

第1期宮古島市みなとまちづくり基本計画（概要版）

令和5年3月 宮古島市

序	本計画の位置づけ	1
1	拠点Ⅰ（クルーズターミナル周辺の港湾区域）基本計画	2
2	拠点Ⅱ（トゥリバー地区）基本計画（案）	10
3	実現に向けて	12

序 本計画の位置づけ

序-1 第1期基本計画の趣旨と位置づけ

本計画は、宮古島市（以下「本市」という。）が策定した「宮古島市みなとまちづくり基本構想」（以下、「基本構想」という。）を踏まえ、**事業施策の実施ロードマップにおける第1期の事業に係る各拠点の具体的な施設整備や施設運用に関する基本方針や配置計画等を定めた基本計画（第1期基本計画）を策定するものである。**

本計画に基づき、官民連携によるまちづくりを目指し、対象エリアにおける既設の公共施設の整備・改築と公有地を活用したにぎわい施設等の周辺整備及びそれらの施設の維持管理・運営に関して、民間のノウハウ・資金を活用した官民連携手法の事業スキームを検討し、その効果及び課題等を整理した上で、**事業の実施可能性について評価する「令和4年度みなとまちづくりにおける民間活力の導入可能性調査」の前提条件とする。**

序-2 第1期基本計画の対象

(1) ロードマップにおける第1期の事業施策

【第1期整備目標】クルーズ船客の対応（スムーズな交通の分散と受入施設の整備）

- ・第1期では、差し迫っているクルーズ船客とフライト客の増大に対して、**オーバーツーリズムを回避するためスムーズな交通の分散と受入施設の整備**を目指す。
- ・そのために整備が急がれるのは、①クルーズ船客に対するコンシェルジュ機能の強化、②クルーズ船客の宮古島観光に対する交通（バス、タクシー）の分散、③トゥリバー地区とその周辺の観光拠点の整備、④みなと観光の既存施設の更新による拠点整備である。

(2) 本計画の対象範囲

- ・基本構想の第1期事業施策を拠点として示すと、**拠点Ⅰ（クルーズターミナル周辺の港湾区域）及び拠点Ⅱ（トゥリバー地区）**となることから、本計画では、その2つの拠点を基本計画の対象範囲とする。
- ・今年度においては拠点Ⅰを優先的に進めるため、**拠点Ⅰ（クルーズ船ターミナル周辺の港湾区域）**については、整備イメージ（整備内容、事業手法、民間活力導入方法等）の設定まで行う。
- ・拠点Ⅱ（トゥリバー地区）については、今後の調査を円滑に実施するため、整備方向の検討と事業化の方向性を明らかにした素案を作成する。
- ・拠点Ⅲ及びその他の地区については、第1期において整備を先行すべき事項を検討する。

■ 拠点ゾーニング図



1 拠点 I（クルーズターミナル周辺の港湾区域）基本計画

1-1 拠点 I の整備の基本方針

（1）拠点 I 第 1 期の整備方針

① クルーズ船客に対するコンシェルジュ機能の強化

- ・旅客受入施設の整備が完了し、観光案内所のスペースも確保されており、観光案内機能の整備・充実とともに、クルーズ船客の一時滞在機能を確保する。
- ・旅客受入施設に隣接している商業施設は、設置できる規模と立地条件からクルーズ船客のコンシェルジュ機能（発着時に必要な機能）に徹した施設とする。
- ・営業形態は、クルーズ船客対応だけでなく、市民・フライト客用にもなるロードサイド店舗機能（コンビニ、ファーストフード、土産物店など）を想定する。



旅客受入施設・観光案内所

② クルーズ船客の宮古島観光に対する交通（バス、タクシー）の分散

- ・乗降場・駐車場は整備済みであるが、現状ではオーバーツーリズムとなると考えられるため、待機場の整備とクルーズ船客の 2 次交通の分散施策を実施する。
- ・グリーンスローモビリティ、海上交通などを含む多様な移動手段の提供に向けては、低炭素やストレスフリーな移動を実現するモビリティについて継続して情報収集を行い、実現の可能性が高まった段階で具体的な検討を行う。
- ・第 1 期計画では、みなと・まち観光の交通手段は徒歩、自転車、拠点連絡バスとし、みなと拠点間を結びパイナガマビーチを経てトゥリバー地区に至る連絡バスの運用を図る。歩行・自転車は国道 390 号及び拠点のプロムナード整備・サイクルポイントの設置を行う。

③ クルーズ船客のみなとまちへの誘導と観光客と地元住民が交流できる市街地エントランス空間（交流拠点）の整備

- ・クルーズ船客のみなとまちへ誘導については、安全で魅力ある歩行空間の形成と集客施設の整備を行う。
- ・バス・タクシー待機場の整備が予定されている用地においては、その一部分を地域住民・フライト客をターゲットとした商業施設（駐車場付き）としての整備を検討する。また、クルーズ船寄港時以外は一般駐車場として開放することで、港周辺の回遊性を高める。
- ・ひらりん公園・交流厚生用地を活用し、市街地誘導の入口となる商業施設及びイベント交流広場となる緑地空間を整備する。
- ・はりみず公園及びその周辺の用地においては、キッチンカーの誘致等により賑わいを創出し、みなとまち宮古の結節点及び市街地への入り口としてふさわしい環境整備を図る。
- ・歩いて楽しい歩行空間の形成を図るため、既存の歩行スペース及び新規の施設整備に伴う歩行空間を有機的に連結するとともに休憩場所の整備等を行う。
- ・モニュメントや屋外型アート化、街路樹等の演出については、将来のプロムナード全線整備をにらんで可能な限り実施を図る。



賑わいの創出イメージ



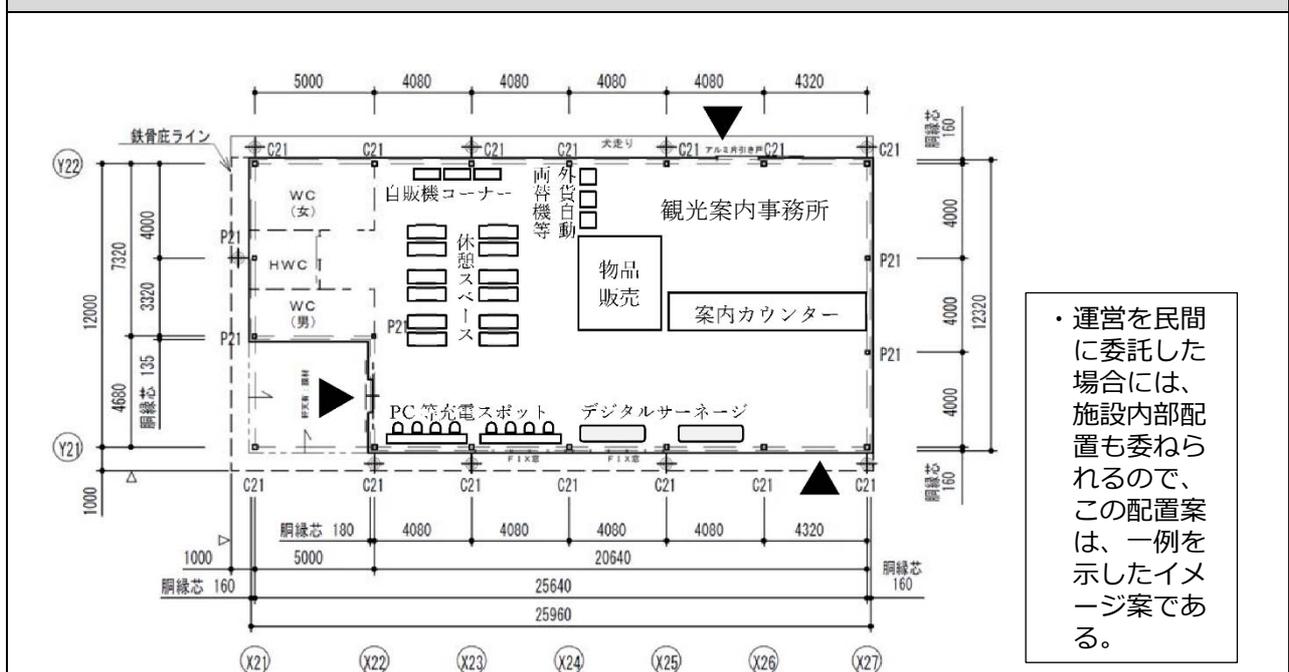
ウォーカブルな空間イメージ

1-2 拠点 I の第 1 期施設整備の基本計画

A-1 旅客受入 (CIQ) 施設		(既設)	位置図
施設目的	必要機能		
CIQ (税関・出入国管理・検疫) 施設【整備済】	税関・出入国管理・検疫 トイレ・管理事務所【整備済】		
想定需要	必要面積の算出		
インバウンドクルーズ船客	- (整備済) 1587.18 m ² (確定)		
整備方針 (案)	検討課題		
CIQ 施設として整備済	維持管理・運営方式を PPP 導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討		
公共事業	民間想定収益事業		
施設整備 (完了) 運営・維持管理	なし		

A-2 観光案内所		(既設)
施設目的	必要機能	
クルーズ船客対応観光案内所【建物・一部備品整備済】	観光案内カウンター、物販スペース(キヨスク) デジタルサイネージ、自動販売機スペース 外貨自動両替機、休憩スペース Wi-Fi PC 充電スペース	
想定需要	必要面積の算出	
クルーズ船客 (国内外客)	- (整備済) 321.36 (確定)	
整備方針 (案)	検討課題	
外国人を含むクルーズ船客用の観光案内所として、多言語による観光情報、到着時に必要な諸機能を提供するとともに、休憩・待ち合せスペースを設ける	観光情報機能のほかに導入する機能 運営方式を PPP 導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討	
公共事業	民間想定収益事業	
施設整備 (完了) 運営・維持管理 運営は観光支援事業	物販事業 外貨両替機設置料 グッズ等企画・販売	

計画図 (施設内部配置計画案)



A-3 二次交通駐車場		(既設)	位置図
施設目的	必要機能		
クルーズ船客対応二次交通の駐車場・発着場（タクシー・観光貸切バス）【整備済】	乗降スペース タクシー・バス(待合場) 職員・一般駐車場 誘導通路・歩行者スペース・歩道		
想定需要	必要面積の算出		
クルーズ船客(国内外客) * 職員・一般駐車場利用	- (整備済) 7,953 m ² (確定)		
整備方針 (案)	検討課題		
駐車場・発着場【整備済】 シャトルバス：10台 観光バス：15台 タクシー：47台 一般車両：31台 CIQ職員：6台	<ul style="list-style-type: none"> 待機場との連携方法の検討 駐車場収入の徴取方法 運営方式をPPP導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討 		
公共事業	民間想定収益事業		
施設整備 (完了) 運営・維持管理	駐車場使用料 (徴取方法検討要)		

A-4 商業施設①		(新設)
-----------	--	------

施設目的	検討課題
<ul style="list-style-type: none"> クルーズ船客発着時の買物需要に応える商業施設（不寄港時対策として、臨港道路沿道ロードサイド店舗を兼用） サイクルポート付設 	<ul style="list-style-type: none"> 一体的建物とするか、3つを分離(コンビニ・ファストフード店・土産品店)するか？ サイクルポート（レンタサイクル）を公共事業ではなく民間活力の導入を想定 整備方式をPPP導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討

必要機能	計画図 (A-4 商業施設①は整備イメージ案)
------	-------------------------

(商業施設機能イメージ) <ul style="list-style-type: none"> コンビニエンスストア ファストフード店 土産物店 (小中規模) レンタサイクル 	
想定需要	
<ul style="list-style-type: none"> クルーズ船客(国内外客) 臨港道路ロードサイド店舗需要 (観光客・一般市民) 	
整備方針 (案)	
<ul style="list-style-type: none"> クルーズ船客の到着・帰着に必要なと思われる商業機能とともに、不寄港時の集客のため、臨港道路ロードサイド店舗としての機能も考慮した整備を図る 港中心部プロムナードへのスムーズな誘導を図る サイクルポートを併設し、自転車交通の起点とする 	
必要面積の算出	
<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積：3,118 m² 建築可能面積：1階として建蔽率60%→1800 m²(max) 敷地形状：短辺19m×長辺104mと使いにくいことと専用駐車場要(臨港道路アクセス) 	
公共事業	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設の整備・運営を民間に委ねることを想定しているため、この配置案は、一例を示したイメージ案である。
<ul style="list-style-type: none"> 用地整備 (完了) 	
民間想定収益事業	
<ul style="list-style-type: none"> 商業施設 レンタサイクル 	

B-1 車両待機場場 (新設)		位置図
施設目的	必要機能	
二次交通駐車場満杯時の車両待機場場（上記利用がない場合は一般駐車場）	タクシー待機場場 バス待機場場 一般駐車場	
想定需要	必要面積の算出	
クルーズ船客(国内外客)ピーク時必要待機車両台数 みなと観光用一般駐車場（待機場場利用時間外）	車両待機場場必要面積：約 5100 m ² 緑地・歩道：約 1900 m ² 計 7000 m ²	
整備方針（案）	検討課題	
二次交通駐車場満杯時の車両待機場場として整備を図る 観光バス：約 30 台 タクシー：約 90～100 台 待機場場利用時間外は一般駐車場利用を図る	・ 2 次交通駐車場との連携方法の検討 ・ 駐車場収入の徴取方法 ・ 運営方式を PPP 導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討	
公共事業	民間想定収益事業	
待機場場施設整備 運営・維持管理	待機場場使用料 駐車場使用料	

B-2 商業施設② (新設)	
施設目的	必要機能
・ 車両待機場場の余剰地を生かした商業施設・クルーズ船客、フライト客、市民利用の総合店舗(検討中)	(商業施設機能イメージ) 検討中 ・ 総合スーパー・ドラッグストア・土産物店 ・ 団体収容可能飲食店
想定需要	必要面積の算出
・ クルーズ船客(国内外客) ・ フライト観光客・一般市民(特に団体ツアー観光客想定)	・ 商業用敷地面積：約 5000 m ² ・ 建築可能面積:建蔽率 60%→3000 m ² 2 階なら 6000 m ² (max)
整備方針（案）	検討課題
・ 観光団体客主体に特にインバウンドで求められているスーパー・土産物物販、団体収容可能な飲食店等の整備を図る	・ 商業施設①③との調整が必要（商業施設需要が不透明につき、全て駐車場とすべきという意見あり） ・ 整備方式を PPP 導入による民間活力導入可能性を検討→待機場場、緑地との合体整備が可能か？
公共事業	民間想定収益事業
・ 用地整備	・ 商業施設 ・ 駐車場使用料（駐車場とした場合）

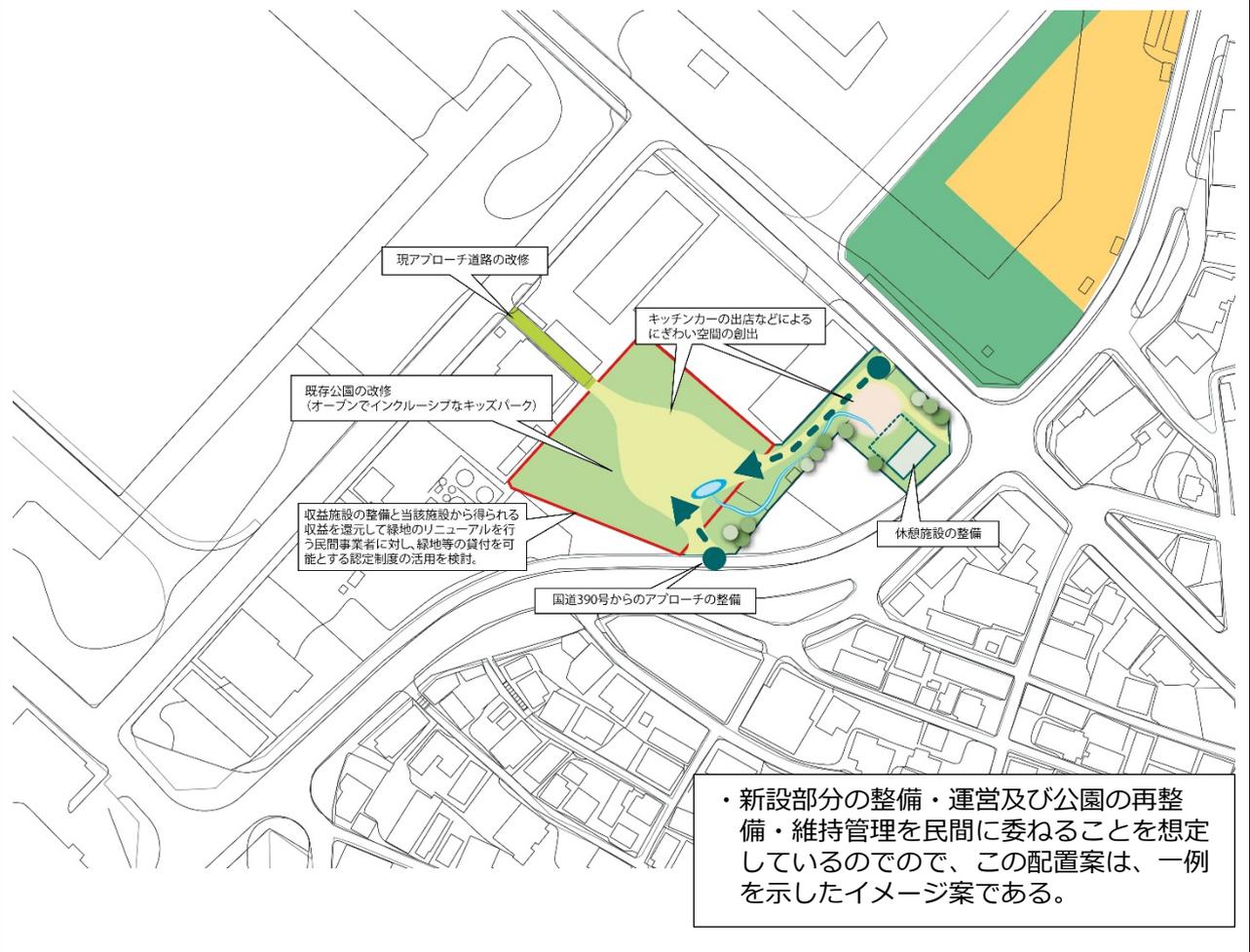
B-3 ひらりん公園 (再整備)	計画図 (B-2 商業施設②は整備イメージ案)
施設目的	
・ CIQ 施設とみなと中央部をつなぐプロムナード整備	
想定需要	
・ クルーズ船客(国内外客) ・ フライト観光客 ・ 一般市民のみなと散策	
必要機能	
・ 安全・快適で魅力的な歩行空間 ・ 休憩・トイレスポット	
必要面積の算出	
4,126 m ² (用地範囲は、ほぼ確定)	
整備方針（案）	
・ 歩いてアートを感じる癒しのプロムナードとして休憩できるスポットなど歩行者に魅力ある空間整備を図る	
検討課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 待機場場と商業施設の位置は逆転も可能。 ・ 商業施設の整備・運営を民間に想定しているので、配置案は、一例を示したイメージ案である。 ・ 全域駐車場とすべきとの意見もあり
・ 休憩所・トイレ等は商業施設利用が適当か？	
・ 維持管理・整備方式を民間活力導入可能性にて検討	
公共事業	
・ 緑地整備 ・ 維持管理	
民間想定収益事業	
・ 公園使用料(キッチンカー利用料等)	

C-2 ひらりん公園		(再整備)	位置図
施設目的	必要機能		
<ul style="list-style-type: none"> ・ CIQ 施設とみなと中央部をつなぐプロムナード、公園・緑地整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全・快適で魅力的な歩行空間 ・ 休憩・トイレスポット ・ 賑わい・憩いを演出する公園・緑地 		
想定需要	必要面積の算出		
<ul style="list-style-type: none"> ・ クルーズ船客(国内外客)・フライト観光客・一般市民のみなと散策と施設利用 	- (用地範囲の調整要) 5,292 m ²		
整備方針(案)	検討課題		
プロムナードのメインストリートとして、海への眺望を活かしたサンセットビューデッキの設置を検討する	<ul style="list-style-type: none"> ・ 休憩所・トイレ等は商業施設利用が適切か? ・ 維持管理・整備方式を民間活力導入可能性にて検討 		
公共事業	民間想定収益事業		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑地整備 ・ 維持管理 	公園使用料(キッチンカー利用料等)		

C-1 商業施設③	(新設)	計画図(C-2 商業施設③は整備イメージ案)
施設目的		
<ul style="list-style-type: none"> ・ みなとまち中心商業施設整備 		
必要機能		
(商業施設機能イメージ) 検討中 <ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食店・専門店 ・ 宮古島ブランド土産物店 ・ その他(エンタメ系施設など) 		
想定需要		
<ul style="list-style-type: none"> ・ クルーズ船散策客・宮古島市民 ・ フライト客・夜の社交客 ・ 中心市街地とみなとまちとの結節観光客(みなと中心商業核) 		
必要面積の算出		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業用敷地面積: 約 9,000 m² ・ 需要面から見た必要面積は不透明 ・ 建築可能面積: 建蔽率 60% → 1 階として建蔽率 60% → 5,375 m² (max) ・ 一般駐車場要 		
整備方針(案)		
<ul style="list-style-type: none"> ・ みなとと中心市街地の結節点として、飲食・専門店を中心とし、歩いて楽しめる商業スペース。ナイト・スポットとしての魅力を備えた大人の社交空間を創出する ・ 施設と緑地・プロムナードの一体的デザインが望まれる。 		
検討課題		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設①②とのすみ分けが必要 ・ 整備方式を PPP 導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討 ・ 緑地・プロムナード整備を民間に取り込むことができるか? 		
公共事業		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 用地整備 ・ 緑地整備 		
民間想定収益事業		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設 		

D-1 はりみず公園		(再整備・新設)	位置図
施設目的	必要機能		
中心市街地への結節点としての緑地・プロムナード整備	<ul style="list-style-type: none"> ・休憩スポット ・賑わい・憩いを演出する公園・緑地 		
想定需要	必要面積の算出		
<ul style="list-style-type: none"> ・クルーズ船散策客 ・宮古島市民 ・フライト客 ・夜の社交客 ・中心市街地とみなとまちとの結節観光客 	アプローチ用地範囲の検討要(新設分) 敷地計 2,000 m ² (現はりみず公園部分) 約 1,000 m ²		
整備方針(案)	検討課題		
<ul style="list-style-type: none"> ・はりみず公園における賑わい空間の創出 ・アプローチ部分のスムーズな連携と休憩施設等の設置 ・駐車場はC-2利用とする 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理・運営方式をPPP導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討 		
公共事業	民間想定収益事業		
緑地整備・アクセス整備 運営・維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・公園使用料(キッチンカー利用料等) ・休憩所商業施設 		

計画図(整備イメージ案)



1-3 事業手法の検討

(1) 市場調査から得られた方針

項目	得られた方針
事業範囲	・民間事業者としては分割発注の方が参画のハードルが下がるが、エリアとしての一体性を担保する仕組みを検討する必要がある。
業務内容	・業務内容として統括管理の視点を追加。 ・賑わい創出業務は、公共の費用負担により実施。
事業手法	・公共施設の整備を含むエリアについて、コンセッション方式での実施は困難であり、PFI方式（指定管理）またはDBO（指定管理）方式で実施。
参画条件	・適切な官民の役割分担を検討する必要がある。 ・宮古島市内の人材不足問題に対する対応を検討し、民間事業者の懸念を軽減することが重要である。 ・地元企業の参画の方法について検討する必要がある。

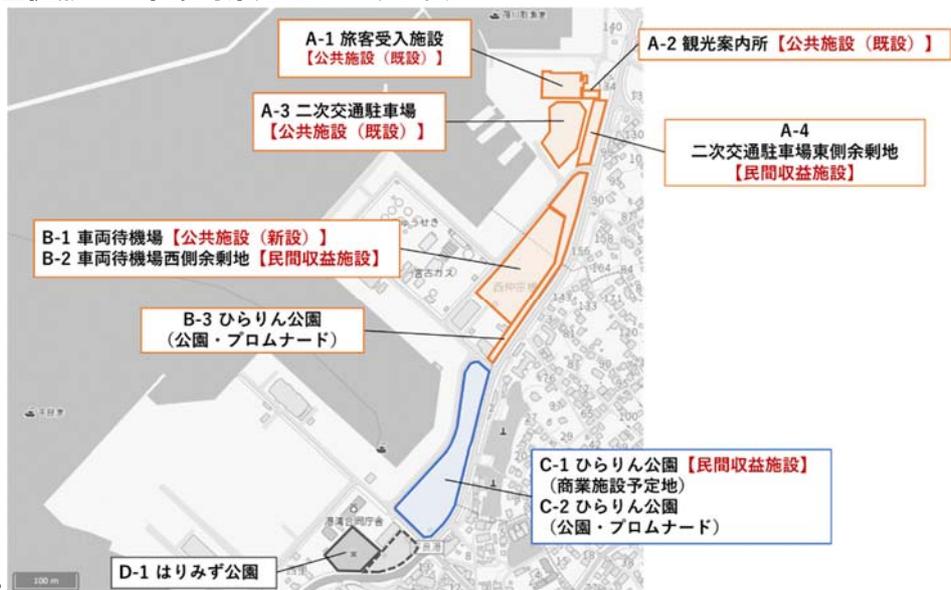
(2) 事業スキーム（案）

① 事業範囲

- ・官民連携手法の導入においては、**事業範囲を可能な限り拡大することで**、エリアの一体的な整備及び維持管理・運営が可能になり、**スケールメリットが発現され、より効率的・効果的な事業の実施が期待**できる。
- ・一方、市場調査の結果より事業規模を拡大することで、民間事業者の参加ハードルが上がる懸念がある。

- ・本事業では対象施設のうち利用者が同一となるような類似性や親和性の高い事業の組み合わせ、「A+B エリア」と「Cエリア」の2エリアに分けて公募することを想定している。
- ・なお、Dエリアは、別途活用方法を検討中のため、本調査の対象外とする。

■拠点 I 事業対象用地のエリア図

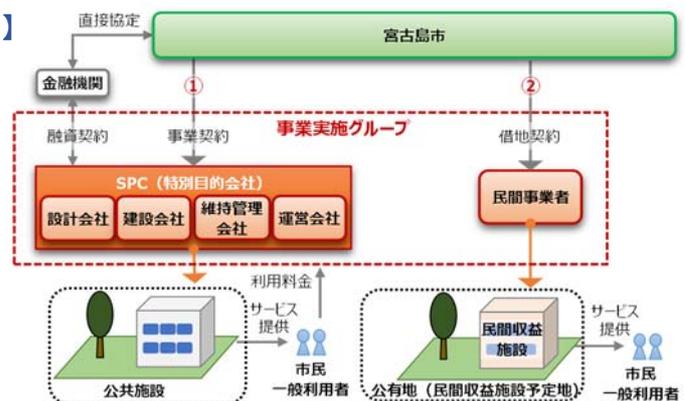


② 事業手法

➤ A + B エリア

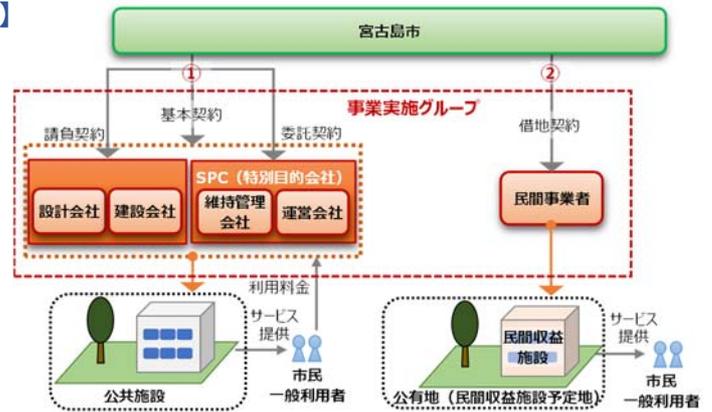
【手法 I : PFI 方式 (①) + 貸付方式 (②)】

- ・A-1,A-2,A-3,B-1,B-3 は PFI 方式、民間収益施設整備を想定している A-4,B-2 は貸付（定期借地契約）による一括発注。



【手法Ⅱ：DBO方式（①）＋貸付方式（②）】

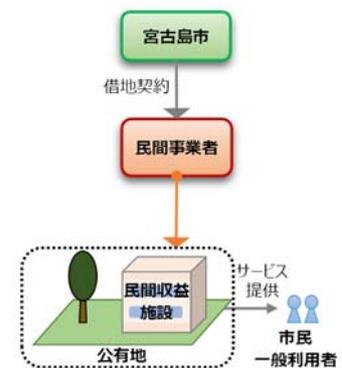
- ・A-1,A-2,A-3,B-1,B-3はDBO方式、民間収益施設整備を想定しているA-4,B-2は貸付（定期借地契約）による一括発注。



➤ Cエリア

【手法：貸付方式】

- ・Cエリアは基本的には、貸付（定期借地契約）で発注予定だが、緑地・プロムナードの整備については、整備内容を提示した上で、民間事業者が実施する工事に対して市が費用を支払う形で実施することを想定している。



（3）民間活力導入可能性検討結果の概要

1）一括発注による民間ノウハウの発揮

- ・官民連携手法では公共が設計・建設から維持管理・運営の業務を一括して特定の民間事業者へ委ねることを前提とするため、民間事業者は事業期間及び事業エリア全体で事業利益を確保する戦略を立てることが可能である。
- ・単独では大きな利益を創出しにくい施設でも、民間事業者の創意工夫が発揮しやすい事業内容として複数施設を包括的に管理運営することにより、施設間の連携による相乗効果や戦略的な経営による事業者運営の効率化が期待される。

2）性能発注による施設のコストパフォーマンスの最適化

- ・性能発注では、公共が求める要求水準を民間事業者が最小のコストで最大の効果を達成しようと努力することにより、過剰仕様等の抑制や高効率の設備の導入等コストパフォーマンスの最適化が図られる。
- ・本事業では、複数施設を対象にエリア全体の賑わい創出も含めて民間事業者へ委ねることになるため、特に、民間事業者のノウハウを最大限活用し、コストパフォーマンスの高い魅力的な施設としていくことが求められる。

3)定量的評価

- ・A+B エリアを対象に VFM 算定を行った結果、従来方式と比べ DBO 方式、PFI 方式のいずれの方式で実施した場合においても、市の財政負担見込み額の抑制が期待できることが確認できた。
- ・以上から、本事業において、官民連携手法導入による効果は高いものと推察できる。

2 拠点Ⅱ（トゥリバー地区）基本計画（案）

拠点Ⅱの区域については、第1期整備の基本的方向を現時点における案としてまとめるもので、次年度において「民間活力導入可能性調査を行い、基本計画を確定するものとする。

2-1 拠点Ⅱの整備の基本方針

（1）拠点Ⅱの整備方針

① 海を最大限に活かした体験型観光の展開

- ・みやこサンセットビーチにおいては、現在も市民や観光客の海水浴場としての利用がなされている。
- ・カヤック、サップ、タラソテラピーなど各種マリナクティビティが体験できるような環境・施設整備を行う。

② 海上交通の拠点となるマリーナ整備

- ・マリーナ施設として、管理棟、クラブハウス、トイレ、シャワー室、駐車場、駐艇場、修理施設及び給油施設等の整備を行い、マリナクティビティの拠点としての機能強化を図る。

③ ホテル開発と併せたビーチ後背部におけるPFIを活用したにぎわい空間の整備

- ・海浜公園においては、野外音楽イベントなど各種イベントが開催されている。
- ・港湾法の改正により「港湾緑地等において、収益施設の整備と当該施設による収益を還元して緑地等の再整備を行う民間事業者に対し、緑地等の貸付を可能とする認定制度」が創設された。これを活用した民間活力導入について検討することとし、賑わい空間を整備する。賑わい空間の施設整備としては、カフェや飲食店、マリナクティビティ関連施設を基本とするが、その他、賑わい空間に資する交流施設やスポーツ・レクリエーション施設などの提案も享受する。また、市民利用の観点を重視する。
- ・海浜公園の既存施設（シャワー室、トイレ、四阿、園路等）のリニューアルについても民間事業者から提案により実施する。

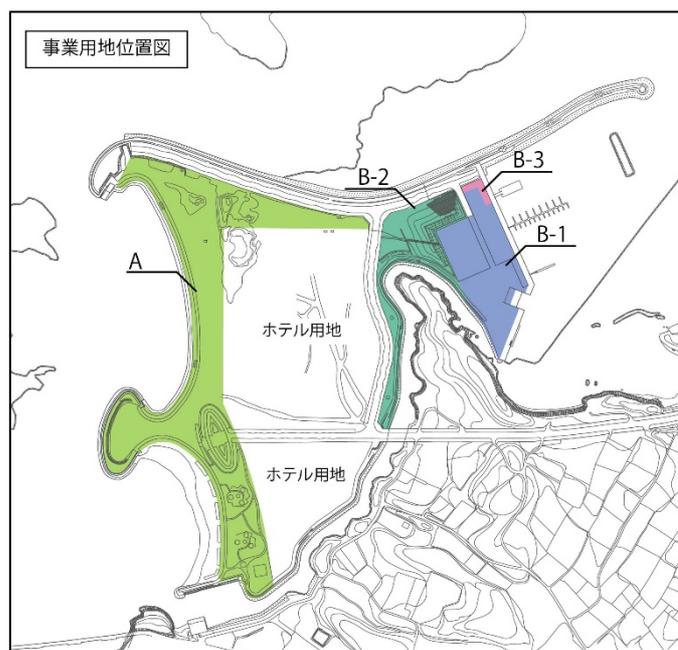
④ にぎわいを強化するマリーナ後背部（交流厚生用地）における商業施設誘致

- ・マリーナの後背部の一部に商業施設用地を配置し、マリーナ特有のリゾート景観を活かした飲食店などの商業施設用地を設定し、民間事業者が飲食店・売店等を幅広く提案できる敷地を設ける。

⑤ リゾートを演出する沿道空間の形成

- ・リゾートを演出する樹種（ヤシの木）の育成・植樹や道路舗装等により、リゾートゾーンの入口としてふさわしい景観形成を図ることを順次実施する。
- ・トゥリバー地区とみなと中心部との歩行空間の結合については、海上遊歩道やロープウェイの構想があるが、いずれも設置費用が大きくかかることから早期の実施は困難であり、費用対効果を勘案しながら、次期の検討に委ねるものとする。

■拠点Ⅱ事業対象区域



A	トゥリバー海浜公園
B-1	マリーナ施設
B-2	緑地（マリーナ）
B-3	商業施設

2-2 拠点Ⅱの第1期施設整備の基本計画（案）

A トゥリバー海浜公園		(再整備)
施設目的	必要機能	
後背地のホテルと一体となった海浜公園再整備及びビーチの利用拡大	収益施設（飲食店、マリンレジャー関連施設など）・既存施設の再整備	
想定需要	必要面積の算出	
・市民・フライト・クルーズ船観光客 ・地区内ホテル客	緑地面積：93,804 m ² ・新たな施設規模は提案による	
整備方針（案）	検討課題	
サンセットビューを活かし、海を望めるカフェやレストラン・バー等飲食を楽しめる空間整備を行う。既存施設のリニューアル等による市民と観光客が交流するイベント広場としての機能強化を図る。	港湾緑地等の貸付を可能とする新たな認定制度の活用を検討	
公共事業	民間想定収益事業	
既存施設リニューアル 緑地・既存施設維持管理	飲食店 施設利用料	
B-1 マリーナ施設		(新設)
施設目的	必要機能	
マリンアクティビティの拠点整備	管理棟・クラブハウス・ 駐艇場・駐車場・修理施設・給油施設など	
想定需要	必要面積の算出	
・市民・フライト・クルーズ船観光客・船主	・駐艇場：200 艇以上・駐車場：150 台想定	
整備方針（案）	検討課題	
管理棟、クラブハウス、トイレ、シャワー室、駐車場、駐艇場、修理施設及び給油施設等の整備を行い、マリンアクティビティの拠点としての機能強化を図る。	・観光情報機能のほかに導入する機能 ・運営方式を PPP 導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討	
公共事業	民間想定収益事業	
マリーナ施設整備全体	艇置料金 マリーナ利用料など	
B-2 緑地（マリーナ）		(再整備)
施設目的	必要機能	
マリーナと一体的な緑地空間	・安全・快適な歩行空間・駐車場	
想定需要	必要面積の算出	
・市民・フライト・クルーズ船観光客	-	
整備方針（案）	検討課題	
ジョギングや散歩に利用可能な空間及び駐車場	・緑地の有効利用の検討	
-		
公共事業	民間想定収益事業	
・駐車場整備・維持管理	-	
B-3 商業施設		(新設)
施設目的	B エリア計画図	
マリーナと一体となった商業空間づくり		
必要機能	(商業施設機能イメージ) 検討中 ・飲食店 ・マリンショップ他	
想定需要	必要面積の算出	
・市民 ・フライト・クルーズ船観光客 ・船主	現在の想定：480 m ² 施設面積は流動的	
整備方針（案）	検討課題	
マリーナ特有のリゾート景観を活かした飲食店やマリンアクティビティの拠点としての魅力を高める施設整備を図る。	観光情報機能のほかに導入する機能 運営方式を PPP 導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討	
公共事業	民間想定収益事業	
-	・商業施設	

・整備・運営を PPP で行う想定でもあるため、現時点で公共整備した場合のイメージ案である。

3 実現に向けて

3-1 その他地区の第1期整備の基本的方向

- ・拠点Ⅰ（クルーズ船ターミナル周辺の港湾区域）、拠点Ⅱ（トゥリバー地区）以外の地区においては、「みなと観光の既存施設の更新による拠点整備」と「シンボルロード・プロムナードの整備と2次交通対策」が必要となっている。
- ・第1期において、官民連携による事業対象用地は設定していないが、ソフト面を主として、個々に拠点整備等に取り組んでいくものとする。

① みなと観光の既存施設の更新による拠点整備

- ・良質なオープンスペース・ゆとりある歩行空間を確保したウォークアブルなまちづくり
- ・「みなとオアシスひらら」の主要施設である平良港マリナーミナルビルの活用
- ・マティダ市民劇場の活用
- ・パイナガマビーチ・海空すこやか公園の整備・活用
- ・市街地観光・交流の拠点となる既存施設の活用（特に、旧平良庁舎の活用）
- ・市街地観光の回遊性の向上
- ・みなとまち宮古の賑わいを強化する結節点づくり
- ・歩いて楽しい裏路地づくり

② シンボルロード・プロムナードの整備と2次交通対策

- ・宮古みなとシンボルロードの形成とシャトルバスの運行
- ・みなと海浜プロムナード沿道の商業系の用途を誘導
- ・宮古みなと綾道（市街地部）の形成（サイクリングロード及びサイクルスポットの整備）
- ・海上交通の検討

3-2 今後の事業スケジュール（案）

- ・基本構想実現へのロードマップに従い、今後の事業スケジュールを以下に示す。
- ・本計画の策定を受け、拠点Ⅰ（CIQ施設周辺）については、次年度から民間活力の導入を想定したアドバイザリー業務とそれに基づく事業者公募を実施し、早期の整備の進捗を目指す。
- ・拠点Ⅱ（トゥリバー地区）については、本計画で検討した基本計画素案を、次年度において民間活力導入可能性調査につなげる「基本計画」として策定し、事業化への道筋をつけるものとする。

■ 基本構想実現へのロードマップと今後の事業スケジュール（案）

	第1期（前期） 2022(令和4)年～2024(令和6)年	第1期（後期） 2025(令和7)年～2027(令和9)年	第2期（前期） 2028(令和10)年～2030(令和12)年
拠点Ⅰ (CIQ施設周辺)	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画策定 + 導入可能性調査 (R4) ・アドバイザリー業務 (R5/6) 	<ul style="list-style-type: none"> ・整備 (R7/8) 	<ul style="list-style-type: none"> ・みなと・まちなか地区の観光との連携強化
拠点Ⅱ (トゥリバー地区)	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画策定 + 導入可能性調査 (R5) ・アドバイザリー業務 (R6) 	<ul style="list-style-type: none"> ・整備 (R7/8) 	<ul style="list-style-type: none"> ・みなとまちの賑わいづくりへの連携と展開
その他地区	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画策定 + 導入可能性調査検討 (R6) 	<ul style="list-style-type: none"> ・アドバイザリー業務 (R7) ・整備 (R8～) 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の進捗状況を見て、適切な整備を検討・展開

注) アドバイザリー業務に至るかどうかは、民間活力導入可能性調査等の検討結果による。