

逗子市渚マリーナの管理運営に関するサウンディング型市場調査 実施要領

1. 調査の目的

逗子市では、令和 10 年 3 月 31 日に閉鎖予定の渚マリーナを含む県有地を取得し、小坪漁港機能増進基本計画（小坪漁港海業振興基本計画）に基づき、海洋観光・海洋レジャー等の拠点として利活用するとした「県有地（元海風荘、現渚マリーナ）の利活用方針」を策定しました（令和 8 年 1 月 28 日）。

県有地は、逗子海岸に近接し、相模湾に流入する二級河川「田越川」河口部右岸に位置しており、渚マリーナ、緑地、駐車場から構成されています。

市が取得した後には、現渚マリーナ部分については、マリーナ施設としての機能を継続し、緑地については、市民が気軽に立ち寄れるコミュニティスペースや海洋教育の拠点、市民の S U P 等の置き場として利活用することを検討しています。

これらの施設の管理運営については指定管理者制度を導入し、マリーナ運営等のノウハウを持つ民間事業者等に委任することを想定していますが、前提条件として、指定管理者は維持管理費を利用料金でまかない、市へ納付金を収めることとしています。

今年度は、令和 10 年度のマリーナ施設の供用開始に向け、逗子市渚マリーナ条例を制定するとともに、指定管理者募集にかかる諸条件を整理し、募集に向けての準備を進めます。また、緑地の利活用検討の基礎資料とするため、近隣自治会の方、逗子海岸で活動される方などをメンバーとして「緑地利活用についての検討会」を開催します。

本調査は、実際にマリーナ運営業務を行っている事業者の皆様に施設の管理運営や緑地利活用についてご意見・ご提案いただき、条例案や募集要件を検討・作成する際の参考とすることを目的として実施するものです。

2. 調査の実施方法等

(1) 日時

令和8年9月1日（火）～11日（金）で1～2時間程度（申込後、個別に調整）

(2) 場所

逗子市庁舎内会議室

(3) 対象者

本事業に関心がある法人又は法人のグループ、個人事業主、各種団体など

(4) 参加の申込み

別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、電子メールで次の申込先へご提出ください。なお、件名は【対話参加申込】としてください。

＜申込先＞ 逗子市市民協働部経済観光課 担当 稲井・^{つたき}葛木

E-mail : keizai@city.zushi.lg.jp

(5) 事前調査票・質問票の提出

当日の対話を円滑に進めるため、回答可能な範囲で構いませんので、事前調査票をご提出くださいますようお願いいたします。

また、本事業についての質問等がございましたら、質問票をご提出ください。質問内容及び回答については、全ての参加申込者に共有いたします。

(6) 調査スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和8年8月6日（木）
参加申込期間（エントリーシート提出期間）	令和8年8月6日（木）～8月21日（金）
資料の送付期間（【資料2】、【資料3】） ※参加申込を受け付け次第、個別に送付	令和8年8月10日（月）～8月21日（金）
質問票の提出期限	令和8年8月21日（金）
質問票の回答	令和8年8月24日（月）
事前調査票の提出期限	令和8年8月27日（木）
サウンディング実施日時の連絡・調整	令和8年8月27日（木）以降
サウンディングの実施	令和8年9月1日（火）～9月11日（金）
実施結果概要の公表	令和8年度中

3－1．県有地の概要

施設名	元海風荘
所在地（地番）	神奈川県逗子市新宿1丁目2251番44
敷地面積	6,140.37 m ²
土地利用上の制約	第一種住居地域 披露山・逗子海岸風致地区（第4種風致地区）【都市計画法】 歴史的景観保全地区【景観法】 地目：宅地 建ぺい率：40%
所有者	土地：神奈川県（令和10年4月に逗子市が取得） 建物：民間事業者（令和10年4月に逗子市に譲渡）
公共交通機関等	J R横須賀線 逗子駅：徒歩15分 京浜急行線 逗子・葉山駅：徒歩10分 京浜急行バス 富士見駅バス停：徒歩1分 横浜横須賀道路 逗子IC：車10分
周辺施設等	逗子海岸 蘆花記念公園
敷地の構成	渚マリーナ 駐車場（2カ所） 緑地（未利用）

県有地位置図



3-2. 現渚マリーナの概要

名 称	渚マリーナ
所在地	神奈川県逗子市新宿 1-6（田越川右岸）
種 類	民間マリーナ(神奈川県)
所有者	土地：神奈川県（令和 10 年 4 月に逗子市が取得） 建物：民間事業者（令和 10 年 4 月に逗子市に譲渡）
管理・運営	株式会社小坪マリーナー
最大収容隻数	陸上艇置 最大 167 隻（H 鋼 2 段ラック）
附属施設	給油施設、修理工場（倉庫）、電気施設、水道施設、 上下架施設、係留施設、駐車場（24 台）、駐輪場（30 台）、 管理棟（事務室、休憩室、トイレ、シャワー）
休業日	毎週火曜日（火曜祝日の場合は翌日）
施設利用時間	午前 9 時から午後 5 時まで（早朝出艇可）
アクセス	JR「逗子」駅から徒歩 15 分 京急「逗子・葉山」駅から徒歩 10 分
その他	田越川河口付近（富士見橋より下流）は潮の干満による 水深変化により、航行不可能となる場合がある（潮位 0m 以下が目安）。

全体平面図



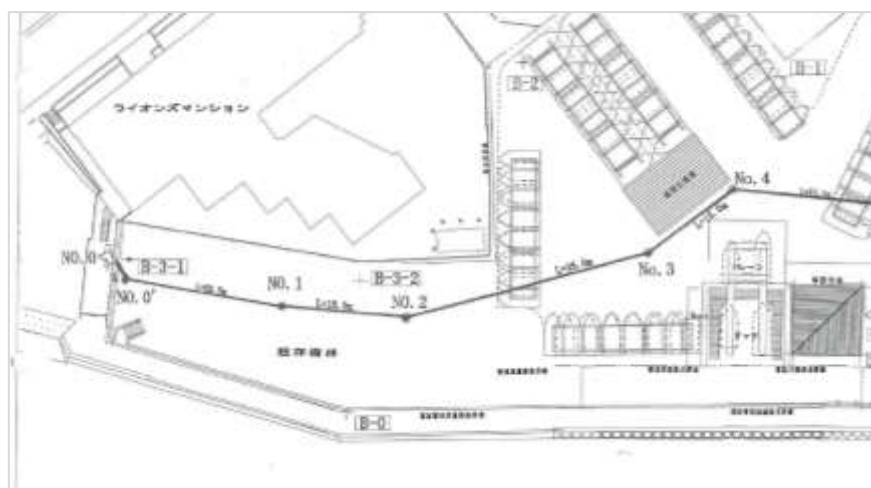
3－3．緑地の概要

地 目	宅地
所在地	神奈川県逗子市新宿 1-6（緑枠部分）
面 積	600 m ² 程度
所有者	神奈川県（令和 10 年 4 月に逗子市が取得）
その他	河川管理通路に青丸部分で接する 敷地中央に下水管が敷設（移設・地上部への建築不可）

全体平面図



下水管敷設状況平面図



3－4．参考資料

【資料１】県有地（元海風荘、現渚マリーナ）の利活用方針

令和８年１月２８日に県有地の利活用方針を策定しました。本事業の前提条件を整理しています。

【資料２】逗子市渚マリーナ利用料金（案）

現行の利用料金をベースに、近隣や類似した機能のマリーナを参考にして利用料金（案）を作成しました。なお、指定管理者制度で事業者を募集するにあたり、設定金額は条例に記載する上限金額を想定しています。

【資料３】逗子市渚マリーナ条例・施行規則骨子

逗子市渚マリーナの設置・管理・利用料金等の基本的な事項について定める条例の骨子を作成しました。

※【資料２】、【資料３】につきましては、参加申込者のみ別途提供します。
なお、サウディングへの参加目的以外での使用を禁止とします。

3－5．事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは、次のとおり予定しています。

令和８年度	県有地売買契約締結 逗子市渚マリーナ条例・施行規則制定（令和９年第１回定例会） 緑地利活用検討会の開催（計３回）
令和９年度	指定管理者公募・指定（令和９年第３回定例会） 緑地利活用の方向性具体化
令和１０年度	供用開始 緑地の整備（時期未定）

4. 対話の内容

本調査では、以下の事項について、ご意見・ご提案等をうかがいたく考えています。（全ての事項にご意見等をいただく必要はありません。）

（１）事業性について
①対象地の立地を踏まえ、本施設はマリーナ事業として事業性があるか。
②対象地の立地の強み・弱みをどのように評価するか。また、立地上の課題は何か。
③対象地は利用者を十分に集客できる立地であるか。
④集客力向上のために必要な施設・サービスは何か。
（２）民間事業者の参画可能性について
①本施設の指定管理者公募が行われた場合、参画の可能性はあるか。
②参画の判断する上で重視する条件は何か。
③参画が難しい場合、その理由は何か。
（３）利用料金等について
①市民料金、市外料金の設定のあるマリーナ施設の運営実績はあるか。ある場合、市民・市外の金額設定や利用の割合はどうか。また、市民であることの判断基準は何か（１月１日の住民登録を確認するなど）
②利用料金（案）の金額感はどうか（採算が取れるか）。
③申込金・保証金は徴収しているか。徴収していない場合、不測の事態（料金未納・放置船の撤去など）への対応はどうしているか。
④現渚マリーナでは、艇置料以外に上下架施設、洗艇施設、シャワー施設等の利用料金をそれぞれ定め、徴収している。市営化に伴い、料金徴収を単純化（他の料金を艇置料に含む）したいと考えるが、運営上懸念される事項はあるか。
（４）収益性向上について
①利用料金以外に収益が期待できる事業はあるか。
②自主事業として実施したい事業はあるか。
（５）管理運営について
①新規申込時の審査（反社会的勢力、市民・県民であるか、財務状況など）はどのように行っているか。また所要期間はどの程度か。
②開場（営業）時間外の早朝出港などの対応は行っているか。
③利用者との契約（使用許可）は年間契約か。また、更新（継続利用）は自動更新か。申請が必要な場合はその期限は。
（６）緑地の利活用について
①マリーナ運営と連携した緑地利活用のアイデアをご提案いただきたい。
②マリーナと緑地を一体的に活用することで期待できる効果は何か。

（７）行政との役割分担について
①行政が負担すべき事項と指定管理者が負担すべき事項についてご意見をいただきたい。
（８）その他
①指定管理の期間はどの程度が望ましいか（５年～１０年）。
②指定管理者の指定からどの程度の準備期間が望ましいか（現在は半年程度を想定）。
③納付金として、田越川の浚渫負担金分（県の工事实績に応じて毎年決められる。現時点で県から示されている暫定的な額は２,０００万円）と、施設更新負担金分（約２,０００万円）の合計４,０００万円を予定しているが現実的か。

5. 留意事項

(1) 参加の扱い

- ・対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。

(2) 対話に関する費用及び説明資料の提出

- ・対話への参加に要する費用は、参加された民間事業者の負担とします。
- ・説明資料の提出は不要です（ただし、必要と考えられる場合は、御持参ください。）

(3) 追加対話への協力

- ・必要に応じて追加対話（文書照会含む。）を行うことがありますので、御協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要を市ホームページ等で公表します。
- ・公表に当たっては、あらかじめ参加された民間事業者に内容の確認を行います。
- ・参加された民間事業者の名称は公表しません。

(5) 参加除外条件

- ・参加しようとする法人（グループの場合は構成法人のいずれかの法人）又はその役員が、逗子市暴力団排除条例（平成 23 年 6 月逗子市条例第 15 号）第 2 条に規定する暴力団、暴力団員、暴力団員等、暴力団経営支配法人等に該当する場合は、対話に参加することはできません。

(6) その他

- ・提出書類は、逗子市情報公開条例の対象行政情報となるため、情報公開請求により、全部もしくは一部を公開することがあります。

6. 問い合わせ

逗子市市民協働部経済観光課 担当 稲井・^{つたき}薦木

〒249-8686 逗子市逗子 5 丁目 2 番 16 号

TEL : 046-873-1111 内線 282

E-mail : keizai@city.zushi.lg.jp