

令和 6 年度
宮古島市観光マネジメント業務
報告書

2025 年 3 月

株式会社 JTB 総合研究所

目次

業務概要	1
1 宮古島市観光推進協議会の開催	2
1－1. 規約及び名簿	2
（1）規約	2
（2）協議会名簿（令和6年7月現在）	4
1－2. 宮古島市観光推進協議会	7
（1）第1回協議会	7
（2）第2回協議会	8
1－3. 作業部会	9
（1）牧山公園活用基本構想検討作業部会	9
（2）受入環境検討作業部会	12
2 観光推進協議会及び実務担当者会議の検討資料	14
2－1. 伊良部牧山公園活用基本構想策定	14
2－2. 受入キャパシティの評価査定	89
2－3. 大学との連携による観光人材誘致支援	178
2－4. 観光振興計画(2019年3月策定)の進捗確認	179
2－5. その他、宮古島市の観光推進に係る業務	184

2－6．その他追加提案	185
2－7．新聞記事	186
3 総括	188
4 資料（議事録）	189
4－1．宮古島市観光推進協議会	189
（1）第1回協議会	189
（2）第2回協議会	194
4－2．作業部会	198
（1）牧山公園活用検討作業部会	198
（2）受入環境検討作業部会	211

業務概要

(1) 業務目的

宮古島市は、2019 年 3 月に第 2 次宮古島市観光振興基本計画（以下「観光振興計画」という）を策定し、策定後 10 年間の本市における観光振興のあり方について指針を示した。観光振興計画で示された各施策を着実に遂行していくためには、宮古島市だけでなく、国、沖縄県、観光関連事業者、農業・漁業の一次産業を含む他産業に携わる方々、宮古島市民が一丸となって取組みを進めて行く必要がある。

本業務は、官民の観光に携わる者が観光課題等について話し合う場を設け、観光振興計画の各施策の推進に向けた検討を進める事を目的とする。

(2) 業務の内容

- 業務 1：法定外目的税（宿泊税）の導入補助
- 業務 2：伊良部牧山公園活用基本構想策定に向けた支援
- 業務 3：受入キャパシティの評価査定
- 業務 4：大学との連携による観光人材誘致支援
- 業務 5：観光振興計画(2019 年 3 月策定) の進捗状況に対する取組等の助言・提案
- 業務 6：その他、宮古島市の観光推進に係る業務
- 業務 7：「宮古島市観光推進協議会」の開催（2 回）
- 業務 8：「宮古島市観光実務担当者会議」の開催
- 業務 9：観光推進協議会及び実務担当者会議における検討資料の作成
- 業務 10：報告書作成
- 業務 11：その他の追加提案

(3) 業務実施結果

- 業務 1：沖縄県の動向を見るため、会議の開催はなかった
- 業務 2：当初の予定通り
- 業務 3：当初の予定通り
- 業務 4：当初の予定通り
- 業務 5：当初の予定通り
- 業務 6：来年度の大学との連携事業の展開に向け、追加ヒアリングを実施した
- 業務 7：当初の予定通り
- 業務 8：当初の予定通り
- 業務 9：当初の予定通り
- 業務 10：当初の予定通り
- 業務 11：観光協会が実施する追跡アンケート調査内容についてのアドバイス及び分析を行った

1 宮古島市観光推進協議会の開催

1－1. 規約及び名簿

(1) 規約

宮古島市観光推進協議会規約

令和元年 7 月 31 日制定
令和 3 年 7 月 16 日改正
令和 4 年 7 月 12 日改正
令和 5 年 8 月 7 日改正

(名称)

第 1 条 本協議会は、宮古島市観光推進協議会と称する。

(目的)

第 2 条 本協議会は、第 2 次宮古島市観光振興基本計画で定めた観光振興に関する施策を官民一体となって推進し、宮古島市の活性化を図ることを目的とする。

(検討事項)

第 3 条 本協議会は、前条の目的を達成するため、必要な事項を検討する。

- (1) 第 2 次宮古島市観光振興基本計画の施策の推進に関すること。
- (2) 宮古島市の観光地整備に関すること。
- (3) 観光危機管理に関すること。
- (4) 観光客の交通手段に関すること。
- (5) 観光客向けサービスに関すること。
- (6) 観光関連事業者の支援に関すること。
- (7) その他

(組織)

第 4 条 本協議会の構成は、別紙 1 のとおりとする。

(役員)

第 5 条 本協議会に、1 名の会長、1 名の副会長を置く。

- 2 会長は、本協議会を代表し、その業務を統括する。
- 3 副会長は、会長を補佐する。
- 4 会長は宮古島観光協会会長をもって充て、副会長は宮古島市観光商工スポーツ部長とする。

(協議会の開催)

第 6 条 本協議会は会長が必要と認めたとき、又は会員から請求があったとき開催する。

(協議会の成立)

第7条 本協議会は協議会員の半数以上の出席で成立し、開会することができる。

2 本協議会の決議は、全出席会員の過半数の賛成をもって決議する。

(観光実務担当者会議)

第8条 観光実務担当者会議は、各会員の実務担当者、並びに会員の推薦を受け、協議会で承認を受けた者で構成する。(別紙2)

2 観光実務担当者会議に議長を置く。

3 議長は商工観光課長とする。

(観光実務担当者会議の検討事項)

第9条 観光実務担当者会議は次の事項を行う。

(1) 実施項目案の策定。

(2) その他事業実施に必要な事項。

(観光実務担当者会議の開催)

第10条 観光実務担当者会議は、構成員が必要と認める場合、又は協議会会長の要請がある場合に随時開催する。

(事務局)

第11条 本協議会の事務局は、宮古島市観光商工部観光商工課に設置する。

2 事務局は、本協議会および観光実務担当者会議に必要な事務を行う。

(報酬及び費用弁償等)

第12条 本協議会の会員に対し、報酬及び費用弁償等は支給しないものとする。

(補足)

第13条 この規約に定めるものの他、本協議会の運営に必要な事項は、協議会議決を経て会長が別に定める。

附 則 この規約は、本協議会が設立された日(令和元年7月31日)から施行する。

(2) 協議会名簿（令和6年7月現在）

1) 宮古島市観光推進協議会

区分	機関名	職名	氏名
(副会長)	宮古島市 観光商エススポーツ部	部長	砂川 朗
	宮古島市 総務部	部長	與那覇 勝重
	宮古島市 企画政策部	部長	久貝 順一
	宮古島市 環境衛生局	局長	下地 睦子
	宮古島市 建設部	部長	川平 陽一
	宮古島市 農林水産部	部長	石川 博幸
	宮古島市 水道部	部長	下地 貴之
	宮古島市 産業振興局	局長	下里 盛雄
	沖縄県 宮古事務所	所長	川上 睦子
	沖縄県 宮古土木事務所	所長	上原 正也
	内閣府沖縄総合事務局 宮古運輸事務所	所長	友利 英樹
	内閣府沖縄総合事務局 平良港湾事務所	所長	與儀 成也
(会長)	宮古島観光協会	会長	吉井 良介
	宮古島商工会議所	会頭	根路銘 康文
	宮古島市伊良部商工会	会長	奥 濱 剛
	沖縄県農業協同組合宮古地区本部	本部長	久志 隆盛
	伊良部漁業協同組合長	組合長	川満 友博

2) 牧山公園活用基本構想検討作業部会（行政 5、民間4:合計 9）

分科会	所 属	職名	氏名
行政機関	宮古島市 観光商工スポーツ部 観光商工課	課長	砂川 晃徳
	宮古島市 企画政策部 企画調整課	課長	前原 敦
	宮古島市 水道部 水道総務課	次長兼課長	下里 和広
	宮古島市 建設部 都市計画課	課長	西里 誠
	宮古島市 環境衛生局 環境保全課	課長	与那覇 弘樹
民間団体	宮古島観光協会 青年部	部長	大嶺 宣之
	宮古島商工会議所 青年部	会長	垣花 晋
	伊良部商工会 青年部	部長	手登根 光彦
	宮古青年会議所	理事長	横山 昌司

* 目的:伊良部牧山公園活用基本構想策定に向けた議論を行う。

- ①法令や関連計画の確認等について
- ②インフラの整備状況や解体の検討について
- ③費用やスケジュールの検討について

3) 受入環境検討作業部会（行政 7、民間 10: 合計 17）

区分	所 属	職名	氏名
行政機関	宮古島市 観光商工スポーツ部 観光商工課	課長	砂川 晃徳
	宮古島市 企画政策部 企画調整課	課長	前原 敦
	宮古島市 環境衛生局 衛生施設課	課長	砂川 尚也
	宮古島市 水道部 水道総務課	次長兼課長	下里 和広
	宮古島市 建設部 空港課	課長	伊計 盛之
	宮古島市 建設部 港湾課	課長	長濱 正人
	内閣府沖縄総合事務局 平良港湾事務所	工務課長	濱川 充典
民間団体	宮古島観光協会	副会長	根間 靖
	宮古タクシー事業協同組合	会長	下地 隆之
	宮古協栄バス	社長	豊見山 忠朗
	八千代バス・タクシー	社長	砂川 能樹
	中央交通株式会社	代表取締役	森 良知
	オリックスレンタカー	社長	石原 雄
	JTA 宮古支社	支社長	玉城 力
	ANA 宮古支店	支店長	吉岡 大
	下地島エアポートマネジメント株式会社	社長	鶴見 弘一
	南西楽園リゾート	取締役	東郷 治人

* 目的: 市の環境及び市民生活の快適性を維持しながら観光による市の産業・経済発展を目指すため、観光客増加による課題の発見と解消、適切な受入環境について討議する。

- ① 水の供給やゴミの処理などインフラの受入キャパシティについて
- ② 二次交通対策について
- ③ 人材不足について

1－2. 宮古島市観光推進協議会

(1) 第1回協議会

令和6年度 第1回宮古島市観光推進協議会

日 時 : 令和6年7月16日(火) 13:30～15:00

場 所 : 宮古島市役所2階 大ホール

～ 会次第 ～

1. 開会
2. 会長挨拶
3. 議事
 - 1) 規約(組織)の改正について
 - 2) 昨年度までのおさらい
 - 3) 第2次宮古島市観光振興基本計画の進捗について
 - 4) 令和6年度の取組みについて
 - ① 牧山展望台活用検討作業部会
・牧山公園の活用について
 - ② 受入環境検討作業部会
・受入環境の検討について
 - 5) その他 ※1)～4)までの質疑含む
4. 閉会の挨拶(副会長)

(2) 第2回協議会

令和6年度 第2回宮古島市観光推進協議会

日 時 : 令和7年2月26日(水) 9:00～10:30

場 所 : 宮古島保健センター 多目的室

～ 会次第 ～

1. 開会
2. 会長挨拶
3. 議事
 - 1) 前回の振り返り
 - 2) 令和6年度の取組みについて
 - ① 牧山公園活用検討作業部会
 - ・作業部会での主な意見
 - ・牧山公園基本構想(案)
 - －質疑応答・意見交換
 - ② 受入環境検討作業部会
 - ・本年度の取組
 - ・作業部会での主な意見
 - －質疑応答・意見交換
 - 3) その他 ※1)～2)までの質疑含む
4. 閉会の挨拶(副会長)

1－3. 作業部会

(1) 牧山公園活用基本構想検討作業部会

1) 第1回牧山公園活用検討作業部会

第1回 牧山公園活用基本構想検討作業部会

議事次第

日時：令和6年8月29日（木）13：30～15：00

場所：宮古島市役所2階 会議室②

1. 開会

2. 議事

1) 規約（組織）について

2) 昨年度までのおさらい

3) 令和6年度の取組みについて

4) その他 ※1)～3)までの質疑含む

3. 閉会

2)第2回牧山公園活用検討作業部会

第2回 牧山公園活用基本構想検討作業部会

議事次第

日時：令和6年10月15日（木）13：30～15：00

場所：宮古島市役所3階 会議室①

1. 開 会
2. 議 事
 - 1) 伊良部牧山公園活用基本構想（初案）について（事務局より説明）
 - 2) 伊良部牧山公園活用基本構想（初案）に関する意見交換
 - 3) その他
3. 閉 会

2)第3回牧山公園活用検討作業部会

第3回 牧山公園活用基本構想検討作業部会

議事次第

日時：令和7年2月17日（月）11：00～12：00

場所：宮古島市役所2階 会議室②

1. 開 会
2. 議 事
 - 1) 前回の振返り
 - 2) 牧山公園活用基本構想（案）について
 - 3) その他
3. 閉 会

(2) 受入環境検討作業部会

1) 第1回受入環境検討作業部会

第1回 受入環境検討作業部会

議事次第

日時：令和6年8月29日（月）15:30～17:00

場所：宮古島市役所2階 会議室②

1. 開 会

2. 議 事

1) 規約（組織）について 資料1

2) 昨年度までのおさらい 資料2

3) 令和6年度の取組みについて 資料3

4) その他 ※1)～3)までの質疑含む

3. 閉 会

2)第2回受入環境検討作業部会

第2回 受入環境検討作業部会

議事次第

日時：令和7年2月17日（月）9:00～10:30

場所：宮古島市役所 2F 会議室②

1. 開 会

2. 議 事

1) 前回の振返り

2) 令和6年度の取組みについて

- － 宮古島市観光客アンケートの通年化について
- － 宮古島旅行後のアンケート調査結果
- － 大学との連携による観光人材誘致支援について
- － 宮古島観光協会 働き方改革推進支援助成金事業報告

3) その他

3. 閉 会

2 観光推進協議会及び実務担当者会議の検討資料

2-1. 伊良部牧山公園活用基本構想策定

(1) 第1回宮古島市観光推進協議会資料

株式会社 JTB総合研究所

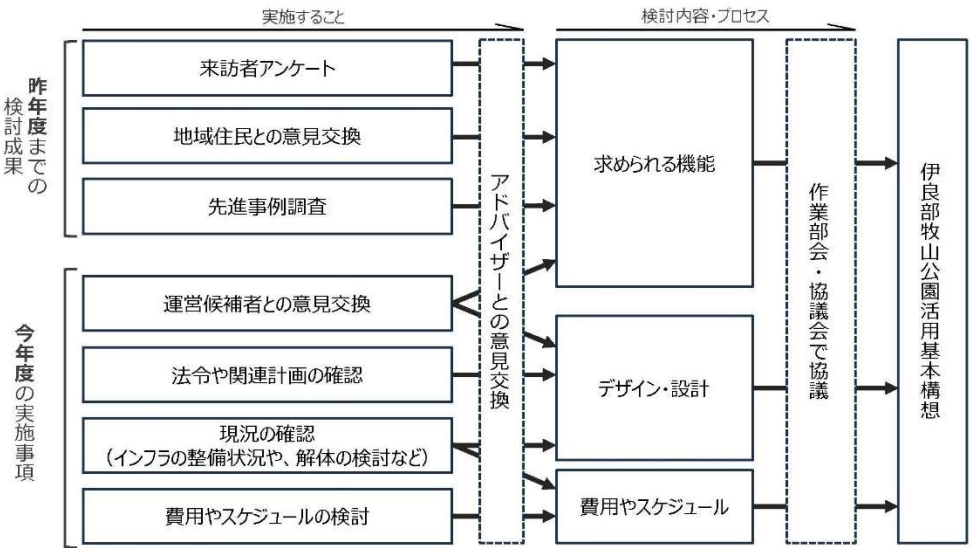
伊良部牧山公園活用基本構想 策定に向けて

©2024 JTB Tourism Research & Consulting Co. All Rights Reserved. 禁無断転載・複製

昨年度の経過と、今年度の実施事項

株式会社 JTB総合研究所

昨年度までに「求められる機能」の大枠を検討し、デザイン・設計のイメージも作成しました。
今年度は、牧山展望台の建て替えに必要な諸条件を確認し、「活用基本構想」を取りまとめます。



©2024 JTB Tourism Research & Consulting Co. All Rights Reserved. 禁無断転載・複製

1

構成（案）・記載内容	調査・検討すること
1. 牧山公園を取り巻く現状 - 現在の施設の状況・課題 - 現在の来訪動向	- 現在の施設の状況（自然公園計画上の位置づけや、老朽化の状況など） - 観光客の来訪動向（来訪人数、来訪者の属性など）
2. 法的条件等の把握及び課題 - 沖縄県立自然公園条例 - 宮古島市景観ガイドライン、沖縄県景観条例・農地の指定	- 左記の法令を中心に、法的な制約条件・留意点を確認（例）高さの規制、県や市との事前協議（開発行為・景観等） - インフラ（上下水道・電気等）の整備状況について確認
3. 関連計画との整理 - 宮古島公共施設等総合管理計画 - 宮古島市観光振興計画 - 宮古島市都市計画マスタープラン	左記の計画を中心に、既存の関連計画における伊良部牧山公園の位置づけを確認。方向性が整合することを確認
4. 地域や利用者のニーズ - 観光客の来訪動向やニーズ - 地域に求められる機能	2023年度までの検討結果をもとに、運営候補者（地域の事業者等）の意見もふまえてブラッシュアップ
5. 先進事例	
6. 牧山公園に期待される役割	
7. 牧山公園の将来像と整備方針 - 立地特性や、近隣の地域資源をふまえたコンセプト - 基本構想図 - イメージスケッチ	- 上記の法令（制約条件）、計画・求められる機能（方向性）をふまえ、コンセプトと基本構想図（対象エリアのゾーニングや、牧山展望台の改築イメージなど）を提示 - 求められる機能が伝わるイメージスケッチを提示
8. 概算費用 - 解体にかかる費用 - 必要なインフラの整備にかかる費用	左記の観点から、必要なコストを計算
9. スケジュール（工程表）	解体～再整備の一連の流れを、必要な期間をもとに整理

2023年度に実施した先進地視察調査では、いずれの施設も
立地、特長を最大限活用するための工夫、演出を行い、トレンド・ニーズを押えながら魅力や楽しさを維持していた。

参考になるポイント

- 立地、景観、周辺の自然環境にマッチした空間設計、カラー、おしゃれなデザイン
- 消費を促すための複合的なコンテンツと全体のクオリティ管理
- わくわく感を醸し出すアプローチの仕掛け（植栽、花など）
- 安全性だけでなくデザイン性も考慮した通路、展望台（美化も重要）
- 驚沢感、特別感を演出する有料コンテンツ（ダイベッドなど）
- 知的好奇心を満たす展示や仕掛け（牧山公園独自の歴史、文化、生態系などの展示や説明）
- 景観を楽しみながら食べることができるテイクアウトの充実
- 地域産品を重視したメニュー、品揃え
- 周辺景観や空間とマッチするドリンクやスイーツ
- やや高めの入場料収受＋その他消費ポイントの設計による原資確保
- 情報拡散の仕掛け（SNS、WEBサイトなどメディアだけでなく、伊豆の国パノラマパークにおけるポストカードのサービスなど）
- オペレーションの省力化とキャッシュを生み出すアクティビティ

宮古島 牧山展望台リニューアル
2024.2.7

■ 1F トイレ&展示室

■ 2F 絶景足湯&カウンターテラス&プチカフェ

■ 3F 屋上オープンテラス

コンセプト：
「宮古ブルーに浮かぶ牧山展望テラス」

O1F（トイレ&展示室）
展示室、ミニシアター、ジオラマモニターを備え、宮古島市及び伊良部島の歴史や文化、牧山の動植物についての紹介をする。
倉庫及びトイレを併設。

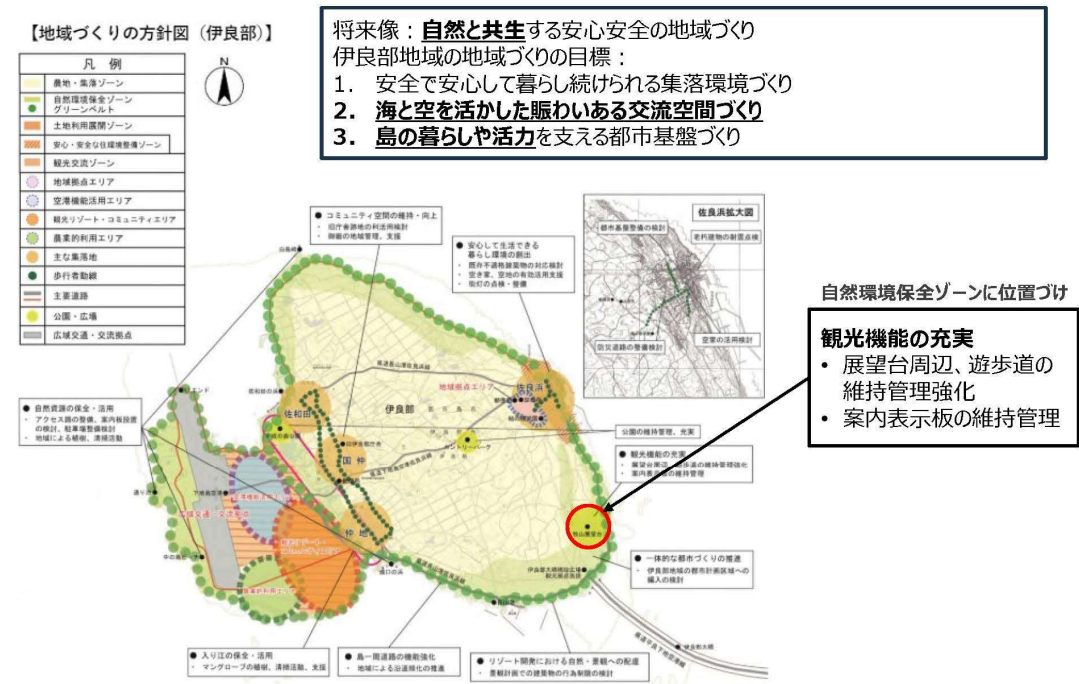
O2F（絶景足湯&カウンターテラス&プチカフェ）
足湯につかりながら伊良部島の絶景を見ることができる。
プチカフェで提供するドリンクを片手に眺望を楽しめるカウンターテラスを備える。

O3F（屋上オープンテラス）
現在の展望台と比べ屋根がないため、広々とした伊良部島の空と海を満喫できる空間となる。

方向性をそろえる		
公共施設等 総合管理計画 (2018・旧版)	市	「牧山観光施設」は1982年度に建設。敷地面積250㎡・延べ床面積138㎡ 「優れた観光地の有効利用を図り、観光産業の振興と市民の保健、休養及び教化に資することを目的」としている
都市計画 マスタープラン (2021版)	市	- 牧山公園を含む一帯は「自然環境保全ゾーン」に指定 → 詳細は次頁にて ①周囲の環境・景観と調和したリゾート空間づくり ②自然資源・観光施設の維持・向上
伊良部県立自然 公園 公園計画 (2005年)	県	- 第三種特別区域に指定。牧山展望台は単独施設（展望所）として計画に記載 → 建て替える場合も、自然公園条例でいう「展望所」の要件を満たすことが望ましい - 牧山は「展望園地と島全体が一望できる景観上重要な地域」と記載

規則にしたがう

沖縄県自然公園 条例	県	第三種特別区域において、一般の建築物を建てる場合・・・（※抜粋） - 主要な展望地から展望する場合の著しい妨げにならない - 山稜線を分断するなど、眺望に著しい支障を及ぼさない 屋根・壁面の色彩や形態がその周辺の風致と調和すること - 土地の勾配が30%を超えないこと - 道路・敷地境界線から5m以上離れていること 高さ13m以下・面積率20%／建ぺい率60%以下 今の展望台は、 県立自然公園に指定 される前に建てられている
宮古島市景観計 画ガイドライン	市	- 牧山を含む伊良部島の大部分は「農地景観」に指定→高さ13m以下 - 十分な緑地の確保、道路からの距離、圧迫感を与えない配置なども規定



出典：宮古島市都市計画マスタープラン（2021年改訂）概要版
©2024 JTB Tourism Research & Consulting Co. All Rights Reserved. 禁無断転載・複製

伊良部牧山公園活用基本構想 策定スケジュール

10月末までに大まかな内容を固めることを目指します▼

内容	7月	8月	9月	10月	11月	12月
協議	協議会	作業部会		作業部会		
現状整理	牧山公園を取り巻く現状 関連計画 地域・来訪者のニーズ（過年度の検討結果整理）					
法規制等の確認	敷地等の条件（自然公園・農地ほか） 自然公園・景観等の協議など、必要事項確認					市・県へ事前協議
機能・デザインの検討	アドバイザーとの意見交換		運営候補者との意見交換			
設計	解体についての検討	電気・水道等の整備について検討	ゾーニング検討 図面・イメージスケッチ			
見積・工程表				スケジュール検討 費用検討		

©2024 JTB Tourism Research & Consulting Co. All Rights Reserved. 禁無断転載・複製

(2) 第1回牧山公園活用検討作業部会資料

資料 2

昨年度までのおさらい

令和6年8月

宮古島市観光推進協議会 事務局

昨年度までのおさらい



伊良部牧山公園活用について

取組の背景

・伊良部島における代表的な観光資源である牧山公園及び展望台は、施設の老朽化が進み、遊歩道のある下牧地区も倒木や雑草などで使用困難なため、抜本的な改善が必要

取組の方向性

・牧山公園の活用の方向性について、作業部会での意見を集める
・他地域における取組事例を収集し、牧山公園活用の方向性を検討する

2021年度実施した活用方向性の検討

検討結果

○作業部会では3つのプランのうち、展望台を建て替え、牧山公園エリアを全面改修する案への賛同意見が多数

留意点

・地域の意見を踏まえた調整と観光資源としてのさらなる活用
・回遊と消費の促進に繋がる公園活用が必要
・民間事業者による管理運営可能性も要検討

2022年度実施した活用方向性の検討

①住民意向調査 ②観光客ニーズ調査 ③サウンディング調査の実施 ④専門家の現地視察実施

検討結果

○住民意向調査では概ね賛同の意向が示された
○観光客が評価する「海の景色」、「自然を感じること」が牧山の魅力を活かす
○民間のノウハウを極力活用する方向性

留意点

・牧山公園のに相応しい規模・機能の検討を行う
－大きなハードを作らない。木工建築も要検討
－昼夜楽しめるような施設にすることも検討したい
－地元の人の愛される施設にすることも必要

2023年度実施した活用方向性の検討

先進地視察と専門化のアドバイスにより、活用の方向性を検討し地域住民との意見交換を継続
①先進事例調査 ②専門家によるアドバイス ③地元住民への進捗情報共有と意見交換

検討結果

○駐車場の位置や管理の在り方がポイントとなる
○クルーズ船や修旅などの団体を受け入れられる規模
○景観上の制限、水利用の制限を踏まえた設計が必要
○設計会社との連携による基本構想のチェックが必要

留意点

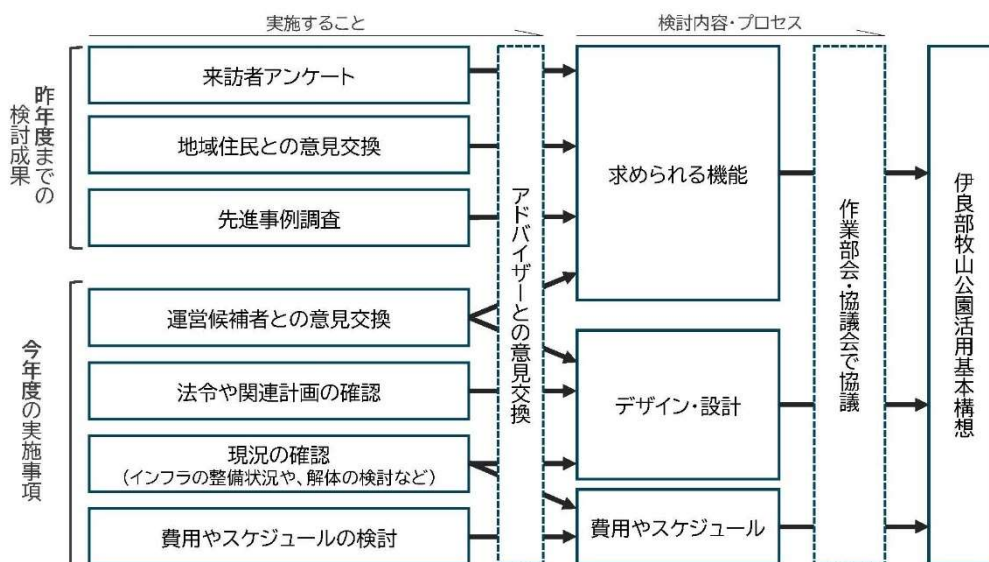
・近隣住民から苦情の出ないような駐車場管理
・自然保護への配慮（緑地帯）
・地元小規模事業者が参入しやすい事業展開
・トイレ、駐車場の場所は重要

2

令和6年度 第1回牧山公園活用検討作業部会
牧山公園活用基本構想について
 2024年8月29日

昨年度の経過と、今年度の実施事項

- 昨年度までに「求められる機能」の大枠を検討し、デザイン・設計のイメージも作成しました。
- 今年度は、牧山展望台の建て替えに必要な諸条件を確認し、「活用基本構想」を取りまとめます。



牧山公園活用基本構想の構成案

- 令和6年度第1回観光推進協議会でご提示した構成案から、よりシンプルに「伊良部牧山公園をどう活用していくか」が伝わる構成に修正します。

構成(案)	
1. 本構想の目的と概要	
・整備方針	
・導入機能と施設	
2. 宮古島の観光における牧山公園の現状	
・宮古島市および伊良部島の現状	
・伊良部牧山公園・牧山展望台の現状	
・道路・水道・電気等の整備状況	
・観光客の来訪動向やニーズ	
3. 法的条件等の把握及び課題	昨年度までに検討
・既存の計画との整合	
・自然環境の保全について	
・景観への配慮	
4. 地域のニーズ	
・地域に求められる機能	
5. 牧山公園の将来像と整備方針	
・コンセプト	
・整備イメージ	
・配置する機能について	
6. 整備工程	
・今後のスケジュール	
・整備費用	
・運営方式について	

今年度検討
(過年度の成果を
ふまえて具体化)

2

1-1. 整備方針(案)

- 2023年度第2回の作業部会で提示したコンセプトを具体化し、整備方針を検討します。
- 整備方針には、これまでの作業部会でいただいたご意見や、来訪者ニーズ、牧山公園の立地特性などが反映されます。

現時点のコンセプト案:宮古ブルーに浮かぶ 牧山展望テラス

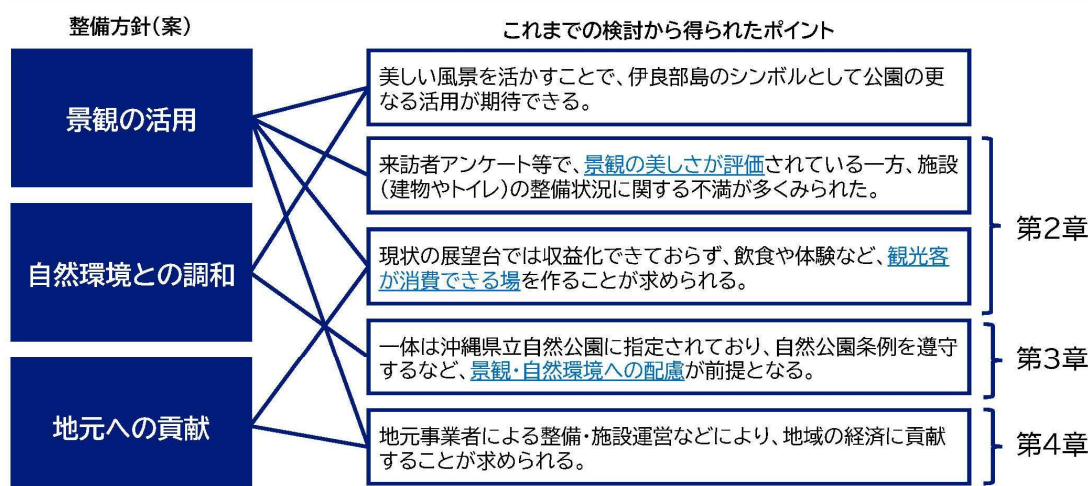
整備方針(案)

景観の活用	「宮古ブルー」の海や、島を一望できる景色を最大限に楽しめる施設とします。
自然環境との調和	自然公園の立地や、伊良部島で最も高く目立つ施設であることをふまえ、周囲の景観や環境と調和します。
地元への貢献	整備・運営に地元事業者が参画することに加え、消費・滞在の場を創出することで、地域の経済・社会に貢献する施設を目指します。

3

1-1. 整備方針(案) - 詳細

- 過年度の検討結果を大まかにまとめると、以下の通り整備方針(案)に紐づきます。



4

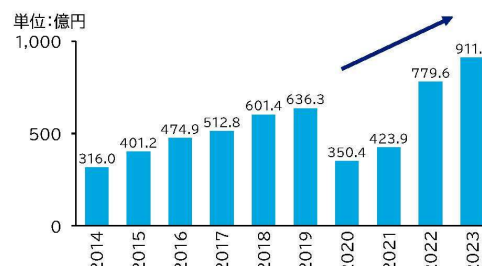
2-1. 宮古島市および伊良部島の現状

- 宮古島市への入域者数の約7～8割が伊良部島・下地島を訪れており、伊良部大橋の開通と下地島空港の開業によって宮古島と一体の観光地として成長が続いています。
- 観光収入は、入域者数以上に成長が続いており、今後も伸びていくと考えられます。
- 他方で、消費の場や機会に偏りがあると、観光消費の需要を取りこぼしてしまうことも考えられます。

宮古島市への入域者数の推移



宮古島市の観光収入



沖縄県が実施した調査によると、
入域者の約7～8割が「伊良部島・下地島」を訪問している。
⇒ 伊良部島・下地島には
年間約60万人が訪れていると考えられる。

1人あたり消費額が伸び続けているため、
コロナ禍での落ち込みが小さく、成長を続けている。

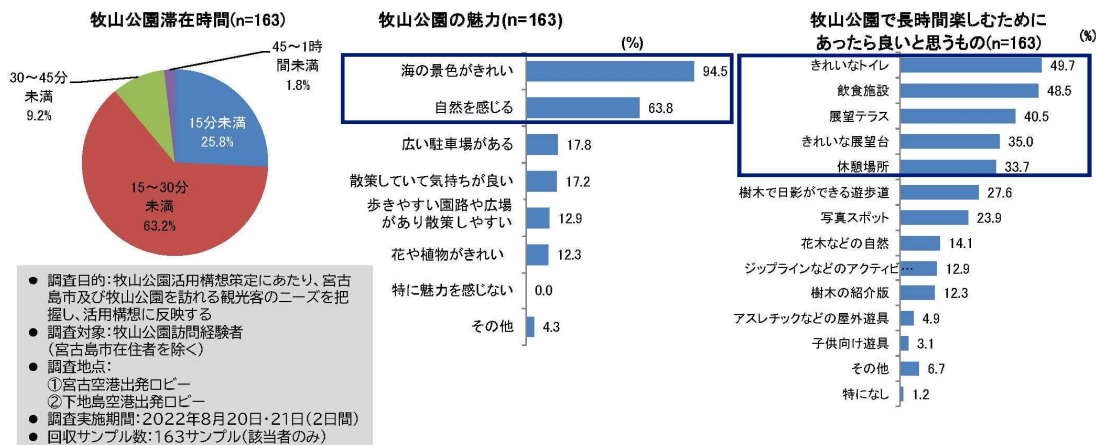
出典: 宮古島市観光統計・沖縄県「観光統計実態調査報告書」

5

2-4. 観光客の来訪動向やニーズ

- 2022年度に来訪者を対象に行ったアンケートでは、牧山公園の滞在時間が「15～30分」が約2/3、15分未満も含めて約8割が30分未満の滞在となっていることがわかりました。
- 来訪者の意見としては、「トイレ」「飲食施設」「展望台／展望テラス」等のニーズが高い結果となりました。老朽化した展望台やトイレを改修しつつ、滞在時間を伸ばしつつ消費につなげる仕掛けを設けることが求められます。

2022年度に牧山公園訪問者を対象に実施したアンケート調査より



6

3-1. 既存の計画との整合

本年度調査

- 関連する既存の計画・条例等を、以下の通り確認しています。

方向性をそろえる

公共施設等 総合管理計画 (2018・旧版)	市	「牧山観光施設」は1982年度に建設。敷地面積250㎡・延べ床面積138㎡ 「優れた観光地の有効利用を図り、観光産業の振興と市民の保健、休養及び教化に資することを目的」としている
都市計画 マスタープラン (2021版)	市	- 牧山公園を含む一帯は「自然環境保全ゾーン」に指定 → 詳細は次頁にて ①周囲の環境・景観と調和したリゾート空間づくり ②自然資源・観光施設の維持・向上
伊良部県立自然公園 公園計画 (2005年)	県	- 第三種特別区域に指定。牧山展望台は単独施設(展望所)として計画に記載 → 建て替える場合も、自然公園条例でいう「展望所」の要件を満たすことが望ましい - 牧山は「展望園地と島全体が一望できる景観上重要な地域」と記載

規則にしたがう

沖縄県自然公園条例	県	第三種特別区域において、一般の建築物を建てる場合… (※抜粋) - 主要な展望地から展望する場合の著しい妨げにならない - 山稜線を分断するなど、眺望に著しい支障を及ぼさない - 屋根・壁面の色彩や形態がその周辺の風致と調和すること - 土地の勾配が30%を超えないこと - 道路・敷地境界線から5m以上離れていること - 高さ13m以下・面積率20%・建ぺい率60%以下
宮古島市景観計画ガイドライン	市	- 牧山を含む伊良部島の大部分は「農地景観」に指定 → 高さ13m以下 - 十分な緑地の確保、道路からの距離、圧迫感を与えない配置なども規定

今の展望台は、
県立自然公園に指定
される前に建てられている

7

4-1. 地元住民・事業者の意見

- これまでの関係者へのヒアリングや、協議会・作業部会で、下記のご意見をいただいています。これらの内容は基本構想に反映させます。

伊良部商工会ヒアリング 主な意見

- 滞在時間の増加と、改修による来訪者数の増加により、**駐車場の需要が大幅に増える**。駐車場の整備は必須。
- **きれいなトイレ**が不可欠。クルーズ客等、団体で訪れても利用できる数が必要。
- 広場Bなど、**公園部分でも景観を活用**できると良い。草木の手入れをしつつ、既存の雰囲気や環境も残せると良い。
- **地元事業者(小規模事業者を含む)が運営に関わる仕組み**があると良い。

これまでの作業部会・観光推進協議会での主な意見(地域との関係について)

- **建設・整備には地元事業者**がなるべく関わると良い。
- 宮古島市のシンボルとなる施設のため、コンペ等によって広く意見を募ってほしい。
- 近くに聖地があり、住民がアクセスできるよう配慮する必要がある。**⇒今後 住民にヒアリング予定**

8

4-1. 地元住民・事業者の意見

- 2021年度に実施したサウンディング調査(諸条件の確認前)では、以下の事業者から提案をいただきました。
- コストや収益性などから、トイレ等の基本的な部分は市が整備し、民間事業者が部分的に整備・運営を担うことが考えられます。

サウンディング調査結果(抜粋)



	A社:ブライダル業	B社:旅行業	C社:情報通信業
メインコンテンツ	フォトウェディング事業 ロケーションフォト撮影	ジップライン	宮古島、養蜂 ロッククライミング グランピング
市場性	絶景カフェとして利用者獲得が可能	ジップライン、自然散策、 カフェテラス等により維持・運営可能	養蜂は全国でも成立 アドベンチャーツーリズムも市場性有
展望台	簡易的なカフェ 一部改修(改修は民間)	展望デッキ リノベーション	星空観測 ボルダリング(壁面)
広場A(円形)	ウェディングフォト	伊良部歴史資料館	グランピング
広場B(長方形)	カフェ・レストラン 宴会・会議、ウェディング等	物産、飲食棟(コンテナ)	宮古馬乗馬体験
遊歩道 緑地等	ロケーションフォト フォトウェディング	ジップライン 動植物・史跡ガイドツアー	養蜂を軸とした観光農園
壁面	—	—	ロッククライミング

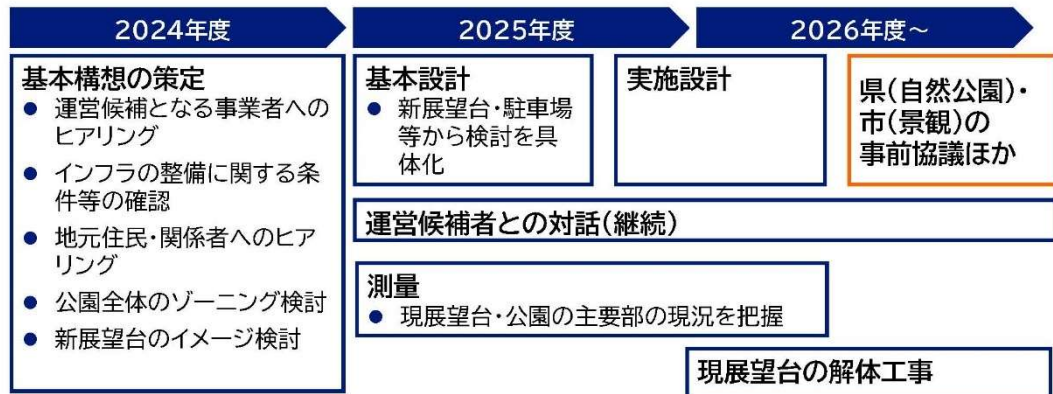
※その後の検討から、主要な部分の運営方式については、指定管理者制度を想定しています。

9

今後のスケジュールと、検討上の課題

- 水道・電気の整備については、市・沖縄電力へのヒアリング・協議を進めます。
- 基本設計完了後に、県との事前協議(県立自然公園の関係)を行う必要があります。
- 既存の建物や公園の図面がなく、解体・建設にあたっては製図や測量から行う必要があります。
- 建設コストの上昇と、全国的な人手不足により、スケジュールの遅れやコストの高騰を見据える必要があります。

大まかな今後の流れ



10

(3) 第 2 回 牧山公園活用検討作業部会資料

「伊良部牧山公園活用基本構想(案)」

※第 2 回観光推進協議会資料のページに最終版を掲載

(4) 第3回牧山公園活用検討作業部会資料

資料1

前回までの振り返り

令和7年2月

宮古島市観光推進協議会 事務局

前回の振り返り

- 第2回作業部会では、基本構想の骨子に対して以下のご意見をいただきました。

	主なご意見	対応の方向性
自然の活用	- 自然にはなるべくさわらず、牧山の良さを活かすべきだ - 植物園を新たに整備するのではなく、自然の植物を活かすべきだ - 防空壕を活用していい	- 森林になっている部分は、一部駐車場の拡張をするほかは手を付けずに保全します - 植物の解説パネルなどを配置し、伊良部島の自然を学べるようにします - 防空壕の活用についても検討します
インフラ	- 水道の整備などをどこまでするか検討する必要がある - 防災・避難所等の機能が必要ではないか	- 多目的広場まで水道を整備します - 節水・省エネの仕組みを導入します - 災害が起こっても、滞在している方が安全に過ごせるよう、備蓄や設備を導入します
検討手法	- 伊良部島の文化・歴史・自然環境を十分に生かしたコンセプトで、地元住民と観光客の両方が楽しめる場所としてほしい - 住民との対話を重ねてコンセプトを作してほしい	- 新展望台1階では、伊良部島の文化・歴史・自然等に関する展示を行います - 伊良部地区で3回の意見交換会を実施しました ➡次頁
運営手法	- 海の駅と連動して相乗効果をはかることが望ましい - 運営会社と市の役割分担を検討すべきだ - 夜間は閉館を基本とし、星空観察などのイベントに応じて臨時で開けるようにするのがよいのでは	- 海の駅との連動(グリスロで結ぶ、運営を連携するなど)についても検討しています - 植栽の整備等も運営会社が行う想定です - 事業者との対話を通して、夜間の活用や貸切利用に関するアイデアをいただいています

1

伊良部牧山公園基本構想について

令和7年2月

宮古島市観光推進協議会 事務局

意見交換の開催

- 11月から1月にかけて3回意見交換会を実施し、のべ35名の方にご参加いただきました。
- 1月に伊良部南区の区長会でも意見交換を実施しました。

意見交換会で配布した資料の抜粋(特にご意見をいただきたい点)

全体	・【料金設定】駐車料金や入場料等を徴収し、安定した運営に役立てます。 (※市内在住の方は減免等を想定しています) ・【利用時間】安全管理のため夜間は基本的に閉鎖を考えていますが、星空観察会などのイベント等、夜間利用の要望があれば、開けることも検討します。 ・【災害への備え】万が一停電や断水等があった場合は、滞在している方や近隣の方が安心して過ごせるよう、避難場所としての機能・備蓄等を確保します。
遊歩道	・【電動カートの導入】駐車場から新展望台へのアプローチの利便性を向上します。 また、伊良部島内の周辺施設とも行き来できるようにし、周遊を促進します。 ・【植栽の魅力化】沖縄・宮古島・伊良部島らしい美しい花々を配置することで、ワクワク感を創出するとともに自然を学び体験できるようにします。
展望台	・【展望台の外観】形状や色味などは今後、県立自然公園条例や景観条例等をふまえながらの検討しますが、方向性についての意見をお願いします。 ・【展示(学び)】伊良部島の自然環境や歴史、文化などを学べる展示も行います。 ・【地域製品の販売】伊良部島ならではのドリンク・スイーツ等を販売します。
ゆくい広場	・【景観を活用】展望ブランコや段差テラス等の設備を導入します。
多目的広場	・【親子が楽しめる空間づくり】遊具や木陰、座れる場所などを配置します。

地域に求められる機能

キーワード	内容
安らぎ	- 木陰を多く配置し、暑い日でも快適に過ごせる空間 - 伊良部島の自然や生態系に親しめる、植栽や花壇等の整備
遊び	- 景色を見るだけでなく、体験ができる設備や、移動を楽しむ仕掛け - 地域の子どもが遊べる広場の再生
学び	伊良部島の自然や歴史、文化などを学べる展示
感動	伊良部ブルーの景色を最大限に活かした展望テラス
+	(上記を実現するための前提として…)
誰でも使える	- 高齢の方や障がいのある方も利用できるバリアフリーな導線 - 多世代の利用を意識した機能配置
安心・安全	台風等にも耐える安全性と、災害時に滞留できる設備・備蓄
持続可能	自然環境への配慮、水資源やエネルギー等の節度ある利用
▼	
地域資源の利活用	- 伊良部島の自然や生態系の保全・学習に関する啓発 - 地域の自然・文化・食等の活用により、経済・社会的に貢献
地域のシンボル	地元の方が集まりたくなる公園、地元の方が活躍している公園

4

主な意見と対応(1/3)

A = 基本構想案を修正 B = 基本構想案の参考

	意見	検討結果
駐車場	道路からのアプローチに工夫が必要だ。看板をわかりやすく設置する、入口の道路を拡幅するなど。	A 道路からのアクセスのわかりづらさは課題と認識している。敷地外のことも必要に応じて検討したい。
	駐車場を遊歩道に食い込ませるようにつくり、歩く距離を短くした方が良いのではないか。	- カート自体がアトラクションであり、有料にする理由の一つになる。 - 松林をなるべく伐採しない方向で考えたい。 - 団体客などが来た際も、長い距離を歩いていただく(又はカートに乗っていただく)ことで混雑を緩和できる。
	電動キックボードを導入してはどうか。	- ルートが決められているカートと異なり、歩行者とぶつかる危険性が高い。 - 乗り物としての性質上、片道300m程度ではアトラクション性が低い。
遊歩道	- 大型バスが複数台停まれる駐車場が必要だ。 - クルーズ船入港時は、10台ほどのバスツアーが組まれるが、対応できるのか。	B - 新しい駐車場の規模は、大型バス5台・普通車80台程度が必要になると見込んでいる。 - クルーズ船で多数のバスが一度に訪れる際は、今も行っているように、ローテーションを組んで数台ずつ分かれて周ることを想定している。
	防空壕から見る景色がきれいで、戦争の歴史も伝える重要な資源なので、中に入ってもらえるようにするべきだ。	B - 防空壕は島の歴史を伝える重要な資源として、解説看板の設置などにより活用したい。 - 一方で、安全性に懸念があるため、立入禁止は当面継続すると想定する。
	車いすを利用している方の移動ルートはどうなっているか。電動カートも導入できるのか。	A 電動カートや展望テラスはバリアフリーを想定しているが、そのことを明記する。

5

主な意見と対応(2/3)

A = 基本構想案を修正 B = 基本構想案の参考

	意見	検討結果
展望テラス	・ 展望台の建て替えに反対。修繕して使えないか。	・ 老朽化が進んでおり、一部で危険な箇所も見られる。当初は修繕も選択肢にあったが、調査を進める中で建て替えを行うことにした。
	・ サシバの形にはこだわらない。 ・ サシバは伊良部のシンボルなので、形を継承すべきだ。	B ・ 構造や景観などの制約もふまえて、設計を検討する際に住民と対話しながら決定する。 ・ 現展望台を意識して、羽を広げたような形は残す想定。
	・ 台風や塩害に耐えられるつくりなのか。風速60m/s程度には備えるべきだ ・ 清掃しやすさの観点も設計には必要だ。	A ・ 設計にあたっては、地域の特性も踏まえて安全性・耐久性を十分確保する。 ・ メンテナンスしやすさという観点で構造を検討する必要がある。
	・ 足湯とカフェが同じフロアにあるのは衛生的にいかがか。	B ・ 飲食物を足湯に持ち込むことは禁止する。距離も十分に確保する。
	・ 市内の他の施設と足並みをそろえた価格設定が必要ではないか。	B ・ 市内外の様々な観光施設の入場料等をもとに検討していく。 ・ もし市内で高価格帯であれば、適切な対価を支払ってもらう道筋をつけられる。価格に見合った価値を提供することが最優先である。
	・ 展示内容は教育委員会と調整するべきだ ・ 島の様々な場所のライブ映像を流してはどうか。 ・ 島の方言や地名などに注目しても良い。 ・ 古文書や古写真などを活用してほしい。	B ・ 展示内容の詳細までは、今年度の基本構想で定めないが、島の歴史・文化について、適切な情報を、魅力的に届ける必要性は認識している。
広場	・ 展望台からゆくい広場の間の木を切り、眺望を確保するべきだ。	・ 眺望のための伐採は行わず、枝打ち等に対応することを想定。
	・ キッチンカーは複数台入れるようにしてほしい	A ・ 市内事業者等が出店できるよう、キッチンカースペースを広めに確保する。
	・ 多目的広場はあまり整備する必要がない。	

6

主な意見と対応

A = 基本構想案を修正 B = 基本構想案の参考

	意見	検討結果
整備	・ 現在通行止めになっている下牧との遊歩道を復活させて、下牧も一体で整備するべきだ。	・ サウンディング調査等の結果を受けて、下牧の整備は難しいと考えている。
	・ 設計にあたっては、運営候補者も議論に参加するべきだ。	A ・ 地域の住民・事業者との対話は継続していく。
	・ 「まきやま」ではなく「まきざん」と読むのが正しいのではないか。	A ・ 地域の方に親しまれた呼び方を復活させるのは、地域のシンボルとしてリニューアルすることと親和性が高く、必要である。
運営	・ 島の農産物や特産品などを扱う土産物店が入れるようにしないか。 ・ 遊歩道の脇に土産物店が立ち並ぶのはどうか。	・ 施設管理に関与するだけでなく、キッチンカー出店や、カフェで提供する食材の出荷など、地域の方の関わり方は複数考えられる。 ・ しかし、土産販売は海の駅ですで行っていることと、遊歩道や展望テラスのスペースが限られることから、市場のような活用は難しいと考える。
	・ トライアルキッチンを設けて、地域の方も手軽に利用できるお弁当を販売してはどうか。	・ スペースに限りがある点と、収益的に観光客がターゲット点から、生活支援や地域の開業支援といった要素が強い施策は考えていない。
	・ ユニークベニューでの活用を考えているか。 ・ ウェディングフォトなどで活用できないか。	A ・ 夜間は安全管理上閉鎖する想定だが、貸切利用も可能にしたい。 ・ 定休日や営業時間外などを中心に、ビジネスイベントや、ウェディングフォトなどで貸切利用してもらうことで、伊良部島のシンボルとしての価値も高まり、収益にもつながると考えている。
	・ 観光案内機能が必要ではないか。	B ・ 収益化を目指す以上、観光案内に専従するスタッフの配置は難しいだろうが、スタッフに観光案内の役割も期待されていることは認識している。 ・ 運営者の事業において、ガイドツアー等を行っていただくことは問題ない。
	・ エコアイランドが感じられるよう、太陽光発電や雨水の活用などをしてはどうか。	B ・ 台風等で壊れにくいなど、維持管理しやすい設備は導入を検討したい。

7

