

1 浦賀駅前周辺地区活性化事業の優先交渉権者の決定について

市長

ようやく、この日がまいりました。この日のために市長を続けてきたと言っても過言ではありません。本日、皆様に、私自身、心から待ち望んでいた、浦賀の新しいまちづくりについて、ようやく発表できることになりました。浦賀の再生については、市議会議員時代から、どうしても成し遂げたかったことです。今日、こうして皆様に発表できることを、本当にうれしく思います。皆様ご承知のとおり、「浦賀」は、江戸時代より、海運の要で、奉行所も置かれた場所です。ペリー来航や、日本の造船の発祥の地でもあり、誰もがその名前を知っている、日本近代化へのターニングポイントとなった場所であります。高度経済成長期には、「造船のまち」として発展し、時代の変化に応じて、様々な役割を担ってきました。しかし、平成 15 年の住友重機械工業さんの撤退以降、ときを追うごとに、まちに賑わいや元気が失われていってしまい非常に寂しく感じていました。私は、その姿をずっと目の当たりにしてきました。なんとしても、浦賀のまちに再び明りを灯す、復活させる、という強い思いをこの 20 年以上もの間、常に、抱き続けてきました。そして、ついに、浦賀再生のスタートラインに立つことができたというのが、今の率直な思いです。このことは、住友重機械工業さんの、浦賀に対するご厚情あってこそのものであり、まずは改めて、感謝を申しあげたいと思います。そして、人件費や工事費の高騰など、厳しい社会経済環境にあるなかでも、浦賀に魅力や可能性を感じ、多くの費用や時間を費やし、本プロジェクトに企画提案をいただきました事業者の皆様にも、心からの敬意と感謝を申しあげたいと思います。

私は、市長就任以来、横須賀に、かつての元気や、賑わいを取り戻し、復活させるため、これまで様々な施策を展開してまいりました。ようやく市民の方からも、「横須賀が明るくなった。元気になった。」とお褒めの言葉をいただけるようになりました。ただ、横須賀の復活は、これで終わりではありません。横須賀復活のラストピースがこの「浦賀の再開発」であり、市長 3 期目の会見時にも申しあげましたとおり、浦賀の復活の道筋をしっかりと見届けることが、私の使命だと思っています。今回のプロジェクトのテーマは、「浦賀」の魅力である、海と歴史と、そして新しいまちの可能性を、余すことなく詰め込んだ、「第二の開国」の実現です。このコンセプトを基に、昨年来、事業者公募を進めてきました。今回、優先交渉権者として選定させていただいた Team Perry's（チーム・ペリーズ）の皆様からは、このコンセプトにふさわしい、浦賀のみならずたくさんの方々が心躍る、わくわくするような提案をいただけたと思っています。冒頭申しあげましたとおり、今日が、浦賀再生に向けた第 1 歩であり、まさにスタートラインに立ったところです。この取り組みの推進に当たっては、もちろん地域の皆様を始め、多くの方々のご理解とご協力なくしては、成し遂げることができないと思っています。これから、地域の方や事業者の皆様に、丁寧な説明を申しあげ、ご理解、ご協力を得ながら、事業を進めていきたいと思っています。横須賀の真の復活に向け、私自身、全身全霊をかけて、取り組んでまいります。是非、地域の皆様を始め、市民や事業者の皆様には、ひきつづき応援とご協力のほど、どうぞよろしくお願いいたします。私からは以上です。提案概要の詳細につきましては、民官連携推進担当課長より説明いたします。

民官連携推進担当課長

（資料・モニターを用いて説明）

それでは、提案概要について、これまでの経過から説明いたします。お手元の資料とモニターを合わせてご覧ください。

配付資料の「1 これまでの経過」、「2 公募概要」は記載のとおりです。「3 選定の経過」です。令和 6 年 10 月に選考委員会を設置し、11 月に公募を開始しました。3 グループからの参加申請を受

け、資格要件を満たした2グループについて、選考委員会にて、審査、評価し、優先交渉権者と次点候補者を選考いただきました。10月1日に選考委員会より答申書を受領し、14日に優先交渉権者と次点候補者を確定しました。「4選定結果」です。優先交渉権者は、Team Perry's（チームペリーズ）グループで、代表企業インデックス株式会社を含め17者で構成されております。詳細については、資料3「優先交渉権者」をご覧ください。続いて、次点候補者は、フジタグループです。代表企業株式会社フジタを含め6者で構成されております。詳細については、資料4の次点候補者をご覧ください。次に、2ページをお開きください。「5提案概要」です。エリアごとに配置する施設名を表記しております。ここで、観光を中心とした海の活用については、関係者との協議のうえで、公表させていただくことをお伝えさせていただきます。3ページのイメージ図をご覧ください。民有地（駅前工場周辺エリア）です。上の図は、手前が京急本線浦賀駅で、2階に位置する駅舎からペDESTリアンデッキを通じて事業対象地の2階の広場へと直結され、快適な歩行者空間を確保します。中央の広場の両側には、商業施設をそれぞれ配置します。また、奥にある2つの建物は左奥がホテル、右奥が住居としてツインタワーが新しい浦賀のまちの顔としてシンボリックに配置されております。中段の図をご覧ください。ペDESTリアンデッキ下の1階部分は、駅前の混雑を緩和する交通広場として、ロータリーが配置され、雨や日差しを避けるロータリーアーケードが設けられています。交通広場と立体交差するペDESTリアンデッキは、歩行者と車両を分離させ、交通改善を図ります。4ページをご覧ください。ペDESTリアンデッキを進んだ2階レベルでの、商業施設の屋根の下歩行者動線です。下の図は、浦賀行政センター前から見た商業施設です。既存のコンクリート塀に変わりゆとりある歩行者空間を創出し、道路の反対側の既存の商店と一体的に賑わう商業施設を配置することで、まち並みに活気をもたらします。6ページ目をご覧ください。みかん山周辺エリアにおけるアーバンスポーツパークと有料老人ホームです。続いて、7ページをご覧ください。レンガドックに隣接する灰色の建物は、海とまち共生センターです。内部は、浦賀の歴史文化をインタラクティブにつなぐ展示空間を有する浦賀ミュージアムやカフェ、行政センターとして構成される提案となっております。8ページをご覧ください。上段と中段の2つの図では、ミュージアムのガラス面に透明度の高いスクリーンを用い、浦賀湾を借景に船が航行する映像を重ね、まるで本物の船舶が間近で航行するような体験ができるドックイマーシブシアターです。下の図では、レンガドックをまたぐドックブリッジや、エレベータを備えドック下へのアクセスのバリアフリー化します。イメージ図の紹介は以上となります。

9ページをご覧ください。今後の予定です。まず、年内を目途に住友重機械工業さん、Team Perry's、横須賀市は、土地の売買契約や提案事業の実施準備に向けた協力協定を締結します。令和8年から9年にかけて、Team Perry's は関係者協議や土地調査を実施すると共に、横須賀市は土地利用の規制緩和手続きを進めます。規制緩和の目途がつき次第、民有地土地売買と所有権移転が行われ、実施設計や基盤・建築工事へと進めます。市有地に関しては、Team Perry's と横須賀市は、整備管理手法や整備管理費に関する実施協定を締結し、設計、整備と進んでまいります。令和11年以降一日でも早い供用開始を、段階的に進めていきます。説明は以上となります。

■質疑応答

記者

資料3ページの下の方に配置イメージ図があります。我々はこのドックがどこにあって全体の配置がどうなっているのか、パースを見てもなかなか分かりにくいので、大きな配置図があればいろいろお尋ねできると思います。提示できますでしょうか。

市長

今は、ありません。

記者

市有地のレンガドックのところですが、レンガドック自体にブリッジを架けてしまうと、その下に何かを置くとか、何かに利用することが非常に難しくなるのかなと思います。ドックそのものの活用方法はお考えでしょうか。

民官連携推進担当課長

レンガドックの下で様々なイベントを提案していただいております、そういったイベントを得意とする企業も構成企業の中に含まれております。橋の下の空間を使ってイベントを開催する際には、この橋からもイベントを観覧できるスペースとして使われます。

市長

橋を架けるか架けないかもこれからの相談でしょう。様々なこともこれからでしょう。

上条副市長

橋を架ける提案は、ドックの大きさと壮大さを、真上から 360 度見ることでドックの大きさなどを実感してほしいという演出です。その下ではいろいろなイベントが行われます。通常のイベントであれば、橋の高さは下から 10 メートルほどありますので、イベントに支障があるとは考えていません。ただ、これはまだ提案です。今後どのようにしていくかは、また事業者と検討していきます。

市長

浦賀の人間として、(記者の) おっしゃることはよく分かります。これからもいろいろ考えていきたいと思っています。ありがとうございます。

記者

総事業費のような言い方はできるのでしょうか。全部でどれくらい掛かって、市がどれほど負担するのかなど。

民官連携担当推進課長

今回の提案でも概算が示されております。整備費の総額としては 1,000 億を超える内容となっております。その中で、市有地に掛かる部分については、市が負担する提案をいただいております。その市の負担額は、30 から 40 億を想定した提案をいただいております。

市長

私にとって、最大の悲願です。最終章になると思います。

記者

計画概要を見ると、観光あり、ホテル、マンション、商業施設と老人ホームまであって、全部盛りのような計画ですが、メインとする主軸、要は何が肝になってくるのでしょうか。

市長

全てが肝ですが、テーマは第二の開国です。ゲートウェイの住宅とホテル、これは新しい第二の開国というテーマで、ここがゲートウェイになるだろう、新しいまちは、ここから出発するというシンボルです。様々なコンセプトを詰め込んで、一つの集合体として新しいまちができあがると思っています。全てが肝だにご理解をいただければと思います。とにかく夢だった第二の開国というテーマをテーマパークのように全部詰め込んでいただいて、企業さんに様々な提案をいただいたので、これが全て肝だと理解をしています。

記者

上地市長の中で、国内、海外を含めて、お手本としているイメージ、近しいまちの姿はありますか。

市長

国内ではないです。世界に開かれているという意味では、ヨーロッパをイメージしています。できればイタリアをイメージしているようなところですね。申しあげにくいのですが、私は個人的にはイタリアをイメージしてこういうものを作りたいとは思っていました。ただ、提案は皆様それぞれです。

記者

イタリアには、このようなまちはあるのでしょうか。

市長

何回かしかったことはないのですが、例えばアマルフィ海岸などは私が好きなところですよ。いいかどうか分かりませんが、そこはかなり近くなればという感じです。様々な人たちが行き交って、本当に夢のような景観とそれから豊かさと静けさがあればいいなとは思っています。そのような新しい流れを浦賀でできればというイメージを個人的には持っています。それにちょうど本当に合うような、それ以上のコンセプトで提案をいただいたので、私は選考委員ではありませんが、大変感激をしています。

記者

奉行所やサスケハナ号の復元などがあるのかな、と思って楽しみにしていたのですが、いかがでしょうか。

市長

それは横須賀市の市有地に、これから考えていきたいと思っています。まずは全体像をお示ししました。

記者

細かい話ですが、令和6年のコンセプトブックの中の全体方針のところで、「近年は産業の撤退や人口減少などまちの衰退の課題」とあります。細かいところで恐縮ですが、具体的に何がどのように減ってなどの数値的なものはあるのでしょうか。産業の撤退や人口の減少について、5年、10年でこれくらい減ったという数値的なものはありますか。

上条副市長

今は用意しておりませんが、資料としてはお出しできます。後ほどお知らせします。

記者

次点のフジタグループとの点数の差とか、あるいは今回のインデックスさんにお問い合わせをする決め手のようなポイントはどこになりますか。

民官連携推進担当課長

今回の点数は、120点満点でインデックスグループが74点、フジタグループが71点、3点差という結果になっております。これは7人の選考委員の点数の平均です。それとインデックスグループの優位性は、画面にも映しておりますが、17社の各分野のスペシャリストが、しっかりと各ゾーンを役割分担して提案されているところです。特に整備だけでなく、その運営企業も既に構成されているところがフジタグループとの差と評価しているところです。

記者

このレンガドックは、文化財扱いにはなっていないのでしょうか。

企画調整課長

令和3年に住友重機械工業さんから寄付されたときには、すでにこのレンガドックと、横にあるポンプ施設、20トンと7トンの2つのドックサイドクレーンというものが2007年に近代産業遺産に認定されておりました。ただ、その寄付を受けるときに、住友重機械工業さんとの協議の結果、20トンクレーンは撤去しております。今後、これまでも市長の方からもありましたが、重要文化財の指定を目指しながら、文化庁とも調整していきたいと思っております。

上条副市長

文化財にするかどうかということを今後協議していくことになります。

記者

つまり文化財ですと、ドックにデッキのような加工をしていいものかどうかというところがあります。私、個人的には、ドックをそのまま、ありし日の姿で残した方が素晴らしいなと思っています。デッキを架けるような加工をしてもいいのかなと思って、お尋ねします。

上条副市長

文化財でも、手の入れ方によって、「良い」という場合と、「だめ」という場合があります。文化財にするのであれば、「良い」と文化庁に判断してもらえる範囲で整備をしていく。文化財にしないのであれば、それは問題ないのでいろいろなことができます。おそらく、「そのまま原型を残したい」、「そうではない」などいろいろな方の声があると思いますので、そこは丁寧に様々な意見を聞いて、今後方針を決めていくことになると思います。

記者

第二の開国ということで、ビルも整備されるとのことです。ざっと新しい人口がどのくらい移住されるなどの試算はありますか。

市長

近隣も開発し、人もいっぱい増えてくると思うので、京急さんとも連携していかなければならないと思います。交通も様々な拡幅をしないといけない。かなりの人口増は実現できると思います。

民官連携推進担当課長

詳細、規模感については後ほど回答します。

※記者会見の最後に口頭で回答：建物は16階建て。事業者の提案ではホテルが約80室、マンションが約150戸。想定される定住人口は500人

記者

9ページ目の「今後の予定」に規制緩和とあります。港湾計画などもあるので、具体的に通常のまちと比較して、どういった規制があって、どういう形で緩和していくのか、具体的なお伺いします。

民官連携推進担当課長

現在の用途としましては、港湾の土地計画上の臨港地区に指定されております。造船所のような海に関連する工場しか作れないところです。また、高さ規制は最大20メートルとなっておりますが、今回、提案をいただいておりますツインタワーは、高さ60メートルほどあります。そういったところで、臨港地区というものの見直しと、高さの規制を取る地区計画というものを立てるために都市計画の変更が必要となります。また、その臨港地区の変更につきましては、港湾計画にも絡んでいきますので、都市計画だけでなく港湾計画の変更手続きも同時に進めていく予定です。

記者

もう一つ、先ほど戸数の話がありました。住居にはどういった層の人口流入を想定しているのでしょうか。セミリタイアしたようなご夫婦なのか、お子さん連れのファミリー層なのか。ファミリー層だと、周辺の教育機関や、働く場所も含めて総合的な整備が必要になってくると思います。

民官連携推進担当課長

今回の提案では、富裕層も含めて、こういったタワー型のマンションに住むことも想定されておりますが、価格帯は今後詳細を詰めていくところです。まち全体が新しく生まれ変わりますので、定住以外でも、若い方に来てもらえる、そういったところに配慮しながら、調整を進めていきたいと思っています。

市長

ターゲットははまだ決まっていますが、できれば富裕層、また都心から新しい世界を求めてきた新しい住民、そういう層を求めたいと思います。市内回帰ではなく外からの方たちにお越しいただきたい。そういう思いです。

記者

3 ページの写真ですが、どこから見たイメージ図でしょうか。

民官連携推進担当課長

これは手前が浦賀駅で、少しそれを上から見ている絵となっております。

上条副市長

デッキが県道の上を渡っています。浦賀駅を出てデッキが県道の上を渡って、ちょうど2つの建物の間ぐらいまで工場の屋根があります。これが全部壊されると向こう側に海が見えます。ツインタワーの間から海を臨むことができます。

記者

浦賀駅があって、道路があって、左側に行くと鴨居の方ですよ。とすると、道路を渡ったところに立って左右を見ているイメージでしょうか。

上条副市長

浦賀駅は今2階の高さにあります。通常、県道に降りるときは階段で下に降ります。このイメージ図では、階段で降りずに、浦賀駅から直結でまっすぐ県道を渡って浦賀 Dock の方まで抜けていく道の設定になっています。下側が影になっていますが、階段から下に降りたところが、ちょうど県道です。まち全体として2階が歩道になっている。そのような整備の仕方です。

市長

ツインタワーの向こう側が南ということです。

記者

建物の間に Dock があるのですか。海側に。

上条副市長

建物の間ではなく、右側のタワーの奥側に Dock があります。

記者

全体の再開発面積や市有地がどれくらいあるか、数値を教えてください。

民官連携推進担当課長

10 ページの資料1の表に示しています。全体が15ヘクタールです。表の黄色い部分が民有地で12.2ヘクタール。表の緑の部分が市有地で2.8ヘクタール。合わせて15ヘクタールです。

記者

立ち退きするところ、道路の拡幅などはあるのでしょうか。

民官連携推進担当課長

現在の対象地は市有地と住友重機械工業さんの土地です。その他の地権者はおりません。また道路の拡幅は、県道ですが、歩行者空間と中に止める車両の左折レーンのようなものを敷地内で確保することを検討していきます。

記者

ネーミングはいかがでしょうか、なんとかパークのようなものはございますか。

市長

このようなロケーションの中で、これから海の価値、海をどうやって活用していくかというのは、大きな課題です。利害関係者の皆様や様々な近隣の方々と、海をどうやって活用していくか、それによって、この価値がすごく変わってくる。これから近隣の人たちと取り組んでいきたいと思っています。

記者

今、上地市長がおっしゃったことと重なるかもしれませんが、地元、商店街への説明、地域住民の理解、合意形成のようなものは、これからでしょうか。

市長

鋭意、全力を挙げています。今始めているところですが、ほとんどの皆様に歓迎いただいております、非常に嬉しい限りです。様々な利害関係者がいらっしゃいます。商店の皆様にも、全て説明をするようにしている最中です。

記者

資料の4ページ目の、商業施設のイメージを見ると、非常に素晴らしい、カッコいいと思いますが、左右に向かい合う反対側は、かなり差があるようにも思えます。

市長

これは、あまりにも違いすぎるのですごく難しい話だと思います。私は商友会の方々をもちろん知っています。これからいろいろな連携をさせていただきながら、どうしていこうかと話し合いをしていかなければいけません。こっちに入ってもらう可能性もございまして、それから新しく立て替える可能性も、売ってしまう可能性もあります。これは新しいまちができるというのは、こういうことだと思っておりますので、丁寧に、丁寧に説明させていただきながら、ご理解いただいて、勉強していければと思っています。おっしゃるとおりで、私自身、浦賀の人間で、このイメージ図と周りとの違いを本当によく理解しています。しかし、こういうものを作らないとまちは変わらないと思います。英断をさせていただきました。いろいろな方にお話しさせていただくと本当に大歓迎でした。全くまちが変わる。余談になりますが、これが決まったときに住友重機械工業の下村社長にお会いして、ご挨拶させていただいて、説明をしたら、すごく驚くと同時に喜んでいただいて、住友重機械工業さんが、かつてここにあったということも含めて、是非頑張ってくださいたいと、励ましの言葉をいただきましたことを付け加えさせていただきます。これからです。まずは絵を描いて、パースができなければ何も始まりません。やっとならここでスタートに立ったと、ご理解いただければと思います。

企画調整課長

先ほどのマンションとホテルの戸数ですが、両方とも建物は16階建てになります。事業者の提案ではホテルが約80室、マンションが約150戸のため想定される定住人口は500名でございます。