

宮古広域公園整備事業
民間活力導入基本方針について

令和8年9月

沖縄県土木建築部都市公園課

本基本方針は、民間事業者が本事業への参画を検討するにあたって参考とすることができるよう、民間活力導入基本方針について、現時点での県の考え方を整理したものである。

1 はじめに

- ・宮古広域公園整備事業（以下「本事業」という。）は、宮古島市下地字与那覇の「前浜地区」に位置し、事業規模約 50.2ha を有する宮古圏域初となる県営公園を整備する事業である。
- ・公園整備の方向性については、白い砂浜と透明度の高い青い海のコントラストが織りなす美しい海岸風景やそこで育まれた豊かな自然と文化を最大の資源として活かし、地域住民への日常レクリエーションや観光及び滞在型レクリエーション需要等へ対応した海と海辺を活かした公園づくりを行うこととしている。
- ・公園整備や管理運営の体制については、公園のサービス水準向上、行政負担（事業費、手続き等）軽減を図るため、民間活力を導入した官民連携による事業手法を検討している。
- ・平成 29 年 2 月に、「宮古広域公園（仮称）計画検討委員会」の指導・助言や、パブリックコメントにおける住民意見を踏まえて、（仮称）宮古広域公園基本計画（以下、「基本計画」という）が策定されている。
- ・令和 2 年 4 月に都市計画決定の告示、同年 7 月の事業認可を受けて事業着手し、サウンディング型市場調査を実施して検討を進めていたところ、これまで二事業者より PFI 法第 6 条に基づく民間提案が提出されている。
- ・令和 7 年 8 月に、「都市公園における民間資金等活用事業に関する検討委員会（以下「本委員会」という。）」を設置して、民間提案に対する評価や民間活力導入の進め方について議論を行っている。
- ・本委員会より、宮古広域公園の特殊事情を踏まえて、課題について検討が必要との指摘を受けている。
- ・これを受けて、県において広域公園のあり方の再確認と民間活力の導入に向けた基本方針の検討を行い、今般「宮古広域公園整備事業 民間活力導入基本方針」としてとりまとめたものである。
- ・県としては、今後、公平性・透明性・競争性を確保し、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下「PFI 法」という。）」に基づく実施方針（以下、「実施方針」という。）の策定に向けて検討を行ない、本事業の推進に取り組んでいく。

2 本事業の概要

- ・都市計画事業の種類及び名称 都市計画公園事業 9・6・1号宮古広域公園
- ・施行者の名称 沖縄県
- ・事務所の所在地 那覇市泉崎1丁目2番2号
- ・事業施行期間 自令和2年7月22日 至令和16年3月31日
- ・事業面積 約50.2ha

3 宮古広域公園の特殊事情

(1) 公園区域内の用地状況について

- ・宮古広域公園において、公園区域の総面積の約5割が、一民間企業が所有する土地（以下、「主要な用地」という。）となっている。
- ・当初事業計画において、公園区域内の主要な用地は全て取得する計画としていたが、宮古島市の土地評価額の上昇率は全国的にも高い状況にあるなど、増大する用地補償費の確保が課題となった。
- ・なお、用地補償費の確保については、令和7年2月の沖縄県公共事業評価監視委員会において事業計画の見直しを行うなど、必要な予算の確保に取り組んでいる。

(2) 公平性・透明性・競争性を確保するための前提条件

- ・民間活力導入実施方針の検討にあたっては、公平性・透明性・競争性を確保のうえ公募することを予定しているが、公園区域内における公募対象箇所の用地取得を前提条件とする。
- ・公平性・透明性・競争性を確保するため、前提条件が整うまでは、実施方針を策定・公表することは困難である。

4 基本計画における基本方針等と広域公園のあり方の再確認

(1) 基本計画における基本方針等

1) 基本構想における理念や基本方針等

- ・平成26年12月に策定された「(仮称) 宮古広域公園基本構想」の中では、基本理念に掲げられた『ミャークヌ・オー・イム・パーク（宮古の青い海公園）』を実現すべく、「自然と景観」、「利用・活用」、「整備・運営」の3つの柱で、取り組みの方針が示されている。

○自然と景観に関する方針

- ・優れた自然環境の保全と創出・活用
- ・宮古島らしい景観の保全と新たな公園景観の創出
- ・エコへの配慮

○利用・活用に関する方針

- ・地域住民の日常レクリエーションへの対応
- ・観光及び滞在型レクリエーションへの対応
- ・多彩なイベント、スポーツコンベンションへの対応
- ・宮古圏域の歴史・文化の活用と発信
- ・人的資源の活用（地元住民と観光客との交流）
- ・公園利用者の安全・安心の確保

○整備・運営に関する方針

- ・地域振興に寄与する公園づくり
- ・宮古圏域の防災に寄与する公園づくり
- ・管理負担を軽減できる公園づくり
- ・既存施設との連携と役割分担
- ・段階的整備の実施
- ・適切な公園マネジメントの実施による公共サービスの向上

2) 基本計画における個別方針

- ・ここでは、詳細な敷地条件の把握や上位・関連計画等との整合等を踏まえて、基本計画としての個別具体の方針等を以下に掲げる。

ア) 自然と景観に関する方針

- ・公園の計画地である前浜周辺は、ロコミサイトで日本一と称される、白い砂浜と青い海が続く美しいビーチと、その背後地に連続する典型的な海岸植生の樹林地を中心に形成されている。
- ・本公園の最大の魅力はこの優れた自然、そして景観であることから、まずはこれらを保全したうえで、自然や環境に大きな影響を及ぼさない範囲での利活用、そしてそのための必要最小限の施設等の整備という方針で取り組むこととする。

○優れた自然環境の保全と創出・活用

- ・ビーチ、海、樹林地の一体的な保全
- ・自然の連続性の確保

- ・新たな自然環境の整備
- ・優れた自然環境を保全するための活用

○宮古島らしい景観の保全と新たな公園景観の創出

- ・優れた眺望景観の保全
- ・新たな公園景観づくりと発信

○エコへの配慮

- ・自然エネルギー等の最大限の活用
- ・資源の有効活用のためのリサイクル等への取り組み
- ・エコへの取り組みの発信

イ)利用・活用に関する方針

- ・本公園の利用では、「多様な利用者によるにぎわい・交流の機会づくり」を目標に、「公園内外の資源・資質を活かした多彩な利用サービスを展開」し、「安全管理などの最低限必要なサポートを行う」ということを実践していくこととする。
- ・こうした利用にあたっては、日本一と称される与那覇前浜の砂浜と海、背後の樹林地、それらが織りなす景観などを最大の資源と捉え、その適切な保全・育成を前提とした持続可能な利用がなされるよう配慮する。
- ・そのためには、新たな施設整備は必要最小限のものに留め、多様な利用を推進するための利用サービスというソフト面を重視し、いつ公園に来てもしめる仕掛けがあり、サポートする人があり、大規模イベントなどを通じて非日常の体験もできる公園づくりを行う。
- ・また、地域住民の利用満足度の高い公園を目指すことで、観光利用も自ずと増加し、そこで様々な交流が生まれ、新たな公園文化が醸成されるような公園利用を目指すこととする。

○地域住民の日常レクリエーションへの対応

- ・子どもの遊び空間の充実
- ・健康づくりの支援

○観光及び滞在型レクリエーションへの対応

- ・海辺の癒し空間の提供
- ・多様な季節や時間帯の利用が楽しめる仕組みの提供
- ・国際観光への対応

○多彩なイベント、スポーツコンベンションへの対応

- ・大規模イベントへの対応
- ・スポーツコンベンションへの対応

○宮古圏域の歴史・文化の活用と発信

- ・歴史・文化の活用
- ・新たな公園文化の醸成と発信

○人的資源の活用（地元住民と観光客との交流）

- ・参加の推進と住民等のホスピタリティや技能の活用
- ・交流の場としての公園整備と機会提供

○公園利用者の安全・安心の確保

- ・日常利用での安全・安心の確保
- ・災害時の安全確保

ウ) 整備・運営に関する方針

- ・本公園での計画づくりへの取り組みは通常の公園とは異なり、ここでの方針の検討順どおり、まずは優れた自然環境の保全があり、これを活用するための利用プログラムなどのソフト面からの取り組みがあり、最後に保全や利用を支援するための空間や施設整備という順序となっている。
- ・しかし、公園整備には多くの時間と費用を要するため、あらかじめソフト面を想定・実践しつつ、並行して適切な整備計画を策定・実行していくことが必要となる。
- ・また、整備された空間・施設等の管理・運営も、それぞれの特性を踏まえたものである必要があり、利用のあり方などとも調整を図りながら、宮古圏域の公園の規範となるような管理・運営を進めることとする。

○地域振興に寄与する公園づくり

- ・直接的な経済波及効果に資する公園
- ・多様な間接効果もねらった公園

○管理負担を軽減できる公園づくり

- ・維持管理計画の作成と管理費の試算
- ・メンテナンスフリーの導入
- ・民間活力の導入と収益事業の展開

○既存施設との連携と役割分担

- ・公園内の施設との連携
- ・公園周辺の施設との連携

○段階的整備の実施

- ・敷地条件や周辺ニーズを勘案したステージプランの作成
- ・見直しも想定したプランの作成

○適切な公園マネジメントの実施による公共サービスの向上

- ・公園経営という視点での取り組み
- ・適切なPDCAサイクルの導入

(2) 広域公園のあり方の再確認

- ・民間活力導入方針の検討にあたって、広域公園のあり方として、日本一と称される与那覇前浜地区の自然環境や景観との調和、並びに地域利用を軸に観光利用と両立する広域公園を目指すこととする。

5 民間活力導入基本方針

(1) 公園区域内における主要な用地の取得方針について

- ・自然環境や景観との調和並びに地域利用を軸に観光利用と両立する広域公園の実現、広域公園の公共性の尊重、民間活力導入における公平性・透明性・競争性の確保の点から、公園区域内の全ての主要な用地を取得する方針とする。

(2) 現時点で民間提案に対して採用・不採用を評価することについて

- ・宮古広域公園の特殊事情を踏まえて、公平性・透明性・競争性を確保するための前提条件が整うまでは、実施方針を策定・公表することは困難である。
- ・現時点で公平性・透明性・競争性を確保するための前提条件が整っていないことから、民間提案に対して採用困難（不採用）として評価を行うものとする。
- ・なお、提案者の公募時の提案向上を目的として、現時点の評価基準（案）に基づいて参考評価を実施する場合がある。

(3) 今後の民間活力導入スケジュール

- ・今後民間事業者との対話を重ねながら、公平性・透明性・競争性を確保する実施方針の策定に向けて検討するとともに、公平性・透明性・競争性を確保するための前提条件が整った際には、すみやかに実施方針を公表することを予定している。

- ・なお、実施方針の公表前において、新たな民間提案が提出された場合、(2)に従って、民間提案に対して採用困難（不採用）として評価を行う。
- ・民間事業者においては、今後実施予定の事業者募集に向けて提案内容の更なる検討を進め、本事業への参画を期待する。

(4) 基本計画等のゾーニング、施設の公共性の尊重について

- ・ゾーニング、施設の公共性については、自然環境や景観との調和並びに地域利用を軸に観光利用と両立する広域公園を目指すため、基本計画等（基本計画、基本設計、修正設計）の検討内容を基本とする。
- ・一方、民間提案に柔軟性を持たせるため、基本計画等の変更が必要ない範囲において、ゾーニング、施設の公共性の妥当性、有効性が説明できるものについては提案できるものとする。

(5) さらなる民間収益施設の提案について

- ・ビーチハウス、マリンハウス以外のさらなる民間収益施設について、公園利用の幅を広げ、公園の魅力をより向上させる施設として、柔軟な提案を可能とする。ただし、自然環境や景観との調和並びに地域利用を軸に観光利用と両立できる広域公園とすることを前提とする。

(6) 設置が認められない施設

- ・保安林・海岸の自然環境を著しく改変あるいは悪化させる施設
- ・都市公園法上設置が認められない施設

(7) 上位計画等

1) 宮古広域公園整備事業環境影響評価

- ・草地管理において、除草剤等による水域汚染への対応策が求められている。
（宮古広域公園の整備方針としては除草剤等の農薬は基本的に使用しない方針）
- ・砂浜に生息、生育する動植物への攪乱を避ける海岸利用方法が求められている。
- ・特に、海岸沿いに生育している特定植物群落への保全対策が求められていることから、施設整備による群落の消失が起こらないよう進める必要がある。

2) 宮古島市景観計画（令和3年4月改定）

- ・景観形成区域（宮古島全域）に沿った施設整備を実施する必要がある。
- ・「海岸地域景観ゾーン b. 観光・リゾート共生景観」の景観まちづくり方針及び景観形成基準に従い、眺望の阻害を生じないよう緑化や規模形態の工夫、周囲の緑化、風土と環境に調和した意匠・素材の活用を積極的に行う。
- ・大規模な建築物や工作物の新設、移転、外観の変更、開発行為等について宮古島市へ届出を行い、宮古島市景観審議会による審議・許可が必要。