

# 万座毛の利活用検討支援業務 業務実施報告書

恩納村

2024年12月13日

# 目次

---

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| ①対象地の概況整理                      | p.3  |
| ②利活用方針の検討                      | p.36 |
| ③民間事業者ヒアリング                    | p.45 |
| ④具体施策・方針の検討（事業収支の検討、事業スキームの検討） | p.51 |
| ⑤今後のスケジュール                     | p.62 |

---

# ①対象地の概要整理

# ①対象地の概要整理

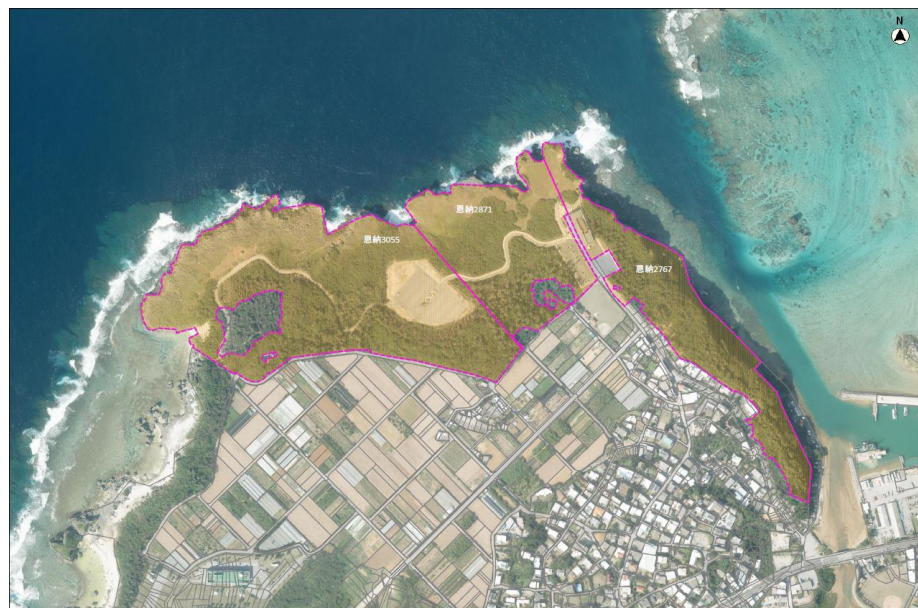
- i 対象地の基礎情報
- ii 関係法規制
- iii 上位計画等
- iv 周辺環境調査

# 対象地は恩納村に位置するため、都市計画区域外であり、敷地のほとんどが保安林として登記されています

## 対象地の基礎情報（1/2）

- 対象地の敷地概要は以下の通りです。

| 地番   | 恩納2767  | 恩納2871  | 恩納3055   |
|------|---------|---------|----------|
| 地目   | 保安林     |         |          |
| 地積   | 53,195㎡ | 54,351㎡ | 121,757㎡ |
| 権利者  | 恩納村     |         |          |
| 都市計画 | 都市計画外   |         |          |
| 用途地域 | 保安林     |         |          |



出典：「家屋台帳\_万座毛周辺活性化施設」

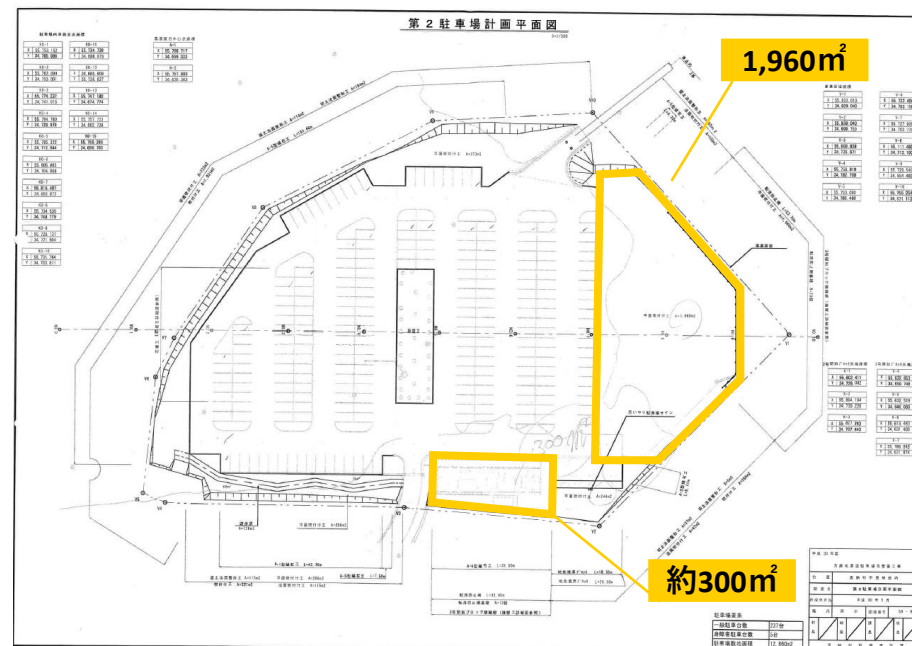
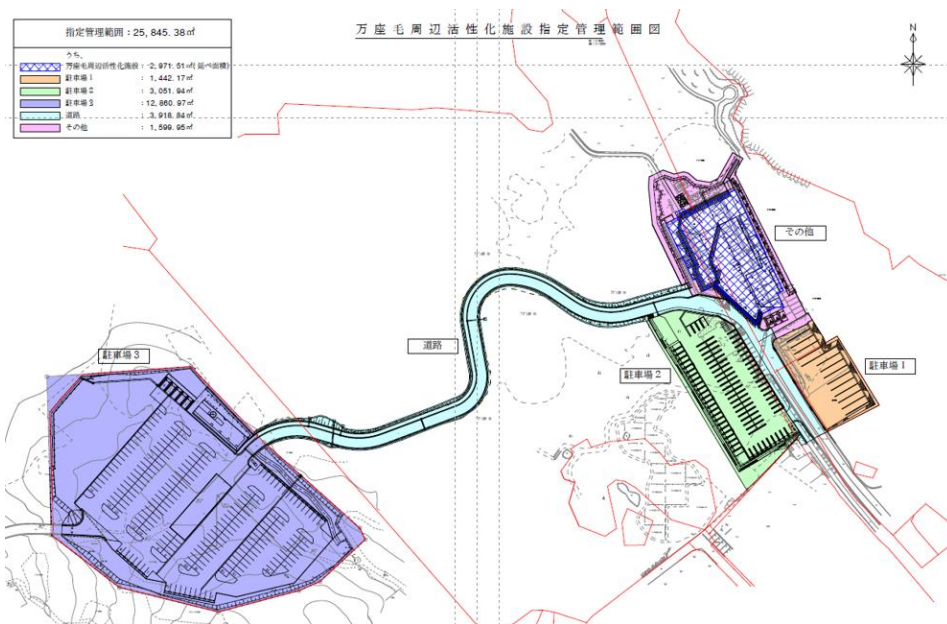
- 万座毛周辺活性化施設の概要は以下の通りです。

|      | 概要                                |
|------|-----------------------------------|
| 所在地  | 国頭郡恩納村字恩納2767番地、2871番地、2767番地先    |
| 家屋番号 | 2767番                             |
| 建物種別 | 店舗、休憩所                            |
| 構造   | 鉄骨造コンクリート・陸屋根 3階建                 |
| 床面積  | 1階1,629.05㎡、2階1,004.92㎡、3階107.65㎡ |
| 竣工日  | 令和2年7月17日                         |
| 登記受付 | 令和2年10月6日                         |
| 権利者  | 沖縄県国頭郡恩納村                         |

# 第2駐車場未活用地の面積は合計約2,260㎡（1,960㎡+約300㎡）です

## 対象地の基礎情報（2/2）

- 対象地の敷地概要は以下の通りです。



# 2023年の万座毛周辺活性化施設の来場者数は111万人、観覧者は87万人と当初の計画と同水準であり、散策路収入は8,700万円/2023年です

## 万座毛周辺活性化施設分析 (1)来場者

### 収支分析

#### 万座毛周辺整備実施計画での計画値

|            | 2020年  | 2021年  | 2022年  | 2023年  |
|------------|--------|--------|--------|--------|
| 万座毛来訪者数 千人 | 1,101  | 1,152  | 1,195  | 1,195  |
| 観覧者数 千人    | 771    | 806    | 837    | 837    |
| 散策路収入 千円   | 77,070 | 80,640 | 83,650 | 83,650 |

#### 実績値

|                | 2020年 | 2021年 | 2022年  | 2023年  |
|----------------|-------|-------|--------|--------|
| 1 万座毛来訪者数 千人   | n/a   | n/a   | 761    | 1,114  |
| 計画達成率 - 来場者数 % | n/a   | n/a   | 64%    | 93%    |
| 観覧者数 千人        | n/a   | n/a   | 558    | 869    |
| 計画達成率 - 観覧者数 % | n/a   | n/a   | 67%    | 104%   |
| 2 散策路収入 千円     | n/a   | n/a   | 55,800 | 86,920 |

1 来場者数、観覧者数は、2022年度に60%台の達成率、2023年度は計画と同水準で達成しています。

2 散策路収入は「観覧者数×100円」で算定され、2023年度は約8,700万円です。

### ヒアリング内容

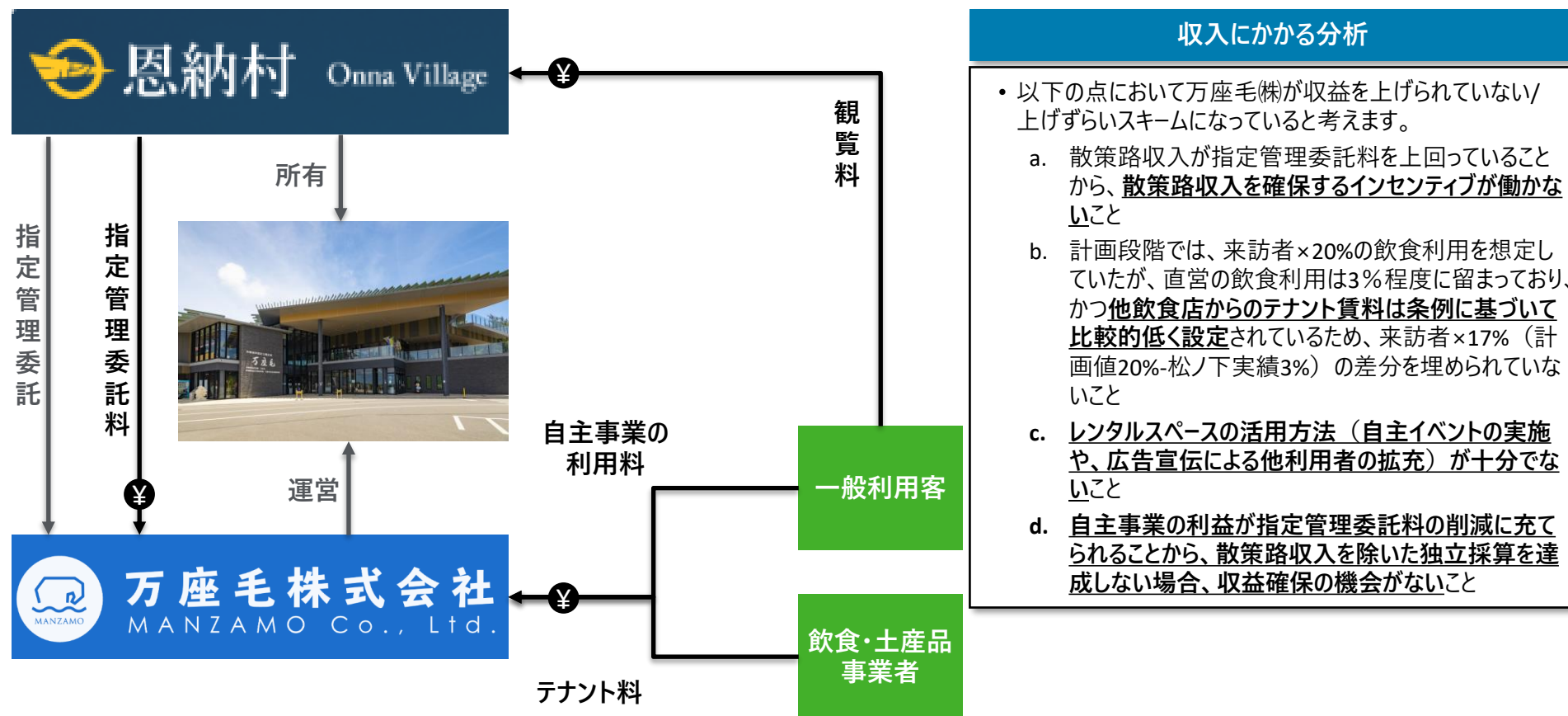
- 新型コロナウイルスからの回復によって、来場者数は2020年の約20万人から年々増加傾向にあり、現在は月10万人程度（季節性なし）が来場しています。
- これ以上来場者が増加すると、出入口、階段、エレベーター等の規模を勘案して安全面の配慮が必要です。（特に団体客来場時には、出入口の混雑によるクレームも発生している）
- 海外観光客：国内観光客＝4:6（または3:7）、団体旅行客：個人旅行客＝3:7程度。団体旅行客は特にハイシーズンの7～8月は少ない傾向にあります。
- バスの受け入れは、一度に最大40台（第2駐車場含む）であり、毎月約600台程度の大型バス利用があります。

### 考察

- 特に2023年においては計画値の観覧者を超え、当初想定していた来場数を確保していると考えます。一方で、今後は万座毛周辺活性化施設を複数回訪れている観光客が増加するため、リピーター確保に向けた施策が必要と想定されます。
- また、今後の来場者の増加を踏まえて、団体客の動線整備や写真スポットの確保の検討が必要です。

万座毛(株)は一般来場者の利用料、一般利用者からの収入（観覧料除く）、指定管理委託料を収入源としています

## 万座毛周辺活性化施設分析 (2)収入前提条件





# (1)対象地の概要整理

- i 対象地の基礎情報
- ii 関係法規制
- iii 上位計画等
- iv 周辺環境調査

# 関係法規制の整理にあたって、国、沖縄県、恩納村の法律・条例による規制を確認します

## 関係法規制サマリー

- 以下の法規制について確認を行いました

| No. | 法律・条令        | 主体  | 概要                                 |
|-----|--------------|-----|------------------------------------|
| 1   | 森林法          | 国   | ・ 森林生産力向上を目的とした森林行政の基本法            |
| 2   | 自然公園法        | 国   | ・ 自然環境の保護と利用を推進する法律                |
| 3   | 沖縄県文化財保護条例   | 沖縄県 | ・ 沖縄県が指定する文化財の保護、活用のため、利用方針を定めた条例  |
| 4   | 恩納村土地保全条例    | 恩納村 | ・ 恩納村の自然環境の保持のため、土地利用区分・利用方針を定めた条例 |
| 5   | 恩納村むらづくり景観条例 | 恩納村 | ・ 恩納村の景観形成のため、土地利用区分別の景観形成方針を定めた条例 |

※「恩納村万座毛周辺活性化施設の設置及び管理に関する条例」は、後述の「上位計画等 - 既存施設の開発経緯に関わる計画」にて記載します。

# 万座毛は保安林のため、森林法の規制を受ける地域です

## 国の規制 - 森林法

- 万座毛周辺は、保安林となっているため、森林法の規制を受ける地域となっています。
- 保安林内の施設整備においては、解除手続の必要があり、「保安林の指定目的に優先する公益上の理由」が求められます。



図3-8 指定地周辺の森林法関連規制

出典：沖縄県土地利用規制現況図（平成29年3月時点）

出典：沖縄県「土地利用規制現況図」[沖縄県土地利用規制現況調査 | 沖縄県公式ホームページ \(pref.okinawa.jp\)](#)、「沖縄県海岸国定公園」[沖縄海岸国定公園\(恩納海岸地区の詳細地図\) | 沖縄県公式ホームページ \(okinawa.lg.jp\)](#)

# 万座毛は、自然公園法上の第1種特別区域、第2種特別区域に該当します

## 国の規制 - 自然公園法

- 万座毛周辺は、自然公園法上の第1種特別区域、第2種特別区域に該当します。
- 第1種特別区域の新築は基本的に不可、第2種特別区域においても、高さ、境界線からの距離、面積等の規制があります。



図3-7 指定地周辺の沖縄海岸国定公園区域図

出典：沖縄県HP「沖縄海岸国定公園区域図（保護規制図 1/2500）」

|         | 一般建築物の新築等   | 分譲等内の建築物の新築等  | 車道の新築等   |
|---------|---|---|--|
| 第1種特別区域 | <ul style="list-style-type: none"> <li>不可（学術研究など公益上必要（公益性）、かつ、その場所でなければ目的が達成できない（必然性）場合を除く）</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>不可（公益性、必然性が認められる場合を除く）</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>残土を特別地域、特別保護地区等において処理しない</li> <li>農林漁業等、地域住民の日常生活に必要、</li> <li>公益上必要等のいずれかに該当</li> <li>土砂の流出・崩壊の防止措置</li> <li>大規模な切土・盛土を伴わない</li> <li>擁壁その他工作物の色彩・形態が周辺の風致景観と著しく不調和でない</li> </ul> |
| 第2種特別区域 | <ul style="list-style-type: none"> <li>植生の復元が困難な地域等で行われるものでない</li> <li>主要な展望地から展望する場合の著しい妨げにならない</li> <li>山稜線を分断する等眺望の対象に著しい支障を及ぼさない</li> <li>屋根・壁面の色彩や形態が風致景観と著しく不調和でない</li> <li>土地勾配：30%以下</li> <li>公園事業道路等の路肩から20m、それ以外の道路から5m以上離れている</li> <li>敷地境界線から5m以上離れている</li> <li>高さ13m以下</li> <li>建築面積：2,000㎡以下 等</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>植生の復元が困難な地域等で行われるものでない</li> <li>主要な展望地から展望する場合の著しい妨げにならない</li> <li>山稜線を分断する等眺望の対象に著しい支障を及ぼさない</li> <li>屋根・壁面の色彩や形態が風致景観と著しく不調和でない</li> <li>保存緑地において行われるものでない</li> <li>分譲地内の建築物については、2階建て以下かつ高さが10m以下</li> <li>集合別荘等については高さ13m以下</li> <li>敷地面積が1000㎡以上</li> <li>敷地面積を戸数で除した面積が250㎡以上</li> <li>総建築面積の敷地面積に対する割合及び総延べ</li> <li>面積の敷地面積に対する割合がそれぞれ20%・40%以下</li> <li>土地勾配が30%以下</li> <li>自然草地等ででないこと</li> <li>公園事業道路等から20m以上、それ以外の道路から5m以上離れていること</li> <li>敷地境界線から5m以上離れていること</li> </ul> |  |

出典：「沖縄県海岸国定公園」[沖縄海岸国定公園\(恩納海岸地区の詳細地図\)](#) | [沖縄県公式ホームページ \(okinawa.lg.jp\)](#)

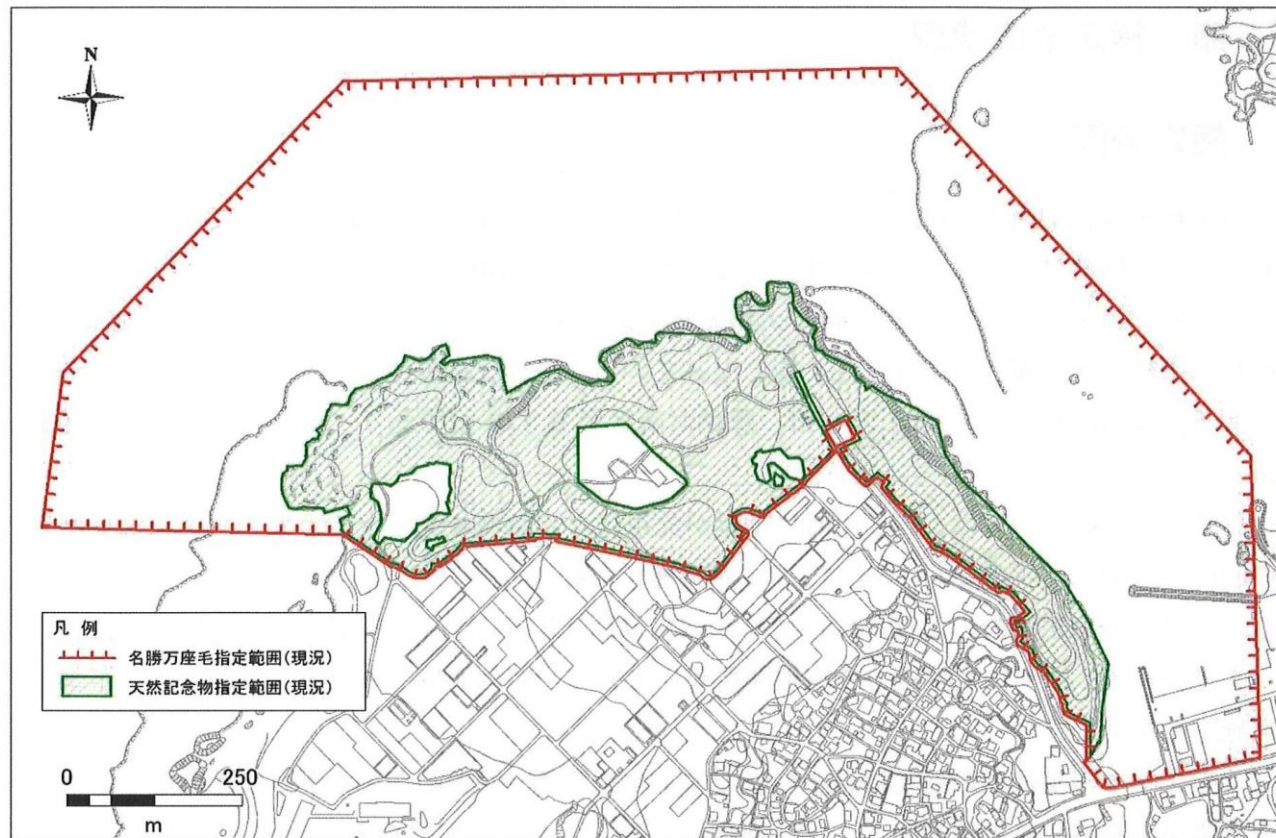


# 万座毛は沖縄県指定の天然記念物に指定されているため、現状変更のうち保存への影響が軽微でない場合は、教育委員会の許可を必要とします

## 沖縄県の規制 - 沖縄県文化財保護条例

沖縄県文化財保護条例

第36条：県指定史跡名勝天然記念物に関してその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、教育委員会の許可を受けなければならない。ただし、現状変更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為についての影響の軽微である場合は、この限りではない。



出典：沖縄県「沖縄県文化財保護条例」

図 3 - 3 名勝及び天然記念物万座毛指定範囲図（現況）

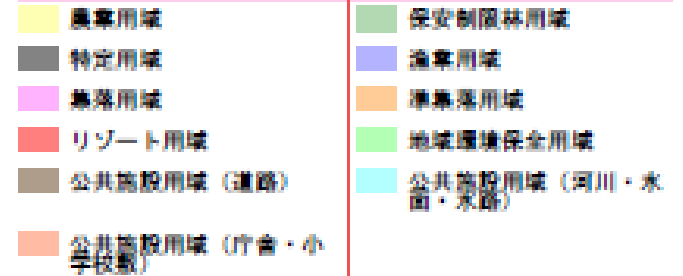
# 恩納村土地利用計画用域図において、万座毛周辺活性化施設・駐車場は公共施設用域、その他は保安制限林用域に指定されています

## 恩納村の規制 - 恩納村土地保全条例

- 恩納村土地利用計画用域図において、万座毛周辺は保安制限林用域、万座毛周辺活性化施設は公共施設用域に指定されています。

|           | 保安制限林用域  | 公共施設用域  |  |
|-----------|--|---|--|
| 区分内容      | <ul style="list-style-type: none"> <li>自然環境の保全を行うため、他の利用及び開発を行えない区域とする。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>道路、河川、水路、水面、官公署用地等で公共施設に限定して使用する区域とする。</li> </ul>  |  |
| 土地の利用制限   | <ul style="list-style-type: none"> <li>環境保全以外の用途に使用してはならない。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>   |  |
| 現況、土地利用特性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>主に緩傾斜地及び急傾斜地からなる山地部や海岸部において、特に自然環境を保全する上で重要な植生自然度の高い自然林や自然草原、特定植物群落、保安林、国定公園の第1種特別地域、砂防指定地、史跡名勝天然記念物などが各所に分布している。</li> <li>これらの地域は、本村を特徴づける青と緑に代表される自然環境豊かな基盤を形成するとともに、広大な森林は地域森林計画対象民有林としても位置づけられている。</li> <li>関係する法律としては、森林法、自然公園法、砂防法、文化財保護法などがあげられる。</li> <li><u>本村の特徴を形づくる優れた自然環境地域の基盤をなしていることから、保全を基本とする地域</u>である。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>村民の生活や産業などの経済活動を意図なく上で不可欠な社会基盤として、道路、河川・水面、官公庁施設用地、公益施設用地、文教厚生施設用地などが立地している。</li> <li>住民の生活質や利便性及び安全性の向上とともに、<u>多様な社会経済活動の活性化ニーズに対応した社会基盤の整備・充実に向けた用地の確保を効率利用を図る地域</u>として位置付ける。</li> </ul> |  |
| 万座毛での立地   | <ul style="list-style-type: none"> <li>左記を除く対象地</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>万座毛周辺活性化施設、第1駐車場、第2駐車場、駐車場間道路</li> </ul>   |  |

令和5年度土地利用基本計画用域図



出典：恩納村「恩納村土地利用基本計画」、「恩納村環境保全条例」[恩納村環境保全条例 \(vill.onna.okinawa.jp\)](http://vill.onna.okinawa.jp)

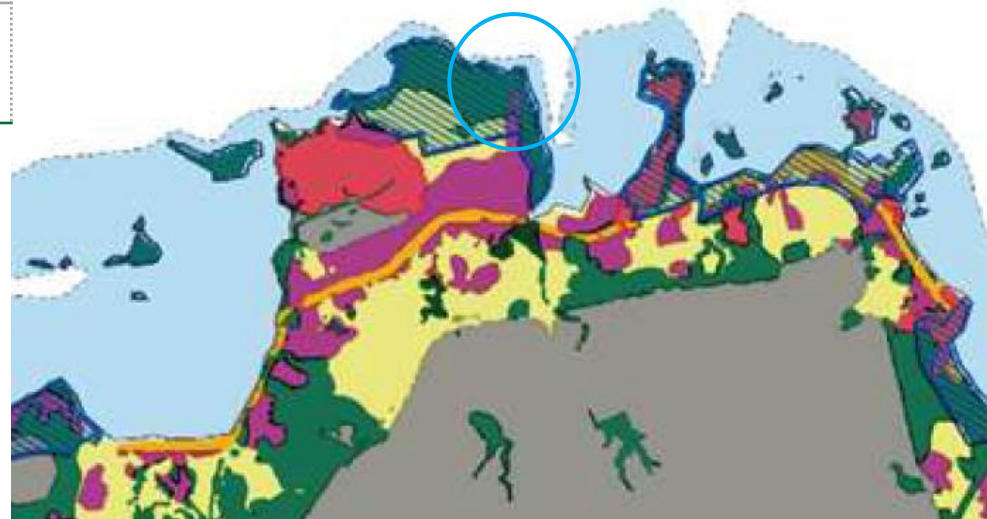


# 恩納村むらづくり景観条例において、万座毛周辺活性化施設・駐車場は集落景観保全地区、その他は自然景観保全地区に指定されています

## 恩納村の規制 - 恩納村むらづくり景観条例①

|         | 自然景観保全地区  | 集落景観保全地区   |
|---------|---|--|
| 該当する用域  | <ul style="list-style-type: none"> <li>保安制限林用途地域</li> <li>地域環境保全会域</li> <li>公共施設用域のうち、河川、水面、水路等、自然的な土地利用がなされている区域</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>集落用域</li> <li>公共施設用域のうち庁舎、学校用地、公民館等、都市的な土地利用がなされている区域</li> </ul>                                |
| 建築物の規制  | <ul style="list-style-type: none"> <li>高さ2階以下かつ10m以下</li> <li>道路側の敷地境界から50cm以上後退させること</li> <li>既存の緑地及び地形については80%以上の保全を図ること<br/>(詳細は次頁参照)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>高さ13m以下</li> <li>道路側の敷地境界から50cm以上後退させること</li> <li>敷地内は出来る限り緑地に努めるものとする<br/>(詳細は次頁参照)</li> </ul> |
| 万座毛での立地 | <ul style="list-style-type: none"> <li>右記を除く対象地</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>万座毛周辺活性化施設、第1駐車場、第2駐車場、駐車場間道路</li> </ul>  |

| 凡例  |               |
|---|---------------|
|  | 集落景観保全地区      |
|  | 準集落景観保全地区     |
|  | 中層景観形成地区      |
|  | 農漁業景観形成地区     |
|  | 自然景観保全地区      |
|  | リゾート景観創造地区    |
|  | 基地景観形成地区      |
|  | イノー(礁池)景観保全地区 |
| 自然公園法による規制  |               |
|  | 特別地区          |
|  | 海中公園地区        |



出典：恩納村「恩納村むらづくり計画ガイドライン」<http://vill.onna.okinawa.jp/>

# 恩納村むらづくり景観条例で定める、集落景観保全地区、自然景観保全区域の建築物規制は以下の通りです

## 恩納村の規制 - 恩納村むらづくり景観条例②

| 項目                   | 集落景観保全地区   | 準集落景観保全地区 | 中層景観形成地区   | リゾート景観創造地区  | 自然景観保全地区                   | 農漁業景観形成地区  |
|----------------------|--|-----------|--|---|----------------------------|--|
| 建築物の高さに関する制限         | 13m以下  |           | 6階以下かつ20m以下  | 33m以下   | 2階以下かつ10m以下                | 平屋かつ8m以下   |
| 建築物の壁面の位置の制限         | ○道路側の敷地境界線から50cm以上後退させること。   |           | ○主要道路の中心線から壁面の位置(D)と建築物の高さ(H)の比率は海側1.2以上、陸側2.0以上後退 |   | ○道路側の敷地境界線から50cm以上後退させること。 |  |
| 屋敷囲い                 | ○屋敷囲いが人工物の場合、敷地地盤面から1.5m以下とする。   |           |  | ○敷地の周辺に設ける垣・柵・塀は、琉球石灰岩の石垣若しくは生垣によるものとし、その高さは周辺に圧迫感を与えないよう、敷地地盤面から1.5m以下とする。 |                            | —  |
| 高さ・配置<br>形態・意匠<br>色彩 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○地域を代表する景観資源の周辺や集落の重要な祭事等が行われる場所の周辺においては、歴史・文化的な雰囲気や阻害しないよう高さ・配置・形態・意匠・色彩に配慮すること。</li> <li>○建築物等の配置は、恩納岳や山田グスクをはじめとするシンボル景観拠点や眺望拠点などの主要な眺望点からの眺望及び、集落や海岸線等の低地部から主要な眺望点を見上げた時の眺望を阻害しないよう考慮すること。</li> <li>○海岸線軸の周辺においては、美しい海岸景観への眺望を阻害しないよう、高さ・配置・形態・意匠・色彩に配慮すること。</li> <li>○建築物等が大規模となる場合は、隣接する集落等への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこと。</li> <li>○地形を活かした建築物等の配置を行うこととする。</li> <li>○屋外に設ける設備は、目立たないよう配置の工夫や遮へい等をおこなうこと。</li> <li>○建築物の外壁は周辺の景観に配慮し、落ち着いた色彩(マンセル値:明度8以上、彩度2以下)を基調とすること。ただし、着色していない木材等の自然素材によって仕上げられるものや、外壁の一部にアクセントとして用いる色彩についてはこの限りではない。</li> <li>○建築物の屋根等に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮すること。</li> </ul> |           |  |   |                            |  |
| 色 彩                  | ○デザインのアクセントとして壁面や軒裏に上記以外の高明度・高彩度の色彩を使用する場合は、使用面積は各立面の表面積の10%以下にとどめること。   |           |  | ○デザインのアクセントとして壁面や軒裏に高明度・高彩度の色彩を使用する場合は、使用面積は各立面の表面積の5%以下にとどめること。            |                            | —  |
| 敷地内の緑化               | ○敷地内は出来る限り緑化に努めるものとする。<br>○フクギ等の屋敷林は出来るだけ保全するものとする。  |           |  | ○敷地面積の30%以上の緑化を行うとともに、リゾート地にふさわしい景観の演出を図ること。<br>○屋外の駐車場は、できる限り緑化すること。       |                            | ○既存の緑地及び地形については80%以上の保全を図ること。<br>○敷地内は出来る限り緑化に努めるとともに、緑化の際には周辺の自然植生に配慮しながら在来種の活用を行うこと。 |



# 各活用対象地の建築物の設置及び一時利用には、法規制により許可の取得や用域変更が求められるケースがあります

## 関係法規制サマリー

| 活用対象地の分類          |   |  |  |
|-------------------|---|--|--|
|                   | 万座毛周辺活性化施設  | 第2駐車場  | 万座毛  |
| 森林法               | 規制なし  |  | 保安林  |
| 自然公園法             | 第二種特別地域   |  | 万座毛遊歩道や象の鼻周辺等は第1種特別地域、<br>その他は第2種特別地域  |
| 沖縄県文化財保護条例        | 名勝万座毛指定範囲   |  | 天然記念物指定範囲、<br>かつ名勝万座毛指定範囲  |
| 恩納村土地保全条例         | 公共施設用域  |  | 保安制限林用域  |
| 恩納村むらづくり景観条例      | 集落景観保全地区  |  | 自然景観保全地区   |
| 活用の可能性            | <ul style="list-style-type: none"> <li>イベント等の一時使用</li> <li>テナント誘致</li> <li>自主事業の開催</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備</li> <li>イベント等の一時使用</li> <li>自主事業の開催</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>イベント等の一時使用</li> </ul>   |
| 活用の可能性を踏まえた主な留意事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>特になし（時間外利用については、恩納村万座毛周辺活性化施設の設置及び管理に関する条例施行規則との調整が求められます。）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の設置を検討する場合には、以下3点に留意する必要があります。 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <a href="#">教育委員会の許可の取得</a>（文化財保護条例）</li> <li>✓ <a href="#">用域変更</a>（恩納村土地保全条例）</li> <li>✓ <a href="#">建築物規制の要件遵守</a>（自然公園法、恩納村むらづくり景観条例）</li> </ul> </li> <li>建築物を伴わない利用については左記の万座毛周辺活性化施設と同様です。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の設置を伴わない場合も、以下3点に留意する必要があります。 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <a href="#">立ち木の伐採や土地の形質の変更を伴う場合は知事の許可の取得</a>（森林法）</li> <li>✓ <a href="#">教育委員会の許可の取得*1</a>（文化財保護条例）</li> <li>✓ <a href="#">用域変更</a>（恩納村土地保全条例）</li> </ul> </li> <li>一時的な仮設置物（ステージやテント）を設置する場合も、以下3点に留意する必要があります。 <ul style="list-style-type: none"> <li>*2</li> <li>✓ <a href="#">沖縄県森林整備保存課からの作業許可を取得</a>（森林法）</li> <li>✓ <a href="#">第1種特別地域は基本的に不可、第2種特別地域は沖縄県庁への申請が必要</a>（自然公園法）</li> <li>✓ <a href="#">恩納村教育委員会への届出</a>（文化財保護条例）</li> </ul> </li> </ul> |

\*1：保存に影響を及ぼす行為についての影響が軽微である場合はこの限りではない。

\*2：沖縄県森林整備保存課、文化財課、環境部自然保護課への初期的なヒアリング結果であり、イベント内容の詳細によって変更される可能性があります。

# **(1)対象地の概要整理**

- i 対象地の基礎情報
- ii 関係法規制
- iii 上位計画等**
- iv 周辺環境調査

# 上位計画等の調査では、関連行政計画、対象地における土地利用計画、既存施設の開発経緯に関わる計画に区分して整理を行います

## 上位計画等サマリー

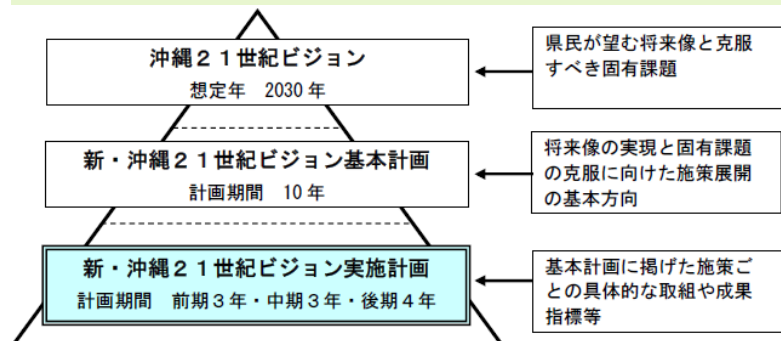
| 沖縄県・北部地域の上位計画 |  |            |                                      |
|---------------|--|------------|--------------------------------------|
| 主体            | 法律・条例  | 計画期間       | 概要                                   |
| 関連行政計画        | 新・沖縄21世紀ビジョン基本計画（沖縄振興計画）                     | 2022～2031年 | ・ 沖縄振興分野を包括する総合的な基本計画として策定           |
|               | 新・沖縄21世紀ビジョン実施計画                             | 2022～2024年 | ・ 基本計画に掲げる施策の具体取り組みを策定               |
|               | 沖縄21世紀ビジョンゆがふしまづくり計画<br>（沖縄県まち・ひと・しごと創生総合戦略） | 2023～2027年 | ・ 新・沖縄21世紀ビジョン基本計画、実施計画を補完する個別計画     |
|               | 第6次沖縄県観光振興基本計画                               | 2022～2031年 | ・ 新・沖縄21世紀ビジョン基本計画を上位計画とした観光振興に係る計画  |
|               | 北部振興事業計画                                     | 2012年～     | ・ 沖縄県北部12市町村を対象とした産業振興への取り組み・予算措置を策定 |

| 恩納村・対象地の上位計画    |                                |            |   |
|-----------------|--------------------------------|------------|---|
| 主体              | 法律・条例                          | 計画期間       | 概要                                      |
| 関連行政計画          | 第6次恩納村総合計画・恩納村第2期総合戦略          | 2023～2032年 | ・ 恩納村における全分野の最上位計画                      |
|                 | 第3次恩納村観光振興計画                   | 2017～2026年 | ・ 恩納村における観光の在り方、展開方策                    |
|                 | サンゴのむらづくりに向けた行動計画              | 2017年～     | ・ 恩納村における自然環境の在り方                       |
| 対象地における土地利用計画   | 恩納村土地利用計画                      | 2022～2032年 | ・ 恩納村における土地の規制と誘導に関する条例を踏まえた土地利用に係る基本方針 |
|                 | 恩納村景観むらづくりガイドライン               | 2024年～     | ・ 恩納村における景観資源とその課題にかかるガイドライン            |
| 既存施設の開発経緯に関わる計画 | 万座毛周辺整備基本計画                    |            | ・ 万座毛の周辺整備にかかる基本計画                      |
|                 | 万座毛周辺整備実施計画                    |            | ・ 万座毛の周辺整備にかかる整備・運営・管理方針を定めた計画          |
|                 | 恩納村万座毛周辺活性化施設の設置及び管理に関する条例施行規則 |            | ・ 万座毛周辺活性化施設の指定管理にかかる条例                 |
|                 | 恩納村万座毛周辺活性化施設基金条例              |            | ・ 万座毛周辺活性化施設の基金にかかる条例                   |

# 新・沖縄21世紀ビジョンにおいて、「世界から選ばれる持続可能な観光地の形成と沖縄観光の変革」を掲げ、北部地域においても県主導の複数の取り組みがなされています

## 関連行政計画 -新・沖縄21世紀ビジョン基本計画（沖縄振興計画）、新・沖縄21世紀ビジョン実施計画

### 沖縄21世紀ビジョンの概要



### 新・沖縄21世紀ビジョンにおける基本施策

#### 【1 沖縄らしい自然と歴史、伝統、文化を大切にす島を目指して】

- ▶ 世界に誇れる島しょ型環境モデル地域の形成
- ▶ 持続可能な海洋共生社会の構築
- ▶ 悠久の歴史や伝統文化に育まれた魅力ある空間と風土の形成 など

#### 【2 心豊かで、安全・安心に暮らせる島を目指して】

- ▶ 子どもの貧困の解消に向けた総合的な支援の推進
- ▶ 多様性を尊重する共助・共創社会の実現
- ▶ 離島・過疎地域における安全・安心の確保と魅力ある生活環境の創出 など

#### 【3 希望と活力にあふれる豊かな島を目指して】

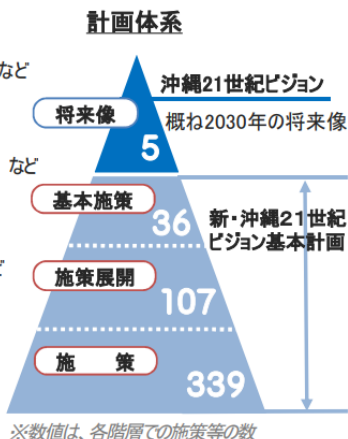
- ▶ 県民所得の着実な向上につながる企業の「稼ぐ力」の強化
- ▶ 世界から選ばれる持続可能な観光地の形成と沖縄観光の変革
- ▶ デジタル社会を支える情報通信関連産業の高度化・高付加価値化 など

#### 【4 世界に開かれた交流と共生の島を目指して】

- ▶ アジア・太平洋地域の平和構築に貢献する地域協力外交の展開
- ▶ 世界の島しょ地域等との国際協力活動と国際的課題への貢献 など

#### 【5 多様な能力を発揮し、未来を拓く島を目指して】

- ▶ 「生きる力」を育む学校教育の充実
- ▶ 多様な能力を育て、力強く未来を拓く人づくり など



出典：沖縄県「新・沖縄21世紀ビジョン基本計画の概要」[shin21seikivision-kihonnkeikaku\\_gaiyou.pdf\(okinawa.lg.jp\)](http://shin21seikivision-kihonnkeikaku_gaiyou.pdf(okinawa.lg.jp))、「新・沖縄21世紀ビジョン実施計画」[新・沖縄21世紀ビジョン実施計画](http://shin21seikivision-implementationplan.pref.okinawa.jp)（前期：令和4年度～令和6年度） | [沖縄県公式ホームページ](http://okinawa.jp)

### 「北部地域×観光事業」での取り組みについて

| 取り組み名                            | 主体        | 概要  |
|----------------------------------|-----------|---|
| 自然環境の保全利用協定締結推進事業                | 県         | ・自然環境等の保全と持続可能な観光振興の両立に向けた協定の締結支援、勉強会・制度説明会の開催に取り組む。  |
| 地域社会との協働による世界自然遺産の管理体制の構築及び運営の支援 | 県         | ・地域部会の開催、行動計画の検証等により世界自然遺産の保全と適正管理を推進する。  |
| 住民生活や自然環境への配慮等に関する周知啓発           | 県、環境省、市町村 | ・観光情報サイトにおいて、レスポンスルーツリズムに資する情報発信を実施する。  |
| 沖縄ワーケーション促進事業                    | 県         | ・ワーケーションデスティネーションとしての沖縄の認知度向上に向けたプロモーションや企業やワーケーションに関心のある個人事業主等に対する誘客プロモーションを実施する。  |
| 国営沖縄記念公園海洋博覧会地区内施設の管理運営          | 県         | ・国営沖縄記念公園海洋博覧会地区内施設（沖縄美ら海水族館及び海獣施設等）の管理運営を行い、同地区の滞在期間の延長や地域内消費を高めるための拠点機能の充実を図る。  |
| 戦略的MICE誘致促進事業                    | 県、OCVB    | ・全県的なMICEの振興を図るため、MICE開催地としての認知度向上、国内外での誘致・プロモーション活動、産学官の連携によるMICEの誘致活動やMICE受入体制の整備、専門人材育成等に取り組む。   |
| 沖縄観光グローバル事業                      | 県         | ・国際航空路線の拡充及び外国人観光客の誘客を図るための取組を行う。<br>①国際航空路線の誘致・拡充を図るための支援<br>②各市場特性に応じたプロモーションの展開<br>③多言語によるWEB及びSNSでの観光情報の発信<br>④海外トップセールス及び国際旅客ハブの形成に向けた連携プロモーション<br>⑤Be.Okinawaブランドイメージを図るためのビジュアル作成等<br>⑥富裕層に特化した誘客活動の展開 |
| 国内需要安定化事業                        | 県         | ・国内需要の安定的な確保を図るため、季節ごとにターゲットを設定した誘客キャンペーン、観光PRイベント等のプロモーションを実施する。   |
| 戦略的クルーズ観光推進事業                    | 県         | ・質の高いクルーズ観光を推進するため、展示会への出展、プロモーション、クルーズ船社等への誘致活動、地域の受入体制強化等を通して、付加価値の高いクルーズの寄港、周遊・発着クルーズを戦略的に誘致する。  |
| スポーツツーリズム戦略推進事業                  | 県         | ・スポーツツーリズムの促進、スポーツイベントの支援及び実施、スポーツコンベンションの誘致等に取り組む。   |
| 観光地形成促進地域制度の活用促進                 | 県         | ・高い国際競争力を有する観光地の形成を図るため、国内外からの観光旅客に対応した観光関連施設の整備を促進する。  |

# ゆがふしまづくり計画、第6次沖縄県観光振興基本計画では、沖縄の自然や文化を生かした観光振興によって滞在期間の長期間化、リピーター率向上を掲げています

## 関連行政計画 - 沖縄21世紀ビジョンゆがふしまづくり計画、第6次沖縄県観光振興基本計画

### 沖縄21世紀ビジョンゆがふしまづくり計画（観光分野）

- 沖縄21世紀ビジョンゆがふしまづくり計画では、観光事業促進に向けて、以下の通り目標値を定めています。

|        | 基準値<br>(令和元年)         | 目標値<br>(令和9年)         |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| リピーター率 | 国内客86.2%<br>外国人客29.0% | 国内客90.0%<br>外国人客31.6% |
| 平均滞在日数 | 3.70日                 | 4.71日                 |

- また、施策の方針として以下を定めます。
  - ✓ **豊かな自然環境、伝統文化等の本県のソフトパワーを生かした多様なツーリズムの実施**
  - ✓ **国際的な観光地にふさわしい観光まちづくり**と、脱炭素、SDG s への配慮
  - ✓ MICE振興とビジネスツーリズムの推進
  - ✓ 企業等によるワーケーションの取り組みを推進

### 沖縄21世紀ビジョンゆがふしまづくり計画（北部地域）

- 雇用創出と多様な人材確保を目的として、以下の施策を定めます。（本事業に関連するもののみ抜粋）
  - ✓ 固有かつ絶滅のおそれがある種が多数生息するやんばる地域の自然環境の保全に努めつつ、豊かな自然環境や歴史的・文化的に優れた地域資源を生かした森林ツーリズムや体験・交流型観光など観光産業の振興を図り、雇用の場を確保・創出し、社会増につなげる。
  - ✓ **観光関連産業と農業や水産業と連携したグリーン・ツーリズムやブルー・ツーリズム、生活体験等の体験・滞在型観光を促進する。**
  - ✓ リゾート施設と万国津梁館及び OIST をはじめ北部圏域に拠点を持つ県内学術研究機関の連携による MICE の誘致・受入れを図る。

### 第6次沖縄県観光振興基本計画

#### 目指す将来像/VISION

「世界から選ばれる持続可能な観光地」

- 世界とつながり、時代を切り拓く「美ら島 沖縄」 -

- 第6次沖縄県観光振興基本計画では、観光の振興のために以下の施策を定めます。（本事業に関連するもののみ抜粋）

| 施策                    | 具体的取組               | KPI   |
|-----------------------|---------------------|---|
| 観光収入の確保と経済効果の発揮       | 観光収入の確保             | 観光客一人当たりの県内消費額及び滞在日数                                |
| 文化・伝統・芸能を活用したツーリズムの促進 | 文化観光の促進             | 旅行商品造成プログラムモデルの構築数                                  |
| 地元の食材等を活用した食と土産品の品質向上 | 日本遺産である琉球料理と琉球泡盛の活用 | 令和5年以降、「琉球料理が味わえる店（仮）」認証店舗数<br>泡盛の酒蔵ツーリズムを実施している酒蔵数 |
|                       | 食事の品質向上の推進          | 観光客1人当たりの県内消費額（飲食費）                                 |
|                       | 県産品の利用や地産地消の推進      | 宿泊施設において提供される食事で、県内で生産・製造された食料品を利用している施設割合          |
|                       | 観光産業と多様な産業との連携      | 1人当たりの観光消費額（土産・買物費）                                 |





# 第6次恩納村総合計画では、万座毛利活用に関わる目標として「恩納ブランドを生かした活力と魅力ある産業の村」、「美しい自然の調和した潤いのある村」を掲げています

## 関連行政計画 - 第6次恩納村総合計画・恩納村第2期総合戦略（1/2）

将来像・基本目標・基本施策

将来像：恩の青 豊かな緑 輝く人々 未来へつなごう恩納村

### 本業務に関連する基本目標・重点施策

| 基本目標                     | 基本施策       | 取組施策   |
|--------------------------|------------|--|
| 4.恩納ブランドをいかした活力と魅力ある産業の村 | 商工業の振興     | <ul style="list-style-type: none"> <li>中小企業・小規模企業等活動の活性化支援</li> <li>恩納ブランドの促進</li> <li>観光関連業との連携強化</li> </ul>        |
|                          | 観光業の振興     | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域資源の保全と活用の観光振興</li> <li>安全・安心で快適な観光地形成</li> <li>観光プロモーションの強化と人材育成</li> </ul> |
| 5.美しい自然の調和した潤いのある村       | 自然環境の保全・創出 | <ul style="list-style-type: none"> <li>海域生態系の保全と創出</li> <li>陸域環境の保全と創出</li> <li>景観の保全と創出</li> </ul>                  |

商工業の振興

|           | 現状と課題   | 施策の展開  |
|-----------|---|--|
| 恩納ブランドの促進 | <ul style="list-style-type: none"> <li>リゾートホテル、観光関連施設が立地する一方で、<b>恩納村独自の特産品を創出できていない</b>ため、地域資源を生かした恩納ブランドの開発と普及を促進する必要があります</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域資源を生かした恩納ブランドの創出と、村内観光施設やリゾートホテル、展示会を活用した販路拡大を支援します。</li> </ul>   |
| 観光関連業との連携 | <ul style="list-style-type: none"> <li>観光関連業との連携：観光・サービス業が増加傾向となっているため、<b>リゾートホテル周辺の商業・サービス施設誘致において、観光関連業との連携を図る</b>必要があります。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>万座毛周辺活性化施設や恩納村農水産物販売センター等において観光関連事業者との連携強化</b>を推進します。</li> </ul> |

# 第6次恩納村総合計画では、万座毛利活用に関わる目標として「恩納ブランドを生かした活力と魅力ある産業の村」、「美しい自然の調和した潤いのある村」を掲げています

## 関連行政計画 - 第6次恩納村総合計画・恩納村第2期総合戦略（2/2）

| 観光業の振興            |  | 自然環境の保全・創出  |            |  |   |
|-------------------|--|---|------------|--|---|
|                   | 現状と課題  | 現状と課題   | 施策の展開      |  |   |
| 地域資源の保全と活用の観光振興   | <ul style="list-style-type: none"> <li>リゾートホテルの立地が進み、収容人数21,592人、客室数5,951人と観光リゾートとしての地位を確立しています。</li> <li><u>お土産が少ないこと、また村内に加工場がないため、他産業への波及が限定的</u>です。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>自然資源・歴史文化資源を生かした観光産業の振興に取り組みます。</li> <li>本村の特産品や食文化を生かした観光推進と、体験・交流・環境学習等の観光プログラム開発を推進します。</li> </ul>                | 陸域海峡の保全と創出 | <ul style="list-style-type: none"> <li>森・川・海が一体的に連なった地形を保全し、かつ豊にすることが必要です。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>恩納村海岸管理条例の運用や赤土等流出防止基本計画に基づき、<u>海岸の適正な保全と管理を推進</u>します。</li> </ul>                                  |
| 安全・安心で快適な観光地形成    | <ul style="list-style-type: none"> <li>外国人観光客が期待されるため、外国人が観光を楽しめる環境づくりが必要です。</li> <li>村内での滞在時間の長時間化を促進するため、周遊バスなど回遊性向上が求められます。</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>観光インフラ整備（多言語化、インターネット環境）の整備の取り組みます。</li> <li><u>世界有数のリゾート地にふさわしい景観形成を図</u>るとともに、村づくり推進税の導入について県との調整を行います。</li> </ul> | 景観の保全と創出   | <ul style="list-style-type: none"> <li>自然資源・歴史文化資源を活かした景観の保全と創出が求められています。</li> <li>主体的な景観保全に取り組むため、2014年に恩納村景観むらづくり計画を施行しています。</li> <li>村の大部分が<u>自然公園法、農地法、恩納村環境保全条例の法規制が適用されているため、乱開発は制限されていますが、きめ細やかな規制誘導が必要</u>です。</li> <li>近年<u>派手な色彩・意匠の建物や、屋外広告物が増加傾向</u>にあります。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>変化に適切に応じた景観むらづくり計画や土地利用基本計画の見直しを行います。</li> <li>自然景観と調和するリゾート空間にふさわしい建築物や道路の景観形成に取り組みます。</li> </ul> |
| 観光プロモーションの強化と人材育成 | <ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルでの慢性的な人材不足が見られます。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>主要な観光施設や歴史文化資源、特産品を発信し、<u>プロモーション活動の強化に取り組みます</u>。</li> <li>雇用条件、村民の学習機会創出に取り組みます。</li> </ul>                        |            |  |   |

出典：恩納村「第6次恩納村総合計画・恩納村第2期総合戦略」[恩納村第6次総合計画（前期基本計画）](#)・[恩納村第2期総合戦略](#) | [沖縄県恩納村](#) | [恩（めぐみ）の青 豊かな緑 輝く人々 未来へつなごう恩納村 \(vill.onna.okinawa.jp\)](#)



# 第3次恩納村観光振興計画では、新たな観光メニュー・特産品の開発とプロモーションの拡充を掲げています

## 関連行政計画 - 第3次恩納村観光振興計画

| 基本目標                     | 個別施策                            | 具体的な取り組み  |
|--------------------------|---------------------------------|---|
| (1)豊かな地域資源の活用            | 豊かな地域資源の活用                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域資源を活用した<b>新たな観光メニューの開発</b></li> </ul>                                |
|                          | リゾートウェディングの推進                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>県内外へのプロモーションと地域資源を生かしたギフトや料理の提供</li> </ul>                             |
|                          | 自然資源や歴史文化資源等を活用した周遊マップの整備       | <ul style="list-style-type: none"> <li>マップの作成・情報発信</li> </ul>   |
|                          | 地域資源を活用したメニューや特産品の開発及び恩納ブランドの創出 | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>リゾートホテルのシェフによる料理コンテスト</b></li> <li><b>特産品開発・加工場整備の支援</b></li> </ul> |
|                          | 各種イベントの開催                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>既存イベントの拡充と<b>おんなサンセット海道を活用した連携事業の企画</b></li> </ul>                     |
|                          | 域内調達率の向上                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>農水産物の安定供給体制の確立と販路拡大</li> </ul>   |
| (2)誰もが安全・安心で快適に過ごせる環境づくり | 観光インフラの整備                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>案内板、インターネット環境の整備</li> <li>万座毛周辺活性化事業の実施</li> </ul>                     |
|                          | 観光リゾートにふさわしい景観の形成               | <ul style="list-style-type: none"> <li>沿道の緑化や無電柱化の促進</li> <li>歩きながら楽しめる道路・集落形成の促進</li> </ul>                  |
|                          | 環境の保全及び育成                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>秩序ある利用を図り条例の適正運用を図る</li> <li>サンゴ再生活動をはじめとする環境保全活動の展開</li> </ul>        |
|                          | 観光施設等における危機管理体制の整備              | <ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害への観光貴管理計画の策定</li> <li>海上レジャー客の安全基準の遵守</li> </ul>                   |
|                          | だれにでも優しい観光リゾートの形成               | <ul style="list-style-type: none"> <li>ユニバーサルデザイン、多言語化の対応</li> <li>周遊バスの事業化による利便性向上</li> </ul>                |
|                          | スポーツ合宿の誘致                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>トップレベル選手の合宿やキャンプを誘致</li> </ul>   |
| (3)観光PRの強化及び人材育成         | 効果的なPRの推進とプロモーションの拡充            | <ul style="list-style-type: none"> <li>動画、SNS、ガイドブックによるプロモーション</li> </ul>                                     |
|                          | 情報提供機能の強化                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>ホームページの充実化</li> </ul>  |
|                          | 観光大使やサンゴ大使の任命                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>観光大使の任命、イベントでの積極活用</li> </ul>  |

# サンゴのむらづくりに向けた行動計画では、事業者へサンゴの保全・拡充を目的とした自然環境の保全と、サンゴに関わる観光メニュー提供や情報発信を期待しています

## 関連行政計画 –サンゴのむらづくりに向けた行動計画

- サンゴのむらづくりに向けた行動計画において、事業者に期待されている内容は以下の通りです。

| 基本目標      | 具体的な取り組み   |
|-----------|--|
| 普及啓発・情報発信 | <ul style="list-style-type: none"><li>村内で展開されているサンゴ礁保全再生活動をはじめとする自然環境保全に関するイベント等に関心を持ち、応援・協力します。</li><li>サンゴや自然環境の保全につながる活動の積極的な情報発信を行います。</li></ul> |
| 自然環境      | <ul style="list-style-type: none"><li>村内で展開されているサンゴ礁保全再生活動をはじめとする自然環境保全に関する活動に関心を持ち、協力します。</li><li>自然環境の保全に配慮した事業活動の展開を行います。</li></ul>               |
| 生活環境・産業振興 | <ul style="list-style-type: none"><li>サンゴの苗づくりや植え付け等、サンゴ礁保全再生に関わる観光メニューの提供及び開発を行います</li><li>事業所の敷地や建物の緑化等、身近な地域の緑化活動に積極的に参加・協力します。</li></ul>         |

# 関係法規制により万座毛の土地利用転換は難しいものと考えますが、恩納村土地利用基本計画では周辺状況や土地の現況を鑑みて有効利用を考察する旨の記載があります

## 対象地における土地利用計画 - 恩納村土地利用計画

### (4) 土地利用転換の適正化と有効利用の促進

ア. 農業用域から他の用域への変更や農地転用を行う場合は、農業生産の動向や農地が果たす多面的な機能をはじめ、地域の持続発展可能な土地利用に資することを考慮し、長期的な視点に立った土地利用の適正化と有効利用を促進する。

また、農地転用等が無秩序な転用とならないよう、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域制度や、農地法に基づく農地転用許可制度の適正な運用を図る。

イ. 農用地の集約化や遊休農地の活用などを推進し、農業生産の向上や効率化を促進する。具体的には、人・農地プランの実質化などの制度活用による農用地の集約や意欲のある農業者の担い手育成を図る。

ウ. 国道等の沿道の都市的土地利用が進んでいる地域においては、商業及び業務施設などの誘導を図り、にぎわい空間の創出とともに、沿道の有効利用かつ効率的な土地利用を促進する。

エ. 保安制限林用域及び地域環境保全用域は、本村のむらづくりの基本理念である「青と緑が織りなす活気あふれる恩納村」を形作る基盤となっていることから、土地利用の転換は基本的に抑制するが、周辺状況や土地の現況を鑑みながら有効利用を考察する。

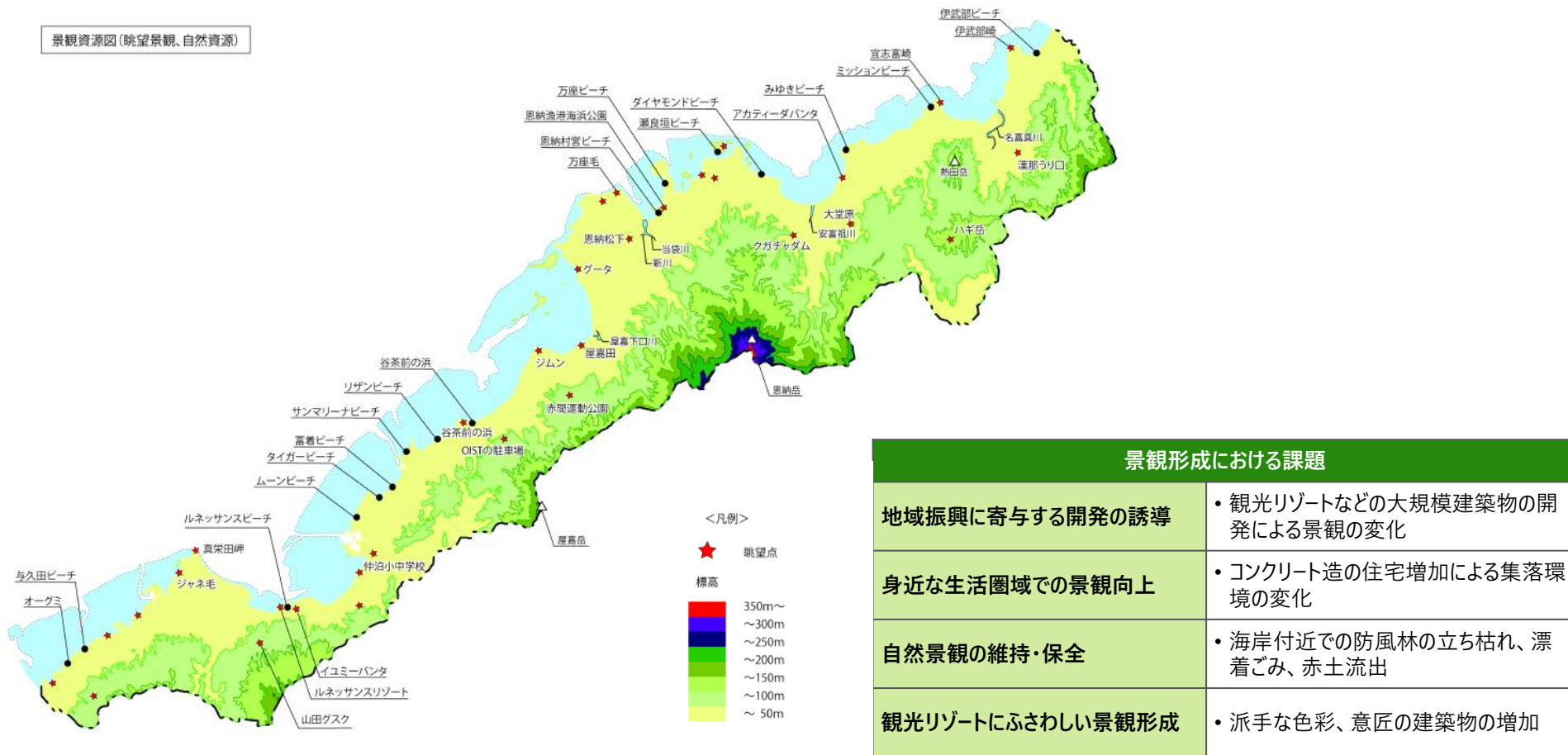
この地域は、生物多様性の維持、水源涵養、防災及び景観形成などの多面的な機能を有していることから、これらの保全とともに、機能向上を図る。

※恩納村土地利用計画で定められている万座毛周辺の計画・制限については、前述の「関連法規制 - 恩納村環境保全条例」に記載しています。

出典：恩納村「恩納村土地利用基本計画」[kihonkeikaku\\_1.pdf \(vill.onna.okinawa.jp\)](#)

# 恩納村景観むらづくり計画では、主な景観資源と課題について整理しており、近年の大規模リゾートや派手な色彩・意匠の建築物が課題視されています

## 対象地における土地利用計画 - 恩納村景観むらづくり計画



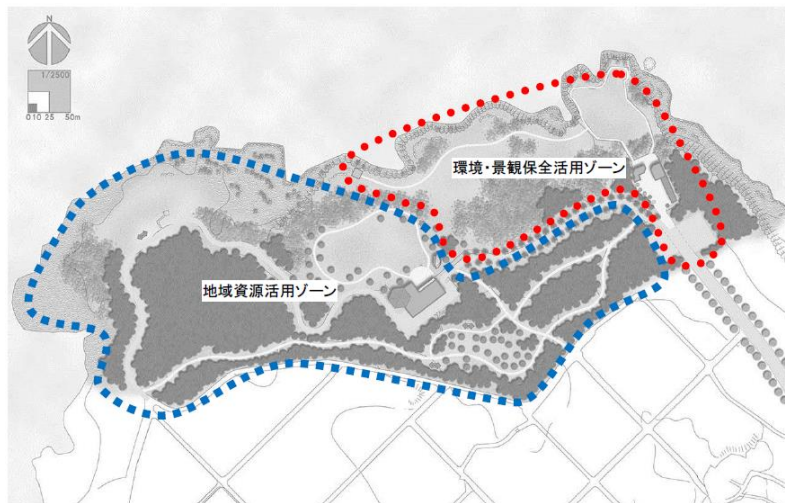
※恩納村景観むらづくり計画で定められている万座毛周辺の計画・制限については、前述の「関連法規制 - 恩納村景観むらづくり条例」に記載しています。

出典：恩納村「恩納村景観むらづくり計画」[恩納村景観むらづくり計画・景観条例](#) | 沖縄県恩納村 | 恩(めぐみ)の青 豊かな緑 輝く人々 未来へつなごう恩納村 ([vill.onna.okinawa.jp](http://vill.onna.okinawa.jp))

# 万座毛周辺活性化施設の検討のため、恩納村では万座毛周辺整備基本計画・実施計画にて、整備・管理・運営の基本方針を定めています

## 万座毛周辺整備基本計画（2013年）

- 恩納村では住民や地元関係者の要望を取り入れながら、以下を目的として、万座毛周辺整備基本計画を策定しています。
  - ✓ リピーターとなる観光客の創出
  - ✓ 長時間滞在による消費活動の誘導
- また、整備の基本方針として、以下を定めています。
  - ✓ 万座毛の魅力を生かす
  - ✓ 運営と一体となった施設整備の実現（ソフト・ハードの整合性の高い施設整備）
  - ✓ 地域資源を活用する
- 整備にあたり、景観の維持・環境配慮を目的とした「環境・景観保全活用ゾーン」と、新たなアクティビティを提供する「地域資源活用ゾーン」を定めています。



## 万座毛周辺整備実施計画（2015年）

- 恩納村では万座毛周辺活性化施設の具体的な運営手法・運営主体の検討を目的として、万座毛周辺整備実施計画を策定しています。

### 【施設整備の基本方針】

|                     | 概要  |
|---------------------|---|
| 万座毛の景観や夕日を楽しめる施設づくり | ・ 夕日を生かした景観で集客を行える施設づくりとする  |
| 環境に配慮した施設整備         | ・ 施設整備の範囲については、すでに植生が失われたエリアを基本とした上で、駐車場などの一部施設は環境調査を行った上で環境への影響が少ない範囲を設定する |
| 再訪率を高める新しい魅力の創出     | ・ 新たなサービスを提供することで、再訪率を高める   |
| 管理・運営の整合性を確保する      | ・ 公設民営の施設として、民間の運営者と連携した施設整備を実現する   |

### 【管理・運営の基本方針】

|                     | 概要                                    |
|---------------------|---------------------------------------|
| 万座毛観光の魅力を高めるサービスの提供 | ・ 利用者のニーズ・趣向に沿ったサービスの提供を行う            |
| 地域資源を活用した運営         | ・ 熱帯フルーツなどの観光資源を活用した、農産物・加工品販売を行う     |
| 新しいアクティビティの創出       | ・ 音楽イベントや記念品づくりなどのリピーターを生む体験メニューを実施する |
| 施設の美観を保つ維持管理の実施     | ・ 海風や台風を考慮した施設維持管理を行う                 |

出典：恩納村「万座毛周辺整備基本計画」、「万座毛周辺整備実施計画」、「恩納村万座毛周辺活性化施設の設置及び管理に関する条例施行規則」[恩納村万座毛周辺活性化施設の設置及び管理に関する条例施行規則 \(vill.onna.okinawa.jp\)](http://vill.onna.okinawa.jp)、「恩納村万座毛周辺活性化施設基金条例」[恩納村万座毛周辺活性化施設基金条例 \(vill.onna.okinawa.jp\)](http://vill.onna.okinawa.jp)



# 万座毛保存管理活用計画書にて、各エリアの活用・保全計画が定められています

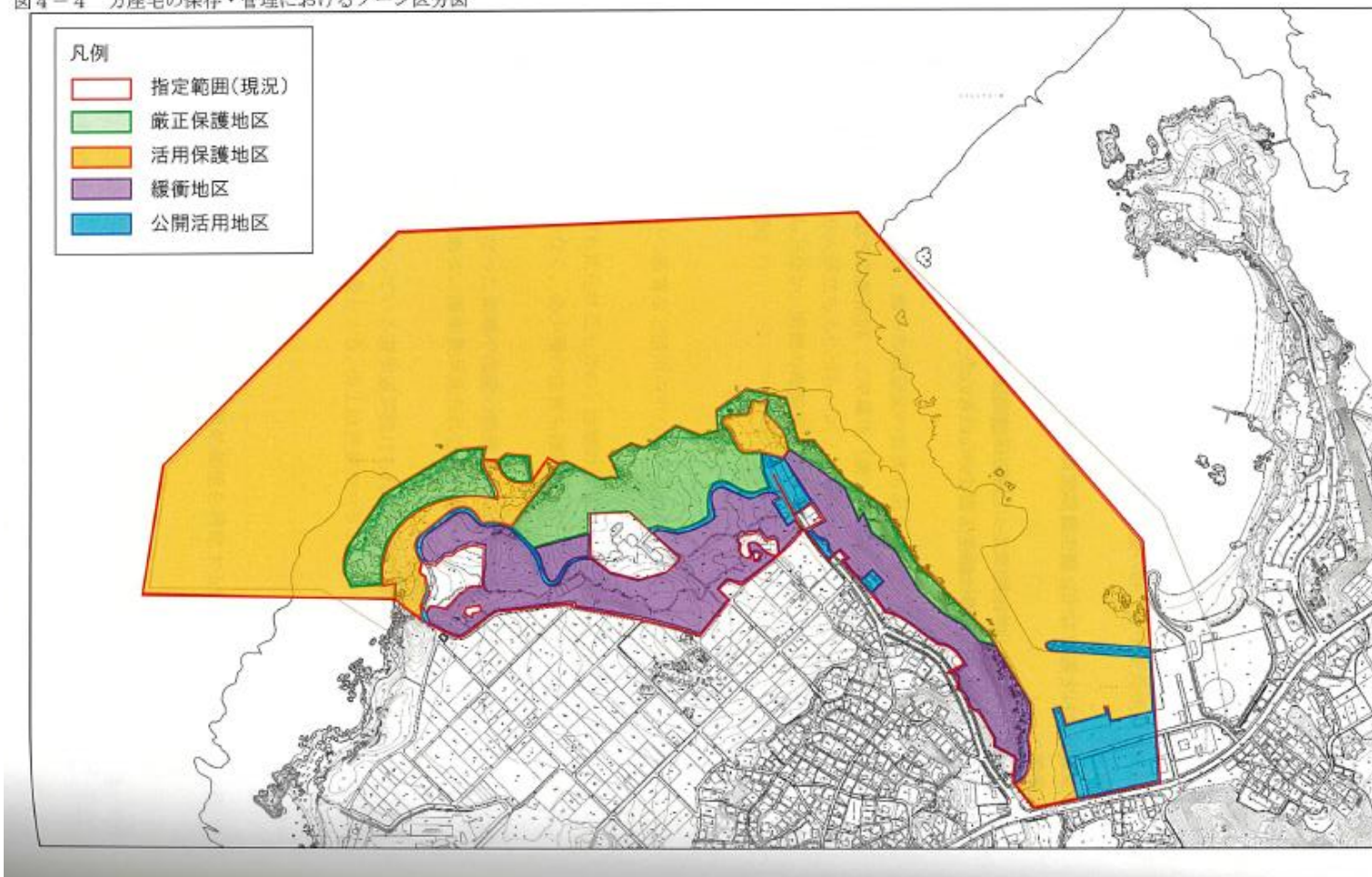
## 万座毛保存管理活用計画書（2018年）（1/2）

|              | 厳正保護地区   | 活用保護地区   | 緩衝地区   | 公開活用地区   |
|--------------|--|--|--|--|
| <b>基本方針</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>本質的価値が特に高いため、自然環境をそのままの状態为重点的に保護すべき地区である。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>本質的価値が高く、かつ鑑賞など活用の中心となる地区である。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>植生を主体とした地区である。万座毛の本質的価値を補完する環境保全の役割を担う地区である。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>過去に地形改変や人工物の整備が行われている地区である。</li> </ul>  |
| <b>守る</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>一般利用者の立ち入りを禁止する。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>一般利用者の自然地内への立ち入りは原則的にできないものとする。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>生体系を阻害する恐れのある動植物は計画的な除去を行う。</li> <li>万座毛の主要な視点場及び指定地外から見た遠景を維持する。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>名勝にふさわしい景観を維持する。</li> </ul>   |
| <b>直す</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>万座毛本来の風衝植生が損なわれている部分は、自然的な回復が見込めない場合、回復措置を検討する。</li> <li>外来種は発見次第、速やかに除去する。</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>自然的な回復が見込めない場合、回復措置を検討する。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>立ち枯れしている人口造林種は、景観及び安全性の観点から問題がある場合、関係部局に対し、除去を要望していく。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>景観を阻害する人工物は原則撤去、もしくはふさわしい形となるように整備する。</li> </ul>  |
| <b>管理・活用</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>植物の伸長が万座毛の自然植生や景観を阻害するおそれがあると判断された場合は、刈払いや除去などの対策を行う。対策の範囲は指定時の状況やモニタリングの結果等から判断する。</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>当地の保護と鑑賞に必要な通路、保護施設、情報施設、安全施設を整備し、適切に良好な状態を維持する。</li> <li>植物の伸長が万座毛の自然植生や景観を阻害するおそれがあると判断された場合は、刈払いや除去などの対策を行う。対策の範囲は指定時の状況やモニタリングの結果等から判断する。また、遊歩道等の通路確保の場合は、目的に応じた剪定や刈払いを行う。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>管理者による森林機能の増進のための整備にあたっては、当地の生態系に配慮したものとする。</li> <li>当地の活用に必要な保護施設、情報施設、安全施設は的施地に良好な状態を維持する。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>利活用のための便益施設を、当地の環境景観に調和する形で整備・維持する。</li> <li>一般利用客、恩納漁港、恩納海浜公園には景観及び環境に配慮した利活用を促す。</li> </ul> |
| <b>地形改変</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>地形の改変は認めない。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>地形の改変は原則的に認めない。</li> </ul>  |  |  |
| <b>工作物</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>工作物の新築は認めない。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>保護施設、情報施設、安全施設以外の工作物の新築、増改築、移築、色彩等概観の変更は原則的に認めない。</li> <li>保護施設、情報施設、便益施設、安全施設は、当地の景観に配慮し、適切に設置する。</li> </ul>   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>保存・管理・活用のために必要なもの、当地の景観・環境に影響のないもの以外の工作物の新築、増改築、移築、色彩等外観の変更は原則的に認めない。</li> </ul>              |
| <b>建築物</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の新築は認めない。</li> </ul>   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の新築は原則的に認めない。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>保存・管理・活用のために必要なもの、当地の景観・環境に影響のないもの以外の建築物の新築、増改築、移築、色彩等外観の変更は原則的に認めない。</li> </ul>              |
| <b>動植物</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>植物の植栽は、植生や希少種の保護のためのもの以外は認めない。</li> <li>植物の伐採は、植生や景観の保護のためのもの、外来種の除去のためのもの以外は認めない。</li> <li>動物の採取・移入は原則的に認めない。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>植物の植栽は、希少種の保護のためのもの、景観及び植生の維持・回復のためのもの以外は原則的に認めない。</li> <li>植物の伐採は、外来種の除去のためのもの、通路確保や過繁茂除去のためのもの以外は原則的に認めない。</li> <li>動物の採取・移入は原則的に認めない。</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>植物の植栽は景観及び植生、保安林機能の維持・回復のためのもので、本来の景観・植生・生体系に影響のないもの以外は原則的に認めない。</li> <li>植物の伐採は保安林内散策路の維持・監理のためのものや立ち枯れ除去のためのもの以外は原則的に認めない。</li> <li>動物の採取・移入は原則的に認めない。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>生態系の影響を及ぼす動植物の採取・移入は認めない。</li> </ul>  |
| <b>その他</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>現状を変更するものは認めない。ただし、万座毛の本質的価値の保全・活用が必要で当地の景観及び自然環境に影響のないものは沖縄県教育委員会と調整のうえ、決定するものとする。</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>現状を変更するものは認めない。ただし、万座毛の本質的価値の保全・活用が必要で統治の景観及び自然環境に影響のないものは沖縄県教育委員会と調整のうえ、決定するものとする。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>現状を変更するものは認めない。ただし、当地の景観及び自然環境に配慮のないものは沖縄県教育委員会と調整のうえ、決定するものとする。</li> </ul>   |  |

# 万座毛保存管理活用計画書にて、各エリアの活用・保全計画が定められています

## 万座毛保存管理活用計画書（2018年）（2/2）

図4-4 万座毛の保存・管理におけるゾーン区分図



出典：恩納村「万座毛保存管理活用計画書」

# (1)対象地の概要整理

- i 対象地の基礎情報
- ii 関係法規制
- iii 上位計画等
- iv 周辺環境調査**



# 国道58号、および海岸沿い主な観光施設、観光客向け商業施設が集積しています

## 周辺主要施設（1/3） - 観光施設

恩納村における、主な観光施設、観光客向け商業施設は以下の通りです。国道、および海岸沿いに観光施設が集積しています。



|   | 観光施設         | 分類 | 補足             |
|---|--------------|----|----------------|
| ① | おんなの駅なかゆくい市場 | 商業 | 野菜直売所、お土産店、屋台等 |
| ② | 恩納村水産物販売センター | 商業 | 水産直売所          |
| ③ | 恩納酒造所        | 商業 | 酒造             |
| ④ | 恩納ガラス工房      | 商業 | 琉球ガラス作品販売、体験   |

|   | 観光施設             | 分類      | 補足                 |
|---|------------------|---------|--------------------|
| ⑤ | 万座毛              | 自然・景観   | 展望スポット             |
| ⑥ | 真栄田岬（青の洞窟）       | 自然・景観   | 展望スポット、ダイビングスポット   |
| ⑦ | アカティダバンタ         | 自然・景観   | 展望スポット             |
| - | おんなサンセット街道       | 自然・景観   | 県道6号線、国道58号線（27km） |
| ⑧ | 谷茶前の浜公園          | 公園      |                    |
| ⑨ | 沖縄県県民の森          | 公園      | キャンプ場を併設           |
| ⑩ | JAXA沖縄宇宙通信所      | 博物館・展示館 |                    |
| ⑪ | 恩納村博物館           | 博物館・展示館 |                    |
| ⑫ | 恩納村ふれあい体験学習センター  | 博物館・展示館 |                    |
| ⑬ | 琉球村              | アクティビティ | 体験型テーマパーク          |
| ⑭ | Mega ZIP         | アクティビティ | 海上ジップライン           |
| ⑮ | フォレストアドベンチャーIN恩納 | アクティビティ | アスレチック             |
| ⑯ | 美らオーチャードゴルフ倶楽部   | ゴルフ場    |                    |
| ⑰ | ジ・アッタテラス ゴルフリゾート | ゴルフ場    |                    |
| ⑱ | PGMゴルフリゾート       | ゴルフ場    |                    |

出典：恩納村観光協会 [恩納村観光ナビマップ - Onna Village Sightseeing Navigation Map \(onnavi.com\)](http://onnavi.com)、Googlemap

# その他、恩納村の観光資源は以下の通りです

## 周辺主要施設（2/3） - 観光施設

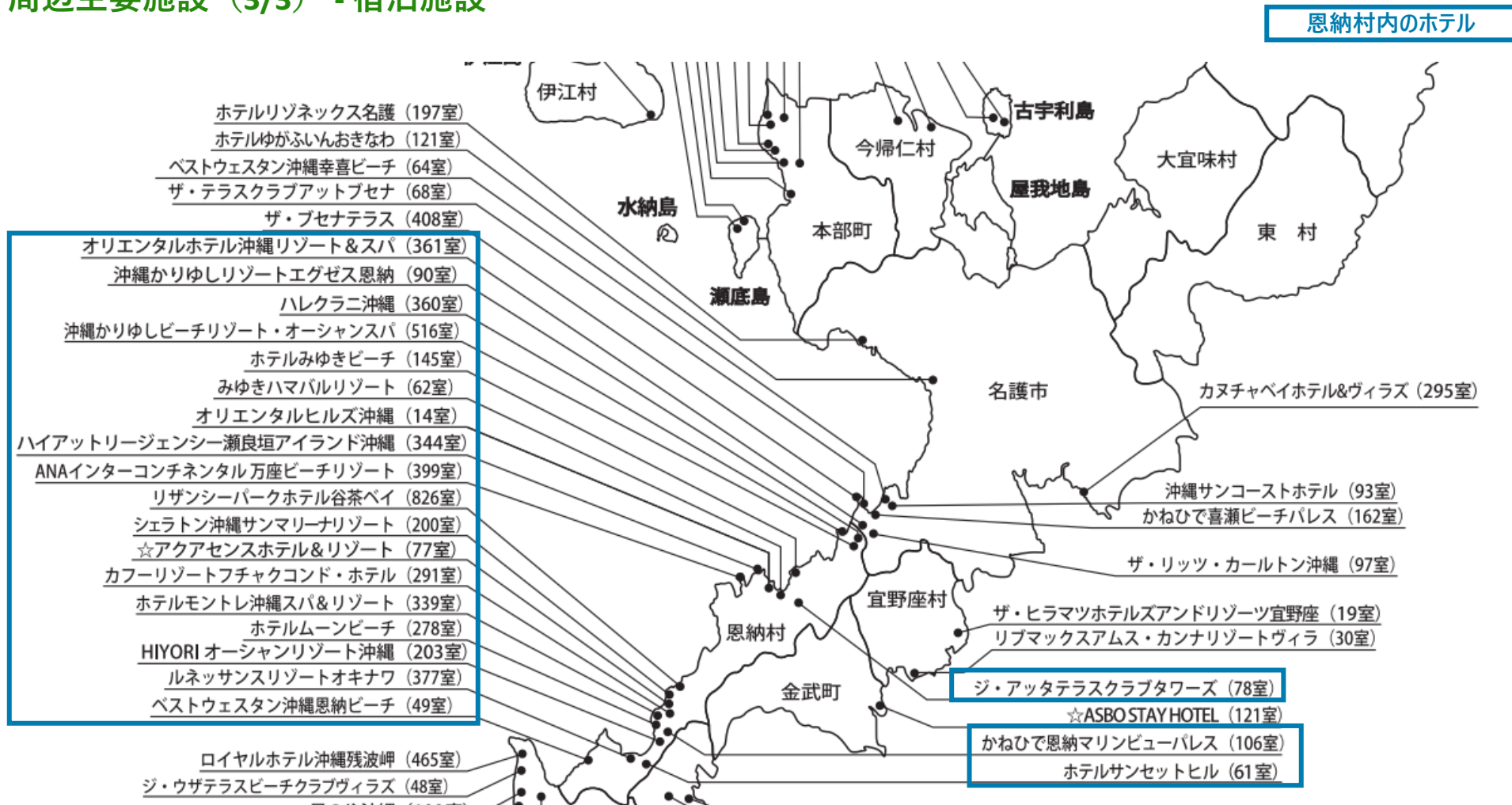
| 資 源      |          |  |
|----------|----------|--|
| 自然       | 山岳       | 恩納岳、熱田岳  |
|          | 海浜       | いんぷビーチ、ミッションビーチ、みゆきビーチ、ダイヤモンドビーチ、瀬良垣ビーチ、万座ビーチ、恩納村海浜公園ナビビーチ、谷茶前の浜、リザンビーチ、サンマリナービーチ、富着ビーチ、ムーンビーチ、ルネッサンスビーチ   |
|          | 海岸景観     | アカティエダバンタ、万座毛、真栄田岬、おんなサンセット海道  |
|          | 動物       | カラスバト、ノグチゲラ、リュウキュウヤマガメ等 希少種多数  |
|          | 植物       | 万座毛石灰岩植物群落（コウライシバ群落など）   |
|          | 旧街道      | 歴史の道（国頭方西海道 国指定）   |
| 歴史・文化    | 史跡       | 仲泊遺跡（国指定）、山田城跡（国指定）、国頭方西海道（国指定）、万座毛（県指定）、恩納グスク・浜崎御嶽（村指定）、カンジャガー（村指定）、神アサギ、ウドウイガマ（村指定）、唐人墓の墓碑（村指定）、伊武部貝塚、マナツジ嶽、御待毛、熱田貝塚、熱田御嶽、ポージガマ、森城嶽、藍壺、太田志喜根貝塚、兼久の殿、ヤウの嶽、谷茶貝塚、アフシマの御嶽、安幸地原貝塚、親王森、ガジャグスク、仲泊の一里塚、比屋根坂石畳道、仲泊の高麗人墓、仲泊前の御嶽、大和浜と大和干瀬、久良波貝塚、真栄田の一里塚、真栄田の御待毛、フェーレー岩、塩屋貝塚、美留貝塚、琉球村国登録有形文化財（建造物8件） |
|          | 歌碑       | 恩納松下の歌碑、谷茶前の浜の歌碑、仲間節の歌碑、渡久地政信の歌碑   |
|          | 行・祭事     | 前兼久ハリー、うんなまつり、美ら海花火大会、ウステーク（名嘉真／恩納／谷茶／富着／仲泊）、豊年祭（各区）、恩納村文化祭、琉歌大賞表彰式、恩納村産業まつり、ツール・ド・おきなわ、女子硬式野球大会、おきなわ全島やちむん市   |
| まつり・郷土芸能 | 郷土芸能     | エイサー（全地域）、ウステーク（仲泊・富着・谷茶・恩納・名嘉真）、豊年祭（名嘉真・安富祖・瀬良垣・恩納・南恩納・仲泊）、フェースシマ（仲泊・名嘉真）、長者大主、組踊り、獅子舞  |
|          | 博物館、図書館等 | 恩納村博物館、恩納村文化情報センター、森林科学館（県民の森）、沖縄科学技術大学院大学（OIST）、宇宙航空研究機構（JAXA）沖縄宇宙通信所、情報通信研究機構 沖縄電磁波技術センター  |
| 学習・鑑賞・公園 | 産業観光施設   | 恩納村水産物販売センター（おんなの駅なかゆくい市場）、真栄田岬周辺活性化施設、万座毛周辺活性化施設、恩納酒造所、御菓子御殿、琉球村（咲元酒造）、沖縄工芸村  |

|          |                                |   |
|----------|--------------------------------|---|
| 研修・スポーツ  | 研修センター・スポーツセンター                | 赤間総合運動公園、恩納村ふれあい体験学習センター、県民の森   |
|          | サイクリングコース                      | 県民の森  |
|          | ハイキングコース                       | 県民の森  |
|          | 自然研究路                          | 県民の森  |
|          | キャンプ場                          | 県民の森  |
|          | ゴルフ場                           | 美らオーチャードゴルフ倶楽部、ジ・アッタテラスゴルフリゾート、PGMゴルフリゾート沖縄   |
|          | フィールド・アスレチック場                  | 県民の森、フォレストアドベンチャーin 恩納  |
| レジャー・ヘルス | 海水浴場                           | いんぷビーチ、ミッションビーチ、みゆきビーチ、ダイヤモンドビーチ、瀬良垣ビーチ、万座ビーチ、恩納村海浜公園ナビビーチ、リザンビーチ、サンマリナービーチ、富着ビーチ、ムーンビーチ、ルネッサンスビーチ  |
|          | 漁港等                            | 瀬良垣漁港、前兼久漁港、恩納漁港、真栄田漁港  |
|          | 観光体験                           | 農業体験、漁業体験、マリレジャー体験、サンゴ再生体験、伝統芸能体験   |
|          | レジャーランド                        | 琉球村、フォレストアドベンチャーin 恩納   |
| 宿泊施設     | リゾートホテル                        | 沖縄かりゆしビーチリゾート・オーシャンスパ、スバリリゾートエグゼス、ジ・アッタテラス クラブタワーズ、海の旅亭おきなわ名嘉真荘、ホテルサンセットヒル、ホテルみゆきビーチ、みゆきハマバレルリゾート、オリエンタルヒルズ沖縄、ANA インターコンチネンタル万座ビーチリゾート、リザンシーパークホテル谷茶ベイ、シェラトン沖縄サンマリナーリゾート、カフーリゾートフチャウコンド・ホテル、ホテルモントレ沖縄スバ&リゾート、ホテルムーンビーチ、ムーンビーチパレスホテル、かねひで恩納マリンビューパレス、ホテルサンセットヒル、ルネッサンス リゾート オキナワ、ベストウェスタン沖縄恩納ビーチ、ハレクラニ沖縄、ハイアットリージェンシー瀬良垣アイランド、HIYORI オーシャンリゾート、星野リゾート BEBS 沖縄瀬良垣、他 |
|          | その他宿泊施設                        | にらい恩納、コンドミアムホテル、しまんちゅクラブ、ペンション ムーンヴィラ、ペンション サーフサイド、南恩納トピカル、オーベルジュ・ボンヌ・シェール・ラウー、民宿 富士、民宿 シーハウス、民宿 玉井荘、ペンション ほろほろ、山や草、ラ・カーサ・バナシア・オキナワリゾート、民宿 山内荘、シーサーガーデン、志喜屋荘、シーサイドコテージ、チュラマーチ、ペンション遊民 潮騒苑、ビーチリゾートホテルカウカウ、ホテルコンドミアム土花土花、オーベルジュ皿の上の自然、ザ・ペリドットスマート、BUZZ RESORT 他   |
| 特産物（味覚）  | 海ぶどう、モズク、アーサ、パッションフルーツ、アテモヤ、泡盛 |   |

出典：恩納村第6次総合計画 [恩納村第6次総合計画（前期基本計画）](#)・恩納村第2期総合戦略 | [沖縄県恩納村 | 恩（めぐみ）の青 豊かな緑 輝く人々 未来へつなごう恩納村 \(vill.onna.okinawa.jp\)](#)

# 恩納村では国道58号沿いにリゾートホテルが並んでいます

## 周辺主要施設（3/3） - 宿泊施設



出典：沖縄振興開発金融公庫「2022年度県内主要ホテルの稼働状況」[沖縄公庫 公庫レポート 188号 2023.10.12 右寄.indd \(okinawakouko.go.jp\)](https://okinawakouko.go.jp/)

## ②利活用方針の検討

# 意見交換会で得られた課題は、以下の通りで、特に万座毛周辺活性化施設屋上利用への課題が多く見られます

## 指定管理者、恩納区との意見交換会（1/2）

| 課題            | 対象地        | 詳細   |
|---------------|------------|--|
| テラス利用         | 万座毛周辺活性化施設 | • 2Fテラスが十分に活用されていない                        |
| 屋上への来訪者       | 万座毛周辺活性化施設 | • 一般客が屋上まで訪れていない                           |
| 屋上への移動        | 万座毛周辺活性化施設 | • 屋上への移動が非常階段またはエレベーターのみのため、大人数での安全な移動が難しい |
| 屋上からの眺望（西側）   | 万座毛周辺活性化施設 | • 屋上の周囲に塀があり、眺望がとても良いわけではない                |
| 屋上からの眺望（東側）   | 万座毛周辺活性化施設 | • モクマオウがあるため、恩納岳の眺望が取れていない                 |
| 第2駐車場の活用      | 第2駐車場      | • 現在活用ができていない                              |
| 施設から第2駐車場アクセス | 第2駐車場      | • 道幅が狭く、また車以外でのアクセスが難しい                    |
| 万座毛の植生管理      | 万座毛        | • 樹木、芝の管理が十分でない場所がある（遊歩道の芝が荒れている）          |



# 意見交換会で得られた活用案は、以下の通り規制との調整が必要になります

## 指定管理者、恩納区との意見交換会（2/2）

| 概要                  | 対象地          | 万座毛(株)単独で可能 | 恩納村と要調整 | 県と要調整 | 関連する規制  |
|---------------------|--------------|-------------|---------|-------|---|
| 団体写真スポットの設置         | 万座毛周辺活性化施設   | ●           |         |       | ・ 特になし  |
| 時間外利用               | 万座毛周辺活性化施設   |             | ●       |       | ・ 恩納村万座毛周辺活性化施設の設置及び管理に関する条例で定める利用時間の調整                     |
| 星空観望会の実施            | 万座毛周辺活性化施設屋上 |             | ●       |       | ・ 恩納村万座毛周辺活性化施設の設置及び管理に関する条例で定める利用時間の調整                     |
| 観光農園の運営             | 第2駐車場        |             | ●       | ●     | ・ 文化財保護条例に定める教育委員会の許可の取得<br>・ 公共施設でない場合は、恩納村土地保全条例に定める用域の変更 |
| BBQ施設の運営            | 第2駐車場        |             | ●       | ●     | ・ 文化財保護条例に定める教育委員会の許可の取得<br>・ 公共施設でない場合は、恩納村土地保全条例に定める用域の変更 |
| ヘリポートの設置            | 第2駐車場        |             | ●       | ●     | ・ 第2駐車場外への影響も考えられるため、実現難易度高                                 |
| 乗馬の実施               | 指定管理範囲内散策路   |             | ●       | ●     | ・ 文化財保護条例に定める教育委員会の許可の取得<br>・ 森林法に定める保安林の制限の解除              |
| 自動カートの運営            | 指定管理範囲内散策路   |             | ●       | ●     | ・ 文化財保護条例に定める教育委員会の許可の取得<br>・ 森林法に定める保安林の制限の解除              |
| 万座毛独自の植物の植栽、解説ボード設置 | 万座毛          |             | ●       | ●     | ・ 文化財保護条例に定める教育委員会の許可の取得<br>・ 恩納村土地保全条例に定める用域の変更（特例）        |
| 一時的な飲食等利用           | 万座毛          |             | ●       | ●     | ・ 文化財保護条例に定める教育委員会の許可の取得<br>・ 恩納村土地保全条例に定める用域の変更（特例）        |

# 稲毛海浜公園は、県が管理する港湾区域内に市が都市公園を位置付け、複数の民間事業者による公園区域の活性化を図っている事例です

## 稲毛海岸公園施設リニューアル整備事業（千葉市）

### 事業概要

- 本事業は、市の外郭団体の廃止により公園施設の管理運営主体が不在となったことで、新たな管理運営事業者を募集した事業です。約8.3haの公園全体を対象に、一部又は全エリアを対象に提案を受け付けるほか、事業手法、市による費用負担、20年～30年の範囲での事業期間など幅広い条件にて公募を実施した。
- 受託した事業者は「イナゲサンセットビーチ」をコンセプトとし、ホワイトビーチ・温浴施設・グランピング・宿泊施設・プール等を整備。市は使用料収入や維持管理費の減少、民間事業者は市からの指定管理料、施設改築費用、利用者による利用料を収益として事業を行い、約48億円の財政効果を見込んでいる。

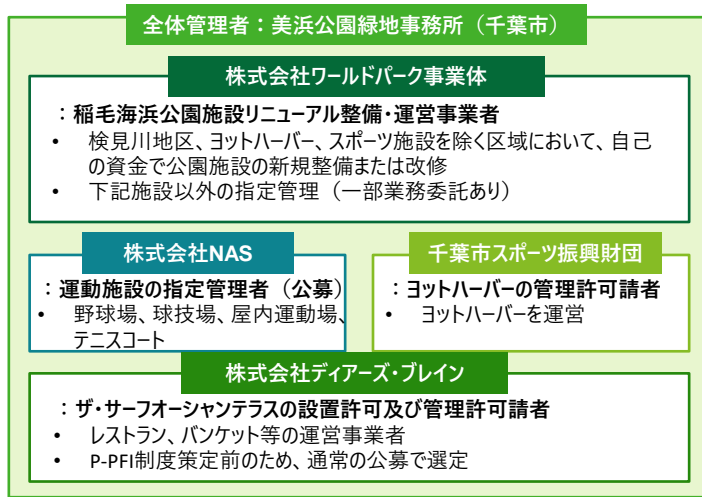
|      |  |   |
|------|--|---|
| 事業主体 | 千葉市 / 人口：約97.5万人（R2年国勢調査）  |   |
| 事業方式 | <ul style="list-style-type: none"> <li>既存公共施設、一般園地</li> <li>指定管理、業務委託、（施設リニューアル費用を市が建築負担金として事業者に支払い）</li> <li>民間収益施設</li> <li>設置管理許可による収益施設の整備・運営</li> </ul> |   |
| 事業期間 | 平成29年8月～令和19年8月（20年）   |   |
| 契約金額 | 民間負担額35.7億円、市負担額24.8億円   |   |
| 施設概要 | グランピング施設、バーベキュー場、温浴施設、宿泊施設、砂浜改修、プール等   |   |
| 事業経緯 | 平成29年4月<br>平成29年6月<br>平成29年8月<br>令和元年10月<br>令和3年度<br>令和4年度   | 募集要項の公表<br>事業予定者の選定、公表<br>基本協定の締結<br>砂浜開業<br>BBQ場開業<br>ウッドデッキ開業、プールリニューアル |



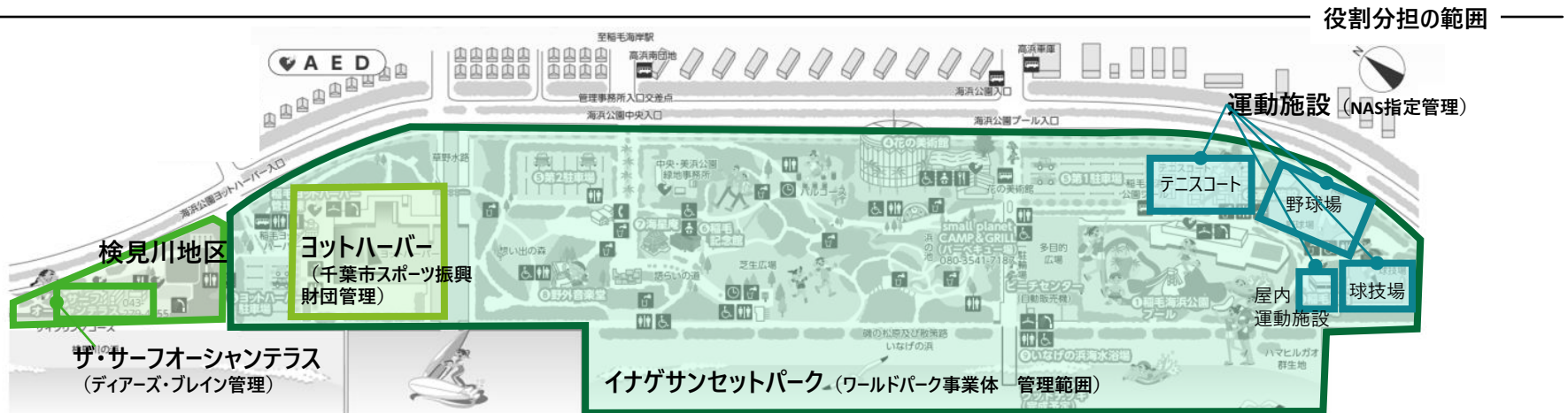
出典：千葉市HPより作成

# 稲毛海浜公園の運営に関わる民間事業者の役割分担は下記のとおりです

## 稲毛海岸公園施設リニューアル整備事業（千葉市）



- 各事業者の役割分担は左記のとおり。
- ワールドパーク事業体は既存の指定管理者等が管理する地区や施設以外において、リニューアル整備や指定管理による管理運営を行っている。





# 青島ビーチパークは、仮設店舗による段階的な取り組みを通じた認知度の向上を図り、新たにホテル・飲食施設の整備（青島ビーチビレッジ）につなげた事例です

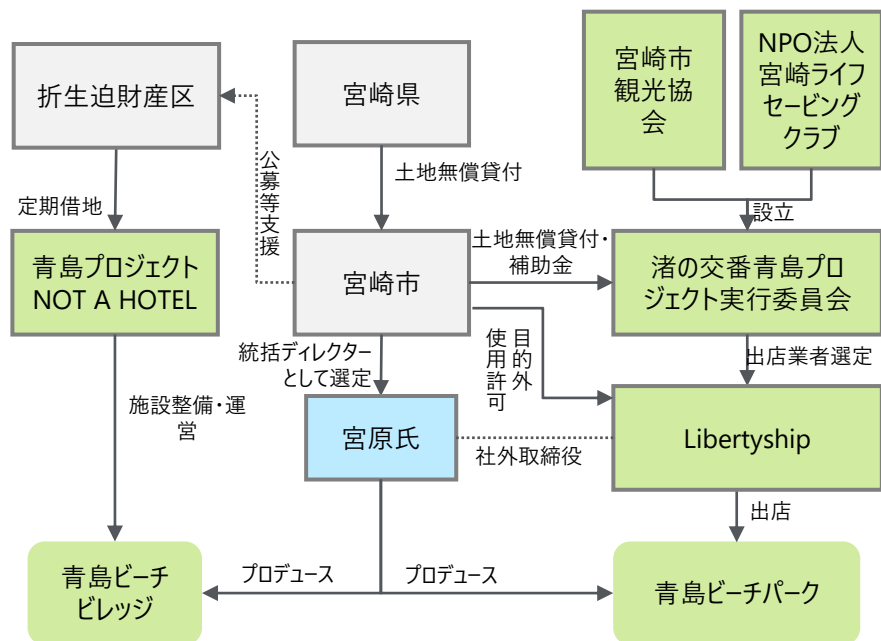
## 青島ビーチパーク／青島ビーチビレッジ

### 基本情報

|       |  |
|-------|--|
| 自治体名称 | 宮崎県宮崎市   |
| 人口    | 397,258人（2023年10月現在）   |
| 施設名称  | 青島ビーチパーク／青島ビーチビレッジ   |
| 所在地   | 宮崎県宮崎市青島2-233/青島2-241-1  |
| 施設概要  | ビーチパーク：飲食施設（2022年度より常設コンテナ）、ベンチ、テーブル、シェードボックス、ウッドデッキ等<br>ビーチビレッジ：宿泊施設、飲食施設 |

### 事業の特徴

- 海水浴場の来場者数が減少したことを契機に、2015年、公有地を活用したビーチの楽しみ方を目指し、夏季シーズンの仮設店舗5店舗による「青島ビーチパーク」を開設。事業主体は「渚の交番青島プロジェクト実行委員会」であり、当該実行委員会が出店業者を公募している。2022年度より通年営業（コンテナ設置による常設店舗化）となった。
- 統括ディレクターは、市の職員個人のつながりで交渉し、関与することとなった。正式には、2016年度の公募により選定している。
- 市としては、実行委員会に年600万程度の補助金を出している（仮設店舗時代は、コンテナの設置・撤去費があり2,600～2,700万程度かかっていた）。また、実行委員会・出店業者（Libertyship）・市の定例協議を開催するなど、体制面の支援も行う。
- 経済波及効果として、県の資料による推計では、店舗売上ベースで4億7千万程度の効果があり、青島の地価は6割上昇。市としての収入は目的外使用許可料となる。
- 青島ビーチパークの利用者数の増加、ブランディングの成功を受けて、2017年4月に隣接するホテル跡地に関し、財産区が事業用定期借地権の公募を実施。青島ビーチビレッジの整備がなされた。



# 国交省が保有する海の中道生態博物館では、民間資金等を活用した改修及び独立採算による運営が行われています

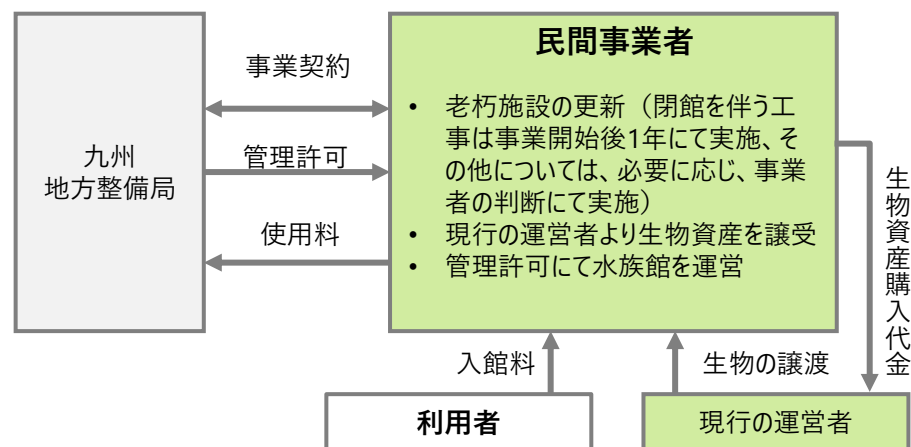
## 海の中道生態博物館改修運営事業（国土交通省九州整備局）

### 基本情報

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| 管理者名称 | 国土交通省九州整備局                        |
| 施設名称  | 海の中道生体博物館                         |
| 所在地   | 福岡県福岡市                            |
| 施設所有者 | 国土交通省                             |
| 施設運営者 | 代表企業：海の中道海洋生態科学館、構成員：西鉄ビルマネジメントほか |
| 事業方式  | PFI事業（RO方式【管理許可】）                 |
| 事業期間  | 2016年年4月～（運営期間 20年）               |

### 事業の特徴

- URが実施していた「特定公園施設事業（国営公園内の有料公園施設の整備・運営事業）」について、独立行政法人改革の一環として、平成30年までに廃止することが決定。
- 老朽化した施設の更新を含む施設の運営維持管理を行う民間事業者を選定。民間事業者は、現在の運営事業者より有償にて水族館の生物資産を購入する必要あり。
- 民間事業者は、管理許可料を支払いつつ、改築更新費用を含む全ての費用を独立採算により賄う。



# 海の中道海浜公園では同様のスキームで、ホテル等の運営も実施されています

## 海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業（国土交通省九州整備局）

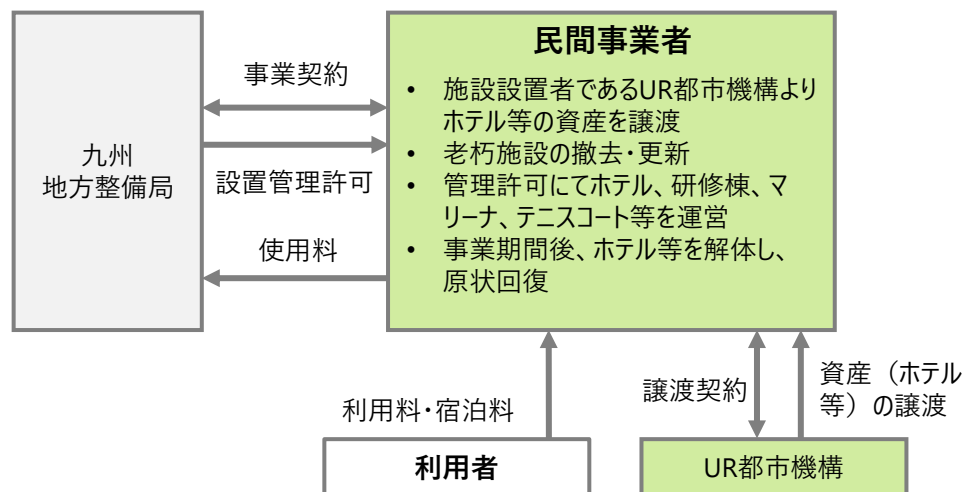
### 基本情報

|       |   |
|-------|---|
| 管理者名称 | 国土交通省九州整備局  |
| 施設名称  | ザ・ルイガンズ スパ&リゾート   |
| 所在地   | 福岡県福岡市  |
| 施設所有者 | 国土交通省   |
| 施設運営者 | (SPC) (株)海の中道リゾート<br>代表企業：(株)Plan・Do・See 構成企業：(株)ササキコーポレーション 協力企業：(株)創建サービス |
| 事業方式  | PFI事業（RO方式【設置管理許可】）   |
| 事業期間  | 2017年5月～（運営期間 20年）  |



### 事業の特徴

- URが実施していた「特定公園施設事業（国営公園内の有料公園施設の整備・運営事業）」について、独立行政法人改革の一環として、平成30年までに廃止することが決定。
- 老朽化した施設の更新を含む施設の運営維持管理を行う民間事業者をPFI事業として選定。
- 民間事業者は、以前の施設設置者であるUR都市機構より、ホテル等を譲り受け、必要に応じて改修等を行ったうえで、運営し、事業期間後は解体して原状回復を行う。
- 土地・施設使用料を支払いつつ、改修更新費用を含む全ての運営費用を独立採算により賄う。





# 横浜市では、市独自の港湾緑地への設置等許可制度を活用し、民間事業者による収益施設の整備・運営が行われています

## 横浜市独自の制度を活用した民間施設設置（横浜市）

|       |   |
|-------|---|
| 事業名称  | みなとみらい21 地区 臨港パーク<br>カフェとレクリエーション等の拠点整備・運営事業  |
| 公募主体  | 横浜市   |
| 事業用地  | 港湾緑地（臨港パークの一部、約600㎡）※都市公園ではない   |
| 用途地域等 | 商業地域、臨港地区（修景厚生港区）   |
| 事業内容  | <ul style="list-style-type: none"> <li>横浜の都心臨海部の来街者の回遊性向上と新たな賑わい創出を目的として、「港湾緑地への設置等許可」により、臨港パーク内にカフェとレクリエーション等の拠点を整備・運営する事業者を募集</li> <li>許可期間は10年間（更新可）</li> <li>事業者提案により、軽飲食店、ランニングステーション、ジム、ペット関連施設等が整備される予定</li> </ul> |
| 事業者   | 臨港パークプロジェクトチーム<br>代表企業：株式会社伊佐建設<br>構成企業：スプリングハズカム合同会社   |

|       |   |
|-------|---|
| 事業名称  | 公共空間活用提案モデル事業   |
| 事業用地  | 港湾緑地（カップヌードルミュージアムパーク内、約1,500㎡）<br>※都市公園ではない  |
| 用途地域等 | 商業地域、臨港地区（修景厚生港区）   |
| 事業内容  | <ul style="list-style-type: none"> <li>「公共空間活用提案モデル事業」で実施した公募において提案された施設の整備</li> <li>許可期間は10年間（更新可）</li> <li>事業者提案により、プロムナードデッキ、飲食施設、散策路、休憩・展望デッキ、グランピング施設が整備される予定</li> </ul> |
| 事業者   | 株式会社 SOULPLANET   |

■位置図



■整備イメージ



■位置図



■整備イメージ



### ③民間事業者ヒアリング



# 事業参画の意向、対象地のポテンシャル、事業の方向性・スキームの示唆を得るため、民間事業者へのヒアリングを行いました

## 民間事業者ヒアリングの概要

| 民間事業者ヒアリング実施方針 |   |
|----------------|---|
| 目的             | <ul style="list-style-type: none"><li>万座毛エリアの利活用に向けて、<u>民間事業者の事業参画の意向を確認するとともに、立地のポテンシャル、整備・運営の可能性、事業スキームをヒアリングすることで、今後の利活用方針の策定に活用すること</u></li></ul>   |
| 対象企業           | <ul style="list-style-type: none"><li><u>デベロッパー（県内外3社）</u><br/>：万座毛、第2駐車場、万座毛活性化施設に対する開発可能性・活性化についての示唆が得られる企業</li><li><u>ホテル（県内外3社※）</u><br/>：周辺ホテルとの連携可能性についてヒアリング可能な企業<br/><small>※ヒアリングを行ったデベロッパーが運営しているホテルを含む</small></li><li><u>物販・飲食（県内3社）、観光（県内2社）、広告・イベント企業（県外1社）</u><br/>：万座毛活性化施設における飲食・物販の課題感や展望についてヒアリング可能な企業</li></ul> |
| 形式             | <ul style="list-style-type: none"><li><u>非公募型・クローズ型</u><br/>：個別への声かけによって、1対1のヒアリングを行うことで、検討に有効な具体的な意見を聴取する</li><li><u>対面/オンライン</u></li></ul>  |

# 現在の万座毛へは、近隣ホテルから観光客が訪れている一方で、テナントのコンテンツなどを課題とする意見が集まりました

## 民間事業者ヒアリング概要（1/4）

| 企業名                  | 現状の万座毛/万座毛周辺活性化施設への印象・課題   |
|----------------------|--|
| <b>デベロッパー・ホテル事業者</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>当ホテルへの観光客のうち、車でアクセスしている人の大半は万座毛を訪れている印象がある。一方で、バスでアクセスしている人は大半がホテル内で過ごされる。</li> <li>ホテル宿泊者は、ホテル内に滞在する方も多く、万座毛への観光はそこまで多くない印象がある。</li> <li>景色はきれいであるが、PRが十分に行えていない印象がある。</li> <li>近年訪れていないため不明</li> <li>近隣の景勝地として最もよく案内をする施設である。</li> <li>飲食や観覧料金設定など収益改善の可能性があると考えていた。</li> </ul> |
| <b>観光事業者</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>万座毛は景勝地であり、長時間滞在をする場所ではないという印象である。景色以外の工夫がないと、滞在時間長時間化は見込めない。</li> <li>万座毛周辺活性化施設整備前からの事業者も多いため、運営に工夫がなされておらず、テナントも目新しさがない印象がある。</li> </ul>   |
| <b>飲食・物販事業者</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>観光客の滞在時間は遊歩道に入らないと15分、入っても1時間弱と、滞在時間が短いため、飲食利用につながらない印象がある。滞在時間の影響を受けづらいパーラーなどは常ににぎわっている。</li> <li>2階デッキ（山側）は眺望もなく、あまり使われていない。2階3階デッキはともに暑さや風の影響が大きく、利用できる期間は短い。</li> <li>子供の遊び場となる場所がない。</li> <li>雨天時、強風時には来場者が減ってしまい、飲食売上につながらない。</li> </ul>                                    |
| <b>広報・イベント事業者</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>万座毛周辺活性化施設は土地を持て余している印象がある。第2駐車場は土地のポテンシャルが高く、ミシュラン星付きが成立しうる立地と考えている。</li> </ul>  |

# 各対象地の利活用の可能性についてヒアリングを行い、第2駐車場では高級レストラン、宴会場、ホテル分棟の整備可能性が言及されています

## 民間事業者ヒアリング概要 (2/4)

| 企業名           | 各対象地の利活用の可能性   |   |   |
|---------------|--|---|---|
|               | ①万座毛周辺活性化施設  | ②第2駐車場  | ③万座毛  |
| デベロッパー・ホテル事業者 | <ul style="list-style-type: none"> <li>現状テナントが埋まっているため、特段考えられるものはなし</li> <li>船など車以外のアクセス手段の導入</li> <li>デッキでの近隣ホテル宿泊者向けの貸切レストラン・宴会の実施<br/> <small>…集客において夕日が重要であり、21時ころまでは営業の必要あり</small></li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>現ホテルの分棟などの施設整備<br/> <small>…敷地面積、人員確保の面から難しいとの回答有</small></li> <li>飲食施設が整備された場合には、現ホテル宿泊客へ紹介可能</li> <li>温浴施設<br/> <small>…恩納村は温浴施設があまりないため、需要はあると想定される</small></li> <li>フードホールのようなおしゃれな飲食施設</li> <li>フラッグシップ店舗の施設整備<br/> <small>…ブルーシール、A &amp; Wなど観光客向けの需要あり</small></li> <li>貸切レストラン、宴会場の施設整備<br/> <small>…コロナ以降、サンセットなどの付加価値を重視する需要が増加</small></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>現ホテルで行っている花火、サンセットクルーズなどのイベントとの連携</li> </ul>   |
| 観光事業者         | <ul style="list-style-type: none"> <li>おしゃれなフォトスポットの設置</li> <li>体験型の施設・サービスの導入<br/> <small>…琉装体験よりも長時間かつ日本人観光客向けを想定</small></li> <li>土産品のラインナップ（地元のガラス工芸品、焼ものなど）の充実化</li> <li>ナイトコンテンツの実施</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>近隣ホテルと連携した高級飲食店の施設整備</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>象の鼻のライトアップやプロジェクションマッピングの実施</li> <li>ヨガの実施</li> <li>カートでの移動</li> <li>サイクルロード、遊歩道の整備</li> </ul> |
| 飲食・物販事業者      | <ul style="list-style-type: none"> <li>夕食時間帯の2F飲食店営業の実施</li> <li>OISTとの連携</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>オートキャンプ場、カーシアターの施設整備</li> <li>ダイナーを主とした飲食施設の施設整備</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>遊歩道でのバギーや馬車体験の実施</li> <li>毛遊びの実施</li> </ul>  |
| 広報・イベント事業者    | <ul style="list-style-type: none"> <li>デッキでのドリンク＋軽食提供<br/> <small>…シンク、冷蔵庫などの簡易な設備があれば実施可能</small></li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>富裕層向けのレストランの施設整備<br/> <small>…一時的に出店できる施設の需要や、東京・大阪の有名店の支店の設置は需要あり</small></li> <li>オーベルジュの施設整備<br/> <small>…飲食事業者でオーベルジュに興味がある事業者はいるが、人工面での工夫が必要あり</small></li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>イベントの実施</li> <li>定期的な飲食イベント開催<br/> <small>…第2駐車場にキッチンを整備することで適宜開催可能</small></li> </ul>         |

# 活用にあたっての事業スキームについて、第2駐車場は定期借地を想定する事業者がいました。また、指定管理者との費用負担にかかるルール設定も必要と考えられます

## 民間事業者ヒアリング概要 (3/4)

| 企業名           | 活用にあたっての事業手法への要望   |
|---------------|--|
| デベロッパー・ホテル事業者 | <ul style="list-style-type: none"><li>（第2駐車場）外部事業者を募るのであれば、事業スキームは幅広く選択可能な方がやりやすい。</li><li>（第2駐車場）定期借地が望ましく、デベロッパーとして、企画や施設の整備を行い、サブリースとしてテナントを入居させる場合と、建設コンサルとして入り、テナントが直接定期借地をする場合の2パターンが考えられる。</li><li>（第2駐車場）指定管理者とJVを組んで事業を行うという条件があっても、調整次第では対応は可能である。</li></ul> |
| 観光事業者         | <ul style="list-style-type: none"><li>（第2駐車場）参画する場合は、施設等への初期投資だけでなく、運営事業に継続的に関与できる形の方がやりやすい。実際に参入するには、専門事業者と組んで入っていくことになる。</li></ul>   |
| 飲食・物販事業者      |  |
| 広報・イベント事業者    | <ul style="list-style-type: none"><li>（万座毛周辺活性化施設）水光熱費、リース料の支払いを想定しているが、ルール設定を明確にしてほしい。</li><li>（第2駐車場）指定管理者とは、定期借地程度の関係性が望ましい。</li><li>（万座毛）緑地管理、国定公園内でのイベント運営にかかる助言を受けられる（デベロッパーなどが介入）スキームが望ましい。</li></ul>   |

## その他民間事業者から寄せられた意見は以下の通りです

### 民間事業者ヒアリング概要（4/4）

| 企業名           | その他   |
|---------------|---|
| デベロッパー・ホテル事業者 | <ul style="list-style-type: none"><li>• エリアの周遊バスをホテルが運営することは、地域活性化や集客につながるのであれば、検討は可能であるが、慎重な検討が必要。</li><li>• 県内では雇用確保が難しく、レストランの運営などはシェフの確保が難しい可能性もある。</li><li>• 既存事業者の存在や、法規制などを踏まえると開発が難しい印象である。</li><li>• 交通事業として、タクシー事業者と協業で空港⇄ホテルの送迎事業を始めている。万座毛拠点と比較すると空港⇄ホテルの送迎・レンタカーの方が需要が見込まれる。</li><li>• ヘリポートは近隣のホテルが持っており、通常は伊江島への遊覧飛行を行っている。</li><li>• 恩納村ではアクセスが重要課題であり、大規模な居酒屋では独自にシャトルバスを運行している。</li></ul> |
| 観光事業者         | <ul style="list-style-type: none"><li>• 現指定管理者だけでは、抜本的な改革は難しいと思われるため、観光事業者等、専門事業者に入っていただいた方がよい。</li><li>• 万座毛のみならず、村全体で夕日スポットを整備し、海岸部へのアクセスを充実させてほしい。特に保安林は制限が厳しいが、活用を検討してほしい。</li></ul>  |
| 飲食・物販事業者      | <ul style="list-style-type: none"><li>• 村内に大型商業施設、公共交通機関が十分でないため、村民が暮らしづらい村になってきている印象がある。</li></ul>   |
| 広報・イベント事業者    | <ul style="list-style-type: none"><li>• 文化財活用のルールがあるとよい。（使用制限や原状復帰に統一的なルールがない場合、事業者側での調整が負担である）</li></ul>   |



## ④ 具体施策・方針の検討

# ヒアリング内容と法規制や既存事業との関連を踏まえた万座毛周辺活性化施設の利活用策として、デッキでの飲食、バンケット利用が挙げられます

## ヒアリングとりまとめ・方針検討（1/3）

### 【万座毛周辺活性化施設】

| No. | 用途                  | 対象エリア                   | 事業の実現可能性   | 法規制・既存事業等によるハードル |
|-----|---------------------|-------------------------|------------|------------------|
| 1   | 貸切での飲食・バンケット利用      | 万座毛周辺<br>活性化施設<br>(デッキ) | 検討可能企業あり   | 施設の夜間営業に伴う村長の承認  |
| 2   | フォトスポットの設置、PRの充実    | -                       | アイデアとしての提示 | 特になし             |
| 3   | 体験型のサービスの導入         | -                       | アイデアとしての提示 | 特になし             |
| 4   | 土産品（恩納村工芸品）<br>の充実化 | 物販                      | アイデアとしての提示 | 特になし             |
| 5   | ディナータイムの飲食営業        | 既存テナント                  | 検討可能企業あり   | 施設の夜間営業に伴う村長の承認  |

# ヒアリング内容と法規制や既存事業との関連を踏まえた第2駐車場の利活用策として、高級レストラン、オーベルジュ、バンケットの整備利用が挙げられます

## ヒアリングとりまとめ・方針検討 (2/3)

### 【第2駐車場】

| No. | 用途                          | 対象地   | 事業の実現可能性   | 法規制・既存事業等によるハードル  |
|-----|-----------------------------|-------|--|---|
| 1   | 少人数ホテル                      | 第2駐車場 | アイデアとして提示<br>                   | 各種法規制への申請は必要だが特になし  |
| 2   | 高級レストラン、オーベルジュ、バンケット        | 第2駐車場 | 検討可能企業あり<br>                    | 各種法規制への申請は必要だが特になし  |
| 3   | 温浴施設                        | 第2駐車場 | アイデアとして提示<br>                   | 各種法規制への申請は必要だが特になし  |
| 4   | フードホール*                     | 第2駐車場 | アイデアとして提示<br>                   | 既存の飲食事業者と事業範囲・ターゲットが重複<br>             |
| 5   | ブルーシール、A&Wなどの観光客向けフラッグシップ店舗 | 第2駐車場 | 検討可能企業あり<br>                    | 既存の飲食事業者と事業範囲・ターゲットが重複<br>             |
| 6   | オートキャンプ場、カーシアター             | 第2駐車場 | アイデアとして提示<br>                  | オートキャンプ場は屋外で火を扱うことが想定されるため、申請難易度高<br> |
| 7   | レンタカー支店                     | 第2駐車場 | 現状なし<br>(近隣ホテルでカーシェア事業あり)<br> | 各種法規制への申請は必要だが特になし  |
| 8   | ヘリポート                       | 第2駐車場 | 現状なし<br>(近隣ホテルがヘリポート所有)<br>   | 教育委員会から不可との回答有<br>                   |

\*複数の飲食店が集まり、来訪者は各店舗の食事を持ち寄って飲食できる形態。おしゃれなフードコートとして、食の多様性を重視しながら、質は高く価格は手頃な食事を提供する場。

# ヒアリング内容と法規制や既存事業との関連を踏まえた万座毛の利活用策として、ホテルイベントとの連携、飲食イベントの実施が挙げられます

## ヒアリングとりまとめ・方針検討 (3/3)

### 【万座毛】

| No. | 用途                        | 対象地      | 事業の実現可能性  | 法規制・既存事業等によるハードル                |
|-----|---------------------------|----------|-----------|---------------------------------|
| 1   | ホテルイベント（花火、サンセットクルーズ）との連携 | 遊歩道、芝生部分 | 検討可能企業あり  | 施設の夜間営業に伴う村長の承認<br>各種法規制への申請が必要 |
| 2   | ライトアップ、プロジェクションマッピングの実施   | 象の鼻      | アイデアとして提示 | 施設の夜間営業に伴う村長の承認<br>各種法規制への申請が必要 |
| 3   | ヨガの実施                     | 芝生部分     | アイデアとして提示 | 施設の夜間営業に伴う村長の承認<br>各種法規制への申請が必要 |
| 4   | 毛遊びの実施                    | 芝生部分     | アイデアとして提示 | 屋外で火を扱うことが想定されるため、<br>申請難易度高    |
| 5   | 飲食イベントの実施                 | 芝生部分     | 検討可能企業あり  | 施設の夜間営業に伴う村長の承認<br>各種法規制への申請が必要 |
| 6   | カート、サイクリングロードの整備          | 万座毛全体    | アイデアとして提示 | 法規制の制限が厳格なため、<br>整備を伴う場合は難易度高   |
| 7   | 馬車、乗馬体験の実施                | 万座毛全体    | アイデアとして提示 | 法規制の制限が厳格なため、<br>整備を伴う場合は難易度高   |

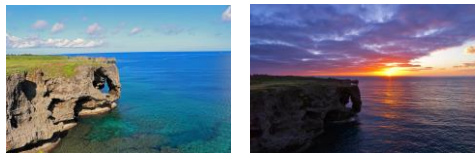
# 利活用の具体施策・方針の背景として、恩納村の強みや機会を生かし、課題を解決できる方針に沿ったものを検討しました

## 利活用における具体施策・方針の設定根拠

### 強み：優れた眺望

#### 方針 → 眺望を生かした長時間滞在可能なコンテンツの創出

- 万座毛の最大の強みである海に開かれた眺望を生かしつつ、景色を眺めるに留まらない長時間の滞在を目指すコンテンツが必要です。



### 強み：リゾートホテルが複数立地しており、数多くの観光客が来訪

#### 方針 → 観光客をターゲットとした利活用

- 恩納村ではリゾートホテルの立地が進み、収容人数21,592人、客室数5,951人と観光リゾートとしての地位を確立しています。コンテンツの検討においては、この観光客をターゲットとすることで、集客力、収益力ともに得られることが想定されます。

### 機会：飲食関連の連携事業者の可能性

#### 方針 → ヒアリング先と連携した飲食イベント実施の検討

- ヒアリングにおいて、万座毛の眺望を生かした飲食イベントやバンケット利用の可能性が確認できており、事業者との連携が可能です。
  - ✓【デベロッパー・ホテル事業者】コロナ以降は付加価値のある宴会、食事の需要が高く、貸切レストラン、宴会場の施設整備の検討が可能
  - ✓【広報・イベント事業者】デッキでのドリンク＋軽食提供や、富裕層向けのレストランやオーベルジュの施設整備におけるシェフとの連携も可能

### 課題：ナイトコンテンツに限られる

#### 方針 → 夜間も宿泊先外で楽しめるコンテンツの創出

- ヒアリングにおいて、恩納村内のナイトコンテンツの少なさがあげられています。
- リゾートホテルの宿泊者は、夜間は主にホテル内に滞在する時間が多い傾向にあることが想定されますが、特に連泊の観光客などはナイトコンテンツの創出により、ホテル外への外出が検討されるものと思慮します。

### 課題：万座毛での新たなサービスの創出が不完全

#### 方針 → 既存来訪者、来訪目的以外をターゲットとしたコンテンツの創出

- 万座毛周辺整備実施計画 施設整備の基本方針にて、「新たなサービスを提供することで、再訪率を高める」ことが掲げられていますが、現状は施設整備前と比較して新たなサービスが十分に創出されていないため、既存来訪者、来訪目的以外をターゲットとしたコンテンツの創出を目指します。

これら方針を踏まえて、万座毛の利活用では

**飲食イベントや飲食施設の誘致が  
利活用策として最も適している**

と考えます



# 利活用方針として第1段階：飲食イベントの実施、第2段階：第2駐車場への飲食関連施設の計画策定・整備 / 芝生部分の活用、第3段階：新設施設の運営を設定します

## 利活用における具体施策・方針サマリー

### 全体方針

- 万座毛周辺活性化施設を先行して飲食イベントでの活用を実施しながら、優れた眺望を生かして滞在時間の長時間化を実現する第2駐車場未活用地の活用計画を策定する。

### 第1段階

(2025年度～2026年度)

#### 万座毛周辺活性化施設内デッキ、第2駐車場を活用した飲食イベント等の実施

- デッキでのドリンク＋軽食営業や、周辺ホテルと連携したバンケット利用の可能性を念頭に、既存連携事業者やマーケットサウンディングを通じた活用

### 第2段階

(2026年度～2029年度)

#### 第2駐車場への飲食関連施設の整備検討/万座毛芝生部分でのイベント実施

- 第1段階で得られた示唆をもとに、第2駐車場での飲食関連施設（レストラン、バンケット、オーベルジュ等）の整備・運営計画の検討
- アダン伐採後の万座毛の活用

### 第3段階

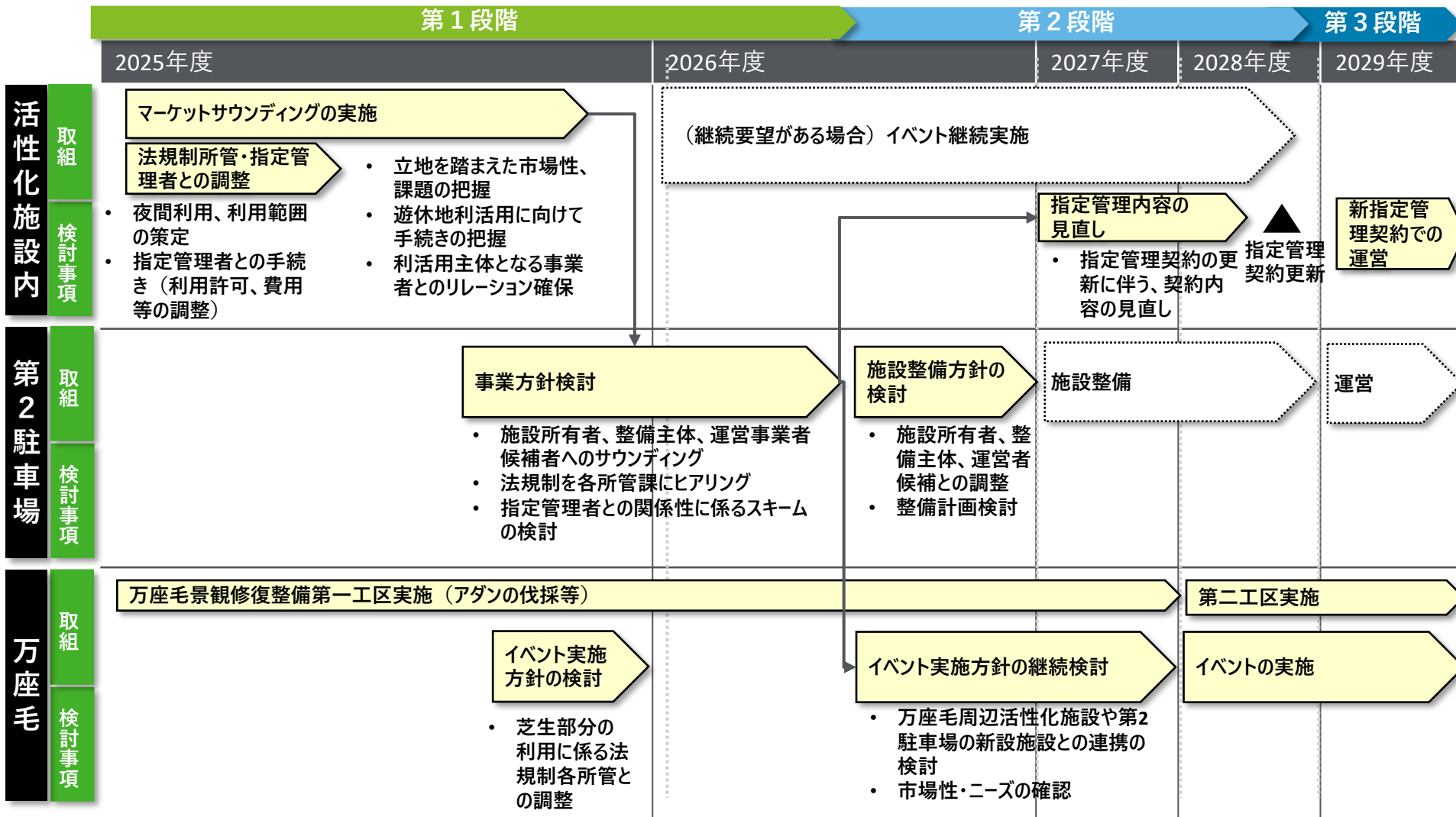
(2029年度～)

#### 第2駐車場での飲食関連施設の運営

- 万座毛周辺活性化施設の指定管理契約の更新に合わせて、契約内容を刷新し、新たな事業者が運営しやすい環境を整備

# 今後の活用に向け、2025年度にはイベント活用に向けたルール設定、マーケットサウンディングの実施、第2駐車場整備に向けた各ステークホルダーとの協議等が求められます

## 今後のスケジュール（全体）

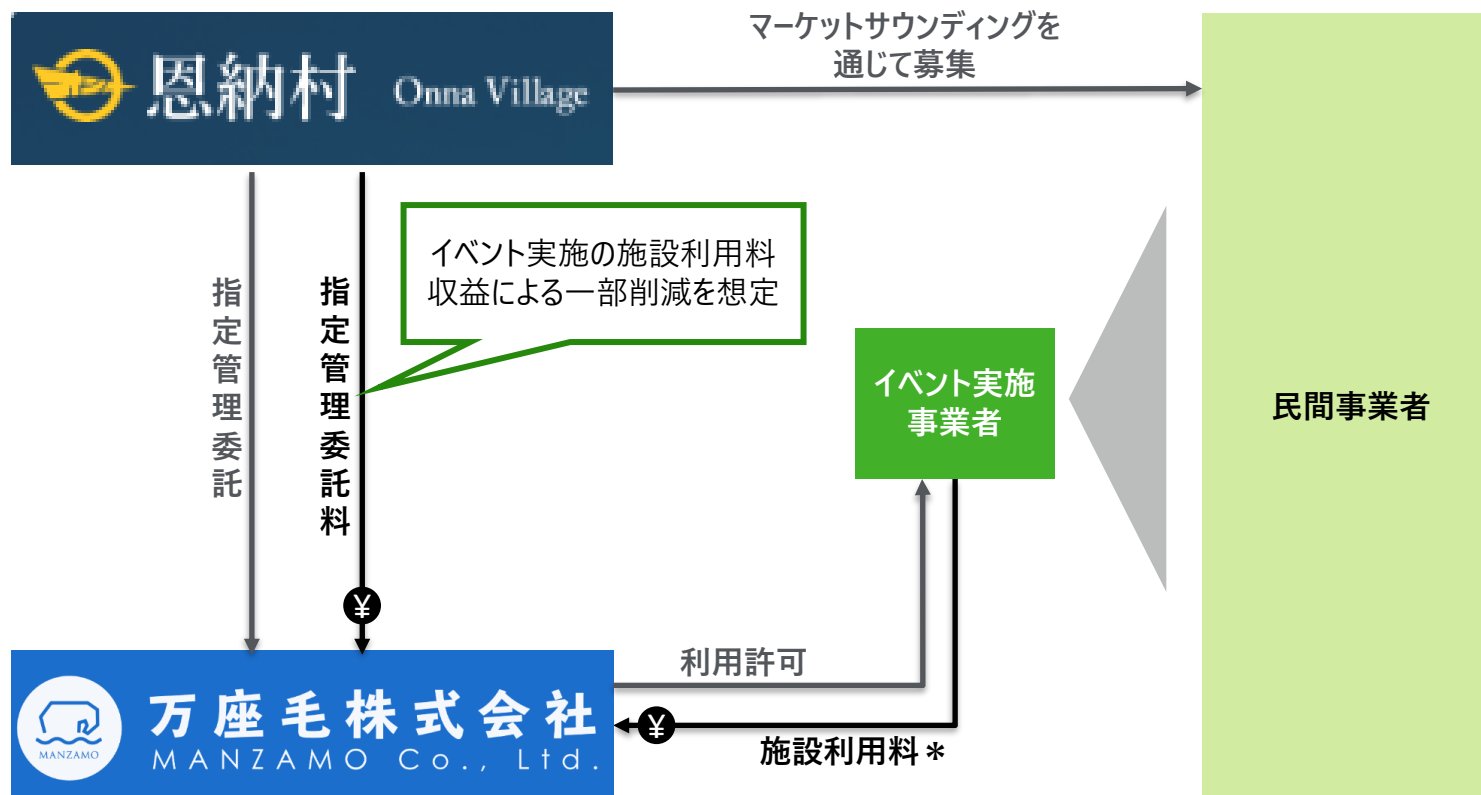


イベント実施の場合、イベント実施事業者から指定管理者へ施設利用料の支払いを行い、恩納村は指定管理委託料の削減によって収益を確保するスキームを想定します

スキーム・収支の考え方（第1段階～第2段階）

第1段階～第2段階

万座毛周辺活性化施設、万座毛でのイベント実施



施設利用料\* 施設の「一時利用料金＋水道光熱費等の経費」を時間単位で事前に条例設定した上で、利用者へ請求

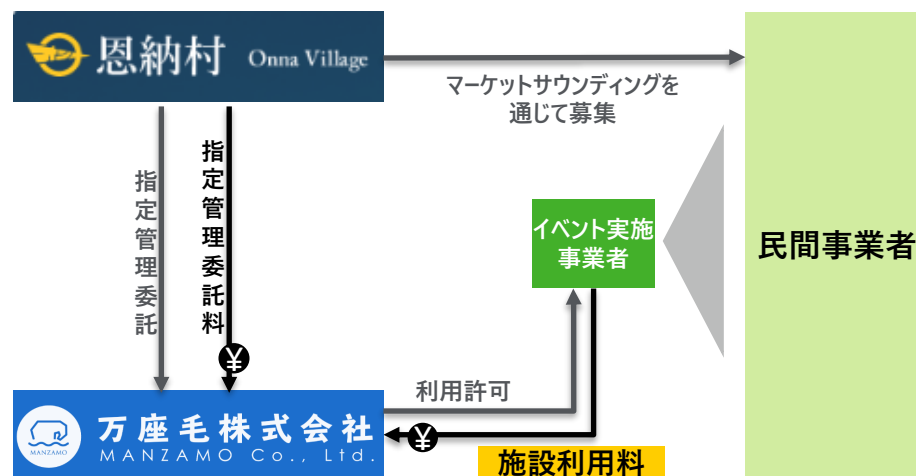
イベントの実施において、条例で定める多目的ホール、団体支援スペースの単価をもとにデッキ利用料を設定した場合、時間帯・場所によって4,880～13,824円/時間と算定されます

事業収支の検討（第1段階～第2段階）

第1段階～第2段階

万座毛周辺活性化施設、万座毛でのイベント実施

|                    | 面積                          | 1㎡あたり単価/時間                | 施設利用料/時間                        |
|--------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 3階デッキ              | 460.80㎡                     | 昼間：20.0円<br>夜間：30.0円      | (仮) 昼間：9,216円<br>(仮) 夜間：13,824円 |
| 2階デッキ              | 244.01㎡                     | ※多目的ホール、団体支援スペース単価をもとに仮設定 | (仮) 昼間：4,880円<br>(仮) 夜間：7,320円  |
| (参考)<br>多目的ホール営利   | 55.05㎡、49.23㎡<br>(平均52.14㎡) | 昼間：19.2円<br>夜間：26.9円      | 昼間：1,000円<br>夜間：1,400円          |
| (参考)<br>団体支援スペース営利 | 32.95㎡                      | 昼間：18.2円<br>夜間：30.3円      | 昼間：600円<br>夜間：1,000円            |

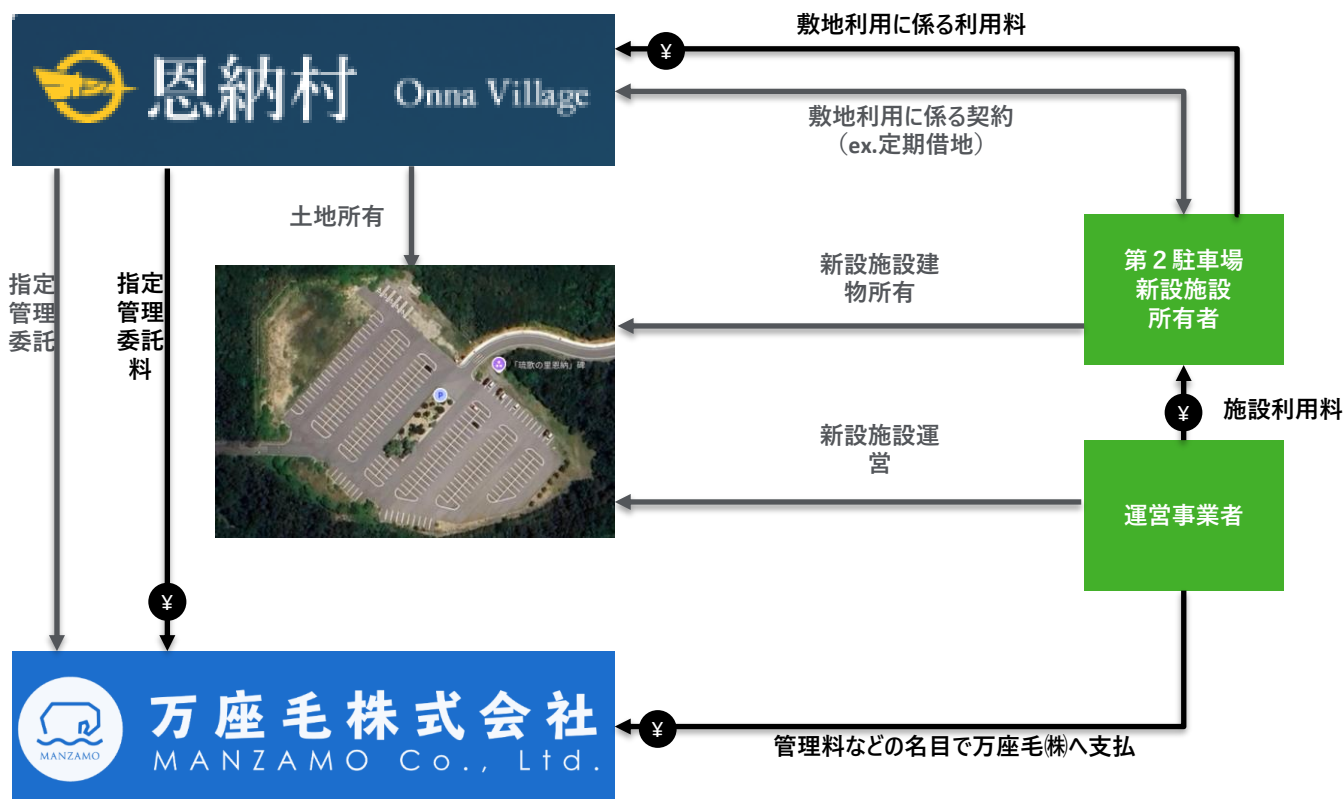


# 第2駐車場へ施設を整備する場合には、第2駐車場未活用地を指定範囲外として、新施設の所有者と恩納村が敷地利用に係る契約を結ぶスキームが考えられます

## スキーム・収支の考え方（第3段階）パターン①

### 第3段階

### 第2駐車場での飲食関連施設の運営



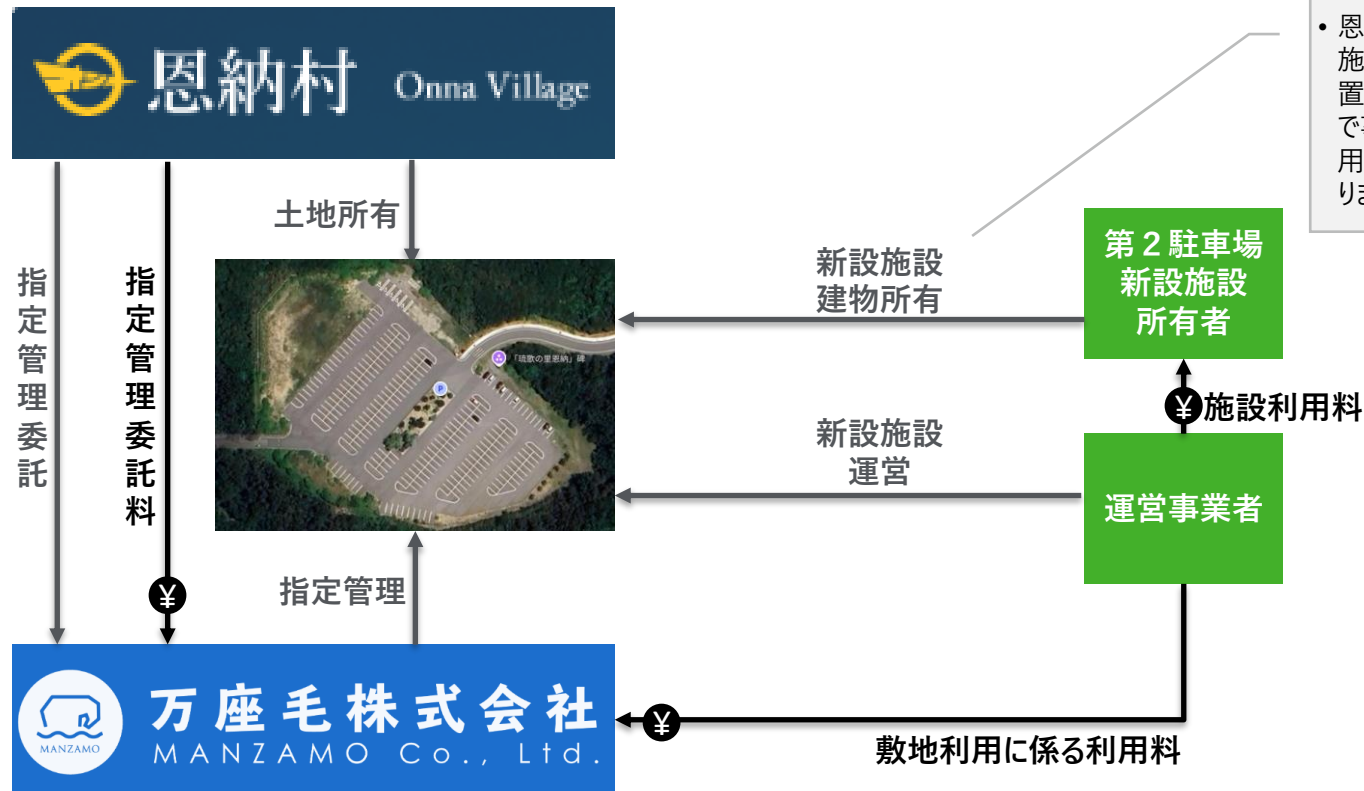


# また別案として、第2駐車場未活用地を指定範囲内として、新施設設の運営事業者が万座毛(株)に敷地利用に係る利用料を支払うスキームが考えられます

## スキーム・収支の考え方（第3段階）パターン②

### 第3段階

### 第2駐車場での飲食関連施設の運営



• 恩納村土地保全条例で公共施設用域となっているため、設置許可、仮設建築物の範囲で事業者所有とする、または用域変更する必要があります。

## ⑤ 今後の方針

# 今後の課題として、法規制の各所管、イベント（施設整備・運営）事業者、指定管理者等のステークホルダーとの調整が必要となります

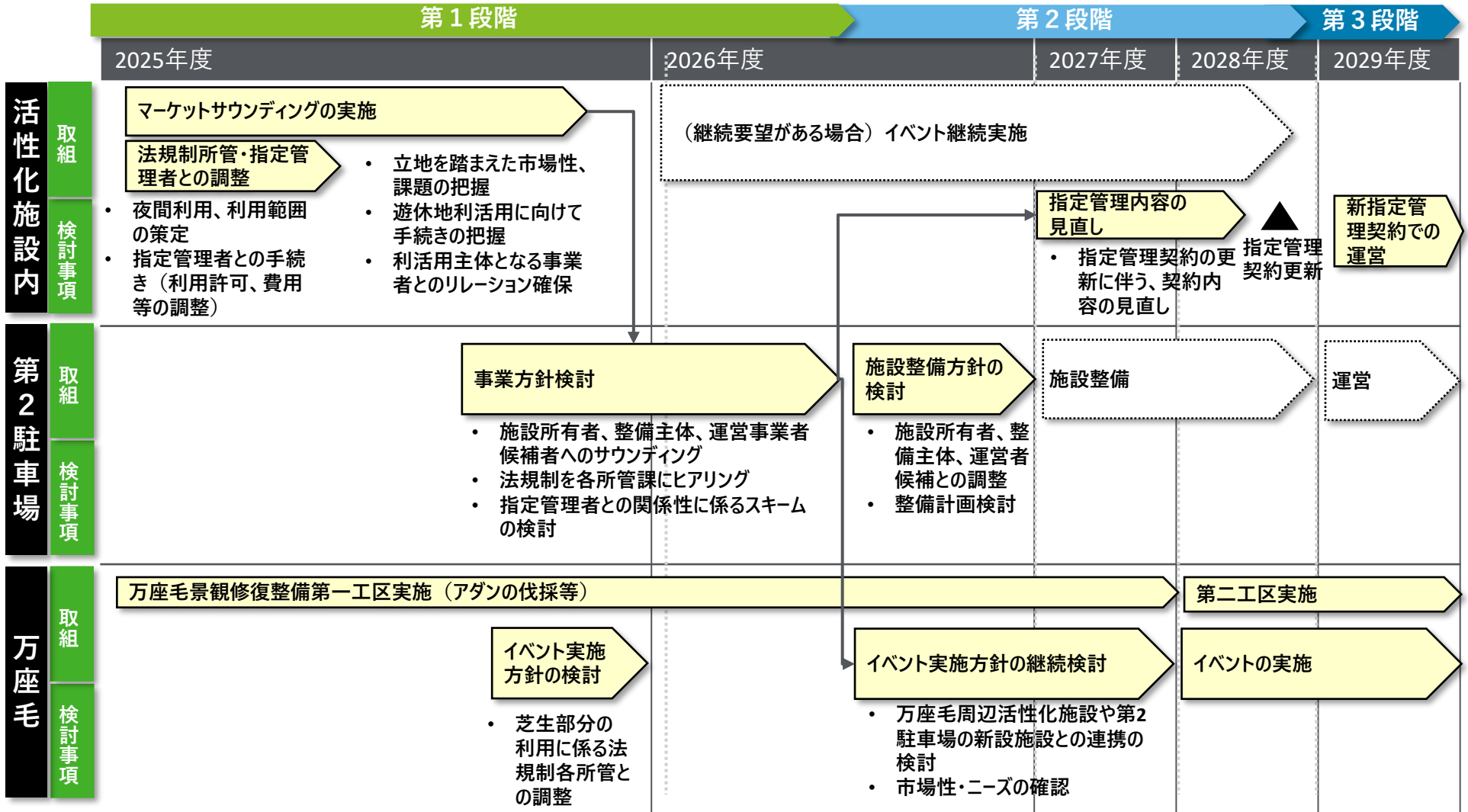
## 今後の課題

|                            | 課題・今後の対応事項            | 詳細・解決方法   |
|----------------------------|-----------------------|---|
| 万座毛<br>周辺活性化施設<br>でのイベント実施 | ①法規制の各所管（沖縄県、恩納村）への申請 | <ul style="list-style-type: none"> <li>夜間利用や芝生部分の利用にあたっては各所管への申請が必要です。</li> <li>特に利用にあたってのルールが明確となっていない場合には、協議の上で今後の利活用の基準となるルール設定が必要となります。</li> </ul>                            |
|                            | ②指定管理者とのスキーム整理        | <ul style="list-style-type: none"> <li>現状施設の利用に係る許可は指定管理者の業務範囲に含まれますが、施設利用料、経費（水道光熱費等）の利用ルールは定められていないものと理解しています。</li> <li>トライアルイベントに先んじて、他社の利用許可や費用面でのルール策定が必要です。</li> </ul>      |
|                            | ③イベント実施事業者の創出         | <ul style="list-style-type: none"> <li>ヒアリングで連携している事業者に加えて、市場性（収益性確保、観光客のニーズ把握）の確認、実施に向けた課題の更なる洗い出しなどを目的として、マーケットサウンディングを通じた事業者創出、施設整備に向けた情報収集が必要です。</li> </ul>                   |
| 第2駐車場で<br>飲食関連施設<br>整備・運営  | ①法規制の各所管（沖縄県、恩納村）への申請 | <ul style="list-style-type: none"> <li>第2駐車場は施設整備が可能なエリアですが、<u>国立公園等に設定されているエリアと隣接しているため、各所管との協議・申請が求められる</u>と考えられます。</li> </ul>  |
|                            | ②施設所有者のサウンディング        | <ul style="list-style-type: none"> <li>現状は運営面への関心を持つ企業がいる一方で、施設所有をする企業が見つからない状況です。そのため、デベロッパーなどに、<u>施設所有へのサウンディングが必要</u>です。また、条例上での公共施設用域のため施設整備方法（設置許可、仮設等）の検討が必要です。</li> </ul>  |
|                            | ③具体的事業の検討、事業者との協議     | <ul style="list-style-type: none"> <li>マーケットサウンディングなどを通じて、収益性、ニーズ等を把握した上でより具体的な<u>施設の整備・運営方針を定めます</u>。</li> <li>並行して、運営事業者のタッピング、具体内容の調整を行います。</li> </ul>                         |
|                            | ④指定管理者とのスキーム整理        | <ul style="list-style-type: none"> <li>現状の指定管理契約においては、第2駐車場は指定管理範囲内に含まれます。指定管理者と施設所有者・運営者の要望も踏まえて、<u>第2駐車場未活用地を指定範囲外とする、または指定管理範囲内とした上で指定管理者からの利用許可とするスキームが検討</u>されます。</li> </ul> |

# 2025年度は、各所との調整とマーケットサウンディングによる情報収集を行い、その結果を踏まえて2026年度にかけて施設整備の事業方針を定める必要があります

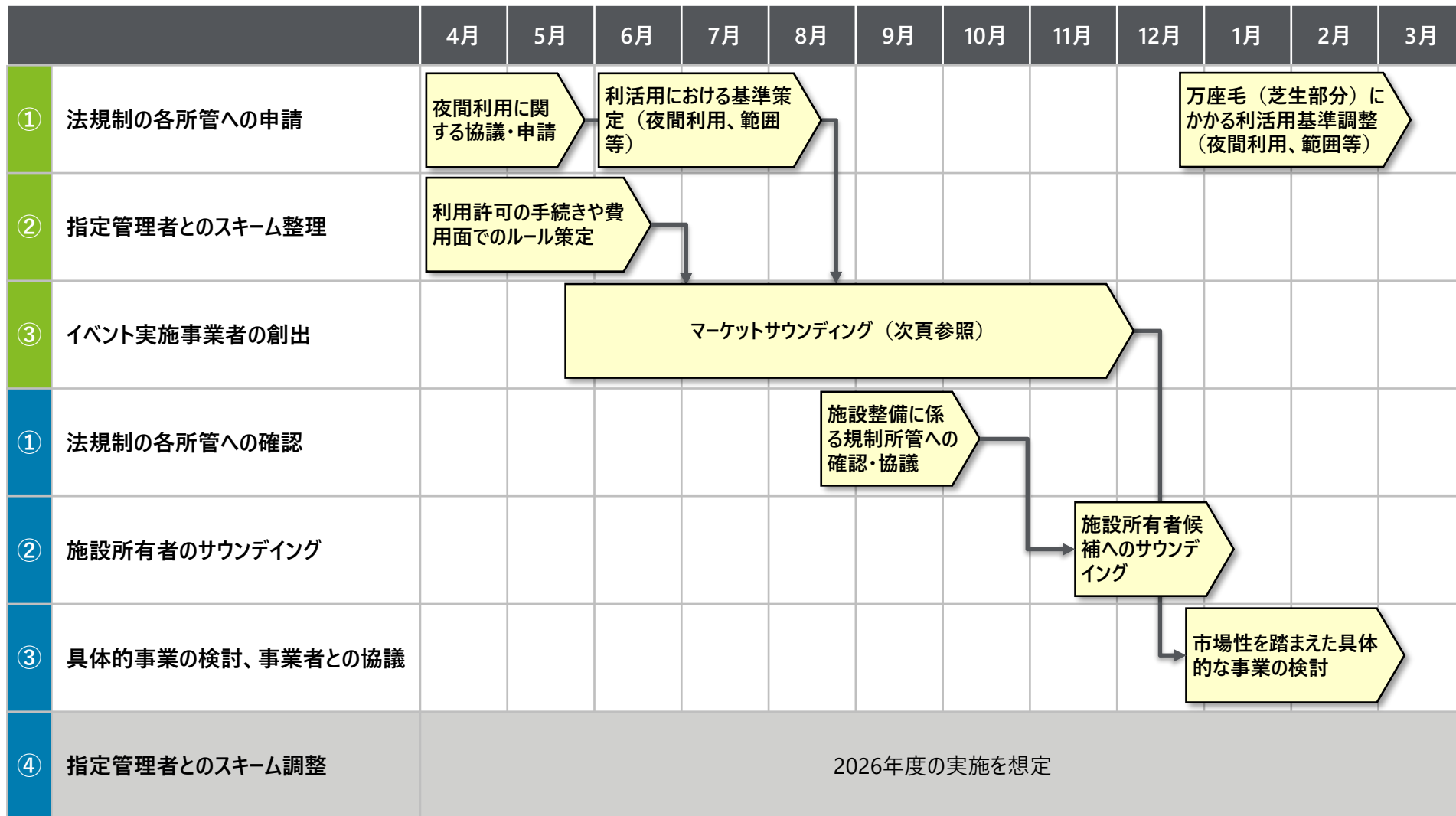
## 今後のスケジュール（全体）

再掲



# 2025年度はイベントの実施に向けて、法規制、指定管理者との調整とマーケットサウンディング型の調査、第2駐車場施設での事業の具体性向上を行うことを想定します

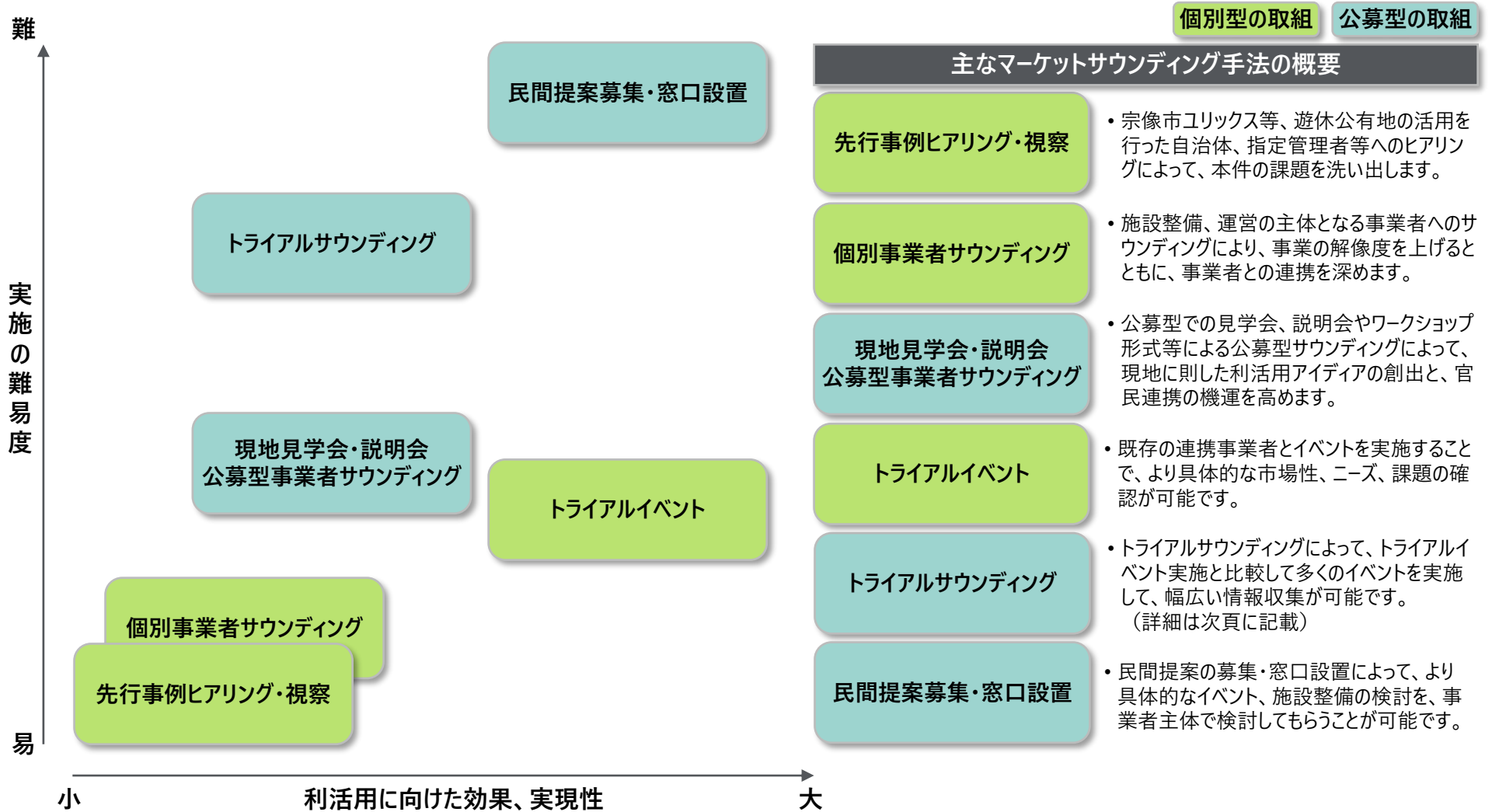
## 今後のスケジュール（2025年度）





# マーケットサウンディングには様々な手法があり、実施難易度と利活用に向けた候補を考慮して選定する必要があります

## マーケットサウンディングの手法



**（参考） 暫定利用を希望する事業者から提案を募集し、一定期間、使用させることで、事業の実現性を検証します。結果を踏まえ、恒常的なイベントや施設の設置を検討します**

## トライアルサウンディングの活用

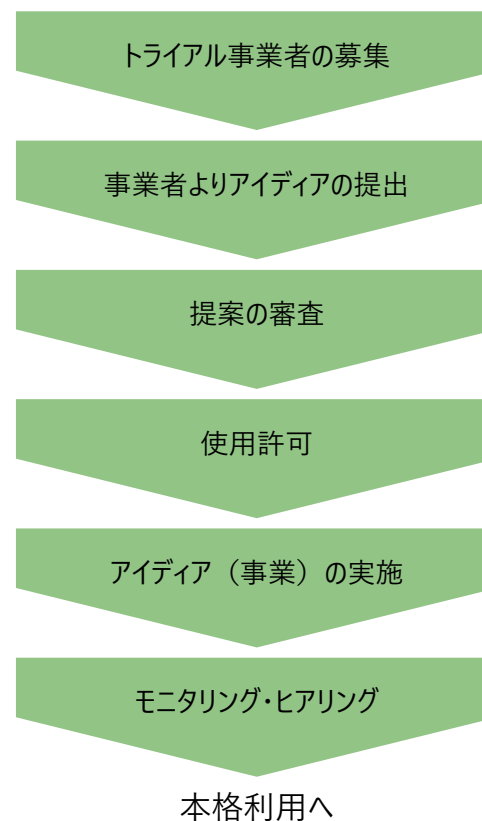
### 【制度概要】

公共空間の魅力向上や活性化等を目的として、効果的な利活用の方法を探るためや、今後想定される事業の実現性を検証するため、対象となる公共空間の暫定利用を希望する事業者から提案を募集し、一定期間、実際に使用してもらう制度。

### 【実施事例】

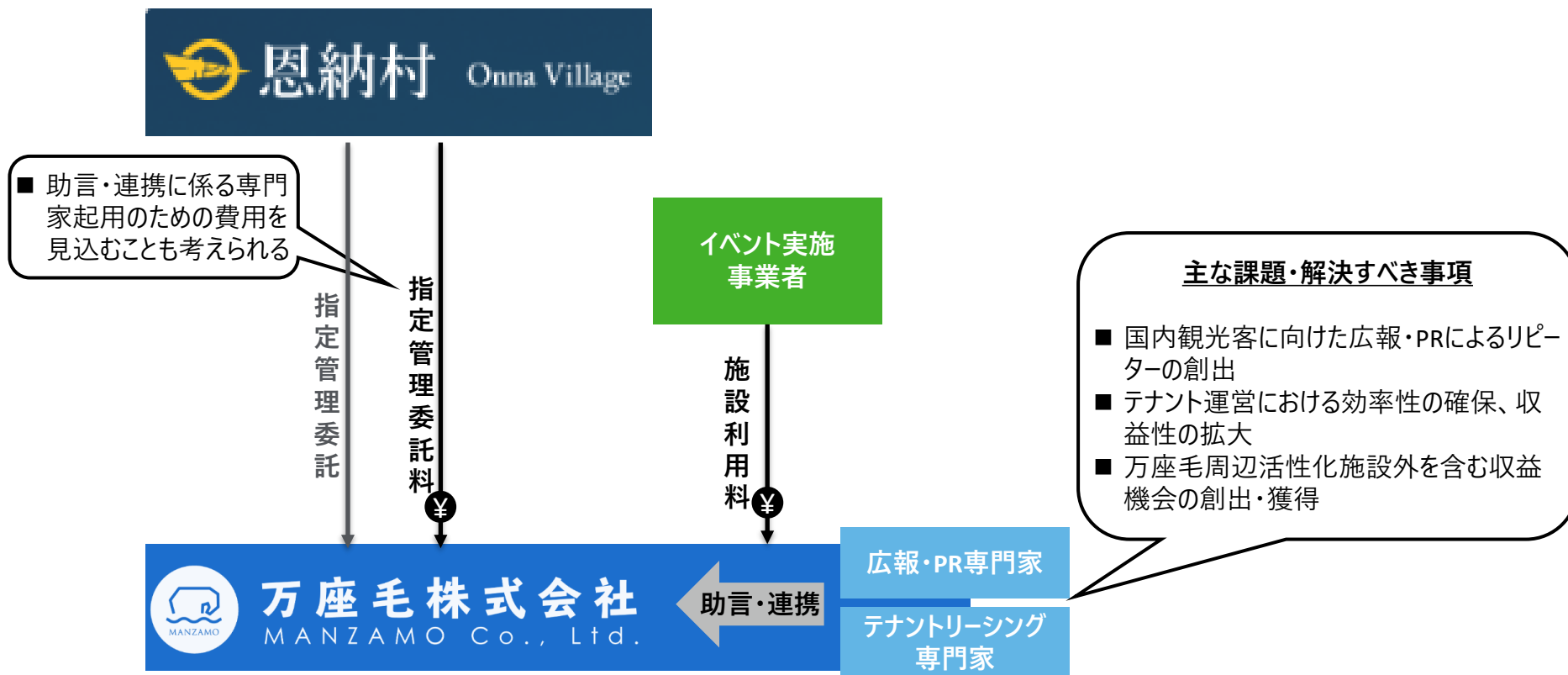
| 自治体        | 対象施設              | 詳細  |
|------------|-------------------|---|
| 茨城県<br>常総市 | あすなろの里（農業体験・宿泊施設） | <ul style="list-style-type: none"> <li>1泊2日のキャンプイベントを実施</li> </ul>                              |
| 沖縄県<br>南城市 | 市役所庁舎             | <ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎の空きスペースを活用した飲食・物品販売、サークル教室、リラクゼーション・サロン等の運営</li> </ul> |
| 岡山県<br>津山市 | グリーンヒルズ津山（都市公園）   | <ul style="list-style-type: none"> <li>公園でのイベント実施や外遊び場の運営</li> </ul>                            |
| 奈良県<br>奈良市 | 奈良公園              | <ul style="list-style-type: none"> <li>公園でのイベント実施</li> </ul>                                    |
| 京都府<br>京都市 | 市内の都市公園           | <ul style="list-style-type: none"> <li>公園でのイベント実施</li> </ul>                                    |

### ◆トライアル・サウンディングの流れ



指定管理者報告を受け、万座毛(株)への外部専門家の導入による業務効率化と、将来的に広報・PR、テナントリーシングなどの業務内製化を目指すことができるスキームの適用を想定しています

## 万座毛(株)における今後のスキーム案



---

---

## 万座毛の利活用検討支援

### 業務実施報告書

---

---

発行：恩納村

〒904-0492 沖縄県国頭郡恩納村字恩納2451

制作編集：恩納村商工観光課

電話番号：098-966-1280

編集協力：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

---

---