

中城湾港及び宜野湾港の再整備・活用に関する サウンディング型市場調査の結果について

1 サウンディング実施の経緯

本県では、中城湾港（西原与那原地区）及び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、中城湾港（西原与那原地区）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民間事業者と意見交換を行いました。

2 サウンディング対象施設

本調査は、図 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、西原マリンパーク、あがりティーダ公園、マリントウン東浜公園、西原船だまり（以下「中城湾港対象施設」という）、図 2 に示す宜野湾港の宜野湾港マリーナ、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。

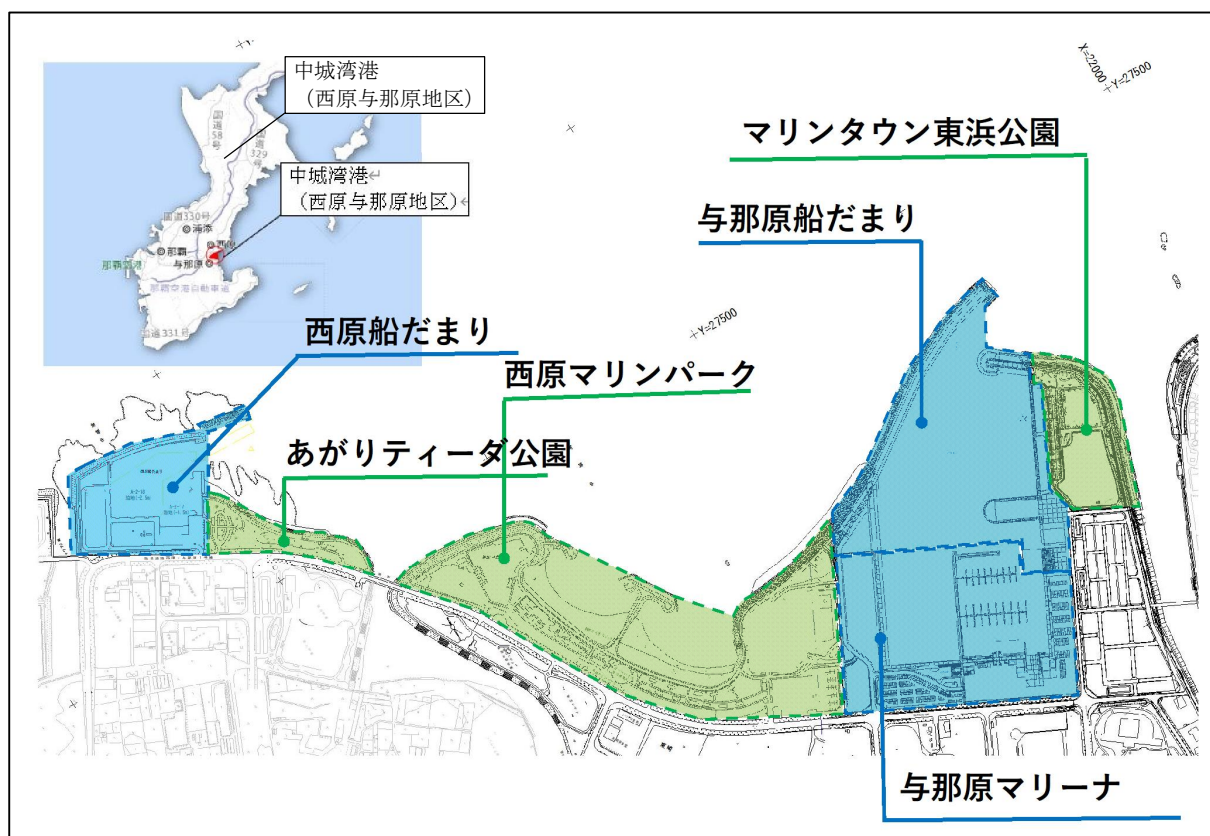


図 1 中城湾港対象施設

※中城湾港対象施設において、実施要領では記載していないが、西原船だまりを含めた範囲についても調査を実施した。

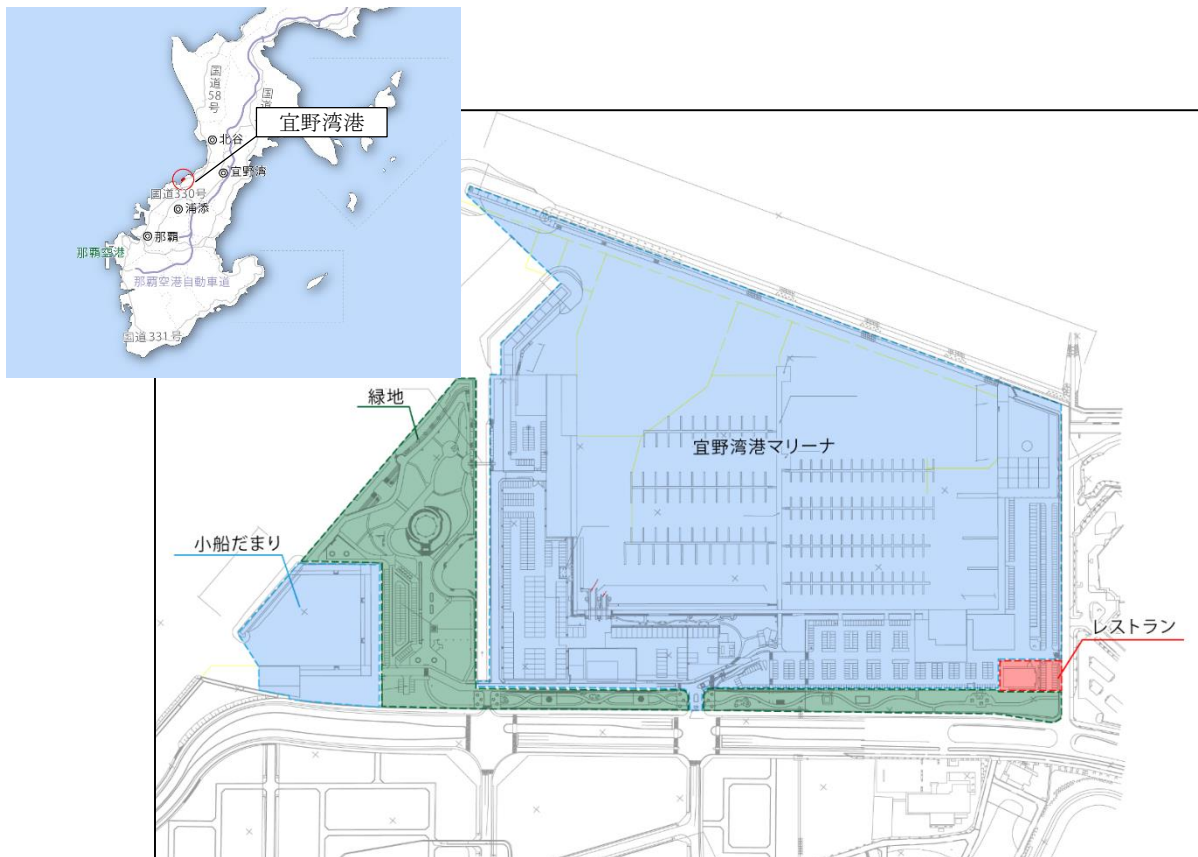


図 2 宜野湾港対象施設

3 官民連携による事業方針（案）

今回のサウンディングでは、以下の事業方針を立て、意見交換を行いました。

※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。

【中城湾港（西原与那原地区）対象施設】

- (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、周辺施設との連携等）

【宜野湾港対象施設】

- (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7年9月25日(木)
サウンディングの実施 : 令和7年10月1日(水)、10月2日(木)、10月20日(月)
サウンディング結果の公表 : 令和7年12月5日(金)

5 サウンディングの参加者

- ・総数 : 9 社
- ・内訳 : 運営企業 : 2 社
維持管理企業 : 1 社
建設企業 : 4 社
その他 : 2 社

6 提案・意見の概要

実績について		
1	本事業に類似する実績	<p>【実績1】マリーナ施設の設計・建設等に関する実績</p> <ul style="list-style-type: none">・建設・運営企業が回答(回答社中5社が該当) <p>【実績2】マリーナ施設の維持管理・運営等に関する実績</p> <ul style="list-style-type: none">・建設・開発・運営企業が回答(回答社中3社が該当) <p>【実績3】PFI事業(マリーナ施設に限らず)に関する実績</p> <ul style="list-style-type: none">・建設・開発・運営企業が回答(回答社中7社が該当) <p>【実績4】港湾緑地・公園の維持管理、運営等に関する実績</p> <ul style="list-style-type: none">・建設・開発・その他企業が回答(回答社中5社が該当)
事業スケジュールについて		
2	既存浮棧橋の整備期間 (詳細設計含む)について	<p>【宜野湾港】</p> <ul style="list-style-type: none">・10ヶ月:3社、18ヶ月:1社、未回答:5社 <p>【中城湾港(西原与那原地区)】</p> <ul style="list-style-type: none">・10ヶ月:3社、18ヶ月:1社、未回答:5社
事業範囲について		
3	中城湾港(西原与那原地区)及び宜野湾港の 一体事業化について	<p>(回答社数:8社)</p> <p>一体事業化が望ましいと回答した企業が多数であり、その理由は「事業規模が大規模であるほどメリットがある」、「両港で類似する浮棧橋等の資材をまとめて発注・調達することによりボリュームディスカウントが期待できる」等の意見が見られた。</p>
4	ネーミングライツ業務 について	<p>(回答社数:7社)</p> <p>ネーミングライツ業務の実施が望ましいと回答した企業が多数であり、その理由は「事業の安定性の確保」、「魅力向上」、「認知度の</p>

		向上」、「企業の社会貢献につながる」等の意見が見られた。
施設運営の内容について		
5	各マリーナの運営時間について	<p>(回答社数：6 社)</p> <p>【宜野湾港・中城湾港】</p> <p><現在></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 4/1～10/31：8 時～18 時半 ・ 11/1～3/31：9 時～17 時 <p><回答></p> <p>4/1～10/31 は「8 時～18 時」、11/1～3/31 は「8 時～18 時」との回答が多数であった。</p>
6	各マリーナの使用料金について	<p>(回答社数：5 社)</p> <p>【宜野湾港・中城湾港】</p> <p><現在></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 宜野湾港：1 隻当たり：200～400 千円/年程度（船舶の規模による） ・ 中城湾港：1 隻当たり：500～700 千円/年程度（船舶の規模による） <p><回答></p> <p>内容として、海上管理料、陸上管理料等があり、その使用料金の想定は項目によるが、300～500 千円/年程度との回答であった。</p>
事業費及び収入について		
7 8	事業者提案による施設整備費、維持管理・運営費の 10%コスト削減の妥当性について	<p>【施設整備費（栈橋及び小船だまりの整備）】（回答社数：6 社）</p> <p>「妥当でない」と回答した企業が多数であり、その中で見込める削減率については「5%～」と回答した企業が多数であった。</p> <p>その理由は「近年の資材単価や労務単価の高騰等の意見が見られた。</p> <p>【維持管理費・運営費】（回答社数：各 4 社）</p> <p>「妥当でない」と回答した企業が多数であり、その中で見込める削減率については「5%～」と回答した企業が多数であった。</p> <p>その理由は「現在から制度の見直しや運営方法の変更等が可能であれば、削減可能」等の意見が見られた。</p>
9	年間使用料金の収入について	<p>(回答社数：4 社)</p> <p>内容として、海上管理料、陸上管理料、ビジター料金、クレーン使用料等があり、その収入見込みは宜野湾港・中城湾港それぞれで 1,700～200,000 千円/年程度との回答であった。</p>
10	公共施設を利用した自主事業における収入について	<p>(回答社数：4 社)</p> <p>内容として、ネーミングライツ業務、飲食・物販等に関する提案があり、その収入見込みは項目によるが 5,000～300,000 千円程度との回答であった。</p>

11	プロフィットシェア・ロスシェア※の導入可能性について	(回答社数：6社) 「完全歩合制も考えられる」、「大規模改修等の臨時での費用発生対応として企業側への積立ができる枠組みが望ましい」等の意見が見られた。																													
	※プロフィットシェア・ロスシェア プロフィットシェアとは、各事業年度等の収益があらかじめ規定された基準を上回った場合に、その程度に応じて、企業から県に対して、当該利益の一部を支払うこと。一方、ロスシェアとは、収益があらかじめ規定された基準を下回った場合に、その程度に応じて、県から企業に対して、当該収益の一部を補填すること。																														
民間収益施設及び収益還元施設について																															
12	みなと緑地 PPP 制度による民間収益施設の事業内容について	(回答社数：7社) 宜野湾港・中城湾港ともに飲食系や物販系施設等、複数の提案が見られた。																													
13	民間収益施設の収入について	(回答社数：2社) 宜野湾港・中城湾港それぞれについて、企業が現時点で想定する民間収益施設の内容に応じた、一定の収入の回答があった。																													
14	占有使用料について	(回答社数：2社) 宜野湾港・中城湾港それぞれについて、本県から提示した金額で概ね妥当であるとの回答があった。																													
15	民間収益施設の収益を原資とした既存施設の改修・再整備の対象施設及び内容について	(回答社数：5社) 宜野湾港・中城湾港ともに管理棟や浮桟橋、船だまり等の改修・再整備の意見が見られた。																													
事業スキーム・事業条件について																															
16	事業スキームの内容について	【想定する事業スキーム】 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">対象施設</th><th rowspan="2">整備種別</th><th colspan="2">事業方式</th><th rowspan="2">事業類型</th></tr><tr><th>整備</th><th>運営</th></tr><tr><td colspan="2">浮桟橋、係留施設</td><td>増設・更新</td><td colspan="2">BTO 方式等※1</td><td>混合型 (整備費の一部のみ県負担)</td></tr><tr><td rowspan="2">その他マリーナ施設及び港湾緑地</td><td>収入のある施設（マリーナ、駐車場等）</td><td rowspan="2">提案による※2</td><td colspan="2">RO 方式等※1</td><td rowspan="3">独立採算型</td></tr><tr><td>収入のない施設（トイレ、緑地等）</td><td colspan="2">みなと緑地 PPP</td></tr><tr><td colspan="2">民間収益施設</td><td>—</td><td colspan="2"></td><td></td></tr></table> ※1 本件では、運営件制度（コンセッション）は、運営手法として想定しておりません ※2 事業者提案による改修・リニューアル等は可能 (回答社数：7社) 宜野湾港・中城湾港ともに「分からない」と回答した企業が多数であり、その理由は「費用負担や利用料金の流れ、プロフィットシェア・ロスシェアの考え方が不明瞭であり判断が難しい」等の意見が見られ	対象施設		整備種別	事業方式		事業類型	整備	運営	浮桟橋、係留施設		増設・更新	BTO 方式等※1		混合型 (整備費の一部のみ県負担)	その他マリーナ施設及び港湾緑地	収入のある施設（マリーナ、駐車場等）	提案による※2	RO 方式等※1		独立採算型	収入のない施設（トイレ、緑地等）	みなと緑地 PPP		民間収益施設		—			
対象施設		整備種別				事業方式			事業類型																						
			整備	運営																											
浮桟橋、係留施設		増設・更新	BTO 方式等※1		混合型 (整備費の一部のみ県負担)																										
その他マリーナ施設及び港湾緑地	収入のある施設（マリーナ、駐車場等）	提案による※2	RO 方式等※1		独立採算型																										
	収入のない施設（トイレ、緑地等）		みなと緑地 PPP																												
民間収益施設		—																													

		た。																							
17	望ましい事業期間について	<p>（回答社数：9 社）</p> <p>望ましい事業期間は 30 年程度と回答した企業が多数であり、その理由は「施設の投資回収や耐用年数に適切な期間であるため」等の意見が見られた。</p>																							
18	費用負担の考え方について	<p>【費用負担の考え方】</p> <table><tr><th rowspan="2">導入機能</th><th colspan="3">費用負担</th><th rowspan="2">運営収入 （利用料金収入等）</th></tr><tr><th>整備</th><th>維持管理</th><th>運営</th></tr><tr><td>マリーナ施設及び港湾緑地</td><td>●※</td><td>○</td><td>○</td><td>あり（マリーナ利用料金収入）</td></tr><tr><td>民間収益施設</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>あり（民間収益施設の売上）</td></tr><tr><td>自主事業（各種教室等）</td><td>—</td><td>—</td><td>○</td><td>あり（自主事業の売上）</td></tr></table> <p>※…浮桟橋等の整備：設計、建設・工事監理業務 ●…県が一部を負担（一括での支払い） ○…事業者の独立採算事業として、運営収入により必要経費を賄う</p> <p>（回答社数：7 社）</p> <p>費用負担の考え方について「問題ない」と回答した企業が多数であり、その理由は「主要なインフラ整備において、その費用の一部を県が負担することは、企業の初期投資リスクを軽減し、民間企業の参入促進する上で効果的」等の意見が見られた。</p>	導入機能	費用負担			運営収入 （利用料金収入等）	整備	維持管理	運営	マリーナ施設及び港湾緑地	●※	○	○	あり（マリーナ利用料金収入）	民間収益施設	○	○	○	あり（民間収益施設の売上）	自主事業（各種教室等）	—	—	○	あり（自主事業の売上）
導入機能	費用負担			運営収入 （利用料金収入等）																					
	整備	維持管理	運営																						
マリーナ施設及び港湾緑地	●※	○	○	あり（マリーナ利用料金収入）																					
民間収益施設	○	○	○	あり（民間収益施設の売上）																					
自主事業（各種教室等）	—	—	○	あり（自主事業の売上）																					
本事業への参画意向等について																									
19 20	本事業への参画意向について	<p>（回答社数：9 社）</p> <p>本事業への参画意向について、宜野湾港・中城湾港ともに「積極的に参加したい」と回答した企業が多数であった。一方で、「その他」と回答した企業の主な理由として、「単独での参加が難しい」等の意見が見られた。</p>																							
21	想定される参画形態について	<p>（回答社数：8 社）</p> <p>本事業への想定される参画形態について、「コンソーシアム代表（出資する）」、「コンソーシアムメンバー（出資する）」と回答した企業が複数あった。</p>																							
22	公募スケジュールについて	<p>【想定公募スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 契約時期：令和 9 年度末を想定・ 宜野湾港：令和 10 年 4 月に事業着手を想定・ 中城湾港：令和 11 年 4 月に事業着手を想定 <p>（回答社数：3 社）</p> <p>【意見】</p> <p>「早期の事業実施に対する希望」があった一方で、「提示の想定公募</p>																							

		スケジュールで問題ない」等の意見が見られた。
23	県内企業との事業協力について	(回答社数：8社) 労務や資材、コスト削減等の観点において効率的な調整や手配等を鑑みると県内企業との連携は必要、各業務において県内企業との連携は可能等の意見が見られた。
24	本事業についての自由意見	(回答社数：6社) ・ 周辺施設や MICE と連携した事業計画が可能 ・ 地域社会、観光、教育、国際交流の拠点として活用したい ・ リスク分担について明確に提示してほしい ・ マリーナ実績を参加要件に含む場合、参画可能な県内企業が限られると想定 ・ 事業スキーム（特に費用分担）の見直しを希望 等
25	中城湾港における西原船だまりの対象施設の追加	サウンディング調査時の対話で、西原船だまりを官民連携事業の対象施設に加えることに対して、否定的な意見は無かった。

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。