

資料 1

新しい事例の紹介と課題の分析

平成20年10月 9 日

国土交通省 港湾局 振興課

第2回研究会での検討内容

【第1回】
7月30日
(水)

研究会の背景と方向性の整理

事例紹介

【第2回】
10月9日
(木)

課題の分析

自然・社会経済条件に応じた
賑わい交流空間の開発のコンセプトの検討

【第3回】
11月中旬頃

各コンセプトに応じた賑わい交流空間の
開発の在り方（ガイドライン）の検討

* 各種手続きの在り方の検討

* 支援措置の在り方の検討

【第4回】
2月上旬頃

ガイドライン（案）を活用したケーススタディの実施

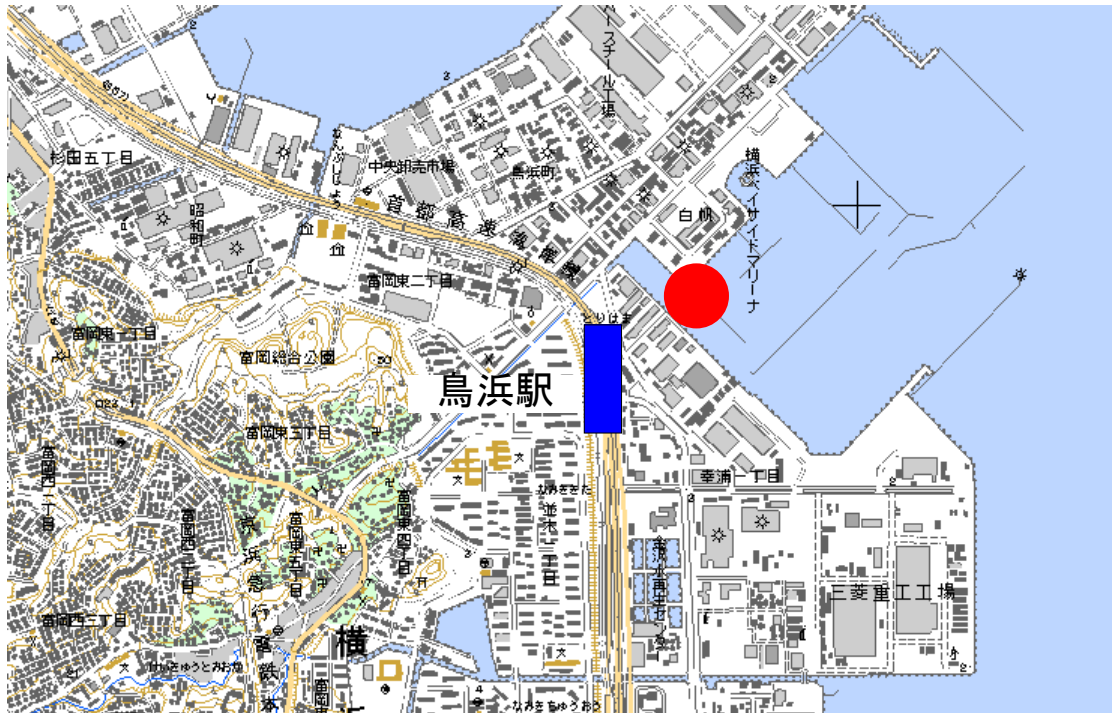
ガイドラインの取りまとめ

ガイドラインの公表及び港湾管理者等への周知

新しい事例の紹介

(1) 横浜ベイサイドマリーナ [横浜港]

遊休化した貯木水面を活用して、横浜ベイサイドマリーナ株式会社がマリーナを整備。その後、三井不動産株式会社が、マリーナに隣接する地区に物販・飲食施設を整備。



三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド

供用時期：

H8. 4 (マリーナ)

H10. 9 (物販・飲食施設)

事業主体：

[物販・飲食施設] 三井不動産株式会社
(管理運営：ららぽーとマネジメント (株))

[マリーナ施設] 横浜ベイサイドマリーナ株式会社

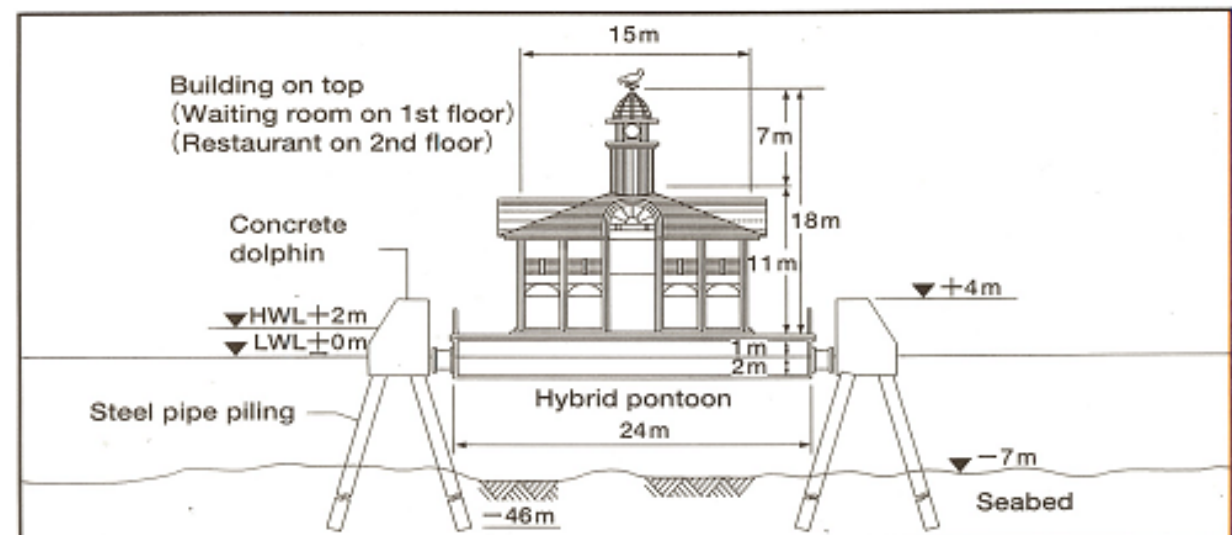


横浜ベイサイドマリーナ

新しい事例の紹介

(2) ぷかり棧橋 (みなとみらい棧橋海上旅客ターミナル) [横浜港]

横浜市が、発券所・待合所、店舗等の機能を有した浮棧橋形式の旅客ターミナルを整備。
その後、ぷかり棧橋共同事業体が指定管理者として維持管理。



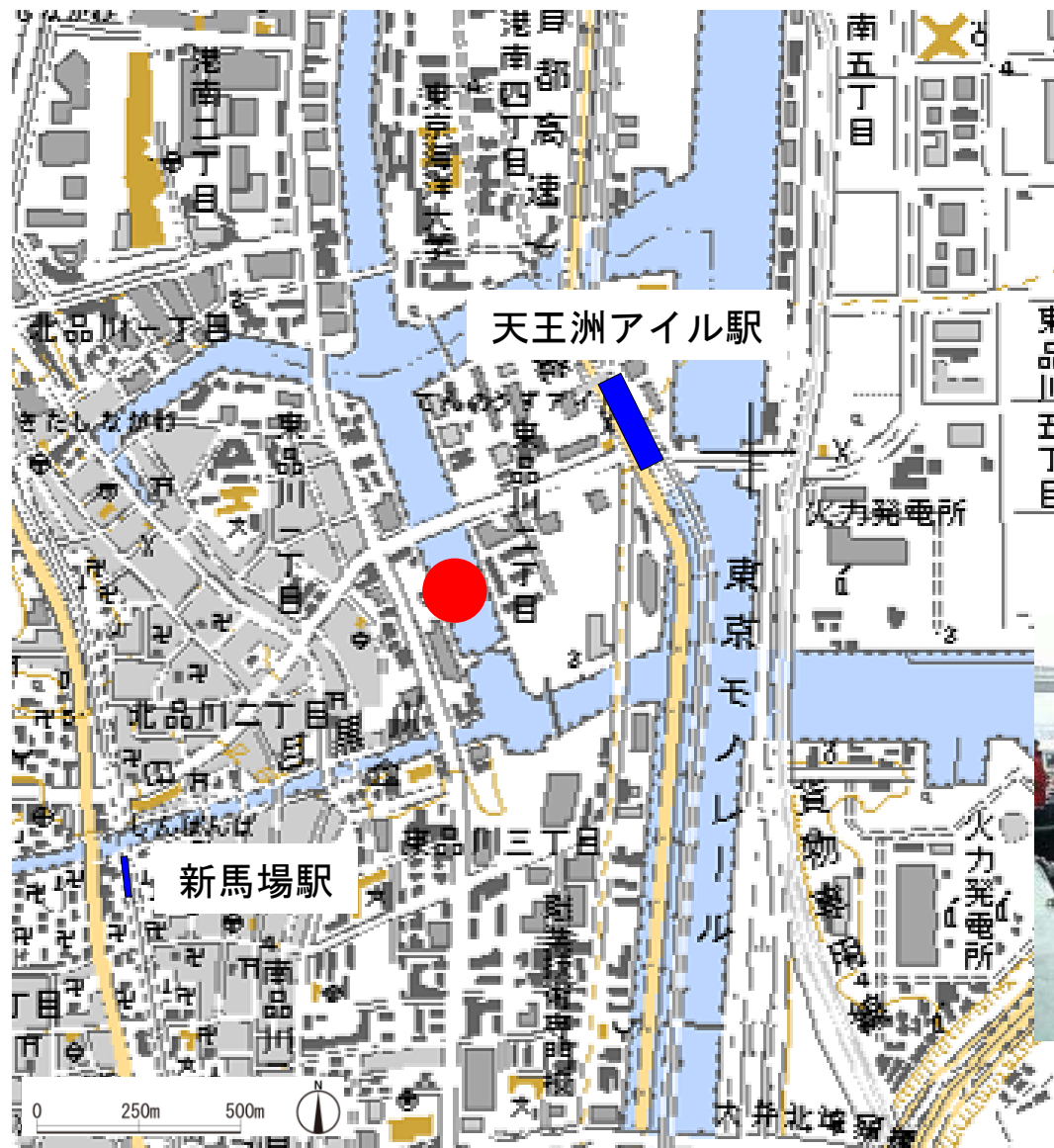
供用時期：H 3.11

事業主体：横浜市（維持管理：ぷかり棧橋共同事業体／運営：民間事業者）

新しい事例の紹介

(4) 天王洲ヤマツピア パーティークルーズ栈橋 [東京港]

株式会社天王洲ヤマツピアが、パーティークルーズ用の常時係留栈橋を、運河ルネッサンス推進地区である天王洲に整備。



水辺空間を最大限に活用するための課題

- (1) 水域の占用的な利用
- (2) 公共施設（護岸等）の専用的な使用
- (3) 海岸保全との調和
- (4) 技術基準の適用
- (5) 都市計画の適用

（１）水域の占用的な利用

根拠法令

港湾法 第三十七条

港湾区域内において・・・左の各号の一に掲げる行為をしようとする者は、港湾管理者の許可を受けなければならない。

一 港湾区域内の水域・・・の占有

ポイント

- ①水域を占有するための目的（用途）
- ②占有許可を受ける場合の最長期間
- ③占有料金の考え方
- ④占有面積の考え方

課題の分析（水域の占用的な利用）

【WATERLINE】

事業者の要望（希望）		当初の港湾管理者の考え方	港湾管理者の考え方の根拠	結果とその理由
① 用途	水上レストラン	認められない	* 内部規定 （内部規定では以下に限って認めており、商業施設は対象外。） ・ 港湾荷役業務 ・ 旅客不定期航路事業 ・ 背後地の所有者が必要な場合 ・ 工事等による一時的な使用 ・ 公共目的	* 内部規定の変更 * 特別の規定（運河ルネッサンスの推進方針に適合するものについては、この限りではない。）を追加。
② 期間	できるだけ長期 〔構造物の耐用年数〕	三年以内	* 内部規定	* 港湾管理者の考え方通り
③ 料金	栈橋のための 占用にかかる 料金の適用	飲食店等のための占用に かかる料金を適用	* 条例 （栈 橋：127円／月・m^2 飲食店：近傍の土地の固定資産税 評価額を基に算定。）	* 港湾管理者の考え方通り
④ 面積	（投影面積）	「占有する施設の投影面積 ＋施設の占有に伴い他者の 使用が困難な場所の面積」	* 内部規定	* 事業者の希望通り

課題の分析（水域の占用的な利用）

【芝浦アイランド 多目的棧橋】

事業者の要望（希望）		当初の港湾管理者の考え方	港湾管理者の考え方の根拠	結果とその理由
① 用途	教習艇用棧橋	認められない	* 内部規定 内部規定では以下に限って認めており、民間事業者が設置する教習艇用棧橋は対象外。 ・ 港湾荷役業務 ・ 旅客不定期航路事業 ・ 背後地の所有者が必要な場合 ・ 工事等による一時的な使用 ・ 公共目的	* 特別の規定（運河ルネッサンスの推進方針に適合するものについては、この限りではない。）を追加。 * このほか、港区と防災協定を締結し、教習艇をパトロール艇として位置づけることで、棧橋の用途を「公共目的」とする措置も講じた。
② 期間	複数年度更新 〔 永久使用 を前提 〕	三年以内	* 内部規定	* 港湾管理者の考え方通り
③ 料金	（条例）	条例通り	* 条例 $(127円/月 \cdot m^2)$	* 事業者の希望通り
④ 面積	（投影面積）	「占有する施設の投影面積＋施設の占有に伴い他者の使用が困難な場所の面積」	* 内部規定	* 事業者の希望通り

課題の分析（水域の占用的な利用）

【ラグーナ蒲郡】

事業者の要望（希望）		当初の港湾管理者の考え方	港湾管理者の考え方の根拠	結果とその理由
① 用途	マリーナ	マリーナ	* 明文化されていない （港湾の利用・保全に著しく支障を与えない、又は港湾計画の遂行を著しく阻害しその他港湾の開発発展に著しく支障を与える恐れがないもの、他県の同種の状況等から判断。）	* 事業者の希望通り
② 期間	一年毎の更新	五年	* 内部規定	* 港湾管理者の考え方通り
③ 料金	できるだけ安く	条例通り	* 条例 （慣例による） [固定資産税評価額を基に設定]	* 港湾管理者の考え方通り
④ 面積	未契約棧橋については棧橋部分のみ	マリーナの全ての水域	* 明文化されていない （慣例による）	* 港湾管理者の考え方の変更 * 「占有する施設の投影面積＋施設の占有に伴い他者の使用が困難な場所の面積」に設定。

課題の分析（水域の占用的な利用）

【ベルポート芦屋】

事業者の要望（希望）		当初の港湾管理者の考え方	港湾管理者の考え方の根拠	結果とその理由
① 用途	栈橋	栈橋	* 明文化されていない	* 事業者の希望通り
② 期間	二十年 (十年更新)	五年	* 内部規定 (十年以内) (慣例により、道路の占有期間 (道路法施行令) にならい、 五年と設定。	* 港湾管理者の考え方通り
③ 料金	出来るだけ安く	条例通り	* 条例 (75円/年・ m^2)	* 港湾管理者の考え方通り
④ 面積	利用水域全体を 一式で占用する	「占有する施設の投影面積 +施設の占有に伴い他者の 使用が困難な場所の面積」	* 明文化されていない (慣例より投影面積を基に算定) (水域全面を排他的に占用許可する と、背後の海岸保全施設の管理に 支障が生じること、また一般の 利用者が航行しなければいけない 水域もあり不都合が生じる。	* 港湾管理者の考え方通り

課題の分析（水域の占用的な利用）

【シティマリーナヴェラシス】

事業者の要望（希望）		当初の港湾管理者の考え方	港湾管理者の考え方の根拠	結果とその理由
① 用途	マリーナ	マリーナ	* 明文化されていない 〔 港湾計画や港湾管理上の支障の有無により判断。 〕	* 事業者の希望通り
② 期間	（一年毎）	実務は一年毎に許可・更新、協議は五年毎に実施。	* 条例 （十年以内） 〔 慣例により、「実務は一年毎に許可・更新」とした。 〕	* 事業者の希望通り
③ 料金	（条例）	条例通り	* 条例 （250円／年・m^2） 〔 道路占用料等の設定根拠を参考に近隣自治体とのバランスに配慮して価格を決定（物価スライド等を参考に改正している）。 〕	* 事業者の希望通り
④ 面積	（投影面積）	「占有する施設の投影面積＋施設の占有に伴い他者の使用が困難な場所の面積」	* 明文化されていない （慣例による）	* 事業者の希望通り

課題の分析（水域の占用的な利用）

【横浜ベイサイドマリーナ】

事業者の要望（希望）		当初の港湾管理者の考え方	港湾管理者の考え方の根拠	結果とその理由
① 用途	マリーナ	マリーナ	* 内部規定 （ 港湾計画や港湾管理上の支障の有無により判断。 ）	* 事業者の希望通り
② 期間	（二年以内）	二年以内	* 条例	* 事業者の希望通り
③ 料金	できるだけ安く	条例通り	* 条例 （55円／月・ m^2 ： ただし減免については内部規定） （ 以下の場合について減免可能 ・ 公共団体が占用する場合 ・ 地震等によりやむを得ない場合 ・ 市長が特に認める場合 ）	* 減免 * 横浜市が出資しており、地域振興に貢献することから市長が判断。
④ 面積	（投影面積）	「占有する施設の投影面積＋施設の占有に伴い他者の使用が困難な場所の面積」	* 明文化されていない （慣例による）	* 事業者の希望通り

課題の分析（水域の占用的な利用）

【ぷかり棧橋】

横浜市が事業主体であるが、事業主体である横浜市が港湾管理者である横浜市に対して、水域占用許可の協議を行った。

事業者の要望（希望）		当初の港湾管理者の考え方	港湾管理者の考え方の根拠	結果とその理由
① 用途	旅客ターミナル	旅客ターミナル	* 内部規定 （ <i>港湾計画や港湾管理上の支障の有無により判断。</i> ）	* 事業者の希望通り
② 期間	（五年）	五年	* 条例	* 事業者の希望通り
③ 料金	地方公共団体が占用するため、占用料金は徴収しない。 （港湾法第三十七条第四項）			
④ 面積	占用料金を徴収しないため、議論せず。			

課題の分析（水域の占用的な利用）

【天王洲ヤマツピア パーティークルーズ桟橋】

事業者の要望（希望）		当初の港湾管理者の考え方	港湾管理者の考え方の根拠	結果とその理由
① 用途	多目的桟橋	認められない	* 内部規定 内部規定では以下に限って認めており、民間事業者が設置する多目的桟橋は対象外。 ・ 港湾荷役業務 ・ 旅客不定期航路事業 ・ 背後地の所有者が必要な場合 ・ 工事等による一時的な使用 ・ 公共目的	* 内部規定の変更 * 特別の規定（運河ルネッサンスの推進方針に適合するものについては、この限りではない。）を追加。
② 期間	（三年以内）	三年以内	* 内部規定	* 港湾管理者の考え方通り
③ 料金	（条例）	条例通り	* 条例 （127円／月・m^2）	* 事業者の希望通り
④ 面積	（投影面積）	「占有する施設の投影面積＋施設の占有に伴い他者の使用が困難な場所の面積」	* 内部規定	* 事業者の希望通り

「水域の占用的な利用」のまとめ（１）

（１）用途

①規定方法

条例：なし 内部規定：２港湾管理者 明文化されていない：３港湾管理者

②内容

＊いずれの場合も基本的に公共性が高いものであることが条件。

[公共性を確保するための方法例]

- ・港湾計画への位置づけ
- ・住民や地元自治体による協議会での策定（運河ルネッサンス）

（２）期間

①規定方法

条例：２港湾管理者 内部規定：３港湾管理者 明文化されていない：なし

②内容

＊概ね五年以内。

＊理由は不明だが、道路等の公有財産の占有期間を参考に設定している模様。

「水域の占用的な利用」のまとめ（２）

（３）料金

①規定方法

条例：５港湾管理者 内部規定：なし 明文化されていない：なし

②内容

- * バラツキが大きい。
- * 具体的な根拠が不明な港湾管理者が多い。
- * その他の港湾管理者は、近傍の固定資産税評価額を基に算定。

（４）面積

①規定方法

条例：なし 内部規定：１港湾管理者 明文化されていない：４港湾管理者

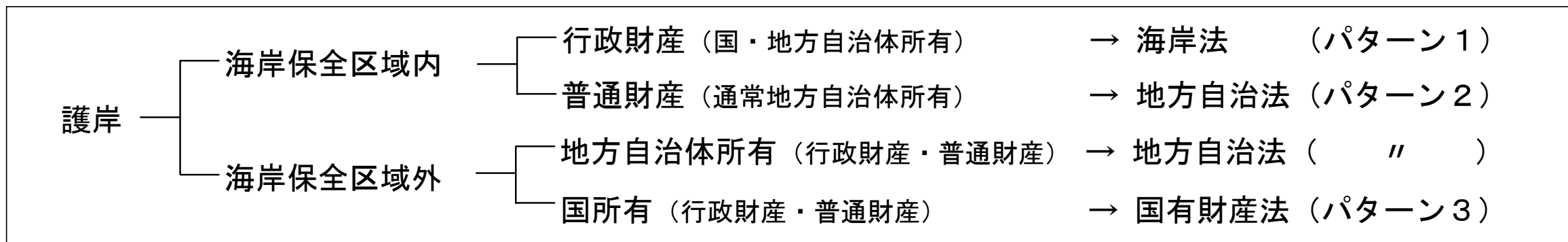
②内容

- * 占有する投影面積＋施設の占有に伴い他者の使用が困難な場所（船の投影面積）
を基本としている。

課題の分析（公共施設（護岸等）の専用的な使用）

（２）公共施設（護岸等）の専用的な使用

* 護岸等の公共施設を専用的に使用する場合、護岸の設置場所、所有者、財産の性質により、適用される法律が異なる。



【根拠法令】

①海岸法 第七条

海岸管理者以外の者が海岸保全区域・・・内において、海岸保全施設以外の施設又は工作物・・・を設けて当該海岸保全区域を占用しようとするときは、・・・海岸管理者の許可を受けなければならない。

②国有財産法

第十八条 6

行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において、その使用又は収益を許可することができる。

第二十条

普通財産は、・・・貸し付け・・・することができる。

③地方自治法

第二百三十八条の四 第7項

行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

第二百三十八条の五

普通財産は、これを貸し付け・・・することができる。

課題の分析（公共施設（護岸等）の専用的な使用）

【WATERLINE】 海岸保全区域内／財産権：東京都（行政財産）・・・[パターン1]

* 護岸上にアクセス通路を設置するため、設備が占有する部分を専用的に使用する。

- ・ 海岸保全施設以外の施設を設置することとなるため、海岸保全区域の占用の許可を海岸管理者から受けた。
- ・ 設備を設置する箇所及び実体的に独占的な使用となる箇所について占用許可を受けている。

事業者の要望（希望）		当初の行政側の考え方	行政側の考え方の根拠	結果とその理由
①用途	アクセス通路	アクセス通路	* 明文化されていない	* 事業者の希望通り
②期間	できるだけ長期	三年	* 明文化されていない (水域占用期間に合わせた)	* 行政側の考え方通り
③料金	(条例通り)	条例通り	* 条例 (190円／月・ m^2)	* 事業者の希望通り



課題の分析（公共施設（護岸等）の専用的な使用）

【ラグーナ蒲郡】 海岸保全区域内／財産権：愛知県（行政財産）・・・〔パターン１〕

＊ボードウォークを護岸上に設置するため、行政財産である護岸の専用的な使用を行っている。

・海岸保全施設以外の施設を設置することとなるため、海岸保全区域の占用の許可を海岸管理者から受けた。

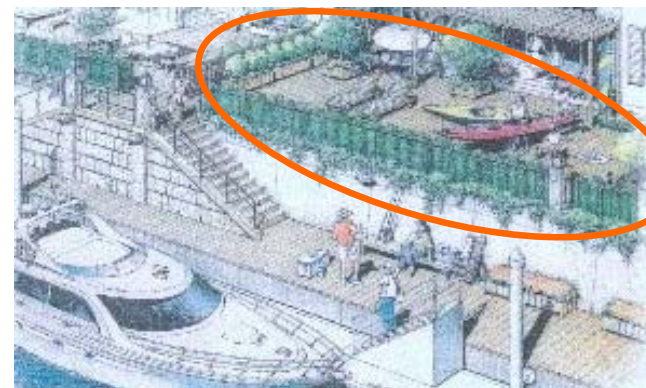
事業者の要望（希望）		当初の行政側の考え方	行政側の考え方の根拠	結果とその理由
①用途	ボードウォーク	不可	＊ 明文化されていない （海岸の防護に著しい支障を及ぼす恐れがないものは許可。）	＊ 行政側の考え方通り ＊ 民間事業者が海岸保全施設を占有することは、海岸の防護に著しい支障を及ぼすと判断され不可。 ＊ このため、蒲郡市が事業者により代わり専用使用許可を得た。
②期間	（五年）	五年	＊ 条例 （愛知県公有財産規則の許可期間を踏まえて設定。）	＊ 事業者の希望通り
③料金	（免除）	免除	＊ 条例 （県の固定資産税評価額を踏まえて設定。） （許可を受けたのが蒲郡市であるため、「公益上特別の理由があると認めるときは、占用料等の全部又は一部を免除することができる。」という条例の規定に合致。）	＊ 事業者の希望通り

課題の分析（公共施設（護岸等）の専用的な使用）

【ベルポート芦屋】

海岸保全区域内／財産権：兵庫県企業庁（普通財産）・・・〔パターン2〕

＊事業者が地方自治体が所有する普通財産である護岸の上に構造物を設置するため、企業庁と賃貸借契約書を交わしている。



護岸の専用的な使用

事業者の要望（希望）		当初の行政側の考え方	行政側の考え方の根拠	結果とその理由
①用途	住宅	不可	＊ 明文化されていない （住宅は護岸の管理上支障のある永久構造物であるため不可。）	＊ 行政側の考え方通り ＊ 住宅を護岸の内側に設置することとした。 ＊ 護岸上には、仮設構造物のうち以下についてのみ設置することとなった。 ・ 安全な経路の確保に必要なもの ・ 移設可能なもの ・ 景観形成上必須なもの
②期間	永久的に設置	十年以内	＊ 内部規定 （土地及びその定着物並びに建物を貸し付ける場合は十年以内と規定。）	＊ 行政側の考え方通り
③料金	できるだけ安く	内部規定による	＊ 内部規定 （公有財産評価額を参考に決定）	＊ 行政側の考え方通り

課題の分析（公共施設（護岸等）の専用的な使用）

【天王洲ヤマツピア パーティークルーズ桟橋】 海岸保全区域内／財産権：東京都（行政財産）・・・[パターン1]

* 護岸上にアクセス通路を設置するため、設備が占有する部分を専用的に使用する。

- ・ 海岸保全施設以外の施設を設置することとなるため、海岸保全区域の占用の許可を海岸管理者から受けた。
- ・ 事業者が独占的に使用している箇所について占用許可を受けている。

事業者の要望（希望）		当初の行政側の考え方	行政側の考え方の根拠	結果とその理由
①用途	アクセス通路	アクセス通路	* 明文化されていない	* 事業者の希望通り
②期間	（三年）	三年	* 明文化されていない （水域占用期間に合わせた）	* 事業者の希望通り
③料金	（条例通り）	条例通り	* 条例（190円／月・ m^2 ）	* 事業者の希望通り

【芝浦アイランド 多目的桟橋】

海岸保全区域内／財産権：東京都（行政財産）：護岸は公共施設として使用し、事業者による専用的な使用は行われていない。

【シティマリーナヴェラシス】

海岸保全区域外／財産権：（株）ユニマットリバティー：民間事業者の護岸であり、専用使用の許可は必要ない。

【横浜ベイサイドマリーナ】

海岸保全区域外／財産権：横浜市（普通財産）：護岸は公共施設として使用し、事業者による専用的な使用は行われていない。

【ぷかり桟橋】

海岸保全区域外／財産権：横浜市（普通財産）：護岸は公共施設として使用し、事業者による専用的な使用は行われていない。

【海王丸】

海岸保全区域外／財産権：国（行政財産）：施設前面は公共岸壁であり、公共的な利用を前提としている。

「公共施設（護岸等）の専用的な使用」のまとめ

（１）用途

①規定方法

条例：なし 内部規定：なし 明文化されていない：3 港湾管理者

②内容

* 専用的な使用の用途は問題となっていないが、使用者が民間事業者である場合や永久構造物を設置しようとする場合において問題となっているケースがある。

（２）期間

①規定方法

条例：1 港湾管理者 内部規定：1 港湾管理者 明文化されていない：1 港湾管理者

②内容

* 地方自治体によって様々。

* 一般の公有財産の使用期間を基に算定したり、水域の占用許可期間を基に設定している例が多い。

（３）料金

①規定の方法

条例：2 港湾管理者 内部規定：1 港湾管理者 明文化されていない：なし

②内容

* 地方自治体によって様々。

* 固定資産税評価額を参考に設定している例が多い。

課題の分析（海岸保全との調和）

（３）海岸保全との調和

＊いずれも埋立時において防護高以上の地盤高を確保。

＊このため背の高い堤防等新たな防護施設の設置が不要。

	海岸保全区域	防護高	地盤高	防護施設の必要性
WATERLINE	○	AP + 3.0m	AP + 3.7m	なし
芝浦アイランド 多目的栈橋	○	AP + 3.0m	AP + 4.0m	なし
ラグーナ蒲郡	○	CDL + 5.5m	CDL + 5.5m	なし
ベルポート芦屋	○	TP + 3.6m	TP + 3.9m ~ 4.35m	なし
シティマリーナヴェラシス	×	TP + 1.8m	TP + 2.5m ~ 3.8m	なし
横浜ベイサイドマリーナ	×	TP + 2.4m	TP + 2.5m	なし
ぷかり栈橋	×	TP + 2.7m	TP + 2.9m	なし
海王丸	×	LWL + 1.1m	LWL + 3.0m	なし
天王洲ヤマツピア パーティクルーズ栈橋	○	AP + 2.5m	AP + 3.6m	なし

（４）技術基準の適用

①船舶（係留船）

- * 多数の旅客が利用。
- * 二層以上の甲板を備えるもの又は当該用途に供する場所が閉囲されているもの。
- * 安全性等を確認するために、構造・強度等を確認。

【根拠法令】船舶安全法 第五条

船舶所有者ハ第二条第一項ノ規定ノ適用アル船舶・・検査ヲ受クベシ

②建築物

- * 土地（水底・海底を含む）に定着し、屋根及び柱若しくは壁で囲まれている工作物。
- * 安全性等を確認するために、構造安全性・防災計画等を確認。

【根拠法令】建築基準法 第六条

建築主は、・・・建築物を建築しようとする場合・・・当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定・・・に適合するものであることについて、・・・建築主事の確認を受け・・・なければならない。

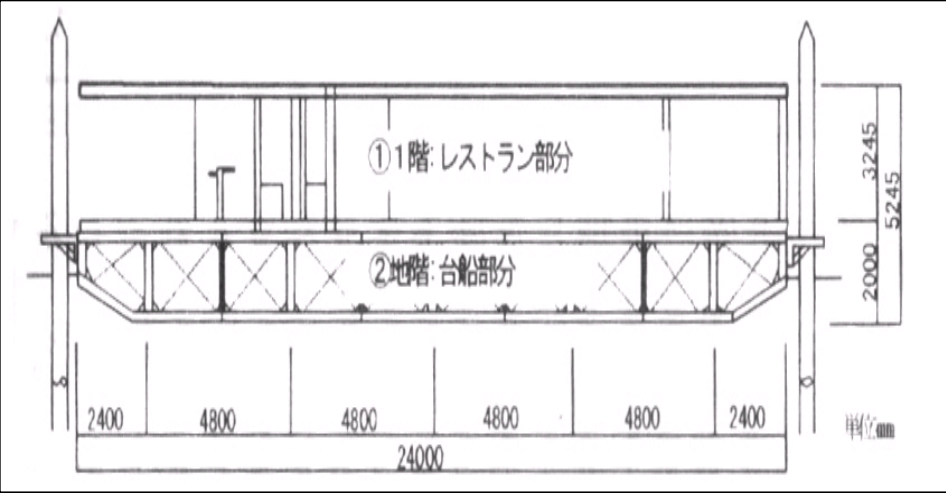
③港湾の施設

- * 外郭施設、係留施設、棧橋、旅客乗降用固定施設等。
- * 性能を確認するために、機能・安全性等を確認。

【根拠法令】港湾法 第五十六条の二の二

水域施設、外郭施設、係留施設・・・港湾の施設・・・は、・・・技術上の基準・・・に適合するように、建設し、改良し、又は維持しなければならない。

課題の分析（技術基準の適用）

	対象施設	適用結果
WATERLINE 	水上レストラン (船舶兼建築物)	* 船舶（係留船）であるため、船舶安全法に基づく検査が必要。 * 土地に定着している工作物であるため、建築基準法に基づく建築主事の確認が必要。 * ただし手続きを簡素化するために、実体上は建築主事がラウンジ部分の審査を、運輸局が台船部分の審査を、それぞれ行っている。
ぷかり棧橋	旅客ターミナル (船舶兼建築物)	* 船舶（係留船）であるため、船舶安全法に基づく検査が必要。 * 土地に定着している工作物であるため、建築基準法に基づく建築主事の確認が必要。 * それぞれ全ての構造物を審査した。
海王丸	船舶	* 船舶であるため、船舶安全法に基づく検査が必要。 * 土地に定着しているとは言えず、建築基準法は適用しない。

課題の分析（都市計画の適用）

（５）都市計画の適用

- * 都市計画の適用方法により、水域の開発行為（建築物の設置）に制限がかかる場合がある。
 - * 東京都・横浜市においては、都市計画区域内の水域は市街化調整区域となるため、
 - ①原則として知事の許可が必要、②特定の建築物については新築等ができない、場合もある。
- ※名古屋港・大阪港も水域の一部が市街化調整区域となっている。

		事業者の要望（希望）	当初の行政側の考え方	行政側の判断理由
東京都	WATERLINE	水上レストランの設置	* 不可	* 事業者の希望通り * 運河ルネッサンスの指定を受けていることから「観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物」（都市計画法第三十四条）に該当すると判断。
東京都	芝浦アイランド 多目的栈橋	栈橋の設置	* 可能 * 栈橋は建築物ではない。	* 事業者の希望通り
横浜市	横浜ベイサイドマリーナ	栈橋の設置	* 可能 * 栈橋は建築物ではない。	* 事業者の希望通り
横浜市	ぷかり栈橋	旅客ターミナルの設置	* 可能	* 事業者の希望通り * 港湾施設である建築物については、市街化調整区域内でも新築等が可能。（都市計画法第二十九条）
東京都	天王洲ヤマツピア パーティクルーズ栈橋	栈橋の設置	* 可能 * 栈橋は建築物ではない。	* 事業者の希望通り