

## Chapter 01 事業概要

**01-1 事業名** / 令和5年度 将来にわたって旅行者を惹きつける地域・日本の新たなレガシー形成事業「近代化の幕開！ペリー・黒船来航の歴史を核としたレガシー形成事業」(以下「本事業」という。)

**01-2 事業用地** / 住友重機械工業株式会社より市が譲渡を受けた土地であり、浦賀ドックを中心とした土地をいう。

**01-3 本事業の目的** / 本事業は、50年、100年の長きにわたり、浦賀地域への来訪者が近代日本の幕開けを体感できる開国のまちにふさわしい「世界に開かれた浦賀」のまちづくりを実現し、将来にわたって国内外からの旅行者を惹きつけ、地域と共に成長する日本の新たなレガシーとなる観光・まちづくりの拠点の形成を目的とする。



## Chapter 02 事業用地周辺地域・浦賀ドックの歴史的背景・価値の整理

**02-1 歴史的背景・価値の整理** / 歴史的価値の整理では論文等を活用して歴史的背景を整理するとともに、整理結果を活用し、歴史的価値を以下のとおり整理した。

✓ **浦賀地域の立地及び地勢的特徴の価値** / 浦賀地域は東京湾口に位置する立地及び地勢的特徴により国内の海防、流通、貿易、造船を支えてきた価値を有している。また、浦賀ドックが閉鎖し造船地域としての役割を終えた後は、市内に点在する観光資源の一つとして浦賀ドックを活用した各種イベントが開催されるなど、歴史・文化的資源が点在する地域としての横須賀市内の観光要素の価値を有している。

✓ **国内の造船業の発展を牽引してきた浦賀地域の価値** / 浦賀地域では、江戸期より造船地域としての発展をみせ、明治期に浦賀船渠株式会社(浦賀ドック)や石川島造船所川間工場(川間ドック)が設立されることで、造船・修船を行うためのドライドック不足を解消する民間造船所の役割を果たしてきた。また、浦賀ドックは戦時中における国内屈指の駆逐艦造船所として位置付けられてきた。そのため、浦賀地域で形成されてきた造船所は国内の造船業の発展を牽引してきた価値を有しているといえる。

✓ **造船業がまちの発展を支えたことを現代に継承する浦賀地域の価値** / 浦賀地域は、奉行所が設置された江戸期以降、商業港として街並みが形成され、浦賀ドックの設立は地域構造に大きな影響を与えてきた。商業港としての機能が衰退し始めていた明治期中期において、浦賀ドックに依拠した商工業活動が地域内に広がり、雇用も創出されていった。また、荒巻地区を中心に歓楽街や商店街などの市街地が形成されることにより、「商業港」から「工業港」への地域構造へと展開されていった。そのため、浦賀ドックは明治期以降の浦賀地域の工業港としての地域構造の成立を支えてきた価値を有しているといえる。戦後以降は浦賀ドックの発展・衰退に応じて浦賀地域の商店街も影響を受けたため、浦賀地域の歓楽街や商店街は浦賀ドックの盛衰の影響を多大に受けてきたといえる。

✓ **国内外でも稀有なレンガ造のドライドックが残存する歴史的価値** / 浦賀ドック及び川間ドックは、オランダ、フランス伝搬の技術移転が行われた歴史的経緯や比較的安価な煉瓦を採用した社会的事情等が相まって、当時の日本国内では珍しいレンガ造のドライドックとして築造された。現代において残存しているレンガ造のドライドックは浦賀地域の2基とオランダの2基を加えた4基のみとなり、その希少性が窺える。そのため、浦賀地域で築造されたレンガドックは世界的にも稀有なレンガドックとしての歴史的価値を有しているといえる。

✓ **日本特有の空間構成を有する浦賀ドックの価値** / 浦賀地域で築造された2基のレンガ造のドライドックは、当時の国内外のドライドックと比較して、ドック壁面の階段の取り付け方法や階段数に特徴を有しており、生産性向上を支える工夫や比較的安価な煉瓦を使用したことを要因とした空間構成であることが指摘されている。そのため、浦賀地域で築造されたレンガドック2基(浦賀ドック及び川間ドック)は世界的にも特有の空間構成をもつ技術的価値を有しているといえる。

**02-2 歴史的価値の活用の視点** / 現代において人口減少の一途をたどる浦賀地域では、地域内の空洞化の進行や歴史・文化的資源が枯渇し、横須賀市内や三浦半島の各地域との連携も希薄化していくことが予想され、自治体としての持続可能性の低下につながりかねない。一方、浦賀地域には地域内で培われてきた歴史・文化的資源を観光要素と育んできた基盤も形成されてきている。今後、地域内に点在する歴史・文化的資源の保全・活用を図りつつ、地域住民にとっての暮らしの質の向上に寄与し得る拠点づくりや、地域観光拠点としてのネットワーク化を観光施策として展開することにより、現代のまちづくりの基盤となり得る浦賀地域特有の価値の最大化を図っていく必要があるといえる。

## Chapter 03 前提条件の整理

**03-1 レガシー形成の方針** / 歴史的背景・価値の整理結果を踏まえ、レガシー形成の方針は、「浦賀地域の地域資源や住環境と新たな拠点の取り組みを結び付け、産業が生まれ出した人の暮らしの豊かさを更新されていく技術とともに体感し、まちを興した精神を再び浦賀地域に関わりのある地域(北海道函館市中島町、等)に伝播していくこと」とした。

**03-2 プラン案の前提条件** / プラン案の前提条件として、次頁の情報について整理を行った。

✓ **市有地及び隣接地の敷地条件** / 右表のとおり整理を行った。

✓ **臨港地区の規制及び現状の整理** / 港湾管理者(市)ヒアリングの結果、現在の臨港地区(工業港区)の建物用途規制緩和について、「現時点では市長が指定する施設として検討することも可能」との考えを確認した。港湾緑地については緑地範囲の設定は変更可能だが、面積は不可との考えを確認した。

✓ **開発許可整理の規制の有無に関する情報整理** / 事業用地については、3~4年後の開発の場合においても、建築行為を行う場合は開発許可が必要であり、臨港地区であるため、開発に制限がかからないように整理を行う必要性を確認した。

✓ **重要文化財の条件整理** / 重要文化財の指定対象は浦賀ドック及びポンプ室跡であり、指定種別は「建造物」を想定している。指定範囲は今後、市内部での検討及び文化庁との詳細な協議を必要とすることを確認した。また、現状も壁面レンガからの漏水や劣化、扉等の劣化が進んでおり、今後も保存方法について検討を必要とすることを確認した。

✓ **交通手段の前提条件の整理** / 浦賀地域における観光・まちづくりの拠点に有効な交通手段は「鉄道」、「バス」、「水運」を主軸とし、「レンタサイクル」で補完するとともに、歩きたくなる安全・快適で魅力的な歩行者動線を構築する方針とした。

✓ **既存工作物等の整備・活用に係る実現可能性の検討** / 事業用地及び隣接地には浦賀ドック以外にも浦賀と国内外の出来事の歴史を感じさせる工作物が現存しており、下表のとおり保存・活用方針(案)を作成した。

項目	概要	
	市有地	隣接地
住所	横須賀市浦賀4-7-1ほか	横須賀市浦賀4及び東浦賀1の一部
敷地面積	27,789.7㎡	約79,000㎡
用途地域	工業地域(建築不可:学校・病院・ホテル・旅館・劇場・映画館等)	
地区計画	指定なし	
屋外広告物規制地域	第2種許可地域	
公共下水道排水区域	公共下水道排水区域	
その他地区	・臨港地区(名称:浦賀地区・分区指定:工業港区) ・都市機能誘導区域外 ・居住誘導区域外(届出) 都市機能誘導区域外や居住誘導区域外で一定の開発行為や建築行為を行う場合、届出が義務付けられる	
高度地区	第2種高度地区(建築物の高さの最高限度20m)	
前面道路	県道208号に接続	県道208・209号に接続
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
災害リスク	一部土砂災害警戒区域(急傾斜)	

整理番号	名称	保存方針	保存方針理由及び活用方針	留意事項
(ア)	英国コーワンス・シェルドン社製 200tクレーン及び機械室と巻き上げ装置	現物保存 移設・修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>浦賀ドックに直接結びつく対象であり、当時の工員の目線を体験できるといった物語性を有している。</li> <li>活用にあたっては、クレーン作業室を展望室とする等、物語性と体験を結び付ける活用を目指す。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全性の確保のための費用対効果に留意する。</li> <li>機械室は、安全性確保と当時の様子の再現性のバランスに留意する。</li> </ul>
(イ)	東京芝浦製作所製 30t天井走行クレーン	現物保存 移設・補修 電子 アーカイブ	<ul style="list-style-type: none"> <li>当時の技術と浦賀とも繋がりのある地域・企業を読み取ることができる「本物」の物語性を有している。</li> <li>現物は雨風による劣化が著しいため、適切な補修を行い展示に活用するとともに電子アーカイブ化し、効果的なPRに活用する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>移設・補修の費用対効果に留意する。</li> <li>貴重な工作物ではあるが、電子アーカイブ化のみとした場合との比較にも留意する。</li> </ul>

## Chapter 04 サウンディング調査

**04-1 調査概要** / 調査対象は市が令和3年度に実施したサウンディング調査の結果、継続的に本事業に関心を示す以下の3者と事業計画(骨子案)を提示のうえ、意見交換を行った。

**04-2 調査結果概要** / 調査結果を踏まえ、本事業に必要な視点を以下のとおり整理した。

✓ **事業用地・隣接地の一体事業の持続可能性を高める事業条件** / 事業用地全体で事業を継続できるような柔軟な対応を可能とする事業要件]、例えば事業収支に悪化の傾向がみられた場合は土地の貸付料等を減免する等の工夫が必要である。

✓ **規制緩和の具体的な手順の提示** / 本事業の実施にあたっては、民間事業者選定以後の協議・契約スケジュールを事業者選定段階で提示するとともに、市が考える契約スキームを提案条件とすることが「民間事業者の企画・提案意欲」を高め、質の高い提案は「事業の持続可能性を高める」ことに繋がることが期待される。

✓ **浦賀ドックの保存・活用の条件、担い手、費用負担者** / 「重要文化財の指定に必要な調査・設計・改修等の工事をいつ、だれが行うのか」、「民間事業者は浦賀ドックの活用についてどこまで提案を行ってよいのか」等の諸条件を可能な限り明確にすることが望ましい。

✓ **基盤整備に係る条件、担い手、費用負担者** / 事業用地に対する企画・提案を受け付けるにあたっては、自由度の高い提案を一部制限する代わりに、市が目指すまちづくりの条件を最低限の必須提案事項として求め、当該提案の履行に係る費用を一定の上限額内又は満額を市が負担することで事業者の収支への影響を抑えつつ、事業用地、隣接地、事業用地周辺地域、浦賀地域、市内外における「ヒト・モノ・コトの交流増加」の相乗効果を目指すことが望ましい。

## Chapter 05 事業計画（骨子案）の作成

### 05-1 事業に活用できる価値の整理 / 事業に活用できる価値を以下のとおり整理した。

地勢的特徴及び日本史のターニングポイントとしての価値	・ 戦国時代からの海防、交易、産業の歴史的背景が存在している ・ 日本史のターニングポイントである奉行所・ペリー来航・黒船・鎮守府・開国の歴史的背景及び付随する文化史が存在している
造船業とまちの発展の跡を残す文化的価値	・ 国内の経済界との結びつきや国内の造船業を牽引してきた価値がある ・ 造船業とともにあったまちの発展を現代に伝える資料が多数残っている
浦賀ドックの歴史的価値	・ オランダ、フランス伝搬技術と国内技術の融合といった歴史的系や、建造当時の社会事情を現代に伝える遺構である
日本固有の空間構成を有する希少価値	・ 生産向上性を支えるための階段取り付け方法、階段数等、日本特有の設計思想を読み取ることができる希少性を有している
海辺のまち浦賀の暮らしを将来につなぐ文化的価値	・ 徳川幕府の管轄下となった以降、浦賀湊の東岸（東浦賀村）と西岸（西浦賀村）の2つの藩政村にわかれ、海と造船業と共に歩んできたまちの発展を将来につなぐ文化的価値を有している

**05-2 本事業のコンセプト** / 整理した価値・浦賀地域の紡いできた文化・市の観光政策を踏まえ、浦賀が再び海をひらき、地域・国内・世界との交流を行う場となることを願い、本事業のコンセプトを「第2の開国、世界の中の浦賀へ / 海をひらき、よみがえるまち～開国・造船・まちの興隆の歴史を活かしてにぎわいを生む、市民に愛され、誇れる拠点へ～」とした。

**05-3 事業内容** / 事業内容は「来訪者にとって魅力的な観光拠点の形成」、「浦賀ドックの保存・活用・PR」、「周辺のまちづくりとの結びつき」、「市の観光施策、市内の研究機関・企業との連携」、「国内外の観光地域との連携」とした。

**05-4 浦賀ドックの保存・活用の方向性** / 国指定重要文化財への指定の可能性を視野に入れ、引き続き調査・検討を行うものとした。

**05-6 PRコンテンツ等の検討** / PRコンテンツは「Uruga Connect Park～浦賀の歴史と人々をつなぎ、レガシーを未来へつなぐ場へ」をコンセプトとして、「体験型観光拠点」、「歴史的価値や背景を活用したPRコンテンツ」、「まちづくりの拠点、地域コミュニティの強化」の3項目を設定し、具体的なコンテンツを検討した。

**05-7 プラン案の作成** / プラン案は前提条件の整理、PRコンテンツの検討結果を踏まえ、事業用地の現在の景観と過去の雰囲気を活かすことを基本とし、現物展示と最新デジタル技術を組み合わせた効果的な方法により構成する案を含む3案を作成した。



**05-8 事業手法及び事業スキームの検討** / 事業スキームの検討では、「事業用地は行政財産であること」、「浦賀ドック・ポンプ室跡は重要文化財に指定されたものとする」、「隣接地は条件付き売却すること」、「現行の法規制は民間事業者の提案をもとに、実現に向けた規制緩和を行うこと」を前提条件として、下表のとおり適用可能な事業手法の整理を行った。

対象		行政財産の貸付	みなと緑地PPP制度	指定管理者制度	PFI手法(BT+コンセッション方式)
浦賀ドック南側エリア					
活用センター	改修	○	○	○	△
	維持管理・運営	○	○	○	△
港湾緑地	改修	○	○	○	△
	維持管理・運営	○	○	○	△
浦賀ドック、ポンプ室跡	保存のための改修	○	×	○	△
	自主提案改修	○	×	○	△
	保存に係る維持管理・運営	○	×	○	×
	活用に係る維持管理・運営	○	×	○	△
浦賀ドック北側エリア					
PRコンテンツ施設(屋内・屋外)	整備	○	○	×	△
	維持管理・運営	○	○	×	△
憩いの広場、駐車場等	整備	○	×	×	△
	維持管理・運営	○	×	×	△
プロムナードの延伸・維持管理等		○	△	×	△

○：適用することが合理的であり、本事業の目的の実現や民間ノウハウの活用が期待できる。/△：適用することは可能だが、サウンディング調査結果に留意しながら適用範囲を検討する必要がある。/×：適用できない。又は適用に向けた課題が多数存在する。

**05-9 総合評価** / 評価内容から評価項目を抽出し、本事業にとって効果的な計画案かどうかを観点とした総合評価を行った。

評価項目	プラン案1	プラン案2	プラン案3
本事業のコンセプトの実現	・ 実現のためには本事業のコンセプトに寄り添った民間事業者の企画提案を必要とすることから、実現度は他の案に比べ低いと評価する。(△)	・ 本事業のコンセプトの実現度は最も期待できると評価する。(◎)	・ 本事業のコンセプトの実現度は期待できると評価する。(○)
事業用地における民間事業者の企画提案の自由度	・ 民間事業者の企画提案の自由度は高いと評価できる。(○)	・ 民間事業者の企画提案にとって制限となる条件はあるが、事業用地全体としては企画提案の自由度を確保できると評価できる。(△)	・ 民間事業者の企画提案にとって制限となる条件はあるが、事業用地全体としては企画提案の自由度を確保できると評価できる。(△)
プラン案の前提条件と隣接地を含む民間事業者の企画提案との相乗効果の期待度	・ 相乗効果の発現には本事業のコンセプトに寄り添った民間事業者の企画提案を必要とすることから、相乗効果の期待度は他の案に比べ低いと評価する。(△)	・ プラン案の前提条件は民間事業者の共感を生む可能性を有しており、隣接地を含む民間事業者の企画提案との相乗効果は期待できる。(◎)	・ プラン案の前提条件は民間事業者の共感を生む可能性を有しており、事業用地内の民間施設としてのPRコンテンツが実現すれば、隣接地を含む民間事業者の企画提案との相乗効果は期待できる。(○)
市の費用負担の合理性、費用の抑制	・ 市の費用負担の合理性はあると評価でき、他の案に比べ費用を抑制が期待できる。(○)	・ 市の費用負担の合理性は一定程度存在するものの、PRコンテンツ施設に係る全ての費用を負担するかどうかは引き続き検討を必要とする。(△)	・ 市の費用負担の合理性は一定程度存在するものの、PRコンテンツ施設に係る全ての費用を負担するかどうかは引き続き検討を必要とする。(△)
今後の発展性	・ 民間事業者の企画提案の自由度が高いという点において発展性はあると考えられるが、本事業のコンセプトの実現に向けての発展性は他の案に劣ると評価する。(△)	・ PRコンテンツ施設の条件が要求過大となる場合は今後の発展性は低いと考えられるが、上記までの評価項目の評価を高めることを目的に、一定程度民間事業者の企画提案や費用負担とする可能性は有している。(○)	・ プラン案3はPRコンテンツ施設を民間事業者の企画提案、費用負担としており、市のガイドナンス施設とのシナジーをどのように高めるか、という観点では最も発展性を有している。(◎)
事業スキームの組合せ案との総合的な親和性・事業の持続向上性	・ プラン案1は民間事業者の自由な企画提案を期待できる計画案ではあるが、本事業で有効と考えられる事業スキームと親和性が低く、本事業のコンセプトの実現と持続向上性の確保にも懸念が残る。(△)	・ プラン案2は官民の適切な役割分担が期待でき、本事業で有効と考えられる事業スキームとも親和性が高く、本事業のコンセプトの実現と持続向上性の確保が期待できる。(○)	・ プラン案3は、課題は有しているもののプラン案2同程度の計画案であると評価できる。 ・ プラン案2に比べ事業用地の計画の発展性を残しており、本事業で有効と考えられる事業スキームとも親和性があると評価できることから、本事業のコンセプトの実現と持続向上性の確保が期待できる。(○)

◎：評価項目に対し、最も優れていると評価できる。/○：評価項目に対し、優れていると評価できる。/△：評価項目に対し、○に比べ劣っている。

## Chapter 06 検討会の実施

**06-1 検討会開催概要** / 検討会是有識者、地域連携事業者、浦賀歴史研究所、関東運輸局観光部地域観光振興課、横須賀市企画調整課・観光課・生涯学習課・博物館運営課・浦賀行政センター職員等で構成し、全3回開催した。

回数	議題	会期	会場
第1回	・レガシー形成の方針について	令和6年1月15日(月) 15:30~17:30	横須賀市消防局庁舎災害対策室+Web会議
第2回	・第1回検討会の主なご意見及び対応一覧表 ・事業計画(骨子案)について	令和6年2月13日(火) 13:30~15:30	浦賀行政センター分館会議室+Web会議
第3回	・第2回検討会の主なご意見及び対応一覧表 ・事業計画(骨子案)修正版について	令和6年2月29日(木) 13:00~15:00	浦賀行政センター会議室+Web会議

**06-2 検討会開催結果概要** / 全3回における主な意見は以下のとおりであり、検討会意見は事業計画(骨子案)に反映した。

- ・ 浦賀と鎮守府の関係や後北条時代の海防から造船という流れが重要であるため、前史や地域の流れを考慮した方がよい。
- ・ 京急浦賀駅からの海の見え方に関して、「海が見えたらよい」という地元住民の声は耳にする。また、愛宕山公園も眺望がよく歴史的価値もあるため、公園と奉行所跡地の潜在的な活性化が歴史をよみがえらせる可能性があるのではないかと考える。
- ・ 駅からの歩行者や車利用者のアクセス方法について、より親しみやすくわくわくするようなデザインが好ましく、道路空間のリニューアルやリノベーションが必要と考える。
- ・ この地域を再び活性化させるためには、人を呼び込むことができれば復活可能だと考えているが、歴史の展示だけでは人を惹きつけるのは難しく、リピーターを増やすための仕掛けが必要であると思う。
- ・ 地域の歴史的な位置づけや時代の遷移を理解してもらうことが、人々にその地を訪れる動機を与える重要な要素である。
- ・ 造船業者の生活や文化、特に飲食文化についても紹介され、地域の歴史的な繁栄を示すようなものがあれば面白いと思う。
- ・ 浦賀と周辺地域のつながりを強化するために、浦賀駅から隣接地を通るアクセスについてより強調してもよいと思う。
- ・ 視覚だけでなく聴覚や嗅覚に訴える展示も検討していただきたい。このことで訪れる人々に豊かな体験を提供し、地域の文化や歴史を伝えることが可能になるのではないかと考える。