官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム 「サウンディング」

案件登録様式

■ 記入票

| 項目 | 記入欄 |
|---|--|
| 1. サウンディング情報 | |
| ①団体名 | 静岡県焼津市 都市政策部 都市整備課 開発担当 |
| ②事業名 | 焼津内港地区にぎわい・交流創出事業 |
| ③本事業の現在の検討の 状況※該当する番号にO(いずれか ーつ) | 1.事業発案の検討 2.事業化の検討 3.事業者選定の検討 |
| ④サウンディングの目的 | 焼津市は、静岡県中部に位置する港町で、新鮮な海産物、歴史ある港町の風情及び豊かな自然環境が魅力です。特に焼津内港地区(以下、「内港地区」という。)は、水産都市焼津における遠洋漁業の礎の地であり、漁船や水辺と一体となった山並みや富士山の自然景観、水産関連施設等の港町らしい景観特性に加え、JR焼津駅からのアクセス性が良い地区です。県により安全とにぎわいに配慮した階段護岸形式による防潮堤整備の検討が進められているとともに、市では、遊休資産の利活用を通じた、新たな人の流れを呼び込むにぎわい交流拠点」の形成に向け、官民連携による検討を進めています。 昨年度は、「令和6年度焼津内港地区周辺活性化方策検討基礎調査」を実施し、民間事業者等によるにぎわい・交流に資する新たな事業展開を促進するための取組方針及び具体的な取組(案)を検討しました。 今年度は、官民連携による方策・取組方針をまとめた基本方針を策定し、内港地区内の遊休資産の利活用や周遊促進等の取組を推進するとともに、にぎわい交流拠点としての活用が期待される旧魚市場会館と、一体的な活用が期待される漁業資料館及び旧魚市場会館の南側に立地する駐車場(以下、「附属駐車場」という。)等の利活用によるにぎわい交流拠点の創出に関する事業化の検討を行っています。 本サウンディング型市場調査(以下、「本調査」という。)では、旧魚市場会館及びサンライフ焼津の利活用や事業参画に向けた具体的な条件について、幅広い民間事業者から意見を収集することを第1の目的とします。合わせて、漁業資料館及び附属駐車場についても、旧魚市場会館との一体的な利活用の方向性に関する意見をいただくことで、利活用における具体的な事 |
| | 業条件に繋げることを目的とします。 |

なお、対象物件の一部は、民間所有となりますが、にぎわい・ 交流創出に向けた重要な資産であることを鑑み、まちづくりへ の貢献や参画に向け、物件活用に協力いただけることから、市 が主体となって本調査を行い、官民連携による活用方針の検討 を進めます。

⑤民間事業者に対する質 問事項

<(I)物件の購入、事業統括が可能な法人又は法人グループに お聞きしたい事項>

- 1. 内港地区のポテンシャル・課題
- ・焼津市及び内港地区の魅力、活かすべき地域資源
- 焼津市及び内港地区の課題
- 2. 関心がある物件
- 3. 旧魚市場会館の利活用の意向
- •活用方法(導入機能、事業内容)
- 利用ターゲットの想定
- 活用形態
- 4. 旧魚市場会館の事業手法
- ・購入検討の意向があるか
- ・購入する場合の条件
- 購入以外での利活用の希望があるか
- 5. 周辺との一体的な活用の意向
- 旧魚市場会館との一体的活用を希望する物件があるか
- ・漁業資料館はどのような活用方法が考えられるか
- 附属駐車場はどのような活用方法が考えられるか
- 6. サンライフ焼津の利活用の意向
- 活用方法(導入機能、事業内容)
- 利用ターゲットの想定
- 活用形態
- 7. サンライフ焼津の事業手法
- 購入検討の意向があるか
- ・購入する場合の条件
- 購入以外での利活用の希望があるか
- 8. その他の参考物件の活用の意向
- ・焼津漁具センターはどのような活用方法が考えられるか
- 9. 事業体制の想定
- ・貴社の役割
- 10. 事業参画にあたっての条件・課題
- ・ 必要な検討期間
- ・資金調達方法の想定
- 耐震補強の対応可否
- 11. 関連実績
- ・同種・類似の実績・経験

| | 12. 旧魚市場会館の合同見学会 |
|---|---|
| | • 見学会の参加希望有無 |
| | ・見学会の参加希望有無 〈(II)テナントとしての事業展開が可能な法人又は法人グループにお聞きしたい事項〉 1. 内港地区のポテンシャル・課題 ・焼津市及び内港地区の魅力、活かすべき地域資源 ・焼津市及び内港地区の課題 2. 関心がある物件 3. 旧魚市場会館の利活用の意向 ・活用方法(導入機能、事業内容) ・利用ターゲットの想定 ・具体的な出店の希望内容 4. サンライフ焼津の利活用の意向 ・活用方法(導入機能、事業内容) ・利用ターゲットの想定 ・具体的な出店の希望内容 5. 事業体制の想定 ・想定される事業体制 6. 事業参画にあたっての条件・課題 ・必要な検討期間 ・出店の希望時期・タイミング ・賃料の希望金額・水準 |
| | ・必要なスペース・設備 |
| | 資金調達方法の想定 |
| | 7. 関連実績 |
| | ・同種・類似の実績・経験 |
| | 8. 旧魚市場会館の合同見学会 ・見学会の参加希望有無 |
| ⑥対話を希望する業種 | 1.設計 2.建設 3.不動産 |
| ※該当する番号に〇(複数可) | (1.設計) <u>と、建図 </u> |
| 注)希望する業種の事業者の参 | 7.運営(交流、文化、飲食、物販、宿泊、温浴、周遊観光拠点な |
| 加を確約するものではありません | どの業態) |
| A 670 | 8.その他(|
| ⑦対話を希望する事業者 | 1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者 |
| の事業展開エリア | 3.地元事業者 4.その他() |
| ※該当する番号に〇(複数可) | |
| 注)希望する規模の事業者を確 約するものではありません | |
| 事業概要 (1)基本情報 | |
| ①事業の分野 | 1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 |

| ※該当する番号に〇(複数可) | 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舎等 |
|---------------------|--------------------------------|
| | 6.廃棄物処理施設・斎場 |
| | 7.インフラ施設() |
| | 8.スモールコンセッション |
| | 9.その他(民間が所有する遊休資産の利活用) |
| ②事業の種類 | 1.新設 2.建替之 3.改修 4.維持管理•運営 |
| ※該当する番号に〇(複数可) | 5.その他(物件売却による利活用(建物付きで売却後リノベーシ |
| | ョンまたは解体後新設、もしくは更地化して売却)) |
| ③想定する事業類型 | 1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 |
| ※該当する番号に〇(複数可) | 4.その他(市事業としてではなく、民間事業を想定) |
| ④想定する事業の手法 | 1.PFI 事業 () 方式 2.DBO 方式 |
| ※該当する番号に〇(複数可) | 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 |
| ※PFI 事業方式 (BTO、RO等) | 5.コンセッション 6.Park-PFI |
| が具体に決まっている場合、 | 7.土地の賃貸借 、8.建物の賃貸借 |
| 「1.PFI 事業」の() 内に記載く | 9.その他(土地及び建物の売却) |
| ださい。 | |
| ⑤事業内容 | 公的不動産や民間所有である遊休資産を活用した民間事業 |
| ※事業の内容を簡潔にご記入 | |
| 下さい | |
| ⑥現状及び課題 | 〇本調査における対象物件の位置付け |
| | • 主対象①:旧魚市場会館 |
| | 内港地区のにぎわい交流の創出に資するコア拠点として活用が |
| | 期待される施設です。 |
| | ・主対象①との一体的な活用を期待:漁業資料館、附属駐車場 |
| | 旧魚市場会館との一体的な活用が期待される施設です。漁業資 |
| | 料館は、旧魚市場会館と同一敷地内に立地しています。また、附 |
| | 属駐車場は、旧魚市場会館敷地の南側に立地しています。 |
| | ・主対象②:サンライフ焼津 |
| | 労働者の雇用促進及び福祉向上を目的として設置された施設 |
| | で、浴室、トレーニング室、会議室を備えています。現在は指定 |
| | 管理者により運営されていますが、指定期間が満了する令和 10 |
| | 年3月31日以降の利活用の方向性について、ご意見いただけま |
| | すと幸いです。 |
| | • 参考:焼津漁具センター |
| | 将来的に活用が期待される施設です。 |
| ⑦前提条件 | ○施設の所有形態 |
| ※事業化にあたって事業者に | 対象物件は、民間所有物件と、市所有物件があります。 |
| 考慮してほしい事項等を簡 | <民間所有物件> |
| 潔にご記入ください | • 旧魚市場会館 |
| | |
| | • 漁業資料館 |

| | 焼津漁具センター | |
|---|---------------------------------|--|
| | <市所有物件> | |
| | サンライフ焼津 | |
| ⑧事業スケジュール(予 | 〇旧魚市場会館の売却(漁業資料館及び附属駐車場も含めた一体 | |
| 定) | 的活用を期待) | |
| | 公告:令和7年度末~令和8年度初旬ごろ | |
| | 工事着工:令和 9 年度初旬ごろ | |
| | 供用開始:令和 10 年度中 | |
| (2)対象地 ※詳細は添付の実施要領「9. 各対象物件の調書」をご覧ください。 | | |
| ①所在地(交通情報含む) | 静岡県焼津市中港2丁目・3丁目 (焼津駅から徒歩 10分) | |
| ②敷地面積 | 主対象①:旧魚市場会館 約 2,271 ㎡ | |
| | 主対象②: サンライフ焼津 約 5,523 ㎡ | |
| ③土地利用上の制約 | 主対象①:旧魚市場会館 近隣商業地域、準防火地域 | |
| | 主対象②:サンライフ焼津 準工業地域 | |
| ④所有者 | 主対象①:旧魚市場会館 民間 | |
| | 主対象②:サンライフ焼津 市 | |
| ⑤周辺施設等 | 徒歩 10 分圏内に、焼津駅、焼津駅前通り商店街、ターントクル | |
| | こども館及び焼津 PORTERS などが立地 | |
| ⑥対象地周辺の環境 | 焼津駅前通り商店街を横切るように小石川が流れており、川沿 | |
| | いに進むと内港地区に通じます。また、旧魚市場会館からは、漁 | |
| | 船や水辺の風景と調和する山並みや富士山を含む、内港の豊かな | |
| | 景観色を一望することができます。 | |
| ⑦その他 | 旧魚市場会館の前面にある第1選挙西側岸壁には、静岡県が防 | |
| (上記項目以外の情報、特徴、 | 潮堤整備を令和8年度に着手する予定であり、防潮堤上で散策や | |
| 留意すべきこと等) | 休息ができる階段護岸形式(延長約390m)となることが決定し | |
| | ています。 | |

■ 添付資料

①:サウンディング調査実施要領

②:令和6年度焼津内港地区周辺活性化方策検討基礎調査業務報告書概要版

③:内港地区の特徴・魅力

• 令和6年度基礎調查報告書概要版

https://www.city.yaizu.lg.jp/life/urban/urban-develop/naiko-nigiwai/index.html