

民間事業者による賑わい創出に資する 公共還元型の港湾緑地等の施設整備

国土交通省 港湾局 産業港湾課

賑わいや潤いのある港湾空間の形成に向けた課題

- 港湾緑地の老朽化、陳腐化
- 財政制約から港湾管理者による整備、更新等への投資に限界

施設の老朽化

事例：遊歩道の陥没（整備から24年経過）



※鋼矢板開口部からの裏埋土砂流出が原因



施設の陳腐化

画一的な整備・管理
→経年により魅力、存在感の低下



- 社会情勢の変化による港湾空間へのニーズの多様化

港湾緑地に求められる役割

1970年代～

臨海部の環境改善・保全
～公害対応、就労環境の改善

1980・90年代～

良好かつ快適な生活空間の創造
～ウォーターフロント形成、パブリックアクセス
災害時の防災拠点・避難場所

2000年代～

住民参画による地域の賑わい創出

2016年

「港湾協力団体制度」創設

これから

地域のブランド価値を向上させる空間

課題解決から価値提案へ

良好な港湾空間の形成を図るため、さらなる民間活力の活用のための仕組みが必要

港湾の中長期政策「PORT2030」 ～ブランド価値を生む空間形成～

- 物流機能の沖合展開に伴い、内港地区のマリーナやみなとオアシス、未利用地等を活用し、規制緩和等を進めることにより水域利用と一体となった臨海部空間の再開発を始め民間資金を活用した新たなビジネスを生む。また、訪日外国人旅行者だけでなく市民も交流を深めることのできる、賑わいや潤いのあるウォーターフロント空間を提供する。
- 文化・歴史、ビーチスポーツ体験、景観、自然環境、魚食等、それぞれの地域の様々な観光資源を発掘・磨き上げ、快適な観光の提供等を通じて、訪日外国人旅行者の満足度向上、地域への経済効果の最大化を図る。



- 港湾機能の再配置により、**物流や賑わいなど港湾空間の価値を総合的に高め**、訪れたいくなる「みなとまち」形成を図る
- 観光客が求める「**本物**」の観光資源を快適な環境とともに提供することで、**訪日外国人旅行者の満足度向上、地域への経済効果の最大化**を図る
- 「みなとまち」のブランド化を図り、民間資金の活用を促すことにより、**臨港部への新たな投資需要を喚起する**

港湾施設のリノベーション （尾道糸崎港上屋）



突堤を活用した水陸一体となった賑わい空間の形成 （神戸港）

【神戸ウォーターフロントビジョン（令和4年12月神戸市）】



【アリーナ】



【マリーナ】



【水辺空間】



【都市空間】



PPP/PFI推進アクションプラン(令和5年改定版) (抄) (令和5年6月2日民間資金等活用事業推進会議決定)

2. PPP/PFIの推進施策

(1) 多様なPPP/PFIの展開

【具体的取組】

ii) 新たなPPP/PFI活用モデルの形成

- ⑤ 令和4年11月に成立した改正港湾法に基づき、港湾緑地等において民間事業者が収益施設の整備と当該施設から得られる収益を還元して緑地等のリニューアル等を実施する取組（みなと緑地PPP）の導入促進を図る。（令和4年度開始、令和5年度強化）

<国土交通省>

民間事業者による賑わい創出に資する公共還元型の港湾緑地等の施設整備

背景・必要性

【老朽化・陳腐化した港湾緑地の例】

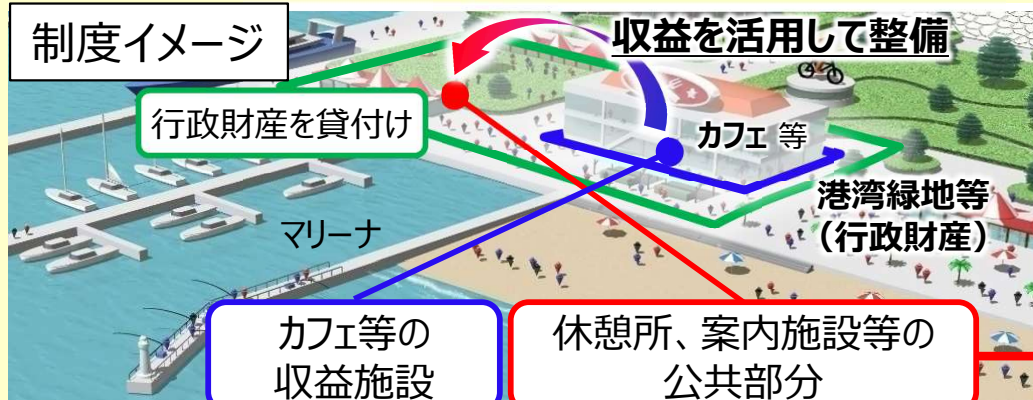


- ▶ 緑地等の老朽化、陳腐化が進展。財政制約から公共による更新投資も限界
 - ▶ 他方、民間能力を活用して魅力ある賑わい空間としたいニーズが顕在化
- ⇒ 既存制度では民間投資を呼びこむための環境が不十分

改正内容

港湾緑地等において、**収益施設(カフェ等)の整備**と当該施設から得られる**収益を還元して緑地等のリニューアル**を行う民間事業者に対し、**緑地等の行政財産の貸付**を可能とする認定制度を措置

制度イメージ



認定を受けた民間事業者に対する支援措置

- ▶ **緑地等の行政財産の貸付け(国有財産法等の特例)**
貸付け可能な行政財産の範囲拡大(建物所有目的の土地に加え、広場等のオープンスペースや海上構造物(釣り桟橋)等の貸付けが可能)
- ▶ **港湾区域内の占用等許可の特例**
釣り施設等の設置に必要な許可手続をワンストップ化

従前	民間資金	公的資金	
新制度	民間資金	収益を充当	公的資金

民間事業者が**収益施設と公共部分を一体的に整備・運営**

公共還元により整備する港湾施設の例(イメージ)



休憩所

案内施設 (デジタルサイネージ)

⇒ **民間活用の更なる推進により、水際線を生かした質の高い賑わい空間を創出**

制度活用のメリット

港湾管理者



- ✓ 民間資金を活用することで、緑地等の整備、管理にかかる**財政負担が軽減**される
- ✓ 民間の創意工夫も取り入れた整備、管理により、**緑地等のサービスレベルが向上**する

民間事業者



- ✓ 緑地内に飲食店や売店等の**収益施設を長期間安定的に設置**できる
- ✓ 港湾空間を活用して自らが設置する収益施設と合った**緑地等を一体的に整備**することで、収益の向上にもつながる**質の高い空間を形成**できる

利用者



- ✓ 飲食施設の充実など**利用者向けサービスが充実**する
- ✓ 老朽化し、質が低下した施設の更新が進み、**緑地等の利便性、快適性、安全性が高まる**

みなと緑地PPP(港湾法)

Park-PFI(都市公園法)

制度目的

良好な港湾環境の形成、
港湾管理者の財政負担の軽減

民間を活用した公園利用者の利便の向上、
公園管理者の財政負担の軽減

制度概要

港湾環境整備計画を港湾管理者が認定
緑地及び広場(行政財産)を貸付け

公募占用計画を公園管理者が認定
施設設置許可(行政処分)
※都市公園は私権の行使(貸付け等)が禁止

条件

事業者が設置する飲食店等から得られる
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**すること

事業者が設置する飲食店等から得られる
収益を園路、広場等の**公園施設の整備に
還元**すること

事業期間

概ね**30年以内**
(賃貸借契約による)

20年以内(計画認定期間)
※設置許可は10年だが更新を保証

収益施設の
建ぺい率

規制なし
(用途地域の一般的な規制に準じる)

上限12%(公募対象施設)
※通常の都市公園は上限2%

占用物件の
特例

—
※各港湾管理者の条例による

あり
駐輪場、看板、広告塔を利便増進施設として占用可

水域利用

港湾区域等の**工事等の許可の
みなし特例**

—

港湾法における手続き
(港湾管理者が実施)

港湾法における手続き
(事業者が実施)

方針の整理、策定

事業発案・事業化検討
に係る官民対話

事業者の選定

港湾環境整備計画の
認定申請
(法第51条)

認定に係る同意付き協議
(1～3か月間※)
(法第51条の2第2項)

(次ページ)

- 長期構想等の上位計画等を踏まえた事業コンセプトの検討
- 民間活力による港湾緑地等の整備・管理の方針等を策定
- 事業手法や実施条件等を定めるにあたって、民間事業者から広く意見や提案を求め、対話を通して市場性の有無や実現可能性、アイデアを把握
- 事業者の参加意向や事業者がより参加しやすい公募条件を把握
- 公募により民間事業者から提出された全ての提案の中から、最も優れた提案を行った事業者を選定
- 事業者は、港湾の環境の整備に関する事業の実施に関する計画（港湾環境整備計画）を作成し、港湾管理者の認定を申請
- 港湾管理者は、申請された計画に以下の緑地等が含まれる場合、国土交通大臣の同意を得なければならない ※標準処理期間 国有財産3か月 補助財産1か月

- ① 国有財産法第3条第2項に規定する行政財産である緑地又は広場
- ② その工事の費用を国が負担し、又は補助した地方自治法第238条第4項に規定する行政財産である緑地又は広場

公衆縦覧（2週間）
（法第51条の2第3項）

- 緑地等の貸付けが公正な手続に従って行われることを確保するために必要な措置として事業者から提出のあった申請内容について公衆縦覧を実施

港湾環境整備計画の
認定・公表

（法第51条の2第1項、第4項）

- 事業者が提出した港湾環境整備計画を認定

- ① 当該港湾環境整備計画の内容が当該港湾の港湾計画に適合するものであること。
- ② 当該港湾環境整備計画の実施が港湾の環境の向上に資すると認められるものであること。
- ③ 当該港湾環境整備計画の内容が当該港湾の利用又は保全に著しく支障を与えるおそれがないものであること。
- ④ 当該港湾環境整備計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。

- 認定を受けた者の氏名又は名称、計画の内容等を公表

協定等の締結

- 事業内容（事業区域と内容、期間、施設の配置、リスク分担等）について定める協定を港湾管理者と事業者で締結

港湾環境整備計画に
係る行政財産の貸付け等

（法第51条の3第1項、第5項）

- 認定港湾環境整備計画及び協定等に基づき、港湾管理者と認定計画実施者で貸付契約を締結
- 港湾区域等の工事等の許可のみなし特例

事業実施

- 認定港湾環境整備計画及び協定等に基づき、認定計画実施者が事業を実施、港湾管理者は事業実施状況を監督

港湾環境整備計画（みなと緑地PPP）の記載事項

「植栽」の整備・「緑地」の整備等



「飲食店」の整備



港湾環境整備計画の記載事項

① 貸付けを受けようとする緑地等の区域

② 緑地等の貸付けを受けようとする期間

→ 行政財産である緑地等に関する事項

③ 飲食店、売店その他の施設あって、当該施設から生ずる収益の一部を港湾施設の整備に要する費用の全部又は一部に充てることができるものと認められるものに関する事項

→ 収益施設に関する事項

④ 休憩所、案内施設その他の港湾の環境の向上に資する港湾施設に関する事項

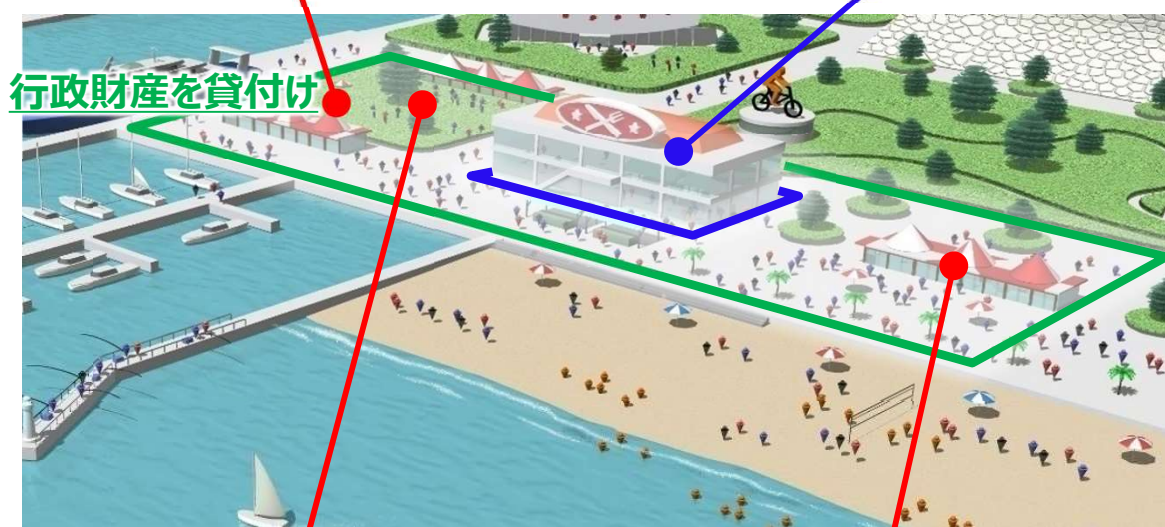
⑤ 緑地等の維持その他の港湾の環境の整備に関する事業に関する事項

→ 公共還元に関する事項

⑥ 資金計画及び収支計画

⑦ 港湾区域等の工事等の許可を要する行為に関する事項

等



「緑地」の維持



「休憩所」の整備



よくあるご質問

Q1 民間事業者により整備される収益施設や港湾施設は、具体的にどのような施設ですか？

A. 収益施設及び公共還元として整備される港湾施設は、以下の施設を想定しています。いずれも緑地等の特性、緑地等の利用者や地域の関係者等のニーズ等を踏まえたものである必要があります。

- 収益施設：飲食店、販売店、イベントホール、宿泊施設、荷物預り所、港湾展望施設、研修施設、学習体験施設 等
- 港湾施設：休憩所、案内施設、見学施設、芝生、植栽、ベンチ、トイレ、駐車場、照明設備、備蓄倉庫 等

Q2 貸付期間はどのように設定すべきでしょうか。

A. 貸付期間の設定にあたっては、事業規模や民間事業者から必要となる意見を収集するマーケットサウンディングの結果等を踏まえて適切に設定することが望ましいと考えています。

Q3 指定管理者制度等の他の官民連携手法との併用は可能ですか？

A. 可能です。例えば、貸し付けられる区域以外の緑地等や近接する海岸について、同一の者が一体的な運営を担うことにより、賑わい空間として効果的かつ効率的な運営が期待できます。

Q4 既存の緑地ではなく、新設の緑地においても本制度を活用することは可能ですか？

A. 可能です。本制度は、必ずしも老朽化・陳腐化した緑地等のみを対象としているものではありません。新設の緑地においてもご活用いただけます。

Q5 「地方港湾」でも本制度を活用することは可能ですか？

A. 可能です。地方港湾においても本制度の活用はご活用いただけます。

- 全国津々浦々には、様々な特色（文化・歴史、自然環境、景観など）や魅力を持つ“みなと”があり、行政や市民、企業、NPO等の様々な関係者の連携・協働により、地域の魅力をさらに引き出すことが地域の活性化のため重要。
- 昨年12月には、公民連携による水際線を生かした賑わい空間を創出するための制度として、「**港湾環境整備計画制度(みなと緑地PPP制度)**」を創設。
- 本制度をはじめ臨海部の魅力向上に向けた公共空間の有効活用を図るため、**国土交通省では人と地域が躍動する港の地域振興を後押しするための「命を振るう地域振興プロジェクト」よろず相談窓口を開設。**

「命を振るう地域振興プロジェクト」よろず相談窓口

連絡先：国土交通省港湾局 産業港湾課
hqt-ppp_pfi_port@gxb.mlit.go.jp

相談内容：支援制度に関すること、
海やみなとの利用に関すること、
その他、みなとの地域振興に関すること

「命を振るう みなとの地域振興プロジェクト」の取組事例

賑わい交流拠点の整備



港湾施設(上屋)のリノベーション



港湾施設(防波堤)の多目的利用

