

新たな都市活力推進特別委員会行政視察概要

- 1 視察月日 令和4年7月19日（火）～7月20日（水）

- 2 視察先及び視察事項
 - (1) 沖縄県沖縄市
 - ア 沖縄アリーナの観光誘客施設としての運営について
 - イ 東部海浜開発事業（潮乃森）について
 - (2) 株式会社星野リゾート（沖縄県那覇市）
 - OMO5 沖縄那覇における都市観光型ホテルの集客について

- 3 視察委員

副委員長	酒	井	誠
	同	遊	佐大輔
委員	大	桑	正貴
	同	関	勝則
	同	横	山勇太郎

視察概要

1 視察先

沖縄県沖縄市

2 視察月日

7月19日（火）

3 対応者

市議会事務局議事課主事（受け入れ挨拶）

企画部プロジェクト推進室主任主事（説明）

4 視察内容

（1）沖縄アリーナの観光誘客施設としての運営について

ア 概要

・所在地

沖縄県沖縄市山内1丁目16-1

・総事業費

162億円（防衛省再編推進事業補助金100億、沖縄振興特定事業推進費補助金30億、沖縄振興特別推進交付金32億）

・施設沿革

平成27年3月 基本構想策定

平成28年6月 全体計画策定

平成29年12月 解体工事着手

平成30年3月 実施設計策定

平成30年8月 工事着手

令和3年3月 アリーナ及び一部駐車場竣工

令和3年4月 竣工分共用開始

・施設概要

鉄筋コンクリート建築物6階建て

延床面積2700㎡・駐車場（令和4年度200台、令和5年度1500台）

・収容人数

最大収容人数1万人（イベントレイアウトによって最大収容人数の変更あり）

イ 沖縄アリーナのコンセプト

沖縄アリーナは、来場する人々や主催者の利便性に重きをおい

た、観るための施設となっている。観客席もすり鉢状に配置するなど、エンターテインメントの体感を高め、熱気と喜びが観客を楽しませるようになっている。おもてなしを実現できる多様な設備を整え、利用者へ、より質の高いエンターテインメント体験ができるようにしている。その他にも、スムーズな動線の確保やVIP専用エリア、スイートルームからの鑑賞にもホスピタリティを重視している。また、あらゆる舞台設営、座席構成を考慮し設計したアリーナでは、様々なスタイルのステージイベントの開催が可能となっている。バスケットボールをはじめ、国際大会開催基準を満たす設備も備えており、510インチの大型ビジョンもあり室内スポーツも楽しむことができる。2023年にはバスケットボールのワールドカップの開催が予定されている。最大床面積2600㎡を使用できる、展示会、販売会、会議やインセンティブイベント等の開催も可能となっている。

ウ 質疑概要

Q 沖縄県内最大のアリーナという事だが、建設の狙いは何か。

A 県内最大の多目的アリーナとして設置され、スポーツイベント、音楽イベント、展示会場などの利用を見込んでいる。市内外だけでなく日本国内や海外のイベント会社にも最新設備の整った本施設を利用いただき、多くのお客様方に訪れて頂いて、沖縄市を県内一番の活気ある街にするよう目指している。

Q 事業費はどのようになっているのか。

A 総事業費は62億円ほどとなっている。

Q コロナ禍での営業開始となったが、アリーナの運営はどのようになっているのか。

A 本館稼働に関しては、令和3年度の稼働目標日数は140日と設定していたが、コロナ禍の影響で100日程度となった。直近では令和4年7月にはB'zがライブコンサートを開催するなど、ビッグイベントもすでに行われている。

Q 来場者や主催者の利便性、ホスピタリティを重視しているとのことだが、特に意識した部分はどこか。

A すり鉢状に作られた内部構造。前席の利用者の頭が極力観覧の妨げにならない様に、一席の広さと勾配を計算してすり鉢を形成した。

Q 中央の吊り下げ式の大きなスクリーンの存在感があるが、どの

- ように使用しているのか。
- A スクリーンも、ホスピタリティに大きく貢献出来ていると思っている。この大型スクリーンはLEDで映像も鮮明で、演出に活用され主催者、お客様にも好評となっている。また装置自体の軽量化にも成功し、水平移動、垂直方向への広範囲移動が可能となっている。
- Q 床がコンクリートだが、これもホスピタリティの一環なのか。
- A ホスピタリティの一環となっている。コンクリート敷きの床にすることでトラックなどの貨物車両が、直接アリーナの中まで乗り入れる事が可能となっている。設営資機材の搬入搬出効率が上がる。また、貨物車両が出入りできるゲートも2か所設け、スムーズな設営撤収ができるようにしている。
- Q VIPルームはどのくらいの部屋数になっているのか。
- A 多様なニーズに対応できるように、個室も多く設置している。VIPルームは30個室用意してある。
- Q ラウンジは開放感があり、これもホスピタリティの一環なのか。
- A ロビー&ラウンジはバンケットホールとしても利用できる。アリーナ側の方はすり鉢状の階段になっており、全面絨毯敷きにすることで、直に座って観覧ができる。空いていれば寝転がって観覧する方もいる。
- Q トイレの数が多いように感じるが、どのくらいあるのか。
- A 設計に当たりトイレの設定は注力した結果、男用女用合計で約200器ずつ設置している。その他にも、飽きてしまった小さな子供のためのキッズルームや、個室のベビールームも設置してある。
- Q フードコーナーの運営について工夫したことは何か。
- A 県内公共施設だと、どの施設に行っても同じ食べ物しか販売していないのが現状となっている。違いを出すために品物に工夫をする旨の条件を指定管理者に課している。現在は指定管理者が直営でフードコーナーを運営を行っている。
- Q 駐車場が少ないように感じたが、自家用車での来場は想定していないのか。
- A 現在は200台分の駐車スペースがある。現在整備中の場所が令和5年度中に完成すると1500台となる。
- Q 沖縄アリーナができる前は、何があったのか。
- A 元々は闘牛場だった。

(2) 委員所見

令和3年度の本館稼働日数が100日前後という数字に驚いた。一桁でも不思議ではないが、100日前後開催できるように、イベント主催者、利用者や来場客などの新型コロナウイルス感染防止対策をしていると感じた。

また、トイレへのこだわりを感じた。説明者も沖縄アリーナの自慢ポイントと豪語していた。自動車駐車場の様に高所にランプが設置してあり、遠くから空き、使用中の視認が出来るようになっていた。

沖縄のイメージとしては、国内産南国リゾート地の金字塔だが、沖縄の中心に、1万人収容規模の最新型多用途アリーナを配置したことにより、新たな分野での客層が確実に見込める。リゾート観光目的とアリーナ利用目的の相乗効果は確実に成功し、市単位では収まらず沖縄県全体に利益をもたらすだろう。



(沖縄アリーナ内にて、説明聴取及び質疑)



(沖縄アリーナ正面出入口にて)

視察概要

1 株式会社星野リゾート（沖縄県那覇市）

2 視察月日

7月19日（火）

3 対応者

OMO5 沖縄那覇総支配人（受け入れ挨拶・説明）

4 視察内容

（1）OMO5 沖縄那覇における都市観光型ホテルの集客について

ア 概要

・所在地

沖縄県那覇市松山1丁目3番16号

・施設沿革

令和3年3月 竣工

令和3年5月 開業

・施設概要

鉄筋コンクリート建築物16階建て

客室数190部屋（客室平均約19.1㎡）

・従業員数

正社員9名 パートナースタッフ20名

イ OMO5 沖縄那覇のコンセプト

OMO（おも）とは、星野リゾートが全国に展開する都市観光ホテルブランドである。ブランドコンセプトを、寝るだけで終わらせない、旅のテンションを上げる都市観光ホテルとし、地域と一体となり街を楽しみ尽くす旅を追及している。

また、OMOの数字は、ホテルのタイプを表しており、旅の目的に合わせたホテルを選ぶことができる。

OMO1：カプセルホテル（ご近所アクティビティ・ご近所マップ・OMOベース）

OMO3：ベーシックホテル（Grab & Goの朝食・ご近所アクティビティ・ご近所マップ・OMOベース）

OMO5：ブティックホテル（カフェ・カフェスタイルの朝食・ご近所アクティビティ・ご近所マップ・OMOベース）

OMO 7 : フルサービスホテル (カフェ・レストラン・バンケット・ビュッフェスタイルの朝食・ご近所アクティビティ・ご近所マップ・OMOベース)

上記の中でOMO 5 沖縄那覇は、「バザールって、ちむどんどん♪」をコンセプトに、異国文化が交差し、南国情緒あふれる那覇を歩くと思わず心が弾み、街のどこを歩いてもワクワクする空気に包まれて、さながら街全体がバザールのような、活気ある市場や迷路のような路地裏など、旅する人の好奇心をくすぐり、何回でも来たくなる那覇を創出、案内できるようにしている。そのために、ホテルの1階部分には、外来の方も利用できるOMOカフェ、那覇の街の情報が分かるご近所マップも用意している。OMOのスタッフがおすすめるお店やスポットが紹介されているため、ディープな情報を把握ができる、眺めているだけでも楽しいマップとなっている。

ウ 質疑概要

Q OMO 5 の狙いは何か。

A リゾートホテルと都市ホテルの中間を狙っている。都市等にある、ビジネスホテルは寝泊りするだけの施設となっているが、旅行者にとってはテンションが下がってしまう事もある。ベッドでまぶたを閉じる瞬間まで、そして目覚めと共に観光気分を味わっていただくために、ビジネスホテルとしての課題の解消を目指している。

Q OMOブランドは多くの付加価値を取り入れることで他社と差別化を図り集客につなげようという試みが強く感じ取れるが、OMOブランドのゲストルームは、那覇の街並みを意識して設計されているとの事だが、今回はどのようなコンセプトなのか。

A 沖縄では、伝統的な花ブロックに模した柄の建築素材を多用し、琉球ならではの、シーサーと花ブロックも個人宅のブロック塀や住居内外壁に多く使われていて、街並みを形成している。OMO 5 沖縄那覇の建物にも客室内、共用空間、外構にも花ブロックを散りばめ、御利用者に異国情緒を感じて頂ける様設計にして、工夫をしている。

Q コロナ禍での開業という事だが、どの様な状態だったのか。

A 正常な時期での開業ではなかった。企業戦略や運営の詳細については話すことができない。

Q OMO 5 という名前の由来はあるのか。

A 名前の由来だが、OMOに意味は無い。日本人にも外国人にも響きが良いので採用した。

Q ガイド付きツアーを毎日開催しているとの事だが、現状の開催情報等はどうなっているのか。

A 国際通りまで徒歩10分という立地を生かし、スーパー廻り、シーサー廻り、裏国際通り散歩等マイクロツーリズムを企画している。コロナ禍での運営なので、宿泊利用者自体が少なく、ガイドツアー利用者も少なかった。詳細は話す事ができないが、御利用いただいた方には満足していただけた。その他に、病院との提携も取るなどした。

(2) 委員所見

客室内の窓際には大人の腰丈ほどの高さに、寝転ぶ空間が設けてあるなど機能美、偽柱を客室内、館内にさりげなく設置して、限られた空間に活力を与える演出がされている。

1階のエントランスロビーと2階の共用スペースが吹き抜け構造になっており、外壁は極限までガラス張りの構造で開放的である。吹き抜け階をつなぐ階段も幅が太く転落防止壁も透明ガラス製・階段も隙間を設けてあり圧迫感を回避している。朝食がすごく美味しく、こだわりを感じた。

沖縄らしさを模した量産型のパーツが散りばめてあり、十分に異国情緒は味わえた。横浜進出の暁に、横浜をどう表現するのか興味深い。

共有スペースのOMOカフェやゆんたくライブラリーの席の配置に無駄な空間が多くダイナミックであった。家具なども背の低いものが設置され視界を遮らず開放感が心地よかった。

ホテル正面、裏面に公開空地が設けてありすごく広く、ベンチも設置されており、車道からの距離も程よく確保されていて、心地良い一時休憩所的だった。



(OMO 5 沖縄那覇正面出入口にて)

視察概要

1 視察先

沖縄県沖縄市

2 視察月日

7月20日（水）

3 対応者

市議会事務局議事課 主事 （受け入れ挨拶）

建設部東部海浜開発局計画調整課 課長 （説明）

4 視察内容

（1）東部海浜開発事業（潮乃森）について

ア 東部海浜開発計画の概要

東部海浜開発計画は、スポーツコンベンション拠点の形成を開発コンセプトに、スポーツ・健康・医療・交流をメインテーマとして開発を目指し、海に囲まれた緑豊かな環境の中で、スポーツや医療・保養などを通じて県民や市民、観光客が交流、健康づくりを行える空間の創出を目指している。事業の背景には、沖縄市の現状の課題である、人口が増加する一方で失業率の増加や開発用地の不足や、沖縄県の課題の本島西岸地域への都市機能や商業機能の集中化により東岸地域の活力の低下の解決がある。市と県の課題である、雇用創出、街の活性化、高齢化問題、本島東岸地域の発展等を解決するために東部海浜開発事業が計画された。

主な効果として、人口ビーチの整備により、沖縄市で行えなかったビーチスポーツやマリンスポーツなどへの場の提供が可能となる。また、本島の中部に位置し、那覇空港や北部にも1時間程度でアクセスできる利便性を生かし、各種大会や合宿等の誘致も期待できる。スポーツイベントでは、コザ運動公園や県総合運動公園と連携した回遊性を創出することで、中心市街地と一体となった活性化の実現も期待できる。また、高齢化が進む中、健康づくりや治療、リハビリが行える健康・福祉に関する活動拠点を形成し解消を目指している。

環境へ配慮し、泡瀬干潟の約98パーセントを保全し、人口島の港湾施設以外の外周に緑地を配置することで、埋立地全体を緑が包み

込む環境の創出となる。人口ビーチ背後に幅100メートル以上の海浜緑地を整備し、ビーチの一部に人の出入りを制限する生物聖域ゾーンを位置付け、原風景の創出と、オカヤドカリ類の生息場を創出する。その他にも、人口島内に野鳥園を設備し、野鳥の生息空間の創出と環境学習の場として活用を計画している。

イ 質疑概要

Q 開発事業を進めるに当たり課題などはあるのか。

A 東部海浜地区開発事業を進めるに当たり重要な点としては、国・県・市で連携し、事業を進める必要があることである。約95haの埋め立て面積の内、約86haを国、残り約9haを県が埋め立て、また、臨港道路や人工島（潮乃森）の周辺緑地等については、県が整備を行う。そのため、様々な事業の確認、連携が重要となっている。課題の一つに今後の市公共施設の整備費確保が挙げられ、公共施設整備費は、約180億円が必要となるなど、費用確保が課題となっている。周辺は豊かな海洋環境となっており、国や県による環境監視活動を実施している。また、環境学習の干潟観察会等を継続するなど、環境保全の環境保全の取り組みを進めていくことになっている。

Q アクセス面での課題などはあるのか。

A 潮乃森へのアクセスは那覇空港から車で約1時間、沖縄市の中心市街地から車で約16分となっている。沿岸から潮乃森へのアクセス道路は橋梁4車線となっており、発生交通量としては約2万5000台/日で、公共交通等の乗り入れに関しては今後の検討となる。アクセス橋梁は耐震設計（B種、C地域）がされており、平時での交通需要に対しては満足しているが、津波避難などで時間的な制約が出る場合においては、人口島内での避難が出来るよう、民間事業者との協力体制を含め、施設整備を検討してゆく必要があると考えている。

Q 誘客や経済効果などはどのように見込んでいるのか。

A 平成21年度の土地利用計画検討調査において、潮乃森における入域観光客数は年間約41万人としている。開発が完了した稼働時の波及効果としては、市民1400人を含む計約1900人の雇用創出、年間約149億円の生産誘発、約2億円の税収入増加を見込んでいる。

Q すでに、付近には公園や運動場、病院等の施設があるが、人工島内に同様の施設を造る意味はあるのか。

A 本事業については日ごろから地域の方々との密な連携を図りながら進めており、直近に行った土地利用計画調査検証時も、委員会の委員として関係団体に参加いただいたり、市民への説明や意見を聞く場を設けたり、パブリックコメントにより市民意見を聴取するなど、市民の理解を得られるよう工夫を行っている。特に、地域の団体や市民総意による事業の推進を目的として設置され関係機関や各種団体等で構成される東部海浜開発推進協議会の存在は大きく、事業の推進を後押しいただいている。また本事業は歴史のある事業であり、昭和62年に市が構想を策定してから、陸続方式、出島方式と地元と意見交換を重ねながら進めてきた事業であり、公募市民を交えたワークショップや委員会、一般市民からの市民意見の募集などを経て策定している。

(2) 委員所見

人工島の上で、環境アセスメントの取り組みについて熱心に説明を受けた。随分と手間と時間を費やしている事が印象的だった。工事の概要やそれに関する数字については、インターネットなどで公表されている資料から拾い知りえるが、この大規模開発事業における官民一体となった環境アセスメントの取り組みについて熱心に説明を頂き、感服した。面積が広く工事期間も長いと新たな生態系が構築されるなど流動的な部分もあるため、柔軟かつ徹底してきめの細かい調査が必要とされている。潮乃森に整備を進めている長さ約900メートルの県内最大級の人工ビーチの一部を一般の方に数年以内に先行して共用開始する調整を進めている。



(東部海浜開発事業(潮乃森)にて説明聴取及び質疑)