
南城佐敷・玉城IC周辺地区整備事業 【事業概要書】

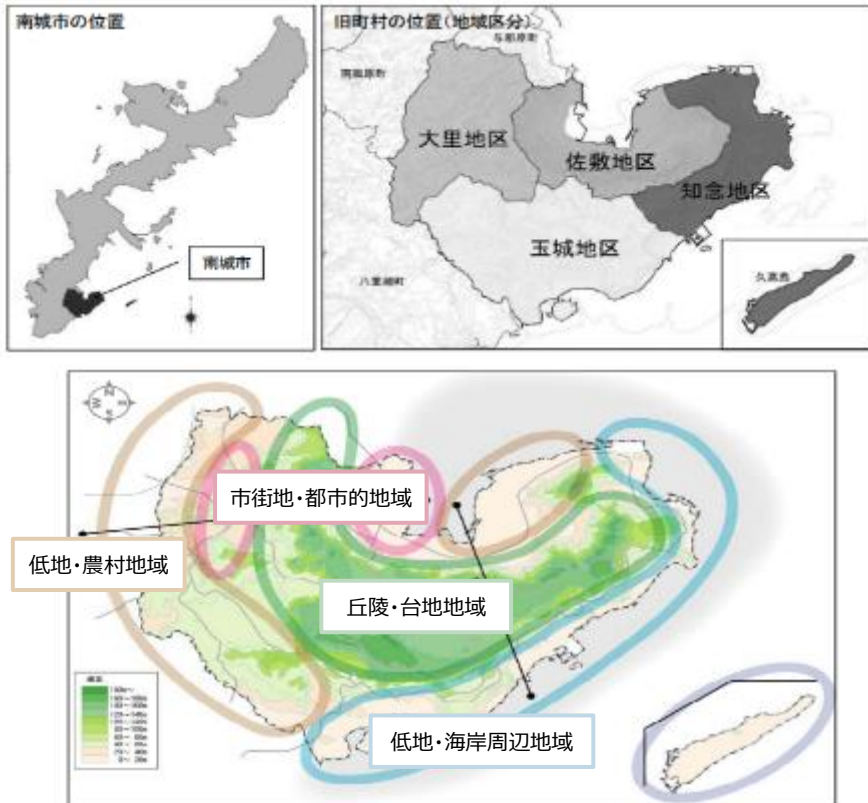
令和5年5月
南城市

1. 南城市の概要

南城市の位置

- 沖縄本島の南東部に位置し、三方を海に囲まれ、緑地と起伏に富むことから、市内各地より良好な景色が望める自然豊かなまちである。
- 交通アクセスは、那覇市内から12km圏内にあり、自動車で那覇市内中心部から30分、那覇空港から40分程度の所要時間である。公共交通機関でのアクセスは、那覇バスターミナルから路線バスで約50分となっている。
- 地域高規格道路「南部東道路」の整備が進んでおり、那覇空港自動車道への**直接接続**が行われることにより、全線供用後は**空港からの所要時間が20分程度**となるなど、**空港や中北部との大幅な時間短縮**が期待できる。

本市の位置と地形



本市の交通網

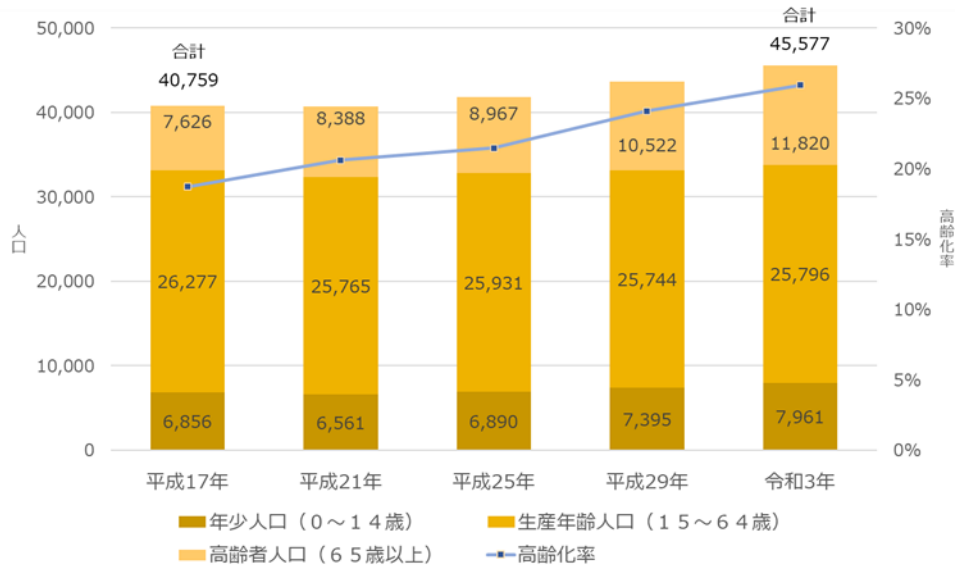


出所：南城市先導的都市拠点創出ビジョン、南城市歴史文化基本構想・保存活用計画
南城市景観まちづくり計画を基に作成

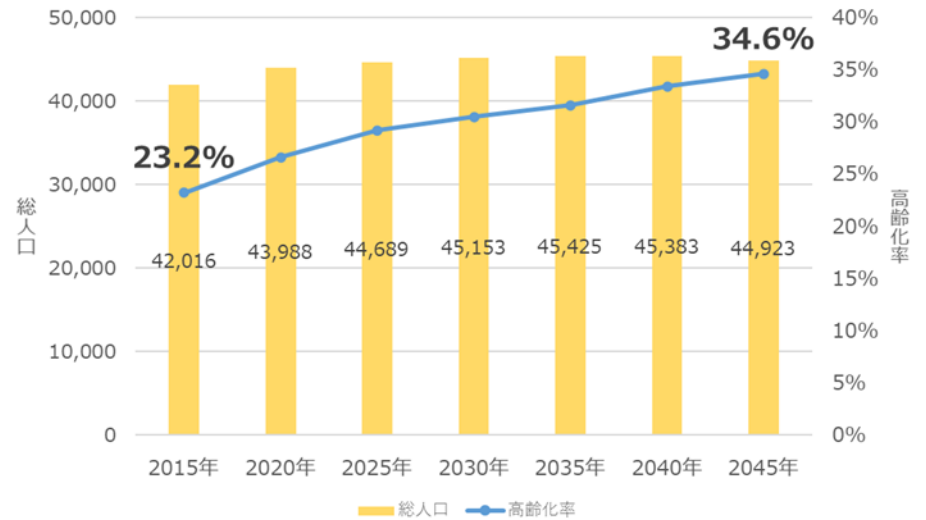
南城市の人口規模

- 本市の人口は平成18年の合併直後は減少したものの、その後は**現在に至るまで増加傾向**にある。
- 人口構成比をみると、14歳以下の年少人口は増加しているものの、生産年齢人口は減少ないしは横ばい、老年人口は増加している。また、2045年の高齢化率推計は34.6%と、高齢化は今後も緩やかに進む見通し。

本市の年齢3区分別人口の推移



本市将来人口・高齢化率(2018年時点推計)

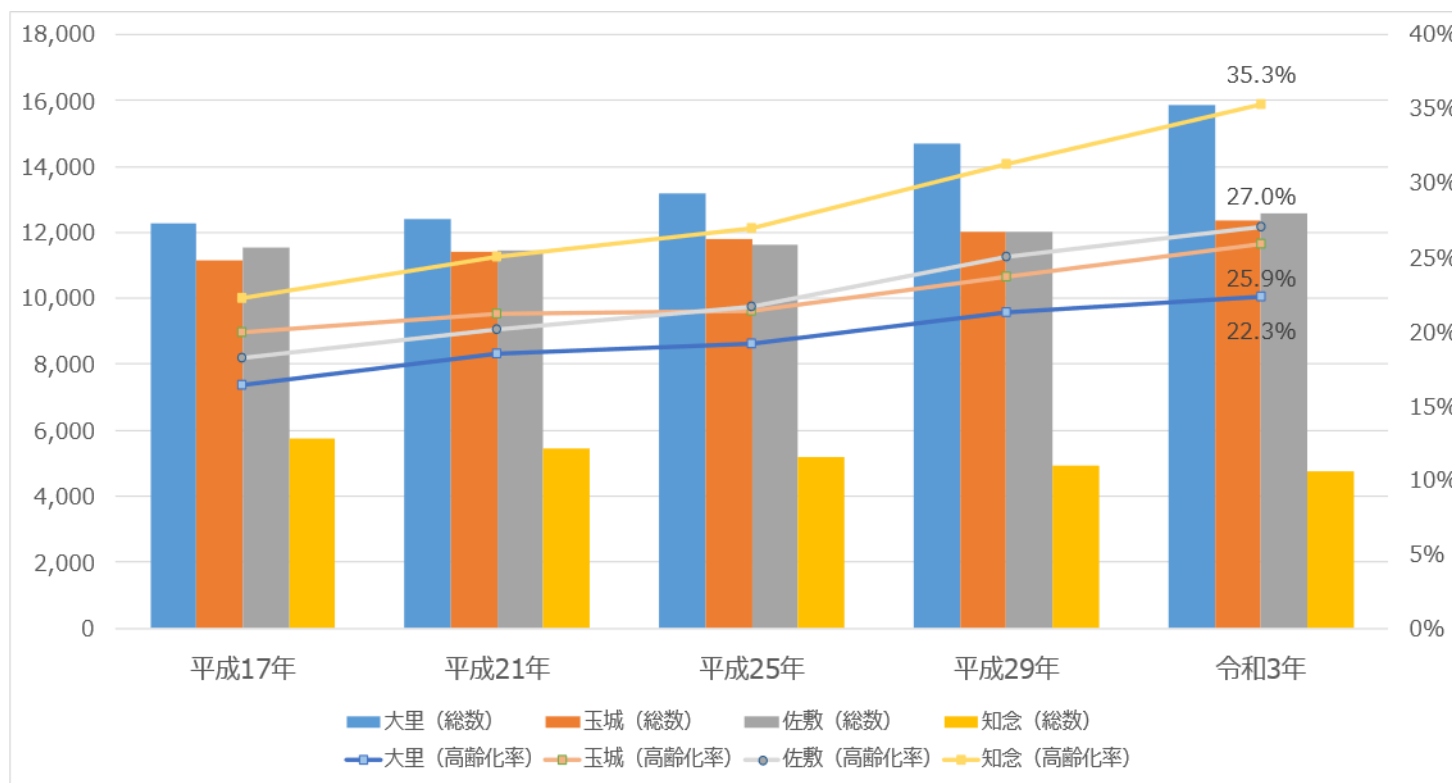


出所：南城市人口統計、国立社会保障・人口問題研究所HP「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」を基に作成

地域別の人口規模

- 本市西部の大里、玉城、佐敷地区では人口が増加しているが、東部の知念地区は人口規模が小さく、減少傾向にある。
- 知念地区は他地区に比べて高齡化の進展が速い。

市内地域別人口・高齡化率

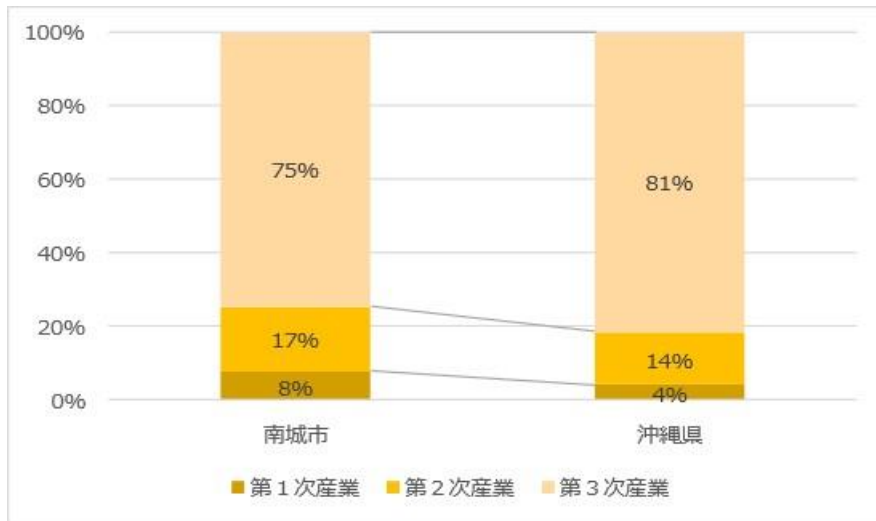


出所：南城市統計

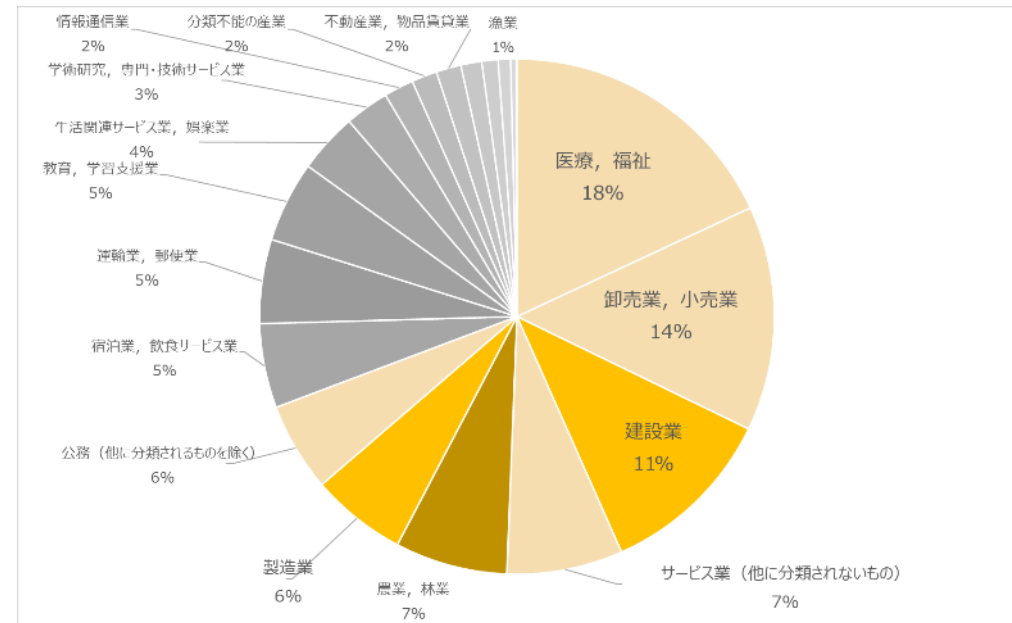
南城市の産業特性

- 本市は**県内第3位**の農業生産額を誇り、その中でも特に生乳や鶏卵、豚肉が多く生産されており、市の農業産出額の約80%を占める。また、第1次産業の従事者割合も県内平均と比べて高い。
- 漁業では、モズク養殖業が有名で、近年では朝市の開催、奥武島いまいゆ市場での水産物販売が行われている。
- 本市における産業大分類別従業者数の傾向をみると、**医療・福祉関係の従事者が最も多く**、次いで卸売業・小売業、建設業となっている。

本市及び沖縄県における産業別就業割合（2020年）



本市における産業大分類別従業者割合（2020年）



出所：国勢調査を基に作成

南城市の施設配置：公共施設マップ°

- 運動場、体育館、図書館などの公共施設は、旧町村の中心部に集中している。
- 教育機関は市東部に少なく、西部に多い。また、高等学校が市内にないため、多くは市外の高校に通学している。
- 医療施設・特別養護老人ホームなど福祉施設の多くが大里地域や佐敷西地区に集中して立地している。

本市の公共施設マップ°



本市の医療・福祉施設マップ°

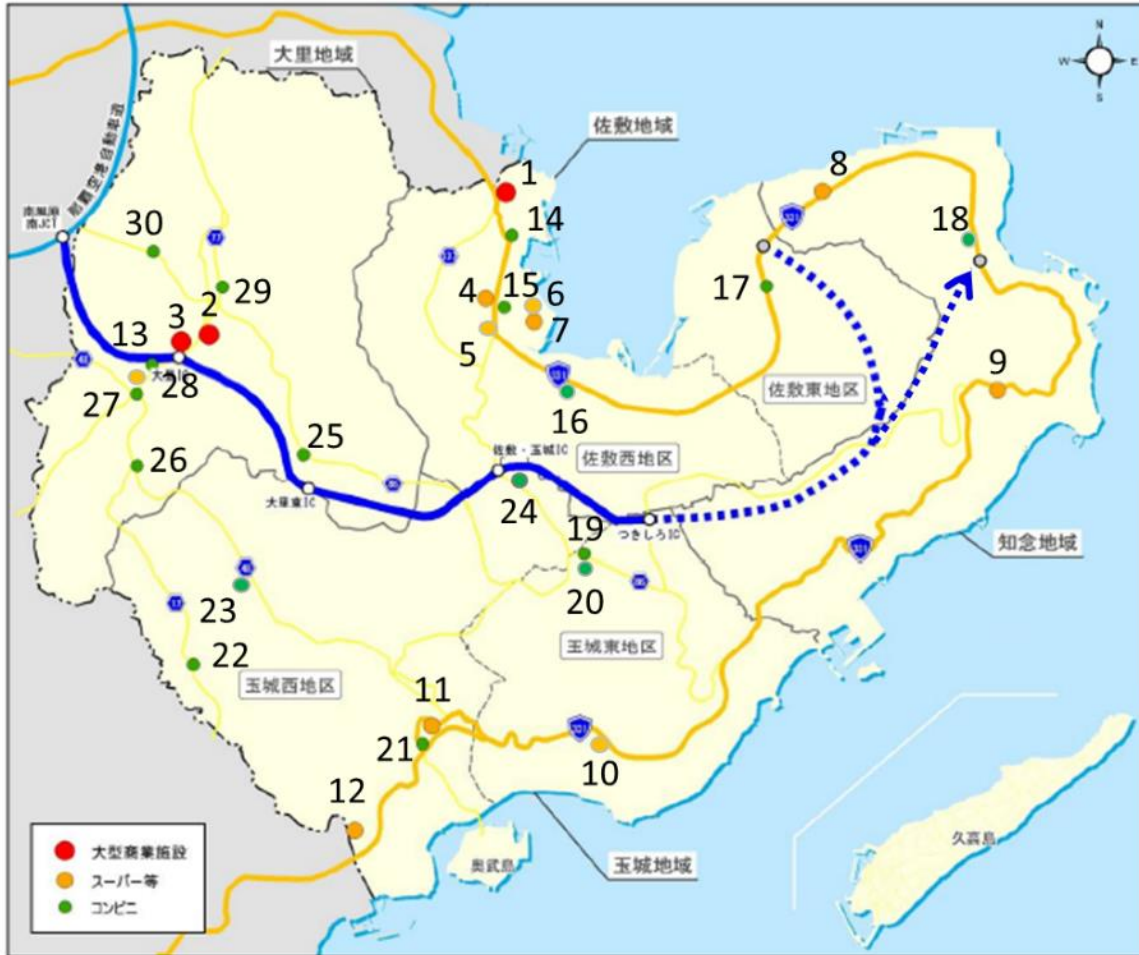


出所：南城市先導的都市拠点創出ビジョン、南城市HP、Googlemapを基に作成

南城市の施設配置：商業施設マップ°

- 商業施設は市の西部の大里地域・佐敷地域に集中しており、東部には少ない。

市内商業施設マップ°



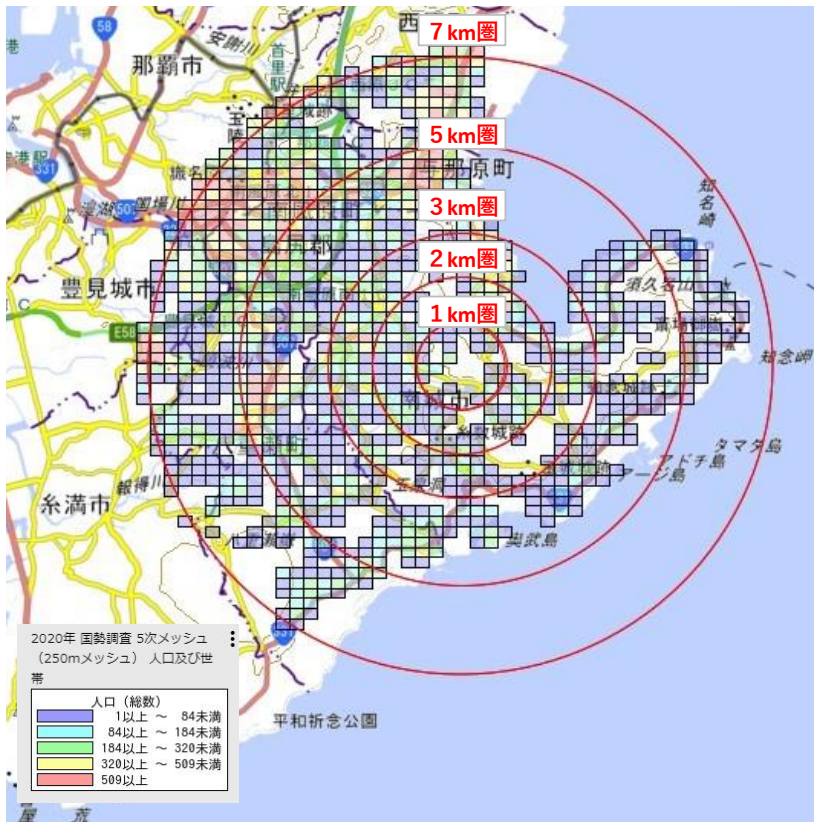
大型商業施設	1	ザ・ビッグ エクスプレス佐敷店
	2	大里ショッピングモールアトール
	3	イオンタウン南城大里
スーパー等	4	タウンプラザかねひで佐敷店
	5	ダイレックス佐敷店
	6	新開ストアー
	7	丸大 佐敷店
	8	伊集スーパー
	9	よりせいプラザ知念店
	10	ナオマート
	11	Aコープ玉城店
	12	多和田スーパー
	13	ドラッグイレブン南城大里店
コンビニ	14	ファミリーマート南城馬天入口店
	15	ローソン佐敷津波古店
	16	セブンイレブン南城佐敷兼久店
	17	ファミリーマート佐敷東店
	18	ローソン南城知念店
	19	ローソン玉城親慶原店
	20	ファミリーマート南城親慶原店
	21	ローソン南城富里店
	22	ローソンおきなわワールド前店
	23	ローソン船越小学校前店
	24	ローソン南城市役所前店
	25	ローソン南城大城店
	26	ファミリーマート大里目取真店
	27	セブンイレブン南城大里稲嶺店
	28	ローソン南城高平店
	29	セブンイレブン南城仲間店
	30	ローソン南城仲間店

出所：南城市先導的都市拠点創出ビジョン・Googlemapを基に作成

商圈人口

- 今回対象地から1km圏内の人口は約2千人、2km圏内の人口は約1.4万人、3km圏内の人口は約3.2万人となっている。
- 一方、広域的には5km圏では約10万人、7km圏内では約18.5万人となっている。
- 年齢別の人口については、各世代幅広く存在しており多様な世代の集客が期待できる。

対象地周辺の商圈人口



対象地からの距離	圏域内人口(人)	0~14歳(年少人口)		15~64歳(生産年齢人口)		65歳以上(老年人口)	
		総数(人)	割合	総数(人)	割合	総数(人)	割合
1km	2,029	205	10.1%	1,008	49.7%	816	40.2%
2km	14,491	2,746	18.9%	8,273	57.1%	3,472	24.0%
3km	31,701	5,780	18.2%	18,208	57.4%	7,713	24.3%
5km	99,779	19,317	19.4%	58,428	58.6%	22,034	22.1%
7km	185,141	34,438	18.6%	108,631	58.7%	42,072	22.7%

出所：J-STAT MAP（2020年国勢調査250mメッシュ）を基に作成

観光動向：琉球のルーツとなる文化が色濃く残るまち

- 琉球の開祖アマミキヨ降臨の地・久高島、沖縄本島の最初の上陸地ヤハラヅカサ、琉球最高の聖地であり世界文化遺産に登録された斎場御嶽など、琉球の神話・歴史が色濃く残っている。
- 沖縄における稲作発祥の地である受水・走水、鬼餅（ムーチー）文化発祥など、“沖縄初”も多く存在する。
- 琉球王国創始者・尚巴志の最初の居城である佐敷城跡など、県内最多36カ所のグスク跡がある。

斎場御嶽

琉球王国時代に琉球の最高神女であった聞得大君の就任儀式が執り行われるなど、宗教面で王室の権威を支える土地として、現在でも琉球王国最高の聖地として知られており、2000年に世界文化遺産に登録。



久高島

アマミキヨが最初に天から降り立った土地。今でも島全体が共有地として、土地所有権が認められていない、石や貝などに神が宿るため来島者はそれらを持ち帰ってはいけない、特別な人のみが立ち入れる区域が多く存在する、など島全体が神聖なエリアとして守られ続けている。



ヤハラヅカサ



ヤハラヅカサとその付近

アマミキヨが沖縄本島で最初に上陸した土地。近傍にはアマミキヨが身を休めたとされる浜川御嶽や、沖縄本島の稲作発祥の地である受水・走水があり、いずれもかつて琉球国王の拝所となっており、歴史的意義が深い。

浜川御嶽



市内グスク跡

尚巴志の最初の居城であった佐敷城跡、アマミキヨが築いたとされる玉城城跡、本島南部最大級のグスクで、沖縄の餅食発祥の「鬼餅」伝説が残る大里城跡など、36カ所ものグスク跡がみられる。

佐敷城跡



玉城城跡



出所：南城市観光ポータルサイトを基に作成

観光動向：市内の観光資源

- 三方を海に囲まれていることから、あざまサンサンビーチ・新原ビーチ・百名ビーチなど、透明度の高く砂浜が美しいビーチや、知念岬公園のような眺望を楽しめるスポットが各所に見られる。
- 車で行ける離島である奥武島では、市場での買い物や島で取れた新鮮な魚介の天ぷらなどが楽しめる。
- 東洋一の美しさとも言われる玉泉洞があるおきなわワールドでは琉球の暮らしや各種ショーが体験できる。
- 女子プロゴルフツアーが開催され、冬には県外からもプレイヤーが訪れる琉球ゴルフクラブや、守礼カントリークラブなどの風光明媚なゴルフコースも賑わいを見せている。

市内の主要な観光資源



あざまサンサンビーチ



知念岬公園



奥武島



玉泉洞

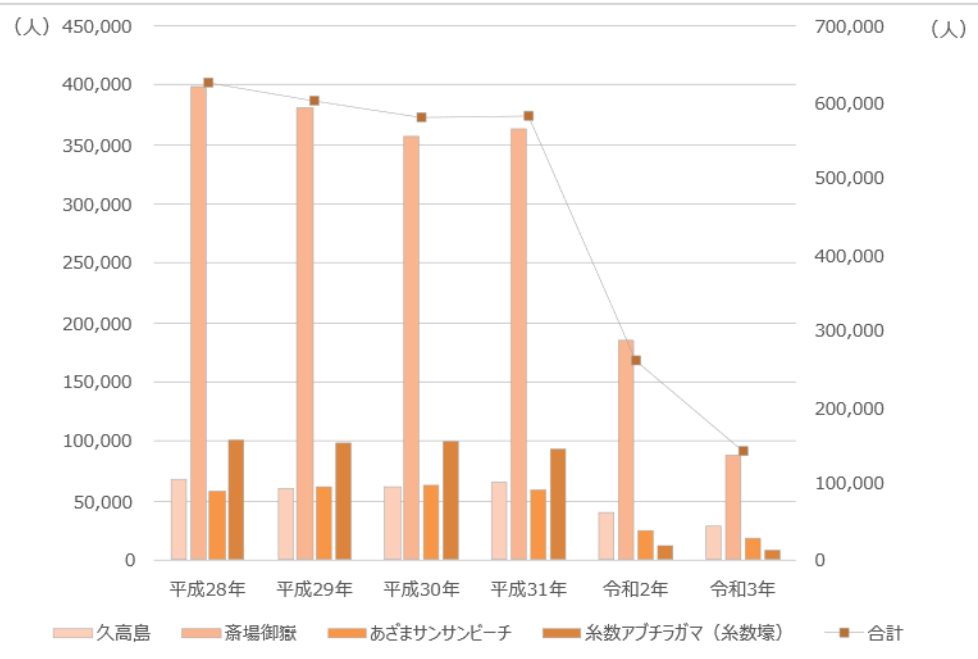


出所：南城市地域公共交通網形成計画・南城市観光ポータルサイトを基に作成

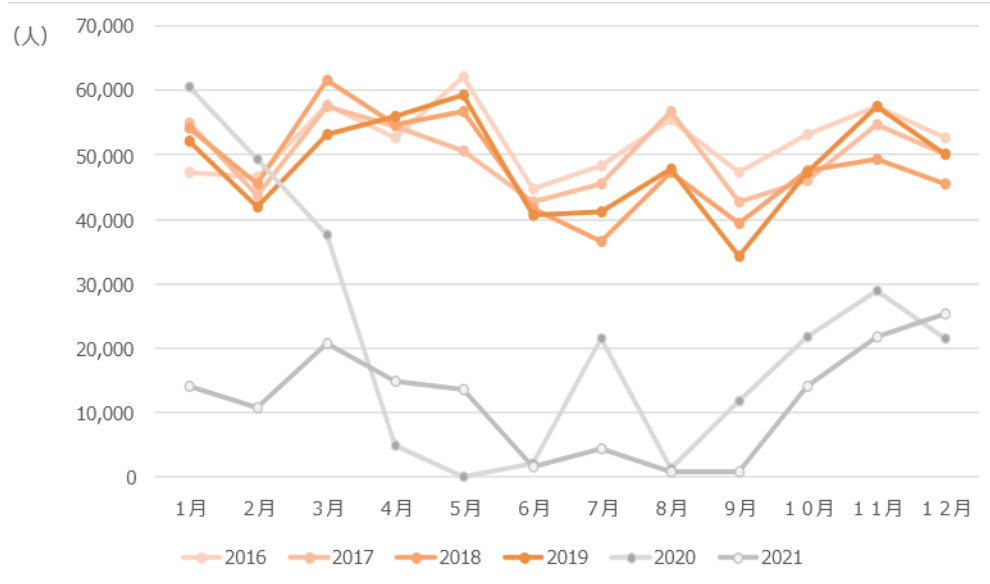
観光動向：本市の観光入込客数

- ・ 齋場御嶽は年間40万人近くが訪れる**本市最大の観光地**となっている。
- ・ 主要観光地の延観光客数は、コロナ禍前まで横ばいで推移。
- ・ 年間を通じて観光客数に大きな上下はないが、2月、6月、9月の観光入込客数がやや低調となっている。

市内4観光地 延観光入込客数推移



市内4観光地 観光入込客数の月別推移

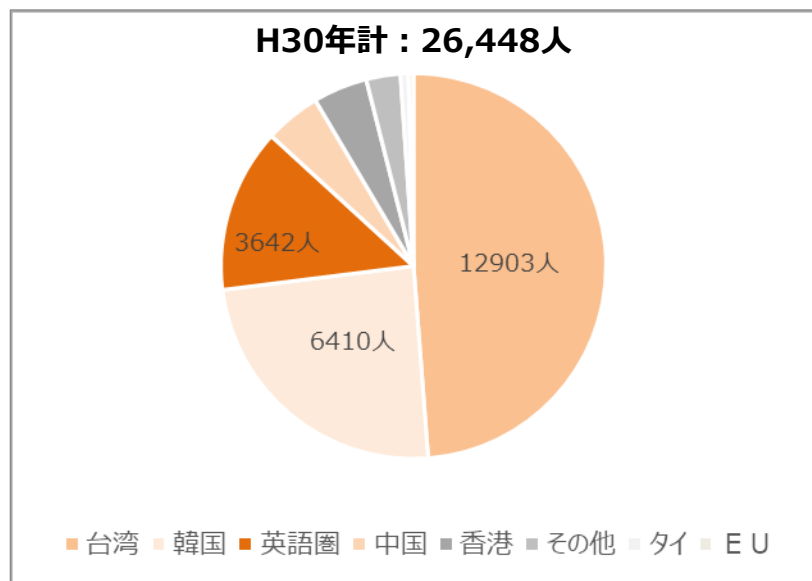


出所：南城市データを基に作成

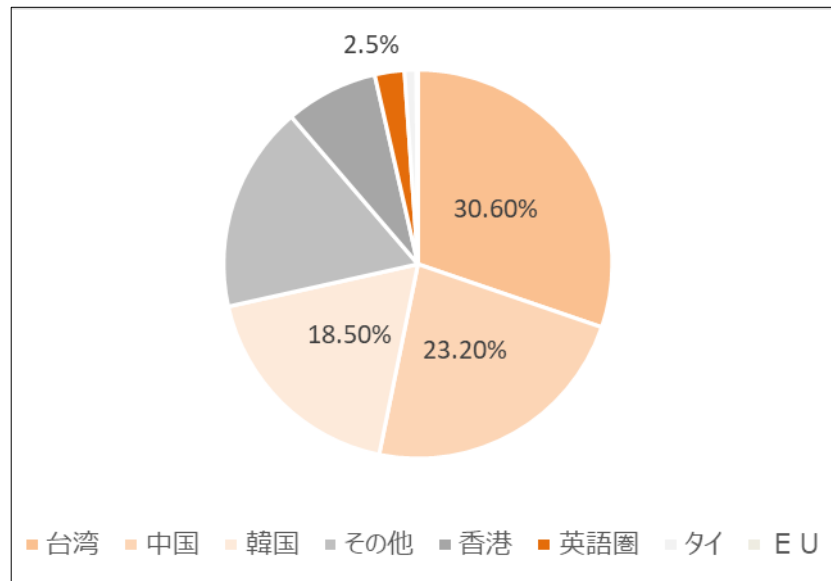
観光動向：本市の外国人観光客数

- 代表的観光地の斎場御嶽では観光入込客数に占める**外国人数は年間2～3万人**で、コロナ前まで横ばいで推移。
- 斎場御嶽を訪れる外国人割合を沖縄県全体と比べると、**英語圏からの来訪割合が高くなっている**ことがわかる。

斎場御嶽 H30国別外国人観光客数



沖縄県 H30国別外国人観光客数

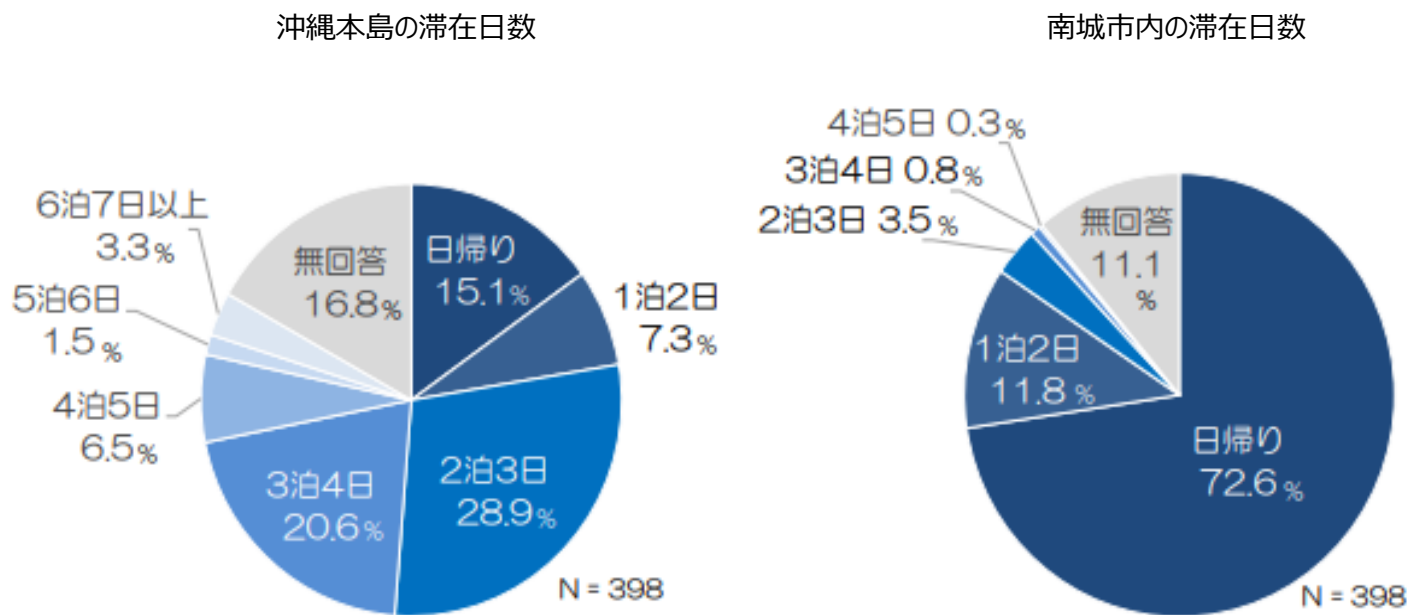


出所：南城市データ、沖縄県観光要覧を基に作成

観光動向：宿泊率

- 本市の宿泊率は15%程度と、沖縄本島の宿泊客割合と比して**日帰り客の割合が高い**という課題。

南城市宿泊日数に関するアンケート調査結果



出所：令和2年度 第2回南城市地域公共交通会議資料を基に作成

観光動向：本市における宿泊施設の立地状況

- 本市には、**36軒**の宿泊施設が立地しており、うち33軒が客室数10室未満の**小規模な宿泊施設**となっている。

宿泊施設の立地と一覧



	宿泊施設名	住所	客数	収容人員	料金他
1	ユイナホテル南城	沖縄県南城市佐敷新里1688	144	226	5,600円～
2	百名館荘	沖縄県南城市玉城百名山下原1299-1	18	58	84,700円～
3	ホテルライカナイ	沖縄県南城市字つみしろ1600番地26	12	24	8,625円～
4	コンドミニアムホテル沖縄夢登	沖縄県南城市玉城字百名1118番地1	8	16	12,960円～
5	エイトポイントリゾート沖縄	沖縄県南城市知念山墨1106	6	24	9,000円～
6	海堂	沖縄県南城市玉城字玉城56-1	6	12	9,400円～
7	ビーチサイドペンションみーばる	沖縄県南城市玉城字百名1346	6	12	8,000円～
8	リヤド・ランプ	沖縄県南城市知念字久手堅415	5	12	28,000円～
9	ペンション村山墨	沖縄県南城市知念字山墨1056-1	5	6	24,000円～
10	舞の家 あけぼの	沖縄県南城市玉城字奥武194	5	10	2,728円～
11	COCOアイランド奥武島	沖縄県南城市玉城字志堅原171番地	4	26	20,000円～
12	小やど SAWA	沖縄県南城市知念字久高231-2-7	4	11	4,000円～
13	mui たびと風のつわ	沖縄県南城市玉城字百名1201-3	4	12	28,000円～
14	グライキみばる	沖縄県南城市玉城字玉城18-13	3	6	41,800円～
15	朝陽の宿 涼風	沖縄県南城市玉城字垣花189-1	3	9	9,500円～
16	Kafuwa かふーわ	沖縄県南城市知念安座真1126番1	2	5	38,000円～
17	久高島 宿泊交通館	沖縄県南城市知念字久高249-1	2	9	4,600円～
18	プチリゾート イリールーム	沖縄県南城市知念字吉高368-1	2	4	6,000円～
19	奥武島 ゲストハウス けうかく	沖縄県南城市玉城奥武293-24	2	3	6,500円～
20	姉と弟の家	沖縄県南城市玉城玉城90-1	2	10	25,000円～
21	親愛家テラス	沖縄県南城市玉城親愛家49-1	1	2	55,000円～
22	Private villa RESO南城～GRACE	沖縄県南城市玉城字高里658番1	1	10	44,000円～
23	Private Villa RESO 南城～EDEN～	沖縄県南城市玉城高里657-1	1	10	32,800円～
24	天弓イン	沖縄県南城市玉城字玉城47-3	1	5	12,000円～
25	MARINX POOLVILLA NAKANDAKARI	沖縄県南城市玉城仲村渠469	1	4	50,000円～
26	OYAKAWA	沖縄県南城市知念字山墨766	1	10	25,000円～
27	FEEL CONNECT Retreat Villa	沖縄県南城市知念字久手堅642-1	1	7	24,000円～
28	かりゆしコンドミニアムリゾート南城 ATELIER HYAKUNA	沖縄県南城市玉城百名1222-10	1	4	39,600円～
29	騎空団～風～	沖縄県南城市玉城百名573-12	1	10	21,600円～
30	OHAYO HOUSE	沖縄県南城市知念字久手堅641番地5	1	8	29,000円～
31	かふーわ知念	沖縄県南城市知念字知念600	1	8	34,000円～
32	ペンションウエストビュー	沖縄県南城市玉城玉城22-2	1	14	不明
33	民宿 芭蕉布	沖縄県南城市玉城奥武118-2	1	6	6,000円～
34	山の小屋	沖縄県南城市玉城字玉城18-1	1	3	20,000円～
35	フィッシャーマンズ アpartメント	沖縄県南城市玉城字志堅原468-4階	1	4	8,500円～
36	民宿 仲村	沖縄県南城市知念字安座真1062-30	不明	不明	2,000円～

出所：じゃらん（2023年1月22日閲覧）、南城市観光ポータルサイト、Googlemapを基に作成

上位計画との関連性：第2次南城市総合計画

- 上位計画において、本事業に関連のある内容を以下のとおり抜粋した。

商業観光分野における施策と成果指標

目標人口		48,000人（2027年度）		
基本構想	ビジョン（将来像）		海と緑と光あふれる南城市	
	指針		ムラヤーを主体とした、自然と文化を継承する福寿のまちづくり	
	土地利用方針		（1）まちの財産（たからもの）を守る土地利用 （2）計画的な都市的土地利用 →南部東道路の佐敷・玉城 I C 一帯においては、その地理、交通の優位性を活かした先導的都市拠点として、 市役所新庁舎等複合施設、公共駐車場など公共施設の集約整備を進めていく。 （3）豊かさや安心を支える土地利用 （4）地域特性を活かし、南城市の魅力を発揮する土地利用 （5）ユイマールの体制で考え、実践する土地利用	
	基本方針		ひとが育つ	
			ひとが活きる	
くらしの質が高まる				
地域が元気になる				
まちが整う				
基本計画	基本方針	ひとが育つ	基本 施策	①乳幼児の成長②児童・生徒・学生の成長③おとなの成長④地域と組織の成長
		ひとが活きる		①市民の参画②コミュニティーの充実③平等な社会の実現
		くらしの質が高まる		①安心と安全②環境の整備と保全③くらしの充実と豊かさ④歴史文化と芸術活動
		地域が元気になる		①一次産業の振興②観光の振興 ③その他商工業の振興→新庁舎を中心とした先導的都市拠点の形成、南部東道路整備などを踏まえた上で、 市民および観光客の利便性も考慮した商業施設の立地を推進する。
		まちが整う		①道路の整備②公共施設の整備③生活インフラの整備④情報政策基盤の整備

上位計画との関連性：南城市都市計画マスタープラン まとめ

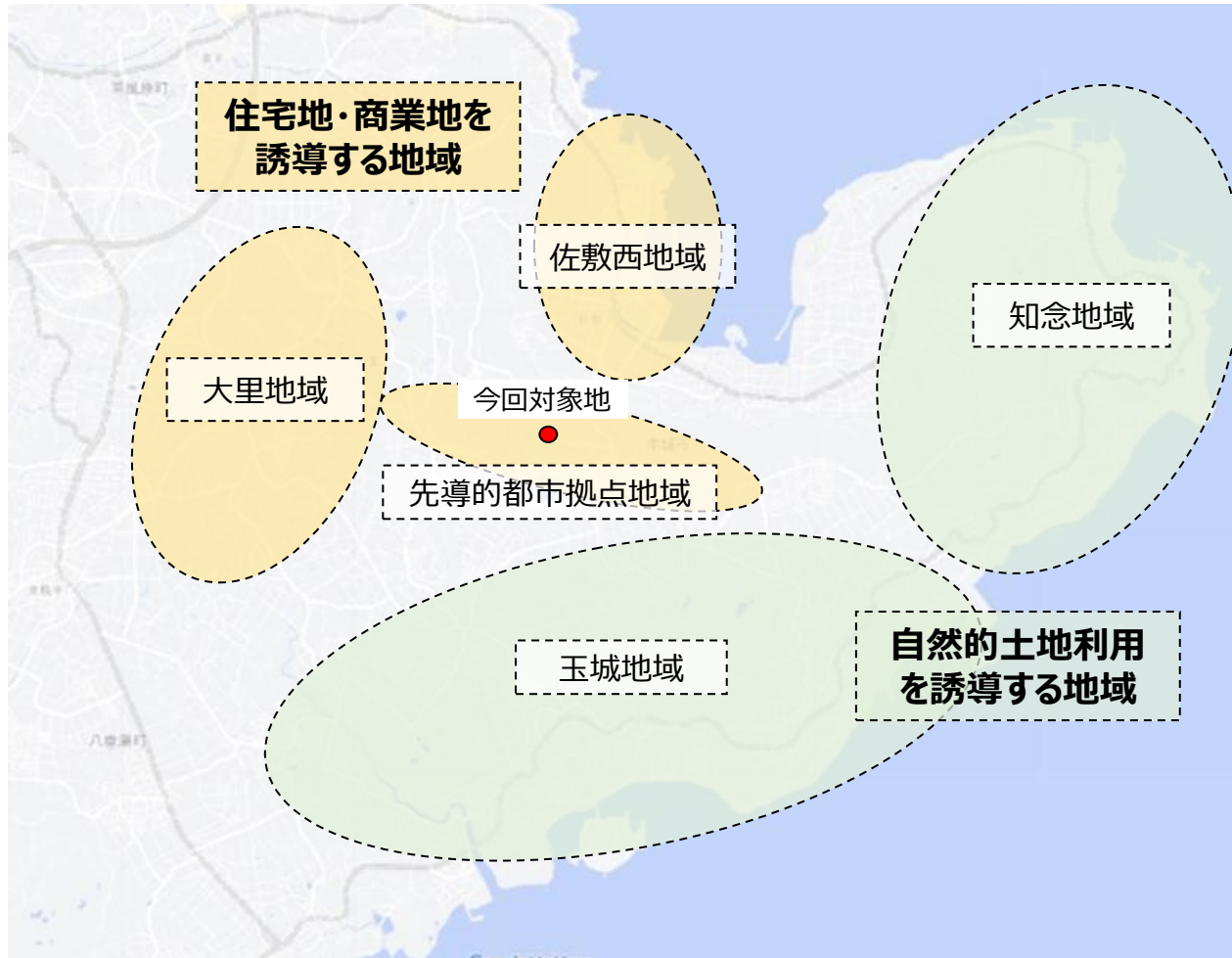
- ・ 上位計画において、本事業に関連のある内容を以下のとおり抜粋した。

南城市都市計画マスタープラン・対象地関連項目まとめ

区分		整理項目	
全体構想編	都市づくりの目標	都市づくりの将来像	①歴史交流田園都市：目標交流人口350万人 ②自立・持続可能都市：目標定住人口：5万人
		都市づくりの基本方向	①まちの財産を守る②都市的土地利用を計画的に誘導する③都市活動や日常生活を支える基盤をつくる④交流を促進し、賑わいを創出する⑤ユイマールの体制で取り組む
		将来都市構造	軸… 都市の骨格を成す自然環境や道路、動線であり、線的な構成要素 拠点… 都市活動や日常生活の中心となる場であり、点的な構成要素→ 市中央を「先導的都市拠点」として設定。 ゾーン… 概ねの利用区分毎の土地のまとまりであり、面的な構成要素
	分野別の都市づくりの方針	土地利用に関する方針	自然的環境を守りながら便利で活力のある市街地をつくる→対象地周辺を店舗、生活利便施設、集客施設、観光交流機能を持つ地であり、大規模店舗等の誘導を図ると想定。
		道路・交通に関する方針	市内・外どこへでも、安全・快適に移動できる環境をつくる→南部東道路の早期整備
		水と緑に関する方針	美しく親しみの持てる水と緑に囲まれた快適な環境をつくる
		景観に関する方針	暮らしのなかで自然・歴史・文化が薫り、人々に癒やしと感動をもたらす美しい景観をつくる → 対象地で修景整備などの良好な景観形成を目指す。
		暮らし・住まいに関する方針	住んでみたい、住み続けたいと思える安全・快適な住環境をつくる→対象地での公共施設の集約整備
	地域別構想編 (先導的都市拠点)	地域づくりの目標	人々が集い、暮らし、交流する賑わいあふれる新しいまちの顔づくり
地域づくりの方針		①幹線道路の整備 ②自転車・歩行者道ネットワークの形成 ③市全体の都市づくりに係る拠点の形成 ④地域の実情に応じた拠点の形成 →「先導的都市拠点」に求められる多様な機能（公共交通拠点、ウェルネス、広域防災、観光情報発信等）について、積極的に集積と相互連携を図り、まちの顔と言えるような、利便性が高く魅力的な拠点を形成する。 ⑤市街地での計画的な土地利用 →市道長堂上原線・夜明けが丘線の以南一帯は、「シビック・交流ゾーン」として、新庁舎をはじめとした多様な公共施設が集積する、利便性の高い行政サービス地を形成する。当該地では、佐敷・玉城ICに近接する交通利便性から、市民・来訪者・観光客が集い交流する拠点としての土地利用も進める。 ⑥市街地外での計画的な土地利用	

上位計画との関連性：南城市都市計画マスタープラン 将来土地利用の誘導

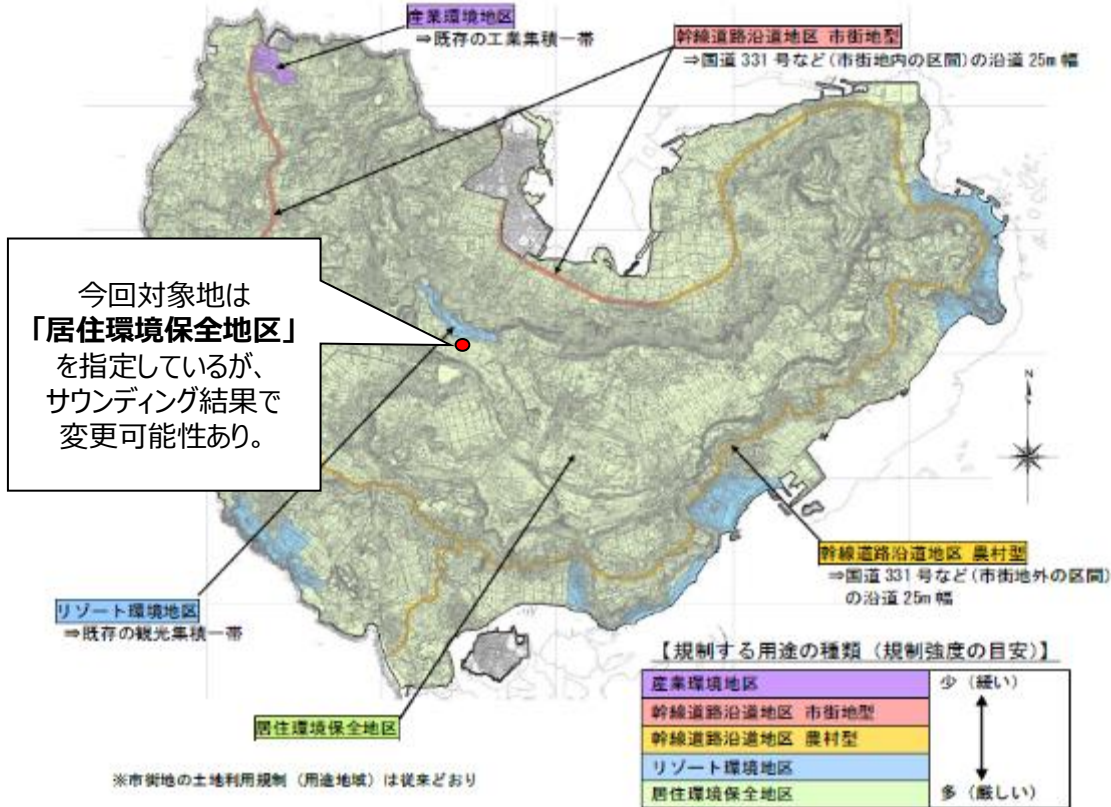
- 市西部は住宅・商業地などを誘導する地域であるのに対し、東部は自然的土地利用が行われるよう、特定用途制限地域の指定などで誘導を目指している。



出所：南城市都市計画マスタープラン、Googlemapを基に作成

上位計画との関連性：南城市都市計画マスタープラン 特定用途制限地域

- 建築物に関する規制を特定用途制限地域という形で市内各地域に適用している。



【特定用途制限地域による規制の概要】

×：建てられない用途

今回対象地の規制

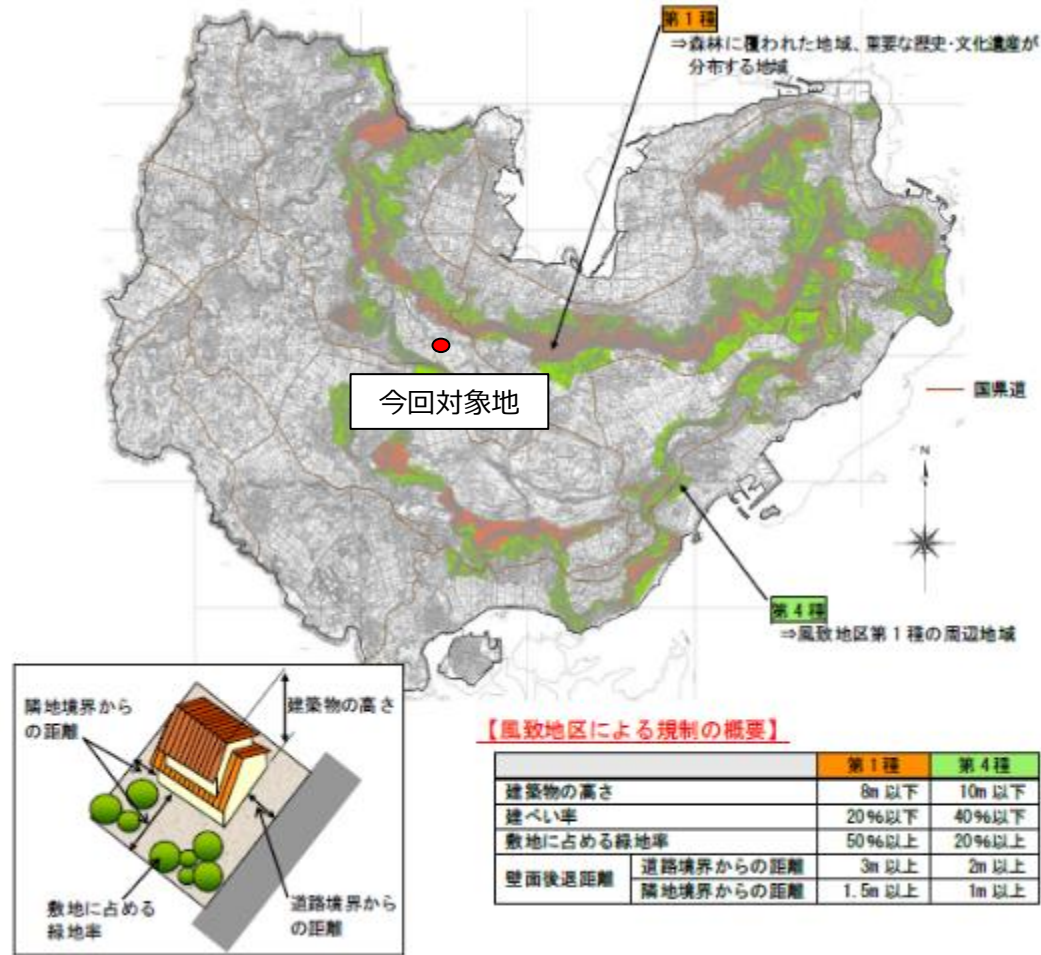
	居住環境保全地区	リゾート環境地区	幹線道路沿道地区(農村型)	幹線道路沿道地区(市街地型)	工業環境地区	備考
店舗等	床面積 150 ㎡以下の店舗、飲食店等	※	※			※2階(2フロア)以下
	床面積 150 ㎡超 500 ㎡以下の店舗、飲食店等	※	※			※2階(2フロア)以下
	床面積 500 ㎡超 1,500 ㎡以下の店舗、飲食店等	※	※			※2階(2フロア)以下
	床面積 1,500 ㎡超 3,000 ㎡以下の店舗、飲食店等	×	×			
事務所等	床面積 3,000 ㎡超 10,000 ㎡以下の店舗、飲食店等	×	×	×		
	床面積 10,000 ㎡超の店舗、飲食店等	×	×	×	×	
	床面積 150 ㎡以下の事務所等	※	※			※2階(2フロア)以下
	床面積 150 ㎡超 500 ㎡以下の事務所等	※	※			※2階(2フロア)以下
ホテル、旅館	床面積 500 ㎡超 1,500 ㎡以下の事務所等	※	※			※2階(2フロア)以下
	床面積 1,500 ㎡超 3,000 ㎡以下の事務所等	×	×			
	床面積 3,000 ㎡超の事務所等	×	×			
	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パテティング練習場等	×		※		※3000 ㎡以下
遊園・風俗施設	床面積 10,000 ㎡以下のカラオケボックス等	×	×	×		
	床面積 10,000 ㎡超のカラオケボックス等	×	×	×	×	
	倉庫庫、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	
	客席 200 ㎡未満の劇場、映画館、演習場、観覧場	×	×	×	×	
工場等	客席 10,000 ㎡超の劇場、映画館、演習場、観覧場	×	×	×	×	
	倉庫(15 ㎡以下を含む)	×	×	×	×	
	作業場の床面積合計が 50 ㎡以下	※	※			※パン屋、製菓、豆腐等 等
	原動機を使用する工場で作業場の床面積合計 50 ㎡超	×	×	×	×	
危険物貯蔵施設	危険性や環境悪化の恐れが少くない工場	×	×	×	×	
	危険性や環境悪化の恐れがやや多い工場	×	×	×	×	
	危険性が大きい工場	×	×	×	×	
	危険性が大きい工場又は著しく環境悪化の恐れがある工場	×	×	×	×	
危険物貯蔵施設	自動車修理工場	×	×	×	×	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	1	1	2		
	量が非常に少ないもの	×	×	×	×	
	量が少ないもの	×	×	×	×	
危険物貯蔵施設	量がやや多いもの	×	×	×	×	1) 1500 ㎡以下で2階以下 2) 3000 ㎡以下
	量が多いもの	×	×	×	×	

注：上表は、資料の取集を示すものであり、すべての内容を掲載したものではありません。
 ；上表のうち、大規模商業施設(10,000 ㎡以上の店舗、飲食店カラオケボックス、麻雀館、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所、劇場、映画館、演習場、観覧場など)の規制については、法律(平成 10 年 11 月 30 日施行)によるものである。
 ；住宅については、戸建て・集合住宅等問わず、規制しない。

出所：南城市都市計画マスタープランを基に作成

上位計画との関連性：南城市都市計画マスタープラン 風致地区

- 自然保護のために、市内で2種類の風致地区を設定することによる規制を行っている。



出所：南城市都市計画マスタープランを基に作成

上位計画との関連性：先導的都市拠点創出ビジョン

- 上位計画において、本事業に関連のある内容を以下のとおり抜粋した。

南城市先導的都市拠点創出ビジョン・対象地関連項目まとめ

地区の設定	①佐敷・玉城IC 周辺地区→今回対象地 ②親慶原地区 ③つきしろIC 周辺地区
地域づくりの目標	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路網の整備や公共交通の充実 ・市民・来訪者・観光客が集う交流空間の整備 ・良好な自然的環境との調和 ・まちの中心機能の誘導確保・充実
地域づくりの方針	基本方針 1：都市的土地利用を計画的に誘導 基本方針 2：都市活動や日常生活を支える基盤をつくる 基本方針 3：新たな交流機能の導入 基本方針 4：地域内外を結ぶネットワークの形成
対象地の役割	①市街地での計画的な土地利用 →都市づくりの将来像である「自立・持続可能都市」を実現するため、公共用地の先行取得を積極化するとともに、 まちに不足する機能（就業、求心力のある商業、公共交通、高等学校等）の確保 などを通じて、職住近接である程度自己完結でき、誰もが住み慣れた地域で暮らし続けることのできる、快適・便利な都市づくりを進める。 ⇒ 市道長堂上原線・夜明けが丘線の以南一体は、過度な用途の混在を避けるため、原則、公共・非住居系の土地利用を図る。特に、「教育・研究・都市機能誘導ゾーン」として、まちに不足する機能を充たす施設の立地を誘導する。 ②市街地外での計画的な土地利用 ⇒ 都市拠点や農住拠点にある老朽化した公共施設は、その機能や施設の整理・集約を行い、地域の人口減少や高齢化などを抑制し、若年世代の定住・移住を促進するため宅地化等、土地の有効活用について積極的に検討する。

先導的都市拠点全体マップ^o



2. 本事業の概要

本事業の概要

- 本事業は、先導的都市拠点である南城佐敷・玉城IC付近を、賑わいある洗練された都市空間として、基本構想から整備、運営までを一貫して民間事業者が担うスキームを想定している。

<今回の事業対象地>



項目	内容
所在・地番	沖縄県南城市佐敷新里1870 (隣接する南城市役所の地番)
公簿面積	3.8ha
所有者	①沖縄県町村土地開発公社南城支社、民間事業者 (②民間事業者、個人所有地)
用途地域	未指定(特定用途制限地域制度で居住環境保全地区※を設定。今後サウンディング結果を反映する可能性あり)
建ぺい率 /容積率	60%/200%
その他	土地開発公社所有地では、令和3年度に土地利用課題整理業務が実施されており、代表的な課題を以下に挙げる。 <ul style="list-style-type: none"> 現在のところ埋蔵文化財は確認されていない 採掘区域が設定されており、造成時における鉱物の取り扱いについて協議が必要 本区域内中央部を送電線が横断しており、建築物との法定離隔距離3.6m以上が必要 区域内南側に拝所があり、保護や区域内への移設または取り壊しの検討が必要

※P18「都市計画マスタープランの特定用途制限地域」参照

出所：土地利用課題整理業務報告書（R3）を基に作成

対象地に求められる機能

- 市民アンケートの結果、民間による整備内容としては、「商業機能」「医療機能」などが、公共による整備内容としては、「教育機能」「公共施設の集約整備」が求められている。
- 上位計画から、本市が推進する観光客誘致のため、対象地を観光送客の拠点として、また交通結節点機能の整備も求められている。

市民アンケート (n=910) の結果

問3 右の図の「検討場所」において、将来、立地してほしい施設は次のうちどれですか。
(3つ以内)

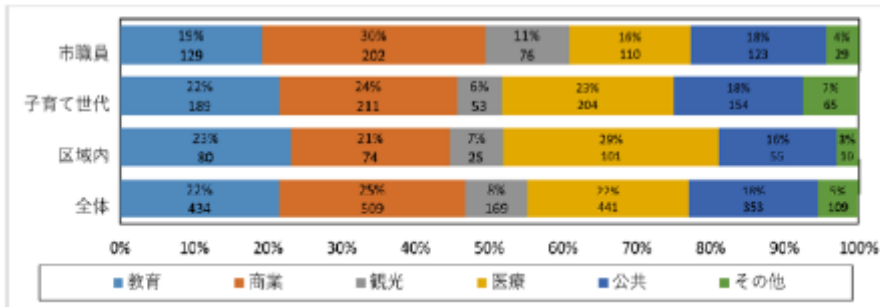
- 1 教育関連施設 (公立高校、専門学校等含む)
- 2 商業関連施設 (飲食店、道の駅含む)
- 3 観光関連施設 (ホテル等の宿泊施設含む)
- 4 医療関連施設 (病院、複数の診療所や薬局が集合した医療モール含む)
- 5 公共関連施設 (公共施設の集約した施設)
- 6 その他の施設 ()



先導的都市拠点創出ビジョン (抜粋)

地区の設定	①佐敷・玉城IC 周辺地区→今回対象地 ②親慶原地区 ③つきしろIC 周辺地区
地域づくりの目標	・幹線道路網の整備や公共交通の充実 ・市民・来訪者・観光客が集う交流空間の整備 ・良好な自然的環境との調和 ・まちの中心機能の誘導確保・充実
地域づくりの方針	基本方針 1 : 都市的土地利用を計画的に誘導 基本方針 2 : 都市活動や日常生活を支える基盤をつくる 基本方針 3 : 新たな交流機能の導入 基本方針 4 : 地域内外を結ぶネットワークの形成

【結果】



観光送客の拠点・交通結節点機能の整備が必要

商業機能・医療機能・教育機能・公共施設整備の要望が高い

対象地に市が導入したい機能

- ・ 老朽化した市内公共施設の機能を、**対象地に移転集約し、新規機能を加え複合施設をつくることを想定している。**
- ・ 立地可能性のある機能は、移転機能や子育て・福祉・交通等の新規機能に加え、野球場・多目的ドームなどがある。

▼対象地に市が導入したい機能

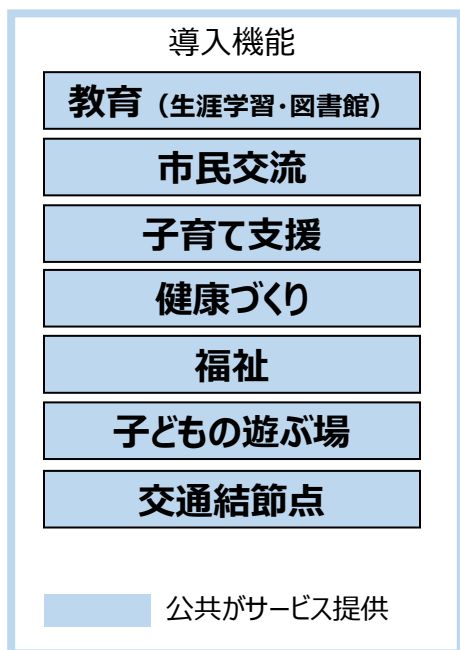
機能設置の理由別分類	項目	補足
公共施設集約に伴う移転機能	生涯学習	高齢者の生きがいづくりの場
	図書館	子供の勉強する場・居場所の機能
	市民交流	市民の集会、サークル活動実施が可能な場
新規に追加したい機能	子育て支援	子育てに関する情報提供・相談などの場
	健康づくり・食育	医療費増加対策も兼ねて、全年齢向け施設
	地域・高齢者福祉	ボランティア活動支援、生活相談、運動の場
	子どもの遊ぶ場	屋内で日照を避けられる場
	交通結節点	パークアンドライド用のカーシェア・レンタカー機能、バスターミナル機能など市内外交通のハブ
収益性等踏まえ設置を判断	野球場	プロ野球キャンプ実施可能な規模・機能 ※ただし、現在の開発予定地内に面積が収まらない状態
	多目的ドーム	市民が一堂に会せる場、運動の場

対象地での導入機能の考え方

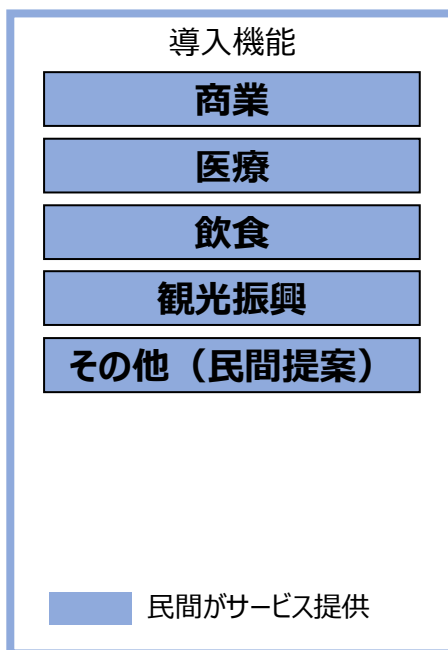
- 本事業では、対象地において民間事業者が公共施設と民間施設を一体的に整備し運営していくことを想定している。
- 民間施設については定期借地等を想定し、公共施設についてはPFI/DBOなどを想定している。

＜施設所有者別の想定される導入機能＞

▼公共施設



▼民間施設



＜施設の各項目役割分担（案）＞

実施項目	導入機能	公共施設	民間施設
	資金調達	市	民間
整備	民間		
運営	民間		

民間事業者に期待する市内他地域への事業展開イメージ

- 本事業の事業者には、対象地における施設の整備・運営事業だけではなく、**市観光協会等と連携した市内各地の観光振興に参画**いただくことを期待している。
- また、知念地域を中心に、観光まちづくりの観点から活用可能な市有財産があり、これらの**市有財産の利活用についても民間事業者の提案・参画**を期待している。

知念漁港
毎月第3日曜日に一般参加可能な「競り」開催中、市の漁業資源の観光への活用を検討中

安座真港
久高島行乗船場の隣に市有地があり、活用可能

知念体育館
老朽化が進んでおり、再編対象。眺望良好につき、ホテルなどの活用が考えられる。

南城市知念社会福祉センター
施設老朽化につき、跡地活用を検討中。斎場御嶽、知念岬公園に挟まれ、多くの観光客の来場が期待できる。

知念漁協回振合荷捌所

久高島

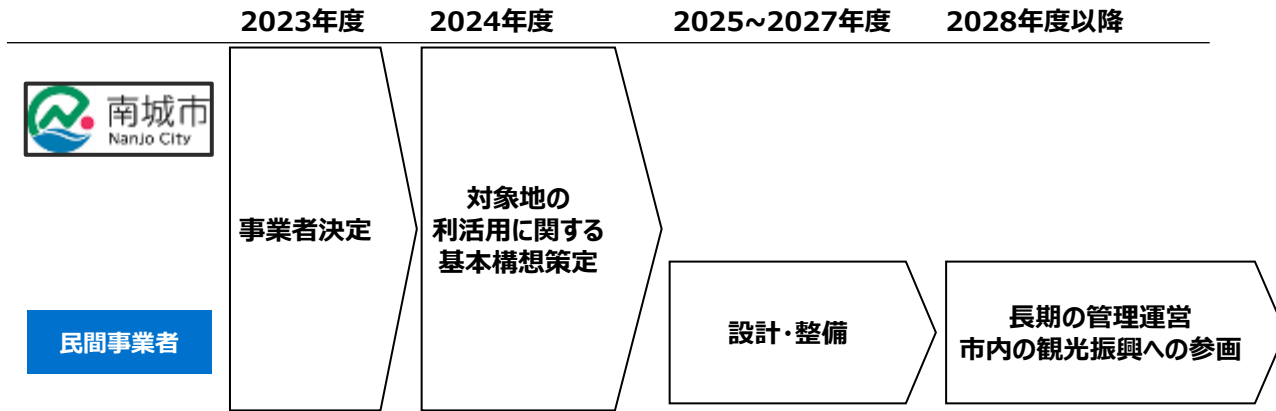
南城市

出所：南城市資料、Googlemapを基に作成

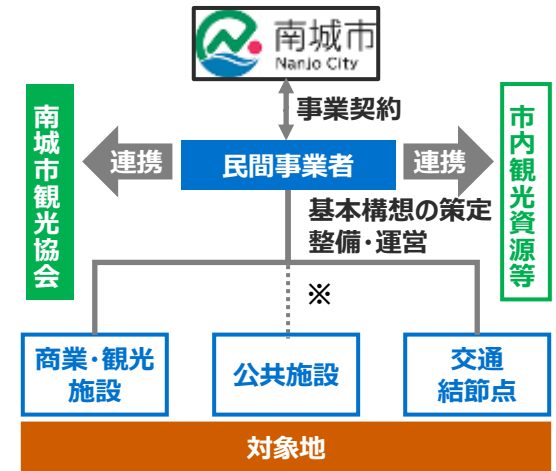
事業スキームの考え方

- 本事業では、選定された民間事業者と本市により対象地の利活用に関する基本構想を策定する。
- 策定した基本構想に則り、民間事業者が対象地における施設整備と長期の運営を実施する。
- また、民間事業者には観光協会との連携を通じて、**本市の観光まちづくりに積極的にかかわる**ことが求められる。

▼本市と民間事業者による本事業の進め方のイメージ



▼事業スキームのイメージ



※公共施設の整備・運営にPFI方式を採用する際には、改めて当該事業を担う民間事業者を公募・選定することが必要

事業者決定までの進め方

- 2月から順次サウンディングを実施し、民間事業者との会話の中で提案内容・評価基準を決定する。
- その後事業者提案・評価を実施し、事業契約締結へと進む。

▼進め方イメージ

