

泊漁港将来像構想策定事業（調査業務） 報告書

那覇市
令和6年3月

目次

大項目	小項目	ページ
第1章 調査の目的・背景	1. 背景・目的	3
	2. 那覇市・泊魚港の概況	6
	3. 上位計画・関連計画	8
第2章 基礎的調査	1. 土地利用計画情報の整理	13
	2. 対象地域の現状	19
第3章 市場調査	1. 外的要因の整理	23
	2. 誘客手法調査	40
	3. 利用可能性調査（事例研究：国内＋海外）	52
第4章 関係者ヒアリング及び事業者サウンディング調査	1. 関係団体が求める機能のヒアリング	76
	2. 第1回ワークショップのまとめ	81
	3. 事業手法の検討並びに民間事業者へのヒアリングおよびサウンディング	92
	4. 第2回ワークショップのまとめ	105
第5章 調査により確認できた課題	1. 調査により確認できた課題	119
第6章 想定される今後の事業スケジュール（案）	1. 想定される今後の事業スケジュール（案）	122
参考資料		124

第1章 調査の背景・目的

1-1. 背景・目的

背景・目的

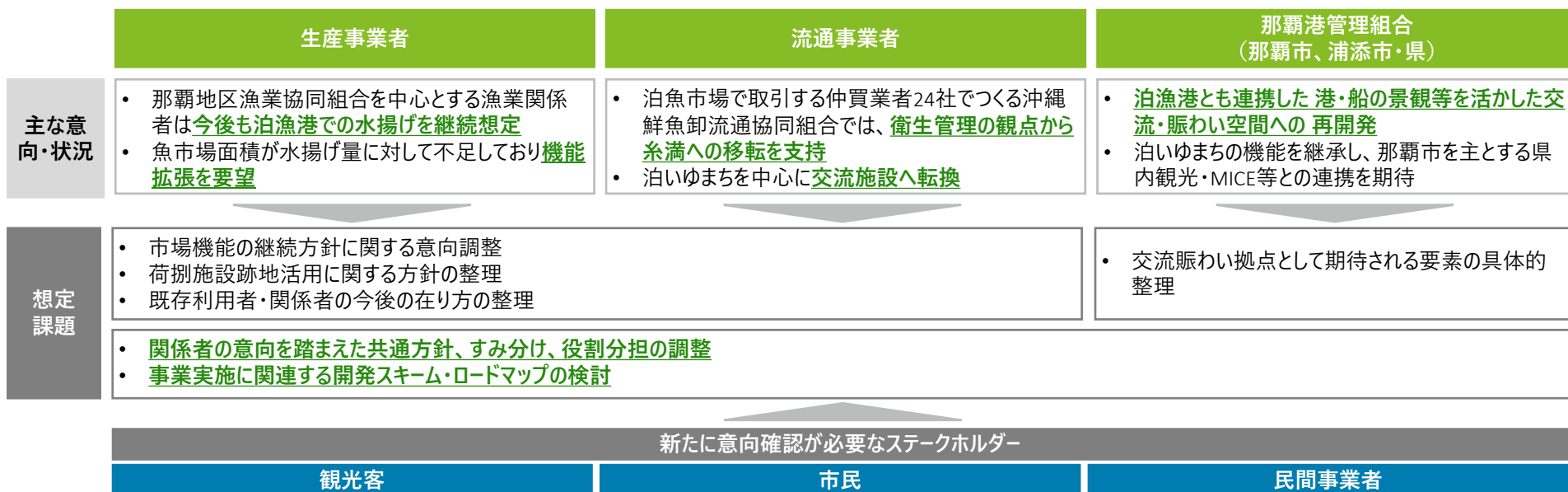
背景・目的

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、港内施設の老朽化に伴う再整備を現場の漁業関係者から求められており、那覇市第5次総合計画や第3次水産業振興基本計画で示している通り水産業の振興にとって重要なものであるため、速やかに再整備を推進する必要がある。

再整備における重要な項目の一つに令和4年10月に移転した沖縄県漁業協同組合連合会の荷捌施設跡地があるが、その用途については生産団体及び流通団体の意見に相違があり、活用についての協議が継続中となっているため、泊漁港の振興・発展のため早急に決定する必要がある。

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」において、泊漁港とも連携した港・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記載されている。

これらの状況を踏まえ、本業務は、令和6年度に策定を予定している本市における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まとめた将来像構想（泊漁港将来像構想）について、策定に必要な調査を実施するものである。



背景・目的

調査実施スケジュールは下記の通りである。

事業スケジュール

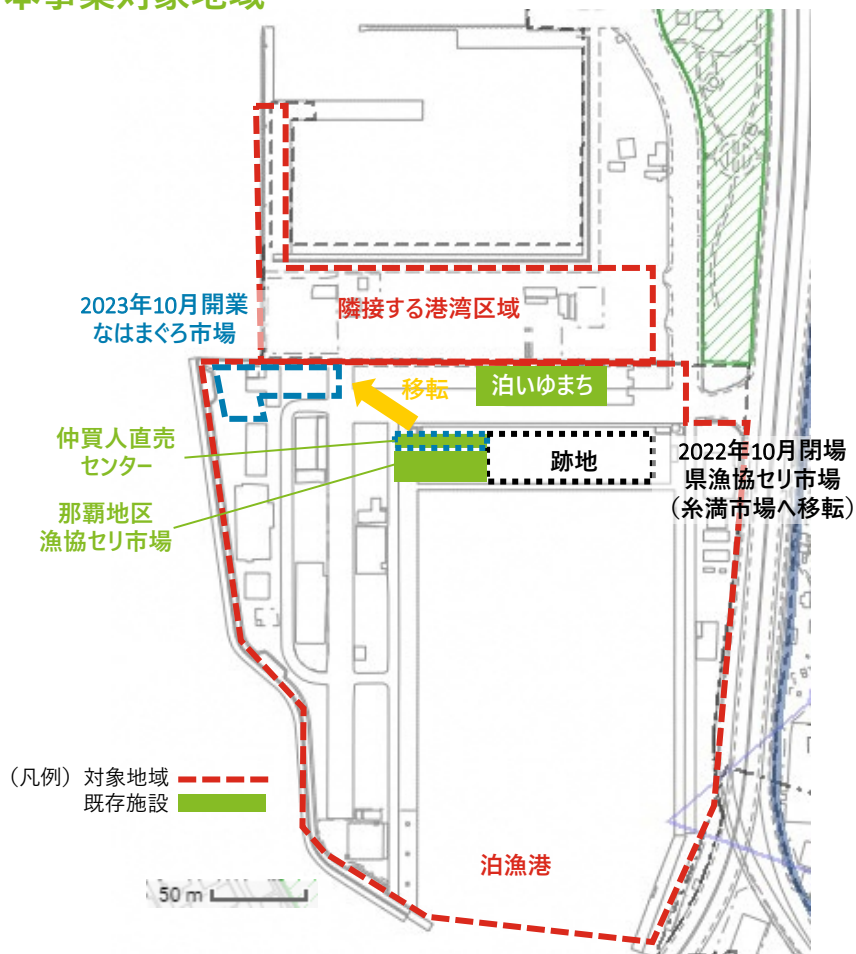
業務仕様	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
(1) 将来像構想策定に向けた調査	契約調整	基礎的調査			市場調査				
① 泊漁港及び港湾区域における土地利用状況等の整理									
【追加①】規制緩和手法の整理									
② 漁港及び港湾区域内施設の現状確認		◆必要資料の受領							
【追加②】関係者とりまとめ手法の整理									
③ 影響を与える外的要因の整理									
④ 泊漁港等関係者を集めた説明会及び報告会の開催									
⑤ 関係団体が求める機能のヒアリング		10月上旬 協議会◆				1月中旬 協議会◆			
⑥ 多様な客層を取り込む手法の調査									
⑦ 県内で開催されるMICEとの連携可能性調査									
⑧ 港内用地等の利用可能性調査									
【追加③】海外事例調査									
【追加④】参考事例の視察									
⑨ 事業手法の検討及び民間事業者へのサウンディング									
(2) 調査報告書の作成									
(3) 事務管理業務		9月定例				12月定例			
① 実施計画の策定、② 業務責任体制の明確化等									
③ 会議の開催 (★：市との打合せ)	キックオフ 8月下旬★	打合せ 10月上旬★	中間報告 10月中旬★	中間報告 11月上旬★	中間報告 12月下旬★	中間報告 1月下旬★	中間報告 2月下旬★	最終報告 3月下旬★	
④ 許認可手続								報告書提出 3/15	
⑤ ドキュメント等の整備と保存、⑦ リスク管理									
⑥ 業務完了報告									

1-2. 那覇市・泊魚港の概況

那覇市・泊魚港の概況

泊魚市場のうち約2/3の面積を占める県漁協セリ市場（荷捌施設）は2022年10月に糸満魚漁港に移転した。那覇地区漁業協同組合は残り約1/3の面積を占めるセリ市場を存続し市場機能の拡張を要望している。市場併設の仲買人直売センターは老朽化・機能強化のため、「なはまぐろ市場」（2023年10月開業）に移転された。

本事業対象地域



本事業・泊魚市場に係る主な出来事

時期	出来事
1980年	泊魚市場の開設
:	:
2005年5月	「泊いゆまち」の開業
:	:
2018年7月	沖縄県漁業協同組合連合会（県漁協）が臨時総会にて泊魚市場の競り機能を糸満へ移転する計画の推進を県に要請することを賛成多数で採決
2021年4月	泊魚市場の運営組織である泊魚市場有限責任事業組合（LLP）を解散、泊魚市場内で県漁協と那覇地区漁協がそれぞれの地方卸売市場を開設・運営開始
2021年9月	那覇市議会が沖縄地区漁協の陳情（魚市場面積の不足など）を定例会にて採択
2022年3月	糸満魚港の新魚市場の竣工（衛生設備あり）
2022年4月	那覇港管理組合による「那覇港長期構想」の公表、対象地域は「港・船の景観等を活かした交流・賑わい空間への再開発」と設定されている
2022年10月	糸満魚港の新市場へ移転に伴い、県漁協の市場業務の終了
2023年10月	那覇地区漁協が鮮魚販売やテラス席などで飲食ができる「なはまぐろ市場」が港内に開業。県漁協の直売所「泊いゆまち」とは別に設け、水産物の消費拡大を狙う

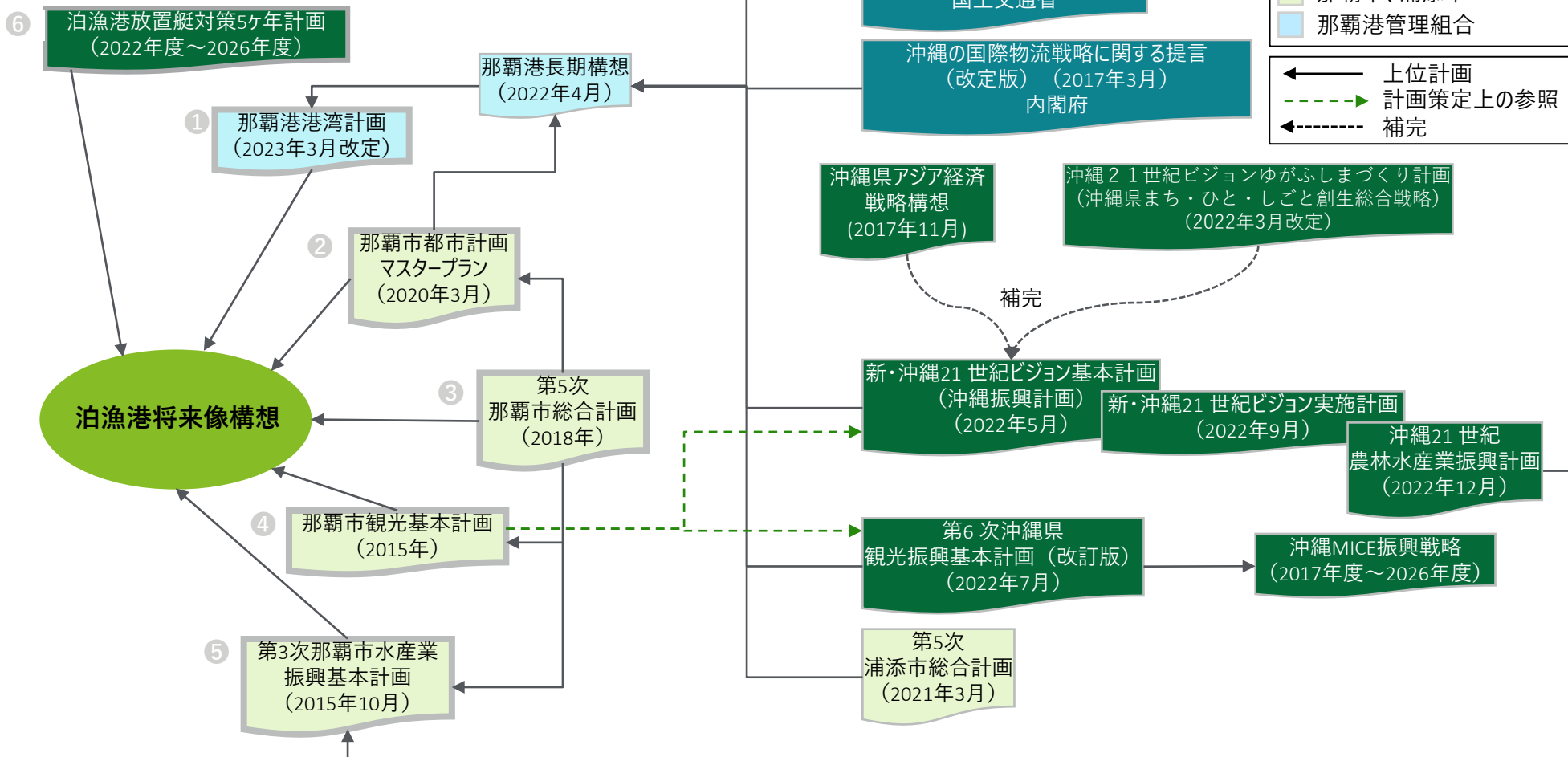
出所：なはMAP（[なはMAP - トップページ \(sonicweb-asp.jp\)](http://sonicweb-asp.jp)）、那覇市HP（[那覇市公式ホームページ \(city.naha.okinawa.jp\)](http://city.naha.okinawa.jp)）、那覇港管理組合HP（[那覇港管理組合 | 海外・国内と沖縄を結ぶ物流拠点 \(naha-port.jp\)](http://naha-port.jp)）等の一般公開情報に基に作成

1-3. 上位計画・関連計画

上位計画・関連計画 | 体系・関係性の整理

調査に当たって参照すべき上位計画及び関連計画は下図のように体系化できる。今後策定する泊漁港将来像構想との間で整合性を図る必要がある。特に主に整合性を確認すべき計画は下記5つである。

上位計画・関連計画と本事業との相関図



上位計画・関連計画 | 一覧 (国・県)

国の港湾・物流に関する政策提言と、県の総合計画及びそれに紐づく港湾に関連する計画は以下の通りである。那覇港は主に国際物流拠点と国際旅客船拠点として機能することが期待されている。

国・県の上位計画・関連計画まとめ

発行体		計画名称	港湾に期待される役割、那覇港の開発計画等
国土交通省	港湾	港湾の中長期政策『PORT 2030』	<ul style="list-style-type: none"> 港湾が果たす役割として、「列島を世界につなぎ、開く」、「新たな価値を創造する」、「第4次産業革命を先導する」ことを掲げている。 具体的には、海上輸送網や物流体系の構築、港湾のクルーズアイランド化、グリーン化、スマート化等8つの施策が設定されている。
内閣府	物流	沖縄の国際物流戦略に関する提言	<ul style="list-style-type: none"> 那覇港を中心とした港湾・空港が一体となった国際物流拠点を形成する。 沖縄県全体で道路の整備や港湾の機能拡充、空港滑走路の増設等により輸送ネットワークを強化する。
沖縄県	総合	新・沖縄21世紀ビジョン基本計画 (沖縄振興計画)	<ul style="list-style-type: none"> アジアのダイナミズムを取り込む(那覇空港・那覇港・中城湾新港地区を基軸とする)国際物流拠点の形成と、臨空・臨港型産業の集積を目指す。 国際流通港湾機能の拡充を図る。 【那覇港】総合物流センター・港湾背後の陸上輸送・クルーズバースの整備を推進する。
	総合	新・沖縄21世紀ビジョン実施計画	<ul style="list-style-type: none"> (基本計画の達成に向けた取組および活動指標)
	総合	沖縄21世紀ビジョンゆがふしまづくり計画 (沖縄県まち・ひと・しごと創生総合戦略)	<ul style="list-style-type: none"> 臨空・臨港型産業を育成し、雇用を創出する。 漁港漁場整備を推進する。
	農林水産	沖縄21世紀農林水産業振興計画	<ul style="list-style-type: none"> 鮮度保持のため各漁港の流通関係施設を整備する。 自然災害に対応する漁港施設を整備する。
	観光	第6次沖縄県観光振興基本計画(改訂版)	<ul style="list-style-type: none"> クルーズ船の寄港やラグジュアリー船を誘致し、クルーズ観光による経済効果を高める。 【那覇港】国際旅客船拠点形成港湾として旅客専用バースやビーチ等を整備する。
	観光	沖縄MICE振興戦略	<ul style="list-style-type: none"> 歴史や自然及び文化を生かした様々な体験・滞在型観光のコンテンツをMICE参加者向けにアレンジすることで付加価値の高いプレ・ポストコンベンションを推進する。 長期滞在型のリゾート需要を取り込み、市場の多様化と滞在日数の延伸を図る。
	経済産業	沖縄県アジア経済戦略構想	<ul style="list-style-type: none"> 国際競争力ある物流拠点形成のため、那覇港軍用地等の活用、機能の再編、物流機能の強化と関連ビジネスの創出を推進する。 世界水準の観光リゾート地実現のため、MICE誘致の強化やクルーズ船対応施設の整備を推進する。
	漁港	泊漁港放置艇対策5ヶ年計画	<ul style="list-style-type: none"> 2021年度までに4隻の放置艇を処理したが、依然として13隻の放置艇が残っている。 2022年～2026年の5年間で毎年2隻、計10隻の処理を目指す。

上位計画・関連計画 | 一覧 (市)

那覇市的那覇港湾地域に関する開発計画は以下の通りである。物流・流通機能の強化や入域者数拡大のため、港施設と周辺環境の整備が計画されている。

市の上位計画まとめ

発行体	計画名称		那覇港湾地域に期待される役割、開発計画等
那覇港 管理組合	港	那覇港長期構想(2022年)	<ul style="list-style-type: none"> アジア・沖縄・日本をつなぎ、沖縄県、日本全国、アジアの成長に貢献する拠点港としての発展を目指す。
	港	那覇港港湾計画書(2023年改訂)	<ul style="list-style-type: none"> (上記構想(20~30年の構想)の道行きとして10~15年後に目指す計画をまとめたもの) 那覇港の目指す将来像として、<物流・産業> <交流・賑わい> <安心・安全> <持続可能な開発>の4本柱とし、将来像実現に向けた施策の基本戦略として、「那覇港7つのチャレンジ」を設定している。 港湾計画の方針として、空間利用計画等を策定している。
那覇市	総合	第5次那覇市総合計画(2018年)	<ul style="list-style-type: none"> 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、輸出入・移出入貨物の増加を図るため、新たな定期航路の誘致や施設の整備を行う。 那覇市や沖縄県の発展に資する那覇港湾施設の跡地利用を検討する。
	都市計画	那覇市都市計画マスタープラン(2020年)	<ul style="list-style-type: none"> 国際的な物流機能の形成に向けて、流通関係産業の集積やバスを中心とした魅力的なゲート空間の創出を図る。 海辺空間を活かした観光・交流機能やオフィス機能が集積するウォーターフロントゾーンを目指し、市街地と水辺空間を有機的に結ぶ。 地域ごとに公共交通や交流スポットの将来像を示している。
	水産	第3次那覇市水産業振興基本計画(2015年)	<ul style="list-style-type: none"> 「漁業生産の安定化と向上」、「水産物の消費拡大」、「水産業の多角的展開と人材確保」の取組により、「地域に活力をもたらす魅力的なうみ業のまち」を目指す。 港の衛生管理設備の整備や老朽化対策、係留施設の耐震化や拡充に取り組む。
	観光	那覇市観光基本計画(2015年) (更新計画を策定中)	<ul style="list-style-type: none"> 入域者数拡大のため、クルーズ船の誘致とバスの増設、周辺環境、景観整備に取り組む。
浦添市	総合	第5次浦添市総合計画	<ul style="list-style-type: none"> 那覇港港湾計画のもと、浦添ふ頭の国際流通港湾機能の拡充を図る。 都市近郊型海浜リゾートを形成する。