

与那原町マリンタウン地区公有地の利活用に関するサウンディング型市場調査の質問への回答について

「マリンタウン地区公有地に関するサウンディング調査」 https://www.town.yonabaru.okinawa.jp/topics/pdf/kikaku/MT_sounding.pdf
 において下記のとおり事前質問を募集しましたので質問へ回答いたします。

1. 質問の受付期間

- ・意見募集期間・・・ 令和4年9月12日(月) ～ 令和4年9月30日(金)

2. 質問件数

- ・質問法人数・・・ 4社
- ・質問総数・・・ 18件

3. 質問

- ・下記のとおり

4. 質問対象資料

- ・実施要領 <https://www.town.yonabaru.okinawa.jp/topics/pdf/kikaku/jishiyouryou.pdf>
- ・参考資料① https://www.town.yonabaru.okinawa.jp/topics/pdf/kikaku/sankou1_gaiyou.pdf
- ・参考資料② https://www.town.yonabaru.okinawa.jp/topics/pdf/kikaku/sankou2_keikaku.pdf

5. 参考資料

- ・マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョン https://www.town.yonabaru.okinawa.jp/mice/mice_vision.pdf
- ・中城湾港湾計画 https://www.pref.okinawa.lg.jp/site/doboku/kowan/documents/gaiyousetumeisiryou_02.pdf
- ・官民連携基盤整備推進調査費 https://www.ogb.go.jp/-/media/Files/OGB/Kaiken/kyoku/kisya/R040912/PDF_R04_kisya_kanmin_3st.pdf

番号	該当ページ	質問	回答	参考資料
1	実施要領 p4	事業者の費用負担等について ・事業手法として、事業用定期借地や売却、公募設置管理制度(Park-PFI)が想定されていますが、それらの事業手法を採用した場合に、民間事業者から与那原町等へ支払う費用(借地料の単価等)を想定していたら、情報の開示をお願いいたします。 ・各事業手法を採用した場合に、民間事業者への優遇策(交付金、減免、免除など)を想定していたら、情報の開示をお願いいたします。	3街区については現在不動産鑑定を行っているところです。借地料単価、民間事業者への優遇策の内容や実施については不動産鑑定評価額及び民間事業者とのサウンディングを踏まえて検討していきたいと考えております。	
2	実施要領 p4	事業手法について、公有地(25番地)の一括売却の可能性はあり得るでしょうか。	現時点では事業用定期借地による事業手法を想定しているところです。分筆売却及び一括売却の可能性については民間事業者とのサウンディングを踏まえリスクヘッジを含めた検討をしていきたいと考えております。	
3	実施要領 p4	与那古浜公園内に観光案内所を設置することは可能でしょうか。また、仮に設置できた場合、与那原町として観光協会の設立を推進する予定はありますか。	町としては現時点で観光案内所の設置について検討しておりません。設置の可否については都市計画法、建築基準法、都市公園法や与那原町都市公園条例(改正等も含めて)その他法令等の範囲内において設置することも可能と考えております。なお、観光協会については設立に向けて現在検討中です。	
4	実施要領 p4	「沖縄県マリンタウンMICEエリア形成事業基本計画」において、周辺公有地活用の目的として、「エリア内の機能重複を防止、バランスを持った開発を実現すること」としています。同計画において、沖縄県はH1、H2、H3、H3-Tのエリアで宿泊施設の建設を予定し、地区内に十分な規模の宿泊施設が整備されます。東浜107番地における与那原町案はアスリート特化型宿泊施設としており、機能の重複があるように感じられますが、与那原町としてはどのように考えを整理されているのでしょうか。	ご質問のとおり多くの宿泊施設の建設が予定されていますが、平成29年2月に公表された「マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョン」においては「大型MICE施設周辺には約2,000室程度の宿泊施設が必要」「多様なニーズに対応できる複数の施設の集積が必要」とされていることから、現時点で107番地における施設機能の重複があると考えてはおりません。実施要領等にて示している「施設の機能・サービス」については現時点での想定であり、民間事業者とのサウンディングを踏まえて検討していきたいと考えております。	マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョン
5	参考資料1 p6	与那原町として、今後リーグやプロ野球などのキャンプを誘致する予定はありますか。	現時点でご質問にあった大規模なプロスポーツキャンプ等は想定しておりません。現時点の想定としては、25番地にスポーツウェルネス拠点(フィットネス、スポーツ、医療リハビリ施設等)を誘致することで大規模スポーツキャンプ等を誘致している他市町村には無い機能を補完できる機能を考えておりますが、それ以外にも敷地面積の範囲内で建設可能なスポーツ施設等の可能性も有ると考えております。より具体的な内容につきましては民間事業者とのサウンディングを踏まえて検討していきたいと考えております。	
6	参考資料1 p6	「与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本構想」において、『「健康」をつくり「未来」を創る新たなサンライズエリア』という目標を、スポーツツーリズムを通して達成するためにはマリンタウン地区だけでなく、町内外の施設と連携を図っていくとしています。既存施設である与那原町観光交流施設にもトレーニング施設がありますが、与那原町案では地区内にもフィットネス施設の整備が予定されています。与那原町観光交流施設と今回の与那原町案施設のデマケについて、どのように整理されているのでしょうか。	既存施設である与那原町観光交流施設のアリーナ施設はプロバスケットボール等で活用された実績などがあることから、現時点で東浜25番地に想定しているスポーツウェルネス拠点(フィットネス、スポーツ、医療リハビリ施設等)と連携が出来ると考えております。トレーニング施設との連携、デマケについては整理が必要と考えておりますが、民間事業者とのサウンディングを踏まえて検討していきたいと考えております。	

番号	該当ページ	質問	回答	参考資料
7	参考資料1 p6	質問No6に記載したとおり、与那原町としては町内外の施設との連携に向けて取り組んでいくところだと思いますが、スポーツツーリズムを推進するにあたり、町内バスのルートの再編、または、スポーツツーリズムに特化したルート(各スポーツ施設や観光スポットに特化したルート)の追加を検討されていますか。	町内バスのルートの再編については必要に応じて検討可能です。 また、本町ではフラットな町域を活かして自転車利用を促進しており、今年度「自転車ネットワーク計画」を策定しております。自転車ネットワーク路線では3街区を含む観光スポットを結ぶ路線(ルート)となっており、整備完了後はスポーツツーリズムの推進に貢献できるルートになると考えております。	
8	参考資料1 p8	スポーツツーリズム事業について ・沖縄県や与那原町が推進しているスポーツツーリズム事業を、この地区で今後どのように進めていくのか、計画等の情報提供をお願いいたします。	沖縄県では「新・沖縄21世紀ビジョン基本計画」に基づき「スポーツアイランド沖縄の形成」に取り組んでおり、沖縄県東海岸では「東海岸地域サンライズベルト構想」に基づき「スポーツコンベンション地域の形成」に取り組んでいるところです。 本町においては「与那原町マリンタウン地区土地利用基本構想」に基づき「スポーツツーリズム」に資する土地利用を検討しており、県全域で取り組まれている「スポーツアイランド沖縄の形成」「スポーツコンベンション地域の形成」に貢献していきたいと考えております。 現時点の想定としては、25番地にスポーツウェルネス拠点(フィットネス、スポーツ、医療リハビリ施設等)を誘致することで大規模スポーツキャンプ等を誘致している他市町村には無い機能を補完できる機能を考えておりますが、それ以外にも敷地面積の範囲内で建設可能なスポーツ施設等の可能性も有ると考えております。 具体的な内容につきましては民間事業者とのサウンディングを踏まえて検討していきたいと考えております。 また本年度においては与那原町、西原町、中城村、北中城村で構成する東海岸サンライズ推進協議会においてスポーツツーリズム推進事業を実施しており、今後も連携して取り組んでいく予定でございます。	
9	参考資料1 p8	海岸線の整備について ・マリンタウン地区、及び、隣接する西原町の海岸・海岸線について、どのような整備を行うのか情報の提供をお願いいたします。例えば、海岸沿いのサイクリングロードの整備、ビーチバレー等のスポーツイベントができる砂浜の整備、大型旅客船ターミナルやクルーザーの係留場所の整備、ヨットハーバーの拡張、マリンスポーツエリア(サーフィン、ヨット、ジェットスキー、ウォータースキー、パラセーリング等々)の設定、沖縄一周クルージングやダイビング拠点の整備、タラソセラピー施設の整備等々。	西原マリンパークには海水浴場、マリンスポーツゾーン、ビーチバレーやビーチサッカーが楽しめる砂浜等が整備されております。 与那原マリーナでは海上バース、陸上バース、ピジターバースが整備されており、今後中城湾港港湾計画に基づき海洋性レクリエーションの需要等に対応する整備がなされると考えております。 また西原マリンパーク、与那原マリーナにおける官民連携基盤整備推進調査費が採択(令和4年9月12日付公表、事業主体「沖縄県」)されたため、今後調査を踏まえて民間と一体的に整備していくものと考えております。	中城湾港港湾計画 官民連携基盤整備推進調査費
10	参考資料1 p8	本地区に隣接する県事業によるMICE施設および周辺の商業施設との連携、または競合することについて、与那原町様の考えをご教示いただけますでしょうか。	3街区の活用についてはMICE施設や周辺の商業施設と競合することなく、エリアとして連携する必要があると考えており、沖縄県と連携しながら検討しているところです。 「スポーツツーリズム」の土地利用の目的は「新たな経済効果の創出」としており、来訪者が当該施設を利用するだけでなく、MICE施設及び周辺の商業施設を利用することで更なる相乗効果を生み出すことが出来ると考えております。 参入される団体におかれましてはエリアマネジメントに関してもご提案いただければと考えております。	
11	参考資料1 p8	ホテル等の建設計画について ・参考資料に多くのホテル計画が明記されていますが、可能であればホテル名や客室数等の情報提供をお願いいたします。	107番地を除く宿泊・商業拠点につきましては沖縄県のMICE事業にて検討されているホテルとなっております。 客室数については、平成29年2月に公表された「マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョン」において「大型MICE施設周辺には約2,000室程度の宿泊施設が必要」とされております。 ホテル名、参画企業等については、落札者の選定が未だなされていないため、現時点で確定しておりません。	マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョン
12	参考資料1 p15	津波被害について ・過去の津波による被害状況について、情報の提供をお願いいたします。	過去に津波被害はございません。	
13	参考資料2	建物や施設を建設する上での法規制が知りたいです。 (参考資料2に記載の制限以外で土木建築に関連するもの、給排水等設備に関連するもの)。	給排水等設備など工作物に該当する場合は、用途地域や地区計画の規制の範囲内において建設することは可能です。壁面後退などの設置位置の制限や第1種低層住居専用地域であれば高さ12mの制限がございます。色彩等については景観計画において制限の対象となる場合があります。 ただし、今後取り組みの中で、必要に応じて用途地域や地区計画の見直しの可能性もあります。	
14	その他	地代の改訂(見直し)は可能でしょうか(たとえば固定資産税の評価替え毎の協議に応じていただく等)。	契約時点の地代及び契約締結後の地代の改訂等については現時点で未定です。民間事業者とのサウンディングを踏まえて検討していきたいと考えております。	

番号	該当ページ	質問	回答	参考資料
15	その他	事業者または共同企業体の代表者および構成員が、建物全部または一部を第三者に賃貸借することは可能でしょうか。	詳細につきましては民間事業者とのサウンディングを踏まえて検討していきますが、提案頂く事業計画等の履行や契約に基づく義務等は存続していくことを考えています。	
16	その他	事業者または共同企業体における構成員が、建物全部または一部を第三者に譲渡、および借地権(賃借権)を譲渡・転貸することは可能でしょうか。	上に同じ	
17	その他	事業者または共同企業体の代表者および構成員が、基本協定等の契約上の地位および権利義務を譲渡、担保提供等を行うことは可能でしょうか。	上に同じ	
18	その他	地区全体を見た時に、東浜77番地は商業施設と隣接しており、東浜25番地は公園と隣接しています。与那古浜公園の機能を東浜25番地に移設することができれば、隣接している公園と合わせて公園利用の可能性も広がると考えられます。また、東浜77番地においても公園の一部を飲食店とするよりも、全体を飲食店やクリニック、商業施設等に利用することができれば、地区全体の利便性が向上すると考えられます。以上の点を考慮し、与那古浜公園の都市計画の変更を行うことは可能でしょうか。	現段階において、与那古浜公園の機能を東浜25番地へ移すということは想定していません。	