

沖縄県マリンタウンMICEエリアの形成に向けたPPP導入可能性調査業務 報告書(公表版)

沖縄県
令和2年3月

目次

I. 調査概要	3	V. 基礎事項の追加調査	78
II. 現行の計画について	9	1. 不動産マーケット調査	79
1. 現行の計画概要	10	2. 需要推計調査	92
2. 現行の計画における課題の整理	37	3. 事業性の検討	100
III. 国内外事例等調査	45	VI. 専門家委員会の実施	122
1. 世界の展示場の整備面積、販売面積の推移調査	46	VII. 新たな計画に向けた検討	129
2. 国内外事例調査	56	1. 差別化戦略の検討	131
3. 国内外現地調査	64	2. 土地利用計画の検討	139
IV. ヒアリング調査	71	3. 個別施設計画の検討	143
1. 事業者ヒアリング	72	4. 事業スキームの検討	150
2. エンドユーザー調査	74	5. エリアマネジメントの検討	158
3. 事業説明会(合同マーケットサウンディング)	76	VIII. 略称一覧	165

I . 調查概要

本件調査の背景と大型MICE施設の必要性は以下の通りである。

調査の背景

【政府におけるMICE振興の位置づけ】

・政府は、平成28年公表の「明日の日本を支える観光ビジョン」において、MICE誘致を促進するとしている。

・沖縄県との関係においては、平成12年に、「国際会議等各種会議の沖縄開催の推進について」が閣議了解されており、多くの国際会議開催に協力を受けている。

・平成26年には、沖縄県を国家戦略特別区域の「国際観光拠点」に位置づけており、沖縄県としても、我が国のMICE開催地の1つとして、貢献していきたいと考えている。

【沖縄県におけるMICEの位置づけ】

・「沖縄21世紀ビジョン基本計画」において、MICEを「沖縄経済発展のプラットフォーム」に位置づけ、「大型MICE施設を核とした戦略的なMICEの振興」や「MICE関連産業の創出」といった施策を打ち出している。

・産業振興においては、「企業ミーティング」や「インセンティブ旅行」などの「ビジネスツーリズム」を沖縄観光の新機軸として位置づけ、「国際会議」や「展示会・商談会」など「人」、「モノ」、「情報」、「企業」の集積を促すビジネス交流の場としてのMICEの機能を最大限に活用し、「経済成長を加速するプラットフォーム」として積極的に推進することとしている。

大型MICE施設の必要性

新たな観光ブランドの確立	➤ 沖縄観光に“ <u>ビジネスツーリズム</u> ”という新機軸を打ち出し、 <u>国際的なMICE開催地としてのブランドを確立</u> する
各種産業の成長発展の基軸	➤ MICEを <u>沖縄経済成長のプラットフォーム</u> として位置付け、MICE推進による <u>各産業分野の成長発展</u> を図る
増加するMICEニーズへの対応	➤ アジア地域を中心にMICE開催需要が増加する一方、 <u>県内施設は機能・規模不足</u> で対応できず、 <u>機会損失が発生していることから、大型MICE施設の早期の整備による受け皿確保が必要</u>

※ 大型MICE施設の整備地

・大型MICE施設の整備地については、①整備可能時期、②用地面積、③空港等とのアクセス④MICEエリアとしての成立可能性(まちづくりの視点)を評価項目に設定し検討したところ、①大型MICE施設整備候補地の周辺及び近隣の土地利用を見直すことにより、MICE関連施設であるホテル、商業施設の用地の確保ができること、②今後、那覇空港自動車道小禄道路や国道329号南風原・与那原バイパスなどが整備されることにより、交通アクセスが大きく向上することが確認できたことから、有識者委員会の意見も参考にし、東海岸地域の振興による県土の均衡ある発展という観点も加え、「中城湾港マリンタウン地区」に決定している。

本件調査の目的と全体像は以下の通りである。

調査の目的

【業務名称】

沖縄県マリンタウンMICEエリアの形成に向けたPPP導入可能性調査業務

【業務期間】

令和元年8月6日から令和2年3月31日まで

【業務の目的】

本業務は、沖縄県与那原町及び西原町内中城湾港マリンタウン地区(以下「マリンタウンMICEエリア」という。)に整備を目指す大型MICE施設及び民間収益施設(宿泊施設、商業施設、娯楽施設等)の整備基本計画、要求水準及び民間資金等を活用した事業スキームの整理に向けた調査検討並びにマリンタウンMICEエリアの活性化等に向けた方策の調査検討を行い、官民対話(マーケットサウンディング)により、その実現可能性を整理することを目的とする。

調査の全体像

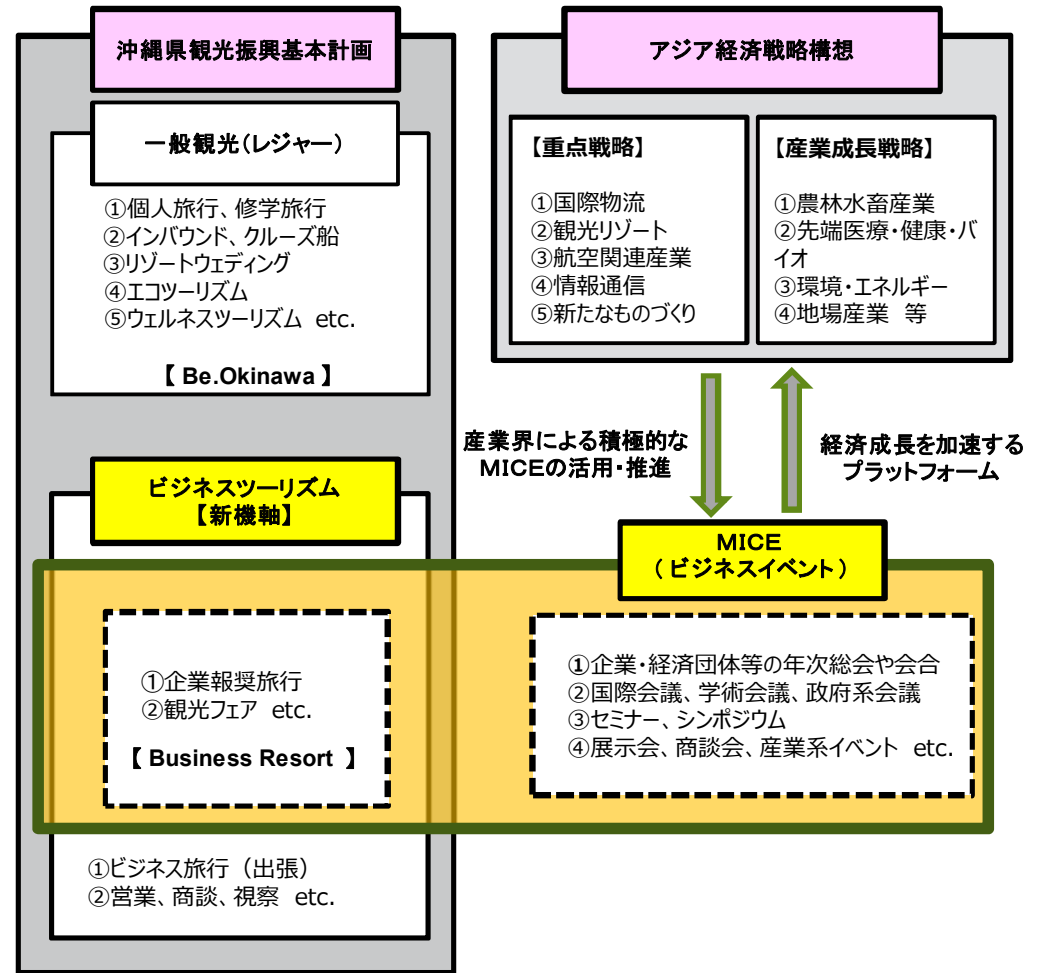
項目	調査内容
I. 調査概要	➢ 本件調査の概要を整理
II. 現行の計画について	➢ 大型MICE施設のこれまでの検討経緯と現行計画の課題について整理
III. 国内外事例等調査	➢ 世界の展示場におけるトレンドを整理した上で、国内外の主要なMICE施設の調査を実施 ➢ 個別施設の事業傾向から、参考となりうる施設を抽出し、現地調査により事業手法等を確認
IV. ヒアリング調査	➢ MICE施設を含むエリア形成の整備運営主体として想定される業種の事業者に加え、合同マーケットサウンディングにより、多様な業種業態の事業者の意見聴取と参画意欲を確認 ➢ 加えて、利用者となるエンドユーザーの意見を集約し、マリンタウンMICEエリアの形成に向けた論点を整理
V. 基礎事項の追加調査	➢ 不動産マーケット情報の調査、需要推計、事業性の検討を実施 ➢ 今後、施設整備や事業手法等の比較分析を行うための基礎データとバリエーションを整理
VI. 専門家委員会の実施	➢ MICE、観光、地域振興、法務、金融及び不動産分野における専門家を招聘し、新たな計画を検討する為の意見聴取を実施
VII. 新たな計画に向けた検討	➢ 上記調査結果を踏まえ、新たな計画を検討する為の基礎的考え方となる差別化戦略を整理。 ➢ 加えて、土地利用計画、個別施設計画、事業スキーム、エリアマネジメントの考え方を整理し、次年度具体的検討を進めるためのポイントを整理

参考資料：MICEの定義と、沖縄の産業振興におけるMICEの位置づけは以下の通りである。

MICEの定義

区分	項目	定義	事例
M: Meeting	企業系会議	企業が目的に応じて関係者を集めて行う会議	<ul style="list-style-type: none"> ■ 外資系企業の支店長会議 ■ 車両販売代理店のミーティング ■ 海外投資家向けのセミナー
I: Incentive	企業の報奨研修旅行	企業が、従業員や代理店等の表彰、研修、顧客の招待等を目的で実施する旅行	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業成績優秀者に対する表彰 ■ 会社設立〇〇周年記念旅行
C: Convention	会議	国際機関・団体、学会等が主催または後援する会議	<ul style="list-style-type: none"> ■ 九州・沖縄サミット(G8) ■ 太平洋・島サミット ■ 国立病院機構総会
E: Exhibition/ Event	展示会・イベント	国際機関・団体、学会、民間企業等が主催又は後援する展示会、見本市、イベント	<ul style="list-style-type: none"> ■ 沖縄大交易会 ■ 離島フェア ■ IT津梁まつり

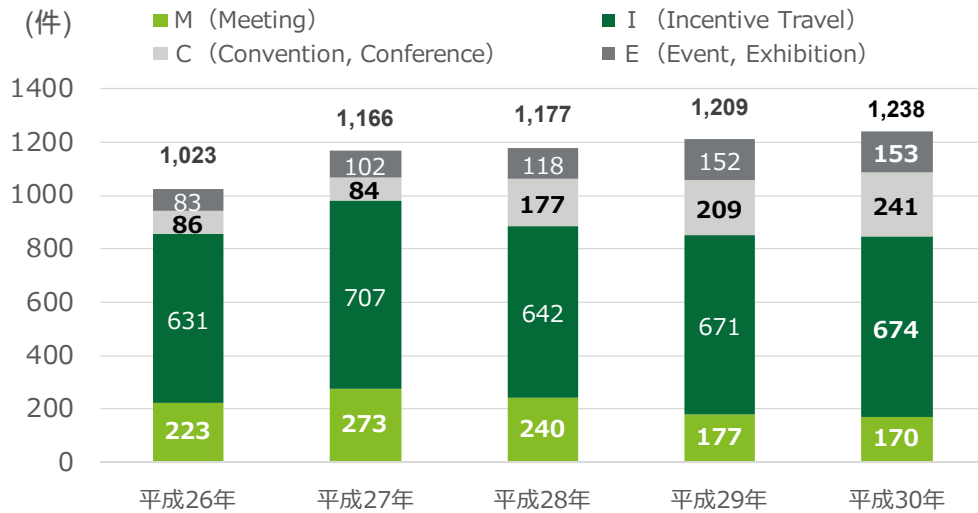
沖縄の産業振興におけるMICEの位置づけ



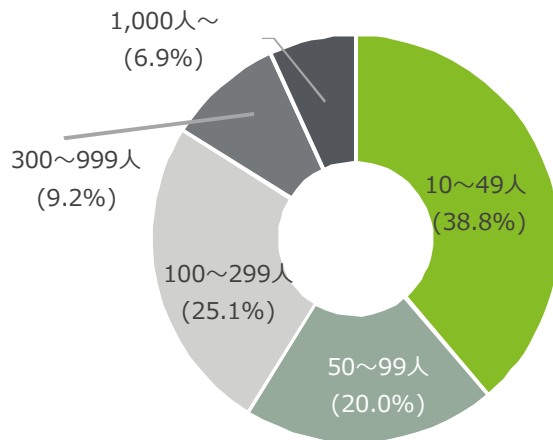
参考資料：沖縄県内では、離島を含め、MICE専用施設のほか、ホテルや文化施設等（ユニークベニュー）の多様な場所でMICEが開催されている。沖縄県内のMICE開催状況と、主なMICE施設は以下の通りである。

県内でのMICE開催状況

■ 県内MICE開催件数の推移(平成26～30年)



■ 規模別開催件数(平成30年)



- 100名未満が全体の約6割
- 現在の施設規模の制約から、1,000名以上の催事は 6.9%にとどまっている。

沖縄県内での主なMICE施設

万国津梁館(名護市)
・最大収容人数: 500人

沖縄科学技術大学院大学(OIST)(恩納村)
・最大収容人数: 496人

沖縄市多目的アリーナ(沖縄市) ※建設中
・最大収容人数: 1万人

那覇空港

沖縄コンベンションセンター(宜野湾市)
・最大収容人数: 4,000人

大型MICE施設建設地(中城湾港マリンタウン地区)
・展示場面積: 約30,000m²
※現状計画

本件調査の結果は以下の通りである。

調査の結果(全体のまとめ)

■PPPの導入可能性について

項目	調査結果
国内外事例等調査	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 展示場におけるトレンドとして、アジア・太平洋エリアの展示場整備面積、販売面積の拡大が急速に進んでいることを確認した ▶ 官民連携(PPP)の事業スキーム(PFI等)や周辺公有地利活用を伴う面的開発の有用な事例を確認した
ヒアリング調査	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 民間事業者の参画意欲や官民連携(PPP)による事業推進に対しての有用な意見を確認した ▶ エンドユーザー(催事主催者等)の意見を踏まえ、エリア形成における論点を確認した
基礎事項の追加調査	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 市場環境を踏まえた事業性の検討を行い、民間事業者による本事業への参入可能性があることを確認した ▶ 今後、施設整備や事業手法等の比較分析を行うための基礎データとバリエーションを整理した
専門家委員会の実施	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 官民連携(PPP)による事業の推進を前提とした新たな計画の必要性や課題、今後の方向性を確認した

■新たな計画に向けた検討について

項目	検討結果	今後整理を要する事項
1. 差別化戦略	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 国内外のMICE都市との比較を踏まえ、沖縄の強みである「リゾート」と「IT・テクノロジー」を活かしたエリア形成を検討 ▶ 大型MICE施設を軸としながら、マリンタウン全体でMICE受け入れを行い、街全体をインタラクティブに活用できるものとする事で魅力を発揮し、差別化を図ることが有効 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ マリンタウンMICEエリアに備えるべき具体的要素や実現方法の検討 ▶ エリア内の住民や既存事業者、地元市町村等との調整を行い、差別化戦略の具体化に向けた認識の共有や協力体制を構築
2. 土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 民間事業者等へのヒアリングにより、現状のまちづくりビジョン、まちづくりデザインの考え方に加え、新たな土地利用の可能性を確認 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 事業性の高い土地利用計画を目指すため、引き続き民間事業者等の意見を集め、誘導用途の拡大や、それら用途が立地できる環境整備の検討を関係各所と調整
3. 個別施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 大型MICE施設は大型催事の需要を喚起する施設、重点ターゲットとするC・Eに合わせた施設及び差別化戦略を象徴する施設とする方向性を整理 ▶ 民間収益施設については、ホテル事業で事業性を検討し、一定の民間投資が期待できる結果を確認 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 差別化戦略や土地利用計画を踏まえ、エリア内個別施設の機能・規模を具体化 ▶ 大型MICE施設及び民間収益施設の事業性を検討し、期待される民間投資の規模と経済効果を試算
4. 事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 選択しうる官民連携(PPP)の事業スキームを整理 ▶ 有効な段階的整備を実現しうる事業スキームも確認 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 民間事業者が参画でき、差別化戦略の効果が発揮しうる事業スキームを特定
5. エリアマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ▶ マリンタウンMICEエリアのエリアマネジメントを具体化するための組織パターンを整理 ▶ エリアマネジメントによる活動内容の参考とするため、スマートシティの事例を整理 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ スマートシティ導入なども含め、マリンタウンMICEエリア全体の活性化のための具体的なコンテンツを検討 ▶ エリア内の住民や既存事業者、地元市町村等との調整を行い、共通したエリアマネジメントの方向性を確認

Ⅱ．現行の計画について

1．現行の計画概要

沖縄県では、平成24年度より継続的に大型MICE施設及び周辺受入環境整備に向けて検討を進めてきた。

これまでの主な検討経緯

年度	主な実施内容
平成24年度 (2012年度)	『MICE誘致強化戦略・大型MICE施設のあり方調査事業』(沖縄県) <ul style="list-style-type: none"> 海外のMICE先進地域や競合地域調査等をベースに、かねてから県内関連事業者等からニーズのある大型MICE施設やその周辺地域を含めたMICEエリア形成に向けた方向性や、MICE誘致戦略のあり方を検討
平成25年度 (2013年度)	『大型MICE施設整備と街づくりに向けた基本構想』(沖縄県) <ul style="list-style-type: none"> MICEの需要動向や解決すべき課題に係る調査・検討を通じて、沖縄の特性を活かしたMICE誘致強化戦略を策定するとともに、大型MICE施設の整備に向けた基本構想を策定
平成27年度 (2015年度)	『大型国際見本市・展示会の県内誘致に関する提言書』(沖縄経済同友会) <ul style="list-style-type: none"> 展示会場を公共的基本インフラと位置づけ、大型国際見本市・展示会の県内導入を目指し、5万㎡以上の世界標準の展示場建設を提言 『沖縄県大型MICE施設民間活力導入可能性調査』(沖縄県) <ul style="list-style-type: none"> 大型MICE施設の整備、運営について、PFI方式やDBO方式をはじめとした民間活力導入の可能性について検討
平成28年度 (2016年度)	『大型MICE施設整備基本計画』の策定(沖縄県) <ul style="list-style-type: none"> 大型MICE施設の整備コンセプト、整備事業費、延べ床面積、施設基本性能、発注方式等を整理 『マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョン』の策定(沖縄県) <ul style="list-style-type: none"> 土地利用や都市構造等のまちづくりを目指す方向を統一し、地域が一体となって受入環境の実現を目指すためのまちづくり構想を策定
平成29年度 (2017年度)	『沖縄MICE振興戦略』の策定(沖縄県) <ul style="list-style-type: none"> 今後10年のMICE振興の意義・効果、長期目標、振興の方向性、具体的施策等について策定 『展示会の県内開催に向けた調査誘致業務』(沖縄県) <ul style="list-style-type: none"> 展示会等を取り巻く県内の内部環境(県内の展示会等開催の現況、県内既存展示会等の拡大、新規立ち上げ可能性)と外部環境(国内外の先進地域・類似地域の事例等)を踏まえつつ、沖縄県の展示会等の開催環境としての課題と対策、誘致・開催の方向性等を整理
平成30年度 (2018年度)	『マリンタウンMICEエリアまちづくりデザイン』の策定(沖縄県・与那原町・西原町) <ul style="list-style-type: none"> 大型MICE施設と周辺のMICE関連施設等が、東海岸地域のポテンシャルを活かし、MICEエリアとしてのブランド力向上を図ることを目的に、デザインコンセプトと空間形成の考え方、及び導入機能や整備イメージについて整理

平成28年8月に策定した現行計画の全体像は以下の通りである。

現行計画の全体像

- 整備コンセプト
- ① 展示場、多目的ホール、ホワイエ等の一体的利用による、**4万㎡規模の大型展示会の開催**
 - ② 展示場での**大型コンサートの開催**
 - ③ MICEイベントの使い勝手を確保した上での**可能な限りコストの縮減**
 - ④ **県内建設事業者の受注機会の確保のため立体駐車場等の分割発注**

沖縄県大型MICE施設の概要

【建設予定地】

- ・中城湾港マリンタウン地区
(西原町、与那原町)
- ・敷地面積: 14.5ha

【延べ床面積】

大型MICE施設	72,000㎡
立体駐車場	50,000㎡
合計	122,000㎡

【整備事業費】

513億円

【施設基本性能】

- ・展示場 30,000㎡
- ・多目的ホール 7,500㎡
- ・中小会議室 20~30室
- ・立体駐車場 2,000台
- ・飲食、物販施設 (民間による自主事業で整備)



沖縄本島は東アジア内の主要都市から4時間圏内に位置し、シンガポール、バンコクからも5時間程度でアクセス可能である。マリンタウンは沖縄本島の南部に位置する。

マリンタウンの広域立地

■海外からの沖縄本島へのアクセス・フライト時間



■沖縄本島内の位置



マリンタウンは本島の東海岸に位置し、那覇空港からは車で約30分でアクセス可能な立地にある。

交通拠点からのアクセス



現状は、マリンタウンから高速ICや空港への経路となる国道において、一部区間混雑が見られる。

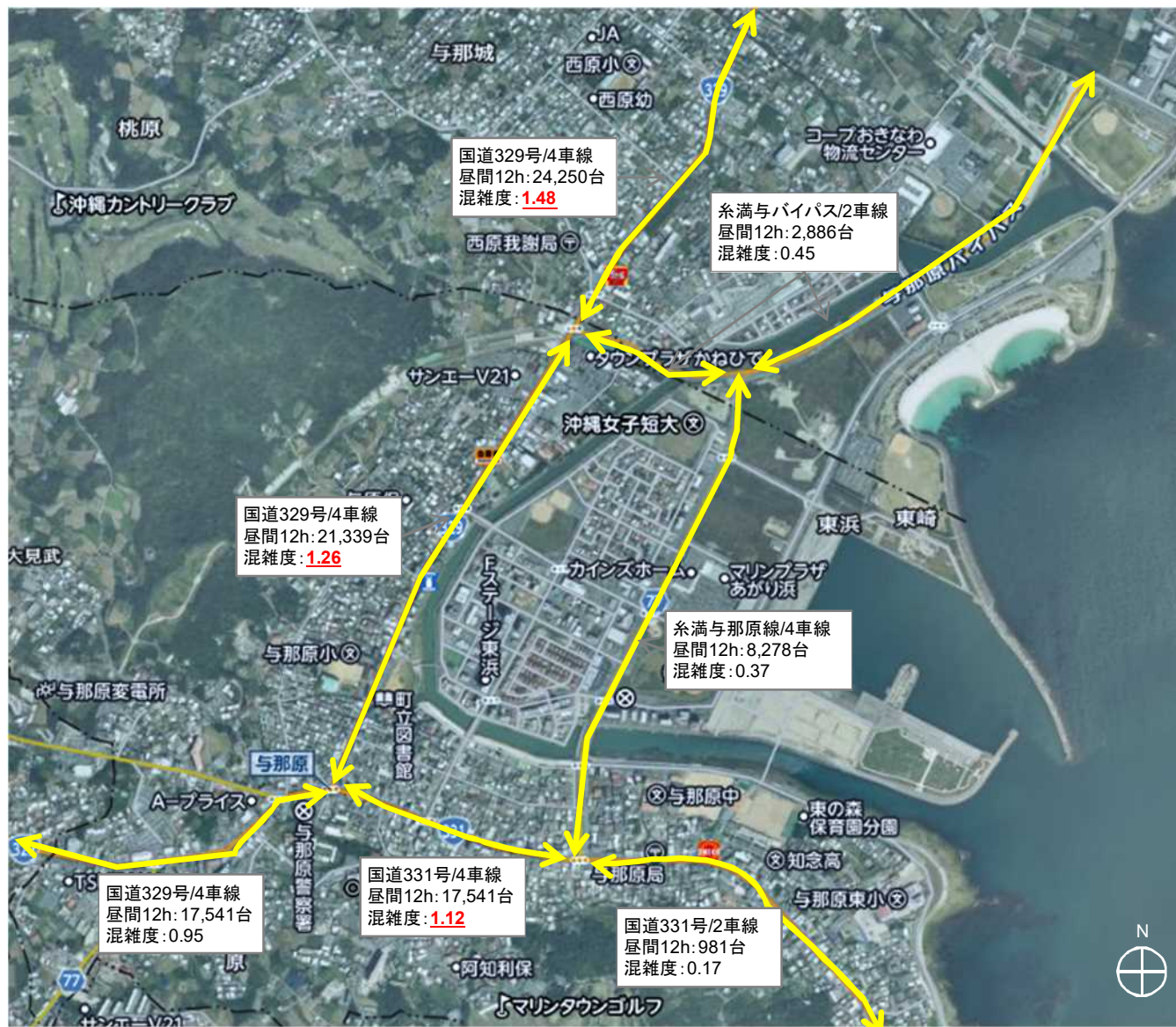
交通センサス(平成27年度)

- マリンタウンエリアの外周部の国道は交通量が多く、混雑する時間帯も多くなっている。特に国道329号の混雑度が高い。

【混雑度の示す交通状況の目安】

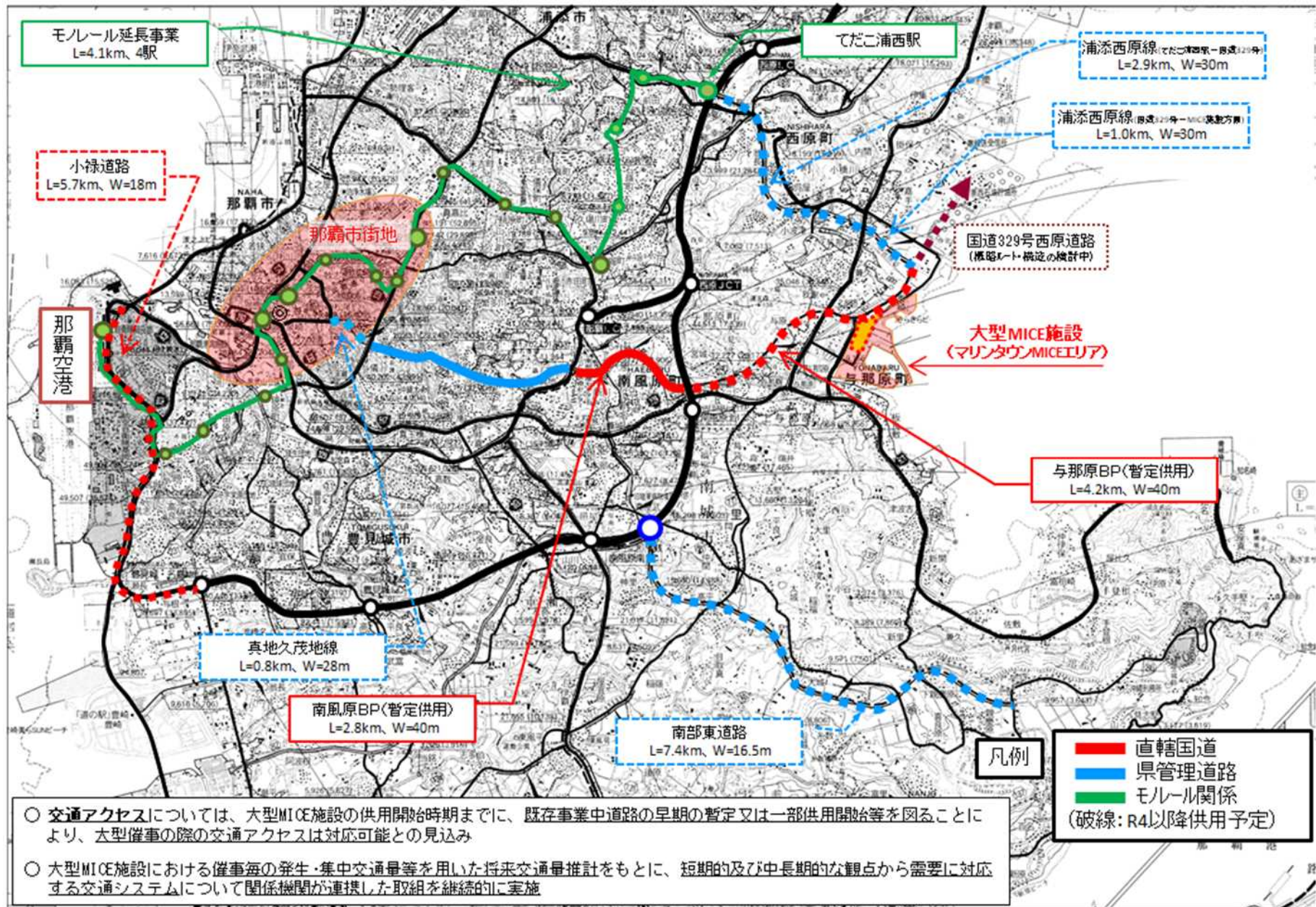
- 1.0未満
昼間12時間を通じて道路が混雑することなく、円滑に走行できる。渋滞やそれに伴う極端な遅れはほとんどない。
- 1.0~1.25
昼間12時間のうち道路が混雑する可能性のある時間帯が1~2時間(ピーク時間)がある。何時間も混雑が連続するという可能性は非常に小さい。
- 1.25~1.75
ピーク時間はもとより、ピーク時間を中心としてコン庄する時間帯が加速度的に増加する可能性が高い状態。ピーク時のみの混雑から日中の連続的混雑への過度状態と考えられる。
- 1.75以上
慢性的混雑状態を呈する。

出所:道路の交通容量(日本道路協会)



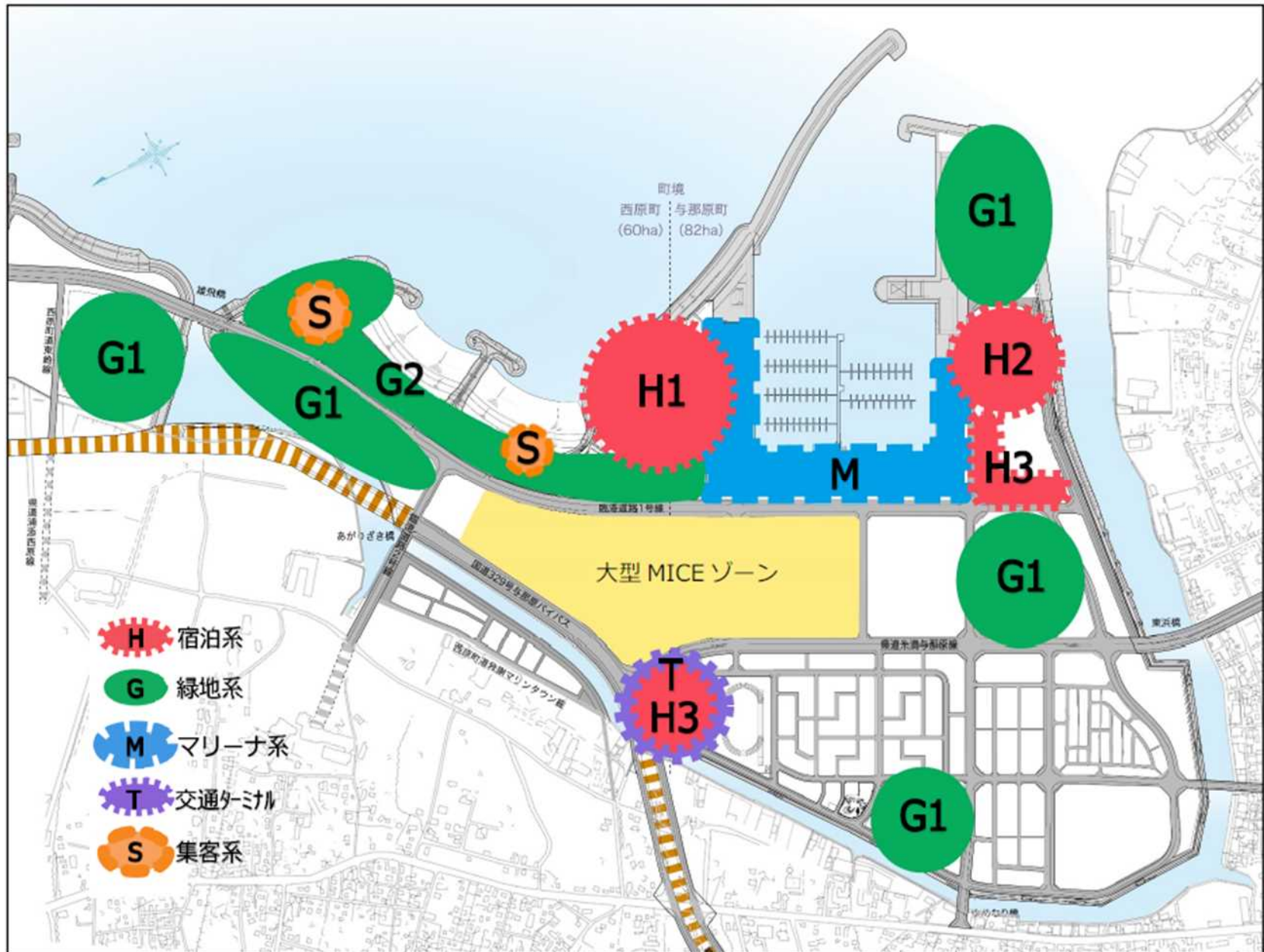
既存事業中道路の整備により、マリンタウンへのアクセスが改善する予定である。

将来交通計画



マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョンでは、同エリアの中心部に大型MICEゾーン、周辺に宿泊、緑地、マリーナ、交通ターミナル、集客系ゾーンを配置している。

ゾーニング



マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョンでは、大型MICE、ホテル、みどり交流、マリンアクティビティ、マリーナ活性化及び交通ターミナルの各ゾーンの考え方を整理している。

各ゾーンの考え方

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。



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、充実を図ります。

将来的には、新たに増える国内外からの来訪者にも海辺・緑空間の特性を活かした散策、鑑賞、休憩などが体感できる賑わい・交流空間の形成を検討します。



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。



G2・S マリンアクティビティゾーン

憩いや散策、ビーチ利用者への利便機能など既存の利用方法を維持、充実を図ります。

沖縄県東海岸のエメラルドグリーン的大海と白い砂浜、海浜植物等の鮮やかなグリーン等を活用した集客施設や、マリンレジャーの魅力を楽しめるビーチハウス等の賑わい・交流空間の形成を検討します。



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、家族みんなで滞在を楽しめる空間の形成を目指します。



M マリーナ活性化ゾーン

与那原マリーナの機能を損なうことなく、海辺を身近に感じる賑わい環境の整備を図ります。

穏やかな青い海、緑あふれる山を眺めつつ素敵なマリンライフを過ごせる商業環境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。



T 交通ターミナルゾーン

那覇空港や県内の主要都市等との交通結節機能を整備するとともに、情報や公共的なサービスを提供する環境整備も図ります。国内外からの来訪者を快適な空間でお出迎えます。

また、高度利用により滞在環境の形成も検討します。



※ホテルグレードを示すものではありません

マリンタウンMICEエリアまちづくりデザインでは、エリア全体のデザインコンセプトと空間形成の考え方を踏まえた導入機能と整備イメージを整理している。

整備イメージ

マリンタウン MICE エリア全体のデザインコンセプトと空間形成の考え方を踏まえた導入機能と整備イメージ

デザインコンセプト

ホテル・商業施設等
(H1, H2, H3, H3-Tゾーン)

「H1ゾーン」
～ランドマークの形成（シンボル性の高い施設整備）～

- 大型 MICE 施設との連結、マリーナやビーチへの動線確保
- ランドマークとなるシンボル性の高い宿泊施設整備

「H2, H3ゾーン」
～魅力的なウォーターフロントとなる水辺・集客空間の創造～

- 低層部には、マリーナとの一体性を演出するレストランやカフェ、土産物屋等を備えた宿泊施設整備

「H3-Tゾーン」
～利便性の高い交通拠点の形成（交通ネットワーク）～

- 那覇方面及び東海岸地域内の交通結節点としての交通ターミナル機能を備えた宿泊施設整備

アジアと日本を結び 世界から選ばれるビジネスリゾート サンライズ MICE エリア

～琉球のスピリチュアルな空間でインスピレーションを創出する～

グリーンバス

「マリンサイド」
～緑の骨格の形成（緑のネットワーク）～

- サンライズバス、ブルーバスと連続したエリア内を快適に回遊する空間の創出
- 沖縄在来の植栽等により日影が連続する歩行空間等の整備

「タウンサイド」
～地域の交流拠点の形成（交流のある地域軸）～

- MICE 施設等の賑やかな空間の緩衝帯
- サンライズバス、ブルーバスと連続したエリア内を快適に回遊する空間の創出

サンライズバス

～拠点間の連結により変化のある眺望を楽しむ回廊空間演出～

- 運玉森や海などの変化のある眺望、朝日が望める場の設置
- 交流や賑わいが創出できる広場空間の設置
- 季節や時間に応じて変化する景観ライティングの実施

ブルーバス

～親水ネットワーク拠点の形成（親水ネットワーク）～

「シーサイド」
～海沿いの散策路、快適に朝日が望める場の設置

- 景観阻害要因（トラボット等）を視覚的に隠す施設整備

「ウォーターウェイサイド」
～親水性のある散策路として充実

- カヤック等の活用による賑わいの創出

街並みのイメージ図

空間形成の考え方

- 水と緑に囲まれた心地よい眺望空間形成
- 緑を感じ水辺を楽しむリゾート回廊空間形成
- 伝統文化と創造が交差するビジネスリゾート交流空間形成
- 満足度を高く維持する MICE エリアの形成

大型 MICE 施設

- 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

大型 MICE 施設周辺

～眺望拠点の形成（遠景デザインの眺望）～

- 与那原バイパスからのアクセスを意識し、遠景からのシンボルとなるデザイン
- 防波堤突堤を視点場とした運玉森の視線を確保するための施設配置

緑地空間 (G1, G2ゾーン)

～MICE から創出される交流拠点の形成（創造を生み発信する交流空間）～

- 人の交流を生み出す広場空間
- 屋外空間と屋内空間の動線的・視覚的・空間的なつながり

集客施設 (Sゾーン)

～文化を感じられ、魅力的なユニークベニューとなる集客空間の創造～

- 植物園や水族館、観覧車などの集客施設の整備
- ビーチハウスやカフェなどの歩いて楽しめる施設の整備

出所：マリンタウンMICEエリアまちづくりデザイン（平成30年8月）

マリンタウンMICEエリアまちづくりデザインによる、エリア全体の主な整備イメージは以下の通りである。

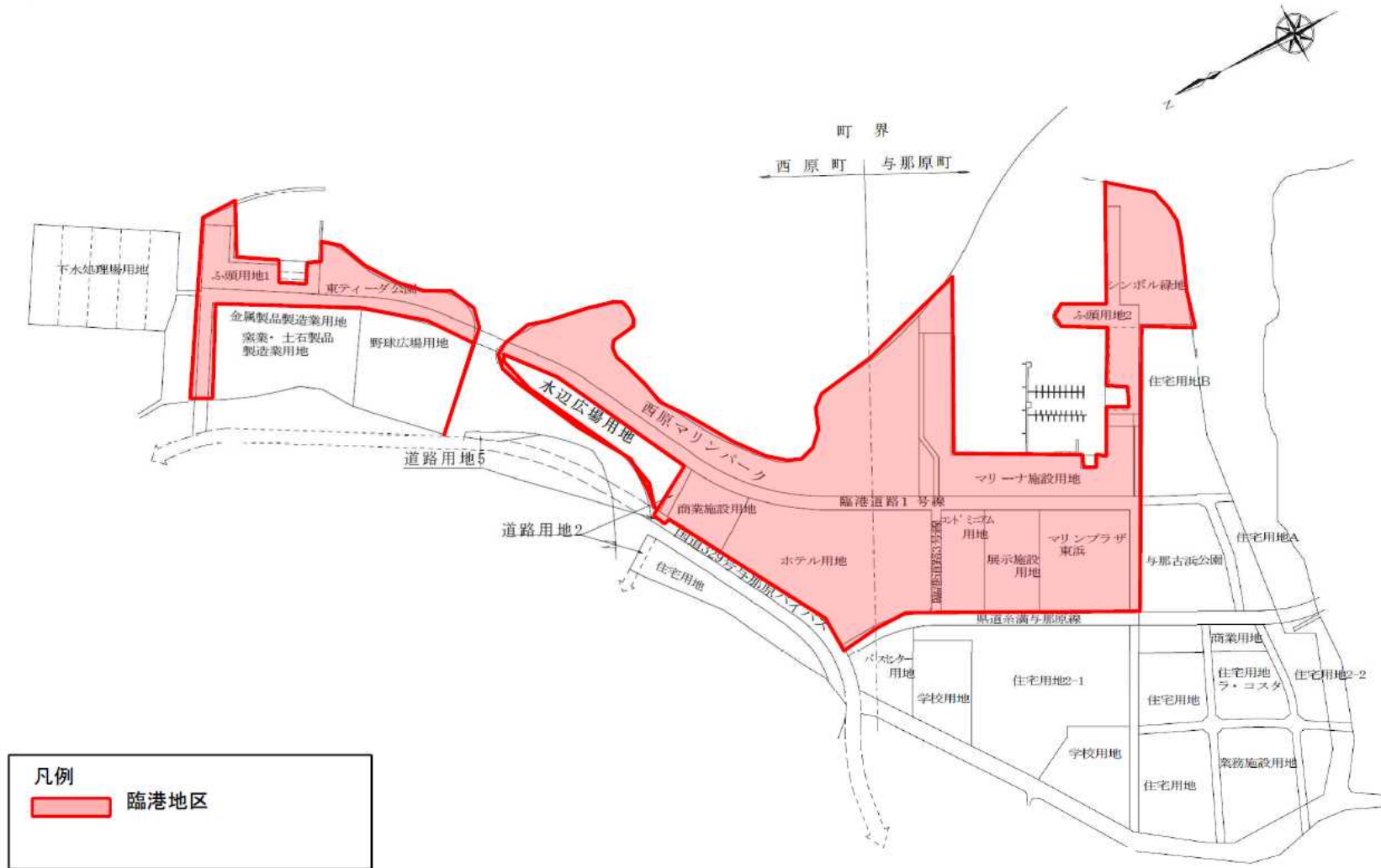
エリア全体の主な整備イメージ



下記のエリアが臨港地区に指定されている。港湾法に基づく分区の指定はなく、用途規制は都市計画法に基づく用途地域による。

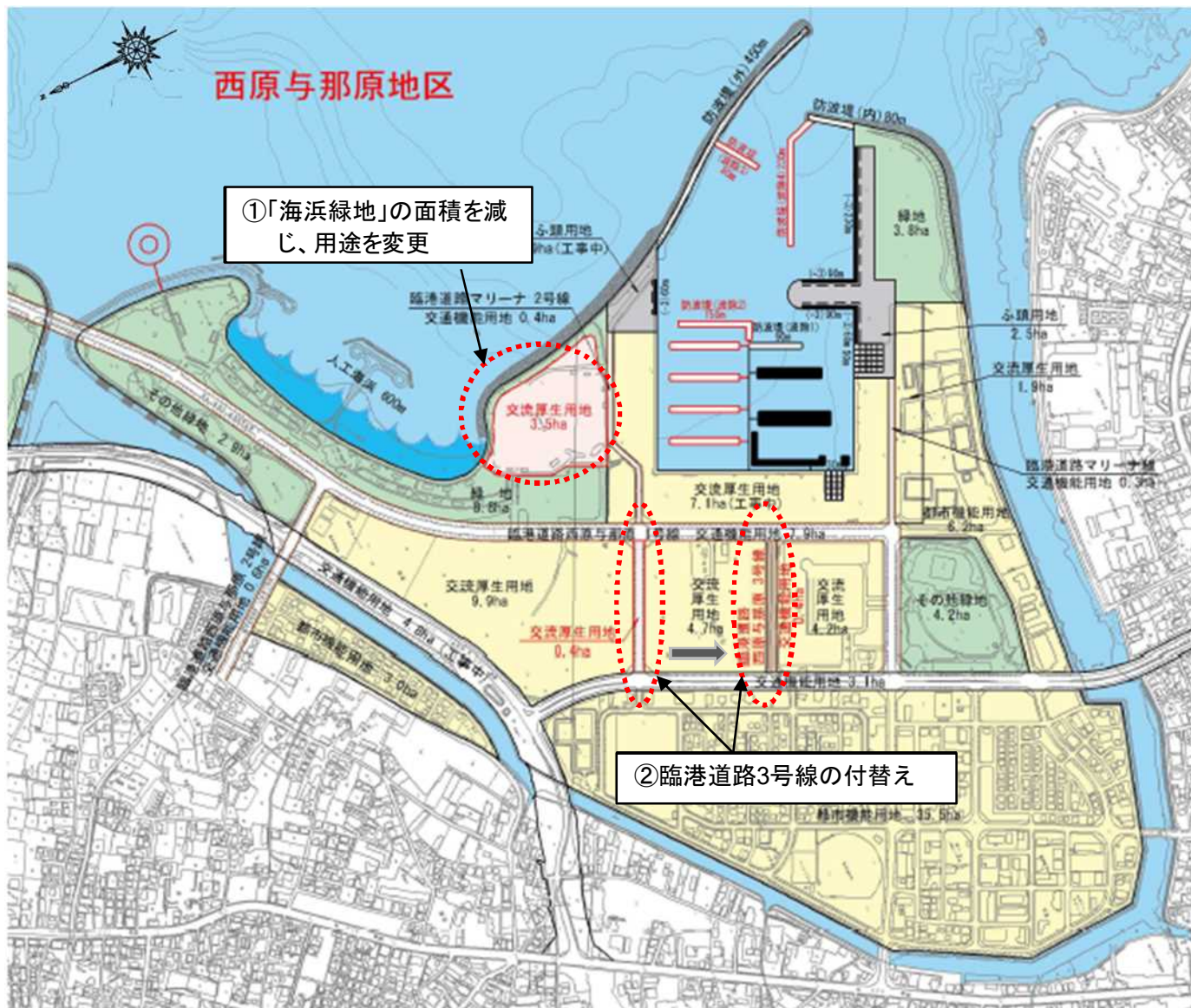
臨港地区の指定

中城湾港(西原与那原地区)



平成30年に大型MICE施設整備のため、下記のとおり港湾計画を変更した。

中城湾港港湾計画図



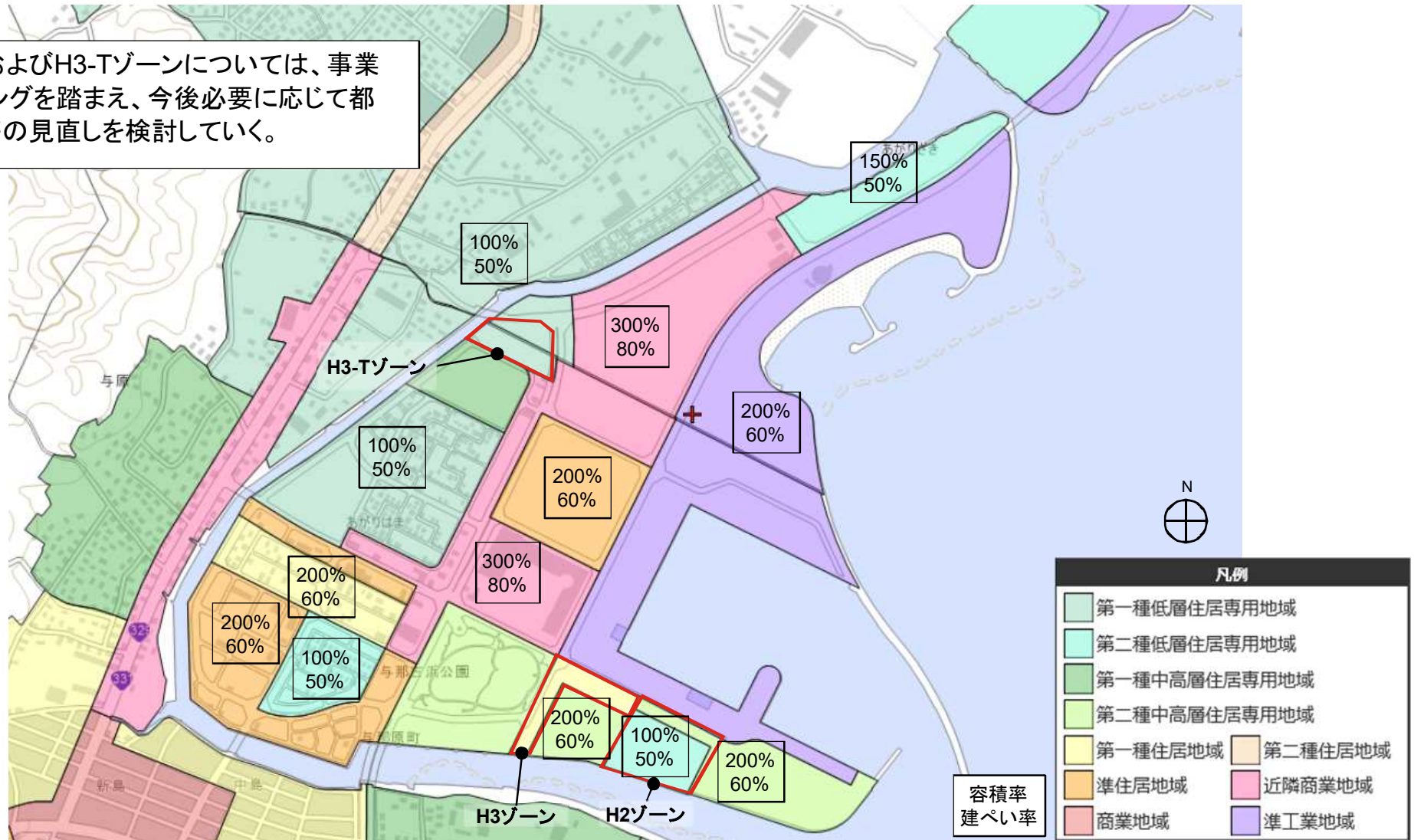
- 【変更内容(平成30年2月2日公示)】
- ① 「海浜緑地」の面積減(※12.3haのうち3.5haを減ずる)及び用途変更(※減じた「海浜緑地」を「交流厚生用地」に用途変更する)
 - ② (大型MICE施設建設地内にある)臨港道路3号線の付替え(※当該臨港道路を与那原町道に付替える)

凡 例	
	航路・泊地 (既 設)
	防 波 堤 (既定計画)
	物 揚 場 (既 設)
	船 揚 場 (既 設)
	小型さん橋 (既定計画)
	海 浜 (既 設)
	魚釣さん橋 (既定計画)
	ふ頭用地 (既 設)
	緑 地 (既 設)
	その他緑地 (既 設)
	臨港道路 (今回計画)
	その他道路 (既 設)
	その他用地 (今回計画)
	その他用地 (既 設)

大型MICE施設の予定地は近隣商業及び準住居地域、ホテル・商業施設等の整備が期待されるマリーナ周辺は住居系地域および工業系地域が中心となっている。

用途地域

H2、H3およびH3-Tゾーンについては、事業者ヒアリングを踏まえ、今後必要に応じて都市計画等の見直しを検討していく。



マリンタウンMICEエリアでは既に商業施設、マリナー、ビーチ、大学、公園が整備されている。

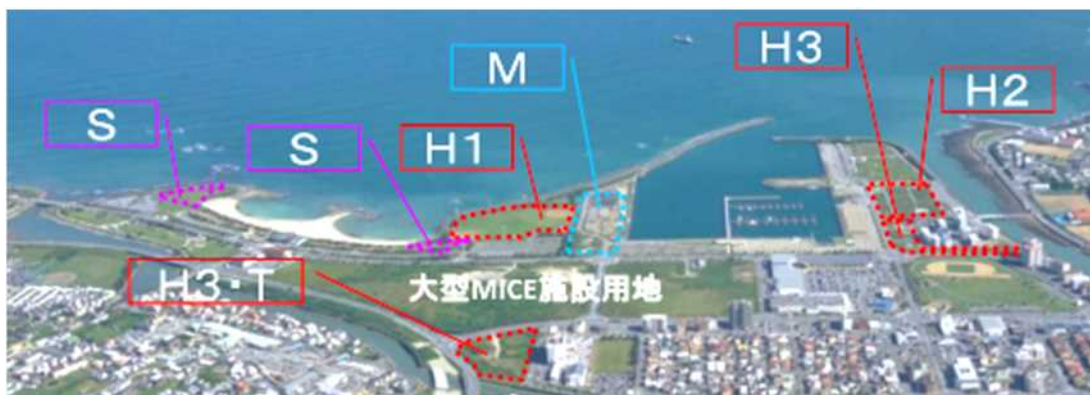
エリア内の主要な施設状況



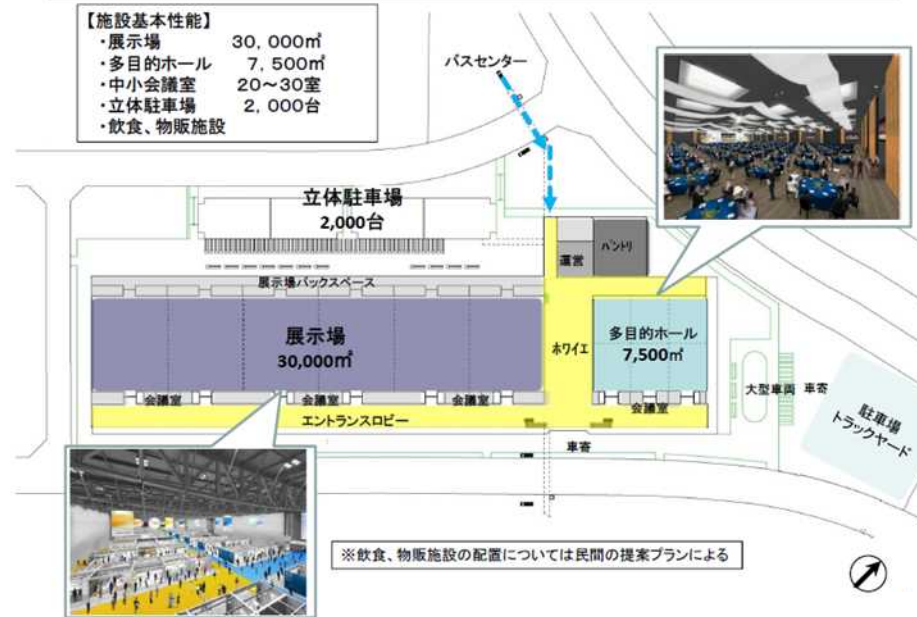
大型MICE施設の整備を想定する大型MICEゾーンの敷地条件と現状の整備基本計画(平成28年8月策定)は以下の通りである。

大型MICEゾーン

項目	内容
敷地面積	14.5ha
延床面積	122,000㎡ (大型MICE施設72,000㎡、立体駐車場50,000㎡)
基本性能	展示場 <ul style="list-style-type: none"> 展示場面積 30,000㎡(施設全体の利用により4万㎡規模の展示会に対応) 80m×375mの無柱空間、天井有効高 梁下14m 想定使用用途:見本市・展示会、コンサート
	多目的ホール <ul style="list-style-type: none"> 多目的ホール 7,500㎡ 80m×94mの無柱空間、天井有効高 梁下10m 想定使用用途:企業系会議、企業の報奨研修旅行、コンベンション、見本市・展示会
	中小会議室 <ul style="list-style-type: none"> 20~30室 想定使用用途:企業系会議、企業の報奨研修旅行、コンベンション
	立体駐車場 <ul style="list-style-type: none"> 2,000台
	飲食・物販施設 <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者提案による(自主事業)
	発注方法 <ul style="list-style-type: none"> 大型MICE施設:DBO方式 立体駐車場、ペDESTリアンデッキ、外構:それぞれ分割発注
整備費	約513億円



1階平面図(モデルプラン)



2階平面図



大型MICE施設は平成30年8月時点で下記の需要収支見込みを整理している。

需要収支見込み

Ex・Ev: 大型展示会・商談会・イベント(コンサート等)

- 拡張ニーズがある既存展示会、アジア諸国に近い立地やリゾート環境を活かした新規展示会、沖縄で開催ニーズの高い大型コンサート等について、15主催者(34催事、沖縄大交易会等)より利用意向を確認済

C: 大型の国際会議等

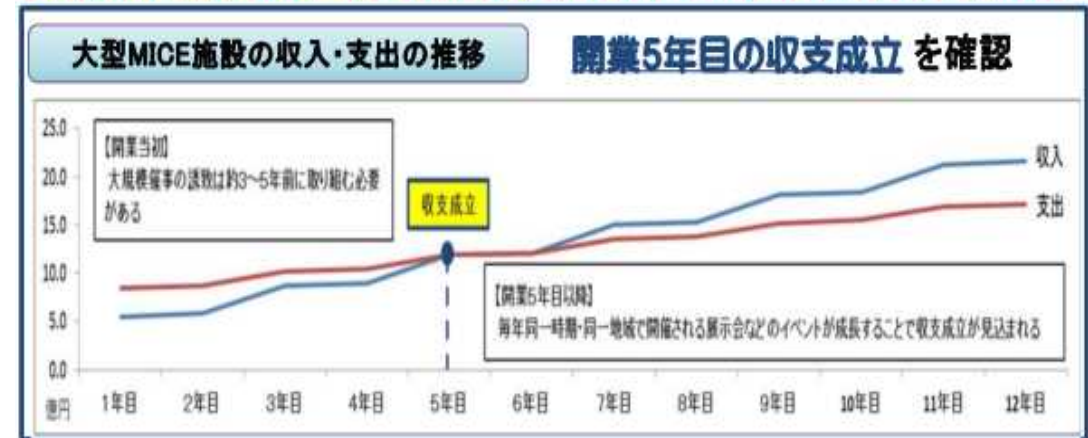
- ICCA(国際会議協会)及びJCCB(日本コンgres・コンベンション・ビューロー)の会議統計分析により、いずれも1,000人規模の国際会議や学会が年間18件開催可能と見込んでいる。
- 国内外の医学会を中心に、現時点で16催事の利用意向を確認済

M・I: 大型の企業ミーティング・インセンティブ旅行

- 1,000人以上の催事を扱える国内大手旅行会社及び会議運営専門会社(PCO)へのヒアリング・アンケートにより、いずれも1,000人規模の企業ミーティングが年間16件、インセンティブ旅行が年間22件開催可能と見込んでいる。
- 海外企業ミーティング・年次贈呈式など、現時点で16催事の利用意向を確認済

【収支見込み】

利用意向確認済の大型催事【Ex・Ev】を段階的に反映した場合の収支見込み



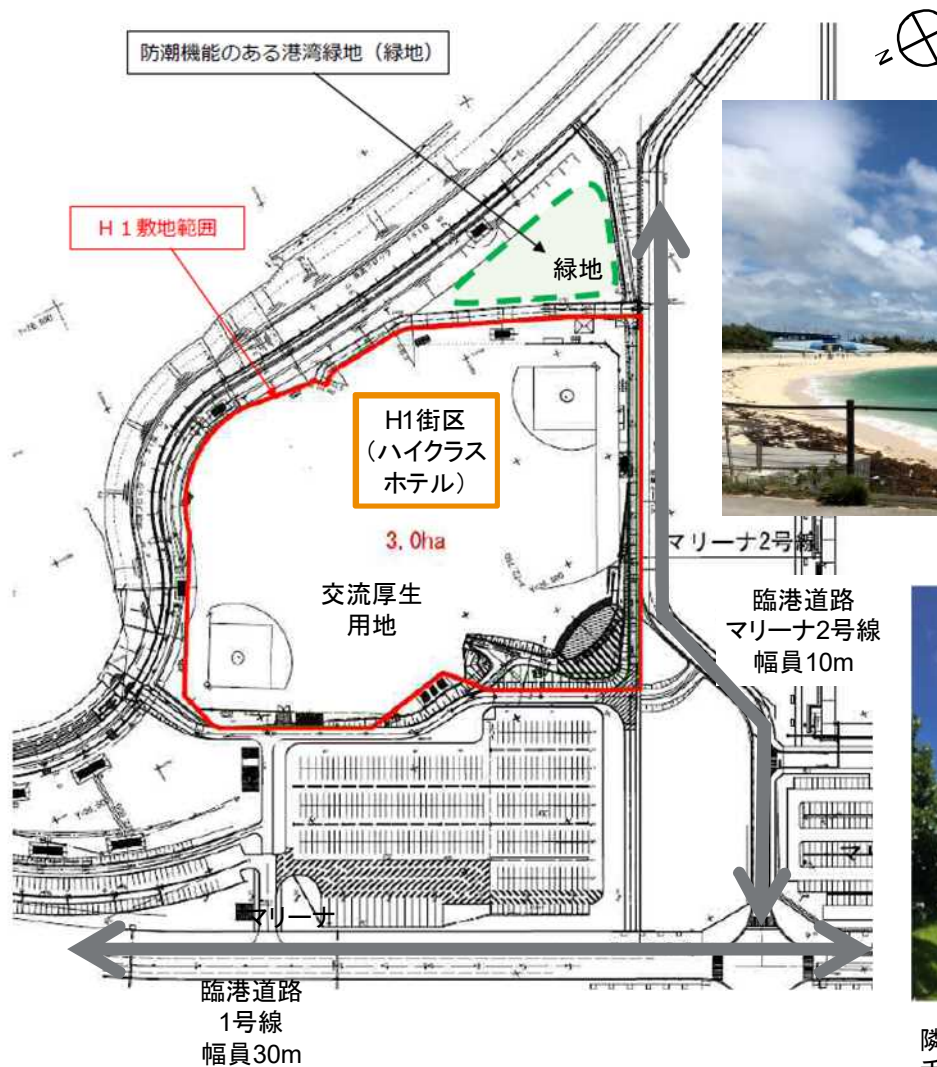
ハイクラスホテルの整備を想定するH1ゾーンの敷地条件は以下の通りである。

H1ゾーン

- 下記は現行法規による制限である。

■ 敷地概要

項目	内容
所在	西原町字東崎19及び与那原町字東浜69
敷地面積	約3.0ha
用途地域	準工業地域
地区計画	なし
建ぺい率／容積率	60％／200％
防火／準防火	指定なし
臨港地区	指定あり
港湾計画	交流厚生用地
絶対高さ制限	なし



隣接する西原きらきらビーチの様子



ミドル及びエコノミーホテルの整備を想定するH2ゾーン、H3ゾーンの敷地条件は以下の通りである。

H2ゾーン、H3ゾーン

- 下記は現行法規による制限である。都市計画マスタープランを改訂しており、事業者ヒアリングを踏まえ、今後必要に応じて用途地域や地区計画の見直しを検討していく。

■ 敷地概要

項目	内容	
	H3ゾーン	H2ゾーン
所在	与那原町字東浜78-42他	与那原町字東浜78-74他
敷地面積	0.83ha	1.56ha
用途地域	第一種住居地域	第二種中高層住居専用地域、第二種低層住居専用地域
地区計画	東浜地区地区計画区域内	
	沿道住宅地区(3)	低層住宅地区(2)、(3)
建ぺい率／容積率	60％／200％	60％／200％ (二低層地域 50％100％)
防火／準防火	指定なし	指定なし
臨港地区	指定なし	指定なし
港湾計画	交流厚生用地	交流厚生用地
絶対高さ制限	なし	地盤面から12m以下
壁面後退	道路境界及び敷地境界から1.0m	



交通ターミナル及びエコノミーホテルの整備を想定するH3-Tゾーンの敷地条件は以下の通りである。

H3-Tゾーン

- 下記は現行法規による制限である。都市計画マスタープランを改訂しており、事業者ヒアリングを踏まえ、今後必要に応じて用途地域や地区計画の見直しを検討していく。

■ 敷地概要

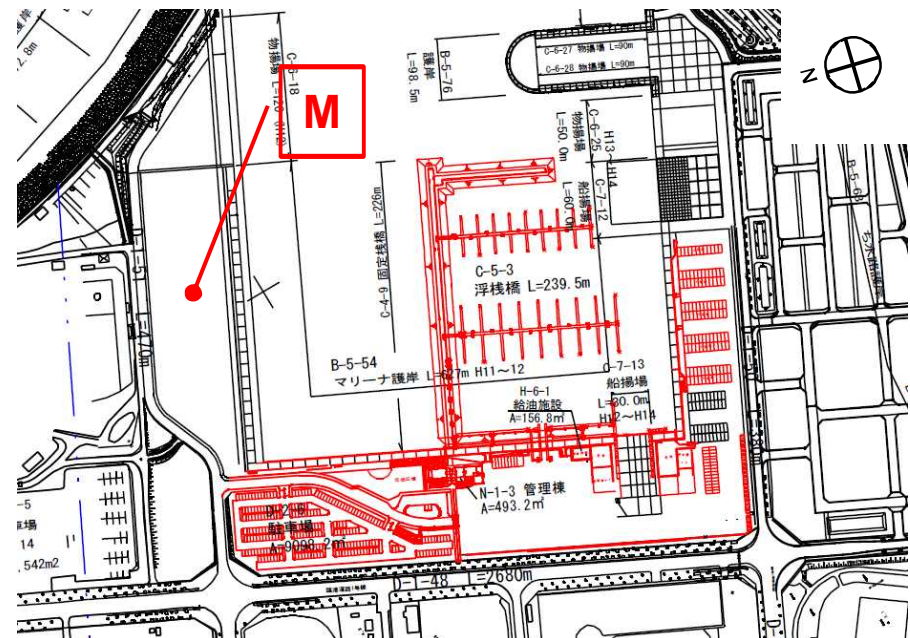
項目	内容
所在	西原町字東崎12-2及び与那原町字東浜60-1
敷地面積	11,461㎡(地籍)
用途地域	第一種低層住居専用地域
地区計画	なし
建ぺい率/容積率	50%/100%
防火/準防火	指定なし
臨港地区	指定なし
港湾計画	都市機能用地
絶対高さ制限	12m



県営与那原マリーナが立地するMゾーンの概要は以下の通りである。

Mゾーン(県営与那原マリーナ)

項目	内容
所在	島尻郡与那原町東浜70番地(中城湾港(西原与那原地区))
指定管理者	サンライズリゾート与那原マリーナ管理運営共同企業体 構成員名:街クリーン(株)、(株)アイランドポート 指定期間:H31年4月~R6年3月
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 海上係留パース(66艇) : 中型パース34艇、大型パース32艇 ■ 陸上ヤード(226艇) : 小型ヤード132艇、中型ヤード14艇、 ディンギーヤード30艇、水上オートバイ50艇 ■ 海上係留浮棧橋 ■ 陸地施設 ■ マリーナ管理棟 ■ 駐車場、給油施設、揚降機、スロープ、船具倉庫
利用時間	夏期間(4月~10月)08:00~18:30 冬期間(11月~3月)08:00~17:00
その他	最長契約期間:1年 利用にあたっては、施設使用許可申請が必要 外来艇の使用も可能



出所: 沖縄の港湾(平成30年3月)、与那原マリーナHP、
平成30年度分指定管理者導入施設に係るモニタリング検証結果

西原・与那原マリパークが立地するG2・Sゾーンの概要は以下の通りである。

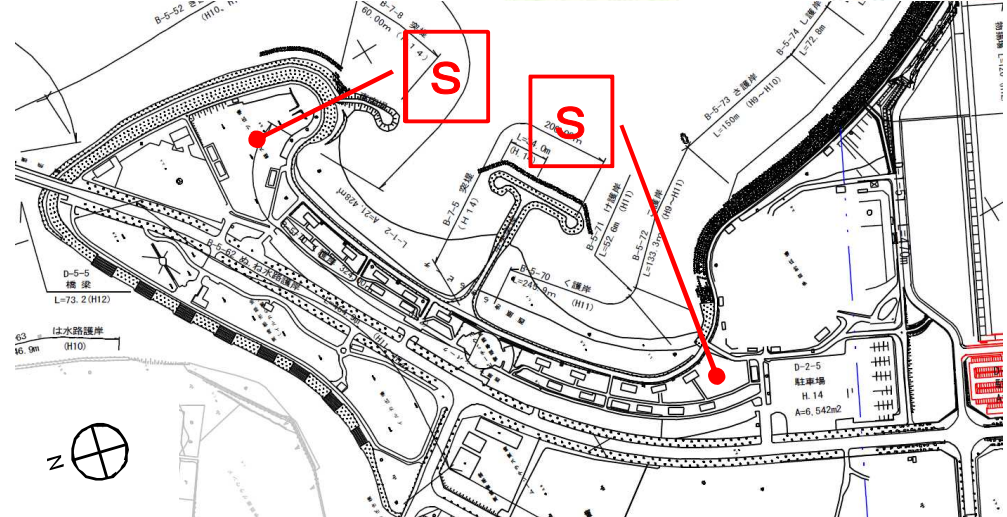
G2・Sゾーン(西原・与那原マリパーク)

項目	内容
指定管理者	株式会社クリード沖縄 指定期間：H31年4月～R6年3月)
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 西原きらきらビーチ 砂浜延長550mにおよぶ大型ビーチで、海水浴やビーチバレー、ビーチサッカー、マリンスポーツができる ■ 多目的広場、軽スポーツ広場、ピクニック広場、ちびっこ広場、公園 ■ シャワー・ロッカー ■ 売店 ■ パークゴルフ場

■ 利用実績

		1129年度実績	半業計画 (目標値)	1130年度実績	整合性の検証		現状分析 ・課題
					前年比	計画比	
施設利用者数	来場者(ビーチ、東屋等)	783,962	757,287	859,606	110%	114%	台風通過後早めの復旧作業で対応
	多目的広場利用	23,820	25,011	15,387	65%	62%	度重なる台風の襲来に依り利用不可日が多発
	軽スポーツ場利用	23,694	26,979	13,129	55%	49%	度重なる台風の襲来に依り利用不可日が多発
	パークゴルフ場利用	19,736	20,723	16,558	84%	80%	度重なる台風の襲来に依り利用不可日が多発
	計	851,212	830,000	904,680	106%	109%	イベントマッフィーマーケットが好調で利用者増

■ 施設MAP



主な公園(G1ゾーン)の概要は以下の通りである。

与那古浜公園

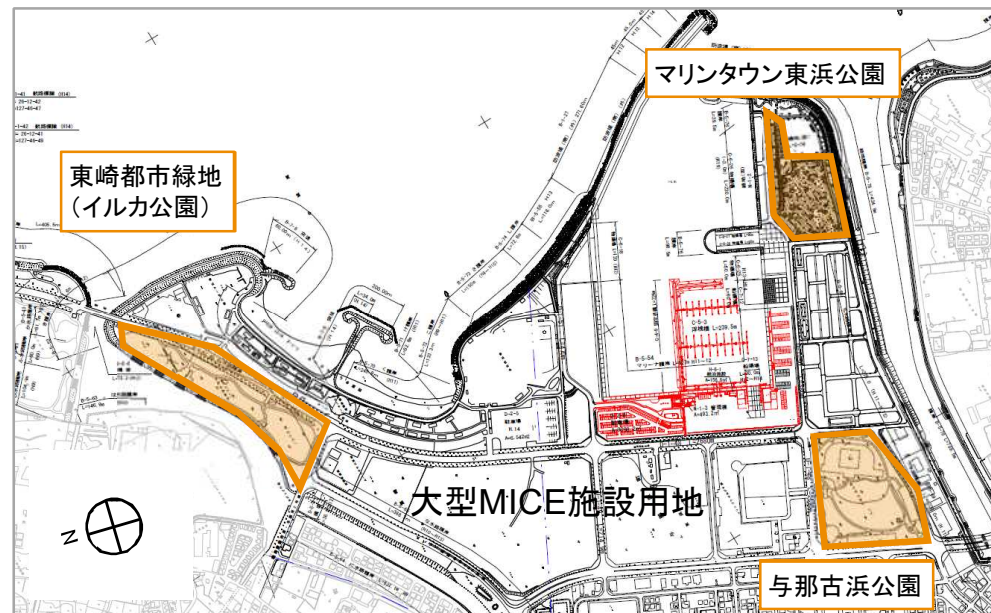
項目	内容
所在地	沖縄県島尻郡与那原町字東浜77
敷地面積	4.16ha
施設概要	トラック

東崎都市緑地(イルカ公園)

項目	内容
所在地	沖縄県中頭郡西原町字東崎15-1
施設概要	システム遊具(大・小)、ロープウェイ 駐車場(普通車 34台、身障者用 4台)、トイレ

マリンタウン東浜公園

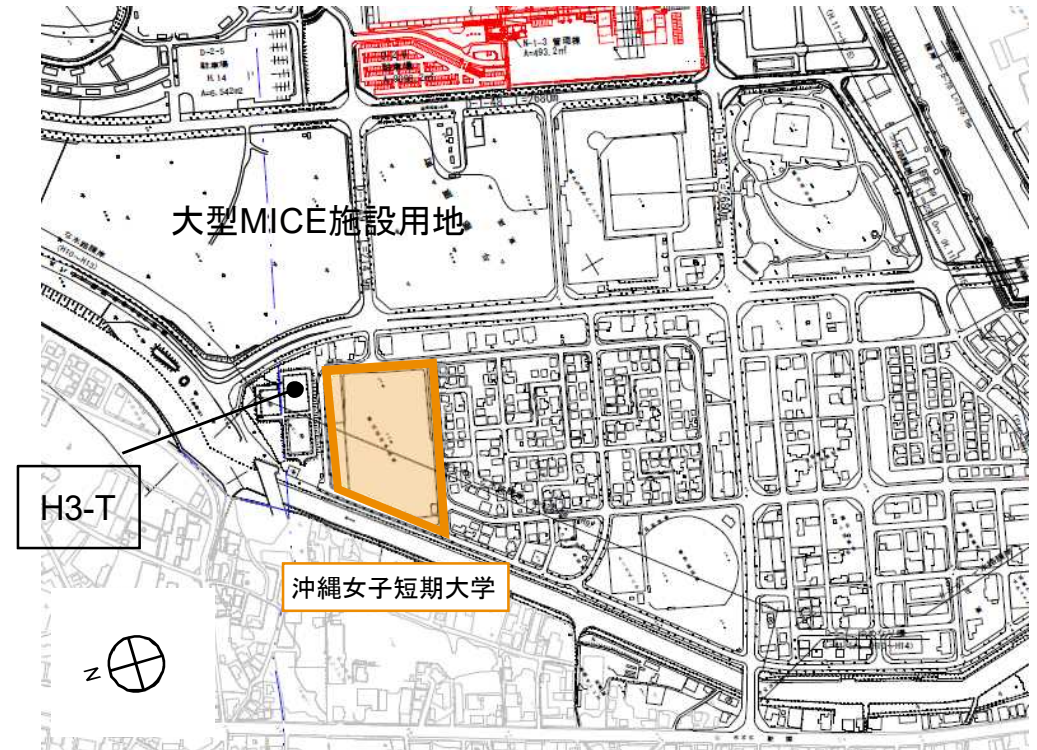
項目	内容
所在地	沖縄県島尻郡与那原町字東浜108
開業年月	2013年(平成25年)
敷地面積	3.8ha
施設概要	パークゴルフ場1.5ha、多目的広場0.5ha、管理棟1棟



大学(学術ゾーン)の概要は以下の通りである。

沖縄女子短期大学

項目	内容
所在地	沖縄県島尻郡与那原町字東浜1
創立	1966年(昭和41年)
運営主体	学校法人嘉数女子学園
学科	総合ビジネス学科 児童教育学科
その他	2015年(平成27年)に現在位置に移転 図書館等は一般利用者にも開放



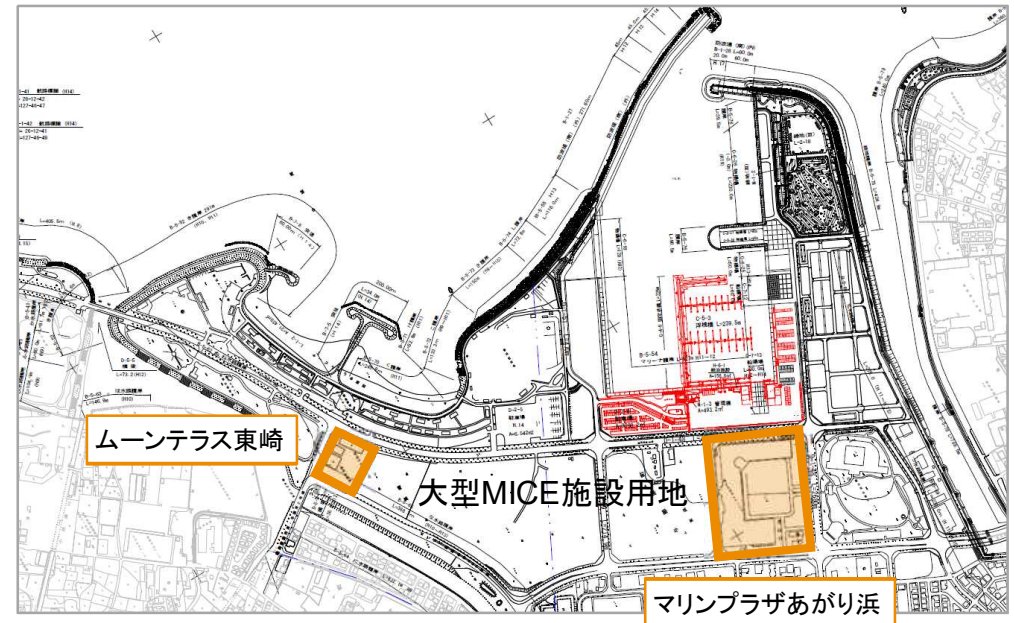
既存の2つの商業施設の概要は以下の通りである。

マリンプラザあがり浜

項目	内容
所在地	島尻郡与那原町字東浜68番地1の2
主要店舗	ホームセンター、スーパーマーケット、その他専門店
開業年月	2008年(平成20年)12月
敷地面積	41,525㎡ (12,561坪)
延床面積	16,048.65㎡ (4,854,71坪)
駐車場	来客用791台／従業員用51台 合計842台(1F692台、2F150台)

ムーンテラス東崎

項目	内容
所在地	中頭郡西原町東崎22-3
主要店舗	音楽堂(多目的ホール、ギャラリー、会議室)、カフェ、食堂、その他専門店
開業年月	2010年(平成22年)8月



2. 現行の計画における課題の整理

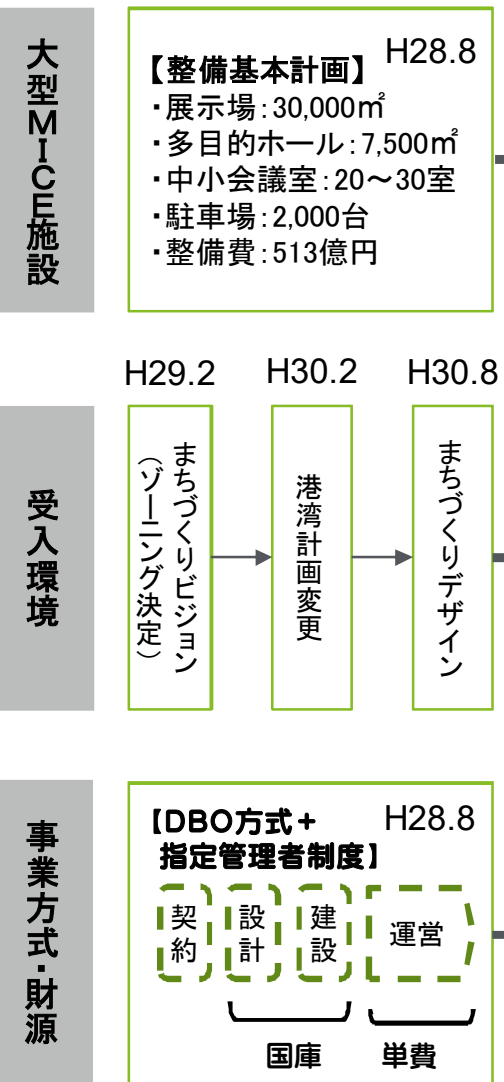
大型MICE施設の整備計画等策定後の状況の変化に伴い、現行の計画で再検証が必要、または新たに検討が必要な事項が生じている。

整備計画等策定後の状況の変化と検討が必要と考えられる事項

■ 状況の変化

- ① 県及び関係市町村では、中城湾港マリンタウン地区に大型MICE施設を整備するための様々な準備を着実に進めてきており、県民や経済界の期待も高まっている。
- ② また、入域観光客数の伸びに合わせ、民間事業者による投資開発が盛んに行われている。
- ③ 一方、平成28年8月の施設整備基本計画の策定から複数年が経過しており、MICEをめぐる市況に変化がみられる。
- ④ そのため、当初財源として予定した沖縄振興特別推進交付金の制度終期も考慮しつつ、大型MICE施設等の整備手法、財源、機能等について見直す必要が生じている。

■ 現行の計画



■ 再検証が必要、または新たに検討が必要と考えられる事項

- ① **大型MICE施設の現行計画の総点検**
 - ・4万㎡規模の展示会に対応できる施設を目指す。
 - ※環境の変化を捉え、次の検討を実施する。
 1. 展示場の段階的な整備について
 2. 民間収益施設との併設・合築について
 3. 沖縄市多目的アリーナとの機能分担について など
 - それぞれのパターン毎に、需要・収支、整備費等を算定し、検討する。
- ② **まちづくりの更なる具体化**
 - ・民間投資を促すため、資産価値向上に向けた具体策を検討する。
 1. エリアの収益最大化(差別化、複合化、需要安定化等)について
 2. 宿泊、商業、物販、娯楽施設の機能水準について など
 - 投資の規模や回収(需要・収支)のモデルを検討する。
- ③ **事業方式の検討**
 - ・マリンタウンMICEエリアの形成に向けたPPP(官民連携)の事業スキームを検討する。

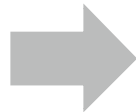
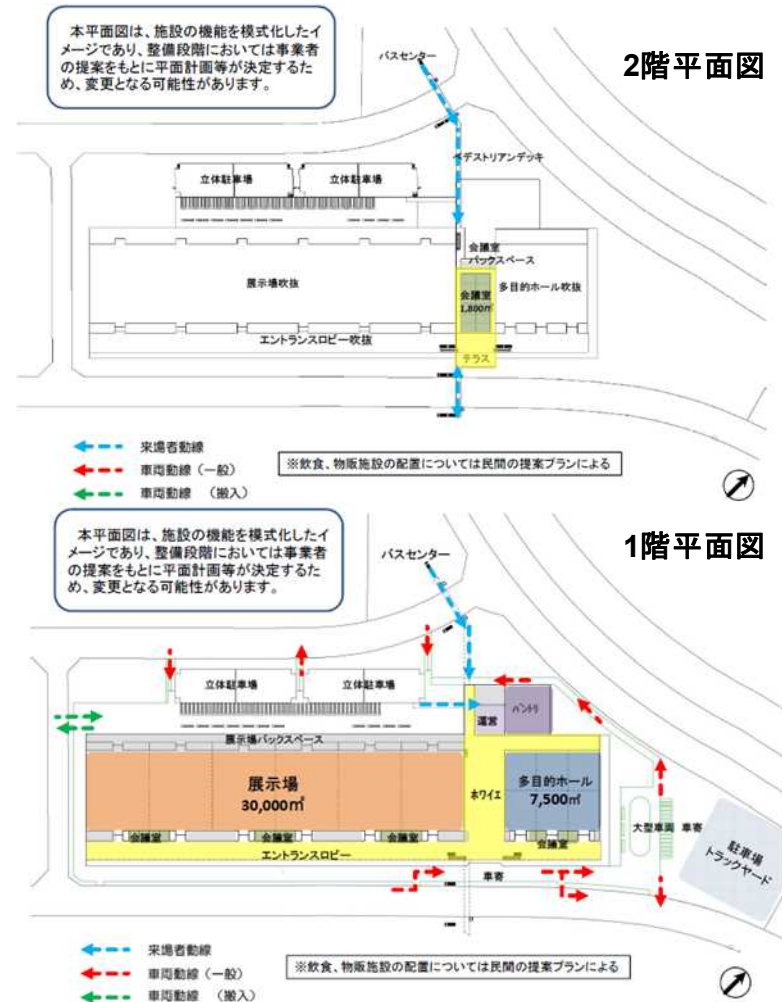
例1: 横浜/新規施設 ・MICE施設整備: PFI方式 ・運営: コンセッション方式 ・周辺ホテル用地売却: PFIとの一体公募	例2: 横浜/既存施設 ・MICE施設整備運営、 周辺ホテル用不動産賃借: 第三セクター方式	例3: 愛知 ・MICE施設整備: DB方式 ・運営: コンセッション方式
例4: 民間事業者A 提案 ・MICE施設整備: 賃貸借方式 ・運営: 指定管理者制度		
- ④ **財源の検討**
 - ・公費負担の財源を検討する
 - 例) コンセッションフィー/運営権対価、プロフィットシェア/収益還元、公有財産売却代/貸付料、寄附金税制、国庫(沖縄振興予算等)、県債/一般財源など

現行の大型MICE施設整備基本計画では、4万㎡規模の大型展示会、2万人規模の大型コンサートの開催も想定したスペックが盛り込まれているが、市場ニーズの変化、県内他施設との機能分担や連携等も見据えた点検と再検討が必要である。

①大型MICE施設の現行計画の総点検（施設整備）

大型MICE施設の整備計画

概要	
敷地面積	14.5ha
延床面積	122,000㎡ (大型MICE施設72,000㎡、立体駐車場50,000㎡)
基本性能	展示場 <ul style="list-style-type: none"> 展示場面積 30,000㎡(施設全体の利用により4万㎡規模の展示会に対応) 80m×375mの無中空間、天井有効高 梁下14m 想定使用用途:見本市・展示会、コンサート
	多目的ホール <ul style="list-style-type: none"> 多目的ホール 7,500㎡ 80m×94mの無中空間、天井有効高 梁下10m 想定使用用途:企画系会議、インセンティブ旅行、コンベンション、見本市・展示会、コンサート
	中小会議室 <ul style="list-style-type: none"> 20～30室 想定使用用途:企画系会議、コンベンション、見本市・展示会、コンサート
	立体駐車場 <ul style="list-style-type: none"> 2,000台
	飲食・物販施設 <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者提案による(自主事業)
発注方法	<ul style="list-style-type: none"> 大型MICE施設:DBO方式 立体駐車場、ペDESTリアンデッキ、外構:それぞれ分割発注
整備費	<ul style="list-style-type: none"> 約513億円



- 【検討課題】**
- ✓ 市場ニーズの変化等を踏まえた基本性能の再検討
 - ✓ 展示場を段階的に拡張していく場合における需要の確認や当初整備規模の検討
 - ✓ 地元企業活用とコスト削減双方を実現する適切な事業スキームの検討

大型MICE施設の需要収支見込みについては、市場の変化を踏まえた時点修正の要否を確認し、利用意向の確実性を高める追加調査を行うとともに、年間催事スケジュールも踏まえた再検討が必要である。

①大型MICE施設の現行計画の総点検(需要収支)

Ex・Ev: 大型展示会・商談会・イベント(コンサート等)

- 拡張ニーズがある既存展示会、アジア諸国に近い立地やリゾート環境を活かした新規展示会、沖縄で開催ニーズの高い大型コンサート等について、15主催者(34催事、沖縄大交易会等)より利用意向を確認済

M・I: 大型の企業ミーティング・インセンティブ旅行

- 1,000人以上の催事を扱える国内大手旅行会社及び会議運営専門会社(PCO)へのヒアリング・アンケートにより、いずれも1,000人規模の企業ミーティングが年間16件、インセンティブ旅行が年間22件開催可能と見込んでいる。
- 海外企業ミーティング・年次贈呈式など、現時点で16催事の利用意向を確認済

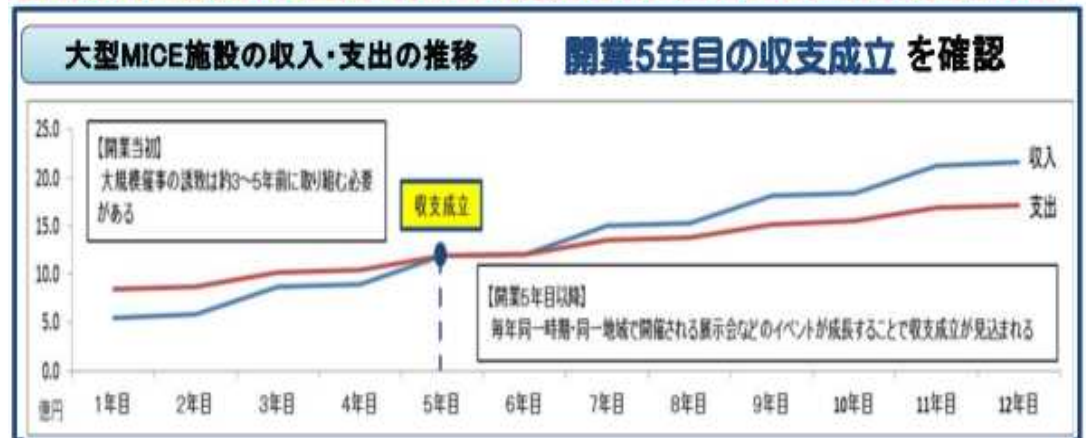
C: 大型の国際会議等

- ICCA(国際会議協会)及びJCCB(日本コンgres・コンベンション・ビューロー)の会議統計分析により、いずれも1,000人規模の国際会議や学会が年間18件開催可能と見込んでいる。
- 国内外の医学会を中心に、現時点で16催事の利用意向を確認済



【収支見込み】

利用意向確認済の大型催事【Ex・Ev】を段階的に反映した場合の収支見込み



【検討課題】

- ✓ 時点修正や追加調査等を踏まえた収支シミュレーションによる再検証が必要(利用が見込まれる催事を年間スケジュールに落とした際、全ての催事が開催できるかを確認する必要がある)
- ✓ 展示場を段階的に拡張していく場合による需要の変化も見込んだ需要推計、収支シミュレーションも必要
- ✓ 周辺との一体開発事業による事業効果も踏まえる必要がある
- ✓ 利用意向の確実化に向けた検討の具体化(施設整備内容等)が必要である

マリンタウンMICEエリアまちづくりデザインにてホテル等整備に向け、整備イメージが示されているものの、事業者ヒアリングによるホテル事業者の進出条件の明確化、施設イメージの具体化及びホテル以外の集客要素の具体的な検討が必要である。

②まちづくりの更なる具体化(ゾーン毎の施設整備)

(4) 大型 MICE 施設及び各ゾーンにおける導入機能と主な整備イメージ

ゾーン	導入機能	主な整備イメージ
大型 MICE 施設	<ul style="list-style-type: none"> 経済のプラットフォーム ビジネス交流 防災、環境等の先進的機能 情報発信機能 	<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管理システムを導入 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
H1 ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊(ハイクラス) ランドマーク MICE との連結 	<ul style="list-style-type: none"> 大型 MICE 施設との連結、マリーナやビーチへの動線確保 ランドマークとなるシンボル性の高い施設整備 世界からの来客者に対応する多様な飲食の提供
M ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 飲食や物販機能 娯楽(エンターテイメント) H1 やマリーナとの一体性 	<ul style="list-style-type: none"> 健康に配慮したレストランやカフェ、地場産品等の土産物屋 全天候型、7/24でも楽しめる e-スポーツなどのIT/テック施設や飲食施設等の整備 ライトアップやイルミネーションによる夜の賑わい創出 マリーナとの一体性、ビーチとの近接性を意識した空間の演出
S ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 集客機能 憩い交流機能 ビーチとの一体性 	<ul style="list-style-type: none"> 植物園や水族館、観覧車などの集客施設の整備 アフターMICEとして活用できる集客施設 ビーチハウスやカフェなどの歩いて楽しめる施設の整備
H2、H3 ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊(ミッドクラス、エコノミークラス) 飲食や物販(低層部) マリーナとの連携 	<ul style="list-style-type: none"> マリーナからも雨乞森が見えるよう隣棟間隔の確保されたホテルの整備 マリーナとの一体性を演出するレストランやカフェ、土産物屋等の整備(低層部) 建物内より水辺空間を見渡すことができる空間デザインの整備
H3-T ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 交通ターミナル機能 宿泊(エコノミークラス) MICE との連結 情報発信機能 	<ul style="list-style-type: none"> 那覇方面及び東海岸地域内の交通結節点としての交通ターミナル整備を備えた宿泊施設整備 ランドマークとなるシンボル性の高い施設整備 サンライズバス、グリーンバス、ブルーバスの結節点としての空間演出 東海岸地域の情報発信機能の導入
G ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 憩い交流機能 緑地機能 	<ul style="list-style-type: none"> MICE 利用者との交流 地域の祭りや住民主体の催事・フリーマーケット等が開催できる芝生広場 緑地の機能向上



【検討課題】

- ✓ 投資開発事業者だけでなく、運営事業者も含めた関連事業者への意向・条件確認による具体化
- ✓ 大型MICE施設と県内ホテルとの連携の具体化(確実な連携を実現する体制)
- ✓ MICE開催時期以外の集客要素の検討と、それを周辺施設に担保させる手法を検討

マリンタウンMICEエリアまちづくりデザインの方針と事業者ニーズとの調整に加え、他のMICEエリアに対し優位な差別化戦略と民間事業者が事業に深く関与できるエリア全体の事業スキーム及びエリアマネジメントによる魅力創出の検討が必要である。

②まちづくりの更なる具体化(魅力的なエリア形成)、③事業方式の検討、④財源の検討

c) 危機管理に配慮したスマートシティの形成 (防災環境対策)

エネルギー
マネジメント

- エリア内でのエネルギーマネジメントシステムの導入等により、環境負荷が少ないスマートシティを構築します

具体的な整備イメージ

- ・ エネルギーマネジメントシステムの導入【大型 MICE】

危機管理体制
の構築

- 避難場所の確保および危機管理体制の構築により、災害に強い空間・仕組みを構築します

具体的な整備イメージ

- ・ 津波等の災害に対する危機管理体制や防災システムの構築

d) エリアの価値を高めるマネジメントの形成 (エリアマネジメント)

エリア
マネジメントの
検討

- 事業者・住民組織等が連携しながら、各種活性化事業や空間デザインをマネジメントする組織を構築します

具体的な整備イメージ

- ・ まちづくり協議会の立ち上げ、エリアマネジメント組織への展開

大型 MICE 施設とホテル・事業者等が連携することにより、エリア全体で活性化する

グリーンバス (マリンサイド)	<ul style="list-style-type: none"> ・ マリンタウン内の回遊性 ・ 魅力交流機能 ・ 沿道施設等との一体性 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サンライズバス、ブルーバスと連続したエリア内を快適に回遊する空間の創出 ・ 沖縄在来の植栽等により日影が連続する歩行空間等の整備 ・ 沿道建築物の半公共空間と一体となった緑地帯の形成
グリーンバス (タウンサイド)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅地とのバッファ ・ ブルーバスとの連結 ・ 既存商店街等への連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・ MICE 施設等の賑やかな空間との緩衝帯 ・ サンライズバス、ブルーバスと連続したエリア内を快適に回遊する空間の創出 ・ 沿道建築物と連携し既存商店街等へ誘導するための空間演出
サンライズ バス	<ul style="list-style-type: none"> ・ H1-大型 MICE+H3T の連結 ・ 交流広場機能 ・ シンボル性 	<ul style="list-style-type: none"> ・ グリーンバス、ブルーバスと連続した回遊空間とデッキ上の広場空間の整備 ・ 連玉森や海などの変化のある眺望を楽しめるよう空間演出 ・ 季節や時間に応じて変化する景観ライティングの実施
ブルーバス (シーサイド)	<ul style="list-style-type: none"> ・ S, H1, M, H3 の連結 ・ 移動バリアフリー機能 ・ リゾート景観 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サンライズバス、グリーンバスと連続したエリア内を快適に回遊する空間の創出 ・ 海辺沿いでの利便性のある移動手段(自動運転カート等)の導入 ・ 朝日が望める場の設置、景観阻害要因(外構等)を視覚的に隠す施設整備 ・ ライトアップやイルミネーションによる夜の賑わい創出
ブルーバス (ウォーター ウェイサイド)	<ul style="list-style-type: none"> ・ グリーンバスとの連結 ・ 散策交流 ・ 既存商店街等への連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サンライズバス、グリーンバスと連続したエリア内を快適に回遊する空間の創出 ・ 親水性のある散策路として充実 ・ カヤック等による賑わいの創出 ・ ライトアップやイルミネーションによる夜の賑わい創出 ・ 川沿いの与那原大綱曳会場やマルシェ(日曜市)会場との連携、既存商店街等への誘導するための空間演出

【検討課題】

- ✓ 事業者ヒアリングを踏まえたホテルグレードやMICE以外の集客要素等に応じ、まちづくりデザインの方針の調整が必要となる可能性がある
- ✓ まちづくりデザインの実現に向けたエリア全体の開発を効果的に行う事業スキームの検討が必要である
- ✓ ハード面だけでなく、ソフト面からまちの魅力を高めるエリアマネジメント等の検討が必要である
- ✓ 公費負担圧縮のため、一定の公共性を担保しつつ、民間が稼げるまちづくりを目指す必要がある

状況変化に対応するための検討課題を集約し、整理した論点は次のとおり。

状況変化に対応するため検討すべき論点の整理



これまで計画している大型MICE施設と周辺施設の機能等の再検討 ⇒ 個別施設計画の検討

- 大型MICE施設と周辺環境を一体的に整備するPPP事業として実施する場合、市場ニーズの変化、民間事業者の経済合理性、県財政の負担軽減等の観点で踏まえ、事業規模・事業費・必要施設及び大型MICE施設の要件を再検討
- 大型MICE施設を含むマリンタウンMICEエリア全体との一体開発となる場合、必要な具体的機能の抽出とそれを周辺施設に担保させる手法を検討



マリンタウンMICEエリア全体の土地利用計画に基づく事業性の検証 ⇒ 土地利用計画の検討

- 大型MICE施設の整備運営の負担を、周辺の不動産開発による収益で緩和する必要があるため、国内外の他のMICEエリアに対して優位な差別化の戦略と、周辺の不動産ポテンシャルの検証、それらを活用したエリア全体の整備スキームを検討
- また都市開発において、官民連携による整備事例を参照し、本件事業への採用可否を検討



経済的メリットを生むエリアマネジメントにおける具体的取り組みの検討 ⇒ エリアマネジメントの検討

- エリアマネジメントについて、エリア全体で経済性、事業性を高めるための組織や活動内容を検討
- 特に交通施策、観光施策、MICE誘致など面的取り組みを要する課題を重点検討



民間事業者が事業に深く関与できる事業スキームの検討 ⇒ 事業スキームの検討

- 民間資金による大型MICE施設の整備運営も視野にいれた計画となる場合、民間側により大きなファイナンスリスクを求めることとなる事から、民間側の投資回収性能を高めるため、効率的・効果的及び自由度の高い運営を念頭に整備計画が組めるスキームを検討

状況変化に対応するための検討すべき論点をベースに作成した今後の作業フローは次の通りである。

マリンタウンMICEエリアの形成に向けた作業フロー

