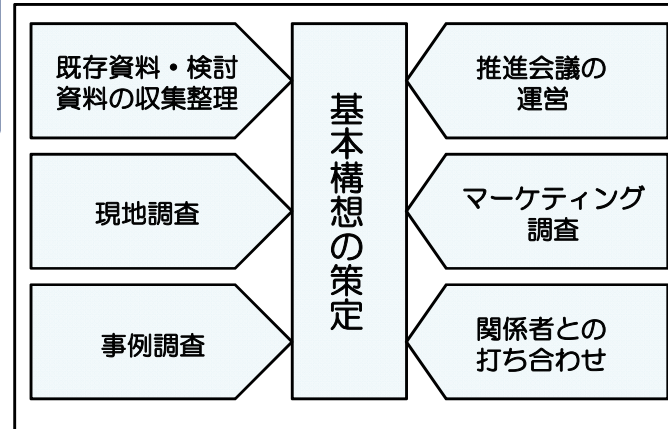


大磯港賑わい交流施設整備に関する検討業務

(調査の手順)



調査の背景・目的

大磯港に「賑わい交流施設」を整備し、大磯港及び周辺エリアを国土交通省の制度である「みなとオアシス」として整備するため、施設整備等に関する検討を行い、施設整備の目的や基本理念及び基本方針を示すとともに、施設イメージを共有するためのプランやイメージ図作成などを盛り込んだ大磯港みなとオアシス（賑わい交流施設）整備計画基本構想の策定を実施したものである。

調査成果

○既存資料等の収集整理、大磯港の現状と利活用状況
大磯港賑わい交流施設整備に関し、町の上位計画等の収集整理、大磯港の現状と利活用状況を整理した。
大磯港の利用状況は、漁港としての活用はもちろん、夏場の海水浴場や毎月第3日曜日に開催される「大磯市」には、毎回180店舗が出店し、5千人前後の来場者がある県下最大の「市」で賑わっている。また、大磯港には、353台収容可能な駐車場があり、H27年度は駐車台数9万台、駐車料金として6,800万円の収入があった。

○事例調査
「みなとオアシス」として、平成28年9月現在、全国で92箇所が登録されており、その中で、大磯港みなとオアシスの参考となる事例を9箇所調査し、その概要、運営団体、認定施設、関連施設、駐車場、年間来場者数、その他の特徴、課題等についてまとめた。

○マーケティング調査
大磯市への来訪者のほか、釣りや海水浴などで大磯港を訪れている人にアンケート調査（S=288）を行い、大磯港の利用状況や「みなとオアシス（賑わい交流施設）」の整備に向けた要望等を把握し、基本構想策定の参考とした。

○みなとオアシス（賑わい交流施設）利用者数の想定
大磯町への入込観光客数から、みなとオアシスの年間利用客数を想定した。H27年度の実績値85.6万人及び、H32年度の観光客数100万人から、みなとオアシスエリアへの利用者数を年間45万人と想定した。
また、前面道路交通量から、自動車利用によるみなとオアシスの利用者の想定値は、35万人と推計した。
この2つの推計結果から、みなとオアシス（賑わい交流施設）利用者数を年間40万人と想定した。

○動線計画の検討
賑わい交流施設の整備に伴い、大磯港全体の動線を設定し、「津波浸水想定図」をもとに、津波等の災害時に臨港道路を使用して、高台までの避難ルートを検討するとともに、広場、臨港道路、賑わい交流施設等の配置（案）を計画した。

○PPP/PFIの可能性検討
賑わい交流施設の整備・運営方法の検討を行うため、公設民営方式、PFI的手法、PFI手法の比較検討及び事業スキームの検討を行った。

大磯港みなとオアシス（賑わい交流施設）整備計画基本構想

○「みなとオアシス事業」の概要
「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、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、港湾管理者等からの申請に基づき、国土交通省港湾局長により認定・登録されたものをいう。

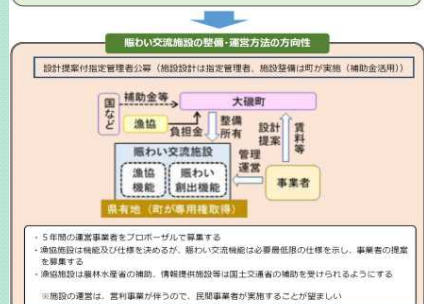
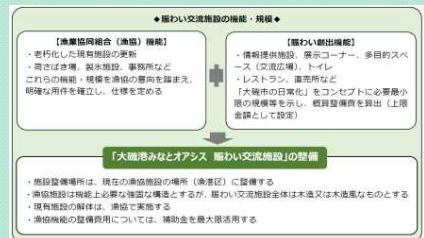
○整備の目的と整備コンセプト
◆大磯町の目指す観光の姿
一度にモノやサービスを消費して満足を得る「都市型観光」ではなく、「楽しく、ゆっくりとした時間を過ごせる」「大磯を気に入ったヒトがリピーターとなる」ような観光
◆みなとオアシス（賑わい交流施設）の整備コンセプト

- ・ここからマチナカの瀟洒な雰囲気を感じるマチ歩きが始まる
- ・人や情報の交流と賑わい創出の拠点

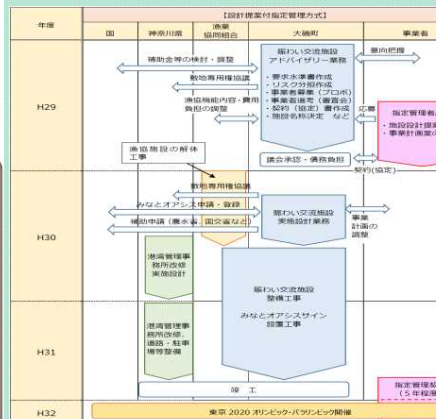
○みなとオアシスエリアの設定
JR大磯駅から大磯港までの「みなと下町エリア」を含む右図の範囲を「みなとオアシスエリア」と設定



○賑わい交流施設への導入機能と規模
賑わい交流施設には、「漁協機能」と「賑わい創出機能」を導入
賑わい交流施設の施設規模は、床面積約1,200㎡、2階建ての規模を想定



○事業スキームとスケジュール
民間活力の導入を念頭に入れ、平成31年度中の竣工を目指し、「設計提案付指定管理方式」による事業スキームとスケジュール検討を行った



基盤整備の見込み・方向性

平成29年度に賑わい交流施設の整備・運営を行う民間事業者を募集するためのアドバイザー業務を実施する予定である。

本業務においては、事業を実施するための補助金等の検討、事業者募集のための要求水準書の作成、事業者選考などの業務を実施する。さらに、平成30年度には、賑わい交流施設整備実施設計を実施し、その後賑わい交流施設の整備工事を実施する計画となっている。

次年度以降、賑わい交流施設の運営を行う民間事業者の募集にあたっては、事業スキーム、事業方針、マーケティング調査結果に基づく採算ベースなどを詳細に検討していく必要がある。

また、賑わい交流施設の整備に併せ、港内の緑地を活用した地域交流エリアの整備、臨港道路のバリアフリー化を含めた避難動線の確保、避難経路の検討を行う必要がある。

今後の課題

観光の拠点として大磯港に賑わい交流施設を整備、運営していくことになるため、採算ベースや集客のための工夫、地域との関わりなど、中長期的な視点に立ち、関係者や関係機関と協議を進めていくことや、併せて、緑地の活用や臨港道路のバリアフリー化、津波発生時などの避難路の整備及び避難経路の表示などを検討する必要がある。

これらを踏まえ、さらに具体的な検討を要することから、個別課題について調整、解決を図り、補助メニューなどの財源対策を含め、重要性を判断していく必要がある。

また、民間事業者の投資意欲並びに景気の波が大きく影響するため、個別課題の調整等の期間を短縮し、事業を円滑に進めていくことが重要課題である。

大磯港賑わい交流施設整備に関する検討業務			
調査主体	大磯町		
対象地域	神奈川県中郡大磯町（大磯港みなとオアシス予定エリア）	対象となる基盤整備分野	港湾

1. 調査の背景と目的

大磯港賑わい交流施設の整備計画については、平成19年3月に神奈川県が策定した「大磯港活性化整備計画」の計画のフレームにおいて、良好で快適な港空間の創造については、港内を回遊する遊歩道や休憩施設を整備し、緑化を推進することで、憩い、集えるスペースを確保し、良好で快適な港環境を提供する。賑わいの創出と地域活性化に向けた基盤整備については、「漁業協同組合と港湾管理事務所を集約し、交流拠点の整備を図り、賑わいを創出するほか、土地の有効活用を図る。」としている。

また、大磯港の「賑わい・交流ゾーン」の施設計画において、「老朽化した漁業協同組合事務所の建替えに伴って、交流拠点の核となる市場に飲食店や物販店等を併設するほか、港湾管理事務所の機能を拡充して多目的スペース、情報提供施設等を整備する。」としている。

さらに、平成26年8月に大磯町が改訂した、「大磯町新たな観光の核づくり基本計画」において、「大磯港に賑わい交流施設等を整備し、漁業の振興と地域活性化の拠点として活用する。」としている。

これらの計画を受け、大磯港に「賑わい交流施設」を整備し、大磯港及び周辺エリアを国土交通省の制度である「みなとオアシス」として整備するため、施設整備等に関する検討を行い、施設整備の目的や基本理念及び基本方針を示すとともに、施設イメージを共有するためのプランやイメージ図作成などを盛り込んだ基本構想の策定を実施したものである。

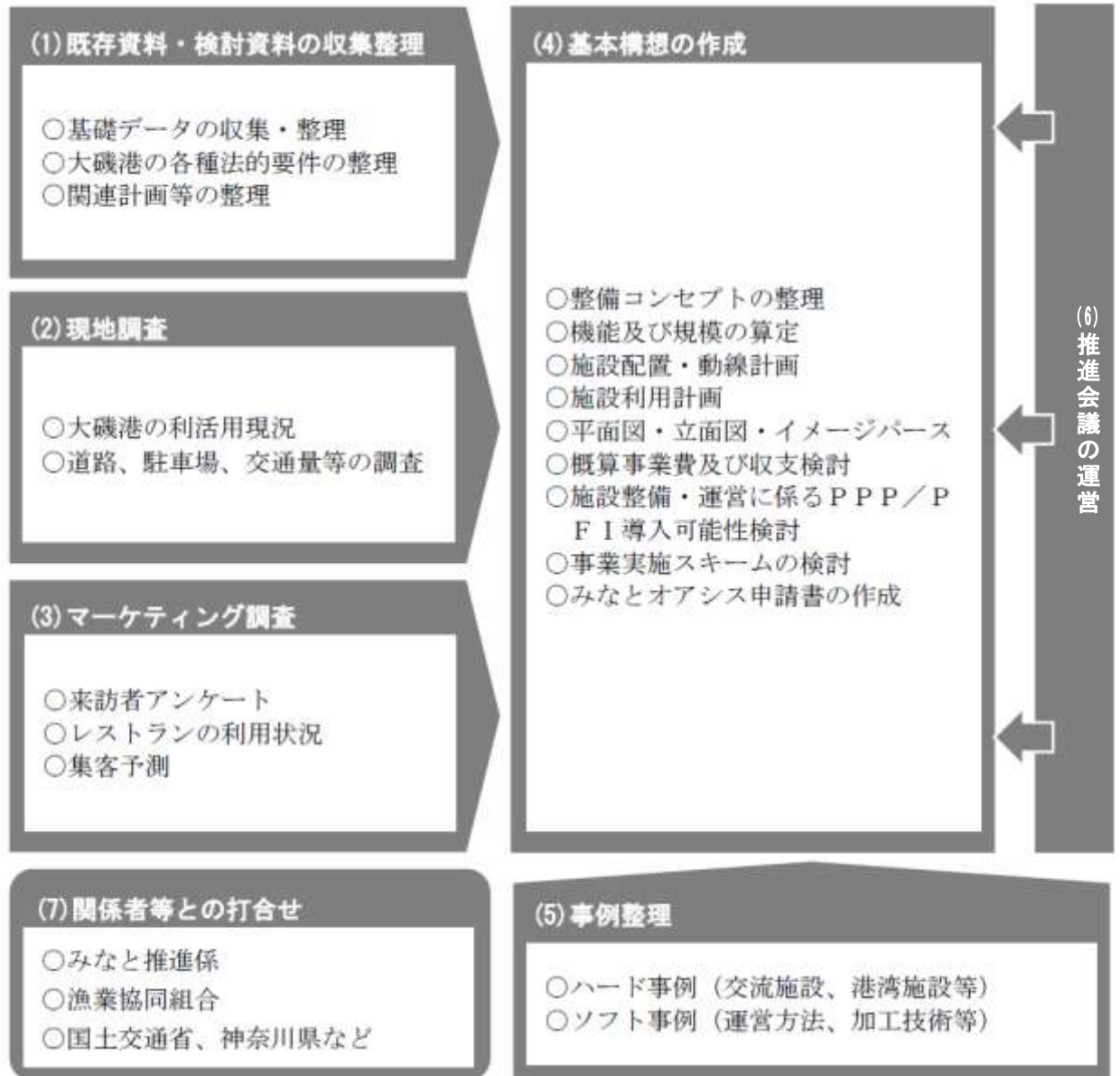
【対象エリア】



2. 調査内容

(1) 調査の概要と手順

本調査では、大磯港に整備を検討している「大磯港賑わい交流施設」について、既存資料・統計資料の収集及び整理、現地調査、事例整理、検討会議への参加、マーケティング調査、賑わい交流施設の整備・運営に係る PPP/PFI の導入可能性検討などを実施し、賑わい交流施設の整備に関する基本構想等の作成を実施した。



調査フロー

(2) 調査結果

1) 既存資料・検討資料の収集整理

上位計画・関連計画として、「大磯町第四次総合計画後期基本計画（2016-2020）」、「まちづくり基本計画（2006年3月）」、「大磯町景観計画（2009年3月）」、「大磯港活性化整備計画（2007年）」、「大磯町新たな観光の核づくり基本計画（2014年8月）」及び「浜の活力再生プラン（2015年）」の資料収集整理及び、漁業の概要、観光の概要について既存資料の調査を実施した。

2) 大磯港の現状と利活用状況

2-1. 大磯港の各種法的要件

大磯港みなとオアシスエリアには、準工業地域のほか、臨港地区が指定されており、「神奈川県港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」によって、建築可能な施設が制限されている。

項目		指定内容	項目	指定内容	
地域地区	用途地域	準工業地域	道路斜線	勾配	1.5
	臨港地区	商港区 4.5ヘクタール 漁港区 1.3ヘクタール 合計 5.8ヘクタール ※「港湾の設置及び管理等に関する条例」（神奈川県）による利用制限あり		隣地斜線	適用距離
		高度地区	最高限第2種（15m） ※運用基準による適用除外あり		勾配
	日影規制			立上げ	31m
建ぺい率／容積率		60／200		制限を受ける建築物	高さ10m超
防火指定		法22条地域 （屋根や外壁に不燃材料を使用）			平均地盤面からの高さ
バリアフリー		神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例		日影時間	5時間－3時間
				景観計画	大磯港・海岸景観形成重点地区

2-2. 現地調査

現地調査として、大磯町漁業協同組合（以下「漁協」という。）施設及び港湾施設について、現地での状況確認、資料調査を行った。

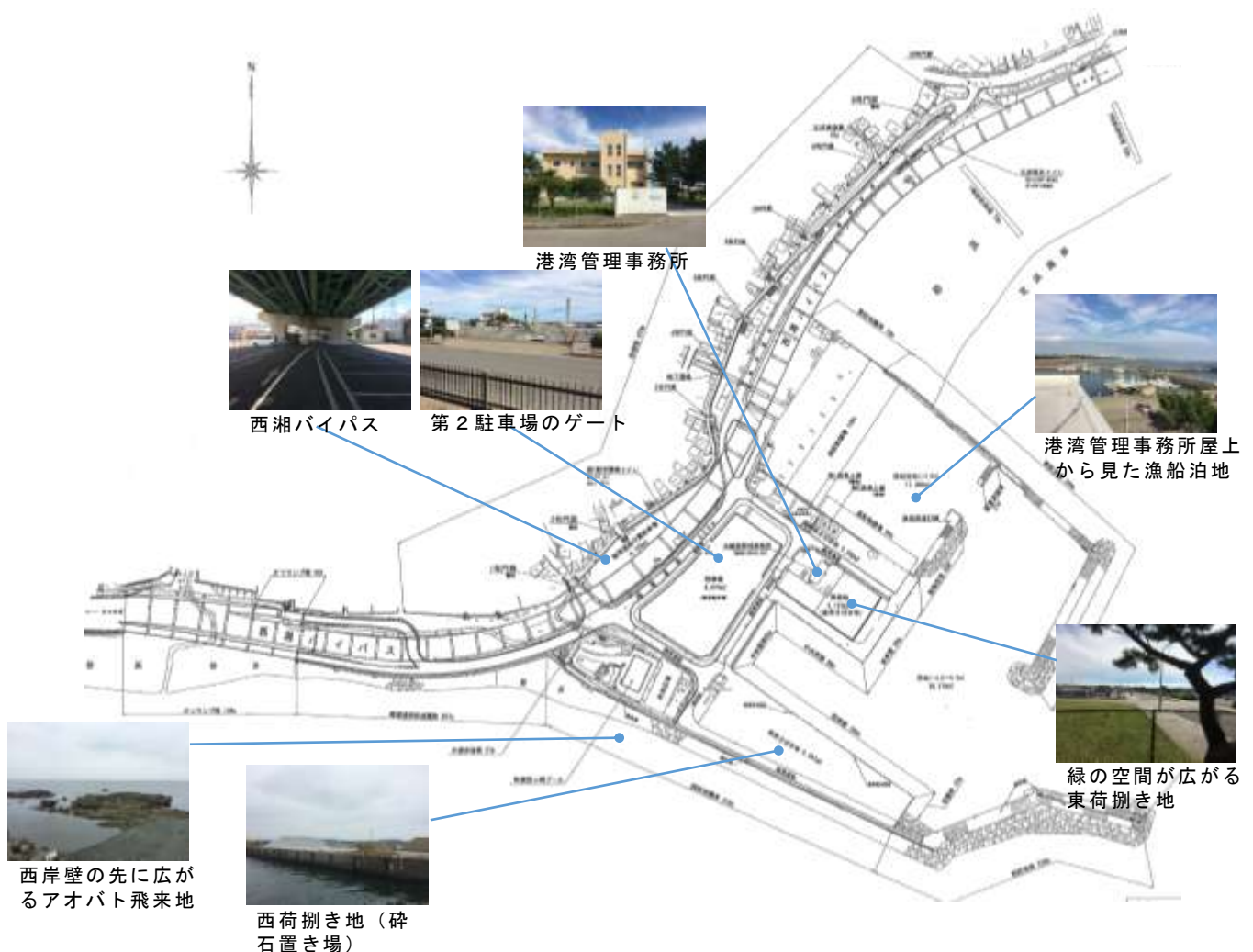
漁協施設は、建物の老朽化が目立ち、表面のコンクリートが剥落し、鉄筋が露出するなど危険な状態が見られた。



コンクリートが剥離し、鉄筋が露出する漁協施設

また、港湾施設の状況は以下とおりとなっている。

種類	名称	数量
水域施設	泊地	36,570㎡ (-4m~5m)
	漁船泊地	11,440㎡ (-3m)
外郭施設	西防波堤	228m
	東防波堤	349m
	西防波護岸	315m
	東防波護岸	74m
	漁港突堤	60m
	漁港波除堤	21m
	西護岸	25m
	中央護岸	65m
係留施設	西岸壁	180m (-5m/耐震)
	中央岸壁	85m (-5m/耐震)
	東岸壁	80m (-5m/耐震)
	漁船物揚場	89m (-3m)
	漁船舶揚場	120m
臨港交通施設	臨港道路	1,600m
	臨港橋梁 (ワランP)	144m (耐震)
	臨港橋梁 (ワランP)	42m (耐震)
	臨港道路附属駐車場	4,153㎡ (114台)
荷捌き施設	西荷捌き施設	5,587㎡
	漁船荷捌き施設	2,382㎡
漁港環境整備施設	東緑地	2,127㎡
保管施設	野積場 (駐車場)	8,070㎡ (239台)



2-3. 大磯港の利用状況

①大磯海水浴場（北浜海岸）

近年の海水浴場利用者数は年間 10 万人前後で、夏季の海水浴場だけでなく、さまざまなビーチスポーツやマリンスポーツなどが行われている。現地、神奈川県により海水浴場の西南端に津波避難タワーが建設されている。

②大磯港港湾管理事務所

港湾管理事務所は、昭和 47 年に建てられた、地上 2 階建て、鉄筋コンクリート造の建物で、2 階部分を事務室や会議室として使用している。

③大磯市、その他

大磯市は、平成 22 年にスタートし、大磯港を会場とした大きなイベントで、毎月第 3 日曜日に開催されている。大磯市実行委員会による運営されており、9 時～14 時（7～9 月は夜市として、17 時～20 時 30 分）に実施されている。毎回 180 店舗が出店され、毎回 4～5 千人の来場者、年間では、5～6 万人の来場がある。

マチナカの店舗等で行われるイベントやワークショップ等と連携し、様々な世代の人たちのチャレンジの場として位置付けられており、新たなまちの回遊を創出している。

西防波堤は釣り場として開放されているほか、太平洋岸自転車道が西湘バイパス沿いに西側に整備されており、不動川以西への延伸整備が進められている。

2-4. 駐車場の利用状況

駐車場は、第 1 駐車場（114 台）、第 2 駐車場（239 台）、合計 353 台分があり、午前 4 時（10～3 月は午前 5 時）から午後 10 時まで利用できる。

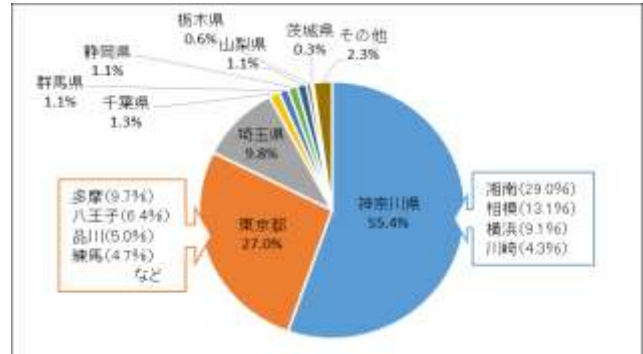
平成 23 年度以降、利用台数・利用料金とも増加し、平成 27 年度は駐車台数が約 9 万台、駐車料金が約 6,800 万円となっている。

また、町が実施したナンバープレート調査（H28. 8）によると、神奈川県下が約 55%、東京都下が約 27%となっている。また、圏央道・さがみ縦貫道の開通や国道 134 号の 4 車線化により北関東方面からの利用者が増大し、大磯港への来場者の圏域が拡大していることが伺われる。

■ 駐車場利用台数・利用料金の推移（資料：大磯町）



■ 駐車場利用ナンバープレート調査（資料：大磯町）



2-5. 路線バスの運行状況

大磯港（賑わい交流施設）からの最寄バス停は「消防署」「さざれ石」で、平日は上下線（平塚駅方面、二宮駅方面）とも、1 時間に 1 本程度の運行となっている（土休日は、朝夕各 2 本程度）。

2-6. 大磯港周辺の交通状況（交通量調査）

大磯港駐車場付近の臨港道路において、平日及び休日に各1日交通量調査を実施した。また、周辺道路の交通量は、平成22年に行われた交通センサスの結果をもとに考察を行った。

その結果、平日の交差点断面交通量は、280台/12h、404台/12hとなっており、西岸壁から碎石を搬出する大型車両や漁協関係者、漁港内飲食店利用者も多く見られた。

国道134号の平日断面交通量は、2万台/12h程度あることから、4車線化によって、江の島から西湘バイパスまで4車線道路で結ばれており、さらに交通量の増加が期待される。

3) 事例調査

3-1. みなとオアシスの事例

「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、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、港湾管理者等からの申請に基づき、国土交通省地方整備局長等により認定・登録されたものをいい、平成28年9月現在、全国で92箇所が登録されている。

今回の調査においては、大磯港みなとオアシスの参考となる事例を9箇所調査し、その概要、運営団体、認定施設、関連施設、駐車場、年間来場者数、その他の特徴、課題等についてまとめた。

3-2. 広場スペースを利用したファーマーズマーケット

国連大学の敷地内で行われているファーマーズマーケット及び、その付近で実施されているCOMMUNE246におけるキッチンカーの活用事例等を調査した。

3-3. みなとオアシスにおける食品の加工販売

全国のみなとオアシスでは、鮮魚や野菜などの販売のほか、地元のみなとで水揚げされた海産物やみなとオアシスの背後地域で地産地消される名産品を用いて、様々な「Sea級グルメ」が販売されている。これらには、地元の特産である何らかの”Sea(海)”の要素を含み、創意工夫による一品となっており、まちおこしにも一役買っている。

3-4. 冷凍技術等

冷凍・加工技術は、食品を低温で保存するだけでなく、流通過程の品質管理やうまみを増す等の付加価値の創出、環境の最適化等を考慮し、日々進歩している。

特に、水産物は漁業資源の減少や気候変動の影響により、漁獲量が大きく変動します。そうした中、高い品質を維持し、安定した漁業を確立することに冷凍空調技術を必要としており、マグロやカツオ等の遠洋漁業は急速冷凍技術や超低温長期貯蔵技術が必要であり、サンマやイワシ等の近海漁業では魚を傷めない製氷技術等が求められている。

また、漁獲量の変動に対応可能な施設（保冷用・冷凍用コンテナ等）もニーズが高く、高い鮮度を維持した活魚や様々な加工品、販売時点での見栄えなど、漁から消費までの最適な流通過程に資する技術に期待されている。

4) マーケティング調査

4-1. 大磯港利用者アンケート

「大磯市」への来訪者のほか、釣りや海水浴などで大磯港に訪れている人を対象にアンケート調査を行い、大磯港の利用状況や「(仮) みなとオアシス (賑わい交流施設)」の整備に向けた要望等を把握し、基本構想策定の参考とした。

□調査概要

調査場所	大磯港（大磯市開催会場、海水浴場、駐車場周辺）		
調査対象	10歳代から70歳代の男女個人		
調査方法	ヒアリング方式	調査日	平成28年8月21日（第3日曜日）
調査数	300人（回答数288）	調査時間	午後2時～午後7時

4-2. 漁港内飲食店の運営状況

ヒアリングなどから、飲食店の運営状況を整理した。

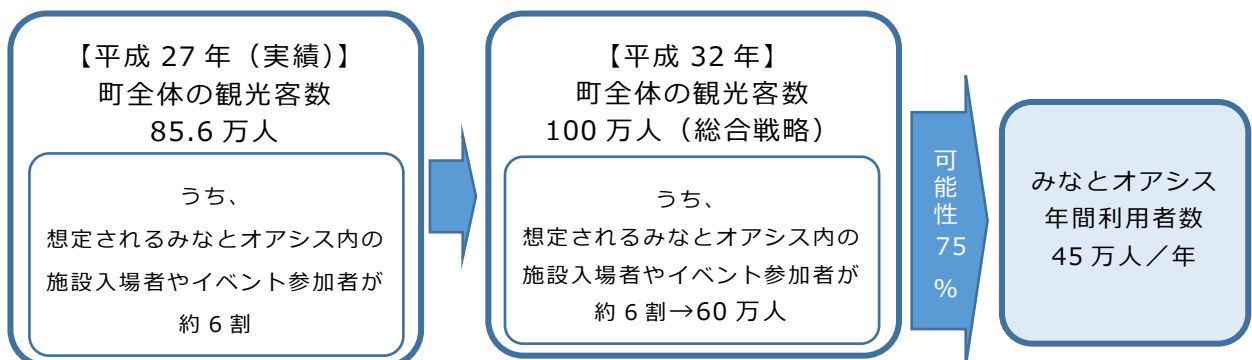
4-3. みなとオアシス（賑わい交流施設）利用者数の想定

大磯町に訪れている観光客数から、みなとオアシスエリア全体の年間利用者数の想定を実施した。

①入込観光客数からの予測

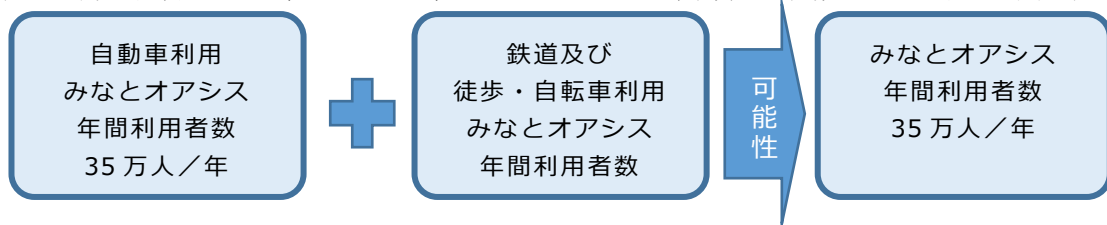
平成27年の町全体の観光客数及びそのうち国道1号以南の施設における入場者割合を基に「みなとオアシス」の年間利用者数を予測した。

「大磯町第四次総合計画後期基本計画」において、平成32年の入込観光客数100万人を目標としていることから、このうち国道1号（旧東海道）以南の施設等入場者やイベント参加者（全観光客数の6割）の多くが、みなとオアシス利用の可能性が高いと考えられるが、少なくとも大磯海岸への来訪者（約75%）については、みなとオアシスエリアに訪れると想定し、年間約45万人と推計します。



②前面道路交通量からの利用者数の想定

調査結果から、自動車利用によるみなとオアシスの利用者は、年間約35万人と推計される。これに、JR大磯駅における普通乗車券乗車人員（年間約98万人）の一部、そのほか徒歩又は自転車利用による利用者が加算されることになる。しかし、鉄道利用者における観光客割合の予測が困難なため、ここでは、みなとオアシス年間利用者数を35万人と推計する。



③みなとオアシスエリア（賑わい交流施設）の利用者数の想定

以上の2つの方法による推計結果から、みなとオアシスエリア（賑わい交流施設）の利用者数を①と②の平均をとり、年間40万人程度と想定する。

これは、平成27年度にみなとオアシスエリアに訪れた観光客実績（行事を除く、約33.5万人）の2割増であり、新たな賑わい交流施設の整備のほか、旧吉田邸の一般公開の再開（平成29年春）、大磯プリンスホテルの通年リゾート化等に伴う、みなとオアシスの利用者増と想定され、その妥当性は高いと考えられる。また、みなとオアシスエリアに訪れた人は必ず賑わい交流施設に立ち寄ることが期待される。

年間の休日日数は約120日（週休2日、お盆・正月休みなど）であり、駐車場の利用実績より、平休比の1:2.4を用いると、みなとオアシスエリア内の利用者数は、イベント開催等での変動はあるものの、平均すると平日820人、休日1,970人となる。

5) 補助金等の整理

賑わい交流施設の整備を行うにあたり、活用が期待できる補助金（水産庁関連、国土交通省関連、民間支援）等の整理を行った。

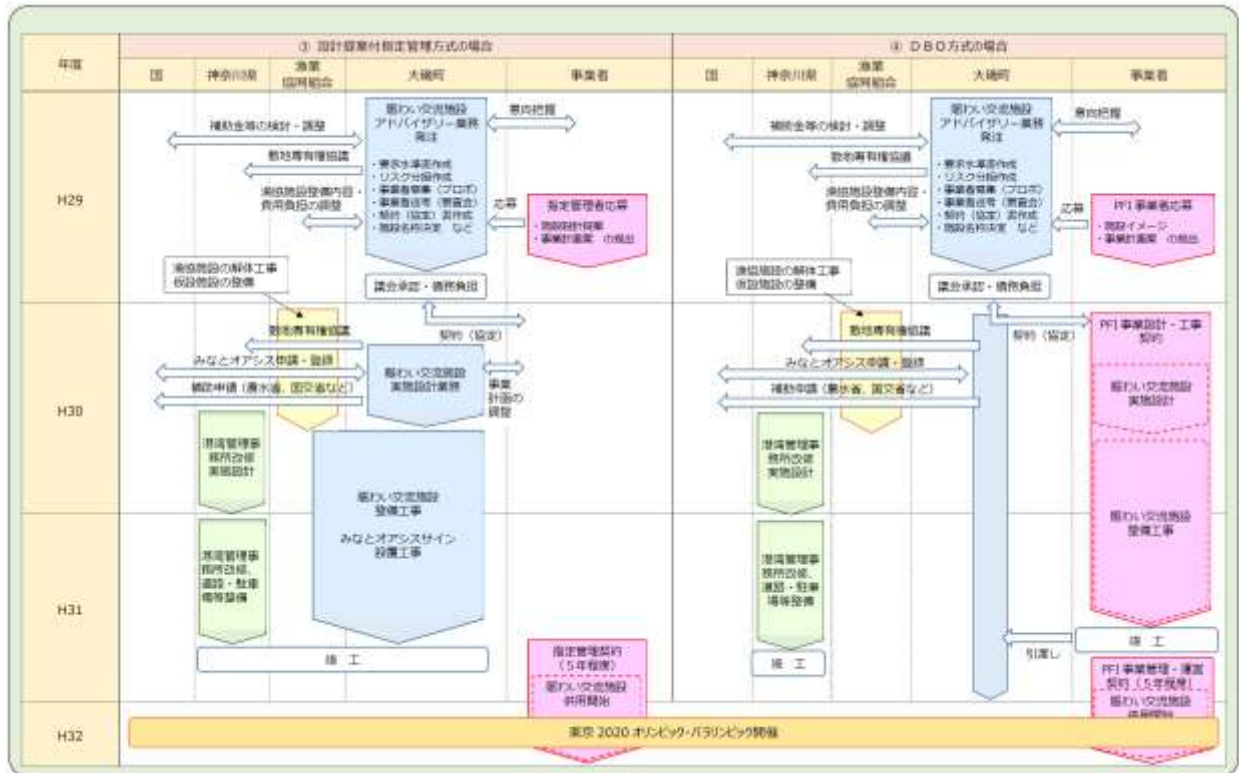
6) PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）の可能性の検討

賑わい交流施設の整備・運営方法の検討を行うため、公設民営方式、PFI的手法、PFI手法の比較検討及び事業スキームの検討を行った。

6-1. 整備・運営方法の比較

管理運営方式	公設民営方式（公設+民間運営委託（指定管理））			PFI的手法		
	①建物も民が所有	②建物も町と協力が所有	③設計提案付指定管理方式	④DBO方式	⑤BOT方式	
事業イメージ						
整備主体	公共団体	公共団体	公共団体	民間（SPC）※資金調達も公共	民間（SPC）	
運営主体	民間（指定管理者）	民間（指定管理者）	民間（指定管理者）	民間（SPC）	民間（SPC）	
比較検討の視点	① 管理責任の明確化	仕舞書により、管理運営に関する責任の範囲を明確にしておく必要がある。	仕舞書により、公共、委託、事業者の3者の管理運営に関する責任の範囲を明確にしておく必要がある。	仕舞書により、管理運営に関する責任の範囲を明確にしておく必要がある。	公共と民間の間のリスク分担を明らかにし、責任の範囲を明確にしておく必要がある。	公共と民間の間のリスク分担を明らかにし、責任の範囲を明確にしておく必要がある。
	② 民間事業者による良質なサービスの提供	指定管理条件としての契約があり、弾力性や柔軟性のある施設運営が行いにくい。	指定管理条件としての契約があり、弾力性や柔軟性のある施設運営が行いにくい。	施設整備段階から、ある程度民間事業者のノウハウを活かすことができる。	施設整備段階から、民間事業者のノウハウを活かすことができる。	施設整備段階から、民間事業者のノウハウを活かすことができる。
	③ 資金調達のしやすさ	行政が国の補助等を生かした資金調達が可能である。	行政が国の補助等を生かした資金調達が可能である。	行政が国の補助等を生かした資金調達が可能である。	行政が国の補助等を生かした資金調達が可能である。	事業者が銀行や基金等から資金調達を行う必要がある。
	④ 民間事業者の進出しやすさ	管理運営に限られるため、様々な形態の民間事業者等の進出が可能である。	管理運営に限られるため、様々な形態の民間事業者等の進出が可能である。	運営を前提とした施設提案程度であり、民間事業者のリスクは小さいため、応募しやすい。	資金調達に対するリスクは小さいが、工事に対するリスクが大きい。比較的大手の事業者が中心になるか、応募が得られない可能性もある。	資金調達や工事に対する民間事業者のリスクが大きい。比較的大手の事業者が中心になるか、応募が得られない可能性もある。
	⑤ 事業者選定の事務手続の簡便さ	従来からの指定管理の手続きであり、それほど煩雑ではない。	従来からの指定管理の手続きであり、それほど煩雑ではない。	事業者の提案について、施設提案の部分も評価する必要がある。	事業者の選定にあたっては、運営ノウハウだけでなく、設計・工事に係る技術的な部分の評価を行う必要がある。	事業者の選定にあたっては、運営ノウハウだけでなく、設計・工事に係る技術的な部分の評価を行う必要がある。
	⑥ 施設整備に係る行政の財政負担	行政は施設整備に係る資金調達を行う必要がある。	行政は施設整備に係る資金調達を行う必要がある。	行政は施設整備に係る資金調達を行う必要がある。	行政は施設整備に係る資金調達を行う必要がある。	行政は、契約期間内で財政負担が平準化される。
	⑦ 施設運営に係る行政の財政負担	事業収益の得られる部分が限られているため、行政の財政負担の軽減が図りにくい。	事業収益の得られる部分が限られているため、行政の財政負担の軽減が図りにくい。	民間事業者から賃料等の形で収入が得られるため、公共の運営で行うよりは、安価に抑えることができる。	民間事業者から賃料等の形で収入が得られるため、公共の運営で行うよりは、安価に抑えることができる。	民間事業者から賃料等の形で収入が得られるため、公共の運営で行うよりは、安価に抑えることができる。
総合評価	×	×	○	△	×	

6-2. 事業スキームの検討



6-3. PPP 導入の事例

みなとオアシスや道の駅については、公設民営方式で整備されるケースが圧倒的だが、近年はPFI方式など、民間活力導入により整備される事例について調査した。

6-4. PFI 事業における補助金等の交付について

PFI事業を実施するにあたり、財政上の支援措置について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」(H12、総理府告示)において、「本来、公共施設等の管理者等が受けることのできる支援の範囲内で、民間の選定事業者が受けられるよう配慮すること」とされている。

6-5. 管理・運営主体の募集方法について

PFI事業では、応募グループとして、設計担当・工事担当・マネジメント担当の事業者がグループ企業を構成することになり、施設整備後は、維持管理担当・管理運営担当として事業を行う場合が多く見られる。

また、指定管理方式の場合は、事業者を公募により行うことが一般的だが、理由が明確な場合は、非公募により指定管理者を選定することも可能である。

前者はプロポーザル方式により全国公募する方法が一般的だが、今回の場合は地域への理解や地域でのネットワーク力、地域活性化への貢献度が期待できる企業や団体の選定が望ましいと言える。

7) 基本構想の策定

1 「みなとオアシス事業」の概要

「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、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、港湾管理者等からの申請に基づき、国土交通省港湾局長により認定・登録されたものをいいます。

■ 「みなとオアシス」認定制度の概要（出典：「みなとオアシス運営要領」国土交通省港湾局）

◆ 「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、住民参加による地域振興が継続的に行われる施設を「みなとオアシス」として登録する。

◆ 「みなとオアシス」の構成機能

主な機能

- 地域住民、観光客、クルーズ旅客その他の港湾利用者等の交流・休憩機能
- 地域の観光及び交通に関する情報の提供機能

その他機能

- 災害支援機能
- 物販、飲食等の商業機能
- 地域住民の交流や観光振興を通じた地域活性化に資する「みなと」を核としたまちづくり促進のために必要な機能

◆ 「みなとオアシス」のサービス

基本サービス

- 情報提供機能 → 「みなとオアシス」の概要情報（全体施設、イベント情報等）
- 休憩機能 → 休憩スペース、トイレ等

付加サービス

- 交流・レクリエーション機能 → イベントの開催等
- 飲食・物販機能 → 地元の物産などの提供等

◆ 国の支援

- ・「みなとオアシス」シンボルマークの使用
- ・国土交通省・地方整備局等のホームページ等による広報
- ・道路地図への掲載・道路標識設置の調整
- ・みなとの振興に関する支援 など

2 整備の目的と整備コンセプト

国央道の開通・延伸、国道 134 号の 4 車線化に伴い、大磯町においては観光需要の創出、地域産物の販路拡大など、地域活性化への期待がもたれています。

また、2020 年には東京オリンピック・パラリンピックが開催され、藤沢市の江の島がセーリング会場になるとともに、神奈川県内の複数の自治体が内閣府の「ホストタウン」認定を受け、選手との交流事業やイベント時に協定国の展示ブースを設置するなど、アスリートを応援する機運も高まっており、より一層、外国人を含む多くの観光客が大磯町に訪訪することが期待されます。

このような状況の中、大磯町では、一度にモノやサービスを消費して満足を得る「都市型観光」ではなく、まちに来ると楽しくゆっくりとした時間を過ごせる、まちを気に入ってもらった人がリピーターとなるような観光を目指していきます。

そこで、大磯港及びみなと下町一帯を国土交通省の「みなとオアシス」として登録し、広く PR するとともに、大磯町の回遊型観光の拠点として、大磯港に「賑わい交流施設」を整備し、人や情報の交流と賑わい創出を図ります。

◆大磯町の目指す観光の姿

一度にモノやサービスを消費して満足を得る「都市型観光」ではなく、「楽しく、ゆっくりとした時間を過ごせる「大磯を気に入ったヒトがリピーターとなる」ような観光



◆みなとオアシス（賑わい交流施設）の整備コンセプト

ここからマチナカの滲透な雰囲気を感じ始めるマチ歩きが始まる
人や情報の交流と賑わい創出の拠点

3 みなとオアシスエリアの設定

JR大磯駅から大磯港までの「みなと下町エリア」を含む下図の範囲を「みなとオアシスエリア」と設定します。

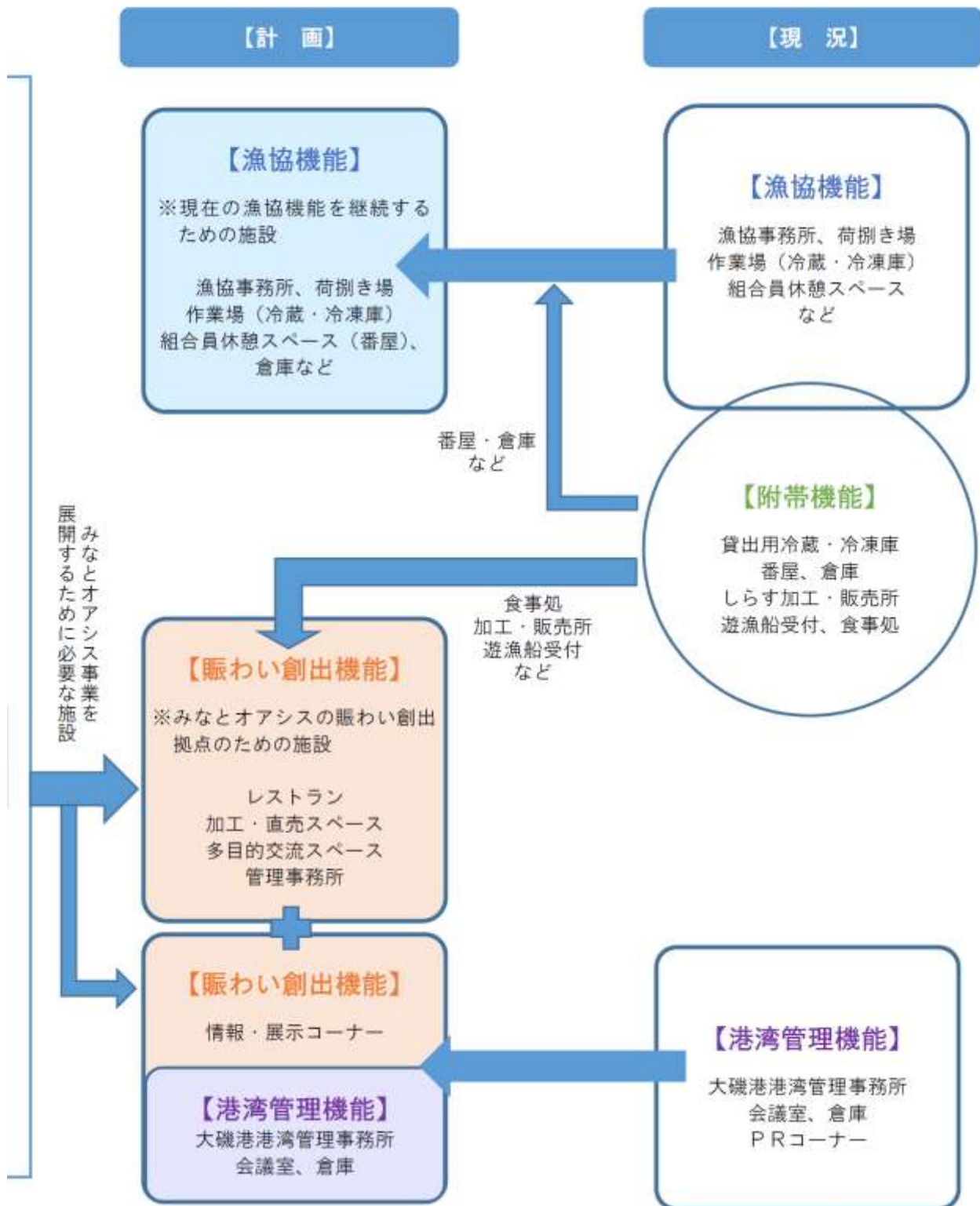


4 賑わい交流施設への導入機能と規模

「みなとオアシスエリア」における事業展開イメージを受け、賑わい交流施設には、「漁協機能」と「賑わい創出機能」を導入します。

9つの価値観（大磯町らしさ）	賑わい交流施設を中心としたみなとオアシスエリアでの展開
<p>①『自然との共生』 海と山、大磯の豊かな自然の体験・体感</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○遊漁船による釣り、ビーチスポーツ（受付・待合場所の整備） ○照ヶ崎海岸でのアオバト観察（飛来状況・パネル展示等情報発信機能の付加） ○富士山や相模湾への眺望（展望機能の付加） ○賑わい交流施設への展示（日本初の波乗り文化） ○観光地曳網
<p>②『つながり』 みんなの思いや考えを出し合い、“ともに楽しむ場”の形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○大磯市での出店者と来訪者の交流 ○芝生広場や屋外テラスを活用したステージイベント ○賑わい交流施設でのコラボ商品 PR ○賑わい交流施設への展示（砂利採取の歴史など） ※骨材取扱機能との共存と調和
<p>③『文化の継承』 長い時間をかけて受け継がれてきた、今の暮らしにつながる「大磯文化」の継承</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○賑わい交流施設（情報発信機能）での映像展示など（祭り・文化） ○賑わい交流施設の木造又は木造風デザイン
<p>④『地元優先』 地域を第一に考え、地域資源の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○地域に愛され、普段づかいされる施設（地域交流スペース） ○地元でとれた海産物、農産物の販売（地域の台所、直販・惣菜コーナー）
<p>⑤『独自性』 個人が作るものを大切にし、“地域のヒト”の育成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○地元でとれた海産物、農産物の販売（生産者の顔の見える化） ○大磯でとれた魚と野菜・果物のコラボによる Sea 級グルメの開発・販売（直販・加工所） ○若い世代が活躍できるチャレンジの場としての大磯市の継承（キッチンカーなどの活用）
<p>⑥『手作り』 品質の良いものを大切にし、“地域のモノ”の育成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ここでしか買えないオリジナル商品の販売（お土産販売コーナーなど）
<p>⑦『地産地消』 地域資源を使ったものの消費による、地域の活性化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○バーベキュー広場など、直売所で購入した食材を持込んで食べることのできるスペース（バーベキューコーナー）
<p>⑧『歩いて楽しい』 地域に根ざした個性豊かな店があふれる、歩いて楽しいまちの創出</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○賑わい交流施設での情報提供（ニーズとシーズのマッチング） ○エリア展開（「下町エリア」の明確化）
<p>⑨『創造』 地域の産物や風景資源を見直し、新たな価値観発見による楽しい暮らしの創出</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○魚のさばき方教室や調理教室など、魚の消費を高めるイベントの開催（調理施設）
<p>『安心・安全』 様々な利用者が安心・安全に訪れることができるための配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○駐車場からの出入口増設整備 ○防潮堤門扉などの避難路の整備への検討 ○港湾管理事務所のユニバーサルデザイン化、トイレ改修 ○ユニバーサルデザインによる利用者の安全性・利便性の向上

賑わい交流施設【漁港と周辺エリア】の導入機能



賑わい交流施設の概略の施設規模を次のような考え方に基づいて設定した結果、床面積約 1,200 m²、2階建ての建物を想定します。

なお、この各面積は備考に示した考え方に基づいて必要規模を想定したものであり、今後、施設の具体的な利用方法を踏まえたプランを検討していく中で、変動していくこともあります。

賑わい交流施設 施設規模 (案)

機 能	諸室名	現況	計 画 案		備 考
			1 階	2 階	
漁協機能	漁協事務所	68 m ²	-	75 m ² (※1)	(※1)事務所は会議室含む (※2)水揚げ場は漁協合併による拡張部を含む (※3)作業場には、倉庫、冷凍・冷蔵庫、番屋スペース、トイレを含む
	水揚げ場	200 m ²	250 m ² (※2)	-	
	作業場	91 m ²	165 m ² (※3)	-	
	番屋	45 m ²			
計		404 m ²	415 m ²	75 m ² 490 m ²	
賑わい 創出機能	レストラン	(55 m ²) (※3)	-	85 m ² (※1)	(※1)50 席程度 (大型バス 40 人 + α) (※2)調理スペースは、客室の約 4 割 (※3)めしや現況はテラス席含む (※4)直売スペースの商品加工 (※5)農・水産物販売 (レジスペース 20 m ² 、バックヤード 25 m ² 含む) (※6)管理事務所 1 階に配置する (※7)受付・案内業務、事務員 2 人程度 (※8)40 人程度が利用できるスペース 地域交流にも活用
	調理スペース	(22 m ²)	-	30 m ² (※2)	
	商品加工スペース	-	45 m ² (※4)	-	
	直売スペース	-	150 m ² (※5)	-	
	情報提供・展示コーナー	-	(30 m ²) (※6)	-	
	管理事務所・案内所	-	20 m ² (※7)	-	
	多目的スペース	-	-	60 m ² (※8)	
	会議室	-	-	20 m ²	
	(小 計)			215 m ²	
共用ス ペース	トイレ (男・女・多)	8 m ²	45 m ²	45 m ² (※9)	(※9)1・2 階それぞれに 男：大 1、小 3、洗 2 女：大 2、洗 2 多機能：1
	共用部 (階段、EV 等)	228 m ²	90 m ²	80 m ²	
	倉庫	-	-	30 m ²	
	(小 計)	236 m ²	135 m ²	155 m ²	
計		236 m ²	350 m ²	350 m ² 700 m ²	
合 計		640 m ²		1,190 m ²	

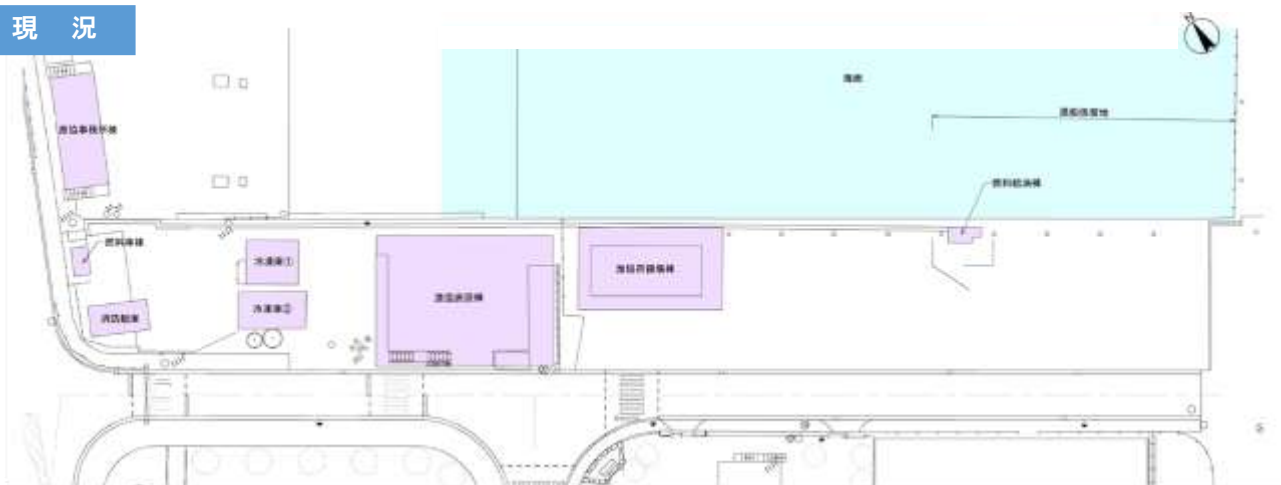
5 賑わい交流施設の配置イメージ

賑わい交流施設は、既存の漁協施設の建替えを前提とした配置とし、賑わい創出機能と漁協機能とが一体になった、施設構成を想定します。

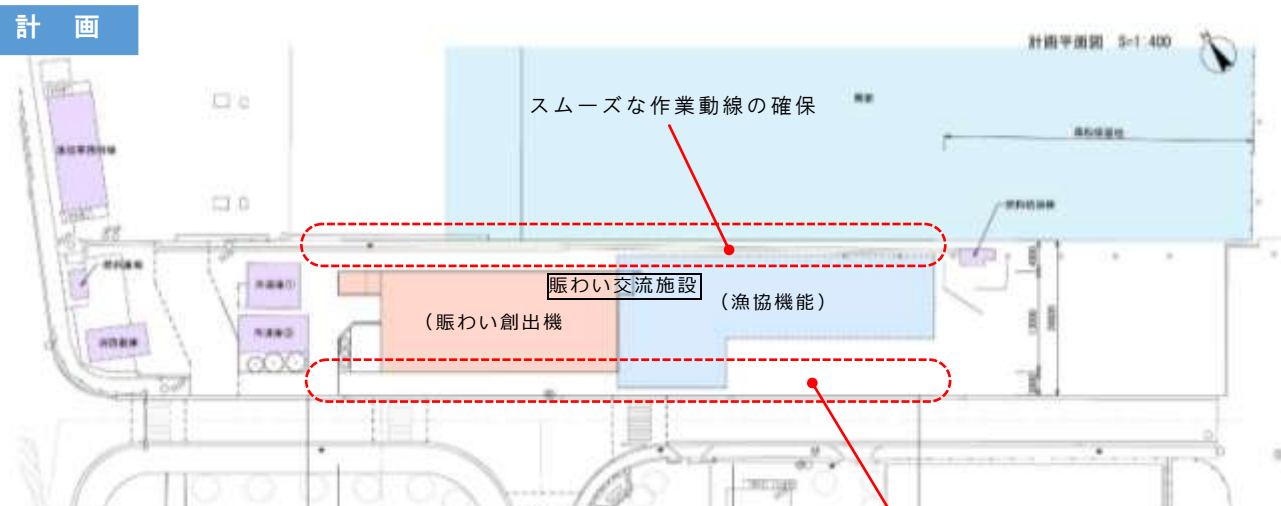
なお、施設配置にあたっては、安全でスムーズに移動できる利用者動線と作業用動線を分離して、施設の両側に確保するとともに、駐車場や港湾管理事務所との歩行者の往来動線とサービス動線（漁協）との交錯は避けられないことから、魚の積み込み等の利用に限定することが求められます。

賑わい交流施設 配置イメージ（案）

現況



計画



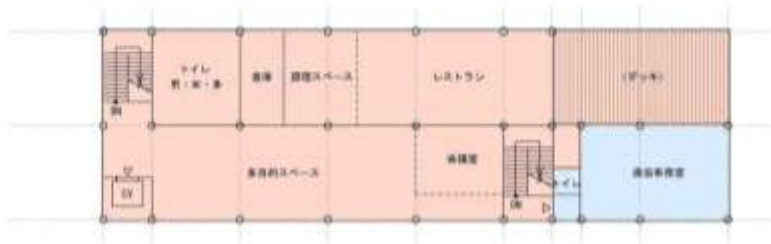
来場者が安全に歩くことのできる歩行・滞留スペース

6 販わい交流施設の整備イメージ

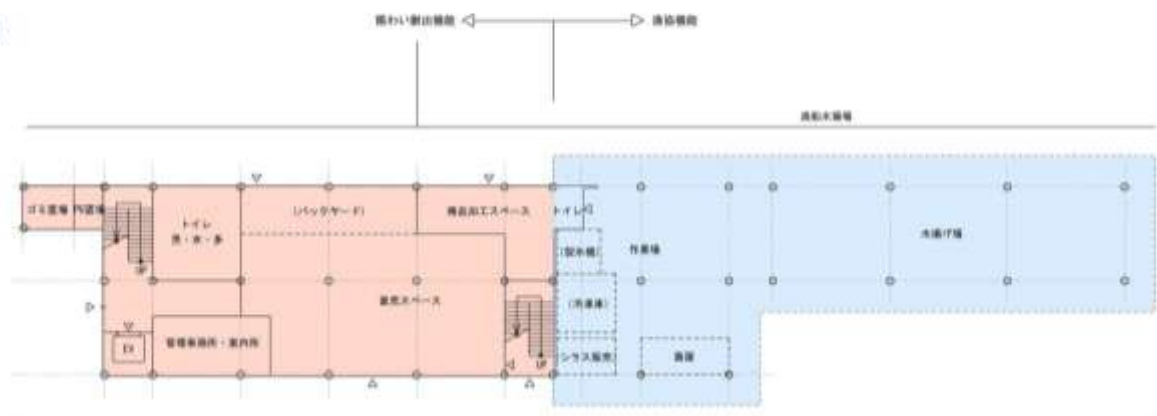
販わい交流施設の平面イメージ及び港湾管理事務所の改修イメージを示します。

【参考】販わい交流施設 平面イメージ

2階



1階



施設規模を基に、販わい交流施設（販わい創出機能＋漁協機能）の概算事業費を算出します。

その結果、販わい交流施設の整備費（施設解体費や外構工事費、港湾管理事務所の改修費は除く）は、約3.2億円となります。

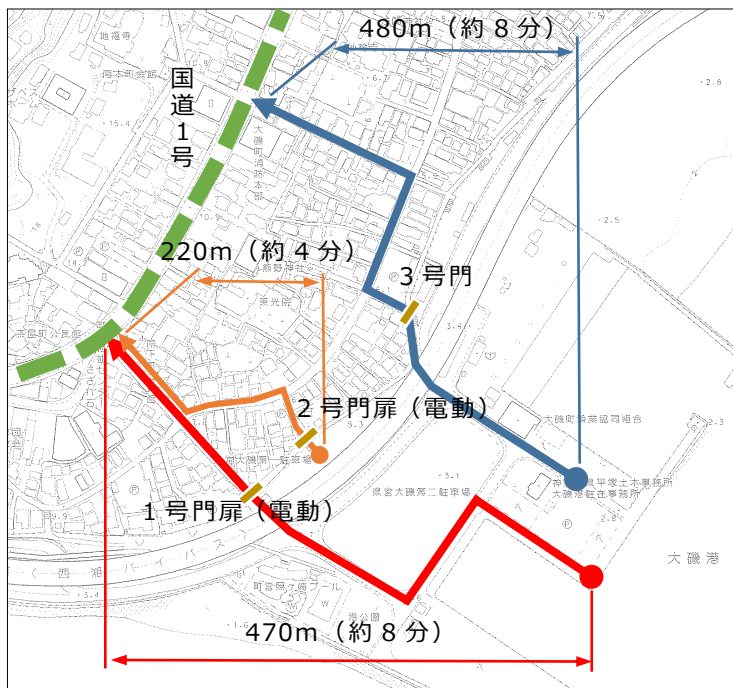
概算 事業費	項目		計算式	金額 (百万円)		備考
	建設工事費	販わい創出機能	$700 \text{ m}^2 \times 31.6 \text{ 万円/m}^2$	221	320	
		漁協機能	$415 \text{ m}^2 \times 16.2 \text{ 万円/m}^2$ $75 \text{ m}^2 \times 29.2 \text{ 万円/m}^2$	89		農水省補助適用可
	特殊設備費	漁協機能	冷凍庫、製氷機	10		農水省補助適用可
	合計	販わい創出機能		221	320	
漁協機能			99			

動線計画

① 津波避難対策

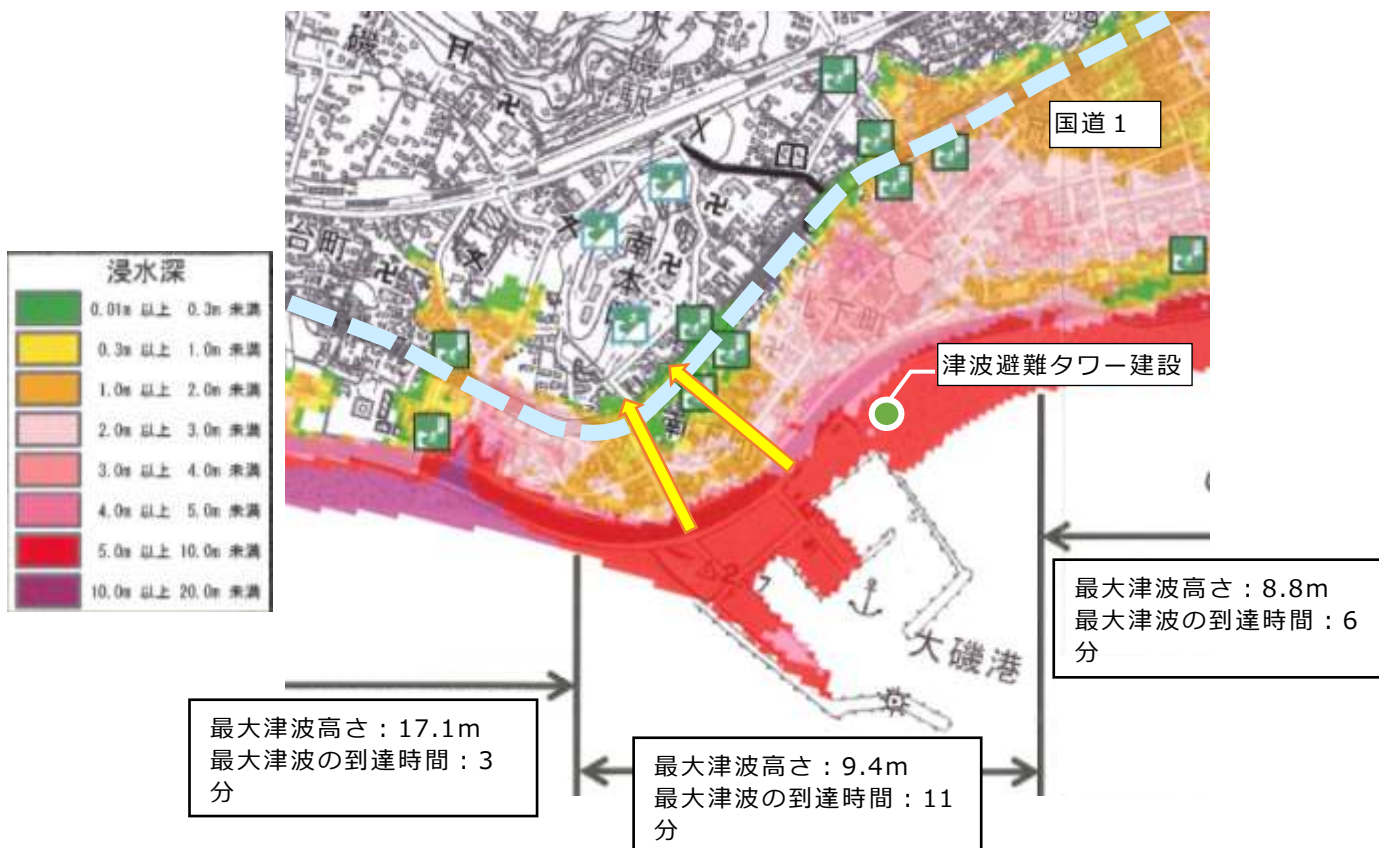
平成 27 年 3 月に神奈川県から発表された「津波浸水想定図」によると、「相模トラフ西側モデル」による大規模地震により、大磯港へは 11 分後に最大高さ 9.4m の津波が到達し、港周辺は 5 ～ 10 m の浸水域になると想定されています。

現在、大磯海水浴場の西南端に高さ約 8 m の津波避難タワーが神奈川県によって建設中ですが、ここでは「9 分以内」に国道 1 号より北西側の高台に避難することを前提とした計画とします。



$$\text{避難可能距離} = (\text{歩行速度} \times) \times (\text{津波到達時間} - 2 \text{分})$$

※ここでは、老人自由歩行速度、群集歩行速度、地理不案内者歩行速度とされる 1.0m/秒 = 60m/分を用いる。



② 広場・臨港道路等

賑わい交流施設の整備に伴い、大磯港全体の動線を次のように設定し、広場、臨港道路、賑わい交流施設等の配置（案）を下図のとおりとします。

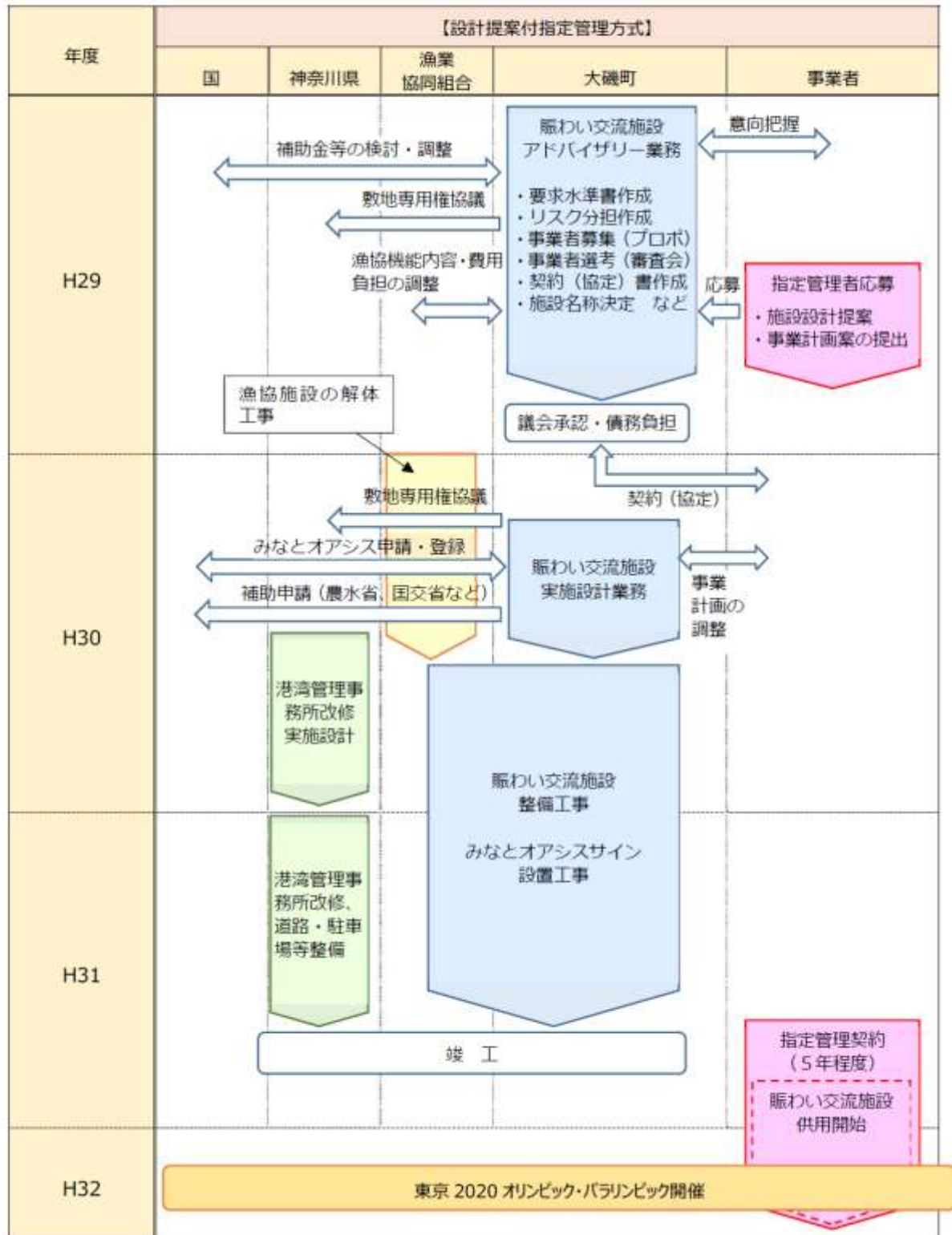
基本的な考え方として、みなとオアシスエリア（賑わい交流施設周辺）での、津波等の災害発生時には、臨港道路を使用して、高台への避難を行うものとして、臨港道路の避難動線の確保や、避難方向を示すサイン等の設置について、今後詳細に検討するとともに、広場等の整備を行います。

また、みなとオアシスエリア全体における広域回遊路についても検討し、来訪者等が自由に利用できるトイレの設置や歩行者をスムーズに誘導するための案内サイン、誘導サイン等の設置を計画します。



7 事業スキーム

平成 31 年度中の竣工を目指し、「設計提案付指定管理方式」による事業スキーム想定した場合、下図のような流れで事業を展開していく必要があります。



8 みなとオアシスの名称

みなとオアシスエリア及び賑わい交流施設には、大磯の歴史や文化を踏まえ、親しみやすい名称を付ける必要があります。

《みなとオアシスエリアの名称》

みなとオアシスの登録にあたり、エリア全体の名称を大磯港みなとオアシス整備事業推進会議において、次のとおりとなりました。

候補①

『みなとオアシス 大磯』

狭義の「湘南」は、若者文化というイメージがあり、大磯が求める瀟洒で落ち着きのあるイメージとはやや異なるため、「大磯」のみとする。

候補②

『みなとオアシス おおいそ』

「大磯」をひらがなの「おおいそ」とし、やわらかいイメージとする。

候補③

『みなとオアシス 湘南大磯』

「湘南」の定義は曖昧であるが、一般に神奈川県相模湾沿岸地域を指す名称である。マスコミによるイメージづくりによって、「海」や「太陽」を連想させる。

また、1664年頃、室町時代に中国から日本に移住した崇雪という人物が、自ら創設した大磯の鴨立庵に建てた石碑に「著盡湘南清絶地（ああ、しょうなんせいぜつち）」と刻んだものが、現在の神奈川県周辺域における呼称の起源ともいわれており、大磯の「鴨立沢」付近は、中国湘江の南方一帯（湘南）の美しい景色に似て「清らかですがすがしく、このうえもない所」という意味を込めて詠まれたとされる。

《賑わい交流施設の名称》

賑わい交流施設の整備・運営事業者を募集するにあたり、設計提案とあわせて施設名称の提案を求めていくものとし、ここでは参考となる名称案を示します。

名称案①

『大磯とうりゅう館』

名称案②

『みなと大磯宿』

3. 基盤整備の見込み・方向性

事業スケジュール案では、平成 29 年度に賑わい交流施設の整備・運営を行う民間事業者を募集するためのアドバイザー業務を実施する予定である。

アドバイザー業務においては、事業を実施するための補助金等の検討、神奈川県が所有する港湾地域に賑わい交流施設を整備するための関係機関との協議、漁業協同組合など関係者との協議、事業者募集のための要求水準書の作成、事業者選考などの業務を実施する。

さらに、平成 30 年度には、賑わい交流施設整備実施設計を、平成 30 年度から 31 年度にかけて賑わい交流施設の整備工事を実施する計画となっている。

次年度以降、賑わい交流施設の運営を行う民間事業者の募集にあたっては、事業スキーム、事業方針、マーケティング調査結果に基づく採算ベースなどを詳細に検討していく必要がある。

また、賑わい交流施設の整備に併せ、大磯港内の緑地を活用した地域交流エリアの整備、臨港道路のバリアフリー化を含めた、津波発生時などの避難動線の確保や避難経路の表示などについて、詳細に検討していく必要がある。

4. 今後の課題

今回策定した基本構想は、大磯港及び周辺エリアを「みなとオアシスとして」整備するための施設整備に関する検討や、大磯港みなとオアシス事業の基本理念及び基本方針、事業スキームの検討などを行い、大磯港みなとオアシス（賑わい交流施設）整備計画の基本構想を策定したものである。

大磯町における、観光の拠点として大磯港に賑わい交流施設を整備、運営していくことになる。この施設には、飲食店や物販店を有するため、採算ベースや集客のための工夫、地域との関わりなど、中長期的な視点に立ち、関係者や関係機関と協議を進めていく必要がある。

併せて、緑地の活用や臨港道路のバリアフリー化、津波発生時などの避難路の整備及び避難経路の表示など、

これらを踏まえ、さらに具体的な検討を要することから、個別課題について調整、解決を図り、補助メニューなどの財源対策を含め、重要性を判断していく必要がある。

また、民間事業者の投資意欲並びに景気の波が大きく影響するため、個別課題の調整等の期間を短縮し、事業を円滑に進めていくことが重要課題である。