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
結果概要

１．調査経過

令和８年８月６日　　実施要領の公表
９月２日、11 日　　対話の実施

２．対話への参加

２者（事業者：２）

３．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ＳＵＰ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。

４．対話の概要（事業者からの意見・提案）

（１）事業性について
・鉄道駅に近く、アクセスが良いという強みがある。 ・河川内のマリーナのため航路の浚渫が必要という課題がある。 ・艇数が増えるのであれば桟橋の拡張が望ましい。
（２）民間事業者の参画可能性について
・過度なリスク負担は参画の妨げになる。市と指定管理者で適切なリスク分担の協議が必要。 ・事業に興味があった場合でも、人員確保ができず参画できない場合もある。
（３）利用料金等について
・市内料金と市外料金で差別化しても良いが、市外料金が近隣の公共マリーナより高額であると新規利用者獲得が難しいのでは。 ・艇置料に上下架料金や駐車場代を含めた場合、艇の不要な上下架や目的外の駐車場利用などが増え、運営に支障をきたす懸念がある。利用ごとに徴収することが望ましい。 ・駐車場の利用について、マリーナ利用者以外の利用やマリーナ利用者への駐車代金の減免などの整理が必要。 ・艇置料不払等の対応を整理しておく必要がある。民間マリーナでは艇置料１年分の保証金を預かることが一般的。
（４）収益性向上について
・自主事業を実施することにより収益性の向上が期待されるが、近隣住民や近隣民業への影響が懸念される。
（５）管理運営について
・釣り利用が多い場合、早朝出港の需要が高い。 ・早朝出港に対応する場合、予約制であらかじめ艇を桟橋につけておくことが想定されるが、施設への立ち入りや安全管理の課題がある。
（６）緑地の利活用について
・緑地についても、マリーナに合わせて管理運営することが可能。 ・敷地内だけでなく海上においても動線管理に注意が必要。 ・緑地の利活用においては周辺住民への配慮が必要。
（７）行政との役割分担について
・リスク分担および役割分担は協議し、明確に定めることが望ましい。
（８）その他
・指定管理の期間は 10 年程度が望ましい。 ・艇置数が当初見込みを確保できない場合、納付金が固定額では厳しい。艇数に応じて変動するほうが望ましい。