

# 浦賀レンガドック周辺区域活用調査 報告書

2021年8月

# 目次

<b>1. 業務の目的・調査内容</b>	<b>p. 3</b>
<b>2. 立地ポテンシャル分析</b>	<b>p. 6</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・位置・交通・人口・産業・商業・観光動向・周辺環境等に関する分析</li><li>・活用可能な施設規模の試算</li><li>・企業・住民からの立地ポテンシャルに関する意見</li></ul>	
<b>3. 新たな施設の進出可能性調査</b>	<b>P. 19</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・民間事業者・地域住民等へのヒアリング・アンケート調査 概要</li><li>・関心を持っている企業と案</li><li>・活用案</li><li>・海域利用の可能性</li><li>・事業手法の検討・スケジュール案</li><li>・浦賀レンガドックの文化財登録・指定に関する比較検討</li><li>・期待できる国庫補助金等の提案</li><li>・浦賀レンガドック周辺敷地活用の可能性</li></ul>	
<b>4. 本業務を踏まえた課題の整理と進め方のご提案</b>	<b>P. 46</b>
<b>5. 進め方案に関する参考事例</b>	<b>P. 50</b>

# **1. 業務の目的・調査内容**

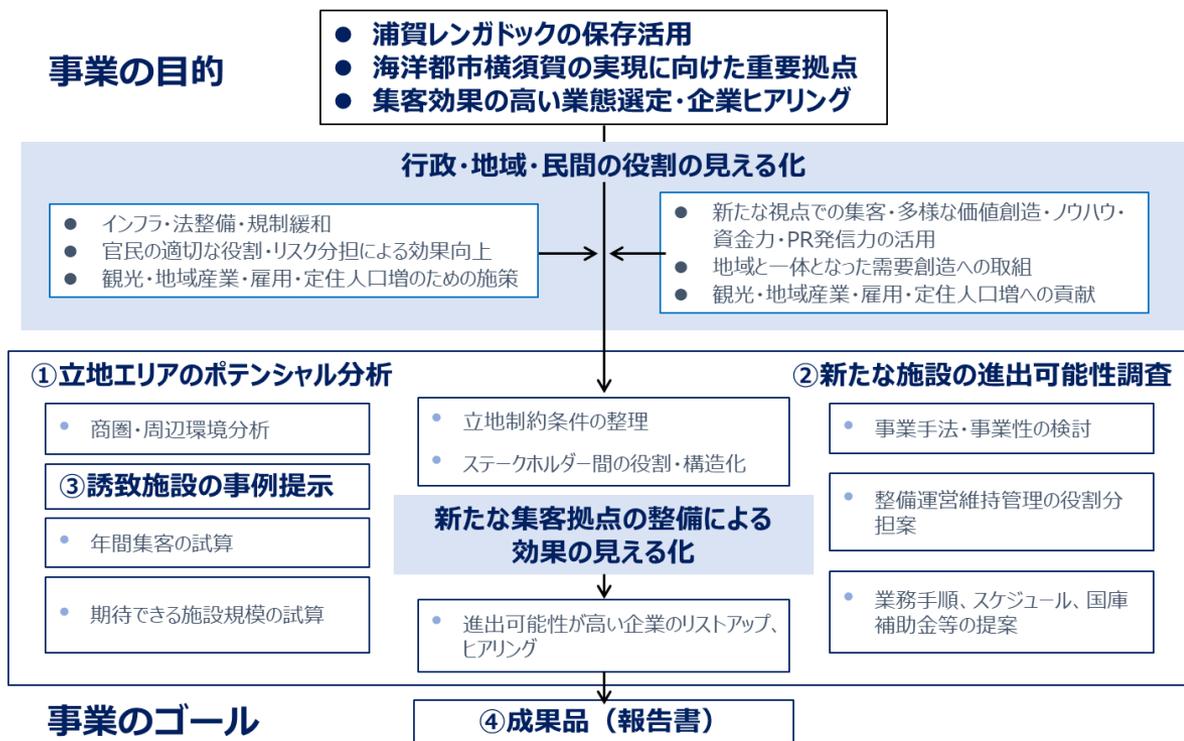
# 1. 業務の目的・調査内容

## 本事業の背景と目的

### ■経緯

- 浦賀レンガドックは、明治32年（1899年）に建造されて平成15年(2003年)に閉鎖されるまで1,000隻以上の船の製造や修理を行ってきた歴史のある造船所である。
- レンガ造りのドライドックとしては、日本では浦賀にしか現存していない貴重な施設である。
- 貴重な施設を住友重機械工業株式会社から横須賀市に令和3年（2021年）3月に寄附を受けることとなった。

### ■事業の目的とフロー



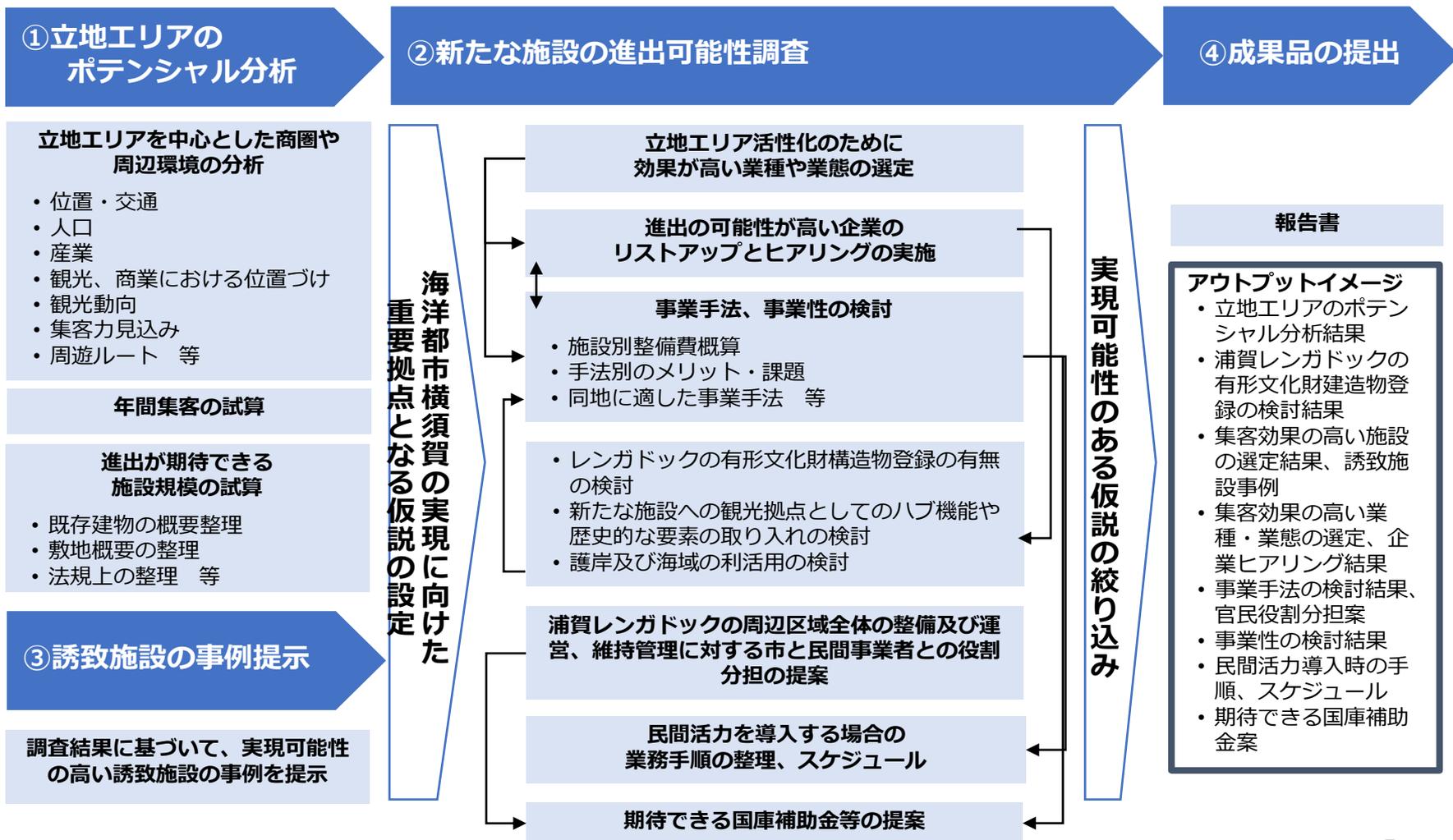
### ■横須賀市が目指すまちづくり



# 1. 業務の目的・調査内容

## 調査内容

当調査では、各業務項目に対し下記のような内容を調査、検討した。立地エリア活性化のために効果が高い業種・業態及び当敷地に興味を示した企業へアンケートやヒアリングを実施した。計77社・団体へアンケート・ヒアリングを実施し、46社・団体から意見を得ることができた。



## 2. 立地ポテンシャル分析

## 2. 立地ポテンシャル分析

# 位置・交通（海・陸・空）

観音崎・浦賀付近は横田空域外のため、飛行に関して米軍との協議・調整が不要な立地である。この点から、例えば、プライベートジェットで大島空港まで来日した富裕層が、浦賀に停泊させたスーパーヨットまでヘリで飛んでくるといったことも可能と考えられる。



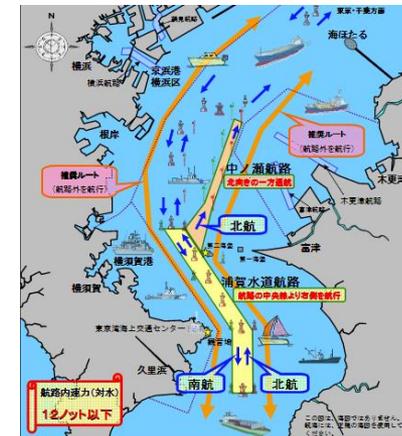
空域図

横須賀市地図



横須賀市は三浦半島の中央に位置し、三浦市、逗子市、横浜市と隣接している。鉄道では、京浜急行及びJR横須賀線で東京・横浜方面からのアクセスが可能である。また横浜横須賀道路（自動車専用道路・有料）により、横浜・東京方面からの自動車でのアクセスもよい。浦賀レンガドックの最寄り駅である浦賀駅は京急本線の始発・終着駅となっており、通勤・通学ラッシュの時間帯は、浦賀駅始発の特急電車もある。

東京湾では安全な海上交通のため、50m以上の船舶は浦賀水道航路、中ノ瀬航路を通航することとなっている。50m以下のプレジャーボートなどはこの航路外を走行することになっている。通航量の多い東京湾において、浦賀以南は航路に抵触せずにクルーズを楽しめる場所でもある。



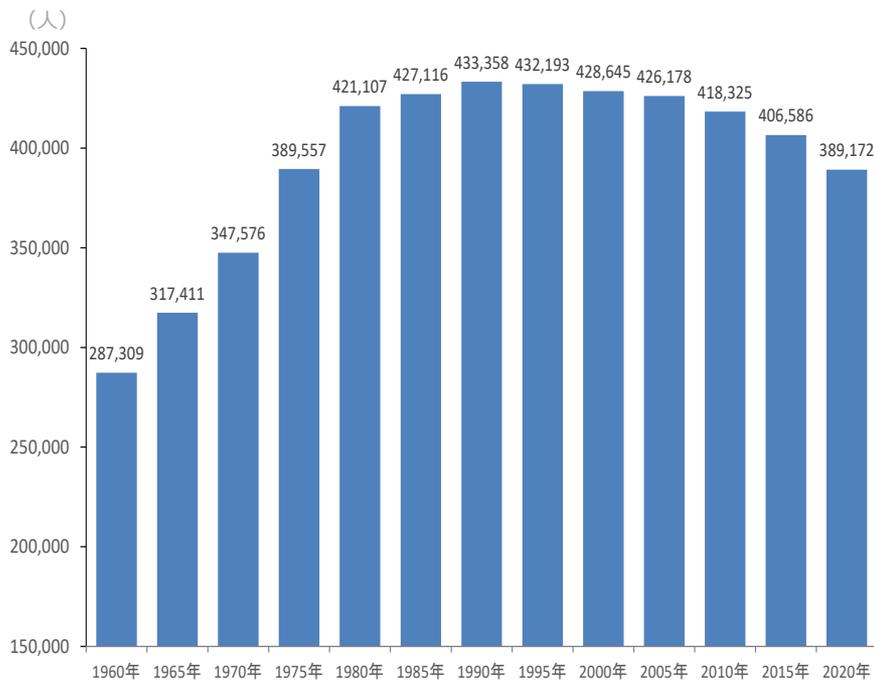
横須賀市と東京湾航路の位置関係

出典：国土交通省 航空局 <https://www.mlit.go.jp/common/001018977.pdf>  
横須賀市ホームページ、東京湾航行案内 海上保安庁  
<https://expydoc.com/doc/7119277/%E6%9D%B1%E4%BA%AC%E6%B9%BE%E8%88%AA%E8%A1%8C%E6%A1%88%E5%86%85---%E6%B5%B7%E4%B8%8A%E4%BF%9D%E5%AE%89%E5%BA%81>

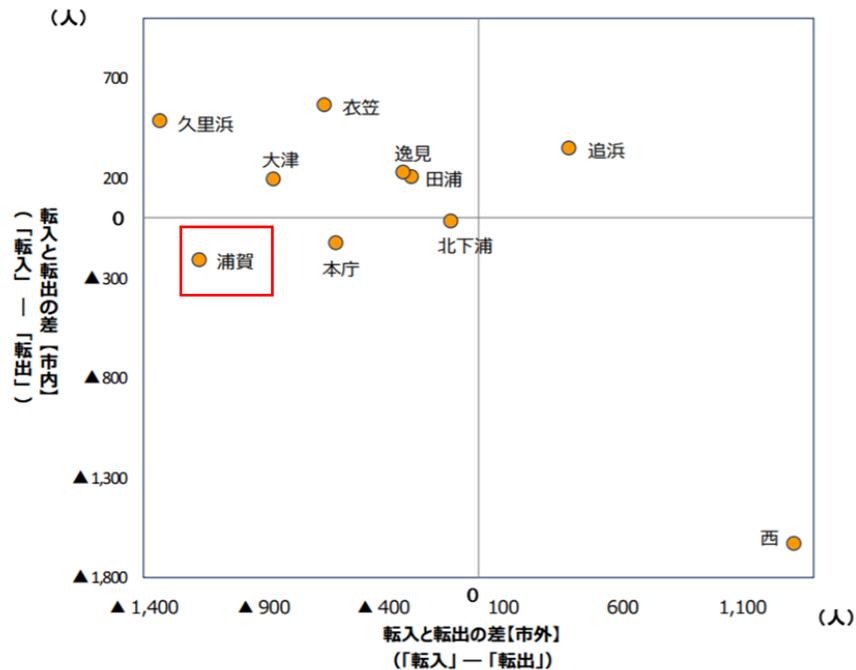
## 2. 立地ポテンシャル分析

# 人口

- 横須賀市の人口総数は1994年の435,295人をピークに、減少傾向にある。
- 浦賀地区は市内で最も転出過多の地区となっている。



横須賀市 人口総数の推移



横須賀市地区別社会動態 (市内・市外)

出典：横須賀市、「横須賀市まち・ひと・しごと創生総合戦略 横須賀市人口ビジョン」、2020年3月改定、  
[https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/0830/upi/kihonkeikaku/documents/jinkouvision\\_2020\\_3\\_kaitei2.pdf](https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/0830/upi/kihonkeikaku/documents/jinkouvision_2020_3_kaitei2.pdf)  
 横須賀市、「令和二年度版横須賀市統計表」、<https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/0830/data/t-k-syo/now.html#t-k-0>

## 2. 立地ポテンシャル分析 産業

- 平成24年（2012年）及び平成28年（2016年）の統計からは一次産業、二次産業の事業所数は三次産業と比較し少なく、また多くの産業において事業所数の減少がみられる。
- 横須賀市は農水産物にも恵まれており、市民や来訪者へ発信し、消費拡大を図るため、地産地消ショップ登録制度も開始しPRを実施している。

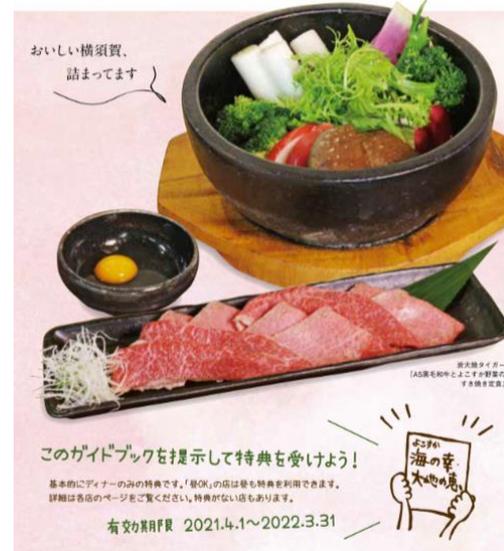
横須賀市 産業大分類別事業所数

産業大分類別	事業所数(事業所)		対前回 増減数	対前回 増減率 (%)
	平成24年	平成28年		
A～R 全産業	13,410	12,816	-594	-4.4
A, B 農業, 林業, 漁業	20	21	1	5.0
C 鉱業, 採石業, 砂利採取業	1	-	-1	-100.0
D 建設業	1,559	1,378	-181	-11.6
E 製造業	501	487	-14	-2.8
F 電気・ガス・熱供給・水道業	12	11	-1	-8.3
G 情報通信業	112	88	-24	-21.4
H 運輸業, 郵便業	242	213	-29	-12.0
I 卸売業, 小売業	3,269	3,046	-223	-6.8
J 金融業, 保険業	210	207	-3	-1.4
K 不動産業, 物品賃貸業	1,136	996	-140	-12.3
L 学術研究, 専門・技術サービス業	447	435	-12	-2.7
M 宿泊業, 飲食サービス業	2,049	1,996	-53	-2.6
N 生活関連サービス業, 娯楽業	1,497	1,400	-97	-6.5
O 教育, 学習支援業	469	499	30	6.4
P 医療, 福祉	1,138	1,336	198	17.4
Q 複合サービス事業	63	65	2	3.2
R サービス業(他に分類されないもの)	685	638	-47	-6.9

地産地消ガイドブック

### よこすか 海の幸・大地の恵

よこすか地産地消ショップガイドブック 2021年度版



## 2. 立地ポテンシャル分析

# 商圈

- 小売市場規模と商品販売額を比較すると、**市全体では商品販売額が小売市場規模を上回り、その差額は約904億円（販売額の約24%）**であり、**小売市場は流入（市外からの来訪者が市内で消費）**となっている。
- 浦賀地区の小売市場規模と商品販売額の差額は-161億円で流出となっていることから、**地区外から浦賀地区に流入しての消費が少なく、浦賀地区の住民が浦賀地区外での消費が多いと推測される。**

※家計調査年報には横須賀市のデータがないため、類似規模の地域の6種類の小売関連25項目家計消費支出額平均値（1,558,868円）を、横須賀市1世帯当たりの年間小売支出とし、市全体で185,415世帯、浦賀地区で20,594世帯であるため、これらに1世帯当たりの年間小売支出を乗じて、それぞれの年間小売消費額（小売市場規模）を算定した。

### 横須賀市及び浦賀地区の小売市場の状況

①商品販売額		②小売市場規模		差分（①-②）
市全体：	3,794億円	市全体：	2,890億円	<b>904億円</b>
浦賀地区：	160億円	浦賀地区：	321億円	<b>-161億円</b>

### 横須賀市及び浦賀地区の商品販売額

横須賀市及び本庁地区商品販売額、売場効率

平成28年調査

業種別	横須賀市計					浦賀				
	商店数 (店)	従業者数 (人)	年間商品 販売額 (万円)	売場 面積 (㎡)	売場効率 (万円/㎡)	商店数 (店)	従業者数 (人)	年間商品 販売額 (万円)	売場 面積 (㎡)	売場効率 (万円/㎡)
小売業	2,171	18,695	37,940,501	337,245	113	126	996	1,607,137	15,957	101
百貨店、総合スーパー	5	1,036	X	X	-	-	-	-	-	-
その他の各種商品	1	10	X	X	-	-	-	-	-	-
服飾関連	279	1,307	1,880,303	35,317	53	7	19	19,495	1,093	18
呉服・服地・寝具	27	69	65,864	656	100	-	-	-	-	-
男子服	32	137	214,655	6,211	35	-	-	-	-	-
婦人・子供服	128	621	968,356	17,085	57	5	16	19,495	1,093	18
靴・履物	27	159	243,249	2,642	92	1	2	X	X	-
その他の織物等	65	321	388,179	8,723	45	1	1	X	X	-
食料品	764	8,598	14,717,862	120,622	122	60	649	965,547	9,348	103
各種食料品	76	2,941	8,646,628	81,207	106	11	284	612,655	6,106	100
野菜・果実	67	260	279,294	1,978	141	7	20	25,728	76	339
食肉	33	200	286,130	1,737	165	3	13	27,800	66	421
鮮魚	51	324	523,149	4,245	123	4	30	X	X	-
酒	57	179	379,707	2,907	131	7	15	20,559	172	120
菓子・パン	168	928	542,681	4,885	111	11	32	12,071	175	69
その他の飲食料品	312	3,766	4,060,273	23,663	172	17	255	266,734	2,753	97
自動車小売業	149	1,105	4,150,140	6,884	603	6	10	18,166	330	55
住関連商品	595	4,115	8,223,955	79,242	104	30	242	449,290	3,122	144
自転車	14	48	49,067	1,844	27	-	-	-	-	-
機械器具	102	716	2,374,075	29,870	79	7	21	18,039	87	207
家具・建具・畳	44	169	236,979	6,521	36	1	2	X	X	-
じゅう器	27	71	X	X	-	-	-	-	-	-
医薬品・化粧品	228	1,799	4,062,976	22,919	177	15	148	379,718	3,001	127
書籍・文房具	76	866	825,644	6,084	136	4	64	51,533	34	1,516
スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器	56	251	417,537	8,833	47	2	4	X	X	-
写真機・時計・眼鏡	48	195	257,677	3,171	81	1	3	X	X	-
農耕用品	3	5	X	X	-	-	-	-	-	-
燃料	76	702	2,309,409	574	4,023	2	9	X	X	-
他に分類されない小売業	244	1,340	2,123,684	47,845	44	15	49	36,843	873	42

出典：e-Stat、「家計調査」2020年調査、

[https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200561&tstat=000000330001&cycle=7&year=2020&month=0&tclass1=000000330001&tclass2=000000330019&tclass3=000000330020&result\\_back=1&tclass4val=0](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200561&tstat=000000330001&cycle=7&year=2020&month=0&tclass1=000000330001&tclass2=000000330019&tclass3=000000330020&result_back=1&tclass4val=0)

## 2. 立地ポテンシャル分析

# 観光動向

- 令和元年（2019年）の横須賀市の延観光客数は約875万人であった。
- 観光客の多くが日帰り客であり、宿泊率はいずれの年も4%前後と低い。

横須賀市 観光客入込客数年次推移

単位（千人）

区分	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
延観光客数	8,723	8,251	8,210	8,572	8,752
宿泊客数	337	337	354	384	360
日帰り客数	8,386	7,914	7,856	8,188	8,391

横須賀市 観光地における観光客入込客数動向

順位	観光・事業等の名称別	平成26年 (2014年)	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)	平成29年 (2017年)	平成30年 (2018年)
1	三笠公園	1,819,243	2,010,644	1,963,016	1,946,846	1,949,289
2	ヴェルニー公園	1,117,041	1,118,602	967,621	1,231,681	1,428,676
3	東京湾フェリー	893,271	888,630	859,974	863,928	841,795
4	観音崎公園	988,172	1,442,588	1,048,265	901,845	767,308
5	ソレイユの丘	482,071	634,199	659,113	651,908	756,315
6	すかなごっそ	514,184	536,013	528,804	366,891	455,968
7	くりはま花の国	372,035	342,489	367,996	403,035	416,919
8	よこすかポートマーケット	420,005	430,959	400,324	483,852	331,624
9	Yokosuka軍港めぐり	180,342	198,563	228,490	243,333	257,427
10	世界三大記念艦三笠	228,107	248,515	252,360	239,128	237,680
11	猿島	99,675	153,129	172,849	187,485	208,140
12	よこすか開国祭	187,000	235,700	243,490	203,000	195,000
13	うみかぜ公園	229,755	217,022	214,836	196,401	189,086
14	津久井浜観光農園	113,535	114,386	112,560	115,001	125,643
15	横須賀美術館	111,895	119,196	105,803	119,896	107,389

## 2. 立地ポテンシャル分析

# 横須賀・浦賀の観光拠点の分析

横須賀市における観光資源の洗い出し・分析を行った。市内には様々な観光資源が存在するが、浦賀地域においては観光資源化に取り組んでいるものや現状では旅の目的となる資源が少ないと言える。

<p>ア. 観光資源化が十分に図られている</p>		<p>世界三大記念艦三笠 ネイビーバーガー 海軍カレー</p>	<p>東京湾唯一の自然島 猿島 軍港めぐり</p>
<p>イ. 観光資源化に取り組んでいる</p> <p>YYポート 横須賀カレー本舗含む</p>	<p>ペリー記念館 YY乗り物フェスタ よこすかポートマーケットR4～ 千代ヶ崎砲台跡 ヴェルニー公園 くりはま花の国 ヴェルニー記念館 しょうぶ園 すかなごっそ</p>	<p>ティボディエ邸 ソレイユの丘 津久井浜観光農園 ルートミュージアム 横須賀美術館 どぶ板通り 観音崎京急ホテル (SPASSO・グランピング)</p>	
<p>ウ. 観光資源化が不十分</p> <p>浦賀郷土資料館 陸軍棧橋 愛宕山公園 徳田屋敷 燈明堂 浦賀城址 JAMSTEC YRP 自然人文博物館 東耀稲荷 浦賀奉行所</p>	<p>うみかぜ公園 うみかぜの道「海と緑の10,000メートルプロムナード」 走水水源地 久里浜フェリー 久里浜ペリー祭 立石公園 馬堀海岸防波堤遊歩道 (まぼちょく) 観音崎灯台 浦賀ドック 大楠山 東叶神社 湯楽の里 西叶神社 シーサイドマラソン 走水低砲台跡</p>	<p>カレーフェスティバル 開国花火大会 浦賀の渡し船 農産物 海産物 サイクリング マリンスポーツ ウインドサーフィン 釣り</p>	<p>米軍基地 (フレンドシップデー) 防衛大学校 (開校記念祭)</p>

■ 浦賀の観光資源  
■ 横須賀の観光資源

C. 現状ではポテンシャルが弱い

B. 磨けば化ける可能性あり

A. 旅の目的になりうる

S. それ为目的で遠くから来る価値がある

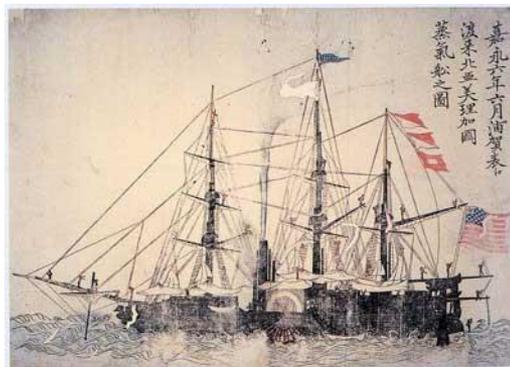
## 2. 立地ポテンシャル分析

# 浦賀の歴史・造船について

- 外国船の相次ぐ来航を受け、江戸幕府は1853年に浦賀造船所設立され、その後浦賀船渠株式会社設立・現在のレンガ造の浦賀ドック誕生。合併により住友重機械工業株式会社となるが、2003年に閉鎖されるまで、**浦賀の町は常に我が国の造船業をリードする存在**であった。
- 12月13日に年の市（今は酉の市という）があり、この日から新年を迎える準備をする日であるため、工場もそれまでにボーナスを出すなど、工場と町の人々の生活は密着しており、**造船所は町の人たちと一緒に生きてきた。**
- 浦賀レンガドックは現在**世界に4つしか現存していないと言われるレンガ積みドライドックの1つ**であり、**経済産業省の近代化産業遺産群に指定**されている。
- 浦賀は**奉行所**があり日本の防衛の最前線になるとともに外交交渉の窓口であった。**ペリーの黒船来航、開国もあり、小学校の教科書にも掲載されている認知度の高い地名**であるが、浦賀がどこにあるのかはあまり知られていない。



浦賀奉行所



黒船来航



浦賀ドック

## 2. 立地ポテンシャル分析

# 浦賀レンガドック周辺区域 視察所見

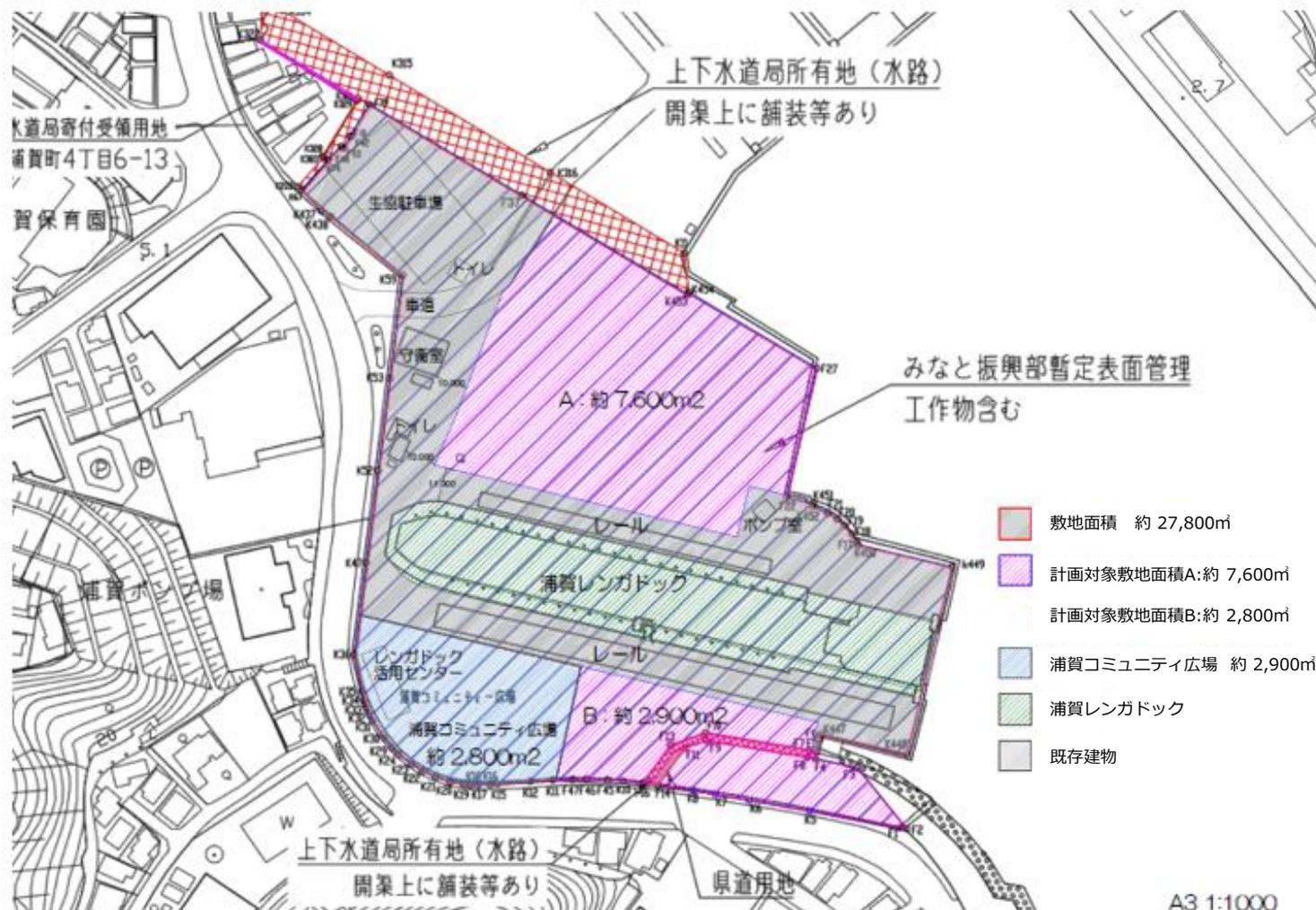
浦賀地域を視察し、当社の所見として地域内のポテンシャルを地図にまとめた。



## 2. 立地ポテンシャル分析

# 活用可能な施設規模の試算

敷地内の既存建物や利用状況を踏まえ、活用可能な敷地面積を算出した。レンガドック及びその周辺において既存で利用されている敷地を除くと、計画可能面積は下記の通りとなる。



## 2. 立地ポテンシャル分析

# 敷地概要

当敷地は、工業地域、臨港地区（工業港区）に位置付けられている。  
敷地概要は以下の通りである。

項目	概要
計画地（地名地番）	神奈川県 横須賀市 浦賀4-7-1 他
敷地面積	約 27,800㎡
地域・地区	工業地域
防火・準防火	指定なし
高度地区	第2種高度地域（高さの最高限度：20m）
日影規制	指定なし
建蔽率	60%
容積率	200%
地区計画	指定なし
その他地区	臨港地区（工業港区）、屋外広告物規制地域（第2種許可地域）
前面道路	建築基準法第42条1項1号道路（県道208号）に接道

## 2. 立地ポテンシャル分析

# 都市計画と建築可能施設の整理

本敷地は、工業地域、臨港地区に位置付けられており、建築可否は以下の通りである。

No.	項目	建設可否	
		工業地域	臨港地区
1	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	×
2	店舗	○	△ (市長が指定する商店及び飲食店は○)
3	事務所	○	△ (税関、地方運輸局、港湾建設局、海上保安部、検疫所、入国管理事務所その他市長が指定する官公署の事務所は○)
4	ホテル、旅館	×	×
5	学校	×	×
6	遊戯施設・風俗施設(ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場)	○	△ (船舶乗組員及び港湾における労働者の診療所、その他の福利厚生施設は○)
7	遊戯施設・風俗施設(劇場、映画館 等)	×	
8	図書館	○	
9	病院	×	×
10	診療所、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	△ (船舶乗組員及び港湾における労働者の診療所、その他の福利厚生施設は○)
11	車庫、倉庫	○	○
12	工場	○	△ (原料又は製品の一部の輸送を海上運送又は港湾運送に依存する製造事業は○)
13	外郭施設(防波堤、防砂堤、防潮堤 等)	-	○
14	係留施設(岸壁、栈橋 等)	-	○
15	臨港交通施設(道路、駐車場、橋梁、鉄道 等)	駐車場は○	○
16	港湾情報提供施設(案内施設、見学施設、見学施設 等)	○	○
17	港湾環境整備施設(海浜、緑地、広場、植栽、休憩所 等)	○	○

## 2. 立地ポテンシャル分析

# 立地ポテンシャル 概要

横須賀市及び浦賀地域における立地ポテンシャルは以下の通り。

### 立地

- 東京・横浜方面より車・電車でアクセス良好であり、都心から約1時間
- **空域・海域でも好立地**
- 少し足を伸ばせば猿島や三浦海岸、鎌倉、横浜など、神奈川県を代表する観光地が多くあり、浦賀のみならずそれらの観光地へ行くための拠点となり得る

### 人口

- **人口は減少**傾向、今後も減少の予測
- 少子高齢化
- 横浜への転出者が多い
- 浦賀は市内で最も転出過多の地域

### 産業

- 市内で事業者数、従業員数共に最も多いのは卸売業、小売業
- 豊かな自然に囲まれているため海の幸、大地の恵みにも囲まれ地産地消を推進
- 地産地消ショップとして145店舗が登録されている。(2021年3月現在)
- **浦賀地域には商店は少ない**

### 観光

- 多くが日帰り旅行で多くは県内・都内から
- 消費額が低い
- 来訪手段は自家用車又は京急が多い
- 海と自然に恵まれ、新鮮な農水産物も収穫できるが、それらを核とした食の目玉になるものがない
- **歴史を感じる観光コンテンツが多数存在**
- 浦賀は、**ペリー来航の街**として、横須賀の中で「**認知度**」が最も高い街。
- 横須賀は「軍」のイメージがあり教育旅行からは敬遠されているが、**浦賀は横須賀を教育旅行の目的地とするきっかけ**となり得る。

### レンガドックとその周辺

- 様々な観光資源となり得る場所を歩き回するには結構な距離がある。
- 日影が少ない。
- 駅前、東側は塀で覆われ、海が見えない
- 自転車で走るには車道・歩道が狭い
- 浦賀レンガドックは日本の**造船業の象徴**でもあり、**世界に4つしか現存していないと言われるレンガ積みドライドックの1つである貴重な施設**

### **3. 新たな施設の進出可能性調査**

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 民間事業者・地域住民等へのヒアリング・アンケート調査

立地エリア活性化のために効果が高い業種や業態として、下記のような民間事業者及び団体・地域住民等をリストアップした。これらの企業・団体等へ、立地ポテンシャルや事業の活用案の把握、事業への参画意向等を伺うため、アンケート調査及びヒアリングを実施した。

77社・団体へアンケート・ヒアリングを実施し、46社・団体から意見を伺うことができた。

土地・不動産活用

アンケート回答：10社/13社

公共交通

アンケート回答：4社/4社

自動運転・自動配送  
ICT

アンケート回答：3社/3社

旅行関連

アンケート回答：1社/2社

宿泊施設・  
グランピング

アンケート回答：3社/5社

飲食

アンケート回答：2社/6社

アーバンスポーツ

アンケート回答：2社/3社

メディアアート/展示

アンケート回答：4社/11社

地域関連

アンケート回答：9社/12社

護岸・海岸利用

アンケート回答：4社/13社

その他

アンケート回答：4社/5社

※アンケート・ヒアリング回答数/依頼数

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## ヒアリング・アンケート概要（ハード・ソフト・海活用）

企業ヒアリング・アンケートから得た、当敷地に関する活用案は以下の通り。

（※太字は参画意向を示す企業があった案（投資意向ではない））

ハード	ソフト	海活用
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 博物館</li> <li>・ 宿泊施設</li> <li>・ 船のホテル</li> <li>・ イベント施設</li> <li>・ <b>商業・飲食施設</b>（キッチンカー含む）</li> <li>・ <b>研究開発施設</b></li> <li>・ 公園</li> <li>・ <b>海上サウナ、テントサウナの設置</b></li> <li>・ <b>グランピング</b></li> <li>・ ジップライン</li> <li>・ <b>シェアスペース</b></li> <li>・ <b>海の駅</b>（飲食・お土産・ボート係留・栈橋等）</li> <li>・ 多目的栈橋</li> <li>・ 黒船係留地へのブイ設置</li> <li>・ スケートボードやサバイバルゲームのフィールド</li> <li>・ オンライン配信スタジオ</li> <li>・ ドックをテントで覆う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>ライトアップ</b></li> <li>・ <b>プロジェクションマッピング</b></li> <li>・ <b>教育旅行</b></li> <li>・ 飲食関連の取組（黒船で持ち込まれた飲食物の商品化や浦賀ドックの名前の食べ物開発、マルシェ、地元グルメ食べ歩きなど）</li> <li>・ 造船や歴史を学べるツアー・体験（VR、ITの活用も）</li> <li>・ DIYセンター</li> <li>・ クライミングアトラクション</li> <li>・ <b>浦賀ドック及び千代ヶ崎砲台を中心としたガイドツアー</b></li> <li>・ <b>地産地消の食材を使ったBBQ</b></li> <li>・ BOOK &amp; CAFÉを軸とした地元のコミュニティサロン、観光案内所としての浦賀独自の選書の展開や観光スポットとしての役割</li> <li>・ オンライン街歩き</li> <li>・ e-sportsの取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>クルーズ</b></li> <li>・ 羽田空港や東京湾各地からの海でのアクセス</li> <li>・ <b>SUP</b></li> <li>・ <b>カヤック</b></li> <li>・ <b>カヌー</b></li> <li>・ <b>サウナ付きボートハウスの設置、ボートハウスの離発着</b></li> <li>・ ダイビングスクール・船舶免許</li> <li>・ 水中ドローンの競技大会、海のアスレチック、ボート競技場</li> <li>・ 遊覧船での食事</li> <li>・ スーパーヨット受け入れ、水上飛行機、護岸等の自然共生型構造の導入</li> <li>・ 渡し船の代わりになる自動操船実証実験</li> <li>・ 海釣り施設</li> <li>・ 水中ロボットコンテスト、海洋に係る技術開発、研究開発に係る育成事業、水中ロボット等の水中機器実海域実験</li> <li>・ 花火</li> </ul>

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 歴史施設活用に関するご意見

浦賀観光協会や浦賀及び鴨居地区連合町内会、横須賀開国史研究会、企業より本敷地の活用方針について下記のような意見が挙げられた。

- 海洋高校、大学の拠点、海洋開発機構のような**アカデミックな機関や浦賀の歴史と自然・海を活かしたい**。
- 「造船と海」、「開国と造船」を**キャッチフレーズ**にしたらいいのではないか。
- 奉行所は必要だが、既存の奉行所跡地で集客を図ることは周辺住民も歓迎ではないだろう。復元はできないので、**奉行所を感じられるものがあればいい**。
- 日本でレンガ造りであるドックは**浦賀と川間だけ**であることを強調し、どんな役割をしてきたかを伝えたい。
- 活用センターで現在造船関係のものをいろいろと飾っているが、造船は緻密な作業と大雑把な作業がある。そのようなことを話したり、感じたりできるセンターにしていくと面白い。
- 子どもたちにネジづくり、はんだごてを使った鉄加工など体験的なものが展開できるとよい。今やらないと伝承できなくなってしまう。
- 教育旅行として横須賀が対象にしづらい理由としては、軍関連を対象としづらく、「軍」という言葉が教職員になじまないからである。ただ、開国というキーワードはすべての教科書に載っており、軍ではない視点からコンテンツにできる可能性があることから、**浦賀は横須賀を教育旅行の目的の地に変えるチャンス**になる。
- 世界からみると日本が世界デビューをした正式な場所と捉えられる。ストーリーを描き切れていないが、魅力のあるストーリーができれば外国人も来るだろう。
- 市への観光客が200万人位いるので、**レンガドック単体で集めるより、来ている人を周遊させるなど、他の観光地との融合**ができるとよい。次の観光地に10分で行けることはメリットであり、ルートミュージアムの一部としての活用や、その先には三崎もあるという立地は魅力的。
- 観光面のバリューを考えると国の重要文化財は宣伝効果がある。**レンガドックは重要文化財を目指す**とよいのではないか。
- 200万個以上のレンガがあり、市の単独の費用で維持管理するのは難しい。国から 1/2の補助をもらうことができる重要文化財の指定を目指していくのが現実的だと考える。

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 関心を持っている企業と案

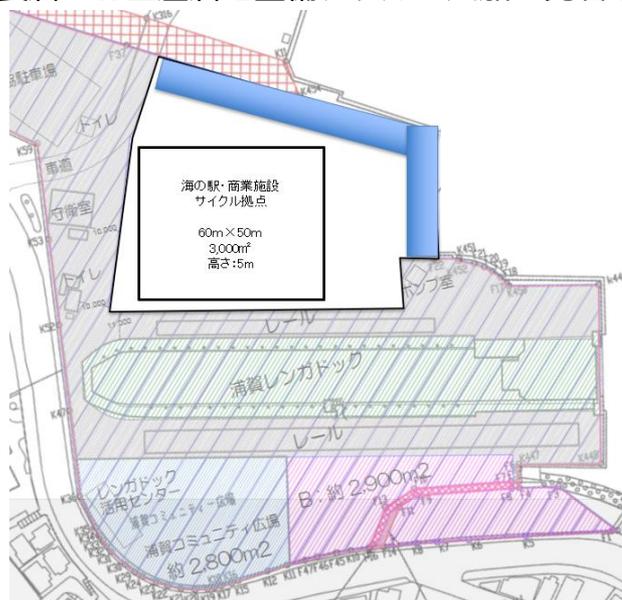
企業や団体等のアンケート・ヒアリングによって得られた意見の中で、参画に興味を示した企業と参画の形態についての意見を抜粋した。現時点では、施設が整備されテナントや運営での参画意向はあるが、設備投資をして参画希望の企業はいない。

#	活用の方向性	回答者	参画の形
①	海の駅、商業施設 (飲食・土産)	海域活用企業A	<ul style="list-style-type: none"> <li>参画したい。</li> <li>①浦賀ドックおよび千代ヶ崎砲台を中心としたガイドツアー</li> <li>②浦賀〜久里浜航路等のクルーズツアー ③飲食・お土産</li> <li>指定管理者として、各社の持つノウハウを活用したJVとしての参画もあるかと思う。</li> </ul>
②-1	グランピング	宿泊施設開発運営 企業A	<ul style="list-style-type: none"> <li>条件面が合えば、是非参画したい。</li> <li>スケルトンカヤックやBBQガスグリル等は安価のため当社で投資も可能。</li> <li>グランピング等の場合には、当社では投資ができないため、市またはどこかの会社で設置いただき、業務を受託する形式で運営することが条件。</li> </ul>
②-2	海上サウナ・テントサウナの設置	交通機関関連企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>他事業者との連携を前提に参画を想定し土地を賃借し事業展開</li> <li>広い敷地に対して段階的な整備を行い、お客さまの需要に合わせた事業展開を想定</li> </ul>
③	レンタサイクル +カフェ等	アーバンスポーツ 関連企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>取組に対して協力することはできるが、自主運営でやることは今段階では考えていない。(他事業の立て直しが急務であるため)</li> <li>カフェと併設されたレンタサイクルなど、自転車のレンタルだけではなく何かと重ねないと事業採算が合わない。</li> </ul>
④	宿泊施設	宿泊施設開発・運 営企業B	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリアを一体的に開発される方がおり、その方が建てた宿泊施設や飲食店に弊社が運営者として携わらせていただく、という形であれば、参画を検討したい。(弊社自身で開発を行うことは難しい)</li> </ul>
⑤	博物館	メディアアート/ 展示関連企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>お声がけいただくのは有難く、参加意欲もある。</li> <li>事業の大枠をコンサルする業務が当面必要で、展示や観光施設の中身をつくる会社の出番はもう少し先ではないかと感じる。</li> </ul>
⑥	マリニアクティビ ティ	海域活用企業B	<ul style="list-style-type: none"> <li>水面利用のマリニアクティビティ事業者としての参画意向あり。特にSUPを活用した、レジャー、アウトドアフィットネス、コミュニティ形成、食と健康、地域の特性を生かしたSUPツーリズム、ボートを活用した水上スペースの提案と運用など。</li> <li>全体の施設の一部テナントとして参画。更衣室、シャワー、艇庫の管理と合わせてマリニアクティビティサービスを運営したい。水域利用調整も合わせて行う。</li> </ul>
⑦-1	シェアスペース	不動産活用企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営しているシェアオフィス&amp;コワーキングスペースの新店舗を開設したい。</li> <li>賃料、区分など契約条件、参画条件が明確になれば参画を検討したい。</li> </ul>
⑦-2	研究開発施設・ シェアスペース	研究開発機関	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人、大学等のサテライト施設によるシェアスペース、研究開発施設の利用も考えられるが、当機構単独では難しく、共同での利用や共同プロジェクトの立ち上げが必要。横須賀市の協力なしでは実現不可能。</li> <li>施設建設等に伴う経費(予算)の確保が難しいため、単独での参画はない。</li> </ul>

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 活用案【ハード①】海の駅、商業施設（飲食・土産）

海洋都市・横須賀の象徴となる海の駅を整備。プレジャーボートも係留可能にするほか、新たな航路の発着地とすることで、陸・海どちらからもアクセスできるエリアとする。穏やかな海を眺め、楽しめる場、海の幸や農作物が楽しめる飲食店・お土産店を整備、クルーズ船の発着地とすることで、地元住民にも、観光客にも愛される場とする。



#### ■イメージ



出典：熊本県の三角東港広場



出典：三崎フィッシャリーナ・ウォークうらり



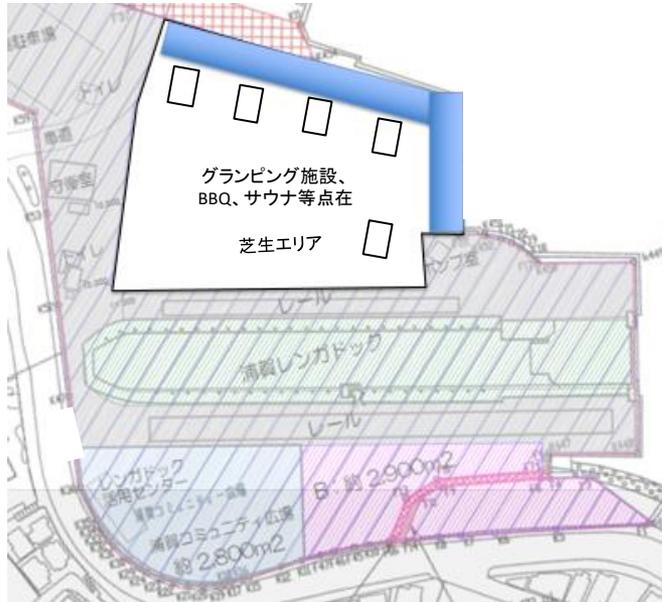
※配置は想定であり、規模や建築可能場所等の詳細を想定したものではありません。

対象層	ポイント	集客数見込	必要な整備等
地元住民	公園等、子どもが遊べる場、地域の人の居場所となる場が少ない浦賀地域において、日常的に活用される可能性大	約20万人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・係留設備</li> <li>・駐車場</li> <li>・飲食店等</li> <li>・芝生・ベンチ等</li> </ul>
ボート所有者	係留設備の整備は必要だが、停泊料の徴収が可能。プレジャーボートの発着を見られるのも他の対象者にとっては一つのコンテンツになり得る。	参考値： 軍港巡り、猿島、すかなごっこ、ポートマーケットの観光客数	
観光客	水陸両面からのアクセスを可能とすることで、周辺観光の拠点にしてもらう。地元農水産物を購入できる場にもなり得る。		

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 活用案【ハード②】アウトドア施設の整備

大きな設備投資が必要なく、環境の良さを最大限活用できるグランピング施設を整備。建築確認であることから、実証実験としても始めやすい。海のアクティビティ等の需要創出も期待できるほか、宿泊すれば、飲食等による消費額の増大も見込める。



#### ■イメージ

#### グランピング施設



出典：観音崎京急ホテル

#### テントサウナ



出典：MORZHホームページ

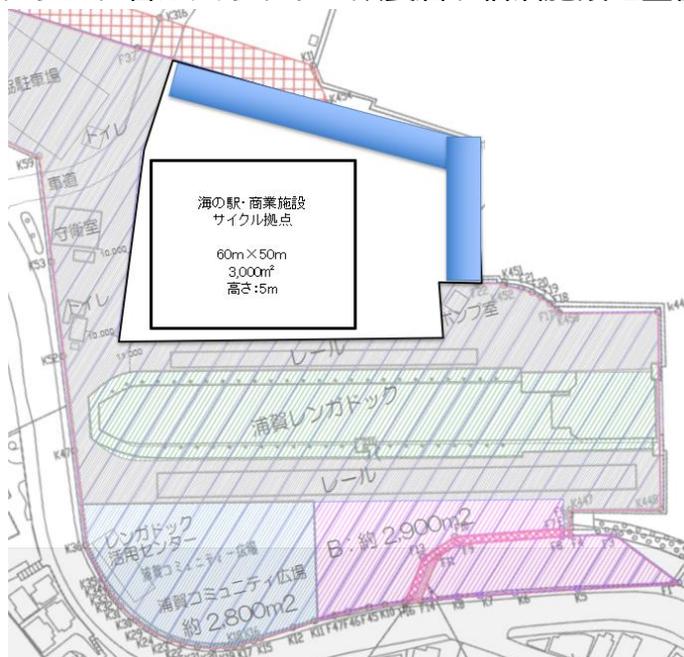
※配置は想定であり、規模や建築可能場所等の詳細を想定したものではありません。

対象層	ポイント	集客数見込	必要な整備等
ファミリー層	海のアクティビティや、飲食、お土産などの需要も創出	約4,000人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・強風時の対策</li> <li>・芝生エリアの整備</li> <li>・BBQ等、火の使用ができる設備</li> <li>・更衣室・シャワー室等の設備</li> </ul>
キャンプ好き		グランピング施設10棟×2人/棟 ×365日×稼働率50%	
サウナ好き			

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 活用案【ハード③】サイクリング観光の拠点整備

「自転車半島宣言」をしている横須賀として、サイクリストにも愛され、観光客にも自転車での周遊を楽しんでもらう拠点とする。浦賀は駅が近いことから、出発・到着地としやすく、観光やサイクリングの拠点としやすい。サイクリング客が入りやすい飲食店や宿泊施設を整備する。



#### ■イメージ



出典：りんりんスクエア土浦  
<https://www.ringringroad.com/square/>



出典：星野リゾートBEB5土浦  
<https://www.hoshinoresorts.com/resortsandhotels/omobeb/beb/5tsuchiura.html>

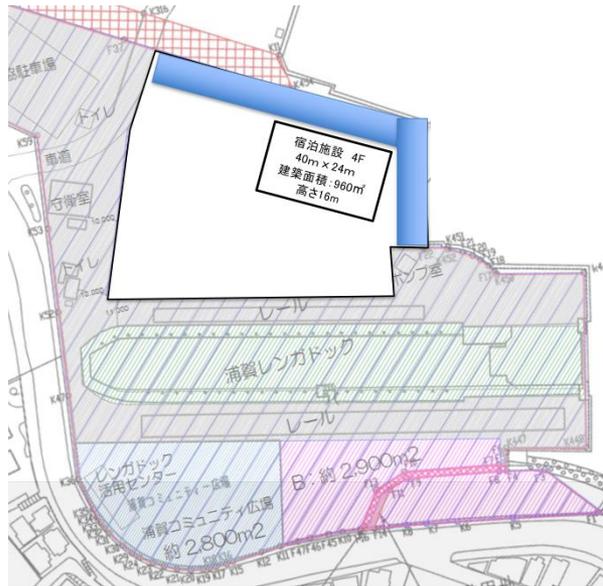
※配置は想定であり、規模や建築可能場所等の詳細を想定したものではありません。

対象層	ポイント	集客数見込	必要な整備等
自転車愛好者	走ることを目的として訪れる自転車愛好者が立ち寄り、滞在したくなる施設の整備が必要。	約3万人 参考値 しまなみ海道：188,918人 (H30年) りんりんロード：105,000人 (R2年度)	安全対策の自転車道や矢羽根サイクルラックのある飲食店 自転車持込可の宿泊施設 等
観光客	自転車は観光の移動手段であることから、気軽にレンタル、乗り捨てできることが大事。		サイクルステーションの設置・増設

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 活用案【ハード④】 宿泊施設の整備

歴史的にも貴重な場所であり、海に面した場所のため、都心に住む人々がリフレッシュや歴史探訪の目的で訪れる場所。少し足を伸ばせば猿島や三浦海岸、鎌倉、横浜など、神奈川県を代表する観光地が多くあり、浦賀のみならずこれらの観光地へ行くための拠点としての機能も期待できるが、これらの観光地には観光客に向けた宿泊施設の供給が少ない。宿泊施設ができるのであれば、周辺に飲食店などが充実し、地元の方も利用できるような場所になると、エリア全体の活性化が期待できる。



#### ■ イメージ



出典: HOTEL AO KAMAKURA  
<https://hotelao.jp/>

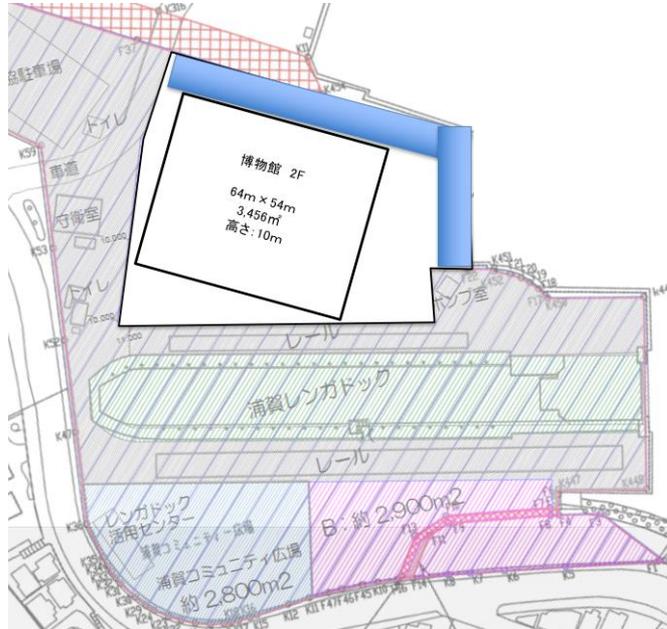
※配置は想定であり、規模や建築可能場所等の詳細を想定したものではありません。

対象層	ポイント	集客数見込	必要な整備等
歴史に興味のある層、ファミリー、カップル等	土地柄、歴史に興味のある層の取り込みの可能性有。海辺空間の活用や周辺観光地との連携でファミリーやカップルの取り込みも可能。	約2.5万人/年 仮定 客室数：50 1室利用人数：2 稼働率：60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設建物</li> <li>飲食店</li> <li>リゾート空間</li> </ul>
若者	宿泊施設がリーズナブルな価格であれば、都心からのアクセスしやすさや、交通費が安価で済むことから若者の取り込みも可能性有。		

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 活用案【ハード⑤】 博物館の整備

浦賀にはペリー来航や造船所の歴史等、博物館で展示、体験を提供するための豊富なコンテンツがある。造船所と街との歴史的・空間的つながりを物語に仕立て、ドックを中心に博物館等の整備、プロジェクション・マッピングやVRで歴史や技術の全貌を展示する。



#### ■イメージ



鳥羽市立 海の博物館

出典<http://www.umihaku.com/index.html>



日本海軍初の国産軍艦「清輝」の入渠の様子 (VR)

出典：凸版印刷ホームページ  
<https://www.toppan.co.jp/news/2019/04/newsrelease190425.html>

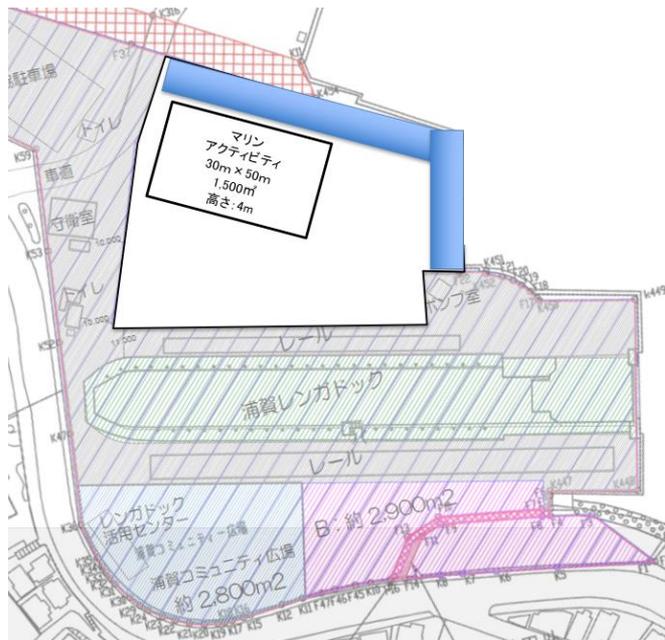
※配置は想定であり、規模や建築可能場所等の詳細を想定したものではありません。

対象層	ポイント	集客数見込	必要な整備等
教育旅行で訪れる学生等	歴史、造船、海洋技術、最先端技術など、浦賀や横須賀市として提供できるコンテンツは豊富にあり、いずれも教育旅行の対象となり得る。	約10万人 参考値：横須賀美術館、ヴェルニー記念館	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設建物</li> <li>展示物</li> <li>体験コンテンツ</li> <li>飲食店</li> <li>土産屋</li> </ul>
観光客	新たな観光地としてレンガドックと合わせて見学・体験する施設とする。		

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 活用案【ハード⑥】 マリンアクティビティの整備

海洋都市・横須賀の拠点となるよう、レンガドックの近くでマリンアクティビティを活性化。



※配置は想定であり、規模や建築可能場所等の詳細を想定したものではありません。

#### ■イメージ

SUP



出典: KOAJIRO SUP TOURS

スケルトンカヤック



出典: KOAJIRO SUP TOURS

海上サウナ



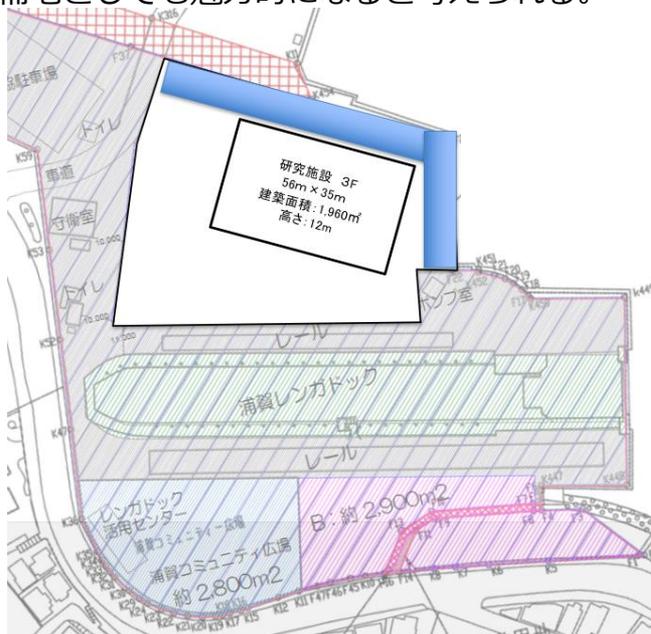
出典: THINK FUTURE

対象層	ポイント	集客数見込	必要な整備等
子どもからお年寄りまで幅広い層の地域住民や観光客	年齢を問わず楽しめるマリンアクティビティの実施が可能。	約3,000人  約100人/週末×4週×7か月(4~10月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海に降りられる設備</li> <li>・更衣室</li> <li>・シャワー室</li> <li>・道具等の保管場所</li> <li>・受付場所</li> <li>・渡し船や漁協との調整</li> </ul>

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 活用案【ハード⑦】 シェアスペース・研究開発施設の整備

目の前は海という立地、横須賀市にはJAMSTECやYRPがあり最先端技術の研究の地でもある。これらの立地特性や技術を活かした研究開発施設等の整備、誘致や、シェアスペースとし、海洋都市 横須賀や最先端技術の発信地とする。また、このような施設の整備により、通勤通学者や定住者の増加、ワーケーションや地方移住の候補地としても魅力的になると考えられる。



■イメージ



みなとみらいのシェアスペース  
横浜・みなとみらいの旧横浜船渠第2号ドックを保存・再生

※配置は想定であり、規模や建築可能場所等の詳細を想定したものではありません。

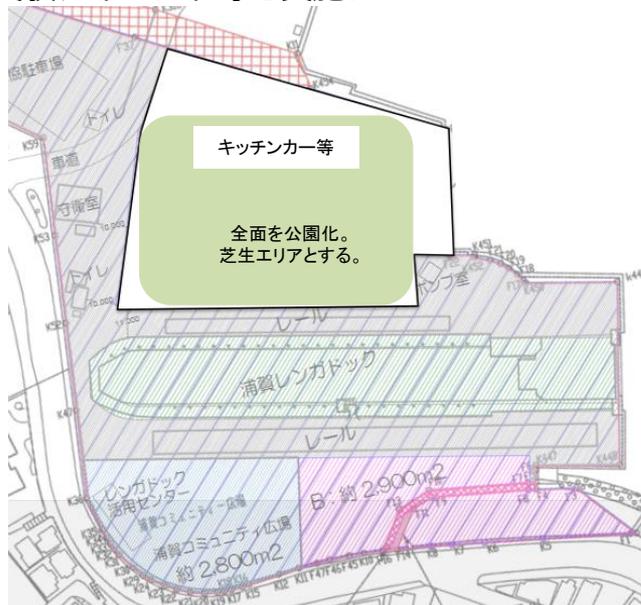
対象層	ポイント	集客数見込	必要な整備等
リモートワーカー/研究開発施設勤務者	横浜や都心にもアクセスやすく、住環境として魅力的な横須賀・浦賀への移住やワーケーションの場とする	約100人	施設整備
観光客	研究開発施設の見学等が可能であれば対象となり得る	約25,000人 (約500人/見学会・イベント ×50日(週1))	

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 活用案【ハード⑧】 公園化・芝生エリアの整備

海洋都市・横須賀を感じてもらえる新たなスポットとして整備。

海や船を眺めたり、マリンアクティビティを楽しんだり、住民にも観光客にも愛される場を目指す。当エリアで、実証実験、イベント等も実施。



#### ■イメージ



熊本県 三角東港広場 出典：<https://cxc-kumamoto.com/2018/07/04/parkhunt-434/>



横浜市・金沢区 海の公園

出典：<https://www.hama-midorinokyokai.or.jp/park/uminokouen/sports.php#bbq>

※配置は想定であり、規模や建築可能場所等の詳細を想定したものではありません。

対象層	ポイント	集客数見込	必要な整備等
地元住民	公園等、子どもが遊べる場、地域の人々の居場所となる場が少ない浦賀地域において、地元住民にも日常的に活用してもらえる可能性大	約70万人 参考値： 観音崎公園、ソレイユの丘来訪者数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・係留設備</li> <li>・駐車場</li> <li>・飲食店等</li> <li>・芝生・ベンチ</li> <li>・サイクルステーションの設置等</li> </ul>
観光客	水陸両面からのアクセスを可能とすることで、周辺観光の拠点にしてもらう。		

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 各活用案の比較

各活用案の規模、機能、整備費等について、下表のとおり算出した。

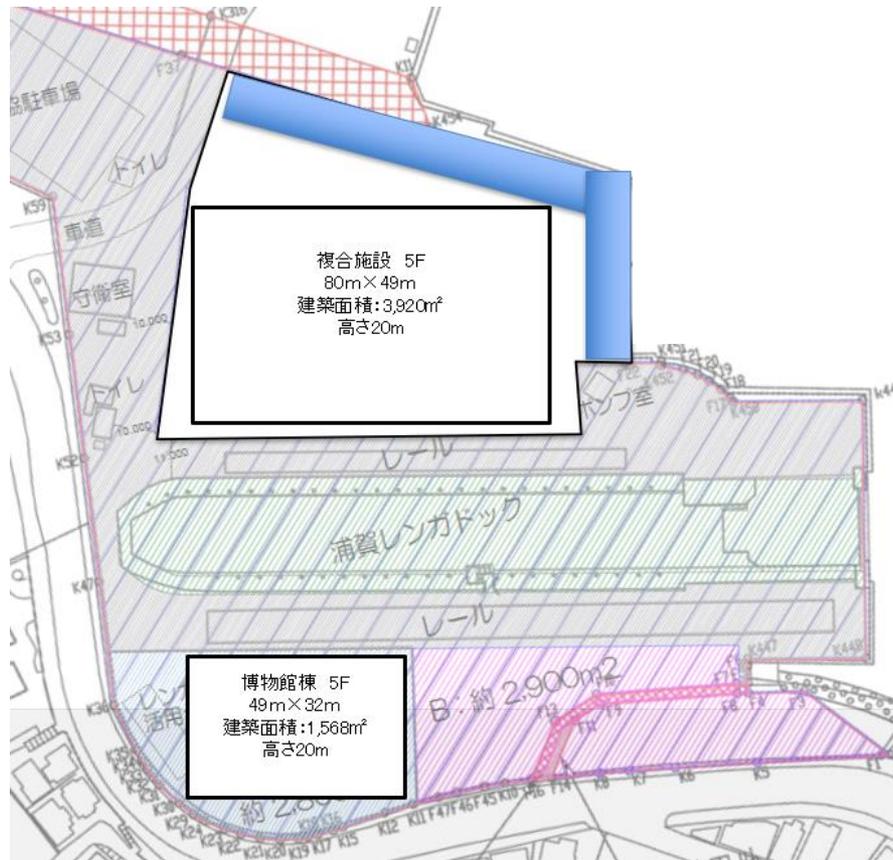
		①海の駅・商業施設	②アウトドア施設	③サイクリング拠点	④宿泊施設	⑤博物館	⑥マリンアクティビティ環境	⑦シェアスペース・研究開発施設	⑧公園・芝生エリア
規模	建築面積	約3,000㎡	約7,600㎡	約3,000㎡	約1,000㎡	約3,500㎡	約1,500㎡	約2,000㎡	約7,600㎡
	延床面積	約3,000㎡	—	約3,000㎡	約4,000㎡	約7,000㎡	約3,000㎡	約6,000㎡	—
	階数構造	S造、平屋、ピット無し	—	平屋・RC	4階・RC	2階・RC	2階・RC	3階・RC	—
機能・設定		飲食店・お土産屋、マリンアクティビティ事務所等	グランピング（10棟、管理棟、キャンプ場等）	サイクルラック等設置された飲食店、お土産屋等	1室40㎡程度50室 商業施設、カフェ、ロビー、飲食店、客室	博物館 飲食店 お土産屋等	マリンアクティビティ事務所、飲食店等	シェアスペース、研究開発機関用施設	芝生エリア等
整備費		約11億9,600万円	約9億6,800万円	約10億4,800万円	約21億4,500万円	約46億1,140万円	約11億6,300万円	約30億4,400万円	約4億1,800万円
現在の法規制での建築可否		○	○	宿泊施設は× 飲食店は○	×	△～○	○	学校は× 事務所は臨港地区では△～○	○
来客予測		約20万人	約4,000人	約3万人	約3万人	約10万人	約3,000人	約2,500人	約70万人
可能性のあるスキーム		指定管理 BTO	定期借地	BTO 定期借地	定期借地	指定管理 BTO	指定管理	公設公営 指定管理	指定管理 Park-PFI
備考			管理棟は市が所有しBTOの可能性有	事業採算性及び周辺環境より現時点での実現は難しい	事業採算性及び周辺環境より現時点での実現は難しい	公共工事事例参照価格	多用途との一体的な事業であればBTO等も可能性有	付帯事業のみBTO、借地等の可能性有	付帯事業の実施によりPark-PFI等の可能性有

※テナント工事費は別

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

# 用途地域の変更をせずに可能性のある施設整備の組み合わせ

これまでの調査において提案があった案を踏まえ、用途地域の変更をせずに整備可能な活用案の組み合わせと整備費用の概算を算出した。



#### ■前提条件

- 敷地面積 : 27,800㎡
- 建蔽率 : 60%
- 容積率 : 200%
- 建築可能面積 : 16,680㎡
- 最大延床面積 : 55,600㎡

※建築可能面積、最大延床面積は、敷地面積全てに対するものである。  
そのため、敷地を分割し整備する場合は、建設できないため、調整が必要である。

	機能	規模	整備費
複合施設棟	1F～3F サイクリング拠点 商業施設等	建築面積 約3,900㎡ 延床面積 約19,500㎡	約114億 7,500万円
	4, 5F シェアスペース/ 研究開発施設	5F	
博物館棟	博物館 飲食店等	建築面積 約1,600㎡ 延床面積 約8,000㎡	5F
合計面積		建築面積 : 約6800㎡ 延床面積 : 約27,500㎡	

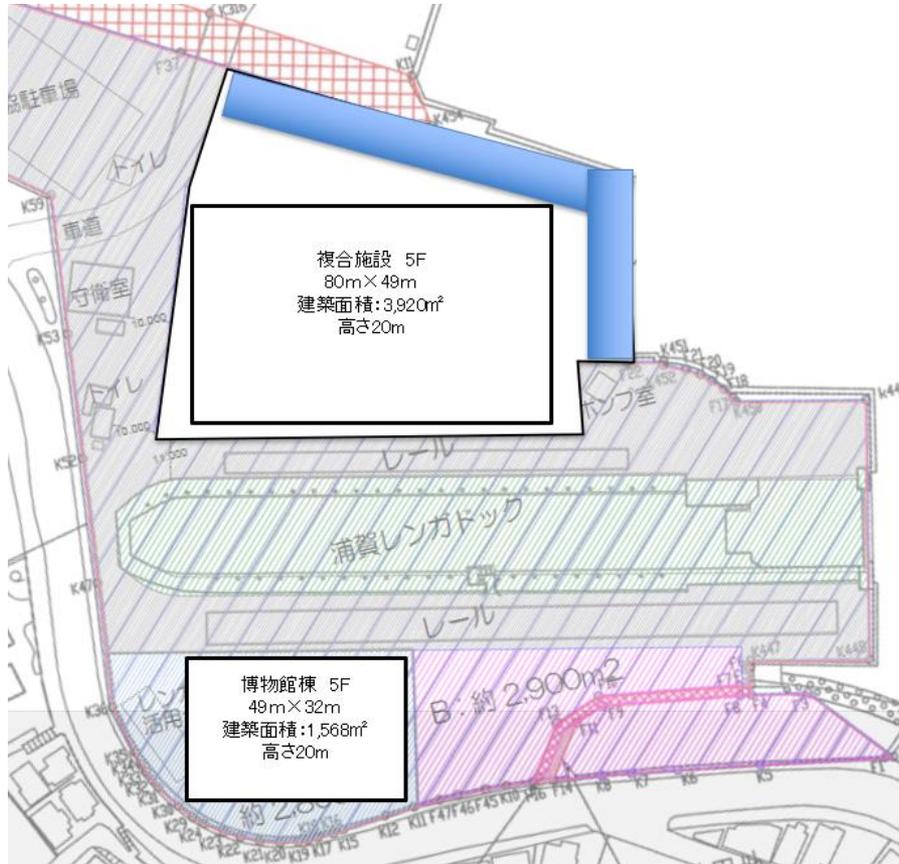
※テナント工事は別

※配置は想定であり、規模や建築可能場所等の詳細を想定したものではありません。

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

# 用途地域の変更を前提とした可能性のある施設整備の組み合わせ

これまでの調査において提案があった案を踏まえ、用途地域の変更を前提として整備が可能となる活用案の組み合わせと整備費用の概算を算出した。



#### ■前提条件

- ・工業地域から商業地域への用途地域変更
- ・臨港地区（工業港区）から臨港地区解除、もしくは臨港地区（商港区）等への分区の変更

敷地面積 : 27,800㎡  
 建蔽率 : 80%  
 容積率 : 400%  
 建築可能面積 : 22,240㎡  
 最大延床面積 : 111,200㎡

※建築可能面積、最大延床面積は、敷地面積全てに対するものである。  
 そのため、敷地を分割し整備する場合は、建設できないため、調整が必要である。

	機能	規模	整備費
複合施設棟	1F～3F サイクリング拠点 商業施設等	建築面積 約3,900㎡ 延床面積 約19,500㎡	約129億 8,700万円
	4, 5F 宿泊施設	5F	
博物館棟	博物館 飲食店等	建築面積 約1,600㎡ 延床面積 約8,000㎡	5F
合計面積		建築面積 : 約5,500㎡ 延床面積 : 約27,500㎡	

※テナント工事費別

※配置は想定であり、規模や建築可能場所等の詳細を想定したものではありません。

出典 : 国土交通省ホームページ <https://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/118/82000335/82000335.html>  
 分区における規制内容 [https://www.pref.fukuoka.lg.jp/uploaded/life/296821\\_53072632\\_misc.pdf](https://www.pref.fukuoka.lg.jp/uploaded/life/296821_53072632_misc.pdf)

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 活用案【ソフト】浦賀レンガドックの活用

「世界に4つしかないうちの1つ」、「開国」、「黒船」、「ペリー」、「重要文化財（指定されたら）」等のレンガドックのキーワードを基にストーリーを構築し、教育旅行の目的地や、インスタ映えするスポット等として発信、集客を行う。それにより市民が誇り、自慢できる場となることが期待できる。

#### ■企業ヒアリングにより得られた活用案

ドライドック  
としての活用

- ・教育旅行等での見学
- ・ライトアップ
- ・プロジェクションマッピング
- ・アート展示
- ・野外劇場
- ・コンサート
- ・ジップライン
- ・クライミングアトラクション

海水を入れた  
活用

- ・水門の開閉
- ・スケルトンカヤック
- ・素潜り、シュノーケリング



ジップライン



プロジェクションマッピング



写真を撮って、人に見せたいような見せ方、イベントにより歴史や造船に興味がある層以外の取り込みも可能。SNSへの投稿による、認知、集客効果も期待できる。

対象層	ポイント	集客数見込	必要な整備等
教育旅行の学生	社会科見学や修学旅行の目的地にする。猿島等、市内の他の観光地と船でつなぐなどの取組で、魅力ある複数の場所を見てもらうことも可能。	約3,000人～20万人（活用法による）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ドック内安全対策</li> <li>・駐車場</li> <li>・芝生や日陰、ベンチ、テーブルなど、飲食や休憩可能な場</li> <li>・パンフレット</li> <li>・ガイド育成</li> <li>・入場料徴収システム</li> </ul>
観光客	活用法により様々な層の取り込みが可能		

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 臨港地区の活用について

P.17記載の通り、臨港地区においては整備可能な施設に制限がある。よって、当敷地において新たな施設の整備の際、以下の方法による対応が必要となる。

#### ①臨港地区の解除

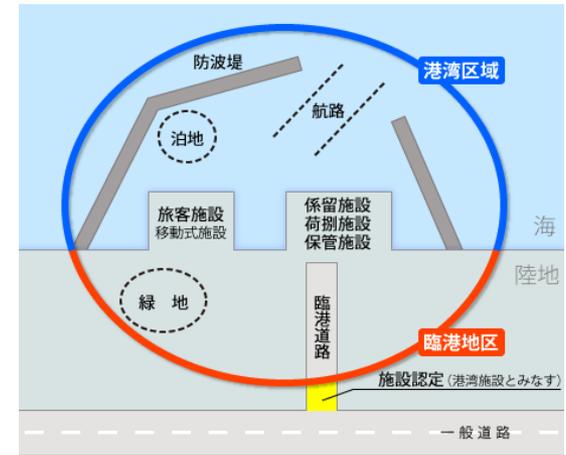
臨港地区を解除することで活用の可能性が広がる。

#### ②無分区化

無分区化することで都市計画法が適用され、港湾法の影響が限りなく少なくなり、都市機能を盛り込むことができる。

#### ③工業港区⇒商港区、マリーナ港区、クルーズ港区への変更

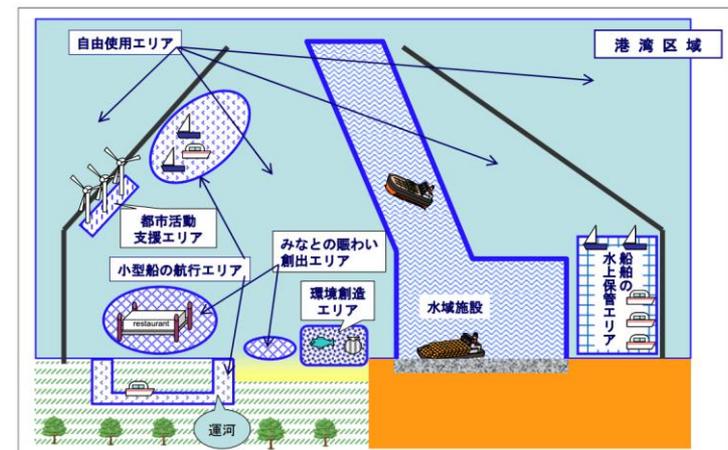
整備可能な施設の種類が変わるため、利用用途に合わせた変更を実施する。



港湾の概念

#### 参考) 東京都港湾局の例

東京都港湾局には「運河ルネサンス」という合意形成による規制緩和を実現し、港湾法に規定された利用法に限らず「東京の水辺の魅力の向上や観光に資する」利用法を可能にする手法があり、利用の低下した運河や利用形態が変化している周辺の土地などの水辺空間を、観光、景観、回遊性などを重視した魅力ある都市空間として再生させる取組みを行なっている。



出典：神奈川県 [https://www.pref.kanagawa.jp/uploaded/life/1073767\\_3647373\\_misc.pdf](https://www.pref.kanagawa.jp/uploaded/life/1073767_3647373_misc.pdf)

国土交通省関東地方整備局、「港湾施設とは、どこのことを言うのですか?」、[https://www.pa.ktr.mlit.go.jp/tokyo/miscellaneous/q\\_03.html](https://www.pa.ktr.mlit.go.jp/tokyo/miscellaneous/q_03.html)

国土交通省港湾局振興課、「水域の占用について」平成21年3月11日、<https://www.mlit.go.jp/common/000035290.pdf>

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

# 海域利用の可能性

海洋都市・横須賀の拠点となるよう、海域や護岸の利活用案が企業等からのアンケート・ヒアリングにより得られた。

#### クルーズ



出典：TRYANGLE

#### ポート・ヨットの一時係留



出典：三崎うらり

#### スーパーヨット停泊・メンテナンス



出典：<https://www.nauticexpo.com/ja/prod/perini-navi/product-20588-545537.html>

#### 水上飛行機離発着



出典：琵琶湖大津経済新聞

#### SUP



出典：KOAJIRO SUP TOURS

#### スケルトンカヤック



出典：KOAJIRO SUP TOURS

#### 海上サウナ



出典：THINK FUTURE

#### 渡し船の路線拡大



出典：ここはヨコスカ

#### プロムナードの延伸



出典：(株)サカエ

- 海洋高校、大学の拠点、海洋開発機構のようなアカデミックな機関を誘致しや浦賀の歴史と自然・海を活かす。
- 東京・横浜への通勤船。
- 港湾技術研究所やJAMSTEC等、海に関する研究所や海洋科学高校の船の置き場や、練習する場所とする。
- 波風遮り、陸地と水面のレベル差の少ない環境はSUPやカヤックなどのマリナクティビティーには最適等の意見もあった。

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 事業手法の検討

これまでの調査を踏まえ、本事業における事業方式の実現性、各方式のメリット・デメリット、課題を比較した。

事業方式	総合評価 ・所見	市の 財政 負担	経済性 /事業 継続性	サービス の向上/ 地域活性 化貢献	市		民間事業者		
					メリット	デメリット	メリット	デメリット	
公設公営	× 市の財政負担が大きい。 施設整備する民間事業者がいなくても整備可能。	大	△	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の意向に沿った開発が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自前で計画策定と事業者選定を行う必要あり。</li> <li>民間ノウハウを活用できない。</li> <li>資金調達と瑕疵担保責任の負担の必要有。</li> <li>運営費が他方式と比較し高くなる。</li> </ul>	—	—	
公設民営 (指定管理者制度、DBO)	○ 市の財政負担が大きい。 施設整備する民間事業者がいなくても整備可能。	大	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>一貫して裁量を持ちつつも、管理運営に民間ノウハウが活用できる。</li> <li>公設公営に比べ競争性の確保や民間ノウハウ活用により、運営コストを縮減できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自前で計画策定と事業者選定を行う必要あり。</li> <li>整備費の資金調達をする必要がある。</li> <li>運営する民間事業者が求める施設とのずれが生じる可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の負担が少なく、参画しやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定期間ごとに管理運営者が変わる可能性がある。</li> <li>仕様が既に決まっているため、運営の自主性が確保されない可能性がある。</li> </ul>	
BTO	○ 現時点で参画を希望する事業者がいらない。	中	◎	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有権があるためニーズに合わせた機能・用途などの変更が可能。</li> <li>管理運営に民間ノウハウが活用できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模修繕など所有に伴うリスク有。</li> <li>市側の新たな意向を反映するためには、民間事業者との協議が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>裁量を持った事業実施が可能。</li> <li>建物所有のリスクがない。</li> <li>改修等は市が負担。</li> <li>施設所有による税負担がない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備の資金調達が必要で、資金調達コストが高くなる。</li> </ul>	
PFI手法	BOT	△ 現時点で参画を希望する事業者がいらない。	小	○	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物所有のリスクを民間事業者に移転できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の賃借人となり、権限以上の施設の機能・用途の変更ができない。</li> <li>市側の新たな意向を反映するためには、民間事業者との協議が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>裁量を持った事業実施が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備の資金調達が必要で、資金調達コストが高くなる。</li> <li>施設所有による税負担や改修費の負担有。</li> </ul>
	BOO	△ 現時点で参画を希望する事業者がいらない。	小	△	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>大部分のリスクを民間事業者に移転できる。</li> <li>施設整備段階から民間ノウハウを活用できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市側の新たな意向を反映するためには、民間事業者との協議が必要。</li> <li>事業期間終了時に施設が解体撤去される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工夫次第で収入が増やせる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市からの資金は得られない。資金調達コストが高くなる。</li> <li>施設所有による税負担あり。</li> </ul>
定期借地による 民設民営	△ 現時点で参画を希望する事業者がいらない。	小	△	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>地代収入が得られる。</li> <li>建物所有のリスクを民間事業者に移転できる。</li> <li>管理運営に民間ノウハウが活用できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市や地域の意向を反映しづらい。</li> <li>事業途中での解約が基本的にできない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業目的、収益性を踏まえ、企業の意向に沿った開発が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金等負担が大きい。</li> </ul>	

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 事業手法の検討・資金調達案

前頁の事業手法以外に、制度設計やリスク分担の詳細検討が必要であるが、施設の運営を重視したBT+コンセッションや成果連動型民間委託契約方式（PFS：Pay For Success）、アベイラビリティペイメント方式、ソーシャル・インパクト・ボンドなどの方式も考えられる。

民間事業者の投資を呼び込むためには、駅前地区の土地区画整理を行政施行（UR施行）で行う手法も考えられる。その場合、区画整理事業施行後に構想を作るのでは時間がかかるので、協議会を立ち上げ、初期段階からURにも参画してもらい、区画整理を前提とした将来ビジョンを描く進め方が適切と考える。

また、民間事業者による整備や運営に加えて、例えば以下のような資金調達の組み合わせを検討することも可能と考える。

- 浦賀レンガドック見学による入場料徴収
- 実証実験（イベント・ツアー等）による収益
- エリア整備時の名前刻印寄附（記念碑、レンガ等）
- ふるさと納税
- クラウドファンディング
- 市民等からの支援型サブスクリプション  
（毎月一定額の支援により、会員特典として見学料割引・特別イベント招待・横須賀出身著名人との交流会参加権優待等）
- 企業・団体向け特典付き寄附制度（広域ビジョン作成の推進主体への参加、海域利用、イベント利用等）

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 事業手法案の検討

公設公営、公設民営で事業を実施する際のスキームとメリット・デメリット、現況の課題は以下の通り。

	公設公営	公設民営（指定管理者制度）
スキーム	<p>施設整備・運営</p> <pre> graph TD     City[市] -- "施設・サービス提供" --&gt; User[利用者]     User -- "利用料" --&gt; City           </pre>	<pre> graph TD     City[市] &lt;--&gt;  "指定管理協定"  DM[指定管理者]     DM -- "指定管理料" --&gt; City     DM -- "維持管理等" --&gt; Facility[対象施設]     Facility -- "委託料支払" --&gt; Local[地元協力企業]     Local -- "サービス提供" --&gt; DM     User[利用者] -- "サービス提供" --&gt; DM     DM -- "利用料 (代行制の場合)" --&gt; City     User -- "利用料 (料金制の場合)" --&gt; DM           </pre>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の財政負担が大きい</li> <li>市独自で計画策定と委託先等、選定を行う必要がある</li> <li>民間ノウハウを活用できない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>整備計画の策定の必要</li> <li>整備費用の財源確保</li> <li>整備後の運営委託のため、施設整備に関して民間のノウハウが活かせない</li> </ul>

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

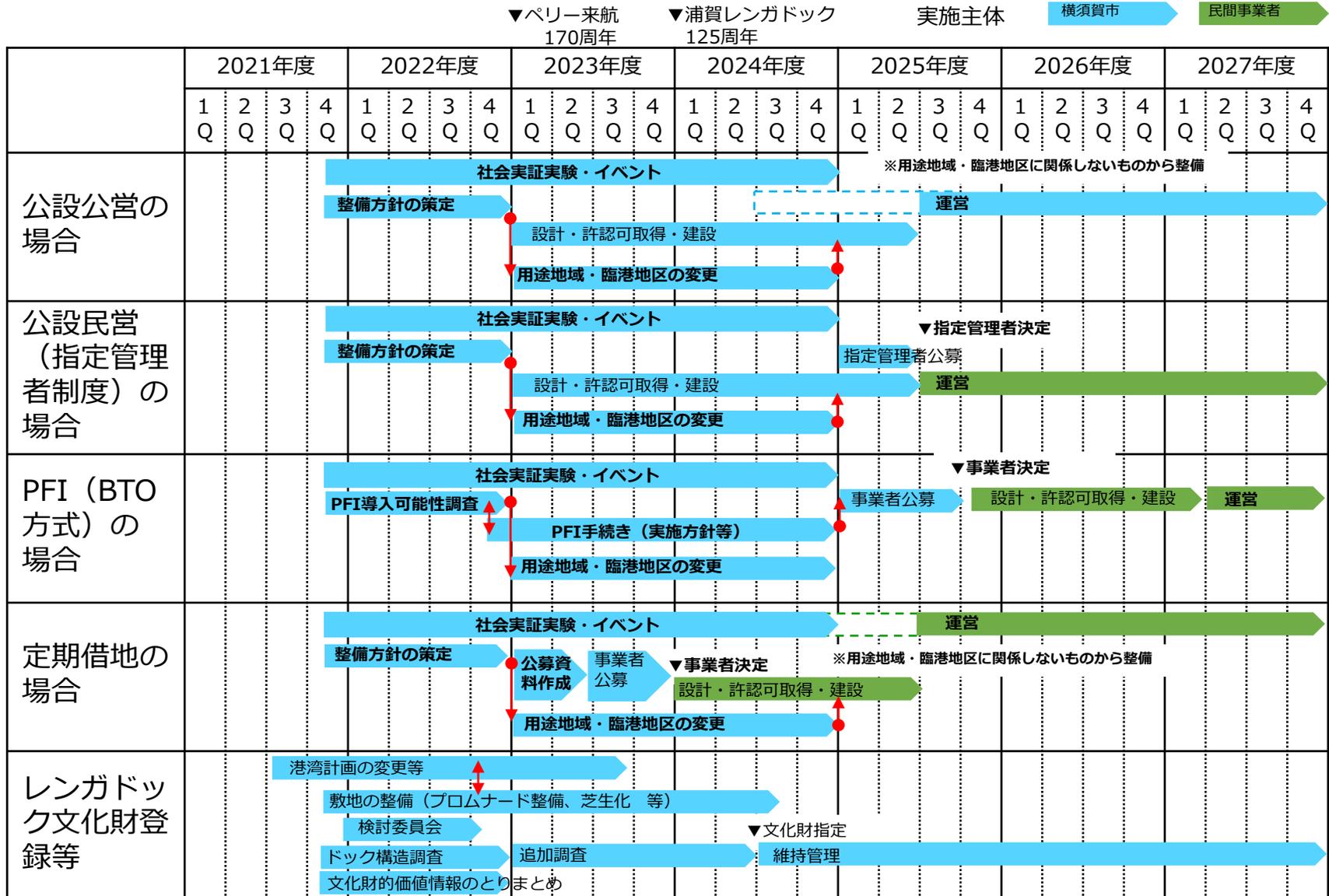
## 事業手法案の検討

PFI(BTO方式)、定期借地方式で事業を実施する際のスキームとメリット・デメリット、現況の課題は以下の通り。

	PFI(BTO方式)	定期借地による民設民営
スキーム	<p>横須賀市 施設所有 (運営時)</p> <p>↑ PFI事業契約 ↓</p> <p>施設整備・維持管理・運営</p> <p>SPC</p> <p>飲食 物販</p> <p>マリンアクティビティ レンタルスペース</p> <p>サービス・商品提供 ↓ ↑ 利用料</p> <p>利用者</p>	<p>市</p> <p>↑ 地代 ↓ 土地貸付</p> <p>事業者</p> <p>事業者が施設整備・運営</p> <p>出資・参画・土地施設貸付 ↑ ↓ 賃料 利用料</p> <p>施設提供</p> <p>テナント</p> <p>サービス・商品提供</p> <p>利用者</p> <p>← 利用料・商品代 →</p>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の初期投資が必要なため、参画を希望する企業がない可能性がある。</li> <li>エリアや施設を特定せず、活用方針やスケジュールが明確でない場合、民間側からの適切な提案が期待できない可能性がある。(行政の方針・協力体制を示す必要性)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現況では自ら初期投資し参画を希望する民間事業者はいない</li> <li>事業性や参画意向を踏まえた期間設定</li> <li>市の意向が反映しづらい</li> </ul>

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 事業手法別スケジュール（案）



### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 浦賀レンガドックの文化財登録・指定に関する比較検討

文化財登録・指定及び文化財の種類によるメリット・デメリット及び制約は以下の通り。

	重要文化財	登録有形文化財	史跡	文化財登録・指定しない
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化財の<b>価値を対外に示しやすい</b></li> <li>官報に告示、通知される。</li> <li>修繕や保存、公開活用事業の<b>補助が得られる</b></li> <li><b>税制面における優遇措置</b>が受けられる（国や地方公共団体以外の所有の場合のみ）</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>整備等に関する国からの補助金が得られる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者の判断で<b>自由に修繕や改修が可能</b></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税、都市計画税の非課税等が得られる。（国や地方公共団体以外の所有の場合のみ）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ある範囲内での修繕や改修の自由があり、文化財の活用の幅が広がる。</li> <li>相続税、固定資産税が減免される。（国や地方公共団体以外の所有の場合のみ）</li> </ul>		
デメリット・制約	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理や修理、公開などに関して<b>国から技術的な指導や助言、勧告</b>がなされる。</li> <li>調査・審議が必要で、<b>指定・登録されるまで時間がかかる</b>。</li> <li>届出した現状変更や公開・公開に関する管理に対して国から、指導、助言、勧告がなされる場合がある。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>指定地において現状を変更したり、保存に影響を及ぼす行為を行ったりする場合、文化庁長官の許可が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・監理事業、公開活用事業等、<b>様々な補助が得られない</b></li> <li>固定資産税、都市計画税の非課税等の<b>税制面の優遇が得られない</b>（国や地方公共団体以外の所有の場合には原則として課税）</li> </ul>

有識者へのヒアリングにより、構造物に傷つけないようにすれば基本的には改修等の制約はなく、重要文化財は観光面における宣伝効果が期待できること等が確認できた。

文化財の種類によるメリット・デメリット・制約、有識者へのヒアリングを踏まえ、浦賀レンガドックは**重要文化財の指定を目指す**ことが望ましいと言える。

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 期待できる国庫補助金等の提案

浦賀レンガドックの活用や周辺区域の観光活性化に活用が期待できる国庫補助金等は以下の通り。

所管官庁	支援事業
観光庁	地域の観光資源の磨き上げを通じた域内連携促進に向けた実証事業
	訪日外国人旅行者受入環境整備緊急対策事業業
	観光産業における人材確保・育成事業
	広域周遊観光促進のための観光地域支援事業
	ICT等を活用した多言語対応等による観光地の「まちあるき」の満足度向上
	地域の観光資源を活用したプロモーション事業
	「新たな旅のスタイル」促進事業
	広域周遊観光促進のための専門家派遣事業
	アドベンチャーツーリズム等の新たなインバウンド層の誘致に向けて（観光振興事業費補助金）
内閣府	地方創生拠点整備交付金

所管官庁	支援事業
国土交通省	Park-PFI（公募設置管理制度）官民連携型賑わい拠点創出事業
	官民まちなか再生推進事業
	安心して訪日観光ができる海洋周辺地域の観光魅力向上事業
文化庁	文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光推進事業
	NPO等による文化財建造物管理活用の自立支援モデル検討事業
	文化財多言語解説整備事業
	文化遺産観光拠点充実事業
	文化施設の感染拡大予防・活動支援環境整備事業
	博物館等文化拠点機能強化・地域文化観光推進プラン
	Living History（生きた歴史体感プログラム）促進事業
文化芸術創造拠点形成事業	
スポーツ庁	スポーツによる地域の価値向上プロジェクト

### 3. 新たな施設の進出可能性調査

## 浦賀レンガドック周辺敷地活用の可能性

当調査を踏まえた市所有地における今後の活用の可能性は下記の通り。

	活用	概要
1	浦賀の歴史を体感できる施設	浦賀レンガドックの保存活用は必須だが、全国的・世界的な施設を目指すにあたり、造船の歴史だけではなく、【浦賀の歴史】（奉行所、ペリー、開国）を体感できる施設づくりが望ましい。
2	重要文化財指定	浦賀レンガドックは世界的にみても貴重な施設であり、この規模は日本唯一であること、重要文化財指定は観光面での宣伝効果が期待できること、将来に渡る維持補修費を文化庁の補助財源が充当可能であることから重要文化財の指定が望ましい。
3	海域の利活用	「海洋都市・横須賀」の実現に大きく期待ができるクルーズ周遊やマリナクティビティ等による海域利活用が望まれる。
4	飲食・物販・体験機能の整備	施設の種類に関わらず、集客交流拠点とするには必須の機能となる飲食施設、物販施設、歴史等を体験できる施設が整備されることが望ましい。
5	短期利活用や実証実験	浦賀の知名度などポテンシャルは感じられるが、商圏の狭さや旅の目的となる資源の現況での小ささなどから大きな投資をして参画する事業者はおらず、運営での参画希望に留まっている。単体の事業では事業採算的にも成り立たないことや更なる投資を生み出すためにも、複数の事業者が連携した一体的な事業展開により魅力的なエリアとすることが望まれる。また、市内の観光地との周遊による相乗効果を生み出す必要があることから、実証実験（マリナクティビティ・飲食・物販を含むイベントや市内観光地との連携企画等）を実施し、浦賀の認知度向上を図ると共に、集客可能な地であるというポテンシャルを明確にし、参画に興味のある事業者を増やすなどの機運醸成を図る必要がある。

浦賀レンガドックの  
重要文化財指定

博物館等  
(学習・体験・展示施設)

宿泊施設

アウトドア施設  
(グランピング・サウナ等)

シェアスペース・  
研究開発施設

海域の活用

サイクリング  
観光拠点

道の駅・海の駅



#### 必要な要素

- ・歴史（奉行所、開国、ペリー）
- ・飲食・物販施設
- ・体験コンテンツ
- ・市内観光地との連携  
(横須賀美術館とのコラボ、ルートミュージアムの一拠点、サイクリング観光の立ち寄り地等)

## **4. 本業務を踏まえた課題の整理と進め方のご提案**

#### 4. 本業務を踏まえた課題の整理と進め方のご提案

## 浦賀レンガドック周辺敷地（市所有地）活用に関する課題

企業ヒアリング・アンケートを通し、当該敷地における可能性が示された一方で、下記のような課題が挙がり、現時点では、施設が整備されテナントや運営での参画意向はあるが、設備投資をして参画希望の企業はいない。

課題	意見
市所有の敷地のみでは規模が足りず、駅前エリア一帯での活用方針が出されなければ検討が困難。	宿泊施設単体だけでは魅力的なエリアにすることは難しく、 <b>ある程度の規模</b> で飲食店や地元の魅力に触れられる土産店や体験、散策して気持ちの良いデッキなどを整備する必要があり、 <b>複数事業者が一体的にこのエリアで事業を行う必要がある。</b> 駅前エリア一帯での将来像や開発方針が見えない中では積極的な参画検討がしづらい。
アクセスの不便さ。遠いというイメージ。	道路が片側一車線ずつのため、車でのアクセス、 <b>入出場は課題</b> 。また、駅からレンガドックまで徒歩10分弱の距離があるため、 <b>モビリティなどの検討が必要</b> 。 駅および対岸からの視認性。 <b>レンガドックの存在・認知度の向上のためには駅をおりてからドックまで誘引するための景観・サイン計画等の工夫が必要</b> 。
商圈が狭い。	足元人口が6千人弱と人口の張り付きが弱いエリア、且つ全体的に高齢化が進んでいるエリアのため <b>物販立地としては、厳しい立地</b> になる。人の流れも北側の横須賀中央駅方面に流れるという点で懸念。
臨港地区のため活用可能用途の制限がある。	臨港地区のため、ホテル、遊戯施設、店舗（市長が指定するものは可）など、 <b>整備方針によっては臨港地区を外す必要がある</b> 。
興味のある企業はいるものの、投資して参画する意向の企業はない	事業や立地に興味はあるものの、 <b>当該敷地だけや単体の事業では採算が合わないこと</b> や <b>メインで開発するディベロッパーがいる上でのテナント参画または指定管理者として参画意向はあった</b> 。

#### 4. 本業務を踏まえた課題の整理と進め方のご提案

## 短期利活用計画案（実証実験含む）

前述の課題を踏まえ、広域でのビジョンの策定を行うパターン、市の所有地のみで公設民営あるいはPFI導入可能性調査等を行い民間活力を活かした事業を検討するパターンなどが考えられるが、いずれの場合についても**事業者決定までに一定の期間が必要であることから、当面は下記のような取り組みを行い、浦賀の認知度を上げると共に、機運を醸成する。**

実際の実組内容案と、実組の目的、効果測定指標は以下の通り。

取り組み案	取り組みの目的	効果測定指標 (案)
社会科見学・教育旅行の誘致	<ul style="list-style-type: none"><li>浦賀への関心喚起</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>受入学校数</li></ul>
ドックライトアップ、プロジェクションマッピングイベント	<ul style="list-style-type: none"><li>浦賀への関心喚起</li><li>メディアやSNS投稿等への露出から認知度向上</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>来場者数</li><li>SNS投稿数</li></ul>
アーバンスポーツイベント・体験会（自転車・スケボー等）	<ul style="list-style-type: none"><li>浦賀への関心喚起</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>来場者数</li><li>SNS投稿数</li></ul>
マリンアクティビティイベント・体験会（SUP、カヌー、カヤック等）	<ul style="list-style-type: none"><li>浦賀への関心喚起</li><li>地域事業者の参画による事業への関心度向上</li><li>海域活用の可能性模索</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>来場者数</li></ul>
クルーズ（浦賀～天王洲、羽田空港等）	<ul style="list-style-type: none"><li>浦賀への関心喚起</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>来訪者数</li><li>地域住民の関心度</li></ul>
企業や研究機関、学校等の海域利用誘致・イベント	<ul style="list-style-type: none"><li>浦賀への関心喚起</li><li>地域事業者の参画による事業への関心度向上</li><li>海域活用の可能性模索</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>協力企業・団体数</li><li>イベント等来場者数</li></ul>
地産地消マルシェ 食イベント・キッチンカー誘致	<ul style="list-style-type: none"><li>浦賀への関心喚起</li><li>地域事業者の参画による事業への関心度向上</li><li>メディアやSNS投稿等への露出から認知度向上</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>来訪者数</li><li>地域住民の関心度</li><li>売上</li><li>SNS投稿数</li></ul>

#### 4. 本業務を踏まえた課題の整理と進め方のご提案

## 実証実験の流れ及び活用可能な設備

実証実験実施の間（2021年度～2024年度予定）は、コンテナハウス等の仮設建築物を暫定設置・利用を予定している。

- 企画の広報を行い参画企業募集
- 他の企画募集
- 興味・関心層へのアプローチ

実施前に様々な媒体を利用し  
プロモーション

- 実施の様子の発信
- 来場者のSNS発信等も促進  
等を行い、興味のある企業や個人の関心層を増やす

広報・継続的に活動する体制の構築

企画

参画者募集

準備

実施

検証

構想・  
都市計画規制等へ反映

コンテナハウス



トレーラーハウス



- 飲食、宿泊、シェアスペース、マリンアクティビティ実施時の更衣室等、様々な活用の可能性がある。
- 法規制等の確認が必要。
- 価格は規模にもよるが、トイレ・シャワー等も含め、約9畳程度で約400万円～、複数台繋げることで割安になる可能性がある。



- 飲食、宿泊、シェアスペース、マリンアクティビティ実施時の更衣室等、様々な活用の可能性がある。
- 建築物にあたらないう工夫が必要。
- 1台（6～8m）、設置費含め800万円～1,000万円
- 上下水道の引き込み、プロパンガス対応。

## **5. 今後の進め方に関する参考事例**

## 5. 今後の進め方に関する参考事例

# 実証実験のイメージ：よりよい地域経営に向けた検証と改善を行う取組

### 山口県・長門湯本温泉のまちづくり

温泉街の再生に向け、民間事業者の事業機会を作り出し、整備後に生まれる公共空間の活用や交通計画の再編、温泉地の景観を向上させる照明など、**エリアの魅力アップにつながる取り組みを段階的に行うため2017年より実証実験を実施。将来像と課題を地域内外で共有し、よりよい地域経営に向けた検証と改善を行うことを目的に湯本温泉街みらい検討会議が次のとおり社会実験を実施した。**

**おとずれリバーフェスタ MAP 2017** 9月16日(土) 17日(日) 18日(祝) 10月7日(土) 8日(日) 9日(祝)

開催時間 15:00~21:00 開催時間 12:00~21:00

※出店日は各店舗で異なりますので、下記にてお確かめください。また店舗によっては売り切れ等の理由により、早急に閉店する場合があります。予めご了承ください。

**あおぞらフードコート**

- ① カカドコーヒー 9/16-18(15-21+)
- ② YuQuri 9/17,18(15-21+)
- ③ ちくぜん・とまりぞ 9/16-18, 10/7-9(15-21+)
- ④ ララフラン 9/16,17(15-21+)
- ⑤ ツムダお茶所 9/17,18(15-21+)
- ⑥ 福室基ワークショップ 9/17(14-19+)
- ⑦ YorozuFarm 9/17(15-21+), 10/8(12-17+)
- ⑧ 松村酒店 9/16-18(15-21+), 10/8,9(15-21+)
- ⑨ 森家ピッツァ VESUVIANA 10/7, 10/9(15-21+)
- ⑩ COFFEEROASTER YAMA 10/8(12-17+), 9(15-21+)
- ⑪ ユーカリとタイヨウ 10/8(12-17+)
- ⑫ ボルダラングジュムニディ 10/7,8(12-19+)

～薪焼きピッツアや自家焙煎コーヒー等のこだわりグルメから家具職人や陶芸家などのワークショップ、手作り雑貨も集合～

**せせらぎスクール**

- ⑬ みんなの教室ワークショップ 9/17,18(14-19+)

**ものづくりワークショップ**

- ⑬ Patra cafe 9/17,18(15-21+), 10/8,9(12-19+)
- ⑭ ツムダお茶所 9/16(15-21+), 10/7(12-19+)
- ⑮ POTATO MEGANE 9/16,17(15-19+), 10/7(12-19+)
- ⑯ 中原本材工業 9/16-18(15-21+)
- ⑰ つつみ舎 9/18(15-21+)
- ⑱ Akiko Okajima 10/8,9(12-19+)
- ⑲ macaron うさぎ 9/16-18(15-21+), 10/7,8(12-19+)
- ⑳ 尾崎 眞香 9/17,18(15-21+), 10/7,9(12-19+)
- ㉑ なにかとつものからいっしょ 9/16-18(15-21+)
- ㉒ ムクロジ木器 10/7(15-21+), 8(12-19+)

**川沿いカフェ & バー**

- ⑳ cafe:spottory ② 9/16-18, 10/7-9 (11-21+)
- ㉑ 森地深川 陶芸林蔵 9/17,18 (13-18+)
- ㉒ THE BAR OSAKA 10/7-9 (17-翌14)

**橋の上レストラン**

- ① La Ceiba 9/16 (17-21+)
- ② La Tierra 10/9 (17-21+)

**お車で越しの方へ**

イベントエリア内に駐車場はありませんので、必ず事前に各店舗で予約をお願いします。また、駐車場まで一方通行になる箇所もございますので予めご了承ください。

**出店者のご紹介**

【ワークショップについて】一部のワークショップは有料となります。詳細はホームページまたはフェイスブックにてご確認ください。  
 【出店日時について】出店日は各店舗で異なります。また店舗によっては売り切れ等の理由により早急に閉店する場合がございます。  
 【内容の変更について】天候等の理由により当日の出店は変更になる場合がございます。最新情報はフェイスブックまたは事務局にてご確認ください。

長門湯本の情報やイベントの詳細を随時更新中！  
[www.yumoto-mirai.jp](http://www.yumoto-mirai.jp)  
<https://www.facebook.com/yumotomirai>

THE BAR OSAKA

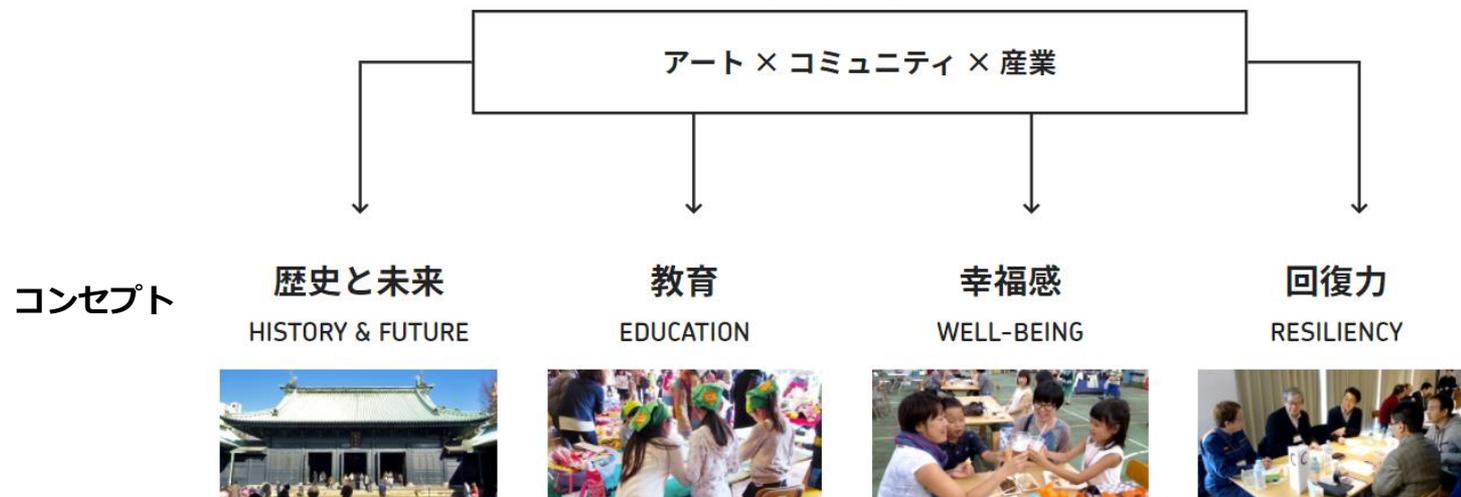
## 5. 今後の進め方に関する参考事例

# 実証実験のイメージ：アートを核として、造船所と歴史を軸に地域のポテンシャルを顕在化

## 東京ビエンナーレ

“東京”のまちを舞台に“2年に1度”開催する国際芸術祭で、世界中から幅広いジャンルの作家やクリエイターが東京のまちに集結し、まちに深く入り込み、地域住民の方々と一緒に作り上げていく新しいタイプの芸術祭

「私たちの文化」を「私たちの場所」で「私たちの手で創る」  
キーワード



アートで多様な人々をつなぎ、まちの歴史を顕在化し、未来を描き出すことで、私たちの文化を、私たちの場所で作っていく取り組みをおこなっている。

## 5. 今後の進め方に関する参考事例

# 実証実験により地域や民間事業者が価値を顕在化し事業者が参画する機運を醸成した事例

### 弘前れんが倉庫美術館 PFI事業

- 現代アートを通して**地域と世界を結び**、多様なビジョンと豊かな感性に触れ、新たな創造性を喚起するクリエイティブ・ハブ（文化創造の拠点）を目指している
- 2015年に弘前市が建物を取得。PFI方式により地域住民の交流機能を備えた芸術文化施設「弘前れんが倉庫美術館」（2020年7月オープン）へ改修することを主とし、PFI事業を実施。



写真右側の美術館棟はPFI方式、左側のカフェ棟は定期借地方式にて事業を実施



住民が日常的に使えるワークショップスペースや展示スペース、音楽やダンススタジオもある。若手有望アーティストが弘前に住みながら作品の制作過程を住民に見てもらおう**アーティストインレジデンス**の取組も行っている。

市が土地を買い取ってから改修するまでの間、**約2年かけて実証実験を実施**することや**県が主導する「アート県」のPR発信、雑誌との連携企画**で取組の発信をすることで、**民間企業や地域住民にこの場所がもつ潜在的な能力を認識してもらい、機運を高めていった。**

## 5. 今後の進め方に関する参考事例

# 行政が廃業した旅館を買い取り、民間事業者と連携し跡地活用と市有地を含むまちづくり計画を策定し推進した事例

## 山口県・長門湯本温泉のまちづくり

年月	概要
2014年12月	時代の変化に伴い観光客が最盛期よりも半減し、老舗ホテルが倒産。市が対策を検討し、土地を買い取り解体更地化。星野リゾートへ跡地活用を依頼。
2015年	星野リゾートにおいて、現地視察や周辺マーケットの調査などを実施したが、アクセスも恵まれず、温泉街全体が非常に寂れていたことから、「施設の事業採算の見込みは立たず、また、仮に施設を作ったとしても、それだけでは温泉街の再生は難しいと思われる」との検討結果。しかし、当時の市長を筆頭に熱心なオファーを受け、「 <b>マスタープランを作り温泉街を魅力的にすること</b> 」を条件に進出を検討することとなる。
2016年1月	長門市から星野リゾートへマスタープラン策定業務を委託。（半年間）
2016年4月	山口県知事立ち合いのもと、長門市と星野リゾートが進出協定締結。
2016年8月	「長門湯本温泉マスタープラン」をベースに、長門市が「長門湯本温泉観光まちづくり計画」策定
	まちづくり推進会議（2017年5月～2020年2月、9回開催） デザイン会議（2017年6月～2020年2月33回開催）
2020年3月	温泉街リニューアル・星野リゾート 界 長門 開業

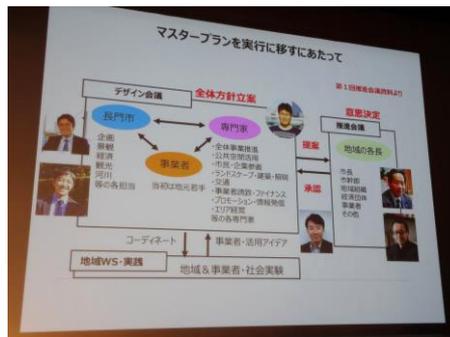


## 5. 今後の進め方に関する参考事例

# 行政が廃業した旅館を買い取り、民間事業者と連携し跡地活用と市有地を含むまちづくり計画を策定し推進した事例

## 山口県・長門湯本温泉のまちづくり

- 市が約26億、星野リゾートが約24億を投じ、地元も立ち上がり、**新たな魅力を創出し次なる投資を地域で生み出していく母体となるエリアマネジメント法人を設立し市・民間・地域が一体となりマスタープランを実行。**
- 官民連携で、かつ地元の合意を得ながら進める必要があるなど多様な知見が求められること、計画全体を進める上で相当のリソースが必要となる見込みであることから、**当該分野における経験やスキルを有する専門家をアサインし、本事業を協働で取り組む**ことを星野リゾートから市へ提案。市の合意を得てメンバーを選任して推進体制を構築した。



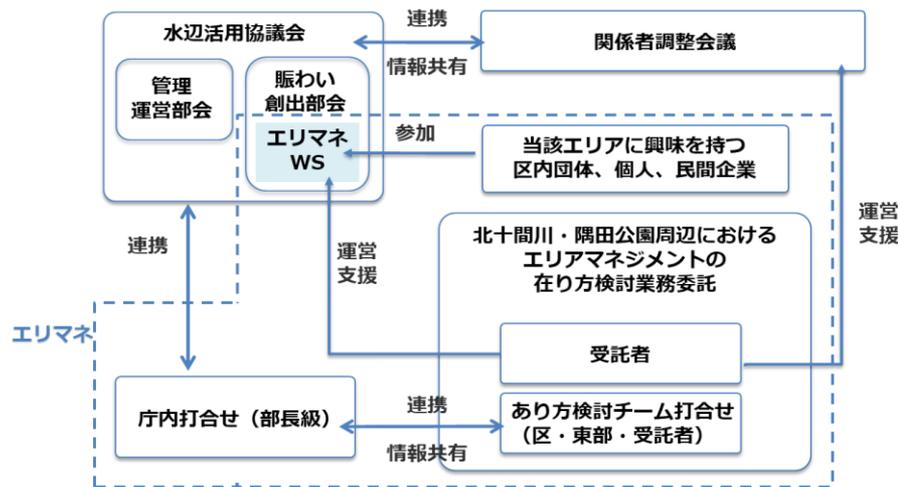
土地取得と解体による、**市の官民連携への先行投資がスタート地点**となり、コミット表明段階では各当事者は見通しの不透明さを抱えつつも、**ある当事者のコミットメントの表明が更なるプレイヤーの参画とコミットメントを呼び起こすという繰り返し**が、プロジェクトへの参画メンバーに厚みと一体感を促し、多様なメンバーを巻き込みまちづくりが実行された。

## 5. 今後の進め方に関する参考事例

# 複数の地権者がいるエリアにおいて行政・民間・地域が一体で取り組んだまちづくりの事例

### 北十間川・隅田公園観光回遊路整備事業

- 東京スカイツリー・浅草間の賑わい創出と観光回遊性向上を目的に、水辺を中心とした一体的な整備及びまちづくりを行なう事業。
- 墨田区（公園）と東京都（河川）と東武鉄道（高架）が協働連携を始めたことをきっかけに、三者共同でビジョンを共有し、整備の考え方や目指すべき方向性を確認するため2013年から勉強会を開始。
- 興味のある地域団体や民間企業など多岐に渡る関係者を交え、エリアマネジメントを推進。**所有者が複数いる敷地における一体的なビジョン策定した。**
- 2018年度に活用方針が公表され、2020年に公園がリニューアルオープン。
- その後、オープンカフェの設置や観光舟運活性化などを**社会実験で実施、情報発信**を行う。



出典：・水辺総研作成資料

・公共R不動産、「行政と鉄道会社による官民連携。公園・道路・河川・高架下の一体リニューアル | 墨田区北十間川・隅田公園・東京ミズマチ（前編）」 56  
<https://www.realpublicstate.jp/post/sumida01/>