

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

4-1. 関係団体が求める機能のヒアリング

関係団体が求める機能のヒアリング

各団体への事前ヒアリングを実施し、各団体が考える対象エリアの位置づけ・エリア特性、港湾区域内に求める機能・要望について次ページ以降で取りまとめている。

ヒアリング対象者とヒアリング項目

- 貴市と調整したヒアリング先と、各ヒアリング対象ごとに想定するヒアリング項目は以下の通り。

ヒアリング先			ヒアリング項目（案）	
団体名	行政	関係団体	大項目	内容
沖縄県（水産課）	●		概況	・ 県としての同エリアの位置づけ、エリア特性、港湾区域内に求める機能
沖縄県（漁港漁場課）	●		概況	・ 県としての同エリアの位置づけ、エリア特性、港湾区域内に求める機能
沖縄県（南部農林土木土木事務所）	●		概況	・ 県としての同エリアの位置づけ、エリア特性、港湾区域内に求める機能
那覇港管理組合		●	概況	・ 管理組合としての同エリアの位置付け、エリア特性
南部国道事務所、那覇港湾・空港整備事務所	●		概況	・ 那覇北道路事業概要
沖縄県近海鮪漁業協同組合		●	将来構想	・ 対象地区に求める機能
那覇地区漁業協同組合		●	将来構想	・ 対象地区に求める機能
買受人協同組合（なはまぐる市場）		●	将来構想	・ 対象地区に求める機能
沖縄県漁業協同組合連合会		●	将来構想	・ 対象地区に求める機能
沖縄鮮魚卸流通協同組合		●	将来構想	・ 対象地区に求める機能
海洋資格センター（対象地域の土地利用者）		●	将来構想	・ 当該区域での事業運営者としての視点
沖縄ポートサービス		●	将来構想	・ 当該区域での事業運営者としての視点

ヒアリング内容の整理 (1/2)

団体名	同エリアの位置づけ・エリア特性	港湾区域内に求める機能・要望
沖縄県 (水産課)	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> バスも入れる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 土木事務所)	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 平面では足りないので立体駐車場があったらよい 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> マリン事業関係者の意見を聞き、必要な機能を備える 景観等を活かした整備が出来れば 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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） 廃棄船の処理（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	<ul style="list-style-type: none"> 泊漁港の特徴を出して糸満との差別化を図りたい さらに多くの人に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 	<ul style="list-style-type: none"> 県漁連の荷捌施設の解体後は当面駐車場として使用したい 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）については荷捌き施設として活用したい 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
買受人協同組合 (なはまぐろ市 場)	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の拡充（観光バスが駐車できるスペースも必要） 県漁連の荷捌施設（競り市）解体後には、2階に飲食できる施設を望む 荷捌施設の拡充が必要である
沖縄県漁業協同 組合連合会	<ul style="list-style-type: none"> 生産者も消費者もにぎわう場所になってほしい 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 泊をマグロの消費市場としての位置付けを確立し、広めたい 	<ul style="list-style-type: none"> 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 県漁連の荷捌施設（競り市）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

ヒアリング内容の整理 (2/2)

那覇北道路の整備状況

団体名	那覇北道路の事業概要	整備状況・今後の活用について
南部国道事務所 那覇港湾・空港 整備事務所	<ul style="list-style-type: none"> 沖縄西海岸道路（読谷～糸満）の一区間で全線橋梁となる 泊漁港内の北側は南部国道、南側は那覇港湾・空港整備事業所が整備主体である 	<ul style="list-style-type: none"> 泊漁港内の工事は当分先となる見込みである 桁下の用地は、用地取得の予定。利用については、活用を希望する者との調整が必要である 工事計画内の建物移転先確保は対応が必要である 港内工事の際、通行可能な位置や時期については現時点では回答できない

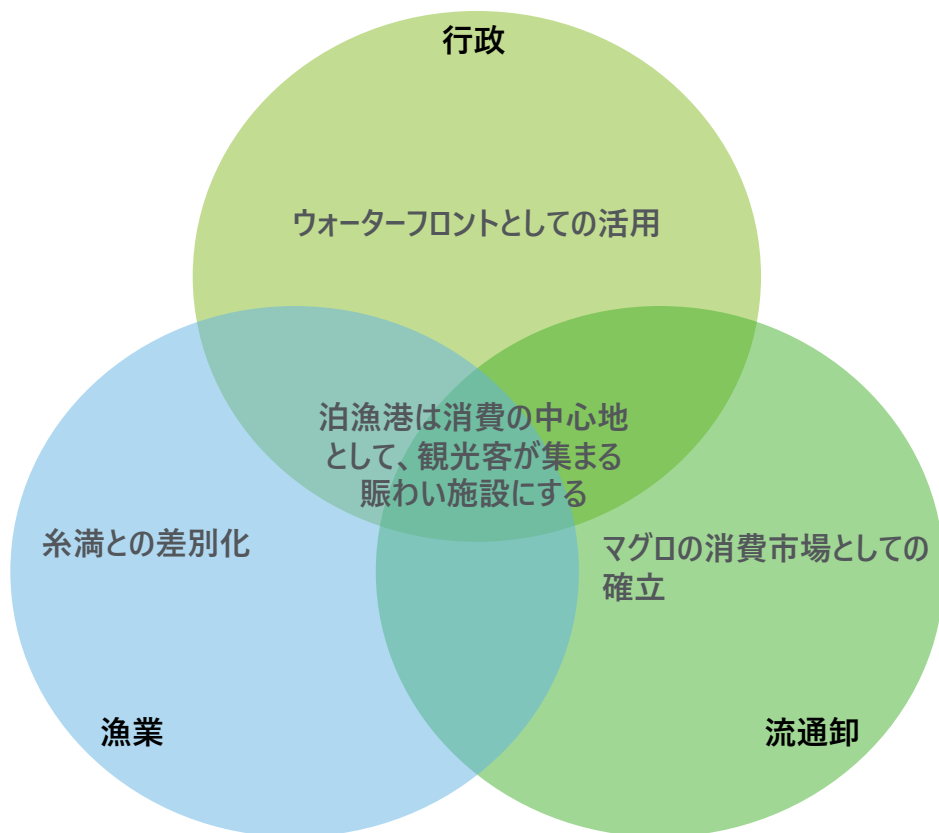
港湾区域での事業運営者の視点

団体名	当該区域での事業運営者としての視点
海洋資格センター （対象地域の 土地利用者）	<ul style="list-style-type: none"> 利用用途は所有船の補完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開いていることが必要である
沖縄ポートサービス	<ul style="list-style-type: none"> 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） 家賃等の経費が発生することは厳しい 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

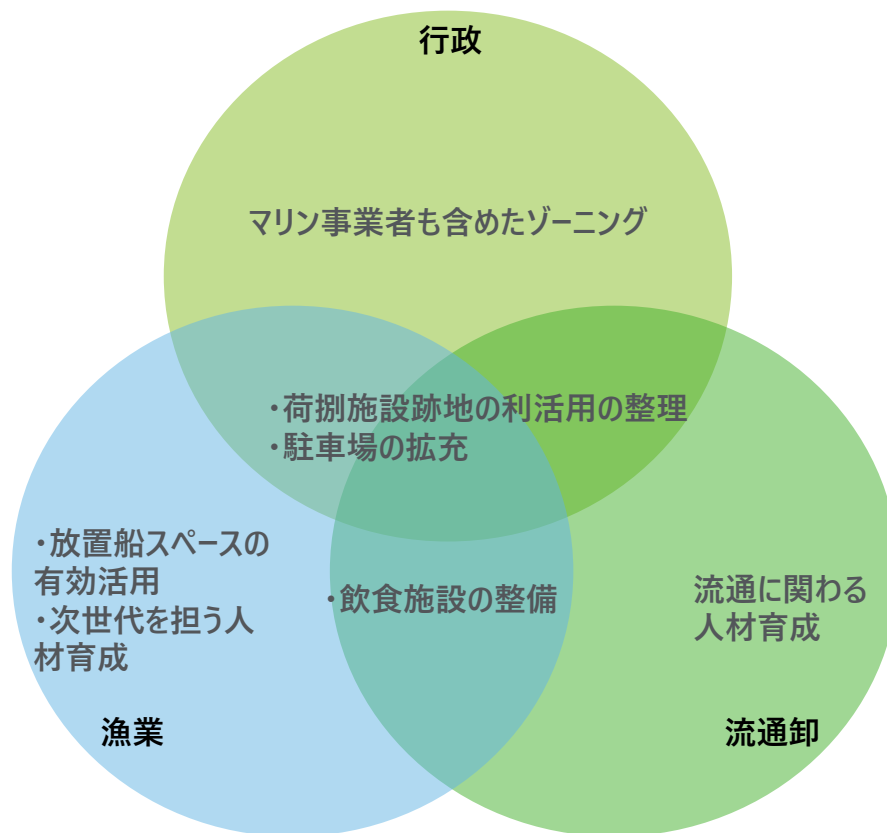
ヒアリング内容の整理 (3/3)

泊漁港エリアの位置づけや求める機能について、行政・漁業関係者・流通卸業関係者の立場から得られた意見を集約すると以下のようになっている。

同エリアの位置づけ・エリア特性



港湾区域内に求める機能・要望



4-2. 第1回ワークショップのまとめ

第1回ワークショップ概要

説明会及びWS①は12月5日（火）14:00～16:00で、那覇市庁舎12階会議室で開催した。対象エリア内で事業に従事する関係団体に参加いただき、ワークショップは2班に分かれて実施した。

説明会兼WS①の参加者

団体名	参加	参加予定人数	当日参加人数	グループ
沖縄県（水産課）	○	3	2	A
沖縄県南部農林土木事務所（南部地区漁港管理部署）	○	1	1	A
那覇地区漁業協同組合	○	1	2	A
沖縄県近海鮪漁業協同組合	○	3	2	A
買受人協同組合（なはまぐろ市場）	○	1	—	A
近海鮪漁業船主組合	○	1	1	A
沖縄県（漁港漁場課）	○	2	2	B
那覇港管理組合	○	4	2	B
沖縄県漁業協同組合連合会	○	1	1	B
沖縄鮮魚卸流通協同組合（いゆまち）	○	1	1	B
株式会社日本海洋資格センター	○	1	1	B
伊良部鮪船主組合	○	1	—	B
計		20	15	

A班結果まとめ（1/2）

A班では主に、荷捌き施設をはじめとした生産施設の拡充が必要である、立体活用や埋め立て等土地の有効活用が必要である等の意見が挙がった。

泊漁港エリアにおける調査対象地区の課題・導入が求められる機能について（抜粋）

	課題	導入すべき機能
漁港全体	<ul style="list-style-type: none"> ■ 寂れている、景観が悪い <ul style="list-style-type: none"> ● 放置廃船等不要なものの撤去が必要 ■ 駐車場の不足 ■ 港湾ゾーンの土地面積不足 ■ 車の出入りが危険（入り口付近） ■ 道路建設による影響が不透明（土地利用・景観） ■ 漁港としての位置づけの明確化 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 駐車場（大型バス用等、複数用途） ■ 立体的な活用 <ul style="list-style-type: none"> ● 倉庫の上に駐車場、市場の上にホテル建設等 ■ 動線の確保 <ul style="list-style-type: none"> ● 交通安全の管理
漁業 （生産・流通）	<ul style="list-style-type: none"> ■ 生産施設の不十分 <ul style="list-style-type: none"> ● せり市場の面積不足 ● 荷捌き機能・施設の不足 ● 加工処理施設の不足 ■ 漁具倉庫の不足 ■ ライフラインの不足（東側岸壁付近） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 生産施設の拡充 ■ 漁具倉庫の増設 ■ 東側岸壁付近の陸電導入 ■ 港湾区域の解放（漁港側との境のフェンス撤去）
観光・にぎわい創出 （消費）	<ul style="list-style-type: none"> ■ 親水エリアの使い方 ■ 飲食スペース拡充 ■ バス路線の導入 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 夜間利用可能に（対消費者） ■ 消費者を呼び込める施設・催し物 <ul style="list-style-type: none"> ● プロムナード（東側岸壁付近を想定） ● 飲食スペース（複数箇所） ● 台湾夜市のような賑わい ● ホテル ● レジャー施設（港湾部） ■ バス停（入り口付近）

A班結果まとめ (2/2)

A班で課題・導入が求められる機能として挙げた意見を集約すると、地図上では下記のように整理ができる。

課題
導入が求められる機能

エリア全体の課題

- 雑多なイメージ
- さびれたイメージ
- エリア分けが不十分
- 要多機能化

エリア全体に導入が求められる機能

- 夜間利用
- 荷捌きの拡大



B班結果まとめ（1/2）

B班では主に、生産と流通の調和を図る必要がある、賑わいを創出する施設・イベントを導入する必要がある等の意見が挙がった。

泊漁港エリアにおける調査対象地区の課題・導入が求められる機能について（抜粋）

	課題	導入すべき機能
漁港全体	<ul style="list-style-type: none"> ■ 放置車両 ■ 廃船処理 ■ 駐車場不足 ■ 交通の安全（流通側、フォークリフト） ■ 道路建設による影響が不透明 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 駐車場（位置は問わず、拡充が最優先） ■ 車の動線確保 ■ 交通安全の管理 ■ 漁港と港湾の壁（フェンス）の撤去
漁業 （生産・流通）	<ul style="list-style-type: none"> ■ 生産と流通の調和 ■ 港湾と漁港の壁 ■ 市場の扱い方 ■ 船置き場の不足 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 生産者施設の充実 ■ 棧橋（船溜まり）の増設
観光・にぎわい創出 （消費）	<ul style="list-style-type: none"> ■ 人が集まる施設・人が集まるイベントの不足 ■ 飲食スペースの不足 ■ 漁港西側は景観が綺麗だが、アピールできていない ■ フェンスがあり、道路側にアピールできていない 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 消費者を呼び込める施設・催し物 <ul style="list-style-type: none"> ● 飲食スペース ● マリン施設 ● イベント全般（音楽イベント等） ● トイレ、待合所、洗い場を兼ねた施設 ● 散策路（漁港西側） ● プロジェクションマッピング（サイロの活用）

B班結果まとめ (2/2)

B班で課題・導入が求められる機能として挙げた意見を集約すると、地図上では下記のように整理ができる。

課題

導入が求められる機能

エリア全体の課題

駐車場
不足

橋の建設
場所



(参考) WS内であがった泊漁港エリアにおける調査対象地区の周辺エリアとの役割分担・課題

A班

周辺エリアとの
役割分担

課題



(参考) WS内であがった泊漁港エリアにおける調査対象地区の周辺エリアとの役割分担・課題

B班

周辺エリアとの
役割分担

課題



(参考) ws内であがった泊漁港エリアにおける調査対象地区の位置づけ・導入が求められる機能

A班

位置づけ
導入が求められる機能



(参考) ws内であがった泊漁港エリアにおける調査対象地区の位置づけ・導入が求められる機能

B班

位置づけ

導入が求められる機能



第1回WSのまとめ

第1回WSでは下記テーマについて2つの班に分かれて議論を行い、関係事業者が共通して認識している意見と、今後検討すべき論点について洗い出すことが出来た。

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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 消費 & 生産の地 ■ 観光客が訪れる場としたい 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 泊漁港としてのスタンスの明確化 ■ 漁業・観光のバランス
課題	<ul style="list-style-type: none"> ■ 飲食スペースの拡充 ■ 駐車場の不足 ■ 放置されている廃船の処理 ■ 動線の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 道路建設による影響（土地利用・景観） ■ 生産と流通の調和 ■ セリ市場・荷捌き施設の面積不足解消
周辺エリアとの役割分担	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 増設する生産施設と設置場所 ■ 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）

4-3. 事業手法の検討並びに民間事業者へのヒアリング及び サウンディング

事業手法の検討及びサウンディング調査

関係者の意向を踏まえた賑わい空間の実現に向けては、想定する導入機能に応じた事業手法を選択することが重要である。サウンディング調査の準備として、各機能が想定し得る事業手法をリストアップし、サウンディング調査を踏まえ、本事業における適性を評価する。

事業手法の検討

- サウンディング調査の事前準備としての事業手法は以下の通りである。

事業手法（例）	概要	役割		導入機能での採用可能性（例）			
		公共	民間	市場機能	MICE機能	商業機能	宿泊機能
土地の貸付／売却 （民間独立採算事業）	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が自らの資金で建物を整備し、運営を行う（採用例：下関市あるかぼーとの魚市場付近にホテルを誘致） 	土地売却/ 賃貸（公有地の 場合）	施設整備・運営	△	△～○	○	○
民間建物への テナント入居／リース	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が整備した建物の一部または全部を賃借し入居、又はリース契約により整備・運営（採用例：富山市公設地方卸売市場（リース）） 	建物賃借	建物整備・賃貸	○	○	-	-
共同建替え事業・再開発 事業（区分所有）	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者との共同で施設整備を行う。新たに整備した建物のうち、一部を公共が取得し活用 	建物整備、 権利部分の床取 得・運営	同左	○ (公共床)	○ (公共床)	○ (民間床)	○ (民間床)
BTO（Build-Transfer- Operate） （PFI事業）	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が資金調達した上で建物を整備し、所有権を公共に移転。その後の運営も民間事業者が実施し、公共はサービス購入費を支払う（採用例：豊洲新市場、神戸中央卸売市場） 	建物所有 サービス購入費の 支払い	資金調達 施設整備・運営	○	○	○ (公共施設とする場 合)	○ (公共施設とする場 合)
BT + コンセッション （PFI事業）	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が資金調達した上で建物を整備し、所有権を公共に移転。公共は所有権を有したまま民間事業者に運営権を売却 民間事業者は経営ノウハウを活かして運営を実施 	建物所有 運営権売却	資金調達 施設整備 運営権取得・運 営	○	○	○ (公共施設とする場 合)	○ (公共施設とする場 合)

事業手法の検討及びサウンディング調査

WS①で議論された導入すべき機能を整理の上、下記に分類し、導入手法についての実現可能性についてサウンディング調査を行った。

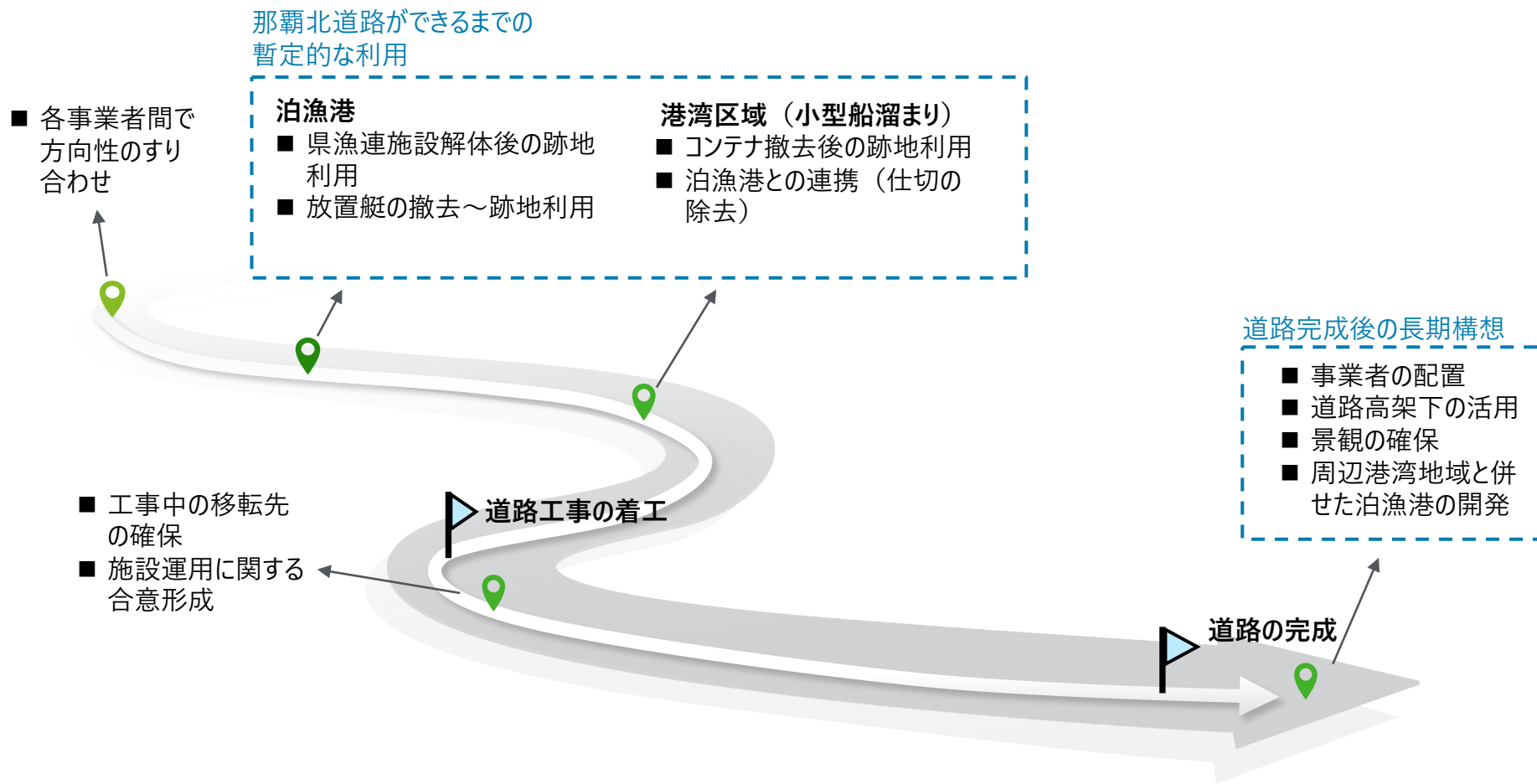
導入すべき機能として挙げられたリスト

分類	導入すべき機能		
	ハード面	事業手法（例） （大分類：公共/民間）	ソフト面
漁港全体	駐車場の拡充（大型バス用等、立体化） 動線（車両、人）の確保 港湾区域の解放（漁港側との境のフェンス撤去）	公共	交通安全の管理
漁業 （生産・流通）	生産施設の拡充 漁具倉庫の増設 東側岸壁付近の陸電導入（設備） 栈橋（船溜まり）の増設	公共/民間 組合 組合 公共	
観光・にぎわい 創出 （消費）	プロムナード（東側岸壁付近を想定） 飲食スペース（複数箇所） 台湾夜市のような賑わい（屋台） ホテル マリンレジャー施設 （トイレ、待合所、洗い場を兼ねた施設） 散策路（漁港西側） バス停（入り口付近）	公共 公共/民間 公共/民間 公共/民間 公共/民間 公共 公共	夜間利用可能に（対消費者） イベント全般（音楽イベント等） プロジェクションマッピング （サイロの活用） バス路線

事業手法の検討及びサウンディング調査

サウンディング調査においては那覇北道路完成後を見据えた長期の事業実現性を確認した。

泊漁港港湾活用イメージ



民間事業者ヒアリング・サウンディング結果

民間事業者ヒアリング・サウンディング概要（1/2）

民間事業者に対して「導入機能実現に向けたサウンディング」および「誘客手法」「MICE連携」についてのヒアリングを実施した。

質問事項

カテゴリ	質問事項
導入機能実現に向けたサウンディング	<ul style="list-style-type: none">関係者間で協議した賑わい空間の形成に向け必要な導入機能の実現性他の開発実績からの知見やアドバイス
誘客手法	<ul style="list-style-type: none">地元の方々の日々の生活において訪れてもらうため、観光客を呼び込むためにはどのようなイベント（ソフト）や施設（ハード）があったほうが良いのか
MICE連携	<ul style="list-style-type: none">アフター-MICE動向泊漁港含む対象地域に求める機能
その他事項	<ul style="list-style-type: none">事業全般や那覇港湾地域全体についての意見等

民間事業者ヒアリング・サウンディング概要（2/2）

総合デベロッパーや運営企業、旅行会社等を対象としてヒアリングを実施し、多様な観点からの意見を募った。

ヒアリング及びサウンディング実施企業一覧

分類	選定の視点	誘客手法	MICE連携	導入機能の実現性	実施先企業
総合デベロッパー	<ul style="list-style-type: none"> MICE、ホテル、商業施設などの幅広い開発実績を有し、当該知見から本対象地区に対して、事業実現の観点から適切な意見を得ることができる 	○	○	○	三菱地所
					大和ハウスグループ
ゼネコン	<ul style="list-style-type: none"> 特にPFI事業の実現性の観点から意見を得ることができるとともに、企業誘致やデベロッパー機能を有する企業を選定することで、不動産事業の観点からも意見を得ることができる 			○	金秀建設
					屋部土建
運営企業	<ul style="list-style-type: none"> 各施設開発や運営の観点から導入機能の実現性に対する意見を得ることができる 	○	○	○	リーガロイヤルグラン沖縄
					ノホテル沖縄
					沖縄フルーツランド
地元金融機関	<ul style="list-style-type: none"> 地域特性を踏まえた視点から、導入機能に対する意見を得ることができる 			○	琉球銀行
旅行会社等	<ul style="list-style-type: none"> 観光客のニーズを確認することができる 	○	○		JTB
					OTS
					コングレ沖縄
DMO	<ul style="list-style-type: none"> 観光戦略との連携確認 	○	○		OCVB

事業者別結果サマリ

各事業者特有の観点からも多くの意見が挙がった。今後の構想策定に織り込むことで円滑な設計施工や運営に繋がるものと思料する。

質問事項	回答サマリ
<p>総合デベロッパー・ゼネコン</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地元住民が集う場として整備することが望ましい • 目的施設の設置が必須である • 埋め立てや立体化等、用地の活用法をゼロベースで検討すべきである • 個人船利用者向けに停泊場所を設置することや、停泊場を付帯させたマンションの建設も考えられる
<p>運営企業・地元金融機関</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 雨天利用や長時間の滞在が可能なが望ましい • ホテルの建設は現状難しい • 泊港と連携し、連続性を生み出すことが重要である • 泊港や那覇港と連携し、船での移動を可能とすることが望ましい
<p>旅行会社等・DMO</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 漁港として目指す方向性を明確にする必要がある • 車を利用しない人へのアプローチが重要である。シャトルバスや往来船の導入が考えられる • 昨今の環境に配慮する旅行トレンドも鑑み、駐車場はあまり増設しない方向性も考えられる • 沖縄の海産物に対するブランディングが重要である • 地元住民の利用を促進する必要がある • MICE参加者を呼び込むには定期的なイベントの開催が必要である • 地元住民の意見を取り入れ、長く愛される施設とすることも重要である。地元住民へのヒアリングも必要である • 泊漁港内だけでなく周辺エリア全体で安全性を担保し、明るい雰囲気を作ることが必要である

質問事項別結果サマリ

第1回WSで意見が挙がった「導入機能」については民間事業者も概ね同意見であり、誘客手法に関しては漁港全体のコンセプトから個別の施設まで幅広い意見が挙がった。

質問事項	回答サマリ
導入機能実現に向けたサウンディング	<ul style="list-style-type: none"> • アクセスを向上させる 必要があり、車利用者が多くないことを鑑みると、泊漁港エリアに発着する船やシャトルバスの導入が必要である • 来訪の目的となる施設を設置 する必要がある。また、中核施設を明確にする必要がある • 駐車場の確保は重要 であり、設置場所含め検討が必要である • 飲食スペースの拡充 は必須である • ホテルの設置については、那覇市内で供給過多となっていることも鑑み、慎重に検討する必要がある • 構想策定にあたっては、既存施設の解体も含めてゼロベースでの検討が必要である • 港の一部を埋め立てることで用地を確保 することも考えられる • 目指す方向性やコンセプトを明確にする 必要がある • 「見せる漁業」というキーワードが大事 である
誘客手法	<ul style="list-style-type: none"> • 地元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。泊漁港との連続性を持たせられるかが肝となる • 魚をブランディング することも重要であり、沖縄の海産物へのイメージの向上 を図る必要がある • 居酒屋の設置等、夜間の活用 が可能となれば集客の機会が増える • 水揚げされた魚を調理・加工販売して提供 できることが望ましい • 全天候型かつ半日～1日過ごせる施設 となることが望ましい • 排他的な雰囲気を感じるため、観光客が訪れやすい雰囲気を作る 必要がある • 「那覇シーサイドフェスティバル」の復活 も選択肢となる • スポーツ利用者や離島へ向かう観光客等、漁港周辺の利用者をターゲットに据える ことも親和性が高い • 泊漁港内だけでなく周辺エリア全体で安全性を担保し、明るい雰囲気を作る ことが必要である <p>※レジャー系コンテンツとしては、釣り、BBQ、マリンレジャー、観光船等の意見が挙がった</p>
MICE連携	<ul style="list-style-type: none"> • MICE参加者の呼び込みにはイベントの定期的な開催 が重要である。花火等 が想定される • MICE参加者を集客するためには、漁港としてのコンセプトを明確にする ことが重要である • 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

民間事業者ヒアリング 企業別サマリ (1/4)

デベロッパーやゼネコンからは、地元住民が集う場として整備することが望ましい、目的施設の設置が必須である、埋め立てや立体活用を検討すべきである等の意見が挙がった。

企業名	導入機能実現に向けたサウンディング	誘客手法	その他特記事項等
三菱地所	<ul style="list-style-type: none"> アクセスの観点から、不特定多数を対象とした施設ではなく、特定ターゲットを対象とした施設を作るべきである 商業施設は水揚げ・セリとセットで考える必要はなく、景観の良い漁港西側に設置しても良いのではないかと 	<ul style="list-style-type: none"> 泊港（とまりん）と連携し、人を誘導する施策が重要である 車で来場する際に入口が分かりづらいため工夫する必要がある 排他的な雰囲気があるため、観光客が訪れやすい雰囲気を作る必要がある 台湾夜市のような雑多な雰囲気をコンセプトとし、地元住民が集う場としてアピールする方向性も考えられる 	-
大和リース	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設に囚われず、建物の解体も視野に入れゼロベースで戦略を練る必要がある 中核となる施設を明確にし、他の施設配置を検討するべきである 開発に当たっての優先順位はステークホルダーにより異なる 	<ul style="list-style-type: none"> ターゲットを地元住民と設定するか、観光客と設定するかで目指す方向性が異なる 規模を考慮すると、泊漁港は地元住民をターゲットとし、普段使いの商業施設を設置することが適している 	<ul style="list-style-type: none"> 海岸線沿いの土地は面で捉える必要があるため、隣接する浦添市についても考慮に入れる必要がある。那覇市、浦添市間での連携も一考の余地がある
金秀建設	<ul style="list-style-type: none"> 景観を活用する場合、2,3階建てではなく、4階以上の高さがあった方が好ましい 商業施設のテナントは8割が漁業関係者、2割を外部事業者運営とし、中核テナントは漁協や卸売りが担うことが好ましい 	<ul style="list-style-type: none"> 個人船の停泊スペースを設置することで利用が見込まれる 漁港内に船置き場の権利をつけたマンションを建設するのはどうか 	<ul style="list-style-type: none"> 那覇北道路建設に伴う規制や分断への対応が難しい。道路が高いため、高さの面でも制約となることが想定される
屋部土建	<ul style="list-style-type: none"> 港の一部を埋め立て、用地を確保することも想定される 駐車場については地下および屋上に設置することが考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 居酒屋を設置することで24時間集客が可能になるのではないかと 宿泊施設を設置する場合は、内部にオフィスエリア等を設け賃料も収入源とすることが想定される 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が投資するか判断する際は、宿泊施設の有無が最も重要である

民間事業者ヒアリング 企業別サマリ (2/4)

運営企業や地元金融機関からは、雨天利用や長時間の滞在が可能なことが望ましい、ホテルの建設は現状難しい、泊港との連携が重要である等の意見が挙げられた。

企業名	導入機能実現に向けたサウンディング	誘客手法	その他特記事項等
リーガロイヤル グラン沖縄	-	<ul style="list-style-type: none"> 雨天時も利用可能であり、体験+食事+散策が可能で半日～1日過ごせる施設となることが望ましい 定期的にイベントを開催することで、地元客の集客も見込める 漁港全体で一貫したテーマが必要である 集客のために泊港（とまりん）からの連続性は必要である 	-
ノホテル沖縄	<ul style="list-style-type: none"> 「見せる漁業」というキーワードが大事である 那覇市内にはこれ以上ホテルはいらない 	<ul style="list-style-type: none"> 那覇市の「市魚」はマグロであり、もっとアピールする必要がある 観光客は地元で盛り上がっている場所を訪れる 	<ul style="list-style-type: none"> 過去に行っていた「那覇シーサイドフェスティバル」（那覇市主催）を復活させることも考えられる 泊港、波の上側エリアも含め一体で検討する必要があるのではないか
沖縄フルーツ ランド	<ul style="list-style-type: none"> アクセスと駐車場について最優先で検討する必要がある ホテルは、現状では採算が取れない。泊漁港内の施設が充実すれば可能性はある インバウンド観光客が飲食を目的として訪れる場というイメージは確立しているため、それを拡充する方向性が好ましい 	<ul style="list-style-type: none"> アクティビティの種類により免許の要不要があるため、マリンレジャーのターゲットを明確にする必要がある シーフードBBQができると良い 	-
琉球銀行	<ul style="list-style-type: none"> 泊港や那覇港と連携し、船での移動を可能とすることが考えられる 遊歩道について、対策を講じ不良の溜り場となることを防ぐ必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 観光客をターゲットに据えるのではなく、地域住民が利用する場として開発し、結果的に観光客が訪れる流れが現実的である 漁港は早朝～午前中のイメージが強いため、夜間も集客できればチャンスが拡大する 	<ul style="list-style-type: none"> 来場者数等、数値的な目標を設定することが必要である

民間事業者ヒアリング 企業別サマリ (3/4)

旅行会社からは、車を利用しない人へのアプローチや沖縄の海産物に対するブランディングが重要である、地元住民の利用を促進する必要がある等の意見が挙がった。

企業名	導入機能実現に向けたサウンディング	誘客手法	その他特記事項等
JTB	<ul style="list-style-type: none"> 那覇市内においてホテルは供給過多であるため、建設する場合は他ホテルと明確に差別化する必要がある 夜間の賑わい創出については、国際通りとの差別化が必要である イベント等のソフト面についてもコンセプトを明確にしたうえで実行する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 車を利用しない人へのアプローチが重要である 魚のブランディングについて検討する必要がある。沖縄の海産物が美味しいというイメージを抱いてもらう必要がある 道の駅を設置することで、地元住民と観光客双方の集客が見込める 国際通りとの差別化として、地元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重要である 	-
OTS	<ul style="list-style-type: none"> イートインスペースの拡充と駐車場の設置は必須である。大型バスが5台ほど駐車可能なことが望ましい 車を利用しない人が増えているため、シャトルバスの導入も検討する必要がある 廃船はレストランとして利用する等の活用検討が可能である 	<ul style="list-style-type: none"> 地元住民の利用を促進することで、観光客も集まる 全天候型かつ半日以上の滞在が可能であることが望ましい 沖縄の海産物に対するイメージの向上を図る必要がある BBQ場を設置するのはどうか ダイビング事業者や漁港内の漁師と連携し、釣り船をコンテンツとすることが想定される。釣り上げた魚を調理し提供できると尚良い 観光船や水上バスを導入し、船での集客を可能とできると良い 	<ul style="list-style-type: none"> 完成まで長期の計画であるため、途中で計画をアップデートすることが必要である

民間事業者ヒアリング 企業別サマリ (4/4)

コングレ沖縄様からは、漁港として目指す方向性を明確にする必要がある、MICE参加者を呼び込むには定期的なイベントの開催が必要である等の意見が挙がった。

企業名	導入機能実現に向けたサウンディング	誘客手法	MICE連携	その他特記事項等
コングレ沖縄	<ul style="list-style-type: none"> 市場型（築地市場のイメージ）の賑わい創出を目指すのか、MICE型（シドニーのフィッシュマーケットのイメージ）の賑わい創出を目指すのか、那覇市としての方向性を明確にする必要がある 漁港内をエリア分けし、とまりん付近はMICE型、いゆまち付近は市場型で整備を進めることも想定される 	<ul style="list-style-type: none"> いゆまちで水揚げされた魚を加工・調理し販売することが想定される とまりんに魅力的な施設が無いことも課題である。カフェ等の設置や、港側のウッドデッキに集客力のある店舗を設置することが想定される 	<ul style="list-style-type: none"> シドニーでは毎週末花火を開催しており、それを目的としてMICE参加者が集まっている MICE参加者の呼び込みにはイベントの定期的な開催が重要である MICE参加者を集客するためには、漁港としてのコンセプトを明確にすることが重要である 	-
OCVB	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場はあまり増設しない方向性も考えられる。昨今はレスポンスブル・ツーリズムやサステイナブル・ツーリズム等の影響により、レンタカーを利用しない観光の形も増えている。加えて沖縄では渋滞も問題となっているため、必ずしも車利用者の集客をメインに据える必要はない 	<ul style="list-style-type: none"> スポーツ利用者や離島へ向かう観光客等、漁港周辺の利用者をターゲットに据えることも親和性が高い 県民が楽しめることを前提として、観光客も楽しめる施設を設置することが必要である 泊大橋の東側のエリアの雰囲気暗い。泊漁港の入口に隣接する公園も安全面に課題がある。漁港内だけでなく周辺エリア全体で安全性を担保し、明るい雰囲気を作る必要がある 那覇ハーリー場でアンケートを実施してはどうか 	<ul style="list-style-type: none"> 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。沖縄においては、都市エリアでMICEが開催できる場所が限られているため需要も高い 	-

4-4. 第2回ワークショップのまとめ

第2回ワークショップ概要（1/2）

説明会及びWS②は2月13日（火）14:00～16:00で、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・運営主体をテーマとし、那覇市庁舎12階会議室で開催した。対象エリア内で事業に従事する関係団体のみならず、地域連携・観光関連団体の方々にも参加いただき、ワークショップは3班に分かれて実施した。

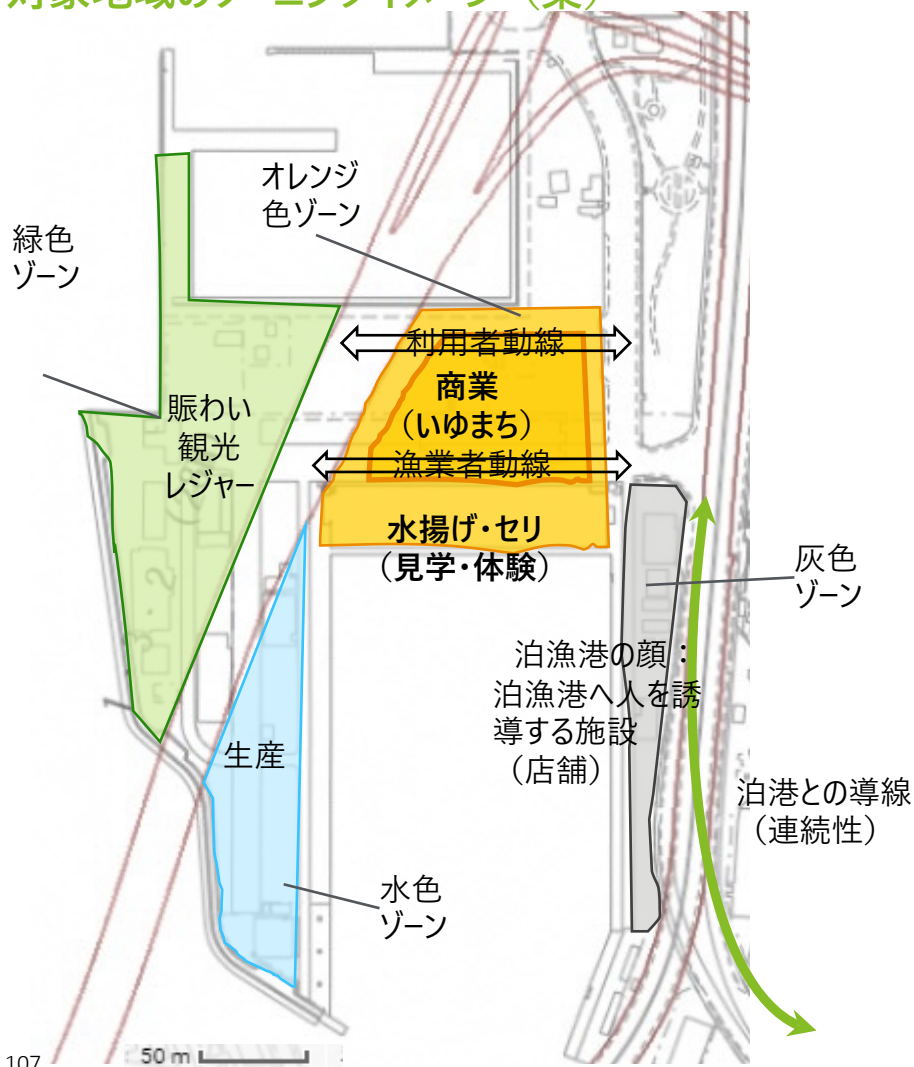
説明会兼WS②の参加者

団体名	参加	参加予定人数	当日参加人数	グループ
沖縄県（水産課）	○	1	1	A
那覇地区漁業協同組合	○	1	2	A
買受人協同組合（なはまぐる市場）	○	1	—	A
伊良部鮪船主組合	○	1	—	A
那覇市マリレジャー振興協会	○	2	2	A
那覇市観光協会	○	1	1	A
曙地区校区まちづくり協議会	○	1	1	A
沖縄県南部農林土木事務所（南部地区漁港管理部署）	○	1	1	B
近海鮪漁業船主組合	○	1	—	B
沖縄県（漁港漁場課）	○	4	4	B
沖縄鮮魚卸流通協同組合（いゆまち）	○	1	1	B
（財）沖縄観光コンベンションビューロー	○	1	1	B
JAおきなわ	○	1	1	B
沖縄県遊漁船事業協同組合	○	1	1	B
沖縄県近海鮪漁業協同組合	○	3	3	C
那覇港管理組合	○	2	1	C
沖縄県漁業協同組合連合会	○	1	1	C
株式会社日本海洋資格センター	○	1	—	C
那覇市都市計画課	○	1	1	C
一般財団法人 南西地域産業活性化センター	○	1	1	C
計		27	23	

第2回ワークショップ概要 (2/2)

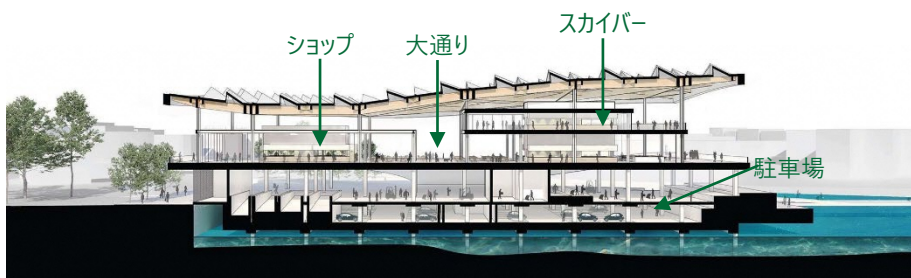
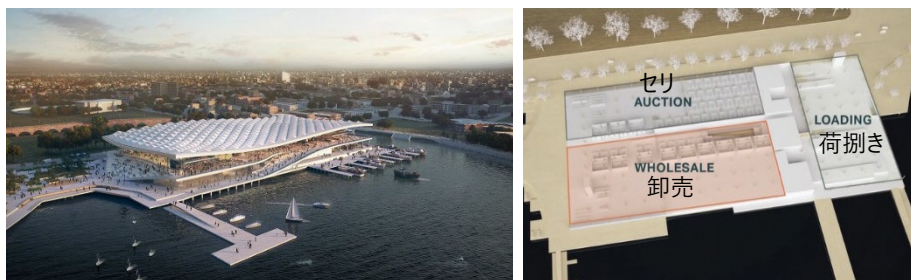
ゾーニングイメージ (案) を作成の上、WS②においては各エリアでの必要な機能等を洗い出し、事業主体・運営主体を含め議論した。

対象地域のゾーニングイメージ (案)



【参考】左図中央区域 (オレンジ色) 立体イメージ

● オーストラリア シドニー フィッシュマーケット (建設中)



左図出所：那覇市HP [なはMAP \(なはMAP \(都市計画\) | 那覇市公式ホームページ \(city.naha.okinawa.jp\)\)](http://naha.okinawa.jp) を基に作成

右図出所：Infrastructure NSW HP ([Infrastructure NSW : Home](http://infrastructure.nsw.gov.au)) を基に作成

A班結果まとめ（1/3）

A班では商業施設や飲食施設、レジャー施設について多くの意見が挙がり、那覇市が主体となり整備を行った後、漁協や民間事業者等が運営主体となることが想定された。

	「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	那覇市	那覇市
	バス停（バス路線）	民間事業者（バス会社）	民間事業者（バス会社）
灰色ゾーン	遊歩道	行政（沖縄県 or 那覇市）	行政（沖縄県 or 那覇市）
	漁業関連施設	近海鮪漁業組合	漁協
オレンジ色ゾーン	いゆまちの飲食店舗等	那覇市	卸事業者
	新荷捌所	那覇市	漁協
緑色ゾーン	景観を活用した飲食店舗（商業施設と複合）	那覇市	民間事業者による指定管理
	ファーマーズマーケット	那覇市・JA	JA
	イベントステージ（施設）	那覇市	民間事業者
	遊歩道	那覇市	那覇市
	津波避難タワー	行政	那覇市
水色ゾーン	漁業関連施設	漁協	漁協
北側港湾部	レジャー関連施設	那覇市	レジャー協会

A班結果まとめ（2/3）

A班では構想に関して「安全性確保のための導線の管理」や「集客のためのSNSの活用」が重要である等の意見が挙がった。

主体未整理の
「想定される用途・導入
すべき機能」

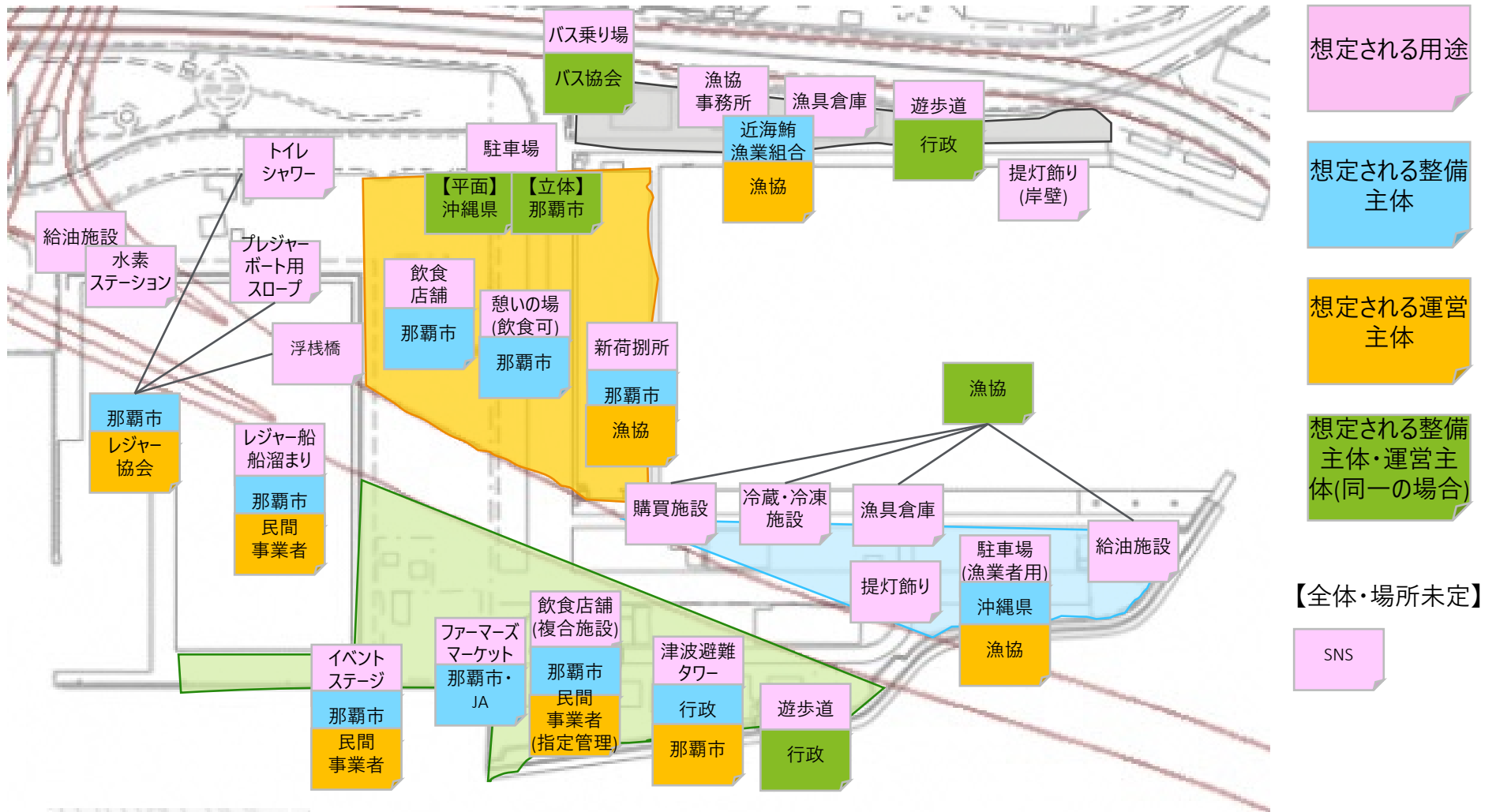
- 商業施設の発送・宅配機能
- 釣り堀等の遊べる施設
- 水難救助用の施設
- 岸壁に提灯飾りの設置

その他構想に関する
意見等（抜粋）

- 複合施設の整備・運営を民間のみで実施するのは難しいのではないか
- 北側港湾部の給油施設については法律関係もあるため、民間事業者が運営するのは難しいのではないか
- 歩行者動線の確保と動線管理が必要である。現状は客動線と業務動線が入り組んでいるため危険と感じる
- 集客の手段として、SNSを活用することが重要である
- いゆまちエリアは地元住民の憩いの場としての機能を保持してほしい

A班結果まとめ (3/3)

A班で挙げた対象地区の「想定される用途・導入すべき機能」および「想定される整備主体」「想定される事業主体」を地図上で示すと下記の整理となる。



B班結果まとめ（1/3）

B班では駐車場を含めたアクセス機能の向上や、使用可能用地拡大のための放置船・放置車両撤去等の意見が多く挙がり、行政が整備・運営主体となることが想定された。

	「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）
	バス停（バス路線）	行政	行政
	交通安全の確保	行政	行政
	放置車両撤去	行政	-
灰色ゾーン	泊港～泊漁港への遊歩道	行政	行政
オレンジ色ゾーン	野菜販売所	民間事業者	民間事業者
	駐車場（現いゆまちの場所）	行政	行政
	新設のいゆまち	沖縄県漁連	沖縄県漁連
	災害時避難場所	行政	行政
緑色ゾーン	トイレ施設	行政	行政
	夕日が見えるテラス（飲食スペース）	民間事業者	民間事業者
	観光案内所	-	那覇市観光協会
水色ゾーン	漁業関連施設	漁協	漁協
	放置船撤去	行政	-

B班結果まとめ（2/3）

B班では構想に関して「現いゆまちを解体して駐車場とし、旧県漁連セリ市場の場所にいゆまちを移設する」「来場者が利用できるwifiを導入する」等の意見が挙がった。

主体未整理の
「想定される用途・導入
すべき機能」

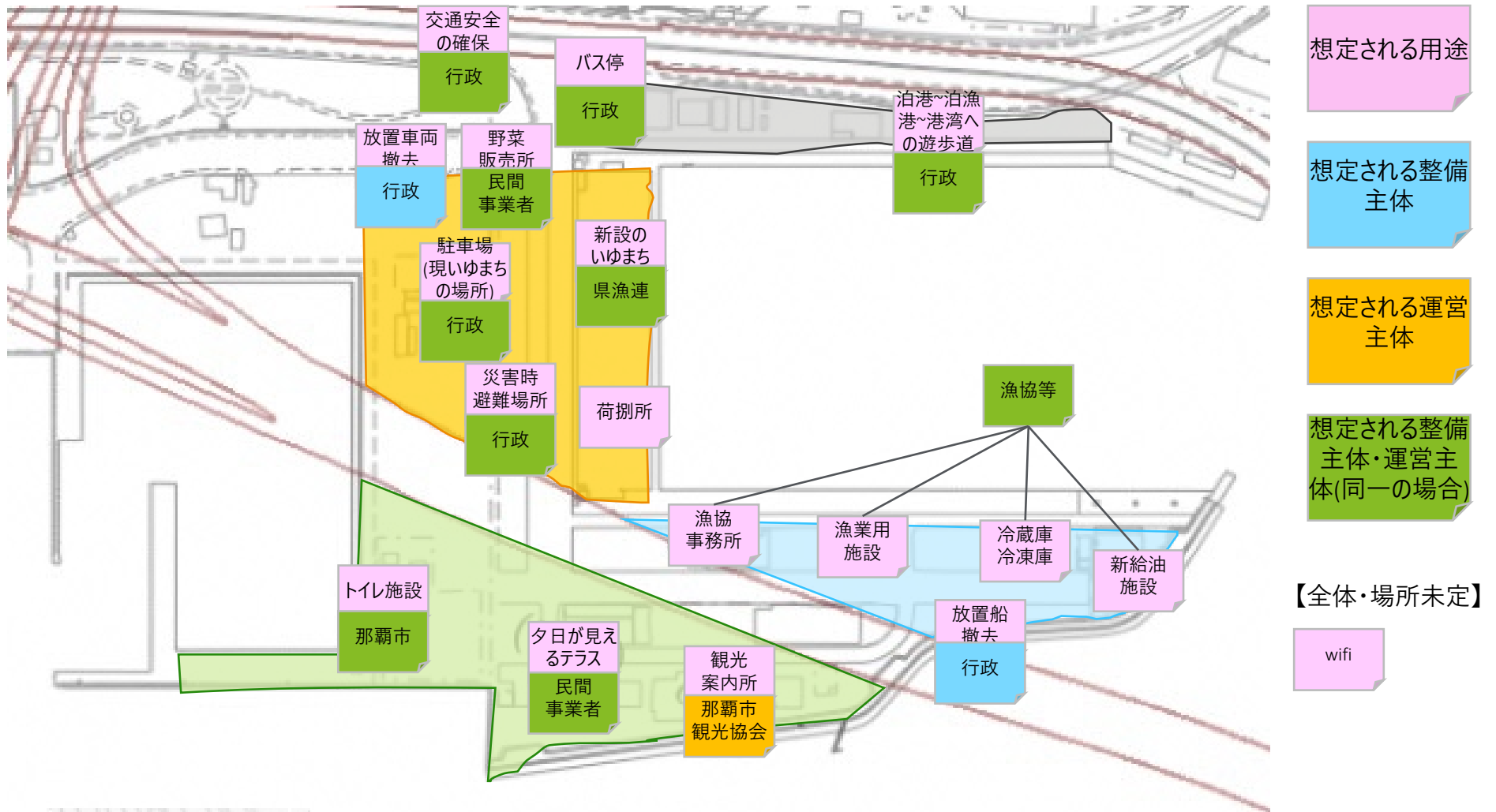
- 荷捌所の設置
- 来場者が利用できるwifiの導入

その他構想に関する
意見等（抜粋）

- B班で挙がった意見を見ると、**現状の機能を維持する方向性**と感じる
- **現在のいゆまちを解体して駐車場とし、現在空き地となっているスペース（旧県漁連セリ市場）にいゆまちに代わる施設を建設するのはどうか。**2階建て以上とし、飲食スペースを設置することを想定している
- **いゆまちについても民間事業者をテナントとして入れることや運営を委託することは考えられる**
- 用地が狭いため、民間事業者の利用するスペースは無いのではないか
- 漁港内に一般人（漁港関係者、観光客でない方）も立ち入るため、**ごみのポイ捨てが問題**となっている

B班結果まとめ (3/3)

B班で挙げた対象地区の「想定される用途・導入すべき機能」および「想定される整備主体」「想定される事業主体」を地図上で示すと下記の整理となる。



C班結果まとめ（1/3）

C班では商業施設や飲食店舗、レジャー施設等について多くの意見が挙がり、多くの用途・機能について民間事業者が整備・運営主体となることが想定された。

	「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	交通安全	行政（沖縄県 or 那覇市）	行政（沖縄県 or 那覇市）
灰色ゾーン	飲食店舗	民間事業者・デベロッパー	民間事業者・デベロッパー
	漁業関連施設（漁具倉庫・休憩所）	漁協	漁協
オレンジ色ゾーン	飲食店舗	民間事業者	流通組合・漁協
	イベント開催	民間事業者	流通組合・漁協
	JAファーマーズ	JA	JA
	新荷捌所	漁協	漁協
	ビアガーデン	民間事業者・デベロッパー	民間事業者・デベロッパー
緑色ゾーン	屋形船・ナイトクルーズ拠点	民間事業者・デベロッパー	マリン事業者
	遊歩道	行政	行政
水色ゾーン	漁業関連施設	漁協	漁協

C班結果まとめ (2/3)

C班では構想に関して、「観光や賑わい創出に伴い、漁業関係者にも利益が還元される仕組みが必要である」「集客のターゲットを明確にする必要がある」等の意見が挙がった。

主体未整理の
「想定される用途・導入
すべき機能」

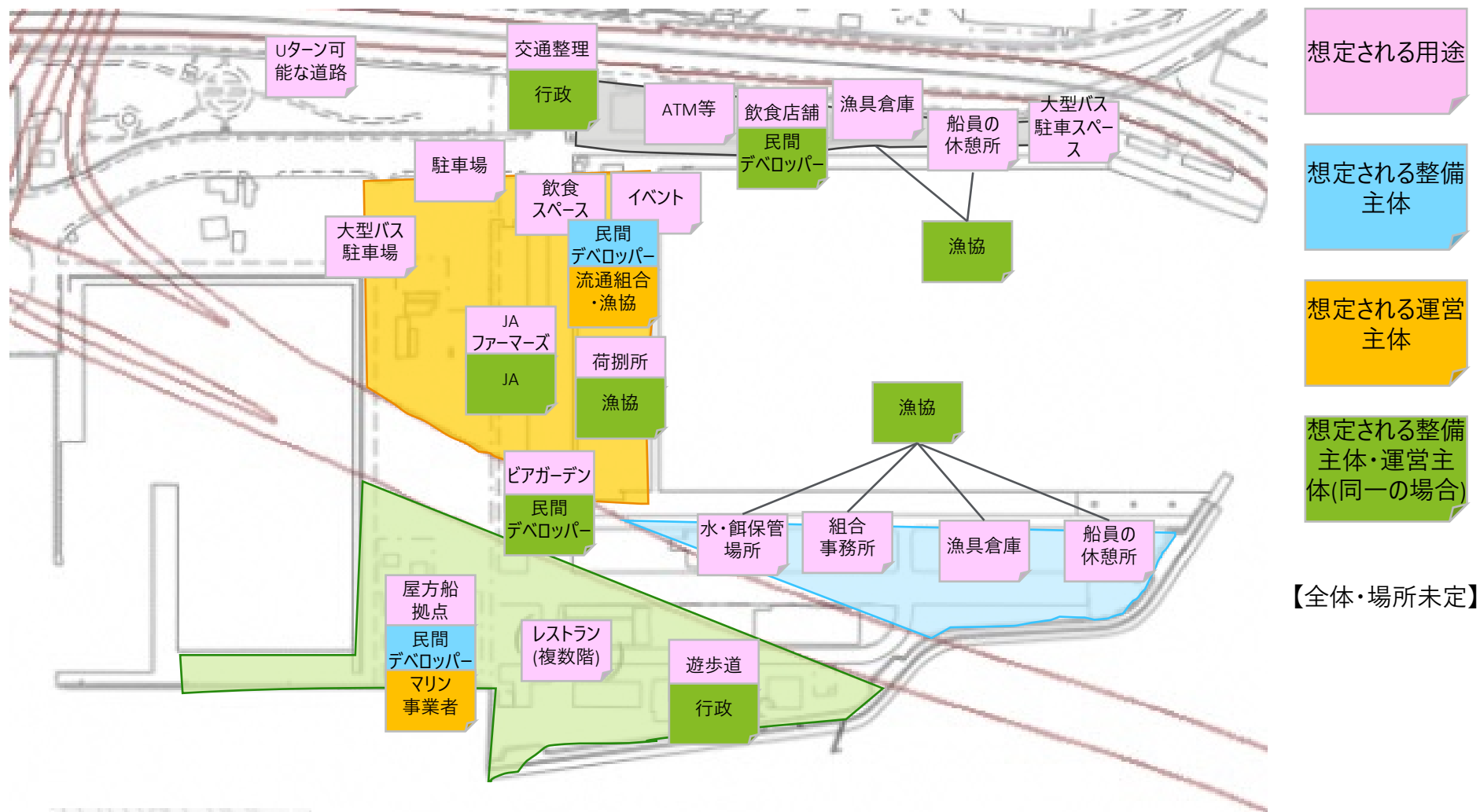
- 駐車場
- 大型バスの駐車場
- 夕日等の眺望が見えるレストラン等
- シェアサイクルの設置
- 朝市等、朝のコンテンツ
- Uターン可能な道路（泊大橋から直接のアクセスを可能に）

その他構想に関する
意見等（抜粋）

- 旧県漁連セリ市場の空きスペースに、大型バスの駐車場（安全に入れるスペース）を設置してはどうか
- 泊漁港にゆかりのある団体・事業者が運営する方が好ましい
- JAに働きかけ、魚と野菜をセットで販売し、那覇市の台所としてはどうか
- 漁業者にも利益を還元する方法を検討する必要がある。一例として、レジャーや商業施設に出資し儲けに応じて還元することが考えられる
- 他の市場と比較して、泊漁港は扱っている魚の種類が多様であるため、魅力となる
- 具体的な日付は未定であるが、コンテナ等も移動する予定である
- 生産者側も集客の必要性を感じている
- 集客のターゲット（地元住民or観光客）を明確にする必要がある
- 泊港を利用するクルーズ船から観光客を引き込めると大きなビジネスチャンスとなる
- MICEでの利用を想定しているが、現状では実現が難しいのではないか

C班結果まとめ (3/3)

C班で挙げた対象地区の「想定される用途・導入すべき機能」および「想定される整備主体」「想定される事業主体」を地図上で示すと下記の整理となる。



第2回WSのまとめ (1/2)

2班以上から挙げた「想定される用途・導入すべき機能」は以下に整理できる。整備・運営主体まで議論し、泊漁港の将来像構想策定に向け具体的な議論を行うことができた。

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班以上で意見が挙げた 「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

第2回WSのまとめ (2/2)

第2回WSで挙げた対象地区の「想定される用途・導入すべき機能」および「想定される整備主体」「想定される事業主体」を地図上で示すと下記の整理となる。

