# 第41回旧軍港市国有財産処理審議会議事録

< 新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、以下のとおり書面審議により 開催した。>

書面審	議	令和2年5月20日(水)~6月5日(金)
答	申	令和2年6月8日(月)

#### 1. 審議会委員

(敬称略)

	\ ካኢጎኅነ ዛር /
氏 名	職名
佐々木 広 美	サンタ社会保険労務士法人 代表社員
篠原慎一郎	(株) 神奈川新聞社 専務取締役
長谷川 秀 行	(株) 産経新聞社 論説副委員長
松 行 美帆子	横浜国立大学大学院 教授
黒 岩 祐 治	神奈川県知事
湯崎英彦	広島県知事
中 村 法 道	長崎県知事
西脇隆俊	京都府知事
上 地 克 明	横須賀市長
新 原 芳 明	呉市長
朝長則男	佐世保市長
多々見 良 三	舞鶴市長
木 村 隆	財務省理財局国有財産業務課長
塩 手 能 景	経済産業省経済産業政策局地域経済産業グループ
	地域産業基盤整備課長(併)沖縄振興室長
楠田幹人	国土交通省都市局都市計画課長

#### 2. 諮問事項審議

神奈川県横須賀市長井4丁目に所在する土地を横須賀市に対し、都市公園 敷地として譲与することについて

#### (1) 事務局による諮問事項の説明

今般、新型コロナウイルス感染症の関係もあり、本年6月の当審議会の 開催の可否を検討しておりました。

今回諮問させていただく、横須賀市に処理予定の都市公園については、隣接する「長井海の手公園」の現行指定管理期間が令和5年3月に終了することを見据えて、終了後は広域的観光交流拠点を拡充するために公募設置管理制度、いわゆる「Park-PFI」制度による施設の設計・整備・運営維持管理を民間事業者が一括で行う事業方式を採用し、令和5年4月の開園を予定しております。

「Park-PFI」制度に基づく所要手続きを進めるにあたり、遅くても令和2年7月までには本地の都市公園編入手続きを行ったうえで、本地を含めた活用を前提とした、公募設置等指針を公表したいとの要望を受けました。

本施設整備の必要性並びに緊急性等を審査するとともに、地元公共団体 の利用計画の実現に寄与するとの観点もあり、横須賀市の事業スケジュール を考慮し、本年6月に当審議会に諮問させていただくものです。

#### 【添付資料 P2 諮問事項】

本件は、神奈川県横須賀市長井4丁目に所在する土地、約33,600 平方メートルを横須賀市に対し、都市公園敷地として譲与することについて 諮問するものでございます。

対象財産は、昭和20年10月31日に旧海軍省より引き受けた海軍武 山航空基地跡地で、平成29年4月1日からは、横須賀市に対して、避難所 等オープンスペースとして暫定的に管理委託を行っている財産でございま す。

#### 【添付資料 P3 位置図】

対象財産は、赤丸で表示しております。

本地が所在する長井地区は、横須賀市の南西部に位置し、相模湾に面しております。

#### 【添付資料 P4 案内図】

対象財産は赤枠で表示しております。

本地は、京浜急行久里浜線「三崎口」駅の北西方約2.6キロメートルに位置し、周辺は、本地の北側に隣接して都市公園「長井海の手公園」及び提供中の米海軍の通信試験施設、南側は相模湾が所在する地域となっております。

都市計画上は、市街化調整区域に指定されており、建ペい率40%、容 積率80%となっております。

#### 【添付資料 P5 現況図①】

本地を含む海岸一帯を緊急時のオープンスペースとして活用するため、 現在、本地を横須賀市に対し管理委託をしております。

津波などの災害時に高台となる長井海の手公園へ避難できるよう、緊急 避難所階段が整備されています。

隣接する「長井海の手公園」は、本地と同様に本審議会の答申を受けて、 平成17年4月に横須賀市に都市公園敷地として譲与したものであり、その 隣接地を青枠で囲っていますのが、国有財産関東地方審議会の答申を受けて、 令和2年3月に同じく横須賀市に都市公園敷地として時価売払いした財産 です。

なお、時価売払いした部分については、同じ旧軍用財産ではありますが、 平成9年に警察庁の送信所敷地として転換が図られており、旧軍港市転換法 の対象とはならないことから、時価売払いとしたものであります。

#### 【添付資料 P6 現況図②】

本地は、東西約430メートル、南北約340メートルの不整形な土地で、大部分が崖地となっております。

#### 【添付資料 P7 利用計画図 (イメージ)】

横須賀市は、隣接する「長井海の手公園」の機能拡充・強化をするために、本地と売却済財産(R2.3に市へ売却)を拡張用地として利用することを計画しており、整備にあたっては、本地を譲与により取得したうえで、一体で「Park-PFI」制度を活用し、公園の整備・管理を行う予定としています。

#### 【添付資料 P8 公募設置管理者制度(Park-PFI)の概要】

Park-PFIとは、平成29年に都市公園法が改正され、創設されたものでございます。

これは、公募により選定した事業者が、「飲食店、売店等の収益施設」から生じる収益によって、「園路、広場等の公共施設」の整備・改修等も一体的に行う制度であり、民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上が図られる新たな整備・管理手法でございます。

#### 【添付資料 P9 利用計画図 (イメージ)】

横須賀市は、本地及び売却済財産の拡張用地と既設の「長井海の手公園」 を一体的に整備し、「海と大地のエンターテイメント・パーク」をコンセプトに5つのゾーンに分けて整備を行っていく予定です。

そして本地については「アウトドアゾーン」として整備が予定されております。

アウトドアゾーンは海に近接し、富士山、相模湾や伊豆半島の圧倒的な 景観を生かした、他にはないユニークな施設を導入し、長井海の手公園の新 たなシンボルとなるゾーンとなっております。

また、初心者から本格派まで、幅広い人が宿泊もでき、アウトドアライフを楽しむことのできるゾーンとなっております。

あくまでも活用イメージの一例ですが、最先端アウトドアライフを体験できる「高規格キャンプサイト」の整備や崖地を利活用し優れた眺望を楽しむことのできる「グランピング施設」注)、「カフェテラス等」の活用が考えられます。

これらの施設については、今後、市において公募設置等指針を決定し、 事業者が選定されたのちに規模やデザイン等が正式に決定されることとな ります。また本地は崖地を含んでおりますので、現状においても転落防止柵 を設置しておりますが、整備にあたっては、提案内容に応じて、土質調査や 強度試験を行うなど、安全面には十分配慮します。

なお、現在利用している緊急避難所階段については、そのまま利活用する予定です。

注)「グランピング施設」: グラマス(魅力)×キャンピングの造語でラグジュアリーなアウトドア体験ができる施設。豪華なテントコテージ等で、キャンプなのにホテル並みの快適さを持つ施設。

#### 【添付資料 P10 軍転計画との関係について①】

横須賀市は、まちづくりの基本目標である都市像「国際海の手文化都市」 を実現するため、「共生」と「交流」と「創造」をまちづくりの基本的な考 え方としておりまして、「横須賀市基本計画」において、5つのまちづくり 政策の目標を掲げております。

#### 【添付資料 P11 軍転計画との関係について②】

横須賀市では、この基本計画を旧軍港市転換法第2条に掲げる「旧軍港市転換計画」と位置づけており、政策目標である「いきいきとした交流が広がるまち」において、自然とのふれあいを通じた人々の交流を促すため、海と緑を生かした魅力ある交流拠点の整備と活用を推進することとしております。

#### 【添付資料 P12 必要性·緊急性】

横須賀市は、市の実施計画であります「横須賀再興プラン」において、「観光立市よこすか」の実現に向け、本地が所在する市の西海岸(長井地区)においても、地域資源を生かした交流拠点の創出など、より多くの観光客を呼び込めるよう施策の展開が求められているところであり、「西海岸の活性化に向けた取り組みの推進」は最重要施策に位置づけられています。

「長井海の手公園」は、開園から15年が経過し、年間約73万人が訪れる施設として親しまれており、交流の場として更なる魅力と集客力の向上を図っていくため、隣接する本地を活用して観光交流拠点としての機能を拡充・強化する必要があるとしています。

#### 【添付資料 P13 必要件·緊急件】

圏央道・横浜環状南線等の開通が令和7年度に予定され、アクセスが向上することにより、集客エリアが内陸部へと広がり、来場者数も80万人が 見込まれるなど、観光需要の創出が期待され、本施設における広域的な観光 交流拠点としての機能の拡充・強化が求められております。

#### 【添付資料 P14 必要性·緊急性】

隣接する「長井海の手公園」は、現行の指定管理期間が令和5年3月に終了することになっているため、終了後は、本地及び売却済財産を加え、既設の公園の観光交流拠点としてのポテンシャルの最大化を図るため、一体でPark-PFIを活用した整備を予定しております。

以上のことから、本地を横須賀市が都市公園拡張用地として取得のうえ、 都市公園として整備することについて、必要性及び緊急性は認められるもの と考えております。

#### 【添付資料 P15 事業スケジュール (予定)】

ご答申をいただければ、横須賀市において、令和2年7月に都市公園編入手続きを行ったうえで、公募設置等指針を公表し、本年度中に公募により事業者を選定する予定です。また本年度中に無償貸付契約のうえ、令和3~4年度に公園整備を行い、公園整備が完了した後、令和4年度に旧軍港市転換法第5条に基づきまして譲与を行い、令和5年4月開園の予定となっております。

#### 【添付資料 P16 処分条件等(都市公園敷地)】

本件は、会計法第29条の3第4項及び旧軍港市転換法第5条の規定に基づき、横須賀市へ随意契約により譲与するものでございます。

なお、譲与後、10年間の用途指定を付すことになります。

#### (2) 各委員の意見・質問及び回答

#### 【長谷川秀行会長】

新型コロナウイルス感染症の第2波に備えるためにも、今回、書面審議を行うことは適切だと考えます。対象の土地については、今年7月までに都市公園への編入手続きを行った上で公募設置等指針を公表し、令和2年度中に事業者を選定するというスケジュールの提示がありました。すでに売却済の土地を含めて十分な整備期間を確保する必要があること、現行の指定管理期間が令和5年3月に終了することを鑑みれば、5年4月の開園に間に合わせるため、当審議会を延期せず、予定通りに審議する必要性や緊急性を備えていると思います。

#### 回答(事務局)

貴重なご意見ありがとうございます。

#### 【長谷川秀行会長】

この土地はアウトドアゾーンとして整備する予定であり、そのイメージとして「高規格キャンプサイト」や「グランピング施設」などの整備が考えられているということですが、実際、どれくらいの需要が見込めるのでしょうか。参考になるのは、既設の「長井海の手公園」内にあるキャンプ施設なのでしょうが、現状で、その利用状況はどうなっていますか。例えば、今の施設では手狭なので隣接する今回の土地を活用して施設を拡張する必要があるということでしょうか。あるいは逆に、現状

では利用者が少なく、十分な収益が出ていないのでしょうか。その点について教えていただきたい。また、今年3月に横須賀市への売却を済ませたもう一つの土地については、宿泊施設やクアハウスなどを整備する提案があると聞いています。こうした屋内施設は、若いファミリー層が中心となる今回のアウトドアゾーンとは客層が異なるのかもしれませんが、せっかく一体で整備するのですから、相乗効果を得られるような工夫が必要だと思います。その点についての考え方も併せてお聞かせいただきたい。

#### 回答(横須賀市)

既設キャンプ場は、園内に温浴施設が併設されていることやキャンプ用品のレンタルが充実していることもあって、平成29年の営業以来、週末の予約が取りづらいほど高稼働となっております。具体的にはバンガロー5棟、オートサイト10区画、フリーサイト25区画の計40区画全体で年間約2万人を超す利用状況となっております。こうした利用実態を理由に、民間事業者からは、まだまだキャンプ場拡張の余地があるとの見解をいただいているところです。

今年3月に取得しました東側隣接地については、ファミリー層はもとより、シニア層や企業研修などグランピング施設と比べさらに気軽に宿泊できる多様な宿泊施設としてトレーラハウスや簡易宿泊施設などの提案を期待しており、休日はファミリー層、平日はそれ以外も含めた幅広い利用者を対象とすることで平日利用の促進につながると考えております。つまり、同じ施設であっても、平日と休日とで対象が変わることで、より多くの方に魅力を感じてもらえる施設にしていきたいと考えております。

#### 【長谷川秀行会長】

大切なのは、今回の土地を最大限、有効に活用してもらうことだと考えます。この土地は現在、避難所などに使うオープンスペースとして横須賀市に暫定的な管理委託を行っているということですが、こうした機能はどうなるのでしょうか。当該土地の大部分は崖地であり、「長井海の手公園」に隣接する崖上の限られたエリアしか利用できないようにも見えます。現在利用中の緊急避難所階段はそのまま活用する予定ということですが、これを増やす必要はないのでしょうか。あるいは、崖地はともかく、海辺に降りて釣りやバーベキューなどに使うことはできないのでしょうか。

#### 回答(横須賀市)

現在設置されている避難階段はそのまま残し活用していきます。

基本計画においても本公園に求める機能の中に防災機能を位置づけ、 避難階段やオープンスペースはもとより一時避難機能を求めていきま す。

さらに、平常時においては、避難路を活用し、海浜部周辺の漁港や海水浴場が近接していることから、これら施設とも連携し、自然海岸の魅力を引き出す提案も期待しております。

海浜部での、釣りやバーベキューに関しては、関係者との協議が必要となりますが、様々な活用ができるよう市として関わっていきたいと考えています。事業者との対話の中では、既存ルートだけではなく、崖地西側の漁港側へのルートの増設も有効であるとの意見がありましたので、こちらも併せて提案を期待しているところです。

#### 【松行美帆子委員】

Park-PFI で民間施設の誘致を行っている公園は増えていますが、その多くが市街地の中にあるものであり、平日でもある程度の集客が見込まれる立地にあります。

ソレイユの丘は、広域に集客をしている施設で、平日の来客数は多くないと理解しています。

こちらで、ご提案の通り民間事業者による飲食店などを設置した場合、 収益を上げることができる見込みでしょうか。

#### 回答(横須賀市)

長井海の手公園(ソレイユの丘)は、年間約70万人が来園する公園でありますが、市内だけでなく横浜市、東京都からの来園が大半であり、また現在の利用者層は、8割弱が30代、40代のファミリー層で、主に土日の利用となっております。そのため、若年層や高齢層など、幅広い層が利用可能な機能(花畑や芝生広場などの集客機能、レストランやカフェなどの飲食機能、グランピング施設などの自然交流・休養機能)を整備・拡充させることで、平日の来園数を増加させ、年間約85万人を見込んでおります。

当市では、民間が整備運営する収益施設の事業採算性が確保できる人数は年間約79万人として試算しており、天候不順などによる来園者数の減少を考慮しても採算性は十分確保できると考えております。

#### 【松行美帆子委員】

今回譲与する土地の大部分は崖地であるようですが、実際に公園用地 として利用できるのは33,576 mのうち、どのくらいの面積でしょうか。

#### 回答 (横須賀市)

当市では、崖地部分も含めて公園区域に編入したうえで、公園整備 を行うこととしておりますが、主に現状平坦になっている部分を活用す る予定です。

平坦部分には、その景観を生かして、高規格キャンプサイト、グランピング施設、カフェテラス等の活用が考えられており、これらの施設は事業者が選定された後に規模やデザイン等が正式に決定されますが、現時点での利用計画(イメージ)による利用面積は約 10,700 ㎡となっております。

#### 3. 審議結果

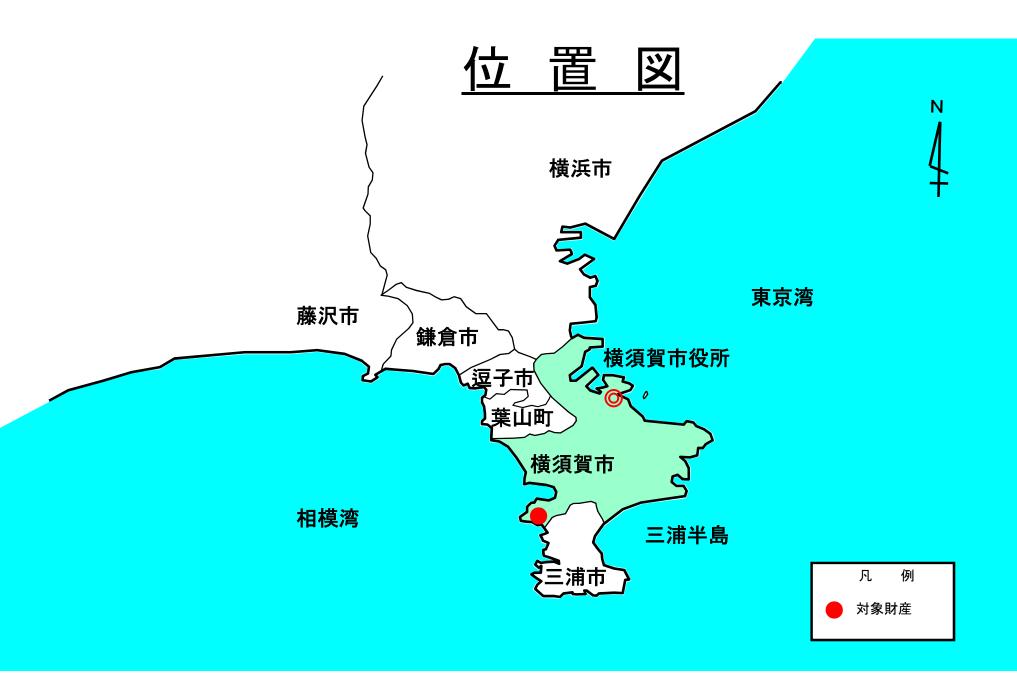
委員15名全員が了承し、諮問どおり処理することを適当と認める旨の答申がなされた。

(以上)

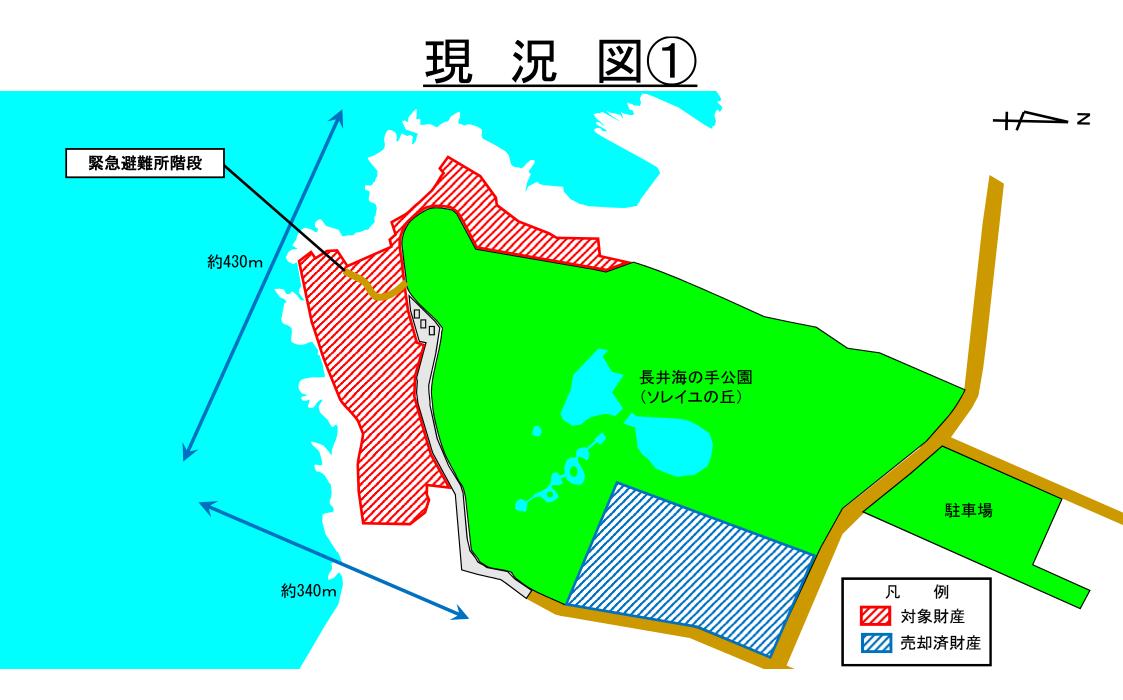
# 第41回 旧軍港市国有財産処理審議会

### 諮問事項

神奈川県横須賀市長井4丁目に所在する土地を横須賀市に対し、都市公園敷地として譲与することについて







# 現 況 図2



## 利 用 計 画 図(イメージ)



## 公募設置管理制度(Park-PFI)の概要

平成29年 都市公園法の改正⇒公募設置管理制度の創設 公募設置管理者制度とは、

- 〇民間の優良な投資を誘導し、<u>公園管理者の財政負担を軽減</u>しつつ、
- 〇都市公園の質·利用者の利便性の向上 が図られる新たな整備·管理手法

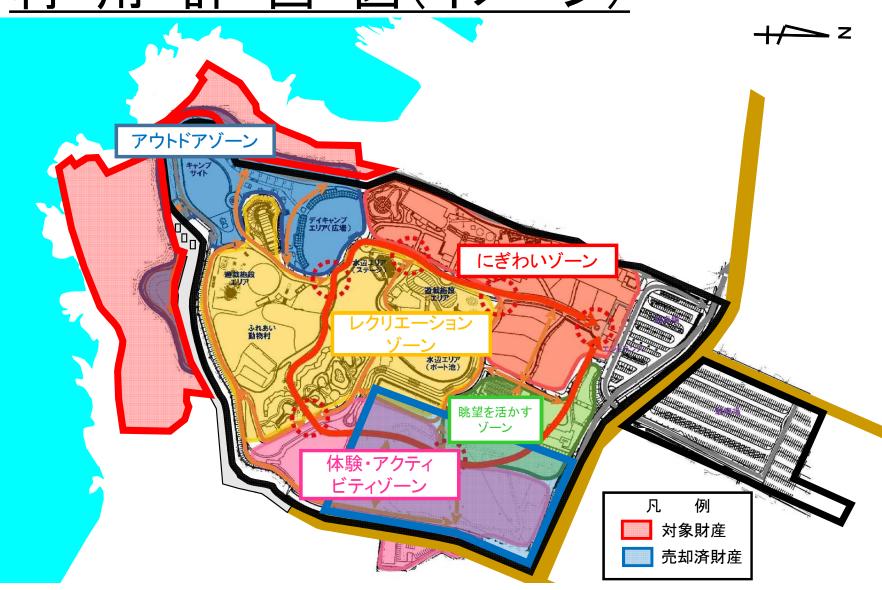


収益を充当

◆公共施設	園路、	広場等を一	−体で整備・改修	•
-------	-----	-------	----------	---

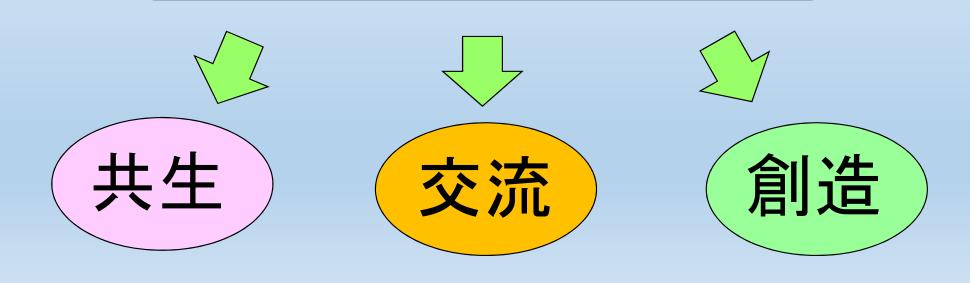
	収益施設 公共施設				
従前	民間資金	公的資金			
新制度	民間資金	収益を充当	公的資金		

## 利 用 計 画 図(イメージ)



### 軍転計画との関係について(1)

まちづくりの基本目標国際海の手文化都市



## 軍転計画との関係について②

### 横須賀市基本計画(平成23年~令和3年)

(旧軍港市転換法(第2条)に掲げる「旧軍港市転換計画」の位置づけ)

### 【政策目標】

- I いきいきとした交流が広がるまち
- Ⅱ 海と緑を生かした活気あふれるまち
- Ⅲ 個性豊かな人と文化が育つまち
- Ⅳ 健康でやさしい心のふれあうまち
- V 安全で快適に暮らせるまち

「海と緑を生かした魅力ある交流拠点の整備」

## 必要性 聚急性

### (必要性)

### 横須賀再興プラン(平成30年~令和3年)

- 〇4つの最重点施策のうち、
  - ・経済・産業の再興
  - 歴史や文化を生かしたにぎわいの再興
    - ~「観光立市よこすか」の実現~

### 【最重点に取り組む分野の主な施策】

◆西海岸の活性化に向けた取り組みの推進 交流拠点の機能創出・拡充のための「ソレイユの丘」隣接地の活用の検討。

### 【国や県、民間企業と連携して進める主な施策例】

◆先導的官民連携

「海の手公園」の魅力と集客力向上を図るため、隣接する国有地を活用して、 交流拠点としての機能を拡充・強化する。

# 必要性 緊急性

### (緊急性)

【三浦半島へのアクセス性の向上】

- ◆横浜環状南線等が 開通予定(令和7年度予定)
  - ⇒ 集客エリアの内陸部 (圏央道沿線)への広がり

横浜環状南線等



## 必要性 聚急性

### (緊急性)

【国有地と長井海の手公園の一体管理】

- ◆国有地の開園予定 令和5年4月
- ◆「長井海の手公園」の指定管理期間 平成27年4月~令和5年3月
  - ⇒公募で選定された事業者が一体で管理

## 事業スケジュール(予定)

令和2年度 都市公園区域変更の公告、

公募設置等指針の公表、

事業者選定、無償貸付契約



令和3~4年度 公園整備



令和4年度 讓与契約



令和5年4月 開 園

## 処分条件等(都市公園敷地)

所在地(旧口座名)	区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	指定用途期間
神奈川県横須賀市 長井4丁目3890番4 外17筆 (海軍武山航空基地)	土地	33,576 <b>㎡</b>	横須賀市	都市公園敷地	譲与	10年

随意契約

〇契約の根拠 会計法第29条の3第4項

旧軍港市転換法第5条