

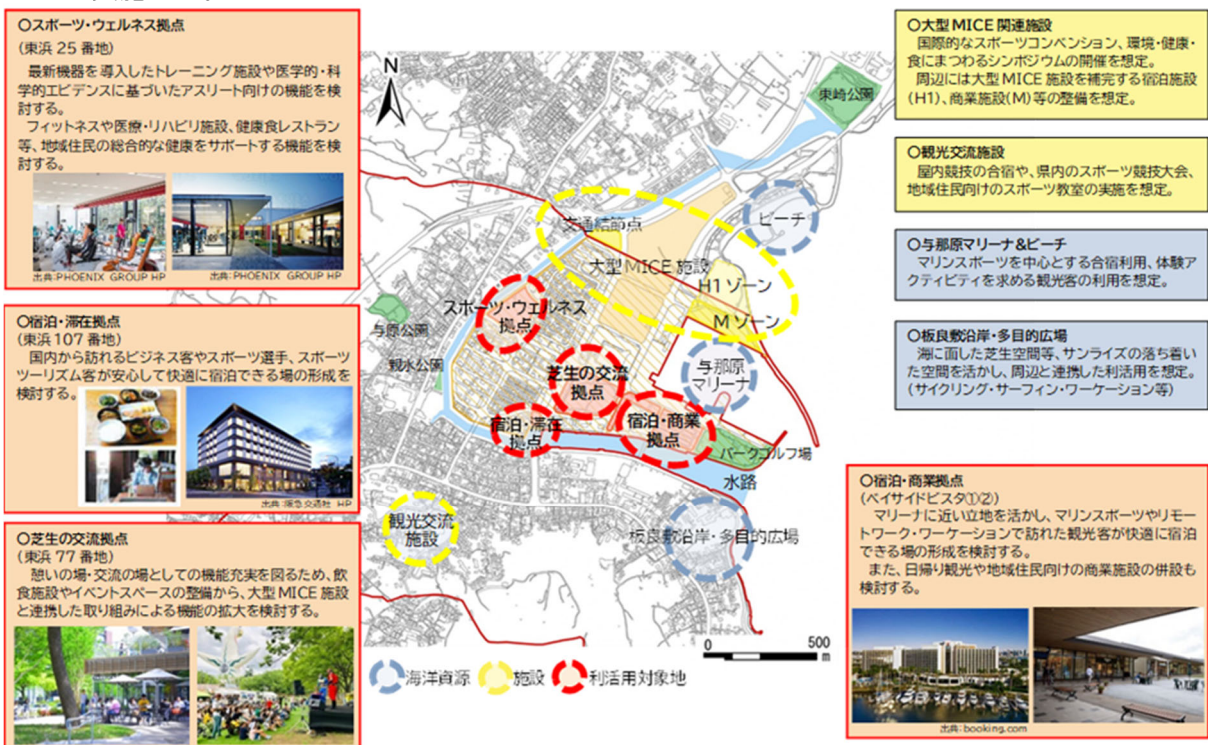
## 第4章 市場調査の実施（企業サウンディング）

### 4.1 調査の概要

#### （1）目的

本町では、本地区に存在する公有地について、令和3年度に策定した基本構想に基づき、民間活力を活用し新たな経済効果の創出に向けたスポーツツーリズムをコンセプトとする土地利用を検討している。

与那原町としては民間活力を活用し、令和5年度に本公募を予定していることから、本地区内の町有地3街区について、民間事業者との対話を通じて事業の実現可能性や意向等を事前に把握するとともに、今後予定している公募内容への反映を目的としてサウンディング型市場調査を実施した。



図：市場調査時点の本町が想定している土地利用方針

表：市場調査時点の本町が期待するサービス・機能

対象地	スポーツ・ウェルネス※1 拠点	宿泊・滞在拠点	芝生の交流拠点 [与那古浜公園]
	(東浜 25 番地)	(東浜 107 番地)	(東浜 77 番地)
期待するサービス・機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツツーリズムの推進に資するサービス・機能</li> <li>ウェルビーイング※2 に資するサービス・機能</li> <li>新たな経済効果を創出するサービス・機能</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>アスリートのトレーニング、リハビリテーション</li> <li>地域住民の総合的な健康サポート</li> <li>医学的・科学的エビデンスに基づいたサービスの提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ合宿等の受入れ</li> <li>リモートワーク・ワーケーションへの対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民のコミュニティ形成の促進</li> <li>来訪者の交流促進</li> <li>各種イベントの企画・開催</li> <li>リモートワーク・ワーケーションへの対応</li> </ul>

(※1) スポーツ・ウェルネス (Sports-wellness)：スポーツとウェルネスの融合したもの。ウェルネスは、「輝くように生き生きしている状態」であり、心身の健康だけでなく、その人の価値観や生きがいなどを含んだもの。

(※2) ウェルビーイング (Well-being)：個人の権利や自己実現が保障され、身体的、精神的、社会的に良好な状態にあることを意味する概念。

## (2) 対話項目

調査にあたっては、以下の項目等について対話を実施した。

- ① 検討している公有地の利活用の内容
- ② 参画に可能な事業スキーム
  - ・敷地面積活用の見通し（25 番地）
  - ・事業手法・事業期間
  - ・3 街区を包括した事業実施の見通し（以下、バンドリング）
- ③ 令和 5 年度に予定している本公募への参画
- ④ その他
  - ・用途地域見直しニーズ

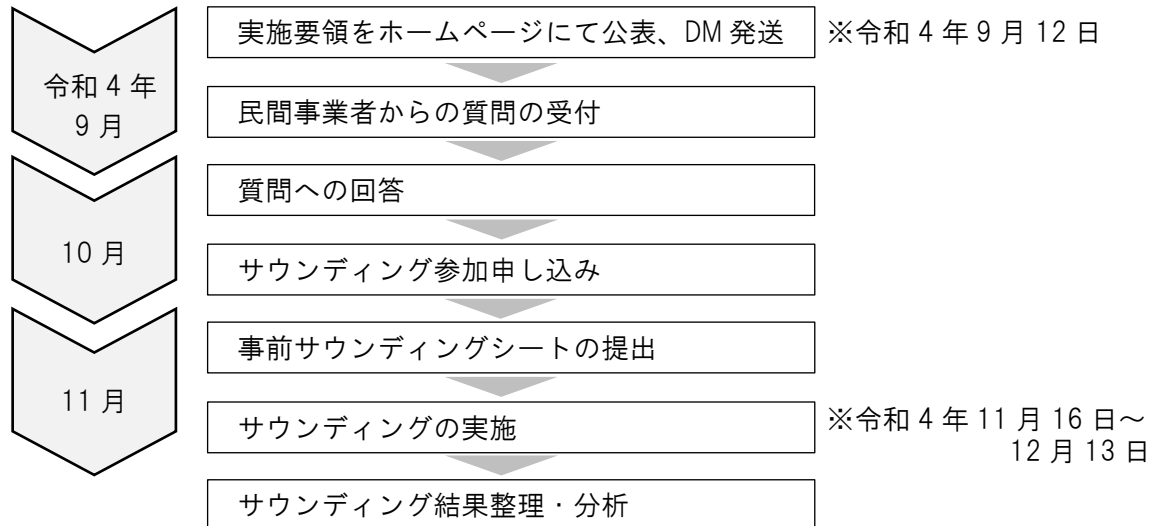
## (3) 企業抽出の考え方

企業抽出にあたっては、土地利用方針に基づいて抽出した企業（380社）へのDM（ダイレクトメッセージ）を併用した公募により企業を抽出した。

- DM 発送企業 380 社
  - ✓ 過年度のサウンディングに参加した企業 48 社
  - ✓ 医療系企業 40 社
  - ✓ 健康・スポーツ系企業 37 社
  - ✓ ホテル 211 社
  - ✓ その他 44 社

#### (4) 実施手順

実施手順は、サウンディング実施要領を町ホームページ等に掲載するとともに、過年度のサウンディング参加企業や土地利用方針に沿う業種へのDM発送により周知・公募を行い、事前サウンディングシートを提出いただいた上で対話を行った。その結果を整理・分析した。



#### (5) 提出事業者

提出事業者は25社であり、建設、設計、不動産、事業企画運営、スポーツ関連、アミューズメント、ホテル等の業種であった。

東浜 25 番地	21 社（うち 25 番地のみへの提案 7 社）
東浜 107 番地	14 社（うち 107 番地のみへの提案 1 社）
東浜 77 番地	15 社（うち 77 番地のみへの提案 3 社）

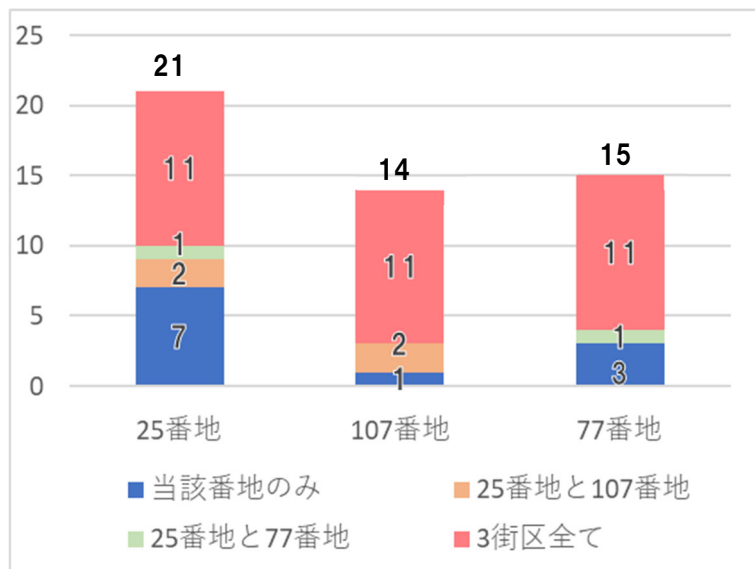
## 4.2 調査の結果

### (1) 街区ごとの提案数

#### 【POINT】

- ◆25番地が最も多く21社、107番地が14社、77番地が15社
- ◆3街区全て提案は、11社
- ◆25番地と107番地の2街区提案が2社、25番地と77番地の2街区提案が1社

希望街区	
25番地のみ	7
107番地のみ	1
77番地のみ	3
25番地と107番地	2
25番地と77番地	1
3街区全て	11
合計	25



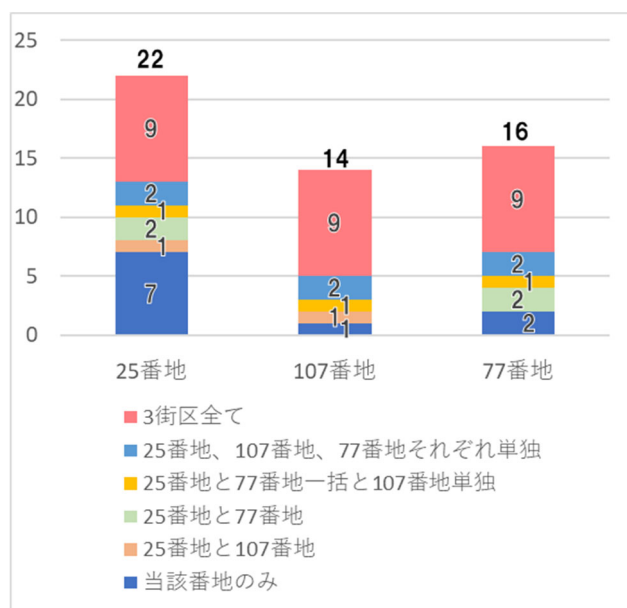
## (2) バンドリングの見通し

### 【POINT】

- ◆3街区それぞれでの活用ではなく複数での活用（バンドリング）の見通しを確認した
- ◆バンドリング可能は9社
- ◆現在は他事業者との共同事業体は組んでいないが、今後共同事業体への対応可能は6社

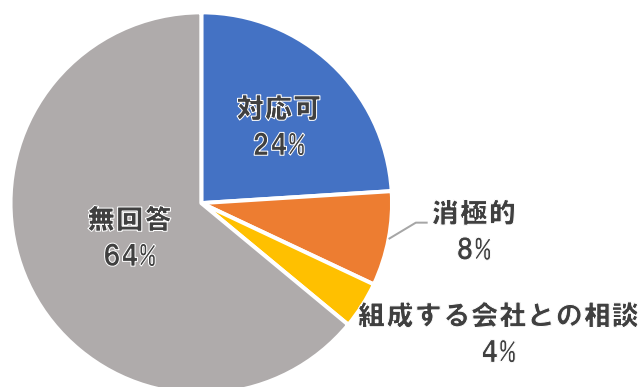
### 合わせて進出したい街区

合わせて進出したい街区	
25番地のみ	7
107番地のみ	1
77番地のみ	2
25番地と107番地	1
25番地と77番地	2
25番地と77番地一括と107番地単独	1
25番地、107番地、77番地それぞれ単独	2
3街区すべて	9
合計	25



### 他事業者とのコンソーシアム

他事業者とのコンソーシアム	
対応可	6
消極的	2
組成する会社との相談	1
無回答	16
合計	25

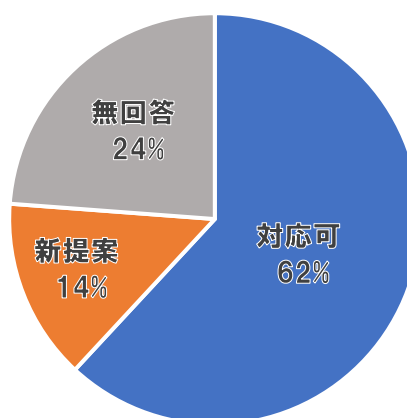


**(3) 町が期待するサービス機能の実現見通し****【POINT】**

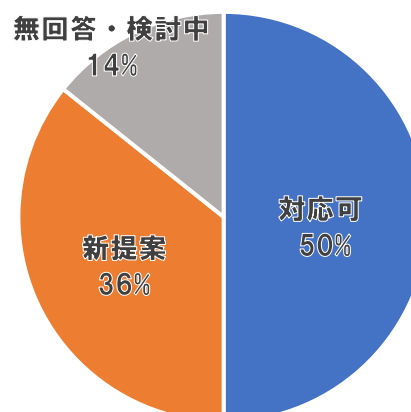
- ◆25番地は、提案21社あり、町が期待するサービス機能に対応可能は13社、新提案についても町の期待するサービス機能に親和性のある提案が多い
- ◆107番地は、提案14社あり、町が期待するサービス機能に対応可能は7社、新提案については、商業施設やマンションが多い
- ◆77番地は、提案15社あり、町が期待するサービス機能に対応可能は9社、新提案についても町の期待するサービス機能に親和性のある提案が多い

**25 番地**

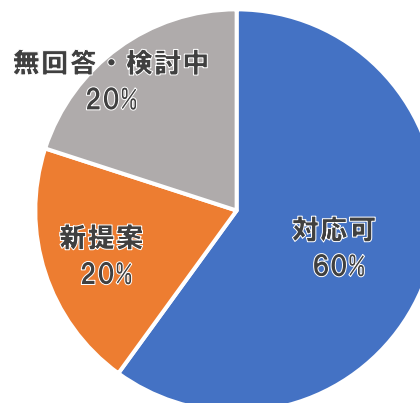
町が期待するサービス機能の実現見通し	
対応可	13
新提案	3
無回答	5
合計	21

**107 番地**

町が期待するサービス機能の実現見通し	
対応可	7
新提案	5
無回答・検討中	2
合計	14

**77 番地**

町が期待するサービス機能の実現見通し	
対応可	9
新提案	3
無回答・検討中	3
合計	15



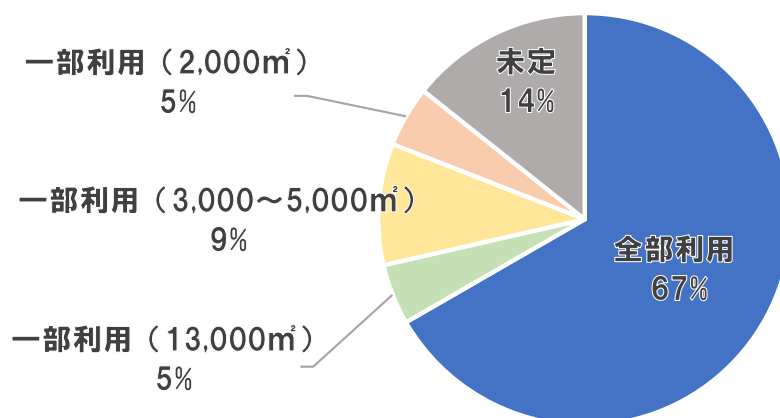
#### (4) 敷地面積活用の見通し

##### 【POINT】

◆25番地の敷地面積活用の見通しは、67%が全部利用可能

##### 25 番地

敷地面積活用の見通し	
全部利用	14
一部利用 (13,000㎡)	1
一部利用 (3,000~5,000㎡)	2
一部利用 (2,000㎡)	1
未定	3
合計	21



(5) 事業手法・事業期間

・事業手法

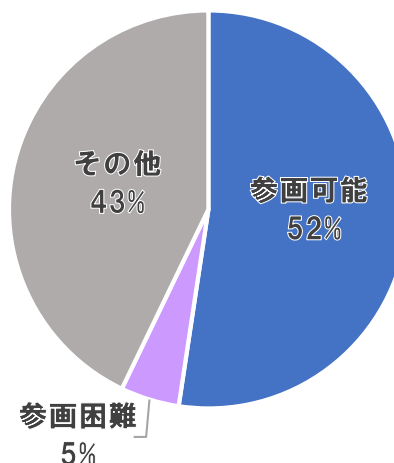
【POINT】

- ◆25番地は、事業用定期借地・独立採算事業での参加可能は11社、その他は、町による整備も希望、金額により参画可能、単独では参画困難などの意見
- ◆107番地は、売買4社、借地3社、また、それぞれの回答において最初借地で10年後売却の意見もあった
- ◆77番地は、P-PFI※<sup>1</sup>・独立採算事業での参画可能は9社、独立採算型事業は難しいが4社

25 番地

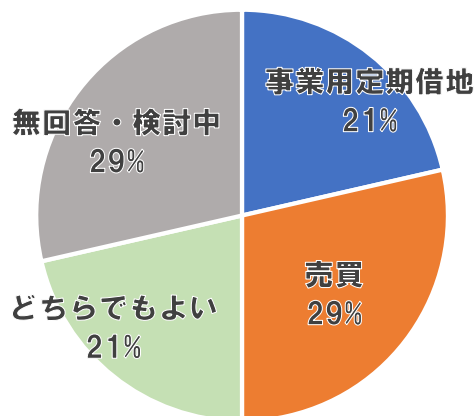
事業用定期借地・独立採算事業での参画可能性	
参画可能	11
参画困難	1
その他	9
合計	21

その他：無回答、町による整備も希望、金額により参画可能、単独では参画困難（原則、取得・譲渡）を含む



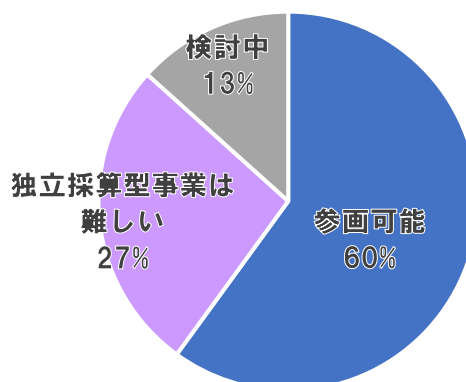
107 番地

事業用定期借地or売買	
事業用定期借地	3
売買	4
どちらでもよい	3
無回答・検討中	4
合計	14



77 番地

P-PFI・独立採算事業での参画可能性	
参画可能	9
独立採算型事業は難しい	4
検討中	2
合計	15





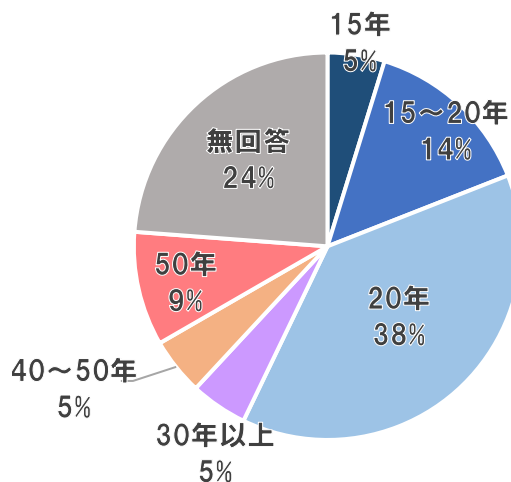
・借地期間

【POINT】

- ◆25番地は、20年が8社、15～20年を加えると12社
- ◆107番地は、無回答が8社、25年以上3社
- ◆77番地は、無回答が11社、15～20年3社、50年以上1社

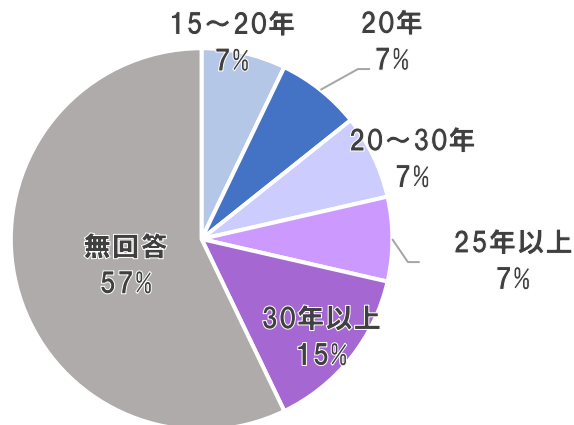
25 番地

借地期間	
15年	1
15～20年	3
20年	8
30年以上	1
40～50年	1
50年	2
無回答	5
合計	21



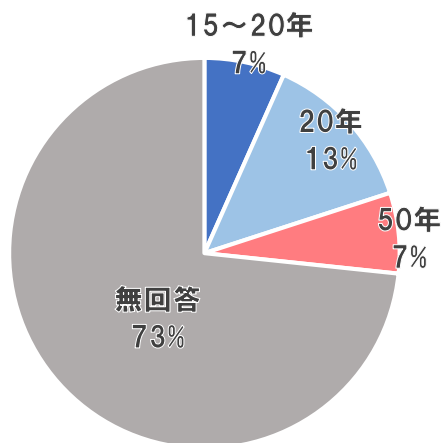
107 番地

借地期間	
15～20年	1
20年	1
20～30年	1
25年以上	1
30年以上	2
無回答	8
合計	14



77 番地

借地期間	
15～20年	1
20年	2
50年	1
無回答	11
合計	15



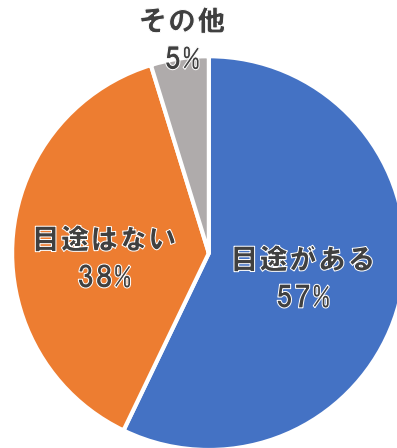
## ・管理運営事業者の目途

### 【POINT】

- ◆25番地は、目途がある企業が12社、目途はない企業が8社
- ◆107番地は、目途がある企業が7社、目途はない企業が5社

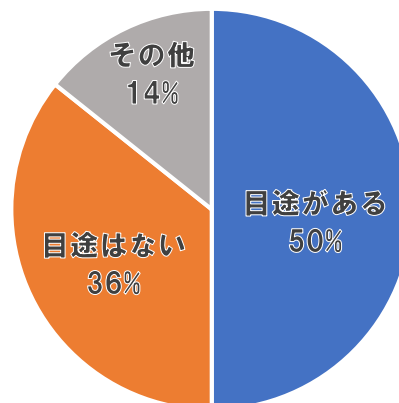
### 25 番地

管理運営事業者の目途	
目途がある	12
目途はない	8
その他	1
合計	21



### 107 番地

管理運営事業者の目途	
目途がある	7
目途はない	5
その他	2
合計	14



(※1) P-PFI: 飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。

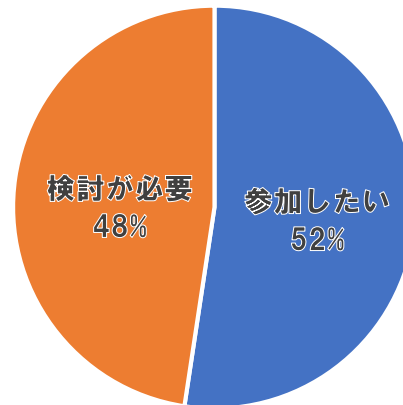
## (6) R5年度本公募の見通し

## 【POINT】

- ◆25番地は、参加したい11社、検討が必要10社
- ◆107番地は、参加したい8社、検討が必要6社
- ◆77番地は、参加したい7社、検討が必要8社

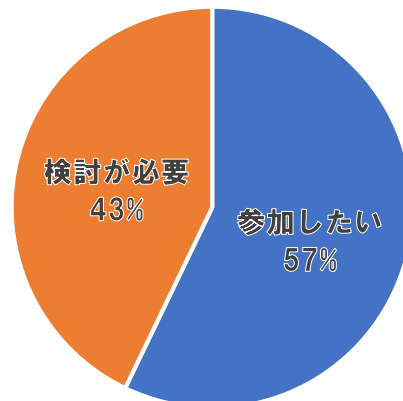
## 25 番地

R5年度本公募への参画意向	
参加したい	11
検討が必要	10
合計	21



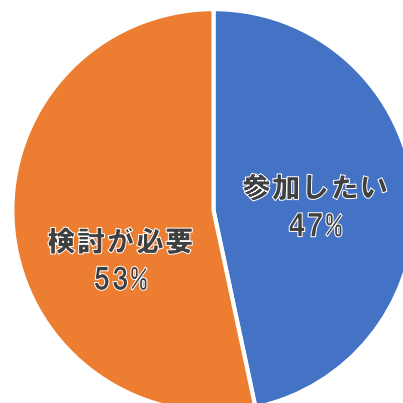
## 107 番地

R5年度本公募への参画意向	
参加したい	8
検討が必要	6
合計	14



## 77 番地

R5年度本公募への参画意向	
参加したい	7
検討が必要	8
合計	15



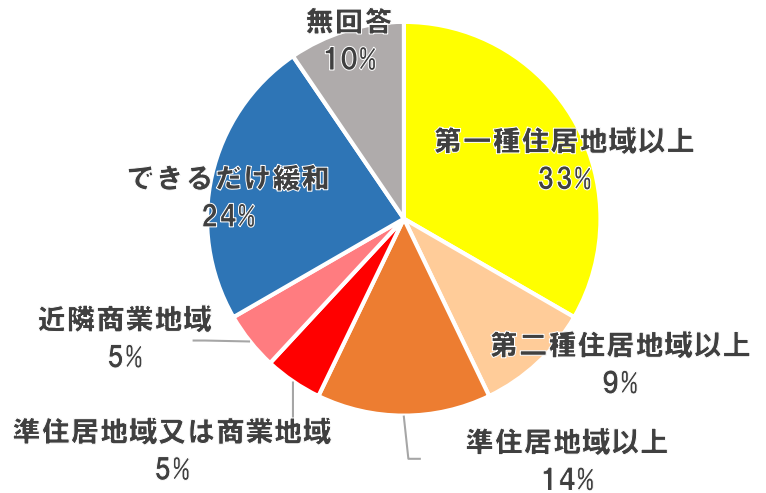
(7) 用途地域見直しニーズ

【POINT】

- ◆25番地は、第一種住居地域以上が7社、できるだけ緩和5社、準住居地域以上3社
- ◆107番地は、準住居地域（現行用途）6社、用途地域より容積率を高く2社
- ◆77番地は、第二種中高層住居専用地域（現行用途）9社

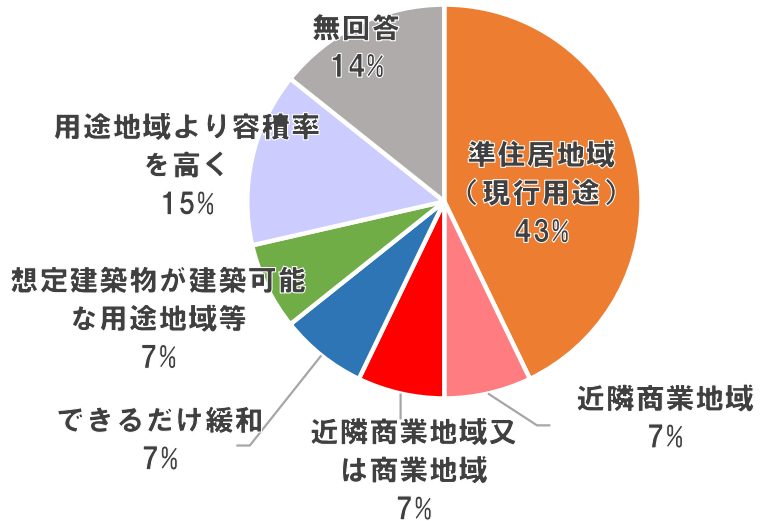
25 番地

希望する用途地域等	
第一種住居地域以上	7
第二種住居地域以上	2
準住居地域以上	3
準住居地域又は商業地域	1
近隣商業地域	1
できるだけ緩和	5
無回答	2
合計	21



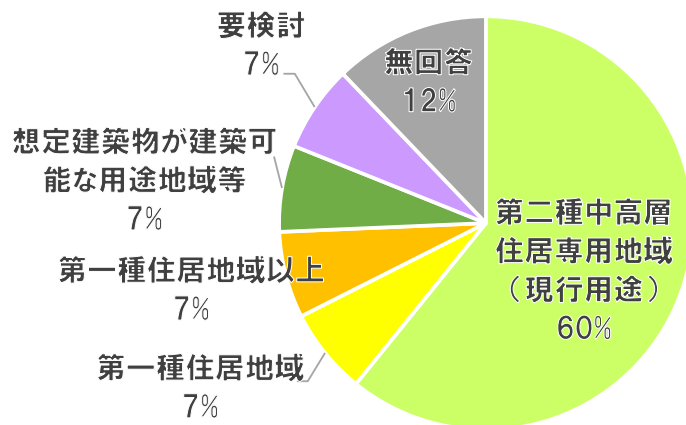
107 番地

希望する用途地域等	
準住居地域（現行用途）	6
近隣商業地域	1
近隣商業地域又は商業地域	1
できるだけ緩和	1
想定建築物が建築可能な用途地域等	1
用途地域より容積率を高く	2
無回答	2
合計	14



77 番地

希望する用途地域等	
第二種中高層住居専用地域（現行用途）	9
第一種住居地域	1
第一種住居地域以上	1
想定建築物が建築可能な用途地域等	1
要検討	1
無回答	2
合計	15



## (8) 調査結果のまとめ

表：サウンディング調査結果のまとめ

サウンディング調査結果のまとめ			
項目	調査結果		
対象地	東浜25番地	東浜107番地	東浜77番地
街区ごとの提案数	21社	14社	15社
バンドリングの見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆3街区それぞれでの活用ではなく複数での活用（バンドリング）の見通しを確認した</li> <li>◆バンドリング可能は9社</li> <li>◆現在は他事業者との共同事業者は組んでいないが、今後共同事業者への対応可能は6社</li> </ul>		
町が期待するサービス機能の実現見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆町が期待するサービス機能に対応可能は13社、新提案についても町の期待するサービス機能に親和性のある提案が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆町が期待するサービス機能に対応可能は7社、新提案については、商業施設やマンションが多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆町が期待するサービス機能に対応可能は9社、新提案についても町の期待するサービス機能に親和性のある提案が多い</li> </ul>
敷地面積活用の見通し(25番地)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆敷地面積活用の見通しは、67%が全部利用可能</li> </ul>	—	—
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆事業用定期借地11社、その他は、町による整備も希望、金額により参画可能、単独では参画困難など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆売買4社、借地3社、また、それぞれの回答において最初借地で10年後売却の意見もあった</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆P-PFI・独立採算事業での参画可能は9社、独立採算型事業は難しいが4社</li> </ul>
借地期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆20年が8社、15～20年を加えると12社</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆無回答が8社、25年以上3社</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆無回答が11社、15～20年3社、50年以上1社</li> </ul>
管理運営事業者の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆目的がある企業が12社、目的はない企業が8社</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆目的がある企業が7社、目的はない企業が5社</li> </ul>	—
R5年度本公募の見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆参加したい11社、検討が必要10社</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆参加したい8社、検討が必要6社</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆参加したい7社、検討が必要8社</li> </ul>
用途地域見直しニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆第一種住居地域以上が7社、できるだけ緩和5社、準住居地域以上3社</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆準住居地域（現行用途）6社、用途地域より容積率を高く2社</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆第二種中高層住居専用地域（現行用途）9社</li> </ul>

## (9) 調査結果の考察

表：サウンディング調査結果の考察

サウンディング調査結果の考察	
本公募手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ バンドリング可能は9社あり、実現性はあると言える。</li> </ul>
25 番地の事業スキーム等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 町が期待するサービス機能への対応可能企業は、半数以上であり、新提案についても町が期待するサービス機能に親和性のある企業が多く、また、敷地全体を利用可能企業が約7割、管理運営事業者目途あり約6割、R5年度本公募見通し約5割と、町の意向で進めても実現性はあると言える。</li> <li>■ 事業手法は、事業用定期借地、事業期間20年の意見が多く、これを基準に設定することで検討する必要がある。</li> <li>■ 用途地域は、第一種住居地域以上やできるだけ緩和、準住居地域以上の意見があり、周辺用途地域を踏まえつつ検討する必要がある。</li> </ul>
107 番地の事業スキーム等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 町が期待するサービス機能への対応可能企業は約半数であり、新提案は、商業施設やマンション意見が多い。管理運営事業者目途あり約5割、R5年度本公募見通し約6割と、町の意向で進めても実現性はあると言える。</li> <li>■ 事業手法は、売買、借地の意見は、さほど差はなく、折衷案としての借地で10年後売買の意見も複数あり、検討する必要がある。</li> <li>■ 用途地域は、現行用途の準住居地域の意見が多く、その他容積率緩和の意見もあった。周辺用途地域等を踏まえつつ検討する必要がある。</li> </ul>
77 番地の事業スキーム等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 町が期待するサービス機能への対応可能企業は、6割であり、新提案についても町が期待するサービス機能に親和性のある企業が多く、R5年度本公募見通し約5割と、町の意向で進めても実現性はあると言える。</li> <li>■ 事業手法は、P-PFI・独立採算型での参画可能が6割と可能性が高い。</li> <li>■ 用途地域は、現行用途の第二種中高層住居専用地域が多く、その他緩和を求める意見もあり周辺用途地域や町が整備を検討する施設を踏まえつつ検討する必要がある。</li> </ul>

表：サウンディング調査結果の考察（導入機能の方針等）

サウンディング調査結果の考察		
期待するサービス・機能	全体	<p>■心身の健康の維持促進（ウェルビーイング）に資するサービス・機能として、最新機器等を導入した最先端の健康関連施設の提案を期待していたが、サウンディングにおいて、そのような提案は無かった。</p> <p>そのため、心身の健康の維持促進（ウェルビーイング）に資するサービス・機能については、任意提案とする等、参画の可能性を妨げないようにする必要がある。</p>
施設イメージ	25番地	<p>■医学的・科学的エビデンスに基づいたアスリート向け及び地域住民の総合的な健康をサポートする医療・リハビリ施設、フィットネス、スポーツ施設、健康・飲食施設等の施設をイメージしており、フィットネス、リハビリ施設、スポーツ施設等の提案はあったものの、医学的・科学的エビデンスに基づいた提案は無かった。</p> <p>そのため、医学的・科学的エビデンスに基づくといった条件については、任意提案とする等、参画の可能性を妨げないようにする必要がある。</p>
	107番地	<p>■国内から訪れるビジネス客、スポーツツーリズム客に加え、スポーツ選手もターゲットにできる宿泊施設をイメージしており、4社からイメージに近い提案があったものの、少数であったことから、参画のハードルとなる可能性を考慮し、任意提案とする等、参画の可能性を妨げないようにする必要がある。</p>
	77番地	<p>■憩いの場・交流の場としての機能充実を図るため、カフェ・レストラン等の飲食施設を導入し、それらに付帯する形でランニングステーションやサイクルステーション等の施設をイメージしており、飲食施設とその付帯施設の提案は7社からあったものの、イメージにより近い飲食施設とランニングステーション・サイクルステーションの提案は3社にとどまった。</p> <p>そのため、条件を拡大する等の検討を行う必要がある。</p>

### 4.3 需要を検証するモニターツアーの実施

スポーツツーリズムのコンセプトのもとで基本方針に基づく事業を実施したい民間事業者が存在することが明らかになった。そこで、事業を成立させるためには、エンドユーザーとなる来訪者の存在が重要になる。ここでは、来訪者の需要を確認するために実施したモニターツアーの結果をまとめる。

#### (1) モニターツアーの概要

令和5年1月28日（土）から1月29日（日）にかけてモニターツアーを実施した。モニターツアーの目的、参加者、スケジュール及び当日の様子は以下の通り。

##### ●目的

本地区でスポーツツーリズムのコンセプトのもと事業を実施した場合に、来訪者として想定される各種スポーツ団体の関係者に、実際に対象となる3街区や周辺施設を見学してもらうことで、利用者目線の需要や事業アイデアの聞き取りを行う。

##### ●参加者

ビーチサッカー関係者3名、陸上関係者1名、ラグビー関係者1名、地方創生支援の運営会社2名、銀行兼セーリング関係者1名、旅行会社1名の計9名が参加した。

##### ●スケジュール

##### 【1日目】

日次	月日(曜)	行 程	宿泊	食 事
1	1月28日 (土)	12:00 ご集合、専用バスにて、———視察先へ 12:40～13:30 与那原ホテルSUNRIZE・OCEAN視察 13:45～14:30 与那原マリーナ——— 14:45～15:30 西原ビーチクリード西原マリンパーク)——— 15:45～16:30 与那原町観光交流施設視察 与那原町役場会議室へ 17:00～18:00 与那原町ご担当者より、 与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本計画について 概要説明 18:30～20:00 夕食懇親会 (Restaurant洋食タロウ)——— 20:30 ホテル着	ユインチホテル 南城	— — ○



【2日目】

日次	月日(曜)	行 程	宿泊	食 事
2	1月29日 (日)	07:00～ 2階「サンピア」にて、各自朝食をお取りください  08:50まで チェックアウト ご集合  09:00 ホテル発、専用バスにて、三街区(開発予定地)視察  11:00～12:00 与那原町役場会議室にて、モニターツアーレビュー アンケート実施  12:00 町役場発、空港へ  12:30頃 那覇空港着、解散		○ ー

●当日の様子

【ホテルSUNRIZE・OCEAN 視察の様子】



【与那原マリーナ 視察の様子】



【西原マリパーク 視察の様子】



【与那原町観光交流施設 視察の様子】



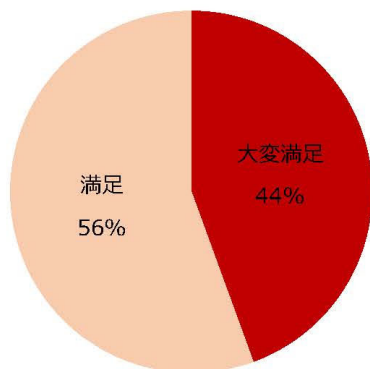
【役場会議室 概要説明の様子】



## (2) 参加者の意見

モニターツアーの参加者に対するアンケート結果は以下の通り。

### Q1. 今回のモニターツアーで視察した施設・会場の数

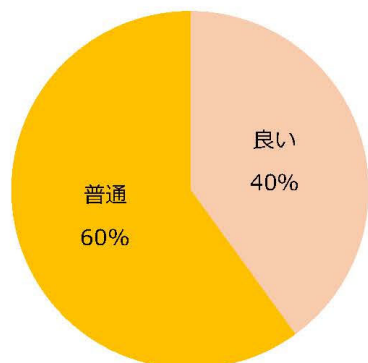


選択肢	回答
大変満足	4
満足	5
普通	0
不満	0
大変不満	0
総計	9

■ 大変満足 ■ 満足 ■ 普通 ■ 不満 ■ 大変不満

### Q2. 今回視察した施設・会場の環境

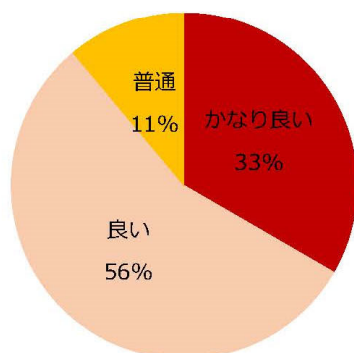
#### a 与那原ホテルSUNRIZE・OCEAN



選択肢	回答
かなり良い	0
良い	4
普通	5
悪い	0
かなり悪い	0
総計	9

■ かなり良い ■ 良い ■ 普通 ■ 悪い ■ かなり悪い

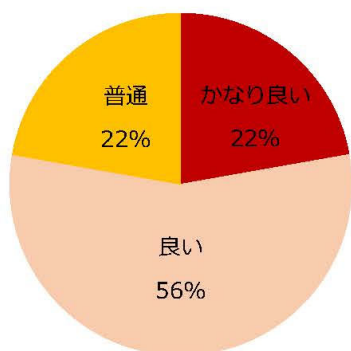
#### b 与那原マリーナ



選択肢	回答
かなり良い	3
良い	5
普通	1
悪い	0
かなり悪い	0
総計	9

■ かなり良い ■ 良い ■ 普通 ■ 悪い ■ かなり悪い

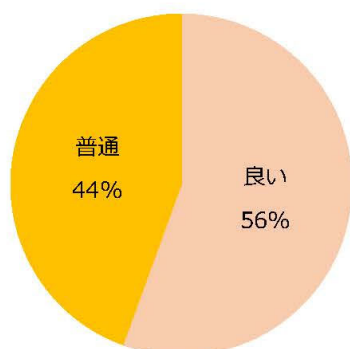
c 西原きらきらビーチ



■ かなり良い ■ 良い ■ 普通 ■ 悪い ■ かなり悪い

選択肢	回答
かなり良い	2
良い	5
普通	2
悪い	0
かなり悪い	0
総計	9

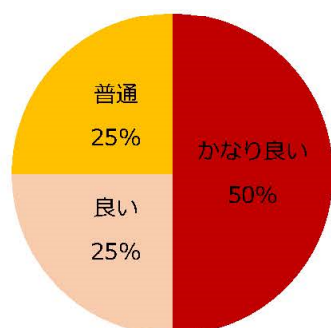
d 与那原観光交流施設



■ かなり良い ■ 良い ■ 普通 ■ 悪い ■ かなり悪い

選択肢	回答
かなり良い	0
良い	5
普通	4
悪い	0
かなり悪い	0
総計	9

e 三街区（開発予定地）



■ かなり良い ■ 良い ■ 普通 ■ 悪い ■ かなり悪い

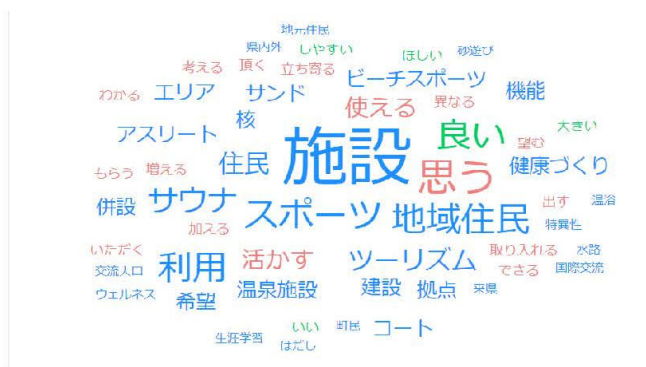
選択肢	回答
かなり良い	4
良い	2
普通	2
悪い	0
かなり悪い	0
総計	8

※ 1名1日目のみ参加のため  
3街区を視察できず未回答

**今回、皆様からの自由記述において、テキストマイニング手法を活用し、キーワードを抽出いたしました。**

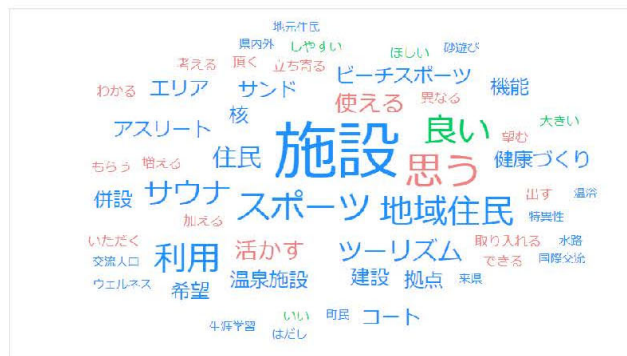
▼テキストマイニング▼とは・・・

「大量の文章データから有益な情報を抽出する」ためのものです。出現頻度が高い単語を複数選び出し、**その値に応じた大きさ**で図示しています。単語の色は品詞の種類で異なっており**青色が名詞、赤色が動詞、緑色が形容詞、灰色が感動詞**を表しています。つまり大きく出ているものがよりお客様が多く出している単語＝関心をもっていること、になります。単純に文章を読むよりも、**ぱっと見て“何の関心度が高いか”**というものが印象ですぐ分かるために、長文の回答に関してのみ、入れさせていただいております。



**e-1 東浜25番地（スポーツウェルネス拠点としてフィットネス施設を予定）  
（自由記述）**

- ・スポーツツーリズムの新たな核（与那原町のシンボル）の一つとして、地域住民、そして県内外 誰もが、国際交流可能な多様性のある健康づくり・生涯学習施設のデザインが望まれる。  
（例）旧テニスコートをサンドコートにして、ビーチスポーツと機能回復のリハビリゾーン（はだしでの健康づくり）、幼保、小学生の砂遊びの場（平日の利用）など。また、ビーチスポーツの拠点、スクールの拠点、そして自機能するもの、交流人口、関係人口の核となる。併設として、温浴施設、ナイターは必須と考える。
- ・地域住民との交流会行い、地元の声を活かした施設が良いと思う。
- ・地域住民の皆様とアスリートが共用で使える施設として計画頂くことを希望したい。具体的には温泉施設を建設し一般利用、スポーツツーリズムとしての来県者の両方に解放する等
- ・サンドコートを加えてフィットネスに活用していただきたい。
- ・地元住民の利用や他地域からくすることを前提に複合的な施設にしてもらいたい。（若者から高齢者まで利用しやすい施設）リハビリや温泉施設・食事レストラン等もあるといいかもです。）
- ・何のスポーツをターゲットにするかによって建設施設が異なると思うが与那原町の特異性を出して差別化することが良いと思う。
- ・スポーツウェルネスと相性の良いサウナ施設（スーパー銭湯）ができてほしいです。全国から サウナ目的の旅行者が増えたり話題になる、且つスポーツ選手、住民の方にとっても健康施設になると思います！
- ・このエリアが適切かわかりませんがサウナやスーパー温泉など町民も観光客・アスリートも使える施設を希望。※サウナであれば景観を活かして海辺近く（最後立ち寄った水路周辺エリア）でも良さそうです。
- ・このような施設は住民が利用して満足が得られるかどうかにもフォーカスすべき。スポーツツーリズムだけの施設では意味がないので住民目線も取り入れるべき。
- ・面積も大きく屋外施設も併設した内容が良いと思います。



**e-2 東浜107番地（アスリートやビジネス客向けの宿泊施設を予定）****（自由記述）**

- ・一般ビジネスユーザー向けシングル部屋のビジネスホテルをまず最優先で誘致することが必要
- ・あの土地の広さであれば、スーパーホテル・APA・ルートイン等のビジネスホテルの方が良いと思います。（喫緊の課題かと思います）
- ・シングル客室が有るビジネスホテルタイプの宿泊施設を誘致検討いただきたい。アスリートもビジネス目的の客層も一定の需要はあると思われるため。
- ・ビジネスホテルをお願いします。
- ・周りが住宅街なので飲食付（1泊2食）であればよいと思います。又、宿泊単価@5,000～7,000円程でシングル、ツイン、大浴場もあるといいかもしれません。大型団体（50～100名）になると宴会場も必要になります。
- ・朝食がしっかり提供出来るシングルタイプのホテルを誘致された方が良くと思う。民間企業への法人税軽減も検討されてはどうか。
- ・ドリーミーインが来てくれるとビジネスホテルの中でも認知度、設備ランク的にも良さそうです。ドリーミーインの良さは、サウナ付きお風呂、ご当地食材のbuffetがあるので、幅広い層が利用されると思います！
- ・ビジネスホテル（単身宿泊可）の誘致。
- ・アスリートとビジネス客では求めているものが違うのですみわけが必要
- ・マリーナ側はリゾートホテル、107はビジネスホテルなどコンセプトの異なるホテルを建設されると良いと思います。



### e-3 東浜77番地（交流の場として飲食店等を導入予定）

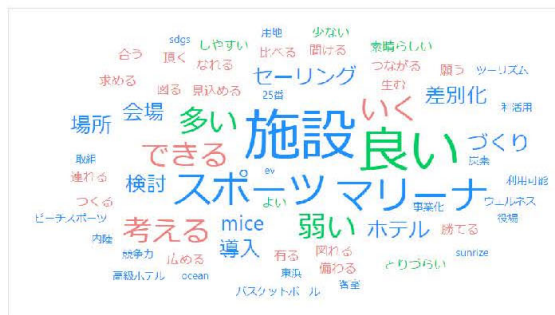
#### （自由記述）

- ・貴重な広場であり、現状のままでも特に問題ない。フルーツパーラー（アイス・ドリンク）の店があってもよい。足湯を設置しても面白い。
- ・非常に開放的な場所なので、景観にマッチしたカフェがあると良いと思う。
- ・テラス席等のなるべく外観が良く見える施設を検討頂ければ与那原のイメージアップのためにも繋がると考えられるので検討をいただきたい。
- ・向かいのショッピングモールを考えるとスタバのようなコーヒーショップが良いと思う。
- ・こちらの場所は地元住民の活用の場となりそうなのでカフェやパン、ケーキ屋など普段来て公園で食事をするなどできればいいかなと思います。子供から高齢者まで利用しやすい場になれば良いと思います。
- ・遊具施設（低学年）の設置、スタバの様な休息できるカフェを誘致し、多目的な施設運営もありなのではと思う。
- ・スタバやイベントができるステージがあると良いと思いました。スタバも与那原町コラボのような店舗になると集客力が高まるかと。（スターバックスリージョナルランドマークストアになると象徴的なスポットになるとと思います！）
- ・ランチ提供のある飲食店
- ・スターバックスやタリーズなど大手カフェの誘致
- ・公園内に定期的にコンテンツ作り（ヨガイベントやマルシェ、フリマ等）ができるよう環境整備
- ・観光客（スポーツツーリズム）が来ないオフシーズンはどうするのか？これも地域住民の意向を無視できないと思う。
- ・カフェやフードコートなど老若男女が集まれるイメージが良いと思います。



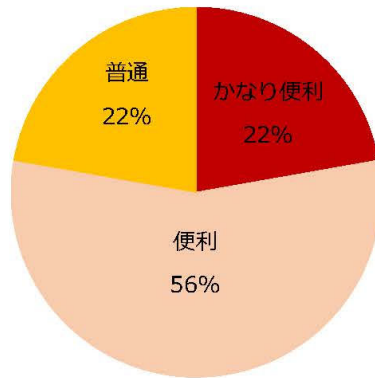
### f 自由記述（施設・会場について特によかった点や課題などございましたら教えてください）

- ・町の独自政策として、脱炭素、SDGsの観点から、「東浜25番地」の活用としてスポーツ・ウェルネスをテーマとして事業化をしていく方向性に共感をした。ぜひ上記にも記載したが、サンドコート導入を検討願いたい。日常のビーチスポーツも海岸沿いではなく安全な内陸地が求められている。
- ・県の施設（L字型の土地）に高級ホテル（マリーナ利用者等）を誘致するのはどうでしょうか？
- ・コンパクトな地理の中に大変大きな利用可能用地が有り、なおかつ人口が増えていることを考えてもポテンシャルは十分で、施設として一定水準以上の反響が見込める点は素晴らしいと思いました。
- ・視察した施設については課題の方が多いと思います。会場については今後につながるという意味では良い場所だと思う。
- ・すべての会場が近隣のため非常に構想に合った町づくりができると感じた。ホテルやMICEをつくるのみならず他県への宣伝・アプローチの方法を考えていくと良いと思います。又、交通の部分の整備をお願いします。(自転車やEV車の導入など)
- ・MICE・スポーツツーリズムのどちらを優先するにせよ宿泊施設レストラン等は必須であると思う。
- ・与那原マリーナは、町の象徴にもっとなれると思いました！シェアサイクルがあると、町の交通手段として最適かと。ご検討ください！
- ・懇親会でお連れ頂いた飲食店、最高でした。与那原は居酒屋が多いそうなので、夜の街としても発信できると良さそう。役場職員の方と話して思いましたが「町の人」の声を聞ける機会づくりが重要です。
- ・与那原観光交流施設は他地域と比べての競争力は弱い。沖縄という立地での他との競合には勝てると思うが、全国レベルでは弱い。バスケットボール等、種目を限定するなどして差別化を図らないといけない。マリーナは他との差別化が図れてよいと思うが、セーリングというマイナーなスポーツなので、逆にセーリングを広めるような取組が効果を生む。
- ・与那原町にはホテル、客室数が少ないため予約が取りづらい。
- ・与那原町には宿（朝食付き）が備わっていない。





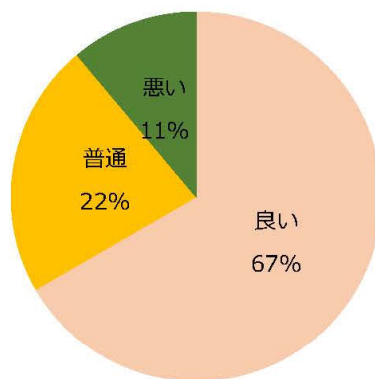
### Q3.与那原町および各施設・会場のロケーション・アクセス



選択肢	回答
かなり便利	2
便利	5
普通	2
不便	0
かなり不便	0
総計	9

■ かなり便利 ■ 便利 ■ 普通 ■ 不便 ■ かなり不便

### Q4.与那原町は合宿するにあたり良い・しやすい場所かどうか

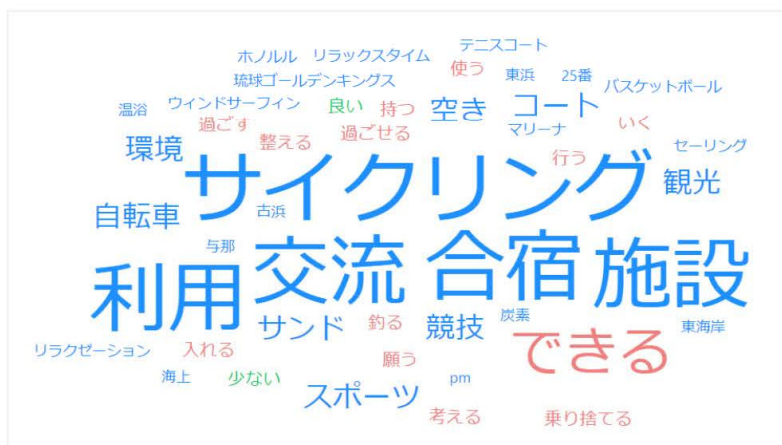


選択肢	回答
かなり良い	0
良い	6
普通	2
悪い	1
かなり悪い	0
総計	9

■ かなり良い ■ 良い ■ 普通 ■ 悪い ■ かなり悪い

### Q5.与那原町でスポーツ合宿を実施する際、過ごし方のイメージがございましたら教えてください。（自由記述）

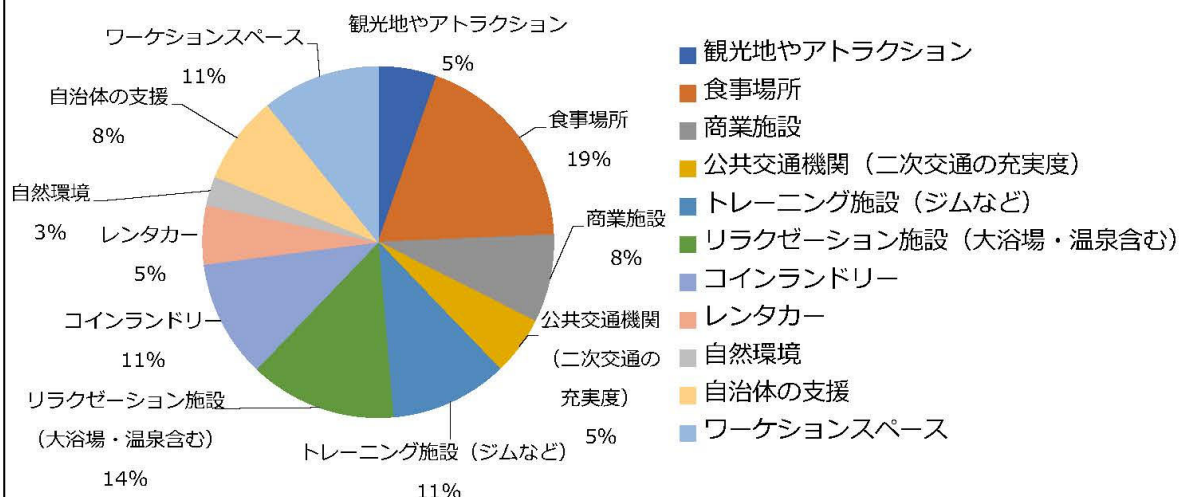
- ・（例）東浜25番地の旧テニスコート跡地にサンドコートを設置し、主に12月～3月の期間、日本全国の大学生・専門学校の短期合宿を入れる。空き時間はサイクリング・観光交流施設での他のスポーツや、釣り、山登り、その後の温浴施設でのリラクゼーションなど
- ・スポーツ競技を実施後近隣で過ごせる場所（徒歩・自転車圏内）が少ない状況のため、まずは脱炭素の観点からも乗り捨て自転車の確保、上記施設の建設を検討願いたい。
- ・現状チームでの合宿では利用は考えず個人でトレーニング、リハビリでサンドコートを利用など
- ・AM:フィットネスや散歩  
PM:競技練習など
- ・海岸でのランニング・ウォーキングを行い、宿泊施設で夕食を自炊し過ごす。
- ・練習前後、与那古浜公園で自主練や、サイクリングしてリフレッシュしながらコンディションを整える。
- ・マリナを利用したセーリングやウィンドサーフィンで海上の環境の良さをアピール。会場が良いので、他はいらなくても大丈夫。又、観光交流施設でいえば、バスケットボールに特化し、合宿チームは東海岸のバスケットチームとの交流試合ができる。特に琉球ゴールデンキングスを使ったプロモーションが効果的だと思う。
- ・なんととっても海を活用されない手はないと思います。ハワイホノルルではないですが、空き時間でのリラクスタイムや各自がゆっくりした時間を持ちながら、練習も集中できる環境。



## Q6.施設・会場利用料の希望目安、合宿全体の料金の希望目安

- ・ ¥ 50,000 (宿泊含む 一週間 交通費除く)
- ・ ¥ 6,300~¥ 13,000
- ・ 【個人~少数】 ¥9,000/日(一泊2食) 【団体】 @¥8,000/日 (一泊2食)
- ・ 施設によって異なるが体育館で一人500円
- ・ ¥ 20,000以内 (社会人合宿経験がなく、参考にならないかもです)
- ・ ¥ 5,000 以内 (学生の合宿だとしたら) 社会人等であればないとツーリズムも期待できる  
なら10,000円でも可!
- ・ 宿泊+会場 = ¥6,000位 + 3食¥14,000 = 1泊3食¥10,000位 (5泊6日で¥68,000)

## Q7.他に何があると良いか、合宿地候補として選択する可能性が高まるか (複数選択可)



選択肢	回答
観光地やアトラクション	2
食事場所	7
商業施設	3
公共交通機関 (二次交通の充実度)	2
トレーニング施設 (ジムなど)	4
リラクゼーション施設 (大浴場・温泉含む)	5
コインランドリー	4
レンタカー	2
自然環境	1
自治体の支援	3
ワークションスペース	4

### **Q7 その他（自由記述）例：競技以外でも生活が充足できるよう、徒歩圏内に商業施設、食事場所などが充実していること。など**

- ・与那原町はコンパクトな町であり、他の自治体と比較し非常に優位性が高い。サイクリングの検討を！
- ・最後立ち寄ったくじら橋がかかった水路にアクティビティの誘致（SUP等）は難しいでしょうか？トライアスロンの案も出ておりましたが、与那原の地形を活かしたコンテンツ作りを希望します。
- ・とにかく遊ぶところ!!スポーツ選手として遊びたい。夜遅くまで営業している飲食店でもいい!!
- ・徒歩でなくともレンタカー利用でも良いですが全ての移動が20分位であると良いかと思えます。

### **Q8.合宿するにあたり重要視するポイント（自由記述）**

- ・宿泊施設 ・レンタカー（レンタサイクル） ・食事
- ・滞在時間（競技外）で何ができるか、過ごせるアクティビティーがあればベストと考える。
- ・家族が空き時間を充実させられる場所があるかどうか
- ・砂浜（サンドコート）とトレーニング施設との距離
- ・宿と練習場所への移動距離
- ・会場の広さや利用しやすいなども重要だと思えます。
- ・宿泊施設・食事（栄養バランス）
- ・選手が合宿・トレーニングに集中できる環境整備 ・コスト感
- ・練習ができる環境 ・地域の受け入れ体制（協力） ・コスト
- ・夜遊びスポット（大学生以上の場合）
- ・ホテルと会場の距離 ・ホテル（シングル・朝/夕対応・ランドリー・大浴場）  
ルートイン的なホテル

### **Q9.普段合宿で利用している場所(市町村、宿泊施設など)(自由記述)**

- ・千葉市（夢フィールド） ・西原きらきらビーチ（施設利用のみ）
- ・沖縄市・那覇市・恩納村
- ・京セラリゾート川内など（川内市）
- シーガイアリゾートなど（宮崎市）
- ・奄美・札幌（郊外） ・九重（大分）
- ・館山市（北条海岸）、藤沢市（江の島）、葉山町、他
- ・千葉県一の宮シーサイドオーツカ・白子町 ・山中湖・河口湖

## Q10.その他ご要望・ご意見などがございましたらご記入ください (自由記述)

- ・今後与那原町に宿泊施設（ビジネスホテル）が誘致されたら、合宿・大会時に必ず利用します。また加盟チーム・選手・関係者（約2000名）にもPRしていきます。
- ・自転車整備ぜひ検討頂きたい。・スポーツウェルネスはぜひ学生の育成を兼ねた施設を検討頂きたい。
- ・2日間、ありがとうございました。今後の土地利用には大変すばらしい未来を感じます。引き続きよろしく願います。
- ・ホテルをいくつかつくる際、ビジネス系と大型ホテル（宴会場、ミーティング会場）でできるといいかもしれません。あとは交通ターミナルやレンタ自転車、EV車の整備をお願いします。
- ・マリーナタウン東浜地区の再開発に向け地元住民への広報活動（理解協力）や民間企業への魅力的な情報発信を行い、誘致活動が必須になると同時に利用される方への広報も行わなければ投資が無駄になってしまう。
- ・貴重な2日間、丁寧なアテンド、本当にありがとうございました！本当に素敵な町だと知る素敵な時間でした！今後も大変なことが多いかと思いますが、与那原町のこれからの進化を楽しみに、そして陰ながら応援しています！また遊びにきたいと思います！ありがとうございました！
- ・マリーナの独立(?)事業の検討を希望します。停泊船を活用して、(例)1時間1万円でクルーズ貸切り・湾まで出て戻ってくるなどをメニュー化し、集客する観光客の呼び込みに効果的かと思えます。あれだけ海も綺麗でひらけた景観なので海外ドラマに出てくるような船上パーティー・女子会プランなどつくると面白そうです。沖縄でもそうしたアクティビティがないので競合優位性も高いかと。
- ・首里城の瓦を作る窯元の話や鉄道の駅の話など、職員の方々から沢山の与那原の魅力を教えて頂きました。こうした「産業」も観光コンテンツになり得ると思えます。
- ・大綱引のクラウドファンディング、ぜひ手伝わせていただきたいです！またお話をさせていただきます。(マクアケ宮田)
- ・スポーツツーリズムとして競争力があるのは、セーリングキングス(ヨット)とバスケットボールが良いのでは。ただ、スポーツツーリズムのうち学生の合宿誘致は決して地域が潤うわけではない。学生や学校はお金がない！だとしたら、お金を使う富裕層にアプローチした方がいいかもしれない。
- ・琉球ゴールデンラボするとか、ゴルフリゾート化するとか・・・私見で大変恐縮ですが！44年続いた綱引きのように、伝統を重んじている地域であれば、地域のアイデンティティに根ざした将来にわたって普遍的なものを住民とのグループワーク等を通じて検証し、その上で地域住民と共存して お互いに発展できる取組みを、スポーツツーリズムやMICEと連携して欲しい。MICEは施設があれば潤うわけではなく、何をするか？ソフト面が大切。スポーツも同じで、たとえばサイクリングのように競技団体に配慮したところでサイクリストはお金を使わない。イベントでは集まるが普段はどうか？等。外部圧力に流されることがなく与那原町の普遍的な日常が実は外部に対して競争力があることに気付いてほしい。その上で、スポーツツーリズムやMICE誘致を展開すべき。初めてきて、ほんの一瞬の滞在だったが、多くの可能性を感じた！もっと皆さんと話したいと思った。
- ・MICEとスポーツは直接的な親和性は低いため、パワーバランスが大切かと思えます。ある意味で切り離してMICE関係はリゾートコンセプト、スポーツはある程度種目を決めて、そこに合わせた利便重視の内容など。



### (3) 来訪者の需要(まとめ)

モニターツアーを実施して得られた来訪者の需要を以下にまとめる。今後、この結果を事業者公募時に共有する等して、民間事業者の提案の参考にすることにより、より市場ニーズにあった事業者提案となることが期待される。

- ・スポーツツーリズムの地としての価値は感じていただいた結果となった。
- ・特に与那原マリーナは評価が高く、他箇所と差別化できるセーリングの可能性は期待ができる。
- ・スポーツ施設を充実させることはもちろんのこと、“娯楽”の充実度も重視している印象。
- ・ホテルはビジネスホテルなど安価の宿泊施設を求めており、且つ+αとなる、大浴場やサウナなど体を癒すことを求めている。
- ・交通の利便性も、気になる方が多かった。(レンタルサイクルなどちょっとした移動が可能になるものがよいのでは等)