

行政視察報告書

貝塚市議会議長 川岸貞利 様

令和 8 年 8 月 24 日

小谷 真章

令和 8 年 8 月 17 日 沖縄県北谷町／美浜アメリカンビレッジ

令和 8 年 8 月 18 日 沖縄県豊見城市／瀬長島ウミカジテラス

沖縄県糸満市／平和祈念資料館

【8月 17 日】沖縄県北谷町／美浜アメリカンビレッジを視察しました。

11:30～ 美浜アメリカンビレッジ / 13:30～ 北谷町役場観光課

会派自由市民（食野議員・田畑議員）、公明党議員団（谷口議員・堺谷議員）と小谷の 5 名の参加でした。

北谷町の「美浜アメリカンビレッジ」は、米軍飛行場跡地（ハンビー飛行場跡地および旧牧港補給地区の一部）の返還に伴う土地利用と、公有水面埋立事業を組み合わせ誕生した複合型リゾート・商業地区です。単なる孤立した商業施設（テーマパーク）ではなく、公道や海岸



線とシームレスにつながる「一つの街」として形成されています。入り組んだ路地や広場による歩車分離の設計がなされており、歩く楽しさや SNS 映えを意識した仕掛けによって高い回遊性を生み出しています。ウォーターフロント（海岸線）の埋立地でありながら防潮壁などで海を遮るのではなく、海沿いを「ボードウォーク（遊歩道）」として開放しています。テラス席を備えた飲食店を配置することで、夕日や海の眺望を地域資源として活用した上質な滞留空間が創出されています。

視察の目的は、大規模な基地返還跡地を国内屈指の観光・商業エリアへと誘導した開発プロセスをはじめ、官民の役割分担、景観形成、自主財源の確保状況、持続的なエリアマネジメントの取り組みを把握し、貝塚市における都市計画や地域振興の参考とすることでした。

開発における役割分担は、原則として「インフラ整備を行政」「店舗誘致や商業開発を民間」として進められたとのこと。北谷町内は米軍基地が占める割合が多く活用可能な土地が限られているため、公共用地の利活用についても民間資金・活力を活かして柔軟に取り組んできたとのこと。

同施設は特徴的なアメリカ西海岸風の統一された景観を有していますが、景観維持を義務付ける条例やガイドラインは策定されていません。返還跡地の開発初期段階において、行政と民間が一体となって「美浜アメリカンビレッジ構想」を共有し、その共通認識のもとで民間主導の開発が進められたことが、現在の一体感ある街並みにつながったとのこと。

同施設が立地する桑江地区においては、開発前の状況と比較して固定資産税および町民税の合算で約 57 倍の税収増（平成 16 年度調査）を記録し、町の自主財源確保に極めて大きく寄与しています。

観光特化型エリアゆえの経済変動リスクや社会情勢の変化に対しては、国や県の補助事業を機動的に活用するとともに、4R（Reduction: 減災・縮小、Readiness: 備え・準備、Response: 対応・応急処置、Recovery: 回復・復旧）の考え方を念頭に置いた危機管理対応を行っているとのこと。

ハード面の整備にとどまらず、エリア内の商店街組織と連携した地域活性化事業を展開しています。行政、観光協会、商店街をはじめとする観光関連団体が日常的に意見交換を行う体制が構築されており、イベントの開催やストリートパフォーマンスの受け入れなど、エリアの鮮度と賑わいを保つソフト施策を重視しています。

○視察を終えて

美浜アメリカンビレッジの取り組みは、「厳格な条例・規制に頼らずとも、初期のビジョン共有と民間活力の引き出しによって高水準な景観と賑わいを創出できる」という、官民連携の優れたロールモデルと感じました。特に、公共空間や海岸線を民間空間と柔軟に融合させた空間設計と、行政・観光協会・商店街が日常的に連携するエリアマネジメント体制は、大幅な税収増や持続的な魅力維持に直結していると思います。

今後の公共用地の利活用、ウォーターフロント開発、ならびにウォーカブルなまちづくりを推進する上で、極めて示唆に富む先進事例でした。

【8月 18 日】沖縄県豊見城市／瀬長島ウミカジテラスを行政視察しました。

10:00～ 瀬長島ウミカジテラス

会派自由市民（食野議員・田畑議員）、公明党議員団（谷口議員・堺谷議員）と小谷の 5 名の参加でした。

瀬長島ウミカジテラスは、2015年8月に開業しました。年間約330万人が来訪する沖縄屈指の観光拠点となっています。



同施設は海岸の緩やかな傾斜地形を活かした段々畑状のテラス構造で、白を基調とした統一感ある建築群が最大の特徴です。その佇まいは地中海のリゾート地（アマルフィやサントリーニ島）を彷彿とさせ、沖縄の青い海や空、美しいサンセット、そして間近を離着陸する航空機の迫力ある景観とが見事に調和した、圧倒的な非日常空間を創出しています。すべての店舗フロアやテラス席からオーシャンビューを楽しめる立体的なランドスケープにより、訪れる人が路地を散策しながら店舗巡りを楽しめる回遊性の高い構造となっています。

施設コンセプトは、単なる「通過型の観光土産物施設」にとどまらず、「県内在住の女性や若者が休日におしゃれをして訪れたいくなるサードプレイス」を明確に志向しています。沖縄ならではの食材を活かした個性派カフェやクラフトショップなど、感度の高いショップが立ち並ぶ街並みはフォトジェニックスポットとしても強い求心力を発揮しており、観光客のみならず地元リピーターの日常的な集客にも成功しています。さらに、丘の頂上に位置する「瀬長島ホテル」や天然温泉「龍神の湯」と有機的につながることで、日中のドライブやカフェ利用から夕方のサンセット鑑賞、夜間の飲食・温泉・宿泊利用に至るまで、島全体で滞在時間を延伸・最大化させる滞在型複合リゾートとしての完成度を高めています。

貝塚市の「二色の浜」は美しい砂浜と松並木など、瀬長島と同様に自然のロケーションには恵まれているものの、海水浴客の減少、通年型レジャー施設の不足、駐車場など課題を抱えています。視察の目的は、瀬長島の不法投棄地帯から魅力ある空間へと脱却した取り組みを把握し、貝塚市における都市計画や地域振興の参考とすることでした。

開発は、WBSグループ（金城会長、近藤康夫氏ら）が、那覇空港の南側に位置し、飛行機の離着陸、夕日、オーシャンビューを一望できる瀬長島の絶好のロケーションに魅力を感じ、「物心ともに人を幸福にする」という理念のもと、沖縄出身者による知識・人脈を投入したことで進んだようです。

そのため、地元との連携が意識されています。48区画のテナントエリアは大手チェーン店に頼らず、沖縄の素材や個性を活かした希少価値の高い個人店や1店舗目の挑戦者をプレゼン選考で厳選し、誘致に努めているとのこと。固定賃料負担を軽減しつつ、運営者と出店者が共存共栄する歩率制を導入している点に、小規模テナントへの配慮がうかがえます。朝市、ナイトマーケット、ハロウィン等の無料イベントの開催も、地元住民との

接点強化につながっています。また、これらは時間帯別の回遊性・集客平準化を実現し、混雑緩和効果も発揮しているとのことでした。

地元との連携と合わせて、関係人口の創出を意識していることも興味深い点です。教育旅行・探究学習の受け入れに積極的に取り組んでいます。例えば、直近2年間で大阪府下の高校57校（1,094名）の修学旅行や探究学習を受け入れ、エイサー演舞のサプライズなどを通じた関係人口創出を推進しているとのことでした。行政PR・プロモーションでの相互乗り入れも実施しています。東京や関西圏での地域物産フェス・観光イベントに出展する一方で、ウミカジテラスにおいて各地のプロモーション活動にスペースを提供することも行っています。

この様に高いクオリティの運営を維持するために、施設管理、清掃、広報PR、イベント企画、行政連携などは自社（運営側）で一括して担っているとのことでした。

○ウミカジテラスの視察を終えて、

観光客だけでなく「地元の女性や若者が休日におしゃれをして立ち寄りたくなる空間」を目指した瀬長島開発の視点は、貝塚市にとっても大きなヒントとなると感じました。当市においても、大規模な開発ではなく、また、とりあえずの催しではなく、継続的、戦略的に地域色あふれる個人店や新進気鋭の店舗と連携し、朝市やマルシェなど地域に開かれたイベントを定期開催し、市民が普段から誇りを持って集える憩いの場を創出することで、観光の閑散期でも途切れない持続的な賑わいを創出できるのではと思いました。

【8月18日】沖縄県糸満市／平和祈念資料館を行政視察しました。

13:30～ 平和祈念資料館

会派自由市民（食野議員・田畑議員）、公明党議員団（谷口議員・堺谷議員）と小谷の5名の参加でした。

平和祈念資料館は、沖縄戦の最後の激戦地となった摩文仁の平和祈念公園内に位置し、戦争の悲惨さと平和の尊さを次世代へ伝えるために設立された施設です。軍事的な記録にとどまらず、地上戦に巻き込まれた一般住民の視点から当時の実相を伝える展示構成が特徴となっています。

館内を巡る中で、国が引き起こした戦争によって罪のない市民がどれほど過酷な犠牲を強いられたかを改めて実感しました。日常を奪われ、極限



状態に追い込まれた住民の生々しい記録に触れ、いかなる理由があろうとも戦争は二度と繰り返してはならないという思いを強く抱きました。

また当日は、子どもたちが体験者の手記や展示資料を真剣な表情で読み込む姿が大変印象的でした。戦争の記憶の風化が懸念される今だからこそ、実物資料や証言を通じて歴史の痛みに触れる平和教育の重要性を再認識する、有意義な視察となりました。