



八重瀬町観光拠点整備計画



平成26年5月
八重瀬町

目次

序章 計画策定にあたって

1. 計画策定の目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 観光拠点整備計画地の選定	2

第1章 観光拠点の位置づけと計画条件の整理

1. 上位計画の整理	3
2. 八重瀬町の現状	6
2-1 位置	6
2-2 地形・自然環境	7
2-3 土地利用	7
3. 計画地周辺の現状	8
3-1 計画地周辺の生活関連施設	8
3-2 計画地周辺の観光資源・文化資源	9

第2章 整備方針の設定

1. 整備における基本理念及び基本方針	10
2. 導入機能の検討	11
2-1 本庁舎跡地の活用に関する町民の意向調査	11
2-2 導入機能の考え方	12
3. 導入機能の内容	13
3-1 観光振興機能	13
3-2 生活支援機能	16
3-3 道の駅機能	17
3-4 防災機能	18
4. 施設規模の整理	19
4-1 計画条件の整理	19
4-2 規模算定フロー	19
4-3 規模算定	20
4-4 主要導入機能の内容及び規模一覧	28
5. 施設の配置イメージの検討	29

第3章 観光拠点施設の配置計画

1. 施設配置計画の検討	30
A 案（交差点側の施設配置）	30
B 案（既存施設に準じた施設配置）	31
2. 平面計画（案）	32
3. 施設イメージ（案）	34

第4章 観光拠点施設の運営体制の検討

1. 運営体制の検討	36
2. 運営体制（案）	37

第5章 概算事業費の算出

1. 概算事業費の算出	38
2. 補助金等の活用	40
2-1 補助金等の活用	40
2-2 補助事業（沖縄振興一括交付金）を活用した場合の財源内訳	40

第6章 事業スケジュール

1. 事業スケジュール	41
-------------	----

資料編

1. 計画策定の経緯について	44
1-1 策定委員会設置規定	44
1-2 策定委員名簿	45
1-3 計画策定の経緯	46

序章 計画策定にあたって

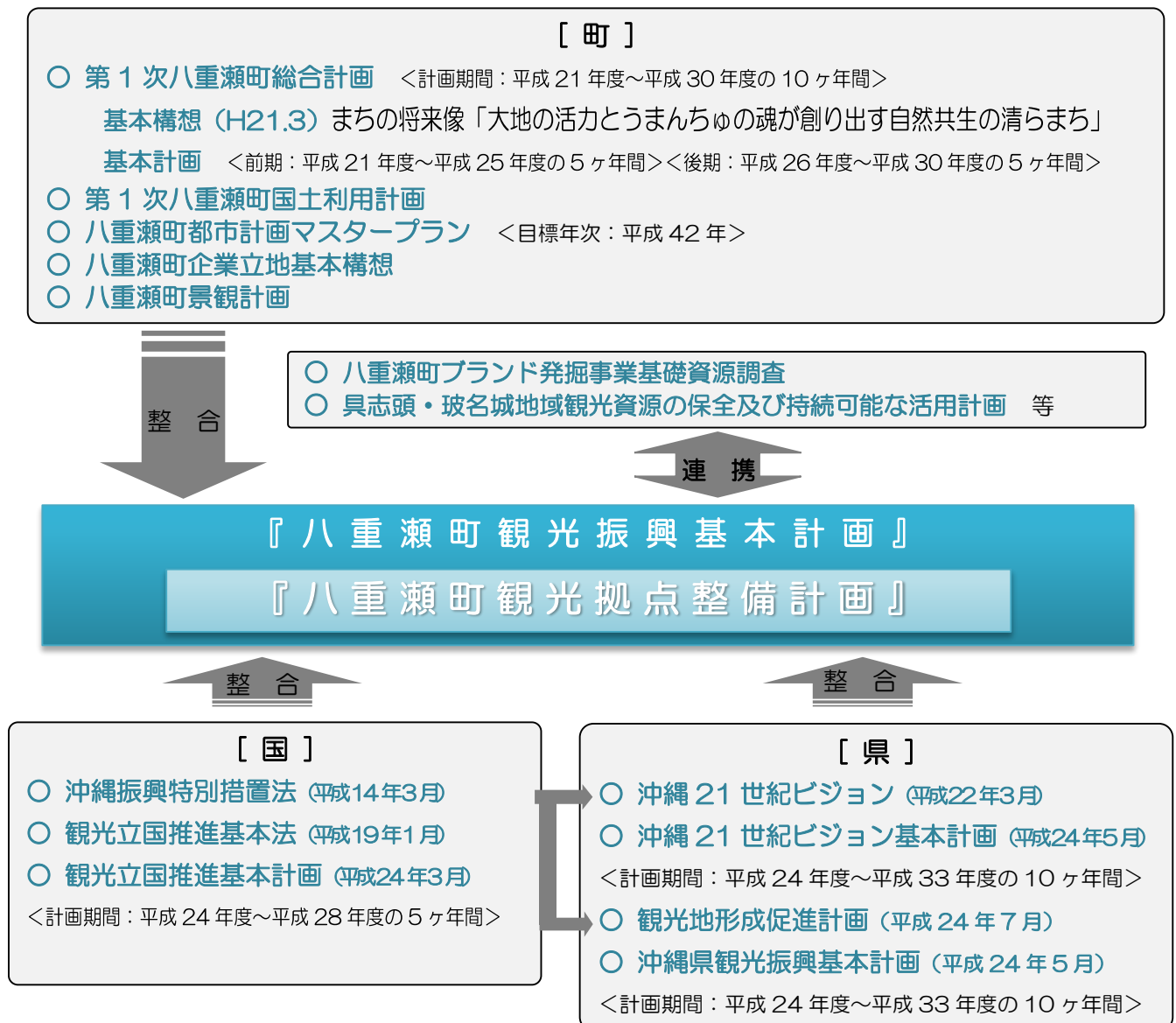
1. 計画策定の目的

本計画は、八重瀬町総合計画に基づき、南部主要観光ルートの通過点である立地を活かして、観光資源の面的整備と線的なネットワーク化を推進すると共に、農業や漁業、商工業等の生産分野や地域の歴史、文化、自然を活用した多様な体験・滞在・交流型観光の育成を図り、新たな観光産業を創出することを目的とする。

観光拠点の検討にあたっては、八重瀬町における観光振興の中核を担う拠点施設として、産業、歴史、文化、自然等の魅力ある資源を戦略的かつ積極的に取り込むと共に、地域住民の生活環境の向上についても配慮された、町の観光振興の中核を担う拠点施設の整備を目指す。

2. 計画の位置づけ

本計画は、第1次八重瀬町総合計画及び八重瀬町観光振興基本計画を上位計画として策定する。また、八重瀬町都市計画マスタープラン、八重瀬町企業立地構想、八重瀬町景観計画等の各種関連計画と密接に連携すると共に、国及び県の観光関連計画等と整合を図るものとする。



3. 観光拠点整備計画地の選定

本計画では、観光拠点整備の計画地として、現八重瀬町役場本庁舎等の敷地を選定する。
なお、選定の理由は、以下の通りである。

- ① 計画地周辺には、具志頭歴史民俗資料館が立地すると共に、具志頭フクギ並木や自然橋（ハナダ）
橋（ハナダ）、多々名城、具志頭城址公園、クラシンウジョウの壕、汗水節之碑、穏やかなイノーの広がる海等の多くの観光資源が点在している。
- ② 具志頭交差点は、国道 507 号と国道 331 号の結節点、南部の観光ルートの間接点となっており、沖縄本島南部観光の交通の要衝として、計画地は好条件を有している。また、国道 507 号は、平成 30 年度までに具志頭交差点までの道路拡幅工事が予定されており、通過観光客の増加と観光関連サービスの需要増加が期待されている。



第1章 観光拠点の位置づけと計画条件の整理

1. 上位計画の整理

本計画の上位計画である「八重瀬町観光振興基本計画」は、以下の基本理念、基本方針を定めている。また、観光拠点施設に関連する事項について、基本方針2及び基本方針4に記載されていることから、併せて整理する。

八重瀬町観光振興基本計画 基本理念

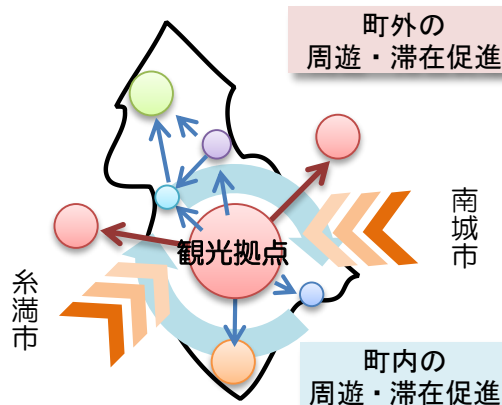
歴史・文化・ヒト・自然を活用した
『八重瀬まるごとミュージアム』の実現
と
町内・周辺市町への周遊や滞在を促す
『沖縄本島南部観光の中央拠点』の確立

八重瀬町観光振興基本計画 基本方針

- 方針1 各分野の観光資源とサービスを磨き上げる（受け皿の確保、強化）
- 方針2 資源同士をつなぐ観光拠点の整備と、周遊・滞在を促す仕組みづくり
- 方針3 八重瀬町を訪れるきっかけをつくる（事前情報と現地情報の発信強化）
- 方針4 ワンストップ窓口としての機能整備と宿泊機能の充足（拠点整備と宿泊機能の充足）

方針2 資源同士をつなぐ観光拠点の整備と、周遊・滞在を促す仕組みづくり

八重瀬町に長く滞在してもらうためには、資源の魅力的な演出とルートづくりが重要です。そのためには観光資源をつなぐストーリーを描き、町内の様々な「ヒト」「モノ」「情報」に触れられる八重瀬独自の観光メニューの提供を図り、本町の観光プログラムをつくることにより町内での周遊・滞在の促進、地域経済の活性化を目指します。



方針4 ワンストップ窓口としての機能整備と宿泊機能の充実

本町には観光の目玉となる“ナマ”の資源が数多く点在します。また、低利用の施設や場所も多く存在します。

これら資源を活用するために、観光客を誘引する機能と、町内の資源と観光客をつなぐワンストップ窓口を担う施設や組織の整備・構築を図ります。また、将来的に滞在型観光につなげていくための宿泊機能の充足を検討します。

関連する施策とプロジェクト（八重瀬町観光振興基本計画より抜粋）

<p>施策</p>	<p>① 受け入れ体制の整備</p>
<p>施策の考え方</p>	<p>観光客を町に受け入れるためには、まず、町民一人ひとりが町を知り、好きになること、そして町民一人ひとりが八重瀬町を誇りに思うことが必要です。そのため、町内の観光資源を知る機会、次代を担う子どもが観光について学ぶ機会等をつくり、町の観光振興を担う人材育成、体制づくり、まちづくりに取り組みます。</p>
<p>プロジェクト</p>	<p>■防災基盤の整備 地震・津波を含む大規模災害の発生を想定し、観光客を含めた地域の安全を確保する取組を推進します。また、観光客向けの災害情報の発信を強化します。</p>
<p>施策</p>	<p>④ 観光資源の発掘と観光ルートの開発</p>
<p>施策の考え方</p>	<p>観光振興を図るためには、眠っている地域資源の磨き上げや新たな観光資源の掘り起こしを行い、それらの魅力を発信する必要があります。観光資源のPRを行いながら、歴史や伝統を活かした観光ルートの開発や、観光イベントの開催等を行い、観光資源に新たな付加価値をつけることにより、資源を活用した観光振興に努めます。</p>
<p>プロジェクト</p>	<p>■観光資源による観光ルートの開発・提供 町民及び関係団体との合意形成等を図りながら、新たな観光資源による町内周遊ルートの設定等、観光拠点を中心とした観光ルートの開発・提供を行います。</p>
<p>施策</p>	<p>⑤ 情報発信方法の確立</p>
<p>施策の考え方</p>	<p>本町への来訪意向を持つ人々に、的確な観光情報を発信するため、発掘もしくは磨き上げた観光資源を活用した観光PRの推進を行います。 推進にあたっては、マーケティングやターゲットの選定を十分に行い、戦略的かつ効果的なPRを目指します。また、外国人観光客への対応として、観光資料や案内板の多言語化を強化するとともに、情報の一元化等の情報発信方法を確立します。</p>
<p>プロジェクト</p>	<p>■観光拠点における情報発信機能の設置 観光拠点となる施設において、町内マップや地域ラジオ局の設置等を行い、町内の観光資源に関する情報発信を強化することにより、町内の観光を促進します。</p>
<p></p>	<p>■インターネットを活用した情報発信の充実 国内外の観光客の利便性を高めるために、ホームページにおける情報の充実や、無料公衆無線LAN環境の提供、観光案内スマートフォンアプリ等の提供、タブレット型端末サービス等を行います。</p>
<p></p>	<p>■周辺宿泊施設、観光施設等と連携したPR 那覇市をはじめとする周辺市町の宿泊施設・観光施設等へのパンフレット配置等、町外の施設との連携を深め、地場特産品のPRを含めた情報の提供を図ります。</p>
<p></p>	<p>■道の駅等との連携によるPR 周辺の道の駅等との連携を深め、本島南部観光の中心として多種多様な観光客のニーズに応えられるよう、様々な情報を発信します。</p>

関連する施策とプロジェクト（八重瀬町観光振興基本計画より）

施策	⑧ 観光拠点の整備
施策の考え方	本町が一体となって効果的に観光振興を推進するためには、多くの観光客を受け入れ、町の魅力を発信する観光客の活動の拠点となる施設、そして観光に携わる町民の活動の拠点が重要です。これらの拠点を整備し、ネットワークを構築することで、町全体の観光の活性化を図ります。
プロジェクト	■公有地等を有効活用した観光拠点の整備 本町には、統廃合等により新たな活用が検討されている公有地や施設が点在しています。これらを観光拠点として活用し、包括的に利用することにより、各地域における観光の取組を支援します。

施策	⑨ 地元産業の連携による観光振興
施策の考え方	本町では農業が盛んに行われ、基幹作物であるサトウキビを中心にピーマン、オクラ、小菊、マンゴー、紅いも等、彩り鮮やかな作物が数多く生産されています。また養豚、酪農、肉用牛等の畜産業や、パヤオ漁、ソデイカ漁等の水産業も行われています。地元商工会では、これらを活用した特産品の開発が積極的に行なわれています。 一次産業と連携した体験型交流を推進し、観光の振興、地元産業の活性化を目指します。
プロジェクト	■地場特産品の直売所の整備 町民ばかりでなく、観光客にも本町の地場特産品の魅力を知ってもらうため、観光拠点等に地場特産品の直売所等を設置することを検討します。

施策	⑩ 移動のための基盤整備
施策の考え方	本町の観光資源を周遊するための、主な移動手段が車しかないことから、観光客が町内をスムーズに移動することが出来るように、町内の移動手段の確保のあり方について検討し、必要な交通基盤の整備を行います。
プロジェクト	■車で町内を周遊するための標識や駐車場の整備 観光資源の中には、標識や駐車場が整備されていないために観光客にとって分かりづらく、アクセスすることが難しいものがあります。標識や駐車場を整備することにより、観光客が容易に観光資源にアクセスすることが出来るようにします。 ■サイクリングロード等の導入 近年、サイクリング等を目的とした観光客も増加していることから、安全に走ることのできるサイクリングロード、サイクリングステーションの整備や自転車で気軽に町内を周遊観光することのできるレンタサイクル等の導入を検討します。

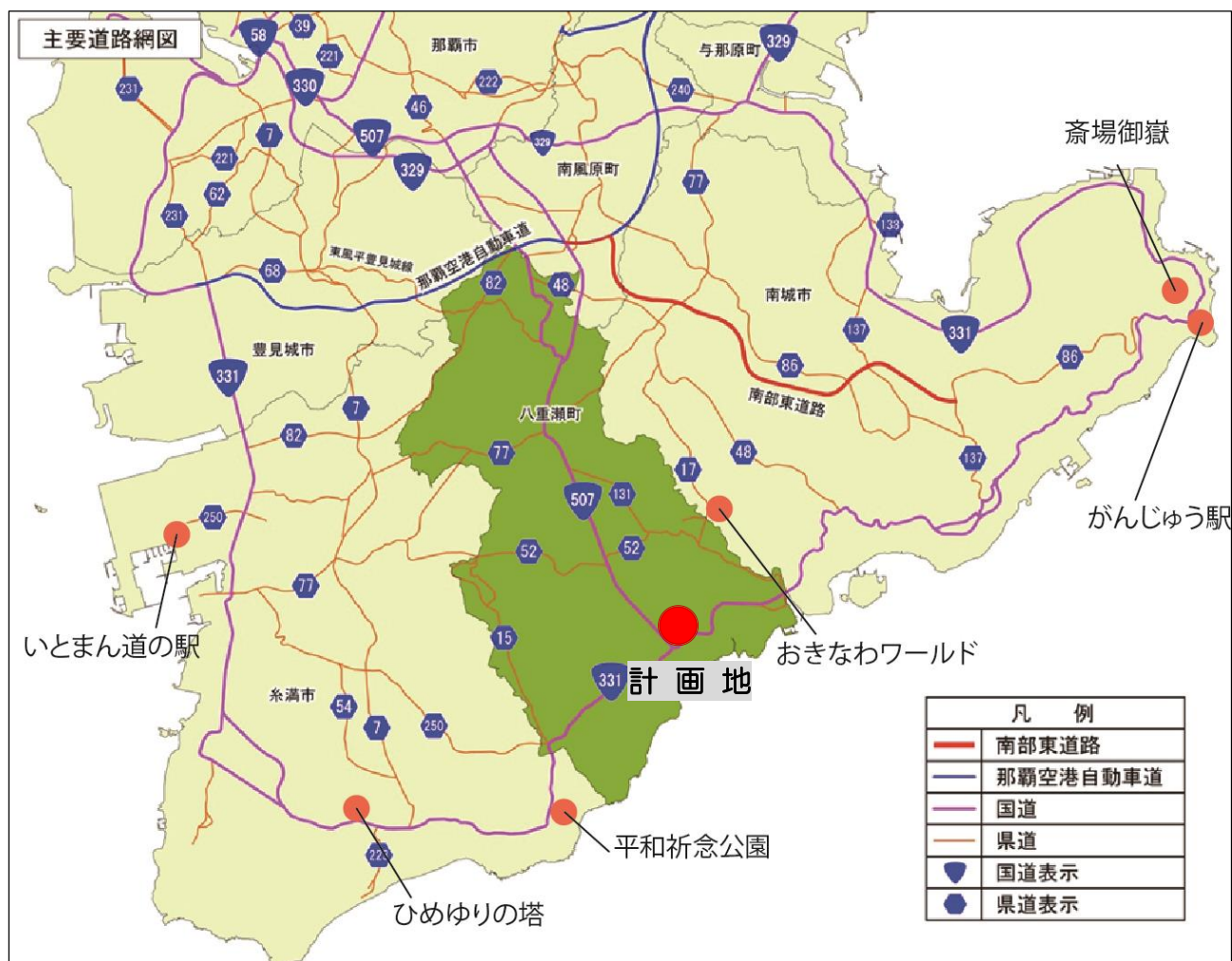
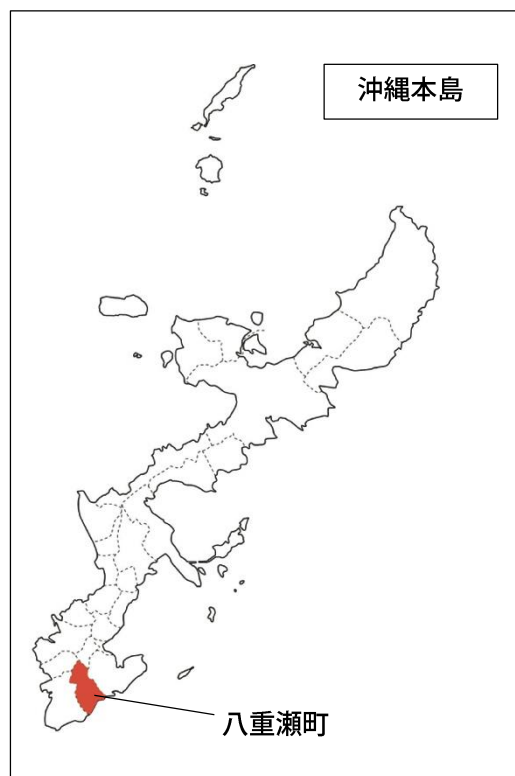
2. 八重瀬町の現状

2-1 位置

本町は、沖縄県本島の南部に位置し、東は南城市、西は糸満市、南は太平洋、北は南風原町と豊見城市に接している。

町域は、東西に約 6.6km、南北に約 9.1km とやや長方形をなしており、県庁から町の北端までの距離が約 4.7km、役場本庁舎までは約 14km の位置にある。

計画地は、町の南部、国道 507 号と国道 331 号の交差する交通の結節点にあり、平和祈念公園等の沖縄本島南部観光ルートの通過点となっている。



2-2 地形・自然環境

本町は、全体的に起伏に富んだ地形となっており、町の中部には、町名の由来となった八重瀬岳を最高地（標高 163m）とする丘陵台地があり、四方を望める。

また、町の南部は、太平洋に面する丘陵地となっており、森林やゴルフ場と一体となった海岸線は、雄大な海食崖を形成し、風光明媚な景観を有している。

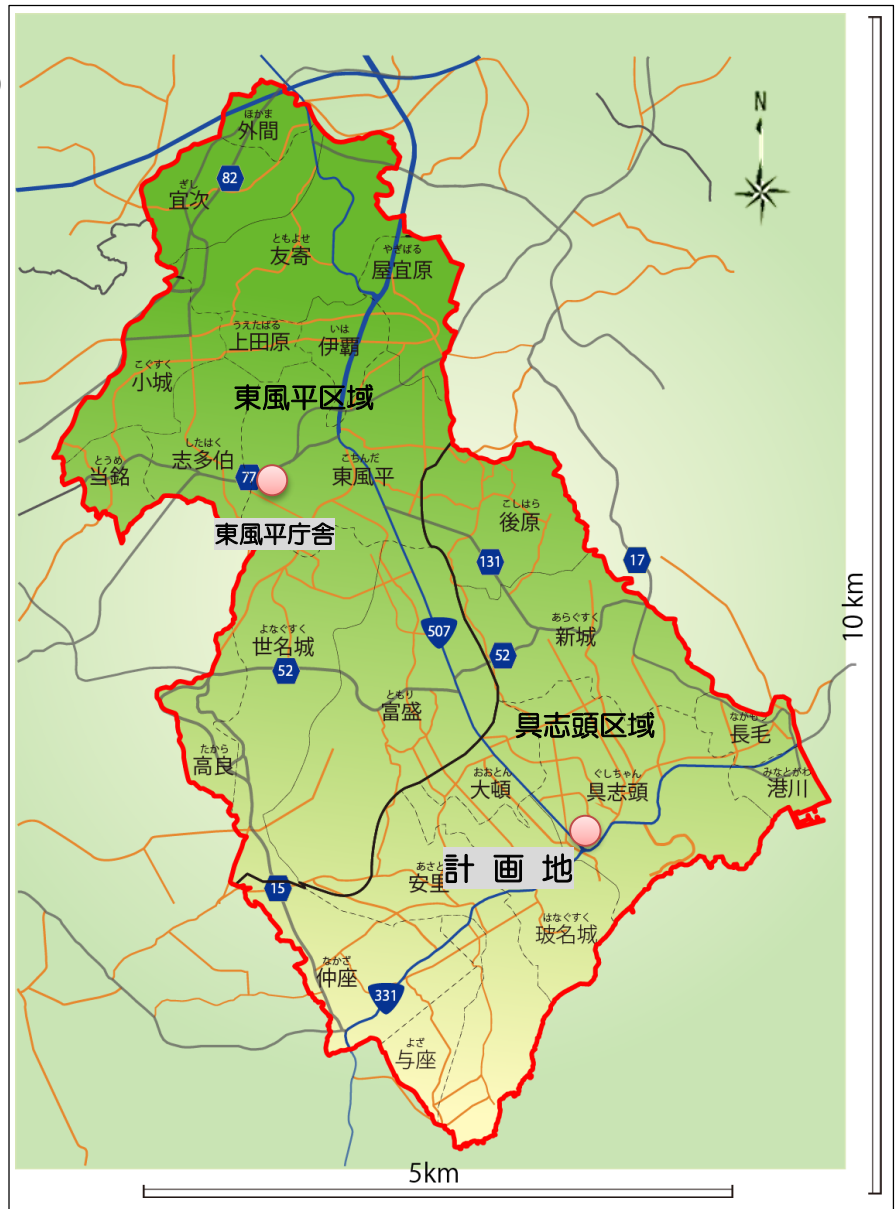
なお、八重瀬岳一帯は、琉球石灰岩が分布する台地であり、急斜面を北方に向け、緩やかな斜面を南方に向けている。東・西・北部の一帯は緩やかな台地状となっており、全体的に平坦地形が緩やかに北方へ広がっている。台地の大部分は、サトウキビ畑で、その中に集落が点在している。

2-3 土地利用

町全域の面積 2,690ha に対し、東風平区域(1,479 ha)は、那覇広域都市計画区域にあり、市街化区域 135 ha、市街化調整区域 1,344 ha で構成される。

具志頭区域(1,211 ha)は、全域が都市計画区域外となっている。

計画地は、具志頭区域に位置し、町の「都市計画マスタープラン」において、地域サービス地区として位置づけられている。



3. 計画地周辺の現状

3-1 計画地周辺の生活関連施設

計画地周辺は、具志頭歴史民俗資料館や具志頭社会体育館、具志頭農村環境改善センター、具志頭小学校、具志頭中学校、向陽高等学校、JAおきなわ具志頭支店等の公共公益施設が立地しており、日常生活サービス機能が集約された本町南部の生活圏を形成している。



3-2 計画地周辺の観光資源・文化資源

計画地周辺には、具志頭歴史民俗資料館が立地すると共に、具志頭フクギ並木や自然橋（ハナンダー）、多々名城、具志頭城址公園、クラシンウジョウの壕、汗水節之碑、穏やかなイノーの広がる具志頭海岸、玻名城の郷ビーチ等の多くの観光資源が点在しており、又又マチガマや港川フィッシャー遺跡等からも程近い距離にある。

また、エイサー、港川ハーレー、綱引き、獅子舞、棒術等の多くの伝統芸能が行われており、地域固有の文化が継承されている。



第2章 整備方針の設定

1. 整備における基本理念及び基本方針

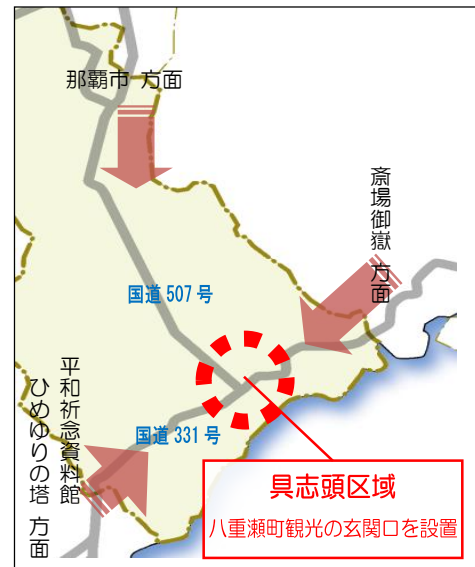
沖縄の南部地域全体を活性化させる沖縄本島南部観光の中央拠点

方針1 沖縄本島南部をつなぎ、観光客と町民が交流する観光拠点の整備

本町具志頭区域は、国道331号と国道507号の主要交通道路の交わる結節点であり、沖縄本島南部観光の交通要衝です。

観光拠点の整備においては、八重瀬町の魅力を集約、発信する大規模集客施設を設置するばかりでなく、県内外の来訪者がより効率的かつ効果的に沖縄本島南部の魅力に触れる機会を整備します。

また、地場特産品直売所等の町民のための施設を整備し、観光客と町民との多様なふれあいが創出される施設として整備します。

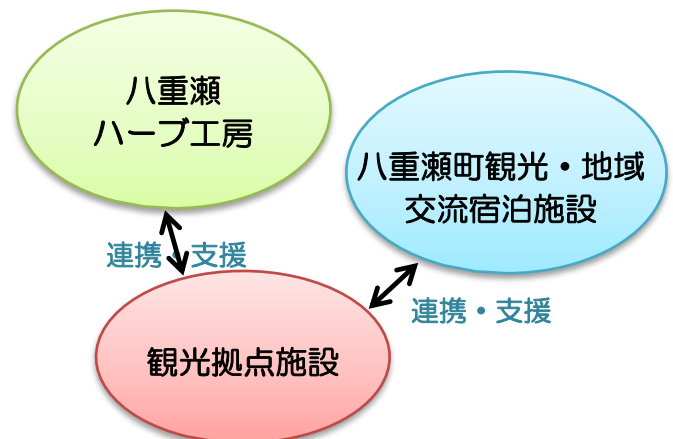


方針2 既存施設の有効利用と体系化

本町には、八重瀬ハープ工房や八重瀬町観光・地域交流宿泊施設等の、観光客の受け皿とすることの出来る公共施設があります。

観光拠点施設は、これらの既存施設のネットワークの中心として機能し、各施設と連携して体験機能や集会機能を形成します。

観光客が、町内の多様な体験プログラムに参加しやすい環境づくり、そして町民が新たに体験観光に取り組みやすい仕組みづくりを図ります。



方針3 観光拠点施設を支える体制づくり

観光拠点施設においては、体験型観光や民泊、修学旅行等の観光客を受け入れるための機能ばかりでなく、来訪者に魅力あるサービスを提供する人材や組織が必要となります。

安全かつ安心な魅力ある観光事業を展開するために、町内関係者と連携し観光拠点施設の運営を担う組織の設立や、観光振興に必要な機能の整備・検討等、観光拠点施設を支える体制づくりを目指します。

2. 導入機能の検討

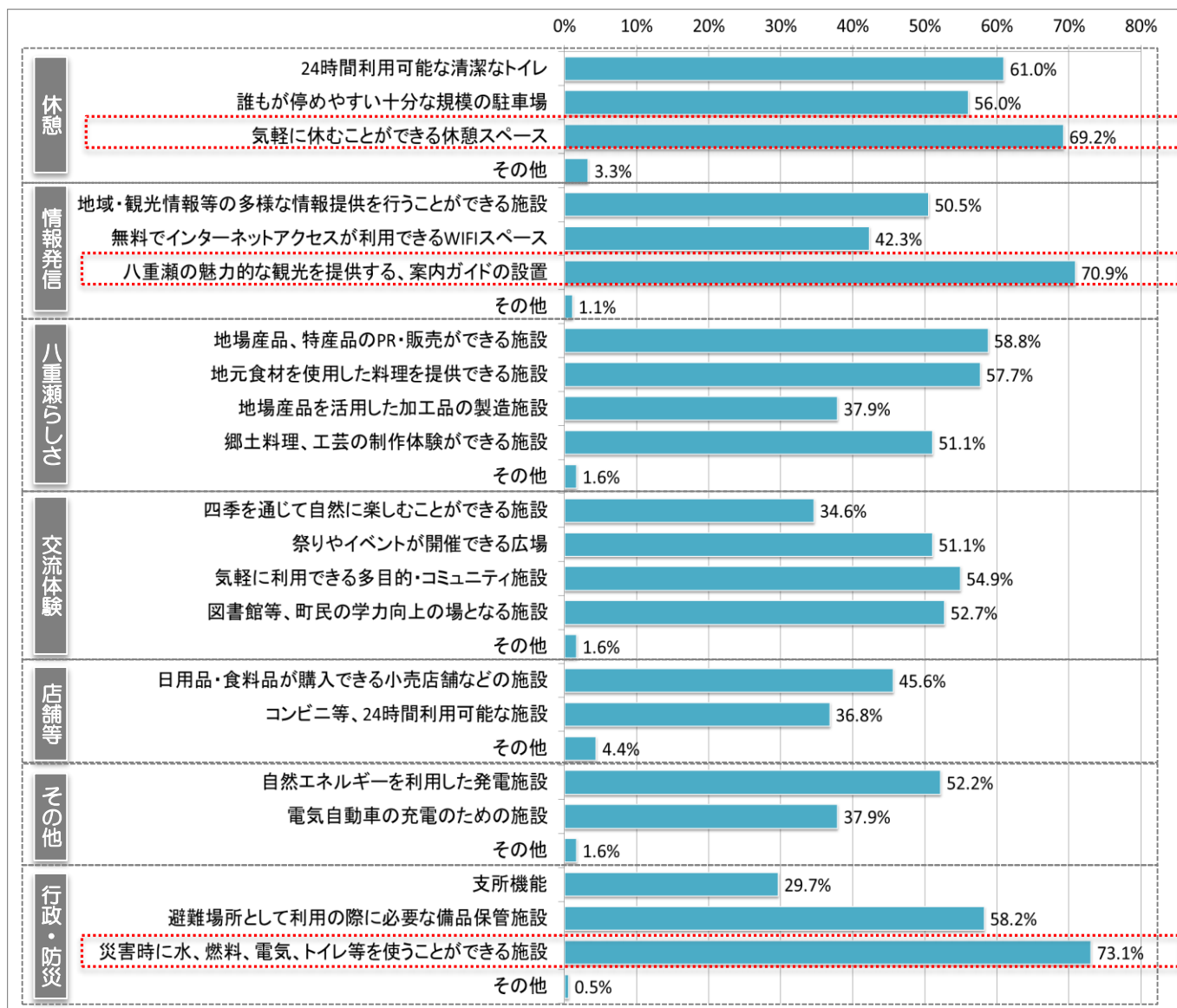
2-1 本庁舎跡地の活用に関する町民の意向調査

本施設の導入機能の検討にあたっては、「八重瀬町の観光に関する町民意向調査」（平成 25 年 12 月）を実施し、本庁舎跡地の活用に関して、町民が必要と考える機能を調査した。

調査の結果、最も多く回答が寄せられた項目は、【行政・防災】の「災害時に、水、燃料、電気、トイレ等を使うことができる施設」（73.1%）であり、次いで【情報発信】の「八重瀬の魅力的な観光を提供する、案内ガイドの設置」（70.9%）、【休憩】の「気軽に休むことができる休憩スペース」（69.2%）であった。

また、その他の多くの機能について、半数以上の町民から必要であるという回答を得た。

■本庁舎跡地において、必要と考える機能は何ですか？（回答数 n=182、複数回答可）



上記のアンケート結果を踏まえ、本施設の導入機能は、観光振興に寄与する機能に加えて、行政・防災機能をはじめとした、町民も利用できる機能をバランスよく取り入れた施設として整備するものとする。

2-2 導入機能の考え方

八重瀬町観光振興基本計画に基づき、観光インフォメーション施設、特産品等販売施設、体験型・交流型観光推進施設等の観光振興機能、沖縄本島南部観光ルートの中継地点として利用されることを目的とした道路休憩施設等の道の駅機能、周辺住民に対する行政サービスの補填や買物利便性の向上、交流促進等に配慮した行政関連施設、商業施設、地域交流施設等の生活支援機能、防災機能等の導入を検討する。

なお、各機能及び施設は、下記の点に配慮して整備を行うものとする。

<施設配置>

- 各施設によって、提供するサービス内容や利用者の属性が異なることから、各施設は、適度に分散して配置すると共に、一体的な施設として、まとまりのある施設配置とする。
- 地域の魅力を活かし、景観と調和した施設配置とする。
- 国道331号及び具志頭交差点を走行する車両に対して、認知されやすい施設配置とする。

<動線>

- 観光インフォメーション施設への動線は、初めて施設を利用する人でも分かりやすい動線計画とする。
- 身体障がい者用トイレは、雨に濡れずに利用できる動線計画とする。
- 各施設は、共用通路等により連続した動線を有し、相互の利用を高める動線計画とする。
- 子どもから高齢者までの幅広い世代が利用しやすい施設とするため、ユニバーサルデザインに対応した動線計画とする。

<建物>

- 誰もが気持ちよく、利用できる施設とするため、ホスピタリティに配慮する。
- 天窓を採用する等の工夫により、明るく、省エネルギーに配慮された建築物を検討する。
- 将来的に太陽光発電や風力発電等のクリーンエネルギーの導入の可能性についても検討する。

<植栽計画>

- 観光の目玉となる美しい景観づくりとして、町花であるマリーゴールド、サンダンカ、ブッソウゲ、ケラマツツジ、クロトン、ブーゲンビリア等の沖縄の亜熱帯気候に適する草花や花木を植樹し、四季の草花や花木類が咲きほこる植栽計画とする。
- 地域住民や観光客の癒しの場、憩いの場を創出するために、町内の緑化活動と連携した植栽計画とする。

<その他>

- 分煙等の喫煙対策に配慮した計画とする。

3. 導入機能の内容

3-1 観光振興機能

(1) 観光インフォメーション施設

本町の観光振興を担う拠点として位置づけ、以下の機能を計画する。

① 観光案内

本町及び沖縄本島南部を訪れる観光客に対し、観光情報やイベント情報、交通情報等を提供すると共に、町内で実施される体験型・交流型観光の総合窓口として機能する受付、事務室等を計画する。

② 待合・休憩スペース

沖縄本島南部の観光客が気軽に立ち寄り、本町の魅力にふれあいながら、待合、休憩できるスペースを計画する。

③ 地域学習等展示コーナー

具志頭歴史民俗資料館や歴史、文化等の関連団体と連携し、本町の歴史、文化、自然等の紹介や関連する文化財等の実物や模型を展示できるスペースを検討する。

④ 情報発信施設

町民や地域団体が、本町の魅力や町内の最新情報等を直接発信することのできる場として、コミュニティFMラジオ局の設置やWi-Fiの導入等を計画する。

なお、地震や台風等の災害時には、防災放送施設として利用可能な施設とする。

<施設配置>

- 中央拠点として、前面道路及び駐車場から見えやすく、他の施設と連携しやすい施設配置とする。

<動線>

- 観光案内や情報発信施設は、入口の近くに配置し、初めて施設を利用する人でも分かりやすい動線計画とする。
- 待合・休憩スペースは、観光案内や情報発信施設に近接して配置すると共に、特産品等販売施設や観光交流施設の利用者も気軽に利用できる動線計画とする。
- 地域学習等展示コーナーは、利用者や管理者から見えやすい配置とすると共に、落ち着いて展示鑑賞を楽しめる動線計画とする。

<建物>

- 待合・休憩スペースは、利用者が心地よい空間を感じられるよう、天井高や採光、修景に配慮する。
- 金融機関のATM、インターネット端末、公衆電話等の各種サービス施設の導入も可能となるような整備計画とする。

(2) 地域特産品等販売施設

本町には、地元の食材等を扱った魅力ある食品や、地域の伝統文化等を活かした工艺品等の特産品があることから、以下の機能を計画する。

① 特産加工品販売施設

地元商工会等と連携した特産加工品の販売や、沖縄らしい食文化を活かした軽飲食の販売等を行う店舗を計画する。また、沖縄本島南部観光の中央拠点として、周辺観光地に関連した商品等の販売を検討する。

② 農水産物直売所

地域住民や観光客が、新鮮な地場農水産物を気軽に購入できるように、地元生産者や生産団体、朝市等と連携した農水産物直売所等を計画する。

<施設配置>

- 店舗の前面には、軽飲食のためのテーブル、ベンチ等を配置する。
- 他の機能との連携により、集客力を確保しやすい計画とする。

<動線>

- 利用者が買い物しやすい、十分な通路を確保する。
- 施設内は、軽飲食のためのテーブル、ベンチ等とかさならない動線計画とする。

<建物>

- 店舗の構成は、地場特産品販売店3店舗（農産物、水産物、特産加工品）と軽飲食2店舗、その他1店舗を想定する。
- 各店舗に、占用の事務所等を設けることが困難なことから、共用の倉庫を設けることとする。

(3) 観光交流施設

観光客への情報発信のみならず、実際に本町の歴史、文化、自然にふれあうことのできる施設として、以下の機能を計画する。

① 団体観光客向け多目的室

修学旅行や団体観光客の受け入れに、対応可能な多目的室を計画する。

② 体験教室（調理室）

体験・滞在・交流型観光を気軽に楽しめるよう、工作体験や調理体験等の実施に対応可能な教室を計画する。

③ 多目的広場

本町及び沖縄本島南部観光に関するPRイベントや、エイサー、沖縄民謡のコンサートが開催できる多目的広場を計画する。

<施設配置>

- 各施設は、受付窓口となる観光案内から誘導しやすい位置に配置し、団体観光客の円滑な移動に対応可能な配置とする。
- 多目的広場は、施設中央付近に配置し、利用者の目に留まりやすい配置とする。

<動線>

- 各諸室への通路は、団体観光客の移動を想定して、十分な幅員を設けると共に、他の施設利用者の動線の妨げにならぬよう配慮した動線計画とする。

<建物>

- 多目的室は、学校等の研修旅行の受け入れを想定し、120名（40名の学級、3クラス）の生徒を収容できるスペースを確保する。また、調理体験等が行える部屋を確保する。
- 体験教室（調理室）は、将来的な用途変更に対応可能な、柔軟な設備構造を有するものとする。

(4) その他（観光バスの乗り入れに対応した交通施設）

本施設は、団体観光客の集客を見込むことから、大型観光バス等が駐停車可能な駐車ますや、バスロータリー等を計画する。

<施設配置>

- 他の交通の妨げにならぬよう配慮すると共に、観光客が安全かつ円滑にバスを乗降できる配置とする。

<動線>

- バス利用者が、安全かつ円滑に施設内に入れる動線計画とする。
- 大型観光バス等が、安全に走行可能な、駐車場内の道路幅員を確保する。

<建物>

- 大型観光バス等の専用駐車ます数は、利用状況に併せて拡張することを視野に入れて、観光客の乗降に利用可能なロータリーを導入した計画とする。

3-2 生活支援機能

(1) 商業施設

地域住民の生活利便性の向上と、観光客等の買い物の需要に答えられるよう、商業施設等の導入を検討する。商業施設の規模については、今後の事業者選定の段階で決定するが、本計画書においては、事業者のヒアリングにより700㎡を参考値として用いる。

<施設配置>

- 主に周辺住民の利用を想定した施設であるが、観光客の利用についても配慮した配置計画とする。

<動線>

- 搬出入車の乗り入れを想定した動線計画とする。

<建物>

- 他の施設との連携に配慮した施設計画、意匠計画を整備条件とする。
- 特産品等販売施設との連携を図った施設内容を検討する。

(2) 行政施設

新庁舎への移転に伴う、行政サービスの利便性の低下を懸念し、証明書発行等の行政手続きが実施可能な支所機能の設置を計画する。

<施設配置>

- 隣接する郵便局や、具志頭歴史民俗資料館との連携が図りやすい配置計画とする。

<動線>

- 観光客や商業施設利用者の動線と、行政関連施設利用者の動線がそれぞれ十分確保できる計画とする。
- 利用者が分かりやすく、利用しやすい動線計画とする。

<建物>

- 行政施設ではあるが、周辺施設と調和した施設計画とする。

(3) 地域交流施設

地域イベントやエイサー、沖縄民謡等のコンサートが開催できる多目的広場を計画する。また、地域情報誌等を閲覧できるコーナーや、町民の作品等を展示するミニギャラリーを計画する。

<施設配置>

- 多目的広場は、施設中央付近に配置し、利用者の目に留まりやすい配置とする。

<動線>

- ミニギャラリーは、利用者や管理者から見えやすい配置とすると共に、落ち着いて展示鑑賞を楽しめる動線計画とする。
- 各諸室への通路は、団体観光客の移動を想定して、十分な幅員を設けると共に、他の施設利用者の動線の妨げにならぬよう配慮した動線計画とする。

<建物>

- 多目的広場は雨天時にも利用できる施設を検討する。
- 観光インフォメーション施設等においても、閲覧コーナーやミニギャラリー等の類似した施設の導入を検討していることから、可能な範囲で諸室を共有し、施設の有効活用を図る。

3-3 道の駅機能

(1) 道路休憩施設（駐車場、情報発信施設、トイレ等）

近隣に学校等が立地することも勘案し、安全面に配慮し、観光客及び地域住民が利用しやすい施設として、十分な駐車場を計画する。併せて、電気自動車の普及を想定し、充電設備の導入を図ることとする。また、だれでも安心して自由に立ち寄れるための、清潔で、安全な、24時間利用可能なトイレ等を計画する。

<施設配置>

- トイレは、駐車場からアクセスしやすく、見つけやすい敷地中央付近に配置すると共に、維持管理の面も勘案して配置する。
- 駐車場は、大型車も含め十分な規模を確保する。

<動線>

- 前面道路等の交通に影響を与えないよう、円滑な入口と出口を分けた動線計画とする。
- 各諸室への通路は、団体観光客の移動を想定して、十分な幅員を設けると共に、他の施設利用者の動線の妨げにならぬよう配慮した動線計画とする。

<建物>

- 観光インフォメーション施設等においても、類似した施設の導入を検討していることから、可能な範囲で諸室を共有し、施設の有効活用を図る。

3-4 防災機能

(1) 防災施設

地域住民や観光客の安全確保の観点から、地震や台風等の災害時における一時避難場所としての利用や、災害対策本部と連携した防災施設の整備を検討する。

<施設配置>

- 災害時の防災施設として、食糧備蓄倉庫、非常用発電機、災害用のトイレやテント等の設置が可能な施設整備を行う。

<動線>

- 円滑な避難を可能とする、十分な幅員及び間口を設けた動線計画とする。

<建物>

- 災害対策本部と連携した防災放送等の整備は、情報発信施設等に導入を検討する。また、コミュニティ FM ラジオ局と併せて計画する。

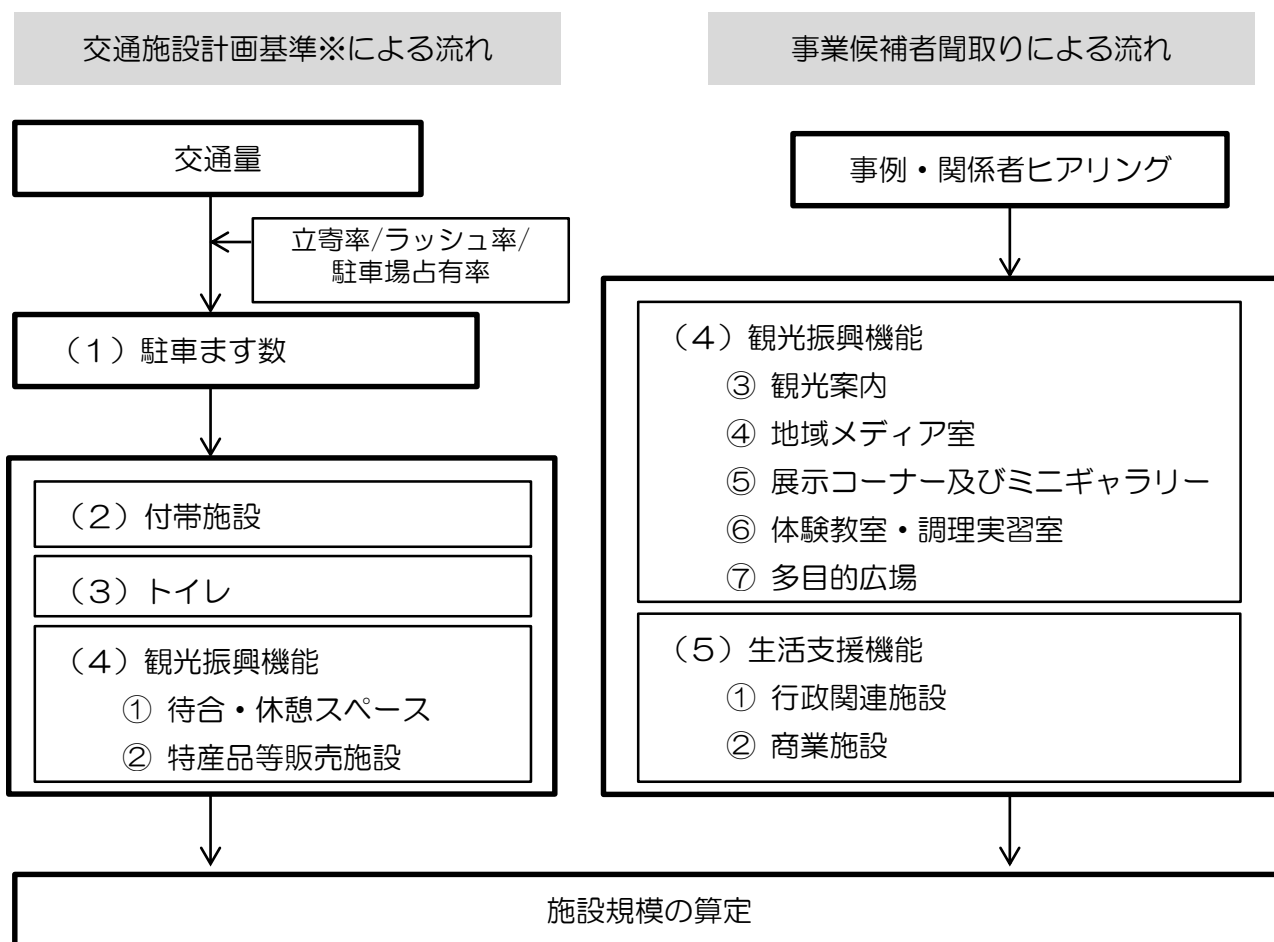
4. 施設規模の整理

4-1 計画条件の整理

- 公共用地：八重瀬町役場本庁舎
- 住 所：沖縄県島尻郡八重瀬町字具志頭 659 番地
- 面 積：約 6,775 m²
- 土地規制：都市計画区域外
- そ の 他：地域サービス地区（八重瀬町都市計画マスタープラン）
観光・レクリエーションエリア（八重瀬町企業立地基本構想）
主要幹線道路景観軸（八重瀬町景観計画）

4-2 規模算定フロー

各導入施設の規模は「周辺道路交通量」及び「関係者ヒアリング・事例」を基に、以下の規模算定フローに従い算定した。算定結果については 20 ページ以降に示す。



※日本道路公団設計要領・東日本高速道路株式会社設計要領より

4-3 規模算定

(1) 駐車ます数の算定

駐車ます数の検討にあつては、「日本道路公団設計要領第四集第 11 編 休憩施設設計要領」、「大規模小売店舗立地法」により算定したところ（①及び②より）、駐車ます数は小型車 108 台以上、大型車 23 台以上となった。

ただし、敷地内に確保できる駐車ます数は限りがあるため、小型車用の駐車ますを優先して整備する。

駐車場規模： 小型車 113 台 大型車 6 台

① 「日本道路公団設計要領第四集第 11 編 休憩施設設計要領」による算定

計 画 交 通 量：国道 507 号及び国道 331 号交通量×サービス係数

サービス係数：年間 365 日のうち 90%に相当する 330 日に対してサービスが確保される係数。休日サービス係数を採用する場合は、下表の値を用いる

年平均日交通量 Q (台/日)	サービス係数
0 < Q < 25,000	1.40
25,000 ≤ Q < 50,000	1.65 - Q × 10 ⁻⁵
50,000 < Q	1.15

立 寄 率：上記路線利用者が計画施設へ立ち寄る率
立寄り台数 (台/日) / 本線交通量 (台/日)

ラ ッ シ ュ 率：一定時間帯への集中率
ラッシュ時立寄り台数 (台/時) / 立寄り台数 (台/日)

回 転 率：道の駅への平均駐車時間
1 (時) / 平均駐車時間 (時)

以上を用いて、駐車ます数は、下記の式で求められる。

$$\text{駐車ます数} = \text{計画交通量} \times \text{立寄率} \times \text{ラッシュ率} \div \text{回転率}$$

■ 計画交通量

路線名	交通量観測地点地名 市 区 町 丁目 郡 村 字	昼間 12 時間 自動車類交通量 上下合計			24 時間 自動車類交通量 上下合計		
		小型車 (台)	大型車 (台)	合計 (台)	小型車 (台)	大型車 (台)	合計 (台)
一般国道 507 号	八重瀬町東風平	14,753	1,652	16,405	19,825	1,830	21,655
一般国道 331 号	仲座交差点 (東側断面)	2,807	768	3,575	3,979	812	4,791
合 計		17,560	2,420	19,980	23,804	2,642	26,446

※本施設に隣接する主要道路の平日交通量 (出典：H22 年度交通センサス)

■ラッシュ率及び駐車場占有率（平均駐車時間）

	立寄率	ラッシュ率	回転率
小型車	0.100	0.100	4.0 (60分/15分)
大型バス	0.100	0.250	4.0 (60分/15分)
大型貨物車	0.125	0.075	3.0 (60分/20分)

出典：「設計要領第四集第11編休憩施設SA」（日本道路公団，S62）

車種	計画交通量 (台/日)	サービス 係数	立寄率 (%)	ラッシュ 率 (%)	回転率 (回)	駐車場需 要 (台)
小型車	23,804	1.40	0.100	0.100	4.0	83台
大型車	2,642		0.100	0.250	4.0	23台

※大型車については、大型バスの値を用いて算定する。

※小型車の駐車場需要台数は、身障者用の駐車スペース3台分を含む。

②大規模小売店舗立地法での交通量と駐車場規模の算定方法

本施設は、将来的にスーパー等の商業施設が併設されることが検討されている。商業施設の駐車場に関しては、他の施設との共有駐車場となる事が考えられることから、大規模小売店舗立地法に従い、商業施設の必要駐車台数を算出する。店舗面積は概ね700㎡として設定する。

$$\begin{aligned} \text{◆来店客数} &= \text{店舗面積当り日来店客数原単位} \times \text{当該店舗面積 } S \\ &= (1,100 - 30 \times 0.7) \times 0.7 \text{ 千} \text{m}^2 = 755 \text{ 人} \end{aligned}$$

■店舗面積当り日来店客数原単位 (単位：人/千㎡) ※Sは店舗面積(千㎡)

	商業地区	その他地区
人口40万人以上	1,500-20S (S<20)	1,400-40S (S<10)
	1,100 (S≥20)	1,000- (S≥10)
人口40万人未満	1,100-30S (S<5)	
	950 (S≥5)	

$$\begin{aligned} \text{◆1日の自動車来店台数} &= \text{来店客数} \times \text{自動車分担率} \div \text{平均乗車人員} \\ &= 755 \times 0.75 \div 2 = 283 \text{ 台} \end{aligned}$$

■自動車分担率 (単位：%) ※Lは駅からの距離(m)

	商業地区	その他地区
人口40万人以上	5+0.05L (L<500)	70
	30 (L≥500)	
人口40万人未満	30+0.1L (L<300)	75
	60 (L≥300)	

■平均乗車人員

店舗面積	乗車人員
10,000 m ² 未満	2.0
10,000 m ² 以上 20,000 m ² 未満	1.5+0.05S
20,000 m ² 以上	2.5

◆ピーク時間交通量=1日の自動車来店台数×ピーク率 15.7%
=283×0.157=44 台

◆必要駐車台数=ピーク時間交通量×駐車時間係数
=44×(30+5.5×0.7)÷60=25台

■駐車時間係数 ※Sは店舗面積(千m²)

店舗面積	駐車時間係数
10,000 m ² 未満	(30+5.5S)÷60
10,000 m ² 以上 20,000 m ² 未満	(30+2S)÷60
20,000 m ² 以上	1.75

参考事例：沖縄県内の道の駅及び類似施設の駐車場規模

沖縄県内には、平成25年8月時点で7つの道の駅が登録されている。また、計画予定地周辺に立地する類似施設として、「がんじゅう駅・南城」（南城市）がある。

■沖縄県内の道の駅及び類似施設の駐車規模

施設名	所在地	路線名	駐車場台数		施設内容(主な施設とその他の施設)						
			総数	うち大型車	情報端末	特産販売所	レストラン	公園	障がい者用トイレ	障がい者専用駐車スペース	
1	道の駅 許田	名護市	国道58号	106台	2台	○	○	○	○	○	○
						ベビーベッド、展望台、子供広場、遊歩道、太陽電池パネル、桜並木					
2	道の駅 おおぎみ	国頭郡 大宜味村	国道58号	30台	1台	○	○	○	-	○	○
						劇場舞台、交流館、特産物加工場					
3	道の駅 ゆいゆい国頭	国頭郡 国頭村	国道58号	68台	4台	○	○	○	-	○	○
						ベビーベッド、博物館、交流館、企画展示室、多目的ホール					
4	道の駅 かでな	中頭郡 嘉手納町	主要地方道 沖縄嘉手納線	66台	10台	○	○	○	-	○	○
						ベビーベッド、展望台、多目的広場、学習展示室					
5	道の駅 喜名番所	中頭郡 読谷村	国道58号	39台	2台	○	-	-	-	○	○
						ベビーベッド、企画展示室、子供広場、休憩施設					
6	道の駅 豊崎	豊見城市 豊崎	国道331号 豊見城道路	176台	13台	○	○	○	-	○	○
						駐車場、トイレ、情報休息施設、緑地広場、物産販売所					
7	道の駅 いとまん	糸満市	国道331号 糸満市道D2号線	520台	10台	○	○	○	-	○	○
						多目的広場					
参考	がんじゅう駅 南城	南城市	国道331号	51台		○	○	○	-	○	○
						企画展示室、調理室、体験室、展望台					
平均				132台							

(2) 附帯施設

附帯施設は、東日本高速道路株式会社の『設計要領 第六集 建築施設編』から、駐車場の規模に応じた施設規模とする。

施設全体で確保する113台の駐車場規模から附帯施設(発電機、受水槽、倉庫、プロパン庫、ごみ仮置き場等)の面積を270㎡とした。

また、サイクリングによる観光の振興として、スポーツ自転車専用駐輪場を設置することとする。自転車の寸法は横0.6m×縦1.9~2.0mであることから、計画敷地内に専用自転車ラックスペースを20台分程度、設置することを想定する。(通路を含めて35㎡程度)

※専用自転車ラックスペースについては、規模を算定する基準がないことから、他市の事例(宇都宮市、南房総市)等を参考とした。



事例：宮サイクルステーション
(群馬県宇都宮市)

■ 駐車ます数に対する附帯施設の面積 (パーキングエリア)

駐車ます数 (台)	附帯施設 (㎡)
150	270㎡
100	270㎡
50	270㎡

出典：「設計要領 第六集 建設施設編」(東日本高速道路株式会社, H25.7)

(3) トイレ

道路休憩施設としてのトイレの規模は、東日本高速道路株式会社の『設計要領 第六集 建築施設編』によると、駐車ます1台あたり2.4㎡程度を要することから、113台×2.4=271.2㎡と想定される。

なお、商業施設や観光施設に別途トイレが設置されることを勘案し、道路休憩施設としてのトイレの規模は、271.2㎡÷3≒90㎡以上とする。



事例：パーキングエリア
(岐阜県土岐市)

■ 駐車ます数に対するトイレの面積 (パーキングエリア)

駐車ます数 (台)	トイレ (㎡)	
	ショップ有	ショップ無
150	340	350
100	240	240
50	130	130

出典：「設計要領 第六集 建設施設編」(東日本高速道路株式会社, H25.7)

トイレの規模：90㎡以上

(4) 観光振興機能

① 待合・休憩スペース

待合・休憩スペースの規模は、東日本高速道路株式会社の『設計要領 第六集 建築施設編』によると、駐車まず 1 台あたり 1.4 m²程度を要することから、全体の規模は、113 台×1.4≒160 m²と想定する。



事例：枇杷倶楽部
(千葉県南房総市)

■休憩所の標準規模

駐車まず数 (台)	座数	標準的な面積 (m ²)
300	80	250
250	60	210
200	60	210
150	40	170
100 台以下	30	140

出典：「設計要領 第六集 建築施設編」(東日本高速道路株式会社, H25.7)

待合・休憩スペースの規模：160m²以上

② 特産品等販売施設

特産品等販売施設は、関係者からのヒアリングにより、30 m²程度の店舗スペースを6つ確保したいとの要望があることから 180 m² を採用する。

なお、参考値として、東日本高速道路株式会社の『設計要領 第六集 建築施設編』によると、駐車まず 1 台あたり 1.6 m²程度を要することから、113 台×1.6≒180 m²となる。



事例：A-FACTORY
(青森県青森市)

■ハイウェイショップの標準規模 (サービスエリア)

駐車まず数 (台)	標準的な面積 (m ²)
300	255
250	230
200	200
150	170
100 台以下	160

出典：「設計要領 第六集 建築施設編」(東日本高速道路株式会社, H25.7)

特産品等販売施設：180m²以上

③ 観光案内

体験観光の窓口としての事務機能を必要とすることから一般事務スペースの面積算定標準として4.8㎡/人を採用する。

事務職員数を6名として想定し、 $4.8\text{㎡} \times 6\text{名} \div 30\text{㎡}$ 程度確保し、これに倉庫・書庫20㎡として、合計50㎡とする。

出典：第2版 コンパクト建築設計資料集成



事例：A-FACTORY
(青森県青森市)

観光案内：50㎡以上

④ 地域メディア室

地域メディア室は、主に地域の情報を発信するコミュニティ FM ラジオ局及びWi-Fi施設等を想定し、事例及び標準的な事務室を参考として、 $3.5\text{m} \times 3.5\text{m} \div 15\text{㎡}$ 程度を確保する。

出典：第2版 コンパクト建築設計資料集成



事例：うみほたるFM局
(香川県宇多津町)

地域メディア室：15㎡以上

⑤ 展示コーナー及びミニギャラリー

展示コーナー及びミニギャラリーは休憩スペースの一部を利用する。

⑥ 体験教室・調理実習室

団体観光客向け多目的室及び体験教室については、料理や工作等が両方可行するスペースとして、中学校の家庭・図工教室を参考に規模を算定する。

$8.0\text{m} \times 8.0\text{m} \div 60\text{㎡}$ (1室あたりの標準面積)

$60\text{㎡} \times 4\text{室} = 240\text{㎡}$

出典：第2版 コンパクト建築設計資料集成



事例：世田谷ものづくり学校
(東京都世田谷区)

多目的室及び体験教室：240㎡

⑦ 多目的広場

多目的広場は、体験型・交流型観光推進施設と商業施設をつなぐ施設として、両施設の間部分に配置する。全体の規模は、240 m²程度とする。



事例：友部 SA 屋根付き広場
(茨城県笠間市)

多目的広場：240 m²

(5) 生活支援機能

① 行政関連施設

行政関連施設は、東風平庁舎における総合窓口機能を導入することを想定する。

事務機能を必要とすることから、一般事務スペースの面積算定標準として 4.8 m²/人を採用する。

庁内調整の結果、配置する行政事務職員の人数は、6 名程度が想定されることから、4.8 m²×6名÷30 m²程度確保し、これに倉庫・書庫 20 m²として、合計 50 m²とする。

行政関連施設（総合窓口）：50 m²

② 商業施設

商業施設の規模は、過年度事業者ヒアリング調査の結果より、建築面積 700 m²以上が求められていることから、本計画書においては、参考値として 700 m²用いる。

観光拠点機能の各施設と連携することを要件として、今後、商業施設の建設、管理運営を行う事業者を募集する。



小規模スーパーマーケット
イメージ

商業施設：700 m²（建築面積）

4-4 主要導入機能の内容及び規模一覧

導入機能及び施設		施設内容	仕様	面積
観光振興機能	観光インフォメーション施設等	待合スペース 休憩スペース 展示コーナー	<ul style="list-style-type: none"> 座席数 40 程度 具志頭歴史民俗資料館と連携し、八重瀬の歴史、文化、自然等の情報を展示 地域情報誌等の閲覧 ミニギャラリー 	160 m ²
		観光案内	<ul style="list-style-type: none"> 町内観光案内、体験観光の窓口、事務業務、倉庫等 	50 m ²
		地域メディア室	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティ FM ラジオ局 	15 m ²
	特産品等販売施設	特産加工品販売施設 農水産物直売所	<ul style="list-style-type: none"> 30 m²程度の店舗を6店舗程度 	180 m ²
	観光交流施設	体験教室 調理実習室	<ul style="list-style-type: none"> 40 名収容可能な多目的室を3室程度 調理体験スペースを1室程度 	240 m ²
		多目的広場	<ul style="list-style-type: none"> ミニコンサートや観光 PR イベントが行えるスペース 	(240 m ²)
	その他	廊下・階段 エレベーター等		280 m ²
合 計（多目的広場については屋外のため除外）				925 m ²

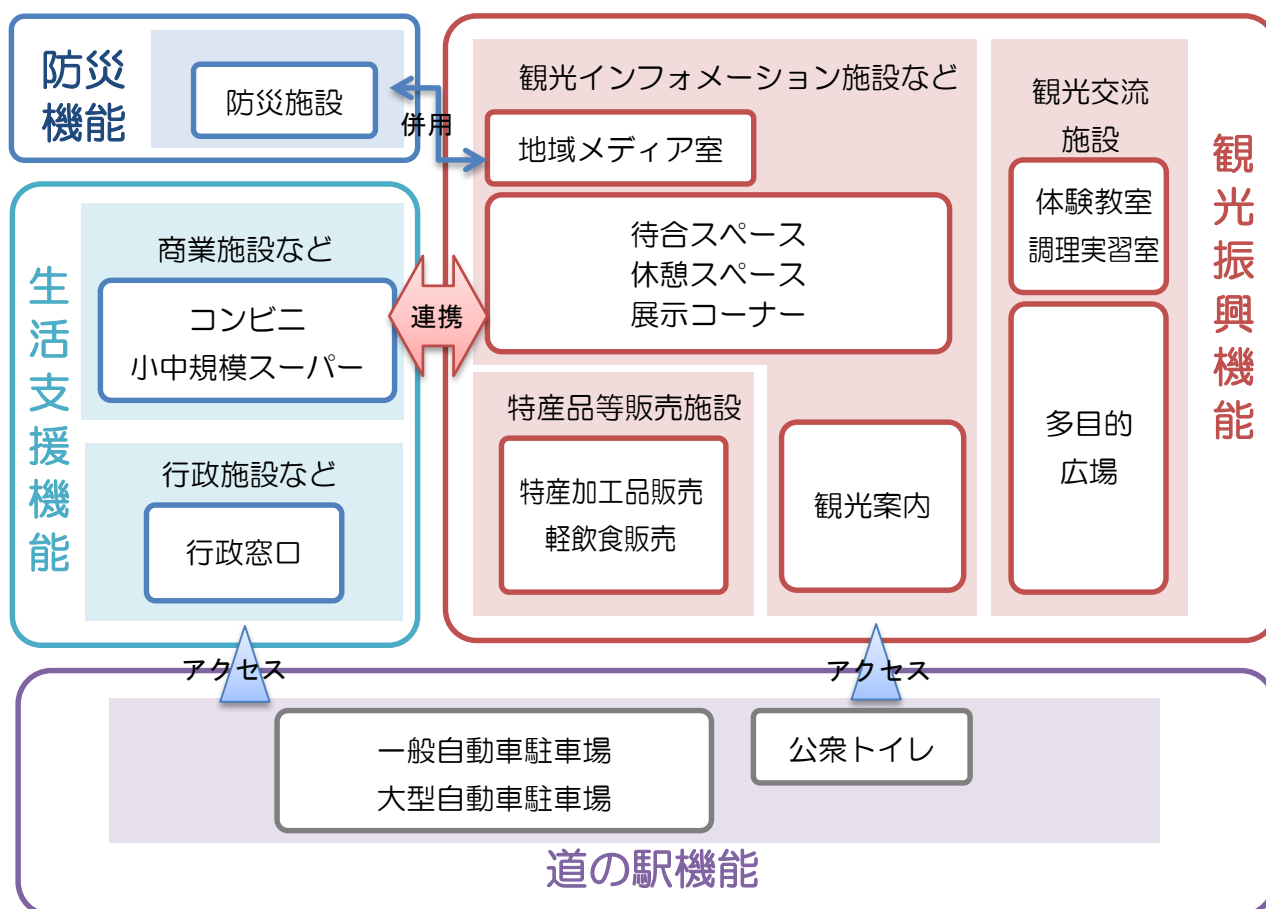
導入機能及び施設		施設内容	仕様	面積
生活支援機能	商業施設等	コンビニ 小中規模スーパー等	<ul style="list-style-type: none"> 700 m²程度の建築面積（事業者ヒアリングによる） 	700 m ²
	行政施設等	行政窓口	<ul style="list-style-type: none"> 総合窓口、証明書発行機器を設置 倉庫等 	50 m ²
	地域交流施設	展示コーナー ミニギャラリー 多目的広場	<ul style="list-style-type: none"> 観光インフォメーション施設等を含む 	-
合 計				750 m ²

導入機能及び施設		施設内容	仕様	面積
道の駅機能	道路休憩施設（道の駅）	一般自動車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 障がい者向け駐車場 3 台、電気自動車駐車場 3 台程度を含む 	113 台
		大型車駐車場		6 台
		トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 男性（大 4 小 8）、女性（大 12）、多目的トイレ（1） 24 時間利用可能 	90 m ²
		植栽・歩道など		2,023 m ²
		情報発信施設	<ul style="list-style-type: none"> 道路情報の発信 	—
合 計				—

導入機能及び施設		施設内容	仕様	面積
防災機能	防災施設等	備蓄倉庫	<ul style="list-style-type: none"> 非常用発電機 避難者に対する食糧・飲料等の提供 	50 m ²
合 計				—

5. 施設の配置イメージの検討

導入機能の内容を踏まえ、各機能は大きく観光振興機能（下図、赤色）と生活支援機能（下図、水色）、防災機能（下図、青色）、道の駅の機能（下図、紫枠）として分類し、施設の配置イメージを整理した。



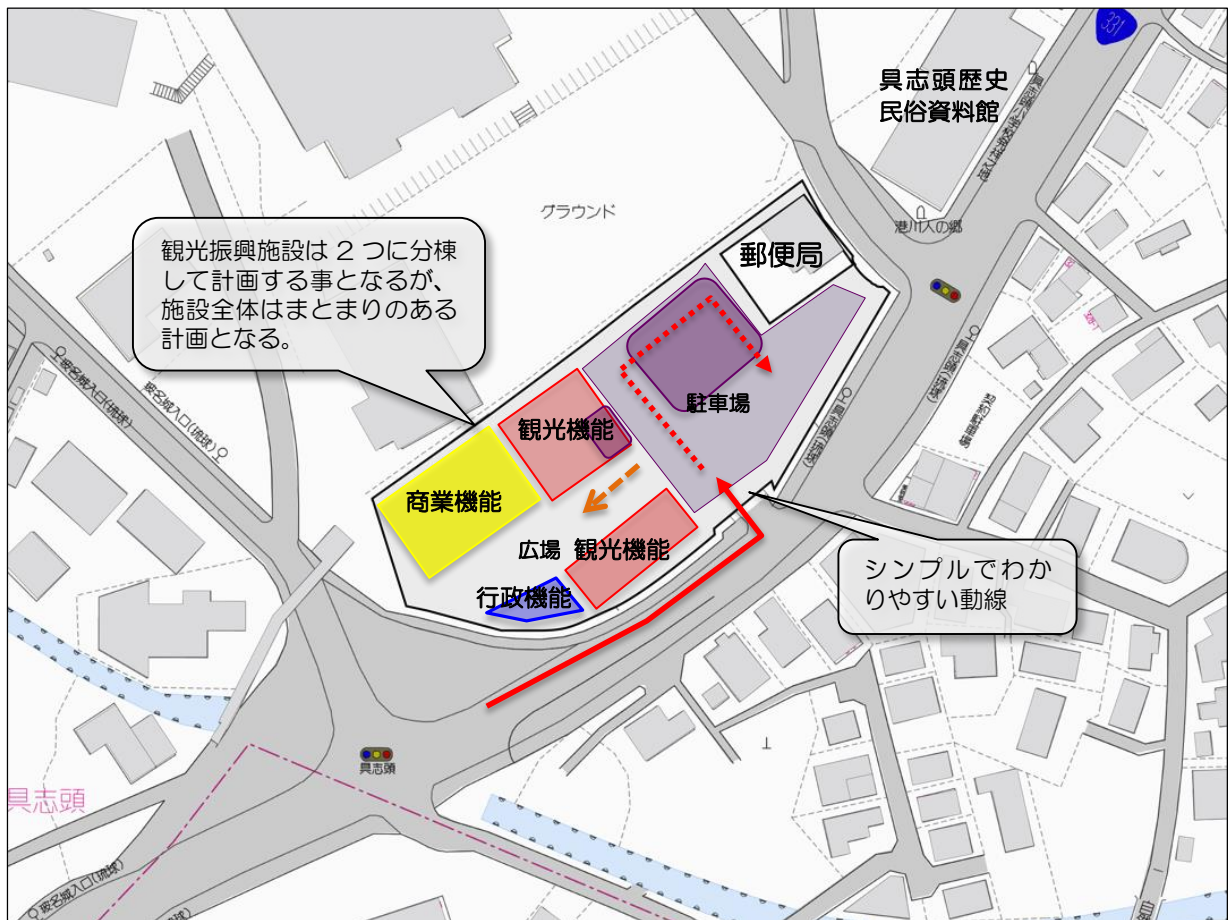
第3章 観光拠点施設の配置計画

1. 施設配置計画の検討

導入機能を踏まえ、A案、B案について検討した。

● A案（交差点側の施設配置）

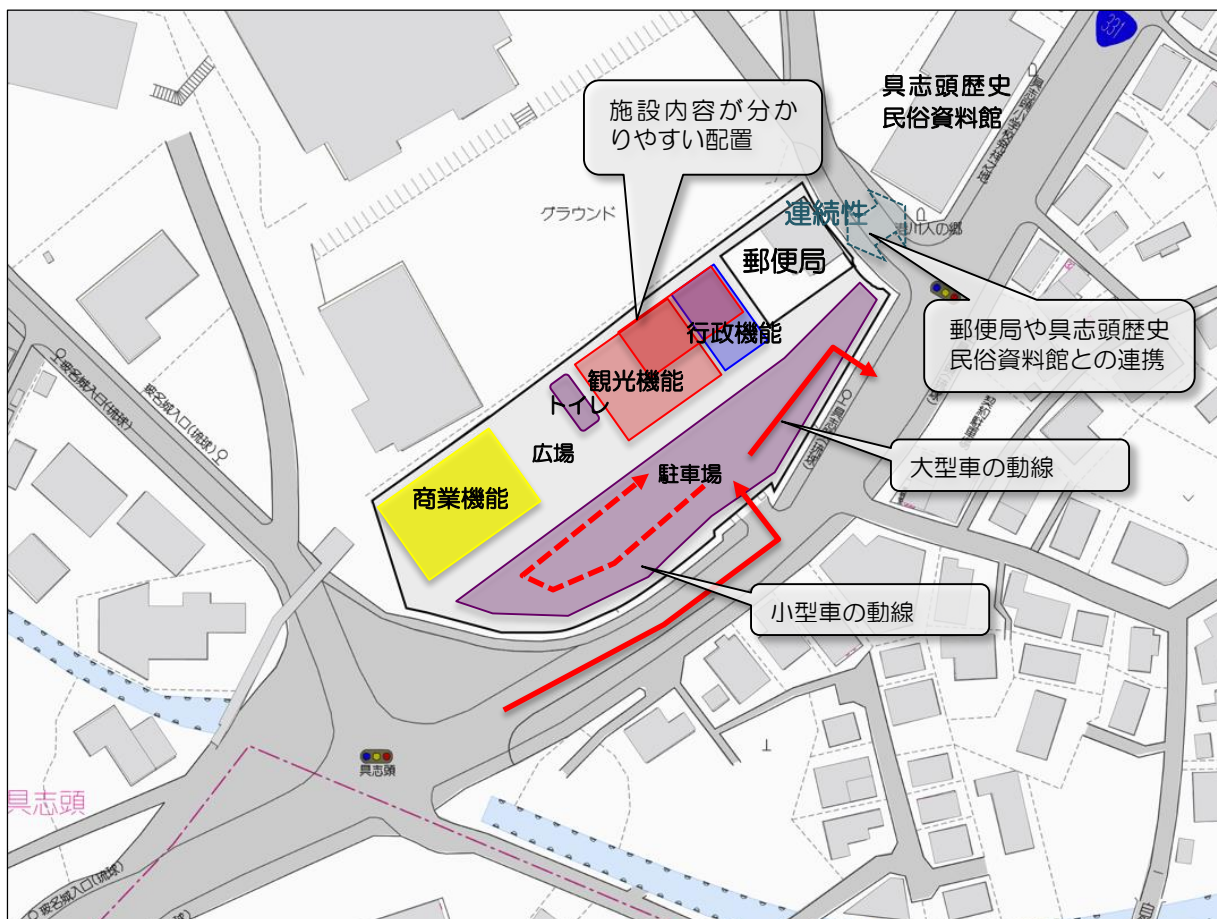
具志頭交差点からの視線を考慮し、交差点を利用する自動車からの建物の視認性を高めた配置とした。駐車場と商業機能・観光機能の地盤は約1.5mの段差が生じる。



<p>計画の特徴</p> <p>○メリット</p> <p>▲デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 具志頭交差点から建物への視認性は高く、通行する車が立ち寄りきっかけを生み出しやすい施設配置。 ○ 各機能がまとまって配置され、一体感のある施設計画となる。 ▲ 郵便局や具志頭歴史民俗資料館等の周辺施設と分断され、連携を図ることが困難である。 ▲ 施設と駐車場との間に距離があり、荷物の運搬が不便である。
<p>評価</p>	<p>具志頭交差点からの視認性や施設全体の一体感は優れているが、周辺施設との連携や施設の利便性においてはB案に劣る。</p> <p style="text-align: center;">▲</p>

● B案（既存施設に準じた施設配置）

各機能へのアクセス性、利用しやすさを配慮し、施設を直線的に配置した案。敷地北側に建物を配置する。



<p>計画の特徴</p> <p>○メリット</p> <p>▲デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 各施設の配置が一目で分かり、駐車場からの歩行距離も短いことから利用がしやすい。 ○ 郵便局や具志頭歴史民俗資料館等との連携が図りやすい。 ○ 敷地全体を具志頭交差点側に向かって低くすることにより視認性を高めることが可能。 ○ 駐車場内の動線が小型車と大型車に分かれており、わかりやすい。
<p>評価</p>	<p>具志頭交差点からの視認性はやや低いが、周辺施設との連携のしやすさや、動線のわかりやすさ、施設の利便性においてはA案より優れている</p>
<p>◎</p>	

➡ 以上の評価により、B案を採用した。

2. 平面計画（案）

プラン①・関係機関敷地活用法（本計画案は、関係機関との調整等により変更する場合がある。）

休憩待合展示スペース
ミニコンサートやエイサー等が行える小スペース。図書コーナーを設置する。



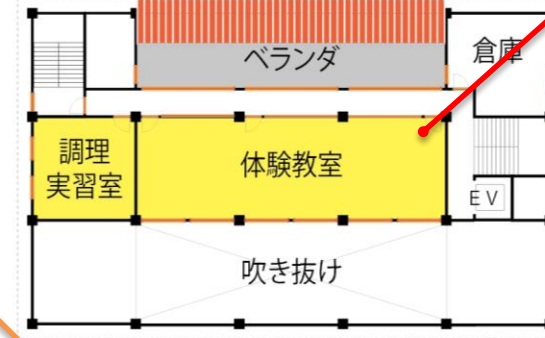
特産品等販売施設
30 m程度のスペースを6区画設置し、カラベジ等を利用した地域の特産加工品販売店や農水産物直売店等を配置する。



観光案内
体験観光の窓口として観光案内所及び待合スペース、事務所を設置する。

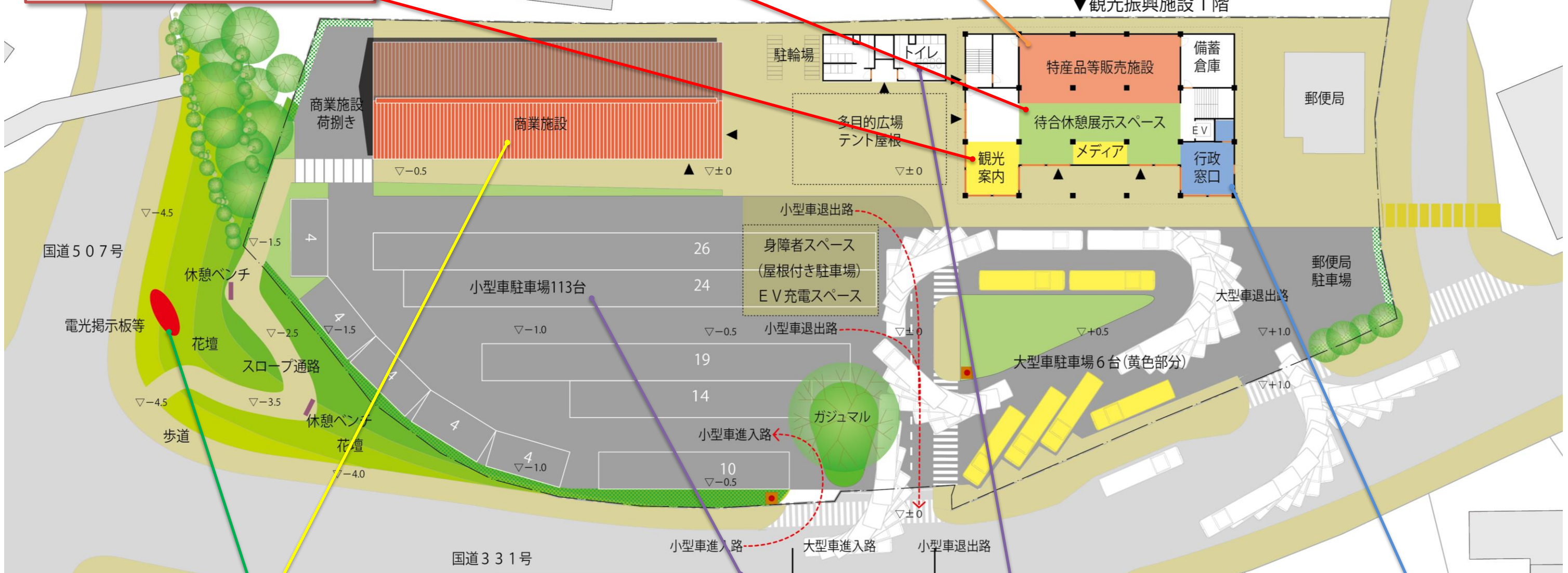
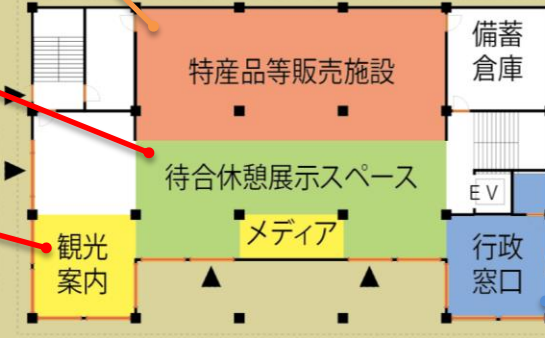


▼観光振興施設 2階



体験教室・料理実習室
修学旅行生等の団体観光客の受け入れ時に利用可能な多目的室とする。また、40名収容可能な集会室を3部屋程度。

▼観光振興施設 1階



誘客のための顔づくり
具志頭交差点を通過する観光客の誘導を狙い、看板設置や修景などの工夫を行う。

商業施設
コンビニや小中規模のスーパー等の誘致を図る。

駐車場
道の駅、観光振興、生活機能の施設が併用できる駐車場。また観光バス等が駐車又は一時停止できるスペースを確保する。

トイレ
観光客の利用等に配慮し、サービスエリア等に用いられる大型トイレを設置する。

行政施設
総合窓口。証明書発行機器を設置（50 m²程度）

プラン②・・・国道敷地活用案

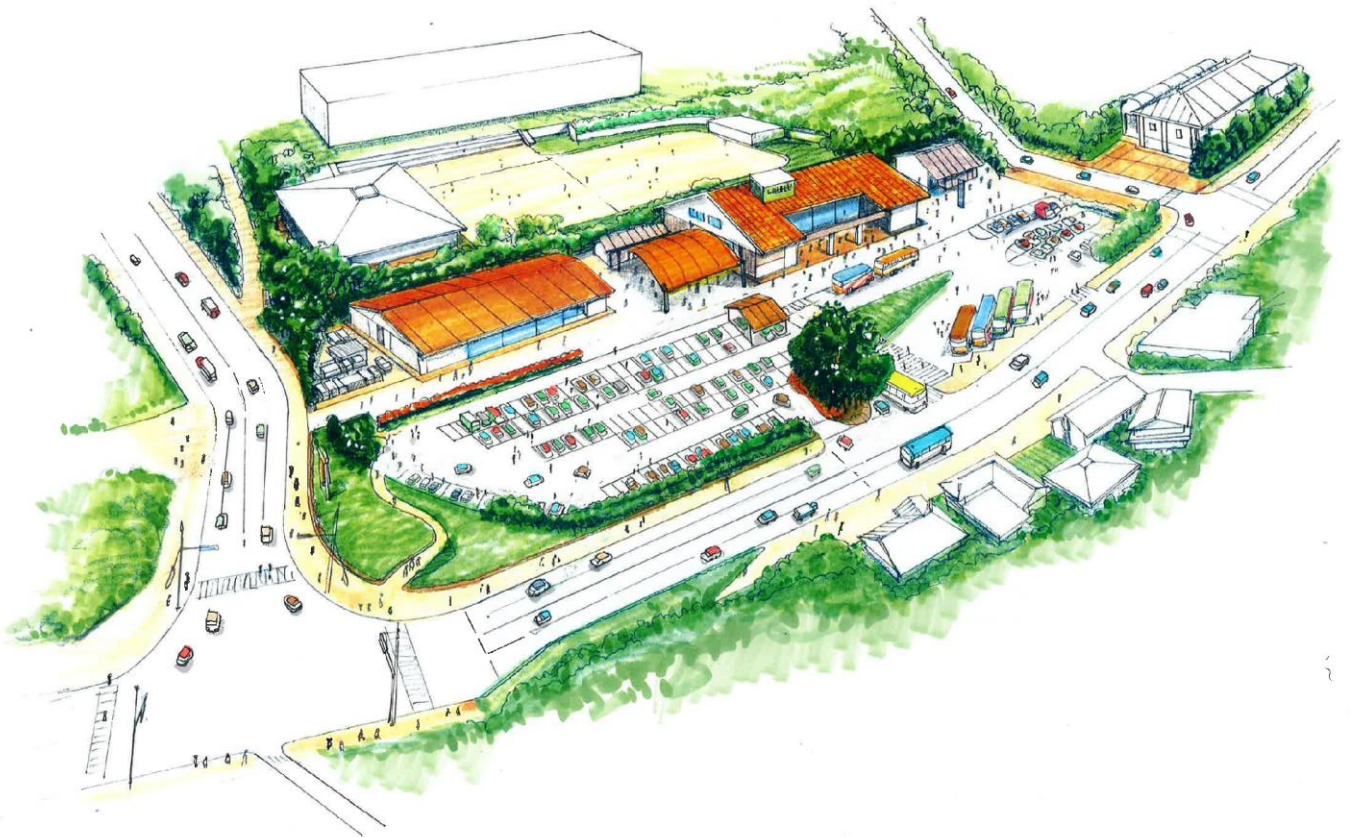
※施設の内容は①案と同じであるが、郵便局の敷地を現状のまま活用する案。(本計画案は、関係機関との調整等により変更する場合があります。)



3. 施設イメージ（案）

■鳥瞰図

（平面計画①案と参考としたイメージであり、関係機関との調整等により変更する場合がある。）



■具志頭交差点

（平面計画①案と参考としたイメージであり、関係機関との調整等により変更する場合がある。）



■観光拠点施設外観

(平面計画①案と参考としたイメージであり、関係機関との調整等により変更する場合がある。)



■観光拠点施設断面イメージ

(平面計画①案と参考としたイメージであり、関係機関との調整等により変更する場合がある。)



第4章 観光拠点施設の運営体制の検討

1. 運営体制の検討

指定管理を中心として民間事業者の活力を利用した運営を導入する

施設の運営体制は、行政が直接運営・管理を行う「直営型」と、行政が地域団体や企業等と連携して施設の運営・管理を行う「公民連携型」の運営が考えられる。

本施設においては、厳しい財政状況の中で、観光振興機能のほか、生活支援機能、道の駅機能、防災機能等の多様な機能の導入が予定されていることから、多様化する利用者ニーズに的確な対応をし、より質の高いサービスの提供を目指した整備・運営手法を検討する。

具体的には、行政が主体となる従来型の運営方式に加えて、町民や地域団体、企業の資金や柔軟な発想力、経営能力、技術力等の民間活力を活用した、公民連携手法の導入を視野に入れ、指定管理制度により運営を想定する。

運営手法		概要	土地所有	建設	施設所有	資金調達	運営	評価
純粹公共事業		従来の公共事業方式	行政	行政	行政	行政	行政	—
公民連携事業	指定管理者制度	公共施設において、法人やその他の団体の中から行政が指定する者（指定管理者）に管理運営を委託する方式	行政	行政	行政	行政	団体企業	○一般的な手法であり指定管理者の選定も容易である。
	PFI (BTO)	民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に行政に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式	行政	企業	行政	企業	団体企業	△施設すべての運営を一つの管理者に一括するため管理者には非常に多岐にわたる専門知識が要求される。

※「団体」…主にNPO法人やサークル等の地域活動団体等のこと
 「企業」…主に民間の事業者等のこと
 「行政」…国や県、地方自治体等のこと

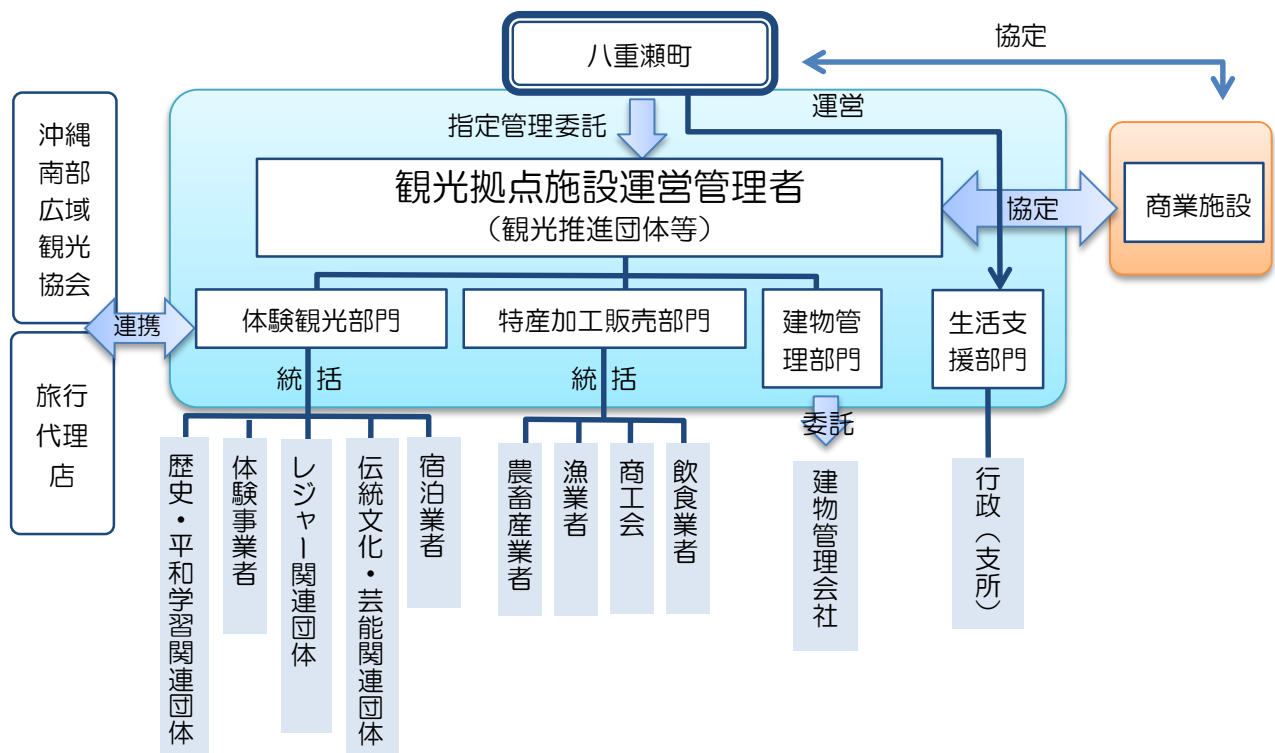
2. 運営体制（案）

運営体制は、「体験観光部門」「特産加工販売部門」「建物管理部門」「生活支援部門」の4つの部門に分け、質の高いサービスの提供に必要とされる高度な専門知識を有する管理者によって、各部門が運営されることを想定し、事業者・団体等の配置を下表に検討した。

■各部門と必要とされる専門知識と関連事業者

部門（考えられる事業者）	必要とされる専門知識	関連する事業者・団体
体験観光部門 （観光事業者、ガイド事業者等）	観光プロモーション・資源発掘 観光ガイド運営・人材育成等	歴史・平和学習関連団体 体験事業者レジャー関連団体 伝統文化・芸能関連団体 宿泊業者等
特産加工販売部門 （6次産業化プランナー組織、 物販事業者等）	マーケティング・特産品開発 農水産物の生産・生産者連携等	農畜産業者、漁業者、商工会 飲食業者等
建物管理部門	建築物維持管理・清掃・修繕 警備等	建設会社・清掃会社 警備会社等
生活支援部門	行政	行政

さらに、「体験観光部門」「特産加工販売部門」「建物管理部門」が有機的に結びついて、一貫性のある施設運営が行えるよう、「観光拠点施設運営管理者」を設置することとし、商業施設は、観光拠点施設と連携した運営が必要とされることから、施設管理協定等を結ぶことが望ましい。



第5章 概算事業費の算出

1. 概算事業費の算出

導入機能及び施設		施設内容	面積	単価 (千円/㎡)	計(千円)
観光 振興 機能	観光情報等	待合・休憩スペース 展示コーナー	160 ㎡	240	38,400
		観光案内(設備含む)	50 ㎡	330	16,500
		地域メディア室(設備含む)	15 ㎡	330	4,950
	販売等	特産加工品販売(演出施設は別途)	180 ㎡	240	43,200
	教室等	体験教室・調理実習室(設備含む)	240 ㎡	330	79,200
	その他	廊下・階段	1F: 49×2+40 2F: 49×2+41.5	278 ㎡	91
エレベーター			1 基	33,000	33,000
小計					240,548

導入機能及び施設		施設内容	面積	単価 (千円/㎡)	計(千円)
生活 支援 機能	行政施設等	行政窓口	50 ㎡	240	12,000
小計					12,000

導入機能及び施設		施設内容	面積	単価 (千円/㎡)	計(千円)
道 の 駅 機能	道路休憩施設 (道の駅)	造成費	6,075 ㎡	8	48,600
		供給処理	6,075 ㎡	6	36,450
		一般自動車駐車場	3,079 ㎡	7	21,553
		多目的広場・歩道・情報発信施設等 (多目的広場面積 240 ㎡)	1 式	49,786	49,786
		トイレ	90 ㎡	330	29,700
小計					186,089

導入機能及び施設		施設内容	面積	単価 (千円/㎡)	計(千円)
防災 機能	防災施設等	備蓄倉庫	50 ㎡	240	12,000
小計					12,000

導入機能及び施設		施設内容	面積	単価 (千円/㎡)	計(千円)
その他	解体費	RC造2F	2,476 ㎡	11	27,236
小計					27,236

総事業費：約5.1億円（※消費税含む）

・観光振興機能部分

建設費	240,548千円
調査設計費	16,838千円
事業費合計	257,386千円

・生活支援機能部分

建設費	12,000千円
調査設計費	840千円
事業費合計	12,840千円

・道の駅部分

建設費	186,089千円
調査設計費	13,026千円
事業費合計	199,115千円

・防災機能部分

建設費	12,000千円
調査設計費	840千円
事業費合計	12,840千円

・その他

解体費	27,236千円
調査設計費	-
事業費合計	27,236千円

総事業費 509,417千円

2. 補助金等の活用

2-1 補助金等の活用

本施設は、南部観光の交通の拠点に留まらず、産業、歴史、文化、自然等の町内の魅力資源を戦略的かつ積極的に取り込んだ観光振興機能、道の駅機能、防災機能の整備をすると共に、地域住民の生活支援機能として、行政施設の整備を図るものであり、整備の財源については、以下に示す国庫補助金等の活用を想定する。

名称	補助対象者	概要	補助率
沖縄振興一括交付金 【内閣府沖縄担当部局】	沖縄県、 県内市町村	沖縄振興に資する事業を県が自主的な選択に基づいて実施できる一括交付金。 観光、農林水産業、文化等の振興に資する事業に対して活用できる。	8/10 以内
社会資本整備総合交付金 【国土交通省】	地方公共団体	国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金 道の駅、駐車場や道路休憩施設、交通情報発信施設の整備に活用できる。	5/10 以内
都市農村共生・対流総合 対策交付金 【農林水産省】	地域協議会等	農山漁村の持つ自然や「食」を観光、教育、健康等に活用する、集落連合体による地域の手づくり活動を支援し、都市と農山漁村の共生・対流を推進に資する事業に対して活用できる	2/3 等

2-2 補助事業（沖縄振興一括交付金）を活用した場合の財源内訳

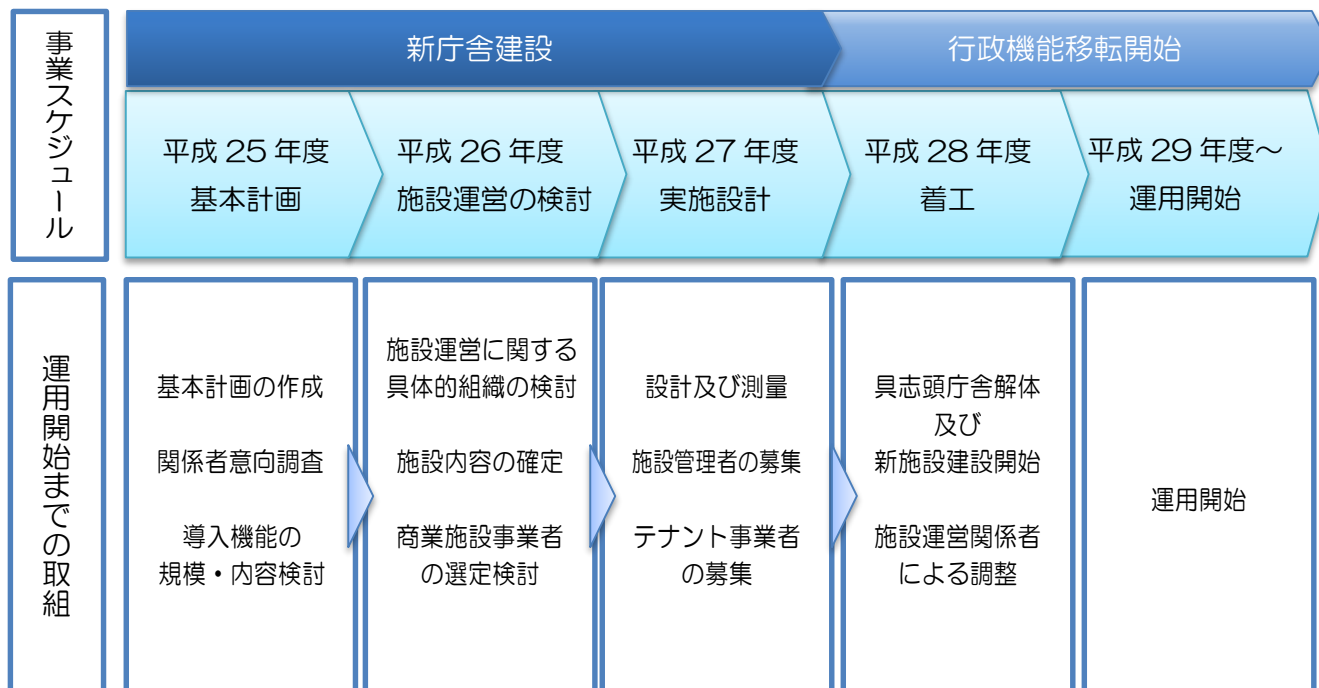
具体的には、観光振興機能・道の駅機能・防災機能に関しては「沖縄振興一括交付金補助事業」の活用、行政及び解体費については町単独予算が想定される。

機能	事業費（千円）	補助金（千円）	一般財源（千円）	備考
観光振興機能	257,386	205,908	51,478	
道の駅機能	199,115	159,292	39,823	
防災機能	12,840	10,272	2,568	
行政サービス機能	12,840		12,840	
その他（解体費用）	27,236		27,236	
合計	509,417	375,472	133,945	

第6章 事業スケジュール

1. 事業スケジュール

本施設の整備にあたっては、統合庁舎への行政機能移転にあわせて運用を開始できるよう、取組を進めるものとする。



資料編

1. 計画策定の経緯について

1-1 策定委員会設置規定

(設置)

第1条 八重瀬町観光振興基本計画及び八重瀬町観光拠点整備計画に関して調査及び検討するため、八重瀬町観光振興基本計画及び八重瀬町観光拠点整備計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(審議事項)

第2条 委員会が審議する事項は、次のとおりとする。

- (1) 八重瀬町観光振興基本計画策定に関する事項について
- (2) 八重瀬町観光拠点整備計画策定に関する事項について
- (3) その他作業部会で協議された八重瀬町観光に関する事項について

(組織)

第3条 委員会は、委員12名以内で組織する

- (1) 有識者2名以内
- (2) その他町長が特に必要と認める者10名以内とする。

(任期)

第4条 委員の任期は、八重瀬町観光振興基本計画及び八重瀬町観光拠点整備計画が策定されるまでとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員互選によりこれを定める。

- 2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

- 2 委員会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数となったときは、委員長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第7条 委員長は、会議の運営上必要と認めるときは、委員以外の者を出席させ、その説明又は、意見を聞くことができる。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、企画財政課において処理する。

(付則)

この規定は、平成25年10月3日から施行する。

1-2 策定委員 名簿

委員長	沖縄大学地域研究所特別研究員	島田 勝也
副委員長	琉球大学非常勤講師 沖縄観光速報社 編集長	渡久地 明
委員	八重瀬町商工会 会長	與座 永己
//	J Aおきなわ 具志頭支店長	馬上 政春
//	J Aおきなわ 東風平支店長	宮里 兼次
//	港川漁業協同組合 組合長	樋岡 邦彦
//	八重瀬町観光まちづくり委員会 委員長	宮本 康仁
//	八重瀬町文化協会 会長	金城 繁雄
//	八重瀬町役場 総務課長	金城 哲生
//	八重瀬町役場 農林水産課長	新垣 隆之
//	八重瀬町役場 生涯学習文化課長	中村 通孝
事務局	八重瀬町役場 企画財政課	
//	八重瀬町役場 まちづくり計画課	

敬称略

1-3 計画策定の経緯

実施日	項目	時間場所	検討内容
平成25年 9月24日	第1回 合同作業部会	時間：19時00分～21時00分 場所：八重瀬町役場本庁舎2階 大会議室	●観光振興基本計画及び観光拠点 整備計画の基本理念の検討
平成25年 10月9日	第1回 観光拠点整備小 作業部会	時間：19時00分～21時00分 場所：具志頭農村環境改善センター 生活技術室	●観光拠点整備計画策定に際する 作業部会の位置づけ、フローな どについての説明 ●跡地利用計画(みなみの駅構想) についての説明
平成25年 10月29日	第2回 観光拠点整備小 作業部会	時間：19時00分～21時00分 場所：具志頭農村環境改善センター 生活技術室	●観光拠点施設の導入機能及び、 機能の配置計画の検討
平成25年 11月18日	第1回 策定委員会	時間：14時00分～16時00分 場所：八重瀬町役場本庁舎2階 議会委員会室	●観光拠点施設の考え方及び、導 入機能の承認
平成25年 11月20日	第3回 観光拠点整備小 作業部会	時間：19時00分～21時00分 場所：具志頭農村環境改善センター 生活技術室	●導入機能の規模及び配置の検討 ●配置計画案の作成
平成25年 12月5日	第1回 観光拠点整備庁 内作業部会	時間：13時30分～14時50分 場所：八重瀬町役場東風平庁舎2階 大会議室	●観光拠点小作業部会で協議され た事項についての検討
平成25年 12月9日	第4回 観光拠点整備小 作業部会	時間：18時00分～20時00分 場所：具志頭農村環境改善センター 生活技術室	●観光拠点施設の導入機能の検討 (過去の作業部会の取りまとめ) ●観光拠点施設のイメージ図の整 理 (過去の作業部会の取りまとめ)
平成25年 12月17日	第2回 観光拠点整備庁 内作業部会	時間：14時00分～16時00分 場所：八重瀬町役場東風平庁舎2階 大会議室	●行政機能(支所機能)について
平成25年 12月18日 ～ 平成26年 1月24日	町民アンケート 実施	対象：町民から1,500名を抽出。	●八重瀬町における観光振興につ いての町民意向調査
平成26年 1月8日	第2回 合同作業部会	時間：15時00分～17時00分 場所：八重瀬町役場本庁舎2階 大会議室	●観光拠点施設の平面計画案に関 する意見聴収
平成26年 1月24日	第3回 観光拠点整備庁 内作業部会	時間：14時00分～16時00分 場所：八重瀬町役場東風平庁舎2階 大会議室	●行政機能(支所機能)についての 検討
平成26年 1月27日	第2回 策定委員会	時間：14時00分～16時00分 場所：八重瀬町役場東風平庁舎2階 大会議室	●観光拠点整備計画(案)の確認

平成26年 2月7日～ 平成26年 2月9日	先進地視察	千葉県南房総市	<ul style="list-style-type: none"> ●道の駅の整備・活用に関する先進的な事例の視察調査 ●関係者へのヒアリング
平成26年 2月24日 ～ 平成26年 2月27日	関係団体 ヒアリング	庁内関係課：5課 町内企業等：9社 にヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> ●観光拠点整備計画（案）に対する意見聴収
平成26年 3月4日～ 平成26年 3月18日	パブリック コメント実施	八重瀬町HP及び具志頭庁舎、東風 平庁舎窓口にて意見募集	<ul style="list-style-type: none"> ●観光拠点整備計画（案）に対する意見聴収
平成26年 3月8日～ 平成26年 3月9日	観光客 アンケート実施	国際通りにて、観光客を対象とした 街頭アンケートを実施	<ul style="list-style-type: none"> ●県外観光客の意向調査
平成26年 3月15日 及び 3月16日	住民説明会 の実施	時間：19時00分～20時30分 場所：八重瀬町中央公民館 具志頭農村環境改善センター	<ul style="list-style-type: none"> ●観光拠点整備計画（案）の内容についての説明及び意見聴収
平成26年 3月24日	第3回 策定委員会	時間：18時00分～20時00分 場所：八重瀬町役場本庁舎2階 大会議室	<ul style="list-style-type: none"> ●観光拠点整備計画（案）の確認
平成26年 5月19日	第4回 策定委員会	時間：14時00分～15時30分 場所：八重瀬町役場本庁舎2階 大会議室	<ul style="list-style-type: none"> ●観光拠点整備計画（案）の承認

八重瀬町観光拠点整備計画
平成26年5月

発行：八重瀬町役場

本庁舎 沖縄県島尻郡八重瀬町字具志頭 659 番地

東風平庁舎 沖縄県島尻郡八重瀬町字東風平 192 番地 8

編集：まちづくり計画課

TEL 098-998-0014 (直通) FAX 098-998-0024



八重瀬町
Yaese
Town