

「令和 7 年度沖縄県マリンタウンMICEエリア形成推進業務」報告書（案）

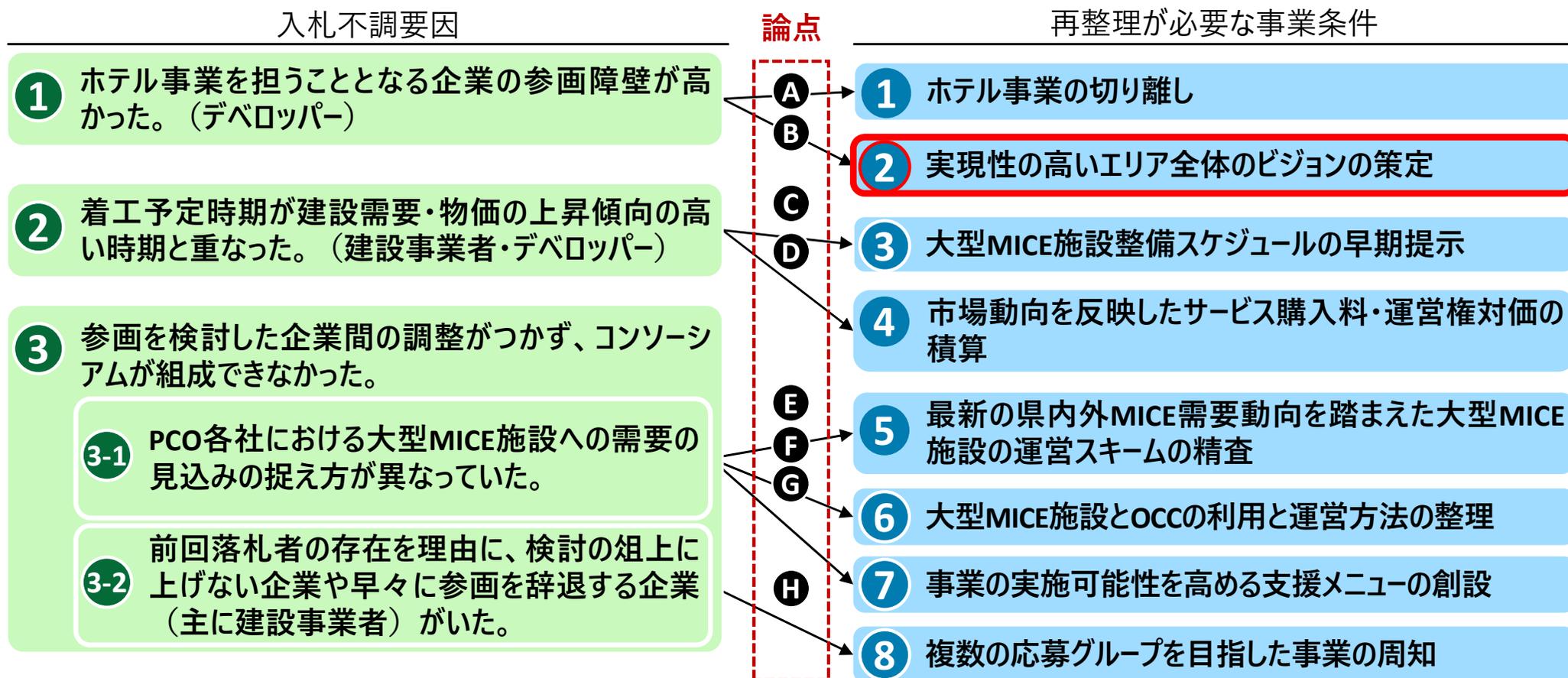
- I まちづくりの方向性
- II 「マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョン」の見直し予定内容

I まちづくりの方向性

1.本項目の位置づけ

- 第1回有識者委員会にて、昨年度委員会で再整理が必要な事項として整理された「②実現性の高いエリア全体のビジョンの策定」について協議し、まちづくりビジョンの見直しの必要性について確認した。
- 本資料では、まちづくりビジョン見直しの必要性について再度確認するとともに、見直しの方向性について示す。

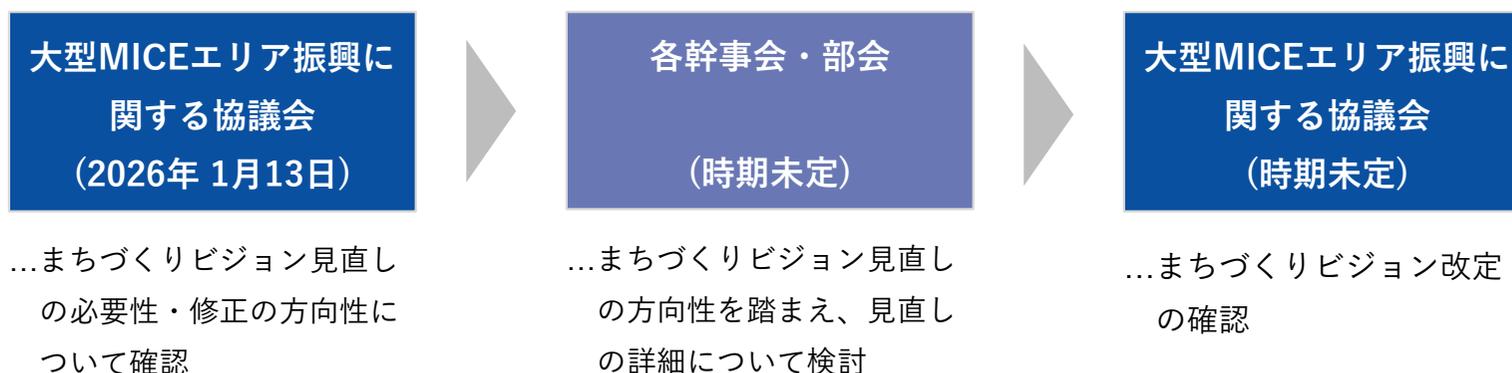
昨年度有識者委員会の申し送り事項



2.まちづくりビジョンの見直しに向けた検討について

- マリントウンMICEエリアまちづくりビジョン（以下「まちづくりビジョン」という）の見直しに向けた検討は、以下の流れで実施する予定です。

まちづくりビジョン見直しのフロー



まちづくりビジョン見直しについて

以下の事項を考慮した見直しを検討

- ▶ まちづくりビジョンに基づくまちづくりの現状
- ▶ まちづくりビジョン策定時からの社会情勢の変化
- ▶ 上記変化が民間事業者の参画意欲に与える影響
- ▶ マリントウンMICEエリアのまちづくりを推進する上での民間事業者参画の必要性

3.まちづくりの概要（経緯）

- マリントウンMICEエリア（以下、「本エリア」という。）のまちづくりの経緯は以下の通り。
- 2017年（平成29年）にまちづくりビジョン、2018年（平成30年）にまちづくりデザインを策定。
- まちづくりビジョンに基づく「沖縄県マリントウンMICEエリア形成事業基本計画」により事業者公募を実施

- 2015年（平成27年） **大型MICE施設建設決定（方針表明）**
沖縄県は、マリントウン地区（西原・与那原）へ大型MICE施設建設を決定。
- 2017年（平成29年） **「マリントウンMICEエリアまちづくりビジョン」策定**
MICEを核とした中長期の整備方針を明文化。
大型MICE施設周辺に宿泊施設や複合商業施設等を配置し、賑わいを創出するまちづくりを目指す。
- 2018年（平成30年） **「マリントウンMICEエリアまちづくりデザイン」策定**
まちづくりビジョンを基に、ゾーニングや動線計画、空間コンセプトの考え方を具体化。
- 2022年（令和4年） **「沖縄県マリントウンMICEエリア形成事業基本計画」策定**
大型MICE施設の規模や機能配置、動線計画を定める。
また、まちづくりビジョンに基づき、周辺公有地活用の方向性を整理するとともに、事業者公募の方針、整備運営手法を提示。
- 2024年（令和6年） **入札公告**
大型MICE施設の整備・運営、公有地へのホテルの新設を必須提案、その他公有地への民間収益事業を任意提案として県が事業者公募を実施。

3.まちづくりの概要（まちづくりビジョンの目的、構成、位置づけ）

- まちづくりビジョンは、大型MICE施設を核とした、本エリア全体のまちづくりの考え方を示したものである。
- まちづくりビジョンは、諸調査で得られたデータや、関係者の考え方を参酌することで適切に見直し・発展させるものと位置付けられている。

まちづくりビジョンの目的

- まちづくりの方向性の統一
- 宿泊施設や賑わいを生む商業施設等の立地促進

まちづくりビジョンの構成

1. はじめに

- 1-1 まちづくりビジョンの目的
- 1-2 まちづくりビジョンの位置づけ
- 1-3 まちづくりビジョンを活用した今後の展開
- 1-4 当該エリアの現状と課題

2. まちづくりの基本方針

- 2-1 まちの将来像
- 2-2 まちづくりのコンセプト（案）
- 2-3 まちづくりの基本方針

3. まちづくりの考え方

- 3-1 軸の考え方
- 3-2 ゾーンの考え方

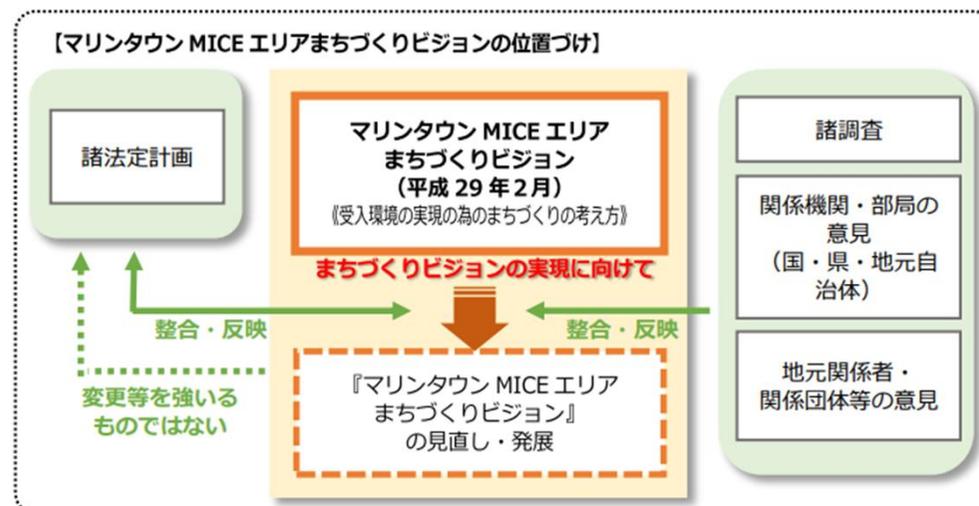
4. まちづくりビジョンの具体化に向けて

- 4-1 具体化に向けた基本的な考え方
- 4-2 具体化に向けたプロセス
- 4-3 今後のスケジュール

まちづくりビジョンの位置づけ

【まちづくりビジョンより抜粋】

- 今後、諸調査で得られたデータ等に基づき整合を図り、必要性などを整理することで、さらに適切な形で見直す。
- 国、県、地元自治体が有する既存計画を必要に応じて見直すとともに、地元関係者、関係機関のまちづくりの考え方を参酌することで、さらに適切な形に発展させていくもの。



まちづくりの基本方針

～まちの将来像～

マリンタウンMICEエリア周辺一帯における、緑と海辺のアメニティーを活用した、交流、賑わいのある豊かなまち

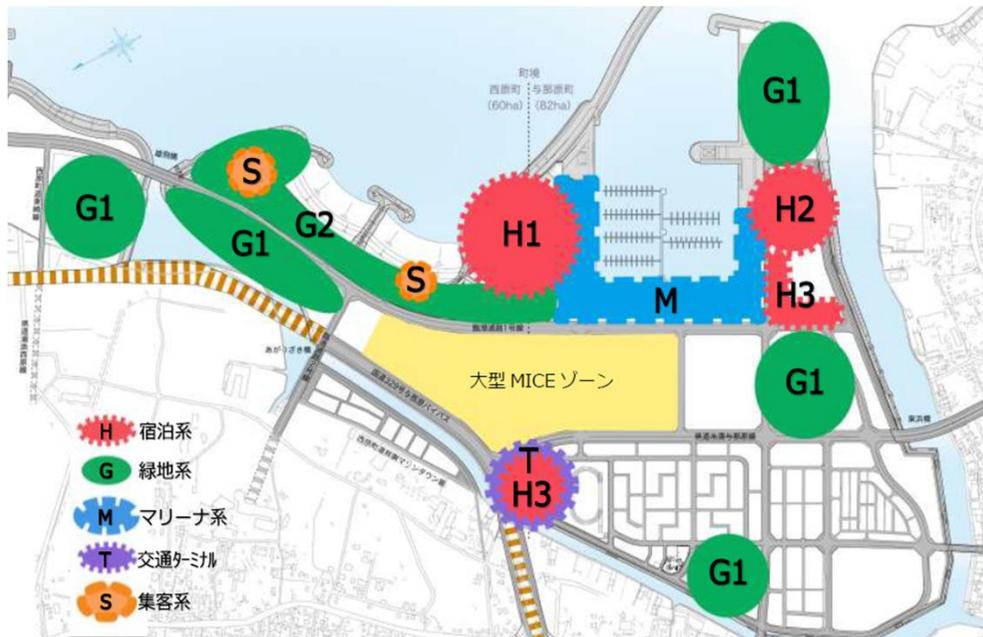
～まちづくりのコンセプト～

- ①あがりまち
- ②いちゃりば（行逢う空間）

～まちづくりの基本方針～

- 〈拠点性〉 沖縄の大型MICEの受入地域として相応しい拠点性と賑わいを兼ね備えた安心・安全なまち
- 〈周辺環境との調和〉 既存環境と新しく作り出されるものが共存する調和のとれたまち
- 〈体制づくり〉 地域住民、民間事業者、行政等の多様な主体の連携・協働により、持続的に成長・発展していくまち

まちづくりの考え方



出所：沖縄県「マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョン」

まちづくりビジョンの具体化に向けて

- 戦略1 東海岸地域の顔づくり、先進的な取組の推進 など
- 戦略2 交通対策、地域産業の振興 など
- 戦略3 地域連携組織による取組、エリアマネジメントの実施 など

◆具体化に向けたプロセス



出所：沖縄県「マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョンの概要」

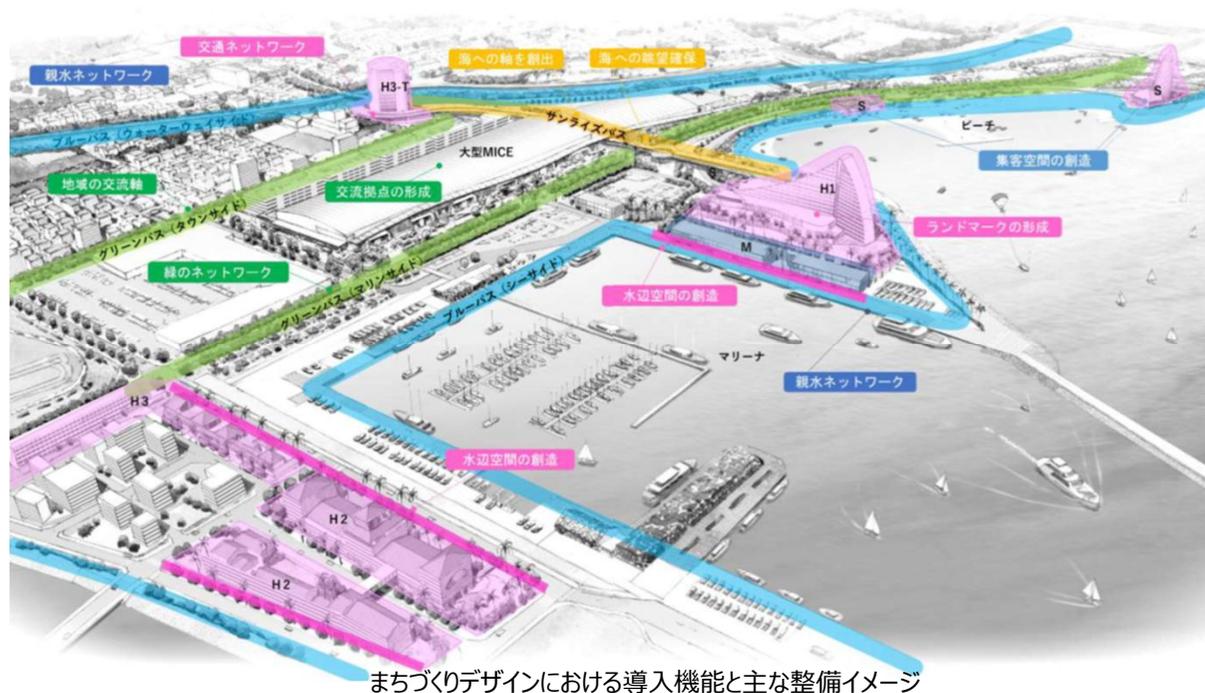
3.まちづくりの概要（まちづくりビジョンおよびデザインでのまちづくりの条件）

- 「マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョン（2017年2月）」及び「マリンタウンMICEエリアまちづくりデザイン（2018年8月）」における本エリアの事業条件は以下のとおり。

<p>大型MICE施設※</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模展示会やコンサート、国際会議が可能な大空間の整備 年間目標：参加者1,000人以上の大規模な催事164件、参加者数101万人 ・効率的なエネルギーマネジメントシステムの導入 ・津波等の災害に対する危機管理体制等の構築 ・東海岸地域の情報発信機能の導入
<p>宿泊施設 (H1,H2,H3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・合計2,000室程度 H1 ハイクラスホテル H2,H3 ミドルクラス・エコノミークラス
<p>交通ターミナル (H3-T)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・交通ターミナル機能を備えた宿泊施設 ・ランドマークとなるシンボル性の高い施設

※参考
平成29（2017）年公募時の施設要件

- ・展示場3万㎡以上
- ・多目的ホール7,500㎡以上
- ・中小会議室20～30室
- ・立体駐車場2,000台以上
- ・施設と外部をつなぐペDESTロリアンデッキ



まちづくりデザインにおける導入機能と主な整備イメージ

4.まちづくりの現状

- まちづくりビジョンの中で整理された4つの主要課題に対し、それぞれの現状を整理した。
- 商業・娯楽等の施設、宿泊施設、公共交通機関の整備については引き続き検討が必要である。

まちづくりビジョンの「現状と課題」において整理された課題		現 状
① 用途地域の変更	宿泊や商業施設等を整備するにあたっては、港湾計画で「緑地」に位置付けられている一部区域を「交流厚生用地」に変更する必要がある。	まちづくりビジョンにおいて位置づけられたH1ゾーンについて、用途地域を「緑地」から「交流厚生用地」に変更済み。
② 商業・娯楽等の施設整備	本エリア周辺には地元向けの商業施設が立地しているのみであることが課題であり、魅力的な商業や飲食、娯楽施設の整備が必須である。	大型MICE施設の利用者及び地元住民にとって魅力的で、MICE開催時以外にも日常的に賑わいを生むような商業施設等の整備に向けて検討が必要。
③ 宿泊施設の整備	大型MICE施設の近隣に約2,000室程度の宿泊施設が必要である。	昨年度にホテル整備を必須とした事業者公募を実施したが、不調となった。 実現可能なホテル規模、グレード、整備スケジュールについて引き続き検討が必要。
④ 交通アクセスの改善	主要幹線が国道329号のみであり、地区交通の渋滞等も懸念されることから、広域幹線道路網や公共交通網の整備が必要である。	与那原バイパスにおいて暫定2車線が開通、併せて小禄道路及び南風原バイパスの整備が進んでいる。 その他公共交通機関の整備については、引き続き検討が必要。

4.まちづくりの現状（まちづくりにおける民間事業者の参画）

- 本エリアにおけるまちづくりをさらに推進するにあたっては、民間事業者の参画促進が必要となる。
- 特に前頁で今後の検討事項としてあげた商業・娯楽等の施設、宿泊施設の整備には、民間事業者のノウハウを活用することで魅力的な施設の実現が可能となり、地域ブランドの向上に寄与することが期待される。
- 「沖縄県マリンタウンMICEエリア形成事業基本計画」では、官民連携の取組をエリア形成の基本方針の1つとしている。

マリンタウンMICEエリア形成の目的

- 1 沖縄の特徴ある環境を生かしたビジネスインバウンド誘致による、MICE開催および周辺への経済波及の拠点となる、県の目指すMICE振興に貢献する。
- 2 MICEにおける域内外の交流・情報発信等を通じ、県内経済の発展と新たな産業創出・成長の達成を図り、国際的なMICE開催地としてのブランドを構築する。
- 3 官民連携による地域経済好循環を創出して、新たな財源を確保し、アフターコロナにおける県全体の経済活性化の起爆剤とする。
- 4 東海岸サンライズベルト構想を推進する基点となり、東海岸エリア一帯に発展の勢いを創出することで、県土の均衡ある持続可能な発展と地域住民の為のまちづくり推進に貢献する。

マリンタウンMICEエリア形成の方針

面的整備の推進

- 東海岸サンライズベルト構想を推進する基点となる面的整備
- 大型MICE施設の整備と合わせ周辺を一体で開発
- 地元自治体等と連携したマリンタウンのエリア形成に向けた周辺開発
- 大型MICE施設と周辺開発との機能を整理し、効率的な機能分担と相互の経済的・実務的連携を実施
- マリンタウンMICEエリア全体でのMICE受け入れを可能とする環境整備
- デジタル技術を活用したエリアの価値の高度化

官民連携の取組

- PPP/PFIによる事業推進
- 民間ノウハウによる効率的MICE運営
- マリンタウンMICEエリア内公有地・公共施設の活用・連携を実施
- 新技術等の実証・実装事業の実施
- エリアマネジメント組織等官民共同での拠点運営の実施

持続可能なまちづくり

- マリンタウンMICEエリア内の魅力向上、MICE運営支援に資する技術導入
- 地域力向上のための地域課題・広域課題の解決
- サステナブルなエリア形成のための仕組みの構築と運用

5.社会情勢の変化（まちづくりビジョン策定後の変化）

- まちづくりビジョンを作成した平成29年（2017年）以降、事業実施環境に以下のような変化がみられる。
 - ・ 建設費、人件費、金利等の上昇等（経済環境の変化）
 - ・ 県内のホテル需要に対して供給数が上回る傾向等（観光市場の変化）
 - ・ 与那原町の脱炭素先行地域への選定等
- 好調な観光市場や周辺地域におけるまちづくりの進展という好材料がある一方、**事業費の高騰、人手不足といった課題が発生しており、本エリアに対するニーズが変化している可能性がある。**

大項目	小項目	データ	詳細	
経済環境の変化	建設費の高騰	建設工事費デフレーター	<ul style="list-style-type: none"> ● 建設費、人件費、金利等が大きく上昇し、本事業でも事業費の増大が見込まれる。 ● それにより民間事業者の本事業への参加意欲が低下する可能性がある。 	2017年度比で約26%上昇
	人件費の高騰	毎月勤労統計調査 賃金構造基本統計		2017年度比で約7.28%上昇 2017年度比で26.1千円/月上昇
	維持管理費の高騰	日本銀行「企業向けサービス価格指数（CSPI）」建物サービス		2017年度比で約13%上昇
	金利の上昇	日本銀行「長・短期プライムレート（主要行）」		2017年度比で約90%上昇 (1.0%→1.9%)
観光市場の変化	観光客数の動向	沖縄県「入域観光客概況」	<ul style="list-style-type: none"> ● 観光客数は順調に回復し、ホテルの新規開業が相次ぐ。客室単価も上昇傾向。 ● 一方、ホテル需要に対して供給数が上回る状況が続く見通し。 ● 全国の新規ショッピングセンター(SC)開業数および総数は減少傾向にある。 	2018年度比で約0.5%低下 (コロナ禍以降は上昇傾向)
	沖縄におけるホテル需給バランス	りゅうぎん総合研究所レポート		沖縄県内では、ホテル需要に対して供給が上回っている状況
	商業施設の開発動向	日本ショッピングセンター協会		2025年のSC開業数は過去最低を記録
本エリア周辺環境の変化	基盤整備	内閣府 沖縄総合事務局HP	<ul style="list-style-type: none"> ● まちづくりの基盤整備や周辺自治体におけるまちづくりが引き続き進展 ● まちづくりビジョン改定時は、上記との整合性に留意する必要 	与那原バイパスの暫定2車線が開通
	周辺自治体によるまちづくり	周辺自治体HP等		与那原町、西原町におけるまちづくりの進展（「与那原町マリンタウン地区公有地活用事業」、与那原町の脱炭素先行地域への選定 等）
	近隣の開発動向	(一)	<ul style="list-style-type: none"> ● 本事業で整備する施設に類する施設が近年周辺地域にて整備されている。 	下記施設等が近年開業 ・ MICE：沖縄アリーナ ・ 宿泊：那覇市等におけるホテル ・ 商業：コストコ（南城市） ・ その他：ジャングリア

- 先述の「経済環境の変化」により、全国で公共・民間の大型案件の停滞、縮小事例が発生している。

公共（PPP/PFI等）の主な停滞事例

● 名古屋国際会議場整備・運営事業（PFI）

- ・ 国際会議場の更新・機能強化をPFIで一体実施する計画。当初公告時から物価等の上振れを反映し上限を約100億円増額して再広告するも応募者なしで2023年に入札中止。
- ・ 理由として、設計・建設費の上振れリスク、資金調達コストの上昇、リスク分担の重さが報じられている。

● 鹿児島県スポーツ・コンベンションセンター整備運営事業（PFI）

- ・ 県立体育館の建替え・運営をPFIで実施する計画。入札金額が100億円以上合わず、入札当日に2グループが辞退、不調。
- ・ 理由として、建設費の上昇による見積額の超過や金利上昇による調達環境に悪化が報じられている。

民間主導の主な停滞事例

● 金武町 米軍ギンバル訓練場跡地リゾート計画〔沖縄県・国頭郡金武町〕

- ・ 跡地活用として大型リゾート施設を計画していた計画。2024年に開発企業（マレーシアの企業）が町に撤退を正式通知。
- ・ 企業側が「建設コストの高騰等」を撤退理由として明示したと報じられている。

● 大宜味村「結の浜」リゾートホテル計画〔沖縄県・国頭郡大宜味村〕

- ・ 海浜公園隣接地に約160室規模のリゾートホテルを新設する民間開発。2023年度着工予定が遅延し、2024年時点で「着工のめど立たず」と報道。
- ・ 資材価格の高騰で総事業費が膨張し、採算確保が困難となったことが報じられている。

6. 「マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョン」の見直しの必要性

- 近年の社会情勢の変化等により、民間事業者は大型開発事業への参画をより慎重に判断して案件を選別する傾向にあることから、民間事業者の参画を促進する各ゾーンの考え方の検討が必要と考える。
- 平成29年2月のまちづくりビジョン策定時から建設物価や観光需要動向等が変化していることから、各ゾーンの整備期間の検討が必要と考える。
- 今後のマリンタウンMICEエリアのまちづくりに係る方針を実現していくため、「まちづくりビジョン」を適切な形に見直し・発展させていく。

まちづくりビジョンにおける 見直しの考え方

まちづくりビジョンは、策定時に「諸調査で得られたデータや、関係者の考え方を参酌することで適切に見直し・発展させるもの」と位置付け

■ まちづくりビジョン見直しにあたっての視点

まちづくりの内容	商業・娯楽等の施設、宿泊施設の具体化に向けたプロセス
まちづくりにおける 民間事業者の参画	公有地の活用を含むまちづくりへの民間事業者の参画促進
社会情勢の変化	中長期的な視点からのゾーンの考え方

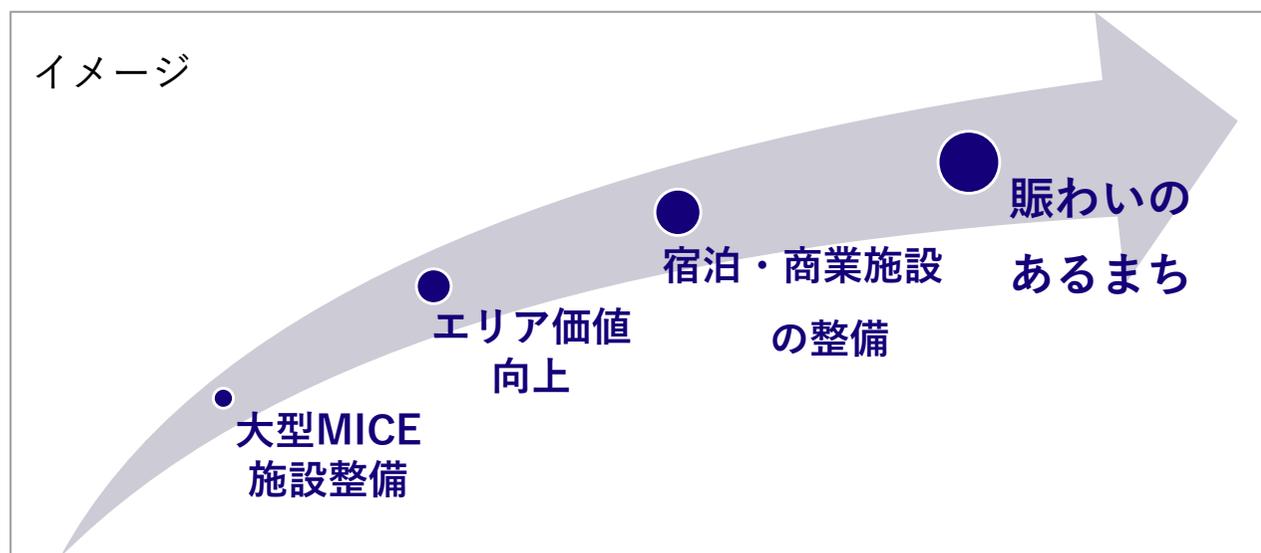
- 大型MICE施設、宿泊・商業施設等多様な施設機能整備を通じたエリア価値の向上には、中長期にわたるまちづくりの推進が必要である。
- 与那原町の脱炭素先行地域の取組と一体となったまちづくり方針を示す。
- 社会情勢の変化を踏まえ、継続的な施設機能・規模の拡充等、発展し続けるまちづくりを目指す。

方向性① 施設機能・規模の検討

- ・ 「軸の考え方」「ゾーンの考え方」における脱炭素先行地域の取組の反映
- ・ まちの将来像の実現に向けて、社会情勢と大型MICE施設整備によるエリア価値の変化を捉えた施設機能・規模の発展プロセス

方向性② 継続的なまちづくりの検討

- ・ 大型MICE施設や宿泊・商業施設などの多様な機能の整備に要する中長期の期間
- ・ 大型MICE施設整備運営を核とした賑わい創出に資する機能の同時期整備とともに、継続的な拡充による波及効果によりエリア全体の価値向上



II まちづくりビジョンの見直し箇所

まちづくりビジョン見直しの考え方

■本資料の位置づけ

- 今年度のまちづくりビジョン見直しに関する検討から、**実際にまちづくりビジョンのどこを見直すのかという具体的に落とし込む。**

■まちづくりビジョン見直しの考え方

- **まちづくりビジョンが示す最終目標はそのまま維持しつつ**、今年度の検討内容や、エリア協議会、有識者委員会等での協議結果を踏まえ、社会情勢の変化に対応して新たに盛り込むべき以下の内容について、ビジョンへの反映を検討する。
 - 中長期的なまちづくりの考え方（継続的に施設機能・規模の拡充を図り、最終的にビジョンに示す賑わいのあるまちを目指す考え方）
 - 与那原町の脱炭素先行地域としての取組と一体となったまちづくり
- 「与那原町マリンタウンエリア グランド・デザイン」（以下「与那原町資料」）は、これまでのまちづくりビジョンをもとに作成されたものです。そのため、**まちづくりビジョンを見直す際には、与那原町資料に内容を合わせる**ことなどは前提としないこととします。

まちづくりの基本方針

2. マリントウン MICE エリアまちづくりの基本方針

2-1. まちの将来像

マリントウン MICE エリア周辺一帯における、緑と海辺のアメニティーを活用した、交流、賑わいある豊かなまち

2-2. まちづくりのコンセプト

① あがりまち

太陽が昇り、賑わいや交流の活発化による地域の魅力の向上、多様な人々がマリントウン MICE エリアで輝くような時間を過ごすことによる気分の高揚が見込まれるまちを表しています。

② いちやりば（行逢り空間）

沖縄のことわざ「行逢（いちゃ）りば兄弟（ちよーでー）（一度会えば兄弟のようなもの）」から、人や自然、感動などと出逢え、様々な出逢いを大切にする場を表している。また、地域の横のつながりを更に強め、来訪者に対して深い人情や温かさをもって接する地域の人々のおもてなしの姿勢を表しています。

2-3. まちづくりの基本方針

基本方針 1. 沖縄の大型 MICE の受入地域として相応しい拠点性と賑わいを兼ね備えた安心・安全なまち〈拠点性〉

沖縄県における新たな大型 MICE の建設による MICE 受入れ強化を受け、国内外から訪れる来訪者を受け入れる沖縄県の東海岸の玄関口及び文化・交流の拠点として、地域のグローバル化に対応した業務・商業・観光・レジャー・交流・宿泊・住居・環境・エネルギー・防災・安心・安全など、多様で先進的な都市機能や ICT 等を活用したシステムの導入・強化を図り、国際性豊かで多様な人々を迎え入れられる拠点性と、賑わいを兼ね備えた安心・安全なまちづくりを目指します。

基本方針 2. 既存環境と新しく作り出されるものが共存する調和のとれたまち〈周辺環境との調和〉

大型 MICE 建設予定地の周辺一帯は、与那原マリーナや西原・与那原マリンパーク、マリーナ関連施設等を有するウォーターフロントエリアに属しています。また、周辺一帯には居住地域も連なっているため、既存環境と新しく作り出される大型 MICE 施設との調和が図られたまちづくりを目指します。

基本方針 3. 地域住民、民間事業者、行政等の多様な主体の連携・協働により、持続的に成長・発展していくまち〈体制づくり〉

大型 MICE を核としたまちづくりを推進していくためには、地域住民、民間事業者、行政等の多様な主体の参画が必要であり、それらが連携・協働することで、マリントウン MICE エリアに新たな付加価値が創出されます。そのため、より良いまちづくりを進めるための推進体制の構築を図るとともに、地域のエリアマネジメントを見据えた体制づくりに取り組み、マリントウン MICE エリアの価値が維持・発展していくまちづくりを目指します。

- 「脱炭素」というキーワードを追加することが考えられます。
- 「中長期的に」というキーワードを追加することが考えられます。



軸の考え方

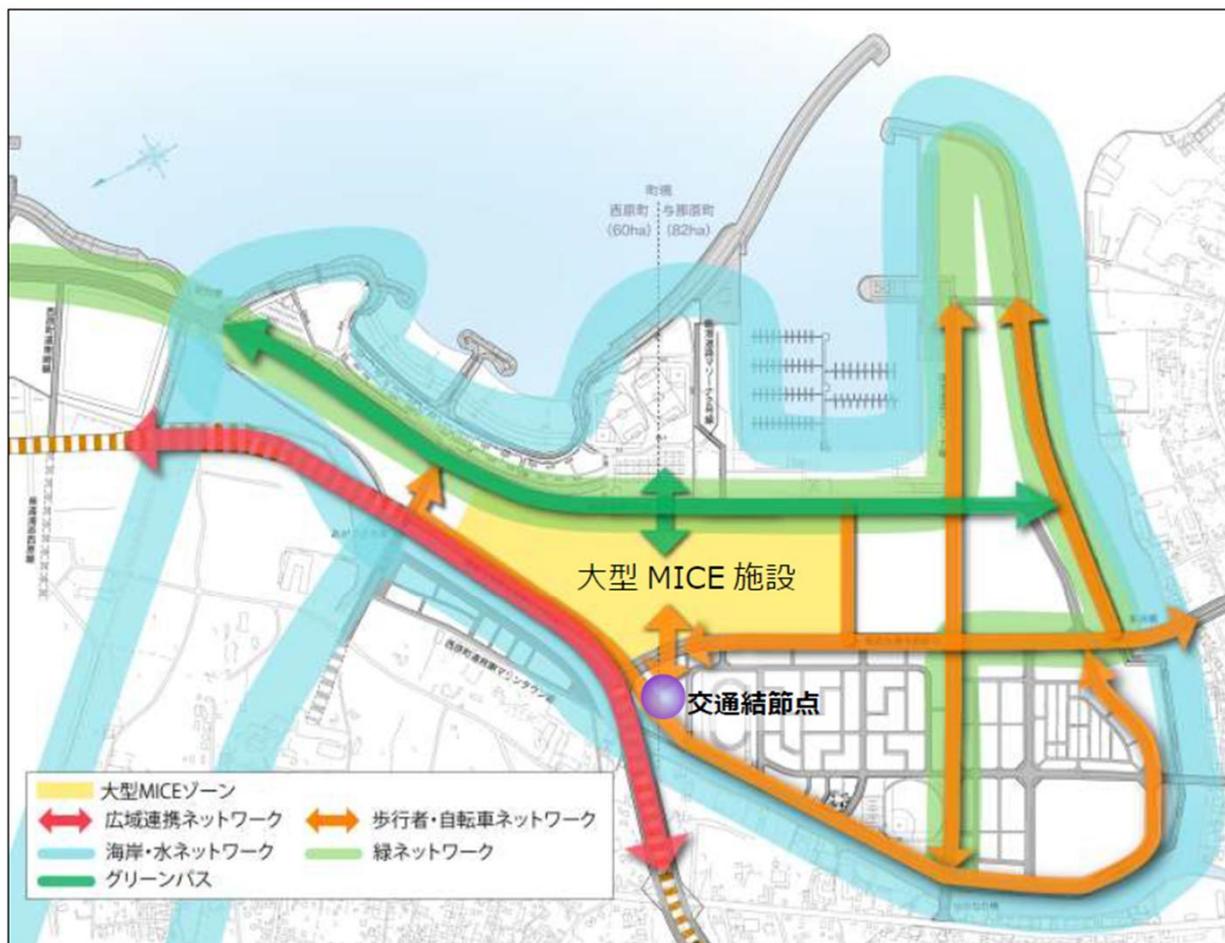
3. マリントウン MICE エリアのまちづくりの考え方

○周辺のまちづくりの展開や、都市基盤の整備状況、マリントウン MICE エリア内外に存在するまちづくりの資源や地域特性等を考慮しながら、適正な土地利用を誘導するとともに、同エリアの骨格となる拠点や軸の形成を図り、目標とするまちの将来像の具体化に取り組みます。

3-1. 軸の考え方

- 多彩な人と人が出会い、多様な個性・魅力が集うエリアとして、大型 MICE 施設を中心として多様なアクセスの快適性を高め、大型 MICE 施設と緑地・海や商業・宿泊施設等の自然・都市機能がひとつになる回遊しやすいネットワーク空間の形成を目指します。
- 那覇市や周辺市町村と接続する一帯を「広域連携ネットワーク」として位置づけ、大型 MICE 施設利用者や観光客等が行動しやすい交通ネットワークの形成を図ります。
- 大型 MICE 施設とエリア内の主要な場所を結び、同エリア周辺における歩行者や自転車利用者の回遊性を図るための「歩行者・自転車ネットワーク」の形成を図ります。

軸：主要な施設・場所等を結んだ、人、物、情報等の流れ



社会情勢の変化等の内、軸の考え方を変えるべき変化等はないため、既存の内容を保持することとすることが望ましいと考えます。

軸の考え方

◆広域連携ネットワーク

国道 329 号と那原バイパス及び県道浦添西原線を「広域連携ネットワーク」として位置づけ、当該エリアと那覇空港や那覇方面・県北部をつなぐ広域的なアクセスを担うとともに、周辺市町村をつなぐ交通網として、その機能の維持・充実を図ります。

◆歩行者・自転車ネットワーク

地域住民の既存交通を損ねることなく、大型 MICE 施設との共存を図るために、「歩行者・自転車ネットワーク」の形成を図ります。

当該エリアの主要な場所を結び、エリア内の主要施設の連携強化を図ると共に、来訪者の利便性、歩行者・自転車の回遊性の向上、来訪者及び地域住民の交流が促されるような空間の形成を図ります。



◆緑ネットワーク

都市の基盤となる緑と位置づけ、公園や緑地、商業施設や住宅等の民有地の緑をつなぎ、将来にわたって自然が有する防災機能や環境保全機能が最大限に活かされるよう、快適な都市環境や生物生息環境の保全・育成を図ります。

また、観光資源として豊かな自然環境を損ねることなく、計画的な活用も図ります。



◆グリーンバス

大型 MICE 施設周辺の回遊性の向上に向けて、ペDESTリアンデッキを設け、歩車分離による快適で移動しやすい空間の形成を図るとともに、緑化を行い、憩い・交流の空間の形成を図ります。

また、大綱引きをはじめとするイベントの開催や、人々の賑わいや利便性を提供するビーチハウス等との立体的な利用を含め検討を行います。



◆海岸・水ネットワーク

海辺や水環境により構成され、都市環境や生物生息環境として水辺やその周辺の緑を保全すると共に、水辺に近接した商業空間や水陸の交通結節点の整備に取り組むことで、水辺の新たな顔となる潤いのある空間の形成を図ります。



前頁と同様。

ゾーンの考え方

3-2. ゾーンの考え方

ゾーン：同じ特性を持った土地利用が連続して広がる範囲

- 東海岸地域の国際交流拠点にふさわしい魅力あるエリアの形成を目指し、大型 MICE 施設を核とした賑わいがマリントウン MICE エリア内に波及・浸透していくとともに、マリントウン MICE エリア外の周辺地域へも賑わいが連鎖されるようなゾーンの展開を図ります。
- 国内外から訪れる来訪者を受け入れる東海岸地域の玄関口としての機能が求められるマリントウン MICE エリア周辺では、地域のグローバル化に対応した業務・商業・観光・宿泊施設・レジャー・交流・住居など、同エリアの国際性を高める多様な都市機能が集積する複合市街地の形成を図ります。
- マリントウン MICE エリアには、MICE 機能・商業・宿泊・住居等をバランスよく配置することで、「交流、賑わいある豊かなまち」の具体化を図ります。



基本的には内容を変えない方針とすることが望ましいと考えます。

ただし、多様な施設機能の整備には中長期の期間を要することから、下記のような内容を付け加えることが考えられます。

○大型MICE施設を核として継続的に施設機能、規模を拡充することでエリア全体の価値向上を図ります。

ゾーンの考え方の大枠は最終目標として保持することが望ましいことから、左記の図についても既存のものから変更しない方針とします。

ゾーンの考え方

【大方針】

- 「ラグジュアリーゾーン」などの大項目は最終目標として維持しつつ、中長期的なまちづくりを見据え、中期的な機能としては自由度を持たせるような記述とする。

- 「リゾート」とすると、自由度が狭まるため、文言を削除することが考えられます。
- 現在H2、H3については宿泊施設と商業施設、住宅等の複合化が検討されています。これを踏まえ、以下のような文章とすることが考えられます。

「“沖縄らしさ”が感じられる、ファミリー向けの滞在・利用環境の整備を図ります。子ども向けの施設などからなる複合施設の配置を検討し、家族みんなが快適に過ごし、楽しめる空間の形成を目指します。」

大型 MICE ゾーン

年間を通じた集客・賑わいを創出するゾーンとして、国内外からの来訪者を想定した多様な都市機能の充実を進め、活発な交流を促す環境の形成を図ります。



H1 ラグジュアリーゾーン

大型 MICE 施設利用する国内外からの来訪者等をターゲットにするハイクラスの滞在環境の整備を図ります。多数の利用者が円滑に移動できるような大型 MICE 施設との連続性を確保しつつ、敷地内では自然あふれる環境のなか、非日常の特別な時間が過ごせる、再び滞在したいと思わせるような空間の形成を目指します。



H2 ファミリーゾーン

“沖縄らしさ”が感じられるリゾートスタイルのファミリー向けの滞在環境の整備を図ります。子ども向けの施設などの配置を検討し、家族みんなが滞在を楽しめる空間の形成を目指します。



H3 ビジネスゾーン

MICE や地域産業に関連するビジネス利用者等をターゲットにする滞在環境の整備を図ります。快適に滞在が出来るように、ビジネス環境が充実した空間の形成を目指します。



G1 みどり交流ゾーン

憩いや散策、健康増進など既存の利用方法を維持、充実に図ります。

- 「エリア全体の価値向上に伴い、ハイクラスの滞在環境を整備」など、最終的にラグジュアリーホテルの整備を目指す記載とすることも考えられます。
- 一方、最終目標として、記載は既存のまま保持し、別ページに中長期的に発展させていくイメージを追記するようなことも考えられます。

ハウス等の賑わい・交流空間の形成を検討します。

M

を
な
し

- ホテルに限らず商業施設等、導入機能に自由度を持たせるために、以下のような文章とすることが考えられます。
(大きくは変えないパターン)

「MICEや地域産業に関連するビジネス利用者等を主な対象として、快適に活動・滞在できる環境の整備を図ります。ビジネス活動を円滑かつ快適に行えるよう、ビジネス環境の充実した空間の形成を目指します。」

T

適
す。

具体化に向けた基本的な考え方

【大方針】

来年度の作業部会において、p9,10の戦略の内、以下の内容について整理し、戦略を更新することが考えられます。

- 平成29年から現在までである程度実施できたもの
- 継続して取り組むべき事項
- 社会情勢の変化等を加味し、追加すべき事項（脱炭素等）

また、「中長期的なまちづくり」については、新たに戦略4として落とし込むこととします。詳細な落とし込み方については来年度に検討。

たとえば、平成29年以降の社会情勢の変化から、p4の基本方針1に「脱炭素」を追加することが考えられます。そのため、戦略1においても、「脱炭素に配慮したまちづくり」のような項目を追加することが考えられます。（p20に詳細を記載）

「スマートシティ」について、より具体的な取組（最先端技術を活用したエネルギーマネジメント、スマートモビリティ等）へと見直すことが望ましいと考えます。（P21に詳細記載）

4. マリントウン MICE まちづくりビジョンの具体化に向けて

4-1. 具体化に向けた基本的な考え方

目標とするマリントウン MICE まちづくりビジョンの具体化に向け、まちづくりの基本方針に基づき、まちづくりを展開していきます。

戦略1 拠点性と安心・安全なまちの実現に向けて

大型 MICE 施設建設による飛躍的な発展が見込まれるマリントウン MICE エリアとその周辺の地域において、大型 MICE 施設の整備と併せて、地域の魅力を創出し、地域の活性化に資する受入環境の整備に取り組みます。

- 国内外から訪れる来訪者を迎え入れるのにふさわしい、沖縄らしさを感じられる東海岸地域の顔となる文化と交流の拠点づくりとして、次の取組みを進めます。
 - ・周辺都市に対して情報や交流の発信力、求心力を有する新たな情報発信拠点
 - ・交流機能と商業・業務機能の集積による新たな都市交流拠点
 - ・国内外の来訪者に地域の魅力を享受させることのできる滞在拠点
 - ・住む場所、働く場所、遊ぶ場所、学ぶ場所、憩う場所としての魅力の向上
- マリントウン MICE エリア内外の円滑な移動と交通渋滞の緩和や道環境の改善、災害時の交通経路の確保のため、体系的な幹線道路網の整備を進めるとともに、新たな公共交通手段等の導入検討を含め環境に配慮した総合的な交通ネットワーク形成に向けた取組みを進めます。
- 海沿いの立地であるという環境を踏まえた、台風や津波などに対する災害対策の先進的な機能や設備の導入に向けた取組みを進めます。

【取組み課題】

- 都市計画（用途地域や地区計画）、港湾計画の見直し **実施済み**
 - 大型 MICE 受入環境として必要となる機能、規模を整備するため、関係機関・部局等との協議・調整を行い、必要に応じて見直しを行います。特に、緑地や公園については、変更に伴い発生交通量の調査や代替機能の確保等を検討する必要があります。
- 公債費償還等の早期化 **継続して実施が必要**
 - マリントウンの整備には国庫補助や公債費が投入されています。当該ビジョンの考え方に基づき宿泊施設や商業施設用地として早期に分譲できるよう、ホテル建設等の事業コンペの実施などに取り組みます。
- 先進的な取組み内容の検討 **継続して実施が必要**
 - 安心・安全なまちを目指し、台風や津波等による災害時通報・避難システムの強化、新交通システムやスマートシティ機能の導入、歩行者・自転車専用道路のネットワーク、水辺を活用した水上交通機能の導入、防犯・セキュリティシステムの強化、来訪者のための統一されたサイン計画や街なか・大型 MICE 施設からの眺望・

海から見た街並みの景観コントロールなど、先進的なまちづくりの導入に向けた検討・協議を進めます。

戦略2 周辺環境との調和のとれたまちづくりに向けて

- 交流、賑わいのあるまちづくりを具体化するためには、居住地域が連なる既存環境と、新たに新設される大型 MICE 施設が調和する環境づくりは必要不可欠です。そのため、周辺住民が将来にわたり住み続けたいと思うような、周辺環境と大型 MICE 施設が調和する環境づくりに取り組みます。
- 周辺環境や景観等に配慮した人にやさしい快適なまちづくりを進めるなど、都市としての魅力を向上させることで、交流人口の増加による地域の活性化、定住人口の増加、さらには地元産業の振興の促進を図ります。

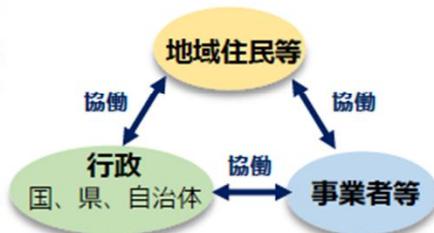
【取組み課題】

- 交通対策やごみ・汚水対策の検討 **継続して実施が必要**
 - 大型 MICE 開催時等に発生する交通量やごみ・汚水の発生量を推計し、その対策を検討します。特に、国道 329 号と那原バイパスから交通ターミナル方面への交通量に対応する交差点等の検討や既整備済および整備中の車道橋における発生交通量への対策検討、臨港道路の付替え、交通容量の分散、十分な駐車スペースの確保など課題となっています。
- 既存環境に配慮した整備の推進 **継続して実施が必要**
 - マリントウン MICE エリアには、既にゆとりある良好な居住環境や自然環境も形成されていることから、既存の居住環境や自然環境を損なうことのないように、地域住民や地権者等との合意形成を図りながら整備を進めていきます。また、宿泊施設の立地についても、既存環境に考慮して、マリントウン MICE エリア外も含めた適正な場所への立地を検討する必要があります。
- 地域住民や地元企業等との協働 **継続して実施が必要**
 - 地域住民や地元企業等への情報発信・意見交換を行いながら、大型 MICE 施設を核とした地域活性化を目指します。例えば、緑の活動支援、街頭防犯カメラの設置、道路・歩道の緑化などに取り組み、既存の居住・就業・自然・景観に配慮した特徴あるまちづくりに取り組んでいきます。

具体化に向けた基本的な考え方

戦略3 マリントウン MICE エリアまちづくりを推進する体制づくり

○マリントウン MICE エリアまちづくりビジョンの具体化に向けて、地域住民等、事業者等、行政の三者が目標を共有し、それぞれの役割のもとで協働して取り組むことが重要となります。大型 MICE に係る施設及び周辺環境の整備において、官民協働の取組み、地域住民や事業者の主体的な取組みが多様に含まれており、行政が主体となって実施するものや行政から働きかけのある事業だけではなく、地域の発意による自主的な取組みの促進が期待されます。本ビジョンに実効性を持たせ、魅力的な環境の形成を図るため、多様な主体がまちの将来像を共有することが必要となります。



○「マリントウン MICE エリアまちづくりビジョン」に基づき、2020 年の開業に向け、様々な主体によるまちづくりを適切に進行管理していくため、地域住民等、事業者等、行政の三者の協働に加えて、必要な取組みを企画し、評価・点検などの管理をし、円滑に運営を行う多様な主体により構成されるマネジメント組織の組織化が求められます。まちづくりの推進体制の充実を図るとともに、国や沖縄県、マリントウン MICE エリア周辺の自治体等と密に協議・連携・調整を図りながら、広がりのあるまちづくりを進めます。

○また、マリントウン MICE エリアまちづくりビジョンを着実に実施するためには、計画性を持って取り組み、客観的に進捗状況を把握・評価し、目標を達成していく必要があります。このため、PDCA サイクルに基づき、計画・実施・検証・見直しを行います。

【取組み課題】 **継続して実施が必要**

- マリントウン MICE エリアまちづくりの進行管理・評価手法の検討
多様な主体が連携した新たなまちづくりを進めるため、専門家の招聘によるまちづくりマネジメント会社等のまちづくりマネジメントを検討し、マスタープランの作成やまちづくり進捗管理、まちづくりの運営管理、PDCA に基づく検証などに取り組むことを目指します。
- 東海岸地域の発展に向けた継続的なまちづくりの推進 **継続して実施が必要**
大型 MICE の開催が東海岸地域全体に波及するよう今後も引き続きまちづくりを検討し、実施する必要があります。別途組織化された「東海岸地域サンライズ推進議会」において、継続的に検討を進めます。

MICE施設の開業年度の記載内容は修正要

「戦略4 中長期的なまちづくり」を追加。

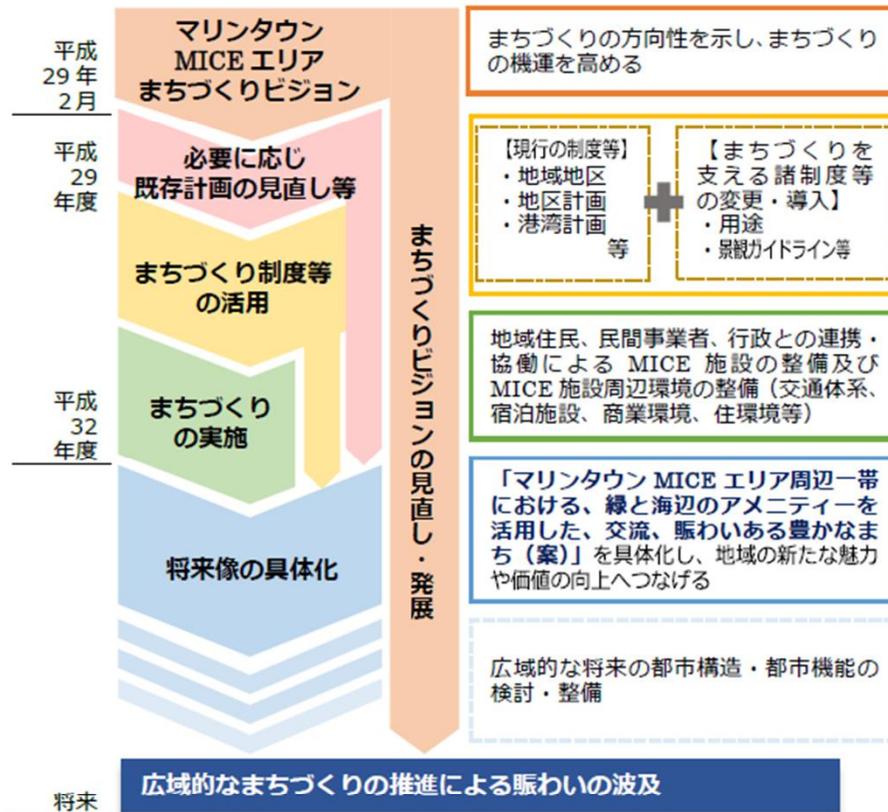
示し方については以下のような方法、または組み合わせが考えられる。

- ・中長期的な発展プロセスを概念図で示す
- ・中期的に目指す姿を示す。
- ・長期スパンでのスケジュールを示す。

(その他p14に記載)

4-2. 具体化に向けたプロセス

これまで掲げたマリントウン MICE エリアまちづくりビジョンに係る方針等を実現していくために、以下のプロセスで具体化を目指します。



上記のプロセス図は年度や状況が現状に即さないため削除することが望ましいと考えます。ただし、戦略4「中長期的なまちづくり」の中では、p15のような概念図を示すことも考えられます。

今後のスケジュール

4-3. 今後のスケジュール

今後、マリンタウン MICE エリアのまちづくりを進めるうえで生じる課題及びその課題への対応等について、以下に課題への対応主体別に時系列でまとめます。

なお、本ビジョンに基づき、大型 MICE 施設を核としたマリンタウン MICE エリアやその周辺におけるまちづくりを推進するにあたっては、地元自治体を中心となり、国・県などの関係機関・部局と十分な協議などを図るとともに、広域連携ネットワークの強化に取り組み、東海岸地域の魅力的な発展につなげます。

年度	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
大型MICE施設事業者（公募・選定）	公募 選定	設計		整備工事	供用 ★			
マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョン	→	→	→	→	→	→	→	→
都市計画・港湾計画等の見直し	→	→	→	→	→	→	→	→
MICE関連施設（宿泊・商業等）の誘致・選定	→	→	→	→	→			
MICE関連施設（宿泊・商業等）の整備		設計	整備工事	→	→	→	→	→
まちづくりビジョン（マリンタウン周辺）	→	→	→	→	→	→	→	→
まちづくりビジョン（東海岸地域全体）	→	→	→	→	→	→	→	→
那覇空港第2滑走路					供用 ★			

- 具体的なスケジュールを示すことは、スケジュールのみが独り歩きしてしまうリスクがあるため、スケジュールを示す場合にはより自由度のあるスケジュールとすることが望ましいと考えます。

来年度の検討事項（案）

1. 「中長期的なまちづくり」の見せ方

- 「中長期的なまちづくり」のまちづくりビジョンの中での示し方は以下の3つを組み合わせたものが考えられます。
- 戦略4にどのような落とし込み方をするかについては、関係者間の調整が必要だと考えられます。

見せ方	① 文言での追加 例) 「中長期的に施設機能、規模の拡充を図り、最終的にエリア全体として賑わいのあるまちを目指す」	② 中期的に目指す姿を示す	③ 長期スパンのまちづくりスケジュールを示す
メリット	<ul style="list-style-type: none">関係者間でハレーションが起きにくい表現で、中長期的なまちづくりという考え方をビジョンに追加することが可能。	<ul style="list-style-type: none">①よりも、中期的に目指す姿について具体的にすり合わせが可能。③より実現可能性の高い姿が想定しやすい。	<ul style="list-style-type: none">中長期的なまちづくりがイメージしやすい。
デメリット	<ul style="list-style-type: none">民間事業者目線では、「ラグジュアリーホテル」などの最終目標に目が行きやすい懸念がある。関係者間で、今後どのように宿泊、商業施設等を整備していくかが曖昧となる懸念がある。	<ul style="list-style-type: none">関係者間で議論を生む懸念がある。中期的に目指す姿について、関係者間で認識を併せる必要がある。 (マイルストーンをいつに置くか、機能、規模をどのように置くか等)	<ul style="list-style-type: none">現時点で将来的な整備スケジュールを想定することが困難関係者間で議論を生む懸念がある。

来年度の検討事項（案）

2. 戦略4「中長期的なまちづくりにむけた取組」の検討

- 戦略4では前頁に示したような「中長期的なまちづくりとはどのような考え方か」を示すとともに、その達成に向けて取り組むべき事項についても整理する必要があります。
- 本年度のポテンシャル分析やヒアリング結果を踏まえると、例えば以下のような項目が考えられます。

●継続的な施設機能・規模の拡充

エリア全体として賑わいのあるまちを目指すためには多様な機能の導入が必要であり、昨今の建築費の高騰などから、それらを同時期に進めることは困難です。そのため、社会情勢や施設整備によるエリア価値の変化をとらえ、都度適切な機能配置、規模の拡充を行うことが必要となります。

●周辺地域との協働

サンライズ協議会等、戦略3でも地域間連携については触れられていますが、中長期的なまちづくりという視点で、那覇市や東海岸の周辺自治体と観光分野での連携を強化し、継続的にまちを成長させていくことについて、戦略4でも改めて整理することが考えられます。

●来訪者の周遊を促すコンテンツづくり

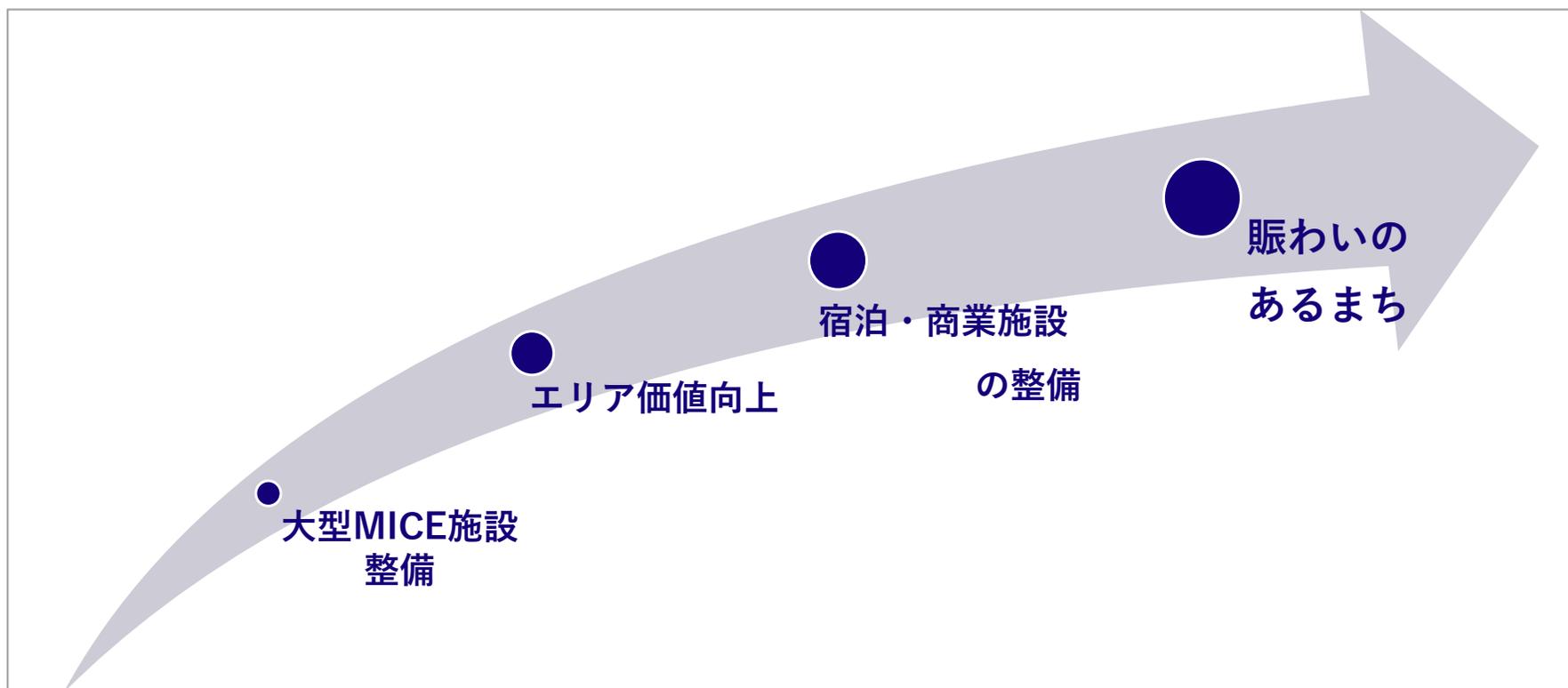
大型MICE施設のみには頼らない集客、および将来的にMICEや宿泊施設が整備された後にエリア内の周遊を促すという観点で、エリア自体の魅力を磨くことが重要だと考えます。そのため、地道な既存コンテンツの磨き上げに中長期的に取り組む必要があります。（スポーツ合宿誘致、工場見学等）

●中長期的な交通アクセスの検討

2026年1月に開催された有識者委員会において、中長期的な交通アクセスの検討の重要性が指摘されました。那覇からマリンタウンMICEエリアまでの渋滞や、域内交通の不便さが現在課題として挙がっており、今後検討が必要な事項として挙げられます。また、H3-T（交通ターミナル）も、まちの発展に応じて中長期的に発展させていくことが考えられます。

来年度の検討事項（案）

- さらに戦略4には、中長期的なまちづくりのイメージを共有するために、以下のようなイメージ図を挿入することが考えられます。



来年度の検討事項（案）

フェーズ		フェーズ1（～R15(2033)年）	フェーズ2	フェーズ3
まちづくりのイメージ		大型MICE施設等および受け入れ環境の整備	大型MICE施設を核としたエリア価値向上	エリアにおける施設間連携による エリア全体での賑わいの創出
ハード面	大型MICE施設	公募・整備 → 供用★	運営	
	公有地活用	H1 第1期事業の実施 → 供用★	機能・規模の更なる拡充（増設、リニューアル）	
		H2,H3	中長期的な機能・規模の拡充	
	マリーナ、G、S	公募・整備 → 供用★	運営	
	交通網	道路網、H3T 整備（与那原BP4車線化等） → 供用★	機能・規模の更なる拡充	
	公共交通	中長期的な機能強化		
ソフト面	周辺地域との協働			
	来訪者の周遊を促す コンテンツづくり			

※ 考え方等

- 「中長期」が指す期間が未定であることから、年度ではなくフェーズであらわすパターン。
- さらに、戦略4に示すイメージ図との整合をとって、フェーズごとのまちづくりのイメージを追記しました。
- 上記案のように縦ラインが入っていると、年度を連想される恐れもあるため、フェーズで表現するパターンでは縦ラインを消すことも考えられます。