

第5章 民間事業者サウンディング

- ゾーニング・導入機能・整備イメージ等について、対象地の発展を見据えた具体的な案とすることを目的に、総合デベロッパー、ゼネコン、飲食・ホテル運営企業、地元金融機関等計12社を対象として実施しました。

《結果概要》

事業参画意向	➢ 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、現段階では明確な判断が困難とする意見も一定程度あった。
コンセプト・ターゲット	➢ 地元住民を主要ターゲットに据えることで、結果的に観光需要も取り込むことも期待できるとする意見が多数あった。周辺施設との機能・役割の重複等に関する懸念があった。
ゾーニング・必要機能	➢ 現在の案を良しとする意見があった一方、賑わい・レジャーゾーンは、那覇北道路の整備工事の影響を受けることから、民間収益施設を配置する場合は人の誘導等に対する懸念があった。 ➢ 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」は、独自性の高い機能として重視する意見が多数あった。
民間収益施設	➢ 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、収益事業としての利用は困難とする意見があった。 ➢ 生活・産業体験ゾーンと連携した飲食機能の導入には積極的な意見が多かった。
事業スキーム	➢ 周辺工事の状況も含め、不安要素が潜在するため、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する意見が多数あった。 ➢ 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（事業パートナー型等）について一部企業より提案があった。

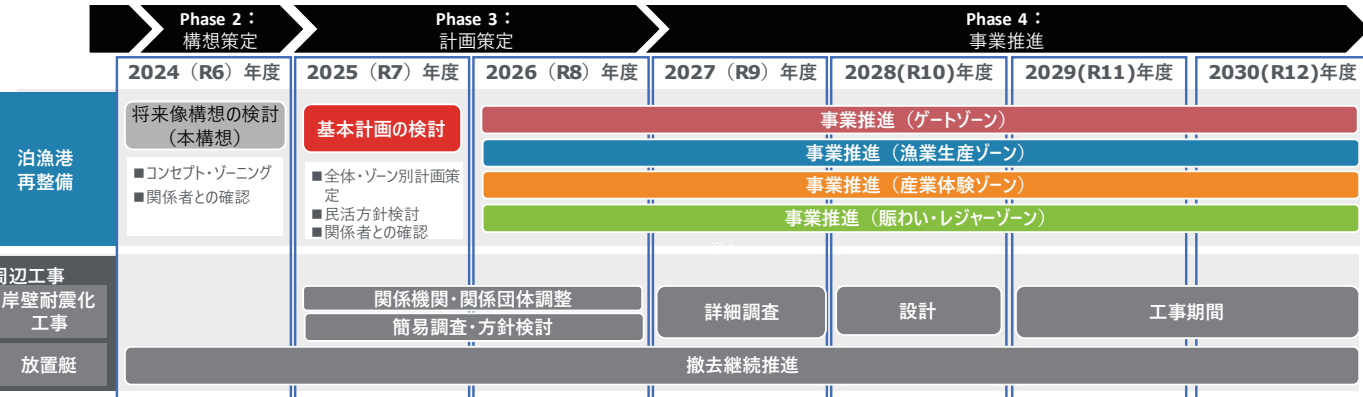
第6章 今後の課題・スケジュール

》 今後の課題

各関係機関や団体が担う役割・事業内容の明確化	● 土地・建物の所有者が多岐に渡る中、今後の個別施設の整備段階に向け、 関係機関や団体が担う役割や事業内容を明確化 することが必要
ゾーン毎の整備手順の詳細化及び詳細計画検討	● 既存の漁業機能を維持しながら段階的に整備するため、 法的・技術的要素を加味した整備手順の検討、個別施設の詳細計画を策定 する必要
官民連携に向けた多様な事業スキームの可能性検討	● 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 に向けた各種調整、事業パートナー制度を含む多様な事業スキームについて継続的に検討
関係機関の各種計画・工事との調整	● 沖縄県による岸壁耐震化工事及び放置艇撤去の推進、国による那覇北道路の整備工事、那覇港管理組合による港湾再編等、 周辺工事との調整 を図る
対象地に関する各種調査及びニーズの把握	● コンセプトの実現に向け、 対象地における具体の来訪者数などの実態、ニーズ等の調査 を関係機関及び関係団体と連携して実施

》 スケジュール

- 2025（令和7）年度は、基本計画の検討（施設計画の詳細や事業主体の検討）を進め、対象地で実施される工事及び周辺工事の状況を把握しながら、各ゾーンの事業推進に向けた調整及び関係機関・関係団体等の確認を進めます。



発行者・問合せ先：〒900-8585 沖縄県那覇市泉崎1丁目1番1号
那覇市 経済観光部 商工農水課
TEL：098-951-3212 Mail：K-SYOU001@city.naha.jp

那覇市泊漁港将来像構想 【概要版】



令和7年3月
那覇市

第1章 泊漁港将来像構想について

背景・目的

- 那覇市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、港内施設の老朽化に伴って現場の漁業関係者から再整備の要望が高まっています。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。
- 泊漁港将来像構想（以下「本構想」という。）は、泊漁港及び泊漁港に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等を含めた取組の礎とすることを目的として策定しました。

第2章 対象地の現況・課題

対象地の概要

- 泊漁港は那覇市の水産業の重要な拠点であり、2022（令和4年）年10月に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。）が糸満市へ移転したため、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。）のみで水揚げや競りが継続して行われています。泊漁港内には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。



資料：「なはMAP 都市計画」（那覇市）を基に作成

名称	①泊漁港 ②隣接する港湾施設用地
所在	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）
主な法規制	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

既存施設の概要

- 泊漁港は沖縄県が、隣接する港湾施設用地は那覇港管理組合が大部分を所有・管理している状況であり、個別の漁業関連施設（全26棟、冷蔵冷凍施設や倉庫等）は各関係団体（那覇地区漁業協同組合、沖縄近海鮪漁業協同組合等）が所有・運営しています。
- 多くの施設の老朽化が進行（法定耐用年数5年未満）しており、早期の更新が必要な状況です。また施設が個々に立地しており、敷地の高度利用がなされていない状況が見られます。
- 特に、那覇地区漁協荷捌所については、「なはまぐろ」のブランディングも見据えた食品衛生上の安全・安心の確保のため、高度衛生管理型荷捌所への転換が急務となっています。



関係者等意向調査

- 対象地の関係者に対し、対象地の位置づけ、課題、必要機能、想定される整備・運営主体等について、ヒアリングおよびワークショップを実施し、事業コンセプトやゾーニング、導入機能の検討に反映しました。



対象地及び対象地周辺の事業

- 沖縄県西海岸道路の一部である那覇北道路が、対象地の上空を通過する形で整備予定です。
- また、泊漁港ではかねてより岸壁の耐震性の不足が指摘されている他、複数の漁船放置艇が存在するなどの課題があり、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。

対象地における課題の整理

- 対象地の再整備に当たっては、那覇市漁業の存続・発展や老朽化への対応、県漁連荷捌所跡地等の敷地の有効活用、発信力の強化、賑わい機能に対する需要の高まりに対応していく必要があります。
- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| ① 那覇市漁業の存続・発展に向けた漁業機能の維持・向上 | ④ 生産・流通・消費拠点としての発信力の強化 |
| ② 漁業関連施設の老朽化への対応 | 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 |
| ③ 敷地の有効活用 | |

第3章 事業コンセプト

- 対象地は、那覇市におけるマグロ類を始めとした水揚げを支える拠点であり、今後も拠点機能を維持・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、地元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り、地元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。そして、今後増加が期待される観光需要を鑑み、沖縄の漁業の中核を担う漁港として、那覇市や沖縄の魅力を伝える役割が益々重要になります。
- 本事業は、地元の食の拠点としての機能の継承及び、沖縄の漁業・食の魅力を地域外に発信するため、**地域住民・事業者だけでなく、観光客も集い、賑わう拠点の形成**を目指すものとします。

沖縄漁業の魅力を通して生活・観光を支える賑わい拠点



地域の暮らしを支える産業と生活の拠点

- ✓ 地元の食の拠点としての生産及び流通機能を継承するとともに、地域住民の新たな憩いの場になることを目指します



沖縄の漁業・食の魅力を発信

- ✓ 沖縄の漁業や食の魅力を地域外に発信・体感することができる拠点を目指します



多様な人々で賑わうウォーターフロント

- ✓ ウォーターフロントの景観を活かし、年間を通じて観光客や地域住民が集い、賑わう拠点を目指します

第4章 ゾーニング・導入機能

- 対象地のエントランスとなるゲートゾーン、漁業機能を継承する漁業生産ゾーン、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生活・産業体験ゾーン、ウォーターフロントの景観を活かした賑わい・レジャーゾーンと位置づけ、整備します。

ゲートゾーン

泊漁港と市街地をつなぐエントランス空間

- 賑わい拠点の入口として、駐車場・ターミナル機能を導入

生活・産業体験ゾーン

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

- 泊いゆまちや荷捌所を始めとする漁業関係者と一般利用者の交流が生まれる機能を導入

漁業生産ゾーン

地元の食を支える漁業機能を継承する空間

- 漁業関連施設を再整備し、地元の食を支える漁業機能を導入

賑わい・レジャーゾーン

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

- ウォーターフロントの景観を活かした広場の整備、マリン・レジャーや飲食機能等を導入

