資料４－２

スライド資料

【第2号議案】

両津港分区の変更について

新潟県 交通政策局 港湾整備課

概要１

１　変更の内容
　　現在指定している商港区、修景厚生港区の一部を分区なしに変更する。

２　変更の理由
　　「新潟県が管理する港湾の臨港地区内の分区において規制される構築物の指定に関する条例」（以下、「分区条例」と言う。）では、各分区で設置が認められる商店・飲食店は、港湾関係者、港湾利用者が利用する施設として規定している。
　　港湾利用者以外が利用する上記施設を建築する場合は、分区条例に合致しなくなるため、分区なしに変更が必要。

概要2

みなと緑地PPP制度概要

国土交通省

○ 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**。

■制度イメージ

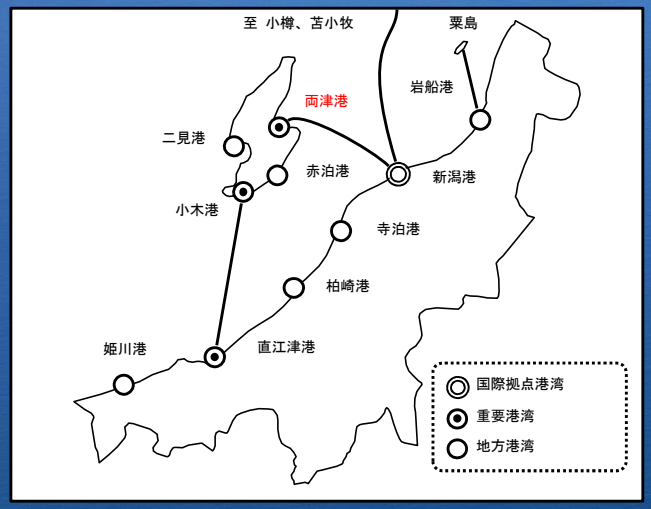
収益施設　公共部分

従前	民間資金	公的資金
当制度	民間資金　収益を充当	公的資金

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）

両津港　分区変更位置図



南ふ頭地区

北ふ頭地区

佐渡汽船
ターミナル

分区とは

分区とは
・臨港地区内において、土地利用の目的に応じた分区を設定することができる。（港湾法第39条）
・分区内では土地利用の目的を著しく阻害する建築物等を条例により規制することができる。（港湾法第40条）

港区の種類	目的
商港区	旅客または一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域
特殊物資港区	石炭、鉱石その他大量ばら積を通例とする物資を取り扱わせることを目的とする区域
工業港区	工場その他工業用施設を設置させることを目的とする区域
漁港区	水産物を取り扱わせ、又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域
保安港区	爆発物その他の危険物を取り扱わせることを目的とする区域
マリーナ港区	スポーツまたはレクリエーションのように供するヨット、モータボートその他の船舶の利便に供することを目的とする区域
修景厚生港区	景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生の増進を図ることを目的とする区域

分区なし	分区を設定せず、条例による規制を行わない。

分区による構築物の規制

構造物＼分区		商港区	特殊物資港区	工業港区	漁港区	保安港区	マリーナ港区	修景厚生港区	分区なし
港湾法第2条第5項による港湾施設		※記載を省略							建築物の制限なし
条例による建築可能な施設									
事業所		※記載を省略							
福利厚生施設		※記載を省略							
官公庁		○	○	○	○	○	○	○	
商店・飲食店	港湾関係、港湾利用者のための商店、飲食店（キャバレー、バー等の風俗営業を除く）	○						○	
	港湾関係者、工業用施設に従事する者・休泊所・診療所等の施設に従事する者のための商店、飲食店（キャバレー、バー等の風俗営業を除く）			○					
	漁船乗組員、漁業関係従事者、港湾関係者のための商店、飲食店（キャバレー、バー等の風俗営業を除く）				○				
	レクリエーション船舶の利用者、港湾関係者のためお商店、飲食店（キャバレー、バー等の風俗営業を除く）						○		

○分区なしにする理由

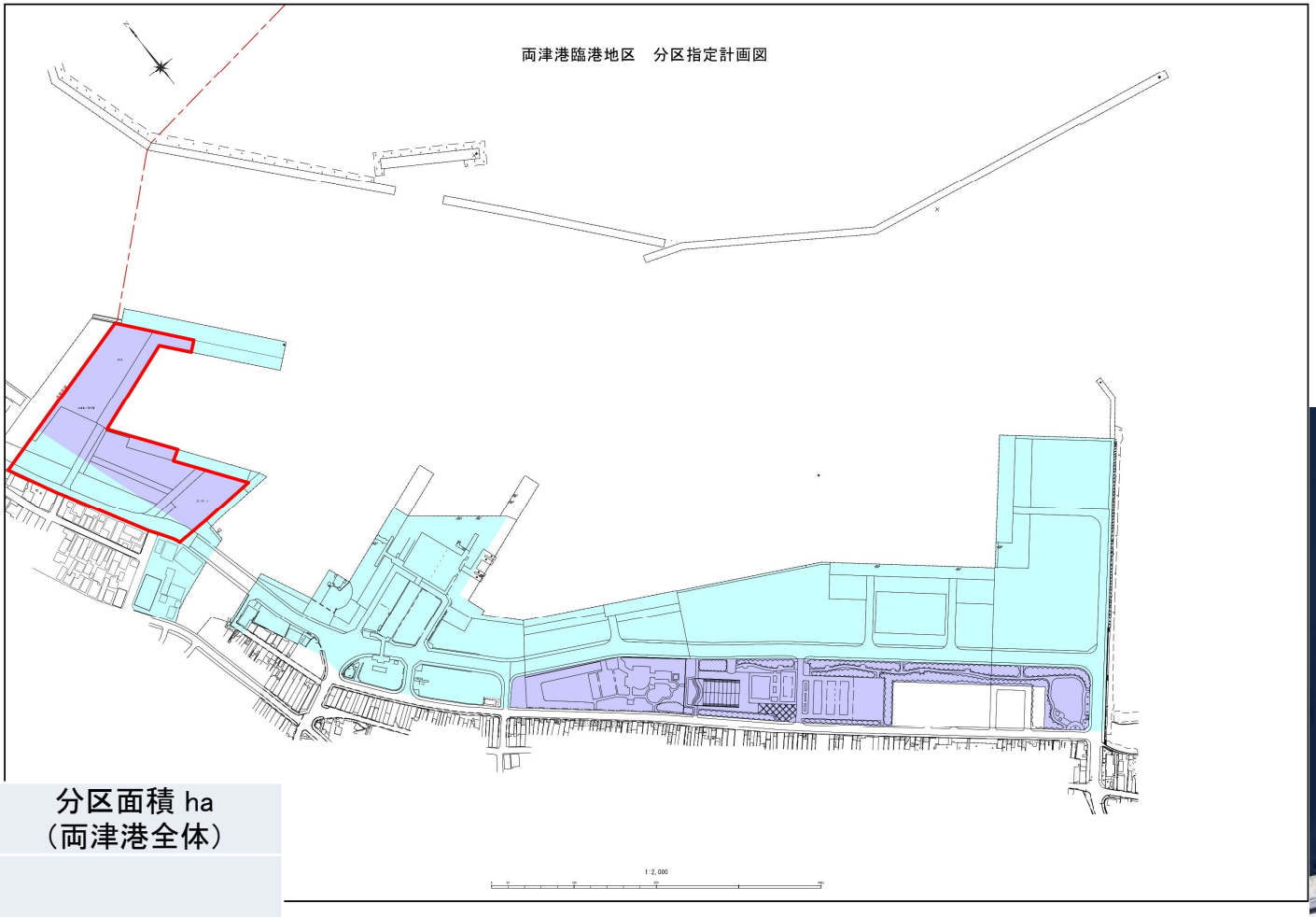
県の分区条例（※）では、各分区で設置が認められる商店・飲食店は、港湾関係者、港湾利用者が利用する施設として規定している。

港湾利用者以外が利用する上記施設を建築する場合は、県の分区条例に合致しなくなるため、分区なしに変更が必要。

※　新潟県が管理する港湾の臨港地区内の分区において規制される構築物の指定に関する条例

両津港分区の変更（現況）

商　港　区	修景厚生港区

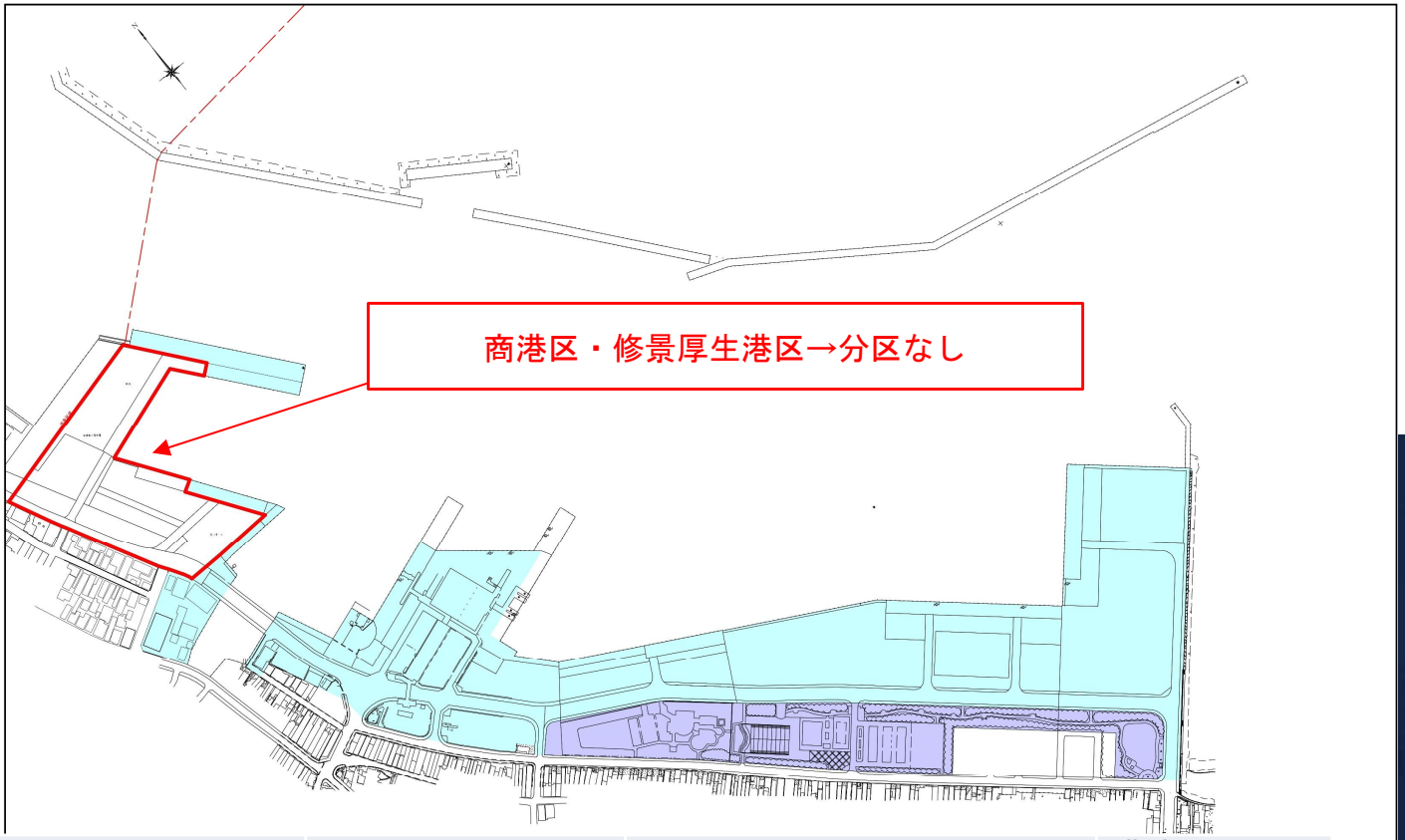


分区面積 ha（両津港全体）	
商港区	16.7ha
修景厚生港区	6.2ha
無分区	なし

出典：国土地理院発行空中写真を加工して作成

両津港分区の変更（変更案）

商　港　区	修景厚生港区
変更する分区（商港区・修景厚生港区→分区なし）	



分区面積 ha （両津港全体）	分区面積 ha （変更範囲）	変更理由	港湾計画での 土地利用計画
商港区　15.8ha 修景厚生港区　3.9ha 無分区　3.2ha	商港区　0ha 修景厚生港区　0ha 無分区　3.2ha	県の分区条例では、各分区で設置が認められる商店・飲食店は、港湾関係者、港湾利用者が利用する施設として規定している。 港湾利用者以外が利用する上記施設を建築する場合は、県の分区条例に合致しなくなるため、分区なしに変更が必要。	緑地

出典：国土地理院発行空中写真を加工して作成