

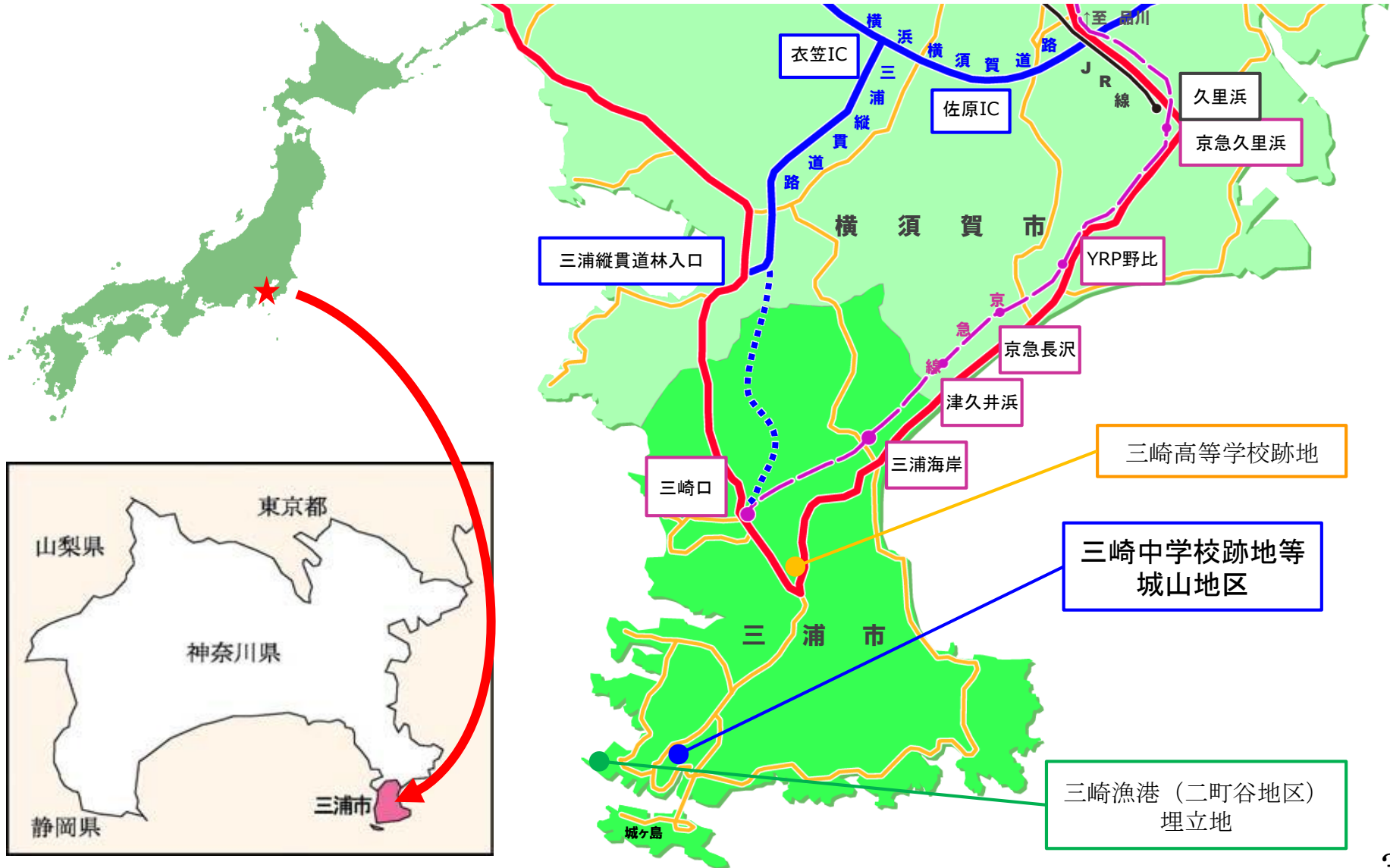
# 三浦市公共施設利活用案件 ～三崎中学校跡地等城山地区施設概要～

神奈川県三浦市  
政策部市長室

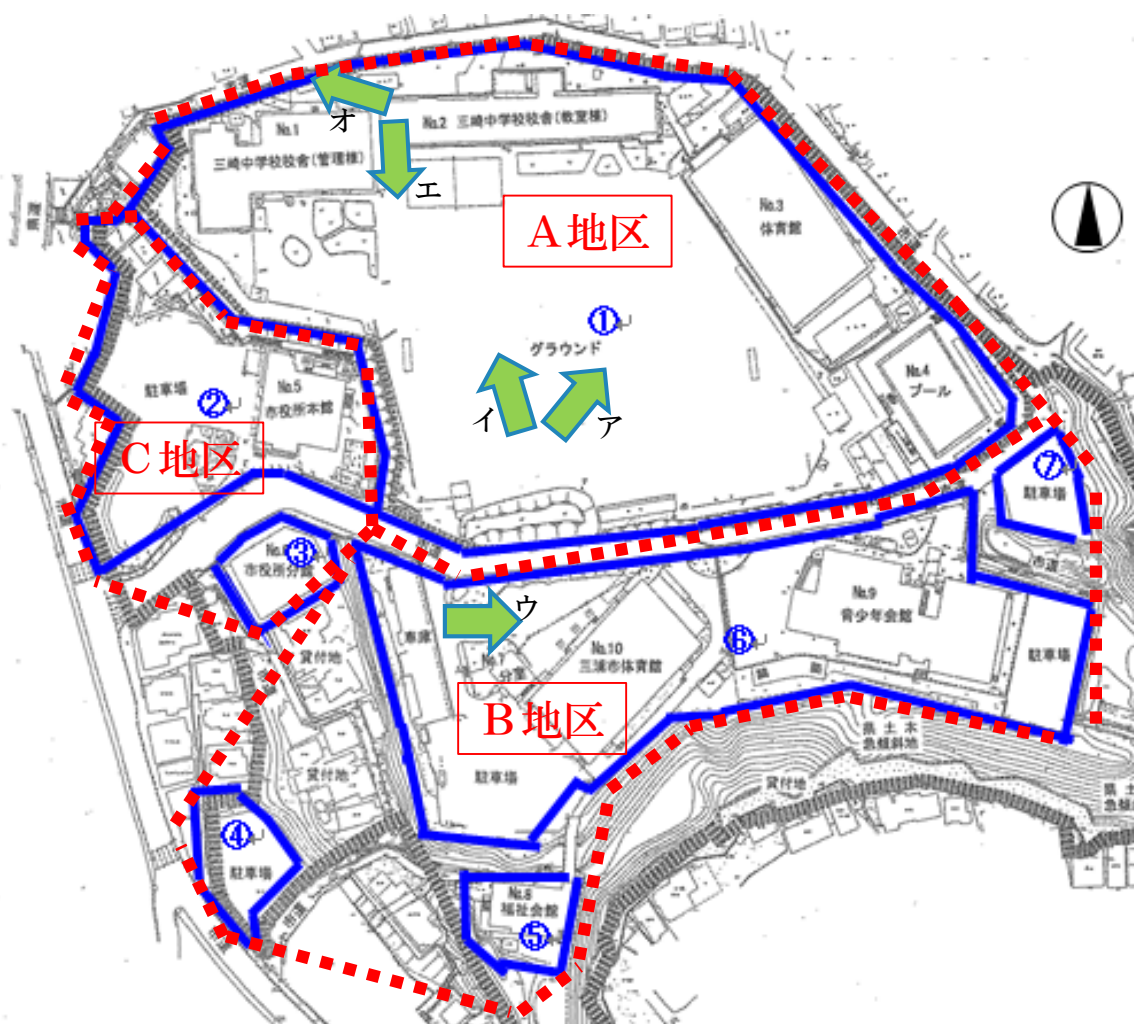
## 利活用の目的

- ◆三崎中学校跡地等城山地区は、旧三崎中学校をはじめ、市役所庁舎や旧青少年会館などの公共施設が集中している地域であり、近年、観光客が増加傾向にある三崎下町地区に近接する地区でもある。
- ◆一方で観光客の約9割が日帰り観光客のため観光消費額が伸びないという課題もあり、観光客の滞在時間を延長するための取組みが求められている。
- ◆そのため、観光客が集まる三崎下町地区に近接する地の利を生かし、観光客の誘客及び観光客の滞在時間の延長に資する経済的に機能を有する施設の導入を検討している。
- ◆また、市役所庁舎は老朽化のため建て替えを検討しており、建て替え候補地として三崎高等学校跡地を検討している。三浦市は財政状況も厳しいことから、城山地区市有地の利活用により生ずる歳入を市役所庁舎建設の財源として活用することを目論んでいる。

# 各公共施設の位置図



# 三崎中学校跡地等城山地区



- A地区：①中学校校舎、体育館、グラウンド等
- B地区：④⑤⑥⑦青少年会館（解体予定）、  
旧三浦市体育館（解体済）、駐車場
- C地区：②③市役所本館・分館、駐車場



所在地		三浦市城山町1番1号外
土地所有者		神奈川県三浦市
敷地面積	対象地	約31,498㎡ (①～⑦の合計、市道除く)
	(内訳)	①:18,432㎡ ②:4,209㎡ ③:518㎡ ④:638㎡ ⑤:532㎡ ⑥:6,789㎡ ⑦:380㎡
想定土地価格		1,326,065,800円 (@42,100円/㎡)
用途地域等	※1	第一種住居地域 建ぺい率60% 容積率200% 建築物の高さの最高限度12m
	※2	近隣商業地域 建ぺい率80% 容積率200% 建築物の高さの最高限度15m
上下水道		上水道:三浦市営水道から供給 下水道:公共下水道区域外

※1:①、⑤、⑥、⑦を含む土地  
 ※2:②、③、④を含む土地

# 三崎中学校跡地等城山地区

イ



旧三崎中学校校舎(一部市役所庁舎として使用)

ウ



三浦市体育館跡地

エ



校舎屋上から見た景色(南方面)

オ



校舎屋上から見た景色(西方面)

## 《参考：城山地区内の既存建物・施設》

No.	施設名	構造	延床面積 ㎡	建築年次	耐震補強 工事年次	敷地 番号
1	三崎中学校校舎 (管理棟)	鉄筋コンクリート造 :4階建	2,828.00	S47/3	H13/12	①
2	三崎中学校校舎 (教室棟)	(1)鉄筋コンクリート造 :3階建 (2)鉄筋コンクリート造 :3階建 (3)補強コンクリート ブロック造:平屋建 (4)鉄骨造:3階建	2,019.00	(1) S35/3 (2) S43/3 (3) S47/3 (4) S55/3	H13/12	①
3	三崎中学校 体育館	鉄骨造:平屋一部2階建	1,146.00	S49/3	H19/10	①
4	三崎中学校 プール	鉄板プール	25m×15m	S46/8	—	①
5	市役所本館	鉄筋コンクリート造 :4階建	1,363.87	S46/3	H15/8	②
6	市役所分館	鉄骨造:3階建	1,105.20	H14/3	新耐震設計	②

## 《参考：周辺地域》

- ・三崎中学校跡地等城山地区は、徒歩5～10分圏内に観光客が増加傾向にある三崎下町地区があるエリア。
- ・京急電鉄の企画きっぷ「みさきまぐろきっぷ」の影響などにより、三崎地区の観光客数は増加傾向。

(三浦市及び三崎地区の入込観光客数の推移)

	(H23)		(H29)
三浦市全体	491万人	→	631万人
三崎地区	179万人	→	227万人

- ・一方で観光客の約9割が日帰り観光客のため観光消費額が伸びないという課題もあり、観光客の滞在時間を延長するための取組みが求められている。



## 《参考：周辺地域》

三崎下町地区では近年、移住して開業・開店する方が増えており、新たな賑わいを生み出している。

### 酒宿山田屋



風情ある老舗酒店の2階を簡易宿泊施設としてリノベーション。

### ミサキドーナツ・ミサキプレッツ



古い商店街の中に都会的な風を吹き込む洗練された雰囲気が印象的。

### アタシ社(本と屯)



古い船具店を改装し、夫婦で出版社を営む。これまでに集めた書籍を並べて街の蔵書室として開放している。

### bed & breakfast ichi



地域に根付いたことをやりたいと感じ三浦へ移住し、自然体験ができる宿「bed & breakfast ichi」をオープンした。



# 概略スケジュール（予定）

時期	実施内容
令和元年度	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 第1回サウンディングの実施（9月） （三浦市が求める条件に対する民間事業者の参画意向等を把握する。）</li><li>・ 第2回サウンディングの実施（12月） （第1回サウンディングを踏まえて民間事業者の事業性について対話する。）</li><li>・ 利活用方針（案）の作成</li></ul>
令和2年度～	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業者公募に向けた検討<ul style="list-style-type: none"><li>《A地区》令和2年度以降 校舎にある市役所や図書室機能、貸し会議室機能の移転先を決め、夜間開放している体育館利用者との調整も必要</li><li>《B地区》令和2年度以降 令和元年度予定の旧青少年会館の解体後は利活用が可能</li><li>《C地区》現時点ではスケジュール示せない 市役所庁舎の移転候補地である三崎高校跡地の整備の進捗状況による。三崎高校跡地では敷地内に高低差があるため盛土造成工事を行う予定。概ね令和元年度末に埋立スケジュールを固める予定</li></ul></li></ul>

# 《参考》三崎高等学校跡地

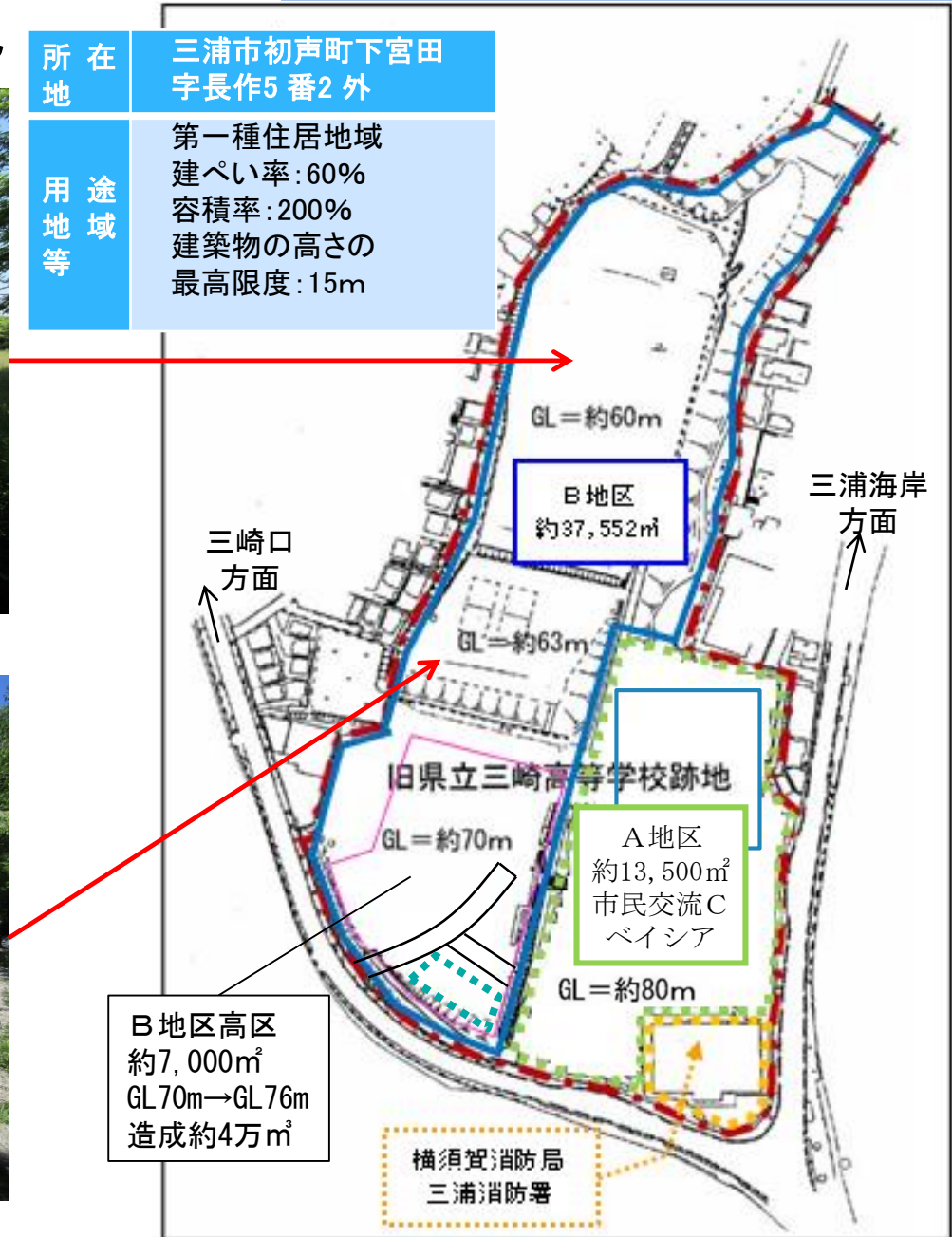


B地区・低区



B地区・中区

所在地	三浦市初声町下宮田 字長作5番2外
用途等	第一種住居地域 建ぺい率:60% 容積率:200% 建築物の高さの 最高限度:15m



# 三崎高等学校跡地



国道(三崎口方面)上空から見た三高跡地



A地区(ベイシア)側から見たB地区・高区



B地区・中区～低区



A地区(ベイシア)、B地区・高区

# 《参考》二町谷地区埋立地の取組み

## 国家戦略都市計画建築物等整備事業

メニュー活用

### 事業概要

三崎漁港区域内の市有地(二町谷地区)を分譲し、国際的経済活動拠点として開発する。

- 実施場所 : 三浦市三崎五丁目及び白石町地内
- 敷地面積 : 約7ha

### 目指す姿

国内ではまだ数が少ない、メガヨットの係留施設を設け、海外の富裕層をターゲットとしたヴィラ、コンドミニアムを建設することで、国際的な経済活動拠点を整備する。

新たな雇用創出と共に、海産物等の豊かな地元食材を「MIURA」ブランドとして国内外に発信する。

< 現行の地区施設の配置 >



### 適用法令

< 都市計画法の特例 > 国家戦略特別区域法 第21条

### 地区計画変更(素案)

三崎漁港区域内の市有地に「住宅」の建設を可能とする、地区計画の用途制限の変更を行う。

また、事業計画に合わせて区画道路と歩行者専用道路の位置及び規模の変更を行う。

< 事業構想(イメージ) >



(平成31年4月11日 国家戦略特別区域会議提出資料)

# 《参考》二町谷地区埋立地の取組み

## ＜開発事業全体構想＞

### ターゲット

主に国外の富裕層

### 事業効果

日本国内でメガヨットを停泊できる環境を整え、ホテル、ヴィラ、コンドミニウム、アートギャラリーなどを建設することで、国際的な経済活動の拠点となる。

日本一のサンセットが見えるホテル、自宅前に船を係留しホテルによるホスピタリティサービスが受けられるヴィラ・コンドミニウム、東京からヘリで20分の好アクセスなど、海際のラグジュアリー・ライフ・スタイルを提案する。

メガヨット&マリーナ



メガヨット&ホテル



サンセットが見えるホテル



ヴィラ・コンドミニウム



アートギャラリー



# 《三崎下町地区周辺位置図》



