

中城湾港（西原与那原地区）の整備・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1月

沖縄県 土木建築部 港湾課 計画調査班

## — 目 次 —

<b>1. 調査の目的</b> .....	<b>1</b>
<b>2. 中城湾港（西原与那原地区）対象施設の現状</b> .....	<b>1</b>
2.1. 対象施設 .....	1
2.2. 対象地区の特色 .....	3
2.2.1. マリントウン地区 .....	3
2.2.2. 大型 MICE 事業 .....	3
2.3. 対象施設の概要 .....	5
2.4. 維持管理・運営状況 .....	6
2.4.1. 与那原マリーナ .....	6
2.4.2. 西原・与那原マリパーク .....	9
<b>3. 中城湾港（西原与那原地区）対象施設の整備・活用の内容（構想案）</b> .....	<b>12</b>
3.1. 基本方針（案） .....	12
3.2. 整備・活用の内容（案） .....	12
<b>4. 整備・維持管理・運営の事業手法</b> .....	<b>15</b>
4.1. 事業期間 .....	15
4.2. 事業手法 .....	15
4.3. 料金の帰属 .....	16
4.4. その他の条件 .....	16
<b>5. サウンディングのスケジュール</b> .....	<b>17</b>
<b>6. サウンディングの内容</b> .....	<b>17</b>
6.1. サウンディングの対象者 .....	17
6.2. サウンディングの項目 .....	17
6.3. サウンディングの手続き .....	18
6.3.1. サウンディングの参加申し込み .....	18
6.3.2. サウンディングの日時及び場所の連絡 .....	18
6.3.3. アンケート調査票の提出 .....	18
6.3.4. サウンディングの実施 .....	18
6.3.5. アンケート及びサウンディング結果の公表 .....	19
<b>7. 説明会の実施</b> .....	<b>19</b>
<b>8. 留意事項</b> .....	<b>19</b>
8.1. 参加事業者の取り扱い .....	19
8.2. 費用負担 .....	19
8.3. 追加対話への協力 .....	19
<b>9. 別紙・参考資料</b> .....	<b>19</b>
<b>10. 問い合わせ先</b> .....	<b>20</b>

## 1. 調査の目的

中城湾港（西原与那原地区）では、地区の活性化を目的として、沖縄県、西原町、与那原町が共同で中城湾港マリンタウンプロジェクトに取り組み、マリーナやビーチ等の海辺のアメニティ豊かなまちづくりを推進しています。

また、中城湾港（西原与那原地区）の周辺においては、沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業（以下、大型 MICE 事業）が予定されており、西原与那原地区の港湾施設も大型 MICE 事業と連携し、マリンタウン地区全体の活性化と経済振興に寄与することが求められています。

本県では、中城湾港（西原与那原地区）のマリーナ、船だまり、港湾緑地を対象に、こうした状況を踏まえた効率的、効果的な公共サービスの提供を行うと共に、事業コストを削減することを目指し、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、中城湾港（西原与那原地区）の対象施設の整備・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. 中城湾港（西原与那原地区）対象施設の現状

### 2.1. 対象施設

本調査は、下図に示す中城湾港（西原与那原地区）の与那原マリーナ、与那原船だまり、西原マリンパーク、マリンタウン東浜公園及びあがりティード公園（以下「中城湾港（西原与那原地区）対象施設」という）を対象としています。

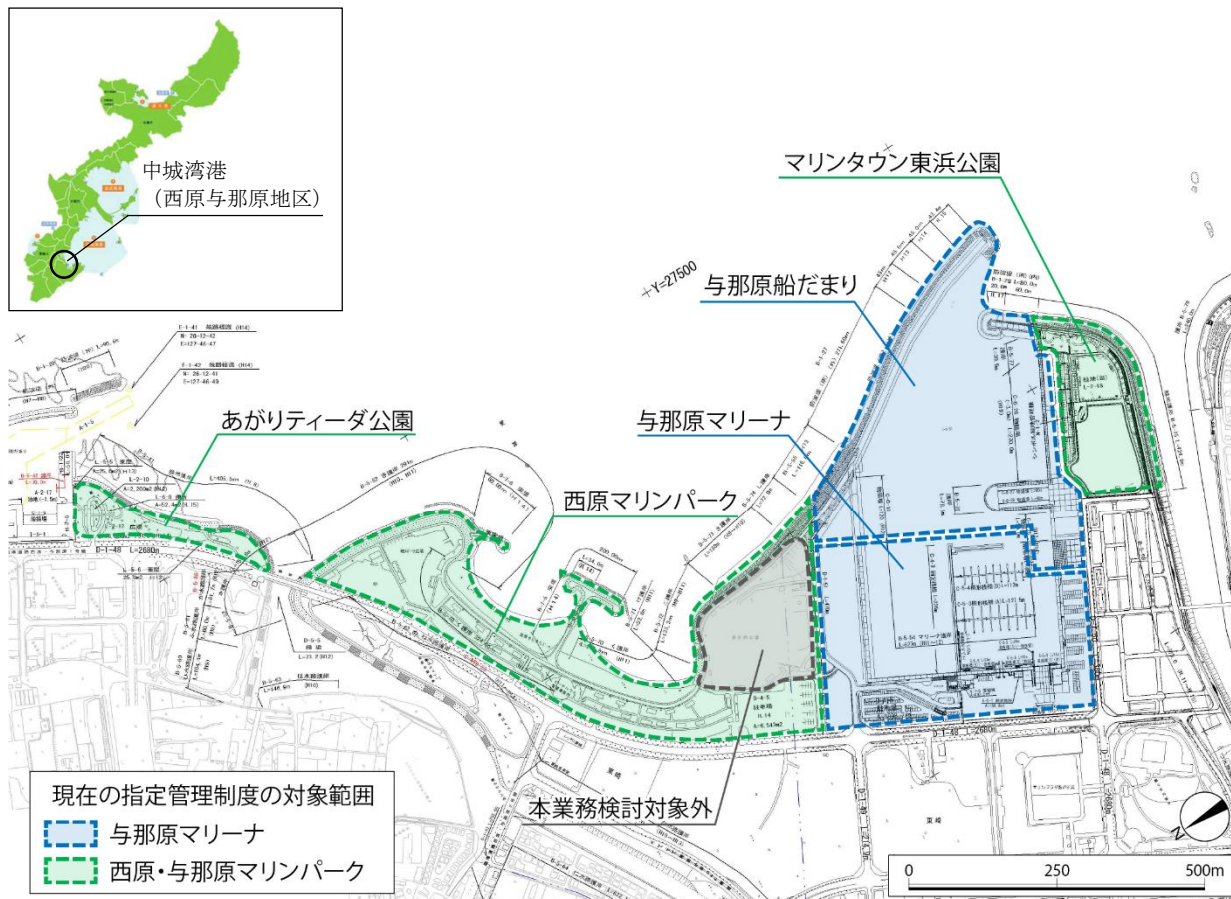


図-1 中城湾港（西原与那原地区）対象施設



管理棟



管理棟から前面の水域



中央棧橋と係留状況



水域背後の広場

写真-1 与那原マリーナ



きらきらビーチ（人工ビーチ）



大型BBQ棟



ちびっこ広場



南駐車場

写真-2 西原・与那原マリンパーク



## 2.2. 対象地区の特色

### 2.2.1. マリントウン地区

中城湾港（西原与那原地区）は、中城湾港の南西側に位置し、古くは東海岸の海上交通や陸上交通の結節点であり、拠点都市として栄えた地域にあたります。

当該地区では、地区の活性化と沖縄本島中南部地域の振興のため、「海辺のアメニティー豊かなまちづくり」を掲げ、平成5年より「中城湾港マリントウンプロジェクト（西原与那原地区）」が進められてきました。マリントウンプロジェクトの一環として、約142haの埋立地に本サウディング型市場調査の対象施設である与那原マリーナ、西原マリンパーク等の施設の整備が行われています。

マリントウン地区の周辺には、斎場御嶽や知念岬、中城城址などの観光資源も立地しています。また、後述する大型 MICE 施設や宿泊施設の事業を進めており、さらには、マリントウン地区と那覇空港を直結する与那原バイパスの開通等により、将来的には、マリントウン地区と那覇空港を直結する与那原バイパスや小禄道路の開通により、都市部とのアクセスが向上する見通しであり、今後、インバウンド増加、産業雇用創出が期待されるエリアとなっています。

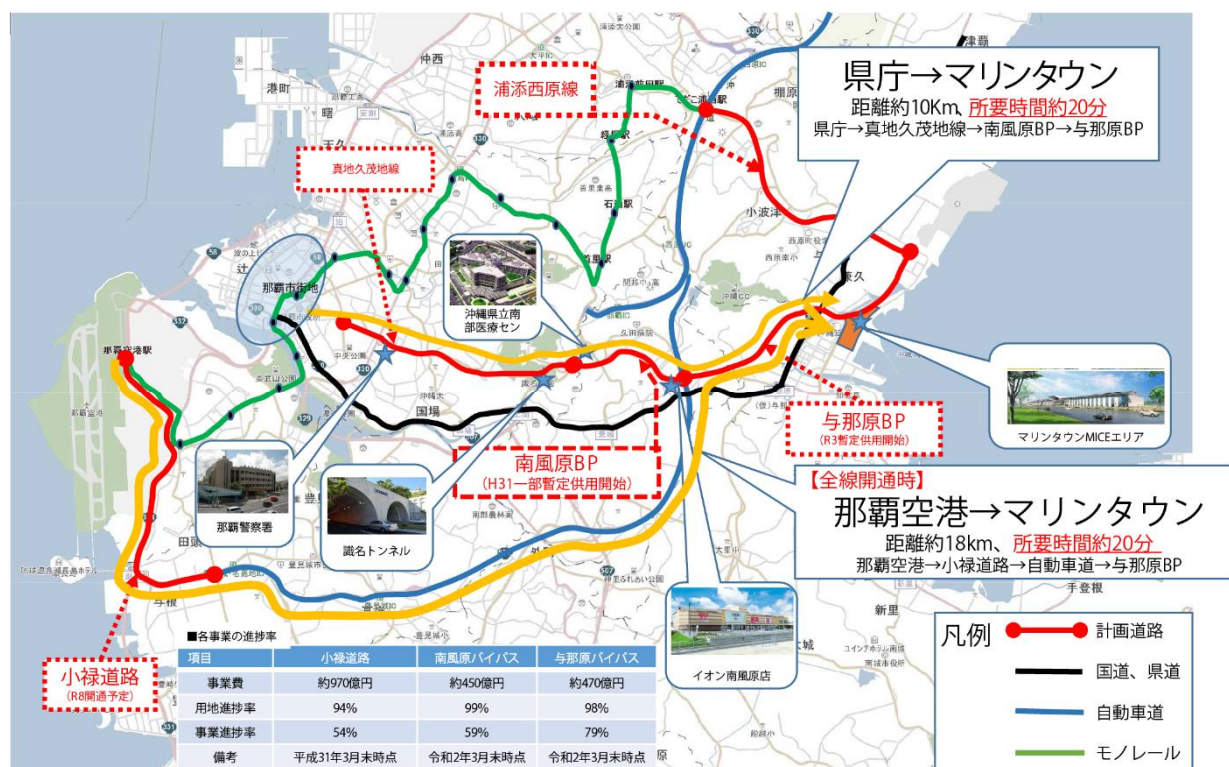


図-2 マリントウン地区までのアクセス

### 2.2.2. 大型 MICE 事業

沖縄県は、MICE 振興による「ビジネスツーリズム」を沖縄観光の新機軸と位置づけ、国際的な MICE 開催地としてのブランドの構築及び関連産業の成長発展に向けた施策を推進しており、中城湾港マリントウン地区に、大型 MICE 施設の事業を進めています。

現在、大型 MICE 施設、宿泊施設を核とした施設の整備・運営を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行うことで財政資金の効率的、効果的活用を図るべく、PFI 手法を進めています。

令和5年10月に事業の実施方針、令和5年12月に要求水準書（案）を公表し、令和11年3月に供用開始を予定しています。



図-3 大型 MICE 事業の必須提案エリア

表-1 施設構成の概要

事業	提案	施設	ゾーン	規模等	
特定事業	必須	沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場	大型 MICE	展示場	10,000 m <sup>2</sup> 以上
				多目的ホール	7,500 m <sup>2</sup> 以上
				会議室	3,400 m <sup>2</sup> 以上 20～30 室
				立体駐車場	2,000 台以上
		拡張余地		今回整備する展示場と合わせて、将来 30,000 m <sup>2</sup> 程度の展示場の面積を確保できる用地	
民間収益事業	任意	交通ターミナル	H3-T	シャトルバス、タクシー、送迎車両等を中心とした様々な交通機関の乗降又は一時待機場としての機能を有する施設	
		ペデストリアンデッキ	—	沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場、交通ターミナル及び宿泊施設（H1）を結ぶ施設	
		外構	—	上記に関連する外構	
		宿泊施設	H1	事業者の提案による	
		その他収益施設	大型 MICE、H3-T、H2、H3、M、G2、S、G1	事業者の提案による	

資料：「沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業 実施方針」

## 2.3. 対象施設の概要

与那原マリーナは、北風の影響が少ない沖縄東海岸に位置し、冬季でもマリンレジャーを楽しめるマリーナとして利用されています。

与那原船だまりは、与那原マリーナの地先に位置し、漁船及び遊漁船のための係留施設として設置されました。地元からのニーズへ対応し地域振興を図るとともに、広く県民に開かれた船だまりとして活用されています。

西原マリnpark、マリnタウン東浜公園、あがりティーダ公園は、一般県民に休息・散策・レクリエーションの場を提供し、人々が親しみやすい快適な水辺空間を開放することを目的として人工ビーチや各種広場、パークゴルフ場等を有した施設が整備されました。

表-2 対象施設の概要

住所	沖縄県島尻郡与那原東浜 70 番、中頭郡西原町東崎 17 番 他	
用途地域	・与那原マリーナ ・与那原船だまり ・西原マリnpark ・あがりティーダ公園	準工業地域
	・マリnタウン東浜公園	第二種中高層住居専用地域
容積率	200%	
建ぺい率	60%	
防火区域	なし	
臨港地区	中城湾港西原与那原臨港地区（分区指定なし）	
面積	28.4ha（与那原マリーナ 7.1ha、与那原船だまり 3.4ha、西原マリnpark 12.3ha、マリnタウン東浜公園 3.8ha、あがりティーダ公園 1.8ha）	
埋蔵文化財包蔵地登録等に対する処置	なし	
既存整備施設	○与那原マリーナ	
	【与那原マリーナ】 海上係留施設、陸置施設、泊地、公共ふ頭（岸壁、物揚場、スロープ等）、管理棟、便所棟、給油施設、給水設備、ボートヤード設備、受水槽、揚降機、クレーン、牽引車、船具倉庫、ゲート入退場管理装置、出入港管理装置、緑地、駐車場、船用台車	
	【与那原船だまり】 船揚場、物揚場、ふ頭用地	
	○西原・与那原マリnpark	
	【西原マリnpark】 人工ビーチ、多目的広場、ピクニック広場、軽スポーツ広場、サービス棟、休憩舎、トイレ、照明設備、駐車場	
	【マリnタウン東浜公園】 パークゴルフ場、多目的広場、管理棟、休憩舎、照明設備、電気設備、駐車場、倉庫棟（地下タンク）	
	【あがりティーダ公園】 芝生公園、ピクニック広場、トイレ、照明設備、駐車場	

## 2.4. 維持管理・運営状況

与那原マリーナ及び与那原船だまりを「与那原マリーナ」、西原マリパーク、マリンタウン東浜公園及びあがりティード公園を「西原・与那原マリパーク」として、現在はそれぞれ指定管理者が管理しています。各施設の維持管理・運営状況は以下に示す通りです。

### 2.4.1. 与那原マリーナ

#### (1) 指定管理者の導入

与那原マリーナの指定管理の概要は下表に示すとおりです。なお、次期（令和6年4月から令和11年3月末）指定管理者には株式会社シーエンジニアリング沖縄が指定されています。

表-3 与那原マリーナの指定管理の概要

指定管理者	サンライズリゾート与那原マリーナ管理運営共同企業体（構成員名：街クリーン（株）、（株）アイランドボート）	
指定期間	平成31年4月～令和6年3月	
施設概要		
名称	与那原マリーナ	与那原船だまり
施設面積	7.1ha	3.4ha
収容可能隻数	海上係留施設：68艇 陸置施設：128艇 合計：196艇	収容予定隻数：90隻 （小型艇：陸上71隻、海上係留19隻）
管理対象施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海上係留（浮桟橋、物揚場）</li> <li>・陸置施設</li> <li>・泊地</li> <li>・公共ふ頭（岸壁、物揚場、スロープ等）</li> <li>・管理棟</li> <li>・便所棟</li> <li>・給油施設</li> <li>・桟橋給電設備</li> <li>・桟橋給水設備</li> <li>・ボートヤード設備（給電、給水、照明、屋外放送）</li> <li>・受水槽</li> <li>・揚降機（5t電動ウィンチ）</li> <li>・クレーン（20t対応）：1基</li> <li>・クレーン（60t対応）：1基</li> <li>・牽引車（ホイールローダ式、フォークリフト式）</li> <li>・船具倉庫（大型、小型）</li> <li>・ゲート入退場管理装置</li> <li>・出入港管理装置</li> <li>・臨港道路</li> <li>・緑地（交流広場、道路沿緑地）</li> <li>・駐車場施設</li> <li>・駐車場自動支払装置</li> <li>・船用台車（クルーザーボート用：20ft、30ft、45ft、60ft、60tボート用）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・船揚場：延長50m、水深-3m</li> <li>・物揚場：延長470m、水深-3m</li> <li>・ふ頭用地：3.4ha</li> </ul>
業務内容 （指定管理業務）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の使用許可等に関する業務</li> <li>・施設の維持管理に関する業務</li> <li>・施設利用者の安全管理等のサービス業務</li> <li>・災害時及び荒天時における対応業務</li> <li>・駐車場管理業務</li> <li>・広報及び利用の促進に係る業務</li> <li>・給油施設の管理運営業務</li> <li>・その他上記業務の実施に関して必要と認められる業務</li> </ul>	



## (2) 保管隻数と待機者数

与那原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。

与那原マリーナは、海上係留は収容能力 68 隻、陸上保管は収容能力 128 隻、合計 196 隻が収容可能なマリーナであり、現在、海上係留は 100%、陸上保管は 52%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、令和 5 年 12 月末現在 82 名（A バース（大型）14 名、B バース（中型）36 名、ダブルバース（カタマラン）6 名、陸置き 26 名）存在しています。

表-4 与那原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 3 月末現在)	
海上係留	B バース	長さ 30－45ft 以下	34	68	34	68
	A バース	長さ 46ft 以上	34		34	(100%)
陸上保管	小型	長さ 30ft 未満	48	128	39	66 (52%)
	中型	長さ 30－45ft 以下	6		6	
	大型	長さ 46ft 以上	19		12	
	ディンギー	－	30		9	
	水上オートバイ	－	25		0	
合計			196		134 (68%)	

※大型のカタマラン（双胴船）等の 1 隻のプレジャーボートが 2 バースを利用して海上係留又は陸上保管されている場合がある。この場合は 2 隻として計上している。

※水上オートバイは現在受け入れを行っていない。

## (3) 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		令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
使用料収入 (県へ帰属)	海上係留・陸置場	60,782,801	72,406,180	76,905,785
	クレーン	965,260	1,248,880	1,509,660
	貸出用台船	802,990	1,561,240	1,349,670
	船台置場	998,520	1,328,000	1,752,210
	船具倉庫	1,140,412	1,122,330	1,232,310
	水上オートバイ	19,360	33,396	18,392
	ディンギー型ヨット	599,511	416,339	781,418
	シャワー	164,800	92,000	101,900
	駐車場	4,438,200	4,233,300	3,567,300
	会議室	272,340	98,940	104,040
計		70,184,194	82,540,605	87,322,685
指定管理料（県）（A）		44,305,000	44,305,000	44,305,000
修繕費用・利子等（県）（B）		11,182,074	6,452,068	70
自主事業収入 (C)	ガソリン等販売	9,535,969	15,110,831	26,802,282
	自動機販売	224,275	226,293	318,185
	利用者利便提供事業（ビジター係留、上下架支援等）	8,573,822	8,808,579	11,229,194
	計	18,334,066	24,145,703	38,349,661
合計（D=A～C）		73,821,140	74,902,771	82,654,731

## ②支出（指定管理業務）

(単位：円)

支出項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度
人件費（給与、手当、法定福利費等）	21,409,367	23,319,698	23,686,081
賃金	0	0	0
旅費	0	0	0
需用費 （消耗品費、燃料費、印刷製本費、光熱水費、雑費）	7,719,922	7,572,140	7,816,805
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）	1,533,740	1,456,120	1,411,941
委託費 （警備費、検査費）	10,530,418	11,622,595	10,417,188
使用料及び賃借料	589,731	717,496	874,296
備品購入費	0	118,888	-28,822
修繕費	13,871,644	7,097,977	691,355
その他（租税公課等）	9,370	8,000	10,010
合計（E）	55,664,192	51,912,914	44,878,854

## ③支出（自主事業）

(単位：円)

支出項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度
仕入高	8,843,500	12,571,270	23,861,060
人件費（給与、手当、法定福利費等）	143,674	155,072	112,560
賃金	0	0	0
旅費	0	0	0
需用費	244,100	112,092	185,075
役務費	11,165	158,657	250,466
委託料	660,000	0	0
使用料及び賃貸料	2,442	2,696	2,692
備品購入費	353,449	102,650	167,720
修繕費	30,360	120,209	7,136
その他（租税公課等）	0	0	2,048
合計（F）	10,288,690	13,222,646	24,588,757

## ④収支

(単位：円)

収支	令和2年度	令和3年度	令和4年度
収入合計（D）	73,821,140	74,902,771	82,654,731
支出合計（G=E+F）	65,952,882	65,135,560	69,467,611
収支（D-G）	7,868,258	9,767,211	13,187,120

## 2.4.2. 西原・与那原マリンパーク

### (1) 指定管理者の導入

「西原・与那原マリンパーク」の指定管理の概要は下表に示すとおりです。なお、次期（令和 6 年 4 月から令和 11 年 3 月末）指定管理者には現指定管理者の株式会社クリード沖縄が指定されています。

表-5 西原・与那原マリンパークの指定管理の概要

指定管理者	株式会社クリード沖縄		
指定期間	平成 31 年 4 月 ～ 令和 6 年 3 月		
施設概要			
施設名称	西原マリンパーク	マリンタウン東浜公園	あがりティード公園
施設面積	12.3ha	3.8ha	1.8ha
管理対象施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人工ビーチ：550m</li> <li>・多目的広場：2.2ha</li> <li>・ピクニック広場：1.8ha</li> <li>・軽スポーツ広場：1.0ha</li> <li>・サービス棟（更衣室、シャワールーム、トイレを含む。）</li> <li>・休憩舎：特大 1 棟、大型 21 棟、中型 6 棟、小型 1 棟</li> <li>・トイレ：5 棟</li> <li>・照明設備（ナイター照明：10 基、駐車場灯：26 本、園路灯：21 本）</li> <li>・駐車場 1,066 台（大型車 16 台、普通車 974 台、身障者用 27 台、二輪車 49 台）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パークゴルフ場：1.5ha、18 ホール</li> <li>・多目的広場：0.5ha</li> <li>・管理棟：1 棟（トイレ、棚、休憩テーブル、事務室、放送設備）</li> <li>・休憩舎：東屋 6 棟、ベンチ 4 基</li> <li>・照明設備（ナイター照明：4 基、園路灯：27 本）</li> <li>・電気設備（屋外スピーカー 6 基、電源設備 2 箇所&lt;東屋内&gt;）</li> <li>・駐車場 109 台（バス 2 台、普通車 94 台、身障者用 2 台、二輪車 11 台）</li> <li>・倉庫棟（地下タンク）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・芝生広場</li> <li>・ピクニック広場</li> <li>・トイレ：1 棟</li> <li>・照明設備：園路灯 7 本</li> <li>・駐車場 62 台（普通車 60 台、身障者用 2 台）</li> </ul>
業務内容 （指定管理業務）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の利用許可等に関する業務</li> <li>・施設の維持管理に関する業務</li> <li>・施設利用者の安全管理に関する業務</li> <li>・西原・与那原マリンパークの管理運営に関して、知事が必要と認める業務</li> </ul>		

西原マリンパーク内の「多目的広場」は、大型 MICE 事業の必須提案エリア（宿泊施設等）の用地として管理区域より今後除外される予定となっています。また、「多目的広場」横の駐車場においても、大型 MICE 事業関連のペDESTリアンデッキが設置される予定となっており、大型 MICE 施設と同時期の整備が予定されています。

## (2) 来場者数

西原・与那原マリンパークの来場者数は、下表に示す通りです。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大により、令和2年度は50日間、令和3年度は121日間の臨時休業や収容率50%での運営を実施しており、来場者数が落ち込んでいます。

表-6 西原・与那原マリンパーク来場者数の推移

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
来場者数（人）	904,860	885,771	770,606	606,608	932,100

## (3) 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。なお、西原・与那原マリンパークでは、利用料金制度を導入しており、基本的に県から指定管理者へ、指定管理料は支払っていませんが、令和2年度及び令和3年度は新型コロナウイルス感染症対策等に係る追加経費を指定管理料として支払っています。

### ①収入

(単位：円)

収入項目		令和2年度	令和3年度	令和4年度
利用料収入 (A)	多目的広場	2,850,818	2,283,909	3,251,927
	軽スポーツ場	153,182	107,455	206,000
	パークゴルフ場	7,341,545	6,498,590	7,703,636
	シャワー	2,085,908	351,091	2,080,137
	照明施設	765,000	601,000	750,000
	駐車場	0	0	0
	その他（係留施設・ロッカー等）	99,273	36,545	469,909
	消費税	1,329,573	987,859	1,446,161
計		14,625,299	10,866,449	15,907,770
県からの収入 (B)	指定管理料（県）	28,639,000	35,449,000	0
	修繕費用等（県）	5,756,000	4,242,316	6,542,905
	計	34,395,000	39,691,316	6,542,905
自主事業収入 (C)	マリンスポーツ・レンタル	5,005,744	2,109,933	7,625,610
	BBQ	20,190,015	7,014,535	38,684,038
	その他（パーラー、自販機等）	8,744,471	5,759,955	12,203,111
	消費税	3,117,999	1,190,754	5,851,276
	計	37,058,229	16,075,177	64,364,035
合計（D=A～C）		86,078,528	66,632,942	86,814,710

※R2年度及びR3年度の指定管理料（県）は感染症対策等に係る追加経費



②支出（指定管理業務）

（単位：円）

支出項目	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
人件費（給与、手当、法定福利費等）	26,141,751	26,171,244	24,774,167
賃金	9,760,475	9,468,641	12,859,692
旅費	970,000	950,462	1,120,701
需用費 （消耗品費、燃料費、印刷製本費、光熱水費、雑費）	22,281,262	13,784,405	12,556,963
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）	3,644,795	2,593,855	1,073,876
委託費 （ビーチ監視業務）	10,714,674	8,967,499	9,179,999
使用料及び賃借料	2,293,500	2,004,279	1,055,850
備品購入費	0	0	0
修繕費	3,161,075	2,685,399	3,724,724
その他（租税公課等）	21,000	71,545	18,400
消費税	4,308,630	3,098,590	2,871,211
合計（E）	83,297,162	69,795,919	69,235,583

③支出（自主事業）

（単位：円）

支出項目	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
人件費（給与、手当、法定福利費等）	3,470,000	1,077,000	3,987,000
賃金	0	0	0
旅費	0	0	0
需用費	13,687,177	5,701,497	24,821,752
役務費	1,484,459	1,494,052	1,494,577
委託料	2,587,474	606,955	5,193,366
使用料及び賃貸料	728,400	742,400	733,133
備品購入費	0	0	0
修繕費	63,360	148,000	0
その他（租税公課等）	15,000	4,000	20,000
消費税	1,855,087	869,290	3,224,283
合計（F）	23,890,957	10,643,194	39,474,111

④収支

（単位：円）

収支	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
収入合計（D）	86,078,528	66,632,942	86,814,710
支出合計（G=E+F）	107,188,119	80,439,113	108,709,694
収支（D-G）	-21,109,591	-13,806,171	-21,894,984

※令和元年度の年明けからコロナ禍の影響が出始め、令和 2～令和 4 年度は利用制限等の実施もあって利用者が減少し、収支はマイナスとなった。なお、平成 30 年度以前は 11 年間にわたって収支はプラスです。

### 3. 中城湾港（西原与那原地区）対象施設の整備・活用の内容（構想案）

#### 3.1. 基本方針（案）

##### (1) 地区の特徴と方針

中城湾港（西原与那原地区）は、沖縄県の東海岸に位置し、都市機能および人口が集中している西海岸地域に対して、豊かな自然環境等の地域特性を活かした滞在型観光の拠点としてのポテンシャルを有しています。中城湾港（西原与那原地区）対象施設には、こうしたポテンシャルを活かした更なる地区の魅力向上に資することが求められています。

また、周辺において大型 MICE 施設を核とした産業振興や沖縄観光のビジネスツーリズムの拠点形成を目指す取り組みが進められており、中城湾港（西原与那原地区）対象施設についても大型 MICE 施設と連携することが求められています。

さらに、官民連携により中城湾港（西原与那原地区）対象施設の整備・運営に取り組むことで、大型 MICE 事業とともに、活発な民間投資を誘発することが期待されています。

こうした状況を踏まえ、以下に挙げる方針のもと、官民連携による中城湾港（西原与那原地区）の整備・活用の検討を行います。

##### 【官民連携による中城湾港（西原与那原地区）の整備・活用の検討方針（案）】

- (1) プレジャーボートの保管能力の向上（海上係留施設の整備）
- (2) 大型プレジャーボート\*の受入施設（ビジター桟橋及びサービス施設）の整備及び管理・運営
- (3) 港湾施設のサービス等の拡充（賑わい施設等の整備、遊覧船事業の実施、大型 MICE 施設との連携等）

※外国人富裕層などが個人所有する全長 80ft 以上（24m 以上）の大型クルーザーを想定しています。一般的には「スーパーヨット」あるいは「メガヨット」と呼ばれています。

##### (2) 実施時期

与那原マリーナ、西原・与那原マリンパークともに、令和 6 年（2024 年）4 月 1 日から令和 11 年（2029 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令和 11 年（2029 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. 整備・活用の内容（案）

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中城湾港（西原与那原地区）対象施設の整備・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として挙げています。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。

### (1) プレジャーボートの保管能力の向上（海上係留施設の整備）

与那原マリーナにおいては、既存の保管施設は既に満杯の状況です。現在、保管場所が空くの待っている待機者が 80 名程度存在しています。（令和 5 年 12 月末現在）

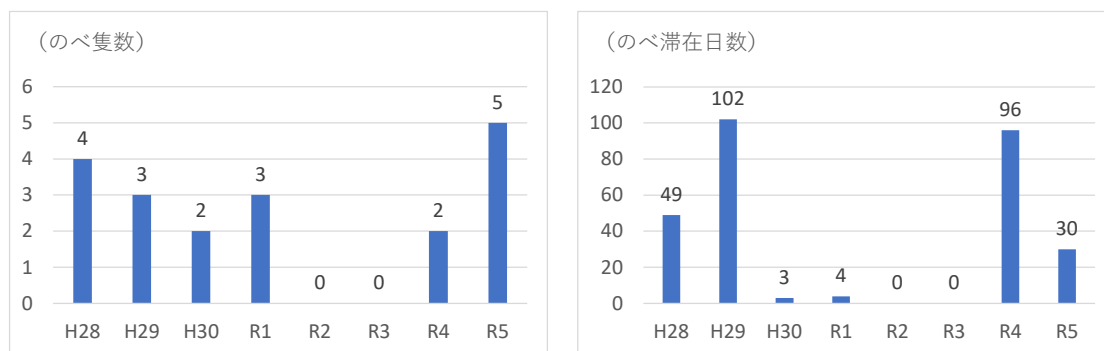
一方、水域の半分が未整備になっており、規定計画においては、プレジャーボート保管の需要に加え、大型プレジャーボートの係留も可能となるように新たに 4 基の小型栈橋、防波堤を配置することとしています。

保管需要に応じた栈橋の整備を検討します。

### (2) 大型プレジャーボートの受入施設（ビジター栈橋及びサービス施設）の整備及び管理・運営

与那原マリーナには、大型プレジャーボートが寄港するといった新たなニーズが生じています。

アフターコロナのクルーズ・大型プレジャーボート需要を見据え、与那原マリーナの受入環境の整備を図るとともに、着地型観光の推進などによる経済効果を高めるために地域と連携した取り組みを検討します。



※令和 2 年、令和 3 年においては、新型コロナウイルスの影響により寄港実績がありません。

※1 隻の大型プレジャーボートがコロナ禍に伴ってクルーを帰国させたため令和元年 11 月 28 日～令和 5 年 7 月 9 日の 1,224 日間にわたって与那原マリーナに係留されていましたが係留理由が例外的なため、上図ののべ滞在日数からは除外しています。

図-4 与那原マリーナに寄港した大型プレジャーボート（船長 24m 以上の大型クルーザー）の隻数と滞在日数



写真-6 与那原マリーナに寄港した全長 200ft（約 60m）の大型プレジャーボート

### (3) 港湾施設のサービス等の拡充（賑わい施設等の整備、遊覧船事業の実施、大型 MICE との連携等）

港湾施設の賑わいを創出するため、大型 MICE 施設との連携や、観光客の集客や夏期以外の利活用を考慮した滞在型観光の拠点として整備していくことが求められています。

西原・与那原マリナーパークの空きスペース（港湾緑地）を活用した飲食・物販施設や、与那原マリーナや小型船だまりを活用した遊覧船事業の実施等、MICE 関係者や観光客、保管艇オーナー、地域住民等を対象としたサービス向上に係る事業の実施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。



図-5 プレジャーボートの保管能力の向上に係る既定計画と大型プレジャーボートの受入施設の想定位置

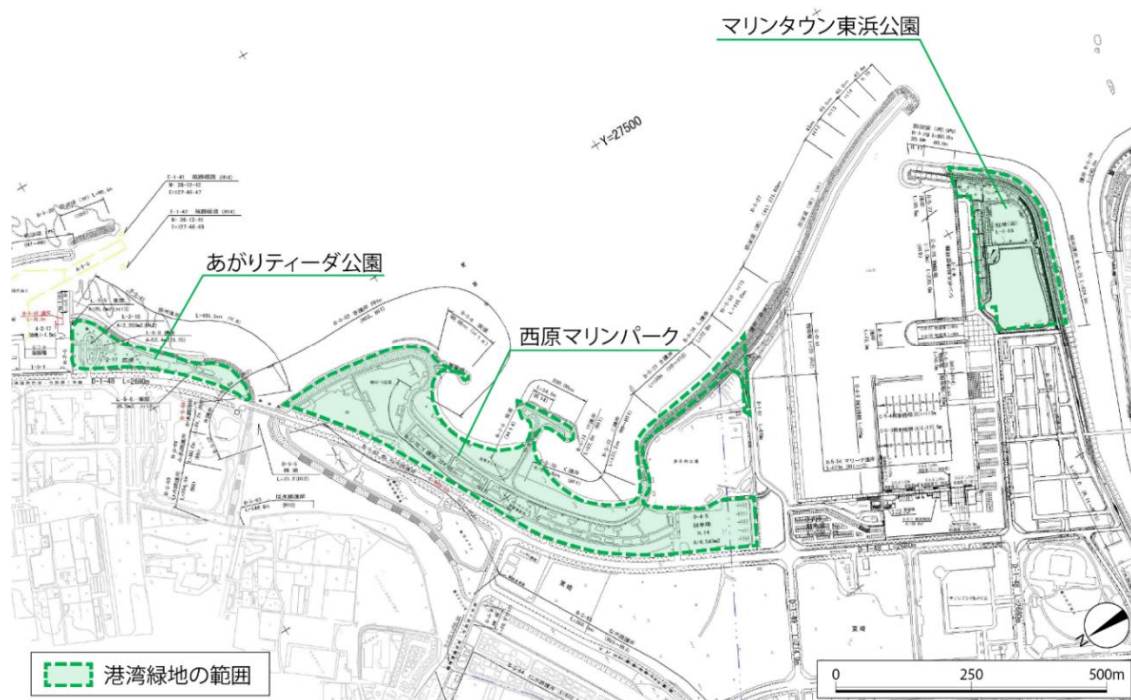


図-6 港湾緑地の範囲（港湾環境整備計画の対象範囲）



## 4. 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・運営業務として、15～20年間を想定しています。

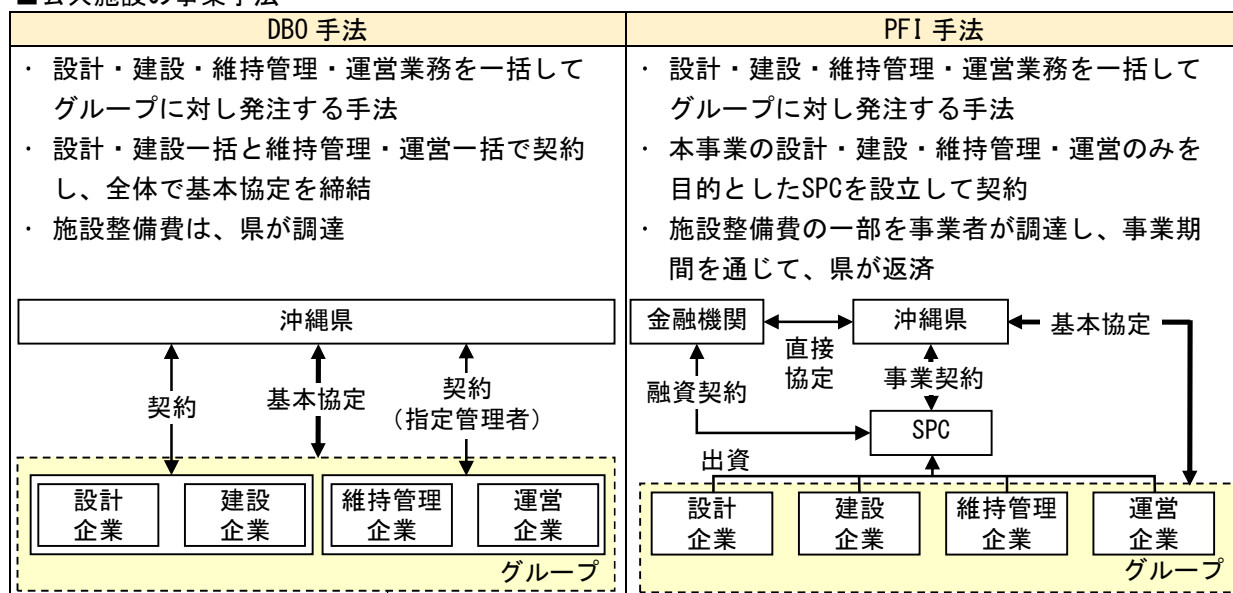
### 4.2. 事業手法

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-7 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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>事業者は施設の利用料金を自らの収入とする</li> </ul>

#### ■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"> <li>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）</li> <li>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</li> </ul>

### 4.3. 料金の帰属

使用料（県に帰属）とするか、利用料（事業者の収入）にするかは検討中です。

表-8 料金の帰属

料金の帰属		概要
事業者（利用料）	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> <pre> graph LR     A[沖縄県] -- ③対価支払 --&gt; B[事業者]     B -- ①サービス提供 --&gt; C[利用者]     C -- ②使用料 --&gt; A           </pre>
	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> <pre> graph LR     A[沖縄県] -- ④対価支払 --&gt; B[事業者]     B -- ①サービス提供 --&gt; C[利用者]     C -- ②利用料 --&gt; B     B -- ③納付金 --&gt; A           </pre>
事業者（利用料）	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> <pre> graph LR     A[沖縄県] -- ③納付金 --&gt; B[事業者]     B -- ①サービス提供 --&gt; C[利用者]     C -- ②利用料 --&gt; B           </pre>

### 4.4. その他の条件

- ・ 公共施設（DBO 手法又は PFI 手法）と賑わい施設等の民間施設（港湾環境整備計画）は、一つの事業として公募を実施

## 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 1 月 30 日（火）
説明会参加申込期限	令和 6 年 2 月 7 日（水）
説明会	令和 6 年 2 月 9 日（金）
サウンディング参加申込期限	令和 6 年 2 月 15 日（木）
アンケート調査票の提出期限	令和 6 年 2 月 15 日（木）
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和 6 年 2 月 16 日（金）
サウンディングの実施	令和 6 年 2 月 19 日（月）～2 月 22 日（木）
実施結果概要の公表	令和 6 年 3 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

中城湾港（西原与那原地区）の整備・活用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.中城湾港（西原与那原地区）対象施設の整備・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.中城湾港（西原与那原地区）対象施設の整備・活用の内容（構想案）について】

- ・新規の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.(1))
- ・大型プレジャーボートの受入施設（ビジター棧橋及びサービス施設）の整備及び管理・運営… (3.2.(2))
- ・港湾施設のサービス等の拡充（賑わい施設等の整備、遊覧船事業の実施、大型 MICE との連携等）… (3.2.(3))

#### 【4.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】

- ・効率的な維持管理、運営方法
- ・観光客、保管艇オーナー、地元住民、MICE 関係者向けサービス向上に係るその他の事業のアイデア（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
- ・マリーナ、公園等の管理運営の実績
- ・自主事業の実施の意向、実施内容
- ・事業の実施時期
- ・事業の実施・運営を効率化するための制度緩和
- ・沖縄県、与那原町、西原町に対する協力等の要望

- 
- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・事業を実施していく中で支障となる課題</li></ul> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・この事業に関する自由意見</li></ul> |
|--|

### 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 2 月 15 日（木）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 nakagusuku@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 2 月 15 日（木）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 nakagusuku@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 2 月 19 日（月）～2 月 22 日（木）午前 10 時～午後 5 時

※土曜日・日曜日・祝日を除く

##### (2) 所要時間

30 分～1 時間程度



---

### (3) 場所・方法

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. 説明会の実施

実施方針等に関する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「説明会参加申込書」にご記入の上、件名を【説明会参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。後日、WEB 会議のアドレス等を送付いたします。

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 2 月 9 日（金）13 時 30 分～15 時 00 分

内 容：実施方針の説明

場 所：WEB 会議（Zoom を予定）

提出締切：令和 6 年 2 月 7 日（水）17 時

## 8. 留意事項

### 8.1. 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの内容については、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。

いただき提案は、本事業を検討する際の参考とさせていただきます。

### 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（担当：屋良）

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：nakagusuku@rdco.co.jp