

# 第1期 宮古島市みなとまちづくり基本計画（拠点Ⅱ編）概要版

## 令和6年3月 宮古島市

序	本計画の位置づけ	1
1	拠点Ⅱ（トゥリバー地区）の整備計画	2
2	事業スキームの検討	6
3	実現に向けて	11

## 序 本計画の位置づけ

### （1）目的

- ・本計画は、宮古島市が策定した「宮古島市みなとまちづくり基本構想（令和3年度策定）」（以下、「基本構想」という。）を踏まえ、令和4年度に策定した「第1期宮古島市みなとまちづくり基本計画（対象地域は拠点Ⅰ：クルーズターミナルの周辺港湾区域）」に引き続き、**拠点Ⅱ：トゥリバー地区における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、拠点Ⅱ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。**

### （2）本計画の対象範囲と位置づけ

- ・本計画の対象範囲は、拠点Ⅱ（トゥリバー地区）である。**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。**
- ・拠点Ⅰ（クルーズ船ターミナル周辺の港湾区域）は、今年度、民間活力アドバイザー業務により、公募事業などに着手している。
- ・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引き続き検討する。

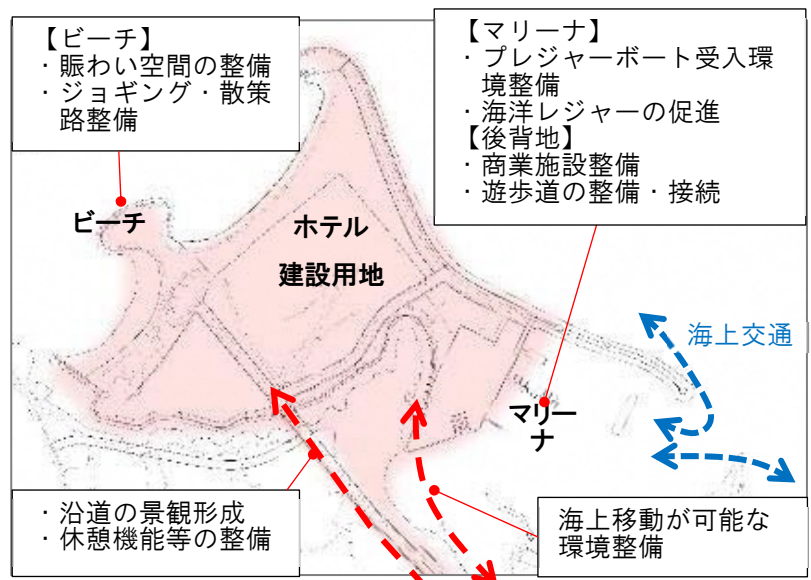
■拠点ゾーニング図



■基本構想の拠点Ⅱ整備方針図

### （3）基本構想の整備方針

- ・基本構想における整備方針は以下の通りであり、本計画では、その具体化を図る。
- 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
  - 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
  - ③海上交通の拠点となるマリナー整備
  - ④マリナー後背地の活用整備
  - ⑤沿道空間の整備



# 1 拠点Ⅱ（トゥリバー地区）の整備計画

## 1-1 拠点Ⅱの整備の基本方針

### 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ニ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、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、マリニ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。



みやこサンセットビーチから  
イラブ大橋を望む

### 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では、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。



緑地を利用したイベントのイメージ

### 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、マリニ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。



トゥリバーマリーナ

### 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

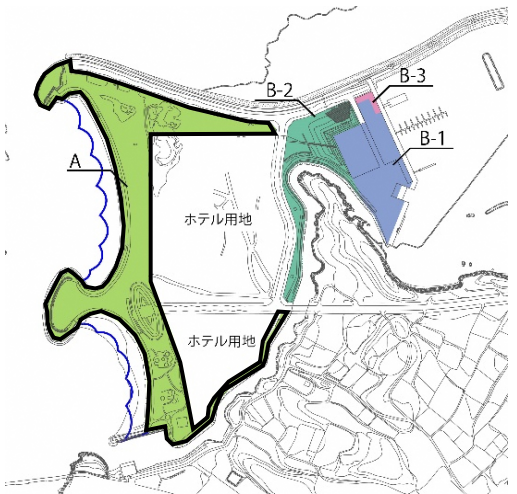
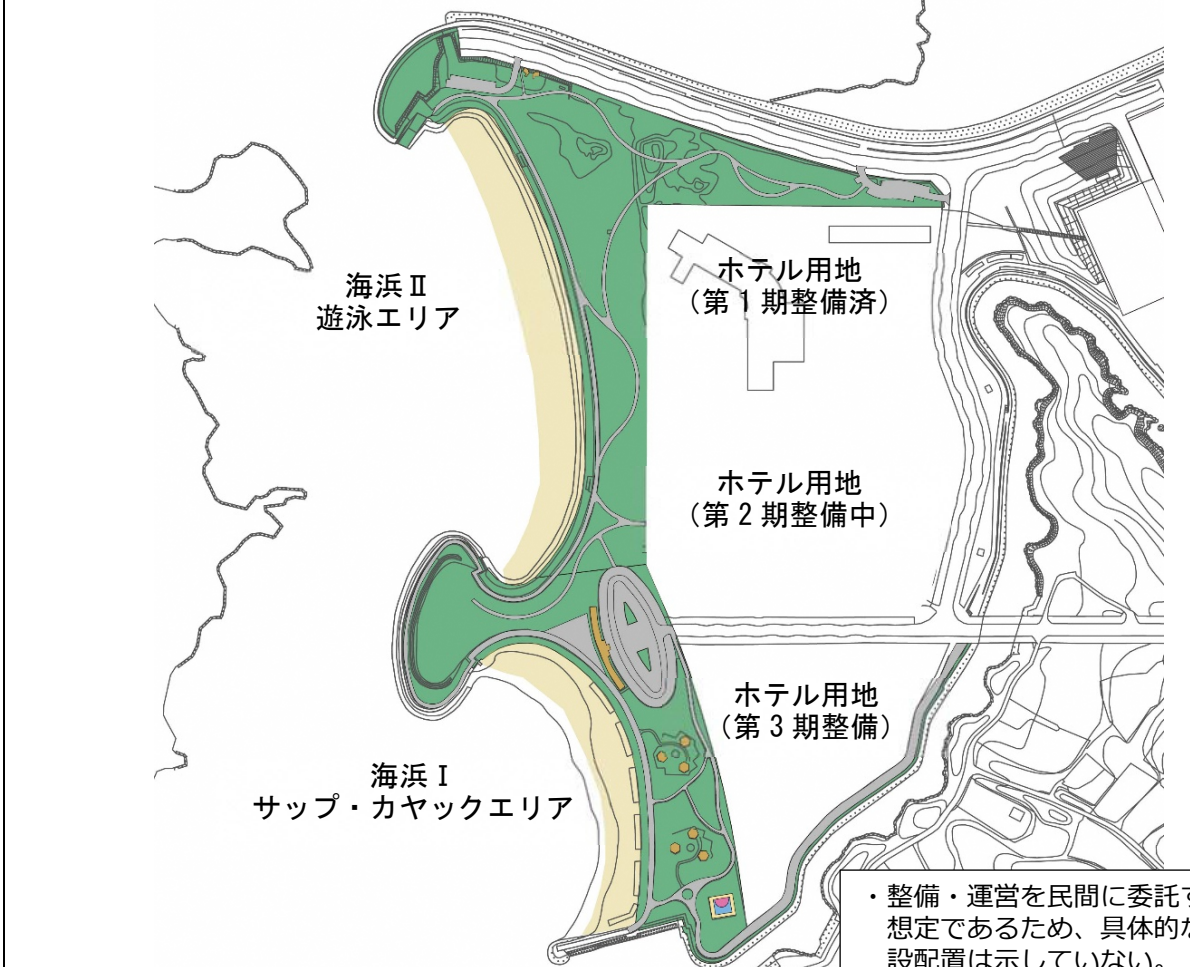
- ・マリーナ周辺緑地をジョギングや散歩空間として整備を図るとともに、トゥリバー地区全体の利用者（マリーナ利用者だけでなく、区内ホテル客・トゥリバー海浜公園利用者など）を想定した、マリーナ機能を補完する駐車場及び利便施設（駐車場・コンビニ・カフェなど）の整備を図る。

### 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。



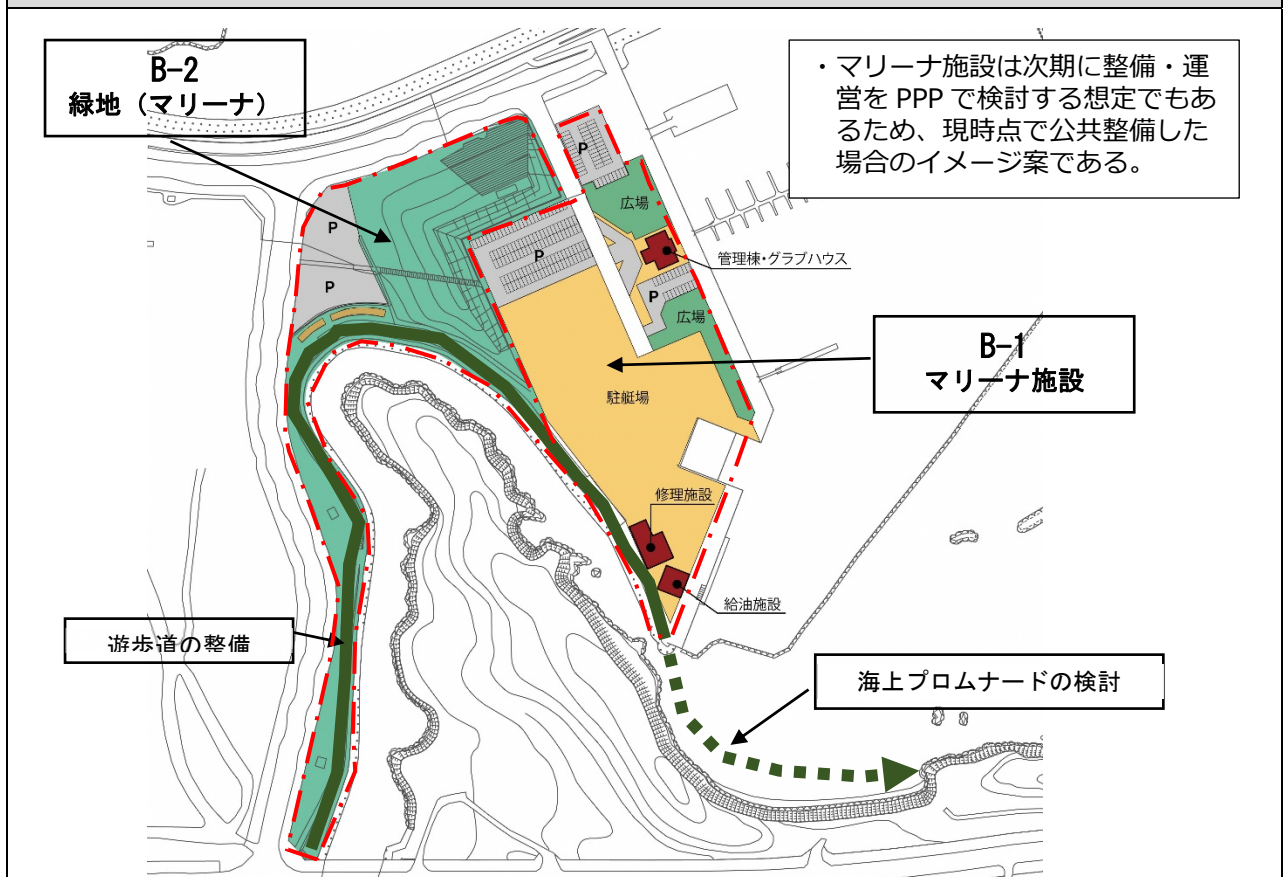
## 1-2 拠点Ⅱの第1期施設整備の基本計画

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・マリネレジャー関連施設など)</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>		
 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備・運営を民間に委託する想定であるため、具体的な施設配置は示していない。</li> </ul> </div>		

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>		
マリナ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・マリナ利用者	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地：21,600㎡</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、マリナ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、民間活力導入の可能性を検討</li> </ul>		
<b>公共事業</b>	<b>民間想定収益事業</b>		
マリナ施設整備全体	艇置料金 マリナ利用料など		

B-2 緑地（マリナ）		(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>
マリナと一体的な緑地空間及びマリナ補完施設の整備	<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>	緑地面積：21,600㎡ ・収益施設規模は提案による	<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・地区内ホテル利用客・船主・マリナ利用者	マリナ周辺緑地の整備（ジョギングや散歩空間）及びマリ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>

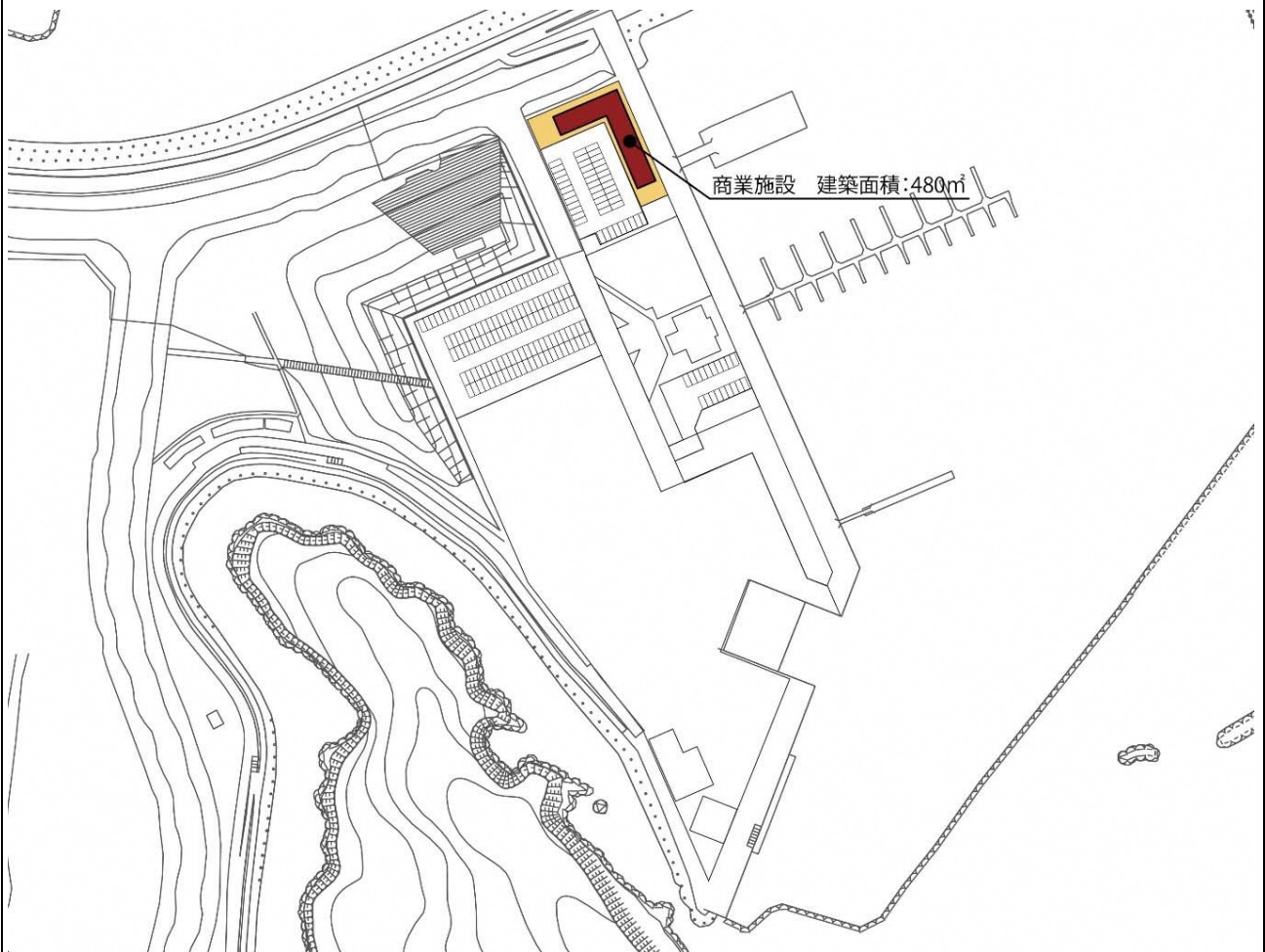
計画図





B-3 商業施設		(新設)	位置図
<b>施設目的</b>	<b>必要機能</b>		
マリーナと一体となった商業空間づくり	(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>	<b>必要面積の算出</b>		
・市民 ・フライト・クルーズ船観光客 ・船主・マリーナ利用者	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>	<b>検討課題</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。	・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		

**計画図(施設内部配置計画案)**



・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。

## 2 事業スキームの検討

「宮古島市みなとまちづくり基本構想」にて、「民間活力による創意工夫のある空間づくり」が方向性の一つに掲げられていることを踏まえ、官民連携によるまちづくりを目指し、民間活力の導入可能性調査を実施する中で事業スキームを検討する。

### 2-1 民間活力導入可能性調査にかかる事業範囲

#### 【A：トゥリバー海浜公園】

- ・海水浴場を含む広大な面積(約 9ha)を有し、整備方針では「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。」としている。
- ・必要と思われる民間収益施設は、ビーチショップやレストランなどが考えられるが、海浜及び緑地の保全整備が必要なことから、緑地機能を損なわないような整備が必要である。

#### 【B-1：マリーナ施設】

- ・マリーナ施設については再整備の位置づけで、基本的に係留施設、駐艇施設、給油施設、修理施設、駐車場、園路は公共整備で進める予定で、順次、整備が進められている。
- ・現在、造成整備が進捗中で、その整備時期が未確定であり、今回の導入可能性調査において事業スキームの事業範囲に設定することは、困難と考えられる。

#### 【B-2：緑地（マリーナ）】

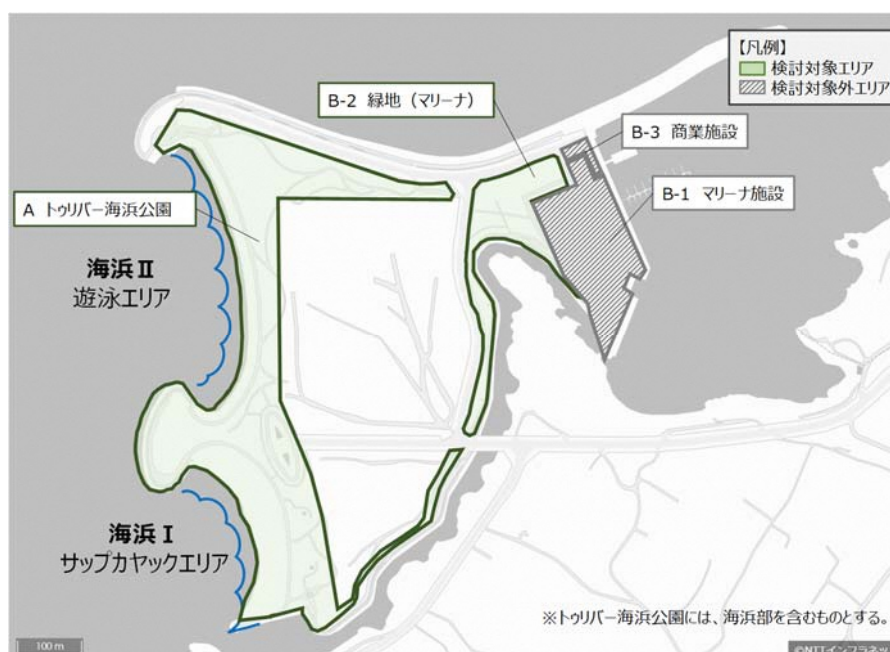
- ・当該敷地はマリーナの周辺緑地として位置づけられているが、トゥリバー地区のホテル地区やトゥリバー海浜公園からのアプローチが可能な位置にある。
- ・現在、緑地のほかに駐車場が整備されているが、緑地機能を損なわない上で、マリーナ及びトゥリバー地区全体の利便施設（コンビニ・カフェなど）の整備を整備方針で掲げている。

#### 【B-3：商業施設】

- ・整備方針では「マリーナ特有のリゾート景観を活かした飲食店やマリナ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」としている。
- ・商業施設の整備については、マリーナ施設整備との関連性が強いことから、今回の事業スキームの検討において事業範囲に設定することは、困難と考えられる。

- ・以上の検討から、民間活力導入可能性調査の検討にかかる事業範囲は、A:トゥリバー海浜公園及び B-2:緑地（マリーナ）の2地区とする。

■官民連携事業手法導入可能性検討対象





## 2-2 事業手法の検討

### (1) 事業手法の選定

#### 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。

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には事業期間を長期とすることが可能な『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。

港湾環境整備計画制度は、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、**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。**

○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。

#### ■ 港湾環境整備計画制度の概要

- 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を可能**とする認定制度です。(港湾法第51条)

- 特徴は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 財 産 の 貸 付	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 貸付対象が建物所有目的の土地、<b>緑地・広場等オープンスペース</b>や、海上構造物等</li> <li>➔ <b>オープンスペースの貸付が可能になった点</b>がポイントです。</li> <li>➢ 事業者が設置する飲食店等の<b>収益施設</b>から得られる収益を<b>港湾施設の整備</b>(休憩所、案内施設等)や<b>緑地の清掃等</b>に還元することが条件</li> </ul>
ト ッ プ ン 化	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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。</li> <li>➔ 計画制度申請の中で可能となります。</li> </ul>



<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	<b>港湾の環境の向上に資するもの</b> ⇒公共へ還元方法の一つ
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

(出典) 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)

## 2-3 調査から得られた事業スキームの方向性

### (1) 市場調査から得られた方針

項目	得られた方針
民間収益施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。）</li> <li>➤ 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</li> </ul>
貸付条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> <li>➤ 貸付期間は『10～30年程度』とする</li> </ul>
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 『造成は公共負担』とする</li> <li>➤ 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</li> <li>➤ 『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</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 『港湾環境整備計画制度を活用した貸付方式』によって実施する</li> </ul>
懸念されるリスク	<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> <li>➤ 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</li> </ul>

### (2) 事業スキーム（案）

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当たっては、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とした。具体的な方針として下記の2パターンが想定される。

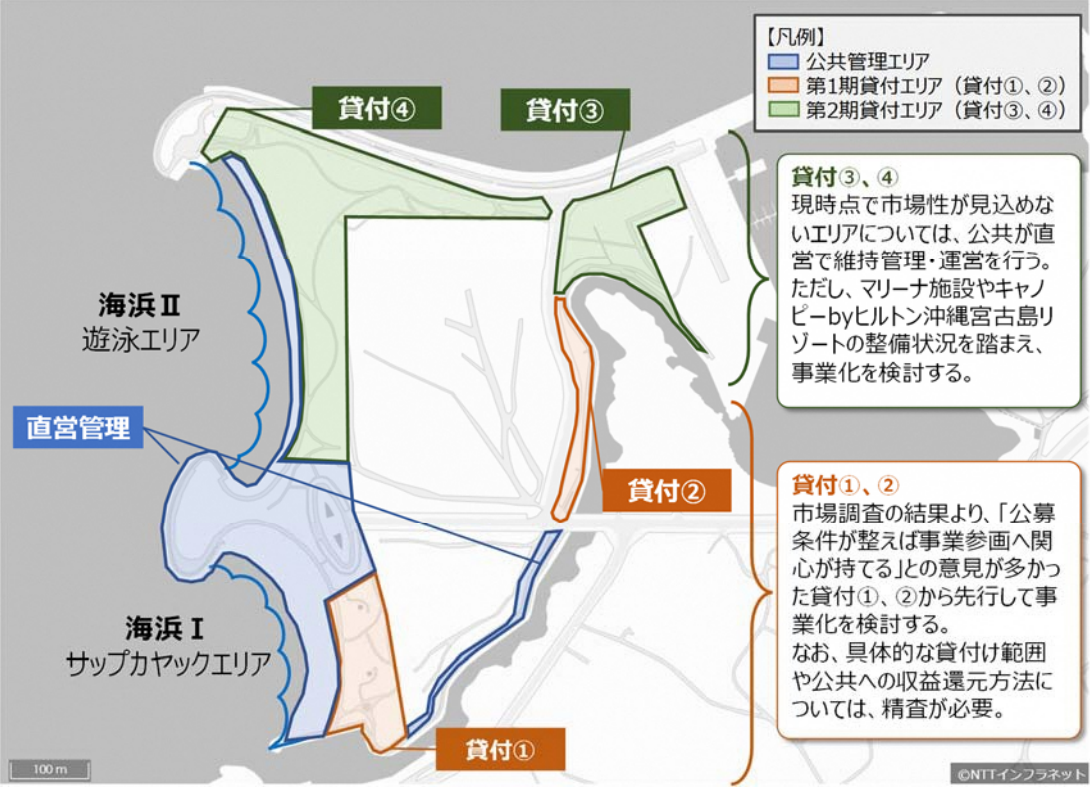
- ① **様々な民間事業者が参画しやすく、競争性が確保できることを重視し、貸付範囲を狭め、段階的に民間収益施設の開発を行う。**緑地の維持管理・運営等の公共性が高く収益を生み出しにくい事業は一定程度市が費用を負担する。
- ② **エリアの一体的な開発を重視し、貸付料負担を軽減する工夫を行った上で、一体的に民間収益施設の開発を行う。**貸付範囲のうち、公共性が高く収益を生み出しにくい箇所は貸付料を徴収しない。

次頁に、各パターンの特徴について示す。

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、2つのパターンのうち、**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、公募に向けた検討を行う。



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
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へ貸付けた上で、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>
エリア	 <p><b>【凡例】</b>  <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、マリーナ施設やキャノピーbyヒルトン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>100 m</p> <p>©NIT-インフラネット</p>
特徴	<p><b>【民間ノウハウの発揮】</b>  △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、<u>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</u></p> <p><b>【エリアの一体性】</b>  △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><b>【競争性の確保】</b>  ○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><b>【公共の負担】</b>  △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>
評価	<p>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というメリットがあるが、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であるので、評価は低いといえる。</p>

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>➤ 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へ貸付け、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	
特徴	<p>【民間ノウハウの発揮】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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から、民間ノウハウの発揮が期待できることから、<u>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</u></li> </ul> <p>【エリアの一体性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> </ul> <p>【競争性の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>△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</li> </ul> <p>【公共の負担】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○発注回数がパターン①と比較が少ない</li> <li>○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</li> </ul>
評価	<p>民間の事業参画ハードルは比較的高いと想定されるが、港湾環境整備計画制度の活用により、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となり、かつ、公共の財政負担軽減が期待できるため、優位性がある。</p>



## 3 実現に向けて

---

### 3-1 官民連携事業手法導入の評価と課題

#### 1) 定性的評価

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一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

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、マリナー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 エリアはマリナー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

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。（民間活力の導入可能性調査報告書参照）

#### 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、マリナー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。

### 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、今年度において実施した C・D エリアの民間活力の導入を想定したアドバイザー業務とそれに基づく事業者公募を次年度、整備の実現を目指す。
- ・拠点Ⅱ（トゥリバー地区）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。

#### ■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
期別の 目標	クルーズ船客及びフライト客のみなどへの誘導整備 ○スムーズな交通の分散と受入施設の整備		拠点とネットワークの基 盤づくり ○みなとの魅力ある施設 配置と2次交通手段の 確立
拠点Ⅰ （CIQ 施 設周辺）	・基本計画（拠点Ⅰ）策定 + 導入可能性調査（R4） ・C/D エリアアドバイザー 業務（R5/6）	・C/D エリア整備 （R7/8） ・その他エリアの 検討	・その他エリアの整備 ・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）	・基本計画（拠点Ⅱ）策定 + 導入可能性調査（R5） ・A エリアアドバイザー 業務（R6）	・A エリア整備 （R7/8） ・その他エリアの 検討	・その他エリアの整備 ・みなとまちの賑わいづく りへの連携と展開
その他 地区	・基本方向策定	・導入可能性調査 検討など（R8以 降）	・事業の進捗状況をみて、 適切な整備を検討・展開