

港湾緑地における官民連携の推進

令和7年1月28日

国土交通省 港湾局 産業港湾課

土田 真也

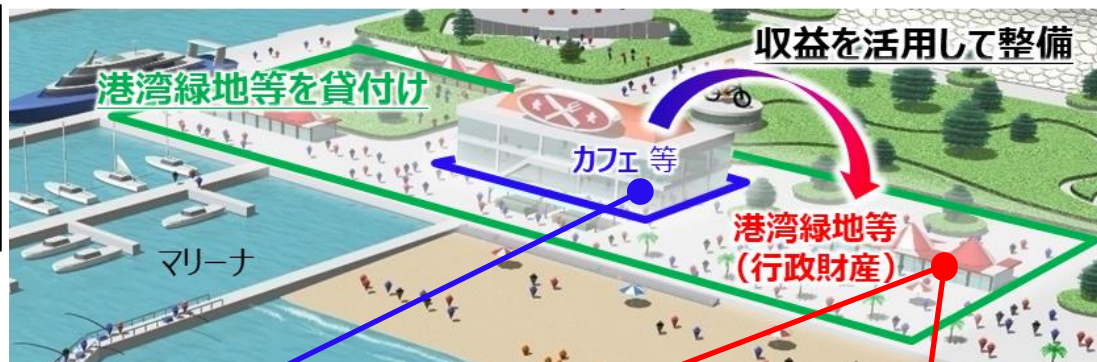
「みなと」を核とした魅力ある地域づくり 港湾環境整備計画制度(みなと緑地PPP)

- 港湾管理者の厳しい財政制約等により、港湾緑地等の十分な維持管理や更新がなされておらず、老朽化・陳腐化が進展。
- 官民連携による賑わい空間を創出するため、港湾における緑地等において、カフェ等の収益施設の整備と収益還元として港湾緑地等のリニューアルを行う民間事業者に対し、港湾緑地等の貸付けを可能とする港湾環境整備計画制度(みなと緑地PPP)を令和4年12月に創設。

■ 制度の概要

制度概要： 港湾環境整備計画を港湾管理者が認定・公表
港湾緑地等の行政財産の貸付け
事業期間： 概ね30年以内
条件： 収益の一部を還元
(港湾緑地等のリニューアルや維持管理)

■ 制度イメージ



■ 制度活用のメリット

港湾管理者



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

民間事業者



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

利用者



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

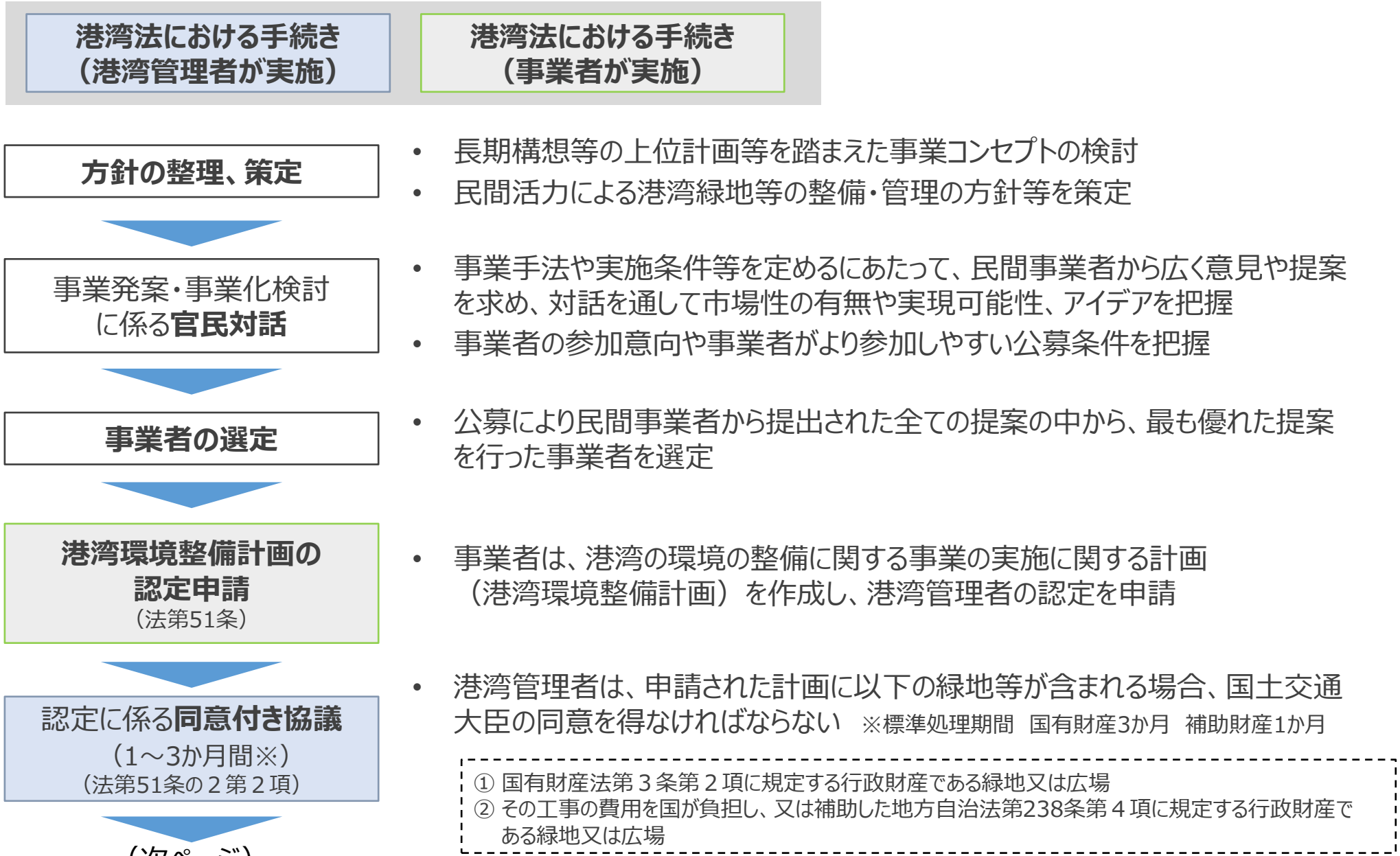


民間事業者が**収益施設と公共部分を一体的に整備・運営**

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

	みなと緑地PPP(港湾法)	Park-PFI(都市公園法)
制度目的	良好な港湾環境の形成、 港湾管理者の財政負担の軽減	民間を活用した公園利用者の利便の向上、 公園管理者の財政負担の軽減
制度概要	港湾環境整備計画を港湾管理者が認定 緑地及び広場(行政財産)を貸付け	公募占用計画を公園管理者が認定 施設設置許可(行政処分) ※都市公園は私権の行使(貸付け等)が禁止
条件	事業者が設置する飲食店等から得られる 収益を休憩所、案内施設等の港湾施設の 整備や緑地の清掃等に還元すること	事業者が設置する飲食店等から得られる 収益を園路、広場等の公園施設の整備に 還元すること
事業期間	概ね30年以内 (賃貸借契約による)	20年以内(計画認定期間) ※設置許可は10年だが更新を保証
収益施設の 建ぺい率	規制なし (用途地域の一般的な規制に準じる)	上限12%(公募対象施設) ※通常の都市公園は上限2%
占用物件の 特例	— ※各港湾管理者の条例による	あり 駐輪場、看板、広告塔を利便増進施設として占用可
水域利用	港湾区域等の工事等の許可の みなし特例	—

港湾環境整備計画制度(みなと緑地PPP)の手続きのイメージ①



(次ページ)

港湾環境整備計画制度(みなと緑地PPP)の手続きのイメージ②

公衆縦覧 (2週間)
(法第51条の2第3項)

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

**港湾環境整備計画の
認定・公表**
(法第51条の2第1項、第4項)

- 事業者が提出した港湾環境整備計画を認定
 - ① 当該港湾環境整備計画の内容が当該港湾の港湾計画に適合するものであること。
 - ② 当該港湾環境整備計画の実施が港湾の環境の向上に資すると認められるものであること。
 - ③ 当該港湾環境整備計画の内容が当該港湾の利用又は保全に著しく支障を与えるおそれがないものであること。
 - ④ 当該港湾環境整備計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。
- 認定を受けた者の氏名又は名称、計画の内容等を公表

協定等の締結

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

**港湾環境整備計画に
係る行政財産の貸付け等**
(法第51条の3第1項、第5項)

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

事業実施

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

- 令和4年12月に官民連携による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、カフェ等の収益施設の整備と公共還元として緑地等のリニューアル等を行う民間事業者に対して、緑地等の行政財産の貸付けを可能とする認定制度（みなと緑地PPP）を創設。
- 当該制度を活用し、神戸ウォーターフロントエリアの新港第2突堤内に建築中の神戸アリーナ(GLION ARENA KOBE)の運営事業者（株式会社One Bright KOBE）は、緑地を借受け、新港第2突堤を一体的に運営することにより賑わい創出と来訪者の利便性・快適性の向上を図る。
- 当該緑地には、収益施設として飲食施設（カフェ、ブルワリー等を誘致）を整備し、興行（時季イベント、アリーナとの連携イベント、音楽イベント等）を開催し、日常的ににぎわいを提供する場として活用を計画している。
- また、収益の一部を還元することにより、休憩施設（ベンチ等）や緑地の維持管理を実施する。



港湾緑地の活用のイメージ

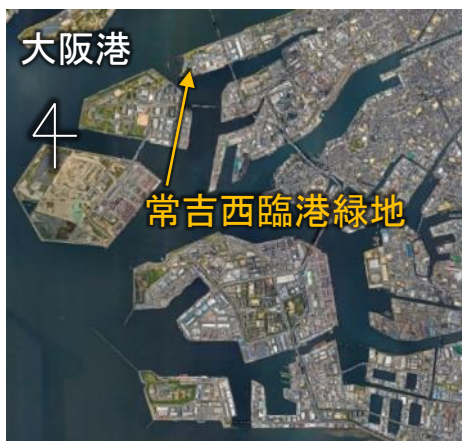
事業概要

認定事業者：株式会社One Bright KOBE
 貸付期間：R7.4～R37.3(30年間)
 収益施設：休憩と飲食に対応した用途を兼ね備えた1棟2階建の飲食店(カフェ、ブルワリー等)(建築面積：約900㎡)
 収益還元：休憩施設（ベンチ等）の設置、国内外の様々な来訪者に対する各種サービスや設備の導入、植栽の維持管理・植替え 等

港湾管理者及び認定事業者の声

- ・みなと緑地PPP制度は、従来制度とは異なり非常に自由度が高く、収益施設のブランディングと上手く合わせ緑地で様々なイベントの開催などが出来れば、その港湾緑地自体が集客装置となり収益に繋がることで、更に、緑地の整備やコンテンツが充実するという好循環を期待できる。
- ・また、30年間という長期間の貸付けを設定することができ、地域に根差すことがコミットされるため、地域との関係性や、エリア一体を良くしたいというモチベーションに繋がるとともに、更新等の手続きの簡素化も実現され、安定した緑地の運営が可能となる。
- ・緑地エリアが賑わうことで、地域経済の活性化を期待したい。

- 大阪港此花地区常吉西臨港緑地では、公募により事業者(biid(株))が選定され、港湾管理者である大阪市が港湾法に基づく港湾環境整備計画を令和6年3月に認定。
- 当該緑地に隣接するマリーナの運営事業者であるbiid(株)は、緑地の貸付けを受け、「目的地にも立ち寄り地にもなれるキャンプ場」という事業コンセプトを基に、BBQやオートキャンプ場をはじめとする収益施設の整備やイベントの開催(音楽フェスや野外グルメフェス等)を開催し、大阪湾の魅力を体験できる接点を生み出し、地域のにぎわいの場を提供する。
- また、収益の一部を還元し、駐車場等の整備を行うとともに、公衆トイレの美装化や水景施設(噴水)の改修、施設全体の維持管理を行う。



【港湾緑地の活用のイメージ】



【事業概要】

認定事業者: biid株式会社

貸付期間 : R6.4~R26.3(20年間)

収益施設 : オートキャンプ場、BBQ施設、カフェ

収益還元 : 駐車場等の整備、公衆トイレの美装化、
既存水景施設(噴水等)の改修、維持管理 等



- 令和4年に宮古島市みなとまちづくり基本構想を策定し、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、既存の観光資源の利活用、観光客と市民との交流機会の創出等により、観光客と市民が共同利用できる魅力あるまちづくりを計画。
- クルーズ船ターミナルから中心市街地への動線上に位置し、広大な規模を有する『ひらりん公園』において、クルーズ船客・フライト客・市民が憩い・交流することができる、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こととし、事業者公募を実施。
- 令和6年11月、公募により事業予定者が選定され、今後、港湾環境整備計画の申請が行われる予定。

【公募対象区域】

所在地: 宮古島市平良字仲宗根、平良港字西里

面積: 約14,250m²

【貸付条件】

- ・契約形態: 事業用定期借地権
- ・契約期間: 10年以上30年未満

【提案を求めるにあたっての事業コンセプト】

○収益施設のコンセプト

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

○緑地事業コンセプト

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。

○エリアマネジメント事業(任意提案)

周辺エリアの各新設の整備・運営事業者等と連携し、周辺エリアの魅力を向上するためのエリアマネジメント事業

事業対象地周辺



- 新潟県万代島地区では、H31年3月に『万代島地区将来ビジョン』を策定し、交流人口の拡大や地域の活性化の取り組みを実施。
- 万代テラスにおいては、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するための事業者公募を実施。
- 令和6年12月、公募により事業予定者が選定され、今後、港湾環境整備計画の申請が行われる予定。

【公募対象区域】

所在地:新潟市中央区万代3丁目2526-2
 面積:7,560㎡ (うち、事業対象:5381㎡ ※施設平面図、赤色の部分)

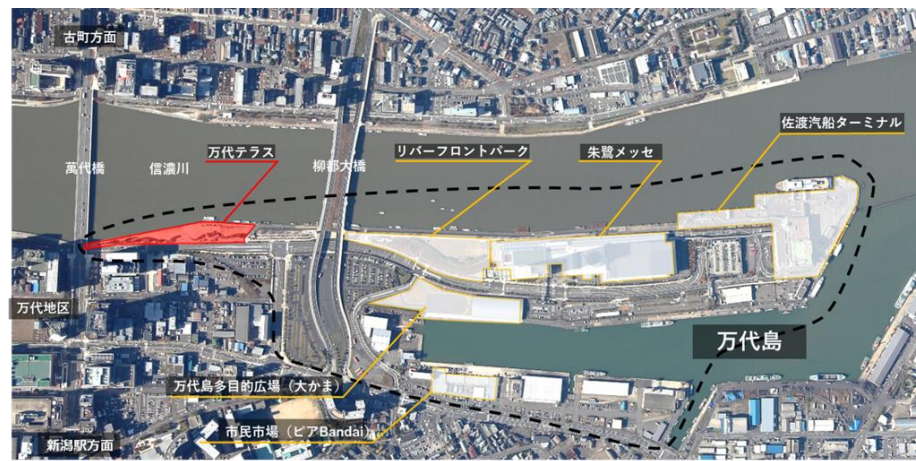
【貸付条件】

- ・契約形態:事業用定期借地権
- ・契約期間:収益施設の工事開始から30年未満

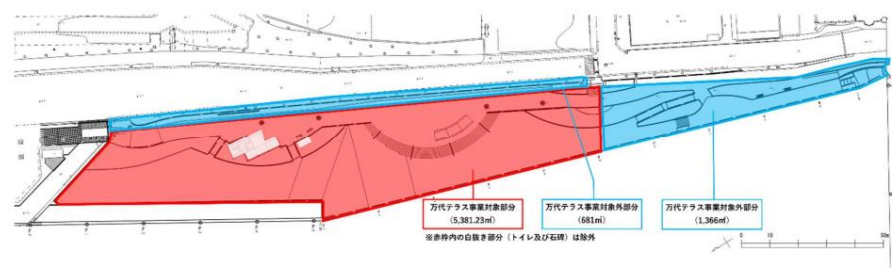
【提案を求めるにあたっての基本方針】

- 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。

万代テラス位置図



施設平面図



- 大阪港常吉臨港緑地では、11/7より2/6まで事業者公募を実施。
- 常吉臨港緑地では、水辺の景観に優れた立地のポテンシャルを活かし、既存グラウンドを有効活用しつつ、地域のにぎわい形成を図り、人々が集う交流拠点をめざし、収益施設と公共部分を一体的に整備・運営を行う。

【対象緑地】

所在地：大阪市此花区常吉2丁目1番4・42内・47・48

面積：25,961㎡（貸付範囲）

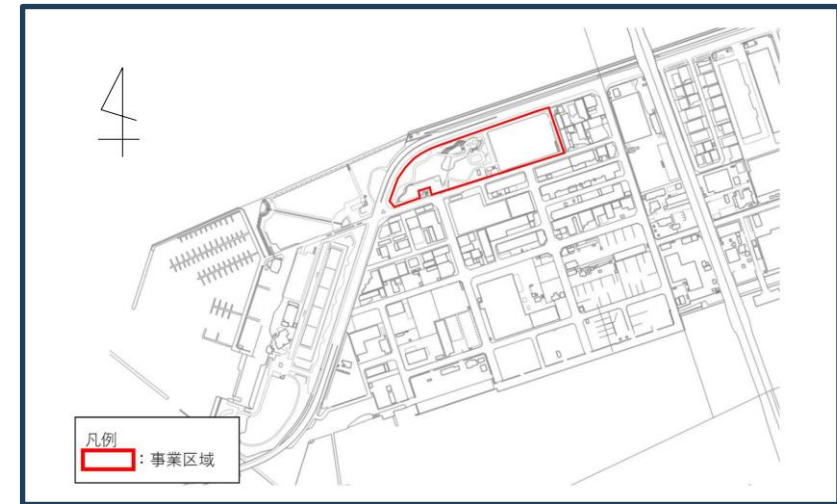
【貸付条件】

- ・契約形態：事業用定期借地権
- ・契約期間：契約締結日から30年間

【提案を求めるにあたっての基本的考え方】

- 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の場
- 民間活力を最大限活かして、老朽化・陳腐化した緑地等を整備し、適切に更新しつつ、より魅力的な空間を形成
- 本件緑地の特色を活かした新たなにぎわいを創出する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、本件緑地の再整備を行う
- 水辺の景観に優れた立地のポテンシャルを活かし、既存グラウンドを有効活用しつつ、地域のにぎわい形成を図り、人々が集う交流拠点をめざす
- 事業者の創意・工夫により、良好・快適な環境を確保するための維持管理を実施し、市民の憩いの場となる快適な緑地等を提供

事業区域



案件形成支援

- ・各種情報提供（ポータルサイトの開設）
公募案件、イベント情報、活用事例、支援制度 etc.

https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000061_2.html

- ・港湾緑地の使い方をみんなで考える意見交換会
8/30(新潟)、10/24(福岡)、12/26(東京)、**3月名古屋予定**

- ・みなと緑地PPPガイドライン
令和6年度の作成・公表予定

- ・ハンズオン支援

みなとまちづくり支援 民間都市開発推進機構 etc.

ポータルサイトによる各種情報提供

みなと緑地PPP(港湾環境整備計画制度)

みなと緑地PPP 公募案件など イベントセミナー 実績 制度概要等



① 新着情報

- 2024年10月10日 ● 神戸港 波止場町1 番地 港湾緑地の土地活用に関するサウンディング型市場調査
- 2024年10月02日 ● イベントセミナー情報
- 2024年09月05日 ● 新潟港 万代テラスの長期貸付事業者の募集(公募型プロポーザル、企画提案期限11月15日)
- 2024年08月23日 ● 宮崎港 みなと緑地サウンディング型市場調査
- 2024年07月31日 ● 神戸港 新港突堤西地区マリナー等の整備・運営事業
- 2024年07月24日 ● 博多港 「みなと緑地PPP」等を活用した「みなと100年公園」における官民連携事業の共創・推進に向けたマーケットサウンディング(7/24実施要綱公表)
- 2024年07月05日 ● 宮崎港 みなと緑地トライアル・サウンディング
- 2024年05月14日 ● 平良港 第1期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

※ご連絡いただければ、案件情報を掲載いたします。

よろず相談窓口

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

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

港湾緑地の使い方をみんなで考える意見交換会の取り組み

- 国土交通省港湾局では、みなとの賑わい空間の創出を促進するため、令和4年12月に創設した“みなと緑地 PPP”を活用したプロジェクトを具体化する取組として、民間事業者・港湾管理者との意見交換会を各地で開催しています。
- 令和6年12月26日、本年度第3回目となる意見交換会をCreation Camp TENNOZ(寺田倉庫)で開催し、約180名が参加しました。(「港湾緑地の使い方をみんなで考える意見交換会」)
- 今回の意見交換会では、全国港湾管理者によるみなと緑地の紹介や、スタートアップ企業の視点から港湾緑地の利活用についてのアイデアを提案頂き、港湾緑地が持つ多様な可能性について考える意見交換を実施しました。

【港湾緑地の使い方をみんなで考える意見交換会】

■日時:令和6年12月26日(木)13:00~17:45

■場所:Creation Camp TENNOZ(寺田倉庫)

■参加者:183名(民間事業者、港湾管理者等)(Web参加含む)

○現地視察(13:00~14:00)

○意見交換会(14:30~17:45)

【議事】

(1)挨拶

(2)制度概要、取組事例の紹介、Creation Camp TENNOZの紹介

(3)全国港湾管理者によるみなと緑地の紹介(10者)

- | | |
|------------------|-----------------|
| ・平良港(トゥリバー海浜公園) | ・川崎港(水江町緑地等) |
| ・那覇港(浦添ふ頭東緑地等) | ・土浦港・茨城港(大洗港区等) |
| ・鹿児島港(本港区エリア) | ・荻田港(荻田港緑地公園等) |
| ・佐世保港(浦頭緑地) | ・名古屋港(堀止緑地等) |
| ・下関港(あるかぽーと親水緑地) | ・小名浜港(剣浜地区等) |

(4)スタートアップ目線からのみなと緑地の使い方の提案(5者)

- ・株式会社JOYCLE(小型のゴミ処理プラントの設置を核とした環境・地域貢献 など)
- ・Mobility Dock合同会社(自動車整備士の魅力向上につながる整備工場や整備時間の有効活用 など)
- ・KNOTTER(組立型のコンテナハウスを活用した賑わい施設建設の初期投資軽減 など)
- ・OIKOS MUSIC株式会社(簡易に設置できるスクリーンを活用したイベントの開催 など)
- ・株式会社MAGUS(アートを核とした賑わい創出(山下埠頭での事例紹介) など)

【現地視察(天王洲アイル第三水辺広場の様子)】



【意見交換会の様子】

