

宮古島市みなとまちづくり トゥリバー海浜公園における民間活力導入事業

事業概要書（案）

＜概要書の記載内容に関するお願いと注意事項＞

- 概要書の内容は全て検討中のものです。
- ご質問等につきましては、実施要領に記載の連絡先までお願いします。
（本調査に関する宮古島市への直接のご質問等のご遠慮ください）

1.本事業の背景

1) 本事業の背景

- ・ 1990年代より、平良港ではエメラルドブルーの海を有する宮古圏域の一大観光拠点としてのみなとまちづくりが要請されるとともに宮古圏域の海洋性レクリエーション需要への対応や、市民に親しみのあるウォーターフロント空間を創出すべき要請がありました。
- ・ このような要請のもと、海洋博レクリエーションの総合的な基地を形成するため、平良港のトゥリバー地区（以下、「本地区」という。）を対象に官民一体によるコースタルリゾート整備事業を推進しています。
- ・ コースタルリゾート整備事業では、下記3点を基本方針として実施しています。
 - 本格的な海洋性リゾート拠点の整備
 - 市街地と一体となった総合リゾート空間の整備
 - 域内資源の活用と宮古文化との連携の取れた整備
- ・ 基本方針に基づき、現在までマリーナ防波堤の整備やリゾート施設の整備が進められてきました。
- ・ 現在、本地区の賑わい創出の一環として海浜部等の港湾緑地の活用を検討しています。

1.本事業の背景

2) 宮古島市みなとまちづくり基本構想（令和4年3月）

- ・ 令和4年3月に宮古島市が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。）では、本地区の整備方針として下記が掲げられています。

《基本構想 整備方針一部抜粋》

①海を最大限に活かした体験型観光の展開

- ・ インバウンド需要がコト消費へと転換していることを踏まえ、本ゾーンの特徴を最大限に活かしたアクティビティ（体験型観光）の展開を図る。さらに、海洋資源を活かした保養プログラム（タラソセラピー等）等のニューツーリズムの展開について検討する。
- ・ 水辺の景観を楽しみながらの移動として、海上を移動する非日常が体験できる海上プロムナード（歩行者・自転車専用）整備やロープウェイの導入等により、移動すること自体をアクティビティ化する。

③ホテル開発と併せたビーチ後背地におけるPFI を活用した賑わい空間の整備

- ・ 本地区の強みである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図る。
- ・ また、地元住民の利用を想定し、健康増進に寄与するジョギングや散歩に利用可能な空間を整備する。

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。
- ・ また、国道390号からホテル用地に至るまでの道路においては、休憩のできる施設（飲食店、東屋等）がないことから、沿道整備と併せて機能導入や民間事業者の誘致等について検討する必要がある。

2. 本事業の対象エリア

1) 本事業の対象エリア

- ・本地区のうち港湾緑地である「トゥリバー海浜公園」を対象に官民連携手法導入を検討しています。

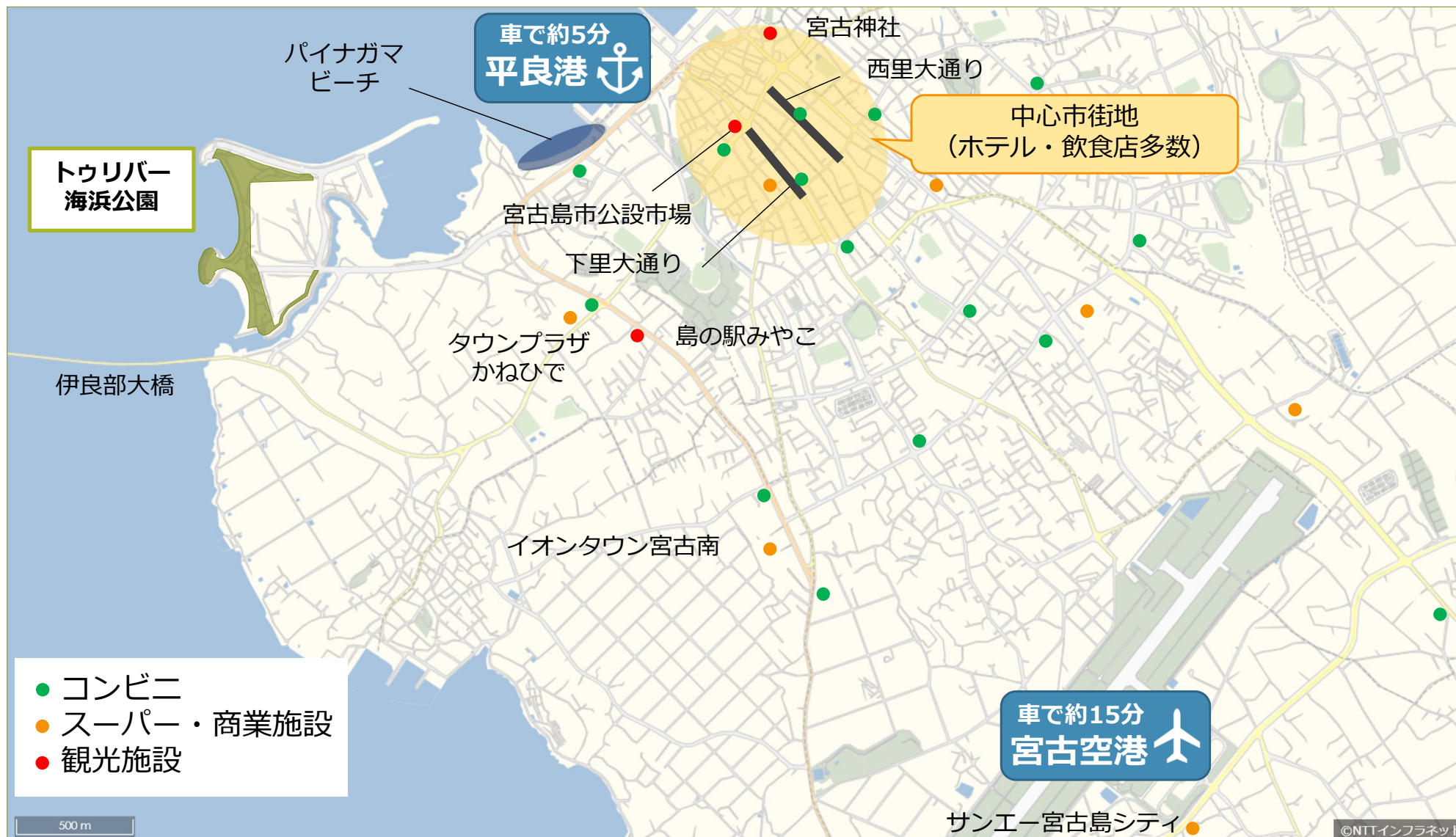


※トゥリバー海浜公園には、海浜部を含むものとします。

2. 本事業の対象エリア

2) 広域図

- ・対象エリアは宮古空港から車で15分、飲食店が多く集まる中心市街地からも近く的位置しています。
- ・周辺地域の商業施設は下図のとおり位置しています。



2. 本事業の対象エリア

3) 本地区における開発動向

- ・本地区では、ヒルトン沖縄リゾートの開発が進められています。
- ・本地区一体的に賑わいを創出するため、連携した事業実施が望めます。



■ **第1期** ヒルトン沖縄宮古島リゾート
開業：令和5年6月
客室：329室

■ **第2期** キャンピニーbyヒルトン沖縄宮古島リゾート
開業予定：令和8年春
客室：310室
賑わい施設（1,788㎡）が併設予定

4. 事業実施条件

1) 事業手法

- ・事業手法は**港湾環境整備計画制度**を用いた**貸付方式（事業用定期借地権設定契約）**を予定しています。

■ 港湾環境整備計画制度（みなと緑地PPP制度）

- ・港湾環境整備計画制度とは、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け**を可能とする認定制度です。

- ・港湾環境整備計画制度の詳細は、下記資料を参照ください。

「港湾分野における官民連携の推進～港湾環境整備計画制度の創設について～」

（R5.2.3 国土交通省 港湾局 産業港湾課）

<https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/content/001584622.pdf>

- ・港湾環境整備計画制度を用いた港湾緑地の貸付に当たっては下記の条件を満たしていただく必要があります。

条件① 民間収益施設として「事業の用に供する建物」を整備すること

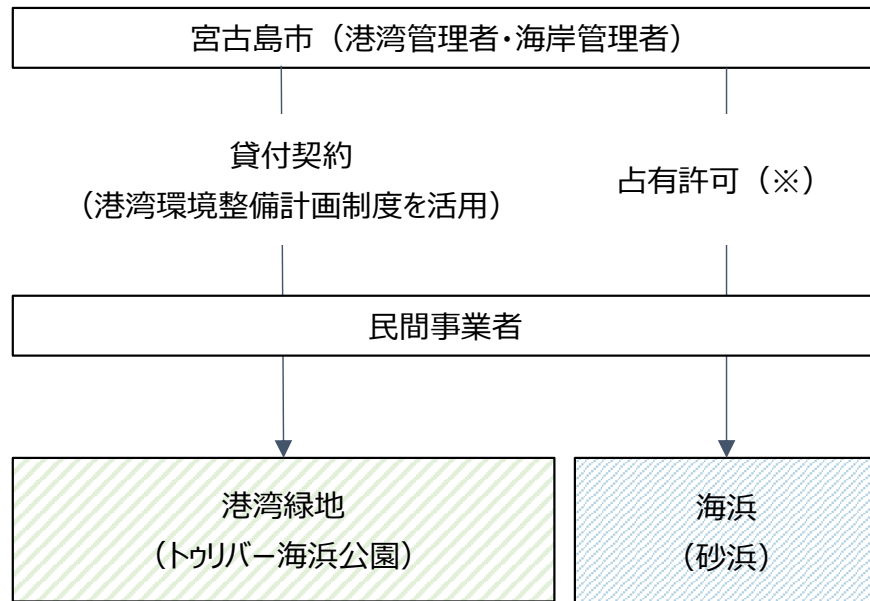
条件② 当該施設等から得られる収益を還元し、緑地等のリニューアル等を行うこと

4. 事業実施条件

2) 事業条件

- ・ トゥリバー海浜公園に加え、隣接する海浜部と一体的な事業とすることを想定しています。

事業対象範囲	・ 緑地面積：98,800 m ² （貸付） ・ 海浜Ⅰ：400m（占有許可） ・ 海浜Ⅱ：500m（占有許可）
貸付範囲	・ 緑地面積：98,800 m ²
貸付期間	・ 10年
貸付料	・ 貸付料は貸付範囲のうち、以下の式によって求められる一部から徴収することを想定しています。 借地料の最低額（円/年）＝収益施設の設置に係る借地料（a）＋ソフト事業実施に伴う借地料（b） （a）＝収益施設の設置に係る土地の面積（m ² ）× 365（円/m ² ・年） （b）＝ソフト事業実施に伴う緑地等の占用面積（m ² ）× 年間あたりの想定実施回数（日）× 1（円/m ² ・日）



（※）占有許可は、「ビーチ利用者の利便性向上」を目的とする利用に対し与えることを想定しています。

4. 民間収益事業の方針

1) 民間収益事業（ハード事業）の方針

- ・民間収益施設の整備方針及び具体イメージは下記のとおりです。

整備方針	具体イメージ
・市民、空路・海路（クルーズ船客を想定）の観光客を対象とした施設整備 ・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	・飲食店 ・レクリエーション施設 ・ビーチショップ 等 ※本事業は、市民やクルーズ船客等幅広い層を対象とすることから、宿泊機能の導入は想定していません。

2) 民間収益事業（ソフト事業）の方針

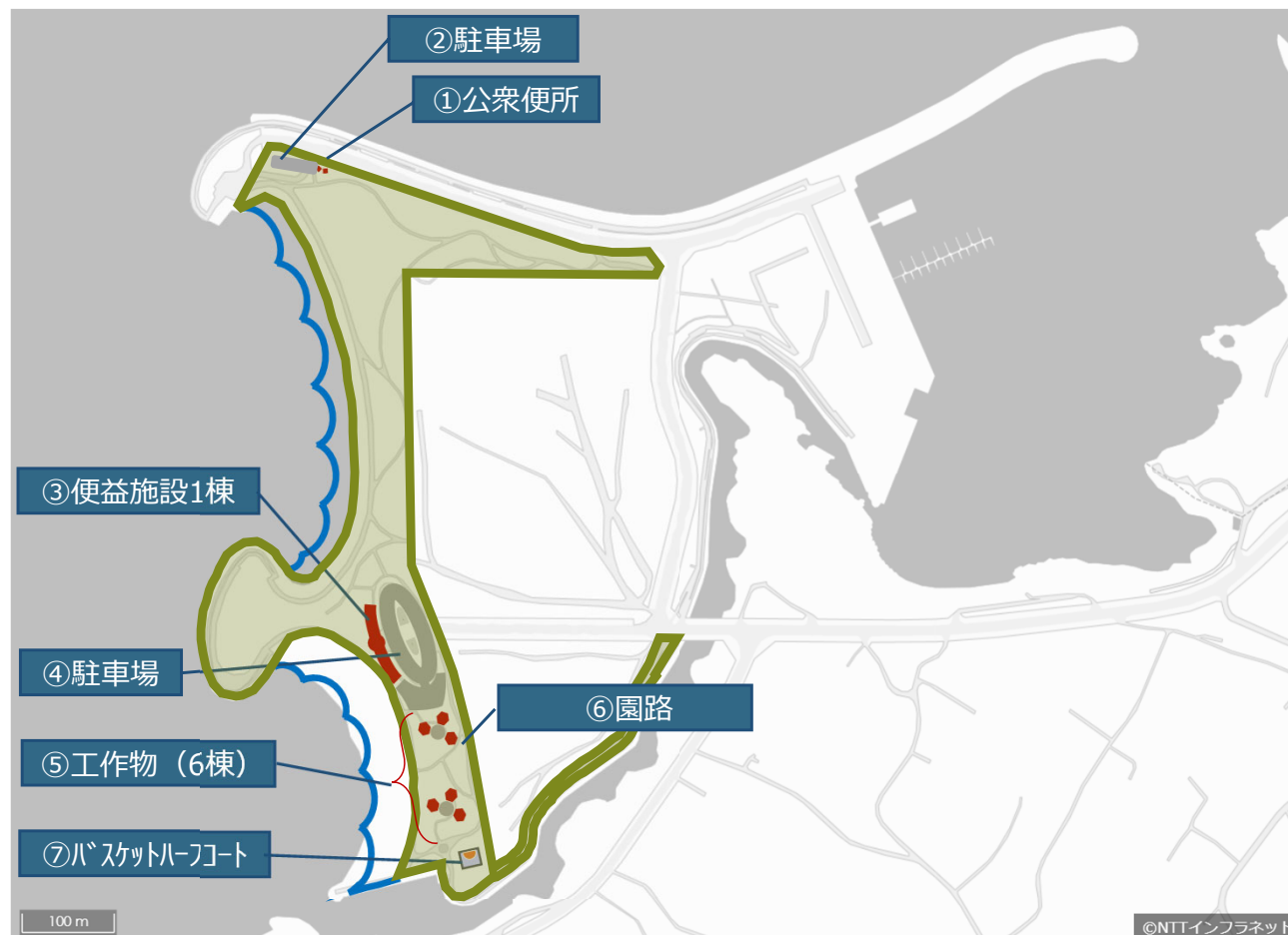
- ・賑わい創出に寄与するソフト事業の実施方針及び具体イメージは下記のとおりです。

実施方針	具体イメージ
・港湾緑地（民間収益施設の設置に係る土地を除く）を活用して賑わいを創出する	・イベントの実施 等

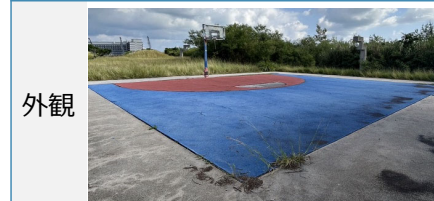
5. 民間収益事業の収益還元方法

1) 港湾施設の整備

- ・民間収益施設の収益の還元方法（港湾施設の整備）として、既存施設の再整備を想定しています。
- ・具体的には、「便益施設のリニューアル」等、下記の既存施設を対象に民間事業者の提案を求める予定です。



⑦バスケットコート



外観
予定 存廃未定

⑥園路（電灯）



外観
予定 存廃未定

⑤工作物（6棟）



外観
予定 存廃未定

①公衆便所



外観
予定 存廃未定

②駐車場



外観
予定 存続（無料）

③便益施設



外観
予定 リニューアル

④駐車場



外観
予定 存続（無料）

5. 民間収益事業の収益還元方法

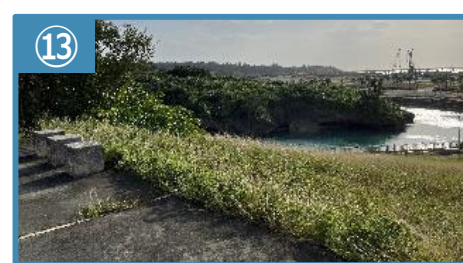
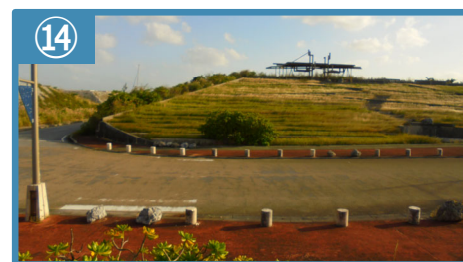
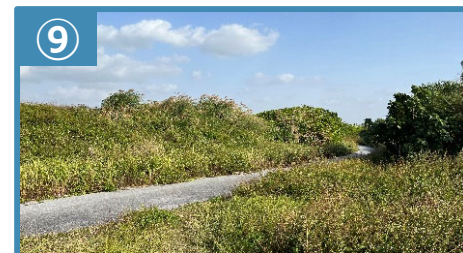
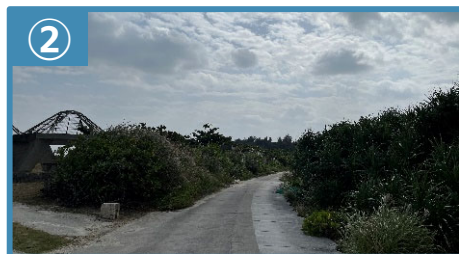
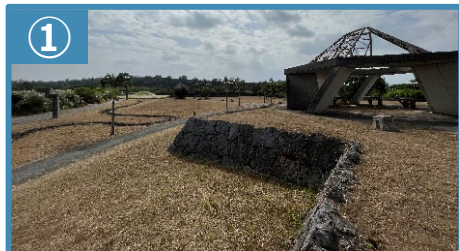
2) 緑地の維持管理・運営

- ・民間収益施設の収益の還元方法（緑地の維持管理・運営）として、7頁に示す事業対象範囲一体について、下記の維持管理・運営業務を実施いただくことを想定しています。

業務項目		詳細
維持管理業務		
	清掃業務	・トイレ・シャワー清掃 ・マリーナ清掃（機械除草） ・ビーチ清掃（ゴミ拾い、藻の簡易除去） 等
	警備業務	・巡回警備 ・不法投棄の監視、予防措置 ・砂浜の陥没確認、漂流物（流木、動物等）の確認 等
運営業務		
	ビーチ監視業務	・海水浴場開設期間中の監視等安全管理に関する業務 ・ビーチのごみ拾い ・トイレ・シャワーの清掃・鍵の開け閉め ・駐車場、遊歩道等の除草、清掃 ・来場者の禁止行為等に対する直接的な指導、苦情処理、施設案内など、諸々の注意事項伝達・指導 等
	ビーチ運営業務	・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
	ハブクラゲ侵入防護ネット（設置・撤去）業務	・ハブクラゲ侵入防護ネットの設置・撤去 ・設置時及び撤去時のネット破損の補修

- ・上記業務は、現状委託により実施しており、本事業範囲を対象に**約14,000（千円/年）の費用**が発生しています。

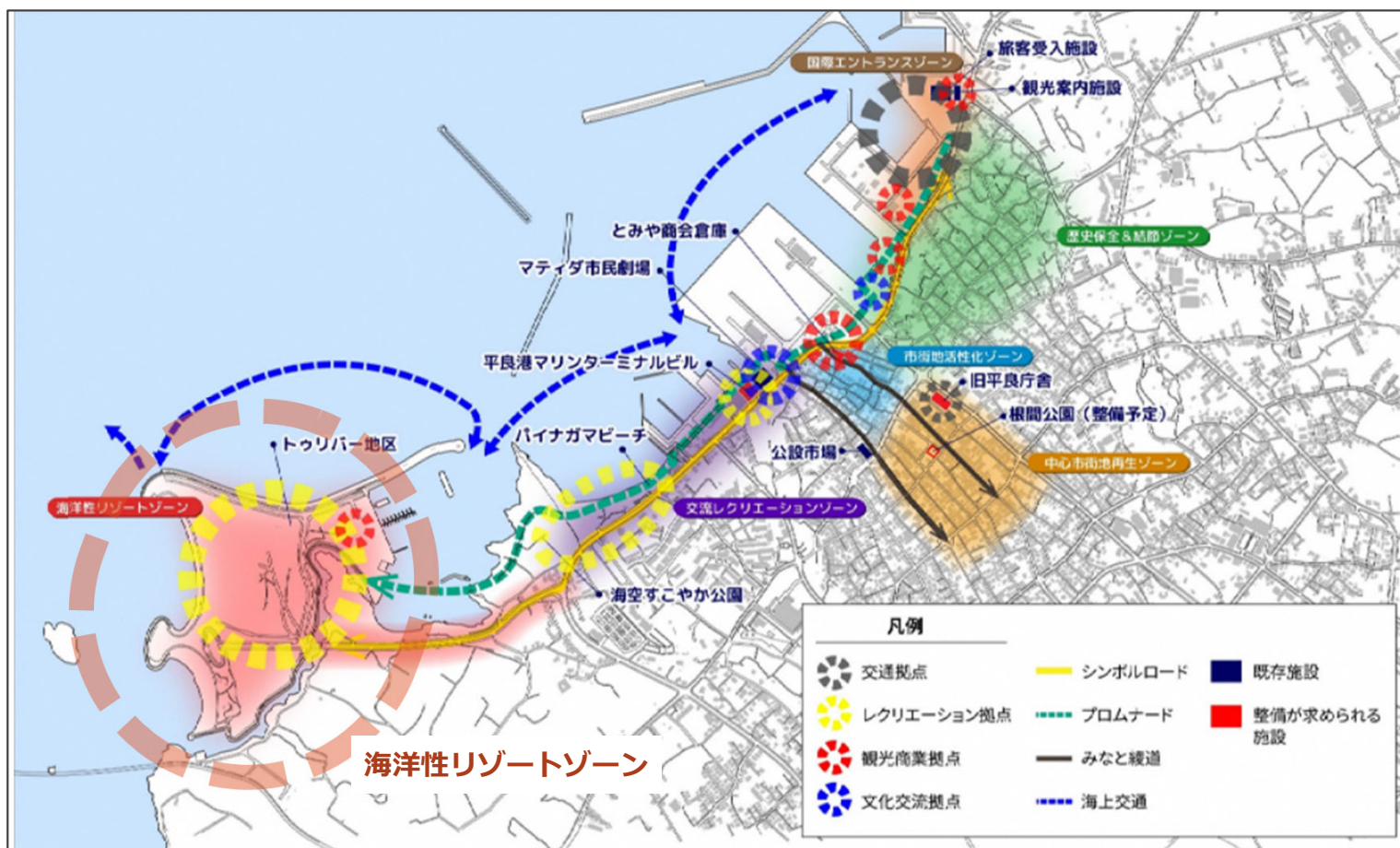
《参考資料》 現況写真



《参考資料》 宮古島市みなとまちづくり基本構想

■ 基本構想の概要

- 基本構想では、本市の経済活性化及び地方再生につながる観光振興の推進や環境に配慮した持続可能な島の実現に貢献する取組の推進などにより、**経済的・精神的豊かさを多くの市民にもたらすことを目指しています。**
- 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**としています。
- 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ます。
- 今年度は「海洋性リゾートゾーン」について、官民連携事業導入の検討を進めています。



■ 基本構想 海洋博リゾートゾーンの整備方向

- ・ 基本構想において、海洋性リゾートゾーンの整備方向として下記5点が挙げられています。

① 海を最大限に活かした体験型観光の展開

- ・ インバウンド需要がコト消費へと転換していることを踏まえ、本ゾーンの特徴を最大限に活かしたアクティビティ（体験型観光）の展開を図る。さらに、海洋資源を活かした保養プログラム（タラソセラピー等）等のニューツーリズムの展開について検討する。
- ・ 水辺の景観を楽しみながらの移動として、海上を移動する非日常が体験できる海上プロムナード（歩行者・自転車専用）整備やロープウェイの導入等により、移動すること自体をアクティビティ化する。

② 海上交通の拠点となるマリーナ整備

- ・ 海洋レジャー・海上交通に利用するプレジャーボート（15m未満の小型船舶）の受入施設として整備する。
- ・ マリーナ整備及び運営については、PFI の活用を想定し、民間事業者が実施する海洋レジャーを促進する。

③ ホテル開発と併せたビーチ後背地におけるPFI を活用した賑わい空間の整備

- ・ 本地区の強みである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図る。
- ・ また、地元住民の利用を想定し、健康増進に寄与するジョギングや散歩に利用可能な空間を整備する。

④ 賑わいを強化するマリーナ後背地（交流厚生用地）における商業施設誘致

- ・ マリーナと一体となった商業空間、マリンアクティビティの拠点となる休憩所・管理用建物等を整備する。
- ・ マリーナ後背地の遊歩道を、海上に整備予定の遊歩道と接続することで、みなとまち宮古沿岸に連続性のある歩行空間を確保する。

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。
- ・ また、国道390 号からホテル用地に至るまでの道路においては、休憩のできる施設（飲食店、東屋等）がないことから、沿道整備と併せて機能導入や民間事業者の誘致等について検討する必要がある。