

令和 7 年度 泊漁港等整備基本計画策定事業 業務委託仕様書

1 業務名

泊漁港等整備基本計画策定事業業務委託

2 業務目的

本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、港内施設の老朽化が顕著となっている。そのため、現場の漁業関係者から再整備の要望が求められている。第 5 次那覇市総合計画や第 3 次那覇市水産業振興基本計画でも示されているとおり、港内施設の再整備は水産業の振興にとって重要な課題であり、速やかな対応が必要である。

また、泊漁港に隣接する港湾区域（新港ふ頭）について、その管理主体である那覇港管理組合が策定した「那覇港長期構想」では、泊漁港と連携し、港・船の景観等を活かした交流・賑わい空間への再開発について示されている。

これらの状況を踏まえ、本市は令和 6 年度に今後の泊漁港及び隣接する港湾区域の目指す姿とその実現に向けた取組を進めるため、「那覇市泊漁港将来像構想」（以下「将来像構想」という。）を策定した。本事業は、将来像構想の実現に向けた具体的な施策をまとめるもので、沖縄県や那覇港管理組合、水産関連団体等、全てのステークホルダーが連携し、「泊漁港等整備基本計画」（以下「本基本計画」という。）を策定することを目的とするものである。

本基本計画を策定することで、泊漁港及び隣接する港湾区域の再整備を着実に進め、本市水産業の振興とさらなる地域経済の活性化を図ることを目指すものである。

3 委託期間

契約日の翌日から令和 8 年 3 月 27 日まで

4 業務内容

受託事業者は、本業務委託仕様書に基づき、令和 7 年度で以下の業務を実施する。

(1) 専門家選任及び体制整備業務

本基本計画の策定に際しては、総合的かつ戦略的な遂行を確実にするため、全体のコンセプトデザインを担える者（トータルアドバイザー）を選任し体制を整備すること。当該専門家については、国内における大規模開発の成功実績を有する者を 1 名選任するものとする。

また、専門家の選任に際しては、選任理由等を含め、市と十分に協議のうえ決定するものとし、本事業の応募にあたっては、専門家の実績や本事業遂行における成果等について、理由を含めて提案すること。

(2) 本基本計画策定業務

以下の①から⑮を取りまとめ、本市の上位計画（総合計画や水産業振興基本計画など）を踏まえ、漁港区域については「漁港及び漁場の整備等に関する法律」に基づき沖縄県と調整を行い、港湾区域については関係法令（建築基準法、都市計画法、港湾法等）に基づき那覇港管理組合と調整を行う。

また、国事業の那覇北道路整備工事については、内閣府沖縄総合事務局開発建設部と調整を行い、各関係機関及び団体との合意の上、本基本計画（案）を策定する。関係者間による合意形成の検討にあたっては、別発注予定のデジタルツインなど最新の3次元技術の活用も見据え整備後のエリア空間イメージの訴求力を高めるよう、市と協議しながら検討をすること及び必要なデータの提供を行うこと。

① 将来像構想の明確化とイメージプランの策定

策定した将来像構想の具体化に向けて、泊漁港エリアを基点とする水産業の振興発展、市域経済の活性化、環境保全、災害対策などを考慮しながら、関係者全員が理解し、同じ方向に向けて協力連携することができる「全体イメージプラン」及び「ゾーン別イメージプラン」を作成すること。

なお、当該プランについて、ターゲットを「地元向けプラン」、「観光客向けプラン」、「地元＋観光客向けプラン」の3つのパターン案に、その他独自のパターンを加え（1つ以上）、それぞれ誘客や活性化に資する機能、その理由等を整理した上で企画提案すること。

② 現状分析と課題の把握

令和5年度の基礎調査及び令和6年度の将来像構想を踏まえながら、現状の更新対象施設や設備の状態、利用状況、老朽化の程度など詳細に調査・分析を行い、再整備に向けた課題を把握及び整理を行うこと。

③ 関係者間による合意形成

ア 基本計画検討協議会の設置及び運営

将来像構想の実現に向けて、沖縄県や那覇港管理組合等の関係機関、漁業協同組合や流通組合等の関係団体を含めた「（仮称）泊漁港等整備基本計画検討協議会」（以下「協議会」という。）を設立し、「全体イメージプラン」及び「ゾーン別イメージプラン」を含む本基本計画の策定に関する全ての事項について、事業化及び推進に向けた各種検討・調整、協議、決定、合意形成に向けて、協議会の設置及び運営の他、資料作成や各種検討結果の報告資料の作成支援等を行うこと。

イ 基本計画検討協議会ワーキングチームの設置及び運営

前記アの協議会の下部組織として、各ゾーンの関係者で構成する「（仮称）泊漁港等整備基本計画検討協議会ワーキングチーム」（以下「WT」という。「産業体験ゾーンWT」、「ゲートゾーンWT」、「漁業生産ゾーンWT」、「賑わい・レジャーゾーンWT」）を設置し、「ゾーン別イメージプラン」を含む各種検討・調整、協議を行うため、協議会WTの設置及び運営の他、資料作成や各種検討結果の報告資料の作成支援等を行うこと。

なお、WTの設置及び運営にあたっては、沖縄県及び那覇市の漁業に関する歴史や文化、そして地域社会の価値観を深く理解した上でのプロジェクト運営に努めること。これらの理解に基づき、漁業関係者や地元企業との会議やコミュニケーション活動を

行う際には、地域の慣習や価値観を尊重し、丁寧かつ協力的な関係構築を目指すこと。

ウ 地元住民との協働機会の創出

地域住民の意見を反映させるため、ワークショップやアンケート調査等を定期的実施すること。住民との対話を通じて、本事業への理解を深めてもらい、地域コミュニティのニーズや期待を明確にすることで、それらを本基本計画（案）への策定にフィードバックすること。

④ 消費者ニーズ調査及び把握等

①から③及び⑮により、多様な消費者ニーズや要望、機能などを取り入れるため、当該プランを示した消費者ニーズ調査等を実施し、「全体イメージプラン」及び「ゾーン別イメージプラン」を作成する。なお、効果的かつ有効な消費者ニーズ調査等の提案を求める。

⑤ 施設配置計画の作成

将来像構想に基づき、上記③で示す協議会における協議内容を踏まえ、ゾーンごとに各施設（高度衛生管理型荷捌施設、冷凍冷蔵施設、加工場、消費・小売施設、飲食施設、水産や観光体験施設、大型バス駐車場、一般用立体駐車場、関係者駐車場、給油施設、賑わい施設、民間施設等）の規模等を含む再配置を計画する。上記①のコンセプトに沿いながら、環境との調和や効率的な動線設計を考慮した施設配置計画を立てること。

・施設規模等検討（必要駐車台数含む）

⑥ 全体配置図等の作成

上記⑤に基づき、以下の全体配置図等を作成する。

ア 全体配置図及び導線図の作成

上記③で示す、協議会における協議内容を踏まえ、対象地全体の全体配置図及び動線図を作成する。

・施設規模等検討（必要駐車台数含む） など

イ 各施設基本計画図の作成

ゾーニングの考えに基づき、各施設の位置や機能ごとに、施設所有等の観点から主に関係する団体・機関の意向を確認・把握・調整しながら、各施設の基本計画図等を作成する。

・基本計画図（配置図、各階平面図、断面図、その他必要な図面）作成など

⑦ インフラ整備計画

沖縄県の岸壁耐震工事等と連携しながら、泊漁港再整備にかかる電気・水道・排水設備の更新及び新たな施設配置を見据えた計画とする。また、持続可能な泊漁港エリアとなるために、エネルギーの効率化や再生可能エネルギーの導入についても検討すること。

⑧ 事業スキーム等の検討及び整備手順等の作成

上記を踏まえ、各施設の整備に向けて発注主体や、個別発注又は複数施設の一括発注等、整備に向けた具体的な進め方や事業スキーム等を検討する。また、各工区を整理したうえで整備工程及び手順等を作成する。

⑨ 事業主体の整理及び決定

各施設の整備に向けて、事業手法や運営形態、イメージの整理及び手法や運営形態などそれぞれのメリットやデメリットの整理や、後年負担等も整理したうえで、関係機関や団体等に説明及び協議を行い、事業主体を決定するものとする。

⑩ 概算事業費の算定

上記業務を踏まえ、地質調査、更新対象施設の除却、施設整備、設備導入、インフラ整備等、本事業で関わる全ての概算事業費（面積単価による概算値）を算出する。

また、市場調査、類似事例、建築基準等を参考に、初期投資、ランニングコスト、収益性を詳細に検討する。さらにその後の変動要因を考慮し、リスク及び費用対効果を評価し、資金調達計画と合わせ、事業の実現可能性を高める。

⑪ 収支シミュレーション

前記⑨の事業主体決定と合わせ、事業の持続可能性と投資回収期間を明確にし、リスクを最小限に抑えるため、施設配置計画や概算事業費等に基づき、施設の運営における収入と支出を詳細に予測すること。来場者数、利用料金、テナント料等の収入項目と、人件費、維持管理費、減価償却費等の支出項目を精査し、事業全体の収益性を評価する。

⑫ 財務計画・資金調達の計画

国や県の補助金その他、民間企業からの資金調達の方策、民間資金活用の可能性など、再整備に必要な予算見積もり積算と資金調達の計画を検討すること。

⑬ 景観整備と交流空間の創出

地元住民や観光客が利用できるスペースや賑わい・交流空間を創出するために、⑤の施設配置計画と連動しながら、港や漁船、マリンヨット等の景観を活かした観光資源としての活用も検討すること。

⑭ スケジュール設定と実施計画

再整備のスケジュール及び各ゾーンの各施設整備にかかる段階的な実施計画、マイルストーンを設定しながら、進捗管理の方法等をまとめること。

⑮ 民間サウンディング調査

全体配置図を含め事業参画が想定される民間活用エリア、事業推進に向けた各種検討結果について、民間事業者の提案可能性を含め意向を聴取及び把握、整理する。なお、サウンディング調査の結果等については、協議会やWTにフィードバックを行うことや、

協議会やWTに民間をオブザーバーとして参加させ、多様な意見等を聴取すること。

- ・ 民間活用方針（案）の策定
- ・ 各工区における事業スキームの検討
- ・ 周辺整備における事業スキームの検討
- ・ 上記検討を踏まえた全体スキームの検討
- ・ 検討される事業スキームを踏まえたVFM等の検討
- ・ 事業スキームの決定

(3) 那覇市水産業振興協議会の運営支援

本基本計画策定に向け、本市附属機関である那覇市水産業振興協議会へ本市が諮問を行い、答申を受けるために必要な次の業務の支援を行うこと。

- ア 回数時間：3～4回程度開催予定。1回あたり2時間程度（予定）
- イ 支援内容：資料作成・印刷・当日説明・議事録作成・論点整理等

(4) 事務管理業務

① 実施計画の策定

本業務を円滑かつ確実に遂行するため、業務責任体制、業務内容及び事業スケジュール等を示した実施計画を策定すること。

② 業務責任体制の明確化等

本件業務の実施に必要な能力、資格、経験を有する業務責任者及び作業者を定めるとともに、業務責任体制を明らかにすること。契約期間中は、専任の担当者（委託者との連絡調整担当者）を配置すること。

なお、業務にあたる者に欠員が生じた場合は、速やかに同等又はそれ以上の経歴を有する代替者を充てられる体制を整えること。

③ 定例会議の開催

市と受託事業者、アドバイス等において、定例会議（月2回程）を開催すること

④ 会議の開催

業務進捗状況の報告や協議等を目的とした関係者との会議を必要に応じて開催すること。

ア 協議会

イ WT 等

⑤ 関係者等への説明会の開催

漁業協同組合や流通組合等の関係団体及び組合員等の関係者に対して、本業務進捗状況を報告する説明会の開催及び質問等への対応を実施すること。また、沖縄県や那覇港管理組合等の関係機関、那覇市水産業振興協議会への説明及び状況報告（個別説明会含む）を必要に応じて実施すること。

⑥ 許認可手続

本件業務の実施に必要な法令や条例の規定に基づく申請や許認可手続は、原則として受託事業者が代行すること。

⑦ ドキュメント等の整備と保存

本件業務で使用したドキュメント類を整理し保存すること。

⑧ 業務完了報告

本件業務が完了したときは、本市の確認を終えた次の成果物を速やかに甲へ提出すること。

- ・整備基本計画（A4 冊子紙 20 部及び電子データ 1 式）
- ・整備基本計画概要版（紙 500 部及び電子データ 1 式）
- ・業務完了報告書（紙 1 部及び電子データ 1 式）
- ・実施計画書（紙 1 部及び電子データ 1 式）

⑨ リスク管理

想定されるリスクに対して、適切なリスク管理及び対応を行うこと。

5 業務実施における留意事項

(1) 資料の提出及び説明等の協力について

本業務は沖縄振興特別推進市町村交付金を活用するものであり、交付金の適正な執行を確認するため、本仕様書に定める成果物以外にも必要に応じて資料の作成やエビデンスを求める場合がある。その際は求めに応じ、積極的に協力すること。

(2) 経費対象

本業務の実施に係る一切の経費（調査費、消耗品費、通信運搬費等）は委託の請負契約金額に含む。

経費支出に係る帳票等（見積書、契約書、納品書、請求書等）は、市からの照会対応として契約期間終了後 5 年間は整理保存すること。

(3) 契約不適合責任等

市に引き渡した報告書等の成果物の内容についての不適合（不備）が認められる場合において、引き渡しを受けた後 1 年以内にその旨を通知したときは、履行の追完の請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の全部または一部を解除することができるものとする。

(4) 業務適用範囲の確認

本仕様書に記載の無い事項であっても、その他の甲が必要と認める業務、または社会一般に実施される業務項目は、本業務の範囲とする。なお、当該項目について疑義があるときは、市と受託事業者と協議することが出来る。

(5) 業務成果の帰属等

① 知的財産権等の帰属

本業務の実施により生じた著作物に関する全ての著作権は、原則として市へ帰属する。

② 著作権や知的財産権等の処理

第三者の著作権や知的財産権等その他の権利に抵触するものについては、受託事業者の責任と費用をもって処理するものとし、市は責任を負わない。

(6) 地質調査等

本公募とは別に本基本計画に関連する地質調査等を発注する予定である。当該発注の際には、前記4(2)⑤及び⑥、その他必要と思われる情報を当該受注事業者へ提供するものとする。

(7) 双方協議

本業務の実施にあたり、疑義等が生じた場合は、双方協議の上決定する。

以上