



【テーマ③】県・市連携による蒲郡東港港湾緑地を核としたみなと緑地PPP導入可能性調査 【調査主体】愛知県蒲郡市(人口7.6万人)

## 事業・施設の概要

- 本調査の事業対象地(埋立地)は、港湾管理者である愛知県と埋め立て事業を行った港湾エリアで、平成13年に埋立竣工したが、社会情勢の影響を受けて土地利用が進まず、これまで未利用地となってきた。
- 令和2年度から東港地区開発推進事業に着手し令和3年8月に「蒲郡市東港地区まちづくりビジョン」を策定、その後、民間資金を活用したコンテンツの充実及び良好な港湾緑地の形成に向けて、社会実験やサウンディング調査を行いながら「蒲郡市東港地区マスタープラン(令和8年6月頃策定予定)」の検討(土地利用計画含む)に取り組んできた。
- 開発計画では、市民などの日常の一部として過ごしたくなる港の空間を形成することを目指している。
- 日常の賑わいがある港の風景を形成するため、市民等民間によるまちづくり団体などの主体形成に向けた支援も並行して取り組んでいる。
- 具体的な開発事業については、エリアの一部である竹島ふ頭について、令和7年度より、第2世代交付金(R8より地域未来交付金)の採択を受けて設計業務に着手しており令和10年度までを整備完了として取り組んでいるところである。
- 開発エリアの中で、民間事業者による商業コンテンツの充実を図ることを目指しており、令和4年に港湾法に創設された港湾環境整備計画制度(みなと緑地PPP)を活用して良好な港湾緑地の形成を想定している。



## 事業・施設の課題

- 本開発事業は、空間活用する地域(市民等)の主体と民間事業者による連携により、エリアマネジメントの実現も含めて持続可能で魅力ある港の実現を目指しているが、具体的な民間誘導に関し、みなと緑地PPPの活用を想定する中で、港湾管理者ではない基礎自治体の立場である蒲郡市が先導的にPPP事業に取り組むためのスキームが確立されておらず課題となっている。
- 民間に貸し付ける港湾緑地は土地所有者の愛知県の許可を得て蒲郡市で整備する計画であり、この緑地を行政財産として民間に貸し付ける仕組みの整理が課題の一つである。なお、地域未来交付金で整備する港湾緑地の民間への貸付は財産処分にあたらないと判断されている。

## 検討経緯／事業化スケジュール

- 令和3年8月に策定した「蒲郡市東港地区まちづくりビジョン」で示す、まちづくりの方法の一つに「官民対話による事業推進」を掲げており、PPP事業推進を図るとしている。
- PPP/PFI推進アクションプランの新たなPPP/PFI活用モデルの形成の一つにみなと緑地PPP導入促進を図るとしている。

- 令和3年度 蒲郡市東港地区まちづくりビジョン策定
- 令和6年度 社会実験「ポートタウンまちづくりデイズ」  
民間活力導入に向けたサウンディング調査(構想段階)
- 令和7年度 みなと緑地PPP社会実験「みなとまちvillage」  
公募検討に向けたサウンディング調査  
第2世代交付金「日常的に過ごしたくなる港整備事業」  
先行整備対象の竹島ふ頭広場実施設計着手
- 令和8年度 蒲郡市東港地区マスタープラン策定(6月予定)  
港湾情報拠点施設設計プロポーザル公募  
本調査実施  
実施方針決定目標
- 令和9年度 事業者公募開始目標