

# 【R3:先-17】 官民連携による市民交流拠点整備のための公有地活用調査 (実施主体:神奈川県三浦市)

三浦市基礎情報(R4.1.1時点)

・人口:41,089人

・面積:31.44km<sup>2</sup>

【事業分野:PRE活用】

【対象施設:庁舎,図書館,福祉センター等及び民間施設】 【事業手法:DB方式,PFI方式及び借地権方式】

## 調査のポイント

- 維持管理・運営費の柔軟性を確保しつつ、民間事業者の持つ施設整備・収益事業等のノウハウを活用しながら、公共施設と民間施設の開発を実現する事業手法を検討。
- 民間施設開発を実現するために、民間事業者の意向を取り入れることができる事業実施手続きを検討。

## 事業／施設概要

- 本調査では、公共施設の整備や民間事業者の創意工夫による民間施設の整備等を、官民連携等により実現するための事業手法。スキーム等の検討する。

### 【位置図】



### 【対象敷地】



### 【敷地条件】

用途地域: 第一種住居地域、 防火指定: 法22条指定地域、 建ぺい率/容積率: 60%/200%  
日影規制: H>10m 5時間・3時間 GL+4m、 高度地区: 第2種高度地区(最高高さ制限15m\*)

\*公益上必要な建築物は最高高さ制限20mまで緩和される

- 対象地は市内道路網の結節点となる旧三崎高校跡地(約3ha)。
- 市役所、図書館、総合福祉センター等の移転集約を行う。
- 対象敷地は、北敷地(約22,000m<sup>2</sup>)と南敷地(約5,500m<sup>2</sup>)に分かれ、境界には高低差がある。
- 国道134号線に接続、敷地内で北敷地と南敷地の境界に12m道路(法42条1項1号)を整備する予定。現在は造成工事を行っている。

## 目的・これまでの経緯

### 【これまでの経緯】

- 旧三崎高校跡地は三浦市の道路網の結節点であり、三浦市の最重要立地である。
- 三崎跡地を開発するために、平成23年、平成24年の2回にわたり開発事業者を公募し、関心を集めたものの事業者決定に至らなかった。
- 平成26年には対象敷地を限定して公募を行い、商業施設の進出が決まったものの、約3haの市有地が未開発のままである。
- 未開発の市有地は、将来の開発に備えて令和2年に造成に着手している。
- 市内二町谷地区におけるリゾート開発、京急グループによる「都市近郊リゾートみうらの創生」に向けた各種の取り組み、コロナ禍における大都市近郊観光地としての三浦半島への注目等から、半島全体での当該立地の重要性も急速に高まっている。

### 【本事業の目的】

- 官民連携の活用により、旧三崎高校跡地に、官民の多様な施設を整備することで、既設の消防署・商業施設・駐車場と相俟って市民交流の拠点となる施設の整備を実現するため、市民交流拠点整備事業を実施する。
- 庁舎・図書館等の公共施設に加え、人々が集まり交流できる民間施設の導入による公共施設と民間施設の相乗効果により、市民交流拠点として整備する。

# 【R3:先-17】 官民連携による市民交流拠点整備のための公有地活用調査 (実施主体:神奈川県三浦市)

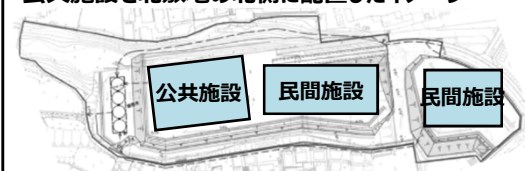
## 調査結果

### 導入する機能の検討

#### 【公共施設に導入する機能の検討結果】

- 公共施設には、本庁舎、図書館、保健福祉センター等を導入する予定で検討中。
- 本調査における想定は、利便性の劣る北敷地に公共施設を配置し、幹線道路に近いほうに民間施設を配置し、敷地内は3棟分棟を想定した検討を行った。
- ただし、民間の創意工夫を活用するために、施設配置等も民間の提案を受け入れる方針である。

公共施設を北敷地の北側に配置したイメージ



| 公共施設機能 | 想定規模    | 公共施設機能   | 想定規模    |
|--------|---------|----------|---------|
| 庁舎     | 約5,900㎡ | 総合福祉センター | 約1,300㎡ |
| 図書館    | 約500㎡   | その他      | 約1,300㎡ |
|        |         | 合計       | 約9,000㎡ |

#### 【民間施設に導入する機能の基本方針】

- 民間事業者からの提案により民間施設を整備する。
- 公共施設と民間施設の一体事業とするため、民間施設の整備に一定の条件や方向性は示す方針である。

### 交流促進の仕掛け検討

#### 【交流機能の基本方針】

- 三浦市図書館を中心に市民交流の機能形成を行う。
- 既存の市民交流センターとの機能分担や連携を図る。
- DXやデジタル化による情報発信の最適化・効率化を図る。
- 生涯学習支援等、市民の一体感を醸成する取り組みを行う。

### 市場調査

- 民間事業者6社へのヒアリング調査を行った。

#### 【民間事業者からの主な意見等】

- DBやPFI(BTO)はいずれの方式でも受け入れ可能
- 公共施設整備は民間ノウハウを活かせるよう柔軟な条件に期待
- 民間施設の導入機能として、商業や飲食は可能性があるが、住宅は内容や条件によって可能性が異なる

### 事業性の検証・総合評価

- 民間事業者のノウハウを活用できる点ではDB方式+借地権方式、PFI(BTO)方式+借地権方式が優位である。
- 維持管理・運営業務の柔軟性確保の観点では、従来方式+借地権方式、DB方式+借地権方式が優位である。
- スケジュールの観点ではDB方式+借地権方式、PFI(BTO)方式+借地権方式が優位である。

→ 総合的観点から本事業ではDB方式+借地権方式が優位

| 評価   | 従来方式<br>+借地権方式                                                                                                                                            | DB方式<br>+借地権方式                                                                                                                                                                | PFI(BTO)方式<br>+借地権方式                                                                                                                                                                 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 定性的  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間事業者のノウハウを活用することが難しい</li> <li>● 仕様発注により維持管理・運営業務に市の意向反映等の柔軟性が確保される</li> <li>● 分離分割発注の手続きにより開業時期が遅くなる</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 設計・建設業務の一括発注により民間事業者のノウハウを活用できる</li> <li>● 仕様発注により維持管理・運営業務に市の意向反映等の柔軟性が確保される</li> <li>● 設計・建設業務の一括発注により発注手続き等の期間削減が期待される</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 設計から運営業務の一括発注により民間事業者のノウハウを活用できる</li> <li>● 維持管理・運営業務も建設業務等と一括するため市の意向反映等の柔軟性の確保が難しい</li> <li>● 設計・建設業務の一括発注により発注手続き等の期間削減が期待される</li> </ul> |
| 定量的  | —                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 従来方式と比較して、一定の定量的効果が期待される</li> </ul>                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 従来方式と比較して、定量的効果が期待できない</li> </ul>                                                                                                           |
| 総合評価 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持管理・運営業務の柔軟性は確保できるが、仕様発注のため民間事業者のノウハウを活動することが難しい</li> <li>● 分離分割発注の手続き等で公共施設の開業時期が遅くなる</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 設計・建設業務の一括発注により民間事業者のノウハウを活用で、発注手続きの期間削減が期待される</li> <li>● 維持管理・運営業務の分離分割発注により柔軟性の確保ができる</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 設計・建設・維持管理・運営業務の一括発注により民間事業者のノウハウを活用で、発注手続きの期間削減が期待される</li> <li>● 維持管理・運営業務に市の意向反映等の柔軟性を確保することは難しい</li> </ul>                               |

## 事業化に向けた今後の展望

#### 【早期の事業化の推進】

- 本調査結果を踏まえ、公共施設をDB方式、民間施設を借地権方式として、両者を一体的に実施する民間事業者を募集する方針である。
- 令和4年度中には事業を実施する民間事業者の公募を行う想定である。
- 公共施設に関しては、令和8年4月の開業を目指す。(なお、民間施設は、導入する機能を踏まえ民間事業者の提案により適切な時期を設定)

#### 【事業化にあたっての主な課題】

- 提案の参加者の確保のための条件や情報提供のあり方
- 優れた提案を導くための市と民間事業者との対話等のコミュニケーション
- 民間施設の機能や規模等に関して市が示す条件の内容や範囲
- 評価基準における提案と価格のバランス。また公共施設と民間施設に係る各々の提案の評価バランス