

マリンタウン MICE エリアまちづくりビジョン

(案)

平成28年10月

沖縄県

<マリンタウン MICE エリアまちづくりビジョンの構成>

1. はじめに

1-1	マリンタウン MICE エリアまちづくりビジョンの目的	1
1-2	マリンタウン MICE エリアまちづくりビジョンの位置づけ	1
1-3	マリンタウン MICE エリアまちづくりビジョンを活用した今後の展開	2
1-4	マリンタウン MICE エリアにおける現状と課題	2

2. マリンタウン MICE エリアまちづくりの基本方針

2-1	まちの将来像	4
2-2	まちづくりのコンセプト（案）	4
2-3	まちづくりの基本方針	4

3. マリンタウン MICE エリアのまちづくりの考え方

3-1	軸の考え方	5
3-2	ゾーンの考え方	7

4. マリンタウン MICE エリア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	9
4-2	具体化に向けたプロセス	10
4-3	今後のスケジュール	11

1. はじめに

1-1. マリントウン MICE エリアまちづくりビジョンの目的

大型 MICE 施設は、与那原町と西原町にまたがる中城湾港マリントウン地区内で整備されることから、両町のみならず本島中南部の東海岸における新たな都市機能として地域の活力向上に資することが期待されています。

また、大型 MICE 施設周辺には、宿泊施設や複合商業施設等を適切に配置し、MICE 利用者の利便性を高めると共に、MICE 開催時以外でも街の賑わいを創出する必要があります。

そこで、東海岸地域の発展を図るため、地域が一丸となり大型 MICE の受入環境整備を進め、中城湾港マリントウンエリア内の「マリントウン MICE エリア（下図参照）」を対象として、今後の土地利用や都市構造等まちづくりの目指す方向性を統一し、MICE に必要な宿泊施設や MICE 開催時以外でも賑わいを生む商業施設等の立地を促すことを目標として『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。）を策定することとします。当該ビジョン策定により、関係者との役割分担、取組むべき事項を明確にし、関係者との連携体制を構築することを目指します。

■ マリントウン MICE エリアの位置

検討対象地区は右図に示す通り沖縄県の東海岸に位置する中城湾港マリントウン（西原・与那原地区）内にあります。現在は那覇空港から自動車です約 30 分程度の距離ですが、バイパス整備が進むことにより約 20 分で行くことが可能となります。



マリントウン MICE エリア地区の位置



1-2. マリントウン MICE エリアまちづくりビジョンの位置づけ

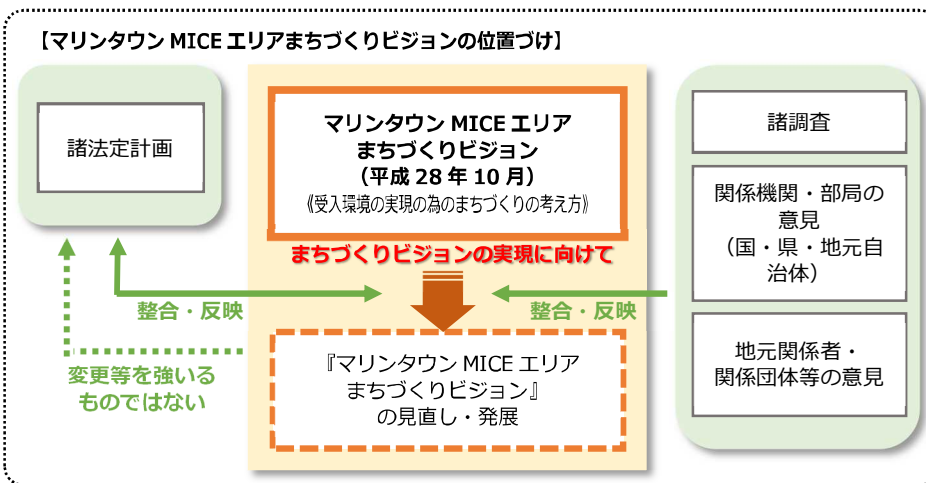
大型 MICE 施設の立地により、宿泊施設及び商業施設等の民間開発や交通や各種供給に係るインフラストラクチャーの整備などが進められます。これらについては、東海岸地域の活性化をけん引するものです。

一方、東海岸地域の開発や活性化について、様々な観点から検討することが求められています。また、「マリントウン MICE エリア」が属している与那原町から西原町においては、埋め立て地全域や内陸部までを含めた開発の方向性について、両町との整合を図りつつ、総合的に見直す必要があります。

「まちづくりビジョン」は、適切なエリアマネジメントによって、地域が一体となった受入環境の実現を目指すためのまちづくり構想（考え方）であり、MICE 誘致開催に伴う経済波及効果を十分に享受するためのホテルや商業施設等の立地を考慮したまちづくりを検討するものです。

さらに、「まちづくりビジョン」については、既存の諸法定計画との整合を前提に、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ことも検討されています。

また、今後、具体的なまちづくりを進める際には、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共に、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、「まちづくりビジョン」は、さらに適切な形に発展していくものとなります。



1-3. マリントウン MICE エリアまちづくりビジョンを活用した今後の展開

マリントウン MICE エリアが立地する与那原町は、古くから人の営みが形成され、明治期には那覇 - 与那原間に県内で初の軽便鉄道が開通し、経済の大動脈として活況を呈してきました。また、西原町は、昭和期に商工業が盛んになり、現在では県内有数の工業集積率、出荷額を誇っています。さらに、両町からは琉球神話聖地の久高島も拝むことができます。

このように与那原町・西原町は、これまでも東海岸地域の産業経済や交易、歴史文化の重要な場となっており、今後は大型 MICE 施設による新たな交流を生み出すことで、東海岸地域の活性化をけん引する地になると期待できます。

加えて、マリントウンにおいて大型 MICE 施設を核とした賑わいのあるまちづくりを推進していくことは、西海岸地域にはない東海岸地域の魅力の向上につながり、地域の発展や知名度、地域のプライドを高めることとなります。そのためには、地域の新たな魅力創出、地域活性化に資する宿泊機能、商業機能、レジャー・観光機能等を有する関連施設等の整備が必要不可欠となります。

したがって、今後、国、沖縄県、与那原町、西原町及び東海岸地域サンライズ推進協議会が、それぞれの既定計画との関係を整理した上で、必要な施設等の整備に向けた見直し等の検討、協議を行いながら、当該ビジョンの考え方にに基づき具体的なまちづくりを進めることとなります。

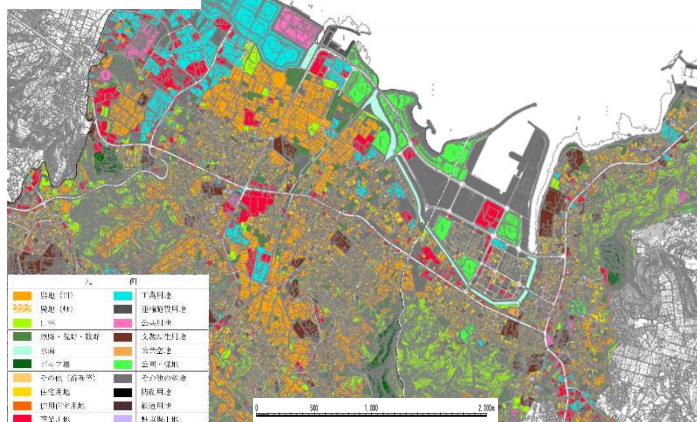
1-4. マリントウン MICE エリアにおける現状と課題

1. マリントウン MICE エリア及び周辺の土地利用現況について

現在のマリントウン MICE エリアの土地利用は、主に空地、公園・緑地、住宅用地、

商業用地となっております。周辺には住宅、農地が広がっています。また、与那原町には住宅と隣接して山林が広がる自然豊かな環境がある一方で、西原町にはまとまった工業用地もあり、多様な土地利用が広がっています。

■土地利用現況図

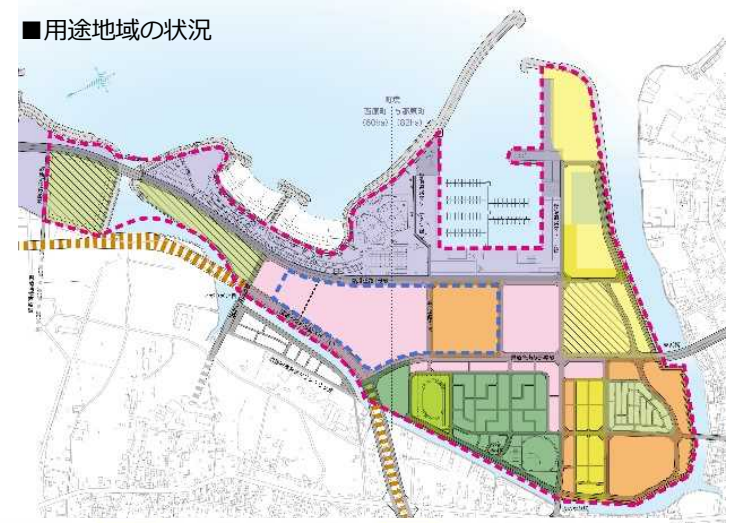


2. 土地利用に関する既定計画について

(1) 用途地域

マリントウンエリアは右図のとおり低層住居専用地域、中高層住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、準工業地域が指定されています。

大型 MICE 施設、宿泊施設や商業施設等について、必要に応じて用途地域の変更が必要となります。



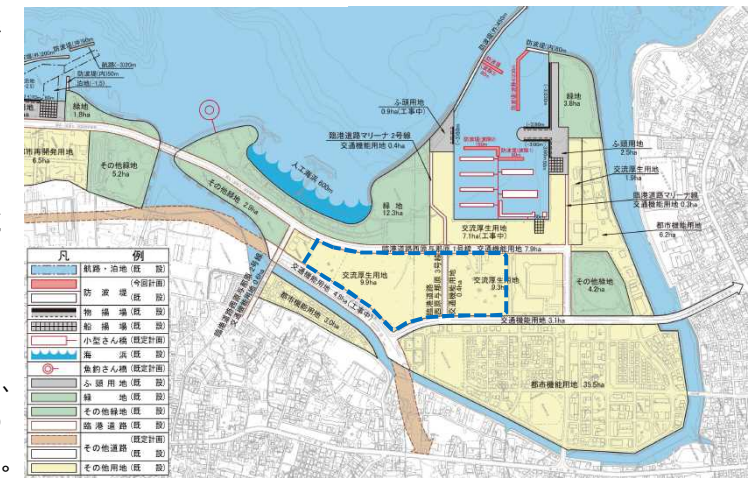
第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域
近隣商業地域	準工業地域	都市計画公園
大型MICE用地	マリントウンエリア	

(2) 港湾計画

マリントウンは港湾として必要な施設を埋立て事業により計画的に整備されています。

港湾計画で「緑地」に位置づけられている区域で、宿泊や商業施設等を整備するにあたっては、その代替機能の確保等について、十分協議調整したうえで、「交流厚生用地」への変更が必要となります。

■港湾計画の状況



3. 大型MICE施設の受入環境について

(1) 商業・娯楽等の施設

MICE参加者はMICE終了後や休憩時間等に、周辺でショッピングや飲食、娯楽施設等を利用し楽しむことで、MICE又は施設周辺地域への高い満足度を得ることができます。来訪者が地域全体で楽しんで時間を過ごせる環境が整備されないと、観光客との交流による町の知名度の向上やリピーターの増加などの機会が失われることになるため、地域への賑わいの波及は見込まれず、社会的にも経済的にも大きな損失になります。

さらに、周遊してくる来訪者のみならず地元住民にとっても魅力のある商業、飲食、娯楽施設を立地しないと、MICE開催時だけの一過性の賑わいに留まり、地域全体への恒常的な経済波及効果は生み出されません。

現在、大型MICE施設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ため、大型MICE施設整備と併せて魅力的な商業や飲食、娯楽施設の整備は必須となります。

(2) 宿泊施設

県内の観光団体及びMICE運営の有識者からの聞き取り調査では、大型MICE施設周辺には合計で2,000室程度の客室を必要とし、多様なニーズに対応できる複数の施設（ハイグレードホテル、リゾートホテル、ビジネスタイプ等）の集積が必要と指摘されています。

また、国内及び海外のMICEの事例などからは、大型MICE施設の周辺においては、1km以内に概ね2,000室以上の宿泊施設が立地している例が多くなっています。

もし、大型MICE施設周辺に宿泊施設が立地されないことになると、来訪者にとってアクセス性が悪いというばかりでなく、地域には、滞在者が飲食や土産物などを購入しないことから、経済的損失は大きく、ビジネスチャンスの機会も喪失されることとなります。

以上のことから、大型MICE施設周辺には、近隣1km以内に約2,000室程度の宿泊施設が必要となります。

(3) 交通アクセス

マリントウンエリアは下図に示す通り那覇市から自動車で約30分程度の距離ですが、現在の主要幹線は国道329号のみとなっており、MICE利用者が自動車（バス、タクシー含む）で移動する際の利便性の確保と合わせて、自動車以外の輸送手段として新交通システム等の導入について今後検討する必要があります。

スムーズな交通アクセス環境が整備されないと、大型MICE施設における国内外の競争には不利となることや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などを推進していかなくてはなりません。



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（案）

案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。

案② いちゃりば（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ことを表している。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。



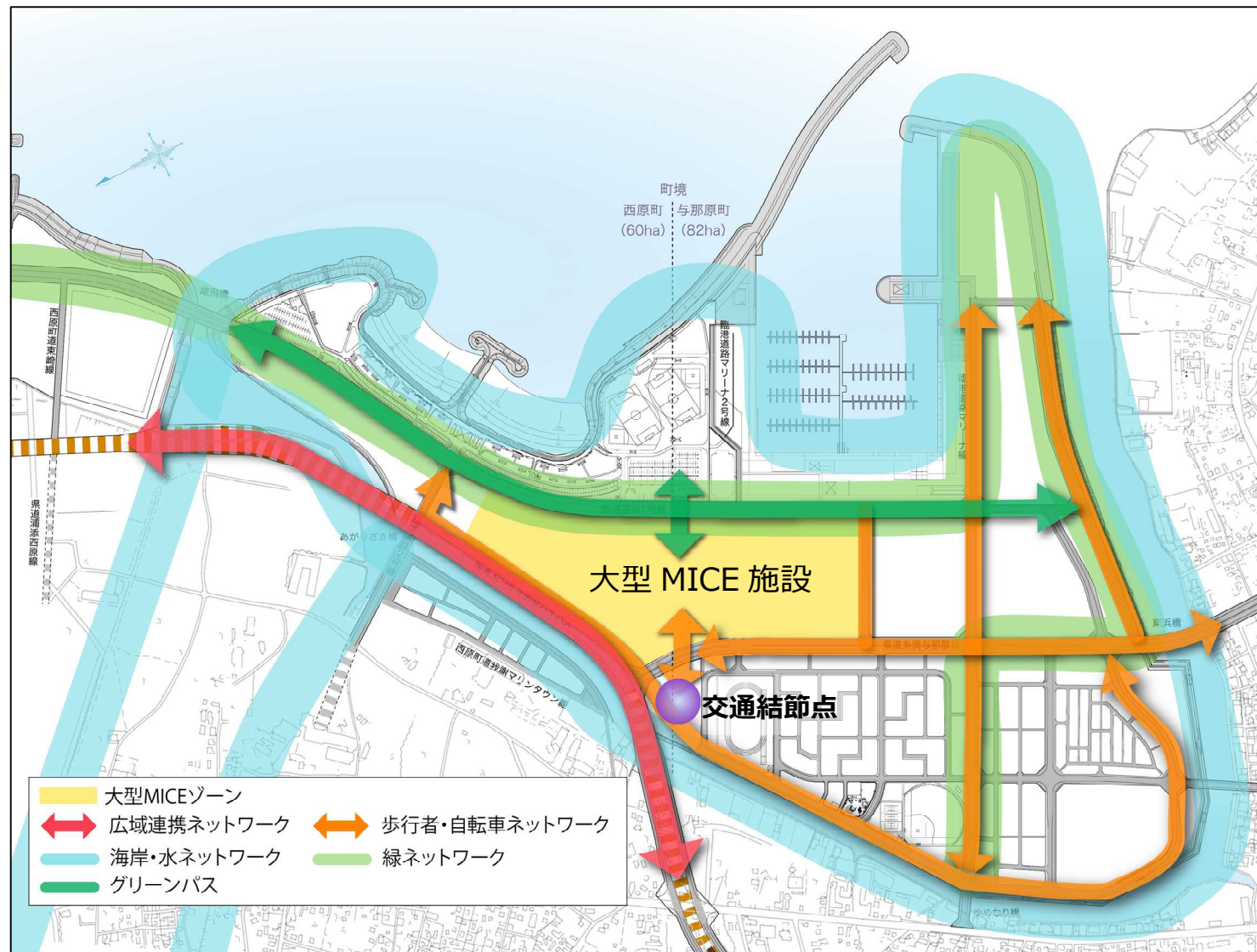
3. マリントウン MICE エリアのまちづくりの考え方

○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

軸：主要な施設・場所等を結んだ、人、物、情報等の流れ

- 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。



◆広域連携ネットワーク

国道 329 号与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。



◆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。



◆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。



◆グリーンパス

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。

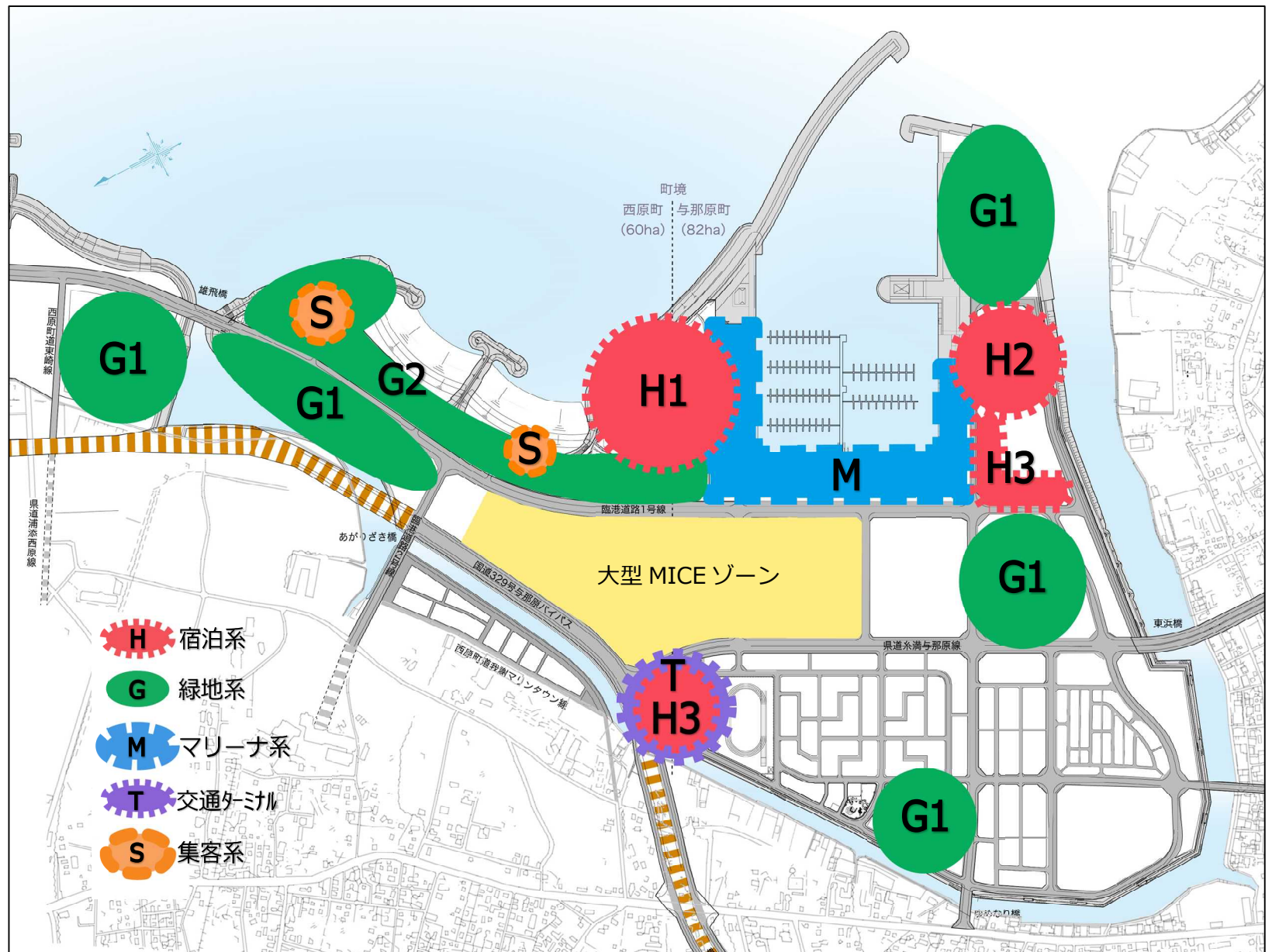
また、大綱引きをはじめとするイベントの開催や、人々の賑わいや利便性を提供するビーチハウス等との立体的な利用を含め検討を行います。



3-2. ゾーンのお考え

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タウン MICE エリア内に波及・浸透していくとともに、マリンタウン 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タウン 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。
- マリンタウン MICE エリアには、MICE 機能・商業・宿泊・居住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。



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。



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沿道環境の改善、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
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
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
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

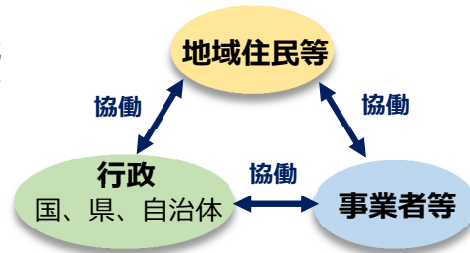
- 交流、賑わいのあるまちづくりを具体化するためには、居住地域が連なる既存環境と、新たに新設される大型 MICE 施設が調和する環境づくりは必要不可欠です。そのため、周辺住民が将来にわたり住み続けたいと思うような、周辺環境と大型 MICE 施設が調和する環境づくりに取り組みます。
- 周辺環境や景観等に配慮した人にやさしい快適なまちづくりを進めるなど、都市としての魅力を向上させることで、交流人口の増加による地域の活性化、定住人口の増加、さらには地元産業の振興の促進を図ります。

【取組み課題】

- 交通対策やごみ・污水対策の検討
大型 MICE 開催時等に発生する交通量やごみ・污水の発生量を推計し、その対策を検討します。特に、国道 329 号与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
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
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。

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】

●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

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協議会」において、継続的に検討を進めます。

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。

