

両津港緑地の民間活力導入に向けた
公募型サウンディング調査
＜実施要領＞

記載の内容は令和8年5月時点のものであり、現在、検討を進めていることから、確定したものではないことにご留意ください。

令和8年5月
新潟県 交通政策局 港湾整備課

INDEX

| | |
|-----------------------|---|
| 1. 調査の背景と目的 | 3 |
| 2. 対象事業の概要 | 4 |
| 2.1. 対象施設 | 4 |
| 2.2. 想定する導入機能・施設について | 5 |
| 2.3. 事業期間 | 5 |
| 3. 参加要件 | 6 |
| 3.1. 対象者 | 6 |
| 3.2. 参加制限 | 6 |
| 4. 実施スケジュール | 6 |
| 4.1. 実施方法 | 6 |
| 4.2. 実施スケジュール | 6 |
| 4.3. 実施場所 | 6 |
| 5. 参加申込の手続き | 6 |
| 5.1. 申込方法 | 6 |
| 5.2. 提出方法 | 6 |
| 5.3. 提出先・問合せ先 | 6 |
| 6. 留意事項 | 7 |
| 6.1. 費用・資料提出 | 7 |
| 6.2. 秘密保持・情報管理 | 7 |
| 6.3. 対話内容・参加の注意事項 | 7 |
| 6.4. 資料・情報等の取扱い | 7 |
| 6.5. その他（追加対話・日程・図面等） | 7 |
| 7. 参考資料 | 8 |

1. 調査の背景と目的

①調査の背景

両津港は、古くから佐渡の玄関口として発展し、島の物流・人流の中心的な役割を担ってきました。現在も佐渡市と本土を結ぶ主要な航路の基点であり、年間を通じて多くの観光客や市民が行き交う島の「顔」としての機能を果たしています。さらに、「佐渡島の金山」の世界文化遺産登録等により、今後国内外からの来島者のさらなる増加が見込まれています。

なかでも「あいぽーと佐渡」周辺地区は、佐渡汽船ターミナルに近接し、両津の中心市街地や美しい加茂湖に囲まれた優れた立地特性を有しています。このウォーターフロントとしてのポテンシャルを活かし、さらなる賑わい創出と地域の活性化を図る重要なエリアです。

一方で、現在は来島者がターミナルから島内各地へ直接向かってしまう「通過点」となりがちであり、あいぽーと緑地もイベント開催時を除き日常的な活用が十分ではありません。飲食や休憩といった滞在を促すサービス機能が不足し、ターミナルから市街地や加茂湖側への回遊性が生まれていないことが課題となっています。

今後は民間のノウハウを積極的に導入し、年間を通じて日常的な賑わいを生み出し、人々が「滞在・交流する拠点」へと転換させることが求められています。

②調査の目的

本調査は、「あいぽーと佐渡」周辺地区のポテンシャルを最大限に活かした PPP（官民連携）事業の検討にあたり、民間事業者の皆様の関心や参入意欲を把握するとともに、自由かつ実現可能な事業アイデアを広く収集することを目的として実施します。

具体的には、対象エリアにおける施設整備や空間活用のアイデア、事業性を確保するためのスキームに加え、民間事業者が参画しやすい条件（事業上のリスク分担や、行政への支援・規制緩和の要望等）について対話を通じてお伺いします。

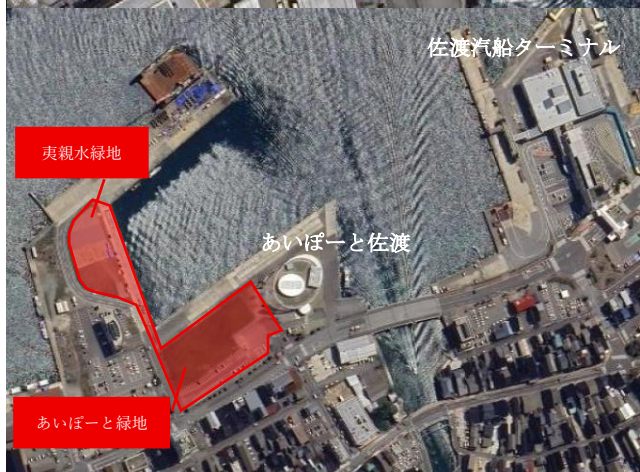
収集したご意見・ご提案については、今後の事業スキームの構築、公募条件の整理、および関係機関や地域との調整等における重要な参考資料として活用させていただきます。

2. 対象事業の概要

2.1. 対象エリア ※使用できる最大エリアは概ね以下の通り

| | | |
|----------|---|------------------------|
| 所在地 | 新潟県佐渡市両津夷 384-1 | |
| 事業対象地 | あいぼーと緑地、夷親水緑地 | |
| 敷地面積 | 全体約 11,000 m ² (あいぼーと緑地 約 7,000 m ² 、夷親水緑地 約 4,000 m ²) | |
| 土地利用の制限等 | 区域情報 | 都市計画区域 |
| | 建ぺい率/容積率 | 70%/400% |
| | 建築基準法 22 条 | 規制あり |
| | 景観計画区域 | 漁村と海岸区域 ※色彩基準や高さ等の制限あり |
| インフラ施設 | 上下水道 | 引き込みなし (近隣道路、施設への埋設あり) |

位置図



(出 典 : G o o g l e)

2.2. 想定する導入機能・施設について

対象エリアにおける導入機能・施設の検討にあたっては、これまでに実施した関係機関へのヒアリングを踏まえ、下記のコンセプトや機能を想定しています。

「あいぽーと緑地」に求める機能

地元意見を集約の結果、あいぽーと緑地に求める機能は以下の3点
ただし、最優先は1

【佐渡の魅力と日常が交差する、賑わいの港】

1. 佐渡の豊かさを五感で味わう「食と憩いの拠点」

観光客が必ず立ち寄りたいたいと思える佐渡唯一の市場直送の海鮮市場や地場産品マーケット、雨や冬の寒さを気にせず、365日市民も日常的に通いたくなる飲食店やカフェ等の施設を整備し、年間を通じて人と佐渡の匂が集まる場所。

2. 地元商店街、生産者と手を取り合う「共生型開発」

大規模な固定店舗の誘致だけでなく、地元商店街や小規模事業者もキッチンカーや短期貸出枠等で挑戦できる仕組みやイベントスペースを整え、市民のニーズと観光の活気が相互に利益を生みだせる柔軟な仕組みの構築。

3. 佐渡の魅力を体感し、交流が生まれる「体験の場」

初心者でも楽しめる海釣り体験や、伝統芸能ワークショップなど「佐渡ならではの体験」を通じて、市民と観光客が自然に交流できる場所。

① 機能の例

- ・地場産品が購入でき、地元の人も通年で利用できる機能
- ・宿泊機能
- ・地元食材を味わえるカフェやレストラン、酒蔵の試飲ができるコーナー、お土産販売など、佐渡の食文化を発信する機能
- ・雨天時や冬季の荒天時でも、親子連れが楽しめる機能
- ・初心者でも楽しめる釣り場、たらい舟体験、子供向け遊具、スポーツコートなど、体を動かせる機能
- ・その他民間事業者の創意工夫による提案機能

② 基本事業

- ・緑地の維持管理業務
- ・利用者の安全管理・案内業務
- ・施設の清掃・保安業務 など

2.3. 事業期間

- ・想定期間：活用を想定するみなと緑地 PPP の制度上の上限は30年。
※民間事業者の意見を踏まえ設定予定
- ・開始時期：令和9年度以降に事業着手予定

3. 参加要件

3.1. 対象者

対象緑地において、「2.2. 想定する導入機能・施設」に示す事業等に関心のある法人又は法人のグループ（業種や業態は問いません）、市民活動団体（法人格の有無は問いません）

※個人の方は対象になりません。

3.2. 参加制限

- ・会社更生法、民事再生法等の手続き中の者は除く
- ・新潟県暴力団排除条例第6条に定める暴力団、暴力団員又はこれらのものと社会的に非難されるべき関係を有する者は除く

4. 実施方法・スケジュール

4.1. 実施方法

実施方法は、個別対話方式を基本として実施します。

4.2. 実施スケジュール

| 実施内容 | スケジュール | 備考 |
|---------------|-----------------------|------------------|
| 実施要領の公表 | 令和8年5月27日（水） | |
| サウンディング申込書の受付 | 令和8年5月27日（水）～6月10日（水） | 様式第1号 |
| サウンディングシートの受付 | 令和8年5月27日（水）～6月17日（水） | 様式第2号 |
| 日程連絡 | 令和8年6月22日（月）まで | 個別連絡 |
| ヒアリングの実施 | 令和8年6月29日（月）～7月3日（金） | 個別対話 （約60分/者） |

4.3. 実施場所

新潟県庁内会議室あるいはWEB会議（Teams形式）

5. 参加申込の手続き

5.1. 申込方法

以下の書類を期限内に提出

- ・ サウンディング申込書 （様式第1号）
- ・ サウンディングシート （様式第2号）
- ・ 会社案内 （任意様式）

5.2. 提出方法

- ・ 所定の提出資料に必要事項を記入の上、電子メールにてご提出ください。
- ・ メール件名は、「両津港緑地 PPP サウンディング調査（参加申込）」としてください。
- ・ 通信トラブル等による未着を防ぐため、メール送信後は速やかに、担当窓口まで電話にて到達確認をお願いいたします。

5.3. 提出先・問合せ先

主催：〒950-8570 新潟県新潟市中央区新光町4-1

新潟県交通政策局 港湾整備課 管理係 担当 山登、帆苺

TEL:025-280-5466 E-mail: ngt170030@pref.niigata.lg.jp

6. 留意事項

6.1. 費用・資料提出

- ・対話参加に伴う費用は参加者の負担となります。
- ・参加者の負担軽減のため、説明資料の提出は必須ではありません。別途、必要に応じて持参・提出は可能です。
- ・提出された資料等は返却しません。

6.2. 秘密保持・情報管理

- ・参加者は調査等で知り得た情報について秘密保持義務を負います。
- ・主催者は、参加者から得た情報を適切に管理し、目的外使用を行いません。
- ・個社名・個別提案内容や参加企業にかかるノウハウ等は公表しません。
- ・対話実施結果について概要を公表する場合は、事前に内容確認を行います。

6.3. 対話内容・参加の注意事項

- ・対話内容や意見・提案は今後の事業検討・事業者公募等の参考とし、事業への参加や優先権を保証するものではありません。
- ・対話への参加実績や内容が、事業者公募等の評価や参加可否、優先交渉権者決定等に先立つことはありません。

6.4. 資料・情報等の取扱い

- ・使用する資料は検討中のものであり、予告なく変更する場合があります。
- ・使用資料・対話内容の二次使用及び第三者の提供は、主催者の許可なく行われません。

6.5. その他（追加対話・日程・図面等）

- ・必要に応じて、追加対話や文書照会、アンケート等を実施する場合がありますので、ご協力をお願いします。
- ・天候・災害等により日程変更する場合があります。参加申込が多数の場合は日程調整をさせていただきます。

7. 参考資料

みなと緑地PPP制度概要

- 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

| |
|---|
| <p>港湾管理者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
| <p>民間事業者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
| <p>利用者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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

(出典：国土交通省)