

平成 27 年度
三浦市地域再生計画策定事業
報告書

平成 28 年 3 月
三 浦 市

目 次

第1章 調査の目的と内容	1
1. 調査の目的	1
2. 調査対象位置	1
3. 調査の流れ	2
4. 調査の内容	3
1) 調査計画準備	3
2) 地域産業現況調査	3
3) 地域再生計画に向けた課題の整理	3
4) 地域再生計画に向けた地域の目指す将来像の検討	3
5) 地域再生計画の作成	3
6) 協議会及び事業者部会の設置	3
7) 地域再生計画推進スキームの構築	4
第2章 地域産業現況調査	5
1. 位置と交通条件	5
2. 三浦市の現況	6
1) 人口	6
2) 商工業	9
3) 観光	11
4) 交通	14
5) 土地利用制限	20
6) 地価	23
7) 防災	29
8) 漁業生産	31
3. 三浦市周辺地域の状況	47
1) 背後地域の人口分布	47
2) 周辺地域の漁獲量	48
3) 周辺地域の卸売市場における水産物取扱量	50
4) 海洋性レクリエーション	52
第3章 地域再生計画に向けた課題の整理	65
1. 現況調査まとめ	65
1) 水産業に関わる事項	65
2) レクリエーションに関わる事項	65
2. 地域再生計画に向けた課題	66
1) 漁港計画との整合性	66
2) 地区計画との整合性	68

3) 施設管理上の課題	70
第4章 地域再生計画に向けた地域の目指す将来像の検討	72
1. 関連上位構想の概要	72
1) 三浦市まち・ひと・しごと創生総合戦略	72
2) 三崎漁港 『魅力あるみなとづくり』を目指して	74
3) 神奈川県「かながわ シーププロジェクト」	75
4) 神奈川県「新たな観光の核づくり」	76
5) 三崎漁港「高度衛生管理基本計画」	77
2. 目指す地域の将来像の検討	78
1) 地域の目指す将来像	78
2) 二町谷地区のゾーニングイメージ	81
第5章 地域再生計画の作成	82
1. 地域再生制度について	82
2. 三浦市地域再生計画（案）	83
1) 地域再生計画の名称	83
2) 地域再生計画の作成主体の名称	83
3) 地域再生計画の区域	83
4) 地域再生計画の目標	83
5) 地域再生を図るために行う事業	87
6) 目標の達成状況に係る評価に関する事項	89
第6章 協議会及び事業者部会の設置	90
1. 地域再生計画策定協議会	90
1) 地域再生計画策定協議会の構成	90
2) 地域再生計画策定協議会における主な議論	91
2. 事業者部会	98
1) 事業者部会の目的	98
2) 事業者部会の進め方	98
3) 事業者部会の参加状況	99
第7章 地域再生計画推進スキームの構築	100
1. 官民連携による事業推進の考え方	100
2. 事業推進体の選定方法	101
1) 事業推進体の選定方法について	101
2) 契約等の締結について	110

第1章 調査の目的と内容

1. 調査の目的

本事業は、公的不動産（二町谷地区埋立地）を中心として、隣接する漁港エリアとの連携による「海業」を創出するための地域再生計画を策定することを目的として実施する。

これまで、二町谷地区埋立地の活用推進のため、情報発信や直接的な働きかけなど積極的に企業誘致を行ってきた。現状では、未分譲の用地が残っているが、本来、「マグロ」をはじめ様々な水産資源と港町としての三浦市独自の文化を有し、「うらり」を中心に多くの観光客を集めるなどポテンシャルは高い用地と考えられる。

特に、三浦市は水産業及びその関連産業を幅広くとらえ、海や漁村に関する地域資源を地域活性化に結び付ける概念として「海業」を標榜した最初の自治体であり、今後、二町谷地区埋立地や漁港の漁港エリアにおける地域再生を考える際にも、「海業」が地域再生の中心概念となると考えられる。

本事業では、現有の漁港エリアにおける市場の改修などが進められ、地域の水産業を取り巻く環境が大きく変化していることを踏まえ、「海業」を中核としつつ、民間資本のノウハウ活用を含め、従来のはずにとらわれない、幅広い機能の導入と新しい地域文化の創出を視野に多くの関係者の協力を得つつ、進めていく。

2. 調査対象位置

調査対象位置は、図1-1に示す範囲である。なお、調査の必要に応じて市内外の範囲に調査対象を拡大する場合がある。

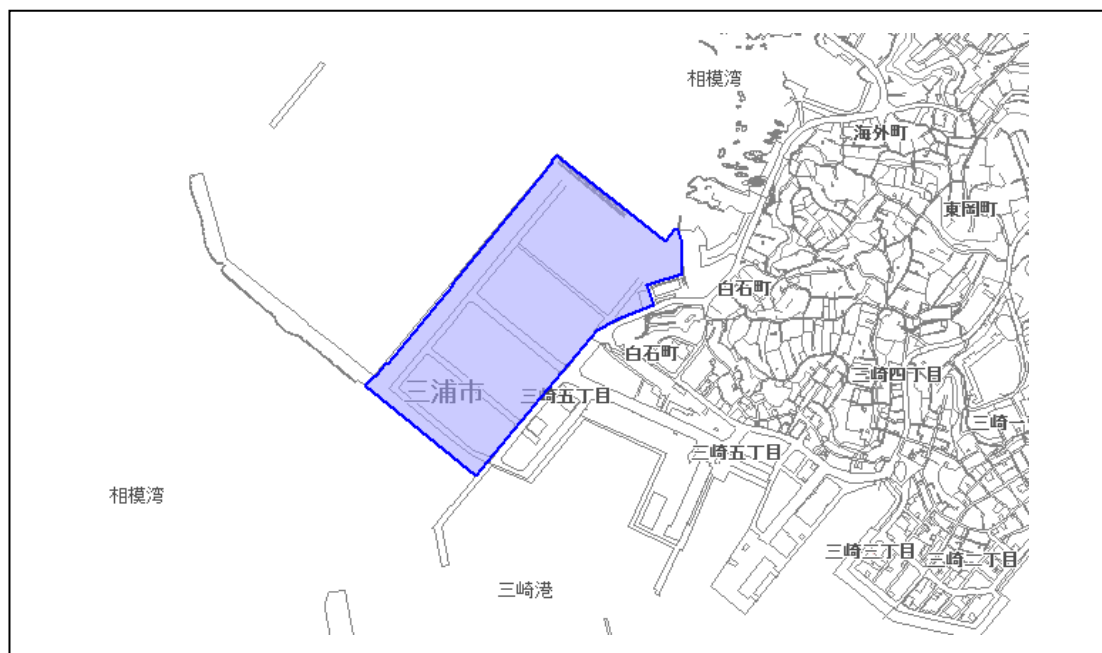


図1-1 調査対象位置

3. 調査の流れ

本調査は、下記のフローに従い実施した。

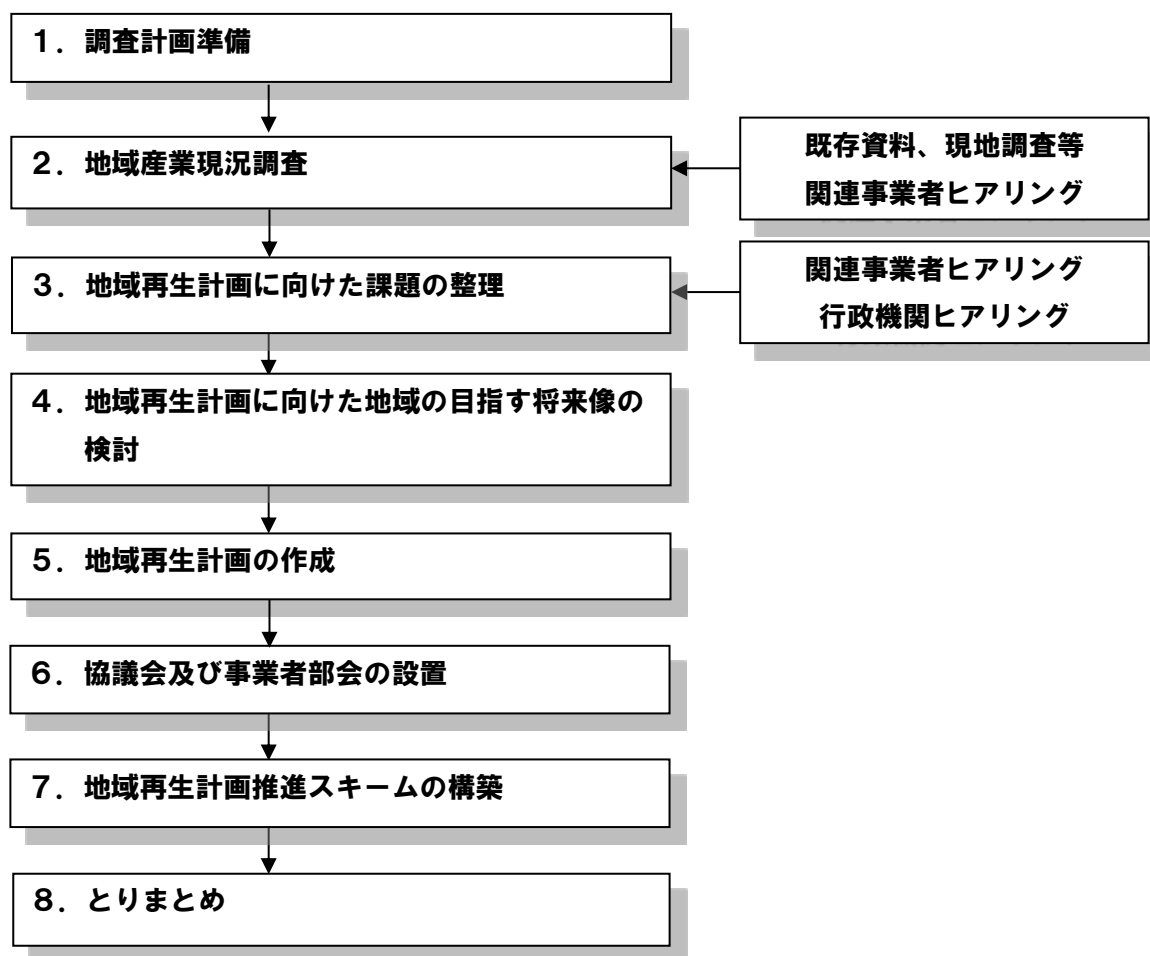


図 1-2 業務フロー

4. 調査の内容

1) 調査計画準備

行政、水産関連組織等より、既存の水産業振興施策、水産基盤整備に関する構想・計画、その他基本的な統計等の関連資料に関わる情報を収集すると共に、調査スケジュール等の調整を行った。

2) 地域産業現況調査

三浦市の交通条件、人口構造、産業構造、特に、水産業の現状など地域再生計画の前提となる地域の現況について整理した。水産関連産業や海洋性レクリエーション関連業者等へのヒアリング調査、現地実態調査等をもとに把握・整理した。

3) 地域再生計画に向けた課題の整理

現況調査に基づき、三浦市における地域再生計画に向けた課題を整理した。

課題の整理にあたっては、地区の関係者、首都圏や全国の水産関係者、デベロッパー、レクリエーション関連事業者などといった幅広い対象者に、二町谷地区への進出可能性も含め、ヒアリング調査を実施した。

4) 地域再生計画に向けた地域の目指す将来像の検討

三浦市の人口見通し、インフラの動向、ヒアリングの成果を踏まえ、地域の課題の解決を目指し、今後の三崎漁港地区を中心とした三浦市の将来像を検討した。

5) 地域再生計画の作成

上記の検討に基づき、実現可能な施策及び実施スケジュールを検討し、地域再生計画としてとりまとめた。また、地域再生計画の方向性は、次の2つの目標の達成に寄与するものとした。

基本目標①：地方における安定した雇用を創出する

基本目標②：地方への新しいひとの流れをつくる

6) 協議会及び事業者部会の設置

本事業の推進にあたり、地域再生計画策定協議会や関連事業者による事業者部会を設置し、意見交換を行った。事業期間中、3回開催した。

7) 地域再生計画推進スキームの構築

地域再生計画を実現するための実行組織のあり方などを含めた、地域再生計画推進スキームを提案した。

第2章 地域産業現況調査

1. 位置と交通条件

三浦市は、神奈川県南東部、三浦半島の最南端に位置している。西側は相模湾、東側は東京湾、南側は太平洋に面している。

三崎漁港は、三浦市の南西端に位置する。鎌倉市や横須賀市までは国道134号線を利用して約20～30km、横浜市までは国道134号線と国道16号線を利用して約40kmの距離にある。また、羽田空港には約68km、東京都中央卸売市場大田市場には約72km（高速道路経由）の位置にある。

三崎漁港が位置する三崎瀬戸は、天然の防波堤である城ヶ島と三浦半島に挟まれ、良好な漁港条件を与える静穏域を形成している。夏季でも高水温にならない海域の特性と、首都圏の海側の玄関口という地理的好条件を背景に、水産物の流通拠点としての機能強化が図られている。



図2-1 三崎漁港の位置

2. 三浦市の現況

1) 人口

①年齢階層別

国勢調査による人口の推移を概観する。三浦市の市制施行時である昭和30年の人口は約3.6万人であった。その後私鉄の延伸にともなう宅地開発などもあって人口が増加し、昭和60年には5万人を超えたものの、平成7年の5.4万人をピークに市の人口は減少に転じており、平成22年には4.8万人となっている。平成26年10月の推計人口は4.57万人である。

厚生労働省・人口問題研究所によると、25年後の平成52年には3.2万人（平成22年比34%減）と推計されている。

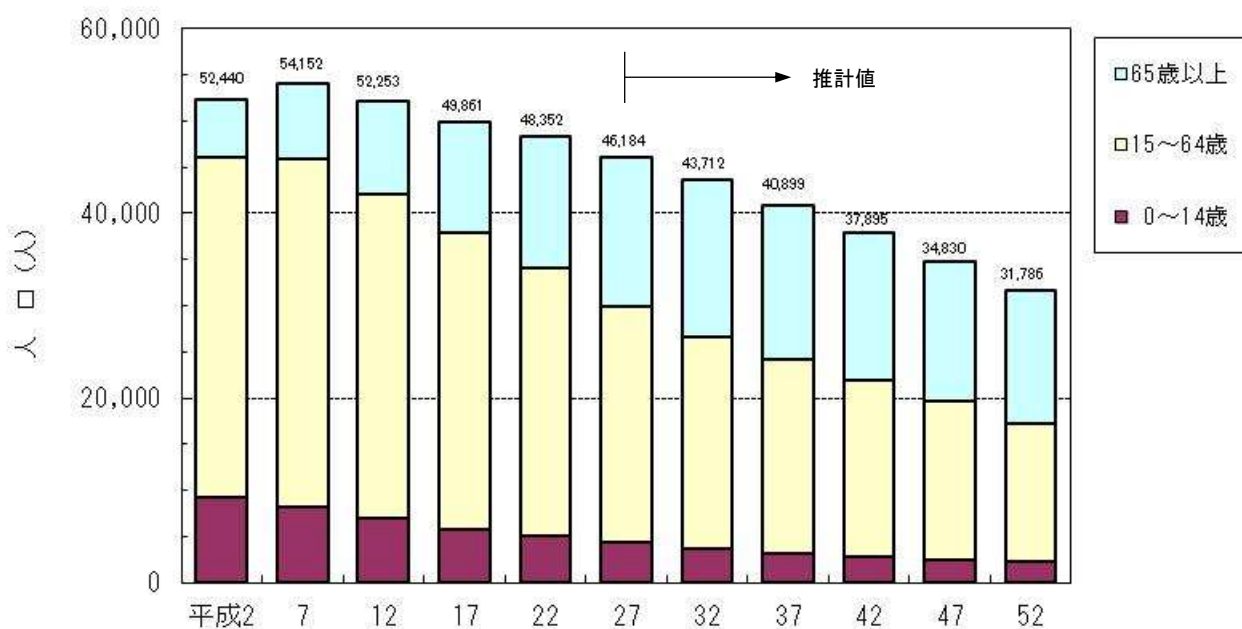


図2-2 年齢別（3区分）人口の将来予測（H27以降は予測値）

（出典）平成22年まで：国勢調査、平成27年以降：人口問題研究所推計

表 2-1 三浦市の人口・世帯数の推移

年	総 数		地区別人口		
	世帯数	人 口	三崎地区	南下浦町	初声町
※ 昭和 30	7,328	36,358	23,480	8,435	4,443
※ 40	9,767	42,601	29,557	8,327	4,717
※ 50	12,412	47,888	29,280	12,735	5,873
※ 55	13,442	48,687	26,875	15,307	6,505
※ 60	14,278	50,471	25,482	17,010	7,979
※ 平成 2	15,708	52,440	25,071	18,013	9,356
※ 7	17,003	54,152	25,323	17,943	10,886
※ 12	17,267	52,253	23,844	17,452	10,957
※ 17	17,523	49,861	21,987	17,040	10,834
18	17,848	49,646	21,712	16,967	10,967
19	18,121	49,422	21,489	16,946	10,987
20	18,278	49,014	21,186	16,931	10,897
21	18,436	48,671	20,912	16,831	10,928
※ 22	17,884	48,352	20,773	16,631	10,948
23	17,919	47,880	20,436	16,584	10,860
24	17,893	47,141	20,021	16,341	10,779
25	17,859	46,440	19,572	16,130	10,738
26	17,816	45,748	19,134	15,923	10,691

(出典) 三浦市統計書

注) 各年 10 月 1 日現在。※ : 国勢調査人口

②高齢化率（65歳以上人口比率）

25年前の平成2年には、総人口に占める65歳以上の人口比率（高齢化率）は12.2%で、全国平均とほぼ同じ水準であった。平成22年の国勢調査では、神奈川県は沖縄県に次いで全国で2番目に高齢化率の低い県（20.2%）であったが、三浦市はワーストの秋田県（29.6%）とほぼ同じ29.5%になっている。

今後の三浦市の高齢化率は、10年後の平成37年には全国平均より10ポイント高い40.5%、25年後には9.7ポイント高い45.8%となると予測されている。

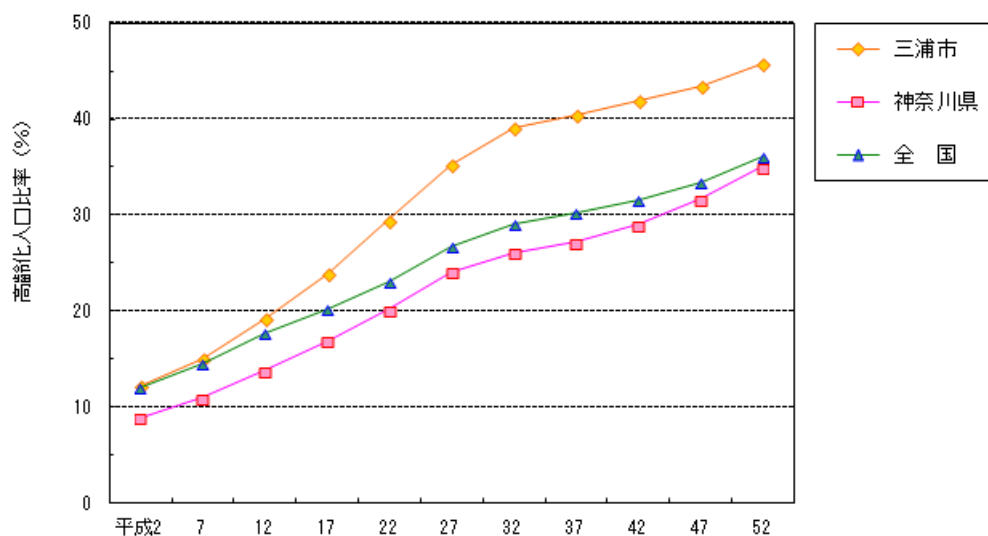


図 2-3 高齢化人口比率の将来予測（H27以降は予測値）

（出典）平成22年まで：国勢調査、平成27年以降：人口問題研究所推計

2) 商工業

① 製造業

三浦市の製造業は、比較的規模の小さい事業所が多い。水産業と関連の深い業種が漁港の発展とともに伸びてきたため、多くは三崎地区に集中しており、造船所、船具・漁具製造、食品加工工場などが集積していた。また、国道や県道の沿道にも、自動車整備工場、鉄工所などが立地している。

近年は事業所数・出荷額とも減少傾向を示しており、平成25年には、平成2年と比べると事業所数で4割、出荷額で6割に減少している。

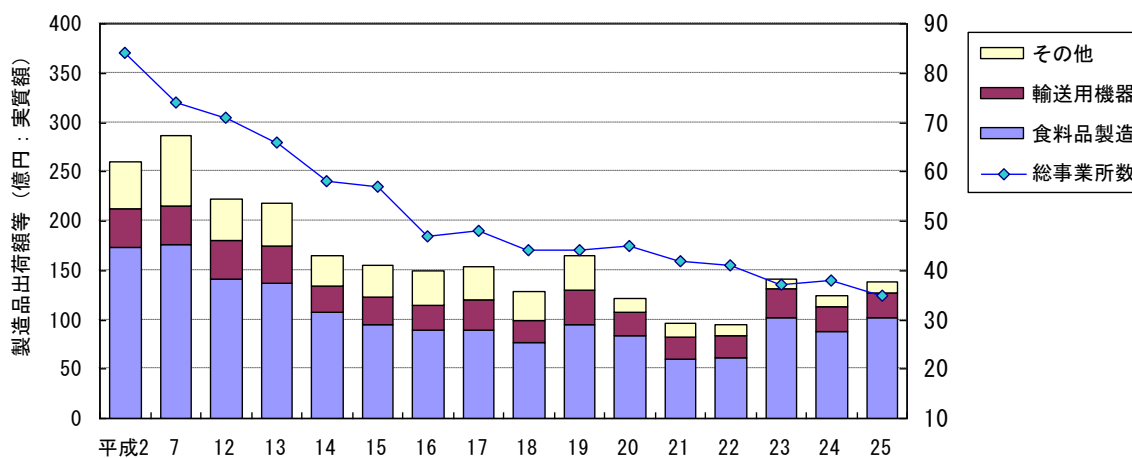


図 2-4 三浦市内の製造業の事業所数および製造品出荷額等の推移

(出典) 三浦市統計書、工業統計表他

②卸売・小売業

三浦市の卸売業、小売業も水産業とともに発展してきた経緯がある。私鉄の延伸にともなって、沿線の三浦海岸駅や三崎口駅周辺の開発も進められ、住宅が増加したことから、駅周辺や三浦海岸一帯での商業活動も活発になっていった。

しかしながら、近年では、三崎漁港での水揚量の減少や、地域人口の減少にともない、商店数、商品販売額とも減少している。

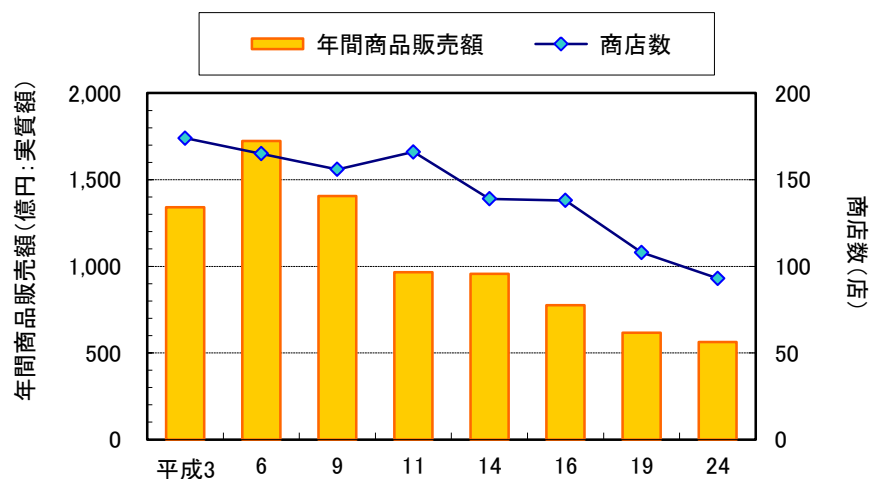


図 2-5 卸売業の商店数および年間販売額の推移

(出典) 平成 19 年まで：商業統計調査、平成 24 年以降：経済センサス活動調査

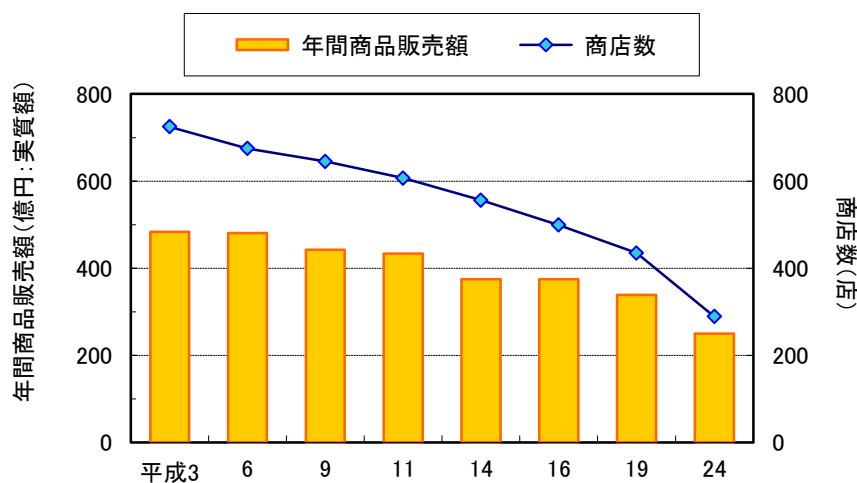


図 2-6 小売業の商店数および年間販売額の推移

(出典) 平成 19 年まで：商業統計調査、平成 24 年以降：経済センサス活動調査

3) 観光

① 来訪観光客数の推移

三浦市に来訪する観光客は、昭和41（1966）年の三浦海岸駅の開業や昭和43（1968）年の油壺マリンパークの開園により、一時は年間700万人を超えていたが、その後減少し、近年は年間500～550万人程度で横ばいである。

三崎周辺の来訪者を地域別にみると、三崎地区では、平成25年に210万人と20年間で3倍に増加しているが、城ヶ島や油壺では減少傾向が続いている。

京急電鉄では、発売駅から三崎口駅までの往復割引切符に、三崎地区・三浦海岸地区の特別メニュー食事券（平成27年現在25店舗）とレジャー施設利用券がついた「みさきまぐろきっぷ」を平成21年8月1日から販売している。平成26年度の発売枚数は12万枚で、発売開始から平成26年度末までの累計総販売枚数は28万枚となっている。

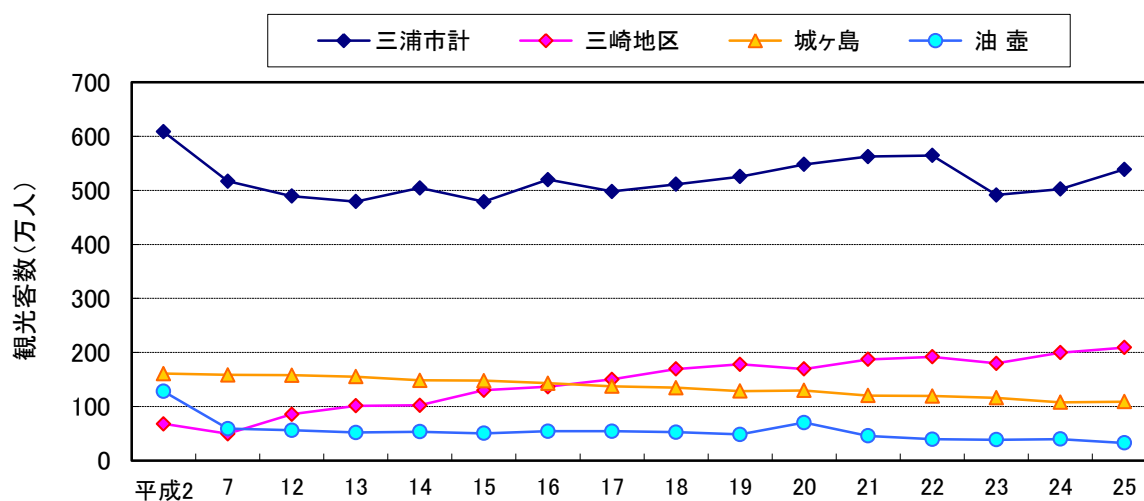


図 2-7 三浦市および三崎地区周辺の観光客来遊数

（出典）三浦市統計書

表 2-2 三浦市の地区別観光客来遊数（人）

年	城ヶ島	油壺	三浦海岸	剣崎	和田	三戸	三崎	計
平成 2	1,607,800	1,278,200	2,181,100	58,500	155,300	124,500	679,400	6,084,800
7	1,585,700	588,600	2,123,300	50,800	219,900	106,600	493,800	5,168,700
12	1,430,900	543,100	1,848,200	23,200	142,600	50,300	856,000	4,894,300
13	1,375,800	542,700	1,606,000	28,900	185,900	40,100	1,012,700	4,792,100
14	1,348,600	524,000	1,907,200	24,700	184,900	32,200	1,022,200	5,043,800
15	1,286,000	484,100	1,525,100	23,700	139,000	32,200	1,301,200	4,791,300
16	1,296,100	702,900	1,685,100	21,500	94,300	32,200	1,365,300	5,197,400
17	1,203,500	455,600	1,663,100	21,400	100,300	32,200	1,503,000	4,979,100
18	1,192,800	394,600	1,626,600	24,100	147,400	32,200	1,694,000	5,111,700
19	1,159,700	384,700	1,745,700	18,500	135,500	32,200	1,779,800	5,256,100
20	1,077,200	397,000	2,113,900	18,900	147,400	32,200	1,692,900	5,479,500
21	1,090,800	326,700	2,130,400	15,400	151,800	36,900	1,871,900	5,623,900
22	1,071,300	400,100	2,071,600	14,600	133,900	37,100	1,918,800	5,647,400
23	940,800	335,700	1,642,300	47,100	113,500	37,300	1,798,100	4,914,800
24	915,600	305,600	1,637,400	62,500	69,600	37,100	1,996,700	5,024,500
25	930,000	374,200	1,817,900	54,100	83,000	36,600	2,092,300	5,388,100

(出典) 三浦市統計書

注)城ヶ島、油壺の来遊客数は、来遊車輛により換算。

表 2-3 みさきまぐろきっぷの発売枚数

年度	発売枚数
平成 21	15,898
22	21,443
23	19,038
24	42,763
25	61,355
26	120,555

(出典) 京浜急行電鉄 発表資料（平成 27 年 5 月 13 日）

注) 平成 21 年度は 8 月 1 日以降。その他は通年で、年度末までの枚数。

②宿泊施設

三浦市内の宿泊施設は、ホテルについてはこの10～15年間で大きな変動はないが、旅館は減少を続けている。平成25年の実績を平成12年と比較すると、旅館の軒数で49%の減少、客室数で50%の減少と、いずれも約半数になっている。民宿等の簡易宿所も平成12年比で45%減少している。

旅館の減少は全国的にも同じ傾向がみられるが、三浦市は全国に比べて減少が顕著である。

表2-4 三浦市内の宿泊施設の状況

年	旅館		簡易宿所	ホテル	
	軒数	客室数		軒数	客室数
昭和60	89	976	118	1	19
平成2	80	902	100	2	35
7	81	1,243	89	3	339
12	72	801	77	4	345
17	61	711	50	4	345
18	56	615	50	4	345
19	54	613	50	3	326
20	49	559	48	3	326
21	47	531	45	3	326
22	44	505	43	3	326
23	42	490	40	3	326
24	38	420	41	3	326
25	37	403	42	3	326

(出典) 神奈川県県勢要覧、平成25年は神奈川県衛生統計年報
注) 各年末現在

③観光消費額

「神奈川県観光客消費動向等調査」に基づいた1人あたりの観光消費額を表2-5に示す。

「うらり」の来訪者は消費金額がやや高いことも考えられるが、平成25年の宿泊・日帰り別の来訪者数を用いて概算すると、総消費額は398億円(宿泊客145.5億円、日帰客252.6億円)となり、宿泊費と交通費を除いた観光消費額は227億円(宿泊客49.4億円、日帰客177.7億円)と推計される。

表2-5 1人あたり観光消費額

年	宿泊客(円/人)				日帰客(円/人)		
	宿泊費	交通費	その他消費	合計	交通費	その他消費	合計
平成24	15,982	2,206	14,293	32,481	1,678	4,728	6,405
平成25	11,855	2,175	7,204	21,234	1,593	3,778	5,371
平成26	14,230	1,500	6,277	22,007	810	3,380	4,190
平均	14,022	1,960	9,257	25,239	1,360	3,961	5,321

(出典) 神奈川県 神奈川県観光客消費動向等調査
「長井海の手公園ソレイユの丘」、「三崎フィッシャリーナウオーフうらり」の平均値。

4) 交通

①鉄道

三浦市内には、京浜急行電鉄の「三浦海岸駅（昭和41年開業）」と「三崎口駅（昭和45年開業）」があり、1日平均の乗降客数は、近年は3万人前後（年間換算約1,100万人）で推移している。

1990年代前半の1日平均乗降客は3.7万人前後であり、この頃に比べると20%程度減少している。これは、人口の減少や通勤・観光のマイカー利用の増加を反映していると考えられる。

京浜急行電鉄では、発売駅から三崎口駅までの往復割引切符に、三崎地区・三浦海岸地区の特別メニュー食事券（平成27年現在25店舗）が付いた「みさきまぐろきっぷ」を平成21年（2009年）8月から販売している。26年度末までの総販売枚数は28万枚で、発売枚数が最も多いのが品川駅、次いで横浜駅、川崎駅となっている。これらの駅はJR線と接続するターミナルであり、東京都内、横浜市内からの利用客が多いことがうかがえる。

表 2-6 三浦市内の鉄道乗降客数の推移

年	1日平均乗降客数（人）			年間換算乗降客数（万人）
	三崎口駅	三浦海岸駅	三浦市計	
平成 2	22,486	15,318	37,804	1,380
7	21,894	14,716	36,610	1,336
12	20,258	13,292	33,550	1,225
17	19,131	12,635	31,766	1,159
18	19,249	12,726	31,975	1,167
19	19,159	12,842	32,001	1,168
20	19,256	13,021	32,277	1,178
21	18,958	12,686	31,644	1,155
22	18,582	12,233	30,815	1,125
23	18,039	11,735	29,774	1,087
24	17,954	11,842	29,796	1,088
25	18,265	11,813	30,078	1,098
26	18,020	11,527	29,547	1,078

（出典）平成2～12年：神奈川県交通関係資料集

平成17年～：関東交通広告協議会資料

注）年間換算乗降客数：1日平均を365倍して算定した。

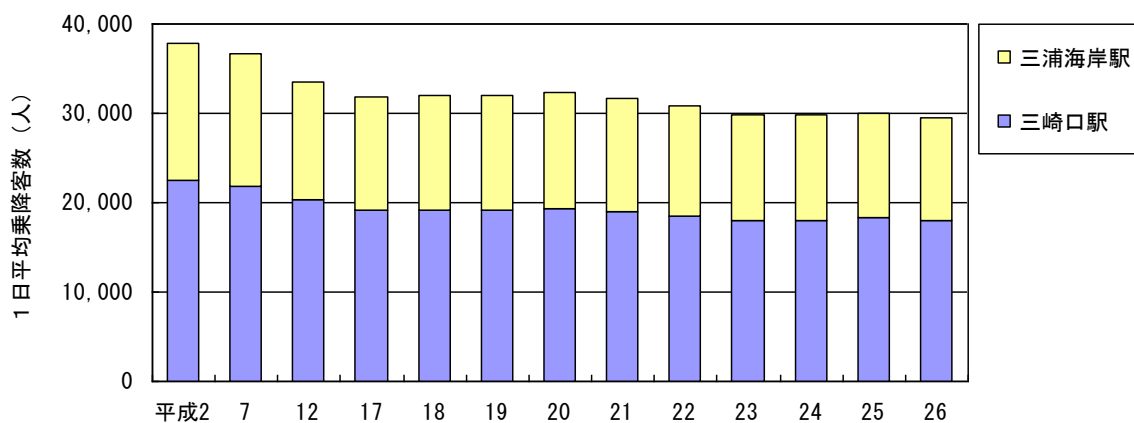


図 2-8 三浦市内の1日平均乗降客数の推移

(出典) 平成2～12年：神奈川県交通関係資料集
 平成17年～：関東交通広告協議会資料

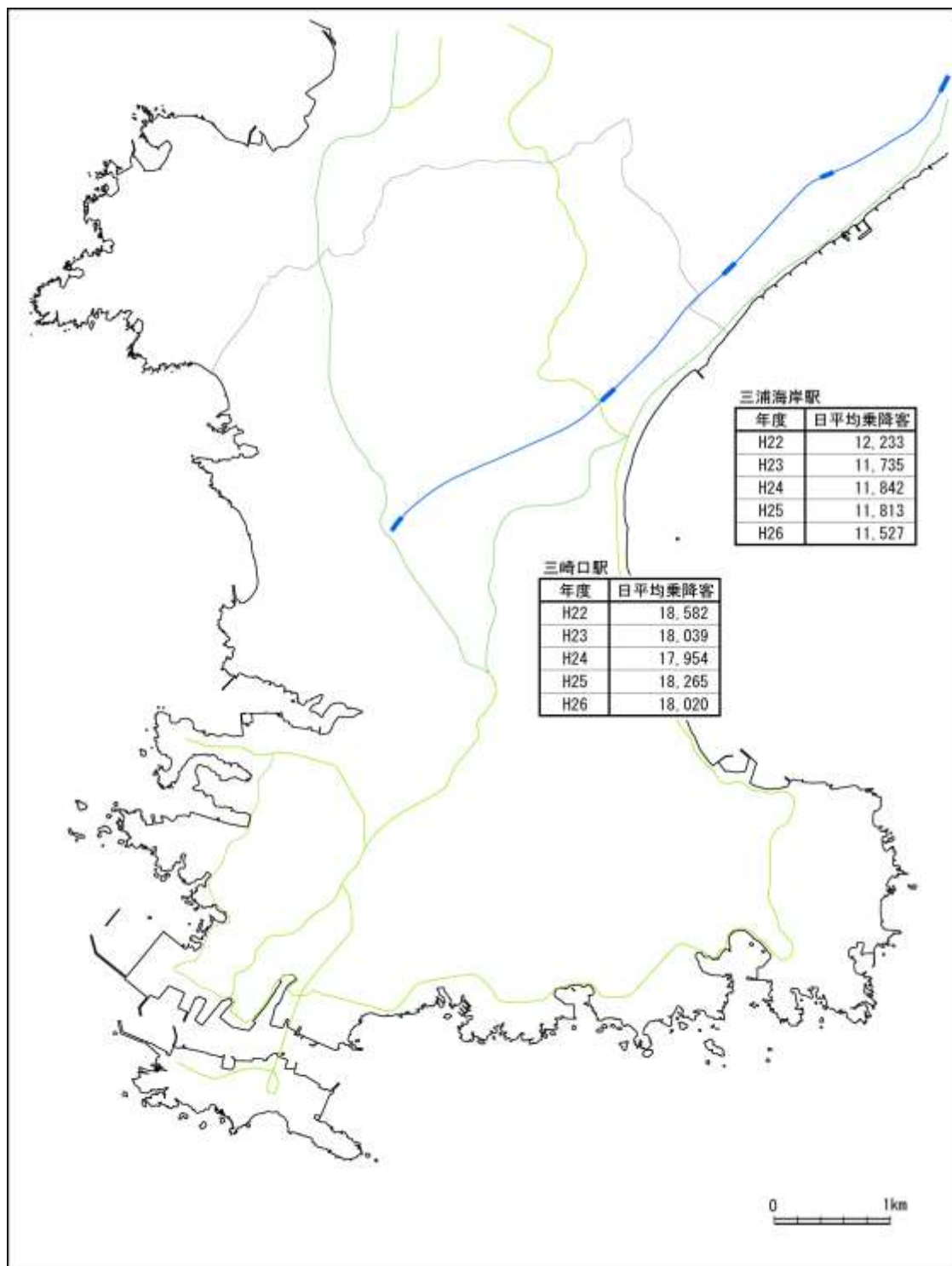


図 2-9 三浦市内の京浜急行電鉄の乗降客数（1日平均）

（出典）平成 2～12 年：神奈川県交通関係資料集
 平成 17 年～：関東交通広告協議会資料

②道路交通

国土交通省の「道路交通センサス」による主要道路の平日交通量を図2-10に示す。

三崎地区は三浦半島の先端に位置しているため、陸路は「国道134号線→主要地方道26号」を経由するか、「国道134号線→県道215号」を経由するかの2ルートに限定される。いずれも2車線であるため交通容量に制約がある。

そのため、週末や祝祭日、観光シーズンには交通渋滞が発生しやすい状況となっている。

三浦半島西岸部には、県道216号から国道134号線につながり、三浦縦貫道路に接続する都市計画道路（三浦3・6・1西海岸線）が計画されているが、現段階では未整備となっている。

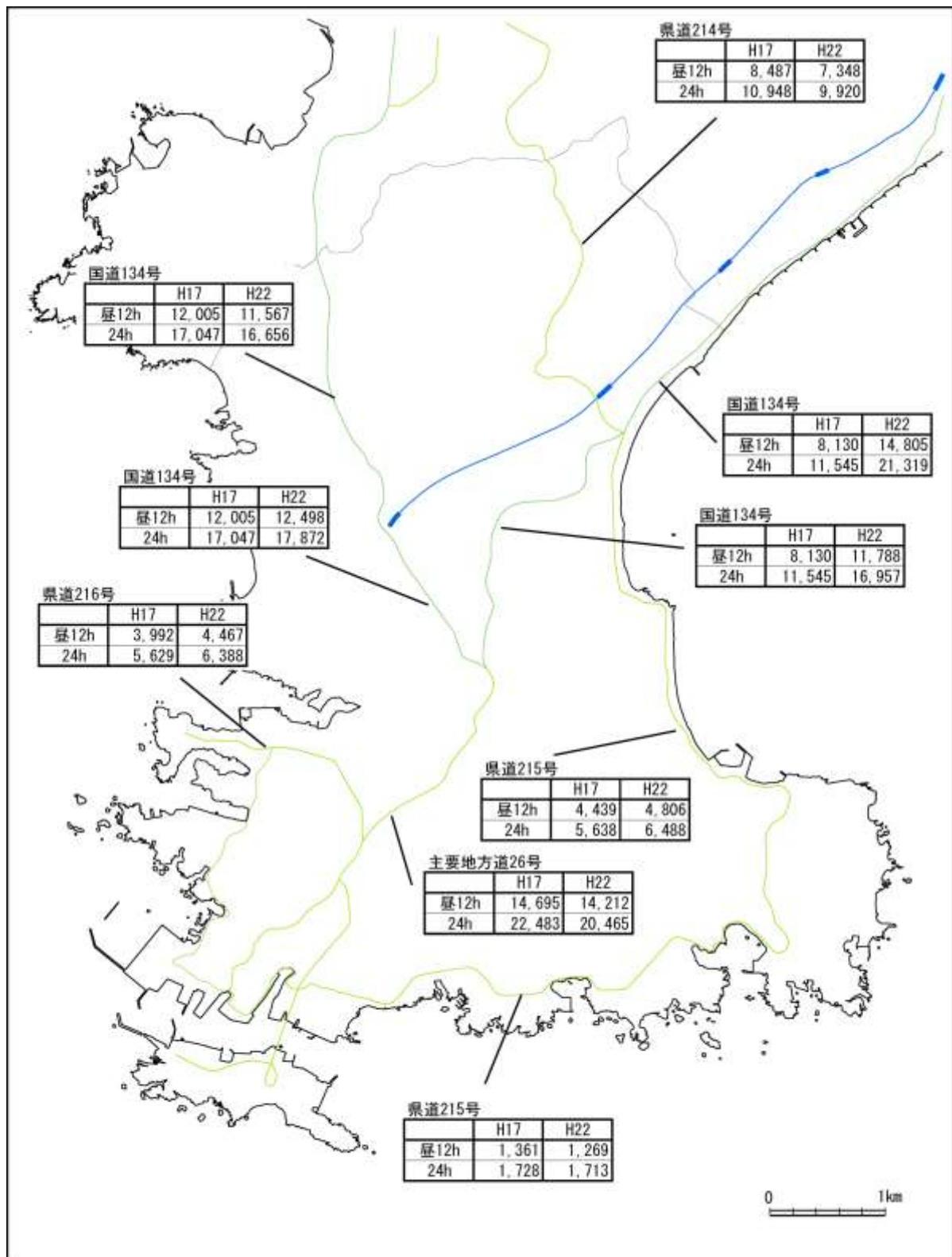


図 2-10 主要道路の交通量（平日）

（出典）国土交通省 道路交通センサス

③ プレジャーボート等の漁港利用

三崎漁港におけるプレジャーボート・遊漁船の利用隻数の推移を図 2-11 に示す。年間 3,000 隻程度が利用している。

三崎漁港は、東京湾と相模湾との境に位置しており、東京湾内のマリーナ等から日帰りクルーズや伊豆大島等への就航クルーズの中継地点としての位置にある。そのため休憩、給油、宿泊等のニーズも存在している。

一方、周辺にマリーナは点在しているものの、ビジターバースが少ない等の課題が多い。

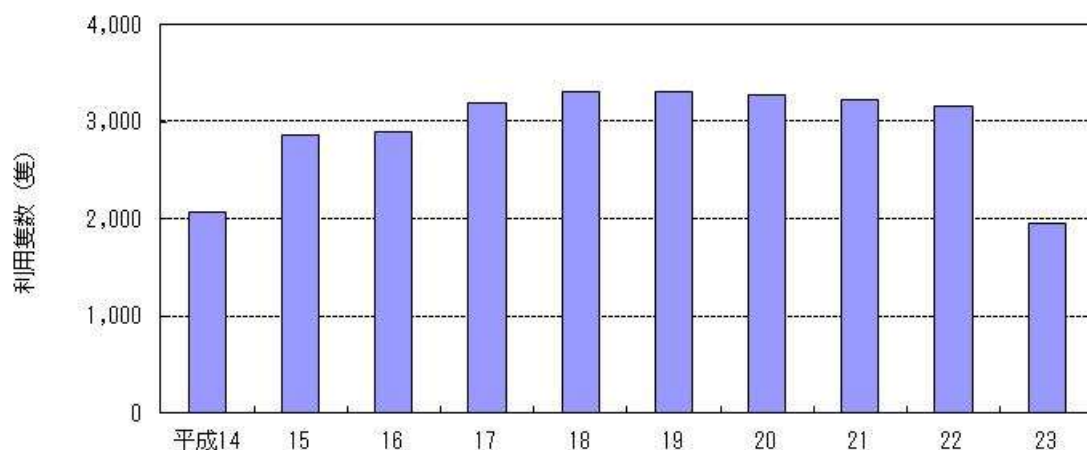


図 2-11 プレジャーボート・遊漁船の利用隻数

(出典) 漁港港勢調査



図 2-12 東京湾・相模湾におけるマリーナの位置と距離

(出典) 横浜ベイサイドマリーナ HP (<http://www.ybmarina.com/cruise/index.html>)

5) 土地利用制限

二町谷地区は都市計画法の「準工業地域」に指定されている。準工業地域は「主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域」であるが、多様な用途の建築物の建築が可能な用途地域であることから、住宅と工場・遊戯施設などが混在しやすい。

そのため、二町谷地区は、「三浦市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」によって、地区計画が定められている。

二町谷地区における地区計画の土地利用の方針は、「水産関連の機能を有した建築物等の立地を誘導し、良好な業務環境の形成と保全を図る」とされており、区域内における建築物の敷地、構造および用途に関する制限が定められている。

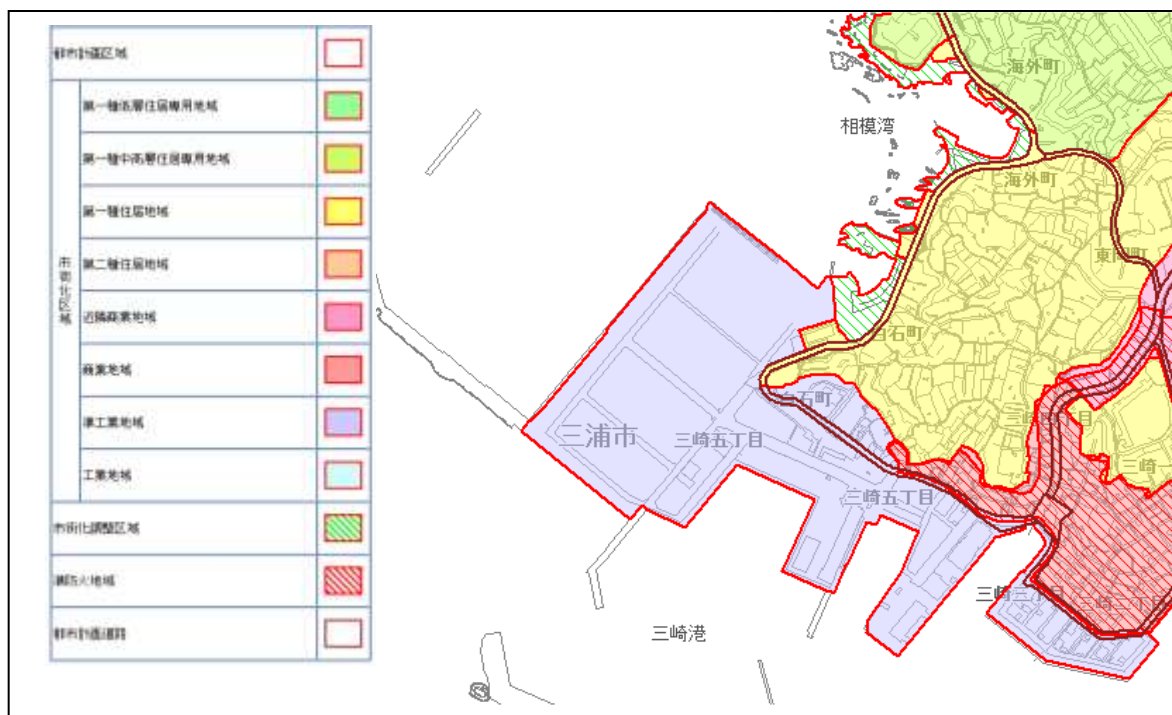


図 2-13 二町谷地区周辺の用途地域の指定状況

(出典) 三浦市 「みうらわが街ガイド」 (<http://www2.wagamachi-guide.com/miura/>)

表 2-7 二町谷地区地区整備計画区域の地区計画の目標等

地区計画の目標	<p>二町谷地区は、本市の西南部に位置し、将来の国際化に対応できる漁港として整備を行うために、公有水面埋立法による公有水面埋立免許を受けて、埋立事業が行われた区域である。</p> <p>本地区計画は、本市の水産業を発展・活性化させるため、次に掲げる土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、緑化の方針のもとに、水産業関連施設等を誘導するとともに、良好な水産物の流通・加工の拠点の形成とその保全を図ることを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>水産関連の機能を有した建築物等の立地を誘導し、良好な業務環境の形成と保全を図る。</p>
地区施設の整備の方針	<p>本地区内において、道路、公園、緑地等を適正に配置するとともに、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>良好な水産物の流通・加工の拠点を形成するために必要な建築物の用途の制限や壁面の位置の制限を定める。</p>

表 2-8 二町谷地区地区整備計画区域の建築物等の用途の制限

次の各号に掲げるもの以外は、建築してはならない。

- 1) 工場（廃棄物処理場を含む。）
- 2) 倉庫
- 3) 店舗
- 4) 事務所
- 5) 飲食店
- 6) ホテル又は旅館
- 7) 集会場
- 8) 診療所
- 9) 公衆浴場（個室付浴場に係るものを除く。）
- 10) 学校（幼稚園、小学校及び中学校を除く。）
- 11) 建築基準法第 51 条に定める建築物（火葬場、と畜場及びごみ焼却場を除く。）
- 12) 危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法施行令第 130 条の 9 に定める建築物
- 13) 汚物処理場（下水処理場を含む。）その他これに類する建築物
- 14) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物
- 15) 前各号の建築物に附属するもの

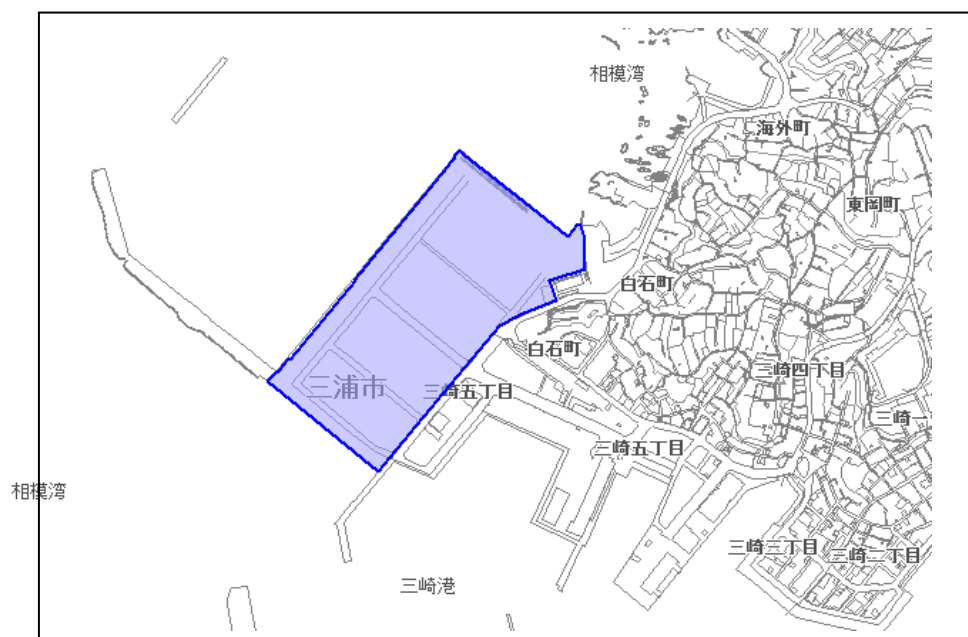


図 2-14 二町谷地区地区整備計画区域の範囲

(出典) 三浦市 「みうらわが街ガイド」 (<http://www2.wagamachi-guide.com/miura/>)

二町谷地区に立地している水産物流通加工団地污水处理施設の流入基準を表 2-9 に示す。通常の漁港の水産加工団地の排水を受け入れている処理場の設定値に比べると低い値となっており、BOD では半分程度またはそれ以下の値である。

表 2-9 水産物流通加工団地污水处理施設の流入基準

項 目		流入基準値等
污水处理施設に流入時の水温		摂氏 45℃未満
水素イオン濃度		水素指数が 5 を超え 9 未満
生物化学的酸素要求量		1 リットル当たり 600ppm 未満
化学的酸素要求量		1 リットル当たり 354ppm 未満
浮遊物質		1 リットル当たり 600ppm 未満
ノルマンヘキサン 抽出物質含有量	鉱油類含有量	1 リットル当たり 5ppm 以下
	動植物油脂類含有量	1 リットル当たり 30ppm 以下
窒素含有量		1 リットル当たり 240ppm 未満
りん含有量		1 リットル当たり 32ppm 未満
ニッケル含有量		1 リットル当たり 1ppm 以下
よう素含有量		1 リットル当たり 220ppm 未満
塩化物イオン含有量		1 リットル当たり 1,000ppm 以下

6) 地価

①商業地の基準値地価

神奈川県が調査を行っている、三浦市の商業地における基準値地価（各年7月1日現在）の推移を図2-15に示す。

平成3年の60.7万円/m²をピークに下がっている。平成17年頃より下落率はやや緩やかになっているが、平成27年は18.4万円/m²と最近10年間で21%低下しており、前年度比で2.1%の低下となっている。

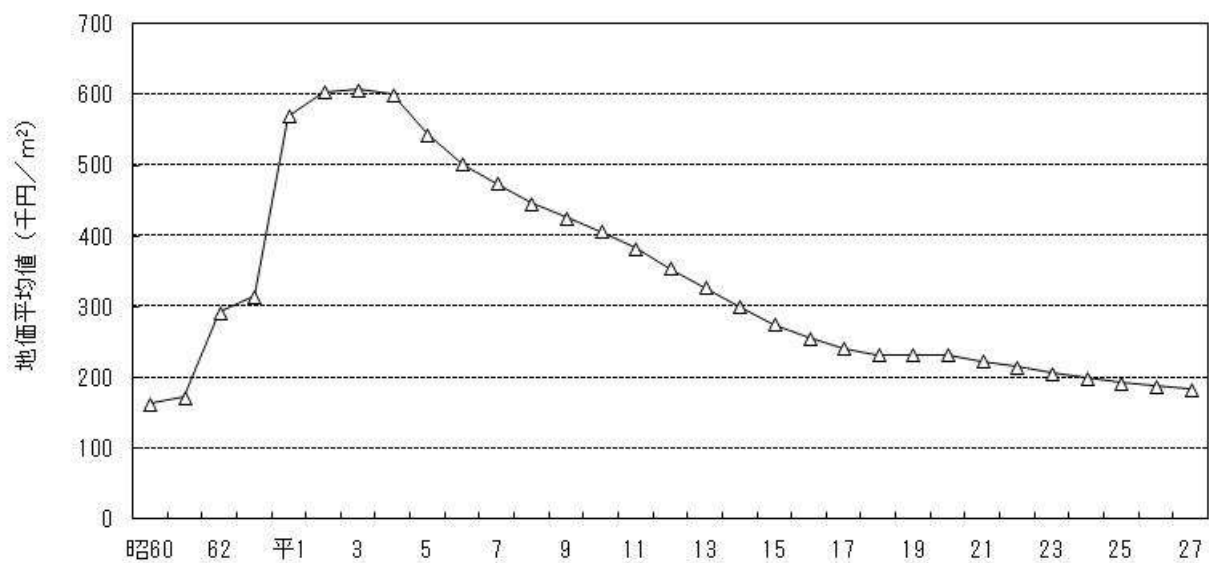


図2-15 三浦市の商業地における基準値地価（平均値）の推移

（出典）かながわ地価レポート （基準地地価：各年7月1日現在）

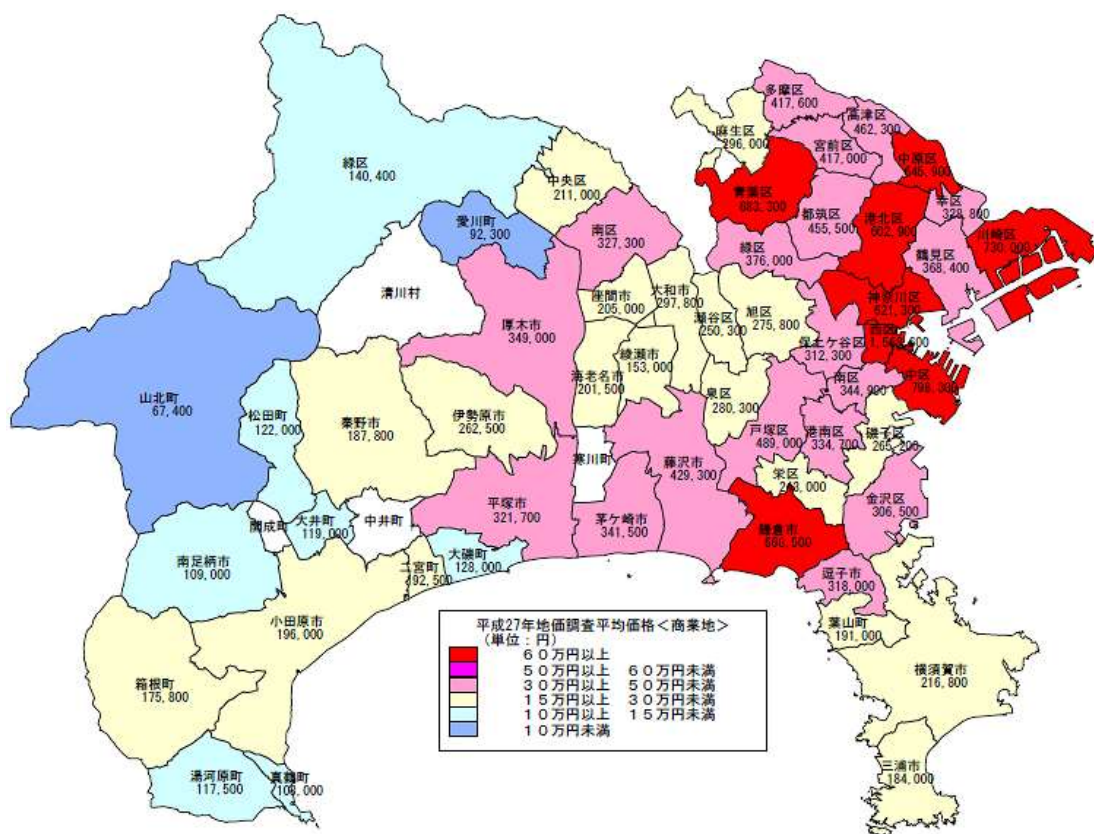


図 2-16 神奈川県内の商業地平均地価の状況（平成 27 年）

②三崎漁港二町谷地区の地価

神奈川県基準地地価、国土交通省の公示地価とも、主に住宅用地や商業用地が対象となっている。平成 27 年調査では三浦市内の商業用地は、神奈川県調査では三浦海岸近くの南下浦町上宮田の 1 地点のみ、国土交通省の調査では 2 地点で、二町谷地区に最も近い「三浦 5-2（三崎四丁目）」で 10.6 万円/m²となっている。

いずれも二町谷地区とは用途が異なることから、国税庁の路線価によって地価の推移を把握した。表 2-10 に二町谷地区の路線価格（平均）の推移を示す。平成 27 年の平均の路線価は 4.8 万円/m²で、平成 21 年からの 6 年間で 26%下がっている。

表 2-10 二町谷地区の路線価格

	平成 21	22	23	24	25	26	27
路線価 (千円/m ²)	65	60	56	54	52	50	48

(出典) 国税庁 「路線価図」

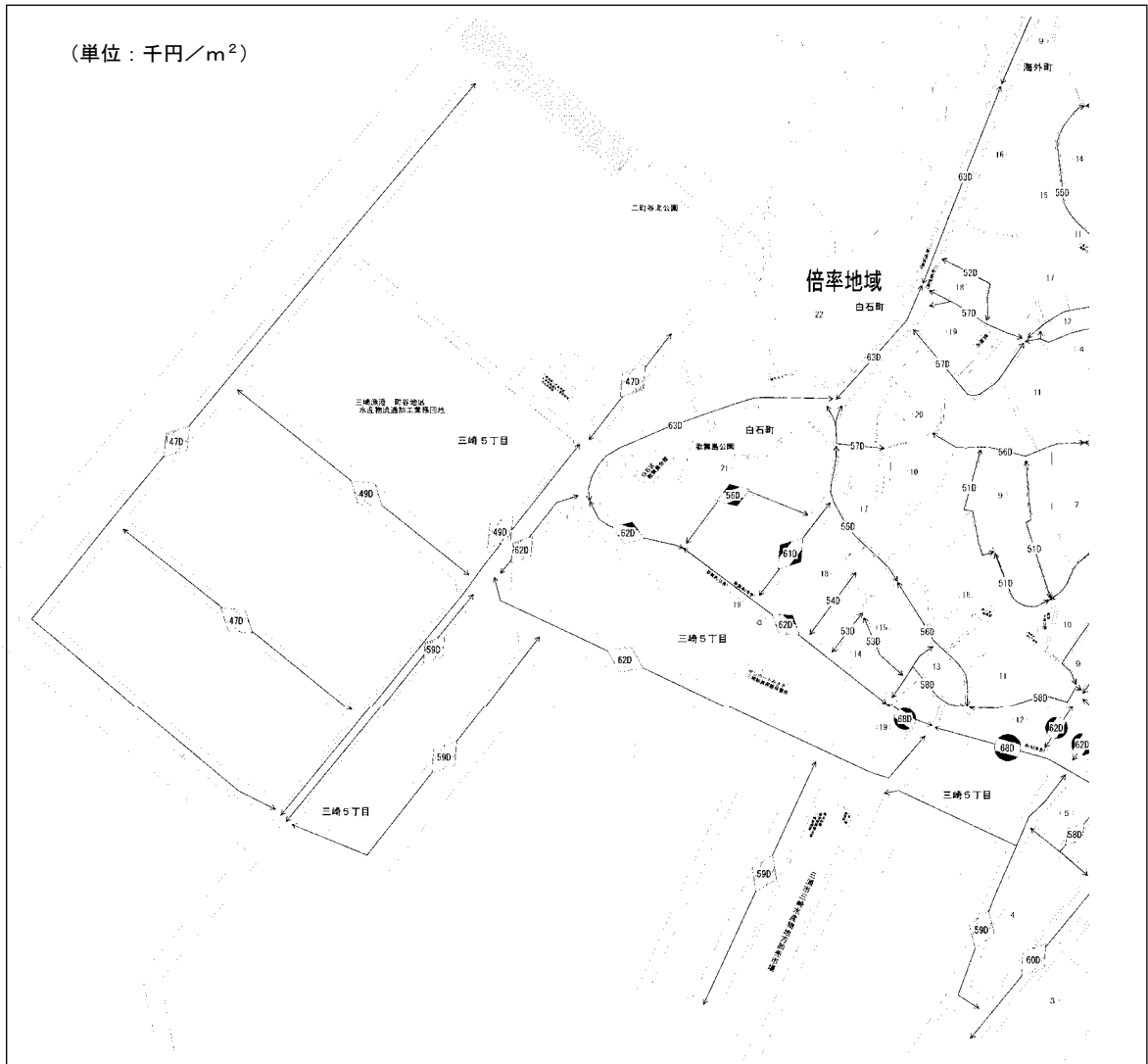


図 2-17 二町谷地区の路線価（平成 27 年）
 (出典) 国税庁 「路線価図」

③近隣の事業用地との価格の比較

東京都、神奈川県に位置し、近年販売された事業用用地の価格や時間距離の比較を行った。対象とした用地の位置を図 2-18 に、価格等の比較を表 2-11 に示す。

景気動向等を反映して、いずれの地域においても路線価は横ばいか低下傾向を示している。

川崎市の「マイコンシティ（栗木地区）」では、分譲方式では用地を半分程度しか完売できず、事業用借地方式に変更することで、全ての用地に誘致が可能となっている。また、東京都内の 2 事例も、定期借地による方式が採用されている。

用地を販売した横須賀市佐原地区（日産久里浜工場跡地）と二町谷地区の路線価を時系列で比較すると、当該企業が用地を取得した平成 22 年時点では佐原地区の価格の方が 0.8～0.9 万円程度安くなっている。土地の利用がなされたことにより翌年には両者の価格は逆転している。

また、当時の報道では、「土地、建物などへの総投資額は約 25 億円の予定。横須賀市は企業等立地促進制度を適用し、総投資額の 10%にあたる約 2 億 5 千万円を交付する予定だ」とあり、用地取得費用や交通条件のほかに、このような交付金も重要な決定要因のひとつと考えられる。



図 2-18 比較した事業用用地の位置

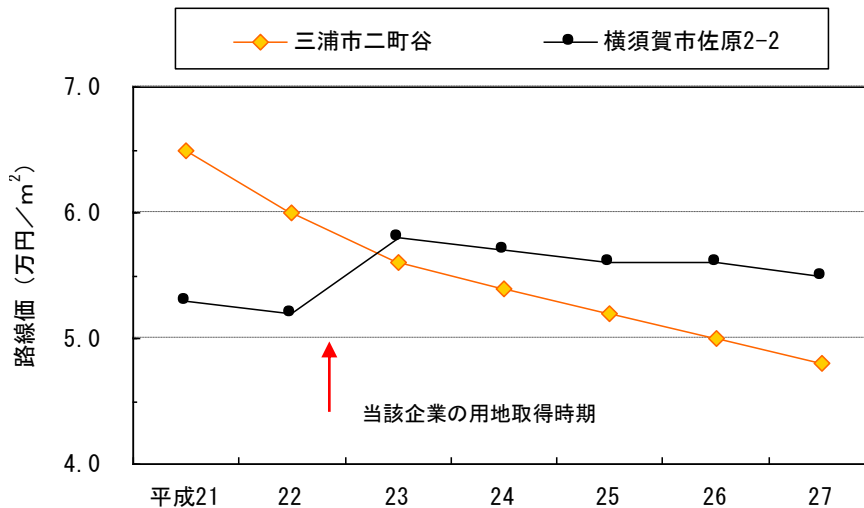


図 2-19 三浦市二町谷地区と横須賀市佐原 2-2 (日産久里浜工場跡地) の路線価の推移

表 2-11 事業用地の位置や価格の比較

名称	三崎漁港(二町谷地区)	かわさきマイコンシティ(栗木地区)	久里浜港(横須賀港久里浜地区)	コロワイド神奈川工場(日産久里浜工場跡地)	大江戸温泉物語(株)(青海J地区)	豊洲新市場千客万来施設(豊洲5街区・6街区)
所在地	神奈川県三浦市	神奈川県川崎市麻生区栗木	神奈川県横須賀市久里浜	神奈川県横須賀市	東京都江東区青海2-6	東京都江東区豊洲2
用地販売事業主体	三浦市	川崎市	横須賀市	横須賀市	東京都港湾局	東京都
面積	全体計画面積：13.8 ha 分譲対象面積：8.63ha	区画面積：9.06ha (川崎市分：市有地への企業誘致は完了) 工場、研究所	全体計画面積：2.31ha 分譲対象面積：2.31ha	敷地面積：1.7ha	敷地面積：約3.08ha	敷地面積 5街区：1.1ha 6街区：0.6ha
対象施設	工場、流通施設、研究所、店舗、オフィス	工場、研究所	工場(水産関連業種)等	商業・業務	公衆浴場、飲食、物販施設	観光、商業、駐車場
交通アクセス	道路	東名高速道路 川崎I.C 11km 国道246号 11km	横浜横須賀道路 佐原 I.C 4.6 km 国道 134 号 2 km	横浜横須賀道路 佐原 I.C 1.0km 国道 134 号 0.2 km		
	空港	羽田空港 68 km 三崎漁港 隣接	羽田空港 33km 川崎港 33km	羽田空港 55 km 久里浜港 隣接	羽田空港 50km	
時間距離	羽田空港：1時間12分(2時間12分)	羽田空港：55分(1時間13分)	羽田空港：1時間(1時間54分)	羽田空港：53分(1時間46分)		
	太田市場：1時間17分(2時間11分)	大田市場：50分(1時間9分)	大田市場：1時間5分(1時間51分)	大田市場：57分(1時間43分)		
() は有料道路非使用						
用途地域	市街化区域 準工業区域	市街化区域 準工業区域	市街化区域 工業地域	市街化区域 工業専用地域	市街化区域 準工業区域	市街化区域 工業地域
分譲価格	2003	5.46万円/m ² (2012年評価額)	23.1~27.2万円/m ² (~2000年)	9.3~9.6万円/m ² (2012年現在)	-	-
	2004	-	16.8~19.6万円/m ² (2001年~)	-	-	-
	2009	65	125	510
	2010	60	120	510
	2011	56	115	68	53	740~890
	2012	54	115	67	52	690~840
	2013	52	115	67	58	630~760
2014	50	120	66	57	600~720	
2015	48	115	65	56	590~730	
賃借	価格	272円/m ² /月 (JETRO資料、2005年)	233~240円/m ² /月 (2012年現在)	233~240円/m ² /月 (2012年現在)	約10,000円/m ² /年 (~2012年度、日経新聞による)	5街区：380円/m ² /月 6街区：1,200円/m ² /月
	条件等	-	事業用定期借地 10年以上20年以下	事業用定期借地 10年以上30年未満	-	30年間定期借地権
備考		1995~2003年で33区画中16区画を販売。2004年に分譲方式から事業用借地方式に変更し、2006年に完売。		横須賀市は企業等立地促進制度により、総事業費25億円の10%(2.5億円)を交付。		2014年に決定した事業者は、いずれも最終的には辞退した。

7) 防災

神奈川県では、東北地方太平洋沖地震の教訓を踏まえ、平成24年3月に、津波浸水予測図を公表しているが、平成25年12月に内閣府が設置した「首都直下地震モデル検討会」の知見になり、発生頻度が2千年から3千年あるいはそれ以上とされる、相模トラフ沿いの最大クラスの地震も新たに追加した想定を行って、平成27年3月に公表している。

これによれば、「相模トラフ沿い海溝型地震（西側モデル）」では、二町谷前面で津波高さ12.6m、浸水深5m～10mとなっている。

これらの津波浸水予測図を基に、「浸水域」と「浸水深」が最大となるよう重ね合わせた津波浸水想定図を作成し、「津波防災地域づくりに関する法律」に基づく「津波浸水想定」を設定している。図2-21に三浦地域の津波浸水予測図を示す。

表 2-12 三浦市における地震ごとの最大津波高さ及び最大波到達時間

地震名	相模トラフの最大クラス（西側）		相模トラフの最大クラス（中央）		元禄関東地震		元禄関東地震＋国府津・松田断層帯の連動地震		慶長型地震	
	最大津波高さ (T.P.m)	到達時間 (分)	最大津波高さ (T.P.m)	到達時間 (分)	最大津波高さ (T.P.m)	到達時間 (分)	最大津波高さ (T.P.m)	到達時間 (分)	最大津波高さ (T.P.m)	到達時間 (分)
三浦市	24.9	7	19.8	7	19	5	19	5	9.9	55

(出典) 神奈川県 「津波浸水想定について（解説）」 平成27年3月

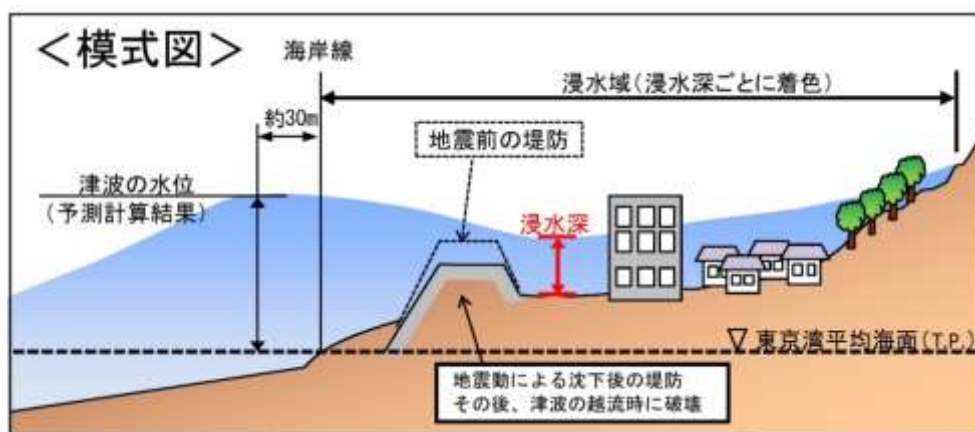


図 2-20 津波水位の定義（神奈川県）

(出典) 神奈川県 「津波浸水想定について（解説）」

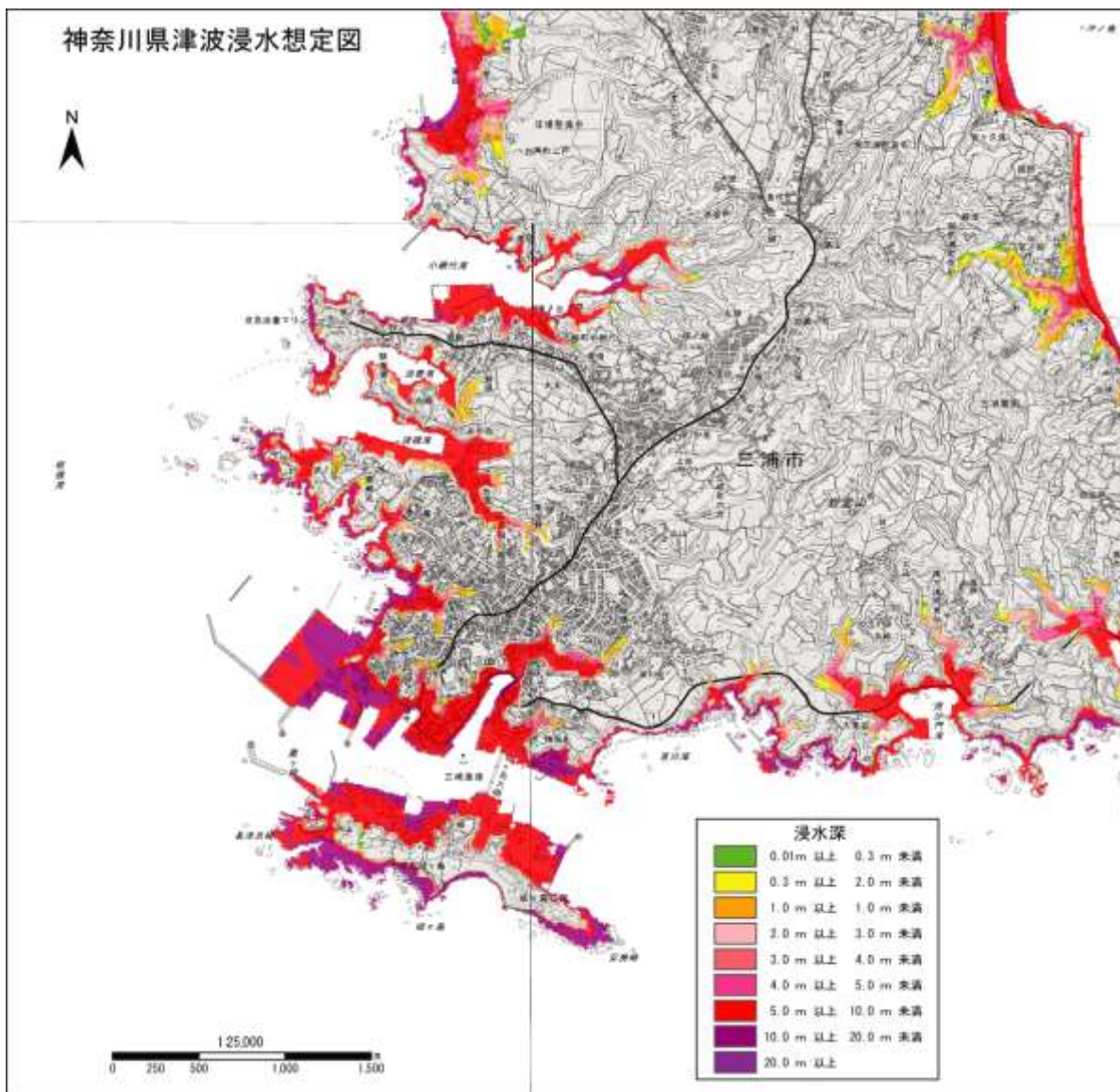


図 2-21 三浦地域の津波浸水予測図

(出典) 神奈川県 「津波浸水想定マップ (平成 27 年 3 月公表)」

8) 漁業生産

① 漁港の位置

三浦市には、特定第3種の三崎漁港のほかに、第1種、第2種の漁港が5漁港立地（北下浦漁港は横須賀市と三浦市にまたがる）して、漁業生産の拠点となっている。また、横須賀市の相模湾側には長井漁港が隣接して立地している。

表 2-13 に漁港の概要、図 2-22 に漁港の位置を示した。

表 2-13 三浦市および周辺の漁港の概要

名 称	漁港種別	所在地	管理者	漁業協同組合
北下浦漁港	第1種漁港	横須賀市	横須賀市	横須賀市東部漁協
		三浦市		上宮田漁協
金田漁港	第1種漁港	三浦市	三浦市	みうら漁協
間口漁港	第2種漁港	三浦市	三浦市	みうら漁協
毘沙門漁港	第1種漁港	三浦市	三浦市	みうら漁協
三崎漁港	特定第3種漁港	三浦市	神奈川県	みうら漁協
				城ヶ島漁協
				諸磯漁協
初声漁港	第1種漁港	三浦市	三浦市	初声漁協
長井漁港	第2種漁港	横須賀市	横須賀市	長井町漁協

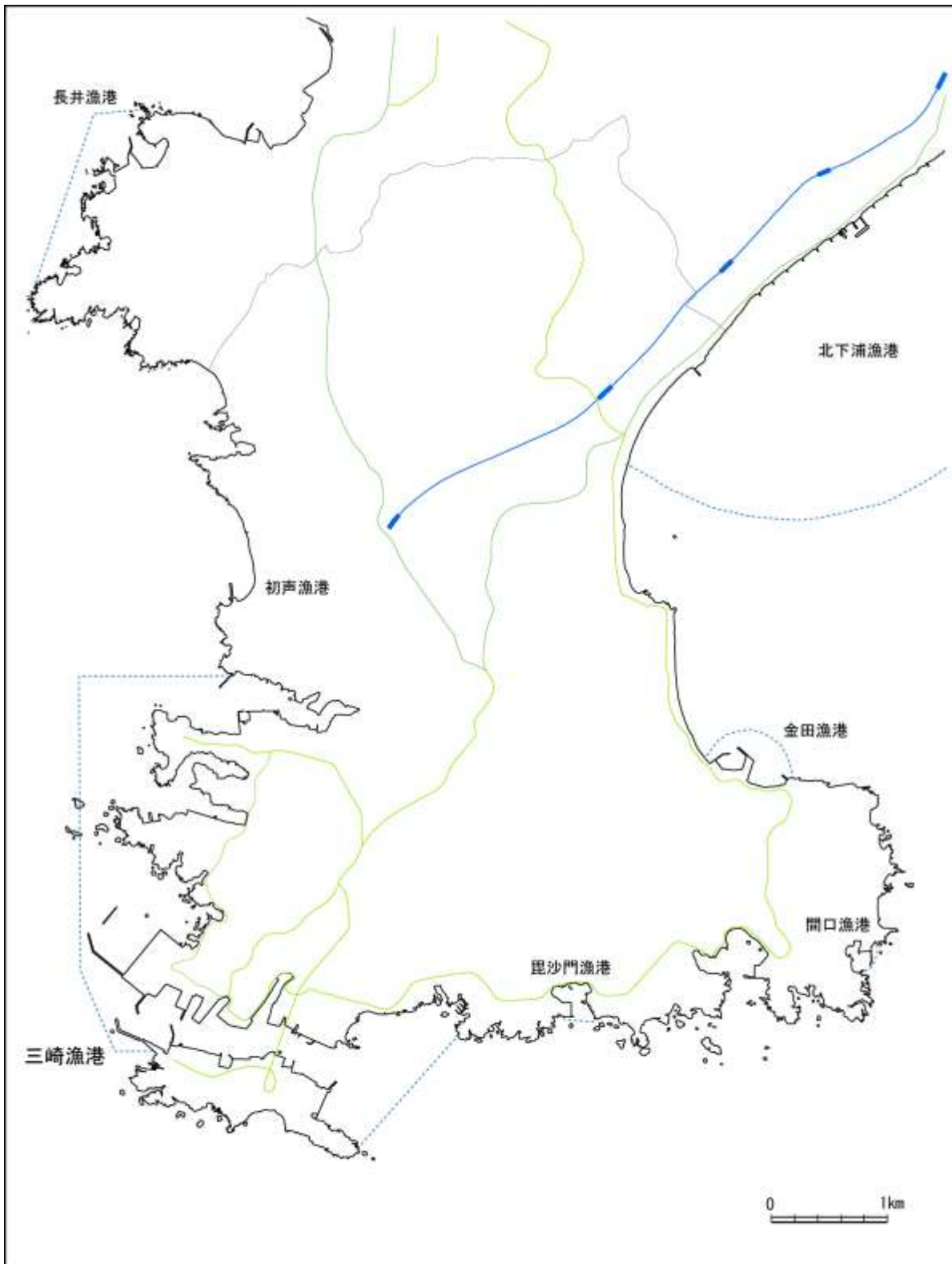


図 2-22 三崎漁港および周辺地域の漁港の位置

②漁業経営体数

三浦市の漁業地区別の漁業経営体数の推移は表 2-14 のとおりである。

昭和 53 年からの 30 年間で 751 経営体から 401 経営体と約 47%減少した。特に、平成 10 年から平成 15 年の 5 年間は減少率が高く、この 5 年間で 159 経営体(27.6%)の減少がみられる。このうち、最も多く減少した地区は宮川 (-39 経営体)、松輪 (-34 経営体)、三崎、初声 (いずれも -33 経営体) の 4 地区で、いずれも 5 年間で 30 経営体以上の減少が見られる。

平成 20 年から平成 25 年までの 5 年間の経営体の減少は 13%で、金田湾地区と小網代地区での減少率が高い。12 の漁業地区のうち、上宮田、毘沙門、宮川、小網代の 4 地区では 20 経営体以下となっている。

過去 20 ヶ年の推移で増加がみられるのは、諸磯地区のみである。

表 2-14 三浦市の漁業経営体数の推移

漁業地区名	漁業経営体数								増減率	
	昭和 53年	昭和 58年	昭和 63年	平成 5年	平成 10年	平成 15年	平成 20年	平成 25年	20ヶ年	5ヶ年
神奈川県	2,300	2,071	1,901	1,745	1,618	1,270	1,243	1,157	-33.7%	-6.9%
三浦市	751	669	659	604	577	418	401	350	-42.1%	-12.7%
上宮田	36	26	24	17	21	16	14	14	-17.6%	0.0%
金田湾	113	111	103	90	73	56	56	44	-51.1%	-21.4%
松輪	121	123	119	94	108	74	73	60	-36.2%	-17.8%
毘沙門	24	29	23	23	17	16	19	16	-30.4%	-15.8%
宮川	68	25	26	45	55	16	6	6	-86.7%	0.0%
通り矢	56	59	57	44	36	39	36	32	-27.3%	-11.1%
三崎	76	70	61	50	50	17	27	22	-56.0%	-18.5%
城ヶ島	55	51	50	41	44	27	31	27	-34.1%	-12.9%
二町谷	59	74	63	60	36	40	39	38	-36.7%	-2.6%
諸磯	31	18	18	36	27	49	49	42	16.7%	-14.3%
小網代	49	40	34	29	25	16	15	11	-62.1%	-26.7%
初声	63	43	81	75	85	52	36	38	-49.3%	5.6%

(出典) 漁業センサス

③漁業就業者数

平成25年における三浦市の漁業就業者数は709人であり、神奈川県全体の31.2%を占めている。

漁業経営体数と同様、就業者数も減少の一途をたどり、昭和58年からの30年間で952人減少し、4割の水準となった。特に、平成10年からの5年間は1,089人から764人と大幅な減少がみられ、減少率は29.8%となっている。最近5年間、20年間の減少率は、いずれも神奈川県の減少率を上回っている。

漁業地区別には、金田湾（103人）、松輪（112人）、三崎（153人）が多い。宮川、小網代の2地区は極めて少なく、城ヶ島、毘沙門、上宮田も30人前後と少ない。

表 2-15 三浦市の漁業就業者数の推移

漁業地区名	漁業就業者数								増減率	
	昭和53年	昭和58年	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	20ヶ年	5ヶ年
神奈川県	5,712	4,678	4,211	3,365	2,950	2,421	2,496	2,273	-32.5%	-8.9%
三浦市	2,161	1,661	1,687	1,326	1,089	764	809	709	-46.5%	-12.4%
上宮田	85	52	101	45	47	34	55	31	-31.1%	-43.6%
金田湾	187	168	156	138	138	125	129	103	-25.4%	-20.2%
松輪	193	198	185	148	149	120	124	112	-24.3%	-9.7%
毘沙門	50	39	29	34	25	28	38	34	0.0%	-10.5%
宮川	153	68	81	138	92	24	6	7	-94.9%	16.7%
通り矢	232	196	181	136	100	80	74	63	-53.7%	-14.9%
三崎	534	355	358	241	185	69	163	153	-36.5%	-6.1%
城ヶ島	77	66	62	47	50	31	34	28	-40.4%	-17.6%
二町谷	246	198	167	129	72	59	42	43	-66.7%	2.4%
諸磯	168	117	113	86	67	99	71	62	-27.9%	-12.7%
小網代	112	102	87	55	46	23	15	12	-78.2%	-20.0%
初声	124	102	167	129	118	72	58	61	-52.7%	5.2%

(出典) 漁業センサス

④漁業就業者の年齢構成

漁業就業者の年齢構成の推移と将来予測を表 2-16 および図 2-23 に示す。

就業者の年齢構成は、平成 10 年には 27.5%であった 65 歳以上就業者の割合が、平成 15 年には 37.6%と 10 ポイントも増加し、平成 25 年には 41.2%となっている。一方で 40 歳未満の就業者は年々減少しており、平成 25 年には就業者の 11.7%となっている。

現状で推移したと仮定した場合、20 年後の平成 40 年の就業者は、平成 25 年の 63%にあたる 445 人に減少すると予測される。65 歳以上の就業者の比率は下げ止まって 37%程度と予測されている。

表 2-16 三浦市の年齢階層別漁業就業者数の推移と将来予測

	区分		平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	平成 35 年	平成 40 年	平成 45 年	
			1998	2003	2008	2013	2018	2023	2028	2033	構成比
男	15-39 歳	実数	139	99	85	81	99	111	108	87	19.5%
		増減率		-0.288	-0.141	-0.047	0.219	0.127	-0.026	-0.200	
	40-64 歳	実数	629	348	372	318	242	208	177	157	35.4%
		増減率		-0.447	0.069	-0.145	-0.239	-0.140	-0.149	-0.112	
	65 歳以上	実数	276	267	308	270	227	190	169	138	31.0%
		増減率		-0.033	0.154	-0.123	-0.160	-0.164	-0.111	-0.181	
女	実数	45	50	44	40	39	41	47	63	14.1%	
	増減率		0.111	-0.120	-0.091	-0.033	0.050	0.168	0.327		
合計	実数	1,089	764	809	709	606	550	502	445	100.0%	
	増減率		-0.298	0.059	-0.124	-0.145	-0.093	-0.087	-0.113		

(出典) 漁業センサス

注) 平成 30 年以降の推計はコーホート法による。

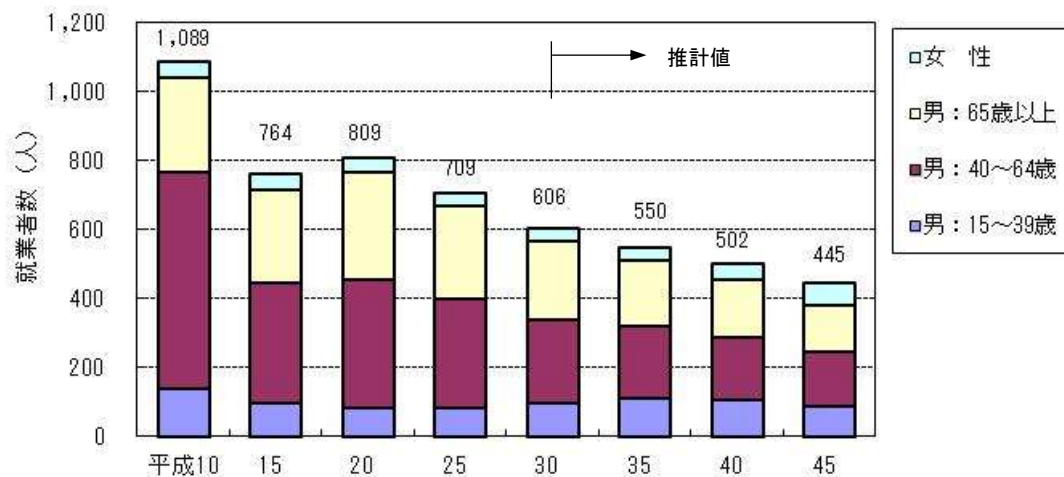


図 2-23 三浦市の漁業就業者の推移

⑤登録漁船隻数

三浦市および三崎漁港の登録漁船の隻数の推移は、図 2-24 のとおりである。

この10年間で、総隻数は15%減少して987隻に、総トン数では32.6%減少して14,968トンとなっている。

登録漁船の規模別内訳は表 2-17 のとおりである。登録漁船の大部分が動力漁船であり、中でも3トン未満の小型漁船が約7割を占めている。このうち、最も減少が大きい階層が、水揚の主力となる遠洋マグロはえ縄船で、平成元年には80隻以上あった200トン以上の大型船が、平成14年には44隻に、平成23年には27隻にまで減少している。

表 2-17 三浦市の登録漁船隻数の推移

階層	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	増減 H23/H14
1)総トン数	22,204	21,270	20,752	20,767	19,900	18,115	17,671	15,304	14,796	14,968	67.4
2)漁船総数	1,156	1,156	1,169	1,172	1,173	1,132	1,114	1,091	1,067	987	85.4
動力漁船	1,148	1,151	1,164	1,167	1,168	1,127	1,109	1,086	1,062	982	85.5
3トン未満	822	820	830	831	832	816	802	786	767	706	85.9
3～5トン	184	180	182	180	182	174	170	166	157	141	76.6
5～10トン	43	46	50	51	51	45	45	47	49	46	107.0
10～20トン	46	60	59	62	62	58	59	59	62	58	126.1
20～50トン	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1	100.0
50～100トン	5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	40.0
100～200トン	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1	33.3
200～500トン	43	41	40	40	38	31	30	25	24	26	60.5
500トン以上	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100.0
無動力漁船	8	5	5	5	5	5	5	5	5	5	62.5
平均トン数	19.21	18.40	17.75	17.72	16.97	16.00	15.86	14.03	13.87	15.17	79.0

(出典) 漁港港勢調査

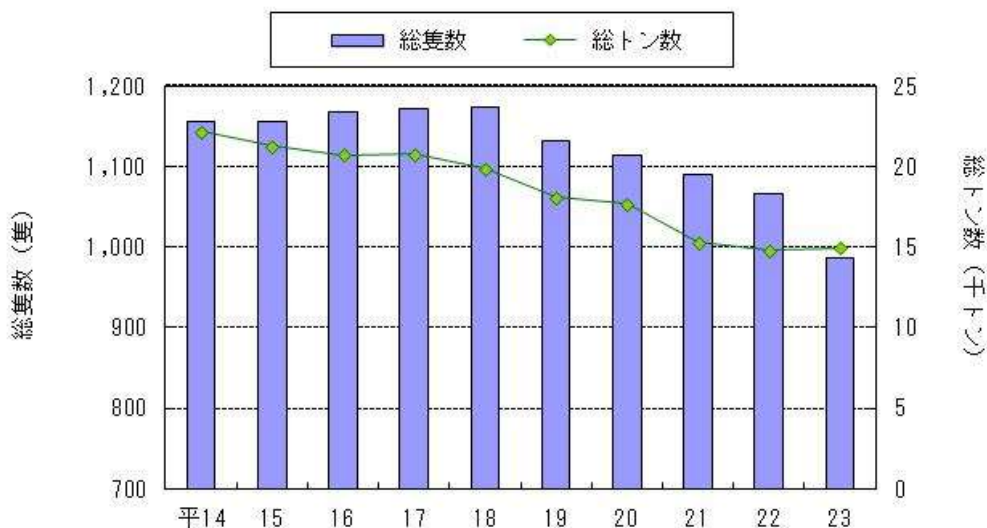


図 2-24 三浦市の登録漁船隻数と総トン数の推移

⑥利用漁船隻数

三崎漁港を利用する漁船隻数の推移は表 2-18 に示すとおりである。

漁船の利用は、平成 14 年頃の総隻数 1,900 隻前後から、近年は 1,700 隻前後と 10 数%減少している。登録漁船同様、3 トン未満、3～5 トンの小型漁船が主体である。

大型船の減少も著しく、総トン数 50 トン以上の利用隻数は、平成 14 年の 247 隻から平成 23 年は 144 隻と 41.7%減少しており、利用漁船隻数の低下につながっている。

このような大型船の利用隻数の減少から、利用総トン数も 5 万トン台に低下している。

表 2-18 三浦市の利用漁船隻数の推移

階層	平成 14 年	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	増減 H23/H14	
漁船総数	1,946	1,946	1,907	1,885	1,885	1,881	1,845	1,778	1,727	1,692	86.9	
動力船隻数	1,935	1,938	1,899	1,877	1,877	1,873	1,837	1,770	1,719	1,684	87.0	
3 トン未満	936	920	928	922	926	920	897	879	845	803	85.8	
3～ 5 トン	415	423	413	423	424	420	416	404	385	370	89.2	
5～ 10 トン	123	131	133	139	137	136	135	134	137	135	109.8	
10～ 20 トン	209	215	215	224	224	233	233	230	233	229	109.6	
20～ 50 トン	5	5	2	1	1	1	1	1	1	3	60.0	
50～100 トン	26	16	30	13	12	13	13	9	8	9	34.6	
100～200 トン	72	61	53	38	39	39	39	39	38	38	52.8	
200～500 トン	143	164	121	111	108	105	97	71	70	90	62.9	
500 トン以上	6	3	4	6	6	6	6	3	2	7	116.7	
無動力漁船	11	8	8	8	8	8	8	8	8	8	72.7	
総トン数	80,145	80,092	59,099	60,275	59,239	58,066	54,617	45,150	43,633	55,465	69.2	
平均トン数	41.18	41.16	30.99	31.98	31.43	30.87	29.60	25.39	25.27	32.78	79.6	
2)外来漁船総数	812	798	749	742	728	759	744	704	676	705	86.8	
外来漁船比：%	41.7%	41.0%	39.3%	39.4%	38.6%	40.4%	40.3%	39.6%	39.1%	41.7%	-	
漁船以外	計	2,160	2,949	2,979	3,289	3,401	3,397	3,358	3,318	3,250	2,035	94.2
船舶利用	うち外来	1,121	1,816	1,841	2,149	2,258	2,262	2,213	2,179	2,132	1,715	153.0

(出典) 漁港港勢調査

⑦ 属地陸揚量

三崎漁港に陸揚される水産物の数量の推移は、表 2-19 および図 2-25 に示すとおりである。

総陸揚量は、この 10 年間で約 3.2 万トンから約 1.9 万トンへと 4 割以上減少した。この間、遠洋漁業による陸揚量が約 1.5 万トンから約 1 万トンへと 2/3 に減少している。

蓄養魚については海面養殖業に含まれているが、平成 14 年には 1.3 万トンで横ばいから微減傾向となっていたが、平成 22 年から急激に落ち込んで、平成 23 年は 4,800 トンと 1/3 に減少している。

陸揚金額は、平成 9 年までは 300 億円を上回っていたが、平成 14 年には 268 億円であり、平成 21 年には 200 億円を割り込んで、平成 23 年は 158 億円であった。

表 2-19 三浦市の漁業種類別属地陸揚量

漁業種類	平成 14 年	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	H23/H14
三浦市合計	32,051	32,728	32,512	32,197	27,046	28,793	25,931	23,056	21,981	18,789	58.6
ひき回し網	-	-	-	3	3	3	5	5	6	8	-
ひき寄せ網	3	5	2	-	-	-	-	-	-	-	-
大中型まき網(かつお・まぐろ)	5	8	9	753	-	-	-	-	-	-	-
いか流し網	-	-	34	-	-	-	-	-	-	-	-
その他刺し網	280	101	66	132	128	127	153	151	122	198	70.7
さんま棒受網	3	20	-	0	1	1	0	0	0	-	-
大型定置網	1,373	1,903	2,419	1,423	1,292	1,762	1,757	1,599	1,517	987	71.9
小型定置網	100	754	964	503	508	449	455	273	247	546	546.2
その他の網漁業	-	-	-	339	382	380	426	426	510	195	-
遠洋まぐろはえ縄	14,835	12,143	9,219	14,313	12,134	14,028	11,298	8,832	9,895	9,954	67.1
近海まぐろはえ縄	2	140	272	140	128	120	80	115	126	-	-
その他延縄	5	300	479	598	233	241	7	7	4	205	4094
近海かつお一本釣	3	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
沿岸かつお一本釣	14	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
いか釣	59	75	92	55	40	56	54	82	62	95	161.7
さば釣	881	849	2,780	633	802	749	572	437	413	424	48.1
その他釣り	438	1,145	362	602	437	437	441	492	556	160	36.6
採貝業	65	31	37	55	44	88	64	83	65	52	80.2
採藻業	215	196	209	110	69	82	130	80	62	86	40.0
その他の漁業	118	2,845	3,072	492	439	622	526	490	1,310	1,000	847.3
ぶり類養殖	10,650	9,198	9,208	9,208	7,686	7,455	8,006	8,386	5,778	3,766	35.4
まだい養殖	2,345	2,464	2,763	2,360	2,165	1,714	1,533	1,322	1,070	903	38.5
その他魚類養殖業	503	397	402	380	477	405	351	220	184	159	31.7
その他の藻類養殖業	154	125	123	99	80	74	74	57	55	51	32.8
属地陸揚金額 (百万円)	26,784	22,877	22,422	25,236	21,189	21,308	20,609	18,194	16,149	15,753	58.8

(出典) 漁港港勢調査

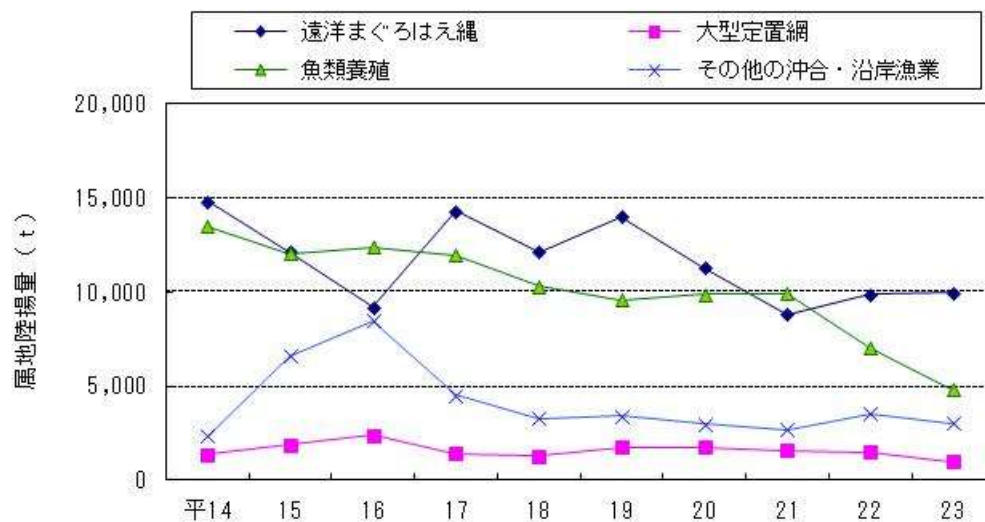


図 2-25 三浦市の主な漁業種類の水揚量の推移

⑧三崎漁港における水産物流通の概要

a) 三崎漁港における水産物の集荷状況

三崎漁港における水産物の集荷状況の概観を図 2-26 に示す。

三崎漁港では、遠洋マグロはえ縄を中心とした冷凍マグロ類の陸揚量が全体の 40%程度を占めている。三崎漁港で直接陸揚された冷凍マグロは、入札によって買受業者に販売される（統計上、水揚冷凍として計上）。その後、買受業者の冷蔵庫、または隣接する三浦市超低温冷蔵庫等に保管され、再度三崎魚市場に上場されて取引される場合（統計上、陸送冷凍に含まれる）と、三崎魚市場には上場されずに直接需要者に販売される場合がある。

一方、他港に陸揚げされたもので、三崎魚市場の荷受業者の取り扱いとなる場合があり（統計上、直送・直航の冷凍として計上）、この場合には、三崎魚市場の荷受業者を介して買い付けた買受業者が冷蔵庫に保管後、三崎魚市場に再上場する場合と直接需要者に販売する場合がある。つまり、三崎魚市場の冷凍マグロ取引には、直接陸揚時の際の取引（産地市場としての取引）と市場内卸売場で陳列して行う取引（消費地市場としての取引）の 2 局面があり、市場管理者による水揚高統計では両者が重複して計上されている。

また、三崎漁港の陸揚量の 40%を占める養殖魚の蓄養物は、同漁港で陸揚げされたのち、三崎魚市場には上場されずに蓄養事業者の独自ルートで販売される。

沿岸漁業の陸揚量は平成 20 年で 2,000 トン余りであるが、これらは市内沿岸漁業者による漁獲量の 4~5 割程度にすぎないと推定される。市内沿岸漁業の主力地区である松輪地区（間口漁港）、金田湾地区（金田漁港）は、それぞれ地元の漁港を利用して独自の販売を行っている。このほか、近隣他地区からの外来船（主体は定置網漁船）の利用があり、これが三崎漁港の沿岸・沖合物の陸揚量を支えている。

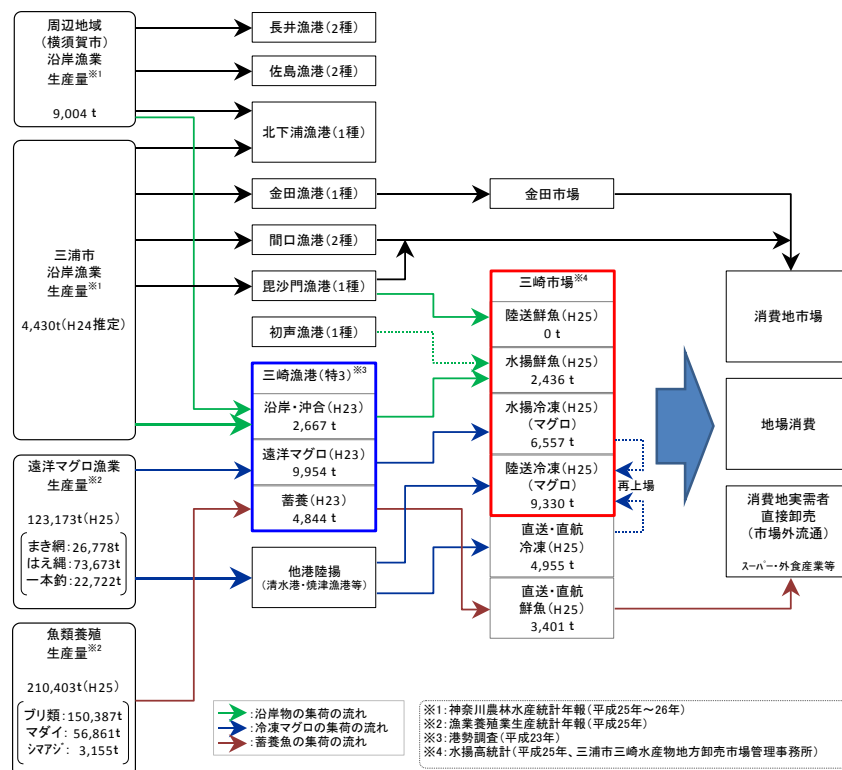


図 2-26 三崎漁港における水産物集荷状況の概観

b) 近隣漁協漁獲物の流通経路

三崎漁港区域内には、みうら漁協をはじめ、諸磯漁協、城ヶ島漁協の3漁協が立地する。これら3漁協で水揚げされる漁獲物の流通経路について、以下に示す。

①みうら漁協

みうら漁協は、平成6年8月1日、三浦市内9漁協の合併により誕生した神奈川県で最大の組合員数を持つ漁協である。本所は三崎におかれ、現在は松輪支所、金田湾販売所が設置されている。

管内には、三浦市三崎水産物地方卸売市場(以下、三崎魚市場)と金田市場の2つの産地市場が開設されている。三崎魚市場は、三浦市が開設者となる公設市場であり、小網代地区、二町谷地区、三崎地区、通り矢地区、宮川地区、毘沙門地区から漁獲物が陸揚げされる。金田市場は、金田湾販売所の組合員の漁獲物が取引されている。また、「松輪サバ」で有名な松輪支所では、共同出荷を実施している。出荷先は、横浜市場や横須賀市場、東京(築地)市場をはじめとする消費地市場である。なお、同支所の西隣に位置する毘沙門支所の漁獲物も一部共同出荷にのせられている。

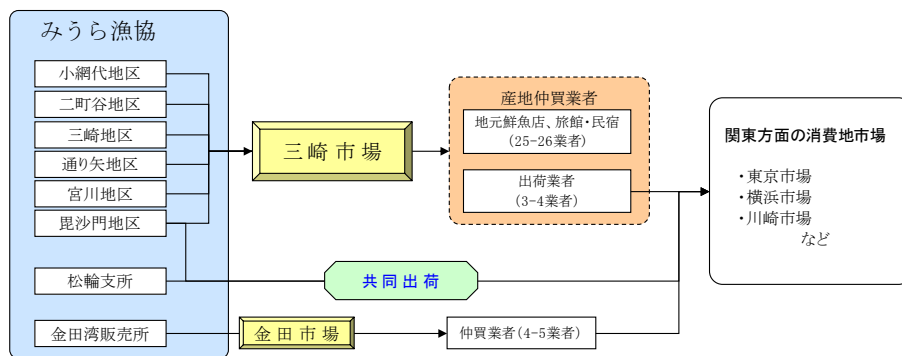


図 2-27 みうら漁協漁獲物の流通経路

②諸磯漁協

諸磯漁協の漁獲物のうち、釣りや刺網、定置網で漁獲される鮮魚類は、三崎魚市場に出荷され、みうら漁協の漁獲物とともに入札販売される。また、定置網で漁獲されるアジやイワシの多くは、カツオ漁業の餌として餌業者に販売される。地元には餌業者がないことから、千葉県勝浦の業者との取引となり、販売条件は相対的に悪いといわれる。カツオの漁場が北上してからは、宮城県石巻の業者との取引となり、販売条件は更に悪化する。その他、ヒジキやテングサなど海藻類については、漁協で入札販売される。入札への参加業者は7~8業者である。

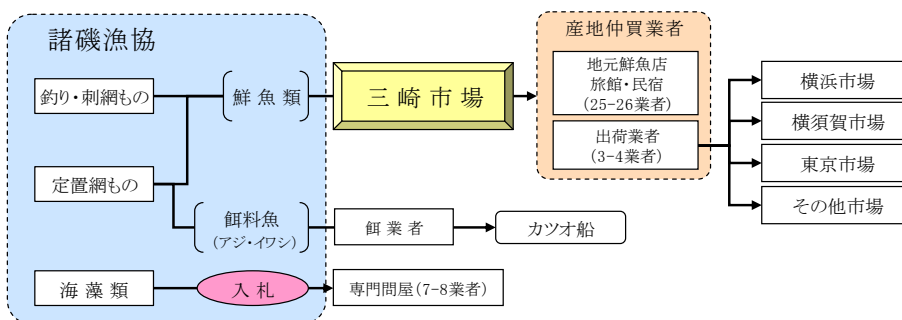


図 2-28 諸磯漁協漁獲物の流通経路

③城ヶ島漁協

城ヶ島に立地する城ヶ島漁協では、活魚生け簀を備えた直売所を設け、鮮魚や貝類の約 6 割を地元旅館・民宿、地元住民に販売している。また、4 割は委託のトラック便で横浜市場や横須賀市場をはじめとする消費地市場に出荷される。活魚については、自社便で長井市場に搬入している。海藻類については、諸磯漁協同様、漁協入札で海藻問屋に販売される。

⑨三崎魚市場の現状

a) 三崎魚市場の概要

三浦市三崎水産物地方卸売市場(以下、三崎魚市場)の開設者は三浦市であり、日本鯉鮪魚市場株式会社(以下、三崎ツナ)、三崎魚類株式会社(以下、丸魚)、みうら漁業協同組合(以下、みうら漁協)の3社が卸売業者の指定を受けている。前2社はマグロ類の取扱いが主力であり、沿岸漁獲物は基本的にみうら漁協に集約される。

三崎魚市場の買受業者は、三崎水産物協同組合を組織しており、組合員は130名である。そのほとんどが冷凍マグロを扱う業者で占められており、沿岸漁獲物を扱う業者は20~30社ほどである。業態及び事業規模の内訳は、マグロの大手問屋(一船買いも可能な事業規模)30社程度その他、仲卸、小売等年間数百万円程度の事業規模の業者まで幅広い。

また、沿岸物を扱う業者20~30社程度のうち、取扱量の多い上位5社で60~70%のシェアを占めており、これらは出荷業者である。他は、小売、業務筋への仲卸、近隣飲食店の代行買い等の業態が多い。

近年は近隣飲食店の代行買いの業態が増えつつある。三崎魚市場で直接仕入れることで、飲食店では消費地市場を経由する流通よりも1~2日長く使える鮮度の良い魚を入手できる。

b) 三崎魚市場における冷凍マグロの取引の概要

冷凍マグロの直接陸揚の場合の取引方法は、荷受け2社とも入札が主体であるが、三崎ツナの扱いで一部に一船買いもある。

直接陸揚の際の入札に参加する買受業者は、取引単位が大きくなることから大手問屋20~30社に限定され、これらの中には三崎魚市場に買参権を持たない大手商社等の代行買いを行う業者も含まれている。代行買いの場合には、取引後の冷凍マグロは、代行買いを依頼した大手商社等の冷蔵庫に保管されることから、概ね陸揚量の7割は三浦市外に一旦移出され、残りの3割程度が三浦市超低温冷蔵庫に保管されると推定されている。

一方、三崎魚市場に陳列され、毎日入札取引される冷凍マグロは、三浦市超低温冷蔵庫から出庫されたものや各地の冷蔵庫から陸送されてくるものである(いわば、消費地市場取引)。陸送物の取扱は、丸魚が主体となっており、荷主は大手商社系列、独立系の大手マグロ問屋である。中でも三浦市内の独立系の2社による上場が大きなウェイトを占めており、三崎魚市場における冷凍マグロの集荷力を支える存在となっている。

c) 三崎魚市場における沿岸物及び蓄養活魚の取引の概要

三崎魚市場の沿岸物は、みうら漁協が荷受けとなっているが、その集荷範囲は、三浦市内の毘沙門から初声、上宮田(軽トラックによる漁業者の陸送)、横須賀市・長井(船による水揚)である。集荷の範囲は、従来からほとんど変わっておらず、漁場形成の状況や資源の来遊状況等で取扱量が上下する場合がある。買受業者の中に加工業者はいない。供給が不安定なために、前浜原料に依存した加工業の展開は望めないことから、加工業が発展してこなかった。

蓄養活魚は、名目上みうら漁協を介しているだけで、市場に上場して価格決定されているわけではない。実際は、蓄養事業者が個別に販売し、みうら漁協に報告してくる実績に応じた手数料を徴収している。

d) 取扱量・金額の推移

三崎魚市場の取扱量は、昭和43年の約9.4万トンにピークに減少し、50年代以降は約6.0万トンを上下する水準となった。その後、平成10年以降は再度減少傾向に転じ、平成26年には2万トンを割り込む水準にまで減少している。これはピーク時のほぼ1/5の水準である。

一方、取扱金額は、取扱量がピークを迎えた昭和43年以降も増大が続いたものの、平成10年には減少に転じ、平成26年時点では200億円とピーク時の1/3程度の水準に低下している。

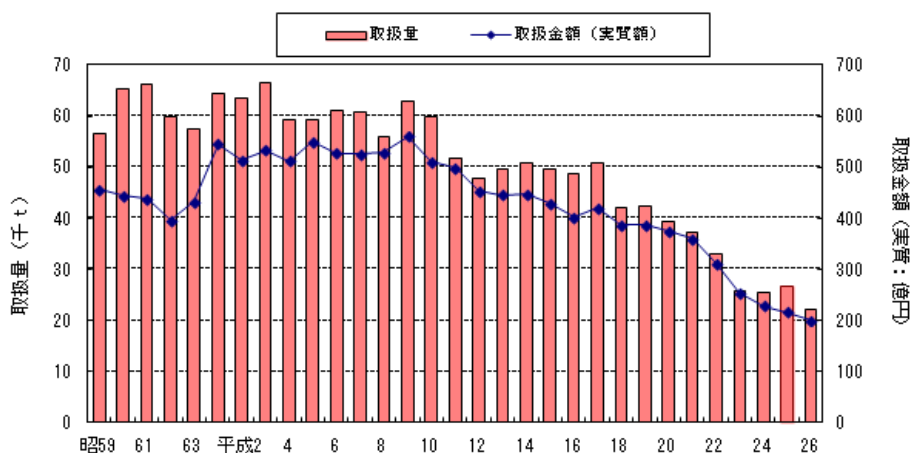


図2-29 三崎魚市場の取扱量・取扱金額の推移
(出典) 三浦市三崎水産物地方卸売市場管理事務所 「水揚高統計」

e) 三崎魚市場における沿岸漁業漁獲物の取扱動向

三崎魚市場の沿岸漁獲物取扱量・金額の推移を図2-30に示す。近年は概ね2,000～3,000トン、10～12億円程度で推移している。みうら漁協内では、三崎魚市場の取扱分が5割、松輪地区による共同出荷分が3割、金田地区の市場が2割の生産規模として認識されており、現在も同様の構造が維持されている。

近年は漁業者の廃業などによる沿岸漁業生産力の低下が、市場での取扱量・金額の減少に影響している。



図2-30 沿岸漁業漁獲物の取扱量・取扱金額の推移
(出典) 三浦市三崎水産物地方卸売市場管理事務所 「水揚高統計」

f) 三崎魚市場における冷凍マグロ類の取扱動向

三崎魚市場の冷凍マグロ類は、取引の性格から直接陸揚時の取引（産地市場取引）と毎日1尾ずつ入札される市場施設内での取引（消費地市場取引）に区分される。産地市場取引は「水揚・冷凍魚」として確認され、消費地市場取引は「陸送・冷凍魚」として確認できる。また、他港陸揚のうち三崎魚市場の荷受業者の取扱いとなる分については、「直送・直航・冷凍魚」として計上されている。産地市場取引で買い受けた業者や直接・直航で買い受けた業者は、三崎魚市場に上場して消費地市場取引で販売する場合もあり、その場合には、統計上、重複して計上されることになる。

三崎魚市場における冷凍マグロ類の取扱量、金額の推移を図2-31に示す。

いずれの取引形態においても取扱量・金額は減少しているが、中でも直接陸揚及び直送・直航による取扱量の減少が目立つ。これは、遠洋マグロ漁業の生産量が減少していることが要因である。国内の遠洋マグロはえ縄漁船も年々減船が相次ぎ、生産量自体が縮小していることが大きく影響している。一方、陸送物については、減少しているものの上記2取引形態程ではなく、相対的に取扱量の割合は増大している。

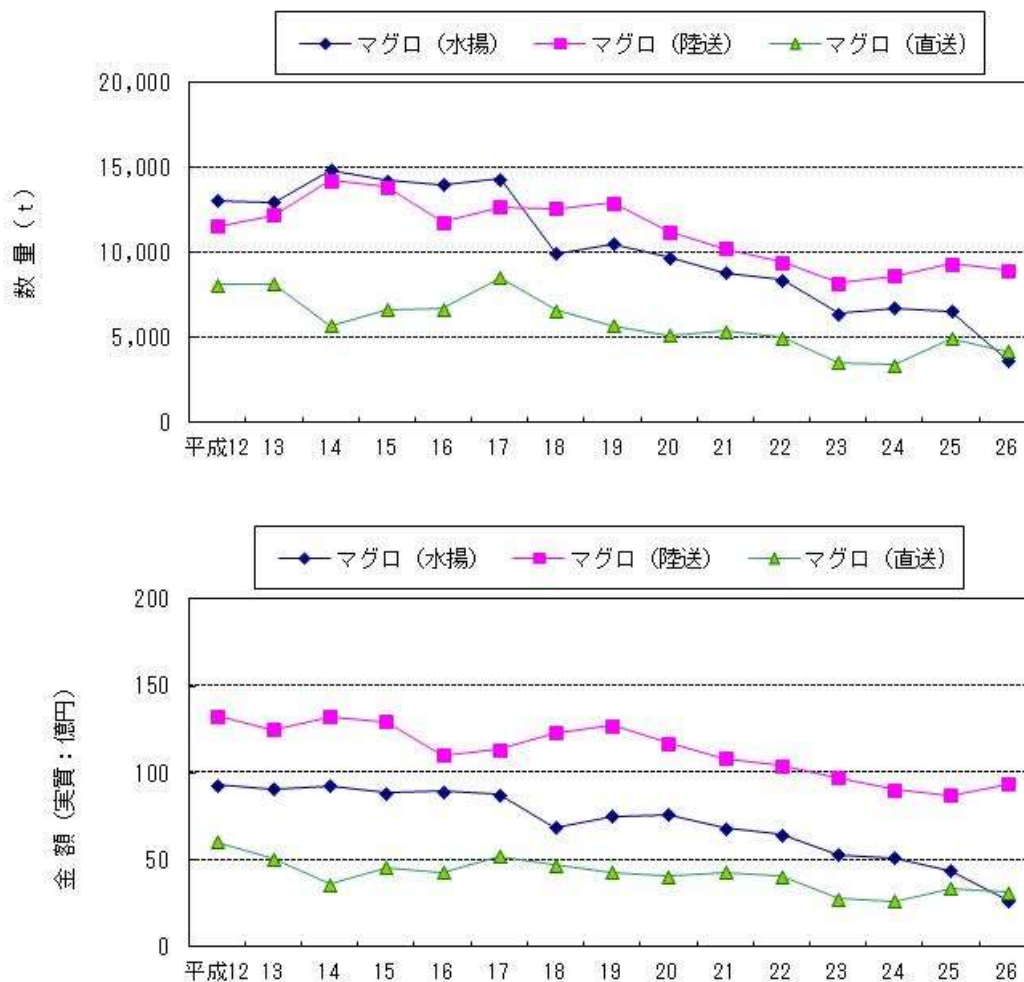


図2-31 冷凍マグロの取扱量・取扱金額の推移

(出典) 三浦市三崎水産物地方卸売市場管理事務所 「水揚高統計」

g) 三崎魚市場における蓄養魚の取扱動向

三崎魚市場における蓄養魚の取扱動向を図 2-32 に示す。

平成 22 年以降は 1 万トンを大きく割り込む状態が続いている。この背景には、首都圏及び関東以北における養殖魚需要の伸び悩みと養殖魚の流通構造の変化（養殖産地から直接消費地に流通させる形態への変化）があるとみられる。

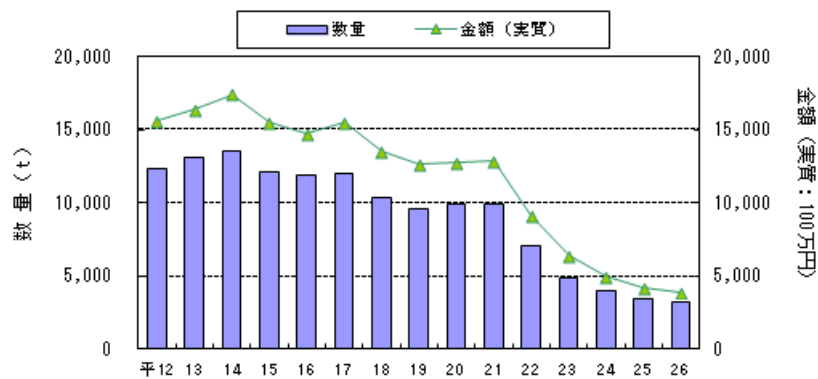


図 2-32 蓄養魚の取扱量・取扱金額の推移

(出典) 三浦市三崎水産物地方卸売市場管理事務所 「水揚高統計」

3. 三浦市周辺地域の状況

今後、二町谷地区で整備がされると想定される水産関連施設や海洋性レクリエーション施設の利用を考えるにあたり、三浦市だけではなく、首都圏全体等広域的な視点が必要である。このため、本節では、三浦市を中心とした広い範囲の現況について整理した。

1) 背後地域の人口分布

三崎漁港の水産物消費や三崎地区の観光消費等の主要な対象地域となるのは、首都圏の中心部である東京都23区、横浜市・川崎市や隣接する横須賀市等と考えられる。これらの地域の人口は、平成26年現在で1,504万人（752万世帯）である。さらにその外側の東京都多摩地域や神奈川県中部・西部地域を加えると背後圏人口は2,245万人（1,080万世帯）となる。

観光面では久里浜港からフェリーでつながる千葉県の君津地域や千葉・葛南地域の南部も背後圏に含まれていると考えられる。

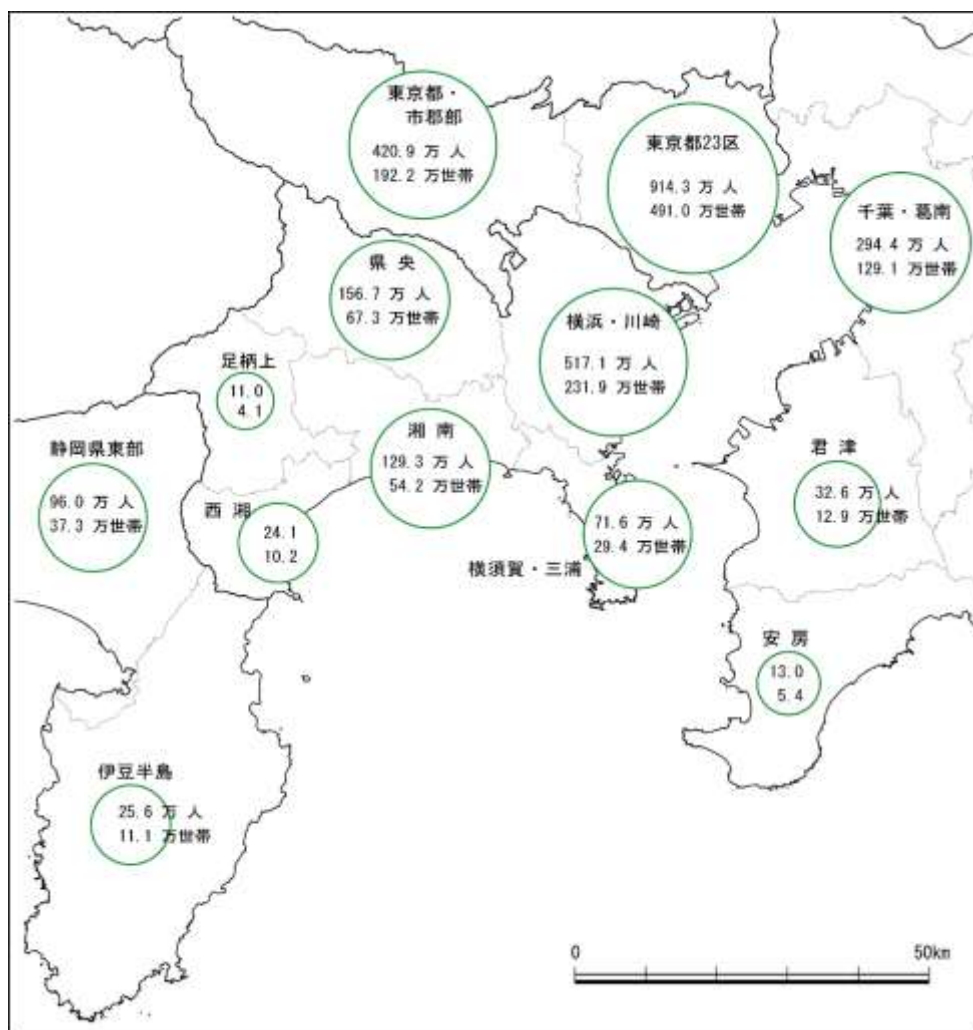


図 2-33 周辺地域の人口・世帯数の分布状況（平成26年）

注) 人口、世帯数は各都県の統計資料による平成26年10月1日現在の推計人口。

2) 周辺地域の漁獲量

三崎漁港に水揚げされる近海・沖合漁業の漁場は、相模湾から伊豆諸島近海に及んでいる。これらの周辺海域で操業し、水揚げの出荷先として首都圏を視野に入れている地域の漁獲量の動向について整理を行った。

静岡県ならびに神奈川県各市町村別漁獲量（属人）を整理した。5年間の推移を表2-20に、5年平均値を図2-34に示す。

表2-20 神奈川県・静岡県の漁獲量（属人）の状況

県・市町村	漁獲量（t）					5ヶ年平均	増減 H25/H21	
	平成21	平成22	平成23	平成24	平成25			
合計	240,608	265,094	248,168	266,142	238,221	251,647	0.990	
神奈川県	横浜市	13,692	16,254	11,211	5,510	7,289	10,791	0.532
	川崎市	0	0	0	0	0	0	-
	横須賀市	10,865	11,982	10,731	9,277	7,923	10,156	0.729
	平塚市	682	700	553	514	710	632	1.041
	鎌倉市	217	226	246	189	176	211	0.811
	藤沢市	1,378	1,522	1,013	1,141	1,162	1,243	0.843
	小田原市	1,993	2,495	2,581	1,494	1,804	2,073	0.905
	茅ヶ崎市	178	166	200	131	122	159	0.685
	逗子市	102	131	79	92	75	96	0.735
	三浦市	21,836	24,619	22,485	25,033	19,284	22,651	0.883
	葉山町	56	47	53	50	66	54	1.179
	大磯町	331	366	321	259	290	313	0.876
	二宮町	262	347	203	209	306	265	1.168
	真鶴町	2,136	2,084	2,374	1,836	1,606	2,007	0.752
湯河原町	346	230	251	337	209	275	0.604	
静岡県	静岡市	9,512	7,319	7,354	11,781	11,515	9,496	1.211
	浜松市	6,088	5,572	6,253	4,601	3,208	5,144	0.527
	沼津市	55,242	62,749	61,874	71,180	67,179	63,645	1.216
	熱海市	1,312	2,095	1,924	2,270	1,574	1,835	1.200
	伊東市	6,419	7,099	7,014	4,979	4,325	5,967	0.674
	富士市	166	102	143	127	126	133	0.759
	磐田市	1,390	1,446	1,883	1,614	1,400	1,547	1.007
	焼津市	82,959	94,726	84,742	99,973	86,217	89,723	1.039
	掛川市	7	8	15	22	8	12	1.143
	袋井市	8	3	3	2	1	3	0.125
	下田市	2,467	2,158	2,248	2,252	2,210	2,267	0.896
	湖西市	2,536	1,839	2,083	1,307	998	1,753	0.394
	伊豆市	389	404	354	189	192	306	0.494
	御前崎市	7,834	8,967	8,688	9,320	8,567	8,675	1.094
	牧之原市	1,728	1,275	2,523	2,420	2,586	2,106	1.497
	東伊豆町	1,438	1,265	1,460	1,402	1,451	1,403	1.009
	河津町	538	593	768	704	683	657	1.270
	南伊豆町	637	551	457	326	292	453	0.458
	松崎町	99	77	29	25	31	52	0.313
西伊豆町	4,316	4,355	4,582	3,918	3,545	4,143	0.821	
吉田町	1,449	1,322	1,470	1,658	1,091	1,398	0.753	

（出典）海面漁業生産統計調査

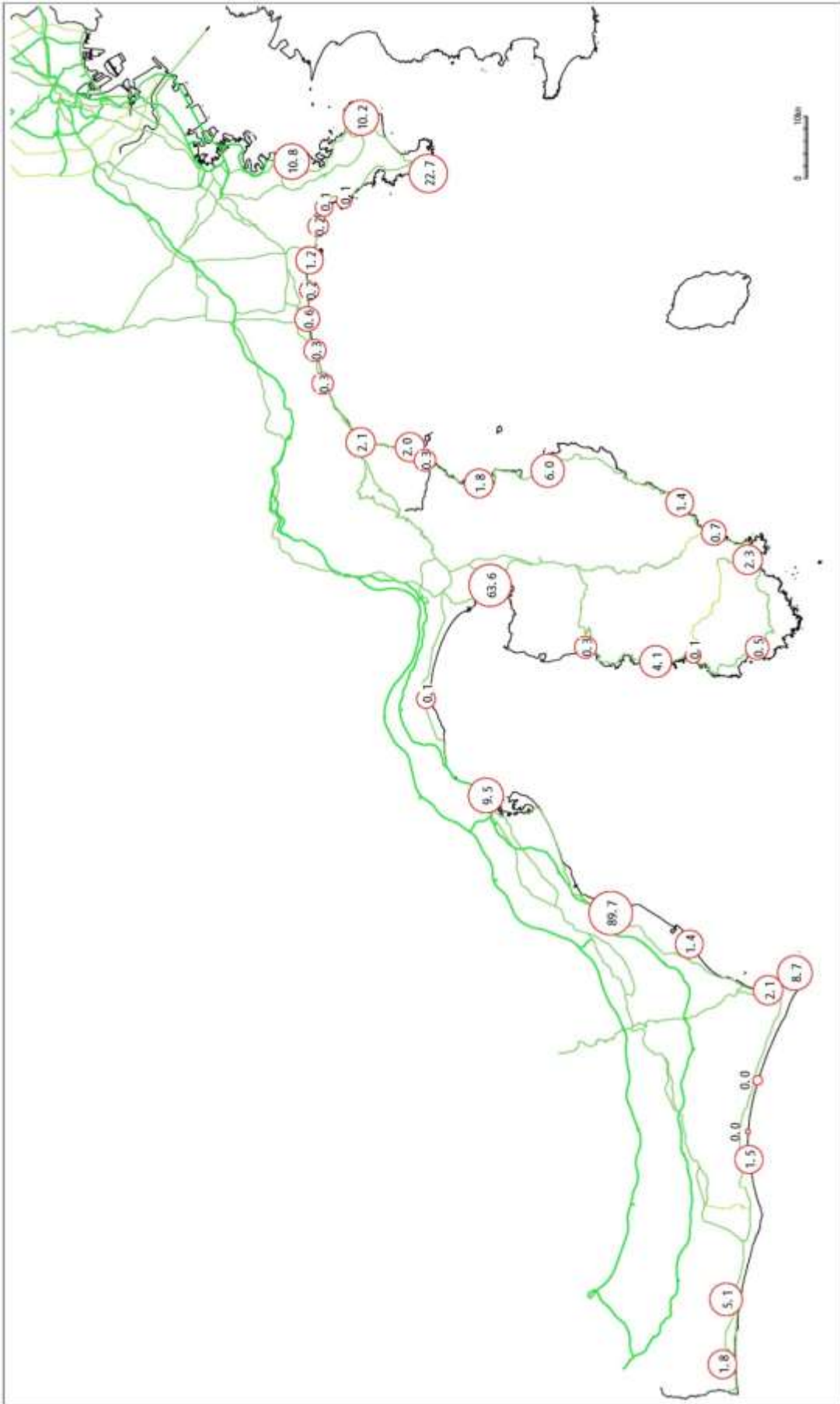


図 2-34 神奈川県・静岡県における市町村別平均漁獲量（H22～26年の5ヶ年平均）

3) 周辺地域の卸売市場における水産物取扱量

背後圏となる地域の卸売市場における水産物の集積状況を整理した。

神奈川県と東京都の中央卸売市場および、主要な地方卸売市場における水産物の取扱数量は年間約70万tであり、そのうちの70%が大消費地を控えた東京都中央卸売市場築地市場で取り扱われている。

表 2-21 神奈川県および東京都の中央卸売市場、主要な地方卸売市場の水産物取扱数量

市場名		取扱数量 (t)		
		平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年
東京都中央卸売市場	築地市場	492,934	483,951	452,415
	足立市場	21,339	18,702	18,048
	大田市場	9,275	12,176	8,961
横浜市中央卸売市場	本場	54,236	51,550	46,520
	南部市場 ¹⁾	26,139	22,061	16,576
川崎市中央卸売市場	北部市場	32,953	31,790	29,166
	南部市場	3,954	3,852	3,793
横須賀市魚市場 ²⁾		20,107	19,200	…
三浦市三崎水産物地方卸売市場		25,433	26,679	21,997
平塚市水産物卸売市場		2,329	2,392	…
茅ヶ崎丸大魚市場		1,394	1,425	…
小田原公設魚市場		12,832	13,871	…

(出典) 中央卸売市場：各市場の「年報」、その他の市場：自治体統計書

注) 1.横浜市南部市場は、平成 26 年度末で本場へ統合された。

2.(株)横須賀魚市場、長井町漁業協同組合、横須賀市大楠漁業協同組合の合計である。



図 2-35 三浦市とその周辺地域の主要な消費地市場、産地市場の水産物取扱量（平成 25 年）

4) 海洋性レクリエーション

①概況

「レジャー白書」(公益財団法人 日本生産性本部)によれば、平成26年における日本の余暇市場の規模は72兆9,230億円であり、最も規模が大きかった平成9年の90兆9千億円の80%にとどまるが、前年の平成25年に比べれば0.6%増加している。スポーツ部門は3兆9,480億円で全体の5.4%を占めている。

スポーツ部門のうち、マリンスポーツで参加人口が多いのは「釣り(670万人)」、「マリンダイビング、スキューバダイビング(120万人)」、「サーフィン、ウインドサーフィン(50万人)」、「ヨット、モーターボート(40万人)」となっている。行楽部門では海水浴の参加人口が960万人となっている。

ただし、平成26年の釣り人口(670万人)は、平成16年の1,490万人と比べると45%に過ぎず、10年余りで半減しており、海水浴も平成16年の2,010万人から半減している。

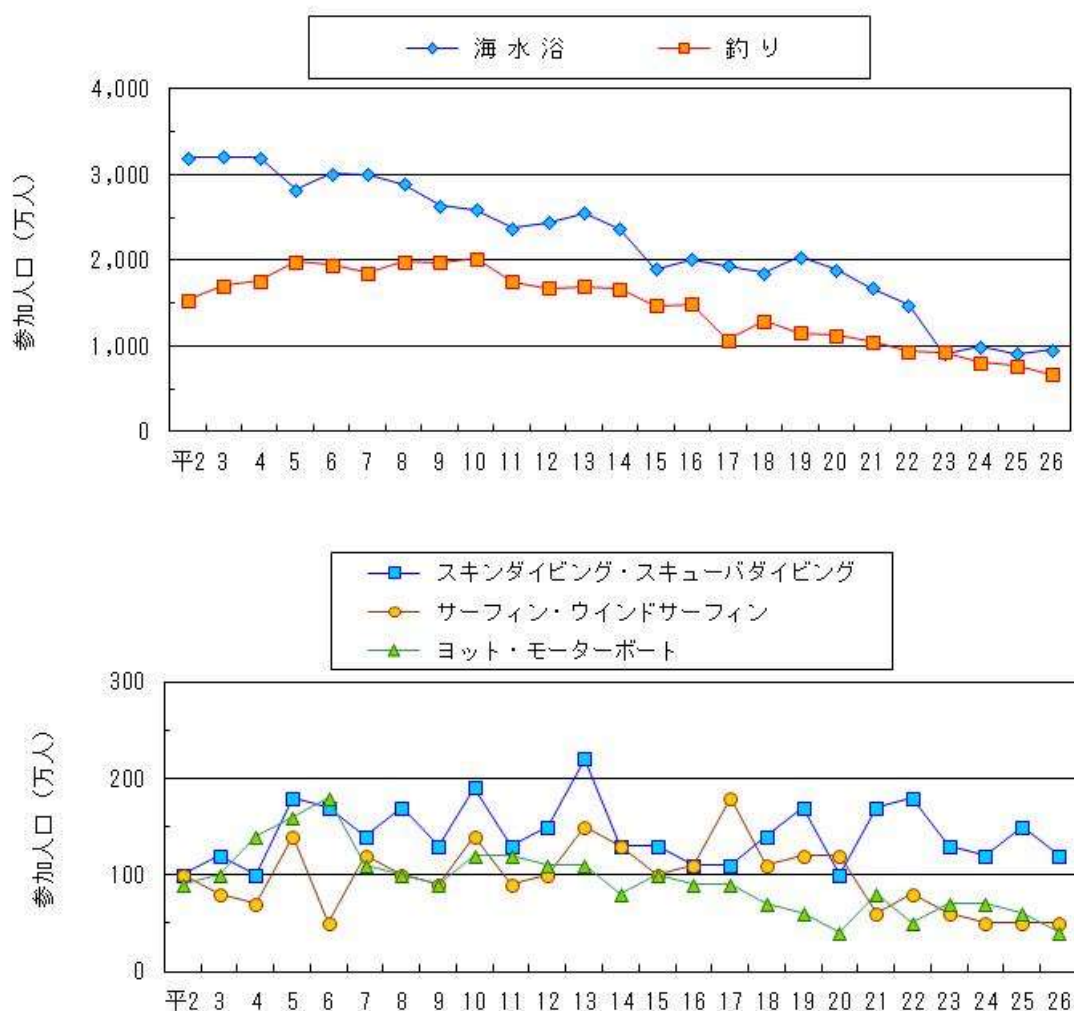


図 2-36 海洋関係レジャー人口の推移

(出典) 公益財団法人 日本生産性本部「レジャー白書」

旅行（国内旅行、海外旅行、帰省旅行）以外の余暇活動で、宿泊を伴う旅行の実施率をみると、海水浴や釣りが比較的上位にランクされており、宿泊を伴う頻度が比較的高いことを示している。

ここでは、参加人口が多い「海水浴」と「釣り（海釣り）」について、東京湾や相模湾における施設の整備状況等を整理するとともに、「ヨット、モーターボート」の利用を反映するプレジャーボートの普及状況やマリーナの整備状況についての整理を行った。

表 2-22 余暇活動における宿泊を伴う旅行の実施率上位

順位	種目	旅行実施率 (%)
1	スキー	49.7
2	客船によるクルージング	43.7
3	ゴルフ（コース）	34.3
4	遊園地	33.3
5	登山	31.8
6	海水浴	31.5
7	ドライブ 釣り	23.7
9	動物園、植物園、水族館、博物館	21.8
10	温浴施設（健康ランド、クアハウス等）	18.8

（出典）「レジャー白書 2015」2015年8月 日本生産性本部

注）実施率は、その種目の参加者のうち、参加するために宿泊を伴う旅行をした回答者の割合。

②海水浴場

東京湾、相模湾の海水浴場の位置を図 2-38 に、1都2県の海水浴場利用者数を表 2-23 および図 2-37 に示す。

東京湾の海水浴場は、1960年代頃までは東京湾の内湾地域（富津・観音崎以北）に多数見られたが、現在では、埋立てと水質の悪化のため、内湾域の海水浴場利用者は2.5万～3.5万程度で、ほとんどが東京湾の外湾や相模湾や外房の海水浴場を利用している。

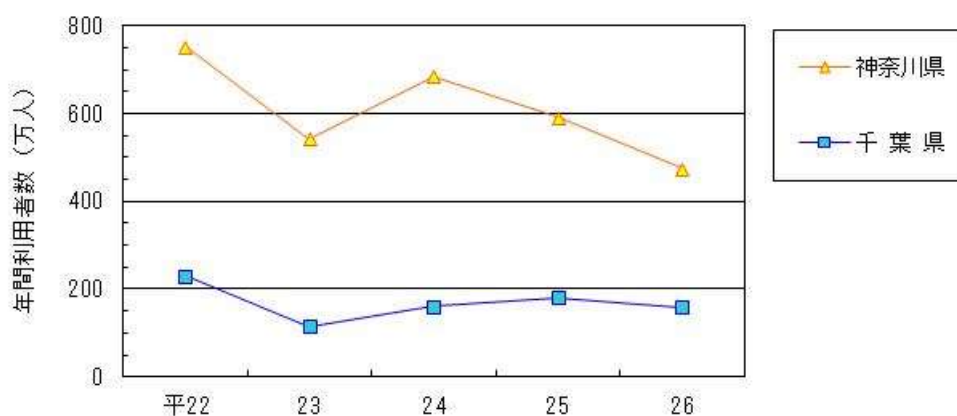


図 2-37 神奈川県および千葉県の海水浴場利用者数の推移

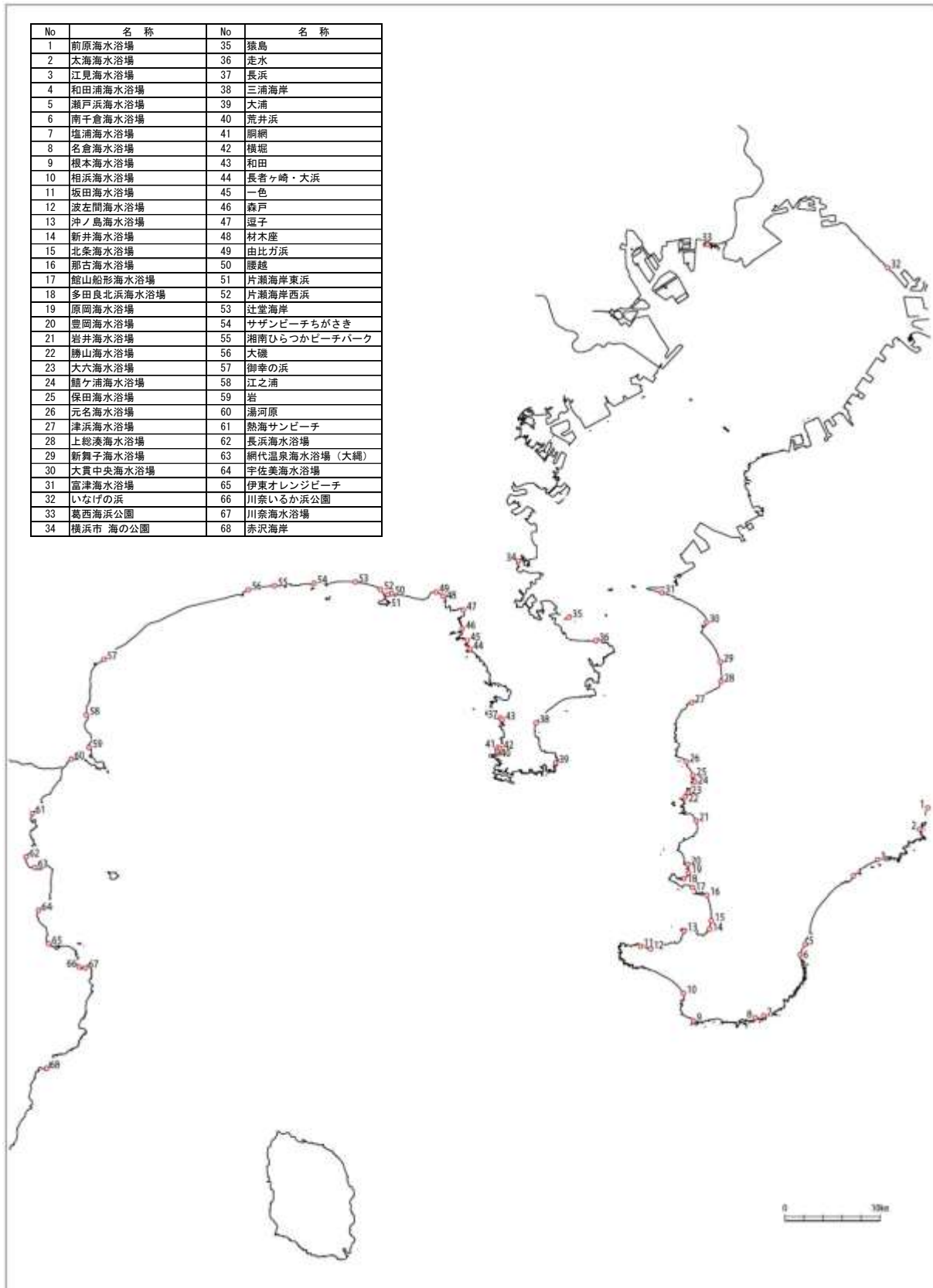


図 2-38 東京湾・相模湾の海水浴場の分布

表 2-23 1都2県の海水浴場利用者数

都県	区域名	海水浴場名	年間利用者数（千人）			備 考
			H24	H25	H26	
神奈川県	横浜市	海の公園	129	137	83	
	横須賀市	猿島	4	8	4	
		走水	20	18	20	
		長浜	15	18	8	
	三浦市	三浦海岸	459	612	502	
		大浦	19	18	9	
		荒井浜	19	30	24	
		胴網	-	-	6	H24、H25は休止。
		横堀	7	6	6	
		和田	19	35	33	
	葉山町	長者ヶ崎・大浜	16	16	13	
		一色	36	44	43	
		森戸	35	37	31	
	逗子市	逗子	732	417	201	
	鎌倉市	材木座	193	198	111	
		由比ガ浜	904	794	784	
		腰越	40	37	32	
	藤沢市	片瀬海岸東浜	1,103	884	680	
		片瀬海岸西浜	2,650	2,094	1,702	
		辻堂海岸	4	4	5	
	茅ヶ崎市	サザンビーチちがさき	159	200	143	
	平塚市	湘南ひらつかビーチパーク	48	62	50	
	大磯町	大磯	83	86	116	
小田原市	御幸の浜	19	19	12		
	江之浦	7	6	5		
真鶴町	岩	11	23	9		
湯河原町	湯河原	123	122	120		
	神奈川県小計	6,853	5,923	4,752		
東京都	江戸川区	葛西海浜公園	-	-	-	H27より社会実験で遊泳が可能となった。
千葉県	千葉エリア		172	163	149	
	君津エリア		70	83	73	
	安房エリア		427	484	359	
	千葉県小計		1,610	1,816	1,596	

(出典) 各都県資料

注) 千葉県の計は、全県の合計である。

③海釣り施設

東京湾、相模湾の海釣り施設の位置を図2-41に示す。

海釣り施設には自治体が港湾区域等に整備している公設のものと、民間が設置しているものがある。民営施設の利用者数は非公表であり、公設の施設についても、東京都内や川崎市の施設等、利用料金が無料となっている施設では利用者数が把握されていない。

利用者数が把握できる施設について整理すると、横浜市の3施設(横浜フィッシングピアーズ)では、ここ数年は年間20万人以上が利用しており、平成26年度は27万人であった(図2-39)。観光地である静岡県熱海市の海釣り施設では、年間2.7万~3.3万人程度の利用者がある(図2-40)。いずれも利用者数はわずかに増加傾向がみられる。

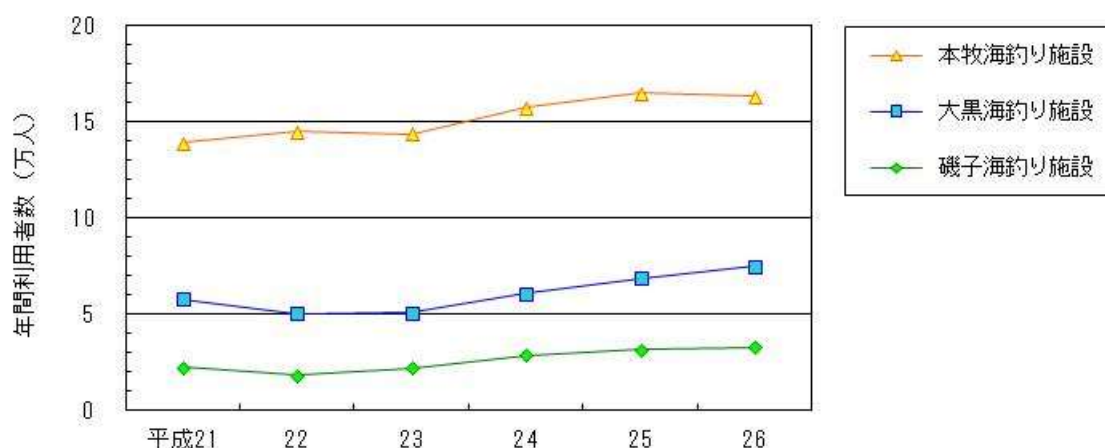


図2-39 横浜市海釣り施設（横浜フィッシングピアーズ）の年間利用者数の推移

(出典) 横浜市「海釣り施設指定管理者年間事業報告書」

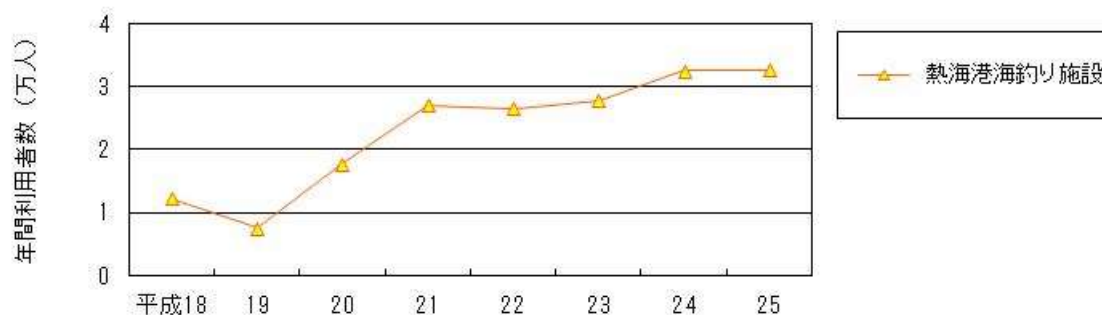


図2-40 熱海市海釣り施設の年間利用者数の推移

(出典) 日本国際観光学会論文集(第22号)

注) 平成18年4月開設。台風被害のため、平成19年9月~20年1月まで休業。

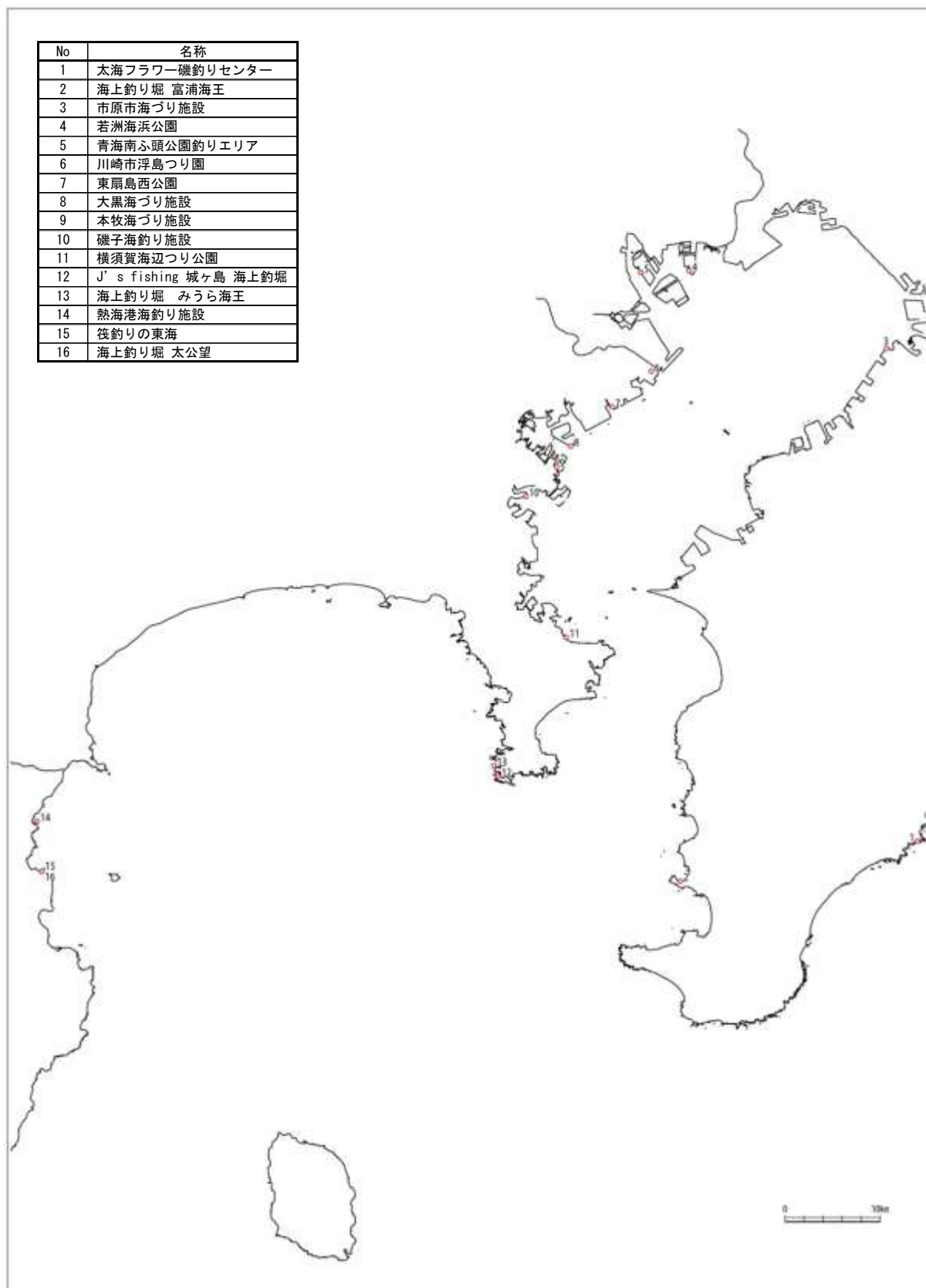


図 2-41 東京湾・相模湾の主な海釣り施設の分布

④プレジャーボート

a) プレジャーボートの国内保有動向

プレジャーボートの全国の保有隻数は、平成12年には44万隻に達したものの、その後は減少を続け、平成26年度末では26万隻となっており、そのうちヨットは約1万隻である。

1都3県の平成26年度末のヨット保有隻数は2,680隻となっている。

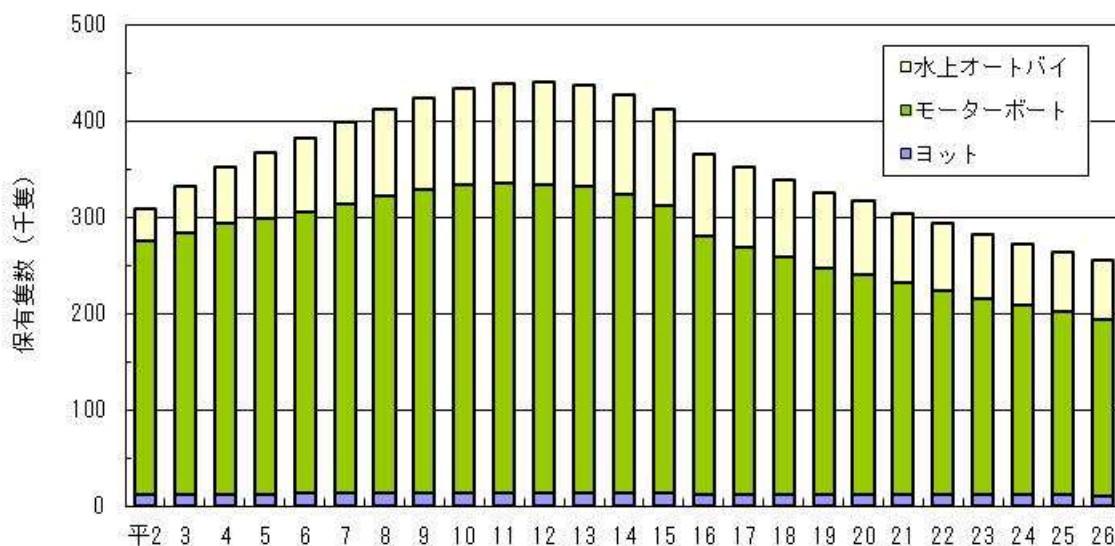


図 2-42 国内のプレジャーボート保有隻数の推移

(出典) 日本舟艇工業会

表 2-24 都県別用途別在籍船の隻数

	特種小型船舶 (水上オートバイ)	プレジャー モーターボート	プレジャーヨット
埼玉県	2,590	1,588	1
千葉県	3,376	4,595	399
東京都	2,305	2,817	287
神奈川県	2,859	5,784	1,993
1都3県計	11,130	14,784	2,680
全国計	62,316	178,313	10,466

(出典) 日本小型船舶検査機構資料

注) 平成27年3月31日現在。

漁船や遊漁船は除く。

b) マリーナの位置

1都3県におけるプレジャーボートの確認状況を表2-25に、東京湾、相模湾の主要なマリーナの位置を図2-43にそれぞれ示す。

最大のマリーナは、約1,500隻が収容できる横浜ベイサイドマリーナである。

「平成26年度プレジャーボート全国実態調査・結果概要」や東京湾内のマリーナの収容隻数を勘案すると、東京湾内には、5,600隻程度のプレジャーボートが存在していると推定される。「プレジャーボート全国実態調査」によると、全国のプレジャーボートの内、クルーザーヨットが6%、大型モーターボートは19%を占めているので、この比率をあてはめると、単純計算では、1,400隻程度の大型プレジャーボートが東京湾内に存在すると推計される。

表2-25 1都3県におけるプレジャーボートの確認状況

都道府県	マリーナ等の収容能力	確認艇(隻)					
		総計	許可艇			放置艇	
			合計	マリーナ等	マリーナ等以外	計	沈廃船
埼玉県	674	924	597	542	55	327	28
千葉県	2,012	4,547	2,334	1,488	846	2,213	20
東京都	1,039	1,899	1,590	899	691	309	39
神奈川県	6,860	8,017	5,672	5,074	598	2,345	228
合計	10,585	15,387	10,193	8,003	2,190	5,194	315

(出典) 国土交通省・水産庁「平成26年度プレジャーボート全国実態調査・結果概要」

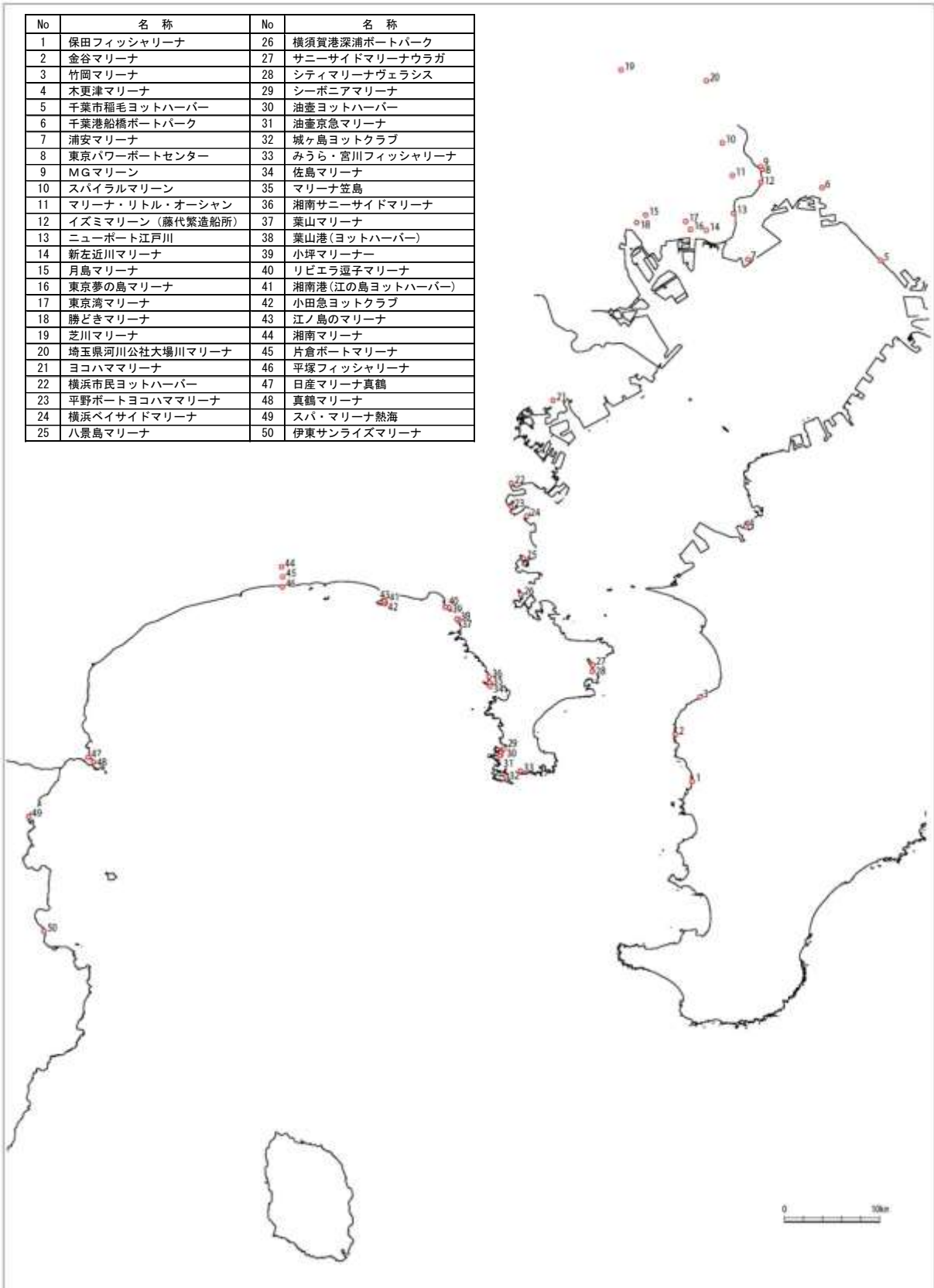


図 2-43 東京湾・相模湾の主要なマリーナの位置

c) マリーナの利用料金

マリーナの利用料金の例を以下に示す。

表 2-26 ビジターバースの利用料金の例

艇全長 (カタログ値フィート) ボート・ヨット共通 (カタログ長 ft)	ビジターバース利用料金 (円)	
	デイトタイム (9:00~17:00)	オーバーナイト (9:00~翌 10:00)
～ 25ft	2,000	3,000
26 ～ 32ft	3,000	6,000
33 ～ 40ft	4,000	10,000
41 ～ 50ft	5,000	20,000
51 ～ 60ft	6,000	25,000
61 ～ 70ft	7,000	30,000
71 ～ 80ft	8,000	35,000

(出典) 横浜ベイサイドマリーナ HP (http://www.ybmarina.com/marina/v_berth.html)

表 2-27 バースの年間利用料金の例

区画	係留可能艇サイズ (艇全長×艇全幅)	年間利用料金			保証金	初年度 所要金額
		(A)+(B) (税別)	係留区画利用料 (A)	施設利用料(B)		
A 区画	6.0m未満×2.2m未満	315,000	300,000	15,000	450,000	765,000
B 区画	8.0m未満×2.8m未満	420,000	400,000	20,000	600,000	1,020,000
J 区画	10.0m未満×3.5m未満	735,000	700,000	35,000	1,050,000	1,785,000
C 区画	10.5m未満×3.65m未満	1,050,000	1,000,000	50,000	1,500,000	2,550,000
D 区画	12.5m未満×4.0m未満	1,260,000	1,200,000	60,000	1,800,000	3,060,000
H 区画	13.0m未満×4.5m未満	1,449,000	1,380,000	69,000	1,800,000	3,249,000
E 区画	15.0m未満×4.8m未満	1,890,000	1,800,000	90,000	2,700,000	4,590,000
F 区画	19.0m未満×5.5m未満	2,835,000	2,700,000	135,000	4,050,000	6,885,000
G 区画	20.0m未満×5.5m未満	3,990,000	3,800,000	190,000	5,700,000	9,690,000
K 区画	22.0m未満×6.0m未満	4,620,000	4,400,000	220,000	6,600,000	11,220,000
L 区画	20.0m以上 24.0m未満 ×6.5m未満	5,250,000	5,000,000	250,000	7,500,000	12,750,000
M 区画	24.0m以上 28.0m未満 ×7.0m未満	5,775,000	5,500,000	275,000	8,250,000	14,025,000
N 区画	28.0m以上 32.0m未満 ×7.5m未満	6,300,000	6,000,000	300,000	9,000,000	15,300,000

(出典) 横浜ベイサイドマリーナ HP (http://www.ybmarina.com/marina/v_berth.html)

⑤ヘリポート

大型のヨットでクルージングを行う階層は、移動にあたってヘリコプターを利用することもある。このため、国内のヘリコプターの保有状況ならびにヘリポートの状況を整理した。

a) ヘリコプターの国内登録機数

平成26年時点の自衛隊を除いた国内のヘリコプター登録機数は、表2-28に示したように約800機である。

国内の登録機数は、1990年代前半には1,000機を超えていたが、その後減少し、平成10年以降は1,000機未満となっている。1990年代の減少は、農薬空中散布の減少によるところが大きいとみられる。

近年は、登録機数がわずかに増加しているが、ドクターヘリ等の救急・災害対応の増加によるものと考えられる。

なお、所有者は官公庁、ヘリの運航や航空測量などの事業会社が多く、個人所有（共同所有含む）のヘリコプターは80機未満である。

表2-28 国内のヘリコプター登録機数

年月	レシプロ単発	タービン単発	タービン双発・三発	総計
平成25年8月末	180	174	436	790
平成26年8月末	179	175	448	802

(出典)「ヘリワールド 2015」平成26年12月

注) 自衛隊を除く

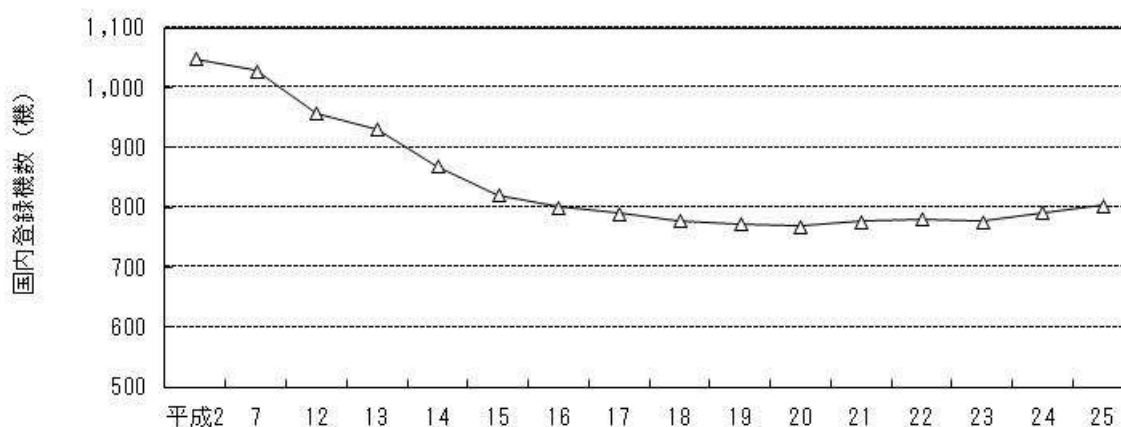


図2-44 国内のヘリコプター登録機数の推移

(出典) 航空振興財団 「数字で見る航空」

注) 各年12月末現在。自衛隊を除く。

b) ヘリポートの位置

平成25年9月時点における神奈川県、東京都、静岡県へのヘリポートの数を表2-30に、ヘリポートの位置を図2-45に示す。

対象としたヘリポートは、公共用ヘリポート、非公共用ヘリポート、ならびに都道府県の地域防災計画に記載されている場外離着陸場および緊急離着陸場である。

三浦市やその周辺地域のヘリポートは、災害時の臨時に設置される離着陸場がほとんどで、学校のグラウンドやスポーツ競技場、港湾（葉山港など）である。

表2-29 ヘリポートの区分

区 分		概 要
公共用ヘリポート (航空法第79条)	常設	不特定多数のヘリコプターの離発着および、運用のために設けられたヘリポート。東京ヘリポートなど全国に22ヶ所。
非公共用ヘリポート (航空法第79条)	常設	特定のヘリコプターの離発着および、運用のために設けられたヘリポート。
飛行場外離着陸場 (航空法第79条)	臨時	臨時のヘリコプター離着陸場で、運航者毎に国土交通大臣の許可が必要となる。ゴルフ場やグラウンド等を飛行場外離着陸場として申請するケースも多い。 災害時において緊急の活動を行う為の目的で設定される災害対応離着陸場もある。
緊急離発着場 (航空法第81条の2)	—	ビル火災時や緊急時にヘリコプターが消火活動や人命救助の目的で、高層ビルの屋上に設置されたヘリポート。
緊急救助用スペース (航空法第81条の2)	—	緊急時にヘリコプターが接近してホバリングを行い、災害援助活動を行うために屋上に設けられたスペース。強度等の問題から着陸はできない。黄色で円にローマ字の R が記されている。

表2-30 東京都・神奈川県・静岡県のヘリポート数

都県名	総数	公共用	非公共用	その他
東京都	256	1	5	250
神奈川県	331	-	3	328
静岡県	436	1	3	432

(出典) 国土交通省「国土数値情報 ヘリポート (平成25年9月時点)」

注) 原典資料は、「ヘリポート一覧」(国土交通省航空局)、
都道府県の作成した地域防災計画 である。

注) 自衛隊を除く。

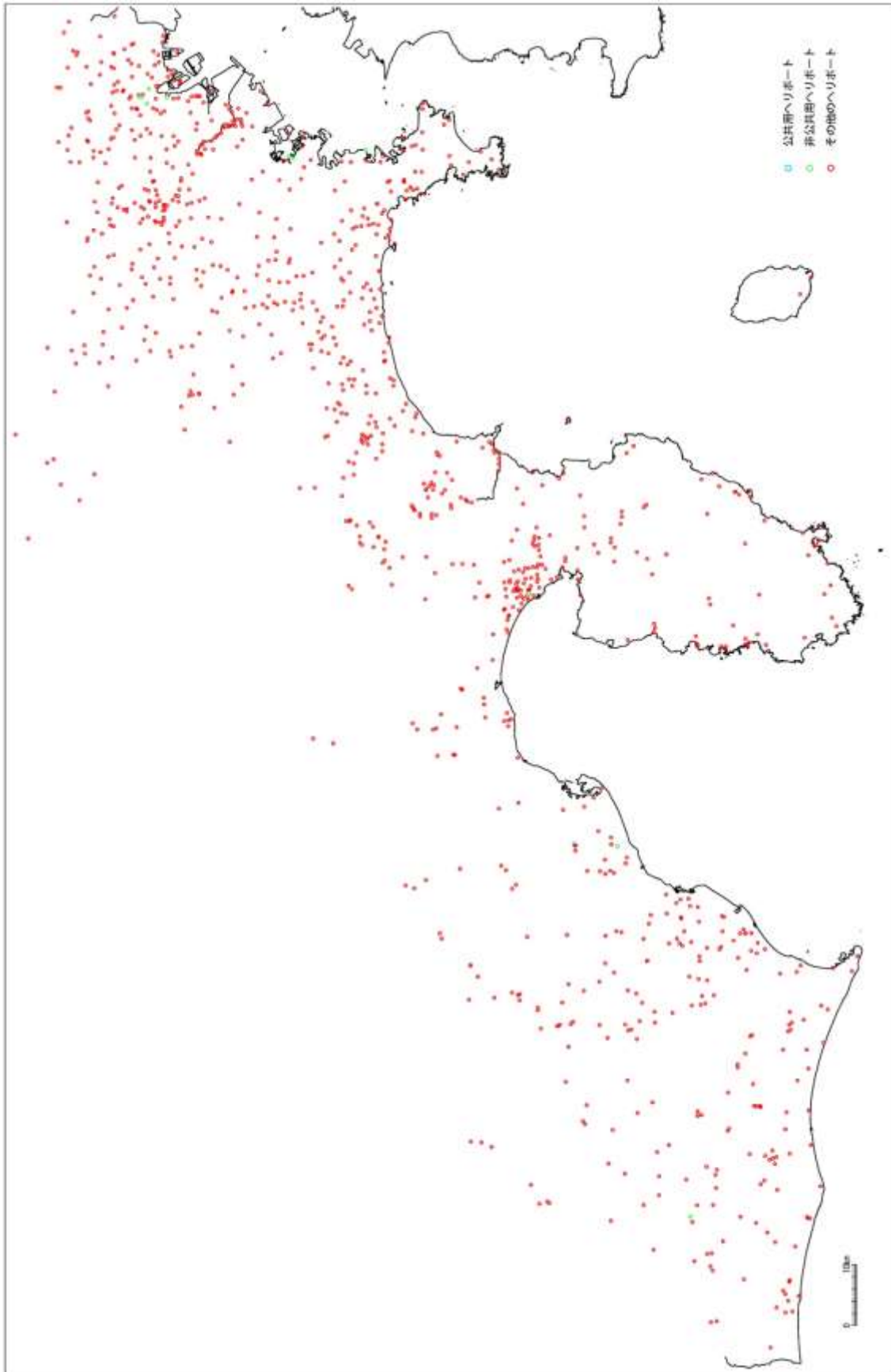


図2-45 神奈川県・東京都・静岡県へのフェリーの分布
(出典) 国土交通省「国土数値情報（フェリー）」

第3章 地域再生計画に向けた課題の整理

1. 現況調査まとめ

既存資料の整理及び関係者ヒアリングにより、二町谷地区については、下記の様な用地の特性がみられる。

1) 水産業に関わる事項

三崎漁港は、首都圏内の大規模漁港であり、高鮮度出荷が可能という利点がある。消費地への近接性、知名度から他産地に比べ優位にある。マグロ以外にも、神奈川県在地魚集約、カツオ水揚等多様な水産物の取扱いの可能性がある。この様なことから、加工業者、仲買業者、小売業者による、一次加工や物流拠点の施設整備の可能性がある。

加えて、築地市場の豊洲市場への移転を契機として、水産物流通における産地から消費地に至るまでの衛生管理面の強化がより強く求められること、三崎漁港周辺の加工場等既存施設が老朽化していることから、地域の水産物流通や加工事業者による施設更新のニーズがあると考えられる。

また、首都圏への出荷だけではなく、羽田空港と連携した、高鮮度な海外出荷が可能であり、最近の動向に合わせた、国際化に対応できる漁港としての位置づけも考えられる。

2) レクリエーションに関わる事項

三浦市は、首都圏内に立地し、都心部からのアクセスも良好であることから、レクリエーション利用の面から魅力的な立地条件を有している。国際的にみても都心部から50～100kmの自然景観の良い土地が、リゾート地や観光地となっている場合が多い。現在でも、実際に、三浦市周辺地域では、リゾート関連施設の進出がみられる。

また、海洋性レクリエーションの観点からも、立地条件、景観、海洋環境の良さ及び類似施設が少ないことから、海釣り施設、クルージング関連施設等海洋性レクリエーションへのサービス提供は事業化の可能性がある。

例えば、同様の位置関係にあり、係留施設や飲食店といったサービス機能が充実している千葉県保田漁港には、クルージングの利用者が多くみられることから、横浜ベイマリーナ等東京湾内のマリーナ利用者の三崎漁港利用のニーズは高いと考えられる。

なお、一方、三崎漁港周辺では、現在でも休日には道路が混雑する等、道路交通条件から、一般的な観光施設はピーク時の混雑への対応が求められる。一般的な物販をベースとした、商業施設といった様な大規模な集客施設の整備については、採算性の面、混雑を誘発する面から、立地が難しいと考えられる。

クルージング等海からのアクセスが主となる様な利用形態や滞在型の様に他の観光施設とは、利用時間のピークが異なる利用形態とする施設の整備が向いていると考えられる。

2. 地域再生計画に向けた課題

地域再生計画策定に向け、二町谷地区における地域再生を目指した施設整備に関わる課題について、下記の様に整理した。

1) 漁港計画との整合性

地域再生を目指す施設については、今後、官民連携の中で、様々な事業提案が行われると考えられる。しかし、一方、二町谷地区は、主に水産業の振興を目指してきた整備経緯、地区が漁港区域内であることから、利用目的との整合性が図れること、あるいは、変更する場合にも、変更目的が合理的であることが必要である。

例えば、提案される事業内容に応じて、水産加工用地から、漁港関連施設用地（仲買人の集出荷施設等）、漁村再開発用地（シーフードレストラン、休憩所等）、地域資源活用用地、船揚場用地（プレジャーボートの利用も想定される上架施設等）への用地利用変更が求められることが想定される。

この他、提案内容によっては、緑地、道路の位置等の変更が想定される。また、下水道処理場用地についても目的変更が必要である。

三崎漁港の水産基盤（漁港）整備の経緯

三崎漁港は、大正10年に本格的に修築に着手された。水揚高の増大に伴う漁港の拡張の必要性から埋立工事が順次進められ、漁港施設及び関連施設の整備が進められてきた。平成6年からは、第9次漁港整備長期計画が開始され、二町谷地区漁港整備事業、みうら・宮川フィッシャリーナ整備事業が実施された。平成14年度からは、漁港漁場整備法の改正に伴い特定漁港整備事業計画により整備が進められた。その後、平成19年度より流通加工団地の売却を開始した。

二町谷地区の整備は、岸壁、荷捌所、水産物加工場用地、冷凍冷蔵庫用地、駐車場等の漁業関連施設を整備するとともに、防波堤や水産協調型の消波堤等の外郭施設の整備により泊地及び蓄養殖水域を確保し、三崎漁港における水産加工基地、活魚流通基地として役割を担うとともに、将来の国際化に対応できる漁港とすることを目的に進められたものである。

【二町谷地区整備経緯】

- ①平成7年3月 土地利用調整委員会で計画承認
- ②平成8年10月 公有水面埋立免許を受けて事業開始
- ③平成14年12月 免許条件の変更許可を受ける
- ④平成15年3月 公有水面埋立の竣工認可を受け事業完了
- ⑤平成17年4月 登記完了
- ⑥平成19年1月 二町谷地区を市街化区域に編入
- ⑦平成19年4月 流通加工団地の売却開始
- ⑧平成20年7月 北公園共用開始

【事業概要】

事業費：約360億円

事業主体：神奈川県、全国漁港漁村振興漁業協同組合連合会、三浦市（土地開発公社）

【土地利用計画】

岸壁（-8.0m岸壁：264m、-10.0m岸壁：170m）、護岸0.40ha

道路 1.52ha、荷捌所1.19ha、水産加工場3.77ha、冷凍冷蔵庫1.62ha、

公園・緑地1.35ha

漁業施設用地0.81ha、公共下水道用地2.73ha、防波堤



图 3-1 三崎漁港二町谷地区航空写真

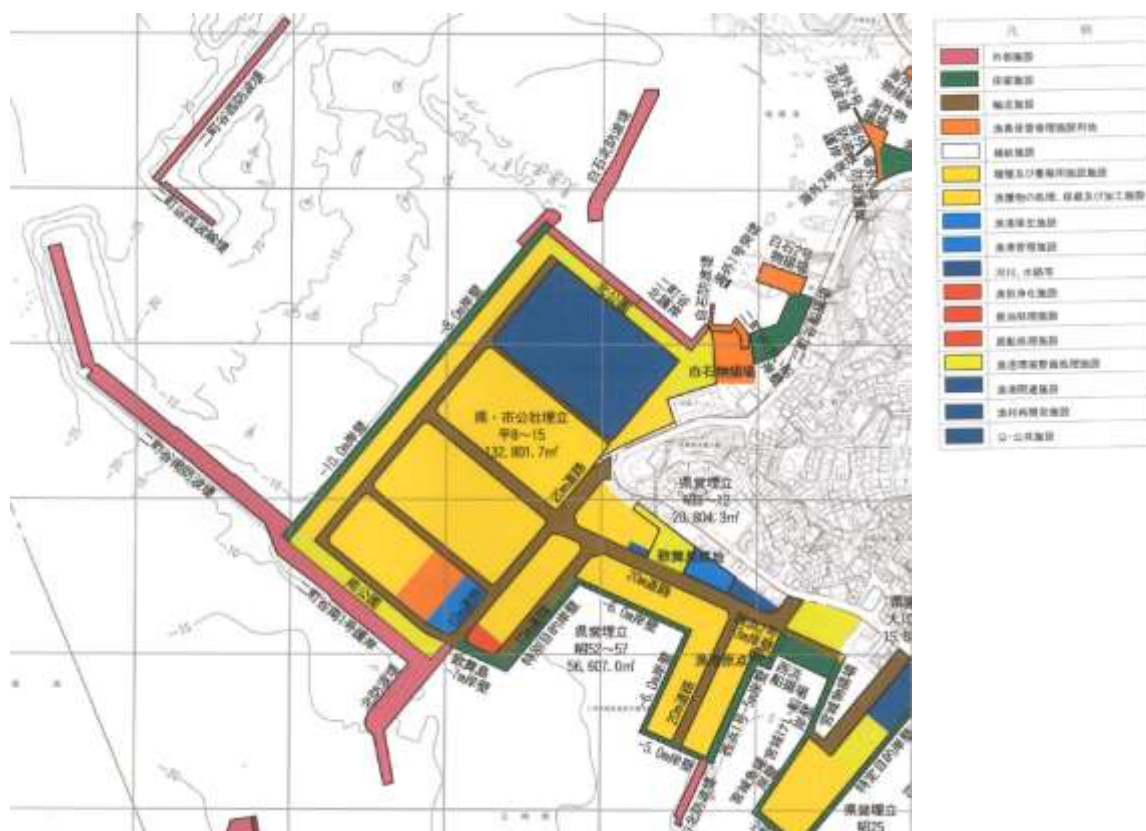


图 3-2 三崎漁港二町谷地区土地利用計画

2) 地区計画との整合性

二町谷地区は、「準工業地域」に用途指定されており、土地の利用方針として、「水産関連の機能を有した建築物等の立地を誘導し、良好な業務環境の形成と保全を図る」ことを挙げている。

また、平成22年に示された「二町谷地区企業等誘致方針」では、「海業」拠点地区として、6次経済の実現を目指すとしている。

こうしたことから、海洋性レクリエーション関連施設の整備については、「海業」の性格を有することが必要である。

また、土地の分譲が想定される場合に、将来にわたり、乱開発や「海業」とは関連のない施設の進出を抑制するため、地区計画及び「二町谷地区企業等誘致方針」の順守が必要である。

二町谷地区企業等誘致方針

平成22年11月（平成25年9月最終修正）に示された「二町谷地区企業等誘致方針」は下記（抜粋）の通り。

1) 理念

二町谷地区分譲地は、本市の「海業拠点」地区として、6次経済の実現を目指し、将来に向かい持続可能な機能集積による拠点形成を推進する

2) 新たな活用に向けての姿勢

- ① 海業拠点として幅広い機能の集積に努める。
- ② 訪れる人々が、地域文化を楽しむことができるような機能集積に努める。
- ③ 民間主導による活用に努める。

3) 活用の方向

- ① 水産業振興拠点としての活用方向
- ② 漁港文化観光拠点としての活用方向
- ③ 健康交流拠点としての活用方向

4) 土地利用条件等

二町谷地区は、地区計画により建物用途と最低敷地規模の制限がある。

- ① 10,000 m²以上の場合、L エリア。
- ② 1,000 m²以上 10,000 m²未満の場合は M エリア。
- ③ 1,000 m²未満の場合は S エリア。

5) 供給処理等

- ①電 気：高圧 6.6 k v 地上配線 東京電力(株)神奈川カスタマーセンター
- ②上水道：口径 50mm² 箇所、40mm³ 箇所の取出あり
- ③汚水排水：三浦市三崎漁港（二町谷地区）水産物流通加工業務団地汚水処理施設にて処理
- ④海水排水：敷地内北東側に3箇所の配管あり（浄化後排水）
- ⑤ガ ス：個別プロパンガス

表 3-1 二町谷地区計画の概要

地区計画の概要	
名称	二町谷地区地区計画
位置	三浦市三崎五丁目及び白石町地内
面積	約13.7ha
地区計画の目標	二町谷地区は、本市の西南部に位置し、将来の国際化に対応できる漁港として整備を行うために、公有水面埋立法による公有水面埋立免許を受けて、埋立事業が行われた区域である。 本地区計画は、本市の水産業を発展・活性化させるため、次に掲げる土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、緑化の方針のもとに、水産業関連施設等を誘導するとともに、良好な水産物の流通・加工の拠点の形成とその保全を図ることを目標とする。
土地利用の方針	水産関連の機能を有した建築物等の立地を誘導し、良好な業務環境の形成と保全を図る。
地区施設の整備の方針	本地区内において、道路、公園、緑地等を適正に配置するとともに、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
建築物等の整備の方針	良好な水産物の流通・加工の拠点を形成するために必要な建築物の用途の制限や壁面の位置の制限を定める。
緑化の方針	緑豊かな景観を形成するため、敷地内及び公共空間での緑化に努めるとともに道路境界線からの壁面後退部分を緑化し、保全を図る。
建築物の用途の制限	次の各号に掲げるもの以外は、建築してはならない。 (1)工場(廃棄物処理場を含む。) (2)倉庫 (3)店舗 (4)事務所 (5)飲食店 (6)ホテル又は旅館 (7)集会場 (8)診療所 (9)公衆浴場(個室付浴場に係るものを除く。) (10)学校(幼稚園、小学校及び中学校を除く。) (11)建築基準法(昭和25年法律第201号)第51条に定める建築物(火葬場、と畜場及びごみ焼却場を除く。) (12)危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の9に定める建築物 (13)汚物処理場(下水処理場を含む。) (14)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (15)前各号の建築物に附属するもの
建築物の敷地面積の最低限度	300平方メートル。ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。
壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、1.0メートル以上とする。 ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁色彩は、周辺景観と調和したものとする。

3) 施設管理上の課題

既存の緑地、道路等について管理方法の変更が想定される。

海洋性レクリエーションのうち、クルージング利用への対応を図る、簡易ポンツーンやクレーンの設置等を施設整備の内容とする場合、占用許可が必要な場合が想定される。

なお、現有施設と管理者の関係は下図の通り。また、施設毎に想定される利用方法と利用上の課題を表3-2に整理した。

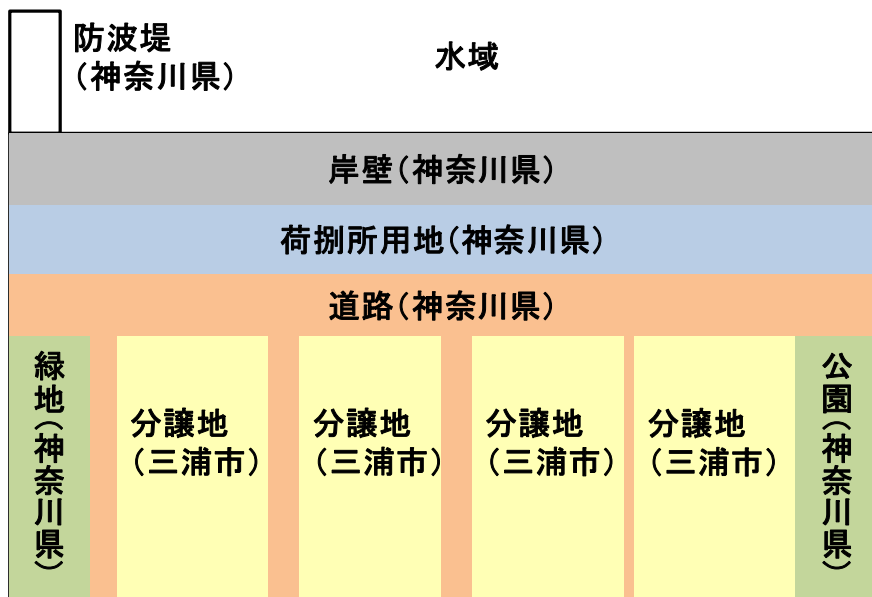


図3-3 二町谷地区の施設管理者

表 3-2 二町谷地区の施設管理者、施設の設置目的、想定される利用方法、現在の施設利用方針

施設名	施設管理者	設置目的	民間提案が想定される利用方法	現在の利用方針と民間提案に対する課題
分譲地	三浦市	・水産業関連施設等を誘導するとともに、流通加工の拠点を整備するための冷凍・冷蔵庫用地・加工場用地の確保	・農林漁業の直販施設、宿泊施設、その他複合商業施設としての利用	・水産関連の機能を有した建築物による土地利用(課題) 都市計画・地区計画・適化法・補助金返還
防波堤	神奈川県	・港内静穏度確保による漁船の安全確保	・釣り施設等に利用	・一般者の立ち入り禁止(課題) 適化法・補助金返還・占用許可基準
岸壁・荷捌所	神奈川県	・漁船の係留 ・水産物の水揚、選別に関わる利用	・水産関連事業者による水揚作業と一体的な水産加工及び保管施設 ・マリレジャー用の係留施設 ・釣り施設	・漁船の係留及び漁獲物の水揚げ(課題) 適化法・補助金返還・占用許可基準
道路	神奈川県	・水産物の運搬等水産関連の動線確保	・提案される施設に合わせた一体的な整備再編	・漁業関連業務での使用(課題) 適化法・補助金返還・占用許可基準・地区計画・位置指定道路
公園・緑地	神奈川県	・分譲地の緑地率を一括で確保 ・市民の休憩場所	・提案される施設に合わせた一体的な整備再編	・公園・緑地として維持管理(課題) 適化法・補助金返還・地区計画・占用許可基準・緑地の協定
水域 (浚渫泊地)	神奈川県	・10,000トン級の大型運搬船等に対応した係留、船回し水域、航路	・マリレジャー用の係留施設	・漁船の係留(課題) 適化法・補助金返還・占用許可基準・漁業権者(漁協)との調整

第4章 地域再生計画に向けた地域の目指す将来像の検討

1. 関連上位構想の概要

1) 三浦市まち・ひと・しごと創生総合戦略

三浦市総合戦略は、三浦市人口ビジョンの平成 72（2060）年までの将来展望を踏まえ、また、国の総合戦略を勘案し、平成 27 年度から平成 31 年度までの 5 年間の目標、施策の基本的方向、具体的な施策をまとめたもの。

三浦市は、目標として「三浦市における安定した雇用を創出する」「三浦市への新しいひとの流れをつくる」「若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる」「時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する」の 4 つを設定した。

このうち、「三浦市における安定した雇用を創出する」のなかで、二町谷地区について、下記のように位置付けている。

（「まち・ひと・しごと創生総合戦略」のうち「三浦市における安定した雇用を創出する」抜粋）
有配偶率の低下を背景とした出生率の低下、また、若い世代の流出が進んでいるという三浦市のいずれの状況にとっても雇用の創出が最重要課題と考え、第 1 の目標として「三浦市における安定した雇用を創出する」を設定しました。

特にこれまでも注力してきた観光業は入込観光客数 600 万人を目指した新たな取組としては、海外の旅行会社に対するトップセールスや、新規開設した三崎口駅前観光案内所運営に取り組むほか、新たな観光の核づくり推進組織への支援やかながわシープロジェクトなど、神奈川県が推進する地方創生事業にも積極的に連携して取り組んでいきます。

観光資源の一つである水産物については、安全・安心な安定供給とともに、三崎ブランドの価値向上や地域の活性化を目指し、三崎漁港の高度衛生管理対策に取り組めます。

また、企業誘致においては、市の大きな課題となっている二町谷地区埋立地の海業（うみぎょう：水産業の 6 次経済化）を中心とした地域産業育成を含めた多目的活用を目指し、地域再生計画を策定します。

2) 三崎漁港 『魅力あるみなとづくり』を目指して

神奈川県が中心となり、平成20年3月に、三崎漁港『魅力あるみなとづくり』委員会が、三崎漁港の将来像を示したもの。提言は、下記の12項目が示されている。

このうち、提言-2の中で、二町谷地区において、①観光と一体的な水産加工工場の誘致、②三崎ブランドの発信基地となる活魚レストランの整備、③「いけす」での釣り等を体験できる施設の整備の3項目が挙げられている。

(『魅力あるみなとづくり』提言 -抜粋-)

1. 活力ある三崎漁港

1) 水産業の振興

- 提言-1 三崎ブランドの拡大・発展に関する提言
- 提言-2 水産施設の観光化に対する提言
- 提言-3 後継者の育成・確保に対する提言

2) アクセスの向上

- 提言-4 首都圏とのアクセスの改善に対する提言
- 提言-5 海洋ルートでの他地域とのネットワーク化に対する提言

2. 親しまれる三崎漁港

3) 観光客によるにぎわい

- 提言-6 観光スポットの創出に対する提言
- 提言-7 観光スポット間アクセスへの対応に対する提言
- 提言-8 観光客対応施設・情報への対応に対する提言

3. 安全・安心な三崎漁港

4) 食の安全

- 提言-9 衛生管理への対応に対する提言

5) 災害に対する安心

- 提言-10 地震への対応に対する提言
- 提言-11 津波への対応に対する提言
- 提言-12 老朽化への対応に対する提言



図4-2 みなとづくり「二町谷地区」図

3) 神奈川県「かながわ シーププロジェクト」

「シープロジェクト」は、さがみ縦貫道路、様々な三浦半島地域のアクセス向上への取組、羽田空港の再国際化の進展、2020年の東京五輪の開催といった状況の変化を国内外から多くの観光客を誘致する最大のチャンスと捉え、神奈川県が「海」をキーワードにしたあらゆる魅力をパッケージにして発信していくという取組みである。

プロデュースチームに民間の人材を迎え、これまでにない着眼点から神奈川の海をPR、新たな海洋文化を積極的に発信する計画となっている。

会議報告書では、二町谷地区再生計画と関連する事項として、「目指すべき姿」を実現するための方策の中で「漁港の多目的利用」また、「目指すべき姿」を実現するための仕組みづくりとして「国家戦略特区制度の活用」が挙げられている。

(「かながわシープロジェクトプロデュース会議報告書」(平成27年7月)・抜粋)

4 「目指すべき姿」を実現するための方策

方策Ⅵ：漁港の多目的利用

漁港という魅力ある資産を活用した地域の活性化に向けた新たな展開として、漁港を観光施設やマリンスポーツの拠点として、多目的に利用できるようにする。

5 「目指すべき姿」を実現するための仕組みづくり

(1) 国家戦略特区制度の活用

- 平成26年5月1日、神奈川県は、東京圏の一部としてその全域が「国家戦略特別区域」(国家戦略特区)に指定された。
- 国家戦略特区で展開する規制改革メニューについては、区域会議の中で提示すれば、規制省庁との折衝を経て追加できる仕組みとなっているので、「目指すべき姿」を実現する上で、法規制が制約となっているのであれば、この仕組みを利用することができる。
- そこで、神奈川の海をみると、沿岸地域には、漁港をはじめとして、観光資源としてのポテンシャルを有する資産はあるものの、海岸法、漁港漁場整備法、港湾法、港則法といった法規制により、その利用が制限されているので、民間事業者が、国際級のホテルや観光施設を建設できるような投資環境にはなっていない。
- このため、県では、この国家戦略特区制度を活用し、沿岸市町と連携・協力の上で、例えば、「オーシャンフロント特区構想」のようなものを策定し、民間事業者が、神奈川の海において投資しやすい環境を整備すべきである。

4) 神奈川県「新たな観光の核づくり」

神奈川県では、横浜・箱根・鎌倉に次ぐ「新たな観光の核」候補地域として、城ヶ島・三崎地域（三浦市）、大山地域（伊勢原市、秦野市、厚木市）、大磯地域（大磯町）の3地域を認定し、海外にも強力に発信できる“新たな観光の核づくり”を進めている。

城ヶ島・三崎地域における事業概要は下記の通り。

（「新たな観光の核づくり」 -抜粋-）

①目指す姿：観光と医食農同源を組み合わせた「国際保養都市」

②構想の概要

- ・海や富士山の眺望、漁村文化や三浦の食文化などを活用
- ・「観光+医療ツーリズム+グリーンツーリズム」を展開

③基本計画（平成25年4月策定）の概要

- ・ホテルになった村構想：ホテルのリニューアル、既存民宿施設のリニューアル
- ・アウトドア構想（グリーンツーリズム）：地球元気村、オートキャンプ場
- ・統合医療構想：代替医療施設、温泉施設
- ・市街地活性化構想：産業が観光と融合する施設の設置
三崎漁港周辺施設のリニューアル

④取組内容

a) 地球元気村

当地域をNPO法人地球元気村の拠点とし、青少年を中心ターゲットとした体験型イベントを定期開催する。

b) オートキャンプ場

日本一の眺望や地元産品の地産地消が楽しめるオートキャンプ場を設置する。NPO 法人地球元気村とも連携していく。

c) ホテルになった村

コンテナユニット組立型の宿泊棟（民宿）の整備や、ホテル誘致（既存施設のリノベーションを含む）を行う。

d) 統合医療

温浴設備等を含めた心身を癒す環境を整備する。

e) 産業観光

体験型野菜工場や蓄養生資活用型の海上釣り体験施設を整備し、地域産業の高度化をすすめる。

f) その他

5) 三崎漁港「高度衛生管理基本計画」

神奈川県では、三崎漁港における「高度衛生管理基本計画」を策定し、岸壁（屋根）の整備を行うこととしている。計画の概要は下記の通り。

(三崎漁港における「高度衛生管理基本計画」 -抜粋-)

①事業の対象エリア

三崎漁港で衛生管理対策を行う対象は、陸揚げから荷さばき、出荷までの一連の作業を行う範囲とし、遠洋もの（冷凍マグロ）については陸揚げエリア（2号魚揚岸壁、水産物集配施設）から漁獲物の保蔵エリア（超低温冷蔵庫【第1、第2】、超低温魚市場冷蔵庫）、市場エリア（新港卸売市場）まで、沖合・沿岸もの（活魚・鮮魚）については陸揚げエリア(西浜1号-5.0m岸壁、西浜2号-3.0m岸壁)から市場エリアまでを範囲とする。

②対象水産物

高度衛生管理の対象とする水産物は、三崎魚市場で取り扱われている遠洋もの（冷凍マグロ）、沖合・沿岸もの（活魚・鮮魚）といった全魚種を対象とする。

③高度衛生管理を推進するための施設整備計画の内容（特定漁港漁場整備事業）

a) 神奈川県

西浜1号-5m岸壁 140.0m H28～H29 屋根等
西浜2号-3m岸壁 18.0m H28～H29 屋根等

b) 三浦市

荷さばき所 一式 H27～H29 附帯施設含む。



図 4-3 三崎漁港「高度衛生管理基本計画」概要

2. 目指す地域の将来像の検討

1) 地域の目指す将来像

現況調査、ヒアリング調査、事業者部会の議論を踏まえ、地域の課題を目指す二町谷地区の将来像を、水産業振興の視点及び海業振興の視点から、下記の様に整理した。

①基本的考え方

首都圏内に立地し、都心部からのアクセスも良好な魅力的な立地条件、かつ、オリンピックのヨット競技会場との近接性も活かし、新港地区における水産業の振興と密接な連携を図りながら、水産業、海洋性レクリエーションを含む海業の振興拠点としての機能を確保していく。

②水産業の振興

首都圏内の大規模漁港として、首都圏出荷や輸出を目指し、マグロ、沿岸水産物、カツオ等多様な水産物の取扱い及びこれらの出荷に資する一次加工や物流拠点としての機能を向上していく。

具体的な施設としては、漁港漁場整備法第3条に示された基本的な漁港施設であるが、特に、水産物集出荷施設、HACCP等に対応した水産加工場の整備が求められる。

- 首都圏内立地の優位性を活かした、首都圏出荷・輸出に向けた集出荷拠点機能の形成
- 量販店のバックヤード機能等新しい加工集積の形成



図4-4 集出荷拠点施設のイメージ「長崎県松浦市「おさかなドーム」(買荷積込保管施設)」

従来、仲卸業者が卸売市場内で行っていた立替作業を、新たに専用の場所を別に設置したもの。事業費 830,000 千円、6,054 m²、鉄骨造一部2階。場内温度を 20℃前後に設定。衛生区画の設定等 HACCP の考え方を取入れている。

沿岸物の出荷拠点形成のために、仲買人・加工業者が市場で買い入れた水産物を首都圏各地域に出荷するための拠点施設の整備が考えられる。高度な衛生管理や輸出等を担う施設として整備することも可能である。

(参考)

「漁港漁場整備法第3条」で示されている漁港施設は下記の通り。

一 基本施設

- イ 外郭施設：防波堤、防砂堤、防潮堤、導流堤、水門、閘門、護岸、堤防、突堤及び胸壁
- ロ 係留施設：岸壁、物揚場、係船浮標、係船くい、棧橋、浮棧橋及び船揚場
- ハ 水域施設：航路及び泊地

二 機能施設

二 機能施設

- イ 輸送施設：鉄道、道路、駐車場、橋、運河及びヘリポート
- ロ 航行補助施設：航路標識並びに漁船の入出港のための信号施設及び照明施設
- ハ 漁港施設用地：各種漁港施設の敷地
- ニ 漁船漁具保全施設：漁船保管施設、漁船修理場及び漁具保管修理施設
- ホ 補給施設：漁船のための給水、給氷、給油及び給電施設
- ヘ 増殖及び養殖用施設：水産種苗生産施設、養殖用餌料保管調製施設、養殖用作業施設及び廃棄物処理施設
- ト 漁獲物の処理、保蔵及び加工施設：荷さばき所、荷役機械、蓄養施設、水産倉庫、野積場、製氷、冷凍及び冷蔵施設並びに加工場
- チ 漁業用通信施設：陸上無線電信、陸上無線電話及び気象信号所
- リ 漁港厚生施設：漁港関係者の宿泊所、浴場、診療所及びその他の福利厚生施設
- ヌ 漁港管理施設：管理事務所、漁港管理用資材倉庫、船舶保管施設その他の漁港の管理のための施設
- ル 漁港浄化施設：公害の防止のための導水施設その他の浄化施設
- ヲ 廃油処理施設：漁船内において生じた廃油の処理のための施設
- ワ 廃船処理施設：漁船の破砕その他の処理のための施設
- カ 漁港環境整備施設：広場、植栽、休憩所その他の漁港の環境の整備のための施設

②海業の振興

首都圏内に立地し、都心部からのアクセスも良好な魅力的な立地条件、かつ、オリンピックのヨット競技会場との近接性も活かし、海洋性レクリエーション等を含む海業の振興拠点としての機能を向上していく。

なお、ピーク時の混雑に配慮した、クルージング等海からのアクセスが主となる様な利用形態や滞在型を主体とした施設整備が求められる。

なお、三浦市が定義する「海業」は、下記の定義に依る。

- ①水産業を核とした海から興るすべての生業漁業
- ②漁業がもつ可能性や特性を生かして、水産物や海に対する都市住民の多様ニーズに対応した都市近郊での漁業の新しい事業展開を図ること。
- ③漁港の施設や空間の有効利用を図るとともに、漁業ノウハウを生かしてレジャー・レクリエーション・サービスに展開するなど漁業と第1次産業の融合を図って地域活性化に結び付けること

今回の地域再生計画の策定に当たっては、上記③の定義が援用され、施設の企画・運営・利用に当たっては、地域の漁業との連携（漁船との共用利用、地域水産物の利用、漁業体験メニューの採用等）が求められる。

具体的な施設としては、プレジャーボート（PB）の利用水域、PB利用に対応した上架・修理・保管施設、PB・海上交通対応岸壁、PB利用者向け休憩・宿泊施設、飲食等その他商業施設の整備が考えられる。

- 首都圏内立地の優位性、国内有数の優れた海洋景観、オリンピック会場の近接性を活かした「海業」拠点機能の形成
- オリンピック開催時の対応（船舶の一時保管、海上交通拠点施設など）
- 大型ヨットへの対応（上架施設、修理保管施設、宿泊施設、休憩施設など）



図 4-5 200ft（全長 60m以上）の大型ヨット（業者 HP より掲載）

2) 二町谷地区のゾーニングイメージ

漁港計画、地区計画との整合性、各種ヒアリングによる利用意向等に基づき、地区のゾーニングイメージを下記の様に整理した。

三崎漁港全体として、集出荷拠点機能の強化を図ると共に、二町谷地区では、漁港施設エリアと多目的活用エリアとして設定し、総合的に海業の新興を図ることとした。

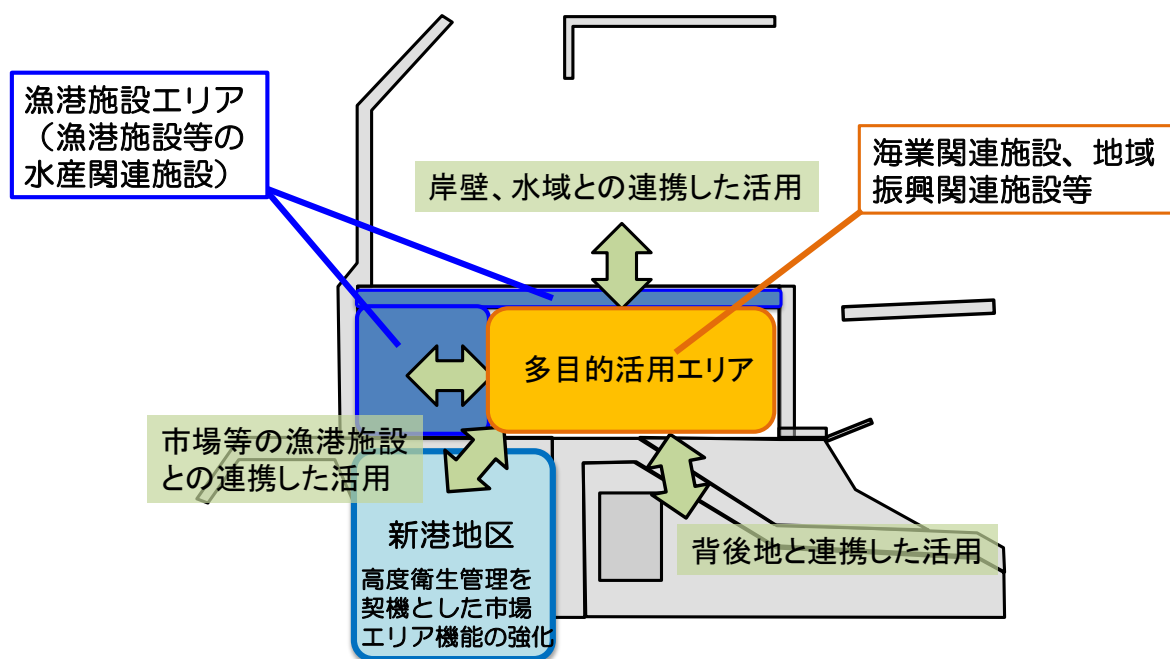


図 4-6 二町谷地区のゾーニングイメージ

第5章 地域再生計画の作成

1. 地域再生制度について

地域再生制度とは、地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出その他の地域の活力の再生を総合的かつ効果的に推進するため、地域が行う自主的かつ自立的な取組を国が支援するもの。主な支援メニューは下記の通り。

①地域再生基盤強化交付金

②地域再生支援利子補給金

地域再生に資する事業の実施者が金融機関から当該事業を実施するうえで必要な資金を借入れる場合に、国が当該金融機関を指定したうえで、予算の範囲内で、利子補給金を支給するもの。

③補助対象施設の転用手続の一元化・迅速化の特例

④農地等の転用等の許可の特例

2. 三浦市地域再生計画（案）

地域再生計画の内閣府への申請様式に沿って、三浦市再生計画（案）を下記の様に策定した。

なお、今後、中核となる事業推進体をコンペ等で選定していく予定であり、地域再生計画の内容については、事業推進体との協議により、変更されることが想定される。

1) 地域再生計画の名称

二町谷地区を活用した三浦市海業推進計画

2) 地域再生計画の作成主体の名称

神奈川県三浦市

3) 地域再生計画の区域

神奈川県三浦市の区域の一部（三崎漁港二町谷地区）

4) 地域再生計画の目標

（1）地域の概要

三崎漁港は三浦半島の先端に位置し、三方を海に囲まれ、磯、天然礁など複雑で変化に富んだ海岸線を有している。周辺地域はなだらかな丘陵地によって構成されており、美しい海岸線とあいまって良好な景観とともに肥沃な農地を形成している。ここから生産される三浦野菜や、三崎のマグロに代表される水産物など「豊かな食のまち」として知名度も向上している。

また、油壺・城ヶ島・三浦海岸などは、古くから海洋性レクリエーションのメッカとしての地位を築いてきた。これらを中心とした地域資源を求めて、三浦市には県内外から年間 570 万人を超える観光客が訪れており、都市住民との交流拠点となっている。

中でも、日本有数のマグロ水揚げ港として発展した三崎漁港を擁する三崎下町地区は「三崎のマグロ」ブランドで高い知名度を誇る港町として発展してきた。

また、“海業（うみぎょう：水産業の 6 次経済化）”を中心とした地域産業育成に取り組んでおり、三崎漁港の近隣には、海業を中心とした地域産業の核となるべき水産業関連施設の立地を想定した 13.8ha の大規模な公的不動産（二町谷地区埋立地）が存在する。

こうした地域特性を活かし、平成 20 年には、三崎漁港の将来像として、『魅力あるみなとづくり』（平成 27 年度に改定）が示され、二町谷地区においては、①観光と一体的な水産加工工場の誘致、②三崎ブランドの発信基地となる活魚レストランの整備、③「いけす」での釣り等を体験できる施設の整備の 3 項目の提言が行われ、漁港施設整備や関連施設の誘致が行われてきた。

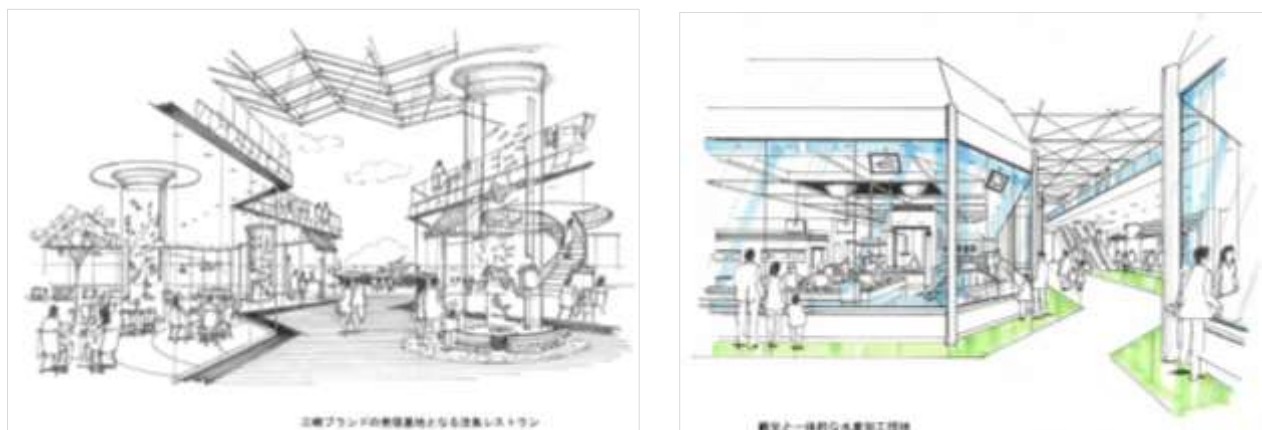


図 5-1 『魅力あるみなとづくり』（平成 20 年度版）における二町谷イメージ図

(2) 取組みの背景

現在、三浦市は、神奈川県 of 都市の中で唯一「消滅可能性都市」とされている。(日本創成会議・人口減少問題検討分科会発表) 事実人口の減少が続いており、ピーク時には約 5 万 4 千人だった人口が現在では約 4 万 5 千人にまで減少し、減少傾向に歯止めがかからない状況にある。

また、市財政に目を向けてみても二町谷地区埋立地（第三セクター等改革推進債）の元利償還金が重くのしかかり、平成 24 年度には経常収支比率が全国ワースト 3 となり、「夕張予備軍」と報道された。

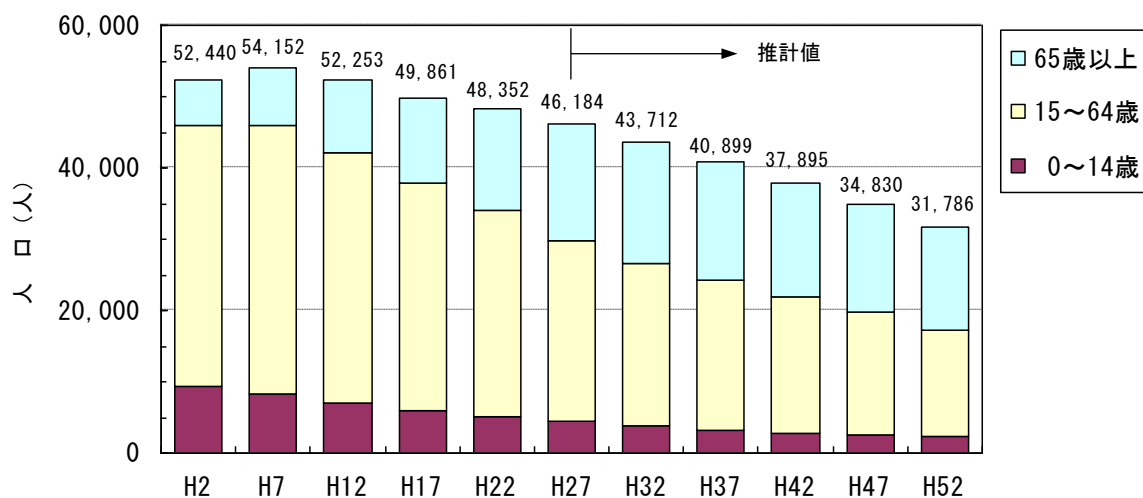


図 5-2 年齢別（3 区分）人口の将来予測（H27 以降は推計値）

一方、三浦市の基幹産業である水産業は、水産資源の悪化や漁業生産構造の脆弱化等によって水揚量が減少し、三崎漁港を中心とした三浦市の活力低下が進むとともに、二町谷地区埋立地も当初想定していた利用（販売）が進まず大部分が遊休化し、更なる地域活力の低下要因となっている。

二町谷地区埋立地内において、これまで下水処理場用地と位置付けられていた用地についても、平成 27 年度の施政方針で、処理場として着手しないことを表明し、分譲対象の土地に変更となった。この結果、約 6.2ha であった分譲対象用地が約 8.6ha に拡大している

上記の様に厳しい環境に置かれているが、三浦市及び三崎漁港は、基本的には、首都圏内の好立地、良好な海洋環境、周辺地域に比べ漁業生産が大きいこと等から、漁業関連産業や海洋性レクリエーション活動の拠点としての適性を有していると考えられる。



図 5-3 神奈川県・静岡県における市町村別平均漁獲量 (H22~26 年の 5 ヶ年平均)

実際に、平成 27 年度に三浦市地域再生計画策定協議会に関連付けて実施した、水産関係者、海洋性レクリエーション関係者等に対するヒアリングや事業者部会においても、三崎漁港の高度衛生管理に対応した施設整備や東京 2020 オリンピック・パラリンピック開催を背景に、首都圏内の立地、良好な周辺環境といった面を活かした、水産物の集出荷拠点施設整備、量販店と提携した加工場整備、大型ヨットの利用できる施設整備等、これまでにない新しい土地利用の提案がなされている。

(事業者部会等で民間事業者から提案された土地利用案)

- ①首都圏内の立地、良好な周辺環境といった面を活かした、海外への輸出を含めた水産物の集出荷拠点施設整備
- ②カツオ船や養殖漁業等新たな漁業の生産拠点
- ③量販店と提携した加工場整備 (バックヤード機能)
- ④プレジャーボート係留水域・施設
 - ・大型ヨットの利用できる施設整備
 - ・オリンピック開催時の収艇施設
- ⑤宿泊施設 (ホテル)
- ⑥その他複合商業施設
- ⑦分譲住宅
- ⑧発電施設
- ⑨海上交通関連施設

(3) 計画の目標

本計画では、二町谷地区の一部エリアを水産関連施設に限定しない多目的な活用を図り、周辺の漁港施設及び背後地と連携し、下記のゾーニングに基づき、三崎漁港全体で「海業」による地域活性化を図る。

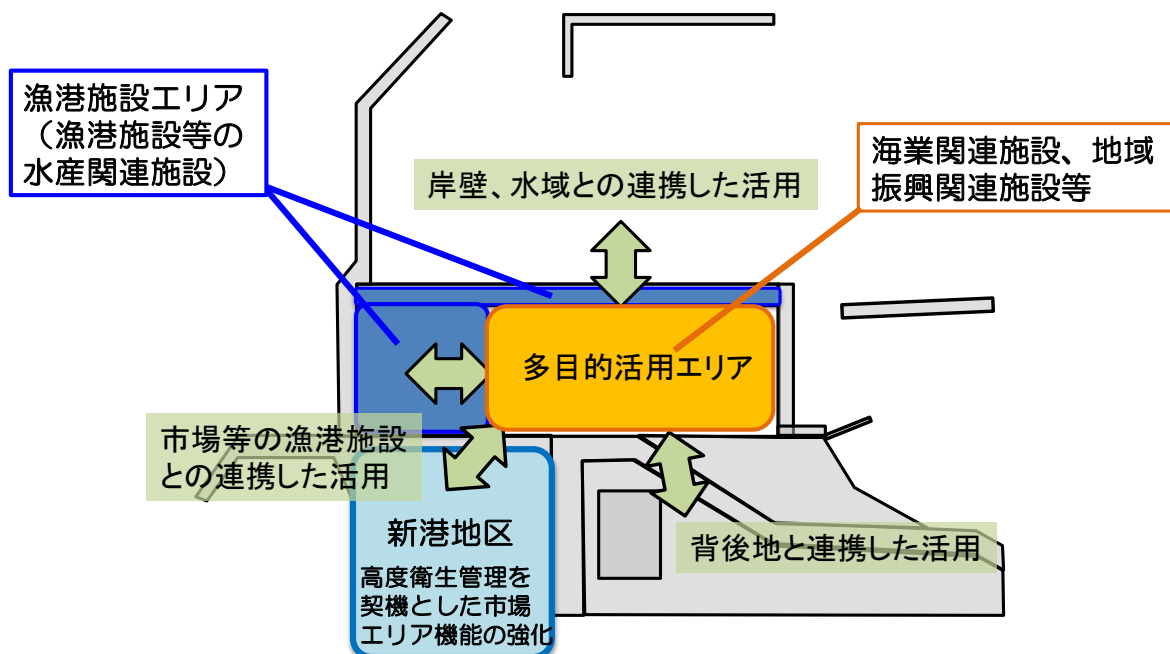


図 5-4 二町谷地区ゾーニング

二町谷地区においては、神奈川県や三浦市と連携を取りながら、輸出を含めた高度衛生管理に対応し、マグロ類に限らない高品質な水産物の集出荷施設（荷捌き、一次加工、保蔵を行う）等、大型ヨット等海洋性レクリエーションに関わる利用施設とその付帯施設等、農林水産業の振興に資する直販所等商業施設の整備を行い、総合的な観点から「海業」の実現を図る。

(目標)

- ①二町谷地区における海業関連施設の立地を、現在の1施設（水産加工業）から5施設以上（大型ヨットの停泊可能な水域、船舶上架施設、船舶修理施設、船舶収容施設、宿泊施設、商業施設等）の確保を図る。
- ②二町谷地区における漁船を含む船舶の利用隻数を、現在の年間1隻（平成26年度）から年間100隻（横浜ベイサイドマリーナ収容隻数の1/10以下）の確保を図る。

5) 地域再生を図るために行う事業

5-1 全体の概要

二町谷地区では、公募型プロポーザル方式により、事業の中核を担う事業推進体を選定する。プロポーザルの実施にあたっては、専門家によるプロジェクトチームを編成し、プロポーザル参加事業者、行政のリスクを低減する方式を念頭に実施要領等を作成し、三浦市地域再生計画策定協議会との連携を取りながら実施する。

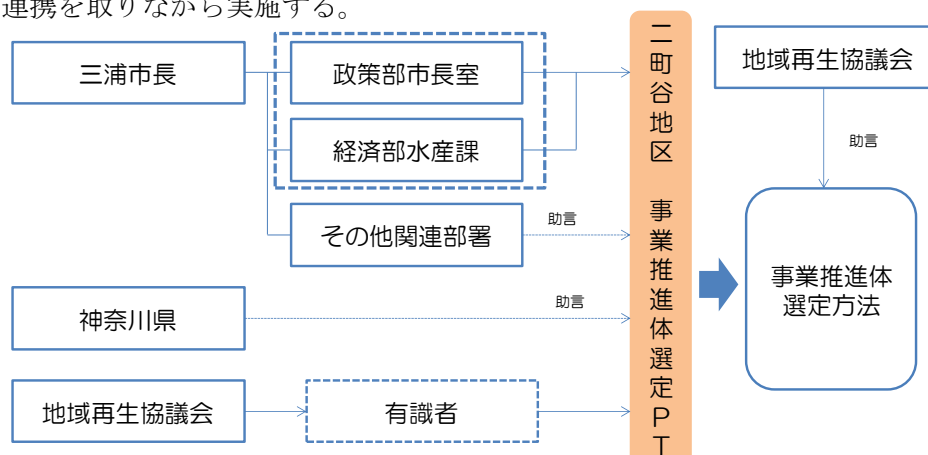


図 5-5 公募型プロポーザル方式に向けたプロジェクトチームの編成

公募型プロポーザルにより選定された民間事業者と基本協定を結び、事業計画、地域との調整等を図った上で、優良な立地条件、十分水深のある水域、大きな区画の用地を利用し、基本的な漁港施設のほか、我が国には他に例のない、200ft の大型ヨットの利用も可能な水域施設、上架施設、修理施設等の整備を図ることとした。

大型ヨットの利用が可能になることで、関連施設への地域の雇用、新たなひとの流れを生み出すことができる。また、修理施設の整備により、三浦市の伝統的な造船技術が活かされると共に、多くの漁船も便益が生まれ、漁船の誘致にも資する。

また、施設では、海洋文化を伝える体験学習等も漁業協同組合の協力の元を実施していく。

以上を通じ、「海業」の実現を目指す。

5-2 特定政策課題に関する事項

該当なし。

5-3 地域再生法第 5 章の特別の措置を適用して行う事業

①地域再生支援利子補給金（内閣府）：【A2004】

事業コンペにより選定された事業推進体の資金調達計画の精査及び金融機関との調整を経た後、対象資金の額を決定する。

※事業推進体の取引先金融機関、三浦市内金融機関等が指定金融機関の候補と考えられる。

②補助対象施設の転用手続の一元化・迅速化の特例

事業コンペにより選定された事業推進体の計画に基づき、神奈川県及び三浦市の関係部署との調整を経た後、転用手続きの必要な施設を確定する。

※主に占用許可制度の適用が多いと想定される。事業推進主体により、提案される計画によっては、岸壁、公園、処理場が対象となり得る。

③農山漁村活性化プロジェクト支援交付金

事業コンペにより選定された事業推進体の計画に基づき、三浦市の関係部署、漁業協同組合等水産関係機関等との調整を経た後、申請手続きの必要な施設を確定する。

※農林水産省によれば、平成 28 年度は、要相談となっている。

※別途、活性化計画を策定する必要がある。集出荷施設、研修施設等が対象となる。

5-4 その他の事業

5-4-1 地域再生基本方針に基づく支援措置

該当なし

5-4-2 複数事業と密接に関連させて効果を高める独自の取組

該当なし

5-4-3 支援措置によらない独自の取組

①三浦市企業等立地促進制度

a)雇用奨励金の交付

三浦市民を新規に正社員として雇用し、且つ 1 年以上継続して雇用した者を新規雇用正社員と位置付け、1 人につき 14 万円を企業に対して交付する。

b)固定資産税等の課税免除

二町谷地区の指定区域内に所有する固定資産に係る固定資産税及び都市計画税につき、立地後 5 年度分に限り課税を免除する。

②その他の取組

a)地区計画の見直し

二町谷地区における海業による用地活用を促進するため、地区計画の変更を図る。

b)輸出の新興

三浦市では、三崎漁港の振興及び三浦市の活性化を目的とし、高度衛生管理型施設を有効に活用し、輸出を振興する「グローバルブランド確立」事業等を実施することとしている。

5-5 計画期間

平成 28 年度～平成 32 年度

6) 目標の達成状況に係る評価に関する事項

6-1 目標の達成状況にかかる評価の手法

4に示す地域再生計画の目標については、計画期間の中間年度及び計画年度終了後に、三浦市がヒアリング及び現地調査等を行い、速やかに状況を把握する。

6-2 目標の達成状況にかかる評価の時期及び評価を行う内容

①二町谷地区における海業関連施設の立地

平成27年度（基準年度）：1施設

平成30年度（中間年度）：0施設（施設整備完了まで供用開始できない）

平成32年度（最終年度）：5施設

②二町谷地区における漁船を含む船舶の利用隻数

平成27年度（基準年度）：1隻

平成30年度（中間年度）：0隻（施設整備完了まで供用開始できない）

平成32年度（最終年度）：100隻

6-3 目標の達成状況にかかる評価の公表の手法

4に示す地域再生計画の目標については、中間評価及び事後評価の内容を速やかに公表する。

7. 構造改革特別区域計画に関する事項

該当なし

8. 中心市街地活性化基本計画に関する事項

該当なし

9. 産業集積形成等基本計画に関する事項

該当なし

第6章 協議会及び事業者部会の設置

1. 地域再生計画策定協議会

1) 地域再生計画策定協議会の構成

本事業では多様な意見と今後の取組への多様な主体の参画を目指すため、地域再生協議会及び関連事業者による事業者部会を設置した。地域再生計画策定協議会は、事業期間中、3回開催した。

また、地域再生計画策定協議会の構成員については、内閣府から、地方公共団体の他に、事業内容に応じて参加する構成員として、①作成しようとする地域再生計画又は認定地域再生計画及びその実施に密接な関係を有する者（地縁による団体、商工会又は商工会議所、地域の金融機関、地域で活動する特定非営利活動法人、地元商店街又は地域住民など）及び②その他当該地方公共団体が必要と認める者（地域再生に知見を有する有識者など）が挙げられていることを踏まえ、官民連携に知見のある有識者、漁業協同組合、水産関連事業者、行政、地域金融機関により構成した。

表 6-1 地域再生計画策定協議会委員名簿

	委員 所属・役職	氏名
有識者	東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻 教授（会長）	サム 田淵
	東京海洋大学大学院海洋科学系海洋政策文化学部門 教授（副会長）	婁 小波
	公益財団法人日本釣振興会 常任理事	有澤 僚
	一般社団法人国土政策研究会 理事 PFI 事務局長	伊庭 良知
	日本創成会議 事務局総括	澤田 潤一
	慶應義塾大学 名誉教授	日端 康雄
市内関係団体	みうら漁業協同組合 代表理事組合長	鈴木 清
	日本鯉鮪魚市場株式会社 代表取締役社長	山下 潤
	三崎水産物協同組合 理事長	鈴木 金太郎
	三崎魚類株式会社 代表取締役社長	篠田 和也
	株式会社三浦海業公社 代表取締役社長	四宮 利雄
	株式会社横浜銀行三崎支店 支店長	吉野 哲
	かながわ信用金庫三崎支店 支店長	喜村 裕一
	湘南信用金庫三崎支店 支店長	女屋 智幸
神奈川県及び三浦市	三浦商工会議所 会頭	寺本 紀久
	神奈川県横須賀三浦地域県政総合センター所長	國重 正雄
	神奈川県政策局自治振興部地域政策課長	能勢 祐二
	神奈川県環境農政局水・緑部水産課水産振興担当課長	杉浦 暁裕
	神奈川県東部漁港事務所長	福島 温
	三浦市副市長	杉山 実
	三浦市理事（特定事業推進担当）	若澤 美義
	三浦市経済部水産担当部長	不動 雅之
三浦市都市環境部長	星野 拓吉	

2) 地域再生計画策定協議会における主な議論

①第1回 地域再生計画策定協議会

- ・開催日時：平成27年11月9日（月）14:00~16:30
- ・開催場所：三浦市三崎水産物地方卸売市場7階 大会議室
- ・議題
会長及び副会長の選出について
三浦市地域再生計画策定事業について
- ・議事概要
 - ・二町谷地区の利用要件を緩めて事業者を探したところ、可能性が出てきたという現状認識でよいか。
→利用条件を緩めていることは確か。応募に関しては、興味がありそうなところにヒアリングし、利活用に踏み込んだ意見がいただけたという状況。（事務局）
 - ・プロポーザルの実施はいつになるか。スピード重視の民間にとって、例えば5年先の営業開始というスケジュール感では諸情勢の変化等から具体的に考えることが難しく、意見が出しにくいのではないかと。
→土地利用上の制約がある中で、民間の提案に沿ってすぐに参入できる内容であるかの判断が必要。本年度中には、方向を定めたいと考えている。（事務局）
 - ・10年間やってきて、なぜ進まなかったかの理由を知りたい。二町谷で漁業や水産業だけでなく利用可能なものが何なのか、どのようにすればこの街に人が定着するのかを考える必要があるのではないかと。
 - ・特区制度の適用を検討してはどうか。
 - ・特区を活用するにしても、利活用の条件を含め明確に整理する必要がある。立地意向がある事業者とイメージを共有できるような形までもっていく必要があるのではないかと。
→現時点までに、特区制度を活用する様な利活用の意見が出ていない。（事務局）
 - ・二町谷地区の水産業だけでは、現状を突破できない。観光と漁業のコラボレーションで、6次経済化を目指す必要がある。
 - ・海業をキーワードとして取り組むのであれば、それが三浦市経済を支える産業として30年後維持できるかの共通認識を持つべき。海業をこの土地で推進することは良いと感じる。海業と沿岸漁業との共存が課題である。
 - ・海からの搬入は水深が問題で難しい現状がある。また、交通アクセスがネックになっている。土地の利用方法によっては漁業活動に支障が出ることも懸念される。
 - ・何が課題なのかを行政内部で整理する必要がある。県が管理している公共用地に手を入れるにはどのような障壁があるのか、補助金返還があるかどうか等を説明しなければ、プロポーザルは出ないのではないかと。問題点を行政内で議論してまとめるべき。

- ・今、地域にある資産を認識し、活かしていく視点が重要。三浦市はポテンシャルを持っている。事業者部会は可能性を探っていくという位置づけと考えており、事業者部会の中で出た意見で拾えるものは拾っていくスタンスであれば良いと考える。
→事業者部会の中でヒアリングし、具体的に問題点を明らかにしていきたい。事業者部会（現場の声）のニーズを聞いて、28年3月以降、実際のプロポーザル実施までにどのくらい時間がかかるかは、その時のニーズによって違ってくる。（事務局）
- ・事業者部会について、対象の民間にヒアリングする際は1対1で行い、守秘義務契約をしっかりとる必要がある。事業者との接触はやり方を検討しないと難しい。
- ・三浦市が二町谷の再生利用に取り組んでいることを知っている人が少ない。多くの事業者と交渉してほしい。
→やり方を考えていく。（事務局）
- ・海業として観光を取り入れる方向性もあるとのことだが、波浪の影響を受けやすくレジャーボートが入るのは容易ではない。また三浦市の農業は、1人当たりの耕作面積が増え、6次産業化を目指すとしても農家自らは2次・3次加工に手が回らないのが現状。一方で、土地利用の一例として二町谷に加工場を立てて、海外からの農産物の加工場にするといった提案も出来る。
- ・漁港としての機能を持っていないと、テトラポットなどの老朽化が進んだときに漁港としての整備ができなくなるなどの問題も考えられる。早期に三浦市と県で調整する必要がある。
- ・二町谷は海から見た生産地、首都圏から見た生産地としてとても有意な土地である。新しい漁業と他の産業との連携を意識していく。地元の声も深掘りしながらやっていき、県とも連携を取りたい。
- ・海業がどうやったら現在ある漁業や農業に悪影響を及ぼさず、合理的にかかわれるかを考える必要がある。6次産業化については連携という視点が重要。その際のビジネスモデルはどのようなものがあるのかをプロポーザル内で提案してもらおうと良い。
- ・漁業・海業・農業は捨ててはいけない。具体的にどんな産業であれば誘致でき、そのために何の規制を取っていくかを考えていくべき。

②第2回 地域再生計画策定協議会

- ・開催日時：平成28年1月27日（水）14:00~16:30
- ・開催場所：三浦市三崎水産物地方卸売市場7階 大会議室
- ・議題

事業者部会等の報告について

二町谷地区の将来像と構成施設について

地域再生計画の構成と支援施策について

事業推進体の選定方法について

- ・議事概要

○二町谷地区の将来像と構成施設について

- ・三崎漁港で「海業」を進めるにあたり3点が重要。①「地域資源（＝海、水産庁は海、漁村）」をどうとらえるか。水産白書ではかなり広くとらえている。②「産業の姿（＝経済のあり方）」これは現状と大きく変わらないだろう。③「担い手」。地域の間が主導することが重要で、漁協が中心になれば良いが、事業規模等からそうもいかないだろうから、民間事業者等と漁業サイドとの連携・調整が不可欠となる。地域との連携が図れないと事業を展開する中で必ず問題が生じる。仕組みを構築することが必要だと思う。

- ・「③地域振興施設」や「④地域振興関連施設」で民間投資を誘致する場合に、法律上、第三種漁港内に施設整備が可能なものと不可能なものを整理する必要がある。また、法律上不可能なものを可能にする方法も整理しておく必要がある。

→法的に位置付けていいものについては、三浦市と県漁港管理者とで整理していく。水産業が低迷する中で、三浦市の活性化を図るためにどういうものを位置付けたらいいか、地域振興の観点で有識者の意見を聞きたい。必要な施設等については、実現可能な方法を県や水産庁と検討したい。「①水産施設」「②水産業振興施設」「③地域振興施設」は海業関連施設として二町谷地区にあってもいいと考えている。（事務局）

- ・海業は、漁業とレジャーなどの他産業を連携させることにより、三浦市の将来の産業を担っていくものだと考えている。今後、6次経済化を三崎地区で漁港を中心に展開するには、二町谷を「海業」の振興拠点としていくことが重要である。

- ・二町谷地区は補助金関係で整備内容が制限されている。海業の定義は広いが、二町谷地区で海業をやっているのか。補助金の適化法をクリアすればいいのか。

→水産庁も遊休化用地を有効活用すべきとっている。地域の合意があれば、漁港にあるべき施設（市場など）に加え、水産業振興施設、地域振興施設は位置付けられる。この観点で整理をしている。（事務局）

- ・二町谷地区は、防波堤、岸壁、道路、緑地、公園等を県が補助しており、2百数十億円を使っている。補助金返還となると県としても対応できない。地域再生計画が認定されれば、条件付きで補助金返還が免除になる。また、越波対策事業は国庫補助金で継続して実施しているが、今後、国庫補助金で対応できなくなると財政的に困る。

- ・「④地域振興関連施設」は、「①水産施設」「②水産業振興施設」「③地域振興施設」に関連付けられるのであれば、可能だと思う。具体的な施設というよりは、関連付けられるかど

うかが大事なのではないか。地域振興に資するということが大事。

- ・三崎は畜養魚の北限の場所。昔は三重県漁連と連携していた。いろんな地域の漁業者や漁業関係者を誘致して、海の活用方法を検討してはどうか。漁業者が集まる港町にしてはどうか。行政間の連携を進めてほしい。また、海と陸のグローバルな活用を検討すべき。
- ・三崎の基幹産業はマグロだと思う。マグロと観光を連携させてはどうか。
- ・三崎地区は、神奈川県民から愛されている場所であり、釣りには最適な場所。大きな施設を作るよりも、岸壁利用で釣り人を誘致できるのではないか。
- ・三浦にも空き家が多くある。空き家対策でトライアルステイをやっている。全国の海好き、釣り好きの人に、三浦のトライアルステイをPRしてはどうか。

○地域再生計画の構成と支援施策について

- ・適化法の適用は認められやすくなっている。中央省庁と相談したほうがいい。
- ・地域再生計画は4月に改訂される。支援措置の枠組みも変わるので、再検討が必要。
- ・機能別の事業者を事前にマッチングさせて共同で事業提案をさせる事例もある。競争させて事業者を選ぶのではなく、やりたいことをまとめて市が調整する方法もある。
- ・三浦市にとって一番よい方法を検討するのがよい。
- ・三浦市の財政負担をどう軽減するのか。二町谷地区の開発が進まなかったのは、規制の問題なのか、景気の問題なのか。まずはそこを整理してはどうか。マグロの強みを生かすのは賛成だが、それだけに頼るのは危険。

○事業推進体の選定方法について

- ・提案される事業については、市役所担当者でも、ビジネスモデル、収支計画、課題などをしっかり読み込む必要がある。そのために勉強する必要がある。成功させるためにステップをしっかり踏むべき。
- ・選定方式と評価方法が大事。選定方式は、事業スキームをある程度問う必要がある。海業としての連携をどの程度把握しているのかを図る。事業スキームの中で地域や漁業サイドでの連携のあり方を評価する必要がある。
- ・審査内容について、「事業の適合性」「実現性」「スケジュール」も審査内容に追加したほうがよい。「事業の適合性」は、コンセプトにあった事業内容なのかを評価。「実現性」は、経済性を追求すべき。「スケジュール」については、実現までの時間がかかるものは、経済状況の変化で撤退の恐れもあるので注意が必要である。具体的な事業性、経済性、スケジュールを総合的に評価したほうがよい。
→現状では、プロポーザルまでは、各事業者の具体的な事業内容を示せない。委員会でのタイミングで示せるのかわからない。(事務局)
- ・審査をするためには事業内容を知る必要がある。誓約書を取れば、委員会で示してもいいのではないか。プロポーザルの段階で初めて提案書を見るのはリスクが高い。また、市のファイナンシャルアドバイザーに収支計画をチェックしてもらうほうがよい。

②第3回 地域再生計画策定協議会

- ・開催日時：平成28年3月25日（金）16:00~17:30
- ・開催場所：三浦市三崎水産物地方卸売市場7階 大会議室
- ・議題

二町谷地区の活用イメージ

二町谷地区の地域再生計画の基本的な内容について

事業推進体の選定について

- ・議事概要

○二町谷地区の活用イメージ

- ・事務局より経緯、調整過程について補足説明
 - ・前回の協議会で多目的活用を進める方針が了承されたが、漁港管理者から、「水産利用の可能性を残し、漁港機能も確保することが必要である。」との指摘を受けた。このため、二町谷地区の活用にあたっては、新港地区における水産業の振興と密接な連携を図りながら、水産業、海洋性レクリエーションを含む海業の振興拠点としての機能を確保していくこととした。（事務局）
 - ・また、内閣府からは、地域再生計画は具体的な利用計画に基づいたものであることが必要との指摘を受けた。したがって、今後速やかに事業者選定を行い、選定された事業者の提案を踏まえた地域再生計画を策定することとした。（事務局）
 - ・これまでの方向性が少し変わったと考えていいか。
→方向性は変わっていない。関係機関の指摘を踏まえ、事業者を選定して再生計画を策定するという順序に変わった。（事務局）
 - ・漁港機能の確保など、経緯をもう少し説明してほしい。
→二町谷地区には防波堤や岸壁などの漁港施設がある。将来にわたって維持管理していくためには、漁港本来の機能も確保する必要がある。その点を踏まえて、多目的利用を推進していく必要があると考えている。（神奈川県）

○二町谷地区の地域再生計画の基本的な内容について

- ・事務局より補足説明
 - ・資料に事業者からの要望を整理した。①~③のような水産に関連する機能には岸壁が必要なので、岸壁は漁港施設として残す必要があると考えている。また、多目的エリアは、周辺の機能と連携した利用が必要だと考えている。
 - ・プロポーザル方式なので、民間事業者からの提案があつて整備される。様々な提案が想定される中、二町谷地区としてベストなものを作っていく必要がある。現在はそのための条件整理や議論を行っている。今後は、事業者からの提案をもとに、どのような施設が二町谷地区にベストなのかを検討し、国や県と調整しながら事業者と交渉して整備を進めていくということで間違いないか。
→間違いない。二町谷地区は水産関連施設の利用を進めてきたが、実際のニーズは水産関係以外にもあることがわかった。水産関係以外の多目的な利用については地域の同意が

必要と考えているので、これまで議論を行ってきた。今回の議論をもとに、「海業」による地域の活性化を図ることが可能な事業者を選定し、二町谷地区の整備を進めていきたいと考えている。(事務局)

○事業推進体の選定について

- ・アメリカでは、交渉が決裂した場合には次点の提案者との交渉を行うことが多い。A社とB社の提案がともに三浦市のためになるのであれば、両社に競争的対話をしてもらい、融合した新たな提案を出してもらってもいいのではないかと。
- ・提案内容にオリンピックの活用があるのであれば、その後のことも意識した提案でないといけない。オリンピック後の活用も評価する必要がある。
- ・選定の方法については、事務局で早急に体制（プロジェクトチーム）を作って検討していく必要がある。競争的対話方式の導入など、ご意見があった方法が行政として実施可能かどうかを事務局で検討する必要がある。
- ・今回の事業では、事業者の提案によって整備される施設が決まる。行政としては、条件等を整理して事業者の提案を実現させることが重要。資料で示したように、漁港施設を残した水産利用と多目的利用のバランスが大事。県と市が一緒になって、漁港施設の多目的活用を推進し、国にも提言していきたいと考えている。
- ・全体的なスキームはいいと思う。プロポーザル実施にあたっては、これまで検討してきたゾーニングとは異なる案を事業者が提案した場合に、どう対応するののかも検討したほうがよい。
- ・岸壁を利用するのであれば、港の状況を整理して事業者に示す必要があるのではないかと。例えば大型漁船は現状だと入港できないし、蓄養施設もできない。
- ・多目的エリアの右側、北側は神奈川県所有の北側公園が入っている。この土地も対象地としてよいか、公募までに決めてほしい。
→二町谷北公園の活用は、相談しながら進めたいと考えている。(神奈川県)
- ・プロポーザルの提案にあたっては、二町谷地区の全敷地を対象としたものでないといけないのか。
→一部利用の提案は可能だと考えている。また、コンソーシアムによる提案も可能と考えている。(事務局)
- ・地域再生計画の数値目標は、総合計画との整合をはかるのか。また、事業者の提案に事業期間を設定しないのか。
→数値目標は同じになる可能性もあると考えている。また、事業期間は設定しない。
- ・オリパラ活用を見据えるとスケジュールが厳しくなり、提案も限定されるのではないかと。強く出しすぎないほうがいいのではないかと。
→オリパラは独自提案部分の例で示したものであり、オリパラにこだわっているものではない。(事務局)

- ・プロポーザルは、実際に手を挙げる事業者はいるのか。景気動向や社会情勢からみて、新規の投資は難しいのではないかと。行政側からの誘致方針などがないと、事業者は手を上げないのではないかと。
→事業者部会を踏まえて条件等を整理しているので、プロポーザルの提案はあると考えている。(事務局)
- ・二町谷地区は水産振興が原則だと思う。事業者の提案は、水産振興に資するものを優先するのなど、審査に差をつけたほうがいいのか。例えば、水産利用と多目的利用の点数に差をつけてもいいのではないかと。プロジェクトチームで議論してほしい。
→多目的利用の範囲は、水産業との連携を視野に入れて検討している。多目的利用も水産振興に資するものになると考えている。(事務局)
- ・プロジェクトチームの編成についてのアドバイスがほしい。前回の協議会でのファイナンスアドバイザーについてのアドバイスがあったが、どのような役割の人が必要なのか。(不動)
→事業の採算性などについて、銀行の立場として融資できるかどうかをコメントできる人を、プロジェクトチームに入れたほうがいい。市のファイナンスアドバイザーとして銀行などに依頼するとよい。
- ・三浦市としては水産利用を中心に活用されるほうがいいのかと考えていると思うが、民間のアイデアをあまり拒まないほうがいいのか。フレキシブルに考えるべき。
→漁港施設との連携を前提にして、提案を求めたいと考えている。(事務局)

2. 事業者部会

1) 事業者部会の目的

二町谷地区埋立地の利活用に具体的な関心のある団体、個人の事業者の方とともに利活用の条件を整理し、地域再生計画の策定に資するため、事業者部会を開催した。

2) 事業者部会の進め方

事業者部会は、透明性や公平性に配慮すると共に、事業者の秘密保持等を考慮し、下記の2部構成とした。

第1回目は、二町谷地区の埋立地の現状等をご説明したうえで意見交換を行う形式、第2回目は、希望者ごとに個別相談の形式で実施した。いずれか一方のみの参加も可能とした。

①第1回 セミナー形式

平成27年12月10日(木) 13:30～

②第2回 個別対話形式

平成27年12月14日(月)～18日(金)



3) 事業者部会の参加状況

事業者部会への参加状況は、下記の通り。

①第1回 セミナー形式（12月10日）

参加事業者数：7社9名（申込9社。水産関係、レクリエーション関係、金融関係他）

②第2回 個別対話形式（12月14～18日）

参加事業者数：5社

なお、主な意見は下記の通り。

表 6-2 事業者部会における主な意見

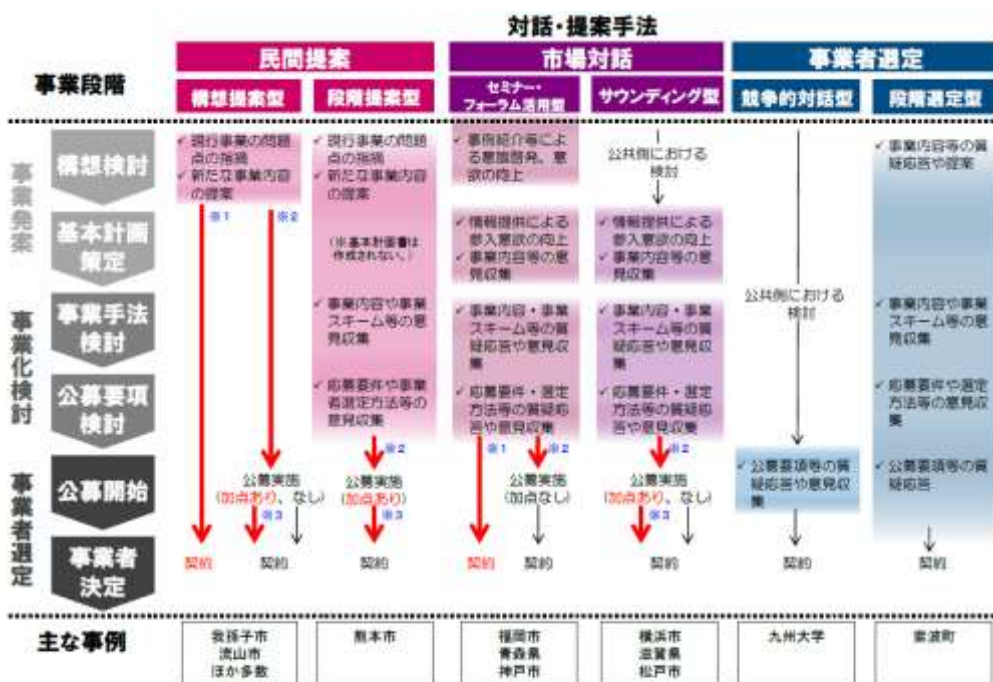
事業者	事業者による活用方針	要望
I 水産利用		
A社	○仲買人集出荷施設 ○加工施設	○三崎漁港は、首都圏の水産物集出荷拠点化を図るべき。その事業化の可能性は高い。 ○水産加工、流通事業者の中には用地を探している者もある。そうした相談も過去にあった。 ○量販店のバックヤード機能の誘致も可能性がある。
II 多目的利用		
B社	○マリーナ	○オリンピックへの対応を図るべき。 ○船舶の一時保管場所から施設整備をスタートしていく方法もある。 ○海上交通路の基点とする考え方もあるのではないか。 ○大型ヨット対応のニーズがある。ケーソンアンカーの利用ができると良い。
C社	○マリーナ ○レストラン ○店舗	○「海業」を広く定義してほしい。水産物の活用、海洋を活用した体験、ホテル等海辺の生活等直接的に「水産業」や「水産業関連」ではない産業も認めて欲しい。 ○緑地・公園、処理場については、そのまま利用したい。指定管理者制度を適用して欲しい。
D社	○マリーナ ○船舶修理施設 ○レストラン ○店舗 ○ホテル ○温浴施設 ○住宅(分譲)	○三浦市、三崎漁港地区は、リゾート地として適地。二町谷地区は世界的な魅力がある。 ○200ft級の大型ヨットが日本では停泊できないことから、オリンピック開催等を契機に施設を整備、PRできれば世界的なマーケティングができる。 ○岸壁、道路等既存施設を改変したい。現在の防波堤では、荒天時の対応が難しい。大型船のケーソンアンカー利用、用地内における船舶収容を可能にしたい。 ○上架クレーンを設置したい。 ○住宅用地の分譲も考えている。 ○産業的な水産系との共存は難しいと感じている。
E社	○小型発電施設	○岸壁が利用できること、まとまった土地が活用できることが魅力である。 ○他の利用方法とは調整が可能と考えている。調整のため、他の利用を早めに具体化して欲しい。

第7章 地域再生計画推進スキームの構築

1. 官民連携による事業推進の考え方

近年、民間の創意工夫やノウハウ等を活用した公共サービスの提供を目指し、下図の様な、様々な官民連携の手法が採用されている。

今回の地域再生計画の策定にあたっては、地域再生協議会を設置すると共に、二町谷地区を対象に実施された、平成26年度の内閣府調査（「地域活性化に資する公的不動産の有効活用及び周辺施設の整備・運営に関する調査・検討支援等業務」）の結果及び最近の動向を踏まえ、事業ニーズの把握と意欲の向上（下図の市場対話型に近い形式）を図る事業者部会を開催した。



(注1) 本表は、調査事例における実施内容に基づき整理したものである。
 (注2) 対話・提案手法による民間事業者へのインセンティブには主に以下の3つがある。
 ※1 提案者と随意契約を結ぶ。なおこの場合には、「公募要項検討」「公募開始」は行われない。
 ※2 事業者は公募を経て選定されるが、早期から関係情報を入手することができる。
 ※3 事業者の公募の際、提案者に加点措置がある。

図 7-1 官民間の対話・提案方式の分類例

(出典) 国土交通省総合政策局 「PPP/PFI事業を促進するための官民間の対話・提案事例集」(平成27年6月)

2. 事業推進体の選定方法

1) 事業推進体の選定方法について

今回実施した事業者部会より、公有地の活用を望む複数の主体が確認された。このため、事業コンペの実施により、公有地の活用を担う事業推進体の選定（契約候補者）を行っていきたい。

①選定方式

二町谷公有地において、事業推進体の選定に当たっては、選定過程の透明性確保、事業内容の適切性及び効率性確保の面に配慮する必要がある。公共事業やPFI事業等の実施における事業者の選定に当たっては、総合評価一般競争入札方式や公募型プロポーザル方式が採用されている。

公募型プロポーザル方式では、選定段階で優秀提案を一つ及び補欠者を選定し、優秀提案を行った応募者と公共側の協議が整えば基本協定を締結し、整わない場合は補欠者との協議を行うこととなる。

今回の二町谷公有地における事業推進体の選定においては、整備や運営の内容に関して、民間の専門的な知見が必要であることから、公募型プロポーザル方式が適切と考えられる。

表 7-1 公共事業、PFI 事業における事業者選定方式

選定方式	特徴
プロポーザル方式	当該業務の内容が技術的に高度なもの又は専門的な技術が要求される業務であって、提出された技術提案に基づいて仕様を作成する方が優れた成果を期待できる場合に採用する。
総合評価 一般競争入札方式	事前に仕様を確定可能であるが、入札者の提示する技術等によって、調達価格の差異に比して、事業の成果に相当程度の差異が生じることが期待できる場合に採用する。
価格競争方式	入札参加要件に一定の資格・成績等を付すことで品質を確保できる場合に採用する。

(出典) 国交省「建設コンサルタント業務等におけるプロポーザル方式及び総合評価落札方式の運用ガイドライン」より作成

②事業推進体の選定までの体制づくり

二町谷公有地の利活用については、具体的な施設内容は、提案者側が示す形となる。公共施設等、事業内容が定められている場合が多い、PFIにおける公募とは異なる点が多い。

このため、選定方法を確定するために、専門家、三浦市、漁港管理者等から構成される、二町谷公有地における事業推進体選定プロジェクトチームを編成する必要がある。

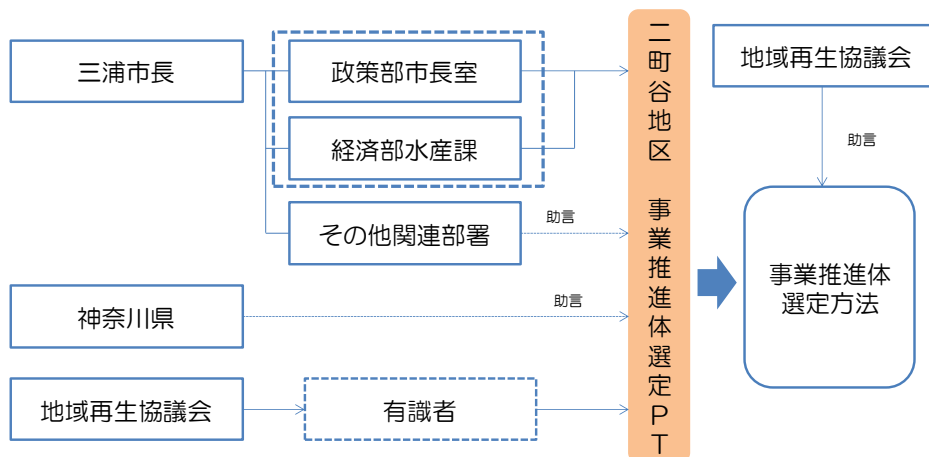


図 7-2 公募型プロポーザル方式に向けたプロジェクトチームの編成

(運用体制の事例)

我孫子市における提案型公共サービス民営化制度における運用体制の事例は下記の通り。

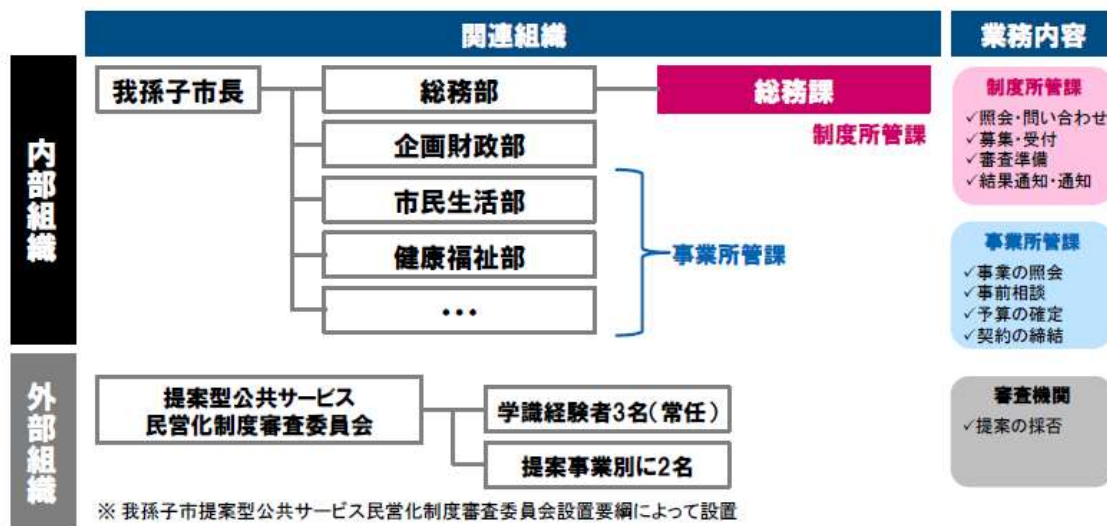


図 7-3 民間提案制度の運用体制事例（我孫子市）

出典：国土交通省総合政策局 「PPP/PFI 事業を促進するための官民間の対話・提案事例集」（平成 27 年 6 月）

③事業推進体の選定に関する方針（案）

a) 期待する公募内容

二町谷公有地において、地域住民、地域の漁業、三崎漁港内の諸施設等と連携し、海業振興と海業振興を通じた三浦市の活性化を実現する、三浦市の用地とその用地をより有効に活用する周辺漁港施設の利用についての総合的な提案について、公募型プロポーザル方式により参加者を公募する。

特定の事業者が先行的に関与している誤解を与えるため、公募上、他のPFI等の事例の様に具体的な施設内容については示さないこととする。

なお、総合的な提案を求めるため、公募型プロポーザル実施期間中は、従来から実施している個別的な土地取引は進めない。

b) 透明性の確保

今回実施した事業者部会より、公有地の活用を望む複数の主体が確認された。

今後、公有地の売却について、三浦市民などに対する透明性を確保するため、公募型プロポーザル方式を実施する。公募型プロポーザル方式により、公有地の活用を担う事業推進体の候補（契約候補者とする）選定を行う。

なお、公募型プロポーザル方式の結果については、三浦市より公表する。

c) 契約候補者の立場

契約候補者即ち事業推進体とはしない。

三浦市、関係機関等との調整が不調の場合、公有地の売却を実施しない事態も想定される。この様な場合、次点候補者を繰り上げ、再交渉を行うことを検討する。また、さらに不調の場合は、一定期間の後、公募型プロポーザルを再度実施する。

契約候補者が、結果的に、公有地を購入できなかった場合のリスクは、事業者が負担する旨、公募要領に明記する。

契約候補者と三浦市は、秘密保持契約を結び、詳細な事業内容については、秘匿する。

d) 三浦市の関与

三浦市は、公募型プロポーザル方式の実施にあたり、二町谷公有地に関する土地利用条件等の情報を整理し、コンペ参加者に対して公平に情報提供を行う。

また、選定方法、審査委員会の設置などを行い、契約候補者の決定プロセスを適正で、透明性のあるものとする。

なお、三浦市は、公有地の売却は、基本的に契約候補者一者への契約となることから、市民や利害関係者に対し、秘密保持契約に反しない範囲で、情報公開等説明責任を果たす。

④公募型プロポーザル方式の方法（案）

a) 実施体制

三浦市市長室が公募要領を作成し、参加者を公募する。

b) 公募型プロポーザル方式の審査体制

学識経験者等により構成される審査委員会を設置し、応募提案の審査を行う。

学識経験者は、官民連携分野、水産業分野、海洋性レクリエーション分野等から選定する。

審査委員会の構成員は下記が考えられる。全体では、10名程度が適当と考えられる。

委員長：学識経験者

委員：学識経験者＋三浦市

(審査体制の事例)

①福井県大飯町複合型交流施設整備PFI事業審査委員会

民間事業者の選定にあたり、学識経験者等により構成される「大飯町複合型交流施設整備PFI事業審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）を設置し、これにより事業者選定基準の設定及び応募提案の審査を行った。審査委員会の構成員は以下の通り。

委員長：齊藤 慎（大阪大学大学院経済学研究科教授）

副委員長：岸 道雄（立命館大学大学院政策科学研究科助教授）

委員：平野 直之（株式会社ホスピタリティ・ネットワーク事業開発部開発部課長）

嘉名 光市（大阪市立大学大学院工学研究科講師）

村山 茂雄（財団法人福井県建設技術公社主任）

大飯町総務課長

大飯町総合開発室長

②広島市吉島住宅PFI事業者選定委員会

老朽化した吉島住宅の更新について、PFI事業により「市営住宅の建替え」及び「余剰地の創出と有効活用」を一体の事業として実施した。PFI事業の実施に当たっては、実施方針の公表、特定事業の評価・選定、PFI事業者の選定などの全ての過程において、公平性の担保、透明性の確保とともに客観的な評価が必要となり、PFI事業の提案内容に際しては、住環境・まちづくりや景観形成・デザイン、環境や福祉等に配慮した施設整備計画の優秀性、事業推進体制の妥当性、余剰地の活用に関する確実性、PFI事業としての成立の可能性など、多岐に渡る専門的な知識と豊富な経験が求められた。このため、学識経験者等によるPFI事業者選定委員会を設置し、特定事業の選定やPFI事業者の選定に関する検討・評価を行った。

設置根拠：吉島住宅PFI事業者選定委員会設置要綱

委員（敬称略・50音順）（◎は委員長、○は委員長代理）

井手 綏子（社団法人 広島県宅地建物取引業協会 広島西支部役員）

大井 健次（広島市立大学 名誉教授）

清田 誠良（広島工業大学 工学部教授）

戸井 佳奈子（安田女子大学 現代ビジネス学部教授）

○間野 博（県立広島大学 保健福祉学部教授）

山田 知子（比治山大学大学院 現代文化研究科准教授）

◎吉長 成恭（広島国際大学 心理科学部教授）

c) 応募資格

公募型プロポーザルへの応募資格としては、下記が挙げられる。

なお、同一の応募者が複数の提案を行うことは不可とする。

①応募者

- ・ 1の事業者が、一団の土地利用について総合的に関与し、提案する施設を整備、運営する。
- ・ 2以上の法人の共同提案により、提案する施設を整備、運営する場合においても、代表者を定め、代表者が一団の土地利用について総合的に関与する。

②応募者の備えるべき参加資格要件

- ・ 応募者の中に、提案する施設と類似の用途の施設を示し、1年以上の運営実績を有すること。

③制限事項

- ・ 入札停止、暴力団等。

d) 契約候補者決定の手順

審査においては、応募者の資格を確認すると共に、応募者から提出される提案書類を審査し、最優秀提案を選定し、本事業の契約候補者を選定する。

その後、三浦市は、選定した契約候補者との土地売買契約等の詳細について協議し、かつ提案された事業に関する地元関係機関等との調整が整った時点で、契約候補者と基本協定を締結する。

なお、契約候補者との協議が整わなかった場合は、三浦市は次点候補者と協議を行う。

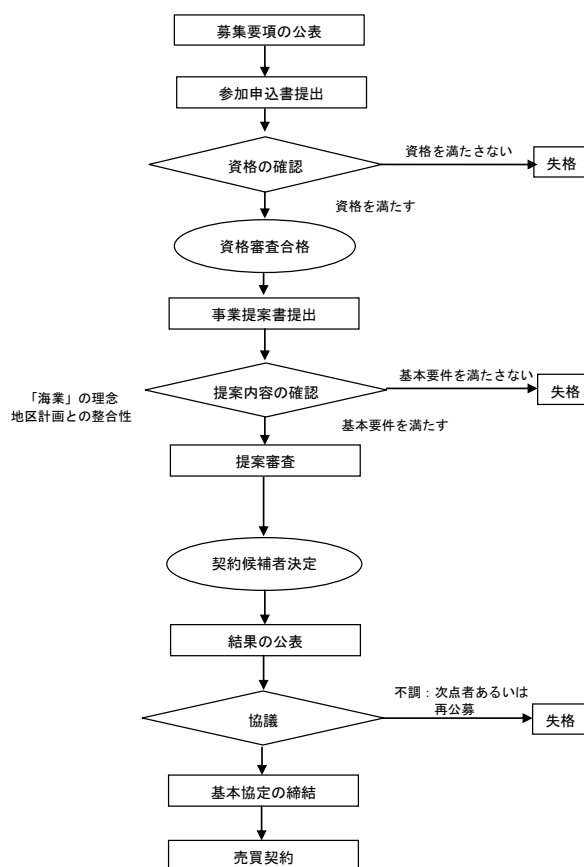


図 7-4 事業者決定の手順 (案)

e) 審査方法

審査の方法は、本書の基準に基づいて審査委員会にて提案書の審査を行い、その審査結果を踏まえ事業者を選定する。

①資格審査

応募者が提出した参加資格審査に関連書類等をもとに、募集要項に示す応募者の参加資格要件の具備を、三浦市において確認する。参加資格が確認できない場合は失格とする。

②提案書類審査

提案書類の確認、基本要件の達成確認を行う。

③提案審査

上記①、②の審査を通過した提案について、審査委員会において専門的見地から審査し、提案の質的評価を得点化して行う。

④総合評価の算定による優秀提案の選定

提案内容点の高い順に順位付けを行い、最も審査順位の高い提案を優秀提案として選定する。

f) 提案内容に対する条件

民間から事業提案を受ける場合、整備施設の内容については概ね決まっていることが通例であるが、今回は、地区計画や漁港計画上の条件を示し、具体的な施設内容は、応募者から示されることになる。そこで、これまで再生協議会で検討を行ってきた留意点等を提案事業に対する条件として示す必要がある。

主な事項は下記の通り。

①事業推進体は、三浦市と協力し、土地利用、整備する施設について総合的な観点からプロデュースする役割を果たすこと。

②「海業」を全体の事業コンセプトとする。

③多目的エリアの活用は、周辺の岸壁、市場、水域、背後地との連携を図り、漁港全体の総合的な振興を図る。

④整備施設やその運営に関して、漁協等地域の漁業関係者との連携方法について具体的な提案を含むこと。

⑤具体的な数値目標を設定する。

g) 提案内容の評価視点

提案審査においては、事業の適合性、実現性、スケジュールについては重点的に審査を行う。

(審査項目 (案))

①【事業の適合性】

地域住民、地域の漁業、三崎漁港内の諸施設等との適切な連携、
海業振興と海業振興を通じた地域活性化の視点

②【実現性】

関連実績及び事業計画（リスク対応、資金調達計画、収支計画等）
に関する事項

③【スケジュール】

実施までのスケジュール、サービス計画、運営計画

④設計・建設に関する事項

平面・動線計画、断面計画、防災安全計画

⑤維持管理に関する事項

維持管理・運営体制

⑥独自提案

例えば、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会を見据えた活用提案等。

表 7-2 審査項目の細目と配点表 (案) ①

審査視点	No.	審査項目	審査のポイント(例)	配点	
1.事業の適合性				12点	
地域や他施設との連携	1	地域との連携	・ 地域住民、地元漁協等と事業内容について十分に調整されているか	6点	12点
	2	漁港施設相互の連携	・ 新港地区の施設等他の漁港施設との連携は十分に配慮されているか。	6点	
2.事業の実現性(実績及び事業計画に関する事項)				72点	
事業主体	3	事業実施体制・実績	・ 事業実施体制は、事業を遂行するに十分な体制となっているか ・ 応募企業及び応募グループの構成員の、関連事業(設計・施工・維持管理・運営)の実績・信用力	6点	9点
	4	出資構成等	・ 事業遂行に十分な出資構成、適正な資本金規模となっているか ・ 資本金の出資義務履行の確実性	3点	
リスク対応	5	リスク対応(完工前)	・ 構成員が資格要件を失った場合の対応(リザーバーの確保等)は適切か ・ 保険付保による対応策(建設期間中の生産物賠償等)は十分か	6点	12点
	6	リスク対応(完工後)	・ 資金不足の回避策は適切に措置されているか ・ 資金不足時の対応策は適切に措置されているか ・ 保険付保の対応策(履行保証、地震保険、瑕疵保証)は十分か	6点	
資金調達計画	7	資金調達計画の妥当性	・ 事業特性や長期にわたる事業継続性に十分な配慮がなされた資金調達計画となっているか ・ 資金調達条件(期間、金利等)の適切性 ・ 市場の金利変動への対応の妥当性・確実性	6点	12点
	8	資金調達計画の確実性	・ 金融機関及び投資家の融資に対する姿勢、協議の状況(関心表明書の有無等)	6点	
収支計画	9	収入計画の妥当性	・ プロジェクトの規模、サービス計画・運営計画及び支出計画内容と整合性のある計画内容となっているか ・ 収入条件(利用料金設定、集客見込み等)において、本事業特性(敷地条件、市場条件)を加味した適切な設定となっているか ・ 開業～安定年度までの長期的な集客見込数の設定が、サービス計画・運営計画(長期的な集客確保への対応)と整合性のあるものになっているか	15点	39点
	10	支出計画の妥当性	・ プロジェクトの規模、サービス計画・運営計画・維持管理計画・収入計画内容と整合性のある計画内容となっているか ・ 支出条件(人件費、光熱水費、維持管理費、保険料等)について、本事業特性を加味した適切な設定となっているか ・ 開業～安定年度までの集客見込数の変化の考え方に応じた広告宣伝・販売促進等の適正な費用計画が組まれているか	15点	
	11	債務償還計画等の妥当性	・ 債務償還計画は妥当か ・ キャッシュフローは明確かつ適正に算入されているか ・ 配当条件等出資者に対する資金配分は適切か	9点	
3.スケジュール(運営に関する事項)				84点	
スケジュール	1	スケジュールの妥当性	・ 事業開始までのスケジュールが適切か	9点	45点
サービス計画	2	コンセプト	・ 海業のコンセプトにあった、サービス提供の工夫がなされている	9点	
	3	提供メニュー内容	・ 利用者への高品質な、利便性の高いサービスの提供のための創意工夫が行われているか ・ 独創的かつ魅力的なプログラム等の提案が行われているか ・ 施設全体の利用促進・機能連携が期待できる内容となっているか(セットメニュー、会員制等)	15点	
	4	地域資源の活用	・ 三浦地域の地場産品等を積極的に活用した魅力的な提案が行われているか ・ 市内既存施設との連携を視野に魅力的なサービス提供の工夫が行われているか	12点	
運営計画	5	管理体制(システム・人員配置)	・ 受付、料金徴収、各種案内、対人対応において、利用者の快適性、管理の合理性に配慮したシステム・人員配置であるか	9点	39点
	6	各年の集客確保への対応	・ 年間を通じて、都市部からの安定的な集客を図る工夫((効果的な広告・宣伝、団体ツアーへの対応等)、閑散期・冬場対策など)がなされているか	15点	
	7	長期的な集客確保への対応	・ 事業期間を通じて集客の安定性や継続性を確保するための柔軟な対応・工夫がなされているか(利用者ニーズ変化への柔軟な対応、提供サービス改善、施設リニューアルによる魅力向上等)	15点	

表 7-2 審査項目の細目と配点表 (案) ②

4.設計・建設に関する事項				90点	
平面・動線計画	1	平面計画	<ul style="list-style-type: none"> 水産関連施設との関連性を活かした空間構成となっているか 各種機能が連携に配慮し、合理的で利用しやすい平面計画となっているか 機能性とメンテナンスの容易性を重視した平面計画となっているか 	12点	21点
	2	動線計画	<ul style="list-style-type: none"> 全体動線計画(内部動線、外部動線)について、合理的で利用しやすい工夫が行われているか 分かりやすい動線・サイン計画となっているか 非常時における動線が明確になっているか 	9点	
断面計画	3	眺望・開放性	<ul style="list-style-type: none"> 立地する特性を十分に活かしたデザイン面の創意工夫(海辺への見通し、山々への眺めの確保等)が図られているか 圧迫感のない開放的な断面構成がなされているか 	9点	15点
	4	景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 計画地周辺の景観に配慮した計画となっているか 	6点	
デザイン計画	5	外装デザイン	<ul style="list-style-type: none"> 海辺の施設、癒しの施設にふさわしいデザインの工夫がなされているか 	9点	9点
			<ul style="list-style-type: none"> 地域性への配慮、周辺施設との景観的な連続性や関連性が確保されているか 		
			<ul style="list-style-type: none"> 外部仕上げ材に、メンテナンスに配慮した材料を選定されているか 		
			<ul style="list-style-type: none"> 臨海部立地に配慮した材料を選定されているか 		
内装計画	6	内装デザイン	<ul style="list-style-type: none"> 各諸室の用途・特性、メンテナンスに配慮した材料を選定されているか 	6点	6点
			<ul style="list-style-type: none"> シックハウス対策に配慮した材料を選定されているか 		
			<ul style="list-style-type: none"> 使用目的にふさわしい色彩デザインがなされているか 		
構造計画	7	耐震性・沈下対策	<ul style="list-style-type: none"> 施設の安全性向上に資する構造面での配慮(耐震性等)がなされているか 	6点	6点
			<ul style="list-style-type: none"> 埋立地という立地条件に対する構造面での配慮(沈下対策等)がなされているか 		
防災安全計画	8	防災	<ul style="list-style-type: none"> 災害時、非常時の安全性が十分に確保されているか 	3点	6点
	9	セキュリティ	<ul style="list-style-type: none"> 施設の保安管理について十分に配慮がなされているか 	3点	
ユニバーサルデザイン	10	ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ユニバーサルデザインが積極的に導入されているか 	6点	6点
管理機能計画	11	管理機能	<ul style="list-style-type: none"> 管理機能諸室について利便性を重視した合理的な計画がなされているか 	3点	3点
設備計画	12	耐久性・保守容易性	<ul style="list-style-type: none"> 耐久性があり、維持管理が容易なシステムを採用しているか 	3点	9点
	13	環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー、省資源化の対策がとられているか 	6点	
外溝計画	14	外溝計画	<ul style="list-style-type: none"> 利用者動線に配慮(段差解消、歩車分離等)した魅力的な空間演出が行われているか 	6点	6点
			<ul style="list-style-type: none"> 植栽や舗装材にはメンテナンスに配慮した計画がなされているか 		
自然条件に適合した施設計画	15	自然条件への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 気候風土を十分に把握し、適切な対応がなされているか 	3点	3点

6.維持管理に関する事項				39点	
維持管理・運営体制	1	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 総合的な管理(窓口の一元化等)によって施設全体を効率よく業務が遂行できる体制となっているか 継続的な業務改善等の実施(内部監査の仕組み)により、性能の維持・向上が図られる計画となっているか 	9点	39点
			2	性能保持	
	3	快適性の維持	<ul style="list-style-type: none"> 利用者のリラクゼーションに配慮した快適性の確保のための対応は十分か 	12点	
	4	利用者の安全確保	<ul style="list-style-type: none"> 故障防止、故障時の迅速な対応、再発防止策は十分か 	6点	
<ul style="list-style-type: none"> 施設環境の安全・衛生面への配慮は十分か 災害・事故発生時の被害拡大防止対策、再発防止策は十分か 					

7.その他(独自提案)				9点	
オリンピック関連等独自提案	1	提案内容の独自性	<ul style="list-style-type: none"> 実現可能性、妥当性の高い提案か 	9点	9点

2) 契約等の締結について

①基本協定

a)当事者

契約候補者の決定の後、三浦市と契約候補者との間で基本協定を締結する。この時点以降、正式に事業推進体となる。

b)契約の目的

基本協定は、土地売買契約までの期間、事業推進体の役割、三浦市との基本的合意事項について定めるとともに、土地売買契約の締結に関する事項、事業推進体によって実施される施設の整備、運営に関する事項、地域再生計画策定に関わる事項等を定める。

c)契約期間

基本協定は、土地売買契約に基づく、公有地の明け渡しまでの期間を締結期間とする。

②土地売買契約

土地売買契約の当事者は、三浦市と事業推進体とする。

③事業実施に関わるリスクについて

PFIや土地が貸与されるケースと異なり、公有地の売買契約であり、この時点までに必要な調整、協議が整っていることから、土地売買契約以降の事業実施リスクは、基本的に事業推進体が負うこととする。

