

令和2年度 名護湾沿岸基本計画の策定に向けた サウンディング型市場調査

対話結果概要

1. 調査概要

調査目的	民間事業者との対話を通じて、以下の内容等を明らかにし、今後の名護湾沿岸（特に今回の検討対象エリア： <u>21世紀の森公園周辺エリア及び名護漁港周辺エリア</u> ）の魅力づくりに活用することを目的として実施。
調査方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和2年11月30日（月）に市ホームページに実施要領等を公表し（一部非開示資料は希望者に個別配付）、全国から広く参加者を募集。 ・ 参加者との個別対話にあたり、回答可能な部分について、サウンディングシートの提出を求めた。 ・ 個別対話は、名護市役所での対面又はオンライン形式により実施。
意見・提案を求めた内容	<ol style="list-style-type: none"> ① 対象エリアにおいて、基本構想を実現するための意見・アイデア（短期（5年以内）、中期（10年以内）、長期（10年以上）それぞれについて） ② ①を踏まえ、短期的に導入が望ましい機能・施設について ③ ①を踏まえ、短期的に導入が望ましい公園・海岸・漁港等を活用した名護湾沿岸ならではのアクティビティについて ④ ①～③の短期的施策を実現するための最適な事業手法・事業スキームについて ⑤ 名護湾沿岸の魅力づくりと連動した、市街地活性化に関する意見・アイデア ⑥ 名護湾沿岸全体の魅力づくりに関する意見・アイデア

2. 調査結果

対話実施期間	令和2年12月15日（火）～令和3年2月15日（月）の期間で随時実施。
参加者数	<p>計13社（県内企業7社、県外企業6社）</p> <p>【参加者の主な内訳】※</p> <p>建設企業／デベロッパー／宿泊施設運営事業者／造園系事業者／公園・スポーツ施設等管理運営事業者／道の駅等運営事業者 など</p> <p>※参加者のうち、企業名公表を承諾した企業（五十音順）：西武造園(株)、大和ハウス工業(株)、(株)Recamp</p>

3. 対話結果の概要

1. 仮説コンセプト仮説コンセプト（案）に関する意見や、全体を通じた意見など

【コンセプトに関する意見や、現状の名護市に関する意見】

- ・ 施設単体だと計画が単発で終わり、コンセプトもバラバラになる恐れがあるため、地域全体で統一したコンセプトを考えることが必要
- ・ 全体的に駐車場が不足している印象
- ・ 名護湾は穏やかな海。マリンスポーツの拠点という印象
- ・ エネルギー関連施設と、エネルギーを多く使用する施設の配置は、経済性や BCP の対応を含め検討する必要がある
- ・ 既存施設の活用と名護市へ人を呼び込む施策を段階的に行えば、人が集まる魅力的な場所となり、必然的に施設稼働率は上がる
- ・ 第一ステップ：漁港の立地を活かした商業施設をつくり、名護市での滞在時間を延ばす⇒第二ステップ：ウォーターフロントを中心とした施設の更新、新設に投資⇒第三ステップ：新たな交通インフラの整備。同時に美ら海水族館手前の名護市周辺での魅力づくり
- ・ 短期的にはスポーツコンベンションの充実⇒中期的には IoT やウェルネスの考えを踏まえた街と自然の融合⇒長期的には、高齢化社会を見据えた、市民の健幸づくりへの寄与
- ・ 暮らしの質の向上など、長期的なまちづくりを見据えた取り組みが必要
- ・ 本島西海岸エリアはホテルニーズはあると考える。コロナ禍で状況は不透明だが、ハイブランドホテル立地の可能性もあるのではないかと
- ・ 立地環境、周辺資源などから、キャンプ地としての魅力はあると考える
- ・ コンセプトについて、生活拠点としての価値向上か、スポーツツーリズムのような観光に力を入れるのか、はっきりしたほうが良い
- ・ 幼児期の遊び場は、自然環境の中の方が良く、表現することやアウトプットする場所、体を動かす場所を組み合わせた施設になると良い

【企業の取り組み姿勢】

- ・ 地元企業と協働体制を構築し、市経済の発展に貢献したい
- ・ 観光開発面で環境配慮・エネルギー活用があれば貢献できる

【市への意見・要望】

- ・ 官民連携のまちづくりを進める実施するためには、事業者が投資判断を行えるよう、名護湾沿岸の開発条件の明確化が不可欠。まずは既存公

共施設の立地方針を決定してほしい

- ・ まずは市として、どういった施設・機能を、どこに、どのような規模で整備したいか等のマスタープランを示された方が検討しやすい

2. 導入が望ましい機能・施設・アクティビティや活用アイデアについて

21世紀の森公園	漁港	その他（公園・漁港以外）
【総括的な意見】		
<p>【機能・施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ スポーツを活用した施設（サイクリングなど） ・ ドッグランが北部にないのであるとよい ・ 公園イメージと統一した、ナチュラルな素材を使った遊具 ・ 家族で楽しめるウォーターパーク ・ BBQ場の充実（東屋、ベンチ、貸出等） ・ オートキャンプ場などの宿泊機能 ・ 体育館への空調の導入 ・ ホテルはビーチ側に直接アクセスでき、ビーチリゾートを演出できる立地環境が望ましい ・ 温水シャワーについては、エコキュートを設置することで対応可能 ・ 砂浜に屋外遊具を設置し、自然を通して五感を感じられるような場所があればよい ・ カフェと、リモートワークや勉強ができる Wi-Fiの整備 	<p>【機能・施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 交通結節点としての活用 ・ 集客施設設置による賑わい創出（海の駅） ・ 直売所、農業体験活動の窓口 ・ 釣り堀といった時間消費型の施設 ・ 水揚げ量の低下が課題となっているので、海に生簀を張って安定的に魚を供給 ・ 生簀で魚と泳ぐアクティビティ ・ 海辺の賑わい拠点の充実 ・ 直販所・飲食施設のリニューアル ・ 観光バス（大人数）対応の食事処 ・ 地場産を提供するレストラン ・ 遊覧船の導入 	<p>【機能・施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リモートワーク、ワーケーション等の先進都市としての環境整備（宿泊施設、マンション） ・ やんばるの森の玄関口（エコツーリズム発信） ・ 東江地区にも場外市場のような施設を設置できるとよい ・ 海岸沿いの遊歩道の整備 ・ 写真撮影スポットの整備や特産品の開発 ・ フレキシブル、シームレスな二次交通の整備

<p>【アクティビティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マリンアクティビティが手薄なので、ビーチの活用 ・ ジェットボードや SUP などの最新アクティビティ <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 収益重視型ではなく、今ある公園機能をより活かす方向性がよい ・ 避難施設の計画があれば、エネルギー面でBCP 対策の検討が重要 ・ 夜間のイベント実施時の光熱費負荷低減の提案が可能 ・ 公園の利便性を高める必要はあるが、新たに何かを作ってビックコンテンツにする必要はない ・ ハコモノ整備よりは、短期的にはイベントでの活用が想定される ・ 乳幼児への対応（トイレなど） 	<p>【アクティビティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者（イベント会社や飲食業等）と漁協がタイアップしたイベント等の賑わい企画 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 緑地があれば、公園との一体管理も可能 ・ 漁港の活用にあたっては、漁協との連携・協力が必要 ・ 道の駅許田との連携（競合せず、差別化を図る） ・ 漁港は現状のままでは立ち寄るメリットはない。広い視野で、北部の玄関口としての機能充実を図る ・ 中長期の事業実施に向けて、短期は制約条件の緩和を検討したほうがよい ・ 商業施設の可能性はあるかもしれないが、計画内容を示した方がよい 	<p>【アクティビティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ （特になし） <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ SDGs 達成を目標とした環境都市の実現 ・ 大枠のまちづくり方針が定まるまでは、官民連携で、ハコモノ整備を伴わずまちづくりの相乗効果を発揮する事業の実施がよい（イベント実施による活性化、移動性向上、スマートシティに向けた実証実験など） ・ 中心市街の活性が必要。観光客の選択の幅を広げるための飲食施設を中心市街地に整備 ・ SNSの積極的な活用
--	--	---

【特に、短期的事業として想定する内容】		
<p>【機能・施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンセプトを踏まえたニッチ的なスポーツに焦点を当てた施設 ・ 地域との協働の場としてのモデル花壇の活用 ・ ビーチについて、マリナクティビティの充実を図るとともに、シャワーや遊具、親水広場等の整備 ・ 気軽に利用できる軽食サービス ・ キャンプ場としての事業化の前に、実証実験の場所としての活用はあり得る。ただし費用面での支援は必要 <p>【アクティビティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 海岸でのアクティビティの実施 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 樹林帯は貴重なので極力活かす ・ 野外ステージは既存の地域利用を損なわないほうがよい ・ 駐車場は有料とする 	<p>【機能・施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食・物販・情報発信等の大型複合施設 ・ 娯楽用ではなく、魚の購買にも繋がる、漁業に直結した水槽 ・ 漁港における競りの一般開放 ・ マリンレジャー業者の船舶も停泊を可能にする <p>【アクティビティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 海人体験 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 美ら海水族館への動線上なので、水族館来館者をターゲットにできるとよい ・ 漁港での水族館は、美ら海水族館が近隣にあり競合するのではないか 	<ul style="list-style-type: none"> ・ (特になし)

3. 事業方式・事業スキームについて

【事業方式・事業スキームに関する意見】

- ・ P F I 方式等による全体一括整備にすれば、全体のコンセプトは統一しやすい
- ・ 資金を一括で準備できるのならば、D B O 方式もひとつの方法。一括での準備が難しいのであれば、P F I 方式もある
- ・ 施設整備部分があれば、P F I 方式も可能性としてある
- ・ 民間独立採算で、かつ公共に使用料を支払うスキームを成立させるためには、①立地環境が良いこと、②民間事業者が活用できる、まとまった土地があること、③使用料が安いこと、④運営の自由度があること、などが挙げられる

【事業期間に関する意見】

- ・ P F I 方式の場合は、投資を回収するのに 20 年は必要
- ・ 市経済の発展に資するよう、地元企業と連携しながら長期的な視点で取り組みたい

【その他】

- ・ 官民双方でバランスのよい収益還元方法の設定、適切なリスク分担が必要
- ・ ハード投資ではなく、ソフトへの投資で勝負する
- ・ 公園内の単体施設では収益力に乏しいので、公園全体のマネジメントをしたい
- ・ 短期的には、イベントやアクティビティの知見をもつ人材を行政側にアドバイザーとして配置。長期的には、まちづくりの視点で取り組んでほしい。民間意見を積極的に取り入れるとともに、アイデアが採択された事業者には公募時のインセンティブ付与を検討してほしい
- ・ 県内に拠点がないので、現時点での参加は判断できない（ただし実証実験での協力の可能性は有）

4. 既存公共施設の活用について

【市役所について】

- ・ 市役所の建物自体は残したほうが良い
- ・ 市役所は建築的には利用価値があるので活用すべき
- ・ 市役所は一等地にあり、かつ歴史的価値のある建物のため、民間活力を利用し、建物を別用途で活用した方がよい

- ・ 陸上競技場の跡地に市役所を整備
- ・ 既存公共施設を改修して宿泊施設とした事例はあるが、現時点での可能性は回答できない
- ・ 庁舎はアーティスティックなイメージがあるので、若い芸術家などの方に使ってもらえれば良い

【市民会館について】

- ・ 市民会館は更地にして跡地利用し、ホテルとの複合施設などへの活用がよい
- ・ 公園近くに市民会館があっても良いが、別敷地に移転でもよい。市民会館跡地にホテルがあってもよい

【陸上競技場について】

- ・ 陸上競技場を公園に移転すれば、スポーツ施設が集中し、管理はしやすくなる
- ・ 陸上競技場は公園エリアへ移設したほうがよい

【その他】

- ・ まずは市としての開発条件の明確化を望む（移転・建て替えか、改修か、等の方針）
- ・ 津波避難や新たな市街地開発期待の観点から、民間事業者としては既存公共施設の移転を推進したい
- ・ 公園内や公共施設跡地へ賑わい施設誘致を行い経済活性化へつなげる
- ・ 市役所は宿泊・コンベンション施設として、市民会館はコンベンション施設としての活用
- ・ MICE に限らず恒常的に人を呼び込める集客装置があった方がよい
- ・ 既存施設改修の場合、参加の判断は慎重となる。既存施設の修繕履歴、躯体の劣化状況等は明確にしてほしい

5. 名護湾沿岸全体の魅力づくり・市街地活性化のアイデアについて

【市街地への回遊】

- ・ 漁業の歴史を活かし、漁港から博物館への流れを作り、市街地へ人を回遊させる
- ・ 漁港で新鮮な活魚を購入し、市街地で料理してもらい食す流れをつくる（市街地活性化）
- ・ アグリパークを活用した北部各地への観光客の誘導

【交通】

- ・ 高速艇を利用して那覇から来訪し、名護からレンタカーを利用すれば、環境負荷低減にもつながる観光ができる
- ・ 海へのアクセスのしやすさ、利用しやすさを向上させる

【エネルギー・インフラ】

- ・ 台風時の停電対策
- ・ エネルギープラント+温浴施設の組み合わせ
- ・ サテライト（天然ガス備蓄）を設置することで、経済性や環境性への寄与だけでなく、子どもたちへの環境教育に寄与する可能性がある

【その他】

- ・ やんばるアートフェスティバルの会場としての活用
- ・ 立地を選ばずに目的型の施設をつくり、ここまで来たいと思わせるコンテンツを用意する
- ・ 地元の住民がどう楽しむかがポイントとなる
- ・ 公園・漁港の活性化は必要だが、市街地活性化も必要
- ・ リゾート拠点も、県内他施設の類似では被ってしまう。差別化が必要
- ・ 実証実験を行うながら可能性を探ることもできるので、スモールスタートで行えるとよい

6. その他の意見など

- ・ 特区を活用し、公園、漁港どちらも規制緩和を進めてはどうか
- ・ 固定資産税減免などの税制優遇があると良い
- ・ 既存の競りを活用して若い漁業者の育成も必要
- ・ 今の条件の漁港ならば、名護東道路の延伸による影響はないと考える
- ・ 名護東道路の延伸によって当該地へのアクセス良化や関心が高まることに期待したい
- ・ 名護のポテンシャルは高く、沖縄一の施設になると考える

- ・ 健康講座、医療ツーリズムのコンテンツやマリンアクティビティ事業の提供は可能
- ・ 沖縄は年中海に入れるわけではない。海のアクティビティといっても冬季はどうするか
- ・ コロナ禍において、屋外でのキャンプニーズは高まっている