

焼津内港地区におけるにぎわい・交流創出に向けたサウンディング型市場調査 実施要領

令和 7 年 10 月 10 日
焼津市 都市政策部 都市整備課
開発担当

焼津内港地区の活性化に向け、遊休資産の利活用について、民間事業者の意見を伺う「サウンディング型市場調査」を実施します。

サウンディング型市場調査…対象物件の利活用の検討にあたり、民間事業者からの意見やニーズを幅広く把握するための対話の場です。いただいたご意見を基に、民間事業者が参画しやすい環境づくりとするため、事業内容や条件等に反映を検討し、事業の実現性を高めます。

1. 調査の背景・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。

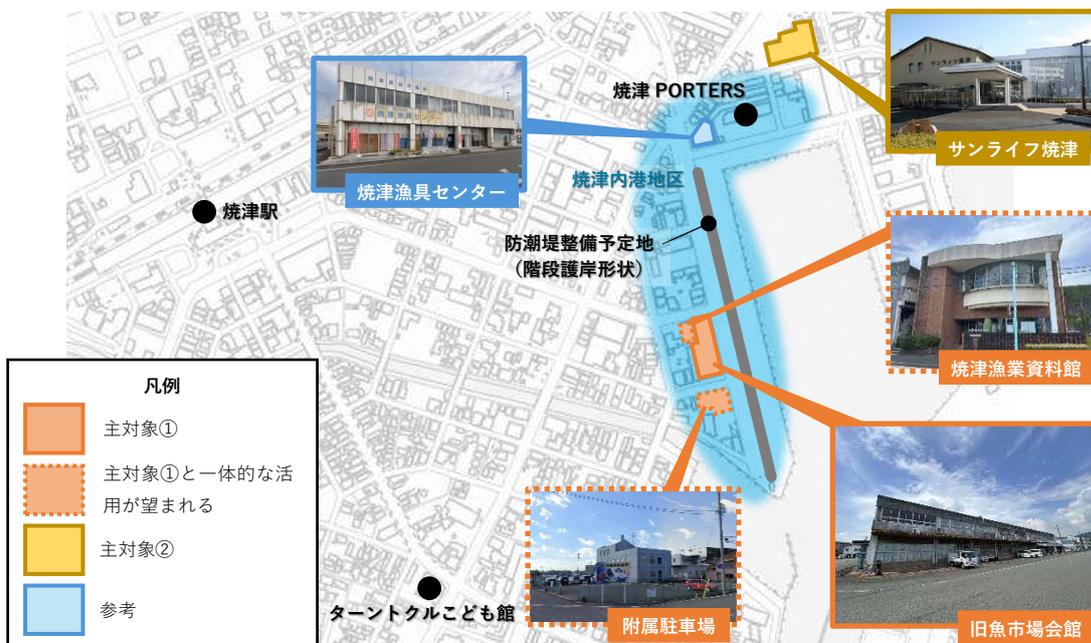
本サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という。）では、旧魚市場会館及びサンライフ焼津の利活用や事業参画に向けた具体的な条件について、幅広い民間事業者から意見を収集することを第 1 の目的とします。合わせて、漁業資料館及び附属駐車場についても、旧魚市場会館との一体的な利活用の方向性に関する意見をいただくことで、利活用における具体的な事業条件に繋げることを目的とします。

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。

2. 本調査における対象物件の位置付け

本調査における対象物件は、内港地区のにぎわい交流拠点として活用が期待されている旧魚市場会館及びサンライフ焼津を主対象とします。加えて、旧魚市場会館との一体的な活用が期待される漁業資料館及び附属駐車場についても、ご意見をいただけますと幸いです。また、内港地区内において、将来的に利活用が期待される焼津漁具センターの利活用の方向性についても、併せてご意見を頂きたく存じます。なお、各物件の詳細は、「9. 各対象物件の調書」に記載しております。

区分	物件名	所有者	位置付け	
主対象①	旧魚市場会館	民間	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	
	一体的な活用 が望まれる	漁業資料館	民間	旧魚市場会館との一体的な活用が期待される施設（旧魚市場会館と同一敷地に立地）
	附属駐車場	民間	旧魚市場会館との一体的な活用が期待される施設	
主対象②	サンライフ 焼津	焼津市	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	
参考	焼津漁具 センター	民間	将来的に活用が期待される施設	



<対象物件の位置図>

3. 調査スケジュール

項目	時期
実施要領の公表	令和7年10月10日（金）
質問受付	令和7年10月31日（金）まで随時
サウンディング参加申込受付	令和7年10月31日（金）まで
個別対話の実施	令和7年10月15日（水）から 令和7年11月28日（金）まで随時
旧魚市場会館の合同見学会 （調査参加申込者かつ希望者のみ）	令和7年11月9日（日） 14時から15時（予定）
結果概要の公表 ※事業者の知的財産権等に配慮します	令和7年12月

4. サウンディングの内容

(1) 本調査の対象者

遊休資産を利活用したにぎわい交流拠点の形成に向けて、(Ⅰ) 物件の購入又は事業統括あるいは、(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を対象とします。なお、本調査への参加は、今後の本事業への参画を義務付けるものではありませんので、少しでもご興味があれば、是非ご参加ください。

ただし、次のいずれかに該当する場合はご参加いただけません。

- ① 破産者で復権を得ていない者
- ② 市町村税等に係る徴収金に滞納が有る者
- ③ 暴力団対策法第2条第2号、第6号及び第32条第1項各号に掲げる者
- ④ 団体規制法第5条第1項に規定する観察処分を受けている団体に属する者

(2) 調査項目

< (1) 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 >

分類	調査項目
1. 内港地区のポテンシャル・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関心がある物件 □旧魚市場会館 □漁業資料館 □附属駐車場 □サンライフ焼津 □焼津漁具センター
3. 旧魚市場会館の利活用の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 □リノベーション □解体後に新築
4. 旧魚市場会館の事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 購入検討の意向があるか ・ 購入する場合の条件 □建物付き □更地 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 □附属駐車場 □希望無し ・ 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 □旧魚市場会館専用の駐車場 □時間貸し駐車場 □新たに建築物を整備 □広場として活用 □その他（ ）
6. サンライフ焼津の利活用の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 □リノベーション □解体後に新築
7. サンライフ焼津の事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 購入検討の意向があるか ・ 購入する場合の条件 □建物付き □更地 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貴社の役割 □統括・開発 □設計 □施工 □維持管理 □運営 □その他（ ）
10. 事業参画にあたっての条件・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
------------------	--------------

< (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 >

分類	調査項目
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	・ 関心がある物件 □旧魚市場会館 □漁業資料館 □附属駐車場 □サンライフ焼津 □焼津漁具センター
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 ・ 耐震補強の対応可否 ・ 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

5. サウンディングの手続き

(1) 質問受付・回答

本調査に関する質問がある場合は、【様式1】質問書に必要事項を記入し、電子メールにて提出してください。質問への回答は、質問者名を除き、質問内容とともに焼津市ホームページで随時公表します。

① 質問受付期間

令和7年10月10日（金）から令和7年10月31日（金）まで随時

② 提出先

日本工営都市空間株式会社 東京本社 官民連携部（※調査委託先）

担当者：捧 健一（ささげ けんいち）

E-Mail：ml-yaizu-naiko@qx.n-koei.co.jp

(2) 参加申込

本調査への参加を希望する場合は、【様式2】参加申込書に必要事項を記入し、下記申込先へ電子メールにてご連絡ください。なお、件名は【サウンディング参加申込/事業者名】としてください。

① 申込受付期間

令和7年10月10日（金）から令和7年10月31日（金）まで

② 提出先

日本工営都市空間株式会社 東京本社 官民連携部（※調査委託先）

担当者：捧 健一（ささげ けんいち）

E-Mail：ml-yaizu-naiko@qx.n-koei.co.jp

(3) ヒアリングシートの提出

対話実施の2日前までに【様式3】ヒアリングシートを電子メールにて提出してください。必要に応じて、記載内容の補足資料を追加いただいても構いません。

① 提出先

日本工営都市空間株式会社 東京本社 官民連携部（※調査委託先）

担当者：捧 健一（ささげ けんいち）

E-Mail：ml-yaizu-naiko@qx.n-koei.co.jp

(4) 個別対話の実施

対話は参加事業者のアイデア及びノウハウを保護するため、1社（グループ）ごとに個別で行います。

① 実施期間

令和7年10月15日（水）から令和7年11月28日（金）まで随時

② 所要時間

1社（グループ）あたり所要時間は1時間程度

③ 場所

焼津市役所又はオンラインを基本として、個別に調整させていただきます。

(5) 旧魚市場会館の合同見学会（調査参加申込者かつ希望者のみ）

対象物件のうち旧魚市場会館について、対話に参加し、かつ希望する事業者に向けた合同での現地見学を行います。

① 開催日時

11月9日（日）14時から15時（予定）

② 留意事項

- ・ 見学は希望者合同による実施となります。
- ・ 現地へは各自でお越しください。（現地集合・駐車場無し）
- ・ 同日で別時間帯を希望の場合は参加申込時にお申し付けください。

6. 提示資料

- ・ 資料1 令和6年度基礎調査報告書概要版
(<https://www.city.yaizu.lg.jp/life/urban/urban-develop/naiko-nigiwai/index.html>)
- ・ 資料2 内港の地区の特徴・魅力
(<https://www.city.yaizu.lg.jp//documents/20229/20251006142636.pdf>)
- ・ 資料3 旧魚市場会館の利活用の方向性（調査参加申込者にのみ提示）

7. 留意事項

(1) 参加事業者の扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者選定等において優位性を持つものではありません。ただし、対話を通して参加事業者のアイデアやノウハウ等の創意工夫が今後等の条件整理等に反映される可能性があります。

※提案が必ずしも今後の事業に反映されるものではありません。

(2) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に伴う費用（書類作成、現地見学及び対話等への参加費用等）は、参加者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

サウンディング終了後、必要に応じて追加対話（文書照会を含む）やアンケート等を実施する場合があります。

8. 問合せ先

<事業概要に関する問合せ先>

焼津市 都市政策部 都市整備課 開発担当 山田
〒425-8502 静岡県焼津市本町2丁目16-32（市役所本庁舎5階）
電話：054-625-7050 FAX：054-626-2184
E-Mail：toshiseibi@city.yaizu.lg.jp

<各種様式の提出先>

日本工営都市空間株式会社 東京本社 官民連携部 捧
〒102-0083 東京都千代田区麹町4-2 麹町ミッドスクエア7階
電話：080-3528-9537
E-Mail：ml-yaizu-naiko@qx.n-koei.co.jp

9. 各対象物件の調書

(1) 旧魚市場会館

土地	所在地	焼津市中港2丁目6-13
	面積	2,271.07 m ² (公簿面積)
	土地利用規制	近隣商業地域、準防火地域
	指定建ぺい率/指定容積率	80%/300%
	接面道路の状況	北側：市道臨港線 幅員約15m 東側：臨港道路 幅員約10m (図上計測) 南側：市道七号売場線 幅員約14.8m
建物	竣工年度	昭和46年度
	構造・規模	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建
	延べ面積 (登記簿面積)	2,435.75m ² (1階1,176.91m ² 、2階1,202.90m ² 、3階55.94m ²)
その他	電気設備における留意事項	令和8年度末までに変電室のトランスや高圧スイッチ等におけるPCBの除去・処分を予定している。
	耐震診断	実施済み ※提示資料2参照
	アスベスト調査	※未実施
	土地に関する調査実施状況	※未実施
	平面図	※提示資料2参照



(2) 漁業資料館

土地		※旧魚市場会館と同一の敷地内に立地
建物	竣工年度	昭和 54 年度
	構造・規模	鉄筋コンクリート 亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	延べ面積（登記簿面積）	459.70㎡（1階225.55㎡、2階234.15㎡）
その他	電気設備における留意事項	現在、旧魚市場会館から高圧電力を引き込んでいるが、変電室のトランスや高圧スイッチ等における PCB の処分(令和 8 年度末予定) に伴い高圧電力を廃止することから、今後、同館は低圧電力での供給を予定している。
	耐震診断	実施済み ※提示資料 2 参照
	アスベスト調査	※未実施
	土地に関する調査実施状況	※未実施
	平面図	※提示資料 2 参照



(3) 附属駐車場

土地	所在地	静岡県焼津市中港2丁目7
	面積	約 860 m ² (図上計測)
	土地利用規制	準工業地域、準防火地域
	指定建ぺい率/指定容積率	60%/200%
	接面道路の状況	北側：市道七号売場線 幅員約 14.8m 東側：臨港道路 幅員約 10m (図上計測)
その他	建物	無し
	平面図	※提示資料2参照



(4) サンライフ焼津

土地	所在地	静岡県焼津市中港 3 丁目 3-12
	面積	5,523.18 m ²
	土地利用規制	準工業地域
	指定建ぺい率／指定容積率	60％／200％
	接面道路の状況	北西側：県道静岡焼津線 幅員約 15m 東側：市道中港神田一号線 幅員約 10m 南側：市道中港神田二号線 幅員約 8m
建物	竣工年度	昭和 62 年度（平成 3 年度・平成 20 年度増築）
	構造・規模	S62 新築：鉄筋コンクリート造 スレート葺 2 階建 H3 増築：鉄骨造 1 階建 H20 増築：鉄筋コンクリート造 陸屋根 2 階建
	延べ面積（公有財産台帳面積）	2,532.88m ² （S62新築：1,023.65m ² 、H3増築：35.26m ² 、H20増築：1,473.97m ² ）
その他	アスベスト調査	※未実施
	土地に関する調査実施状況	昭和 61 年度に地盤調査実施
	施設 HP	https://sunlifeyaizu.jp/



(5) 焼津漁具センター

土地	所在地	静岡県焼津市中港3丁目1-27
	面積	3,382.90㎡（公簿面積）
	土地利用規制	準工業地域
	指定建ぺい率／指定容積率	60％／200％
	接面道路の状況	西側：臨港道路 幅員約10m（図上計測） 南側：臨港道路 幅員約10m（図上計測）
建物	竣工年度	昭和48年度
	構造・規模	鉄筋造 陸屋根2階建
	延べ面積（登記簿面積）	889.92㎡（1階526.85㎡、2階363.07㎡）
その他	アスベスト調査	※未実施
	土地に関する調査実施状況	※未実施

