

|       |         |      |                     |
|-------|---------|------|---------------------|
| 市区町村名 | 神奈川県三浦市 | 担当部署 | 市長室                 |
|       |         | 電話番号 | 046-882-1111 内線 207 |

## 1 取組事例名

遊休化した公共財産をPPPにより活用し地方を創生する取り組み

## 2 取組期間

平成26年度～（継続中）

## 3 取組概要

遊休化した公共財産を、海業の振興などをコンセプトにPPP及び国家戦略特区を活用し、三浦市の地方創生を図る2つのプロジェクト

## 4 背景・目的

神奈川県三浦市は、首都圏の南西端に位置する三浦半島の先端にあり、三方を海に囲まれた農業・漁業・観光業を主要な産業とする、人口約4万1千人の市である。

産業構造などを理由として、脆弱な財政力や止まらない人口の減少などを課題としており、日本創生会議により神奈川県の都市で唯一、消滅可能性都市とされた。

脆弱な財政力に対応するため、学校給食や学校校務員の業務委託化、職員の採用抑制などの行政改革に取り組んできた。これらの歳出の抑制による経常経費の削減も重要であるが、三浦市の課題を解消するためには、歳入の増加にも取り組む必要がある。歳入の増加については、例えば進出企業に対する補助金の支出などの投資を求められることが多く、効果も得られやすい。しかし、三浦市の財政力で、企業にとって魅力的となるような効果的な補助金等の投資を行うことは難しい。そこで、今ある財産を活用して歳入増加を目指すこととし、遊休化した公共財産の活用による歳入増加を目指したPPPプロジェクトを、平成23年から継続している東洋大学大学院との連携なども生かして立ち上げ、現在進行中である。

現在、市長室が所掌している遊休化した公共財産を利活用するためのPPPプロジェクトは以下のとおり3本ある。なお、第三のプロジェクトはこれから事業者募集を行う段階であるため、今回の事例紹介には含めないこととする。

第一のPPPプロジェクトは、三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクトである。三崎漁港内にある二町谷地区埋立地を主な事業用地として、エスパシオミサキマリリゾート(株)が富裕層をターゲットとするホテル、ヴィラ、コンドミニウム、商業施設を整備し、特区を活用した国際的な経済活動の拠点形成を目指している。

第二のPPPプロジェクトは、三崎中学校跡地等城山地区用地利活用プロジェクトである。市立中学校の

統合により廃校となった旧三崎中学校と、その周辺にある市役所等を含む市有地が、三浦市の主要な観光地の一つである三崎漁港の徒歩圏内にある。そこで、当該用地をPPPにより活用し、滞在時間が短い、消費額が少ないなどの三浦市観光の課題の解消を目指して、宿泊施設、観光コンテンツの整備などを三浦地所株が整備する。

第三のPPPプロジェクトは、県立三崎高等学校跡地利活用プロジェクトで、神奈川県が廃校とした高等学校用地等を三浦市が購入し、市民交流拠点として市役所、図書館等、市が指定する施設を整備することに加えて、民間事業者のアイデアにより市民交流拠点としてふさわしい施設を整備する。

## 5 取組の具体的内容

第一のプロジェクトは、三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクトで、三崎漁港内にある二町谷地区埋立地を主な事業用地として、エスパシオミサキマリンリゾート(株)が富裕層をターゲットとするホテル、ヴィラ、コンドミニアム、商業施設を整備し、特区を活用した国際的な経済活動の拠点形成を目指している。

第二のプロジェクトは、三崎中学校跡地等城山地区用地利活用プロジェクトで、中学校の統合により廃校となった旧三崎中学校周辺の市役所等を含む市有地が、観光地でもある三崎漁港の徒歩圏内にあるため、三浦市観光の課題である滞在時間の延長に資する宿泊施設などを三浦地所株が整備する。

プロジェクトの詳細は以下のとおり。

### (1) 三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト

二町谷地区埋立地は、市内に点在する水産加工事業者を集積して住工混在を解消するために、水産物流通加工業務団地として埋め立てにより整備したものである。平成8年から埋め立てを開始し、平成15年3月に完成。その間に、埋め立て用の公共残土が想定より集まらない事態に見舞われ、工事期間が延長した。分譲開始後は、リーマンショックや燃油の高騰などの経済情勢の大きな変化が起こり、埋立地への進出を予定していた事業者がすべて進出を取りやめた。このような経過から、二町谷地区埋立地は平成19年から分譲を開始したが平成25年に1件の水産加工事業者が進出するまでの間、空き地の状態が続いていた。進出した1件も約330㎡を賃貸借により活用するのみで、ほぼ空き地の状態は変わらず続いていた。

二町谷地区埋立地は、三浦市土地開発公社により整備された埋立地で、平成22年には三浦市土地開発公社を解散し、三浦市が土地開発公社から約100億円で購入した。

空き地状態を解消すべく、東洋大学大学院に二町谷地区埋立地の利活用を促すための研究を依頼。平成23年3月には東洋大学大学院からPPPの活用に関する提案として三浦市に提出された。この提案は実現に至らなかったものの、この研究をきっかけとして東洋大学大学院と三浦市との連携関係がスタートした。

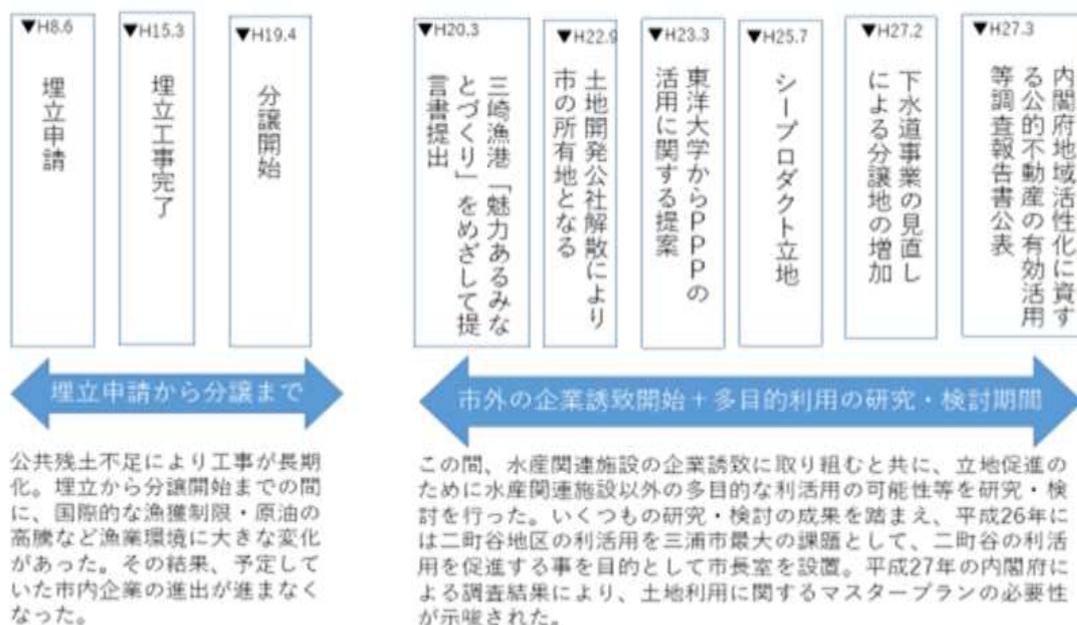
その後引き続き、水産関連施設用地として企業誘致を続けるも結果につながらず、また起債償還の負担も厳しいため、二町谷地区埋立地への企業誘致を三浦市最大の課題として、その解消を目的に平成26年に市長室を設置した。

そして、平成26年度内閣府地域活性化に資する公的不動産の有効活用等調査において、調査対象の一部に二町谷地区埋立地が含まれた。その結果、二町谷地区埋立地の利活用を促すためには、三浦市として利活用のマスタープランを作成して示すべきとの示唆を得ることができた。そこで、平成27年度に内閣府の交付金を活用し、マスタープランとしての地域再生計画の作成を目指し、神奈川県水産課、地元漁業協同組合、マグロ関係団体、三浦市商工会議所などの関係団体に加えて、プレーヤーとなる可能性を持

つ三浦市に関連の深い民間事業者（鉄道事業者など）を集めた事業者部会により三浦市地域再生計画策定協議会（会長は東洋大学大学院サム田淵教授）を設置し、地域再生計画の策定に取り組んだ。しかし、具体的な事業内容を想定することはできず、マスタープランとしての地域再生計画を策定することはできなかった。ただし、二町谷地区埋立地の利活用を促すためには、当初の目的である水産関連施設の企業誘致ではなく、漁港の用途にとらわれない多目的な利用を可能とする必要があること、そしてそのコンセプトは、三浦市が古くから提唱してきた「海業」という言葉を使い、海業の振興を利活用のコンセプトとして事業者募集を行うことを関係団体の間で意思決定することができた。

その結果に基づいて、続く平成28年度に三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクトを立ち上げ、事業者募集を行った。事業者募集においては、神奈川県等関係団体との調整に基づいて、二町谷地区埋立地の4区画のうち1区画を埋め立て時の目的である水産関連施設事業用地に、残り3区画を多目的活用事業用地（二町谷地区埋立地区画割り図参照）に決めてそれぞれ事業者募集を行い、プロポーザル方式により契約候補者を選定した。多目的活用事業用地は、平成30年6月に㈱安田造船所との間で基本協定を締結。続く令和元年12月には、国際的な経済活動拠点整備の取り組みと位置づけて国家戦略特別区域法に基づき地区計画の変更を行い、令和2年3月に土地売買契約を締結した。令和2年5月には㈱安田造船所と興和㈱の出資によりエスパシオミサキマリンリゾート㈱が設立され、以後はエスパシオミサキマリンリゾート㈱により三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクトが進められる。プロジェクトは、およそ10年かけて完成される予定で、3フェーズに分けて実施される。現在はフェーズ1段階であり、エスパシオミサキマリンリゾート㈱により2本の浮棧橋が設置されている。うち1本は105mの延長を持ち、国内でも数少ない300フィートのスーパーヨットの停泊が可能な浮棧橋である。この浮棧橋を、プロジェクト事業用地の海の玄関口として位置付けており、フェーズ1では浮棧橋の活用を中心としつつ、管理施設も兼ねた各種サービス提供施設としてラグジュアリー使用のトレーラーハウスを複数台設置する予定である。浮棧橋とトレーラーハウスを活用して、イベント等により二町谷地区埋立地のブランドを確立し、フェーズ2、フェーズ3のホテルや商業施設等の大規模な開発につなげていく考えである。

### 主な経緯

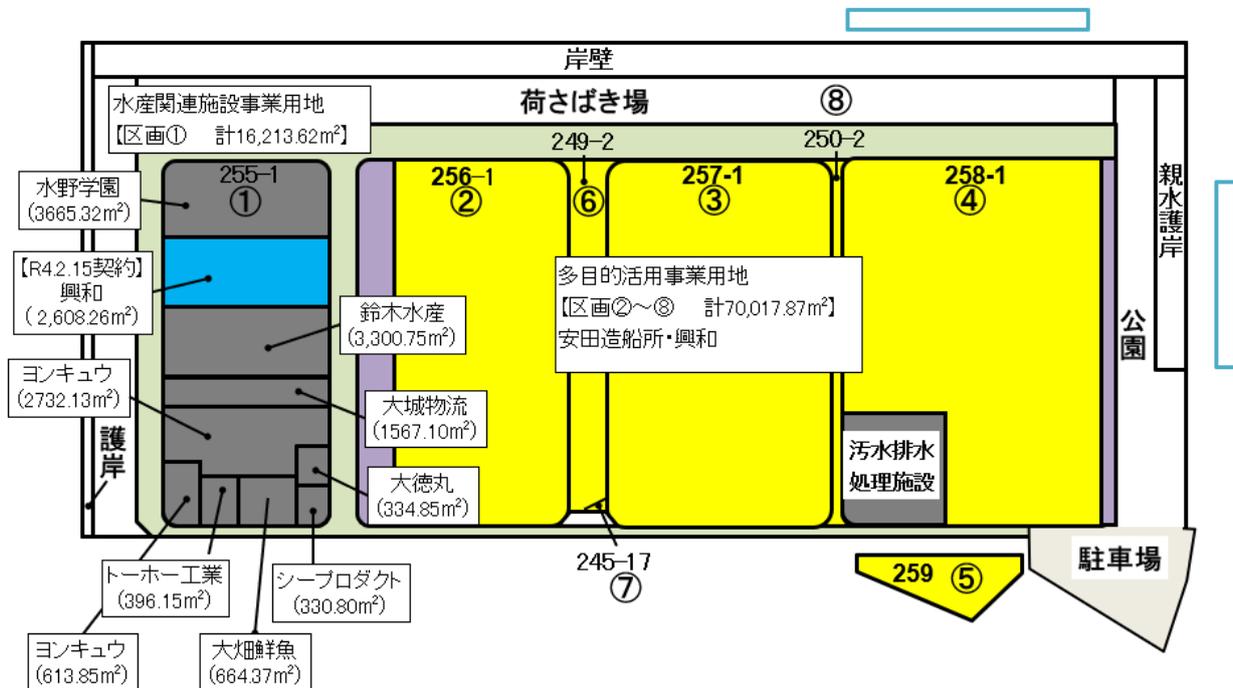


## 主な経緯(続き)



内閣府調査により得られた示唆を実現する手法として、地域再生計画を選択。平成27年に地域再生計画策定協議会を設置(会長は東洋大学大学院との連携を生かし、サム田測教授)議論した結果、漁港施設エリアと多目的活用エリアを設定し総合的に海業の振興を図るべきとの結論となった。平行して水産庁や神奈川県等関係機関との協議・調整を行い、事業者募集のコンセプトを「海業の振興」としてプロジェクトを始動。特区の活用を経て土地売買契約を締結。  
現在、(株)安田造船所と興和(本社名古屋)との合弁会社エスパシオミサキマリゾート(株)により、事業が進められている。

二町谷地区埋立地区画割り図 (三浦市市長室作成)



※以下のイメージ図は、令和元年12月(株)安田造船所が作成したコンセプトを示すイメージ図であり、今後エスパシオミサキマリリゾート(株)により整備される予定のホテル等と一致するものではない。

事業構想等イメージ図 (株)安田造船所作成



事業構想等イメージ図 (株)安田造船所作成



事業構想等イメージ図 (株安田造船所作成)



スーパーヨット&マリーナイメージ写真 (株安田造船所作成)



サンセットの見えるホテルイメージ写真 (株安田造船所作成)



ヴィラ・コンドミニアムイメージ写真（㈱安田造船所作成）



ヴィラ・コンドミニアムとヘリコプターイメージ写真（㈱安田造船所作成）



## (2) 三崎中学校跡地等城山地区用地利活用プロジェクト

三崎中学校跡地等城山地区（以下「三中跡地」という。）は、平成26年4月の中学校の合併に伴い廃校した旧三崎中学校と市役所などの公共施設を有する土地面積約3.15haの土地と建物である。そして、三中跡地は、三崎漁港に近接した地域である。この地域はマグロの水揚げ全盛期には三浦市の中心として栄えたが、現在は三浦市の中で最も人口減少が著しく、最も高齢化率の高い地域となっている。一方で三崎マグロ目当ての観光客は年々増加しており、年間約225万人（注1）の観光客が訪れる地域でもある。

三浦市には、年間614万人（注1）の観光客が訪れるが、そのうちの約8割が日帰り観光であり観光消費額も県内他地域と比べて低いという特徴を持つ。この原因は様々考えられるが、大きな原因としては宿泊施設等が不足しており滞在時間が短いことにある。そのため、本プロジェクトにより、三浦市の重要な観光資源である三崎港に近い当該事業用地の立地を生かし、関係人口の創出、滞在時間延長や消費額の増加に資する短期～長期滞在の宿泊ニーズにも対応可能な施設・機能を整備することを目的とする。

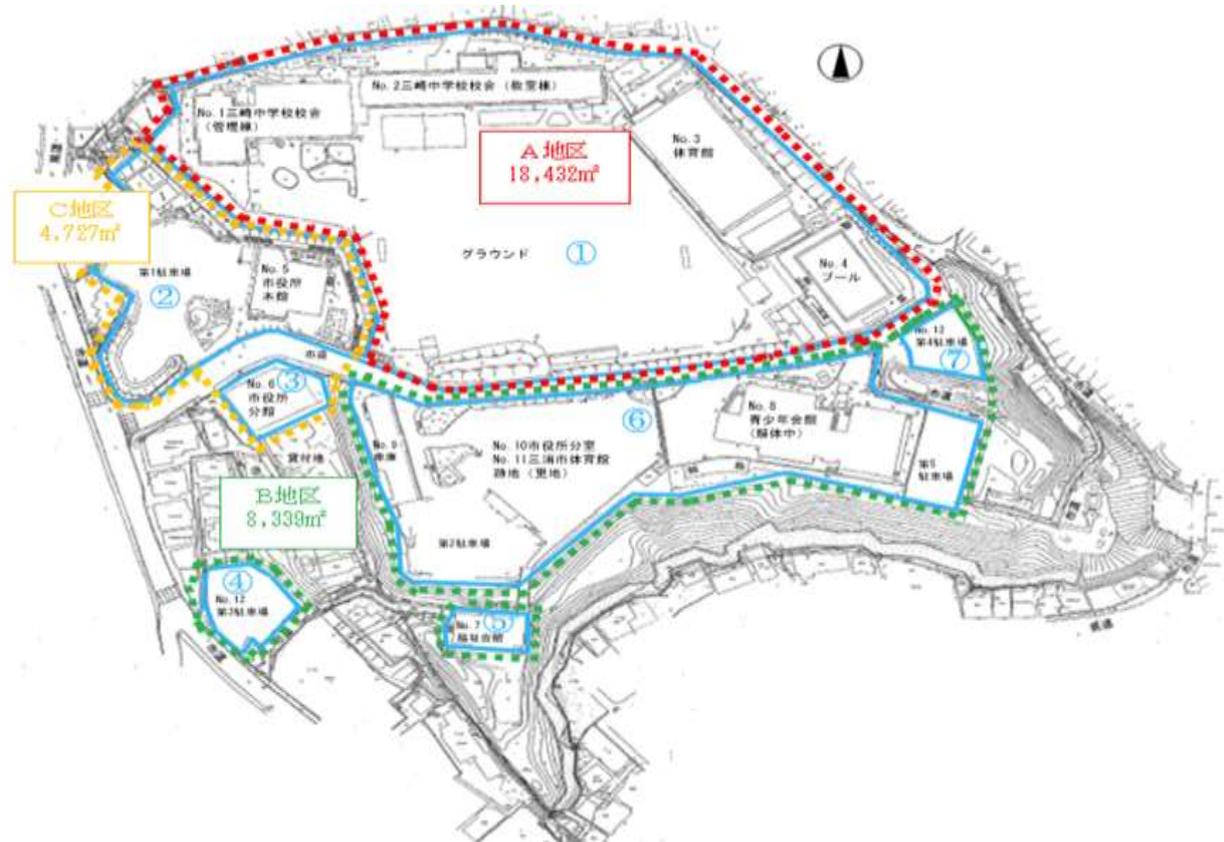
三中跡地の利活用方針は、関係人口の創出、観光客の滞在時間延長、消費額の増加等に資する観光拠点の形成を目指すものとして、令和3年度にプロポーザル方式により事業者募集を実施して契約候補者を決定した。令和4年1月には基本協定契約を締結しており、本契約に向けて協議中の状況である。

事業者の想定している事業は、ミウラヒルトップ&リゾートワーケーションと名付けられたグランピング施設や、校舎のリノベーションによるワーケーション施設等の整備である。（事業イメージ図参照）

事業者募集要項において、本契約前であっても事業用地のブランディング等のために先行して事業用地を活用することができるとしている。それを生かすかたちで、現在、事業者は本契約に先行して事業用地内にある旧三浦市福祉会館（昭和41年建設、3階建て延べ床面積630.42㎡）をレストランも含めたスモールラグジュアリーホテルへリノベーションにより整備することを目指して検討中の状況である。

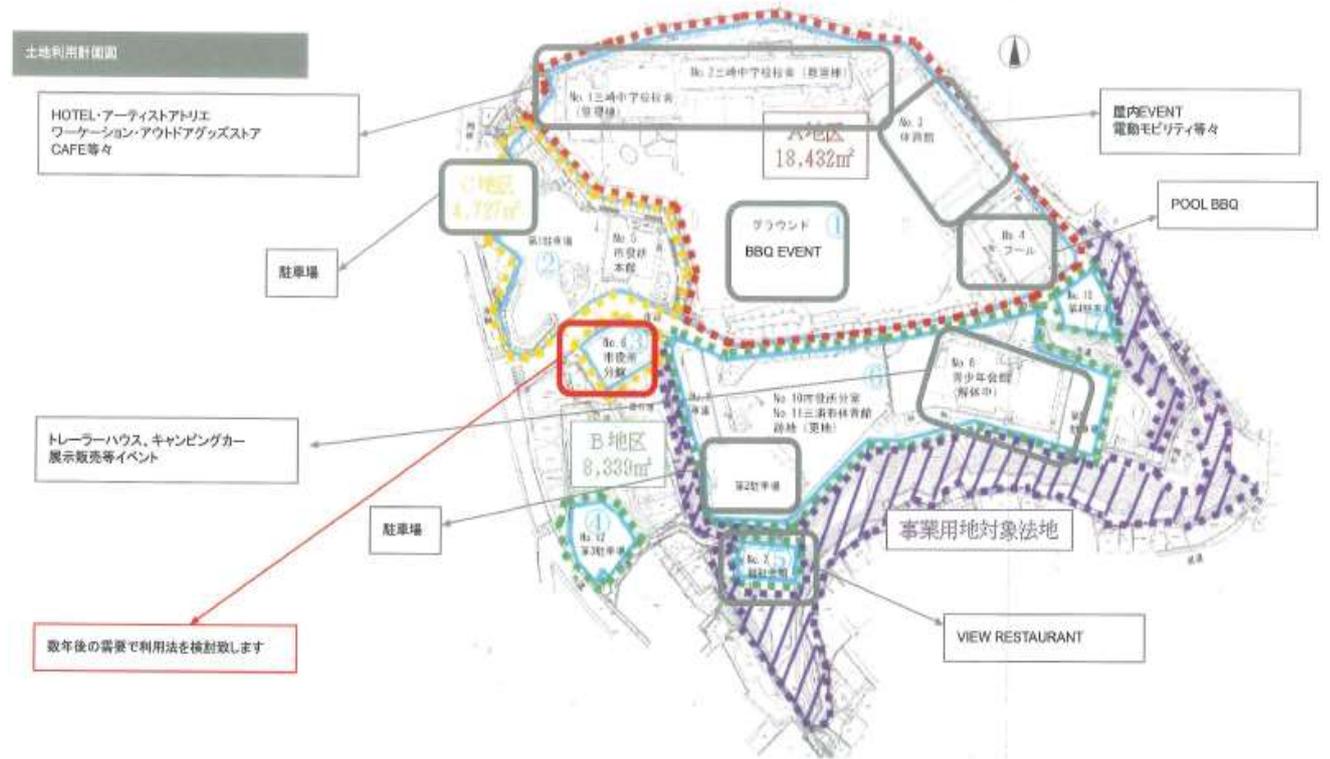
注1 数値はコロナ禍前の令和元年のもの。令和3年は三崎地区で約185万人、市全体で約420万人。

### 事業用地の状況（三浦市市長室作成）



※以下のイメージ図は、三浦地所㈱から示された事業コンセプトを示すイメージ図であり、実際の整備内容は、本契約後に決定するものである。

事業イメージ図（三浦地所㈱作成）



事業イメージ図（三浦地所㈱作成）

| 施設概要説明書   | 施設イメージ |
|---|--------|
| <p>※HOTEL 宿泊棟</p> <p>高級感あふれるホテル施設を計画予定。1階は「アーティストアトリエ」ワークション・アウトドアグッズストア、2階は「ビューレストラン」を計画予定。3階は「アーティストアトリエ」ワークション・アウトドアグッズストアを計画予定。</p> |        |
| <p>※EVENT 雑居</p> <p>多用途なイベント・雑居施設を計画予定。1階は「ビューレストラン」を計画予定。2階は「ビューレストラン」を計画予定。</p>   |        |
| <p>※EVENT 雑居</p> <p>多用途なイベント・雑居施設を計画予定。1階は「ビューレストラン」を計画予定。2階は「ビューレストラン」を計画予定。</p>   |        |
| <p>※GLAMPING 青少年会館</p> <p>本館一棟を解体後、解体後敷地内に「GLAMPING」を計画予定。2階は「ビューレストラン」を計画予定。</p>   |        |
| <p>※POOL BBQ 青少年会館</p> <p>解体後敷地内に「POOL BBQ」を計画予定。1階は「ビューレストラン」を計画予定。2階は「ビューレストラン」を計画予定。</p>   |        |
| <p>※VIEW RESTAURANT 雑居</p> <p>高級感あふれる「ビューレストラン」を計画予定。1階は「ビューレストラン」を計画予定。2階は「ビューレストラン」を計画予定。</p>   |        |

G03-3 城山エリア

## 6 特徴（独自性・新規性・工夫した点）

(1)、(2)に共通して工夫した点は、事業募集の前にヒアリング等により事業者の率直な声を聴き、事業者募集要領などに反映させることで、募集しても事業者の手が挙がらない事態をできる限り防ぐ工夫をした。

また、事業者からの要望にできるだけ応えるための判断や工夫する内容などについては、東洋大学大学院との連携関係を活用してPPPの事例や最近の動向を参照し、相談・協議などをした上で、応募しやすい環境を整える工夫を施すことができた。プロジェクトを進めていく中でも、相談・協議を行える環境を整えた。

(1)のプロジェクトにおいては、特定第3種漁港内の埋め立て地を水産利用ではなく、海業という多目的な利用に変換することで、需要のなかった埋め立て地を世界的な経済活動拠点の形成を目指す事業用地とすることができた。この取り組みは、遊休化した漁港施設を活用して地方創生を行うリーディングケースとして水産庁に注目され、令和4年度からの水産基本計画、漁港漁場整備長期計画に、海業という言葉が盛り込まれることとなったと考えている。日本国内には2,785の漁港（令和3年4月1日現在水産庁調べ）があり、多くの漁港が遊休化に悩んでいるとしたら、汎用性のある取り組みとなり得る。そもそも、特定第3種漁港において、本プロジェクトのような開発が行われている例はない。このような点からも(1)のプロジェクトは、新規性・独自性を兼ね備えたプロジェクトであると考えている。

さらに、(1)のプロジェクトにおいて工夫した点として、二町谷地区埋立地の利活用を三浦市最大の課題と位置づけ、解消するための組織を設置したことである。民間事業者からみて、市が企業誘致に本気に取り組んでいることを伝えることができた実感している。

なお、(2)のプロジェクトについても、(1)のプロジェクトに追加して市長室に市長特命事業として付け加えられており、(1)のプロジェクトと同様の位置付けができています。

(1)のプロジェクトでは、漁港ならではの工夫を加えた点がある。すでに設置した浮棧橋は、リゾート開発において不可欠なものであるが、漁港区域内の海面を占有する浮棧橋の設置は公共団体か漁業協同組合等に限定されている。検討の結果、三浦市の公の施設として設置することを選んだ。一方で、浮棧橋はプロジェクトの成功に不可欠なものであり、ホテルや商業施設と同列である。そこで、ホテル等の開発事業と同様、設置から維持管理、更新などの再投資の費用も含めて、すべての費用を事業者が負担することとした。具体的には、エスパシオミサキマリンリゾート(株)の費用負担・施工により浮棧橋を設置。完成後、浮棧橋と附属施設を三浦市に寄付。維持管理は、エスパシオミサキマリンリゾート(株)を指定管理者として指定。三浦市から指定管理料の支出はない。

また、(1)のプロジェクトではもう一件、エスパシオミサキマリンリゾート(株)を指定管理者として指定している業務がある。その業務は、5ページにある二町谷地区埋立地区画割り図（三浦市市長室作成）の中で、右側に位置する公園と親水護岸の指定管理業務である。当該公園等は、事業用地と浮棧橋の間にあるため、公園や親水護岸という本来の目的を踏襲しつつ、浮棧橋と事業用地とが一体となった運営を可能とするために、指定管理という手法を選択した。一方で当該公園等は神奈川県が設置した施設のため、まずは、三浦市に対して管理権限の委譲を受け、委譲された権限に基づいて指定管理者の指定を行っている。なお、本施設についても、三浦市から指定管理料の支出はない。

また、(1)、(2)のプロジェクトに共通する工夫として、利活用の内容について市側で詳細に決めず、方向性を示すに留めることで、事業者のビジネス上の創意工夫を最大限生かせるようにしたことである。三浦市のような需要の低い土地を公民連携で利活用していくためには、事業用地の利活用の内容を行政側で決めつけないことが重要であると考え実践した。具体的には、(1)のプロジェクトは海業、(2)のプロジェクトは観光の滞在時間の延長等と、幅広い事業を想定できるコンセプトを示している。このように、あらかじめ決めないことで事業者側の発案の幅を広げ、需要に結び付けることができたと考えている。

## 7 取組の効果・費用

(1)においては、これまでの取り組みにより、海業という言葉が、国が閣議決定する水産基本計画等に盛り込まれたことである。

また、本プロジェクトは三浦市初の特区活用事例であり、この活用によりその後の特区活用の検討にも弾みがつき、現在も複数の事業において特区の活用を検討している。

(1)、(2)に共通する効果の見込みとして、観光客数の増加、宿泊などによる滞在時間の延長・観光消費額の増加を上げることができる。また、三浦市の人口が減少する大きな理由として、働く場所がない事を挙げることができるが、(1)、(2)の事業により、働く場所の増加も期待できる。さらに、(1)においては、海外も含めた富裕層をメインターゲットにしており、新たな層の観光客の増加も見込める。

また、(1)、(2)の事業者は、ともに、ラグジュアリーなリゾートを開発することで、三浦市に憧れを創出することを目論んでおり、具体化することで三浦市民の誇りにつながり、人口減少への歯止めとなることも期待している。

## 8 取組を進めていく中での課題・問題点（苦勞した点）

### (1) について

特定第三種漁港である三崎漁港内にある、水産物流通加工業務団地として埋め立てた土地を、漁港施設ではなく、海業という多目的な利活用に土地の用途を変更することが、最も苦勞した点である。企業誘致活動が続ける中で、この土地に水産関連施設を整備する企業は現れないが、海際の広大な空き地で海越しの富士山を眺めることのできる立地環境を生かしたリゾート開発などの需要は確実にあると感じていた。しかし、三崎漁港は県営漁港であり、漁港管理者は神奈川県である。そのため、三浦市の意思だけでは変更不可能であり、神奈川県と水産庁の理解が不可欠である。漁港施設であり続けながら、多目的な利活用を実現するために、現行の仕組みの中で、どのような解釈により実現できるか。この点に大きなハードルがあった。また、多目的な利用に用途を変更することで、補助金返還の可能性というリスクもあり、そのような状況とならないよう注意を払う必要もあった。

粘り強く協議と相談を重ね、幸いにも、国・県等関係機関の理解と協力を得ることができ、多目的な利用を想定した事業者募集であるプロジェクトを実行に移すことができた。現在も、プロジェクトを円滑に進めるために、エスパシオミサキマリンリゾート(株)の事業進捗に合わせて必要となる漁港施設の占用や海面の利用など、国・県等関係機関との相談や協議を行いながら進めている。

### (2) について

事業者募集内容を整理するために行ったヒアリングの中で、多くの事業者から校舎の解体費用を土地価格から差し引いてほしいとの要望があった。そして、校舎等を解体せずにリノベーションして利用する場合でも、解体費用の返却を要しないようにしてほしいとのこと。解体を行わないにも関わらず、解体費用が返却されないため、市内部で検討を要したが、事業者の要望に沿う形で整理を行った。

古くからの市有地である当該事業用地は、公図と現況との間で乖離するところが存在する。そのため、当該事業用地を売却するために整理をする必要があり、令和3、4年度の2年間かけて整理を行っている最中である。この問題は、古くから認識されていたが、費用もかかることから、利活用が現実的となった令和2年度までは着手することができなかった。

## 9 今後の予定・構想

第三のPPPプロジェクトである県立三崎高等学校跡地利活用プロジェクトによる事業者募集を、令和4年10月に実施する予定である。このプロジェクトも、東洋大学大学院との連携により進めている。進行中の(1)、(2)のプロジェクトに加えて、引き続き注力していく。

また、(1)、(2)については、令和2年度から策定を開始している三崎漁港の魅力を高める取り組みである「三崎漁港グランドデザイン」における位置づけや、近隣の他の事業とのすり合わせなどに留意し、三崎漁港全体を俯瞰した他の事業との相乗的効果を生じさせるような取り組みを目指して取り組んでいく。

## 10 他団体へのアドバイス

平成25年から(1)(2)のプロジェクトリーダーとして取り組んだ経験で得た、企業誘致の要諦は、以下の3つである。

### ① ワンストップのプロジェクトリーダーを設置する。

企業誘致で大事なことは、行政側の責任者を1人として、民間事業者側が行政側のだれと交渉すればよいかを明確にすることである。そのため、外部・内部ともにプロジェクトに関するすべての窓口となるプロジェクトリーダーを設置することは重要である。また、責任者を明確にすることで、行政内部でもそのプロジェクトに関する情報を統括し、プロジェクトの進捗に配慮した対応をすることができる。

### ② 公民の的確な役割分担

成功する企業誘致による公民連携は、公と民がそれぞれ得意な分野を担い、取り組むことである。

### ③ 公民連携による創業

需要のない土地における企業誘致の要諦は、公民が連携して創業することである。企業誘致において、土地売買契約は終わりではなくスタートである。事業を円滑に進めることができるように、事業環境を整え、公民連携により創業することが求められている。

## 11 取組について記載したホームページ

- 三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト募集要項  
<http://www.city.miura.kanagawa.jp/futamati/documents/bushuyoko2.pdf>
- <国家戦略特区>神奈川県からのお知らせ（国家戦略特区区域会議で提案を行いました。平成31年4月11日開催の区域会議で、本県より、2件の提案を行いました。）  
<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/mv4/nssz/oshirase.html>
- 三浦市が提唱した「海業」が水産基本計画及び漁港漁場整備長期計画に位置付けられたことについて  
<http://www.city.miura.kanagawa.jp/seisaku/hisho/press/2021/22032502.html?mode=preview>
- 旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地の利活用について

<http://www.city.miura.kanagawa.jp/fudousan/sanchuatochi/rikatsuyou.html>

- 県立三崎高等学校跡地の利活用について

<http://www.city.miura.kanagawa.jp/fudousan/sankouatochi/sankouatochirikatuyou.html>