

宜野湾海浜公園における民間活力導入に係るサウンディング型市場調査

結果概要

1 調査の目的

宜野湾海浜公園（以下、「本公園」という）は、多様な観光・リゾート施設が集積する西海岸エリアの一角にあり、宜野湾市内外から多くの人を訪れる地域に位置しています。西海岸エリアでは、世界水準の「都市型オーシャンフロント・リゾート」の創出に向けて、コンベンション機能や都市型リゾート機能の強化が図られています。

宜野湾市では、本公園の利便性及び安全性の向上を図るとともに、公園の魅力を高めることを目的として、「宜野湾市海浜公園施設等再編整備基本構想・基本計画」を平成30年3月に策定し、各施設の更新に順次取り組んでいるところです。その中で、本公園内のビーチエリア及びシーサイドエリアについては、民間の創意工夫やノウハウを活かした整備・運営により、利用者ニーズに即した魅力的な施設・サービスの提供や管理運営の質的向上を目指すこととしています。

そこで今後の検討を進める上で、ビーチエリア及びシーサイドエリアにおける市場性の有無や利用の可能性を調査し、官民連携手法の導入可能性を検討することを目的として、この度、サウンディング市場調査を実施いたしました。

2 調査の実施経緯

実施項目	日程
○実施要領の公表	令和8年1月23日（金）
○現地見学会参加申込書の提出期限（希望者のみ）	令和8年1月28日（水）正午まで
○現地見学会の開催	令和8年1月30日（金）14時から
○サウンディング参加申込書の提出期限	令和8年2月3日（火）正午まで
○サウンディング実施日時及び実施場所の連絡	令和8年2月5日（木）
○質疑の受付（希望者のみ）	令和8年2月5日（木）正午まで受付
○サウンディング調査票の提出期限	令和8年2月12日（木）正午まで
○サウンディングの実施	令和8年2月17日（火）～3月6日（金）

3 参加者

○現地見学会の参加者：13社

○サウンディングの参加者：16社

（参加者の業種：不動産、建設、造園、公園管理、飲食、アウトドア、スポーツ 他）

4 提案・意見の概要

<ビーチエリアへの民間事業導入について>

民間事業者による収益施設の設置・運営（独立採算事業）の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・回答事業者16社のうち、「可能である」または「条件によっては可能である」と回答した事業者は計13社であり、ビーチに隣接する立地環境を高く評価する意見が比較的多く見られた。
民間事業の成立条件	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間や地代設定、リスク分担などの各契約条件が民間事業の成立条件になるとの意見が見られたほか、収益施設の運営に係る前提条件や要望に関して以下のような意見が得られた。 …施設利用者を受け入れるための駐車場確保（専用区画の設置、駐車場の有料化・増設等）が必要 …収益施設の営業内容に応じて、公園の開門時間について事前に協議・調整できる体制が必要 …施設の認知度を高めるために、園内や道路沿いへの看板設置と、看板の視認性確保のための植栽整理等が必要
収益施設の内容や設置場所	<ul style="list-style-type: none"> ・収益施設の内容としては、飲食系・物販系・アウトドア系の施設を想定する事業者が比較的多く見られた。 ・施設の設置場所については、芝生広場やバーベキュー場などの平地以外に、ビーチハウスや産業展示館が現在立地している場所での設置を検討しているとの意見が一定数見られた。
新たに設置や改修が必要と考えられる機能	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性・満足度向上の観点から、収益施設の設置・運営に合わせて新たに設置や改修が必要と考えられる機能としては、駐車場やトイレの改修、シャワールームやビーチハウスの改修、パーゴラや照明の設置、ビーチのバリアフリー化など、多様な提案があった。

<シーサイドエリアへの民間事業導入について>

民間事業者による収益施設の設置・運営（独立採算事業）の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・回答事業者16社のうち、「可能である」または「条件によっては可能である」と回答した事業者は計11社であり、オーシャンビューの眺望を高く評価する意見が比較的多く見られた。
民間事業の成立条件	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間や地代設定、リスク分担などの各契約条件が民間事業の成立条件になるとの意見が見られたほか、収益施設の運営に係る前提条件や要望に関して以下のような意見が得られた。 …対象エリアは、公園の奥まった位置にあるため、施設利用者や車両の動線確保、施設利用者を受け入れるための駐車場確保が必要 …収益施設の営業内容に応じて、公園の開門時間について事前に協議・調整できる体制が必要
収益施設の内容や設置場所	<ul style="list-style-type: none"> ・収益施設の内容としては、アウトドア系・宿泊系の施設を想定する事業者が比較的多く見られた。 ・施設の設置場所については、オーシャンビューを有する芝生地周辺のほか、屋外劇場や野球場に近接する敷地など、多様な提案があった。
新たに設置や改修が必要と考えられる機能	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性・満足度向上の観点から、収益施設の設置・運営に合わせて新たに設置や改修が必要と考えられる機能としては、園路やゴミ収集場の改修、駐車場やトイレの整備、眺望スポットや照明の設置など、多様な提案があった。

<収益施設の設置期間・事業手法（ビーチエリア・シーサイドエリアで共通）>

収益施設の設置期間	<ul style="list-style-type: none"> ・「20年程度」を希望する事業者が比較的多く、投下資本の回収を見据えた長期的な事業運営を望む意見が多く見られた。 ・また、簡易なものではなく、ある程度しっかりとした施設を設置する場合には投資額も大きくなるため、「30年程度」の設置期間が必要との意見も一定数見られた。
希望する事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・事業手法としては、公募設置管理制度（Park-PFI）を挙げる事業者が最も多く、長期間の施設設置が可能である点や、建ぺい率の緩和により施設提案の自由度が高まる点を評価する意見が見られた。 ・その他、設置管理許可制度による実施や、指定管理業務内での実施、PFI手法による公園再整備と設置管理許可制度等の組み合わせによる実施なども考えられるとの意見が見られた。

<本事業への参加意向について>

本事業への参加意向	<ul style="list-style-type: none"> ・回答事業者16社のうち、「積極的に参加したい」または「参加したい」と回答した事業者は計13社であり、コンソーシアムの代表として参画する可能性がある事業者も複数見られた。
地元企業との協力体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・地元企業（宜野湾市内に本社所在地を有する企業）との協力体制の構築については、協力して事業を実施することが「可能である」と回答した事業者が多数見られた。
参画にあたっての要望等	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の募集・選定にあたっては、地元産業振興の観点から、地元企業の参画状況を審査や評価の対象としてほしいとの意見が見られた。 ・事業化の検討にあたり、以下の情報提供を求める意見があった。 <ul style="list-style-type: none"> …対象エリアにおけるインフラの現況および今後の整備方針 …対象エリアの図面や測量図 …対象エリアおよび周辺における管理者・事業者の整理 …現在の指定管理業務との棲み分けや連携方法に関する方針 …既存施設（ビーチハウス・産業展示館）の利活用または新たな空間創出に関する方針 …地元企業とのマッチングの機会

5 今後の予定

今回のサウンディング型市場調査では、ビーチエリアおよびシーサイドエリアの市場性を前向きに評価する事業者が一定程度存在することが確認でき、あわせて、各エリアの利活用に関するアイデアや事業成立の条件・課題等を含め、民間事業者の意向を把握することができました。

今後は、民間事業者の皆様から寄せられた提案や意見を参考に、来園者ニーズ等も踏まえながら、エリアの利活用方針や民間活力の導入手法、導入条件等について整理・検討を進めてまいります。