

宜野湾港（マリーナ・緑地・小船だまり）の再整備・活用に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和6年4月

沖縄県 土木建築部 港湾課 計画調査班

目 次

1. 調査の目的	1
2. 宜野湾港の現状	1
2.1. 対象施設	1
2.2. 対象地区の特色	3
2.3. 対象施設の概要	4
2.4. 維持管理・運営状況	5
2.4.1. 指定管理者の導入	5
2.4.2. 保管隻数と待機者数	6
2.5. 事業収支（過去3か年）	6
3. 宜野湾港（マリーナ・緑地・小船だまり）の再整備・活用の内容（構想案）	8
3.1. 基本方針（案）	8
3.2. 再整備・活用の内容（案）	9
3.2.1. 想定事業	9
3.2.2. 各事業の内容	9
3.3. 維持管理・運営内容	12
4. 再整備・維持管理・運営の事業手法	13
4.1. 事業期間	13
4.2. 事業手法	13
4.3. 利用料金の帰属	14
4.4. その他の条件	14
5. サウンディングのスケジュール	15
6. サウンディングの内容	15
6.1. サウンディングの対象者	15
6.2. サウンディングの項目	15
6.3. サウンディングの手続き	16
6.3.1. サウンディングの参加申し込み	16
6.3.2. サウンディングの日時及び場所の連絡	16
6.3.3. アンケート調査票の提出	16
6.3.4. サウンディングの実施	16
6.3.5. アンケート及びサウンディング結果の公表	17
7. 現地説明会の実施	17

8. 留意事項	17
8.1. 参加事業者の取り扱い	17
8.2. 費用負担	17
8.3. 追加対話への協力.....	17
9. 別紙・参考資料	17
10. 問い合わせ先	18

1. 調査の目的

宜野湾港は、1987年（昭和62年）に開催された海邦国体のヨット競技開催地として整備され、公共マリーナとして、海洋性スポーツレクリエーションの普及振興、海事思想の普及振興、観光の振興に資することを目的に整備が進められており、県内最多収容隻数を誇る代表的なマリーナとして利用されています。

当該港湾の周辺には、沖縄コンベンションセンターやホテル、大型商業施設などが立地し、背後には沖縄西海岸道路が整備されるなど、沖縄本島中部西海岸の海洋性リゾート基地として潜在力の高い港湾となっています。また、当該港湾にはマリーナの他、緑地及び遊漁船等を対象とした小船だまりも整備されています。

こうした状況を踏まえ、本県では、宜野湾港の機能強化に伴う再整備や維持管理・運営に、民間事業者のアイデアとノウハウを最大限活用したいと考えています。

本調査は、民間事業者との「対話」を通じ、宜野湾港の整備・運営手法や条件等に係る提案をいただくとともに、事業の市場性等を確認し、今後の事業実施に向けた構想案の検討の参考とすることを目的として実施するものです。

2. 宜野湾港の現状

2.1. 対象施設

本調査は、下図に示す宜野湾港マリーナ、緑地（宜野湾マリーナ海浜公園）、小船だまり（以下「宜野湾港対象施設」という）を対象としています。

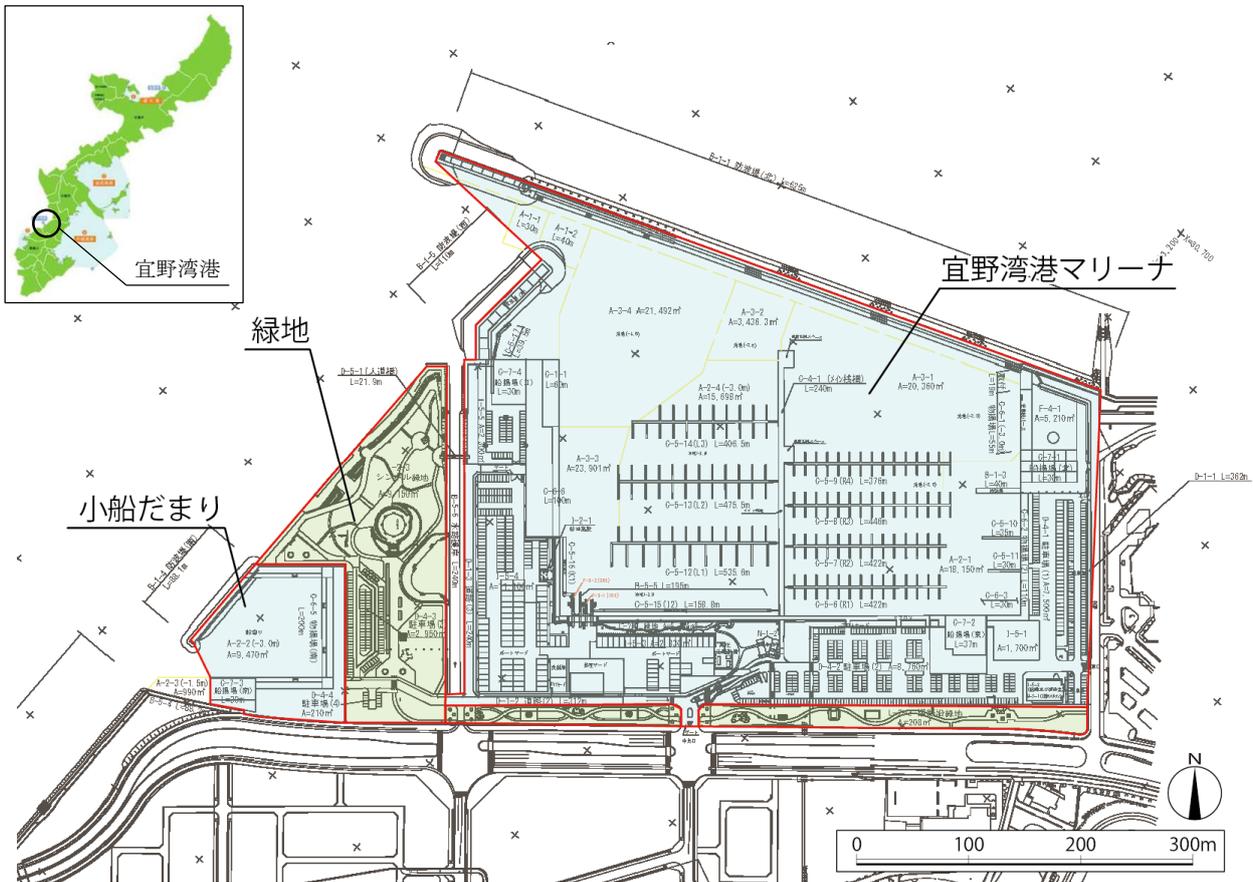


図-1 宜野湾港対象施設



海上係留施設



陸置場



管理棟（事務室、シャワー、トイレ）



旧管理棟（艇庫、会議室）

写真-1 宜野湾港マリーナ



緑地の駐車場



緑地の東屋とトイレ

写真-2 緑地



小船だまりの水面係留



水面西側の陸上保管

写真-3 小船だまり

2.2. 立地地域の特徴

(1) 立地特性

宜野湾港は、沖縄本島中部の宜野湾市西側に位置し、県内初の本格的な公共マリーナとして、県民の海洋性レクリエーション活動の拠点となっています。那覇空港からも 30 分程度の場所にあり、近年沖縄西海岸道路が開通したことでアクセスの便も改善されました。

宜野湾港に隣接して、国際規模のコンベンション機能を備えた沖縄コンベンションセンターをはじめ、トロピカルビーチ（人工海浜）や海浜公園などが立地しています。また、周辺にはリゾートホテル、商業施設等が近年整備され、多機能施設が集積する都市型のリゾート・ゾーンとして発展しつつあります。



図-2 宜野湾港マリーナ位置

(2) 地域の将来像

こうした宜野湾港が立地する西海岸地域について、沖縄振興の向かうべき方向と基本施策を明らかにした「新・沖縄21世紀ビジョン基本計画（沖縄振興計画）」では、「海浜、公園、自転車道、遊歩道等の一体的な整備を促進するとともに、リゾートホテルやコンベンション、マリーナ等の集積を生かして観光関連施設の集積を図り、快適で魅力ある世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成を図る」とされています。

2.3. 対象施設の概要

沖縄本島中部の宜野湾市西側に位置する宜野湾港は、1984年（昭和59年）に沖縄県管理の地方港湾に指定され、県内初の本格的公共マリーナが整備されました。宜野湾港は宜野湾港マリーナ、緑地、小船だまりで構成されています。

宜野湾港マリーナは634隻の収容能力を有しており、現在能力の約90%に当たる約580隻の船舶が保管されています。

表-1 対象施設の概要

住所	宜野湾市真志喜4丁目292-3, 宇地泊558-19他
用途地域	近隣商業地域
容積率	200%
建ぺい率	80%
防火区域	一部準防火地域
臨港地区	那覇広域都市計画宜野湾臨港地区（無分区）
面積	港湾区域：約58.2ha、臨港地区：約12.2ha
埋蔵文化財包蔵地登録等に対する処置	真志喜地先石器散布地、真志喜地先外来陶磁器散布地
既存整備施設	【宜野湾港マリーナ】（マリーナ用地6.2ha、ふ頭用地1.2ha） 外郭施設（防波堤等）、水域施設（航路、泊地）、海上係留施設（浮棧橋、物揚場）、陸置施設、泊地、スロープ（ディングーヨット用、ボート用）、公用ふ頭（岸壁、物揚場、スロープ等）、臨港道路、クレーン（15t、35t）、給電施設、給水施設、給油施設、新マリーナ管理棟、旧管理棟（艇庫を含む）、船台、駐車場
	【緑地】（西緑地3.2ha、道路沿緑地1.1ha） 緑地、駐車場、トイレ、東屋
	【小型船だまり】（船だまり0.9ha） 外郭施設（防波堤等）、水域施設（泊地）、物揚場、船揚場

表-2 宜野湾港マリーナ沿革

時期	内容
1984年（昭和59）3月	地方港湾として指定
1987年（昭和62）10月	第42回国民体育大会（海邦国体）のヨット競技場として整備・利用
1988年（昭和63）	一般への供用開始
2001年（平成13）4月	マリーナ拡張工事着手
2006年（平成18）3月	マリーナ拡張工事完成 全部供用 指定管理者制度導入

2.4. 維持管理・運営状況

2.4.1. 指定管理者の導入

宜野湾港対象施設のうち、宜野湾港マリーナ及び緑地については、指定管理者が維持管理・運営を行っています。指定管理の概要は下表に示すとおりです。

小船だまりについては、現在沖縄県中部土木事務所が管理を行っていますが、本調査においては、小船だまりについても宜野湾港マリーナ及び緑地と合わせて管理、運営を行って頂くことを想定しています。

表-3 宜野湾港マリーナの指定管理の概要

指定管理者	株式会社シーエンジニアリング沖縄
指定期間	2023年（令和5年）4月～2028年（令和10年）3月
対象施設概要	【管理面積】 11.8ha（マリーナ用地 6.2ha、ふ頭用地 1.2ha、緑地 4.4ha） 【収容可能隻数】 海上係留施設：342艇 陸置施設：292艇（ボートヤード：237艇、ディングーヤード：55艇） 合計：634艇
対象施設	<ul style="list-style-type: none">・海上係留施設（浮棧橋、物揚場）・陸置施設・泊地・スロープ（ディングーヨット用、ボート用）・公用ふ頭（岸壁、物揚場、スロープ等）・臨港道路・緑地（駐車場、トイレ、東屋等を含む）・クレーン（35t対応1基、15t対応1基）・フォークリフト（1台）・トラクターショベル（1台）・給電施設（45基（浮棧橋パワーポスト））・給水施設（45基（浮棧橋パワーポスト））・給油施設・建物（新マリーナ管理棟）・建物（旧管理棟（艇庫を含む。2Fレストラン部分は除く））・船台（5台）・駐車場（702台（西緑地125台を含む））
業務内容 （指定管理業務）	<ul style="list-style-type: none">・施設の使用許可等に関する業務・施設の維持管理に関する業務・施設利用者の安全管理等のサービス業務・災害時及び荒天時における対応業務・駐車場管理業務・広報及び利用の促進に係る業務・給油施設の管理運営業務・その他上記業務の実施に関して必要と認められる業務
対象外業務 （県が実施）	<ul style="list-style-type: none">・指定管理業務の実施に必要な県所有の物品等の無償貸与・施設の新築、修築、増築、改造、移設・1件につき50万円（消費税及び地方消費税を含む）以上の修繕（50万円以下の修繕は指定管理者が負担）

2.4.2. 保管隻数と待機者数

宜野湾港マリーナの収容能力と現在の保管隻数は下表に示す通りです。

宜野湾港マリーナは、水面係留は収容能力 342 隻、陸上保管は収容能力 292 隻、合計 634 隻を収容する沖縄県最大のマリーナであり、現在、91%が埋まっている状況です。

また、保管場所が空くのを待っている「待機者」が、現在 350 名（大型 130 名、小型 90 名、陸上 10m 以下 90 名、ジェット 30 名）程度存在しています。

表-4 宜野湾港マリーナの収容能力と保管隻数

	区分	船型	収容能力		保管隻数 (R5 年 4 月末現在)	
水面係留	大型	長さ 21m・幅 5m まで	21	342	21	332 (95%)
	中型	長さ 15m・幅 4m まで	109		106	
	小型	長さ 10m・幅 3m まで	220		213	
陸上保管	大型	長さ 10m・幅 3.5m まで	109	292	95	244 (83%)
	小型	長さ 7m・幅 2m まで	81		58	
	特殊小型	—	47		47	
	ディングー	—	55		44	
合計			634		576 (91%)	

2.5. 事業収支（過去 3 か年）

過去 3 年間の指定管理者における収支は以下に示す通りです。

①収入

(単位：円)

収入項目		R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度
使用料収入（県へ帰属） （海上係留・陸置場、クレーン、貸出用台船、艇庫、給水・給電・給油施設、シャワー、駐車場、会議室、イベント等による土地使用等）		189,354,261	193,480,188	198,623,431
指定管理料（県）（A）		66,203,000	66,203,000	67,221,000
修繕費用等（県）（B）		26,319,000	9,002,350	8,514,000
自主事業収入 （C）	燃料販売事業	31,725,290	46,997,392	51,217,976
	自動機販売	6,071,056	6,913,964	4,068,981
	その他（上下架作業等）	7,077,624	6,206,641	3,637,980
	計	44,873,970	60,117,997	58,924,937
合計（D=A～C）		137,395,970	135,323,347	134,659,937

②支出（指定管理業務）

（単位：円）

支出項目	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度
人件費（給与、手当、法定福利費等）	38,937,003	32,921,585	38,984,817
賃金	0	0	1,004,400
旅費	2,870	0	2,450
需用費 （消耗品費、燃料費、印刷製本費、光熱水費、雑費）	14,085,150	17,134,006	16,985,128
役務費 （通信運搬費、保管料、広告費、手数料、保険料、廃棄物処理費）	3,802,437	3,177,134	5,035,957
委託費 （警備費、検査費）	12,886,874	13,064,665	16,677,228
使用料及び賃借料	294,192	861,792	1,138,801
備品購入費	21,247,557	215,275	0
修繕費	11,292,298	10,905,007	9,583,508
その他（租税公課等）	50,000	51,000	30,727
合計（E）	102,598,381	78,330,464	89,443,016

③支出（自主事業）

（単位：円）

支出項目	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度
仕入高	32,083,941	44,066,903	48,250,940
人件費（給与、手当、法定福利費等）	0	0	232,280
賃金	0	0	0
旅費	0	85,968	309,860
需用費	1,407,383	1,923,354	1,973,967
役務費	795,713	1,229,478	1,316,183
委託料	34,020	0	371,800
使用料及び賃貸料	2,426,527	2,818,411	2,676,248
備品購入費	0	330,000	0
修繕費	0	489,000	891,260
その他（租税公課等）	111,536	278,451	278,466
合計（F）	36,859,120	51,221,565	56,301,004

④収支

（単位：円）

収支	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度
収入合計（D）	137,395,970	135,323,347	134,659,937
支出合計（G=E+F）	139,457,501	129,552,029	145,744,020
収支（D-G）	-2,061,531	5,771,318	-11,084,083

※令和2年度以降、緊急事態宣言に伴う施設（ビジターバス、駐車場等）の利用制限により使用料収入減になっている。一方、新型コロナウイルス感染症による職員の長期休暇や離職の対応により、従業員を増員したことで経費が増大し収支を圧迫している。これらの理由等により、令和2年度、4年度は収支がマイナスになっている。

3. 宜野湾港（マリーナ・緑地・小船だまり）の再整備・活用の内容（構想案）

3.1. 基本方針（案）

(1) 官民連携による事業の目的

「新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画（沖縄振興計画）」等の上位計画では、宜野湾港の立地する西海岸地域を、リゾートホテルやコンベンション、マリーナ等の集積を生かして観光関連施設の集積を図り、快適で魅力ある世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成を図ることが掲げられています。こうした上位関連計画を踏まえ、西海岸地域を構成する主要施設として、都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成に資するべく宜野湾港を活用することを宜野湾港における官民連携事業の目的とします。

(2) 事業の方針

宜野湾港マリーナは、現在でも 634 隻の保管能力の約 90%が埋まっています。加えて、既に 100%埋まっている大型船舶の係留バースを中心に、保管場所が空くのを 350 名ほどが待機している状況です。沖縄県を代表するマリーナ施設として、宜野湾港マリーナのさらなるサービス向上が求められています。

一方、プレジャーボートが大型化しているなど、施設の内容がニーズとマッチしなくなっている現状があります。加えて、1987 年（昭和 62 年）のオープン以来、既設の施設は老朽化しており、利用者から施設を適切に維持補修してほしい旨の要望があります。

加えて、観光客等を対象としたマリンアクティビティ事業者が宜野湾港マリーナの施設を使用した営業を行っていますが、需要の高まりに合わせて事業者数が増加しており、マリンアクティビティ事業による施設利用と、一般のプレジャーボートオーナーとの利用調整が必要になっています。

こうした状況を踏まえ、以下に挙げる方針のもと、宜野湾港（マリーナ・緑地・小船だまり）の再整備・活用の検討を行います。

【官民連携による宜野湾港の事業方針（案）】

- (1)待機者を受け入れる収容能力の向上
- (2)老朽化した施設の維持更新
- (3)マリンアクティビティ事業者と一般オーナーのすみ分けとマリンアクティビティ利用者にとっての利用環境の改善
- (4)飲食サービス等の拡充、周辺施設と連携したイベント等の実施など、利用者向けサービスの向上

(3) 実施時期

宜野湾港マリーナ・緑地ともに、2023 年（令和 5 年）4 月 1 日から 2028 年（令和 10 年）3 月 31 日まで、指定管理者制度に基づく管理運営を行う予定です。

本調査は、当該指定管理期間後の 2028 年（令和 10 年）4 月 1 日以降に PPP/PFI 事業を導入することを想定しています。ただし、具体的な時期は今後検討していくものとし、条件が整えば、段階的に整備等を実施していくことも想定しています。

3.2. 再整備・活用の内容（案）

3.2.1. 想定事業

上記の方針に対して、現時点では、以下に挙げる事業による宜野湾港（マリーナ・緑地・小船だまり）の再整備・活用の検討を行うことを想定しています。

ただし、各事業はサウンディングにおいて有益な意見を伺うべく、現時点で想定される事業を参考までに挙げています。サウンディング調査の結果等を踏まえ、今後見直しを行っていくものであり、決定している事項ではありません。

想定事業を参考に、サウンディング調査による民間事業者との「対話」を行い、その他の事業を含めたアイデアや条件等に係る提案をいただくとともに、事業の市場性等を確認し、今後の事業内容や実施に向けた検討の参考とすることを想定しています。

- 保管能力の向上（栈橋の整備）
- 老朽化施設の補修・更新
- マリンアクティビティ環境の整備（小船だまりの活用を含む）
- 緑地、駐車場、旧管理棟等を活用したその他の収益事業 等

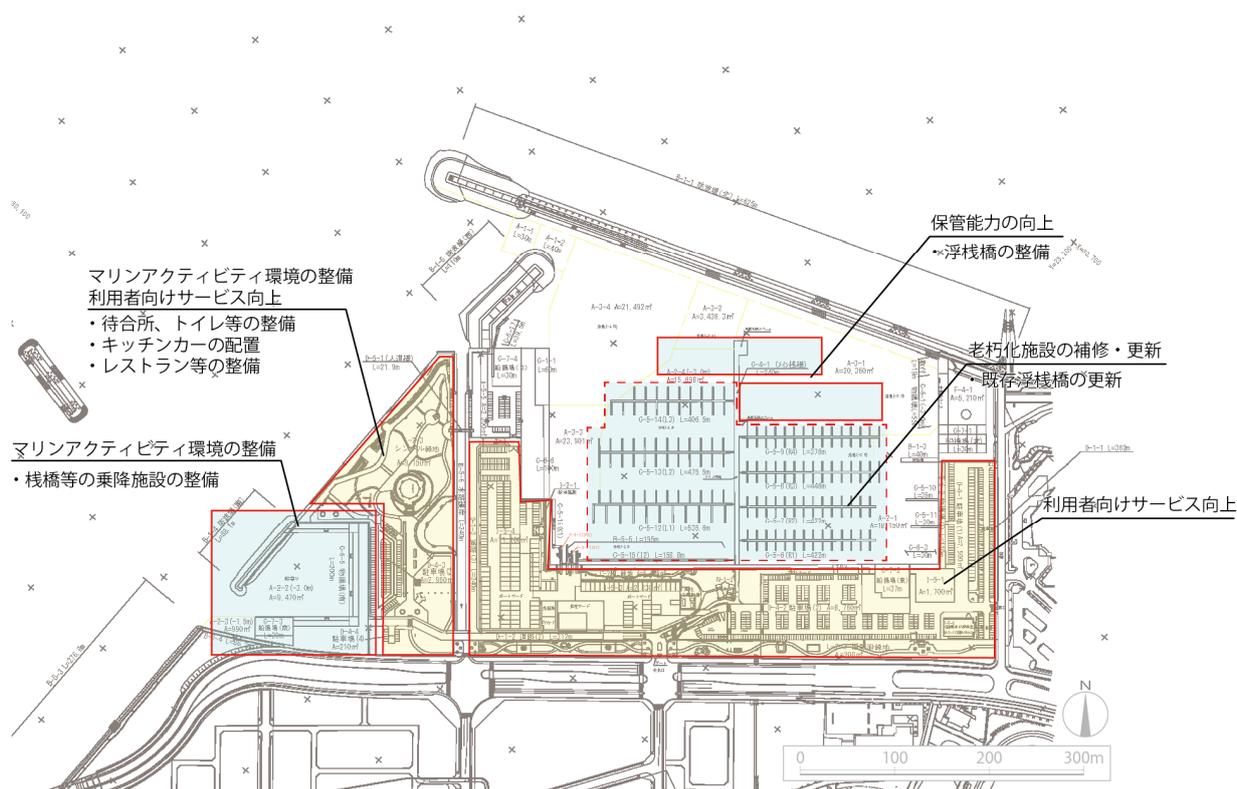


図-3 宜野湾港の事業の展開場所の想定

3.2.2. 各事業の内容

(1) 保管能力の向上（栈橋の整備）

保管需要に応じた3基の栈橋の整備を検討します。

なお、規定計画においては80隻分（大型8隻、中型24隻、小型48隻）の整備が計画されていますが、将来の保管需要を勘案して施設整備の内容を再検討します。

(2) 老朽化施設の補修・更新

1987年（昭和62）のオープン以来、既設の施設は老朽化しており、利用者から施設を適切に維持補修してほしい旨の要望が上がっています。

現状では、老朽化の度合いに応じて、計画的に維持補修が行われていますが、あくまで対処療法的な対応であり、中長期的には施設の更新が必要になっています。

既存の栈橋等について更新を検討します。

【老朽化の進行が指摘されている施設、設備】

- ・ 既存の栈橋は老朽化が進行（先端にフロートが入っておらず、沈没やねじれが発生）
- ・ 陸電、給水、給油施設も改修（及び増設）を希望する声あり

表-5 宜野湾マリーナの浮栈橋

名称	施設番号	開始年度	+50年	構造形式	延長
栈橋 (メイン)	C-4-1	2003年	2053年	重力式（直立消波）	240m
浮栈橋 (R1)	C-5-6	2005年	2055年	発泡スチロール内臓 ウェイラー型	422m（メイン栈橋部分 142m、フィンガー 栈橋部分 $2 \times 14 \times 10 = 280$ ）
浮栈橋 (R2)	C-5-7	2005年	2055年	発泡スチロール内臓 ウェイラー型	422m（メイン栈橋部分 142m、フィンガー 栈橋部分 $2 \times 14 \times 10 = 280$ ）
浮栈橋 (R3)	C-5-8	2006年	2056年	発泡スチロール内臓 ウェイラー型	446m（メイン栈橋部分 146m、フィンガー 栈橋部分 $2 \times 15 \times 10 = 300$ ）
浮栈橋 (R4)	C-5-9	2006年	2056年	発泡スチロール内臓 ウェイラー型	376m（メイン栈橋部分 146m、フィンガー 栈橋部分 $23 \times 10 = 230$ ）
浮栈橋 (R5)	C-5-10	1986年	2036年	発泡スチロール内臓 複合コンクリート型	35m
浮栈橋 (R6)	C-5-11	1986年	2036年	発泡スチロール内臓 複合コンクリート型	30m
浮栈橋 (L1)	C-5-12	2002年	2052年	発泡スチロール内臓 ウェイラー型	535.6m（メイン栈橋部分 147.6m、フィン ンガー栈橋部分 $11 \times 20 + 12 \times 14 = 388$ ）
浮栈橋 (L2)	C-5-13	2002年	2052年	発泡スチロール内臓 ウェイラー型	475.5m（メイン栈橋部分 139.5m、フィン ンガー栈橋部分 $2 \times 12 \times 14 = 336m$ ）
浮栈橋 (L3)	C-5-14	2004年	2054年	発泡スチロール内臓 ウェイラー型	406.5m（メイン栈橋部分 126.5m、フィン ンガー栈橋部分 $20 \times 14 = 280m$ ）
浮栈橋 (I2)	C-5-15	2001年	2051年	発泡スチロール内臓 ウェイラー型	158.8m（管理事務所裏）
浮栈橋 (K1)	C-5-16	2005年	2055年	発泡スチロール内臓 ウェイラー型	51.3m（給油栈橋）
ディングー 浮栈橋	C-5-17	2006年	2056年	発泡スチロール内臓 アルミフロート型	39.5m（給油栈橋）

※網掛の施設は 2048 年までに供用開始年から設計共用期間である 50 年を超える施設

(3) マリンアクティビティ環境の整備（小船だまりの活用を含む）

観光客等の利用者の乗下船に供するため、宜野湾港マリーナの一時係留栈橋にマリンアクティビティ事業者が入替わり立ち代わり船舶を長期間係留しており、マリンアクティビティ事業者が一時係留栈橋を常時占有している状況が発生しています。

一方、宜野湾市には、マリンアクティビティ事業者が、観光客等を安全に乗り降りさせられる

施設は他にはありません。

そこで、小船だまりを活用したマリンアクティビティ事業者が客の乗り降りに使用する施設を整備することを検討します。これにより、マリンアクティビティ利用者が安全かつ快適に乗り降りできる環境を整備するとともに、他のオーナーが使用する施設との分離を図ります。



図-4 現在の小船だまりと背後の緑地（宜野湾マリーナ海浜公園）の状況

なお、小船だまりには、放置艇、放置自動車、放置台船等の放置物件が多数存在しています。小船だまりの放置物件等の整理については、今後沖縄県において対応を図っていく予定です。

(4) 緑地、駐車場、旧管理棟等を活用したその他の事業

上記のほか、緑地や宜野湾港マリーナの駐車場等の空きスペース、旧管理等を用いた、利用者向けのサービス向上や周辺施設と連携した地域価値向上に資する収益事業等について検討を行います。サウンディングでは、飲食・物販等に係る施設整備を含めたアイデア等についてご意見をお聞かせください。

なお、港内に飲食店がないため、キッチンカー等の営業を許可してほしい旨の要望があります。

3.3. 維持管理・運営内容

維持管理・運営の内容は、現在の指定管理業務に加えて、小船だまりの維持管理・運営を行うことを想定しています。具体的には、下表に示す内容を想定しています。

表-6 宜野湾港マリーナの維持管理・運営内容

	項目	内容
運営業務	施設の使用許可等に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> マリーナ施設の使用許可、使用許可の取消等 新規募集等に関する業務 使用許可に伴う利用者指導、処分等 競技会等開催時の調整 施設使用料の徴収及び収納業務
	施設利用者の安全管理等のサービス業務	<ul style="list-style-type: none"> 出艇届、帰港届の受付及び管理 気象情報提供業務 出艇禁止、出艇注意指導業務 海面監視業務
	災害時及び荒天時における対応業務	<ul style="list-style-type: none"> 連絡体制の整備 異常気象時の巡視、点検等の作業
	給油施設の管理運営業務	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の利便性の高い給油サービス
	駐車場管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場関連機器の日常点検、メンテナンス 駐車場利用者への各種案内、苦情処理、車両誘導及び場内整理
維持管理	施設の維持管理に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> 光熱水費の支払い 清掃等業務 巡視等業務 保守点検業務 修繕等業務
付帯業務	広報及び利用の促進に係る業務	<ul style="list-style-type: none"> 広報パンフ作成、ホームページの開設 利用者の声の聴取及び対応策の検討
	その他上記業務の実施に関して必要と認められる業務	<ul style="list-style-type: none"> 入出港届に係る業務 施設利用にあたっての苦情等の処理、アンケートの実施 関連機関等との連絡調整業務 調査業務 報告業務

表-7 小船だまりの維持管理・運営内容

	項目	内容
運営業務	施設の使用許可等に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> 小船だまりの使用許可 使用許可に伴う利用者指導、処分等
	施設利用者の安全管理等のサービス業務	<ul style="list-style-type: none"> 出艇届、帰港届の受付及び管理 気象情報提供業務 出艇禁止、出艇注意指導業務
	災害時及び荒天時における対応業務	<ul style="list-style-type: none"> 連絡体制の整備 異常気象時の巡視、点検等の作業
	駐車場管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場関連機器の日常点検、メンテナンス 駐車場利用者への各種案内、苦情処理、車両誘導及び場内整理
維持管理	施設の維持管理に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> 清掃等業務 巡視等業務 保守点検業務 修繕等業務
業務付帯	広報及び利用の促進に係る業務	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の声の聴取及び対応策の検討
	その他上記業務の実施に関して必要と認められる業務	<ul style="list-style-type: none"> 関連機関等との連絡調整業務

4. 再整備・維持管理・運営の事業手法

4.1. 事業期間

事業期間は、整備・維持管理・運營業務として、15～20年を想定しています。

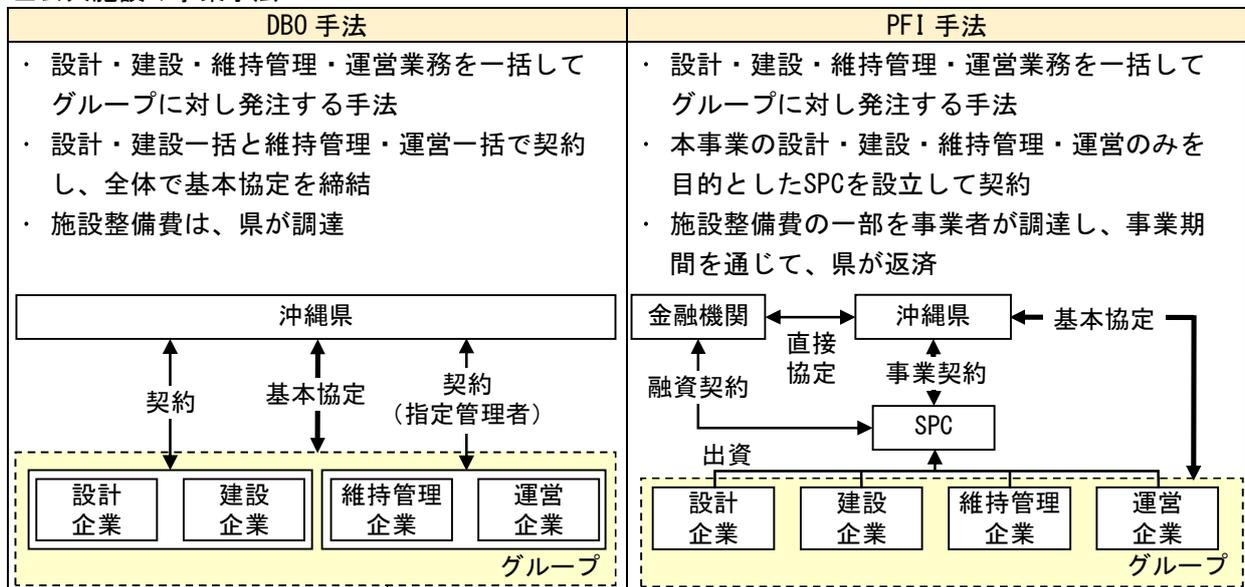
4.2. 事業手法

港湾緑地に整備する賑わい施設等の民間施設については、港湾法に基づく港湾環境整備計画による事業を想定しています。

港湾緑地に整備する賑わい施設等の民間施設以外の公共施設については、DBO手法又はPFI手法の適用を想定しています。また、運営については、DBO手法又はPFI手法に指定管理者制度を併用することを想定していますが、PFI手法とする場合は運営権制度の導入についても検討しています。

表-8 想定する事業手法

■公共施設の事業手法



■公共施設の運営手法

項目	指定管理者制度	運営権制度 (PFI)
概要	<ul style="list-style-type: none"> 地方自治法に基づき、管理者に指定した民間事業者等に施設の維持管理・運営などを実施させる手法 事業者は施設の利用料金を自らの収入とすることも可能 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づき、施設の所有権を県が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する手法 事業者は施設の利用料金を自らの収入とする

■民間施設の事業・運営手法

項目	港湾環境整備計画
根拠法	港湾法第51条～第51条の5
貸付方法	借地借家法に基づく貸付 (有償)
条件	<ul style="list-style-type: none"> 港湾環境整備計画を港湾管理者が認定すること (公募により選定) 事業者が設置するレストラン等から得られる収益を休憩所、案内施設等の港湾施設の整備や緑地の清掃等に還元

4.3. 利用料金の帰属

使用料（県に帰属）とするか、利用料金（事業者の収入）にするかは検討中です。

表-9 利用料金の帰属

料金 の帰属		概要
県 (使用料)		<p>① 事業者は利用者に対してサービスの提供を行う。 ② 利用者は施設の使用料を県に納める。 ③ 県は、事業者に対してサービスの提供に対して対価を支払う。</p> 
事業者 (利用料)	ジョイント ベンチャー 型	<p>① 事業者は利用者に対してサービスの提供を行う。 ② 利用料を事業者の収入とする。 ③ 事業者は、収益の一部を県に納付金として支払う。 ④ 県は、事業費の一部を事業者に対して対価として支払う。</p> 
	独立採算型	<p>① 事業者は利用者に対してサービスの提供を行う。 ② 利用料を事業者の収入とする。 ③ 事業者は、施設利用者からの料金収入のみで資金を回収する。 ④ 事業者は、収益の一部を県に納付金として支払う。</p> 

4.4. その他の条件

公共施設（DBO 手法又は PFI 手法）と飲食店等の民間施設（港湾環境整備計画）は、一つの事業として公募を実施することを想定しています。

5. サウンディングのスケジュール

実施要領の公表	令和6年4月30日(火)
現地説明会参加申込期限	令和6年5月10日(金)
現地説明会	令和6年5月15日(水)
サウンディング参加申込期限	令和6年5月22日(水)
アンケート調査票の提出期限	
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和6年5月24日(金)
サウンディングの実施	令和6年5月27日(月)～5月31日(金)
実施結果概要の公表	令和6年6月上旬頃

6. サウンディングの内容

6.1. サウンディングの対象者

宜野湾港の再整備・維持管理・運営の実施主体となる意向を有する民間事業者(グループも可)とします。

6.2. サウンディングの項目

サウンディングでは、前述の「3.宜野湾港(マリーナ・緑地・小船だまり)の再整備・活用の内容(構想案)」及び「4.整備・維持管理・運営の事業手法」に対して確認することを想定しています。

【3.宜野湾港(マリーナ・緑地・小船だまり)の再整備・活用の内容(構想案)について】

- ・新規の浮棧橋の整備について(将来需要、維持管理のしやすい構造等)…(3.2.2(1))
- ・既存浮棧橋の補修・更新について(更新にあたっての問題点、効率的な更新方法・構造等)…(3.2.2(2))
- ・マリンアクティビティ環境の整備に関する課題・問題点、実施に係る条件、その他のアイデア等…(3.2.2(3))
- ・緑地、駐車場、旧管理棟等を活用したその他の事業のアイデア…(3.2.2(4))

【4.再整備・維持管理・運営の事業手法について】

- ・事業期間について…(4.1)
- ・本事業に適した事業手法(PFI手法、DBO手法、左記以外の手法)…(4.2)
- ・利用料金の帰属について…(4.3)
- ・その他事業の実施条件について…(4.4)

【上記の事業をより活かすための関連する事業】

- ・宜野湾港の効率的な維持管理、運営方法
- ・宜野湾港マリーナのサービス向上方策(特に指定管理期間5年間ではできない事業、必要な実施期間等)
- ・公募への参加意思
- ・自主事業の実施の意向、実施内容
- ・マリーナ、緑地等の管理運営の実績
- ・事業の実施・運営を効率化するための制度緩和
- ・沖縄県、宜野湾市に対する協力等の要望

6.3. サウンディングの手続き

6.3.1. サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙1のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

(1) 申込受付期間

令和6年5月22日（水）午後5時まで

(2) 申込先

株式会社地域開発研究所（担当：安藤、角）

e-mail ginowan@rdco.co.jp

6.3.2. サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいた所属企業部署の担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

6.3.3. アンケート調査票の提出

別紙2のアンケート調査票に必要事項を記入し、件名を【アンケート調査票の提出】として電子メールで送付してください。

その他、必要に応じて、補足資料があれば、御提出ください。

(1) 申込受付期間

令和6年5月22日（水）午後5時まで

(2) 申込先

株式会社地域開発研究所（担当：安藤、角）

e-mail ginowan@rdco.co.jp

6.3.4. サウンディングの実施

(1) 実施期間

令和6年5月27日（月）～5月31日（金）午前9時～午後5時

(2) 所要時間

30分～1時間程度

(3) 場所

沖縄県庁会議室での面談、またはWEB会議（Zoomを予定）

(4) その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

事前に提出したアンケート調査票及び補足資料の持参は必要ありません。

6.3.5. アンケート及びサウンディング結果の公表

アンケート及びサウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7. 現地説明会の実施

実施方針等に関する現地説明会を予定しております。参加を希望される場合は、別紙1の「現地説明会参加申込書」にご記入の上、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

なお、説明会への参加は任意であり、サウンディングへの参加申し込みの必須条件ではありません。

日 時：令和6年5月15日（水）13時30分～15時00分

方 法：実施方針の説明終了後、施設見学

場 所：宜野湾港マリーナ会議室

提出締切：令和6年5月10日（金）17時

※実施方針の説明は宜野湾港マリーナに隣接する沖縄コンベンションセンターで実施します。

会議室の場所等の詳細については「現地説明会参加申込書」を提出いただいた方に別途メールでご案内します。

8. 留意事項

8.1. 参加事業者の取り扱い

サウンディングの内容については、今後の事業化の参考とさせていただきますが、事業化を約束するものではありません。

なお、サウンディングへの参加実績を、事業者公募における評価の対象とすることがあります。

8.2. 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

8.3. 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

9. 別紙・参考資料

- ・ 現地説明会参加申込書（別紙1）
- ・ エントリーシート（別紙2）
- ・ アンケート調査票（別紙3）

10. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

【事業に関する問い合わせ先】

担当課：沖縄県 土木建築部 港湾課 計画調査班

所在地：〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎 1-2-2 行政棟 10階（南側）

電 話：098-866-2395 Eメール：yarakout@pref.okinawa.lg.jp

【サウンディング調査に関する問い合わせ先】

株式会社地域開発研究所（担当：安藤、角）

所在地：〒110-0015 東京都台東区東上野 2-7-6 東上野 T・Iビル

電 話：03-3831-2917

Eメール：ginowan@rdco.co.jp