

## 長井海の手公園隣接地活用事業

長井地区交流拠点機能拡充事業に係るマーケットサウンディング結果

平成 31 年 2 月

横須賀市

◎本事業におけるマーケットサウンディングについて

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た長井地区の交流拠点機能の創出・拡充を目的とした官民連携による長井海の手公園隣接の未利用国有地（以下、「隣接地」という。）の効果的な利活用について検討を進めているところです。

平成 30 年度は、民間事業者の本件に関するご意見や活用アイデア等を把握することを目的とした、マーケットサウンディングを実施しました。

平成 31 年度においては、事業スキームや事業条件の詳細検討等、事業化に向けたマーケットサウンディングを実施する予定です。



## 1 マーケットサウンディングの開催概要

### (1) 調査の実施経過

本調査の実施経過は以下のとおりです。

日付	内容
平成 30 年 11 月 13 日 (火)	マーケットサウンディング実施要領等の公表
平成 30 年 11 月 13 日 (火) ～20 日 (火)	質問回答の受付
平成 30 年 11 月 20 日 (火)	説明会の実施
平成 30 年 11 月 26 日 (月)	質問への回答公表
平成 30 年 11 月 30 日 (金)	参加申込（エントリーシート）の提出 締切
平成 30 年 12 月 7 日 (金)	提案書の提出締切
平成 30 年 12 月 4 日 (火) ～19 日 (水)	対話（マーケットサウンディング）の実施

### (2) 参加事業者

本調査には、14 事業者のご参加をいただきました。

⇒「開発・不動産事業者」：4 者、「総合建設・造園事業者」：3 者、「その他事業者」：7 者

## 2 提案・対話の概要

---

### (1) 事業のコンセプト

- 相模湾に面した長井海の手公園のロケーションや、富士山や伊豆半島を一望できる優れた眺望などを活用したコンセプトが多く提案されました。
- また、長井地区の「食」（地場産の「野菜」や、地元漁港の「海産物」）をテーマとした提案がありました。

### (2) ターゲット（集客層）

- 現在の主要来園者層であるファミリー層を引き続き主要ターゲットとした提案に加えて、圏央道開通を見越した広域集客や新規客層（「若い世代」や「女性客」など）をターゲットとした提案がありました。
- 平日における来園者数増加のため、若い世代や、女性客、シニア層をターゲットとした機能を導入することが望ましいとの意見がありました。

### (3) 事業内容

- 主に A エリア、B エリア、F エリア、G エリアについて活用の可能性が提案されました。
- 新たに設置が可能と考えられる民間収益施設は、レストラン、カフェ、ファーマーズ・マーケット、温浴施設、宿泊施設、アスレチック施設、駐車場等の提案がありました。
- また、高質なキャンプサイト、親水施設、スポーツ施設、芝生広場、花畑、全天候型遊戯施設等の公園施設を新たに導入することで、さらに長井海の手公園のポテンシャルを引き出せるとの提案がありました。
- 既存の公園施設について、収益性改善の観点等から特に改修が必要な施設として、温浴施設、飲食施設、バーベキュー施設が示されました。温浴施設、飲食施設は施設の再配置について併せて提案がありました。

### (4) 事業実施条件

- 事業範囲としては、既存公園及び隣接地を含め、設計・整備・維持管理運営を包括的に実施することが望ましいという意見が多く得られました。一方で、設計・整備・維持管理運営を包括的に実施しない個別の事業者であっても本事業に参画することが可能な条件の検討を望む意見も得られました。
- 事業手法としては、P-PFI の導入の提案の他、P-PFI と市による整備を組み合わせる提案等がありました。また、P-PFI の導入可否の判断は、特定公園施設として想定する施設の規模により異なるとの意見もありました。
- 事業期間としては、多くの事業者から、20～30 年間の事業期間が望ましいという提案がありました。一方で、10 年を超える事業期間の場合、施設の老朽化や、長期の需要予測は難しいため、民間事業者のリスクが高まるという意見がありました。

#### (5) 隣接地の位置付け

- 既存公園との一体的な計画・運営による魅力最大化の観点などから、隣接地については都市公園として位置付けることが望ましいという意見が多く得られました。

#### (6) 事業への参画意向、その他事業の実現に向けた課題等

- 複数の事業者から、本事業への積極的な関心が示されました。
- 本事業の実現に向けては、地元の理解を得ながら本事業の検討及び具体化を進めていくことが重要であるという意見が得られました。

### 3 今後の進め方

---

---

平成 32 年度の公募開始（事業者選定）に向け、平成 31 年度は本調査の結果などを踏まえた、事業スキームや事業条件等の詳細検討を進め、隣接地活用に関する基本計画を策定します。

平成 30 年度	: 官民連携可能性調査
平成 31 年度	: 測量調査・概略設計、公募条件の検討、基本計画策定
平成 32 年度	: 公募開始・事業者選定
平成 33 年度～	: 設計・整備
平成 35 年度	: 長井海の手公園リニューアルオープン

### 4 連絡先

---

---

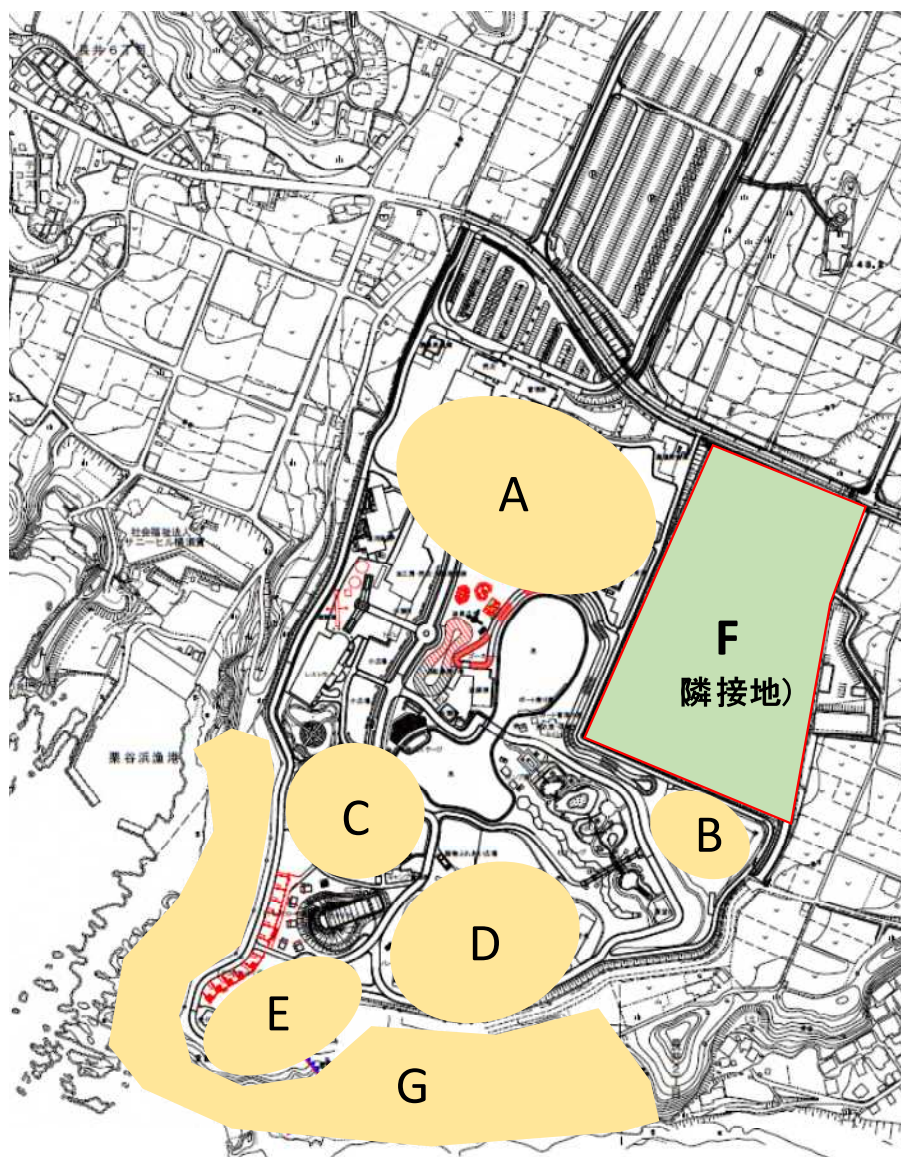
横須賀市環境政策部公園建設課 調査計画担当

〒238-8550 横須賀市小川町11番地（横須賀市役所 2 号館 6 階）

メール: [pac-ep@city.yokosuka.kanagawa.jp](mailto:pac-ep@city.yokosuka.kanagawa.jp)

担当者: 伊藤、中村

(別添) 機能拡充エリアのイメージ



OGエリアは、「避難場所等オープンスペース」として市が国から管理委託を受けている国有地です。  
当該エリアについては、今後、長井海の手公園との一体的利用について検討を進める予定です。