

青島漁港 漁港施設等活用事業の実施に関する計画（実施計画）の概要

1 計画申請者の氏名又は名称

株式会社 1011 及び宮崎市漁業協同組合の連合体

2 実施しようとする漁港施設等活用事業の内容及びその実施期間

| | |
|------|----------------------|
| 実施期間 | 令和8年9月～令和38年3月（30年間） |
|------|----------------------|

漁港施設等活用事業の概要

青島漁港が位置する青島は、県内有数の観光地であることに加え、近年は再開発が進んでおり、日帰り客（1,169,923人/年 ※1）や宿泊客（272,000人/年 ※2）も年々、増加傾向にあります。

しかし、青島漁港においては漁港という特別な魅力を有しているにもかかわらず、訪問者が長時間滞在できる魅力的な空間が少なく、隣接する観光地から漁港地区への来訪者が少ないことが課題となっています。

また、宮崎市の魚介類消費量は全国主要都市の中でも下位且つ減少傾向であることから、水産物の消費拡大を図ることが急務となっています。

そこで、青島漁港内の活用されていない漁港施設用地に青島漁港及び周辺の自然環境と調和がとれたバーベキュー付きグランピング（宿泊）施設を整備することで、当該漁港で水揚げされた水産物の消費拡大や漁港特有の自然体験の提供に取り組みます。

また、既存の漁協直営レストラン及び直売所と連携することで、相乗効果による青島漁港全体のにぎわい創出を図ります。

本事業の実施に際しては、宮崎市青島を拠点とする漁業者の協同組織でレストラン、直売店を運営する宮崎市漁業協同組合と1011株式会社の2団体にて「青島漁港活用事業連合体」を設立し、相互に協力して当該事業を推進していきます。

※1 令和5年宮崎県観光入込客統計調査結果

※2 令和6年宮崎市観光統計調べ

■青島漁港活用事業連合体

| 組織 | 構成員 | 役割 |
|-----------|-------|--|
| 1011 株式会社 | 代表構成員 | <ul style="list-style-type: none">・ 宿泊施設の建設及び運営・ 宿泊客向けのバーベキュー運営・ 宮崎県との調整・ 地域団体との連携・ 地域住民との調整 |

| | | |
|-----------|-----|---|
| 宮崎市漁業協同組合 | 構成員 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 漁協直営レストラン及び直売所の運営 ・ 漁業体験・海業体験プログラムの提供 ・ 宿泊施設への食材の提供 ・ 地域団体との連携 ・ 地域住民との調整 |
|-----------|-----|---|

■スケジュール

| 時期 | 行程 |
|---------|--|
| 令和8年3月 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 実施計画の認定 ・ 用地貸付契約の調印 (契約開始は工事着工予定の前月令和8年9月からを予定) |
| 令和8年6月 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建設会社への見積依頼 |
| 令和8年6月 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築関連申請書類の提出 (開発行為等) |
| 令和8年12月 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築工事着工 |
| 令和9年6月 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 竣工予定、建築完了検査、旅館業法許可取得予定 |
| 令和9年7月 | <ul style="list-style-type: none"> ・ プレオープン |
| 令和9年8月 | <ul style="list-style-type: none"> ・ グランドオープン |
| 各年 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 宮崎県に運営報告書を提出 |
| 令和38年3月 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 活用期間の満了 |

水産物の消費の増進に関する事業の内容

青島漁港において、活用されてない漁港施設用地を有効活用した「滞在型青島漁港」を開発テーマにバーベキュー付きグランピング施設を整備し、食材を提供する事業を実施することで、水産物の消費の増進に取り組めます。

具体的には、宿泊者に提供する夕食（バーベキュー）及び朝食に、当該漁港で水揚げされる新鮮な水産物（イセエビ、イカ、エビ、サワラ、タチウオ、シイラ等）の他、県産農畜産物等を使用します。

年間予測消費額 喫食人数：目標宿泊者数 4,234 人×喫食率 50%＝2,117 人

喫食人数 2,117 人×魚介類仕入 1,000 円＝2,117,000 円

また、受付棟等に既存のレストラン及び直売所のチラシやポスターを掲載する等、宿泊者に対して既存施設への誘導を積極的に行うとともに、ネット予約時に、レストランのメニューである「刺身盛り合せ」等の予約注文を受け付ける等、既存施設と連携し、青島漁港全体における水産物の消費増進を図ります。

附帯事業に関する内容

■グランピング事業の立ち上げ



ヴィラタイプを8棟設置し、うち6棟はプライベートサウナ付き仕様とします。

【8棟の内訳】

グレードA：2階建（約62坪）2棟

グレードB：2階建（約49坪）4棟

グレードC：平屋建（約33坪）2棟

【特徴】

青島漁港にあるプライベート空間（非日常空間）とプライベートサウナ

【コンセプト】

青島漁港ならではの地域の魅力・食と文化に出会う宿泊拠点

【ターゲット】

20代グループ、30～40代ファミリー及びグループ

【ポジショニング】

青島エリアには、約25の宿泊施設が存在しますが、宿泊施設グレードにおいて「ラグジュアリー」「ハイエンド」「ミドル」が空白地帯と考え、市場が大きく競合が少ないミドルにポジショニングを取ります。

| グレード | 特徴 |
|---------|---|
| ラグジュアリー | 最高級の設備とサービスを提供するホテル豪華な内装や一流のレストラン、スパなどがある |
| ハイエンド | 高級感のある設備とサービスを提供するホテル快適性と品質にこだわっている |
| ミドル | 上質な設備とサービスを提供するホテル適度な快適性と機能性を備えている |
| エコノミー | 標準的な設備とサービスを提供するホテル、無駄のない効率的な運営がされている |
| バジェット | 必要最低限の設備とサービスを提供するホテル、基本的な宿泊機能に特化している |

※ 当連合体独自の青島地区宿泊施設グレード区分け

既存の漁協直営レストラン又は直売所との連携に関する内容

水産物の消費の増進に関する事業の内容にも記載しておりますが、レストラン及び直売所と連携し、グランピング施設の受付棟等に既存施設のチラシやポスターを掲載したり、チェックイン時に口頭で案内を行ったりすることで、既存施設の営業時間中の利用促進を図ります。

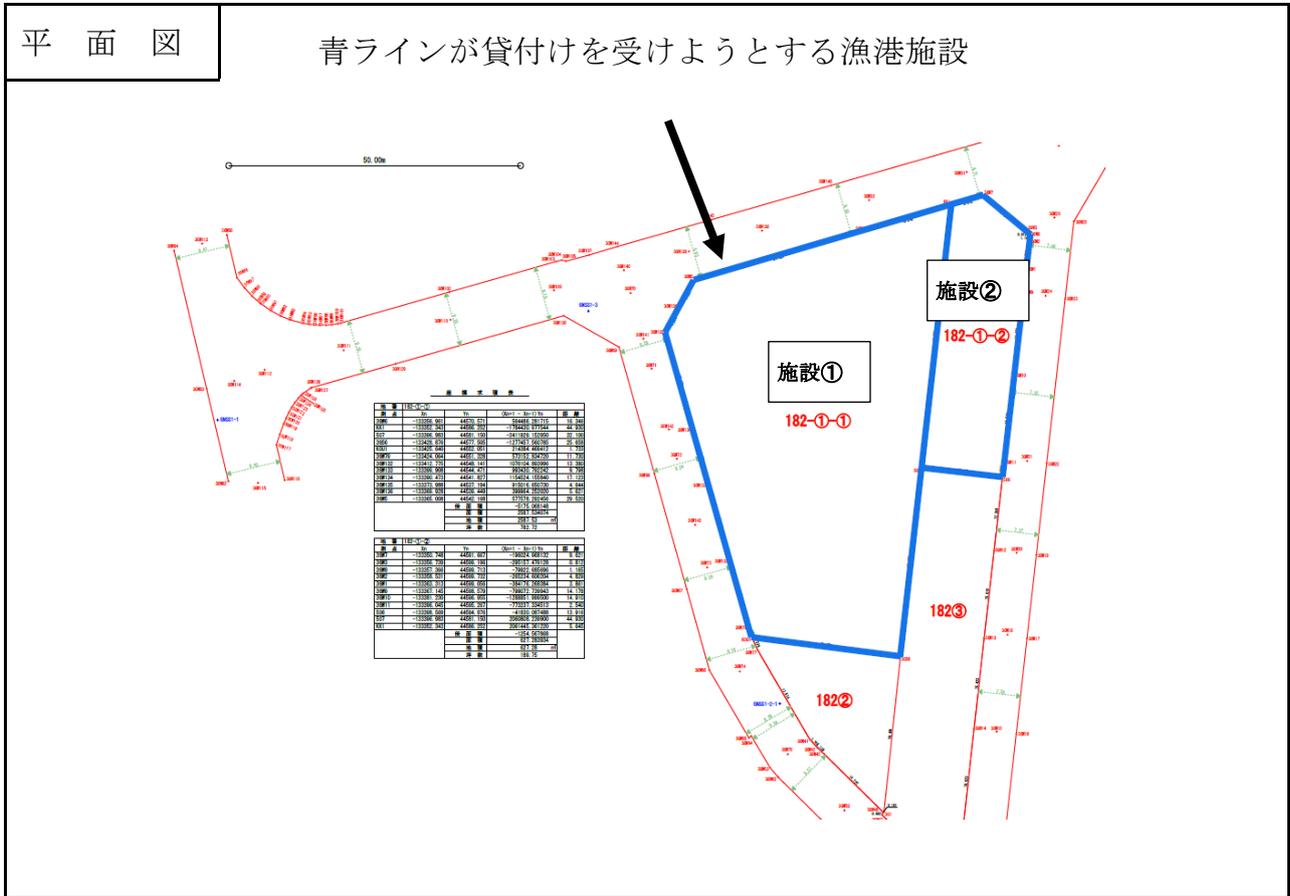
グランピング施設のネット予約時においては、レストランのメニューである「刺身盛り合わせ」等を予約注文できる仕様にし、現在のレストラン従業員の負担を増やさないよう営業時間中の空いた隙間を活用して、宿泊者の利用促進も図ります。

これらの取組により、レストラン及び直売所の売上アップが見込まれ、年間売上合計額1億円以上を目標としています。（令和6年 売上合計9,500万円）

3 貸付けを受けようとする漁港施設及び貸付期間

平面図

青ラインが貸付けを受けようとする漁港施設



(貸付けを受けようとする漁港施設の詳細と貸付期間)

| 施設名 | 漁港施設の種類 | 施設所有者 | 数量 | 貸付期間 |
|-----|----------------------------------|-------|------------------------|--------------------|
| 施設① | 漁港施設用地 (加工場用地 (漁港施設等活用事業)) | 宮崎県 | 2587.53 m ² | 令和8年9月～ 令和38年3月 |

| | | | | |
|-----|-----------------------------------|-----|-----------------------|--------------------|
| 施設② | 漁港施設用地 (水産倉庫用地 (漁港施設等活用事業)) | 宮崎県 | 627.28 m ² | 令和8年9月～ 令和38年3月 |
|-----|-----------------------------------|-----|-----------------------|--------------------|

4 3に定めた漁港施設に設置する活用事業施設の種類及び規模、その他の当該活用事業施設の設置に関する事項

| | | | |
|---|--------|-----------|------------------------|
| 活用事業施設名 | 漁港施設用地 | | |
| 活用事業施設の種類 | 加工場用地 | 活用事業施設の規模 | 2587.53 m ² |
| 活用事業施設の目的、事業に対する位置付け | | | |
| 水産物の消費を増進するための施設及び附帯事業をするための施設を設置する | | | |
| 設 置 位 置 | | | |
|  | | | |
| 漁港施設の形質の変更内容 | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 敷地内雨水排水による盛土（盛土：高さ約1m） 建物基礎の設置及び外構整備（舗装等） 井戸の設置（2カ所） ※1カ所は別添①図面のとおり、もう1カ所は予備の為未定。 | | | |

| | | | |
|--------------------------------|--------|-----------|-----------------------|
| 活用事業施設名 | 漁港施設用地 | | |
| 活用事業施設の種類 | 水産倉庫用地 | 活用事業施設の規模 | 627.28 m ² |
| 活用事業施設の目的、事業に対する位置付け | | | |
| 水産物の消費増進をするための施設及び附帯事業をするための施設 | | | |

設置位置



漁港施設の形質の変更内容

- ・敷地内雨水排水による盛土（盛土：高さ約1 m）
- ・建物基礎の設置及び外構整備（舗装等）
- ・井戸の設置（2カ所） ※1カ所は別添①図面のとおり、もう1カ所は予備の為未定。

5 当該事業により漁業活動を阻害しないよう配慮に関する事項の内容

(1) 漁業活動上の利用と重複しないような空間的、時間的な調整について記載すること。

グランピング施設の営業時間帯は15時～翌10時を予定しています。利用者の漁業活動エリア内への立ち入りを制限するために、チェックイン時に制限エリアの周知と敷地内での看板設置による注意喚起を行い、漁業活動との共生を図ります。

(2) 来訪者や自動車などの交通量の増加が見込まれる場合、動線や駐車スペースの確保など、漁業上の利用に支障がでないための対策について記載すること。

グランピング施設は合計8棟を予定しています。1棟あたりのDOR（一室当たりの滞在人数）は2.9人を想定しており、最大は5名を想定しています。1棟当たり車1台を目安としていますが、駐車場は15台のスペースを確保する予定です。

また、敷地内に駐車場へ誘導する看板を設置するとともに、チェックイン時にも注意喚起を行う等、宿泊者ができる限り、漁業エリアを利用しないよう、注意喚起を行います。

6 当該事業により漁港の利用等を阻害しないよう配慮に関する事項の内容

(1) 漁港漁場整備事業が施行される場合に影響がないよう配慮について記載すること。

漁港漁場整備事業が施行される場合には、影響がないよう配慮します。

(2)観光客、来訪者に対する地震や津波発生時の対応等についての対策や、岸壁等からの落水等事故防止について記載すること。

■地震・津波発生時の対応

当施設は海岸に近接しており、地震発生時には津波への迅速な対応が求められるため、以下の対策を行います。

□南海トラフ地震対策に係る消防計画の策定と周知

南海トラフ地震防災対策の推進エリアであり不特定多数の利用者があるグランピング利用者に対し、チェックイン時に避難経路・避難場所（青島地区の指定避難場所）を記載した案内資料を配布し、スタッフから口頭で補足説明を行います。

□施設内への避難誘導表示の設置

津波避難ルートを示す案内板・誘導サインを施設内および敷地内に設置し、夜間でも視認できる反射材・照明を活用します。

□緊急時の情報収集体制の確保

宮崎市・宮崎県の防災情報、気象庁の津波警報等をリアルタイムで確認できる体制を整え、警報発令時には速やかに利用者へ避難指示を行います。また、その避難状況を宮崎県に報告を行います。

□スタッフの防災訓練の実施

年1回以上、地震・津波を想定した避難誘導訓練を行い、迅速な対応ができる体制を維持します。

□青島地区の主な避難場所



| | | | |
|--------------|------------|--------------|--------------|
| 巖泉寺 | 青島浄化センター2階 | 青島地区交流センター | 青島中学校 |
| 0985-65-1091 | | 0985-55-4030 | 0985-65-1248 |

■岸壁等からの落水事故防止対策

青島漁港は岸壁が近接しているため、来訪者の安全確保を目的として以下の措置を行います。

□注意喚起の徹底

チェックイン時に、漁港内の危険箇所や立入禁止区域について説明し、パンフレットにも注意事項を明記します。

□立入禁止看板の整備と案内表示

漁業活動区域への立入禁止看板を設置し、夜間でも視認できるよう照明・反射材を使用します。

□イベント開催時には簡易バリケードの設置

イベントを開催する際は集客数に応じて、岸壁沿いに簡易バリケードを設置し、利用者が誤って接近しないよう配慮します。

□緊急時対応設備の配置

救命浮環、投てき式救命具、AEDなどを設置し、万が一の落水時に迅速な救助が行える体制を整えます。

(3)事業実施（工事期間を含む）に発生する粉塵・騒音・振動及び排水処理等による漁港や周辺地域の環境悪化を防止するための措置について記載すること。

■環境との調和

設置する施設等について、宮崎市景観計画（令和7年4月改定）を遵守し、周囲の景観に配慮します。

■工事期間中の環境悪化対策

施設の新築、除去には、事前に宮崎県、宮崎市漁業協同組合と協議を行います。また、事業開始前に地域説明会を開催し、騒音・交通・安全対策について住民と共有します。

□粉塵

- ・ 工事車両の走行に伴う粉塵発生を抑制するため、敷地内の未舗装部分には適宜散水を行い、飛散防止に努めます。
- ・ 水産倉庫の解体工事を行う際には、作業を始める前、作業中、ダンプトラック積み込み時にも適宜散水を行い、粉塵の発生を最小限に抑えます。
- ・ 解体作業や粉塵が発生する箇所には防塵シートを設置し、強風時には固定を強化するなど飛散防止措置を徹底します。

□騒音、振動対策

- ・ 騒音・振動が大きい作業が発生する際は、漁業活動のピーク時間帯を避けて行います。
- ・ 工事時間は原則として 8:00～18:00 とし、日曜・祝日・年末年始は原則休工期とし、騒音や振動を伴う作業は行いません。基本的には、自治体が定める指導基準を遵守し適正な施工管理を行います。
- ・ 近隣の漁業者・地域住民へ工事スケジュールを事前に共有し、施工業者および連合体事務局に「苦情受付窓口」を設置し、迅速に対応します。

□排水処理対策

- ・ 工事現場からの工事排水が漁港内へ直接流入しないように適切に工事を行い、漁業環境に影響を及ぼさないように努めます。
- ・ 重機からの油漏れ防止が起きないように、始動前点検を徹底します。万が一の漏洩を発見した場合は、速やかに工事を中断し迅速に回収します。

□廃棄物処理対策

- ・ 工事に伴い発生する廃材・残土・生活ごみは、法令に基づき分別し、許可業者により適正に処理します。

・廃棄物の仮置場には囲いを設置し、飛散・流出を防止します。

□ 周辺環境への配慮

- ・工事車両の出入口には誘導員を配置し、漁業者の動線と交錯しないよう交通整理を行います。
- ・工事期間中は漁業者、青島漁港レストラン及び直売所利用者、地域住民の安全確保のため、立入禁止区域を明確に区画し、案内看板を設置します。
- ・工事期間中及び完了後は、周辺道路の清掃を徹底し、良好な道路環境を維持、回復に努めます。

■ 事業実施中の環境悪化対策

□ 排水について

- ・施設内で発生する生活排水（トイレ・シャワー・洗面・キッチン）は、すべて公共下水道へ接続し、適切に処理されるようにします。
- ・接続にあたっては、自治体の「下水道条例」「排水設備基準」に従い、排水設備の設計・施工を行います。
- ・食材残渣が排水に混入しないよう、洗い場にごみ受けを設置します。

□ 騒音対策

- ・22時以降の屋外でのバーベキュー・音楽再生・大きな声での会話など、周辺住民に影響を与える行為を禁止し、スタッフが定期巡回して状況を確認します。また、音が響きやすい風向きの場合は、利用可能時間帯を調整します。
- ・夜間のエンジン音・アイドリングを防ぐため、スタッフが巡回します。

□ 安全管理

- ・施設責任者を防火管理者として選任し、消防計画の作成・訓練・設備点検を行います。
- ・スタッフ全員に初期消火・避難誘導・通報手順を教育し、定期的に訓練を実施します。
- ・緊急時の連絡体制（消防・警察・医療機関）を整備し、管理棟に掲示します。

□ 火気使用ルール

- ・焚火は 指定された焚火スペースのみ で行い、他エリアでの焚火は禁止します。
- ・風が強い日（風速5m以上）は焚火を中止します。
- ・焚火スペースには必ず消火器・バケツ・耐火砂などを常備し、スタッフが毎日点検します。

□ ゴミ対策

- ・宿泊者にはチェックイン時に分別ルール（可燃・不燃・資源・BBQ残渣など）を説明し、管理棟で管理します。
- ・生ゴミは密閉型ごみ箱に管理し、臭気対策、害獣対策を行います。

□ 苦情受付

- ・苦情受付窓口を設置し、宿泊者・地域住民の双方が連絡しやすい体制を整えます。
- ・緊急性が高い内容は即時対応を行います。
- ・地域住民からの苦情の場合は、対応内容を丁寧に説明し、再発防止策を共有します。

□ 漁港の保全対策

- ・ 工作物を新築、改築、増築若しくは除去しようとする場合は、事前に漁港管理者と協議します。

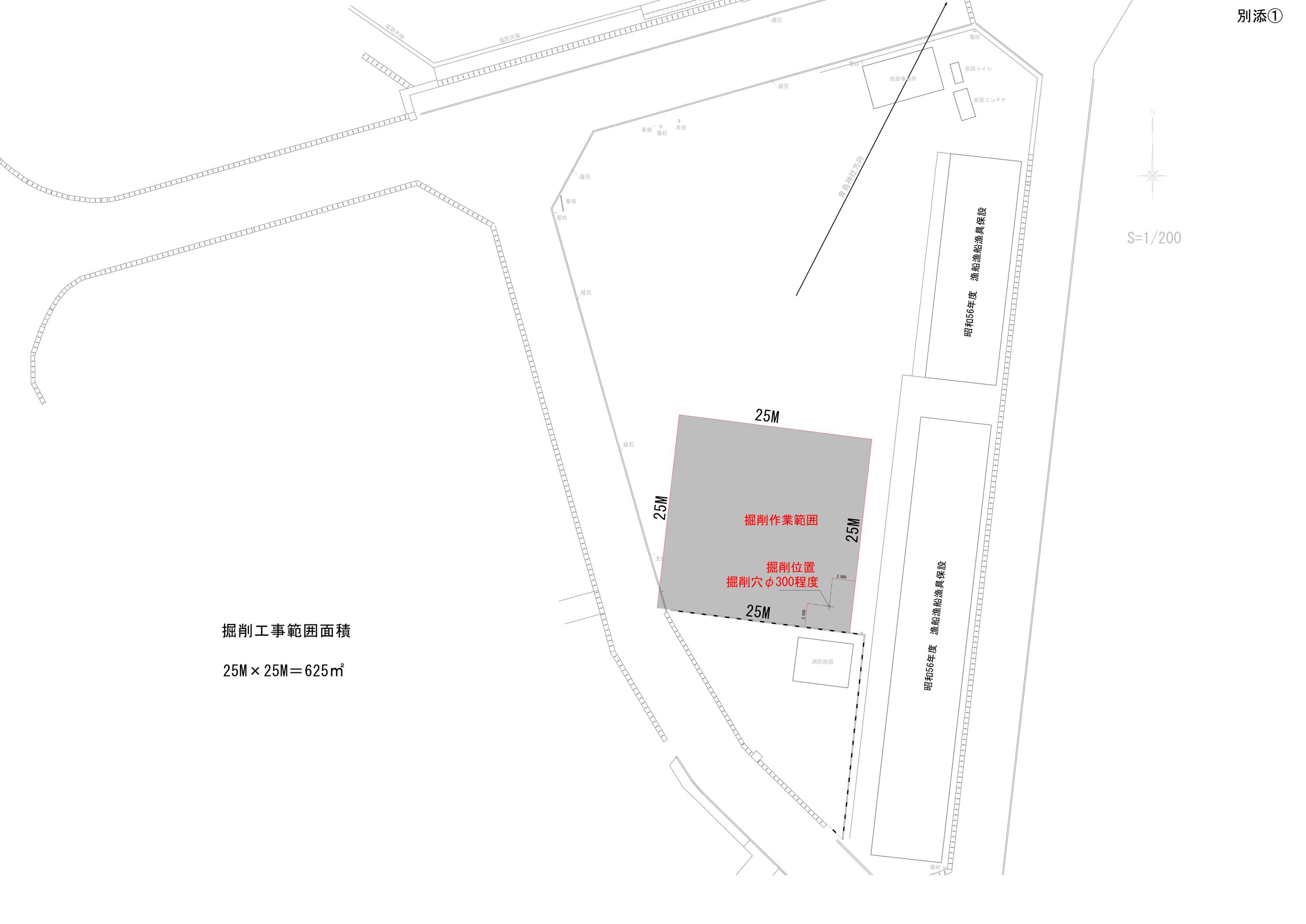
□その他

- ・ 公益上の理由により、活用推進計画を変更する必要性が生じた場合は、漁港管理者の求めに応じて、認定計画の変更について真摯に協議に応じます。

(4)活用期間満了等により漁港施設等を用いないこととなった場合における活用事業施設の撤去の方法及びその他の当該漁港施設を現状に回復されるための措置について記載すること。

□漁港施設等活用事業の実施期間が終了した場合

- ・ 活用期間満了時にグランピング施設、付属施設は、工作物を撤去し、原状回復します。
- ・ 地盤の凹凸、汚染等が発生した場合は、整地・土壌処理等を行い、漁港施設として支障のない状態にします。
- ・ 撤去工事中は、粉塵・騒音・振動の抑制措置を講じ、漁業活動や地域住民への影響を最小限に抑えます。
- ・ 原状回復完了後は、宮崎県とともに現地確認を行い、承認を得たうえで返還します。



掘削工事範囲面積
 $25M \times 25M = 625m^2$

25M
25M
掘削作業範囲
掘削位置
掘削穴φ300程度
25M
3,000
3,000

昭和56年度 漁船漁具保設

昭和56年度 漁船漁具保設

N
S=1/200