那覇市泊漁港将来像構想

令和７年３月

那 覇 市

目次

第 1 章 泊漁港将来像構想について 1
1. 泊漁港将来像構想検討の背景 1
2. 泊漁港将来像構想の位置づけ 1
3. 策定のプロセス 2

第 2 章 対象地の現況・課題 3
1. 対象地の概要 3
（1） 基本情報 3
（2） 既存施設の詳細 8
（3） 主な法規制 11
（4） 主な周辺施設 20
（5） 対象地及び対象地周辺の事業 23
2. 上位・関連計画 25
（1） 那覇市による計画 25
（2） 関係機関による計画 35
3. 外部環境 37
（1） 調査対象項目 37
（2） 水産業（漁業） 38
（3） 観光業 43
4. 関係者の意向等調査 46
（1） 関係者ヒアリング 46
（2） 関係者ワークショップ 49
5. 対象地における課題の整理 51
（1） 那覇市漁業の存続・発展に向けた漁業機能の維持・向上 51
（2） 漁業関連施設の老朽化への対応 51
（3） 敷地の有効活用 51
（4） 生産・流通・消費拠点としての発信力の強化 52
（5） 新たな交流・賑わい機能に関する需要の高まりへの対応 52

第 3 章 事業コンセプト 53
1. 対象地に求められる役割 53
2. 事業コンセプト 53

第 4 章 ゾーニング・導入機能 54
1. ゾーニングの全体像 54
2. 各ゾーンの整備方針・導入機能 55

（1） ゲートゾーン 55
（2） 漁業生産ゾーン..... 57
（3） 生活・産業体験ゾーン..... 59
（4） 賑わい・レジャーゾーン 61
（5） まとめ 63

第 5 章 民間事業者サウンディング 64
1. 実施概要..... 64
2. 結果概要..... 65
3. 考察 71
（1） 事業参画 71
（2） コンセプト・ターゲット..... 72
（3） ゾーニング..... 72
（4） 必要機能 72
（5） 民間収益施設..... 73
（6） 効果的な整備手順 73
（7） 事業スキーム..... 73

第 6 章 今後の課題・スケジュール..... 74
1. 今後の課題..... 74
（1） 各関係機関や団体が担う役割・事業内容の明確化 74
（2） ゾーン毎の整備手順の詳細化及び詳細計画検討..... 74
（3） 官民連携に向けた多様な事業スキームの可能性検討..... 75
（4） 関係機関の各種計画・工事との調整 77
（5） 対象地に関する各種調査及びニーズの把握 77
2. 今後のスケジュール（想定） 78

参考資料 79
1.「泊漁港将来像構想策定事業（構想策定業務）」検討会 79
（1） 実施目的 79
（2） 各検討会の概要 79
2. 民間事業者が事業を実施する場合に必要な手続き（制度等の概要） 80
（1） 漁港施設等活用事業制度..... 80
（2） 港湾環境整備計画制度 82

用語の定義

用語	意味
本構想	「泊漁港将来像構想」を指す。
対象地	泊漁港及び泊漁港に隣接する港湾施設用地を指す。
関係者	対象地において生産・流通・販売活動を営む漁業関係者の団体及び、土地や施設の所有・管理者を担う行政機関を指す。
関係団体	対象地において生産・流通・販売活動を営む漁業関係者の団体をいい、以下の団体を指す。 ・　沖縄県漁業協同組合連合会 ・　那覇地区漁業協同組合 ・　沖縄県漁業協同組合連合会 ・　沖縄県近海鮪漁業協同組合 ・　沖縄鮮魚卸流通協同組合 ・　泊魚市場買受人協同組合
関係機関	対象地において土地や施設の所有・管理者を担う行政機関をいい、沖縄県、那覇港管理組合を指す。
県漁連	「沖縄県漁業協同組合連合会」を指す。
近海鮪漁協	「沖縄県近海鮪漁業協同組合」を指す。
流通組合	「沖縄鮮魚卸流通協同組合」を指す。
那覇地区漁協	「那覇地区漁業協同組合」を指す。

第1章 泊漁港将来像構想について

1. 泊漁港将来像構想検討の背景

那覇市（以下「本市」という。）の水産業の拠点である泊漁港は、開港から 50 年以上が経過しており、港内施設の老朽化が顕著となっています。これに伴い、現場の関係団体からは再整備の要望が高まっています。第 5 次那覇市総合計画（以下「総合計画」という。）や第 3 次那覇市水産業振興基本計画（以下「水産基本計画」という。）に示されている通り、泊漁港の再整備は、水産業の振興にとって極めて重要なものであり、速やかに推進する必要があります。

再整備における重要な課題の一つとして、2022（令和 4）年 10 月に移転した沖縄県漁業協同組合連合会（以下「県漁連」という。）の沖縄県漁業協同組合連合会地方卸売市場（以下「沖縄県漁連市場」という。）跡地の活用が挙げられます。この用途については、跡地のポテンシャルを最大限に活かす観点を踏まえ、多様な意見を聴取しながら、本市の水産業振興の拠点としての基盤整備が求められています。

また、泊漁港に隣接する港湾施設用地については、那覇港管理組合策定の「那覇港長期構想」において、新港ふ頭の小型船溜まり周辺の再開発により、交流・賑わいを創出することが期待されています。

こうした背景を踏まえ、泊漁港将来像構想（以下「本構想」という。）は、泊漁港及び隣接する港湾施設用地（以下「対象地」という。）の一体的な再整備に向けて、将来的なコンセプトやゾーニング、導入機能を検討し、今後の基本計画策定などを含めた以降の取組の礎とすることを目的として策定します。

また、本構想は、現時点での状況を踏まえての将来像を描いたものであり、関係者と継続的な協議及び調整を図りながら実現に向けて取り組むことを想定しています。

2. 泊漁港将来像構想の位置づけ

本構想は総合計画を上位計画として、対象地の将来的な事業コンセプト、ゾーニング、必要機能、想定される整備手順などの検討及び整理を行い、再整備に向けた将来像を策定するものです。

策定に当たっては、那覇市都市計画マスタープラン（以下「マスタープラン」という。）などの関連計画と、沖縄県策定の沖縄県水産業振興計画や、那覇港管理組合策定の那覇港港湾計画（以下「港湾計画」という。）などの計画内容との整合を図るため、連携・調整を行っています。

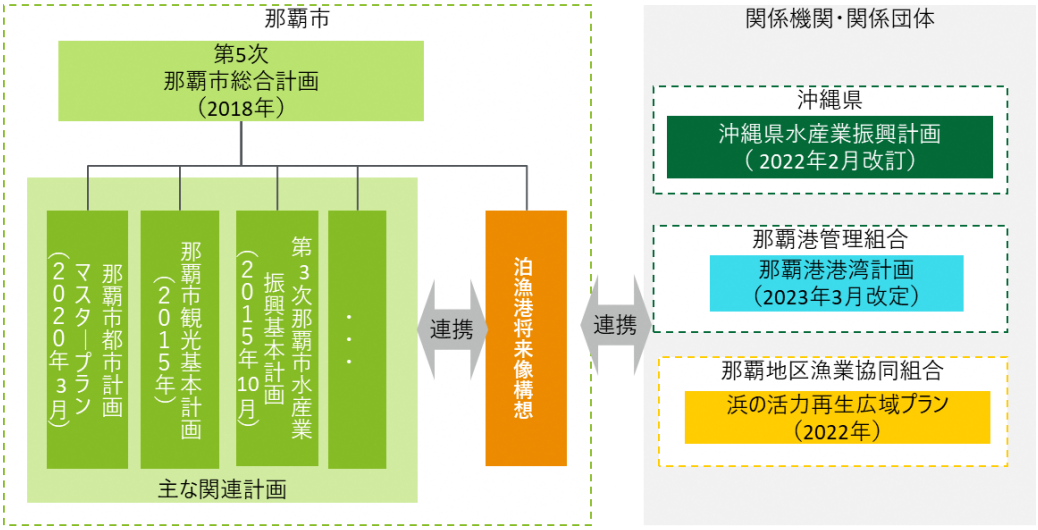
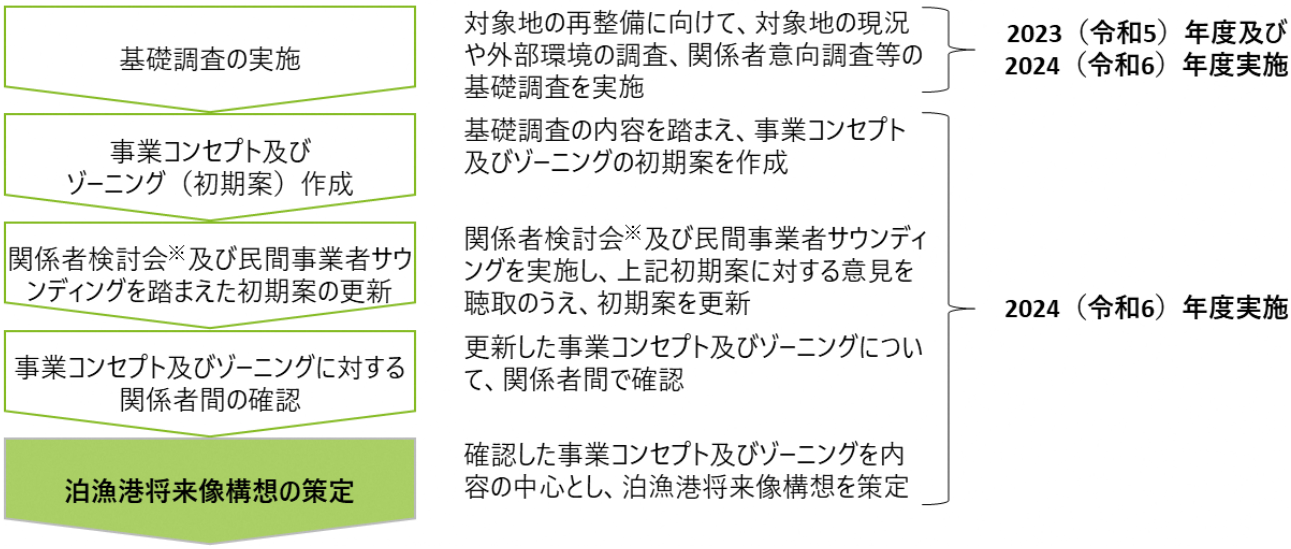


図 1　泊漁港将来像構想の位置づけ

3. 策定のプロセス

本構想の策定プロセスは以下の通りです。2023（令和 5）年度業務で実施した基礎調査及び関係者意向調査、2024（令和 6）年度業務で実施した対象地内施設の現況などの調査結果に基づき、事業コンセプト（初期案）及びゾーニング（初期案）を作成しました。そして「泊漁港将来像構想策定事業（構想策定業務）」検討会（以下「検討会」という。）において、関係者から挙がった意見や民間事業者サウンディングで挙がった意見を踏まえ、初期案を更新しました。

その後、更新した事業コンセプト及びゾーニングについて関係者間で確認した内容をベースとして本構想を策定しました。



※関係者検討会は、「泊漁港将来像構想策定事業（構想策定業務）」検討会を指す。詳細は参考資料にて記載

図 2　泊漁港将来像構想策定プロセス

第2章 対象地の現況・課題

1. 対象地の概要

（1）基本情報

① 概況

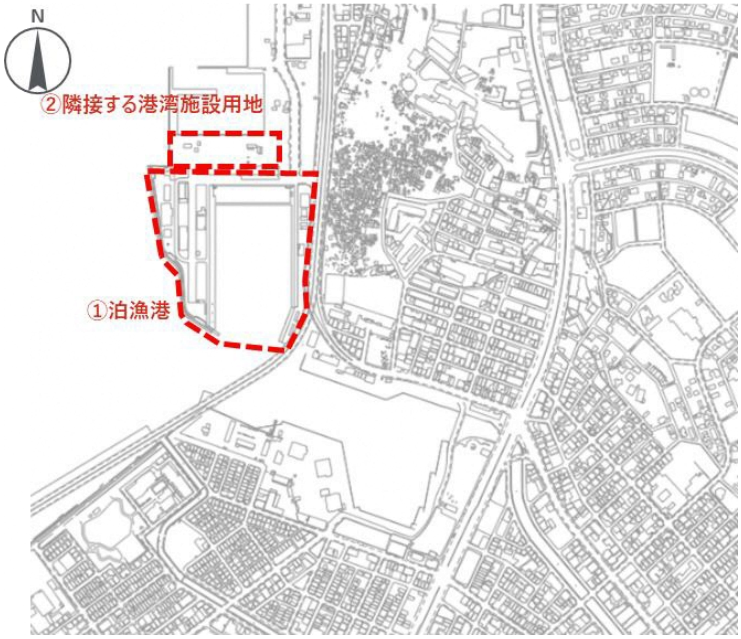
対象地は、那覇市内の那覇港に位置する泊漁港及び隣接する港湾施設用地の一部です。

泊漁港は、本市の水産業の重要な拠点であり、長い歴史を誇ります。沖縄県漁連市場と那覇地区漁業協同組合地方卸売市場（以下「那覇地区漁協市場」という。）によって、水揚げや競りが行われてきました。

現在では、2022（令和４年）年 10 月に沖縄県漁連市場が糸満市へ移転したため、那覇地区漁協市場のみで水揚げや競りが継続して行われています。同市場は、県内有数の生鮮マグロの水揚げ量を誇り、また、その他の生鮮魚介類も豊富な水揚げ量を有しており県内の流通に貢献しています。

また、泊漁港内には、マグロ類をはじめとする生鮮魚介類の店舗が連なる「泊いゆまち」や「なはまぐろ市場」といった流通及び消費機能も存在し、市民県民や国内外の観光客が利用しています。

隣接する港湾施設用地は、主に（株）日本海洋資格センターやマリン・レジャー事業者などが活動の拠点としています。



名称	①泊漁港 ②隣接する港湾施設用地
所在地	沖縄県那覇市港町１丁目
面積	①約 50,500 ㎡ ②約 12,000 ㎡※1
設置年度	1967（昭和 42）年
所有	沖縄県、那覇港管理組合 （一部那覇市）
主な土地利用制限	商業地域、臨港地区 容積率：400%※2 建ぺい率：80% 漁港区域、港湾区域

※1　なは MAP の測量機能を使用し、概算値を算出

※2　前面道路の幅員により異なる場合有

図 3　位置及び範囲

資料：「なは MAP　都市計画」（那覇市）を基に作成

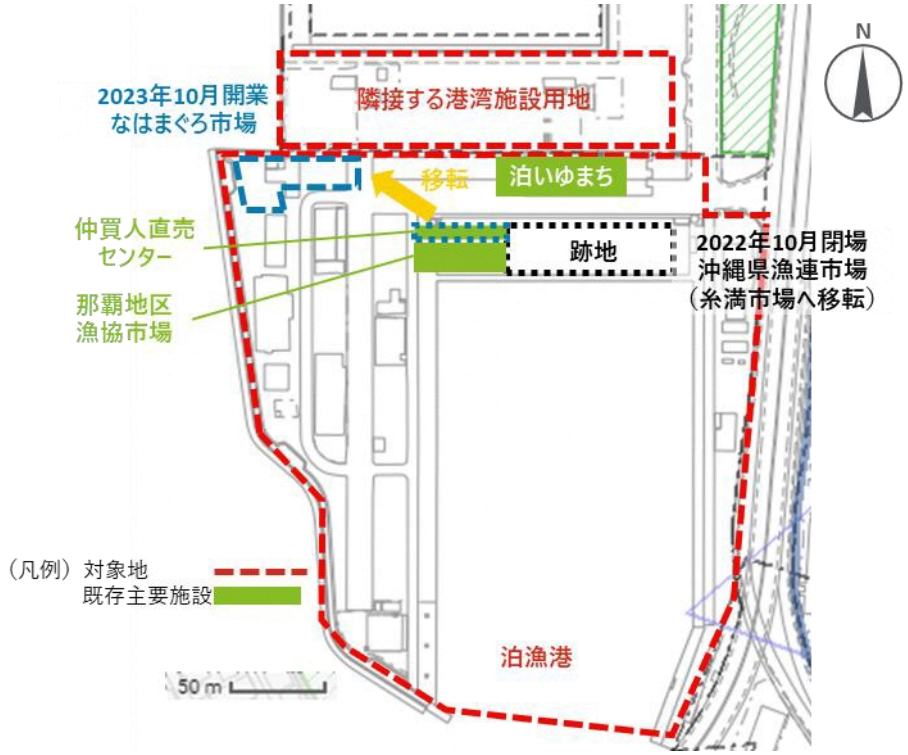


図 4　対象地における直近の整備事業の概況

資料：「なは MAP　都市計画」（那覇市）を基に作成

② 所有・管理形態

泊漁港の土地は、大部分を沖縄県が所有し、一部を那覇市が所有しています。管理については、沖縄県が担っています。

隣接する港湾施設用地の土地は、大部分を那覇港管理組合が所有し、一部を那覇市が所有しています。管理については、那覇港管理組合が担っています。

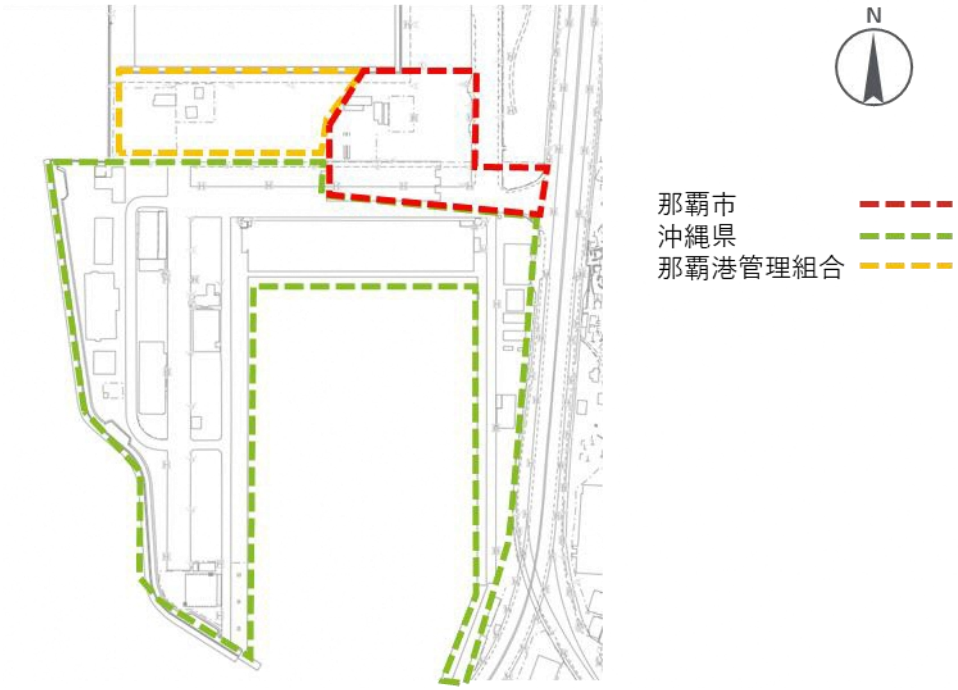


図 5　土地所有の区分

資料：「なは MAP　都市計画」（那覇市）を基に作成

③ 関係団体

対象地では、那覇地区漁業協同組合（以下「那覇地区漁協」という。）や沖縄近海鮪漁業協同組合（以下「近海鮪漁協」という。）などの生産団体、沖縄鮮魚卸流通協同組合（以下「流通組合」という。）や泊魚市場買受人協同組合（以下「買受人組合」という。）などの流通・販売団体が活動しています。

表 1 主な関係団体

区分	団体名	概要
泊漁港関係団体	沖縄県漁業協同組合連合会	・1970（昭和 45）年に設立された生産団体 ・2022（令和 4）年 10 月まで泊漁港内の沖縄県漁連市場で競り市を実施 ・2022（令和 4）年 10 月に荷捌所機能を糸満漁港に移転し、泊漁港の沖縄県漁連市場荷捌所は解体 ・複数の漁業関連施設が泊漁港内に残存
	沖縄県近海鮪漁業協同組合	・1978（昭和 53）年に設立された泊漁港を拠点とする生産団体
	那覇地区漁業協同組合	・1951（昭和 26）年に設立された生産団体 ・泊漁港における漁業の中核を担う ・泊漁港内に那覇地区漁協市場を有し、水揚げ及び競り市を実施

区分	団体名	概要
	沖縄鮮魚卸流通協同組合	・2005（平成 17）年に開業した「泊いゆまち」を運営する流通・販売団体
	泊魚市場買受人協同組合	・泊漁港で卸売業を営む流通・販売団体
港湾施設用地関係団体	マリンレジャー振興協会	・隣接する港湾施設用地内でマリン・レジャー事業を手掛ける団体
	株式会社 日本海洋資格センター	・隣接する港湾施設用地内に事務所を有する、船舶免許教習事業を手掛ける団体

④ 主な既存施設

対象地の主な既存施設としては、複数の鮮魚店が入居する泊いゆまち、直売所のなはまぐろ市場、那覇地区漁協市場があげられます。

a） 泊いゆまち

泊いゆまちは、沖縄の海産物を広めていくことを目的として、2005（平成 17）年に開業した施設です。施設内には 23 店舗の鮮魚店が軒を連ねるほか、見学可能な魚解体処理施設も併設されています。主な利用者は市民県民や国内外の観光客です。

表 2 施設概要（泊いゆまち）

名称	泊いゆまち
所有者	沖縄県漁業協同組合連合会
運営者	沖縄鮮魚卸流通協同組合
特徴	・ マグロ専門店やモズク専門店など、鮮魚店 23 店舗が軒を連ねる ・ 各店舗がその日水揚げされた新鮮な魚介類を販売している

図 6 施設外観（泊いゆまち）

資料：泊いゆまち HP

b） なはまぐろ市場

なはなぐろ市場は、仲買人直売センターの機能強化を目的として 2023（令和 5）年に開業した施設です。那覇地区漁協市場で水揚げされた新鮮な「なはまぐろ」や、魚介類を販売しています。2 階にはイー

トインスペースも設置されており、那覇の海を眺めながら心地よい潮風に包まれて、飲食を楽しむことができます。

表 3 施設概要（なはまぐろ市場）

名称	なはまぐろ市場
所有者	那覇地区漁業協同組合
運営者	那覇地区漁業協同組合
特徴	・ 2023（令和 5）年 11 月に開業した水産物の直売所 ・ 店内にはイートインスペースやテラスがあり、購入した商品の飲食が可能

図 7 施設外観（なはまぐろ市場）

c） 那覇地区漁協市場

那覇地区漁協市場は、1979（昭和 54）年に建築された荷捌所です。

現行の施設は開放型のため、HACCP[1]に沿った衛生管理が困難な構造となっています。「なはまぐろ」のブランディング推進の観点からも、生鮮食品の品質を維持するため、冷蔵や冷凍設備を備えた温度管理システム、従業員の手洗いや消毒、衛生的な作業服の着用など、衛生基準の遵守に加えて、防虫・防鼠対策、定期的な清掃や消毒など高度な衛生管理を徹底するための設備やシステムを備えた施設の整備が求められています。

表 4 施設概要（那覇地区漁協市場）

名称	那覇地区漁協市場
所有者	那覇地区漁業協同組合
運営者	那覇地区漁業協同組合
特徴	沖縄県漁連市場が機能移転した現在の泊漁港における、唯一の荷捌所

[1] HACCP：Hazard Analysis and Critical Control Point の略。食品等事業者自らが食中毒菌汚染や異物混入などの危害要因（ハザード）を把握した上で、原材料の入荷から製品の出荷に至る全工程の中で、それらの危害要因を除去又は低減させるために特に重要な工程を管理し、製品の安全性を確保しようとする衛生管理の手法。令和 3 年 6 月 1 日から原則としてすべての食品等事業者が HACCP に沿った衛生管理を取り組むことが求められている。

図 8 施設外観（那覇地区漁業協同組合荷捌所）

（2）既存施設の詳細

① 一覧

対象地には、県漁連や那覇地区漁協などの関係団体が所有する漁業関連施設が多数存在しています。

これらの漁業関連施設は、各関係団体が個別に整備をしているため、通路などの共用部分が重複し、敷地が有効活用できていない状況が見られます。

表 5 既存施設一覧

No	施設名称	施設所有者	建設年度（年度）	延床面積（㎡）
1	県漁連購買店舗・倉庫・事務所	県漁連	1991	704
2	県漁連冷蔵施設	県漁連	1991	117
3	県漁連漁具保管庫	県漁連	1987	136
4	県漁連事務所・冷凍庫・機械室	県漁連	1988	353
5	睦船主組合漁具保管庫	睦船主組合	200	260
6	近海鮪船主組合漁具保管庫	近海鮪船主組合	不明	45
7	泊いゆまち	県漁連	2004	2,050
8	那覇地区漁協市場・事務所	那覇地区漁協	197	1,830
9	那覇地区漁協購買事務所	那覇地区漁協	1976	67
10	那覇地区漁協冷蔵冷凍施設・工具室	那覇地区漁協	1976	740
11	伊良部船主組合漁具保管庫	伊良部船主組合	不明	不明
12	近海鮪漁協漁具保管庫	近海鮪漁協	不明	不明
13	県漁連事務所・機械室	県漁連	1979	32
14	給油タンク	県漁連	1979	503
15	倉庫・ポンプ室	県漁連	1979	54
16	近海鮪漁協・那覇地区漁協冷蔵冷凍施設	近海鮪漁協 那覇地区漁協	2019	717
17	県漁連冷蔵冷凍施設	県漁連	不明	262

No	施設名称	施設所有者	建設年度（年度）	延床面積（㎡）
18	県漁連冷蔵冷凍施設	県漁連	不明	160
19	近海鮪漁協事務所・作業施設	近海鮪漁協	1988	1,400
20	近海鮪漁協漁具保管庫	近海鮪漁協	不明	不明
21	那覇地区漁協漁具保管庫	那覇地区漁協	1995	171
22	那覇地区漁協漁具保管庫	那覇地区漁協	1986	777
23	那覇地区漁協漁具保管庫	那覇地区漁協	2016	354
24	県漁連冷蔵冷凍施設	県漁連	2023	135
25	県漁連冷蔵冷凍施設	県漁連	2023	102
26	なはまぐろ市場	那覇地区漁協	2023	975

図 9 既存施設の配置

資料：「なは MAP　都市計画」（那覇市）を基に作成

② 老朽化の状況

泊漁港の既存施設の更新時期を把握するため、国税庁が定めている法定耐用年数を基準として、更新時期の目安を以下の通り定義しました。

表 6 更新時期の目安の定義

残法定耐用年数	活用及び更新時期の目安
5 年未満	早期更新が望ましい
5 年以上 10 年未満	5 年～10 年程度活用可能
10 年以上 15 年未満	10 年～15 年程度活用可能
15 年以上 20 年未満	15 年～20 年程度活用可能
20 年以上	20 年以上活用可能
築年数などが不明な場合	築年数などの情報不足

上記に基づき、既存施設について更新時期の目安を整理しました。

残法定耐用年数が 5 年未満となっている施設も多く、漁業関連施設については早期の更新が望ましい状況です。

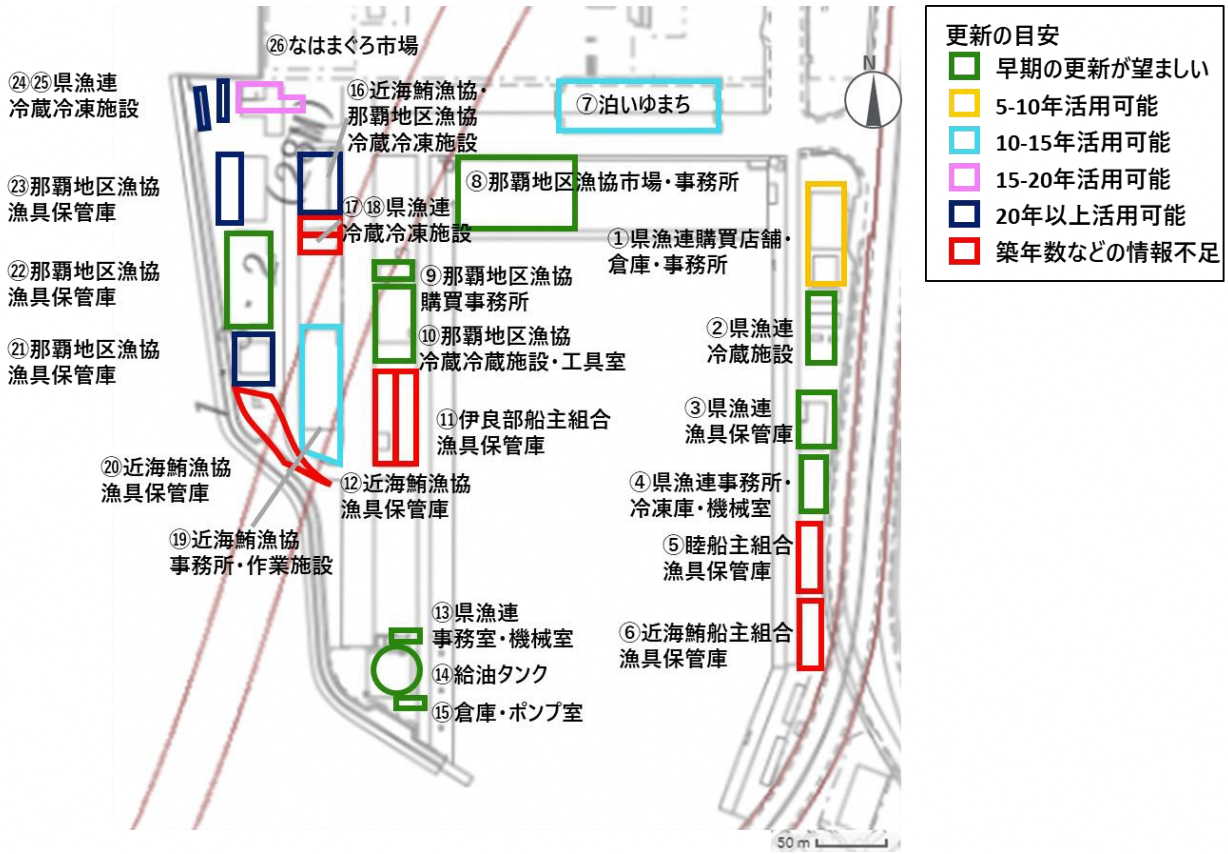


図 10 対象地の更新時期の目安の整理

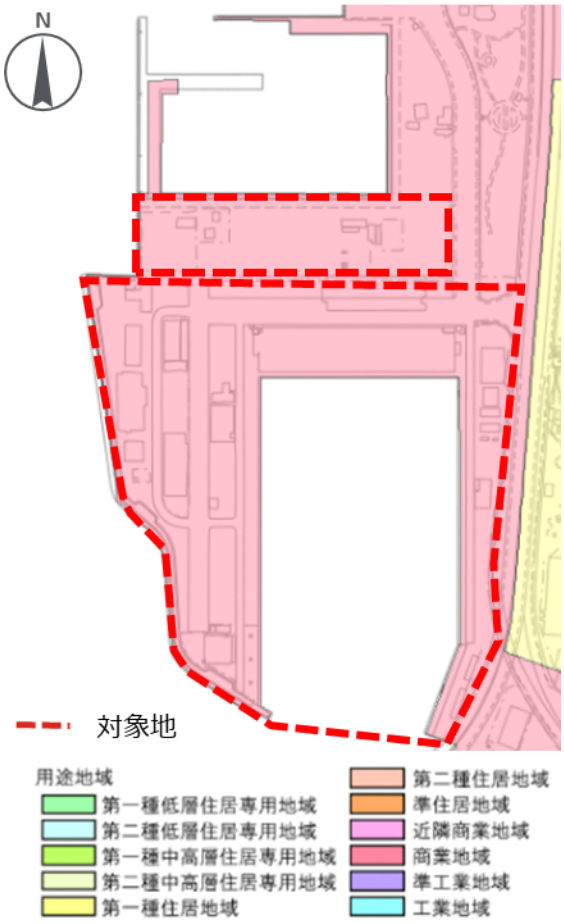
資料：「なは MAP 都市計画」（那覇市）、各団体からの提供情報等を基に作成

（3）主な法規制

① 再整備において留意が必要な法規制

対象地の再整備にあたっては、建築基準法、都市計画法などの法規制に留意する必要があります。

表 7 留意すべき法規制

法規制等	概要
都市計画法	● 対象地は都市計画法の用途地域として、商業地域に指定されています。 ● 商業地域においては、「危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い（及びそれ以上の）工場・倉庫等」及び「火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い（及びそれ以上の）施設」などは建築することが制限されています。  図 11 用途地域 資料：「なは MAP 都市計画」（那覇市）を基に作成 ● また、対象地のうち隣接する港湾施設用地については、都市計画法の臨港地区に指定されています。 ● 臨港地区では用途地域による制限の代わりに、港湾法による制限を受けます。港湾法による制限については後述の港湾法にて記載します。

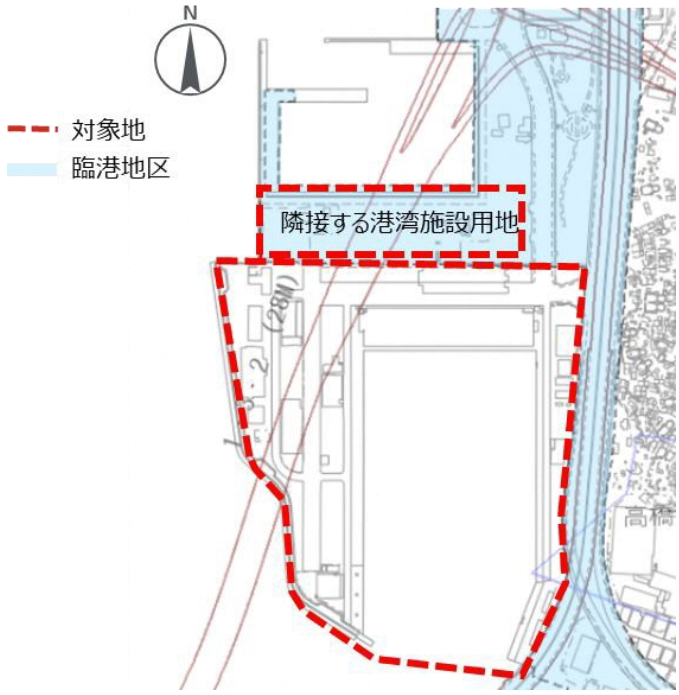
<table>
<tr><th>法規制等</th><th>概要</th></tr>
<tr><td></td><td>


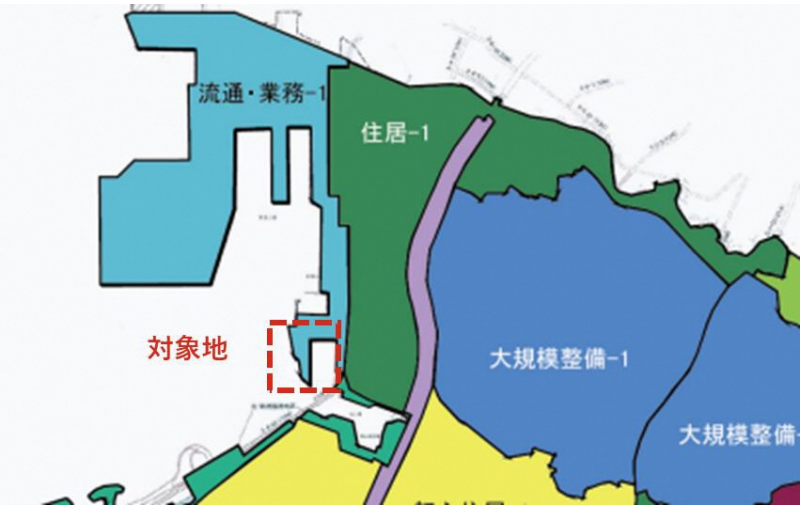
図 12 臨港地区
資料：「なは MAP　都市計画」（那覇市）を基に作成
</td></tr>
<tr><td>・建築基準法
・沖縄県建築基準法施行条例</td><td>
● 商業地域においては、容積率や建ぺい率、高さ制限などについて建築基準法の規制を受けます。

表 8 建築基準法による規制
<table>
<tr><td>容積率</td><td>400%/W×0.6</td><td>W：前面道路の幅員（m,12m 未満の場合）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td><td></td></tr>
<tr><td>高さ制限</td><td>45m 以下</td><td>航空法に基づく</td></tr>
<tr><td>道路斜線</td><td>1.5W、適用距離 20m</td><td>W：前面道路の幅員（m）</td></tr>
<tr><td>隣地斜線</td><td>2.5L+31m</td><td>L：敷地境界線までの水平距離</td></tr>
</table>
● また、建築基準法及び沖縄県建築基準法施行条例において、接道に関する制限が定められています。
＜対象地に係る主な留意事項＞
<table>
<tr><td>建築物全般の敷地</td><td>・ 道路に 2m 以上接する必要がある※1</td></tr>
<tr><td>延べ面積が 1,000 ㎡を超える建築物の敷地</td><td>・ 道路に 6m 以上接する必要がある※2</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>法規制等</th><th>概要</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>市場、マーケットその他物品販売業を営む店舗、卸売市場について、その用途に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡～1,000 ㎡以下の施設の敷地</td><td>・ 道路に 4m 以上接する必要がある※2</td></tr>
<tr><td>床面積が 1,500 ㎡を超えるマーケットその他物品販売業を営む店舗の敷地</td><td>・ 床面積が最大の階における床面積 100 ㎡あたり 1.2m（最低 6m）以上の長さで道路に接する必要がある。また、出入口には、当該長さの 1/2 以上で道路に接する奥行 2m 以上の空地を設ける必要がある※2</td></tr>
</table>
※1 ただし、「幅員 4m 以上の道に 2m 以上接する建築物のうち、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの」、「敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの」については適用対象外
※2 ただし、その建築物の敷地の周囲に広い空地を有する等知事が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合は、この限りでない
</td></tr>
<tr><td>那覇市における建築物の駐車施設の附置等に関する条例</td><td>
● 建築物における駐車施設の附置及び管理について、那覇市における建築物の駐車施設の附置等に関する条例による附置義務があります。

＜対象地に係る主な留意事項＞
・ 商業地域においては、一定規模※1 以上の施設を新築する場合、一定台数※2 以上の駐車場の附置義務が生じる
※1：一定規模：特定用途（飲食店、卸売市場、小売店舗等の駐車需要の大きい用途）に供する床面積＋非特定用途の床面積×1/2 で得られる面積が 1,000 ㎡以上の場合
※2：一定台数：百貨店その他店舗の用途÷150 ㎡＋その他特定用途÷200 ㎡＋非特定用途÷450 ㎡の台数
・ 商業地域においては、一定規模※1 以上の施設を新築する場合、一定台数※2 以上の自動二輪車駐車場の附置義務が生じる
※１:一定規模：特定用途（飲食店、卸売市場、小売店舗棟の駐車需要の大きい用途）に供する床面積が 1,000 ㎡以上の場合
※２:一定台数：百貨店その他店舗の用途÷1,000 ㎡ ＋ その他特定用途÷2,000 ㎡
</td></tr>
<tr><td>・那覇市都市景観条例
・那覇市景観計画</td><td>
● 景観法に基づき制定及び策定される那覇市都市景観条例及び那覇市景観計画において、類型別エリア区分と景観形成の方針が示されている他、建築物・工作物の新築等に関する届出等の行為の制限が設けられています。

＜類型別エリア区分＞
</td></tr>
</table>

法規制等	概要
	対象地は、那覇市景観計画の類型別エリア区分において、「流通・業務エリア」に指定されています。同エリアにおいては、沖縄の玄関口にふさわしい景観形成を目指すことを目標として方針が掲げられています。  図 13 那覇市景観計画における対象地の区分 資料：「那覇市景観計画」（那覇市） **（10）流通・業務エリア** （流通・業務エリア 1＝那覇新港一帯、流通・業務エリア 2＝那覇空港・自衛隊基地一帯） **＜景観整備の目標＞** **・沖縄の玄関口にふさわしい景観形成を目指します。** **＜全体方針＞** ①海・空からも見えやすい当流通・業務エリアは、それらの視点にも配慮したウォーターフロント景観の形成に努めます。 ②周辺街並み景観と一体的に亜熱帯の海や緑の豊かさを感じさせる沖縄全体のゲートとなる景観の形成を図ります。 ③巨大施設等は、周辺の景観と調和し圧迫感を与えないよう位置や形態を配慮します。 **＜個別方針＞** ①緑地や街路などでは、潮風などの環境圧に馴染む樹種の選択等によって臨海らしい緑景観の形成を図ります。（流通・業務エリア 1　流通・業務エリア 2） ②自衛隊基地については、境界部の緑化・修景を図ります。また、モノレール車窓からの眺望に配慮した景観の形成に努めます。（流通・業務エリア 2） 図 14 流通・業務エリアにおける景観の方針 資料：「那覇市景観計画」（那覇市） ● 行為の制限に関する事項として、景観形成基準、大規模な行為に関する事項、届出が必要な行為（届出対象行為）の 3 項目が定められています。 ＜対象地に係る主な留意事項＞ ✧ 主な景観形成基準

<table>
<tr><th>法規制等</th><th>概要</th></tr>
<tr><td></td><td>

・ 自走式立体駐車場は、公共の場所（道路、公園、河川など)から、望見できない位置に設けるよう努める

・ 自走式立体駐車場は、道路･敷地境界沿いへのルーバー等の設置や樹木、生垣等の植栽で、構造物の過半が直接露出しない修景に努める

・ 屋外設備（ゴミ置場、物干し施設を含む）は、露出を避ける

・ 屋外駐車場は、高木の植栽による緑陰づくり等、積極的に緑化（緑陰樹、パーゴラ、芝ブロック等）に努める

・ 河川や海に面した敷地においては、河川や海辺の緑と一体的な緑化に努める

・ 建築物及び工作物の外観における基調となる色は、コーラルホワイトを中心とした暖かみのある淡い色（図 15）とする。

③ 沿岸エリア、流通・業務エリア、新規開発エリア

<table>
<tr><th>用途</th><th>基調色</th><th colspan="4">マンセル表色系</th></tr>
<tr><td rowspan="3">レクレーション系用途
及びその他の用途</td><td rowspan="3">基調色１</td><td>色相</td><td>7.5R～5Y</td><td>YR系</td><td>N</td></tr>
<tr><td>明度</td><td>8以上</td><td>8以上</td><td>8以上</td></tr>
<tr><td>彩度</td><td>2以下</td><td>3以下</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">物流系用途</td><td rowspan="3">基調色１</td><td>色相</td><td>7.5R～5Y</td><td>YR系</td><td>N</td></tr>
<tr><td>明度</td><td>8以上</td><td>8以上</td><td>8以上</td></tr>
<tr><td>彩度</td><td>2以下</td><td>3以下</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">基調色５</td><td>色相</td><td>その他</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>明度</td><td>8以上</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>彩度</td><td>1以下</td><td></td><td></td></tr>
</table>

1．この表において、レクレーション系施設とは、ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、劇場、映画館、演芸場、観覧場、ホテル及びこれらに類する施設をいう。

2．この表において、物流系施設とは、倉庫、物流センター及びこれらに類する施設をいう。

図 15 建築物及び工作物の外観における基調となる色

資料：「那覇市景観計画」（那覇市）

✧ 主な大規模な行為に関する事項

・ 屋外駐車場は、高木の植栽による緑陰づくりをはじめ、水平及び垂直方向の緑化を積極的に行う

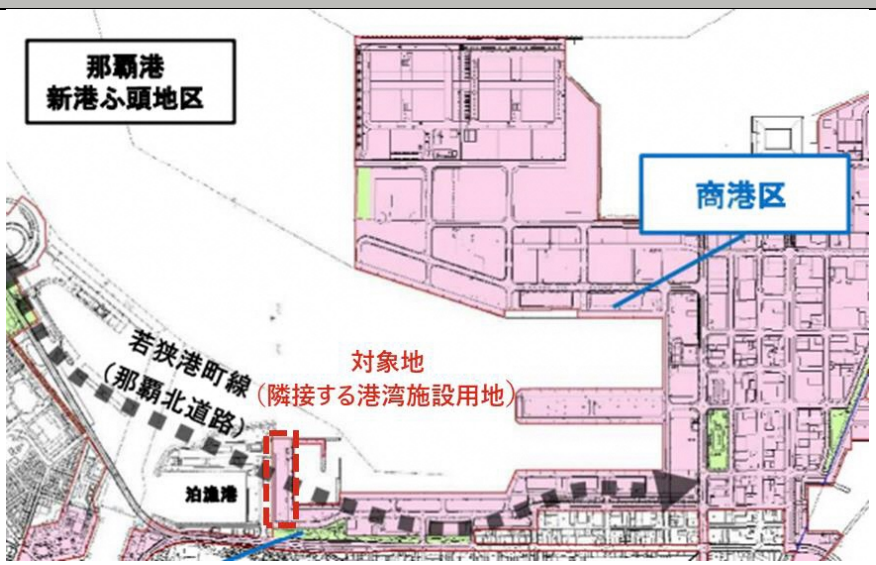
✧ 主な届出の対象となる行為

・ 建築物の新築、増築もしくは改築又は移転：高さが 15m を超えるもの、建築面積が 1,000 ㎡を超えるもの、外壁の一辺の長さが 40m を超えるもの

・ 開発行為：面積が 500 ㎡を超えるもの

</td></tr>
</table>

法規制等	概要
・漁港及び漁場の整備等に関する法律（漁港漁場整備法） ・沖縄県漁港管理条例	● 対象地のうち、漁港区域は、漁港及び漁場の整備等に関する法律（以下「漁港漁場整備法」という。）及び沖縄県漁港管理条例の制約を受けます。 ● 主に漁港施設の処分の制限や、漁港の保全、陸域内における行為の制限などについて留意する必要があります。 ＜対象地に係る主な留意事項＞ ✧ 漁港施設の処分の制限（漁港漁場整備法） ・ 漁港施設の処分等に当たっては漁港管理者（沖縄県）の許可が必要 ✧ 漁港の保全（漁港漁場整備法） ・ 漁港区域内の水域・公共空地において工作物の建設等を行う場合は漁港管理者（沖縄県）の許可が必要となる。地方公共団体（那覇市）が実施する場合は漁港管理者への協議で代替可能 ✧ 陸域内における行為の制限等（沖縄県漁港管理条例） ・ 漁港の区域内の陸域で知事が指定する区域において、工作物の新築に当たっては知事の許可が必要（仮設施設等は許可不要）
・港湾法 ・那覇港管理組合港湾施設管理条例	● 対象地のうち隣接する港湾施設用地は、港湾法及び沖縄県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例（以下「分区条例」という。）、那覇港管理組合港湾施設管理条例の制約を受けます。 ● 対象地再整備においては、主に港湾法に基づく分区内の規制、港湾施設用地内の工事等の許可、那覇港管理組合港湾施設管理条例に基づく工作物等の設置について留意する必要があります。 ● また、対象地のうち隣接する港湾施設用地は、那覇港管理組合により、分区の１つである商港区に指定され、整備可能な用途について一定の規制を受けています。

法規制等	概要
	 図 16 那覇港における分区指定 資料：「那覇港新港ふ頭地区における分区指定の変更について」（那覇港管理組合） ＜対象地に係る主な留意事項＞ ✧ 分区内の規制 ・ 分区条例に基づく用途に限り建設が可能 ・ 分区条例では、商港区について駐車場、荷捌所、港湾の旅客に関連する事業者の便に供するためのホテル等の建設が許可 ✧ 港湾区域内の工事等の許可 ・ 港湾区域内の水域又は公共空地の占用等について、港湾管理者の許可が必要 ✧ 工作物等の設置 ・ 工作物の設置に当たっては港湾管理者の許可が必要

② 民間事業者が事業を実施する場合に必要な手続き

対象地は漁港区域及び港湾施設用地で構成されることから、民間事業者が事業を実施する場合にはそれぞれ漁港漁場整備法と港湾法に則った手続きを取る必要があります。

法規制など	概要
漁港漁場整備法	● 対象地のうち泊漁港において民間事業者が事業を実施する場合、漁港漁場整備法に則った手続きを取る必要があります。 ● 民間事業者が事業を実施するための手法として、①占用許可②行政財産である特定漁港施設の貸付③漁港施設等活用事業制度④漁港水面施設運営権の 4 つがあります。 ① 占用許可

法規制など	概要

期間	対象	備考
最大 3 年※	・ 漁港区域内の水域 ・ 公共空地	・ 工作物の建設もしくは改良等が対象

※H31.4 の規制緩和により、水産庁長官通知は原則 10 年以内に延長している

② 行政財産である特定漁港施設の貸付

期間	対象	備考
制限なし※	・ 特定漁港施設（係留施設、輸送施設、漁船修理場等）	・ 取扱貨物量が 100 t 以上の漁港に適用 ・ 貸付を受けるものは、運営の事業を実施するために必要な資力及び信用を有することその他の農林水産省令で定める基準に適合するものである旨の認定が必要

※特定漁港施設の貸付に関し、民法第 604 条（賃貸借の存続期間）並びに借地借家法第三条（存続期間）及び第四条（更新後の期間）の規定は適用しない（法第 37 条の二 5 項）。地方自治法第 238 の五 第 4-6 項（貸付における契約解除、損失補償）は適用

③ 漁港施設等活用事業制度

※参考資料にて制度概要を掲載

期間	対象	備考
30 年未満	・ 漁港施設 ・ 漁港区域内の水域 ・ 公共空地	・ 漁港管理者による活用推進計画、実施者による実施計画の策定、漁港管理者による認定が必要

④ 漁港水面施設運営権

期間	対象	備考
10 年以内（申請により更新可能）	・ 漁港区域内の水域	・ みなし物権 ・ 漁港管理者による活用推進計画、実施者による実施計画の追記が必要

<table>
<tr><th>法規制など</th><th>概要</th></tr>
<tr><td>港湾法</td><td>

- 対象地のうち隣接する港湾施設用地において民間事業者が事業を実施する場合、港湾法に則った手続きを取る必要があります。
- 民間事業者が事業を実施するための手法として、①使用許可（占用使用及び一般使用）②目的外使用許可③港湾環境整備計画制度④占用公募制度の４つがあります。

① 使用許可（占用使用及び一般使用）

<table>
<tr><th>期間</th><th>対象</th><th>備考</th></tr>
<tr><td>占用使用※：1 年
一般使用※：15 日</td><td>・ 港湾施設</td><td>・ 既存の港湾施設等を活用し、当該施設の設置目的に応じて収益事業等を実施させる場合の事業手法</td></tr>
</table>

※占用使用：一定の施設について期間を定めてその施設の使用目的に従い特定の者の使用に供すること
※一般使用：その施設の使用目的に従い随時一般の者の使用に供すること

② 目的外使用許可

<table>
<tr><th>期間</th><th>対象</th><th>備考</th></tr>
<tr><td>1 年以内</td><td>・ 港湾施設</td><td>・ 既存の港湾施設等に対し、当該施設の設置目的外で収益事業等を実施させる場合の事業手法</td></tr>
</table>

③ 港湾環境整備計画制度
※参考資料にて制度概要を掲載

<table>
<tr><th>期間</th><th>対象</th><th>備考</th></tr>
<tr><td>期間の定め無し（概ね 30 年以内）</td><td>・ 緑地又は広場</td><td>・ 緑地等において民間事業者への貸し付けが可能となる制度※
・ 港湾環境整備計画の作成・管理者による認定が必要</td></tr>
</table>

※港湾計画において、隣接する港湾施設用地は交流厚生用地に指定されているため、本制度の活用のためには緑地等への区分変更が必要

④ 占用公募制度

</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>法規制など</th><th>概要</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>期間</th><th>対象</th><th>備考</th></tr>
<tr><td>最大 20 年</td><td>・ 港湾区域内の水域
・ 公共空地
・ 港湾隣接地域</td><td>・ 水域を占用した洋上風力発電施設の設置において用いられる事業手法
・ 港湾管理者による公募占用指針の定め、占用者による公募占用計画の作成が必要
・ 相手先が港湾協力団体の場合、その業務として行う場合は、管理者との協議により許可可能</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

（4）主な周辺施設

① 道の駅・海の駅

販売拠点としての性質や施設機能の観点から、対象地と類似する道の駅・海の駅については、2023（令和 5）年度の調査結果によると観光客の約 4 割が来訪しており、ニーズの高い機能であることが想定されます。

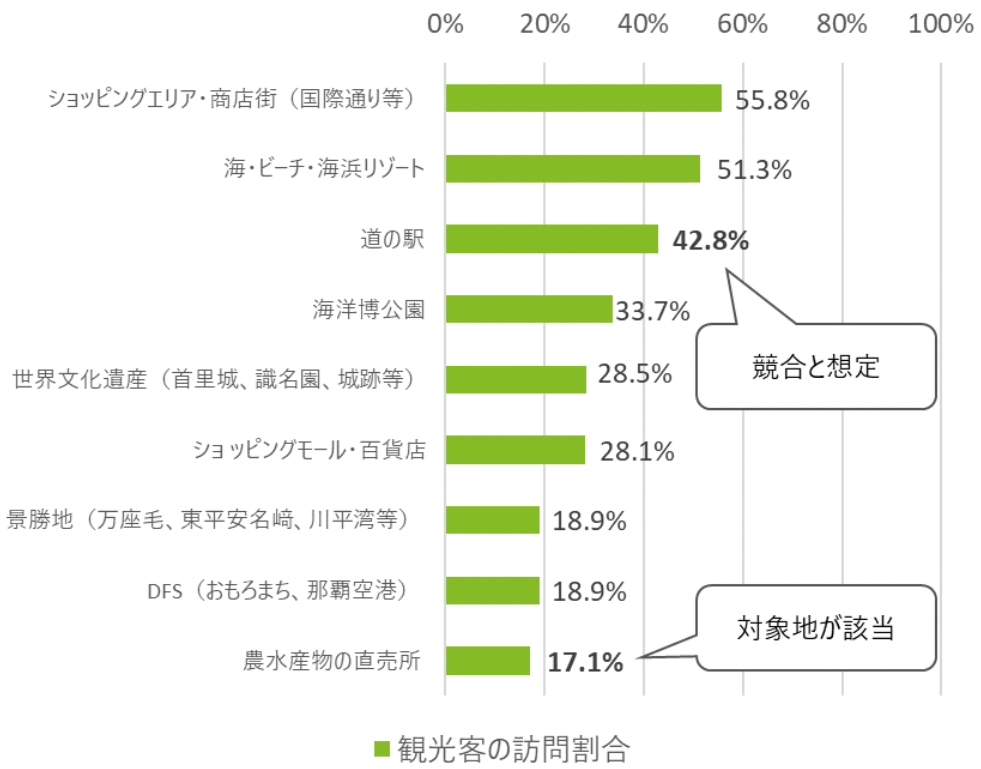
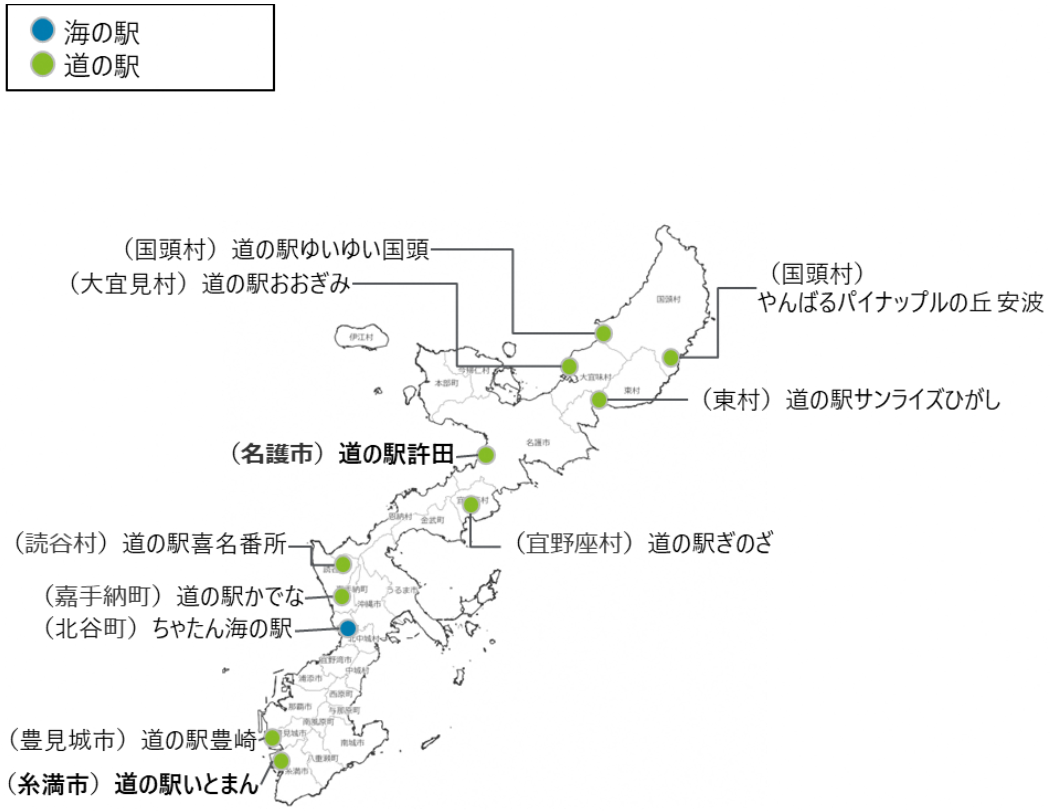


図 17　観光客の来訪場所・施設（令和 5 年度、上位 10 件）

資料：「令和 5 年度観光統計実態調報告書」（沖縄県）2024 年を基に作成



※沖縄総合事務局 HP において、正式な「道の駅」及び「海の駅」として記載のある施設のみを記載

図 18　沖縄県内の道の駅・海の駅

資料：国土地理院地図、沖縄総合事務局、海の駅 HP を基に作成

立地や機能の観点から対象地の競合として想定される「道の駅いとまん」及び、特に人気の高い「道の駅許田」は、地元客及び観光客双方の集客を実現しています。

表 9 道の駅いとまん・道の駅許田の概要

名称	道の駅いとまん	道の駅許田
所在地	沖縄県糸満市西崎町 4-20-4	沖縄県名護市許田許田 17-1
アクセス	那覇空港から車で約 20 分	那覇空港から車で約 1 時間
特徴	・ 魚市場（糸満お魚センター）やファーマーズマーケット、糸満市物産センター、飲食店、情報館の 5 つの施設で構成 ・ 地産地消の食品や、沖縄グルメが目玉であり、観光客・地元客双方が利用	・ やんばる物産センターや飲食店舗、道路情報センター、展望台などで構成 ・ 地元食材を活かした天ぷらなどの食べ歩きが有名であり、観光客だけでなく地域住民にも高い人気を誇る ・ ちょこもちやサーターアンダギーなど、複数の名物がある ・ 北部ドライブの拠点として利用される

② 大規模商業施設

対象地の周辺には、サンエー浦添西海岸パルコシティや DFS 沖縄那覇店など、観光客の目的地となる複数の大型商業施設が立地しており、対象地との連携や相乗効果による集客が期待できます。

図 19 対象地周辺の大型商業施設の立地図

資料：国土地理院地図（電子国土 Web） 淡色地図を基に作成

表 10 施設概要

名称	サンエー浦添西海岸パルコシティ	DFS 沖縄那覇店	サンエー那覇メインプレイス
開業	2019（令和元）年 6 月	2004（平成 16）年	2002（平成 14）年 10 月
特徴	・ 約 250 店舗を有する複合商業施設 ・ 海を見ながらの食事などが可能	・ 日本で唯一国内免税が可能な複合商業施設 ・ 商業施設のほか、チームラボも併設	・ 約 120 店舗を有する複合商業施設 ・ 観光客は主に土産品の購入で利用

（5）対象地及び対象地周辺の事業

対象地の周辺では、糸満市から読谷村に至る約 50km の地域高規格道路である沖縄県西海岸道路の一部である那覇北道路の整備が予定されています。この整備工事は、対象地も一部含まれるため、本構想の実現に向けた今後の取組の推進にあたっては、那覇北道路の整備主体である国や、那覇港の管理者である那覇港管理組合との連携・調整が求められます。

また、対象地の泊漁港においては、複数の漁船放置艇（以下「放置艇」という。）が確認されている他、以前から岸壁の耐震化が求められていることからも、本構想の実現に向けた今後の取組の推進にあたっては、対象地の所有者である沖縄県と連携・調整が求められます。

これらについて、以下の通り現時点の主な計画や事業について整理します。

① 那覇北道路整備

那覇北道路は、対象地の上空を通過する形で整備が予定されており、対象地敷地内に橋桁が設置される見込みです。

対象地の再整備に際しては、那覇北道路整備工事に伴い敷地の利用制限が生じることや、道路下に位置する区域は整備後に活用制限が生じることに留意する必要があります。

図 20 整備予定の那覇北道路

資料：那覇港湾・空港整備事務所 HP を基に作成

② 泊漁港放置艇対策

泊漁港において放置艇が確認されており、今後、本構想の実現に向けて敷地の有効活用の観点からも改善が必要です。これらの放置艇は、景観への影響、台風などの強風による飛来物、火災、環境汚染など、様々な問題を引き起こす可能性があるため、その撤去を推進する必要があります。

管理者である沖縄県は、泊漁港放置艇対策 5 ヶ年計画を策定し、放置艇の撤去に向けた取組を進めています。

図 21 泊漁港内の放置艇

2. 上位・関連計画

漁港区域及び港湾施設用地を含み、また土地や施設の所有主体が多様な対象地においては、国、沖縄県、那覇港管理組合、那覇市、その他関係団体がそれぞれ上位・関連計画を策定しています。

各計画における対象地の位置づけや方向性について取りまとめます。

（1）那覇市による計画

① 第 5 次那覇市総合計画（2018 年）

第 5 次那覇市総合計画では、分野ごとに基本理念の実現のための施策が設定されています。

「農水産業が活き活きとしたまちをつくる」ための施策の中では、水産物の消費拡大に向けた取り組みの一環として、那覇市の水産業の拠点である泊漁港及び泊いゆまち一帯の再整備の実施に向け、国や県などと連携し積極的に取り組む旨が記載されています。

「那覇港の物流・交流拠点機能を強化し、世界に開かれたまちをつくる」ための施策の中では、港湾施設の機能強化及び再編や、クルーズ拠点の形成に向けたウォーターフロントの整備促進などが掲げられています。

表 11 第 5 次那覇市総合計画

発行主体	那覇市
基本理念 （まちづくりの将来像）	なはで暮らし、働き、育てよう！笑顔広がる元気なまち NAHA ～みんなでつなごう市民力～
対象地に関連する主な内容	施策 34 農水産業が活き活きとしたまちをつくる ＜施策概要＞ ・ 漁業収益の向上・経営の安定化を図り、新規就業者や後継者の確保に取り組むとともに、市民・行政・民間企業が協働して「地域に活力をもたらす魅力的な『うみ業』のまち」にしていくため、「那覇市水産業振興基本計画」に沿って、総合的に水産業の振興に取り組む

	・　消費者の食に関する安全安心を求めるニーズの高まり、農水産物のブランド力強化に向けて、新鮮で安全安心な農水産物の供給に努める ＜現状と課題＞ ・　本市は県内で最大の水揚量を誇る水産業の拠点として大きな役割を担っており、特に市魚である「マグロ」は県内水揚量の約半数を占める ・　水産業においては、漁業施設等の基盤整備や漁業者支援の充実等による漁業生産の安定化と向上、産地市場及び消費地市場である漁港の拡充、地元水産物の認知向上やブランド化による消費拡大、水産業の多角的展開や人材確保等の施策が求められている ＜取り組みの柱と方針＞ ①　漁業関連施設の環境整備 ・　安全安心な水産物の供給、漁業関連施設の老朽化対策や機能強化のため漁港・漁業施設の整備、衛生管理設備等の整備に取り組む ②　水産物の消費拡大 ・　市魚であるマグロ等の地元水産物の消費拡大を図るため、イベント等による認知向上やブランド化に向けた取り組みを推進するとともに、本市水産業の拠点である泊漁港及び泊いゆまち一帯の再整備の実施に向け、国や県等と連携し積極的に取り組む ③　安定した経営環境の確立 ・　各種融資制度を活用し、経営の安定化に向けた支援を図る ⑤　農水産物の高付加価値化、生産者の所得向上・安定化(農商工連携、6 次産業化) ・　農水産物の高付加価値化や 6 次産業化を図り、生産者の所得向上・安定化を図る 施策 35 那覇港の物流・交流拠点機能を強化し、世界に開かれたまちをつくる ＜施策概要＞ ・　利便性の高い港湾の整備・拡充を推進し、国際交流・物流拠点の形成に必要な港湾機能の強化を図る ・　観光ニーズの多様化によるクルーズ船利用者の増加に対応して、大型旅客船が寄港する国際クルーズ船基地としての機能を強化する ・　既設ふ頭の効率性、利便性、安全性の向上と港湾内の円滑な交通を確保するため、既設ふ頭の再編、利用転換するとともに、臨港交通体系の充実を図る ＜現状と課題＞ ・　那覇港は、沖縄県から国内外への物流、人流の拠点として、沖縄経済社会の発展のため、重要な役割を果たしている

	・　那覇港は、日本有数の国際クルーズ船寄港地であるが、新港ふ頭貨物岸壁においては、旅客ターミナル等が整備されていないため、利用者は炎天下や雨天時に移動を強いられるなど利便性や快適性の向上が課題となっている ＜取組の柱と方針＞ ①　港湾施設の機能強化及び再編 ・　物流拠点の形成に必要な港湾機能の強化を図るため、那覇空港やふ頭間を結ぶ臨港道路の整備、防波堤や耐震岸壁などの港湾施設の整備促進に連携して取り組む ・　既設ふ頭(泊・新港・那覇・浦添の各ふ頭)の再編、利用転換に連携して取り組む ③　クルーズ拠点の形成 ・　クルーズ需要の増大に対応するため、新たなクルーズバースを整備し、海洋レクリエーション活動に対応したウォーターフロントの整備促進に連携して取り組む

② 那覇市都市計画マスタープラン（2020 年 3 月）

マスタープランでは、まちづくりの目標を実現するために、分野別まちづくり方針及び地域まちづくり方針が掲げられています。

分野別まちづくり方針では、対象地が位置する那覇港は観光客の玄関口であることから、交流拠点を形成する方針が示されています。

地域まちづくり方針では、対象地が位置する那覇新港周辺地域について、活気のあるウォーターフロントのまちづくりを推進する方針や、水産業の拠点としての環境整備を進める方針が示されています。特に泊漁港について、「漁港・漁業施設の整備などを推進し、隣接する市場と連携した市民や観光客が訪れる広域的な商業機能を有する交流スポットとして、環境整備を図る」旨が示されています。

表 12　那覇市都市計画マスタープランの概要

発行主体	那覇市
基本理念 （まちづくりの目標）	第 5 次那覇市総合計画の将来像実現のために、9 つのまちづくりの目標を掲げている ①　魅力あふれるコンパクトなまち ②　だれもが移動しやすいまち ③　みんないきいき暮らせるまち ④　自然ゆたかな水とみどりと花のまち ⑤　那覇らしい歴史や文化の薫るまち ⑥　観光や経済が躍動するまち ⑦　災害に強くしなやかなまち ⑧　人と地球にやさしいまち

	⑨　持続可能な都市経営ができるまち
対象地に関連する主な内容	3 章　分野別まちづくり方針 8.観光・交流まちづくりの方針 【8-2】快適に観光が楽しめるまちづくりの推進 ・　那覇港大型旅客船バース（若狭クルーズバース）や第 2 クルーズバースは、たくさんの観光客が訪れる新たな玄関口である。クルーズターミナルビルをはじめ、周辺の土地利用の誘導や景観形成、緑陰の創出などにより、交流拠点の形成を図る 4 章　地域まちづくり方針 ※対象地は那覇新港周辺地域に区分 図 22 地域区分 資料：「那覇市都市計画マスタープラン」（那覇市）2020 年を基に作成 ＜地域の特性＞ ③　沖縄県の主要漁港である泊漁港があります ・　本市は、泊漁港を中心に県内最大の水揚高を誇る水産都市である。特に、市魚であるマグロの水揚高は、県内の半数を占めている。また、泊漁港に隣接して、泊いゆまちがあり、「なはまぐろ」などを買い求めて、市民や観光客で賑わっている ＜地域の将来像＞ ・　新港ふ頭の周辺は、国際的な物流機能の形成に向けて、港湾機能を活かした流通関係の産業集積と新たな大型旅客船バース（第 2 クルーズバース）を中心とした魅力的なゲート空間の創出を図る

・　市の中心部や隣接する那覇新都心地区などの市街地と、緑あふれる天久の台地や魅力的な水辺の空間を有機的に結びながら、活気のあるウォーターフロントのまちづくりを推進する

図 23 地域の将来像

資料：「那覇市都市計画マスタープラン」（那覇市）2020 年を基に作成

＜地域の土地利用方針＞

・　流通・産業地区については、国際的な物流の拠点としての物流関連施設の集積や、新たな玄関口である第 2 クルーズバースの交流機能の魅力を高める産業が立地する土地利用を図る。また、水産業の拠点としての環境整備を進める

図 24 地域の土地利用方針図

資料：「那覇市都市計画マスタープラン」（那覇市）2020 年を基に作成

＜暮らしと交流の方針＞

- 海辺や港などの水際線は、隣接するとまりん地区などと一体となり、夕陽が美しく映え、魅力を感じるウォーターフロントの景観形成を図る
- 泊漁港は県内有数のマグロの水揚げを誇る水産業の拠点として、漁港・漁業施設の整備などを推進し、隣接する市場と連携した市民や観光客が訪れる広域的な商業機能を有する交流スポットとして、環境整備を図る

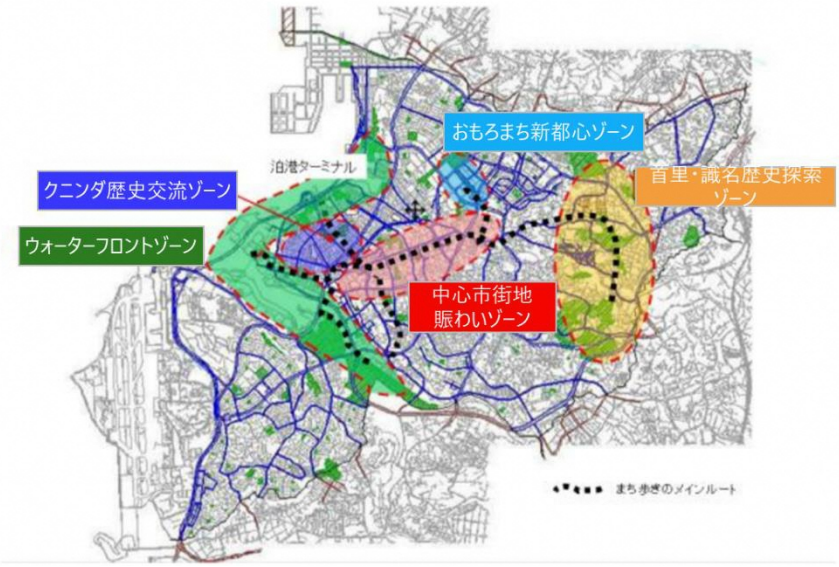
③ 那覇市観光基本計画（2015 年）

那覇市観光基本計画（以下「観光基本計画」という。）では、面としての観光機能や観光利用の方向性を想定するために観光ゾーニング区分を設定しています。対象地はウォーターフロントゾーンに区分され、沖縄のウォーターフロントに相応しい開放的な海、川を感じ、市街地との連携を図る方針が掲げられています。

また、取組の内容において対象地に関連する内容として、クルーズ船受け入れ機能の強化や、マグロ類を含む特産物の魅力発信、観光資源としての食の開拓等が掲げられています。

なお、観光基本計画は、2025（令和 7）年 4 月に改訂を予定しており、本構想策定にかかる観光基本計画に関連する項目については、改訂版を踏まえるものとします。

表 13 那覇市観光基本計画の概要

発行主体	那覇市
基本理念（将来像）	人も、まちも活きいき、美ら島の観光交流都市
対象地に関連する主な内容	1.将来像と目指す方向性 （5）観光ゾーニング ※対象地はウォーターフロントゾーンに区分  図 25 観光ゾーニング区分 資料：「那覇市観光基本計画」（那覇市）2015 年を基に作成 <観光機能（ウォーターフロントゾーン）> ・ 漫湖湿地帯から奥武山公園、将来的な面的利活用の可能性を残す軍港、波の上ビーチ、クルーズバース、泊港などに至る、那覇らしい水辺沿いをつなぐゾーン ・ 沖縄のウォーターフロントに相応しい開放的な海、川を感じ、市街地との連携を図るゾーン <観光客の楽しみ方（ウォーターフロントゾーン）>

	・　市街地から歩けて行けるビーチを堪能する ・　慶良間諸島の自然性と那覇市の都市機能をセットで楽しむ ・　出港、入港を眺めながら探索・散歩する ・　奥武山公園一帯でスポーツ、スポーツ観戦、イベントを楽しむ ・　国際的なリゾートにふさわしい環境と自然の調和を感じる 2.取組の展開 （2）取組の内容 ①国際リゾート沖縄の拠点都市として機能・魅力の充実 （ア）国内外からの交通ターミナル機能とクルーズ船受け入れ機能の強化 ＜方針＞ ・　那覇港管理組合と連携し、クルーズ観光の進展に対応したクルーズバースの機能強化、那覇市を拠点とした周辺離島へのアクセス等の機能強化が必要となる ＜取組内容＞ ・　クルーズ船の誘致とクルーズバースの増設を図る ・　クルーズバースと市街地を結ぶルートを中心とした周辺環境、景観整備に取り組む ・　那覇市の玄関に相応しい空・海から見た景観づくりに取り組む ②沖縄・那覇らしい観光資源の発掘、創造と魅力向上 （エ）那覇ならではの地場産品、物産の発掘と魅力向上 ＜方針＞ ・　観光土産品及び那覇市で生産される地場産品や物産を観光客にアピールする ＜取組内容＞ ・　那覇ならではの魅力的な土産品、物産の開発に取り組む ・　マグロや鏡水大根（島野菜）など、特産物の魅力を発信する ・　沖縄の食材を活かした新たな食の開発に取り組む

④ 第 3 次那覇市水産業振興基本計画（2015 年 10 月）

水産基本計画では、泊漁港が中核を担う那覇市の水産業の主要課題及びそれぞれの課題に対する具体的施策を整理した上で、今後の展望と目標像を示しています。

具体的施策の中では、泊漁港の再整備及び放置艇の処理、水産物のブランド化など、対象地に関連する内容が記載されています。

表 14　第 3 次那覇市水産業振興基本計画の概要

発行主体	那覇市
基本理念（目標像）	地域に活力をもたらす魅力的な「うみ業」のまち

対象地に関連する主な内容	＜施策体系＞ ※主要課題及び具体的施策

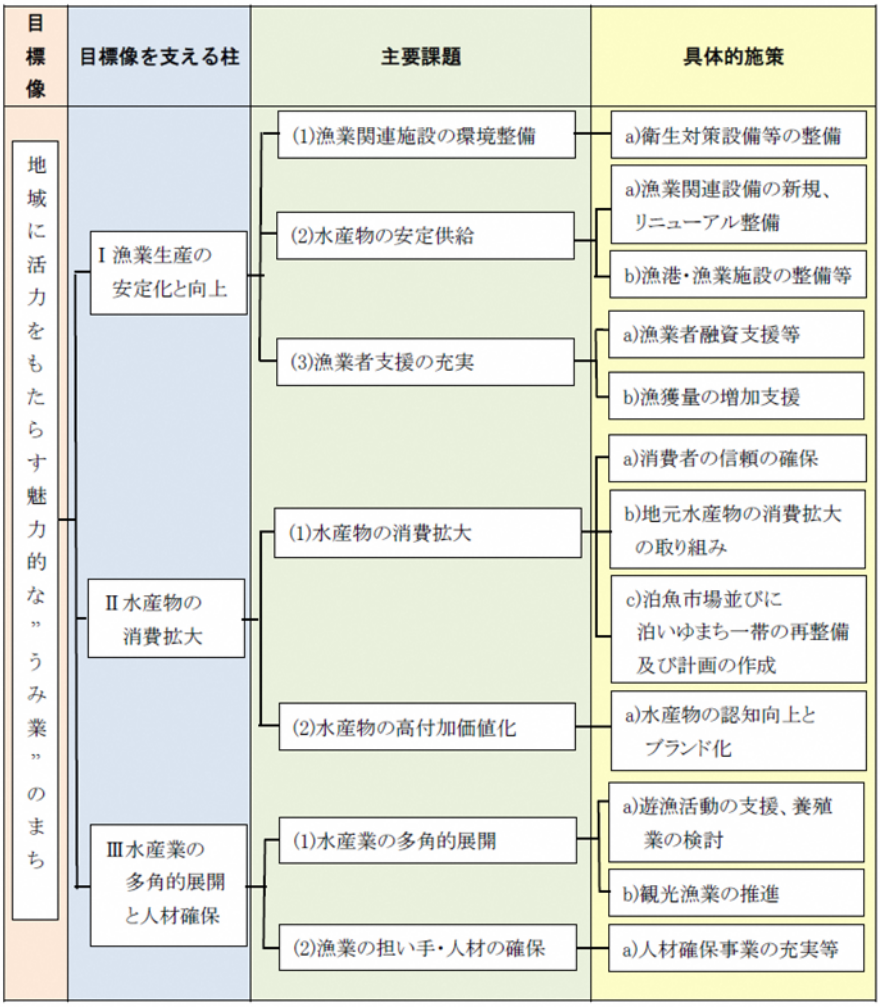


図 26 施策体系（主要課題・具体的施策）

資料：「第 3 次那覇市水産業振興基本計画」（那覇市）2015 年

1.漁業生産の安定化と向上

（1）漁業関連施設の環境整備

a.衛生対策設備等の整備

・　泊魚市場及び泊漁港における水産物の衛生管理状態を保持するために設備整備、導入等を推進する

（2）水産物の安定供給

a. 漁業関連設備の新規、リニューアル整備

・　漁業者、仲卸業者が水産物の保全や安定供給等に必要な冷蔵冷凍設備、新規整備、リニューアル整備を推進する

b. 漁港・漁業施設の整備等

	・　漁港施設における係留施設の耐震化や漁業施設の整備、検討を推進する。将来、泊漁港においては、海外で操業している在籍漁船が、泊漁港を拠点とする可能性もある事から、係留施設等拡充も検討する ・　泊漁港における廃船（放置艇）処理を推進する 2.水産物の消費拡大 （1）水産物の消費拡大 a.消費者の信頼の確保 ・　消費者に信頼される安全・安心な地元水産物の安定供給を目指す ・　泊いゆまちにおける漁業者、流通業者の顔の見える販売を推進する b.地元水産物の消費拡大の取り組み ・　市魚マグロ等地元水産物の消費拡大、支援事業や利用促進等のための取り組みを推進する ・　泊いゆまちでの外国語の水産物表記、駐車場の拡張を推進する c.泊魚市場並びに泊いゆまち一帯の再整備及び計画の作成 ・　泊魚市場については引き続き那覇市水産業の拠点となることから、沖縄県及び水産関係者と協議を進めながら、将来の水産物の流通も考慮しつつ那覇市としての泊魚市場並びに泊いゆまち一帯の再整備計画の検討を行い、実施を目指す (2)水産物の高付加価値化 a.水産物の認知向上とブランド化 ・　水産物の消費拡大につなげるために、地元水産物の認知度の向上に努めるとともに、生鮮まぐろ等地元水産物のブランド化を目指す 3.水産業の多角的展開と人材確保 （1）水産業の多角的展開 a.遊漁活動の支援、養殖業の検討 ・　水産業の多角的展開を図り、漁業従事者の安定した収入、労働環境の向上を図る ・　ダイビング、釣り等の遊漁活動への支援の拡大を図る b.観光漁業の推進 ・　沖縄県経済を牽引する柱のひとつである観光産業の一翼を担える観光漁業への取り組みを推進する ・　泊魚市場等を活用した、水産物を見て、食べる観光漁業を検討する （2）漁業の担い手・人材の確保 a.人材確保事業の充実等 ・　次世代を担う漁業就業者確保のための支援を推進する

（2）関係機関による計画

① 沖縄県水産業振興計画（2024 年 2 月改定）

沖縄県水産業振興計画では沖縄県の水産業の現状及び課題を整理した上で、目指すべき振興の基本方向を示し、その実現に向けた施策・事業の展開を記載しています。

施策・事業の展開の中では、市場の衛生管理体制の強化、水産物の販路拡大に向けた取組の推進、放置艇の撤去推進を含む漁港漁場整備の推進など、対象地に関連する内容が記載されています。

表 15 沖縄県水産業振興計画の概要

発行主体	沖縄県
基本理念 （計画の位置づけ）	水産業・漁村の振興に関する施策の基本的事項や推進の方向性、具体的な取組等を示す
対象地に関連する主な内容	第 3 章 施策・事業の展開 2 県産水産物の安全・安定供給と消費者信頼の確保 イ 県産水産物の高度な衛生管理の推進 ＜高度衛生管理の強化＞ ・ 市場等の衛生管理体制の強化を図る ・ 衛生管理に対応した流通加工施設の整備を推進する 3 多様なニーズに対応するフードバリューチェーンの強化 ア 水産物の輸送コストの低減対策及び総合的な流通の合理化 ＜流通効率化及び輸送コスト低減対策＞ ・ 浜の活力再生広域プラン等に基づいた、集出荷機能及び流通機能の再編に向けた取組を支援する イ 多様なニーズに対応する戦略的な販路拡大と加工・販売機能の強化 ＜販売対策＞ ・ 産地及び消費者（需要者）情報の受発信機能を強化する ・ インバウンド需要向けの県産水産物の消費拡大を図る ・ マグロ類、モズク、海ブドウ等おきなわブランドのＰＲ活動を支援する 6 成長産業化の土台となる水産業の基盤整備 ア 水産物の生産性を高める生産基盤の高度化 ＜漁港漁場の整備等＞ ・ 外郭施設、係留施設、水域施設、輸送施設、漁港施設用地及び浮魚礁等の整備を行う イ 漁村地域の強靱化対策の推進 ＜漁港の整備・保全＞ ・ 放置艇の撤去、放置禁止区域の設定を行う ・ 放置車両の所有者への撤去に係る指導等を強化する

	7 魅力と活力ある漁村地域の振興と脱炭素社会への貢献 イ 地域資源の活用・域内循環の創出による地域の活性化 ＜漁港施設等の有効活用＞ ・　増養殖や水産物の販売、漁業体験に関する取組による漁村地域の活性化を図る漁港施設の活用方法等を検討する

② 那覇港港湾計画（2023 年 3 月改定）

港湾計画では、「舟楫をもって万国の津梁となす、世界と沖縄・日本全国の人・物・文化を繋ぐ“みなと”」の基本理念の下に、那覇港の目指す将来像について＜物流・産業＞ ＜交流・賑わい＞ ＜安心・安全＞ ＜持続可能な開発＞の 4 つの観点から整理し、その将来像を実現するための基本戦略として「那覇港 7 つのチャレンジ」を掲げています。

港湾計画の方針としてゾーニング（空間利用計画）が定められています。対象地は人々の憩い・交流の場となる親水レクリエーションゾーンに位置づけられていることに加え、港湾空間利用のイメージとして、新港ふ頭の小船溜まり周辺再開発により交流・賑わい拠点を創出する旨が記載されています。

表 16　那覇港港湾計画の概要

発行主体	那覇港管理組合
基本理念	舟楫をもって万国の津梁となす、世界と沖縄・日本全国の人・物・文化を繋ぐ“みなと”
対象地に関連する主な内容	＜港湾空間のゾーニング（空間利用計画）＞ ・那覇ふ頭地区から新港ふ頭地区の入り口部分については、マリーナや良好な自然景観等を活かした人々の憩い・交流の場となる親水レクリエーションゾーンとする 図 27 港湾空間のゾーニング（空間利用計画） 資料：「那覇港港湾計画資料（その 1）」（那覇港管理組合）2023 年を基に作成

＜港湾空間の形成イメージ（交流・賑わい）＞

・　新港ふ頭の小型船溜まり周辺の再開発に際しては、小型船関連施設や商業施設を整備するとともに、泊漁港と接続するプロムナードの整備や、泊いゆまちとの連携を想定する

図 28 新港ふ頭の小船溜まり周辺の再開発イメージ

資料：「那覇港港湾計画概要版」（那覇港管理組合）2023 年

3. 外部環境

（1）調査対象項目

対象地を取り巻く環境として、対象地の中核を担う漁業のポテンシャルを確認する観点から「水産業」、対象地における消費拡大のポテンシャルを確認する観点から「観光業」を対象に、外部環境調査を実施しました。

表 17　調査対象項目

分野		調査項目・内容
水産業	供給生産	・　漁業就業者数の推移 ・　マグロ類漁獲量、海面漁業生産高の推移、那覇地区における年間水揚げ量・マグロ類水揚げ量の推移
	流通	・　世帯当たりの魚介類消費支出額の推移
	販売	・　6 次産業化（漁業）販売金額
観光業		・　入域観光客数・観光収入の推移 ・　那覇市内延べ宿泊者数、修学旅行那覇市内入込実績

分野	調査項目・内容
	・　観光客消費額の推移・内訳 ・　県外観光客の旅行中の活動 ・　観光満足度

（2）水産業（漁業）

① 漁業就業者数の推移

全国的に漁業就業者数は減少傾向にあり、沖縄県及び那覇市も同様です。そのため、人材育成を通じて漁業就業者人口の拡大を図る必要があります。沖縄の漁業の拠点として賑わい、漁業の魅力を発信することにより、次世代の人材育成に繋がると考えられます。

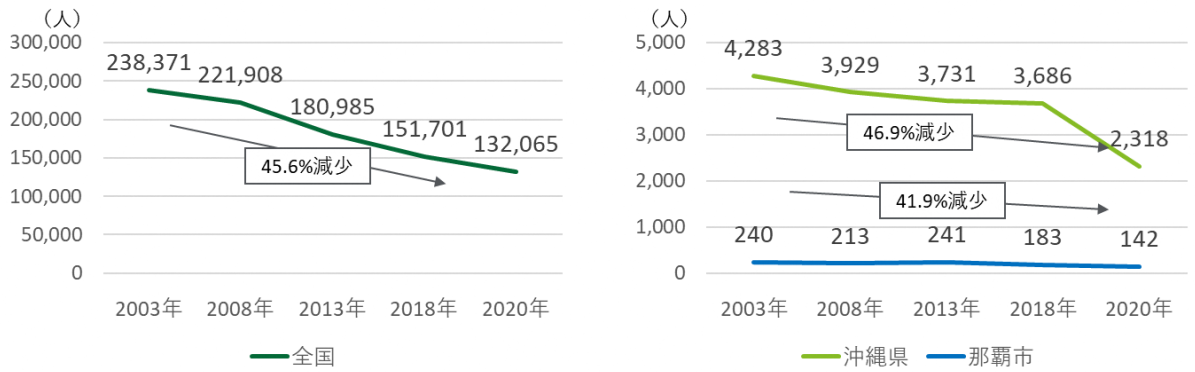


図 29 漁業就業者数の推移（全国）、漁業就業者数の推移（沖縄県・那覇市）

資料：「国勢調査」総務省 2020 年、「漁業センサス報告書」（農林水産省）2018 年を基に作成

② マグロ類漁獲量・水揚量、海面漁業生産高の推移

沖縄県は 2022（令和 4）年にマグロ類漁獲量が全国 6 位を記録しました。また、2018（平成 30）年には那覇市が沖縄県全体の約 3 割の海面漁業生産高を誇り、沖縄県の漁業において重要な役割を果たしています。

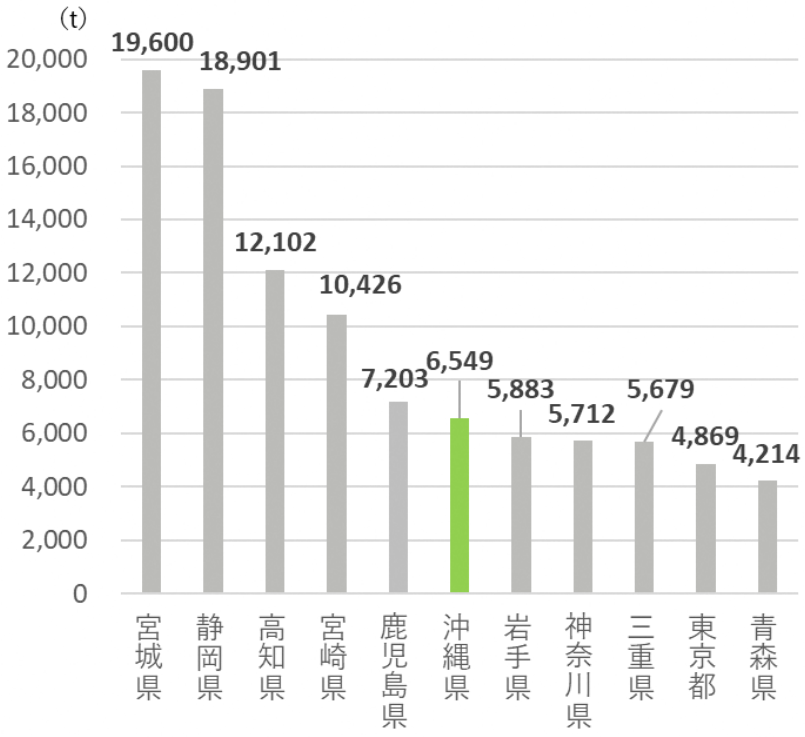


図 30 2022（令和 4）年マグロ類漁獲量（上位 10 都道府県）

資料：「海面漁業生産統計調査」（農林水産省）2022 年を基に作成

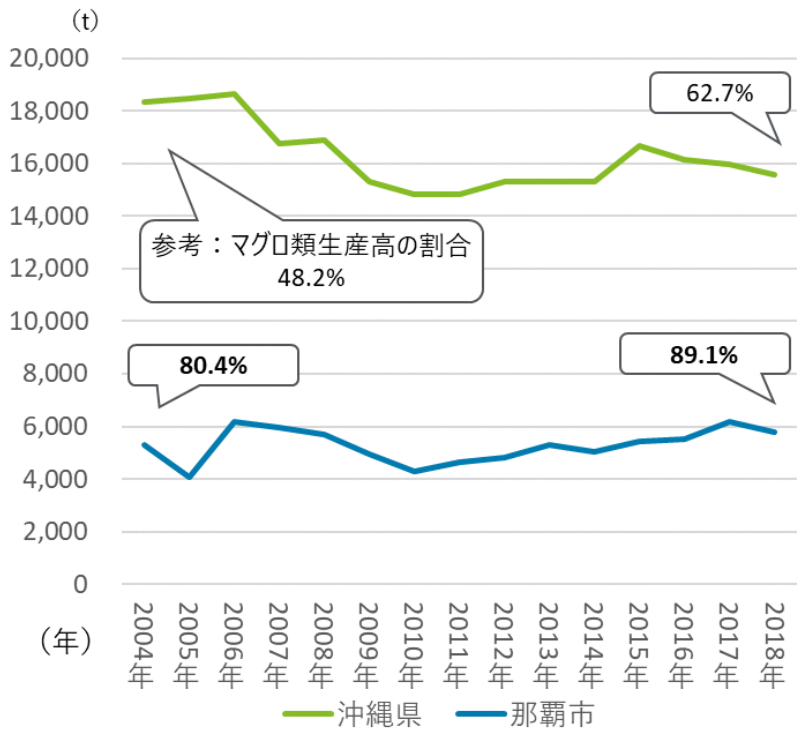


図 31 沖縄県及び那覇市の海面漁業生産高の推移

資料：「沖縄農林水産統計年報　第 34 次～第 48 次」（内閣府沖縄総合事務局）2004 年～2019 年を基に作成

那覇地区においては、マグロ類の水揚量が高い比率を占めており、2023（令和 5）年の年間上場水揚量 4,443t のうち、約 8 割の 3,649t をマグロ類が占めています。

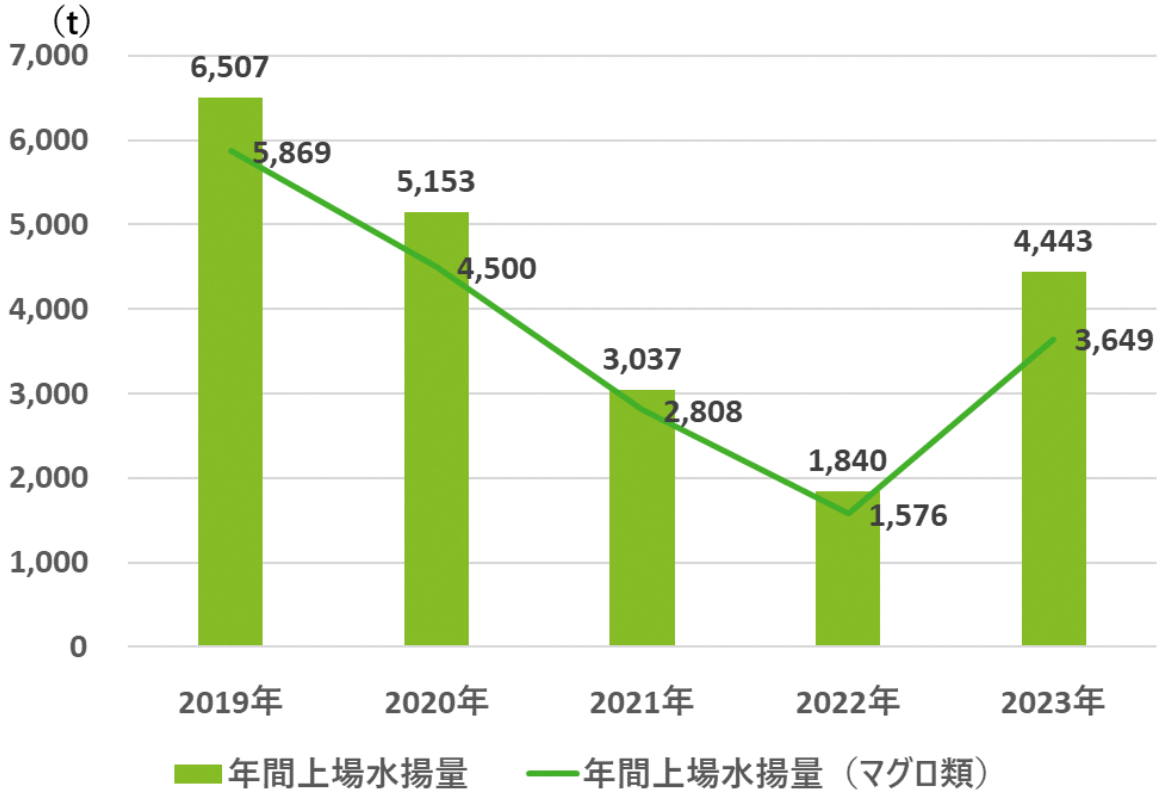


図 32 那覇地区における年間総水揚げ量・マグロ類水揚げ量の推移

資料：「水産物流通調査」（農林水産省） 2019 年～2023 年を基に作成

本市はマグロの拠点産地として沖縄県から認定を受けており、泊漁港で水揚げされる生鮮マグロを「なはまぐろ」と銘打ち、ブランド化・PR 活動に取り組んでいます。

海の恵みをそのままに、“なはまぐろ”で感じる旬の味

泊漁港において、主に沖縄近海で漁獲されるクロマグロ、メバチマグロ、キハダマグロ、ビンチョウマグロの 4 種類の天然マグロが、年間を通して生鮮で水揚げされる。

生鮮ならではの新鮮で深い味わい、旬の格別な美味しさが、なはまぐろの魅力である。

セリの様子

図 33「なはまぐろ」ブランドコンセプト

資料：「なはまぐろ」ブランド戦略」（那覇市） 2024 年

③ 世帯当たりの魚介類消費支出額の推移

世帯当たりの魚介類消費支出額について、全国的には緩やかに減少している傾向にあります。一方で、沖縄県及び那覇市では、年により支出額の増減は見られるものの、比較的安定した推移を示しています。

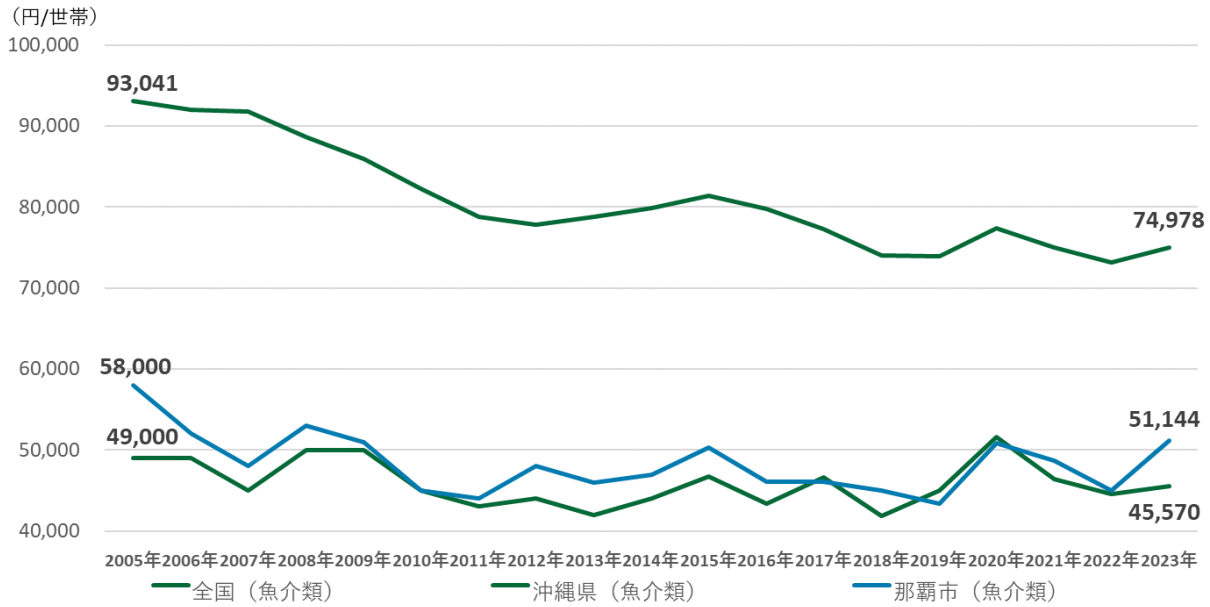
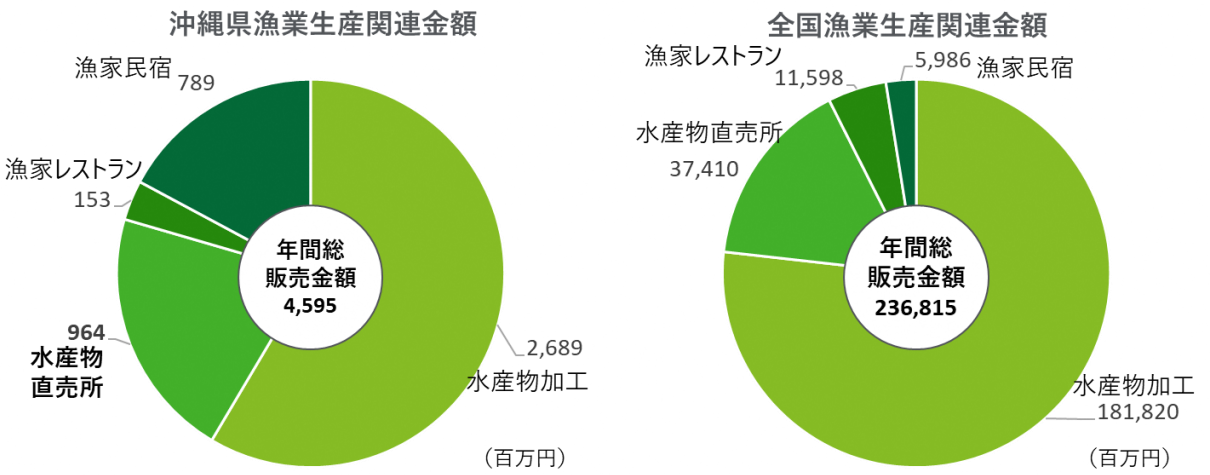


図 34 世帯当たりの魚介類消費支出額の推移（全国・沖縄県・那覇市）

資料：「家計調査」（総務省） 2005 年～2024 年を基に作成

④ 6 次産業化（漁業）販売金額

令和 3（2021）年度の沖縄県と全国の漁業生産関連金額を比較すると、沖縄県では水産物加工の割合が小さく、水産物直売や漁家民宿の割合が高くなっています。今後、水産物加工分野の底上げを図るとともに、現状で強みとなっている水産物直売の発信力強化が期待されます。



※漁家民宿：旅館業法に基づき旅館業の許可を得て観光客等を宿泊させ、生鮮魚介類や地域の食材を調理し提供して代金を得る事業
漁家レストラン：食品衛生法に基づき不特定の人に生鮮魚介類や地域の食材を用いた料理を提供して代金を得る事業

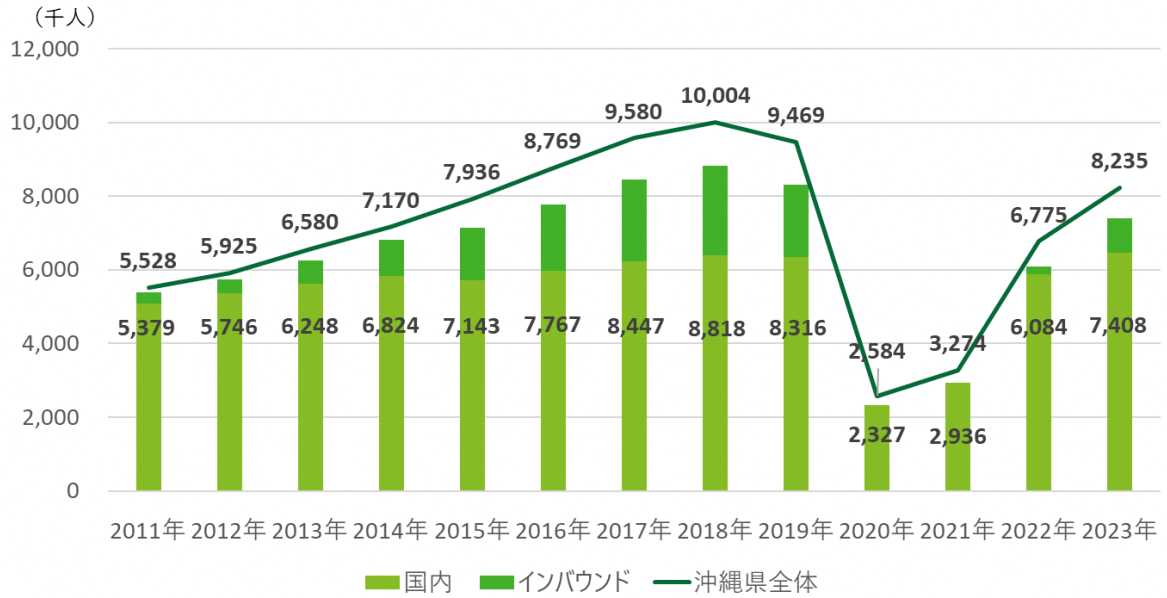
図 35 2021 年（令和 3 年）度 6 次産業化（漁業）販売金額（沖縄県・全国）

資料：「6 次産業化総合調査」（農林水産省）2024 年を基に作成

（3）観光業

① 入域観光客数・観光収入の推移

コロナ禍以降、航空路線の増便や大型クルーズ船の寄港数の増加により、沖縄県及び那覇市の入域観光客数は回復傾向にあり、今後、さらなる入域観光客数の増加が期待されます。



※折れ線グラフ上部の数値は沖縄県の入域観光客数を示し、積み上げ棒グラフ中央の数値は那覇市の入域観光客数（インバウンド＋国内観光客）を示す

図 36 沖縄県及び那覇市の入域観光客数推移

資料：「令和 5 年度那覇市観光統計」（那覇市）2024 年を基に作成

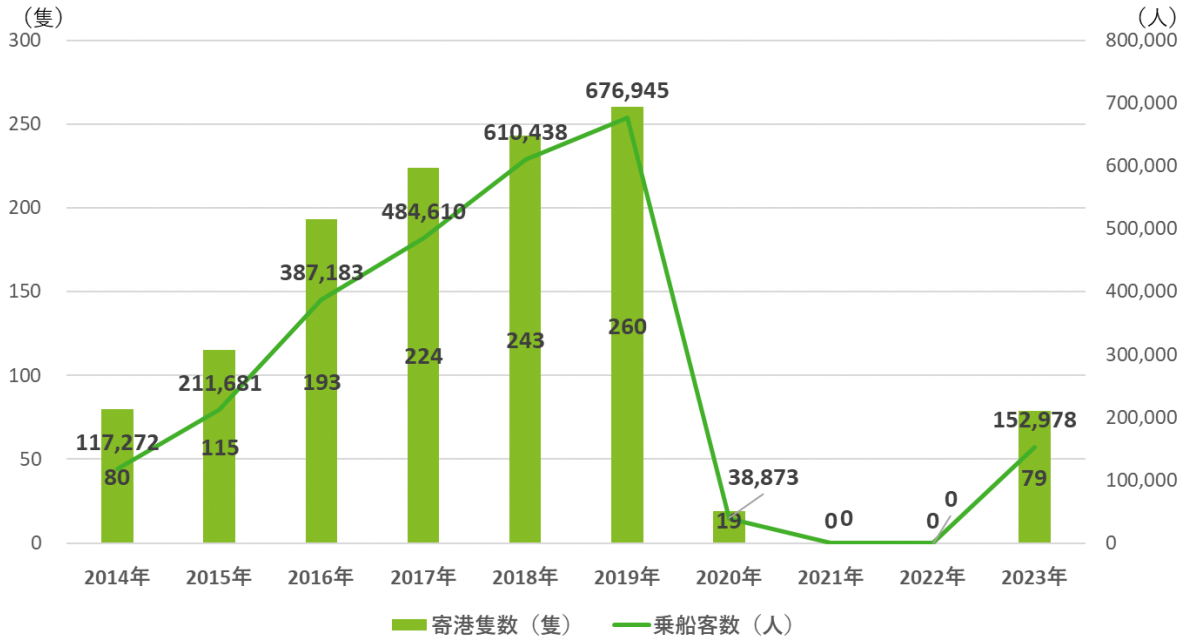


図 37 那覇港へのクルーズ船寄港実績推移

資料：「令和 5 年度那覇市観光統計」（那覇市）2024 年を基に作成

② 那覇市内延べ宿泊者数、修学旅行那覇市内入込実績

那覇市内における延べ宿泊者数及び実宿泊者数は、コロナ禍を経て回復傾向にあります。修学旅行の需要も回復傾向にあり、観光業において今後の主要ターゲットの一つと考えられます。

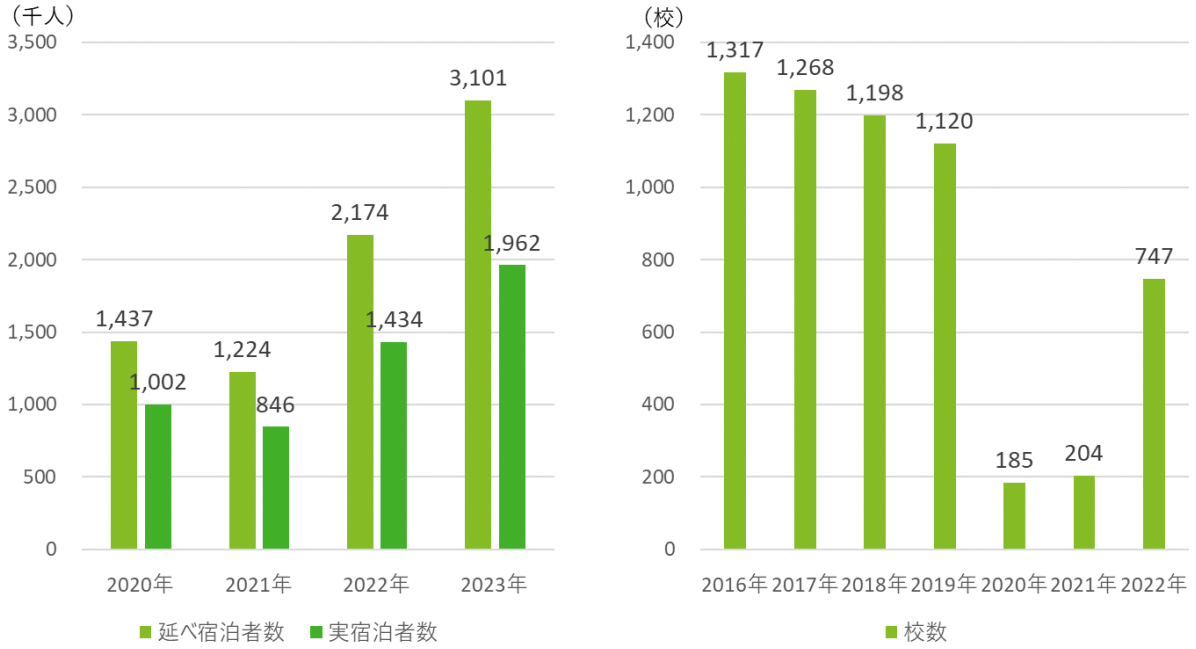


図 38 市内宿泊施設の延べ宿泊者数・実宿泊者数、修学旅行那覇市内入込実績

資料：「令和 5 年度那覇市観光統計」（那覇市）2024 年を基に作成

③ 観光客消費額の推移・内訳

那覇市内の一人あたり消費額の推移を見ると、土産品及び買物費は減少傾向にあるものの、一定の消費額を維持しています。一方、飲食費については安定した消費額を維持しているため、常に一定の需要があることが想定されます。

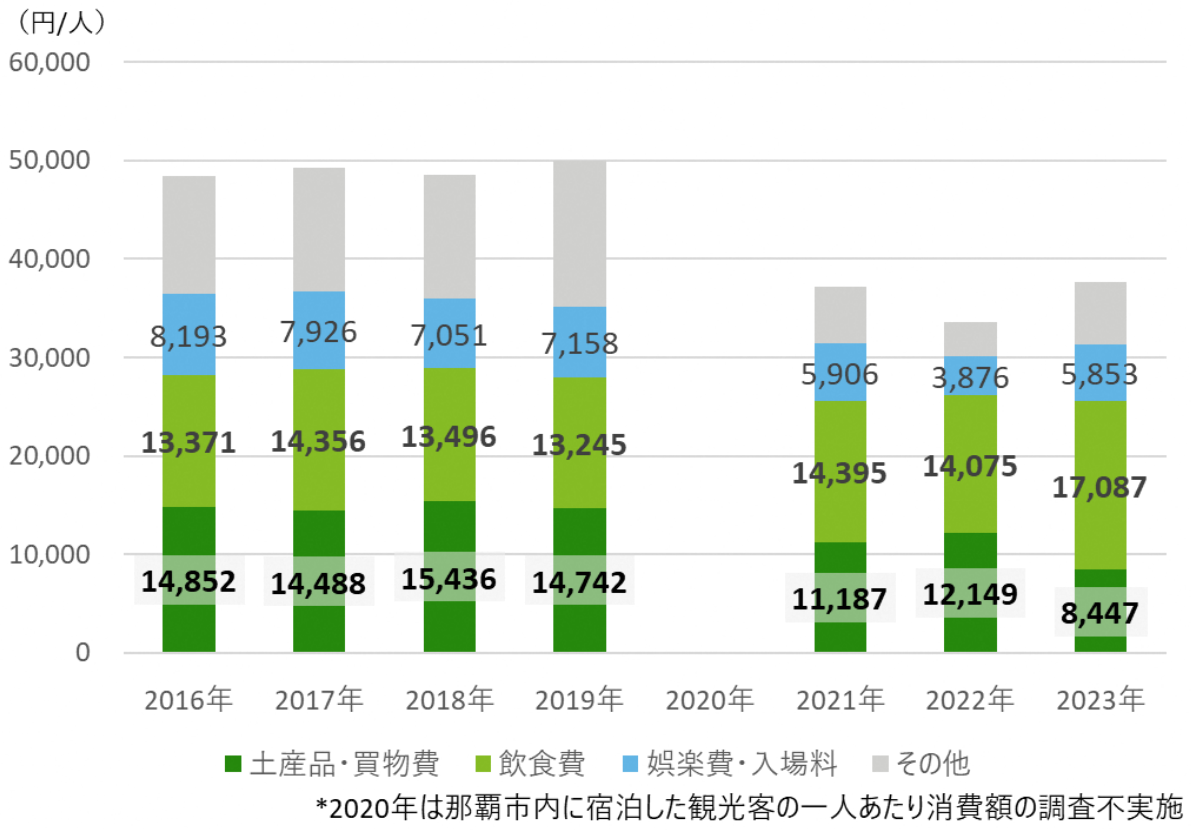


図 39 入域観光客数・那覇市内に宿泊した観光客の一人あたり消費額の推移（那覇市）

資料：「令和 5 年度那覇市観光統計」（那覇市）2024 年を基に作成

④ 県外観光客の旅行中の活動

県外観光客の旅行中の活動としては、「沖縄料理を楽しむ」、「海水浴・マリンレジャー」、「ショッピング」、「ダイビング」が高い割合を占めています。これらは全て那覇市で提供可能なサービスであり、高いポテンシャルを秘めていると考えられます。

表 18 県外客の旅行中の活動（割合上位 10 種）

県外客の旅行中の活動	割合（%）
観光地巡り	69.9
沖縄料理を楽しむ	45.8
海水浴・マリンレジャー	32.5
ショッピング	26.7
保養・休養	25.4
ダイビング	7.8
エコツアー	7.6
友人・知人訪問	7.2
伝統工芸・芸能体験	5.7
新婚旅行	5.4

資料：「令和 4 年版観光要覧」（沖縄県）2024 年を基に作成

⑤ 観光満足度

沖縄県を訪れた観光客は「海の美しさ」や「景観」に高い満足度を示しています。そのため、対象地の西側（海側）の立地及びロケーションを効果的に活用することにより、集客力の向上が期待されます。

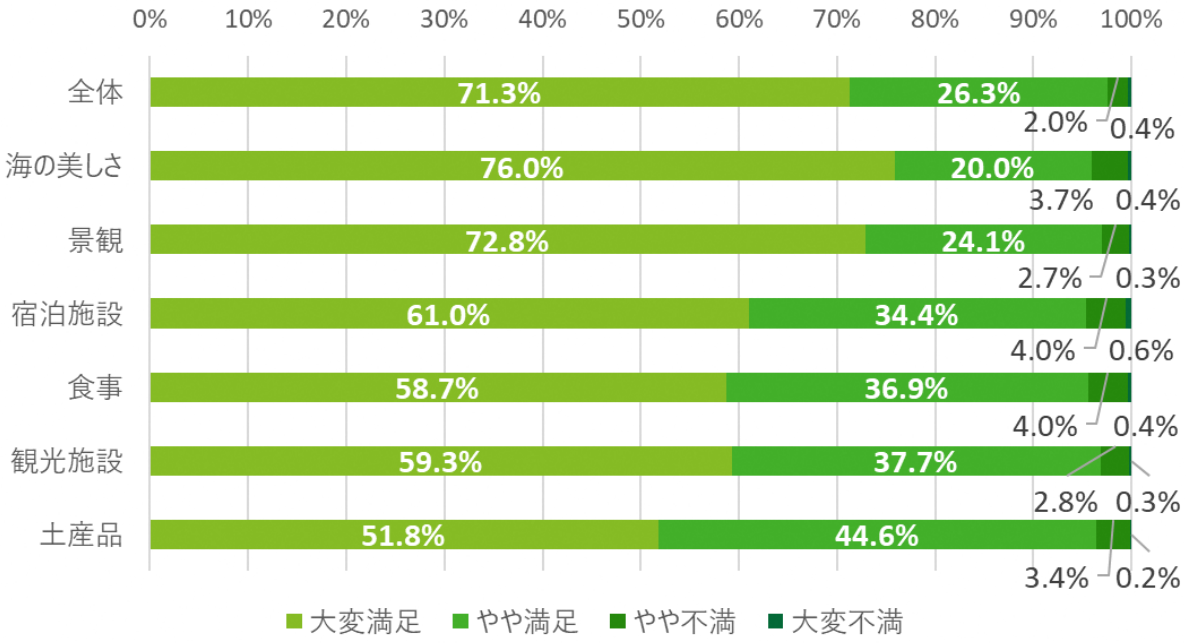


図 40 沖縄県を訪れた観光客の満足度

資料：「令和 5 年度観光統計実態調査報告書」（沖縄県）2023 年を基に作成

4. 関係者の意向等調査

（1）関係者ヒアリング

① 概要

対象地には多岐にわたる関係者が存在するため、その位置づけ・エリア特性や、対象地に求められる機能・要望等を把握することを目的に、関係者へのヒアリングを実施しました。

表 19 ヒアリング実施概要

実施対象	沖縄県（水産課）、沖縄県（漁港漁場課） 沖縄県（南部農林土木土木事務所） 那覇港管理組合、沖縄県近海鮪漁業協同組合 那覇地区漁業協同組合、泊魚市場買受人協同組合 沖縄県漁業協同組合連合会、沖縄鮮魚卸流通協同組合 （株）海洋資格センター、（株）沖縄ポートサービス
実施時期	2023（令和 5）年 11 月
主なヒアリング項目	同エリアの位置づけ、エリア特性、対象地に求める機能

	※（株）海洋資格センター、（株）沖縄ポートサービス（港湾施設用地の関係者）には、対象地で事業運営を継続する上で求められる機能・要望を中心に実施

② 意見要旨

関係者の意見を踏まえると、対象地の位置づけは、生産拠点としての役割を継承しながら、観光客が集まる消費地として賑わう場とする方向で整理できます。また、対象地に求められる機能や要望については、沖縄県漁連市場跡地の有効活用や駐車場の拡充が共通の意見として多く上がっています。

表 20　2023（令和 5）年度ヒアリング意見要旨

団体名	対象地の位置づけ・エリア特性	対象地に求められる機能・要望
沖縄県（水産課）	・ 泊漁港は消費する場所としての特性があるため、消費機能を拡大したい	・ バスも停車可能な駐車スペースが必要である ・ 海業を絡めたこれまでとは異なる展開を期待する
沖縄県（漁港漁場課）（南部農林土木事務所）	・ 泊漁港には消費機能の強化を期待する ・ 生産・流通と合わせて賑わいを作っていくことが望ましい	・ 平面駐車場のみでは台数が足りないため、立体駐車場を整備することが望ましい ・ ハードルは高くなるが、民間活力を入れての整備はやったほうがよい
那覇港管理組合	・ 再開発による交流、賑わい拠点の創出を想定している ・ 泊漁港と合わせた整備が出来ればと考えている	・ マリン事業関係者の意見を聞き、必要な機能を備える ・ 景観を活かした整備が出来れば良いのではないか ・ 那覇北道路整備後の高架下をうまく活用したい
沖縄県近海鮪漁業協同組合	・ 西側を生産ゾーン、北・東を流通ゾーンとエリア分けする想定 ・ 地元船は泊での水揚げを引き続き行う	・ 立体駐車場（災害時の避難場所の確保という位置付けで整備できないか）の整備 ・ 放置艇の処理（那覇北道路の橋脚事業の一部として撤去できないか） ・ 事務所と漁具保管場所、船員の休憩施設が欲しい ・ その場で調理して、食事できるところがほしい
那覇地区漁業協同組合	・ 泊漁港の特徴を出して糸満との差別化を図りたい	・ 県漁連の荷捌所の解体後は当面駐車場として使用したい

団体名	対象地の位置づけ・エリア特性	対象地に求められる機能・要望
	・ さらに多くの人が来てもらえる場所となってほしい ・ なはまぐろの発信拠点とした整理が望ましい	・ 大型バスが通行できるスペースを整備する ・ 北側岸壁（陸揚岸壁）については荷捌所として活用したい ・ 岸壁周りは漁業者、その背面は賑わいエリアとして整備することが想定される
泊魚市場買受人協同組合	・ 国際通り、首里城に並ぶ那覇の観光名所になるような場所になってほしい ・ 台湾の夜市のような施設を作って、泊の公園から漁港まで人の流れが作れるような仕組みが出来たら面白い	・ 駐車場の拡充（観光バスが駐車できるスペースも必要） ・ 沖縄県漁連市場解体後には、2 階に飲食できる施設を望む ・ 荷捌機能の拡充が必要である
沖縄県漁業協同組合連合会	・ 生産者も消費者も賑わう場所になってほしい	・ 駐車場の整備が必要である ・ 飲食スペースの拡充も必要である ・ とまりん周辺から人の流れを作る
沖縄鮮魚卸流通協同組合	・ 泊漁港をマグロの消費市場として確立させ、広く周知したい	・ 駐車場の拡充が必要である ・ 飲食ブース、調理スペースの整備が今後の集客の要と考えている ・ 沖縄県漁連市場解体後は当面駐車場として使用し、将来的には 2 階にフードコート（飲食施設）を整備したい
（株）海洋資格センター		・ 隣接する港湾施設用地の利用用途は所有船の保管と船の上げ下ろしである ・ 岸壁沿いであれば移動は可能だが、条件として船の保管場所と上げ下ろし設備があること、保管場所前のスペースが確保できることが必要である
（株）沖縄ポートサービス		・ 既存の場所へのこだわりはなく、他の事業者と同じ建物で入居することも可能である（できれば 1 階フロアを希望・広さは 8 畳ほどで十分） ・ 賃料などの費用負担が発生することは避けたい

団体名	対象地の位置づけ・エリア特性	対象地に求められる機能・要望
		・ 過去に窃盗事件が発生したため、監視カメラの設置要望を出した経緯がある ・ 給水栓をより多く設置してほしい

（2）関係者ワークショップ

① 概要

2023（令和 5）年度に対象地の関係者を対象とし、2 回のワークショップ及び報告会を開催しました。

第 1 回 ワークショップ	**開催日時** ・ 2023（令和 5）年 12 月 5 日 14:00～16:00 **参加者** ・ 関係団体及び関係機関、マリン・レジャー事業者 計 12 団体 15 名 **目的** ・ 事業に対する関係者の理解の促進 ・ 各関係者の立場からの意見収集 **ワークショップテーマ** ・ ①対象地の位置づけ及び課題 ・ ②対象地に導入が求められる機能、周辺エリアとの役割分担
第 2 回 ワークショップ	**開催日時** ・ 2024（令和 6）年 2 月 13 日 14:00～16:00 **参加者** ・ 関係団体及び関係機関、観光関係団体など 計 16 団体 23 名 **目的** ・ 2023（令和 5）年度民間事業者サウンディング結果の共有 ・ 事業成立性等、関係者間の共通理解の醸成 ・ 目指すべき、かつ実現可能な方向性の検討 **ワークショップテーマ** ・ ①対象地の想定される用途・導入すべき機能 ・ ②①の用途・機能に対して想定される整備・運営主体
報告会	**開催日時** ・ 2024（令和 6）年 3 月 12 日 15:00～16:00 **参加者** ・ 関係団体及び関係機関、観光関係団体など 計 19 団体 27 名 **目的** ・ 2023（令和 5）年度業務の成果報告 ・ 次年度業務に向けた関係者意見の確認

② 意見要旨

第 1 回ワークショップでは、参加者を 2 班に分け、①那覇港エリアにおける調査対象地区の位置づけ・課題、②導入が求められる機能・周辺エリアとの役割分担の 2 つのテーマについて意見を収集しました。収集した意見については、2 班共通で上がった意見と今後検討が必要な論点に分けて整理しました。

テーマ「泊漁港エリアにおける調査対象地区の位置づけ・課題・導入が求められる機能・周辺エリアとの役割分担について」

	A班・B班共通の意見	今後検討が必要な論点
位置づけ	■ 消費＆生産の地 ■ 観光客が訪れる場としたい	■ 対象地が目指す方向性の明確化 ■ 漁業・観光のバランス
課題	■ 飲食スペースの拡充 ■ 駐車場の不足 ■ 放置艇の処理 ■ 動線の確保	■ 道路建設による影響（土地利用・景観） ■ 生産と流通の調和 ■ 荷捌所の面積不足解消
周辺エリアとの役割分担	■ 他地区との差別化を図る必要がある ■ 親水エリア（漁港西側）の景観は強みとして活用可能	■ 埋め立てや水面活用を含めた親水エリアの活用
導入が求められる機能	■ 生産施設の拡充 ■ 駐車場の増設 ■ 消費者を呼び込める施設・催し物の拡充	■ 生産施設の拡充及び設置場所 ■ 駐車場の設置場所 ■ 消費者を呼び込める施設・催し物の詳細 ■ フェンス撤去（漁港側との境・漁港東側の車道との境）

図 41　2023（令和 5 年）度第 1 回ワークショップの意見要旨

第 2 回ワークショップでは、参加者を 3 班に分け、①対象地に想定される用途・導入すべき機能、②①で上がった意見に対する想定される整備・運営主体の 2 つのテーマについて、意見を収集しました。収集した意見について、2 班以上で共通して上がった意見を抽出し、それに基づいて想定される整備・運営主体について整理しました。

テーマ「泊漁港エリアにおける調査対象地区の想定される用途・導入すべき機能と想定される整備主体・運営主体について」

	2班以上で意見が挙がった「想定される用途・導入すべき機能」	「想定される整備主体」	「想定される運営主体」
入口付近	駐車場	行政（沖縄県 or 那覇市）	行政（沖縄県 or 那覇市）
	交通安全の確保	行政	行政
	バス停（バス路線）	行政or民間事業者（バス会社）	行政or民間事業者（バス会社）
灰色ゾーン	遊歩道	行政	行政
	漁業関連施設	漁協 or 近海鮪漁業組合	漁協
オレンジ色ゾーン	野菜販売所	民間事業者 or JA	民間事業者 or JA
	いゆまちの飲食店舗等	那覇市 or 民間事業者	流通組合・漁協
	新荷捌所	那覇市 or 漁協	漁協
緑色ゾーン	景観を活用した飲食店舗（スペース）等	那覇市 or 民間事業者	民間事業者
	遊歩道	行政	行政
水色ゾーン	漁業関連施設	漁協	漁協
場所要検討	災害（津波）時避難場所	行政	行政

図 42　2023（令和 5 年）度第 2 回ワークショップの意見要旨

5. 対象地における課題の整理

（1）那覇市漁業の存続・発展に向けた漁業機能の維持・向上

現在、全国的に漁業就業者数は減少傾向にあり、沖縄県及び那覇市も例外ではありません。このため、持続可能な沖縄漁業への取組の必要性が高まっています。

本市は、沖縄県における漁業の中核を担っており、水産基本計画においてもその重要性が示されています。本市、ひいては沖縄県における漁業の存続・発展のためには、本市の漁業機能の維持及び強化を図り、漁業の経済的発展を促進するとともに、魅力溢れる環境を創出する必要があります。

特に、那覇地区漁協市場については、「なはまぐろ」のブランディング推進及びその他水産物付加価値をさらに高めるため、高度衛生管理型施設への転換及び整備が求められています。

（2）漁業関連施設の老朽化への対応

那覇地区漁協市場をはじめ、泊漁港の漁業関連施設の多くは法定耐用年数が迫っており、著しい老朽化が見られます。今後、本市における漁業活動を健全に継続するためには、漁業関連施設の早期更新が大きな課題となっています。したがって、漁業関連施設の集約・複合化を効率的に推進し、漁業機能の強化を図ることが必要です。

（3）敷地の有効活用

対象地においては、漁業関連施設が点在していることに加え、放置艇が存在し、また、沖縄県漁連市場跡地が未活用（現在は平面駐車場として利用）の状況です。

これらを踏まえ、今後対象地のポテンシャルを最大限に活かすためには、水産業や観光業の振興発展に資する敷地の有効活用が必要です。

（4）生産・流通・消費拠点としての発信力の強化

泊漁港は、漁業の生産・流通・消費拠点としての役割を担っています。また、「なはまぐろ」を中心とした対外的な集客を期待できるコンテンツも有しています。しかし、現状ではその役割やコンテンツの認知度は低く、魅力を十分に活用・発信できていない状況です。

これらを踏まえ、漁業の生産・流通・消費拠点としての機能を強化し、その魅力を積極的に発信することが必要です。

（5）新たな交流・賑わい機能に関する需要の高まりへの対応

対象地の位置する那覇港では、「那覇市都市計画マスタープラン」や「那覇港長期構想」などの複数の上位・関連計画において、交流・賑わい機能を強化することが示されています。

観光関連産業は、沖縄県及び本市におけるリーディング産業であり、コロナ禍を経て入域観光客数は回復傾向にあります。中でも、昨今の経済社会においては、消費のトレンドがモノからコトへ変化しており、「体験」をキーワードにした取組が有効です。

他方、対象地は公共交通によるアクセス性に改善の余地があり、また、駐車台数も限られているほか、屋内での飲食スペースが限定的であるなど、旺盛な観光需要を取り込むための機能が不足しています。このような外部環境の変化を機会と捉え、新たな本市における消費機能の拡大及び賑わい創出に向けた取組を推進する必要があります。

第3章 事業コンセプト

1. 対象地に求められる役割

対象地は、本市におけるマグロ類をはじめとした水産物の水揚量を支える重要な拠点であるため、今後も本市の漁業を支える拠点機能を維持・向上させ、沖縄の漁業を力強く牽引していくことが求められています。

また、対象地の周辺には住宅地が近接しており、地域住民にとって最も身近に沖縄の漁業の魅力を感じられる場所でもあることから、地域住民の生活を支える拠点としての機能をさらに高めていく必要もあります。

本市における産業の中核を担う観光業の観点では、コロナ禍からの観光需要の回復や円安の影響によるインバウンド客の増加など、外部環境の変化により、今後需要が増加すると予測されます。沖縄の漁業の中核を担う漁港として、本市や沖縄の魅力を伝える役割が益々重要になります。

2. 事業コンセプト

沖縄の漁業を牽引する本市の漁業拠点として、地元の食の拠点機能を継承します。さらに、本市の漁業、ひいては沖縄全体の漁業や食の魅力を地域外に発信・体感するために、地域住民及び事業者のほか、観光客なども集い、多くの賑わいで溢れる拠点の形成を目指します。

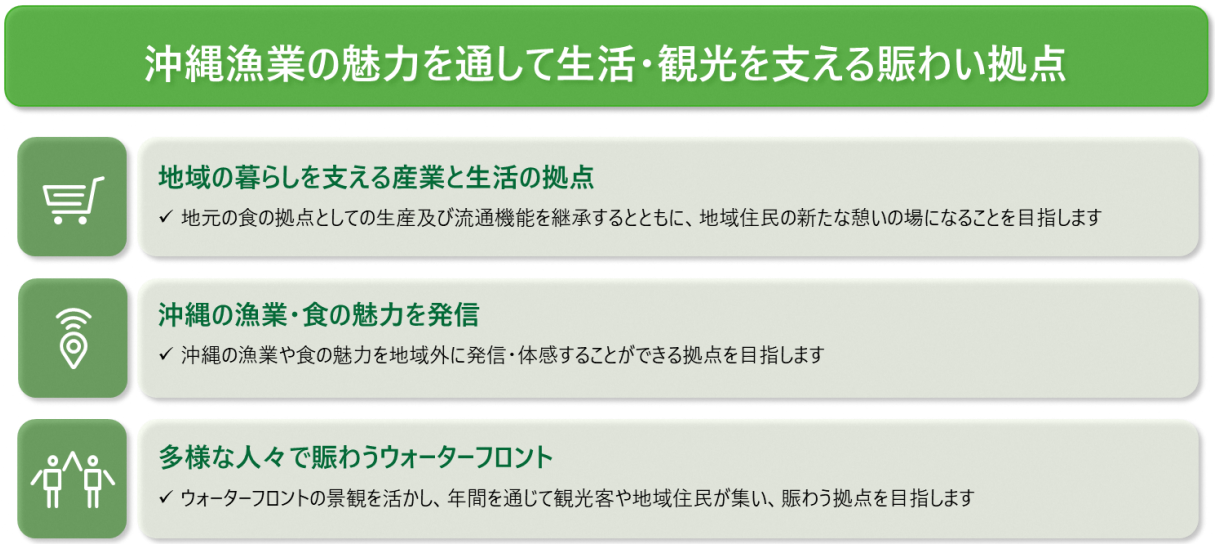


図 43　事業コンセプト

第4章 ゾーニング・導入機能

1. ゾーニングの全体像

対象地における課題への対応及び事業コンセプトを実現するため、以下の通りゾーニングを検討しました。

対象地の現在の出入口の周辺は「ゲートゾーン」と位置づけ、対象地と市街地をつなぐエントランス空間として整備します。

漁業生産活動の中核を担う西側及び東側の岸壁周辺は、「漁業生産ゾーン」と位置づけ、漁業機能を継承する空間として整備します。

マグロ類など水産物の販売及び消費の役割を担う泊いゆまちや、競りが開催される荷捌所など、漁業を体験できる機能の中心を担う既存施設が集積する北側岸壁周辺は、漁業関係者と一般利用者の交流が生まれる「生活・産業体験ゾーン」と位置づけ整備します。

西側で広く海に面した漁港区域と、主にマリン・レジャー団体などが利用する港湾施設用地は、「賑わい・レジャーゾーン」と位置づけ、ウォーターフロントの景観を活かした空間として整備します。生活・産業体験ゾーンと賑わい・レジャーゾーンのそれぞれの賑わいが相互に交わり、好循環を創出することで、さらなる賑わいが生まれることが期待できます。

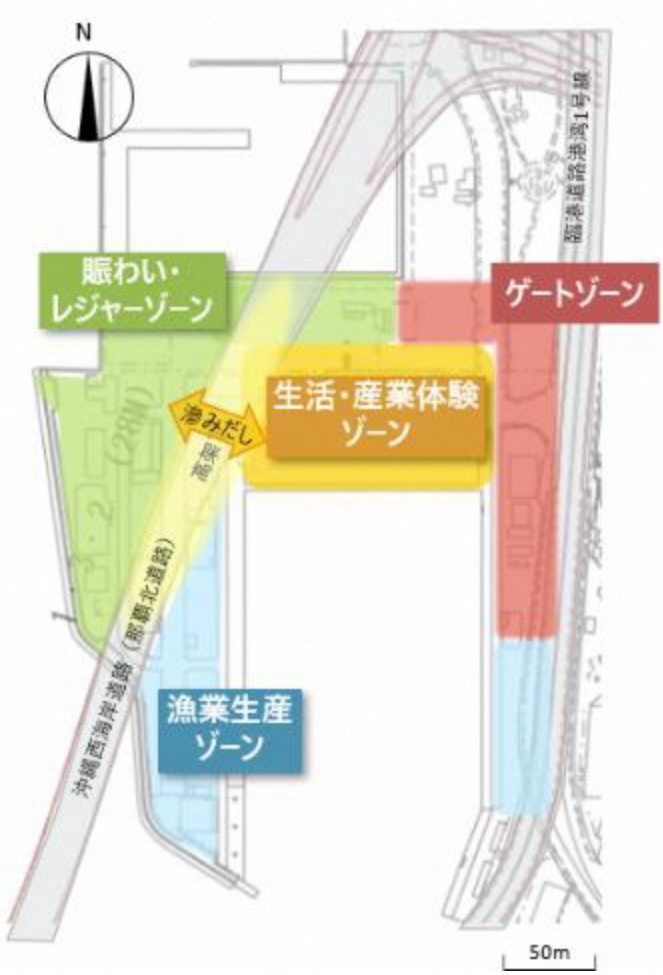


図 44　全体ゾーニング

2. 各ゾーンの整備方針・導入機能

（1）ゲートゾーン

① ゾーン別整備方針

泊漁港と市街地をつなぐエントランス空間

市街地から対象地に訪れる人々を歓迎するゲートゾーンは、賑わいの拠点にふさわしいエントランスとして、漁港内の活動や賑わい、そして対象地の魅力が沿道ににじみ出るような空間とします。また、アクセス性を確保するための駐車場やターミナル機能などの導入を検討します。

② 導入機能

対象地は、立地の関係から車でのアクセスが中心となるため、敷地内の関係団体との動線に配慮しつつ、一般利用者向けの駐車場機能の導入を検討します。

一般利用者向けの駐車場は、敷地を効率的に活用できるよう、自走式の立体駐車場を想定していますが、整備費なども考慮し、今後詳細について検討します。さらに、クルーズ船や団体ツアーなどの観光客がアクセスしやすいように、大型バス駐車場の導入を検討します。また、公共交通によるアクセス向上を見据え、ターミナル機能（バス停など）の導入を検討します。

表 21　導入機能（ゲートゾーン）

大項目	小項目	規模	備考
駐車場機能	一般駐車場	約 9,000 ㎡程度	自走式立体駐車場を想定 約 300 台程度
	大型バス駐車場	－	約 30 台程度、平面駐車場を想定
ターミナル機能	交通結節点	－	バスロータリー・バス停などを想定

※現時点の案であり、今後詳細検討により変更になる可能性がある。

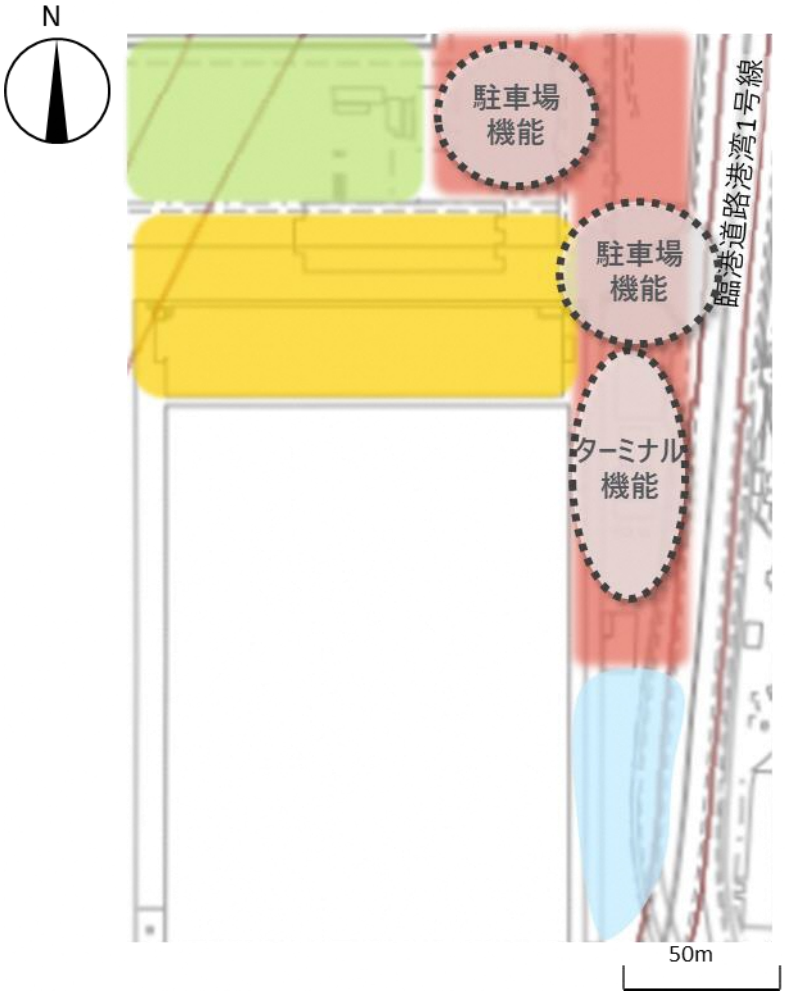


図 45 配置イメージ（ゲートゾーン）

※現時点の案であり、今後詳細検討により変更になる可能性がある。丸の大きさは規模を表しているわけではないことに留意。

（2）漁業生産ゾーン

① ゾーン別整備方針

地元の食を支える漁業機能を継承する空間

対象地には、現在本市における漁業の中核を担う複数の漁業関連施設が立地しており、これらの漁業機能は、生産及び流通等を通じて地元の食を支える根幹を成す重要な機能です。漁業生産ゾーンは、こうした漁業関連機能を将来にわたり継承する空間として、漁業機能を導入（再整備）します。

② 導入機能

現在の各漁業関連施設は著しい老朽化が見られるほか、各施設が異なる主体によって整備されており、敷地が有効に活用されていないように見受けられます。漁業生産ゾーンでは、既存の漁業関連施設機能（冷蔵冷凍施設・漁具倉庫・保管庫・事務所など）を同規模程度で集約し、新たな複合施設を導入します。集約整備にあたっては、従来の漁業活動が持続可能な配置や規模等について、関係団体などの意向を十分に把握し検討することが重要です。ただし、近年整備された施設などの集約整備に適さない施設については、現位置で維持することとします。

表 22 導入機能（漁業生産ゾーン）

大項目	小項目	規模	備考
漁業関連機能（西部）	西部 A 棟	約 2,800 ㎡程度	冷蔵冷凍施設、漁具倉庫・保管庫、事務所
	西部 B 棟	約 800 ㎡程度	
	購買事務所	67 ㎡	現施設の面積を暫定的に記載
給油施設	給油タンク等	589 ㎡	現施設の面積を暫定的に記載 倉庫・ポンプ、事務所・機械室含む
漁業関連機能（東部）	東部 A 棟	約 1,600 ㎡程度	冷蔵施設・漁具保管庫、購買店舗・倉庫・事務所
駐車場機能	関係者駐車場	―	給油タンク脇駐車場等

※現時点の案であり、今後詳細検討により変更になる可能性がある。

※漁業関連機能（西部、東部）について、高層階を活用した民間収益施設（テナントスペース）も検討する。

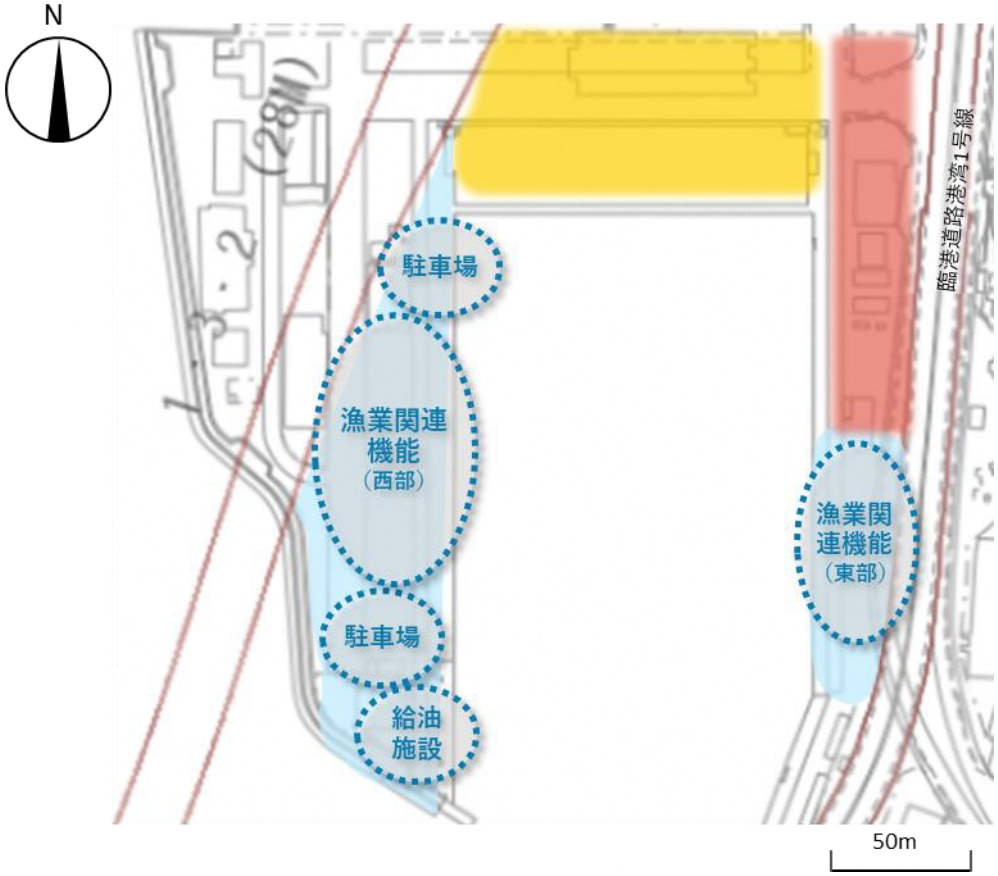


図 46 配置イメージ（漁業生産ゾーン）

※現時点の案であり、今後詳細検討により変更になる可能性がある。丸の大きさは規模を表しているわけではないことに留意。

（3）生活・産業体験ゾーン

① ゾーン別整備方針

住民・漁業関係者・観光客の交流を創出し、漁業・食の魅力を体験・発信する空間

対象地には、流通及び販売機能の中心を担う泊いゆまちやなはまぐろ市場、生産及び流通機能の中心を担う荷捌所（那覇地区漁協市場）が立地しています。これらは、漁業に関する生産・流通等の過程を体験できる場であり、沖縄の漁業と食の魅力を発信するものです。生活・産業体験ゾーンでは、漁業を観光資源の一つと捉え、競り見学をはじめとする体験など、周辺ゾーンと連携して漁業や食の魅力を発信する空間として、一般利用者（住民や観光客）と漁業関係者の交流が生まれる機能を導入します。

② 導入機能

現状の泊いゆまちは、屋内の飲食スペースが不足しているため、一部の屋内店舗のみ店舗内に飲食スペースを確保している状況が見られます。泊いゆまちを拠点としたさらなる食の魅力の発信に向け、屋内外にフードコートなどの飲食スペースを新たに導入し、新鮮な水産物などを楽しめる体験の機会を創出します。

さらに、那覇地区漁協市場は、施設の著しい老朽化が見られるほか、本市の漁業の魅力や水揚げされる水産物の付加価値向上を目指した高度衛生型の管理が求められています。また、現状、早朝から競りが行われているなかで、施設規模の観点から見学ができるスペースが不足しているため、一般利用者の見学需要の獲得は十分ではない状況です。那覇地区漁協市場を再整備し、見学スペースを確保することで、安全・安心な沖縄漁業の存続と、生産及び流通の要となる“競り市場”の見学及び体験を目指した機能を導入します。

また、荷捌所に関連する漁業関連機能を併せて整備するとともに、生産機能の向上のために、既存の漁業関連機能を一部拡充します。

表 23 導入機能（生活・産業体験ゾーン）

大項目	小項目	規模	備考
食の発信機能	泊いゆまち	約 2,000 ㎡程度	
	飲食物販施設	約 2,300 ㎡程度	16 店舗・1,000 席程度 野菜等、漁業に限らない食の販売も想定
産業体験・漁業生産機能	那覇地区漁協市場	約 1,800 ㎡程度	現状同規模程度
	荷捌所見学スペース	－	食事処・休憩所に含む
	食事処・休憩所	約 650 ㎡程度	食事処（3 施設）、休憩所、多目的施設、眺望テラス等を想定
	漁具倉庫・保管庫	約 1,500 ㎡程度	既存機能（那覇地区漁協漁具倉庫）にコンテナ 50 個程度を増設

※現時点の案であり、今後詳細検討により変更になる可能性がある。

※高層階を活用した民間収益施設（テナントスペース）も検討する。

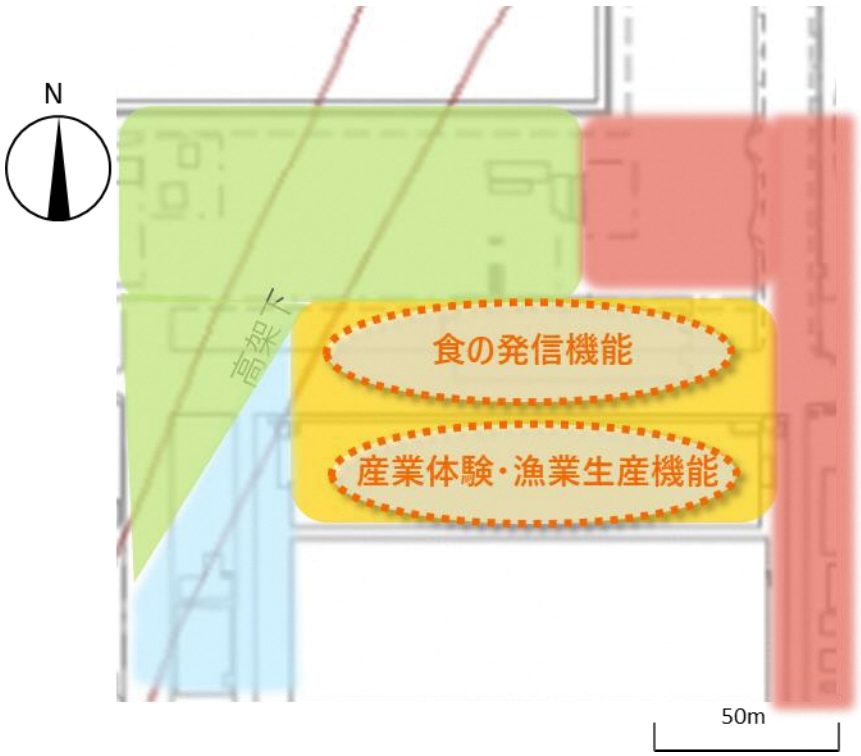


図 47　配置イメージ（生活・産業体験ゾーン）

※現時点の案であり、今後詳細検討により変更になる可能性がある。丸の大きさは規模を表しているわけではないことに留意。

（4）賑わい・レジャーゾーン

① ゾーン別整備方針

ウォーターフロントの景観を活かし新たな賑わいを創出する空間

対象地の西側はウォーターフロントとしての立地を活かした、沖縄のサンセットを臨む景観が広がっています。賑わい・レジャーゾーンは、当該ウォーターフロントの景観を活かし、新たな観光拠点や地域の憩いの場など対象地における新たな賑わいを創出する空間として、特に民間事業者の持つビジネスアイデアやノウハウ、資金などを活用した魅力溢れる民間提案の実現を目指します。

② 導入機能

現状は多数の漁業関連施設が立地する西側において、ウォーターフロントの景観を活かすため、新たな賑わいを創出する空間の整備を目指して、民間活用を促進します。その際、漁港漁場整備法や港湾法の規制を順守しつつ、民間事業者の収益に資する施設などを整備し、賑わい創出を目指します。また、近年整備された「なはまぐろ市場」は残置とし、新たな民間収益施設との積極的な連携を図ります。

他方、現在マリン・レジャー事業者及び団体が利用する北側では、事業者や観光客などの利用者の利便性向上を図り、さらなる活性化を促進するために、待合室やトイレ、シャワー、更衣室などの設備を備えたマリン・レジャー機能の導入を目指します。

さらに、本市の海の玄関口であります那覇港の若狭クルーズバース及び第二クルーズバースとの近接性を最大限に活かし、当該バースに停泊する大型クルーズ船から下船した観光客などの二次交通の観点から、海上輸送を用いて対象地への効率的な誘客を図るため、桟橋機能の導入も検討します。なお、近年整備された冷蔵冷凍施設等は、現在の位置に残置とし、漁業生産ゾーンへの集約の対象外とします。

表 24 導入機能（漁業生産ゾーン）

大項目	小項目	規模	備考
物販機能	なはまぐろ市場	975 ㎡	既存施設を残置
広場機能	広場	約 9,000 ㎡程度	
	イベント広場兼駐車場	約 2,200 ㎡程度	駐車場（50 台程度）を兼ねる
マリン・レジャー機能	マリン・レジャー施設	約 1,700 ㎡程度	マリン・レジャー案内所（トイレ、シャワー、コインロッカー等含む）、直売店、事務所、艇庫等
桟橋機能	桟橋	－	
漁業関連機能	冷蔵冷凍施設	①740 ㎡ ②240 ㎡	既存施設（①近海鮪漁協・那覇地区鮪漁協、②県漁連）を残置
民間収益施設		—	

※ 現時点の案であり、今後詳細検討により変更になる可能性がある。

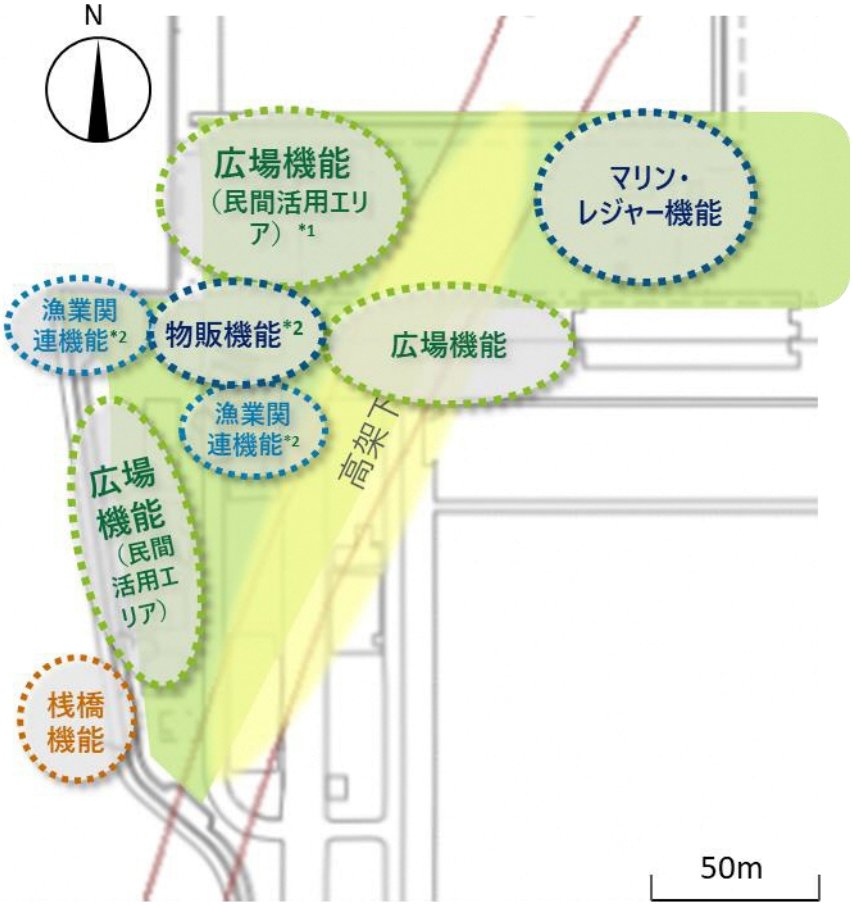


図 48　配置イメージ（賑わい・レジャーゾーン）

※1 現状の港湾計画上、民間収益施設の設置ができないことから、実現に向けては法規制の調整が必要

※2　既存施設を残置

※　現時点の案であり、今後詳細検討により変更になる可能性がある。丸の大きさは規模を表しているわけではないことに留意。

（5）まとめ

ゾーンごとに導入を想定している機能は以下の通りです。

表 25 導入機能

ゾーン	導入機能	小項目	規模	備考
ゲートゾーン	駐車場機能	一般駐車場	約 9,000 ㎡程度	
		大型バス駐車場	–	
	ターミナル機能	交通結節点	–	
生活・産業体験ゾーン	食の発信機能	泊いゆまち	約 2,000 ㎡程度	
		飲食物販施設	約 2,300 ㎡程度	
	産業体験・漁業生産機能	那覇地区漁協市場	約 1,800 ㎡程度	
		荷捌所見学スペース	–	
		食事処・休憩所	約 650 ㎡程度	
		漁具倉庫・保管庫	約 1,500 ㎡程度	
漁業生産ゾーン	漁業関連機能（西部）	西部 A 棟	約 2,800 ㎡程度	
		西部 B 棟	約 800 ㎡程度	
		購買事務所	67 ㎡	
	給油施設	給油タンク等	589 ㎡	
	漁業関連機能（東部）	東部 A 棟	約 1,600 ㎡程度	
	駐車場機能	関係者駐車場	—	
賑わい・レジャーゾーン	物販機能	なはまぐろ市場	975 ㎡	
	広場機能	広場	約 9,000 ㎡程度	
		イベント広場兼駐車場	約 2,200 ㎡程度	
	マリン・レジャー機能	マリン・レジャー施設	約 1,700 ㎡程度	
	桟橋機能	桟橋	–	
	漁業関連機能	冷蔵冷凍施設	①740 ㎡ ②240 ㎡	
	民間収益施設	—	–	

第5章 民間事業者サウンディング

1. 実施概要

① 目的

現在の検討内容（ゾーニング・導入機能・整備イメージ）について、昨今の経済社会情勢などを踏まえ、対象地の発展を見据えた具体的な案とすることを目的として実施します。また、昨年度からの進捗状況を報告・共有し、民間事業者の参画意欲をより高めることを目指します。

【参考】2023（令和 5 年）度民間事業者サウンディングの概要

1. 実施概要

実施期間	2024（令和 6）年 1 月～2 月
対象企業	総合デベロッパー、ゼネコン、運営企業、地元金融機関、旅行会社など、計 12 社
ヒアリング項目	導入機能実現に向けた留意事項、誘客手法、MICE との連携可能性　など

2. 実施結果概要

導入機能実現に向けた留意事項	・ 来訪の目的となる施設を設置することが必要である ・ 駐車場の確保・飲食スペースの拡充が重要である ・ アクセス性の向上が必要である（例：シャトルバス、往来船など）
誘客手法	・ 地域住民が利用する場として賑わいを創出し、それによって観光客も集客するという流れが望ましい ・ 泊港（とまりん）と連携することが重要である ・ 沖縄の海産物へのイメージの向上を図ることが必要である ・ 夜間の活用が可能となれば集客の機会が増える
MICE との連携可能性	・ MICE との連携に際してはイベントの定期的な開催が重要である ・ アフターMICE の観光地としての利用だけでなく、インセンティブツアーにおける開催地としての利用も考えられる

② 実施対象

民間事業者の多様な意見を確認するためには、継続的な意見交換及び意見収集が重要となります。そのため、令和 5 年度サウンディングに協力を得た事業者を中心とし、その他本構想の検討進捗状況を踏まえ、①沖縄県内の事業実績がある（地域理解）、②導入機能を含む開発実績がある企業を抽出しました。

表 26　実施対象

分類	選定の視点
総合デベロッパー	商業施設、ホテルなどの幅広い開発実績を踏まえた事業全体に対する意見を把握するため、2023（令和 5 年）度ヒアリング先と継続して意見交換

分類	選定の視点
ゼネコン	特に PFI 事業実現性の検証のため、2023（令和 5 年）度ヒアリング先と継続して意見交換（不動産開発機能も有する）
運営企業	導入機能の実現性の検証のため、飲食・物販施設の運営企業の意向を把握 飲食物販企業を中心に再選定
地元金融機関	地域特性を踏まえた導入機能に対する意見把握のため、2023（令和 5 年）度ヒアリング先と継続して意見交換

③ 実施期間

2024（令和 6）年 12 月

④ 質問事項

事業参画意向、コンセプト・ターゲット、ゾーニングなどについて意向を確認しました。

表 27 質問事項

項目	質問概要
事業参画意向	参画意向 参画する場合の立場（担いたい役割）
コンセプト・ターゲット	地域住民及び観光客が集う食の発信拠点としていく方向性について
ゾーニング・導入機能	各ゾーンの区分及び配置 想定している動線及びアクセス性 導入機能
整備手順	段階的整備の初期段階に含めることが望ましい施設・ゾーン 想定している整備手順に対する施工上の懸念
事業スキーム	望ましい事業手法 留意すべきリスク
民間収益事業	民間収益施設・事業の可能性、想定される機能・施設 漁業関連施設高層階の事業性

2. 結果概要

総合デベロッパーやホテル・飲食運営企業などに実施を依頼した結果、12 者から回答を得ました。

表 28 主な意見

項目	意見概要
事業参画	・ 制限は多いのでハードルが高いが、立地の魅力は高いと思う。[ゼネコン A 社] ・ 着工が 2029～2030 年であれば問題ないと思う。事業参画には前向きである。[県内ゼネコン C 社]

項目	意見概要
	・ PFI 事業や公有地活用について積極的であり、参画意欲はある。建設業であるため、公共部分の施工や、民間収益施設については不動産開発としての役割も担える。代表企業としての参画も可能。[県内ゼネコン E 社] ・ 他案件で得られたノウハウの横展開を見据え、本事業についても一定の参画意欲がある。[運営 E 社] ・ 構成員や協力企業として参画可能性がある。ただし、4 年後となると先過ぎるため具体的には言及できない。参画する場合は、事業コンセプトと自社事業がミスマッチを生んでいないことが条件となる。[運営 D 社] ・ 泊漁港のポテンシャルはあると思うが、現段階では事業規模がわからず回答が困難である。 ・ 土地としての制約が多いため、事業成立のハードルは非常に高い印象を受ける。[県内ゼネコン B 社] ・ 人手不足や建設コスト・人件費の高騰を加味すると、本事業への参画は難しい。[県内運営 C 社] ・ アクセス性、視認性、競合の多さ、事業規模等から参画意欲は低い。 [運営 A 社] ・ エリアの一体開発ではなく事業規模が小さいため、参画は難しい。[デベロッパーA 社]
コンセプト・ターゲット	・ 地元が来るような場所でないと観光客は来ない。敷地の規模感を加味すると大人数の集客は期待できない。[県内ゼネコン B 社] ・ 立地上、観光客は重視しなくても集客に期待できる。地元利用を意識した方が良い。修学旅行に特化することも一案となる。[ゼネコン A 社] ・ 価格設定も含め、地域住民から信頼を得られるような施設にしていくのがよい。[県内運営 C 社] ・ ただの物販・飲食ではなく、エンターテイメントや体験の要素を入れ、独自性を高めることが望ましい。今までの那覇にないような、若者やファミリーが集う空間になると良い。メインターゲットも明確化する必要があるが、観光客よりは、沖縄中部等県内客のお出かけ先といったイメージがマッチするのではないか。[運営 D 社] ・ メインターゲットを地域住民とし、観光客の集客を図るのが良い。国際通りや瀬長島ウミカジテラスなどと差別化が重要である。マグロを名物とする場所は日本に相当数あること、「なはまぐろ」の知名度に留意する必要がある。[運営 A 社] ・ 糸満と同様のコンセプトで進めても需要の食い合いになる。 [県内ゼネコン E 社]

項目		意見概要
ゾーニング	ゾーニング	・ 現状のコンセプトであればこのゾーニング・施設配置で良いと思う。[県内ゼネコン複数者] ・ 荷物の持ち運びや安全確保の観点から、食の発信・産業体験機能は最も駐車場に近い場所に配置することが望ましい。[運営 D 社] ・ 民間収益施設を設置する賑わい・レジャーゾーンが入り口から奥まった場所にあり、集客力に懸念がある。[運営 E 社] ・ 漁業生産ゾーンは集約できたほうが良い。既存施設を維持する場合、現状の賑わい・レジャーゾーンの位置を漁業生産ゾーンとすることも一案となる。[県内ゼネコン C 社][運営 E 社] ・ とまりんとの回遊性の向上のため、ゲートゾーンを東側岸壁全体に拡張することはどうか。[運営 E 社]
	動線・アクセス性	・ 地域住民の中で、対象地はアクセス性が悪いというイメージが定着している。空港からのアクセスを確立することが重要である。[運営 A 社] ・ 敷地内へのアクセスは 2 か所あったほうが良い（工事用の動線も含む）。[県内ゼネコン B 社/運営 D 社/県内ゼネコン C 社] ・ 関係団体と一般利用者の動線を分けたほうが良い。[県内ゼネコン B 社/運営 D 社/運営 E 社] ・ とまりんからの人の流れを作るため、来場動線上の演出、視認性の確保が重要である。[デベロッパーA 社] ・ クルーズ船の需要を確保するのであれば海上交通が良い。[県内ゼネコン E 社]
必要機能	ゲートゾーン	・ 通過車両のスピードが速いことが懸念されるため、入り口付近（ゲートゾーン）に規模の大きい駐車場を配置したほうが良い。[県内運営 C 社] ・ 駐車場は 300 台だと足りないと思う。[ゼネコン A 社] ・ 建設コストが高くなるので、立体駐車場ではなく平置きにしたほうが良い。駐車台数の確保のため、敷地北側の道路の活用、マリン・レジャー機能の配置の見直しなども想定される。[県内ゼネコン E 社] ・ 駐車場は台数を確保することが重要であり、混雑時の出入りの観点から立体より平面の方が望ましい。[運営 D 社] ・ 一般駐車場について、有料とした場合に沖縄県民の来場意欲を削ぐ可能性がある。[県内金融機関 A 社] ・ 駐車場は出入り口からの誘導がしっかりしていれば、必ずしも道路に一番近い場所に配置する必要はない。[運営 D 社] ・ ゲートゾーンはエリアの顔となるため、大型バスの駐車場だけで活用することは少しもったいないと感じる。[運営 D 社]
	生活・産業体験ゾーン	・ 食の発信・産業体験機能をメインコンテンツとして対象地全体の整備を進めることが望ましい。[運営 D 社] ・ 泊いゆまちでの野菜販売の実施については検討が必要である。那覇に野菜の（名産）イメージがない。[県内運営 C 社]

項目		意見概要
	漁業生産ゾーン	・ 漁業関連機能については、将来的な就業者数も見据えながら調整していくことが望ましい。[県内ゼネコン D 社＋運営 B 社]
	賑わい・レジャーゾーン	・ マリン・レジャー機能がどのように整備されるかで大きく方向が変わる印象を受ける。クルーザーとかヨットの所有者の船置場が不足している。景観的な観点でも、クルーザーの係留は維持したほうが良い。[県内ゼネコン B 社] ・ 音が出せることもメリットなので、広場にはスケボー等のアーバンスポーツの機能を導入することも有効ではないか。[ゼネコン A 社] ・ 音楽系イベントの開催は可能性がある（音響を鑑みると収容人数が少なくなる点には留意が必要）。[運営 A 社]
民間収益施設	全体	・ 現状民間収益施設の設置を想定している場所では集客を見込みづらい。 ・ 活用可能な敷地面積が小規模であるためキラーコンテンツを作ることは難しい。民間収益施設を集客の要とすることは避け、食の発信・産業体験機能に注力した方が良い。[運営 E 社] ・ 那覇北道路で分断される現在の賑わい・レジャーゾーンの位置で民間収益施設の整備は困難である。ゲートゾーンや生活・産業体験ゾーンが適当である。ゲートゾーンを大型バス駐車場やオープンスペースとするのはもったいないと感じる。[ゼネコン A 社] ・ 東側岸壁の上層階のテナント入居は難しい（上層階であり使い勝手が良くないことや配置等）。低層階に漁業関連施設が入居しなくてはならない場合、上層階だと入居できるテナントが限定される（事務所ないしホテル）ため、あまり現実的ではないと思う。[ゼネコン A 社] ・ 高層階の活用は難しい。[運営 D 社] ・ コンビニはテナントとしてありうると思うが、1 階でないと難しい。[県内ゼネコン C 社] ・ 公共施設の上層部を活用することは制約が多いためネガティブである。[県内ゼネコン D 社＋運営 B 社]
	飲食	・ 早期に実現可能な民間収益機能は飲食店と思料する。[運営 A 社] ・ 飲食は強化すべきである。来場意欲を刺激する特徴的な取組が必要である。[運営 A 社] ・ 繁閑が大きい機能なので、目的施設（宿泊・体験拠点等）で人を集め、そこで飲食をしてもらうなど、敷地内で金銭が落ちるような仕組みを行政が主導して作るのが良いと思う。[ゼネコン A 社] ・ レストランや、BBQ 施設（波の上公園との重複には留意が必要）が想定される。夕日を楽しめるようなカフェや、釣った魚を食べられるような BBQ 施設、飲食店などは考えられるのではないか。[県内ゼネコン E 社] ・ なはまぐろのブランディングにもなるので、飲食機能を設置することが望ましい。[県内ゼネコン D 社＋運営 B 社]

項目		意見概要
	宿泊施設	・ ホテルのポテンシャルは高いと思うが、民間活用エリアが狭いので、困難な印象。整備するのであればビジネスホテルの規模感で、ファミリー層をターゲットとすることが想定される。[県内ゼネコン C 社] ・ 大規模なホテルでなければ成立するのではないか。マリン・レジャー利用者や、とまりんを利用する観光客、その他沖縄県内、ビジネス需要等はある認識である（アンテルーム那覇など）。飲食や付帯設備は前提になると思う。 [県内ゼネコン B 社] ・ 可能性はある。那覇北道路西側をまとめて開発できると良い。[県内ゼネコン E 社] ・ ホテルは供給過多であり、必要性に疑問を感じる。[ゼネコン A 社] ・ いくつかのホテル運営企業にヒアリングをしたが、いずれも否定的な見解であった。視認性がネック。[運営 A 社] ・ 対象地のアクセスは厳しい条件にあり、目的施設ができた後に宿泊施設を整備するという手順なら良いが、現状では難しい。[県内ゼネコン D 社＋運営 B 社] ・ 事業期間が 30 年ではホテル事業の成立は難しい。[運営 E 社]
	桟橋	・ 民間投資で整備できる可能性はある。一方で権利関係が複雑化した場合に修繕や維持管理が困難となるため、一体開発を担う企業に権利を譲渡することが望ましい。[運営 A 社] ・ 波が荒い時にアクセスができなくなってしまうので、桟橋は漁港の岸壁内に入れたほうが良い。[県内ゼネコン C 社]
	その他	・ 単に水産物を食べることができるというだけでは、国際通りで充足できてしまうため差別化が重要となる。来場者が水産物の加工体験をできると面白いのではないか。[デベロッパーA 社] ・ 集客を図るのであれば単純な水産物の販売拠点とするよりも、飲食店を含む複合施設を整備する方が適しているように感じる。 [運営 D 社] ・ 体験機能と競合しない形での商業施設が良い。マリン・レジャー機能と連携し、ファミリー向けの体験といったイメージはありうるかもしれない。[県内ゼネコン C 社] ・ 漁業関連施設機能と商業施設、アクティビティ施設が複合化している事例は少ないため、実現できれば面白い。[運営 D 社] ・ 釣り機能があれば観光客の誘致に繋がると思う。[県内運営 C 社] ・ 地元客向けに、ドライブスルーのようにマグロを買えると面白い。[県内運営 C 社] ・ クルーザーを係留したいという需要は多いと思う。[県内ゼネコン D 社＋運営 B 社]
整備手順		・ 敷地西側（賑わい・レジャーゾーン）を先行して進めることが望ましい。また、工事用の動線として、出入口は 2 か所あったほうが良い。 [県内ゼネコン C 社] ・ 賑わい・レジャーゾーンは後回しにするべきだと思う。それ以外の場所がどうなるか次第で賑わい・レジャーゾーンの方向性が決まるためである。那覇北道路の整備完了と合わせてオープンするのが望ましいと思う。[県内ゼネコン D 社＋運営 B 社] ・ 運営事業者の目線では、入り口付近（道路から近い場所）から順に整備することが望ましい。入り口から離れたエリアから整備した場合、入り口付近で工事を行っている間の集客が困難となる。[運営 D 社]

項目		意見概要
		・ 事前にしっかりと周辺工事を終わらせていただきたい。集客施設は口コミが重要なので、周辺工事の影響がある間は営業しないでおきたい。[県内ゼネコン D 社＋運営 B 社] ・ 駐車スペースの確保は課題になるので、駐車場の整備と飲食機能は同時に進めたほうが良いと思う。[県内ゼネコン B 社]
事業スキーム	導入機能ごとの事業スキーム	・ 現時点でスキームについて回答することは難しい。参画の検討に当たっては、スケジュールの明確化、事業スキームの詳細化が必要。テナントとしてどのような企業を誘致してくるか検討する必要がある。[県内ゼネコン B 社] ・ 多様な事業者が多様に開発するよりも、1 者が全体のゾーニングやデザインを統一する方が良い。全体を PFI 方式で発注するか、全体を公共が計画策定し、順次発注するかになると思う。[県内ゼネコン E 社] ・ 発注の区分は不確定要素が大きく何とも言えない。部分的な PFI 事業であれば参画は想定される。[県内ゼネコン C 社] ・ 公共施設は制約が強いため官民合築よりは別棟とするの方が良い。他方、公共事業側も民間事業に大きく影響するので、デザインコードなどを定めて整備していく必要があるのではないか。[県内ゼネコン D 社＋運営 B 社] ・ シンプルな賑わい施設の整備の方が参画しやすいが、複合的な案件でも参画は可能である。[運営 E 社] ・ PFI 方式になる場合、代表企業としての参画はノウハウがないので難しい。パートナーを組めば参画は可能である。[県内ゼネコン B 社] ・ 事業パートナー制度は、基本構想策定から維持管理まで一つの民間事業者が一貫して実施する方法である。対象地は様々な利活用の方向性が考えられ、ゾーニングが重要であることから有効な可能性がある。予算については詳細協議となる。[ゼネコン A 社] ・ 事業パートナー制度や民間提案制度を活用して事業を進める場合、事業の目的はしっかりと明示し、導入機能や規模などは調整できる余地を残してほしい（協議が整わなければ次の事業者と協議するイメージ）。民間提案制度であれば、協議が整った段階で応募する形になるため、次年度後半の募集開始も対応は可能である。[ゼネコン A 社] 【食の発信・産業体験機能】 ・ 食の発信・産業体験機能について、漁協がテナントとして入るのであれば家賃収入を確保できるため、BTO 方式でも BOT 方式でも成立すると思料する。[県内金融機関 A 社] ・ 食の発信・産業体験機能について、集客力はあると思うが、民間施設とすることは困難と思料する。指定管理等の官民連携事業であれば成立すると思う。[県内ゼネコン E 社] 【駐車場機能】 ・ 一般駐車場を民間収益事業とすることはハードルが高い。官民連携（サービス購入型）とすることが現実的である。[県内金融機関 A 社]

項目		意見概要
		・ 駐車場が立体駐車場となる場合、建設コストが高いため、投資回収は難しい。[県内ゼネコン E 社]
	官民連携のリスク	・ 事業者選定から着工までの期間があまり空かないようにしてほしい。物価高騰を懸念。[県内ゼネコン C 社] ・ 物価スライドはしっかりと規定いただきたい。[県内ゼネコン C 社] ・ 物価高騰を鑑みると、行政が施設を整備したうえで事業者を募る形が最も応募は得られると思料する。[県内運営 C 社] ・ 金利上昇リスクを懸念している。基準金利の上昇は分担していただきたい。[県内ゼネコン E 社] ・ 民間提案制度等を実施する場合、撤退時のペナルティを設けないようにしていただきたい。[ゼネコン A 社]
その他行政への要望・留意点		・ 新たな飲食事業者を参画させることで、既存事業者とのハレーションが起こる可能性がある。行政が主導してとりまとめることが必要だと思う。[県内ゼネコン B 社] ・ 競り市場見学は大きな魅力となるが、部外者に抵抗を抱く関係団体がいる可能性には留意が必要である。[県内金融機関 A 社] ・ 公募時に市内業者の参画要件は設けないことが望ましい。[県内ゼネコン C 社] ・ プレイヤーが多ければ多いほど利益相反が生まれ身動きが取りづらくなる。沖縄県内の有力企業が複数社出資し、SPC を組成することを要件とすることは避けてほしい。[運営 A 社] ・ SPC を組成した場合は返済手段が当該事業の収益のみとなるため、融資のハードルが上がる。[県内金融機関 A 社] ・ 現状のトレンドを踏まえた施設を整備・運営をすることも重要であるが、消費世代が変わる 5 年後、10 年後を見据えて検討を行うことも同様に重要である。その足掛かりとして、現在の消費世代手前の世代のニーズを把握することが必要となる。[運営 D 社]

3. 考察

（1）事業参画

事業参画について、対象地が有するポテンシャルから前向きな意見が寄せられた一方で、現段階では明確な判断が困難であるという意見も一定程度ありました。前向きな意向を持つ民間事業者も、対象地が漁港及び港湾施設用地に位置することにより制約が生じることから、現時点では事業活動の不透明さに対して懸念を示しています。今後、ゾーンごとの整備手順や施設計画などを詳細化するとともに、対象地のビジョンを明確化することで、民間事業者の参画意欲を刺激し、ビジネス展開の可能性に対する注目度を高めるための取組を進めていきます。

また、既存の流通・販売事業者及び関係団体等との継続したコミュニケーションを通じた信頼性の構築に加え、新たに参画する民間事業者によって既存の流通・販売事業者の事業が圧迫されることがないように行政側でコントロールすることが望ましいとの意見もありました。これについては、参画可能性のある民間事業者に

対しても、既存事業者や関係団体等と関係を構築する必要性を認識してもらい、協力を深めていく取組を進めていくことで対応します。

（2）コンセプト・ターゲット

地域住民を主要ターゲットに据えることで、地元の賑わい創出、ひいては観光需要の取り込みにつながるとの意見が多数ありました。本市が本構想において検討している事業コンセプトと大きな乖離はなく、ビジネスとしての収益性の観点から現コンセプト案の妥当性が確認されたと言えます。

一方で、対象地周辺施設との機能・役割の重複や、需要の取り合いに関する懸念する意見もあり、対象地の特徴である産業・体験機能等を効果的に打ち出し、差別化を図ることが重要であると考えられます。

（3）ゾーニング

ゾーニングについて、現案を良しとする意見があった一方で、賑わい・レジャーゾーンの配置に関しては、様々な意見がありました。現在のゾーニングでは、賑わい・レジャーゾーンが敷地の奥側（西側）に位置しているため、民間収益施設を配置する場合には、人の誘導に対する懸念がありました。

また、漁業生産ゾーンについては、賑わい・レジャーゾーンに既存漁業関連施設の一部が残存することへの懸念や、ゲートゾーンを最大限に有効活用する観点から、漁業生産ゾーンを一か所（西側岸壁又は現状の賑わい・レジャーゾーン等）に集約する意見もありました。しかしながら、対象地の岸壁沿いは、漁港区域としての特性を最大限に活用するために、各漁協組合等の漁船や漁業者の利用形態が適切であると考えられることから、現案を維持することが妥当と判断されます。

その他、対象地内の動線については、関係者と一般利用者の動線は、スムーズな事業活動や事故防止などの観点から分ける必要があるとの意見もありました。今後、施設配置などの詳細検討において、関係者及び利用者双方の視点から動線についても継続して検討を行います。

また、対象地へのアクセスについては、泊ふ頭旅客ターミナルビルからの観光客誘客機能向上に加え、車社会である沖縄の特性を踏まえた車での来訪者の増加を図るために、入口と出口が一つになっている既存の出入口を、入口及び出口専用として分けて整備することが、スムーズな出入りに繋がり、利便性が向上するとの意見があり、その可能性について継続して検討を進めていきます。

（4）必要機能

生活・産業体験ゾーンに導入を目指す「食の発信・産業体験機能」については、従前の機能をより高めた独自性を有する機能として重視する意見が多くありました。「食の発信・産業体験機能」の規模、機能、運営内容等については、対象地の周辺施設との差別化を念頭に置きつつ、具体化を図るために今後も検討を進めていきます。

ゲートゾーンにおける「駐車場機能」については、台数が少ないことや、複数階の立体駐車場を整備した場合の整備費を懸念する意見もありました。また、駐車場の配置については、出入口付近が望ましいとの意見がある一方で、敷地奥側（西側）が良いとの意見もありました。これらの意見を踏まえ、今後、対象地における導入機能の検討を進める中で、駐車場の耐用年数及び沿岸地域における耐用性、来訪者数などの将来予測なども考慮しながら、配置や構造、必要台数など駐車場のあり方について検討を進めていきます。

賑わい・レジャーゾーンにおける「マリン・レジャー機能」については、その独自性を評価する意見がある一方で、配置が立体駐車場と近接することによる前述の駐車可能台数の少なさへの懸念があり、配置の再検討や駐車場機能を追加で整備する必要性についても意見がありました。マリン・レジャー機能のあり方については、今後、管理者である那覇港管理組合と調整を進めていきます。

（5）民間収益施設

再整備による各施設の上層階を活用したテナントスペースについては、その用途が事務所等に限定されることが予想されるため、民間事業者が収益事業として利用するのは困難であるとの意見がありました。

民間活用エリアで想定される民間収益施設の産業分野や業種については様々な意見がある中で、ホテル等の宿泊施設の設置に関しては、現状の泊漁港における目的施設が泊いゆまちやなはまぐろ市場に限定されることから慎重な意見がありました。他方、生活・産業体験ゾーンと連携した飲食機能の導入については、夕日を楽しめるようなカフェや、釣った魚を食べられるような BBQ 施設、「なはまぐろ」の活用など積極的な意見が多くありました。また、賑わい・レジャーゾーンに設置するという現案以外に、対象地を効果的に活かす観点から、ゲートゾーンに設置するという別の視点からの意見もありました。

導入を検討する民間収益施設については、対象地が持つポテンシャルを最大限に発揮させるため、これまで有してきた漁港及び港湾としての生産、消費、流通、販売、マリン・レジャーの機能に加え、ロケーションを活かした飲食や体験等の観光コンテンツの拡充、海上輸送等の二次交通の整備など、新たな賑わい創出につながる多様な観点からの可能性を追求し、継続して取組を進めていきます。

（6）効果的な整備手順

建設企業の視点として、生活・産業体験ゾーンが先に整備され賑わいが創出された場合、西側（賑わい・レジャーゾーン）の関連工事が難しくなるといった懸念の声がありました。他方、施設等の運営事業者からは、メインとなる施設のコンセプトやあり方等を確認した上で企業としての方向性を決定したいとの意見がありました。また、入口付近（道路から近い場所）から順に整備することが望ましいとの意見もありました。

なお、整備手順については、民間事業者から様々な意見が挙げられているため、本市や関係機関、関係団体等と意志を統一したうえで促進することが重要です。

（7）事業スキーム

本構想に基づき、その実現に向けた再整備にかかる事業スキームについては、対象地の周辺工事の状況などを考慮すると、様々な不安要素が潜在していると考えられます。そのため、特定の民間事業者のみが全体を一体的として再整備するのではなく、行政が計画全体をコントロールし、整備事業ごとに発注する進め方の方がシンプルで良いという意見がありました。

他方、再整備の計画から整備、運営までをパートナーとして選定された民間事業者と連携して推進する手法（事業パートナー制度等）を支持する意見もありました。ただし、事業パートナー制度等を活用する場合は、再整備にかかるリスクを考慮し、事業遂行が困難となった場合には民間事業者の撤退を認める等、本市の柔軟な対応を求める意見もありました。

今後、整備に関する計画の詳細化と並行し、官民連携の多様な可能性についても検討を深めていきます。

第6章 今後の課題・スケジュール

1. 今後の課題

（1）各関係機関や団体が担う役割・事業内容の明確化

対象地は、本市における水産業及びマリン・レジャー産業の重要な役割を担う拠点です。沖縄県や那覇港管理組合などの関係機関が土地の大部分を所有しており、各建物は様々な関係者が占用許可等を受けて施設を整備・運営しているため、土地・建物の所有・管理が多岐にわたっています。

対象地の将来像を策定し、その実現に向けた取組を推進するにあたり、方向性や施設配置・規模等については、関係機関及び関係団体との横断的な連携及び調整等を推進する必要があります。そのため、全体に係る基本計画の検討及び策定は、本市が主導しコントロールしていく必要があると考えます。

全体計画の策定に際して、個別施設の整備計画にあたっては、関係機関及び関係団体が主体となって担う役割や整備内容を明確化し、具体的な取組内容を定めるために、綿密な連携及び調整等が必要です。例えば、現在の漁業関係団体が所有する漁業関係施設の機能を集約・整備をした新たな施設や、食の発信・産業体験機能については、実際に運営（利用）する関係団体が主体となり、事業を主導し推進することで、当該主体にとっても運営（利用）がしやすく、目指すべき施設整備の実現可能性が高いと考えられます。このような視点を踏まえながら、関係団体による各種漁業関連計画が作成された場合にも、適切に連携及び調整を図っていきます。

また、個別の事業を発注する主体、整備施設の所有者、利用形態（テナント入居、区分所有、使用許可等）など、本市、関係機関、関係団体のそれぞれが担う役割や権原などを明確化し、関係機関及び団体が一体となって将来像の実現に向けて取組を推進することが必要です。

さらに、対象地の敷地が限られていることを考慮すると、施設の移転や集約を行う際には、既存施設の速やかな除却を前提に整備を進める必要があります。除却が想定される年度における当該施設の法定耐用年数も念頭におきながら、施設所有者との合意形成を進めていくことが重要です。

（2）ゾーン毎の整備手順の詳細化及び詳細計画検討

再整備の推進にあたり、既存の水揚げ、競りなどの生産機能の他、販売などの流通機能を維持しながら、段階的に整備を進めていくことを前提としています。那覇地区漁協市場の老朽化に伴う再整備や、那覇北道路整備に関連する既存施設の移転集約などが求められる中、再整備の推進にあたっては、対象地内における新たな施設や仮説施設の設置、駐車場などの整備のための敷地確保や、使用可能な敷地の有効活用など、計画・方針・スケジュールを綿密に立てた上で、これに沿った取組が必要です。

これらの整備手順の作成にあたり、現施設所有者等との合意形成と並行して、新施設整備の他、解体する建物の除却に関する法的条件（駐車場附置義務等）、電気設備の現状、上下水道の引き込み位置等を踏まえた技術的な検討を行い、詳細化を進めることが肝要です。

また、ゾーンごとの導入機能について、具体の事業化を見据え、個別の建物内部の機器や設備等の配置及び動線、概算事業費など、設計条件の整理に向けた詳細検討を行います。特に、漁業関連機能、食の発信・産業体験機能について、建物内部の配置や規模は漁業関係団体の利用実態を踏まえて整理する必要があるため、詳細な意向や情報などを把握及び確認しながら検討を進めます。

（3）官民連携に向けた多様な事業スキームの可能性検討

本事業は、漁業の魅力発信や賑わい創出を目指す事業コンセプトに鑑み、民間事業者のノウハウを活用した開発として進めていくことが有効であると考えられます。

しかし、民間事業者サウンディングでは、現段階で具体的な事業スキームについての意見は少なく、得られた意見の中では、特に事業リスクの高さが指摘されています。そのため、従来通り事業主体（那覇市等）が中心となり、対象地のビジョンや方向性等を検討し、個別の施設整備や運営に関しては民間事業者の専門知識やノウハウ、技術などを活用する進め方が望ましいとの意見がありました。

漁港区域や港湾施設用地を民間事業者に使用させる場合には、港湾環境整備計画制度や漁港施設等活用事業制度等の活用が必要となります。これらの制度を適用する際には、管理者である沖縄県や那覇港管理組合と綿密な連携が必要であることから、事業スキームの検討と並行して調整を進めていきます。

さらに、関係団体等からは、特に飲食や物販などに関して、既に一定の商業活動が行われていることから、民間事業者の活動が競争圧力を引き起こさないような配慮が必要であるとの意見もありました。民間事業者の参画にあたっては、既存事業者の事業への配慮に加え、民間事業者と関係団体等との役割分担、需要の取り合いを回避するための取組が求められています。

表 29 漁港区域及び港湾施設用地における民間収益施設の事業手法

区域	手法	期間	対象	条件等
漁港区域	占用許可	最大 3 年※1	漁港の区域内の水域 公共空地	
	行政財産である特定漁港施設の貸付	制限なし※2※3	特定漁港施設（規則第 22 条）	貸付を受けるものは、運営の事業を実施するために必要な資力及び信用を有することその他の農林水産省令で定める基準に適合するものである旨の認定が必要 補助金返還の緩和措置の適用有
	漁港施設等活用事業制度	30 年を超えない※2※3	漁港施設 漁港の区域内の水域 公共空地	漁港管理者による活用推進計画、実施者による実施計画の策定、漁港管理者による認定が必要
港湾施設用地	占用許可	30 年以内	港湾区域内または港湾隣接地域 （港湾区域内の水域又は公共空地）	港湾管理者による公募占用指針の定め、占用者による公募占用計画の作成が必要相手先が港湾協力団体の場合、その業務として行う場合は、管理者との協議により許可可能
	港湾環境整備計画制度	期間の定め無し(概ね 30 年以内）	緑地又は広場等	港湾環境整備計画の作成・管理者による認定が必要

※1 沖縄県漁港管理条例第 10 条に基づく定め。H31.4 の規制緩和により、水産庁長官通知は原則 10 年以内に延長している
※2 特定漁港施設の貸付に関し、民法第 604 条（賃貸借の存続期間）並びに借地借家法第三条（存続期間）及び第四条（更新後の期間）の規定は適用しない（法第 37 条の二 5 項）
※3 地方自治法第 238 の五 第 4-6 項（貸付における契約解除、損失補償）は適用

なお、民間事業者サウンディングでは、敷地全体を計画から管理運営まで一括して検討する事業パートナー制度の活用に関する提案も得られました。

事業パートナー制度を活用する場合、選定された民間事業者（事業パートナー）が、対象地内の開発について、民間事業のみならず、公共事業や関係機関・関係団体のとりまとめ等も含め包括的に検討し、計画を策定します。その後、当該計画の実現に向けた設計・施工、施設運営管理、民間収益事業について、事業パートナーが一貫して実施することになります。

事業パートナーによる事業の推進は、運営までを担う民間事業者が一貫して計画を策定するため、収益性を見据えたゾーニングや施設配置が実現する効果が期待されます。

ただし、本事業は、複数の既存施設の移転撤去や那覇北道路などの周辺工事との調整が必要であること、事業期間が長期間にわたり、かつ不確定事項が多いという特性から、民間事業者にとってはリスクが高い事業との意見があります。そのため、事業期間中に民間事業者が撤退が発生する可能性も十分に考慮する必要があります。例えば、設計・施工段階の契約を段階的に締結するプログレッシブアグリーメント[1]の採用など、リスクを低減させるためのスキームについて詳細に検討することが肝要です。

現段階では、多様な官民連携事業の可能性を視野に入れつつ検討を進め、詳細かつ具体的な民間事業者サウンディングを実施することが有効と考えられます。

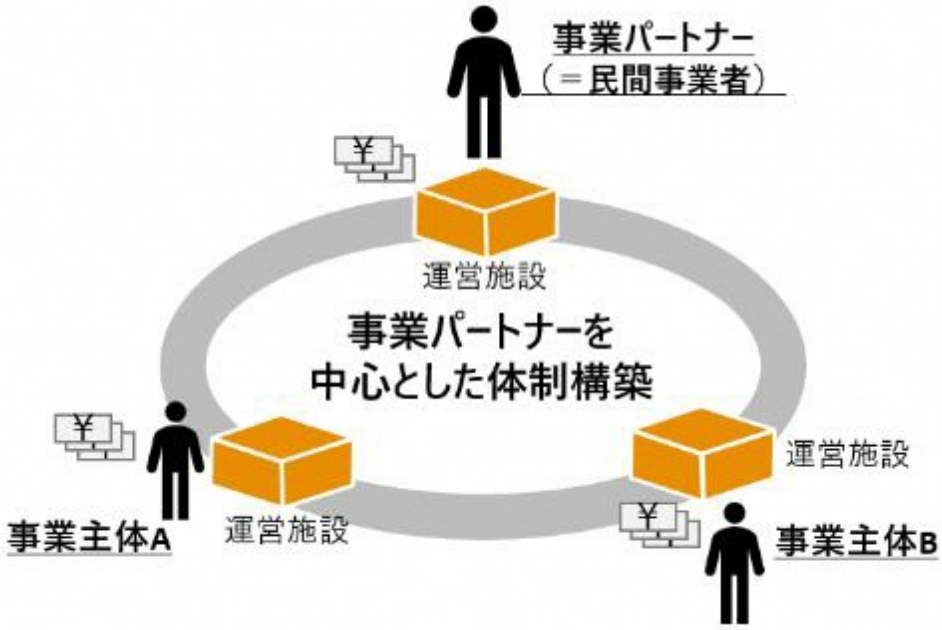


図 49 事業パートナー制度のイメージ

[1] プログレッシブアグリーメント：大規模な長期開発事業において、施設やゾーンごとに設計・施工の契約を段階的に締結する契約方式。各種社会情勢の変動等を反映した契約の締結が可能。

（4）関係機関の各種計画・工事との調整

基本計画の策定に向けては、前述の通り関係機関との各種計画や周辺工事との調整が必要であり、特に留意すべき事項は以下の通りです。

① 那覇北道路整備

現時点において、那覇北道路の整備工事に関しては、整備スケジュールや工事の詳細（橋脚の位置、規模、工事による各種制約等）について確認できていない状況です。

当該道路の工事規模が大きいことが予想される中で、今後、当該整備工事が開始された際には、騒音、景観の変化、駐車場の利用制限など、様々な問題や制約が生じることが懸念されます。これらによる本事業への影響を最大限抑制するために、当該整備工事が開始される前に、本構想に基づく各種施設整備等を進めていく必要性があります。そのため、那覇港湾・空港整備事務所や南部国道事務所と綿密な連携及び調整、協議を重ねながら事業遂行を目指していきます。

② 新港ふ頭地区機能再編・適正配置計画との連携

那覇港管理組合では、新たな港湾施設の整備や那覇北道路の整備を契機として、那覇港新港ふ頭地区の港湾機能再編・適正配置に取り組んでいます。

新港ふ頭地区機能再編・適正配置計画の進捗や那覇北道路の整備に伴い港湾施設の変更が予定されていることから、泊漁港に隣接する港湾施設用地の利用・整備については、那覇港管理組合と密な連携・調整が必要です。

③ 岸壁耐震化工事

泊漁港の岸壁については、管理者である沖縄県において、今後漁港施設の耐震機能強化を目指し、岸壁耐震化工事が予定されています。本構想に基づき岸壁周辺に設置予定の施設の工事着手は、岸壁耐震化工事の完了後となるため、当該岸壁耐震化工事を先行かつ早期に進められるよう、沖縄県と調整及び連携を深めながら進めていきます。

併せて、岸壁耐震化工事期間中においても、生産や水揚げ、競りなどの漁業活動を継続して行うことができるよう、関係団体と共に連携して沖縄県と調整及び協議を重ねながら事業遂行を目指していきます。

④ 放置艇への対応（泊漁港放置艇対策 5 か年計画）

泊漁港の西側敷地に存在する放置艇の撤去については、現在、管理者である沖縄県において「泊漁港放置艇対策 5 か年計画」に基づく取組が進められています。本構想に基づく漁業関連施設の集約整備に向けて、放置艇撤去の促進は不可欠であるため、今後も放置艇の撤去完了を目指し、沖縄県と連携及び調整を進めていきます。

（5）対象地に関する各種調査及びニーズの把握

本事業では、対象地を拠点とする賑わいの創出や、本市ひいては沖縄の漁業の魅力発信をコンセプトに掲げています。他方、対象地における具体の来訪者数などの実態や、消費者がどのような商品や体験、アクティビティを求めているかといったニーズ調査について、十分な把握及び整理が進んでいない状況です。

今後、地域住民、観光客などの幅広い層の消費者に対象地に訪れてもらうためには、関係者とも連携の上、各種ニーズ等の調査を実施し、求められる機能や設備等の把握・整理を進めていく必要があります。

2. 今後のスケジュール（想定）

対象地で実施される工事及び周辺工事との調整により変動する可能性がありますが、現時点においては、2030（令和 12）年度の着工を目指し、各種取組を進めていきます。なお、直近の 2025（令和 7）年度については、関係機関及び関係団体等と連携し、全体計画の詳細検討及び官民連携に向けた方針の具体化を進めていきます。

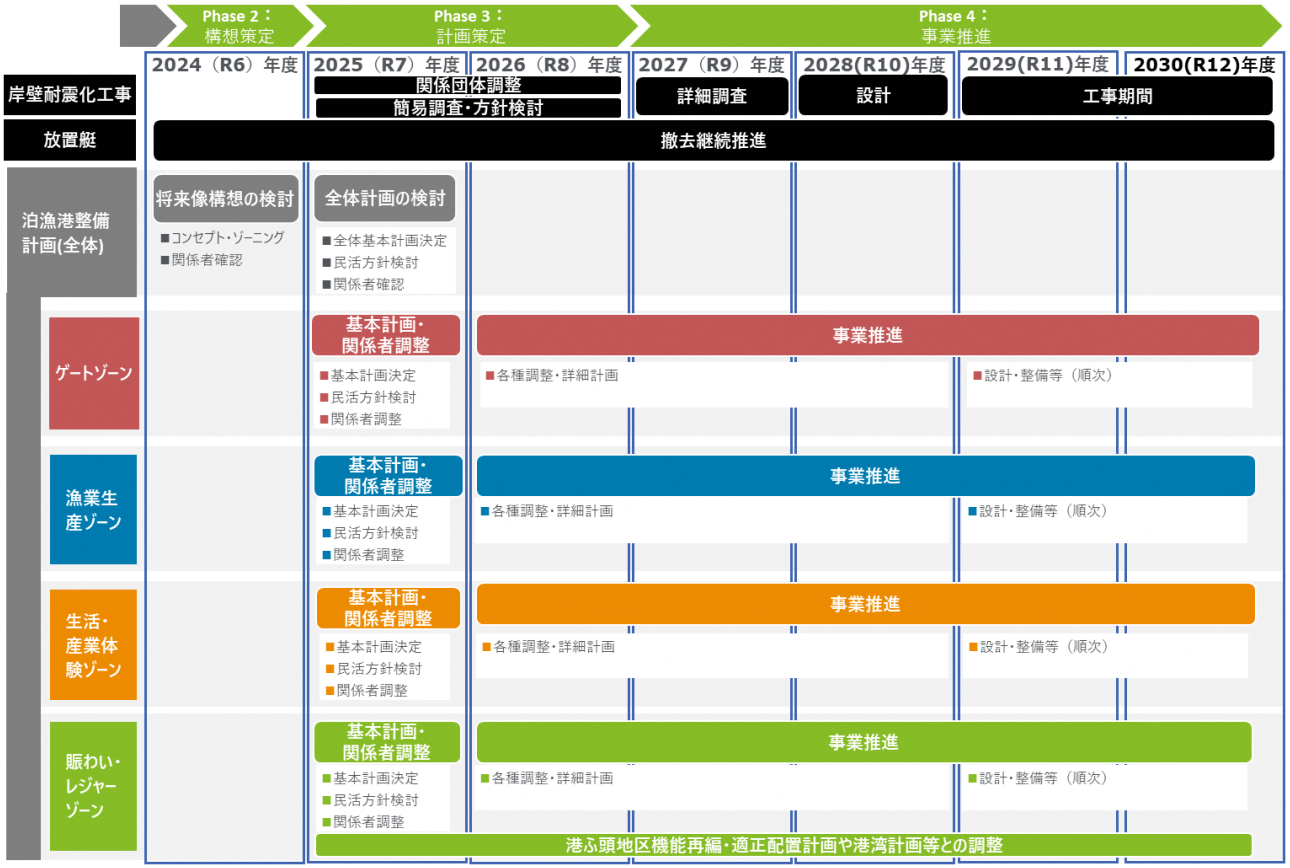


図 50　事業スケジュール（想定）

参考資料

1.「泊漁港将来像構想策定事業（構想策定業務）」検討会

（1）実施目的

事業コンセプトやゾーニングへの意見を収集するとともに、関係者による方向性を確認することを目的として実施しました。また、関係者への情報共有も目的としており、本将来像構想検討状況や民間事業者サウンディング結果の報告等も実施しました。

（2）各検討会の概要

回	第 1 回	第 2 回	第 3 回
開催日時	2024（令和 6）年 8 月 6 日 14:00～15:30	2024（令和 6）年 10 月 21 日 14:00～15:40	2025（令和 7）年 2 月 5 日 14:00～16:00
参加団体	沖縄県（水産課）、沖縄県（漁港漁場課） 沖縄県（南部農林土木事務所）、那覇港管理組合 沖縄県近海鮪漁業協同組合、那覇地区漁業協同組合 泊魚市場買受人協同組合、沖縄県漁業協同組合連合会 沖縄鮮魚卸流通協同組合、（株）日本海洋資格センター	沖縄県（水産課）、沖縄県（漁港漁場課） 沖縄県（南部農林土木事務所）、那覇港管理組合 沖縄県近海鮪漁業協同組合、沖縄県近海鮪漁業船主協会 那覇地区漁業協同組合、泊魚市場買受人協同組合 沖縄鮮魚卸流通協同組合、（株）日本海洋資格センター	沖縄県（水産課）、沖縄県（漁港漁場課） 沖縄県（南部農林土木事務所）、那覇港管理組合 沖縄県近海鮪漁業協同組合、那覇地区漁業協同組合 泊魚市場買受人協同組合、沖縄鮮魚卸流通協同組合 那覇市マリンレジャー振興協会
主要議題	・ 事業コンセプト（初期案）、ゾーニング（初期案）、導入機能（初期案案）の説明及び意見収集	・ 泊漁港将来像構想検討状況の報告 ・ 整備手順イメージの説明 ・ 民間事業者サウンディングの企画概要説明	・ 泊漁港将来像構想検討状況の報告 ・ 民間事業者サウンディングの結果報告 ・ 事業コンセプト（案）及びゾーニング（案）の説明及び意見収集 ・ 関係者合意形成に向けた意見収集

2. 民間事業者が事業を実施する場合に必要な手続き（制度等の概要）

（1）漁港施設等活用事業制度

漁港施設等活用事業制度は、対象地のうち泊漁港で民間事業者が事業を実施する際に活用が想定される手法の 1 つです。この制度は、2024（令和 6）年 4 月に施行の漁港漁場整備法の改正に伴い創設され、漁港施設や漁港区域内の水域等を、漁港の漁業上の利用の確保に配慮しつつ、水産業の健全な発展や水産物の安定供給に寄与する事業のために活用することを目的としています。

表 30 漁港施設等活用事業制度の概要

制度名称	・　漁港施設等活用事業制度
内容	・　漁港施設又は漁港の区域内の水域若しくは公共空地の機能を維持、保全又は増進しつつ、水産業・漁村の活性化に向けた有効活用を図る
対象事業	＜消費増進事業＞ ・　生産、水揚げ又は集荷される水産物の販売や当該水産物を材料とする料理の提供等を行う事業 ※漁港施設である直売所で行うものは本来的な用途に沿うため本事業の対象外 ・　当該水産物の消費の拡大を目的とするもの ＜交流促進事業＞ ・　遊漁、漁業体験活動又は海洋環境に関する体験活動等の地域と他地域との間の交流の促進を行う事業 ・　生産、水揚げ又は集荷される水産物の消費の拡大、水産物や水産業に対する理解の増進又は漁船とその他船舶の利用調整等を通じた漁港の利用の効率化に資するもの ＜附帯事業＞ ・　来訪する漁港利用者の利便性を向上させるための事業 ・　具体的には、案内施設、休憩施設、宿泊施設、飲食等の提供施設、売店、交通施設等の運営
特別措置	・　漁港施設の貸付（最大 30 年） ・　漁港区域内の水域・公共空地の長期占用（最大 30 年） ・　漁港水面施設運営権（みなし物件）の取得（最大 10 年、更新可）
制度活用条件	・　漁港管理者が策定する活用推進計画に基づき、事業者が実施計画を策定の上、漁港管理者から認定を受けることにより適用

資料：「漁港施設等活用事業の推進に関する基本方針」水産庁 2023 年を基に作成

図 51 漁港施設等活用事業制度のイメージ

資料：「漁港施設等活用事業の概要」水産庁 2023 年

漁港施設等活用事業制度の活用に際しては、漁港管理者が策定する活用推進計画に基づき、漁港施設等活用事業を実施しようとする者が実施計画を策定の上、漁港管理者から認定を受ける必要があります。

表 31 活用推進計画の概要

作成主体	・ 漁港管理者
計画期間	・ 30 年
計画に定める事項	1. 漁港施設等活用事業の推進に関する基本的な方針 2. 漁港施設等活用事業として求められる事業内容に関する事項及びその実施期間 3. 漁港施設等活用事業の用に供する漁港施設又は漁港の区域内の水域若しくは公共空地 4. 漁港施設の円滑な利用の確保、漁港の区域内の水域に設定されている漁業権の内容たる漁業に係る漁港の利用との調和その他漁港施設等活用事業の実施に際し配慮すべき漁港の漁業上の利用の確保に関する事項 5. 漁港の利用者の安全の確保、環境との調和その他漁港施設等活用事業の実施に際し配慮すべき事項 6. 漁港施設の貸付け又は水域若しくは公共空地における水面若しくは土地の占用に関する事項 7. 原状に回復するための措置に関する事項
留意事項	・ 貸付に係るものを定める場合、漁港施設の所有者の同意を得る必要がある

	・ 計画の策定に当たっては、予め関係地方公共団体、利用する水産業者、水産業に関する団体その他関係者の意見を聞く必要がある ・ 計画を定めたときは遅滞なくこれを公表し、農林水産大臣に送付する必要がある

資料：「漁港施設等活用事業の推進に関する基本方針」（水産庁）2023 年を基に作成

表 32 実施計画の概要

対象	・ 活用推進計画を定めた漁港
作成主体	・ 漁港施設等活用事業を実施しようとする者
計画に定める事項	1. 実施しようとする漁港施設等活用事業の内容及びその実施期間 2. 貸付けを受けようとする漁港施設又は水面若しくは土地の占用をしようとする漁港の区域内の水域若しくは公共空地 3. 漁港施設の貸付けを受けようとする期間又は漁港の区域内の水域若しくは公共空地において水面若しくは土地の占用をしようとする期間 4. 第二号に掲げる漁港施設又は水域若しくは公共空地において漁港施設等活用事業により施設の設置を行う場合にあつては、当該施設（以下「活用事業施設」という。）の種類及び規模その他の当該活用事業施設の設置に関する事項 5. 貸付け又は占用の期間が満了した場合その他の事由により漁港施設の貸付けを受けないこととなつた場合又は漁港の区域内の水域若しくは公共空地において水面若しくは土地の占用をしないこととなつた場合における活用事業施設の撤去の方法その他の当該漁港施設又は当該水域若しくは当該公共空地を原状に回復するための措置の内容 6. 第一号の漁港施設等活用事業に関する資金計画及び収支計画

資料：「漁港施設等活用事業の推進に関する基本方針」（水産庁）2023 年を基に作成

（2）港湾環境整備計画制度

港湾環境整備計画制度は、対象地のうち、隣接する港湾施設用地で民間事業者が事業を実施する際に活用が想定される手法の 1 つです。この制度は、2022 年（令和 4）年 12 月に施行の港湾法改正に伴い新設された、港湾緑地等における民間活用を推進し、水際線を生かした質の高い賑わい空間を創出することを目的としています。なお、本制度は「みなと緑地 PPP」とも呼ばれています。

制度名称	・ 港湾環境整備計画制度（みなと緑地 PPP）
内容	・ 港湾緑地等において、収益施設(カフェ等)の整備と当該施設から得られる収益を還元して緑地等のリニューアル等を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の貸付を可能とする
対象事業	・ 港湾緑地等における収益施設（カフェ等）
特別措置	・ 緑地等の行政財産の貸付 ・ 港湾区域内の占用等許可の特例
制度活用条件	・ 港湾環境整備計画を港湾管理者が認定

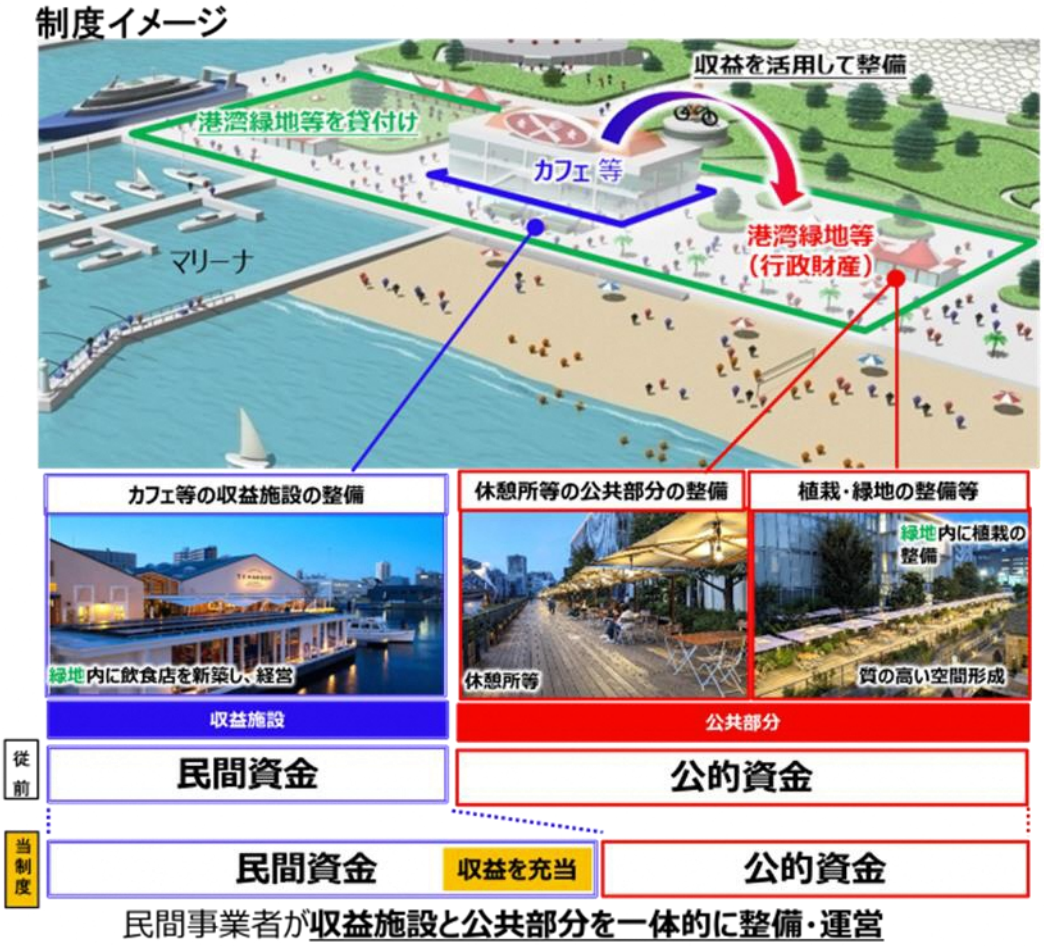


図 52 港湾環境整備計画制度のイメージ

資料：「みなと緑地 PPP（港湾環境整備計画制度）」（国土交通省）HP

港湾環境整備計画制度の活用に際しては、民間事業者（＝貸付を受ける者）が港湾環境整備計画を策定の上、港湾管理者による認定を受ける必要があります。

対象	・ 港湾の緑地又は広場（緑地等）
作成主体	・ 民間事業者
計画に定める事項	1. 貸付けを受けようとする緑地等の区域 2. 緑地等の貸付けを受けようとする期間 3. 第一号の区域において整備する飲食店、売店その他の施設であつて、当該施設から生ずる収益の一部を次号に規定する港湾施設の整備に要する費用の全部又は一部に充てることができると認められるものに関する事項 4. 第一号の区域において整備する休憩所、案内施設その他の港湾の環境の向上に資する港湾施設に関する事項 5. 前二号に掲げるもののほか、第一号の区域において行う緑地等の維持その他の港湾の環境の整備に関する事業に関する事項 6. 資金計画及び収支計画