

## 事業概要書

### 1. 事業名称

「長井地区交流拠点機能拡充事業」

### 2. 事業の背景・目的

横須賀市では、横須賀再興プラン（横須賀市実施計画 2018-2021）の最重点施策として、西海岸の活性化に向け、長井地区（参考資料 1 参照）の交流拠点機能の創出・拡充を目的とした、長井海の手公園（以下、「ソレイユの丘」）隣接の未利用国有地の効果的な利活用について検討を進めている。

ソレイユの丘は、PFI 方式により整備・運営が行われた全国初の都市公園であり、また P F I 事業期間（平成 17 年～26 年）及び指定管理期間（平成 27 年～34 年）と複数の手法で民間活力を導入してきた都市公園である。

ソレイユの丘は開園から 14 年目を迎え、約 70 万人/年の集客力を持つ、観光拠点となっている。一方で、開園 20 年の節目を前に、新たなステージに向け、リノベーションの必要性が高まっている。

こうしたなか、ソレイユの丘に隣接する 3.3ha の未利用国有地（以下、「隣接地」という。）の取得を見据え、当該地を活用した公園拡張や公園全体のリニューアル等により、交流拠点としてのポテンシャルの最大化に資する、拠点機能の充実や見直し（転換）等を行うこととなった。さらに、その事業化に際しては、官民連携型の整備運営手法（PPP）の導入を目指しているところである。

### 3. 事業対象地の概要（資料1～6参照）

平成17年に開園したソレイユの丘の既設部分及び隣接地を事業対象地とする。

事業対象地	長井海の手公園 ソレイユの丘	隣接地
開園年	平成17年4月	—
所在地	横須賀市長井4丁目地内	横須賀市長井4丁目 3970番12他8筆
面積	約212,585㎡	約33,500㎡
現存施設	<input type="checkbox"/> 遊戯施設 大型遊具、芝そりゲレンデ、じゃぶじゃぶ池、ゴーカート、観覧車、メリーゴーランド等 <input type="checkbox"/> 体験型施設 キャンプ場（バンガロー、オートキャンプ等）、BBQ、パン作り体験、温浴施設等 （上記の内、直近3か年で整備した施設） 「市事業」 平成27年度：大型複合遊具新設 平成28年度：キャンプ場新設 平成29年度：遊具広場リニューアル 「指定管理者自主事業」 平成29年度：観覧車、メリーゴーランド等新設 自然海岸への散策路新設 ・現存施設の建築面積の合計：約10,600㎡	平坦（更地）
駐車場	1,500台（普通車1,000円、大型車2,500円）	ソレイユの丘繁忙期（GW7日程度）のみ、一部を賃借し臨時駐車場（普通車400台分）として使用
入園料	無料	—
指定管理 (H27～34)	長井海の手パートナーズ「（代表企業）西武造園株式会社、株式会社不二環境サービス、長井水産株式会社、近畿日本ツーリスト株式会社」	—
接道	幅員10m（北側）片側1車線	幅員10m（北側・東側） 片側1車線
インフラ施設	水道管（DIP100）公園入口側（北西側）、土被り約2.5m 汚水管（DU200）公園入口側（北西側）、土被り約2.0m 雨水浸透施設（駐車場エリア、ボート池エリア、フリーサイトキャンプ場・大型複合遊具エリア、南東側体験農園エリア）	汚水管（DU150） 隣接地南東側 土被り約2.5m

<p>法令等</p>	<p>□都市公園法 建蔽率上限 12%<sup>※1</sup> (Park-PFI 制度を導入した場合<sup>※2</sup>)</p> <p>※1 隣接地を都市公園とする場合、最大で建築物面積約 18,000 m<sup>2</sup>相当の公園施設を新たに設置可能</p> <p>※2 都市公園条例の改正を要する (参考:現状の使用料) 工作物等:1,270 円/m<sup>2</sup>・月 土地:410 円/m<sup>2</sup>・月</p> <p>□都市計画法 用途地域:市街化調整区域 建蔽率/容積率:40/80 高さ制限:建築物 10m、工作物制限なし</p> <p>□文化財保護法 埋蔵文化財包蔵地(長浜ノ上遺跡)</p> <p>□屋外広告物条例 屋外広告物規制地域 第一種許可地域</p> <p>□建築基準法、土地利用調整関連条例等の関連法令を遵守すること</p>
<p>交通アクセス</p>	<p>車:都内(玉川 IC)より約 50 分<sup>※3</sup></p> <p>※3 横浜湘南道路・高速横浜環状南線の開通(H32 年度予定)により圏央道へのアクセス性が向上</p> <p>京急電鉄:品川~三崎口まで快特で 67 分 京急バス:三崎口~ソレイユの丘まで約 15 分</p>

#### 4. 整備イメージ

隣接地を活用した公園機能の拡充と既存公園施設のリニューアルにより、「ソレイユの丘」のブランド力を強化し、市域外(県外)からの集客促進と併せて、消費単価の向上を図る。また、「ソレイユの丘」を交流拠点とした集客による賑わいを周辺エリアに波及させ、長井地区を含む、本市「西海岸」(West Coast)の地域活性化を図る。

具体的には、既存公園施設の見直しと公園の魅力向上に資する新たな公園施設の整備、長井地区の地域資源<sup>\*</sup>を最大限に活かした、カフェ・レストランや宿泊施設、スポーツ・レジャー施設、健康増進施設、宿泊施設等の設置等が想定される。また、広場や海岸を活用したイベントの開催などを通じて賑わいが創出され、現在の利用者の大半を占めるファミリー層以外の世代にとっても魅力のある空間や過ごし方を提供する公園となる。

#### ※長井地区の地域資源及び活用例

・長井地区は三浦半島西部で相模湾に面し、主な地域資源として次が挙げられる

(1) 「食」…キャベツなどの「地場産野菜」や、相模湾(地元漁港)の「海産物」など

例えば:カフェ・レストラン、宿泊施設

(2) 「景観・眺望」…相模湾越しの「富士山」「江の島」「天城連山(伊豆半島)」などの「眺望」<sup>\*</sup>

荒磯がなす風致に富んだ自然海岸の「景観」など

※ソレイユの丘は、関東富士見百景に指定

例えば:カフェ・レストラン、健康増進施設(スパ・温泉・複合型温浴施設)、宿泊施設

## 5. 事業条件

### (1) 整備内容（資料7参照）

本事業で想定している整備内容は以下のとおり。

#### ① 隣接地の整備

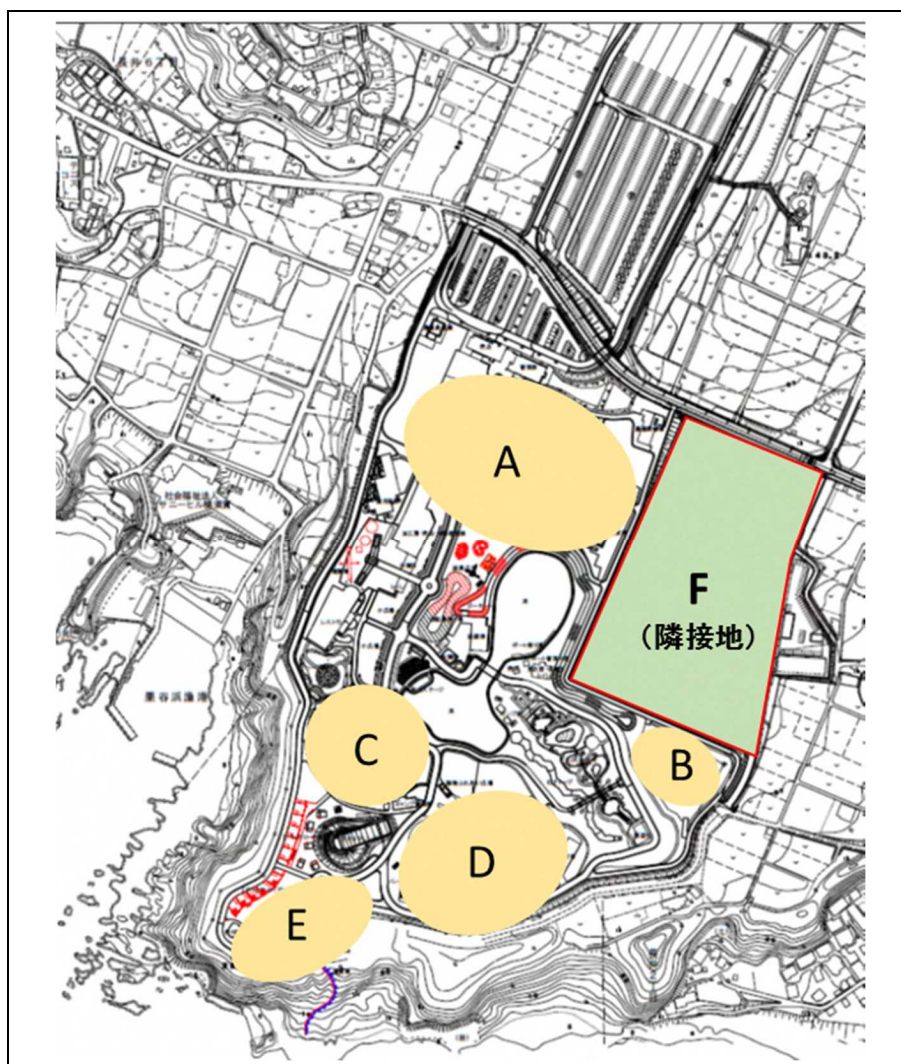
隣接地を長井海の手公園の一部として編入し、公園の魅力向上に資する公園施設機能を拡充する。また、必要な造成及び園路・広場・駐車場等の整備を行う。

#### ② 既存公園施設機能の拡充

既存公園施設の一部において、公園の魅力向上に資する公園施設機能を拡充する。

既存公園における機能拡充は、概ね以下に示すA～Fのエリア内で行うことを想定している。なお、現存する園路・池・丘等の基本的な地形や建築・遊具その他工作物等の施設機能は原則として今後も維持していく予定であるが、A～Fのエリア内で同等の機能を確保できる場合は移転整備を検討する可能性がある。

(機能拡充エリアのイメージ)



エリア	現況	活用の方向性
A	収穫体験（有料）用の畑や温室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エントランスエリアに近い立地と眺望（相模湾越しの富士山など）を活かした賑わいの創出</li> <li>・園内を見渡せる緩斜面（オープンスペース）を活かした施設配置（空間デザイン）</li> <li>・エントランスエリアと隣接地を繋ぐ機能</li> <li>・消費単価向上に資する付加価値の創出</li> </ul>
B	団体向けの収穫体験（有料）用の農園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地との一体的な活用</li> <li>・隣接地と園内（「エリアD、E」）を繋ぐ機能</li> </ul>
C	屋根つきの屋外バーベキュー場（手ぶらBBQ）とその前面の芝生広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バーベキュー場、芝生広場の有効活用</li> </ul>
D	ふれあい動物村（有料）、大型複合遊具（ソレイユパイレーツ）、花畑等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型複合遊具（ソレイユパイレーツ）を核としたとアメニティの充実による賑わいの創出</li> <li>・ふれあい動物村の更新等</li> </ul>
E	キャンプ場のフリーサイト区画（有料）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キャンプ場の付加価値に資する機能充実</li> <li>・自然景観を活かした「アウトドア」機能</li> </ul>
F	未利用（ソレイユの丘繁忙期のみ、一部を賃借し臨時駐車場として使用）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地メリットを活かした、新たな機能の導入</li> <li>・ブランド力向上に資する機能の導入</li> <li>・消費単価の向上に資する機能の導入</li> </ul>

### ③ 民間収益施設の整備

民間事業者が独立採算で設置・運営を行う民間収益施設を整備する。想定される民間収益施設機能の例を以下に示す。なお、民間収益施設を設置する場所は原則としてA～Fのエリア内と想定しているが、本サウンディングにおいてはそれ以外の立地における提案も妨げない。

また、エリアF（隣接地）は原則として都市公園法第2条に基づく都市公園としての整備を想定しているが、本サウンディングにおいては都市公園ではなく宅地として活用する提案も妨げない。

「飲食・物販施設」、「スポーツ・エンターテイメント施設」「健康増進施設（スパ・温泉・複合型温浴施設）」、「屋内遊戯施設（全天候型の遊び場）」、「アスレチック・アウトドアパーク」、「グランピング・その他宿泊施設」等

## (2) 事業方式

本事業は、都市公園法に基づく「公募設置管理制度 (Park-PFI)」(参考資料 2 参照) その他の PPP 手法を活用し、施設の設計・整備・運営維持管理を民間事業者が一括で行う事業方式で実施することを想定している。また、公園運営は指定管理者が行うとともに、事業期間は 20～30 年間程度を想定している。

## (3) 事業スケジュール

平成 30 年度 : 事業条件の検討  
平成 31 年度 : 基本計画の策定、公募条件の検討  
平成 32 年度 : 公募開始・事業者選定  
平成 33 年度～ : 設計・施工  
平成 35 年度以降 : リニューアルオープン

## 6. 資料及び参考資料一覧

資料 1 事業対象地 敷地図  
資料 2 事業対象地 インフラ配置図  
資料 3 埋蔵文化財調査結果  
資料 4 建物一覧及び建蔽率  
資料 5 設置管理施設一覧及び使用料  
資料 6 利用者数統計  
資料 7 事業予定地について～現地の眺望～  
参考資料 1 長井地区の紹介  
・「国交省地方ブロックプラットフォームサウンディング資料(平成 30 年 2 月)抜粋等」  
・長井地区のロケーション(長井地区の眺望、長井海の手公園からの眺望)  
参考資料 2 Park-PFI 資料

以上