三浦市の公民連携の取り組みについて

～「海業」を始めとした公有地の戦略的活用～



三浦市副市長　徳江　卓

自己紹介

- 三浦市入庁後、企画課、水産課、財政課、下水道課、政策課、高齢介護課、行革担当等を経て、平成26年（2014年）から市長室に配属、令和８年6月（2026年）に副市長に就任
- 東洋大学大学院公民連携専攻卒業（2015年卒８期生）
- 国土交通省PPPサポーター
- 内閣府PPP/PFI推進室行政実務専門家
- 東洋大学PPP国際研究所　リサーチパートナー
- 行政改革担当として学校給食の業務委託化などに注力したが、経費節減の限界と、節減しても将来の投資的な経費へ回らないことで、行革の限界を感じ、PPPの可能性の追求と実践を始める

PPP推進組織としてのまちづくり推進室について

まちづくり室設置の目的

- 前市長の発案で市長室を設置。市長からの特命事業＝特定事業を担うために平成26年（2014年）に市長室を設置。 特定事業を**ＰＰＰ**（官民連携）の活用により実施・推進する総勢７名（一般財団法人漁港漁場漁村総合研究所からの研修受け入れ１名を含む。）の部（プロジェクトチーム）
- 令和６年度からは、組織上も市長直轄の組織として、より一層の機動力を確保
- 令和８年10月からは、新市長のもと、まちづくり推進室に組織名を変更
- プロジェクトリーダーである私は、平成26年の市長室設立から市長室長
- 私は令和８年６月に、副市長に就任したため、後任により組織を継続
- 現在、５つのＰＰＰプロジェクト（公共用地、公共施設の利活用）に取り組んでいる
- ５つのうち、２つのプロジェクトは、三浦市発祥の地域活性化のキーワードである「海業」の振興が目的
- 投資規模が最大なのは海業プロジェクト（興和㈱の持つ高級ホテルブランドエスパシオの建設）

特定事業一覧

プロジェクト名	目的・コンセプト	施設等の整備内容	PPPスキーム
旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地利活用プロジェクト	宿泊機能と観光コンテンツの造成	既存施設のリノベによる宿泊施設・商業施設の整備	市有地分譲＋民間による施設整備
【海業プロジェクト】 三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト	海業の振興	漁港内の埋立地に富裕層をターゲットとするリゾート施設を整備	市有地分譲＋民間による施設整備＋特区
【新海業プロジェクト】 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	海業の振興	既存商業施設等の改修と周辺の土地に新しい商業施設を整備	県有地貸借＋民間による施設整備
三浦市市民交流拠点整備事業	市民交流拠点の形成	DBによる市庁舎の整備と、市有地の賃貸借による民間施設の整備	市有地貸借＋民間による施設整備
旧剣崎小学校用地利活用事業	道の駅的機能など	市街化調整区域内の施設のため、機能が限定される中で地域経済に貢献する利活用を想定。	既存施設の賃貸借＋民間によるリノベーション等施設整備
城ヶ島西部まちづくり事業	神奈川県における第４の観光の核づくり	民間によるホテル整備（ふふ城ヶ島）と必要な市道の整備と特区認定	民間による施設整備＋市道整備＋特区

“フルセット”のコンセッション事業導入 ～三浦市公共下水道（東部処理区）運営事業～

☆ 全国４例目の下水道コンセッション事業。
☆ 処理区内の全ての汚水関係施設について、維持管理から改築まで対象とする“フルセット”の事業は、国内初。

事業の概要

○ 対象区域・施設：東部処理区の処理場、ポンプ場、汚水管路施設の全て（ﾏﾝﾎｰﾙﾎﾟﾝﾌﾟ等を含む）
○ 対象業務：・対象施設の経営、各種計画支援、改築、維持管理
・管路施設の増築　・附帯事業　・任意事業
○ 事業期間：20年間（R5.4～R25.3）
○ 事業規模：約147億円（20年間の市・運営権者の支出総額）

運営権者
三浦下水道コンセッション株式会社

株主企業
前田建設
TOSHIBA
Kubota
日本水工設計
Agency Water

＜東部処理区の概要＞



三浦市人口　41,040人
└ 東部処理区域内　14,628人（35.6%）
└ 水洗化人口　13,301人（90.9%）
※いずれも令和4年度末

検討背景

○当市の下水道事業は、以下の４つの課題を抱えており、官民連携手法による経営改善を検討。

① **施設の老朽化**⇒点検・更新需要増大
② **人口減少**⇒使用料収入の減少
③ 業務量増大に対応する**職員の不足**
④**一般会計繰入金**の抑制が必要

導入効果

○以下の効果が見込まれるほか、民のノウハウを活かした運営の効率化・技術の高度化も期待。

VFM	他会計繰入金の抑制	市債残高の抑制	市職員の削減	運営権対価
約4.1%（提案時）	20年間で約2億円減	20年間で約1億円減	10人→7人に削減可	1,000万円（提案）

PRポイント

- スケールメリットの小さい小規模の下水道事業においてもコンセッション方式導入の効果を最大限発現できるよう、事業の対象施設・対象業務を可能な限り広げた。
- 民のノウハウを活かし、「経営の最適化」「技術の高度化」「地域との協働」による「持続可能な三浦市下水道の実現」を目指して事業運営していく。
- 中小自治体の下水道事業に共通する課題について、官民連携により解決する事業モデルに。

三浦市子育て賃貸住宅等整備事業

子育て賃貸住宅と南下浦コミュニティセンター等を一体的に整備

・旧南下浦市民センターの用地において、「三浦市への新しいひとの流れをつくる」ことを目的として、地域優良賃貸住宅による子育て賃貸住宅と南下浦コミュニティセンター等を整備
・事業方式は、PFI（BTO方式）により一体的に整備・運営する手法を選択
・子育て賃貸住宅、コミュニティセンター、図書館分館を一括した指定管理
・指定管理期間15年間
・これらの工夫で、子育て世帯の転入促進、コミュニティの活性化等を効果的・効率的に実現



【施設概要】

1階～2階：

南下浦出張所
各種証明書の発行等を行う行政手続の窓口

南下浦コミュニティセンター
貸館等を通じて市民のコミュニティ形成が日常的に促進される場

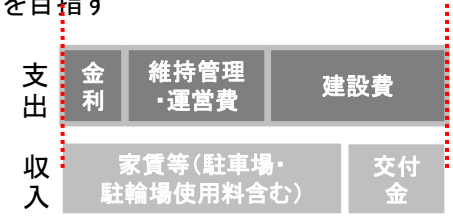
図書館南下浦分館
子育て世代の方々が利用しやすい図書館

3階～6階：

子育て賃貸住宅
駅から徒歩2分と利便性が高く、海岸まで徒歩4分と子育ての環境として好立地であることを活かした子育て賃貸住宅

財政負担「0」を目指す住宅整備

子育て賃貸住宅の整備費用は国からの交付金と家賃等収入で賄い、将来的な自治体の財政負担をゼロを目指す



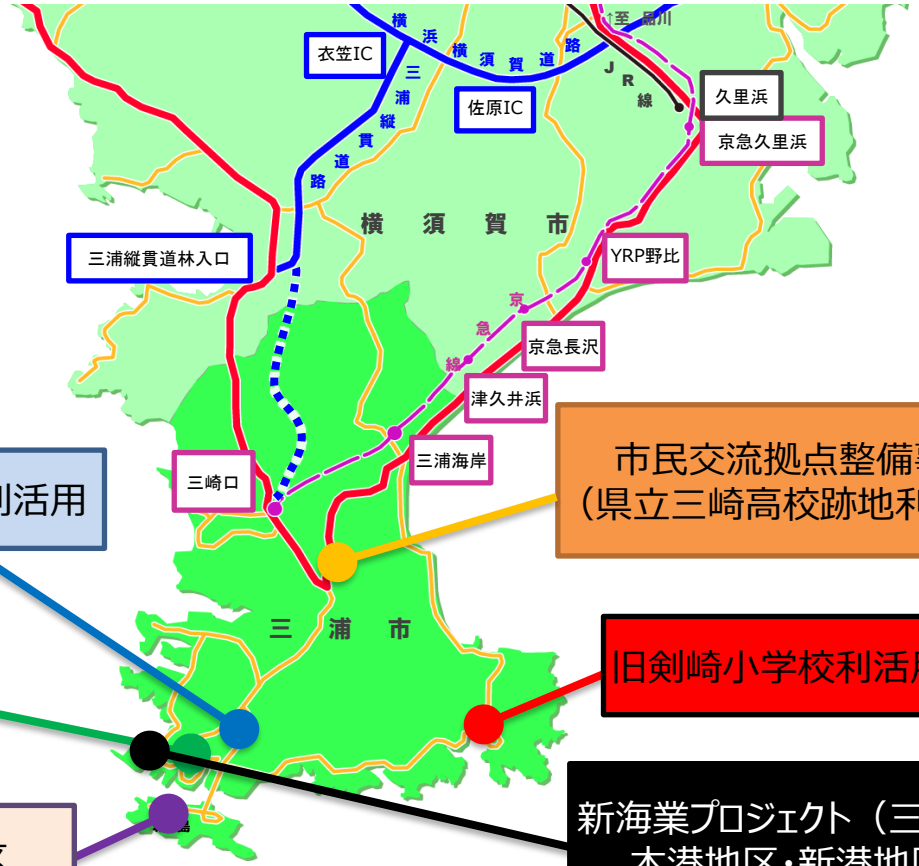


コミュニティ広場

住戸タイプ	住戸数		間取り
75㎡タイプ	Aタイプ	4戸	3LDK
65㎡タイプ	Bタイプ（フラットタイプ）	10戸	2LDK
	Bタイプ（メゾネットタイプ）	4戸	2LDK
55㎡タイプ	Cタイプ	8戸	2LDK
計		26戸	―

特定事業の対象地





旧三崎中学校跡地利活用

市民交流拠点整備事業
（県立三崎高校跡地利活用）

海業プロジェクト
（二町谷地区埋立地）

旧剣崎小学校利活用事業

新海業プロジェクト（三崎漁港
本港地区・新港地区）

城ヶ島西部地区
まちづくり

旧三崎中学校跡地等城山地区市有地利活用

・旧三崎中学校跡地等城山地区は、旧三崎中学校をはじめ、市役所庁舎や旧福祉会館などの公共施設が集中する地域
・令和８年４月予定の市役所移転を機に、観光地にほど近いロケーションを生かし、この場所に、観光客の滞在時間の延長のために宿泊機能を有する施設の整備や観光コンテンツを造成する民間事業者をプロポーザル公募方式により募集し決定した
・土地は分譲で、すでに一部分譲済

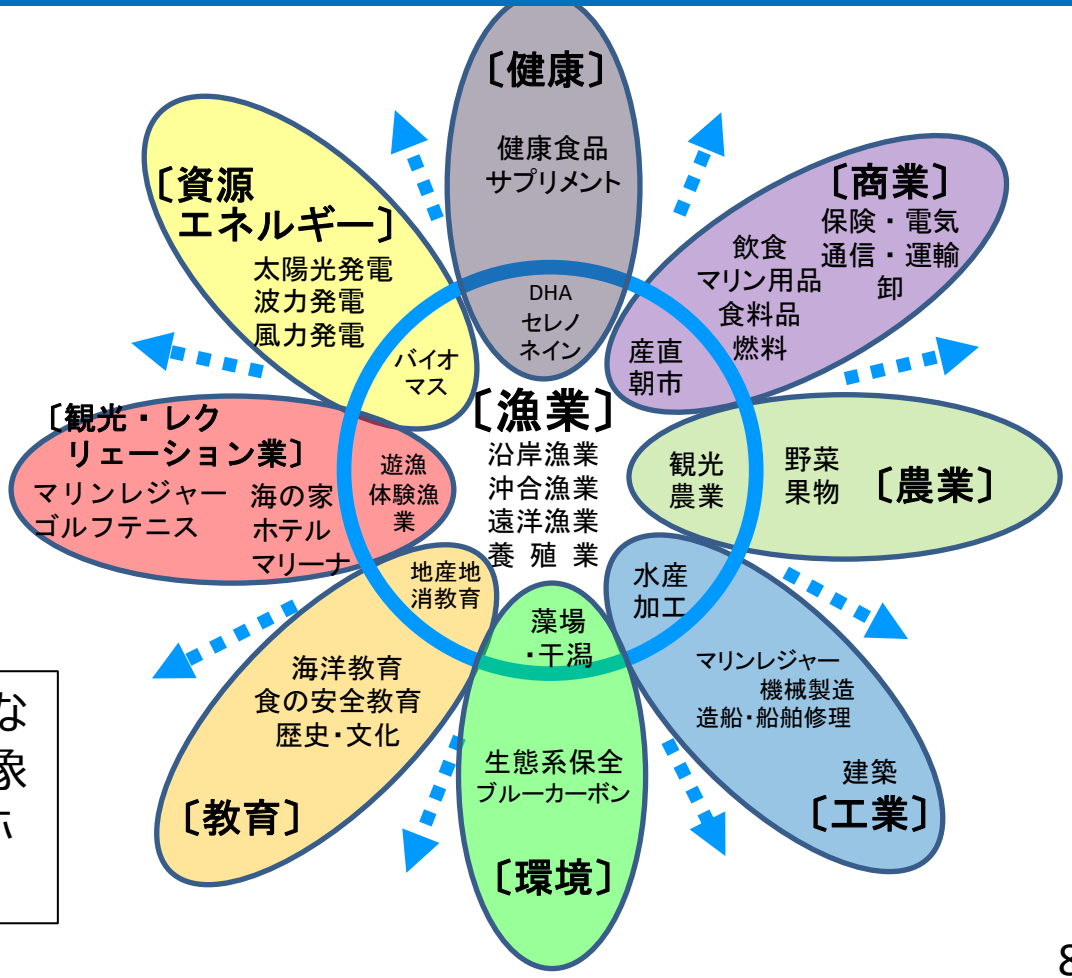




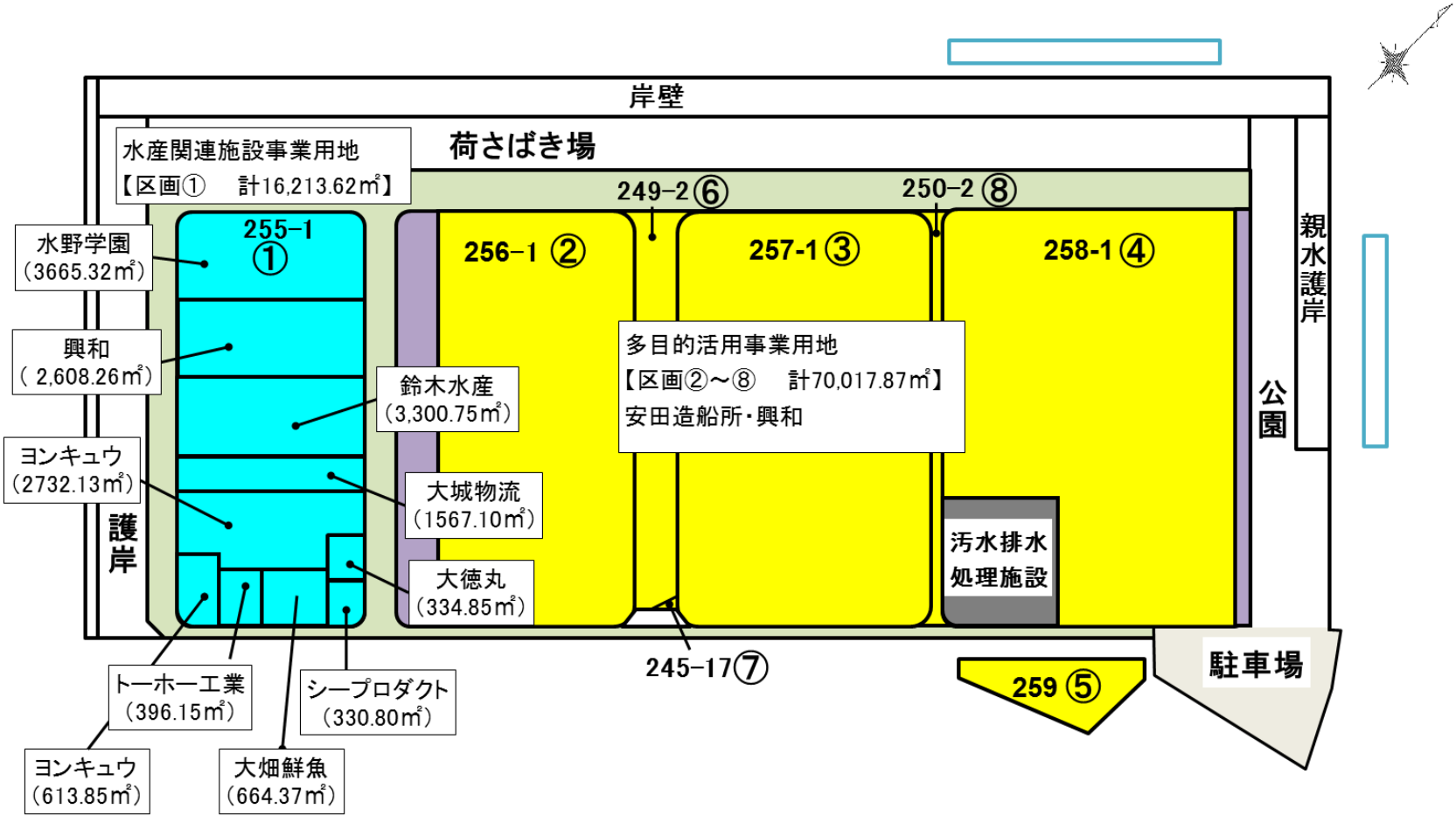
海業とは

- 海業は、昭和60年（1985年）に当時の久野市長による造語で、地域活性化のキーワード
- 令和４年（2022年）国の水産基本計画等において「漁村の人々が海や漁村に関する地域資源の価値や魅力を活用して所得機会の増大等を図る取り組み」を示す言葉として使用

三浦市の海業とは、海の持つ多様な価値や潜在能力を経済活動の対象とする産業群や業種の集まりの総称を示すもの



二町谷地区埋立地立地状況



海業プロジェクト事業用地について（二町谷地区埋立地とは）

- 水産物流通加工業務団地として埋立て（用地面積約8.7ha）
- 水産加工施設用地として、市内に点在していた水産加工場などの集積のために、平成８年（1996年）から埋立てに着手、平成19年（2007年）から分譲開始
- 埋め立てが長期化した間に、リーマンショック、原油の高騰などに見舞われ、進出を予定していた事業者が立地しない状況に
- 企業誘致活動（ヒアリング等）により、海際のロケーションを活用したリゾート施設などの活用可能性が見えてきた
- 用途を変更し、海業プロジェクトの事業用地とするにあたっては、県営漁港であり、外郭施設の整備等に国庫補助事業を活用しているため、水産庁、神奈川県との協議を重ねた
- その結果、４区画のうち１区画を水産関連施設用地、３区画を多目的活用事業用地とすることを決定、海業の振興を目的として平成28年（2016年）に事業者募集を実施
- ㈱安田造船所（東京都京浜島）、興和㈱（名古屋）の合弁会社エスパシオミサキマリンリゾート㈱により、エスパシオブランドのホテル、ヴィラ、コンドミニアム等が2033年を目途に整備される

三浦市
二町谷地区埋立地
（水産物流通加工業務団地）
面積8.7ha
海業振興をコンセプトに事業者を募集（2016年）

分譲（2020年）

浮桟橋等スモールコンセッション
（期間20年の指定管理）

三浦市により多目的活用事業用地に利用目的を変更して
興和㈱、㈱安田造船所に分譲
面積7ha

賃貸借

事業化支援
＋事業化後も支援継続

エスパシオミサキマリンリゾート㈱
ホテル、ヴィラ、コンドミニアム、商業施設を2033年までに整備

合弁によりSPC設立

整備・運営

水産関連事業用地
面積1.7ha
学校法人水野学園
（日本さかな専門学校）
興和㈱
㈱鈴木水産
㈱ヨンキュウ
他5者立地済

海業プロジェクト(イメージ図)



三浦市の業務	
海業プロジェクトの経緯	1 ヒアリング（市場調査）
	2 市場調査で分かった課題の解消手法の検討
	3 事業者募集内容の検討（1、 2 を前提に）
	4 ヒアリング（事業者募集内容について）
	5 事業者募集の実施
	6 優先交渉権者の決定と協議
	7 基本協定契約締結（売買までの双方の義務を明記）
	8 土地売買契約に必要な課題の解消（７の義務を履行）
	9 土地売買契約締結と売買
	10 三浦市による事業化支援業務の継続

新海業プロジェクト（三崎漁港（本港地区新港地区）海業振興を目指す用地利活用プロジェクト）

事業用地



- 平成13年にオープン後大規模改修を実施してこなかったうらりマルシェの改修を必須の提案事業とし、周辺の土地を活用して海業の振興を図るプロジェクト
- 興和㈱からの提案により、プロジェクト化したもの
- 令和６年４月開催の審査委員会により、契約候補者を興和グループに決定
- 令和７年３月基本協定締結、令和８年12月事業契約締結予定

新海業プロジェクトイメージ図

三崎プロジェクト

完成イメージパース



旧剣崎小学校跡地利活用

- 令和７年３月に閉校した旧剣崎小学校について、地域経済の活性化および交流人口の増加を目指し、公民連携による利活用を検討中
- 首都圏から日帰り・週末利用ができる好アクセスと、海に面した開放的で希少なロケーションを活かし、多角的な活用を模索
- 対象地が市街化調整区域であるため、建築や用途変更などの活用に一定の制限があることが課題
- 現在、事業化に向けて民間事業者へのヒアリングを実施している

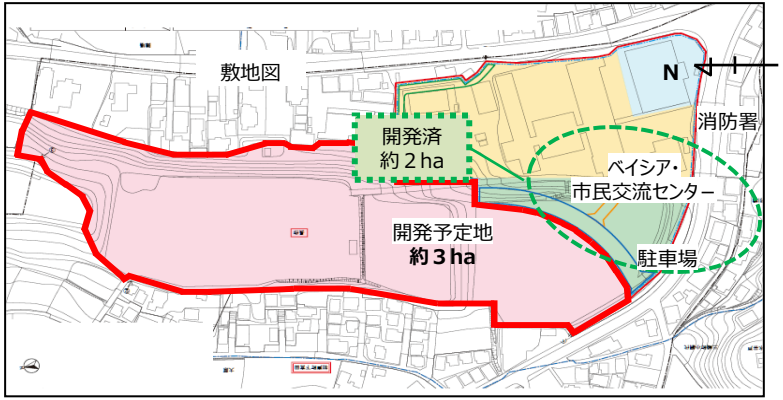


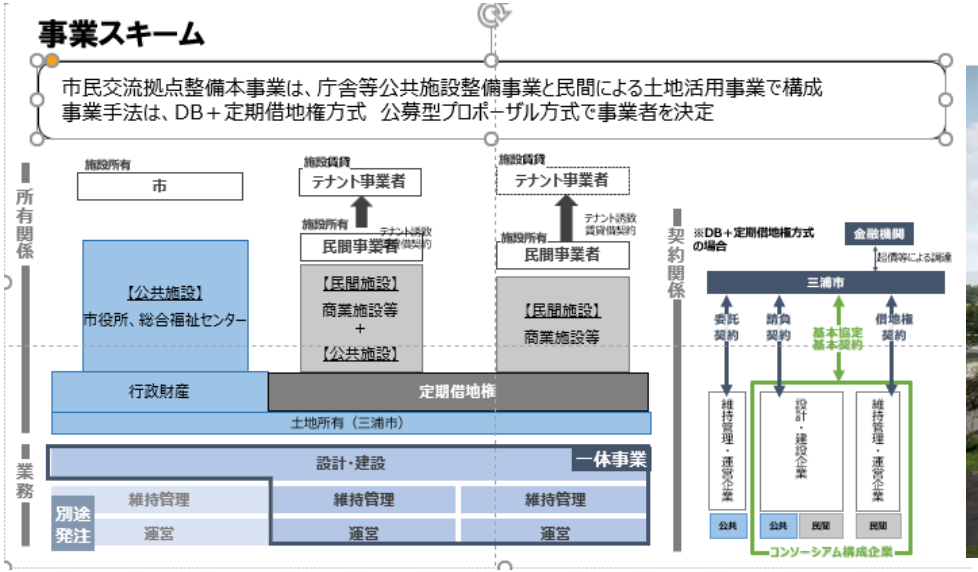


【敷地面積】 約8,600㎡
【延床面積】
校舎棟① 1,182㎡（昭和54年建築）
校舎棟② 1,253㎡（昭和46年建築）
屋内運動場 1,276㎡（平成2年建築）

市民交流拠点整備事業（県立三崎高校跡地利活用）

公民連携によって、新しい庁舎を含む**公共施設**と**民間施設**を**一体的に整備**することで、
市の中心地にふさわしい**良好な市民交流拠点**を形成







ガストロノミーツーリズム実証実験（高付加価値化の取り組み）



















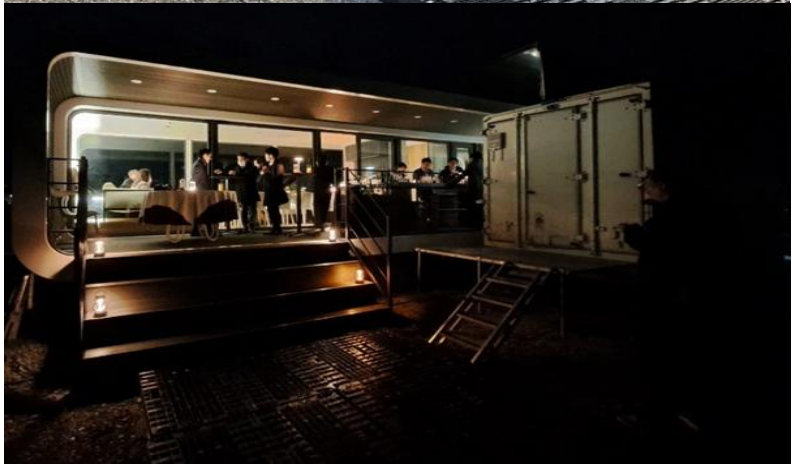












インバウンドラグジュアリーツアー



A One-Day Luxury Tour to Savor Autumn in Miura

Free Admission

Experience One-Day “MIURA RENDEZVOUS 2025”, an immersive event themed as the ultimate adult playground where people gather to witness spectacular sunsets with Mount Fuji, combined with hands-on programs that let you discover Miura’s rich nature, cuisine, and culture. Join us for this exclusive, unforgettable experience.

海業×PPP（公民連携）の効果

土地の弱みを強みに	民間のアイディアで土地の弱みを強みに変えることが可能となる
大規模な投資の実現	三浦市では成し得ない規模の投資が実現
地域産業の活性化	農業、漁業、観光業の活性化（消費拡大や新たな観光客層の創出等）につながる
シビックプライドの醸成	富裕層のあこがれや多くの人が訪れる土地になることで、市民のシビックプライドが醸成される
人口減少へのアプローチ	民間による施設整備が、働く場所が少ないことの解消につながる

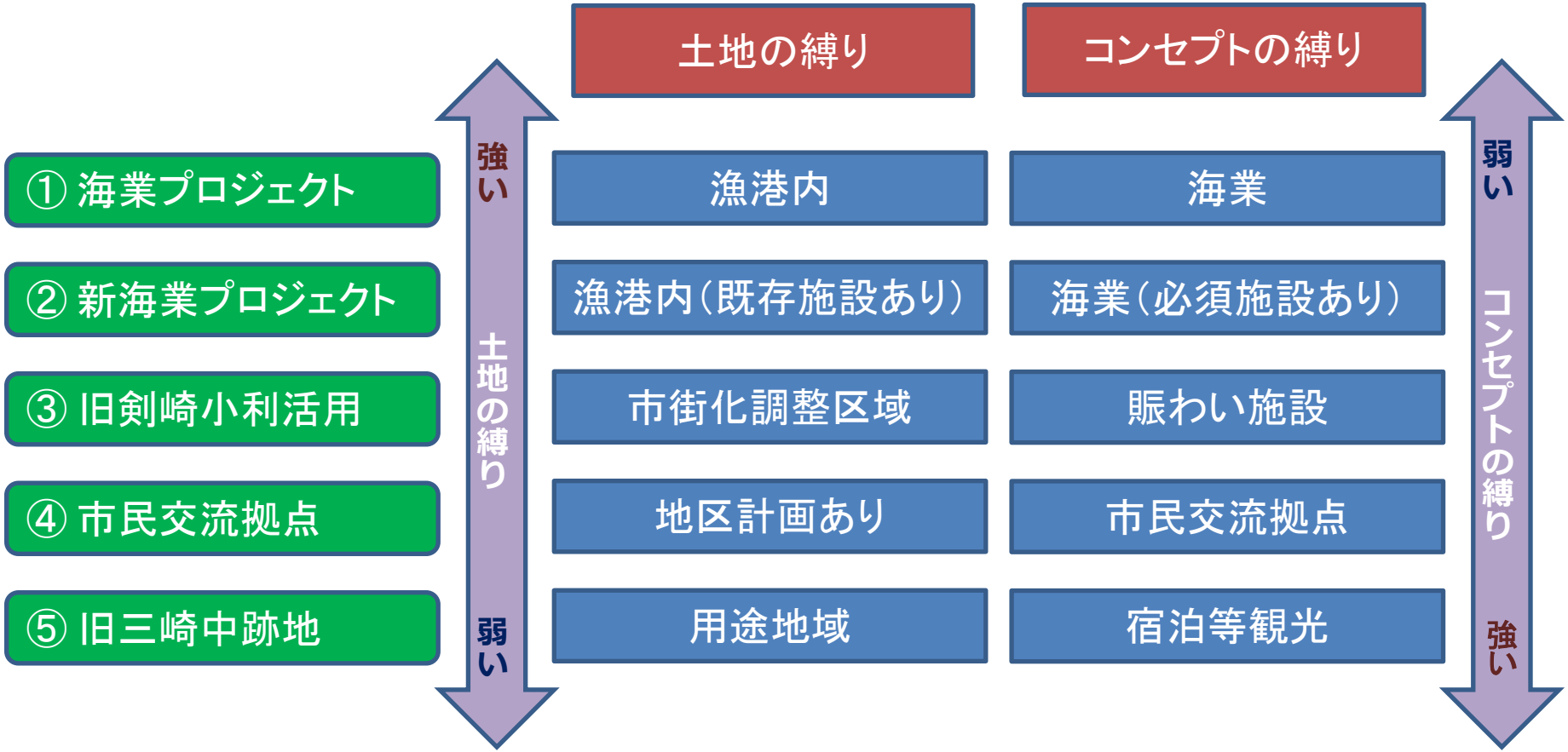
自治体職員のPPP事業への心構え

- PPPは、「民間資本や民間のノウハウを活用し、公共サービスの効率化や質の向上、地域経済の活性化を目指す概念の総称」である　（ 2014年６月25日発行　日経MOOK　公共インフラ再生戦略　P.９より　）
- PPPの実施にあたっては、「官と民が、緊張感を持ちつつ、それぞれの強みに基づき、協働し役割分担する」ことが望ましい　（ 2004年8月25日発行　民営化の戦略と手法　日本経済新聞社　P.17より　）
- いずれにしても、PPPとは、官と民のパートナーシップにより事業を最適に実施しようとするものである
- つまり、民間企業と共に、地域経済の活性化を目指す取り組みを進めるのがPPPであり、事業実施にあたっては、それぞれが得意な分野を担い、進めることで成功するPPPが実現する　このような意識が重要である
- 私の実務経験や自治体職員の方々へのアドバイスなどから気づいたことは、民間企業との距離感がつかめない、どこまで関わるべきかという点での悩み

PPPによる事業化のポイント

ヒアリング等市場調査を重視	市場の声を重視 できる限り自由なアイディア 土地の弱みを強みに変える工夫
コンセプトと土地のマッチング	土地のポテンシャルに合わせて利活用のコンセプトを決める ポテンシャルを決めるのは民間 魅力的な土地とはポテンシャルとコンセプトとがマッチした土地（需給バランス）
PPPの事業化には時間が必要	潜在需要のない土地は、利活用方針の決定から事業者の選定まで一定の時間は必要　焦らず取り組む根気が必要

土地とコンセプトの縛り



PPPによる公有地の戦略的活用について

- PPPによる公有地の戦略的活用とは、公有地を三浦市の地域活性化に資するように活用する民間事業者を誘致する取り組みである
- 三浦市は、半島の先端にあり三方を海に囲まれている事をあらためて認識
- 道路が貧弱であり、高速道路の出入り口が横須賀市との市境に近い位置にある
- これらの環境を優位と捉えられる事業でないと成立しない
- 不利な条件の三浦市に立地を実現するためには誘致する側に様々な工夫が求められる
- 全国的にみても、三浦市のような企業誘致に適さない自治体の方がむしろ多いのではないか
- 例えば、三浦市の事例の「海」のように、ある活用では弱みとなるが違う活用においては強みとなる場合がある
- PPPにより公有地を戦略的に活用する取り組みは、活用対象の公有地の強みを探す取り組みである 市場の声を良く聴いて、強みを探し出す事で成功につながる

PPPプロジェクトはクリエイティブ

- 全てのPPPプロジェクトは、連携パートナーの間で一つ一つ創りあげるもの
- プロジェクト毎に、目指すゴールや役割分担（プロジェクトの進め方）　、手法などがあり、様々な違いがある
- 成功するプロジェクトで重要なのは、プロジェクトにおける役割分担と双方が望むゴールを明確にすること
- 役割分担を決める際は、どちらがより得意なのかが基準となる
- 三浦市の目標は地域活性化、事業者の目標はビジネスが成功すること
- 双方がより高い効果（利益）を得られることを目標として協議を行える環境を整える

PPPプロジェクトの成功のポイント

プロジェクトマネジメントの視点からは、以下の3ポイント

- ワンストップのリーダーを設ける
- 組織の意識を同一にする
- パートナーとの信頼関係を構築する

加えて、次の3ポイント

- パートナーを決めたら徹底的に支援する
- お互いに譲れない事は共有する
- 土地のしばり具合に合わせてコンセプトのしばりを考える