

三崎漁港（本港地区及び新港地区）
海業振興を目指す用地利活用プロジェクト

審査講評

令和7年3月21日

三浦市

目次

第1	審査経緯	1
1	委員の構成	1
2	審議会の審査経緯	1
第2	審査方法	1
第3	審査結果	1
1	参加資格審査	1
2	提案審査	2
第4	優先交渉権者等の決定	3
第5	審査講評	3
1	提案内容に関する講評	3
2	審議会からの要望事項	4

第1 審査経緯

1 委員の構成

三崎漁港（本港地区及び新港地区）海業振興を目指す用地活用プロジェクト実施事業者選定審議会（以下「審議会」という）委員は、以下のとおりである。

区分	所属する団体名及び役職名	氏名	役割
学識経験者	東京海洋大学 名誉教授	馬場 治	会長
学識経験者	中央大学 総合政策学部 教授	川崎 一泰	副会長
学識経験者	芝浦工業大学 建築学部 建築学科 教授	佐藤 宏亮	委員
学識経験者	東京海洋大学 海洋生命科学部 海洋政策文化学科 准教授	原田 幸子	委員
市の職員	三浦市 副市長	星野 拓吉	委員

2 審議会の審査経緯

審議会の開催日及び議題は、以下のとおりである。

	開催日	議題
第1回	令和5年12月26日	(1) 会長及び副会長の選任 (2) 諮問 (3) 三浦市提案型公的不動産活用公民連携制度実施要領（案）について (4) 三崎漁港（本港地区及び新港地区）海業振興を目指す用地活用プロジェクト募集要項（案）について
第2回	令和6年4月25日	(1) 提案審査の進め方について (2) プレゼンテーション及び提案に関する質疑 (3) 提案審査 (4) 答申について

第2 審査方法

審査は、参加要件の具備の有無等を確認する事前審査と提案審査の2段階に分けて実施した。

事前審査では、提出書類をチェックするほか、資格審査の観点により応募者が募集要項に定める資格要件を満たしているかどうか確認を行った。なお、事前審査の結果は、提案審査に影響しないこととした。

提案審査では、応募者から提出された事業提案書について、事業計画、施設の整備計画（うらりマルシェの更新提案（市民ホールを含む）のあった場合）等に係る提案内容の具体性や実現可能性の観点から総合的に審査し、評価を行った。

第3 審査結果

1 事前審査

(1) 適格審査

興和グループより参加表明書及び参加資格申請書等の提出があった。応募者が提出した参加資格の確認に必要な書類を審査し、応募者の備えるべき参加資格要件を満たしていることを確認した。

(2) 提案書類審査

応募者が提出した提案書類が、募集要項及び様式集に定める審査に必要な書類を満たしていることを確認した。

2 提案書類審査

審議会は、評価基準に従い、合議により事業提案書の内容を評価するとともに、応募者からのプレゼンテーション及びヒアリングを踏まえて、採点を行った。

また、興和グループには募集要項に基づき審査項目の配点 740 点の 5 % (37 点) のインセンティブ加点を行った。

上記より、評価点は以下の結果となった。

	No.	審査項目	配点	評価	点数
事業計画	1	事業コンセプト	40	B	30
	2	事業用地全体のゾーニング	60	B	45
	3	事業実施体制・リスク分担	40	C	20
	4	業務工程計画	40	D	10
	5	資金調達計画	40	D	10
	6	収支計画	40	D	10
施設の整備計画	7	施設の事業コンセプト	40	C	20
	8	施設の整備運営計画	80	B	60
	9	施設の事業計画及びリスクへの対応	80	E	0
	10	施設の設計・建築	80	C	40
	11	維持管理への配慮	20	D	5
	12	環境負荷低減への配慮	20	C	10
	13	施工期間中の周辺環境対策	20	E	0
地域貢献	14	地域経済への貢献	20	B	15
優れた提案	15	その他の優れた提案	120	B	90
小計			740		365
インセンティブ加点			37		37
合計(総合評価)					402

第4 優先交渉権者等の決定

審議会は、事前審査及び提案審査の結果、応募者を優先交渉権者として市に答申した。市は審議会からの答申に基づき、優先交渉権者を決定した。

優先交渉権者

- ・ 事業者名 : 興和グループ
- ・ 代表企業名 : 興和株式会社

第5 審査講評

1 提案内容に関する講評

応募者の提案内容に対する審査講評を以下に示す。なお、講評に当たっては、審査の信頼性及び透明性を確保するため、評価内容を明確に表現しつつ、他方で民間事業者のノウハウ等が含まれ、当該応募者の権利、競争上の地位等の正当な利益に影響すると思われる部分については、必要最小限の記載に留めている。

(1) 事業計画

- ・ 事業コンセプトについて、「三崎の中心地『海楽里バース』を再構築」とし、地域の現状を把握し、下町地区への投資など広い視点からの提案であり、三崎漁港の価値向上に繋がる内容である点を踏まえ、秀でて優れていると評価した。
- ・ 事業用地全体のゾーニングについて、うらりマルシェを地区の拠点として位置づけ、加工場移転予定地に新商業エリアを設置するなど水産業を意識したゾーニングになっていることに加え、既存市街地との連携も提案されている点を踏まえ、秀でて優れていると評価した。
- ・ 事業実施体制・リスク分担について、三浦市が SPC に関与する内容である点を踏まえ、優れていると評価した。
- ・ 業務工程計画について、提案された施設の供用開始までのスケジュールについて、地域、行政との調整について配慮した、柔軟性のある計画が示されており、実行可能性が認められる点を踏まえ、やや優れていると評価した。
- ・ 資金調達計画について、応募者による多額の自己資金、金融機関との調整状況が示されている点を踏まえ、やや優れていると評価した。
- ・ 収支計画について、自立的な経営への意欲と収入計画、事業性確保の工夫が示されている点を踏まえ、やや優れていると評価した。

(2) 施設の整備計画

- ・ 施設の事業コンセプトについて、うらりマルシェにおける市民ホールの新たな利活用方策や海業振興に資する提案がされている点を踏まえ、優れていると評価した。
- ・ 施設の整備運営計画について、現在のうらりマルシェの課題を改善する点、施設間をデッキでつなげて機能を関連づけ、利用者の安全性と利便性の向上が考慮されている点を踏まえ、秀でて優れていると評価した。
- ・ 施設の事業計画及びリスクへの対応について、長期的なリニューアル計画が予定されており、加点項目に対する提案はなされているが、特に優れた点は見受けられないと評価した。
- ・ 施設の設計・建築について、現状の混在している機能が整理され、平面や動線に合理性があり、災害時の避難ルートや津波対策として必要な高さも確保されている点を踏まえ、優れて

いると評価した。

- ・ 維持管理への配慮について、現状の公共施設よりは水準が上がることを期待される点を踏まえ、やや優れていると評価した。
- ・ 環境負荷低減への配慮について、建物の高気密化・高断熱化、太陽光発電の取り組みが提案されている点を踏まえ、優れていると評価した。
- ・ 施工期間中の周辺環境対策については、既存事業の継続に配慮した計画となっているが、通常配慮すべき内容であり、加点項目に対する提案はなされているが、特に優れた点は見受けられないと評価した。

(3) 地域貢献

- ・ 地域経済への貢献について、新たな価値の創出により地域経済へ貢献する取組や、本事業に関連する業務を担う市内企業や市内調達等について提案されている点を踏まえ、秀でて優れていると評価した。

(4) その他の優れた提案

- ・ 既存市街地から動線をつなげて一体感を持たせるコンセプトになっていること、宿泊や外食事業者と連携した既存市街地を含めた新しい事業展開など、地域の状況を把握したうえで多角的に提案されている点を踏まえ、秀でて優れていると評価した。

2 審議会からの要望事項

本事業をさらに充実したものとするために、実施に際して、公民連携の趣旨に鑑み、市と事業者双方で協力・連携しながら取り組むこと。また、以下に示す項目を十分に考慮することを望む。

- ・ 本事業の実施に際しては、公民連携の趣旨に鑑み、市と事業者双方で協力・連携しながら取り組むこと。
- ・ 本事業の事業用地の大半が神奈川県からの借り入れ地であることに鑑み、三浦市が適切にSPCをガバナンスできる手法及び、事業者撤退時等不測の事態にも対応が可能なリスク回避策について、確実に講じること。
- ・ 施設内容、動線等の検討に当たっては、既存機能や周辺施設、地区環境等への影響を考慮しながら、三浦市、神奈川県及び水産関連事業者との調整を十分に図ること。
- ・ 三崎漁港のマグロ流通における位置づけや、伝統、漁村の文化などを大きな資産として捉え、海業の振興により積極的に有効活用すること。
- ・ 太陽光発電施設について提案されたが、周囲の景観等との調和を図り、景観性にも配慮した施設デザインとすること。

今後、さらに充実した用地利活用の実現に向けて取り組むとともに、市の意向を最大限尊重しながら整備に尽力されることを期待する。

最後に、本審議会として、応募者の真摯に取り組まれた熱意と努力に対して敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げたい。