

# 長井海の手公園隣接地の活用に向けた マーケットサウンディング調査 事前説明会

日 時：平成30年11月20日（火） 15時から16時

場 所：横須賀市役所2号館6階 環境政策部会議室

# 次 第

## 1 あいさつ

## 2 本調査の概要

- (1) 本市の紹介
- (2) 「ソレイユの丘」の概要
- (3) 事業の目的
- (4) 官民連携事業について
- (5) 事業概要
- (6) 実施要領
- (7) 横須賀再興プランによる位置付け

## 3 質疑応答

# (1) 本市の紹介

## ○市域

面積：100.83km<sup>2</sup>

東西：約15.5km

南北：約15.8km

## ○地理・自然環境

三浦半島中央に位置し  
三方を海に囲まれるなど  
半島特有の海・丘陵から  
なる自然環境を有している

## ○人口：397,530人

(平成30年11月1日現在)



# (1) 本市の紹介

## ○江戸末期から戦前

- ・ペリー来航
  - ・横須賀製鉄
  - ・旧海軍鎮守府
- 軍港都市として発展



ハイネ画・久里浜上陸の図 (横須賀市自然・人文博物館所蔵)

## ○戦後から平成初め

- ・自動車・造船等の重産業
  - ・京浜急行延伸
  - ・横浜横須賀道路開通
- 平成4年 人口43万5千人  
ピーク迎える



埋め立て前の安浦地区 (中央は安浦港)

## 1 本市が抱える課題

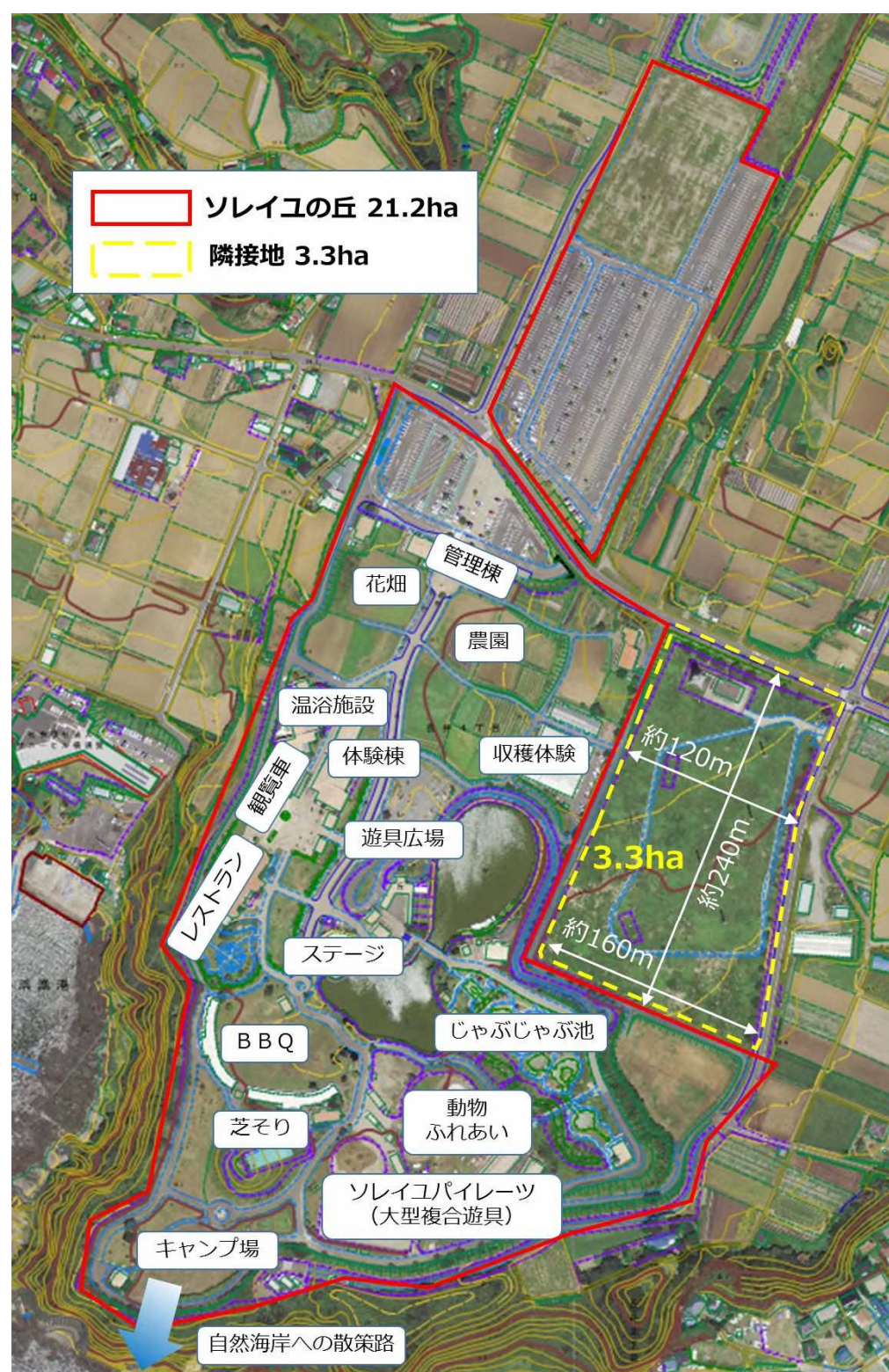
- 県内他都市と比べ急速に進む人口減少  
⇒全国ワースト1位の転出超過
- 製造業の撤退による産業面での停滞  
⇒大手自動車工場などの撤退(移転)

## 2 課題解決に向けた方向性

- 人口減少や産業停滞による市内経済への影響を最小限に抑えるために…
- 本市、各地域の特性を生かし、  
**観光産業を基幹産業に押し上げたい**

## (2) 「ソレイユの丘」の概要

公園名	長井海の手公園
公園種別	総合公園
面積	21.2ha
開園	平成17年4月 (PFI事業 H17-H26)
入園料	無料
駐車場	1,500台 (普通1,000円、大型2,500円)
指定管理 H27~H34	長井海の手公園パートナーズ【代表企業】西武造園(株) 【構成企業】(株)不二環境サービス・長井水産(株)・近畿日本ツーリスト(株)
主な施設	<p>■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</p> <p>■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か年の事業)</p> <p>【市事業】 H27: ソレイユパイレーツ(大型複合遊具) H28: キャンプ場 (バンガロー、オートキャンプ 他) H29 遊具広場リニューアル</p> <p>【指定管理者自主事業】 H29 観覧車、メリーゴーランド等設置 自然海岸への散策路整備</p>
アクセス	<p>車: 都内 (玉川IC) より約50分 ※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>電車等: 品川~三崎口67分 三崎口からバスで15分</p>



# (2) 「ソレイユの丘」の概要

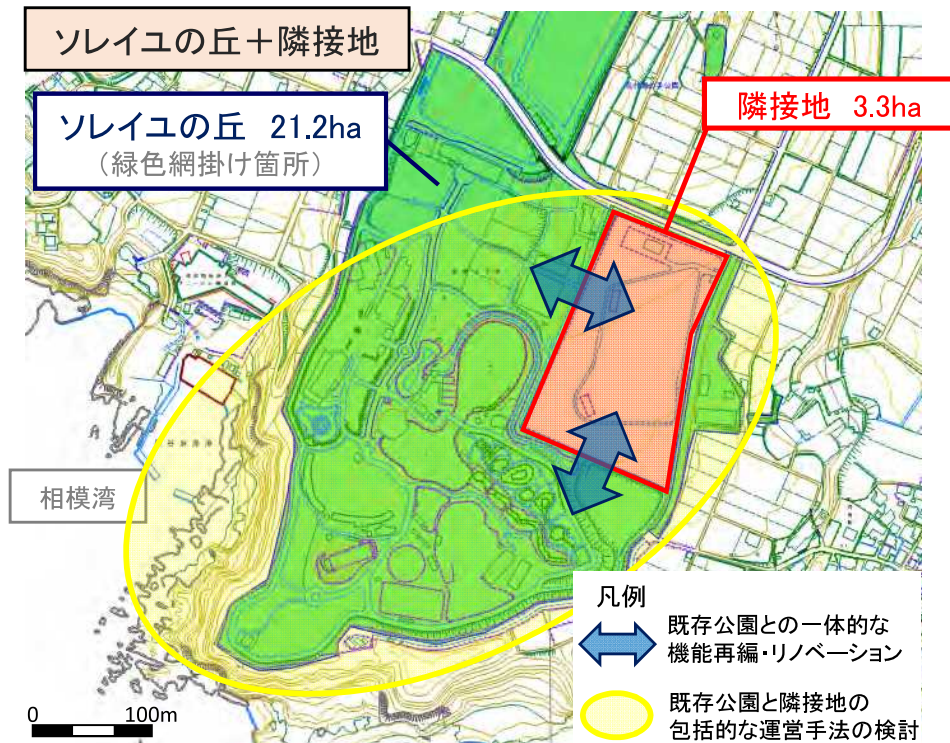
- 都内から車で約50分（三浦縦貫ICから4 km）
- 横浜湘南道路等の開通（H32年度予定）により圏央道への**アクセス性が向上**  
**〈アクセス性向上による効果〉**
  - ・ 誘致圏の拡大
  - ・ 所要時間短縮による滞在時間の増加



# (3) 事業の目的

## ◎ 事業発案の経緯

- 「ソレイユの丘」開園20年の節目を前に、課題解決に向け、リノベーションを進めたい(整備+運営)
- 「ソレイユの丘」隣接の「未利用国有地(3.3ha)」を取得できる見込みとなった



## 利用者の声

「あったらいいな、こんなソレイユの丘」

- ・眺望を楽しみながら食事がしたい
- ・いつでも予約できるキャンプ場
- ・雨天でも楽しめる施設がほしい
- ・大人がくつろげる空間がほしい
- ・お風呂の種類がもっとほしい

## ◎ 事業の目的

- 「ソレイユの丘」のブランド力強化(公園機能の拡充による「集客増」と「消費単価の向上」)
- 集客による賑わいを、地域経済(周辺観光拠点等)に波及させ、地域活性化に繋げたい

## (4) 官民連携事業について

官民連携事業とは・・・

「公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図るもの」



# 背景

「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会」(H28.5)

少子高齢化・人口減少に伴う厳しい財政制約  
社会資本の効率的な整備  
老朽化施設の適切なメンテナンス



## 新たなステージ

ストックの活用(魅力創出と再編)  
民との連携を加速する  
都市公園を一層柔軟に使いこなす



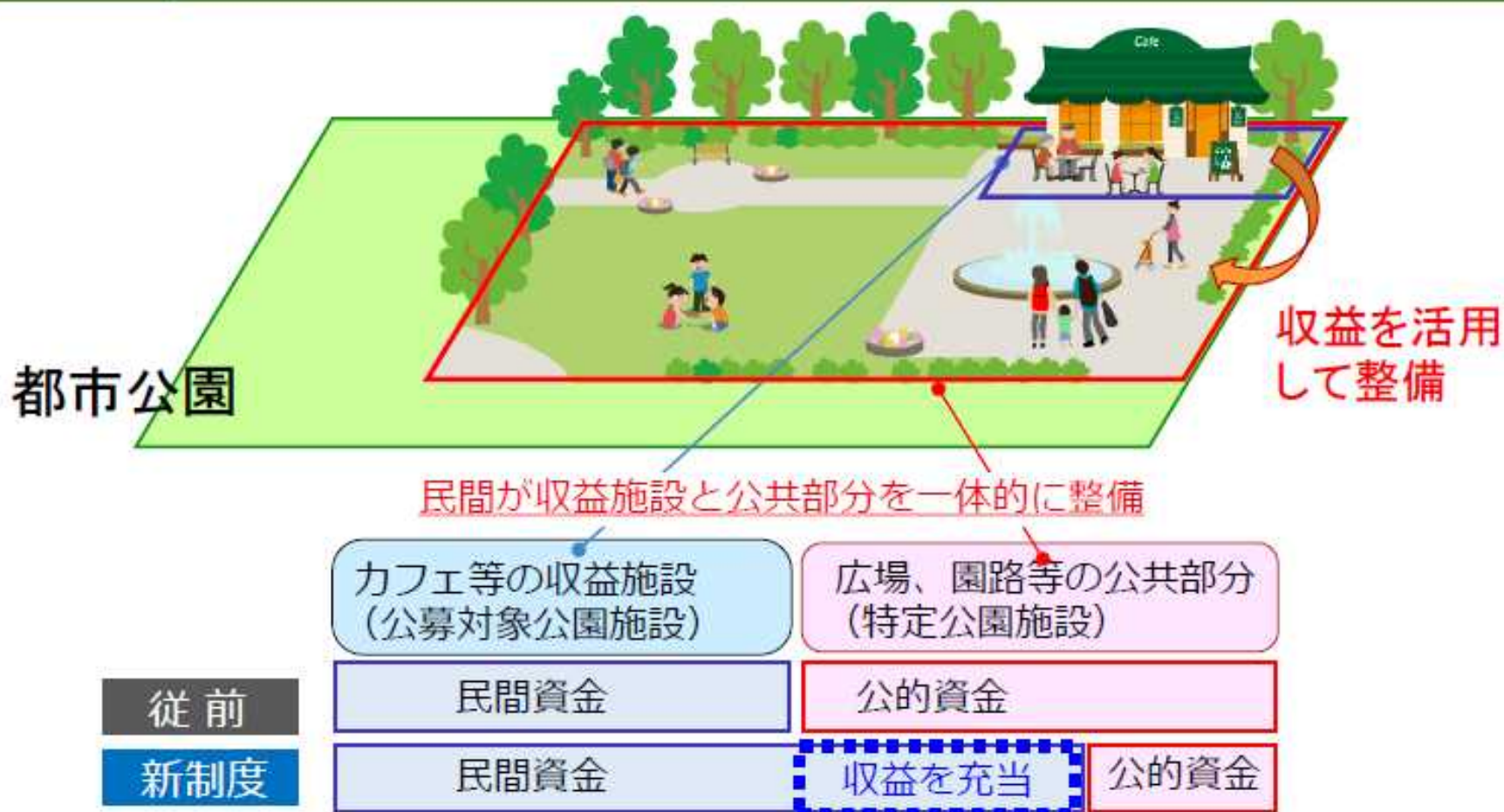
**公募設置管理制度 (Park-PFI) の創設 (H29.6)**

## ● 公募設置管理制度 (Park-PFI) の特徴

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設(公募対象公園施設)の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される

条件

園路、広場等の公園施設(特定公園施設)の整備を一体的に行うこと



# 公募設置管理制度の特徴

## 公募設置管理制度とは・・・

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる**収益を公園整備に還元することを条件**に、事業者には都市公園法の**特例措置**がインセンティブとして適用される

## 条件 **園路、広場等の公園施設（特定公園施設）の整備を一体的に行うこと**

- ・公募対象公園施設を設置、管理する者は、園路、広場等**公園管理者が指定する公園施設をあわせて整備することが必要**
- ・特定公園施設の整備費は、公募時の条件で、全額事業者負担とすることも、公園管理者が一部負担とすることも可能

## 特例1 **設置管理許可期間の特例（10年→20年）**

- ・**公募設置等計画の認定の有効期間は20年**
- ・その期間に許可申請があった場合は設置管理の**許可を与えなければならぬ**  
 （設置管理許可の期間の上限は10年のままだが、認定期間（上限20年間）内は更新を保証）

## 特例2 **建蔽率の特例（2%→12%）**

- ・通常、飲食店、売店等の便益施設の建蔽率は2%
- ・公募対象公園施設については、休養施設、運動施設等と同様に**10%の建蔽率上乘せ**

## 特例3 **占用物件の特例**

- ・認定公募設置等計画に基づく場合に限り、**自転車駐車場、看板、広告塔を「利便増進施設」（占用物件）として設置可能**

<制度を活用した公園整備イメージ>



# P-PFI活用のメリット

○P-PFIを活用することは、公園管理者、民間事業者、公園利用者にとって以下のようなメリットがある。

## ◆公園管理者のメリット

- ✓ 民間資金を活用することで、公園整備、管理にかかる**財政負担が軽減**される
- ✓ 民間の創意工夫も取り入れた整備、管理により、公園の**サービスレベルが向上**する

## ◆民間事業者のメリット

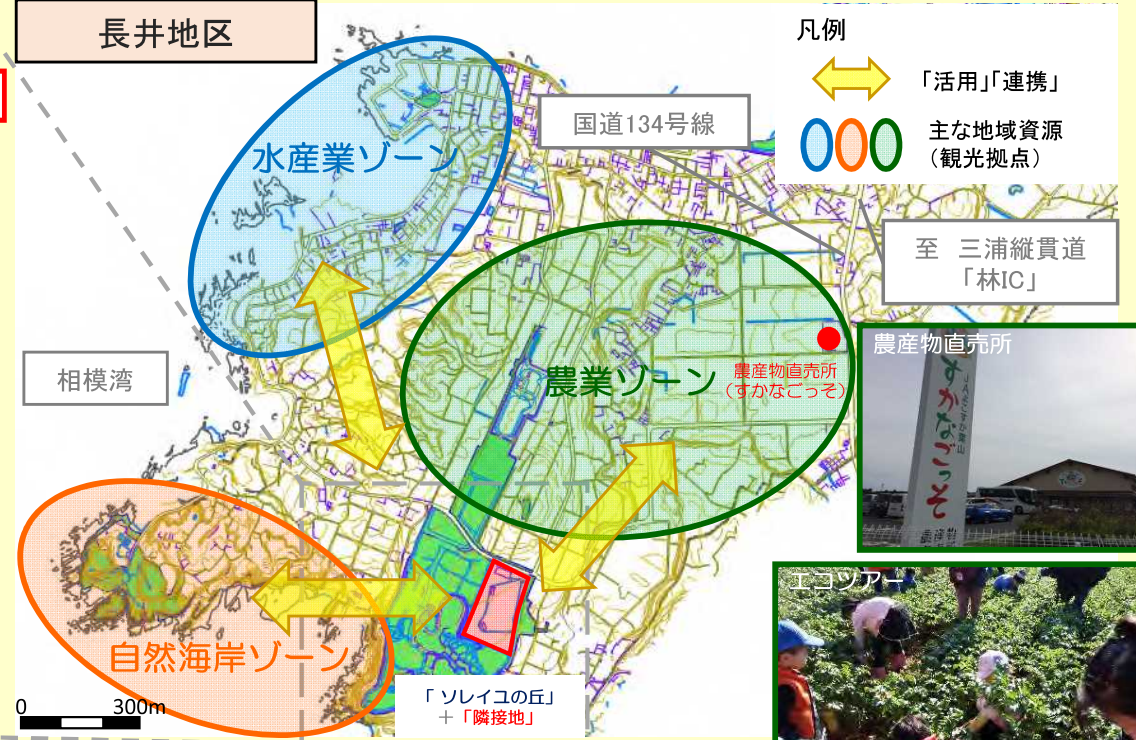
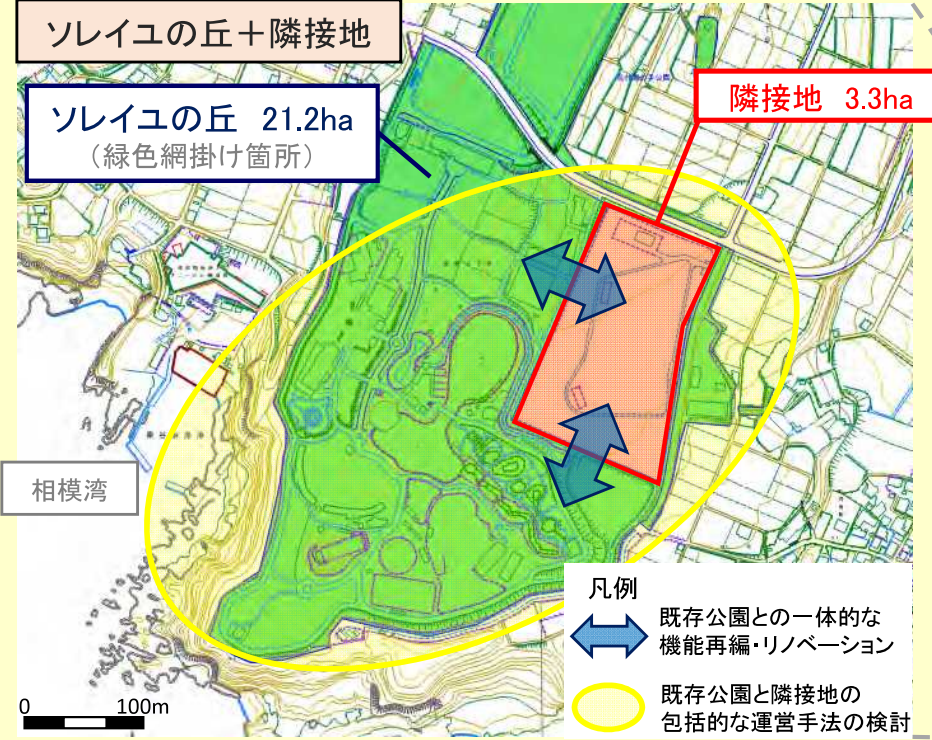
- ✓ 規模の大きな施設が設置可能となるとともに、設置できる期間も長期になることから、**長期的視野での投資、経営が可能**となる
- ✓ 緑豊かな空間を活用して自らが設置する収益施設に合った広場等を一体的にデザイン、整備できることで、**収益の向上にもつながる質の高い空間を創出**できる

## ◆公園利用者のメリット

- ✓ 飲食施設の充実など利用者向け**サービスが充実**する
- ✓ 老朽化し、質が低下した施設の更新が進むことで、**公園の利便性、快適性、安全性が高まる**

# (5) 事業概要

- 長井海の手公園(「ソレイユの丘」)概要
  - PFI事業により都市公園(総合)としてH17年開園(21.2ha)
  - 管理運営 PFI事業 :H17~26
    - 指定管理:H27~34 来園者:698千人(H28)
  - H29整備:【公設】「キャンプ場」【民設】「観覧車」「散策路」
- ソレイユの丘「隣接地」(未利用国有地)概要
  - 平成31年度末取得見込み(3.3ha)



マーケットサウンディング対象エリア (資料7 P.2)



# 各エリアの現況と整備の方向性（事例：エリアF）

## 現況（資料7）



## 整備の方向性（別紙1 P.5）

- ・敷地メリットを活かした、新たな機能の導入
- ・ブランド力向上に資する機能の導入
- ・消費単価の向上に資する機能の導入

## 整備のイメージ（別紙1 P.5）



( ) は「現況」「整備の方向性」「整備のイメージ」を記載した資料等のページを示しております。<sup>15</sup>

# 各エリアの現況と整備の方向性（事例：エリアA）

## 現況（資料7）



## 整備の方向性（別紙1 P.5）

- ・ 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
- ・ 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）
- ・ エントランスエリアと隣接地を繋ぐ機能
- ・ 消費単価向上に資する付加価値の創出

## 整備のイメージ（別紙1 P.5）



（ ）は「現況」「整備の方向性」「整備のイメージ」を記載した資料等のページを示しております。



○事業スケジュール

平成30年度 (2018年度)	事業条件の検討
平成31年度 (2019年度)	基本計画の策定、公募条件の検討
平成32年度 (2020年度)	公募開始、事業者選定
平成33年度 (2021年度) ~	設計・施工
平成35年度 (2023年度)	リニューアルオープン

○別紙 1 事業概要書に関する資料

資料 1	事業対象地敷地図	}	土地利用計画等で参考にしてほしい資料
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	}	現在の公園運営状況に関する資料
資料 6	利用者統計		
資料 7	事業予定地について		
参考資料 1	長井地区の紹介		
参考資料 2	Park-PFI資料		

# (6) 実施要領

○提案書 (実施要領P. 1-2、別紙4)

収益施設

カフェ



公共部分

遊具



=公園をキッズスペースにしたカフェ  
(子供を見守りながらママ会)

収益施設

レストラン



地域資源(野菜・魚)



獲れたて野菜・地魚



＝獲れたて野菜や地魚を堪能できる  
お洒落なレストラン

収益施設

レストラン



地域資源(眺望)

眺望



＝眺望を楽しみながら食事できる空間

# (7) 横須賀再興プランによる位置付け



平成30年(2018年)

横須賀市

## 第2章 目指すまちづくりの3つの方向性

### (1) 目指すまちづくりの3つの方向性

子育てのしやすさや安全で安心な生活環境など、日常の生活基盤の充実を前提に、他市にはない横須賀の個性を磨き、伸ばしていくことで、市民がプライドを持てる躍動感ある横須賀の復活を目指します。

その実現に向けては、中長期的な視点で、これから横須賀が目指すべき姿、方向性を市民の皆さまにイメージしてもらえようようなグランドデザインとして示す「目指すまちづくりの3つの方向性」をすべての分野にわたり常に意識しながら、施策を立案し実行していきます。

また、将来を見据えた中で今から重点的、戦略的に取り組んでいくべき政策分野と具体的な施策として示す「最重点施策」(第3章参照)を進めていくことにより、地域経済の再興と福祉施策の充実を図りながら、中長期的な方向性を示したこの「目指すまちづくりの3つの方向性」に近づけていきます。

#### I. 海洋都市

#### II. 音楽・スポーツ・エンターテインメント都市

#### III. 個性ある地域コミュニティのある都市



#### 最重点施策

経済・産業の再興

地域で支え合う  
福祉のまちの再興

子育て・教育環境の再興  
(整備・充実)

歴史や文化を生かした  
にぎわいの再興

## I. 海洋都市

横須賀の海は、豊富な海産物、釣りやマリンスポーツに適した環境、東京湾・相模湾それぞれが特性を持つ景観、日本の先駆けとなった歴史、重要港湾や世界最先端の研究開発機関の存在、加えて東京から1時間の場所にあるという、他都市でもあまり類を見ない特別な存在といえます。この可能性に溢れた海に関連する地域資源をさまざまな分野において強く意識し、最大限に活用したまちづくりを進めていきます。

### 東海岸での展開

横須賀市内、特に東海岸に多く点在する近代化遺産などを周遊する仕組みとして、市内全体を軍港資料館として捉えた、ルートミュージアムによる整備を行うとともに、「東京湾唯一の無人島」である猿島やうみかぜの路「海と緑の10,000メートルプロムナード」を活用した取り組みを進め、観光客をはじめとする多くの人が周遊できる環境をつくり、楽しめる機会を提供していきます。

### 西海岸での展開

「観光立市」の実現のためにも、新たな交流拠点の機能創出・拡充のための「ソレイユの丘」隣接地の活用検討、6次産業化等の農漁業の振興や朝市の定期開催に向けた支援等の西地区の活性化など、より多くの人が西海岸の魅力ある地域資源を堪能できるよう支援していきます。また、「宿泊能力の向上」のためのホテル等の誘致に取り組んでいきます。

### 地域資源・歴史的遺産を生かした利活用（浦賀地区利活用）

江戸時代から近代の幕開けの時代に大きな役割を果たした浦賀奉行所を中心とした浦賀の歴史を多くの人に理解してもらうことで、市民の郷土愛の醸成や市外からの集客を促進するとともに、周辺地域・市内全体に活力とにぎわいを広げていきます。

### 研究機関との連携

YRP に集積する研究機関や JAMSTEC など世界に誇る技術を有する研究機関、国の機関、民間企業との連携を強化し、海洋関連産業の集積・創出に向けて取り組んでいきます。

## 【最重点に取り組む分野の主な施策】

### ◇ 拠点市街地の再形成

拠点市街地である横須賀中央・追浜・久里浜地区の再開発等を支援し、まちの防災性を高めるとともに、商業施設など都市機能の集積を図ります。

市街地再開発事業を含め、老朽化した建物の建替事業を促進するための特別減税制度などの支援策を追浜・久里浜地区にも拡大するとともに、市街地活性化の機運を醸成するため、民間事業者等と連携し、にぎわいを生む体制づくりを図ります。

### ◇ 追浜駅周辺の再開発・スポーツを核としたまちづくり

再開発を促進するとともに、プロ野球「横浜DeNAベイスターズ総合練習場」の設置を契機に、スポーツを核としたまちづくりを進めます。

### ◇ 国道357号の早期着工と南下延伸

市内経済の活性化に欠かせない社会基盤を整備するため、国・県などへの国道357号の早期着工と南下延伸に向けた働きかけ、広域的な道路整備の実現を目指します。

### ◇ 横浜F・マリノス練習場の誘致推進

プロサッカーリーグ「横浜F・マリノス」の練習場の誘致を推進し、スポーツを核としたまちづくりを進めます。

用地については、市の公園のほか国有地の活用も検討します。

### ◇ 東海岸の活性化に向けた取り組みの推進

横須賀市内、特に東海岸に多く点在する近代化遺産などを周遊する仕組みとして、市内全体を軍港資料館として捉えた、ルートミュージアムによる整備を行うとともに、猿島やうみかぜの路「海と緑の10,000メートルプロムナード」を活用した取り組みを進め、観光客をはじめとする多くの人が周遊できる環境をつくり、楽しめる機会を提供していきます。

### ◇ 西海岸の活性化に向けた取り組みの推進

交流拠点の機能創出・拡充のための「ソレイユの丘」隣接地の活用検討、6次産業化等の農漁業の振興や朝市の定期開催に向けた支援、「宿泊能力の向上」のためのホテル等の宿泊施設の誘致など、さまざまな取り組みを進め、多くの人が西海岸の魅力ある地域資源を堪能できるよう支援していきます。

## 5. 観光立市の実現に向けた環境づくり

### 【重要業績評価指標（KPI）】

項目	基準値 (現状)	目標値 (平成33年[度])
観光客数 日帰り観光客数と宿泊観光客数の合計	825万人 (平成28年)	950万人
観光客消費額 神奈川県観光消費動向等調査における、三浦半島（鎌倉地区以外）の宿泊客および日帰り客の平均消費単価を、観光客数に乗じた額	588億円 (平成28年度)	595億円

第3章  
施策  
最重点に取り組む

(柱1) 経済・産業の再興

5. 観光立市の実現に向けた環境づくり

事業名	事業内容	事業目標										
(新) 長井海の手公園隣接地活用事業 環境政策部公園建設課	長井海の手公園の魅力と集客力向上や、西地区（長井地区）の活性化を図るため、同公園に隣接する国有地を活用し、交流拠点としての機能の創出・拡充を図ります。 また、拡充に当たり、民間事業者の資本、経営企画力、技術的能力を最大限活用することを目的に、官民連携型基盤整備手法の導入について積極的に検討します。  (平成30年度（2018年度）) ・土地利用方針の検討（官民連携事業化調査）  (平成31年度（2019年度）) ・官民連携事業スキームの検討 ・用地取得 ・不動産鑑定 ・測量調査 ・公募指針策定  (平成32年度（2020年度）) ・事業者選定（公募）  (平成33年度（2021年度）) ・民間資本による整備 ・遺跡調査	民間資本による整備着工。										
事業年度	<table border="1"> <tr> <td>30 (2018)</td> <td>31 (2019)</td> <td>32 (2020)</td> <td>33 (2021)</td> <td>事業費（千円）</td> </tr> <tr> <td>⇒</td> <td>⇒</td> <td>⇒</td> <td>⇒</td> <td>20,000</td> </tr> </table>	30 (2018)	31 (2019)	32 (2020)	33 (2021)	事業費（千円）	⇒	⇒	⇒	⇒	20,000	
30 (2018)	31 (2019)	32 (2020)	33 (2021)	事業費（千円）								
⇒	⇒	⇒	⇒	20,000								
【再掲】 (拡) 佐島漁港本港地区活性化検討事業 経済部企業誘致・工業振興課 (港湾部港湾企画課)	※再掲 P100（柱1）-4-①に記載あり											

### ① 西海岸の魅力向上

「長井海の手公園（ソレイユの丘）」の「魅力」と「集客力」向上を図るため、隣接する国有地を活用し、交流拠点として機能を創出・拡充するとともに、「観光立市」の実現に向けて、横須賀市観光立市推進基本計画の基本戦略に掲げる「宿泊能力の向上」に向け、ホテル等の誘致を進めます。

誘致にあたり、滞在型施設であるホテルや旅館などをはじめ、飲食店や土産物等販売店舗の立地が可能となる地域を選定し、都市計画における制限の見直しを行います。

また、佐島や長井地区の漁港を生かした地域活性化の取り組みを進め、西海岸の魅力向上につなげます。

#### <関連事業>

事業名	担当課
観光立市推進事業（観光立市推進事業、観光立市推進基金積立金）	文化スポーツ観光部観光課
西地区海岸周辺における用途地域などの見直し事業（土地利用調整制度推進事業、都市計画決定等事業）	都市部都市計画課
セールスプロモーション事業	文化スポーツ観光部観光課
長井海の手公園隣接地活用事業	環境政策部公園建設課
佐島漁港本港地区活性化検討事業	経済部企業誘致・工業振興課

## 1 本市が抱える課題

- 県内他都市と比べ急速に進む人口減少  
⇒ 全国ワースト1位の転出超過
- 製造業の撤退による産業面での停滞  
⇒ 大手自動車工場などの撤退(移転)

## 2 課題解決に向けた方向性

- 人口減少や産業停滞による市内経済への影響を最小限に抑えるために…
- 本市、各地域の特性を生かし、  
**観光産業を基幹産業に押し上げたい**

## 3 行政計画との関連性

### 横須賀市基本計画

人を呼び込む環境づくりとして、**長井地区の交流拠点創出**

### 横須賀再興プラン

「**西海岸の活性化**」に向けた「ソレイユの丘」隣接地の活用

### 創生総合戦略

市域外からの**集客促進**による消費の拡大、「ソレイユの丘」の魅力向上

### 観光立市推進計画

「ソレイユの丘」を拠点とする**地域資源の活用**、観光消費単価の向上

## 4 事業発案の経緯

- 「ソレイユの丘」開園20年の節目を前に、課題解決に向け、リノベーションを進めたい(整備+運営)
- 「ソレイユの丘」隣接の「未利用国有地(3.3ha)」を取得できる見込みとなった

## 5 事業の目的

- 「ソレイユの丘」のブランド力強化(公園機能の拡充による**「集客増」と「消費単価の向上」**)
- 集客による賑わいを、**地域経済(周辺観光拠点等)**に波及させ、**地域活性化に繋げたい**



ご清聴ありがとうございました

横須賀市環境政策部公園建設課 調査計画担当