

# 宜野湾港の再整備・活用に関するサウンディング型市場調査結果の概要について

## 1 サウンディング実施の経緯

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目的として民間事業者と意見交換をしました。

## 2 サウンディング対象施設

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。

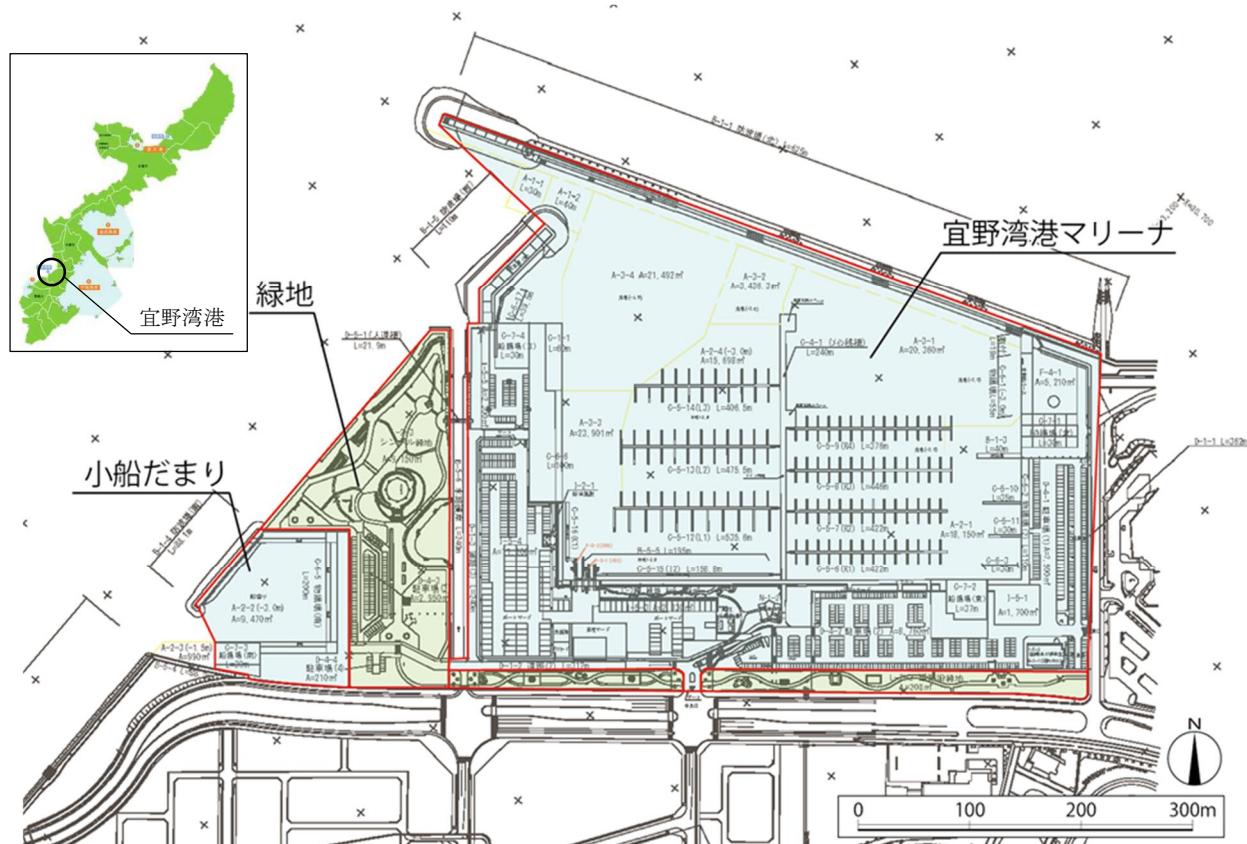


図-1 宜野湾港対象施設



海上係留施設



緑地の東屋とトイレ

### 3 官民連携による宜野湾港の事業方針（案）

今回のサウンディングでは、以下の(1)～(4)の事業方針を立て、意見交換をしました。

※この事業方針については、今後の検討により、変更が生じる場合があります。

(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

### 4 サウンディング実施スケジュール

実施要領の公表 : 令和6年4月30日（火）

現地説明会 : 令和6年5月15日（水）

サウンディングの実施 : 令和6年5月27日（月）～6月7日（金）

サウンディング結果の公表 : 令和6年6月26日（水）

### 5 サウンディングの参加者

8社

### 6 提案・意見の概要

#### 宜野湾港の再整備・活用に関するサウンディング型市場調査

#### ご提案・ご意見まとめ

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	
1	新規の浮桟橋の整備について（将来需要、維持管理のしやすい構造等）
2	既存浮桟橋の補修・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）

		<p>(ライフサイクルコスト) 削減の可能性あり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存桟橋の更新対象範囲を明確にしておくべき。更新方法等は民間提案にして自由度を持たせるとよい</li> <li>公共施設の桟橋等の補修は行政側の負担で行うべき</li> </ul>
3	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  (小船だまり)	<ul style="list-style-type: none"> <li>小船だまりの放置艇撤去、監視体制・法的処置等の整備、適切な利用料金設定が課題</li> <li>地元漁協やマリン事業者等の調整・協力が必須</li> <li>一般的に既存の権利関係のある施設はPFI事業に適さない。事業実施前の既存艇の調整、放置艇の対処が必須</li> <li>指定管理期間を設定し、既存の係留船舶など整理した上でのPFIへの移行も考えられる</li> <li>放置艇の再発等を防止するための、小船だまりや周辺への照明や監視カメラ等の設置</li> </ul>
4	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>地場の農産物や魚介類の販売、産地地消のレストランやカフェ等</li> <li>小船だまりでの水上レストラン等の事業</li> <li>陸上部を有効活用するため立体都市公園制度にみられる人工地盤や立体駐車場、建築物上の緑地やBBQ場整備等</li> <li>コンテナやキッチンカー等簡易な収益施設整備</li> </ul>
再整備・維持管理・運営の事業手法について		
5	事業期間について	<ul style="list-style-type: none"> <li>【15~20年希望に対する意見】 : 桟橋施設の耐用年数（大規模修繕）やファイナンスの容易性、長期営業のリスク回避</li> <li>【30年程度希望に対する意見】 : 長期にすることで大規模な民間投資と安定的運営が可能、公共施設の補修は行政負担であれば問題ない</li> </ul>
6	本事業に適した事業手法(PFI手法、DBO手法、左記以外の手法)	<ul style="list-style-type: none"> <li>【PFI方式（BTO、RO）】：投資の早期回収が見込める</li> <li>【DBO方式】：施設整備のイニシャルを民間事業者で負担できる程の収益は見込めない</li> <li>【PFI+定期借地権方式】：50年程度の長期定借とすることで大規模な民間投資が見込める</li> <li>【コンセッション方式】：民間の権限強化による事業者のモチベーションの向上、民間投資の増加</li> <li>【BT+コンセッション混合型】：施設整備及び更新、維持管理・運営費の一部を行政負担、利用料金設定はSPCがコントロール</li> </ul>
7	利用料金の帰属について	<ul style="list-style-type: none"> <li>【ジョイントベンチャー型】：維持管理・運営に限定しても独立採算の確保は難しい、民間事業の収支は維持管理・運営と切り離したスキームが望ましい</li> <li>【独立採算型】：自由度が高い</li> </ul>

8	その他事業の実施条件について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 港湾環境整備計画に関しては、事業者決定後の公衆縦覧に伴う計画変更要請等へのリスク対応が必要</li> <li>・ 受託事業者への退去命令権等の権限付与</li> </ul>
上記の事業をより活かすための関連する事業		
9	宜野湾港の効率的な維持管理、運営方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務受託した民間事業者に強制退去命令等の権限がどこまで委譲されるかが重要である</li> <li>・ 複数事業を一体的に管理運営することで人件費等のコスト削減が可能</li> <li>・ 利用料金未払艇の改善による収入確保</li> <li>・ 保険適用による台風等のリスクの対応</li> </ul>
10	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）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ リゾート形成に資する観光拠点としてのレストラン、カフェ等整備</li> <li>・ 海外富裕層をターゲットとした大規模施設や大型コンドミニアム、分譲マンション、ホテル等の整備</li> <li>・ 既存の駐車場の移転や立体化による敷地の増設により、付加価値の高い宿泊施設等立地</li> <li>・ 修理施設の整備（屋根付きで4、5艇同時利用できるスペース）</li> </ul>
11	公募への参加意思	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 【参加意思あり】：3事業者</li> <li>・ 【参加検討中】：5事業者</li> </ul>
12	自主事業の実施の意向、実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンベンションセンターとの連携等年間を通じたイベント</li> <li>・ 背後の都市的機能との近接性を活かし、近隣ホテルや商業施設との連携、旅行業者とのタイアップ</li> <li>・ 小船だまりのマリンアクティビティとして釣り（遊漁船）</li> <li>・ 小船だまりで乗客20名程度のクルージング船（50ft、60ft）のサービス</li> <li>・ スーパーヨット係留による施設の格上げ</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・</li> </ul>
14	事業の実施・運営を効率化するための制度緩和、公募要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公募は一つでも、事業（契約形態）としては分離する方法は考えられる</li> <li>・ 事業実施2年前には公募してほしい。募集要項、要求水準書、実施方針のうち実施方針は早めに示してほしい</li> <li>・ 参加要件を絞り込むと応募者が減るため、必須条件とするのではなく加点で評価する条件とするのがよい</li> <li>・ 代表企業の条件としてマリーナ事業運営経験を入れてほしい</li> </ul>
15	沖縄県、宜野湾市に対する協力等の要望、考慮すべき事業リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 係留料金の見直し</li> <li>・ 小船だまりの既存放置艇等の撤去</li> <li>・ 建設費含む物価高騰、台風災害等による施設損傷、既得権者の調整、感染症等拡大による収入低減等、想定しきれないリスクの対応条件の整理</li> </ul>

16	その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・都市型マリーナとしての潜在的価値が、道路を挟んで都市側との物理的・心理的な分断で損なわれることを懸念</li><li>・県内は係留場所が不足しており、海の観光産業においてマリーナの活性化が重要</li><li>・中長期的には沖縄コンベンションセンター等周辺施設との連携が望ましく、行政側で検討し、一つのエリアとして活用する方針を示すべき</li></ul>
----	-----	---

## 7 今後の進め方について

民間事業者からいただいたご提案・ご意見を参考に、より良い再整備、維持管理、運営手法が実施できる事業手法について、検討を進めてまいります。

## 用語集

主な PFI 手法の概要		
1	BTO 方式 Build-Transfer-Operate	・ 民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式。
2	BOT 方式 Build-Operate-Transfer	・ 民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式。
3	B00 方式 Build-Own-Operate	・ 民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了時点で施設等を解体・撤去するなど公共側への施設の所有権移転がない方式。
4	BT 方式 Build-Transfer	・ 民間事業者が公共施設等を設計・建設し、公共側に施設の所有権を移転する方式。
5	RO 方式 Rehabilitate-Operate	・ 既存の公共施設等の所有権を公共側が有したまま、民間事業者が施設を改修し、改修後に維持管理・運営等を行う方式。
6	公共施設等運営事業 (コンセッション)	・ 利用料金を收受する公共施設等について、公共側が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理、運営等を行う方式。
PFI 手法以外の手法の概要		
1	DB 方式 Design-Build	・ 設計施工一括発注方式。
2	DBO 方式 Design-Build-Operate	・ 民間事業者に公共施設等の設計・建設の一括発注と、維持管理・運営等の一括発注を包括して発注する方式。
3	リース方式	・ リース契約に基づく事業スキームで、民間事業者は、新規に施設の設計・建設を行い、地方公共団体等への所有権の移転を行わず施設の維持管理を行い、地方公共団体等は、当該施設を民間事業者からリースし、公共サービスの提供等を行う方式。
4	包括的民間委託	・ 公共施設等の維持管理・運営段階における複数業務・複数年度の性能発注による業務委託。
利用料金の帰属		
1	ジョイントベンチャー型	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価として支払う。

