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の結果について

1.　サウンディング調査実施の経緯

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民間事業者と意見交換を行いました。

2.　サウンディング調査対象施設

本調査は、図 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 1 那覇港における緑地等の対象施設

3.　サウンディング調査の参加者

・総数：15 社

4. 提案・意見の概要

貴社について		
1	事業者の業種	・設計企業　　：2 社 ・建設企業　　：3 社 ・維持管理企業　：1 社 ・運営企業　　：2 社 ・不動産企業　　：1 社 ・マネジメント企業：4 社 ・その他　　：2 社
2	本事業に類似する実績	**【実績 1】港湾緑地・公園の維持管理、運営等に関する実績** ・ 設計・建設・維持管理・運営・マネジメント企業が回答 （回答者中 8 社が該当） **【実績 2】PFI 事業（港湾緑地・公園施設に限らず）に関する実績** ・ 設計・建設・維持管理・運営・マネジメント企業が回答 （回答者中 8 社が該当）
事業範囲について		
3	事業の実施を希望する緑地	（回答者数：14 社） 浦添ふ頭東緑地、浦添ふ頭南緑地（A・B）、泊緑地、波の上緑地、若狭海浜公園と回答した企業が多数であり、新港ふ頭地区よりも集客性や収益性の見込める緑地への関心が高い。
4	緑地のバンドリングについて	（回答者数：12 社） 「すべての緑地を対象に可能である」、「一部の緑地を対象に可能である」と回答した企業が多数である。 また、一体事業化による業務の効率化や収支補完を評価する意見が多い一方で、立地特性や収益性等が大きく異なる緑地を一体事業化することを懸念する意見も見られた。
5	バンドリングが可能な緑地について	（回答者数：9 社） 波の上緑地、泊緑地、若狭海浜公園と回答した企業が多数であり、新港ふ頭地区よりも集客性や収益性の見込める緑地の組合せが望ましいとの回答が多かった。
6	分区の変更について	（回答者数：15 社） 「望ましい」と回答した企業がほとんどであった。 また、分区の変更により幅の広い事業提案が可能となり、民間投資の促進や事業成立性等の観点から評価する意見が多い一方で、分区の変更に要する期間や手続きを明確にしてほしいとの意見も見られた。

<table>
<tr><td colspan="3">事業費及び収入について</td></tr>
<tr><td>7
8</td><td>利用料金（利用者が支払う料金）について</td><td>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、新港ふ頭東緑地ではイベント等、
泊緑地、波の上緑地、若狭海浜公園では駐車場料金、緑地料金、イベント等の利用料金を回答した企業が多数であった。
また、現在の駐車場料金の見直しや、行政との協議により円滑な事業実施を可能とする利用料金の設定を行いたいとの意見も見られた。</td></tr>
<tr><td>9</td><td>自主事業（公共施設を活用した民間収益事業）について</td><td>浦添ふ頭東緑地、浦添ふ頭南緑地（A・B）、泊緑地、波の上緑地、若狭海浜公園では、飲食店、物販店、キッチンカー、ホテル、駐車場、アクティビティ等の提案及び収入を回答した企業が多数であり、
新港ふ頭北緑地、新港ふ頭中央緑地、新港ふ頭東緑地では、駐車場やコンビニの提案及び収入を回答した企業が多数であった。</td></tr>
<tr><td colspan="3">民間収益施設及び収益還元施設について</td></tr>
<tr><td>10
11</td><td>民間収益施設の事業内容・収入について</td><td>浦添ふ頭東緑地、浦添ふ頭南緑地（A・B）、泊緑地、波の上緑地、若狭海浜公園では、飲食店、物販店、キッチンカー、ホテル、駐車場、アクティビティ等の提案及び収入を回答した企業が多数であり、
新港ふ頭北緑地、新港ふ頭中央緑地、新港ふ頭東緑地では、駐車場やコンビニの提案及び収入を回答した企業が多数であった。
また、その収入は 1,000 万～2 億円/年程度、還元可能な金額は 30 万～500 万円/年程度との回答であった。</td></tr>
<tr><td>12</td><td>占有使用料について</td><td>緑地により料金にばらつきがあるが、10～1,000 円/年・㎡程度との回答であった。</td></tr>
<tr><td>13</td><td>既存施設の改修・再整備について</td><td>各緑地において、駐車場、休憩設備、運動設備、照明設備、情報発信設備の提案を回答した企業が多数であり、利便性の向上や滞在環境の改善を目的とした提案が中心であった。</td></tr>
<tr><td colspan="3">事業スキーム・事業条件について</td></tr>
<tr><td>14</td><td>事業スキームについて</td><td>【想定する事業スキーム】
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">対象施設</th><th colspan="3">事業方式</th></tr>
<tr><th>整備</th><th>維持管理</th><th>運営</th></tr>
<tr><td rowspan="2">港湾緑地
（複数緑地を想定）</td><td>収入のある施設
（駐車場等）</td><td rowspan="2">提案
による※</td><td>指定管理</td><td rowspan="2">指定管理</td></tr>
<tr><td>収入のない施設
（トイレ、緑地等）</td><td>みなと緑地
PPP</td></tr>
<tr><td colspan="2">民間収益施設</td><td colspan="3">みなと緑地 PPP</td></tr>
</table>
※　事業者提案による改修・リニューアル等は可能
（回答者数：15 社）
「問題ない」、「分からない」と回答した企業が多数であった。
また、指定管理者制度とみなと緑地 PPP を合わせたスキームに理解を示す意見が多い一方で、リスク分担・費用負担等が明確でないことから回答できないとの意見も見られた。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>15</td><td>事業期間について</td><td>（回答者数：15 社）
「30 年程度を希望」と回答した企業が多数であり、初期投資の回収や事業の持続性及び価値の向上等を踏まえ、長期期間が望ましいとの意見が多かった。</td></tr>
<tr><td>16</td><td>費用負担について</td><td>【本事業における費用負担の考え方】
<table>
<tr><th rowspan="2">導入機能</th><th colspan="3">費用負担※</th><th rowspan="2">運営収入
（利用料金収入等）</th></tr>
<tr><th>整備</th><th>維持管理</th><th>運営</th></tr>
<tr><td>港湾緑地
（複数緑地を想定）</td><td>提案による</td><td>○</td><td>△</td><td>あり
（利用料金収入）</td></tr>
<tr><td>民間収益施設</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>あり
（民間収益施設の売上）</td></tr>
<tr><td>自主事業</td><td>―</td><td>―</td><td>○</td><td>あり
（自主事業の売上）</td></tr>
</table>
○…事業者の独立採算事業として、運営収入により必要経費を賄う
△…指定管理制度の場合には、運営収入が見込まれます
※　「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。
（回答者数：15 社）
「問題ない」、「分からない」と回答した企業が多数であった。
また、みなと緑地 PPP の目的に沿った考え方であるため理解を示す意見が多い一方で、民間収益施設や日常的な維持管理等は事業者負担で良いものの、大規模修繕や不可抗力等は行政との協議による負担としたいとの意見も見られた。</td></tr>
<tr><td colspan="3">本事業への参画意向について</td></tr>
<tr><td>17
18</td><td>参画意向について</td><td>（回答者数：15 社）
「積極的に参加したい」、「参加したい」と回答した企業が多数である一方で、事業条件等が明確になれば回答するとの意見も見られた。</td></tr>
<tr><td>19</td><td>参画形態について</td><td>（回答者数：13 社）
「コンソーシアム代表（出資する）」、「コンソーシアムメンバー（出資する）」、「コンソーシアムメンバー（出資しない）」と回答した企業が多数であった。</td></tr>
<tr><td>20
21</td><td>バンドリングを前提とした場合の参画意向について</td><td>（回答者数：15 社）
「積極的に参加したい」、「参加したい」、「条件によっては参加したい」と回答した企業が多数である一方で、事業者負担の規模や事業規模によって参画を調整したいとの意見も見られた。</td></tr>
<tr><td>22</td><td>事業スケジュールについて</td><td>（回答者数：13 社）
令和 9 年度からの公募開始で問題ないと回答した企業が多数であった。また、事業開始までに対話を重ねた上で事業期間を設定してほしいとの意見も見られた。</td></tr>
<tr><td>23</td><td>地元企業との連携について</td><td>（回答者数：15 社）
沖縄県内の企業との連携が可能であると回答した企業がほとんどであった。</td></tr>
</table>

24	組合より開示が必要な情報について	（回答者数：11 社） 現在の対象緑地の土地・インフラ関連のデータや運営状況のデータを共有してほしいとの意見が見られた。
25	自由意見	（回答者数：14 社） 地域経済への寄与、コンソーシアム形成支援、情報提供を望む意見等が見られた。

5. まとめ

本調査では、民間事業者より、浦添ふ頭東緑地、浦添ふ頭南緑地（A・B）、泊緑地、波の上緑地、若狭海浜公園では、飲食店、物販店、ホテル、駐車場、アクティビティ等、新港ふ頭北緑地、新港ふ頭中央緑地、新港ふ頭東緑地では、駐車場やコンビニ等といった対象緑地の特性を生かした機能の導入や、既存施設の改修・再整備に関する幅広い提案が得られた。また、緑地のバンドリングによる業務の効率化及び収支の補完に関する意見が示された。

また、近隣自治体居住者等を対象とした WEB アンケート調査では、各緑地において飲食機能をはじめ、駐車場機能、商業機能、イベント機能、運動機能等の充実を求める意見が確認されており、サウンディング調査においても、これらのニーズに対応する機能の一部について民間事業者から具体的な提案が得られた。このことから、官民連携による事業を通じて、利用者ニーズを踏まえた機能を導入できる可能性が確認された。

事業への参画については、積極的な意向が示されるとともに、バンドリングを前提とする場合についても、条件に応じて参加を検討する意向が確認された。このことから、対象緑地への民間活力の導入について、一定の市場性が確認された。

一方で、対象緑地ごとに立地条件、利用状況及び収益性等が異なることから、バンドリングの範囲、分区の変更、官民でのリスク及び費用分担、必要な情報の開示等について、具体的な事業条件を整理する必要があるとの意見が示された。

今後は、本調査で得られた提案・意見を踏まえ、民間事業者との対話を継続し、各緑地の特性に応じた事業範囲、事業条件及び事業内容等を検討するとともに、官民双方にとって持続可能な事業スキームの構築に向けて検討を進める。