

# 土地の魅力最大化を目指したPPPについて



三浦市市長室長 徳江 卓

## 市長室設置の目的

市長の発案で、市長からの特命事業を担うために平成26年4月市長室を設置

## 担当事業

- ①二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト（海業プロジェクト）
- ②三崎漁港（本港地区及び新港地区）海業振興を目指す用地利活用プロジェクト（新海業プロジェクト）
- ③市民交流拠点整備事業（県立三崎高校跡地利活用）（市庁舎と民間施設整備）
- ④旧三崎中学跡地等城山地区利活用（宿泊機能や観光コンテンツの整備）
- ⑤城ヶ島西部地区まちづくり（ふふ城ヶ島建設支援）

これらの事業をPPP（公民連携）の活用により実施・推進する総勢7名（2名の兼務を含む。）の部（プロジェクトチーム）

## その他

令和6年度からは、組織上も市長直轄。より一層の機動力を確保

# PPP(Public Private Partnership)とは

- 「官民が協働して効率的かつ効果的に質の高いサービス提供を実現するスキームを広く意味する概念」(2018年9月10日発行 PPP/PFI実践の手引きP.3より)
- 「民間資本や民間のノウハウを活用し、公共サービスの効率化や質の向上、**地域経済の活性化を目指す**概念の総称」(2014年6月25日発行日経MOOK公共インフラ再生戦略 P.9より)
- 「官と民が、緊張感を持ちつつ、**それぞれの強みに基づき**、協働し役割分担する」(2004年8月25日発行 民営化の戦略と手法 日本経済新聞社P.17より)
- いずれにしても、**官と民のパートナーシップ**により**事業を最適に実施**しようとするものである

# 事業対象地



③市民交流拠点整備事業  
(県立三崎高校跡地利活用)

①海業プロジェクト  
(二町谷地区埋立地)

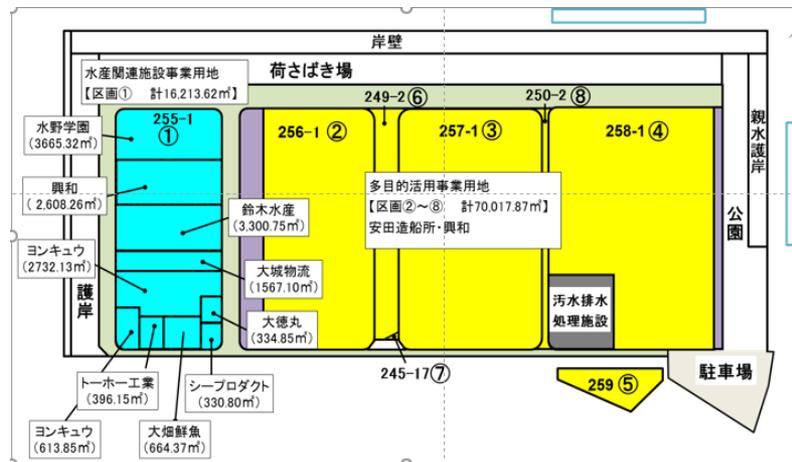
②新海業プロジェクト  
(新港及び本港地区)

④旧三崎中学校跡地等  
利活用

城ヶ島西部地区  
まちづくり

# ① 海業プロジェクト（二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト）

- 水産物流通加工業務団地として埋め立て（埋立面積約13.3haのうち用地面積約8.7ha）
- 市内に点在していた水産加工場などの集積のために、平成8年（1996年）から埋め立て、平成19年（2007年）から分譲開始
- 埋め立てが長期化した間に、リーマンショック、原油高騰などに見舞われ、事業者が立地しない状況に
- 企業誘致活動の中で、ロケーションを活用したリゾート施設などの活用可能性が
- 用途を多目的活用に変更するにあたり、水産庁、神奈川県と十分な協議を重ねた
- その結果、4区画のうち1区画を水産関連施設用地、3区画を多目的活用事業用地とすることを決定、海業の振興を目的として平成28年（2016年）に事業者募集を実施
- 国際的な経済活動の拠点形成を目的として、国家戦略特区の認定を受ける
- (株)安田造船所、興和(株)の合併会社エスパシオミサキマリンリゾート(株)により、およそ10年かけてエスパシオブランドのホテル、ヴィラ、コンドミニアム、商業施設等が整備される予定
- 国内では稀な、最大300フィートのクルーザーの係留が可能な浮棧橋と、ラグジュアリーなトレーラーハウス3台整備済



## PPPで三浦市に憧れを創出する



## ②新海業プロジェクト（三崎漁港(本港地区新港地区)海業振興を目指す用地利活用プロジェクト)

### 事業用地



- 平成13年にオープン後大規模改修を実施してこなかったうらりマルシェの改修を必須の提案事業とし、周辺の土地を活用して海業の振興を図るプロジェクト。
- 興和(株)からの提案により、プロジェクト化したもの。
- 4月25日開催の審査委員会により、契約候補者を興和グループに決定。
- 令和7年3月末を目途に基本協定の締結を予定

# ③ 市民交流拠点整備事業（県立三崎高校跡地利活用）

## 廃校した高校跡地を神奈川県から購入

県立三崎高校跡地は、三浦市の中心地かつ交通の結節点に位置する市の中心部にふさわしい市民交流拠点の整備を目的として神奈川県から購入

## 中心核として位置づけ

当該跡地を、第4次三浦市総合計画（2017年版）三浦みらい創生プランにおいて、三浦市の都市としての骨格を支える「中心核」として位置付け

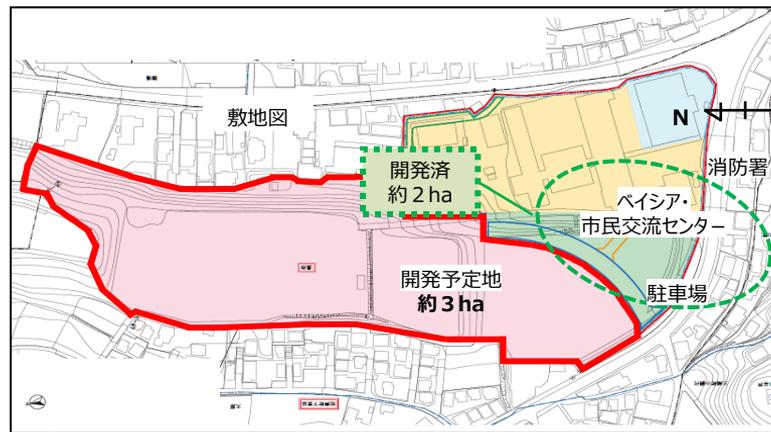
交通結節点として市内各地域及び各地域交流核をつなぐとともに、「人・まち・自然の鼓動を感じる都市 みうら」の「顔」として、三浦市域全体を一体化する役割をもつ

## 機能集積により利便性・防災機能を向上

先行して活用している地区には、三浦消防署とスーパーマーケットベイシアが立地済

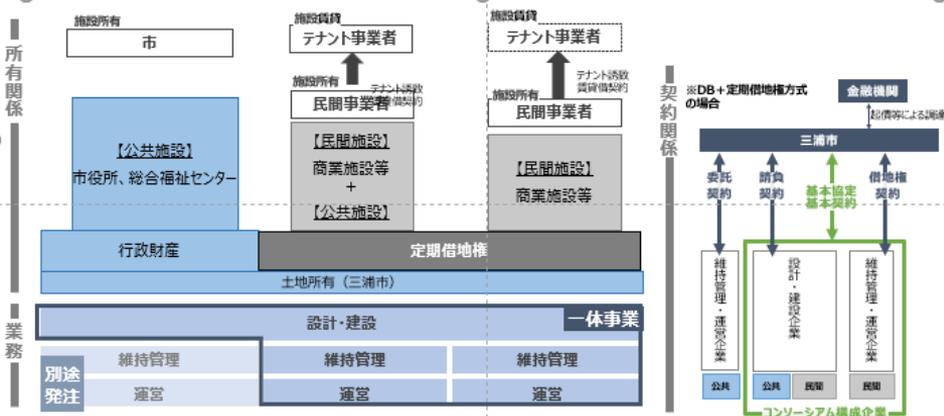
ベイシアには、市民交流センターと小網代の森インフォメーションセンターを設置

市の中心地に市民交流拠点を整備することで市民の一体感を醸成するとともに、現在市の旧中心地にある老朽化した市役所と点在する分庁舎を新たに県立三崎高校跡地に集積し建設することで、市民の利便性の向上と防災機能の強化を図る。



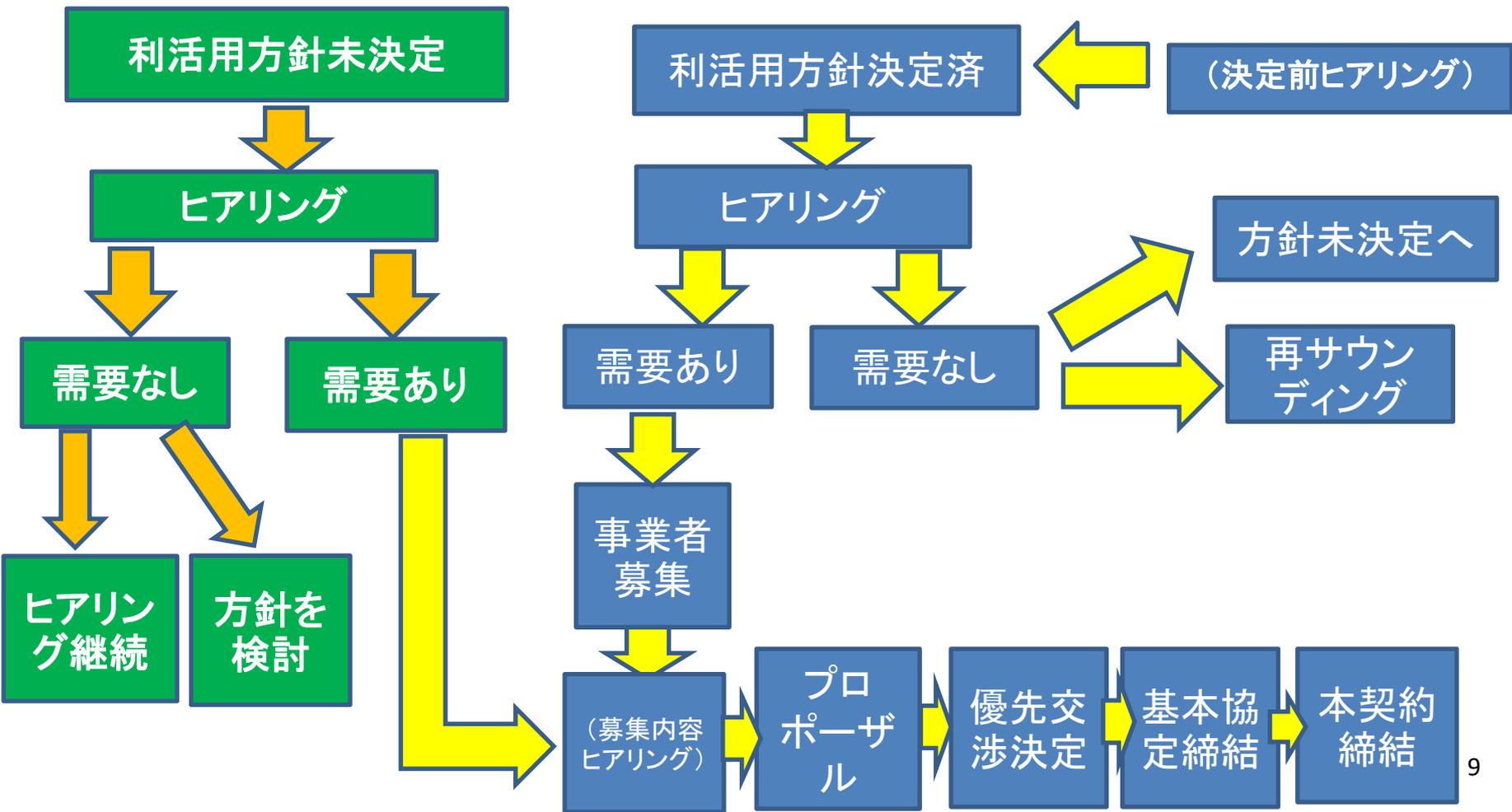
## 事業スキーム

市民交流拠点整備本事業は、庁舎等公共施設整備事業と民間による土地活用事業で構成  
事業手法は、DB+定期借地権方式、公券型プロポーザル方式で事業者を決定

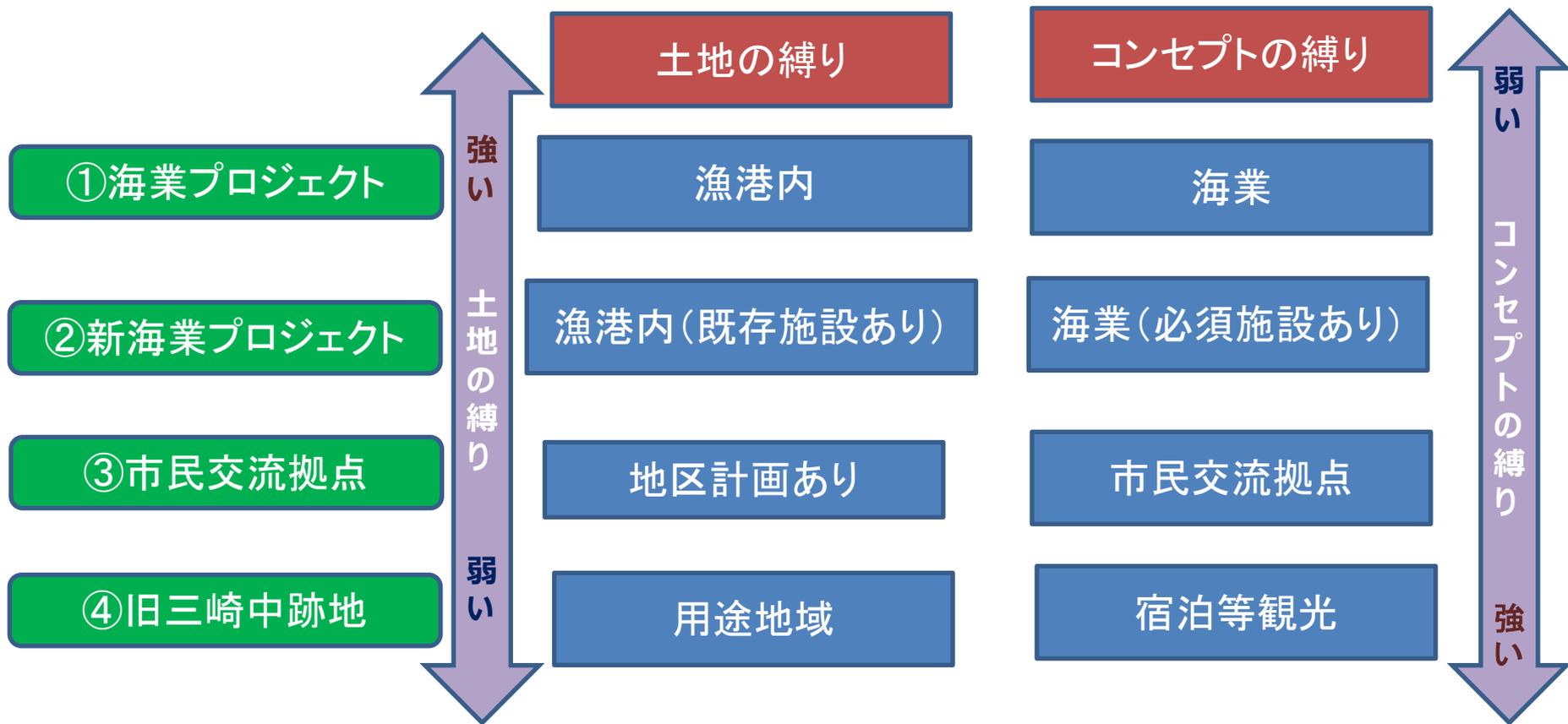




# 一般的な流れ

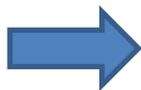


# 土地とコンセプトの縛り



# 土地魅力最大化のポイントはPPPのフル活用

ヒアリング等市場調査を重視



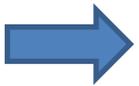
できる限り自由なアイデア  
魅力最大化の可能性高める

コンセプトと土地のマッチング



土地に合わせてコンセプトを調整  
民間からみて魅力のある土地に

パートナーと連携して事業構築



行政、民間それぞれが得意分野を担う  
パートナーの事業化支援

PPPで弱みを強みに

民間のアイデアで土地の弱みを強みに変える

大規模投資の実現

自治体では成し得ない規模の投資が実現

双方の利益最大化

協議しながら進めていくことで、双方の意見をいさせる

# 市長室のPPPは3つの「創」によるマネジメント



<b>創設</b> 権限と情報を集中したワンストップの組織を創設
<b>創造</b> プロジェクトを進めながら公民の役割分担を双方で創造
<b>創業</b> 創設した組織、創造した役割分担のもとに、公民で事業環境を整え創業

理想は、事業の拡大などで回り続けること  
3つの「創」の実行により官民双方の利益を最大化するマネジメントを実現  
マネジメントの真価は実践。真価は理屈ではなく結果にこそ宿る(ドラッカー)  
真価は三浦の活性化