

令和4年度

駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援業務
(アドバイザー派遣等業務)

効果的な先進事例調査手法の検討
業務報告書

昭和株式会社

令和5年2月

目次

1. 業務概要	5
(1) 浦添市牧港補給地区跡地利用に向けた現状と課題認識（業務実施の背景）	5
(2) 基礎情報	5
(3) 業務の目的	5
(4) 業務内容	6
(5) 業務工程表	6
(6) 実施体制	7
(7) 主な結果	7
2. 業務実施結果	8
(1) モデル視察実行委員会の運営支援（4回）	8
(2) 先進地の視察	42
(3) 調査手法の検証	52

1. 業務概要

(1) 浦添市牧港補給地区跡地利用に向けた現状と課題認識（業務実施の背景）

浦添市においては、2024年度以降の牧港補給地区返還に向け、跡地利用計画の策定や地権者の合意形成に取り組んでいる。

本地区のほとんどが民有地であることから、跡地利用計画の推進において行政と地権者が一体となって取り組むことが重要である。地権者の合意形成については、本地区に限らず、沖縄県内の駐留軍用地跡地利用全体に共通する課題となっている。

跡地利用に向けて、都市景観や土地利用、企業誘致等参考となる先進地を行政と地権者が合同で視察・調査を行うことで、まちの将来像を共有し、跡地利用に向けた合意形成の促進が期待される。しかしながら、行政と地権者が合同で視察・調査を行うためのノウハウが乏しく、これまで実施に至らなかった。

そこで、沖縄総合事務局の市町村支援事業を活用し、一連の流れについて整理することで、今後の効果的な視察の実施・運営を目指すとともに、他市町村の跡地利用に向けた合意形成活動に資するものとなることを期待する。

(2) 基礎情報

□委託業務名：令和4年度 駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援業務
(アドバイザー派遣等業務)

効果的な先進事例調査手法の検討

□委託期間：令和4年7月22日～令和5年2月28日

□発注者：日本工営都市空間株式会社

□受注者：昭和株式会社

(3) 業務の目的

上記(1)を踏まえて、以下の目的で業務を実施する。

- ① 今後の跡地利用において大型商業施設等は飽和状態にあることから、異なる分野の集客力のある施設等の誘致も考えられる中、誘致にあたっては事業成立性だけでなく経済波及効果や雇用創出の面、その後の採算性等の課題を把握する必要がある。
- ② 上記の要件に見合う国内外で成功している施設が、どのようなコンセプト/戦略により成功したのかを先進事例として調査・把握することにより、各市町村の今後の跡地利用における事業の可能性が期待される。
- ③ 今後、各市町村での取り組みが予想される先進事例調査についてモデル的な視察を実施し、視察先の選定や事前学習等の取り組み内容について実際に視察を行いながら整理する。
- ④ また、モデル視察での取り組みを検証し、どのようなポイントを抑えることがより効果的な調査・把握につながり、跡地利用計画の実現性を高めることや地権者の合意形成推進等に資するののかを、関係市町村と共有することを目的とする。

(4) 業務内容

以下の業務内容を遂行する。

- (1) モデル視察実行委員会の運営支援 (4回)
- (2) 先進地の視察
 - ✓ モデル視察実行委員会の10名で視察を行う。42ページに本実行委員会の名簿を記載している。
 - ✓ 視察に同行し、現地での視察先との調整を行う。なお、旅行手配は旅行会社が手配する。
- (3) 調査手法の検証
 - ✓ 「地権者との事例視察」の実施プロセス及び実施効果を検証し、効果や課題等を整理する。
- (4) とりまとめ
- (5) 打合せ協議

(5) 業務工程表

以下の工程で業務を遂行します。

	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
(1) モデル視察実行 委員会の運営支援		● 9/8	● 10/5			● 1/13	● 2/24
(2) 先進地の視察				■ 11/10~13			
(3) 調査手法の検証						■	
(4) とりまとめ						■	
(5) 打合せ協議	● 8/3						● 2/8 ● 納品

(6) 実施体制

以下の実施体制で業務を遂行する。



(7) 主な結果

- 駐留軍用地跡地利用の検討及び地権者の合意形成を進める上で、「先進地事例視察調査」は、高い効果が期待できることが明らかとなった。
 - ✓ 視察に参加した行政と地権者が先進地イメージを共有すること、跡地利用に関連して協議・検討の場が増えることで関係性が向上する。
 - ✓ 跡地利用検討にあたっての参考材料を収集することができ、検討が促進される。跡地利用の検討内容がより充実する。
 - ✓ 体験・体感することでより実感を伴って将来像をイメージすることができるようになる。
- 「先進地事例視察調査」の実施にあたっては、①企画検討、②事前学習、視察先での勉強会の実施、③跡地利用の参考になる点の整理、④視察後、得た知見の情報発信、⑤視察で得た知見を活用した跡地利用の検討が重要である。
- 一方で、「視察先として国外も含めて検討する際には配慮すべき点が多く、より準備に時間がかかること」、「視察後に如何に多くの関係者に対して情報発信を行うことができるか」、「情報発信の工夫により参加者数を限定する等費用の抑制に努めるものの、視察に関する情報収集及び視察先との調整や旅行手配等に係る費用は多く、継続的な公的支援が必要であること」などが課題として挙げられた。

2. 業務実施結果

(1) モデル視察実行委員会の運営支援（4回）

- 駐留軍用地跡地の検討に有効な先進事例調査手法として、「地権者との事例視察」をモデル事業として行うための実行委員会の設立・運営の支援を行う。
- 視察先については、浦添市で検討中の跡地利用計画と関連したテーマを設定し、視察先候補地は国内外から適する候補地を検討する。
- 各委員会における議題は以下の通り。

実施時期	議題	主な結果
第1回 2022年9月8日 (木)	①モデル視察実行委員会の主旨と視察概要 ②視察のテーマ検討 ③視察先の検討 ④視察日程の検討 ⑤その他	✓ 視察先について、インドネシアバリ島を第1候補とし、コロナ等の情勢を見つ、国内案も並行して検討を進めた
第2回 2022年10月5日 (水)	①視察先の変更（国外案⇒国内案）について ②視察先（案）の紹介 ③ヒアリングしたい事項について ④視察実施に向けた各種確認事項について ⑤その他	✓ 視察先を国内の神奈川と福島に変更することで承認を得た。 ✓ ヒアリング先の概要把握を行い、先方に事前送付する質問事項を確定させた。
第3回 2023年1月13日 (金)	①視察先 ②実行委員アンケート結果 ③意見交換（視察全体の振り返り、今後の視察実施に向けて等） ④今後の予定 ⑤その他	✓ モデル視察を通じて得た効果と今後の課題、反省点について検討し整理した。
第4回 2023年2月24日 (金)	①報告書について ②その他	✓ 本事業の実施結果の報告書について承認を得た。

① 第1回（2022年9月8日（木）19:00～@浦添市役所 4階会議室）

◆ 議題

- ① モデル視察実行委員会の主旨と視察概要
- ② 視察のテーマ検討
- ③ 視察先の検討
- ④ 視察日程の検討
- ⑤ その他

◆ 議事要旨

① モデル視察実行委員会の主旨と視察概要

- 本実行委員会の主旨・目的・視察概要について事務局より説明を行った。
- 委員からの意見は『異議なし』。

② 視察のテーマ検討

- 浦添市が、現在策定作業を進めている「牧港補給地区跡地利用計画」の検討内容に関連するテーマ4つを今回の「視察のテーマ」の候補案として事務局より示し意見交換を行った。

※候補案は、以下の4つ。

① レジャー・レクリエーション・ネイチャー

～水や海を活かしたテーマパーク～

② ウォーターフロント

～海を活かしたウォーターフロントの都市景観～

③ イノベーション・ラボラトリー

～新しい産業を生み出す企業の集積～

④ アーバン・ワーキング

～新たな技術導入とこれからの商業・業務・住宅～

- 「①レジャー・レクリエーション・ネイチャー」や「②ウォーターフロント」が望ましい。
- 可能であれば1つに限定せず複数のテーマを掲げて視察先の選定及び視察を行いたい。
- 委員の意見を踏まえ、テーマは「①レジャー・レクリエーション・ネイチャー」や「②ウォーターフロント」とした。

③ 視察先の検討

- 視察先の候補について、第1回実行委員会開催前に各委員から意見聴取を行った。
- ※事前の意見聴取結果は以下。
- ✓ フィリピンのスービックという地区を視察してみたい。
- ✓ 複数の都市を視察できると良い。

- ▶ 事前に委員から聴取した意見を踏まえて実施可能性について検討・確認を行った結果を報告した。
 - ✓ フィリピンのスービックについては、マニラからのバス移動が長時間になるため、4日間という短い視察日程の中で訪れることは難しいと判断する。
 - ✓ トランジット場所を工夫し複数都市を視察する行程を検討したが、航空券の価格が高騰していることから、予算の都合上トランジット場所での視察は難しい。
- ▶ 視察先の候補を事務局より提示した。新型コロナウイルスの感染状況を踏まえ、国外案と国内案の両方を案として提示した。

※国外案、国内案として提示した場所は以下。

国外案：インドネシア・バリ島にある「ウォーターボム」という水をテーマにしたテーマパーク

国内案：福島県いわき市にある「スパリゾートハワイアンズ」、千葉県にある「蓮沼ウォーターガーデン」（いずれも①レジャー・レクリエーション・ネイチャー）
その他、殿町キングスカイフロントや羽田エアポートシティ
- ▶ 視察先に対して、各委員からの意見は以下の通り。
 - ✓ 新型コロナウイルスの感染状況により、国外案で進めたとしても国内に切り替わる可能性があるのであれば、国外案を希望するかどうか判断材料となる。
 - ✓ ウォーターボムについては、空港から近いテーマパークという部分がキンザーの状況に近く参考になると考える。沖縄はインドネシアと異なり冬季の集客を考える必要はあるが、まずはインドネシア等気候の近い場所の集客施設、テーマパークを視察したい。
 - ✓ 国外を見にいきたい気持ちはあるが、この2年間県内からの集客が主流となっており、まずは国内の先進地を視察し、国内からの集客方法について検討することも良いと思う。4日間という短い期間を有意義に使える視察先が良い。ただ、国外のゆっくり過ごせるリゾートを見たいという気持ちもある。
 - ✓ キンザーは、世界を対象に人を集めていきたいと考えているので、海外事例を視察したい。その際には、なぜこのような施設を造ることができたのか、どのようにターゲット設定をしたのか等ヒアリングしたい。
 - ✓ 視察に行くことができるのであれば、国内案より国外案の方が良いが、国外の視察先においてもモデル視察に値する有意義な情報を得ることが出来るのかにやや不安がある。ヒアリング対象者について、当該施設のマネージャークラスの方なのか、こちらが聞きたい内容に答えてもらえる方なのか重要だと考える。
⇒視察にあたっては、事前にヒアリングシートを送付し、こちらが得たい情報を準備頂けるように調整していきたいと考えている。（事務局）
 - ✓ 今後キンザーに呼び寄せたいお客さんのことを考えると国外の視察をすることが必要であると考えている。
- ▶ 委員からの意見を踏まえ、国外案（インドネシア・バリ島）を視察先とし準備を進める。ただし、新型コロナウイルスの感染拡大の可能性もあることから、国内案を国外へ行けない場合の代替案として並行して検討し準備を進める。

視察日程の検討

- 視察日程は、第1回実行委員会開催前に各委員から意見聴取を行った結果、11月8～10日が都合良いとのことであったので、そこを候補日として準備を進める。
- もし、国内案になった場合、日程が1～2日前後しても良いか。
⇒9日と10日の土日を含む形であれば日程の変更は可能である。

④ その他

- 新型コロナウイルスの感染状況を踏まえて、9月30日までに国外案の実施が可能であるか事務局で判断し委員に連絡する。
- パスポートが9月30日の申込時点で必要になるため、現時点でパスポートを持っていない方がいれば早急に申請を行って頂きたい。
- 新型コロナウイルスのワクチン3回の接種証明が求められることも想定されるため、出発前までに3回接種して欲しい。
- インドネシアの入国の際に、新型コロナウイルスの感染者との接触を確認するためのアプリをスマートフォンにインストールする必要がある。詳しいことは次回案内する。
- インドネシアの入国の際にはVOA取得時に5,000円程度のルピー通貨が必要になる。この準備等については、次回案内を行う。
- 旅行保険は任意とする。次回の会議で保険の案内を行う。

令和4年度 駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援業務（アドバイザー派遣等業務）

効果的な先進事例調査手法の検討を 目的としたモデル視察の実施に向けて

第1回 モデル視察実行委員会
2022年9月8日（木）19:00～
@浦添市役所 会議室

本日の議題

- ① モデル視察実行委員会の主旨と視察概要
- ② 視察のテーマ検討
- ③ 視察先の検討
- ④ 視察日程の検討
- ⑤ その他

モデル視察実行委員会の主旨と視察概要

モデル視察実行委員会の主旨

- 跡地利用を検討するにあたり、他地域で成功している施設が**どのようなコンセプト/戦略により成功したのか**を先進事例として調査・把握することは、各市町村の跡地利用における事業の可能性が期待される。
- 今後、各市町村での取組が予想される先進事例調査に向けて**モデル的な視察を実施し、どのようなポイントを抑えることがより効果的な調査・把握につながり**、跡地利用計画の実現性を高めることや地権者の合意形成推進等に資するの**かを、関係市町村と共有すること**を目的とする。

モデル視察実行委員会の主旨と視察概要

モデル視察の概要

- 予 算：上限 1 人20万円程度
令和 4 年度 駐留軍用地跡地利用に関する
市町村支援業務（内閣府沖縄総合事務局）より
- 参加人数：まきほ21を中心とした地権者（5名）
浦添市役所（3名）
昭和株式会社（2名程度）
内閣府（1名）
その他（1～2名） 計10～15名
- 実施時期：11月頃、4～5日間を想定
- 留意点：参加者にはアンケート調査等を行うほか、視察の準備段階からのプロセスや課題をとりまとめる。

視察のテーマ候補

- ① レジャー・レクリエーション・ネイチャー
～水や海を活かしたテーマパーク～
- ② ウォーターフロント
～海を活かしたウォーターフロントの都市景観～
- ③ イノベーション・ラボラトリー
～新しい産業を生み出す企業の集積～
- ④ アーバン・ワーキング
～新たな技術導入とこれからの商業・業務・住宅～

これまでに 地権者のみなさまから頂いたご意見

- 跡地利用計画で検討している**将来像に即した視察先**に行きたい。
- 本地区のまちづくりにおいては、**国内ばかりに目を向けず、海外の事例も参考に新しいまちづくりを目指すべき。**
- 世界から人を呼び込むことができるこれからの**沖縄のリゾートのあり方**を知りたい。

テーマに即した海外視察（案）

～インドネシア・バリ～

	日時	現地時間	行 程	食事	宿泊地
1	11月10日 (木)	7:30 9:20 15:15 18:45 19:50 23:29	那覇空港国内線ターミナル3階全日空出発カウンターにて 搭乗手続き 那覇空港発 全日空1732便にて関西国際空港へ 関西国際空港着 後 4階国際線出発ロビーへ移動 出国手続き 関西国際空港発 フィリピン航空411便にてマニラへ マニラ ニノイ・アキノ空港着 乗継 マニラ発 フィリピン航空537便にてデンバサールへ デンバサール着 入国手続き 通関後 ホテルへ 観光目的入国の場合アライバル査証が必要となります。現地別途約¥5,000 ホテルチェックイン 【宿泊:クタビーチ リサタ バリ】	機内	
2	11月11日 (金)	10:00/11:00 11:00-12:00	ホテルにて朝食 専用車にて ウォーターパークボムの視察 * 現地見学・スタッフの説明有り * 現地でのヒアリング(現地勉強会・施設内レストランにて) 終了後ホテルへ 着後 自由行動 【宿泊:クタビーチ リサタ バリ】	朝	クタ地区
3	11月12日 (土)	12:00 21:00	ホテルにて朝食 ホテルチェックアウト *各自にて街中視察 * 18:00チェックアウトの場合追加料金 6,000円 * 出発までお部屋利用の場合追加料金 11,000円 デンバサール空港へ移動 デンバサール空港にて搭乗手続き	朝	クタ地区
4	11月13日 (日)	1:00 4:55 9:15 14:15 20:10 22:25	デンバサール発 フィリピン航空538便にてマニラへ マニラ ニノイ・アキノ空港着 乗継 マニラ発 フィリピン航空412便にて関西国際空港へ 関西国際空港着 入国手続き 通関後 国内線出発ロビーへ移動 *(入国の際、ワクチン3回接種証明書が必要となります。) 関西国際空港発 全日空1739便にて沖縄へ 那覇着 入国手続き・税関通過 全日程終了 お疲れ様でした。	機内	機内泊

◆インドネシア・バリ

Water Bom Bali (ウォーターボムバリ)

Waterbom Bali のHPの掲載画像を用いて紹介

◆インドネシア・バリ

Water Bome Bali (ウォーターボム バリ)

ウォーターボムバリは、水をテーマにしたアクティビティを提供する世界トップクラスのウォーターテーマパーク。

スライド、塩水プール、乗り物、子供用プールに加えて、食事、ショッピング、日陰のガゼボがある。

公園はトロピカルガーデン内にあり、絶滅危惧種の生息地を提供しており、その面積の50%以上が自然の緑地として維持されている。

Waterbom Bali のHPの掲載画像を用いて紹介

◆インドネシア・バリ

Water Bome Bali (ウォーターボム バリ)

【基本情報】

- 敷地面積：3.8ヘクタール
- 1993年開業
- 空港から車で10分
- 13のスライダー
アジア最速スピードが出るといわれるスライダー「クライマックス」。ゴムボートに乗ってトンネル内を猛スピードで滑り、開けたとたんに傾斜の激しい壁を昇って落ちる「ブーメラン」。ゴムボートで蛇行しながら滑る世界最長250mの「コンストリクター」等
- 6つのレストラン
- 物販
- 生態系保全の自然緑地

Waterbom Bali のHPの掲載画像を用いて紹介

◆インドネシア・バリ

(参考) ビーチウォーク (ショッピングモール)

【基本情報】

- 敷地面積：3.7ヘクタール
- ショッピングモール。
- 茅葺き屋根の展望台をイメージした建物からは、海に沈む美しい夕日が楽しめる。
- クタのランドマークとして、地元の人や観光客でにぎわっている。

Beachwalk shopping center のHPの掲載画像を用いて紹介

テーマに即した国内視察 (案)

～福島、東京、横浜～

	日時	現地時間	行程	食事	宿泊地
1	11月10日 (木)	7:45 9:55 14:00	那覇空港国内線ターミナル3階日本航空出発カウンターにて 搭乗手続き 那覇空港発 日本航空900便にて羽田空港へ 羽田空港着 貸切バスにて、スバリゾートハワイアンズへ 途中、昼食 スバリゾートハワイアンズ着 スバリゾートハワイアンズ視察及び宿泊 ホテル内レストランにて、夕食	昼 夕	スバリゾート ハワイアンズ
2	11月11日 (金)	9:00 13:00 15:00 17:00	ホテルにて朝食 ホテル発 貸切バスにて、蓮沼ウォーターガーデンへ 途中、昼食 蓮沼ウォーターガーデン着 蓮沼ウォーターガーデン視察 視察終了後、ホテルへ ホテル着 ホテル内レストランにて、夕食	朝 昼 夕	新宿ワシントンホテル 本館
3	11月12日 (土)	9:00	ホテルにて朝食 ホテル発 貸切バスにて、横浜みなとみらい21地区視察へ 途中、昼食 昼食後、フリータイム 各自にて、ホテルへ ホテル内レストランにて、夕食	朝 昼 夕	新宿ワシントンホテル 本館
4	11月13日 (日)	17:05 19:55	ホテルにて朝食 ホテル発 貸切バスにて、川崎殿町ライフインノベーションセンター視察 途中、昼食 羽田イノベーションシティ視察 視察終了、羽田空港へ 羽田空港発 日本航空923便にて、那覇空港へ 那覇着 全日程終了 お疲れ様でした。	朝 昼	

◆福島

スパリゾートハワイアンズ

スパリゾートハワイアンズのHPの掲載画像を用いて紹介

◆福島

スパリゾートハワイアンズ

スパリゾートハワイアンズのHPの掲載画像を用いて紹介

◆福島

スパリゾートハワイアンズ

福島県いわき市常磐に所在する、大型温水プール・温泉・ホテル・ゴルフ場からなる大型レジャー施設。

街の主要産業の炭鉱業が衰退し、夢の島ハワイをイメージしたリゾート施設「常磐ハワイアンセンター」を計画し1966年に開業。

1990年、オープン25周年を機に「スパリゾートハワイアンズ」に改名。

現在年間150万人程度の来場がある。

スパリゾートハワイアンズのHPの掲載マップ画像を用いて紹介

◆千葉

蓮沼ウォーターガーデン

千葉県山武市にある千葉県立蓮沼海浜公園内に整備されたウォーターパーク。公園内には他にガーデンハウスマリーノ（宿泊施設）や展望台、スポーツ施設などがある。

チューブスライダーが溪流くだり、造波プールがうみ、また石をプール内に配置し溪流や早瀬、沢と名付けられるなど、自然をモチーフにした名前のプールが特徴である。

蓮沼ウォーターガーデンのHPの掲載画像を用いて紹介

◆千葉

蓮沼ウォーターガーデン

面積は、6ヘクタール。

運営は、昭和45年、当時の建設省の提唱する「レクリエーション都市整備要綱」に呼応した千葉県の呼びかけにより、公共民間共同出資の株式会社として発足した所謂第3セクター。

蓮沼ウォーターガーデンのHPの掲載画像を用いて紹介

② 第2回（2022年10月5日（水）19:00～@浦添市役所 4階会議室）

◆ 議題

- ① 視察先の変更（国外案⇒国内案）について
- ② 視察先（案）の紹介
- ③ ヒアリングしたい事項について
- ④ 視察実施に向けた各種確認事項について
- ⑤ その他

◆ 議事要旨

- ① 視察先の変更（国外案⇒国内案）について
 - ▶ インドネシア政府の新型コロナウイルスに対する対応状況が、全てのビザ発給に対してコロナ以前と同水準にまで緩和されているわけではないことから、今回は視察先を国内とすることについて説明を行った。
 - ▶ 委員一同、国内の視察先で了承した。
- ② 視察先（案）の紹介
 - ▶ 国内の視察先の紹介を行った。
- ③ ヒアリングしたい事項について
 - <スパリゾートハワイアンズについて>
 - ▶ 多くの事業を実施しているようだが、運営体制について知りたい。
 - ▶ 地権者や土地の現在の所有形態が知りたい。
 - ▶ 季節によって取組やサービスに変化があれば知りたい。
 - ▶ ウォーター関連アトラクションや温泉ということで電力や水等の多額の光熱費がかかると思うが、どのように手当しているのか知りたい。また、環境やエネルギーに良い取組があれば知りたい。
 - ▶ ターゲット設定の考え方について知りたい。
 - ▶ 広報・PR戦略について知りたい。
 - <殿町キングスカイフロントについて>
 - ▶ 地権者について知りたい。
 - ▶ 空港に近接した立地メリットをどのように考えているか知りたい。
 - ▶ 国の研究機関をどのように誘致できたのか知りたい。
 - ▶ 特区のメリットがあれば具体的に知りたい。
 - ▶ 無免疫マウスをどのように実用化に結び付けていくのか知りたい。

<みなとみらい21について>

- ウォーターフロントとして親水空間の作り方について知りたい。
- 歴史・文化を活かしたまちづくりの考え方について知りたい。
- 海に向けた景観の作り方について知りたい。
- 夜景景観デザインの考え方について知りたい。
- 地域冷暖房等を入れたことで良かったことがあれば知りたい。

<羽田イノベーションシティについて>

- 空港に近接した立地を活かしたターゲットやコンセプトの考え方について知りたい。
- 地区づくり、コンセプトづくりを行った主体が知りたい。
- 行政と民間の連携について知りたい。
- 水素ステーションに関連した取組について知りたい。
- 自動運転に関連した取組について知りたい。

④ 視察実施に向けた各種確認事項について

- 保険加入をして欲しい。別途申込用紙を配布する。
- しおりの最終版は、当日にファイリングして配布する。
- 視察の集合時間等を確認した。

令和4年度 駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援業務（アドバイザー派遣等業務）

効果的な先進事例調査手法の検討を 目的としたモデル視察の実施に向けて

第2回 モデル視察実行委員会
2022年10月5日（水）19:00～
@浦添市役所 会議室

本日の議題

- ① 視察先の変更（国外案⇒国内案）について
- ② 視察先（案）の紹介
- ③ ヒアリングしたい事項について
- ④ 視察実施に向けた各種確認事項について
- ⑤ その他

視察先の変更（国外案⇒国内案）について

今回の視察先について、国内案に変更することとしました。

- ▶ 前回の実行委員会の結果を踏まえ、事務局では、国外（インドネシア）を第一候補に旅行手配及び視察先との調整を進めて参りました。また、同時に代替として国内案の検討も行っ
て参りました。
- ▶ しかしながら、事務局で協議した結果、下記を主な理由として、国外案を取りやめ、国内に変更することとしました。
 - ✓ インドネシア視察の際のビザ、入国審査についてインドネシア大使館に確認したところ、入国の確実性は担保できない旨の回答があった。よって、国内案へ変更とした。

視察先（案）の紹介

視察先（案）

- ▶ 福島県いわき市 スパリゾートハワイアンズ
- ▶ 神奈川県川崎市 殿町キングスカイフロント
- ▶ 神奈川県横浜市 みなとみらい2 1
- ▶ 東京都大田区 羽田イノベーションシティ

1日目 11月10日(木)	6:30	那覇空港3階ANAカウンター前集合 搭乗手続・荷物預け入れ等	ホテルルートイン 横浜馬車道 TEL: 045-227-8911
	8:00	那覇空港発 ANA460便	
	10:15	羽田空港第2ターミナル着 荷物受取後、到着ロビー集合	
		各自昼食(ターミナルビル内)	
	12:00	バス乗場集合	
	12:10	羽田空港第2ターミナルバス乗場出発	
	12:45	一般社団法人横浜みなとみらい21到着 (クィーンズスクウェア内)	
	13:00	勉強会	
	15:30	スカイダックによるみなとみらい21地区 現地見学	
	17:00	ホテル到着・チェックイン	
18:00	ホテル内レストランにて夕食		
19:00	夕食後、ミーティング(翌日の確認等)		

2日目 11月11日(金)		ホテルにて各自朝食	ホテルルートイン 横浜馬車道
	8:50	ホテルロビー集合	
	9:00	ホテル出発	
	9:45	キングスカイフロント到着	
	10:00	キングスカイフロント視察 勉強会 地区内見学	
	12:00	キングスカイフロント出発	
	12:45	クィーンズスクウェア到着	
	13:00	各自昼食(クィーンズスクウェア内)	
	14:30	横浜シティガイド協会の案内による 横浜 (関内・山手エリア)まちなみ見学 ・スカイダック横浜(60分) ・ロープウェイ乗車 ・像の鼻パーク ・横浜三塔 ・大栈橋 ・日本大通 ・山下公園	
	18:00	中華街にて夕食、本日の振り返り	
20:00	夕食後、ミーティング(翌日の確認等) 夕食後各自ホテルへ		

<p>3日目 11月12日(土)</p>	<p>9:00 ホテルにて朝食 ホテルロビー集合、チェックアウト 貸し切りバスにて移動(3時間半)</p> <p>11:00 各自昼食(友部SA)</p> <p>13:00 スパリゾートハワイアンズ到着 チェックイン</p> <p>14:00 スパリゾートハワイアンズ視察 勉強会(60分) 現地見学/施設体験</p> <p>17:00 各自課題整理 ミーティング(翌日の確認等)</p> <p>19:00 ホテル内レストランにて夕食 (夕食後各自解散)</p>	<p>スパリゾート ハワイアンズ Tel: 0570-550-550 ※各部屋に浴室が 無 いため、施設内の温 泉施設を利用して ください。</p>
--------------------------	---	--

<p>4日目 11月13日(日)</p>	<p>ホテルにて朝食(6:30open)</p> <p>7:30 ホテルロビー集合、チェックアウト</p> <p>10:45 羽田イノベーションシティ到着</p> <p>11:00 羽田イノベーションシティ視察 勉強会(調整中) 現地見学</p> <p>各自昼食</p> <p>12:50 羽田イノベーションシティ出発</p> <p>13:00 羽田空港第2ターミナル到着 搭乗手続・荷物預け入れ等</p> <p>14:30 羽田空港発 ANA1095便</p> <p>16:20 那覇空港着</p> <p>16:40 荷物受取後、到着ロビー集合</p> <p>16:50 解散</p>	
--------------------------	---	--

ヒアリングしたい事項について

スパリゾートハワイアンズ

1. 施設の概要やコンセプト、整備経緯について

- Q. 施設概要についてご教示ください。
- Q. 周辺環境やエリア、立地条件等を踏まえた取組があればご教示ください。
- Q. 整備経緯、コンセプト設定の考え方についてご教示ください。
- Q. 多くの形態の事業を実施されていますが、運営体制についてご教示ください。
- Q. 地権者や土地所有の状況についてご教示ください。
- Q. 季節によって取組に変化をつけているかご教示ください。

2. 施設運営に関することについて

- Q. 年間集客数はどの程度見込まれているかご教示ください。
- Q. ウォーター関連アトラクションの運営管理コストについてご提供可能な内容がございましたら、ご教示ください。
- Q. 利用電力やエネルギー等についての取組があればご教示ください。

3. 集客の取組について

- Q. 季節に合わせてコンテンツに変化をつけているかご教示ください。
- Q. ターゲット設定の考え方についてご教示ください。
- Q. 広報PR戦略の考え方についてご教示ください。

ヒアリングしたい事項について

殿町キングスカイフロント

1. 地区の概要や先進的な取組について

- Q. 地権者についてご教示ください。
- Q. 空港に近接した立地メリットはどのようにお考えかご教示ください。

2. 企業誘致の手法や成果について

- Q. 国の研究機関をどのように誘致することができたのかご教示ください。
なぜ、実験動物研究所に目を付けたのかご教示ください。
- Q. 特区の具体的な内容やそのメリット（恩恵）についてご教示ください。

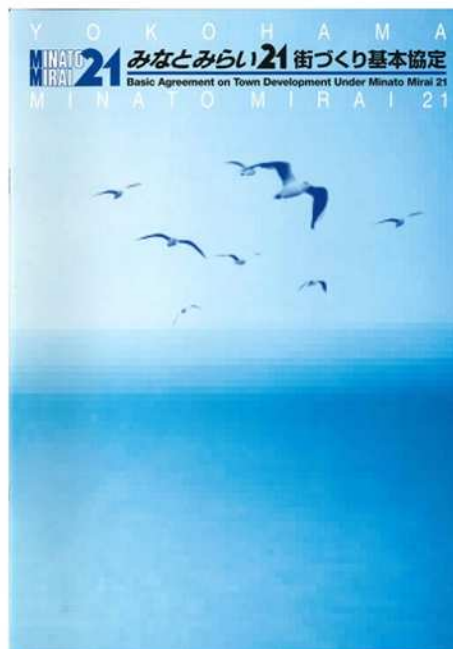
3. オープンイノベーションの取組について

- Q. 無免疫のマウスをどのように実用化に向けて取り組んでいくのかご教示ください。
- Q.

◆神奈川県横浜市

みなとみらい21

<https://www.ymm21.jp/div/central.html>



ヒアリングしたい事項について

みなとみらい21

1. 地区の概要や先進的な取組について

- Q. エリアごとの都市づくりの方向性や各エリアの連携についてご教示ください。
- Q. ウォーターフロントとして親水空間のつくり方や港湾との関係性についてご教示ください。
- Q. 歴史・文化を活かした考え方についてご教示ください。

2. 都市景観デザインの考え方について

- Q. 海に向けた景観の考え方についてご教示ください。
- Q. 夜景景観デザインの考え方についてご教示ください。

3. エネルギー・環境に関する取組について

- Q. 地域冷暖房はじめ、インフラ面で整備されて良かった取組等ご教示ください。

4. 企業誘致の取組について

- Q.

5. 観光・誘客に向けた取組について

- Q.

ヒアリングしたい事項について

羽田イノベーションシティ

1. 地区の概要や先進的な取組について
 - Q. 立地特性（空港近接）を活かしたターゲット設定やコンセプトの考え方についてご教示ください。
 - Q. 地区づくり、コンセプトづくりを行っていった主体についてご教示ください。
 - Q. 羽田みらい開発株式会社と行政の連携についてご教示ください。
 - Q. 水素ステーションに関連した取組についてご教示ください。

2. 企業誘致の手法や成果について
 - Q. 企業誘致、施設整備・運営にあたって、行政と民間の連携や関係性についてご教示ください。
 - Q.

3. オープンイノベーションの取組について
 - Q. 自動運転の取組についてご教示ください。
 - Q.

③ 第3回（2023年1月13日（金）19:00～@浦添市役所 4階会議室）

◆ 議題

- ① 視察先
- ② 実行委員アンケート結果
- ③ 意見交換（視察全体の振り返り、今後の視察実施に向けて等）
- ④ 今後の予定
- ⑤ その他

◆ 議事要旨

① 視察先

- ▶ 視察先の振り返りを行った。

② 実行委員アンケート結果

- ▶ 視察中に実施したアンケート結果の報告を行った。

③ 意見交換

<今回の視察で良かった点、次回も継続したい点>

- ▶ 全般の共通点として、歴史的背景等を把握できたことが良かった。
- ▶ みなとみらいでは2分化されていた都市をつなぐ土地利用や今でも計画を変更・更新できる仕組みが参考になった。
- ▶ いすずの跡地を今の時代に合った土地利用に変えることができたことが参考になった。
- ▶ スパリゾートハワイアンズは家族連れを対象にしていた点が持続性が高いポイントだと感じた。
- ▶ 羽田イノベーションシティでは新しい技術を体験できた。
- ▶ 地権者であるまきほ21の方、行政、国、コンサルと一緒にいくことができ感じたことを話し合うことができたことが良かった。
- ▶ 今回の視察を踏まえてイメージがわいた上で、さらに次に行きたいところのアイディアも出てくると思う。
- ▶ 横浜のクイーンズスクエアが参考になった。開発をするときに個別利用を行うともったいないということを実感した。大街区化を図ることで土地の使い方の幅が広がるということを実感した。
- ▶ キングスカイフロントについては、開発後の土地利用を見て企業誘致の進め方の参考になった。
- ▶ 横浜みなとみらいの中で、第3セクターの方々とまちづくりの進め方に関する意見交換を行えたことがとても有意義だった。
- ▶ 地権者、行政、内閣府の職員、コンサルと一緒に行けたことが良かった。
- ▶ 今回の視察の実施は国が後押ししてくれたことで実現できた。今後、跡地利用計画を策定していく過程で地権者の皆さんに意見を求めていかないといけない。合意形成を進めていかなければいけない。その中でまきほ21の方と一緒に視察に行けたことの効果は大きい。

- 視察の実施にあたって、行政が主導ではなくて実行委員会を開催して委員会の中で視察先の選定を始め、企画作りから参加出来たことが良かった。
- 視察先に共通して、行政と民間の連携の重要性を強く感じた。
- 行政と地権者が同じものを見ることができて、意見交換がしやすくなったのが良かった。
- 今回視察に行くまでキングスカイフロントという地区があることも知らなかった。みなとみらいも観光で行った時と、今回の視察で行くときではまちの見え方が全く異なった。
- 行政の方と意見交換がしやすくなった。
- 視察の1週間後にみなとみらいに宿泊したが、視察を通じて歴史を学ぶことができたので、まちへの愛着がわいてよりまちに近づいた感じがした。まちのことを伝えることでまちに愛着を持ってもらえると感じた。
- 川崎のキングスカイフロントについては、川崎の工場のイメージが払しょくされて、緑も多くイメージが変わった。
- 実際に現地に赴くことで、散歩したくなる環境がどのようなことかを実感した。
- 次回は規模が類似したものでなくても良いが、ヒントになることが多い事例を見たい。
- 地権者が多い地区であるので、合意形成を進めながらまちを作っていくことはとても大変だと思うが、楽しみながらやるのがよいまちづくりにとって重要だと思う。
- 視察は有益であるとのことだったので、公的な支援も含めて進めていければと思っている。
- 西普天間住宅地区に計画されている琉球大学等の取り組みと牧港補給地区との連携ができると良いと思う。

<次回に向けて改善できると良いと感じた点>

- 福島という視察先が他と離れすぎて移動が長かった。
- 視察をしたことによって、合意形成が大変であることを実感した。
- 場所の選定も含めてもっと時間をとって検討できると良かった。
- まきほ21の中で今回参加できなかったメンバーや地権者2,700名の合意形成をどのように進めていけば良いのかについて今後の課題なども今後話し合えると良い。
- 今回の委員会を重ねるごとに委員同士の距離が縮まったと感じる。今後、さらなる信頼関係の構築が重要だと思う。
- 次回以降は1人でも多くの地権者に参加してもらいたい。
- 今回の視察先は空港に近い等キンザーに立地条件が近いところがあり参考になるところが多かったが、地権者が少なかったところがうまくいった要因であるようにも感じた。次回は地権者が多くて苦労したところの話を聞いてみたいと感じた。
- 次回はまた異なる地権者も連れて行って欲しい。
- 次回はまちづくりに失敗した事例を見てみたい。沖縄県内の事例はもっと細目に学びに行けると良い。
- ハワイアンズは良い気づきを得られたが、わざわざ遠くまでいく効果があったのかは評価が難しい。移動時間や場所の選定等で工夫すると良い。

<視察の効果と感ずること>

- スパリゾートもキングスカイフロントも地権者の数は少なかった。地権者数が多いところの情報が欲しかった。
- 今回の視察で感ずたこと、知ったことをどう周りに伝えることができるかが重要である。
- 跡地利用にあたって知見を高めることが大きな目的であったが、地権者と行政の距離を縮めていきたいと思っていた。これらできたと思う。
- 跡地利用計画を作る中で、土地利用やゾーニングに重点が置かれがちだが、長期的なまちの活用・運営を見据えたルールづくりの重要性を感ずた。
- 実際に見学することで、都市計画を実感することができた。「まちづくり」を勉強しても実際に見て、どうまちに計画した結果が反映されて効果があるのかを見ることができるとより重要性が認識できた。
- 今後どう 2,000 名の人たちに伝えていくかが重要である。
- 合意形成の大切さを実感した。初期段階からリーダーがいて、続けていくことの重要性を感ずた。まちづくりを進める担い手の体制も一貫性をもって続けていくことが大事だと感ずた。
- まちづくりのヒントを見ることができたので継続したい。
- 未来のことは推測しかできないので、計画の中で濃い色付けにせず柔軟性を持つことも重要であると感ずた。

④ 今後の予定

- 次回は今回の事業結果をとりまとめた上で、その成果案を以て 2 月 20 日～の週で委員会を開催したいと思っている。

令和4年度 駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援業務（アドバイザー派遣等業務）

効果的な先進事例調査手法の検討を 目的としたモデル視察の検証

第3回 モデル視察実行委員会
2023年1月13日（金）19:00～
@浦添市役所 会議室

本日の議題

- ① 視察先
- ② 実行委員アンケート結果
- ③ 意見交換 （視察全体の振り返り、今後の視察実施に向けて等）
- ④ 今後の予定
- ⑤ その他

視察先

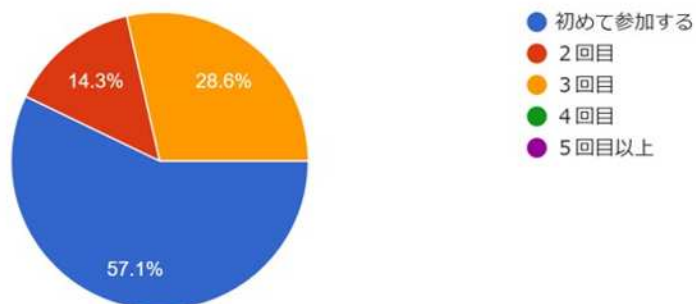
日程	視察先
1日目	横浜市みなとみらい 勉強会（一般社団法人横浜みなとみらい21） みなとみらい中央地区周辺まちなみ視察
2日目	川崎市殿町キングスカイフロント 勉強会 横浜市みなとみらい 関内・山手周辺まちなみ視察
3日目	福島県スパリゾートハワイアンズ視察
4日目	羽田イノベーションシティ視察

2

実行委員アンケート結果

1日目（横浜[みなとみらい中央地区]）

問 これまで、牧港補給地区に関する視察に参加されたことはありますか？ある場合はこれまでの参加回数を教えてください。



3

実行委員アンケート結果

1日目 (横浜[みなとみらい中央地区])

問 1日目で最も印象に残った場所やシーンを教えてください。

場所	理由
みなとみらいの海から見た景観	海から見た景観。
AIR CABIN	キンザーの高低差に活かせる可能性を強く感じたため。
クイーンズスクエア	建物に連続性を持たせ、メインの歩道を設置していたこと。一つの街区として土地利用しているいい事例だとおもう。
社団法人みなとみらい21	ロケーション及びディベート
一般社団法人みなとみらい21の勉強会	二分されていた都心を一体化していく事業計画が印象に残った。
クイーンズスクエア一帯	高さを意識した景観整備が、街並や雰囲気を作り出すことに影響があるということを実際に見学することで実感できたから
横浜みなとみらい21の勉強会、海見た時の景観、夜景	街全体のブランディングの大切さ、時代の流れに柔軟に対応しながら街全体を最大限活かすために初期段階からリーダー的存在が必要だと学び直すことができた

4

実行委員アンケート結果

1日目 (横浜[みなとみらい中央地区])

問 1日目で最も印象に残った場所やシーンを教えてください。

場所	牧港補給地区に活かしたら良いと感じたポイント
みなとみらいの海から見た景観	高さ制限 街並み 散歩したくなるようなほう
AIR CABIN	キンザーの高低差に活かせる可能性を強く感じたため。
クイーンズスクエア	①街区を一つとして、土地利用を考えること。 ②車両を活用しない地区内の交通手段。
社団法人みなとみらい21	ゾーニングを模倣して良いのでは！
一般社団法人みなとみらい21の勉強会	計画的なマスタープランだけでなく、後に、計画の変更調整が出来る仕組みがあったので、それらは参考になった。97%完成だという中でも、新たな街の事業が開始されている所。
クイーンズスクエア一帯	景観整備は街の価値を高めるのにとっても重要だと思った。高さ制限等だけでなく、光(照明)の効果を意識した整備をすることで美しい夜景の街並を作っていることはとても参考になると思う。
横浜みなとみらい21の勉強会、海見た時の景観、夜景	牧港補給地区を魅力ある街にするためにこれから必要だと感じた点としては、災害に強い街、未来に向けた環境意識、街全体のコンセプト、キンザーの歴史をどう残すかなど早い段階でルールや法整備を具体的に意識しながら進めていく必要があると思います

5

実行委員アンケート結果

2日目 (キングスカイフロント、横浜[関内、山手])

問 2日目で最も印象に残った場所やシーンを教えてください。

場所	理由
キングスカイ	企業を短期間で集めた特区の活用など企業との対話の重要性
キングスカイフロント	土地利用をゾーニングする上で、開発後の状況を事前に確認出来たこと。非常に参考になった。
キングスカイフロント	様々な先進的な取組と対岸の羽田との相乗効果
キングスカイフロントの取組	ISUZUが撤退した後の、企業誘致に向けての取り組み方が、殿町の発展になっている。また、京浜工業地帯という公害が多いというイメージから、ライフサイエンスという希少で特色のある地域に変化した経緯が印象に残った。
キングスカイフロント 視察、勉強会	公害のイメージが強かった川崎市が最新の医療研究機関が集まって、ヘルスサイエンス、環境へのたくさんの取り組みをしている事
川崎キングスカイフロント	工場跡地であったことを忘れるほど、整備されて綺麗になっており、緑地化にも力を入れていて公害の街のイメージを払拭されたことが印象的。
ガイド(鈴木清)さんの横浜港歴史ウォーク	イギリス大使館跡、県庁、移民船

6

実行委員アンケート結果

2日目 (キングスカイフロント、横浜[関内、山手])

問 牧港補給地区に活かしたら良いと感じたことがあれば理由と共に具体的に教えてください。

場所	牧港補給地区に活かしたら良いと感じたポイント
キングスカイ	産業、イノベーション企業の集積地としての土地利用に向け、これまで川崎市が行ってきた取組が参考となった。この事例は今後活かせると思う。
キングスカイフロント	将来的な周辺地域との相乗効果
キングスカイフロント	沖縄には、大学院大学という、世界でも屈指の機関があるので、その地の利を活かし、コラボすることにより、大学での実験の効果を、実践的な取組みとして牧港補給地区で実行出来る場所に変えていける可能性があるように感じる。また、各種業界からの業界の将来的な希望を調査していく事が重要で、その業界の将来達成するとの役立つ地域として貢献する事が、牧港補給を活かせるものだと思います。
キングスカイフロントの取組	ライフサイエンスを中心とした街作りや行政の関わり方が、牧港補給基地跡地利用にも参考にしながら、これから益々健康への関心が高まっていく時代に入ってくると予想されるなか観光だけでなく医療機関も充実する事でさらに付加価値が高まっていくのではないかと思います そのためにはまず県内の先進医療現場の視察や勉強会をまきほでも取り組んでいながら各自意識的に情報の収集等をしていく

7

実行委員アンケート結果

2日目 (キングスカイフロント、横浜[関内、山手])

問 牧港補給地区に活かしたら良いと感じたことがあれば理由と共に具体的に教えてください。

場所	牧港補給地区に活かしたら良いと感じたポイント
キングスカイフロント 視察、勉強会	キングスカイフロントだけでなく、立地を生かして羽田地区との間で連携し、両エリアが一体となってビジネス環境整備を行っていることが、キンザー跡地利用のヒントにつながるのではないかと感じた。浦添市だけでなく、周辺自治体との連携をすることで、より相乗効果が期待出来るのではないかと感じた。 また、キングスカイフロントが、実験動物研究所を最初に誘致できたことが呼水となり、その他の企業誘致に成功していることもヒントになると感じた。浦添市であれば、OISTの実験場等を誘致することで、世界的な企業へのPRに繋げていくことが出来るのではないかと感じた。
川崎キングスカイフロント	観光地としてきめ細かいコンテンツ作り
ガイド(鈴木清)さんの横浜港歴史ウォーク	産業、イノベーション企業の集積地としての土地利用に向け、これまで川崎市が行ってきた取組が参考となった。この事例は今後活かせると思う。

8

実行委員アンケート結果

3日目 (スパリゾートハワイアンズ)

問 3日目で最も印象に残った場所やシーンを教えてください。

場所	理由
無料送迎バス	首都圏の客を取り込むことに成功しているから。
集客の方法(シャトルバス)送迎の方法1つで集客に繋がる工夫	バスの効率的な運用なども含め、工夫できる事は挑戦する。
スパリゾート	元々ある資源である温泉を利用しているため、コストパフォーマンスが良い所と、家族全員が楽しむ事ができる所。また、遊び心を刺激した施設でもある事もポイントに繋がると思う。
炭坑時代からの温泉の有効利用	枯渇する可能性は不明だが、中でもエコシステムを構築しているから。
①温泉を利用した事業展開 ②温泉を活かしたエネルギー利用 ③遠方からの送迎を行う等の集客戦略 ④客層を広く設定した事業展開	炭鉱の歴史や地の利を活かした事業展
3世代が、一緒に来場出来るように工夫し施設になっている点 定期的にイベントを開催することでコアなファン作り	たくさんの世代をターゲットにすることで、集客力を高められる
無料送迎バス	首都圏の客を取り込むことに成功しているから。

9

実行委員アンケート結果

3日目 (スパリゾートハワイアンズ)

問 牧港補給地区に活かしたら良いと感じたことがあれば理由と共に具体的に教えてください。

場所	牧港補給地区に活かしたら良いと感じたポイント
無料送迎バス	雨天時でも過ごせる施設を作ることで、天気や季節に関係なく観光客をよびこめるのではないかと思います。
①乗客の方法 (シャトルバス) ②送迎の方法1つで乗客に繋がる工夫	乗客するための工夫と飽きさせない施設 継続と工夫が感じられた。
スパリゾート	お客の対象者年齢が幅広い事が参考になった。それは、どの年代になっても機会があれば、何度でも行ける。人を呼び込むチャンスが何度もあるという事。
炭坑時代からの温泉の有効利用	テーマパークとしてしっかりと作り込まれたショー
①温泉を利用した事業展開 ②温泉を活かしたエネルギー利用 ③遠方からの送迎を行う等の乗客戦略 ④客層を広く設定した事業展開	宣伝 (映画化) 等の強化と共に、エネルギー対策の取組みをアピールするなど、ソフト面の重要性を感じた。
①3世代が、一緒に来場出来るように工夫し施設になっている点 ②定期的にイベントを開催することでコアなファン作り	インバウンドに頼らない観光 世界情勢(感染症、紛争等)に影響を受けずらい
無料送迎バス	雨天時でも過ごせる施設を作ることで、天気や季節に関係なく観光客をよびこめるのではないかと思います。

10

実行委員アンケート結果

4日目 (羽田イノベーションシティ)

問 4日目で最も印象に残った場所やシーンを教えてください。

場所	理由
自動運転バス	静かで、運転することなく街中を走っている
自律走行実験車両	まだ全体的には開発途上で説明等が受けられなかったが、唯一体験と質問ができたから。
自動運転車 ロボットレストラン	自動運転走行の利便性や課題 ロボットレストランの活用性
インフォメーションセンター	最新技術を活かしながら街の歴史を効果的に情報発信しているところ 開発の経緯を写真や文字だけでなく当時を知る人の声で知ることが出来る
建物の所在地	羽田空港が出来たまでの歴史を知った事。江戸時代から三つの町があり、軍の拡充に伴ったり、アメリカ軍の48時間強制退去を含む歴史があった事。今までの地主は、どうなっているのか等がもっと知りたかった。ー

11

実行委員アンケート結果

4日目 (羽田イノベーションシティ)

問 牧港補給地区に活かしたら良いと感じたことがあれば理由と共に具体的に教えてください。

場所	牧港補給地区に活かしたら良いと感じたポイント
自動運転バス	キンザー内を巡回する自動運転バスやタクシーがあると利便性が高まると思った
自律走行実験車両	絞らないほうがいいかも
自動運転車 ロボットレストラン	バルコの24時間営業で飲食産業の可能性 キンザー内の自動運転化
インフォメーションセンター	1. IT技術を生かしながら牧港補給地区の歴史をコストをかけるに発信できる場所（インフォメーションセンターのような場所作り） 2. リラックスしながら人々が交流できる場所（海を眺められて自然を感じられる空間）*軍港の作り方も工夫して街に溶け込むようにすることで景観を損なわない努力をする 3. 空港へのアクセスを生かしてスムーズにチェックインできるようにする（無人バスの運行、事前に航空チケットを登録して飛行機を利用する人に限定するなど混雑の解消と安全の確保も必要） 4. 多言語や様々な宗教に対応するサービス
建物の所在地	車を含む交通機関がスムーズに多くに人を集客出来る場所が必要だと思いました。また、その人たちも楽しく散歩できる空間であって欲しいと思いました。

12

意見交換

- 今回の視察で良かった点、次回も継続したい点
- 次回に向けて改善できると良いと感じた点
- 視察の効果と感ずること

13

今後の予定

- 1/13 第3回委員会
- 1/16~2/17 成果品まとめ
- 2/20~2/24 第4回委員会
- 2/27~2/28 成果品最終調整
- 2/28 完了

④ 第4回（2023年2月24日（金）19:00～@浦添市役所 4階会議室）

◆ 議題

- ① 報告書について
- ② その他

◆ 議事要旨

- 今回は地権者が少ない地区の視察だったが、地権者が多い地区の視察の必要性を感じている。この点を記載して頂きたい。⇒今回の報告書において、具体的視察先等個別の意見についてはP.54に記載している。
- 今回、視察後体調の変化があればお互い連絡を取り合うこととしていたが、今後も感染症などが流行っている時には留意する必要がある。
- 今回の視察結果は地主会への情報提供を行っているか。⇒予定はなかったが、この視察で得た知見を広めることは必要だと思う。まちづくりニュース等を発行して地権者に対して情報発信することも考えられる。（他の軍用地跡地ではまちづくりニュースを定期的に発信している事例もある。）
- 動画の撮影とそれによる情報共有は良いと思うが、解説付きで上映会をする等が効果的であると思う。
- 万が一参加できなくなった人がいた場合は、他に参加できる人に交代してもらうことはできるのか。
⇒今回は事前学習を行った上で参加することとしていたため、メンバーが変わってしまうのは良くないと考えた。
⇒まきほのメンバーは普段から勉強会を行ってきた。視察に参加する方はより高い効果が得られるよう十分知識習得をする必要があるのではないか。
⇒事前に説明会を行い、参加者に求める内容やリスク等を説明した上で参加者募集を行うと良いのではないか。
⇒その内容を報告書に追加する。
- 勉強会が出来なかった4日目が物足りなく感じた。勉強会の開催ができることが重要だと感じた。
- 3泊4日は長いと感じたか。
⇒行く場所によって、内容が充実するよう工夫ができ、必要であれば4日間でもよいかと思う。ある程度まとまったエリアで複数視察できるのであれば3日間にするのも良いと思う。
- その場でWeb形式のアンケートを行ったのがとても良かった。

(2) 先進地の視察

① 視察実施結果概要

◆ 参加者

モデル視察実行委員会（10名）

氏名	所属
知念 賢論（委員長）	浦添市跡地未来課 局長
大城 吉彦（副委員長）	浦添市跡地未来課 課査
森田 晃司	浦添市跡地未来課 技査
宮城 政司	チームまきほ21 委員長
辺土名 純子	チームまきほ21 副委員長
比嘉 敬	チームまきほ21 委員
上原 幹士	チームまきほ21 委員
絹川 奈都子	チームまきほ21 委員
當間 優	昭和株式会社
河村 健人	昭和株式会社

※チームまきほ21とは、浦添市の牧港補給地区跡地利用の推進に向けた調査、研究及び広報啓発活動を行う浦添市軍用地等地主会の若手組織である。

その他同行者（4名）

氏名	所属
池村 幸介	沖縄総合事務局総務部跡地利用対策課
屋宜 宣晃	日本工営都市空間株式会社
比嘉 一斗	日本工営都市空間株式会社
尾上 和隆	昭和株式会社

◆ 視察先

① 横浜市みなとみらい21地区

ヒアリング先：一般社団法人 横浜みなとみらい21



モクモク ワクワク ヨコハマ ヨーヨー



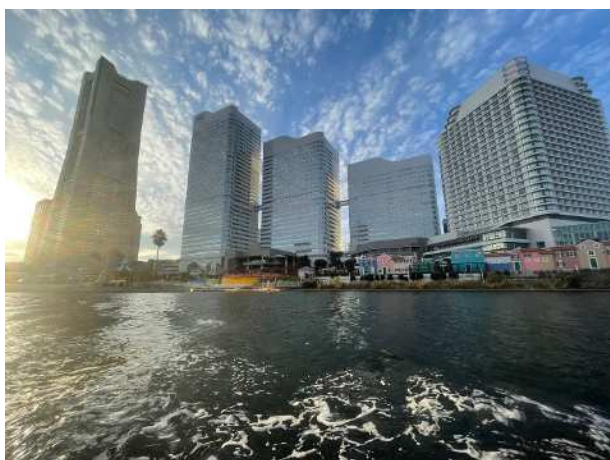
勉強会の様子



スカイダック横浜



横浜ハンマーヘッド



クイーンズスクエア横浜



YOKOHAMA AIR CABIN



コスモクロック21



パシフィコ横浜と横浜臨港幹線道路



ザ・タワー横浜北仲展望台からの夜景



新港中央広場におけるイベント



横浜港大さん橋ターミナル



赤レンガ倉庫



ナビオス横浜



横浜港大さん橋ターミナル入口

② 殿町キングスカイフロント（川崎市）

ヒアリング先：臨海部国際戦略本部 国際戦略推進部
キングスカイフロントマネジメントセンター



殿町キングスカイフロントから見る多摩川対岸



情報発信センター



川崎キングスカイフロント東急REIホテル



殿町第2公園



勉強会の様子



レンタル電動キックボード

③ スパリゾートハワイアンズ

ヒアリング先：常盤興産株式会社【スパリゾートハワイアンズ運営会社】



勉強会の様子



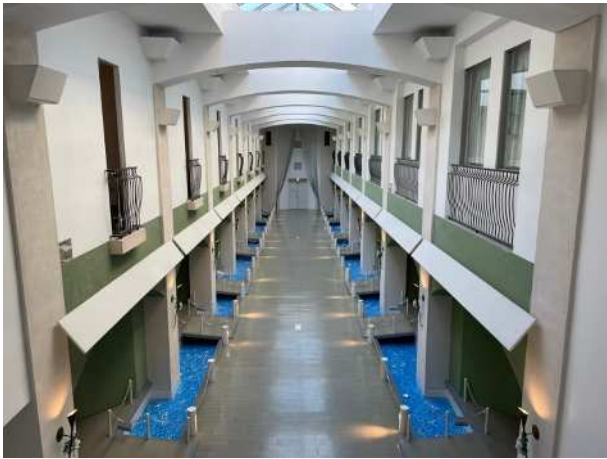
ウォーターパーク



フラミュージアム



フラミュージアム



ホテル



ウォーターパーク



スプリングパーク



駐車場



スプリングプラザ



ファイヤードンスショー

④ 羽田イノベーションシティ

ヒアリング：無し



水素ステーション



水素ステーション



自動運転バス内のモニター



自動運転バス



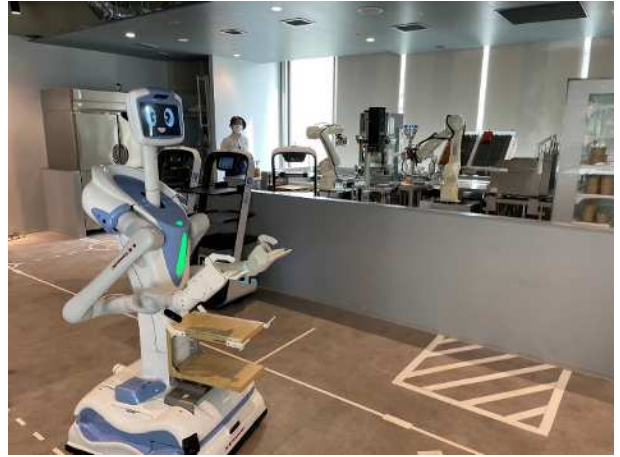
羽田イノベーションシティ外観



羽田イノベーションシティ外観



羽田イノベーションシティ内のカフェ



ロボットレストラン「AI_SCAPE」



足湯スカイデッキ



足湯スカイデッキ

◆ 行程表

日付	時間	行程	宿泊先
1日目 11月10日(木)	6:30 8:00 10:15 11:30 11:40 12:30 12:45 13:00 15:30 16:45 17:00 18:30	那覇空港3階ANAカウンター前集合 搭乗手続・荷物預け入れ等 那覇空港発 ANA460 便 羽田空港第2ターミナル着 荷物受取後、到着ロビー集合 各自昼食(ターミナルビル内) バス乗場集合 羽田空港第2ターミナルバス乗場出発 ホテル前到着で荷物を預ける (バス移動) 一般社団法人横浜みなとみらい21到着 (クイーンズスクウェア内) 勉強会 スカイダックによるみなとみらい21 横浜エアキャビン 新港地区周辺まちなみ見学 ホテル前到着 ミーティング(翌日の確認等) チェックイン 各自夕食	ホテルルートイン 横浜馬車道
2日目 11月11日(金)	8:50 9:00 9:45 10:00 12:00 12:45 13:00 14:30 18:00 20:00	ホテルにて各自朝食 ホテルロビー集合 ホテル出発 キングスカイフロント到着 キングスカイフロント視察 勉強会 地区内見学 キングスカイフロント出発 クイーンズスクウェア到着 各自昼食(クイーンズスクウェア内) 横浜シティガイド協会の案内による 横 浜(関内・山手エリア)まちなみ見学 ・像の鼻パーク ・横浜三塔 ・大栈橋 ・日本大通 ・山下公園 中華街到着 ミーティング(翌日の確認等) 本日の振り返り・夕食 夕食後各自ホテルへ	ホテルルートイン 横浜馬車道
3日目 11月12日(土)	9:00 11:00 13:00	ホテルにて朝食 ホテルロビー集合、チェックアウト 貸し切りバスにて移動(3時間半) 各自昼食(友部SA) スパリゾートハワイアンズ到着 チェックイン	スパリゾート ハワイアンズ Tel: 0570-550-550 ※各部屋に浴室が 無 いため、施設内の温

日付	時間	行程	宿泊先
	14:00	スパリゾートハワイアンズ視察 勉強会（60分） 現地見学／施設体験	泉施設を利用してください。
	17:00	各自課題整理 ミーティング（翌日の確認等）	
	19:00	ホテル内レストランにて夕食 （夕食後各自解散）	
4日目 11月13日（日）	7:30	ホテルにて朝食（6:30open） ホテルロビー集合、チェックアウト	
	10:45	羽田イノベーションシティ到着	
	11:00	羽田イノベーションシティ視察 現地見学 各自昼食	
	12:50	羽田イノベーションシティ出発	
	13:00	羽田空港第2ターミナル到着 搭乗手続・荷物預け入れ等	
	14:30	羽田空港発 ANA1095 便	
	16:20	那覇空港着	
	16:40	荷物受取後、到着ロビー集合	
	16:50	解散	

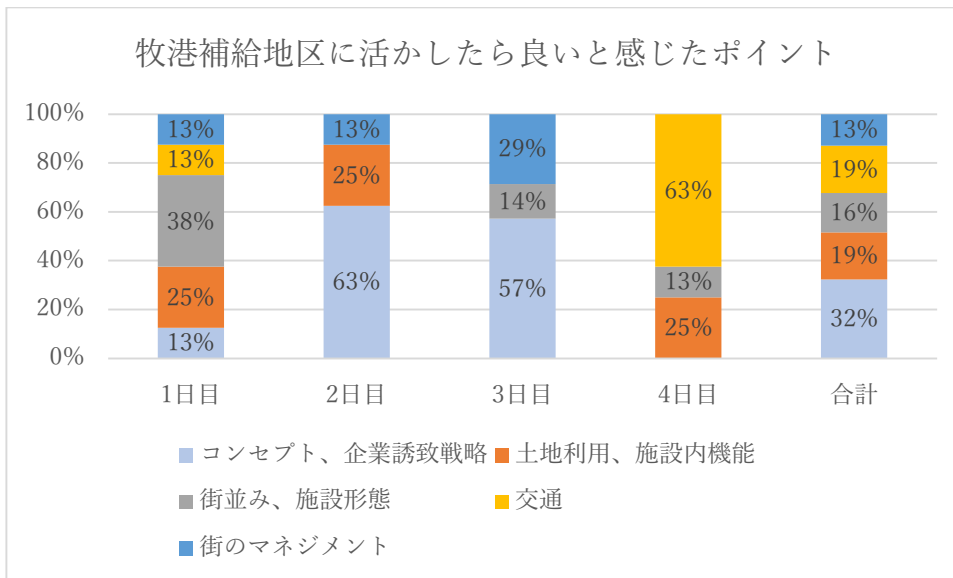
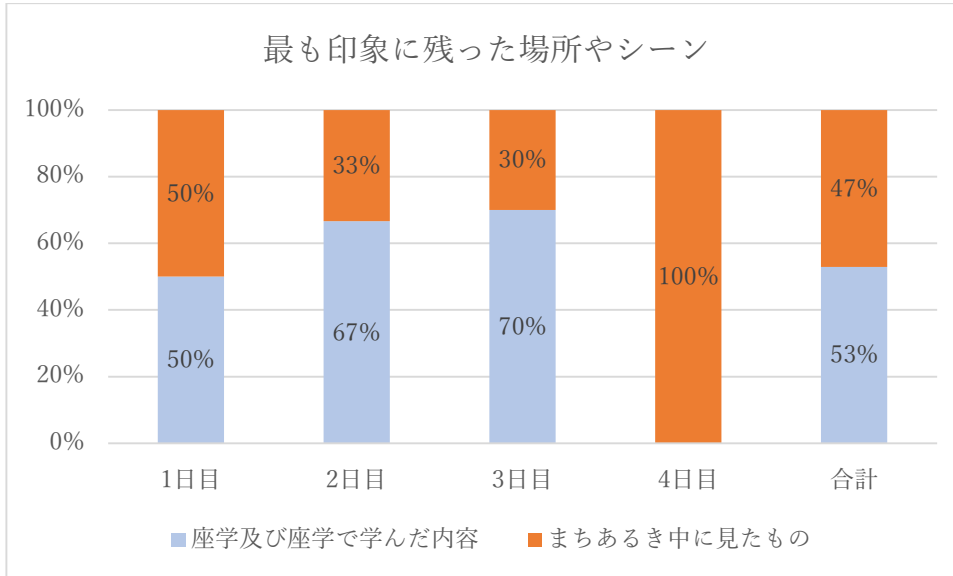
(3) 調査手法の検証

- 先進事例の選定から視察等調査の実施、視察後の報告の各段階において検証を行い、より効果的な調査手法等や、実施にあたっての留意事項等について検討する。
- 「地権者との事例視察」の実施プロセス及び実施効果を検証し、効果や課題等を整理する。

① 視察手配及び運営にあたって

視察準備	視察中	視察後
【主な作業】 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 参加者の募集、視察実行委員会の創設 ➢ 跡地利用計画の検討・推進に必要な知識取得が可能な視察先の選定 ➢ 視察先に関する基礎情報の調査 ➢ 視察先への協力依頼・事前調整（視察内容の調整） ➢ 予算内での旅行手配 ➢ 視察の詳細な流れの共有 ➢ 参加者の必要情報の収集 ➢ キャンセル保険の手配 	【主な作業】 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 参加者のアテンド ➢ 視察先の案内 ➢ 随時人数確認 ➢ 視察先との調整 ➢ アンケート調査の実施 	【主な作業】 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 視察参加者からのフィードバックの整理 ➢ 視察内容の振り返りと参考になった点の把握 ➢ 視察結果を跡地利用の検討に反映 ➢ 次回視察調査への課題把握 ➢ 他に参考にしたい視察先の検討
【課題】 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 参加者の選定基準の明確化 ➢ 参加者による視察先へのヒアリング内容検討 ➢ 旅行手配（予約）時期の考慮 ※燃油サーチャージの価格変動の考慮 ➢ 旅行手配と視察先との調整を同時に成立させる ➢ 個人情報の取り扱いが旅行会社と本人の間で行う 	【課題】 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 移動中や自由行動前後での人数確認による一定の安全管理 ➢ 万が一の事故等が発生した際の安全管理に対するリスク分担 ➢ 視察先での受入先との調整による円滑な遂行 ➢ 緊急連絡時の対応 	【課題】 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 参加者の関心事項、参考と感じた点についての的確に把握 ➢ 視察効果の最大化（跡地利用の検討に向けた関係者への情報発信等）
【留意事項】 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 参加者が感染していないことを確認（直前PCR検査等） ➢ 社会情勢を踏まえた実施可否の判断 （特に国外の場合） <ul style="list-style-type: none"> ✓ 国外渡航先における政策や規制状況等を勘案する ✓ また、医療体制の確保や緊急時の対応等を検討する 	【留意事項】 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 感染対策の徹底（マスク・消毒[アルコール持参]、大人数での食事を避ける） ➢ 視察中、参加者にとって過度な負担とならないよう、Web上で手軽にアンケートに回答できる仕組みを導入 	【留意事項】 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 視察後体調の変化が無いか確認 ➢ 地主会を通じて等、地権者への情報提供をどのように行うか検討

② 視察参加者アンケートの検証



- 印象に残った場所やシーンについての問に対して、関係者からの説明を聴く座学を実施できなかった4日目を除いて1～3日目まで座学が最も印象に残ったという回答が約5～7割、またこの内、座学で学んだ内容を踏まえてまちあるき中に見たものが印象に残ったという回答が多くあった。
- 事前に牧港補給地区の跡地利用計画の方向性を把握し、視察先の選定を行い参考となるポイントを学んだことで、跡地利用において重要な要素である「コンセプト、企業誘致」、「土地利用、施設内機能」、「街並み、施設形態」、「交通」、「街のマネジメント」の要素別に各地区の特徴に応じて跡地利用と結びつけて参考にすることができた。
- 内容を個別に見ると、視察先における整備内容やまちづくりの考え方やルールを学ぶことが参加者に大きなインパクトを与えることがわかる。

③ 第3回委員会における振り返りから効果と課題に関する主な意見

<視察実施に向けての効果に関する意見>

- 座学の実施によって、その地区の歴史的背景を把握できたことが良かった。
- 座学を通じて、企業誘致や街の継続的な運営について学ぶことができて良かった。
- 視察中に、普段体験できない新しい技術を体験できたことが良かった。
- 視察を通じて様々な街なみや空間を見ることで、これから作る街のイメージやアイデアが湧いてきた。
- 実際に先進地を見たことで、「散歩したくなる空間」がどのようなものか等、実感することができた。
- 跡地利用に携わる地権者、行政、コンサルタントが同じ空間を一緒に視察することで共通のイメージを持つ場ができて、跡地利用について意見交換や検討を行いやすくなった。
- 視察にあたって企画段階から参加できたことが良かった。

<視察実施に向けての課題に関する意見>

- 次回は、個別の要素として参考になるところが多ければ、牧港補給地区と規模や形態は異なっても良い。失敗した事例も見てみたい。
- 地権者数が少ない地域が多かった。跡地利用においては地権者数が多いことが特に課題なので地権者数が多い地区も見てみたい。
- 場所の選定や企画にもう少し時間をかけても良い。
- 移動距離が長くなってしまうと貴重な視察の時間がもったいないので、なるべく近いエリアに集中すると良い。
- 次回は、視察の結果を他の地権者に共有する必要がある。どのように他の地権者に伝えていくことが出来るのか検討する必要がある。
- 1人でも多くの地権者に視察に参加してもらいたい。次回は今回参加できなかった地権者にも参加してもらいたい。
- 視察は跡地利用を進める上でとても有益であったので、今後も公的な支援があると良い。継続したい。

④ 効果と課題のまとめ

◆ 調査手法や留意事項

- 視察参加者の募集にあたって、視察の企画内容の説明会を行い、その中で必ず参加することができる方等参加者に求める条件やリスクを説明した上で募集すると良い。
- 視察の実施にあたって、企画段階から地権者が参画することが重要であった。
- 駐留軍用地跡地利用の方向性について参加者と内容を共有した上で、参考にしたい先進地を抽出し視察先を選定することが求められる。
- 内容に応じて、街歩きだけでなく適切な情報を得ることができる関係者への座学実施の依頼を行うことが必要である。
- 視察先として、国内に比類ない地区づくりと国外からの集客及び企業誘致を目指している中では国外の先進地を視察することが重要であるという意見が多く今後検討する必要がある。しかしながら、国外の視察にあたっては、感染症を始め安全面について国内の視察以上に留意すべき点が多く費用もかかることから、事前の調査及び準備に時間をかける必要がある。
- 視察実施前に、先進地についての勉強会を開催し地区の基礎情報や視察及び座学を行うことで把握できる内容を整理することが効果的であった。
- 視察を公的な支援で実施する場合、参加者が私的理由でキャンセルとなった場合、効果が見込まれないこと、視察の準備や旅行手配に発生した費用の回収ができないことから、体調不良による場合の民間保険への加入等の事前措置が必要である。
- 視察中、参加者に事故や怪我が発生した際の対応及びリスク分担については、民間の保険加入と共に旅行業法上の資格を有する事業者を通じて「団体ツアー旅行」として手配することが望ましい。
- 視察の効果を明らかにすると共に今後の跡地利用の検討に向けて参加者の意向を把握するため、参加者にアンケートを実施することが効果的である。
- 視察実施後に視察内容を振り返る場を作ることで、改めて結果を共有し参加者がどのように感じたのか、また今後に向けての課題を把握することができる。

◆ 視察実施の効果

- 跡地利用に携わる地権者、行政、コンサルタントが同じ空間を一緒に視察することで共通のイメージを持つ場ができて、跡地利用について意見交換や検討を行いやすくなった。
- 視察を通じて跡地利用を検討する上での参考材料を収集することができ、検討内容の充実に繋がった。
- 視察を通じて様々な街や空間を見ることで、これから作る街のイメージやアイデアが湧いてきた。
- 座学を通じて、跡地利用にとって重要である地権者の合意形成や企業誘致などの要素を、実感を伴って学ぶことができた。また、現地に行くことで体験・体感できたことが多く、跡地利用の検討に参考になった。
- 企画段階から行政と地権者が共に検討することができたことで良好な関係構築に繋がった。

◆ 視察実施にあたっての課題

- 視察の企画段階において、視察先の選定（国内・国外含む）や旅行手配等を今回は2か月程度で行ったが、より多くの時間をかけて準備を行うことが必要である。
- 視察先で勉強会等を開催する場合、土日祝日は視察先の受入対応が難しい場合が多い。一方で、地権者は平日仕事をしており視察への参加が難しい方が多いことから、効果的な情報を得られるよう視察先及び参加希望者と日程調整を行うことが必要である。
- 視察日数について、今回の視察においては3泊4日での行程で実施したが、4日間の日程確保ができる参加者が限定されることや経費の増加が懸念された。今後は、視察内容に応じて日程・期間を検討することが望ましいと考える。
- さらに、視察の効果を高めるためには視察で学んだ内容を視察に参加できなかった関係者に共有する方法を事前に検討し、より分かりやすい形（動画等の作成、まちづくりニュースの発行、勉強会の開催等）で共有することが求められる。
- 跡地利用の検討にあたっては、今後も継続的により多くの先進地により多くの地権者が視察を行うことが必要であることから、継続的な公的支援が求められる。ただし、前述の情報発信等を行うことで参加者の人数は最小限に抑え視察費用の抑制を図る等の工夫が求められる。

⑤ モデル視察の実施から明らかとなった視察調査の進め方と留意点

- 今後、跡地利用の推進及び地権者合意形成を進める上で、先進地事例視察調査を実施するための進め方と留意点について本業務で把握した内容を基に整理する。
- 進め方の各項目に記載の〈 〉内は想定される実施主体を示している。実施主体は行政からの参加者〈行政〉、地権者からの参加者〈地権者〉、視察運営事務局〈事務局〉、旅行手配を行う旅行業者〈旅行業者〉で記載する。

	事前準備段階	視察中	視察後
進め方	<ol style="list-style-type: none"> 1. 視察の必要性の検討と予算化〈行政〉 2. 跡地利用におけるコンセプト/戦略の確認〈行政・地権者〉 3. 参考となる先進地（視察候補地）の抽出〈行政・地権者〉 4. 視察先選定と視察受入先への依頼〈行政・事務局〉 5. 視察行程の作成〈行政・事務局〉 6. 視察先に関する情報収集〈行政・地権者・事務局〉 7. 視察先に関する事前学習〈行政・地権者〉 8. 視察受入先との事前調整〈事務局〉 9. 視察後の情報共有方法の検討〈行政・地権者〉 10. 視察中の振り返りアンケートの設計〈事務局〉 11. 視察旅行の手配〈事務局・旅行業者〉 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 視察行程の遂行〈行政・地権者〉 2. 視察参加者のアテンド〈事務局〉 3. 視察中の記録作成〈事務局〉 4. 跡地利用検討の参考材料収集〈行政・地権者〉 5. 振り返りアンケートの実施〈行政・地権者〉 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 振り返りアンケートの整理・分析〈事務局〉 2. 参加者による視察の振り返り勉強会の実施（参考になった点/跡地利用への意見/今後に向けて等）〈行政・地権者〉 3. 視察結果のとりまとめと情報共有ツールの作成〈事務局〉 4. 参加できなかった関係者への情報発信〈行政・地権者〉 5. 視察で得た知見を跡地利用の検討に反映〈行政・地権者〉

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">留意点</p>	<p>【視察先が海外の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 国際経済情勢により必要な予算が大幅に変化する可能性あり ✓ 感染症リスクや安全面、緊急時対応の事前確認が必要 ✓ パスポートの取得 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 振り返りアンケートは、Web形式が望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 動画による共有等を行う場合は、視察中の映像撮影を前提としたスタッフの手配が必要。
--	---	--	--