

平成26年度 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(神奈川県三浦市)

内閣府 民間資金等活用事業推進室

調査目的

三浦市の三崎漁港は、日本有数のマグロ水揚げ港として発展してきたが、近年水揚量が減少していることや、水産加工用地として整備した土地が遊休化している等の課題がある。本業務では、地域経済の持続的な発展に向けて、再整備後の卸売市場の維持管理運営と二町谷地区の土地の活用について、どのように官民連携手法を活用して取り組むことができるか調査検討を行った。

調査案件概要



【卸売市場】

主な施設	市場施設（卸売市場、製氷工場、超低温魚市場冷蔵庫） 水産施設（超低温冷蔵庫、トラックスケール） 市場関連施設（水産物集配施設）
所有	建物は市が所有 土地は県が所有（市が占用許可）
設置運営	市が地方卸売場として設置。 市が維持管理、運営を実施。
予定する工事（直営）	低温卸売場の新設 既存卸売市場の改良

【二町谷公有地】

敷地面積	二町谷地区埋立地全体 136,000㎡ うち分譲用地：61,735㎡（4区画）
用途地域等	市街化区域、準工業地域（建蔽率／容積率：60％／200％）、地区計画
埋立て	平成8年に公有水面埋立法に基づく許可を得て埋立てを実施

調査検討結果

【卸売市場に係る調査検討結果】

- 事業スキーム：卸売市場の拡張・改良工事（直営工事）後の維持管理運営について検討したところ、以下の官民連携による事業スキームが優位であった。
 - ・PFI(RO)＋指定管理者方式(料金徴収)
 - ・公共施設等運営権(修繕含む)＋指定管理者方式(料金徴収)
 - ・直営(修繕)＋指定管理者方式(料金徴収)

- 官民連携事業の可能性：卸売市場に係る市債残高を負担して、現在の利用料金で市場を運営する事業スキームを検討したところ、成立可能であることが明らかになった。また、運営権対価の支払いを分割払いとすることで、現在よりも施設使用料を引き下げることがあることが明らかになった。

【二町谷公有地に係る調査検討結果】

- 民間の意向の把握と対応：二町谷公有地の利活用について民間事業者の意向を調査した。事業者にとって、土地の規模が大きいことや分譲方式であることが当該土地の利用を検討する際にネックになることが明らかになった。

このため、複数当事者による対話や試行的な土地利用の容認、段階的なアプローチ、といった点に着目し、事業者誘致のための新たなアプローチ（右図）を提案した。



調査を踏まえた取組

【卸売市場】高度衛生管理型市場の効率的な運営を目指し、今回の調査結果を踏まえ、卸売業者その他現在市場で事業を行っている関係者との調整を進める。

【二町谷公有地】地方創生に資する活用方法の検討と、立地可能性のある事業者への「ニーズマッチ型」のアプローチを進める。