

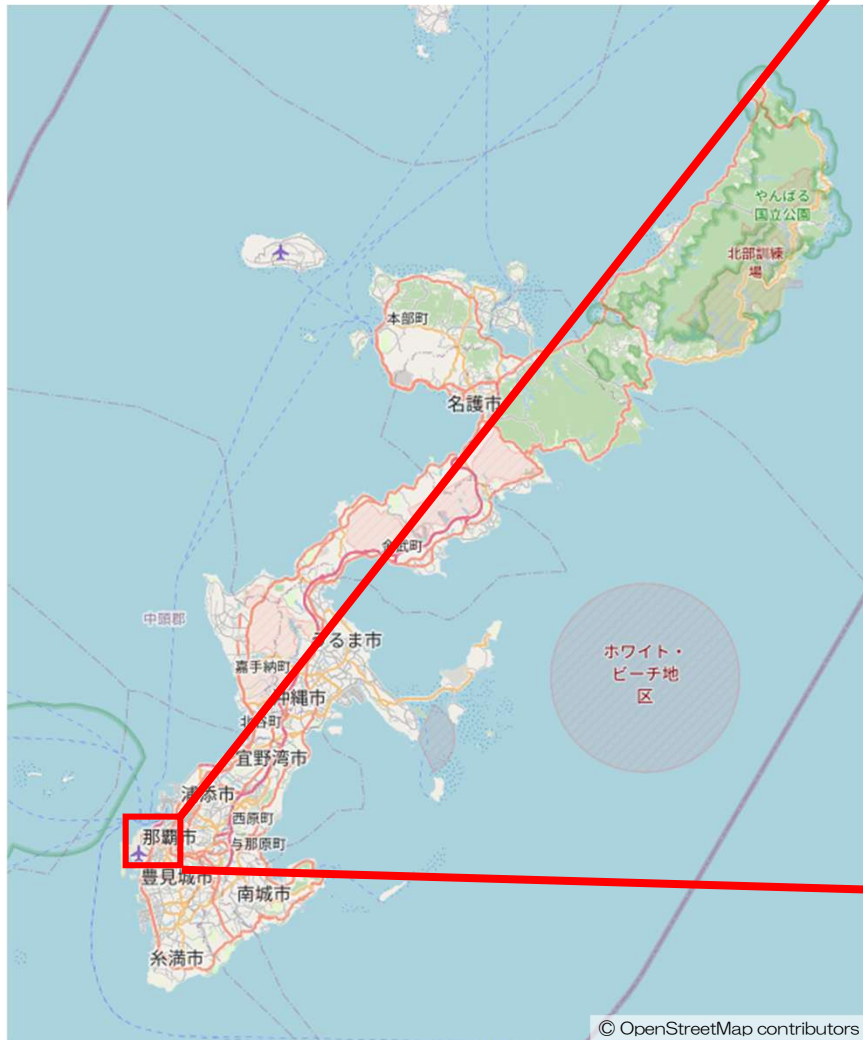
那覇港管理組合新庁舎等施設整備事業について (事業概要説明書)(案)



那覇港管理組合

敷地概要

本計画敷地の概況



- ・計画敷地は沖縄県那覇市に位置しています。
- ・周辺には那覇空港があり、中心市街地に位置しています。
- ・現庁舎の最寄り駅は沖縄都市モノレール「旭橋駅」となります。

敷地概要

計画敷地

計画敷地は現庁舎用地である「組合庁舎施設用地」と、現在駐車場として使用している「明治橋駐車場用地」を組合新庁舎及び新旅客待合所の整備予定地として検討しています。



組合庁舎施設用地

住所：沖縄県那覇市通堂町2-1

用途地域：商業地域

容積率：400%

建蔽率：80%

分区区分：商港区

高潮浸水予測：1～2m未満

津波浸水予測：1～2m未満

明治橋駐車場用地

住所：沖縄県那覇市通堂町1

用途地域：商業地域

容積率：400%

建蔽率：80%

分区区分：商港区（解除検討）

高潮浸水予測：2～4m未満

津波浸水予測：2～5m未満

敷地概要



A 船客待合所



B 大型コンテナの動線



C 明治橋駐車場1



I 大型船の停泊スペース2



H 大型船の停泊スペース



G 小型船の停泊スペース



F 明治橋駐車場前交差点



D 明治橋駐車場2



E 明治橋駐車場3

計画敷地における現状の建築物の規制について

計画敷地である「組合庁舎施設用地」と、「明治橋駐車場用地」はどちらも港湾法の臨港地区に指定され、分区の種別は商港区となっています。そのため、建設する構築物に用途制限があり、下表に示す構築物が建築可能な用途となります。**ただし、明治橋駐車場用地の商港区の分区については今後外すことを検討しています。**

1	法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設(危険物置場及び貯油施設を除く。)
2	海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物運送取扱事業その他管理者が指定する事業を行う者の事務所 (これらの事業を行う者が相当数入居する事務所を含む。)
3	会議場施設、展示施設、研修施設
4	情報処理施設、電気通信施設
5	トラックターミナル、卸売市場その他の流通業務施設
6	第2項から前項までの施設に従事する者のための休泊所、診療所その他管理者が指定する福利厚生施設
7	税関、国の運輸部門及び港湾建設部門を所掌する事務所、海上保安官署、検疫所、入国管理事務所、警察署、消防署その他管理者が指定する官公署の事務所
8	飲食店 (風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項の規定に該当するものを除く。以下同じ。)、 旅館及びホテル並びにその附帯施設その他管理者が指定する便益施設
9	マリンスポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボート、釣り船、遊覧船等のための施設
10	日用品の販売を主たる目的とする店舗 (管理者が指定する規模以下のものに限る。以下「日用品販売店」という。)
11	郵便局その他郵便の業務を行う者の営業所、銀行の支店、保険業の店舗
12	ガソリンスタンド
13	自動車の修理場(管理者が指定する規模以下のものに限る。)

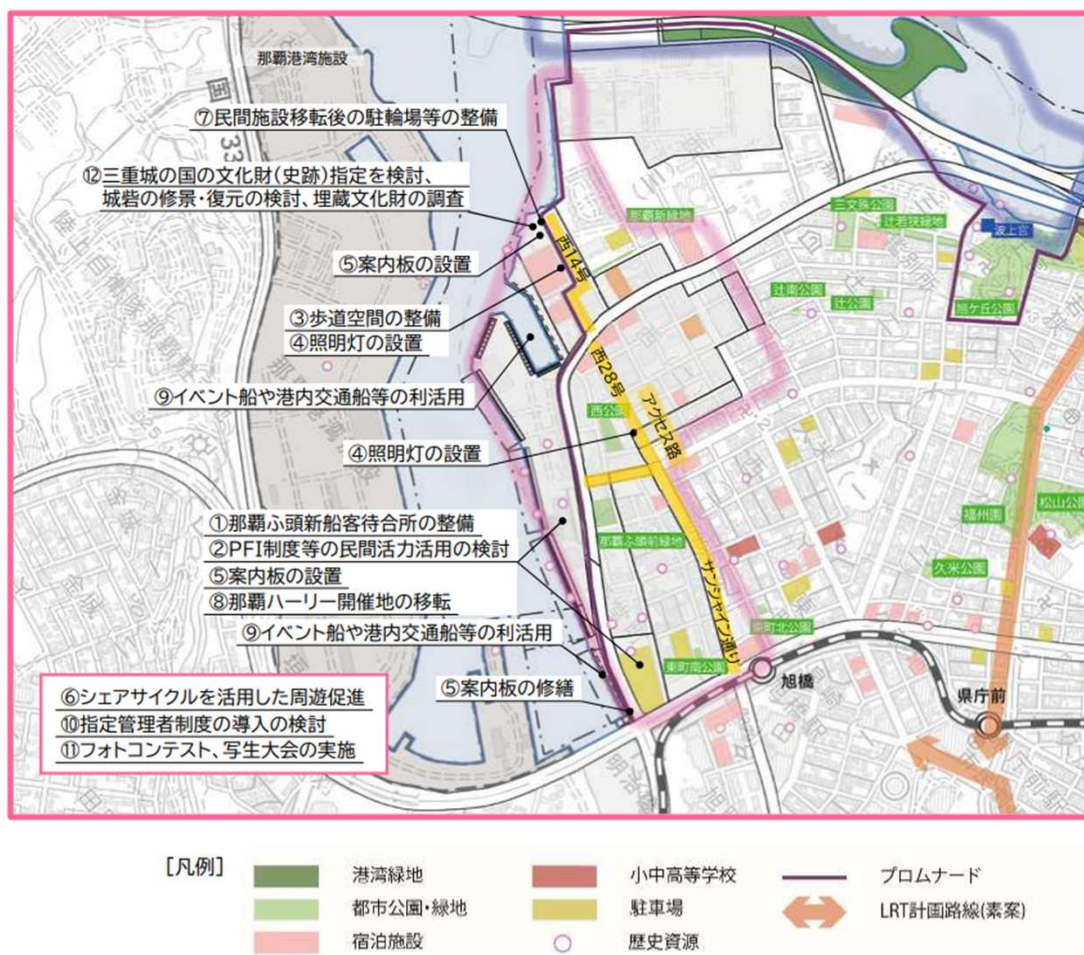
「那覇港長期構想」による計画敷地の位置づけ



【那覇ふ頭地区の施設配置イメージ】

- ・貨客船ターミナルを引き続き配置する。
- ・明治橋前とホテル前にある物揚場において、イベント船や港内交通船等の利用を図る。
- ・中継貿易で栄えた舞台となった那覇港の歴史や港・船の景観を活かして、人が集まれる空間作りを行う。
- ・那覇ふ頭の沖側の三重城小型船だまりから泊ふ頭に至る水際線を、引き続きプロムナードや港湾緑地等の親水空間とする。

「那覇港みなとまちづくりマスタープラン(案)」による位置づけ



【②PFI等の民間活力活用の検討(港・民)】

新庁舎等整備事業において、PFI事業や指定管理制度等の民間活力の活用を検討を行い、施設におけるサービスの向上、那覇港エリアの案内や周辺のイベントの発信や連携したイベントの開催を図る

【③歩行空間の整備(港・那)】

水際への誘導スロープや、沿道の施設への誘導を図る路面デザイン等の整備を推進

【④照明灯の設置(港・那)】

港湾の環境に適した照明灯を設置し、安心して歩ける歩道環境の整備 那覇港エリアへのアクセス道路である西28号について、重点的に整備を検討

【⑤案内板の設置・修繕（港）】

明治橋交差点の案内板の更新等にあわせて、三重城の情報発信やイベント船や港内交通船等の利用案内を行うまた、初めて訪れた方や外国人にも分かりやすいように施設や周辺の説明や多言語表記に対応

【①那覇ふ頭新船客待合所の整備(港)】

那覇港管理組合庁舎・待合所、明治橋駐車場用地、組合 庁舎施設用地において、待合所及び駐車場を整備するとともに、飲食や物販等の賑わい機能を付加し、ゾーン に人を引き込む玄関口となる施設整備を図る

【⑥シェアサイクルを活用した周遊促進(港・那・民)】

那覇港エリアの自転車による安全かつ円滑な周遊促進を図るため、那覇市と協働して自転車ネットワーク路線を位置づけ、また、シェアサイクルのステーションの設置を促進

組合新庁舎等施設整備の課題について

那覇港長期構想による那覇ふ頭地区の位置づけを踏まえて、新たに「組合新庁舎及び新旅客待合所の機能改善」の整備に向けた課題を下記のとおり整理しました。

課題① 「ウォーターフロントとしての機能分担」

現状：現在的那覇ふ頭エリアは、賑わいづくりに資する機能及び用地の不足
※ふ頭内の狭隘化に伴う物流・人流双方の最適配置が必要

課題② 「賑わい機能の付加」

現状：那覇ふ頭は、鹿児島航路の旅客船、貨物船のほか、周辺の海を周るクルーズ船等が停船するが、寄港・出航等の時間帯は限定的であり、閑散となる時間帯も多い。

課題③ 「組合新庁舎及び新旅客待合所の機能向上」

現状：組合現庁舎は、昭和49年に建設された地上3階、地下1階の鉄骨鉄筋コンクリート造の船客待合所として整備された。しかし、コンクリートの劣化が進み安全性の観点から建替えが必要となっている。また、組合現庁舎は、執務空間や倉庫等が不足しているため面積の増加が必要。

課題④ 「効率的な施設整備に向けた財源の確保と事業手法の検討」

現状：本組合及び本組合の構成団体の財政状況は厳しい現状にあるため適切な整備手法の検討が必要。



賑わいづくり・バリューアップに向けた機能を付加した新たな「組合新庁舎及び新旅客待合所」の整備が必要

エリアのコンセプトと基本方針(案)

エリアのコンセプト

那覇港の歴史を生かし、人が集い、賑わう、
ウォーターフロントエリアの創出を目指す

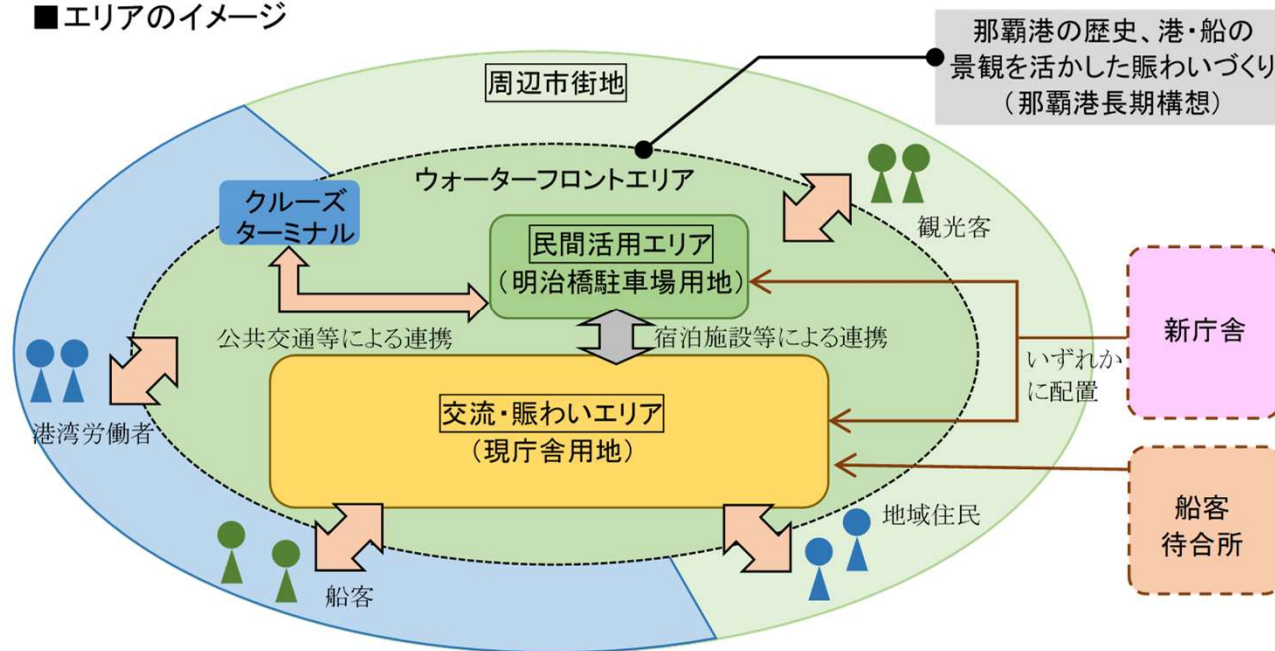
賑わい・交流エリア(現庁舎用地)の基本方針

- ・船客待合所機能に加えて、飲食、物販機能等を導入するとともに、那覇港の歴史や水辺を生かした交流広場等を整備し、船客や観光客といった来訪者と地域住民等多様な人が集い、賑わいが持続するエリアとする。

民間活用エリア(明治橋駐車場用地)の基本方針

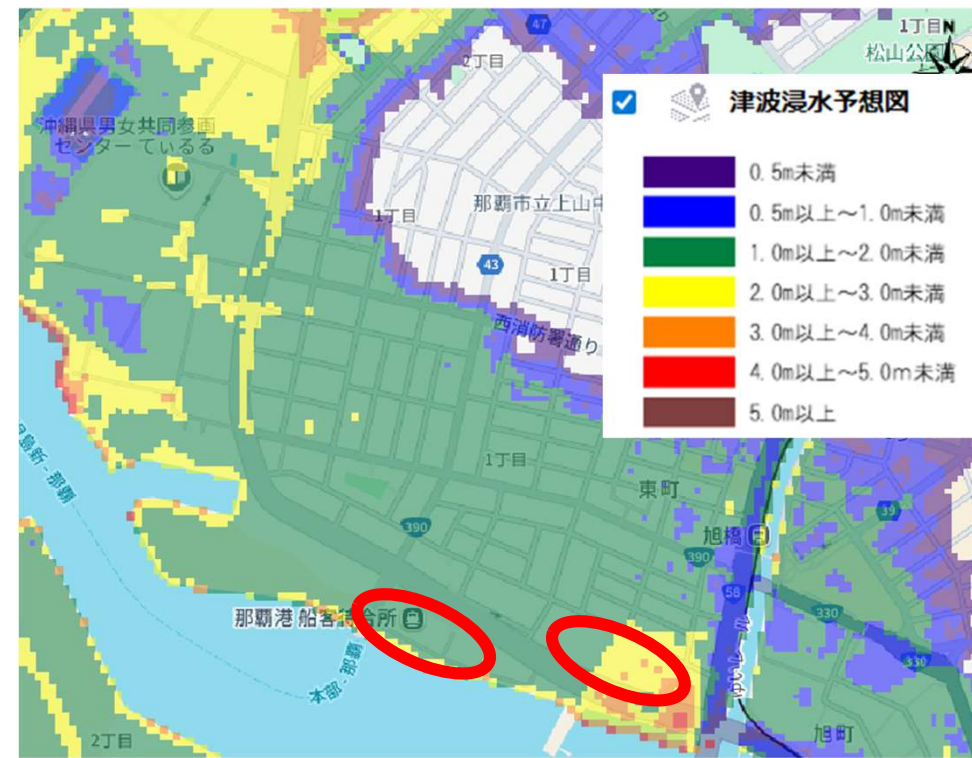
- ・ゆいレール旭橋駅、那覇バスターミナルに近接し、高層建物が建設できる立地を生かし、賑わい・交流エリアと相乗効果をもたらすエリアとする。

■エリアのイメージ



高潮・津波浸水区域について

ハザードマップより、高潮被害は現庁舎用地で1.0m以上～2.0m未満、明治橋駐車場用地は2.0m以上～3.0m未満が想定されています。津波被害は、庁舎用地では1.0m以上～2.0m未満、明治橋駐車場用地は2.0m以上～3.0m未満が想定されています。

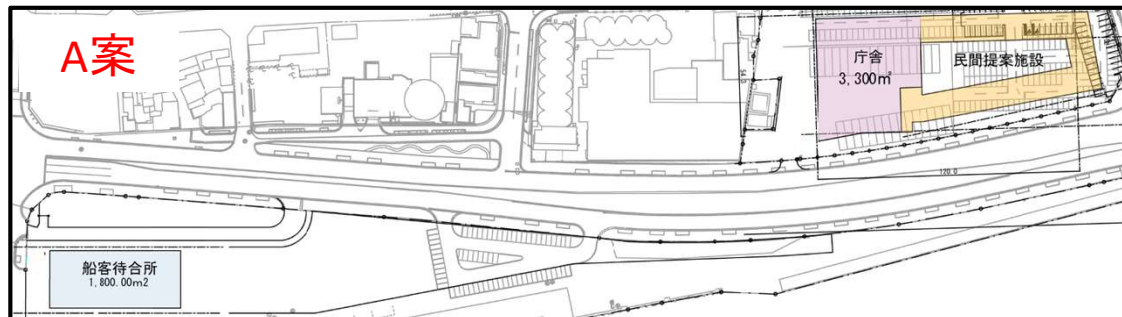


組合新庁舎等施設の配置イメージについて

組合新庁舎及び新船客待合所の施設配置は、下図に示す4パターンの検討を行いました。

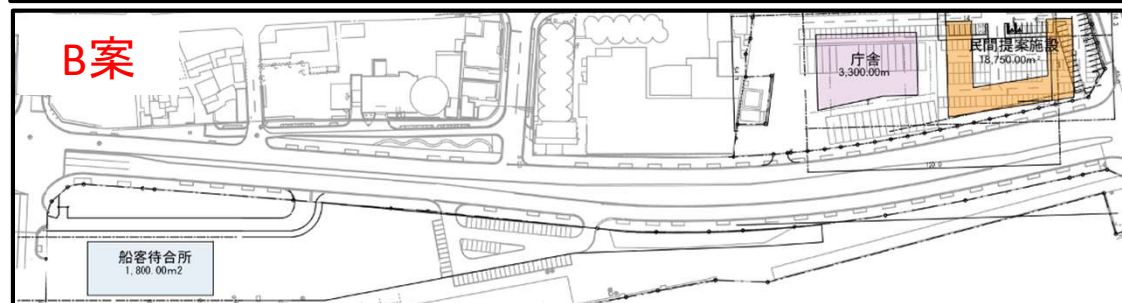
【A案】

- ・庁舎：明治橋駐車場用地に整備される民間収益施設の一部を間借り
- ・船客：現庁舎用地に整備
- ・仮船客の整備あり(仮庁舎はなし)



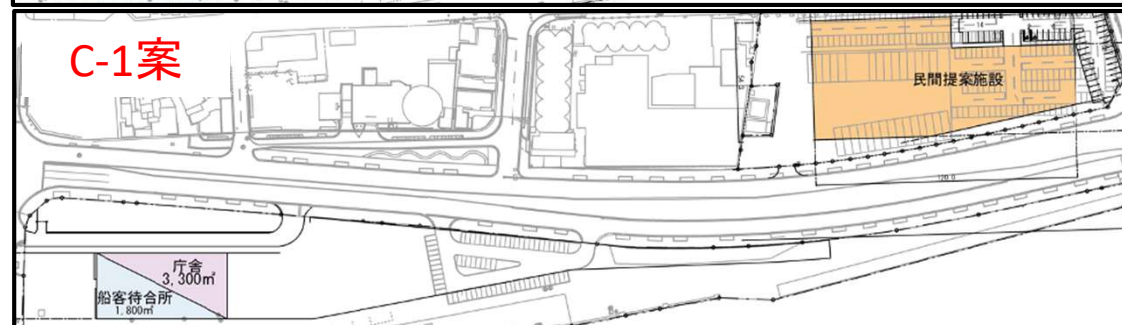
【B案】

- ・庁舎：明治橋駐車場用地に組合所有の建物として整備
- ・船客：現庁舎用地に整備
- ・仮船客の整備あり(仮庁舎はなし)



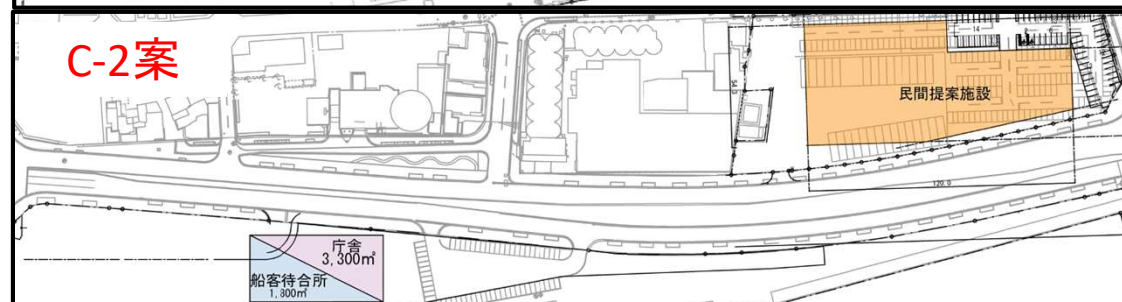
【C-1案(現庁舎の位置に整備)】

- ・庁舎：現庁舎用地に整備
- ・船客：現庁舎用地に整備
- ・仮庁舎、仮船客の整備あり



【C-2案(旧1号上屋跡地に整備)】

- ・庁舎：現庁舎用地に整備
- ・船客：現庁舎用地に整備
- ・仮庁舎、仮船客の整備なし

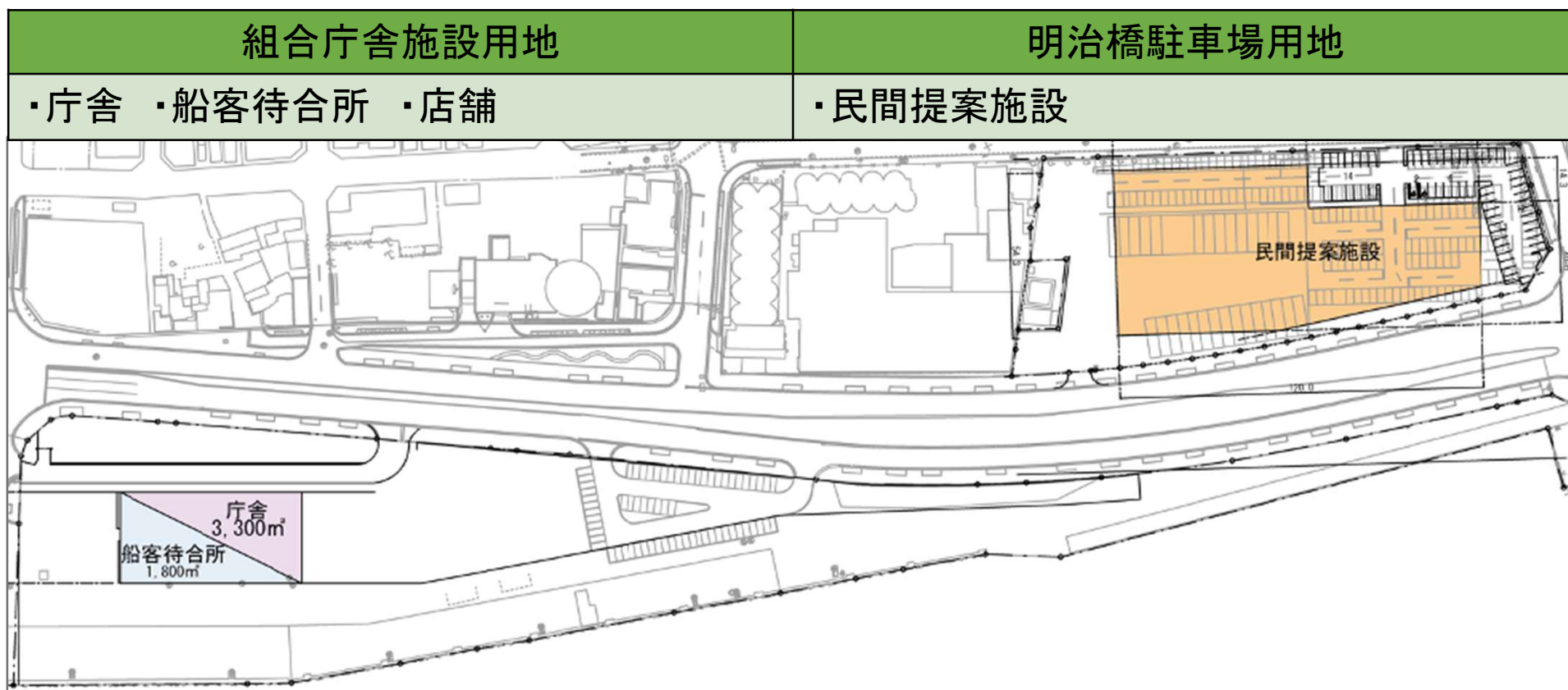


組合新庁舎等施設の配置イメージについて

組合新庁舎及び新船客待合所の施設配置は、P11に示す配置案での検討の結果、機能面・財政面の観点から**C-1案**とすることを想定しています。

現状の敷地と同じ場所に建て替えることとし、庁舎の整備期間中は仮庁舎を明治橋駐車場用地の一角に整備する又は、周辺の空きテナントを借りることを想定しています。

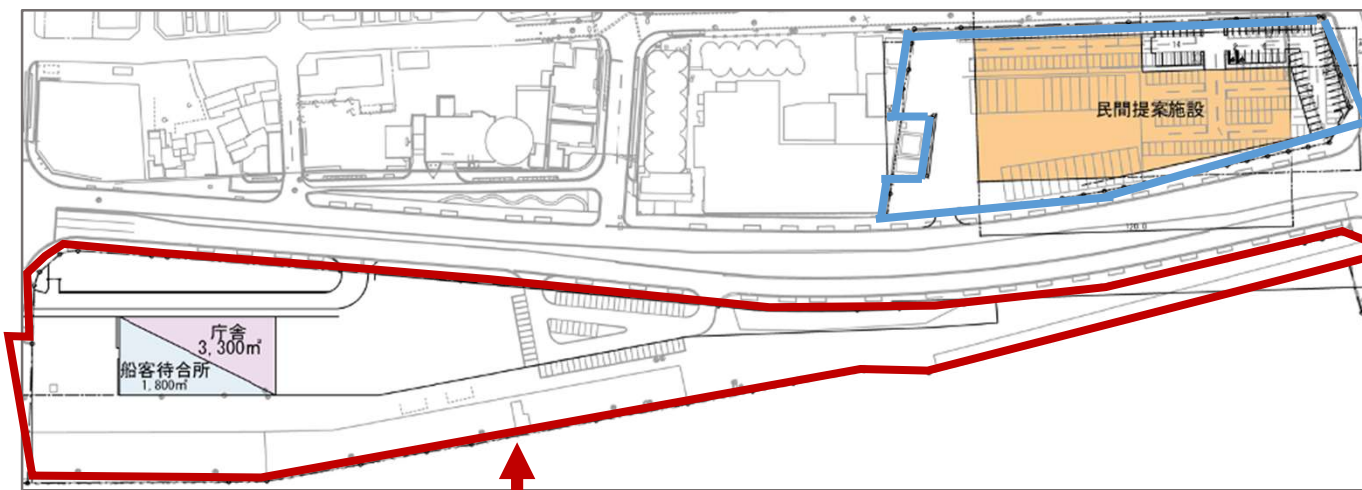
【C-1案】



事業範囲(案)について

※下記は検討事項であり確定事項ではありません。

現庁舎用地と明治橋駐車場用地を一体的に活用できる事業手法又は、別事業として実施することを想定しています。
定期借地の他にも売却の可能性についても加味し事業範囲(案)をそれぞれ下記のように想定しております。



②-1明治橋駐車場用地(定期借地とした場合)

民間賑わい機能
(ホテル・飲食・物販等)

借地権: 定期借地

底地: 普通財産

②-2明治橋駐車場用地(売却とした場合)

民間賑わい機能
(ホテル・飲食・物販等)

売却

底地: 普通財産

①現庁舎用地

組合庁舎(必須機能)
整備: 組合負担
運営: 組合が賃料負担
手法: 賃貸

船客待合所(必須機能)
整備: 組合負担
運営: 組合が賃料負担
手法: 賃貸

組合庁舎

船客待合所

物販

イベント等

底地: 行政財産

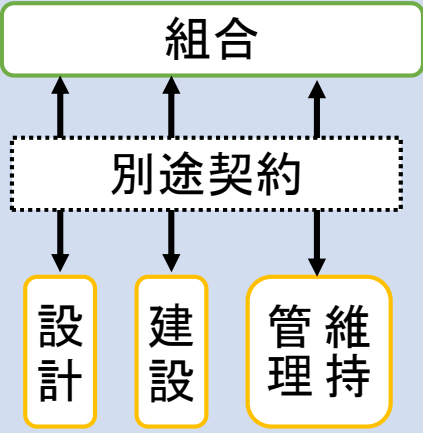
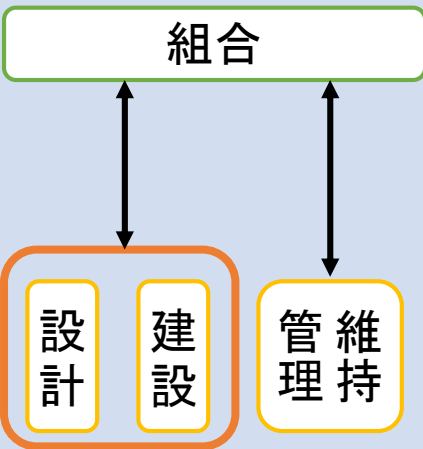
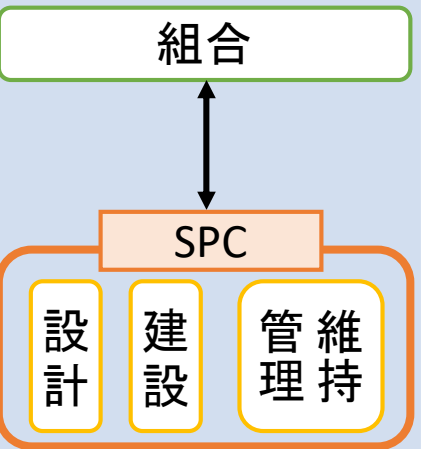
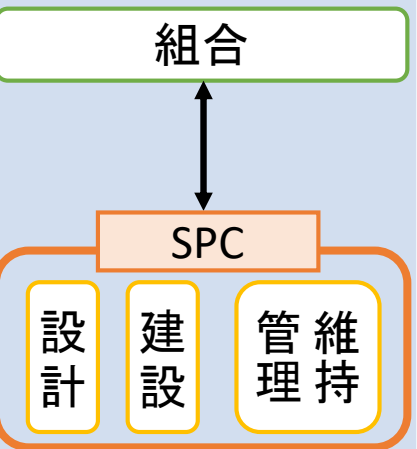
民間収益事業(自由提案)
運営: 事業者(使用料支払)
手法: 目的外使用許可

物販等(自由提案)
整備: 事業者
運営: 事業者(独立採算)
手法: 目的外使用許可

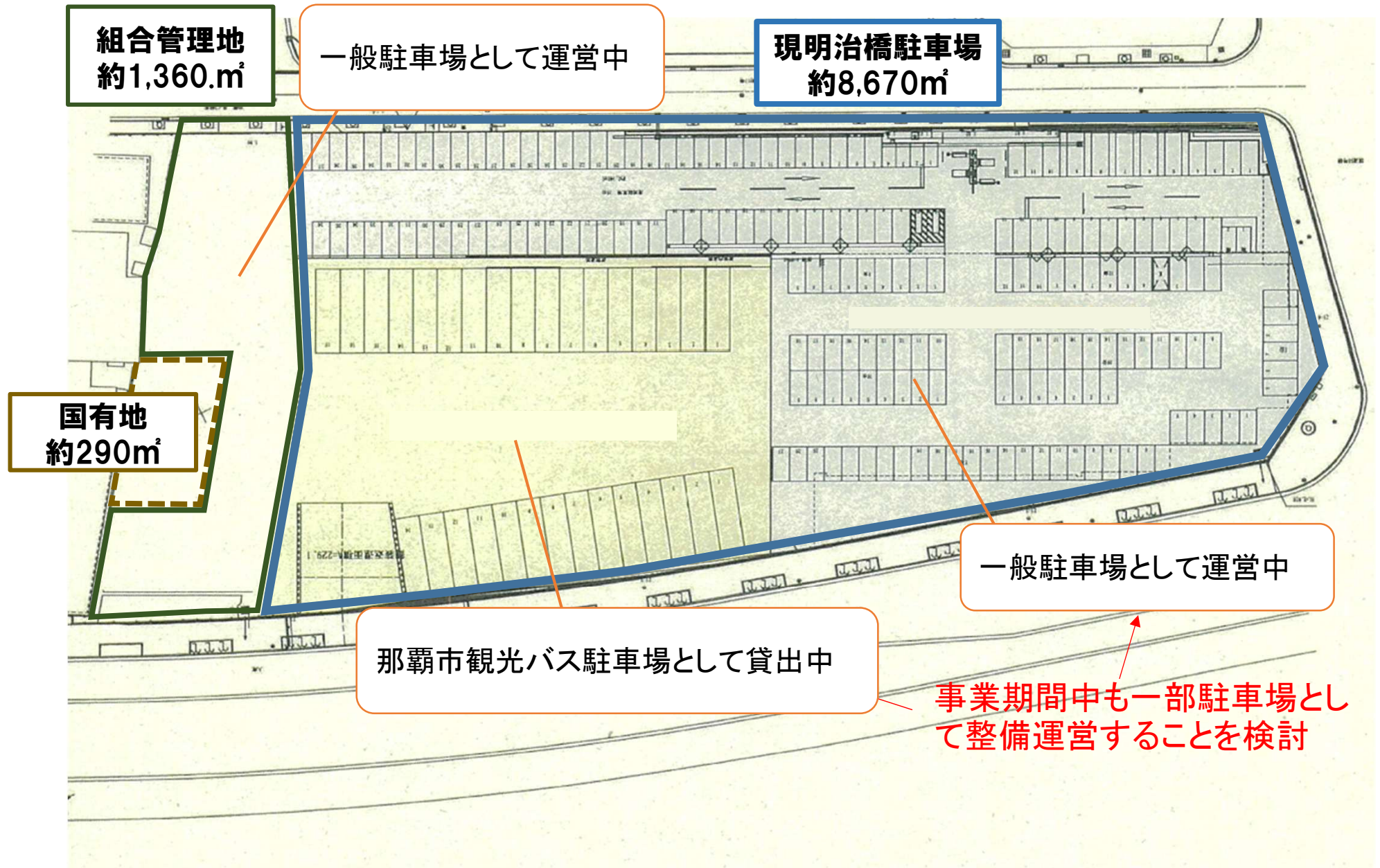
事業手法について

※下記は検討事項であり確定事項ではありません。

新庁舎及び新船客待合所整備にあたっての事業手法は、従来方式の他にPFI方式についても検討しています。

手法		従来手法 (維持管理は指定管理)	PFI-BT	PFI-BTO	PFI-BOT
概要					
事業主体	設計	民間	民間事業者グループ またはSPC	SPC	SPC
	建設	民間			
	維持管理	公共	指定管理者		
施設所有		公共	公共	公共	民間

明治橋駐車場の現状(参考)



調査項目

検討項目については下記の項目を考えています。

【調査項目】

- ◇ 明治橋駐車場用地の活用方法について
- ◇ 2つの敷地の連携、活用について
- ◇ 事業範囲・方法について
- ◇ 本事業の参入意欲について