

令和5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委託業務  
【民間活力の導入可能性検討業務】

報告書

令和6年3月

宮古島市



## 目次

1. 本調査の概要	1
1-1 調査の目的	1
1-2 自治体の概要	1
(1) 位置等	1
(2) 人口	2
(3) 観光業に関する状況	5
1-3 事業発案に至った経緯・課題	7
(1) 自治体が抱えている課題	7
(2) 上位計画との関連性	8
(3) これまで実施している施策や調査等	20
(4) 当該事業の発案経緯	20
(5) 当該事業の必要性	22
1-4 検討体制の整備	23
(1) 庁内の検討体制	23
(2) 民間の関係者との協力体制	23
2. 本調査の内容	24
2-1 調査の流れ	24
2-2 各種委員会等の開催	25
3. 前提条件の整理	26
3-1 対象施設及び対象地の概要	26
(1) 基本構想の概要	26
(2) 本計画における事業施策と対象範囲	29
(3) 事業対象用地における立地条件の整理	30
3-2 施設機能等の整理	36
(1) 拠点Ⅱ第1期の整備方針	36
(2) 事業対象用地の整備方針	38
(3) 事業対象用地の施設機能等の整理	39
4. 民間活力の導入可能性検討業務	42
4-1 民間活力の導入可能性検討の前提条件の整理	42
(1) 民間活力の導入可能性検討の対象	42
(2) 既存施設	43
(3) 現状の維持管理・運営業務	44
4-2 検討対象となる官民連携事業手法の整理	45
(1) 官民連携事業手法の導入が想定される事業範囲	45
(2) 制約となる法令等の整理	45

(3) 適用候補となる官民連携事業手法 .....	53
(4) 官民連携事業手法の特徴 .....	55
<b>4-3 事業スキーム(案)の構築 .....</b>	<b>62</b>
(1) 事業手法 .....	62
(2) 業務内容 .....	66
(3) 事業期間 .....	68
(4) リスク分担 .....	70
<b>4-4 市場調査の実施 .....</b>	<b>72</b>
(1) 調査概要 .....	72
(2) 調査結果 .....	74
(3) 結果のまとめ .....	83
(4) 市場調査を踏まえた事業スキームの検討方針 .....	84
(5) 追加アンケート調査の実施 .....	87
<b>4-5 財政支出シミュレーションの実施 .....</b>	<b>89</b>
<b>4-6 官民連携事業手法導入の適正評価 .....</b>	<b>90</b>
(1) 定性的評価 .....	90
(2) 市場調査結果 .....	90
(3) 定量的評価 .....	90
(4) 総合的な適正評価 .....	90
<b>4-7 民間活力の導入により実施した場合の手続きや課題等の整理 .....</b>	<b>91</b>
(1) 民間活力の導入により実施した場合の手続き .....	91
(2) 民間活力の導入に向けた課題 .....	92
(3) 今後のスケジュールと留意事項 .....	93

## 1. 本調査の概要

### 1-1 調査の目的

平良港みなとまちづくりにおける民間活力導入可能性調査（以下、「本調査」という。）は、宮古島市が策定する「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。）及び「第1期 宮古島市みなとまちづくり基本計画」（以下、「第1期 基本計画」という。）を踏まえ、官民連携によるまちづくりを目指し、トゥリバー地区（以下、「拠点Ⅱ」という。）におけるマリーナ施設及び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・運営及び公共施設の整備に関して、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するとともに、その効果及び課題等を整理し、事業の実施可能性について評価することを目的とする。

### 1-2 自治体の概要

#### (1) 位置等

宮古島市は大小6つの島（宮古島、池間島、大神島、伊良部島、下地島、来間島）からなり、大神島を除き5つの島が橋梁で結ばれている。総面積は約205 km<sup>2</sup>、人口は約5.5万人で、地形としては、平坦で低い台地・段丘となっており、山岳部は少なく、大きな河川、湖沼等もない。

玄関口は、空の玄関口として、宮古空港のほか、平成31（2019）年3月に下地島空港の新ターミナルが開業するとともに、海の玄関口として、平良港を有しており、近年大型クルーズ船の寄港が増加している。平良港は、那覇港等沖縄本島の港湾、博多、鹿児島等本土の港湾、基隆港等外国の港湾及び周辺離島の港湾等との定期航路を有しており、宮古圏の拠点港湾として機能している。

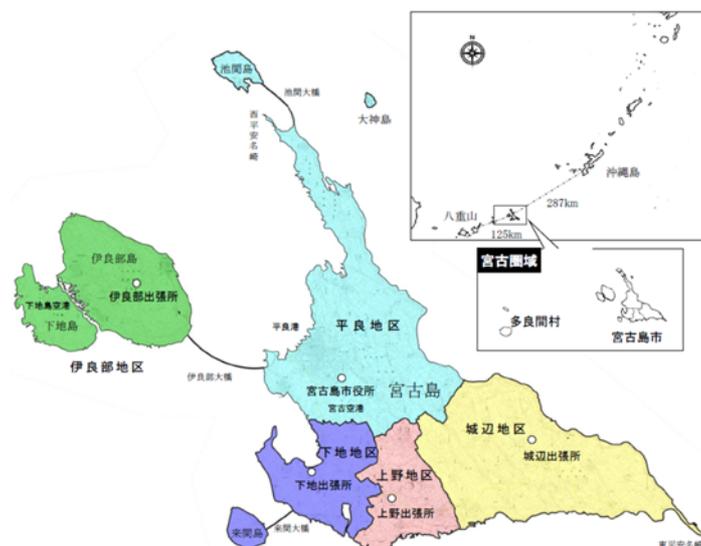


図 1.1. 宮古島市の位置

出典：令和2年度 統計みやこじま

## (2) 人口

### 1) 地域別人口

宮古島市の人口は、令和2(2020)年時点で52,931人となっており、昭和60(1985)年から平成27(2015)年にかけて人口は減少しているが、平成27(2015)年から令和2(2020)年にかけては人口が1,745人増加している。

地域別にみると、平良地域の割合が高く、令和2年には市全体の約7割を占めている。経年変化をみると、平成2年以降は平良地域では増加し続けているのに対し、城辺地域、伊良部地域は漸減、上野地域、下地地域はほぼ横ばいとなっている。直近の人口増となっているのは、平良地域と上野地域である。

表 1.1. 地域別人口の推移

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
宮古島市	58,535	55,429	54,326	54,249	53,493	52,039	51,186	52,931
平良地域	33,406	32,599	33,095	33,701	34,263	34,746	35,280	36,845
城辺地域	9,671	8,584	7,864	7,291	6,652	6,094	5,386	4,907
下地地域	2,921	2,974	3,036	3,172	3,166	2,963	2,892	2,876
上野地域	3,502	3,241	3,186	3,182	3,069	3,031	2,859	3,721
伊良部地域	9,035	8,031	7,145	6,903	6,343	5,205	4,769	4,582

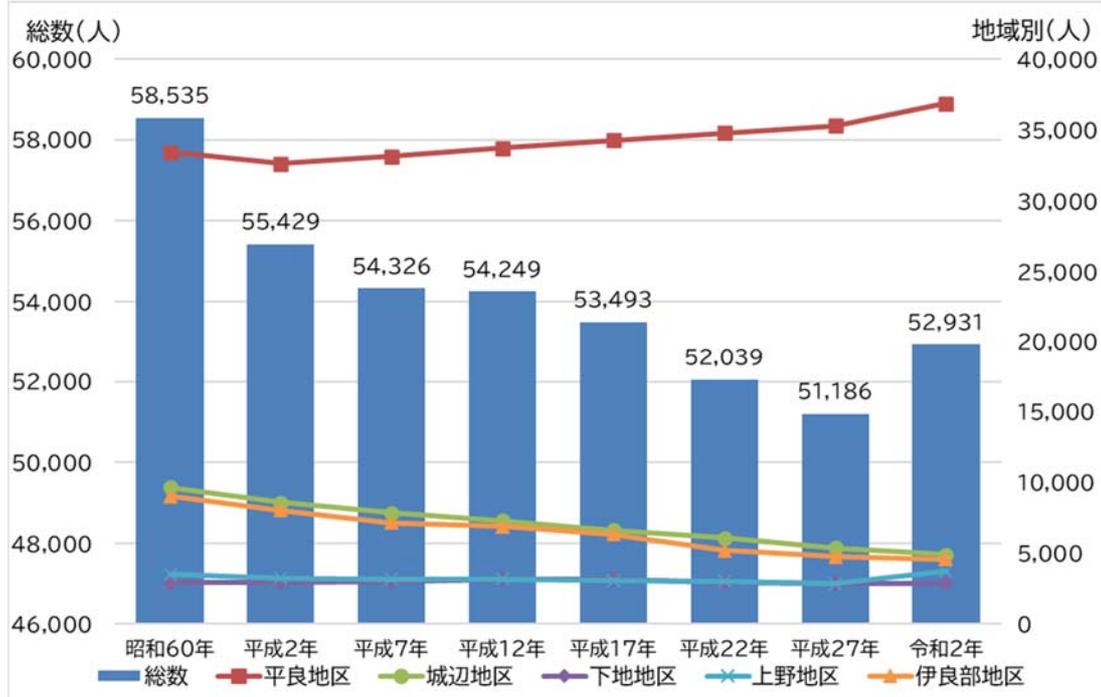


図 1.2. 地域別人口の推移

資料：国勢調査

## 2) 人口動態

宮古島市の平成 24（2012）年から令和 3（2021）年の人口動態をみると、自然動態については平成 26（2014）年以降は自然減で推移している。社会動態については、平成 28（2016）年までは社会減であるが、平成 29（2017）年から社会増に転じ、平成 31（2019）年には大幅な社会増がみられる。

人口増減については、社会減が続いた平成 25（2013）年から平成 28（2016）年は人口減、社会増に転じた平成 29（2017）年以降は人口増となっている。

表 1.2. 人口動態の推移

	平成 24年	平成 25年	平成 26年	平成 27年	平成 28年	平成 29年	平成 30年	平成 31年	令和 2年	令和 3年
出生	606	556	551	602	550	538	515	516	520	476
死亡	586	554	597	612	610	616	637	656	682	616
自然動態	20	2	-46	-10	-60	-78	-122	-140	-162	-140
転入	2,653	2,391	2,317	2,314	2,469	2,720	3,035	3,963	3,437	3,177
転出	2,594	2,496	2,537	2,479	2,590	2,512	2,672	2,986	3,151	3,131
社会動態	59	-105	-220	-165	-121	208	363	977	286	46
人口増減	79	-103	-266	-175	-181	130	241	837	124	-94

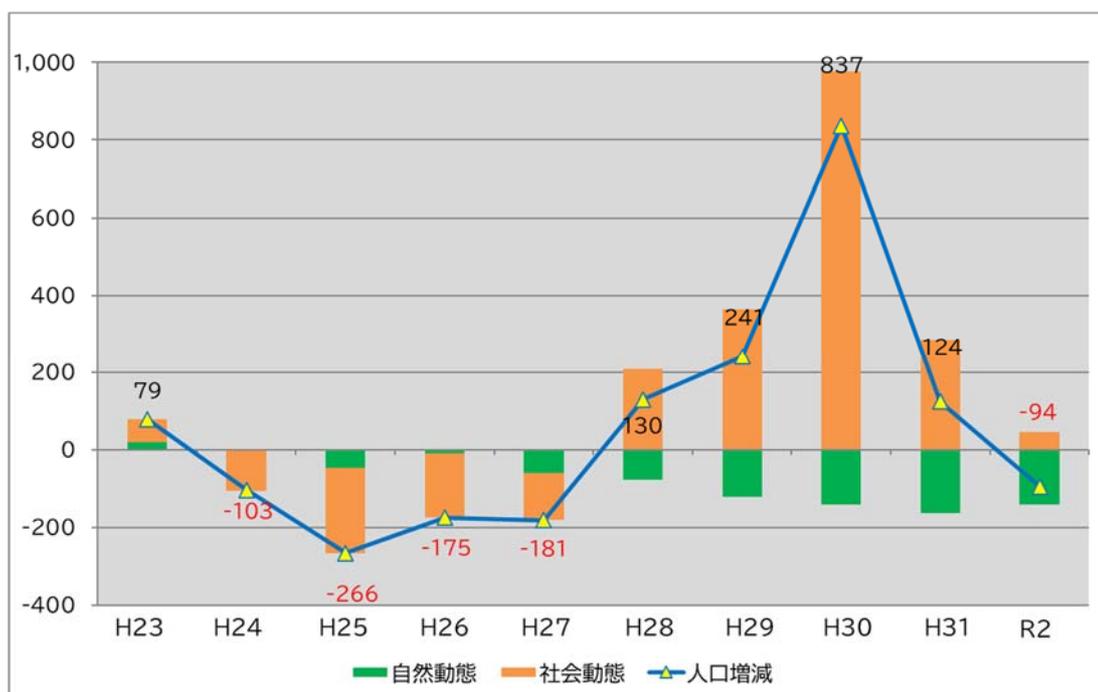


図 1.3. 人口動態の推移

資料：令和 2 年度 統計みやこじま

### 3) 産業別就業者数

宮古島市における就業者数は、令和2（2020）年時点で24,407人である。平成2（1990）年から平成12（2000）年までは増加傾向にあったが、平成17（2005）年から減少し、令和2（2020）年では再度増加している。

令和2（2020）年の産業分類別の就業者数をみると、第3次産業が最も多く16,331人、第1次産業3,743人、第2次産業3,487人となっている。第1次産業については年々減少、第3次産業は増加傾向で推移している。

各産業の割合を平成2（1990）年と令和2（2020）年で比較すると、第1次産業は33.4%から15.3%で18.1ポイント減、第2次産業は16.6%から14.3%で2.3ポイント減、第3次産業は49.9%から66.9%で17.0ポイントの増加となっている。

表 1.3. 産業別就業者数の推移

	平成 2年	平成 7年	平成 12年	平成 17年	平成 22年	平成 27年	令和 2年
第1次産業	8,162	6,610	6,191	5,848	5,133	4,249	3,743
第2次産業	4,058	4,745	4,833	3,891	3,382	3,097	3,487
第3次産業	12,181	13,466	14,534	14,764	14,369	14,644	16,331
分類不能	10	18	62	170	1,145	1,307	846
計	24,411	24,839	25,620	24,673	24,029	23,297	24,407

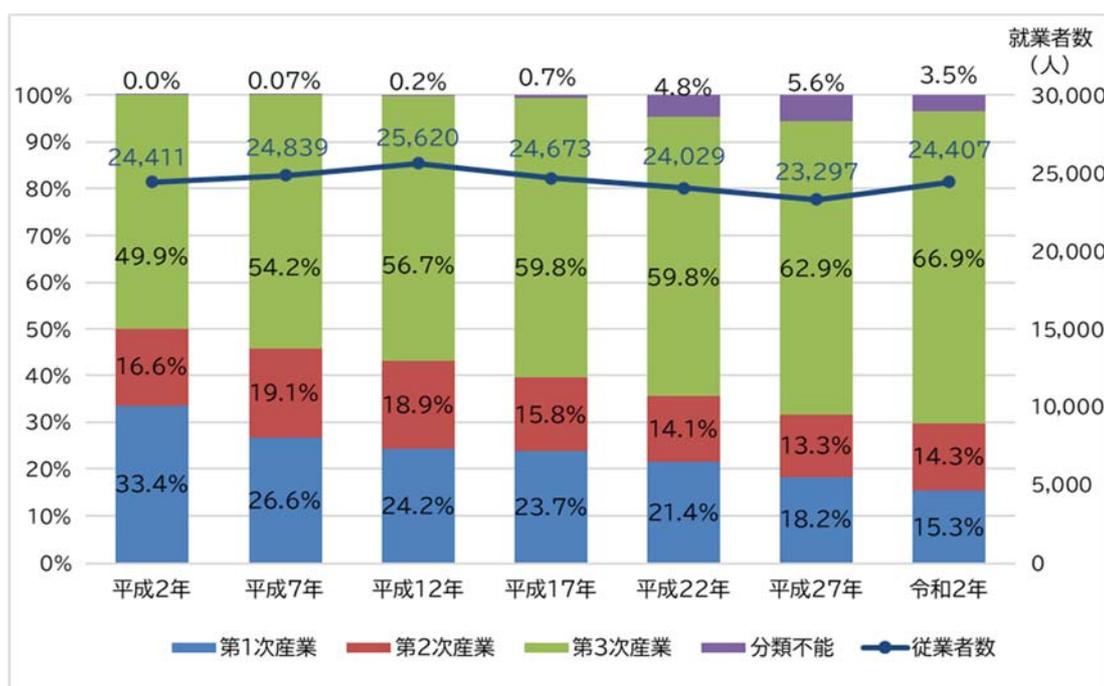


図 1.4. 産業別就業者数の推移

資料：国勢調査

### (3) 観光業に関する状況

#### 1) 入域観光客数

平成30(2018)年には入域観光客数が過去最高の114万人を記録した。令和2(2020)年以降、新型コロナウイルス感染拡大の影響で国内外の観光客は減少していたが、令和4(2022)年の秋から、コロナ規制の緩和が進み、回復基調にあり、このままコロナが収まれば、近年中に以前の水準に戻るものと推測される。

「第2次宮古島市観光振興基本計画(2019.3)」においては、2028年に200万人の入域観光客数の目標を掲げている。

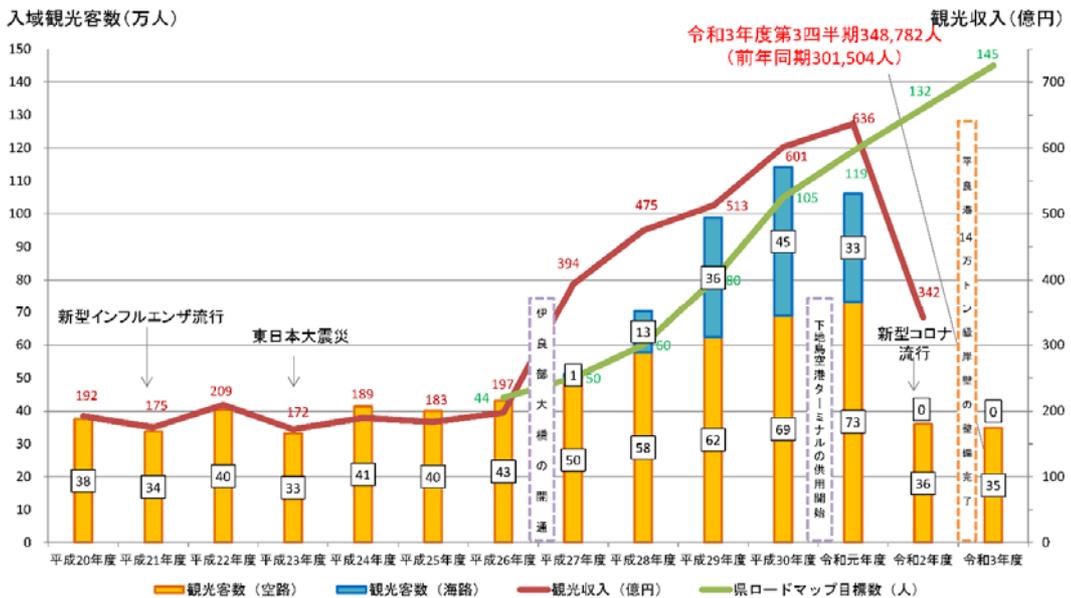


図 1.5. 観光入り込み客数と観光収入の推移

出典：宮古圏域の入域観光客数・観光収入(令和3年12月、沖縄県)

#### 2) クルーズ船寄港回数

新型コロナウイルス感染症の拡大(令和元年末)以前のクルーズ船寄港回数は147回/年に上っていたが、コロナ規制中の令和2~3年の就航はゼロとなった。コロナ後、初となる令和4(2022)年6月29日に国内クルーズ船の「ぱしふいっくびいなす」が寄港し、平良港内に整備されているクルーズ船専用バースへの初接岸を果たした。

次年度にかけて国際クルーズ船を含めた寄港が予定されつつあり、近い将来、従前の水準まで戻ることが期待されている。「第2期宮古島市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和2年3月)」においては、令和8(2026)年のクルーズ船寄港回数の目標値として250回を掲げている。

なお、「平良港国際クルーズ拠点整備事業再評価資料(沖縄総合事務局開発建設部、2020年12月)」における平良港の将来需要については、船社ヒアリング及び実績に基づき、沖縄県域におけるクルーズ需要を算出し平良港の需要を250回と

しているが、新型コロナウイルス感染症の影響を考慮し、令和2（2020）年のクルーズ専用岸壁の暫定供用後5年間の需要を減少させ、令和7（2025）年で125隻と推計している。

### 3) クルーズ船バースにおける今後の整備方針

近年、クルーズ船は大型化しており、平良港のクルーズ専用岸壁は、22万GT級（乗客定員約5,400人）に対応可能な岸壁となっている。

また、漲水ふ頭においては、現在5万GT級までの対応が可能であり、令和6（2024）年には11万GT級への対応が可能となる。

### 4) 宮古島市内の交通・運輸事業者の現状

平成27（2015）年以降、タクシー台数は増加傾向にあったもののコロナ禍で減少した。過年度では大型クルーズ船寄港時にタクシーの利用が増え、市民が利用しづらいことから、今後のクルーズ船寄港が本格化した際の状況が憂慮される。

貸切バスもタクシーと同様の経過をたどっており、必要台数の確保が急務となる。特に、バス・タクシーともに運転手の不足傾向が続いていることから、ドライバーの確保・育成が必要となっている。

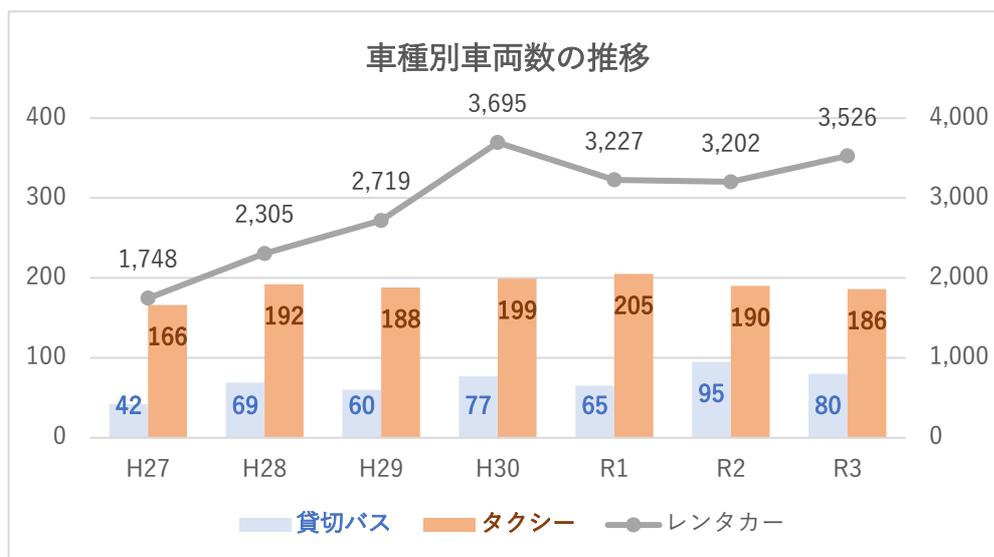


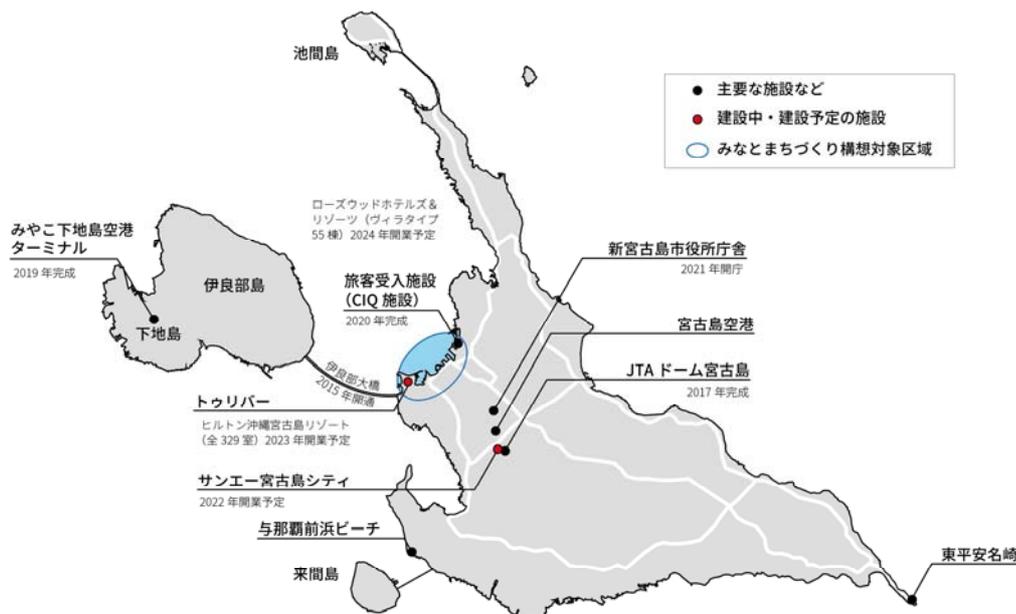
図 1.6. 車種別車両数の推移

資料：運輸要覧（令和4年12月、沖縄総合事務局）

## 5) 周辺の開発動向

宮古空港周辺では、スポーツ観光交流拠点施設「JTA ドーム宮古島」や新市役所庁舎が供用開始され、令和4（2022）年6月には「サンエー宮古島シティ」がオープンした等、新たな都市機能の立地が進んでいる。

平良港周辺では、令和2（2020）年に旅客受入施設が完成し、令和5（2023）年にはトゥリバーで「ヒルトン沖縄宮古島リゾート」の開業が予定され、令和6（2024）年に「ローズウッドホテルズ&リゾーツ」が開業予定である。



## 1-3 事業発案に至った経緯・課題

### (1) 自治体が抱えている課題

宮古島市では、新型コロナウイルス感染症の流行前は、伊良部大橋の開通（平成27年）、下地島空港の開業（令和元年）などにより、入域観光客が急増しており、宿泊施設等の建設も進行。平良港でも、クルーズの寄港回数が大幅に増加していた。

平良港においては、岸壁等の整備により、将来的に22万GT級の船でクルーズ旅客が来訪する可能性があり、二次交通逼迫、スーパーの混雑等の懸念があることに加え、富裕層旅客の獲得のため、ラグジュアリー船や大型プレジャーボートの寄港を見据え、ニーズを捉えた周辺施設のあり方の検討も必要とされている。

以上の背景から、地域経済を支える観光を推進するため、クルーズターミナルをはじめとする平良周辺の既存公共施設・公有地の活用・運用モデルについて見直し、背後地とともに総合的・一体的な「みなとまち」づくりを行う必要がある。

## (2) 上位計画との関連性

### 1) 新・沖縄21世紀ビジョン基本計画(2022年5月、沖縄県)

#### ■計画の期間(p.5)

本計画の期間は、「沖縄21世紀ビジョン」が想定する概ね20年の後期10年に相当し、沖縄振興特別措置法に基づく沖縄振興計画の期間である令和4(2022)年度から令和13(2031)年度までの10年間とする。

#### ■希望と活力にあふれる豊かな島を目指して

##### ○世界から選ばれる持続可能な観光地の形成と沖縄観光の変革(p.91)

- ・「新しい生活様式/ニューノーマル」における安全・安心で快適な観光の推進
- ・SDGsに適應する観光ブランド力の強化
- ・多彩かつ質の高い観光の推進
- ・DXによる沖縄観光の変革
- ・マリンタウンMICEエリアの形成を核とした戦略的なMICEの振興



##### ○島々の資源・魅力を生かし、潜在力を引き出す産業振興(p.129)

- ・離島ごとの環境・特性を生かした農林水産業の振興
- ・地域資源を活用した特産品の振興
- ・持続可能で質の高い離島観光の振興



##### ○持続可能な発展と県民生活を支える社会基盤の高度化及びネットワークの形成(p.138)

- ・次世代の情報通信基盤の整備とデジタル化・オンライン化の促進
- ・世界最高水準を見据えた拠点空港等の整備
- ・経済成長を加速させる拠点港湾機能やネットワーク機能の強化拡充
- ・シームレスな交通体系の整備



■世界に開かれた交流と共生の島を目指して

○離島を核とする交流の活性化と関係人口の創出 (p. 156)

- ・離島と本島・県外との交流の促進
- ・離島を核とする関係人口の創出と移住促進



2) 宮古都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(2020年11月、沖縄県)

■将来都市構造 (p. 16)

本区域では、平良港と宮古空港を結ぶ軸線を都市の骨格軸に位置付けて、用途白地地域での無秩序な市街化を抑制し、都市軸上に位置する宮古島市の中心市街地の居住環境改善を図って、中心市街地の活性化並びにまちなか居住を促進し、求心力と拠点性を高めるとともに、観光拠点のトゥリバー地区や市街地内の歴史・文化拠点と有機的に連結して市街地の回遊性を高める。

宮古空港は、市街地と農住ゾーンの間位置しており、この地区周辺一帯は交流機能や防災機能等を配置して都市的土地利用を補完する空間としての利用を検討する。

さらに、観光拠点、レクリエーション拠点、歴史・文化拠点や貴重な自然環境等の緑の拠点及び自然資源拠点などの地域資源を保全するとともにまちづくりに活用して、各拠点間を機能的に連結し、平坦な島の個性を高めた健康交流都市圏を実現する。

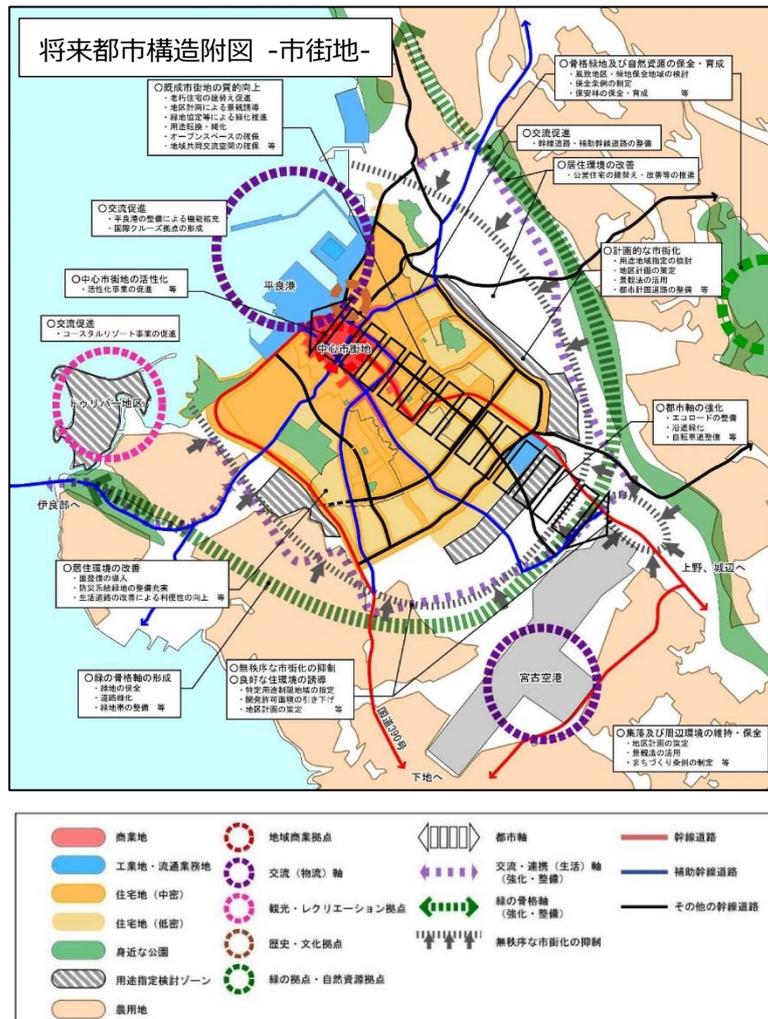


図 1.7. 将来都市構造図

### 3) 第2次宮古島市総合計画（2017年4月） — 基本構想・基本計画（前期）

#### ■島の特色を活かした産業の振興、多彩な交流・活力にあふれる宮古（みや〜く） （p. 91）

##### ○魅力ある商工業の振興（p. 106）

- ・観光の拠点となる集客力のある商業地の形成や、大型店舗との共存を図るなど、利用者の利便性と快適性を高める環境整備を推進します。
- ・また、地元生産品の販路開拓・拡大を図るとともに、事業者の経営基盤の強化に向けた支援に取り組みます。
- ・「宮古上布」の安定生産と魅力ある商品開発に取り組むなど、伝統工芸産業の活性化を図ります。

##### ○地域の特性を活かした観光産業の振興（p. 108）

- ・本市の美しい海や自然景観などの貴重な観光資源の保全に努め、誰もが気持ちよく訪れることのできる魅力ある観光地の形成に努めます。
- ・また、効果的な誘致活動の展開や多様化する観光客のニーズを的確に把握するとともに、国際化に対応した人材育成や環境整備を図り、市民、事業者、地域など、市全体で観光客を受け入れる体制づくりを推進します。

表 1.4. 施策目標①

施策目標とする項目	入域観光客数の増加	入域観光客数の満足度の向上	観光収入の増加	宿泊業、飲食サービス業の就業者数の増加
基準 (平成27年度)	51万人 (内クルーズ船入港客数：1万人)	60.6%	397億円	1,978人 (平成22年度)
目標 (令和3年)	120万人 (内クルーズ船入港客数：50万人)	70.0%	754億円	3,000人

##### ○多様な交流を促進する港と空港の機能強化（p. 112）

- ・大規模災害時において対応可能な耐震強化岸壁や付帯施設の整備に加え、訪日クルーズ船の拠点港としての受入環境の充実強化を図り、物流・交流拠点としての港湾機能の強化を図ります。

表 1.5. 施策目標②

施策目標とする項目	耐震バースの整備 (平良港漲水地区複合一環輸送ターミナル改良事業)	国際クルーズ客船の寄港数の増加 (年間)
基準 (平成27年度)	未整備	13回
目標 (令和3年)	整備済	200回
施策	① 港湾整備事業（平良港漲水地区複合一環輸送ターミナル改良事業）を推進し、港湾機能の強化を図ります。 ② 大規模災害時と船舶の大型化に対応した港湾施設の整備を推進します。 ③ 港と市街地のアクセスを円滑にするため、臨港道路の整備を推進します。 ④ 国際的なクルーズ船の拠点港としての形成を目指し、官民連携による受け入れ環境の整備を推進します。	

4) 第2期宮古島市人口ビジョン 宮古島市まち・ひと・しごと創生 総合戦略(2020年3月)

■多彩な交流によりひとを呼び込む(p.33)

- ・地域資源を掘り起こし、市の魅力を高め、その魅力を市内外に発信することで、市外から人を呼び込みます。子どもから大人までの市民誰もが宮古島の良さを認識し、誇りと愛着を育み市民の活力を促進します。

表 1.6. 数値目標

数値目標	基準値	目標値 (R8)
入域観光客数	1,143,031人 (H30)	1,828,600人
観光収入 (住民一人あたりの観光収入額)	60,142百万円 (H30) (1,101千円/人 (H30))	87,948百万円 (1,624千円/人)
社会増	133人 (H25-31平均)	135人 (R2-8平均)

○持続可能な観光地としての整備

- ・グリーンツーリズムやブルーツーリズム等を通して市の魅力を向上・発信することにより、人を引き付ける「魅力とつながりのあるしま」づくりを行い、地域資源を活用した観光振興を進めます。
- ・国際線就航及びクルーズ船の寄港による外国人観光客の受入体制を強化します。
- ・貴重な天然記念物の保護対策を推進します。また、文化財の保全や修繕、周辺環境の整備に取り組みます。

表 1.7. 評価指標 (KPI)

重要業績評価指標 (KPI)	基準値	目標値 (R8)
クルーズ船寄港回数	153回 (H30)	250回
民泊の受入数	9,885人 (H30)	12,000人
綾道アプリHPアクセス数	14,463回 (H28-30平均)	15,000回 (R2-8平均)
観光客の満足度向上	65.9% (H29)	75%

## 5) 第2次宮古島市国土利用計画(2019年3月)

### ■基本理念(p.2)

市土は、市民のための限られた貴重な資源であるとともに、生活や社会経済活動の基盤であり、その利活用は、地域の発展、市民の生活と深い関わりを有しています。そのため、自然環境の保全を図りつつ地域特性を活かした、公共の福祉を優先させ、市民が文化的で安心して暮らせる生活環境を確保し、市土の均衡ある発展を目指します。

また、地下水が流出する沿岸サンゴ礁域の生態系に及ぼす影響を考慮し、森林保全、地下水への負荷の抑制等の対策が必要です。

これらのことから、市土の有効かつ適正利用を図りつつ、適切な維持管理に努め、災害に強い安全な街、全ての人に優しい街、優れた景観やアメニティを有する個性豊かな街を目指します。

### ■地域ごとの土地利用の方針(p.11)

#### ○平良地域

平良地域の用途地域は、436.3haが指定されており、宮古空港、平良港をはじめ官庁や公共施設が集中し、市街地及びその周辺地域は、都市的土地利用がなされています。

土地利用の方針は、今後も都市的土地利用を積極的に推進し、都市基盤及び生活関連施設の整備を図りながら、低未利用地の有効活用や市街地の再生を行い、快適な居住環境の形成に努めます。特に、宮古空港周辺については、新しい市庁舎や大規模集客施設の立地がされることから、新たな市街地形成に向け取り組むとともに、平良港と宮古空港を結ぶ路線を都市の骨格軸に位置づけ、その周辺の居住環境改善を図ります。

また、平良港については、大型クルーズ船の入港に対応したバースの整備を進めるとともに、にぎわいのあるまちづくりを推進します。

そのほか、リゾート拠点となるトゥリバー地区の整備や市街地内の歴史・文化拠点を有機的に連結し、観光地域としての機能を高めます。

一方、市街地周辺域では、サトウキビ栽培を中心とした農業が盛んであることから、農地の保全と確保を推進します。

沿岸域や森林等、豊かな自然が残されている地域については、自然環境の保全や景観との調和を図ります。

## 6) 宮古島市都市計画マスタープラン（2021年4月）

### ■ 地域づくりの方針【平良地域】(p. 5-5)

#### ○市民・観光客の交流促進

- ・下里通り、西里通り、市場通り、マクラム通りの商店街は、『中心商店街エリア』に位置づけ、賑わいある商業環境形成を図ります。
- ・平良港周辺の旧市街地は、『歴史環境保全エリア』と位置づけ、歴史・文化を通じた回遊機会の促進を図ります。
- ・平良港周辺一体は、トゥリバー地区、パイナガマ公園一体を『都市型リゾートエリア』、平良港を『交流・物流エリア』、荷川取漁港周辺を『漁業・海洋レジャー共存エリア』と位置づけ、海をいかした交流促進を図ります。
- ・市役所機能の移転に伴う旧平良庁舎の未利用施設については、中心市街地のにぎわい創出に寄与する機能の導入など、本市や中心市街地の振興に有効かつ必要な活用を検討します。

#### ○「新市街地ゾーン」における計画的な土地利用の誘導

- ・トゥリバー地区は、大規模リゾート開発による観光施設の立地を促進するとともに、中心市街地を結ぶ道路沿道の土地利用を促進し、新たな観光拠点として、リゾート・レクリエーション機能を主体とした土地の高度利用と景観形成を誘導します。

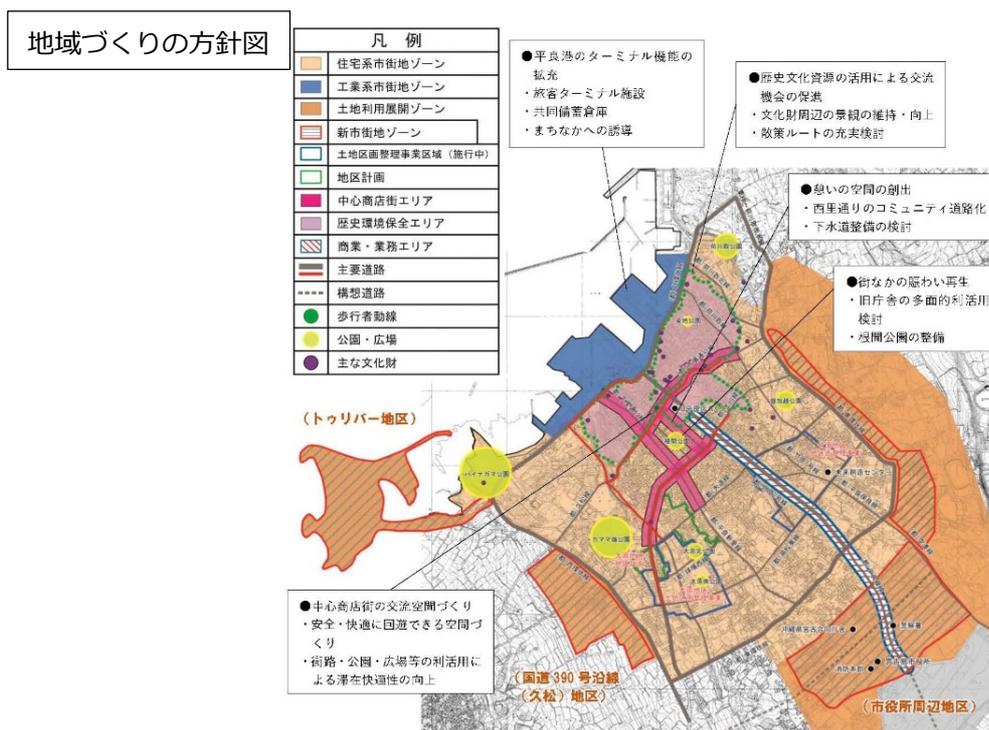


図 1.8. 地域づくりの方針図

## 7) 第2次宮古島市観光振興基本計画（2019年3月）

### ■平良港みなとまちづくりの推進と空港の活性化（p. 40）

#### ○みなとの賑わい創出

- ・クルーズ船の受入を拡大できるよう、大型旅客船受入についての理解促進を図る。
- ・クルーズ船寄港など入域観光客の増加に対応するため、平良港および周辺エリアで飲食や買い物などが楽しめるような環境整備を行う。
- ・平良港に交流拠点施設（イベントスペース）、C I Q機能を備えた旅客ターミナルやバス・タクシー・レンタカーなどの交通ターミナルを整備し、観光客の受入体制を整える。

### ■安全・安心・快適な観光地づくりの推進（p. 42）

#### ○海岸利用に関する指針づくり

- ・宮古島の観光がより安全・安心・快適なものとなるよう、海岸利用に関する指針づくりを行い、島内外の関係者に周知する。
- ・海岸の美化維持のルールを作成し、来訪する観光客に対して周知を図る。
- ・エコアイランドの持続可能性保持に必要な考え方や、海岸利用に関する心構えについて、観光パンフレットなどにおいて広く周知を図る取組みを行う。

### ■市民と観光客の理解促進と動機づけ（p. 46）

#### ○クルーズ船への理解促進

- ・日本とは文化や生活様式の異なる外国人観光客が大半を占めるクルーズ船客への理解を深め、受入体制整備の必要性の啓発を図る。
- ・クルーズ船関係者にヒアリングを行い、クルーズ船寄港地に求められる機能やサービスなどについての意見を聴取する。

#### ○市民と観光客双方が便利になる仕組みづくり

- ・観光客の増加に伴う二次交通の整備については、市民と観光客が共同で利用できるコミュニティバスの運行など、市民と観光客双方の利便性向上につながる仕組みづくりを検討する。
- ・歩行者の多い地区については歩道の整備を行い、市民・観光客双方が通行しやすいように環境整備を行う。
- ・メイン通りの街灯の整備など、市民の求める観光推進のための環境整備を推進する。

## 8) エコアイランド宮古島推進計画 (2021年3月)

### ■エコアイランド宮古島宣言 (p. 2)

エコアイランド宮古島宣言 2.0 においては、市民と目標を共有するため「千年先の、未来へ。」という標語を決定し、2030年、2050年に目指すゴール（エコアイランドの未来像）を以下のとおり定め、宮古島市版 SDGs として位置づけた。

指標① 地下水水質・窒素濃度(硝酸態窒素濃度)	指標③ エネルギー自給率
基準年 (2016) : 5.05 mg/L (水道水源地) 2030年目標 : 4.64 mg/L 2050年目標 : 2.17 mg/L	基準年 (2016) : 2.99 % 2030年目標 : 22.05 % 2050年目標 : 48.85 %
指標② 1人1日当たり家庭系ごみ排出量	指標④ サンゴ被度
基準年 (2016) : 542 g/人・日 2030年目標 : 488 g/人・日(10%減) 2050年目標 : 434 g/人・日(20%減)	ハマサンゴ優占群集 : 40%以上 (現状維持) ミドリイシ優占群集 : 5~10% → (2030年) 70%以上
	指標⑤ 固有種の保全
	クジャク・イタチ駆除数 : 2030年現状の8割減、 2050年根絶

図 1.9. エコアイランド宮古島の5つのゴール

### ■基本的な課題 (p. 4)

持続可能な宮古島、エコアイランド宮古島の実現に向けて取り組むべき事項を3つの基本的な課題に整理している。

1つめには、生活の源となる地下水や観光資源でもある自然環境の保全が必要となる。

2つめには、島内資源の地産地消等、資源循環の仕組みづくりが必要となる。

3つめに近年めざましい発展を遂げている観光や地場産業である農水産業のより持続的な発展に向けた取り組みが求められる。

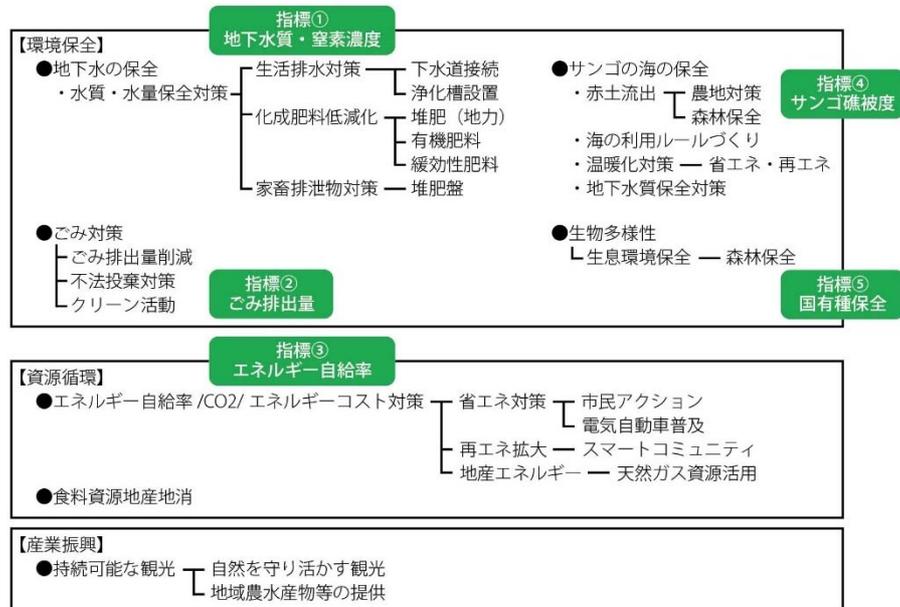


図 1.10. 計画の位置づけ

## 9) 平良港長期構想 (2023 年 3 月)

### ■平良港の役割 (p. 5)

#### 【物流・産業】

- ①宮古圏域の生活・産業を支える物流拠点
- ②港湾の再編・都市機能の確保

#### 【交流・にぎわい】

- ③東アジアにおけるクルーズ寄港地としての交流拠点
- ④亜熱帯海洋性リゾート拠点並びに親水空間としての交流拠点

#### 【安心・安全】

- ⑤災害時に地域住民の生活や経済活動を支える防災拠点

#### 【持続可能な地域】

- ⑥宮古圏域のエネルギー供給拠点
- ⑦カーボンニュートラルポート(CNP)の形成

#### 【支援・協力】

- ⑧国境離島の領土・領海保全及び救難防災体制強化への支援

### ■平良港長期構想の基本方向

#### ○圏域の生活や産業を支える物流機能の拡充

- ・引き続き宮古圏の生活物資、産業関連貨物等の輸送機能の強化を図る
- ・冷蔵・冷凍食品等の保管、輸送の支援を図る。
- ・農産物等圏域産品の出荷の支援を図る

#### ○港湾再編・都市機能確保による機能分担

- ①港湾施設の適正な維持管理を図る
- ②危険物取扱施設用地の移転を検討する
- ③廃棄物の海面処分による受入

#### ○大型クルーズ船に対応する機能の拡充

- ①国内外のクルーズ船の良好な寄港環境を推進し、国際クルーズ拠点を形成する
- ②クルーズ客の二次交通への対応や観光分散化で住民生活への影響低減を図る
- ③地元への更なる経済効果の発現

#### ○観光レクリエーション機能、親水空間機能の拡充

- ①港湾と市街地との連携を強化し、新たな賑わい空間を創出する
- ②大型プレジャーボートの受入に対応する
- ③域内プレジャーボートの受入環境を強化する

#### ○圏域の防災、災害に対処する機能の拡充

- ①大規模地震対策・津波対策の強化を図る

#### ○エネルギー需要への対応

- ①引き続き圏域のエネルギー供給拠点として機能を果たす
- ②LNG、水素等新たなエネルギー燃料の受入・出荷機能の導入

#### ○CNP形成に向けての支援

- ①港湾での新エネルギー、再生エネルギー関連施設等の導入を促進し、カーボンニュートラルポート(CNP)を形成する

#### ○領海警備及び救難防災体制強化への支援

- ①関係官庁や貨物船等との調整を図りつつ、海上保安庁巡視船等官庁船が係留できる場所、水域を確保する。



## 10) 平良港港湾計画（改訂）平成20年11月（2008年11月）

### ■計画の基本方針（p. 3）

宮古圏域の地域経済や住民の生活の安定・向上に貢献するとともに、物流・交流・環境・安全と多岐に渡る役割を担う港湾を実現するため、平成30年代前半を目標年次として、以下の港湾計画の基本方針を定め、港湾計画を改訂する。

#### ○安定的な物流機能の確保

離島においては港湾が地域の生活に不可欠な交通基盤であるため、就航率の向上等、輸送の安定性を確保する。

#### ○公共貨物取扱機能の拡充・強化

所要の規模を有した埠頭用地を計画し、円滑な荷捌きを確保するとともに、物流と人流の動線を分離して安全性を確保する。

#### ○交流機能の強化

国際定期クルーズに対応するため旅客船埠頭を計画し、東アジア諸国に近いという地理的特性を活かした観光振興に取り組む。

#### ○大規模地震対策施設の適正な配置

市街地に近い漲水地区に耐震強化岸壁を計画し、大規模な地震等の災害時の緊急物資の輸送を確保する。

#### ○危険物取扱施設の適正な配置

新たに危険物取扱施設用地を計画し、市街地の近くに立地する危険物取扱施設の移転を進めるとともに、新たな産業の立地要請に対応する。

物流・交流・環境・安全の多様な機能が調和し、連携する質の高い港湾空間を形成するため、港湾空間を以下のように利用する。

- ①下崎地区は、環境との共生を基本としつつ、港湾施設・物流施設及び産業施設の利用に供する産業立地・物流ゾーンとする。
- ②漲水地区は、港湾施設及び物流施設の利用に供すると共にクルーズ客や圏民が水辺や港の雰囲気を楽しむ物流・交流ゾーンとする。
- ③漲水地区第4埠頭からトゥリバー地区にかけては、リゾートや海洋性レクリエーション機能を展開する海洋性レクリエーション・人流交流ゾーンとする。
- ④下崎地区と漲水地区との間にある荷川取漁港は、水産漁業ゾーンとする。

### (3) これまで実施している施策や調査等

#### ① 平成 28 年度

- ・「みなとまち宮古再生プロジェクト検討委員会」設置（※港湾関連事業者を中心とした官民連携の組織）

#### ② 平成 30 年度

- ・課題の共有及びみなとまち宮古再生プロジェクト委員会の役割、まちづくりゾーニング（案）の確認
- ・交通ターミナルの確認及び「にぎわい空間のイメージ」の共有
- ・CIQ 施設を含む交通ターミナルの位置変更等を確認の上、施設整備の方向性を決定

#### ③ 令和 3 年度

- ・みなとまち宮古の課題に対応するため、「宮古島市みなとまちづくり基本構想」を策定

#### ④ 令和 4 年度

- ・早急な整備が求められている拠点 I における具体的な施設整備・運営に関する計画を定めた「第 1 期宮古島市みなとまちづくり基本計画」を策定
- ・拠点 I において民間のノウハウ・資金の活用の可能性を検討する「民間活力の導入可能性調査」を実施

### (4) 当該事業の発案経緯

#### 1) 市民意向

平成 27 年に宮古島市及び多良間村の住民を対象とした平良港についてのアンケート調査より、憩い空間や観光・リゾート空間の整備に関する要望が多くあがっている。

#### ① 平良港の課題について

「緑地や公園など憩いの場所がない」が最も多く、次いで「駐車場が不足している」、「公共交通機関が不便」となっている。

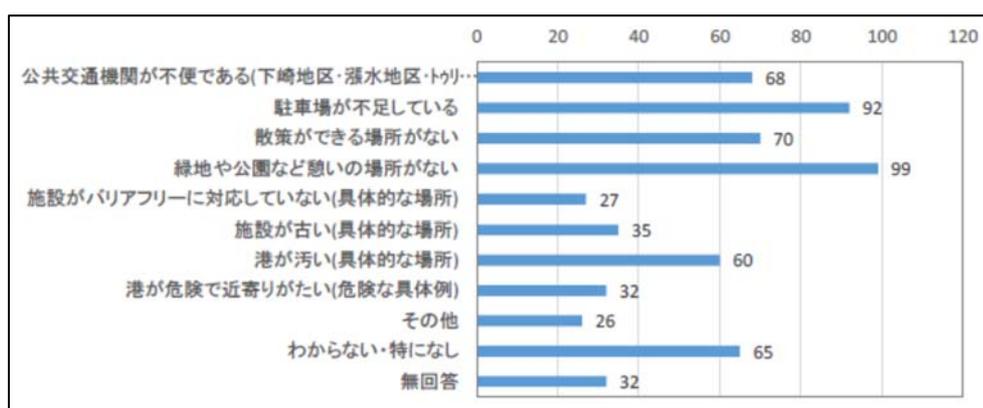


図 1.13. 平良港の課題に関する回答

出典：平成 29 年度 平良港長期構想検討委託業務 報告書（平成 30 年 3 月、宮古島市）

### ② 平良港の将来像について

「住民の生活を支える物流拠点としての港」が最も多く、次いで「津波や地震等の災害時に安心・安全を提供できる港」「国際的な観光・リゾート空間のある港」となっている。

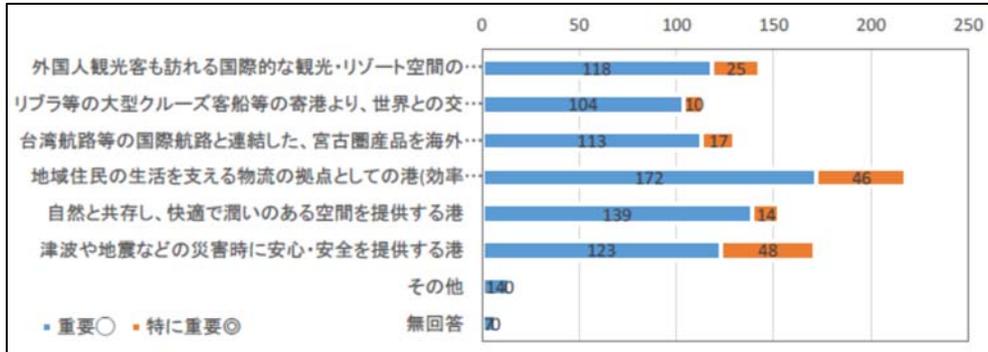


図 1.14. 平良港の将来像に関する回答

出典：平成 29 年度 平良港長期構想検討委託業務 報告書（平成 30 年 3 月、宮古島市）

### ③ 平良港のこれからの取組について

「台風による高潮や大規模地震時の津波等から市民の安全を確保するとともに、市民生活や企業活動等を維持するための対策」が最も多く、次いで「大型クルーズ船を多く受け入れるための岸壁・ターミナルビル整備」「市民が憩える魅力あるウォーターフロントの整備」「ビーチやホテル等の観光客が集まるリゾート拠点」となっている。

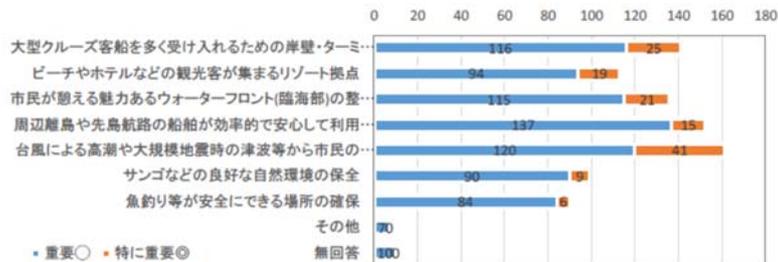


図 1.15. 平良港のこれからの取組に関する回答

出典：平成 29 年度 平良港長期構想検討委託業務 報告書（平成 30 年 3 月、宮古島市）

## 2) 基本構想策定作業部会からの付帯意見（令和 4 年 2 月）

令和 3 年度の構想策定検討事業において、基本構想策定作業部会より、「みなとまちづくりは官民協働で進める必要があることに応じ、計画の進捗において、このような官民協働の検討の場の継続に努められたい。」との付帯意見が提出された。

## (5) 当該事業の必要性

アフターコロナを見据え、将来増加が見込まれる観光客に適切に対応し、観光振興の推進、そして本市の経済活性化及び地方再生につなげるためには、港及びその背後市街地を一体的に整備し、受入体制及び環境の構築に早急に取り組む必要がある。

宮古島市のみなとまちづくりは、市民・事業者にとって、将来を展望する一大事業であり、官民協働の力で実現していく必要がある。一方、宮古島市の財政力は今後の少子高齢化や人口減少を想定すると十分ではないと考えられること、観光収入が期待される商業施設等は民間の力が必要なことを考えると事業に対して民間活力の導入が不可欠である。

さらに、「宮古島市みなとまちづくり基本構想」では、各種施策の事業主体及び手法の基本的な考え方として、以下の項目が位置付けられている。(一部抜粋)

- 基盤整備（道路・公園・係留施設等）については、基本的に公共において整備を図る。なお、運営・管理面においては、民間との協働の在り方について検討する。
- 公共事業のうち、収益が見込まれる可能性がある事業については、PPP/PFI事業の導入を検討する。
- 基盤が整った上に建設される商業施設等については、基本的に民間企業の誘致を図る。

## 1-4 検討体制の整備

### (1) 庁内の検討体制

本業務は、宮古島市 建設部 港湾課が主体となり、都市計画課や観光商工スポーツ部等と連携を図りながら検討を進めている。

また、本市においては、官民一体となって平良港を中心とする市街地域の再開発に関する事業推進に取り組み、宮古圏域の活性化を図ることを目的とする「みなとまち宮古再生プロジェクト検討委員会」を設置している。本組織は、委員会の他に、委員会を補佐する幹事会と具体的な検討を行う各種作業部会により構成されている。

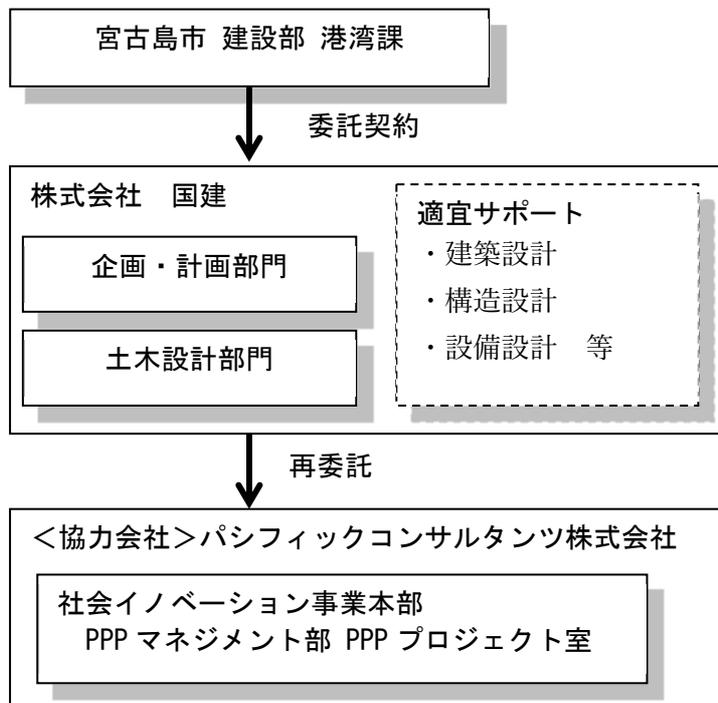
①検討委員会のメンバーは、宮古島市、沖縄県宮古事務所、港湾事務所、運輸事務所の他、民間から観光協会、商工会議所となっている。

②幹事会のメンバーは、行政からは宮古島市の港湾、観光部局の他、CIQ、県保健所、県家畜保険衛生所、市畜産課等、民間からは、観光協会、商工会議所、伊良部商工会、タクシー事業協同組合、バス事業者、青年会議所などクルーズや観光にかかわる行政と事業者にて構成されている。

③作業部会については、交流拠点形成作業部会や陸上交通作業部会、CIQ 作業部会等、あらゆる分野の作業部会を設置している。

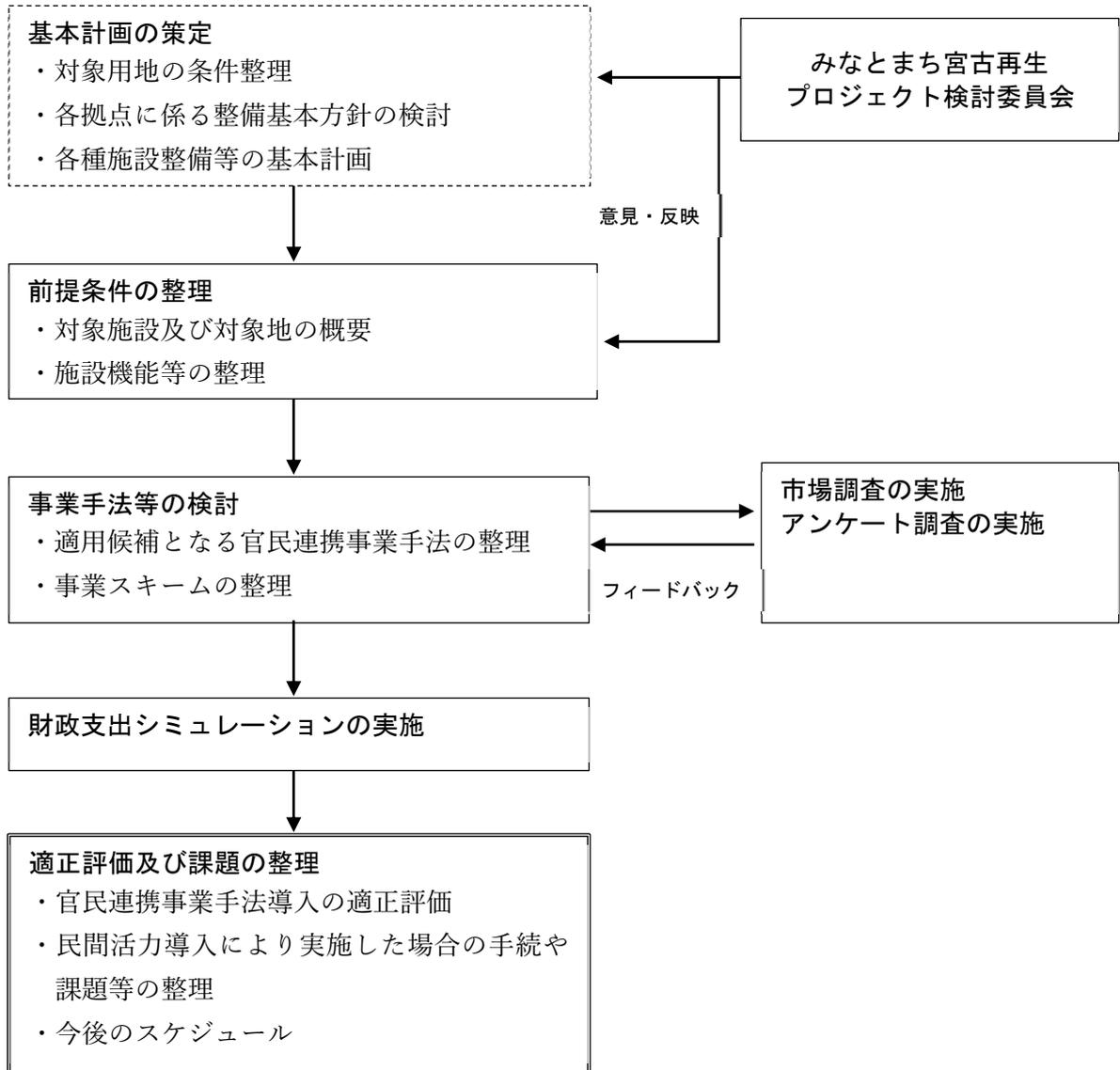
### (2) 民間の関係者との協力体制

本調査は、以下の体制で実施した。



## 2. 本調査の内容

### 2-1 調査の流れ



## 2-2 各種委員会等の開催

	みなとまち宮古 再生プロジェクト 検討委員会	みなとまち宮古 再生プロジェクト 検討委員会幹事会	みなとまち宮古 再生プロジェクト 検討作業部会
構成	国（出先機関）、 県（出先機関）、 市の副長、 民間団体の長	国、 県、 市等行政機関の部長級、 関係団体	市関係部局課長 民間団体
10月			第1回 【議事】 ・今年度の目的及びスケジュールについて ・拠点Ⅱ（トゥリバー地区）の整備イメージについて
11月	第1回 【議題】 ・今年度の目的及びスケジュールについて ・拠点Ⅱ（トゥリバー地区）の整備イメージについて	第1回 【議題】 ・今年度の目的及びスケジュールについて ・拠点Ⅱ（トゥリバー地区）の整備イメージについて	
12月			
1月			
2月	第2回 【議事】 ・拠点Ⅱ PPP 可能性調査結果中間報告について ・拠点Ⅱ（トゥリバー地区）基本計画（案）について	第2回 【議事】 ・拠点Ⅱ PPP 可能性調査結果中間報告について ・拠点Ⅱ（トゥリバー地区）基本計画（案）について	第2回 【議事】 ・拠点Ⅱ PPP 可能性調査結果中間報告について ・拠点Ⅱ（トゥリバー地区）基本計画（案）について

### 3. 前提条件の整理

#### 3-1 対象施設及び対象地の概要

##### (1) 基本構想の概要

基本構想では、港及び背後市街地の一体的な整備によりアフターコロナにおいて増加が見込まれている観光客の受け入れ態勢の強化及び環境の構築を図るとともに、官民連携による港湾内及びその周辺地区の既存施設や観光資源の利活用、観光客と市民との交流機会の創出等により、観光客と市民が共同利用できる魅力あるまちづくりを目的としている。

##### 【基本構想の方向性】

##### ① 本市の海の玄関口として、コンシェルジュ機能を強化

- ・旅客受入施設の観光案内所の活用（着地型ツアー等に対応した魅力ある観光メニューの展開）
- ・平良港マリナーミナビルを観光案内機能や遊戯施設を有するレクリエーション拠点として活用

##### ② 海域の活用及び環境に配慮したサステナブルツーリズムの展開

- ・ブルーツーリズム：マリンアクティビティの促進、マリーナ機能の整備（漲水・トゥリバー）
- ・エコツーリズム：低炭素モビリティの導入・環境整備、徒歩・自転車移動の促進
- ・ユニバーサルツーリズム：多言語サインの設置、観光関連施設のバリアに関する情報発信
- ・オーバーツーリズムへの対応・多様な移動手段の提供、観光客の分散化（目的地の多様化）

##### ③ みなとまちの活気を中心市街地へと波及（しみだし）

- ・ウォーカブルなまちづくりにより、観光客を市街地へ誘導
- ・地域住民やフライト客の利用を促進するみなとまちの魅力強化

##### ④ 安心・安全・ストレスフリーな移動の提供

- ・海辺景観を楽しみながら移動することのできる移動空間の整備
- ・エコツーリズム及びストレスフリーな移動を実現するモビリティ（グリーンスローモビリティ、自転車等）の導入
- ・ゾーンの特徴に合わせたストリークの整備

##### ⑤ 民間活力による創意工夫ある空間づくり

- ・PPP/PFI を活用した公園・商業施設等の整備→パイナガマビーチ・マリナーミナビルの活用、新ターミナルの管理・運営、商業施設の整備、トゥリバーのホテル開発との一体的整備
- ・地元企業・住民が活躍する観光プログラムの展開→観光案内人としての雇用拡大、観光客との交流促進・地域住民の生きがいへとつなげる

基本構想の全体像は下図のとおりであり、6つのゾーンにより構成されている。

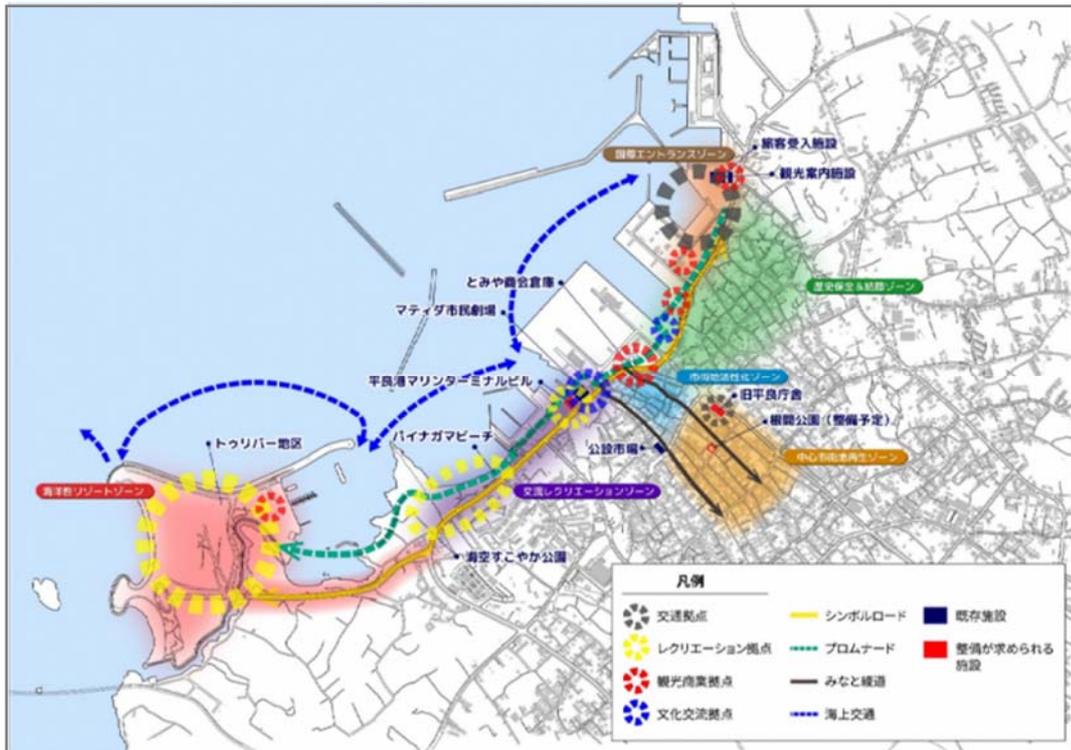


図 3.1. 基本構想の全体像

表 3.1 基本構想ゾーン別整備方針

ゾーン別整備方針（基本構想）		拠点と基本計画の位置づけ
国際 エントランス ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>クルーズ船寄港回数増加に対応した旅客受入施設や観光客を主なターゲットとした商業施設の整備を行う。</li> </ul>	<b>【拠点Ⅰ】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>第 1 期基本計画において、基本計画を策定。</li> <li>今年度より、民間活力アトバイザリー業務により、公募事業などに着手。</li> </ul>
歴史保全 &結節 ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存市街地を宮古の歴史空間として保全し、歩いて楽しい沿道空間を形成する。</li> <li>観光客と地元市民が交流できる市街地エントランス空間を整備する。</li> </ul>	
交流 レクリエーション ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>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を行う。</li> <li>既存施設（平良港マリンターミナルビル、マティダ市民劇場、パイナガビーチ等）を活用した雨天時の遊戯機能やイベント空間の確保を実施する。</li> <li>マリンレジャー利用者向けの施設を整備する。</li> </ul>	<b>【拠点Ⅲ】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>第 1 期基本計画において、基本的方向を検討。事業の具体化に応じて、基本計画に位置付けていく予定。</li> </ul>
海洋性 リゾート ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>海を最大限に活かした体験型観光を展開する。</li> <li>賑わいを強化するマリーナ後背地に商業施設を誘致する。</li> </ul>	<b>【拠点Ⅱ】本計画の対象区域</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>第 1 期基本計画にて、整備方向案を検討、本計画において、基本計画を策定する。</li> </ul>
中心市街地 再生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧平良庁舎を含めた既存施設を活用する。</li> <li>市街地観光の回遊性の向上を図る。</li> </ul>	<b>【拠点Ⅲ】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>第 1 期基本計画において、基本的方向を検討。事業の具体化に応じて、基本計画に位置付けていく予定。</li> </ul>
市街地活性化 ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>みなとまちみやこ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。</li> </ul>	

出典：宮古島市みなとまちづくり基本構想（令和 4 年 3 月、宮古島市）

## (2) 本計画における事業施策と対象範囲

第1期では、差し迫っているクルーズ船客の増大に対して、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。

本計画の対象範囲は、拠点Ⅱ（トゥリバー地区）とする。

昨年度作成した第1期基本計画（拠点Ⅰ）において、拠点Ⅱの整備方向の検討性と事業化の方向性を明らかにした素案を作成したことを受けて、整備イメージ（整備内容、事業手法、民間活力導入方法等）を固めた基本計画を策定する。



図 3.2. 拠点ゾーニング図

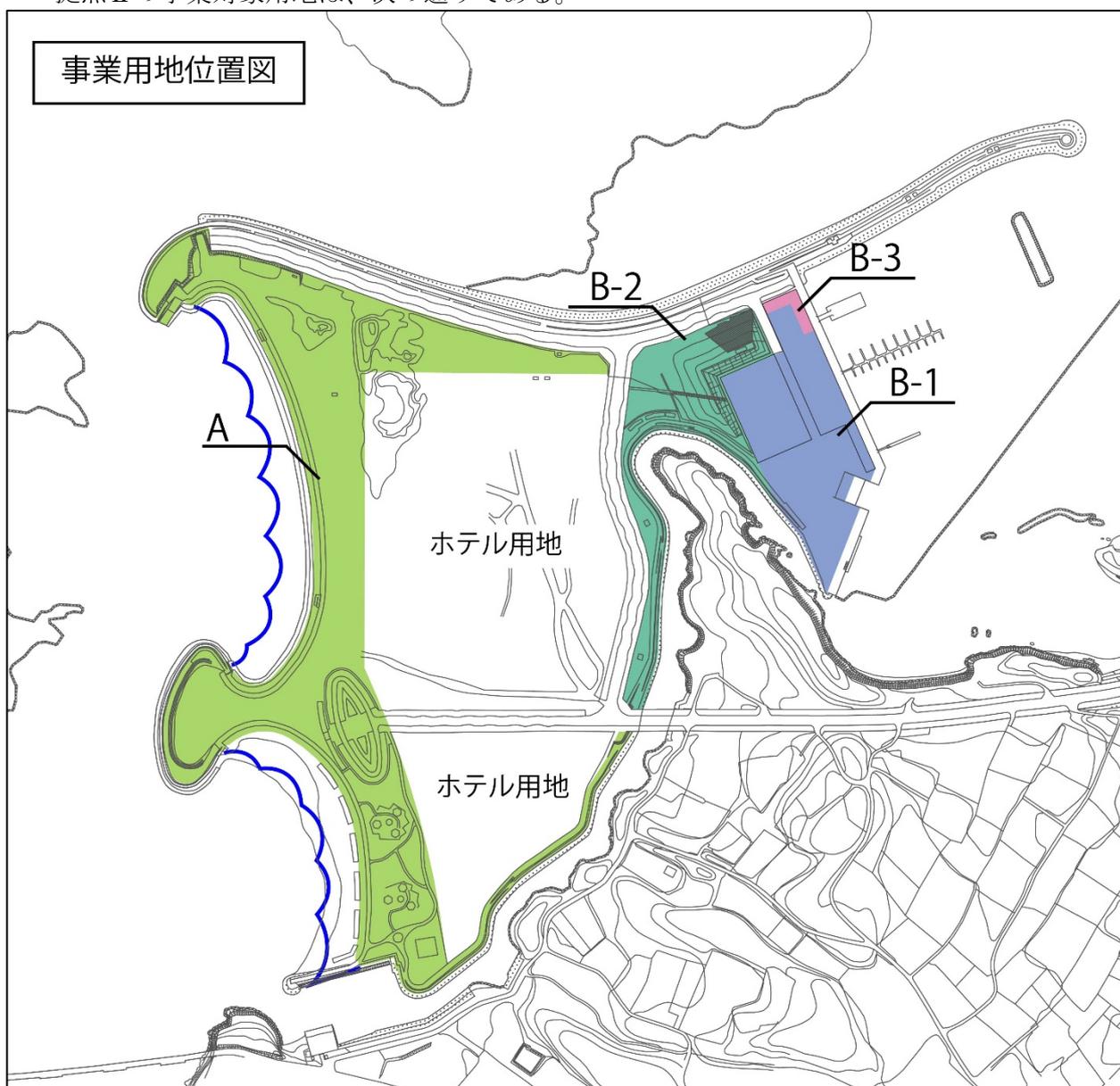
表 3.2. 拠点Ⅱ 第1期施策一覧表（宮古島市みなとまちづくり基本構想から抜粋）

番号	施策		整備主体・事業手法
	項目	個別施策	
海洋性リゾートゾーン (R)			
R-1	核となるホテル整備と海を活かした体験型観光の展開	①核となるリゾートホテルの整備	民間誘致
R-2	海上交通の拠点となるマリーナ整備	①プレジャーボート（小型船舶）の受入施設整備	公共民間協働事業
R-3	マリーナ後背地の活用整備	①マリーナと一体となった商業施設整備	民間誘致
R-4	市民及び観光客の利用拡大のための海浜公園の再整備	①サンセットを活かした賑わい空間の整備	民間誘致
	賑わい空間の整備	②健康増進に寄与するジョギング・散策路の整備	公共民間協働事業
R-5	沿道空間の整備	①トゥリバー幹線道路の修景整備	公共・公共事業
交通手段整備 (T)			
T-1	徒歩交通	①CIQ～パイナガマ散策路の整備	公共・公共事業
T-3	バス交通	①CIQ～パイナガマ～トゥリバー連絡バス	民間誘致
交通環境整備 (TK)			
TK-1	宮古みなととシンボルロードの整備	①歩行・自転車通行配慮整備	公共・公共事業
TK-2	みなと海浜プロムナードの整備	①拠点整備に伴うプロムナード整備	公共・公共事業
TK-5	案内サインの設置（多言語対応）	①CIQ及び既存主要拠点でのサイン整備	公共・公共事業

(3) 事業対象用地における立地条件の整理

1) 拠点 I の事業対象用地

拠点 II の事業対象用地は、次の通りである。



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

\* A: トゥリバー海浜公園には、海浜部を含むものとする。

図 3.3. 事業用地位置図

## 2) 法的条件（都市計画、港湾計画）

### ① 都市計画

宮古島市都市計画において、対象地は地域地区として臨港地区に、用途地域は未指定である。

臨港地区内においては分区が指定されており、対象地は商港区に該当する。

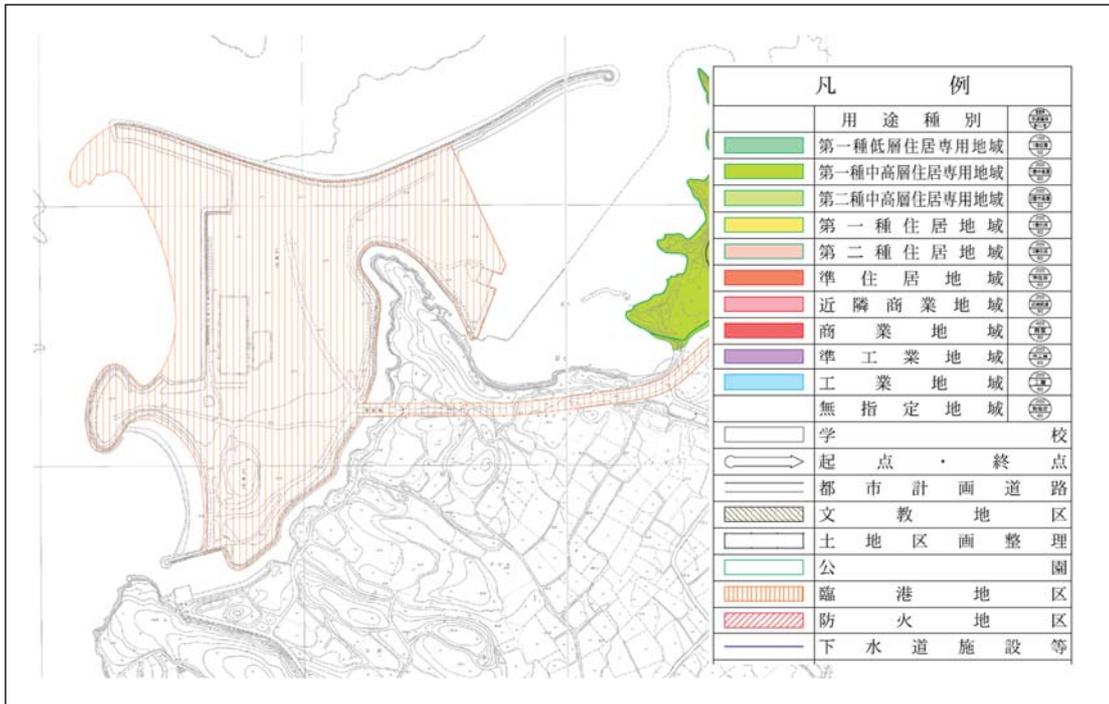


図 3.4. 宮古島市都市計画図

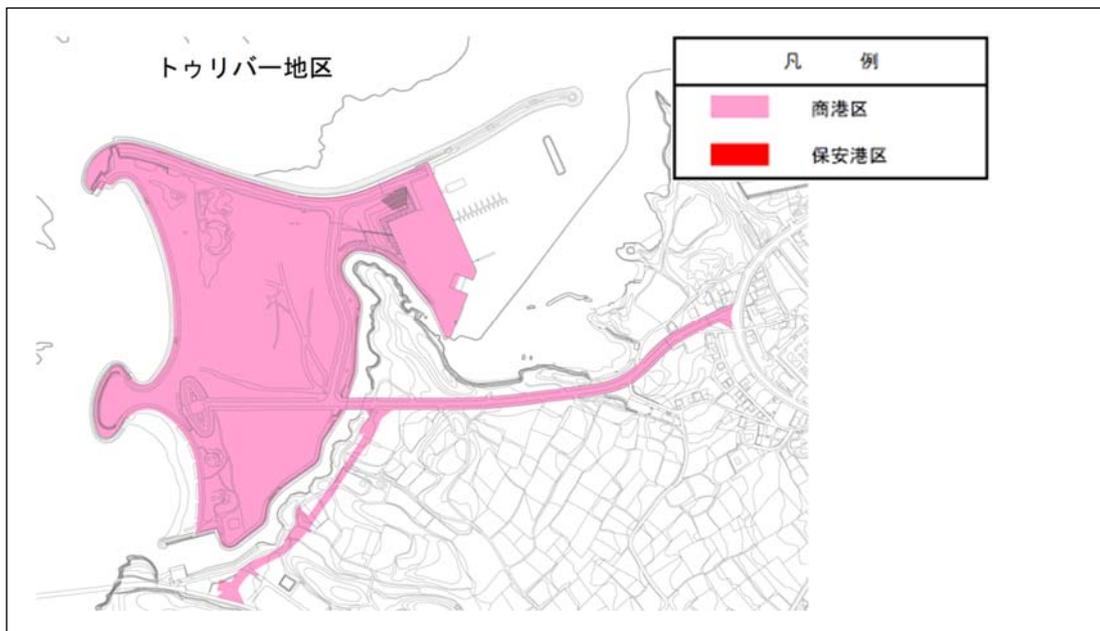


図 3.5. 平良臨港地区分区指定予定図

## ② 都市計画による土地利用規制

臨港区域の分区の内、対象地が該当する商港区は「宮古島市が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」より、以下のとおり土地利用規制がある。それによると、**対象地において収益施設の整備は可能**といえる。

表 3.3. 臨港地区の土地利用規制

分区	構築物
商港区	<p>次に掲げる<b>構築物以外のもの</b></p> <p>(1) 法第 2 条第 5 項第 2 号から第 10 号の 2 まで及び第 12 号に掲げる港湾施設(危険物置場及び貯油施設を除く。)</p> <p>(2) 海上運送業、港湾運送業、倉庫業、道路運送業その他市長が指定する事業を行う者の事務所及びその附帯施設</p> <p>(3) 税関、沖縄総合事務局、海上保安部、検疫所、入国管理事務所その他市長が指定する官公署の事務所及びその附帯施設</p> <p>(4) 旅館、ホテル及び<b>飲食店</b>(これらの構築物のうち風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 1 項又は第 5 項の規定に該当する営業を行うものを除く。<b>並びに市長が指定する物品販売業の店舗並びにこれらの附帯施設</b>)</p> <p>(5) 卸売市場</p>

また、対象地は用途白地地域であり、容積率 200%、建蔽率 60%の形態規制がある。

### ③ 平良港港湾計画における土地利用規制

平良港港湾計画において、対象地は「港湾関連用地」、「交流厚生用地」、「緑地」に位置づけられている。



図 3.6. 平良港港湾計画図

港湾計画書作成ガイドラインにおいて、土地利用の区分と具体的利用形態が示されている。対象地に該当する「交流厚生用地」は、特に交流活動を促進することを目的として設定している用地であり、収益施設の整備が可能である。「緑地」は、各区分の目的に沿う施設に付随する形であれば、収益施設の整備が可能となっている。

#### ④ 宮古島市条例による管理運営規定（トゥリバー海浜公園）

トゥリバー海浜公園については「緑地」の土地利用規制とともに、条例による管理運営規定が、以下のように定められている。現在、利活用の増進に向け「トゥリバー海浜公園管理・運営要領」の改定が検討中である。

##### 【宮古島市トゥリバー海浜公園の設置及び管理に関する条例】

（行為の禁止）

第 8 条 海浜公園において、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、市長が行う海浜公園の管理に係る行為については、この限りではない。

- (1) 施設等を損傷し、又は破損する行為
- (2) 花木を伐採し、又は植物を採取する行為
- (3) 鳥獣類を捕獲し、又は殺傷する行為
- (4) 土地の形質を変更する行為
- (5) 爆発物その他の危険物を持ち込む行為
- (6) 風紀を乱し、他の者に迷惑となる行為をする行為
- (7) その他市長が海浜公園の管理上支障があると認める行為

##### 【宮古島市トゥリバー海浜公園の設置及び管理に関する条例施行規則】

（補足）

第 17 条 この規則に定めるもののほか、海浜公園の管理に必要な事項は、市長が定める。

##### 【宮古島市トゥリバー海浜公園管理運営仕様書】

- 1 管理区域
- 2 トイレ・シャワー室の利用期間・利用時間
- 3 サンセットビーチの利用期間・利用時間
- 4 清掃
- 5 植栽管理
- 6 点検・警備・修繕・安全管理
- 7 許可業務
- 8 管理事務所窓口
- 9 緊急時・災害時の対応
- 10 自主事業
- 11 報告

##### 【トゥリバー地区海浜 I 管理運営要領】

###### 2. 利用者の遵守事項

施設において次に掲げる行為をしてはならない

- (1) 他人に迷惑となる行為。
- (2) 遊泳区域以外で水浴遊泳すること。
- (3) 幼児、児童生徒が保護者同伴無しで水浴遊泳すること。
- (4) 遊泳区域を表示する標旗、浮き等を移動し、又は損壊すること。
- (5) シュノーケルを使用して遊泳すること。
- (6) 遊泳区域内にボート、サーフボード、ヨット等を乗り入れること。
- (7) もり、水中銃その他、人の身体に危害の及ぼす恐れのある器具をビーチ内において携帯または使用すること。
- (8) 酩酊者及び伝染病等の疾患にかかっている者が、水浴遊泳すること。
- (9) 遊泳禁止中及び開場時間外に水浴遊泳すること。
- (10) ビン、缶その他汚物を所定のゴミ容器以外のところに捨てること。
- (11) ビーチ内で火気を使用すること。
- (12) ビーチ内に犬等ペット類を連れて入場すること。
- (13) その他公衆の安全、衛生及び風俗をそこうような行為をすること。

### 3) 港湾環境整備計画制度

行政財産は地方自治法において、原則として貸付けることは不可となっている。

しかし、令和4年12月16日に施行された「港湾法の一部を改正する法律」により、緑地等の行政財産の貸付けを受けようとする民間事業者は、飲食店、売店その他の施設（収益施設）から得られる収益の一部を休憩所、案内施設その他の港湾の向上に資する港湾施設の整備へ還元することや、緑地等の維持を行うことなどを条件とした『港湾環境整備計画』を作成し、港湾管理者から認定を受けた場合において、緑地等の行政財産の貸付けが可能となった。

● 港湾緑地等において、収益施設(カフェ等)の整備と当該施設から得られる収益を還元して港湾設備の整備や緑地等のリニューアル等を行う民間事業者に対し、**緑地等の行政財産の貸付けを可能**とする認定制度です。(港湾法第51条)

■ 特徴=①**緑地等の行政財産の貸付**+②(港湾区域等の工事等の許可のワンストップ化)

- 政① 緑地等の貸付**
- 貸付対象が建物所有目的の土地、**緑地・広場等オープンスペース**や、海上構造物等  
→**オープンスペースの貸付が可能になった点**がポイントです。
  - 事業者が設置する飲食店等の**収益施設**から得られる収益を**港湾施設の整備**(休憩所、案内施設等)や**緑地の清掃等**に還元することが**条件**
- ト② ワンストップ化**
- 港湾区域(隣接地域含む)において、釣り施設等の設置工事等の許可申請(港湾法第37条第1項)が別途不要。  
→計画制度申請の中で可能となります。



<国土交通省港湾局産業港湾課「港湾分野における官民連携の推進」(R5.2.3)P.5より>

■ 港湾環境整備計画制度で求められる**収益施設と港湾施設**

- 両者とも、**緑地等の特性、緑地等の利用者や地域の関係者等のニーズ等を踏まえたもの**である必要があります。(国土交通省港湾局産業港湾課「港湾分野における官民連携の推進」(R5.2.3) P.11)

項目	収益施設	港湾施設
内容	当該施設から生ずる収益の一部を <b>港湾施設の整備に要する費用の全部又は一部に充てる</b> ことができると認められるもの	港湾の環境の向上に <b>資するもの</b> ⇒ <b>公共へ還元方法の一つ</b>
条文	港湾法第51条第2項第3号	港湾法第51条第2項第4号
具体例	飲食店、販売店、イベントホール、宿泊施設、荷物預り所、港湾展望施設、研修施設、学習体験施設、等	休憩所、案内施設、見学施設、芝生、植栽、ベンチ、トイレ、駐車場、照明設備、備蓄倉庫、等

図 3.7. 港湾環境整備計画制度の概要

(参考) 国土交通省港湾局産業港湾課「港湾分野における官民連携の推進」(R5.2.3)

## 3-2 施設機能等の整理

### (1) 拠点Ⅱ第1期の整備方針

#### ① 海を最大限に活かした体験型観光の展開

本ゾーンの特徴を最大限に活かしたカヤック、サップ、タラソセラピーなど各種マリンアクティビティが体験できるような環境・施設整備を行う。

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。既存施設（シャワー室、トイレ、四阿、園路等）の再整備を図るとともに、マリンアクティビティのサービス施設を整備することで、多様な体験が提供できる環境整備を図る。

なお、海域利用については、漁業権を有する方の生産活動の保護、遊泳者に関する安全性の確保のため、ジェットスキーの禁止等の措置を講ずる。

#### ② 市民及び観光客の利用拡大のための海浜公園の再整備

トゥリバー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。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。

緑地・海浜を活かしながら、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、バー等の飲食を楽しめる空間整備を行う。

港湾法の改正により「港湾緑地等において、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。整備に関しては、市民利用の観点を重視する。

#### ③ 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、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。

マリーナの後背地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。

#### ④ にぎわいを強化するマリーナ後背地（緑地）における利便施設整備

マリーナ周辺緑地をジョギングや散歩空間として整備を図るとともに、トゥリバー地区全体の利用者（マリーナ利用者だけでなく、地区内ホテル客・トゥリバー海浜公園利用者など）を想定した、マリーナ機能を補完する駐車場及び利便施設（駐車場・コンビニ・カフェなど）の整備を図る。

#### 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と歩行・自転車通行に配慮した再整備を順次実施する。

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、海上遊歩道のルート検討を行い、次期整備に向けての検討を進めるものとする。

## (2) 事業対象用地の整備方針

拠点Ⅱの都市計画等の位置づけ、基本構想での整備方向、敷地条件、想定需要と想定施設床面積を勘案して、事業対象用地の整備方針を設定した。

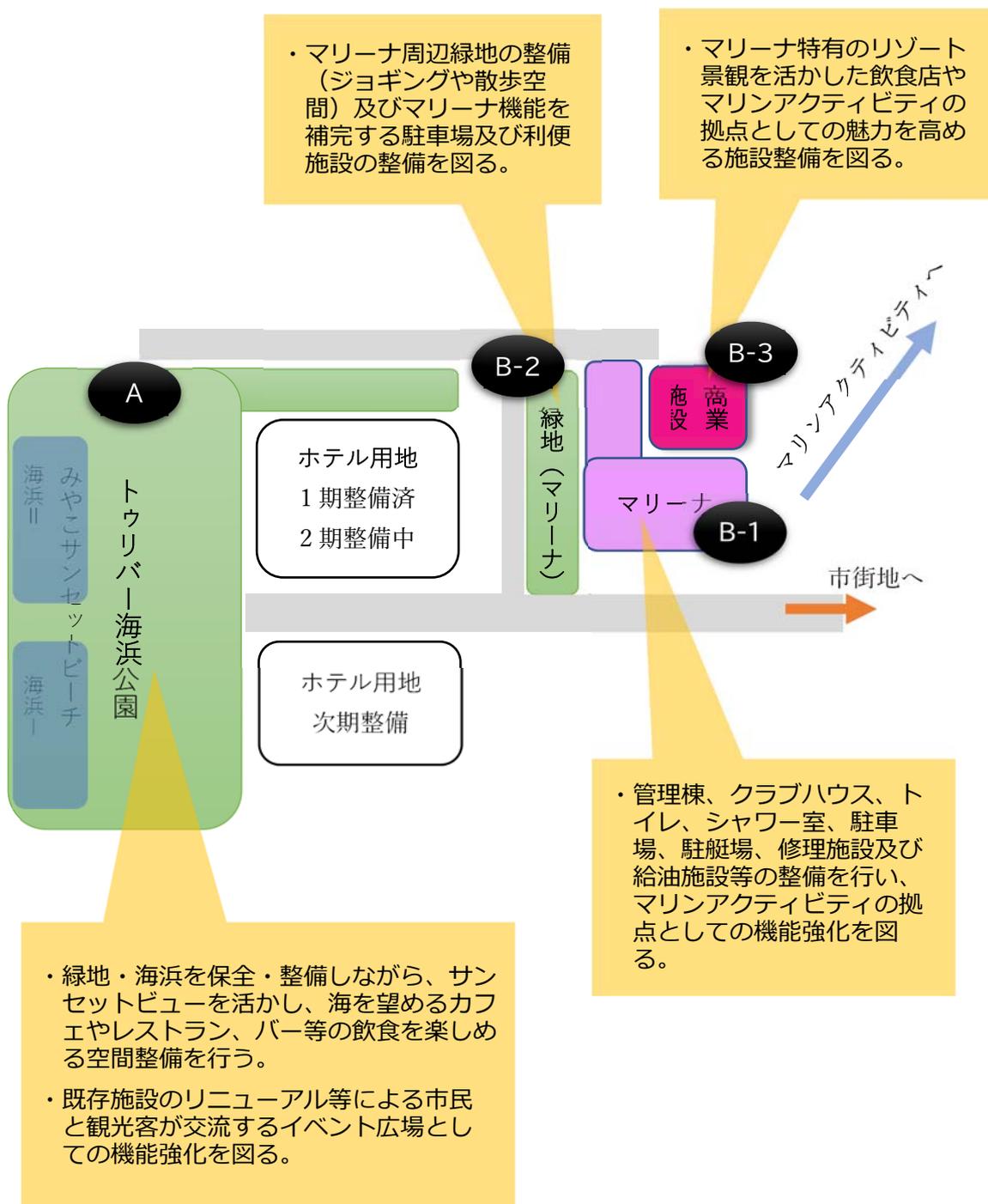
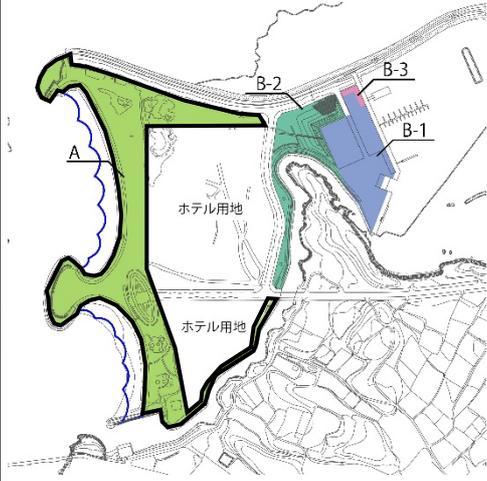
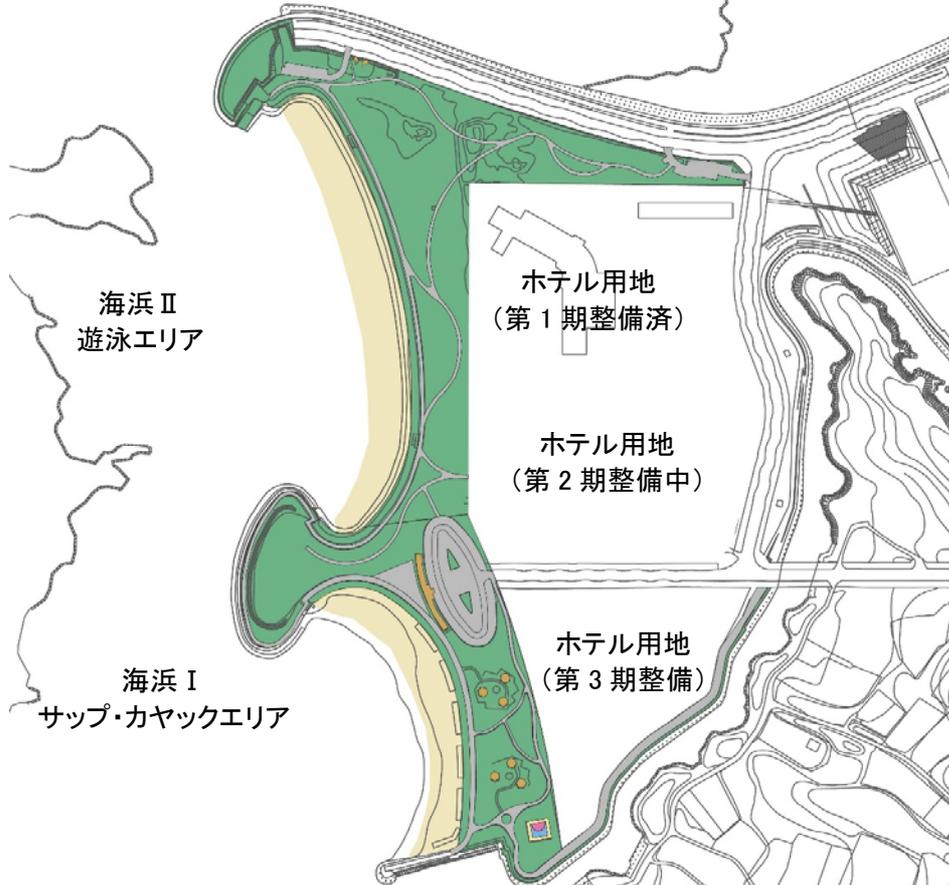


図 3.8. 拠点Ⅱ 事業対象用地の整備方針

(3) 事業対象用地の施設機能等の整理

A トウリバー海浜公園 (再整備)		位置図
<b>施設目的</b>	<b>必要機能</b>	
市民及び観光客の利用拡大のための海浜公園の再整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑地・ビーチ保全整備</li> <li>・収益施設(飲食店・マリレジヤ関連施設など)</li> <li>・既存施設の再整備</li> </ul>	
<b>想定需要</b>	<b>必要面積の算出</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民</li> <li>・フライト・クルーズ船観光客</li> <li>・マリーナ利用者</li> <li>・地区内ホテル客</li> </ul>	緑地面積：98,800 m <sup>2</sup> 海浜Ⅰ：400m 海浜Ⅱ：500m ・新たな収益施設規模は提案による	
<b>整備方針 (案)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑地・海浜を保全・整備しながら、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、バー等の飲食を楽しめる空間整備を行う。</li> <li>・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。</li> </ul>		
<b>公共事業</b>	<b>民間想定収益事業</b>	<b>検討課題</b>
既存施設リニューアル 緑地・既存施設維持管理	飲食店・ビーチショップ 施設利用料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海浜・緑地機能を損なわない収益施設の配置の検討 (ゾーン設定など)</li> <li>・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</li> </ul>
<b>計画図</b>		
		

B-1 マリーナ施設		(新設・再整備)	位置図
<b>施設目的</b>	<b>必要機能</b>		
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		
<b>想定需要</b>	<b>必要面積の算出</b>		
・市民・フライト・クルーズ船客・船主・マリーナ利用者	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地：21,600 m<sup>2</sup></li> <li>駐艇場：200 艇以上</li> <li>駐車場：150 台想定</li> </ul>		
<b>整備方針（案）</b>	<b>検討課題</b>		
管理棟、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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>上物施設の民間整備の検討</li> <li>整備・運営方式は次期において、民間活力導入可能性を検討</li> </ul>		
<b>公共事業</b>	<b>民間想定収益事業</b>		
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)	
<b>施設目的</b>	<b>必要機能</b>	<b>必要面積の算出</b>	<b>検討課題</b>
マリーナと一体的な緑地空間及びマリーナ補完施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全・快適な緑地・歩行空間</li> <li>駐車場</li> <li>利便施設（コンビニ、カフェなど）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑地面積：21,600 m<sup>2</sup></li> <li>収益施設規模は提案による</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>認定制度の検討</li> <li>海上プロムナードのルート検討</li> </ul>
<b>想定需要</b>	<b>整備方針（案）</b>	<b>公共事業</b>	<b>民間想定収益事業</b>
・市民・フライト・クルーズ船客・地区内ホテル利用者・船主・マリーナ利用者	マリーナ周辺緑地の整備（ジョギングや散歩空間）及びマリーナ機能を補完する駐車場及び利便施設の整備を図る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑地、駐車場、遊歩道整備・維持管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設（コンビニ・カフェなど）</li> </ul>



B-3 商業施設		(新設)	位置図
<b>施設目的</b>	マリーナと一体となった商業空間づくり	<b>必要機能</b> (商業施設機能イメージ) ・飲食店 ・マリンショップ ・その他	
<b>想定需要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民</li> <li>・フライト・クルーズ船観光客</li> <li>・船主・マリーナ利用者</li> </ul>	<b>必要面積の算出</b> 現在の想定：延 480 m <sup>2</sup> 敷地面積：1,000 m <sup>2</sup> * 施設面積は流動的	
<b>整備方針(案)</b>	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。	<b>検討課題</b> ・マリーナ施設の管理棟・クラブハウス等との合築の検討 ・整備・運営方式は次期において、民間活力導入可能性を検討	
<b>公共事業</b>	—	<b>民間想定収益事業</b> ・商業施設	
<b>計画図(施設内部配置計画案)</b>			
			<p>・次期に整備・運営を PPP で行う想定で検討中であり、敷地面積及び施設面積は流動的である。</p>

#### 4. 民間活力の導入可能性検討業務

##### 4-1 民間活力の導入可能性検討の前提条件の整理

###### (1) 民間活力の導入可能性検討の対象

拠点Ⅱのうち、民間活力導入可能性検討の対象は「A トゥリバー海浜公園」(以下、「Aエリア」という。)、 「B-2 緑地 (マリーナ)」 (以下、「B-2 エリア」という。) とする。

拠点Ⅱのうち、「B-1 マリーナ施設」は、市にて造成工事を予定しており、事業着手までに時間を要する。加えて、「B-3 商業施設」は第1期基本計画(拠点Ⅱ編)において、整備方針として「マリーナ施設と一体となった商業空間づくり」が掲げられていることから、「B-1 マリーナ施設」と併せて事業化に向けた検討を行う必要がある。そのため、直近で事業化することが困難である「B-1 マリーナ施設」「B-3 商業施設」は、民間活力導入可能性検討の対象からは除くこととする。



図 4.1. 官民連携事業手法導入可能性検討の対象

表 4.1. 対象施設

施設		現況	港湾計画
A	トゥリバー海浜公園	公園・埠頭	緑地
B-2	緑地	緑地	緑地

## (2) 既存施設

A エリア、B-2 エリアにおける既存施設の概要は以下のとおりである。



図 4.2. 既存施設配置図

表 4.2. 既存施設の外観と事業開始後の取り扱い

	① 公衆便所	② 駐車場	③ 便益施設 1 棟
外観			
予定	存廃未定	存続 (無料)	改修予定
	④ 駐車場	⑤ 工作物 (6 棟)	⑥ バスケットボールコート
外観			
予定	存続 (無料)	存廃未定	存廃未定
	⑦ 駐車場		⑧ モニュメント
外観			
予定	存続 (無料)		緑地の造成に伴い撤去予定
	⑨ 公衆便所・東屋	⑩ 東屋 (2 棟)	
外観			
予定	存廃未定	存廃未定	

### (3) 現状の維持管理・運営業務

A エリア、B-2 エリアにおける現状の維持管理・運営状況（委託業務及び直営業務）は以下のとおりである。

表 4.3. 現状の維持管理・運営業務の整理

エリア	業務内容	
	業務名	業務概要
A	みやこサンセットビーチ監視業務及び管理運営業務【委託】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海水浴場開設期間中の監視等安全管理に関すること</li> <li>・みやこサンセットビーチ及び周辺施設の維持管理に関すること（清掃、トイレ・シャワールの解・施錠、除草、苦情処理、施設案内、注意事項伝達等）</li> <li>・ビーチ利用者の利便性向上に資する営業（物品販売、レンタル業務等）※占用</li> </ul>
	平良港保安警備業務【委託】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ふ頭内の定期巡回</li> <li>・不法投棄の監視、予防措置（簡易なゴミ拾い等）</li> <li>・砂浜の陥没確認</li> <li>・漂流物の確認</li> <li>・常習違法駐車車両の記録・警告書貼り</li> <li>・照明の店頭確認</li> </ul>
	平良港港湾清掃業務【委託】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃（ビーチ、緑地、トイレ）</li> </ul>
	トゥリバー海浜公園内行為許可書の発行【直営】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トゥリバー海浜公園内行為許可書の発行</li> <li>・緑地帯使用時は納付書も発行</li> </ul>
	漂着物や小動物等の死骸の撤去、処分【直営】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・漂着物や小動物等の死骸の撤去、処分</li> </ul>
	市民からのクレーム・要望対応【直営】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民からのクレーム・要望対応</li> </ul>
B-2	平良港港湾清掃業務【委託】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃（緑地、トイレ）</li> </ul>
	平良港港湾清掃業務【委託】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃（マリーナ、緑地）</li> </ul>

## 4-2 検討対象となる官民連携事業手法の整理

### (1) 官民連携事業手法の導入が想定される事業範囲

基本計画で策定された整備方針に基づくと、官民連携事業手法の導入が想定される事業範囲は以下のとおりである。

本事業で扱う施設は、公共施設の整備（改修）・維持管理・運営を実施するもの、公共施設の維持管理・運営を実施するもの、公有財産の活用をするもの（民間収益施設の整備）に分別できる。

表 4.4. 対象施設の業務の方針

施設名称		公共施設			民間収益施設
		整備	維持管理	運営	
A	トゥリバー 海浜公園	○ 既存施設の 改修	○	○	○
B-2	緑地 (マリーナ)	○ 遊歩道の 整備	○	○	○

公共施設の整備・維持管理・運営
公共施設の維持管理・運営
公有財産の活用

### (2) 制約となる法令等の整理

#### 1) 公共施設の整備・維持管理・運営に関する制度

##### ① PFI 法

平成 11 (1999) 年 7 月 30 日法律第 117 号として成立した「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下、「PFI 法」という。）」では、第 1 条において、「国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保」することが目的のひとつとして明記されている。

これは、PFI 事業がサービス分野を対象とすることを明確化するために、平成 17 (2005) 年 8 月の法改正時に追加されたものである。

対象地は、同法第 2 条第 1 項第 1 号の港湾の公共施設に含まれるため、本事業は PFI 事業として成立するものといえる。

<p><b>■PFI 法</b> (目的) 第 1 条 この法律は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した<u>公共施設等の整備等</u>の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、<u>国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保</u>し、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。</p> <p>(定義) 第 2 条 この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。 一 道路、鉄道、<u>港湾</u>、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の<u>公共施設</u> 二 庁舎、宿舎等の公用施設 三 賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の<u>公益的施設</u></p>
---

- 四 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設
- 五 船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む。）
- 六 前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの
- 2 この法律において「特定事業」とは、公共施設等の整備等（公共施設等の建設、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）に関する事業（市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を含む。）であつて、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。
- 3 この法律において「公共施設等の管理者等」とは、次に掲げる者をいう。
- 一 公共施設等の管理者である各省各庁の長（衆議院議長、参議院議長、最高裁判所長官、会計検査院長及び大臣をいう。以下同じ。）又は特定事業を所管する大臣
- 二 公共施設等の管理者である地方公共団体の長又は特定事業を実施しようとする地方公共団体の長
- 三 公共施設等の整備等を行う独立行政法人、特殊法人その他の公共法人（市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を施行する組合を含む。以下「公共法人」という。）
- 4 この法律において「選定事業」とは、第七条の規定により選定された特定事業をいう。
- 5 この法律において「選定事業者」とは、第八条第一項の規定により選定事業を実施する者として選定された者をいう。
- 6 この法律において「公共施設等運営事業」とは、特定事業であつて、第十六条の規定による設定を受けて、公共施設等の管理者等が所有権（公共施設等を構成する建築物その他の工作物の敷地の所有権を除く。第二十九条第四項において同じ。）を有する公共施設等（利用料金（公共施設等の利用に係る料金をいう。以下同じ。）を徴収するものに限る。）について、運営等（運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）を行い、利用料金を自らの収入として収受するものをいう。
- 7 この法律において「公共施設等運営権」とは、公共施設等運営事業を実施する権利をいう。

## 2) 公共施設の維持管理・運営に関する制度

### ① 地方自治法

平成 15（2003）年 9 月の地方自治法の改正により、公の施設の管理について指定管理者制度が導入された。

本施設は公の施設に該当することから、本施設の維持管理・運営を民間事業者に委ねる場合には指定管理者制度の活用が必要となる。

#### ■地方自治法

（公の施設の設置、管理及び廃止）

**3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第二百四十四条の四において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。**

4 前項の条例には、指定管理者の指定の手續、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定めるものとする。

5 指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとする。

6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。

7 指定管理者は、毎年度終了後、その管理する公の施設の管理の業務に関し事業報告書

を作成し、当該公の施設を設置する普通地方公共団体に提出しなければならない。

8 普通地方公共団体は、適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として収めさせることができる。

9 前項の場合における利用料金は、公益上必要があると認める場合を除くほか、条例の定めるところにより、指定管理者が定めるものとする。この場合において、指定管理者は、あらかじめ当該利用料金について当該普通地方公共団体の承認を受けなければならない。

10 普通地方公共団体の長又は委員会は、指定管理者の管理する公の施設の管理の適正を期するため、指定管理者に対して、当該管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。

11 普通地方公共団体は、指定管理者が前項の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理を継続することが適当でないとき、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

指定管理者制度を導入する場合、指定管理者による管理の基準や業務の範囲等は施設の設置管理条例に定める必要がある。また、指定管理者の指定には議会議決が必要となる。条例の内容は民間事業者の参入条件にも密接に関わることから、条例の制定又は改正は少なくとも公募前までに済ませておくことが望ましい。また、民間事業者の選定にあたっては、議会開催時期を勘案して余裕を持たせたスケジュールとすることに留意すべきである。

### 3) 公有財産の活用方式に関する制度

公有財産とは、「市が所有する財産」のことであり（地方自治法第 238 条）、行政財産と普通財産に分類される。

表 4.5. 公有財産の定義

分類	概要
行政財産	公用又は公共用に供する財産
公用財産	事務又は事業を執行するために直接使用することを目的とする財産
公共用財産	住民の一般的共同利用に供することを目的とする財産
予定公物	公用又は公共用に供することが決定された財産
普通財産	行政財産以外の公有財産

「国有港湾施設等処理要領について」（昭和 37（1962）年 2 月 24 日大蔵省管財局長通達）によると、本検討の対象である緑地は行政財産（公共用財産）に該当する。

■国有港湾施設等処理要領について（昭和 37 年 2 月 24 日大蔵省管財局長通達）

第 3 財産の所管及び処理

国有港湾施設等は、第 2 により譲渡又は譲与するものを除き、公用財産、公共用財産又は普通財産に区分することとし、それぞれ次に定めるところにより処理するものとする。

1 公用財産

(1) 直轄工事により生じた土地又は工作物のうち公用のため国において必要なもの及びその他の国有港湾施設等で国において国の事務又は事業の用に供し又は供するものと決定したものは、当該財産の使用省庁所管の公用財産とする。使用省庁と所管省庁が異なる財産は、所管省庁から使用省庁へ所管換を行う。

(省略)

2 公共用財産

(1) 公共用財産として国土交通省が所管する財産は、次に掲げる、港湾施設又は港湾施

- 設になるべき土地若しくは工作物とする。
- (イ) 水域施設 航路、泊地及び船だまり
  - (ロ) 外郭施設 防波堤、防砂堤、防潮堤、導流堤、水門、閘門、護岸、堤防、突堤及び胸壁
  - (ハ) 係留施設 岸壁、係船浮標、係船くい、栈橋、浮栈橋、物揚場及び船揚場
  - (ニ) 臨港交通施設 道路、駐車場、橋梁りょう、鉄道、軌道、運河及びヘリポート
  - (ホ) 港湾情報提供施設 案内施設、見学施設その他の港湾の利用に関する情報を提供するための施設。
  - (ヘ) 港湾公害防止施設 汚濁水の浄化のための導水施設、公害防止用緩衝地帯その他の港湾における公害の防止のための施設。
  - (ト) 廃棄物処理施設 廃棄物埋立護岸、廃棄物受入施設、廃棄物焼却施設、廃棄物破碎施設、廃油処理施設その他の廃棄物の処理のための施設。ただし、港湾法第2条第5項第13号に掲げる施設を除く。
  - (チ) 港湾環境整備施設 海浜、緑地、広場、植栽、休憩所その他の港湾の環境の整備のための施設。
  - (リ) その他荷さばき施設等で公共用財産とすることが妥当なものとして財務、国土交通両省において協議決定されたもの。
  - (ヌ) 前各号施設の敷地。
- (省略)
- 3 普通財産
- (1) 1及び2に掲げる公用財産及び公共用財産以外の財産は、普通財産とし、国土交通省が管理しているものは、財務省に引き継ぐものとする。
- (省略)

## ① 地方自治法

行政財産は、地方自治法第238条の4において、原則として売却・貸付することは不可となっている。ただし、その用途又は目的を妨げない程度においてその使用を許可することができる（以下、「目的外使用」という。同条第7項）。

目的外使用は、行政による許可行為として一時的な使用を前提としたものであり、借地借家法の適用外であること、また、宮古島市財産管理規則第35条において原則として行政処分は1年単位と定められている。

- 地方自治法  
(行政財産の管理及び処分)
- 第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。
- 2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。
    - 一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。
    - 二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人与行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合
    - 三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団

- 体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合
- 四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。
- 五 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。
- 六 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。
- （省略）
- 7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。**
- 8 前項の規定による許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法（平成三年法律第九十号）の規定は、これを適用しない。
- 9 第七項の規定により行政財産の使用を許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる。

#### ■宮古島市財産管理規則

（行政財産の使用許可の範囲）

第34条 法第238条の4第7項の規定により、行政財産の使用を許可することができる場合は、次の各号のいずれかに該当する場合に限るものとする。

- (1) 職員及び当該行政財産を利用する者のため、食堂、売店その他厚生施設の用に供する場合
- (2) 学術調査、研究その他の公共目的のため、講演会又は研究会の用に短期間供する場合
- (3) 水道事業、電気事業、ガス事業、運送事業その他公益事業の用に供するため市長がやむを得ないと認める場合
- (4) 国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益を目的とする事業の用に供する場合
- (5) 災害その他の緊急事態の発生により、応急施設として短期間使用させる場合
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認める場合

（行政財産の使用許可期間）

第35条 **行政財産の使用許可の期間は、1年以内とする。ただし、市長が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。**

- 2 前項に規定する使用許可の期間は、これを更新することができる。この場合において、使用許可の期間は、同項の規定による。

#### ② 港湾法

カーボンニュートラルポートの形成や港湾の安定的な機能維持・管理の効率化を図るため、2022年12月16日「港湾法の一部を改正する法律」（以下、「改正法」という。）が施行された。

改正法によって、官民連携を推進する仕組みが整備され、民間活力を活用した港湾空間の形成を図るための措置が講じられている。

具体的には、緑地等の行政財産の貸付けを受けようとする者（民間事業者）は、飲食店、売店その他の施設（商業施設）から得られる収益の一部を休憩所、案内施設その他の港湾の向上に資する港湾施設の整備へ還元することや、緑地等の維持を行うことなどを条件とした『港湾環境整備計画』を作成し、港湾管理者から認定を受けた場合において緑地等の行政財産の貸付けが可能となる制度となっている。

#### ■港湾法

（港湾環境整備計画の作成及び認定の申請）

第五十一条 港湾において、港湾の環境の整備に関する事業を実施するため、緑地又は広場（国有財産法第三条第二項又は地方自治法第二百三十八条第四項に規定する行政財産であるものに限る。以下「緑地等」という。）について第五十一条の三第一項の規定による貸付け（次項及び次条第三項において単に「貸付け」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、港湾の環境の整備に関する事業の実施に関する計画（以下「港湾環境整備計画」という。）を作成し、当該港湾の港湾管理者（以下この節において単に「港湾管理者」という。）の認定を申請することができる。

2 港湾環境整備計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 貸付けを受けようとする緑地等の区域  
二 緑地等の貸付けを受けようとする期間  
三 第一号の区域において整備する飲食店、売店その他の施設であつて、当該施設から生ずる収益の一部を次号に規定する港湾施設の整備に要する費用の全部又は一部に充てることができると認められるものに関する事項

四 第一号の区域において整備する休憩所、案内施設その他の港湾の環境の向上に資する港湾施設に関する事項

五 前二号に掲げるもののほか、第一号の区域において行う緑地等の維持その他の港湾の環境の整備に関する事業に関する事項

六 資金計画及び収支計画

3 前項第三号及び第四号に掲げる事項には、同項第三号又は第四号に規定する施設の実施に係る第三十七条第一項の許可を要する行為に関する事項を記載することができる。

（港湾環境整備計画の認定等）

第五十一条の二 港湾管理者は、前条第一項の規定による認定の申請があつた場合において、当該申請に係る港湾環境整備計画が次の各号のいずれにも適合するものであると認めるときは、その認定をするものとする。

一 当該港湾環境整備計画の内容が当該港湾の港湾計画に適合するものであること。  
二 当該港湾環境整備計画の実施が港湾の環境の向上に資すると認められるものであること。  
三 当該港湾環境整備計画の内容が当該港湾の利用又は保全に著しく支障を与えるおそれがないものであること。  
四 当該港湾環境整備計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。

2 港湾管理者は、前条第一項の規定による認定の申請に係る港湾環境整備計画に記載された同条第二項第一号の区域に次に掲げる緑地又は広場が含まれる場合において、前項の認定をするときは、あらかじめ、国土交通大臣の同意を得なければならない。

一 国有財産法第三条第二項に規定する行政財産である緑地又は広場

二 その工事の費用を国が負担し、又は補助した地方自治法第二百三十八条第四項に規定

する行政財産である緑地又は広場

- 3 前項に定めるもののほか、港湾管理者は、第一項の認定をするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、当該認定を申請した者の氏名又は名称及び前条第二項第一号から第五号までに掲げる事項の概要を公衆の縦覧に供することその他の緑地等の貸付けが公正な手続に従って行われることを確保するために必要な措置を講じなければならない。
- 4 港湾管理者は、第一項の認定をしたときは、遅滞なく、当該認定を受けた者の氏名又は名称、前条第二項第一号から第五号までに掲げる事項の概要その他国土交通省令で定める事項を公表しなければならない。
- 5 第一項の認定を受けた者（以下「認定計画実施者」という。）は、当該認定を受けた港湾環境整備計画を変更しようとする場合においては、港湾管理者の認定を受けなければならない。
- 6 第一項から第四項までの規定は、前項の規定による港湾環境整備計画の変更の認定について準用する。

（港湾環境整備計画に係る行政財産の貸付け等の特例）

第五十一条の三 **港湾管理者は、**国有財産法第十八条第一項又は地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、前条第一項の認定を受けた港湾環境整備計画（同条第五項の変更の認定があつたときは、その変更後のもの。次条第一項において「認定計画」という。）に記載された第五十一条第二項第一号に規定する**緑地等を認定計画実施者に貸し付けることができる。**

- 2 前項の規定による貸付けについては、民法（明治二十九年法律第八十九号）第六百四条並びに借地借家法（平成三年法律第九十号）第三条及び第四条の規定は、適用しない。
- 3 国有財産法第二十一条（第一項第二号に係る部分を除く。）、第二十三条及び第二十四条並びに地方自治法第二百三十八条の二第二項及び第二百三十八条の五第四項から第六項までの規定は、第一項の規定による貸付けについて準用する。
- 4 第一項の規定により港湾管理者が緑地等を認定計画実施者に貸し付ける場合における第四十六条第一項の規定の適用については、同項ただし書中「又は貸付け」とあるのは「貸付け」と、「場合は」とあるのは「場合又は第五十一条の三第一項の規定により貸付けをする場合は」とする。
- 5 第五十一条第三項に規定する事項が記載された港湾環境整備計画が前条第一項又は第五項の認定を受けたときは、当該認定の日当該事項に係る認定計画実施者に対する第三十七条第一項の許可があつたものとみなす。



(3) 適用候補となる官民連携事業手法

適用候補となる官民連携事業手法について、公共施設の整備・維持管理・運営を行う方式、公共施設の維持管理・運営を行う方式、公有財産の活用（貸付）方式を整理した。

表 4.6. 適用候補となる事業手法

		公共施設の整備、維持管理・運営を行う方式		公共施設の維持管理・運営を行う方式		公有財産の活用方式	
		①DBO方式	②PFI(BTO)方式	③指定管理制度	④公共施設等運営権制度(コンセッション方式)	⑤使用許可	⑥貸付方式(※)(事業用定期借地)
概要		・公的資金を活用し、施設整備から維持管理・運営等を一括で性能発注する方式	・民間資金を活用し、施設整備から維持管理・運営等を一括で性能発注する方式	・維持管理・運営を指定管理者に一括で発注する方式	・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を設定する方式	・民間事業者に公有地の使用の許可を行う方式	・民間事業者に公有地を貸し付ける方式
スキーム図(イメージ)							
所有者	土地	公共	公共	公共	公共	公共	公共
	建物	公共	公共	公共	公共	民間	民間
役割分担	施設整備	民間	民間	-	-	民間	民間
	維持管理・運営	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	資金調達	公共	民間	-	-	-	-
事業期間		10~30年程度	10~30年程度	3~5年程度	10~30年程度	1年	10~50年

(※) 本事業の対象地は行政財産に該当することから、貸付を行う場合は、「行政財産を普通財産に切り替えて貸付事業を実施する」か「行政財産のまま港湾環境整備計画制度を活用して貸付事業を実施する」ことになる。



#### (4) 官民連携事業手法の特徴

##### 1) 直営方式《参考》

従来と同様、公共が施設整備、維持管理・運営を実施する方式。(ただし、業務の一部にて、民間事業者への委託を行うことはあり得る。)

表 4.7. 直営方式の特徴

<p>スキーム図</p>	
<p>根拠法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方自治法</li> </ul>
<p>事業期間の目安</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務を委託する場合は、単年度契約が基本</li> </ul>
<p>官民の契約形態</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務を委託する場合は、業務委託契約</li> </ul>
<p>発注形態</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務を委託する場合は、仕様発注（業務ごとに個別発注）</li> </ul>
<p>民間ノウハウの活用度</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共による維持管理・運営であり、民間ノウハウの活用はない</li> <li>・ 委託する場合も仕様発注であることから、自由な民間ノウハウの発揮は想定されない</li> </ul>
<p>資金調達</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金調達は公共が行う</li> </ul>
<p>公募の手続き</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 従来通りの手続き</li> </ul>
<p>利用料金の設定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方自治法の定めにより公共が設定</li> </ul>

## 2) 公共施設の整備、維持管理・運営を行う方式

### ① DBO 方式

公共が資金調達し、施設整備から維持管理及び運営を一括で性能発注する方式。一括性能発注により、民間ノウハウを活用した複数業務間の効率的が図られ、コスト削減が期待できる。

DBO 方式は、設計・建設請負契約、維持管理・運營業務委託契約、これらをまとめるための基本契約により構成される複合的な契約形態になる。

表 4.8. DBO 方式の特徴

<p>スキーム図</p>	
<p>根拠法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令上の規定なし</li> </ul>
<p>事業期間の目安</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10～30年</li> </ul>
<p>官民の契約形態</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備については従来の公共発注の工事となるため、設計・建設企業と設計・建設請負契約を、SPCと維持管理・運營業務委託契約を、そしてこれらを取りまとめる契約として、基本契約を締結する</li> </ul>
<p>発注形態</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備から維持管理・運営まで一括発注</li> <li>・ 性能発注（公共側は仕様を定めず、達成される水準のみを規定する。規定された達成水準が満足されるのであれば、その達成方法については民間側の自由裁量に任せる。）</li> </ul>
<p>民間ノウハウの活用度</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備から維持管理・運営まで一括で民間事業者に委ねるため、民間ノウハウの発揮が期待される</li> </ul>
<p>資金調達</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金調達は公共が行う</li> <li>・ 民間金融機関から借入れを行わないため、金利コストがかからない</li> <li>・ 民間金融機関から借入れを行わないため、財務状況の監視機能が働かない</li> </ul>
<p>公募の手続き</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ PFI法に準じて手続きを行うことが多い</li> </ul>
<p>利用料金の設定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方自治法の定めにより、条例で定められた範囲内で利用料金を設定し、地方公共団体の承認を得ることが必要</li> </ul>

## ② PFI 方式

施設整備から維持管理・運営までを一体の業務として公共が一括性能発注する方式であり、複数年契約となる。

一括性能発注により、民間ノウハウを活用した複数業務間の効率的が図られ、コスト削減が期待できる。また、施設整備に係る初期は分割払いすることとなるため、財政支出の平準化が可能となる。

表 4.9. PFI 方式の特徴

<p>スキーム図</p>	<p>The diagram illustrates the PFI scheme. At the top, 'Public' (公共) and 'Financial Institutions' (金融機関) are connected by 'Direct Agreement' (直接協定) and 'Financing Agreement' (融資契約). The Public entity enters into a 'Business Contract' (事業契約) with the 'SPC (Special Purpose Company)' (SPC (特別目的会社)※). The SPC is composed of four entities: 'Design Company' (設計会社), 'Construction Company' (建設会社), 'Maintenance and Management Company' (維持管理会社), and 'Operation Company' (運営会社). The SPC provides 'Services' (サービス提供) to 'Citizens and General Users' (市民一般利用者), who pay 'Usage Fees' (利用料金). The SPC also manages 'Harbor Facilities' (港湾施設).</p>
<p>根拠法</p>	<p>・ PFI 法</p>
<p>事業期間の目安</p>	<p>・ 10～30 年</p>
<p>官民の契約形態</p>	<p>・ 事業契約</p>
<p>発注形態</p>	<p>・ 施設整備から維持管理・運営まで一括発注          ・ 性能発注（公共側は仕様を定めず、達成される水準のみを規定する。規定された達成水準が満足されるのであれば、その達成方法については民間側の自由裁量に任せる。）</p>
<p>民間ノウハウの活用度</p>	<p>・ 施設整備から維持管理・運営まで一括で民間事業者に委ねるため、民間ノウハウの発揮が期待される</p>
<p>資金調達</p>	<p>・ 資金調達は民間が行う          ・ 民間金融機関により民間事業者の財務状況が監視される          ・ 民間金融機関から借り入れるため、金利コストがかかる</p>
<p>公募の手続き</p>	<p>・ PFI 法に基づき手続きを行う</p>
<p>利用料金の設定</p>	<p>・ 地方自治法の定めにより、条例で定められた範囲内で利用料金を設定し、地方公共団体の承認を得ることが必要</p>

※SPC (特別目的会社) : 資金調達や債券の発行、投資家への利益の配分などの目的のために設立される会社のこと。PFI 方式では、公共より選ばれたコンソーシアムが公共との事業契約を結び選定事業を実施するために設立する特定事業実施会社を指す。

### 3) 公共施設の維持管理・運営を行う方式

#### ① 指定管理制度

公共が民間事業者を指定管理者として指定し、公の施設の維持管理・運営を包括的に委ねる制度。

一般的に性能発注の考え方に基づき、指定管理者が施設を適切に管理し、一定のサービス水準（性能）を維持することができるのであれば、施設の管理方法の詳細等については指定管理者の裁量に任せられる。運営事業者に行政処分により指定するため、委託方式に比べて行政側の手続きの簡略化が見込めるほか、指定管理者による創意工夫や維持管理・運営費の削減が期待できる。

また、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項・第 9 項に基づき、施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入として収受する「利用料金制」を採用することも可能である。

表 4.10. 指定管理者制度の特徴

<p>スキーム図</p>	
<p>根拠法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方自治法</li> </ul>
<p>事業期間の目安</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3～5 年</li> </ul>
<p>官民の契約形態</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定管理者の指定</li> </ul>
<p>発注形態</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 性能発注又は仕様発注</li> </ul>
<p>民間ノウハウの活用度</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 性能発注とする場合、民間ノウハウの発揮が期待できる</li> </ul>
<p>資金調達</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金調達は公共が行う</li> </ul>
<p>公募の手続き</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「宮古島市公の施設に係る指定管理者候補者選定委員会規則」等、各地方自治体の指定管理者の指定に係る条例に基づき手続きを行う</li> </ul>
<p>利用料金の設定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方自治法の定めにより、条例で定められた範囲内で利用料金を設定し、地方公共団体の承認を得ることが必要</li> </ul>

## ② 公共施設等運営権制度（コンセッション方式）

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を設定する方式。

公共施設等について、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスの提供を実現することを目的としている。民間事業者による独立採算が原則となる。

指定管理者制度や通常の PFI 方式では事業の経営主体はあくまでも公共主体にあるが、コンセッション方式では、所有権を公共主体に残したまま施設の運営権が民間事業者を設定され、民間事業者（運営権者）が経営主体となる。このことから、コンセッション方式は、公共主体としては、施設の所有権を保有したまま事業リスクを民間に移転することができる手法である。また、民間事業者としては、事業に対する責任と共に、より経営の自由度が得られることが期待される。

表 4.11. 公共施設等運営権制度（コンセッション方式）の特徴

スキーム図	
根拠法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ PFI 法</li> </ul>
事業期間の目安	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10～30 年</li> </ul>
官民の契約形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業契約</li> </ul>
発注形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理・運営を一括発注</li> <li>・ 性能発注（公共側は仕様を定めず、達成される水準のみを規定する。規定された達成水準が満足されるのであれば、その達成方法については民間側の自由裁量に任せる。）</li> </ul>
民間ノウハウの活用度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施維持管理・運営を一括で民間事業者に委ねるため、民間ノウハウの発揮が期待される</li> </ul>
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金調達は民間が行う</li> <li>・ 運営権を財産権と認め、その譲渡を可能とするとともに、抵当権の設定、減価償却等による資金調達の円滑化等が図られる</li> </ul>
公募の手続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ PFI 法に基づき手続きを行う</li> </ul>
利用料金の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施方針条例において定められた利用料金の範囲内で利用料金の設定を行うなどの条件を満たした場合には地方公共団体の承認を要せず、届け出のみで可とされており、ニーズの変化等に合わせ柔軟に利用料金を変更することができる</li> </ul>

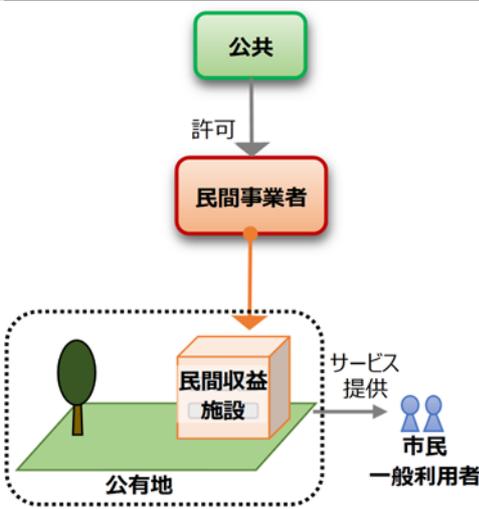
#### 4) 公有財産の活用方式

##### ① 使用許可

公共が民間事業者に土地の使用を許可する制度。

行政による許可行為として一時的な使用を前提としたものであり、借地借家法の適用外であること、また、宮古島市財産管理規則第 35 条において原則として行政処分は 1 年単位と定められていることから、民間事業者が設計・建設を伴う公有財産を活用するための制度にはなっていないが、イベント等の一時的な利用においては、有効な制度である。

表 4.12. 使用許可の特徴

<p>スキーム図</p>	
<p>根拠法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方自治法</li> </ul>
<p>事業期間の目安</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 年以内</li> </ul>
<p>官民の契約形態</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 使用許可（行政処分）</li> </ul>
<p>民間ノウハウの活用度</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間が短いことから、民間ノウハウの発揮が限定される</li> </ul>

##### ② 貸付方式

定期借地権等により公有財産を民間事業者に貸付け、民間事業者が自らの資金調達によって建物を整備する方式。

定期借地権は、下表に示すとおり「一般定期借地権」「事業用定期借地権等」「建物譲渡特約付き借地権」の 3 タイプがある。

表 4.13. 定期借地権の概要

	一般定期借地権	事業用定期借地権等	建物譲渡特約付き借地権
事業期間	50年以上	10年以上、50年未満	30年以上
契約上の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約更新、建物の築造による存続期間の延長がなく、買取請求をしない旨を定めることができる。</li> <li>・期間満了時に、建物を取り壊し、更地にて土地所有者に土地を返還する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・30年以上の場合、契約更新、建物の築造による存続期間の延長がなく、買取請求をしない旨を定めることができる。</li> <li>・期間満了時に、建物を取り壊し、更地にて土地所有者に土地を返還する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・30年以上経過した日に建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。</li> <li>・借地人か借家人が使用継続を請求すれば、建物について期間の定めがない賃貸借がされたものとみなす。</li> </ul>
使用目的	制限なし	<b>事業用</b> （住宅は不可） ※コンビニ、ファミリーレストラン、ショッピングセンター、倉庫、パチンコ店など	制限なし
契約の形式	特約は公正証書などによる書面とする。	公正証書	制限はないが実務上は契約書を取り交わす。

出典：「都市・建築・不動産 企画開発マニュアル 入門版 2016-17」(株)エクснаレッジ

本事業において公有財産の活用が想定される施設の用途及び借地期間を踏まえると、「事業用定期借地権」を設定することが望ましい。

貸付方式（事業用定期借地権）の特徴は下表のとおりである。

表 4.14. 貸付方式の特徴

スキーム図	
根拠法	・ 地方自治法
事業期間の目安	・ 10～50年
官民の契約形態	・ 借地契約等
民間ノウハウの活用度	・ 民間事業者自らが民間収益施設を整備し、維持管理・運営まで実施するため、民間ノウハウの発揮が期待される

## 4-3 事業スキーム（案）の構築

### (1) 事業手法

#### 1) 本事業における事業手法

「4-2 検討対象となる官民連携事業手法」で整理した事業手法から、本事業に適合する事業手法を選択する。

本事業の事業手法は、「①民間事業者の自由な提案による”民間収益事業”として実施することが可能か」、「②事業期間を長期間とすることが可能か」、「③よりエリア全体の魅力向上に繋がる事業とすることが可能か」の3つの視点により検討する。事業手法選択のフロー図は以下のとおりである。

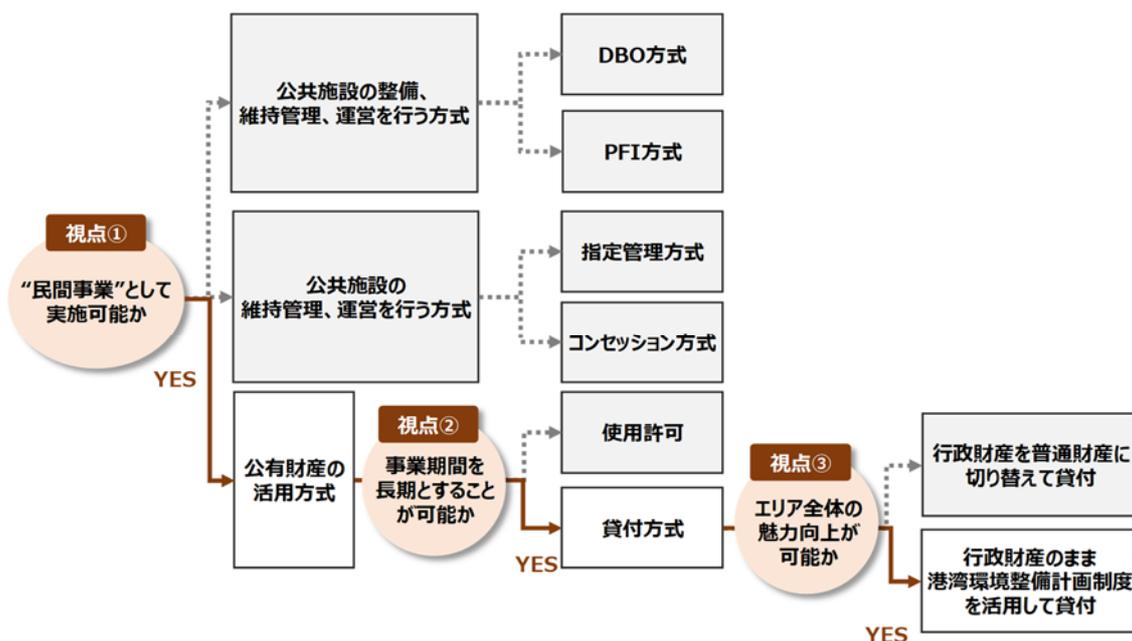


図 4.3. 事業手法選択のフロー図

#### ① 民間事業者の自由な提案による”民間収益事業”として実施することが可能か

本エリアは、公有財産を活用した賑わい施設の整備によって「海を最大限生かした体験型観光の展開」を主な目的としており、民間事業者の自由な提案により民間ノウハウを最大限活用できるよう取り組んでいくことが望ましい。本事業を市所有の施設で実施する場合、事業の自由度が小さくなる一方で、民間所有の施設で実施する場合は、賑わい創出に係るインセンティブや提案内容の自由度の向上が期待できる。

そのため、公共事業ではなく民間収益事業としての性質が強い本事業では、民間所有の施設として事業を実施する『公有財産の活用方式』が望ましい。

#### ② 事業期間を長期間とすることが可能か

民間収益施設として恒久的な施設を整備する場合、施設整備の原資を運営期間

の収益に求めるため、投資回収の視点から事業期間を長期間とする必要がある。

「公有地財産の活用方式」のうち、使用許可の期間は1年以内となり更新の保証がない一方で、貸付（事業用定期借地）は10～50年と長期間の設定が可能である。

安定的な事業実施のため、事業期間を長期とすることができる『貸付方式』が望ましい。

### ③ よりエリア全体の魅力向上に繋がる事業とすることが可能か

本事業の対象地は行政財産に該当することから、貸付を行う場合は、「行政財産を普通財産に切り替えて貸付事業を実施する」か「行政財産のまま港湾環境整備計画制度を活用して貸付事業を実施する」ことになる。

本事業においては民間収益施設による賑わい創出だけでなく、海辺のロケーションを活かした緑地の魅力向上を図ることが重要である。港湾環境整備計画制度を活用する場合は、通常の事業用定期借地権の設定では実現できない、民間収益施設の収益還元による港湾施設の整備や緑地の維持管理が可能となり、公的財政負担を軽減しながらエリア全体の魅力向上をもたらすことができる。

そのため、民間収益施設単体による賑わい創出だけでなく、エリア全体の魅力向上に繋がる、『港湾環境整備計画制度を活用した貸付方式』が望ましい。

上記より、本事業では港湾環境整備計画制度を活用した貸付方式により事業を実施することを想定する。

## 2) 港湾環境整備計画制度の概要

港湾環境整備計画制度では、緑地等の行政財産の貸付けを受けようとする者は、飲食店、売店その他の施設（商業施設）から得られる収益の一部を休憩所、案内施設その他の港湾の向上に資する港湾施設の整備へ還元することや、緑地等の維持を行うことなどを条件とした『港湾環境整備計画』を作成し、港湾管理者から認定を受けた場合において緑地等の行政財産の貸付けが可能となる。

表 4.15. 港湾環境整備計画制度の特徴

項目	制度の概要
制度目的	良好な港湾環境の形成、港湾管理者の財政負担の軽減
制度概要	港湾環境整備計画を港湾管理者が認定 緑地及び広場（行政財産）を貸付
条件	民間事業者が設置する飲食店等から得られる収益を休憩所、案内施設等の港湾施設の整備や緑地の清掃等に還元すること
事業期間	概ね 30 年以内（賃貸借契約による）
収益施設の建ぺい率	規制なし（用途地域の一般的な規制に準じる）
水域利用	港湾区域等の工事等の許可のみなし特例

(19)国交省港湾局

**背景・必要性**

▶緑地等の老朽化、陳腐化が進展。財政制約から公共による更新投資も限界  
▶他方、民間能力を活用して魅力ある賑わい空間としたいニーズが顕在化  
⇒ 既存制度では民間投資を呼びこむための環境が不十分

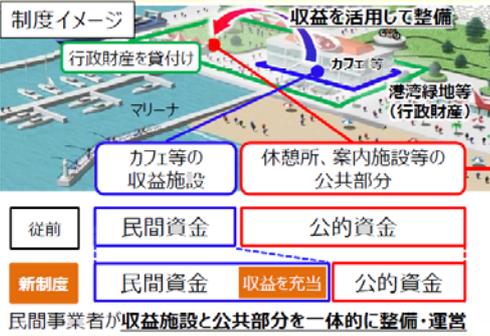
【老朽化・陳腐化した港湾緑地の例】



**改正内容**

港湾緑地等において、**収益施設(カフェ等)の整備と当該施設から得られる収益を還元して緑地等のリニューアル等を行う民間事業者**に対し、**緑地等の行政財産の貸付**を可能とする認定制度を措置

**制度イメージ**



**認定を受けた民間事業者に対する支援措置**

- ▶緑地等の行政財産の貸付け(国有財産法等の特例)  
貸付け可能な行政財産の範囲拡大(建物所有目的の土地に加え、広場等のオープンスペースや海上構造物(釣り桟橋)等の貸付けが可能)
- ▶港湾区域内の占用等許可の特例  
釣り施設等の設置に必要な許可手続をワンストップ化

**公共還元により整備する港湾施設の例(イメージ)**



民間事業者が**収益施設と公共部分を一体的に整備・運営**  
⇒ **民間活用の更なる推進により、水際線を生かした質の高い賑わい空間を創出**

出典：「令和4年度PPP/PFI推進施策説明会資料」国土交通省

図 4.4. 港湾法改正の背景と改正内容

### 3) 港湾環境整備計画制度の活用事例

港湾環境整備計画制度を活用した事例は2024年3月時点で2事例ある。いずれも民間事業者が賑わい創出を目的とした民間収益施設を整備し、その収益をもって緑地の維持管理や駐車場の整備等へ還元する計画となっている。

表 4.16. 港湾環境整備計画制度の活用事例

事業名	神戸ウォーターフロント再開発事業	常吉西臨港緑地の魅力向上・管理運営事業
経緯	神戸港新港第2突堤では、2025年4月に民設民営による多目的アリーナの開業を予定している。アリーナ運営事業者から、港湾環境整備計画制度を活用し、アリーナ周辺の公共緑地をアリーナと一体的に運営することにより、賑わい創出と市民をはじめとした来訪者の利便性・快適性の向上を図る計画提案があり、2024年2月に認定された。	大阪市は、公募型プロポーザル方式により選定した常吉西臨港緑地においてにぎわいづくり等を行う事業予定者から認定申請のあった港湾法第五十一条第一項に規定する港湾環境整備計画（みなと緑地PPP（注））を公衆縦覧（2024年2月15日、2024年3月1日報道発表済み）に供し、2024年3月に等計画を認定した。
発注者	神戸市	大阪市
認定計画者	株式会社 One Bright KOBE	biid 株式会社
認定区域	神戸港新港突堤西地区 新港第2突堤緑地 約1.2ha	大阪港 此花地区（常吉・西島地区） 常吉西臨港緑地 約64,540㎡
認定期間	2025年4月1日～2055年3月30日 （30年間）	2024年4月1日～2044年3月31日 （20年間）
貸付料	非公表	月額賃料 300,000円以上 （募集要項より）
収益事業の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな賑わい施設の整備</li> <li>・各種イベント等の開催による日常的な賑わい創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キャンプ場オートキャンプ場を軸に知名度・集客力の向上、地域のにぎわいを創出</li> <li>・イベントスペース</li> </ul>
収益還元	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑地の維持管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場整備</li> <li>・トイレ美装化</li> <li>・水景施設改修</li> <li>・緑地の維持管理（清掃、警備）</li> </ul>

## (2) 業務内容

### 1) 業務内容の整理

港湾環境整備計画制度を活用する場合は、前述のとおり、民間収益施設の収益の一部を「港湾の向上に資する港湾施設の整備」や「緑地の維持管理」へ還元する必要がある。そこで、Aエリア及びB-2エリアにおいて収益還元の対象となり得る公共事業を以下のとおり整理した。

表 4.17. 本事業で想定される公共事業

業務項目	業務内容	A トゥリバー 海浜公園	B-2 緑地
既存施設解体業務			
解体業務	・ 撤去予定の既存施設の解体	△※1	△※1
造成業務			
造成業務	・ 土地の造成	△※2	●
整備業務			
既存施設の改修	・ 既存施設（便益施設）の改修	●	—
遊歩道の整備	・ 遊歩道の整備	—	●
維持管理業務			
外構施設保守管理業務	・ 定期点検	●	●
清掃・衛生管理業務	・ 日常清掃 ・ 定期清掃	●	●
植栽維持管理業務	・ 除草	●	●
修繕業務	・ 経常修繕、計画修繕	●	—
運營業務			
A トゥリバー海浜公園の運營業務			
みやこサンセットビーチ運營業務	・ ビーチ利用者の利便性向上に資する営業（物品販売、レンタル業務等）※占有許可	●	—
みやこサンセットビーチ監視業務	・ 海水浴場開設期間中の監視等安全監理に関する業務		
駐車場運營業務	・ 安全管理		
警備業務	・ 巡回警備又は機械警備 ・ 不法投棄の監視、予防措置		
市民からのクレーム・要望対応	・ 市民からのクレーム・要望対応		
B-2 緑地の運營業務			
駐車場運營業務	・ 安全管理	—	●
警備業務	・ 巡回警備又は機械警備 ・ 不法投棄の監視、予防措置		

※1：既存施設は存廃の判断は民間事業者に委ねることを想定

※2：トゥリバー海浜公園の造成の有無は未定

## 2) 本事業における官民の役割分担の検討

### ① 造成業務

収益還元方法として高額な費用を要する土地の造成を求めることで、民間事業者の事業採算性が確保されず事業参画意欲に影響する可能性がある。また、造成中に予見し得ない事業計画地の状態（埋設物、土壌汚染、軟弱地盤等）が発覚した際のリスクの分担が不明慮になることから、造成業務は市にて実施することが望ましい。

### ② 整備業務

既存施設の改修及び遊歩道の整備について、民間収益施設と合わせて整備することで、統一感のある開発が可能になりエリア全体の魅力向上に繋がることを期待できる。そのため、整備業務は民間事業者に委ねることが望ましい。

### ③ 維持管理・運営業務

緑地の維持管理・運営業務は、現在も民間事業者に委託して実施されており民間ノウハウを発揮した効率的な維持管理・運営業務が遂行されている。また、特にビーチの運営業務等は民間収益施設と利用者が重複することが想定され、合わせて実施することでより効率的・効果的なサービス提供が期待できる。そのため、緑地の維持管理・運営業務は民間事業者に委ねることが望ましい。

表 4.18. 公共事業の役割分担（案）

業務項目	A トゥリバー 海浜公園	B-2 緑地
造成業務		
造成業務	△	●（公共）
整備業務		
既存施設の改修	●（民間）	—
遊歩道の整備	—	●（民間）
維持管理業務		
外構施設保守管理業務	●（民間）	●（民間）
清掃・衛生管理業務	●（民間）	●（民間）
植栽維持管理業務	●（民間）	●（民間）
修繕業務	●（民間）	—
運営業務		
A トゥリバー海浜公園の運営業務	●（民間）	—
B-2 緑地の運営業務	—	●（民間）

### (3) 事業期間

本事業の事業期間は、「1) 法制度の視点」、「2) 投資回収」の2つの視点により検討する。

#### 1) 法制度の視点

事業用定期借地権については事業期間10年以上50年未満の設定が必要であるが、建物買取請求権や借地契約の更新後の建物の再築の許可が行使できない場合は、30年未満が望ましい。

##### ■借地借家法抜粋

(事業用定期借地権等)

第二十三条 専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く。次項において同じ。)の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しない。

3 前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

(建物買取請求権)

第十三条 借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

2 前項の場合において、建物が借地権の存続期間が満了する前に借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるときは、裁判所は、借地権設定者の請求により、代金の全部又は一部の支払につき相当の期限を許与することができる。

3 前二項の規定は、借地権の存続期間が満了した場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。

(借地契約の更新後の建物の再築の許可)

第十八条 契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、延長すべき借地権の期間として第七条第一項の規定による期間と異なる期間を定め、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。

- 2 裁判所は、前項の裁判をするには、建物の状況、建物の滅失があった場合には滅失に至った事情、借地に関する従前の経過、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。）が土地の使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。
- 3 前条第五項及び第六項の規定は、第一項の裁判をする場合に準用する。

## 2) 投資回収の視点

施設整備費用の原資を維持管理・運營業務期間の収益に求めるため、投資回収の視点からも事業期間の検討が必要である。一般的に、維持管理・運營業務期間が長期になるほど投資回収期間が長くなり事業性は高くなると言われている。民間収益施設の提案内容により投資回収期間は異なるが、減価償却資産の法定耐用年数から、一般的に用いられる軽量鉄骨造（下表では「金属造のもの」）の投資回収には、20～40年程度は要すると考えられる。

表 4.19. 減価償却資産の耐用年数（建物）

種類	構造又は用途	耐用年数	
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	事務所用又は美術館用のもの	50年
		飲食店用のもの	47年
		店舗用のもの	39年
	金属造のもの	事務所用のもの	22～38年
		店舗用・住宅用のもの	19～34年
		飲食店用・車庫用のもの	19～31年

上記より、20年以上30年未満で設定することとする。

#### (4) リスク分担

リスク分担とは、「事業の進行を妨げる様々な不確実要因（リスク）に対し、その負担者を予め契約書等に明確に定めておくこと」をいう。リスクの負担者については、「契約当事者のうち、個々のリスクを最も適切に対処できる者が当該リスクの責任を負う」という考え方にに基づき設定する。リスクの適切な対処とは、「リスク顕在化の回避、移転・分散、顕在化時被害額の抑制等について効率的に実施することが可能であること」を言い、公共と民間での適切なリスク分担が必要となる。

本事業においては、貸付方式を用いて事業を実施することを想定している。貸付方式は、民間事業者が自らの責任のもと公有財産を活用する方式であることから、そのリスクについても基本的に民間事業者において負担することが求められる。そのため、本事業における業務遂行上のリスクは原則として民間事業者が負うことを基本とし、整理した。

本事業において想定される官民のリスク分担（案）は以下のとおりである。

表 4.20. リスク分担（案）

リスク項目		リスクの内容	リスク負担者	
			公共	民間
共通	公募書類	公募書類の誤り、市の事由による内容の変更に関するもの	○	
	応募費用	応募費用及び応募書類作成等に関するもの		○
	許認可取得	民間事業者が実施する整備・管理運営を行うための許認可等の取得に起因するもの		○
	法令変更	民間事業者が実施する整備・管理運営に影響のある法令（税制を含む）等の変更起因するもの	協議事項	
	物価変動	貸付等予定者決定後のインフレ、デフレ		○
	金利変動	貸付等予定者決定後の金利変動		○
	資金調達	民間事業者が調達する資金		○
	不可抗力	自然災害や公衆衛生上の事態等による業務の変更、中止、延期及び臨時休業 <sup>*1</sup>		○
	事業の中止・延期	市の事由による中止・延期	○	
		上記以外の事由による中止・延期		○
	契約締結の中止	市及び民間事業者のいずれにも責めにできない事由（国土交通大臣の同意が得られなかった場合を含む。）により生じる損害 <sup>*2</sup>	○	○
	第三者賠償	市の事由で第三者に損害を与えた場合	○	
		上記以外の事由で第三者に損害を与えた場合		○
周辺への影響	提案施設の整備・管理運営に起因する周辺への影響（電波障害、有害物質の排出、漏洩、風害、騒音、振動、大気汚染、悪臭への対応とそれらに起		○	

リスク項目		リスクの内容	リスク負担者		
			公共	民間	
		因する損害及び増加費用)			
整備 段階	用地	事業区域の土壌汚染及び地中埋設物に起因する損害及び増加費用	○		
	設計変更	市の条件提示・指示の不備等、市の事由による変更 に起因する損害及び増加費用	○		
		民間事業者の不備や判断等、民間事業者の事由に よる変更起因する損害及び増加費用		○	
	工事・供用 開始の遅延	市の責めに帰すべき事由によるもの	○		
		上記以外の事由によるもの		○	
	工事費の変 動	市の事由による工事費の変動	○		
上記以外の事由による工事費の変動			○		
運営 段階	施設競合	施設競合等による利用者減、収入減に関するもの		○	
	需要変動	当初の需要見込みと実施結果との差異に関するもの		○	
	管理・運営 費の増大	市の事由による事業内容や用途、サービス等の変 更に起因する管理・運営費の増大	○		
		上記以外の事由による管理・運営費の増大		○	
	施設 損傷	収益 施設	通常利用による提案施設、備品等の損傷		○
			管理上の瑕疵等、民間事業者の責めによるもの		○
			第三者の責めによるもの		○
	緑地 等	緑地 等	通常利用による提案施設、備品等の損傷		○
			管理上の瑕疵等、民間事業者の責めによるもの		○
			第三者の責めによるもの	△	○
警備業務	民間事業者の警備不備によるもの		○		
運営リスク	提案施設、機器等の不備又は施設管理上の瑕疵及 び火災等の自己による臨時休業等に伴う運営リ スク		○		
事業 終了時	引継コスト	施設運営の引継ぎコストの負担		○	
	移管手続き	提案施設及び借地権の移管手続きに伴うコストの 負担		○	
	原状回復	原状回復に要するコスト(期日までに返還されな いことにより市が受けた損害額を含む。)		○	

※1 施設等が復旧困難な被害を受けた場合、当該施設等に関する業務の全部の停止を命  
じる。復旧可能な場合、その復旧に要する経費は民間事業者と協議となる。

※2 市及び民間事業者は、自らに生じた費用を自ら負担するものとし、相互に債権・債  
務が生じないものとする。

## 4-4 市場調査の実施

### (1) 調査概要

#### 1) 調査の趣旨

民間活力を最大限活用して本事業を実施するためには、民間事業者の事業への参画が不可欠である。そのため、事業スキーム案に対する民間事業者の意向、意見を把握し、民間事業者にとって魅力ある事業とすることを目的としてヒアリング調査を行った。

#### 2) 調査の流れ

調査実施の流れは以下のとおりである。

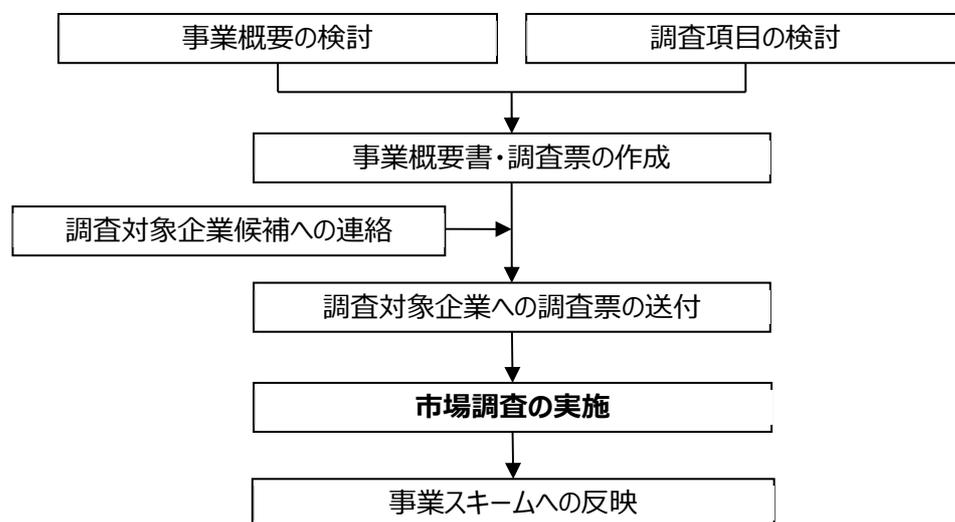


図 4.5. 調査実施の流れ

#### 3) 調査方法

民間事業者の自由な意見を引き出すため、一対一の個別対話により実施した。所要時間は1時間程度とし、Web会議（Zoom）により実施した。

調査にあたっては、対象エリアの概要のほか、現時点で想定する業務内容や事業手法等を記載した事業概要書を提示し、事業実施条件（業務内容、事業採算性、事業期間等）への意見や懸念されるリスク、本事業への関心を聞き出した。

#### 4) 調査対象

事業化にあたって参画が期待される開発企業（ディベロッパー等）を対象とした。

「A：トゥリバー海浜公園」は、飲食店やマリンレジャー関連施設の導入を想定しており、「B-2：緑地（マリーナ）」は、コンビニやカフェ等の利便施設の導入を想定していることから、商業施設や利便施設に関する開発実績のある企業を選定した。

結果、全国企業3社（全国企業A～C）、県内企業5社（県内企業D～H）の計8社へ調査を実施した。

#### 5) 調査時期

2023年12月11日、12日、13日、18日、19日、2024年2月2日

#### 6) 調査項目

調査項目は以下の通とおりである。

表 4.21. 市場調査の調査項目

No	項目	詳細
1	本エリアに対する印象	・本エリアに対する印象や市場価値について
2	民間収益施設の整備方針	・民間収益施設に関するアイデアについて ・施設整備の位置について
3	貸付条件	・望ましい貸付条件（貸付範囲・貸付期間・貸付料）について ・公募単位について
4	事業範囲	・公共事業を含めた事業の実施可否と懸念事項について ・公共事業への要望について ・既存施設の取り扱いについて ・賑わいを創出するための取組のアイデアと官民の役割分担について
5	事業手法	・港湾環境整備計画制度導入に対する懸念事項について ・緑地への収益還元の実施可否
6	懸念されるリスク	・事業実施上で特に懸念されるリスクと当該リスクに対する要望について
7	事業への関心・懸念	・事業性の判断について ・事業への関心について ・本事業へ参画する場合の懸念事項について

## (2) 調査結果

### 1) 本エリアに対する印象

本エリアに対する印象として、景観の良さや立地の良さから魅力的であるとの意見が得られた。

一方で本エリアの市場価値については、夏場以外の閑散期において集客が見込めないこと、市街地から外れた海沿いに立地していることから、収益性が見込みにくいとの意見が得られた。

#### 《主な意見》

##### ■本エリアに対する印象について

- 県内でも、景色が美しく魅力ある地区である。(全国企業A)
- 立地は良い印象であるが、季節波動がある印象である。(全国企業B)
- 事業区域付近にリゾートホテルがあるので、周辺ホテルとの連携・棲み分けが必須と考えている。(県内企業D)
- 事業区域内にリゾートホテルが整備されており、立地としては良いと考える。(県内企業E)
- 事業区域内にリゾートホテルが整備されており、観光客向け施設としては非常に魅力的である。本エリアの未整備部分を含め、一体開発を実施することが望ましい。(県内企業F)
- 本エリアは、幹線道路から少し外れており、非日常的な空間を創出する事業が望ましい。(県内企業G)
- リゾートホテルの建設前と比較して、本エリアの認知度は上がっている印象である。(県内企業H)

##### ■本エリアの市場価値について

- 宮古島は、那覇よりも家賃が高いと考えられ、空港、港からアクセスが良く、大変市場価値が高いと考える。(全国企業A)
- 冬場は集客が見込めないため、施設整備を伴う飲食店は閑散期において事業性を見込めないと考える。宿泊機能が伴えば収益を見込むことが可能と考える。(全国企業B)
- コンビニやカフェのようなものであれば、事業成立の可能性がある。(県内企業D)
- 事業規模が大きく、当社では対応しきれない。貸付範囲が広範囲であることと、緑地の維持管理業務といった公共事業が負担となる。民間収益施設とその付近は民間事業者、それ以外は市と分担が明確になっていれば可能性はある。(県内企業E)
- 主な利用者は観光客となると思うが、それだけでは収益性を見込むことが困難なため、市にてイベントを開催する等、市民利用の促進をすることが望ましい。(県内企業F)
- Aエリアは、現在想定されている導入機能(飲食店・ビーチショップ等)について、事業の可能性があると考える。(県内企業G)
- 周辺ホテルの開発動向によって、本エリアの市場価値が変わると考える。(県内企業H)

## 2) 民間収益施設の整備方針

Aエリアの民間収益施設の整備方針として、基本計画で定めている飲食施設に加え、宿泊事業、キャンプ場、複合施設等の施設整備を伴うものから、キッチンカーやマリンスポーツといった恒久的な施設の整備を伴わない事業のアイデアが得られた。

B-2エリアについては、コンビニ事業の可能性が示されたものの、コンビニ事業者単体で広大な緑地の貸付事業を実施することは難しいとの意見が得られた。現時点ではB-2エリアで収益が見込める民間収益施設を整備することは難しいが、マリーナ施設の整備と合わせた緑地活用とする場合は可能性があるとの意見が得られた。

施設整備位置については、集客が見込めるよう、敷地の入り口や海岸までの動線が望ましいとの意見が得られた。また、リゾートホテルとの連携を求めるものはリゾートホテルの近く、リゾートホテルとの棲み分けを望むものはリゾートホテルから離れた場所と導入機能次第であるとの意見が得られたため、施設整備位置については民間事業者の提案に委ねることが望ましい。

施設規模については、施設整備を伴う事業は難しいとの意見と大規模な複合施設とすべきとの意見に分かれた。

### 《主な意見》

#### ■民間収益施設に関するアイデアについて

- 宿泊事業やキャンプ場が想定される。また、宿泊施設として価値を高めるため、民間収益施設単体の整備ではなく、周辺エリアを合わせて開発することが重要と考える。例えば、おしゃれなトイレがあることでエリアの価値が上がる。便益施設のリニューアルも含めて民間事業者から提案できるとよい。(全国企業A)
- 宿泊施設のように安定した収入が得られる施設であれば収益性が見込める。(全国企業B)
- 宿泊施設が難しい場合、繁忙期にキッチンカーを出店する等の一時利用であれば可能性がある。(全国企業B)
- ナイトクラブ施設は、飲酒を伴うことが想定されるため、送迎対応について検討する必要がある。(全国企業B)
- B-2エリアについては、マリーナ関連事業としての展開が望ましい。(全国企業B)
- カヌーやサップ等、マリンスポーツについて事業性がある。用意する施設としては、恒久的なものではなく簡易テントのようなものを想定している。(全国企業C)
- BBQ 場は収益を上げることは難しいのではないかと。一般的にBBQは材料代で収入を得るが、宮古島では材料は持ち寄る形で実施することが多いため、収益が見込めない。(全国企業C)
- リゾートホテルとの差別化を図るため、カジュアルな店舗が良い。(県内企業D)
- 飲食店を整備する場合、利用者が飲酒をすることが想定される。そのため、タクシーの乗り場やバスステーションを整備する等、市街地への交通手段性を確保するこ

とで魅力向上に繋がる。そのような場所を B-2 エリアに整備するのはどうか。(県内企業 F)

- A エリアはキャンプ場を導入してもよいかと考える。A エリアは海浜部に面しているため、マリンアクティビティの実施も想定される。(県内企業 F)
- 非日常感を提供する施設として、瀬長島ウミカジテラスのような複合施設が良いと考える。(県内企業 G)
- 移動カフェのように利用者が見込める際に出店する形態はどうか。(県内企業 G)
- 当社はコンビニ事業を展開しているため、B-2 エリアのコンビニ事業に参画の可能性があるが、敷地が広大なため B-2 エリア一体を借りることは厳しい。(県内企業 H)

#### ■施設整備の位置について

- A エリアのリゾートホテルに面している場所がよい。(全国企業 A)
- 水道や電気等のインフラが整備されている場所が望ましい。また、観光客は海岸を目的に来ることが想定されるため、その動線上が望ましい。(全国企業 B)
- A エリアの海岸のうち、リゾートホテルに面しているところが望ましい。(全国企業 C)
- 交通動線が良い場所が良い。冬場の集客が課題である。(県内企業 D)
- リゾートホテルの利用者や従業員のみの利用で収支が賄えるかが懸念されることから、他の感顧客も見込める敷地の入り口辺りがよいと考える。(県内企業 E)
- コンビニは敷地の入口付近が良い。(県内企業 F)
- A エリアの海浜 1 エリアでリゾート機能を強化し、海浜 2 エリアでマリンアクティビティとしての機能を強化するのが良い。(県内企業 F)
- リゾートホテルに面していない位置が良い。(県内企業 G)
- 前面道路の車利用者とリゾートホテル利用者が利用しやすい敷地の入り口辺り (B-2 エリア既存東屋の下部辺り) が望ましい。(県内企業 H)

#### ■施設整備規模について

- 本立地において、施設整備を伴う事業の実施は難しいと考える。(全国企業 B)
- 大規模な施設を整備することは難しい。(県内企業 D)
- 本エリアの規模だと、1 テナントで事業を実施することは厳しい。複合施設が良いと考える。アメリカンビレッジや瀬長島ウミカジテラスのような複合施設がよいのではないか。(県内企業 E)
- 大規模開発ではなく、コンビニぐらいの規模が良いと考える。(県内企業 F)
- ショッピングセンター等が良いのではないか。(県内企業 G)
- コンビニを整備する場合、駐車場を含む 300~500 坪程度の規模が多い(駐車場を除いた建物としては 60 坪程度)。(県内企業 H)

### 3) 貸付条件

貸付範囲については、エリアのブランド力向上のため、エリア全体を貸付範囲とし、全体の開発に携わりたいとの意見が得られた。一方で、民間事業者の貸付料負担軽減や緑地の維持管理負担軽減のため、貸付範囲としては民間収益施設と周辺程度が望ましいとする意見も得られた。

貸付期間については、10～30年の間の回答が多かった。民間事業者の自由度の高い提案を求めるためには、長期間とすることが望ましい。

貸付料については、条例で定める単価（1日当たり1円/㎡）は安価で問題ないとの意見が多かった。一方で、エリア全体の貸付を想定すると高価格となるため、貸付料の徴収範囲を狭めたいとの要望が多かった。

公募単位としては、AエリアとB-2エリアでは必要な業種が異なることから、分割したほうが良いとの意見が多かった。また分割する場合は、Aエリアに対して興味を示す企業が多かった。また、Aエリアは敷地が広大なため、民間事業者の参画ハードルを下げするため、さらに分割して発注することが望ましいとの意見が得られた一方で、包括的なマネジメントを可能としエリア全体の価値向上に繋げるため、一括発注が望ましいとの意見に分かれた。

#### 《主な意見》

##### ■望ましい貸付範囲について

- エリア全体を扱いたいため、貸付範囲はエリア全体で問題はないが、維持管理を含めて費用負担ができるかは別途検討したい。（全国企業A）
- 民間収益施設の収益をもって対象緑地の維持管理を行うことは難しいと考える。貸付範囲は民間収益施設の建築面積とするか緑地の維持管理に係る費用は別途委託費を支払うことが望ましい。（全国企業B）
- エリアを一体的に開発していくことが望ましいため貸付範囲は全体で問題ない。（全国企業C）
- 緑地の維持管理及び借地料の負担軽減のため、貸付範囲は狭めて欲しい。建築面積以外は貸付料負担を軽減したい。建物を建てない範囲については、借地料をコストカットしたい。（県内企業D）
- 当社実績として民間収益施設周辺の植栽管理は実施しているが、1～3万㎡未満の貸付範囲が限度である。（県内企業G）
- 貸付範囲は、施設を整備する300～500坪程度がよい。（県内企業H）

##### ■望ましい貸付期間について

- 建物耐用年数に対応する。10～25年程度と考える。（全国企業A）
- 一般的な飲食店を想定した場合、最低20年は必要である。（全国企業B）
- 投資回収の観点から、少なくとも20年以上が望ましい。（県内企業D）
- 30年は必要である。（県内企業E）
- 短くても20年、30年程度が望ましい。ただし、長期間とする場合は中途解約の条項は要検討事項と考える。（県内企業F）

○30年は必要である。(県内企業G)

#### ■望ましい貸付料について

- 官民連携でやるのであれば、低ければ低いほうが良い。(全国企業A)
- 貸付料の単価は安価であるため問題ない。(全国企業B)
- 緑地一体を貸し付けるとなった場合、貸付料が高いと感じる。貸付範囲のうち、貸付料を徴収しない範囲を一定程度設け、貸付料の負担を減らすことが望ましい。(全国企業C)
- 条例で定めている金額については、高くないと考える。(県内企業D)
- 単価は安価のため問題ないが、緑地全体を対象に貸付料がかかるとなると高額だと感じる。(県内企業E)
- 条例に規定する貸付料であれば問題ない。(県内企業F)
- 貸付料の単価は安価であるため問題ない。(県内企業G)
- 提示された貸付料について特段問題はない。(県内企業H)

#### ■公募単位について

- 一括で公募することで問題ない。(全国企業A)
- AエリアとB-2エリアを一括で公募することに対し事業者として特段利点を感じない。AエリアとB-2エリアを別途公募する場合、立地の希少性等を踏まえるとAエリアのほうが、事業性があり魅力的である。(全国企業B)
- Aエリア、B-2エリアを分割することは問題ないが、少なくともAエリアは一体的に開発すべきと考える。(全国企業C)
- エリア連携の観点からは、一括公募が望ましい。ただし、宮古島市内の事業者の活用を必須とする場合、参画のしやすさの観点からは分割が良い。(県内企業D)
- 分割して公募した際にB-2エリアに興味を示す企業がいるのかは懸念される。(県内企業E)
- コンセプトが異なるため別で公募することが望ましい。別で実施する場合、景観や工事時期が重なることで道路が渋滞すること等が懸念されることから、公募時期をずらし工事期間が重複しないようにした方がよいと考える。(県内企業F)
- 必要なノウハウが異なるため分割が望ましいと考える。(県内企業G)
- 分割で公募することが望ましい。各企業が得意分野で具体的な提案をしていくことが望ましい。(県内企業H)

#### 4) 事業範囲

民間収益事業の収益性が見込めないため、緑地の維持管理・運営を民間事業者の負担によって実施することは難しいとの意見が多く得られた。民間事業者に委ねる公共事業の範囲については、財政支出シミュレーションの結果等を踏まえ過度に民間事業者の負担とならない形で再検討する必要がある。

既存施設の取り扱いとしては、収益が見込めない施設はできるだけ公共側で解体の上、貸付けてほしいとの意見が多かった。特に老朽化が進み安全の担保が取れない施設については、撤去が必要との意見があった。ただし、エリア一体のブ

ランド力向上を望む企業からは、既存施設の改修について民間収益施設と合わせて提案を行いたいとの意見が得られた。

賑わい創出のためのアイデアとしては、公共の協力を含めて様々なアイデアが得られた。

### 《主な意見》

#### ■公共事業を含めた事業の実施可否と懸念事項

- 維持管理だけでは収益はあがらないので、周辺の緑地の維持管理は宮古島市から補助が必要と考える。(全国企業A)
- 基本的に公共事業へ還元できる程度まで収益を見込むことは難しい。収益の還元方法としては、ゴミ拾い程度の清掃と考える。(全国企業B)
- マリンスポーツの実施により、夏場の収益を年間の緑地の維持管理へ還元することは可能である。(全国企業C)
- 収支次第であり、判断しかねる。緑地の維持管理業務については指定管理とし別途委託料を支払う立て付けとした方が参加可能性は高まる。利益が出た場合はプロフィットシェアのような形で公共に還元する仕組みとしてはどうか。(県内企業D)
- 緑地の維持管理・運營業務について対応することは難しい。造成を含めての実施は民間事業者の収益では賄いきれない。(県内企業E)
- 公共事業である緑地管理は民間事業者にとってかなり負担が大きいものである。警備業務は人材確保が懸念される。(県内企業F)
- 現時点では事業性を判断できない。海に近いので、浄化槽、排水汚水設備の整備コストが懸念である。(県内企業G)
- 緑地全体を貸付け、民間事業者が維持管理を実施することは難しい。(県内企業H)

#### ■既存施設の取り扱いについて

- 利用料金を徴収することが可能な施設であるか否かがポイントとなる。トイレ以外は、公共側で既存施設を解体した状態で貸付けていただきたい。(全国企業B)
- 安全上問題なく、賑わいを阻害しないものであれば残しても良いと考える。安全性が担保できない施設については、全て解体してほしい。(県内企業D)
- 既存施設の使用頻度によると考える。現在利用頻度が低いのであれば、公共側で撤去した上で貸付ける方針がよい。(県内企業E)
- 駐車場は既存のままでよいが、モニュメント等は解体した状態で貸付を行ってほしい。(県内企業F)
- 既存施設について東屋以外はかなり劣化しているため、公共側で建替を含めて検討してほしい。(県内企業G)
- コンビニ事業者視点では、コンビニ自体にトイレがあるので、既存の便所は不要である。公共の便所の維持管理については民間事業者側では担い切れない。(県内企業H)

#### ■賑わいを創出するためのアイデアについて

- ライトアップして夜間の景観を良くする等、エリア全体として統一感のある賑わい

- 創出をすることが重要と考える。(県内企業F)
- 観光客を対象とした非日常な空間の創出がよいと考える。(県内企業G)
- アメリカンビレッジのようなエリア全体での取り組み等がよいのではないかと。(県内企業E)
- 現在市で実施しているコンサートやフェス等の取り組みを含めて、継続的に官民でイベントを実施すれば、賑わいを創出することができるかと考える。(県内企業H)

## 5) 事業手法

新制度である港湾環境整備計画制度について、概ね懸念事項はないとの意見が得られた。

公共事業への収益還元については、現時点では事業採算性が取れるかの保証がないとの理由から、清掃業務や警備業務との意見に留まった。

### 《主な意見》

#### ■港湾環境整備計画制度導入に対する懸念事項について

- 新制度活用に対する懸念は特段ない。(全国企業B)
- 公衆縦覧の際に提案に対しネガティブな意見が出た場合、計画変更に伴う費用負担の官民のリスク分担が懸念される。(県内企業D)
- 事業用定期借地の経験はあるため、特段懸念事項はない。(県内企業E)
- 事業性があれば、新制度の活用については積極的に関わっていききたい。(県内企業F)
- 新制度活用に対する懸念はない。30年の事業用定期借地であれば問題ない。(県内企業G)

#### ■公共事業への収益還元について

- 現在の事業条件を勘案すると民間収益事業で得られた収益によって周辺緑地の維持管理等を実施することは難しい。(全国企業B)
- 清掃や警備といった業務であれば可能性はあるが、収支計画を立ててみないと判断できかねる。(県内企業E)
- 台風等の影響がある立地でビーチの維持管理が含まれることから、清掃や植栽維持管理について想像以上に費用が掛かることが想定される。また、警備業務は人員確保の課題がある。(県内企業F)

## 6) 懸念されるリスク

事業途中で採算性が取れなくなるリスクや離島という立地上、人材確保や物価高騰への懸念が示された。前者のリスクに対しては、途中解約を認める対応等を求める意見が得られた。

### 《主な意見》

#### ■懸念されるリスクと当該リスクに対する要望について

- 事業途中で採算が取れなくなった場合に備え、事業用定期借地契約の途中解約を認めてもらうことが望ましい。(全国企業B)
- 事業期間中において無条件で解約できる条件があれば、参入しやすい。(県内企業F)
- 宮古島市は人件費が増加傾向にある。また家賃も高騰しており島外から来たものを住まわせるとなった場合にハードルとなる。地政学的なリスク等も考えられるので、当該リスクについて市から何かフォローしていただきたい。(県内企業F)
- インフラ整備や維持管理は市に支援していただくことが望ましい。(全国企業B)
- 人材確保の点が懸念である。宮古島市内で飲食店を含め人員不足の傾向にあり、また賃金上昇の動向もあるので課題と考えている。(県内企業H)

## 7) 事業への関心・懸念

現在の貸付条件では収益性が見込めず、事業参画が難しいものの、事業への関心はあるとの意見が一定程度得られた。また、「3) 貸付条件」で示した通り、特にAエリアに対し関心がある企業が多かった。

### 《主な意見》

#### ■事業性について

- 事業性を見込むのは難しい。(全国企業B)
- リゾートホテルの開発動向によって、どの程度賑わいが創出されるかによると考える。
- 観光地としては魅力のある立地だとは思いう。(県内企業F)
- 事業性を見込むのは難しい。(県内企業G)
- 現時点で事業性の判断はできかねる。(県内企業H)

#### ■事業への関心について

- 宿泊業の実施を想定した上で関心はある。(全国企業A)
- 当社は宿泊業を得意としているため、宿泊機能を伴う事業でないと本事業への参画は難しい。(全国企業B)
- 事業への関心がある。(全国企業C)
- 事業への関心はあるが、懸念事項が多い。(県内企業D)
- 宮古島や石垣島といった離島については今後賑わいが出てくる場所と考えているので興味はある。ただし、リゾート分野については得意分野でないため難しい。(県内企業E)
- サテライト的に小売店を出店する運用はもあり得る。(県内企業F)
- 当社はスーパーを出店する企業であるため、本事業への参画は難しい。(県内企業G)
- ホテル業や様々な業態が集まる地区として関心はある。(県内企業H)

#### ■本事業へ参画する場合の懸念事項について

- 本立地は、平日、冬の閑散期において賑わいは、あまり期待できないことも課題である。(県内企業F)
- 施設を建てるのではなく、移動カフェのようなもので、出店できる際に出店する形

はどうか。景観を崩さないようにする必要がある。(県内企業F)

## 8) その他

その他、本事業への要望等として以下の意見が得られた。

### 《主な意見》

- ビーチにマナーを守らない客がいた場合や迷惑をかける客がいた場合、退去命令を出せるかどうかは安全管理上に影響する。民間事業者が対応できる範囲なのか懸念される。(県内企業D)
- 現段階では、人員の確保の点において問題ないが、新規業務となれば、調整できるかは何とも言えない。(県内企業D)
- 本エリアでスーパー等の小売業を展開することを想定した場合、配送については問題にならない。(県内企業G)
- スーパーを展開する場合、1日当たり1000人(一人当たり客単価2,500円)、コンビニは500人程度の集客があれば収益が見込めると考える。ただし、業種によって考え方は大きく異なるため、本事業においてどの程度集客を見込む必要があるかは言及できない。(県内企業G)
- 観光客に限らず地元民が普段からくつろぐ場所として利用できる空間を想定してはどうか、ウミカジテラスや美浜が参考になる。地元企業を活かす形で検討してはどうか。(県内企業G)
- 宜野湾市のコンベンション施設に隣接したコンベンションシティという施設がある。宜野湾のマリーナやシティホテル(プリンスホテル)が近隣にあり野外コンサート施設、ラウンドワン等があり非常に賑わっている。それらを参考にヒルトンを中心にイベント等で賑わいを創出してはどうか。(県内企業G)
- 夜間の集客が見込めず、昼間だけで収支が成り立つかが懸念される。施設を整備するのではなく、キッチンカーのようなものを想定してはどうか。(県内企業G)
- ヒルトンに隣接していること、伊良部大橋から見える位置にあることから景観を崩さないようにする必要がある。(県内企業G)
- 上下水が接続できることが望ましい。雨水対応等の整備は市にて実施いただきたい。(県内企業H)

### (3) 結果のまとめ

市場調査により得られた主な意見は以下のとおりである。なお、現在の貸付条件では市場性が見込めないため、事業参画が難しいものの、事業への関心はあるとの意見が一定程度得られた。特にAエリアに対し関心がある企業が多かった。

表 4.22. 市場調査の結果まとめ

項目	市場調査の結果傾向とスキームへの反映方針
民間収益施設の整備方針	<p>《Aエリア》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 季節により集客の見込みが大きく変動し、閑散期に収益が見込めるか懸念される。</li> <li>・ 事業の収益性を優先するのであれば、大規模なリゾート機能（瀬長島ウミカジテラスや美浜アメリカンビレッジ等）が必要と考えられる。</li> <li>・ 夏場等の集客が見込める時期に、キッチンカーや移動カフェのような簡易施設を設置することが望ましい。</li> <li>・ マリンスポーツ等のアクティビティ機能を強化することが望ましい。</li> <li>・ キャンプ場や宿泊施設では収益性が見込めると考える。</li> </ul> <p>《B-2エリア》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンビニ事業者が単体で緑地の維持管理まで実施できるか懸念される。</li> <li>・ マリーナ施設の整備と合わせた緑地活用であれば興味がある。</li> </ul> <p>➤ A エリアは基本計画の整備方針を基本として検討を進める（※本事業は市民、空路・海路（クルーズ船客を想定）の観光客を主な対象としていることから、本事業の目的に倣い宿泊機能の導入は想定されない。）</p> <p>➤ B-2 エリアはマリーナ施設整備と合わせた緑地活用の可能性が示されたことから、マリーナ施設の整備状況を踏まえ、第2期事業として実施する</p>
貸付条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在の貸付条件では、民間事業者が緑地の維持管理・運営まで負担することは難しく、貸付範囲を狭めるか緑地の維持管理・運営に対し別途委託料を支払う等の対応が必要である。</li> <li>・ Aエリアであれば、民間収益施設の収益をもって、緑地の維持管理・運営を行うことは可能だが、貸付料が高価格であることが懸念される。</li> <li>・ AエリアとB-2エリアでは必要な業種が異なることから、AエリアとB-2エリアは分割したほうが良いとの意見が得られた。また、Aエリアは敷地が広大であることから、民間事業者の参画ハードルを下げるために分割発注が望ましいとの意見が得られた一方で、包括的なマネジメントによるエリア全体の価値向上を可能とするために一括発注が望ましいとの意見が得られた。</li> <li>・ 貸付期間は10～30年程度が望ましく、長期間とすることが望ましい。</li> </ul> <p>➤ 民間事業者の負担軽減のため『収益還元として求める緑地の維持管理・運営業務の負担軽減』か『貸付料負担の軽減』の対応を検討する</p> <p>➤ 貸付期間は『10～30年程度』とする</p>
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリアの一体的な活用を検討できれば事業性が高まる。</li> <li>・ 造成や安全性が懸念される既存施設の撤去は公共が費用を負担し実施することが望ましい。</li> <li>・ 既存施設のリニューアルはエリアの価値向上に繋がるため、民間事業者の事業範囲とすることが望ましい。</li> <li>・ 緑地の規模が広大であるため、民間事業者に委ねる緑地の維持管理・運営の負担は軽減することが望ましい。</li> </ul> <p>➤ 『造成は公共負担』とする</p> <p>➤ 既存施設は存廃の判断及び対応の官民役割分担について施設毎に精査する</p> <p>➤ 『緑地の維持管理は民間事業者負担』を基本とするが、財政支出シミュレーションの結果を踏まえ精査する</p>

項目	市場調査の結果傾向とスキームへの反映方針
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 港湾環境整備計画制度を導入することに対する懸念は概ねない。</li> <li>・ 民間事業者決定後の公衆縦覧の際に提案内容に対する疑義が生じた場合のリスク分担はあらかじめ検討すべきである。</li> </ul> <p>➤ 『<b>港湾環境整備計画制度を活用した貸付方式</b>』によって実施する</p>
リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益性の確保について懸念されることから、途中解約の規定等が必要である。</li> <li>・ 宮古島市という特性上、人材確保が懸念される。</li> </ul> <p>➤ <b>民間事業者が懸念するリスクを鑑み、公募条件を検討する</b></p>

#### (4) 市場調査を踏まえた事業スキームの検討方針

前述のとおり、現在想定している民間収益施設の整備方針及び事業スキーム(案)の貸付条件では民間事業者の収益性を見込むことが難しく、事業参画ハードルが高いとの意見が多く得られた。民間事業者からは、収益性向上の工夫として、大規模リゾート等の宿泊施設の導入に関する意見が得られたが、本事業は市民、空路・海路(クルーズ船客を想定)の観光客を主な対象としていることから、本事業の目的に倣い宿泊機能の導入は想定されない。

そこで、事業スキームの検討にあたっては、民間事業者の事業への参画ハードルを下げる方法を取ることにした。具体的な方針として下記の2パターンが想定される。

- ① 様々な民間事業者が参画しやすく、競争性が確保できることを重視し、貸付範囲を狭め、段階的に民間収益施設の開発を行う。緑地の維持管理・運営等の公共性が高く収益を生み出しにくい事業は一定程度市が費用を負担する。
- ② エリアの一体的な開発を重視し、貸付料負担を軽減する工夫を行った上で、一体的に民間収益施設の開発を行う。貸付範囲のうち、公共性が高く収益を生み出しにくい箇所は貸付料を徴収しない。

次頁に、各パターンの特徴について示す。

パターン	① 段階的に民間収益施設の開発を行うパターン	② 各エリア一体的に民間収益施設の開発を行うパターン
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 様々な民間事業者が参画しやすく競争性が確保できることを重視し、貸付範囲を狭め、段階的に民間収益施設の開発を行う</li> <li>▶ 民間収益施設の整備箇所及びその周辺を、港湾環境整備計画制度を用いて民間事業者に貸付けた上で、緑地の維持管理・運営等の公共性が高く収益を生み出しにくい事業は一定程度市が費用を負担する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ エリアの一体的な開発を重視し、貸付料負担を軽減する工夫を行った上で、一体的に民間収益施設の開発を行う</li> <li>▶ 各エリアについて港湾環境整備計画制度を用いて民間事業者に貸付け、民間収益施設の収益を緑地の維持管理・運営へ還元してもらう代わりに、貸付範囲のうち公共性が高く収益を生み出しにくい箇所は貸付料を徴収しない</li> </ul>
エリア	<p>【凡例】  <span style="color:blue">■</span> 公共管理エリア  <span style="color:orange">■</span> 第1期貸付エリア（貸付①、②）  <span style="color:green">■</span> 第2期貸付エリア（貸付③、④）</p> <p><b>貸付③、④</b> 現時点で市場性が見込めないエリアについては、公共が直営で維持管理・運営を行う。ただし、マリナ施設やキャノピーby Hilton 沖縄宮古島リゾートの整備状況を踏まえ、事業化を検討する。</p> <p><b>貸付①、②</b> 市場調査の結果より、「公募条件が整えば事業参画へ関心が持てる」との意見が多かった貸付①、②から先行して事業化を検討する。なお、具体的な貸付け範囲や公共への収益還元方法については、精査が必要。</p> <p>海浜Ⅱ 遊泳エリア 海浜Ⅰ サップカヤックエリア 直営管理 貸付④ 貸付③ 貸付② 貸付①</p> <p>100m ©NTTインフラネット</p>	<p>【凡例】  <span style="color:orange">■</span> 第1期貸付エリア（貸付①）  <span style="color:blue">■</span> 第2期貸付エリア（貸付②）  <span style="color:grey">■</span> 貸付料を徴収しないエリア</p> <p><b>貸付②</b> 「B緑地（マリナ）」は、マリナ施設の整備状況を踏まえ、事業化を検討する。</p> <p><b>貸付①</b> 「Aトゥリバー海浜公園」は、場調査の結果より、「エリアの一体的な開発が必要」との意見が見られたことから、民間事業者の貸付料負担の軽減を行ったうえで一体的な貸付を検討する。なお、具体的な貸付料除外エリアや公共への収益還元方法については、精査が必要。</p> <p>海浜Ⅱ 遊泳エリア 海浜Ⅰ サップカヤックエリア 貸付② 貸付①</p> <p>100m ©NTTインフラネット</p>
特徴	<p>【民間ノウハウの発揮】 △A エリアについては、一部公共の直営管理が含まれること、またエリア全体を通して分割発注となることから、民間ノウハウの発揮余地が限定され、港湾環境整備計画制度の趣旨に倣った緑地全体での賑わい創出が困難</p> <p>【エリアの一体性】 △A エリアについては、エリアの統一感を重視した開発や緑地の維持管理・運営、賑わいの創出は困難</p> <p>【競争性の確保】 ○緑地の維持管理・運営を事業範囲に含めないことにより、必要な業種が減り、事業リスクも下がることから民間の事業参画のハードルが低くなる</p> <p>【公共の負担】 △発注に係る事務手続きが煩雑になる △一部直営管理が含まれることから、公共の財政負担の軽減の効果が限定的である</p>	<p>【民間ノウハウの発揮】 ○民間収益施設の整備から緑地の維持管理・運営まで、包括的に民間事業者へ委ねること、民間ノウハウの発揮が期待できることから、港湾環境整備計画制度の趣旨に倣った緑地全体での賑わい創出が可能</p> <p>【エリアの一体性】 ○各エリア統一感が取れた開発や緑地の維持管理・運営、賑わいの創出が可能</p> <p>【競争性の確保】 △緑地の維持管理・運営が貸付事業の事業範囲に含まれるため、必要な業種が多く、民間の事業参画ハードルが高くなる</p> <p>【公共の負担】 ○発注回数がパターン①と比較が少ない ○港湾環境整備計画制度の活用により、公共の財政負担軽減が期待できる</p>



本事業は、港湾環境整備計画制度の目的である「良好な港湾環境の形成、港湾管理者の財政負担の軽減」に則り、公的財政負担を軽減しながら緑地を含むエリア全体の魅力向上を図ることを重視している。そのため、エリアの一体性及び公共負担の軽減に寄与する「②各エリア一体的に民間収益施設の開発を行うパターン」を優位とし、検討を行う。

## (5) 追加アンケート調査の実施

### 1) 調査概要

#### ① 調査の趣旨・対象企業

「②各エリア一体的に民間収益施設の開発を行うパターン」とした場合の緑地活用のアイデアを収集することを目的とし、エリア開発を行うディベロッパーを対象にアンケート調査を実施した。

調査の対象企業として、エリア開発の実績が豊富なディベロッパー（全国企業）を選定した。結果、3社から回答が得られた。

#### ② 調査時期

2024年2月下旬

#### ③ 調査項目

調査項目は以下のとおりである。

表 4.23. 追加アンケート調査の調査項目

No	項目	詳細
1	緑地活用のアイデア	・民間収益施設の導入機能や緑地活用のアイデア ・既存施設や敷地段差の活用方法
2	活用できる場所	・民間収益施設の整備位置やその他緑地活用アイデアの実施場所

## 2) 調査の結果

緑地活用のアイデアとしてカフェやレストラン等の飲食店に加え、Aエリアの海浜部を活用したアクティビティの実施を求める意見が得られた。個々の施設だけでなく、緑地全体を活用するアイデアが得られたことから、エリアを一体的に貸し付けることで、民間事業者の自由な提案が期待できると考えられる。

表 4.24. 結果概要

項目	主な意見
緑地活用のアイデア	《民間収益施設の導入機能》 ▶ カフェ、レストランやキッチンカー等の飲食、物販機能は親和性が高く賑わい創出に寄与する ▶ カフェや飲食店を設置する場合は、隣接するホテル内の飲食施設と差別化できるもの ▶ 海を活用したアクティビティの実施（シュノーケリング、サップ、カヤックなど） ▶ アクティビティ関連の施設や子供向け体験型パーク、レンタルサイクルショップも親和性が高い 《緑地の活用アイデア》 ▶ リゾート感を演出できる樹木の使用 ▶ 気候変動による海洋酸性化など、生態系への影響について発信し、生物多様性を意識した整備・運営を実施 例) 海：劣化した生態系の再生に向けた取組み 緑地：グリーンインフラの活用 ▶ 資源を使うだけでなく守ることで、トゥリバー地区の価値向上につなげることが良い 《既存施設の活用について》 ▶ 導入する機能によるが、景観が良好な場合、活用方法は十分にある
活用場所	▶ 海浜部の全般 ▶ 駐車場付近の場所 ▶ 施設の敷地が確保でき、ロケーションが良い場所

#### 4-5 財政支出シミュレーションの実施

※財政支出シミュレーションの詳細は非公表

## 4-6 官民連携事業手法導入の適正評価

### (1) 定性的評価

「4-3. 事業スキーム（案）の構築」より、港湾環境整備計画制度を活用した貸付方式の導入について評価できる結果となった。

港湾環境整備計画制度を活用した貸付方式とすることで、通常の事業用定期借地権の設定では実現できない、民間収益施設の収益還元による港湾施設の整備や緑地の維持管理が可能となり、市の財政負担を軽減しながらエリア全体の魅力向上をもたらすことが期待できる。

### (2) 市場調査結果

「4-4. 市場調査の実施」より、Aエリアについては、閑散期における収益性や広大な緑地に対する貸付料、緑地の維持管理・運営の負担に対する懸念が示されたものの、事業に対して一定程度の関心が得られた。

一方、B-2エリアは現時点では関心が限定的であったが、マリーナ施設の整備と合わせた緑地の活用に関心が示された。そのため、B-2エリアはマリーナ施設の整備と併せて再度検討することが望ましい。

### (3) 定量的評価

「4-5. 財政支出シミュレーション」では、Aエリアを対象に港湾環境整備計画制度の活用による貸付方式を実施した場合に民間事業者にとって十分な事業採算性を確保することができるかを検証した。民間収益施設の収益還元方法は緑地の維持管理・運営とした。

結果、貸付料の徴収範囲を軽減する措置を取ることで、一定程度の事業採算性を確保することが可能との結果となった。

### (4) 総合的な適正評価

以上より、Aエリアについては、港湾環境整備計画制度を活用することによる定性的な効果や、民間事業者からの一定の関心が認められ、かつ、条件次第で事業採算性が確保できる事業となることが明確となったため、港湾環境整備計画制度を活用した貸付事業への可能性が示されたと言える。

一方、B-2エリアについては、現時点における民間事業者から関心が限定的であったことから、マリーナ施設の整備に合わせ、条件を精査した上で改めて導入可能性検討をすることが望ましい。

## 4-7 民間活力の導入により実施した場合の手続きや課題等の整理

### (1) 民間活力の導入により実施した場合の手続き

港湾環境整備計画制度の活用を想定した場合の手続きを示す。港湾環境整備計画の作成や認定の申請から事業実施までの手続きの流れは以下のとおりである。

表 4.25. 港湾環境整備計画の作成や認定の申請から事業実施までの手続き

No	手続き	実施者	内容
1	方針の整理、策定	港湾管理者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期構想等の上位計画等を踏まえた事業コンセプトの検討</li> <li>・民間活力による港湾緑地等の整備・管理の方針等を策定</li> </ul>
2	事業発案・事業化検討に係る官民対話	港湾管理者・民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法や実施条件等を定めるにあたって、民間事業者から広く意見や提案を求め、対話を通して市場性の有無や実現可能性、アイデアを把握</li> <li>・事業者の参加意向や事業者がより参加しやすい公募条件を把握</li> </ul>
3	民間事業者の選定 (港湾環境整備計画の作成)	港湾管理者・民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募により民間事業者から提出された全ての提案の中から、最も優れた提案を行った事業者を選定</li> </ul>
4	港湾環境整備計画の認定申請 [改正法第51条]	民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者は、港湾の環境の整備に関する事業の実施に関する計画(港湾環境整備計画)を作成し、港湾管理者の認定を申請</li> </ul>
5	認定に係る同意付き協議 [改正法第51条の2第2項]	港湾管理者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・港湾管理者は、申請された計画に以下の緑地等が含まれる場合、国土交通大臣の同意を得なければならない</li> </ul>
6	公衆縦覧 [改正法第51条の2第3項]	港湾管理者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑地等の貸付けが公正な手続に従って行われることを確保するために必要な措置として事業者から提出のあった申請内容について公衆縦覧を実施</li> </ul>
7	港湾環境整備計画の認定・公表 [改正法第51条の2第1項、第4項]	港湾管理者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者が認定した港湾環境整備計画を認定                             <ul style="list-style-type: none"> <li>①当該港湾環境整備計画の内容が当該港湾の港湾計画に適合するものであること。</li> <li>②当該港湾環境整備計画の実施が港湾の環境の向上に資すると認められるものであること。</li> <li>③当該港湾環境整備計画の内容が当該港湾の利用又は保全に著しく支障を与えるおそれがないものであること。</li> <li>④当該港湾環境整備計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。</li> </ul> </li> <li>・認定を受けた者の氏名又は名称、計画の内容等を公表</li> </ul>
8	協定等の締結	港湾管理者・民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業内容(事業区域と内容、期間、施設の配置、リスク分担等)について定める協定を港湾管理者と事業者で締結</li> </ul>
9	港湾環境整備計画に係る行政財産の貸付等 [改正法第51条の3第1項、第5項]	港湾管理者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定港湾環境整備計画及び協定等に基づき、港湾管理者と認定計画実施者で貸付契約を締結</li> <li>・港湾区域等の工事等の許可のみなし特例</li> </ul>
10	事業実施	港湾管理者・民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定港湾環境整備計画及び協定等に基づき、認定計画実施者が事業を実施、港湾管理者は事業実施状況を監督</li> </ul>

## (2) 民間活力の導入に向けた課題

Aエリアの事業化に向けて想定される課題を以下に示す。

### 1) 民間収益施設の整備方針の精査

基本計画に示されているAエリアの民間収益施設の整備方針である「緑地・海浜を保全・整備しながら、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、バー等の飲食を楽しめる空間整備」を実現するため、本事業のコンセプトや民間収益施設に必要な機能、期待するサービス等を具体化していく必要がある。特に、民間収益施設の導入機能や整備位置、規模については市場調査や各種委員会より様々な意見が得られたところである。

基本計画の整備方針を実現できる民間事業者を呼び込むため、本事業のコンセプトや民間収益施設に必要な機能、期待するサービスについて、市として期待する事項や制約条件となる事項を精緻化していく必要がある。

### 2) 収益の還元条件の精査

本事業は港湾環境整備計画制度を活用し実施することから、民間事業者に対し、公共への収益還元を求めることになる。具体的な還元方法は民間事業者の提案に委ねることとなるが、公共として民間事業者に期待する港湾施設の整備や緑地の維持管理・運營業務の条件について整理する必要がある。

特にAエリアには複数の既存施設があるため、既存施設の存廃の判断や撤去・改修の官民分担について検討する必要がある。エリアの賑わい創出に寄与する施設については、改修方針を含めて民間事業者の自由な提案に委ねることが考えられるが、現時点で利用率が低い施設や安全性が担保されていない施設については市にて撤去の上貸付けることが望ましい。

### 3) 貸付料の徴収範囲の検討

本事業では、市は条例の規定に基づき、緑地の貸付料を徴収することになる。しかしAエリアは敷地が広大であることから、現行の条例に定められた貸付料を敷地面積全体を対象に徴収すると、民間事業者が十分な事業採算性を確保することが困難となり、参入障壁となる可能性が高い。

そのため、建築面積分のみ貸付料を徴収する等、民間事業者の貸付料負担の軽減措置を検討することが望ましい。

### (3) 今後のスケジュールと留意事項

Aエリアの想定される公募スケジュールは、以下のとおりである。

項目	令和6年度												
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
アドバイザー事業者選定	発注・契約												
事業条件等検討		条件検討等											
公募資料等の作成		作成											
提案審査			公募										
事業者決定・公表													
認定申請・公衆縦覧等													
事業契約締結													
審査委員会				①						②	③		
議会													

図 4.6.A エリア事業者選定スケジュール

なお、今後のスケジュールに関して以下の留意が必要である。

- 土地の造成や既存施設の撤去等について本事業の開始前に公共で対応する場合は、貸付事業の公募に向け、早い段階で調整を行い、公募時には貸付状況を明確にしておく必要がある。
- 港湾環境整備計画の認定にあたっては、民間事業者の選定を行った後に公衆縦覧を実施する必要がある。公衆縦覧及び疑義発生時の対応期間を確保するため、民間事業者選定後から事業実施までゆとりを持ったスケジュールとすることが望ましい。