

中城湾港（西原与那原地区）及び宜野湾港官民連携事業に関する

サウンディング型市場調査実施要領

令和 7 年 9 月

沖縄県 土木建築部 港湾課

— 目 次 —

1. 調査の目的.....	1
2. 中城湾港（西原与那原地区）及び宜野湾港の現状.....	2
2.1. 対象施設.....	2
2.2. 立地地域の特色.....	6
2.2.1. 中城湾港（西原与那原地区）.....	6
2.2.2. 宜野湾港.....	7
2.3. 対象施設の概要.....	8
2.3.1. 中城湾港（西原与那原地区）.....	8
2.3.2. 宜野湾港.....	9
2.4. 維持管理・運営状況.....	10
2.4.1. 中城湾港（西原与那原地区）.....	10
2.4.2. 宜野湾港.....	17
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）.....	21
3.1. 基本方針（案）.....	21
3.2. 整備・活用の内容（案）.....	22
3.2.1. 想定事業.....	22
3.2.2. 各事業の内容.....	22
4. 宜野湾港（マリーナ・緑地・小船だまり）の整備・活用の内容（構想案）.....	26
4.1. 基本方針（案）.....	26
4.2. 整備・活用の内容（案）.....	27
4.2.1. 想定事業.....	27
4.2.2. 各事業の内容.....	28
4.3. 維持管理・運営内容.....	33
5. 整備・維持管理・運営の事業手法.....	34
5.1. 事業期間.....	34

5.2. 事業手法.....	34
5.3. 利用料金の帰属.....	36
5.4. その他の条件	36
6. サウンディングのスケジュール	37
7. サウンディングの内容	37
7.1. サウンディングの対象者	37
7.2. サウンディングの項目	37
7.3. サウンディングの手続き	37
7.3.1. サウンディングの参加申し込み	37
7.3.2. サウンディングの日時及び場所の連絡	38
7.3.3. ヒアリング調査票の提出	38
7.3.4. サウンディングの実施.....	38
7.3.5. サウンディング結果の公表	38
8. 留意事項	39
8.1. 参加事業者の取り扱い.....	39
8.2. 費用負担.....	39
8.3. 追加対話への協力	39
9. 別紙・参考資料	39
10. 問い合わせ先	39
11.別添資料.....	40
11.1.1. 【別添 1】与那原マリーナ 使用料金表（令和 7 年 9 月末時点）	3940
11.1.2. 【別添 2】宜野湾港マリーナ 使用料金表（令和 7 年 9 月末時点）	41
11.1.3. 【別添 3】与那原船だまり 利用料金表（令和 7 年 9 月末時点）	42

1. 調査の目的

県は、中城湾港（西原与那原地区）及び宜野湾港において、マリーナ・船だまり・緑地を対象として、官民連携により効率的・効果的な公共サービスの提供を行うとともに、事業コストを削減することを目指し、今後の整備・維持管理・運営（PPP/PFIを含む）に向けた検討が進められています。

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、西原町及び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ー豊かなまちづくりを推進してきています。「新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」において、スーパーヨットの受入拠点や大型 MICE 施設と連動したウォーターフロント空間を形成するとともに、海洋性レクリエーション需要への対応や水際空間の有効利用等を図ることとなっています。

宜野湾港は、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きました。「新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」において、中部圏域の西海岸地域では、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となっています。

こうした状況を踏まえ、本県では、中城湾港（西原与那原地区）及び宜野湾港のマリーナ、船だまり、港湾緑地の整備・維持管理・運営を対象に、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、中城湾港及び宜野湾港の整備・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。

また、中城湾港（西原与那原地区）、宜野湾港を 1 つの事業として公募することも考えており、2 港を 1 つとした事業の可能性調査も行いたいと考えています。

（※ 2 港を 1 つの事業で公募した場合、令和 9 年度に契約し、中城湾港（西原与那原地区）は、令和 11 年 4 月に事業導入、宜野湾港は、令和 10 年 4 月に事業導入することを想定しています。）

2. 中城湾港（西原与那原地区）及び宜野湾港の現状

2.1. 対象施設

本調査は、図 2-1 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、西原マリニパーク、マリントウン東浜公園及びあがりティーダ公園（以下「中城湾港（西原与那原地区）対象施設」という）及び、図 2-4 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。

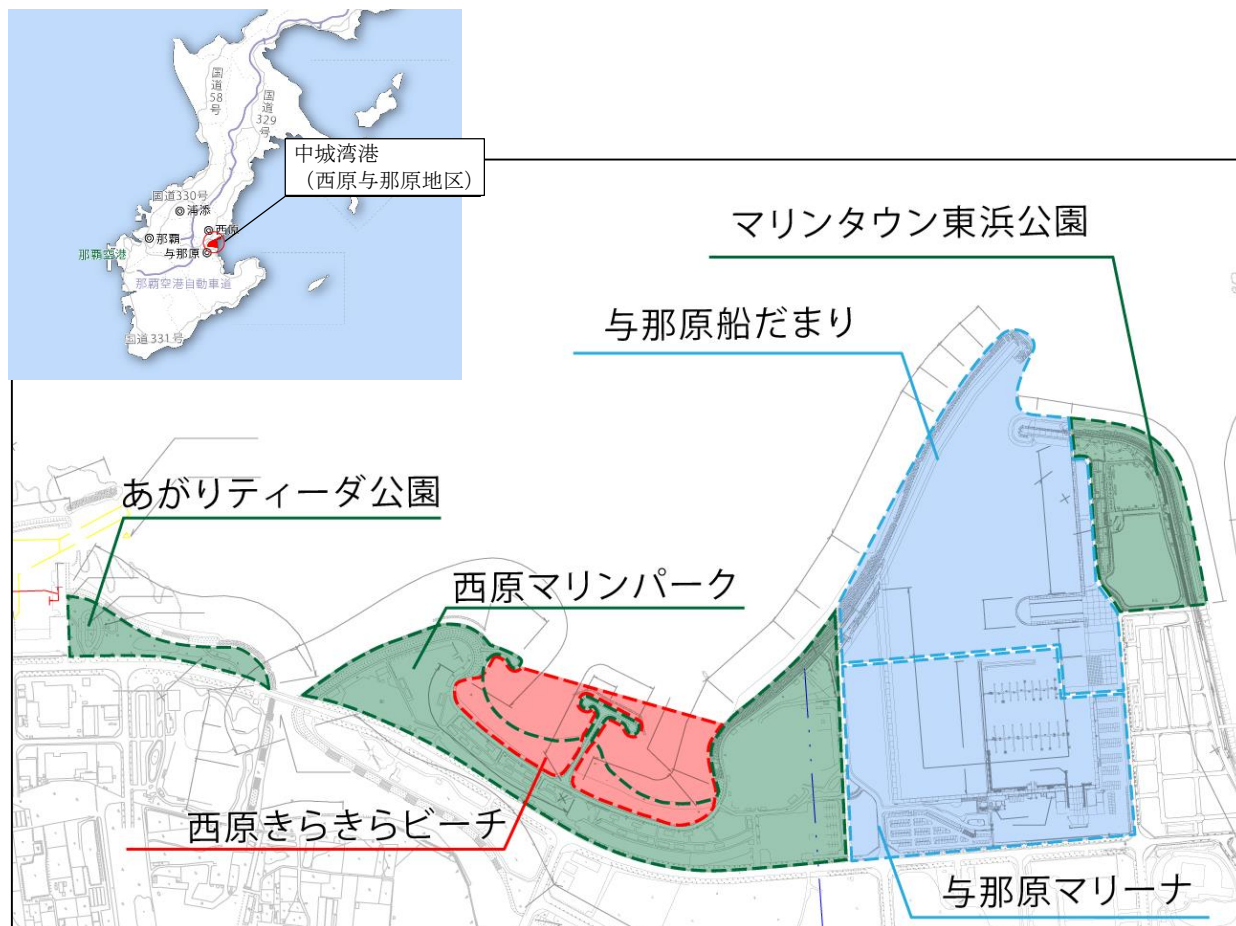


図 2-1 中城湾港（西原与那原地区）対象施設



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

図 2-2 与那原マリーナ



きらきらビーチ（人工ビーチ）



大型 BBQ 棟



南駐車場

図 2-3 西原・与那原マリンパーク

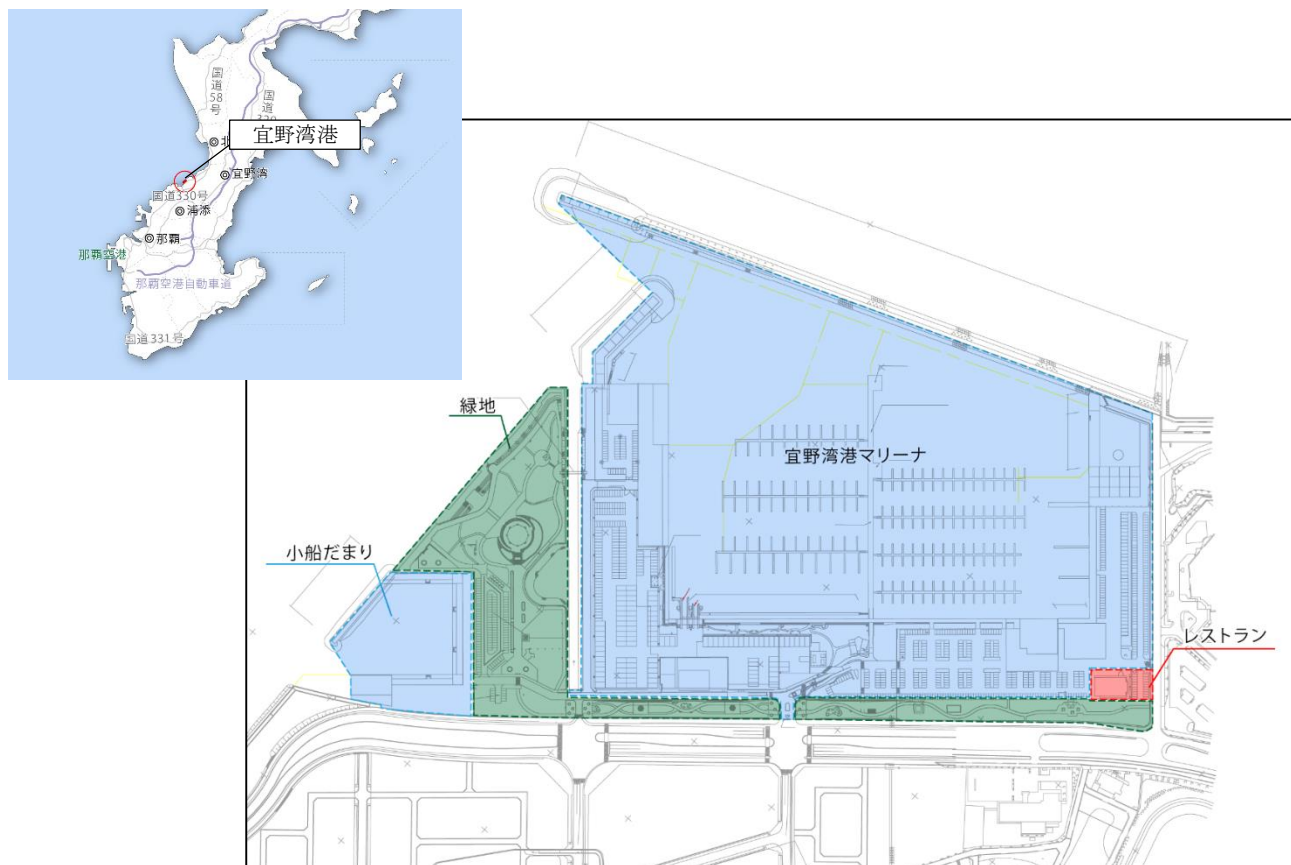


図 2-4 宜野湾港対象施設



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）

図 2-5 宜野湾港マリーナ



緑地の駐車場



緑地の東屋とトイレ

図 2-6 緑地



小船だまりの水面係留



水面西側の陸上保管

図 2-7 小船だまり

2.2. 立地地域の特色

2.2.1. 中城湾港（西原与那原地区）

(1) 立地特性

中城湾港（西原与那原地区）は、沖縄本島中南部に位置する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。

西原与那原地区では、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「中城湾港マリンタウンプロジェクト（西原与那原地区）」が進められてきました。マリンタウンプロジェクトの一環として、約142haの埋立地に、本調査の対象施設である与那原マリーナ及び西原マリンパーク等の施設の整備が行われています。

西原与那原地区周辺では、マリンタウンMICEエリアの形成に向けた調査検討が実施されています。また、西原与那原地区周辺と那覇空港を直結する国道329号与那原・南風原バイパスの開通等により、都市部とのアクセスが向上する見通しであり、今後、インバウンドの増加や産業雇用創出が期待されるエリアとなっています。



図 2-8 マリンタウン地区までのアクセス

(2) 地域の将来像

中城湾港（西原与那原地区）が立地する東海岸地域について、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、「スーパーヨットの受入環境整備、大型MICE施設等と調和したマリーナ整備に取り組むとともに、東部海浜開発事業の推進等により、多彩で高付加価値の国際観光・交流拠点の形成やブランド価値を生む浸水空間の提供を図る。」とされています。

※スーパーヨットは、大型プレジャーボートのことである。

2.2.2. 宜野湾港

(1) 立地特性

宜野湾港は、沖縄本島南西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。また、沖縄西海岸道路の開通により、那覇空港とのアクセスが向上しました。

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やぎのわん海浜公園などが立地しています。

近年周辺にはリゾートホテル、商業施設等が整備され、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。

また、国道 58 号宜野湾道路においては、北谷町から宜野湾市の交通混雑の緩和、交通事故減少に伴う安全性の確保を図るとともに、中南部西海岸の連結による那覇港・那覇空港とのアクセス強化や物流の効率化、観光産業を支援することを目的として、調査設計が進められています。



図 2-9 宜野湾港マリーナの位置

(2) 地域の将来像

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

2.3.1. 中城湾港（西原与那原地区）

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。

西原マリンパーク、マリントウン東浜公園、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 2-1 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 ・西原マリンパーク ・あがりティーダ公園	準工業地域
	・マリントウン東浜公園	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	約 28.4ha（与那原マリーナ 7.1ha、与那原船だまり 3.4ha、西原マリンパーク 12.3ha、マリントウン東浜公園 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	○与那原マリーナエリア	
	【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・与那原マリンパークエリア	
	【西原マリンパーク】 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	
	【マリントウン東浜公園】 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	

2.3.2. 宜野湾港

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、令和 6 年現在、能力の約 90%に当たる約 564 隻の船舶が保管されています。

表 2-2 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（浮桟橋、物揚場）、陸置施設、泊地、スロープ（ディンギーヨット用、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 2-3 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）10 月	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. 中城湾港（西原与那原地区）

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を「西原・与那原マリンパーク」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。

(1) 与那原マリーナ

a) 指定管理概要

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。

表 2-4 与那原マリーナの指定管理の概要（1/2）

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	平成 6 年 4 月 ～ 令和 11 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	・海上係留（浮桟橋、物揚場） ・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 ・桟橋給電設備 ・桟橋給水設備 ・ボートヤード設備（給電、給水、照明、屋外放送） ・受水槽 ・揚降機（5 t 電動ウィンチ） ・クレーン（20 t 対応）：1 基 ・クレーン（60 t 対応）：1 基 ・牽引車（ホイールローダ式、フォークリフト式） ・船具倉庫（大型、小型） ・ゲート入退場管理装置 ・出入港管理装置 ・臨港道路 ・緑地（交流広場、道路沿緑地） ・駐車場施設 ・駐車場自動支払装置 ・船用台車（クルーザーボート用：20ft、30ft、45ft、60ft、60t ボート用）	・船揚場：延長 50m、水深・3m ・物揚場：延長 470m、水深・3m ・ふ頭用地：3.4ha
営業時間	・ 4/1～10/31：8:00～18:30 ・ 11/1～3/31：9:00～17:00 ※毎週火曜日定休日	

表 2-5 与那原マリーナの指定管理の概要 (2/2)

施設概要			
名称	与那原マリーナ（使用料）		与那原船だまり（利用料）
使用料金・利用料金	海上管理料	港湾管理条例によって使用料が定められている。 令和 7 年 9 月末時点の使用料金は、【別添 1】の表を参照。	沖縄県港湾管理条例第 27 条第 3 項の規定により、指定管理者が利用料金を設定 ※料金を定めようとするときは、あらかじめ知事の承認を受けなければならない。 令和 7 年 9 月末時点の利用料金は、【別添 3】の表を参照。
	陸上管理料		
	ビジター料金		
	揚降機使用料		
	艇庫使用料		
	会議室使用料		
	船具ロッカー使用料		
	更衣ロッカー、シャワー使用料		
	給水施設使用料		
	給電施設使用料		
普通自動車 一般			
業務内容 （指定管理業務）	・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		

b) 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、令和 7 年 3 月現在、海上係留は 100%、陸上保管は 77%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 2-6 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 (R7 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	46	83 (77%)
	中型	長さ 30－45ft 以下	6		6	
	大型	長さ 46ft 以上	19		19	
	ディンギー	－	30		12	
	水上オートバイ	－	25		0	
合計			196		151 (77%)	

※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。

c) 事業収支（過去 3 か年）

過去 3 か年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 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
使用料収入 (県へ帰属)	海上係留・陸置場	76,905,785	76,430,101	71,663,047
	クレーン	1,509,660	1,535,510	1,551,300
	貸出用台船	1,349,670	1,543,430	1,394,330
	船台置場	1,752,210	1,834,200	1,484,930
	船具倉庫	1,232,310	883,260	1,038,840
	水上オートバイ	18,392	28,072	0
	ディンギー型ヨット	781,418	708,179	351,560
	シャワー	101,900	117,000	228,800
	駐車場	3,567,300	3,811,200	3,636,900
	会議室	104,040	87,720	138,720
計		87,322,685	86,978,672	81,488,427
指定管理料（県）(A)		44,305,000	44,305,000	48,800,000
修繕費用・利子等（県）(B)		70	0	6,533,676
利用料金収入（指定管理者）(C)		-	2,990,300	3,334,000
自主事業収入 (D)	ガソリン等販売	26,802,282	29,409,467	39,843,343
	自動機販売	318,185	302,608	258,795
	利用者利便提供事業（ビジター係留、上下架支援等）	11,229,194	11,035,842	55,234,140
	計	38,349,661	40,747,917	95,338,278
合計（E=A～D）		82,654,731	85,052,917	154,003,954

※.使用料は、令和 7 年 8 月末時点の設定であり、料金改定の手続き中である。

② 支出（指定管理業務）

（単位：円）

支出項目	令和4年度	令和5年度	令和6年度
人件費（給与、手当、法定福利費等）	23,686,081	22,294,424	29,357,098
賃金	0	0	0
旅費	0	415,795	396,026
需用費 （消耗品費、燃料費、印刷製本費、光熱水費、雑費）	7,816,805	6,157,113	10,354,000
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）	1,411,941	1,946,585	2,345,000
委託料 （警備費、検査費）	10,417,188	12,840,748	12,051,885
使用料及び賃借料	874,296	1,599,965	154,000
備品購入費	-28,822	39,630	793,000
修繕費	691,355	2,667,278	2,166,709
その他（租税公課等）	10,010	20,418	7,950
合計（F）	44,878,854	47,981,956	57,625,668

③ 支出（自主事業）

（単位：円）

支出項目	令和4年度	令和5年度	令和6年度
仕入高	23,861,060	22,745,862	69,311,851
人件費（給与、手当、法定福利費等）	112,560	2,619,915	0
賃金	0	0	57,200
旅費	0	150	34,580
需用費	185,075	42,576	361,000
役務費	250,466	1,035,447	1,089,892
委託料	0	50,600	0
使用料及び賃借料	2,692	21,852	238,370
備品購入費	167,720	251,580	658,607
修繕費	7,136	84,849	6,533,676
その他（租税公課等）	2,048	83,040	0
合計（G）	24,588,757	26,935,871	78,285,176

④ 収支

（単位：円）

収支	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入合計（E）	82,654,731	85,052,917	154,003,954
支出合計（H=F+G）	69,467,611	74,917,827	135,910,844
収支（E-H）	13,187,120	10,135,090	18,093,110

(2) 西原・与那原マリパーク

a) 指定管理概要

「西原・与那原マリパーク」の指定管理の概要は下表に示すとおりです。

表 2-7 西原・与那原マリ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6年4月～令和11年3月		
施設概要			
施設名称	西原マリパーク	マリントウン東浜公園	あがりティーダ公園
施設面積	12.3ha	3.8ha	1.8ha
管理対象施設	・人工ビーチ：550m ・多目的広場：2.2ha ・ピクニック広場：1.8ha ・軽スポーツ広場：1.0ha ・サービス棟（更衣室、シャワールーム、トイレを含む。） ・休憩舎：特大1棟、大型21棟、中型6棟、小型1棟 ・トイレ：5棟 ・照明設備（ナイター照明：10基、駐車場灯：26本、園路灯：21本） ・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）	・パークゴルフ場：1.5ha、18ホール ・多目的広場：0.5ha ・管理棟：1棟（トイレ、棚、休憩テーブル、事務室、放送設備） ・休憩舎：東屋6棟、ベンチ4基 ・照明設備（ナイター照明：4基、園路灯：27本） ・電気設備（屋外スピーカー6基、電源設備2箇所<東屋内>） ・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） ・倉庫棟（地下タンク）	・芝生広場 ・ピクニック広場 ・トイレ：1棟 ・照明設備：園路灯7本 ・駐車場62台（普通車60台、身障者用2台）
業務内容 （指定管理業務）	・施設の利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に関する業務 ・西原・与那原マリパークの管理運営に関して、知事が必要と認める業務		
ネーミングライツ			
施設名称	クリード西原マリパーク	—	—
ネーミングライツ料	年間1,320千円（税別）	—	—
契約期間	指定期間と同様	—	—

b) 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 2-8 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

c) 事業収支（過去3か年）

過去3か年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4年度	令和5年度	令和6年度
利用料収入 (A)	多目的広場	3,251,927	3,563,500	2,619,000
	軽スポーツ場	206,000	238,000	220,000
	パークゴルフ場	7,703,636	7,244,860	5,553,227
	シャワー	2,080,137	3,196,137	3,684,364
	照明施設	750,000	830,000	350,000
	駐車場	0	0	0
	その他（コインロッカー等）	469,909	207,436	89,614
	消費税	1,446,161	1,527,993	1,251,621
計		15,907,770	16,807,926	13,767,826
県からの収入 (B)	指定管理料（県）	0	0	0
	修繕費用等（県）	6,542,905	3,300,110	6,299,700
	計	6,542,905	3,330,110	6,299,700
自主事業収入 (C)	マリンスポーツ・レンタル	7,625,610	10,936,134	12,675,727
	BBQ	38,684,038	80,375,233	90,367,831
	その他（パーラー、自販機等）	12,203,111	14,882,504	14,942,127
	消費税	5,851,276	10,472,952	11,684,656
	計	64,364,035	116,666,823	129,670,341
合計 (D=A～C)		86,814,710	136,774,859	149,737,867

② 支出（指定管理業務）

（単位：円）

支出項目	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
人件費（給与、手当、法定福利費等）	24,774,167	28,928,849	30,273,501
賃金	12,859,692	14,504,376	14,134,822
旅費	1,120,701	1,145,306	1,097,249
需用費 （消耗品費、燃料費、印刷製本費、光熱水費、雑費）	12,556,963	12,336,763	12,912,097
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）	1,073,876	1,065,939	1,205,260
委託料 （ビーチ監視業務）	9,179,999	9,909,999	10,559,998
使用料及び賃借料	1,055,850	1,310,530	966,400
備品購入費	0	0	0
修繕費	3,724,724	3,633,167	4,800,998
その他（租税公課等）	18,400	63,479	97,582
消費税	2,871,211	7,289,841	4,580,386
合計（E）	69,235,583	80,188,249	80,628,293

③ 支出（自主事業）

（単位：円）

支出項目	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
人件費（給与、手当、法定福利費等）	3,987,000	11,999,000	11,958,000
賃金	0	0	0
旅費	0	0	0
需用費	24,821,752	47,103,388	54,134,609
役務費	1,494,577	1,696,448	509,393
委託料	5,193,366	7,047,273	7,925,863
使用料及び賃借料	733,133	836,873	632,280
備品購入費	0	0	0
修繕費	0	42,000	125,660
その他（租税公課等）	20,000	30,000	37,000
消費税	3,224,283	5,986,643	6,332,781
合計（F）	39,474,111	74,741,625	81,655,586

④ 収支

（単位：円）

収支	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
収入合計（D）	86,814,710	136,774,859	149,737,867
支出合計（G=E+F）	108,709,694	154,929,874	162,283,879
収支（D-G）	-21,894,984	-18,155,015	-12,546,012

※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 年度以降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ている。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ある。

2.4.2. 宜野湾港

(1) 指定管理概要

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民間事業者（指定管理者）が宜野湾港マリーナ及び緑地と合わせて管理、運営をしていただくことを想定しています。

表 2-9 宜野湾港マリーナ及び緑地の指定管理の概要（1/2）

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	令和 5 年 4 月 ～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、ディンギーヤード：55 艇） 合計：634 艇
対象施設	・海上係留施設（浮桟橋、物揚場） ・陸置施設 ・泊地 ・スロープ（ディンギーヨット用、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（浮桟橋パワーポスト）） ・給水施設（45 基（浮桟橋パワーポスト）） ・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））
営業時間	【マリーナ管理事務所】 ・4/1～10/31：8:00～18:30 ・11/1～3/31：9:00～17:00 ※毎週火曜日定休日

表 2-10 宜野湾港マリーナ及び緑地の指定管理の概要（2/2）

使用料金	海上管理料	港湾管理条例によって使用料が定められている。 令和 7 年 9 月末時点の使用料金は、 【別添 2】の表を参照。
	陸上管理料	
	ビジター料金	
	揚降機使用料	
	艇庫使用料	
	会議室使用料	
	船具ロッカー使用料	
	更衣ロッカー、シャワー使用料	
	給水施設使用料	
	給電施設使用料	
	普通自動車 一般	
業務内容 （指定管理業務）	・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）	・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）	

※.使用料は、令和 7 年 8 月末時点の設定であり、料金改定の手続き中である。

(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、海上係留は収容能力 343 隻、陸上保管は収容能力 292 隻、合計 635 隻が収容可能な沖縄県最大のマリーナであり、令和 7 年 3 月現在、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、令和 5 年現在 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 2-11 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 (R7 年 3 月末現在)	
水面係留	大型	長さ 21m・幅 5m まで	21	343	21	324 (93%)
	中型	長さ 15m・幅 4m まで	109		104	
	小型	長さ 10m・幅 3m まで	213		199	
陸上保管	大型	長さ 10m・幅 3.5m まで	109	292	95	252 (86%)
	小型	長さ 7m・幅 2m まで	81		66	
	特殊小型	—	47		47	
	ディンギー	—	55		44	
合計			635		576 (91%)	

(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		R4 年度	R5 年度	R6 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、会議室等）		198,623,431	151,042,686	183,500,138
指定管理料（県）(A)		67,221,000	67,980,000	67,980,000
修繕費用等（県）(B)		8,514,000	6,576,240	11,539,880
自主事業収入 (C)	燃料販売事業	51,217,976	60,355,31	56,265,731
	自動機販売等	4,068,981	30,937,548	44,010,811
	その他	3,637,980	2,373,860	12,826,019
	計	58,924,937	93,666,639	113,102,561
合計 (D=A～C)		134,659,937	168,222,879	192,622,441

② 支出（指定管理業務）

（単位：円）

支出項目	R4 年度	R5 年度	R6 年度
人件費（給与、手当、法定福利費等）	38,984,817	41,505,518	37,273,000
賃金	1,004,400	0	0
旅費	2,450	617,926	80,000
需用費 （消耗品費、燃料費、印刷製本費、光熱水費、雑費）	16,985,128	17,919,724	23,973,000
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）	5,035,957	8,371,938	1,424,000
委託料 （警備費、検査費）	16,677,228	13,448,154	14,322,000
使用料及び賃借料	1,138,801	2,361,970	740,000
備品購入費	0	0	0
修繕費	9,583,508	5,369,276	0
その他（租税公課等）	30,727	127,024	741,000
合計（E）	89,443,016	89,721,530	78,553,000

③ 支出（自主事業）

（単位：円）

支出項目	R4 年度	R5 年度	R6 年度
仕入高	48,250,940	56,139,252	60,289,000
人件費（給与、手当、法定福利費等）	232,280	4,076,542	13,139,000
賃金	0	0	0
旅費	309,860	583,984	281,000
需用費	1,973,967	673,496	2,266,000
役務費	1,316,183	2,646,100	2,591,000
委託料	371,800	0	3,081,000
使用料及び賃借料	2,676,248	1,529,550	4,492,000
備品購入費	0	3,453,097	0
修繕費	891,260	3,826,890	10,047,000
その他（租税公課等）	278,466	746,503	49,000
合計（F）	56,301,004	73,675,414	96,235,000

④ 収支

（単位：円）

収支	R4 年度	R5 年度	R6 年度
収入合計（D）	134,659,937	168,222,879	192,622,441
支出合計（G=E+F）	145,744,020	163,396,944	174,788,000
収支（D-G）	-11,084,083	4,825,935	17,834,441

※令和 2 年度以降、緊急事態宣言に伴う施設（ビクターバース、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 4 年度は収支がマイナスになっている。

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) 事業方針

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）対象施設の整備・活用の事業方針（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 を含む事業手法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）

3.2.1. 想定事業

上記の方針に対して、現時点では、以下に挙げる内容による中城湾港（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、各事業は本調査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。本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。

本構想案を参考に、本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（海上係留施設の整備）

○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

○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）

3.2.2. 各事業の内容

(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、既存の保管施設は海上係留のみ埋まっている状況です。現在、保管場所が空くのを待っている待機者が 87 名存在しています。（令和 7 年 3 月末現在）

このような状況を踏まえ、大型プレジャーボートの係留が可能となるように新たに 48 艇を確保する 2 基の栈橋の施設整備案を下図のとおり検討しています。

表 3-1 与那原マリーナ施設整備案

	F バース	G バース	H バース	計
中型船：12m（40ft）	13 艇	13 艇	-	26 艇
中型船：15m（50ft）	11 艇	5 艇	-	6 艇
大型船：20m（65ft）	-	6 艇	-	6 艇
カタマラン			6 艇	6 艇
合計	24 艇	24 艇	6 艇	54 艇

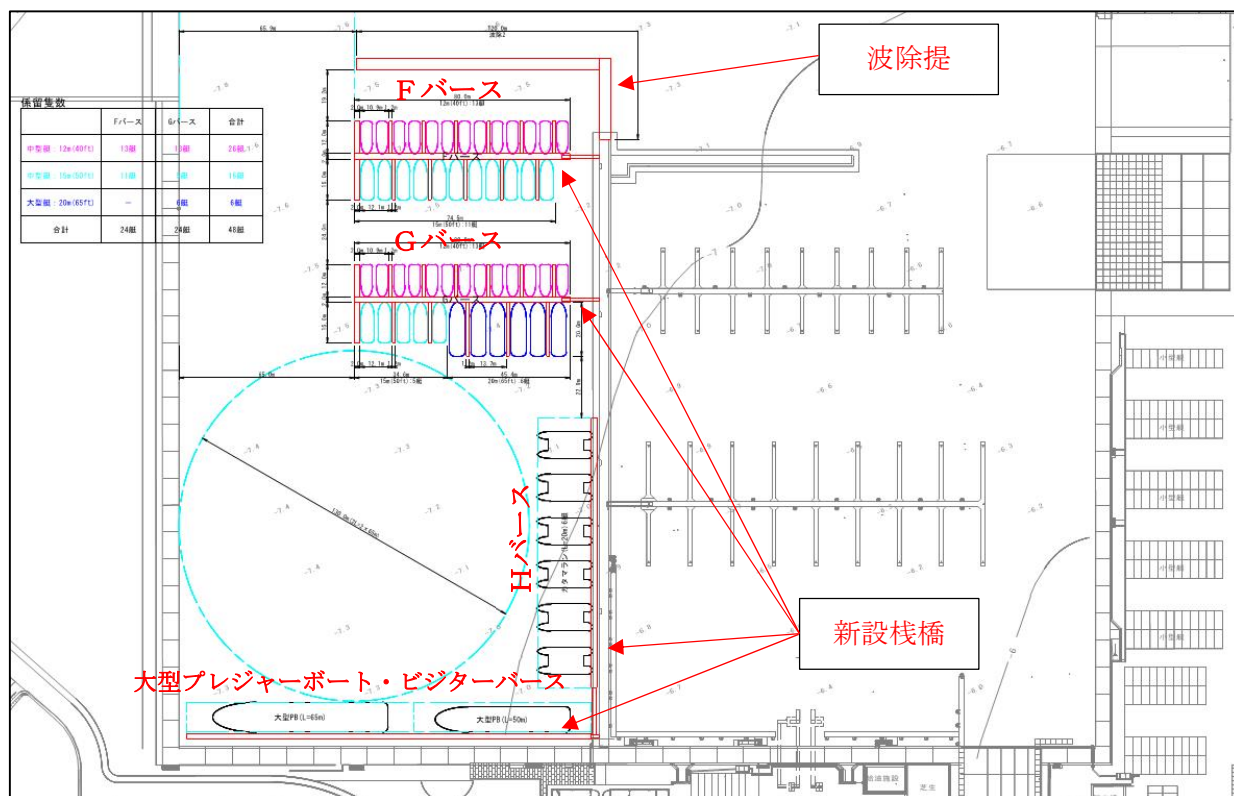


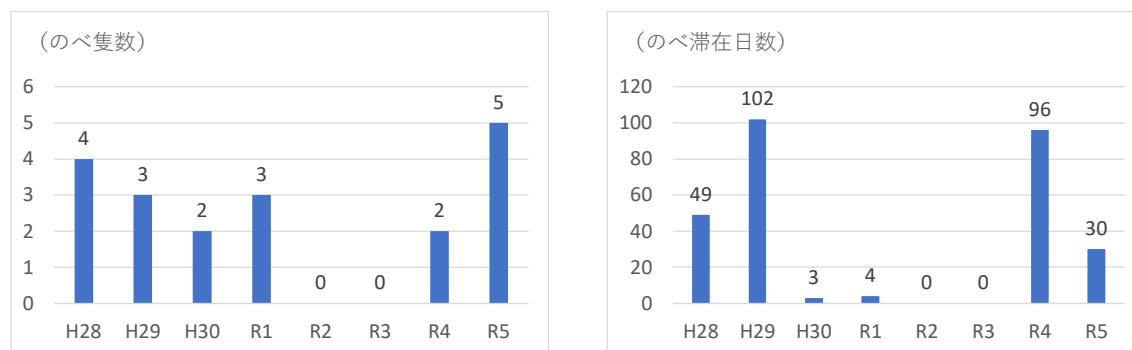
図 3-1 与那原マリーナ内の係留施設の施設整備案

※施設整備案の栈橋、波除堤は県にて概略設計中であり、検討中である。

(2) 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

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

クルーズ・大型プレジャーボート需要の増加を見据え、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 3-2 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



図 3-3 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・与那原マリンパークの空きスペース（港湾緑地範囲内）を活用した飲食・物販施設や、与那原マリーナや小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。本調査では、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伺いします。

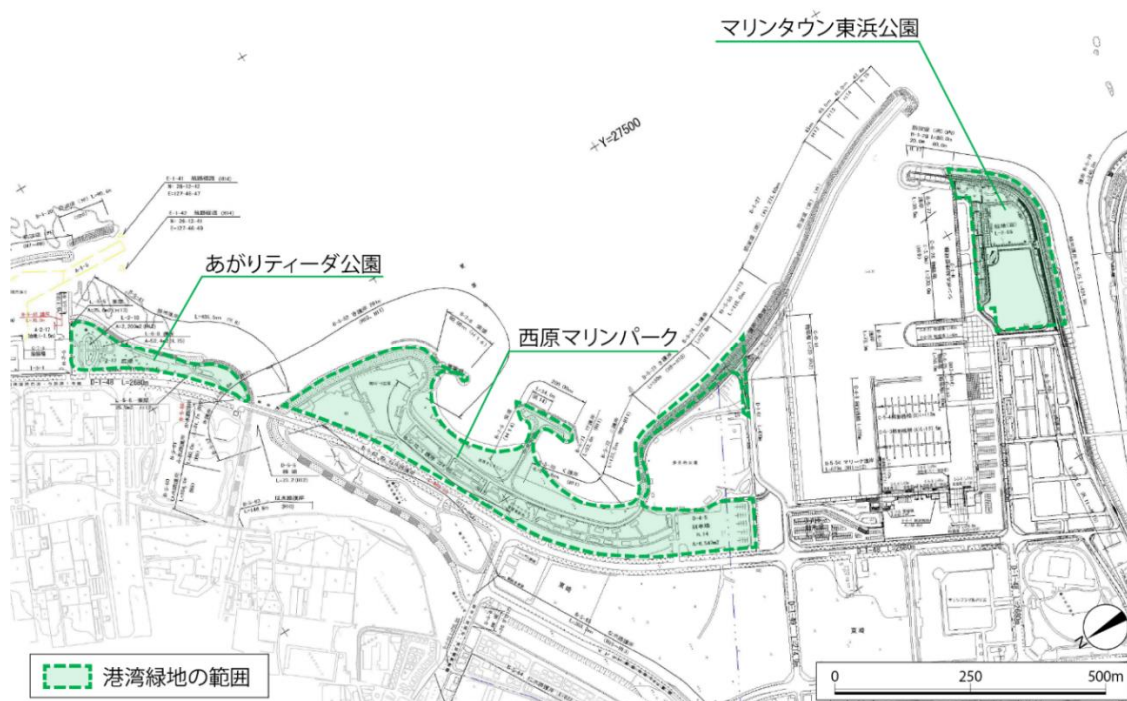


図 3-4 港湾緑地の範囲（港湾環境整備計画の対象範囲）

4. 宜野湾港（マリーナ・緑地・小船だまり）の整備・活用の内容（構想案）

4.1. 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) 事業方針

宜野湾港マリーナは、令和 7 年現在でも 635 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。

また、観光客等を対象としたマリナ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、マリナ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)マリナクティビティ事業者と一般オーナーのすみ分けとマリナ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。

4.2. 整備・活用の内容（案）

4.2.1. 想定事業

前述の方針に対して、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（栈橋及び小船だまりの整備）
- 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事業

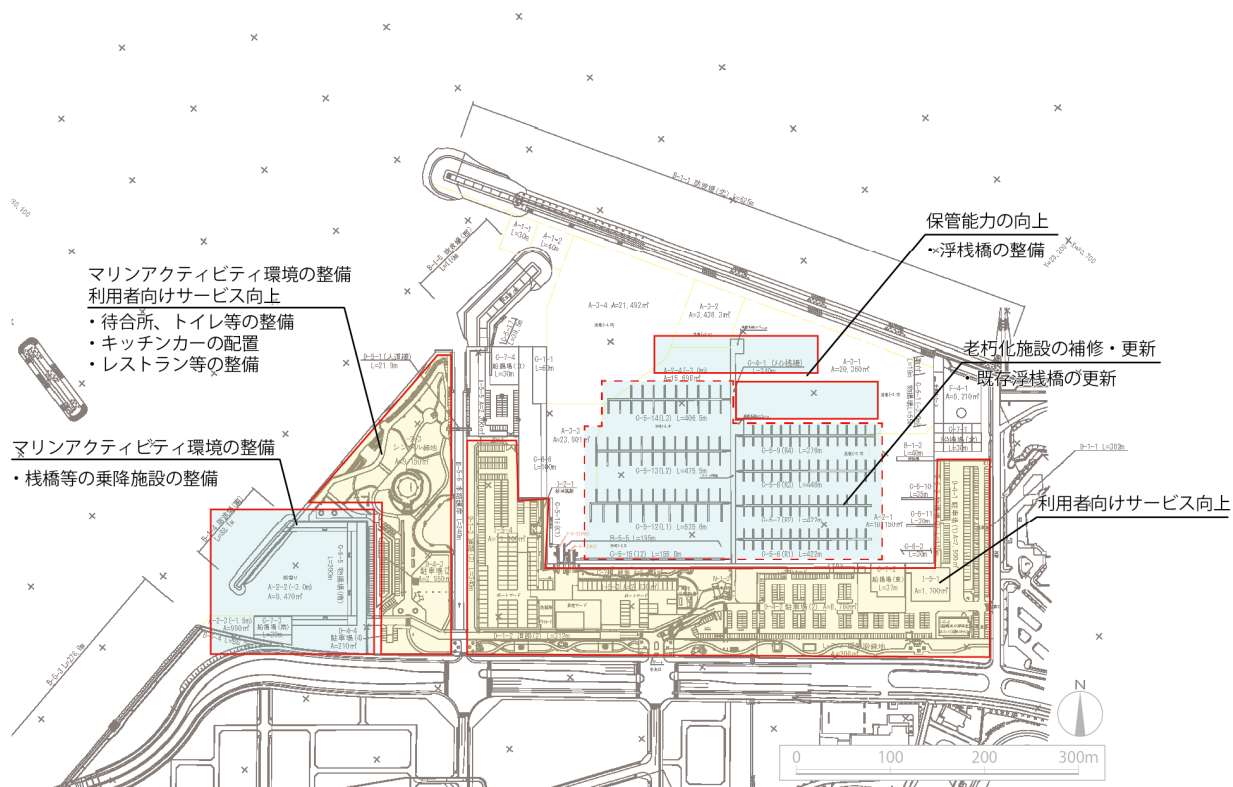


図 4-1 宜野湾港の事業展開場所の想定

4.2.2. 各事業の内容

(1) 保管能力の向上

船舶の保管能力の向上のため、栈橋及び小船だまりの整備を検討しています。

a) 栈橋の整備

保管需要に応じた 58 艇を確保する 2 基の栈橋の施設整備案を下図のとおり検討しています。

表 4-1 宜野湾港マリーナ施設整備案

	A バース	B バース	計
中型船：15m (50ft)	20 艇	-	20 艇
小型船：9m (30ft)	-	38 艇	38 艇
合計	20 艇	38 艇	58 艇

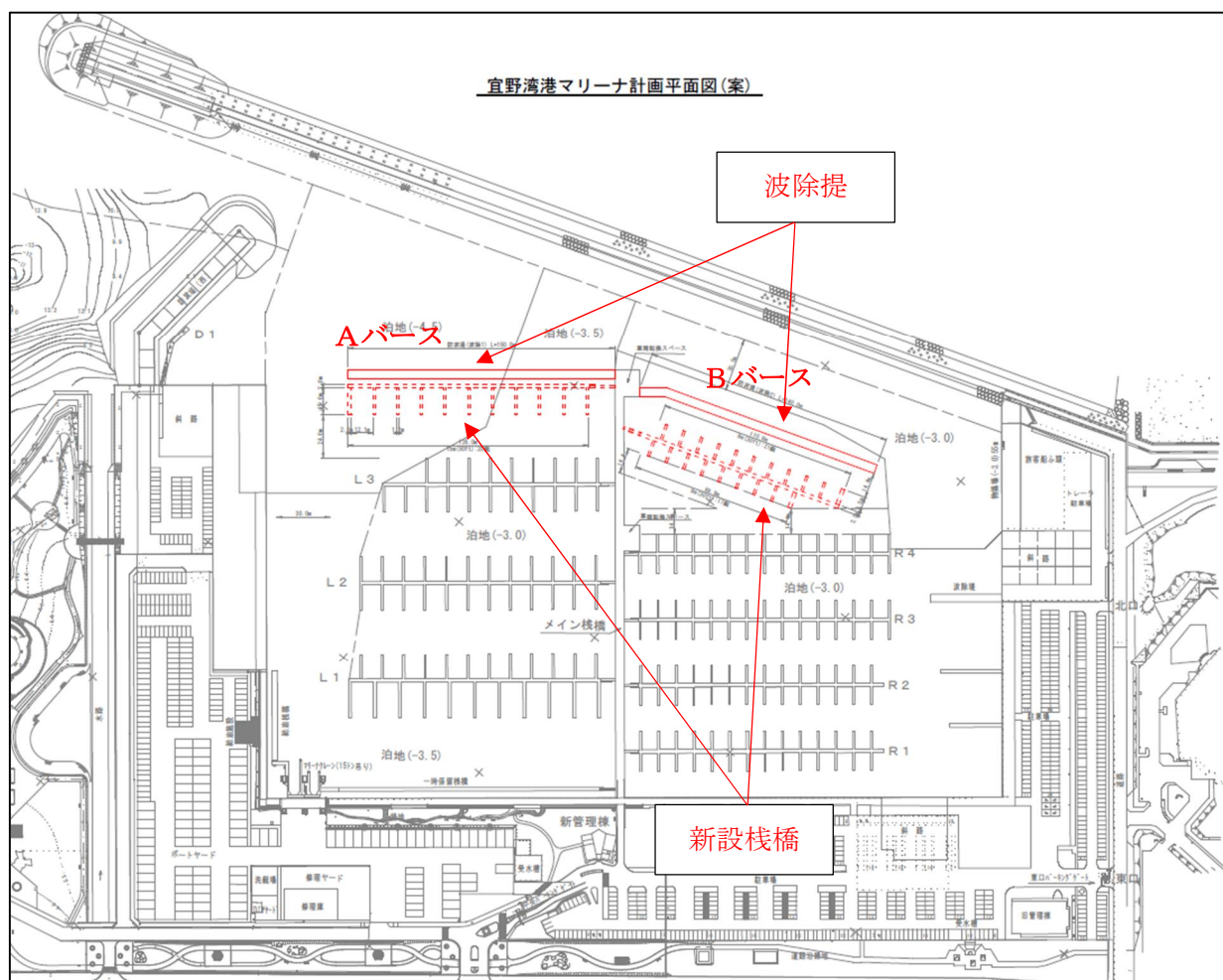


図 4-2 宜野湾港マリーナ内の係留施設の施設整備案

※施設整備案の栈橋、波除堤は県にて概略設計中であり、検討中である。

b) 小船だまりの整備

指定管理者提供のビジター桟橋の利用実績によると、ビジター桟橋の年間の船舶利用実績は228隻で、延べ8,953隻・日の利用があると記録されています。

現在、指定管理者が把握する今後利用の可能性があるマリンアクティビティ事業者は約100事業者あるとされています。そのため、事業者数と営業艇隻数が同数と仮定し、利用船舶の隻数や利用日数も同割合で変化するとした場合、年間の利用日数は3,927日となり、1日あたりの利用隻数は、平均10.8隻/日となります。また、このうち半数が同時に係留するものとする、5.4隻が同時に係留できる規模の桟橋を配置する案を検討します。

表 4-2 ビジター桟橋の利用想定

	船舶隻数	日数	1日あたりの 利用隻数 (A)	同時係留隻数 (A/2)
利用実績	228	8,953	—	—
利用想定 (推計)	100	3,927	10.8	5.4

船だまりの施設整備については、上記の考え方にに基づき桟橋の配置案を検討します。桟橋に船舶を横付けする場合は、船舶間の距離を2m程度離して係留するものとします。そのため、桟橋等の施設延長は、以下の式で算出されます。

$$\text{桟橋等の係留施設延長} = (L + 2\text{m}) \times (\text{同時係留隻数} - 1) + L$$

上記より、桟橋の必要規模（延長）は、以下のとおりとなります。

表 4-3 小船だまりの係留施設の施設整備案

対象船舶	隻数（バース数）	係留施設延長
10m級	6隻	70m

バース延長70mの配置案として、以下の2案を検討します。各案のメリット、デメリットは以下のとおりとなります。

表 4-4 小船だまりの係留施設の施設整備案

	メリット	デメリット
A案：延長70mの桟橋の片方側を利用	○施設延長が長いため、艇長の長い船舶の係留も可能 ○護岸に沿って設置するため安全性が高い	○施設延長が長いため整備費が高い
B案：延長40mの桟橋の両側を使用（余裕延長5m）	○施設延長が短いため整備費が安い	○護岸に垂直に設置するため海象の影響を受けやすい

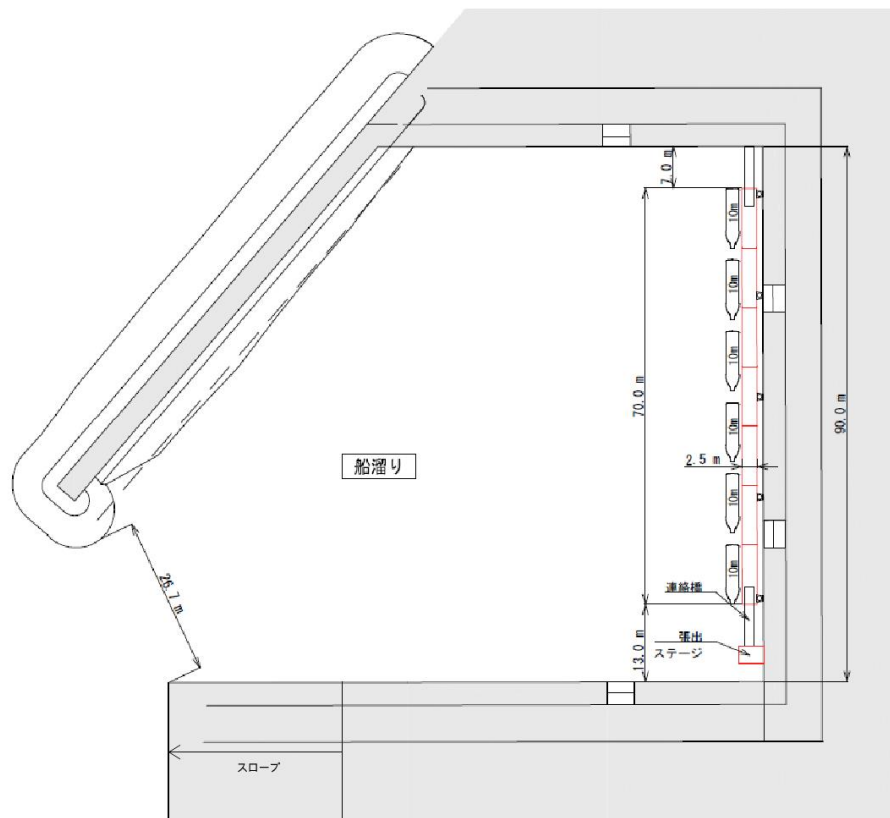


図 4-3 小船だまりの係留施設の施設整備案（A 案）

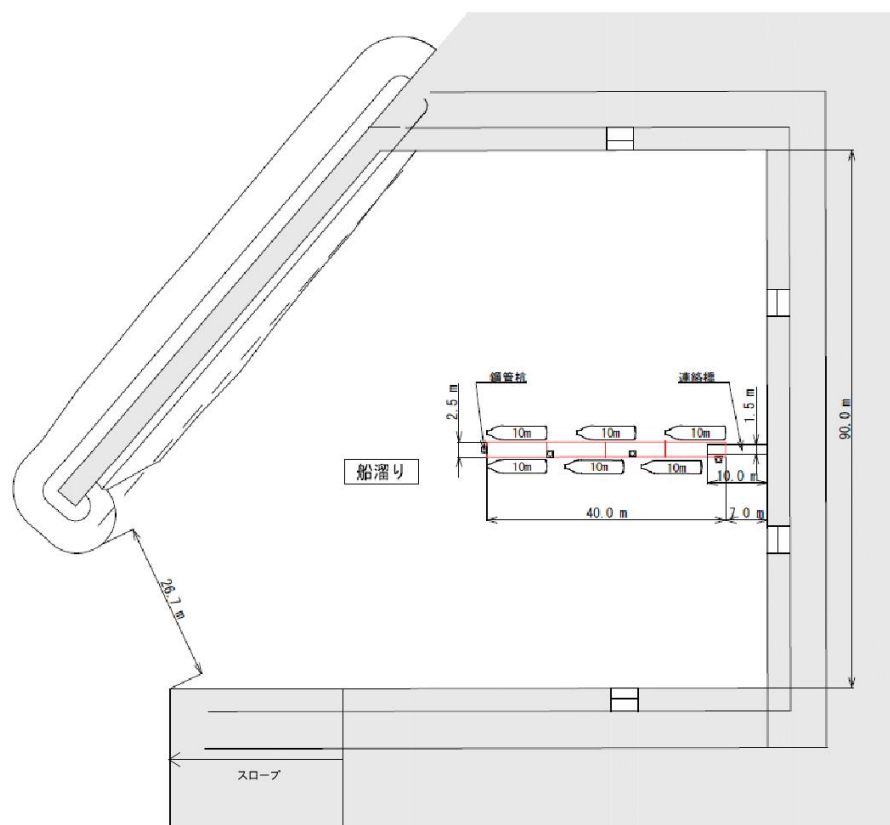


図 4-4 小船だまりの係留施設の施設整備案（B 案）

(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。

【利用者から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 4-5 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、フィンガー栈橋部分 $2 \times 12 \times 14 = 336$ ）
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、フィンガー栈橋部分 $20 \times 14 = 280$ ）
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）
デンキー浮栈橋	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れ替わり立ち代わり船舶を長期間係留しており、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降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乗降施設を整備することを検討します。これにより、利用者が安全かつ快適に利用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。

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。

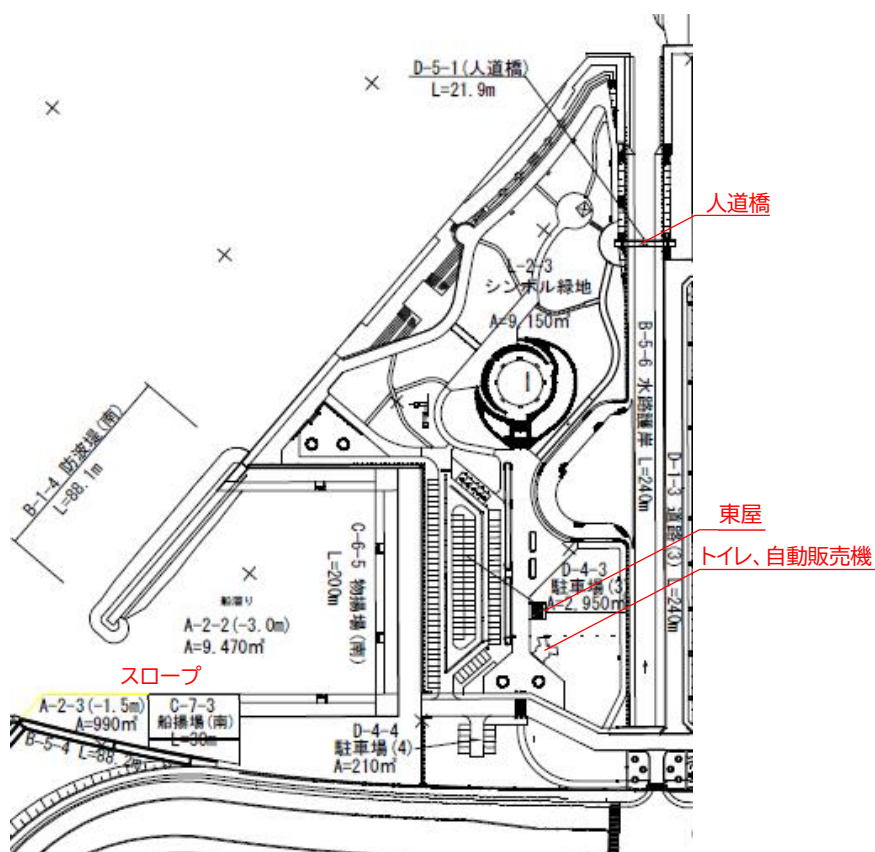


図 4-5 現在の小船だまりと背後の緑地（宜野湾マリーナ海浜公園）

(4) 緑地、駐車場、旧管理棟等を活用したその他の事業

(1) ～ (3) のほか、緑地や駐車場等の空きスペース、旧管理棟を用いた、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。本調査では、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伺いします。

なお、港内に飲食店がないため、利用者からは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。

4.3. 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、現在沖縄県土木建築部中部土木事務所が管理を行っている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 4-6 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	・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	・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	・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	・利用者の利便性の高い給油サービス
	駐車場管理業務	・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	・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	・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	・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 4-7 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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・関連機関等との連絡調整業務

5. 整備・維持管理・運営の事業手法

事業手法については、中城湾港（西原与那原地区）及び宜野湾港の両方を対象とします。

5.1. 事業期間

事業期間は、整備・維持管理・運營業務全体として、20 年間程度を想定しています。

5.2. 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。

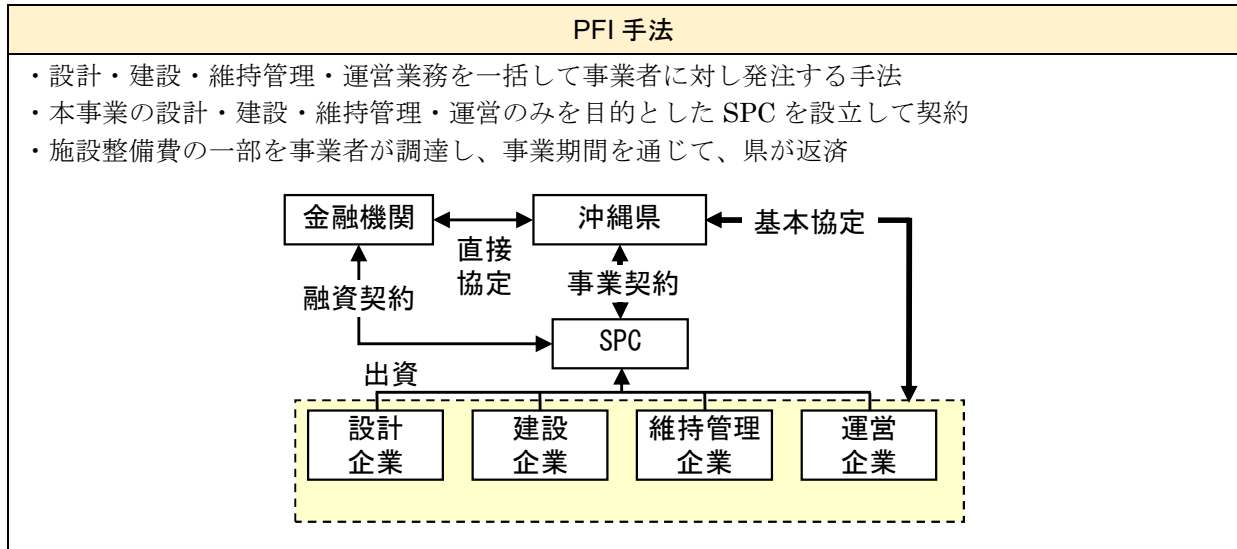
港湾緑地に整備する賑わい施設等の民間施設以外の公共施設については、PFI 手法の適用を想定しています。また、運営については、PFI 手法に指定管理者制度を併用することを想定しています。

表 5-1 港湾緑地に整備する賑わい施設等の民間施設

港湾施設	民間施設
与那原マリーナ	海上係留・陸置場
	クレーン
	貸出用台船
	船台置場
	船具倉庫
	水上オートバイ
	ディンギー型ヨット
	シャワー
	駐車場
	会議室
西原・与那原マリンパーク	多目的広場
	軽スポーツ場
	パークゴルフ場
	シャワー
	照明施設
	駐車場
	その他（コインロッカー等）
	消費税
宜野湾港	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

表 5-2 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
概要	- 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

※今回、運営権制度（コンセッション）は、運営手法として想定していない。

■ 民間施設の事業・運営手法

項目	みなと緑地 PPP（港湾環境整備計画制度）
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	- 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

5.3. 利用料金の帰属

本事業の施設の収益、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 5-3 利用料金の帰属

料金の帰属		概要
県 (使用料)		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。 <pre> graph LR A[沖縄県] -- "③対価支払" --> B[事業者] B -- "①サービス提供" --> C[利用者] C -- "②使用料" --> A </pre>
	事業者 (利用料)	① 県は、補助金を事業者を支払う。 ② 事業者は利用者に対してサービスの提供を行う。 ③ 利用料を事業者の収入とする。 ④ 事業者は、収益の一部を県に納付金として支払う。 <pre> graph LR A[沖縄県] -- "①補助金" --> B[事業者] B -- "②サービス提供" --> C[利用者] C -- "③利用料" --> B B -- "④納付金" --> A </pre>
	独立採算型	① 事業者は利用者に対してサービスの提供を行う。 ② 事業者は、利用者からの料金収入のみで資金を回収する。 ③ 事業者は、収益の一部を県に納付金として支払う。 <pre> graph LR A[沖縄県] <-- "③納付金" -- B[事業者] B -- "①サービス提供" --> C[利用者] C -- "②利用料" --> B </pre>

5.4. その他の条件

公共施設（PFI 手法により整備）と飲食店等の民間施設（港湾環境整備計画により整備）は、一つの事業として事業者の公募を実施することを想定しています。

6. サウンディングのスケジュール

実施要領の公表	令和 7 年 9 月 25 日（木）
サウンディング参加申込期限	令和 7 年 9 月 29 日（月）
ヒアリング調査票の提出期限	令和 7 年 10 月 24 日（金）
ヒアリング実施日時及び場所の連絡	令和 7 年 9 月 30 日（火）
ヒアリングの実施 （ヒアリング日程を①、②で設定）	①令和 7 年 10 月 1 日（水）～10 月 2 日（木）
	②令和 7 年 10 月 20 日（月）
実施結果概要の公表	令和 7 年 11 月下旬頃

7. サウンディングの内容

7.1. サウンディングの対象者

中城湾港（西原与那原地区）及び宜野湾港の再整備・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。

7.2. サウンディングの項目

サウンディングでは、以下の項目について確認することを想定しています。

- ・本事業に類似する事業実績
- ・栈橋の整備期間
- ・事業範囲（中城湾港及び宜野湾港の一体事業化、ネーミングライツ事業の実施）について
- ・施設運営（各マリーナの運営時間及び利用料金）について
- ・事業収支（削減率の妥当性、年間利用料金の収入、運営権対価、自主事業の収入、プロフィットシェア・ロスシェア）について
- ・民間収益施設及び収益還元施設（事業内容、収入、占有使用料、民間収益施設の収益による既存施設の改修・再整備）について
- ・事業スキーム及び事業条件（事業スキーム、事業期間、費用負担、運営権対価の支払い方法）について
- ・本事業への参画意向
- ・本事業についての自由意見

7.3. サウンディングの手続き

7.3.1. 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 7 年 9 月 29 日（月）15 時まで

(2) 申込先

株式会社建設技術研究所（担当：畑森・三浦）

E-mail r7_okinawakowan_ML@ctie.co.jp

7.3.2. 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。

7.3.3. ヒアリング調査票の提出

別紙 2 のヒアリング調査票に必要事項を記入し、件名を【ヒアリング調査票の提出】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 7 年 10 月 24 日（金）17 時まで

(2) 申込先

株式会社建設技術研究所（担当：畑森・三浦）

E-mail r7_okinawakowan_ML@ctie.co.jp

7.3.4. サウンディングの実施

(1) 実施期間

①令和 7 年 10 月 1 日（水）～10 月 2 日（金）午前 9 時～午後 5 時

②令和 7 年 10 月 20 日（月）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。

事前に提出したヒアリング調査票及び補足資料の持参は必要ありません。

7.3.5. サウンディング結果の公表

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。

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。

いただいた提案は、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

- ・ エントリーシート（別紙 1）
- ・ ヒアリング調査票（別紙 2）

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・志良堂）
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-mail：yarakout@pref.okinawa.lg.jp

【サウンディング調査に関する問い合わせ先】

株式会社建設技術研究所（担当：畑森・三浦）
所在地：〒103-8430 東京都中央区日本橋浜町 3-21-1 日本橋浜町 F タワー
電 話：03-3668-1298
E-mail：r7_okinawakowan_ML@ctie.co.jp

11. 別添資料

11.1.1. 【別添1】与那原マリーナ 使用料金表（令和7年9月末時点）

【与那原】浮桟 橋、物揚場及び 陸置場	1日につき	陸置	5m未満	870	
			5-6m	1,030	
			6-7m	1,200	
			7-8m	1,360	
			8-9m	1,520	
			9-10m	1,690	
			10-11m	1,850	
			11-12m	2,010	
			12-13m	2,170	
			13-14m	2,340	
			14-15m	2,500	
			以降1m	160	
		海上係留	10m未満	2,150	
			10-11m	2,360	
			11-12m	2,560	
			12-13m	2,770	
			13-14m	2,970	
			14-15m	3,170	
			以降1m	200	
			1月につき	陸置	5m未満
	5-6m	21,030			
	6-7m	24,480			
	7-8m	27,930			
	8-9m	31,390			
	9-10m	34,840			
	10-11m	38,290			
	11-12m	41,740			
	12-13m	45,200			
	13-14m	48,650			
	14-15m	52,100			
	以降1m	3,450			
	海上係留	10m未満		43,350	
		10-11m		47,500	
		11-12m		51,640	
		12-13m		55,790	
		13-14m		59,930	
		14-15m		64,080	
		以降1m		4,140	
		【与那原】浮桟 橋、物揚場及び 陸置場		1年につき	陸置
	5-6m		219,450		
6-7m	255,470				
7-8m	291,500				
8-9m	327,520				
9-10m	363,550				
10-11m	399,570				
11-12m	435,600				
12-13m	471,620				
13-14m	507,650				
14-15m	543,670				
以降1m	36,020				
海上係留	10m未満		452,390		
	10-11m		495,640		
	11-12m		538,880		
	12-13m		582,130		
	13-14m		625,380		
	14-15m		668,620		
	以降1m		43,240		
	ディンギー		1日につき		3m未満
3-5m		470			
5m以上		680			
1月につき		3m未満	3,430		
		3-5m	4,800		
		5m以上	6,870		
1年につき		3m未満	34,370		
		3-5m	48,120		
		5m以上	68,750		
水上オートバイ	1日につき		440		
	1月につき		9,120		
	1年につき		95,210		
上下架施設			5m未満	1,850	
			5-6m	1,950	
			6-7m	2,050	
			7-8m	2,150	
			8-9m	2,260	
			9-10m	2,410	
			10-11m	2,560	
			11-12m	2,710	
			12-13m	3,330	
			13-14m	3,940	
			14-15m	4,550	
			15-16m	5,360	
			16-17m	6,180	
			17-18m	6,990	
			以降1m	1,010	
揚降機使用料				2,250	
船台使用料	小型		1,120		
		中型	1,960		
		大型	2,470		
研修室使用料	1時間		1,020		
駐車場使用料	1台1日	原付	100		
		その他	300		
船台置場	1日につき		870		
	1月につき		17,570		
	1年につき		183,420		
船具倉庫	小型	1日につき	350		
		1月につき	7,120		
		1年につき	71,290		
	大型	1日につき	610		
		1月につき	12,220		
シャワー	1回につき		200		
付帯施設使用料			※※		
※※浮桟橋等使用料の10分の1					

「マリーナの附帯施設」とは、給水施設、給電施設、給油施設、修理ヤード及びマリーナ出入港管理システムをいう。

「マリーナの付帯施設」とは、給水施設、給電施設、給油施設、修理ヤード及びマリーナ出入港管理システムをいう。

11.1.2. 【別添2】 宜野湾港マリーナ 使用料金表（令和7年9月末時点）

【宜野湾港】浮 桟橋、物揚場及 び陸置場	1日につき	陸置	5m未満	702
			5-6m	849
			6-7m	997
			7-8m	1,144
			8-9m	1,292
			9-10m	1,439
			以降1m	147
		海上係留	5m未満	856
			5-6m	1,024
			6-7m	1,191
			7-8m	1,359
			8-9m	1,528
			9-10m	1,695
			以降1m	168
	1月につき	陸置	5m未満	14,054
			5-6m	17,001
			6-7m	19,946
			7-8m	22,894
			8-9m	25,840
			9-10m	28,786
			以降1m	2,946
		海上係留	5m未満	17,132
			5-6m	20,488
			6-7m	23,846
			7-8m	27,203
			8-9m	30,560
			9-10m	33,918
			以降1m	3,358
	1年につき	陸置	5m未満	146,651
			5-6m	177,397
			6-7m	208,143
			7-8m	238,889
			8-9m	269,635
			9-10m	300,382
			以降1m	30,746
		海上係留	5m未満	178,761
			5-6m	213,794
			6-7m	248,829
			7-8m	283,864
			8-9m	318,897
			9-10m	353,932
			以降1m	35,035

ディンギー	1日につき	3m未満	275
		3-5m	385
		5m以上	550
	1月につき	3m未満	2,750
		3-5m	3,850
		5m以上	5,500
	1年につき	3m未満	27,500
		3-5m	38,500
		5m以上	55,000
水上オートバイ	1日につき		440
	1月につき		9,120
	1年につき		95,210
上下架施設		5m未満	1,850
		5-6m	1,950
		6-7m	2,050
		7-8m	2,150
		8-9m	2,260
		9-10m	2,410
		10-11m	2,560
		11-12m	2,710
		12-13m	3,330
		13-14m	3,940
		14-15m	4,550
		15-16m	5,360
		16-17m	6,180
		17-18m	6,990
以降1m	1,010		
揚降機使用料			1,650
船台使用料	ボート用	小型	890
		中型	1,570
		大型	1,980
	ヨット用	中型	2,530
		大型	3,390
食堂及び物品販売施設使用料			※
艇庫使用料	1艇1月		12,650
会議室使用料	1時間		330
駐車場使用料	1台1日	原付	100
		その他	300
船具ロッカー	1日につき		220
	1月につき		2,200
更衣ロッカー及びシャワー	1回につき		160
給水施設使用料	1基30分		160
給電施設使用料	1基30分		200
給油施設使用料	1リットル		9
付帯施設使用料			

11.1.3. 【別添3】与那原船だまり 利用料金表（令和7年9月末時点）

有料施設等 名	利用料金の額									
	単位	艇長5 メートル未満 のもの	艇長5 メートル以上 7メートル未 満のもの	艇長7 メートル以上 9メートル未 満のもの	艇長9 メートル以上1 1メートル未 満のもの	艇長11 メートル以上1 3メートル未 満のもの	艇長13 メートル以上1 5メートル未 満のもの	艇長15 メートル以上1 7メートル未 満のもの	艇長17 メートル以上1 9メートル未 満のもの	艇長19 メートル以上2 1メートル以 下のもの
陸置場(1)	1艇1日 につき	240円	320円	400円	480円	560円	640円	720円	800円	880円
陸置場(2)	1艇1日 につき	360円	480円	600円	720円	840円	960円	1,080円	1,200円	1,320円
	1艇1月 につき	9,000 円	12,000 円	15,000 円	18,000 円	21,000 円	24,000 円	27,000 円	30,000 円	33,000 円
	1艇1年 につき	90,000 円	120,000 円	150,000 円	180,000 円	210,000 円	240,000 円	270,000 円	300,000 円	330,000 円
係留施設(1)	1艇1日 につき	300円	400円	500円	600円	700円	800円	900円	1,000円	1,100円
係留施設(2)	1艇1日 につき	450円	600円	750円	900円	1,050円	1,200円	1,350円	1,500円	1,650円
	1艇1月 につき	7,200 円	9,600円	12,000 円	14,400 円	16,800 円	19,200 円	21,600 円	24,000 円	26,400 円
	1艇1年 につき	72,000 円	96,000 円	120,000 円	144,000 円	168,000 円	192,000 円	216,000 円	240,000 円	264,000 円

備考

- 「陸置場(1)」及び「係留施設(1)」とは、与那原船だまり内の東側岸壁に接する陸置場及び当該岸壁の係留施設をいう。
- 「陸置場(2)」及び「係留施設(2)」とは、与那原船だまり内の西側岸壁に接する陸置場及び当該岸壁の係留施設をいう。