

市有地（旧愛誠園跡地） の利活用

宜野湾市役所 市民経済部 産業政策課

①位置

■市の概要

宜野湾市は、沖縄本島中南部の東シナ海に面し、北には北谷町、東には中城村、北東には北中城村、東南には西原町、南に浦添市と接しています。那覇市から北に12km、沖縄市から、南に6kmの地点にあり、市内をドーナツ状に国道58号、国道330号、県道34号が通り、さらに沖縄自動車道の北中城インターチェンジ、西原インターチェンジなど、主に広域交通を処理する道路へのつながりが容易な、沖縄本島中南部及び北部を結ぶ、交通上の重要な地点に位置しています。

本市の人口は、令和2年6月に県内で5例目となる人口10万人を突破し、今後も人口の増加が見込まれています。引き続き、市民が安心して住み続けられる魅力あるまちを目指します。

今回サウンディングの対象とする用地は、本市の西海岸地域に位置しており、本地域は、那覇から30分圏内に位置し、空港・港からのアクセスも容易なため、物流・卸売業・倉庫業等を営む企業が集積しています。また、旧来からの居住地域と、湾岸沿いに新たに整備が進んだ西海岸コンベンション・リゾート等が融合した地域で、海浜公園やコンベンションセンター、ホテル、各種商業施設、温泉などで構成され、東シナ海を望む良好な景観を有しており、本市の顔として、夕日の映える景観づくりと交流空間づくりが図られているエリアです。

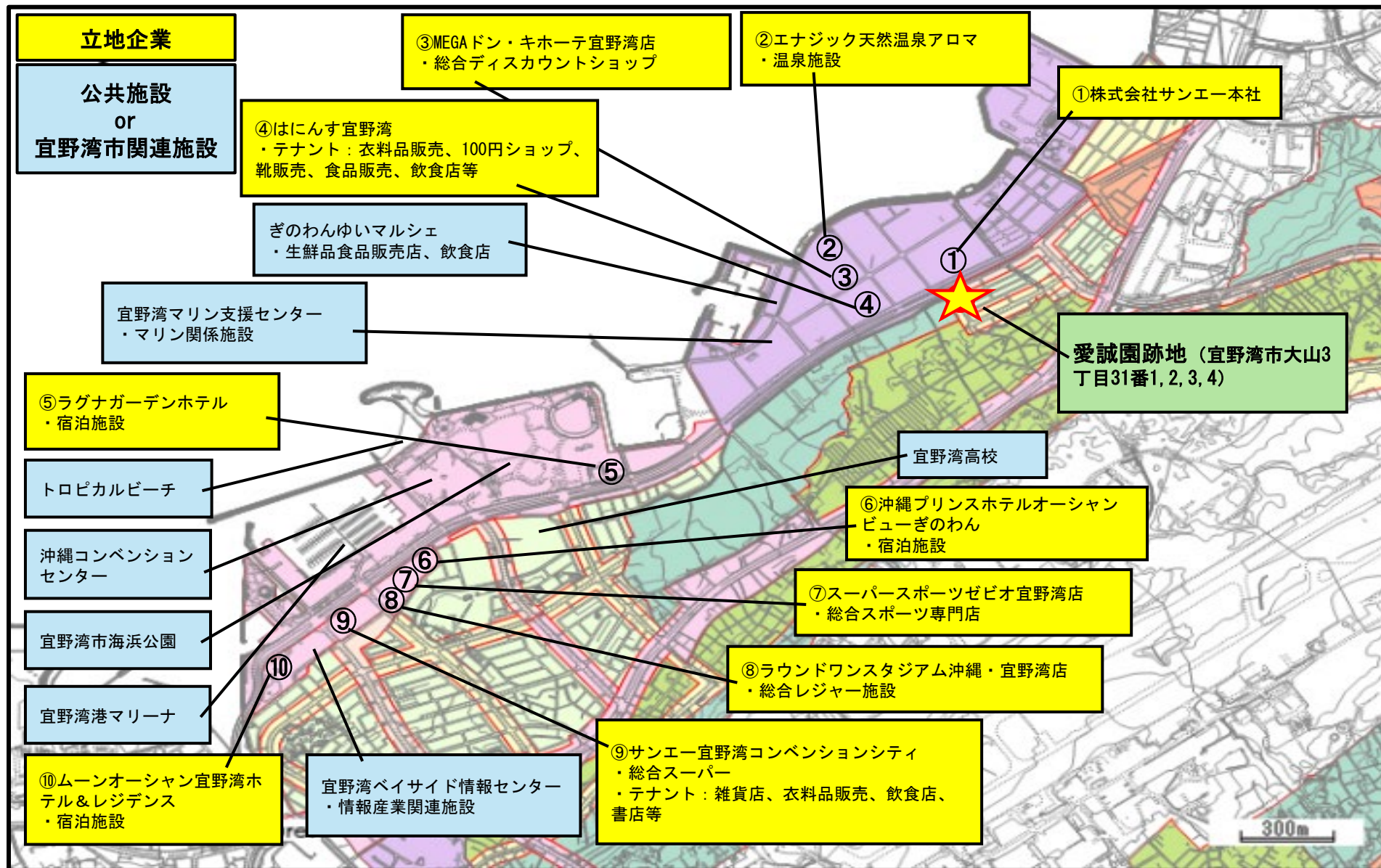


(令和6年8月末現在)



面積	19.80km ²
世帯数	47,995世帯
人口	100,379人
人口密度	5,070人/Km ²

②宜野湾市西海岸地区立地企業



③用地概要



※写真内の数字(①～⑥)は、「資料④:周辺写真」の番号

概 要	
地番	宜野湾市大山3丁目31番1, 2, 3, 4
敷地面積	4,029.68㎡
都市計画区域	市街化区域
開発許可	必要に応じ手続きを要する (現在は平坦地)
立地・アクセス	最寄りの生活利便施設までの距離0.4km トロピカルビーチまでの距離2.2km 空港までの距離16.5km

敷地に係るボリューム制限

適用される用途地域の種別	第二種住居地域
建蔽率の最高限度	60% (角地のため指定建蔽率+10%)
容積率の最高限度	200%
絶対高さ制限	指定なし
駐車場に関する制限 (単独車庫) (建築物附属車庫)	300㎡以下 2階以下 建築物の延べ床面積の1/2かつ2階以下
地区・街区等、防火・準防火・準防火地域・その他地域地区等	指定なし
その他	本物件上の建物は解体され更地になっておりますが、基礎杭(317本)が残置されています。

④周辺写真

①正面



②裏面



③・④側面



⑤周辺は集合住宅や戸建て住宅に囲まれている



⑥正面は国道に面しているが、本線とは別の側道が間に通っている

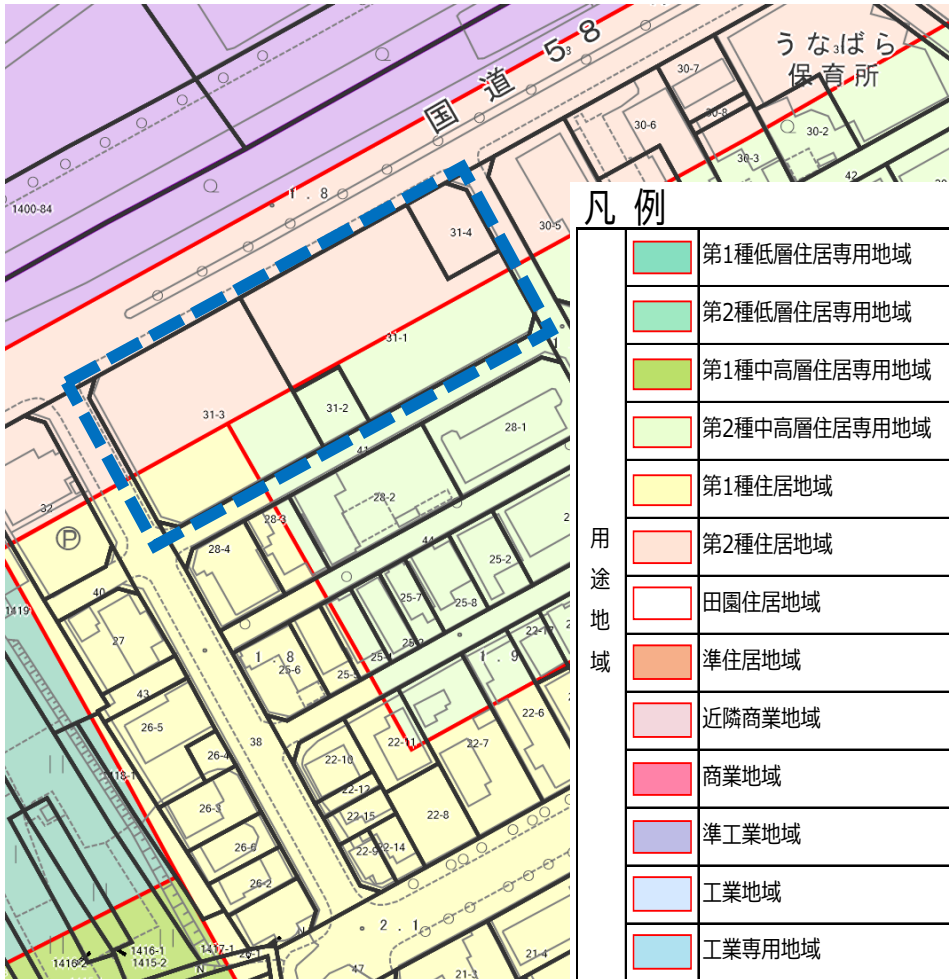


施設より100m圏内に広大な農作地(田芋畑)がある



⑤用途地域の制限について

本用地は、3つの用途地域が含まれています。(第二種住居地域:6割、第二種中高層住居専用地域:3割、第一種住居地域:1割)
 その場合は、過半数をこえる用途地域が優先されるため、本用地は**第二種住居地域**の制限内容が優先されます。



第二種住居地域の制限内容		
店舗	店舗等の床面積が1500㎡～3000㎡以下のもの	○
	店舗等の床面積が3,000㎡～10,000㎡以下のもの	○
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×
事務所等	事務所等の床面積が1500㎡以下のもの	○
	事務所等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○
ホテル、旅館		○
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○
	カラオケボックス等	▲(※10,000㎡以下)
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所	▲(※10,000㎡以下)
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×
単独車庫(附属車庫を除く)		▲(※300㎡、2階以下)
畜舎(15㎡を超えるもの)		○
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車等で作業場の床面積が50㎡以下		○
倉庫業倉庫		×
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		▲(※作業場の床面積50㎡以下)
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理量が非常に少ない施設		○

■旧愛誠園跡地利活用方針の検討

本市では、宜野湾市大山3丁目31番1～4にある旧愛誠園跡地を**事業用地として利活用**することを前提に、民間企業のアイデアやノウハウを積極的に活用するため、土地活用事業者を事業提案型公募により選定し、土地を売却することを検討してきました。

【誘導する産業の検討】

R3年度に実施したサウンディング調査により、当該用地周辺に存在する豊富な地域資源を活かした、多様な利活用方策が提案された。

提案事業

- ・ITオフィス×コワーキングスペース
- ・商業+スポーツ施設
- ・宿泊施設×住居
- ・保育園×道の駅+cafe

多種多様な産業を分野横断的につなぎ、地域資源を活かした新たな産業の創出が期待される

①健康スポーツ ②IT ③観光産業の振興を目指す

【R4年7月 公募要項<概要>】

1.趣旨

- ・市が保有する未利用財産の有効活用を図るため売却
- ・用地周辺に存在する豊富な地域資源を活かし、多種多様な産業を分野横断的につなぎ、地域資源を活かした新たな産業の創出が期待される①健康スポーツ②IT③観光産業等の振興に資する施設を整備及び運営する民間事業者を公募する。
- ・事業者選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用。


2.用地の概要

所在地及び面積	宜野湾市大山3丁目31番1,2,3,4	4,029.68㎡ (1,218.99坪)
用途地域	第2種住居地域	
建ぺい/容積率	60% (角地のため指定建ぺい率+10%) /200%	
用地状況	平坦地	
地域・地区	市街化区域	

3.事業概要

区分	内容
事業方式	民間事業者による独立採算方式
選定方法	民間事業者より提案される事業計画と価格による総合評価
土地処分方法	売却処分 (売却最低価格を設定) ※当該用地には、地下埋設物 (杭317本) が存置します。 売却最低価格は、既存構造物等の撤去工事費132,000,000円を差し引いた額としています。
事業計画提案上の留意事項	①事業用地としての活用 (住宅利用不可) を行うこと ②健康スポーツ、IT、観光産業の振興に資する、地域の新たな拠点・結節点となる施設の整備・運営

■旧愛誠園跡地利活用方針の検討

R4年7月 公募	R5年7月 公募	R6年2月 公募
<p>➤ <u>応募申込書の提出あったが、その後辞退届が提出された</u></p> <p>➤ 公募要件の見直し ・住居複合により参入意欲が上がる可能性がみえた</p>  <p>住居複合を可とし、面積による範囲を設定</p>	<p>➤ 公募要項の見直し箇所 ①売却最低価格の時点修正 修正前428,000,000円 修正後449,000,000円 ②複合施設として延床面積の2/3を超えない範囲で住居利用を可</p> <p>➤ <u>応募申込書の提出あったが、その後辞退届が提出された</u></p> <p>・資材高騰等の影響により事業設計に時間を要す</p>	<p>➤ 公募要項の見直し箇所 ①公募期間を5カ月→8カ月に延長</p> <p>➤ <u>提案者なしにより事業終了</u></p> <p>・資材高騰等の影響により事業設計が困難</p>

■旧愛誠園跡地利活用について

今後の進め方として、
物価高騰等の経済動向を見据えながら、
公募の再開を目指す。

しかし、、、

- ◆ R3年度のサウンディング調査、コンセプトの設定から年数も経過していることから、ニーズは変化しているのか、改めてコンセプトの再検討、ニーズの把握、公募の再開時期を整理する必要がある。

参考

R3年度に実施したサウンディング調査により、当該用地周辺に存在する豊富な地域資源を活かした、多様な利活用方策が提案された。

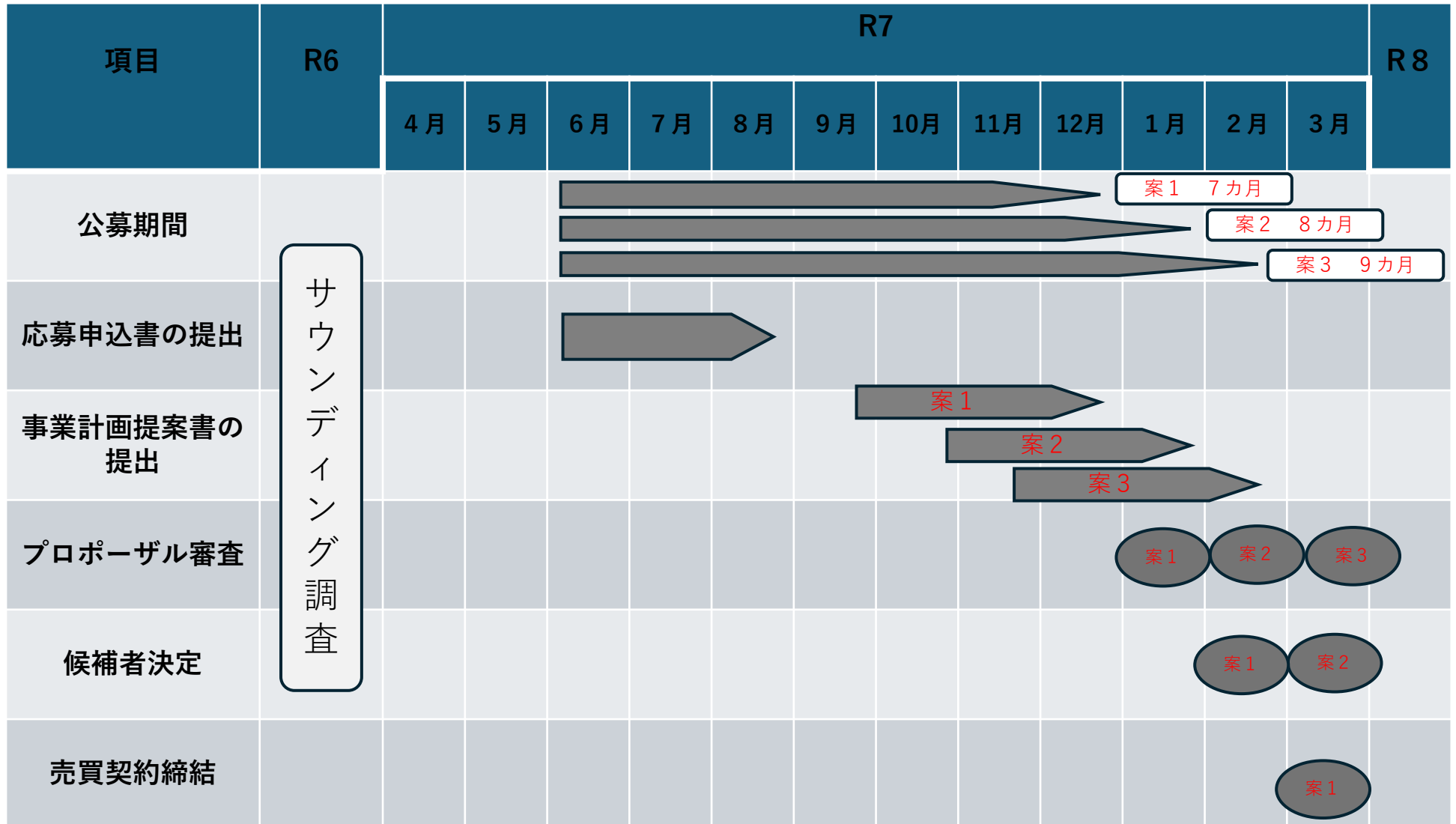
提案事業

- ・ITオフィス×コワーキングスペース
- ・商業+スポーツ施設
- ・宿泊施設×住居
- ・保育園×道の駅+cafe

多種多様な産業を分野横断的につなぎ、地域資源を活かした新たな産業の創出が期待される

- ①健康スポーツ
- ②IT
- ③観光産業の振興を目指す

旧愛誠園跡地利活用 ～想定スケジュール～



参加事業者の皆様のご意見をお聞かせください

- ①立地特性からどのような施設を構想しますか？
跡地活用のコンセプト及び概要をお聞かせください。
- ②土地公募売却または賃貸借についてのご意見をお聞かせください。
- ③公募の再開時期についてご意見をお聞かせください。
- ④公募の期間について（応募申込書期間、事業計画提案書の提出）
- ⑤公募への関心度合や参画意向についてご意見をお聞かせください。

ご清聴ありがとうございました。

【お問い合わせ】

宜野湾市 市民経済部 産業政策課

担当者：饒平名、塩川、喜屋武

T E L : 098-893-4411

E-mail : shimin07@city.ginowan.okinawa.jp