

令和6年度沖縄県マリンタウンMICEエリア形成に向けた調査検討業務 業務報告書

沖縄県 文化観光スポーツ部 MICE推進課
令和7年2月20日

アジェンダ

業務項目	大項目	中項目	頁数
エグゼクティブサマリー			p.3
1. マリントウンMICEエリア形成の実現に向けた調査検討	(1) まちづくりの方向性整理	①まちづくりの方向性の考え方	p.14
		②上記計画・関連計画を踏まえた方向性	p.16
		③エリアの課題及びSWOT分析による強みを生かした方向性	p.19
		④開発実現性を踏まえた方向性	p.26
		⑤まちづくりの方向性整理案	p.29
	(2) 先進事例調査・視察	①参考となる事例調査結果の抜粋	p.32
		②視察結果	p.40
	(3) 継続的なエリア形成に必要な機能		p.45
2. エリアマネジメント実施体制等の検討	(1) エリア協議会の体制検討		p.54
	(2) エリアマネジメント組織の体制検討		p.63
	(3) 組織構築スケジュール		p.70
3. マリントウンMICEエリアの魅力向上に資する技術・サービスの実装に向けた検討	(1) 実証実験における重点領域の設定		p.78
	(2) 想定される技術・サービスの整理		p.82
	(3) 県・国の支援内容整理		p.88
4. マリントウンMICEエリアのエリアマネジメント導入に向けた工程表の作成	—		p.93

エグゼクティブサマリー：本業務の内容

- 本業務では、仕様に基づき、マリントウンMCIEエリア形成の実現に向けた調査検討業務、エリアマネジメント実施体制等の検討、マリントウンMICEエリアの魅力向上に資する技術・サービスの実装に向けた検討、マリントウンMICEエリアのエリアマネジメント導入に向けた工程表の作成を実施しました。

#	業務項目	業務仕様書	実施業務
①	マリントウンMICEエリア形成の実現に向けた調査検討	① マリントウンMICEエリア形成にあたって、他地域との差別化を図るエリアマネジメントを導入する際の当該エリアにおける課題を整理する。 ② 上記①を踏まえ、国内外における取組の実施体制、運営方法等について先進事例調査を行う。 ③ マリントウンMICEエリア形成に向け、民間事業者へのサウンディング調査を行う。 ④ 上記①～③を踏まえ、マリントウンMICEエリア形成に向け、当該エリアの特性を活かしたエリアマネジメントの取組等について、次の視点から検討を行う。 ・エリアにおけるデジタル技術（スマートシティ形成等）活用 ・エリア内の回遊性（モビリティ等）の向上 ・セキュリティ・レジリエンス（災害対応能力等）の向上など	✓ エリア課題の整理、上位計画・関連計画、SWOT分析、開発実現性に係る事業者サウンディング調査を踏まえながら、まちづくりの方向性を整理 ✓ 先進事例6事例のデスクトップリサーチ、及び竹芝エリアマネジメントの視察・ヒアリング ✓ 継続的なエリア形成に求められる4機能の整理
②	エリアマネジメント実施体制等の検討	・ マリントウンMICEエリアにおけるエリアマネジメントの実施体制（官民連携含む）や持続的な運営方法等を検討する。	✓ エリア協議会の体制構築の整理 ✓ エリアマネジメント組織の体制構築の整理 ✓ 上記のスケジュール検討
③	マリントウンMICEエリアの魅力向上に資する技術・サービスの実装に向けた検討	・ マリントウンMCIEエリアにおける魅力の向上や地域の課題解決に繋がる技術・サービスの実装に向けた実証事業に対する支援（国や県の実証支援メニュー等）の活用を検討する。	✓ エリアの魅力向上や地域の課題解決に繋がる技術の・サービスの実装に向けた実証実験を支援する県・国の支援メニュー（事業）を整理
④	マリントウンMICEエリアのエリアマネジメント導入に向けた工程表の作成	・ 下記期間の工程表を作成する 期間：令和6年度～令和10年度（5か年間）	✓ 令和6年度～大型MICE運営開始（仮）にかけての工程表を作成

エグゼクティブサマリー：「業務項目 1.マリンタウンMICEエリア形成の実現に向けた調査検討」

検討概要

【検討事項】：まちづくりの方向性案の整理と先進事例調査・視察により、継続的なエリア形成に必要な機能を検討しています。
 【検討結果】：まちづくりの方向性案は上位計画、SWOT分析、開発実現性を踏まえ、「**MICE誘致・利用者の利便性向上**」「**日常的な賑わいの創出**」「**エリア周辺・公有地を活かしたエリア構築**」を設定しています。先進事例調査・視察からはエリア形成に必要な機能の論点を抽出しています。

(1) まちづくりの方向性案の整理

- まちづくりの方向性上位・関連計画、エリアの差別化に向けたSWOT分析、開発実現性を踏まえた方向性を踏まえて、3つの方向性案を策定しました。

A. 上位計画・関連計画を踏まえた方向性

- 上位計画・関連計画を踏まえてまちづくりの方向性を整理

「上位計画・関連計画」だけでは、抽象的な方向性となるため、B、Cにより具体化

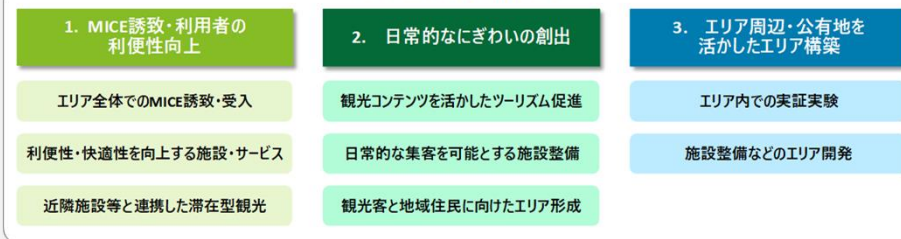
B. エリアの課題及びSWOT分析による強み

- エリアの強みや機会等を活かした他地域との差別化を踏まえた、まちづくりの視点を抽出

C. 開発実現性を踏まえた方向性

- エリア形成・開発の実現性を高めるため、都市開発事業者の意見を踏まえた視点抽出

まちづくりの方向性案



多様なプレーヤーで方向性に沿ってまちづくりを推進



(2) 先進事例調査・視察

- エリアマネジメントの先進事例6事例の調査、及び竹芝エリアマネジメントの視察を行い、各結果の取り纏めを行っています。

1. マリンタウンMICEエリア形成の実現に向けた調査検討（一）先進事例調査・視察-A. 参考となる事例調査結果の抽出

竹芝エリアマネジメント（6/13）

MICE推進の特徴

- MICE推進を行うDMO芝罘東区では、利用者の多様なニーズに合わせるためエリア内の複数施設を紹介しており、また利用客毎に体験コンテンツ等のプログラムを組み合わせた提案書を作成・提示し、MICE誘致を促進しています。

MICE推進

DMO芝罘東区によるMICE推進の取組

エリア内の関連施設を含めた会場紹介

- DMO芝罘東区では、エリア全体の施設をHPで紹介し、各MICE利用客のニーズに合った施設を選択できるようにしています。

提案書作り

- MICE利用客向けに、周辺施設を行い、MICE誘致を支援し

2. マリンタウンMICEエリア形成の実現に向けた調査検討（一）先進事例調査・視察-B. 参考となる事例調査結果の抽出

三保内浜エリアマネジメント

事例の特徴

- 静岡県が管理する三保内浜では、県の上位計画にて示されている「海洋レクリエーション拠点の形成」を目指すため、長閑な環境の中でエリアマネジメントを行い、エリアが目指す方向性についてために開かれています。

都道府県の関与

県の上位計画

清水港長官館（2019年）

清水港地海計画（2004年、以降改定あり）

清水みなとまちづくり公民連携協議会の計画

清水みなとまちづくりランドデザイン（2019年）

三保地区は「三保半島の南の玄関口」として、「マリンスポーツの聖地」や「グランピングリゾート」等の発展を促進

県のエリアマネジメント業務の発注

三保内浜エリアマネジメント業務（2023年）

様々な施設・エリア管理では、さまざまな施設・エリア管理が行われており、県、市、上位計画及びランドデザインに基づき方針、防災関係業務、運営業務、施設整備業務等の内容でエリアマネジメント業務を発注（発注業務）

エリアマネジメント項目	主な業務内容
防災関係業務	災害時の緊急避難の誘導・マシンの活用、防災訓練の実施
維持管理業務	清掃、施設点検、施設修繕、防犯パトロール
運営業務	自主事業の開催、マリンスポーツイベントの開催、情報発信、地域活性化向上・活性化に貢献
施設整備業務	利用客のサービス向上に資する施設の整備

出所：DMO芝罘東区、東区不動産コーポレーションDMO芝罘東区（設立の2021年9月）
 出所：清水市長官館、清水港地海計画、清水みなとまちづくりランドデザイン、三保内浜エリアマネジメント業務要請書（2023年）
 出所：清水市長官館、清水港地海計画、清水みなとまちづくりランドデザイン、三保内浜エリアマネジメント業務要請書（2023年）
 出所：清水市長官館、清水港地海計画、清水みなとまちづくりランドデザイン、三保内浜エリアマネジメント業務要請書（2023年）

【事例調査・視察結果を踏まえた検討の主要論点】

- まちづくりの実施体制は、まちづくりの方向性を協議するエリア協議会と実務実施を行うエリアマネジメント組織で役割分担がなされている。
- MICEを推進している先進事例では、MICE推進とエリアマネジメント推進の役割が団体で分担されており、観光・MICEを一体的に推進する団体（DMO等）とエリアマネジメント組織の両者が連携し、エリア全体の価値向上を推進している。
- エリアマネジメントの主要プレーヤーであるデベロッパー企業の参画には、エリア内のアセット所有の有無がキーとなり、参画意欲に大きく影響する。

エグゼクティブサマリー：「業務項目 1. マリントOWN MICEエリア形成の実現に向けた調査検討」

検討概要

【検討結果】：まちづくりの方向性や事例調査結果等を踏まえ、継続的なエリア形成に必要な機能として、「まちづくりの方向性の検討機能」「エリアの維持管理・団体管理機能」「MICE受入・推進機能」「エリア開発・公有地活用機能」を設定しています。
 なお、「まちづくりの方向性の検討機能」「エリアの維持管理・団体管理機能」は業務項目2でエリア協議会、エリアマネジメント組織の体制検討として詳細検討しています。

(3) 継続的なエリア形成に必要な機能

- ・本エリアのまちづくりの方向性や事例調査・視察結果を踏まえ、継続的なエリア形成に必要な4つの機能を整理しています。
- ・「まちづくりの方向性の検討機能」「エリアの維持管理・団体管理機能」は業務項目2でエリア協議会、エリアマネジメント組織の体制検討として詳細検討しています。

#	継続的なエリア形成に必要な機能	まちづくりのコンセプト			取組実施を担う団体案	検討における論点
		MICE環境整備	日常的な賑わい創出	公有地等を活かしたエリア		
1	まちづくりの方向性の検討機能	●	●	●	エリア協議会	・まちづくりの方向性は、大型MICE施設事業の進捗状況やエリアの開発状況を踏まえた継続議論・方向性の見直し等が必要になるため、<u>地権者や地元自治体を中心としたエリア協議会の発足が必要</u>となる。
2	エリアの維持管理・団体管理機能（エリアマネジメント）		●		エリアマネジメント組織	・多様なプレーヤー（大型MICE施設事業者、他施設運営者、開発事業者、実証実験実施事業者、地元住民等）が存在するエリアでは、景観形成や賑わい創出等のエリアの魅力向上に資するエリアマネジメントの取組が必要であり、エリアマネジメント組織が必要となる。 ・<u>エリアマネジメント組織を主導するプレーヤーの想定により、事業スケジュールや大型MICE施設事業との連携方法を考慮</u>する必要がある。
3	MICE受入・推進機能	●			MICE・観光推進団体（DMO等）	・エリア内に大型MICE施設が整備されることが決定しており、エリア全体の方向性としてMICE受入・推進を図ることが必須となる。 ・他事例（竹芝地区エリアマネジメント）では、<u>MICE誘致に観光事業を連携させ、相乗効果を図っており、MICE・観光をセットで取り纏める団体となる</u>ことが望ましいと考えられる。
4	エリア開発・公有地活用機能		●	●	民間事業者（官民連携事業として選定）	・まちづくりの方向性踏まえ、日常的な賑わい創出に資する施設整備などのエリア開発・土地開発が必要となる。 ・エリア開発・土地活用は、<u>エリア内の公有地を活用して官民連携事業として民間事業者が主体</u>となり進めることが想定され、<u>活用可能なエリアの整理や想定されるアイデアを整理</u>する必要がある。

エグゼクティブサマリー：「業務項目2. エリアマネジメント実施体制等の検討」

検討概要

- 【検討事項】：エリア協議会の体制検討として、「協議会での検討・協議内容」「構成メンバー」「設立タイミング」「協議会設立前の対応」、エリアマネジメント組織の体制検討として、「組織の取組内容案」「民間事業者の関与方法」「参画プレーヤー」「組成タイミング」を検討しています。
- 【検討結果】：エリア協議会は、行政・地権者・開発事業者・地元団体等を中心として、大型MICE施設事業（又は公有地活用事業）の事業開始段階に設立し、エリアマネジメント組織は、地元団体、大型MICE施設事業者、デベロッパーが主要候補メンバーとなります。

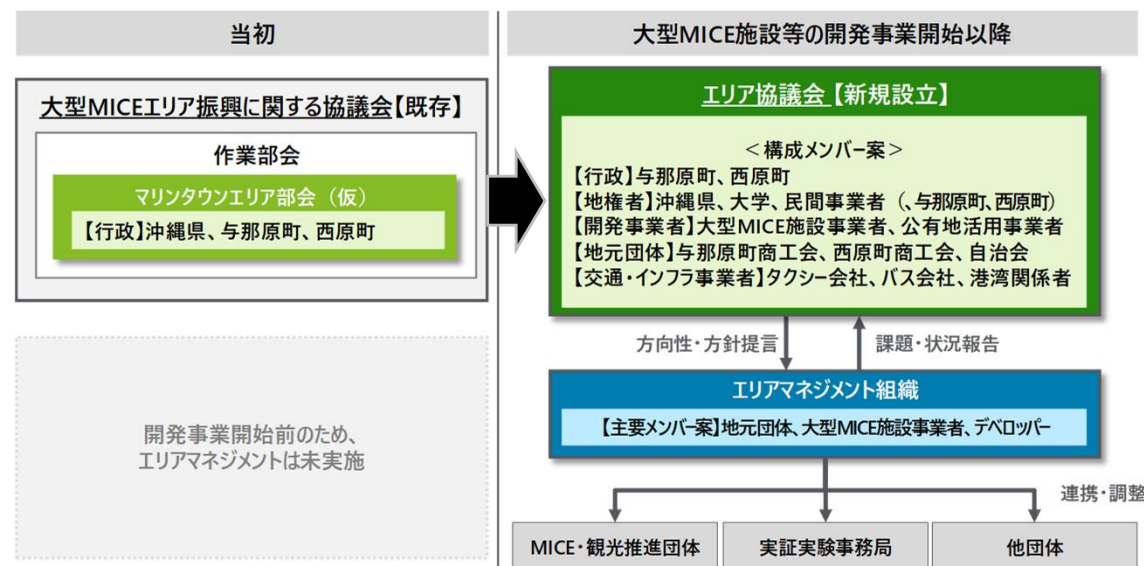
（１）エリア協議会の体制検討、（２）エリアマネジメント組織の体制検討

エリア協議会とエリアマネジメント組織の役割分担

	エリア協議会	エリアマネジメント組織
目的	まちづくりの方向性・ビジョンの策定、関係者間の合意形成	具体的な事業の企画・実施、エリアの維持・管理
構成メンバー	行政、地権者、開発事業者、地元団体、住民、大学等	エリアマネジメントを担う法人や団体
組織形態	任意団体（法的義務なし） ※エリアマネジメント組織に業務発注を行う場合に一般社団法人化するケースあり	法人格を持つ団体 （NPO法人、一般社団法人、株式会社等）

各検討を踏まえた実施体制案

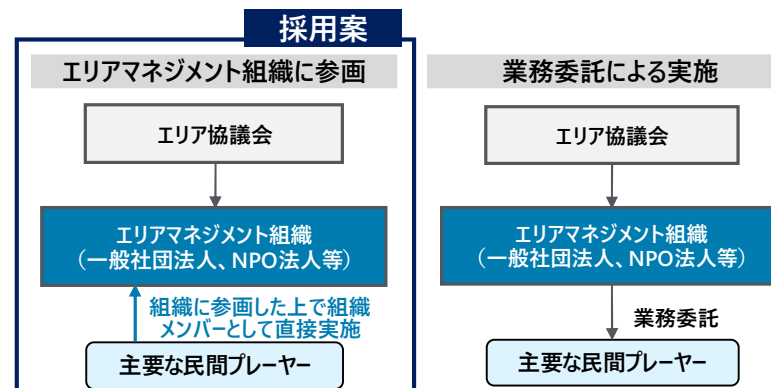
- 設立タイミングの検討を踏まえ、開発事業者を含めたまちづくり協議を行うため、大型MICE施設事業（又は公有地活用事業）の事業開始段階でエリア協議会を設立します。



エリア協議会・エリアマネジメント組織の体制推移

民間事業者のエリアマネジメント関与方法

- 民間事業者のエリアマネジメントへの関与は、「運営の専門スキル確保」「事業実施の柔軟性」「長期的なエリア価値向上」等の観点により、エリア協議会が主導設立するエリアマネジメント組織に参画する方法を採用しています。
- ※当該案は、参画可能なプレーヤー確保が必要となるため、「（３）組織構築スケジュール」でプレーヤー確保方策を検討しています。



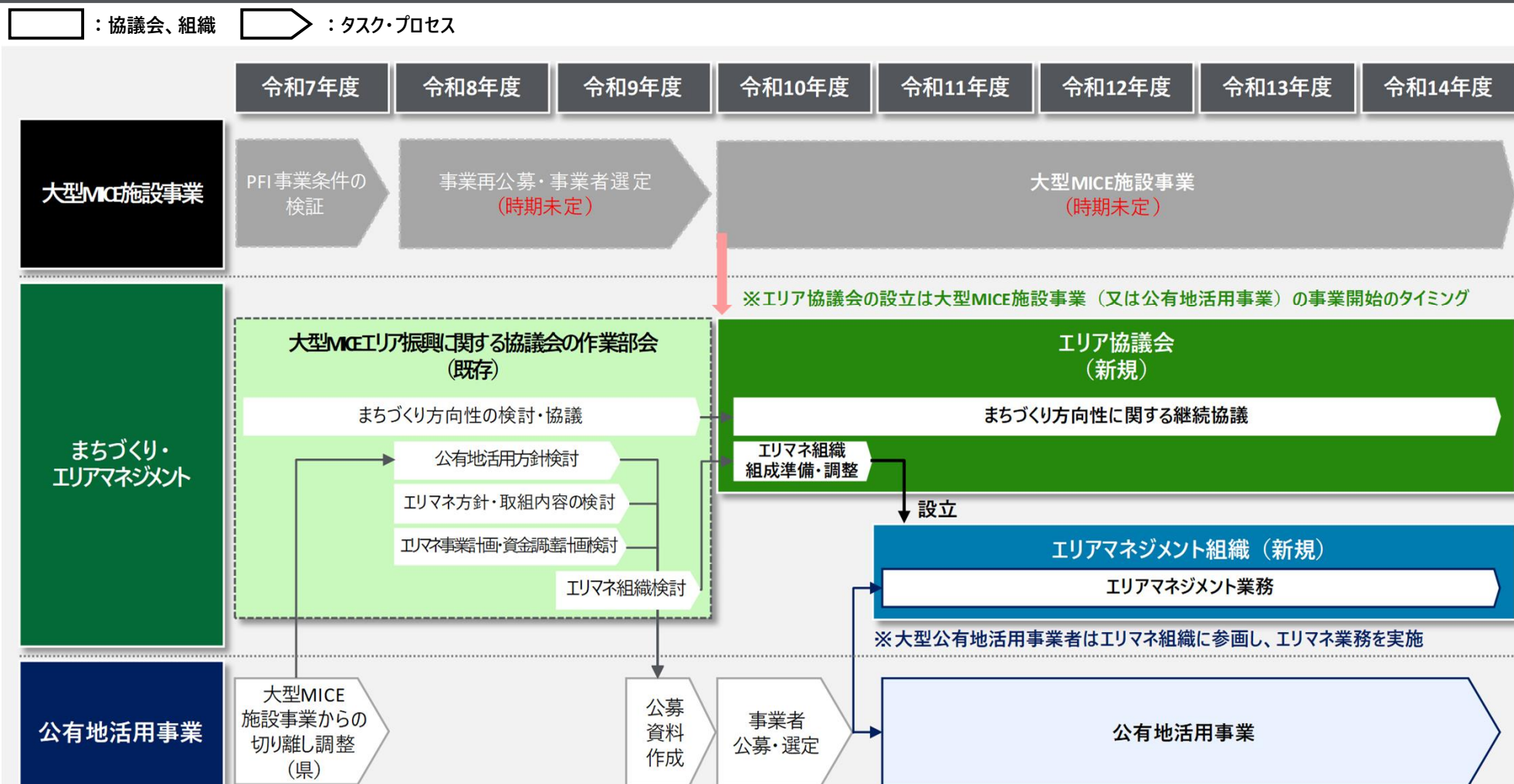
エリアマネジメント組織への参画

エグゼクティブサマリー：「業務項目2.エリアマネジメント実施体制等の検討」

検討概要

【検討結果】：組織構築スケジュールは令和7年度より作業部会の設立、令和10年度にエリア協議会、令和11年度にエリアマネジメント組織を設立するスケジュールを設定し、次年度より作業部会でまちづくり方向性の検討・協議を行います。
 ※大型MICE施設事業または公有地活用事業の事業開始タイミングでエリア協議会を設立するスケジュールとして検討
 検討結果を踏まえ、業務項目4にて詳細なタスク・工程表検討を行っています。

(3) 組織構築スケジュール



エグゼクティブサマリー：「業務項目3.マリンタウンMICEエリアの魅力向上に資する技術・サービスの実装に向けた検討」

検討概要

【検討事項】：実証実験における重点領域の設定と合わせて、エリア内に導入が想定される技術・サービス、実証事業の補助メニューを整理しています。
 【検討結果】：実証事業の重点領域は、上位計画における産業の重要性や本エリアのまちづくり方向性案を踏まえて、「観光」「IT・デジタル」「交通」「環境・再エネ」の重点領域を設定しています。

(1) 実証実験における重点領域の設定

- 上位計画における産業の重要性や本エリアのまちづくり方向性案を踏まえて、に実証実験における重点領域4領域を設定しています。

重点領域の抽出プロセス

- 実証実験において重点的に取り組むべきと考えられる産業を、下記基準に基づいて抽出

【一次抽出】MICEエリアにおける産業の重要性

上位計画における各産業の重要性や本エリアのまちづくり方向性を考慮し、各産業の重要性をMICEエリアにおける必要性として評価

重要性が低い産業

重要性が高い産業

選定可能性
無し

【二次抽出】実証事業との連動性

各産業における新規事業シーズや実証事業の実現可能性を評価



【参考】地域課題との関連性

MICEエリアが抱える社会・経済的な課題と各産業の関連性を評価

実証実験の重点領域

観光

IT・デジタル

交通

環境・再エネ

(2) 想定される技術・サービスの整理

- 本エリアでの実証・実装が想定される技術・サービスについて、(1)で検討した重点領域を対象に事例を調査し、技術・サービスの概要、期待される効果、導入事例を纏めています。

観光型MaaS

【概要】スマートフォンの専用アプリで交通機関や観光施設のデジタルフリーパスを購入・利用できる観光型のMaaS。

【期待される効果】観光魅力の発信や公共交通の利用促進、デジタル活用による省力化が可能となる。

【導入事例】伊豆市（伊豆navi）、会津若松市、南予市、射水市



技術・サービス調査の取り纏めイメージ

(3) 県・国の支援内容整理

- 各分野の実証事業の支援について、県の既存の補助事業の整理とともに、国の補助事業の調査を行っています。
- 調査事例については、対象分野、メニュー概要、対象事業者、支援内容、補助率を一覧で整理しています。
- ✓ 国のスタートアップ・実証事業等に対する支援メニュー：13件
- ✓ 県のスタートアップ・実証事業等に対するサポートメニュー：28件

エグゼクティブサマリー：「業務項目4.マリントウンMICEエリアのエリアマネジメント導入に向けた工程表の作成」(1/4)

検討概要

【検討事項】：エリア形成の調査・検討結果のまとめ、今後の課題・対応策を整理の上、工程表を作成しています。

【検討結果】：調査・検討結果を踏まえ、「エリア協議会とエリマネ組織の設立」「大型MICE施設事業等の開発事業開始以降の協議会・組織設立」「エリマネ組織への民間事業者参画」「大型MICE施設事業からの公有地活用の切り離し」を主要な方向性として設定しています。

業務項目1、業務項目2を踏まえた調査・検討結果まとめ

方向性①：エリア協議会とエリアマネジメント組織の設立によるまちづくり推進

- マリントウンMICEエリアにおけるエリア特性「開発可能な広大な公有地の存在」「多様な地域関係者の存在」「県の重点施策である大型MICE施設の設置」を踏まえ、エリア全体で統一したまちづくりの方向性・ビジョンの協議やエリア課題・現状を共有するためのエリア協議会を設立する。
- 加えて、エリアの価値向上や魅力創出を行う実務実行組織として、エリア協議会が主導してエリアマネジメント組織を設立する。

方向性②：大型MICE施設事業等の開発事業開始以降の協議会・組織設立

- エリア内の開発の大部分は、開発事業者（大型MICE施設事業者及び公有地活用事業者）が実施することを踏まえ、エリア全体のまちづくりの方向性に関する議論は開発事業者を含めた合意形成が必要であるため、エリア協議会の設立は開発事業の開始段階（開発事業者の選定後のタイミング）とする。
- なお、まちづくりの方向性検討・協議は、開発事業者の参画前より進める必要があるため、エリア協議会設立前の協議は、沖縄県・与那原町・西原町が参加している大型MICEエリア振興に関する協議会（既存）の作業部会にて行うこととする。
- エリアマネジメント組織は、エリアマネジメントの方針を検討するエリア協議会が主導となり設立するため、エリア協議会設立後の組織組成となるが、大型MICE施設や土地開発が完了するまでにエリアの価値向上（MICE誘致・推進が行えるエリア構築）を推進する必要性があるため、最短でエリアマネジメント組織を組成するスケジュールとする。（スケジュール上は公有地活用事業開始と同タイミングでの組成となる）

方向性③：エリアマネジメント組織への民間事業者参画

- エリアマネジメントの実施にあたっては民間事業者の関与を想定し、継続性・柔軟性を持った組織運営（及びエリアマネジメント）の実施が可能な方法として、民間事業者がエリアマネジメント組織に参画する方法とする。
- エリアマネジメント組織の参画プレーヤーは、対象エリアで将来的に開発が行われることやエリア内に住宅があることから、デベロッパーや地元団体が主要プレーヤーとなることを想定する。加えて、将来的にエリア内に核となる施設を所有することになる大型MICE施設事業者の参画も想定する。

方向性④：大型MICE施設事業からの公有地活用の切り離し

- エリア内の公有地は、大型MICE施設事業の2024年6月公募において概ねのエリアが民間収益施設の任意提案が求められている状況となっているが、エリアマネジメントを実施する企業の参画意欲向上の観点や大型MICE施設事業の再公募時期に依存しないエリアマネジメント開始の観点から、大型MICE施設事業から切り離す方法（公有地活用事業とエリアマネジメント実施をセットとする方法）を想定する。

エグゼクティブサマリー：「業務項目4.マリントウンMICEエリアのエリアマネジメント導入に向けた工程表の作成」(2/4)

検討概要

【検討結果】：課題に対し、作業部会での早期協議開始や段階的なプレーヤー創出の動き等の対応策を整理しています。

今後の課題と対応策

課題①： 早期のエリア マネジメント 着手に向けた まちづくり等 の検討

- 早期にエリアマネジメントを開始するためには開発事業を早期に開始させることが重要であり、特に公有地活用事業の公募を最短で行うことが重要となる。
- 公有地活用事業の公募にあたっては、公募の前提条件となるまちづくり方向性や公有地活用方針の他、エリアマネジメント方針の整理が必要となり、早期に関連事項の検討を開始する必要がある。

対応策①：作業部会での早期協議開始

令和7年度～

- 公有地活用事業の前提条件となるまちづくりの方向性や公有地活用の方針は、エリア協議会設立前の既存協議会の作業部会にて令和7年度より検討・協議を開始するスケジュールとする。
- また、公有地活用事業にはエリアマネジメント実施を事業条件とする想定であるため、エリアマネジメントの方針や取組内容についても上記作業部会にて検討を行う。

課題②： エリア マネジメントの プレーヤー確保

- エリアマネジメント組織は、エリア協議会で策定したまちづくりの方向性・ビジョンに沿って、エリアの価値向上や魅力創出を行うため、長期間に渡り運営を行っていく必要がある。
- 継続性・柔軟性を持ったエリアマネジメント組織の運営にあたっては、民間プレーヤーの参画がポイントであり、エリアマネジメントに参画するプレーヤーを確保することが重要である。

対応策②：段階的なエリアマネジメント主体プレーヤー創出の動き

令和7～11年度

- エリアマネジメント組織の主体プレーヤーを創出するためには、作業部会での議論段階より、主体となるプレーヤーを作り出していく動きが必要になり、以下プロセスを想定する。
- 【Step1】作業部会で検討するまちづくりの方向性に関して、情報公表や意見交換の場創出（セミナーやワークショップ等）により民間プレーヤーの関心度合を向上（令和7～8年度）
- 【Step2】エリア協議会設立時には与那原町・西原町が主導し、協議会メンバー候補となる民間プレーヤーを積極的に巻き込み、協議会参画を促進（令和9年度）
- 【Step3】協議会におけるまちづくりの方向性やエリアマネジメント方針の議論により民間プレーヤーの関与度合を向上させ、民間プレーヤーの主体的なエリアマネジメント組織組成を推進（令和10～11年度）

課題③： 大型MICE 施設事業の スケジュール 影響

- 本検討では大型MICE施設事業を踏まえたスケジュール等を検討しているが、エリア協議会は開発事業者（大型MICE施設事業者or公有地活用事業者）が参画するタイミングで設立するため、大型MICE施設事業が後ろ倒しとなる場合、エリア協議会の設立も後ろ倒しとなる。

対応策③：大型MICE施設事業を踏まえたスケジュール調整

スケジュール全体

- 大型MICE施設事業の再公募の検討状況を踏まえつつ、エリア協議会等の設立スケジュールの調整が必要となることに留意が必要である。
- エリア協議会やエリアマネジメント組織のスケジュールに影響を及ぼす開発事業のうち、公有地活用事業は大型MICE施設事業から切り離すことでスケジュールへの影響を最小限とする。

エグゼクティブサマリー：「業務項目4.マリントウンMICEエリアのエリアマネジメント導入に向けた工程表の作成」（3/4）

検討概要

【検討結果】：調査・検討結果と課題に対する対応策を踏まえ、工程表作成におけるポイントとして「早期の作業部会の立ち上げ」「公有地活用方針等の検討の早期着手」「開発事業開始タイミングでのエリア協議会の立ち上げ」「最短でのエリアマネジメント組織の立ち上げ」を設定しています。

工程表作成における主要ポイント

ポイント①：早期の作業部会の立ち上げ

令和7年度～

- エリアマネジメント組織の組成及びエリアマネジメントの開始は、エリア協議会の設立後となるため、結果的にエリア協議会の設立タイミングとなる開発事業（大型MICE施設事業または公有地活用事業）の開始タイミングが影響を及ぼす。
- 早期にエリアマネジメントを開始するためには開発事業を早期に実施できることが重要であり、特に公有地活用事業の公募を最短で行うことが重要となる。そのため、公有地活用事業公募の前提条件となる公有地活用方針等の検討を行う既存協議会の作業部会は令和7年度より立ち上げを行うスケジュールとする。

ポイント②：まちづくり方向性、公有地活用方針検討の早期着手

令和7～8年度

- ポイント①と同様に、公有地活用事業の前提条件であるまちづくりの方向性や公有地活用の方針、エリアマネジメントの方針・取組内容は早期に検討を行い、公有地活用事業を最短で公募可能なスケジュールとする。
- また、沖縄県、与那原町、西原町が作業部会で検討した各種内容について、県は公有地活用事業の公募資料に反映が必要となる。

ポイント③：開発事業開始タイミングでのエリア協議会の立ち上げ

令和10年度

- エリア内の開発の大部分は、開発事業者（大型MICE施設事業者及び公有地活用事業者）が実施することを踏まえ、エリア全体のまちづくりの方向性に関する議論は開発事業者を含めた合意形成が必要であるため、エリア協議会の設立は開発事業の開始段階として令和10年度と設定する。
※大型MICE施設事業の再公募による事業開始が令和10年度（仮設定）であり、公有地活用事業の事業開始想定時期の令和11年度よりも早いため、該当期を開発事業の開始段階として設定
- 公有地活用事業者は事業者選定後の令和11年度にエリア協議会に参画する。

ポイント④：最短でのエリアマネジメント組織の立ち上げ

令和11年度

- エリアマネジメント組織は、エリアマネジメントの方針を検討するエリア協議会が主導となり設立するため、エリア協議会設立後の組織組成となるが、大型MICE施設や土地開発が完了するまでにエリアの価値向上（MICE誘致・推進が行えるエリア構築）を推進する必要性があるため、最短でのエリアマネジメント組織組成のスケジュールとして設定する。（スケジュール上は公有地活用事業開始と同タイミングでの組成となる）

エグゼクティブサマリー：「業務項目4.マリントウンMICEエリアのエリアマネジメント導入に向けた工程表の作成」（4/4）

検討概要

【検討結果】：令和7年度はマリントウンエリア作業部会の立ち上げ、まちづくり方向性の検討・協議を進めていき、令和10年度にエリア協議会の立ち上げを行い、令和11年の公有地活用事業の開始後にエリアマネジメント組織の組成を設定し、工程表を作成しています。

	大分類		主体	中分類	小分類	開始日	終了日
まちづくり推進	マリントウンエリア作業部会	0	沖縄県、与那原町、西原町	マリントウンエリア作業部会の立ち上げ準備	作業部会運営方針（参加者、開催頻度）の検討	R7.4	R7.7
		1			立ち上げにおける関係者調整（与那原町・西原町）	R7.4	R7.7
		2		マリントウンエリア作業部会の立ち上げ	マリントウンエリア作業部会開催	R7.7	R10.3
		3		まちづくりの方向性の検討・協議	現状分析・課題の確認	R7.7	R7.9
		4			基本方針の検討・策定	R7.10	R8.3
		5			重点施策の検討・策定	R8.4	R8.9
		6			実施計画の検討・策定	R8.9	R9.3
		7			モニタリング指標の検討・選定	R8.9	R9.3
		8		公有地活用方針検討	対象地域の整理、法的規制の確認	R8.1	R8.4
		9			活用方針の検討・協議（目的・方向性・用途）	R8.4	R8.10
		10		エリア協議会の検討	運営方針検討・策定	R9.4	R9.9
		11			資金計画検討	R9.4	R9.9
		12			協議会規定・ガイドライン策定	R9.4	R9.9
		13			協議会構成メンバーのロングリスト作成	R9.9	R10.1
		14		エリアマネジメント組織の検討	協議会構成メンバーのタッピング・調整	R10.1	R10.3
		15			目的・ビジョンの設定	R9.4	R9.7
		16			エリアマネジメント組織の取組内容検討	R9.7	R10.1
		17			事業計画・資金調達計画の検討	R9.7	R10.1
	18	エリアマネジメント組織の組織形態検討	R9.7	R10.1			
	19	エリア協議会	与那原町、西原町、地権者など	エリア協議会の立ち上げ	エリア協議会の開催	R10.3	R33.9
	20			エリアマネジメント組織の立ち上げ準備	エリアマネジメント組織の事業計画・組織形態の調整	R10.4	R11.1
	21				定款の作成	R11.1	R11.4
	22				登記・税務等の設立手続き	R11.1	R11.4
23	エリアマネジメント組織	地元団体、公有地活用事業者	エリアマネジメント組織の立ち上げ	エリアマネジメントの実施	R11.3	R33.9	
公有地活用事業スケジュール	公募・事業者選定	24	沖縄県	公募準備	PFI事業と公有地活用の分離検討	R7.4	R8.1
		25			公有地活用事業の条件整理（対象地、用途）	R8.7	R8.10
		26			事業スキームの検討	R8.7	R9.1
		27			公有地活用に係る事業者サウンディング	R9.1	R9.7
		28			事業条件・スキームの調整	R9.4	R9.7
		29			事業者公募	募集要項の作成	R9.7
		30	大型MICE事業内容を踏まえた更新	R10.1		R10.3	
		31	公募期間（事業者選定）	R10.4		R10.10	
		32	各種契約締結	R10.10		R11.1	
		33	公有地活用事業開始以降	公有地活用事業者	事業開始以降	公有地活用事業実施	R11.2

※工程表の詳細は別添「マリントウンMICEエリアマネジメント 工程表」を参照

1. マリントウンMICEエリア形成の実現に向けた調査検討

1. マリントOWN MICEエリア形成の実現に向けた調査検討

(1) まちづくりの方向性整理

- ①まちづくりの方向性の考え方
- ②上位計画・関連計画を踏まえた方向性
- ③エリアの課題及びSWOT分析による強みを生かした方向性
- ④開発実現性を踏まえた方向性
- ⑤まちづくりの方向性整理案

(2) 先進事例調査・視察

(3) 継続的なエリア形成に必要な機能

まちづくりの方向性の設定プロセス

- まちづくりの方向性の設定にあたって、上位計画を参照して大まかなまちづくりの方向性を検討した上で、エリアの差別化に向けたクロスSWOT分析、都市開発事業者（デベロッパー）の意見を通して、当該エリアの特性を生かしたまちづくりの方向性を設定します。

A. 上位計画・関連計画を踏まえた方向性

- 以下上位計画・関連計画を踏まえてまちづくりの方向性を整理
 - ✓ マリントウンエリアまちづくりビジョン
 - ✓ マリントウンMICEエリアまちづくりデザイン
 - ✓ 沖縄県マリントウンMICEエリア形成事業基本計画
 - ✓ 西原町、与那原町 都市マスタープラン



「①上位計画・関連計画」だけでは、抽象的なまちづくりの方向性になるため、マリントウンMICEエリアの強みや必要な方向性を抽出できるよう②、③を踏まえ具体化

B. エリアの課題及びSWOT分析による強みを生かした方向性

- エリアの強みや機会等を活かした他地域との差別化を踏まえた、まちづくりの視点を抽出



C. 開発実現性を踏まえた方向性（都市開発事業者意見）

- エリア形成・開発の実現性を高めるため、都市開発事業者の意見を踏まえたまちづくり視点を抽出



目指すべきまちづくりの方向性設定

1. マリントاونMICEエリア形成の実現に向けた調査検討

(1) まちづくりの方向性整理

- ①まちづくりの方向性の考え方
- ②上位計画・関連計画を踏まえた方向性
- ③エリアの課題及びSWOT分析による強みを生かした方向性
- ④開発実現性を踏まえた方向性
- ⑤まちづくりの方向性整理案

(2) 先進事例調査・視察

(3) 継続的なエリア形成に必要な機能

上位計画・関連計画を踏まえた方向性（1/2）

- 上位計画では、マリントウンMICEエリアに対して、MICEの受入地域としてエリア内及び東海岸エリアに経済発展を及ぼすこと（まちづくりビジョン、基本計画）、既存環境と調和して心地よい空間を形成すること（まちづくりビジョン、まちづくりデザイン）、官民・地元住民等の連携によるより良いまちづくりを担うこと（まちづくりビジョン、基本計画）などを求めています。

沖縄アジア経済戦略構想	沖縄 21 世紀ビジョン基本計画	沖縄県観光振興計画
-------------	------------------	-----------

マリントウンMICEエリアまちづくりビジョン（平成29年2月）

- ・ 東海岸地域の発展を図るため、地域が一丸となり大型 MICEの受入環境整備を進めるため、マリントウンMICEエリアにおける今後の土地利用や都市構造等まちづくりの目指す方向性や将来像・ビジョンを定めたもの

まちの将来像

マリントウン MICEエリア周辺一帯における、
緑と海辺のアメニティーを活用した、交流、賑わいある豊かなまち

基本方針 1. 沖縄の大型 MICEの受入地域として相応しい拠点性と賑わいを兼ね備えた安心・安全なまち〈拠点性〉

- ・ 国際性豊かで多様な人々を迎え入れられる拠点性
- ・ 賑わいを兼ね備えた安心・安全なまちづくり

基本方針 2. 既存環境と新しく作り出されるものが共存する調和のとれたまち〈周辺環境との調和〉

- ・ 居住地域やウォーターフロントエリア等の既存環境との調和が図られたまちづくり

基本方針 3. 地域住民、民間事業者、公共等の多様な主体の連携・協働により、持続的に成長・発展していくまち〈体制づくり〉

- ・ より良いまちづくりを進めるための推進体制の構築
- ・ 地域のエリアマネジメントを見据えた体制づくり

マリントウンMICEエリアまちづくりデザイン（平成30年8月）

- ・ 東海岸地域のポテンシャルを活かした世界水準の観光リゾート地の形成の方向性を示す指針や、まちづくりビジョンの具体化に向けた空間形成デザインの指針となるもの

〈デザインコンセプト〉

アジアと日本を結び 世界から選ばれるビジネスリゾート サンライズ MICEエリア
～琉球のスピリチュアルな空間でインスピレーションを創出する～

＜空間形成の考え方＞

1. 水と緑に囲まれた心地よい眺望空間形成
2. 緑を感じ水辺を楽しめるリゾート回廊空間形成
3. 伝統文化と創造が交差するビジネスリゾート交流空間形成
4. 満足度を高く維持する MICEエリアの形成

沖縄県マリントウンMICEエリア形成事業基本計画（令和4年8月）

- ・ 面的整備、官民連携、持続可能なまちづくり等のマリントウンMICEエリア形成の方針に加え、大型MICE施設整備の方向性や周辺公有地の活用方針及びエリアマネジメントの方針を示したもの

〈マリントウンMICEエリア形成の目的〉

- ① MICE開催及び周辺への経済波及の拠点となる
- ② 県内経済の発展と新たな産業創出・成長の達成/国際的なMICE開催地としてのブランドを構築する
- ③ アフターコロナにおける経済活性化の起爆剤
- ④ 東海岸エリア一体に発展の勢いを創出する

〈面的整備の推進〉

- ・ 東海岸サンライズベルト構想を推進する基点となる面的整備
- ・ 大型MICE施設の整備と合わせ周辺を一体で開発
- ・ 地元自治体と連携したマリントウンのエリア形成に向けた周辺開発
- ・ 大型MICE施設と周辺開発との機能を整理し、効率的な機能分担と相互の経済的・実務的連携を実施
- ・ マリントウンMICEエリア全体でのMICE受け入れを可能とする環境整備
- ・ デジタル技術を活用したエリアの価値の高度化

〈官民連携の取組〉

- ・ マリントウンMICEエリア内公有地・公共施設の活用・連携を実施
- ・ 新技術等の実証・実装事業の実施
- ・ エリアマネジメント組織等官民共同での拠点運営の実施

〈持続可能なまちづくり〉

- ・ マリントウンMICEエリア内の魅力向上、MICE運営支援に資する技術導入
- ・ 地域力向上のための地域課題・広域課題の解決
- ・ サステナブルなエリア形成のための仕組みの構築と運用

エリア形成の方針（抜粋）

上位計画・関連計画を踏まえた方向性（2/2）

- 西原町、与那原町ともに大型MICE施設計画を受けて都市マスタープランを更新しています。
- この改訂では、MICE振興とそれを通じた経済効果の地域還元のため、主にMICE施設と連携した観光商業・宿泊施設・交通結節点などの土地利用による交通システム整備や観光レクリエーションの展開が定められています。

西原町都市計画マスタープラン改定（案）（令和7年度～令和27年度）

【将来像】多様な交流を育み、賑わいと魅力あふれる 未来へつなぐ 文教のまち－西原

方針1	都市機能が適正に配置され、機能的に連携するまちづくり	MICEに 関連
方針2	移動しやすく利便性の高いまちづくり	
方針3	安全・安心、快適で住み易いまちづくり	
方針4	環境にやさしくうるおいあるまちづくり	
方針5	町民が主体となるまちづくり	

将来の姿 各種方針	土地活用	「本町の暮らしと交流・商業を担う中心核及び交流拠点として個性と魅力のある潤いに満ちたまち」
	交通体系	マリントウンエリアは大型MICE整備と合わせて、 <u>商業施設・観光関連施設の誘致を図り、国内外の人が集う「交流拠点」を目指す。</u>
	都市環境	日常交通に加えて、 <u>MICE開催時の集中的な交通需要にも対応できる戦略的な公共交通の整備を促進</u> することで、都市拠点や各エリア間の移動を効率化させ、誰もが利用しやすい交通環境の形成を図る。 マリントウンエリア及び後背地では、大型MICE施設を核とした東海岸地域のリゾート環境形成のため、都市施設及び観光商業・宿泊施設等に <u>緑と水辺空間の創造と景観コントロールを行い、交流と賑わいの空間形成に向け取り組む。</u>
	観光交流	町の観光・レクリエーションの中心として、 <u>大型 MICE施設が整備されることと連携し、産学官が連携して観光振興の取組を促進することで、本町にしかない新たな魅力を形成</u> していくことが必要。

与那原町 都市マスタープラン（平成25年度～令和12年度）※平成30年度改定

【将来像】太陽とみどり、伝統とやさしさを未来へつなぐ海辺のまち

方針1	交通の要衝としての立地を活かしたまちづくり	MICEに 関連
方針2	既成市街地と新市街地が調和したまちづくり	
方針3	地域の産業を支え、創出するまちづくり	
方針4	社会情勢に対応したまちづくり	

方針1	背景	➢ 本町は国道が交差する位置にあり<u>交流拠点としてのポテンシャルは高い</u>が、交通手段を自動車に依存している。 ➢ <u>大型MICE施設の誘致による来訪者増</u>が見込まれる。
	取組方針	➢ 広域的な道路交通体系の整備を進める。 ➢ 大型MICE施設の整備に伴う交通量に対応するため、<u>新たな公共交通システム（モノレール、LRT*1、BRT*2、バス自動運転等）の導入可能性</u>について検討する。
方針3	背景	➢ 東浜地区でのマリーナ供用開始や大型MICE施設誘致決定などにより、<u>観光レクリエーションの今後の充実</u>が期待される。
	取組方針	➢ 地場産業である赤瓦製造業の維持・発展や特産品であるひじきのブランド化、<u>新たな観光レクリエーションの展開など、地域活力の向上に資する産業の充実と創出</u>を図る。

1. マリントOWNMICEエリア形成の実現に向けた調査検討

(1) まちづくりの方向性整理

- ①まちづくりの方向性の考え方
- ②上位計画・関連計画を踏まえた方向性
- ③エリアの課題及びSWOT分析による強みを生かした方向性
- ④開発実現性を踏まえた方向性
- ⑤まちづくりの方向性整理案

(2) 先進事例調査・視察

(3) 継続的なエリア形成に必要な機能

抽出課題一覧

■「上位計画を踏まえた地域課題」「MICE施設整備後の懸念・課題」「立地特性における課題」の各整理を踏まえ、以下課題をエリアマネジメントにおける課題として抽出しています。

上位計画課題

MICE施設課題

立地特性課題

区分	抽出課題	課題のアプローチ		
		地域課題	MICE整備課題	立地特性課題
観光	・ サンライズ等の観光資源の活用不足	●		
	・ ナイトスポット・サンセットなどの夕方以降の観光コンテンツの不足	●		
	・ 海洋性レクリエーション需要や水際空間の有効利用などの親水空間の未活用	●		
	・ ポストコロナ後の新たな観光需要（ワーケーション等）に対応できていない	●		
	・ 富裕層等の観光客層を呼び込むための周遊・体験型観光メニューが未開発で拠点がない	●		
	・ 将来の来訪者増加に対しての商業施設や宿泊施設不足		●	
	・ 滞在型観光の拠点となるための周辺地域の観光コンテンツ不足		●	
	・ 海外からのMICE利用客に対応するための、Eコマース等の活用不足		●	
交通	・ 自動車以外の交通アクセス環境の未成熟	●		●
	・ 大型MICE開催後の交通渋滞の発生		●	
	・ 日常生活での公共交通利用者が少ないことによる公共の2次交通の減少（バス）	●		
	・ 地区交通の渋滞、利用過多			●
産業	・ ビジネス交流のプラットフォーム不足		●	
防災・防犯	・ 津波災害のリスク（海拔）		●	●
	・ 多様化する犯罪の増加（県外・国外利用者が増加することによる若年層の安全確保）		●	●
	・ 大型MICEへの来訪者の増大に対応した防災環境が未整備		●	
	・ 過密化による自然災害リスクの増加			●
エリア環境	・ 公共空間におけるユニバーサルデザインなど歩いて暮らせる環境が未整備	●		
	・ 事業所系ごみの増加		●	
	・ 大型の再生可能エネルギー設備設置が適さない			●
連携・交流	・ 住民、民間企業、NPOとの連携協力体制の構築が見通せていない	●		
	・ MICE開催を地元へ還元できる仕組みがない		●	
テーマに関する課題	・ 住宅開発が進んでいる地域との共存に向けたインフラ基盤の不足			●
	・ 観光エリア・居住エリアの混在により、誘致ターゲットが不明瞭			●

上位計画や立地特性を踏まえた課題一覧 ※類似課題等は統合

■「上位計画を踏まえた地域課題」「MICE施設整備後の懸念・課題」「立地特性における課題」の各整理を踏まえ、マリントOWN MICEエリアにおける課題を抽出しています。

課題項目	課題分類	解決に向けた方向性の分類	解決策の例
交通アクセス環境が未成熟	交通	・ オープンイノベーションの推進 ・ MICE誘致・利用者の利便性向上	・ 一体でのウォークアブルな空間整備 ・ エリア全体での自転車、バス等の推進 ・ 代替モビリティ等の実証実験 ・ 市内交通団体との連携によるMaaS推進 ・ MICE運営事業者との連携によるMICE利用者の公共交通利用推進
MICE開催による渋滞発生			
快適性の高いエリア環境の維持	エリア環境	・ MICE誘致・利用者の利便性向上	・ 移動面（モビリティ）やビジネス面（ネットワーク、5G）等のMICE利用者向けの空間形成 ・ MICE運営事業者や市町村との連携によるエリア環境の構築
海外MICE利用客への対応	観光	・ MICE誘致・利用者の利便性向上 ・ 日常的な賑わいの創出	・ 水辺空間を活用した観光コンテンツ創出 ・ 海外利用者向けの多言語対応の観光創出 ・ SNS・サイネージ等によるエリア全体での観光PR ・ MICE運営事業者、観光団体や地元自治体との連携による新規観光コンテンツの創出 ・ 港湾関係者と連携した水辺活用方針調整 ・ MICE開催時以外も集客可能な商業施設誘致
水際空間を活用した観光コンテンツの不足			
滞在型観光、周遊・体験型観光			
将来的な商業施設や宿泊施設の逼迫			
津浪等の災害発生時の対応	防災・防犯	・ MICE誘致・利用者の利便性向上	・ 地元自治体と連携した防災マップ策定・訓練の実施 ・ 地区内パトロールの実施、照明の設置
来訪者の増加による治安への影響			
産業の集積不足	産業促進	・ オープンイノベーションの推進	・ 重点領域の産業の実証支援・サポート ・ ビジネスマッチングや連携支援、持続可能な収益モデル構築によるビジネスエリア形成 ・ 地元企業と連携した協力体制の構築 ・ 県の補助事業と連動した支援
企業や住民との連携協力体制が未構築	連携体制	・ オープンイノベーションの推進	・ 企業や住民が参画可能な協議会の設置や各ステークホルダーの意見確保が可能な連携体制の構築
インフラ基盤が脆弱	実証実験	・ オープンイノベーションの推進	・ 事前のインフラ整備や他候補地の調整 ・ 幅広い利用者へのサービスが可能な実証実験内容の選定・調整 ・ 実証実験事業者との事前調整による実証内容選定・調整
多様化する来訪者への対応			

SWOT分析の整理

- マリントウンMICEエリアの価値向上の方向性を決めるにあたり、本エリアの課題を整理した上で、重点領域・分野を考慮したマリントウンエリアのクロスSWOT分析を実施しています。SWOT分析から導出されたエリア差別化に必要な視点を、「エリア全体でのMICE誘致・受入」「MICE利用者の利便性・快適性向上」「観光コンテンツを活かしたツーリズム推進」「オープンイノベーションエリアの形成」の4つの方向性にまとめました。

		Strength（強み）	Weakness（弱み）
■まちづくりの視点 A) エリア全体でのMICE誘致・受入 B) MICE利用者の利便性・快適性向上 C) 観光コンテンツを活かしたツーリズム推進 D) オープンイノベーションエリアの形成		- 県内随一の規模となる大型MICE施設の整備 - ビーチ、マリナ、公園等の自然豊かなオープンスペース【観光】 - 与那原町の公有地にてスポーツ観光拠点が整備予定【観光】 - 利活用が可能な公有地が存在 - 沖縄女子短期大学等の教育・研究機関 - 自転車道やシェアサイクルの整備計画【交通】	- 宿泊施設や商業施設の不足【観光】 - ナイトスポット、サンセットなどの観光コンテンツの不足【観光】 - MICEに対応可能な域内の交通キャパシティ不足【交通】 - 公共の2次交通（バス路線）の減少【交通】 - 大型の再生可能エネルギー設備設置が難しい狭いエリア【環境・再エネ】 - 津浪災害が発生しやすい立地特性
Opportunity（機会）	- MICEにより国内外からエリア利用が増える見込み - アジアのMICE開催数は増加傾向（コロナ以前）【観光】 - 与那原マリナ整備によるスーパーヨット整備計画【観光】 - 大綱曳まつりや内間御殿など伝統文化・文化財の存在【観光】 - エリア内におけるスポーツツーリズム推進【観光】 - 各産業におけるDX・GX化の推進及びSDGsへの配慮【情報通信】 - 与那原町は脱炭素先行地域に選定されておりカーボンニュートラルの取組を推進【環境・再エネ】 - 西原町内工場のエリア隣接の産業ゾーンへの集約を推進	- MICEがもたらす効果を増大させるため、エリア全体として誘致活動やブランディングを実施【観光】 - マリナのスーパーヨットやビーチ等、水辺空間を活用した観光コンテンツ創出やビジネスツーリズムを創出【観光】 - 周辺市町村と連携してスポーツツーリズムを推進し、観光コンテンツとして活用【観光】 - 周辺教育・研究機関と産業ゾーンをつなぐイノベーションエリアの創出 - 公有地をフィールドとして、周辺の教育・研究機関とも連携して、産業のDX化やカーボンニュートラルに資する実証実験を実施【観光】【情報通信】【環境・再エネ】	- MICE運営事業者、関連事業者との連携によって宿泊施設や商業施設を拡充【観光】 - 交通事業者との連携によって二次交通を拡充【交通】 - 西海岸エリアと異なる伝統文化、文化財を生かしたツーリズムの創出【観光】 - 立地・周辺環境を考慮した小型の再生エネルギー事業の推進
Threat（脅威）	- 観光需要の西海岸側への集中【観光】 - ジャングリア整備による北部地域への注目の高まり【観光】 - 沖縄アリーナ整備によるMICE需要の分散 - MICE開催による域外交通のキャパシティ逼迫【交通】 - MICE開催による人の密集による通信不良の課題化【情報通信】	- 近隣施設等と連携し、東海岸全体でMICEを中心とした競争力のある滞在型観光を創出【観光】 - オープンスペースと一体型となった自然を感じられるMICEの開催【観光】 - MICE施設整備と並行したインフラ整備による利便性向上【情報通信】 - MICE運営事業者との連携や整備中の自転車道・シェアサイクルを活用し、MICE利用者の公共交通利用を推進【交通】	- 西海岸、北部地域の観光拠点と連携した観光推進【観光】 - 駐車場金額設定や来場者経路の分散等、エリア全体での渋滞緩和に向けた取り組み【交通】

SWOT分析における各項目の結びつき（1/2）

- クロスSWOT分析により、強みを活かして機会を最大化するための「積極化戦略」、強みを活かして脅威にうまく対処する「差別化戦略」、弱みによる機会損失を段階的に最小化していく「段階的戦略」、弱みと脅威が重なる分野について重大な影響を避けるための「防衛戦略」を導出しました。

#	強み	機会	積極化戦略
1	・ 県内随一の規模となる大型MICE施設の整備	・ MICEにより国内外からエリア利用が増える見込み ・ アジアのMICE開催数は増加傾向（コロナ以前）	MICEがもたらす効果を増大させるため、エリア全体として誘致活動やブランディングを実施
2	・ ビーチ等水辺空間や森林などの豊かな自然環境	・ 与那原マリーナ整備によるスーパーヨット誘致の計画	マリーナのスーパーヨットやビーチ等、水辺空間を活用した観光コンテンツ創出やビジネスツリーズを創出
3	・ 与那原町の公有地にてスポーツ観光拠点が整備予定	・ エリア内におけるスポーツツーリズム推進	周辺市町村と連携してスポーツツーリズムを推進し、観光コンテンツとして活用
4	・ 利活用が可能な公有地が存在 ・ 沖縄女子短期大学等の教育・研究機関	・ 西原町内工場のエリア隣接の産業ゾーンへの集約を推進	周辺教育・研究機関と産業ゾーンをつなぐイノベーションエリアの創出
5	・ 利活用が可能な公有地が存在 ・ 沖縄女子短期大学等の教育・研究機関	・ 各産業におけるDX・GX化の推進及びSDGsへの配慮 ・ 与那原町は脱炭素先行地域に選定されておりカーボンニュートラルの取組を推進	公有地をフィールドとして活用するとともに、周辺の教育・研究機関とも連携して、産業のDX化やカーボンニュートラルに資する実証実験を実施
#	強み	脅威	差別化戦略
6	・ 県内随一の規模となる大型MICE施設の整備	・ 観光需要の西海岸側への集中 ・ ジャングリア整備による北部地域への注目の高まり	近隣施設等と連携し、東海岸全体でMICEを中心とした競争力のある滞在型観光を創出
7	・ 県内随一の規模となる大型MICE施設の整備 ・ ビーチ、マリーナ、公園等の自然豊かなオープンスペース【観光】	・ 沖縄アリーナ整備によるMICE需要の分散	オープンスペースと一体型となった自然を感じられる大型MICEの開催【観光】
8	・ 県内随一の規模となる大型MICE施設の整備	・ MICE開催による人の密集による通信不良の課題化	MICE施設整備と並行したインフラ整備による利便性向上
9	・ 自転車道やシェアサイクルの整備計画	・ MICE開催による交通キャパシティの逼迫	MICE運営事業者との連携や整備中の自転車道・シェアサイクルを活用し、MICE利用者の公共交通利用を推進

SWOT分析における各項目の結びつき（2/2）

#	弱み	機会	段階的戦略
10	・ 宿泊施設や商業施設の不足	・ MICEにより国内外からエリア利用者が増える見込み	MICE運営事業者、関連事業者との連携によって宿泊施設や商業施設を拡充
11	・ MICEに対応可能な域内の交通キャパシティ不足 ・ 公共の2次交通（バス路線）の減少	・ MICEにより国内外からエリア利用者が増える見込み	交通事業者との連携によって二次交通を拡充
12	・ ナイトスポット、サンセットなどの観光コンテンツの不足	・ 大綱曳まつりや内間御殿など伝統文化・文化財の存在	西海岸エリアと異なる伝統文化、文化財を生かしたツーリズムの創出
13	・ 大型の再生エネルギー設置が難しい狭いエリア	・ 与那原町は脱炭素先行地域に選定されておりカーボンニュートラルの取組を推進	立地・周辺環境を考慮した再生エネルギー事業の推進
#	弱み	脅威	防衛戦略
14	・ 宿泊施設や商業施設の不足	・ 観光需要の西海岸側への集中 ・ ジャングリア整備による北部地域への注目の高まり	西海岸の観光拠点と連携した観光推進
15	・ MICEに対応可能な域内の交通キャパシティ不足【交通】 ・ 公共の2次交通（バス路線）の減少【交通】	・ MICE開催による域外交通のキャパシティ逼迫	駐車場金額設定や来場者経路の分散等、エリア全体での渋滞緩和に向けた取り組み

SWOT分析によるまちづくりの方向性案の整理

- SWOT分析内容から、エリア全体でのMICE誘致・受入、MICE利用者の利便性・快適性向上、観光コンテンツを生かしたツーリズム推進、オープンイノベーションエリアの形成の4軸を踏まえたまちづくりの方向性案策定が必要です。

#	分類	戦略詳細
1	積極化戦略	MICEがもたらす効果を増大させるため、エリア全体として誘致活動やブランディングを実施
2	差別化戦略	近隣施設等と連携し、東海岸全体でMICEを中心とした競争力のある滞在型観光を創出
3	差別化戦略	オープンスペースと一体型となった自然を感じられる大型MICEの開催
4	差別化戦略	MICE施設整備と並行したインフラ整備による利便性向上
5	段階的戦略	MICE運営事業者、関連事業者との連携によって宿泊施設や商業施設を拡充
6	段階的戦略	交通事業者との連携によって二次交通を拡充
7	防衛戦略	駐車場金額設定や来場者経路の分散等、エリア全体での渋滞緩和に向けた取り組み
8	積極化戦略	マリナのスーパーヨットやビーチ等、水辺空間を活用した観光コンテンツ創出やビジネスツーリズムを創出
9	積極化戦略	周辺市町村と連携してスポーツツーリズムを推進し、観光コンテンツとして活用
10	段階的戦略	西海岸エリアと異なる伝統文化、文化財を生かしたツーリズムの創出
11	積極化戦略	周辺教育・研究機関と産業ゾーンをつなぐイノベーションエリアの創出
12	積極化戦略	公有地をフィールドとして活用するとともに、周辺の教育・研究機関とも連携して、産業のDX化やカーボンニュートラルに資する実証実験を実施
13	段階的戦略	立地・周辺環境を考慮した再生エネルギー事業の推進

A) エリア全体でのMICE誘致・受入

- ・ エリア全体でのMICE誘致の実施
- ・ 東海岸エリアが有する自然環境・周辺施設を生かした、競争力のある滞在を実現できる選ばれるMICE環境の整備

B) MICE利用者の利便性・快適性向上

- ・ 急激な来訪者の増加に対応しうるインフラ整備による快適なMICE実施の実現
- ・ 宿泊施設、商業施設の整備による、アフターMICEを含めた東海岸エリアでの滞在価値の向上

C) 観光コンテンツを活かしたツーリズム推進

- ・ 東海岸エリアが有するビーチ等の水辺空間・文化財観光、周辺市町村でのスポーツツーリズム振興といった観光コンテンツを生かしたツーリズムの振興

D) オープンイノベーションエリアの形成

- ・ 公有地や、MICE施設を生かした様々な環境下での実証実験の実施
- ・ 周辺教育・研究機関と産業ゾーンの連携を図るイノベーションエリアの創出

1. マリントOWN MICEエリア形成の実現に向けた調査検討

(1) まちづくりの方向性整理

- ①まちづくりの方向性の考え方
- ②上位計画・関連計画を踏まえた方向性
- ③エリアの課題及びSWOT分析による強みを生かした方向性
- ④開発実現性を踏まえた方向性
- ⑤まちづくりの方向性整理案

(2) 先進事例調査・視察

(3) 継続的なエリア形成に必要な機能

開発実現性の整理：民間事業者サウンディングの概要

- マリントウンMICEエリアの開発実現性を踏まえたまちづくりの方向性を確認するため、主に都市開発事業者へのサウンディングにて意見徴収を行いました。

概要	実施目的	エリアの魅力向上と活性化に資する取組について、広く民間事業者からの意見・提案を収集するため
	実施方式	- 募集方法：令和6年12月に沖縄県HPにて公募 - 実施方法：令和6年12月～令和7年1月に沖縄県庁対面またはオンライン方式にて実施
	募集対象	- マリントウンMICEエリアの活性化に資する事業アイデアを持つ事業者 - 公有地を活用する開発や事業の実施に関心を持つ事業者 - エリア内での実証実験の実施に関心を持つ事業者 ※実証フィールドを必要とする事業者
サウンディング事項	質問内容	ア 魅力あるエリアの形成に資する取組等 - エリアの活性化に繋がる取組 - エリアの公有地を活用した取組 ※公有地：大型MICE施設用地、H1、H2、H3、H3T、マリーナ、ビーチ - 取組の着手時期と実施までに要する期間 - 取組の実施にあたっての公有地の活用方法（売買・貸付等） イ 取組の実施にあたっての課題・要望等 - 取組実施までに整理する課題と取組実施によって発生することが見込まれる課題 - 県に求める支援の内容・要望 - 県に提供を求める情報等

開発実現性の整理（都市開発事業者意見）サマリー（1/1）

- 事業者へのサウンディングにて意見聴取を行っています。まちづくりの方向性としては、MICEは日常のにぎわいを創出しづらいため、地元住民や観光客をターゲットとした日常のにぎわいを創出できる施設・環境整備が求められるとの意見が複数集まっています。
- オープンイノベーション・実証実験については一定の意欲があったものの少数であり、実証実験に限らない活用も含む、公有地活用展開を行うことが地域の魅力向上により効果的であると考えられます。

まちづくり全体の方向性

- ・ MICE施設の課題として、催事開催有無によって来場者のポラティリティが大きく、日常的な賑わいを創りにくい。また、他の施設との親和性が見出しにくいことが挙げられるため、MICE（MICE+宿泊施設）だけを検討の対象にするのではなく「**エリア全体の価値をどう高めるか**」といった（エリアマネジメントの）視点に立つことが望ましい。
- ・ 大型MICE施設だけでは、夜間、イベント閑散時に人が集まらないエリアになってしまう懸念があるため、人が常にいる状態を保つことが重要である。一つの敷地に複合機能を入れるのではなく、エリアごとにテーマ性は持たせた上で施設を分散配置して訪問者が回遊できるエリアの方が望ましい。
- ・ 街づくりとしてはMICEやリゾートなど何らかの付加価値の提供が必要になる。来訪者向けエリアと地域住民向けエリアの区分けについては、両者が混ざるゾーンと混ざらないゾーンはある程度区別すべきである。
- ・ **人が留まる街にできるかがポイントになる**。宿泊施設が少し離れてでもエリアを楽しむための飲食施設が重要である。住宅地に隣接する特性を活かし、**地元の方と観光客が活用できるエリアにする必要がある**。

MICE非開催時を見据えた日常的な集客

- MICE施設の来場者のポラティリティ特性を踏まえ、**日常的な人の滞留や賑わい創出の課題**が挙げられるため、まちづくりの方向性として、**MICE施設だけでなく本エリア自体で日常的に人が集まるエリアとすることが重要であり、エリアマネジメントを担うことが想定されるデベロッパー視点では公有地活用においても日常利用が見込まれる施設が望まれ、参画の前提条件となっていることが考えられる**。

観光客と地域住民の両ターゲットに向けたエリア形成

- エリア自体の方向性として、**MICE利用者やエリア外からの観光客だけでなく地域住民をターゲットにしたまちづくりを行っていくことが重要**であり、①の観点も併せて日常的な人の滞留が見込めるエリア構築が求められている。

オープンイノベーション施設、実証実験に関する意見

- ・ 産業集積を核とした取組も考えられ、立地的には離れているがOISTとの連携も踏まえつつ、**都市型のオープンイノベーション施設を作ることも一案**と考えられる。オープンイノベーション施設に付随して、産学連携での研究機能、主に外国人研究者を対象にした居住機能も付随していくストーリーも考えられる。
- ・ **空飛ぶタクシーの実証実験**は、広い土地があるためヘリポートを確保することができ、西海岸の観光地を合わせて周遊する際にショートカットできるため面白い。
- ・ **自動運転をエリア全体で提供できると考えており**、国交省の補助なども受けつつ実施をすれば、**国際免許がないMICE利用者に向けた集客の一案**になると考えている。
- ・ 南風原町で実施しているオンデマンド交通が提案可能かと考えている。ハイエースクラスの車両での運行のため、**MICE関連の飲食店移動などにも利用可能**である。

エリア周辺を生かした実証実験の実施

- 実証実験については、交通関係のコンテンツの要望が多く、エリア内だけでなくMICE利用客の2次交通も含めた実証実験の実施が想定される。

実証実験に限らない公有地活用

- 実証実験に関心を持つ事業者が一部確認できたものの、積極的に現段階から実証実験を開始したい企業は確認できなかった。
- そのため、エリアの公有地は実証実験に留まらない活用方法を検討した上で、整備された施設を生かして実証実験を実施することが有効と考えられる。

1. マリントاونMICEエリア形成の実現に向けた調査検討

(1) まちづくりの方向性整理

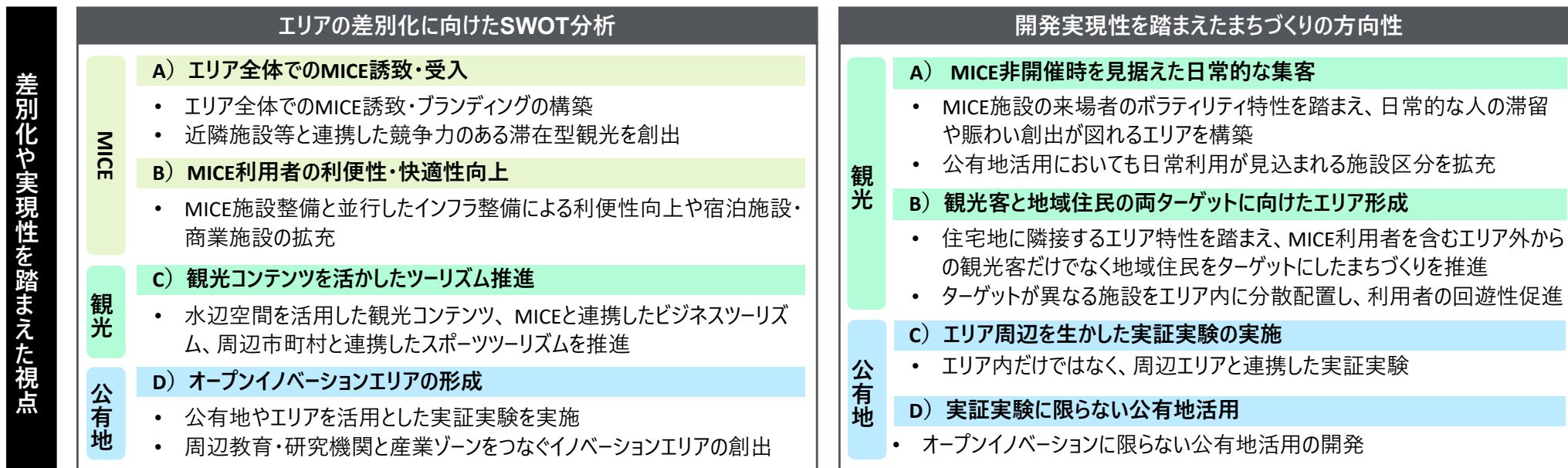
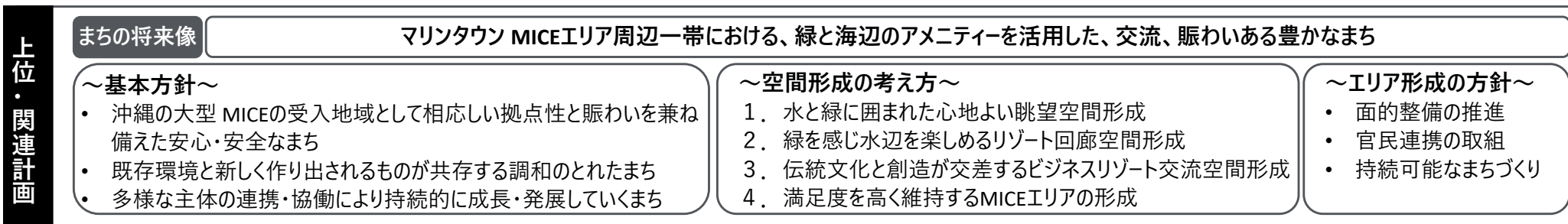
- ①まちづくりの方向性の考え方
- ②上位計画・関連計画を踏まえた方向性
- ③エリアの課題及びSWOT分析による強みを生かした方向性
- ④開発実現性を踏まえた方向性
- ⑤まちづくりの方向性整理案

(2) 先進事例調査・視察

(3) 継続的なエリア形成に必要な機能

まちづくりの方向性案

- 上位計画・関連計画の方針や差別化や実現性を踏まえた視点を踏まえ、まちづくりの方向性として「MICE誘致・利用者の利便性向上」、「日常的なにぎわいの創出」、「公有地の利活用」を設定します。



まちづくり
の
方向性案

1. MICE誘致・利用者の利便性向上
(MICE利用者向けの環境構築)

2. 日常的なにぎわいの創出
(地元住民・観光客に向けた空間形成)

3. エリア周辺・公有地を活かした
エリア構築 (施設整備、実証実験等)

まちづくりの方向性イメージ

- まちづくりの方向性が相互に関連し、マリントウンMICEエリア全体としてのまちづくりを推進します。

まちづくりの方向性案

1. MICE誘致・利用者の 利便性向上

エリア全体でのMICE誘致・受入

利便性・快適性を向上する施設・サービス

近隣施設等と連携した滞在型観光

2. 日常的なにぎわいの創出

観光コンテンツを活かしたツーリズム促進

日常的な集客を可能とする施設整備

観光客と地域住民に向けたエリア形成

3. エリア周辺・公有地を 活かしたエリア構築

エリア内での実証実験

施設整備などのエリア開発

多様なプレーヤーで方向性に沿ってまちづくりを推進



大型MICE
施設事業者



観光推進団体



エリア開発・
土地活用
事業者



高校・大学等



地元団体



実証実験
事業者

1. マリントاونMICEエリア形成の実現に向けた調査検討

(1) まちづくりの方向性整理

(2) 先進事例調査・視察

①参考となる事例調査結果の抜粋

②視察結果

(3) 継続的なエリア形成に必要な機能

事例調査対象エリアのリスト

■ MICEや大型バニユーを中心としたエリアマネジメントや、官民連携で地域の魅力を向上させているエリアマネジメントとして、以下6事例を選出して調査を行いました。各事例についてはAppendixにて詳細を記載します。

	事例概要				本案件への検討材料						選定の理由
	エリア名	所在地	立案主体	中心事業者	都道府県の関与	有効な組織管理	施設中心の取組	MICE推進	水辺空間の有効活用	実証実験	
1	竹芝エリアマネジメント	東京都港区	東京都（民間発注）	東急不動産、鹿島建設	●	●		●	●	●	都がエリアマネジメントに関与しており、本案件との類似点を多く有しているため。
2	三保内浜エリアマネジメント	静岡県清水市	静岡県	清水マリン・アンド・ビーチスポーツ振興協会等	●						県が主体的に発注したエリアマネジメント業務であるため。
3	大丸有エリアマネジメント	東京都千代田区	民間	森記念財団	●	●		●		●	複数のMICE誘致を含めたエリアマネジメントが組織的に実施されているため。
4	うめきた（大阪駅北地区）	大阪府大阪市	民間	UR都市機構、JR西日本		●				●	大規模建造物を中心としたエリマネである他、実証実験の取組も多くみられるため。
5	北九州市スタジアム整備等PFI事業	福岡県北九州市	北九州市（民間発注）	九電工、美津濃、日本施設協会			▲				エリアマネジメント業務と施設整備運営業務が一体化したPFI事業として特徴的であるため。
6	ひろしまサンドボックス	広島県	広島県	－						●	国内の実証実験の取組として、県内・県外企業が参画し、多様な支援メニューが拡充されているため。

先進事例調査・視察のサマリー 都道府県関与

都道府県関与

組織管理

MICE推進

実証実験

- 大規模開発や都市整備を伴う性質の行政主導で行うエリアマネジメントにおいては、都道府県はエリアマネジメント開始時にまちづくりの方向性の策定、エリアマネジメント開始以降は条例の制定や補助金助成、協議会の参画（後述）によってサポートする体制構築が必要です。
- マリントウンにおいても、事前のエリアの方向性の策定と、条例制定などによるスムーズかつ有効なエリアマネジメントの牽引が有効です。

都市開発・エリアマネジメントの一体発注

- ・ エリアマネジメント開始時には、都道府県がまちづくりの方向性の策定を行い、民間事業者へ都市開発事業とエリアマネジメント事業を一体発注した。

時期	事業実施の経緯
2010年3月	・ 竹芝を都市再生ステップアップ・プロジェクト実施地区として公表
2010年12月	・ 事業実施方針、竹芝地区まちづくりガイドラインの公表
2012年7月	・ 事業者募集要項等の公表
2013年5月	・ 事業者の決定
2014年2月	・ 竹芝地区エリアマネジメント準備室開設（現 竹芝地区まちづくり協議会）
2015年2月	・ 定期借地権設定契約締結

竹芝地区まちづくりガイドライン（2012年）	➢ 竹芝地区のコンセプトである「<u>豊かな緑、海、文化を実感できる、活気ある業務・商業等の拠点を形成</u>」の実現が目的 ➢ コンセプトに沿ったエリアマネジメント方針として「<u>まちなみ景観の誘導・形成</u>」「<u>エネルギー・防災対策の推進</u>」「<u>にぎわいの創出</u>」を設定
------------------------	---

都のエリアマネジメント業務の発注

都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）（2012年）	地区内の更新期を迎えた都有施設が集積していることが課題となっていることを踏まえ、施設整備を行う <u>都有地活用事業と施設周辺のブランド力の形成や資産価値向上を目的としたエリアマネジメント事業を一体として発注（民間実施）</u>
---------------------------------	--

マリントウンエリアへの示唆

【事例から把握できる事項】：行政主導のエリアマネジメントであり、行政が事前にエリアの方向性（ガイドライン）の策定を行ったうえでエリアマネジメントを実施する事業者を決定している。加えて、行政側の支援として、条例改正や補助金助成を実施している。

【マリントウンエリアへの示唆】：エリア内の公有地が多いことを踏まえると、一定程度行政が主導してエリアマネジメントを発注することになり、実施にあたっては事前のまちづくりの方向性検討やエリアマネジメント実施における支援内容を検討する必要がある。

条例改正・補助金助成

- ・ エリアマネジメント開始以降、都道府県は条例の制定や補助金助成、協議会の参画（後述）によってエリアマネジメントをサポートした。

【東京のしゃれた街並みづくり推進条例】

- ・ 東京都は2003年に既成制市街地の再編整備や街並みに配慮したまちづくりのため、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」を制定しました。
- ・ まちづくりを行う団体は、街並みガイドラインの策定、東京都への団体登録により規制緩和による柔軟なまちづくりを行うことができます。
- ・ 大丸有では、2005年に東京のしゃれた街並みづくり推進条例の登録まちづくり団体として登録を行い、公的空間を活用したにぎわいづくりに努めています。
- ・ 大丸有の他、竹芝、中野、二子玉川、新宿、六本木などの都内の複数のまちづくりにおいて、公共空間の活用に使われている条例です。

【スマート東京先行実施エリア】

- ・ 東京都は2019年に「『未来の東京』戦略ビジョン」を発表し、デジタルの力による東京のポテンシャル向上のため、都庁横断的な取り組みを行っています。
- ・ このような経緯の中、2020年に都内でのデータや先端技術が集積する大丸有、竹芝、豊洲エリアは、東京都から「スマート東京先行実施エリア」として選定され、リアルタイムデータを活用したプロジェクトを推進しています。
- ・ 東京都が最大3年間、毎年4,000万円（補助率50%以下）の費用を負担します。
- ・ 大丸有まちづくり協議会では、スマートシティ推進委員会を設置し、災害時の対応や、交通、防犯等の実証実験を複数行っています。

先進事例調査・視察のサマリー 組織管理 (1/2)

都道府県関与

組織管理

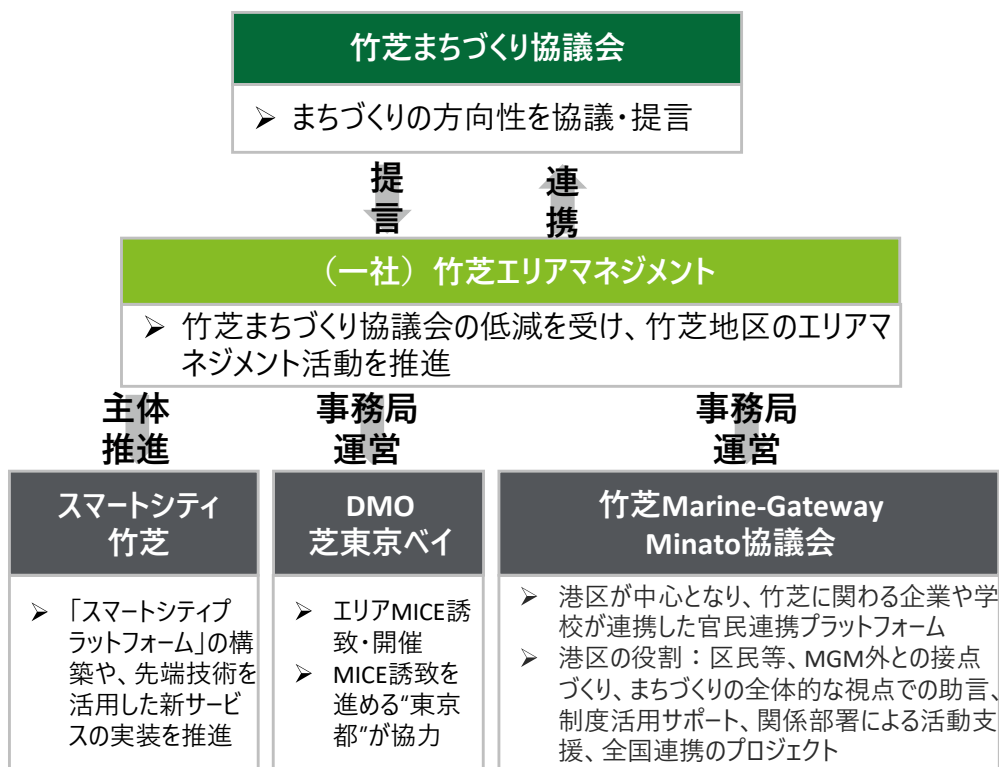
MICE推進

実証実験

- エリアマネジメントに関連する組織は、自治体が関与するエリア協議会でまちづくりの方針・方向性を決めており、具体的実行組織として民間事業者からなるエリアマネジメント組織がまちづくり事業を推進しています。
- マリントウンエリアにおいても、行政、大学、地権者などから構成されるエリア協議会との組成が必要です。

全体体制とまちづくり協議会の業務・体制

竹芝エリアマネジメント体制図 - 全体

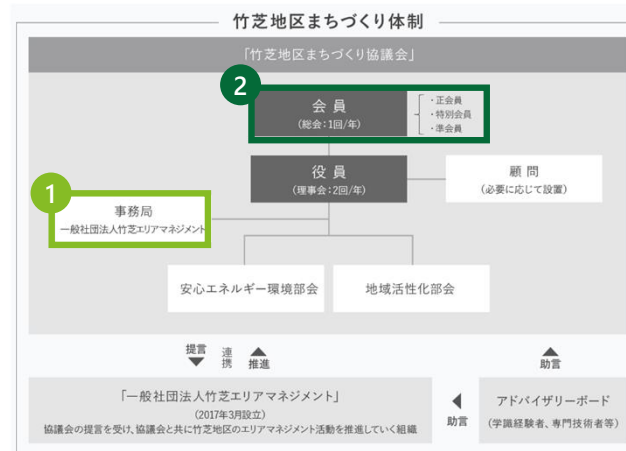


竹芝エリアマネジメント体制図 - まちづくり協議会

- 1 まちづくり協議会の事務局はエリアマネジメント組織である「(一社) 竹芝エリアマネジメント」が実施しています。
- 2 正会員資格は以下の通りです。行政機関として東京都が参画しています。
 - ・ 竹芝地区における地権者並びに一棟テナントまたはそれに準ずるもの
 - ・ 住民組織（町会、管理組合）
 - ・ 上記と関連して事業活動や地域活動を行う行政機関等

【主な業務】

- ・ エリアのまちづくりの方向性協議
- ・ 主要推進テーマ（エネルギー・防災、にぎわい）の有識者会議開催 など



マリントウン エリアへの示唆

【事例から把握できる事項】：エリアマネジメントの実施体制は、まちづくりの方向性の協議を行う協議会と実務を行うエリアマネジメント組織、各種取組を行う連携団体に分かれており、役割分担を行いながらエリアマネジメントを推進している。

【マリントウンエリアへの示唆】：エリアマネジメント実施にあたっては、地権者や行政等を含むエリア協議会と民間が運営を担うエリアマネジメント組織に区分し、エリアマネジメントを推進することが望ましい。

先進事例調査・視察のサマリー 組織管理 (2/2)

都道府県関与

組織管理

MICE推進

実証実験

- エリアマネジメント組織の主な業務は、エリア協議会との連携、エリア維持管理・広報、にぎわい創出、団体管理が挙げられます。
- 上記を対応可能な民間事業者の参画を促すため、エリア開発と合わせたエリアマネジメントが必要です。

エリアマネジメント組織の業務・参画スキーム

竹芝エリアマネジメント体制図－エリアマネジメント組織

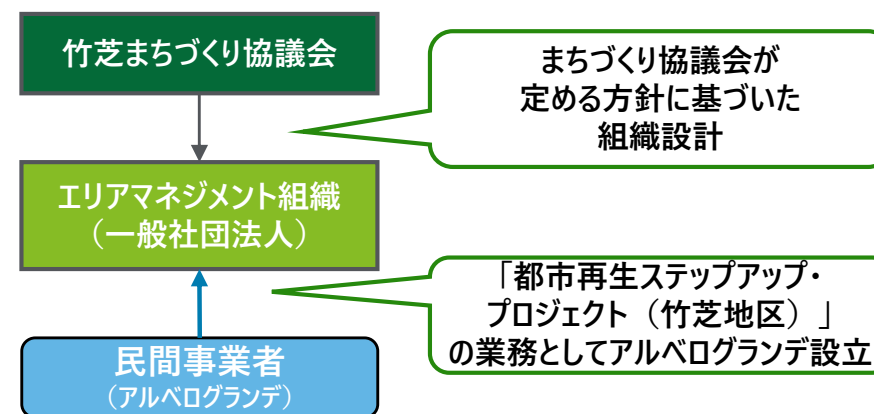
- ・ エリアマネジメント組織である（一社）竹芝エリアマネジメントは、民間事業者であるアルベログランデ（東急不動産、鹿島建設）が設立し、エリア協議会・各事業を進める団体との連携や、エリアの維持管理・広報・賑わい創出を担っています。

【主な業務】

#	業務項目	概要
1	エリア協議会の事務局対応	・ まちづくりの方向性や具体施策を検討するエリア協議会に事務局として参加
2	エリア維持管理業務	・ エリアの維持管理として、植栽管理、景観保全、清掃を実施
3	エリア広報業務	・ 広報誌作成、HPによるプロモーションの実施
4	賑わい創出業務	・ エリア内の公共スペース（道路、ふ頭など）を活用して、イベントやプログラムを実施 ・ 芝大神宮例大祭、旧芝離宮恩賜庭園夜間ライトアップイベントの実施など、地元観光コンテンツを生かしたイベント実施
5	団体管理・調整業務	・ エリア内の活動や事業を進める各団体と調整を行い、まちづくりの方向性に沿った取組を推進 ✓ エリア協議会 ✓ スマートシティ竹芝 ✓ DMO芝東京ベイ ✓ 竹芝Marine-Gateway Minato協議会

竹芝エリアマネジメント体制図－民間事業者の参画スキーム

時期	設立経緯
2013年度	・ 東京都との基本協定締結（継続的なエリアマネジメント活動の実施を含む）
2014年度	・ 竹芝地区エリアマネジメント準備室事務所開設 ・ 竹芝地区まちづくり協議会設立
2016年度	・ 一般社団法人竹芝エリアマネジメント設立
2018年度	・ 都市再生推進法人認定



マリントウン エリアへの示唆

【事例から把握できる事項】：エリアマネジメント組織の役割として、エリア内の維持管理、広報、賑わい創出に加え、各種団体の管理・調整を行っている。また、エリアマネジメント組織はまちづくり協議会の方向性に沿って、民間事業者が主導して組成した。

【マリントウンエリアへの示唆】：大型MICE施設事業者や公有地開発事業者、地権者、地元団体など多様なプレーヤーが存在するため、エリアマネジメント組織による団体管理・調整によるエリア全体の管理が重要となる。

先進事例調査・視察のサマリー MICE推進（1/2）

都道府県関与

組織管理

MICE推進

実証実験

- DMO芝東京ベイは、竹芝エリアにおいて催事主催者と会場・アフターMICEコンテンツのマッチングや創出を行う窓口です。エリア内の施設所有者・運営者と観光事業者が会員となることで、一体的なMICE推進を実現しています。
- マリントウンエリアにおいても、観光事業者×MICE施設所有・運営事業者の協業が可能となる組織設計が必要です。

DMOの概要・構成団体

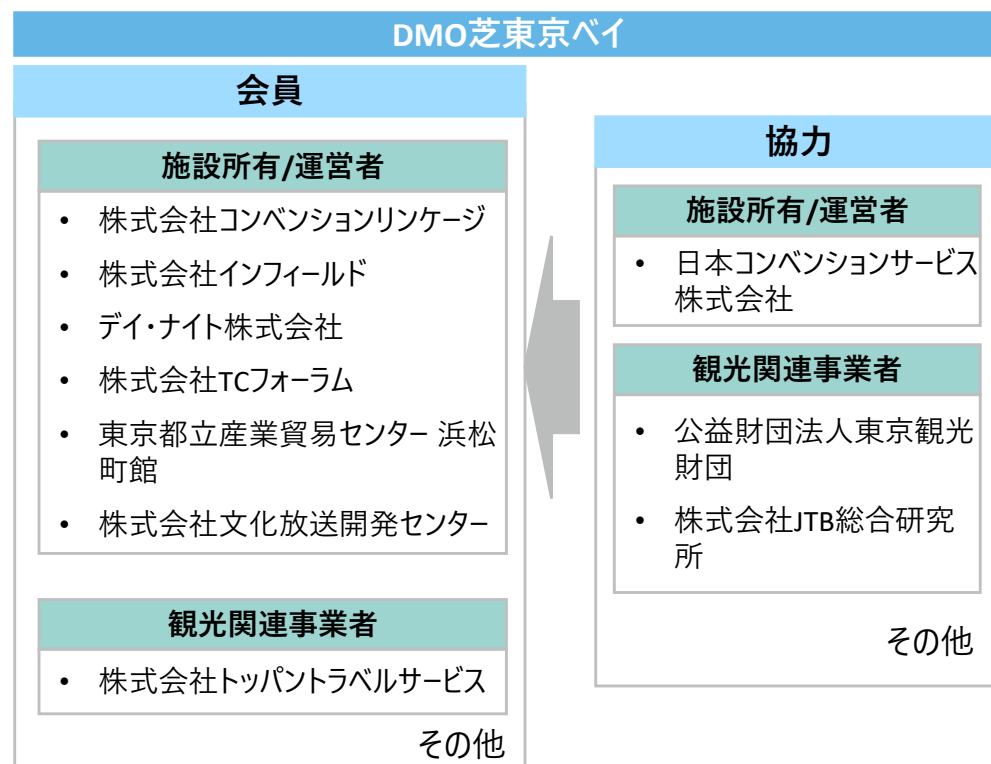
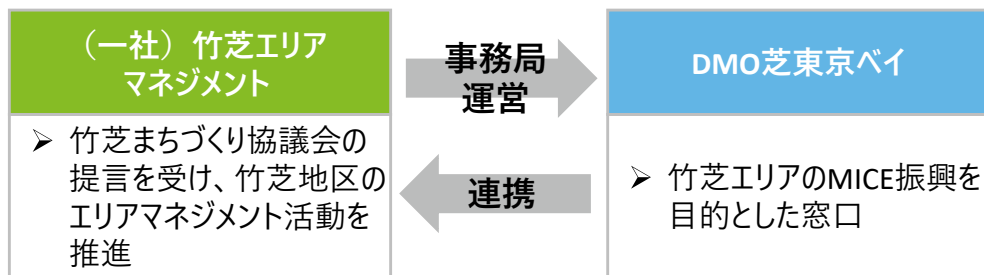
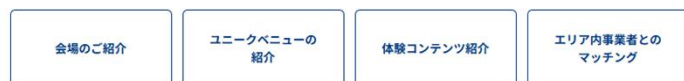
- DMO芝東京ベイは、ビジネスイベントの開催のワンストップ窓口であり、**主催者と会場・アフターMICEコンテンツのマッチング**を行っています。

- DMO芝東京ベイは、エリア内の施設所有者、施設運営者と観光関連次号者が協業して、エリア内の観光・MICE推進を担っています。

DMO芝東京ベイのワンストップサービスの流れ



DMO芝東京ベイが提供するサービス



マリントウン エリアへの示唆

【事例から把握できる事項】：竹芝エリアマネジメントでは、**DMO芝東京ベイがMICEの推進を担っており、構成メンバーには観光関連事業者も加わる形でMICE＋観光をセットで推進**を行い、MICE誘致に付加価値を付けている。

【マリントウンエリアへの示唆】：本エリアでも**大型MICE施設事業者がMICE推進・誘致を主導することになり、観光＋MICEでの推進が望ましい**と考えられ、**エリアマネジメント組織と連携を行いながらエリア全体で支援**を行う体制が望ましい。

先進事例調査・視察のサマリー MICE推進 (2/2)

都道府県関与

組織管理

MICE推進

実証実験

- MICE推進にあたっては、DMOなどの組織が周辺の宿泊・飲食施設や観光コンテンツと複合させたMICEプログラム開発による誘致が効果的です。
- マリントウンエリアにおいても、観光事業者×MICE施設所有・運営事業者の協業によるプログラム開発が効果的と考えられます。

DMOでの取り組み



DMO芝東京ベイ

- ・ 竹芝地区エリアマネジメントでは、DMO芝東京ベイがMICE領域の具体取組を推進しており、MICE主催者向けに、周辺施設やプログラム、体験コンテンツと合わせた提案を行い、MICE誘致を支援しています。
- ・ 周辺の観光コンテンツと連携し、多様な観光コンテンツをMICE施設を紹介するHPに掲載しており、MICE利用者向けのオリジナルな観光プログラムを構築しています。

エリア内観光コンテンツの調整・連携

水辺環境再生体感ツアー

場所：竹芝干潟（ウォーターズ竹芝前）

竹芝干潟は、かつて東京湾に生息した多様な生き物が生きてきた豊かな水辺環境を再生・保全するというビジョンのもと、ウォーターズ竹芝地区施設整備とともに実現されました。このコンテンツでは、先陣の歩みとふれあひながら、干潟づくりの経緯、干潟の役割、環境問題等を学び、東京の街に自然が戻る様子を観察することができます。

（協力：NPO法人東京湾くわい財団、東京湾再生（NPO）財団、古川東太吉）



水際周遊ツアー

場所：竹芝地区船着場（ウォーターズ竹芝前）

江戸時代の魚介類が豊かに獲れた場であった竹芝地区は、昭和に入り東京湾埋め立て事業により埋地となり、物流拠点として東京の人々の暮らしを支えました。このコンテンツは、日々変わる竹芝の風景を水際から巡視し、東京の食文化、産業振興の歴史、都市と水辺エリア、海洋のあり方について体感できるカルチャーツアーです。

（協力：東京海洋大学教授 佐々木龍氏）



朝茶の湯体験

場所：東京タワー

東京の中心にそびえ立つ東京タワーの展望台（メインデッキ/高さ150m）から街を見下ろしながら、朝の静かな時間にお楽しみいただく、「朝茶の湯」体験です。お茶道具は江戸時代から代々継承されてきた全国の工芸作家の作品を使用し、営業時間前の閑静で、東京の朝の街を眺めながらの朝の静かな一瞬をお楽しみいただきます。体験終了後はメインデッキを自由に閲覧いただけます。

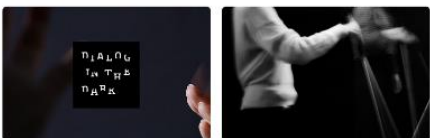


見えない世界体験ツアー

場所：ダイアログ・ダイバーシティミュージアム 対話の森

盲導から視覚を使わない視覚障害者のアテンで、完全に光を遮断した空間を体験し、様々なシーンを聴く体験を楽しむ、ダイアログ・イン・ザ・ダーク。竹芝地区のダイアログ・ダイバーシティミュージアム「対話の森」には、演劇場があります。

体験を通して、視覚以外の感覚の可能性、多様性の意味、コミュニケーションの重要性、人の暖かさなど、様々なことに気づきを得ることができます。また場所での体験から聴かれることで、視覚での知識ももちろん、チームでの体験も楽しみます。こうした体験を活かしたビジネス研修プログラムの用意があります。詳細は同サイトをご覧ください。



アーバンリゾート〜東京バイククルージング体験

場所：竹芝地区船着場、日の出桟橋

DMO芝東京ベイエリアでは2カ所の船着場から、グループでのプライベートチャーターに最適なクルーズ船の運航が可能です。また船上での飲食や、東京湾の歴史などを説明するガイドにも対応いたします。アワードMICEのエクスカッションとして、レインボーブリッジやお台場など東京湾の名所めぐりや、西には隅田川沿いの景観の船を巡りクルーズがおすすめです。東京ビッグサイトに隣接した有明新船着場ターミナルと竹芝や日の出とつなぐことができます。イベント時の特別な移動手段としてもご利用いただけます。



アーバンリゾート〜自然体験ツアー

場所：旧芝公園恩恵庭園、東京ポートシティ竹芝・スキャップテラス、竹芝干潟

都心の自然をめぐりながら生態系を学ぶガイド付き体験ツアーです。旧芝公園恩恵庭園では、お茶の湯で入った湯や船着場について、船着場について、公園ガイドや講師の方にご説明いたします。

東京ポートシティ竹芝では、海外のスキャップテラスで「雨・水・島・水田・森・公園・緑・空」の6つの層から成る「竹芝八層」を堪能。都市における生物多様性を学びます。竹芝干潟では、豊かな自然の恵みと海の再生に向けモデルケースとなるような環境づくりについて体験します。生物多様性保全の取組やその歴史など、ご要望に合わせてご紹介させていただきます。



MICE誘致の提案書（例）

Regional features

"Urban resort" in the heart of Tokyo

Located in the heart of Tokyo, it offers extraordinary experiences you can find nowhere else: a rich natural environment, including bright waterside spaces and a garden designated a Cultural Property where you can enjoy through four seasons; cultural facilities with long histories; and one of Japan's foremost musical theaters.



© DMG SHIBA, Tokyo Bay, All Rights Reserved.

Reception Tokyo Bay・cruising restaurant Symphony



Seats : Symphony Classica 150 / Symphony Moderna 600
Rooms : 20 seats, 35 seats, 60~70seats, 150 seats
Menu : French, Italian, Japanese (courses, buffet)
Chartering : possible
Cost :
Others : open deck, ample wine selections, surprises by requests

© DMG SHIBA, Tokyo Bay, All Rights Reserved.

先進事例調査・視察のサマリー 実証実験

都道府県関与

組織管理

MICE推進

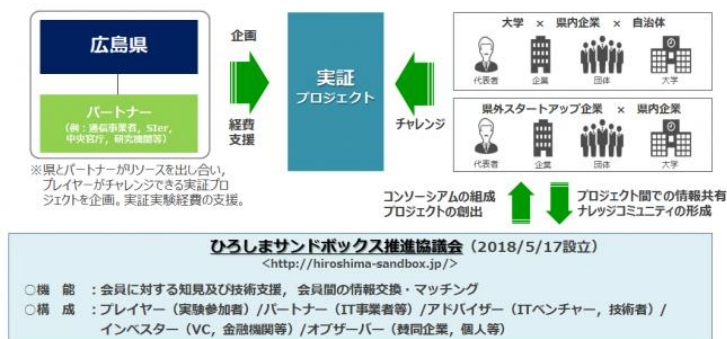
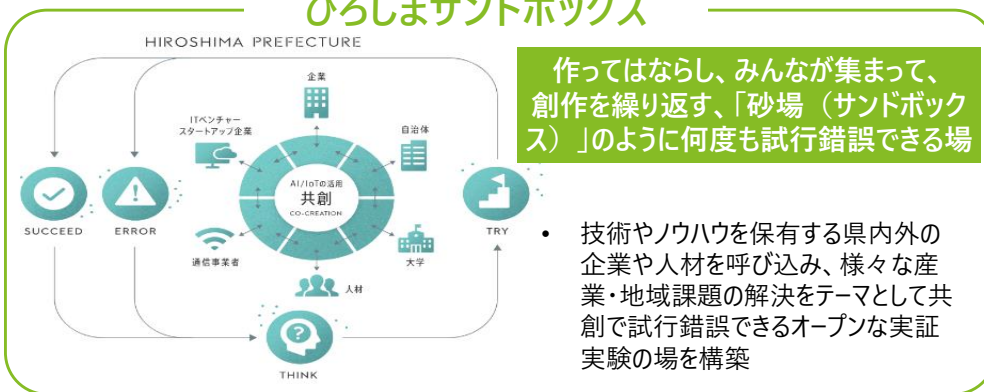
実証実験

- 実証実験の実施にあたっては、土地の提供のみならず、パートナーとのマッチング支援や、育成支援などが実施されています。
- マリントウンエリアにおいても、公有地やエリア内のスペースを活用して、実証実験を行うことが可能であり、補助金支援以外にも県内企業のマッチング支援や育成プロジェクトの設定など多様なサポートメニューを検討することが可能です。

実証実験サポート体制

- ・ 広島県では実証プロジェクト関連のプレーヤー支援や、地域課題を踏まえた実証プロジェクトの企画、経費支援を行っています。

ひろしまサンドボックス



実証実験サポートメニュー

- ・ 実証実験を行う実証プロジェクトだけでなく、パートナー連携の企画や育成観点の支援を行うサポートメニューが用意されており、多くの企業や人材が参加できる環境を構築しています。

取組	形式
自由提案型	公募を行い、民間コンソーシアムからの提案を採択。
行政提案型	県庁各局が抱える行政課題を民間に対して逆提案。
ニューノーマル提案型	コロナ禍におけるソリューションの提案を公募、採択。
サキガケプロジェクト	規制対応やルール作りが必要となる実証実験を官民連携で実施。
実装支援	県内市町においてスタートアップ等の商品・サービス実装を支援。

形式	形式
パートナーとの協働企画	実証プロジェクトの落選者や未挑戦の会員へのフォローとして、パートナーと連携してマッチング支援などを実施。
ひろしまQuest	AI人材の育成プログラムとして、AI基礎を学べる教材の無償提供やAI予測モデルのコンペ企画などを実施。
自走化にむけた仕組みづくり	実証に取り組む挑戦者とそのメンターを募集・マッチングし、社会課題解決に向けたアイデアのスモールスタートを支援。

マリントウン
エリアへの示唆

【事例から把握できる事項】：ひろしまサンドボックスでは広島県が実証プロジェクトの推進にあたり、主要なパートナーと連携しスタートアップ企業等の参画難易度を下げる形態を図っており、加えて多様なサポートメニューが用意されている。

【マリントウンエリアへの示唆】：本エリアでは公有地やエリア内のスペースを活用して、実証実験を行うことが可能であり、補助金支援以外にも県内企業のマッチング支援や育成プロジェクトの設定など多様なサポートメニューを検討することが望ましい。

1. マリントاونMICEエリア形成の実現に向けた調査検討

(1) まちづくりの方向性整理

(2) 先進事例調査・視察

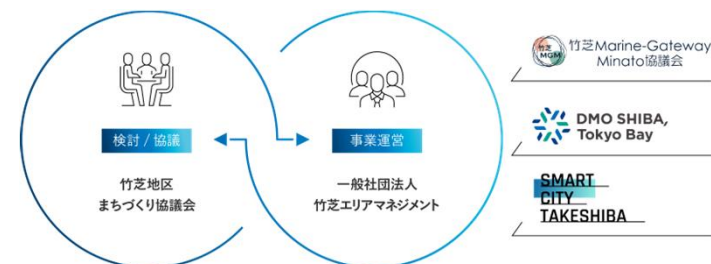
①参考となる事例調査結果の抜粋

②視察結果

(3) 継続的なエリア形成に必要な機能

- 東京ポートシティ竹芝を訪問し、一般社団法人竹芝エリアマネジメントからエリアマネジメント運営体制や東京都との連携状況についてヒアリングを実施しました。

	視察の概要
実施日時	令和6年11月26日（火）
場所	東京ポートシティ竹芝（東京都港区海岸1丁目7番1号）
先方出席者	- 一般社団法人竹芝エリアマネジメント - ソフトバンク株式会社



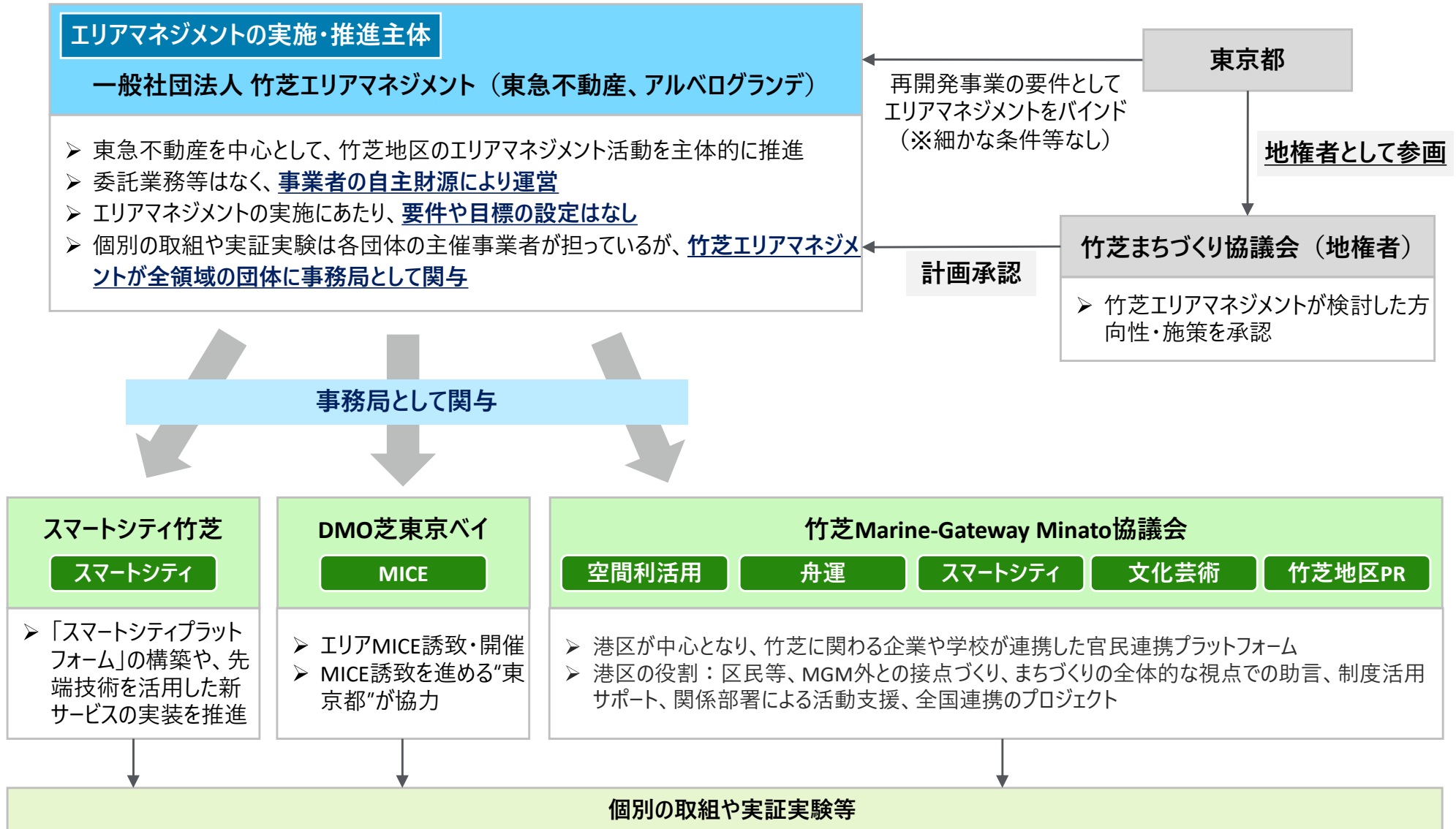
竹芝エリアマネジメントへのヒアリング結果

- 竹芝では、都との定期借地契約の条件としてエリアマネジメントを推進する東急不動産が中心となって取組内容の方向性を検討しています。
- 都の関与は、エリアマネジメント方向性の承認や、取組実現のための公共空間提供等となっています。

運営面	竹芝の強み	強みの一つとして空港アクセスや小笠原諸島等の島嶼エリアへの海上アクセスの良さが挙げられ、これはMICE誘致においても有利に働いている。
	今後の課題	竹芝エリア内では意思疎通が取れているものの、今後は隣接エリアとも連携を進めていく必要がある。
実施体制	東京都の関与	- エリアマネジメントの推進は、2013年に地権者である東京都と締結した基本協定（70年定期借地契約）の条件だったが、東京都からエリアマネジメント実施における要件や条件は与えられておらず、竹芝は事業者や地域関係者の自主財源で運営している（委託業務は発生していない）。 - 締結時点で地権者との一定の関係性は構築されていたものの、具体的な組織化体系やペDESTリアンデッキ等ハード面の施策は東急不動産をはじめとしたエリアマネ推進事業者が主体的に決めた内容である。 - ただし、PFI事業の要求水準にエリアマネジメントを加えることは、事業者視点で見ると負担であるという点に留意が必要である。 - 東京都との連携は、開発フェーズでは許認可申請、運営フェーズでは価値向上のための施策推進にとって有効である。現在は、エリアマネジメントの取組分野ごとに東京都の各所管（都市整備局・デジタルサービス局・産業労働局等）から支援、承認を受けている。
	各団体の連携・調整	- 基本的には、竹芝エリアマネジメントで方向性や施策を検討した上で、竹芝まちづくり協議会（43会員、都含めほぼすべての地権者が参画）に承認してもらうという調整プロセスになっている。 竹芝Marine-Gateway Minato協議会の主催を港区に担ってもらうことで、下部組織である各ワーキンググループにおける官民連携が高度化している（例：区道であるペDESTリアンデッキにおけるデジタルサイネージ設置）。ワーキンググループでどの分野を対象とするかについても、港区と協議しながら決定した。ただしこうした取組は港区の規模が前提となっているため、マリントウン周辺の町でも同じことができるかどうかは不明。
その他	ガバナンス	個別の取組や実証実験は各団体の主催事業者が担っているが、竹芝エリアマネジメントが全領域の団体に事務局として関わっているため、団体間の調整やすみわけが可能となっている。なお、一般社団法人竹芝エリアマネジメントは主に東急不動産（一部アルベログランデ）で担っており、10名ほどで対応している。
	エリアマネの効果	- エリアマネジメントによるMICE誘致の効果は未検証ではあるものの、特にtech系の取組の認知度は広がり始めていると考えている。実際、MICE施設（産業貿易センター）の稼働率は向上している。また、1階のホールも産業貿易センターとのすみわけに成功して稼働率を高めている。産業貿易センターでMICEを開催したのち、ホールでパーティーを実施する主催者も見受けられる。ホールは1Fにあるため、車の展示も可能であり、稼働率8～9割程度となっている。なお、平日の平均的なエリア流入人口は4万人程度である。 - 官民連携のエリアマネジメントでは、事業者単体では使いにくい公共空間を活用することができる。その例として、竹芝ふ頭（東京都港湾局管轄）における夏フェスの開催や、旧芝離宮恩賜公園（通常は日中のみオープン）の夜間ライトアップが挙げられる。沖縄でもこのように、MICE施設以外の公共施設・エリアをユニークメニューで活用できると面白いかもしれない。 クルーズボートは特に海外でトレンド化している。また海外の人は海岸利用を好む傾向にあり、その点でも官民連携が重要である。
	エリアマネの運営資金	エリアマネジメントはそれだけで収益を上げられるものではないため、オフィス、商業等の所有アセットにおける収益を含めた取組と捉えている。近年はサイネージ等の広告収入も得られ始めているが、それだけではコストを補えていないのが現状である。 - エリアマネジメントには一定のコストがかかるため、デベロッパー等の事業者に参加してもらうためには、収益化のポテンシャルがあるアセットが周辺にあることが必要である。

視察結果を踏まえた竹芝エリアマネジメントの実施体制

- 竹芝の視察を踏まえると、東京都の再開発事業の要件としてエリアマネジメント組織が設立されているが、エリアマネジメントにおける都からの委託業務や細かい条件・目標設定はなく、民間事業者が主導となり主体的にエリアマネジメントを実施しています。
- 竹芝のようにデベロッパーにエリアマネジメントに参画してもらう条件として、エリア内に所有アセットがあることが必須条件と考えられます。

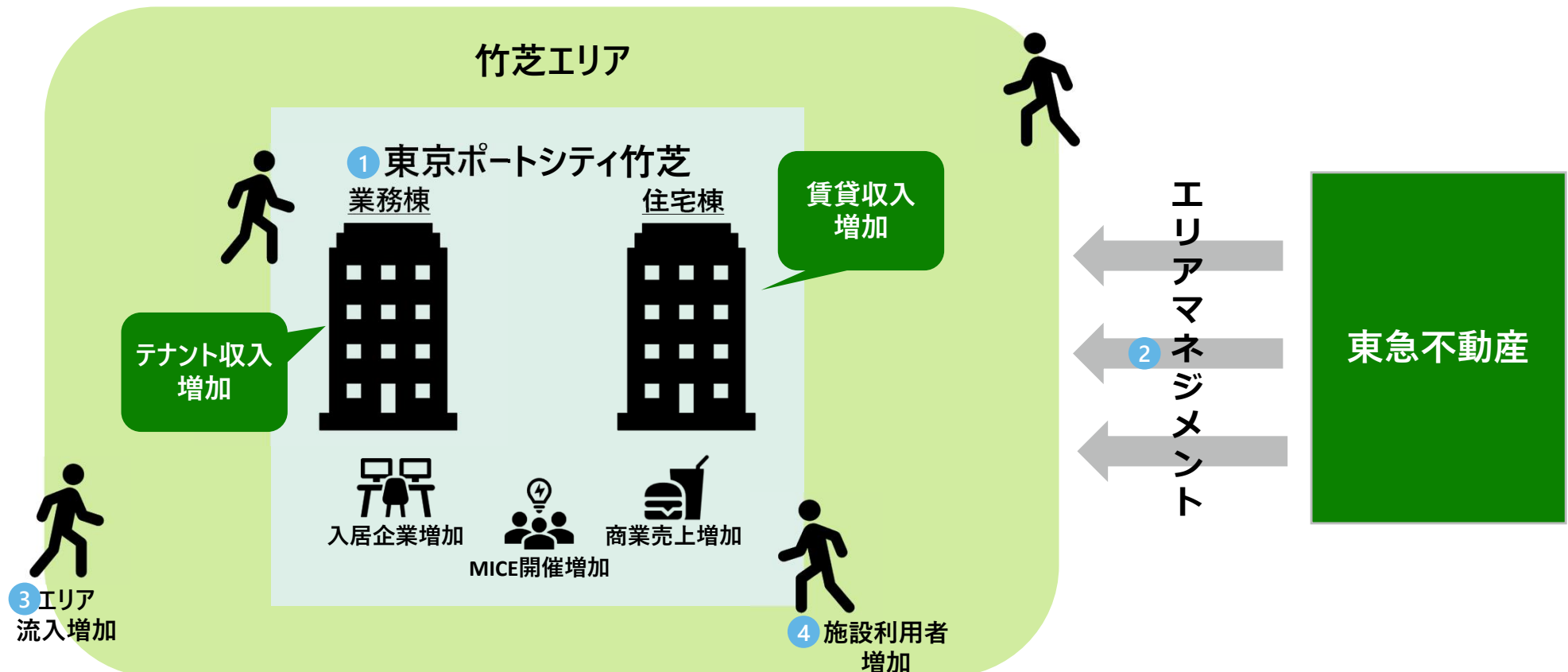


視察を踏まえたエリアマネジメントへのデベロッパー参画要因の整理

- デベロッパーがエリアマネジメントに参画する背景として、エリア内に所有アセットがあり、エリアマネジメントによってエリア流入人口の増加と、それに伴う施設への収益増加を見込めることが挙げられます。

【エリアマネジメント参画～効果発現のステップ】

- 1 エリア内の開発にともなって、デベロッパーがエリア内のアセットを所有・運営
- 2 デベロッパーがエリアマネジメントを取り組み、エリアの価値が向上
- 3 エリア価値が向上することで、エリア内の流入人口増加
- 4 エリア内流入人口増加による、所有施設の利用者増加・収入増加



1. マリントウンMICEエリア形成の実現に向けた調査検討

- (1) まちづくりの方向性整理
- (2) 先進事例調査・視察
- (3) 継続的なエリア形成に必要な機能

継続的なエリア形成に必要な4機能

- エリアで必要となる主な機能は、MICE誘致・利用者の利便性向上、日常的なにぎわいの創出から、「まちづくりの方向性の検討機能」「エリアの維持管理・団体管理（エリアマネジメント）機能」「MICE受入・推進機能」、日常的なにぎわいの創出、エリア周辺・公有地を活かしたエリア構築から「エリア開発・公有地活用機能」が求められます。各機能を担う団体が異なることに留意が必要となります。

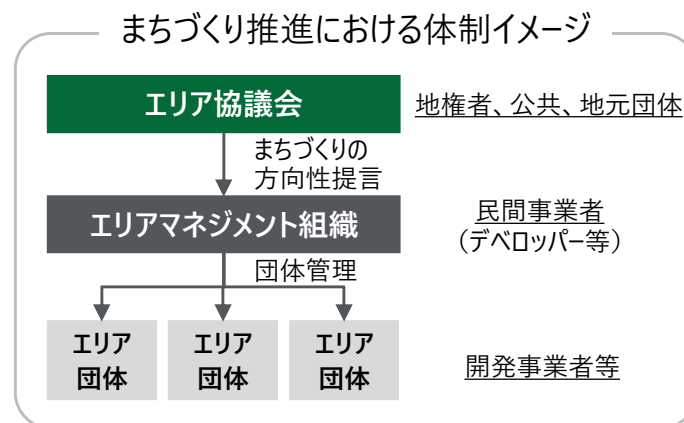
#	継続的なエリア形成に必要な機能	まちづくりのコンセプト			取組実施を担う団体案	検討における論点
		MICE環境整備	日常的な賑わい創出	公有地等を活かしたエリア		
1	まちづくりの方向性の検討機能	●	●	●	エリア協議会	まちづくりの方向性は、大型MICE施設事業の進捗状況やエリアの開発状況を踏まえた継続議論・方向性の見直し等が必要になるため、<u>地権者や地元自治体を中心としたエリア協議会の発足が必要となる。</u>
2	エリアの維持管理・団体管理機能（エリアマネジメント）		●		エリアマネジメント組織	<u>多様なプレーヤー（大型MICE施設事業者、他施設運営者、開発事業者、実証実験実施事業者、地元住民等）が存在するエリア</u>では、景観形成や賑わい創出等のエリアの魅力向上に資するエリアマネジメントの取組が必要であり、エリアマネジメント組織が必要となる。 <u>エリアマネジメント組織を主導するプレーヤーの想定により、事業スケジュールや大型MICE施設事業との連携方法を考慮する必要がある。</u>
3	MICE受入・推進機能	●			MICE・観光推進団体（DMO等）	- エリア内に大型MICE施設が整備されることが決定しており、エリア全体の方向性としてMICE受入・推進を図ることが必須となる。 - 他事例（竹芝地区エリアマネジメント）では、<u>MICE誘致に観光事業を連携させ、相乗効果を図っており、MICE・観光をセットで取り纏める団体となることが望ましい</u>と考えられる。 - 大型MICE施設事業者が主導することが想定されるため、<u>大型MICE施設事業のスケジュールを踏まえた団体組成の検討</u>が必要となる。
4	エリア開発・公有地活用機能		●	●	民間事業者（官民連携事業として選定）	- まちづくりの方向性を踏まえ、日常的な賑わい創出に資する施設整備などのエリア開発・土地開発が必要となる。 - エリア開発・土地活用は、<u>エリア内の公有地を活用して官民連携事業として民間事業者が主体となり進めることが想定され、活用可能なエリアの整理や想定されるアイデアを整理する必要がある。</u> - 加えて、<u>エリア内スペースを活用した実証実験を行うことも想定される。</u>実証実験を実施することを想定し、<u>県の発展・成長に資する重点領域の設定や実証実験のマネジメント方法の検討</u>が必要となる。

まちづくりの方向性の検討機能：エリア協議会の設置

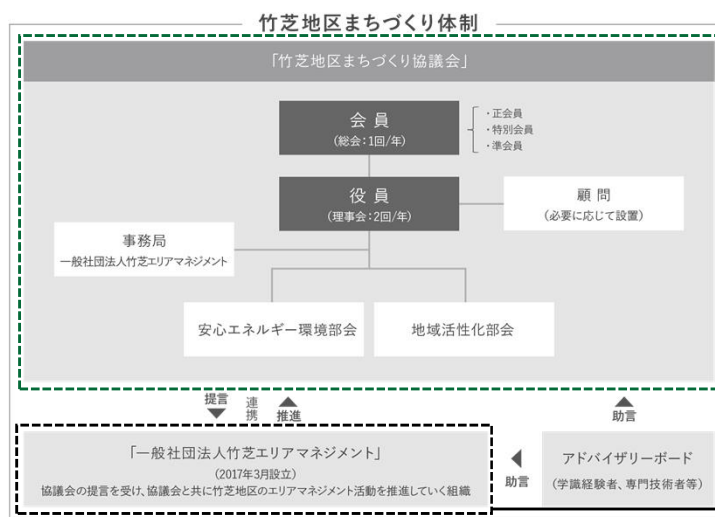
- マリントウンMICEエリアのまちづくりの方向性は、大型MICE施設事業の進捗状況やエリアの開発状況に合わせて具体施策の検討や方向性の調整等が必要になり、継続的に協議が可能なエリア協議会を設置することが必要となります。
- エリア協議会は、地権者や開発事業者、公共機関、住民組織が参画することが想定されます。

エリア協議会設置の必要性

- ・ 前述で整理したマリントウンMICEエリアのまちづくりの方向性は、大型MICE施設事業の進捗状況やエリアの開発状況に合わせて具体施策の検討や方向性の調整等が必要になり、**継続的に協議が可能なエリア協議会を設置することが必要**となる。
※一般的にエリア協議会は、エリアの維持管理や運営を行うエリアマネジメント組織とは切り離された団体として、エリアマネジメント組織にまちづくりに資する活動の提言を行う団体である。
- ・ エリア協議会は、地権者や開発事業者、公共機関、住民組織が参画してまちづくり全体の方向性を議論する場とする。
- ・ 本エリアにおいては、**沖縄県、与那原町、西原町他、大型MICE施設事業者、土地開発事業者、他地権者、住民組織の参画が想定**される。



<参考：竹芝地区エリアマネジメントにおける体制>



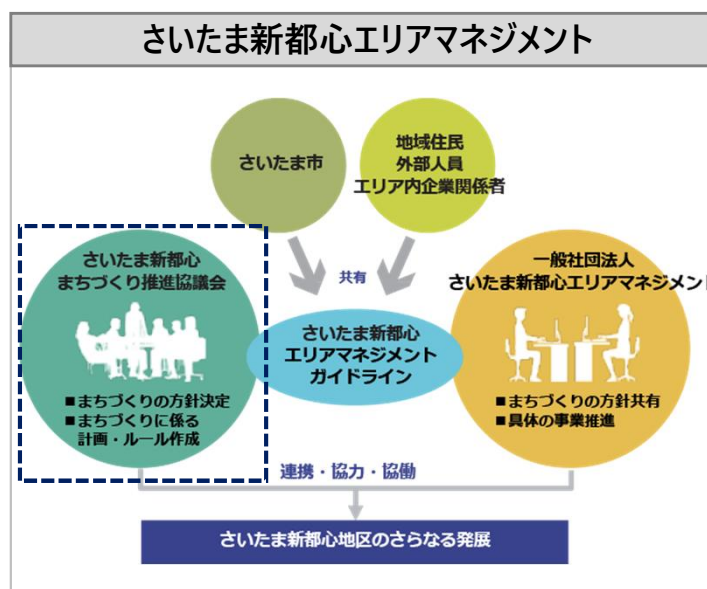
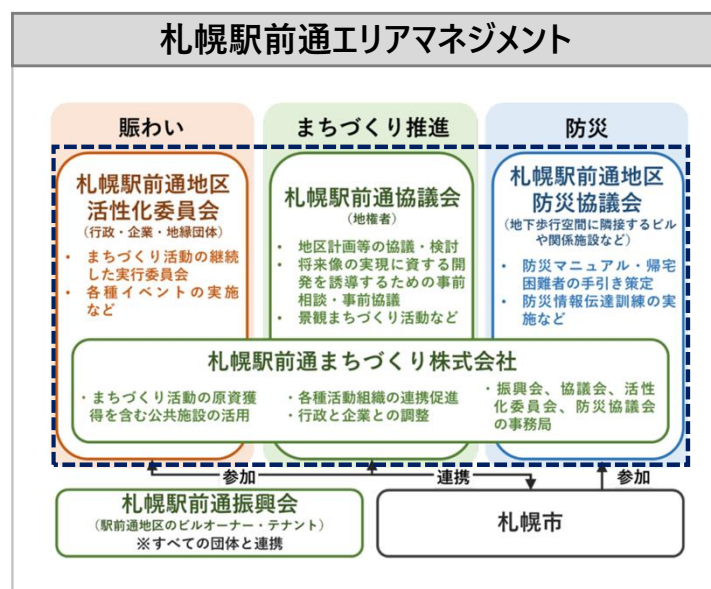
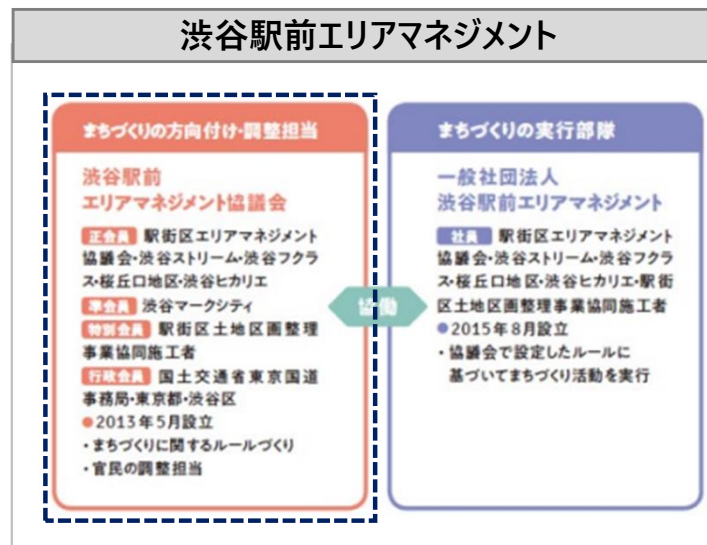
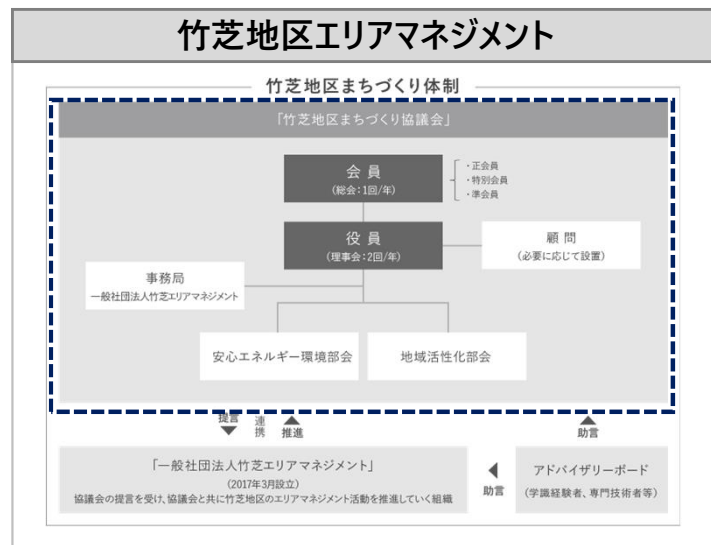
- ・ 竹芝地区エリアマネジメントでは、地区のまちづくりの在り方や方向性を検討・議論する団体として、**地権者や公共機関等が参画する竹芝まちづくり協議会が設立**されている。

名称	区分	役割	参画団体
竹芝まちづくり協議会	エリア協議会	- 地区のまちづくりの検討・協議 - 地区の主要推進テーマ（エネルギー・防災、にぎわい）の有識者会議開催 - シンポジウムの開催 - エリアマネジメント団体への提言	- 地権者、一棟テナント - 住民組織（町会、管理組合） - 公共機関（東京都）
一般社団法人竹芝エリアマネジメント	エリアマネジメント組織	- 協議会の事務局運営 - まちづくりイベントの実施 - 清掃・景観誘導 - 賑わい創出のイベント・プログラム開催	民間事業者（東急不動産、鹿島建設、久米設計、アバンアソシエツ、エリアワークス）

まちづくりの方向性の検討機能：（参考）エリアマネジメント事例におけるエリア協議会

■ 各地域におけるエリアマネジメントで、エリアのまちづくりの方向性を検討するエリア協議会が設置されています。

：エリア協議会に該当する団体



エリアの維持管理・団体管理機能：エリアマネジメントのイメージ

- 本エリアでは将来的に多様なプレーヤーがエリア内の活動や取組を実施していくことが想定されるため、エリアマネジメント組織がエリア全体を俯瞰してまちづくりの方向性に則った取組が推進されるよう管理をしていく必要があります。
- エリアマネジメントでは、団体管理・調整の他にも、エリアの維持管理やにぎわい創出の取組を実施します。

本エリアにおける
エリアマネジメントの
主要な取組

エリアマネジメントは、まちづくりの方向性に沿って、エリアの環境や魅力を向上させ、地域価値を高めるための取り組みの推進を行うものであり、本エリアでは将来的に多様なプレーヤーが活動・取組を実施していくことが想定されるため、各プレーヤーの方向性を統一し、エリア全体の管理を行うことを想定する。

まちづくりの方向性

1. MICE誘致・利用者の利便性向上
(MICE利用者・観光客向けの環境構築)

2. 日常的なにぎわいの創出
(地元住民・観光客に向けた空間形成)

3. エリア周辺・公有地を活かしたエリア構築
(施設整備、実証実験等)

エリアマネジメント組織：多様なプレーヤーの方向性を統一し、エリア全体を管理



大型MICE
施設事業者



観光推進団体



エリア開発・
土地活用
事業者



高校・大学等



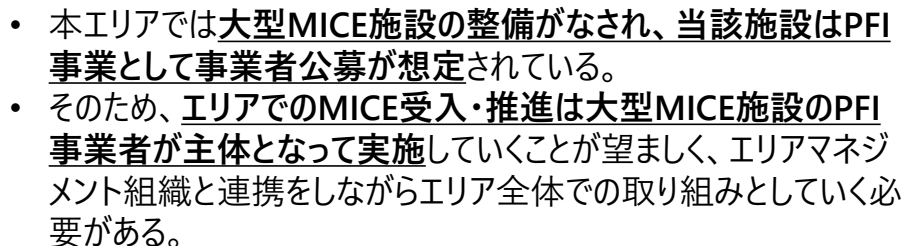
地元団体



実証実験
事業者

MICE受入・推進機能：MICE推進に向けた実施主体・取組の方向性

- ## 大型MICE施設事業者主体によるMICE取組



観光とMICEをセットにした取組

- <参考：DMO芝東京ベイによる観光×MICEの取組>

- ✓ MICE主催者向けに観光コンテンツと合わせた提案を行いMICE誘致を支援
- ✓ MICE利用者向けのオリジナルな観光プログラムを構築

[illegible]

50 出所：DMO芝東京ベイHP（参考：DMO芝東京ベイによる観光×MICEの取組）

エリア開発・公有地活用機能：実施主体・取組の方向性

- マリントウンMICEエリアについて、まちづくりのコンセプトに沿った魅力あるエリアを構築するため、エリア内の未開発区画となっている公有地について、民間活力を活用した公有地活用事業を行い、「MICE誘致・利用者の利便性向上」及び「日常的なにぎわいの創出」に資する施設を整備する方向性を設定しています。

エリア活用・土地活用の方向性

まちづくりのコンセプト（※前述）

1. MICE誘致・利用者の利便性向上
(MICE利用者・観光客向けの環境構築)

2. 日常的なにぎわいの創出
(地元住民・観光客に向けた空間形成)

3. エリア周辺・公有地を活かしたエリア構築
(施設整備、実証実験等)

【エリア活用・土地活用の方向性】

- ・ エリア内の公有地を活用して「**MICE利用者・観光客向けの環境構築**」「**地元住民及び観光客に向けた施設整備**」のコンセプトを満たす施設を整備
- ・ **官民連携事業により民間事業者にて開発**を行い、エリアの活性化を図る

【実証実験の方向性】

- ・ エリア内スペース・公有地を活用した実証実験を推進



<活用可能なエリア>

名称	面積	概要
H1	約34,700㎡	✓ 大型MICE施設ゾーンに対し、幹線道路を挟んで隣接した広大な用地
H2	約22,700㎡	✓ 既存住宅がある街区に隣接した敷地 ✓ 整形な敷地となっており、利用しやすい形状
H3	約9,100㎡	✓ 既存住宅を囲むように立地する敷地 ✓ 雁行した不整形な計上
H3T	約11,400㎡	✓ 那覇市街地よりマリントウンMICEエリアに向かう主要バイパスに面し、マリントウンの玄関口に位置する
マリナー	約71,000㎡	✓ 県が所有・管理するマリナー ✓ 付属施設として、管理棟も含む
ビーチ	—	✓ 県が所有・管理するビーチ

公有地活用機能：公有地活用のアイデア案

- 公募型サウンディングでは土地開発の実績を有するデベロッパーから公有地活用の意見を徴収しています。
- まちづくりのコンセプトにも資するアイデアとして、「商業施設」「観光アクティビティ施設」「飲食施設」「住宅」「オープンイノベーション施設」が想定されます。

公募型サウンディングを踏まえたアイデア案

商業施設	• 空港から直結できる交通の便の良さと、県西海岸と比較した際の希少なオープンスペースがあることから、沖縄を訪れる観光客全体をターゲットとするような大型商業施設（アウトレット等）が候補として考えられる。ただし、大型商業施設を整備する場合、大型MICE施設用地の規模の土地が必要になり、MICE施設との複合化は難しい。 • 観光をテーマにしたアクティビティ系の施設の整備が候補である。 • 既存の商業施設は地域住民向けであることを踏まえると、観光客向けの商業施設（食をコンテンツとした施設、与那原町のスポーツツーリズムと連携したスポーツジム）は有力候補である。 • やんばる地方や西海岸と比較した上で東海岸に観光客・地元客を呼び込むために、例えばバスク地方の料理など特徴的な飲食を提供できる飲食施設を誘致する方向性も一つの手である。
住居施設	• 夜間やイベント閑散時の滞在人口を維持する観点でも、住居を誘致しエリアの価値を高めていくことが考えられ、住居の形態は問わないが、マリーナもあるため、住居系はハイクラスにした方が興味を持ってもらえると思う。 • 教育や産業集積の機能を合わせて誘致することで家族単位での居住も考えられる。 • マリーナに近接したエリアで県外の富裕層をターゲットとした短中期滞在者向けの住居を整備することが有力な案であり、その他、地域住民向けの分譲マンションや外資系のコンドミニウムやホテルコンドを提供することもアイデアとして持っている。
オープンイノベーション関連	• 産業集積を核とした取組も考えられ、立地的には離れているがOISTとの連携も踏まえつつ、都市型のオープンイノベーション施設を作ること一案と考えられる。オープンイノベーション施設に付随して、産学連携での研究機能、主に外国人研究者を対象にした居住機能も付随していくストーリーも考えられる。 • 現状県内のスタートアップはIT系が多く、あまり広大な場所を必要としない企業が多い印象である。那覇市内はコワーキングスペースや会議室はあるが、車の駐車ができない点や空きが少ない点など一定の課題もあるため、那覇に近い立地を活かしたコワーキングラボ、ベンチャーラボの設置は考えられる。

まちづくりのコンセプト（MICE利用者・観光客向けの環境構築、地元住民及び観光客に向けた施設整備）に資するアイデアとして、「商業施設」「観光アクティビティ施設」「飲食施設」「住宅」「オープンイノベーション施設」が想定され、
該当施設を想定しながら公有地活用の事業化方法を検討する必要がある。

2. エリアマネジメント実施体制等の検討

2. エリアマネジメント実施体制等の検討

- (1) エリア協議会の体制検討
- (2) エリアマネジメント組織の体制検討
- (3) 組織構築スケジュール

本エリアにおけるエリア協議会の必要性

- マリントウンMICEエリアでは、「開発可能な広大な公有地の存在」「多様な地域関係者の存在」「県の重点施策である大型MICE施設の設置」の3つの要因から、エリア全体で統一したまちづくりの方向性・ビジョンの協議やエリアの課題・現状を共有するためのエリア協議会が必要となります。

エリア協議会の主な役割

地域の多様な関係者（公共、地権者、地元団体など）が協力し、エリア全体で統一したまちづくりの方向性・ビジョンの協議やエリアの課題・現状を共有するための合意形成の場を提供する。

マリントウンMICEエリアにおけるエリア協議会設置の必要性

- ・ マリントウンMICEエリアでは、以下3つの要因によりエリア協議会の設置が必要となる。

開発可能な広大な公有地

- ・ マリントウンMICEエリアは開発可能な公有地を多く有しており、各公有地エリアで様々な区分・種類の施設が整備されることが想定されるため、公有地を含めたエリア全体で一貫したまちづくり方針を設定し、統一されたエリア形成を行っていく必要がある。

多様な地域関係者

- ・ エリア内には、公有地を所有する沖縄県、エリアを管理する与那原町・西原町その他、民間の地権者、地元団体、開発を行っていく事業者など、多様な地域関係者が存在するため、関係者の合意形成を図りながらまちづくりを推進していくことが必要となる。

県の重点施策である大型MICE施設の設置

- ・ エリア内には、県の重点施策として、将来的にエリアの核となることが期待される大型MICE施設が整備され、マリントウンMICEエリア全体でMICE誘致・推進を行っていく必要がある。当該エリアのまちづくりを行っていくうえで、県の方針・方向性をエリアに反映されるためにもエリア形成に関する議論の場が必要となる。

- ・ エリア協議会の設置にあたり必要な事項として、以下の項目を検討している。

エリア協議会における検討・協議内容案

エリア協議会で検討・協議を行う事項

エリア協議会の構成メンバー

エリア協議会を構成する機関や団体

エリア協議会の設立タイミング

まちづくりの進捗フェーズを踏まえたエリア協議会の設立タイミング

エリア協議会設立前の対応

エリア協議会設立前のまちづくり方向性の議論体制とエリア協議会の構築Step

エリアマネジメント組織との役割の区分け

- エリア協議会は、まちづくりの方向性・ビジョンの策定、関係者間の合意形成を行う会合であり、行政、地権者、開発事業者、地元団体等がメンバーとなり継続的に議論を行います。
- エリアマネジメント組織がエリアの維持管理やプロモーションを行う実務実行団体であるため、連携を行いながらまちづくりを進めることになります。

	エリア協議会	エリアマネジメント組織
目的	まちづくりの方向性・ビジョンの策定、関係者間の合意形成	具体的な事業の企画・実施、エリアの維持・管理
主な役割	- まちづくりの方向性・ビジョン策定 - 公共空間の活用検討 - 地域課題の把握・提言 - 関係者間の調整・意見集約 - 行政との協議・連携	- エリア管理、清掃・維持管理 - イベント・プロモーション実施 - 地域イベントの企画・運営 - 商業活性化施策の実施 - 資金調達・自主財源確保
構成メンバー	行政、地権者、開発事業者、地元団体、住民、大学等	エリアマネジメントを担う法人や団体
組織形態	任意団体（法的義務なし） ※エリアマネジメント組織に業務発注を行う場合に一般社団法人化するケースあり	法人格を持つ団体 （NPO法人、一般社団法人、株式会社等）
資金源	会費、自治体補助金	エリア協議会からの委託料、事業収益、企業協賛、自治体補助金
意思決定の範囲	エリア全体の方針や戦略レベルの合意形成	具体的な施策や事業レベルの意思決定
行政の関与度合	行政が主導することが多く、地域の意見を集約する場としての役割を持つ	行政と協働するが、民間主導の組織が多く、行政依存しない運営が求められる
民間の関与度合	意見を反映する場として関与	直接事業運営に参画し、資金・運営面でも主体的に関与
実施例	竹芝まちづくり協議会（東京） 大丸有エリアマネジメント協議会（東京） 梅田地区エリアマネジメント協議会（大阪） We Love 天神協議会（福岡）	一般社団法人竹芝エリアマネジメント（東京） 一般社団法人大丸有環境共生型まちづくり推進協会（東京） 一般社団法人グランフロント大阪TMO（大阪） We Love 天神まちづくり株式会社（福岡）

エリア協議会における検討・協議内容案

- エリア協議会では、まちづくりに関する検討・協議やエリアマネジメントに関する検討・協議を行います。
- エリアマネジメント組織組成後は、主にまちづくりや開発・公有地活用方針の議論にシフトしていくことになります。

#	エリア協議会の検討・協議内容案	概要	継続議論要否
1	まちづくり方向性の検討・協議	・まちづくりの計画やインフラ・環境整備に係る方向性を協議する。 ✓ エリアのコンセプト・ビジョン策定 ✓ 地域ブランド戦略の策定 ✓ 官民連携の進め方	【要】 まちづくりの検討開始以降継続議論
2	開発・公有地活用方針の検討・協議	・まちづくりの方向性に沿って、開発・公有地活用の方針を協議する。 ✓ 土地利用計画 ✓ MICE利用者向け施設、地域住民向け施設 ✓ 商業施設・宿泊施設の誘致	【要】 まちづくりの検討開始以降継続議論
3	エリアマネジメントの方針・取組内容の検討	・エリアマネジメントで取り組むエリア運営・活性化に関する方針を検討・協議する。 <エリア運営・活性化に関する協議内容例> ✓ MICE（国際会議・展示会）の誘致・運営支援 ✓ イベント・プロモーション戦略 ✓ エリア内の商業施設・関連施設の連携施策 ・エリア内の課題解決に関する事項を協議する。 <課題解決に関する事項例> ✓ 交通渋滞・混雑の解消策 ✓ 観光客増加による地域負担軽減 ✓ 外国人観光客向けの案内・防犯対策	【要】 エリアマネジメントの検討開始以降継続議論
4	エリアマネジメント組織の事業計画・資金調達計画の検討	・エリアマネジメント組織の事業計画・資金調達計画を検討・協議する。 ✓ 主要事業の定義、収益モデル、長期運営計画	【否】 エリアマネジメント組織組成までの議論
5	エリアマネジメント組織の組織形態検討	・エリアマネジメント組織の組織形態を検討・協議する。 ✓ 法人形態、参加メンバー、役割分担、運営ガバナンス	【否】 エリアマネジメント組織組成までの議論

(参考) 他事例を踏まえた協議会構成パターン

- 本エリアで構成する協議会は、大規模開発・都市整備を行うため「行政主導型」に近い形態となり、加えて、観光振興・地域活性化を図るため「商工会・企業主体型」の特徴も兼ね備える必要があります。

協議会構成パターン	エリアの目的 ※該当形態の協議会で特に多い目的として整理	主体となる 構成メンバー	協議会の特徴	他事例
① 自治会・町内会主体型	防災、防犯、環境 美化	➢ 自治会 ➢ 町内会 ➢ 住民団体 ➢ NPO法人	・自治会や町内会を中心に組織 ・住民主体の意思決定が強い ・地域主体の小規模プロジェクトや防災や地域福祉、環境美化の活動が多い	✓ まちづくり委員会（京都市） ✓ 地域まちづくり協議会（横浜市）
② 行政主導型 （官民協働型）	<u>大規模開発、都市整備</u> 、公共インフラ整備	➢ 自治体 ➢ 都市計画関係者 ➢ 開発事業者	・市区町村が地域関係者を巻き込み発起し、その後開発事業者と連携し立ち上げ ・インフラ整備や都市開発など大規模プロジェクトが多く、開発事業者が実務を担うことも多い	✓ 竹芝まちづくり協議会（東京都） ✓ 地域協議会（神戸市）
③ 商工会・企業主体型 （経済振興型）	<u>観光振興、経済・地域活性化</u>	➢ 商工会議所 ➢ 観光事業者 ➢ 商業関連事業者	・商店街や商工会が主導し地域活性化特化 ・観光振興や地域ブランド化など経済活動が中心 ・行政やNPOと連携するケースもあり	✓ 天神まちづくり協議会（福岡市） ✓ 歴史的建造物まちづくり協議会（小樽市）
④ 住民参加型 （ボトムアップ型）	住環境改善、地域 活性化	➢ 地域住民 ➢ 文化団体 ➢ アート系NPO法人	・住民や市民団体が主体となり、行政はサポート役として関与 ・福祉、環境、アートなどまちづくりのテーマは柔軟性があり、地域文化やユニークなプロジェクトが多い ・住民の自主性が高く、地域の特色を生かした活動が多い	✓ 倉敷美観地区まちづくり協議会（倉敷市） ✓ 空き家再生まちづくり協議会（松本市）
⑤ 大学・研究機関連携型	スマートシティ、実証 実験	➢ 大学 ➢ 研究機関 ➢ 専門家	・大学や研究機関と連携し、専門知識を活用 ・持続可能な都市開発や実証実験の場として機能 ・若い世代の参画を促進し、まちづくりの新しい視点を提供技術革新やスマートシティ構築に適している	✓ 北千里まちづくり協議会（吹田市） ✓ 八王子まちづくり大学（八王子市）

本協議会で想定される形態・メンバー

エリア協議会の構成メンバー

- エリア協議会は地権者や行政、地元団体・開発事業者等のエリア内関連団体が集まる最終的な体制構築を想定する必要がある。
- 加えて、まちづくり検討のプロセスに合わせて関連プレイヤーが異なってくることを踏まえると、大型MICE施設等の開発状況に合わせたエリア協議会の設立が必要となる。

エリア協議会の構成メンバー（最終的な姿）

- ・ エリア協議会は主にまちづくりの方針や具体戦略・計画を協議する場であり、地権者や行政、地域団体・開発事業者等のエリア内の関連団体が集まり構成される。

エリア協議会の構成メンバー案※

行政	与那原町、西原町
地権者	沖縄県、大学、民間事業者（与那原町、西原町）
開発事業者	大型MICE施設事業者、公有地活用事業者
地元団体	与那原町商工会、西原町商工会、自治会、町内会、住民団体
交通・インフラ	タクシー会社、バス会社、港湾関係者

※想定する全プレイヤーを整理しているため、各団体との調整等を踏まえ絞り込まれる可能性あり

まちづくり検討に係るプロセス

- ・ まちづくりの検討において、当初行政が検討した方向性案を関連プレイヤーと精緻化を行い、最終的にはエリア内の開発状況に伴い開発事業者も含め継続議論を行っていく必要がある。

まちづくり検討プロセス

関連プレイヤー

まちづくりの方向性検討

行政（沖縄県※、与那原町、西原町）

※当該エリアに整備される大型MICE施設は県の重要施策となっていることを踏まえ、当初のまちづくり方向性の検討に関与

まちづくり方向性の合意形成・継続議論

行政、地権者、地元団体、交通・インフラ関係者、開発事業者

- ・ 行政が検討したまちづくりの方向性案を関係者で調整
- ・ 開発状況に伴い方針を調整・継続議論

大型MICE施設等の開発状況に合わせたエリア協議会の設立

- ・ エリア協議会は行政や地権者、地元団体・開発事業者等のエリア内関連団体が集まる最終的な体制構築を想定し、行政における既存のまちづくり検討体制も踏まえ、大型MICE施設や公有地活用の開発状況に合わせた設立方法とする。（次頁以降で設立時期を整理）

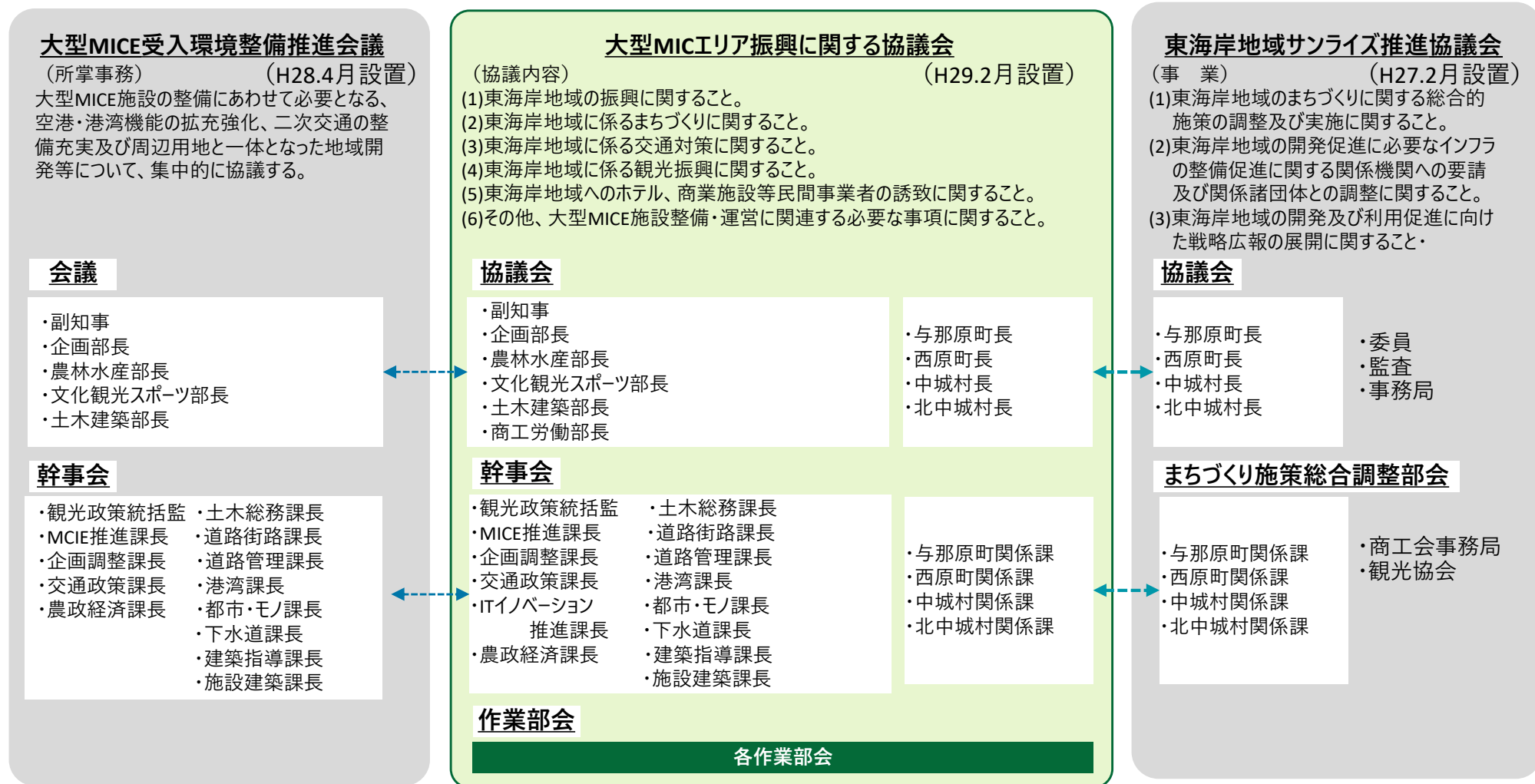
エリア協議会の設立タイミング

- 本エリアにおけるエリア協議会の設立タイミングは、エリア内の主要な開発を開発事業者が実施することを踏まえると、まちづくりの方向性に関する議論は開発事業者を含めた合意形成が必要であるため、開発事業者の選定後のタイミング（開発事業の設計・整備段階）でのエリア協議会設立とします。

	設立タイミング①	設立タイミング② 採用案	設立タイミング③	設立タイミング④
まちづくり フェーズ	まちづくりの 企画・構想段階	開発事業の 設計・整備段階	施設完成・ 運営開始段階	エリア運営時の 課題発生段階
概要	都市開発の企画・構想のタイミングでエリア協議会を設立する方法	都市開発の設計開始のタイミングでエリア協議会を設立する方法	都市開発の施設完成のタイミングでエリア協議会を設立する方法	施設運営時に課題が発生したタイミングでエリア協議会を設立する方法
他事例	豊洲まちづくり協議会（市場移転前から協議会が発足し、地域活性化策を協議）	渋谷駅周辺まちづくり協議会（都市開発の進行に合わせ民間企業・自治体・交通事業者が協議会結成）	うめきたエリアマネジメント協議会（グランフロント大阪開業後に協議会設置によりエリア運営を強化）	お台場エリアマネジメント協議会（観光客増加による混雑対策のため、地域協議会を後から設置）
一般的な設立 タイミングの狙い	都市開発の基本構想・計画策定前後で設立することで、構想段階から官民連携を推進	具体的な開発計画をもとに協議ができるため、運営・実行段階の各メンバーの役割等の議論が可能	開業・供用開始後のエリア運営を主目的として、特にエリアの集客力を高める施策の議論が可能	実際の課題を解決するために設立されるため、即効性があり、対策が打ちやすい
本エリアに おける示唆	開発事業者が県の公募による選定となり、エリア内の主要な開発は開発事業者の提案となるため、<u>まちづくりの企画・構想段階（開発事業者選定前）で地権者等を集めた協議会設立の必要性は低い。</u>	開発事業者が選定され、開発事業者から都市開発の提案を受けた後の設立タイミングとなるため、<u>開発事業者を含めた協議会にてまちづくりの方向性・計画を調整することが可能であり、適切なタイミングである。</u>	施設完成・運営開始のタイミングでは、<u>地権者を含めたまちづくりの方向性に沿わない形での都市開発となる可能性があるため、協議会設立のタイミングとしては遅い。</u>	エリア運営時の課題発生タイミングでは、<u>地権者を含めたまちづくりの方向性の合意形成のタイミングとしては遅い。</u>

エリア協議会設立前の対応：行政の既存協議会の活用

- エリア協議会設立前は、沖縄県と与那原町・西原町の両者が参加している大型MICEエリア振興に関する協議会の作業部会により、マリントウンエリアの方向性検討を行うこととします。



- ・ マリントウンMICEエリアのまちづくり検討は、エリアを所管する与那原町・西原町とともに、エリア全体でのMICE誘致・振興を行うことが求められるため大型MICE施設を整備する沖縄県も方向性検討に加わることが望ましいと考えられる。
- ・ 既存のまちづくり検討体制の枠組みを活用し、「大型MICEエリア振興に関する協議会」（実質的には作業部会で検討）を、将来的なエリア協議会の前身と位置づけることとする。

エリア協議会設立前の対応：エリア協議会設立Step

- まちづくりの方向性はエリア協議会設立前より検討を進める必要があるため、当初は既存の大型MICEエリア振興に関する協議会における作業部会でマリンタウンエリア部会を構築することにより、まちづくりの議論・検討を行い、開発事業開始（開発事業者の選定）の段階でエリア協議会を設立します。

	作業部会での議論	エリア協議会の設立
時期	まちづくり検討開始～開発事業者の選定まで	開発事業者（大型MICE施設事業者or公有地活用事業者）の選定以降～
イメージ図	大型MICEエリア振興に関する協議会【既存】 < 構成メンバー > 沖縄県、与那原町、西原町、中城村、北中城村 協議会 幹事会 作業部会 X部会 Y部会 マリンタウン エリア部会	エリア協議会【新規設立】 < 構成メンバー案※ > 【行政】与那原町、西原町 【地権者】沖縄県、大学、民間事業者（、与那原町、西原町） 【開発事業者】大型MICE施設事業者、公有地活用事業者 【地元団体】与那原町商工会、西原町商工会、自治会 【交通・インフラ事業者】タクシー会社、バス会社、港湾関係者 ※想定しうる全プレーヤーを整理しているため、各団体との調整等を踏まえ絞り込まれる可能性あり
概要	✓ 既存の大型MICEエリア振興に関する協議会を活用し、 <u>協議会内で実務を担う作業部会にマリンタウンエリア部会を設置</u>	✓ <u>開発事業者の選定以降に開発事業者がエリア協議会に参画</u>
構成メンバー	【行政】沖縄県、与那原町、西原町	【行政】沖縄県、与那原町、西原町 【関係者】地権者、大学、地元団体 【開発事業者】MICE施設事業者、公有地活用事業者
協議事項	- まちづくりの方向性検討 - 公有地活用の方針・方向性検討	- まちづくり方向性の合意形成・継続検討 - 開発状況を踏まえたまちづくりの具体戦略・計画協議 - 関係者間の意見取り纏め・調整 - エリアマネジメント施策の方向性協議

2. エリアマネジメント実施体制等の検討

- (1) エリア協議会の体制検討
- (2) エリアマネジメント組織の体制検討
- (3) 組織構築スケジュール

本エリアにおけるエリアマネジメント組織の必要性

- マリントウンMICEエリアでは、「まちづくり推進の実行役の確保」「エリア全体で一貫した対応の必要性」「エリア協議会の決定事項に対する継続的な対応」の3つの要因から、エリアの価値向上や魅力創出に資する具体事業を実施・運営するエリアマネジメント組織が必要となります。

エリアマネジメント組織の主な役割

エリア協議会で策定したまちづくりの方向性・ビジョンに沿って、エリアの価値向上や魅力創出を行うため、エリア内の団体管理・調整とともに具体的な事業を実施・運営する。

マリントウンMICEエリアにおけるエリアマネジメント組織の必要性

- ・ マリントウンMICEエリアでは、以下3つの要因によりエリアマネジメント組織の設置が必要となる。

まちづくり推進の実行役の確保

- ・ エリア協議会は地域の多様な関係者の合意形成・協議を行う場（任意団体）であるため、まちづくり推進に伴うエリア管理を行う実務実行を行う組織が必要となる。

エリア全体で一貫した対応の必要性

- ・ 本エリアでは、MICE推進・誘致におけるプロモーションやまちづくり方向性に沿ったイベント実施、景観保全など、エリア関係者が個別に対応するだけでなく、エリア全体で一貫した取組を実施することが必要と考えられ、該当取組を実施する1組織が必要となる。

エリア協議会の決定事項に対する継続的な対応

- ・ エリア協議会で決定された方向性や施策の対応を行うためには、協議会から民間事業者への業務委託等による対応では不十分であり、迅速かつ継続的な対応が可能な組織が必要となる。

- ・ エリアマネジメント組織の設置にあたり必要な事項として、以下項目を検討している。

エリアマネジメント組織の取組内容案

エリアマネジメント組織で実施・運営を行うエリア価値向上に資する取組

民間事業者のエリアマネジメント関与方法

エリアマネジメント組織参画や業務委託など民間事業者のエリアマネジメントへの関与方法

エリアマネジメント組織の参画プレーヤー

エリアマネジメント組織運営の中核を担うプレーヤー

エリアマネジメント組織の組成タイミング

まちづくりの進捗フェーズを踏まえたエリアマネジメント組織の設立タイミング

エリア協議会との役割の区分け（再掲）

- エリアマネジメント組織は、エリア協議会が決定したまちづくりの方向性をもとに、エリア管理・清掃・維持管理など具体的なエリア管理事業を企画・実施する団体となります。
- エリア協議会と連携を行いながらまちづくりを進めることになります。

	エリア協議会	エリアマネジメント組織
目的	まちづくりの方向性・ビジョンの策定、関係者間の合意形成	具体的な事業の企画・実施、エリアの維持・管理
主な役割	- まちづくりの方向性・ビジョン策定 - 公共空間の活用検討 - 地域課題の把握・提言 - 関係者間の調整・意見集約 - 行政との協議・連携	- エリア管理、清掃・維持管理 - イベント・プロモーション実施 - 地域イベントの企画・運営 - 商業活性化施策の実施 - 資金調達・自主財源確保
構成メンバー	行政、地権者、開発事業者、地元団体、住民、大学等	エリアマネジメントを担う法人や団体
組織形態	任意団体（法的義務なし） ※エリアマネジメント組織に業務発注を行う場合に一般社団法人化するケースあり	法人格を持つ団体 （NPO法人、一般社団法人、株式会社等）
資金源	会費、自治体補助金	エリア協議会からの委託料、事業収益、企業協賛、自治体補助金
意思決定の範囲	エリア全体の方針や戦略レベルの合意形成	具体的な施策や事業レベルの意思決定
行政の関与度合	行政が主導することが多く、地域の意見を集約する場としての役割を持つ	行政と協働するが、民間主導の組織が多く、行政依存しない運営が求められる
民間の関与度合	意見を反映する場として関与	直接事業運営に参画し、資金・運営面でも主体的に関与
実施例	竹芝まちづくり協議会（東京） 大丸有エリアマネジメント協議会（東京） 梅田地区エリアマネジメント協議会（大阪） We Love 天神協議会（福岡）	一般社団法人竹芝エリアマネジメント（東京） 一般社団法人大丸有環境共生型まちづくり推進協会（東京） 一般社団法人グランフロント大阪TMO（大阪） We Love 天神まちづくり株式会社（福岡）

本エリアにおけるエリアマネジメント組織の取組内容案

- エリアマネジメント組織では、エリア内の「団体管理・調整業務」の他、「エリア維持管理業務」や「賑わい創出業務」の取組実施を想定しています。
- 「実証実験の事務局業務」もエリアマネジメント組織の取組内容として含まれる可能性があります。

#	エリアマネジメント組織の取組案	概要
1	エリア協議会の事務局対応	・まちづくりの方向性や具体施策を検討するエリア協議会に事務局として参加
2	エリア維持管理業務	・エリアの維持管理として、植栽管理、景観保全、清掃を実施
3	エリア広報業務	・広報誌作成、HPによるプロモーションの実施
4	賑わい創出業務	・エリア内の公共スペースや空き空間を活用して、イベントやプログラムを実施
5	団体管理・調整業務	・エリア内の活動や事業を進める各団体と調整を行い、まちづくりの方向性に沿った取組を推進 < 現想定連携団体 > ✓ エリア協議会 ✓ MICE・観光推進団体（大型MICE施設事業者等の主導を想定） ✓ 公有地活用事業者 ✓ 実証実験の取り纏め団体
6	エリア内フィールドの管理・貸出業務	・エリア内の関連団体が賑わい創出に資する取組を実施する場合等に貸出 ・実証実験の取り纏め団体と調整のうえ、エリア内フィールドの貸出調整を実施
7	収益事業	・エリア内の施設壁面やスペースへの広告掲示 ・イベント開催時の飲食提供・物販実施 ・イベント占用料の徴収 等
8	（実証実験の事務局業務）	※エリアマネジメント組織が実証実験を取り纏める場合のみ

民間事業者のエリアマネジメント関与方法

- 民間事業者のエリアマネジメントへの関与方法は、柔軟性を持った組織運営（及びエリアマネジメント）の実施が可能な「エリア協議会が主導設立するエリアマネジメント組織に参画する方法」とする。ただし、エリアマネジメントによる利益享受が可能なプレイヤーを確保する必要がある。

	採用案 エリアマネジメント組織への参画	エリアマネジメント組織からの業務委託	エリア協議会からの業務発注
イメージ			
概要	法人格を持つエリアマネジメント組織を設立し、エリアマネジメントの各種業務を実施する民間事業者が参画する方法	法人格を持つエリアマネジメント組織を設立し、エリアマネジメント組織から民間事業者にエリアマネジメントの各種業務を業務委託する方法	エリア協議会が民間事業者に業務発注を行い、民間事業者がエリアマネジメントの各種業務を実施する方法
民間事業者の関与度	【高】 理事や運営メンバーとして関与	【中】 運営には関与せず、業務を請け負う	【低】 契約範囲内の業務実施のみ
民間プレイヤー確保の難易度	【高】 エリアマネジメントによる利益享受が可能なプレイヤーを確保	【低】 業務委託のため、難易度は低い	【低】 業務委託のため、難易度は低い
設立コスト	【△】 法人設立費用・初期運営費用が必要	【×】 法人設立費用・業務委託費用が必要	— (組織設立なし)
運営コスト	【△】 収益事業や自主事業次第で収益補填可能	【×】 委託費用が継続的に発生	— (組織設立なし)
運営の専門スキル確保	【○】 経営管理・人材確保等、民間スキルを活用可能	【△】 協議会メンバーが中心に組織を運営	— (組織設立なし)
持続的な運営	【○】 自主財源確保等により、組織の持続性が高い	【△】 業務委託によるため、事業者コントロールが難しい	— (組織設立なし)
事業実施の柔軟性	【○】 自由度が高く民間ノウハウにより柔軟に実施が可能	【×】 民間事業者は委託範囲内での活動に制限	【×】 民間事業者は委託範囲内での活動に制限
総合評価	組織に参画するプレイヤーの確保が必要となるが、民間の 運営スキルの確保が可能であり、自主事業の財源確保を含め柔軟な事業実施が可能 なため 長期的なエリアの価値向上が図りやすい 。	業務委託で対応範囲が限定され民間プレイヤーの活動に制限がかかり、加えて組織が民間プレイヤーをコントロールする必要もあるため、長期的・継続的な実施には課題がある。	民間プレイヤーをコントロールするエリア協議会の負担が大きく、また業務委託で対応範囲が限定されるため、民間プレイヤーの活動に制限がかかる。

エリアマネジメント組織の参画プレーヤー（民間事業者）

- 本エリアの特徴を踏まえると、エリアマネジメント組織の形態は「複合型」や「住宅型」に近い形となることが想定され、エリアマネジメント組織の中核を担うメンバーとしてデベロッパーや地元団体の参画が必要となります。

エリアマネジメント組織の形態	エリアの特徴	エリアマネジメントの特徴	エリアマネジメント組織の構成メンバー		事例
			中核メンバー	その他メンバー	
大都市型 (都心・商業地区)	商業・オフィス・観光施設など大規模開発が行われているエリア	商業活性化、回遊性向上、ブランド価値向上	・デベロッパー	・不動産所有者 ・地域NPO法人 ・商工会議所 ・観光団体 ・大学	・一般社団法人大手町・丸の内・有楽町エリアマネジメント（東京都） ・一般社団法人御堂筋まちづくりネットワーク（大阪市）
地方市街地型 (再開発・駅前等)	<u>商業・住宅・交通等の様々な要素が複合化しているエリア</u>	再開発エリアの活性化、住みやすさ向上	・デベロッパー ・ <u>地元団体（自治会、商工会議所）</u>	・商業施設運営者 ・交通事業者 ・住民組織 ・地域NPO法人 ・広告会社	・一般社団法人二子玉川エリアマネジメント（世田谷区） ・札幌駅前通まちづくり株式会社（札幌市） ・柏の葉アーバンデザインセンター（柏市）
住宅型 (ニュータウン・マンション)	<u>住民が主体となっている住宅エリア</u>	住環境向上、安全管理、コミュニティ形成	・デベロッパー ・ <u>地元団体（地元管理組合、自治会）</u>	・地域NPO法人 ・交通事業者 ・エネルギー会社	・一般社団法人美園タウンマネジメント（さいたま市） ・一般社団法人まちにわびりが丘
観光型 (観光地・歴史地区)	観光資源や歴史・文化資源が多いエリア	観光促進、地域活性化、文化資源保護	・観光協会 ・地元団体	・地域NPO法人 ・商工会議所 ・文化財団 ・学術機関	・金沢まちづくり株式会社（金沢市） ・神戸ウォーターフロント開発株式会社（神戸市）
産業型 (オフィス街)	企業・研究機関を主体としたエリア	ビジネス環境の整備、人材誘致、イノベーション創出	・デベロッパー ・企業連携組織	・企業 ・研究機関 ・商工会議所 ・大学	・一般社団法人つくばまちなかデザイン（つくば市）

本エリアで想定される形態・中核メンバー

エリアマネジメント組織の組成タイミング

- エリアマネジメント組織の組成は、主導するエリア協議会の設立（開発事業の設計・整備段階）以降となり、加えて、大型MICE施設や土地開発が完了するまでにエリアの価値向上（MICE誘致・推進が行えるエリア構築）を推進する必要性があるため、開発事業の設計・整備段階とします。

	設立タイミング①	設立タイミング②	設立タイミング③	設立タイミング④
まちづくりフェーズ	まちづくりの企画・構想段階	開発事業の設計・整備段階	施設完成・運営開始段階	エリア運営時の課題発生段階
概要	都市開発の企画・構想のタイミングでエリアマネジメント組織を設立する方法	都市開発の設計開始のタイミングでエリアマネジメント組織を設立する方法	都市開発の施設完成のタイミングでエリアマネジメント組織を設立する方法	開発後の再開発のタイミングでエリアマネジメント組織を設立する方法
他事例	柏の葉アーバンデザインセンター（つくばEXの開通を機に開発ビジョンや方向性を初期段階から策定）	グランフロント大阪TMO（開発が進行中の段階で設立し、運営管理や施設調整を実施）	丸の内オフィス街エリアマネジメント（開発完了後、地域活性化やエリアの運営に力を入れるために設立）	六本木ヒルズアーバンデザインセンター（開発が進んだ後に再開発や施設のリノベーションの時期に設立）
一般的な設立タイミングの狙い	未開発地が多いエリア等、計画的・統一感のある都市づくりを行うために調整役として設立	開発の進行状況に合わせて、運営管理や地域活性化、インフラの整備を効率的に実施することが可能	開発完了後の施設運営と地域活性化を目指し、地域の魅力を高めることが狙い	エリアの運営・維持管理だけでなく既存施設の活用やリノベーションによる地域活性化が目的
本エリアにおける示唆	<u>エリア協議会の設立がされていないため、設立が困難</u>であり、また企画・構想段階ではエリアマネジメント組織の必要性（エリアマネジメント実施の必要性）も低い。	エリア協議会でのまちづくりに関する協議と合わせて、<u>大型MICE施設や土地開発が完了するまでに、エリアの価値向上を推進する必要があるため、当該タイミングでエリアマネジメント組織を設立することが有効である。</u>	施設完成のタイミングからエリアマネジメントの実務を実施するため、<u>エリアの魅力度が上がっていない場合、大型MICE施設の開業当初からエリア全体でMICE誘致・推進が十分に行えない可能性</u>がある。	<u>現段階で再開発は想定されていないため、対象外</u>とする。

2. エリアマネジメント実施体制等の検討

- (1) エリア協議会の体制検討
- (2) エリアマネジメント組織の体制検討
- (3) 組織構築スケジュール

組織構築スケジュール整理の前提条件

- 組織構築スケジュールの整理にあたり、当該スケジュールに影響を及ぼす各事項について、前提条件を設定のうえ整理を行っています。
- 時期が未定となっている大型MICE施設事業の再公募時期は令和8年からの再公募と設定し、複数パターンが考えられる公有地活用は「大型MICE施設事業から切り離しエリアマネジメント業務とセットとする場合」のスケジュールを整理しています。

組織構築スケジュールの整理にあたっては、当該スケジュールが大きく変わる恐れのある関連事業（大型MICE施設事業の再公募）や複数パターンが想定される関連事項（公有地活用の位置づけ）が存在するため、各事項について以下のとおり前提条件を設定のうえスケジュールを整理することとした。

大型MICE施設事業の再公募時期

< 設定にあたっての状況・背景 >

- 大型MICE施設事業は2024年10月公募において、入札不調となっており、県では事業条件の検証を行っている。
- 事業条件検証後の再公募が想定されているが、要件確定や民間事業者意向確認に時間を要することが想定され、再公募の時期は未定となっている。

【スケジュール整理における設定条件】

- 令和7年度年度に事業条件検証が完了するものと見込み、**令和8年からの事業の再公募開始を設定**する。
- 大型MICE施設事業の**公募資料作成から事業者選定までの期間は、前回公募で想定されていた期間として約2カ年を設定**する。

公有地活用の位置づけ

< 設定にあたっての状況・背景 >

- 大型MICE施設事業の前回公募において、任意提案として公有地活用事業が事業条件に組み込まれていた。
- エリアマネジメントの実施において、主要なプレーヤーとしてデベロッパーが想定されるが、先進事例調査や視察結果を踏まえるとデベロッパーのエリアマネジメント参画要因の一つとして、エリア内アセットの所有（及び開発）が条件となっていることが挙げられており、現エリアではアセットを所有する主要なデベロッパーが存在しない。

【スケジュール整理における設定条件】

- 公有地活用については、従来通り「**大型MICE施設事業に含む場合**」と「**大型MICE施設事業から切り離しエリアマネジメント業務とセットとする場合**」の**比較検討**を行う。
- スケジュールは、**比較検討により有力案となった「大型MICE施設事業から切り離しエリアマネジメント業務とセットとする場合」を想定し、整理**を行う。

公有地活用の枠組み検討の概要・背景

- エリア内の公有地は2024年6月公募において大型MICE施設事業に含まれていますが、エリアマネジメント事業と合わせて実施することも想定されるため、大型MICE施設事業に含まれるパターンとエリアマネジメント事業に含むパターンの比較を検討しています。

エリア内の公有地



< 活用可能なエリア >

名称	面積	概要
H1	約34,700㎡	✓ 大型MICE施設ゾーンに対し、幹線道路を挟んで隣接した広大な用地
H2	約22,700㎡	✓ 既存住宅がある街区に隣接した敷地 ✓ 整形な敷地となっており、利用しやすい形状
H3	約9,100㎡	✓ 既存住宅を囲むように立地する敷地 ✓ 雁行した不整形な計上
H3T	約11,400㎡	✓ 那覇市街地よりマリンタウンMICEエリアに向かう主要バイパスに面し、マリンタウンの玄関口に位置する
マリナー	約71,000㎡	✓ 県が所有・管理するマリナー ✓ 付属施設として、管理棟も含む
ビーチ	—	✓ 県が所有・管理するビーチ

【公有地活用の主体検討の経緯】

- ・ エリア内の公有地は、大型MICE施設事業の2024年6月公募において、概ねのエリア※が**民間収益施設の任意提案が求められている状況**となっている。（本事業公募は入札不調）
※H3-Tは特定事業による交通ターミナル、H1は民間収益事業として宿泊施設の整備指定
 - ・ エリアマネジメント事業では、デベロッパー企業がエリアマネジメント組織を担うプレーヤーとなることが想定されるが、**先進事例調査や視察結果を踏まえると、デベロッパー企業のエリアマネジメント参画要因としてエリア内のアセットを開発・所有していることが条件の1つ**として挙げられている。
- ↓
- ・ 大型MICE施設事業が再公募となることも踏まえ、**公有地活用・開発に関して、大型MICE施設事業の事業範囲から切り離し、公有地開発 + エリアマネジメントとして事業発注することも想定されるため、本業務項目にて公有地開発主体の比較検討を実施**した。
※なお公有地開発 + エリアマネジメント業務での事業発注の場合、活用可能な公有地エリア全てでの発注を想定

公有地活用の枠組み比較結果

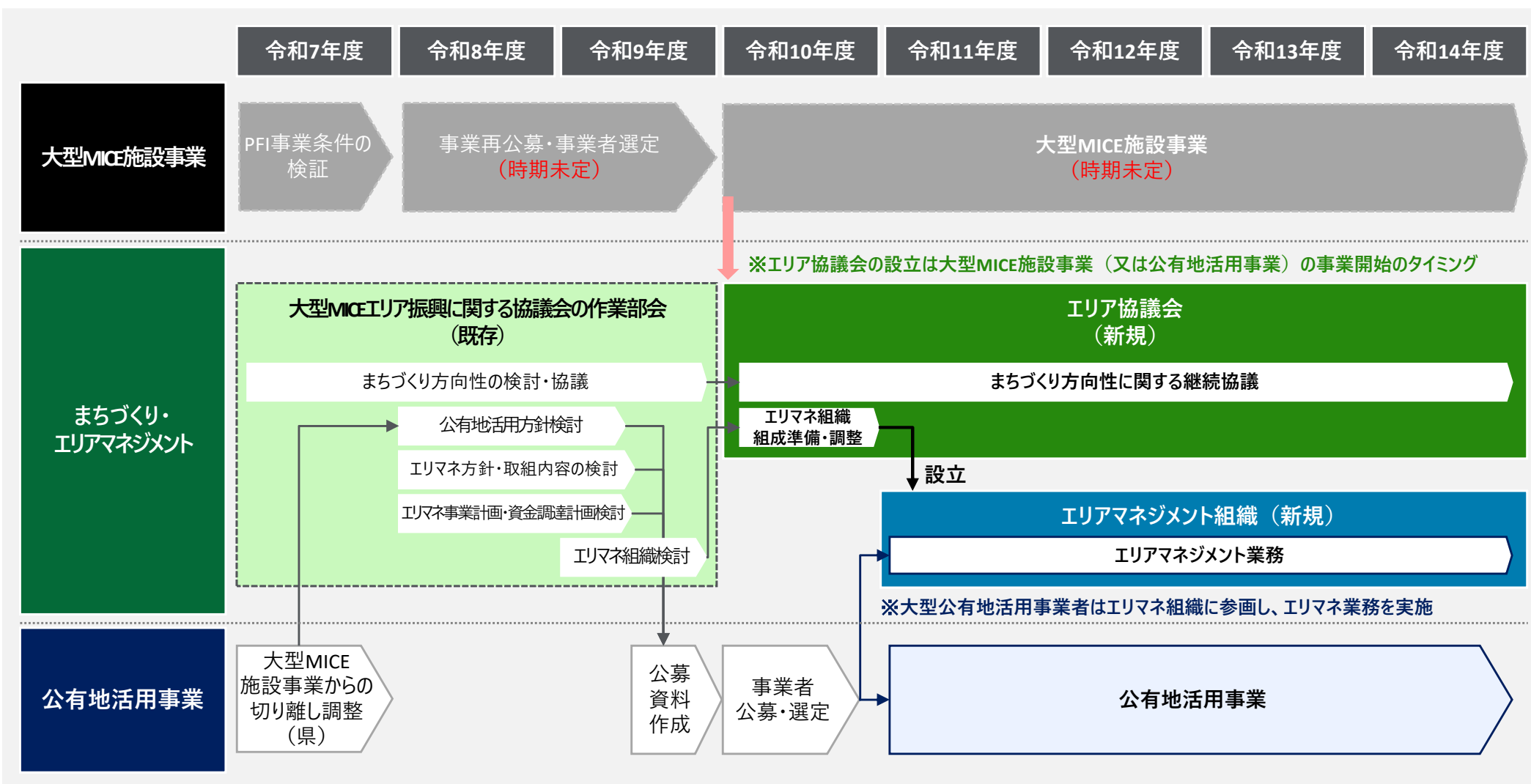
- 大型MICE施設事業に公有地を含む場合、大型MICE施設事業の開始が遅れた場合、エリアマネジメントの開始時期が遅くなることを踏まえ、公有地活用事業は大型MICE施設事業から切り離す案を有力案とします。
- 公有地活用事業とエリアマネジメント業務の実施をセットとすることで、エリアマネジメント実施事業者のインセンティブを図ります。

	大型MICE施設事業に公有地活用を含む案（従来案）	大型MICE施設事業から公有地活用を切り離す案（有力案）
イメージ	大型MICE施設事業 【特定事業】 MICE施設整備・運営 + 【任意提案】 公有地活用事業 ↑ 大型MICE施設事業者 エリアマネジメント組織 エリアマネジメント業務 ※組織参画＋業務実施 ↑ 他エリマネプレイヤー (地元団体想定)	大型MICE施設事業 【特定事業】 MICE施設整備・運営 ↑ 大型MICE施設事業者 エリアマネジメント組織 エリアマネジメント業務 ※組織参画＋業務実施 + 公有地活用事業 ↑ 公有地活用事業者
概要	大型MICE施設事業の第1回公募時の事業条件と同様に、大型MICE施設事業の任意提案として公有地活用事業を含める方法	大型MICE施設事業から公有地活用事業を切り離し、公有地活用事業とエリアマネジメント業務（組織参画）をセットで公有地活用事業者が実施する方法
スケジュール	【×】 大型MICE施設事業（及び公有地活用事業）の再公募時期が遅くなる場合、エリア協議会・エリアマネジメント組織の設立とともに、エリアマネジメントの実施が後ろ倒しとなる。	【○】 大型MICE施設事業の再公募時期が遅くなった場合でも、公有地活用事業を進めることができ、エリアマネジメントの開始が可能となる。（早期のエリア構築が可能）
開発事業者のコントロール	【○】 大型MICE施設事業と公有地活用事業を行う開発事業者が同一となるため、統一したまちづくりの思想での開発が行いやすい。	【△】 大型MICE施設事業と公有地活用事業を行う開発事業者が別事業者となるため、統一したまちづくりの思想での開発となるよう、エリア協議会及びエリアマネジメント組織での調整が必要となる。
エリマネプレイヤーの確保	【△】 エリマネ業務実施の主要候補プレイヤーであるデベロッパーに対して、エリマネ実施のインセンティブ（エリア内のアセット所有における副次効果）が働かず、参画意欲が低下する可能性が高い。	【○】 公有地活用事業において、公有地活用事業者がエリア内にアセットを所有するため、エリマネ実施のインセンティブ（エリア内の所有アセットへの副次効果）が働き、参画意欲を高められる。

組織構築スケジュール案（有力案の場合）

- 大型MICE施設事業から公有地活用事業を切り離す場合、エリア協議会の設立は最短で令和10年度、エリアマネジメント組織の組成は令和10年度途中となります。
- 大型MICE施設事業の再公募時期が後ろ倒しになった場合、エリア協議会の設立は公有地活用事業の開始時期の令和10年度途中となります。

□ : 協議会、組織 ▷ : タスク・プロセス



まちづくり推進の全体体制案（有力案の場合）

- まちづくりの推進体制として、大型MICE施設事業（又は公有地活用事業）の事業開始前後での体制を整理しています。
- エリア協議会及びエリアマネジメント組織は、大型MICE施設事業（又は公有地活用事業）の事業開始以降での設立・組成とします。

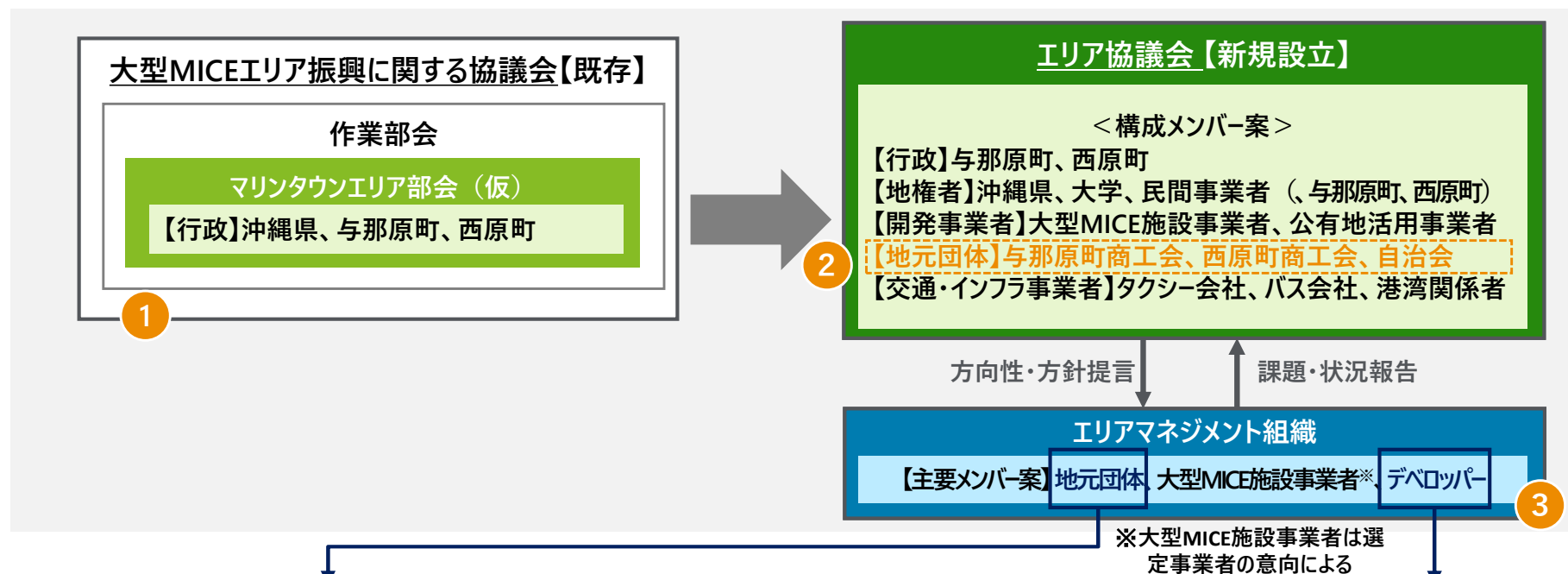
まちづくり推進の全体体制案		
フェーズ	フェーズ1	フェーズ2
イメージ図	大型MICEエリア振興に関する協議会【既存】 作業部会 マリンタウンエリア部会（仮） 【行政】沖縄県、与那原町、西原町 開発事業開始前のため、 エリアマネジメントは未実施	エリア協議会【新規設立】 <構成メンバー案※> 【行政】与那原町、西原町 【地権者】沖縄県、大学、民間事業者（、与那原町、西原町） 【開発事業者】大型MICE施設事業者、公有地活用事業者 【地元団体】与那原町商工会、西原町商工会、自治会 【交通・インフラ事業者】タクシー会社、バス会社、港湾関係者 ※想定する全プレーヤーを整理しているため、各団体との調整等を踏まえ絞り込まれる可能性あり 方向性・方針提言 課題・状況報告 エリアマネジメント組織 【主要メンバー案】地元団体、大型MICE施設事業者、デベロッパー 連携・調整 MICE・観光推進団体 実証実験事務局 他団体
概要	【エリア協議会】 - エリア協議会は大型MICE施設事業（又は公有地活用事業）の事業開始段階での設立となるため、既存協議会の作業部会に“マリンタウンエリア部会（仮）”を設置し、沖縄県、与那原町、西原町でまちづくりの協議・検討を実施 【エリアマネジメント組織】 - 開発事業開始前の段階であるため、エリアマネジメントは実施しない	【エリア協議会】 - 大型MICE施設事業（又は公有地活用事業）の事業開始段階でエリア協議会を新設し、行政の他、地権者や開発事業者、地元団体等のメンバーによりまちづくりの協議・検討を実施 【エリアマネジメント組織】 - 公有地活用事業の事業開始の段階で、エリアマネジメント組織を組成し、デベロッパーや地元団体を主要プレーヤーとし、エリアマネジメントを実施

エリアマネジメント組織のプレーヤー確保方策

■ エリアマネジメント組織の主要メンバーと想定される地元団体とデベロッパーの参画を推進するため、推進方策を検討しています。

【本エリアにおけるエリアマネジメント組織の理想的な流れ】

行政がまちづくりの検討及びエリア協議会の設立を主導しつつ、エリア協議会での議論を踏まえ、地元団体のエリアマネジメント組織推進を促しつつ、最終的に開発事業者がエリアマネジメント組織に参画し、必要プレーヤーにてエリアマネジメント組織を組成する。



地元団体の参画推進に向けた方策

1 意見交換機会の創出による関心度合向上

- 作業部会で検討するまちづくりの方向性等について、セミナーやワークショップ等、オープンな意見交換の場を提供し、地元団体のまちづくりへの興味・関心を増加

2 協議会への地元団体の巻き込み

- 地権者等を踏まえ、まちづくりの方向性を議論する協議会への巻き込みを図ることにより、地元団体の主体的な関与を推進

デベロッパーの参画推進に向けた方策

3 アセット所有のインセンティブによる参画推進

- デベロッパーのエリアマネジメント実施要因となっているエリア内のアセット所有を実現するため、公有地活用事業とエリアマネジメント業務の実施をセットとすることでエリアマネジメント組織への参画を促進
- エリアマネジメント業務実施における条件・要件等は、候補事業者と事前対話のうえ調整が必要

3. マリントウンMICEエリアの魅力向上に資する 技術・サービスの実装に向けた検討

3. マリントOWNMICEエリアの魅力向上に資する 技術・サービスの実装に向けた検討

- (1) 実証実験における重点領域の設定
- (2) 想定される技術・サービスの整理
- (3) 県・国の支援内容整理

実証実験の重点領域の設定案 (1/3)

- 想定される技術・サービスの整理にあたり、実証実験の重点領域を設定しています。
- 実証実験の重点領域は、上位計画を参照して県における各産業の位置づけや産業の重要性、課題に関する記述を整理のうえ、本エリアのまちづくりにおいて重要性が相対的に高いと考えられる産業を絞り込んだうえで、実証実験における各産業の優先度を比較分析しています。

①上位計画における各産業の評価整理

- ・ 県の産業に関連する上位計画（下記）における、各産業についての評価（重要性及び課題）を抽出します。

▼参照した上位計画一覧

作成	公表年	主産業	計画名
沖縄県	R33	総合	東海岸サンライズベルト構想
沖縄県	R45	総合	新・沖縄21世紀ビジョン基本計画/実施計画
沖縄県	R5.10	総合	令和6年度 重点テーマ
国	R38	総合	沖縄振興審議会総合部会「沖縄振興の在り方」
西原町	H283	総合	西原町人口ビジョン まち・ひと・しごと創生総合計画
与那原町	R64	総合	第5次与那原町総合計画
沖縄県	H303	建設	沖縄県建設産業ビジョン2018
沖縄県	R4.10	交通・物流	沖縄県総合交通体系基本計画
沖縄県	R4.12	農林水産	新・沖縄21世紀農林水産業振興計画
沖縄県	R43	環境・再エネ	沖縄県クリーンエネルギー・イニシアティブ
沖縄県	R43	文化・スポーツ	第2期沖縄県スポーツ推進計画
沖縄県	R43	文化・スポーツ	第9次沖縄県伝統工芸産業振興計画
沖縄県	R43	農林水産	第2次沖縄県6次産業化推進基本方針
沖縄県	R45	観光	第6次沖縄県観光振興基本計画
沖縄県	R4.7	情報通信	おきなわSmart産業ビジョン
沖縄県	R4.7	健康・医療	バイオ関連産業振興計画
沖縄県	R4.8	情報通信	情報通信産業振興計画
沖縄県	R5.4	製造	沖縄県ものづくり振興計画
沖縄県	R6.2	総合	沖縄県DX推進計画
沖縄県	R6.3	農林水産	第5次沖縄県地産地消推進計画

②重点領域・分野抽出

- ・ 実証実験において重点的に取り組むべきと考えられる産業を、下記基準に基づいて抽出します。

【一次抽出】MICEエリアにおける産業の重要性

①で整理した上位計画における各産業の重要性や本エリアのまちづくりの方向性を考慮し、各産業の重要性をMICEエリアの文脈に落とし込んで評価します。

重要性が低い産業

重要性が高い産業

選定可能性
無し

【二次抽出】実証事業との連動性

各産業における新規事業シーズや実証事業の実現可能性を評価します。



【参考】地域課題との関連性

MICEエリアが抱える社会・経済的な課題と各産業の関連性を評価します。

実証実験の重点領域の設定案（2/3）

- 各産業について、産業としての重要性や産業が抱える課題に関する記述を各種上位計画から抽出しています。
- 各評価を基に、各産業を「リーディング産業＝県経済をけん引する産業」、「ポテンシャル産業＝今後の発展が期待される産業」、「課題感のある産業＝一定の重要性はあるが伸び悩んでいる産業」の3つに大きく分類しています。

産業	産業の重要性	産業の課題
観光	➢ 多様な観光資源を有する<u>県にとって強み</u>となる産業。 ➢ 域内外の人・情報・モノの交流を促進することで<u>他産業や域内経済全体に高い波及効果</u>をもたらすため、従前から重点的に振興。	➢ 一人当たり消費額及び平均滞在日数が伸び悩んでいるため、<u>付加価値の高い観光商品の造成</u>が求められている。 ➢ 観光客が夏季に集中するため、<u>観光客の平準化</u>も課題。
情報通信	➢ <u>他産業のDX化の牽引役</u>ともなることから、<u>県経済全体の成長にも貢献</u>する産業として重視。	➢ コールセンター等の<u>労働集約型企業が多く労働生産性が低い</u>ため、<u>付加価値が高いビジネス</u>の創出が求められている。
物流	➢ 立地特性や大規模な港湾の存在から<u>県が強みを有する産業</u>。 ➢ <u>高付加価値製品の製造事業者</u>誘致や<u>航空関連産業クラスター</u>の形成が特に近年目指されている。	➢ 一定の企業集積がみられる一方、<u>産業用地の不足</u>が課題であり、用地整備に向けた計画性のある取組が必要とされている。
環境・再エネ	➢ <u>海洋資源が豊かな県</u>は再エネ導入ポテンシャルが高いと考えられている。 ➢ 現状県は地理的制約から<u>エネルギーの多くを化石燃料に依存</u>しており、早急に再エネを導入することが求められる。	➢ 陸上/洋上風力については審査基準や実用性の問題から導入が進まず。ポテンシャルが大きい波力等の海洋再生エネルギーも実証段階にあり、<u>県特性に適したグリーンエネルギーの研究開発</u>が必要。
文化・スポーツ	➢ <u>他産業への波及効果や交流人口増加が期待</u>できる産業であるとともに、温暖な気候や独自の文化等が優位性となるため、重要。	➢ <u>「スポーツアイランド沖縄」の形成</u>を目指すとともに、MICE関連事業者とも連携して<u>eスポーツの活用</u>も目指される。
健康・医療	➢ 県は<u>健康・長寿の食品や食文化、気候について優位性</u>を有している。 ➢ 知的財産等を活かした<u>高付加価値の産業</u>であり、県民給与水準の向上にも寄与すると考えられるため、重点的に振興。	➢ 更なる産業の拡大のためには、<u>効能等のエビデンスを実証</u>するとともに<u>観光客に向けたプロモーション</u>に取り組む必要がある。 ➢ 一方、理系高度人材の流出や開発コストの高さが課題。
農林水産	➢ <u>離島・過疎地域における基幹産業</u>であるとともに、国土の保全等の多面的機能といった役割も果たす重要産業。	➢ 収益性の低下やそれに関連した後継者不足等の課題が顕在化しており、<u>農商工が連携した6次産業化や育てる漁業</u>の促進が必要。
製造	➢ 県の<u>製造業比率は他地域と比較して低い</u>。一般的に<u>付加価値が高く「稼げる産業」である製造業</u>の振興は県経済全体にとって重要。	➢ 島嶼という立地特性上、<u>工業化が構造的に困難</u>であることに加え、<u>人材不足やコストの高騰</u>が追い打ちをかけている。
建設	➢ 特に建設業は県の<u>基幹産業の一つであり、雇用の受け皿</u>となっているとともに、社会資本維持や災害時対応といった役割も有する。	➢ 労働生産性の低さ、人材不足、中小零細企業の多さといった課題を構造的に抱えており、<u>技術力の強化による産業構造の変容</u>が必要。
交通	➢ 島嶼県という地理的特性上、<u>交通については構造的な問題</u>があるため、重点的に取り組む必要のある分野。	➢ 自動車依存度が高く、レンタカー利用の増加によっても慢性的な交通渋滞が発生しているため、<u>多様なモビリティの利用への転換</u>が必要。 ➢ <u>MaaSやCASE、ドローン物流</u>による地域づくりが求められている。

リーディング産業

ポテンシャル産業

課題感のある産業

実証実験の重点領域の設定案 (3/3)

■ 重点領域・分野は本エリアにおける産業の重要性及び実証実験との連動性をベースに整理しています。

 ：選定した重点領域・分野案

産業分類		一次抽出指標案 本エリアにおける産業の重要性	二次抽出指標案 実証実験との連動性	参考指標 地域課題との関連性
リーディング産業	観光	◎ 上位計画におけるマリントウンMICEエリアに期待される役割としても“観光”資源の活用が謳われている。	○ 実証事業が可能な領域と想定される。(観光AR、VR等)	○ 長期滞在型観光コンテンツ創出の創出や観光需要の創出等の地域課題あり
	IT・デジタル	◎ 上位計画におけるエリア形成の方針（及びエリアマネジメントの方針）として、デジタル技術によるエリア価値向上が目指されている。	○ 実証事業が可能な領域と想定される。(5G、デジタルツイン、ライブコマース等)	△ 特筆した地域課題はなし
	物流	△ 中城湾港に面しているが、与那原マリーナは国際交流拠点としての活用が想定され物流における重要性は低いと考えられる。		
ポテンシャル産業	環境・再エネ	◎ 上位計画（まちづくりビジョン）の基本方針にて、拠点性を有するエリアとして環境への配慮が謳われている。	○ 実証事業が可能な領域と想定される。(VPP、エネマネ、PVステーション等)	△ 特筆した地域課題はなし
	文化・スポーツ	○ 西原町・与那原町ではスポーツツーリズム誘致の動きがみられ、連携・推進が必要と考えられる。	△ 実証事業として実施が難しい領域と想定される。	○ マリントウン地区にてスポーツツーリズム関連施設の誘致を進めている。
	健康・医療	○ 上位計画（まちづくりビジョン）のMICEエリアにおける魅力的な観光コンテンツの一つとなりうる。	○ 実証事業が可能な領域と想定される。(E-コンサル、医療MaaS、遠隔医療等)	△ 特筆した地域課題はなし
課題感のある産業	農林水産	△ 上位計画での該当産業への言及はなく、かつMICE施設との関連性が見込みにくいと考えられる。		
	製造	△ 上位計画での該当産業への言及はなく、かつMICE施設との関連性が見込みにくいと考えられる。		
	建設	△ 上位計画での該当産業への言及はなく、かつMICE施設との関連性が見込みにくいと考えられる。		
	交通	◎ 上位計画（まちづくりビジョン）の基本方針にて、エリア内外の移動や交通ネットワーク形成が謳われている。	○ 実証事業が可能な領域と想定される。(オンデマンド交通、カーシェア、シェア型モビリティ、MaaS連携等)	○ アクセス手段の確保やMICE整備後の市内交通の渋滞など一定の課題あり

3. マリントウンMICEエリアの魅力向上に資する 技術・サービスの実装に向けた検討

- (1) 実証実験における重点領域の設定
- (2) 想定される技術・サービスの整理
- (3) 県・国の支援内容整理

3. マリントウンMICEエリアの魅力向上に資する技術・サービスの実装に向けた検討 - (2) 想定される技術・サービスの整理

エリアでの活用が想定される技術・サービス

■ マリントウンMICEエリアで活用が想定される、先進技術・サービスについて事例調査を行っています。

#	分野	技術・サービス	区分	技術・サービス概要	期待される効果
1	IT・デジタル	オープンロミング	エリア全体	都度接続が不要で安全性が担保されたWi-Fiサービス	海外を含む多くの来場者が見込まれる中、オープンロミングの導入により来場者に対して安全で、円滑な通信環境を提供する。
2	IT・デジタル	インタラクティブサイネージ	エリア全体	対話型、双方向のデジタルサイネージとして、タッチパネルやAI・ARを利用してユーザーに合わせた動きを展開	利用者を惹きつけ利用者満足度向上・増加に繋がり、広告効果拡大による広告収入の増加等も見込める。
3	IT・デジタル	顔認証による入場管理	施設関連	顔画像を事前登録することにより、スマートフォンやカードを持ち歩くことなくスムーズに入場が可能。	セキュリティの向上や多数のイベント参加者が見込まれるイベントの円滑な受付が見込める。
4	IT・デジタル	無人販売	施設関連	通信・デジタル技術を活用した無人販売・自動陳列	全国的に人手不足が課題となる中、エリア内での物販・飲食需要の拡大に対してより少ない人数で対応が可能。
5	IT・デジタル	キャッシュレス決済（デジタルウォレットアプリ）	MICE関連	キャッシュレス決済機能の他に、関連イベントへの参加で、ポイントが付与されるデジタルウォレットアプリ	利用者はスマホ1台で開催地移動や買い物の支払いが完結するほか、イベント主催者、事業者はポイント付与等を通じて利用者をエリア内様々なサービス・商品へ利用者を誘導可能。
6	IT・デジタル	VRを活用した施設視察	MICE関連	VRを活用した遠隔からのバーチャル施設視察	イベントプランナーは実際に現地に足を運ぶことなく、開催地の選定を行うことが可能になる。
7	IT・デジタル	ARによるライブホログラム	MICE関連	遠隔参加者がホログラムやアバターロボで会議に参加	講演者がまるで目の前にいるかのような臨場感を演出することが可能。
8	観光	手ぶら観光サービス	エリア全体	顔認証技術と周遊eチケットを融合した「手ぶら観光サービス」	観光施設や交通機関をシームレスに利用でき、非接触で安心・安全な観光体験が提供可能となる。
9	観光	観光型MaaS	エリア全体	スマートフォンの専用アプリで交通機関や観光施設のデジタルフリーパスを購入・利用できる観光型のMaaS	観光魅力の発信や公共交通の利用促進、デジタル活用による省力化が可能となる。
10	観光	操船支援システムを活用したマリフレジャー	特定エリア	風や潮流による影響をコンピューターで判断し、ヨットの離着岸、アンカリング等を支援	難易度が高い操船の負担が軽減されることで、安全を確保しつつ、より多くの利用者がマリナクティビティを体験可能となる。
11	観光	スマート観光望遠鏡	特定エリア	光学ズーム、スマートフォンへの画像ダウンロード、AIによる風景説明等の最新の技術を搭載した観光支援望遠鏡	観光地の魅力向上に加え、訪問者の体験価値を向上する。
12	交通	自動運転	エリア全体	運転者がいない無人の自動運転にて利用者の移動を支援	エリア内外の移動の円滑化や、免許を持たない外国人利用者に対して快適な移動手段を提供可能となる。
13	交通	オンデマンド交通	エリア全体	利用者のニーズに応じ、柔軟なルート設定が可能な相乗りサービス	利用者の移動の円滑化や相乗りによりエリア内の自家用車（レンタカー）の利用の抑制が見込まれ、環境負荷の低減にもつながる。
14	交通	EV車両・充電スポットの整備	エリア全体	温室効果ガスを排出しない電気自動車の導入と付随する関連施設の整備	環境負荷が少ないEV車両をエリア内外の移動に活用することで、環境負荷の軽減が図られる。
15	交通	AI交通量予測	エリア全体	AIを活用した交通量（渋滞）予測	AIを活用した交通量の予測や利用者の誘導を行うことで、エリア利用者・地域住民双方に安全で快適な移動環境を提供する。
16	エネルギー	潮力発電	エリア全体	位差を利用してタービンを回すことで発電する再生可能エネルギー	出力が安定した再生可能エネルギーとして、脱炭素社会へ貢献可能。

エリアでの活用が想定される技術・サービス (IT・デジタル)

- マリントウンMICEエリアで活用が想定される先進技術・サービスについて整理しています。
- IT・デジタル分野では、オープンローミングやインタラクティブサイネージの他、顔認証を用いた入場管理や無人販売がトレンドとなってきました。

オープンローミング

【概要】都度接続が不要で安全性が担保されたWi-Fiサービス。

【期待される効果】海外を含む多くの来場者が見込まれる中、オープンローミングの導入により来場者に対して安全で、円滑な通信環境を提供する。

【活用事例】沖縄こどもの国、東京都

(イメージ図)

インタラクティブサイネージ (デジタルサイネージ)

【概要】対話型、双方向のデジタルサイネージとして、タッチパネルやAI・ARを利用してユーザーに合わせた動きを展開。

【期待される効果】利用者を惹きつけ利用者満足度向上・増加に繋がり、広告効果拡大による広告収入の増加等も見込める。

【活用事例】GU、ららぽーと等

(イメージ図)

顔認証による入場管理

【概要】顔画像を事前登録することにより、スマートフォンやカードを持ち歩くことなくスムーズに入場が可能。

【期待される効果】セキュリティ向上や多数のイベント参加者が見込まれるイベントの円滑な受付が見込める。

【活用事例】大阪関西万博 (予定)

(イメージ図)

無人販売

【概要】通信・デジタル技術を活用した無人販売として、事前に登録した生体認証により、店舗側ではカメラとセンサーの読み取りで自動的に決済がされる店舗。

【期待される効果】エリア内での物販・飲食需要の拡大に対して少ない人員対応が可能。

【活用事例】Amazon Go (アメリカ)、Zippin (アメリカ)、BingoBox (中国)

(イメージ図)

エリアでの活用が想定される技術・サービス (IT・デジタル、エネルギー)

- マリントOWN MICEエリアで活用が想定される先進技術・サービスについて整理しています。
- IT・デジタル分野では、MICE施設関連の取組でMICEカード導入やVRを活用した施設視察が行われています。
- エネルギー分野では、与那原町で潮力発電の実証実験が計画されています。

キャッシュレス決済 (デジタルウォレットアプリ)

【概要】キャッシュレス決済機能の他に、関連イベントへの参加で、ポイントが付与されるデジタルウォレットアプリ

【期待される効果】 利用者はスマホ1台で開催地移動や買い物の支払いが完結するほか、イベント主催者、事業者はポイント付与等を通じて利用者をエリア内様々なサービス・商品へ利用者を誘導可能。

【活用事例】 ソウルMICE (韓国)、大阪・関西万博 (予定)

(イメージ図)

VR (仮想現実) を活用した施設視察

【概要】VRを活用した遠隔からのバーチャル施設視察。

【期待される効果】 イベントプランナーは実際に現地に足を運ぶことなく、開催地の選定を行うことが可能になる。

【活用事例】 多様なMICEイベント (米国)

(イメージ図)

ARによるライブホログラム

【概要】遠隔参加者がホログラムやアバターロボで会議に参加。

【期待される効果】 講演者がまるで目の前にいるかのような臨場感を演出。

【活用事例】 愛知県 (実証)、展示会Computex (台湾)

(イメージ図)

潮力発電

【概要】潮位差を利用してタービンを回すことで発電する再生可能エネルギー

【期待される効果】 出力が安定した再生可能エネルギーとして、脱炭素社会へ貢献可能。

【導入事例】 沖縄県与那原町

(イメージ図)

エリアでの活用が想定される技術・サービス（観光）

- マリントウンMICEエリアで活用が想定される先進技術・サービスについて整理しています。
- 観光分野では、手ぶら観光サービスや操船支援システムを利用したマリンレジャー、スマート観光望遠鏡、観光型Maasの取組が行われています。

手ぶら観光サービス

【概要】顔認証技術と周遊eチケットを融合した「手ぶら観光サービス」

【期待される効果】観光施設や交通機関をシームレスに利用でき、非接触で安心・安全な観光体験が提供可能となる。

【活用事例】富士五湖周辺

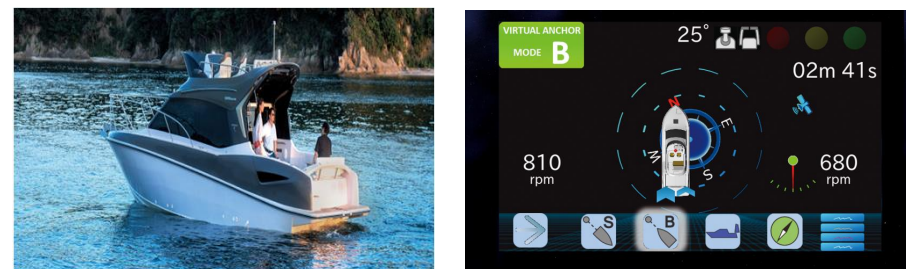


操船支援システムを活用したマリンレジャー

【概要】風や潮流による影響をコンピューターで判断し、ヨットの離着岸、アンカリング等を支援

【期待される効果】難易度が高い操船の負担が軽減されることで、安全を確保しつつ、より多くの利用者がマリンアクティビティを体験可能となる。

【活用事例】トヨタマリン（企業）



スマート観光望遠鏡

【概要】40倍光学ズーム、スマートフォンへの画像ダウンロード、AIによる風景説明等の最新の技術を搭載した観光支援望遠鏡

【期待される効果】観光地の魅力向上、訪問者の体験価値を向上する。

【導入事例】HANEDA INNOVATION CITY、佐渡市



観光型Maas

【概要】スマートフォンの専用アプリで交通機関や観光施設のデジタルフリーパスを購入・利用できる観光型のMaas。

【期待される効果】観光魅力の発信や公共交通の利用促進、デジタル活用による省力化が可能となる。

【導入事例】伊豆市（伊豆navi）、会津若松市、南予市、射水市



エリアでの活用が想定される技術・サービス（交通）

- マリントウンMICEエリアで活用が想定される先進技術・サービスについて整理しています。
- 交通分野では、自動運転によるエリア内外の移動の円滑化を中心に、環境にも配慮した技術・サービスの導入が見込まれます。

自動運転

【概要】運転者がいない無人の自動運転にて利用者の移動を支援

【期待される効果】エリア内外の移動の円滑化や、免許を持たない外国人利用者に対して快適な移動手段を提供可能となる。

【活用事例】沖縄県北谷町、沖縄県南城市



(イメージ図)

オンデマンド交通

【概要】利用者のニーズに応じ、柔軟なルート設定が可能な相乗りサービス

【期待される効果】利用者の移動の円滑化や相乗りによりエリア内の自家用車（レンタカー）の利用の抑制が見込まれ、環境負荷の低減にもつながる。車内にデジタル広告を設置する等、アフターMICEでの飲食店への誘引等も見込める。

【活用事例】沖縄県南風原町



EV（電気自動車）車両・充電スポットの整備

【概要】温室効果ガスを排出しない電気自動車の導入と付随する関連施設の整備

【期待される効果】環境負荷が少ないEV車両をエリア内外の移動に活用することで、環境負荷の軽減が図られる。

【活用事例】沖縄県うるま市、沖縄県久米島町



(イメージ図)

交通量（渋滞）予測

【概要】AIを活用した交通量（渋滞）予測

【期待される効果】AIを活用した交通量の予測や利用者の誘導を行うことで、エリア利用者・地域住民双方に安全で快適な移動環境を提供する。

【導入事例】東京湾アクアライン、三重県伊勢市



3. マリントウンMICEエリアの魅力向上に資する 技術・サービスの実装に向けた検討

- (1) 実証実験における重点領域の設定
- (2) 想定される技術・サービスの整理
- (3) 県・国の支援内容整理

沖縄県で活用できるスタートアップ・実証事業等に対するサポートメニュー (1/2)

- 沖縄県には、エリアマネジメントの重点領域としている環境・再エネ、情報通信、観光及び交通だけでなく、中小企業やスタートアップを支援するサポートメニューが多く存在しています。

※以下は令和6年度時点における補助事業であり、エリアマネジメント取組開始後に利用できるメニューとは限らない点に留意。

#	主体	分野	事業名	概要	対象事業者	支援内容	補助率
1	県	全般	オープンイノベーション創出支援事業	県内ホスト企業等が、県内外パートナー企業等と協働・共創し、 <u>オープンイノベーションによる革新的なビジネス・サービス</u> を創出する取組を支援	県内事業者	補助金、サービス提供	最大1/2 上限：1,000千円
2	県	全般	沖縄県産業振興基金事業 (戦略的産業育成支援事業)	付加価値の高いビジネスモデルの創出等を推進する戦略的産業（ <u>情報通信産業、観光リゾート産業、国際物流機能を活用した臨空・臨港型産業等</u> ）及び <u>DX、GXの推進や社会課題解決を目的としたソーシャルビジネス</u> を育成・支援	県内事業者	補助金	最大3/4
3	県	全般	沖縄県産業振興基金事業 (地域産業連携支援事業)	産業分類の異なる複数の事業者団体等で構成する連携体が行う、 <u>地域産業の活性化・高度化に寄与すると認められる研究開発事業又は経済循環</u> に資する事業を支援	県内事業者	補助金	最大3/4
4	県	全般	沖縄県産業振興基金事業 (地域産業支援事業)	<u>地域特性を生かした地域産業の活性化・高度化に大きく寄与すると認められる新技術、新製品</u> の実用化に向けた研究開発及び研究成果を活用した新規ビジネスの創出事業等を支援	県内事業者	補助金	最大2/3
5	県	環境・再エネ	沖縄県産業振興基金事業 (エネルギー基盤安定整備事業)	本県における <u>クリーンエネルギーの利活用、エネルギー供給の不利性低減及びエネルギー基盤安定化</u> を支援	県内事業者	補助金	最大2/3 上限：30,000千円
6	県	環境・再エネ	次世代エネルギー利活用促進事業	民間事業者による <u>水素やアンモニア等の製造、輸送・貯蔵、発電利用</u> に向けた取組を支援	県内事業者	補助金	最大2/3 上限：8,000千円
7	県	情報通信	沖縄DX促進支援事業	県内産業のDXの加速化を図り、全産業の稼ぐ力向上を図ることを目的に、 <u>県内企業のDXに向けた取組</u> に対して計画から実施まで一貫した伴走型支援を実施	県内事業者または県内団体	補助金、サービス提供	9/10 上限：10,000千円
8	県	情報通信	ICTビジネス高度化支援事業	県内IT事業者が有する <u>デジタル技術</u> を新ビジネスに活用する際に必要な技術的課題の抽出や事業化に向けたパートナー企業との提携等によるビジネスプランの構築・検証に対する費用を補助	県内情報通信関連企業	補助金	最大8/10 上限：3,000千円
9	県	情報通信	小規模事業者等デジタル化支援事業	生産性の向上に資する <u>ソフトウェア、サービス等の導入や、ITツールの導入・活用支援</u> に要する経費の一部を補助	県内中小企業者	補助金、サービス提供	最大3/4 上限1,000千円
10	県	情報通信	データ活用プラットフォーム構築事業	オープンデータを収集・公開する「 <u>沖縄オープンデータプラットフォーム</u> 」を整備・運用するとともに、データ利活用の普及啓発や、企業におけるデータのオープン化等にかかる取組を支援	県内事業者等	サービス提供	－
11	県	情報通信	情報通信関連企業等誘致事業	県内情報通信産業の集積・高度化を牽引する企業や、県内産業のDX加速化に寄与する企業等を誘致するため、 <u>県内に立地を検討する企業に対して様々なサポート</u> を実施	国内外の情報通信関連企業等	サービス提供	－
12	県	観光	観光事業者労働生産性向上支援事業補助事業	<u>観光事業者の生産性向上に資する取組</u> を支援することにより、観光業界の持続的発展に繋がる人材の確保・定着を図ることを目的に、必要経費を一部補助	県内観光事業者	補助金	2/3 上限：10,000千円
13	県	観光	沖縄県観光事業者収益力向上サポート事業	観光事業者が人材不足を補うために実施する <u>設備投資やシステム構築などの省人化・省力化に向けた取組</u> を支援	県内観光事業者	補助金	2/3 上限：8,500千円
14	県	観光	サステナブルツーリズム推進事業補助金	沖縄県内の観光協会及びDMO、観光関連事業者等が行う <u>サステナブルツーリズム推進及び観光諸課題解決</u> に資することを目的に、必要経費を一部補助	県内の観光協会、協議会等	補助金	2/3 上限：2,000千円

沖縄県で活用できるスタートアップ・実証事業等に対するサポートメニュー (2/2)

- 沖縄県には、エリアマネジメントの重点領域としている環境・再エネ、情報通信、観光及び交通だけでなく、中小企業やスタートアップを支援するサポートメニューが多く存在しています。

※以下は令和6年度時点における補助事業であり、エリアマネジメント取組開始後に利用できるメニューとは限らない点に留意。

#	主体	分野	事業名	概要	対象事業者	支援内容	補助率
15	県	交通	交通事業者運転手等（整備士・運行管理者含む）確保支援事業	人材が確保できず、県民のライフラインである交通の確保・維持が更に厳しい状況となっていることから、 <u>交通事業者の人材確保の取り組み</u> を支援	県内交通事業者、協会	補助金	最大8/10 上限：4,000千円
16	県	交通	EVバス導入によるGX推進事業補助金	県内でEVバスを導入する事業者を支援するため、環境省事業（脱炭素成長型経済構造移行推進対策費補助金事業）の <u>EVバス関連補助金への上乗せ</u> という形で補助金を交付	環境省事業の対象県内事業者	補助金	EVバス1/6 EVバス充電設備1/2
17	県	実証実験	テストベッド実証支援事業	革新的なデジタル技術・サービスを持つ沖縄県内外の企業等による <u>沖縄県内での実証実験の実施</u> に対し、経費の一部を補助	県内外の事業者	補助金	1/2 上限：10,000千円
18	県	実証実験	実証実験サポート事業	沖縄県内における実証実験の取組に対し、 <u>相談対応や公共施設等の実証実験フィールドの提供・斡旋、県内企業・研究機関等とのマッチング等</u> を支援	県内外の事業者	サービス提供	－
19	県	中小企業	稼ぐ企業連携支援事業	県内中小企業等が取り組む、 <u>新たな商品やビジネスモデルの開発、県外市場への販路拡大、経営合理化などのプロジェクト</u> に対し、公社のハンズオン支援、プロジェクトに要する費用の一部を補助	県内中小企業主体の企業連携体	補助金、サービス提供	9/10 上限：9,000千円
20	県	中小企業	中小企業総合支援事業	創業者や中小企業者等に対し、 <u>専門的な知識を有するマネージャー等による窓口相談や専門家派遣等</u> の事業を実施し、県内中小企業者等を支援	県内中小企業者等	サービス提供	－
21	県	スタートアップ	スタートアップ事業化支援事業	革新性のある技術を用いた事業化や新規性の高いビジネスモデルの事業化を目指す事業者が有する <u>事業計画の事業化検証等</u> の費用を支援	県内中小企業者	補助金	最大8/10 上限：10,000千円
22	県	スタートアップ	スタートアップ起業支援金	沖縄県が地域再生計画に定める社会的事業の分野において、 <u>デジタル技術を活用してスタートアップの起業にチャレンジ</u> する人々に対して、必要な経費の一部を補助	県内で起業する者	補助金	1/2 上限：2,000千円
23	県	スタートアップ	スタートアップ・エコシステム構築支援事業	起業家やベンチャーキャピタル等が参加する <u>スタートアップ関連のビジネスコンテストの開催や県内の有望スタートアップの県外イベント等での活動支援、技術系スタートアップの技術開発支援</u> を実施	県内事業者等	サービス提供	－
24	県	スタートアップ	スタートアップ創業支援事業	創業準備、伴走プログラムを通して、沖縄の優位性や潜在力を活かし、 <u>産業の新たな成長や様々な社会課題の解決を牽引する人材及びスタートアップ等</u> を育成	県内中小企業者	サービス提供	－
25	県	スタートアップ	スタートアップ資金調達支援事業	パートナーVC制度の運営、パートナーVCとスタートアップとの <u>定期的なマッチング機会の提供</u> 、スタートアップの資金調達の勉強会開催や事業会社とVCが交流する機会を提供	県内事業者	サービス提供	－
26	県	スタートアップ	スタートアップアクセラレーション事業	沖縄の産業活性化・地域課題解決を目指して、 <u>沖縄と全国のスタートアップ企業を対象に、メンタリング/ネットワークングを中心としたプログラムを提供</u> し、スタートアップの急成長を支援	全国の企業または個人	サービス提供	－
27	国	スタートアップ	研究開発型スタートアップ支援事業	県内における <u>バイオ関連分野をはじめとする研究開発型スタートアップ</u> に対して事業化・商用化に向けた研究開発に必要な経費を補助	県内中小企業者	補助金	最大8/10 上限：25,000千円
28	国	スタートアップ	地域課題解決型スタートアップ支援事業	<u>地域課題を抱える県内自治体とソリューションを持つスタートアップとをマッチング</u> し、地域課題解決に係る実証実験を行う際に必要な経費を補助	県内外中小企業者	補助金	最大8/10 上限：4,000千円

国のスタートアップ・実証事業等に対するサポートメニュー例 (1/2)

- 国でも、エリアマネジメントの重点領域としている環境・再エネ、情報通信、観光及び交通だけでなく、中小企業やスタートアップを支援するサポートメニューが多く存在しています。

※以下は令和6年度時点における補助事業であり、エリアマネジメント取組開始後に利用できるメニューとは限らない点に留意。

#	主体	分野	事業名	概要	対象事業者	支援内容	補助率
1	国	全般	沖縄官民合同伴走型支援事業	支援対象企業ごとに、沖縄官民合同伴走型支援事業推進事務局、沖縄総合事務局経済産業部職員、コンサルタントからなる「 <u>官民合同チーム</u> 」を組成し、 <u>一体的に支援</u>	県内事業者	サービス提供	－
2	国	全般	沖縄型産業中核人材育成事業	県経済の発展に向けて、観光業等のリーディング産業の高度化・多様化を促進するとともに、ものづくり産業等の経済の基盤となる産業の底上げを図るなど、 <u>沖縄の産業全体の生産性を向上させる観点から、業界団体等が主体となって人材育成カリキュラムを開発し、県内企業の人材を対象に研修を実施</u>	県内事業者	サービス提供	－
4	国	環境・再エネ	産官学連携による自律型資源循環システム強化促進事業	GXの実現に向けて、循環経済への移行のため、 <u>新たな資源循環市場の創出に向けた、脱炭素と経済成長を両立する取組を早期に実現すること</u> を目的に支援を実施する。自動車・バッテリー、電気電子製品、包装、プラスチック、繊維等について以下を支援する。①動静脈産業の連携による資源循環に係る技術開発及び設備投資等 ②「循環配慮型ものづくり」のための技術開発及び設備投資等	全国の企業	補助金	定額
5	国	環境・再エネ	沖縄型クリーンエネルギー導入促進実証事業	沖縄本島や離島において、二酸化炭素の排出量削減に資する <u>クリーンエネルギーの導入のための実証を行う事業に要する経費の一部を支援</u>	全国の企業	補助金	最大8/10 上限：300,000千円
6	国	情報通信	沖縄物流デジタル技術活用推進事業	<u>沖縄の物流効率化・迅速化を目的としたデジタル化推進のため、AIやIoT等のIT技術を活用したデジタル化を図る</u> 取組を行う中小事業者等のうち沖縄県内に事業所を有する物流事業者、小売事業者、卸事業者等に対して、当該事業者による導入計画の策定支援を行う経費及び設備導入に要する経費の一部を助成する事業に要する経費を補助	県内事業者	補助金	最大2/3(事業費) 定額（管理費）
7	国	実証実験	物流効率化に向けた先進的な実証事業	荷主企業の <u>物流施設の自動化・機械化に資する機器・システムの導入等に係る費用を補助</u> することを通じて、荷主企業の省力化や物流効率化の投資効果を明らかにする実証を行うほか、 <u>公道を走行する自動配送ロボットの採算性を確保したサービスモデルを創出し、市場の確立を図るため、複数拠点・多数台運行による大規模なサービス実証</u> を行う	全国の中小企業及び中堅企業等	補助金	最大2/3
8	国	研究開発	成長型中小企業等研究開発支援事業	<u>中小企業が大学・公設試等の研究機関等と連携して行う、研究開発、試作品開発等に係る取組を最大3年間支援</u> するほか、採択された事業者を対象に、 <u>研究開発成果の販路開拓等についても支援</u>	中小企業者 大学・公設試	補助金	最大2/3
9	国	交通	クリーンエネルギー自動車の普及促進に向けた充電・充電インフラ等導入促進事業	①電気自動車やプラグインハイブリッド <u>自動車の充電設備の購入費及び工事費やV2H充放電設備の購入費及び工事費、外部給電器の購入費を補助</u> ②燃料電池自動車等の普及に不可欠な <u>水素ステーションの整備費及び運営費を補助</u> 。	全国の企業	補助金	①定額、1/2等 ②2/3,1/2
10	国	中小企業	沖縄域外競争力強化促進事業	沖縄から搬出される生産物の増加を図るため、 <u>先進的若しくは沖縄の特色を生かした生産物を生産する事業又は現に沖縄に搬入されている生産物の沖縄県内における自給率の向上を図るため</u> 、沖縄県内において当該生産物を生産する事業に要する経費を総合的に支援	県内中小企業者等	補助金	最大2/3 上限：200,000円

※ 沖縄県のみを対象とした事業については、事業名に下線を記載

国のスタートアップ・実証事業等に対するサポートメニュー例 (2/2)

- 国でも、エリアマネジメントの重点領域としている環境・再エネ、情報通信、観光及び交通だけでなく、中小企業やスタートアップを支援するサポートメニューが多く存在しています。

※以下は令和6年度時点における補助事業であり、エリアマネジメント取組開始後に利用できるメニューとは限らない点に留意。

#	主体	分野	事業名	概要	対象事業者	支援内容	補助率
11	国	スタートアップ	<u>沖縄型スタートアップ拠点化推進事業（スタートアップ集積拠点支援事業）</u>	スタートアップエコシステムの構築に向けて、県内テレワーク施設等を活用した <u>スタートアップ集積拠点におけるスタートアップ支援の取組に必要な補助を行うことで、沖縄発スタートアップの更なる創出及び着実な成長を後押しする</u>	全国の企業	補助金	最大8/10 上限：20,000千円
12	国	スタートアップ	<u>沖縄型スタートアップ拠点化推進事業（研究開発型スタートアップ支援事業）</u>	県内における <u>バイオ関連分野をはじめとする研究開発型スタートアップ</u> に対して事業化・商用化に向けた研究開発に必要な経費を補助	県内中小企業者	補助金	最大8/10 上限：25,000千円
13	国	スタートアップ	<u>沖縄型スタートアップ拠点化推進事業（地域課題解決型スタートアップ支援事業）</u>	<u>地域課題を抱える県内自治体とソリューションを持つスタートアップとをマッチング</u> し、地域課題解決に係る実証実験を行う際に必要な経費を補助	県内外中小企業者	補助金	最大8/10 上限：4,000千円

※ 沖縄県のみを対象とした事業については、事業名に下線を記載

4. マリントاونMICEエリアのエリアマネジメント導入 に向けた工程表の作成

マリントアウンMICEエリア形成の調査・検討結果まとめ

- 業務項目1.マリントアウンMICEエリア形成の実現に向けた調査検討、業務項目2.エリアマネジメント実施体制等の検討を踏まえた、エリア形成の調査・検討結果として、「エリア協議会とエリアマネジメント組織の設立」「開発事業開始以降の協議会・組織設立」「エリアマネジメント組織への民間事業者参画」「大型MICE施設事業からの公有地活用の切り離し」を主要な方向性として設定しています。

業務項目1、業務項目2を踏まえた調査・検討結果まとめ

方向性①：エリア協議会とエリアマネジメント組織の設立によるまちづくり推進

- マリントアウンMICEエリアにおける「開発可能な広大な公有地の存在」「多様な地域関係者の存在」「県の重点施策である大型MICE施設の設置」の特性を踏まえ、エリア全体で統一したまちづくりの方向性・ビジョンの協議やエリアの課題・現状を共有するためのエリア協議会を設立する。
- 加えて、エリアの価値向上や魅力創出を行う実務実行組織として、エリア協議会が主導してエリアマネジメント組織を設立する。

方向性②：大型MICE施設事業等の開発事業着手開始以降の協議会・組織設立

- エリア内の開発の大部分は、開発事業者（大型MICE施設事業者及び公有地活用事業者）が実施することを踏まえ、エリア全体のまちづくりの方向性に関する議論は開発事業者を含めた合意形成が必要であるため、エリア協議会の設立は開発事業の開始段階（開発事業者の選定後のタイミング）とする。
- なお、まちづくりの方向性検討・協議は、開発事業者の参画前より進める必要があるため、エリア協議会設立前の協議は、沖縄県・与那原町・西原町が参加している大型MICEエリア振興に関する協議会（既存）の作業部会にて行うこととする。
- エリアマネジメント組織は、エリアマネジメントの方針を検討するエリア協議会が主導となり設立するため、エリア協議会設立後の組織組成となるが、大型MICE施設や土地開発が完了するまでにエリアの価値向上（MICE誘致・推進が行えるエリア構築）を推進する必要があるため、最短でエリアマネジメント組織を組成するスケジュールとする。（スケジュール上は公有地活用事業開始と同タイミングでの組成となる）

方向性③：エリアマネジメント組織への民間事業者参画

- エリアマネジメントの実施にあたっては民間事業者の関与を想定し、継続性・柔軟性を持った組織運営（及びエリアマネジメント）の実施が可能な方法として、民間事業者がエリアマネジメント組織に参画する方法とする。
- エリアマネジメント組織の参画プレーヤーは、対象エリアで将来的に開発が行われることやエリア内に住宅があることから、デベロッパーや地元団体が主要プレーヤーとなることを想定する。加えて、将来的にエリア内に核となる施設を所有することになる大型MICE施設事業者の参画も想定する。

方向性④：大型MICE施設事業からの公有地活用の切り離し

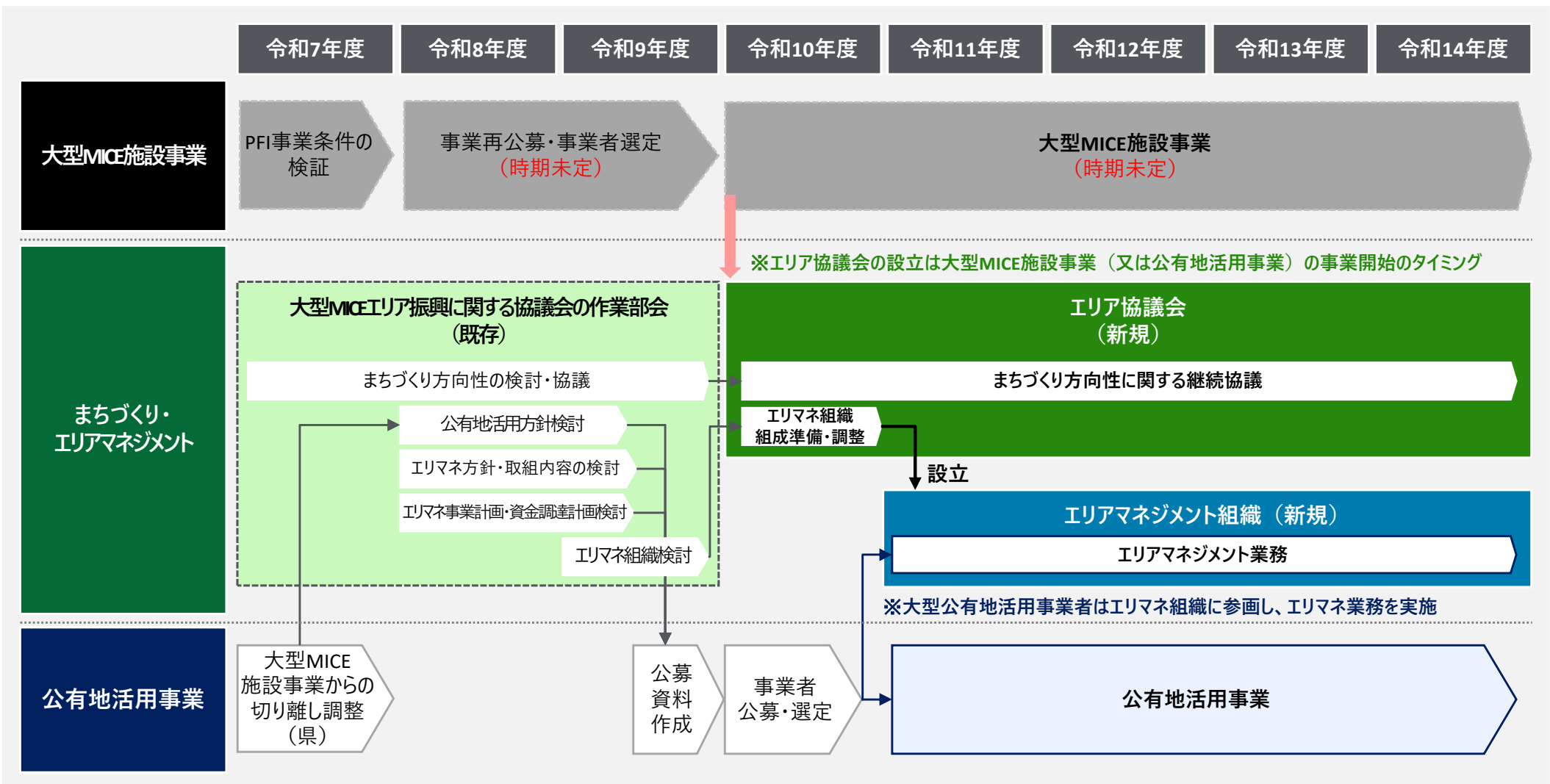
- エリア内の公有地は、大型MICE施設事業の2024年10月公募において概ねのエリアが民間収益施設の任意提案が求められている状況となっているが、エリアマネジメントを実施する企業の参画意欲向上の観点や大型MICE施設事業の再公募時期に依存しないエリアマネジメント開始の観点から、大型MICE施設事業から切り離す方法（公有地活用事業とエリアマネジメント実施をセットとする方法）を想定する。

4. マリントウンMICEエリアのエリアマネジメント導入に向けた工程表の作成

組織構築スケジュール案（再掲）

- 大型MICE施設事業から公有地活用事業を切り離す場合、エリア協議会の設立は最短で令和10年度、エリアマネジメント組織の組成は令和10年度途中となります。
- 大型MICE施設事業の再公募時期が後ろ倒しになった場合、エリア協議会の設立は公有地活用事業の開始時期の令和10年度途中となります。

□ : 協議会、組織 ▷ : タスク・プロセス



今後の課題と対応策

- 調査・検討の結果を踏まえた今後の課題として、「早期のエリアマネジメント着手に向けたまちづくり等の検討」「エリアマネジメントのプレーヤー確保」「大型MICE施設事業のスケジュールの影響」が挙げられます。
- 作業部会での早期協議開始や段階的なエリマネ主体プレーヤー創出の動き等にて対応を行う必要があります。

課題① 早期のエリア マネジメント 着手に向けた まちづくり等 の検討

- 早期に**エリアマネジメントを開始するためには開発事業を早期に開始させることが重要であり、特に公有地活用事業の公募を最短で行うことが重要**となる。
- 公有地活用事業の公募にあたっては、**公募の前提条件となるまちづくり方向性や公有地活用方針の他、エリアマネジメント方針の整理が必要**となり、早期に関連事項の検討を開始する必要がある。

課題②： エリア マネジメントの プレーヤー確保

- エリアマネジメント組織は、エリア協議会で策定したまちづくりの方向性・ビジョンに沿って、エリアの価値向上や魅力創出を行うため、長期間に渡り運営を行っていく必要がある。
- 継続性・柔軟性を持った**エリアマネジメント組織の運営にあたっては、民間プレーヤーの参画がポイント**であり、エリアマネジメントに参画するプレーヤーを確保することが重要である。

課題③： 大型MICE 施設事業の スケジュール 影響

- 本検討では大型MICE施設事業を踏まえたスケジュール等を検討しているが、エリア協議会は開発事業者（大型MICE施設事業者or公有地活用事業者）が参画するタイミングで設立するため、**大型MICE施設事業が後ろ倒しとなる場合、エリア協議会の設立も後ろ倒し**となる。

対応策①：作業部会での早期協議開始

令和7年度～

- 公有地活用事業の前提条件となるまちづくりの方向性や公有地活用の方針は、**エリア協議会設立前の既存協議会の作業部会にて令和7年度より検討・協議を開始するスケジュール**とする。
- また、公有地活用事業にはエリアマネジメント実施を事業条件とする想定であるため、**エリアマネジメントの方針や取組内容についても上記作業部会にて検討**を行う。

対応策②：段階的なエリマネ主体プレーヤー創出の動き

令和7～11年度

- エリアマネジメント組織の主体プレーヤーを創出するためには、作業部会での議論段階より、主体となるプレーヤーを作り出していく動きが必要になり、以下プロセスを想定する。
- 【Step1】作業部会で検討するまちづくりの方向性に関して、**情報公表や意見交換の場創出（セミナーやワークショップ等）により民間プレーヤーの関心度合を向上**（令和7～8年度）
- 【Step2】エリア協議会設立時には**与那原町・西原町が主導し、協議会メンバー候補となる民間プレーヤーを積極的に巻き込み、協議会参画を促進**（令和9年度）
- 【Step3】協議会における**まちづくりの方向性やエリアマネジメント方針の議論により民間プレーヤーの関与度合を向上**させ、民間プレーヤーの主体的なエリアマネジメント組織組成を推進（令和10～11年度）

対応策③：大型MICE施設事業を踏まえたスケジュール調整

スケジュール全体

- **大型MICE施設事業の再公募の検討状況を踏まえつつ、エリア協議会等の設立スケジュールの調整が必要**となることに留意が必要である。
- エリア協議会やエリアマネジメント組織のスケジュールに影響を及ぼす開発事業のうち、公有地活用事業は大型MICE施設事業から切り離すことでスケジュールへの影響を最小限とする。

調査・検討結果を踏まえた工程表整理のポイント

- 調査検討結果や課題への対応策を踏まえ、工程表を整理しています。
- 工程表整理にあたっては、早期の作業部会の立ち上げ、まちづくり方向性・公有地活用方針検討の早期着手、開発事業開始タイミングでのエリア協議会の立ち上げ、最短でのエリアマネジメント組織の立ち上げの4点がポイントとなります。

工程表整理にあたってのポイント

ポイント①：早期の作業部会の立ち上げ

令和7年度～

- エリアマネジメント組織の組成及びエリアマネジメントの開始は、エリア協議会の設立後となるため、結果的にエリア協議会の設立タイミングとなる開発事業（大型MICE施設事業または公有地活用事業）の開始タイミングが影響を及ぼす。
- 早期にエリアマネジメントを開始するためには開発事業を早期に実施できることが重要であり、特に公有地活用事業の公募を最短で行うことが重要となる。そのため、公有地活用事業公募の前提条件となる公有地活用方針等の検討を行う既存協議会の作業部会は令和7年度より立ち上げを行うスケジュールとする。

ポイント②：まちづくり方向性、公有地活用方針検討の早期着手

令和7～8年度

- ポイント①と同様に、公有地活用事業の前提条件であるまちづくりの方向性や公有地活用の方針、エリアマネジメントの方針・取組内容は早期に検討を行い、公有地活用事業を最短で公募可能なスケジュールとする。
- また、沖縄県、与那原町、西原町が作業部会で検討した各種内容について、県は公有地活用事業の公募資料に反映が必要となる。

ポイント③：開発事業開始タイミングでのエリア協議会の立ち上げ

令和10年度

- エリア内の開発の大部分は、開発事業者（大型MICE施設事業者及び公有地活用事業者）が実施することを踏まえ、エリア全体のまちづくりの方向性に関する議論は開発事業者を含めた合意形成が必要であるため、エリア協議会の設立は開発事業の開始段階として令和10年度と設定する。
※大型MICE施設事業の再公募による事業開始が令和10年度（仮設定）であり、公有地活用事業の事業開始想定時期の令和11年度よりも早いため、該当時期を開発事業の開始段階として設定
- 公有地活用事業者は事業者選定後の令和11年度にエリア協議会に参画する。

ポイント④：最短でのエリアマネジメント組織の立ち上げ

令和11年度

- エリアマネジメント組織は、エリアマネジメントの方針を検討するエリア協議会が主導となり設立するため、エリア協議会設立後の組織組成となるが、大型MICE施設や土地開発が完了するまでにエリアの価値向上（MICE誘致・推進が行えるエリア構築）を推進する必要があるため、最短でのエリアマネジメント組織組成のスケジュールとして設定する。（スケジュール上は公有地活用事業開始と同タイミングでの組成となる）

エリアマネジメント導入に向けた工程表

工程表は別添「マリントウンMICEエリアマネジメント 工程表」を参照

令和6年度 沖縄県マリンタウンMICEエリア形成に向けた調査検討業務
業務報告書

発行：沖縄県
〒900－8570 沖縄県那覇市泉崎1-2-2
<https://www.pref.okinawa.jp/>
制作編集：沖縄県 文化観光スポーツ部 MICE推進課
電話番号：098－866－2708
