

浦賀駅前周辺地区活性化事業 優先交渉権者の決定について

1 これまでの経過

- 令和 3 年 3 月 住友重機械工業株式会社が浦賀ドック周辺所有地の一部を横須賀市に寄付
令和 6 年 3 月 住友重機械工業株式会社と横須賀市の2者間で、「浦賀駅前周辺地区の活性化に関する協定」を締結
令和 6 年11月 浦賀駅前地区活性化事業の事業者公募を開始

2 公募概要

- (1) 対象地概要（詳細は資料 1 を参照）
- (2) 事業内容
「民有地開発事業」と「浦賀ドック再整備・運営事業」で構成
- (3) 事業コンセプト（詳細は資料 2 を参照）
【 新しい都市拠点の形成による「第二の開国」の実現 】

3 選定の経過

- 浦賀駅前地区活性化事業選考委員会を設置（令和6年10月）
- 全6回の委員会を開催（令和 6 年11月から令和7年9月まで）
 - ・ 3グループからの参加申請を受け、参加資格要件を満たした 2 グループを審査
 - ・ 1 次評価（書類審査）及び 2 次評価（書類審査、プレゼンテーション）を実施し、優先交渉権者及び次点候補者を選考
- 選考委員会による選考結果の答申書を受領（令和7年10月1日）
- 優先交渉権者及び次点候補者を決定（令和7年10月14日）

4 選定結果

(1) 優先交渉権者

Team Perry'sグループ（構成企業17社）
・ 代表企業：インデックス株式会社（代表取締役社長 植村 公一）
構成企業一覧は資料 3 のとおり

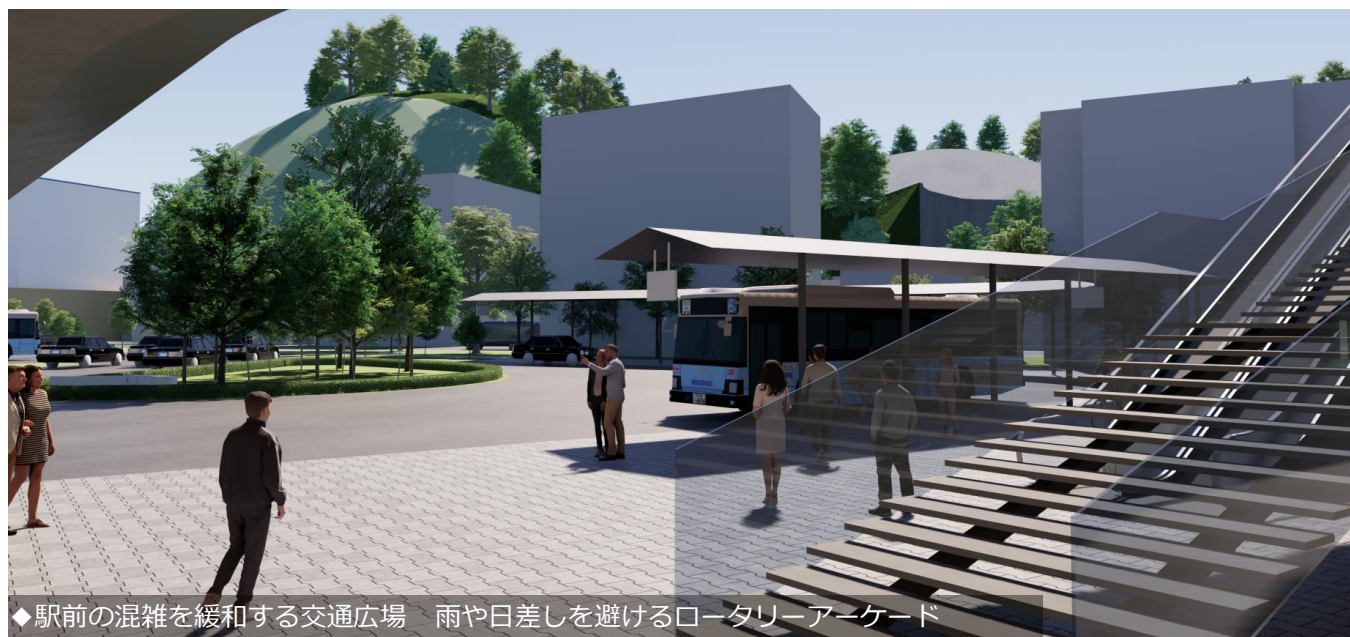
(2) 次点候補者

フジタグループ（構成企業 6 社）
・ 代表企業：株式会社フジタ（代表取締役社長 奥村 洋治）
構成企業一覧は資料 4 のとおり

エリア		施設名
民有地	駅前工場跡 エリア	・観光を中心とした海の活用 ・ホテル ・マンション（レジデンス） ・ヴィラ(コンドミニアム) ・商業施設 ・ペDESTリアンデッキ ・徳田屋parkなど公共空間
	みかん山周辺 エリア	・アーバンスポーツ施設 ・有料老人ホーム
市有地	レンガドック 周辺	○海とまち共生センター ・浦賀ミュージアム ・カフェ ・行政センター ○ドックブリッジ ○親水広場・イベント広場

※観光を中心とした海の活用については、関係者と協議の上、公表いたします

①民有地（駅前工場跡周辺エリア）



①民有地（駅前工場跡周辺エリア）



①民有地（駅前工場跡周辺エリア）



②民有地（みかん山周辺エリア）



③市有地（レンガドック周辺）



③市有地（レンガドック周辺）



7 今後の予定

令和7年12月頃	三者協定締結（住友重機械工業（株）・Team Perry's・横須賀市） ※土地売買契約の締結や事業提案書に基づく事業の実施（準備）に向けた 協力協定
令和8年～9年	関係者協議、土地調査、土地利用の規制緩和（港湾計画、都市計画変更） 民有地所有権移転、実施協定締結
令和9年～10年	実施設計、基盤整備・建築等整備工事
令和11年以降	市有地・民有地の段階的に供用開始

事務担当

横須賀市経営企画部民官連携推進担当 中村 内線1310・直通 046-822-8405

○対象地の概要

① 所在地番および面積等

事業対象地	所有者	登記面積※ ¹
民有地	住友重機械工業	122,512.09m ² ※ ²
駅前工場跡エリア	住友重機械工業	78,928.98m ²
	国	(現時点で未確定)
	横須賀市	55.53m ²
	横須賀市	55.53m ²
みかん山周辺エリア	住友重機械工業	43,527.58m ²
	住友重機械工業	22,381.06m ²
	国	(現時点で未確定)
	住友重機械工業	7,345.60 m ²
	住友重機械工業	13,800.92m ²
	住友重機械工業	13,800.92m ²
市有地	横須賀市	27,789.70m ²
計		150,301.79m ² ※ ²

※¹ 実測面積とは異なります。

※² 合計値には国有地の面積を含みません。



住宅地図：Copyright©2023 ZENRIN CO.,LTD(Z23JF121)

基盤地図：この地図の作成にあたっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。「測量法に基づく国土地理院長承認（使用）R 5JHs 252」

○コンセプトブック（抜粋）

1. コンセプトブックとは

浦賀駅前周辺地区活性化事業コンセプトブック（以下「コンセプトブック」という。）は浦賀駅前周辺地区活性化事業（以下「本事業」という。）において横須賀市（以下「本市」という。）がパートナー事業者（以下「事業者」という。）と同じ想いをもちながらまちづくりを進めていくために大事にしてほしいことや考えてほしいことをまとめました。コンセプトブックを通じて本市の想いを事業者に共有し、本市と事業者が連携してまちづくりを進めてまいります。

2. 全体方針

浦賀の地はペリー来航の場所であり、日本の造船の発祥の地となった場所で、誰もがその名を知る、日本近代化へのターニングポイントとなった場所です。

これをきっかけに開国後は浦賀船渠の設立を通じて日本の近代化に大きく貢献してきました。

明治32年に建造されたレンガドックは、平成15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があり、これまでに多くの方々が造船業に関わりを持つとともに浦賀のまちは発展してきました。



一方で、近年は産業の撤退や人口減少などまちの衰退が課題であり、その影響を最小限に抑えるために周辺地域および横須賀市内全体に活力とにぎわいを創出する拠点としての役割が求められています。この浦賀には、日本で唯一現存するレンガ造りのドライドックがあり、その貴重な歴史的価値を尊重しつつ、新たな集客交流拠点として世界に開かれた「浦賀」としての都市拠点の形成を図ります。

我が国における「開国の地」としてのこれまでの歴史や伝統を踏まえながら、将来にわたって国内外から多様な観光客が訪れる、地域と共に成長する都市拠点の形成を目指し、次のとおり全体方針を設定します。

新しい都市拠点の形成による「第二の開国」の実現

3. 本事業で目指す方向性

全体方針に示した「第二の開国」を目指して、本事業で目指すべき方向性を決めました。

【目指すべき方向性】

① 海から世界につながる浦賀

浦賀は、その沖にペリーが来航して以来、海洋を通じて日本が世界につながるきっかけとなった地です。浦賀湾から三浦水道を通じ、太平洋、さらに世界へつながる要に位置する海洋都市＝横須賀市において、海洋都市としての特徴や資源を最大限に活用しながら世界へ開かれ、情報発信できる拠点の形成を図ります。

② 歴史を継承し未来を切り拓く浦賀

浦賀には、明治期より大型船舶の造船・修船を行う造船拠点が設置され、海外からの新しい技術や文化も取り入れながら、ものづくりの拠点として我が国の近代の発展を支えてきた先進気鋭の地です。これまでの浦賀の歴史や伝統を継承しながらも、これまでにない新たな価値を創出し、未来志向の観光拠点形成を図ります。

③ 多様な交流により国内外に開かれた浦賀

我が国における開国の地である浦賀には、港湾の整備や造船所の設置等を通じて、国内外から多くの人々が集まり、技術が集積し、産業が根付いてきました。この地に根付いた市民の暮らしや産業ともつながりながら、多様な交流・集客が生まれる、国内外に開かれた拠点の形成を図ります。

【取組方針】

	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
第一の開国 における 浦賀の役割	ペリー来航以来、 日本が世界に 開かれるきっかけと なった地	造船所の設置等、 外国からの新しい 技術や文化が集 積した地	国内外から人々 が集積し、人々の 暮らしや産業が根 付いた地
第二の開国を 実現するため の取組方針	海洋都市としての特徴や 資源を活かし、 「 <u>世界とのゲート ウェイとなるまち</u> 」	浦賀の歴史や文化を 継承しつつ、新たな価 値に転換・創造し、 「 <u>観光で賑わいが 生まれるまち</u> 」	「暮らす」「働く」 「食べる・買い物する」 など、地域の人から外 国人まであらゆる立場 の人が集い・行き交う、 「 <u>ワクワクする魅力 的なまち</u> 」
イメージの 一例	ウォーターフロント施設 船舶の利活用 船舶関連施設 マリンレジャー施設など	レンガドックなど 歴史資源や海を 活用した 集客施設など	宿泊施設 商業・飲食施設 集合住宅 交流施設など

○優先交渉権者

Team Perry'sグループ（構成企業17社）

・代表企業：インデックス株式会社（代表取締役社長 植村 公一）

構成企業	業務名
インデックス株式会社	プロジェクトマネジメント業務
Ocean Capital Partners, S.L. リストデベロップメント（株） 大和リース（株） （株）木下グループ （株）アップフロントグループ	民有地開発業務
隈研吾建築都市設計事務所 （株）梓設計 日本工営都市空間（株） ABCプランニング（株） Pro Padel Japan	民有地設計・監理業務
前田建設工業（株）	民有地開発・建設業務
（株）丹青社	市有地活用事業設計・監理業務
アクティオ（株）	市有地活用事業維持管理・運営業務
（株）Culture Avenue （株）W TOKYO （株）HOT STUFF PROMOTION	市有地活用事業開発業務

○次点候補者

フジタグループ（構成企業 6 社）

・代表企業：株式会社フジタ（代表取締役 奥村 洋治）

構成企業	業務名
（株）フジタ	プロジェクトマネジメント業務 民有地開発業務 市有地活用事業維持管理・運営業務
（株）フージャースコーポレーション	民有地開発業務
（株）ASK GROUP HOLDINGS	民有地開発業務
SYLジャパン（株）	民有地開発業務 市有地活用事業維持管理・運営業務 市有地活用事業開発業務
（株）アール・アイ・エー	民有地設計・監理業務 市有地活用事業設計・監理業務
東京ビジネスサービス（株）	市有地活用事業維持管理・運営業務