

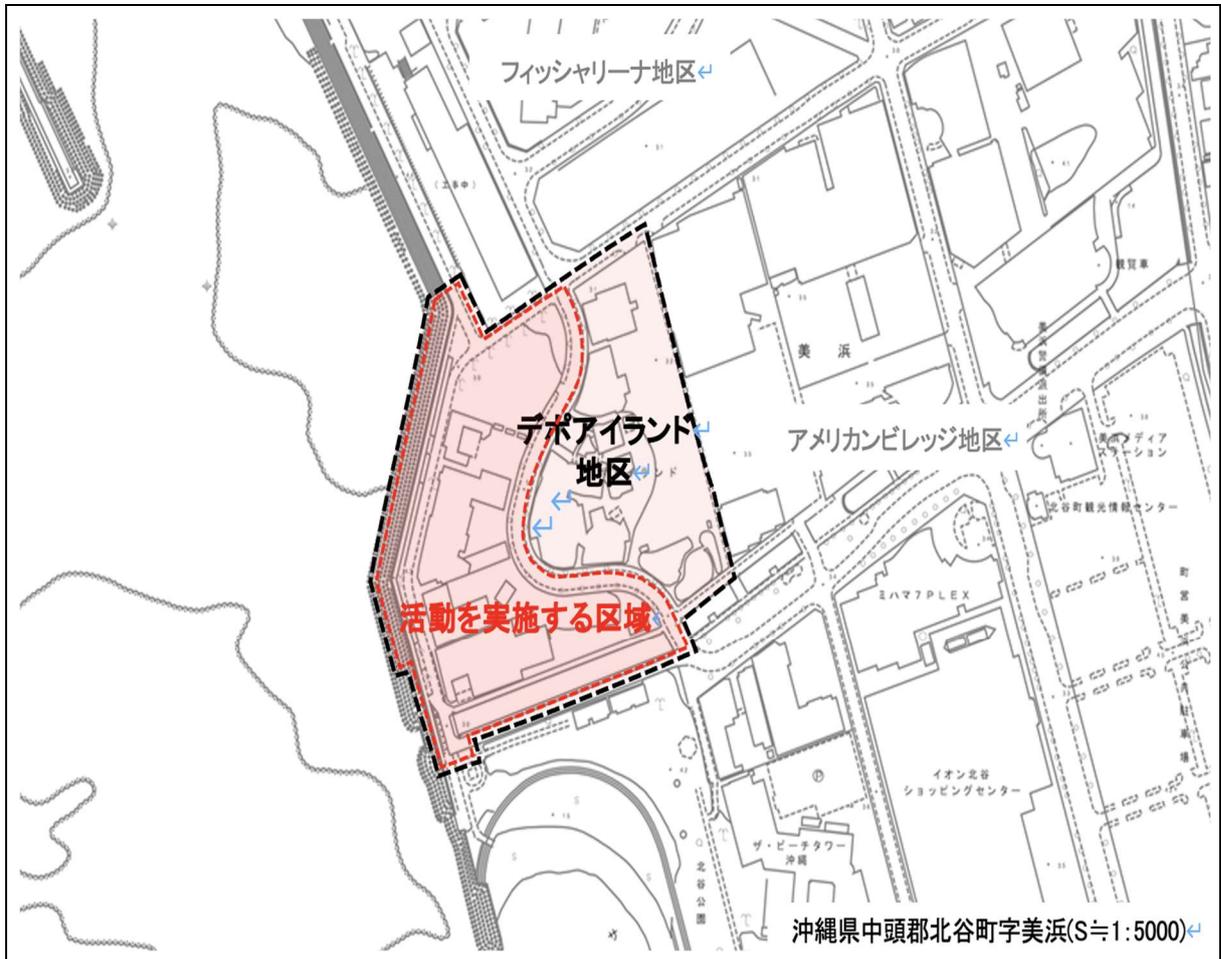
デポアイランド周辺地区地域来訪者等利便増進活動計画

2025年2月20日

一般社団法人デポアイランド通り会

1. 地域来訪者等利便増進活動を実施する区域（以下、「活動区域」という。）
北谷町字美浜9の一部（図1赤枠のとおり）

図1 「活動区域」



2. 地域来訪者等利便増進活動の目標

デポアイランド地区は、2008年に公共施設跡地を活用した「デポアイランド地区」、2019年には海岸景観改良工事による「デポアイランドボードウォーク」が整備され、かつては顔の见えない町と言われた北谷町がインバウンドを含めた観光客に注目を浴び、今では年間約700万人を集客するリゾートエリアとして認知されている。また、2020年には公共空間を有効に活用した「ゆうさんでい広場」が竣工し、リゾート地としての価値向上による、来訪者と就業者の増に伴う交流人口の増加と経済活動の活性化が期待されている。

同地区では、イベント開催による誘客プロモーション活動や地区全体を回遊してもらうための景観統一化、清掃活動、環境維持管理、防犯カメラの設置をはじめ、来訪者が安全に楽しめるよう警備員による巡回警備を行い、地域全体の価値と魅力を高める活動がなされている。

一般社団法人デポアイランド通り会（デポアイランドシーサイドエリアマネジメン

ト)では、地域再生エリアマネジメント負担金制度(以下、「負担金制度」という。)を活用し、活動区域への来訪者等が増加しその交流が促進されるような取り組みを実施することにより、活動区域内への消費活動の活性化や活動区域内の魅力向上を目指すこととする。そのための活動目標を下記表1のとおりとする。

表1 「活動目標」(KPI)

KPI	事業開始前	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	KPI増加分
歩行者通行量	平日) 4,850	平日) 650	平日) 500	平日) 70	平日) 30	平日) 30	平日) 1,280
	日曜) 5,760	日曜) 700	日曜) 540	日曜) 75	日曜) 25	日曜) 25	日曜) 1,365
車両侵入台数	7,308,108	362,250	278,642	38,250	12,750	5,000	696,892
町内宿泊者数	734,991	149,000	112,302	50,000	50,000	19,788	381,090

※2026年度以降は増加分を表示

3. 地域来訪者等利便増進活動の内容

(1) 公共空間の創出及び利活用活動(公共空間整備運営系事業)

・活動区域において、利用されていないスペースを活かし居心地のよい公共空間を創出することで、来街者の増加及び滞在時間の延長を図り、当該エリアの活性化へ寄与する取り組みを実施する。

- ① 植栽の整備・管理運営(既存植栽を除く)
- ② ストリートファニチャー等の整備・管理運営
- ③ オープンスペースの管理運営
- ④ イルミネーションの整備・管理運営
- ⑤ フリーWi-Fiの提供
- ⑥ BGM放送の管理運営
- ⑦ 道路照明の管理運営

(2) 維持管理等の活動(経済活動基盤強化系事業)

・公共空間整備運営系事業にて創出した公共空間内を安全安心、快適に過ごすことができるよう警備・清掃等の景観維持活動を実施する。

- ① 定期的な清掃活動
- ② 共有トイレの清掃
- ③ 警備員の夜間常駐・巡回警備
- ④ 防犯カメラの設置等

4. 地域来訪者等利便増進活動により事業者が受けると見込まれる利益の内容及び程度

(1) 活動の経済効果(利益)の推定方法

経済効果(利益)は、地域来訪者等利便増進活動を貨幣換算するために、「清掃活

動」「警備・防犯活動」「植栽整備、イルミネーション、フリーWi-Fi提供、BGM放送等」のそれぞれの活動に対し、「デポアイランドの良好な環境・景観の維持、居心地の良いまちづくりの継続のためにいくらまで支払う意思があるか」という設問を聴取するCVM（Contingent Valuation Method：仮想的市場評価法）を用いたアンケート調査を実施し、算出する。

当該活動は、来訪者の増加や滞在時間の向上に資する活動であり、活動区域における経済効果の増進を図っている。なお、算出にあたっては、来訪者の増加や滞在時間の向上によって生じるテナントの収益向上に伴う受益事業者の賃料収入の増加を見込み、上記のテナントの収益向上が長期的に不動産賃貸事業者に還元されると仮定している。

○受益事業者：活動エリア内店舗等への不動産賃貸事業者または建物を所有し自ら事業運営を行っている者

○不動産賃貸事業者の受益額

当該活動により生じる受益を下記のとおり算出した。

・CVMを用いたアンケート調査による支払意思額×1日あたり来訪者数

(2) 経済効果（利益）の推定

2023年度にデポアイランド地区で実施した「公共空間の整備運営・利活用等の効果測定に係るケーススタディ調査」により得られたデータ（表2参照）をもとに受益額を796,810円/日と推定した。

上記をもとに年間の受益額は、796,810円×365日=290,835,650円と推定されるが、地域再生法第17条の8により、受益事業者から負担金を徴収することができるのは、当該地域来訪者等利便増進活動により受けると見込まれる利益の限度においてとされているため、負担金額は、当該活動に伴う事業実費である8,000,000円（P4に記載している公共空間整備運営系事業及び経済活動基盤強化系事業の経費）とする。

表2 「2023年度調査による経済効果（利益）の推定」

	清掃活動		警備・防犯活動		植栽整備、イルミネーション、フリーWi-Fi提供、BGM放送等	
	日本人	外国人	日本人	外国人	日本人	外国人
①支払意思額	172円	122円	175円	114円	167円	122円
②1日あたり来訪者数	1,016人	767人	1,016人	767人	1,016人	767人
受益額（小計①×②）	174,752円	93,574円	177,800円	87,438円	169,672円	93,574円
受益額（合計）	796,810円/日					

5. 地域来訪者等利便増進活動により利益を受ける事業者の範囲

受益事業者は、活動区域内に存在する小売店舗及びホテル事業者への不動産賃貸事業者または建物を所有し自ら事業運営を行っている者で下記表3のとおりとする。

表3 「受益事業者の範囲一覧」

受益事業者	建物名称	建物所在地
美浜リアルエステート 株式会社	ベッセルホテル カンパーナ沖縄 本館	北谷町字美浜 9-22
株式会社ソフィア	ベッセルホテル カンパーナ沖縄 別館	北谷町字美浜 9-49
株式会社 デポアイランドシーサイド	デポアイランドシーサイド ビル	北谷町字美浜 9-21
株式会社 ディストーションシーサイド	ディストーションシーサイド ビル	北谷町字美浜 9-46
株式会社オークイデア	オークビル	北谷町字美浜 9-39

6. 計画期間

2026年4月1日～2031年3月31日（5年間）

7. 資金計画

（1）資金計画

表4 「資金計画表」

（単位；円）

項目	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度
収入の部	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
交付金	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
自己資金	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
支出の部	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
事業実費	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
マネジメント費	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000

（2）受益事業者が負担する事になる負担金の額について

各受益事業者の建物面積に基づいて算出した受益事業者の負担金の額を算出する。

表5 「建物面積一覧」

受益事業者名	建物名称	建物面積 (㎡)
美浜リアルエステート 株式会社	ベッセルホテル カンパーナ沖縄 本館	11,048.26
株式会社ソフィア	ベッセルホテル カンパーナ沖縄 別館	12,840.18
株式会社 デポアイランドシーサイド	デポアイランドシーサイド ビル	1,652
株式会社 ディストーションシーサイド	ディストーションシーサイド ビル	1,463
株式会社オークイデア	オークビル	701

負担金制度の導入を想定している受益事業者が所有している商業ビル・宿泊施設は全てデポアイランドボードウォークに面している。また、負担金制度の活用を想定しているエリアマネジメント活動は、観光目的の来訪者の増から来訪者等の利便増進にまで大きく寄与すると想定できることから、エリアマネジメント活動が受益事業者にもたらす影響を具体的に想定できる事業を、宿泊・飲食・物販・美容エステ・コンビニ・チャペルと整理した。さらに、活動区域の特性を考慮し、エリアマネジメント活動により影響を受ける事業として係数（宿泊業：0.01、その他商業：0.1）を設定した。なお、駐車場については、駐車場利用は無料であり、来訪者増加による受益が見込めないことから、受益対象から除いている。

表6 「負担金の分担割合設定案」

		ベッセルホテル本館	ベッセルホテル別館	デポアイランドシーサイド	ディストーションシーサイド	オークビル	
		美浜リアルエステート (株)	(株)ソフィア	(株)デポアイランドシー サイド	(株)ディストーションシー サイド	(株)オークイデア	
		宿泊施設所有者	宿泊施設所有者	商業施設所有者 ・運営者	商業施設所有者 ・運営者	商業施設所有者 ・運営者	
宿泊	面積	10,407.26	12,234.18	-	-	-	
	親和性	0.01	0.01	-	-	-	
	受益	104.07	122.34	-	-	-	
飲食	面積	-	436.00	861.00	782.00	461.00	
	親和性	-	0.10	0.10	0.10	0.10	
	受益	-	43.60	86.10	78.20	46.10	
物販	面積	-	42.00	710.00	513.00	84.00	
	親和性	-	0.10	0.10	0.10	0.10	
	受益	-	4.20	71.00	51.30	8.40	
美容・エステ	面積	-	-	81.00	168.00	156.00	
	親和性	-	-	0.10	0.10	0.10	
	受益	-	-	8.10	16.80	15.60	
コンビニ	面積	-	128.00	-	-	-	
	親和性	-	0.10	-	-	-	
	受益	-	12.80	-	-	-	
チャペル	面積	641.00	-	-	-	-	
	親和性	0.10	-	-	-	-	
	受益	64.10	-	-	-	-	
総受益		168.17	182.94	165.20	146.30	70.10	732.71
負担金分担比率		22.95%	24.97%	22.54%	19.97%	9.57%	100%
受益者調整		1.05%	1.03%	0.96%	1.03%	-4.07%	
受益者負担割合		24.0%	26.0%	23.5%	21.0%	5.5%	100%

しかしながら、受益は波紋のように広がっていくことから、活動の中心となるボードウォークより一番最も離れているオークビルに関しては、他の受益事業者が得る受益よりも低く

なることが想定されるため、受益事業者の総意により残りの4社が概ね1%程度を負担することとした。

上記の割合比率を年間の活動資金で割り返した受益事業者の負担金の額は次の通りとなる。

美浜リアルエステート株式会社	8,000,000円×24.0%=	1,920,000円
株式会社ソフィア	8,000,000円×26.0%=	2,080,000円
株式会社デポアイランドシーサイド	8,000,000円×23.5%=	1,880,000円
株式会社ディストーションシーサイド	8,000,000円×21.0%=	1,680,000円
株式会社オークイデア	8,000,000円×5.5%=	440,000円

(3) 負担金徴収方法について

(2) で定めた金額を、北谷町が各受益事業者から一括で徴収する。

8. その他内閣府令で定める事項（地域来訪者等利便増進活動以外の事業の概要、事業規模、損益）

一般社団法人デポアイランド通り会が行う地域来訪者等利便増進活動以外の事業の概要、規模及び損益の状況は、以下のとおりである。

表7 「地域来訪者等利便増進活動以外の事業の概要」

事業名	事業概要
イベント系事業	<ul style="list-style-type: none"> ・交流人口増に向けてのイベントの企画及び開催 ・地域住民と連携したイベントの開催
公共空間整備運営系事業	<ul style="list-style-type: none"> ・「居心地がよく歩いて楽しめるWalkableなまちデポアイランド」として、デポアイランド地区の公共空間整備、景観改良、景観維持活動
情報発信系事業	<ul style="list-style-type: none"> ・WEBを活用した放送番組、情報発信番組の配信 ・公式WEBサイトやアプリ、SNS等を活用した、デポアイランド地区の店舗情報、イベント情報等の発信。 ・経済団体、観光関連団体と連携した相互情報発信 ・デポアイランド地区内マップ等の制作
公共サービス系事業	<ul style="list-style-type: none"> ・デポアイランド地区及び周辺の移動交通サービスの実施・検討 ・デポアイランド地区を中心に観光の在り方「沖縄観光ハブ化構想」の検討
経済活動基盤強化系事業	<ul style="list-style-type: none"> ・デポアイランド地区内事業者のデータを活用した効率よい事業運営施策の検討

表8 「地域来訪者等利便増進活動以外の事業規模及び損益状況」

(単位：円)

活動内容	収入の部		支出の部	
	項目	金額	項目	金額
法人運営	自己資金	1,200,000	運営費	1,200,000
	合計	1,200,000	合計	1,200,000
			正味財産増減額	0

以上