

民間事業者等との連携による水産都市の活性化方策の手引き
(案)

平成30年6月

水産庁 漁港漁場整備部
国土交通省 都市局

目 次

はじめに	1
第1章 手引きの目的と構成	2
1-1 背景	2
1-2 手引きの目的と対象	7
1-3 連携施策の基本的な考え方	8
第2章 活性化方策の検討	11
2-1 対策地区	11
2-2 検討体制	15
2-3 活性化方策検討プロセス	17
第3章 活性化方策の実現において想定される取組	30
3-1 制度的課題・対応方策と事業化方針の検討	30
3-2 事業手法の検討	32
資料編 取組事例	46
資料-1 神奈川県小田原市早川駅周辺地区	47
資料-2 福井県高浜町高浜地区	48

はじめに

本手引きは、水産都市の水産振興及びまちづくり双方に寄与する活性化方策を策定する際の基本的な考え方や手順等について示すものである。

水産都市の活性化方策の策定にあたっては、水産振興や漁港漁場整備事業等の水産関係施策と都市計画制度等のまちづくり施策との施策連携の下、民間事業者の活力が発揮できるよう、行政と民間が一体となって取り組むことが重要と考える。

本手引きが、全国の水産都市の活性化に取り組もうとする関係者にとって、有用かつ実践的な情報提供に資することを期待する。

なお、本手引きに使用している語句は、以下の定義とする。

- ・ **水産都市**：都市内に漁港を有し、その都市がもつ機能の中で水産関係事業の比重が高い都市。漁港等とその背後の水産物産地市場を核として、水産会社、水産問屋・仲買業者、水産加工場、水産物冷凍冷蔵庫、関連運送業者、大型漁船向けの消費物資を扱う商店や飲食店等が集積している地区。例えば、特定第3種漁港（全国の漁船が利用する第3種漁港のうち、水産業の振興上特に重要な漁港を政令で定めたもので、遠洋漁業や沖合漁業の拠点港となっている）を擁する八戸、気仙沼、石巻、塩竈、銚子、三浦、焼津、境港、浜田、下関、福岡、長崎、枕崎や、港湾背後にある釧路等の地区が挙げられるが、都市の規模によらず、先の機能を有する地区を含む。
- ・ **都市型漁港**：水産都市に位置する漁港（漁港区域内の施設の総合体）。
- ・ **水産部局**：地方公共団体の水産振興、漁港整備・管理、加工流通施策に係る部局。
- ・ **都市部局**：地方公共団体の都市計画、市街地整備等、まちづくり全般の施策に係る部局。
- ・ **活性化方策**：活性化を目標として、漁港区域と隣接市街地が一体となって検討すべき課題に対応する方策。

平成 30 年 6 月

水産庁 漁港漁場整備部 計画課
整備課
国土交通省 都市局 市街地整備課
都市計画課

第1章 手引きの目的と構成

1-1 背景

水産都市においては、水産振興に資する施策として安全・安心な水産物の安定供給と輸出促進等が進められている一方で、近年、漁業者及び水産関係事業者の減少、港勢の変化、水産関係施設の老朽化等の課題のほか、まちづくりにおいては、高齢化の進展、居住密度の低下、都市機能の分散化、公共交通のサービスレベルの低下等の課題が生じている。

また、漁港区域では市場や加工場等の生産機能と、商業施設や生活道路等の都市機能が混在して立地しているため、双方の機能が十分に発揮できない例もみられる。

このため、水産施策とまちづくり施策との連携により、民間活力を活用しつつ、漁港区域及び周辺の市街地区域が一体となった水産都市の活性化方を展開することが重要である。

なお、水産都市の活性化に向けて、両部局が連携し取り組むことにより、以下のようなメリットが期待できる。

<水産部局のメリット>

- ・水産施設の更新に際し、都市計画マスタープランや立地適正化計画等の都市機能再編と連携した一体的整備により、効率的・高度な土地利用が可能となる。

<都市部局のメリット>

- ・従来、検討対象とし難い状況であった漁港区域について、都市の魅力的な拠点と位置付け、まちづくり施策と一体的に検討することが可能となる。

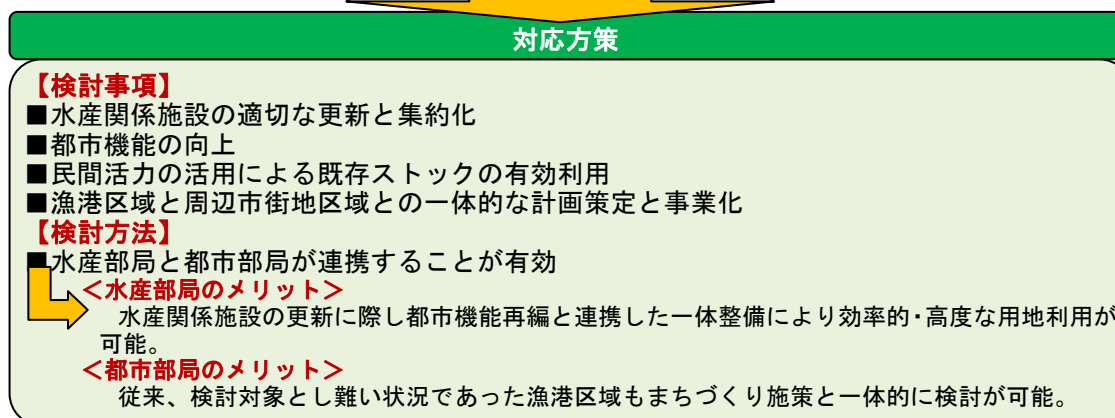
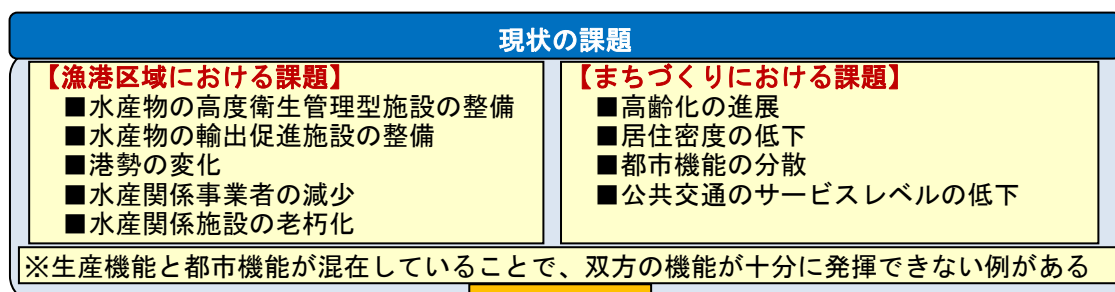


図 1-1-1 都市型漁港における水産都市活性化の背景

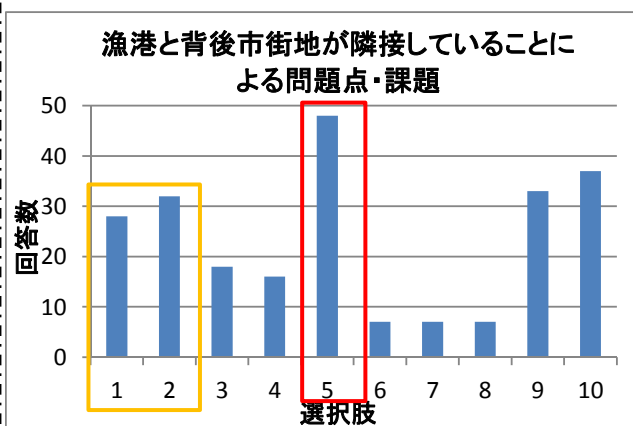
【解 説】

- ・水産都市は、主に遠洋・沖合漁業や周辺産地の集荷と、流通・加工等の関連産業を形成する拠点であり、安全・安心な水産物の安定供給や輸出促進など水産業において重要な役割を担っている。
- ・具体的には、水産都市は漁港等とその背後の水産物産地市場を中心に、水産会社、水産問屋・仲買業者、水産加工場、水産物冷凍冷蔵庫、関連運送業者、大型漁船向けの消費物資を扱う商店や飲食店等の民間事業者が集積し、水産物流通において大きな役割を果たしている。
- ・このため、水産都市の活性化にあたっては、これら民間事業者の活力が最大限に活かされることが重要である。
- ・しかし、近年、漁港区域において水産関係施設の老朽化や事業者の廃業などによる民有の空き施設や空地等の発生が見られる。また、ホテルや商業施設が立地し、漁港区域内に生産機能と都市生活機能が混在するなどの課題が見られる。
- ・一方、漁港区域内外に分散立地している加工場等の水産関係施設については、集約化による効率化が期待される。
- ・これらの現状と課題については、多くの漁港管理者に認識されているものの、具体的な対策は講じられていない。
- ・以上の状況を踏まえ、漁港区域と周辺市街地が抱える課題を明確化するとともに、民間事業者の活力が発揮されるよう、水産関連施策とまちづくり施策との連携による対応方策を検討する。

＜参考 1-1-1＞漁港と背後市街地が隣接していることにより生じている問題点・課題

＜平成 28, 29 年度アンケート結果＞

- ・「生産車両と都市生活動線の錯綜」が課題となっている漁港が約 2 割
- ・「老朽化建物等の立地」が課題となっている漁港が約 3 割



選択肢	漁港数	割合
1 生産車両と都市生活動線(車量)の混在・錯綜(交通渋滞含)	28	18.8%
2 生産車両と都市生活動線(人の混在・錯綜(交通安全含)	32	21.5%
3 土地利用の混在	18	12.1%
4 低利用用地の増加	16	10.7%
5 老朽化建物等の立地	48	32.2%
6 地域住民と海辺空間の分断	7	4.7%
7 騒音問題	7	4.7%
8 悪臭問題	7	4.7%
9 その他	33	22.1%
10 無回答	37	24.8%

図 1-1-2 都市型漁港の有する問題点・課題 (アンケート結果)

調査対象 平成 28 年度：34 漁港 平成 29 年度：115 漁港
合計：149 漁港

＜参考 1-1-2＞漁港区域と都市計画区域との重複状況

＜平成 28, 29 年度アンケート結果＞

- ・調査対象 149 漁港のうち、116 漁港が漁港区域全体または一部が都市計画区域に含まれる。
- (内訳：第 1 種 32 漁港、第 2 種 28 漁港、第 3 種 44 漁港、第 4 種 3 漁港、特定第 3 種 9 漁港)

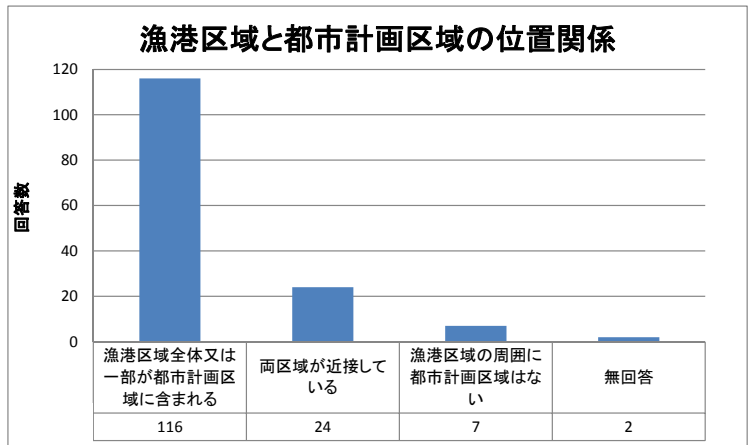
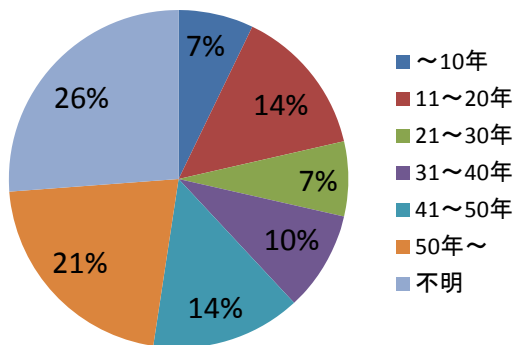


図 1-1-3 漁港区域と都市計画区域との重複位置関係 (アンケート結果)

調査対象 平成 28 年度：34 漁港 平成 29 年度：115 漁港
合計：149 漁港

＜参考 1-1-3＞老朽化施設の割合



- ・ S 漁港のある区画に立地する 42 施設 (民間所有のものも含む) の経過年数を調査したところ、竣工から 41 年以上経過している施設が 35% を占めた。
- ・ 「減価償却資産の耐用年数等に関する省令 (財務省) では、鉄筋鉄骨コンクリート造 (工場用・倉庫用) の耐用年数は 38 年となっており、調査対象の区画には、耐用年数を大幅に超えた老朽化施設が多く立地していることがわかった。

図 1-1-4 S 漁港内のある区画における経過年数別の施設数の割合

＜参考 1-1-4＞ 施策連携に関する水産関連部局の意識

＜平成 29 年度アンケート結果＞

- ・約 5 割 (55 漁港) の漁港管理者が問題を認識している。
- ・うち、約 1 割 (8 漁港) は既に検討を始めている。

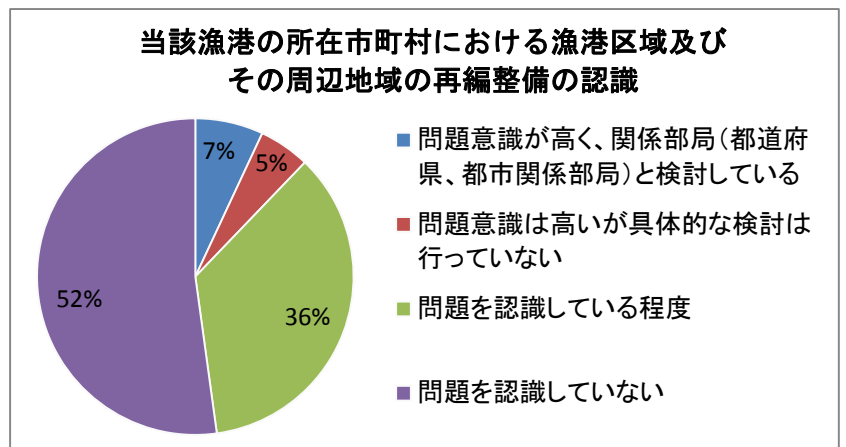


図 1-1-5 都市型漁港の漁港区域及びその周辺地域の再編整備認識 (アンケート結果)

調査対象 平成 29 年度：115 漁港

<参考 1-1-5> 漁港と背後の市街地が隣接していることにより問題が生じている具体的な事例

平成 28 年度及び平成 29 年度に実施した漁港の土地利用再編に係るアンケートの回答やモデル地区調査の結果等より、漁港と背後の市街地が隣接し、生産車両と都市生活の動線が輻輳していることや、空地や老朽化した建物等が点在していることで課題が生じている具体的な事例を以下に示す。

(1) 生産車両と都市生活の動線が輻輳していることで問題が生じている事例

① 住民生活に問題が生じている事例

- ・輸送トラックの騒音や水産物の血水の垂れ流しによる悪臭の発生について、漁港の近隣住民から苦情がある。
- ・漁港にて定期的に朝市を実施しているが、周辺道路の交通量が増加し渋滞することや、駐車場が不足しているため路上駐車が多いこと、騒音等について、漁港の近隣住民から苦情がある。

② 生産活動に問題が生じている事例

- ・水産加工場が立ち並ぶ区域にコンビニエンスストアが立地しており、利用客の一般車両と水産加工場へ原料を輸送するトラックやフォークリフトの通行が錯綜し、交通安全上の問題があると共に、生産効率に支障を来している。
- ・漁港区域内にてプレジャーボートが係留可能であるが、利用者の駐車マナーや魚の残渣投棄などの問題が発生している。漁業者とプレジャーボート利用者のトラブルが懸念される。

(2) 空地や老朽化した建物等が点在していることで課題が生じている事例

- ・公共用地が空地となっていることで、近隣住民が無断で占用している。
- ・空地となっている土地や老朽化して使われていない施設等が点在し、管理が行き届かず、景観上好ましくない状況となっている。

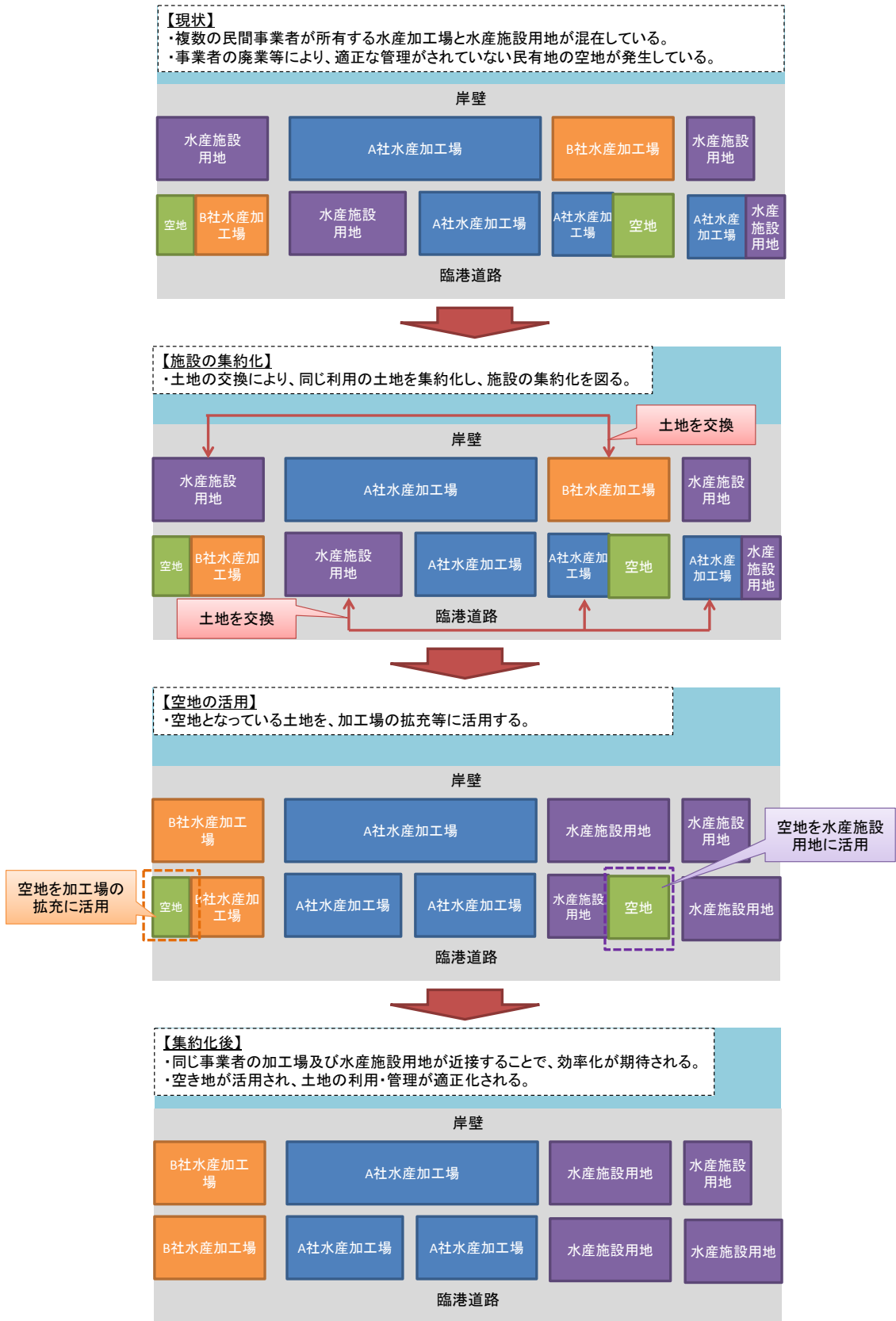


図 1-1-2 水産関係施設の集約化のイメージ

1-2 手引きの目的と対象

本手引きは、民間事業者等との連携による水産都市の活性化方策の検討に際して必要と考えられる連携の考え方や進め方等を整理したものであり、その内容を全国の事業関係者に周知し、水産都市の活性化に係る検討を促すために作成するものである。このため、個別の上位計画（都市計画マスタープラン、立地適正化計画等）、関連計画（都市再生整備計画等）、事業計画の詳細や策定手続き等については他の資料^{※1}を参照されたい。

本手引きの対象者は、施策を牽引し、関係者との調整や、計画・事業化を主体的に進める立場にある地方公共団体の水産部局及び都市部局の職員とする。

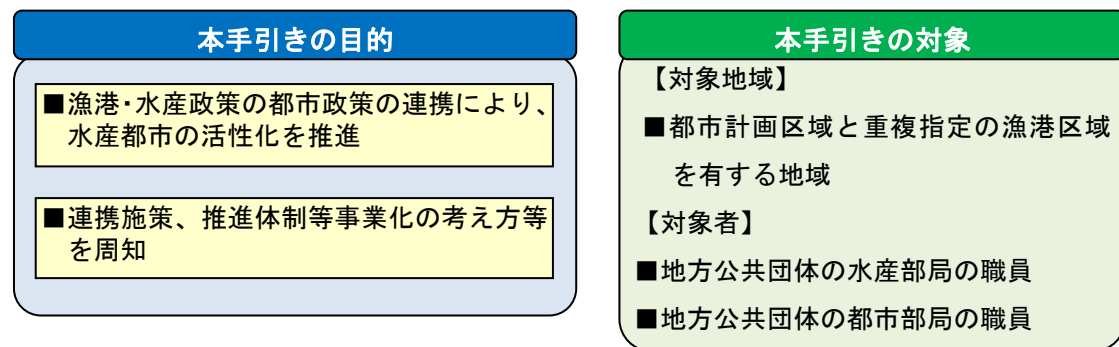


図 1-2-1 本手引きの目的と対象

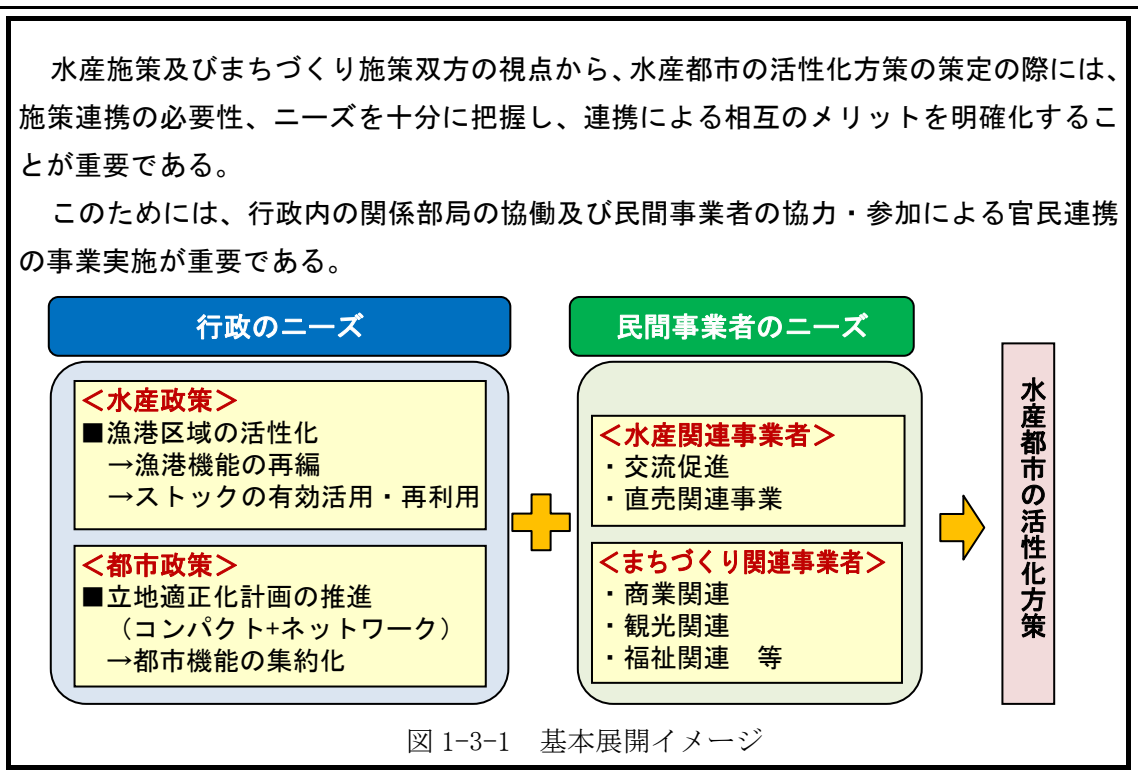
※1：「立地適正化計画作成の手引き 平成 30 年 4 月 25 日改訂」 国土交通省都市局都市計画課

「みんなで進める、コンパクトなまちづくり（都市再生計画特別措置法に基づく立地適正化計画概要パンフレット）平成 26 年 8 月 1 日時点版」 国土交通省等

【解 説】

- ・本手引きは、民間事業者の活力が最大限に活かされるよう、漁港・水産政策と都市政策との連携による水産都市の活性化を推進するために作成したものであり、水産・都市部局双方及び民間事業者等との連携の考え方や進め方等について、内容を分かり易く解説したものである。
- ・本手引きは、都市計画区域と重複して指定されている漁港区域を有する水産都市を主要な計画対象都市とし、水産都市の活性化の推進に向けて事業主体となる地方公共団体の水産部局（特に漁港漁場整備担当部署）及び都市部局の職員を利用対象とするものである。
- ・対象とする水産都市は、一般的に都市計画マスタープランが策定されている場合が多く、さらに立地適正化計画を策定又は検討している場合は、これらの上位計画との関連について十分な検討が必要である。

1-3 連携施策の基本的な考え方



【解説】

- ・漁港区域は、その機能からみて漁業根拠地である範囲又は漁業根拠地となり得る範囲が指定されたものであり、漁港機能のみが導入されている区域ではない。
- ・水産部局では、漁業・水産業の現状を踏まえつつ、漁港機能の再編やストック有効活用・再利用を推進していくことで、施設利用の効率化と維持管理費の節減が期待される。
- ・都市部局では、漁業・水産業といった要素をまちづくりの資源とみなし、漁港のウォーターフロント機能の活用、漁港区域内の土地や建物のまちづくりに資する活用、拠点機能の複合化・集約化等を図ることにより、都市環境の改善が期待される。
- ・このようなまちづくりにおいては、民間事業者のもつ技術力や資金力の活用が有効と考えられるため、民間事業者のニーズを踏まえ、連携を図ることが重要である。民間事業者の投資・開発意欲等の民間活力の活用と官民連携が、水産都市活性化に資するまちづくりを具体的に推進する力になることが期待される。具体的な民間事業者としては、漁業者、漁港の立地に伴い成立する水産関連事業者、不動産開発事業者、まちづくり事業者等が想定される。
- ・連携施策の実施によって、以下のようなまちづくりが可能になると考えられる。
 - ①水産関係施設の適時の更新と集約化等による施設機能の高度化と維持管理の効率化等による水産振興
 - ②民間事業者との連携・協働による地域経済への貢献

- ③漁港区域及び周辺市街地における土地利用や交通の混乱解消による魅力的な水産都市の形成
- ④漁港・水産側、都市・まちづくり側双方にメリットのある一体的な都市型ウォーターフロントのまちづくり

【留意事項】

(1) 水産部局側の留意点

- ・活性化方策の推進により、漁港本来の利用が維持・向上されることを基本とする。
- ・漁協、漁業者、市場関係者等現場の水産関係者の意見、意向の集約整理が重要であることから、十分な関係者調整を図る。
- ・水産部局には、漁港に日々密接に関与する水産関係者等との調整をはかるコーディネーターとしての役割が期待される。

(2) 都市部局側の留意点

- ・都市計画やまちづくりの将来像を検討する際に、都市計画区域に含まれる漁港区域の状況と変容について把握しておくことが重要である。
- ・漁港区域及び周辺の土地利用の再編等について、水産振興の視点も踏まえ、検討することが重要である。

(3) 水産部局側と都市部局側の共通認識の醸成

- ・都市計画区域に含まれる漁港区域は、都市計画、まちづくり関連事業の投入に加え、民間事業者による開発整備が可能である点を認識しておく必要がある。
- ・漁港整備の課題と、都市整備の課題を解決するため、共通の目標を持って連携することが効果的と考えられる。例えば、漁港区域内の公共用地、私有地等の土地利用あるいは施設の改善課題等の解決にあたり、漁港機能の再編等や都市機能の集約化等を検討する際には、水産・都市部局双方が基本的な情報を共有することが重要と考えられる。

(4) 連携施策の発意

- ・漁港区域を中心とした水産都市の活性化に向けた発意は、水産部局から都市部局に打診する場合、都市部局から水産部局に打診する場合の双方が考えられるが、いずれの場合においても、初期段階から当該地区の課題や連携の必要性等について情報共有していくことが重要である。
- ・水産都市の活性化に向けて障害となる課題とその対応の認識が、水産部局と都市部局で異なる場合も想定される。そのような場合においても、一方の部局だけでは解決不可能な課題であっても、双方の所管する事業を組み合わせることで解決が可能となる場合もあることから、両部局間の調整が重要である。

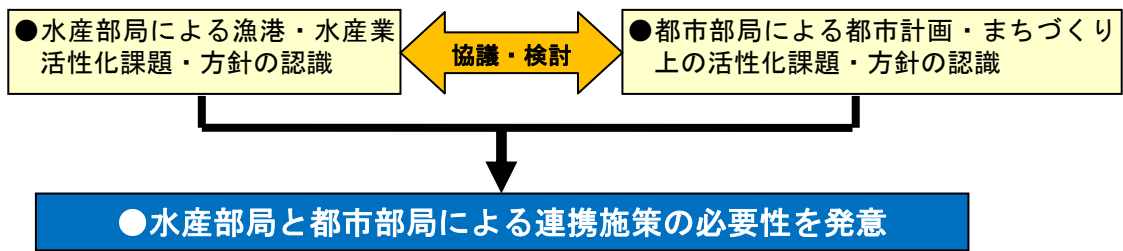


図 1-3-2 水産部局と都市部局の発意・協議・検討

(5) 民間事業者の発意への対応

- ・民間事業者からの発意に基づく場合は、漁港区域における課題認識に基づく対応策について、以下の点について留意して検討を進めることが重要と考えられる。

(イ) 民間事業者側の課題について具体的に把握

例えば、水産加工業者からの発意であった場合には、加工品の売上高の減少や新たな加工品開発等の課題があると考えられる。

これらの課題について、過去の売上高や新商品開発による売上高の変化等の客観的なデータにより具体的に状況を把握する。

(ロ) 課題が発生する要因の分析

上記のような課題に対し、背景にある加工場等の施設の老朽化状況や加工品をPRする場の不足等の課題の要因について分析する。

(ハ) 課題への対応方針について意識の共有化

課題の状況と要因を踏まえ、加工場の更新にあたり必要となる用地を確保するための土地利用の再編や施設更新等に係わるハード的な対応及びイベントの開催等のソフト的な対応の必要性について検討し、民間事業者と行政の意識の共有化を図る。

(ニ) 行政として対処すべき方向性の明確化

上記課題と対応について、市の上位計画等との調整や公益性の観点を踏まえて、その方向性を明確化する。

第2章 活性化方策の検討

2-1 対策地区

本手引きにより検討する対策地区は、漁港区域と都市計画区域（市街地化調整区域は除外）が重複する地区及びその周辺地区により構成され、以下の効果等が見込まれる地区を選定する。

イ) 水産関係施設の集約化や老朽化施設の更新により水産業の競争力強化や水産物の輸出等が促進される地区

ロ) 漁港区域内で地域活性化に資する利用が想定される地区

検討にあたり以下の事項について把握することが重要である。

イ) 上位計画（都市計画マスタープラン、立地適正化計画等）における位置付け

ロ) 漁港区域内の生産機能及び都市機能の立地状況

ハ) 施設の老朽化や遊休地等の状況

二) 課題への対応に関し施策連携の必要性についての関係者の意識

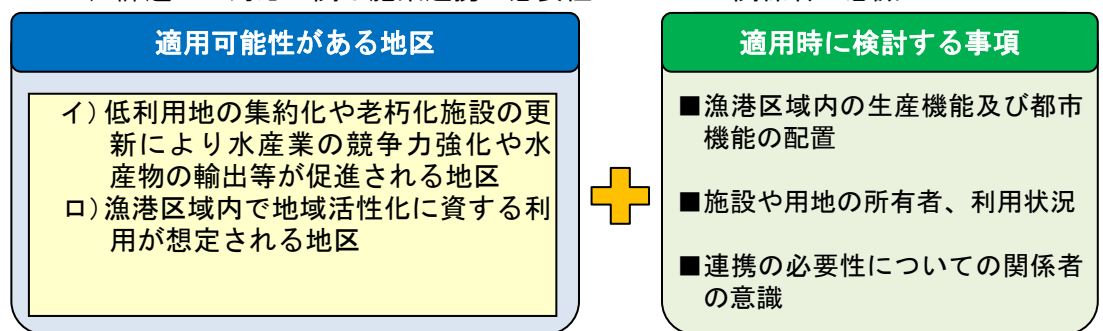


図 2-1-1 対策地区のイメージ

【解 説】

活性化方策を検討する対策地区としては、以下のような地区に適用可能性がある。このような地区においては、従来両部局が検討範囲としてきた区域が重複していることと、漁港区域の土地利用とまちづくりにおける課題やニーズが共通していることにより、両部局が連携して活性化方策を検討することが地区の課題解決に特に効果的であると考えられる。

- ①漁港区域と都市計画区域（市街地化調整区域は除外）が重複する区域（今後区域設定の可能性がある場合を含む）及び計画上密接不可分な周辺地区
- ②以下の状況が顕在化している漁港区域（場合によっては密接不可分な周辺地区）
 - イ) 漁港機能の再編に伴い新たな土地利用のニーズがある地区
 - ロ) 老朽化施設が顕在化しつつある地区
 - ハ) 都市的利用の混在が発生している地区 等
- ③漁港区域における課題を認識し、連携施策により効果の発現が期待できる地区

設定された対策地区に関しては、上位計画である都市計画マスタープラン及び立地適正化計画における位置付けを確認し、水産都市全体における課題と連携した対応方を検討することが重要である。

【留意事項】

(1) 水産部局側の留意点

- ・ 漁港台帳及び漁港区域内の用地の公図や所有状況を把握しておく必要がある。
- ・ 既存の漁港施設用地、水産関係施設と都市機能の輻輳状況、関連する機能施設の利用状況等を把握しておく必要がある。

(2) 都市部局側の留意点

- ・ 以下について、漁港区域内の状況について把握する。
 - ①現況都市計画の指定状況（区域区分、用途地域等）
 - ②立地適正化計画や都市再生整備計画等の策定状況
- ・ 立地適正化計画を策定した水産都市又は検討している水産都市は、＜参考2-1-1＞に示す「立地適正化計画制度」や「立地適正化計画作成の流れ」に十分留意して検討を進めることが重要と考えられる。

<参考 2-1-1> 立地適正化計画について

(1) 立地適正化計画制度

- ・都市の一部の機能だけでなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する「市町村マスタープランの高度化版」である。
- ・居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進する。

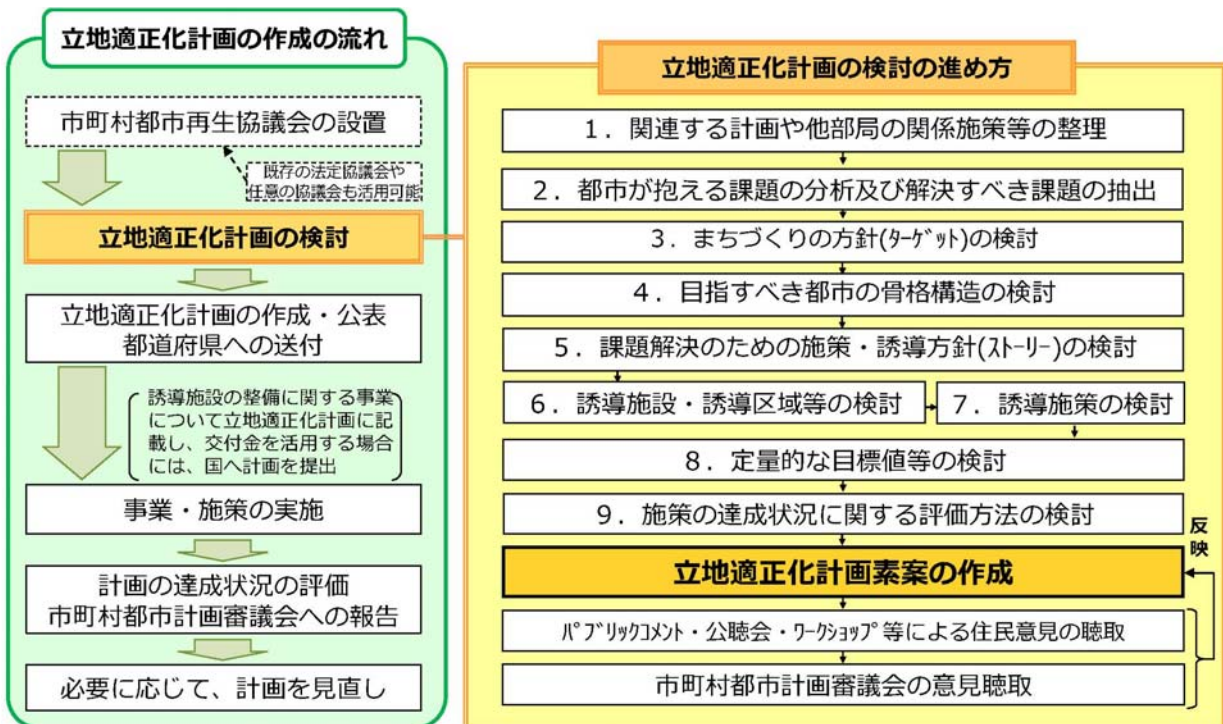
○市町村マスタープランにコンパクトシティを位置づけている都市が増えています。一方で、多くの都市ではコンパクトシティという目標のみが示されるにとどまっているのが一般的で、何をどう取り組むのかという具体的な施策まで作成している都市は少ないのが現状です。

○また、コンパクトシティ形成に向けた取組については、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。

○そこで、より具体的な施策を推進するため、平成26年8月に「立地適正化計画」が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとしているものです。



(2) 立地適正化計画作成の流れ



「立地適正化計画概要パンフレット」(国交省)、「立地適正化計画作成の手引き」(国交省)より要約、抜粋

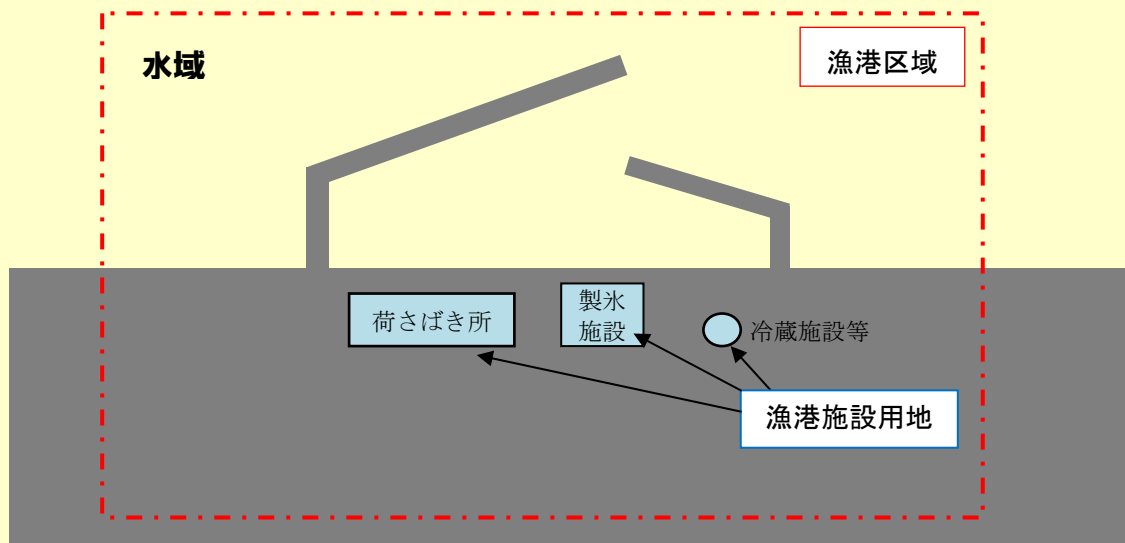
<参考 2-1-2> 適用地区の要件

— 漁港整備計画区域と都市計画区域（市街化調整区域を除外） —

<漁港区域>

【漁港区域とは】

- ・ 漁港とは、漁業根拠地となる水域及び陸域並びに施設の総合体であって、「漁港漁場整備法」に基づく指定を受けたものをいう。
- ・ 漁港区域のうち、漁業活動に供される漁港内の用地であって、荷さばき所や製氷施設、冷凍冷蔵施設等の漁港施設の敷地を「漁港施設用地」という。



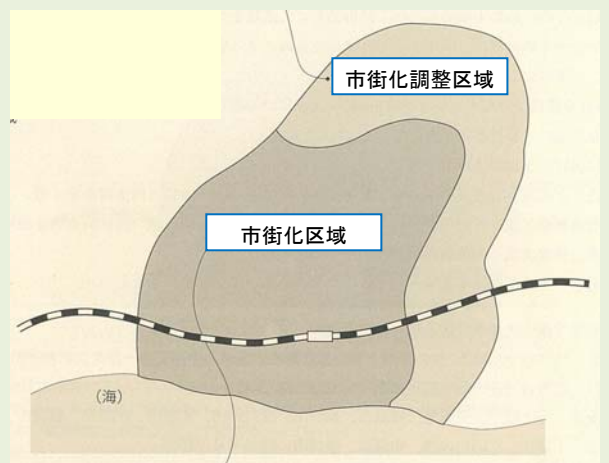
<都市計画区域における区域区分>

【市街化区域】

市街化区域は「すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（都市計画法第 7 条第 2 項）」とされ、従って「少なくとも用途地域を定めるもの（都市計画法第 13 条第 1 項第 7 号後段）」とされている。

【市街化調整区域】

市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域（都市計画法第 7 条第 3 項）」とされ、従って市街化調整区域については原則として用途地域は定められない。（都市計画法第 13 条第 1 項第 7 号後段）また、開発行為、建築行為等、市街化を助長するものは厳しく制限されている。（都市計画法第 34 条、第 43 条等）



2-2 検討体制

活性化方策を検討する際には、水産部局及び都市部局の行政関連部局の連携を基本として、関連する民間事業者が参加する体制づくりが有効と考える。

検討のプロセスとしては、第1ステップとして関係部局間の意識の共有を図り、第2ステップとして民間事業者の意向確認と具体的方策の検討を行う等、段階的に取り組むことが重要である。

なお、民間事業者による発意が主導の場合は第1ステップから民間事業者の参加が必要である。

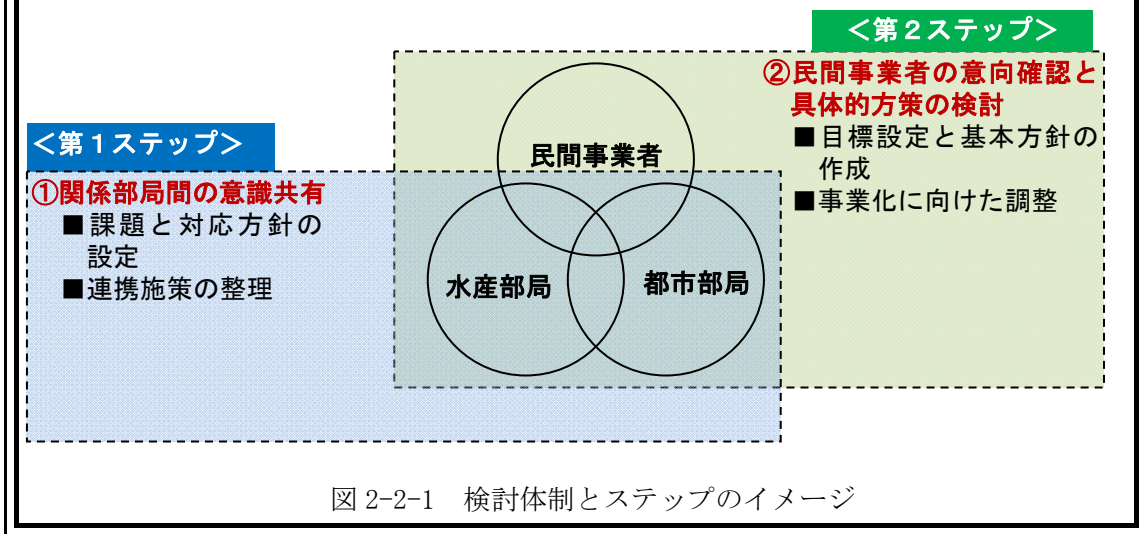


図 2-2-1 検討体制とステップのイメージ

【解 説】

(1) 検討体制

・検討主体としては、以下の関係者が考えられる。

1) 水産部局

- ・漁港管理者
- ・水産担当者 等

2) 都市部局

- ・都市政策担当者
- ・商業・観光担当者 等

3) 関連する民間事業者

- ・漁業者
- ・水産加工流通業者
- ・まちづくり事業者
- ・観光業者
- ・福祉事業者 等

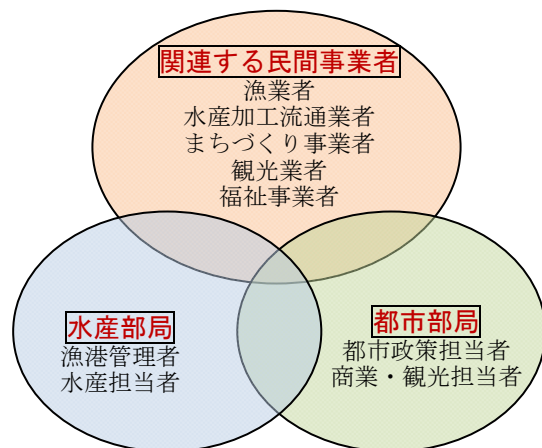


図 2-2-2 検討主体のイメージ

(2) 検討ステップ（詳細は「2-3」参照）

- ・行政側の発意に基づく場合は第1ステップに行政内関連部局の参加が必要
- ・民間事業者の発意に基づく場合は第1ステップに関連する民間事業者の参加が必要

【留意事項】

(1) 水産部局側の留意点

- ・漁港区域又はその周辺が都市計画区域となっている場合において、水産振興の観点から土地の再編・整序等を検討する際には、都市部局と十分に調整することが必要である。
- ・また、都市漁村交流や6次産業化などの推進において、まちづくりとの連携が効果的である場合もあることから、都市部局との連携について検討することが重要である。

(2) 都市部局側の留意点

- ・都市計画区域のうち、漁港区域やその周辺では水産業が営まれているが、企業の廃業や移転に伴い、水産加工場等の生産施設が立地していた用地にコンビニエンスストア等の小売店舗や住宅が新たに整備される等、土地利用の変容が見られ、生産機能と生活機能が混在していることによって支障が生じている場合があることから、まちづくりにおいて、これらの視点を考慮することが求められる。

(3) 水産部局側と都市部局側の共通認識の醸成

- ・発意の契機は、両部局に関係する行政的な計画（漁港の整備計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、都市再生整備計画等）の策定・改訂のタイミングが有効である。このような時機を逸しないよう、水産都市の活性化策を検討しておくことが重要である。

2-3 活性化方策検討プロセス

水産部局と都市部局が主導する場合における<第1ステップ>では、以下の事項について検討を行う。

(1) 対策地区の課題と対応方針

ここで、課題の把握には行政内関係部局及び民間事業者との意見交換が重要である。

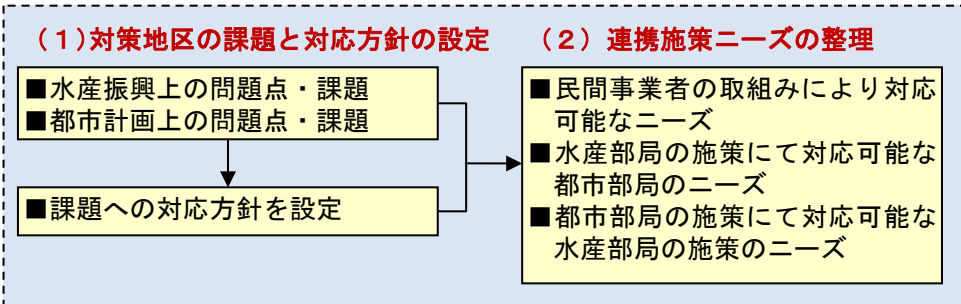
(2) 連携施策のニーズ

行政内の意思共有を基本として、関連する民間事業者の意向確認と方策の具体化を検討する場となる<第2ステップ>では以下の事項について検討を行う。

(3) 対策地区の活性化目標と活性化に向けた基本方針の策定

(4) 事業化に向けての調整

<第1ステップ>における検討事項



<第2ステップ>における検討事項

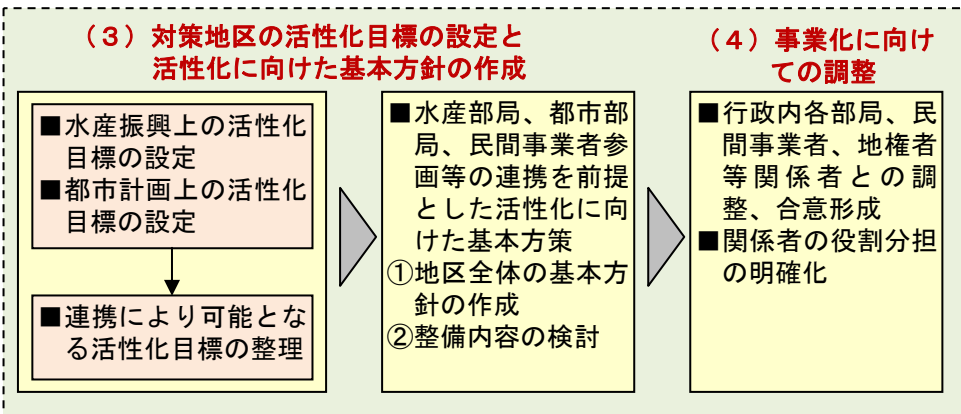


図 2-3-1 検討すべき事項

(1) 対策地区の課題と対応方針の設定

対策地区における水産振興及び都市計画上の課題・問題点を抽出し、課題への対応方針を明確化する。

【解説】

- ・対策地区の課題の把握には行政内の関係部局（企画、商業、観光、福祉等）及び民間事業者（漁業者、水産加工流通事業者、観光事業者、福祉事業者等）の広範な関係者との意見交換が重要である。
- ・対策地区における課題・問題点について、各部局が担当する個別事象ではなく地区全体として考えた際の課題・問題点を整理することが重要である。
- ・行政のみならず、民間事業者の活力を活用して解決できる課題・問題点についても検討することが重要である。
- ・なお、民間事業者から発意があった際には、その内容に対し、行政が想定する課題・問題点との関連性を精査し、その内容を実施することが、行政が想定する課題・問題点の解決に資するかを検討する必要がある。

<参考2-3-1>地区の課題と対応方針（例示）

水産部局の問題点

- イ) 老朽化施設等が顕在化
- ロ) 水産関係施設の分散
- ハ) 水産的土地利用と都市的土地利用が混在化

都市部局の問題点

- イ) 法定都市計画（用途、容積等）の未活用
- ロ) 法定整備計画（都市再生整備計画等）の未活用
- ハ) 隣接街区の駐車場等不適切な土地利用
- ニ) 歩行による回遊性が不備

整理した課題

- 老朽化施設対策
- 施設集約の必要性
- 土地再編の必要性

対応方針

- 周辺地区のまちづくりと漁港の整備計画の連携協力による地区全体の活性化
- 水産関係施設の更新と集約化の促進
- 漁港区域内の土地のまちづくりへの活用
- 地区全体の歩行での回遊性の強化
- 漁港区域内の現行都市計画（用途、容積）の有効活用
- 漁港区域の民間事業者と連携し、民間の技術力・資金力を活用した事業の誘導

＜参考2-3-2＞S漁港の具体的事例

- ・様々な用途の施設が混在しており、それぞれの機能に対して利用上・環境上の悪影響が顕在化。
- ・老朽化が進行して更新時期を迎えている施設が多く、施設の更新にあたっては上記の悪影響を解消すべく、用途に応じた土地の再編が課題。



図 2-3-2 水産加工場と、住宅や小売店舗の混在した立地により支障が生じている箇所

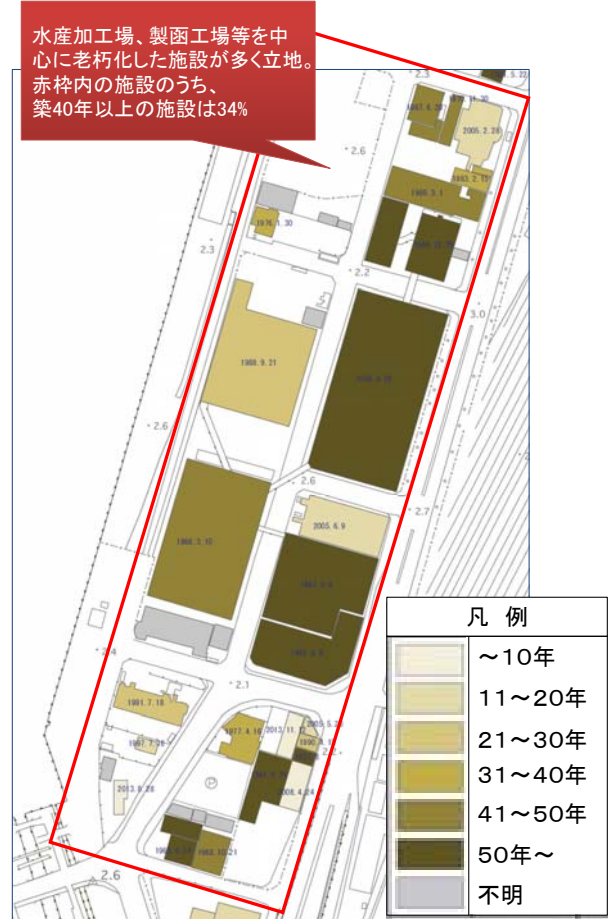


図 2-3-3 経過年数別の施設の立地状況

【留意事項】

(1) 水産部局側の留意点

- ・漁港区域内の、都市機能（土地利用や交通等）との輻輳や混乱等の実態を把握する必要がある。
- ・漁港の機能施設等の老朽化と維持管理費用等に関する問題点・課題を把握することが必要である。
- ・漁港台帳をはじめ、漁港区域内の利用目的区分や所有者等の基礎情報をまとめることが重要である。

(2) 都市部局側の留意点

- ・当該漁港区域の周辺市街地における土地利用、都市機能、都市交通等のまちづくりの視点から、現状と課題について分析し、その対応方針を検討する。

(3) 民間事業者から発意があった場合の留意点

- ・民間事業者の発意は、基本的に自らの事業収益に起因することが多いと想定される。そのため、発意の内容を実施することが、行政が想定する地域の課題・問題点の解決に資するかを客観的に分析し、その結果を踏まえ、行政の政策的な課題として取り扱うべき内容であるかを、公益性の観点から検討することが重要である。

<参考2-3-3> 民間事業者の発意の要因と対応方針の例示

民間事業者の発意の背景として想定される民間事業者が抱える課題の例を示す。

民間事業者から発意があった場合には、それぞれの課題に対し、行政として、公益性の観点から適切な対応方針を検討することが重要と考える。

1) 水産関係事業者からの発意があった場合に

想定される課題

(イ) 加工場の更新に係わる課題

- ・加工場が老朽化し、建て替えが必要
- ・加工場が手狭で拡大が必要



(ロ) 加工場と商業施設等との混在

- ・住民等利用者との混在の解消
- ・業務交通と生活交通の輻輳の解消



(ハ) 加工品等販売に係わる課題

- ・来訪者の増加による販売額の拡大
- ・販売機能の更新による販売額の拡大



2) 都市関係事業者からの発意があった場合に

想定される課題

(イ) ウォーターフロントの活用に係わる課題

- ・ウォーターフロントの魅力を顕在化してまちなかへの来訪者の誘導
- ・歩行者の回遊機能の強化
- ・海水面利用等によるイベント等による集客性の強化



(ロ) 低・未利用地の都市的土地利用に関わる課題

- ・商業や観光機能の導入
- ・未利用地交流機能の導入
- ・生活サービス機能の導入



対応方針の例

空地等未利用地の活用

土地利用の整序化

販売施設の再編

歩行空間のネットワーク整備
イベント空間の整備

複合機能拠点の整備

(2) 対策地区における連携施策ニーズの把握

対策地区の課題を踏まえ、水産部局、都市部局から見た連携施策ニーズを整理し、それぞれの役割分担の方針を明確化する。

【解説】

- 抽出した対策地区の課題を踏まえ、水産部局のニーズに対応可能な都市部局の施策、都市部局のニーズに対応可能な水産部局の施策について検討する。
- 民間事業者が行政と連携・協力しやすいように、行政が民間事業者に期待する内容、効果等を整理する。

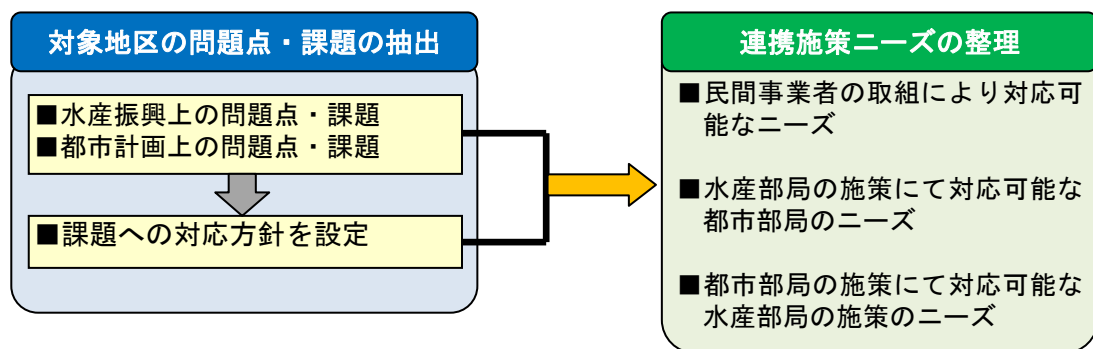


図 2-3-4 対象地区における連携ニーズの把握イメージ

<参考 2-3-4> 連携施策のニーズ (例示)

水産部局のニーズ

- イ) 水産関係施設の機能の強化
- ロ) 老朽化した水産関係施設の更新や水産関係施設の集約化に向けた新たな用地の確保
- ハ) 水産物の運搬車両と一般車両の輻輳の解決
- ニ) 水産物をアピールする場の提供

都市部局のニーズ

- イ) 交流人口、来訪者の増加によるにぎわいの創出
- ロ) 地区の歩行ネットワークの整備
- ハ) 交流空間の整備 (広場、複合施設)
- ニ) 海岸プロジェクト空間における未利用の漁港用地の活用
- ホ) 民間まちづくり事業との連携

【留意事項】

(1) 水産部局側の留意点

- 都市部局や民間事業者等との連携によって漁港の利用や管理、水産振興上の問題点や課題の改善が見込める施策ニーズを明らかにすることが重要である。
- 漁港の基本的な役割や機能を維持・向上させるため、都市部局の区画整理事業他の有効な事業や民間活力の導入を検討することが重要である。

(2) 都市計画部局側の留意点

- ・水産部局や民間事業者等との連携によってまちづくりにおける問題点や課題の改善が見込める連携施策ニーズを検討することが重要である。

(3) 民間発意の場合の留意点

- ・民間事業者の発意の内容に公益性のあるものが含まれている場合には、行政が連携して実施する範囲を明確化し、民間事業者に提示することで民間事業者のさらなる協力を促すことが重要である。
- ・また、連携施策ニーズの整理にあたり、水産部局と都市部局が抱える課題を民間事業者に示すことで、発意した内容以外にも民間事業者の協力が得られることが期待される。

＜参考 2-3-5＞役割分担のパターン

- ・役割分担の方針を作成するにあたり、役割分担のパターンを例示するので参考とされたい。
- ・なお、ここで示すパターンはあくまでも例であり、役割分担の内容については、対象となる都市型漁港における課題・問題点及び活性化方策の内容に応じ決定する必要がある。
- ・以下は、まず、計画概要を設定し、それを具現化するにあたり、両部局が役割分担のもと検討や事業化を進めていく際のイメージを整理したものである。

表 2-3-1 役割分担のパターンモデル

パターンモデルと活性化計画概要	役割分担のパターン
<p>A. 漁港区域内区画整理型</p> <p>【漁港の特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市の中心部に立地する大規模な漁港 ・漁港区域内用地の低利用化と施設の老朽化が顕在化 <p>【計画の概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域内の民有地を含めた区画整理事業を導入 ・水産施設機能の高度化、関連産業(水産加工)用地の整序化、魅力ある都市機能の導入 	<p>●水産部局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場他水産関連施設の統合と高度化整備 ・漁港区域内の用地再編による臨港道路の付替え <p>●都市部局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用の混在する水産加工場集積地の区画整理による民地、公共用地の一体的利用 ・漁港区域内における区画整理事業導入による都市機能（ペDESTリアンデッキ、6次産業施設、オフィス等）の導入可能性を検討 <p>●民間事業者等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水産加工業者が主体となった区画整理 ・都市機能を誘導する区画整理実施地区における土地所有者の積極的参加
<p>B. 漁港用地活用と周辺交通機能向上型</p> <p>【漁港の特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺に観光拠点が多く存在する中核都市に近接した中規模な漁港 <p>【計画の概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低利用用地に観光交流施設を導入 ・都市部や周辺の観光拠点から漁港へのアクセス向上のため、既存の沿岸道路の延伸や回遊路の整備 	<p>●水産部局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低利用用地の有効活用による観光交流施設（直販施設、レストラン等）の整備 <p>●都市部局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市部へ接続するための沿岸道路の延伸 ・観光交流施設と漁港・駅等（駅前再開発倉）とを結ぶ回遊路の整備構想の検討 <p>●民間事業者等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・観光交流施設の管理運営
<p>C. コンパクトシティ計画を踏まえた漁港用地再編・整備型</p> <p>【漁港の特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過疎化の進む地方都市に立地する小規模な漁港 <p>【計画の概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・漁港と連携したコンパクトシティ計画を策定 ・市街地環境との整合に配慮しつつ、漁港用地を再編し、6次産業化施設を整備 	<p>●水産部局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・漁港区域の低利用用地や臨港道路の再配置を含めた土地利用の再編 <p>●都市部局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープラン、立地適正化計画及び漁港と背後市街地を包括したコンパクトシティ計画の策定 <p>●民間事業者等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再編により創出した漁港用地における6次産業化施設の管理運営

(3) 目標の設定と基本方針の作成

水産部局、都市部局ごとの施策連携のテーマを設定し、基本方針を設定する。

【解説】

- ・対策地区における活性化目標について、水産振興や都市計画などの観点から連携により可能となる活性化目標を整理する。
- ・この目標を踏まえ、活性化に向けた基本方針を作成する。

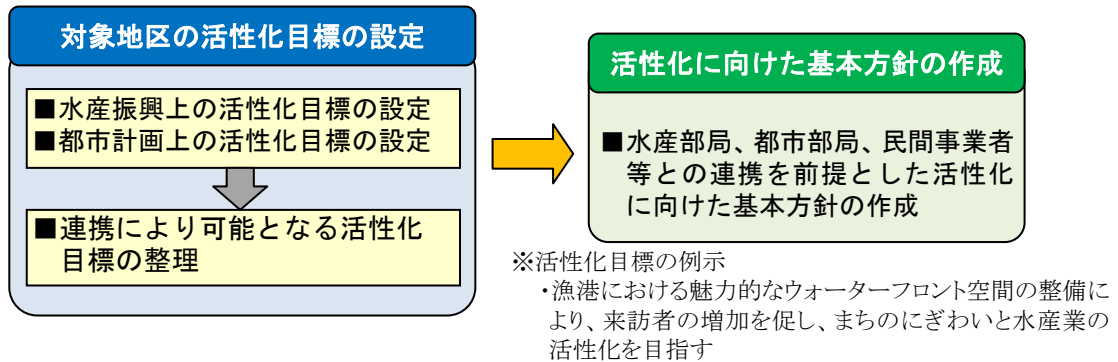


図 2-3-5 基本方針・検討事項（例示）

- ・基本方針の作成にあたっては以下の事項について検討を行う。

1) 水産都市活性化等の方向性

- ・漁港の整備計画等における位置付けの確認
- ・都市計画マスタープラン等における位置付けの確認
- ・連携施策による水産都市活性化等の方針

2) 連携施策検討テーマの設定

- ・水産部局と都市部局の連携により各ニーズへの対応を図る視点から連携施策を検討

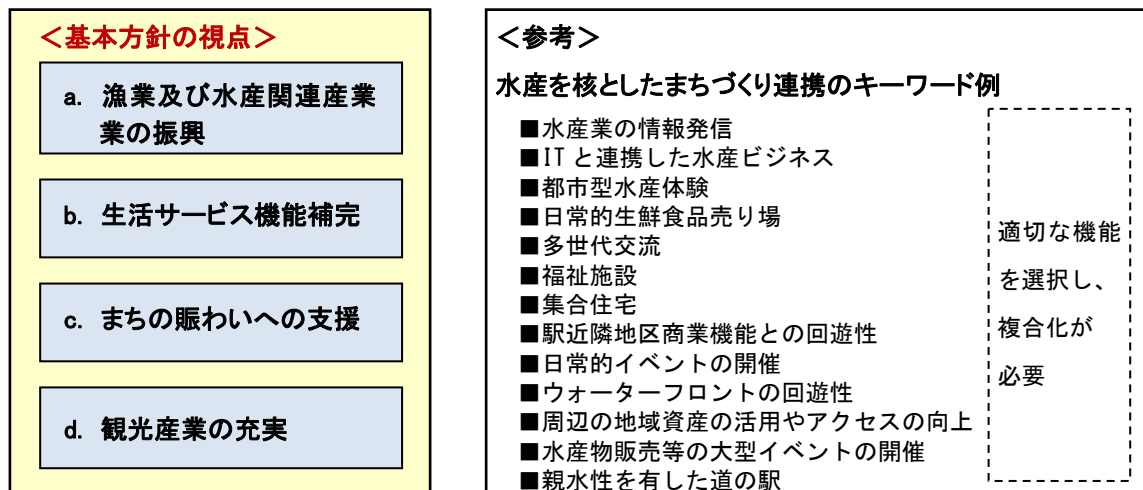


図 2-3-6 連携施策の例

3) 強化・導入すべき機能の検討 (例示)

・連携施策テーマに基づき強化・導入すべき機能を検討

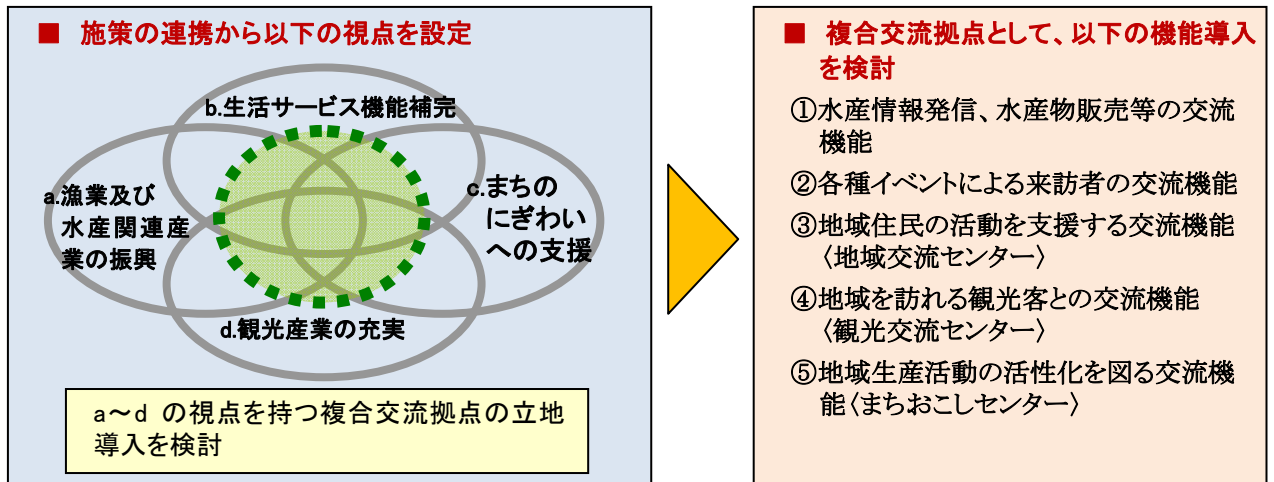
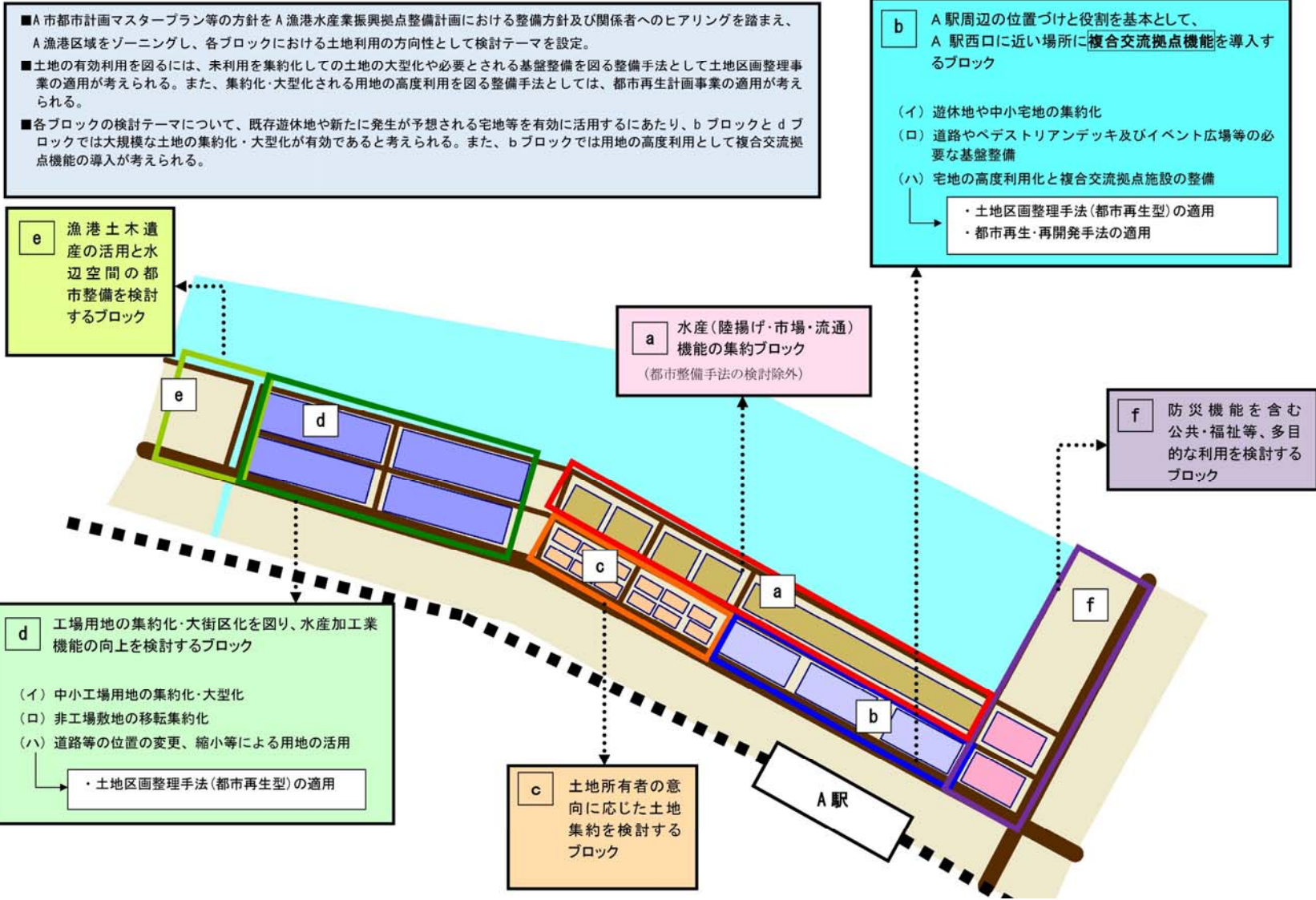


図 2-3-7 強化・導入すべき機能の検討の例

・各部局としての成果(目標)を定め、連携の基本方針を作成する。

<参考2-3-6> 地区の基本方針-各ゾーン別方針- (例示)

イ) 地区の基本方針-各ゾーン別方針- (例示)



ロ) 連携施策の基本方針の作成 (例示)

<水産部局としての成果(目標)>

- イ) 水産関係施設の更新・集約化による、水産流通加工業の活性化
- ロ) 水産事業者の減少や港勢の変化に伴い生じた利用可能な用地に複合的な交流施設を整備することによる、地元水産物の直売所やレストラン等の誘導
- ハ) これにより、例えば従来は、週一回の朝市で水産物販売していたが、今後は常設の直売所にて周年での販売を実現
- ニ) 以上の取組により、漁業者及び水産関係業者の所得向上や地域水産業の振興を目指す

<都市部局としての成果(目標)>

- イ) これまで低利用であった土地に複合的な交流施設を整備することによる、雇用及び交流人口の増加に繋がる活用
- ハ) また、複合施設に地区の立地を生かして、企業を誘致することによる、地域雇用人数の増加
- ニ) 上記、交流人口や雇用人口の増加による周辺地区への効果の波及

<基本方針>

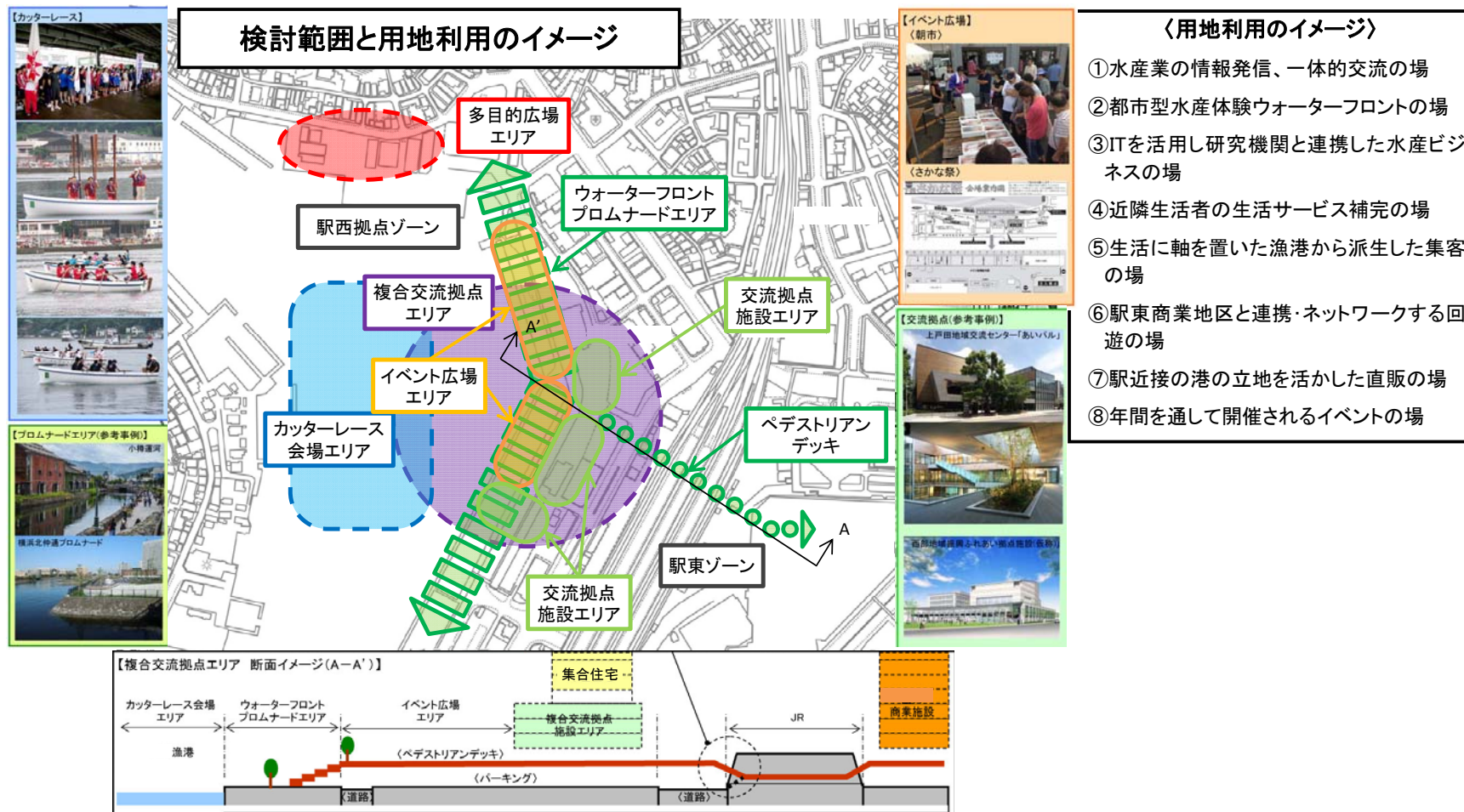
- 水産物の提供機能、水産・漁業の学習機能、住民生活サービス機能、イベント機能など、市民・来訪者が交流する場（複合交流空間）を創出する
- 複合交流空間整備のため、漁港区域にある低利用地に対し、土地区画整理事業を活用して大街区化した上で施設整備用地として再編する

- ・ 基本方針を実現するために、対象区域内に整備する施設の内容を検討する。

＜参考2-3-7＞ 整備方針（例示）

基本方針に基づき、より具体的な整備方針を検討する。

- ・ 鉄道駅に近接するA漁港は、市のまちづくりに係わる計画において「広域交通拠点(都市マスタープラン)」「都市拠点(中心市街地活性化基本計画)」「にぎわい交流拠点(都市再生計画)」に位置付けられており、地域拠点として整備を行う。
- ・ 漁港の特色や、駅の近くという立地の特性を活かし、複合的な交流拠点、公共公益的な利用をする施設、住宅などの整備を行う。



＜土地利用のイメージ＞

- ①水産業の情報発信、一体的交流の場
- ②都市型水産体験ウォーターフロントの場
- ③ITを活用し研究機関と連携した水産ビジネスの場
- ④近隣生活者の生活サービス補完の場
- ⑤生活に軸を置いた漁港から派生した集客の場
- ⑥駅東商業地区と連携・ネットワークする回遊の場
- ⑦駅近接の港の立地を活かした直販の場
- ⑧年間を通して開催されるイベントの場

【留意事項】

(1) 水産部局側の留意点

- ・目標の設定と基本方針の作成にあたっては、水産業の維持・発展の基盤を確保することが基本的姿勢となることに留意する。
- ・都市型漁港における水産業の活性化目標を踏まえ、あらかじめ、高度衛生管理型荷さばき所、製氷施設、水産加工施設、冷凍冷蔵施設等の漁業活動に必要な基本的な漁港機能施設や用地等の整備計画及び利用方法（部外者の立ち入り禁止区域等）を明確にすることで、漁業活動以外に利活用できる範囲が明らかとなる。
- ・将来的な漁業活動による利用を確保したうえで、これまでのトレンドと関連水産施策の方針等を考慮しつつ付加価値化や6次産業化等の活性化目標を策定する。

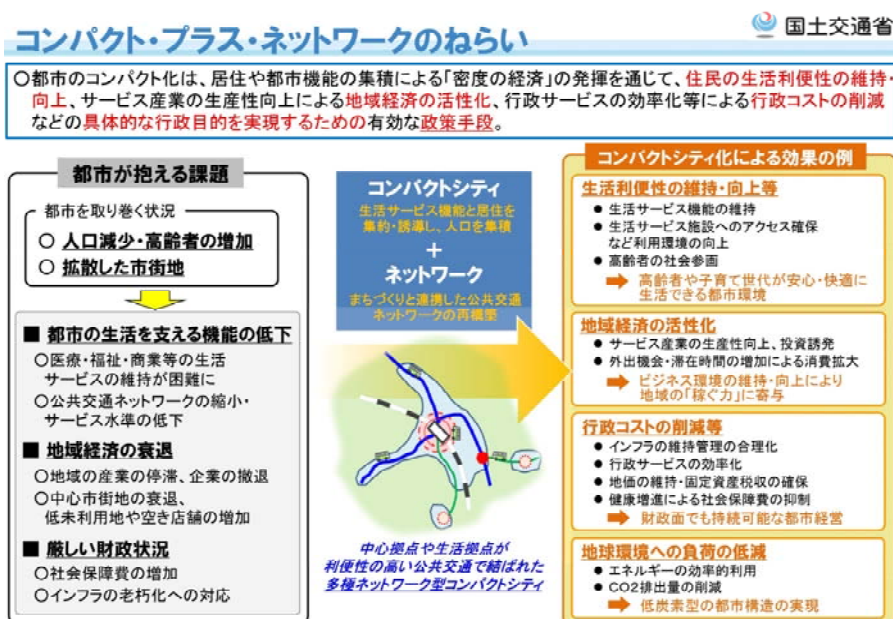
(2) 都市計画部局側の留意点

- ・上位計画（都市計画マスタープラン、立地適正化計画）や関連計画（都市再生整備計画、中心市街地活性化計画等）における対策地区の位置付けと、期待される役割等について分析・整理し、コンパクトシティ化の政策等を踏まえて、将来のまちづくり目標を設定する。
- ・その際、水産業の維持・発展は水産都市の活性化にとっても重要な魅力資源となるため、漁港地域の持つ有利な条件・要素を明確化して、まちづくりに積極的に活用する視点が重要である。
- ・特に、市街地から漁港へのアクセスのための歩行空間や、水辺のイベント等の交流空間の魅力化が、にぎわいづくりに有効と考えられる。

(3) 民間発意への留意点

- ・連携施策への位置付けが可能な民間発意の取組についても、目標や基本方針に明示することが重要である。

<参考2-3-8>コンパクトシティ化によるまちづくりの考え方



(4) 事業化に向けての調整

活性化方策の事業化に向けては、活性化に係る目標や基本方針を精査しつつ、関係者間の役割分担を踏まえた十分な調整、合意形成が重要である。

【解 説】

- ・事業化には、他部局及び民間事業者や土地の地権者などとの調整が必要となる。これらの関係者間の調整は、関係者の合意形成が図られるよう十分な時間的余裕をもって取り組むことが必要である。また、対策地区の事業者のみならず、関係する周辺の地権者や事業者への調整も必要である。
- ・事業の有効性と効率性を高めるためには、行政内の各部局において関連する既存事業や民間事業者の事業化の動きの情報を広く収集し、活性化方策の事業化をできる限り一体的に実施することが重要である。
- ・活性化方策の策定時においては、事業化への見通しを踏まえたこれらの事業に関係する人々の基本的な役割分担を明確化することが重要である。
- ・なお、合意形成が図られた場合、活性化方策の具体的な内容を取りまとめた「活性化計画」を策定することが望ましい。「活性化計画」の検討項目としては、＜参考2-3-9＞に示すもの等が考えられる。
- ・事業化に向けた基本的な役割分担の考え方は以下の通りである。
 - 1) 行政内
 - (イ) 行政内各部局との意見交換、調整、合意形成
 - (ロ) 上位計画と調整、整合
 - (ハ) 漁港管理者との調整
 - (ニ) 国支援制度の導入調整
 - (ホ) 活性化計画のパブリックコメント
 - (ト) 議会、委員会等への対応 等
 - 2) 民間
 - (イ) 水産関係者等との意見交換、合意形成
 - (ロ) 漁港の整備計画との調整、整合
 - (ハ) 漁港管理者との調整
 - (ニ) 民間事業支援制度の導入調整
 - (ホ) 関係する民間事業者への情報発信、勧誘 等

＜参考 2－3－9＞活性化計画の検討項目のイメージ（例示）

活性化計画の策定にあたり検討すべき項目の例を、計画の目次案として示す。

第 1 章 活性化計画のねらいと基本的方向

- (1) 水産都市の課題と対応方針
- (2) 水産行政と都市行政の連携の必要性
- (3) 民間事業者との連携と活力の活用
- (4) 活性化計画の目標とする効果

第 2 章 活性化計画の対象地区の課題と対応方針

- (1) 対象地区の設定
 - ・都市計画区域及び漁港区域の現況整理
- (2) 対象地区の位置付け
 - ・市総合計画及び都市計画マスタープラン等における位置付け
- (3) 対象地区の現況と課題
 - ・土地利用に係わる課題
 - ・施設整備に係わる課題
 - ・その他課題
- (4) 課題への対応方針
 - ・水産行政と都市行政の連携による対応
 - ・民間事業者との連携、活用による対応

第 3 章 活性化計画の策定

- (1) 将来目標の設定
- (2) 土地利用方針
- (3) 施設整備方針
- (4) ゾーン別整備方針

第 4 章 重点ゾーン整備計画

- (1) 整備方針
- (2) 強化・導入すべき機能の設定
- (3) 施策連携の方針
- (4) 土地利用計画
- (5) 施設整備計画

第 5 章 事業化に向けて

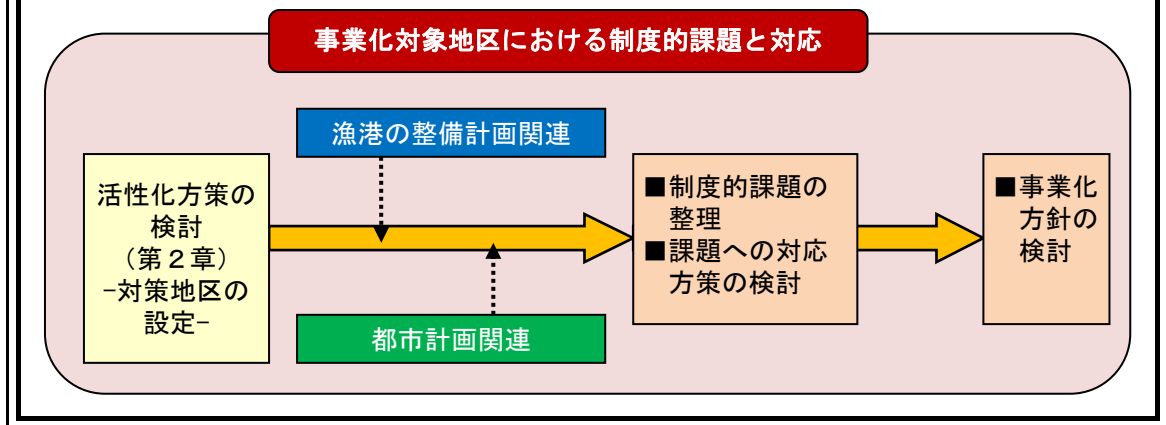
- (1) 事業化対象区域の設定
- (2) 関係者の連携体制と役割分担方針

第3章 活性化方策の実現において想定される取組

3-1 制度的課題・対応方策と事業化方針の検討

活性化方策の事業化対象地区において、都市計画の土地利用規制（用途地域や容積率等）や、漁港施設用地利用計画等の課題を精査して、必要な行政的措置について検討する。

また、事業化方針の検討段階において、必要な事業が円滑に進められるよう、活性化方策の検討段階から担当部局との事前調整を行うことが重要である。



【解説】

・現行制度による規制等の課題を整理し、事業化に向けて精査し、対応が可能な措置を具体的に検討する。

(1) 制度的課題の整理

①水産部局における検討事項

イ) 漁港の整備計画に関する事項

・漁港利用の状況を踏まえ、今後、漁業・水産活動を行う上で必要となる施設の機能及び所要を再確認し、必要に応じて整備計画の変更を検討する。

ロ) 漁港施設用地利用計画に関する事項

・現況の利用状況を踏まえ、今後、漁業・水産活動を行う上で必要となる用地の種類や規模を再確認し、用地の用途変更や配置変更、土地の売却も含め、必要に応じて計画の変更を検討する。なお、本検討はイ) と同時に行うことが望ましい。

ハ) 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号。以下「法」という。）に関する事項

・補助により造成した用地については利用目的の変更により財産処分を必要とする場合があるので、十分な検討が必要である。

【留意事項】

- ・漁港施設用地利用計画を変更しようとする場合は、水産庁に届出をする必要がある。
- ・補助対象財産の所有者が、処分制限期間内に財産処分をしようとするときは、補助事業者等は、財産処分承認申請書により、農林水産大臣（法第26条第1項の規定に基づき、事務委任された内閣府沖縄総合事務局長を含む。）に申請し、その承認を受ける。

②都市行政関連における検討事項

イ) 用途地域に関する事項

- ・活性化方策で想定している土地利用構想に基づき、用途変更等必要な措置を検討する。

ロ) 用途未指定地区に関する事項

- ・用途未指定地区（白地地区）においては、周辺地区状況を勘案し、用途指定等必要な措置を検討する。

ハ) 容積率に関する事項

- ・大街区等において複合拠点機能地区を形成する等、指定容積率の適切な変更が望まれる場合、容積率の見直し等必要な措置を検討する。

【留意事項】

- ・都市計画法に基づく土地利用規制（用途地域や容積率等）の変更に関し、都市計画審議会の決定が必要である。
- ・非用途地域の変更及び埋立に伴う新たな用地等への用途地域指定が必要な場合は、都市計画部局との十分な協議が必要とされる。
- ・立地適正化計画による都市機能誘導区域を設定する場合は、誘導施設の明示が必要とされるため、関係部局との十分な協議が必要である。

(2) 事業化方針の検討

- ・現行制度の規制等への対応を踏まえ、以下の事項について概ねの事業化方針を検討する。

①課題への対応方針

- イ) 漁港の整備計画等変更方針
- ロ) 都市計画等変更方針

②事業内容の整備方針

- イ) 事業メニュー（ソフト事業、ハード事業）
- ロ) 概略事業費
- ハ) 事業スケジュール
- ニ) 事業分担等

3-2 事業手法の検討

(1) 連携施策全体の事業スキーム

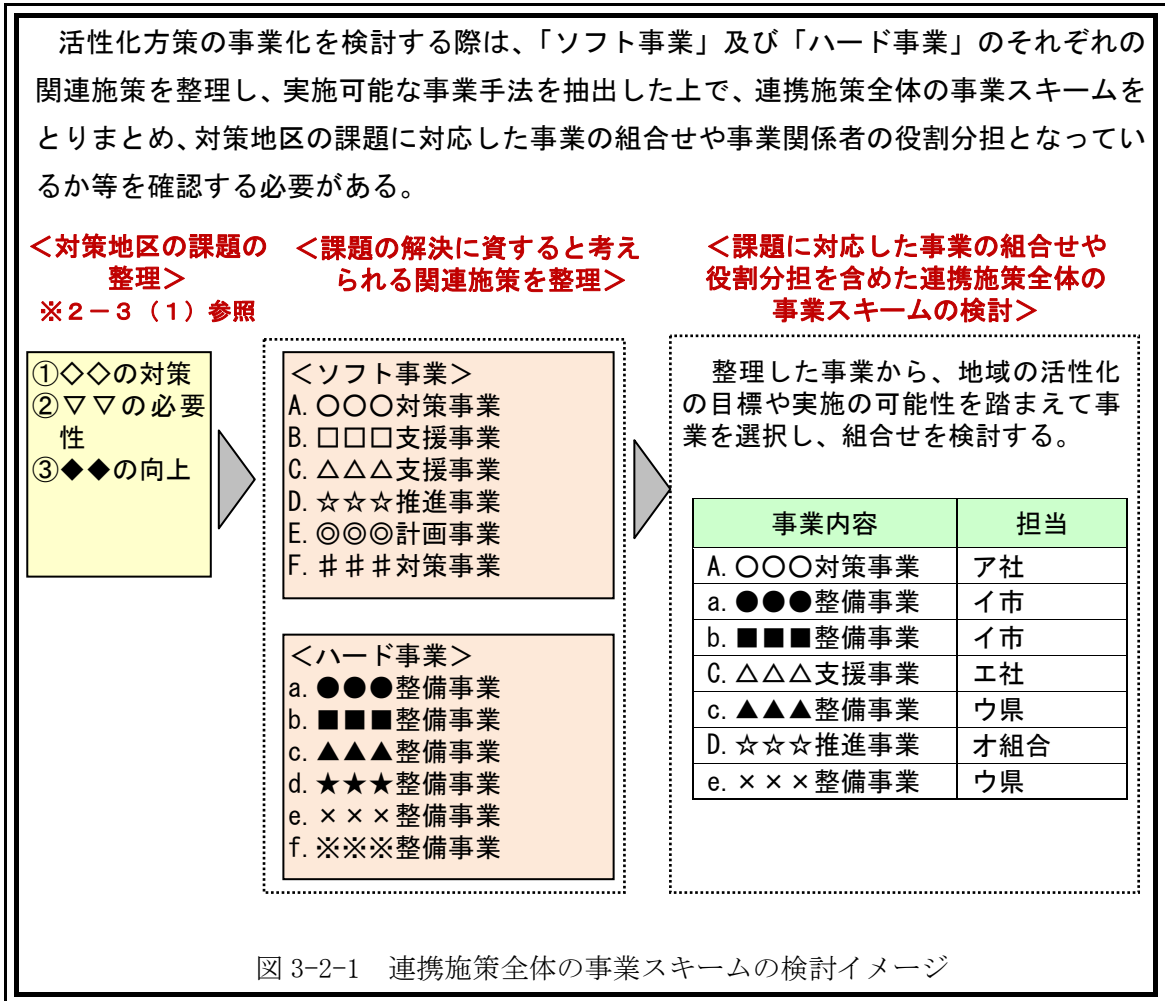


図 3-2-1 連携施策全体の事業スキームの検討イメージ

【解説】

・連携施策全体の事業スキームを検討する際には、以下の視点を踏まえてとりまとめる必要がある。

- イ) ソフト事業に係わる漁業者、水産加工流通事業者、観光事業者、まちづくり事業者、福祉事業者等の民間事業者と行政部局との連携
- ロ) ハード事業に係る具体的な事業内容の設定、実施可能な事業手法、事業関係者の役割分担の明確化
- ハ) 土地再編に係る民間の都市開発事業者との連携、特に再編の対象となる区域内の大規模事業者の技術力・資金力の活用

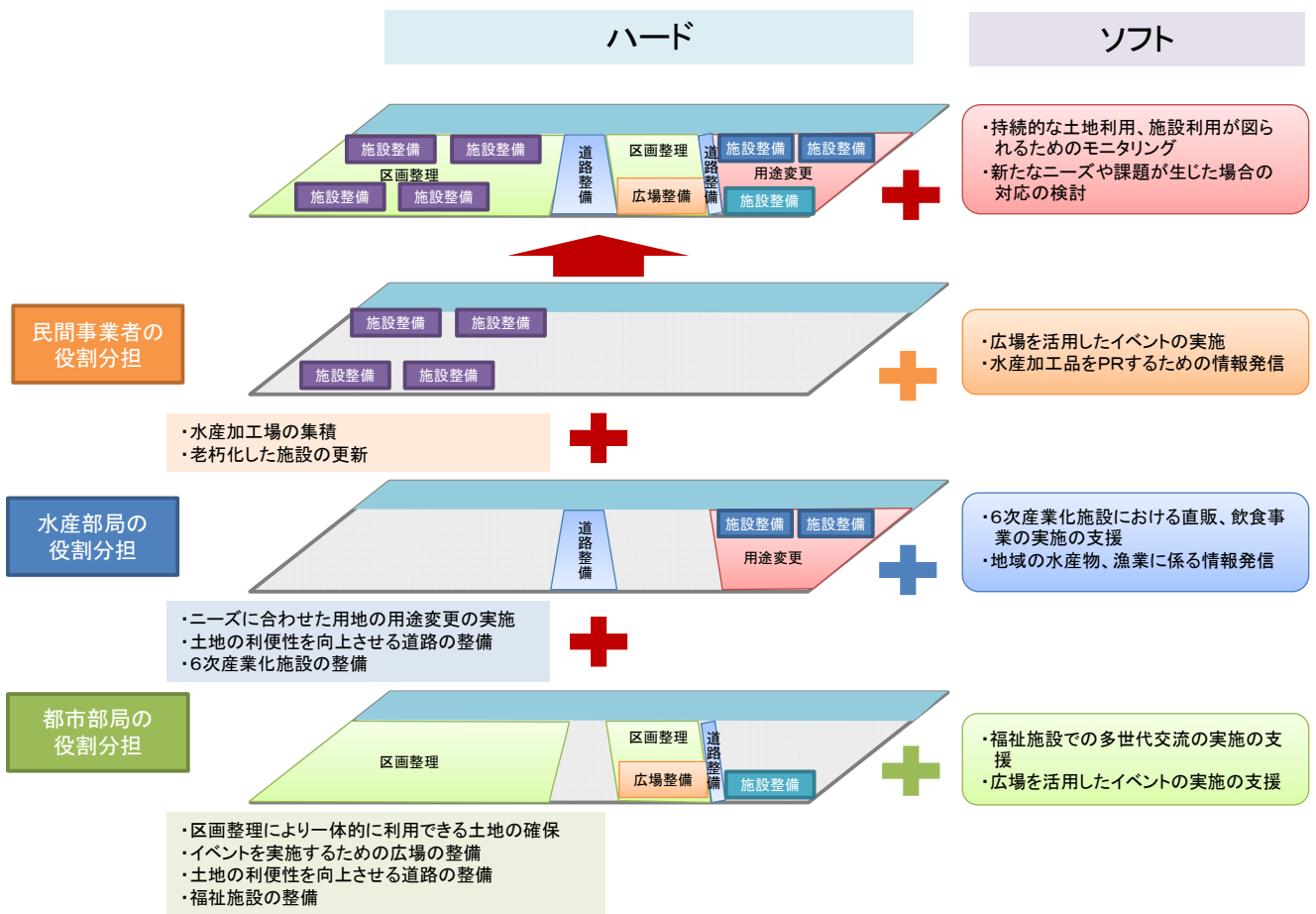


図 3-2-2 連携施策全体の事業スキームにおける役割分担のイメージ

＜参考 3－2－1＞連携施策全体の事業スキームのイメージ

〈A：ソフト事業〉

- ・ HACCP 対応や高度衛生管理に関する事業
- ・ 輸出等の水産物流通に関する事業
- ・ 情報発信、直販等、水産業に関する事業
- ・ 朝市、さかな祭等、漁業に関するイベント事業
- ・ カッターレース等、観光商業に関するイベント事業
- ・ 地域の歴史文化の継承等に関する事業
- ・ 企業誘致や居住者誘致等に関する事業
- ・ 多世代交流等、福祉・生活サービスに関する事業

〈B：ハード事業〉（関係性のある事業を示すものであり、適用されるかは精査が必要）

事業内容	事業手法			事業関係者※				
	(イ) 土地区画 整理事業	(ロ) 都市再生 整備計画 事業	(ハ) 水産関係 事業	(i) 地権者	(ii) 漁港 管理者	(iii) 公共施設 管理者	(iv) 民間 事業者	(v) 水産関係 団体
a. 高度衛生管理や輸出対応等漁業活動に資する水産関係施設の整備事業（漁港施設の再編・集約を含む）			○		○			○
b. 複合交流拠点区域の遊休地等の集約化と漁港の道路や土地利用に関わる事業	○		○	○	○	○		
c. 各交流活動を行う建築施設に関する事業		○	○	○	○		○	○
d. イベントを開催するデッキ広場等に関する事業		○	○	○	○		○	○
e. 海岸プロムナードに関する事業			○		○			
f. 福祉施設に関する事業（交流施設に合築）		○				○	○	
g. 集合住宅に関する事業（再開発事業による保留床を取得）		○				○	○	

※事業関係者：(i) 地権者

(ii) 漁港管理者（地方公共団体）

(iii) 公共施設管理者（地方公共団体）

(iv) 民間事業者（水産加工会社、イベント企画会社、建設会社、まちづくりを目的として設立された団体又は法人等）

(v) 水産関係団体（水産業協同組合、水産業の振興を目的として設立された団体又は法人等）

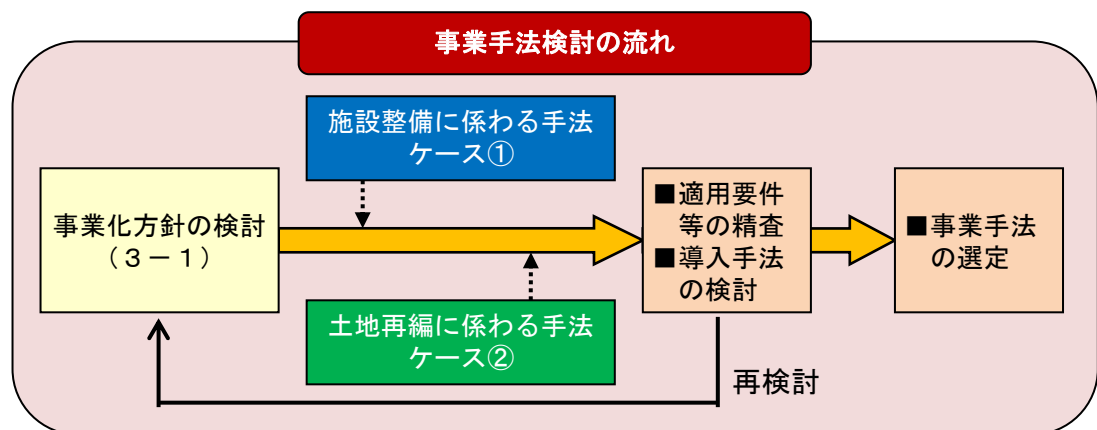
(2) 個別の事業手法

事業スキームに含まれる事業は、対策地区の現状や整備内容等に応じ様々であり、立案した活性化方策の内容とそれぞれの関係者が実施可能な事業を見据え導入する事業を検討する必要がある。

ここでは、その中で特に重要と考えられる、施設整備のみで事業を組み立てる場合と、土地の再編も含めて事業を組み立てる場合についての事業手法検討の流れを示す。

ケース① 現状敷地において施設整備が可能な場合

ケース② 施設整備のため土地再編が必要な場合



施設整備を主とするケース①の場合は、水産部局及び都市部局におけるそれぞれの現行事業制度を精査し、施策の連携により一層の効果の発現が想定される手法を選定する。

土地の再編が必要とされるケース②では、2者間交換の場合は等価交換方式、さらに複数間交換の場合は土地区画整理事業方式の活用が考えられる。

施設整備と土地再編が同時に必要とされる場合は、事業手法の組み合わせの検討が必要である。

【解 説】

- ・活性化方策の実現のための事業手法について、当該地区の現況の土地の状況を分析し、適切に選択する。
- ・現況土地状況の分析は、街区の大きさ、細分化の有無等の利用状況等を把握し行う。

(1) 土地再編を伴わない施設整備に対応する事業手法・制度(ケース①)

- ・敷地内において老朽化施設の建替えを行う場合や、大規模な用地における新たな施設整備の場合においては以下の対応が考えられる。

イ) 水産庁関連事業制度：水産基盤整備事業(基本施設)、浜の活力再生交付金事業 等
<参考3-2-2>

ロ) 都市局関連事業制度：都市再生整備計画事業、市街地再開発事業 等
<参考3-2-3>

(2) 土地再編が必要とされる事業手法・制度（ケース②）

・敷地の大型化や集約化等、土地再編が必要とされる場合においては以下の対応が考えられる。

イ) 2者間の土地交換制度：「民間用地と民間用地」「民間用地と公有地」「公有地（地方公共団体の単独用地）と公有地（漁港施設用地）」の土地交換方式（等価交換方式）

＜参考3-2-4＞

ロ) 複数間の土地交換制度：土地区画整理事業方式

＜参考3-2-5＞

【留意事項】

- ・2者間の土地交換制度において、民間用地と公有地（漁港施設用地）、公有地（地方公共団体の単独用地）と公有地（漁港施設用地）を交換する場合には、漁港の利用が阻害されたり、漁港の保全に支障が生じたりしないよう留意する必要がある。
- ・官民連携による施設整備は、「民間主体+行政協力」、「行政主体+民間協力」、「行政+民間」等のケースが想定され、各ケースに適切な対応が可能となる手法を選定することが重要である。
- ・土地区画整理事業を活用して土地再編を検討する場合は、事業目的、効果予見等について事業担当部局と事前に十分な協議を行って、意識の共有化を図ることが重要である。
- ・土地再編を主たる目的として土地区画整理事業を活用するケースにおいて、当該自治体における事業担当部局がこれまでに同目的で土地区画整理事業を実施したことがない場合には、意識の共有化が難しいことも想定される。必要に応じ、＜参考3-2-5＞「土地再編活用に資する土地区画整理事業の活用」、＜参考3-2-6＞土地区画整理事業の適用パターン1（空地、老朽化施設の敷地の集約）、＜参考3-2-7＞土地区画整理事業の適用パターン2（敷地の集約による工場の建替え・再配置）を参照されたい。

＜参考 3－2－2＞施設整備に係わる水産庁関連事業制度

(1) 水産基盤整備事業

～事業内容～

①国産水産物の衛生管理や安定供給のための基盤強化対策

国産水産物の輸出促進及び国内市場における競争力強化を図るため、特に流通・輸出拠点漁港における高度衛生管理対策や流通の効率化を推進。

また、海域全体の生産力の底上げなど資源回復のための水産環境整備を推進。

②災害に強い漁業地域づくりのための漁港施設の防災・減災対策、既存ストックの有効活用

地震・津波等の自然災害に対する漁港及び背後集落の安全確保のため、施設の機能診断を行うつつ、漁港施設の地震・津波対策等を推進。

また、漁港施設の戦略的な長寿命化対策、拠点漁港へ陸揚・集出荷等の漁港機能の集約化や既存ストックの有効活用を推進し、施設の維持管理・更新費の増大の抑制等を図る。

(2) 浜の活力再生交付金事業

～事業内容～

①浜の活力再生プラン推進事業

漁業所得の向上による浜の活性化を目指す「浜の活力再生プラン」の着実な実行を支援するため、プランの見直しに関する活動に対して支援する。

②水産業強化支援事業

浜の活力再生プランを上位計画として位置付け、プランの取組に位置付けられた共同利用施設の整備プラン策定、地域における水産資源の管理・維持増大、漁港漁場の機能高度化や防災・減災対策に必要な整備等を支援する。

＜参考 3－2－3＞施設整備に係わる都市局関連事業制度

(1) 都市再生整備計画事業(旧まちづくり交付金)

①目的

地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする。

②概要

都市再生特別措置法第46条第1項に基づき、市町村が都市再生整備計画を作成し、都市再生整備計画に基づき実施される事業等の費用に充当するために交付金を交付。平成16年度に、「まちづくり交付金」制度として創設。平成22年度からは、社会資本整備総合交付金に統合され、同交付金の基幹事業である都市再生整備計画事業として位置付け。

③交付対象

- ・都市再生整備計画に位置付けられたまちづくりに必要な幅広い施設等を対象。
- ・道路、公園、下水道、河川、多目的広場、修景施設、地域交流センター、土地区画整理事業、市街地再開発事業等
- ・地域優良賃貸住宅、公営住宅、住宅地区改良事業 等
- ・市町村の提案に基づく事業
- ・各種調査や社会実験等のソフト事業

④国費率

事業費に対して概ね4割（交付金の額は一定の算定方法により算出）

※立地適性化計画等の国として特に推進すべき施策に関する一定の要件を満たす地区については、交付率の上限を45%（通常40%）として重点的に支援。

(2) 市街地再開発事業

①事業の目的

市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

②事業のしくみ

- ・敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- ・従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- ・高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる

③事業の種類

・第一種市街地再開発事業＜権利変換方式＞

権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換する。

・第二種市街地再開発事業＜管理处分方式(用地買収方式)＞

公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える。

＜参考 3－2－4＞土地再編に係わる事業

■ 2者間の土地交換制度 — 等価交換方式

(1) 「民間用地と民間用地」の交換の場合

個人が、2者間で、土地や建物などの固定資産を同じ種類の固定資産と交換したときは、譲渡がなかったものとする特例があり、これを固定資産の交換の特例という。特例を受けるための適用要件は次のとおり。

- ① 交換により譲渡する資産及び取得する資産は、いずれも固定資産であること。不動産業者などが販売のために所有している土地などの資産(棚卸資産)は、特例の対象になりません。
- ② 交換により譲渡する資産及び取得する資産は、いずれも土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること。この場合、借地権は土地の種類に含まれ、建物に附属する設備及び構築物は建物の種類に含まれます。
- ③ 交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。
- ④ 交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したものでないこと。
- ⑤ 交換により取得する資産を、譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。
- ⑥ 交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額が、これらの時価のうちいずれか高い方の価額の20%以内であること。

(財務省ホームページより抜粋)

(2) 「民間用地と公有地(漁港施設用地)」の交換、あるいは「公有地(地方公共団体の単独用地)と公有地(漁港施設用地)」の交換の場合

- ・ 公有地が行政財産場合には原則交換不可である(地方自治法 238 条の 4 第 1 項)が、行政財産の用途を廃止して普通財産とすれば交換が可能である(地方自治法 238 条の 5 第 1 項)。
- ・ 公有地が補助用地である場合には、補助金等に係る予算の執行の適正化に係る法律第 22 条に抵触しないよう留意する。
- ・ これらは、国有地の場合にも同様である(国有財産法 18 条及び 20 条)。

<参考3-2-5>土地再編活用に資する土地区画整理事業の活用

■複数者間の土地交換制度 — 土地区画整理事業

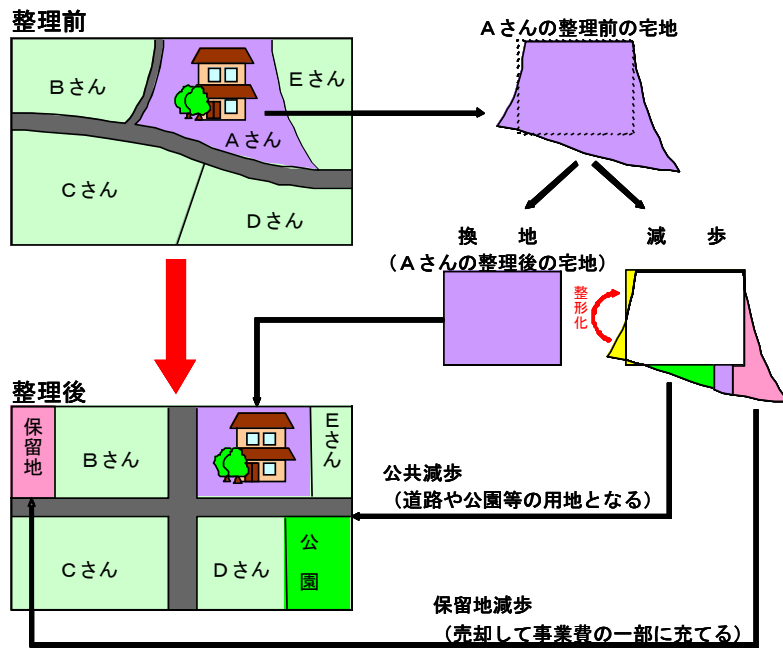
- ・土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。
- ・公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度。

（公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩）

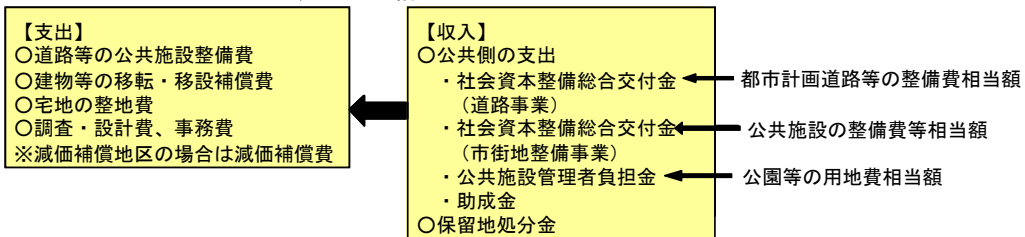
- ・事業資金は、保留地処分金の他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費分を含む）に相当する資金から構成される。

これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われる。

- ・地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られる。

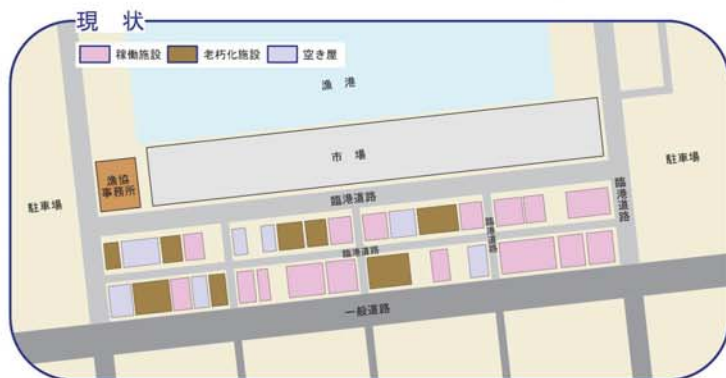


資金構成



地権者は減歩により都市計画道路や公園等の用地を負担する。一方で国庫補助により投入される都市計画道路等の用地費に相当する資金は、宅地の整地費等に充当され、地権者に還元される。

<参考 3-2-6> 土地区画整理事業の適用パターン 1 (空地、老朽化施設の敷地の集約)



後継者の不在や需要の低迷により、空き家となった店舗・建物や、設備の老朽化した施設が散在しており、漁港全体の活気が失われている。



稼働施設が介在しているため、空き家や老朽化した施設の敷地の一体的利用を妨げている。また、利用者が少なくなった臨港道路の管理が漁港管理者の負担となっている。

このため、空地や老朽化した施設の敷地を集約し、拠点施設、商業施設、集合住宅等の新たな土地利用に転換する必要がある。また、小規模の空地についても、集約して一定規模の土地とする必要がある。



稼働施設の更新・建替時期にあわせ、土地区画整理事業を施行し、換地手法により、稼働施設の敷地を移転して再建し、空地や老朽化した施設の敷地を集約する。また、不要となる臨港道路は廃止する。



土地区画整理事業の施行により、余剰となった土地が集約され、拠点施設用地等に土地利用転換が図られる。

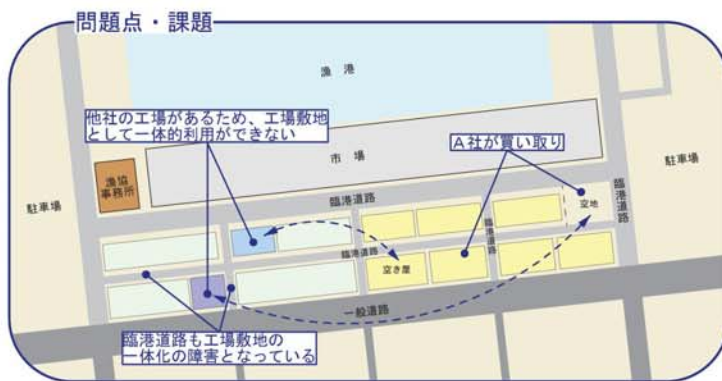
また、小規模な空地や空き家の敷地が集約され、まとまった規模の面積の土地となることにより、使い勝手のよい土地となるため、売却処分の可能性が高まる。

不要となった臨港道路は廃止され、管理業務や維持管理費が軽減される。

<参考 3-2-7> 土地区画整理事業の適用パターン 2
 (敷地の集約による工場の建替え・再配置)



水産加工業を営む A 社は、工場・設備や事務所の老朽化が進んできたため、これらの建替が必要となっている。



工場の建替にあたっては、敷地を集約し、生産工程に適したレイアウトとしたいが、B 社及び C 社が工場間に介在しており、また、臨港道路があるため、現状のままでは敷地を一体化することはできない。

また、臨港道路には一般の人や車の交通もあり、工場間の運搬経路と輻輳するため、危険な状態となっている。

このため、A 社が付近の空地や空き家を買収したうえで、B 社と C 社にこれらの土地に移転してもらうことを検討。



A 社の工場の建替時期にあわせ、B 社及び C 社の移転への同意を得たうえで、土地区画整理事業を施行し、換地手法により両社の敷地と建物を移転して A 社が買い取った土地と交換することにより工場敷地を集約する。

また、不要となる臨港道路は A 社が買い取り、廃止する。

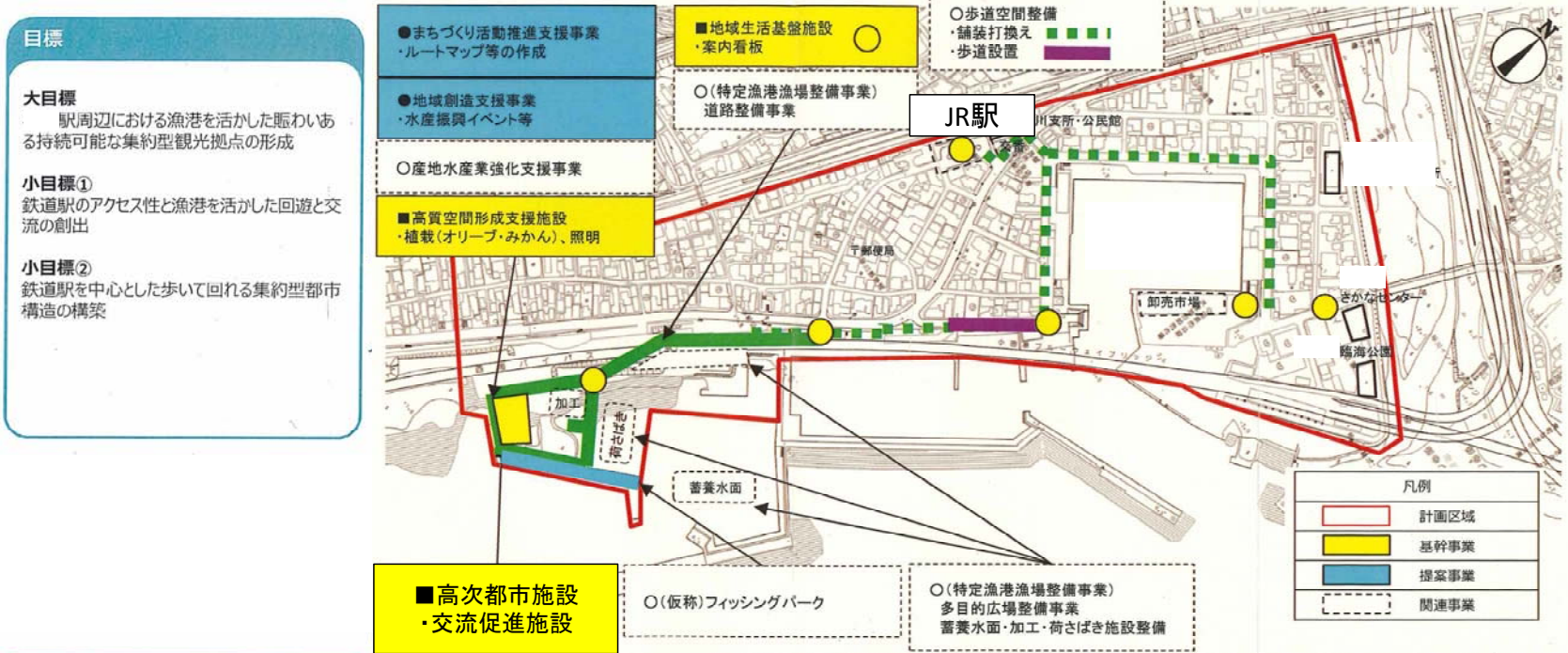


土地区画整理事業の施行により、他の土地により分断されていた A 社の工場敷地が集約され、新たなレイアウトにより工場と事務所が建替えられる。

また、不要となった臨港道路は廃止され、漁港管理者の管理業務や維持管理費が軽減される。

＜参考3-2-8＞土地再編を伴わない施設整備（ケース①）の事例

<p>高次都市施設（交流促進施設）</p>  <p>・小田原らしい水産業を活かした交流の促進を目的に、駅と日本で最も近い漁港と連携して、地区の観光交流の拠点となる施設を整備します。 ・商業と併せ、多目的スペースや休憩所、圏外の情報を望む広場など、地域住民や来街者の交流に資する空間を配置します。（施設面積2400㎡）</p>	<p>地域生活基盤施設（案内看板）</p>  <p>・駅周辺の施設整備に合わせ、回遊を促す目的と、観光施設への案内を目的とした案内看板を整備します。</p>	<p>高質空間形成支援施設</p>  <p>・快適な都市空間を創出する植栽・照明を設置します。 ・植栽計画において、街路樹で地域の力を引き出していきます。</p>	<p>関連事業（歩道空間整備）</p>  <p>・駅や漁港、交流施設をつなぐ歩道空間を整備し、回遊性の向上を図ります。</p>
--	---	---	---



<p>提案事業（ルートマップ等の作成）</p>  <p>・駅、観光施設に地区内の観光ルート情報を載せたルートマップを配置し、回遊性の向上を行います。</p>	<p>提案事業（水産振興イベント等）</p>  <p>・新たに整備した施設や広場を使って、地域の交流の機会となるイベントを開催します。</p>	<p>関連事業（特定漁港整備事業等）</p>  <p>・県の推進する特定漁港漁場整備事業の中で、多目的広場の整備や周辺道路整備、関連施設整備が実施され、安全で快適な臨海都市環境が創出されます。</p>	<p>関連事業（(仮称)フィッシングパーク）</p>  <p>・来訪者が気軽に釣りを楽しめるよう、フィッシングのための場所と道具を提供する施設を整備します。交流空間の創出として基幹事業とともに地区の回遊性、にぎわいを高める場所となります。（施設面積1,300㎡）</p>
--	---	--	---

＜参考3-2-9＞ 土地再編が必要とされる施設整備（ケース②）の事例



＜複合的な交流拠点施設のイメージ＞

交流の拠点となる施設を整備する際の断面イメージの例を以下に示す。

イメージ図では、駅から漁港に人が移動する動線をペDESTリアンデッキで繋ぎ、その途中に交流の拠点となる施設やイベント広場等を設けている。また、デッキの下層は漁港利用者の駐車場、交流拠点施設の上層は民間の活力を活かした集合住宅をイメージしている。

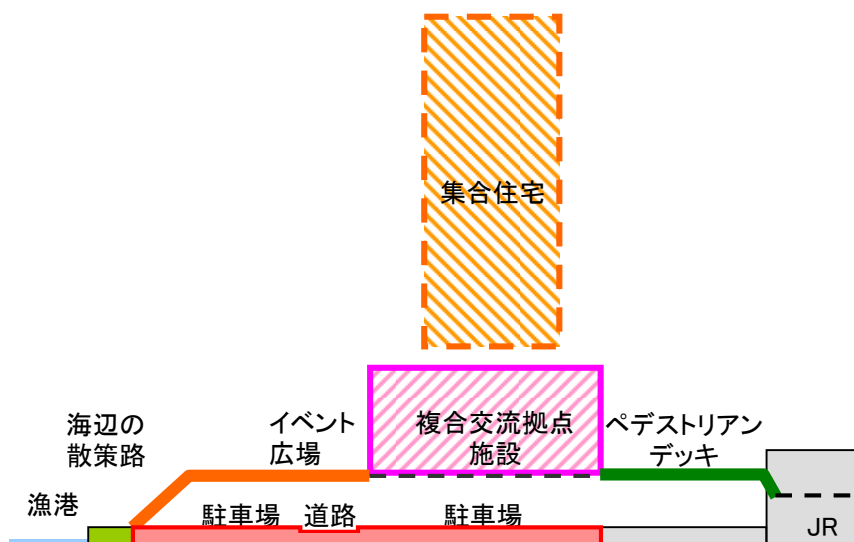


図 3-2-3 複合的な交流拠点の整備イメージ

＜参考３－２－１０＞事業計画書のとりまとめ

事業化方針の検討結果は、「活性化計画」（p26＜参考２－３－９＞参照）を実施に移すために、水産部局、都市部局が所管する計画制度や事業制度等を活用して民間事業との連携による事業化のプロセスとして、「事業計画書」にとりまとめることが望ましい。

事業計画書の策定にあたり検討すべき主な項目は以下の５点であり、これらをとりにまとめた事業計画書の構成のイメージを示す。

＜事業計画書の策定にあたり検討すべき主な項目＞

- イ) 事業メニュー（ソフト事業、ハード事業）
- ロ) 事業手法（既往事業制度の活用、連携施策によるパッケージ化）
- ハ) 事業費（全体及び個別事業）
- ニ) 事業主体
- ホ) 事業スケジュール

＜事業計画書の構成のイメージ＞

第１章 現行制度の課題・対応と事業化方針

- (１) 当該地区における制度的課題
 - ・水産振興に資する計画関連
 - ・漁港の土地利用計画や施設整備関連
 - ・都市計画関連
- (２) 制度的課題への対応方策
- (３) 事業化方針の設定

第２章 事業手法の選定

- (１) 当該地区の土地現況と対応手法
- (２) 適用要件等の精査と適用手法
- (３) 適用手法の選定

第３章 事業計画書の策定

- (１) 事業化スキームの設定
- (２) 整備計画の策定
- (３) 事業計画の策定

資料編 取組事例

資料-1 神奈川県小田原市早川駅周辺地区

(1) 背景

小田原市では、水産業の面からは「漁業を元気に」、「消費拡大、魚価向上」、「漁業収入、就業者の増加」、都市づくりの面からは「観光・交流機能の強化」、「生活サービスの誘導」、「都市機能の集約」、といった目指す姿を描いている。

これらの実現に向け、水産部局と都市部局で「漁港づくりとまちづくりの連携」により、双方の課題解決に向け、検討を進めている。

(2) 検討している連携の内容と期待される効果

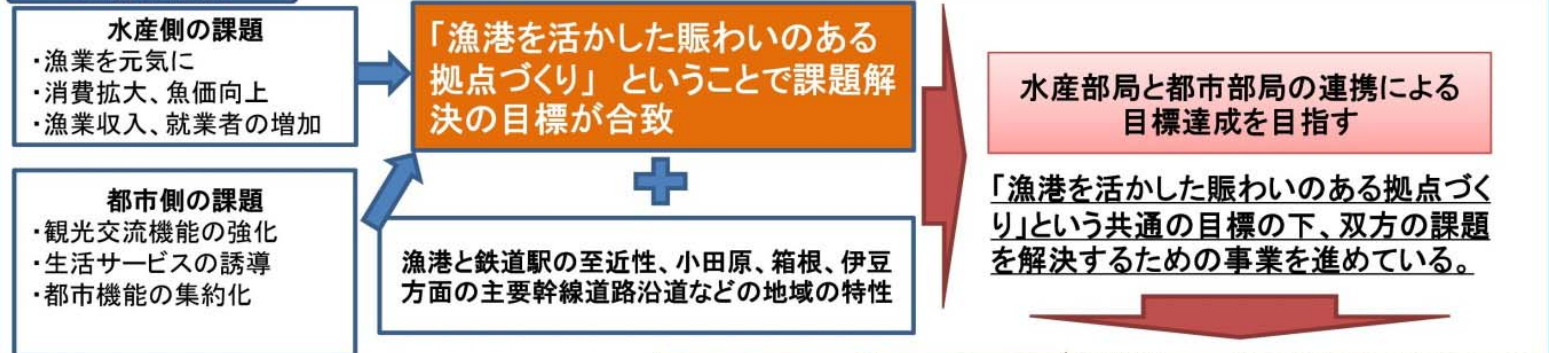
検討に当たって、双方の課題や強み、ニーズ等を把握するため、漁業者のヒアリングや市場、流通状況等の分析、また、イベントの際に鉄道利用の来訪者に対し、アンケート調査を行った。今後、プラットフォーム（検討会）を立ち上げ、その中で、課題解消に向けての検討を行っていく予定である。この検討会は、行政のみの検討に留まらず、漁業者や地域との連携を図りながら進める予定であり、より効果的なまちづくりの実現が期待される。

小田原漁港周辺における水産部局と都市部局が連携したまちづくりの考え方

概要

- 漁港と市街地の双方の課題を踏まえ、水産部局と都市部局が共通の目標（漁港を活かした賑わいのある拠点づくり）の達成を目指し、連携をして検討を進めている。
- 今後は行政のみでなく漁業者や地域とも連携を図り、取組内容の検討及び実施にあたっての調整を進める予定。

連携の背景



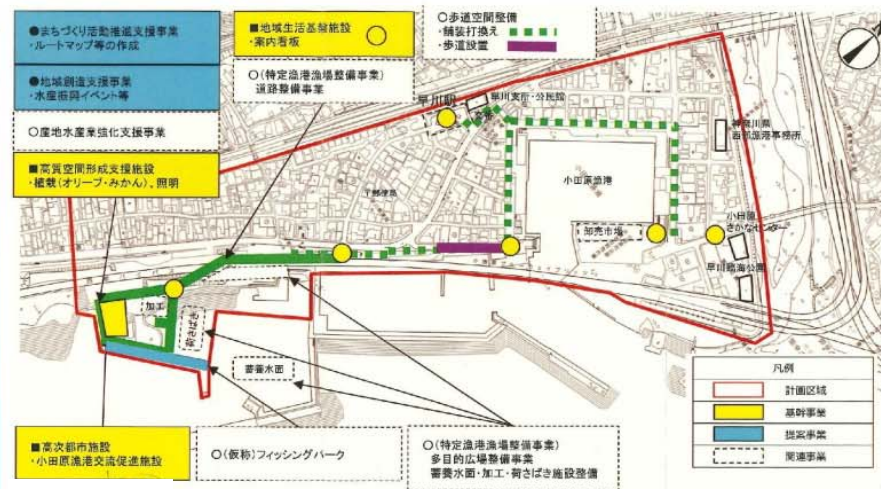
取組内容

水産・都市の両面から地域の課題やニーズを把握

- ・漁業者へのヒアリングや市場・流通の状況等を踏まえ、水産側の課題や強みを整理。
- ・JR早川駅を訪れた観光客に対しアンケート調査を実施し、都市側の課題や強みを整理。
- ⇒水産と都市の双方の課題を踏まえ、解決するためにインフラとして何を整備する必要があるかを検討した。

検討会の立ち上げ（予定）

- ・「市・漁業者・地域」が連携を図るためにプラットフォームの必要性を感じ、検討会の開催を予定。
- ・行政の水産部局及び都市部局、地元関係者、学識経験者等をメンバーとし、検討・調整を行っていく予定。



早川駅周辺地区 都市再生整備計画 概要

資料-2 福井県高浜町高浜地区

(1) 背景

高浜町では、平成 24 年以前から、中心市街地のコンパクトシティ化構想・計画について、高浜漁港を一体に捉えた計画にすべく、漁協、仲買、商工観光関係者による協議会を設立して検討している。また、浜の活力再生プランの策定等を通して、漁港区域内に導入すべき施設の規模や内容を検討している。

(2) 検討している連携の内容と期待される効果

現在、検討中の誘導施設は、漁港用地の交換・再編を前提に、以下のとおりである。

- ①衛生管理型魚市場及び付帯施設の移転・新設（魚市場老朽化）
- ②上記施設と合わせた老朽漁協事務所の移転・新築
- ③漁港観光交流拠点となる 6 次産業施設の新築
- ④その他周辺環境整備（漁港内緑道を含めた緑化・修景、来訪者用駐車場、道路変更等）

高浜漁港は住宅地に近接しており、6 次産業施設の整備によって観光客が漁港や周辺に流入することで、騒音等の環境悪化が懸念されている。そのため、6 次産業施設を含む産業的な利用をする用地と住宅地の間に緩衝用の緑地を整備することや、道路交通網を適切に配置することの検討が必要となり、都市部局が検討に加わることでこれらの整備が進み、住民の合意形成が図られることが期待される。

高浜漁港周辺における水産部局と都市部局が連携したまちづくりの考え方

概要

○町独自のコンパクトシティ計画が策定され、①老朽化した魚市場及び付帯施設の移転・新設、②老朽化した漁協事務所の移転・新築、③観光交流拠点（6次産業施設）の新築等が計画されている。

取組内容

新たな6次産業施設の導入を検討。

漁港区域において検討されている施設整備

- ①衛生管理型魚市場及び付帯施設の移転・新設（魚市場老朽化）
- ②上記施設と合わせた老朽漁協事務所の移転・新築
- ③漁港観光交流拠点となる大規模6次産業施設の新築
- ④その他周辺環境整備（漁港内緑道を含めた緑化・修景、来訪者用駐車場、道路変更等）

老朽化した魚市場、漁協の新築を計画。

図 高浜漁港再編整備計画(案)

