

令和2年度沖縄県マリンタウンMICEエリアの形成に向けた基本計画等検討業務 報告書(公表版)

目次

I. 調査概要	4	V. マリントウンMICEエリアの形成に向けた事業スキームに関する基礎資料の作成等	40
II. マリントウン差別化に向けた整理	7	1. MICE施設の整備運営に係る事業スキームを検討するための基礎資料作成業務	41
1. マリントウンMICEエリアが、ビジネス旅行者等から目的地として選ばれるために備えるべき機能等の抽出と実現プロセスの整理業務	8	2. 民間収益施設の整備運営に係る公有地利活用の事業スキームを検討するための基礎資料作成業務	51
2. マリントウンMICEエリアにおける既存公共施設の利活用案の整理業務	12	3. その他、マリントウンMICEエリアの環境整備運営の事業スキームの検討業務	57
3. マリントウンMICEエリアにおける情報環境最適化の検討に向けた整理業務	18	VI. マリントウンMICEエリアの魅力向上・機能維持に資するエリアマネジメントに関する基礎資料の作成	62
4. マリントウンMICEエリアにおける実証事業受け入れの検討に向けた整理業務	20	VII. 新型コロナウイルス感染症による影響の把握と社会変化への対応に向けた調査	66
III. マリントウンMICEエリアの土地利用に向けた整理	23	1. 不動産市況や働き方の変化等に対応したビジネスツーリズム受け入れのための新たな観光地形成に向けた調査業務	67
IV. マリントウンMICEエリアの施設整備に関する基礎資料の作成	27	2. 新常態(ニューノーマル)に即した交流拠点のあり方等に関する調査業務	76
1. MICE施設の基本性能を検討するための基礎資料作成業務	28		
2. 民間収益施設の事業性を検討するための基礎資料作成業務	37		

目次

Ⅷ. マリントウンMICEエリアの形成に向けた基本計画(案)の 作成 ※次年度精緻化を図るため公表は差し控える	87
Ⅸ. 官民対話(マーケットサウンディング)の実施	88
Ⅹ. 関係市町村へのヒアリングや住民対話等に向けた支援	91
Ⅺ. 専門家委員会の開催と意見聴取に向けた支援等	95
Ⅻ. Appendix	98

I . 調查概要

本件調査の目的は以下の通りである。

背景と目的

- 近年、経済界を中心として大規模な展示会等の開催ニーズが高まっており、政府による「明日の日本を支える観光ビジョン」においては、MICEの誘致促進へ向け政府レベルで支援する体制を構築すると発表された。
- 沖縄県は国家戦略特別区域「国際観光拠点」に位置付けられており、MICEを沖縄経済発展のプラットフォームとして認識、MICE産業の裾野を広げ新産業の創出を図るための産業政策を推進することとしている。
- アジアをはじめとする国内外の様々なMICE需要の誘致に向け、右記3つの方針のもと、「整備可能時期・用地面積・空港等とのアクセス・MICEエリアの成立可能性・東海岸地域振興による県土の均衡ある発展」という観点から選定された沖縄県与那原町及び西原町内中城湾港マリントウン地区（以下「マリントウンMICEエリア」という。）への大型MICE施設の整備とともに、西原町、与那原町との連携による民間収益施設（宿泊施設、商業施設、娯楽施設等）の誘致を目指している。

① 新たな観光ブランドの確立

- 沖縄観光に“ビジネスツーリズム”という新機軸を打ち出し、国際的なMICE開催地としてのブランドを確立する

② 各種産業の成長発展の基軸

- MICEを沖縄経済成長のプラットフォームとして位置付け、MICE推進による各産業分野の成長発展を図る

③ 増加するMICEニーズへの対応

- アジア地域を中心にMICE開催需要が増加する一方、県内施設は機能・規模不足で対応できず、機会損失が発生していることから、大型MICE施設の早期の整備による受け皿確保が必要
- 以上を踏まえ、昨年度マリントウンMICEエリアにおけるMICE施設を中心とした都市形成事業の実現可能性を整理したが、今年度はその具体化の為、官民連携手法を軸とした事業計画の検討について実施するものとする。

本件調査の全体像は以下の通りである。

調査の全体像

項目	調査結果
I. 調査概要	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本件調査の概要を整理
II. マリントウン差別化に向けた整理	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 差別化戦略に上げた項目について、情報収集及びIX～XIの意見集約を通じ、具体的なアプローチを整理。
III. マリントウンMICEエリアの土地利用に向けた整理	<ul style="list-style-type: none"> ➤ マリントウンMICEエリアの土地利用について、IX～XIの意見集約を通じ、昨年度利用イメージを更新。
IV. マリントウンMICEエリアの施設整備に関する基礎資料の作成	<ul style="list-style-type: none"> ➤ マリントウンMICEエリアに整備されるMICE施設における仕様、規模、収支、経済効果などを整理し、事業概要を整理。 ➤ 周辺公有地活用における事業効果を算定。
V. マリントウンMICEエリアの形成に向けた事業スキームに関する基礎資料の作成等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ MICE施設整備及び周辺公有地活用における、個々の事業スキームと共に、一体的に調達する際の事業スキームを整理。
VI. マリントウンMICEエリアの魅力向上・機能維持に資するエリアマネジメントに関する基礎資料の作成	<ul style="list-style-type: none"> ➤ マリントウンMICEエリアの差別化および一体的活用を図るためのエリアマネジメントの在り方について整理。

項目	調査結果
VII. 新型コロナウイルス感染症による影響の把握と社会変化への対応に向けた調査	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 新型コロナウイルス感染症拡大に伴う不動産、都市開発、MICE事業等に対する影響とトレンドについて、現時点で把握できる情報について整理。
VIII. マリントウンMICEエリアの形成に向けた基本計画(案)の作成	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 上記調査結果を踏まえ、MICE施設整備およびマリントウンエリアの一体的開発の為の基本計画(案)を整理。
IX. 官民対話(マーケットサウンディング)の実施	<ul style="list-style-type: none"> ➤ マリントウンMICEエリアの整備における計画内容や事業スキーム、事業への関心について確認。
X. 関係市町村へのヒアリングや住民対話等に向けた支援	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 関係市町村(与那原町・西原町)および住民対話を通じ、マリントウンMICEエリアの整備推進に求められる要件を整理。
XI. 専門家委員会の開催と意見聴取に向けた支援等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ MICE施設、エリア開発、PPP事業等それぞれの分野における専門家を招聘し、新たな計画を検討する為の意見聴取を実施。

Ⅱ. マリントウン差別化に向けた整理

1. マリントウンMICEエリアが、ビジネス旅行者等から目的地として選ばれるために備えるべき機能等の抽出と実現プロセスの整理業務

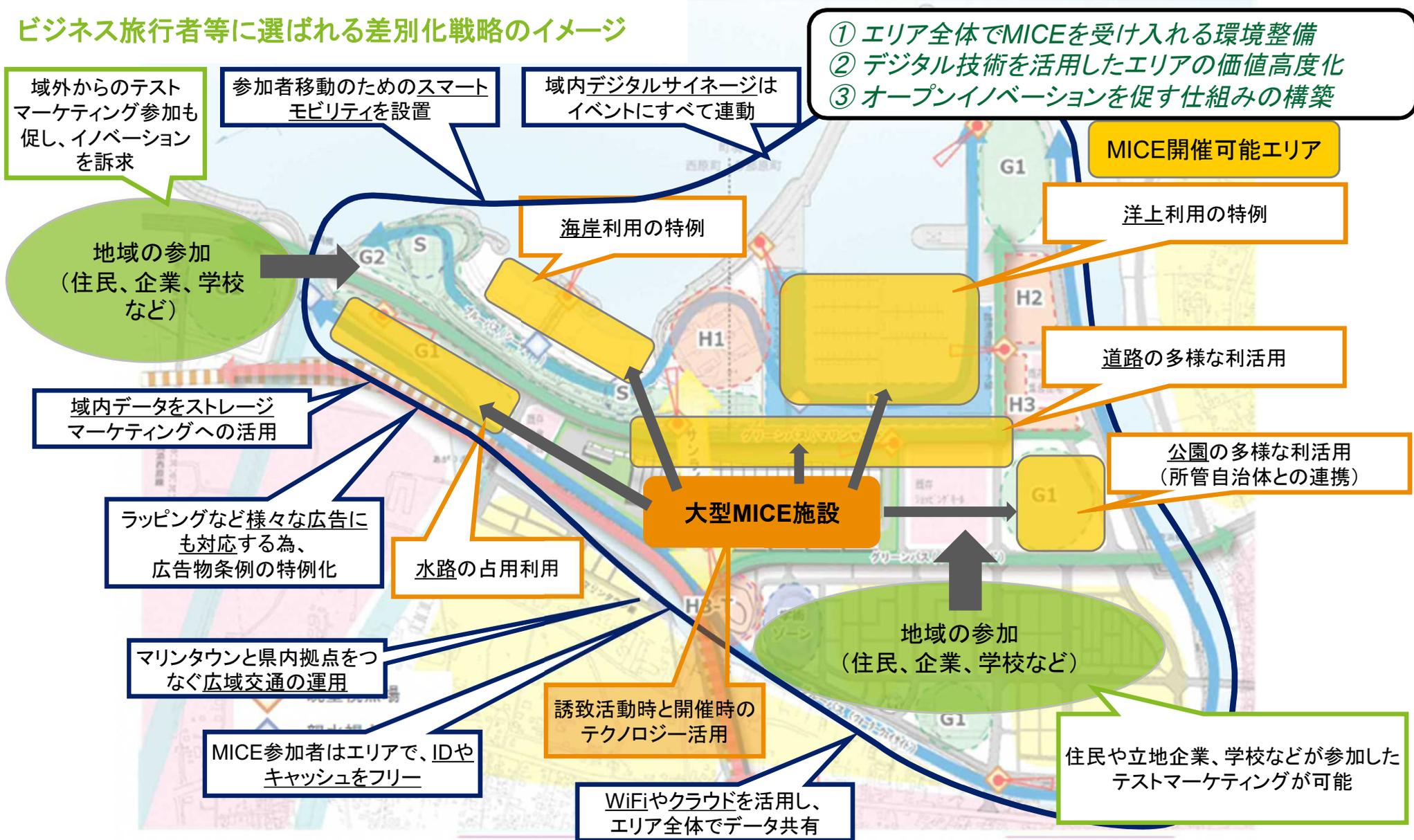
マリンタウンの利用想定されるビジネス旅行者等属性別に需要のある機能を整理すると以下の通りとなる。

利用者属性別需要

ビジネス旅行者の属性	概要	ニーズ	求める機能
MICE主催者	<ul style="list-style-type: none"> ➢ MICE期間中はMICE施設付近に常に滞在しておくことが求められるため、長期滞在かつマリンタウンMICEエリアから出ることも少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 安定したビジネスインフラの整備 ➢ イベントの効果的な告知 ➢ エリアを一体的に盛り上げる機能 ➢ 参加者に対する安心安全の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 次世代通信環境(5G等) ➢ WiFiの整備 ➢ デジタルサイネージ ➢ 自由度の高いエリア活用 ➢ 顔認証等入場管理機器
MICE参加者(招待)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 主催者からの招待の為、出演時間が決まっている等、スポット的利用が比較的多い ➢ そのため前後に別予定が入るなど移動を伴うことも想定される ➢ VVIPなど安全管理が重要な場合も想定される 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 正確性の高い交通環境 ➢ 安心安全の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 利便性が高く渋滞リスクの少ない交通環境 ➢ 顔認証等入場管理機器 ➢ 人流解析によるルート計画
MICE参加者(一般利用)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 1日もしくは複数日、主にMICE施設へ立ち寄る ➢ セミナーなどが開催される場合、目当てのセミナー等の合間が空く等、スケジュール管理が受動的になる傾向がある 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 安定したビジネスインフラの整備 ➢ 期待に合ったビジネスマッチング 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 次世代通信環境(5G等) ➢ WiFiの整備 ➢ 参加者情報からのマッチング支援 ➢ 実証事業等未体験コンテンツ
MICE参加者の同伴者	<ul style="list-style-type: none"> ➢ MICE参加者の家族等が想定される ➢ 基本的にMICE施設には立ち寄らず、マリンタウンMICEエリア内のMICE施設以外の施設や、エリアから離れ、県内観光拠点を利用する 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 県内観光拠点とのアクセス性 ➢ アミューズメント性のあるコンテンツ 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 利便性が高く渋滞リスクの少ない交通環境 ➢ 実証事業等未体験コンテンツ
地域拠点企業に対する往訪者	<ul style="list-style-type: none"> ➢ MICE整備等により一定のビジネス環境が整うことにより立地する企業に対して訪問する ➢ 沖縄県への出張はコストもかかる事から、県内の他の訪問先との抱き合わせの出張なども想定される 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 正確性の高い交通環境 ➢ 安定したビジネスインフラの整備 ➢ 期待に合ったビジネスマッチング 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 次世代通信環境(5G等) ➢ WiFiの整備 ➢ 利便性が高く渋滞リスクの少ない交通環境
ワーケーション	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 日中はホテル等滞在拠点で仕事を行いながら、オフタイムや週末を活用して、県内観光拠点でのアクティビティを楽しむ ➢ 長期滞在が想定され、リピート率も高い 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 安定したビジネスインフラの整備 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 次世代通信環境(5G等) ➢ WiFiの整備

各利用者属性から期待される需要に対し、デジタル活用等によるエリア一帯での受け入れ環境を整えることで、独自性ある街づくりを行う。

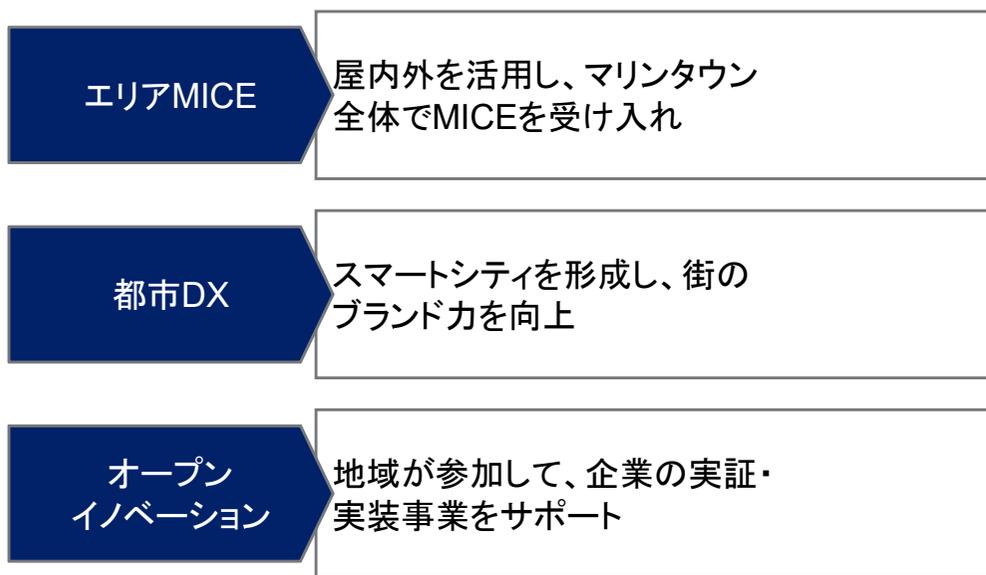
ビジネス旅行者等にも選ばれる差別化戦略のイメージ



マリンタウンMICEエリア一帯の魅力向上のため、特に期待のあるモビリティ、エネルギー、エリアプロモーション、ビジネスインキュベーションの取り組みを強化する。

マリンタウンMICEエリア一帯を活用した魅力向上策

- 今回計画では、他のMICE都市との差別化および魅力向上を図るため、マリンタウンMICEエリア一帯を活用した「MICEエリア形成」を実施する方針とする。
- 本取組においては、マリンタウンMICEエリア全体でのMICE実施を受入れられる環境整備を行うと共に、同取組を実現する為の新技术導入や規制緩和などを検討することで、他に類を見ない地域形成を図るものとする。



エリアMICE推進に関する取り組み(例)

アプローチ(例)			拠点
モビリティネットワーク	広域交通	交通ネットワークの形成 駐車場のコントロール	マルチモーダル、MaaS シャトルバス(船)、BRT 交通ターミナル マリーナ 駐車場
	域内交通	回遊性の確保 安全性への配慮	スマートモビリティ マリンタウン全域
エネルギーマネジメント	低炭素	効率的なエネルギー マネジメント	エリア熱供給、BEMS 自然エネルギー MICE施設 その他公共施設 民間収益施設など
	循環型	環境配慮	再生可能エネルギー MICE施設 その他公共施設 民間収益施設など
エリアプロモーション	域内プロモーション	マリンタウン域内 各所での広告宣伝	域内デジタルサイネージの 整備 公道・広場等の利用、 ウォークアブル、イベント開催 公道、公園、水路 ビーチ、マリーナ 商業施設など
	広域プロモーション	魅力認知の向上	プロモーションサイトの構築 先進的な取り組みの発信 — (専門組織組成)
ビジネスインキュベーション	ビジネスマッチング	MICEの誘致、 ビジネス支援 県内産業育成	MICE環境、高速通信 ビジネスセンター整備 マリンタウン全域
	研究開発	オープンイノベーション 環境の形成 実証フィールドの 提供	産学官民ネットワーク センシング、データマネジ メント データ連携基盤、サンドボ ックス マリンタウン全域

2. マリントウンMICEエリアにおける既存公共施設の利活用案の整理業務

マリントウンMICEエリア内における、現在既に稼働している公共施設は以下の通り

エリア内の主要な施設状況



マリーナでは、インセンティブツアー等と連動したアクティビティの提供の他、海洋交通のゲートウェイや洋上拠点としての利用可能性が期待される。

Mゾーン(県営与那原マリーナ)

項目	内容
所在	島尻郡与那原町東浜70番地(中城湾港(西原与那原地区))
指定管理者	サンライズリゾート与那原マリーナ管理運営共同企業体 構成員名: 街クリーン(株)、(株)アイランドボート 指定期間: H31年4月~R6年3月
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 海上係留パース(66艇) : 中型パース34艇、大型パース32艇 ■ 陸上ヤード(226艇) : 小型ヤード132艇、中型ヤード14艇、 デインギーヤード30艇、水上オートバイ50艇 ■ 海上係留浮棧橋 ■ 陸地施設 ■ マリーナ管理棟 ■ 駐車場、給油施設、揚降機、スロープ、船具倉庫
利用時間	夏期間(4月~10月)08:00~18:30 冬期間(11月~3月)08:00~17:00
その他	最長契約期間: 1年 利用にあたっては、施設使用許可申請が必要 外来艇の使用も可能



想定される 利活用案

【ツアープログラム等のアクティビティの提供】

- MICE利用に連動した企画としてクルージングや船上パーティの利用が想定される。特にインセンティブツアー等、リゾート性を重視する利用において活用が期待される。

【洋上交通拠点の整理】

- マリントウンへのアクセス、またマリントウンから県内他拠点へのアクセスの為の利用が想定される。特にVIPなど時間に余裕があり秘匿性の高い移動を要する利用等が考えられる。
- また海外富裕層などMICE利用と合わせ余暇を楽しむ旅行者は、スーパーヨットなどで直接入国する利用も想定される。

【余剰利用による拠点整備】

- 洋上レストランなど、MICE前後での特徴的なアクティビティ提供の為、洋上利用による商業機能の提供が期待される

活用のための スキーム

- ツアープログラムの提供は既存指定管理者制度の枠組み内でも実効可能であるため、指定管理者の自主事業としての取り組みにて実施が想定される。

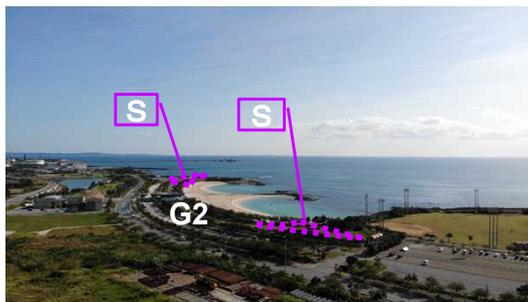
- ゲートウェイ機能を持たせる場合、プライベートでのスポット利用については、都度申請により許可をとる手法により、現在のスキーム内での運用が可能と考えられる。他方、日常的な交通機能として整理する場合、別途ターミナル機能の整備が必要となる。さらに、海外からの直接の入港を想定する場合、スーパーヨット等の係留スペースの整備や簡易的なCIQ機能の検討など、公共機能の設置を行ったうえで、当該サービスを指定管理者制度等の民間活用にて実施することが想定される

- 洋上利用を想定する場合、水域占用許可等により、利活用事業者の洋上利用を図る必要がある。なお公的に許可を与える為、洋上利用による活性化を図ることを取り決めた条例などの設定も合わせて検討する必要がある。

ビーチでは、H1ゾーンに整備可能性のあるホテルとの一体的利用の他、後背地の緑地を活用したスペース活用やアウトドアアクティビティの提供が考えられる。

G2・Sゾーン(西原・与那原マリパーク)

項目	内容
指定管理者	株式会社クリード沖縄 指定期間: H31年4月～R6年3月)
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 西原きらきらビーチ 砂浜延長550mにおよぶ大型ビーチで、海水浴やビーチバレー、ビーチサッカー、マリンスポーツができる ■ 多目的広場、軽スポーツ広場、ピクニック広場、ちびっこ広場、公園 ■ シャワー・ロッカー ■ 売店 ■ パークゴルフ場



想定される
利活用案

【ホテル等隣接施設との一体的活用】

- MICE利用に連動したパーティの実施など一定の占有性を持ったアウトドア型の宴会利用などが想定される。特にビーチにおいては、ホテル等とも一体的に機能させることでプライベート性の高い空間演出なども考えられる
- またホテル事業者等によるアクティビティの提供により、MICE利用者の他、滞在者に対しても余暇の提供が期待される。

【アウトドアアクティビティ施設整備】

- MICEに関連するイベント利用や、アウトドアアクティビティの提供の為、収益施設を整備し、活動拠点化することが想定される。

活用のための
スキーム

- 公園施設であるため、不特定多数が自由に利活用できることが原則であるが、オープンスペース活用に長けた事業者への指定管理者制度の活用と合わせ、使用許可等により、イベント利用が可能な状態とし、運用において閉鎖的な空間形成が出来るような状態をつくることが想定される。
- アクティビティ提供の為、施設整備が必要となる場合、設置許可の他、P-PFI制度の活用や、造成工事がある場合一体的なPPP事業として整理するなど、民間事業者側のビジネスプランに沿った手法を選択し、施設整備が行える状態とすることが必要となる。

公園でも、ビーチと同じく、連動したイベント利用や、拠点整備利用が想定される。

与那古浜公園

項目	内容
所在地	沖縄県島尻郡与那原町字東浜77
敷地面積	4.16ha
施設概要	トラック

想定される 利活用案

【アウトドアアクティビティ施設整備】

- MICEに関連するイベント利用や、アウトドアアクティビティの提供の為、収益施設を整備し、活動拠点化することが想定される。

東崎都市緑地(イルカ公園)

項目	内容
所在地	沖縄県中頭郡西原町字東崎15-1
施設概要	システム遊具(大・小)、ロープウェイ 駐車場(普通車 34台、身障者用 4台)、トイレ

活用のための スキーム

- 公園施設であるため、不特定多数が自由に利活用できることが原則であるが、オープンスペース活用に長けた事業者への指定管理者制度の活用と合わせ、使用許可等により、イベント利用が可能な状態とし、運用において閉鎖的な空間形成が出来るような状態をつくることが想定される。
- アクティビティ提供の為、施設整備が必要となる場合、設置許可の他、P-PFI制度の活用や、造成工事がある場合一体的なPPP事業として整理するなど、民間事業者側のビジネスプランに沿った手法を選択し、施設整備が行える状態とすることが必要となる。

マリンタウン東浜公園

項目	内容
所在地	沖縄県島尻郡与那原町字東浜108
開業年月	2013年(平成25年)
敷地面積	3.8ha
施設概要	パークゴルフ場1.5ha、多目的広場0.5ha、管理棟1棟

水路、道路等の公共スペースの利用可能性も期待される。

水路等

想定される利活用案

- 【ツアープログラム等のアクティビティの提供】
 - MICEの前後利用におけるアクティビティ提供として、SAPやカヌーなどのマリンスポーツの利用が想定される
- 【余剰利用による拠点整備】
 - 洋上レストランなど、MICE前後での特徴的なアクティビティ提供の為、洋上利用による商業機能の提供が期待される

活用のためのスキーム

- 洋上利用を想定する場合、水域占用許可等により、利活用事業者の洋上利用を図る必要がある。なお公的に許可を与える為、洋上利用による活性化を図ることを取り決めた条例などの設定も合わせて検討する必要がある。

道路等

想定される利活用案

- 【イベント開催場所として利用】
 - エリアを挙げてのイベント利用などが想定される場合、道路封鎖や歩行者天国化することにより、屋外イベントの実施スペースとしての活用が想定される
- 【サイネージ等広告物の設置】
 - イベントと連動した広告物などを、道路上や道路脇に設置することが想定される。また日常的に広告物掲出などを行う場合、街灯などと一体となったペナントやデジタルサイネージなどの工作物設置が想定される

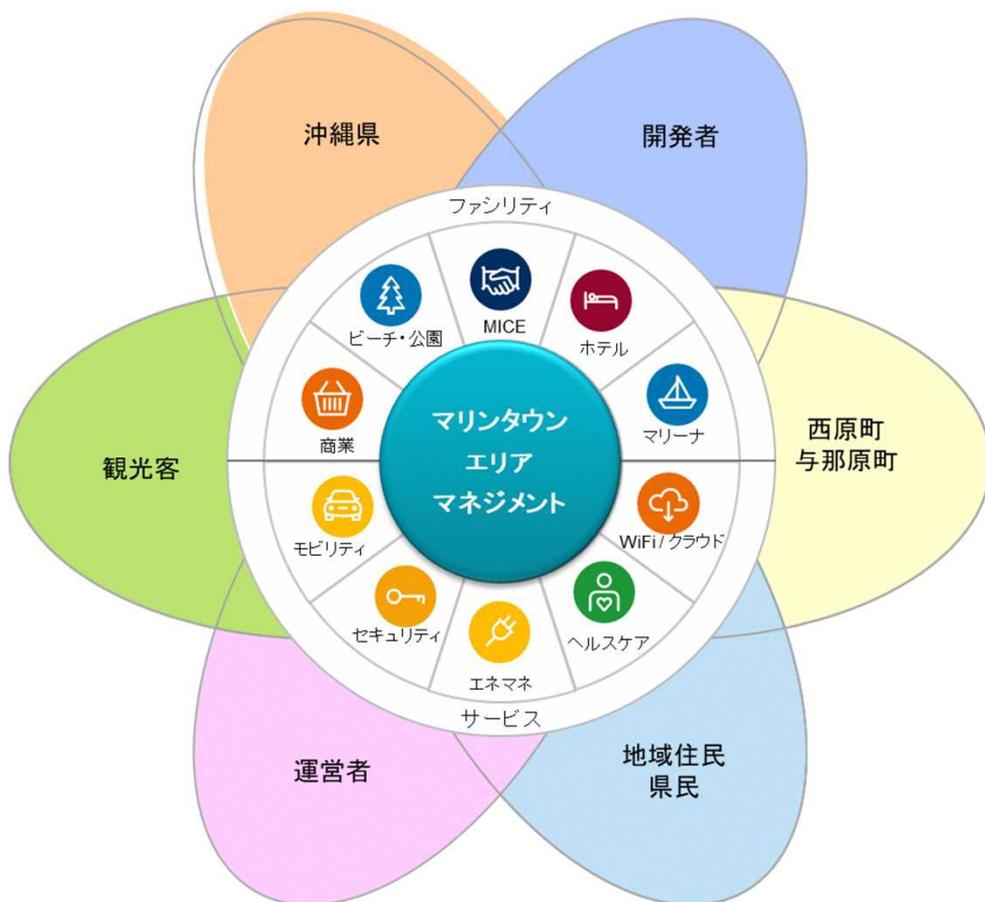
活用のためのスキーム

- 一般的に道路占有を行う場合、道路管理者および警察との協議が必要となる。ただしMICEと連動的に利用できる一体空間として道路も積極的に活用していくことを想定する場合、道路管理者および警察等との日常的な連携体制を構築し、ワンストップにて道路利用の申請と許可が行える体制を構築しておくことが必要と考えられる。
- 広告物の掲出に関しては、上記道路占有に加え、広告物規制条例等、広告物設置に関する規制との調整を要する。また工作物の常設などを行う場合、設置許可等の整理により活用を図る必要がある。

3. マリントウンMICEエリアにおける情報環境最適化の検討に向けた整理業務

マリンタウンMICEエリア利用者としては、観光客や地域住民などのサービス利用者と、自治体や開発者、運営者等のサービス提供者が想定される。

マリンタウンMICEエリアの利用者ターゲットと必要なサービス

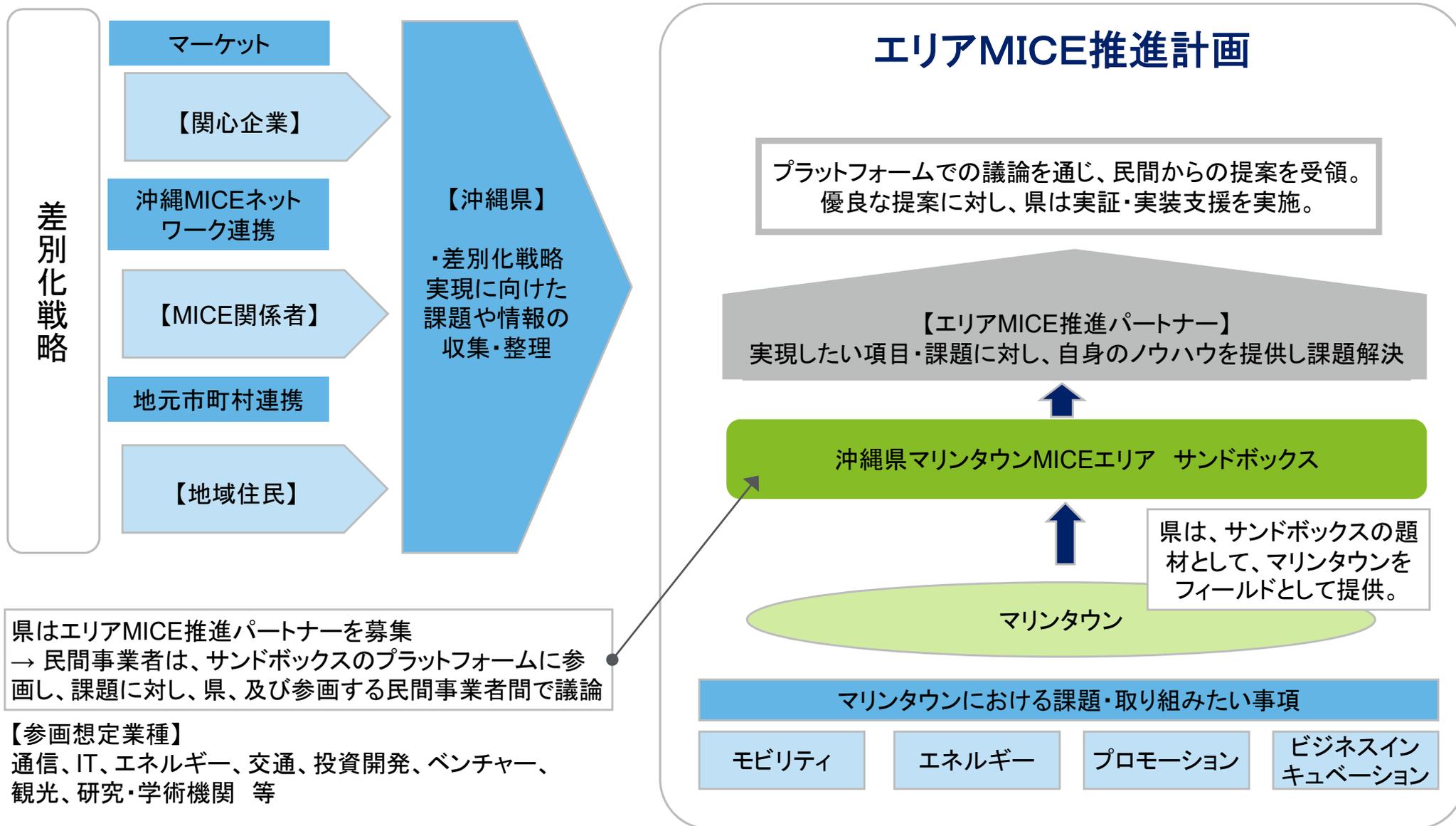


マリンタウンMICEエリアの利用者属性	求められるサービス
沖縄県	<ul style="list-style-type: none"> 人流データのモニタリングによる渋滞緩和 複数の交通モードの提示による交通課題改善 県におけるサステナビリティ目標達成のための環境負荷低減 安心・安全な県民生活確保のための災害管理
西原町・与那原町	<ul style="list-style-type: none"> 町民の生活向上のためのサービス提供 町民のニーズに対するタイムリーな把握 ビジネスマッチングによる産業の流入
開発者	<ul style="list-style-type: none"> 不動産価値向上のための顧客に対する交通課題の解消 効果的なエリアプロモーションによるエリア価値の向上（エリアブランディング） 企業のビジネスマッチングに伴う移転による不動産需要の向上
運営者	<ul style="list-style-type: none"> 収益向上のための顧客に対する交通課題の解消 顧客ニーズをタイムリーに把握するためのデータベース構築
観光客	<ul style="list-style-type: none"> 那覇市等県内主要拠点へのアクセスの改善 MICE等の合間に活用できるワークスペースとビジネスインフラの提供
地域住民・県民	<ul style="list-style-type: none"> 那覇市等県内主要拠点へのアクセスの改善 日常生活のサポートとなるサービス機能の拡充

4. マリントウンMICEエリアにおける実証事業受け入れの検討に向けた整理業務

マリンタウンにおいて実現したい事項や課題に対し、民間の自由な創意工夫を実現する為、サンドボックス型のエリアMICE推進プラットフォームを検討する。

エリアMICE推進に向けた官民連携によるサンドボックス型のプラットフォーム



マリンタウンMICEエリアの開発(施設整備)着手までの期間において、オープンスペースを活用した実証実験等のアイデアがあれば、その実現に向け検討する。

実証実験等の実現に向け想定する検討の流れ

- ① 合同サウンディングにおいて、実証実験のアイデアを収集
- ② 官民連携プラットフォームへの関心表明を受理
- ③ 官民連携プラットフォームの組成、又は、関心企業へのフォローアップにより提案内容の詳細な確認
- ④ 優良提案については、県有地の一時貸付や県有施設の使用・占用許可、国や県の実証支援メニューの紹介など、実証実験の実現に向けた支援を実施

実証実験等のイメージ

- ・ マリンタウンMICEエリアの課題や取り組みたい事項に関する解決方法や技術・サービス等についての実証実験で、将来的に同エリアへの実装を視野にいれたもの
- ・ 地域との交流・共創やオープンイノベーションを志向する実証実験で、マリンタウンに事務所や展示スペース等を置きたいもの
- ・ その他、広いフィールドを必要とする実証実験で、マリンタウンのオープンスペースを暫定活用したいもの
- ・ 広いフィールドを必要とする屋外イベントなど

オープンスペース(実証実験等のフィールド)

県有地／県有施設

- ・ MICE施設の建設予定地
- ・ 与那原マリーナ
- ・ 西原マリンパーク・きらきらビーチ
- ・ ホテル等建設予定地(H1、H2、H3、H3-Tゾーン)
- ・ 港湾緑地
- ・ 道路
- ・ 水路

西原町・与那原町公共施設

- ・ 都市公園
- ・ 運動場
- ・ 道路

Ⅲ. マリントウンMICEエリアの土地利用に向けた整理

各ゾーンの土地利用について以下の通り整理した。昨年度から指摘のあった土地利用方針に加え、追加的に提案可能性のある方針も追記する。

各ゾーンの土地利用の整理

	港湾計画法上可能な土地利用	デザインコンセプトで想定した土地利用	官民対話によって挙げられた土地利用(*1)
大型MICE施設ゾーン	【交流厚生用地】 ・国内外の様々な交流活動を推進するとともに、港湾におけるレクリエーション活動の用に供する施設及びこれに付随する施設(例:ホテル、商業施設、公共施設等)	【大型MICE施設ゾーン】 ・大型MICE施設、及び付随する駐車場の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ MICE施設に隣接したホテル ・ 【R2年度追加】商業施設 ・ 【R2年度追加】屋外イベントスペース(施設拡大用地の暫定利用含む)
H1ゾーン	【交流厚生用地】 ・国内外の様々な交流活動を推進するとともに、港湾におけるレクリエーション活動の用に供する施設及びこれに付随する施設(例:ホテル、商業施設、公共施設等)	【ラグジュアリーゾーン】 ・大型MICE施設利用者をターゲットとしたハイクラスホテルの整備 ・大型MICE施設との連続性を確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ シンボリックなホテル ・ 長期滞在型ホテル
H2ゾーン	【交流厚生用地】 ・国内外の様々な交流活動を推進するとともに、港湾におけるレクリエーション活動の用に供する施設及びこれに付随する施設(例:ホテル、商業施設、公共施設等)	【ファミリーゾーン】 ・リゾートスタイルのファミリー向けミドルクラス・エコノミークラスホテルの整備 ・低層部には飲食店・物販店等の商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低層のコンドミニアム型ホテルや貸別荘 ・ レジデンス ・ 【R2年度追加】クリニック・病院
H3ゾーン	【交流厚生用地】 ・国内外の様々な交流活動を推進するとともに、港湾におけるレクリエーション活動の用に供する施設及びこれに付随する施設(例:ホテル、商業施設、公共施設等)	【ビジネスゾーン】 ・ビジネス利用者をターゲットにしたミドルクラス・エコノミークラスホテルの整備 ・低層部には飲食店・物販店等の商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低層のコンドミニアム型ホテルや貸別荘 ・ レジデンス ・ 【R2年度追加】クリニック・病院
H3-Tゾーン	【都市機能用地】 ・都市機能の用に供するもの(例:住宅、商業施設等)	【交通ターミナルゾーン】 ・那覇空港、主要都市との交通ターミナル機能の整備 ・高度利用によるエコノミークラスホテルの整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンビニ等をはじめとした商業施設
G1ゾーン	【都市機能用地】 ・都市機能の用に供するもの(例:住宅、商業施設等) 【緑地】 ・緑地、広場、植栽等(例:公園、広場等)	【みどり交流ゾーン】 ・人の交流を生み出す芝生広場等の広場空間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模催事やイベント時用の一時的な駐車場利用
G2ゾーン	【緑地】 ・緑地、広場、植栽等(例:公園、広場等)	【みどり交流ゾーン・マリンアクティビティゾーン】 ・人の交流を生み出す芝生広場等の広場空間 ・ビーチ利用者への利便機能を整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海に面したロケーションを活かしたコンドミニアム型ホテル ・ サンライズを意識したレストランや結婚式場 ・ 植物園、水族館等
Sゾーン	【緑地】 ・緑地、広場、植栽等(例:公園、広場等)	【マリンアクティビティゾーン】 ・植物園、水族館、観覧車などの集客施設の整備 ・ビーチハウスやカフェなどの歩いて楽しめる施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海に面したロケーションを活かしたコンドミニアム型ホテル ・ 学校の誘致による文教地区の形成 ・ サンライズを意識したレストランや結婚式場 ・ 植物園、水族館、観覧車等 ・ E-スポーツなどのエンターテイメント施設 ・ 【R2年度追加】グランピング等の屋外型宿泊施設
Mゾーン	【交流厚生用地】 ・国内外の様々な交流活動を推進するとともに、港湾におけるレクリエーション活動の用に供する施設及びこれに付随する施設(例:マリーナ関連施設、ホテル、商業施設等)	【マリーナ活性化ゾーン】 ・マリーナとの一体性を意識した空間の演出 ・健康に配慮したレストランやカフェ、地場産品等の土産物屋 ・全天候型、ファミリーでも楽しめるE-スポーツ、遊園地などのエンターテイメント施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模催事やイベント時用の一時的な駐車場利用 ・ ユニークベニューとして利用できるレストラン等の商業施設

*1 青文字はデザインコンセプトにて想定していない土地利用、赤下線は港湾計画の変更を要する土地利用

参考資料:各ゾーンにおける法規制

各ゾーンの法規制の整理

ゾーン	敷地面積	用途地域	建蔽率／容積率	地区計画	防火／準防火	臨港地区	港湾計画	絶対高さ制限
大型MICE 施設ゾーン	14.5ha	近隣商業地域／ 準住居地域	300%/80% (準住居地域内は 200%/60%)	東崎商業地区／ 沿道商業地区	指定なし	指定あり	交流厚生用地	なし
H1ゾーン	3.47ha	準工業地域	60%/200%	なし	指定なし	指定あり	交流厚生用地	なし
H2ゾーン	1.56ha	第二種低層／ 中高層住居専用地域	60%/200% (二種低層地域内は 50%/100%)	東浜地区地区計画区域内／ 低層住宅地区	指定なし	指定なし	交流厚生用地／ 都市機能用地	12m (第二種低層住居専用地域のみ)
H3ゾーン	0.83ha	第一種住居地域	60%/200%	東浜地区地区計画区域内／ 沿道住宅地区	指定なし	指定なし	交流厚生用地／ 都市機能用地	なし
H3-Tゾーン	1.14ha	第一種低層住居専用地域	50%/100%	なし	指定なし	指定なし	都市機能用地	12m
G1ゾーン	約28ha	第二種低層／ 中高層住居専用地域	60%/200% (二種低層地域内は 50%/100%)	集合住宅地区／ 低層住宅地区	指定なし	一部指定あり	緑地／ その他緑地／ 都市機能用地	12m (第二種低層住居専用地域のみ)
G2ゾーン	8.8ha	準工業地域	60%/200%	なし	指定なし	指定あり	緑地	なし
Sゾーン	約1ha	準工業地域	60%/200%	なし	指定なし	指定あり	緑地	なし
Mゾーン	7.1ha	準工業地域	60%/200%	なし	指定なし	指定あり	交流厚生用地	なし

官民対話等から期待される用途を整理できるようにするには、以下の対応を進めていく必要がある。

誘導用途を拡大する際の論点と実現プロセス

	誘導用途拡大のための論点	実現のためのプロセス
MICE敷地内への収益施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ➤ MICE施設と親和性のある機能に限定するなど、整備内容のみきわめが必要 ➤ 検討される施設の整備スキームや事業期間終了後の取り扱いに留意が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 整備を許容する誘導用途の設定 ➤ 事業終了段階まで見極めた実施方針の整理
レジデンス	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 居住誘導を図る場合、地域内生活インフラ(学校、病院等)の充足度の確認が必要 ➤ 分譲なども想定され、不特定多数の所有者に分散・流動化する可能性がある ➤ 現状の港湾計画には設定されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地域内生活インフラの充足状況を確認 ➤ 港湾計画の変更可能性の検討
クリニック・病院	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 病院を検討する場合、病床数の制限などが地域で制限されている為、現状の充足率について確認が必要 ➤ 現状の港湾計画には設定されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 病床数充足率の確認。病床数が飽和している場合、上限突破の可能性を検討 ➤ 港湾計画の変更可能性の検討
緑地等オープンスペースへの収益機能の設置	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 公園等の公共施設利用方針に沿った活用となっているか確認が必要 ➤ 設置のためのPPPスキームについて、対象となる公共施設別に検討を要する 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ それぞれの公共施設に対するPPPスキームの検討

IV. マリントウンMICEエリアの施設整備に関する基礎資料の作成

1. MICE施設の基本性能を検討するための基礎 資料作成業務

大型MICE施設のボリューム検討

大型MICE施設のボリューム検討は以下の通り実施した。

調査概要

項目	内容
調査目的	<ul style="list-style-type: none">大型MICE施設の整備パターン毎での事業性を検討する為、パターン別の事業費を試算し比較検討を行った。
調査手法	<ul style="list-style-type: none">整備パターン別（展示場面積3万㎡、2万㎡、1万㎡の3パターン）での検討を実施類似施設のスペックと比較することで適切な仕様を設定し、事業費算出に反映
調査時期	2020年12月

調査結果

- 次年度精緻化を図るため、公表は差し控える。

大型MICE施設の収支見直し

大型MICE施設の収支の試算は以下の通り実施した。

調査概要

項目	内容
調査目的	<ul style="list-style-type: none">大型MICE施設の整備パターン毎での事業性を検討する為、パターン別の事業収支を試算し比較検討を行った。
調査手法	<ul style="list-style-type: none">「大型MICE施設のボリューム検討」における整備パターン別(展示場面積3万㎡、2万㎡、1万㎡の3パターン)での試算を実施施設稼働は、過年度沖縄県にて調査した施設稼働想定を基に算定維持管理コスト等は、過年度整備検討した際の施設維持管理コストを基に算定
調査時期	2021年3月

調査結果

- 次年度精緻化を図るため、公表は差し控える。

大型MICE施設の基本計画の検討

大型MICE施設の整備・運営にあたり、下記のコンセプトの実現を目指す。

大型MICE施設の基本要件(コンセプト)

「観光・ITを主とした沖縄の産業」と
「沖縄リゾートの魅力」を発信する大型MICE施設

—東アジア全域へ発信・受信する観光ツーリズム—
—ビジネスプラットフォームの中核施設の形成—

<整備・運営の方向性>

アジアのトレードハブとなる施設

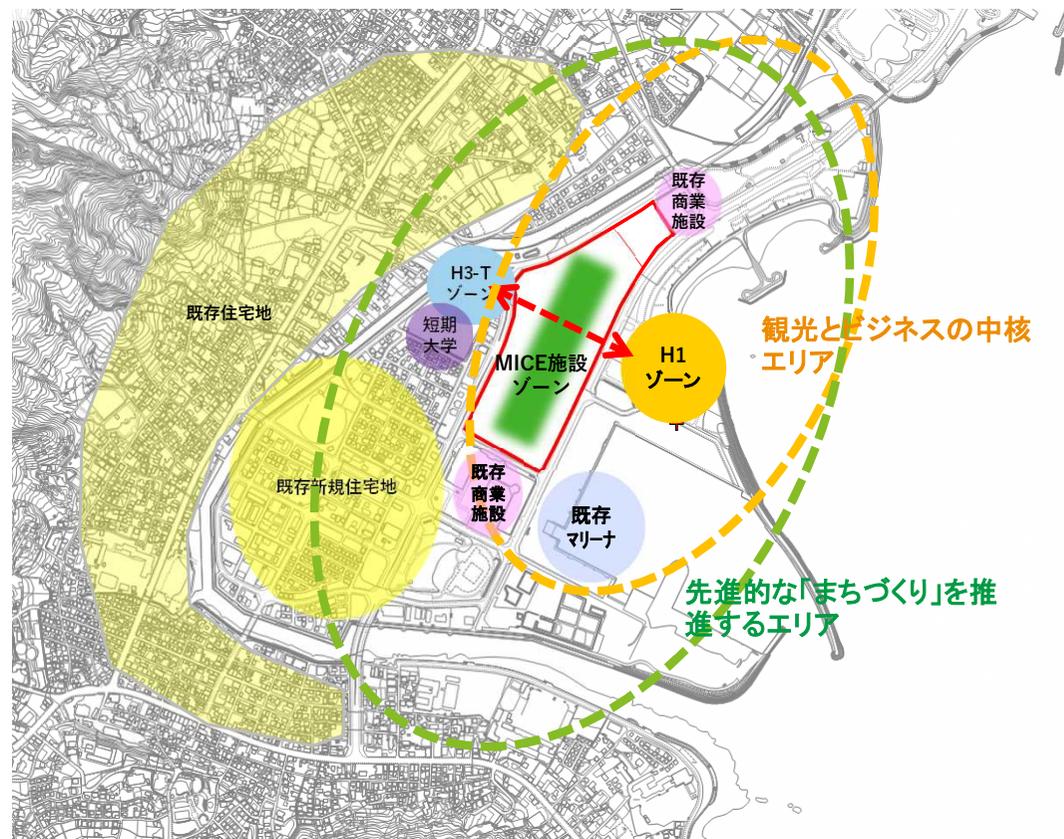
- 国内外の大型展示会を誘致できる展示場規模を有する施設
- 沖縄のリゾート性、マリンタウンの魅力を発信する施設
- 沖縄のシンボルとなる施設

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

マリンタウンエリアのまちづくりを先導する施設

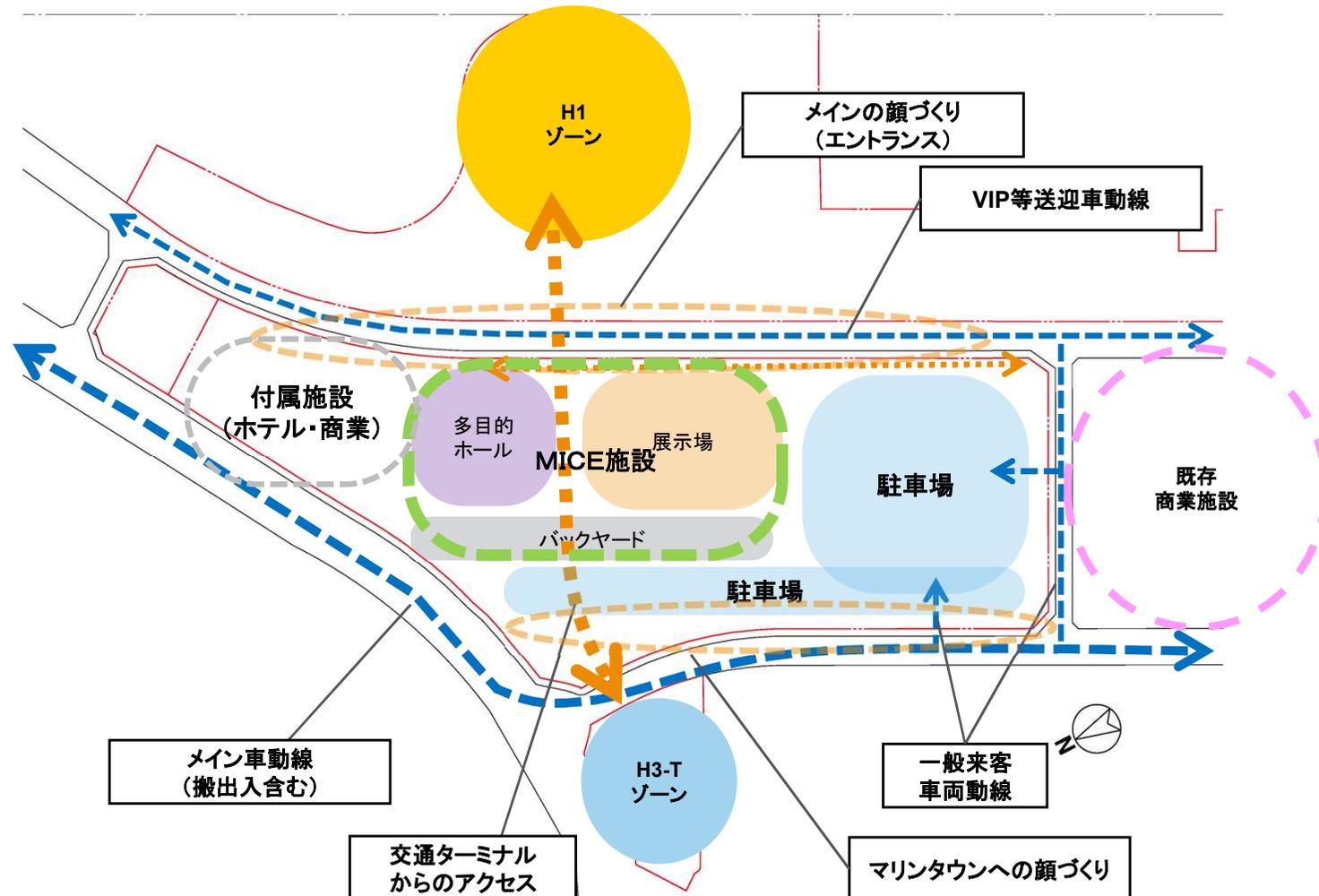
- エネルギー、モビリティ、データマネジメント等を活用した施設
- ハード・ソフトの両面においてサステナビリティに配慮した施設(省エネ、地域連携など)



大型MICE施設の配置及び動線計画の(案)は以下のとおり。

大型MICE施設の配置計画の(案)

- 大型MICE施設は東側、H1ゾーン及びMゾーンに顔を向け、西側等にバックヤードを配置する計画とする。さらに、その間に附属施設を配置することで、マリントウンへの顔づくりを推奨
- 来客者がH3-Tゾーンの交通ターミナルからメインアクセスにアクセスできるよう動線を確保する。さらに宿泊施設との連携を視野に、H3-TゾーンからH1ゾーンまでの歩行者動線も確保する。
- 駐車場は、周辺施設との動線の連続や催事開催時の影響低減を考慮し、南側又は西側に配置することを想定する。



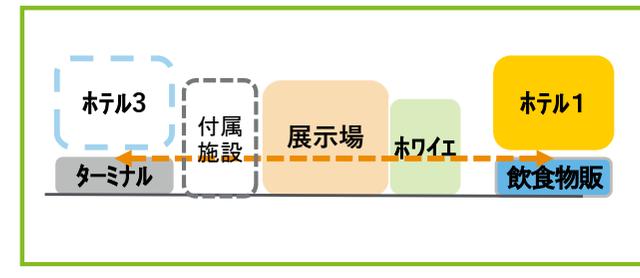
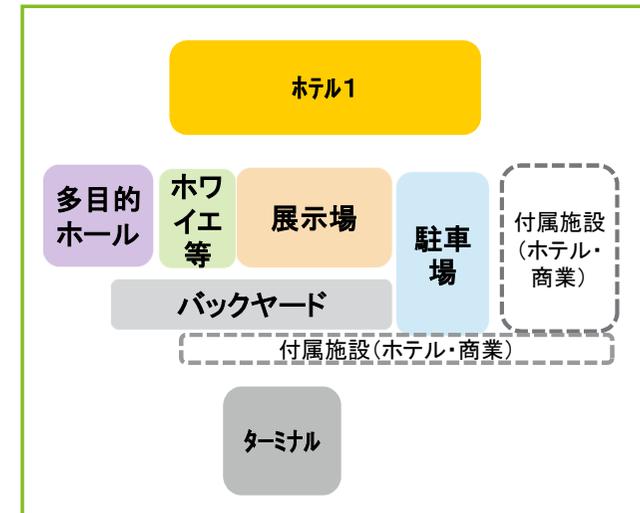
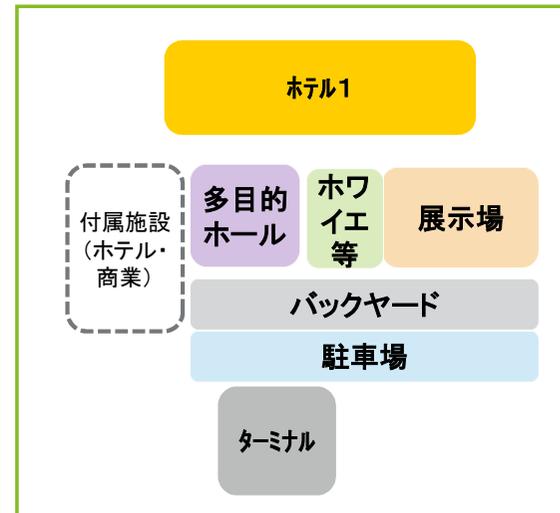
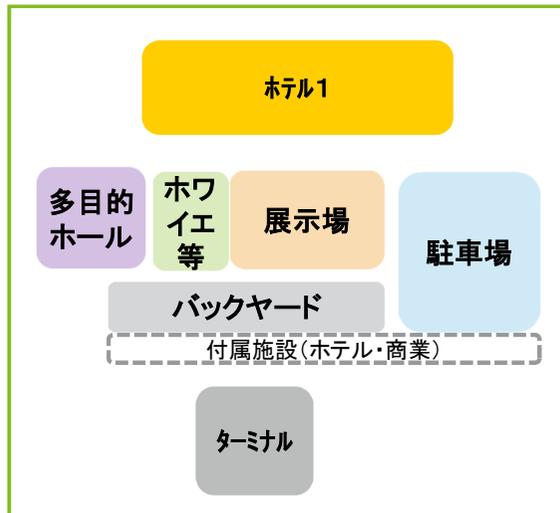
大型MICE施設の配置計画と周辺施設の関係性について

大型MICE施設の配置計画の基本方針から考えられる可能性

メインの施設をMICE施設として、H1及びH3-Tゾーンとの連携を基本的な施設設定条件とし、その条件を前提に、マリンタウンへのつながりや広がりやを考慮し、周辺施設の形成に役立てる可能性を検討する。

- MICE施設及びH1ゾーンとH3-Tゾーンとのつながりに対して、そのゾーン全体でマリンタウンへのつながりをより深いものを形成する。
- 付属施設(ホテルや商業施設)、駐車場を周辺地域へのつながりと考え、それらを活用して、施設構成を断面も含めて考慮する。

以下に一例を示す。それぞれの配置の考え方は、付属施設と駐車場によりパターンを作成している。



Aパターン

Bパターン

Cパターン

配置パターン

断面パターン

2. 民間収益施設の事業性を検討するための 基礎資料作成業務

不動産マーケット調査

不動産マーケット調査は以下の通り実施した。

調査の概要

項目	内容
調査目的	・ 昨年度実施した不動産マーケット情報の時点更新を行った。
調査手法	・ 沖縄県提供資料、関連省庁HP、不動産情報サイト(REINS,athome)、不動産情報提供企業資料(STR Global、JCBI)より情報を再収集するとともに、鑑定評価額については弊社不動産鑑定士の変動率意見書に基づき修正した。
調査時期	2021年2月～3月

調査結果

・ 不動産マーケット調査の時点修正結果は以下のとおり。

項目		価格等(2019年度調査)	価格等(本年度調査)	調査方法		
土地価格	マリンタウン エリア内	鑑定評価額	45,000円/㎡～55,000円/㎡	61,300円/㎡～71,900円/㎡	鑑定評価(平成27年9月1日)及び変動率意見書(令和3年1月1日) 国土交通省 土地総合情報システム 国税庁HP	
		公示地価	商業地	105,000円/㎡		
			住宅地	65,700円/㎡		
		相続路線価	74,000～79,000円	81,000～87,000円		
	実勢価格	取引事例なし	—			
住宅価格	マリンタウン エリア内	マンション	378,000円/㎡	372,000～379,000円/㎡	REINS、athome	
		戸建て	300,000円～450,000円/㎡	事例なし		
賃料	マリンタウン エリアおよび 周辺地域	オフィス	900円/㎡～1,200円/㎡	事例なし	うちなーらいふHP	
		店舗	900円/㎡～2,900円/㎡	1,900円/㎡		
		住居	1,200円/㎡～1,300円/㎡	900円/㎡～2,100円/㎡		
		駐車場	3,000円/台	3,000～4,000円/台		
ホテル	沖縄県内	4～5スター	ADR 稼働率	25,000～28,000円 80～85%	新型コロナウイルス感染拡大により標準的な数値確保が難しい為、時点修正は保留 STR Global(2019年9月)	
		3～4スター	ADR 稼働率	16,000円台前半 75～85%		
	那覇市内	宿泊施設	330,000円/㎡	360,000円/㎡		
		工事費	170,000円/㎡	150,000円/㎡		
工事費	沖縄県内	工事費 水準	店舗	170,000円/㎡	JCBI コストインフォメーション 2019年度:2014年～2018年着工実績を集計 2020年度:2015年～2019年着工実績を集計	
			事務所	160,000円/㎡		180,000円/㎡
			共同住宅	210,000円/㎡		220,000円/㎡

V. マリントウンMICEエリアの形成に向けた事業スキームに関する基礎資料の作成等

1. MICE施設の整備運営に係る事業スキームを 検討するための基礎資料作成業務

過年度検討した事業スキームからの整理

1. MICE施設の整備スキーム検討にあたっての論点

① 県保有施設とするか、民間保有施設とするか

		特徴	留意点
①	県保有施設	一定程度デザイン性の高い施設とすることが可能 公益的な利用等について一定の制約をかけることが可能 固定資産税や都市計画税、不動産取得税が不要	一定程度、要求水準を細かく設定する必要がある イニシャルコストの削減が比較的困難 事業期間中の増改築に県の承諾が必要
②	民間保有施設	要求水準を簡素なものとし、大部分を民間に委ねることが可能 イニシャルのコスト削減余地が高い 事業期間中の自由な増改築が可能	デザイン性の高い施設とすることが困難 収益が優先されるため、公益的な利用が比較的困難 固定資産税や都市計画税、不動産取得税が課税される

② 運営事業者のノウハウの設計・施工への反映のさせ方

		特徴	留意点
①	EOI方式	要求水準設定段階で運営事業者のノウハウを反映可能	基本設計、実施設計、施工の段階での運営事業者のノウハウは反映しにくい
②	設計・施工・運営一体方式	基本設計、実施設計、施工の各段階で運営事業者のノウハウが反映しやすい	一定程度の要求水準設定を公共が行う必要がある 施工事業者の交渉力が強い場合、運営の要望が設計に反映できない可能性がある

③ 施設整備費用の資金調達主体

		特徴	留意点
①	公共が起債	資金調達コストが低い	金融機関等からの事業計画のレビューが行われず、放漫な事業計画になりやすい
②	公共が一部出資	資金調達としては、公共が損失補償等をしない限りは、民間と同等の資金調達コストとなる	県が経営に関与する必要がある
③	民間が資金調達	金融機関等による事業計画のレビュー、モニタリング効果が期待される(ただし、施設整備費用の回収を県からの割賦による場合には、施設整備費用の縮減、効率化は見込まれない) 返済原資としては、サービス購入費として公共が一部または全額割賦にて支払うパターン、一部公共が最低収入保証を行うパターン、独立採算にて実施するパターンがある	資金調達コストが高い(ただし、施設整備費用の回収を県からの割賦による場合には、比較的条件の良い資金調達が可能) 資金返済について、一部でも需要リスクが織り込まれる場合には、資金調達コストが非常に高くなる可能性がある(条件次第では、プロジェクトファイナンスでの資金調達が不可能となる可能性もある)

1. MICE施設の整備スキーム検討にあたっての論点__スキームの比較

		公共非保有型(民間保有型)			公共保有型+設計・施工・運営一体方式		公共保有型+EOI(Early Operator Involvement)方式									
		完全独立採算方式	パウチャー方式	JV方式		PFI方式	DBO方式	EOI・CM方式		EOI+PFI/DBO方式		EOI+DB方式				
検討体制	計画・構想策定	公共	公共	公共	民間	公共	公共	公共	民間	公共	民間①	民間②	公共	民間①	民間②	
	要求水準策定															
	設計・施工	民間	民間			民間	民間									民間②
	運営・維持管理										民間①	民間②			民間①	
業務範囲	施設所有	民間	民間	JV		公共	公共	公共	公共		公共		公共		公共	
	資金調達	民間	民間	JV		民間	公共	公共	公共 or 民間		公共 or 民間		公共		公共	
	設計・建設	民間	民間	JV		民間	民間	民間	民間		民間		民間		民間	
	管理運営	民間	民間	JV		民間	民間	民間	民間		民間		民間		民間	
スキーム	施設整備		独立採算			割賦払	一括払	一括払	一括払		割賦払or一括払		一括払			
	運営	独立採算	一部公共が最低収入保証支払	独立採算		独立採算(or混合型)+プロフィット・ロスシェア										
特徴・留意点	要求水準の柔軟性	民間所有施設であるため、必要最低限の要求水準を設定するのみで足りる				公共施設となるため、要求水準をあらかじめ公共側で設定する必要があり、場合によっては、オーバースペックとなりやすい		公共施設等なるものの、運営事業者が参画して要求水準を策定するため、必要十分な要求水準を設定することが可能								
	設計の柔軟性	民間所有施設であるため、民間の裁量による設計が可能				設計・施工・運営が同一事業者であるため、設計段階で運営事業者の意向を反映することが可能 ただし、設計・建設事業者の交渉力が高い場合には運営事業者の意向が必ずしも適切に反映されない可能性もあり		EOIがCMと民間コンソーシアムを組成し、設計・建設事業者を選定するため、運営事業者の意向を反映しやすい		EOI事業者と設計・施工事業者は別事業体となるので、一旦設計・施工事業者が決まってしまった段階では、運営事業者の意向は反映しにくい						
	公共側の事業リスク	原状回復、事業撤退リスクのみを負い、極めて事業リスクは低い	長期にわたる利用枠(パウチャー)購入のリスクがある	共同株主として、応分に事業リスクを負う必要がある		長期にわたる施設整備費用の支払いリスクがある	施設整備費用の資金調達を公共で負担する必要あり	施設整備に係る支払いリスクは一般に公共が負担する必要がある 事前に工事費用が確定せず、事後的に確定する								
	民間側の事業リスク	全事業リスクを負うため、極めて高い事業採算性が求められる	最低収入保証はあっても、基本的には施設整備・運営について高い事業性が求められる	共同株主として、応分に事業リスクを負う必要がある 公共が経営に関与するため、柔軟性が損なわれる可能性がある		施設費用のファイナンスリスクがあるが、割賦払いとなるため、整備面での事業リスクは小さい	施設費用が支払われるので、整備面での事業リスクは極めて小さい	詳細な積算ができない中でのCM業務の受注となるので、施設整備に係るリスクがある		施設整備に係る資金は公共が負担するため、施設整備に係るリスクは低い EOI及び施設整備事業者が別事業者となることから、調整が煩雑となる 施設のFMは別事業者が実施するため、EOIは運営に専念可能 施設のFMをEOIにて実施する必要がある						
		固定資産税・都市計画税、不動産取得税の支払いが必要														

民間の自由度を高める為、PFI方式を主とし、今後のマーケット環境も踏まえ、施設整備費の支払い方法(出来高、一括、割賦)も含め、次年度判断とする。

		公共非保有型(民間保有型)			公共保有型+設計・施工・運営一体方式		公共保有型+EOI(Early Operator Involvement)方式						
		完全独立採算方式	パウチャー方式	JV方式		PFI方式	DBO方式	EOI・CM方式		EOI+PFI/DBO方式		EOI+DB方式	
検討体制	計画・構想策定	公共	公共	公共	民間	公共	公共	公共	民間①	公共	民間①	公共	民間①
	要求水準策定												
	設計・施工	民間	民間	公共	民間	民間	民間	民間	民間②	民間②	民間②	民間②	
	運営・維持管理												
業務範囲	施設所有	民間	民間	JV		公共	公共	公共	公共		公共		
	資金調達	民間	民間	JV		民間	公共	公共	公共 or 民間		公共		
	設計・建設	民間	民間	JV		民間	民間	民間	民間		民間		
	管理運営	民間	民間	JV		民間	民間	民間	民間		民間		
スキーム	施設整備	独立採算	独立採算	独立採算		割賦払	一括払	一括払	割賦払 or 一括払		一括払		
	運営		一部公共が最低収入保証支払	独立採算		一括払		独立採算(or混合型)+プロフィット・ロスシェア					
特徴・留意点	要求水準の柔軟性	民間所有施設であるため、必要最低限の要求水準を設定するのみで足りる				公共施設となるため、要求水準をあらかじめ公共側で設定する必要があり、場合によっては、オーバースペックとなりやすい		公共施設等なるものの、運営事業者が参画して要求水準を策定するため、必要十分な要求水準を設定することが可能					
	設計の柔軟性	民間所有施設であるため、民間の裁量による設計が可能				設計・施工・運営が同一事業者であるため、設計段階で運営事業者の意向を反映することが可能 ただし、設計・建設事業者の交渉力が高い場合には運営事業者の意向が必ずしも適切に反映されない可能性もあり		EOIがCMと民間コンソーシアムを組成し、設計・建設事業者を選定するため、運営事業者の意向を反映しやすい		EOI事業者と設計・施工事業者は別事業体となるので、一旦設計・施工事業者が決まってしまった段階では、運営事業者の意向は反映しにくい			
	公共側の事業リスク	原状回復、事業撤退リスクのみを負い、極めて事業リスクは低い	長期にわたる利用枠(パウチャー)購入のリスクがある	共同株主として、応分に事業リスクを負う必要がある		長期にわたる施設整備費用の支払いリスクがある	施設整備費用の資金調達を公共で負担する必要あり	施設整備に係る支払いリスクは一般に公共が負担する必要がある 事前に工事費用が確定せず、事後的に確定する					
	民間側の事業リスク	全事業リスクを負うため、極めて高い事業採算性が求められる	最低収入保証はあっても、基本的には施設整備・運営について高い事業性が求められる	共同株主として、応分に事業リスクを負う必要がある 公共が経営に関与するため、柔軟性が損なわれる可能性がある		施設費用のファイナンスリスクがあるが、割賦払いとなるため、整備面での事業リスクは小さい	施設費用が支払われるので、整備面での事業リスクは極めて小さい	詳細な積算ができない中でのCM業務の受注となるので、施設整備に係るリスクがある		施設整備に係る資金は公共が負担するため、施設整備に係るリスクは低い		EOI及び施設整備事業者が別事業者となることから、調整が煩雑となる	
		固定資産税・都市計画税、不動産取得税の支払いが必要								施設のFMは別事業者が実施するため、EOIは運営に専念可能		施設のFMをEOIにて実施する必要がある	

2. MICE施設の運営スキーム検討にあたっての論点

① 県保有施設とするか、民間保有施設とするか

		特徴	留意点
①	県保有施設	公共施設であるため、一定程度施設の利用に係る制約を課すことが可能	自由度が低く、条件次第では事業採算性が低くなる可能性あり
②	民間保有施設	民間による自由な運営が可能	必ずしも県のMICE政策に合致した運営がなされない可能性あり

② (県保有施設の場合)財産区分をどうするか

		特徴	留意点
①	行政財産+公の施設	主に、県民利用を中心とした施設として位置付けられる公共施設となる	原則として私権の設定は不可となる(ただしPFI法に基づく事業の場合には緩和措置あり) 設置条例に基づく運用が必要となる
②	行政財産	特定の行政施策の達成を目的とした施設として位置付けられるが、必ずしも県民利用を中心とした施設としては位置付けない	原則として私権の設定は不可となる(ただしPFI法に基づく事業の場合には緩和措置あり)
③	普通財産	民間保有施設と同様に、収益目的、商用目的の施設として民間事業者運営に運営させることが可能 貸付等の私権の設定が可能となり民間による自由な運営が可能	借地借家法など、私法に基づく契約関係となるため、公共公益目的での制約を課すことが困難となる

③ 運営にあたっての権原をどうするか

		特徴	留意点
①	賃貸借契約	ほとんど制約なく、民間による自由な運営が可能	私法に基づく契約関係になる
②	公共施設等運営権+使用貸借	ほぼ制約なく、民間による自由な運営が可能であるが、運営権は行政処分であり、公営上の目的のための制約や権利の取消、停止措置などを課すことが可能	設置条例は必ずしも要さないが、実施方針条例などで一定の制約をかける必要がある
③	指定管理者+公共施設等運営権	設置条例に基づいて運営する必要がある、施設利用者に対しても、行政処分である使用許可による運用が不可欠 運営権を活用したバリューアップ投資などが実施しやすくなる	公の施設であることに伴う制約がある
④	指定管理者	設置条例に基づいて運営する必要がある、施設利用者に対しても、行政処分である使用許可による運用が不可欠	公の施設であることに伴う制約がある

2. MICE施設の運営スキーム検討にあたっての論点_スキームの比較

		公共非保有型 (民間保有型)	公共保有型			
			行政財産+公の施設		行政財産	普通財産
			指定管理者	指定管理者+運営権+使用貸借	運営権+使用貸借	建物賃借
業務範囲	利用者の利用	個別の契約に基づく	使用許可(行政処分)に基づく		個別の契約に基づく	
	利用料金設定	自由に設定可能	設置条例に基づき、承諾が必要	設置条例に基づき、届出が必要	実施方針条例に基づき届出が必要	自由に設定可能
	第三者への転貸可否	可能	不可能(ただし、PFIIに基づく事業であれば、使用許可対象施設以外可能)	指定管理の許可対象施設以外の対象施設以外設定可能	可能	
	運営維持管理	独立採算が原則(一部利用権(バウチャー)購入などによる最低収入保証の余地はあり)	利用料金を收受し、指定管理料を得て運営維持管理を行うことが可能	利用料金を收受し、サービス対価を得て運営維持管理を行うことが可能	独立採算が原則(一部利用権(バウチャー)購入などによる最低収入保証の余地はあり)	
	改築更新	自らの意思・資金で実施	公共の意思・資金で実施	公共承諾のもと民間資金で実施		民間の意思・資金で実施
	対価支払いの場合	借地料として支払い	納付金として支払い	運営権対価として支払い		建物賃借料として支払い
特徴・留意点	運営の自由度・民間ノウハウ発揮度合	非常に高い	設置条例に基づく運営となるため、比較的制約がある 特に、使用許可対象施設については、柔軟な運用が難しい		契約に基づき、一定の制約はあるが、公の施設と比べて運営上の制約は少ない	非常に高い
	改築等柔軟性	民間所有施設であるため、民間の裁量にて自由に改築等を行いやすい	公共施設となるため、一般的には、改築等においては公共側の承諾が必要となる			
	事業期間	借地期間と同期間で長期となる	県の運用等に照らすと、比較的短期となる	特段の制約はないが、事業開始時点で運営権対価を支払う場合や民間による投資が行われる場合には一般に長期となる(15-20年程度)	県の運用等に照らすと比較的短期となる	
	公共側の事業リスク	公共側の事業リスクは極めて低く、事業者による破綻リスク、撤退リスク及び上記に伴う原状回復リスクのみに留まる	需要リスクの一部、施設老朽化等の費用については、公共が負担する必要がある	需要リスクの一部は公共が負担する可能性があるが、一般的にアセットリスクは民間に負担させることも可能	アセットリスクは公共が負担する必要がある 運営に係るほとんどすべてのリスクを民間に移転することが可能	
	民間側の事業リスク	運営にあたっての全リスクは民間事業者が負担するため、極めてリスクが高い	需要リスクの一部、アセットリスクについては全て公共が負担するため、比較的民間の事業リスクは低い	一般的にアセットリスクを民間が負担するため、事業リスクはやや高い	アセットリスクは公共が負担するが、運営にあたっての全リスクは民間事業者が負担するため、リスクは比較的高い	
運営に係るトラックレコードがない状況であるため、施設運営に係る需要リスクが見通しにくく、運営リスクは高い						

民間運営者の自由度を高める為、運営権での実施を主として検討し、公の施設とするかについては、次年度検討とする。

		公共非保有型 (民間保有型)	公共保有型			
			行政財産+公の施設		行政財産	普通財産
			指定管理者	指定管理者+運営権+使用貸借	運営権+使用貸借	建物賃借
業務範囲	利用者の利用	個別の契約に基づく	使用許可(行政処分)に基づく		個別の契約に基づく	
	利用料金設定	自由に設定可能	設置条例に基づき、承諾が必要	設置条例に基づき、届出が必要	実施方針条例に基づき届出が必要	自由に設定可能
	第三者への転貸可否	可能	不可能(ただし、PFIIに基づく事業であれば、使用許可対象施設以外可能)	指定管理の許可対象施設以外の対象施設以外設定可能		可能
	運営維持管理	独立採算が原則(一部利用権(バウチャー)購入などによる最低収入保証の余地はあり)	利用料金を收受し、指定管理料を得て運営維持管理を行うことが可能	利用料金を收受し、サービス対価を得て運営維持管理を行うことが可能		独立採算が原則(一部利用権(バウチャー)購入などによる最低収入保証の余地はあり)
	改築更新	自らの意思・資金で実施	公共の意思・資金で実施	公共承諾のもと民間資金で実施		民間の意思・資金で実施
	対価支払いの場合	借地料として支払い	納付金として支払い	運営権対価として支払い		建物賃借料として支払い
特徴・留意点	運営の自由度・民間ノウハウ発揮度合	非常に高い	設置条例に基づく運営となるため、比較的制約がある 特に、使用許可対象施設については、柔軟な運用が難しい		契約に基づき、一定の制約はあるが、公の施設と比べて運営上の制約は少ない	非常に高い
	改築等柔軟性	民間所有施設であるため、民間の裁量にて自由に改築等を行いやすい	公共施設となるため、一般的には、改築等においては公共側の承諾が必要となる			
	事業期間	借地期間と同期間で長期となる	県の運用等に照らすと、比較的短期となる	特段の制約はないが、事業開始時点で運営権対価を支払う場合や民間による投資が行われる場合には一般に長期となる(15-20年程度)		県の運用等に照らすと比較的短期となる
	公共側の事業リスク	公共側の事業リスクは極めて低く、事業者による破綻リスク、撤退リスク及び上記に伴う原状回復リスクのみに留まる	需要リスクの一部、施設老朽化等の費用については、公共が負担する必要がある	需要リスクの一部は公共が負担する可能性があるが、一般的にアセットリスクは民間に負担させることも可能		アセットリスクは公共が負担する必要がある 運営に係るほとんどすべてのリスクを民間に移転することが可能
	民間側の事業リスク	運営にあたっての全リスクは民間事業者が負担するため、極めてリスクが高い	需要リスクの一部、アセットリスクについては全て公共が負担するため、比較的民間の事業リスクは低い	一般的にアセットリスクを民間が負担するため、事業リスクはやや高い		アセットリスクは公共が負担するが、運営にあたっての全リスクは民間事業者が負担するため、リスクは比較的高い
運営に係るトラックレコードがない状況であるため、施設運営に係る需要リスクが見通しにくく、運営リスクは高い						

事業スキーム概念図

本事業は大規模MICE施設を県が所有し、民間運営者の自由度を高める為、運営権での実施を主として検討し、公の施設とするかについては、次年度検討とする。

※次年度精緻化を図るため、公表は差し控える。

2. 民間収益施設の整備運営に係る公有地利活 用の事業スキームを検討するための基礎 資料作成業務

過年度検討した事業スキームからの整理

公有地活用スキーム検討にあたっての論点

① 売却とするか、賃貸借とするか、現物出資(LABV: Local Asset Backed Vehicle)とするか

		特徴	留意点
①	売却	もっともシンプルな活用の方法で、開発利益が最大化される余地が高い	購入にあたって多額の資金が必要となるため、民間事業者による参画が困難となる可能性もある
②	賃貸借	将来的に再度公共利用として活用することが可能	民間事業者による更地返還リスクや将来の解体工事費用の引き当てが必要となる借地期間内で、将来の解体工事費用を含めた投資回収が行われる必要がある分譲住宅など特定の事業では活用がされにくい
③	現物出資(Local Asset Backed Vehicle)	県自らが開発に関与し、利益を享受することが可能	現物出資の手続きが非常に煩雑 公共が開発事業そのものに関与するため、意思決定プロセスが煩雑となるとともに、必ずしも収益性の高い事業を実施できない可能性がある

② 利活用の範囲、タイミングをどうするか

		特徴	留意点
①	個別の事業者が同一のタイミングで活用	多様な事業者の参画により、事業が途中で頓挫した場合の代替策がとりやすい	同一のタイミングで一斉に売却してしまう場合、公共側が土地の値上利益などのキャピタルゲインを得ることができなくなる可能性がある 同時多発的に事業が開始されるため、統一的なデザイン、ブランド形成を促すためには県によるしっかりとしたコントロールが重要となる
②	同一の事業者が一体で同一のタイミングで活用	用途の重複なく、統一的なデザイン、ブランド形成による敷地の活用が見込まれる	敷地が広大である場合、一度に活用しきれない可能性がある 同一のタイミングで一斉に売却してしまう場合、公共側が土地の値上利益などのキャピタルゲインを得ることができなくなる可能性がある 同一のタイミングで一斉に売却してしまう場合、事業が途中で頓挫した場合に土地が塩漬けとなってしまう可能性がある
③	個別の事業者が必要なタイミングで適宜活用	最適なタイミングで利活用を図ることができる 多様な事業者の参画により、事業が途中で頓挫した場合の代替策がとりやすい	敷地が広大である場合、一度に活用しきれない可能性がある 個別事業者による用途の重複や機能面での不便性が表出する可能性がある
④	同一の事業者が必要なタイミングで適宜活用	用途の重複なく、統一的なデザイン、ブランド形成による敷地の活用が見込まれる 必要なタイミングで事業に着手できるので、必ずしも一度に多額の資金が必要とならない	事業が途中で頓挫した場合であっても、他の事業者に切り替えることが可能 活用のタイミング次第では、地価の上昇などにより、当初提案が実現できない可能性がある

売却・賃貸借は、マーケット状況継続確認したうえで整理する。利活用範囲は、出来る限り同一事業者が整備できる様にし、タイミングについては継続的に模索する方針とする。

① 売却とするか、賃貸借とするか、現物出資(LABV:Local Asset Backed Vehicle)とするか

	特徴	留意点	
①	売却	もっともシンプルな活用の方法で、開発利益が最大化される余地が高い	購入にあたって多額の資金が必要となるため、民間事業者による参画が困難となる可能性もある
②	賃貸借	将来的に再度公共利用として活用することが可能	民間事業者による更地返還リスクや将来の解体工事費用の引き当てが必要となる借地期間内で、将来の解体工事費用を含めた投資回収が行われる必要がある分譲住宅など特定の事業では活用がされにくい
③	現物出資(Local Asset Backed Vehicle)	県自らが開発に関与し、利益を享受することが可能	現物出資の手続きが非常に煩雑 公共が開発事業そのものに関与するため、意思決定プロセスが煩雑となるとともに、必ずしも収益性の高い事業を実施できない可能性がある

② 利活用の範囲、タイミングをどうするか

	特徴	留意点	
①	個別の事業者が同一のタイミングで活用	多様な事業者の参画により、事業が途中で頓挫した場合の代替策がとりやすい	同一のタイミングで一斉に売却してしまう場合、公共側が土地の値上利益などのキャピタルゲインを得ることができなくなる可能性がある 同時多発的に事業が開始されるため、統一的なデザイン、ブランド形成を促すためには県によるしっかりとしたコントロールが重要となる
②	同一の事業者が一体で同一のタイミングで活用	用途の重複なく、統一的なデザイン、ブランド形成による敷地の活用が見込まれる	敷地が広大である場合、一度に活用しきれない可能性がある 同一のタイミングで一斉に売却してしまう場合、公共側が土地の値上利益などのキャピタルゲインを得ることができなくなる可能性がある 同一のタイミングで一斉に売却してしまう場合、事業が途中で頓挫した場合に土地が塩漬けになってしまう可能性がある
③	個別の事業者が必要なタイミングで適宜活用	最適なタイミングで利活用を図ることができる 多様な事業者の参画により、事業が途中で頓挫した場合の代替策がとりやすい	敷地が広大である場合、一度に活用しきれない可能性がある 個別事業者による用途の重複や機能面での不便性が表出する可能性がある
④	同一の事業者が必要なタイミングで適宜活用	用途の重複なく、統一的なデザイン、ブランド形成による敷地の活用が見込まれる 必要なタイミングで事業に着手できるので、必ずしも一度に多額の資金が必要とならない	事業が途中で頓挫した場合であっても、他の事業者に切り替えることが可能 活用のタイミング次第では、地価の上昇などにより、当初提案が実現できない可能性がある

マリンタウンMICEエリア一帯の開発を実現する為、核となるMICE施設周辺の開発を先行着手し、当該事業を契機として周辺開発への波及を想定し事業者を募集することを検討する。

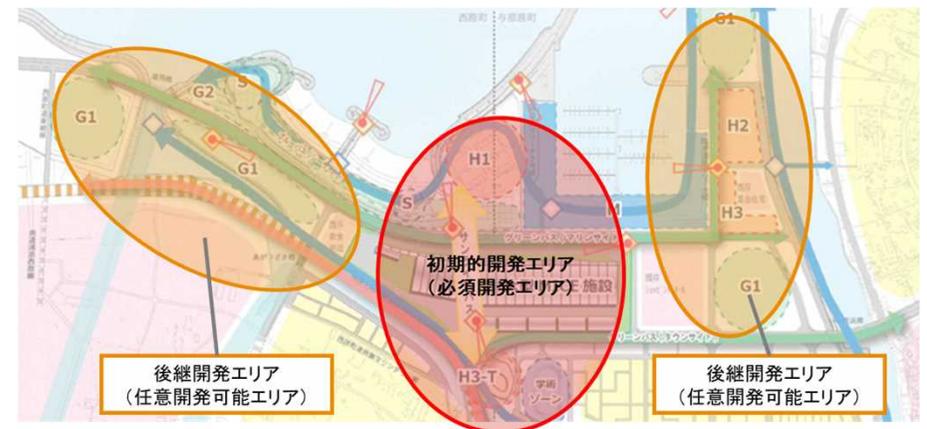
事業者募集の基本方針

- ・ 今回事業は、「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とする。
- ・ 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、MICE事業の活性化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、県の財政負担圧縮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	大規模MICE施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 展示場及び多目的ホール(コンサート開催有無は検討中) ・ 会議室(必要数については検討中) ・ 駐車場(整備台数、立体/平置きの可否については検討中) ・ 総合案内所、観光案内所 ・ 飲食及び物販スペース ・ 5Gや位置情報等、屋内外でシームレスに接続可能な通信環境の整備等
	宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 規模、設備スペックについては未定(民間の提案による)
	バスターミナル	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
任意提案	その他収益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 任意提案 ・ 各種法的制約、公序良俗に反す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
	周辺公共施設等の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 任意提案 ・ 周辺県有施設等の運営について、民間事業者からの自由な提案を認める

段階的整備の方針

- ・ マリンタウンMICEエリアは一体的・統一的な開発推進を目指している一方で、広大な敷地となっている他、県の所有する土地・施設のみならず、与那原町・西原町などの地元市町村の保有施設の他、民間所有施設なども含まれるため、全て同時期での開発は実現が難しい。
- ・ 従って、初期的開発においては、核となるMICE施設、およびMICE施設の機能を補完する宿泊施設等の機能整備し、当該開発が一定の効果を発揮した段階で、後継する周辺開発を推進する方針とする
- ・ ただし、極力広範囲の開発を初期的段階においても実現する為、また統一したエリア開発を実現する為、初期的開発における必須開発エリアと、任意開発可能エリアに分類し、事業者ノウハウを鑑み、初期的開発の規模は任意に設定できる方針とする。



調達パッケージは、大型MICE施設ゾーンとH1ゾーンを基本とし、一方で早期の一体開発を促進する為、周辺ゾーンに対する追加提案も認める方針とする

調達パッケージ

【大型MICE施設ゾーン】

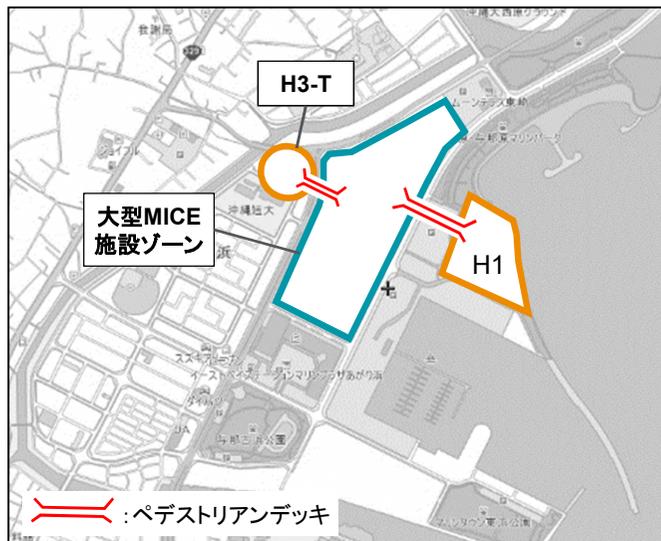
- 大型MICE施設の初期的整備に応じて、H3-Tゾーンにバスターミナルの設置を検討

【民間収益施設】

- H1ゾーン: 300~400室程度のホテルを想定
- Sゾーン/Mゾーン: 商業・集客施設を想定、具体的施設内容については民間事業者の提案を参考に検討
- その他(G1ゾーン): 公園の活用についても地元市町村と連携して対応

調達対象施設一覧

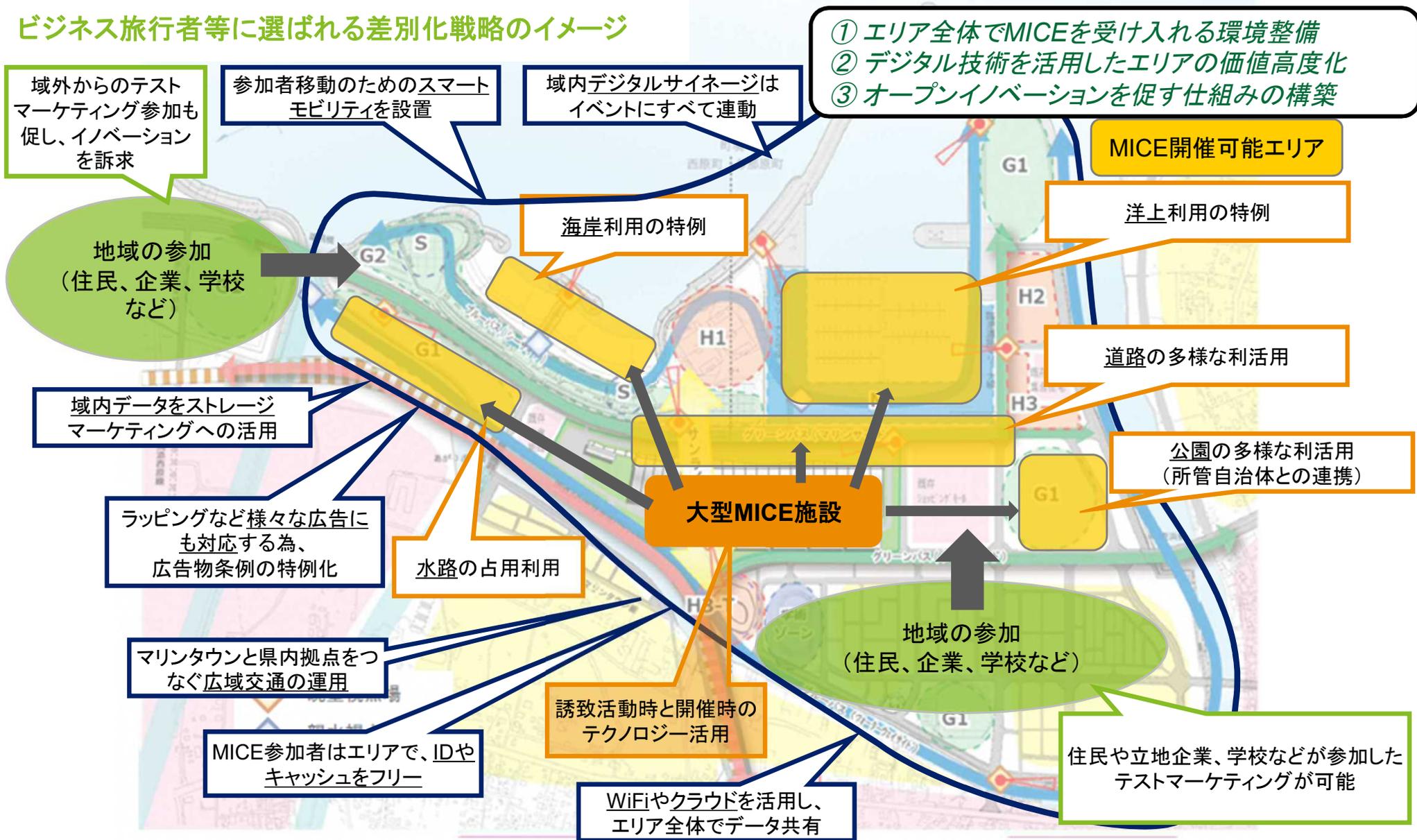
※ 次年度精緻化を図るため、公表は差し控える。



3. その他、マリンタウンMICEエリアの環境整備 運営の事業スキームの検討業務

地元市町村と連携し、MICE、生活、リゾートが共存するオリジナリティ溢れるまちづくりを進め、多くの人を訪れ、新たな出会いや未来へつながる交流・共創を生み出すため、先進的な技術・アイデアの導入が図れる街づくりを目指す。

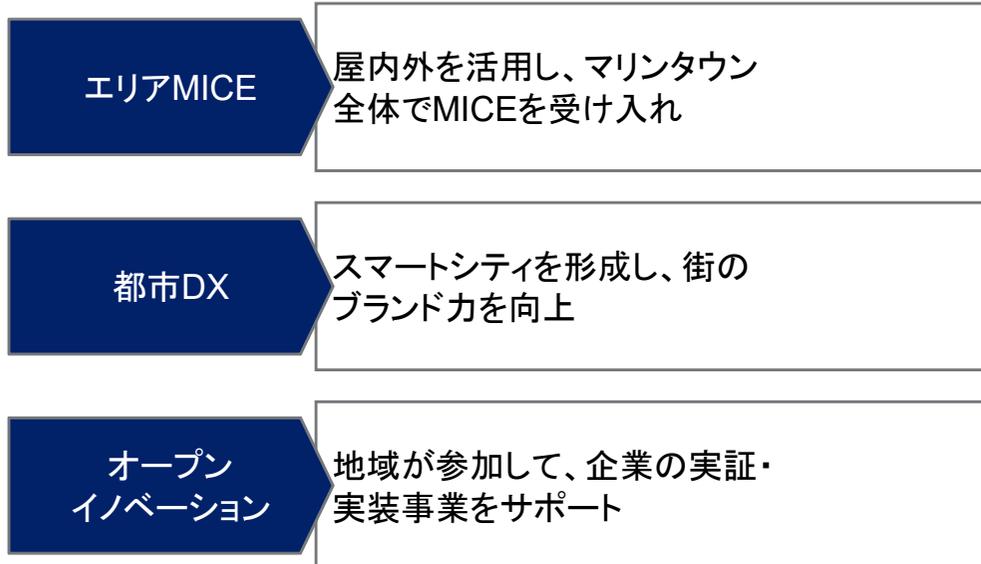
ビジネス旅行者等に選ばれる差別化戦略のイメージ



マリンタウンMICEエリア一帯の魅力向上のためモビリティ、エネルギー、エリアプロモーション、ビジネスインキュベーションの取り組みを強化する

マリンタウンMICEエリア一帯を活用した魅力向上策

- 今回計画では、他のMICE都市との差別化および魅力向上を図るため、マリンタウンMICEエリア一帯を活用した「MICEエリア形成」を実施する方針とする。
- 本取組においては、マリンタウンMICEエリア全体でのMICE実施を受入れられる環境整備を行うと共に、同取組を実現する為の新技术導入や規制緩和などを検討することで、他に類を見ない地域形成を図るものとする。

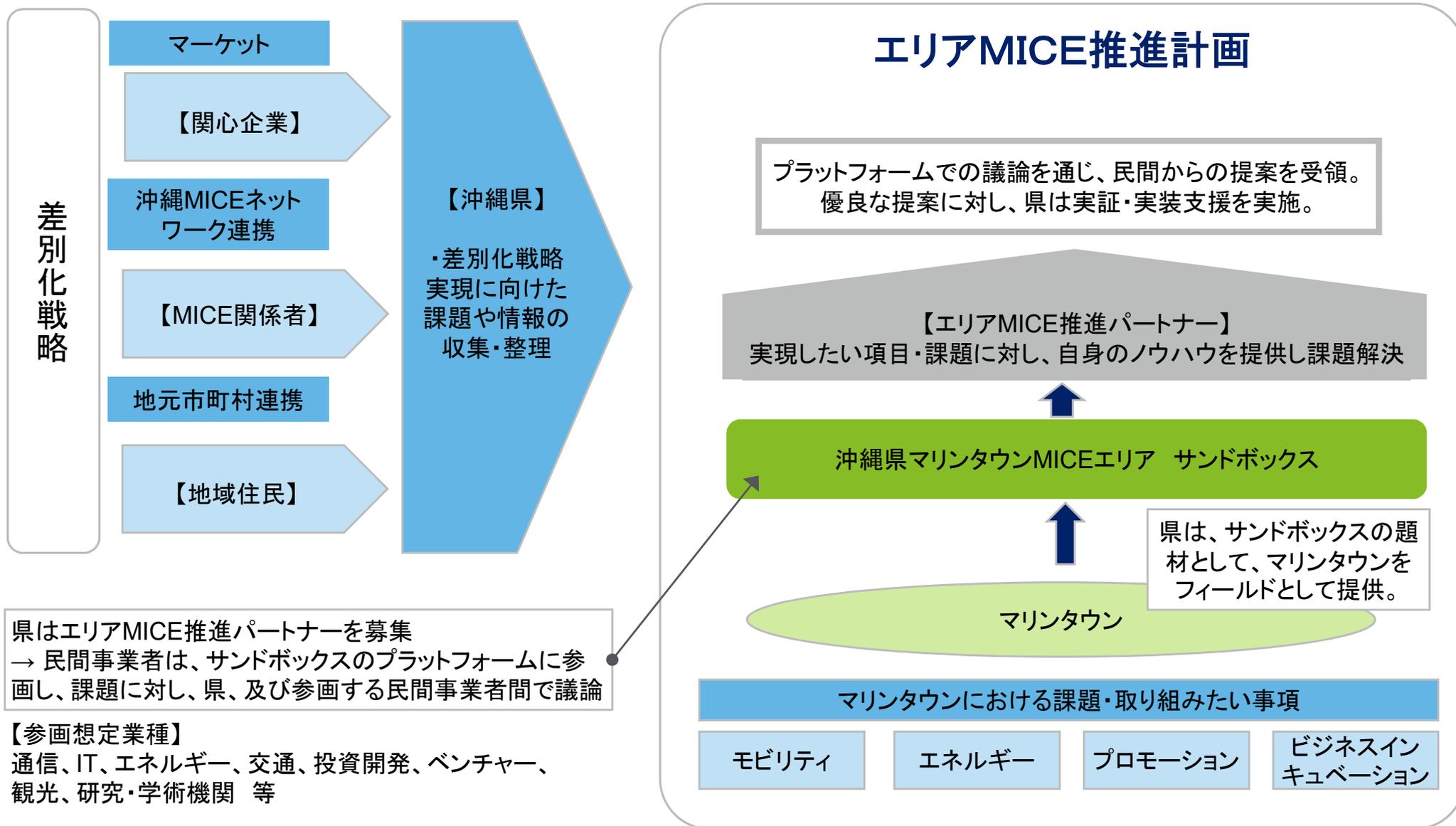


エリアMICE推進に関する取り組み(例)

アプローチ(例)			拠点	
モビリティネットワーク	広域交通	交通ネットワークの形成 駐車場のコントロール	マルチモーダル、MaaS シャトルバス(船)、BRT	交通ターミナル マリーナ 駐車場
	域内交通	回遊性の確保 安全性への配慮	スマートモビリティ	マリンタウン全域
エネルギーマネジメント	低炭素	効率的なエネルギー マネジメント	エリア熱供給、BEMS 自然エネルギー	MICE施設 その他公共施設 民間収益施設など
	循環型	環境配慮	再生可能エネルギー	MICE施設 その他公共施設 民間収益施設など
エリアプロモーション	域内プロモーション	マリンタウン域内 各所での広告宣伝	域内デジタルサイネージの 整備 公道・広場等の利用、 ウォークアブル、イベント開催	公道、公園、水路 ビーチ、マリーナ 商業施設など
	広域プロモーション	魅力認知の向上	プロモーションサイトの構築 先進的な取り組みの発信	— (専門組織組成)
ビジネスインキュベーション	ビジネスマッチング	MICEの誘致、 ビジネス支援 県内産業育成	MICE環境、高速通信 ビジネスセンター整備	マリンタウン全域
	研究開発	オープンイノベーション 環境の形成 実証フィールドの 提供	産学官民ネットワーク センシング、データマネジ メント データ連携基盤、サンドボッ クス	マリンタウン全域

マリンタウンにおいて実現したい事項や課題に対し、民間の自由な創意工夫を実現する為、サンドボックス型のエリアMICE推進プラットフォームを検討する。

エリアMICE推進に向けた官民連携によるサンドボックス型のプラットフォーム



マリンタウンMICEエリアの開発(施設整備)着手までの期間において、オープンスペースを活用した実証実験等のアイデアがあれば、その実現に向け検討する。

実証実験等の実現に向け想定する検討の流れ

- ① 合同サウンディングにおいて、実証実験のアイデアを収集
- ② 官民連携プラットフォームへの関心表明を受理
- ③ 官民連携プラットフォームの組成、又は、関心企業へのフォローアップにより提案内容の詳細な確認
- ④ 優良提案については、県有地の一時貸付や県有施設の使用・占用許可、国や県の実証支援メニューの紹介など、実証実験の実現に向けた支援を実施

実証実験等のイメージ

- ・ マリンタウンMICEエリアの課題や取り組みたい事項に関する解決方法や技術・サービス等についての実証実験で、将来的に同エリアへの実装を視野にいれたもの
- ・ 地域との交流・共創やオープンイノベーションを志向する実証実験で、マリンタウンに事務所や展示スペース等を置きたいもの
- ・ その他、広いフィールドを必要とする実証実験で、マリンタウンのオープンスペースを暫定活用したいもの
- ・ 広いフィールドを必要とする屋外イベントなど

オープンスペース(実証実験等のフィールド)

県有地／県有施設

- ・ MICE施設の建設予定地
- ・ 与那原マリーナ
- ・ 西原マリンパーク・きらきらビーチ
- ・ ホテル等建設予定地(H1、H2、H3、H3-Tゾーン)
- ・ 港湾緑地
- ・ 道路
- ・ 水路

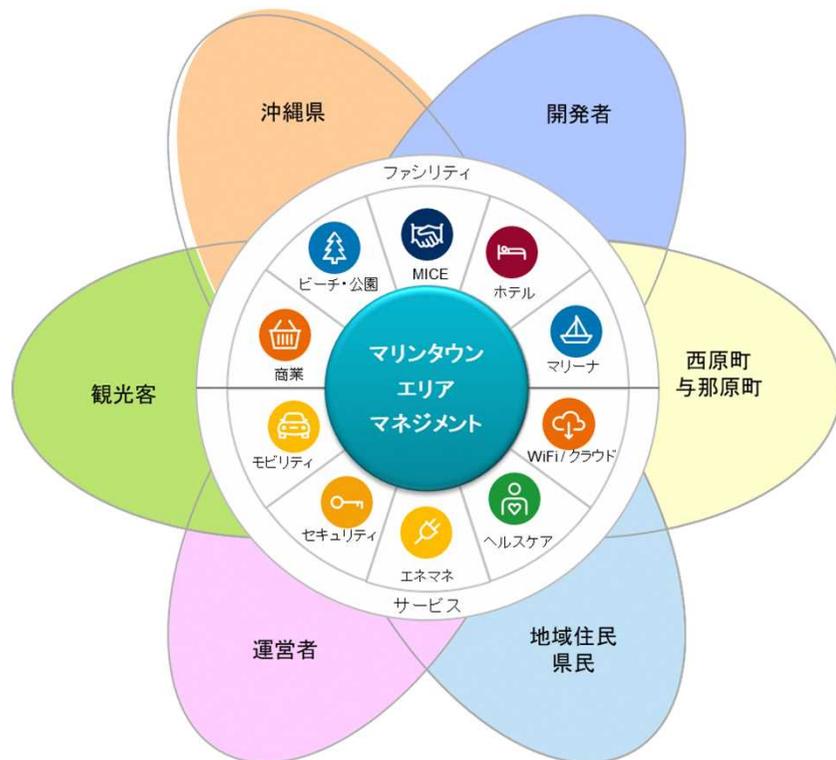
西原町・与那原町公共施設

- ・ 都市公園
- ・ 運動場
- ・ 道路

VI. マリントウンMICEエリアの魅力向上・機能維持に資するエリアマネジメントに関する基礎資料の作成

マリンタウン立地施設が相互的に機能するには、関係するステークホルダー各々の視点に立ち、魅力向上・機能維持に資する策を展開するエリマネ組織が必要となる。

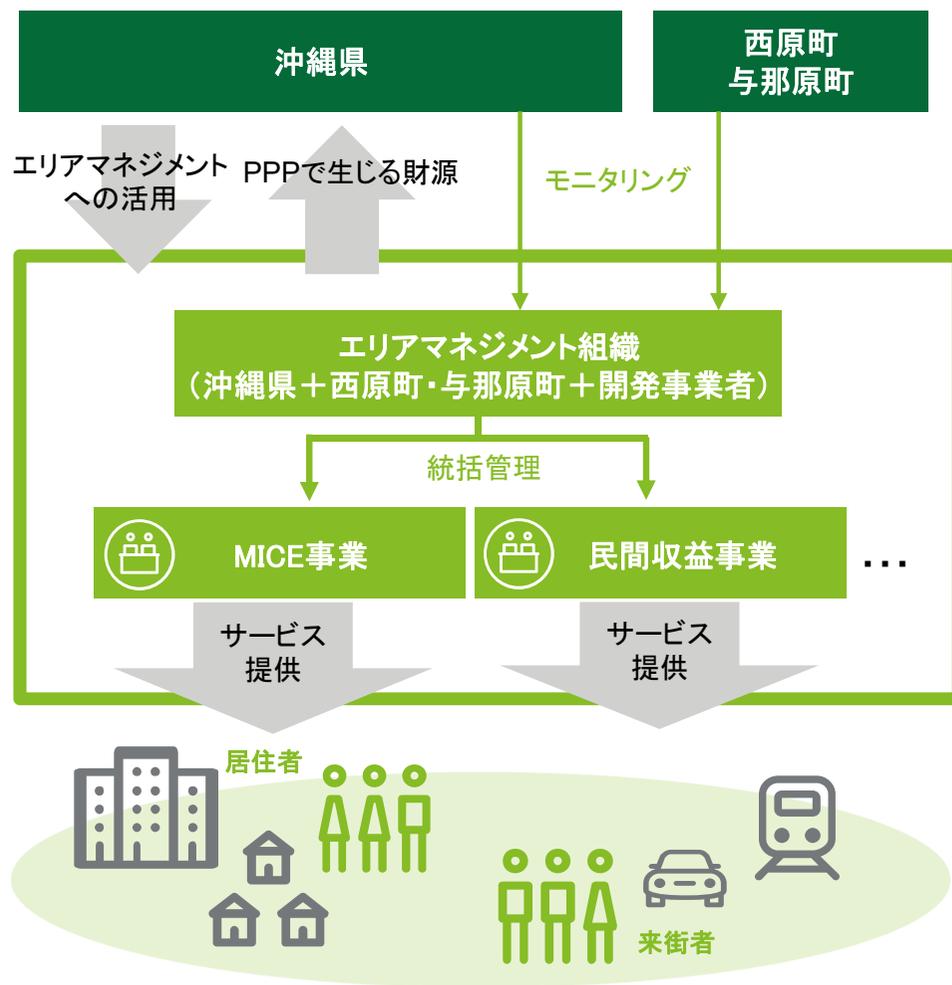
エリマネジメントの意義



ステークホルダー	意義
沖縄県	MICE振興、経済振興、民間活用
開発者	不動産価値向上、土地ポテンシャルの維持
西原町・与那原町	地域活性化、賑わい創出、都市整備
地域住民・県民	開発メリット享受、地域への循環
運営者	顧客満足度、稼働向上
観光客	利便性向上、滞在時間延長

エリマネジメント運営方法・体制

- PPPにより生じる財源を活用し、県のMICE施策を反映できるエリマネジメント体制を構築することで、民間による都市開発事業をサポートする。



この組織パターンは、昨年度検討したスキームのうち、協議会方式に該当する。

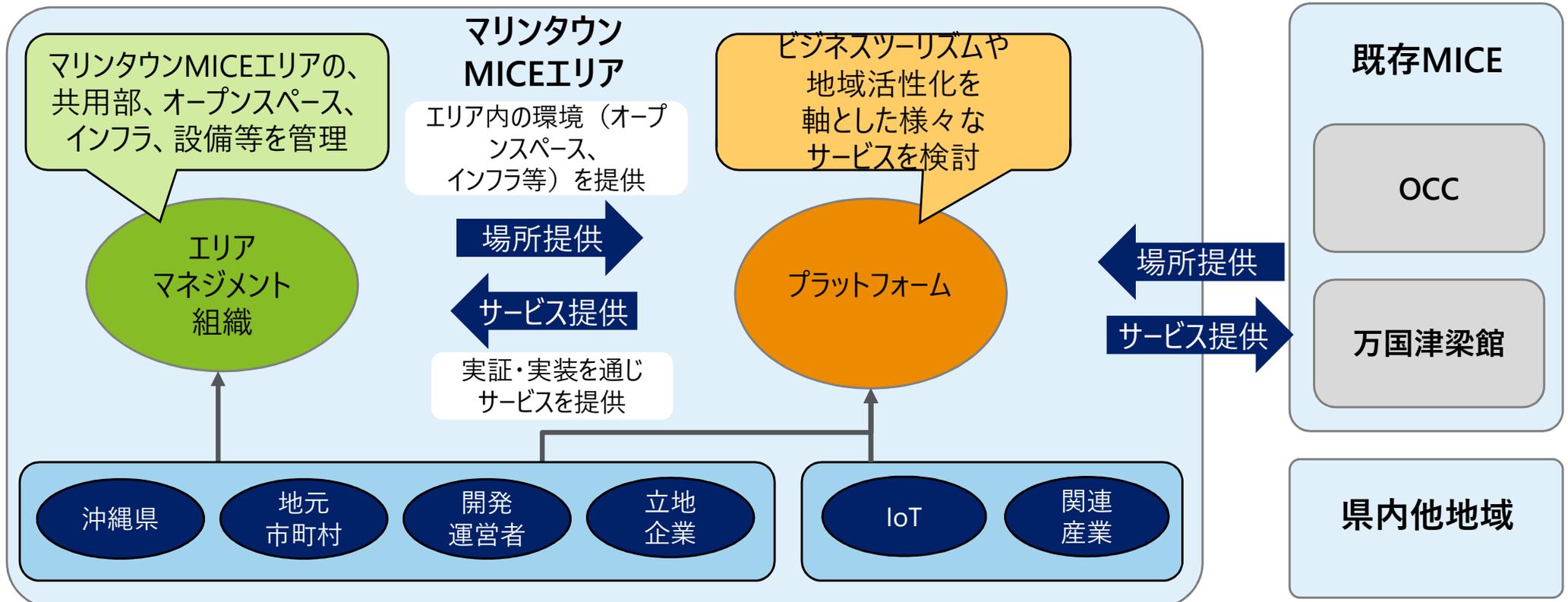
エリアマネジメント組織のパターン

	県主導形式	まちづくり会社組成形式	協議会形式
スキーム			
実行力	<ul style="list-style-type: none"> 情報の一元管理は行いやすい 県のコントロール下での対応となるため、事業者側は受け身的になる可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> 参画企業間での協議により事業実行がなされるため、意思決定が遅くなる可能性がある 不動産売買が発生した場合に、出資者の変更や、出資の取り下げなどが生じる可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> 業務執行者に権限を与え運営させるため、意思決定のスピードは速い 業務執行者が自ら行う事業もあり、コンテンツは充実する 業務執行者交代のリスクはある
段階開発での影響	<ul style="list-style-type: none"> エリアマネジメント組織と、事業者は分離した関係であるため、段階開発にも耐えうる 	<ul style="list-style-type: none"> 新たに参画する事業者は、まちづくり会社に出資を伴うため、出資比率が変わるなど、手続きが煩雑となる 	<ul style="list-style-type: none"> 段階開発により新たに参画する事業者も出資ではなく協議会に加入することができるため、段階開発でも対応しやすい 新たに参画する事業者には、これまでの協議会の状況を理解し、参画してもらう必要がある
資金力	<ul style="list-style-type: none"> 県の施策としての展開となるため、原則県の単費で対応することになる 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者間の合意が得られれば、出資先が複数あるため資金調達しやすい 資産は原則会社が持つことになるため、事業実施のため増資する場合、各資産毎の持ち分比率を合わせるため、出資比率を合わせる必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 業務執行者単独の出資で対応するなど、資金調達のスピードは速い 協議会として資産を持つことはなく、参画事業者間で資産を持つなど、資産は分散する可能性がある

エリアマネジメント組織と、プラットフォームが相互関与しながら連携することで実効性を高める。

エリアマネジメント組織とプラットフォームの関係性

- マリントウンMICEエリアでは、マリントウンエリアの土地やインフラなど、地域の資産を一定かつ同一の水準で管理され、統合的な運営を可能とするために、エリアマネジメント組織を組成する。
- その魅力形成を図るため、IoTなどのサービス提供を担うプラットフォームを組成。エリアマネジメント組織は、プラットフォームに対し、オープンスペースなどを実証フィールドとして提供することで、互いの専門性を生かした地域活性化を推進するものとする。
- なおマリントウンMICEエリア整備中での実証フィールドとして既存MICE施設を提供したり、マリントウンMICEエリアで実証に成功した事業を県内他地域に横展開するなど、プラットフォームは県と協力し、マリントウンMICEエリアを核としながら広域への展開を推進するものとする。



Ⅶ. 新型コロナウイルス感染症による影響の把握 と社会変化への対応に向けた調査

1. 不動産市況や働き方の変化等に対応したビジネスツーリズム受け入れのための新たな観光地形成に向けた調査業務

不動産アセット別の 新型コロナウイルス感染症による影響について

ホテル業界は訪日外国人人数の減少や国内の移動制限等により大幅な打撃を受けたが、需要喚起策への取組やGoToキャンペーンを背景に、国内需要は回復傾向にある

ホテル市場 市況概観

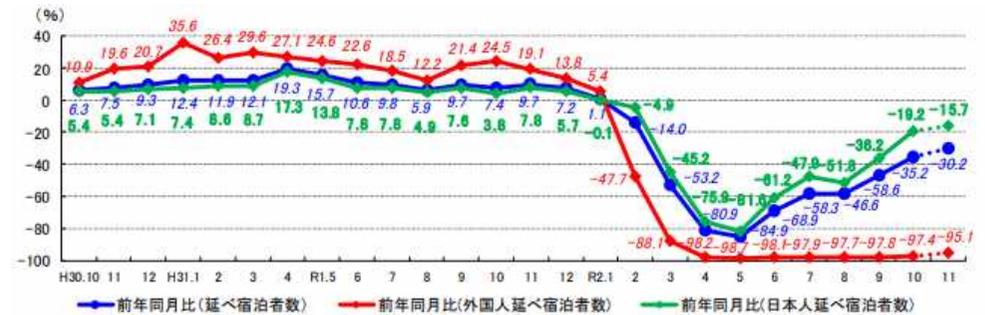
【全体の概況】

- 2020年4月以降、訪日外国人客数は前年同期比△97~99%となっている
- 2020年4月の国内ホテルにおける延べ宿泊者数は971万人と前年同期比△80.9%だったが、11月には3,241万人と△30.2%程度まで回復した
- 2020年11月の日本人延べ宿泊者数は前年同月比△15.7%と回復傾向にあるが、外国人延べ宿泊者数は△95.1%と依然低調である
- 宿泊施設全体の客室稼働率は2020年4月時点で12.9%まで下がったものの、2020年11月には46.1%と前年同期比△19.5%まで回復した
- 施設タイプ別に見ると、旅館は前年同期比△3%、リゾートホテルは前年同期比△10%と、他の施設と比較して減少幅が小さくなっている
- DTFA内の独自調査によると、全国約700施設のうち約82% (550施設以上) が休業を実施
- 但し、ADR50,000円以上 (想定) の高級施設約150施設については、旅館の割合が約53%と全体と比較すると大幅に少ない結果となった

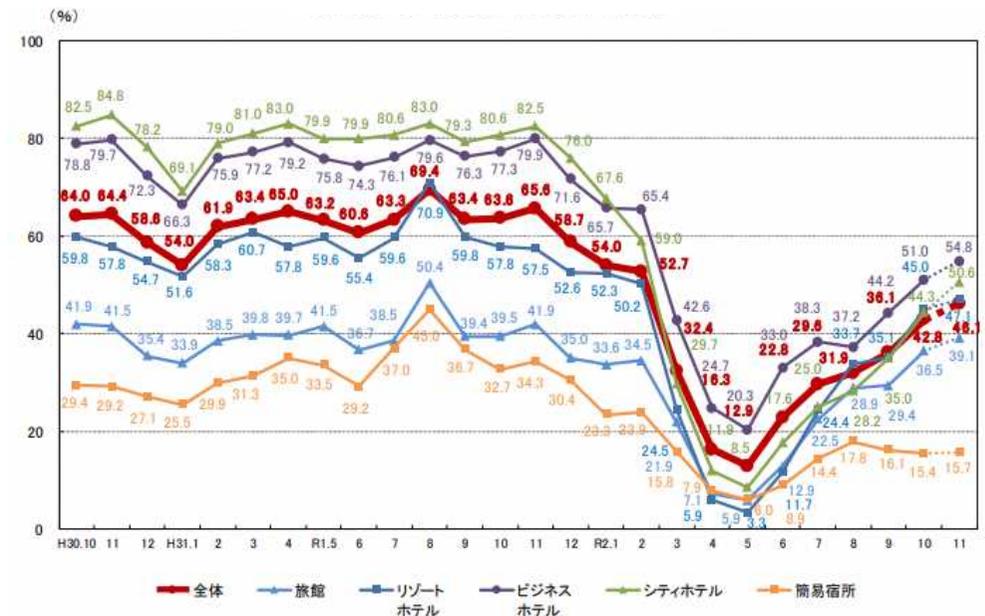
【ホテル業界における新たな施策】

- マイクロツーリズムの普及促進
 - ✓ 国内の大幅な移動が難しくなる中で、県民割引チケットの販売等を通じた近隣住民をターゲットにする動き
- テレワーク先としての活用
 - ✓ テレワークの普及により、テレワーク場所確保の需要が高まり、テレワークプラン、平日5連泊プラン等の新しいプランを導入
- 地方でのテレワーク誘致＝リゾートワーク
 - ✓ リゾートでリラックスしながら仕事をする、リゾート+テレワーク誘致の取組
- 宿泊施設の公的利用
 - ✓ 軽感染者・無症状者の受入等を行う

＜延べ宿泊者数前年同月比の推移＞



＜施設タイプ別客室稼働率の推移＞



出所：DTFA（デロイト・トーマツファイナンシャルアドバイザー）による調査、ニッセイ基礎研究所HP、みずほ総合研究所HP、東京商リサーチHP、観光庁HP

商業・娯楽施設については、ホテル同様に大きなマイナス影響を受けたが、業種・業態による差異はあるものの、緊急事態宣言解除後は一定程度の回復が見られる

商業・娯楽施設市場 市況概観

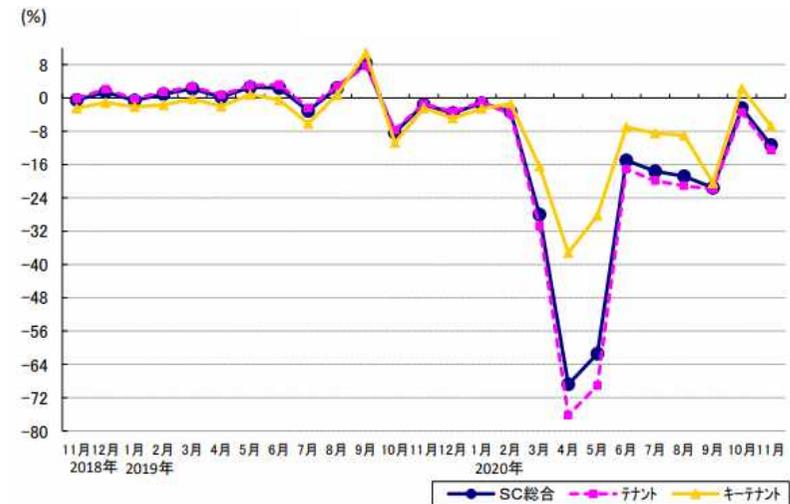
【商業施設の概況】

- 新型コロナウイルス感染症の影響が拡大する中で、緊急事態宣言の発令及びそれに伴う休業等により、2020年4月には既存ショッピングセンターの売上高は前年同月比で△70%程度となった
- 緊急事態宣言の解除後、GoToイベントやプレミアム付商品券等の消費喚起策の後押しを受け、売上高は前年同月比△10%程度となる。緊急事態宣言解除後の数値としては、消費増税の影響を受けた10月を除くと最も小さいマイナス幅となった
- 立地別・地域別に見ると、人口15万人以上の都市部では△20%程度、それ以外の地域では△7%程度と、都市部において影響が大きく出ている
- テナント別に見ると、生活密着型の食料品店や、日用雑貨品を扱うドラッグストア・ホームセンター等は、新しい生活様式の影響を受けてむしろ拡大基調にある
- その一方、GoToイートが一定程度下支えとなるも、会食自粛等の影響を受けた飲食や、外出自粛の影響を受けたアパレルやアミューズメントは大きくダメージを受けている

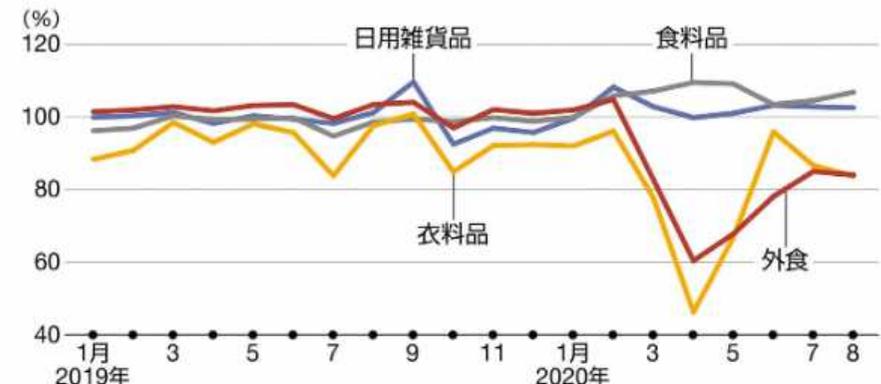
【娯楽施設の概況】

- 娯楽施設については、2020年4月における遊園地・テーマパークの売上高は前年同月比98.9%減（過去最低の約6億円）、ボーリング場は92.4%減、フィットネスクラブは70%減、パチンコホールは61.8%減となった、
- その後、フィットネスクラブ、ボーリング場、パチンコホールは前年同月比20～30%程度の減少まで回復したものの、遊園地・テーマパークの売上高は依然として前年同月比約50%減となっている

<既存SCにおける売上高推移(前年比)>



<商材別月次売上高推移(前年比)>



新型コロナウイルス感染症の影響を受け、住宅着工件数は減少傾向にあるが、新築分譲マンションに対する需要は堅調であり、賃貸市場においても依然大きな影響は見られない

住宅市場 市況概観

【住宅市場の概況】

- 2019年度の新設住宅着工数は、前年度対比で7.3%減の約88万戸となった(持家約28万戸、貸家約33万戸、分譲マンション約11万戸、分譲一戸建て約14万戸)
- 野村総研の調査によると、新型コロナウイルスの影響を受け、2020年度、2021年度の新設住宅着工数はそれぞれ約73万戸、約74万戸と推計され、いずれもリーマンショック時の水準(約78万戸)を下回る見込みである

【新築分譲マンション市場の概況】

- 首都圏マンション市場については、月別で見ると2020年4月に前年同月比51.7%減となる過去最少の供給数(約700戸)となった
- 2020年の首都圏マンション供給数は、前年比21.9%減の2.44万戸となる見込みだが、2021年は前年比31.1%増の3.2万戸となると予想される。在宅ワークの増加等で特に郊外エリアが躍進している
- 近畿圏における供給数も同様に、2020年は前年比23%減となる1.39万戸の供給となる見込みだが、2021年には前年比29.5%増の約1.8万戸と、コロナ前の水準に戻ると予想される
- 首都圏における新築マンションの販売価格は8年連続で上昇を続けており、上半期の最高値を更新(6,668万円/㎡・単価103.1万円)したものの、下半期には減少に転じると予測される

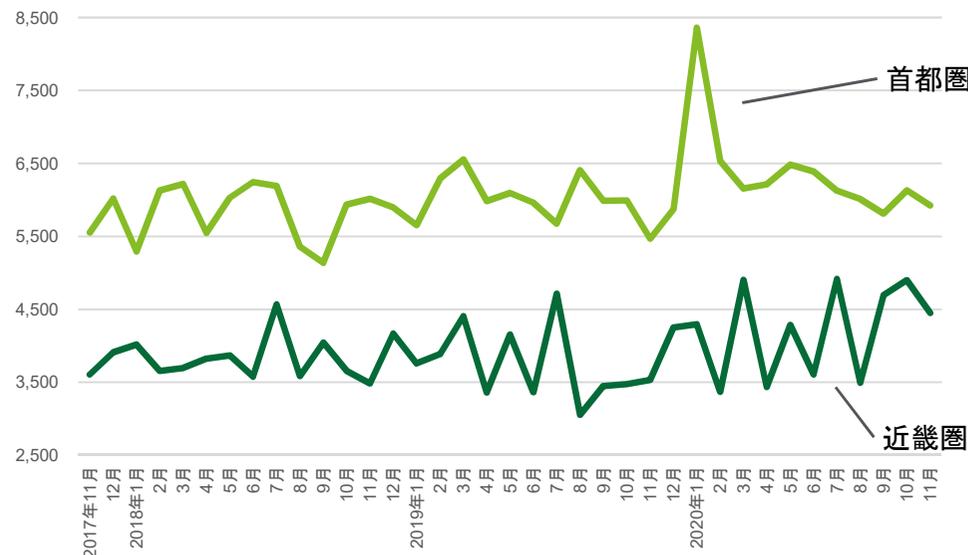
【賃貸住宅市場の概況】

- 主要都市における平均家賃については、全体としてみると前年同期比でそこまで大きな変化は見られない
- 但し、東京23区及び大阪市における30㎡以下の単身向けマンションにおいては、2020年4月以降平均家賃の減少傾向が見られる。これは、所得減少による賃料負担力の低下、及びテレワークの普及による都心居住志向の低下によるものと思料される

＜新設住宅着工数の実績と予測結果＞



＜新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2017年11月～2020年11月＞



主要都市におけるオフィス空室率は小幅な上昇もしくは横ばいで推移している。募集賃料についても概ね横ばいだが、2020年末にかけて一部地域で減少傾向に転じ始めた

オフィス市場 市況概観

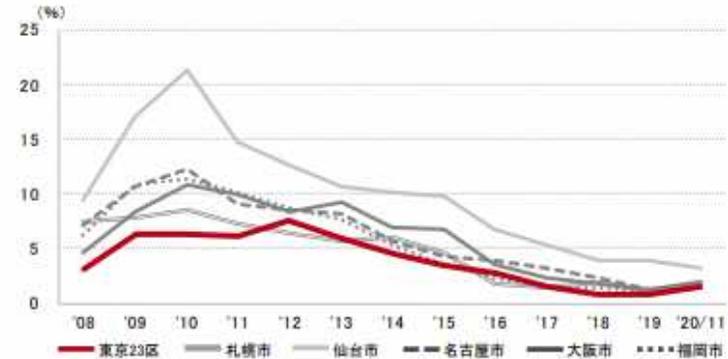
【オフィス市場の概況】

- 全国主要都市におけるオフィス空室率は小幅な上昇もしくは横ばいで推移している
- 募集賃料についても全国的に見ると大きな変化はないが、東京をはじめ一部地域では減少傾向に転じている
- 東京都心5区において、2020年11月まで空室率は4ヶ月連続で上昇し、現空面積・募集面積ともに年初の倍以上に増加している
- 但し、将来的な新規供給数が低水準にとどまることから、空室率は一定水準(4%前後)を保ちつつ推移すると思われる(リーマンショック時には空室率は8%まで上昇した)
- 当初IT系やベンチャー企業を中心に先行していたオフィス縮小の動きが、幅広い業種に広がりつつあることが空室率上昇の一因と考えられる
- なお、同エリアの募集賃料も7か月連続で低下しており、2013年9月から始まった上昇トレンドは低下局面に入った
- 他の主要都市においては空室率・募集賃料ともに横ばい状態が続いており、現時点で大きな影響は見られない
- 今回の新型コロナウイルスの影響を大きく受けた宿泊業、飲食業、娯楽業、生活関連業等におけるオフィスワーカーの割合が少ないことから、こうした業態の雇用調整がオフィスビル需要に与える影響は小さく、市場全体を揺るがすほどではないと想定される

＜全国主要都市における空室率・募集賃料の推移＞

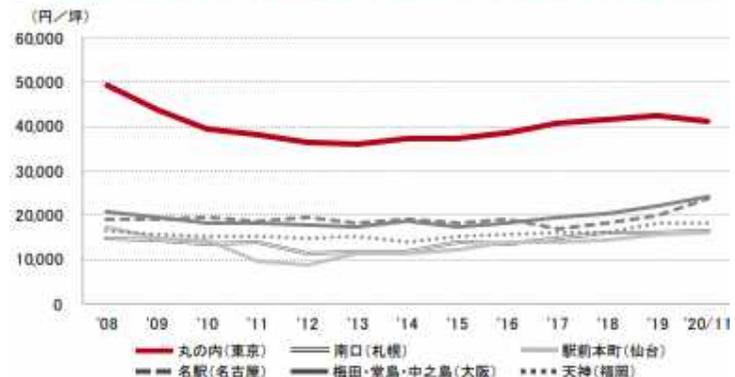
空室率の推移(6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	1.4%	3.2%	1.4%	1.9%	1.4%



募集賃料の推移(6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

丸の内(東京)	南口(札幌)	駅前本町(仙台)	名駅(名古屋)	梅田・堂島・中之島(大阪)	天神(福岡)
41,143円/坪	16,452円/坪	15,947円/坪	23,671円/坪	24,361円/坪	18,228円/坪



新型コロナウイルス感染症の影響を受けた 新しい働き方について

新型コロナウイルス感染症の影響を受けて、新たな働き方の導入が進んでいる

新しい働き方に関する調査

【テレワーク導入率に関する調査】

- 東京都が実施した、令和2年度における都内企業(従業員30人以上)のテレワーク導入率に関する調査においては、導入率は57.8%と、令和元年度の調査時(25.1%)より2.3倍上昇した
- また、今後導入予定企業も含めるとその割合は74.2%にも及ぶ
- テレワーク導入企業において、テレワークの継続もしくは拡大意向を持つ企業は8割を超えている
- 特に大企業ほどテレワーク導入率が高く、従業員300人以上の企業では76.8%、100~299人の企業では65.1%となっている
- 内閣府の調査によると、全国的にも34.6%がテレワークを経験。一都三県、大阪府、愛知県等の主要都市程その割合は大きい傾向になる

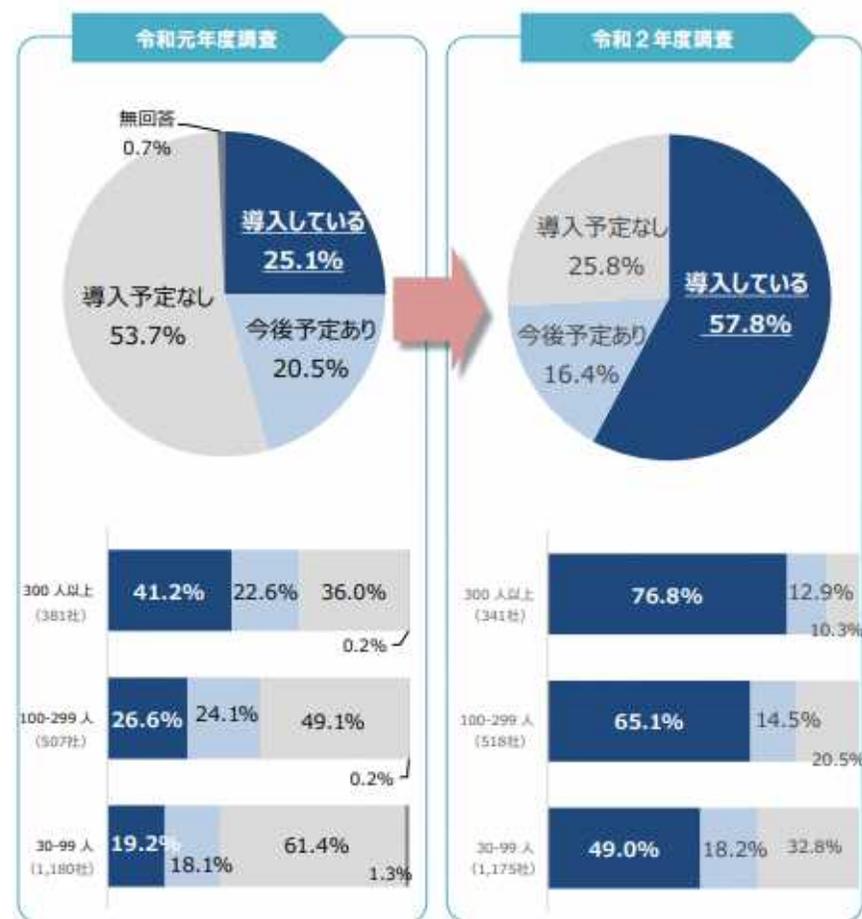
【ワーケーション普及に関する意識調査】

- 日本旅行が他2社と共同で行ったワーケーションに関する考え方・取り組みの実態調査においては、導入にあたっての不安等あるものの、ワーケーションに興味を示す社員は6割以上という結果となった
- 同調査において、経営者については半数近くがすでにワーケーションを実践していると判明。また、主に社員の評価や勤怠管理の難しさを認めつつも、半数以上は自社での導入にも興味を示している
- その一方で、地方自治体職員においては約3割がワーケーション制度導入による地元活性化に期待しているものの、ワーケーションに対応した環境整備や、誘致のためのPRにおける発信方法等に不安を持つ声も挙げられ、今後のワーケーション導入における課題が見えた

【Web会議システムの利用率】

- MMRIの調査によると、国内企業におけるWeb会議システムの利用率は、2019年12月末時点では44%だったところ、テレワークの普及等が進んだ2020年4月時点には63%まで上昇した

＜テレワーク導入率に関する調査＞



政府の後押しもあり、働き方の変化に伴う新たな観光形態の普及は今後促進されていくと思われる

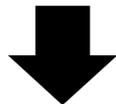
日本の観光の特徴と課題について

日本の観光の課題

- 土日祝、GW、お盆、正月休み等の長期休暇に一斉に休暇を取得
- 1泊2日、2泊3日の旅行が8割を占める

新型コロナウイルス感染症による社会変化

- 大企業を中心にテレワーク等が普及し、働き方が多様化
- 感染リスクを避けるために、混雑を回避する必要性



新型コロナウイルス感染症による社会変化をきっかけとして、
休暇の分散化による国内観光市場拡大を目指す

【観光庁による施策】

- 観光庁が普及促進を図る新たな旅行スタイル
 - ✓ **ワーケーション**(work + vacation): テレワークを活用しつつ、リゾート地・温泉地等で余暇を楽しみつつ仕事を行う
 - ✓ **プレジャー**(business + leisure): 出張等の機会を活用し、出張先で滞在を延長するなどして余暇も楽しむ
 - ✓ **サテライトオフィス**: 企業・団体の本拠から離れた箇所に設置されたオフィス
 - ✓ **滞在型旅行**: 平日を含む一定期間、好きなところに滞在し、地域の自然、食事、文化を体験し、学び、楽しむ
- 観光庁による支援内容
 - ① **アドバイザー派遣を活用したワーケーション実施の検討**
 - ✓ ワケーション需要等への対応に必要な事業計画や改修プランの作成、金融機関との調整、活用可能な補助金の申請等を支援
 - ② **ワーケーション実施のための環境整備**
 - ✓ WiFi環境整備等を支援
 - ✓ バリアフリー化を伴うワーケーションスペース等の改修を支援

新しい働き方に対応した取組事例

名称	嬉野温泉 和多屋別荘
所在	佐賀県嬉野市嬉野町大字下宿乙738
概要	<ul style="list-style-type: none"> • 施設内の一室をオフィス用にリノベーション、東京のウェブ企画制作会社がサテライトオフィスを設置 • 客室には電源設備、休憩用のレストルーム等を完備 • 10年契約を締結し、2020年4月初旬より利用開始 • 入居料の4分の3は県や市が誘致企業の優遇措置として負担 • 契約書には「温泉入り放題」も明記



名称	海の幸と安らぎの宿 海月 海島遊民くらぶ
所在	三重県鳥羽市鳥羽1-10-52
概要	<ul style="list-style-type: none"> • 2020年9月に館内をリニューアルし、ワーキングスペースとなる各居室のWifi環境を強化 • ワケーション滞在中に旅館が地域と旅行者を繋ぎ、無人島ツアー等非日常体験の提供も含めた地域でのライフスタイルをコーディネート • 隣接するインフォメーションセンター遊民にて、準備不要・当日参加可能な無人島カヤックツアー等を実施



2. 新常態(ニューノーマル)に即した交流拠点のあり方等に関する調査業務

With/Postコロナ時代のMICEについて

観光庁は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う社会経済環境の変化と、国内MICEの従来からの課題を受けて、MICEにおける「コト・モノ・ヒト・カネ」の今後の方向性を整理した

新型コロナウイルス感染症収束後のMICEのあり方について

【感染症の世界的拡大に伴う社会経済環境の変化】

【感染症対策】

- 国際間および地域間の移動制限
- 飛沫感染防止に伴う「三密」回避対策の必要性

【社会・経済の変化】

- 非接触のサービスやツールの利用拡大
 - ✓ リモートワーク・ワーケーション、オンラインミーティング、キャッシュレス、テイクアウト、オンラインストア利用
- Face to Faceのコミュニケーションの相対的価値増大

【我が国のMICEにおける従来からの課題】

【競争激化に伴う、更なる国際競争力強化の必要性】

- 我が国の国際会議開催件数/順位 (ICCA統計)
 - ✓ 2018年:505件/7位 → 2019年:527件/8位

【技術革新の必要性】

- 最先端テクノロジーの導入による効率化・付加価値向上
- 社会全体におけるDX加速化への対応

【持続可能な観光へのシフト】

- SDGsに即したMICE開催が求められる世界的な潮流
- 災害激甚化に伴う観光危機管理・事業継続計画 (BCP) の必要性

項目	変化	課題	今後の方向性
コト 【開催概要／プログラム】	<ul style="list-style-type: none"> ➢ オンラインという場の「新たな開催地」化 ➢ 開催地の持続可能性への関心の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ オンライン形式と従来形式のそれぞれにおける利点・弱点、できることに違いがある ➢ MICE受入れに対する地域住民・関係者の理解醸成の必要性 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 開催目的に沿った開催形態・プログラムの提案 ➢ 対面でしか得られない「価値」の実現 ➢ 既存観光資源の「再設計と磨き上げ」 ➢ SDGs・環境負荷低減・観光危機管理への対応 ➢ 主催者・参加者と地域を結びつける取組
モノ 【施設／設備／ツール／tech】	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 対面とオンラインを組み合わせたハイブリッド式会議の開催の増加 ➢ 「安心・安全」に関する重要度の増加 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ オンラインやハイブリッドに対応可能な機能を持つ会場施設・設備の整備 ➢ 対面形式における感染防止対策 ➢ 感染防止対策に関する更なる訴求 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ オンラインと現地のそれぞれに対する、新たなテクノロジーを用いたソリューションの開発と活用 ➢ 「安心・安全・清潔」を実現する取組と国内外への情報発信
ヒト 【主催者／参加者／MICE人材】	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 主催者・参加者のリスク認識 ➢ MICE関連事業者に求められる能力・技能の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 対面開催に対する主催者・参加者双方の不安 ➢ ハイブリッド等の新たな技術への対応力強化 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 参加者の不安を取り除くための情報発信 ➢ 異業種・異分野との人的交流、専門性の向上
カネ 【収支構造／リスクヘッジ／投資】	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 人流の減少に伴う開催地への裨益の減少 ➢ 感染拡大に伴う不確実性の増大 		<ul style="list-style-type: none"> ➢ MICE誘致開催の意義・利点の地域への明示 ➢ 参加者の危機回避行動を促すサービス開発 ➢ デジタル化を踏まえたヒト、モノへの投資

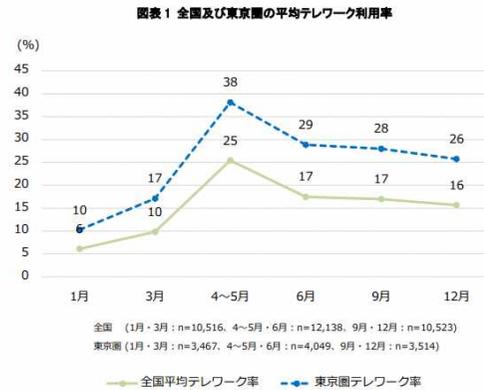
新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性

新型コロナ危機を契機に、テレワークの進展や生活に対する意識の変化が起こったことで、新しいまちづくりの方向性を検討していく必要性が出てきた

新型コロナ危機を契機とした変化

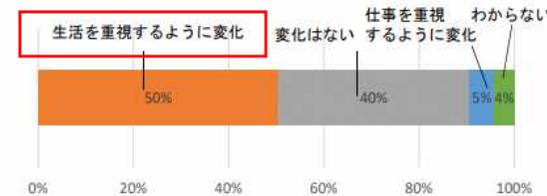
【テレワークの進展】

- 「第3回テレワークに関する就業者実態調査」によると、全国の就業者におけるテレワーク利用者は、2020年1月時点ではわずか6%だったが、緊急事態宣言発出後の4~5月には25%まで大幅に上昇。その後も20%弱で推移している
- 東京圏におけるテレワーク利用者の割合は、ピーク時は40%近くあり、その後は30%弱で推移している



【生活重視に意識が変化】

- 内閣府による「新型コロナウイルス感染症下における生活意識・行動の変化に関する調査」における、『今回の感染拡大前に比べて、「仕事と生活のどちらを重視したいか」という意識に変化があったか』という質問に対して、50%が「生活を重視するように変化」と回答
- 世代を問わず、生活重視に意識が変化していることが見受けられる



職住近接ニーズが高まり、働く場所と居住の場の融合が起こっていく

オフィス需要に変化が起き、老朽化した中小ビル等に余剰部分が発生してくる

東京への一極集中が是正されていく

ゆとりあるオープンスペースへのニーズが高まっていく

都市の持つ集積メリットは活かしつつ、「三つの密」の回避、感染拡大防止と経済活動の両立を図る新しいまちづくりの必要性

新しいまちづくりの方向性は以下のとおり

論点①都市（オフィス等の機能や生活圏）

【新型コロナ危機を契機に生じた変化】

- テレワークの進展により、どこでも働ける環境が整い、**働く場と居住の場が融合していく**
- 東京への一極集中の是正が進む
- 「リアルな場」に求められるのは、オンラインでは代替できない経験を提供する機能が中心になっていく
- 出勤頻度が減ることによる、オフィス需要の変化

【今後の方向性】

- **複数の用途が融合した職住近接に対応するまちづくりや、様々なニーズ・変化に対応できる柔軟性・冗長性を備えた都市づくりの推進**
- 働く場所・住む場所の選択肢が増えるよう、**都市規模の異なる複数の拠点**が形成され、それぞれが役割分担をしていく
- **大都市は国際競争力を高めるため**、様々な人材を惹きつける良質なオフィス・住環境の提供や、リアルな場での文化や食を提供する場としていく
- 郊外や地方都市は、様々な機能を備えた「**地元生活圏**」を形成
- 老朽化したオフィスのサテライトオフィス等への**リニューアル**や、ゆとり空間・高性能換気機能を備えた**良質なオフィスの提供の促進**

【事例：うめきた二期開発プロジェクト】

- 多様なニーズに対応した複合型開発（住宅、オフィス、商業、子育て支援施設、インキュベーション施設、ホテル等）



論点②都市交通（ネットワーク）

【新型コロナ危機を契機に生じた変化】

- 公共交通利用への不安や在宅勤務推奨により、**公共交通利用者が減少**
- 移動時間等の削減により、**時間価値の重要性が強く認識される**ように
- 近距離移動については、**公共交通から自転車への転換**が進む
- 歩行者にとっての過密の回避、居心地の良い環境へのニーズの高まりにより、**都市のウォークアブル空間の重要性が高まっていく**

【今後の方向性】

- **混雑状況のリアルタイム発信**等により、過密を回避し、安心して利用できる環境の整備
- **まちづくりと一体となった総合的な交通戦略の推進**
- 公共交通だけでなく、自転車、シェアリングモビリティなど、**多様な移動手段の確保や自転車が利用しやすい環境の整備**
- 駅周辺に生活に必要な都市機能を集積させ、**安全性・快適性・利便性を備えた「駅まち」空間の一体的な整備**の必要性
- 適切な密度の確保等、**新しい街路空間の考え方**の導入

【事例：岡山駅前広場】

- 駅前広場への路面電車の乗入による交通結節機能強化と、駅前の県庁通りの再整備による歩行者空間の賑わい・交流拠点の形成



新しいまちづくりの方向性は以下のとおり

論点③オープンスペース

【新型コロナ危機を契機に生じた変化】

- 在宅時間の増加に伴い、運動不足解消やストレス緩和のため、グリーンインフラとしての緑や、オープンスペースの重要性が再認識される
- 緑とオープンスペースの利用形態が多様化し、災害等の非常時に対応するための機能として、都市の冗長性を確保する観点からも役割が増大
- オープンスペースの有効活用のため、エリアマネジメントの中心的存在として、信頼できる中間支援組織の存在、効果的に活用するための人材育成の必要性の高まり

【今後の方向性】

- グリーンインフラとしての効果を戦略的に高めていく
- ウォーカブルな空間とオープンスペースを組み合わせたネットワークの形成
- 街路空間、公園・緑地、水辺空間、都市農地、民間空地など、まちに存在する様々な緑とオープンスペースについて、テレワーク、テイクアウト販売への活用といった地域の多様なニーズに応じて柔軟に活用していく
- 災害・感染症等のリスク時に利用できる緑とオープンスペースの整備
- 長期にわたる日常的な活用(例:オープンテラス設置)等、柔軟かつ多様なオープンスペース活用の試行、これを支える人材育成、ノウハウの展開等

【事例:屋外オープンスペースの活用】

- 丸の内仲通り:車道に天然芝を敷き詰めることで、緑豊かな公園を設置
- 神戸市:高齢化・人口減の住宅団地へのキッチンカー提供実験



論点④データ・新技術等の活用

【新型コロナ危機を契機に生じた変化】

- 新型コロナ危機によりデジタル化が急速に進み、フィジカル空間に加え、新たにデジタル空間が大いに着目されるようになった
- フィジカル空間が果たしてきた都市機能の一部はデジタル空間へ移行すると考えられる
- データを活用した都市の密度のコントロールに対するニーズの高まり。特に、非常時におけるデータの利活用に対する議論の素地が生まれつつある

【今後の方向性】

- 市民生活、都市活動等の面でのデータ・新技術等の活用に向けた取組をペースアップさせる必要
- 過密対策等には、パーソナルデータ等の活用が重要。市民等の理解を得つつ、市民主体のデータ・新技術等を活用した取組を推進する必要性
- 人流・滞在データでミクロな空間単位で人の動きを把握することで、過密を避けるよう人の行動を誘導する取組が重要

【事例:リアルタイム人流データの提供】

- 丸の内仲通りにて、3Dレーザーセンサーを用いて人々の動きを計測し、リアルタイムに配信



人流データのホームページ投影イメージ

新しいまちづくりの方向性は以下のとおり

論点⑤複合災害への対応

【新型コロナ危機を契機に生じた変化】

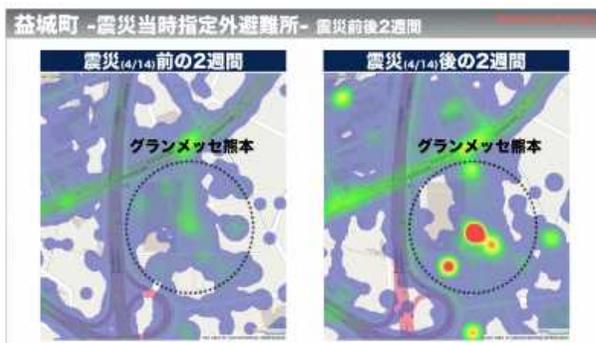
- 新型コロナ危機下で自然災害が発生すると「複合災害」になるため、**自然災害対応と感染症対策という二つの対応**をする必要性が生じる
- 最近の災害においても、避難者が避難所で感染しないよう、感染リスク抑制と避難を両立させる避難所運営を行うなど、自治体の初動対応にも変化が生じた**感染リスク抑制と避難を両立させる避難所運営**を行う

【今後の方向性】

- 避難所の過密を避けるため、公的避難所以外の公共施設、民間施設、ゆとり空間など**多様な避難環境の確保**が必要となる
- 引き続き、**適切な土地利用規制や誘導等を通じた居住の移転、より安全な宅地の形成等**を進めることも重要
- 災害時に過密を避けるため、**平時におけるデータを活用した取組**を災害時においても活用することが重要となる

【事例：人流ヒートマップ】

- 人の滞留状態をヒートマップを用いて可視化
- 熊本地震の際には、震災から2週間たった後も本来は避難場所ではないエリアで避難生活を送っている人がいることが見て取れる



新しいまちづくりの方向性は以下のとおり

新しいまちづくりのイメージ

- 人々の働く場所・住む場所の選択肢を広げるとともに、大都市・郊外・地方都市と、規模の異なる複数の拠点が形成され、役割分担をしていく形が考えられる
- 複数の用途が融合した職住近接に対応し、様々なニーズ、変化に柔軟に対応できるようなまちづくりが必要となる



ツーリズムEXPOジャパンの実施状況について

ツーリズムEXPOジャパンの概要は以下のとおり

ツーリズムEXPOジャパン概要

項目	内容
開催日	2020年10月29日－11月1日
開催会場	沖縄コンベンションセンター・ 宜野湾市立多目的運動場 他
来場者数	24,714人(2019年:151,099人)
出展者数	30か国・地域(2019年:100か国・地域)
	28道府県(2019年:47都道府県)
	285企業・団体(2019年:1,475企業・団体)
合同開催 同時開催	インバウンドセミナーin沖縄 ResorTech Okinawa 沖縄国際IT見本市2020 おきなわフードフェスタ Night Reception in Shurijo Castle 沖縄国際映画祭2021プレイベント タヒチの島々 The Islands of Tahiti

【概要】

- 沖縄初開催となった今回のツーリズムEXPOジャパンには、4日間で約25,000人が来場
- 会場は沖縄コンベンションセンターと宜野湾市立多目的運動場に分散し、各種イベントについてはぎのわん海浜公園を活用
- 各ブースでは、VRやCGを使った臨場感あふれる観光体験を提供する等、ニューノーマルに即した多彩な旅の楽しみ方を提案
- 商談会においては、リアルとオンラインを併用し、事前マッチングによる商談件数は1,786件となった
- 旅行商品造成を目的にした、離島を含む沖縄県内のファムツアーには、約100名のバイヤーが参加
- 同時開催された「ResorTech Okinawa」はオンライン展示会も開催し、4日間で1800人以上がオンラインで参加した

【主催者による新型コロナウイルス感染症対策】

- 三密回避のため、2会場に分散
- 来場事前予約制／時間帯別入場制限を実施し、リアルタイムで入場者数をコントロール
来場時の「7つのお願い」(感染症対策・取り組み)の告知
- 全ての来場者の事前健康チェックの依頼
- マスク着用の義務化
- 各会場にサーマルカメラを設置し、来場者音体温検地を徹底



VIII. マリントウンMICEエリアの形成に向けた基本計画(案)の作成

※次年度精緻化を図るため、公表は差し控える。

Ⅸ. 官民対話(マーケットサウンディング)の実施

プレスサウンディング結果のまとめ

※民間事業者のノウハウに言及されるため、報告書への記載を控える

合同サウンディング結果のまとめ

※民間事業者のノウハウに言及されるため、報告書への記載を控える

X. 関係市町村へのヒアリングや住民対話等に向けた支援

マリンタウンMICEエリアの形成の為に、地元市町村及び地域住民の意見を得るため開催した住民対話の概要は以下の通りである。

住民対話の概要

内容	
第1回	日時: 令和2年11月18日(水) 19:00~21:00 場所: 西原町中央公民館 参加人数: 13名
第2回	日時: 令和2年11月20日(金) 19:00~21:00 場所: ユインチホテル南城 参加人数: 27名

住民対話では以下の様な論点で、意見交換を行った。

住民対話の論点

対話のテーマ	No	質問例
MICE	1	MICEに参加したことはあるか
	2	MICEに参加してみて良かった点、悪かった点
	3	MICEに参加してみて、MICE施設やMICE施設周辺にあったほうがよいものは何か
	4	MICEの参加者を受け入れる時の不安はあるか(住みづらくなる、渋滞、騒音、外国人など)
	5	MICEの参加者との交流を希望するか(地域住民向けセミナー、国際交流のための施設訪問、地域イベントへの参加など)
	6	MICEの参加者に楽しんでもらうため、地域でできることはあるか
	7	MICEの主催者、出展者、参加者に向けたビジネス・商売のアイデアはあるか
居心地が良く歩きたくなるまちなか	8	エリア内で、居心地が良く歩きたくなるまちなかを作るのに適した場所はどこだと考えるか
	9	居心地が良く歩きたくなるまちなかを作るために必要なものは何だと考えるか(主に屋外の話)
	10	エリア内を散策するのに適した移動手段は何だと考えるか(自動車、自転車、その他モビリティ)
	11	エリア外の地域住民・県民も身近に行きたくなるエリアになるためには何があったらよいか(主に施設の話)
	12	近隣エリアとエリア内を結ぶのに適した移動手段は何だと考えるか(自動車、自転車、その他モビリティ)
職住近接とワーケーション	13	テレワークをしたことがあるか
	14	テレワークをした感想 (仕事に集中できる、不慣れで仕事はかどらない、移動時間削減によるゆとり時間、家族とのコミュニケーション増など)
	15	MICEの参加者がエリア内でテレワーク(仕事)をしながら、しばらく滞在したり、休暇も合わせて取る過ごし方についてどう考えるか
	16	家族連れのMICE参加者を受け入れる体制づくり(地域住民も利用できるものになる)に関心はあるか (預かり保育、オンライン教育環境、まちなかを使った子育てプログラムなど)
	17	MICEに参加する親や配偶者、友人の出張先に同行してみたいと考えるか
	18	MICEに参加する親や配偶者、友人の出張先に同行した場合、親や配偶者、友人が仕事上の時間をどのように過ごしたいか
	19	企業の新しい技術やサービスの開発に、地域住民も参加して協力するとしたら、何が必要になるか (企業の新製品利用モニターになったり、今回の住民対話のように住民と企業が対話するイメージ)

地域住民の対話を行った結果は以下のとおり。

マリンタウンMICEエリアの形成に向けた課題(地域住民の視点)

課題の設定	地域住民の視点・要望
<p>① MICE参加者がMICEに参加してすぐ帰るのではなく、滞在してもらうための、まちの機能や魅力が必要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 大型MICE施設、宿泊・商業・飲食・エンタメ施設、駐車場 オープンスペース、子育て施設、運動施設、図書館、多言語映画館 定速性があり大量輸送が可能な交通アクセス ゾーン毎にテーマ性のある空間形成、ここにしかないもの 音楽系のイベント、食のイベント、海を活用したスポーツ環境 体験型のコンテンツ(伝統芸能、陶芸、ガラス、ひじきの収穫) ウォーキング、ダイビング、クルージング、スポーツレンタルショップ 水路沿いのプロジェクションマッピング、ヤシの木、客船の誘致 日を遮れて、くつろげる、絵や芸術を楽しめる広い歩道空間
<p>② 地域住民がMICE参加者と交流し、地域活性化に繋がるのが重要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 県外、海外のMICE参加者と地域(学生、農家等)との交流イベント MICEとセットにした教育カリキュラムや学習機会の確保 地域住民と観光客が関われるテーマ性のある民宿、空手教室、沖縄ショップ、屋台、岩盤浴、地酒の販売店、外国の食の体験など 町内企業が頑張れる仕組み、地域へのMICE情報の発信 地域住民と観光客を繋げる役割の人や仕組み
<p>③ MICEが地域住民にとっての迷惑施設とならないような配慮が必要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 防犯、安全、デジタルに依存しすぎない危機管理 外国人とのコミュニケーションツール、地元ルールの理解促進 渋滞、騒音、ゴミ、感染症、地震、津波、台風、サンドダスト対策 車道帯と歩行帯の上下分離
<p>④ 特に平日の昼夜については、MICEが開催されていない時も、地域住民・県民・観光客で賑わいのあるまちであることが重要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地元割引、無料で子どもが遊べる施設 エリア外まで広げたスローモビリティの運行 レンタサイクルのステーション マリンタウンを拠点とする観光ルート形成、歴史・文化のアピール 高齢者や障害者に優しいノンステップバスなどの工夫
<p>⑤ 新型コロナウイルス感染症流行後のMICE形態の変化、働き方の変化により、MICEの集客力に変化が見られるため、これまでのように大量動員タイプのMICEから、滞在型のMICEにシフトした誘致戦略が必要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ハイブリット型MICE環境の整備、MICE開催と連動した在庫管理(オンデマンド型) Wi-Fi環境、電源、便利なアプリ、省エネ、ビオトープ、温泉 サテライトオフィス、テレワーク、長期滞在型ホテル、カフェ MICE施設内フリーゾーンの充実、スマートシティ特区の活用 ワーケーション、リモート授業の現地受入、現地学校との交流、地元イベント体験(綱引きなど)
<p>⑥ MICE以外にも、地域が企業の実証実験に協力するなどして、ビジネスツーリズム受け入れの幅を広げていくことが重要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地元の学生と企業のコラボ

XI. 専門家委員会の開催と意見聴取に向けた支援

マリンタウンMICEエリアの形成に向けた知見を得るため開催した専門家委員会の概要は以下の通りである。

専門家委員会の概要

内容	
委員会 設置目的	沖縄県マリンタウンMICEエリアの形成に向けた基本計画等検討業務の実施にあたり、専門家の意見を聴取するために開催
第1回	<p>日時: 令和2年10月19日(月) 15:30～17:30 場所: 西原町町民交流センター 保健センター中ホール (オンラインとのハイブリッド開催) 議事: ・沖縄県マリンタウンMICE エリアの形成に向けた検討経緯と今年度の取組内容について ・プレサウンディング結果のまとめについて ・マリンタウンMICE エリアの形成に向けた基本計画の方向性(素案)について ・事業スキーム検討状況</p>
第2回	<p>日時: 令和2年12月18日(金) 15:00～17:30 場所: ユインチホテル南城 議事: ・第1回専門家委員会結果のまとめについて ・サウンディング結果のまとめについて ・MICE施設の整備パターンとコストの比較について ・事業対象範囲の設定について ・エリアMICEの推進手法について</p>

内容	
第3回	<p>日時: 令和3年1月25日(月) 14:00～16:30 場所: サンパレス球陽館(パレスコートA・B) (オンラインとのハイブリッド開催) 議事: ・第2回専門家委員会結果のまとめについて ・事業スキームの整理について ・MICE施設規模の検討結果について ・事業スキームの新旧比較と財源確保策について ・地元企業参画機会確保策について ・基本計画(仮案)について</p>
第4回	<p>日時: 令和3年3月16日(火) 13:30～16:00 場所: オンライン開催 議事: ・第3回専門家委員会結果のまとめについて ・新型コロナウイルス感染症の影響に関する調査結果について ・現地調査の結果について ・港湾区域内における民間事業者による活性化事例について ・合同サウンディングの開催概要について ・次年度の進め方について</p>

※公募に影響する内容に言及されるため、報告書への記載を控える

マリンタウンMICEエリアの形成に向けた知見を得るため開催した専門家委員会の概要は以下の通りである。

専門家委員会の概要

専門家委員リスト		
専門分野	所属	氏名
MICE	松江コンベンションビューロー 一般財団法人 くにびきメッセ	事務局長 原 利一
MICE・観光	一般財団法人 沖縄観光 コンベンションビューロー	会長 下地 芳郎
地域振興	沖縄経済同友会	常任幹事 国際委員長 東川平 信雄 (株式会社おきぎん経済研究所)
法務	渥美坂井法律事務所・外国法共同事業	弁護士 前田 博
金融	株式会社民間資金等活用事業推進機構 プロジェクト支援部	副部長 鬼頭 藤芳
不動産	公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会	専務理事 関根 俊雄 (一般財団法人日本不動産研究所那覇支所 支所長)
IT・スマートシティ	一般財団法人沖縄ITイノベーション戦略センター	専務理事 永井 義人
建築・都市計画	国立大学法人琉球大学	名誉教授 小倉 暢之

(令和2年10月15日 専門家委員会設置要項制定時点・順不同)

XII. Appendix

略称一覽

略称一覧

ADR	Average Daily Rate／平均客室単価	OCC(施設名称)	Okinawa Convention Center／沖縄コンベンションセンター
BM	Building Management／ビルマネジメント	OCC(指標)	Occupancy／客室稼働率
CAP	Capitalization Rate／不動産投資における収益還元率	PCO	Professional Congress Organizer／会議運営専門会社
C/C	Cash On Cash／単年度収益÷自己投資金額	PEO	Professional Exhibition Organizer／展示会運営専門会社
CF	Cash Flow／現金流量	PFI	Private Finance Initiative／公共施設等の設計、建設、維持管理、運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うこと
CM	Construction Management／コンストラクションマネジメント	P-IRR	Project Internal Rate of Return／プロジェクト内部利益率
DBO	Design Build Operate／PPPIにおいて民間事業者が対象施設の設計(Design)と建設(Build)及び運営(Operate)を一括して行う方式	PPP	Public Private Partnership／公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム。PFIはPPPの代表的なスキームの一つ。
DMC	Destination Management Company／観光地経営会社。当該地域観光資源に精通し、地域と協同して観光地域作りを行う法人	PSC	Public Sector Comparator／従来型公共事業コスト
ECI	Early Constructor Involvement／設計・施工予定者の先行決定	RevPAR	Revenue per Available Room／販売可能客室1日・1室あたり平均客室売上
E-IRR	Equity Internal Rate of Return／出資金内部利益率	SPC	Special Purpose Company／特定目的会社
EOI	Early Operator Involvement／施設管理・運営者予定者の先行決定	VFM	Value For Money／ $1-(PFILCC(PFI事業で行った際のLCC) \div PSC)$
E-IRR	Equity Internal Rate of Return／出資金内部利益率		
FM	Facility management／ファシリティマネジメント		
GOP	Gross Operating Profit／ホテル売上からホテル運営に係る経費を除いた収益		
ISCO	IT Innovation and Strategy Center Okinawa／沖縄ITイノベーション戦略センター		
JV	joint venture／共同事業体		
KPI	Key Performance Indicator／重要業績評価指数		
LCC	Life Cycle Cost／(対象事業の)生涯費用		
NOI	Net Operating Income／純収益		

実施主体	沖縄県 文化観光スポーツ部 MICE推進課
------	--------------------------

受託者	デロイトトーマツ ファイナンシャルアドバイザー リー・梓設計共同体
-----	--------------------------------------

【構成員1】

名称	デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー 合同会社
所在	東京都千代田区丸の内3-2-3 丸の内二重橋ビルディング
設立年月	平成13年6月
資本金	300百万円
代表者	福島 和宏
人員数	915名(令和元年11月末現在)

【構成員1】

名称	株式会社梓設計
所在	東京都大田区羽田旭町10-11 MFIP羽田3F
設立年月	昭和21年10月
資本金	90百万円
代表者	杉谷 文彦
人員数	615名(2019年12月末現在)