

みなと緑地 PPP ガイドライン（案）

用語集	1
1. はじめに	2
1. 1 ガイドラインの作成の背景	2
1. 2 ガイドラインの目的	2
1. 3 既存制度とみなと緑地 PPP	3
1. 4 港湾緑地と海岸との一体運営体制	3
2. みなと緑地 PPP の概要	5
2. 1 みなと緑地 PPP とは	5
2. 2 事業スキーム	6
2. 3 みなと緑地 PPP の特徴	7
2. 4 対象となる施設・範囲	9
2. 5 制度活用のメリット	12
3. みなと緑地 PPP の進め方	13
3. 1 方針の整理、策定	15
3. 2 事業発案・事業化検討に係る官民対話	19
3. 3 事業者の選定	22
3. 4 港湾環境整備計画の認定申請（法第 51 条）	27
3. 5 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）	28
3. 6 公衆縦覧（法第 51 条の 2 第 3 項）	28
3. 7 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）	28
3. 8 協定等の締結	29
3. 9 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）	30
3. 10 事業実施	32
4. 港湾緑地の活性化に関連する支援制度	32
5. 事例の紹介	41
5. 1 宮古島市（平良港）	41
5. 2 新潟県（新潟港）	49

用語集

用語	説明
港湾環境整備計画制度 (みなと緑地 PPP)	令和 4 年の港湾法改正による港湾法第 51 条の規定により、港湾の環境の整備に関する事業を実施する民間事業者に対し、港湾管理者が行政財産である緑地等の貸し付けを行うことができる制度のこと。本ガイドラインでは、「みなと緑地 PPP」と呼ぶ。
港湾環境整備施設	港湾法第 2 条第 5 項に規定される「港湾環境整備施設」のことで港湾施設の一つ。海浜、緑地、広場、植栽、休憩所その他の港湾の環境の整備のための施設をいう。みなと緑地 PPP で対象となるのは港湾環境整備施設のうち「緑地」及び「広場」。
港湾緑地	港湾環境整備施設のうちの緑地のこと。
港湾環境整備計画	港湾法第 51 条の規定により、港湾の環境の整備に関する事業を実施するため、緑地等の貸付けを受けようとする者が作成する「港湾の環境の整備に関する事業の実施に関する計画」のこと。当該港湾の港湾管理者の認定を申請することができる。
認定計画実施者	港湾管理者の「港湾環境整備計画」に係る認定を受けた者のこと。
港湾管理者	港湾法第 2 条に規定される「港湾管理者」のこと。港湾計画の作成、港湾施設の維持管理、建設・改良などを行う。通常、都道府県が港湾管理者であることが多く、その他、市町村、一部事務組合、港務局が港湾管理者である場合もある。
港湾計画	港湾法第 3 条の 3 に規定される、港湾管理者により作成される港湾の開発、利用及び保全並びに港湾に隣接する地域の保全に関する計画のこと。みなと緑地 PPP における港湾環境整備計画が認定されるためには、当該港湾の港湾計画に適合すること等が必要である。
分区	港湾法第 39 条に規定される臨港地区内における「分区」のこと。港湾管理者が指定することができる。分区の区域内においては、各分区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物であつて、港湾管理者としての地方公共団体の条例で定めるものを建設してはならず、また、建築物その他の構築物を改築し、又はその用途を変更して当該条例で定める構築物としてはないとされている。
行政財産	国有財産法第 3 条、地方自治法第 238 条第 3 項に規定される「行政財産」のこと。行政財産は、一部の場合を除き、原則、貸し付け等の私権を設定することができないとされているが、みなと緑地 PPP では、行政財産の貸付を可能としている。
普通財産	行政財産以外の一切の（国においては）国有財産、（地方公共団体においては）公有財産のこと。普通財産は貸し付け、売り払い、私権の設定等ができる。
サウンディング	官民連携（PPP/PFI）事業において、より効果的な事業実施を可能にするため、市場性の有無や実現性の高い事業スキームについて民間事業者から幅広くアイデア・意見を聞き事業に反映させること。
トライアルサウンディング	自治体が保有する公共施設を一定期間、暫定的に民間事業者に使用してもらう社会実験とサウンディングを合わせた取組のこと。行政・民間事業者が事業の集客性、課題等を共有することができる。
エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取組のこと。

1. はじめに

1. 1 ガイドラインの作成の背景

- ・ 港湾における緑地や広場は、港湾の自然環境の保全、港湾の良好な景観の形成、港湾労働者の労働環境及び周辺住民の生活環境の向上等の場となるとともに、災害時における復旧・復興活動の拠点や避難場所など、様々な機能を果たしており、地域活性化の核となるべきものである。しかし、近年においては、港湾緑地等の老朽化、陳腐化が進展していたが、財政制約から公共による港湾緑地の更新投資にも限界があった。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していたが、現状の既存制度では民間投資を呼びこむための環境が不十分であった。
- ・ このため、令和 4 年 12 月に港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）の一部改正により、官民連携によりみなとの賑わい空間を創出するための制度として港湾緑地等において収益施設の整備と収益の一部を還元して緑地等のリニューアルや維持管理を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の長期貸付け（最大 30 年以内）を可能とする港湾環境整備計画制度（以下、「みなと緑地 PPP」と呼ぶ）が創設された。
- ・ このため、みなと緑地 PPP を活用して、港湾緑地を核とするみなとまちづくりが推進され、周辺地域を含むみなとまちの更なる魅力向上、活性化が図られることが期待される。

1. 2 ガイドラインの目的

本ガイドラインは、民間事業者、港湾管理者、基礎自治体等が連携して港湾緑地を核とする周辺地域を含むみなとまちづくりを推進するため、みなと緑地 PPP の概要・特徴、進め方・手順、活用にあつての留意点等を取りまとめ、提供するものである。

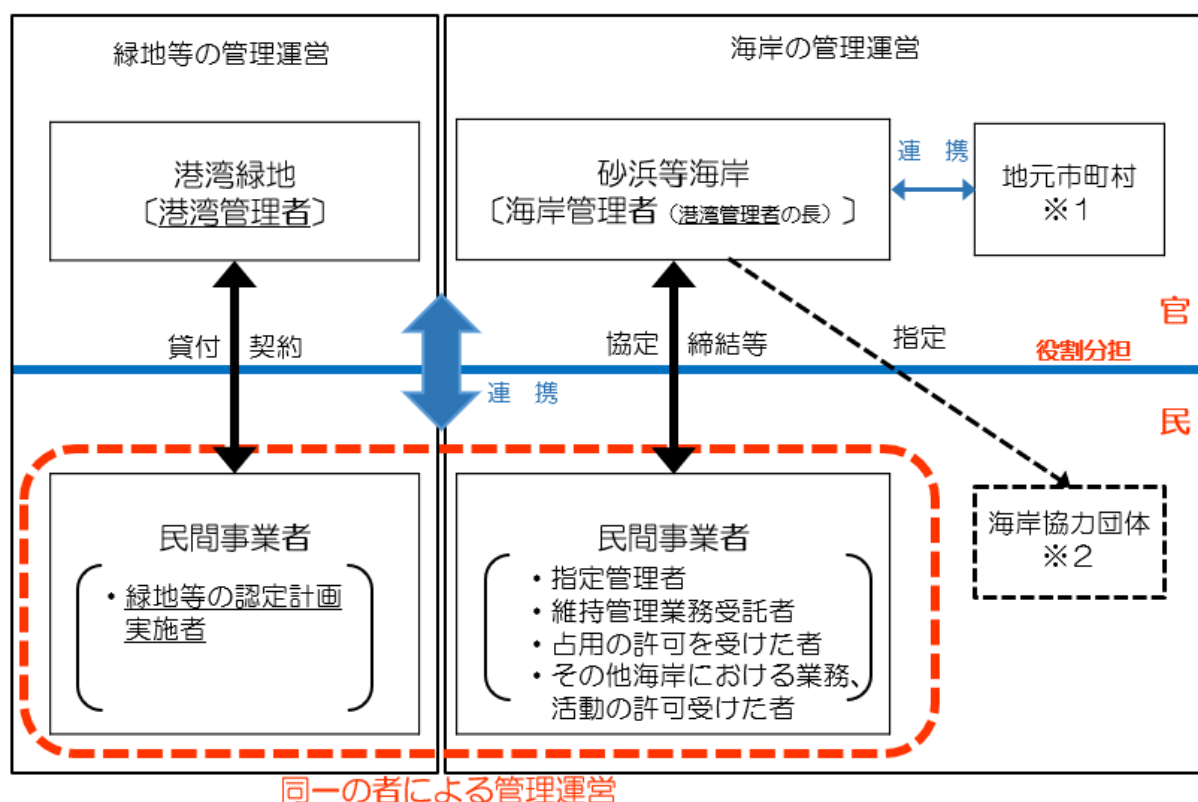
1. 3 既存制度とみなと緑地 PPP

従来、港における PPP/PFI 手法としては、使用許可、普通財産・行政財産の貸付け（事業用定期借地）、指定管理者制度、PFI などがあった。これらの手法に加え、民間事業者が行政財産である港湾緑地を長期貸付し、民間の資金やノウハウの活用を図り、港湾緑地の魅力やサービス水準の向上を図ることを可能とするみなと緑地 PPP が創設されたところである。港湾緑地を核とする周辺地域を含むみなとまちづくりを推進するために、みなと緑地 PPP だけでなく、これらの制度と組み合わせ、連携させることも考えられる。

1. 4 港湾緑地と海岸との一体運営体制

海岸管理者たる港湾管理者が管理する海岸は、港湾緑地等と近接している場合が多く、海岸と港湾緑地等を同一の者が一体的な維持管理と運営を担うことで、海岸と一体となった賑わい空間として相乗効果を発揮し、管理や運営にかかる質の向上と管理コストの低減、さらには利用者の利便性の向上等を図ることが期待される。

具体的な手法として、緑地等や海岸の規模や特徴、地域の特性に応じて、緑地等の貸付けを受けた認定計画実施者（緑地の貸付け申請時に、前面の海岸に係る計画もあわせて記載）に対して、海岸の指定管理者として指定する、または業務委託等の方法を選択することが考えられる。



- ※ 1. 市町村長は、海岸法第5条第6項により海岸保全区域内の管理の一部を行うことができる。
地域に密着した市町村が海岸法5条第6項の手続きを経たうえで、市町村から民間事業者等への指定管理者等を指定することも考えられる。
2. 海岸協力団体が指定されている場合は、海岸清掃、海浜植物の保護、環境教育等の活動（役割）が考えられる。
<参照><https://www.mlit.go.jp/kowan/content/001612594.pdf>

図 1-1 貸付られた港湾緑地と海岸の一体的運営体制

表 1-1 既存制度とみなと緑地 PPP

	使用許可	賃貸借（事業用定期借地）	指定管理者	みなと緑地PPP 「港湾環境整備計画制度」	Park-PFI	PFI
根拠法等	地方自治法 第 238 条の 4 第 7 （国有財産法 第18条第 6 項）	（普通財産） 地方自治法 第238条の5第1項 国有財産法 第20条第1項 （行政財産） 地方自治法 第 238 条の 4 第 2 項第 4 号 国有財産法 第18 条 第 2 項	地方自治法 第244条の 2 第 3 項～第11項	港湾法 第51条～第51条の5	都市公園法 第 5 条	民間資金等の活用による公共施設 等の整備等の促進に関する法律
概要	・行政財産の一時的な使用を許可 するもの ・土地や建物の形質を民間事業者 が変更する事は出来ない。	・普通財産の貸付け ・行政財産の貸付け	・地方自治法による「指定管理 者」への指定。 ・行政財産の管理・運営を代行す るもの。	・収益施設から得られる収益を港 湾施設の整備や緑地の維持管理に 還元する民間事業者に対し港湾緑 地の貸付けが可能。	・公募により選定した民間事業者 へ、公園内の収益施設設置を認め る代わりに、公園施設の整備を行 わせるもの。 ・民間事業者は、管理者（行政） に「公募設置等計画」を提出し、 認定を受ける必要がある。	・公募により選定した民間事業者 へ、公共施設の運営権を付与する もの。 ・民間事業者は、運営権が設定さ れた行政財産の形質を自らの資本 で変更し、また使用料を設定する ことができる。
法的性格	・公法上の行政処分（許可）	・私法上の契約行為（賃貸借契約） ・借地借家法・民法の適用を受け る。	・管理者（行政）と民間事業者と の間の「私法上の契約行為」	・管理者（行政）と民間事業者と の間の「私法上の契約行為」	・管理者（行政）と民間事業者と の間の「私法上の契約行為」	・管理者（行政）と民間事業者と の間の「私法上の契約行為」 ・運営権はみなし物権であり、譲 渡、抵当権設定が可能。
期間	1年（最長 5 年）	10年以上30年以下 （行政財産の場合、20年以下）	2年～ 5 年 （一般的な事例）	最大30年	1 0 年（更新 1 0 年）	3 0 年程度 （一般的な事例）
議会の議決	不要	必要	必要	必要	不要	必要

2. みなと緑地 PPP の概要

2. 1 みなと緑地 PPP とは

港湾緑地等において、カフェやレストラン等の収益施設を整備し、その収益の一部を公共還元（港湾施設の整備、維持管理）する民間事業者に対して、行政財産である港湾緑地の長期貸付を行なうことを可能とするため、民間事業者が策定する港湾環境整備計画を港湾管理者が認定する制度である。それによって、港湾緑地の良好な環境形成、地域貢献、港湾緑地を核とするみなとまちづくりに寄与するとともに港湾管理者の財政軽減が図られる。

なお、収益施設としては、貸付けを受けようとする港湾緑地の区域において、整備する飲食店、売店その他の施設であつて、当該施設から生ずる収益の一部を港湾施設（同区域において整備する休憩所、案内施設その他の港湾の環境の向上に資する港湾施設）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とされている。また、公共還元としては、貸付けを受けようとする緑地等の区域における既述の港湾施設の整備及び同区域において行う緑地等の維持その他の港湾の環境の整備に関する事業が想定されている。



図 2-1 制度イメージ

国土交通省港湾局 HP (<http://www.mlit.go.jp/kowan/content/001743071.pdf>) より

2. 2 事業スキーム

みなと緑地 PPP の事業スキームのイメージを以下に示す。

民間事業者は、港湾管理者等が公表するビジョン、港湾計画、公募要項等に基づき、港湾環境整備計画を策定し港湾管理者の認定を申請する。港湾管理者が同計画を認定することで、民間事業者は行政財産である緑地及び広場を借り受けることが可能になる。港湾管理者と民間事業者は協定を締結するとともに、港湾環境整備計画に基づき、収益施設について借地借家法に基づく賃貸借契約を締結する。民間事業者は港湾管理者に対し、緑地等の賃貸料を支払うとともに、収益施設の整備、港湾の環境の向上に資する港湾施設の整備、緑地等の維持その港湾環境整備に資する事業を実施する。民間事業者は利用者に対して、緑地等における高質な空間の維持・提供を図るとともに、サービスを提供し、当該サービスの対価を得る。

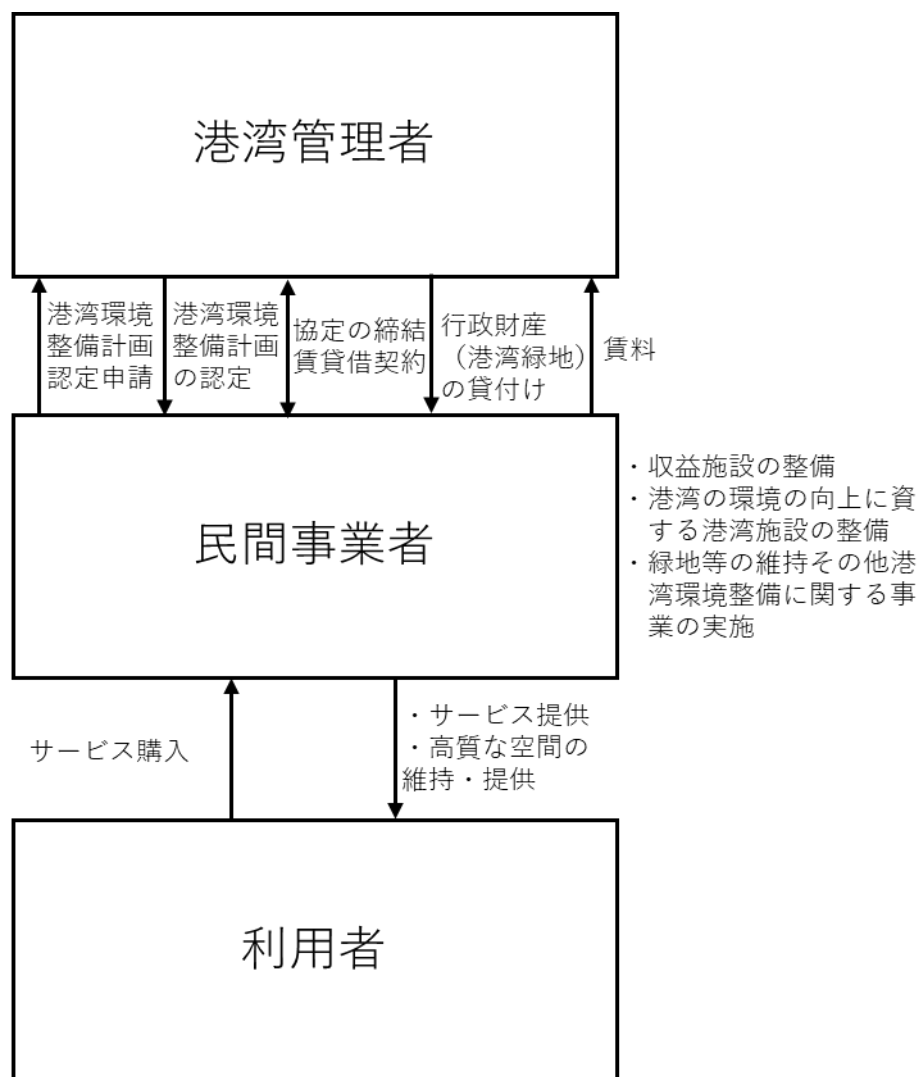


図 2-2 みなと緑地 PPP の事業スキームイメージ

2. 3 みなと緑地 PPP の特徴

①対象施設

港湾法に基づく緑地又は広場（行政財産に限る）が対象である（詳しくは2. 4 参照）。

②制度目的

制度の目的としては、官民による公共空間の有効利活用・良好な港湾環境の形成、港湾管理者の財政負担の軽減があげられる。また、港湾緑地を活用した地域活性化のみならず、港湾や地域における課題解決、港湾緑地を活用した地域貢献、港湾緑地を核とする周辺のみなとまちづくり等、多様な活用可能性が考えられる。

③制度概要

民間事業者が策定する港湾環境整備計画を港湾管理者が認定することで、民間事業者に行政財産である緑地及び広場を貸しつける。借地借家法、港湾法、国有財産法に基づき、官民が対等な立場で契約を結ぶものである。

④条件

民間事業者が設置する収益施設から得られる収益を休憩所等公共部分の整備や緑地の維持管理等に公共還元することとなっている。

⑤事業期間

みなと緑地 PPP 制度における事業期間は最大 30 年以内とされている。Park-PFI 制度と比較してみなと緑地 PPP 制度は事業期間を長く設定できることから、より事業性のある事業形態の参入が見込めると考えられる。

⑥収益施設の建蔽率

Park-PFI 制度では、特例として上限 12%が公募対象施設を設置する際の建蔽率となるが、みなと緑地 PPP 制度の場合、建蔽率の定めはなく、用途地域の一般的な規制に準拠することとされている。したがって、みなと緑地 PPP 制度は Park-PFI 制度と比較して建蔽率を大きくとることが可能となっている。

⑦水域利用

港湾区域等の工事等の許可のみなし特例がある。また、みなと緑地 PPP と合わせて、水域の活性化を図ることも考えられる。

類似制度である Park-PFI との相違点を以下に示す。

港湾環境整備計画制度(みなと緑地PPP)と Park-PFI制度との違い 国土交通省

	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 <u>施設設置許可(行政処分)</u> ※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 <u>港湾施設の 整備や緑地の清掃等に還元</u> 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 <u>公園施設の整備に 還元</u> すること
事業期間	概ね <u>30年以内</u> (賃貸借契約による)	<u>20年以内</u> (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	<u>規制なし</u> (用途地域の一般的な規制に準じる)	<u>上限12%</u> (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 <u>工事等の許可の みなし特例</u>	—

7

図 2-3 みなと緑地 PPP と Park-PFI 制度との違い

国土交通省港湾局 HP (<https://www.mlit.go.jp/kowan/content/001743071.pdf>) より

2. 4 対象となる施設・範囲

(1) 対象となる施設

①港湾緑地の条件

対象となる港湾緑地は、行政財産として港湾台帳（港湾法 48 条の 2）に記載されている港湾法第 2 条第 5 項に定める港湾環境整備施設の緑地及び広場（行政財産）となる。このため対象施設としては、港湾計画図上の緑地でなくても交流厚生用地の用途に付随する「緑地」等も対象となる可能性がある。

②港湾計画との整合性

導入する施設については、民間事業者の作成する港湾環境整備計画が当該港湾の港湾計画に適合するものであることが求められる。このため、長期的な土地利用や施設配置計画について港湾計画と齟齬を生じないものとなるように留意する必要がある。

③分区条例との整合性

港によっては、臨港地区に分区条例がかかっている場合がある。この場合は、用途地域よりも分区条例の用途規制が優先されるので注意が必要である。分区には「商港区」「工業港区」「漁港区」「修景厚生港区」「マリーナ港区」「クルーズ港区」などがあり、それぞれにおいて、導入可能な施設が条例により決まっている。対象とする港湾緑地がどの分区に位置しているかを確認する必要がある。

④用途地域との整合性

分区が定められていないエリアに港湾緑地がある場合は、都市計画における用途地域がかかることになる。また、建蔽率については、港湾法では定めがないため、都市計画上の用途における建蔽率が適用されることになる。

(2) 対象範囲

港湾緑地の一部もしくは全体を対象としても、あるいは、複数の港湾緑地を対象としてもよいが、原則としては、緑地全体を事業対象範囲とすることが望ましい。

緑地全体を対象とすべきかどうか等については、想定する導入機能や対象とする緑地の特性等について考慮しながら検討を行う。場合によっては、みなと緑地 PPP の対象範囲以外は指定管理や通常の管理委託などの方法と組み合わせることも考えられる。

表 2-1 分区条例において許容される構築物

分区	条例において許容される構築物
商 港 区	1 港湾法第二条第五項第二号から第一〇号の二まで及び第一二号に掲げる港湾施設(危険物置場、貯油施設及びセメントサイロを除く。) 2 海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物運送取扱事業、貿易関連業その他市長が指定する事業を行う者の事務所 3 港湾の旅客又は貨物に関連する事業者の利便の用に供するための銀行の支店、保険業の店舗 4 荷さばき施設又は保管施設に付属する卸売展示施設及び流通加工施設並びにこれらの附帯施設 5 港湾その他の海事に関する理解の増進を図るための会議場施設、展示施設、研修施設その他の共同利用施設 6 港湾の利用の高度化を図るための情報処理施設、電気通信施設その他市長の指定するこれらに類する施設 7 港湾の流通機能の高度化を図るためのトラックターミナル、卸売市場その他の流通業務施設 8 空港施設 9 港湾関係者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設 10 税関、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、入国管理事務所、検疫所、消防署その他市長が指定する官公署の事務所 11 港湾の旅客又は貨物に関連する事業者の利便の用に供するための旅館、ホテル、日用品の販売を主たる目的とする店舗、船用品販売店、飲食店その他市長が指定する便益施設 12 港湾の旅客又は貨物に関連する事業者の利便の用に供するガソリンスタンド
工 業 港区	1 港湾法第二条第五項第二号から第六号まで、第八号から第一〇号の二まで及び第一二号に掲げる港湾施設 2 原料又は製品の一部の輸送を海上運送又は港湾運送に依存する製造事業又はその関連事業を営む工場並びにこれらの事業の用に供する情報処理施設及び電気通信施設並びにこれらの附帯施設 3 前号の工場に附属する研究施設及びその附帯施設 4 前二号の施設に従事する者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設 5 税関、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所 6 第二号及び第三号の施設に従事する者の利便の用に供するための日用品の販売を主たる目的とする店舗、飲食店その他市長が指定する便益施設
特 殊 物 資 港区	1 港湾法第二条第五項第二号から第一〇号の二まで及び第一二号に掲げる港湾施設(上屋及び食糧サイロを除く。) 2 海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物運送取扱事業その他市長が指定する事業を行う者の事務所 3 地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
鉄 道 連 絡 港区	1 港湾法第二条第五項第二号、第四号、第五号及び第八号の二から第一〇号の二までに掲げる港湾施設 2 鉄道連絡船のためのけい留施設 3 前各号に指定するものを除き、鉄道業務に必要な建築物その他の構築物
漁 港 区	1 港湾法第二条第五項第二号、第四号、第五号及び第九号から第一〇号の二までに掲げる港湾施設 2 漁船のためのけい留施設、燃料補給施設、給水施設及び給氷施設 3 漁船の修理施設、造船施設及びその附帯施設

	4 魚舎、魚干場その他水産物の処理に必要な施設 5 冷蔵倉庫、冷凍倉庫その他水産物の保管のための施設 6 製氷工場及び冷凍工場その他の水産物加工工場並びにこれらの附帯施設 7 網干場、網倉庫その他漁具の補修又は保管に必要な施設 8 漁業関係者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設 9 漁業会社、漁業組合その他市長が指定する団体及び業者の事務所 10 警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所 11 漁業関係者の利便の用に供するための日用品の販売を主たる目的とする店舗、飲食店その他市長が指定する便益施設
バン カー 港区	1 港湾法第二条第五項第二号から第五号まで及び第八号の二から第一〇号の二までに掲げる港湾施設 2 貯炭場、貯油施設その他の燃料保管施設 3 給炭業者、給油業者その他の燃料供給業者の事務所 4 税関、地方整備局、地方運輸局、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
保 安 港区	1 港湾法第二条第五項第二号から第六号まで及び第八号の二から第一〇号の二までに掲げる港湾施設 2 危険物置場、危険物倉庫及び貯油施設 3 消火施設その他の危険防止施設 4 給油業者及び危険物を取り扱う業者の事務所 5 警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
マ リ ー ナ 港区	1 港湾法第二条第五項第二号から第五号まで及び第七号から第一〇号の二までに掲げる港湾施設 2 スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボート、釣り船、遊覧船等(以下「レクリエーション用船舶」という。)のための用具倉庫及び船舶上架施設 3 レクリエーション用船舶の利用者のための集会所、クラブ事務所、スポーツ、レクリエーション施設その他市長が指定する福利厚生施設 4 海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所 5 レクリエーション用船舶の利用者の利便の用に供するための旅館、ホテル、店舗、飲食店その他市長が指定する便益施設
ク ル ー ズ 港区	※モデル条例に記載なし
修 景 厚 生 港区	1 港湾法第二条第五項第二号から第五号まで及び第八号の二から第一〇号の二までに掲げる港湾施設 2 港湾その他の海事に関する理解の増進を図るための図書館、博物館、水族館、展示施設、公会堂、展望施設その他市長が指定するこれらに類する施設 3 港湾関係者のためのスポーツ・レクリエーション施設その他市長が指定する福利厚生施設 4 海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所 5 港湾関係者のための休泊所、店舗、飲食店その他市長が指定する便益施設

2. 5 制度活用のメリット

- ・港湾管理者にとっては、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とともに、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メリットがある。
- ・利用者にとっては、老朽化し、質が低下した施設の更新が進み、飲食施設の充実など利用者向けサービスが充実するとともに、緑地等の利便性、快適性、安全性が高まる等のメリットがある。
- ・港湾緑地は、港の水域に面する、船舶や港湾活動など非日常的な景観を享受できる、水域からのアクセスや水面の活用との連携が可能である等の様々な魅力的なポテンシャルを有している。また、市街地に近い港湾緑地もある一方、市街地からは遠方であるが、規模が大きい、住宅地からは離れている等の特徴を有する緑地もある。民間事業者がこのような港湾緑地の活用を図ろうとする場合、従来は、港湾緑地は行政財産であるため私権を設定することができず、短期間の使用許可を受けて施設を設置するのが一般的であった。しかし、みなと緑地PPPが創設されたことにより、民間事業者にとってはこのような魅力、特徴を有している行政財産である港湾緑地内に収益施設を長期間安定的に設置することが可能となる。さらに、港湾空間を活用して自らが設置する収益施設と緑地等を一体的に整備・維持することで、収益の向上にもつながる質の高い空間を形成できるメリットがある。

3. みなと緑地 PPP の進め方

以下に示す手続き・フローにてみなと緑地 PPP を実施する。図のうち、

- ・ 水色：港湾法に定めのあるもの（港湾管理者が実施する手続き）
- ・ 緑色：港湾法に定めがあるもの（民間事業者が実施する手続き）
- ・ 白色：港湾法に定めがないもの（港湾管理者が実施すると想定される手続き）

となっている。以下、フローと対応する章を示す。

なお、3章で、破線枠囲みの文章は、令和4月12月16日に国土交通省港湾局長から都道府県知事、港湾管理者、各市の長等に「技術的助言」として発出された「港湾法の一部を改正する法律の施行について（通知）（令和4年12月16日国港総第510号）」（以下、「技術的助言」と呼ぶ）における「3. 港湾環境整備計画制度及び当該計画に係る緑地等の貸付制度の創設（2）港湾環境整備計画に係る緑地等の貸付制度の活用に向けた事前検討・手続について」以降の文章である。なお、技術的助言「3.（2）港湾環境整備計画に係る緑地等の貸付制度の活用に向けた事前検討・手続について」における「官民対話」については本ガイドラインでは「官民対話（サウンディング）」としている。



図 3-1 みなと緑地 PPP の手続き、フロー

3. 1 方針の整理、策定

(1) 方針設定の必要性

- ・ みなと緑地 PPP の活用にあたっては「何のためにやるか」「何をを目指すか」という将来の目指すべき将来像（ビジョン）を官民が共有することが必要である。
- ・ このため、あらかじめ、港湾管理者、基礎自治体等が対象とする港湾緑地を含む港全体のみなとまちづくりの将来の方向性について、地域住民、港湾関係事業者、民間事業者等からの声や提案等を聞くとともに連携しつつ、ビジョンを打ち出すことが望ましい。
- ・ ビジョンの作成にあたっては、港全体の活性化のために、当該港湾緑地が果たすべき役割・機能について、港湾管理者等が「自分の言葉として」示すことが重要である。
- ・ なお、ビジョンは、公募要項における提案の審査・選定の評価（審査）項目と連動することが望ましい（3. 3（2）2）。
- ・ また、ビジョンの作成にあたっては、港湾管理者、基礎自治体、国等が連携を図りつつ、多様な分野の専門家を招集して調査計画の検討を行うことが望ましい。また、その後の案件形成、サウンディング、社会実験、公募、事業実施等の取組についても港湾管理者、基礎自治体等が連携しつつ進めることが望ましい（3. 1（5））。
- ・ なお、ビジョンの作成にあたっては以下に述べる港湾緑地の機能・防災機能、地域貢献・地域課題の解決、みなとまちづくり・エリアマネジメントへの配慮等が重要である。

(2) 港湾緑地の機能・防災機能等への配慮

- ・ みなと緑地 PPP の推進にあたっては、行政財産の貸付けとなるのでその活用には、行政財産の効用を損なうことのないように、公共性の担保を図ること、港湾緑地の機能を妨げないこと、港湾緑地機能の増進を図ることが必要である。
- ・ 具体的には、港湾緑地は防災機能、環境機能、休息機能、緩衝・修景機能、パブリックアクセス機能等、港湾緑地特有の多様な機能を有しており、これらの機能を十分に発揮することに配慮し、方針等に明記する必要がある。港湾緑地に求められる機能としては、表「港湾緑地マニュアルにおける港湾緑地機能」における「基本的機能」、「具体的機能」が参考にできる。なお、同表における「具体的な活動や役割」については、地域の課題、港湾緑地の状況、ビジョン等を踏まえて、適宜、アップデートすることが求められる。
- ・ 港湾緑地は都市公園と同様の機能・役割も有する一方で、水辺に立地する、水面に面している、水域と連携した活用が可能である、水上アクセスを有する等の特徴も有している。これら港の水辺特有の特性、機能を十分生かした活用を図ることが望ましい。一方、緑地によっては規模が大きい、市街地とは離れている等の特徴を有する場合もある。そのような港湾緑地特有の規模・立地特性を活用した取組も考えられる。
- ・ 一方、港湾においては賑わいや人流だけでなく、物流機能、生産機能等、周辺の港湾機能との調整を図ることが必要である。津波・高潮等の災害リスクも有する場合もあるため、常時だけでなく非常時（災害時）における位置づけ、検討も必要となる。

(3) 地域貢献・地域課題の解決への配慮

- ・ みなと緑地 PPP の活用にあたっては、港湾緑地の活性化、単なる賑わいの導入だけにとどまらず、港湾緑地の立地・規模等の特性を活かした地域課題（雇用、環境問題、エネルギー問題等）の解決、様々な地域貢献（スタートアップの場形成等の産業育成）を念頭に置くことも考えられる。ビジョンの作成にあたっては、そのような観点から独自性を盛り込むことも望ましい。

(4) みなとまちづくり・エリアマネジメントへの配慮

- ・ エリアマネジメントとは、特定のエリアにおいて、その地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させる等の固有の社会課題の解決やエリアの価値向上を目的として、地域の住民・事業主・地権者等が主体的に行う取組のことである。

- ・ みなと緑地 PPP の活用にあたっては、単に港湾緑地の活性化だけにとどまらず、周辺の地域資源と一体となったみなとまちづくりやエリアマネジメントの形成を念頭に案件形成を図ってゆくことが重要である（3. 2. (5)）。
- ・ なお、国土交通省においては、エリアマネジメント団体への支援として、公共空間の利活用推進、融資、ビジョン、体制作りなどの各種メニューが揃っているので活用できる。

（参考）

事例①札幌駅前通まちづくり株式会社

札幌駅前通では、建物の老朽化や地上と地下の回遊性向上などの地域課題の変化から、札幌駅前通の地権者を中心に官民連携で「札幌駅前通地区まちづくりビジョン」を策定。ビジョンで示されたまちの将来像や目指すべき方向性の実現に向け、地区のエリアマネジメントを担う「札幌駅前通まちづくり（株）」が結成されている。この組織を中心に地区のまちづくりビジョンやルールづくりを官民で議論する「札幌駅前通協議会」、各種イベントの実行委員会である「札幌駅前通地区活性化委員会」、地区の交流・親睦を担う「札幌駅前通振興会」、帰宅困難者対応等の防災対応を検討する「札幌駅前通地区防災協議会」など、目的に応じた各種体制を組み、まちづくりを推進している。

事例②水の都ひろしま推進協議会

社会実験による水辺のオープンカフェ実施にあたり、協議会が公益性を担保するため広島市と協定を締結し、水辺のオープンカフェへの出店者の契約など運営管理を行っている。具体的な事業スキームとしては、まず、県が市に河川占用許可を出し、市は公園占用許可を協議会に出す。協議会は公平性を担保するため、出店希望者を公募により募り、選定委員会による審査を実施し、出店者の決定を行う。出店者は収益の社会還元として、周辺緑地の清掃、協議会への事業協賛金の納付を行う。その事業協賛金により協議会は地域の環境改善を実施している。

事例③前橋デザインコミッション（MDC）

前橋市馬場川通りの再生・活性化等をはじめとする前橋アーバンデザインエリア（158ha）では、間事業者を会員とする民間主体のまちづくり組織（馬場川通りの再生事業に関しては都市再生推進法人）である前橋デザインコミッションがエリアマネジメントを推進している。

事例④千葉みなと

千葉みなとでは港湾整備事業、市街地再開発事業が連携して実施された。千葉みなとの港湾緑地の管理については市が港湾管理者である県から受託している。市が遊覧船ターミナルビル＋商業施設の整備を公募し、民間事業者が商業施設、ターミナルビルを運営している。活動にあたっては、協議会（みなとオアシス（→4.（6））運営者）を設置し、周辺立地企業、関係者から協賛金を得て、活動を行っている。

（５）基礎自治体と港湾管理者、国の連携

みなと緑地 PPP は民間事業者が作成し、認定を申請する港湾環境整備計画を港湾管理者が認定することにより効力を発揮するものである。しかし、現地の情報、民間事業者の要望、まちづくりの知見等については（港湾管理者ではない）基礎自治体が詳しい場合も多いと思われる。

このため、みなと緑地 PPP の活用を含めた港湾緑地を核とするみなとまちづくりの推進にあつては（港湾管理者ではない）基礎自治体と港湾管理者等が連携することが重要である。

一方、国はみなと緑地 PPP を含む各種制度の活用方法、先進事例や有識者の情報等を有しており、場合によってはビジョン等作成支援、検討の場のセットや各種情報提供、有識者・専門家派遣等のハンズオン支援を行うことも考えられる。

また、ビジョンについても、基礎自治体が国、港湾管理者等と連携を図り作成することも考えられる。さらに、基礎自治体が港湾管理者、国と連携し、役割分担を図りつつ、みなとまちづくり・エリアマネジメントを念頭にいた案件形成、サウンディング、社会実験、公募、事業実施について主導的に関与することも考えられる。

表 3-1 港湾緑地マニュアルにおける港湾緑地機能

(社) 日本港湾協会：港湾緑地整備マニュアル (1976)		(財) 港湾空間高度化センター：港湾緑地の植栽設計・施行マニュアル (1999)	
基本機能	基本機能	具体的機能	具体的な活動や役割
シンボル緑地 レクリエーション緑地	パブリックアクセス機能	レクリエーション活動の場	・ 海や港に関わる各種イベントの開催 ・ 散策、海水浴、釣り等のレクリエーション活動
		良好な港湾景観の形成	・ 港におけるシンボルの形成 ・ 内陸部から港湾、港湾から周辺地域への良好な景観の形成
		歴史的遺産の保全	・ 歴史的、文化施設の保全による遺産の継承 ・ 歴史的、文化的施設の利用による学習活動
		ネットワークの確保	・ 水辺空間等へのアクセシビリティの確保
緩衝緑地 道路沿い緑地 修景緑地	緩衝・修景機能	物流・生産施設等からの環境圧の抑制	・ 港湾活動からの騒音の緩和 ・ 物流・生産施設の修景 ・ 粉塵などの防止
休息緑地	休息機能	港湾就労者の労働環境の改善	・ 昼休み等における休息の場の提供
		港湾来訪者の利用環境の改善	・ 船の待ち時間等における散策、休憩の場の提供
	エコ機能	生物・生態系等自然環境の保全・回復	・ 干潟、藻場等の保全や海浜の造成 ・ 都市部のヒートアイランドの抑制 ・ CO2削減・浄化による地球温暖化抑制
避難緑地	防災・避難機能	防災拠点及び避難地の確保	・ 災害時の救援・復旧活動の拠点 ・ 緊急物資の保管場所や被災者の避難地の確保

※過去の港湾緑地のマニュアル類（港湾緑地整備マニュアル（1976）、港湾緑地の植栽設計・施工マニュアル（1999））において港湾緑地の機能を整理したもの。

3. 2 事業発案・事業化検討に係る官民対話

(1) 民間提案・サウンディング

1) 事業発案段階

- ・ 事業手法や実施条件等を定めるにあたって、港湾管理者は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、アイデア等を把握しようとする官民対話（サウンディング）を実施することが望ましい。
- ・ また、官民対話の結果を踏まえ、事業手法や実施条件等を検討し、決定する。この際、緑地等の整備や維持等に関する官民連携手法は、みなと緑地 PPP 以外にも様々な手法が存在することから、官民対話（サウンディング）の結果等に基づき最適な手法を選定することが望ましい。
- ・ なお、事業発案段階における官民対話や次に記載する事業化検討段階の官民対話の実施にあたっては、「PPP 事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド」（平成 28 年 10 月内閣府・総務省・国土交通省）、「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」（平成 30 年 6 月国土交通省総合政策局（令和元年 10 月更新））を参照されたい。
- ・ なお、サウンディングは、官側から公式に外部に示すことで民間事業者の参入意欲を高める役割を果たすとともに、官民ともに取組の方向性に係る精度が高まること等、官民が対話すること自体に意義があることに留意することが重要である。

2) 事業検討段階

- ・ 港湾環境整備計画に係る緑地等の貸付制度を活用する場合には、民間事業者の選定にあたって、公平性及び透明性の確保の観点から公募により行われることを想定している。公募要項の作成にあたっては、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するため、公募条件検討のための官民対話（サウンディング）を実施することが望ましい。
- ・ また、事業の実施にあたって事故や天災等のリスクが顕在化した場合には、当初想定した支出以外の追加的な支出が必要となる場合がある。このため、事業の適正かつ確実な実施を確保する観点から、公募要項において、リスクが顕在化した場合の官民の分担について、できる限りあいまいさを避け、具体的かつ明確に記載されるよう留意されたい（3. 8 参照）。

3) サウンディングの方法とその留意点

- ・ サウンディングにあたっては、事業の熟度の段階（導入機能も不明な最初期なのか、導入機能等は絞り込まれた時期なのか）等に応じて目的を明確にして行うことが望ましい。したがって、事業の熟度の段階によって、複数回のサウンディングを行うことも考えてよい。
- ・ サウンディングしても有意義な意見が出ない、民間事業者の参画の意向がない等により、サウンディングの実施が事業にとってネガティブに働くこともある。しかし、みなと緑地 PPP は、大規模の施設整備を行うものばかりではなく、地域貢献やまちづくり観点を持った事業が想定される場合もあることから、幅広く事業者に情報を提供した上で、サウンディングを実施することが重要である。
- ・ なお、発注者としては、アイデアを民間事業者に丸投げして頼るのではなく、自らのビジョンを持っておくことが重要である。
- ・ サウンディングを効果的に進めるために、公募対象となる用地等に係る基本情報（インフォメーションパッケージ。敷地面積、用途上の制約、周りに何があるか等）や公募要件のたたき台のようなもの（事業要件案）を早い段階で作っておく等、公共側にも準備が必要である。

4) サウンディングによる加点

- ・ 民間事業者による提案を募集し、提案採用決定後、事業者に対し、公募に向けた条件整理のためのヒアリングを行い、事業者選定の評価において、インセンティブ付与を行う場合もある。この場合は、加点を行う旨、募集要項に明記することが必要である。インセンティブ付与を行うためには、公平性・競争性を確保する観点から第三者機関の設置などの仕組みの導入が必要であることに留意する必要がある。

5) 民間提案

- ・ 本制度の活用にあたっては、港湾緑地の活性化だけにとどまらず、地域課題の解決・地域貢献、周辺も含んだみなとまちづくり等、自治体や立地等の状況に応じて、多様な可能性が考えられる。このため行政側では気づかない利活用のあり方等について、常時、幅広く民間からの提案を受け付ける機会や場等の環境整備をすることも考えられてよい。
- ・ なお、その場合においても、最終的には、公平性・競争性をもった手続きによることに留意が必要である。

(参考)

- ・ 川崎市の事例

川崎市では、民間事業者の自由なアイデアを踏まえ、提案者と提案実現に向けて協議・調整を進めていく自由提案方式（フリー型）と、市がアイデアを求めたい事業・ジャンルについて提案を公募する提案募集方式（テーマ方式）の二つの方法により、提案を求めている。

（2）社会実験

サウンディングと並んで重要となる事前の取組として社会実験等があり、地域・施設の状況等により目的、手法、規模、期間等を的確に判断して実施することが考えられる。

なお、社会実験にあたっては、単にイベントを行うだけでなく、緑地の認知度の向上、プレイヤーの発掘、事業性の確認等、目的をもって行い、その評価をフィードバックして次の取組（次の社会実験、みなと緑地 PPP 等の導入）につなげることが望ましい。

また、社会実験とサウンディングを組み合わせたトライアルサウンディングという取組もある。これは、公共施設を間事業者に一定期間、暫定的に使用してもらい、行政と民間事業者等が事業・施設の事業性、ニーズ、課題等を共有することを目的としたものである。

（3）案件形成

みなと緑地 PPP 制度は、担当者にまちづくりの知見・経験が乏しい、緑地や自治体の状況によって必要な取組が異なること等から、その案件形成は自治体職員のみでは難しい場合もあると考えられる。

したがって、国土交通省本省・地方整備局、PPP によるまちづくりの専門家等によるハンズオン支援やプラットフォームに係る制度などを活用して案件形成を図ってゆくことが望ましい。

なお、案件形成にあたっては、周辺の地域住民、港湾関係者等の意見を十分に聞きつつ、港湾管理者、基礎自治体等が連携して取り組むことが重要である。

みなと緑地 PPP は、緑地の賑わい形成等に加え、賑わいや潤いのある港湾空間の形成を目指すものであることから、対象とする緑地だけでなく周辺空間も含めたエリアマネジメントの形成を念頭に案件形成を図ってゆくことが重要である。

その際、民間事業者だけでなく、港湾管理者、基礎自治体、周辺の地域住民、港湾関係者が連携をはかって取り組むことが望ましい。

(参考1)

以下、案件形成にあたって参考となる国土交通省の支援方策を例示する。

①PPP/PFI 地域プラットフォーム(地域プラットフォーム)

PPP/PFI 地域プラットフォームとは、地域の企業、金融機関、地方公共団体等が集まり、PPP/PFI 事業のノウハウ習得と案件形成能力の向上を図り、具体的な案件形成を目指した取組を行う活動の場である。地域で多種多様な PPP/PFI 案件を恒常的に形成していくため、継続的に活動を行う。具体的には、地域において PPP/PFI 事業に取り組む上で障害となっている地方公共団体等の経験不足やノウハウの欠如、地域企業や関係者の理解不足などの課題を解消するため、PPP/PFI に関するノウハウ習得のための勉強会、個別事業への PPP/PFI 手法活用に関する官民対話等の取組を実施している。

令和元年度からは、内閣府・国土交通省は地域プラットフォームのうちその代表者と協定を結

んだものを「協定プラットフォーム」と位置付け活動を支援している。これは、一定の活動の実施が担保されているなどの要件を満たす地域プラットフォームに対し、内閣府の職員や専門家を講師として派遣したり、地域プラットフォームを通じて検討している PPP/PFI 事業に関する企画・構想の事業化を支援して、地域プラットフォームの活動を支援するための制度である。

②官民連携まちなか再生推進事業

官民の幅広い関係者が参画する官民連携のエリアプラットフォームを構築し、当該プラットフォームが策定する未来ビジョンを共有・更新しながら官民の合意形成等を図るとともに、自立・自走型システムの構築に資する取組として、多様な人材を惹きつけるコンテンツ発掘のための社会実験、交流施設整備などを支援することで、官民の人材の集うコミュニティの活性化と官民連携による持続可能なまちづくりにつなげ一層の都市再生を推進することを目的とした補助事業である。

③都市再生推進法人

都市再生推進法人とは、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域のまちづくりの中核を担う法人として、市町村が指定するもの。

まちづくりに関する豊富な情報・ノウハウを有し、運営体制・人材等が整っている優良なまちづくり団体に公的な位置づけを与え、あわせて支援措置を講ずることにより、その積極的な活用を図る制度である。

都市再生推進法人には、市町村や民間デベロッパー等では十分に果たすことができない、まちのエリアマネジメント（公共空間の整備・管理、情報発信、イベントの実施等）を展開することが期待される。都市再生推進法人は、自らの業務を行うために必要な都市再生整備計画、景観計画の案を、市町村に提案することができる。

④社会実験に関する支援

官民連携で既存の都市インフラや施設を活用して利便性を向上させ、都市再生整備計画内のエリア価値を高める取組を支援する事業である。人流などのデータを取得するセンサーの設置、エリア内シェアモビリティなどのサービスの導入、混雑情報や防災情報などのリアルタイム発信など社会実験に関するもののほか、既存ストックの活用など空間整備の対象となる。

3. 3 事業者の選定

(1) 事業者の選定段階

- ・ 事業者の選定にあたっては、公募手続において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し、その後、法第 51 条第 1 項の規定に基づき、当該事業者が作成し、認定の申請を行った港湾環境整備計画についての審査を実施することを想定している。
- ・ また、仮に、公募において選定されなかった事業者から港湾環境整備計画の認定の申請があった場合には、港湾管理者は当該港湾環境整備計画の審査は行わないものと考えている。ただし、港湾環境整備計画の認定前の段階に選定された事業者が辞退した場合などであって、その者以外に適切な候補者がある場合には、あらかじめ、このような場合の取扱いを示した上で、繰り上げて事業者を選定することは差し支えない。

1) 留意事項

- i) 都市部から離れた緑地等については、アクセス確保の観点から行政側の支援が必要となることも想定されることから、港湾管理者におかれては、歩行者空間の充実や港湾の持つ静穏な水域や背後都市・自然等との接続性を活かしたパブリックアクセスの整備など、より魅力的な賑わい空間の形成に向けた取組についても併せて検討されたい。
- ii) 災害発生時に港湾労働者や利用者、周辺住民の避難地や、支援物資の集積地などの防災拠点としての役割が想定されている緑地等においては、本制度を活用する場合においても、必要な活動スペースが確保されるよう留意されたい。
- iii) 本制度は、老朽化・陳腐化した緑地等を適切に更新しつつ、より魅力的な空間を形成することを目的としたものであるが、新たに整備された緑地等において活用されても差し支えない。
- iv) 緑地等は、海岸管理者たる港湾管理者が管理する砂浜等の公共海岸（以下「海岸」という。）と近接している場合も多く、緑地等及び近接する海岸について、同一の者が一体的な運営を担っていくことで、市民や観光客等が交流する賑わい空間として効果的かつ効率的な運営が期待できる。このため、認定された港湾環境整備計画に係る行政財産の貸付けを受けた民間事業者に対して、近接する海岸における指定管理者制度、占用許可制度等を活用する際は、海岸法の目的である海岸の防護、海岸環境の整備と保全及び公衆の海岸の適正な利用に資する、各海岸の実情やニーズに応じた取組がなされるよう配慮されたい。
- v) 本制度の活用にあたって、港湾が多様な産業活動・国民生活を支える重要な物流・生産基盤であるとともに、人々が集う交流拠点の役割を果たしていることについて、広く市民に対し周知・啓発が行われるよう配慮されたい。

(2) 事業条件

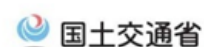
1) 基本方針の設定

- ・ 公募要項に基本方針（コンセプト）を設定するにあたっては、上位計画、みなとまちづくりのビジョン等との整合性を図りつつ、事業の方向性、目的、求める緑地の空間イメージや利用イメージが明確になっていることが望ましい。

2) 施設配置と建蔽率

- ・ 建物の規模、配置、建蔽率等について公募要綱において定める場合は、当該緑地の港湾緑地としての機能、整備の方向性、周辺施設・資源等の関係性に配慮して行うことが望ましい。
- ・ 水面に面する港湾緑地の場合においては、なるべく、水辺沿いのパブリックアクセスの確保が図られるように一般の人流動線の配置、規模等をあらかじめ検討しておくことが望ましい。
- ・ なお、ビジョンや周辺状況等の状況に鑑み、必要に応じて、用途、規模、配置、建蔽率等に制限をかけることも可能である。
- ・ また、用途、規模、配置等については、選定プロセスの過程で変更可能である旨、公募にあらかじめ書くことも考えられる。
- ・ 建蔽率については、Park-PFI においては最大 12%であるが、みなと緑地 PPP においては、規制はなく、通常の用途地域における建蔽率が適用される。(商業地域 80%、準工業地域 50～80%、工業地域 50～60%等)。この点は、みなと緑地 PPP のメリットである。

建蔽率制限(法第53条)

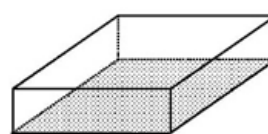


- 敷地内に一定の空地を確保し、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風等を確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図ろうとするもの。
- 建蔽率の上限は、建築基準法で規定したメニューの中から都市計画において定める※。

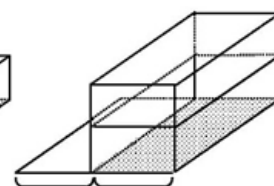
<建蔽率の算定方法>

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (建て坪)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

<建蔽率のイメージ>



建蔽率：100%



建蔽率：50%

<指定建蔽率 (法第53条第1項) >

用途地域	居第一種低層住居専用地域	居第二種低層住居専用地域	住第一種中高層住居専用地域	住第二種中高層住居専用地域	域第一種住居地域	域第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
原則の建蔽率 (%)	30 40 50 60				50 60 80			30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	30 40 50 60 70 ※

※ 用途地域の指定のない区域では、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し、当該区域を区分して都市計画審議会の議を経て指定

34

図 3-2 建蔽率制限 (法第 53 条)

3) 事業期間

- ・ みなと緑地 PPP において、事業期間は最大 30 年となっている。このため Park-PFI より、事業期間が長く、より事業性の高い案件の導入が可能となっている。
- ・ 一方、RC 造などしっかりしたつくりの建物に関しては、30 年以上の償却期間がかかり、そのような業態の導入に際しては、契約期間の延長や更新が求められることも考えられる。そのような場合、事業用定期借地権での更新は不可だが、あらかじめ、当初の公募及び当初契約において再契約の可能性を明示した上で再契約を結ぶことは可能である。
- ・ なお、事業終了時においては更地返還が原則であるが「契約が終了した場合、発注者又は発注者の指定する第三者は、時価にて対象施設を事業者から買い取ることができる」等、事業協定等であらかじめ定めておくこともできる。

4) 公共還元

- ・ みなと緑地 PPP 実施にあたっての条件として事業者が設置する収益施設から得られる収益を休憩所、案内施設等の公共部分の整備や緑地の清掃等に公共還元することとしている。
- ・ また、民間事業者が整備する公共施設を事業開始時点の施設整備後に公共帰属させるのか、事業終了時点で公共帰属させるのか等で、保有税（固定資産税）の有無、管理責任の有無が異なるので、留意が必要である。

5) 賃料・維持管理費

a) 賃料単価の設定方法

- ・ 賃料の設定にあたっては、表 3-2 のように、不動産鑑定、宅建協会による評価、条例単価の活用等様々な方法があり、自治体の実情や港湾緑地の状況等に応じて設定すべきである。なお、不動産鑑定の場合は、港湾緑地においては樹木等収益を生まない部分があること、分区分区条例等によりホテル等最有効として想定される用途・規模の導入が事実上難しいこと等に配慮しておく必要もある。

b) 港湾緑地全体における賃料設定の考え方

- ・ 港湾緑地全体における賃料の算定に際しては、港湾緑地を「①収益可能な部分」「②民間が整備する公共施設」「③広場等イベントを行う部分（貸付単価×活用期間とする）（ex.宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくウォーターフロント再整備事業（令和 6 年 3 月））」「④樹木等収益を生まない部分」に分けて設定することも考えられる。

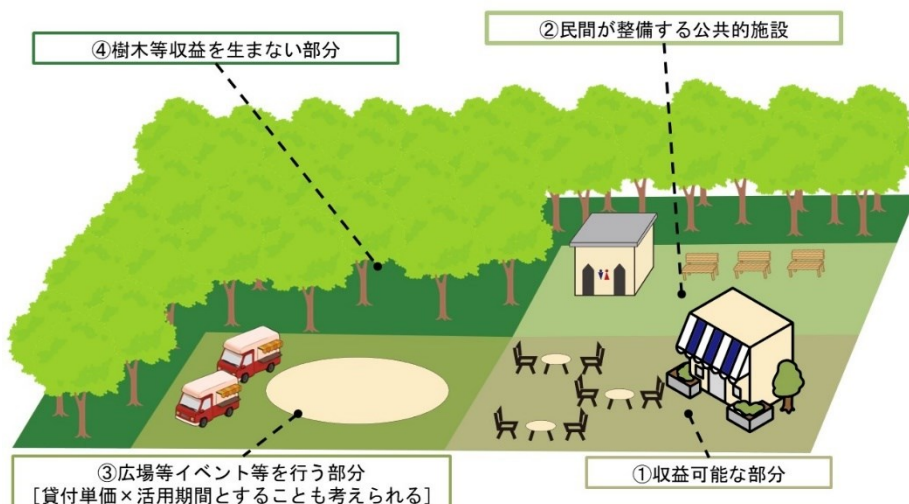


図 3-3 港湾緑地全体における賃料設定の考え方

c) 賃料の競争・固定

- ・ 表 3-2 のように、算定した賃料を最低基準として賃料を競争させる場合、固定する場合がある。原則としては、公平性・競争性確保の観点から賃料については総合評価等で競争

性を確保することが望ましい。しかし、港湾緑地の状況に応じて、例えば、市街地に近い等、事業性の十分高い施設の導入が想定される場合はそのような選定方法でよいが、ニーズが低く事業性に乏しく民間事業者による提案に多くを期待する場合には、賃料は固定した上で公募プロポーザルにする等、緑地の状況等に応じて設定することも考えられる。いずれにしても自治体の実情や緑地の特性等に鑑み、公共性・競争性を担保した上で選定を行うことが必要である。

表 3-2 賃料単価の設定方法及び賃料の固定・競争

	賃料単価の設定方法	賃料の競争・固定	備考
神戸港・新港突堤西地区マリーナ等の整備・運営事業（令和5年7月）	条例単価	固定	
宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくウォーターフロント再整備事業（令和6年3月）	条例単価	競争	借地料の最低額＝収益施設の設置に係る借地料＋ソフト事業実施に伴う借地料（事業実施に伴う緑地等の占用面積×年間あたりの想定実施回数×1日あたり単価）
万代テラス賑わい創出のための公共還元型民間活力導入事業（令和6年9月）	宅建評価	競争	
常古臨海緑地の魅力向上・管理運営（令和6年11月）	不動産鑑定	競争	

d) 維持管理費

維持管理費については、

- ・ 賃料から、あらかじめ維持管理費相当分を引いておく
- ・ 賃料とは別に維持管理費相当分を支払う（みなと緑地 PPP＋指定管理、もしくは管理委託等）、もしくは負担金として提供する。

ことが考えられる。

なお、公共財産の貸付等については、各自治体毎に財産管理条例が定められていることがあるので、それに基づく必要がある。

(3) 選定方法の設定

1) 選定方法

- ・ 選定方法については、総合評価方式、公募プロポーザル方式などが考えられ、自治体の実情や対象となる緑地の状況に鑑み、公共性・競争性を担保した上で設定することが必要である。
- ・ 例えば、市街地に近い等、事業性の十分高い施設の導入が考えられる場合は、総合評価等賃料について競争に付すような選定方法、ニーズが低く事業性に乏しく民間事業者による提案に多くを期待する場合には、賃料は条例料金等で固定した上で公募プロポーザルにする等、緑地の状況等に応じて設定することも考えられる。
- ・ また、提案の審査にあたっては、外部有識者を交えて提案を審査する等、選考過程に透明性を持たせることが望ましい。

事業名（公募開始年月）	選定方法	企画提案の審査方法
神戸港・新港突堤西地区 マリーナ等の整備・運営事業（令和5年7月）	公募型プロポーザル	外部有識者による審査
常吉西臨海緑地の魅力向上・管理運営（令和5年9月）	2段階方式（公募型プロポ+価格競争）	外部有識者による審査
宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくウォーターフロント再整備事業（令和6年3月）	公募型プロポーザル	外部有識者による審査
万代テラス賑わい創出のための公共還元型民間活力導入事業（令和6年9月）	公募型プロポーザル	審査委員会による審査
常吉臨海緑地の魅力向上・管理運営（令和6年11月）	2段階方式（公募型プロポ+価格競争）	外部有識者による審査

2) 選定基準

- ・ 選定評価項目としては一般的には「事業コンセプト」、「事業計画（ハード事業）・施設計画」「事業計画（ソフト事業）」、「運営体制、事業主体の適格性（実績等）」、「資金・収支計画」「緑地維持管理計画」「公共還元」「景観への配慮」等が挙げられる。
- ・ このほか、自治体、港湾緑地の特性に応じて、「地域貢献（ex.〇〇市の特産品等を積極的に活用した飲食機能及び物販機能の提案があるか）」「エリアマネジメント（ex.「収益施設と緑地等の相乗効果が創出され、周辺エリアの回遊性が向上される提案となっているか）」「雇用（ex.地元の雇用、人材育成に寄与するか）」「環境（ex.ブルーインフラ、ブルーカーボン、環境教育等へ寄与するか）」「コミュニティ形成・周辺関係者との連携・配慮（ex.「近隣住民への配慮やかかわり方について具体的に提案されているか）」「エネルギー（ex.再生可能エネルギー、新エネルギーの活用等）」等の社会課題の解決、社会貢献に資するような自治体独自の多様な評価項目を提示することも考えられる。
- ・ なお、ビジョン、緑地の整備方針と評価項目は連動する必要がある。さらに、これらの提案に係るモニタリング・事業評価段階における評価方法については、あらかじめその提案を受け、官民で共有しておくことが望ましい。
- ・ 選定にあたっての審査方法、基準の設定にあたっては、過去の事例の単純な焼き直しを行うことなく、事業や用地等の特性に留意した対応が必要である。提案の実現可能性や継続可能性について民間事業者の「需要計画の適切性（利用者数、料金収集、単価等の想定が適切か）」「リスク処理能力」等について客観的にチェックする仕組みを審査方法や審査基準において構築することが望ましい。

3. 4 港湾環境整備計画の認定申請（法第 51 条）

（1）港湾環境整備計画の記載事項

法第 51 条第 2 項及び第 3 項において港湾環境整備計画に記載しなければならない事項及び記載することができる事項についての考え方を以下に示す。

ア 貸付けを受けようとする緑地等の区域（第 2 項第 1 号）

緑地等の区域のうち、民間事業者が貸付けを受けることを希望する区域を明示するために記載を求めるものとする。この場合において、当該区域の詳細が明らかとなるよう、位置図等を添付することとする。

イ 緑地等の貸付けを受けようとする期間（同項第 2 号）

申請者に緑地等の貸付けを受けようとする期間を記載させ、当該期間が港湾管理者が想定する期間の範囲内であるか確認する。なお、アの区域に国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 3 条第 2 項に規定する行政財産である緑地等が含まれる場合には、当該行政財産の貸付期間は最大 30 年であることに留意されたい。

ウ アの区域において整備する飲食店、売店その他の施設であつて、当該施設から生ずる収益の一部をエの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（同項第 3 号）

当該施設については、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、学習体験施設等のほか、民間事業者の提案による施設も想定している。これらの施設については、貸付けを受けようとする緑地等の特性、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とともに、当該施設の規模、配置の適切性、景観への影響等について十分に検討されている必要がある。

また、港湾管理者におかれては、整備される施設が都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の関係法令を遵守したものとなっているか確認されたい。

エ アの区域において整備する休憩所、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（同項第 4 号）

当該施設については、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、備蓄倉庫等を想定している。また、当該施設の整備に要する費用については、その全てを民間事業者が負担する方法のほか、港湾管理者がその費用の一部を負担する方法が考えられるため、港湾管理者におかれては民間事業者の収益等の充当について当該事業者の意見を十分に把握するよう努められたい。

オ 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（同項第 5 号）

民間事業者がアの区域において行う清掃、植栽管理等の日常的な維持管理など、港湾の環境の整備に関する事業について、実施体制、方法、頻度等について具体的な内容を記載する。

カ 資金計画及び収支計画（同項第 6 号）

事業の内容に応じ、以下のような事業の収支見込み等が分かる資料を基本とする。

- ・ 当該事業の施設整備費、維持管理費、使用料など関連経費の見積もり
- ・ 売上、賃貸料等の営業収益、売上原価、人件費等の営業費用等からなる損益計算書
- ・ 営業収支、投資収支、財務収支等からなる収支計画

キ ウ及びエに掲げる施設の整備の実施に係る法第 37 条第 1 項の許可を要する行為に関する事項（第 3 項）

法第 51 条の 3 第 5 項の規定に基づき、法 37 条第 1 項の許可を要する行為に関する事項が記載された港湾環境整備計画が法第 51 条の 2 第 1 項又は第 5 項の認定を受けたときは、当該事項に係る認定を受けた者（以下「認定計画実施者」という。）に対する当該許可があったものとみなすこととなることから、港湾管理者におかれては、認定の申請があった港湾環境整備計画に法第 37 条第 1 項の許可を要する行為に関する事項が記載されている場合においては、あらかじめ当該事項が当該許可等の基準に適合しているか十分な確認を行う必要がある。

3. 5 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）

1) 国土交通大臣の同意

港湾管理者は、認定の申請に係る港湾環境整備計画に記載された（３）①アの区域に国有港湾施設又は国がその工事の費用を国が負担し、又は補助した緑地等が含まれる場合には、認定をするときは、法第 51 条の 2 第 2 項の規定に基づき、あらかじめ、国土交通大臣の同意を得なければならないことに留意されたい。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ことに留意されたい。

なお、標準処理期間は国有財産の場合で 3 か月、補助財産の場合で 1 か月となっている。国有港湾施設が含まれる場合は、国有港湾施設の第三者使用承認申請の手続きが必要となる。

2) 留意事項

i) 事業の確実性や事業者の適格性を厳正に審査するため、必要に応じて以下の書類の提出を求めることが望ましい。

- － 申請企業、代表企業その他の構成員並びにそれらの協力企業の役割分担
- － 業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置
- － 各企業の役割に応じた実績
- － 申請企業、代表企業その他の構成員の財務状況（売上高、経常利益、資産、負債等）が分かる資料 等

ii) 観光客の増加によるオーバーツーリズム等により物流に悪影響を及ぼさないよう、必要に応じて施設の利用に関する事項（利用者数の見込み、利用時間等）や周辺地域との連携方策等に関する書類の提出を求めることが望ましい。

3. 6 公衆縦覧（法第 51 条の 2 第 3 項）

緑地等の貸付けが公正な手続き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（２週間）を実施する。

3. 7 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）

港湾管理者は、提出された港湾環境整備計画の記載事項及び申請書を確認し、当該港湾環境整備計画を提出した者の適格性を審査した上で、法 51 条の 2 第 1 項の規定に基づき、港湾環境整備計画が認定基準のいずれにも適合するものであると認めるときは、その認定をすることとする。なお、港湾環境整備計画に形式上の不備や要件の不足等があり、軽微な追加、修正により是正が図られると認められる場合には、港湾管理者は、当該申請者に適宜追加、修正を求めることができるものとする。

ア 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。（第 1 号）
港湾環境整備計画の記載事項が、港湾管理者の港湾行政遂行上の指針である港湾計画に照らしてその内容が適切なものであるかどうかを確認するものとする。

イ 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。（第 2 号）

港湾環境整備計画の実施が港湾の環境の向上に資するかどうか、当該港湾環境整備計画の記載事項を確認した上で、判断するものとする。

ウ 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。（第 3 号）

事業が実施されることにより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か確認する。例えば、集客力が非常に高い収益施設の整備により、周辺の臨港交通施設の能力を超える渋滞の発生が予想され、港湾内の一般交通の利用に支障を来すおそれがあるとともに、その対策（駐車場の確保等）が不十分である場合が想定される。

エ 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。（第 4 号）
申請者が、自身の資金・ノウハウを活用して、公共還元も含め当該事業を円滑かつ確実に行うことができることを確認する。

3. 8 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（基本）事業協定及び賃貸借契約を港湾管理者と事業者で締結する。事業協定、賃貸借契約において契約内容としなければならないことについて 3.9 に示す。

なお、契約解除については、「港湾環境整備計画の認定」「賃貸借契約」「事業契約」のいずれかが取消、解除される場合は残りの契約についても契約解除になるように記載することも考えられる。

また、本事業は長期間に渡ることが想定されるため、社会環境条件等の変化によっては、当初の官民のリスク分担、社会変動状況変化の影響等を踏まえた上で、適切に協議に応じること等により、状況に応じた必要な対応（事業計画の変更等）を図ることも考えられる。

なお、リスク分担については、以下に留意することが必要である。

- ・ 港湾緑地の安全管理や施設の維持管理と修繕における港湾管理者と民間事業者の役割分担については、事前に適切に分担関係を明確化するべきである。
- ・ 検討にあたっては、サウンディング等も活用しながら検討を図ることも考えられる。
- ・ なお、公募作成時点で、全てのリスクを想定することは難しいことから、想定外のリスクに対しては、官民で協議をすることが求められる。
- ・ また、港湾緑地は津波・高潮等の災害リスクを有する場合もあることから、長期的な事業期間を設定した場合、行政と事業者のリスク分担を明確にし、災害に対応したハード整備や事業継続計画等の対策が必要となることも考えられる。

3. 9 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)

港湾管理者が認定した港湾環境整備計画に記載された緑地等を認定計画実施者に貸し付ける場合の留意事項を以下に示す。

i) 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。なお、本制度の趣旨として、民間活力を最大限活かして、緑地等の再整備及び魅力向上を効果的に推進するためには、民間事業者により長期間（約 20 年程度）安定的に利用することを保証する必要があるところだが、本制度を活用し短期間（約 10 年以内）で貸し付けても差し支えない。

ii) 緑地等の敷地部分についても、法第 51 条の 3 第 1 項の規定により認定計画実施者に貸し付けることは可能である。また、緑地等に設置されるベンチやトイレ、照明設備等、緑地等と一体的な利用や管理が必要となる附帯施設も包含されているため、貸付けを行う場合には対象範囲を明確にされたい。

iii) 認定された港湾環境整備計画に記載された内容以外の港湾施設の整備について、民間事業者に対して収益を充当することを求めることがないよう配慮されたい。

iv) 認定計画実施者に緑地等を貸し付けるときは、規則第 15 条の 23 の規定に基づき、少なくとも次に掲げる事項を貸付契約の内容としなければならないことに留意されたい。

① 港湾管理者は、認定計画実施者が法第 51 条の 4 第 2 項の取消しを受けたときは、当該貸付契約を解除するものとする。

② 港湾管理者は、認定計画実施者が認定計画に従って港湾の環境の整備に関する事業を実施していないと認めるとき、認定計画実施者が法令若しくは当該貸付契約に違反したとき又は当該事業の実施に関し不正の行為があったと認めるときは、当該貸付契約を解除することができるものとする。

③ 港湾管理者は、認定計画の適正かつ確実な遂行を確保するため必要な限度において、認定計画実施者に対し、質問し、帳簿書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができ、認定計画実施者はこれに応じなければならないものとする。

④ 認定計画実施者は、貸し付けられた緑地等に関し、これを第三者に転貸し、及びこれに係る賃借権を譲渡してはならないこと。ただし、認定計画実施者が、貸し付けられた緑地等の一部について、当該緑地等の本来の用途又は目的を妨げない限度において、これを第三者に転貸することについて港湾管理者の承諾を得たときは、この限りでないこと。

⑤ 認定計画実施者は、貸し付けられた緑地等に自己の権原によつて附属させた物を担保に供しようとするときは、港湾管理者の承諾を得なければならないものとする。

⑥ 非常災害に際し円滑な物資輸送及び避難地の確保を図る必要がある場合その他公益上特別の必要がある場合において、港湾管理者が貸し付けられた緑地等を認定計画実施者以外の者の利用に供すべきことを認定計画実施者に指示したときは、認定計画実施者はその利用を受忍しなければならないものとする。

・「認定計画実施者以外の者の利用」とは、例えば、災害が発生した際の港湾機能の維持を図るため、港湾管理者等が一時的に行う公共的な利用（支援物資の一時保管・仕分け等）の場合等をいう。

v) 法第 54 条第 1 項又は法第 54 条の 2 第 1 項の規定に基づき国から港湾管理者が管理の委託を受けた港湾施設を認定計画実施者に貸し付ける場合において、次に掲げるときは、あらかじめ管理委託契約書に基づく国の承認が必要であることに留意されたい。

① 認定計画実施者に管理の委託を受けた港湾施設を貸し付けようとするとき

② iv) ④ただし書きのとおり港湾管理者が承諾しようとするとき

③ iv) ⑤のとおり港湾管理者が承諾しようとするとき

vi) 貸付契約期間が満了することに伴い、港湾管理者が公共還元として整備された港湾施設の譲渡を受ける場合等には、貸し付けた緑地等を現状有姿で返還されることも想定される。この場合は当該港湾施設の取扱い等について、あらかじめ取り決めておくことが望ましい。

vii) 認定を受けた港湾環境整備計画が法第 51 条の 2 第 1 項各号のいずれかに適合しないものとなったと認めるときは、法第 51 条の 4 の規定に基づき、港湾管理者は、認定計画実施者に対

し、必要な措置をとるべきことを勧告することができるとともに、当該勧告に従い必要な措置をとらなかったときは、当該認定を取り消すことができることとされているが、自然災害等の発生など、民間事業者に責任を問うことが難しい場合の対応については、勧告や認定の取消しではなく、港湾管理者と民間事業者との間で、リスク発生時の対応について、あらかじめ合意された協定等に基づき、対処されることが望ましい。

3. 10 事業実施

(1) モニタリング・事業評価

1) 民間事業者による報告

モニタリング・事業評価は「監視」が目的ではなく、港湾環境整備計画等に従い、事業が適切に行われているかを評価し、ビジョン・事業目的の到達度（水準）を官民で定期的に把握し、改善点をともに見出すためのものである。

なお、ビジョン・事業目的の評価指標、モニタリング（評価）手法については、公募において民間事業者から提案を受け、官民で協議しておくことが望ましい

通常、民間事業者は港湾管理者等に対し、日常管理、財務状況、事業効果の評価に至るまでの必要な事項について、過度な負担が生じないことに留意しつつ、予め報告内容とその頻度・タイミングについて定めておく必要がある。

そもそも、事業の適切な推進にあたっては官民のコミュニケーションが重要であり、モニタリング・事業評価等の報告の機会が官民が事業の進捗状況、課題、改善方法を共有するための「場」としての意味を持つものでもある。このため、報告の機会を捉えて官民が日常的にコミュニケーションを図ることができるような「場」「関係づくり」とすることが重要である。

また、事業報告の中では、収支計画等財務に係る情報についても民間事業者から港湾管理者に提供頂き、予実管理（予算計画及び実績）の観点から事業の状況を官民で把握し、事業にフィードバックできるようにしておくことが望ましい。

2) 港湾管理者による報告

なお、港湾管理者から国に対し、当該港湾施設（港湾環境整備施設）の貸付により生じる収益の年間実績額の報告とともに、その収益を当該補助事業箇所における補助対象施設の整備及び維持管理に充てる場合は、それらの実績額についても毎年報告を行う必要がある。

4. 港湾緑地の活性化に関連する支援制度

(1) 港湾緑地の活性化に関連する支援制度

港湾緑地を核とするみなとまちづくりの推進にあたっては、みなと緑地 PPP だけでなく、多様な支援制度を活用して取り組むことが可能である。以下、(2)以降で港湾緑地の活性化に関連する支援制度について示す。これらの中には民間事業者だけでなく、港湾管理者、基礎自治体に向けた支援制度もあるが、港湾管理者、基礎自治体、民間事業者がこれらの制度も総合的に用いつつ、取組を進めることが望ましい。なお、これらの事業の詳細に関しては、制度改変もあるため、各地方整備局、港湾管理者等に問い合わせることが望ましい。

(2) 社会資本整備総合交付金

社会資本整備総合交付金は国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金（道路、河川、港湾、海岸、まちづくり等）を一つの交付金に一括したもの。地方公共団体にとっては自由度が高く、創意工夫を活かせる総合的な交付金となっている。

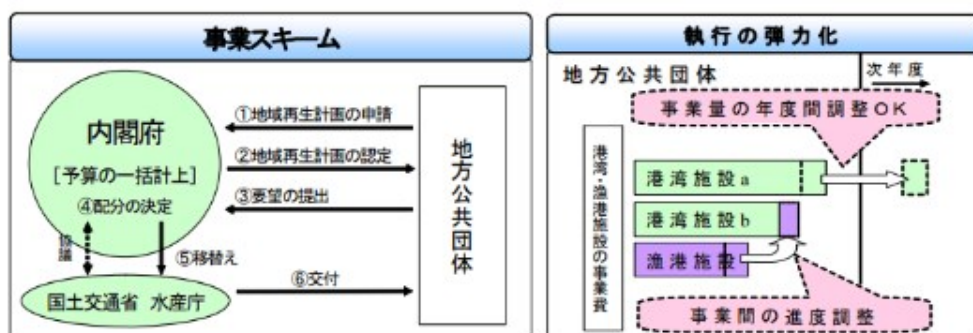


図 4-1 社会資本整備総合交付金（国土交通省 HP）

（3）港整備交付金

地方公共団体が地域再生に資する地方港湾及び第一種漁港が連携した地域再生計画を作成、内閣府に提出し、内閣府が認定。認定を受けた計画に対し、地方公共団体に交付金を交付するもの。

地域での同一課題を港湾事業と漁港事業が連携して推進することや地域の自主性・裁量性により効率的な事業実施が可能となる。



【地方港湾と第一種漁港の連携した地域再生計画】



図 4-2 港整備交付金（国土交通省 HP）

（４）民間都市開発機構の助成制度

民間都市開発推進機構では、共同型都市再構築業務、グリーンアセット当整備支援業務（メザニン）支援業務などによるみなとまちづくりに係る支援制度があり、これらの活用も可能である。

- 共同型都市再構築業務（港湾）：港湾労働者等の津波等からの避難場所を確保するために、避難場所等を備えた物流施設等を整備する民間事業者への支援を行う制度。

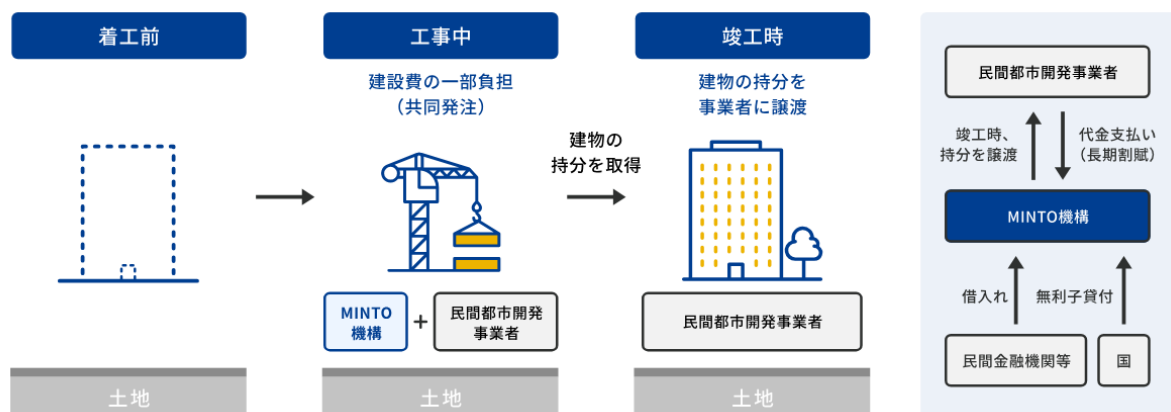


図 4-3 共同型都市再構築業務

- ・ グリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）：国や市町村が定める特定の区域において行われる環境や防災に配慮した優良な民間都市開発事業に対し、資金（ローン・社債取得）を提供。金融機関の提供するシニアローンと事業者等が拠出するエクイティの間に位置し、一般に調達が難しいとされるいわゆる「ミドルリスク資金」を長期安定的に確保できる。

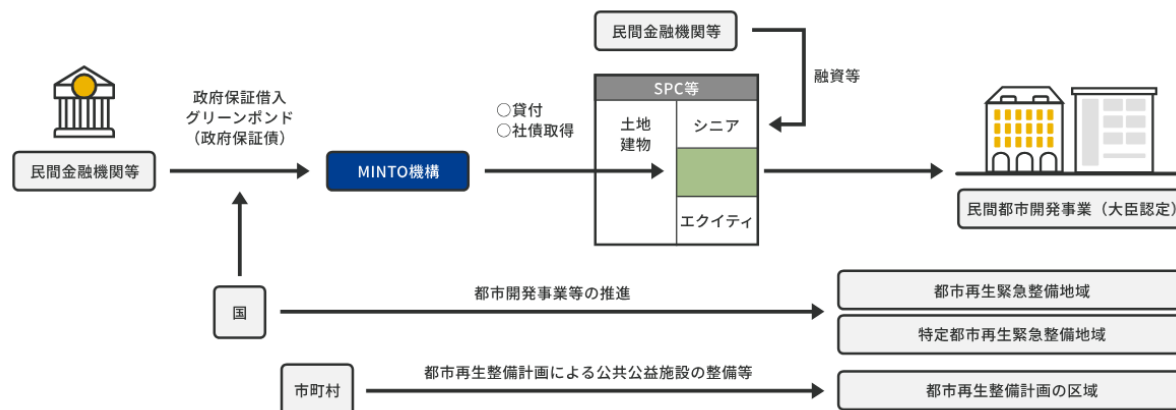


図 4-4 グリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）

（５）観光・クルーズ関係の助成制度

- 1）港湾においては「国際クルーズ旅客受入機能高度化事業」、「クルーズ等訪日旅客の受入促進事業」等の観光・クルーズに関する支援制度がある。みなと緑地 PPP と合わせて、これらの支援制度を活用することも考えられる。

国際クルーズ旅客受入機能高度化事業：港湾におけるクルーズ旅客の利便性や安全性の向上等を図るため、屋根付き通路の設置や旅客上屋の改修等に要する経費について補助（１／３）を行う。

支援対象者は地方公共団体もしくは民間事業者。

クルーズ等訪日旅客の受入促進事業：クルーズ等訪日旅客の需要を確実に取り込み、我が国のクルーズ再興を目指すとともに、港湾周辺等の魅力向上を図るため、クルーズ船の受入体制の強化、クルーズ旅客等の満足度向上と地域経済効果の創出、クルーズ船寄港プロモーションに要する経費の一部を補助。なお、海上観光の造成については、クルーズに関連した取組に限らず、港湾周辺等における訪日旅客の受入促進に係る事業も対象となる。

支援対象者は港湾管理者、地方公共団体、民間事業者（登録 DMO 及び候補 DMO を含む）、クルーズ振興のための地域の協議会等

補助対象経費のイメージ

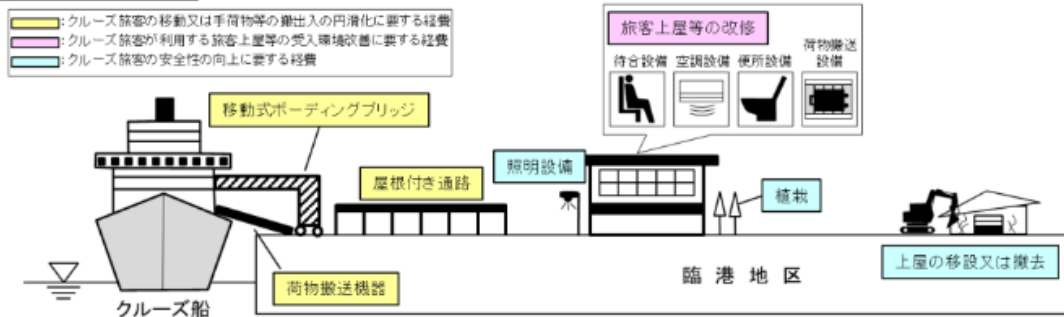


図 4-5 国際クルーズ旅客受入機能高度化事業



図 4-6 クルーズ等訪日旅客の受入促進事業

(6) みなとオアシス、港湾協力団体

みなと緑地 PPP の推進にあたって、みなとオアシスや港湾協力団体の活用や連携も考えられる。

みなとオアシスとは、地域住民の交流や観光の振興を通じた地域の活性化に資する「みなと」を核としたまちづくりを促進するため、平成15年に制度を設立。住民参加による地域振興の取り組みが継続的に行われる施設として、国土交通省港湾局長が申請に基づき登録するものをいう。また、「港湾協力団体」は官民連携による港湾の管理等を促進するため、港湾管理者が適正な民間団体等を港湾協力団体に指定する制度である。



図 4-7 みなとオアシスの概要

港湾協力団体制度の概要

- 港湾管理者は、連携して港湾管理を行う民間団体を港湾協力団体に指定する。(法第41条の2)
- 港湾協力団体指定の効果
 - ①業務の実施に関し必要な情報等を国及び港湾管理者から受けられる。(法第41条の5)
 - ②港湾区域内水域等を占用する際、港湾管理者との協議が成立することをもって、占用の許可があったものとみなし(法第41条の6)、手続きの簡素化を図る。

<港湾協力団体の業務(法第41条の3)>

業務	内容	具体例
港湾施設の整備又は管理	港湾施設の整備	・緑地における植栽 ・藻場、干潟の造成 ・行事に利用する浮桟橋の設置
	港湾施設の管理	・クルーズ船受入時の埠頭用地や道路の段差解消、清掃等 ・港湾情報提供施設における受付、案内、清掃等 ・海浜の清掃
情報又は資料の収集及び提供	港湾の利用状況等の把握や資料の配付等	・港湾に関するパンフレットの作成及び配布 ・クルーズ船来港時の受入活動の把握
調査研究	港湾における物流、人流、環境に係る調査等	・港湾の経済効果調査 ・クルーズ旅客の動向調査 ・水質モニタリング調査
知識の普及及び啓発	港湾の利用振興	・クルーズ船受入時の歓迎行事の実施等 ・港湾の能力やサービス水準のPR
	港湾に関する講習会、学習会等	・港湾の役割等に関する講習会 ・港湾における避難訓練・図上訓練 ・港湾の見学ツアーの開催



図 4-8 港湾協力団体の概要

（７）関連財団による助成制度

（一財）みなと総合研究財団、（一社）ウォーターフロント協会等の港湾関連の組織の支援・助成制度の活用も検討できる。

①（一財）みなと総合研究財団による助成制度

a) 未来のみなとづくり助成（海・海辺活動）

港や海辺を活動の拠点とする特定非営利活動法人の活動を支援するための助成。

b) 未来のみなとづくり助成（港湾協力団体活動）

港湾協力団体が行う先進的な活動への支援するための助成。

②ウォーターフロント協会による助成制度

a) 豊かなウォーターフロント振興支援事業

ウォーターフロント協会の会員に対し、各種のプロモーション活動、良好な地域イメージの醸成を狙いとした活動、ウォーターフロントにおける新規事業、リニューアル事業またはこれら事業の調査など、豊かなウォーターフロント形成のための様々な事業に対して助成。

b) みなとまちづくりマイスター支援制度

「みなとまちづくりマイスター」[＊]に、みなとまちづくりに関する助言や事例の紹介を行ってもらうもの。

＊）「みなとまちづくりマイスター」は、みなとまちづくりを通じて地域の賑わいの創出や地域の活性化などの成果が得られた事例において中心的な役割を担った方の中から、有識者からなる第三者委員会の選定を経て、他の模範としてふさわしい方を、ウォーターフロント協会が協会が「みなとまちづくりマイスター」として認定するもの。

c) みなとオアシス広報活動等助成事業

みなとオアシス全国協議会の会員に対し、広報活動を支援するための助成。

③CNAC（海に学ぶ体験活動協議会）による支援

CNACでは海・海辺の環境教育の推進のため、海辺の活動に対する安全対策（危険予知、安全管理、救助法、救急法など）に係る講習会・研修への講師派遣、指導者研修の開催、会員団体への支援（「海の世界教育プログラム」、「海辺の達人養成講座」に係る助成）を行っている。

（８）官民連携基盤整備推進調査費（官民連携による地域活性化のための基盤整備推進支援事業）

官民連携基盤整備推進調査費とは、各地域の個性や強みを活かし、特色ある地域の成長を図るために官民が連携して策定する地域戦略に資する事業について、基盤整備の構想段階から事業実施段階への円滑かつ速やかな移行を支援するための支援事業であり、国土交通省から港湾管理者等の地方公共団体に対する調査費補助が行われるものである。

【調査費の概要】

①民間の活動に合わせた自治体の基盤整備検討の機動的な支援

民間事業活動と一体的に実施する基盤整備の事業化検討について、地方公共団体に対して、調査費補助（補助率１／２以内）

②様々な分野の基盤整備の事業化検討が実施可能

国土交通省所管（道路、港湾、河川、公園、市街地整備等）の社会資本整備事業の事業化を検討するための調査

③事業化検討と合わせて PPP／PFI 導入検討も実施可能

基盤整備の事業化検討と合わせて、PPP／PFI 導入可能性検討や具体的事業手法の選定などの調査

（９）先導的官民連携支援事業

「先導的官民連携支援事業」とは、官民連携事業の案件形成を促進することを目的として、地方公共団体が先導的な官民連携事業の導入検討を行う際に必要となる調査委託費を国が助成するもの。

【支援類型】

①事業手法検討支援型：

施設の種類、事業規模、事業類型、事業方式等の面で先導的な官民連携事業の導入や実施に向けた検討のための調査

うち中小規模団体枠：①のうち、人口 20 万人未満の地方公共団体が行う公共施設等の集約・再編等に係る官民連事業の導入検討のための調査

②情報整備支援型：

先導的な官民連携事業の導入判断等に必要な情報の整備等のための調査

(10) 民間資金等活用事業調査費補助事業

「民間資金等活用事業調査費補助事業」とは、内閣府より地方公共団体に対し、公共施設等運営事業等の導入に係る検討に要する調査委託費を助成することにより、公共施設等運営事業等の案件形成を促進することを目的としているものである。

【調査費の概要】

- ・ 対象分野：公共施設等（「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」に規定する公共施設（道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設）等）
- ・ 対象調査：導入可能性調査、デューディリジェンス、その他公共施設等運営事業等の導入に必要な検討

(11) 漁港施設等活用事業制度（海業）

みなと緑地 PPP の推進にあたっては、漁港・漁業関係者との連携も考えられる。

漁港においては、令和 5 年、海業の推進を図るため、漁港漁場整備法が改正され、「漁港施設等活用事業制度」、「漁港水面施設運営権」が創設された。

「漁港施設等活用事業」とは、地域の理解と協力の下、漁業上の利用を確保した上で、漁港施設・水域・公共空地を有効活用し、当該漁港に係る水産業の発展および水産物の安定に寄与する事業を実施するものである。「漁港施設等活用事業」を実施させる場合、漁港管理者は、農林水産大臣が示す基本方針に即して、「活用推進計画」を策定する。計画は、地域の水産業の実態を踏まえ、事業内容や区域等を漁業者等の意見聴取等を実施し、地域の合意形成も得ながら定める。「事業を実施しようとする者」は、「活用推進計画」に基づき「実施計画」を作成し、漁港管理者から「認定」を受けて事業を実施する。その際、事業者は、漁港管理者の認定を受けた計画に基づき、長期安定的に事業を実施するために以下の地位や権利が認められる。

①漁港施設（行政財産）の貸付：国有財産法や地方自治法で原則貸付が禁止されている行政財産について、最大 30 年間の貸付を受けることが可能。

②漁港区域内の水域・公共空地の長期占用：通常 10 年間の占用しか許可されない水域や公共空地について、最大 30 年間の占用が可能。

③漁港水面施設運営権（みなし物権）の取得：水面を占用する際、遊漁や漁業体験活動などその水面固有の資源を利用する事業を実施するために施設を設置し、運営する場合、第三者への対抗要件や妨害排除請求権等を有し、抵当権の設定も可能な排他独占的な権利（最大 10 年で更新可）を取得することが可能。なお、水産業や漁港利用に精通した漁業協同組合等の活躍を期待して、水産業協同組合法も改正され、漁業協同組合等が漁港施設等活用事業を実施する場合、遊漁等のサービスの提供の際に必要な労働力の 1/2 以上を組合員としなければならないという員外利用制限を適用しない措置を講じている。

漁港施設等活用事業制度の創設



図 4-9 漁港施設等活用事業制度の創設

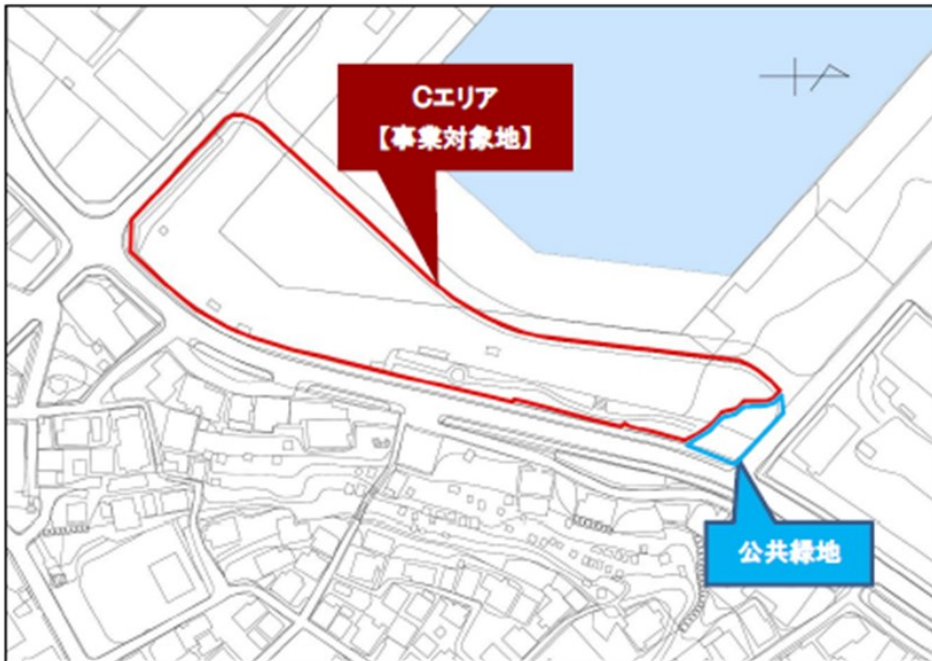
水産庁漁港漁場整備部計画課

(<https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/content/001721189.pdf>)

5. 事例の紹介

5. 1 宮古島市（平良港）

募集要項名称：宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくウォーターフロント整備事業（拠点Ⅰ：Cエリア）募集要項			
事業の目的と経緯	港及びその背後市街地の一体的な整備によりアフターコロナにおいて増加が見込まれている観光客の受入体制の強化及び環境の構築を図るとともに、官民連携による港湾内及びその周辺地区の既存施設や観光資源の利活用、観光客と市民との交流機会の創出等により、クルーズ船客のみならず地元住民・フライト客が憩い・交流することのできる空間整備を目的とした「宮古島市みなとまちづくり基本構想」を令和3年度に策定した。 また、令和4年度においては、クルーズターミナル周辺の港湾区域臨港地区（以下、「拠点Ⅰ」という。）の整備基本方針と各種施設の基本計画を取りまとめるとともに、拠点Ⅰの公共施設及び公有地を活用した賑わい施設等の整備・維持管理・運営事業について、民間活力導入可能性調査を行い、その結果、民間活力の導入可能性が認められた。また、令和4年度に港湾法が改正され、港湾緑地において収益施設を整備するとともに、当該施設から得られる収益を還元して港湾緑地の再整備を行う事業者に対し、港湾管理者が行政財産である港湾緑地の貸付を行うことを可能とする認定制度が設けられた。 本公募では、拠点Ⅰのうち、早期の事業展開が望まれているCエリアを活用して、みなとまちづくり基本構想の実現に寄与することに加え、今後、民間活力による整備を予定している他エリアを先導する魅力ある観光・交流拠点を形成できる意欲ある事業者の積極的な参画を期待して実施。		
事業の基本方針（コンセプト）	宮古島市みなとまちづくりは、港及び背後市街地の一体的な整備によりアフターコロナにおいて増加が見込まれている観光客の受け入れ態勢の強化及び環境の構築を図るとともに、官民連携による港湾内及びその周辺地区の既存施設や観光資源の利活用により、クルーズ船客のみならず地元住民・フライト客が憩い・交流することのできる空間整備を目的としている。 事業実施にあたっては、官民連携によるまちづくりを実現するため、対象エリアにおける既設の公共施設の整備・改築と公有地を活用した賑わい施設等の周辺整備及びそれらの施設の維持管理・運営に関して、民間のノウハウ・資金を活用した民間活力による創意工夫ある空間づくりを求める。 その中で、拠点Ⅰ：Cエリアの事業コンセプトは、クルーズ船ターミナルと中心市街地を結ぶ結節点に位置し、広大な規模を有する港湾緑地を活かして、クルーズ船客・フライト客・市民が憩い・交流でき、市街地誘導の入り口（エントラン ス空間）となる収益施設及びイベント交流広場となる緑地空間を整備する。 収益施設は、本事業のコンセプトを踏まえ、クルーズ船ターミナルと中心市街地の結節点として、飲食・物販施設を中心とし、歩いて楽しめる商業施設とする。		
所在地	沖縄県宮古島市平良字西仲宗根、沖縄県宮古島市平良港字西里		
港湾管理者	宮古島市	事業所管課	建設部港湾課
所在港湾名	平良港	港格	重要港湾
公募開始時期	令和6年3月29日	事業者選定	令和6年11月中旬
開業	-	土地利用区分	港湾緑地
用途地域	準工業地域	臨港地区の分区	商港区
建ぺい率	60%	容積率	200%
土地所有者	国、宮古島市		

建築物等の高さ制限	16m 以下（景観計画_景観形成基準）
認定計画有効期間	契約締結日から 10 年以上 30 年未満
事業対象位置	【事業対象地周辺】  【事業対象地】 
事業スキーム	本事業では市が、港湾緑地等の貸付を可能とする認定制度を導入し、事業対象地の港湾緑地（行政財産）一体に事業用定期借地権（借地借家 法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条第 2 項に定める定期借地権をいう。）を設定し、そのうえで、事業者が提案する収益施設の整備及び管理運営を行うとともに、当該施設から得られる収益を還元して、緑地等の整備及び管理運営等を一体的に行う。
事業条件（公共還元等）	1. 収益施設の整備・運営事業 収益施設については、以下の(ア)～(ウ)を踏まえた記載とすること。 (ア) 整備に関する条件

	施設数や施設内容等は自由な提案とするが、少なくとも1施設は本港区エリアの景観を活かしウォーターフロントを間近に感じられ、地元食材を提供できる飲食施設及び地域の土産物等を提供できる物販施設を提案すること。また、中心市街地との融和性や回遊性、地域全体への相乗効果や市内企業の活用に配慮すること。 (イ) 収益施設の用途の制限 本事業で整備できる収益施設は、飲食・物販施設等を基本とする。飲食・物販施設等以外の施設の整備も認めるが、都市計画用途規制及び港湾計画に基づく土地利用区分に対する用途制限を遵守すること。 本エリアは、港から市街地までの回遊性向上を目的とするエリアであることから、滞在型であるホテル・旅館の宿泊施設等については、整備可能用途から除外する。 (ウ) 駐車場の確保 法令等に基づく附置義務台数等を踏まえ、提案内容に応じた適正な規模の駐車場を確保すること。事業対象地内の収益施設や緑地等の配置、歩行者動線等に配慮した駐車場出入口を設けること。 【配置計画・デザイン】 収益施設については、平良港を訪れる人々の憩いの場となり、歩いて楽しめるような施設配置であるとともに、拠点Ⅰエリアの魅力を引き立てるような高質なデザインを提案すること。その際、収益施設や緑地等の配置計画については、旅客受入施設から中心市街地までを人々が行き交う際の回遊性を高めるとともに、周辺環境との調和や港湾・道路など既存の公共機能の確保に配慮した配置とすること。 【既存施設等に関する条件】 事業対象地に現存する建物等については、可能な限り残すことが望ましいが、認定計画実施者自らの責任と負担により撤去・処分する提案を認める。 【管理・運営に関する条件】 提案する収益施設の維持管理や安全管理、環境への配慮など管理・運営の方針・方法について提案すること。 【収益施設の撤去・返還（原状回復）に関する条件】 認定計画実施者は、原則、事業期間満了時までに、収益施設を自らの責任及び費用負担により、解体・撤去し、更地にして市に返還すること。ただし、市が承認した場合はこの限りではない。 認定計画実施者が契約等で定める義務に違反し、かつ認定計画実施者に代わり市が原状回復を行った場合、市は原状回復に要した費用を認定計画実施者に請求する。 2. 緑地等のリニューアル、運営・管理事業 旅客受入施設と中心市街地方面を結び、エリアの魅力向上に資する緑地等を収益施設と一体的に整備することを目的とする。収益施設から得られた収益の一部を還元し、認定計画実施者の負担で事業対象地内の緑地等を見直し、事業期間にわたって、清掃、植栽管理等の運営・管理を行うこと。 収益施設を設置する範囲以外について、事業対象地内に訪れる人々の憩いの場となり歩いて楽しめるデザインの緑地等のリニューアルを提案すること。 なお、認定計画実施者が整備する緑地等のリニューアルにあたり、交流イベント等ができる広場及び旅客受入施設方面から中心市街地方面を結ぶプロムナードの設置を必須条件とするため適切な規模と配置を提案すること。 緑地等のリニューアル事業は、収益施設から得られた収益の一部を還元する等、認定計画実施者が自らの負担により、整備から運営・管理までを行い
--	--

	ます。収益施設から得られた収益の一部還元について具体的な方法を提案すること。 【既存施設等に関する条件】 事業対象地に現存する建物等については、可能な限り残すことが望ましいが、認定計画実施者自らの責任と負担により撤去・処分・リニューアルする提案を認める。 【管理・運営に関する条件】 リニューアルされた緑地等は、別添資料4「平良港清掃業務 仕様書」、別添資料5「平良港 保安警備業務 仕様書」の内容に準拠し、認定計画実施者の負担によって管理運営を行うこと。 【賑わい創出事業（ソフト事業）の実施】 リニューアルされた緑地等（収益施設の設置に係る土地を除く）を活用して賑わいを創出するイベントの実施等、ソフト事業に関する提案すること。なお、ソフト事業の実施内容、年間あたり想定実施回数、ソフト事業実施に伴う緑地等の占用面積についても併せて提案すること。 【緑地等の返還に関する条件】 事業期間終了後、整備された緑地等は市へ帰属する。ただし、事業期間が延長した場合、本市が特に承認した場合は、この限りではない。 3. エリアマネジメント事業（任意提案） 拠点 I：Cエリアを除く拠点 I エリアにおいては、収益施設等の整備を予定している。認定計画実施者は、周辺エリアの各施設の整備・運営事業者等と連携し、周辺エリア全体の魅力を向上するためのエリアマネジメント事業に関する提案をすること。
スケジュール	募集要項等の公表 令和6年3月29日 現地見学会の実施期間 令和6年4月17日～5月15日 第1回募集要項等に関する質問の受付 令和6年5月14日～令和6年5月28日17時 第1回募集要項等に関する質問の回答 令和6年6月下旬 第2回募集要項等に関する質問の受付 令和6年8月2日～令和6年8月16日17時 第2回募集要項等に関する質問の回答 令和6年9月上旬 応募書類の受付 令和6年9月2日～令和6年9月27日17時 事業提案に関するプレゼンテーション 令和6年11月上旬 貸付等予定者の決定 令和6年11月中旬 覚書の締結 令和6年11月下旬 港湾環境整備計画の認定申請、計画の認定等 令和6年11月～令和7年3月 事業用定期借地権の設定に関する契約の締結 港湾環境整備計画の認定後、契約手続きが整い次第速やかに締結（令和7年3月頃を予定） 事業着手 事業用定期借地権の設定に関する契約の締結後
事業エリア等面積	事業対象用地：約 14,250 m² 建築面積：約 8,550 m²（事業対象用地 14,250 m²の 60%） 延床面積：約 17,100 m²（上限建築面積 8,550 m²の 200%）
事業費・貸付条件等	借地料の最低額（円/年）＝収益施設の設置に係る借地料(a)＋ソフト事業実施に伴う借地料(b) (a)＝収益施設の設置に係る土地の面積（m²）※1×365（円/m²・年） (b)＝ソフト事業実施に伴う緑地等の占用面積（m²）※2×年間あたりの想定実施回数（日）×1（円/m²・日） ※1：収益施設の設置に係る土地の面積には、収益施設の建築物の範囲以外に 有料の屋外施設やカフェを設置した際のオープンテラス、作業用駐車場又は通路、外構等、収益施設の管理・運営に必要な屋外部分の面積も含む。

	※2：占有面積とは、基本的にイベント等を実施する際、イベント等実施者が利用する面積とし、来訪者が利用する面積は含まない。具体的な占有面積については、提案を踏まえ決定する。 ※3：※1及び※2を除く土地の借地料は免除。
公募時配布資料	【別添資料】 別添資料1 物件調書 別添資料2 インフラ・周辺道路・既存施設図 別添資料3 設備リスト 別添資料4 平良港清掃業務 仕様書 別添資料5 平良港保安警備業務 仕様書 別添資料6 覚書（案） ※令和6年4月中旬に公表予定 別添資料7 事業用定期借地設定契約に係る条件規定書（案）※令和6年4月中旬に公表予定 【応募様式】 様式集（word 版） 様式集（Excel 版）
公募要項目次構成	■事業対象地の位置図 ■用語の定義 第1 事業の概要 1. 事業の経緯・趣旨 2. 事業対象地の概要 3. 事業スキーム 4. 遵守する法令等 5. 事業内容 6. 土地の貸付条件 7. その他留意事項 8. 契約等に関する事項 第2 応募に関する事項 1. 応募者の構成及び参加資格要件 2. 応募手続き等 3. スケジュール 第3 審査方法及び選定に関する事項 1. 審査方法 2. 選定結果の公表 3. 審査基準 4. 貸付等予定者又は認定計画実施者の資格喪失 5. 応募に関する留意事項 第4 問合せ先（事務局） 第5 別添資料及び応募様式
事業者選定手法	（1） 審査の内容 応募書類の審査は、公募型プロポーザル方式（以下、「本プロポーザル」という。）によるものとし、応募書類に関する審査の結果、最も優れた提案を行った応募者を貸付等予定者に選定する。なお、応募者が1者のみの場合においても審査を行う。また、次点貸付等予定者も併せて選定する。 （2） 審査方法 ①一次審査 「参加資格要件」に示す参加資格要件を満たしていることを確認するため、参加資格審査を行う。 ②二次審査

	宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくウォーターフロント再整備事業者選定委員会において、一次審査を通過した応募者の事業提案に関する応募書類等について、あらかじめ定められた審査基準に基づき、審査を進める。 また、応募者には、選定委員会において提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施。																																																								
審査基準	<table><tr><th>審査項目</th><th>評価の視点</th><th>配点</th></tr><tr><td colspan="3">事業計画</td></tr><tr><td>コンセプト等</td><td>・上位計画（基本構想、基本計画等）及び本事業の目的等を踏まえたコンセプトの提案があるか。 ・事業対象地の地域特性、立地特性等を踏まえた基本的な考え方が示されており、実現性の高い実施方針・実施内容に関する提案があるか。</td><td>15</td></tr><tr><td>事業の実施体制</td><td>・実施体制が明確であり、確実かつ円滑に事業を実施できる体制となっているか。 ・提案した事業を適切に実施するためのノウハウ及び類似実績等を有した実施体制となっているか。</td><td>5</td></tr><tr><td>事業の継続性</td><td>・応募者（グループで応募する場合、全構成員）の経営状況は安定しているか。 ・事業を確実に遂行できる資金計画、収支計画となっているか。 ・想定されるリスクを適切に捉えたうえで、それに対する効果的な防止策及び対応策等の提案があるか。</td><td>10</td></tr><tr><td>事業スケジュール</td><td>・施設の整備、維持管理・運営、解体の各フェーズにおいて、安全かつ適切な実施手順及び事業スケジュールに関する提案があるか。</td><td>10</td></tr><tr><td colspan="3">企画提案事業</td></tr><tr><td rowspan="6">収益施設及び緑地等の整備</td><td colspan="2">【共通事項】</td><td></td></tr><tr><td>意匠・景観</td><td>・周辺環境と調和し、拠点エリアの魅力を高める提案があるか。 ・周辺への景観及び環境に配慮しつつ、海辺空間を活かした空間形成に関する提案があるか。</td><td>5</td></tr><tr><td>配置・動線計画</td><td>・周辺の港湾施設及び道路等への影響に配慮した動線計画・配置計画となっているか。 ・収益施設と緑地等の相乗効果が創出され、周辺エリアの回遊性が向上される提案となっているか。</td><td>5</td></tr><tr><td colspan="2">【収益施設】</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">・観光客（クルーズ船客及びフライト客）及び地元住民にとって、魅力的かつ利便性の高い商業機能の提案があるか。 ・宮古島市の特産品等を積極的に活用した飲食機能及び物販機能等の提案があるか。 ・提案事業に応じた適正な規模の駐車場が確保されているか。 ・その他、優れた提案があるか。</td><td>10</td></tr><tr><td colspan="2">【緑地等】</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">収益施設及び緑地等の維持管理・運営</td><td colspan="2">・観光客（クルーズ船客及びフライト客）及び地元住民が憩い、歩いて楽しめるような空間の提案があるか。 ・多様なイベントを実施する広場の整備等、賑わいの創出に資する提案があるか。 ・その他、優れた提案があるか。</td><td>5</td></tr><tr><td colspan="2">【共通事項】</td><td></td></tr><tr><td>維持管理・運営方針</td><td>・コンセプトや整備内容に応じた適切かつ効果的な維持管理・運営の提案があるか。 ・安全管理及び周辺地域への影響に配慮された方針・方法の提案があるか。</td><td>5</td></tr><tr><td></td><td>賑わいの創出等</td><td>・イベントの実施等、賑わいの創出に資する効果的な提案があるか。 ・観光客（クルーズ船客及びフライト客）及び地元</td><td>5</td></tr></table>			審査項目	評価の視点	配点	事業計画			コンセプト等	・上位計画（基本構想、基本計画等）及び本事業の目的等を踏まえたコンセプトの提案があるか。 ・事業対象地の地域特性、立地特性等を踏まえた基本的な考え方が示されており、実現性の高い実施方針・実施内容に関する提案があるか。	15	事業の実施体制	・実施体制が明確であり、確実かつ円滑に事業を実施できる体制となっているか。 ・提案した事業を適切に実施するためのノウハウ及び類似実績等を有した実施体制となっているか。	5	事業の継続性	・応募者（グループで応募する場合、全構成員）の経営状況は安定しているか。 ・事業を確実に遂行できる資金計画、収支計画となっているか。 ・想定されるリスクを適切に捉えたうえで、それに対する効果的な防止策及び対応策等の提案があるか。	10	事業スケジュール	・施設の整備、維持管理・運営、解体の各フェーズにおいて、安全かつ適切な実施手順及び事業スケジュールに関する提案があるか。	10	企画提案事業			収益施設及び緑地等の整備	【共通事項】			意匠・景観	・周辺環境と調和し、拠点エリアの魅力を高める提案があるか。 ・周辺への景観及び環境に配慮しつつ、海辺空間を活かした空間形成に関する提案があるか。	5	配置・動線計画	・周辺の港湾施設及び道路等への影響に配慮した動線計画・配置計画となっているか。 ・収益施設と緑地等の相乗効果が創出され、周辺エリアの回遊性が向上される提案となっているか。	5	【収益施設】			・観光客（クルーズ船客及びフライト客）及び地元住民にとって、魅力的かつ利便性の高い商業機能の提案があるか。 ・宮古島市の特産品等を積極的に活用した飲食機能及び物販機能等の提案があるか。 ・提案事業に応じた適正な規模の駐車場が確保されているか。 ・その他、優れた提案があるか。		10	【緑地等】			収益施設及び緑地等の維持管理・運営	・観光客（クルーズ船客及びフライト客）及び地元住民が憩い、歩いて楽しめるような空間の提案があるか。 ・多様なイベントを実施する広場の整備等、賑わいの創出に資する提案があるか。 ・その他、優れた提案があるか。		5	【共通事項】			維持管理・運営方針	・コンセプトや整備内容に応じた適切かつ効果的な維持管理・運営の提案があるか。 ・安全管理及び周辺地域への影響に配慮された方針・方法の提案があるか。	5		賑わいの創出等	・イベントの実施等、賑わいの創出に資する効果的な提案があるか。 ・観光客（クルーズ船客及びフライト客）及び地元	5
審査項目	評価の視点	配点																																																							
事業計画																																																									
コンセプト等	・上位計画（基本構想、基本計画等）及び本事業の目的等を踏まえたコンセプトの提案があるか。 ・事業対象地の地域特性、立地特性等を踏まえた基本的な考え方が示されており、実現性の高い実施方針・実施内容に関する提案があるか。	15																																																							
事業の実施体制	・実施体制が明確であり、確実かつ円滑に事業を実施できる体制となっているか。 ・提案した事業を適切に実施するためのノウハウ及び類似実績等を有した実施体制となっているか。	5																																																							
事業の継続性	・応募者（グループで応募する場合、全構成員）の経営状況は安定しているか。 ・事業を確実に遂行できる資金計画、収支計画となっているか。 ・想定されるリスクを適切に捉えたうえで、それに対する効果的な防止策及び対応策等の提案があるか。	10																																																							
事業スケジュール	・施設の整備、維持管理・運営、解体の各フェーズにおいて、安全かつ適切な実施手順及び事業スケジュールに関する提案があるか。	10																																																							
企画提案事業																																																									
収益施設及び緑地等の整備	【共通事項】																																																								
	意匠・景観	・周辺環境と調和し、拠点エリアの魅力を高める提案があるか。 ・周辺への景観及び環境に配慮しつつ、海辺空間を活かした空間形成に関する提案があるか。	5																																																						
	配置・動線計画	・周辺の港湾施設及び道路等への影響に配慮した動線計画・配置計画となっているか。 ・収益施設と緑地等の相乗効果が創出され、周辺エリアの回遊性が向上される提案となっているか。	5																																																						
	【収益施設】																																																								
	・観光客（クルーズ船客及びフライト客）及び地元住民にとって、魅力的かつ利便性の高い商業機能の提案があるか。 ・宮古島市の特産品等を積極的に活用した飲食機能及び物販機能等の提案があるか。 ・提案事業に応じた適正な規模の駐車場が確保されているか。 ・その他、優れた提案があるか。		10																																																						
	【緑地等】																																																								
収益施設及び緑地等の維持管理・運営	・観光客（クルーズ船客及びフライト客）及び地元住民が憩い、歩いて楽しめるような空間の提案があるか。 ・多様なイベントを実施する広場の整備等、賑わいの創出に資する提案があるか。 ・その他、優れた提案があるか。		5																																																						
	【共通事項】																																																								
	維持管理・運営方針	・コンセプトや整備内容に応じた適切かつ効果的な維持管理・運営の提案があるか。 ・安全管理及び周辺地域への影響に配慮された方針・方法の提案があるか。	5																																																						
	賑わいの創出等	・イベントの実施等、賑わいの創出に資する効果的な提案があるか。 ・観光客（クルーズ船客及びフライト客）及び地元	5																																																						

審査項目	評価の視点		配点
		住民が憩い交流できるような提案があるか。 ・その他、優れた提案があるか。	
	【収益施設】	・中長期的に安定的な運営がなされるような具体的な考え方や方策等の提案があるか。 ・その他、優れた提案があるか。	5
	【緑地等】	・良好な環境を確保するための具体的な提案があるか。 ・その他、優れた提案があるか。	5
拠点Ⅰエリア及び周辺エリアとの連携方策		・拠点Ⅰの他施設の整備・管理等事業者（今後、整備・運営等を予定している事業者を含む）との具体的な連携方策があるか。 ・拠点Ⅰエリア全体及び周辺エリアの魅力向上に資する具体的な提案があるか。	5
地域貢献		・宮古島市内の企業や店舗等の活用に関する提案があるか。 ・宮古島市内の産業・経済の貢献に資する提案があるか。	10
合計			100

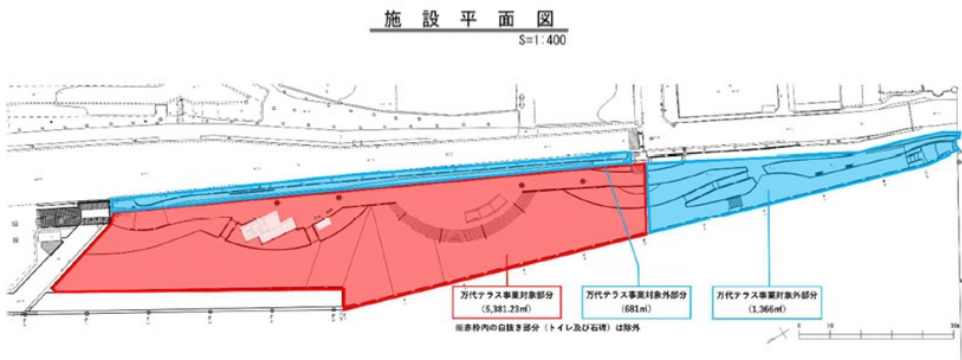
リスク項目	リスクの内容	リスク負担者		
		市	事業者 ^{※1}	
共通	公募書類	公募書類の誤り、市の事由による内容の変更に関するもの	○	
	応募費用	応募費用及び応募書類作成等に関するもの		○
	許認可取得	事業者が実施する整備・管理運営を行うための許認可等の取得に起因するもの		○
	法令変更	事業者が実施する整備・管理運営に影響のある法令（税制を含む）等の変更に関因するもの	協議事項	
	物価変動	貸付等予定者決定後のインフレ、デフレ		○
	金利変動	貸付等予定者決定後の金利変動		○
	資金調達	事業者が調達する資金		○
	不可抗力	自然災害や公衆衛生上の事態等による業務の変更、中止、延期及び臨時休業 ^{※2}		○
	事業の中止・延期	市の事由による中止・延期 上記以外の事由による中止・延期	○	○
	契約締結の中止	市及び事業者のいずれにも責めにできない事由（国土交通大臣の同意が得られなかった場合を含む。）により生じる損害 ^{※3}	○	○
	第三者賠償	市の事由で第三者に損害を与えた場合 上記以外の事由で第三者に損害を与えた場合	○	○
	周辺への影響	提案施設の整備・管理運営に起因する周辺への影響（電波障害、有害物質の排出、漏洩、風害、騒音、振動、大気汚染、悪臭への対応とそれらに起因する損害及び増加費用）		○
整備段階	用地	事業区域の土壌汚染及び地中埋設物に起因する損害及び増加費用	○	
	設計変更	市の条件提示・指示の不備等、市の事由による変更に関因する損害及び増加費用	○	
		事業者の不備や判断等、事業者の事由による変更に関因する損害及び増加費用		○
	工事の遅延、供用開始の遅延	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	○
		上記以外の事由によるもの		○
運営段階	工事費の変動	市の事由による工事費の変動	○	○
		上記以外の事由による工事費の変動		○
	施設競合	施設競合等による利用者減、収入減に関するもの		○
	需要変動	当初の需要見込みと実施結果との差異に関するもの		○
	管理・運営費の増大	市の事由による事業内容や用途、サービス等の変更に起因する管理・運営費の増大 上記以外の事由による管理・運営費の増大	○	○

リスク項目			リスクの内容	リスク負担者	
				市	事業者 ^{※1}
	施設損傷	収益施設	通常利用による提案施設、備品等の損傷		○
			管理上の瑕疵等、事業者の責めによるもの		○
			第三者の責めによるもの		○
	緑地等		通常利用による提案施設、備品等の損傷 ^{※4}		○
			管理上の瑕疵等、事業者の責めによるもの		○
			第三者の責めによるもの	△	○
	警備業務		認定計画実施者の警備不備によるもの		○
運営リスク		提案施設、機器等の不備又は施設管理上の瑕疵及び火災等の自己による臨時休業等に伴う運営リスク		○	
事業終了時	引継コスト	施設運営の引継ぎコストの負担		○	
	移管手続き	提案施設及び借地権の移管手続きに伴うコストの負担		○	
	原状回復	原状回復に要するコスト（期日までに返還されないことにより市が受けた損害額を含む。）		○	

※1 応募者、貸付等予定者、認定計画実施者の総称をいう。
 ※2 施設等が復旧困難な被害を受けた場合、当該施設等に関する業務の全部の停止を命じます。
 復旧可能な場合、その復旧に要する経費は事業者と協議とします。
 ※3 市及び事業者は、自らに生じた費用を自ら負担するものとし、相互に債権・債務が生じないものとします。
 ※4 施設、備品の管理・運営上の瑕疵等による事故への対応のため、事業者は、リスクに応じた保険に加入してください。

5. 2 新潟県（新潟港）

募集要項名称：万代テラス賑わい創出のための公共還元型民間活力導入事業 事業者募集要項	
事業の目的と経緯	新潟港は、江戸時代に日本海側最大の北前船の寄港地として栄え、また、開港五港の一つとなって以降は、新潟市の発展や企業の集積とともに近代港湾としての機能が強化されてきた。現在の新潟港は、約 20 kmに及ぶ港湾区域を基盤として、東西二つの港区に分かれており、万代島地区は西港区の中心部に位置している。 万代島地区には、「朱鷺メッセ」や「佐渡汽船ターミナル」、「市民市場（ピア Bandai）」、「万代島多目的広場（大かま）」などが立地し、国内外の交流拠点となっている。あわせて、新潟市の都心部である万代・古町地区に近接した優れた立地特性を有しており、市内中心部のウォーターフロントとして、更なる賑わい創出と活性化が期待されている地区でもある。 また、万代島地区では平成 31 年 3 月に策定された「万代島地区将来ビジョン」の実現に向け、同地区内の各施設を管理・運営する事業者同士または、同地区外の事業者とも連携し、賑わいを創出するための様々な取組が行われ、交流人口の拡大や地域の活性化が図られている。本公募の事業区域である万代テラスは、こうした取組の中心的な場となっている。 万代テラスは、萬代橋と朱鷺メッセを結ぶ港湾緑地の一部で、信濃川を一部埋め立てて平成 27 年 5 月にオープンした。上下 2 段に分かれており、上段には園路と花壇、屋根付きのベンチ、トイレなどが整備されている。下段は御影石が一面に張られた広場になっており、国の重要文化財である萬代橋や信濃川の流れを間近に見ることができる。 万代テラスでは、立地上、万代島地区と新潟市の都心部をつなぐ場所に位置していることから、都心部と万代島地区との回遊性を高めることを目的とした、賑わい創出や活性化の取組を推進する方向性のもと、令和 3 年に飲食物や物品の販売、イベントの開催や一時的なワーキングスペースの提供等、賑わい創出を担う事業者を公募し、港湾緑地の使用許可により事業を行っている。 今後、万代島地区に更なる賑わいを創出させるとともに、新潟市の都心部のまちづくり「にいがた 2km」の取組とも連携し、まちなかの活性化を図るため、本公募では港湾法改正により創設された港湾環境整備計画制度を活用し、万代テラスの長期的な貸付を行い、収益施設と公共部分を一体的に整備及び管理運営を行う事業者を募集する。
事業の基本方針（コンセプト）	○魅力的で上質なコンテンツの創出により、万代テラスが季節を問わずに訪れる人が絶えない目的地となり、市民の憩いの場として訪れる人が思い思いに過ごせる快適な水辺空間を形成し、周辺エリアの価値を向上させる。 ○「にいがた 2km」の中間地点及び万代島地区の玄関口であり、萬代橋を眺めるビューポイント及び水辺の景観にも優れている立地特性を最大限活かし、賑わいを創出する収益施設の整備・運営を行う。 ○万代テラスを起点に人の流れを生み出し、「にいがた 2km」の交流の結節点となるよう、多様な主体が活躍できる場及び地域内外の交流促進の場として多くの人が集う取組や周辺地区と連動して賑わいを創出するイベントを実施する。 ○事業者の創意工夫により、万代テラスを良好・快適な環境に保つための維持管理を実施する。併せて、港湾の良好な環境・景観の形成、周辺住民等の生活環境向上の場を提供する。
所在地	新潟市中央区万代 3 丁目 （地番の全部）2526 番 22 （地番の一部）2526 番 6

港湾管理者	新潟県	事業所管課	交通政策局 港湾振興課 万代島振興・東港係
所在港湾名	新潟港	港格	国際拠点港湾
公募開始時期	令和6年9月5日	事業者選定	令和6年12月上旬
開業	-	土地利用区分	港湾緑地
用途地域	準工業用地	臨港地区の分区	無分区
建ぺい率	60%	容積率	200%
土地所有者	新潟県		
建築物等の高さ制限	-		
認定計画有効期間	契約締結後、収益施設の建設工事開始から30年未満の範囲内		
事業対象位置	・住所 新潟市中央区万代3丁目2526-2 ・交通アクセス (自家用車) 万代島駐車場AまたはBに駐車、徒歩1分 (バス) 新潟交通路線バス 佐渡汽船線「万代テラス」バス停下車、徒歩1分 (徒歩) 新潟駅万代口から14分 		
事業エリア等面積	全体 7,560.23 m²、うち、事業対象 5,381.23 m² 施設平面図 S=1:400 		
事業条件（公共還元等）	①収益施設整備・運営事業 ○万代テラスの立地特性を最大限活かし、賑わいを創出する収益施設(飲食・物販・サービス施設等)の整備及び運営に関して提案すること。 ○万代テラスでの切れ目のない賑わい創出を図るため、事業用定期借地権設定契約の締結後、収益施設を整備している最中でも実施できる事業を提案		

	すること。そのために一時的な仮設建築物等の設置が必要な場合は提案すること。 ○万代テラスは、「にいがた 2km」の中間地点に位置し、広く不特定多数の者の往来が多く、周辺住民の憩いの場でもあることから、収益施設については以下の点に考慮し、レイアウトを提案すること。 ・自由に往来できる港湾緑地本来の機能を最大限保つこと。 ・万代テラスひいては、「にいがた 2km」エリア及び万代島地区の魅力を引き立てるような上質なデザインとすること。 ・収益施設利用やイベント参加が目的ではない来訪者が、萬代橋や信濃川を眺める眺望を楽しんだり、休憩・待ち合わせ場所として利用できるようにすること。また、万代テラス内をスムーズに行き来できるような施設配置とすること。 ・収益施設内にフリースペースを設けるなど、施設利用が目的でない来訪者も自由に利用でき天候に左右されずに快適に過ごせる空間構成を検討すること。 ○収益施設のデザインや高さ、配置、素材、色彩等は、万代テラスの景観や周辺環境との調和に配慮したものにする。特に「新潟市景観計画」に定めてある内容を遵守するとともに、同計画の特別区域「信濃川本川大橋下流沿岸地区」の景観形成基準に準じること。また、デザインの変更が容易な段階で、新潟市及び新潟市景観アドバイザーに相談すること。 ②賑わい創出事業（ソフト事業） ○万代テラスの立地特性を最大限活かしたソフト事業を提案すること。 ○「にいがた 2km」エリア及び万代島地区で行われている多種多様な取組と連携し、連動性・回遊性を高めるようなソフト事業を提案すること。 ○万代テラスでの切れ目のない賑わい創出を図るため、事業用定期借地権設定契約の締結後、収益施設を整備している最中でも実施できるソフト事業を提案すること。 ○万代テラスの事業対象外部分は貸付範囲ではないが、屋外でのイベントの実施等一時的な使用については、申請内容を確認して新潟県港湾管理条例に基づき使用を許可すること。 ③収益の還元方法 ○収益施設整備・運営事業及び賑わい創出事業（ソフト事業）で得られた収益の一部を万代テラスの環境整備等に充当する具体的内容を提案すること。なお、万代テラスの立地特性を最大限活かし、万代テラスの港湾緑地としての機能・価値を高めるものに限る。（収益還元方法イメージ：ガーデンチェア又はそれに類する設備、デジタルサイネージ、芝生、植栽等） ○収益還元方法イメージの内、ガーデンチェア又はそれに類する設備を整備する場合は、以下の点に考慮すること。 ・高品質なガーデンチェア又はそれに類する設備を多数かつ高密度で配置すること。（プラスチック製は不可。） ・萬代橋からの景観及び、万代テラスから萬代橋を眺めやすいレイアウトとし、水辺空間の特性を考慮した空間を構成すること。 ・テーブル、日よけ、間接照明及びデッキ等、ガーデンチェア及びソファ等と共に空間を構成する設えについても、併せて提案すること。 ○収益還元による整備実施は提案に基づくが、整備実施前にその整備内容及び範囲について本県と協議して決定すること。 ○収益還元により整備された施設は、契約期間中は良好な状態で維持管理すること。 ○収益還元による整備実施については、提案いただく事業計画及び収支計画に大幅な変更が生じた場合、本県と協議の上で決定すること。
--	--

	○収益還元により整備された施設は、契約終了後に本県に財産を帰属させる施設と原状回復する施設の選別を行う。選別は原状回復前に本県と協議して決定する。 ○収益の還元により整備する施設の継続的拡充および維持管理の実施計画について、毎年の事業計画書に記載すること。 ④緑地の維持管理 ○別紙2「維持管理業務要求水準書」を基に行う清掃、植栽管理等の万代テラスの日常の維持管理について、実施体制・方法・頻度等について万代テラス維持管理計画を作成し提案すること。 ○別紙2「維持管理業務要求水準書」に記載されている管理内容及び管理水準等は、最低限の内容であることを踏まえ、万代テラスの美観を向上させるための実施内容について提案すること。 ○維持管理の対象範囲は、事業区域だけではなく万代テラス全体であることに留意すること。（トイレは維持管理の対象外） ○維持管理の対象範囲は、本県からの申し出により事前に協議の上で変更する場合がある。 ○維持管理に必要な光熱水費、樹木・植栽の剪定、照明やベンチ等既存施設の補修等はすべて事業者の負担とする。 ⑤周辺関係者等との連携・配慮事項 ○万代テラスの立地特性を理解し、「にいがた 2km」エリアとの連携及び万代島地区に所在する他施設との連携について、具体的内容をそれぞれ提案すること。 ○万代テラス周辺にはマンション等住宅が所在しており、周辺住民等の生活環境の維持・向上の視点が欠かせない。周辺住民等への配慮や関わり方について具体的内容を提案すること。																																				
スケジュール	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>日程</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">募集公示～事業者予定者決定、審査結果通知</td></tr> <tr> <td>① 募集公示</td><td>令和6年9月5日</td></tr> <tr> <td>② 質問受付（1回目）</td><td>令和6年9月5日～19日</td></tr> <tr> <td>③ 質問に対する回答（1回目）</td><td>令和6年9月26日</td></tr> <tr> <td>④ 質問受付（2回目）</td><td>令和6年9月30日～10月11日</td></tr> <tr> <td>⑤ 質問に対する回答（2回目）</td><td>令和6年10月18日</td></tr> <tr> <td>⑥ 企画提案書類の受付期限</td><td>令和6年11月15日</td></tr> <tr> <td colspan="2">審査委員会の開催～事業者予定者決定、審査結果通知</td></tr> <tr> <td>⑦ 審査委員会の開催（提案内容に関するプレゼンテーション） 事業者予定者の決定</td><td>令和6年12月上旬</td></tr> <tr> <td>⑧ 審査結果の通知</td><td>令和6年12月上旬</td></tr> <tr> <td colspan="2">港湾環境整備計画申請～契約締結、事業実施</td></tr> <tr> <td>⑨ （港湾環境整備計画）認定申請</td><td>令和6年12月下旬</td></tr> <tr> <td>⑩ （港湾環境整備計画）内容確認</td><td>令和7年1月中旬</td></tr> <tr> <td>⑪ （港湾環境整備計画）国土交通大臣の同意</td><td>令和7年2月中旬</td></tr> <tr> <td>⑫ （港湾環境整備計画）公衆縦覧</td><td>令和7年2月下旬</td></tr> <tr> <td>⑬ （港湾環境整備計画）認定、公表</td><td>令和7年3月上旬</td></tr> <tr> <td>⑭ 事業内容に関する協定書の締結 事業用定期借地権設定契約の締結</td><td>令和7年3月中旬～下旬</td></tr> </tbody> </table>	項目	日程	募集公示～事業者予定者決定、審査結果通知		① 募集公示	令和6年9月5日	② 質問受付（1回目）	令和6年9月5日～19日	③ 質問に対する回答（1回目）	令和6年9月26日	④ 質問受付（2回目）	令和6年9月30日～10月11日	⑤ 質問に対する回答（2回目）	令和6年10月18日	⑥ 企画提案書類の受付期限	令和6年11月15日	審査委員会の開催～事業者予定者決定、審査結果通知		⑦ 審査委員会の開催（提案内容に関するプレゼンテーション） 事業者予定者の決定	令和6年12月上旬	⑧ 審査結果の通知	令和6年12月上旬	港湾環境整備計画申請～契約締結、事業実施		⑨ （港湾環境整備計画）認定申請	令和6年12月下旬	⑩ （港湾環境整備計画）内容確認	令和7年1月中旬	⑪ （港湾環境整備計画）国土交通大臣の同意	令和7年2月中旬	⑫ （港湾環境整備計画）公衆縦覧	令和7年2月下旬	⑬ （港湾環境整備計画）認定、公表	令和7年3月上旬	⑭ 事業内容に関する協定書の締結 事業用定期借地権設定契約の締結	令和7年3月中旬～下旬
項目	日程																																				
募集公示～事業者予定者決定、審査結果通知																																					
① 募集公示	令和6年9月5日																																				
② 質問受付（1回目）	令和6年9月5日～19日																																				
③ 質問に対する回答（1回目）	令和6年9月26日																																				
④ 質問受付（2回目）	令和6年9月30日～10月11日																																				
⑤ 質問に対する回答（2回目）	令和6年10月18日																																				
⑥ 企画提案書類の受付期限	令和6年11月15日																																				
審査委員会の開催～事業者予定者決定、審査結果通知																																					
⑦ 審査委員会の開催（提案内容に関するプレゼンテーション） 事業者予定者の決定	令和6年12月上旬																																				
⑧ 審査結果の通知	令和6年12月上旬																																				
港湾環境整備計画申請～契約締結、事業実施																																					
⑨ （港湾環境整備計画）認定申請	令和6年12月下旬																																				
⑩ （港湾環境整備計画）内容確認	令和7年1月中旬																																				
⑪ （港湾環境整備計画）国土交通大臣の同意	令和7年2月中旬																																				
⑫ （港湾環境整備計画）公衆縦覧	令和7年2月下旬																																				
⑬ （港湾環境整備計画）認定、公表	令和7年3月上旬																																				
⑭ 事業内容に関する協定書の締結 事業用定期借地権設定契約の締結	令和7年3月中旬～下旬																																				

事業費・貸付条件等	契約形態	事業用定期借地権
	契約期間	契約締結後、収益施設の建設工事開始※から30年未満の範囲内で提案してください。 ※建設工事期間の中には、設計期間は入りません。 ※契約期間は、収益施設等の解体・撤去・処分等の原状回復期間も含みます。
	賃借料	賃借料は、以下に示す賃借料の最低額以上の金額を提案してください。提案する賃借料が最低額未満の場合、応募は無効です。 賃借料の最低額（円／年）＝1,937,243円（5,381.23㎡×360円）
	賃借料の支払方法	本県が指定する方法により支払うこととします。 支払いは、半年ごともしくは1年ごとの支払いになります。 なお、1年に満たない期間に係る賃借料は日割り計算とし、1年分に満たない日数を365日で除して得た割合を1年分の賃借料に乗じた金額とします。
	賃借料の改定	契約期間中であっても、公租公課、物価又は地価その他の経済情勢の変動等により、本件土地の賃料が不相当と認められるに至ったときは、協議のうえ、変更契約によって賃料を改定することがあります。
	契約保証金等	整備した収益施設、既存の樹木及び植栽の伐採並びに階段の撤去を行う場合は、原状回復義務の担保として、それらの原状回復費相当額を本県に契約保証金等として預託していただきます。 原状回復が必要な内容及び範囲は、事業予定者が提出した事業計画等で収益施設等の整備内容を確認し暫定的に決定します。その上で、それらの内容が盛り込まれた原状回復費相当額の見積書(以下「見積書」という。)を本県に提出し、提出された見積書の内容について、積算すべき項目等に漏れがないか本県で確認を行い、不備等がなければ、見積書に記載の金額を原状回復費相当額とします。 なお、原状回復の内容及び範囲の最終決定は事業終了時になります。 本事業における契約保証金等とは、以下のとおりとします。 ・契約保証金の納付 ・事業予定者が保険会社との間に本県を被保険者として締結する履行保証保険等 契約保証金は契約期間中、本県が無利息でお預かりし、事業者による収益施設等の解体・撤去・処分や原状回復が完了した後、未払い等の債務があればその弁済に充当した残額を返還します。
公募時配布資料	<別紙資料> ・別紙1_物件調書 ・別紙2_維持管理業務要求水準書 ・別紙3_設備リスト ・別紙4_図面類 ・別紙5_港湾環境整備計画認定申請書（案） ・別紙6_事業協定書（案） ・別紙7_事業用定期借地権設定契約書（案） <応募様式> ・様式1_応募書類一覧表 ・様式2_質問書 ・様式3-1_応募申込書 ・様式3-2_委任状（連合体の構成員から代表法人への委任） ・様式3-3_委任状（代表法人代表から支店等代表者への委任） ・様式4_応募資格確認申請書兼誓約書 ・様式5_連合体協定書（案） ・様式6_SPC 設立に関する誓約書 ・様式7_暴力団排除誓約書 ・様式8_応募辞退届 ・様式9_貸借対照表・損益計算書 ・様式 10-1～10-4、10-6～10-10_企画提案書 ・様式 10-5_収支計画書	

公募要項目次構成	●万代テラス位置図 ●当事業が活用する制度：港湾環境整備計画制度（みなと緑地 PPP）事業イメージ ●用語の定義 1. 事業の概要 (1) 背景 (2) 目的 (3) 事業区域の概要 (4) 事業区域 (5) 全体スケジュール (6) 事業内容 (7) 貸付条件 (8) その他留意事項 (9) 遵守する法令等 (10) 準拠するビジョン・計画等 2. 応募方法 (1) 応募上の注意事項 (2) 提案内容の変更等 (3) 応募者構成 (4) 応募資格要件 (5) 応募スケジュール (6) 募集公示から企画提案書類提出までの留意事項 (7) 提出書類 3. 審査方法・審査基準 (1) 審査スケジュール (2) 審査委員会 (3) 審査結果通知 (4) 資格喪失事由 (5) 審査基準 4. 計画策定・契約 (1) 計画策定・契約スケジュール (2) 計画策定・認定 (3) 契約締結 (4) 契約に関する留意事項 5. 問い合わせ先 6. 別紙資料・応募様式
事業者選定手法	○「審査基準」に定める基準に基づき、万代テラス民間活力導入事業事業予定者審査委員会（以下「審査委員会」という。）が審査を行う。 ○審査委員会は令和6年12月上旬に開催を予定し、応募者に対してヒアリングを実施する。開催日時等の詳細は応募者に別途通知する。 ○ただし、審査委員会において、本プロポーザルへの提案数が多数と認める場合は、提出された書類による第1次審査を行い、あらかじめヒアリングを求める者を選定した上で行うことがある。 ○審査委員会が、提出された提案書及びヒアリングの結果に基づき審査し、最も優れた提案を行った者と次点の者を決定する。 ○提案者が1者であっても審査を行う。

審査基準

評価項目	審査の視点	配点
全般		
事業コンセプト	- 事業全体のコンセプトが本県の示す本事業の基本方針に合致しているか - 事業対象地の地域特性、立地特性等を踏まえた基本的な考え方が示されており、実現性の高い実施方針・実施内容に関する提案があるか	10
運営体制	- 人員の適切な配置等、提案内容の実現可能性が高く、中長期的に安定的・継続的な事業実施が可能な体制か - 提案した事業を適切に実施するために活用が可能なノウハウや類似実績等を有しているか - 県内企業を優先的に採用した体制か	10
事業スケジュール	- 収益施設整備・にぎわい創出事業・緑地の維持管理等が契約期間終了時まで適切にスケジュールが組まれ、実現可能性が高い内容になっているか - 希望する契約期間は、事業計画の内容を勘案して妥当な期間設定となっているか	10
収支計画	- 出店実績・集客実績・財務状況等から、事業を確実に遂行できる資金計画、収支計画となっているか - 資金の調達先が明確であり、過度なリスクが排除され、資金調達先の現実性が高いか - 賃借料は、事業内容を総合的に勘案し、その内容に見合った提案額となっているか	10
詳細		
収益施設整備・運営事業	- 収益施設の意匠や配置について、景観や周辺環境に配慮しつつ万代テラスの立地特性を最大限活かし、にいがた2kmエリア及び万代島地区の魅力を引き立てるような提案となっているか - 万代テラス内をスムーズに行き来できるような施設配置になっているか - 天候、季節に左右されずに快適に過ごせる工夫がされているか	15
賑わい創出事業（ソフト事業）	- 収益施設整備と一体となった事業が提案されているか - にいがた2kmエリア及び万代島地区で行われている多種多様な取組と連携し、連動性・回遊性を高めるような提案となっているか - 収益施設を整備している中でも実施するにぎわい創出事業が具体的に提案されており、実現可能性が高いか	15
収益の還元方法	- 収益施設から得られる収益の一部を万代テラスの整備等に充当する方法が計画的かつ具体的に提案されているか - 収益還元方法が万代テラスの良好な環境の向上につながるとともに、快適に過ごせる設えとなっており、上質な空間を形成する内容になっているか - 周辺環境との一体感や景観との調和を意識した内容になっているか	10
緑地の維持管理	- 万代テラスの良好な環境を確保するための維持管理が出来る提案となっているか - 樹木や植栽等を撤去する場合、万代テラスの港湾緑地の機能を損なわない提案内容になっているか	10
周辺関係者等との連携・配慮	- 万代テラスの立地特性を理解し、周辺事業者等との連携体制や内容が具体的に提案されているか - 近隣住民への配慮や関わり方について具体的に提案されているか	10
合計		100

リスク分担

リスク項目	内容	責任者	
		本県	事業者
共通	公募書類	○	
	応募費用		○
	許認可取得		○
	法令変更	協議	
	物価変動		○
	金利変動		○
	資金調達		○
	不可抗力 ※1		○
	事業の中止・延期	○	
	第三者賠償		○
整備段階	用地	○	
	設計変更	○	
	工事の遅延、供用開始の遅延	○	
	工事費の変動	○	
	施設統合		○
運営段階	需要変動 ※2		○
	運営費・維持補修費の増大	○	
	施設の増改築、移設	協議	
	施設損傷		○
	異常気象に関する情報収集と休業判断		○
	非常時の避難誘導		○
	警備業務		○
	収益施設のリスク ※3		○
	にぎわい創出事業（ソフト事業）のリスク ※3		○
	引継コスト		○
事業終了時	移管手続き		○
	原状回復		○

- ※1 本県が事業者に対し業務の一部又は全部の停止を命じた場合でも、本県は事業者に対する休業補償は行いません。
- ※2 天候等による収入減については、本県は事業者に補償を行いません。
- ※3 ・施設、機器の不備又は施設管理上の瑕疵等による事故への対応のため、事業者はリスクに応じた保険（施設賠償保険など）に加入してください。
- ・万代テラスの事業対象外部分における公共工事や万代テラスの維持管理、点検調査等で管理用通路を使用する場合等に伴い、事業者の事業に休業等が発生した場合でも、原則として本県は事業者に対して休業補償を行いません。