

那覇港の緑地等における官民連携事業に関する

サウンディング型市場調査実施要領

令和 8 年 9 月

那覇港管理組合 企画建設部 計画建設課

— 目 次 —

1. 調査の目的	1
2. 那覇港における緑地等の現状	2
2.1. 対象施設	2
2.2. 立地地域の特色	3
2.2.1. 立地特性.....	3
2.2.2. 地域の将来像	4
2.3. 対象施設の概要	5
2.3.1. 浦添ふ頭東緑地.....	5
2.3.2. 浦添ふ頭南緑地（A・B）	6
2.3.3. 新港ふ頭北緑地.....	7
2.3.4. 新港ふ頭中央緑地	8
2.3.5. 新港ふ頭東緑地.....	9
2.3.6. 泊緑地	10
2.3.7. 波の上緑地	11
2.3.8. 若狭海浜公園	12
2.4. 維持管理・運営状況	14
2.4.1. 泊緑地	14
2.4.2. 三重城小船溜・波の上緑地・若狭海浜公園	18
2.4.3. その他の緑地	22
3. 令和6年度実施サウンディング調査結果概要	23
3.1. 公民連携相談窓口及びトライアルサウンディング	23
3.1.1. 公民連携相談窓口	23
3.1.2. トライアルサウンディング	25
3.2. サウンディングツアー	30
3.2.1. 実施概要.....	30
3.2.2. 結果概要.....	30

4. 対象緑地の分析結果	33
5. 整備・維持管理・運営の事業手法	36
5.1. 事業期間	36
5.2. 事業手法	36
5.3. 利用料金の帰属	38
6. 事業スケジュール	39
7. サウンディングのスケジュール	39
8. サウンディングの内容	39
8.1. サウンディングの対象者	39
8.2. サウンディングの項目	39
8.3. サウンディングの手続き	40
8.3.1. サウンディング調査の申込	40
8.3.2. サウンディング結果の公表	40
9. 留意事項	41
9.1. 参加事業者の取り扱い	41
9.2. 費用負担	41
9.3. 対話等への協力	41
10. 別紙・参考資料	41
11. 問い合わせ先	41
12. 別添資料	42
12.1.1. 【別添 1】使用料金表（那覇港管理組合港湾施設条例 / 令和 8 年 9 月時点）	42
12.1.2. 那覇港管理組合公有財産規則（抜粋）/令和 8 年 9 月時点	48
12.1.3. 那覇港管理組合普通財産貸付規程（抜粋）/令和 8 年 9 月時点	50

1. 調査の目的

那覇港管理組合（以下、「組合」という。）は、那覇港において、港湾環境整備計画制度（以下、「みなと緑地 PPP」という。）を活用した港湾緑地を核とする、みなとまちづくりの推進、周辺地域を含むみなとまちの更なる魅力向上、活性化及び港湾緑地の効果的な維持管理体制の構築を目指して、組合が管理する全ての緑地について、みなと緑地 PPP 等による民間活力活用の検討を行っています。

那覇港長期構想及び那覇港港湾計画を上位計画とする那覇港みなとまちづくりマスタープランにおいて、「万国津梁のロマンあふれる交流のみなとまち」の実現を基本目標として定めており、その取組の基本方針の一つである「新たな賑わい拠点の整備・創出」において、民間活力の活用も念頭に、利用者サービスの向上を図ることとしています。

こうした状況を踏まえ、組合では、那覇港における緑地等の整備・維持管理・運営を対象に、効率的、効果的な公共サービスの提供を行うとともに、事業コストを削減することを目指し、民間事業者のアイデアとノウハウを最大限活用したいと考えています。

本調査は、民間事業者との「対話」を通じ、那覇港における緑地等の整備・運営手法や条件等に係る提案をいただくとともに、事業の市場性等を確認し、今後の事業実施に向けた構想案の検討の参考とすることを目的として実施するものです。

2. 那覇港における緑地等の現状

2.1. 対象施設

本調査は、図 2-1 に示す、那覇港における緑地等の浦添ふ頭東緑地、浦添ふ頭南緑地（A・B）、新港ふ頭北緑地、新港ふ頭中央緑地、新港ふ頭東緑地、泊緑地、波の上緑地、若狭海浜公園を対象としています。

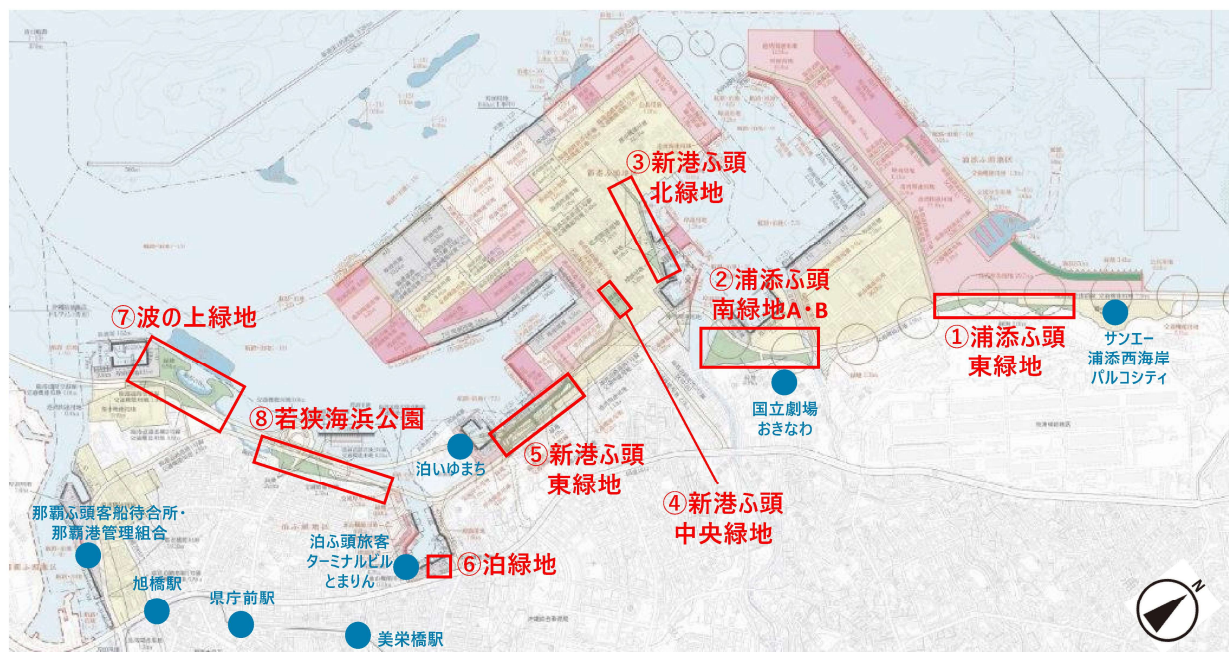


図 2-1 那覇港における緑地等の対象施設

2.2. 立地地域の特色

2.2.1. 立地特性

那覇港は、日本本土から南西約 600km に位置する沖縄本島南西部に位置しています。

島しょ県である沖縄県は、物流の約 99%を船舶・港湾を拠点とした海上輸送に依存しています。中でも那覇港は、沖縄県の貨物の大部分（公共取扱貨物では約 70%）を取り扱う、沖縄県で最も重要かつ最大の拠点港湾となっています。

また、那覇港は、近年の船舶大型化や貨物量増加に対する岸壁・ふ頭用地の整備、施設の老朽化や慢性的な渋滞の解消、交流・賑わい機能や港湾運営等に係る船舶の係留環境の整備等が期待されています。



図 2-2 那覇港の位置

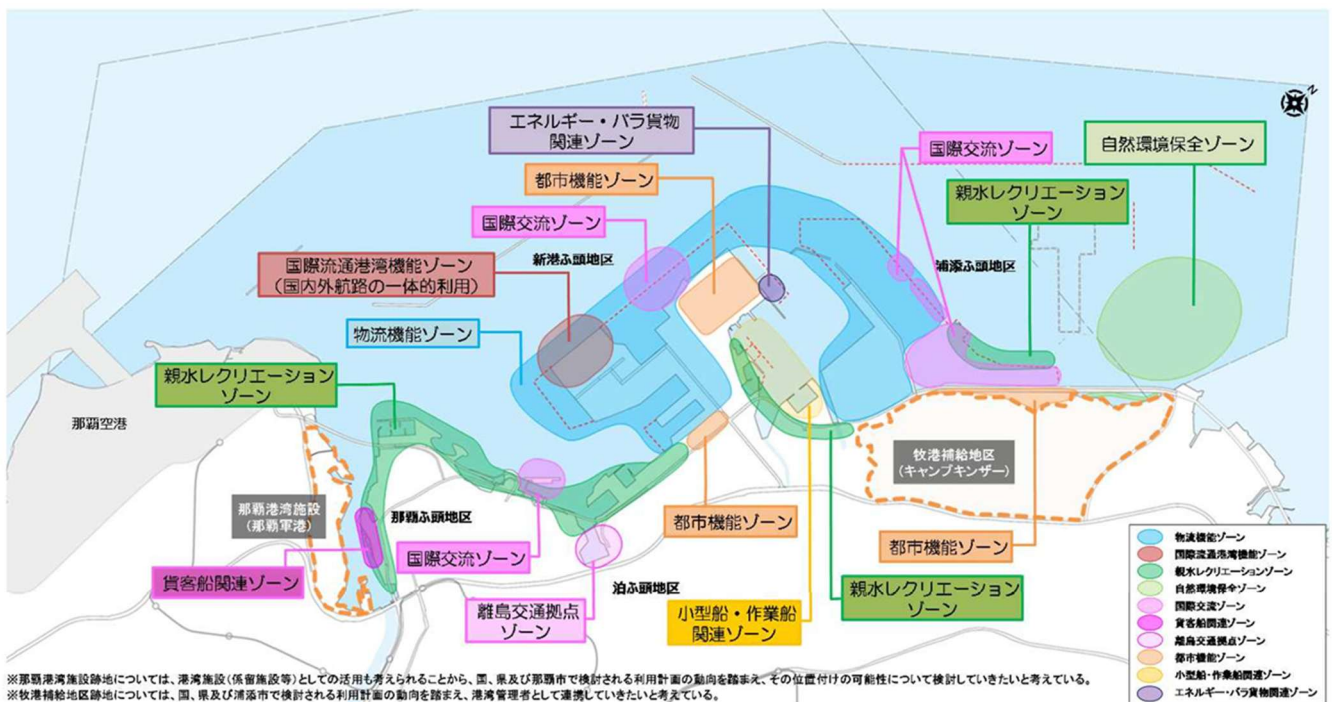


図 2-3 那覇港管理組合の管理地域

2.2.2. 地域の将来像

那覇港について、那覇港港湾計画では、沖縄県・那覇港を取り巻く社会経済情勢の変化、関係する上位計画及び現状と課題を踏まえ、沖縄県のみならず日本全国の発展に貢献するため、貨物の中継拠点に加えて、世界からの旅客と沖縄・日本のモノや文化の架け橋を目指すため、那覇港長期構想の基本理念を「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”」と設定しております。

また、那覇港の目指す将来像の実現に向けて、各地区の特性を踏まえ、各機能の調和がとれた空間利用が実現するように港湾空間利用計画を設定されています。本調査の対象としている地域について、那覇ふ頭から新港ふ頭の入口部分、新港ふ頭北側から浦添ふ頭の入口部分までの連続的な水際線に加え、浦添ふ頭に南北に長く親水レクリエーションゾーンとして設定しています。



港湾計画（港湾空間利用ゾーニング）

2.3. 対象施設の概要

2.3.1. 浦添ふ頭東緑地

浦添ふ頭東緑地は、臨港道路浦添線に面し、北側はサンエー浦添西海岸パルコシティ、東側はキャンプ・キンザーに隣接しています。また、西側に面する海では那覇港浦添ふ頭地区交流・賑わい空間公有水面埋立事業が予定されています。

また、敷地面積は約 2.0ha と広域であるものの、南北の延長が約 1 km であり、東西の延長が狭い箇所があります。

さらに、緑地内には公衆トイレや 3 箇所の無料駐車場が整備されています。

表 2-1 対象施設の概要（浦添ふ頭東緑地）

住所	沖縄県浦添市西洲 3 丁目
港湾計画上の位置付け	緑地
臨港地区・分区	修景厚生港区
都市計画区域	市街化区域
用途地域	第二種中高層住居専用地域
容積率	150%
建ぺい率	60%
風致地区	指定なし
防火区域	指定なし
面積	20,441 m ²
主な周辺施設	サンエー浦添西海岸パルコシティ
最寄りバス停	サンエーパルコシティ前（安謝橋向け）
駐車場	駐車台数：40 台 駐車料金：無料 利用時間：8：00～20：00（土日祝 6：30～20：00）



緑地風景



緑地風景



周辺地図



駐車場風景

図 2-4 浦添ふ頭東緑地

2.3.2. 浦添ふ頭南緑地（A・B）

浦添ふ頭南緑地（A・B）は、浦添ふ頭地区1号線に面し、浦添ふ頭南緑地（A）の東側は沖縄県立那覇工業高等学校に、浦添ふ頭南緑地（B）の東側は国立劇場おきなわに隣接しています。

また、敷地は合計で約5haであり、まとまった一団の土地となっています。

さらに、両緑地内には公衆トイレや無料駐車場が整備されています。浦添ふ頭南緑地（A）には多目的広場が整備され、サッカー等のスポーツ利用が行われています。

表 2-2 対象施設の概要（浦添ふ頭南緑地（A・B））

対象施設	浦添ふ頭南緑地（A）	浦添ふ頭南緑地（B）
住所	沖縄県浦添市西洲1丁目3番	沖縄県浦添市西洲1丁目3番
港湾計画上の位置付け	緑地	緑地
臨港地区・分区	修景厚生港区	修景厚生港区
都市計画区域	市街化区域	市街化区域
用途地域	準工業地域	準工業地域
容積率	200%	200%
建ぺい率	60%	60%
風致地区	指定なし	指定なし
防火区域	指定なし	指定なし
面積	41,000 m ²	8,000 m ²
主な周辺施設	那覇工業高校	国立劇場おきなわ
最寄りバス停	沖縄シャープ前（市場向け）	沖縄シャープ前（市場向け）
駐車場	駐車台数：129台 駐車料金：無料 利用時間：8：00～20：00（土日祝6：30～20：00）	なし



緑地風景



緑地風景



周辺地図



駐車場風景（浦添ふ頭南緑地（A））

図 2-5 浦添ふ頭南緑地（A・B）

2.3.3. 新港ふ頭北緑地

新港ふ頭北緑地は、新港ふ頭内の安謝川河口に位置し、北側に面する海面には安謝小船溜、周辺には工場、倉庫等が立地しています。

また、敷地は約 1ha であるものの、東西の延長が約 450m であり、南北の延長が狭い箇所があります。

表 2-3 対象施設の概要（新港ふ頭北緑地）

住所	沖縄県那覇市港町 3 丁目 3 番 1
港湾計画上の位置付け	緑地
臨港地区・分区	修景厚生港区
都市計画区域	市街化区域
用途地域	準工業地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
風致地区	指定なし
防火区域	指定なし
面積	10,168 m ²
主な周辺施設	安謝小船溜
最寄りバス停	沖縄シャープ前（市場向け）
駐車場	なし



緑地風景



緑地風景



周辺地図

図 2-6 新港ふ頭北緑地

2.3.4. 新港ふ頭中央緑地

新港ふ頭中央緑地は、新港ふ頭内の臨港道路港湾２号線に面し、西側は那覇港湾合同庁舎に隣接しており、周辺には工場、倉庫等が立地しています。

また、南北約 60m、東西約 170m の整形土地であり、緑地内は段差で区画が分けられています。

さらに、緑地内には公衆トイレが整備されています。

なお、近隣企業より、緑地の一部を従業員駐車場として整備してほしいとの要望があります。

表 2-4 対象施設の概要（新港ふ頭中央緑地）

住所	沖縄県那覇市港町２丁目 10 番 1
港湾計画上の位置付け	緑地
臨港地区・分区	修景厚生港区
都市計画区域	市街化区域
用途地域	商業地域
容積率	400%
建ぺい率	80%
風致地区	指定なし
防火区域	指定なし
面積	10,026 ㎡
主な周辺施設	那覇港湾合同庁舎
最寄りバス停	沖縄シャープ前（市場向け）
駐車場	なし



緑地風景



緑地風景



周辺地図

図 2-7 新港ふ頭中央緑地

2.3.5. 新港ふ頭東緑地

新港ふ頭東緑地は、臨港道路港湾1号線に面し、南側は泊漁港に隣接しています。また、周辺では若狭港町線（那覇北道路）の整備が予定されています。さらに、周辺には工場、倉庫等が立地しています。

敷地は約1.5haあるものの、南北の延長が約500mであり、東西の延長が狭い箇所があります。緑地内には公衆トイレが整備されています。

表 2-5 対象施設の概要（新港ふ頭東緑地）

住所	沖縄県那覇市港町1丁目3番
港湾計画上の位置付け	緑地
臨港地区・分区	修景厚生港区
都市計画区域	市街化区域
用途地域	商業地域
容積率	400%
建ぺい率	80%
風致地区	指定なし
防火区域	指定なし
面積	15,376 m ²
主な周辺施設	泊大橋（泊いゆまち）
最寄りバス停	沖縄シャープ前（市場向け）
駐車場	なし



緑地風景



緑地風景



周辺地図

図 2-8 新港ふ頭東緑地

2.3.6. 泊緑地

泊緑地は、国道 58 号に面し、南側は泊ふ頭旅客ターミナルビル とまりんに隣接しています。那覇市街地から近く、沖縄都市モノレール ゆいレール美栄橋駅から徒歩 10 分程度、約 700m の距離に立地しています。

南側に隣接する泊ふ頭旅客ターミナルビル とまりんからは、渡嘉敷島、座間味島、阿嘉島、粟国島、久米島、渡名喜島、北大東島及び南大東島との定期航路が運航しています。

泊緑地の地下には地下駐車場が整備されており、緑地内には公衆トイレが整備されています。

緑地、地下駐車場及び泊ふ頭旅客ターミナルビル とまりん 2 階デッキの維持管理について、指定管理者が指定されています。

表 2-6 対象施設の概要（泊緑地）

住所	沖縄県那覇市前島 3 丁目 25 番
港湾計画上の位置付け	埠頭用地
臨港地区・分区	商港区
都市計画区域	市街化区域
用途地域	商業地域
容積率	400%
建ぺい率	80%
風致地区	指定なし
防火区域	防火地域
面積	8,871 m ²
主な周辺施設	とまりん（泊ふ頭旅客ターミナルビル）
最寄りバス停	泊高橋（とまりん前）（浦添・おもろまち向け）
駐車場	駐車台数：60 台（地下） 駐車料金：1 時間まで 240 円、以降 120 円／時間、利用時間：24 時間



緑地風景



緑地風景



周辺地図



駐車場風景

図 2-9 泊緑地

2.3.7. 波の上緑地

波の上緑地は、波の上うみそら公園として供用されており、ダイビング・シュノーケリング、SUP等のビーチレジャーを楽しむことができる波の上ビーチを囲む形状となっています。

駐車場、多目的広場、管理棟及び公衆トイレ等が整備されており、その他、指定管理者によるバーベキュー場が整備されています。

緑地、駐車場、波の上ビーチ及び三重城小舟溜について、若狭海浜公園と併せて指定管理者が指定されています。

表 2-7 対象施設の概要（波の上緑地）

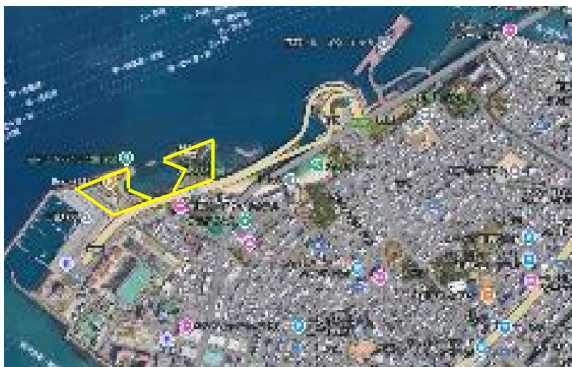
住所	沖縄県那覇市辻 3 丁目及びその地先
港湾計画上の位置付け	緑地
臨港地区・分区	修景厚生港区
都市計画区域	市街化区域
用途地域	準工業地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
風致地区	指定なし
防火区域	指定なし
面積	50,777 m ²
主な周辺施設	波の上ビーチ（辻側）
最寄りバス停	上之蔵（那覇ショッピング向け）
駐車場	駐車台数：小船溜 179 台、緑地 203 台、高架下 11 台 駐車料金：30 分以内無料、30 分～1 時間 200 円、以降 100 円/時間、24 時間最大 700 円 利用時間：24 時間



緑地風景



緑地風景



周辺地図



駐車場風景

図 2-10 波の上緑地

2.3.8. 若狭海浜公園

若狭海浜公園は、臨港道路港湾 1 号線に面し、臨港道路（空港線）若狭 IC の出入り口に位置しています。また、緑地は若狭中通りで東西に分断されており、南側はダイビング・シュノーケリング、SUP 等のビーチレジャーを楽しむことができる波の上ビーチに隣接しています。

敷地は約 2.5ha であるものの、緑地は若狭中通りで東西に分断されています。西側は有料駐車場が中心となっており、東側は芝生広場が中心となっており高齢者等のレクリエーション活動の場となっています。

敷地内には東屋、公衆トイレ、駐車場等が整備されています。

緑地及び駐車場について波の上緑地と併せて、指定管理者が指定されています。

表 2-8 対象施設の概要（若狭海浜公園）

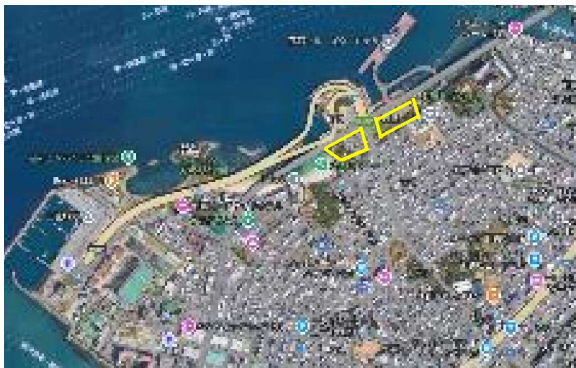
住所	沖縄県那覇市若狭 2 丁目 27 番
港湾計画上の位置付け	緑地
臨港地区・分区	修景厚生港区
都市計画区域	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
風致地区	指定なし
防火区域	指定なし
面積	26,252 m ²
主な周辺施設	泊大橋
最寄りバス停	若松入口
駐車場	駐車台数：113 台 駐車料金：30 分以内無料、30 分～1 時間 200 円、以降 100 円/時間、24 時間最大 800 円 利用時間：24 時間



綠地風景



綠地風景



周辺地図



駐車場風景

图 2-11 若狭海浜公園

2.4. 維持管理・運営状況

泊緑地及び三重城小船溜・波の上緑地・若狭海浜公園について、現在は指定管理者が管理しています。各施設の維持管理・運営状況は下表に示す通りです。

表 2-9 対象施設の指定管理の導入状況

対象施設	導入状況
浦添ふ頭東緑地	導入なし
浦添ふ頭南緑地（A・B）	導入なし
新港ふ頭北緑地	導入なし
新港ふ頭中央緑地	導入なし
新港ふ頭東緑地	導入なし
泊緑地	導入済み
波の上緑地	導入済み
若狭海浜公園	導入済み

2.4.1. 泊緑地

a) 指定管理概要

泊緑地の指定管理の概要は下表に示すとおりです。

表 2-10 泊緑地の指定管理の概要

指定管理者	株式会社沖縄ダイケン	
指定期間	令和 8 年度～令和 12 年度（5 年間）	
施設概要		
名称	那覇港泊ふ頭港湾施設	
管理対象施設	・ 地下駐車場 ・ 泊緑地 ・ 泊ふ頭旅客ターミナル 2 階デッキ ・ 設備機器等	
使用料金・利用料金	那覇港管理組合港湾施設条例※により使用料金が定められている	
駐車場料金 （泊ふ頭地下駐車場）	普通自動車 1 台 1 時間以内 1 時間を超える場合は、1 時間までごとに 120 円を加算 ただし、30 時間までの最高限度額は 3,000 円とし、以後 10 時間までごとに 500 円を加算	240 円
緑地料金	運動会、集会、展示会その他営利を伴わないものを行うとき 1 日以内、1 平方メートルまでごとにつき 出店、興行その他営利を伴うものを行うとき 1 日 1 平方メートルまでごとにつき	12 円以内で規則で定める額 24 円
業務内容（指定管理業務）	・ 総括業務 ・ 清掃業務・日常管理業務 ・ 植栽管理 ・ 施設巡回 ・ 設備巡回業務	

※現在的那覇港管理組合の管理する港湾施設の使用料について、12.別添資料に記載しています。

b) 事業収支（過去3か年）

過去3か年の指定管理者における収支は以下に示す通りです。

① 収入

(単位：円)

収入項目			令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
項目	エリア	施設名			
利 用 料 金収入	泊ふ頭地下駐車場	駐車場(一般)	18,719,700	24,081,200	29,873,800
	泊ふ頭泊緑地	緑地	365,789	265,056	124,608
	泊ふ頭旅客ターミナル 2F デッキ	デッキ	0	0	10,560
	泊ふ頭地下駐車場	駐車場(その他売上)	0	0	0
	泊ふ頭泊緑地	緑地(その他売上)	8,800	0	0
	計		19,094,289	24,346,256	30,008,968
自 主 事 業収入	エリア	自主事業内容			
	泊ふ頭旅客ターミナル 2F デッキ	Jass Night	0	77,600	0
	泊ふ頭泊緑地	サバニ帆漕レース 交流会	22,000	55,000	60,500
	泊ふ頭旅客ターミナル 2F デッキ	自販機(コカ・コーラ)	36,916	35,681	38,718
	泊ふ頭泊緑地	自販機(琉仁カスタマー)	24,529	23,012	30,615
	計		83,445	191,293	129,833
収入合計 (A)			19,177,734	24,537,549	30,138,801

② 支出（指定管理業務）

（単位：円）

支出項目			令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
項目(大)	項目(小)	主な内容			
人件費			4,904,026	5,908,494	5,396,684
修繕費	駐車場エリア修繕		1,455,800	997,262	1,612,600
	緑地エリア修繕		1,283,100	1,299,200	2,260,066
設備管理費	清掃費		0	130,000	48,000
	設備保守		2,101,400	2,964,000	3,204,000
保安警備費	警備費	巡回警備費	0	0	0
備品購入費	駐車場エリア備品	PC、事務用品、その他	303,600	1,421,526	0
	緑地エリア備品	被服費等	31,460	110,935	115,858
消耗品費	駐車場エリア消耗品	事務用品、管球類、他資機材等	205,566	426,782	332,902
	緑地エリア消耗品	清掃用資機材	226,942	237,745	137,358
外構植栽管理費	植栽管理費		2,249,400	2,524,000	2,853,500
廃棄物処理費	ゴミ回収・廃棄処理費	ゴミ回収費用	380,400	379,500	598,120
広告宣伝費	HP 運営費	保守管理費	44,943	44,943	44,943
印刷製本費	チラシ・ポスター制作費用	デザイン費、駐車券・サービス券等印刷費	0	0	0
光熱水費	緑地エリア電気代		959,427	1,178,810	1,164,884
	デッキエリア電気代	2 階デッキ電気代	135,759	143,471	143,284
	水道代		331,707	311,852	313,701
	泊高橋交番（立替分）	電気代（2 ヶ月に 1 回）	-221,489	-309,167	-278,603
		上下水道代（2 ヶ月に 1 回）	-65,479	-76,157	-64,148
通信運搬費	通信料	電話代、インターネット回線費、郵送代等	81,753	79,499	135,600
燃料費	ガソリン代	植栽管理機器用	14,000	10,000	9,000
保険料	賠償保険料		29,300	29,480	29,480
使用料	リース代	自動精算機「リース」	150,480	150,480	150,480
公租公課			8	588	2,657
その他			1,059,390	1,334,405	1,477,154
支出小計(B)			16,021,493	19,657,648	20,107,520

③ 支出（自主事業）

（単位：円）

支出項目			令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
項目(大)	項目(小)	主な内容			
備品購入費			0	1,135,200	0
燃料費			0	59,322	0
その他			1,365	0	0
支出小計(C)			1,365	1,194,522	0
支出合計(D)			16,022,858	20,855,370	20,107,520

④ 収支

（単位：円）

収支	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
事業収支(E) (収入(A)－支出(D))	3,154,876	3,682,179	10,031,281
収益率 (事業収支(E)／収入(A))	16.5%	15.0%	33.3%
利用料金比率 (利用料金収入／収入(A))	99.6%	99.2%	99.6%
人件費比率 (人件費／支出(D))	30.6%	28.3%	26.8%

2.4.2. 三重城小船溜・波の上緑地・若狭海浜公園

a) 指定管理概要

三重城小船溜・波の上緑地・若狭海浜公園の指定管理の概要は下表に示すとおりです。

表 2-11 三重城小船溜・波の上緑地・若狭海浜公園の指定管理の概要

指定管理者	ナハ・シー・パラダイス共同企業体	
指定期間	令和 8 年度～令和 12 年度（5 年間）	
施設概要		
名称	那覇港港湾施設（三重城～若狭海浜公園）	
管理対象施設	三重城小船溜	・物揚げ場（専用） ・物揚げ場（一般） ・野積場（専用） ・船具倉庫 ・船揚場ウインチ小屋 ・船舶保管施設（小型） ・シャワー施設 ・駐車場
	波の上緑地	・トイレ・シャワー棟 ・管理棟店舗 ・管理棟学習室 ・西突堤広場 ・東突堤広場 ・中央広場 ・駐車場 ・大型駐車場
	波の上ビーチ（辻側）	・シャワー施設
	若狭海浜公園	・北側緑地 ・駐車場
使用料金・利用料金	那覇港管理組合港湾施設条例※により使用料金が定められている	
駐車場料金 （若狭海浜公園駐車場）	普通自動車 1 台 30 分を超え 1 時間以内 1 時間を超える場合は、1 時間までごとに 100 円を加算 ただし、24 時間までごとの最高限度額は 800 円とする	200 円
駐車場料金 （三重城小船だまり駐車場 及び波の上緑地駐車場）	・普通自動車 1 台 30 分を超え 1 時間以内 1 時間を超える場合は、1 時間までごとに 100 円を加算 ただし、24 時間までごとの最高限度額は 700 円とする ・大型自動車 1 台 30 分を超え 1 時間以内 1 時間を超える場合は、1 時間までごとに 300 円を加算 ただし、24 時間までごとの最高限度額は 2,100 円とする	200 円 600 円
緑地料金	・運動会、集会、展示会その他営利を伴わないものを行うとき 1 日以内、1 平方メートルまでごとに ・出店、興行その他営利を伴うものを行うとき 1 日 1 平方メートルまでごとに ・波の上緑地管理棟学習室 営利を伴わないものを行うとき 1 時間までごとに - 営利を伴うものを行うとき 1 時間までごとに	12 円以内で規則で定める額 24 円 300 円 600 円
船揚場ウインチ料金 （三重城小船溜）	上架又は下架 1 回につき	1,500 円

業務内容（指定管理業務）	・維持管理業務 （清掃、草刈り・除草、樹木剪定/保守・点検/小規模修繕） ・安全管理業務 （保安・警備）
--------------	---

※現在的那覇港管理組合の管理する港湾施設の使用料について、12.別添資料に記載しています。

b) 事業収支（過去3か年）

過去3か年の指定管理者における収支は以下に示す通りです。

① 収入

(単位：円)

収入項目			令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
項目	エリア	施設名			
利用料金収入	三重城小船溜	物揚げ場(専用)	5,911,821	5,855,451	5,884,546
	三重城小船溜	物揚げ場(一般)	905,861	1,023,674	1,249,246
	三重城小船溜	野積場(専用)	0	0	0
	三重城小船溜	船具倉庫	1,191,276	1,181,820	1,191,276
	三重城小船溜	船揚場ウインチ小屋	23,182	39,545	47,727
	三重城小船溜	船舶保管施設(小型)	803,637	1,050,906	1,232,727
	三重城小船溜	シャワー施設	206,454	277,863	308,000
	三重城小船溜	駐車場	3,148,634	3,340,910	3,473,180
	波の上緑地	トイレ・シャワー棟	505,091	637,770	447,864
	波の上緑地	管理棟店舗	171,000	171,000	171,000
	波の上緑地	管理棟学習室	101,183	108,000	209,181
	波の上緑地	西突堤広場	8,728	72,720	209,651
	波の上緑地	東突堤広場	0	43,484	0
	波の上緑地	中央広場	169,722	16,579	64,888
	波の上緑地	駐車場	35,236,102	38,369,259	39,459,980
	波の上緑地	大型駐車場	677,362	490,363	566,183
	波の上ビーチ(辻側)	シャワー施設	118,409	141,499	187,800
	若狭海浜公園	北側緑地	21,818	1,818	36,000
	若狭海浜公園	駐車場	20,088,997	21,254,681	20,628,359
	計			69,289,277	74,077,342
自主事業収入	自主事業内容				
	自主事業内容(詳細)				
	コインロッカー		499,383	577,018	666,691
	自動販売機		2,217,147	2,129,264	2,608,185
	バーベキュー	RESORT MAGIC	18,105,728	11,843,817	9,572,964
	イベント	cozy beach club	78,275,729	88,369,327	95,833,138
	マリン事業(体験ダイビング・シュノーケリング・ダイビング講習)		8,371,364	9,574,320	11,717,864
	マリン事業(SUP・SUP ヨガ)		3,037,727	3,204,637	3,092,003
	マリン事業(シーカヤック)		629,157	620,386	405,389
	ビーチレンタル		3,959,999	4,084,954	3,369,092
	キッチンカー		84,010	103,811	35,568
	自主イベント	波の上フェスティバル等	3,858,775	3,111,927	459,818
	マリン事業(・水上バイク)		—	9,210,317	11,880,156
	計			119,039,019	132,829,778
収入合計(A)			188,328,296	206,907,120	215,008,476

② 支出（指定管理業務）

（単位：円）

支出項目		令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
項目(大)	項目(小)			
人件費	給与、特別支給給与、法定福利費、各種手当等	19,238,446	23,856,011	25,902,983
修繕費	管理棟内修繕、公園内修繕	673,309	440,455	261,164
設備管理費	清掃費、設備保守点検費用等	6,447,630	6,422,470	6,551,648
保安警備費	警備費(常駐警備費、ピーチ監視)	27,219,999	28,059,999	28,899,999
備品購入費	PC、複合機、清掃機材等	0	0	0
消耗品費	事務用品、清掃用洗剤、除草剤等	1,656,006	1,742,696	1,772,738
外構植栽管理費	植栽管理費、除草費、処分費	1,923,021	2,833,853	3,320,906
廃棄物処理費	ゴミ回収・廃棄処理費	1,256,960	1,200,000	1,200,000
広報費	HP 運営費(保守管理)、広告デザイン費、PR イベント(海開き)運営費等	911,191	888,871	868,300
印刷製本費	チラシ・ポスター制作費用	36,000	216,300	32,000
光熱水費	電気代・水道代・ガス代	6,154,456	7,197,076	6,505,253
通信運搬費	電話代、インターネット回線費、郵送代等	387,266	408,901	400,238
燃料費	ガソリン代	147,287	131,431	124,501
車両維持費		46,800	321,293	6,800
保険料	賠償保険料、自動車保険料	860,410	1,168,677	1,001,085
使用料	リース代、レンタル代	884,060	803,920	723,435
公租公課		18,034	14,265	20,799
その他	旅費交通費、支払手数料、会議費、業務委託料雑費等	3,770,612	3,651,217	3,714,796
支出小計(B)		71,631,487	79,357,435	81,306,645

③ 支出（自主事業）

（単位：円）

支出項目		令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
項目(大)	項目(小)			
バーベキュー事業委託料	バーベキュー	15,465,728	8,939,817	6,378,564
イベント事業委託料	イベント	72,013,671	81,299,781	88,166,487
マリン事業委託料	ダイビング・シュノーケリング	7,513,364	8,616,888	10,546,079
マリン事業委託料	SUP・SUP ヨガ	2,377,727	2,478,637	2,293,403
マリン事業委託料	シーカヤック	79,157	15,390	105,389
ビーチレンタル事業委託料	ビーチレンタル	1,188,000	1,225,487	1,347,636
マリン事業委託料	水上バイク	—	9,026,114	11,642,552
備品購入費		0	235,500	0
海面占有料		—	483,582	580,200
支出小計(C)		98,637,647	112,321,196	121,060,310

④ 支出（納付金）

（単位：円）

支出項目		令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
項目(大)	項目(小)			
納付金※		5,466,786	5,905,769	6,058,106
支出小計(D)		5,466,786	5,905,769	6,058,106
支出合計(E)		175,735,920	197,584,400	208,425,061

⑤ 収支

（単位：円）

収支	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
事業収支(F) (収入(A)－支出(E))	12,592,376	9,322,720	6,583,415
収益率 (事業収支(F)／収入(A))	6.7%	4.5%	3.1%
利用料金比率 (利用料金収入／収入(A))	36.8%	35.8%	35.1%
人件費比率 (人件費／支出(B))	10.9%	12.1%	12.4%

2.4.3. その他の緑地

その他の緑地（浦添ふ頭東緑地、浦添ふ頭南緑地、新港ふ頭北緑地、新港ふ頭中央緑地、新港ふ頭東緑地）は、那覇港管理組合が業務委託を行い、維持管理を行っています。維持管理費については以下に示す通りです。

（単位：円）

緑地名	内容	R5 実績	R6 実績	R7 実績
新港ふ頭北緑地	緑地の維持管理及び 清掃	約 4,000,000	約 4,000,000	約 4,000,000
新港ふ頭中央緑地	緑地の維持管理及び 清掃	約 4,000,000	約 4,000,000	約 4,000,000
新港ふ頭東緑地	緑地の維持管理及び 清掃	約 4,000,000	約 4,000,000	約 4,000,000
浦添ふ頭南緑地	緑地の維持管理及び 清掃 浦添地区構内（屋外 便所等）の清掃	約 9,000,000	約 9,000,000	約 10,000,000
浦添ふ頭東緑地	緑地の維持管理及び 清掃	約 7,000,000	約 7,000,000	約 7,600,000

※トイレ等の修繕は別途契約

3. 令和 6 年度実施サウンディング調査結果概要

本章において示す内容は、令和 6 年度ステップアップ型みなと緑地 PPP 導入可能性調査業務報告書を参照しています。

3.1. 公民連携相談窓口及びトライアルサウンディング

3.1.1. 公民連携相談窓口

(1) 実施概要

組合では、人々が集い、海に親しむことができる空間である”みなと”の魅力を最大限に引き出すことを目的に、公共空間のさらなる有効活用に取り組む方針の将来像の実現に向けて組合が持つ資源と民間・地域の活力をつなぎ合わせ、那覇港エリアの中長期的な振興・まちづくり・ひとづくりを推進することを目的に「公民連携相談窓口」を設置しました。

公民連携相談窓口では、港湾環境整備計画制度（みなと緑地 PPP）を中核として、民間事業者等と組合の連携を深め、お互いの知恵やノウハウなどを活かした新たな課題解決方法に向けた対話を行うこととしました。また、相談をさらに深めるために、必要に応じて「包括連携協定」を締結し、詳細な協議・調整を進めることも可能としました。

公民連携相談窓口については、2024 年 3 月末までの間に試行することとしました。

a) 相談できる内容

組合が有する「ふ頭用地」、「港湾関連用地」、「交流厚生用地」、「緑地」等の活用について、幅広く民間事業者等から自由な相談を受け付けました。那覇港の活性化のための相談及び歳出削減・歳入確保・市民サービスの向上に向けた相談を募集しました。

b) 相談できる者

相談できる者は、提案内容を自ら実施する意思及び能力を有する民間事業者、NPO 法人等の法人又は任意団体、学校、地方自治体等としました。

ただし、次の者については相談を認めないこととしました。

- ・個人
- ・地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ・応募書類提出時に那覇港管理組合から入札参加停止又は入札参加保留の措置を受けている者
- ・法人税又は消費税及び地方消費税を滞納している者
- ・那覇港管理組合暴力団排除条例に規定する排除の対象となる法人等に該当する者
- ・政治的・宗教的な関連性や要素がある者
- ・地方自治法第 92 条の 2、第 142 条（同条を準用する場合を含む。）又は第 180 条の 5 第 6 項の規定に抵触する者
- ・公共性・公平性に問題がある等、その他、那覇港管理組合が連携を行うにあたりふさわしくないと判断される者

c) 相談・調整にかかるコスト

相談にかかる一切のコスト（企画や打合せ等にかかる人件費・交通費などを含む一切の費用、損害等）は相談者の負担としました。

(2) 相談概要

a) 相談者の属性

相談者の属性は、図 3-1 及び図 3-2 に示す通りです。



図 3-1 相談者の本社所在地



図 3-2 相談者の資本金規模

b) 相談内容

公民連携相談窓口における 19 件の相談概要について、利用を希望する緑地や活用アイデアを整理しました。(図 3-3、図 3-4)



※複数回答可

図 3-3 利用を希望する緑地

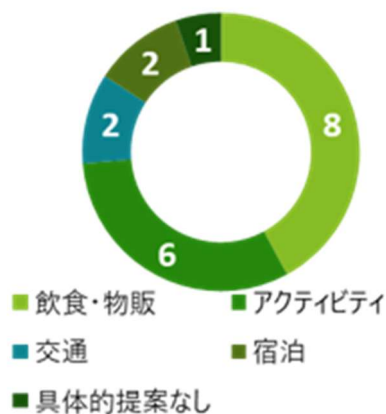


図 3-4 緑地の活用アイデア

3.1.2. トライアルサウンディング

(1) 実施概要

組合では、組合が保有する緑地の暫定利用を希望する民間事業者等から提案を募集し、一定期間、実際に使用してもらう取組としてトライアルサウンディングを実施しました。

トライアルサウンディングは、2024年3月までに実施した公民連携相談窓口に多くの民間事業者から様々なアイデア、取組及び想定事業等に関する意見が寄せられたことを受け、民間事業者主導のアイデアや取組及び想定事業等を今後の本格的な公民連携の取組へとさらに深めることを目的として実施しました。

トライアルサウンディングの対象エリアは、表 3-1 に示す通りです。

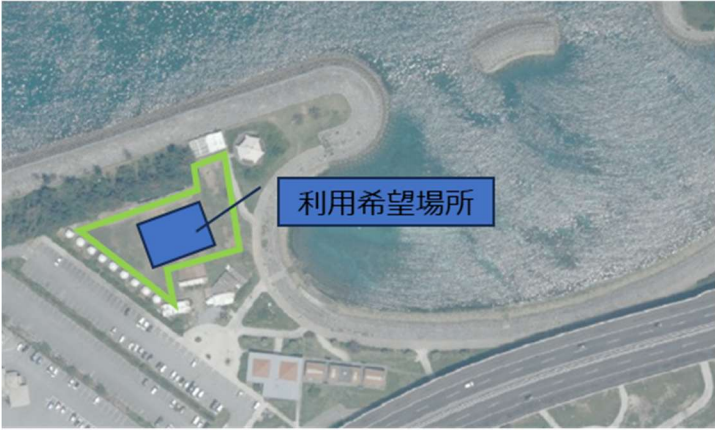
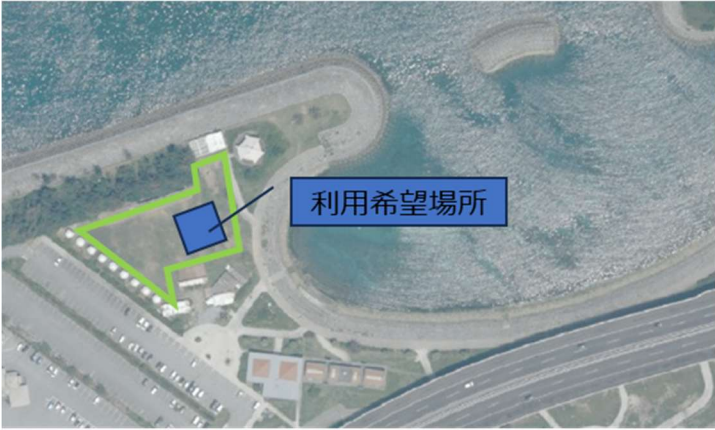
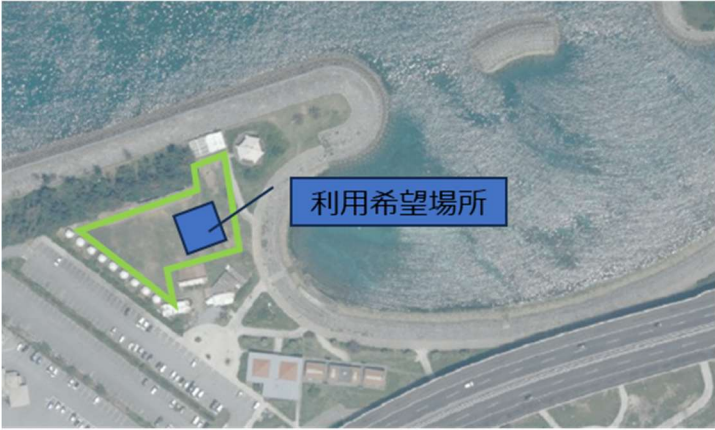
表 3-1 トライアルサウンディングの対象エリア概要

対象エリア	波の上緑地の西突堤 A 広場（沖縄県那覇市辻 3 丁目 10-12）
面積	約 1,300 m ²
図	 地図出典：地理院地図

(2) 提案概要

トライアルサウンディングの提案は、表 3-2 に示す 3 案です。

なお、すべての提案が審査基準を満たしていたものの、「うみそら公園図書館」は事業検討段階においてトライアルサウンディング対象緑地の指定管理者との調整がつかず、実現に至らなかったため、「音楽ライブイベント」及び「ドッグラン」のみ実施されました。

表 3-2 トライアルサウンディングにおける提案概要			
イベント	音楽ライブイベント	ドッグラン	うみそら公園図書館
応募者	公共施設の指定管理業務を担う那覇市内の事業者	公共施設の指定管理業務を担う那覇市内の事業者	イベント企画やマリンスポーツ運営等を行う那覇市内事業者
利用希望日	2024 年 7 月 5 日（金）17 時～22 時	2024 年 7 月～2026 年 2 月の期間中、毎月 2 回対象緑地にて実施している犬のワクチン接種等のイベントと連携して実施する。	2024 年 7 月初旬～11 月中旬までの毎週末 10 時～15 時
利用希望範囲	 地図出典：地理院地図	 地図出典：地理院地図	 地図出典：地理院地図
事業内容	那覇近郊に観光施設や音楽、芸能を楽しむ施設が乏しいという地域の課題を解決するため、空港や中心市街地からのアクセスが良好なトライアルサウンディング対象緑地に気軽にエンターテインメント（音楽・飲食・交流）を楽しめる場所を設けることを目指し、夜型、都市型エンターテインメントとして音楽ライブイベントを実施する。	犬の飼育頭数増加や犬の運動不足といった課題を解決するため、住民から要望のあるドッグラン事業を実施することで、ビーチ以外の集客要素が乏しい対象緑地に人を呼び込み、広い芝生エリアを有効活用することを目指す。 対象緑地における通常の指定管理業務内で実施している犬のワクチン接種イベントと抱き合わせでの実施とすることで集客度を高めることを目指す。	海水浴以外の利用客をターゲットに、海水浴場の一角に本棚を設置することで、海辺で読書という非日常体験を提供し、観光客を呼び込むことが期待できる。
事業の発展性	全天候型のイベント（エンターテインメント）施設の設置を検討している。 また、デジタル技術を保有する事業者等と連携し、バーチャルライブ会場の併設を検討する。	犬猫の殺処分ゼロを目指し、里親譲渡会の併設や、キッチンカーイベントも同時開催とすることでさらなる賑わいを創出することを目指す。 人材育成のため、近隣のペットを扱う専門学校との連携を行うことで、ドッグラン事業から他のイベントへの発展を検討している。	オンラインと砂浜図書館の融合による、バーチャル砂浜図書館を開発する。 また、音楽ライブ等の他イベントとの連携や子供向けの読書会やワークショップ等の教育プログラムへの発展を検討する。

(3) アンケート結果

「音楽ライブイベント」のみ事業者により、参加者に対しアンケートが実施されました。

音楽イベントについて、約 7 割の回答者が「とても満足」または「満足」と回答しており、イベント会場である緑地の環境・雰囲気については 8 割以上の回答者が「とても良い」または「良い」と評価しています（図 3-5、図 3-6）。

また、自由回答において、緑地の雰囲気がよかった、クルーズ船と夕日がきれいであった、緑地にカフェ、レストラン、屋台等の整備や、トイレの整備を求める意見が得られました。

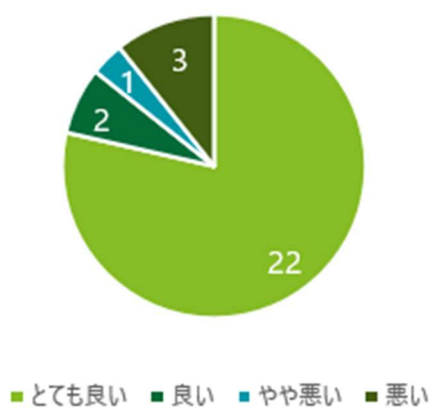


図 3-5 緑地の環境・雰囲気への評価

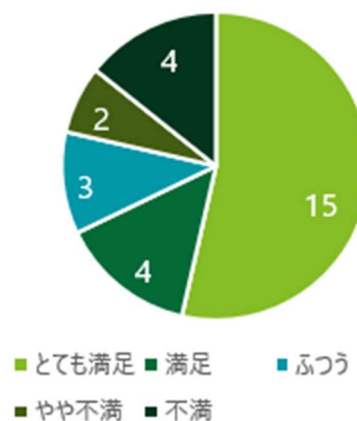


図 3-6 イベントの満足度

3.2. サウンディングツアー

3.2.1. 実施概要

サウンディングツアーにおいて、複数の緑地を調査対象とすることから、組合の緑地の活用に関心を有する事業者が各緑地を視察する機会を設けることで、参入意欲の醸成や参入意欲調査の精度向上を目的として実施しました。

3.2.2. 結果概要

(1) サウンディングツアー実施時における参加者の意見概要

サウンディングツアー実施時における参加者の意見概要は表 3-3 に示す通りです。

表 3-3 サウンディングツアー実施時における参加者の意見概要

項目	意見概要
ポテンシャル	- 土地のポテンシャルはいろいろであるが、全体として、海岸の近くの特性上、地元の方にターゲット設定すると、商圏の半分は海となり、人が住んでいない地域になる。その点の検討が重要。 - そのような中で、視認性がよく間口が広い緑地については、商業施設の整備の可能性を感じた。 - ターミナルバースの近隣緑地やビーチの近隣緑地では、アクセスによっては観光客向けの施設を立地することが可能であると見込まれる。 - 一方で、細長い土地で樹木があるエリアはポテンシャルが少ない。
懸念事項	- 周辺施設との連続性や景観に配慮した場合、整備できる施設が限定的になる恐れがある。 - 周辺の開発方針や基地返還等の外部要因において不透明な点があり、事業期間中の大きな環境の変化が見込まれるため、積極的な参画が困難な緑地も想定される。
複数緑地のバンドリング	- 土地のポテンシャルがバラバラなのでバンドリングは難しいと感じた。 - 各緑地が分散している印象が強く、組み合わせもばらばらなのでイメージがわからない。
公園管理との一体化	（肯定的）緑地全部を使うことができることで開発用途に幅が広がる可能性があり、維持管理をセットにした方がよい。 （否定的）植栽管理が得意ではないため、公園の維持管理は別とした方が取り組みやすい。維持管理を含めることで、コンソーシアム組成に手間がかかるという意味で、参入障壁が高まることもある。
事業条件	- 利用イメージは港湾計画において一定程度方向性が示されているように感じた。 - 参入の検討のためには、緑地ごとに細かく、利用可能な範囲の面積、現在の利用形態、緑地ごとの課題といった資料が不足している。 - ニーズ調査の結果が示されれば、事業の組み立てを行いやすい。 - 収益性の高い緑地においてもインフラが整備されていないところもあり、一定程度行政からの負担も必要になる可能性があると感じている。 - 立木への対応については、移植ではなく撤去の方向も入れて考えてほしい。
スケジュール	- 公共側で用途を定める前に意見交換する場合、民間からの活用アイデアの提案も可能となる。 - 事業化の検討に時間をかけすぎず、可能な限り早く事業化してほしい。 - 全緑地を同時期に事業化するのではなく、段階的に事業化してほしい。

(2) サウンディングツアー実施後における参加者の意見概要

サウンディングツアー実施後における、参加者の各緑地の関心度や活用アイデアは、図 3-7、表 3-4 に示す通りです。

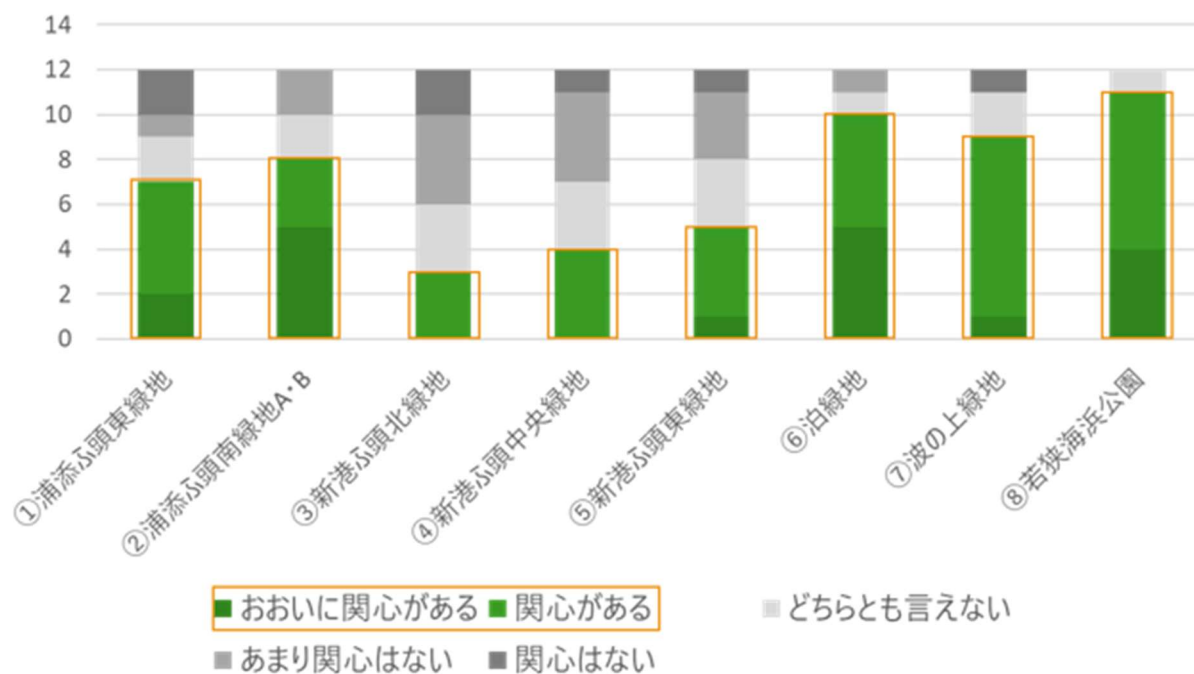


図 3-7 緑地ごとの関心度

表 3-4 緑地ごとの活用アイデア

緑地	活用アイデア	関心を示した企業数
① 浦添ふ頭東緑地	・ コンビニエンスストア、小売店 ・ 屋内レジャー施設 ・ カフェ ・ ガソリンスタンド ・ レンタカー会社 ・ 駐車場	7社
② 浦添ふ頭南緑地A・B	・ ホテル ・ スポーツ施設 ・ コンビニエンスストア、土産物店 ・ レストラン ・ 物流倉庫 ・ ガソリンスタンド	8社
③ 新港ふ頭北緑地	・ コンビニエンスストア ・ マリンレジャー拠点 ・ 飲食店 ・ 駐車場	3社
④ 新港ふ頭中央緑地	・ 大型小売店 ・ 飲食店 ・ 駐車場	4社
⑤ 新港ふ頭東緑地	・ ホテル ・ アーバンスポーツ施設 ・ 飲食店 ・ 大型小売店、小売店 ・ 駐車場	5社
⑥ 泊緑地	・ ホテル ・ 複合商業施設、コンビニエンスストア、小売店 ・ マリンレジャー拠点 ・ レストラン、カフェ ・ マンション	10社
⑦ 波の上緑地	・ ホテル ・ 複合商業施設 ・ レジャースポーツ施設、アーバンスポーツ施設 ・ 観光体験施設	9社
⑧ 若狭海浜公園	・ ホテル ・ 複合商業施設、小売店 ・ 屋内レジャー施設 ・ 飲食店 ・ レンタカー会社 ・ キャンプ場 ・ イベント広場	11社

4. 対象緑地の分析結果

公民連携相談窓口、トライアルサウンディング、サウンディングツアー等を踏まえ実施した各緑地の分析結果は、表 4-1 及び表 4-2 に示す通りです。

表 4-1 対象緑地の分析結果（1/2）				
緑地	浦添ふ頭東緑地	浦添ふ頭南緑地（A・B）	新港ふ頭北緑地	新港ふ頭中央緑地
周辺立地状況	臨港道路浦添線に面し、前面道路の交通量が多く、大型商業施設であるサンエー浦添西海岸パルコシティに隣接している。 一方で、前面の海域にて那覇港浦添ふ頭地区交流・賑わい空間公有水面埋立事業や、牧港補給地区の返還等が予定されていることから、長期的な視点では、周辺環境の大きな変化が想定されている。	浦添ふ頭地区 1 号線に面しているため、前面道路の交通量は多い。 一方で、浦添ふ頭南緑地（A）において沖縄県立那覇工業高等学校に接し、浦添ふ頭南緑地（B）において国立劇場おきなわに接しているものの、定常的な集客を生むランドマーク施設はない。	周辺には工場、倉庫等が立地しており、周辺に定常的な集客を生むランドマーク施設はない。	周辺には工場、倉庫等が立地しており、周辺に定常的な集客を生むランドマーク施設はない。
分区の指定	修景厚生港区となっていることから、整備施設に対して一定の制限があり、提案の幅を狭める可能性がある。	修景厚生港区となっていることから、整備施設に対して一定の制限があり、提案の幅を狭める可能性がある。	修景厚生港区となっていることから、整備施設に対して一定の制限があり、提案の幅を狭める可能性がある。	修景厚生港区となっていることから、整備施設に対して一定の制限があり、提案の幅を狭める可能性がある。
指定管理者制度の導入状況	指定管理者制度は導入されていない。	指定管理者制度は導入されていない。	指定管理者制度は導入されていない。	指定管理者制度は導入されていない。
民間事業者の収益事業実現可能性	サウンディングツアー、ヒアリング等において、一定の関心が示されたものの、長期的な事業化や土地の広さに対する事業規模のバランスが懸念事項としてあげられる。	サウンディングツアー、ヒアリング等において、浦添ふ頭南緑地（A）については、広くまとまった土地があるため、民間事業者の収益施設に合わせて一定規模の駐車場も整備できるとの評価があり、事業化の目途を立てられやすい。 一方で、浦添ふ頭南緑地（B）については、土地の形状や面積、道路からの視認性の観点から民間事業者による収益事業の成立性は困難であるとの評価がなされている。	周辺企業等に勤める従業員等を対象とした事業の実施可能性があるものの、夜間人口や休日人口が少ないことから、想定される収益事業の幅が広くない。	周辺企業等に勤める従業員等を対象とした事業の実施可能性があるものの、夜間人口や休日人口が少ないことから、想定される収益事業の幅が広くない。 一方で、一定規模の面積を持つ整形地であることから、緑地面積全体を活用できる場合には、事業化の可能性があるとの評価がなされている。

※参照：令和6年度ステップアップ型みなと緑地 PPP 導入可能性調査業務報告書

表 4-2 対象緑地の分析結果（2/2）				
緑地	新港ふ頭東緑地	泊緑地	波の上緑地	若狭海浜公園
周辺立地状況	臨港道路港湾 1 号線に面していることから、前面道路の交通量が多い。泊漁港の北部に立地しており、近隣住民のみならず観光客の集客もある沖縄鮮魚卸流通協同組合の市場である「泊いゆまち」に近いものの、緑地が南北に長く、緑地内で活用可能な面積を確保できる収益事業想定場所は市場から距離がある。 また、今後、若狭港町線（那覇北道路）の整備スケジュールが明確でない。	国道 58 号に面し、泊ふ頭旅客ターミナルビル「とまりん」に隣接しており、渡嘉敷島、座間味島、阿嘉島、粟国島、久米島、渡名喜島、北大東島、南大東島との定期航路が運航している。また、沖縄都市モノレール「ゆいレール」美栄橋駅から徒歩 10 分程度、700m の距離に立地していることから、交通の結節点となっている。 また、地下駐車場が整備されていることから、一定程度の集客に対する受け皿が用意されている。	波の上緑地は波の上うみそら公園として供用されており、ダイビング、シュノーケリング、SUP 等のビーチレジャーを楽しむことができる波の上ビーチ（緑地側）を囲む形状となっており、集客力を有する。 一方で、交通量の多い道路からやや奥まった場所に位置していることから、他の緑地以上に、目的地となるような施設がないと来訪者の確保が難しいと考えられる。	若狭海浜公園は、臨港道路港湾 1 号線に面し、臨港道路（空港線）若狭インターチェンジの出入り口に位置していることから、周辺道路の交通量が多い。 また、那覇市内唯一のビーチである波の上ビーチ（若狭側）に接しているため、集客拠点に隣接しているという利点を持つ。
分区の指定	修景厚生港区となっていることから、整備施設に対して一定の制限があり、提案の幅を狭める可能性がある。	商港区となっており、整備可能な施設の幅が広い。	修景厚生港区となっていることから、整備施設に対して一定の制限があり、提案の幅を狭める可能性がある。	修景厚生港区となっていることから、整備施設に対して一定の制限があり、提案の幅を狭める可能性がある。
指定管理者制度の導入状況	指定管理者制度は導入されていない。	指定管理者制度を導入しており、5 年ごとに指定管理者を選定している。 次期指定管理期間は、2026 年度から開始する想定であり、指定管理者の選定や選定された指定管理者との間で業務範囲の調整が必要である。	指定管理者制度を導入しており、5 年ごとに指定管理者を選定している。 次期指定管理期間は、2026 年度から開始する想定であり、指定管理者の選定や選定された指定管理者との間で業務範囲の調整が必要である。	指定管理者制度を導入しており、5 年ごとに指定管理者を選定している。 次期指定管理期間は、2026 年度から開始する想定であり、指定管理者の選定や選定された指定管理者との間で業務範囲の調整が必要である。
民間事業者の収益事業実現可能性	前面道路の交通量を集客に活かすことのできる店舗の整備が想定されるものの、土地が南北に長いことで駐車場の確保が難しく、交通量を活かした収益事業の成立が困難である。	サウディングツアーやヒアリングでは、民間事業者からホテルや複合商業施設、カフェ・飲食店等の可能性が示された。 泊ふ頭旅客ターミナルビル「とまりん」内でホテルのリニューアルオープンが予定されているなど、事業の実現可能性が高いと想定される。	サウディングツアーやヒアリングでは、民間事業者からホテルやレジャースポーツ施設、観光体験施設等の可能性が示された。 当該施設は、来訪の目的となりやすい施設であり、立地特性とも合致していることから、事業の実現可能性が高いと想定される。	サウディングツアーやヒアリングでは、民間事業者からホテルや複合商業施設のような大規模開発のほか、バーベキュー・キャンプ場、イベント広場等の大規模な開発を伴わない事業実施の可能性が示された。 若狭海浜公園は、駐車場を有し、また、新たに駐車場を整備する面積もあることから、集客を目的とした事業の実現可能性が高いと想定される。

※参照：令和 6 年度ステップアップ型みなと緑地 PPP 導入可能性調査業務報告書

5. 整備・維持管理・運営の事業手法

事業手法について、すべての那覇港の緑地等を対象とします。

5.1. 事業期間

事業期間は、整備・維持管理・運営業務全体として、30 年間程度を想定しています。

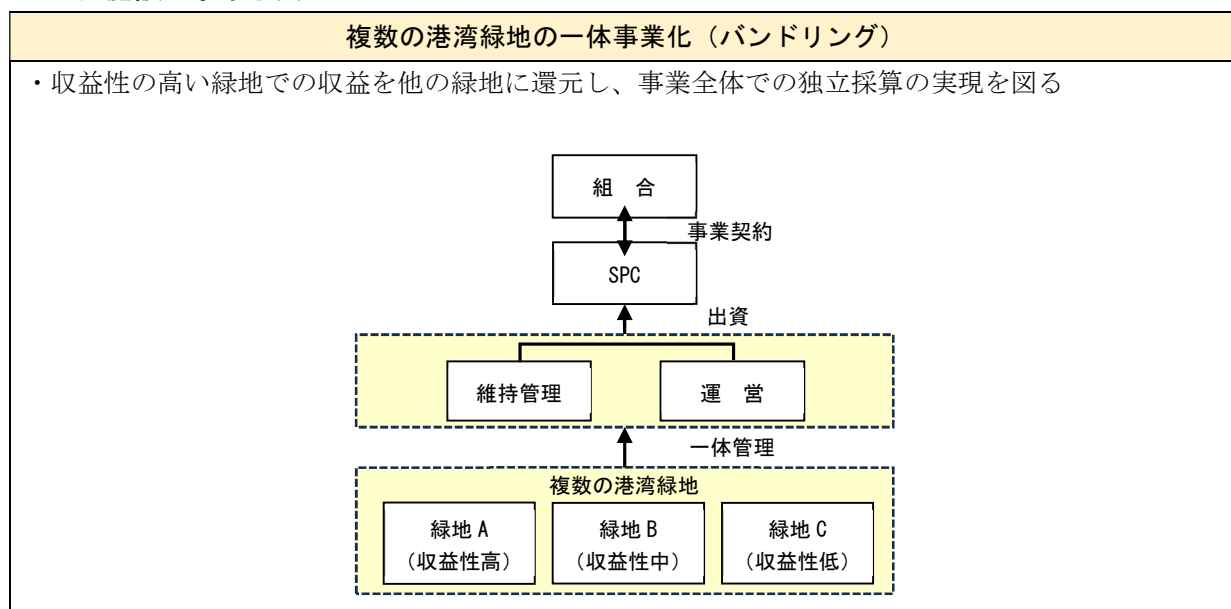
5.2. 事業手法

港湾緑地に整備する賑わい施設等の民間施設については、港湾法に基づく港湾環境整備計画による事業を想定しています。

また、複数の港湾緑地の一体事業化（バンドリング）の可能性を含めて検討しています。

表 5-1 複数の港湾緑地の一体事業化（バンドリング）

■ 公共施設の事業手法



■ 公共施設の運営手法

指定管理者制度
・地方自治法に基づき、管理者に指定した事業者等に施設の維持管理・運営などを実施させる手法 ・事業者は施設の利用料金を自らの収入とすることも可能

■ 民間施設の事業・運営手法

項目	みなと緑地 PPP（港湾環境整備計画制度）
根拠法	・港湾法第 51 条～第 51 条の 5
貸付方法	・借地借家法に基づく貸付（有償）
条件	・港湾環境整備計画を港湾管理者が認定すること（公募により選定） ・事業者が設置するレストラン等から得られる収益を休憩所、案内施設等の港湾施設の整備や緑地の清掃等に還元



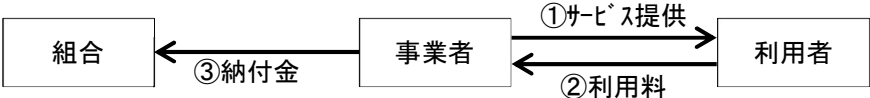
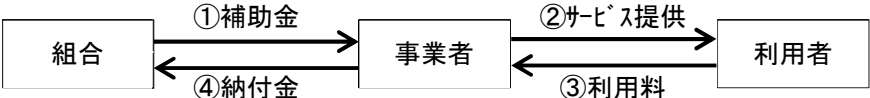
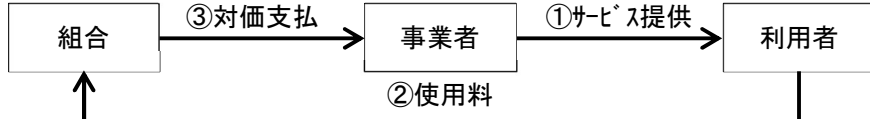
出典：国土交通省

図 5-1 みなと緑地 PPP 制度概要

5.3. 利用料金の帰属

本事業の施設の収益、使用料（組合に帰属）とするか、利用料（事業者の収入）にするかは検討中です。

表 5-2 利用料金の帰属

料金の帰属		概要
事業者 (利用料)	独立採算型	① 事業者は利用者に対してサービスの提供を行う。 ② 事業者は利用者からの料金収入のみで資金を回収する。 ③ 事業者は収益の一部を組合に納付金として支払う。 
	ジョイントベンチャー型	① 組合は補助金を事業者に支払う。 ② 事業者は利用者に対してサービスの提供を行う。 ③ 利用料を事業者の収入とする。 ④ 事業者は収益の一部を組合に納付金として支払う。 
	組合 (使用料)	① 事業者は利用者に対してサービスの提供を行う。 ② 利用者は施設の使用料を組合に納める。 ③ 組合は、事業者にサービスの提供に対して対価を支払う。 

※ 「港湾緑地」については、収益性の高い緑地での収益を他の緑地に還元し、事業全体での独立採算の実現を期待しています。

6. 事業スケジュール

本事業は、今年度の検討結果を踏まえ、令和9年度から公募予定です。

7. サウンディングのスケジュール

本事業の実現性を段階的に高めるため、4段階での官民対話を実施します。

調査種別	目的	日時
サウンディング調査	本事業における関心分野・参画意向等の把握	令和8年9月25日（金） ～10月7日（水）
現地説明会	対象緑地の現地確認及び制度・条件説明の実施	令和8年10月下旬
エリア別対話	緑地別または論点別の対話の実施	令和8年11月下旬～12月中旬
追加対話	公募条件（素案）に対する実現性の確認	令和9年2月中旬

8. サウンディングの内容

8.1. サウンディングの対象者

那覇港の緑地等の整備・維持管理・運営の実施主体となる意向を有する民間事業者（グループも可）とします。

8.2. サウンディングの項目

サウンディングでは、以下の項目について確認することを想定しています。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・事業者の業種・本事業に類似する事業実績・事業範囲（事業実施を希望する緑地、バンドリング、分区の変更）について・事業収支（利用料金収入、自主事業の収入）について・民間収益施設及び収益還元施設（事業内容、収入、占有使用料、民間収益施設の収益による既存施設の改修・再整備）について・事業スキーム及び事業条件（事業スキーム、事業期間、費用負担）について・本事業への参画意向（参画意向、事業スケジュール、県内企業との連携）について・本事業に関する開示等が必要な情報・資料について・本事業についての自由意見 |
|--|

8.3. サウンディングの手続き

8.3.1. サウンディング調査の申込

別紙 1 のヒアリング調査票に必要事項を記入し、件名を【ヒアリング調査票の提出】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

(1) 申込受付期間

令和 8 年 9 月 25 日（金）～10 月 7 日（水）午後 5 時まで

(2) 申込先

株式会社建設技術研究所（担当：畑森・三浦）

E-mail r8_nahako_ML@ctie.co.jp

8.3.2. サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

9. 留意事項

9.1. 参加事業者の取り扱い

サウンディングの内容については、今後の事業化の参考とさせていただきますが、事業化を約束するものではありません。

いただいた提案は、本事業を検討する際の参考とさせていただきます。

9.2. 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

9.3. 対話等への協力

本サウンディング終了後も、対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただく予定です。その際には御協力をお願いいたします。

10. 別紙・参考資料

- ・近隣自治体居住者向けアンケート調査（追加資料）
- ・ヒアリング調査票（別紙 1）

11. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

【事業に関する問い合わせ先】

担当課：那覇港管理組合 企画建設部 計画建設課（担当：安井）

所在地：〒900-0035 沖縄県那覇市通堂町 2-1

電 話：098-868-0336

E-mail：ryu_yasui2026@nahaport.jp

【サウンディング調査に関する問い合わせ先】

株式会社建設技術研究所（担当：畑森・三浦）

所在地：〒103-8430 東京都中央区日本橋浜町 3-21-1 日本橋浜町 F タワー

電 話：03-3668-1298

E-mail：r8_nahako_ML@ctie.co.jp

12. 別添資料

12.1.1. 【別添 1】 使用料金表（那覇港管理組合港湾施設条例 / 令和 8 年 9 月時点）

表 12-1 一般使用（第 17 条関係 別表第 2）

岸壁及び物揚場 料金	(1) 基本料金 ア 岸壁 (ア) 係留 24 時間までごと総トン数 1 トンまでごとにつき 4 円 50 銭 (イ) 沖縄県内の運航のみに従事する船舶は、係留 24 時間までごと総トン数 1 トンまでごとにつき 3 円 50 銭 イ 物揚場 (ア) 総トン数 5 トン未満の船舶は、係留 24 時間までごとにつき 100 円 (イ) 総トン数 5 トン以上 10 トン未満の船舶は、係留 24 時間までごとにつき 150 円 (ウ) 総トン数 10 トン以上 15 トン未満の船舶は、係留 24 時間までごとにつき 170 円 (エ) 総トン数 15 トン以上 20 トン未満の船舶は、係留 24 時間までごとにつき 200 円 (オ) 総トン数 20 トン以上 50 トン未満の船舶は、係留 24 時間までごとにつき 300 円 (カ) 総トン数 50 トン以上 100 トン未満の船舶は、係留 24 時間までごとにつき 400 円 (キ) 総トン数 100 トン以上の船舶は岸壁料金を適用する。 (2) 割増料金 第 14 条第 1 項に規定する用途区分により岸壁を使用した船舶は、基本料金の 5 割以内において規則で定める額を加算する。	
上屋料金	(1) 1 級上屋 ア 貨物搬入の日から 15 日までは、1 日 1 平方メートルまでごとにつき 9 円 イ 16 日以後 30 日までは、1 日 1 平方メートルまでごとにつき 18 円 ウ 31 日以後は、1 日 1 平方メートルまでごとにつき 36 円 (2) 2 級上屋 ア 貨物搬入の日から 15 日までは、1 日 1 平方メートルまでごとにつき 8 円 イ 16 日以後 30 日までは、1 日 1 平方メートルまでごとにつき 16 円 ウ 31 日以後は、1 日 1 平方メートルまでごとにつき 32 円	

荷さばき地料金	(1) 舗装地	
	ア 貨物搬入の日から 15 日までは、1 日 1 平方メートルまでごとにつき	5 円
	イ 16 日以後 30 日までは、1 日 1 平方メートルまでごとにつき	10 円
	ウ 31 日以後は、1 日 1 平方メートルまでごとにつき	20 円
	(2) 未舗装地	
	ア 貨物搬入の日から 15 日までは、1 日 1 平方メートルまでごとにつき	4 円
野積場料金	イ 16 日以後 30 日までは、1 日 1 平方メートルまでごとにつき	8 円
	ウ 31 日以後は、1 日 1 平方メートルまでごとにつき	16 円
	(1) 舗装地	
	ア 貨物搬入の日から 15 日までは、1 日 1 平方メートルまでごとにつき	5 円
	イ 16 日以後 30 日までは、1 日 1 平方メートルまでごとにつき	10 円
	ウ 31 日以後は、1 日 1 平方メートルまでごとにつき	20 円
コンテナ搬送用 台車置場料金	(2) 未舗装地	
	ア 貨物搬入の日から 15 日までは、1 日 1 平方メートルまでごとにつき	4 円
	イ 16 日以後 30 日までは、1 日 1 平方メートルまでごとにつき	8 円
	ウ 31 日以後は、1 日 1 平方メートルまでごとにつき	16 円
	コンテナ搬送用台車 1 台 1 日につき	346 円
	コンテナクレーン料金	
電源施設料金 (使用電気料金を含む。)	1 基 1 時間以内	42,000 円
	1 時間を超える場合は、30 分までごとにつき 21,000 円を加算する。	
	(1) 冷凍コンテナ用電源施設	
	ア 20 フィートコンテナ以下の容量の冷凍コンテナ	
	1 個 24 時間以内	3,000 円
	24 時間を超える場合は、12 時間までごとにつき 1,500 円を加算する。	
陸上電力供給施設料金	イ 20 フィートコンテナを超える容量の冷凍コンテナ	
	1 個 24 時間以内	5,000 円
	24 時間を超える場合は、12 時間までごとにつき 2,500 円を加算する。	
	(2) カード式電源施設	
	1 時間あたり	104 円
	カード 1 枚の換算については別に定める。	
給水施設料金	1 口 24 時間までごとにつき	1,011 円
給水施設料金	給水量 1 立方メートルまでごとにつき	20 円

緑地料金	(1) 運動会、集会、展示会その他営利を伴わないものを行うとき。 1日以内、1平方メートルまでごとにつき	12円以内で 規則で定め る額
	(2) 出店、興行その他営利を伴うものを行うとき 1日1平方メートルまでごとにつき	24円
	(3) 波の上緑地管理棟学習室 営利を伴わないものを行うとき。1時間までごとにつき	300円
	営利を伴うものを行うとき。1時間までごとにつき	600円
駐車場料金	(1) 明治橋駐車場 普通自動車1台 1時間以内	200円
	1時間を超えて1時間までごとに200円を加算する。ただし、24時間までごとの最高限度額は900円とする。	
	(2) 若狭海浜公園駐車場 普通自動車1台 30分を超え1時間以内	200円
	1時間を超える場合は、1時間までごとにつき100円を加算する。ただし、24時間までごとの最高限度額は800円とする。	
	(3) 三重城小型船だまり駐車場及び波の上緑地駐車場 普通自動車1台 30分を超え1時間以内	200円
	1時間を超える場合は、1時間までごとにつき100円を加算する。ただし、24時間までごとの最高限度額は700円とする。	
	大型自動車1台 30分を超え1時間以内	600円
	1時間を超える場合は、1時間までごとにつき300円を加算する。ただし、24時間までごとの最高限度額は2,100円とする。	
	(4) 泊ふ頭地下駐車場 普通自動車1台 1時間以内	240円
	1時間を超える場合は、1時間までごとに120円を加算する。ただし、30時間までの最高限度額は3,000円とし、以後10時間までごとに500円を加算する。	
	(5) その他駐車場 普通自動車1台 1時間以内	200円
	1時間を超える場合は、1時間までごとに100円を加算する。	
船揚場ウインチ料金	三重城小船溜 上架又は下架1回につき	1,500円
シャワー料金	1回につき	100円

旅客施設料金	(1) 那覇クルーズターミナル	
	ア ホール	
	1 平方メートルまでごと 1 時間につき	20 円
	イ 多目的室	
	1 平方メートルまでごと 1 日につき	80 円
	ウ 業としての撮影	
	1 時間につき	1,100 円
	(2) 那覇クルーズターミナルを利用する旅客船の取扱い	
	入港時の旅客人数 1 人につき	580 円
	ただし、日本船舶が沿海通航船として入港し、かつ出港する場合、入港時の旅客人数 1 人につき 280 円とする。	

備考

- 1 表中、普通自動車は中型自動車を含むものとする。
- 2 「普通自動車」、「中型自動車」及び「大型自動車」とは、道路交通法施行規則（昭和 35 年総理府令第 60 号）に規定する普通自動車、中型自動車及び大型自動車をいう。
- 3 備付け物件の使用料は、管理者が別に定める。
- 4 「沿海通航船」とは、関税法（昭和 29 年法律第 61 号）に規定する沿海通航船をいう。

表 12-2 専用使用（第 17 条関係 別表第 3）

物揚場料金	(1) 総トン数 5 トン未満の船舶は、1 月につき (2) 総トン数 5 トン以上 10 トン未満の船舶は、1 月につき (3) 総トン数 10 トン以上 15 トン未満の船舶は、1 月につき (4) 総トン数 15 トン以上 20 トン未満の船舶は、1 月につき	5,000 円 6,500 円 8,000 円 10,000 円
上屋料金	(1) 1 級上屋 1 平方メートルまでごと 1 月につき (2) 2 級上屋 1 平方メートルまでごと 1 月につき	270 円 225 円
荷さばき地料金	(1) 舗装地 1 平方メートルまでごと 1 月につき (2) 未舗装地 1 平方メートルまでごと 1 月につき	140 円 105 円
野積場料金	(1) 舗装地 1 平方メートルまでごと 1 月につき (2) 未舗装地 1 平方メートルまでごと 1 月につき	140 円 105 円
コンテナ搬送用 台車置場料金	1 平方メートルまでごと 1 月につき	150 円
ふ頭用地料金	(1) 舗装地 1 平方メートルまでごと 1 月につき (2) 未舗装地 1 平方メートルまでごと 1 月につき	120 円 69 円 24 銭
旅客施設料金	(1) 那覇ふ頭 ア 事務室 1 平方メートルまでごと 1 月につき イ 店舗 1 平方メートルまでごと 1 月につき ウ 小荷物取扱室 1 平方メートルまでごと 1 月につき エ 小荷物取扱室（チッキ場） 1 平方メートルまでごと 1 月につき オ 自動販売機等 1 平方メートルまでごと 1 月につき (2) 新港ふ頭 ア 事務室 1 平方メートルまでごと 1 月につき イ 店舗 1 平方メートルまでごと 1 月につき ウ 小荷物取扱室 1 平方メートルまでごと 1 月につき エ 自動販売機等 1 平方メートルまでごと 1 月につき	1,860 円 1,860 円 1,860 円 1,190 円 1,860 円 1,750 円 1,750 円 1,750 円 1,750 円

旅客施設料金	(3) 泊ふ頭	
	ア 事務室	
	1 平方メートルまでごと 1 月につき	630 円
	イ 店舗	
	1 平方メートルまでごと 1 月につき	630 円
	ウ 小荷物取扱室	
	1 平方メートルまでごと 1 月につき	630 円
	エ 自動販売機等	
	1 平方メートルまでごと 1 月につき	630 円
	(4) 那覇クルーズターミナル	
	ア 事務室	
	1 平方メートルまでごと 1 月につき	2,400 円
	イ 倉庫	
	1 平方メートルまでごと 1 月につき	1,200 円
	ウ 広告（壁面）	
	1 平方メートルまでごと 1 月につき	1,200 円
	エ 広告（床）	
	1 平方メートルまでごと 1 月につき	2,600 円
	オ 小荷物取扱室	
	1 平方メートルまでごと 1 月につき	2,400 円
事務室等の料金	カ 自動販売機	
	1 平方メートルまでごと 1 月につき	2,400 円
事務室等の料金	1 平方メートルまでごと 1 月につき	570 円
目的外料金	(1) 泊ふ頭旅客ターミナルビル用地	
	1 平方メートルまでごと 1 月につき	190 円
	(2) 泊ふ頭駐車場ビル用地	
	1 平方メートルまでごと 1 月につき	120 円
緑地料金	波の上緑地管理棟店舗	
	1 平方メートルまでごと 1 月につき	1,860 円
駐車場料金	(1) 明治橋駐車場	
	普通自動車 1 台 1 月につき	12,000 円
	(2) 三重城小型船だまり駐車場	
	普通自動車 1 台 1 月につき	3,000 円
	(3) その他駐車場	
	普通自動車 1 台 1 月につき	8,000 円
船具倉庫料金	船具倉庫 1 戸 1 月につき	5,200 円
舶保管施設料金	三重城小船溜	
	(1) 小型（総トン数 15 トン未満） 1 月につき	4,000 円
	(2) 大型（総トン数 15 トン以上） 1 月につき	8,500 円

備考

- 1 表中、普通自動車は中型自動車を含むものとする。
- 2 「普通自動車」及び「中型自動車」とは、道路交通法施行規則（昭和 35 年総理府令第 60 号）に規定する普通自動車及び中型自動車をいう。

12.1.2. 【別添 2】那覇港管理組合公有財産規則（抜粋）/令和 8 年 9 月時点

第 2 節 行政財産

（行政財産の貸付け等）

第 22 条 法第 238 条の 4 第 2 項の規定により行政財産を貸し付け、又は行政財産である土地に地上権若しくは地役権を設定する場合については、次節の規定を準用する。

第 3 節 普通財産

（普通財産の借受けの申請）

第 30 条 普通財産の貸付契約の手続を行うに当たっては、あらかじめ、普通財産を借り受けようとする者（以下この節において「申請者」という。）は、次に掲げる事項を記載した普通財産借受申請書を提出しなければならない。

- （1）申請者の住所及び氏名
- （2）連帯保証人が必要な場合にあっては、連帯保証人の住所及び氏名
- （3）借り受けようとする普通財産の表示
- （4）借り受けようとする理由及び用途
- （5）借り受けようとする期間
- （6）その他必要と認める事項

（貸付の手続）

第 31 条 課長等は、普通財産を貸し付けようとするときは、次に掲げる事項を記載した書類を調えなければならない。

- （1）申請者の住所及び氏名
- （2）貸し付けようとする普通財産の表示
- （3）貸し付けようとする目的及び用途
- （4）貸付年月日及び貸付期間
- （5）貸付料予定額又は貸付料時価評価額、単価及びその算定基礎
- （6）無償又は減額貸付をする場合は、その理由及び根拠
- （7）予算額及び歳入科目
- （8）貸付料の納付方法及び納期限
- （9）その他参考となる事項

2 前項の書類には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- （1）契約書案
- （2）普通財産借受申請書
- （3）関係図面
- （4）その他参考となる事項

(貸付けの決定等)

第 32 条 普通財産を貸し付けるときは、次に掲げる事項を記載した契約書を作成しなければならない。ただし、極めて短期間の貸付けについては、契約書の作成を省略することができる。

- (1) 貸付財産の表示
- (2) 貸付けの目的及び用途
- (3) 貸付期間及び更新
- (4) **貸付料**
- (5) 貸付料の納付方法及び納期限
- (6) 貸付料の遅延利息
- (7) 貸付財産の保全
- (8) 転貸、権利譲渡等の禁止
- (9) 修繕等の義務負担
- (10) 原形の変更及び損傷等
- (11) 原状回復及び損害賠償
- (12) 契約解除及び違約金
- (13) 貸付財産の返還
- (14) その他必要と認める事項

2 普通財産の貸付けをしないものと決定したときは、速やかに、当該申請者に対しその旨を通知しなければならない。

(貸付期間)

第 33 条 普通財産の貸付期間は、次のとおりとする。

- (1) 建物の所有を目的とする土地の有償貸付けで、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに建物買取請求をしないこととする旨を定めたとき **50 年**
- (2) **前号以外の建物の所有を目的とする土地の有償貸付け 30 年**
- (3) 前 2 号以外の土地の貸付け 3 年以下
- (4) 建物その他の物件の貸付け 3 年以下

2 前項第 2 号から第 4 号までの貸付期間は、これを更新することができる。この場合において、その期間は、同項第 2 号の場合にあっては更新の日から 10 年（最初の更新のときは、20 年）、同項第 3 号及び第 4 号の場合にあっては更新の日から当該各号に規定する期間を超えることができない。

12.1.3. 【別添 3】那覇港管理組合普通財産貸付規程（抜粋）/令和 8 年 9 月時点

（定義）

第 2 条 この訓令において、次に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）住宅用 普通財産を専ら生活の本拠としての住宅又は住宅の敷地の用に供する場合をいう。
ただし、住宅に併設している店舗、貸住宅等があり、その床面積が 3 分の 2 以上の場合又は会社の社宅、従業員の宿舍等の用に供する場合は、営利用とする。
- （2）非営利用 普通財産の貸付けの相手方が国、地方公共団体又は民法その他の法律に基づき設立された営利を目的としない法人の事務事業で、営利を目的としないものの用に供する場合をいう。
- （3）営利用 普通財産を住宅用又は非営利用以外の用途に供する場合をいう。
- （4）前年分 貸付料の適用期間の初日の属する年の前年の分をいう。
- （5）相続税課税標準価格 財産評価基本通達（昭和 39 年 4 月 25 日付直資 56、直審（資）17 国税庁長官通達。以下「通達」という。）の規定に基づき算定した価格とする。ただし、宅地については、通達第 2 章第 2 節第 20 項及び第 23 項から第 26 項までの規定を適用しないで算出した価格とする。

（基準貸付料年額の算定）

第 5 条 普通財産の基準貸付料年額は、次の算式により算出した額とする。この場合において、算出された賃料の額に 1 円未満の端数が生じたときは、当該端数を切り捨てるものとする。

土地の基準貸付料年額

ア 住宅用又は非営利用の場合

前年分の相続税課税標準価格 $\times 2 / 100$

イ 営利用の場合

前年分の相続税課税標準価格 $\times 3 / 100$

ウ ア及びイの場合で、当該土地の利用効率及び需給関係により価格を修正する必要がある場合はその程度に応じ、修正率を別表第 1 に掲げる程度まで見込むことができるとし、各修正率の相乗積により算出した額とする

- 2 貸付財産が国有資産等所在市町村交付金法（昭和 31 年 4 月 24 日法律第 82 号）にいう市町村交付金（以下「交付金」という。）の対象となる場合において、当該財産に係る交付金の額を下回ってはならない。

(無償及び減額貸付)

第6条 那覇港管理組合財産の交換、出資、譲与及び無償貸付け等に関する条例（平成14年5月30日条例第20号）第5条に基づき、**普通財産を無償又は減額して貸し付ける場合は、別表第2に定める無償又は減額の基準によるものとする。**ただし、無償貸付が受けられる施設であっても、営利を目的とし、又は利益をあげるものは除外する。

- 2 貸付財産が交付金の対象となる場合において、無償及び減額貸付けの場合における貸付料は、別表第2に定める基準にかかわらず、当該財産に係る交付金の額を下回ってはならない。

別表第 2（第 6 条関係）
普通財産貸付料減免基準表

貸付区分	減免区分	無償貸付できるもの	減額貸付（ただし、市町村交付金相当額は徴収）	
			5 割以内の減額が できるもの	3 割以内の減額が できるもの
1 国又は地方公共団体等が、公用、公共用又は公益の用に供するとき		1 国又は地方公共団体等において、次の施設の用に供するとき (1) 道路（既設道路敷に限る） (2) 緑地、公園、信号機、道路標識、特定小規模施設 (3) 上下水道施設、臨港施設 (4) 災害が発生した場合における応急措置の用に供するとき	1 国又は地方公共団体等において次の施設の用に供するとき (1) 公害防止施設 (2) 水防、消防その他の防災施設 (3) その他これらに類する施設 2 次の公共的団体が、管理組合の指揮監督を受けて行う業務、事業の用に供するとき (1) 管理組合職員が兼務し、実質的に管理組合が運営する団体 (2) 管理組合の事務又は事業を代行する団体 (3) 法令により義務的に設置され、管理組合の指揮監督を受ける団体 (4) 管理組合が積極的に誘致又は設置を推進した団体 (5) 主として管理組合の補助、出資等により運営される団体	1 国又は地方公共団体等において、左の 1 以外の用に供するとき
2 災害の発生時		1 有償貸付けを受けている場合において災害により、当該財産を使用目的に供し難いと認められるとき		
3 管理組合の事務又は事業の遂行上その他公益上特に必要があるとき		1 公益上特に必要があると認められる事務又は事業の用に供するとき	1 管理組合の事務、事業に直接関連のある公益を目的とした事務、事業の用に直接供するとき	1 管理組合の事務、事業に直接関連はないが、公益を目的とした事務、事業の用に供するとき

