

南城佐敷・玉城 IC 周辺地区整備事業に関する
サウンディング型市場調査の実施結果

令和5年6月

南城市

目次

1. サウンディング実施の背景と目的	1
2. サウンディングの実施スケジュール	1
3. サウンディングの参加状況	1
4. サウンディング結果の概要	1
5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針	4

1. サウンディング実施の背景と目的

南城市では、南城市都市計画マスタープラン（平成27年10月改定）に定めた将来都市構造において、市の中央部を都市づくりを先導する「先導的都市拠点地域」として位置づけ、平成29年8月には、先導的都市拠点地域内の南城佐敷・玉城IC（中核地）、つきしろIC周辺の土地利用計画となる南城市先導的都市拠点創出ビジョン（地域別構想編）を策定しました。

本事業では、先導的都市拠点地域の1つである南城佐敷・玉城IC付近を、賑わいある洗練された都市的空間として整備するために、本事業の基本構想の策定から対象地における各施設の整備・運営までを一体的に民間事業者が担う事業スキームの導入を検討しています。

本事業スキームの検討にあたり、本事業の事業主体となる民間事業者の参入意向や事業内容等に対する意見や考えを把握することを目的にサウンディング型市場調査を実施し、その調査結果として、民間事業者の皆さまの意見や提案の概要について公表します。

2. サウンディングの実施スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和5年5月12日（金）
サウンディング調査票の提出期限	令和5年6月2日（金）17時まで
サウンディング結果の公表	令和5年6月20日（火）

3. サウンディングの参加状況

合計：6者

（内訳）

デベロッパー：3者

ゼネコン：1者

ビルメンテナンス企業：1者

情報通信企業：1者

4. サウンディング結果の概要

質問項目	意見概要
1. 本調査への参加理由について	本調査への参加理由については、以下のような意見がありました。 ・ 民間事業者のノウハウから様々な方面でのご提案により、南城市の持つポテンシャルを最大化させることで更なる地域の活性化と持続可能な街づくりへの一助を担いたいと考えているため。

質問項目	意見概要
	<ul style="list-style-type: none"> ・ DXの推進、ICTの有効活用により南城市全体のQoLを向上させる提案により、ICTを活用し当該エリアの付加価値を高めることが地域課題の解決には重要と考えているため。 ・ 公有地を活用した民間事業の実施及び構築の実績を活かす事ができると考えたため。 ・ 当該エリアは、「南部東道路整備事業」や周辺における商業施設の整備等が予定されており、土地のポテンシャルは高い。また、南城市は特に大里地区をはじめ、人口増加が見られており、地域としての発展の可能性も高いと認識しているため。
<p>2. 対象地及び周辺地域のポテンシャルについて</p>	<p>対象地及び周辺地域のポテンシャルについては、以下のような意見がありました。</p> <p>【ポテンシャルが高いと考える意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 南部東道路の整備により、空港をはじめとする都市部との行き来が容易になり、市内既存観光地等への来訪者の増加が予想されるエリアである。また、周辺には公共サービス施設、生活利便施設が少なく、都市機能の集約化、利便性向上が望まれるエリアである。 ・ 市役所隣接地であるため、市役所内ではこれまで提供できなかった公共サービスや民間サービスの提供が可能となり、役所機能の強化が期待できる。 ・ 市役所横の駐車場エリア等では、屋外型イベントが多数開催されており、様々なイベント来訪客に新施設を利用してもらうことで、集客及び連携強化が期待できる。 ・ ICから直結する交通結節点を整備することで、大型バスの受け入れ等が可能となる。ICを利用して多くの観光客、市民が出入りするため、本事業エリアに駐車場や市内周遊手段を集約することで、市内交通を整理できることが期待できる。 ・ 観光客の誘客、観光産業の玄関口として大きなポテンシャルがあるエリアである。 <p>【ポテンシャルは低いと考える意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現段階で民間使用のポテンシャルは高くはない。高規格道路の完成によりポテンシャルが高まる可能性は秘めているが、民間収益事業での採算は難しい。
<p>3. 貴社の関連実績等について</p>	<p>関連実績については、各社から沖縄県内における公共施設や商業・宿泊・住宅等の民間施設の整備・管理運営事業をはじめ、全国各地における官民連携事業の実績がありました。</p>

質問項目	意見概要
4-1. 本事業における望ましい導入機能について	<p>本事業における望ましい導入機能については、以下のような意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設に関するご意見 ・ 文化交流機能に関するご意見 ・ 健康福祉機能に関するご意見 ・ 住宅に関するご意見
4-2. 対象地における民間収益施設の成否についてどのようにお考えでしょうか。	<p>対象地における民間収益施設の成否については、以下のような意見がありました。</p> <p>【ポジティブな意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民のニーズを反映することで民間収益施設の維持運営は可能というご意見 ・ コストコと共存できる施設であれば、民間収益施設の導入は見込めるというご意見 ・ 公共公益施設を整備することで一定の集客が見込めるのであれば、民間収益施設は成立可能というご意見 <p>【ネガティブな意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新規参入は難しいというご意見 ・ 野球場や多目的ドームの導入は難しいというご意見
5. 市内各地の観光振興への参画について	<p>市内各地の観光振興への参画については、以下のような意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市内観光資源を利用した体験型観光に関するご意見 ・ ホテル、ワーケーション施設に関するご意見
6. 本事業における望ましい事業スキーム・事業条件について	<p>本事業における望ましい事業スキーム・事業条件については、以下のような意見がありました。</p> <p>【事業方式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設部分についてはDBO方式が望ましい。 ・ 民間活用部分については30年程度の定期借地契約もしくは対象地売却により、自由度の高い企画、中長期的な運営マネジメントが可能である条件を希望する。 ・ 公共施設の運営に関しては極力南城市の直営の方が望ましい。 <p>【収支に関する条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 収益性が高い施設ではないため、施設の利用料金等を民間事業者の収入としつつ、それだけでは賄えない整備・管理運営費用は市の負担とする条件を希望する。 <p>【リスク分担に関する条件】</p>

質問項目	意見概要
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回対象地に導入検討がされている機能が多岐にわたること、かつ長期の運営を想定していることから、選定された事業者が民間施設の全てのリスクを負うことは、リスク過多である。 ・ 定期借地の契約等は個別に南城市と民間事業者で契約するスキームが望ましい。 <p>【体制面について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事象者決定から実際に事業開始するまで、約5年間の空白があるため、民間施設の運営者の変更に関しては、柔軟に対応できる体制づくりを希望する。
7. その他、本事業へのご要望・アイデア等について	<p>その他本事業に関する要望・アイデア等については、以下のような意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本整備計画においては、地元需要、観光需要の双方を享受していく必要がある。 ・ デジタル活用の参考情報として、デジタル田園都市構想計画も活用いただきたい。 ・ 公共施設が集約する中核的なエリアになることから、再生可能エネルギーの導入促進等を図り、脱炭素の市民への啓蒙、アピール拠点としての整備可能性が考えられる。また、再エネ、蓄電池等を導入することで、公共施設・医療施設等の拠点施設としてのレジリエンス強化を図ることが可能である。 ・ 本事業は、事業規模が大きく、地元事業者のみでは整備が難しいため、例えば県内事業者の参画を求めることも考慮する必要があると考える。

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、本事業への多様なご意見をいただきました。今後、サウンディング結果を踏まえて、事業者公募の実施に向けて事業方式や公募条件の整理・検討を進めていきます。