

石川 I C 周辺交流拠点形成基本計画 概要版



令和7年3月
うるま市

1. 計画の背景と目的

うるま市石川地域は、沖縄県中部の沖縄本島が最もくびれている場所に位置し、沖縄自動車道および東海岸の幹線的な国道（国道 329 号）が本島南北を連絡するほか、東西を連絡する県道石川仲泊線により西海岸の幹線的な国道（国道 58 号）にもアクセスが良好な交通環境を有する、県中部の交通の要衝となっている。

また、石川地域は、石川多目的ドームを有する県内で最も闘牛が盛んな地域であり、年間 35 回前後の闘牛大会が開催されているほか、周辺には石川岳、ビオスの丘、鍾乳洞など様々な観光資源が存在している。

加え、うるま市には、文化庁が認定する全国の 100 年フードに、ティビチ・勝連もずくてんぷらの 2 つが認定されるなど、食文化も魅力的な地域資源であるほか、島しょ地域などの自然環境、世界遺産の勝連城跡などの歴史的な観光資源も存在する。

しかしながら、うるま市の観光地や観光資源は来訪者からの認知度が低く、観光来訪者の多くが日帰りで来訪することで観光消費が伸びず、観光資源の魅力を十分伝えられていないという課題がある。

うるま市では、これらの状況を打開すべく、令和 5 年 3 月に策定した「第 2 次うるま市観光振興ビジョン（改訂版）」において、「美しい観光まちづくりと観光機能の充実」を掲げ、公民連携による観光拠点の機能強化と魅力創出を進めている。また、令和 5 年 4 月に「感動産業特区」を宣言し、感動を産業とすることで自然や文化を守り、未来と世界への発信を推進している。

一方、県南部では整備が推進されている小禄道路の供用により、那覇空港から県中北部への交通アクセス性の向上が図られるとともに、県北部ではテーマパークが開業、県中部ではリゾートホテルの開業が相次ぐなど、交流人口の拡大に向けた契機を迎えており、県中央部に位置する石川地域は、うるま市及び県中北部の玄関口として重要な役割を占めている。

こうした状況から、地域製品の販売や当該施設への誘客による商工・観光振興並びに情報発信の一元化及び強化、立地ポテンシャルの最大化に向けたモビリティハブ拠点づくりによる交流人口の拡大に向けた拠点施設として、石川地域に交流拠点の整備が強く望まれている。

本計画では、石川 IC 周辺を対象地として、官民連携による交流拠点の形成を推進していくための基本的な方針を定める。

2. 戦略的分析の実施

2.1. 人流データ

(1) 分析方法

1) データ概要

沖縄中北部来訪者の人流特性を把握するため、うるま市を通過する人流データを購入した。

季節別の行動変化を集計するため、観光期として3月・8月、通常期として6月・10月の各2週間のデータを集計した（台風での交通混乱時期を避け、各2週間抽出した）。

分析対象はGPSの位置座標を有する点群データ（5～15分間隔で取得）とした。

2) 分析方法

来訪実態を簡略化して分析を行うため、沖縄県観光来訪実態調査における地域区分や観光地の施設を参考に、エリア・施設を設定。

エリア・施設は、概ね10分以上滞在した場合を「滞在」と判定した。

北中部へのアクセス経路を判定するため、石川地域周辺の①沖縄道、②国道329・330号、③国道58号、④県道255号線の通過状況を判定した。

(2) 経路選択特性

沖縄県内居住者は沖縄自動車道、国道329号・330号の選択者がそれぞれ3割で、国道58号は2割。

県外からの来訪者は沖縄自動車道、国道58号の選択者がそれぞれ4割程度に達し、国道329号・330号や県道255号線の選択は少ない。

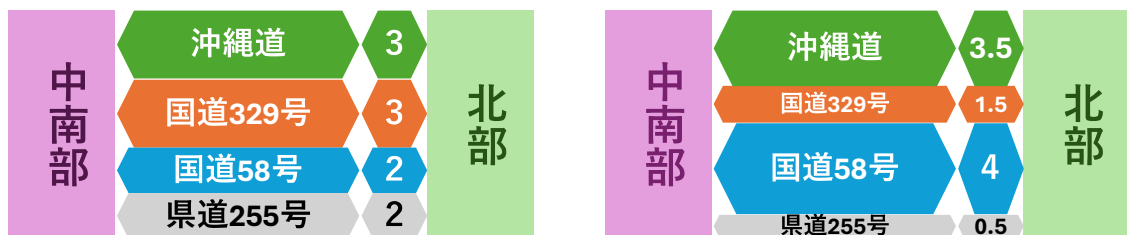


図 1 経路選択特性

(3) 県外客の来訪特性

1) 来訪施設

来訪箇所は海洋博公園が最も多く、道の駅許田、おんなの駅、万座毛周辺活性化施設、パイナップルパークなど、北部・西海岸エリアの観光拠点が並ぶ。

うるま市内では、あやはし館（海中道路）の来訪者が多い。

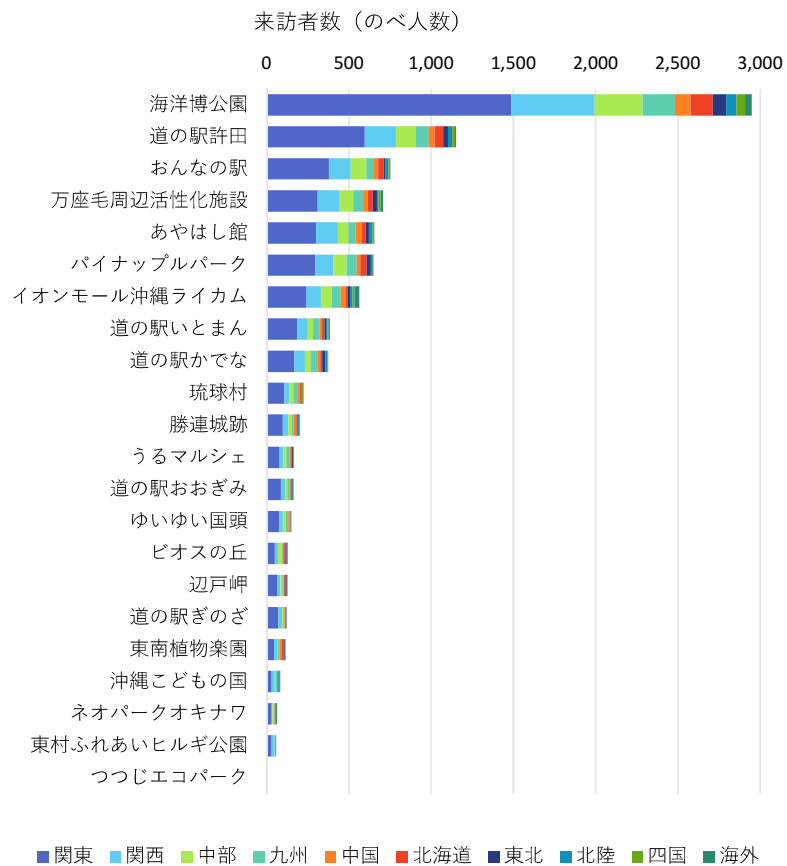


図 2 県外客の来訪施設

2) 通過経路と来訪施設の関係

通過経路別の来訪ゾーンでは、沖縄自動車道通過者は北部来訪率が高く、国道 58 号経由は西海岸来訪率が高い。

国道 329 号・330 号、県道 255 号線経由者はうるま市内来訪率が高く、沖縄道・国道 58 号経由者と比較して、あやはし館、うるマルシェ来訪率が高くなる。

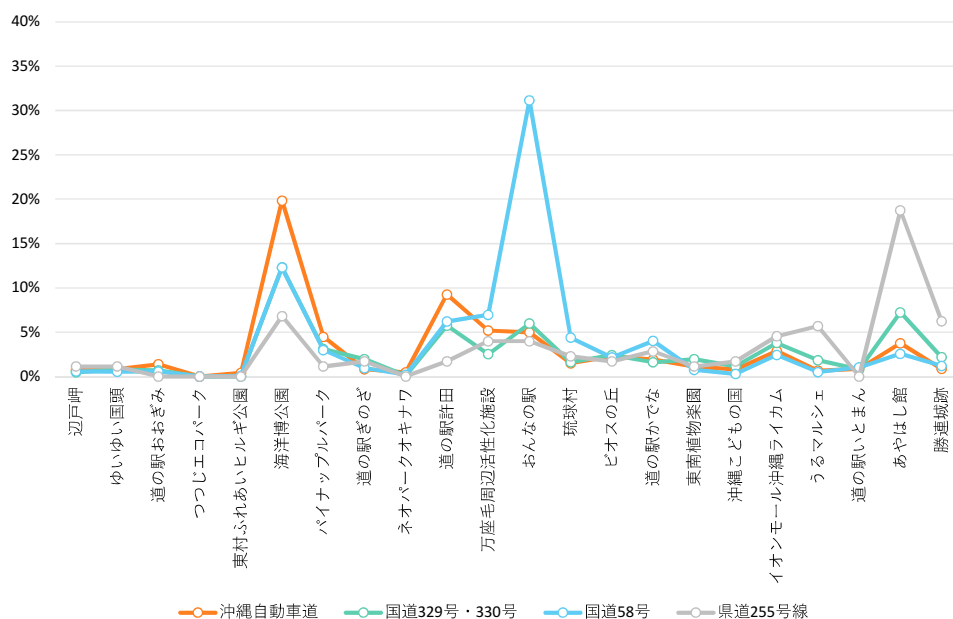


図 3 県外客の通過経路と来訪施設

(4) まとめ

県外客の多くは中北部来訪時に沖縄道や国道 58 号を通過しており、石川以北を訪れる約 8 割がうるま市を通過している。

中北部での来訪施設は海洋博公園が突出しており、休憩施設・物販施設の利用は分散している。

市内ではあやはし館来訪者も多く、海中道路・島しょ地域の注目度も高い。

2.2. 観光来訪者の意向調査

(1) 調査概要

WEB アンケート調査により、2,000 票を回収した。

回答者の居住地は、観光来訪実態を踏まえ、関東 1,000、関西 500、中部・九州各 250 票とした。

19 歳以上かつ過去 5 年間以内に 1 回以上沖縄を来訪した人を対象とした。

(2) 観光来訪状況

来訪時期は夏（6 月～8 月）が最も多く、冬（12 月～2 月）が最も少ない。

滞在日数は 2 泊 3 日が最も多く、次いで 3 泊以上。いずれも約 4 割を占めた。

滞在日数を地域別で比較すると、関東・中部居住者は 3 泊以上の割合が高い。

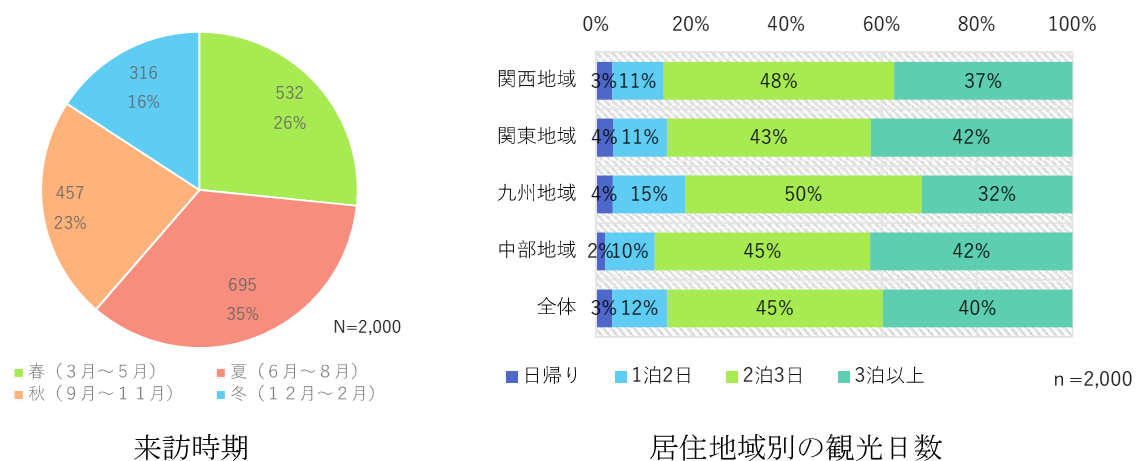


図 4 観光来訪状況

(3) 石川 IC 周辺環境整備時の利用意向

石川 IC 周辺を環境整備した場合、最も期待される機能は「沖縄の伝統料理や特産品が集まったテナントで食事ができる」であり、次いで「温浴施設等のリラクゼーション施設でくつろげる・リフレッシュできる」であった。

「ドックランが併設された施設にペットと一緒に滞在できる」は利用したいと回答した人の割合が低かった。本調査は県外居住者を対象としており、ペットと一緒に飛行機で移動することがハードルになっていると考えられる。

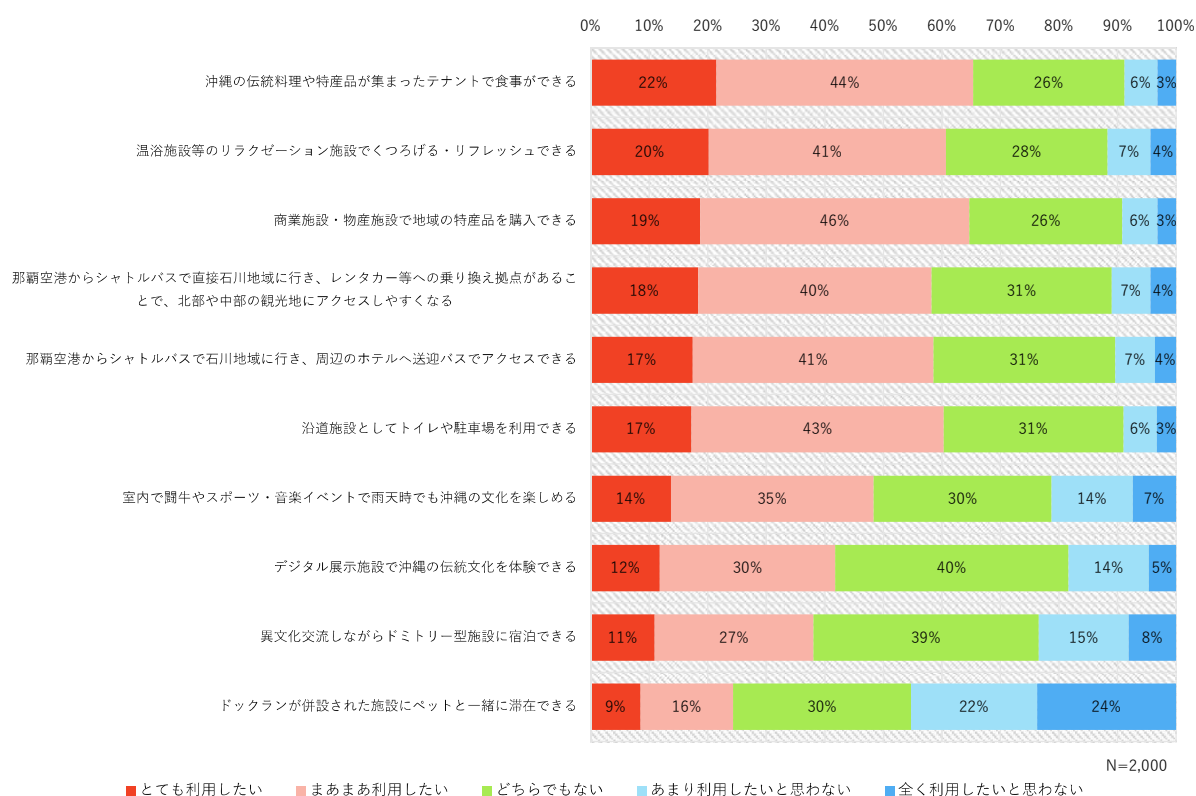


図 5 石川 IC 周辺環境整備時の利用意向

(4) 整備時の効果についての意見

石川 IC 周辺が環境整備された場合、追加したい目的地は「海中道路、うるま市島しょ地域」が最も多く 42%であり、次いで「勝連城跡」が多く 39%であった。「石川地域の飲食店」と「うるまの闘牛」もそれぞれ約 30%であった。

沖縄旅行全体への効果として「訪問可能な場所が増える」「観光地での滞在時間が増える」に対して「とてもそう思う」「まあそう思う」と回答した人が 70%を超えた。

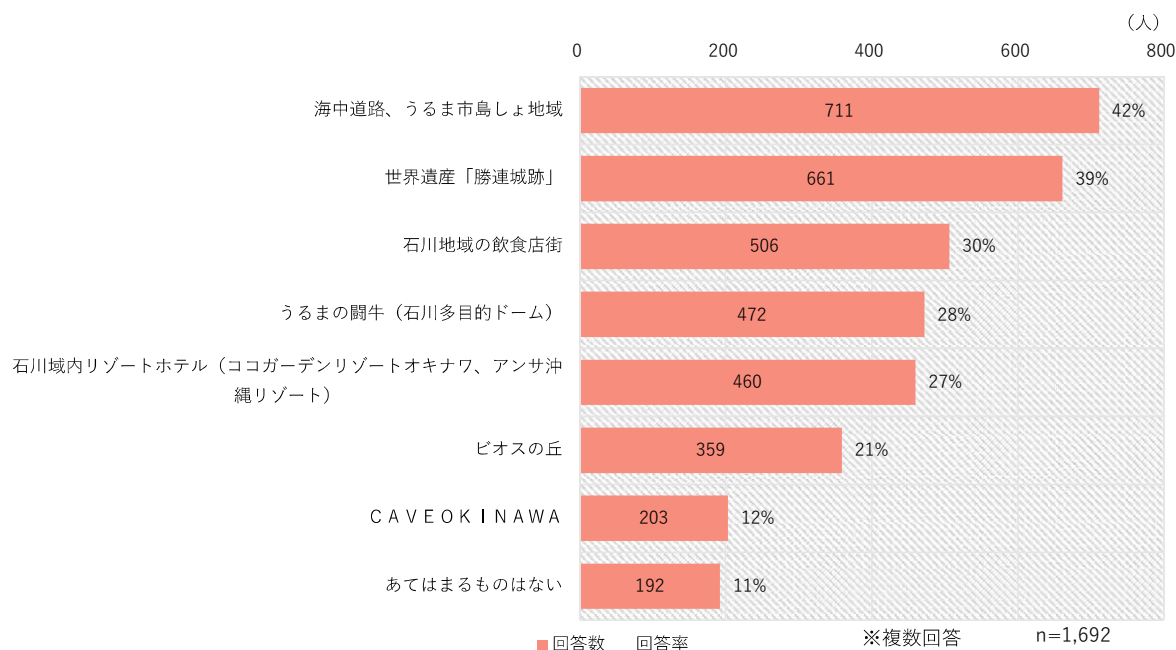


図 6 環境整備がされた場合、追加したい目的地

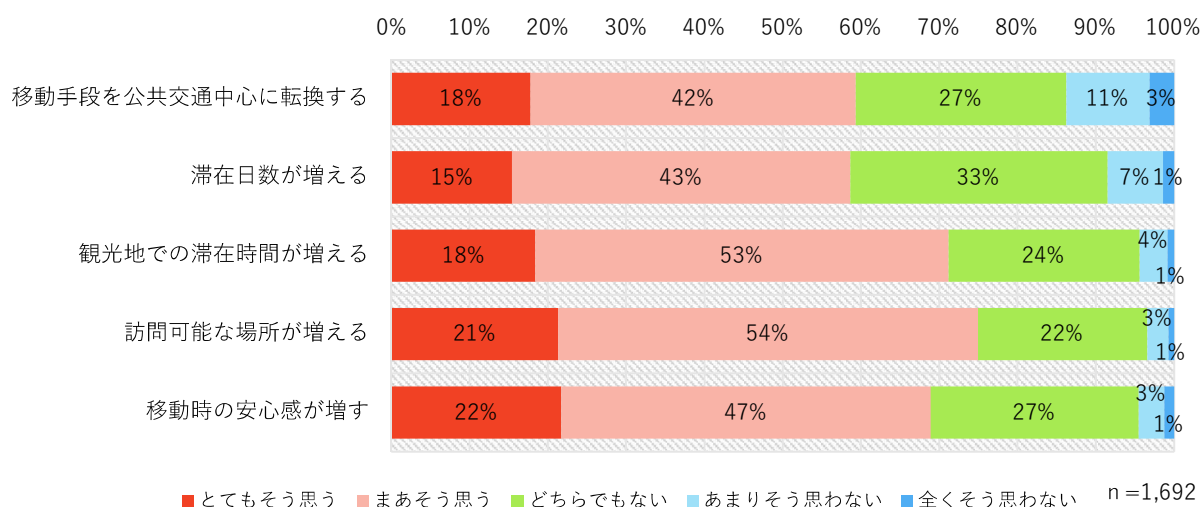


図 7 環境整備がされた場合の効果

(5) 環境整備と整備時の効果

期待する環境整備と、その整備による効果についての意見の関係性を分析するため、効果の有無についての5段階評価を点数化し、評価した。

期待意見と効果の総和（＝総得点）の1位は「食事」（沖縄の伝統料理や特産品が集まったテナントで食事ができる）であった。

総得点の2～4位は拮抗しており、2位「温浴施設」（温浴施設等のリラクゼーション施設でくつろげる・リフレッシュできる）、3位「沖縄の文化」（闘牛やスポーツ・音楽イベントで雨天時でも沖縄の文化を楽しめる）、4位「特産品」（商業施設・物産施設で地域の特産品を購入できる）の評価が高く、より多くの効果が期待できる。

<点数化の方法>

- ① P3 1) の10項目のうち、最も期待する環境整備について1つ選択 → 期待意見の人数
- ② ①の回答者それぞれについて、P3 2) 右側に示す整備された場合の効果についての意向を、「とてもそう思う」＝4点、「そう思う」＝3点、「どちらでもない」＝2点、「あまりそう思わない」＝1点、「全くそう思わない」＝0点として点数化 → 合計値＝総得点
- ③ 合計点の高い順に順位付け

表 1 点数化結果

環境整備 × 整備による効果		期待意見 (人)	点数化						
			総得点【Σ（効果5段階×人数）】					合計	順位
			公共交通への 転換	滞在日数増加	観光地での滞 在時間増加	訪問可能施設 の増加	移動時の安心 感	総得点	総得点
環 境 整 備 の 内 容	食事	391	979	1,010	1,136	1,152	1,096	5,373	1
	温浴施設	273	687	729	764	766	742	3,688	2
	沖縄の文化	225	648	667	703	728	681	3,427	3
	特産品	230	574	583	632	650	625	3,064	4
	乗り換え拠点	179	476	469	513	545	541	2,544	5
	送迎バス拠点	146	405	362	401	419	438	2,025	6
	ドミトリ	74	213	209	198	210	210	1,040	7
	休憩所	74	145	160	169	189	214	877	8
	デジタル展示	62	170	166	179	166	161	842	9
	ドッグラン	38	106	114	116	117	111	564	10

2.3. 事業者意見

導入機能・コンテンツに対して事業者サウンディングを通じて得られた意見の概要を以下に記載する。

表 2 導入機能・コンテ

カテゴリー	主な事業者 (業種)	サウンディング (ヒアリング) 目的	アンケート		ヒアリング
			配布 企業数	回答 企業数	実施数
① 地域振興施設 等整備 (SPC 代表企業 としての役割)	デベロッパー、ゼネ コン・建設業	民間事業者が参入意欲 が高まる事業スキーム 及び事業条件	4	2	4
② 商業・交流施設、 交通ターミナル等施設運営	観光協会、商業施設 運営(道の駅等)、交 通事業者、新モビリ ティ事業者	SPC の一員等として 事業に参入する可能性 や条件	16	5	6
③ 商業・交流施設 等テナント (コンテンツ提 供者)	飲食事業者、商業店 舗、交流・娯楽機能 提供事業者	対象地の地域特性やポ テンシャルを踏まえて 提供できる可能性のあ るコンテンツ及びプレ ーヤーの発掘			

コンテンツに対する事業者意見

主な意見

闘牛は魅力あるコンテンツだと思う。まずは闘牛のコンテンツとしての磨き上げ、リブランディングすることが重要。

民間事業者が闘牛を独立採算の事業として運営するのはハードルが高いだろう。練習の公開等で稼働率を上げること。更には闘牛を生業に出来るほど成長として成長させることが必要。

多目的ドームはアーバンスポーツ等での活用も考えられる。一方で、安定的な収益性は確保しにくい。

立地ポテンシャルはあるが、収益性を上げるには立ち寄り型でなく明確な目的地とすることが必要。

南北で敷地の分断されている中でどのように一体性を出していくかも課題である。

建物については行政側にも施設の建設費用等を一部負担してもらえるとリスクヘッジが出来てより参入しやすくなる。地代は無償にしてもらえた方が参入しやすいのは間違いない。

施設は民間事業者持ちならば、事業期間は25～30年程度が想定される。

（交通関係）

那覇空港でレンタカーを借りるのは時間がかかるので、バスで空港から来て乗り換えるモビリティハブの可能性はある。

観光需要や道路環境を踏まえると、自動運転の導入ポテンシャルがあるフィールドである。

（商業関係）

道の駅のような観光・物産施設は需要があると思われる。

スーパーマーケットの規模を考えると想定されている敷地規模では厳しい。駐車場はもっと規模が必要。ターゲットの差別化は重要。うるマルシェのような、普通のスーパーと差別化できる施設であればよいのではないか。

舞天館は宿泊施設への転用は難しい（規模が小さく宿泊数が稼げず、事業が成り立たない）

（リフレッシュ・宿泊関係）

そもそも宿泊関係や温浴施設関係の人手不足が深刻で、需要はありそうだが、新規プロジェクトは厳しいのではないか。

高速バスの待合施設としてスパやサウナ程度であれば可能性あり。

県内客も重要。県外客だけでは閑散期が賄えない。

2.4. クロス SWOT 分析による事業のスコーピング

現況整理および前述の整理の結果より、クロス SWOT 分析を実施し、事業の目的・ターゲットの絞

		S
		● 沖縄本島のくびれに位置し移動環境 ● 商工業施設が集積し、通勤 ● 商業施設や飲食施設も市街らの生活流動が集中する環 ● 闘牛文化が残り、現在も定 ● 対象地の周辺に観光拠点が ● 琉球の歴史や食文化に関す
O (機会)	● 小禄道路の延伸により、那覇空港と沖縄自動車道が直結し、中北部への時間距離が大幅に短縮 ● 観光客の復調や北部での観光開発の推進により、沖縄本島・中北部に来訪する観光客が増加 ● 沖縄リピーター層は中北部の自然や文化を重視する傾向があり、中北部への来訪は今後も期待できる ● 公共交通の担い手不足による幹線＋支線での交通網形成のニーズの高まり ● 先進的な公共交通運行技術の開発	< S × O ● 良好なアクセス環境を活か ● 将来を見据え、先進技術を ● 那覇空港と沖縄中部間の幹動の利便性向上 ● 沖縄の特色ある自然、歴史整備 ● インバウンド旅行者の積極
T (脅威)	● 観光客を対象とした物産施設の増加 ● 近隣地域の大型商業施設の立地 ● 既存公共施設（多目的ドーム、舞天館）の利用率の低下 ● 闘牛文化の認知度の低迷 ● 西海岸におけるリゾート開発の推進	< S × T : ● うるま市特有の食文化を活業施設や飲食施設の設置（ ● 唯一無二である「闘牛」の ● 沖縄リピーター層のアクテッシュ施設（温浴等）の設 ● FIT の短期滞在や業務目的置（舞天館の活用） ● バーチャル技術を活用したも楽しめる装置の設置）

り込みを行った。

(強み)	W (弱み)
、東西南北へのアクセス性が良好な ・業務等の人の往来が多い環境 地部に集積しており、近隣自治体か 境 期的に闘牛イベントを実施 点在 る魅力を有している	● 中北部の人口が減少傾向、高齢化が進行しており、生活移動の往来は減少することが想定 ● 開発に必要なまとまった土地が確保しにくい ● 地域産業の稼ぐ力の不足 ● 観光来訪者の滞留施設の不足 ● 子どもの遊び場、集う場所の不足 ● 闘牛以外の多目的ドームの活用機会が少ない
：積極戦略＞ した<u>沖縄中央部の交通拠点化</u> 活用した交通動線の構築 <u>線的な交通軸を構築</u>し、ビジネス移 、文化の発信拠点となる交流施設の 的な取込み	＜W×O：改善戦略＞ ● <u>地域産業の6次産業化による稼ぐ力の向上</u> ● 地域活性化拠点における<u>製品の販売推進</u> ● 地域の魅力の積極的な発信 ● 多方面への（からの）アクセス性向上を活かした定住推進 ● 闘牛を軸としつつ、その他のコンテンツ誘致
差別化戦略＞ <u>かした地域製品の販売に特化した商</u> <u>民間との連携</u> <u>魅力を最大限に活用</u> ィブな観光需要に着目した、リフレ 置 での来訪者に対応した宿泊施設の設 闘牛文化の発信（闘牛開催時以外に	＜W×T：致命傷回避・撤退＞ ● 近隣施設と役割分担し、類似する商業機能等の設置は回避 ● 子育て関連機能は庁舎周辺開発のプロジェクトと連携

3. 事業の目的とターゲット及び基本方針（コンセプト）

事業の目的およびターゲット、基本方針を以下の通り設定する。

対象地の現状		事業のコンセプト	
地勢	●沖縄中北部への入口 ・うるま市石川地域は沖縄県の中心に位置しており、最も“くびれ”ている場所に位置 ・周囲には宿泊施設が多数立地し、観光地への中継地となっている	ターゲット メイン：県外からの観光客や市外からの来訪者 サブ：市内からの来訪者	事業のコンセプト
自然	●中北部には豊富な自然資源 ・やんばるの自然など、中北部には感動体験を味わう場所が豊富に存在 ・石川地域にもピオスの丘、CAVE OKINAWA 等、気軽に体験できる場所が存在	＜沖縄セントラルゲートウェイ＞ ①地域活性化拠点、②感動体験拠点、③モビリティハブ拠点 の一元化で石川地域ブランドの構築を目指す	
文化	●伝統文化の「闘牛」と「食」 ・県内でも最も盛んな闘牛のまちで、年間 35 回前後の闘牛が開催 ・伝統の 100 年フードに複数認定（ティビチ、勝連もずくてんぶら）され、食文化も豊富	目的地へ 北部等へ行く 北部等から来る 西海岸等へ行く 西海岸等から来る 勝連・島しょ地域 その他市内観光地へ よりディープな石川へ	
歴史	●戦後歴史の発祥の地かつ、琉球の歴史の入口 ・石川収容所や石川学校等、戦後沖縄の行政・教育の発祥の地であり、歴史遺構も点在 ・市内には勝連城跡や独特の歴史文化の残る島嶼地域も存在	セントラル ゲートウェイ 食 感動体験 目的地へ 県中南部・観光客、市民	
移動	●高速道路を起点にした近隣アクセス性 ・近隣の宿泊・観光施設への良好なアクセス性で、交通の拠点となる可能性 ・高速道路の整備により、近い将来、那覇空港と直結し、高速アクセスが大転換する期待		

事業の目的		基本方針	
目的① 通過地点から“目的地”への転換 【来てもらう】	▶地域活性化施設等の整備 ・地域産業の 6 次産業化による『食』『物販』を通じた目的地としての定着化を図る →石川地域やうるま市の産業の活性化にも寄与	①地域間交通ハブ Uruma City Air Terminal	主軸
目的② 来訪者の満足度向上 【リピーターしてもらう】	▶既存資源の活用促進と新たなコンテンツの誘致 ・闘牛文化、多目的ドーム、公園、舞天館の更なる利活用の促進を図りつつ、相乗効果の高いコンテンツ誘致や機能整備 →滞在時間の延長や観光消費額の増加を図る	②感動体験 ゲートウェイ	補完的方針
目的③ 立地ポテンシャルの最大化 【市内を周遊してもらう】	▶交通結節機能と情報発信機能の整備 ・空港・那覇市街地と高速直結の強みを生かし、高速バスの発着拠点化に加え、あらゆるモビリティ機能の設置 ・効果的な情報発信による周遊促進 →多方面からのアクセス利便性の向上	③時空間 タイムトリップ ステーション	
・うるまのご当地グルメや特産品を存分に堪能できる空間の提供 ・「感動産業特区うるま市」に触れる拠点として闘牛・音楽・芸能文化等を軸に、コアなファンの獲得および域内周遊に繋がる空間の提供 ・交通拠点・交通網を作ること、来訪者の移動に係るストレスの軽減を図る ・路線バスとの連携や、周辺施設送迎車両の拠点としての機能を果たし、効果的な情報発信により、石川内および市内周遊促進を図る			

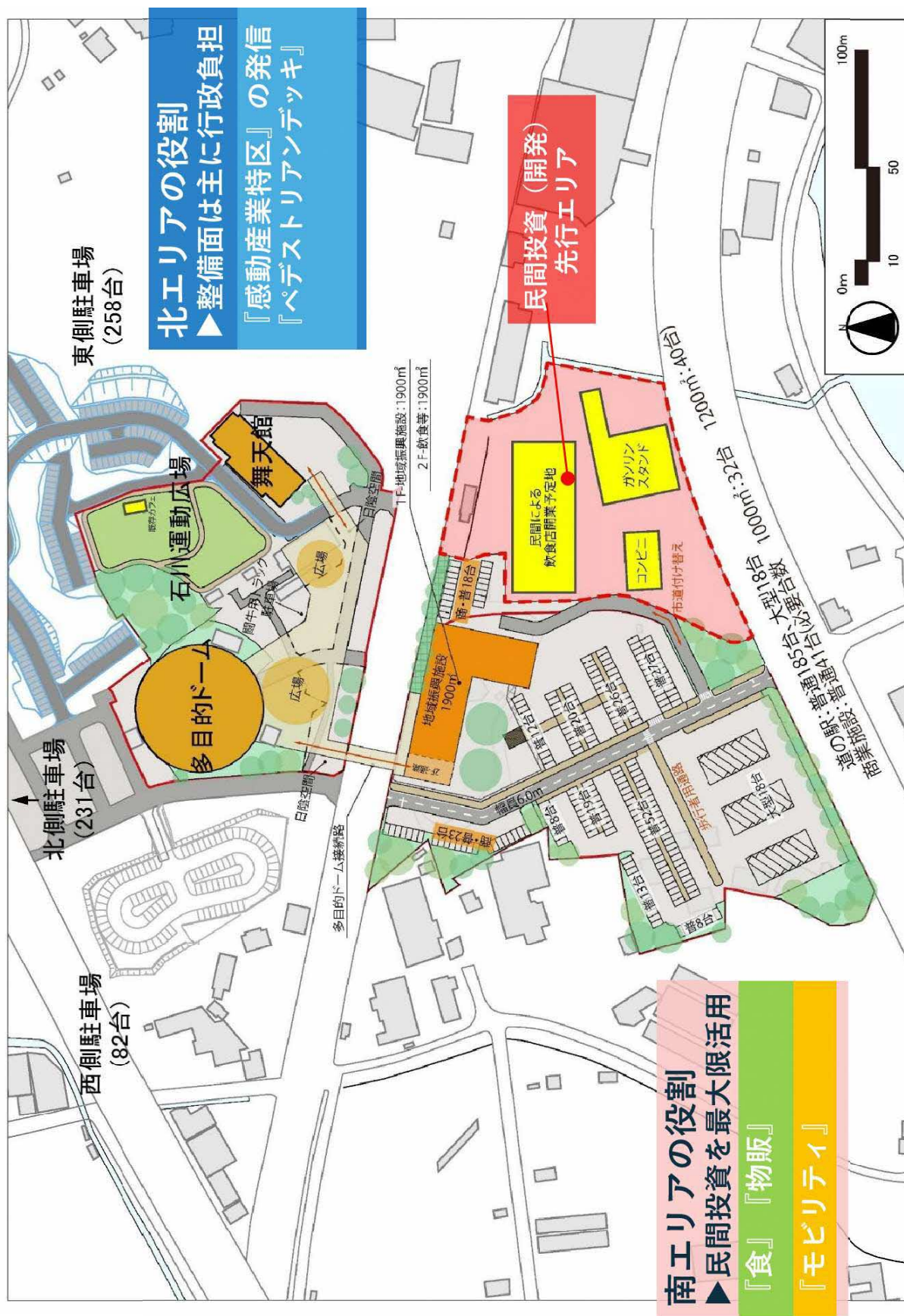
4. 事業対象エリアに求める導入機能

事業のコンセンサプト、基本方針には下表に示す機能の導入を図る。

表 3 事業対象エリアに導入する機能

機能	方針① 目的地	方針② 滞在増	方針③ 周遊	内容	施設イメージ	来訪者ニーズ	事業者ニーズ	導入方針
地域活性化 機能	●			- 地域産業の6次産業化と連携し、地域の特産品の販売や、飲食施設を通じて特色のある食文化を発信 - 那覇空港直結のアクセシビリティを活かし、特色のあるお土産品を販売	地域活性化施設を敷地の中心的な位置に設置（新設）	人流分析による類似施設の来訪頻度高く、アンケートによる来訪意向も最も高い	物産館の出店意欲が多数あり、地域の商業施設とのすき合わせも可能との意見あり	核となる施設として導入を想定
感動産業体験機能 地域・観光交流機能		●		闘牛、音楽、その他エンタメイベント等を通じ、「感動産業特区うるま市」に触れる上記と相乗効果の高い機能の誘致	- 多目的ドームの活用 - 公園・舞天館の活用	闘牛への関心度は比較的高いが、認知度向上の課題あり	- 闘牛文化による差別化を期待する意見が多い - 収益性や開催頻度には課題	- 闘牛や文化の発信・魅力向上 - エンタメ要素のある新たなコンテンツの誘致
エリア連携 機能		●		北エリアと南エリアを繋ぐ連絡通路に加え、広場機能も備え、来訪者の滞留場やくつろぎ空間を提供	ペDESTリアンデッキの設置（新設）	—	事業エリア全体の一休感を創出することが重要	単なる連絡路ではなく、イベント広場としての活用も視野に入れた導入を想定
宿泊機能		●		訪れる様々な人が交流する場となるドミトリ型宿泊施設を設置	舞天館の活用	来訪者ニーズは少数	宿泊施設としての収益性を確保するには床面積が不足	ニーズを見極めつつ導入の有無を検討
休憩機能		●		沿道施設として必要なトイレ、駐車場の設置	敷地内に適正な規模を設置（新設）	休憩施設としての必須機能（※道の駅とする場合）	休憩施設としての必須機能（※道の駅とする場合）	「道の駅」とする場合は休憩施設としての必須機能
休憩機能		●		温浴施設を設置し、沖縄観光を満喫した来訪者がリフレッシュする場所を提供	交通結節機能と隣接した位置に設置（新設）	温浴施設の利用ニーズは高いが、周囲への波及効果は高くない	温浴施設を期待する声はあるが、民間単独での収益性確保は困難との意見	導入が期待されるものの、収益性確保のための検討が必要
情報発信機能			●	デジタル技術を活用した、うるま市や沖縄中北部の伝統文化・自然の情報の発信	地域活性化機能に隣接する位置に設置（新設）	来訪者ニーズは少ない	デジタル技術の活用ニーズはあるが、収益性の確保は課題	高度な技術の導入可能性は低いが必要とする
交通結節機能			●	高速バスやリムジンバスや、地域内のコミュニティバス、新たな移動サービスとの連携や、レンタカー・カーシェア・レンタサイクル等への乗り換え拠点機能を設置	各道路へのアクセス性を考慮して設置（新設）	県内の交通事情に対する課題意識も高く、那覇空港とのシヤトルバスからの乗り換えニーズも高い	交通事業者としての乗り入れ意向は確認できるが、現行路線からの変更方法の引き続き検討が必要	将来的な需要を見据えて導入を想定

5. 対象地のゾーニング



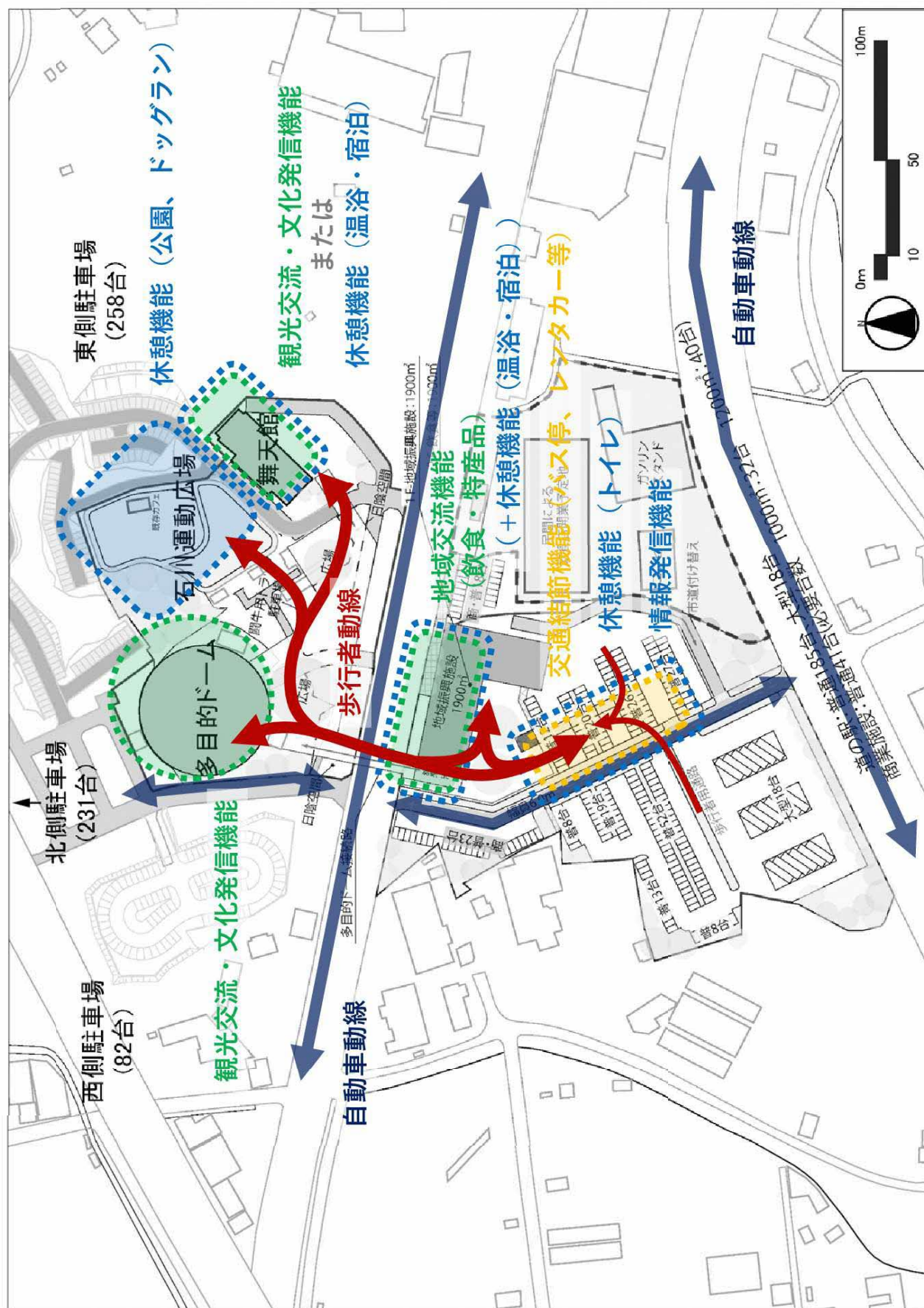


図 9 動線イメージ

6. 整備イメージパース

6.1. イメージパース（BIM）

検討した平面図と画角を基に、BIM/CIM を使用した立体モデルによるパース図を作成した。イメージパース



図 10 イメージパース

ゾーンを以下に示す。



ース (BIM) 画角 1



図 11 イメージパ



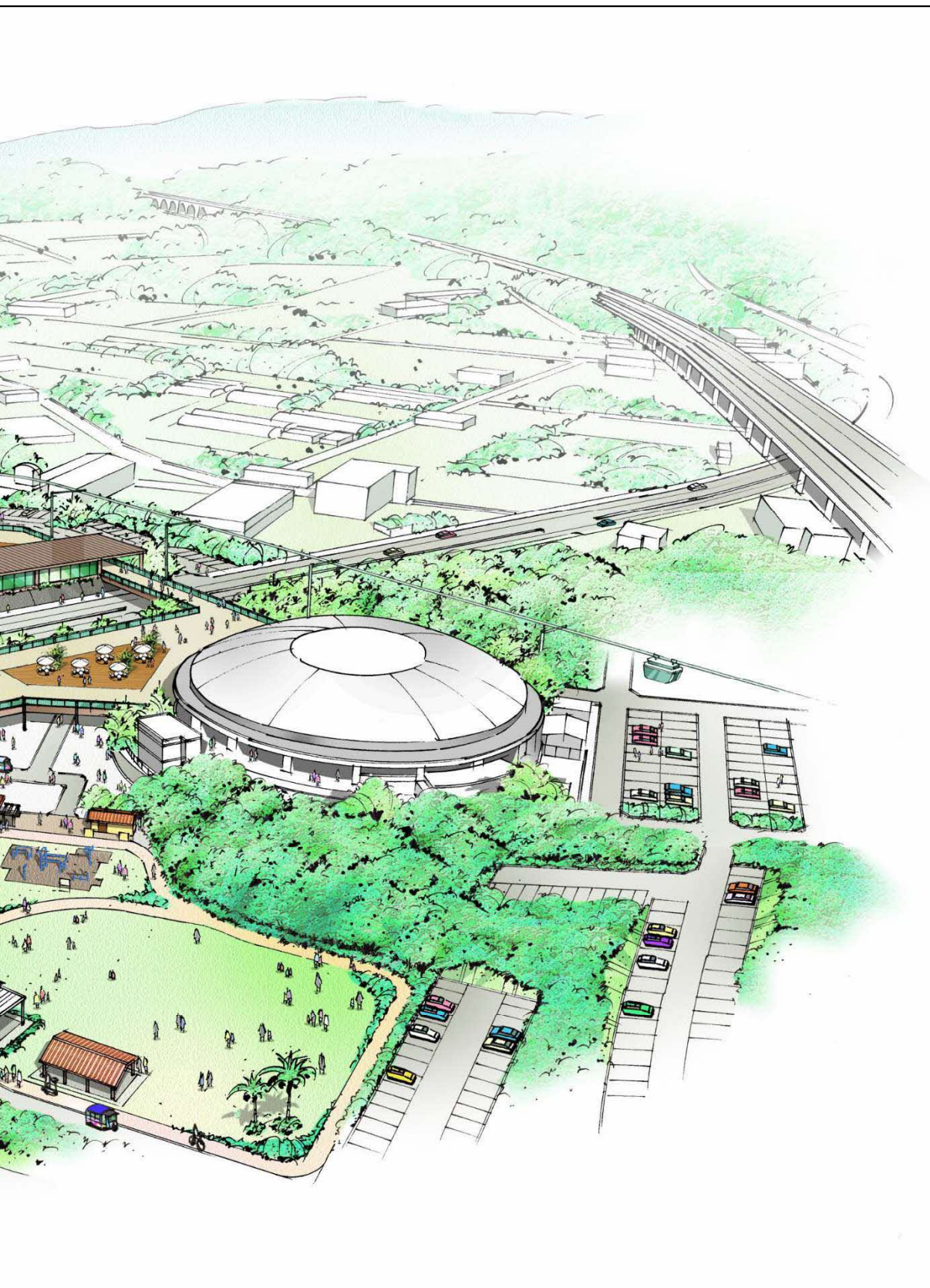
ース (BIM) 画角 2

6.2. イメージパース（手書き）

検討した平面図と画角を基に、手書きによるパース図を作成した。イメージパースを以下に示す。



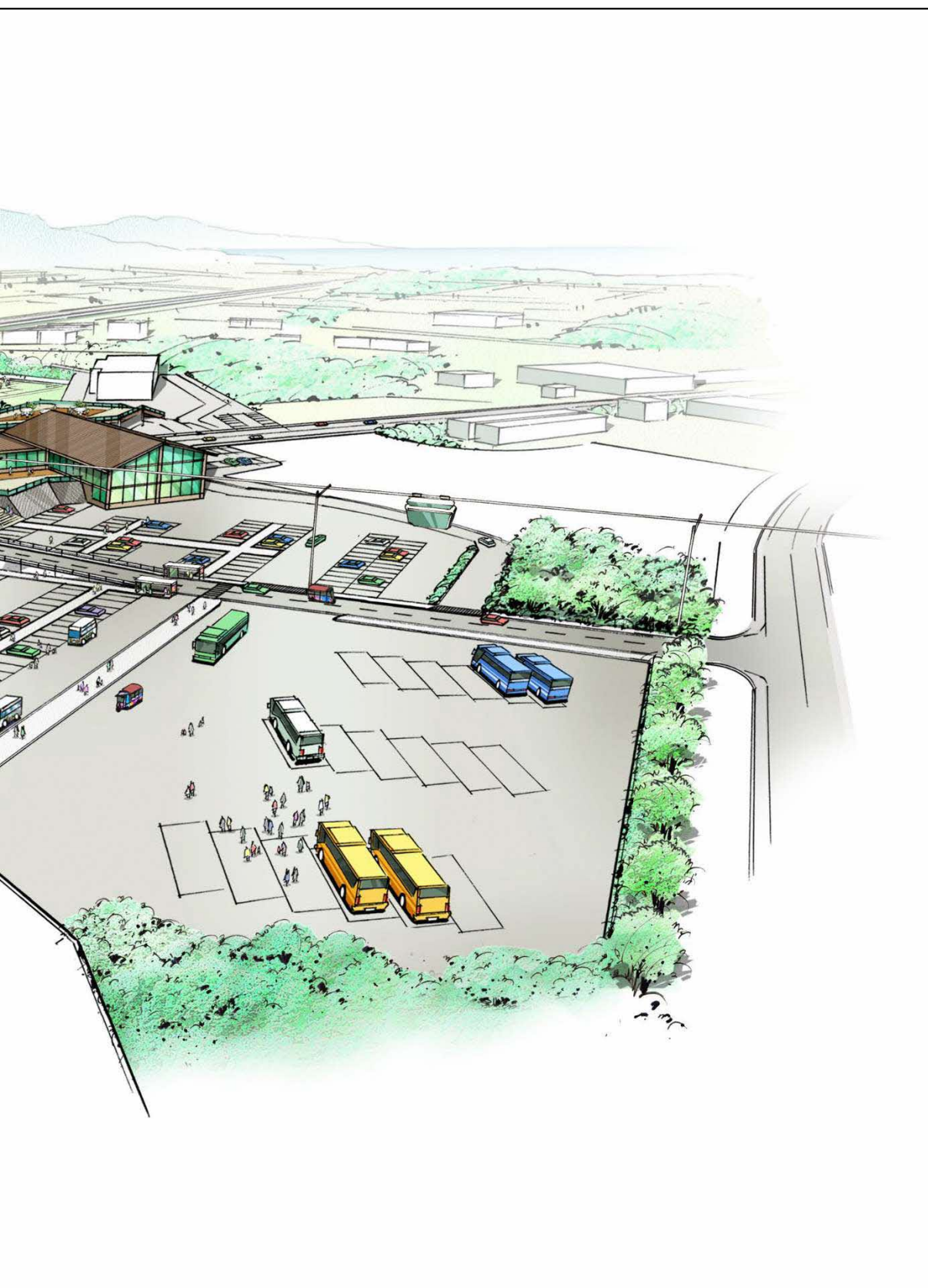
図 12 イメージパース



ス（手書き） 画角 1



図 13 イメージパース



バス（手書き）画角 2

7. 整備による効果

7.1. 施設整備による人流イメージの想定

人流データ分析結果より、これまで沖縄県来訪者は沖縄自動車道を通り、石川地域を通過して海洋博公園や道の駅許田へ訪問する人がほとんどであった。石川 IC 周辺に交通拠点を整備することで海洋博公園や令和 7 年 7 月オープン予定のジャングリア沖縄への来訪の帰りに、本交通拠点を起点としてうるま市各地の観光拠点に誘導することが期待できる。



図 14 環境整備後の人流

7.2. 各施設の想定来訪者数（年間）の算定

- ① 算出した地域ごとの 1 日当たりうるま市通過者数より、導入機能毎の想定される年間立ち寄り人数を算出した。なお、沖縄県内からの来訪者は業務目的の来訪者を除いた。

表 4 年間立ち寄り人数

導入機能	設問	年間立寄り人数（人）					
		関東地域	中部地域	関西地域	九州地域	その他都道府県	合計
地域活性化機能	【特産品】	233,000	81,000	80,000	42,000	1,067,000	1,503,000
	【食事】	236,000	81,000	82,000	44,000	1,082,000	1,525,000
交通結節機能	【乗り換え拠点】	222,000	79,000	81,000	41,000	1,028,000	1,451,000
	【送迎バス拠点】	225,000	79,000	79,000	42,000	1,031,000	1,456,000
感動産業体験機能 地域・観光交流機能	【沖縄の文化】	202,000	71,000	71,000	36,000	928,000	1,308,000

上記の算出結果より、各施設の年間想定来訪者は以下の通り。交通結節点機能が最も立寄り人数が多く、いずれの施設も年間 130 万人以上の来訪が見込める。

表 5 機能毎の年間立ち寄り人数

導入機能	年間立寄り人数
地域活性化機能	1,525,000 人
交通結節機能	1,456,000 人
感動産業体験機能 地域・観光交流機能	1,308,000 人

8. PPP 事業手法

交流拠点等の施設特性等を踏まえ、PPP 事業として実施する場合の事業方式や事業期間等について検討する。また、本施設の事業内容等から、PPP 事業として実施する場合の事業形態（サービス購入型、独立採算型、混合型、その他等）について検討した。

8.1. 事業方式、事業期間

8.1.1. 事業方式

施設整備を伴う官民連携事業であることから、事業方式は PFI 事業が想定される。

PFI には大きく分けてコンセッション事業、収益型 PFI 事業、サービス購入型 PFI 事業がある。

本事業で官民連携事業の範囲として想定される事業は、

- ①都市公園（リニューアル、運営・維持管理）
 - ②地域振興施設整備（建設、運営・維持管理。一部公共機能を含む可能性あり）
- である。

①については料金収入が想定しづらいことから、行政が民間事業者によるサービス提供の対価を支払うサービス購入型 PFI 事業が望ましいと考えられる。

②については民間事業による収益を運営・維持管理や建設費の投資回収に充てることが想定されることから、収益型 PFI 事業とすることが望ましいと考えられる。

コンセッション事業は、利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式であるが、①は料金徴収は想定しづらいこと、②は民間収益事業が中心となる施設であることから本事業には不適であると考えられる。

以上を踏まえると、本事業における事業方式はサービス購入型 PFI 事業と収益型 PFI 事業の混合型の PFI 事業とすることが望ましいと考えられる。



図 15 PPP 事業の区分

出典：国土交通省 PPP/PFI（官民連携）ウェブサイト

8.1.2. 事業期間

事業期間については、一般的な PFI 事業ではおおむね先行事例における事業期間は 7～30 年程度とされている（民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI 推進室）による）。

民間事業者へのサウンディングでは、具体的なキャッシュフローまでを算定したうえでの意見ではないものの、投資回収期間として「25～30 年程度」の比較的長期が望ましいとの意見が複数聞かれた。初期投資として施設（箱物）の建設が必要になることから、民間事業者としてはある程度投資回収期間が長い方がメリットが大きい。また、施設（箱物）については、30 年程度の事業運営を前提とした設計や適切な点検、修繕を行えば 30 年程度の事業運営は可能であると考えられる。

公共側の視点から見ても、財政支出の平準化の観点から、事業期間が長いほど 1 年あたりの市の負担は小さくなること、中長期視点から地域の活性化に資する事業を期待できること等を鑑みると、一定の事業期間を見据えることのメリットは多い。

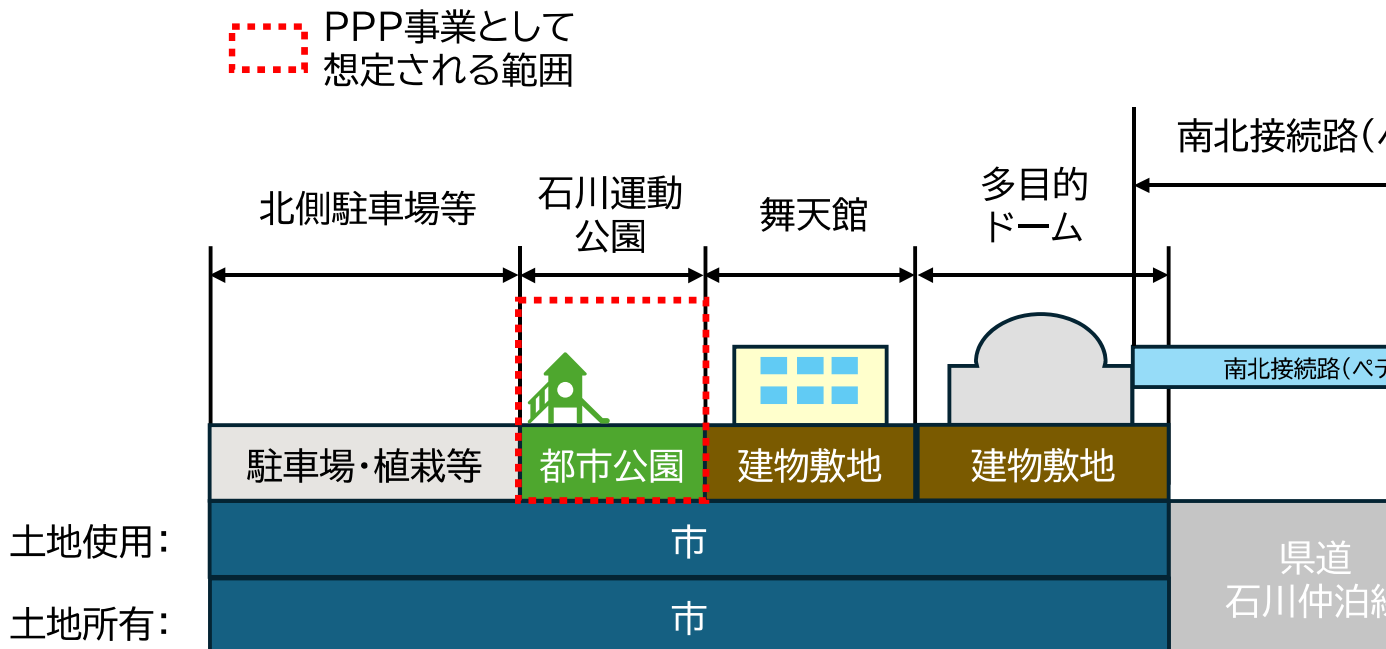
以上を踏まえ、事業期間は 25～30 年程度を想定することとする。一方で、以下の点については留意が必要である。

- 事業期間が長くなると金利変動リスクが見込みにくくなる

- 15 年程度で大規模修繕を行う必要が生じると考えられることから、これを想定したキャッシュフローを見込む必要がある

8.2. 事業形態

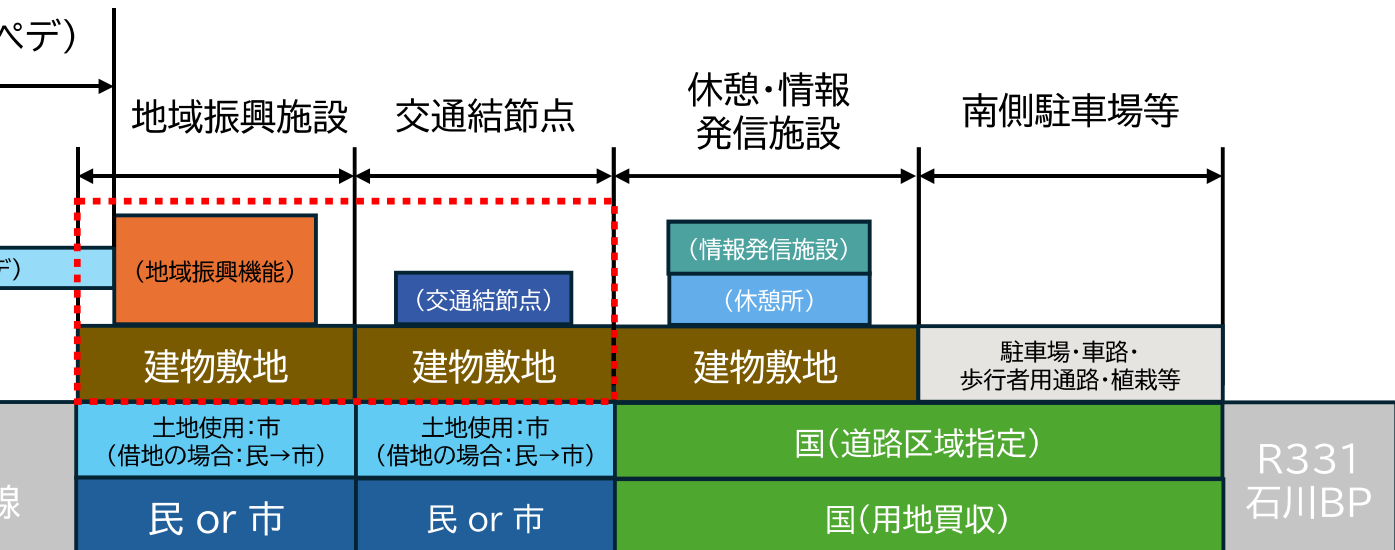
事業形態については、8.1.1 に示した通りサービス購入型 PFI 事業と収益型 PFI 事業の混合型の PFI 事業を想定する。これを前提として、各パターンにおける各施設の事業区分や施設運営・維持管理、施設整備、施設保有



施設	県道北側				南北接続路
	北側駐車場等	都市公園	舞天館	多目的ドーム	南北接続路(パデ)
事業区分	公共事業(別事業)	民間事業	公共事業	公共事業	公共事業
施設運営・維持管理	市	サービス購入型	市(直営または指定管理)	市(直営または指定管理)	市
施設整備	市	民間(PFI)	市(整備済)	市(整備済)	市
施設保有	市	民間(PFI、事業期間終了後に市に譲渡、または更地)	市	市	市
土地使用	市	市(または民間からの賃借)	市	市	—
土地所有	市(市有地)	民有地または市	市(市有地)	市(市有地)	—
土地と施設の使用料	なし	あり(民間→市)	なし(指定管理者が自主事業を行う場合はその事業に対してのみあり)	なし(指定管理者が自主事業を行う場合はその事業に対してのみあり)	—
市の運営負担	あり	なし(公共機能が入る場合はサービス購入料の負担があり)	あり	あり	あり
諸元・機能	・駐車場 ・植栽	・飲食施設 ・地域振興施設 ・その他提案施設	・舞天館	・多目的ドーム	・パデストリアンデッキ
備考	—	・RO方式のPFIでの整備・運営を想定 ・民間事業者の参入意欲を高める工夫が必要(公共投資または一部運営費負担、土地賃借料減免等)	・基本的には公共による運営、再整備等を想定 ・時間貸しの事業で収益を得ることも考えられる(指定管理者の自主事業) ・RO式PFIを行うことも考えられる	・基本的には公共による運営、再整備等を想定 ・時間貸しの事業で収益を得ることも考えられる(指定管理者の自主事業)	・事業内容によっては整備しないこともあり ・PFI事業に含め民間が整備する場合、可能な建設事業者を含む必要がある

図 16 事業形態 (道の)

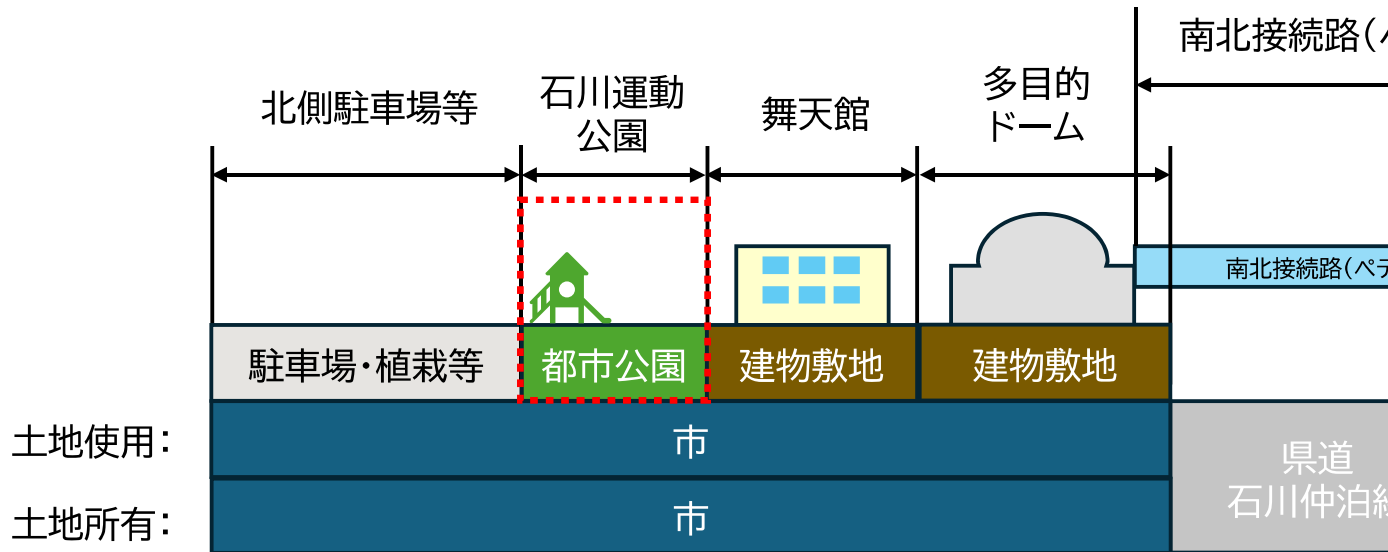
事業とすることが望ましいと考えられる。
 有等の区分について整理した。



	県道南側			
	地域振興施設	交通結節点	(一体型道の駅の場合、道路区域内となる施設)	
			休憩・情報発信施設	道の駅駐車場等
	民間事業 (または民間事業＋一部公共事業)	公共事業	公共事業	公共事業
	民間(独立採算または独立採算とサービス購入型の組み合わせ)	市(指定管理) または 民間(サービス購入型)	市(指定管理)	市(指定管理)
	民間(PFI)	市 または 民間(PFI)	国	国
	民間(PFI、事業期間終了後に市に譲渡、または更地)	市	国	国
	市(または民間からの賃借)	市(または民間からの賃借)	国(道路区域指定)	国(道路区域指定)
	民有地または市	民有地または市	国(用地買収)	国(用地買収)
	あり (民間→市)	なし	なし	なし
	なし(公共機能が入る場合はサービス購入料の負担があり)	あり(サービス購入料または 指定管理料)	あり	あり
	・飲食施設 ・地域振興施設 ・その他提案施設	・バス発着機能 ・カーシェア・レンタカー機能 ・販売窓口・売店 ・シェアモビリティポート	・休憩施設(トイレ含む) ・情報発信施設	・駐車場 ・車路 ・歩行者用通路 ・植栽
考えられる SPCに対応	・BOT方式のPFIでの整備・運営を想定 ・必須施設を指定しつつ提案事業を求めるほか、すべて提案 事業とすることも考えられる ・コミュニティスペース等の公共機能を入れるか ・民間事業者の参入意欲を高める工夫が必要(公共投資または 一部運営費負担、土地賃借料減免等)	・交通結節機能のみでの独 立採算運営は困難と想定。	一体型道の駅として道路管理者(国)に よる整備を想定	一体型道の駅として道路管理者(国)に よる整備を想定

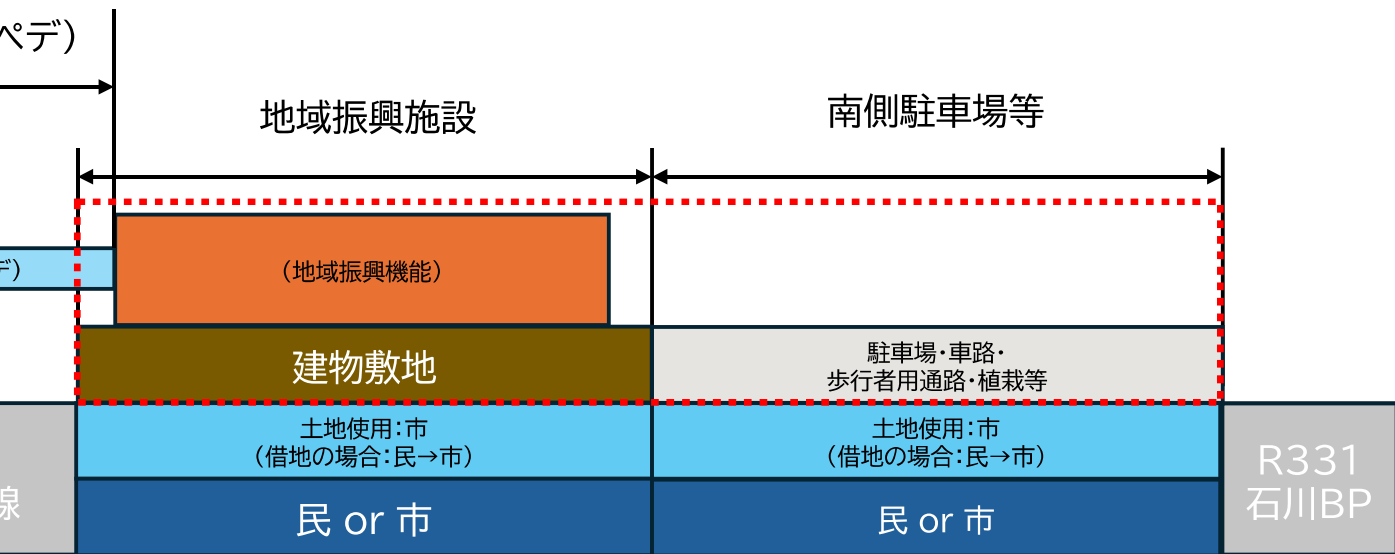
駅として整備する場合)

PPP事業として
想定される範囲



施設	県道北側			
	北側駐車場等	都市公園	舞天館	多目的ドーム
事業区分	公共事業(別事業)	民間事業	公共事業	公共事業
施設運営・維持管理	市	サービス購入型	市(直営または指定管理)	市(直営または指定管理)
施設整備	市	民間(PFI)	市(整備済)	市(整備済)
施設保有	市	民間(PFI、事業期間終了後に市に譲渡、または更地)	市	市
土地使用	市	市(または民間からの貸借)	市	市
土地所有	市(市有地)	民有地または市	市(市有地)	市(市有地)
土地と施設の使用料	なし	あり(民間→市)	なし(指定管理者が自主事業を行う場合はその事業に対してのみあり)	なし(指定管理者が自主事業を行う場合はその事業に対してのみあり)
市の運営負担	あり	なし(公共機能が入る場合はサービス購入料の負担があり)	あり	あり
諸元・機能	・駐車場 ・植栽	・飲食施設 ・地域振興施設 ・その他提案施設	・舞天館	・多目的ドーム
備考	—	・RO方式のPFIでの整備・運営を想定 ・民間事業者の参入意欲を高める工夫が必要(公共投資または一部運営費負担、土地賃借料減免等)	・基本的には公共による運営、再整備等を想定 ・時間貸しの事業で収益を得ることも考えられる(指定管理者の自主事業) ・RO式PFIを行うことも考えられる	・基本的には公共による運営、再整備等を想定 ・時間貸しの事業で収益を得ることも考えられる(指定管理者の自主事業)

図 17 事業形態(地域振興)



	南北接続路	県道南側	
	南北接続路(ペデ)	地域振興施設	南側駐車場
公共事業		民間事業 (または民間事業＋一部公共事業)	民間事業 (または公共事業)
市		民間(独立採算または独立採算とサービス購入型の組み合わせ)	民間(地域振興施設と一体整備・運営) または市(指定管理等)
市		民間(PFI)	民間(PFI) または市
市		民間(PFI、事業期間終了後に市に譲渡、または更地)	民間(PFI、事業期間終了後に市に譲渡、または更地) または市
一		市(または民間からの賃借)	市(または民間からの賃借)
一		民有地または市	民有地または市
行う (あり)		あり (民間→市)	あり(民間→市) またはなし(公共事業の場合)
あり		なし(公共機能が入る場合はサービス購入料の負担があり)	あり
・ペDESTリアンデッキ		・飲食施設 ・地域振興施設 ・その他提案施設	・駐車場 ・車路 ・歩行者用通路 ・植栽
再整 こと 主事	・事業内容によっては整備しないことも考えられる ・PFI事業に含め民間が整備する場合、SPCに対応可能な 建設事業者を含む必要がある	・BOT方式のPFIでの整備・運営を想定 ・必須施設を指定しつつ提案事業を求めるほか、すべて提案事 業とすることも考えられる ・コミュニティスペース等の公共機能を入れるか ・民間事業者の参入意欲を高める工夫が必要(公共投資または 一部運営費負担、土地賃借料減免等)	民間(地域振興施設と一体整備・運営) または市による公共事業(運営は指定管理等)を想定

振興施設単独整備の場合)

9. 想定事業スケジュール

令和6年度に策定する本事業と多目的ドーム機能強化事業の基本計画を基に、石川IC周辺地域の想定事業スケジュールを下記に示す。

