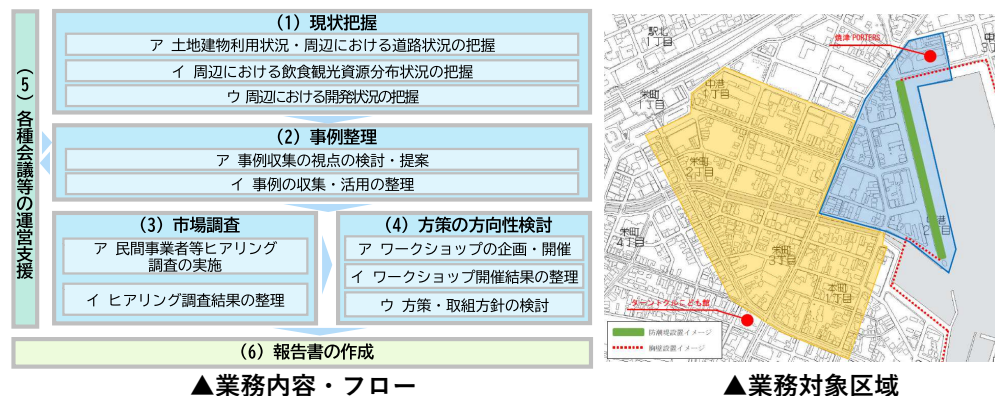


0. 業務概要

業務目的	本業務は、焼津ならではの港町らしい景観特性に加え、焼津駅からのアクセス性が良い内港エリアにおいて、漁港背後地の防護とにぎわい等に配慮した県による防潮堤の整備を契機に、野積場用地や防潮堤、背後地を活用した魅力的なエリア形成を図るとともに、多様な人々の交流等により創出されるにぎわいを周辺エリアに広げ、まち全体の活性化を図るため、民間事業者等を主体とした事業展開の促進に向け、官民連携による可能性を含めた具体的な方策・取組検討の基礎調査を行い、今後の検討資料とする。		
履行期間	令和6年7月23日(火)～令和7年2月10日(月)		
発注者	焼津市 都市政策部 都市整備課	受注者	日本工営都市空間株式会社 静岡支店



1. 現状把握

にぎわい・交流の創出による活性化に必要な方策・取組の検討に向けて、土地建物利用状況・道路状況、飲食観光資源分布状況、開発状況について、現地踏査や既存資料をもとに調査し、内港地区の魅力・潜在力や問題点を把握した。

1.1 土地建物利用状況・周辺における道路状況の把握

(1) 土地建物利用状況

内港地区周辺における土地建物利用状況の把握として、用途地域、土地利用現況、建物用途分布、利活用の可能性がある施設及び遊休資産について現況を整理した。



(2) 道路状況

内港地区周辺における道路状況として、道路・歩道幅員、自転車ネットワーク上に係る上位関連計画の位置づけに加え、駅から内港間のエリアにおける歩行者ネットワーク(主要な路線)を抽出し、魅力・潜在力や問題点を把握した。



▲路線の魅力・潜在力

1.2 周辺における飲食観光資源分布状況の把握

内港地区周辺における飲食観光資源の分布状況及びイベントの実施状況について整理した。



▲飲食観光資源分布

1.3 周辺における開発状況の把握

内港地区周辺における開発状況について、上位・関連計画や発注者提供情報などから整理した。

- 内港エリア：焼津PORTERS開業、
- 防潮堤整備
- 周辺エリア：駅まち空間整備、栄町第一地区市街地再開発、ターントクルこども館開館など
- その他のエリア：新港地区における水産・観光交流施設誘致など

■栄町第一地区市街地再開発事業

基礎情報	再開発が予定されているエリアとイメージ
住所	焼津市栄町1丁目
施設	焼津駅前通り商店街の南側エリアで商店街全体約7分の1程
事業主体	栄町第一地区市街地再開発準備組合(清水商研理事長)
地域概要	地価高騰：130の地価で超過
敷地面積	約4,900㎡
施設概要	店舗・店舗と共同住宅、店舗と駐車場の複合ビル2棟 共同住宅は地上17層(高さ約60m)、12戸 駐車場は27台(自衛隊の自衛隊員2棟の間に広域が設けられる予定 内容についてはさらに検討を進めながら固めていく予定
今後の予定	
都市計画決定	令和6(2024)年度内を目指す
都市計画審議会に諮る(仮設計)	令和6年9月、公聴会
が令和6年10月 実施予定	
組合の設立	令和6(2024)年度
本事業工事	令和7(2025)年度
完成	令和12(2030)年度



▲開発状況の整理

(例：栄町第一地区市街地再開発事業)

1.4 現状把握のまとめ

前項までの現状把握を踏まえ、内港地区周辺における魅力・潜在力および問題点について、土地建物利用状況、道路状況、飲食観光資源分布状況、開発状況について地図上にプロットし整理を行った。



▲現状把握の整理

2. 事例整理

にぎわい・交流の創出による活性化に向けた方策検討の参考とするため、漁港や港湾等における地域活性化に資する取組について、先進・類似事例を収集・整理した。

2.1 事例収集の視点の検討・提案

港付近の遊休化や周辺の空き家等の発生、将来の防潮堤整備という状況を踏まえ、整備・利活用する地域資源の観点から事例収集の視点を設定した。

2.2 事例の収集・活用の整理

(1) 事例の収集・抽出と整理結果

事例収集の視点に基づき事例を収集し、内港地区の活性化に資する方策検討の方向性整理の参考となる事例を7件を抽出した。

視点① 港等の水辺付近の未利用建物及び跡地を利活用

視点② 漁港・港湾周辺又はコア施設周辺の空き家・空き地の活用

視点③ 護岸・防潮堤の整備・活用

- 事例① 用宗漁港エリア（視点①②）
- 事例② 上諏訪駅周辺エリア（視点②）
- 事例③ 北浜アリー（視点①②③）
- 事例④ 北加賀屋クリエイティブ・ビレッジ構想（視点①②）
- 事例⑤ ONOMICHI U2（視点①③）
- 事例⑥ 宇品デポルトピア（視点①③）
- 事例⑦ 堺旧港交流空間創出事業（視点①③）

(2) 方策・取組方針の検討に向けた活用の要点

にぎわい・交流の創出による活性化の方策・取組方針の検討に向けて、各事例から得られた示唆を基に、内港地区における活用の要点を整理した。

1) コア施設・活動スポットの整備による活性化の展開

- ・ 旧魚市場会館の活用によるコア施設を形成し、新しい人の流れを呼び込み、周辺を含めたエリア一体の活動スポット・周遊の創出に繋げる。＜事例③・④＞
- ・ コア施設と並行し、内港の魅力の積み重ねや活動スポットの形成によるまちの活性化に向けた民間主導のリノベーションを促し、コア施設と合わせた周遊創出に繋げる。＜事例①・②＞

事例	展開・経緯	概念図
事例① 用宗漁港エリア	① 不動産開発事業者が遊休資産を活用して活動スポットを創出 + 地域情報サイトでの魅力発信 ② 漁協施設を活用してコア施設を整備し、徐々に関係人口を呼び込む ③ 遊休資産の更なる活用と、宿泊施設や商業施設の新設による活動スポットの拡充により周遊を創出	① 周辺エリア ② 水辺付近エリア ③ 周遊
事例② 上諏訪駅周辺エリア	① 空き家のリノベーション等、活動の拠点となるコア施設の開設 ② まちづくり会社の設立と、周辺の空き家の活用推進 ③ 遊休資産を活用したコアとなる複合施設を整備し周遊を創出	① 周辺エリア ② 水辺付近エリアなし ③ 周遊
事例③ 北浜アリー	① 民間の自主提案を受けてコア施設を整備 ② 公共が周遊を促すための遊歩道を整備しつつ、民間が遊休資産の活用を進める ③ 遊休資産の活用による活動スポットの拡充と施設間の連携を推進し周遊を創出	① 周辺エリア ② 遊歩道 ③ 周遊
事例④ 北加賀屋クリエイティブ・ビレッジ構想	① 地元不動産業者が河口付近の造船所跡地にコア施設を整備 ② アートイベントと併せて、アート拠点としてコア施設を拡大・活用促進 ③ 民主導で策定した構想を基に、アートを軸とした活動スポットを複数整備し周遊を創出	① 周辺エリア ② 遊歩道 ③ 周遊

▲活性化の展開（事例①・②・③・④）

2) 護岸・防潮堤の整備・活用

- ・ 海辺の空間整備の観点として、舗装の設けや街路灯・フットライトの設置により、居心地の良い空間を演出する。＜事例③・⑤～⑦＞
- ・ 防潮堤の活用促進の観点として、護岸の階段形状を客席に見立てた使い方や、店舗のテラス席の設置をイベントや社会実験を通じて試行し、最終的に日常利用に繋げる。＜事例⑥・⑦＞



▲ ONOMICHI U2(事例⑤)
出典：広島県



▲ 宇品デポルトピア(事例⑥)
出典：国土交通省 中国地方整備局



▲ 堺旧港親水護岸(事例⑦)
出典：堺市

3) 公共の関与・取り組み方

- ・ 旧魚市場会館の活用に向けては、公益性の目的が合致する場合において、民間所有の施設に対しても、公共側による市場性の把握や公募に向けた準備などの必要な支援を行う。＜事例①＞
- ・ 周辺の遊休資産や空き家、将来整備予定の防潮堤などの公共空間の活用に関しては、地域主体の取組の促進に向けた社会実験等の実施により、空間活用の可能性を検証し、地域資源の利活用や周遊の促進を促す。＜事例⑤・⑥＞

3. 市場調査

にぎわい・交流の創出による活性化に繋げるためのポテンシャルや利活用イメージ・アイデア、活用に対する課題等に加え、参加しやすい条件や進出意欲等の市場性（ニーズ）を把握・整理するため、民間事業者等ヒアリングを実施した。

3.1 民間事業者等ヒアリング調査の実施

ヒアリングの実施概要の検討及び提示資料の作成を行った。

■ヒアリングの実施概要

- 調査対象場所:旧魚市場会館、焼津漁業資料館、焼津漁具センター、サンライフ焼津、焼津市小石川駐車場、その他事業者から提案があった場合の空き物件
- ヒアリング対象先:以下のヒアリング先選定の視点を設定し、合致する40社リストアップし、15社に依頼、10社対応
- 調査時期:2024年11～2025年2月
- 提示資料:ヒアリングシート、参考提示資料

目次	
1	ヒアリングの趣旨・概要
2	内港地区の概要・魅力
3	まちづくりの状況
4	将来の内港地区の方向性イメージ
5	活用可能性がある施設・選定候補

▲ヒアリングの提示資料

▼ヒアリング対象先

エリア	業態
市内	水産・食品
	水産加工食品・ホテル
	水産加工業
	金融機関
市外	不動産開発・建築設計
	商業・住宅開発
	不動産開発
	宿泊・商業の企画・開発
	カフェ業
	生活用品・店舗開発運営
	食の拠点・道の駅、宿泊・温浴、プランディング

■ヒアリング先選定の視点

- 総合開発を主として担い、県内を拠点に活動する事業者
- 総合開発・企画を主として担い、全国展開する事業者
- 強力なキラーコンテンツ(暮らし・飲食・宿泊等)を有する事業者
- 地元(焼津市内)の企業/地元活動を行っている企業

(2) ヒアリング調査結果の概要

市内外10社にヒアリング調査を行った結果、以下の意見が得られた。

- 市内事業者と市外事業者では、事業への関心度合いや検討熟度が大きく異なり、市内事業者は関心が高く、市外事業者は事業規模が合わず参画が難しい傾向であった。
- 事業者の主な意見は以下のとおり。
 - 【業態別の意見】
 - <水産系事業者>旧魚市場会館や漁具センターに関心あり。
 - <開発事業者>事業規模が合わず参画が難しい。
 - <カフェ業態>日常利用のニーズが低く出店が難しい。
 - <店舗運営(飲食・生活)>市外事業者には漁港エリア特有の参入障壁(しがらみ・なわばり)を感じる、既に周辺において出店予定がある。
 - 【ポテンシャル】水産業のブランドやまちの雰囲気を活かすべきなど。
 - 【課題】駐車場不足への対応や県外から人を呼び込む機能の導入など。
 - 【旧魚市場会館】飲食+にぎわい・滞留の複合機能、設えのよいフードコート+軽部ミュージアムなど。
 - 【焼津漁業資料館】資料の移転・利活用や水産加工を伝える施設など。
 - 【焼津漁具センター】飲食や物販に加え、朝市の開催や食育をテーマにした施設など。

4. 方策検討の方向性整理

にぎわい・交流の創出による活性化に有益な方策・取組の方向性について、ワークショップによる意見集約を行い、今後、官民連携による可能性を含めた具体的な取組等を検討する上での基礎資料の作成及び実現に向けたロードマップを検討した。

4.1 ワークショップの企画開催

内港地区関係者と、地区をよりよくするためにできることを考えるため、地域向けワークショップを全2回開催した。

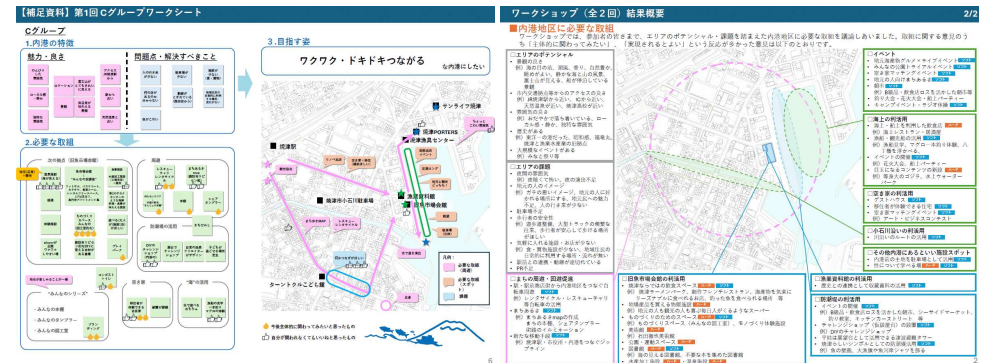
- 日時:12月1日(日) 13:00-15:30、12月10日(火) 18:30-20:30
- 場所:焼津PORTERS コワーキングスペース
- 対象者:検討区域や周辺区域等の地権者や事業・活動を行う団体等
- プログラム:地区の現状の共有、岡田教授によるミニレクチャー、グループワーク
- グループワークの各回テーマ:
 - 第1回:内港をよりよくしていくために地域でできることを考えよう
 - 第2回:やってみたいことを内港に落とし込むために具体的に企画しよう



◀▲ワークショップチラシ・当日の様子

4.2 ワークショップ開催結果の整理

当日は第1回に16人、第2回に24人が参加した。グループワークや事後アンケートの結果を取りまとめ、公表用資料を作成した。



- エリアのポテンシャルとして、自然(海・富士山)を活かした景観やアクセスの良さ、地域の雰囲気などがあげられた。一方、課題点としては、夜間照明が少なく人の往来が少ないことやエリアの駐車場不足、歩行者動線に対する意見が多くあった。
- 旧魚市場会館の利活用や防潮堤を活用した地域活動・イベントに関する取組、空き家の利活用、まちの周遊促進など主体的に実施していきたい取組に関する多くの意見があげられた。
- 「今後の内港の明るい可能性を感じた」「内港に関わる様々な立場の人の意見が聞けた」「今回出たアイデアを次は実現していきたい」「今後も積極的に参加したい」等の感想があった。

4.3 方策・取組方針の検討

(1) 将来像等の検討整理

1～3章を踏まえ、課題・ニーズを整理し、上位計画の考え方を深度化したうえで、目指す将来像や他エリアとの関係性を踏まえた位置づけ、ターゲットの想定等を整理した。

内港ならではの港町らしい独特の雰囲気と魅力が感じられるまち

～ここに集う人たちの想いの“火”が灯ることで、日常的なにぎわいが生まれるまちを目指す～

▲目指す将来像（案）

■強み（内港らしさなど）

1. 独特なまちの雰囲気 **市 W**
2. 海辺の内港らしい景観 **現**
3. 水産業・魚や水産加工品を楽しめる **現 市 W**
4. 住宅地に魅力的な飲食店や観光資源が混合 **現 W**
5. 駅からのアクセス性・歩けるスケール感 **現 W**
6. 意欲的なプレーヤーが多数 **市 W**
7. イベントが豊富 **現**

■弱み（問題点など）

1. 夜間の観光資源が少ない／暗く歩きづらい **現 市 W**
2. 空き家や遊休資産を活用しきれていない **現**
3. 駐車場が少ない **現 市 W**
4. 駅・商店街・内港の回遊が途絶えている **現 W**
5. 地域資源を観光・交流に活かされていない **現**
6. 活動の場はあるが充実していない **W**
7. 漁港周辺は市外事業者には参入しづらい **市**

■機会

1. 利活用可能な施設・遊休資産がある（旧魚市場会館、漁業資料館、漁具センター、空き物件等） **現**
2. 防潮堤整備（遊歩道化）が予定されている **現**

現 現状把握 **市** 市場調査 **W** ワークショップ

■課題・ニーズ

0. 内港らしさを価値として捉えたまちづくり
1. 関係人口の創出や観光の活性化のための新たな人の流れを呼び込む
2. 地域資源や多様なプレーヤーを活かす
3. まちや暮らしをよくするため、事業や活動が常に生まれ、新たな出来事が起きるような場・環境づくり
4. 来訪や周遊・回遊を促すための駐車場整備や周遊ネットワークの形成、周遊の促進

▲活性化における課題・ニーズ

(2) 取組方針及び具体的な取組（案）

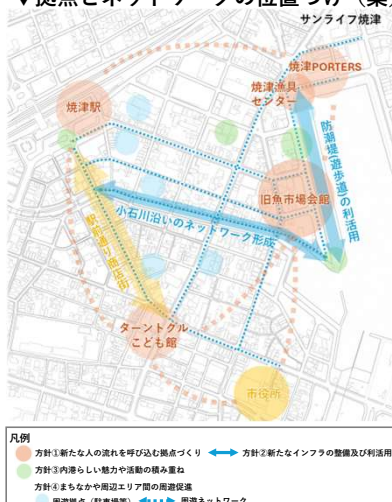
(1) を踏まえ、4つの取組方針を設定し、具体的な取組案を検討した。

なお、旧魚市場会館を活用したにぎわい交流拠点の形成の取組は重点取組として、官民主体別に複数パターンを比較検証し、有効性や実現性を評価した。

▼取組方針及び具体的な取組（案）の整理

取組方針(案)	具体的な取組(案)
【方針①】新たな人の流れを呼び込む拠点づくり	旧魚市場会館を活用したにぎわい交流拠点の形成 遊休資産を利活用したにぎわい・交流機能の導入促進
【方針②】新たなインフラの整備及び利活用	防潮堤(遊歩道)を活用した地域活動の促進 防潮堤付近の街路灯整備(夜間景観の演出) 小石川沿いの豊かさの演出
【方針③】内港らしい魅力や活動の積み重ね	空き家・空き店舗の活用促進 小さな活動・交流の場づくりの促進 地域イベント・暮らしをよくする活動の促進 移住者の誘致に係る活動の実施
【方針④】まちなかや周辺エリア間の周遊促進	駐車場の整備 小型周遊モビリティの導入・実装 道路の整備・質の高い街路空間の整備 地域の周遊を楽しめる活動の促進 内港地区・周辺地区一帯における魅力の発信

▼拠点とネットワークの位置づけ（案）



【方針①】新たな人の流れを呼び込む拠点づくり

取組例：旧魚市場会館を活用したにぎわい交流拠点の形成【アイデア集】

市場調査やワークショップ、事例調査を踏まえ、旧魚市場会館を活用したにぎわい交流拠点の形成に関するアイデアを整理した。

○様々な食が楽しめる飲食施設・インバウンドを呼び込める宿泊施設

例) カフェ、おでん横丁、観光拠点となる温泉付き宿泊施設



スターバックス富山環水公園店（富山市）



スイーツパラダイス池袋店（豊島区）



Len Kyoto Kawaramachi
カフェ併設ホテル（京都市）

○焼津ならではの飲食・地場産品が買える物販施設・公園・運動スペース

例) 焼津ラーメンパーク、釣った魚を食べられる場所、地元住民も観光客も喜ぶ毎日人が訪れるようなスーパー等、防潮堤と連続した公園、運動スペース



函館ひかりの屋台 大門横丁（函館市）



道の駅 よつくら港（いわき市）



晴海心頭公園（中央区）

○図書館・ものづくりスペース・焼津にゆかりのある美術館

例) 海が見える図書館、不要な本を集めた図書館、地元向けのものづくりスペース（みんなの図工室）、石田徹也美術館（石田徹也氏は焼津市出身）



恩納村文化情報センター（恩納村）



Re Building Center（諏訪市）



石田徹也 作品・個展
出典：石田徹也オフィシャルウェブサイト

○暮らしを充実させる拠点や地域内外の人が楽しめる交流・観光・周遊の拠点

例) 生活雑貨用品などの暮らしの機能、海辺の眺望を活かした飲食店舗、周遊観光拠点としての交流施設・宿泊施設



アクタス（広島市）



無印良品東武動物公園駅前店
（埼玉県宮代町）



ONOMICHI U2 施設外観と客室（尾道市）

【方針②】新たなインフラの整備及び利活用

取組例：防潮堤付近の街路灯整備（夜間景観の演出）

概要	夜間照明を設けることにより、防潮堤付近の安全性の確保や印象づけが可能となり、地域活動のさらなる促進による取組効果の最大化が期待される。	
主体	県・市	
公共の役割	街路灯の整備・維持管理	

▲夜間照明イメージ

出典：施設HP

【方針③】内港らしい魅力や活動の積み重ね

地域ワークショップの結果、「内港らしい魅力や活動の積み重ね」の取組の試行の場として、内港の特色を活かした朝市や地域のプレイヤーが実現したいことを試せるトライアル型のマルシェの必要性について意見があがった。

令和7年度以降、防潮堤整備予定地やまちなかのオープンスペース等を活用した社会実験を計画し、取組の試行の場を設ける。



▲親水護岸を活用した出店・空間形成（堺市事例）

出典：堺市社会実験報告書

【方針④】まちなかや周辺エリア間の周遊促進

取組例：駐車場の整備

概要	取組方針①新たな人の流れを呼び込む拠点づくりと連動し、市場調査における民間事業者の意見を踏まえ、内港地区の利用に資する駐車場を整備する。	
主体	市、駐車場事業者、施設管理者	
公共の役割	整備・運営	

▲自走式立体駐車場（焼津市役所）

（３）実現に向けたロードマップ

取組方針及び具体的な取組（案）を踏まえ、実現に向けたロードマップとして、事業全体のスケジュールを整理した。

年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度以降
内港地区全体	【基礎調査フェーズ】 ・ 現況把握/事例調査 ・ 市場調査 ・ 地域ワークショップ ・ 取組方針の基礎資料作成(庁内向け)	【調査～共有フェーズ】 ・ 地域ワークショップ ・ 市場調査 ・ 地区の基本方針（地域向け）の策定 ・ 社会実験	【共有～実行フェーズ】 ・ 地区の基本方針（地域向け）の公表 ・ 基本方針に沿った取組推進	【実行～実現フェーズ】 ・ 基本方針に沿った取組推進
取組の推進				
①拠点づくり	・ 市場調査 ・ 利活用方針の検討	・ 市場調査 ・ 地権者との協議調整 ・ 旧魚市場会館に関する基礎調査、公募準備	・ 旧魚市場会館の公募、事業者選定 ・ その他の遊休資産の利活用促進	・ 旧魚市場会館の利活用、事業実施 ・ その他の遊休資産の利活用促進
②新たなインフラ整備・利活用(防潮堤)	・ 防潮堤の形状公表	・ 照明や街路整備等の方針検討	・ 防潮堤整備開始 ・ 照明整備開始 ・ 街路整備等の方針検討	・ 防潮堤整備～完成 ・ 照明や街路等の整備
③魅力・活動の積み重ね	・ 住民・プレイヤーの意見把握	・ 取組の促進 ・ 社会実験による試行	・ 取組の促進	・ 取組の促進
④まちなかや周辺エリア間の周遊促進	・ 住民・プレイヤーの意見把握	・ 取組の促進 ・ 駐車場の整備に関する検討	・ 駐車場の整備に関する検討	・ 駐車場の整備
推進体制	・ 地域ワークショップによる関係者が集まる場の創出	・ 地域ワークショップや社会実験による関係者が集まる場の創出	・ エリアプラットフォームの形成可能性検討	・ エリアプラットフォームの組成～実働(又は別の推進体制手法の推進)

推進体制の方向性の一つとして、内港地区の関係者間が協議・調整を行いながら、取組の実現化につなげていくための場として、エリアプラットフォームの必要性や形態について、令和7年度以降に検討する。

「エリアプラットフォーム」とは、おおむね以下の要件が揃った協議の場です



エリアに関わる様々な仲間と集まり協議をする

まちづくりに関する実績を有する専門人材からの支援を受けている

エリア価値の向上・将来像の実現が目的

緩やかな協議の場（プラットフォーム）

▲エリアプラットフォームの概要とイメージ

出典：国土交通省都市局まちづくり推進課パンフレット

5. 各種会議等の運営支援

庁内会議の運営を2回実施した。

回数	日程	議題
第1回	令和6年 10月23(水)	・ 現状把握・事例整理の結果 ・ 市場調査の方針 ・ ワークショップの計画案 ・ 今後の予定
第2回	令和7年 2月6日(木)	・ ワークショップの結果 ・ 市場調査の結果 ・ 方策・取組方針の検討 ・ 次年度以降の予定

6. 打合せ協議

打合せを以下のスケジュールで実施した。

第1回	令和6年8月6日(火)
第2回	令和6年9月12日(木)
第3回	令和6年10月3日(木)
第4回	令和6年10月10日(木)
第5回	令和6年11月1日(金)
第6回	令和6年11月19日(火)
第7回	令和6年11月28日(木)
第8回	令和6年12月6日(金)
第9回	令和7年1月16日(木)