

浦賀駅前周辺地区活性化事業  
選考講評

令和7年10月

浦賀駅前周辺地区活性化事業者選考委員会

## 目 次

1. 選考委員会 .....	1
(1) 設置目的.....	1
(2) 選考体制.....	1
2. 選考方法 .....	2
(1) 選考方法.....	2
(2) 評価項目と配点.....	3
(3) 募集の経緯 .....	5
(4) 選考委員会の開催 .....	6
(5) 応募者 .....	6
3. 選考結果 .....	7
(1) 資格要件の審査.....	7
(2) 1次評価.....	7
(3) 2次評価.....	8
4. 選考講評 .....	10
(1) 審査の総評 .....	10
(2) 各応募者の講評.....	10
(3) 今後に向けて .....	13

## 1. 選考委員会

### (1) 設置目的

横須賀市（以下「本市」という。）では、「浦賀駅前周辺地区活性化事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、本事業を実施するパートナー事業者（以下「事業者」という。）の選考を適正に行うため、学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する浦賀駅前周辺地区活性化事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）を設置しました。

### (2) 選考体制

選考委員会の委員は、以下のとおりです。

表1 選考委員会 委員名簿（敬称略、順不同）

委員	備考
◎ 明石達生	東京都市大学都市生活学部教授
○ 丁野朗	日本観光振興協会総合研究所顧問
足立慎一郎	政策研究大学院大学教授
丹生谷美穂	渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 シニアパートナー弁護士
近藤修宏	神奈川県県土整備局技監兼都市部長
小平一穂（第1回）	住友重機械工業株式会社横須賀製造所所長
井上智史（第2回以降）	
上条浩	横須賀市副市長

注）◎委員長、○職務代行者

## 2. 選考方法

### (1) 選考方法

参加資格審査に合格した応募企業及び応募グループ（以下「応募者」という）を対象に、「(3) 評価項目と配点 ① 1次評価」に示した評価項目に従い、要求水準書・コンセプトブックへの適合性、事業計画及び実施体制の妥当性の観点から、横須賀市（以下「本市」という。）が1次評価を行いました。1次評価では、60点満点中36点を最低基準点とし、最低基準点を満たさない応募者を落選としたうえで、1次評価結果の上位最大4者を合格としました。

1次評価の後、選考委員会において、「(2) 評価項目と配点 ② 2次評価」に示した評価項目に従って2次評価を行い、選考委員会の選考結果を受けて、本市が優先交渉権者及び次点候補者を選定しました。

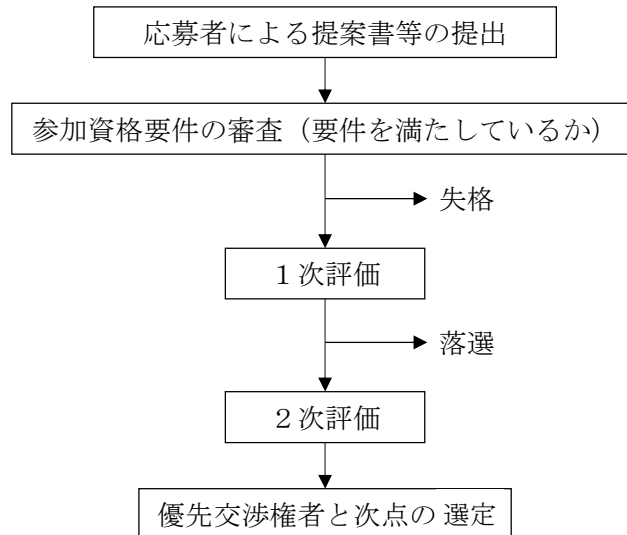


図1 選考のフロー

## (2) 評価項目と配点

1次評価、及び2次評価の評価基準及び配点については以下のとおりとしました。

### ① 1次評価

評価項目		配点
1. 提案に関する評価 <b>【20点】</b>		
整備に係る全体コンセプト、全体計画の妥当性	・要求水準書・コンセプトブックを踏まえた、整備コンセプト、導入機能、動線計画等となっているか。民有地全てを活用した提案かどうか。	20点
民有地の活用に関する提案の妥当性	・駅前工場跡エリアについて、要求水準書・コンセプトブックを踏まえた、施設等の整備内容となっているか。	
市有地の活用に関する提案の妥当性	・要求水準書・コンセプトブックを踏まえた施設等の整備内容となっているか。	
2. 事業計画に係る評価 <b>【20点】</b>		
事業計画・資金計画等の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業全体のスキーム及び事業計画・資金計画策定に係る背景・根拠等が明確か（土地購入額の算定に係る根拠等を含む）。</li> <li>・一過性でなく、中長期にわたり継続的に集客が期待できる内容となっているか。</li> <li>・開発のスケジュールやプロセスが現実的か。</li> <li>・市有地の事業スキーム及び事業収支策定に係る背景・根拠等が明確か。補助金を含めた財源構成が明確であるか。</li> </ul>	20点
3. 実施体制に関する評価 <b>【20点】</b>		
業務実施体制	・全体コンセプト・全体計画及び民有地・市有地の活用を実現可能な業務体制、事業スキームとなっているか。各企業の役割等は明確かどうか。プロジェクトマネジメントを担う主体が明確かどうか。	20点
代表企業・構成企業の類似・関連実績	・代表企業・構成企業の各社において、同種・同規模の案件の実績があるかどうか。	
代表企業・構成企業の経営・財務状況	・代表企業・構成企業の各社の経営・財務状況は良好かどうか。	
合 計		60点

② 2次評価

評価項目		配点
1. 提案に関する評価 【70点】		
整備に係る全体コンセプト、全体計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準書・コンセプトブックを踏まえた、本市に相応しい、魅力的な整備コンセプト、導入機能となっているか。</li> <li>・敷地全体のゾーニングや施設配置、動線配置など、合理的な全体計画となっているか。（私有地全てを活用した提案かどうか）</li> </ul>	10点
私有地の活用に関する提案の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前工場跡エリアについて、要求水準書・コンセプトブックを踏まえた、本市に相応しい、魅力的な施設等の整備内容となっているか。</li> <li>・みかん山周辺エリアについて、居住環境や住民の利便性に配慮した、適切な整備内容となっているか。</li> <li>・マーケット動向や土地利用等の制約等を踏まえた実現可能な提案となっているか。</li> <li>・将来的にも持続可能な、運営内容・運営体制等の提案がなされているか。</li> </ul>	25点
市有地の活用に関する提案の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準書・コンセプトブックを踏まえた、本市に相応しい、魅力的な施設等の整備内容となっているか。</li> <li>・市有地を活用した積極的な民間収益事業が提案されているかどうか。</li> <li>・将来的にも持続可能な、運営内容・運営体制等の提案がなされているか。</li> </ul>	25点
地域貢献・地域連携への考慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業による雇用創出や産業振興、周辺地域との連携による地域の魅力向上などの効果について、十分かつ明確に見込まれているか。</li> <li>・周辺環境との調和や防災面への配慮等が十分な計画となっているか。</li> </ul>	10点
2. 事業計画に係る評価 【30点】		
事業計画・資金計画等の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実現可能かつ合理的な事業スキーム及び事業計画・資金計画となっているか（土地購入額の算定に係る根拠・妥当性を含む）。</li> <li>・一過性でなく、中長期にわたり継続的に集客が期待できる内容となっているか。</li> <li>・マーケット環境の変化や事業者の投資余力等を踏まえた、現実的で合理的な開発のスケジュールやプロセスとなっているか。</li> <li>・市有地の事業スキーム及び事業収支計画が合理的に策定されているか。（積極的な収益還元が提案されているか、補助金を含めた財源構成が明確であるか）</li> </ul>	20点
課題・リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業化に向けた課題・リスクが明確となっており、対応策が十分に検討・反映されているか。</li> </ul>	10点
3. 実施体制に関する評価 【20点】		
業務実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体コンセプト・全体計画及び私有地・市有地の活用を実現可能な業務体制、事業スキームとなっているか。各企業の役割等は明確かどうか。プロジェクトマネジメントを担う主体が明確かどうか。エリアマネジメントの推進体制は明確かどうか。</li> </ul>	20点
代表企業・構成企業の類似・関連実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表企業・構成企業の各社において、同種・同規模の案件の実績があるかどうか。</li> </ul>	
代表企業・構成企業の経営・財務状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表企業・構成企業の各社の経営・財務状況は良好かどうか。</li> </ul>	
合 計		120点

### (3) 募集の経緯

応募等の手続きの経緯については、以下のとおりです。

表2 募集の経緯

公募要項等の公表	令和6年11月29日
応募希望表明書の受付	令和6年11月29日～令和7年3月7日
現地説明会参加申請書の受付	令和6年11月29日～令和6年12月6日
守秘義務対象資料の受取	令和6年11月29日～令和7年3月10日
現地説明会	令和6年12月17日、23日、24日
公募要項等に関する質疑書の受付期間	令和6年12月24日～令和7年1月10日
公募要項等に関する質疑への回答	令和7年1月28日～
公募要項等の公表（最終版）	令和7年2月28日
公募要項等に関する質疑書の受付期間（第2回）	令和7年3月10日～令和7年3月13日
公募要項等に関する質疑への回答（第2回）	令和7年4月4日～
参加申請・応募書類の受付	令和7年5月14日～令和7年5月16日
選考委員会におけるプレゼンテーション・評価	令和7年9月3日
選考結果の公表	令和7年10月23日

#### (4) 選考委員会の開催

選考委員会の開催日及び協議内容は、以下のとおりです。

表3 選考委員会の開催日及び協議内容

	開催日	協議内容
第1回	令和6年11月20日(水)	<ul style="list-style-type: none"><li>・委員委嘱</li><li>・委員長・職務代理者の選出</li><li>・委員会の公開/議事録の取扱いについて</li><li>・事業の概要について</li></ul>
第2回	令和7年2月14日(金) (書面開催)	<ul style="list-style-type: none"><li>・質問回答等に係る報告</li><li>・三者連携協定書(案)及び事業協力者協定書(案)について</li></ul>
第3回	令和7年3月26日(水)	<ul style="list-style-type: none"><li>・評価の流れ、審査の視点等について</li></ul>
第4回	令和7年8月25日(月)	<ul style="list-style-type: none"><li>・仮評価結果、プレゼンテーションの進め方等について</li></ul>
第5回	令和7年9月3日(水)	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業者によるプレゼンテーション、ヒアリング</li><li>・最終評価</li></ul>
第6回	令和7年9月19日(金) (書面開催)	<ul style="list-style-type: none"><li>・選考講評について</li></ul>

#### (5) 応募者

令和7年5月16日までに、3グループからの参加申請・応募書類の提出がありました。

### 3. 選考結果

#### (1) 資格要件の審査

審査項目に基づき、参加資格要件を満たしているかを審査しました。

参加申請があった3グループのうち、2グループが資格要件を満たしました。

#### (2) 1次評価

2グループからの応募書類について、本市が「(3) 評価項目と配点 ① 1次評価」に基づき1次評価を実施しました。評価結果は下表の通り、2グループとも60点満点中36点を超え、1次評価に合格しました。

評価項目	配点	フジタ グループ	Team Perry's
1. 提案に関する評価	20点	18.00	20.00
2. 事業計画に係る評価	20点	12.00	18.00
3. 実施体制に関する評価	20点	14.00	16.00
合 計	60点	44.00	54.00

### (3) 2次評価

2グループからの応募書類について、選考委員会において「(3) 評価項目と配点 ② 2次評価」に基づいて仮評価を実施した後、事業者によるプレゼンテーション・ヒアリングを踏まえて最終評価を実施しました。最終評価にあたり、選考委員会の7委員の評価結果の平均点を算出しました。評価結果については、下表のとおりです。

評価項目	配点	フジタグループ	Team Perry's
1. 提案に関する評価	70点	44.02	45.86
整備に係る全体コンセプト、全体計画の妥当性	10点	7.00	8.00
民有地の活用に関する提案の妥当性	25点	15.15	15.57
市有地の活用に関する提案の妥当性	25点	15.72	15.72
地域貢献・地域連携への考慮	10点	6.15	6.57
2. 事業計画に係る評価	30点	15.85	16.85
事業計画・資金計画等の妥当性	20点	10.57	10.85
課題・リスクへの対応	10点	5.28	6.00
3. 実施体制に関する評価	20点	11.28	11.57
業務実施体制	10点	6.28	6.57
代表企業・構成企業の類似・関連実績	5点	3.00	3.00
代表企業・構成企業の経営・財務状況	5点	2.00	2.00
合 計		71.15	74.28

注1) 「3. 実施体制に関する評価」の「代表企業・構成企業の類似・関連実績」及び「代表企業・構成企業の経営・財務状況」については、市が実施した1次評価結果を用いています。

## 結 果

合計点が最も高い「Team Perry's」を本事業の優先交渉権者の候補者とし、続いて「フジタグループ」を次点候補者として選考しました。

なお、優先交渉権者の候補者及び次点候補者の代表企業名、構成企業名は下表のとおりです。

優先交渉権者及び次点候補者の代表企業・構成企業名

優先交渉権者	次点候補者
Team Perry's	フジタグループ
<p><b>【構成企業（17社）】</b></p> <p>◎インデックス株式会社</p> <p>Ocean Capital Partners, S.L.</p> <p>リストデベロップメント株式会社</p> <p>大和リース株式会社</p> <p>株式会社木下グループ</p> <p>株式会社アップフロントグループ</p> <p>隈研吾建築都市設計事務所</p> <p>株式会社梓設計</p> <p>日本工営都市空間株式会社</p> <p>ABCプランニング株式会社</p> <p>Pro Padel Japan</p> <p>前田建設工業株式会社</p> <p>株式会社丹青社</p> <p>アクティオ株式会社</p> <p>株式会社 Culture Avenue</p> <p>株式会社 W TOKYO</p> <p>株式会社 HOT STUFF PROMOTION</p>	<p><b>【構成企業（6社）】</b></p> <p>◎株式会社フジタ</p> <p>株式会社フージャースコーポレーション</p> <p>株式会社 ASK GROUP HOLDINGS</p> <p>SYL ジャパン株式会社</p> <p>株式会社アール・アイ・エー</p> <p>東京ビジネスサービス株式会社</p>

◎：代表企業

#### 4. 選考講評

##### (1) 審査の総評

- ・市では今回の公募に際し、企画提案のコンセプトとして「第二の開国」を主題に、「海から世界につながる浦賀」「歴史を継承し未来を切り拓く浦賀」「多様な交流により国内外に開かれた浦賀」の3つの方針を掲げています。
- ・これに対して、両グループともに深みのある検討がなされており、高いレベルの提案が提出されました。
- ・両グループの提案には共通的な内容も少なからずあり、審査結果は僅差となりましたが、全体計画、事業計画、実施体制のいずれの項目においても評点が上回った「Team Perry's」が上位に選ばれました。

各応募者の提案内容に関する講評については、以下に示すとおりです。

##### (2) 各応募者の講評

###### ① Team Perry's

###### ア 全体計画

スーパーヨットが停泊可能な大型マリーナを中心として、住宅やホテル、商業、歴史文化・展示機能等の整備を図るとともに、アーバンスポーツ国際大会等の開催企画など、国際的な知名度向上や文化交流を図り、「第二の開国」を目指すという提案で、内外に広く浦賀をアピールできる整備コンセプトや事業内容が高く評価されました。

###### a 方針1「海から世界につながる浦賀」に関する計画

本提案の成否を左右すると考えられる海外からのスーパーヨットの誘致について、海外事情の詳しい説明とともに、実績の豊富な企業による実施体制や事業計画等が示され、実現の確実性が特に高く評価されました。

###### b 方針2「歴史を継承し未来を切り拓く浦賀」に関する計画

浦賀を含めて世界に4つしか残存していないレンガドックの現状を踏まえた、オランダの博物館と連携したミュージアム整備提案が評価されました。また、徳田屋パークの整備をはじめ、各所に歴史的遺産のモニュメントを配置するなど、浦賀の開国と造船の歴史的・文化的資源を効果的に活用する提案も評価されました。

### ｃ 方針３「多様な交流により国内外に開かれた浦賀」に関する計画

歴史性を感じさせる平入屋根の店舗・飲食店の配置、住もう人、来訪者など様々な人が自由に行き来できる遊歩道の整備、交流やくつろぎの場としてのオープンスペースの配置、商店街との相乗効果の提案など、既存のまちとも調和した提案が評価されました。

また、ホテルの整備、市有地でのイベント、国際大会の誘致など、海外からの来訪者を含め様々な人が交流できる提案も評価されました。

### イ 事業計画

構成企業各社の出資による SPC が素地開発とインフラ整備を実施した後、各々の施設を運営する企業に土地を譲渡する提案となっています。譲渡後の各施設について 20 年間の収支計画の提示があり、事業計画の根拠や積算の内訳等が示されていたことが評価されました。

### ウ 実施体制

事業の分野ごとに実績を有する企業が多数参加する体制が生まれ、特に以下の点が高く評価されました。

- ・多様なイベントの企画・実施が期待できること
- ・市有地活用事業の管理運営について施設ごとの事業体制が確立されており、施設の特性を活かした専門的な企画検討が可能なこと
- ・施設整備後の体制としてエリアマネジメント SPC の設置が提案されており、長期的なまちづくりへの関与についての意思が示されている

### エ その他指摘事項

その他、以下の点について指摘されました。

- ・みかん山地区の計画については、国際大会を開催できるスポーツ施設などが提案されていますが、この地域は交通アクセス性が低く、審査ではその改善が必要との指摘がありました。
- ・参加企業が非常に多いことから、プロジェクト推進体制や関係者間のリスク分担といった事業全体のガバナンス体制について、代表企業と構成企業間の十分な協議・検討が必要との指摘がありました。

## ② フジタグループ

### ア 全体計画

多様な文化・産業交流を図ることにより「第二の開国」を目指すという提案のもと、住宅やホテル、商業施設のほか、国内外から人々が集い交流する国際的教育施設の設置やスーパーヨットが停泊可能な大型マリーナを中心に浦賀の造船の歴史が感じられる整備工場の提案がなされました。

#### a 方針1「海から世界につながる浦賀」に関する提案

国際的な教育施設やスーパーヨットが停泊可能な大型マリーナの誘致や船の整備工場の設置について、一定の評価がなされました。

#### b 方針2「歴史を継承し未来を切り拓く浦賀」に関する提案

大型マリーナの設置と併せて、浦賀の造船の歴史が感じられる整備工場の設置やレンガドックの歴史を後世に伝える「メモリアルドック」の整備については一定の評価がなされました。

#### c 方針3「多様な交流により国内外に開かれた浦賀」に関する提案

みかん山地区については、現況の土地を活用し、生徒や教員など多様な世代が集い交流する国際的な教育施設を誘致し、早期に開学する提案が評価されました。

また、駅前エリアとみかん山エリアを一体的に利用する計画も、人々の交流を促し、まち全体の活性化につながる提案として評価されました。

### イ 事業計画

土壌改良や基盤整備の工夫により、比較的早期かつリーズナブルに開発を行う計画が評価されました。また、みかん山エリアについては、早期に運用開始する事業提案が評価されました。

### ウ 実施体制

基盤整備を担う土地開発 SPC の構成企業が多額出資する点は、事業実施の責任体制の信頼性につながるとして評価されました。

## エ その他指摘事項

その他、以下の点について指摘されました。

- ・国際的な教育施設やシニアレジデンスなど利用者が限られるエリアが多く、地域に開かれている印象が乏しいとの指摘がありました。
- ・市有地の半分近くを占める整備工場は、駅からレンガドックへの連続性が欠けるとの指摘がありました。
- ・100mを超える高層住宅は、景観にアクセントを与えるランドマークとしているが、浦賀の持つ歴史的な文脈とそぐわないのではないかと指摘がありました。
- ・基盤整備後の各施設の整備及び収支計画が示されていないため、事業の実現可能性に不安があるという指摘がありました。
- ・エリアマネジメント協議会の提案について、主体となる事業者が未確定であるため、まちづくりの理念の継承と運営体制の確立について不安が残るとの指摘がありました。

### (3) 今後に向けて

今回選定された「Team Perry's」の提案は、浦賀湾の特徴を活かした大型マリーナ整備を中心とした内容であることから、海域を利用している関係者などとの調整が必要になります。また、全体の土地利用に関しては商業系、住宅系用途の提案であることから、周辺住民の理解を得ながら規制の見直しを行う必要があります。

今後、「Team Perry's」には、本選考委員会での講評を踏まえ、提案内容を実現していくうえで、市との協議はもちろん、地域の皆さまの声や思いをしっかりと受けとめながら、より良い提案へと磨き上げていただくとともに、事業環境の変化等も想定される中で、様々なリスクへの対応等を適切に実施しながら、提案頂いた事業を着実に推進していただくことを強く期待しています。

最後に、本選考委員会は、各応募グループの創意工夫を凝らした意欲的な提案作成に敬意を表するとともに、その内容について高く評価しており、構成企業の皆様に重ねて感謝申し上げます。

以上