



名護東海岸(豊原)の利活用について

－豊原区有地（クンジタ浜）の定期借地権方式による土地利活用－

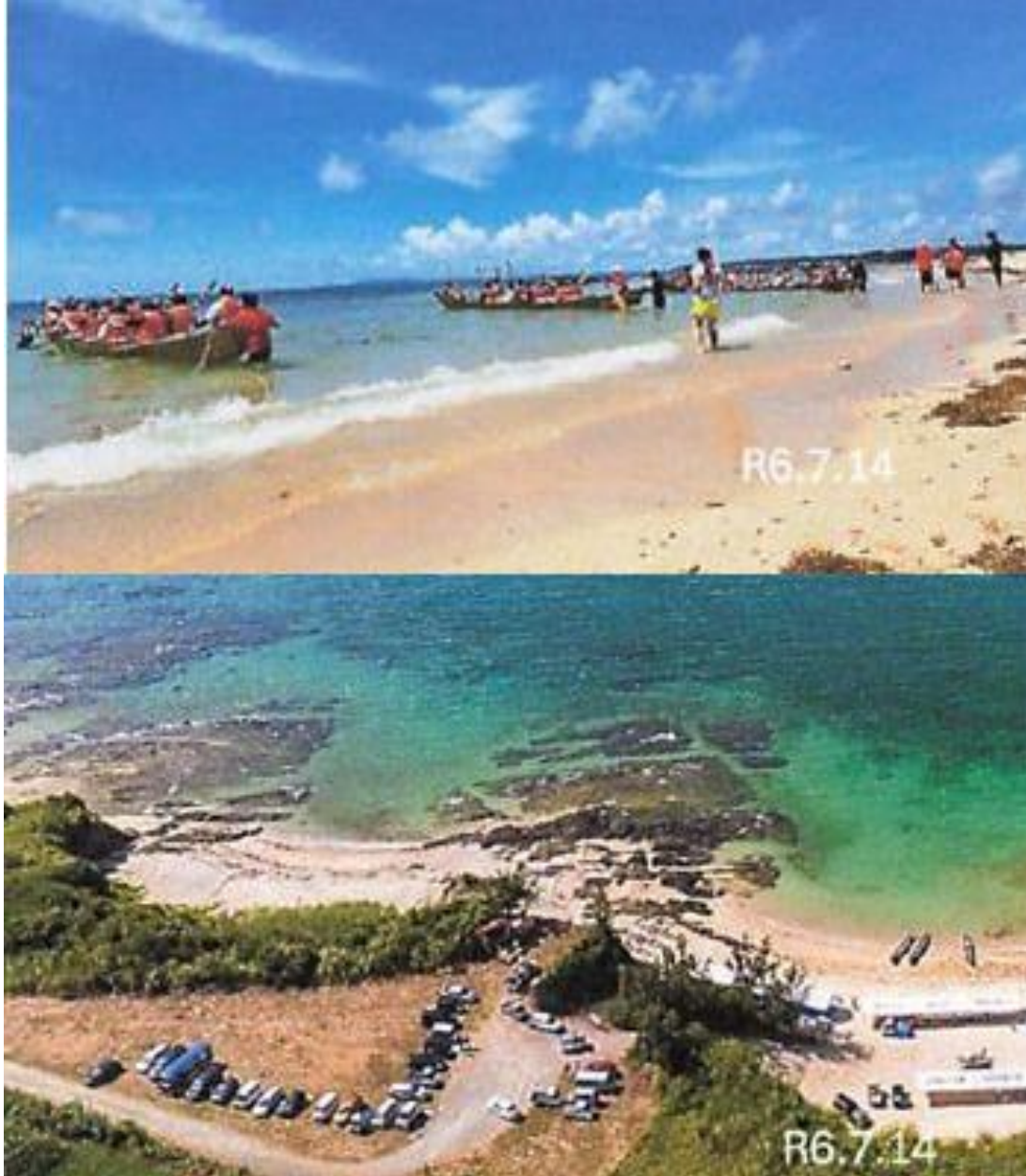
名護市
企画部 政策推進課



目次



1. 公募にあたって
2. これまでの経緯と公募の目的
3. 土地の概要
4. 民間事業者の提案に定める事項
5. 提案の留意事項



沖縄の伝等行事 アブシバレー・ハーレー大会と会場

公募にあたって

事業対象地はクンジダ浜（通称シーグラスビーチ）を擁する、太平洋に面した豊原区所有の土地であり、周辺には琉球セドナと呼ばれる特徴的な海岸地形や沖縄独自の植生が形成する魅力的な景観が残っており、砂浜ではシーグラスが拾えるスポットとしても知られています。

また、例年地元豊原区のアブシバレー・ハーレー大会が開催される場所であり、長年地域の人々に親しまれてきた場所でもあります。

一方、東海岸エリアは少子高齢化・人口減少が顕著であり、地域は、民間企業が区有地及びビーチを活用した多様な体験プログラムを提供する交流拠点を整備することで、交流人口の増加や地域の新たな雇用創出や活性化に繋がることを期待しています。

これまでの経緯と公募の目的

1. これまでに実施した土地利活用に向けた基本構想・基本計画の策定

名護市の東海岸に位置する豊原区（認可地縁団体）は、久志区、辺野古区とともに東海岸の玄関口として、魅力的で活気あるまちづくりを目指し、自然豊かな海岸線を活用し、マリンスポーツ及び地域住民の憩いの場所、観光客で賑わう拠点の創出を目的に、令和元年度に基本構想、令和2年度に基本計画を策定しました。

2. 事業休止

基本計画では、整備方針の設定、ゾーニング、動線計画、環境保全・景観保全計画、施設の平面計画、管理運営計画などの検討を行うとともに事業化に向けた課題の整理を行っています。

しかしながら、施設整備や都市計画法に基づく開発申請を地域住民が担うことが困難であることから、また、地域による施設の管理運営体制の構築、営業活動、収益の確保等が困難であることから、令和3～5年度にかけて再検討した結果、豊原区を主体とした事業実施の検討は一旦休止するとの結論になりました。

3. 公募の目的

豊原区による事業化は休止となりましたが、事業自体を中止するのではなく、定期借地権方式を活用し、民間主導による事業化の可能性調査を実施する方針を決定し、昨年度、名護市民間提案制度で民間事業者からの提案を募集しました。しかしながら、事前対話に至る提案がなかったことから、改めて提案の募集をいたします。

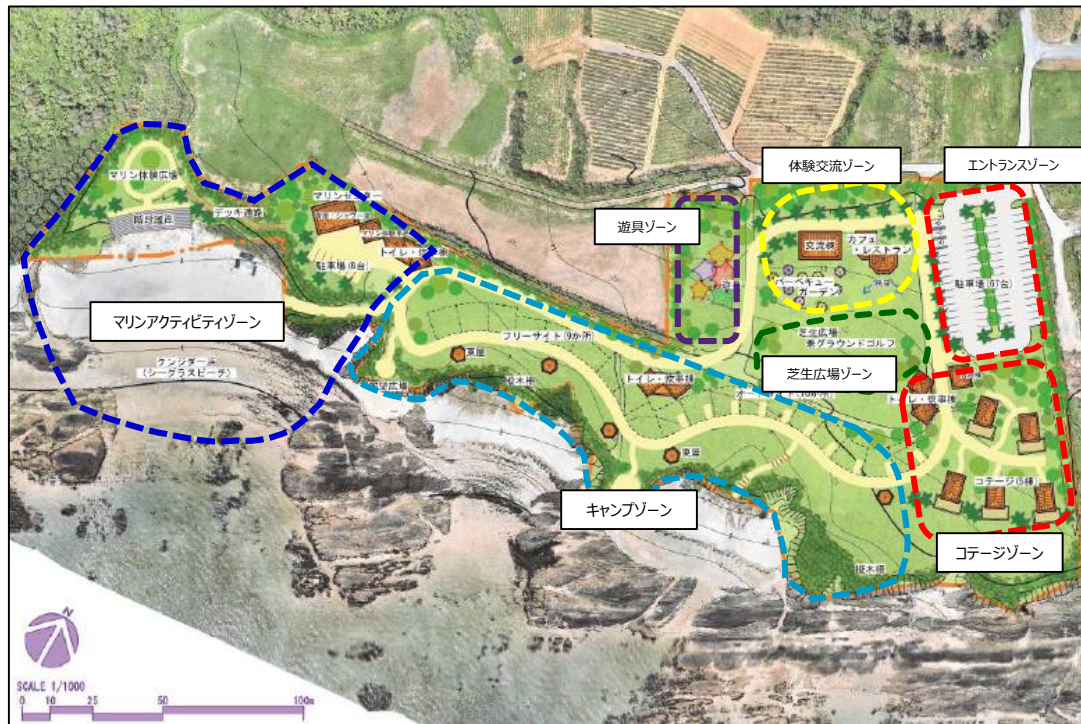
民間事業者のノウハウや技術力を生かした、自由な発想による当該土地の利活用について提案を求めます。

【参考】名護東海岸ツーリズム基本計画 土地利用計画

整備テーマ：クンジダ浜（シーグラスビーチ）の魅力を活かした新たな交流拠点の実現

地域の財産であるクンジダ浜（シーグラスビーチ）の優れた景観やマリン活動ができる環境を活かして、区民が自ら起業する拠点の実現と地域の活性化を目指すとして整備テーマを設定。

マリンアクティビティと滞在機能による交流人口の増加による地域の活性化を図る計画を策定。



土地の概要 ① 位置図-1

■ 事業対象地の位置

名護市豊原区は、那覇空港から沖縄自動車道経由で約1時間20分ほどの場所に位置しています。対象地は、豊原区の南岸に面する「クンジダ浜」周辺の区有地及びその周辺となります。



沖縄自動車道宜野座IC、国道329号を經由して約65km（1時間20分）の距離にあります。

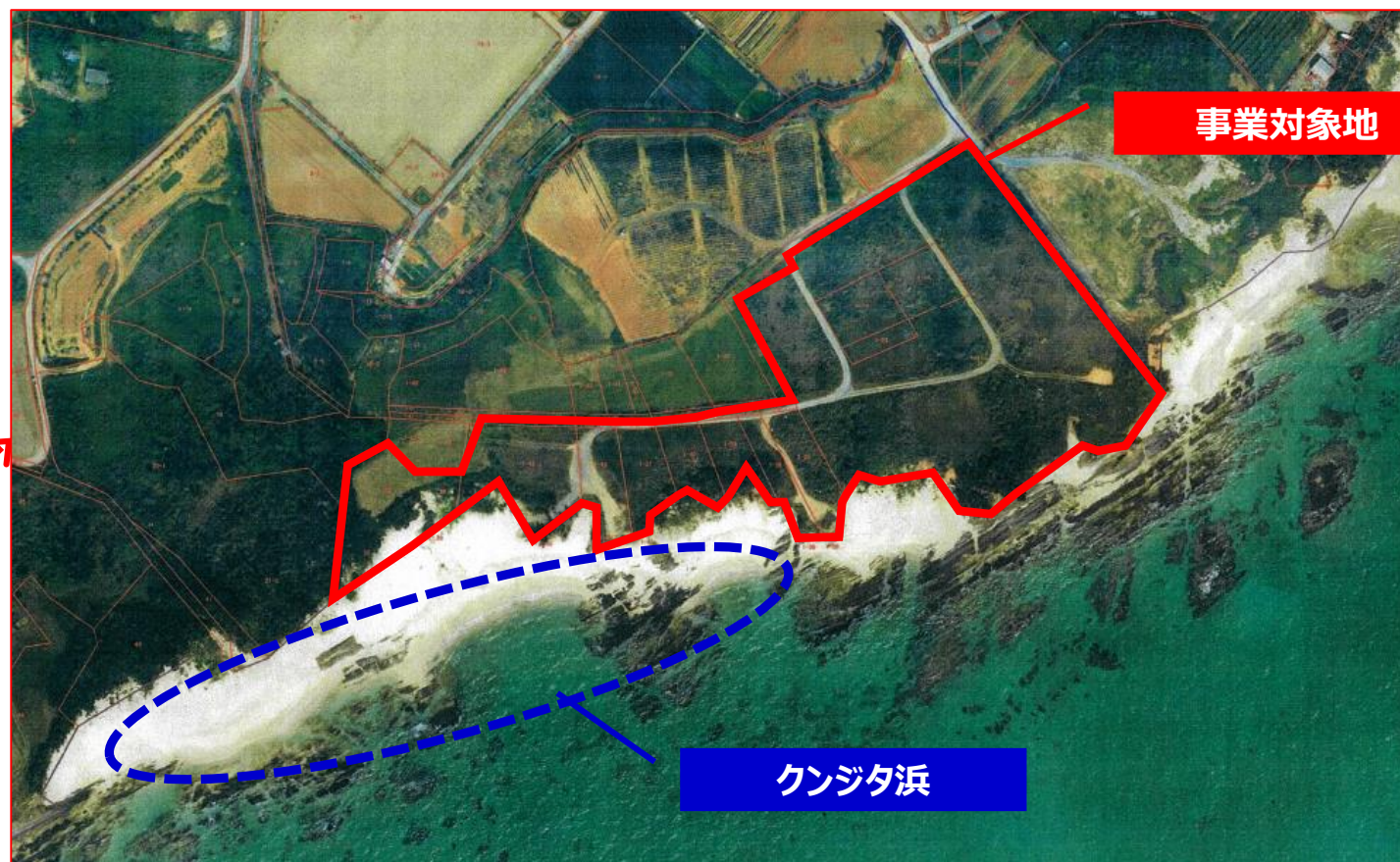
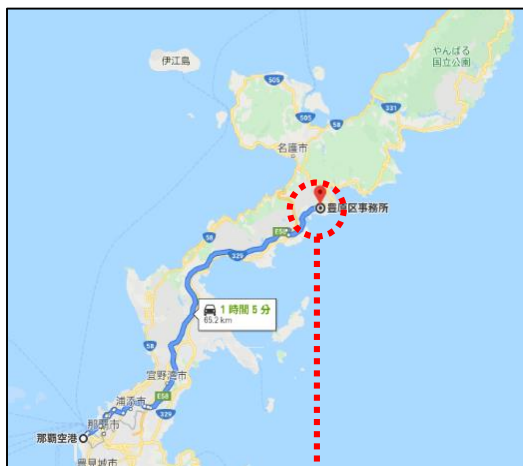


・名護市中心市街地からのアクセスは、国道329号を經由して、約15km(20分)で訪れることができます。

土地の概要

② 位置図-2

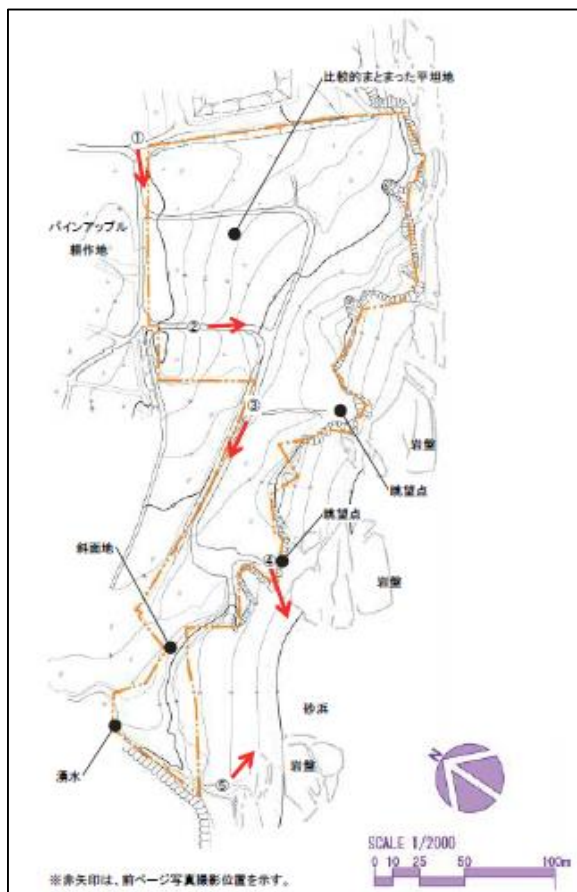
事業対象地は、豊原区と辺野古区との境界付近の海岸に位置しており、クンジダ浜と呼ばれる海浜と背後の約 5 m 海食崖、台地状の平坦地となっています。地質は砂岩からなる嘉陽層で一帯は国頭礫層が分布する地域であり、基盤層の嘉陽層が風化した土壌と国頭礫層の風化土壌が分布している土地になります。



土地の概要

③ 対象地の現況

事業対象地は、太平洋に面した東西500m程度のクンジタ砂浜とその後背地で形成されており、後背地の平坦部は海岸線の断崖から5～6m上部にあります。敷地東側は奥行きがあり、海岸からの距離もあるが徐々に高くなっているため、陸側最奥部からも太平洋や朝日を臨むことができます。



① 計画地入り口



③ 段丘上の未舗装道路



⑤ クンジダー浜(シーグラスビーチ)



② 敷地が傾斜し大半の位置から海が見える



④ 段丘上から海岸を見る



⑥ しゅう曲した嘉陽層の断層



計画地西側からの航空写真

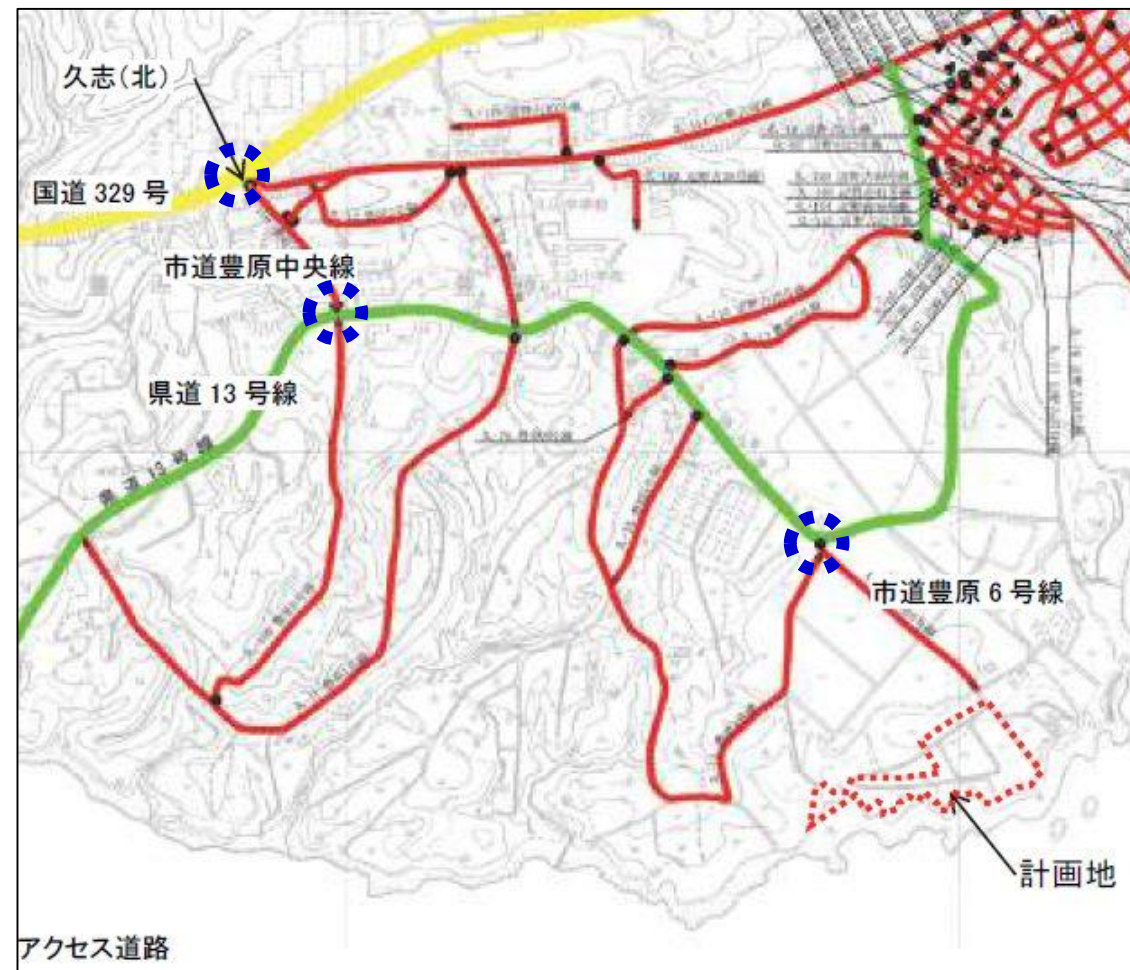
土地の概要

④ 事業対象地周辺のアクセス道路

計画地へ至るアクセス道路は、国道329号の久志(北)交差点から市道豊原中央線に入り、その後、県道13号線を左折進入し、約1.2 km進んだ位置に市道豊原6号線への入り口があります。

さらにここから、市道豊原6号線を350m程度南下した位置に計画地があります。

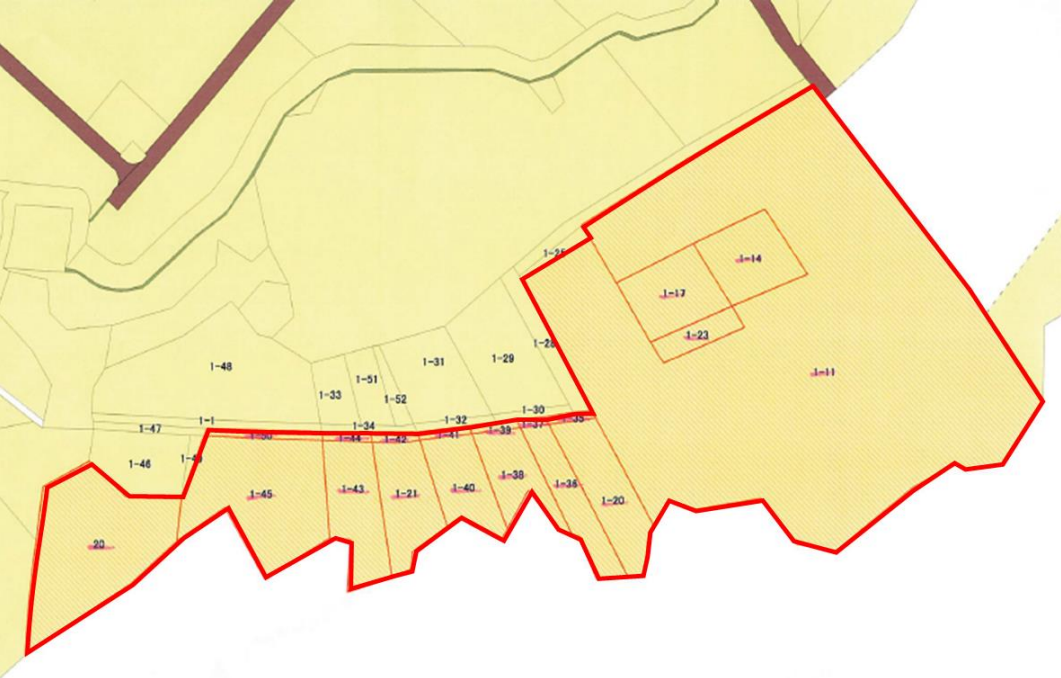
ただし、市道豊原6号線の入りが分かりにくいことや不特定多数の人が利用する動線としては、幅員が4mと狭く、未舗装の市道となっています。



土地の概要 ⑤ 登記内容

事業対象地は認可地縁団体である「豊原区」が所有している一団の土地になります。

周辺の土地は西側・北側は農振農用地区域となっており、東側は農業集落排水処理施設が位置しています。

No.	所在	地番	地目	地籍	所有者	その他
1	名護市字豊原豊原原	1番11	原野	16,902.00m ²	No.1～19全ての地番の地権者は豊原区（認可地縁団体）	所有権以外の権利に関する事項は特になし
2	〃	1番14	原野	829.00m ²		
3	〃	1番17	原野	829.00m ²		
4	〃	1番20	原野	938.00m ²	地籍図	
5	〃	1番21	原野	833.00m ²		
6	〃	1番23	原野	272.00m ²		
7	〃	1番35	原野	53.00m ²		
8	〃	1番36	原野	632.00m ²		
9	〃	1番37	原野	31.00m ²		
10	〃	1番38	原野	612.00m ²		
11	〃	1番39	原野	52.00m ²		
12	〃	1番40	原野	711.00m ²		
13	〃	1番41	原野	49.00m ²		
14	〃	1番42	原野	52.00m ²		
15	〃	1番43	原野	934.00m ²		
16	〃	1番44	原野	56.00m ²		
17	〃	1番45	原野	1,984.00m ²		
18	〃	1番50	原野	132.00m ²		
19	〃	20番	原野	2,254.00m ²		
地籍 合計				28,155.00m ²		

土地の概要

⑥ 関係法令とインフラの整備状況

法律等名称	内容	備考
都市計画法	名護市都市計画区域内（非線引き区域）	3000㎡以上の開発の場合、開発許可が必要
	用途地域は未指定	
建築基準法	建蔽率：60%、容積率：200%	
農業振興地域の整備に関する法律	農振農用地区域から除外済み	
森林法	保安林及び森林地域の指定なし	
漁港漁場整備法	計画地及びその前面の海域の指定なし	
漁業法（漁業権）	共同漁業権（共同第5号）	前面の海域は、名護漁業協同組合が、漁業権を有している
	区画漁業権（南西側沖にモズク養殖）	名護漁業協同組合が特定区画漁業権（養殖）を有している
海岸法	「琉球諸島沿岸海岸保全基本計画」で豊原区の海岸一帯は「海岸環境を積極的に保全する区域」に指定	土地の切土や盛土、施設の新築又は改築に際し、事前に県知事の許可が必要
日米地位協定	キャンプシュワブの提供水域に設定されている	漁業や船舶の航行に制限はないが、米軍が使用する際に予告される
その他：自然環境（動植物）	オキナワギク	沖縄県版RDB：絶滅危惧II 類、環境省版RDB：絶滅危惧II 類
	オカヤドカリ	国指定天然記念物

インフラ名称	内容	備考
上水	市道豊原6号線から敷地内に引き込みが必要	
下水	市道豊原6号線から敷地内に引き込みが必要	R9年度、隣接する農業集落排水処理施設が供用開始後接続可能
電気	市道豊原6号線から敷地内に引き込みが必要	
通信	携帯はエリア内。光回線は県道13号から引き込みが必要	
道路	市道豊原6号線に接道。幅員W=2.5～4.0m、未舗装。	拡幅が必要な場合、名護市担当部局との協議が必要となります。 また、拡幅は事業者の負担を前提としますが、行政の費用負担を要望する場合についても協議が必要となります

民間事業者の提案に定める事項 ①

1 立地に関する事項

所在地	沖縄県名護市字豊原豊原原
敷地面積	28,155㎡（敷地全体を活用することが前提となります）
都市計画区域等	名護市都市計画区域内（非線引き区域）
用途地域	未指定
建蔽率/容積率	60%/200%

2 土地の使用に関する事項

定期借地権方式・事業用定期借地権を想定。

存続期間については、事業のライフサイクル全体において重要な要素であることから、存続期間は提案者と協議します。提案では希望する存続期間と借地料の提示をお願いします。

	適用条文	存続期間	用途制限	公正証書	契約終了時の建物
事業用定期借地権	借地借家法 第23条	10年以上50年未満	事業用建物の所有 （居住用は不可）	必要	原則取壊し （更地返還）

民間事業者の提案に定める事項 ②

3 土地の利活用に関する事項

土地の利活用の内容は、提案者のノウハウや技術力を活かした、自由な発想で提案して頂きますが、P4～P5にあるとおり、地権者である豊原区は地域の活性化を希望としているため、交流人口の拡大による地域の活性化に寄与する提案内容を求めます。

また、当該事業対象地は年に1回、沖縄地方の伝統行事であるアブシバレー・ハーレー大会の会場として長年使用してきた海浜であることから、行事の際、豊原区の事業対象地の海浜（クンジタ浜）の利用を制限しないことが条件となります。（民間事業者と連携した大会の実施も可能です。）

併せて、事業対象地はこれまで地域の住民や観光客が気軽に訪れることができた憩いの場所でもあることから、沖縄県の「海浜を自由に使用するための条例」を鑑み、海浜への立ち入りの対価としての料金徴収や事業者が提案した施設の利用者以外の海浜利用者のアクセスの制限をすることはできません。

※「海浜を自由に使用するための条例」は、1990年に制定され、海浜は共有の財産であり、誰でも自由に利用できることを定めています。

民間事業者の提案に定める事項 ③

4. 名護市及び豊原区の費用負担について

本公募は定期借地権方式による事業者が実施主体となる提案を募集していることから、事業者の提案事業に対して、名護市や豊原区が費用負担することは原則ありません。

5. 事業提案後の流れ

名護市民間提案制度、マジュン・コラボ名護運営ガイドラインに基づき、事業者から提案がある場合、初めに事前対話申込書を提出して頂き、事務局と提案内容の確認・調整を行います。事前対話において提案内容が適当であると判断された場合、企画提案書を提出して頂き、事務局において企画書の事前審査を行います。更に事前審査において提案が適当であると判断された場合、審査委員会に諮ります。審査委員会で提案の実施が適当であると判断した場合、提案事業の実施となります。

今回の土地利活用の公募については、事前対話後、地権者である豊原区にも情報共有し、豊原区の意見も徴収する予定です。



提案の留意事項

具体的な土地利活用計画を提案してください。また、過去の検討では、管理・運営体制、整備費用の確保、収益源の確保等、事業の採算性が課題となっていることから、下記の内容を提案内容で明確にして頂きますようお願いします。

- 土地の利活用方法に関すること（土地利用計画）
- 施設整備に関すること（資金計画・施設整備計画）
- 提供するサービスに関すること（運営計画）
- 施設の管理・運営・採算性に関すること（収支計画）
- 運営を担う人員確保について（地域からの雇用も検討ください）
- 借地期間の希望期間及び借地料の希望額



左上 高台から望むクンジタ浜

左下 ハーレー大会

右 褶曲と鬼の洗濯岩と同様な奇岩群