

# 【配布資料】

<概要版>

## 沖縄県マリンタウンMICEエリア形成事業 基本計画(案)

### 目次

1. 基本計画(案)の構成・・・1
2. 大型MICE施設の基本要件(コンセプト)・・・2
3. 大型MICE施設の概要・・・2
4. 事業者募集の基本方針・・・3
5. 大型MICE施設の整備・運営手法・・・4
6. 主な事業条件等・・・4
7. 事業の効果・・・5
8. マリンタウンMICE整備におけるPFI法に基づく手続き等・・・6
9. 前回からの主な変更点・・・7

沖縄県  
令和4年2月

【問い合わせ先】  
沖縄県文化観光スポーツ部  
MICE推進課  
TEL:098-866-2077



# 1. 基本計画(案)の構成

I. 本事業の目的

II. 本事業の内容

1. 大型MICEの基本計画

2. 周辺公有地及び公共施設の基本計画

III. 事業実施基本方針

1. 事業者公募の基本方針

2. 官民連携の方針

IV. 事業の効果

V. PFI法に基づく手続き

VI. 付録

# 大型MICE施設の基本要件及び施設の概要

## 2. 大型MICE施設の基本要件(コンセプト)

「沖縄の観光リゾートの魅力」と「産業振興」の拠点となる大型MICE施設

—MICE振興とビジネスツーリズムの推進—  
—ビジネス交流のプラットフォームとなる中核施設の形成—

### <整備・運営の方向性>

#### アジアのトレードハブとなる施設

- 国内外の国際会議や大型展示会を誘致できる施設規模や機能を有する施設
- 沖縄のリゾート性、マリンタウンの魅力を発信する施設
- 沖縄のシンボルとなる施設

#### 多様な催事ニーズを受け入れる施設

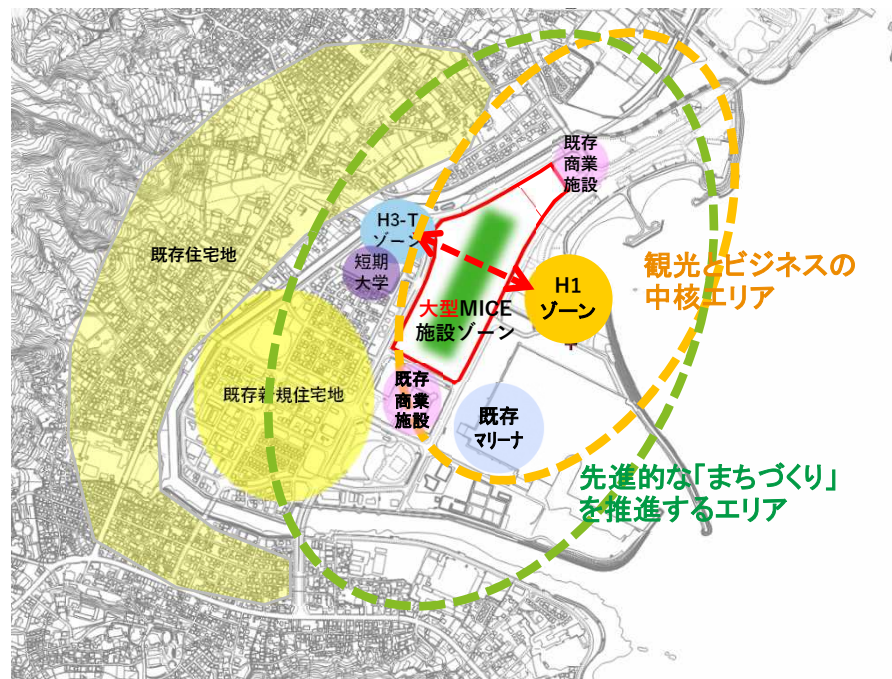
- 地元催事イベントやビジネスツーリズムを誘致できる施設
- 県内最大規模の屋内コンサートが開催可能な施設
- エリアMICEの実現を推進する施設

#### マリンタウンMICEエリアのまちづくりを先導する施設

- 整備・運営の両面においてサステナビリティ(省エネ、地域連携など)に配慮した施設(スマートベンチャー)
- デジタル技術活用による利便性の向上とともに、県内DXを先導する象徴的施設

## 3. 大型MICE施設の概要

項目	内容
敷地面積	14.5ha
延床面積	約88,700㎡
施設構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 展示場(面積約10,000㎡)</li> <li>・ 多目的ホール(面積約7,500㎡)</li> <li>・ ホワイエ、会議室、付帯施設</li> <li>・ 一般車用立体駐車場、大型バス駐車場、荷捌き</li> <li>・ H3-TゾーンとH1ゾーンを結ぶペデストリアンデッキ</li> <li>・ その他民間事業者の提案する施設</li> </ul>
整備費	・ 350億円(公募の際に必要な応じ見直す予定)

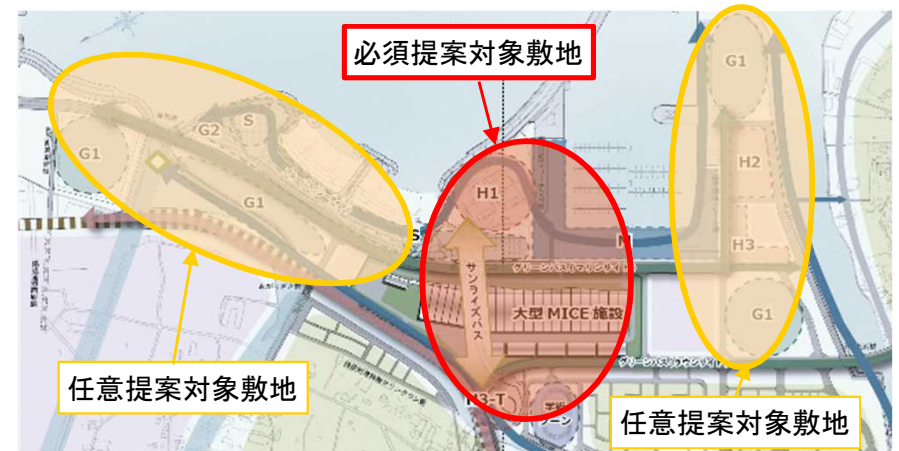
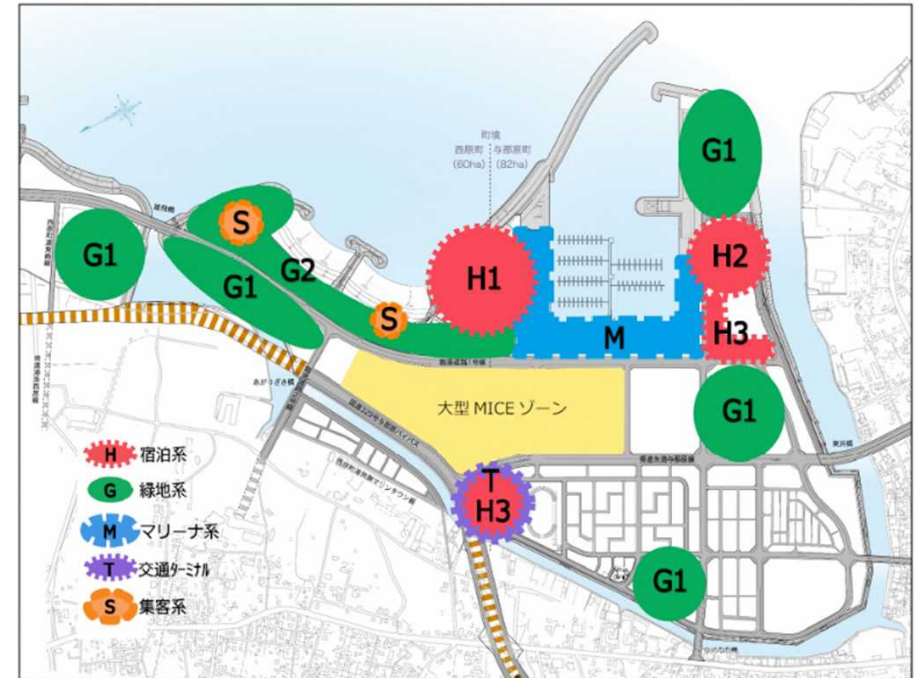


# 事業者募集の基本方針

## 4. 事業者募集の基本方針

- 本事業は、「**大型MICE施設**」と「**周辺施設**」の**一体的整備・運営**を目的として実施する。
- また沖縄県内最大の大型MICE施設として、県のフラッグシップとなるMICE誘致に継続的に取り組むことを期待する。
- 従って、今回選定する事業者(複数企業によるコンソーシアムも含む)に対しては、一体的整備・運営の実現、および安定的・継続的MICE誘致のための長期的関与を求める。
- 沖縄県は、民間活力の導入により、さらなるMICEの振興およびマリンタウンMICEエリアの発展に資するサービス向上を期待するとともに、県の財政負担縮減を実現するものとする。
- 現在、以下のとおりの**必須提案及び任意提案**を想定している。

	区分	施設の内容・イメージ
必須提案	<b>大型MICE施設</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 床面積約1万㎡程度の展示場</li> <li>• 床面積約7,500㎡程度の多目的ホール</li> <li>• 会議室(20室～30室)</li> <li>• 立体駐車場</li> <li>• 屋内外でシームレスに接続可能な通信環境の整備 等</li> </ul>
	<b>宿泊施設(H1)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規模、設備スペックについては未定(民間の提案による)</li> </ul>
	<b>バスターミナル(H3-T)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 敷地全面平場(アスファルト舗装)による駐留スペースを想定</li> </ul>
	<b>ペDESTリアンデッキ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MICE施設、宿泊施設、バスターミナルを接続</li> </ul>
任意提案	<b>その他収益施設(H2,H3,M,S各ゾーン)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 各種法的制約、公序良俗に反する、及び射幸心をあおる機能でない限りにおいて、用途、規模、立地は基本的に民間の提案による</li> </ul>
	<b>周辺公共施設等の利活用</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 周辺県有施設等の利活用について、民間事業者からの自由な提案を認める</li> </ul>

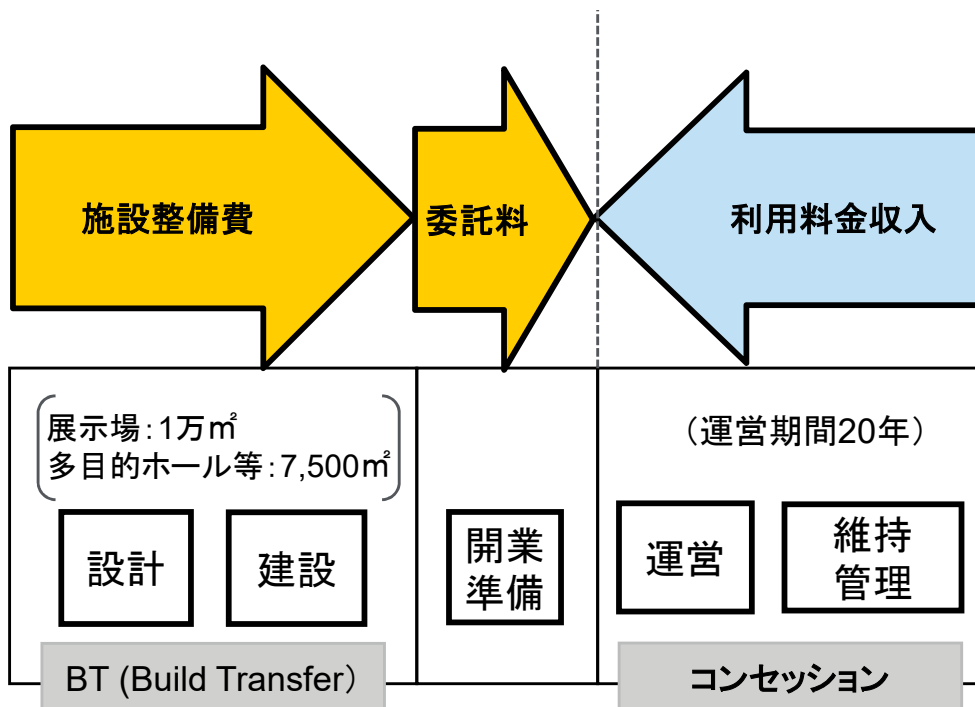


# 大型MICE施設の整備・運営手法及び主な事業条件等

## 5. 大型MICE施設の整備・運営手法

### 【BT+コンセッション方式の採用】

- 民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、効率的・効果的に事業を推進するため、「民間資金等の活用による公共施設等の促進に関する法律」(以下「PFI法」という。)に基づくPFI事業として実施する。
- 具体的には、大型MICE施設等の設計・建設を行った後、県に施設の所有権を移転する(BT(Build Transfer)方式)とともに、運営・維持管理にあたっては、県が事業者に対して公共施設等運営権(PFI法に基づくコンセッション方式)を設定する。
- 公共施設等運営権の対価を設定する。



## 6. 主な事業条件等

### 【事業期間】

- 施設整備期間を除き、20年とする。

### 【施設の財産区分】

- 大型MICE施設は行政財産として取得する。

### 【施設整備費用の負担等】

- 大型MICE施設等の整備費用は全て県が負担する。また事業者は、県の承諾を得て、サービス向上や収益性の改善・向上に資する追加投資・改修工事を事業者の負担により実施することができる。
- ホテル(必須提案)及び民間収益施設(任意提案)の整備費用は全て事業者が負担する。

### 【運営権対価、土地購入額の設定】

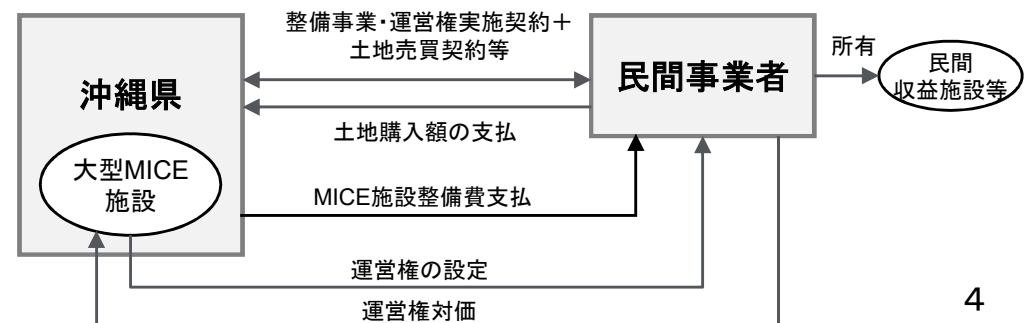
- 運営権対価は、事業者の提案によるものとする。
- ホテル及び民間収益施設は、県による不動産鑑定評価等による土地購入額の条件を基本に、事業者の提案によるものとする。

### 【需要リスクの考え方】

- 需要変動リスクは、原則として事業者が負担することを基本とするが、需要激変時等の対応について検討する。

### 【県内事業者の参画】

- 県内に本社を有する企業(以下、「県内企業」とする。)の事業参画機会創出のため、県内企業の事業参画状況を評価する方針とする。



※本計画を基に、実施方針などの作成に向けた検討を行う過程で、財政負担の軽減、民間活力を導入する経済性の検証などを行い最も優位な手法を検討する。

# マリンタウンMICE事業を通じ、以下の効果が期待できる。

## 7. 事業の効果

### 定量的効果(大型MICE施設)

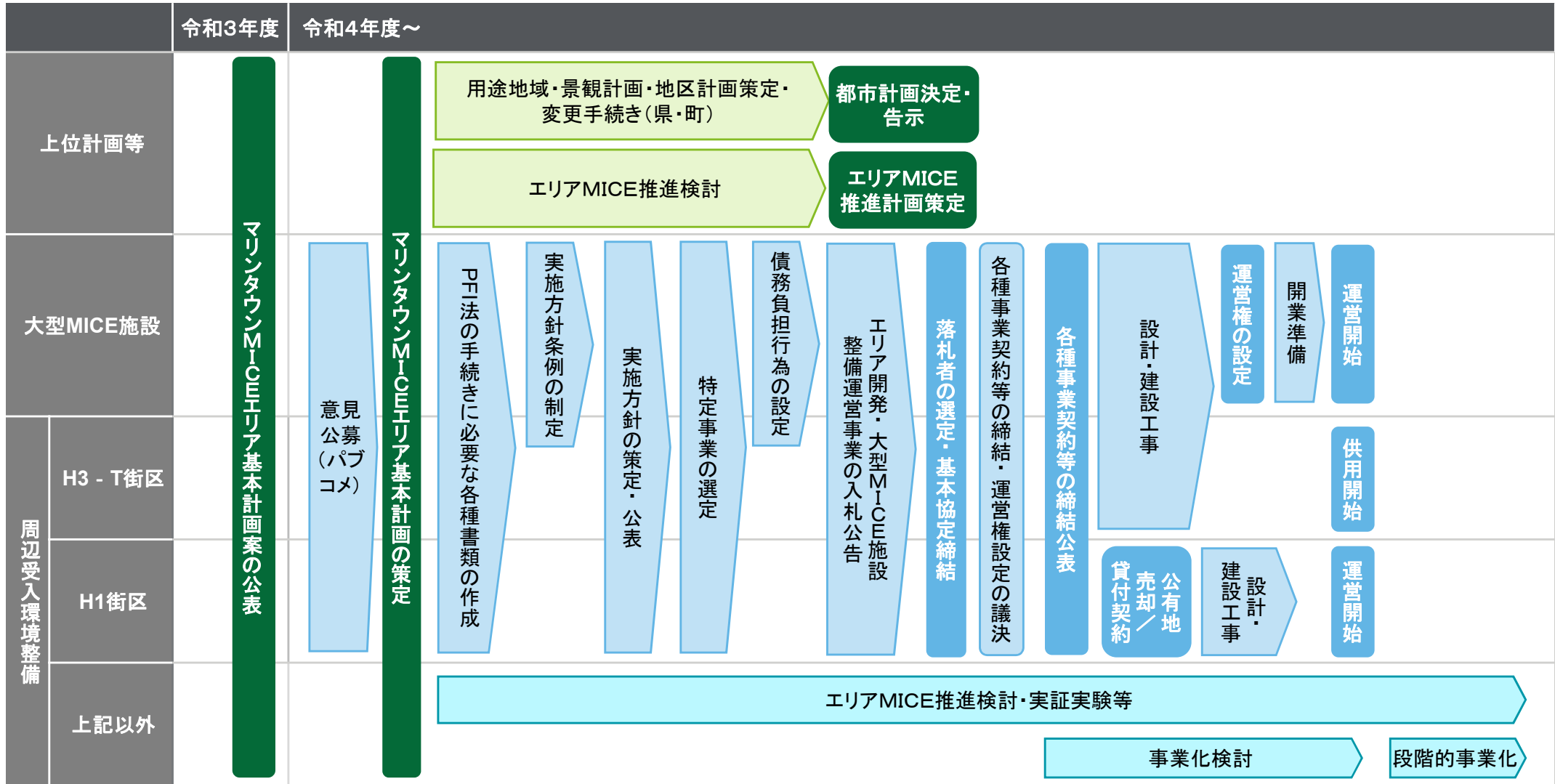
12年目を定常期、20年目を事業期間最終期として想定

項目	調査結果(※12年目以降)
催事件数	223件／年間
参加人数	98万人／年間
経済波及効果	551億円／年間(直接効果:352億円 間接効果:199億円)

### 定性的効果

項目	効果
都市ブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 県内拠点ともなる大型MICE施設整備により、ビジネスツーリズム拠点として認知度が向上する</li> <li>➢ 海外関係機関とのネットワークの構築</li> </ul>
周辺エリアへの展開	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ マリンタウンMICEエリアを核とした東海岸地域の活性化による県土の均衡ある発展が期待される</li> <li>➢ MICE前後の観光需要により、周辺エリアへの観光需要の拡散が期待される</li> </ul>
産業振興	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 大型MICE施設が整備されることで、ビジネスツーリズムから派生する観光産業等の振興が期待される</li> <li>➢ 来街者向けの施設整備や産業創出が促される</li> <li>➢ MICEをとおした研究機関と企業との連携による新たな商品開発等による関連産業の振興が図られる</li> </ul>
裾野経済	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 大型MICE施設の整備においては、大型の都市開発事業により、建設業の期待が向上する</li> <li>➢ MICEに伴う、飲食需要、宿泊需要、その他観光需要が期待され、県内の他産業に対して波及することが期待される</li> </ul>
地域住民	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 大型MICE施設の整備と連動し、周辺の都市環境形成も図られるため、地域住民の利便性も向上される</li> <li>➢ 特に観光流入を図るため、道路整備等により交通環境が充実され、地域住民の交通利便性も向上する</li> <li>➢ 海外からの参加者と地域住民等との交流促進</li> <li>➢ 高度な研究発表を通じた地域への教育的効果が期待される</li> </ul>

# 8. マリントウンMICEエリア整備におけるPFI法に基づく手続き等

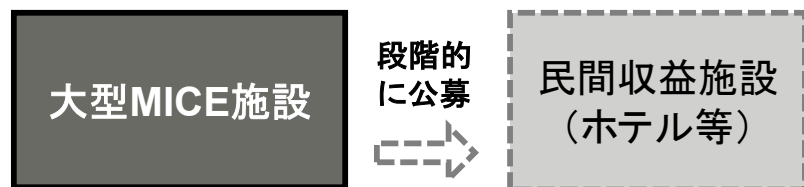


今回基本計画では、前回基本計画から市況の変化を踏まえ、面的な検討を視野に入れた整備スキームや運営方法の更新を行う。

## 9. 前回計画からの主な変更点

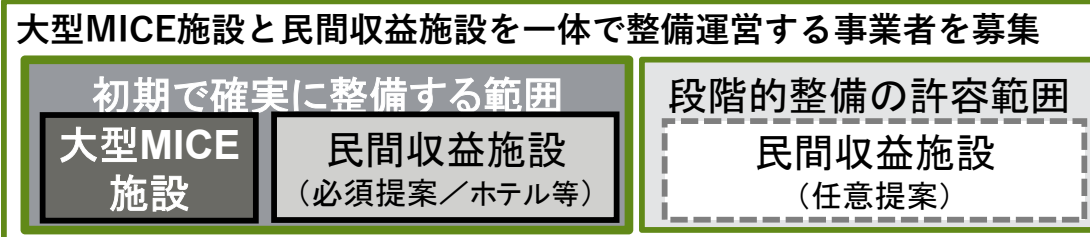
### 1. 大型MICE施設とMICE開催に必要な機能(ホテル等)の民間収益施設を一体的に整備

#### 【前回計画】



大型MICE施設の整備運営を決める段階における周辺受入環境の確実性に課題

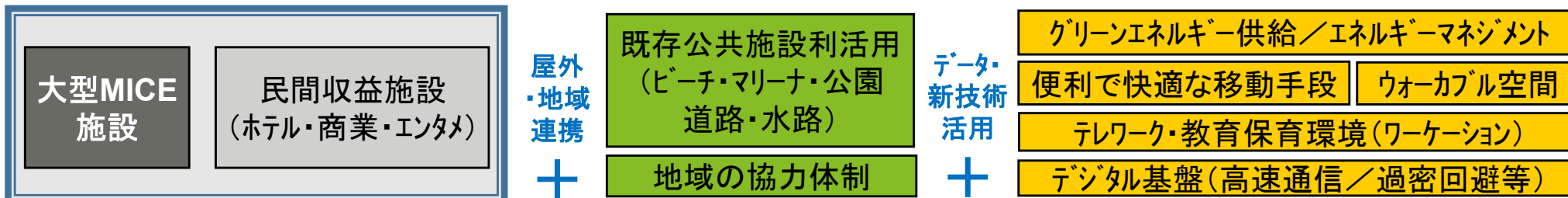
#### 【新たな計画】



大型MICE施設の整備運営を決める段階における周辺受入環境の確実性を担保

### 2. SDG'sを踏まえ、ニューノーマルに即した地域運営

#### 【新たな計画における方向性】



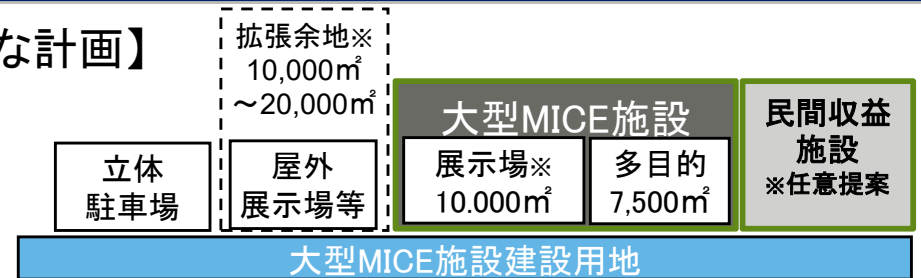


### 3. 大型MICE施設の段階的拡張整備の手法と土地活用

#### 【前回計画】



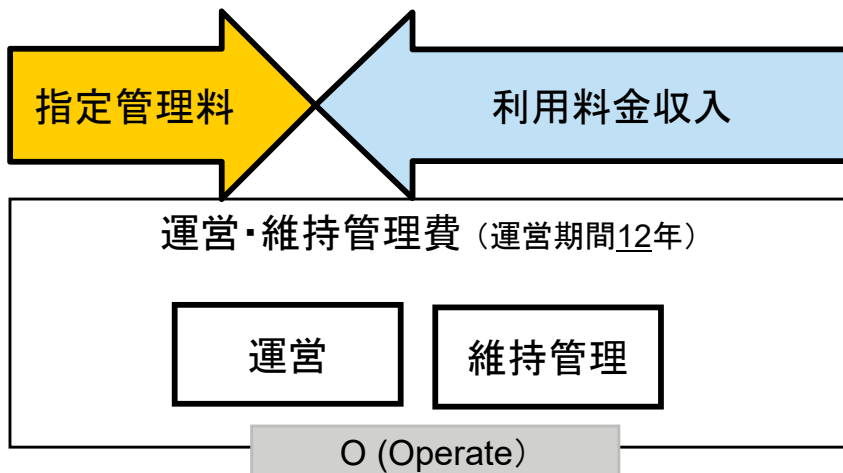
#### 【新たな計画】



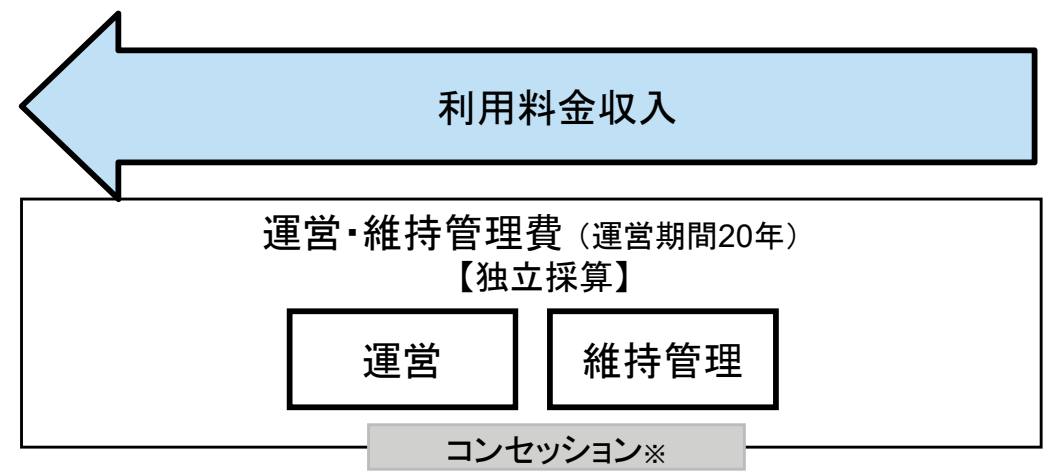
※展示場の面積については、最も事業性があり、民間事業者の安定的な運営を確保する必要があることから当該面積を採用した。また、将来需要が増加した場合に対応するため、拡張余地を確保し施設の増築に対応することとした。

### 4. 大型MICE施設の運営スキーム

#### 【前回計画】



#### 【新たな計画】



※運営スキームについては、運営事業者の柔軟な運営が可能となり、民間ノウハウを発揮しやすいコンセッション方式を採用することとした。