

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム  
「サウンディング」  
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
<b>1. サウンディング情報</b>	
①団体名	沖縄県島尻郡与那原町 企画政策課
②事業名	与那原町マリントウン地区公有地活用事業
③本事業の現在の検討ステージ	1.事業発案 ②.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）
④サウンディングの目的	<p>○本町が所有している都市公園及び土地開発公社与那原支社が所有している用地、合計3か所（以下「3街区」。）について、民間事業者の参入によるまちの魅力向上及び地域経済活性化を図る為の活用を検討しています。</p> <p>○令和3年度に「スポーツツーリズム」の新たな土地利用の方針を示した「与那原町マリントウン地区土地利用基本構想」を策定しました。【※土地利用構想図p13】</p> <p>○令和4年度は①基本計画の策定及び②公募資料（案）の策定を行っているところです。</p> <p>※①では実現性を高めるため企業サウンディングを行いながら、土地利用構想図をブラッシュアップし、各街区の課題等の整理を行っているところです。</p> <p>○最短で令和5年度に公募を実施する予定となっています。</p> <p>→本町の業務進捗状況から鑑みて、次年度の公募に向け民間事業者各位から専門性の高い助言、提案、ご意見などを伺いたいと考えております。</p>
⑤民間事業者に対する質問事項	<p>【東浜25番地について】</p> <p>○現時点では独立採算型を前提としているが、参入を検討する場合の判断基準等があればご意見をいただきたい。（例：一定のインセンティブ付与が必要など）</p> <p>○第1種低層住居専用地域となっている。用途地域変更を前提として事業を進めているが後背地の住居に配慮した施設づくりが必要である。類似事例や公募時のアドバイス等ありますでしょうか。</p> <p>【全体として】</p> <p>○東浜25番地を除く2街区においても参入を検討する場合の判断基準等があればご意見をいただきたい。（例：一定のインセンテ</p>



<p>⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者 に考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「スポーツツーリズム」をコンセプトとした土地利用を想定しているため、ターゲットは「マリンスポーツや合宿キャンプを目的としたプロ、アマスポーツ選手」、「健康志向が高く施設利用を目的とした観光客」や「健康維持・増進に取り組みたい地域住民」等を想定している。</li> <li>・またワーケーション拠点としての可能性もあることから「自然資源に囲まれた空間での仕事を望む人」もターゲットとして想定。</li> <li>・沖縄県が整備を検討している大型 MICE 施設への来訪者もターゲットとして想定している。</li> <li>・施設に行政が直接財政負担を行う想定は現時点ではありません。民間事業者による資金調達、設計・建築等を想定しています。(PFI であれば独立採算型の事業類型、もしくは PRE など想定)。</li> <li>・都市公園については P-PFI を想定しています。</li> </ul>
<p>⑧事業スケジュール（予定）</p>	<p>令和4年度 基本計画の策定、公募資料（案）の策定 令和5年度 公募資料の策定、公募</p>
<p><b>(2) 対象地</b></p>	
<p>①所在地（交通情報含む）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①沖縄県島尻郡与那原町字東浜 25 番地 (第二与那原バス停から徒歩 4 分)</li> <li>②沖縄県島尻郡与那原町字東浜 77 番地 (教会前バス停から徒歩 8 分)</li> <li>③沖縄県島尻郡与那原町字東浜 107 番地 (教会前バス停から徒歩 7 分)</li> </ul>
<p>②敷地面積</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①23,000 m<sup>2</sup></li> <li>②42,000 m<sup>2</sup></li> <li>③2,000 m<sup>2</sup></li> </ul>
<p>③土地利用上の制約</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①第一種低層住居専用地域（建蔽率 50・容積率 100）</li> <li>②第二種中高層住居専用地域（都市公園）（建蔽率 60・容積率 200）</li> <li>③準住居地域（建蔽率 60・容積率 200）</li> </ul>
<p>④所有者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①土地開発公社与那原支社</li> <li>②与那原町</li> <li>③土地開発公社与那原支社</li> </ul>
<p>⑤周辺施設等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マリンプラザあがり浜</li> <li>・与那原マリーナ</li> <li>・観光交流施設</li> <li>・きらきらビーチ</li> <li>・ムーンテラス東崎</li> <li>・東崎公園</li> <li>・MICE 施設建設予定地</li> <li>【その他】</li> </ul> <p>本町は沖縄本島内で一番小さな町(5.18 km<sup>2</sup>)となっており、町内</p>

	に小学校、中学校、高校、大学、専門学校がそろそろコンパクトな町になっています。
⑥対象地周辺の環境	沖縄本島の南東部に位置しており、空港から沖縄自動車道、与那原バイパスを経由し 30 分ほどでアクセス可能な利便性の高い立地です。
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	沖縄県が大型 MICE 施設の整備を計画中です。計画と合わせて周辺への宿泊施設等も建設を検討しております。大型 MICE 施設の基本計画が今年度発表される予定となっております。

■ 添付資料

- 「与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本構想（令和 4 年 3 月）」【与那原町】  
[https://www.town.yonabaru.okinawa.jp/topics/pdf/kikaku/marine\\_town\\_kousou.pdf](https://www.town.yonabaru.okinawa.jp/topics/pdf/kikaku/marine_town_kousou.pdf)
- 「沖縄県マリンタウン MICE エリア形成事業基本計画（案）（令和 4 年 2 月）」【沖縄県】  
<https://www.pref.okinawa.jp/site/bunka-sports/mice/r3kihonkeikakutoukentougyouumuhoukokusyo.html>