



宜野湾マリン支援センター 民間活用に係るサウンディング型市場調査

令和8年2月 宜野湾市

1. サウンディングの狙い

宜野湾市西海岸地域は、宜野湾港マリーナや沖縄コンベンションセンター等が立地する、世界水準のオーシャンフロント・リゾート開発の一翼を担うエリアとなっています。

宜野湾市西海岸地域の「宜野湾マリン支援センター」を対象とした本サウンディング調査は、築18年が経過し塩害等による老朽化への対応が必要となっている同施設において、既存建物の大規模修繕のみならず「全面建替え」や「民設民営化」といった自由な発想に基づく施設整備スキームの提案を求めると同時に、民間事業者のノウハウを駆使した周辺エリアの特性を活かしながら、収益性・市場性のある具体的な事業コンテンツを募集し、それらを通じて、本市にとっての経済波及効果や人材育成、そして地域全体の魅力の中長期的に向上させる新たな役割を構築することを目指しています。

2.基本情報

■市の概要

宜野湾市は、沖縄本島中南部の東シナ海に面し、北には北谷町、東には中城村、北東には北中城村、東南には西原町、南に浦添市と接しています。那覇市から北に12km、沖縄市から、南に6kmの地点にあり、市内をドーナツ状に国道58号、国道330号、県道34号が通り、さらに沖縄自動車道の北中城インターチェンジ、西原インターチェンジなど、主に広域交通を処理する道路へのつながりが容易な、沖縄本島中南部及び北部を結ぶ、交通上の重要な地点に位置しています。

本市の人口は、令和2年6月に県内で5例目となる**人口10万人を突破**し、今後も人口の増加が見込まれています。引き続き、市民が安心して住み続けられる魅力あるまちを目指します。

今回サウンディングの対象とする用地は、本市の西海岸地域に位置しており、本地域は、那覇から30分内圏内に位置し、空港・港からのアクセスも容易なため、物流・卸売業・倉庫業等を営む企業が集積しています。また、旧来からの居住地域と、湾岸沿いに新たに整備が進んだ西海岸コンベンション・リゾート等が融合した地域で、海浜公園やコンベンションセンター、ホテル、各種商業施設などで構成され、東シナ海を望む良好な景観を有しており、本市の顔として、夕日の映える景観づくりと交流空間づくりが図られているエリアです。



面積	19.80km ²
世帯数	48,802世帯
人口	100,268人
人口密度	5,064人／Km ²



3.対象施設の位置



那覇空港から15km
車で約30分の距離

4.センターの概要

名	称	宜野湾マリン支援センター
種	別	複合施設及び倉庫
所	在	地 宜野湾市大山七丁目10番27号
供	用	開 始 日 平成20年4月1日
設	置	目 的 海に関する啓発を行うとともに、海洋事業者等への事業支援を図る。
敷	地	面 積 6,095.87㎡（市所有）
営	業	時 間 9：00～21：00
セ	ン	タ ー 棟 建築年 平成19年度 建築構造 鉄筋コンクリート造一部2階建て 延べ床面積 1,598.06㎡
倉	庫	棟 建築年 平成3年度（平成17年度本市購入） 建築構造 鉄骨ストレート造平屋建 延べ床面積 1,330.97㎡
プ	ー	ル 棟 建築年 平成19年度 面積 800㎡（25m*3m、深度プール5m*3m*4m）



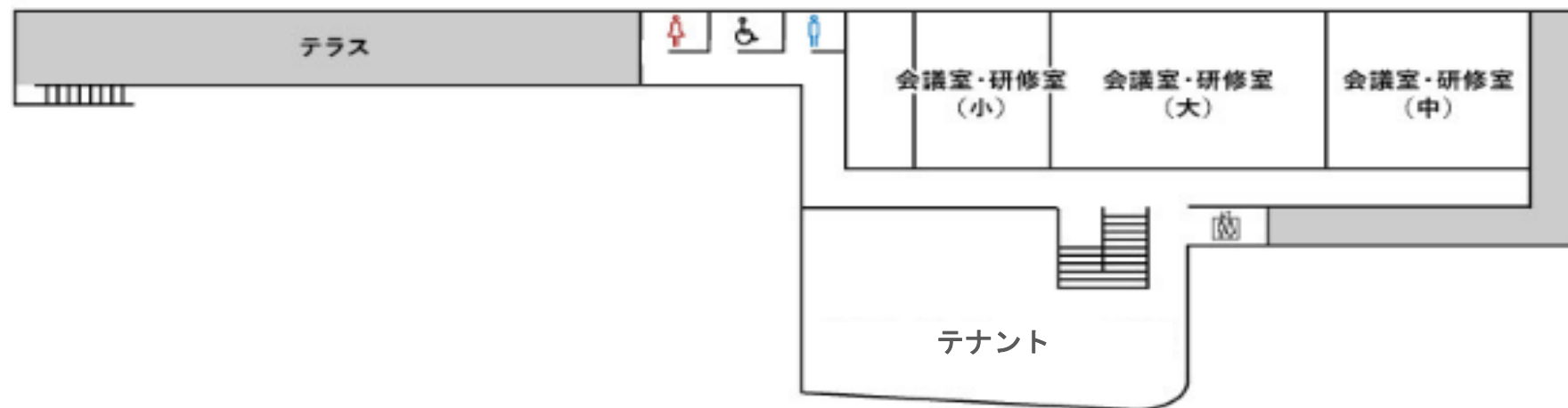
用 途 地 域	準工業地域
容 積 率	200%
建 ぺ い 率	60%
洗 浄 ス ペ ー ス	建築年 平成19年度 面積 25m ²
外 構	建築年 平成19年度 面積 2,775m ² （排水路、花壇構、構内道路）
現 在 の 運 営 方 法	指定管理者制度（公募） 指定管理者：（株）マレア・クリエイト 指定期間：平成30年4月1日～令和9年3月31日

5.センター外観の様子

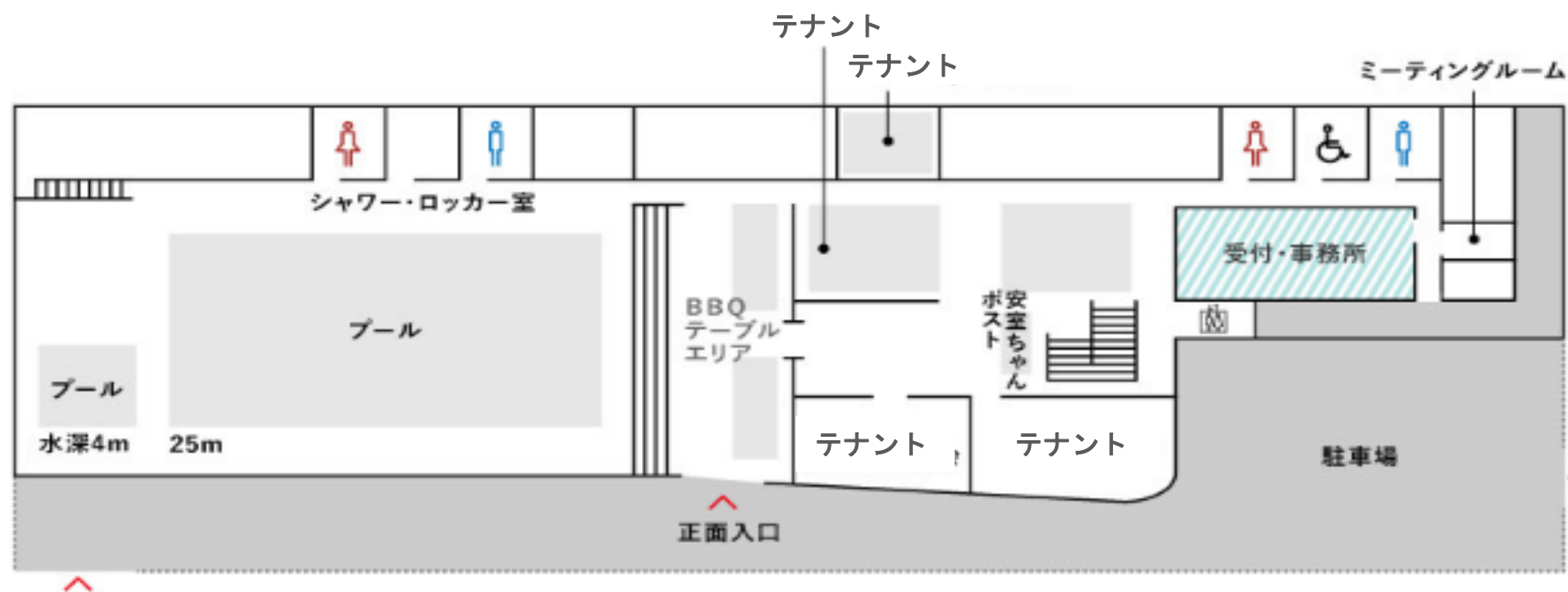


センター平面図

2F



1F



センターでは主に次の事業を行っています。

- ・ダイビングライセンス取得事業
- ・サンゴ植樹事業
- ・プール管理事業
(一般利用、ダイビングショップ等)
- ・修学旅行生等の受け入れ
- ・ドローンスクール
- ・会議室貸出し

マリン事業

指定管理者自主事業

また、ダイビングショップ、食堂等がテナントとして入居しています。

プール



広さ25mのスイミングプールと水深4mのダイビング専用プールがあり、水泳の練習やダイビングライセンス講習、フリーダイビングのトレーニング、お子様の水遊びまで一人一人に合った楽しみ方が出来ます。

利用料金

小人500円 大人800円

6.施設修繕状況

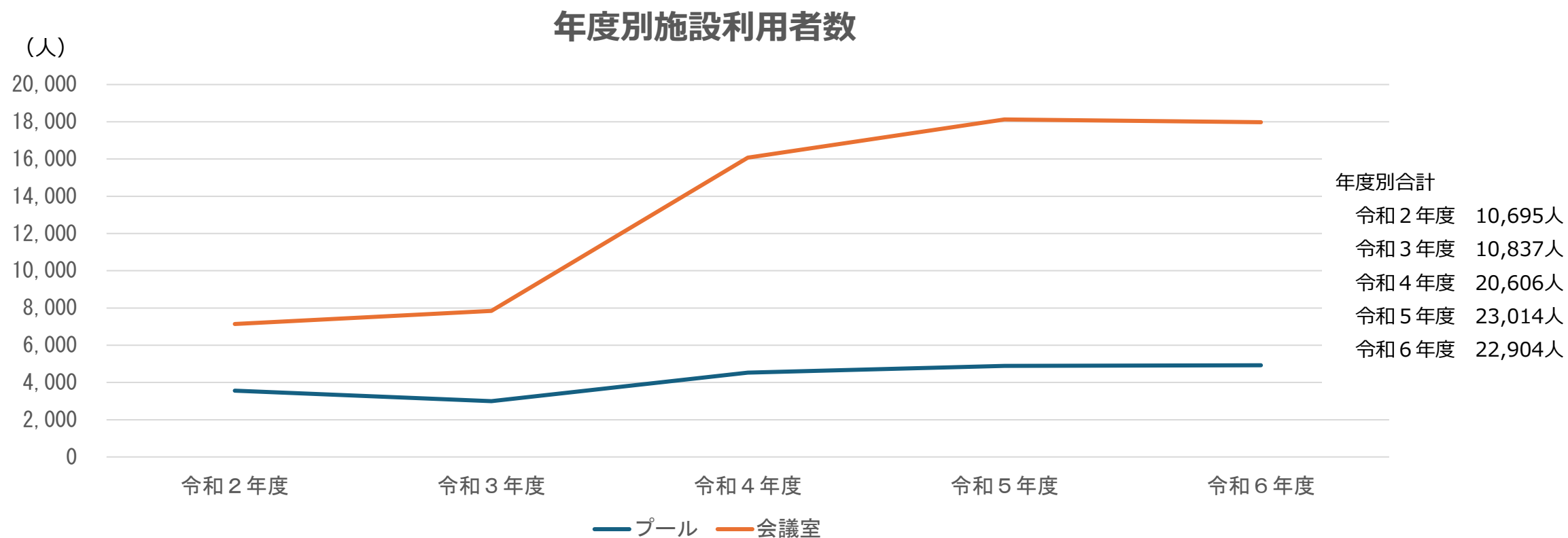
(市負担分)

【H30年度～R6年度】
修繕費合計額 17,504,992円

年度	件名	金額	小計
H30年度	1階職員出入口前コンクリート破損・爆裂改修	97,200	189,000
	ゴミステーション修繕	91,800	
H31年度	空調機改修工事	923,724	923,724
R2年度	厨房換気設備改修工事	570,000	570,000
R3年度	2階研修室空調機改修工事	1,653,850	2,444,838
	消防設備等改修工事	790,988	
R4年度	1階空調機修繕工事	726,000	726,000
R5年度	1階空調機修繕工事	979,000	7,651,930
	給水加圧ポンプユニット及び周辺設備修繕工事	6,672,930	
R6年度	1階空調機修繕工事	924,000	4,999,500
	2階空調室内機修繕工事	770,000	
	消防設備等改修工事	1,221,000	
	ダイビングプール用水質コントローラー取替工事	2,084,500	
		合計	17,504,992

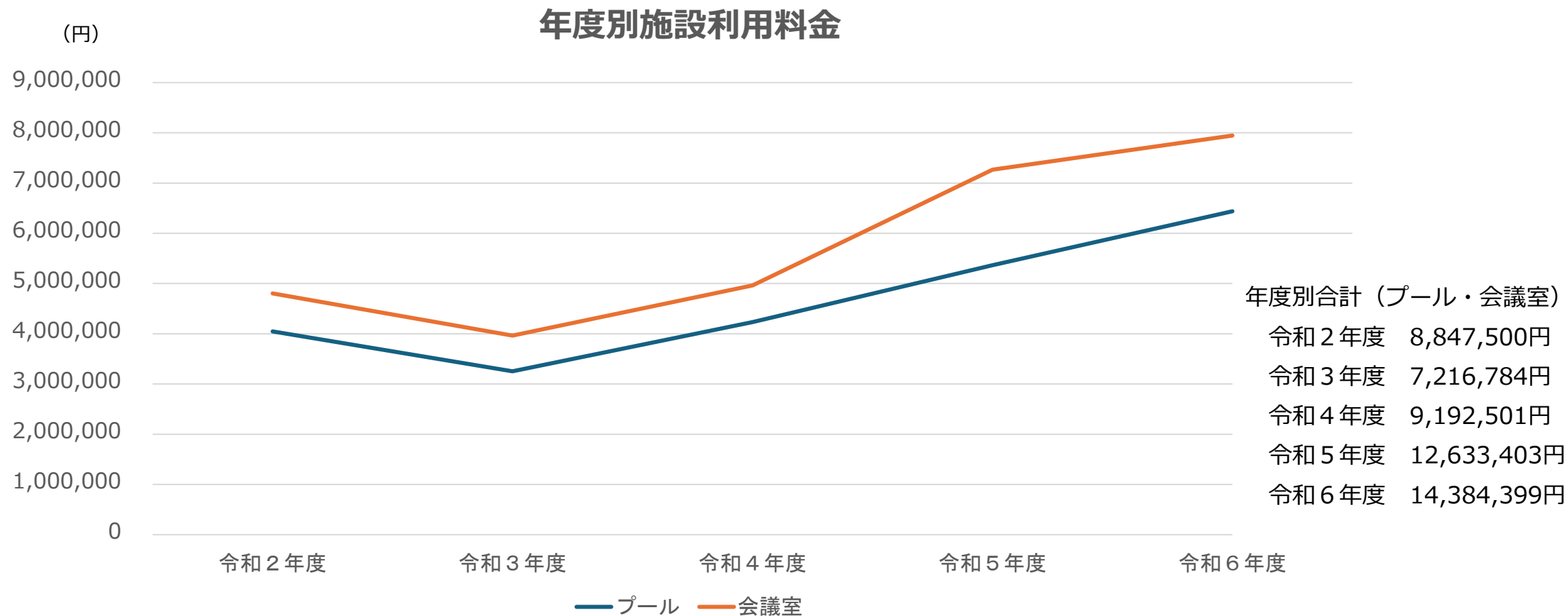
7.施設利用者数

コロナ禍後の令和3年度以降は利用者数が増加しており、中でも会議室の増加は顕著となっており、MICEやビジネス需要が極めて高くなっています。



8.施設利用料金

コロナ禍後の令和3年度以降施設利用料が増加しており、中でも会議室の収入は顕著となっております。



9.現在までの公有財産活用検討状況

○令和6年2月 サウンディング1回目実施（マリン事業継続前提）

→「民営化による施設活用の提案」と「現状の指定管理制度等を前提とした施設の利用促進等に係る提案」を募集。参加業者4社。

○令和7年7月 サウンディング2回目実施（マリン事業継続前提）

→指定管理制度（管理料0円、修繕費負担なし）を活用した施設運営の可能性についてサウンディング実施。参加業者8社。

○令和7年10月 公有財産（マリン支援センター）活用方針の再検討

→事業種類や所有形態を一から見直し、周辺エリアの特性を踏まえた土地を含めた公有財産の活用方法について再検討。

10. 民間事業者の皆様にご期待すること

- ・当公有財産は西海岸地域発展の起爆剤となり得るポテンシャルを秘めており、マリン事業に
捉われない自由な発想によるご提案を求めています。 周辺の大型ホテル群やコンベンションエリアとの相乗効果による経済波及効果や人材育成等をもたらす活用方法の提案を期待します。

例：ホテル、フィットネス、防災複合ビル、会員制ビーチクラブ、
コワーキング・ワーケーション施設、分譲住宅 等

- ・敷地面積約6,000㎡の広大なポテンシャルを自由にレイアウト可能。現施設の規模・耐用年数・立地場所等から、維持修繕費・改修費・解体費を考慮した合理的な活用方法。現施設の一部又は全部建替えの提案も受け付けます。

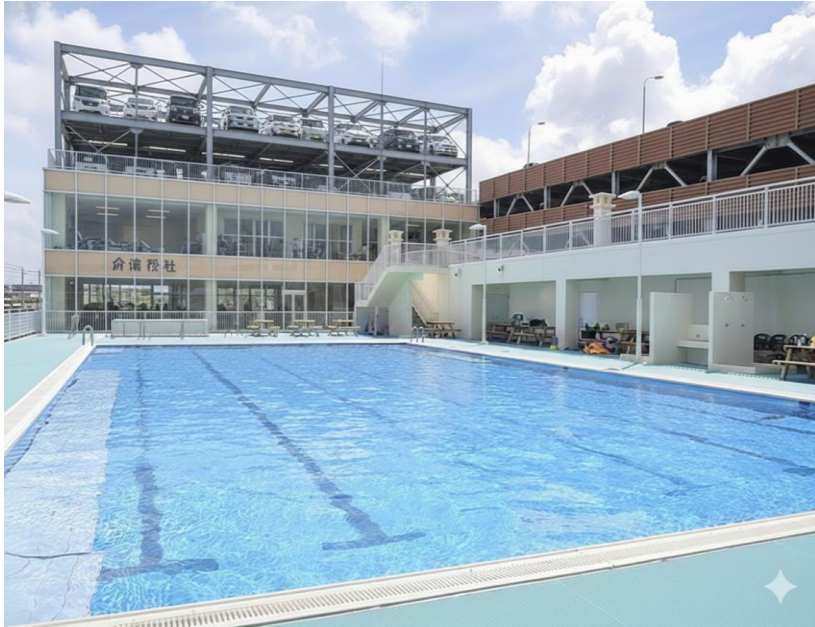
例：倉庫棟をホテルに建替え。センター棟とプール棟は継続利用し、○○として活用など…

- ・本市から建物および土地の購入を基本として想定していますが、建物を購入して土地を借地する方法やPFI制度、指定管理制度などのあらゆる所有形態の提案を受け付けます。

11.民間事業者の皆様に聞きたいこと

- ① 対象地及び周辺のイメージについて
- ② 施設の利用について
 - ・ 利用コンセプト概要について
 - ・ 事業展開のコンテンツについて
 - ・ 既存施設の活用について
 - ・ 施設立地に向けた権利形態・運営形態について
 - ・ 事業参入意向の程度等
- ③事業参入の阻害条件・課題や参入に向けた改善条件等について
- ④その他、事業参入に向けた行政への要望・意見等について

12. センター活用のイメージ例



センター棟とプール棟を残し、倉庫棟を立体駐車場付きの商業複合ビルに建替えて活用。



倉庫棟を解体して駐車場に整備。センター棟の2階部分を増築し、コワーキング・ワーケーション施設として活用。



既存施設を解体し、周辺施設と相乗効果が期待できる施設を建設。

13.お問い合わせ先

本日は、ご清聴いただきありがとうございました。

ご興味・ご関心のある民間事業者様は、お気軽にお問い合わせください。

宜野湾市市民経済部 観光スポーツ課 観光振興係

担当：喜納、玉井

電話：098-893-4432

メール：shimin05@city.ginowan.okinawa.jp