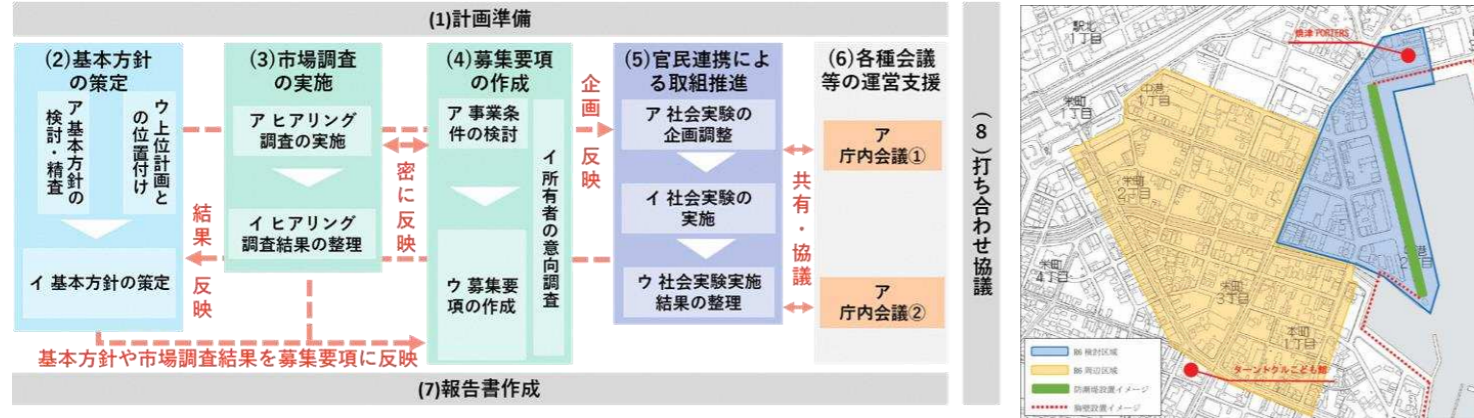


令和7年度焼津内港地区周辺活性化基本方針策定及び事業公募業務委託 報告書概要版 公表用

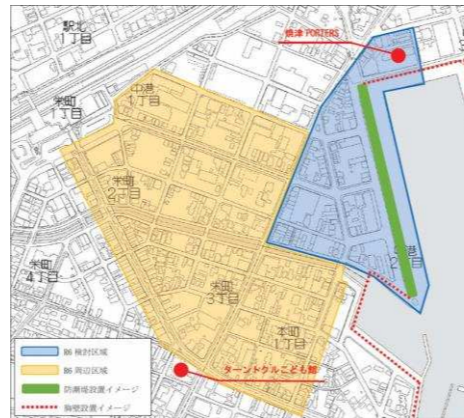
1. 業務概要

本業務の目的やフロー、対象区域は以下の通り。

業務目的	本業務は、水産都市焼津における遠洋漁業の礎の地である内港周辺地区において、焼津駅からのアクセス性の良さに加え、港町らしい風情ある景観特性を活かし、新たな人の流れを呼び込むにぎわい交流拠点を形成するため、令和6年度に検討した活性化方策検討基礎調査の深度化を図り、活性化基本方針及び民間事業による募集要項を作成する。
履行期間	令和7年7月3日(木)～令和8年3月10日(火)



△ 業務内容・フロー



2. 活性化基本方針の策定

にぎわい・交流の創出による活性化に向け、令和6年度基礎調査を深度化し、官民連携による方策・取組方針について取りまとめた「内港地区活性化基本方針(以降、基本方針)」を策定した。

2.1 基本方針の検討・精査

基本方針の位置づけや構成について、庁内検討会議や発注者との協議を踏まえ、検討・精査した。

基本方針は、上位計画となる「焼津めぐる戦略(MEGURU)」を踏まえ、将来像や取組、取組の推進体制、ロードマップをアクションプランとして具体化したものであり、地域住民や事業者、行政などの多様な主体が連携・協働しながら、取組を進めるための指針として位置づける。

2.2 基本方針の策定

官民連携による方策・取組方針等の公表用資料として、基本方針を策定した。なお、市民や事業者等に対し、分かりやすく、伝わりやすいものとするため、発注者と協議の上、2.1に示した内容を4枚にまとめた。

1. 内港地区活性化基本方針とは
 2. まちの課題
 3. 目指すまちの将来像
 4. 活かすべき資源
 5. 活性化に向けた具体的な取組(アクション)

△ 基本方針(案)(抜粋)

3. 市場調査の実施

活性化に向けた低未利用施設の利活用について検討するため、民間事業者を対象としたサウンディング型市場調査を実施した。

3.1 民間事業者等ヒアリング調査の実施

■ 調査目的

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の目的とする。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により、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する。

■ 調査方法

一般公募による個別対話や市内業界団体から紹介などにより、意見交換を実施した。

■ 調査スケジュール

実施事項	時期
実施要領の公表	令和7年10月10日(金)
参加受付、事業者への声掛け、メディア掲載依頼	令和7年10月10日(金)～11月17日(月)
個別対話の実施	令和7年10月27日(月)～12月8日(月)
結果概要の整理	令和8年1月



3.2 ヒアリング調査結果の整理

個別対話は10社、計27社の参加があった。(業態:水産、温浴・宿泊、商業開発、駐車場、建築設計等)

物件	ポジティブな意見	ネガティブな意見
旧魚市場会館	<ul style="list-style-type: none"> 漁業資料館や附属駐車場を含めた一体的な有効活用を図りたい 海沿いの良好な景観を活かした機能導入が望ましい 歴史あるシンボリックな建物であり、古い建物をどのように活かすか関心がある 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化が激しく、リノベーションを行う場合の費用対効果に課題がある 更地化には相当の費用を要するため、民間事業者負担による解体は困難である
漁業資料館	<ul style="list-style-type: none"> 既存資料は、他機能と共存させる形で残すことにより、単独で保存するよりも、その価値をより広く伝えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化が激しく、リノベーションを行う場合の費用対効果に課題がある 更地化には相当費用を要するため、民間事業者負担による解体は困難である 既存資料は、活用を担う民間事業者にとって、一定の負担やハードルとなる
附属駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 小石川沿いから内港地区の玄関口となる立地である 南側にある新しい漁具倉庫の敷地も含め、新たに機能導入を図ることが望ましい 施設利用者向けの駐車場として、一体的な活用が望ましい 	—
サンライフ焼津	<ul style="list-style-type: none"> 温浴事業を実施する場合、既存の温浴施設を活用できる可能性がある 契約駐車場としての活用が望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者による購入を想定した場合、事業性の確保が課題である 立体駐車場の整備は、需要が見込まれる一方、塩害への懸念がある

4. 募集要項の作成

市場調査の結果を踏まえ、対象物件の売却に係る事業条件を検討した。事業条件について、所有者と協議を行い、募集要項(案)を作成した。

5. 官民連携による取組推進

官民連携による取組推進を図るため、令和6年度に実施した基礎調査を深度化させ、県が整備を予定している防潮堤の活用や周遊促進に向けた取組の試行・検証を目的とした社会実験を企画・実施した。

5.1 社会実験の企画・調整

社会実験の実施にあたり、官民連携を見据えた検討を行うため、地域住民や事業者等の多様な主体が参加し、意見を反映しながら、取組の試行を促すため、市民参加型の企画会議を開催した。

開催日: 令和7年9月28日(日) 13:00~16:30
 場所: 焼津PORTERSコワーキングスペース2F
 参加者: 定員20名(地権者、内港地区で事業や活動する人、周辺地区で事業や活動をする人、市外で事業や活動をする人、行政団体など)
 タイトル: 第3回「内港周辺一体におけるまちの社会実験を企画する」
 目的: 参加者や自分自身が、実際に内港地区で取り組みたいアイデアを共有し、社会実験の企画を検討する。

△ 企画会議の概要



△ 企画会議チラシ(表面・裏面)

5.2 社会実験の実施

上記の内容を踏まえ、官民連携による取組推進の仕組み構築に向け、検討・周辺区域内の空間を活用した社会実験を実施した。

開催日: 令和7年11月23日(日) 10:00~15:30
 (※雨天により11/9より日程変更)
 場所: 焼津市中港2丁目旧魚市場会館前特設会場
 目的: 将来における内港地区周辺の活性化に向けて、以下の2つのテーマにより、公共空間利活用及び周遊促進の取組に関する具体化につながる効果検証を目的に、まちなかを使った社会実験を実施する。

テーマ: ①日常的なにぎわい創出のための空間形成・活用
 今後整備が予定されている防潮堤整備地において、日常的なにぎわいの場や滞留・活動の場を創出するための取組を試行し、活用方法やニーズを検証する。

②駅-商店街-内港地区の周遊促進

居心地がよく歩きたくなるまちなか形成に向け、歩行者ネットワークの可能性や周遊性を高める取組の方向性について検証する。



△ 社会実験チラシ(表面・裏面)

5.3 実施結果の整理

■ 社会実験の企画

企画会議による検討結果を踏まえ、来場者の行動特性や満足度、企画内容の有効性を多角的に検証することを目的とし、5つの企画を社会実験として試行した。

- みんなで巨大カツオを描こう!!
- カップラーメン屋台
- ミニ音楽ライブ@えんがわステージ
- 焼津の魅力ミニマルシェ(軽節珈琲・フライドポテト・浜焼き・焼きマシュマロ)
- 焼津がらぶらマップ&がらぶらタンブラー・まちなか合言葉集め



△ 社会実験企画内容

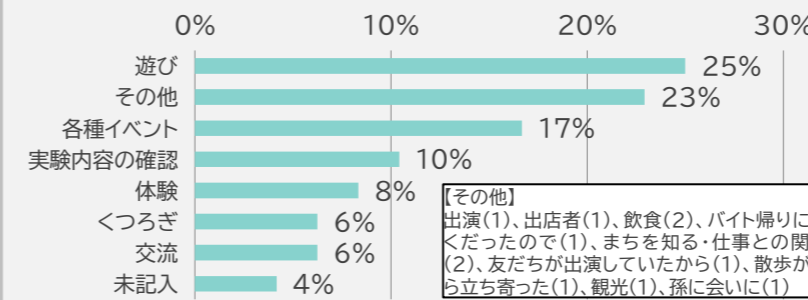
■ 実証結果

各企画の実施にあたり、①来場者アンケート、②パネルアンケート、③企画参加者アンケートを実施し、定量・定性の両面から効果検証を行った。各アンケート結果を基に、今後の本格的な取組展開や運営手法の検討に向けた課題と可能性を整理した。

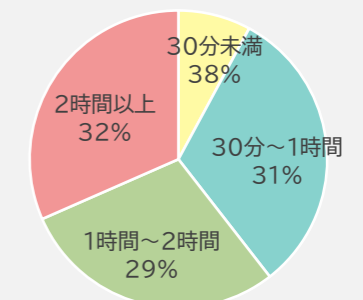
・参加人数: 約250人(来訪者: 約200人、関係人口※1: 約50人) ・アンケート回答数: 全74件

※1: 企画に関与した人数

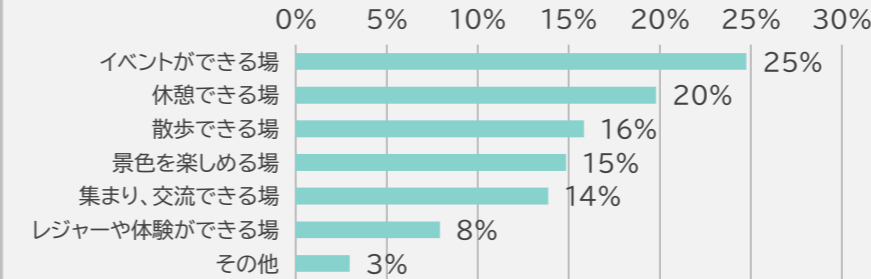
● どのような目的で来場されましたか? (複数選択可)



● イベント滞在時間は、どのくらいでしたか?



● 今回の特設会場では、今後、階段状の防潮堤が整備され、イベント会場や休憩・滞留スペースのにぎわいの場として、使えるようになります。今後、この場所でどのような過ごし方ができると良いと思いますか? (複数選択可)



■ 社会実験結果の公表

社会実験の結果について、広く結果を示すため、以下のとおり公表を行った。

● 市役所内【海街ホール】による展示

社会実験で制作したカップラーメン屋台と社会実験の結果を示したポスターを市役所内に展示所内に展示。また、「みんなで巨大カツオを描こう!!」の実施風景をモニターに投影した。

● 成果報告会

社会実験の実施結果を広く共有し、今後の内港地区における取組の方向性について、意見交換を行うことを目的とした成果報告会を開催。成果報告書を市HPに掲載した。



△ 展示風景

△ 成果報告会チラシ

■ 社会実験結果のまとめ

社会実験から得られた結果まとめについて、以下のとおり整理した。

① 日常的なにぎわい創出のための空間形成・活用

- ・ 内港地区へはアクティビティを求めた来場者が多く、防潮堤整備後の活用方法としても「イベントできる場」としてのニーズが高く、次いで「休憩できる場」「散歩できる場」「景色を楽しめる場」などの日常的にゆっくり過ごせる空間へのニーズが高かった。場面に応じて、非日常的な利活用と日常的な過ごし方の双方の空間形成のニーズが確認できた。
- ・ 焼津らしい飲食やカツオのアート、海辺の景観といった地域資源を活かした企画への関心が高かった。
- ・ 半数以上が1時間以上滞在しており、対象地は滞留空間としてのポテンシャルが高い。

② 駅-商店街-内港地区の周遊促進

- ・ 来訪手段として、半数が自動車で来訪し、徒歩による来訪者は全体の3割となった。徒歩による来訪は、商店街~静岡焼津線・小石川沿い、焼津駅~市役所方面を通して来訪する人が多く、「通りの気持ちよさ」や「なんとなくのわかりやすさ・迷いづらさ」「イベント同士のアクセシビリティ」などが、徒歩による周遊の動機的主要な要素となっている。
- ・ 魅力や資源として、内港地区では海や港町感、雰囲気の高さが挙げられた。一方、周遊上の課題として、小石川沿いや内港周辺における歩行者の安全性の低さや交通の不便を挙げられ、改善が必要となる。