

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の結果公表

焼津市では、焼津内港地区の活性化を目指し、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ました。

この度、調査結果を取りまとめましたので、その概要を公表します。

1 経緯

令和7年10月10日（金）	実施要領の公表
令和7年10月10日（金）～11月17日（月）	参加受付
令和7年10月27日（月）～12月8日（月）	個別対話の実施
令和7年12月5日（金）	現地見学会

2 調査概要

（1）調査の目的

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の目的とします。合わせて、焼津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。

（2）調査対象物件

<対象物件の位置付け>

区分	物件	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	焼津漁業 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) 調査方法

参加者を一般公募し、個別対話方式による意見交換を実施しました。

また、市内の関連する業界団体へ情報周知を依頼するとともに、国土交通省の「地方ブロックプラットフォーム」において、開催された合同サウンディング（令和7年11月21日（金）実施）に参加することにより、広く情報周知・意見交換を実施しました。

3 結果概要

主な内容は、別紙「サウンディング型市場調査の結果概要について」のとおりです。

4 今後の進め方

今回の調査結果を踏まえ、特に、旧魚市場会館、焼津漁業資料館及び附属駐車場は、民間事業者による利活用の実現に向け、物件所有者と協議の上、今後の利活用における方向性を整理します。

サウンディング型市場調査の結果概要について

■意見交換を実施した事業者

調査の参加申込を行った事業者との個別対話に加え、市内業界団体からの紹介や地方ブロックプラットフォームを通じて、業界団体含め、計 27 社の事業者と意見交換を実施しました。

- ① 個別に対話を実施した事業者（10 社）
- ② 業界団体（6 団体）や各団体から紹介を受けた事業者（4 社）
- ③ 地方ブロックプラットフォームに参加した事業者（7 社）

業態：水産、温浴・宿泊、商業開発、アート・展示、駐車場、飲料製造販売、施設運営管理、事業再生支援、専門商社 等

■各対象物件に対する関心・意見

旧魚市場会館及び焼津漁業資料館は、海沿いの景観や歴史的価値が評価され、附属駐車場を含めた一体的な活用に意欲を示す民間事業者が見られました。一方、両施設とも老朽化が進行していることから、改修に対する費用対効果や解体費用の負担が課題として挙げられていました。

附属駐車場は、内港地区の玄関口としての立地が評価され、新たな機能導入や駐車場としての活用について、前向きな意見がありました。また、サンライフ焼津は、温浴施設や駐車場としての活用が想定される一方、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との意見がありました。

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"> ・焼津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
焼津漁業資料館	<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 ・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

物件	ポジティブな意見	ネガティブな意見
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