

蒲郡市東港地区
民間活力導入に向けたサウンディング調査
(アウトラインサウンディング)
－構想段階－

【実施要領】

令和6年11月

蒲 郡 市

1. はじめに ー本調査のねらいー

**「蒲郡市東港地区マスタープラン」の具体化とその実現に向けて、
公民連携によるまちづくりを推進するパートナーを募集します。**

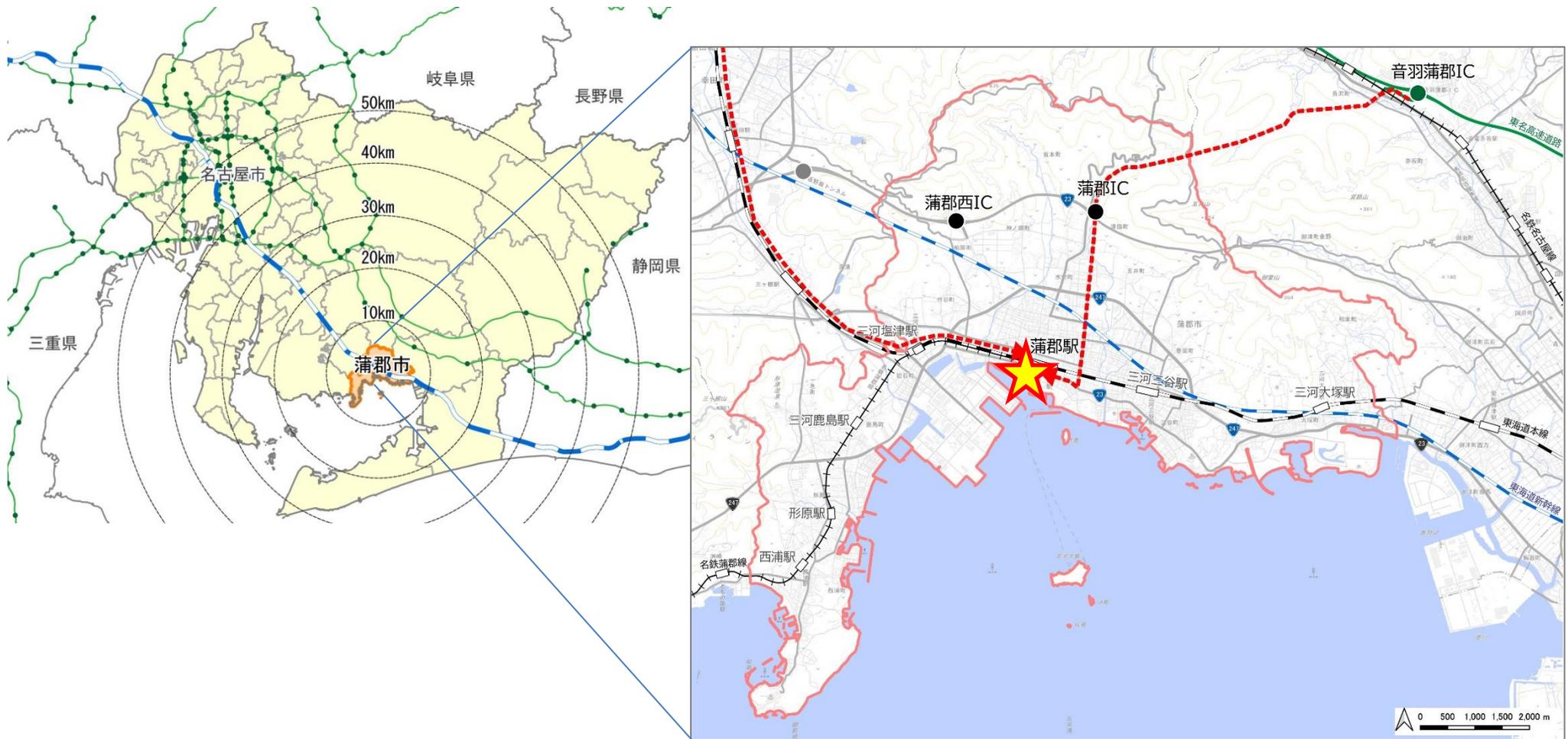
本市では、中心部である「蒲郡駅周辺市街地エリア」、穏やかな三河湾に面した「海辺のみなとエリア」、観光地の「竹島周辺エリア」の3エリアからなる「東港地区」を対象に、「竹島が浮かぶ三河湾に抱かれた、誰もが過ごしたくなる 居心地の良い まち」を将来像として、まちづくりの方向性等を示す「蒲郡市東港地区まちづくりビジョン(令和3年8月)」を策定しました。

同ビジョンに基づく東港地区のまちづくりの実現に向けて、令和5年8月より蒲郡東港パートナーズ特別共同企業体を中心にマスタープランの検討を開始し、同年12月からは志ある市民や事業者の皆様とともに「蒲郡市東港地区まちプロジェクト会議」をスタートしました。複数回にわたるまちプロジェクト会議を経て、令和6年6月には蒲郡駅～竹島埠頭を一体的に活用する社会実験「ポートタウンまちづくりデイズ」を実施し、公民連携による協働・実践を通じた計画づくりを進めています。

そこで、本市では、現時点で想定する土地利用や景観形成等のまちづくりの方向性をもとに、その実現性や可能性を把握し、公民連携事業の内容を具体化していくため、民間事業者の皆様を対象とするサウンディング型市場調査(個別対話方式)を実施することと致しました。

構想段階でのサウンディング調査となりますが、民間事業者の皆様からのご意見やご提案を踏まえ、マスタープランに反映し、可能な限り早期に事業化できるよう努めてまいりますので、たくさんの民間事業者の皆様のご参加をお願い申し上げます。

2. 対象地の位置



【蒲郡市東港地区へのアクセス】

- JR名古屋駅から蒲郡市東港地区(JR蒲郡駅)まで特別快速電車で約35分
- 東名高速道路音羽蒲郡ICから蒲郡市東港地区(JR蒲郡駅)まで車で約30分(約10.0km)
- 国道23号蒲郡ICから蒲郡市東港地区(JR蒲郡駅)まで車で約10分(約3.5km)

3. 対象地の概要

(1) 全体概要・関係法令

● 対象地区名：蒲郡市東港地区

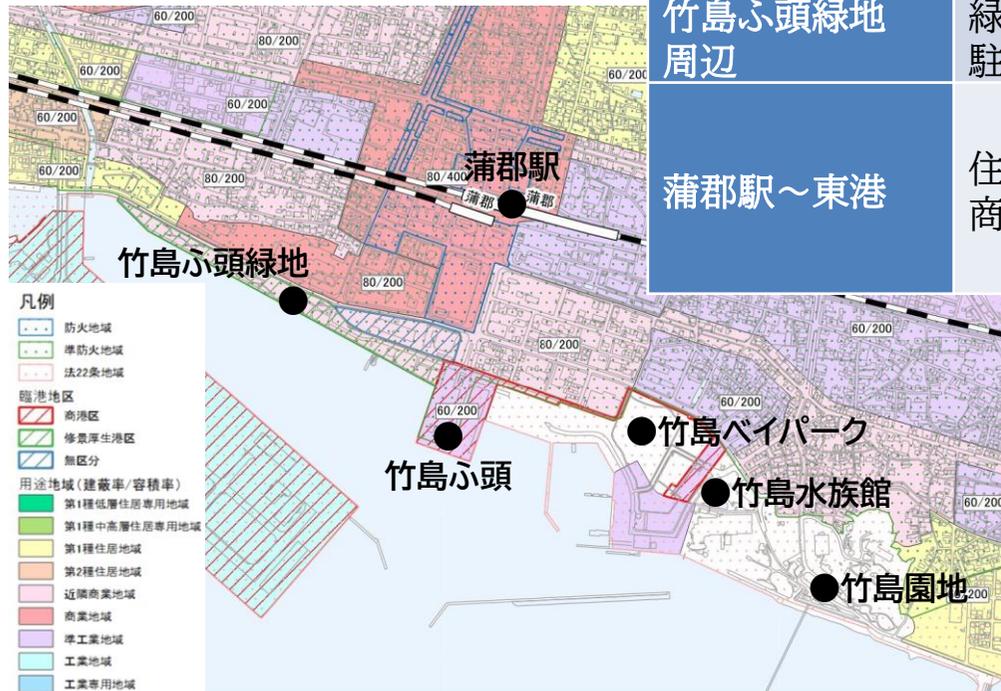
● 所在地：愛知県蒲郡市港町 外

関係法令	内容	対象	摘要
港湾法	港湾地区内で施設の建設または改良する場合	○	港湾地区
都市計画法	法第29条開発行為許可申請 法第32条公共施設管理者の同意申請	○	都市計画区域内
自然公園法	国立公園、国定公園内での行為の制限	○	自然公園 (特別地域)
国土利用計画法	土地の所有権、地上権、使用及び利益を目的とする権利又はこれらの取得を目的とする権利の移転又は設定の届出	○	土地の売買
建築基準法	建築物、工作物の建築確認申請	○	建築物の申請
道路法	配管等道路を継続して使用する場合の占有協議、公共道路に接続する場合の協議	○	県道、市道の取付
消防法	建築物の防火に関する消防庁または消防所長の同意	○	防火地域等
景観法	市景観計画において対象行為を行う場合の届出	○	対象区域内 (市全域)
土壌汚染対策法	3,000㎡以上の土地の形質の変更又は有害物質使用特定施設が設置されている土地では900㎡以上の土地の形質の変更を行う場合の届出	▲	開発面積 3,000㎡以上
宅地造成及び 特定盛土等規制法	規制区域内における宅地造成等における規制対象となる盛土・切土に関する許可	▲	規制区域は 現時点で未定

3. 対象地の概要

(2) 都市計画等の指定状況

区域	土地利用現況	法規制		
		区域区分	臨港地区	用途地域
竹島ふ頭	ふ頭用地	市街化区域	商港区	準工業
竹島ベイパーク周辺	交流厚生用地 ふ頭用地 竹島ベイパーク (暫定利用)	調整区域※2 (一部)	商港区 (一部)	準工業 (一部)
竹島水族館～ 竹島園地※1周辺	水族館 緑地 駐車場	調整区域	—	—
竹島ふ頭緑地 周辺	緑地 駐車場	市街化区域	修景厚生港区	近隣商業
蒲郡駅～東港	住宅地 商業地等	市街化区域	科学館・商工会議 所のみ臨港地区 (無分区)／その他 は臨港地区無し	商業 近隣商業等



※1 竹島園地は国定公園第2種特別地域に指定
 ※2 市街化調整区域は市街化区域への編入を予定

4. 対象地のゾーニング

※詳細は「マスタープラン検討資料」を参照してください。
 ※ゾーニングは過年度の検討段階のものであり、確定したものではありません。

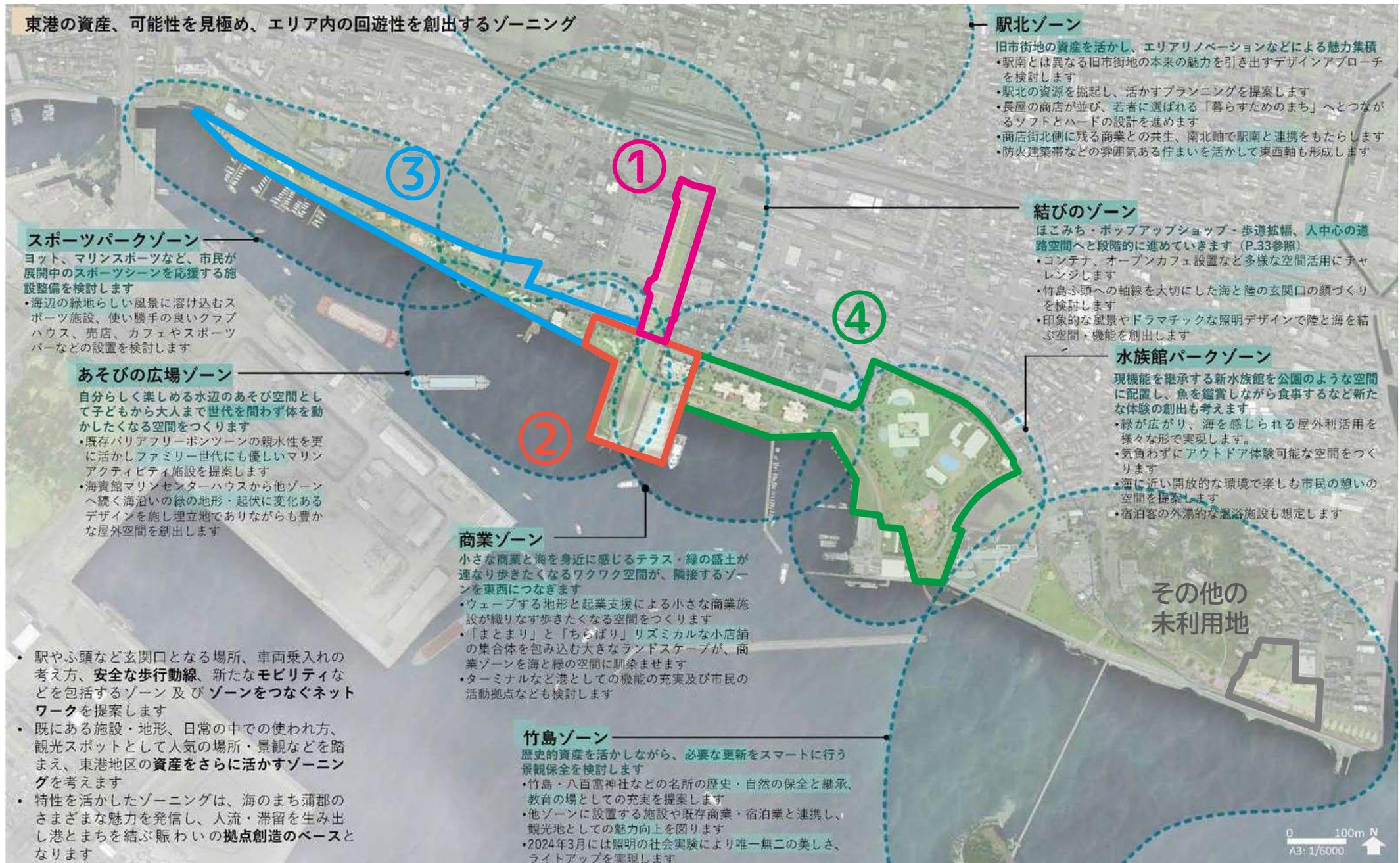
東港の資産、可能性を見極め、エリア内の回遊性を創出するゾーニング



- 駅やふ頭など玄関口となる場所、車両乗入れの考え方、安全な歩行動線、新たなモビリティなどを包括するゾーン及びゾーンをつなぐネットワークを提案します
- 既にある施設・地形、日常の中での使われ方、観光スポットとして人気の場所・景観などを踏まえ、東港地区の資産をさらに活かすゾーニングを考えます
- 特性を活かしたゾーニングは、海のみち蒲郡のさまざまな魅力を発信し、人流・滞留を生み出し港とまちを結ぶ賑わいの拠点創造のベースとなります

5. 民間活力の導入を見込むエリア

※ゾーニングは過年度の検討段階のものであり、
確定したものではありません。



6. 土地利用イメージ

対象エリア①

<想定される業態例>

- ・ 小店舗商業施設
- ・ コンテナ型店舗
- ・ キッチンカー
- ・ オープンカフェ



対象エリア②

<想定される業態例>

- ・ 小(中)規模店舗集合施設
- ・ レストラン
サーカスレストラン
水族館レストラン
- ・ 全天候型広場
ターミナル/アートスペース/
マルシェ/商業
- ・ ターミナルモニュメント



6. 土地利用イメージ

対象エリア③

< 想定される業態例 >

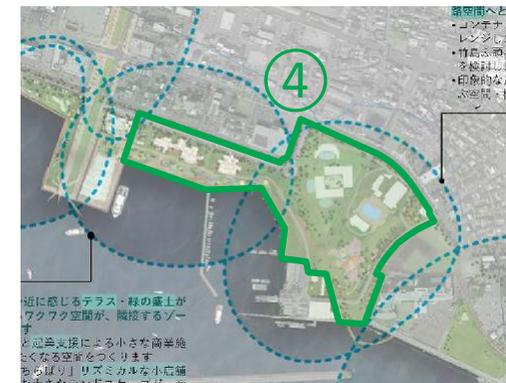
- ・ スポーツ施設
バスケットボール
マリンスポーツ/スケボー
- ・ ハーバー
- ・ クラブハウス
- ・ 飲食店
カフェ/スポーツバー
- ・ 売店



対象エリア④

< 想定される業態例 >

- ・ 水族館
- ・ 飲食店
- ・ 温浴施設
足湯/日帰り温泉/スパ
- ・ アウトドア事業(体験施設)
- ・ 商業施設(物販系)



6. 土地利用イメージ

その他の未利用地

※市の代表的な観光地に隣接する未利用地の活用イメージ

- ・ 宿泊施設
 コンドミニウムホテル
- ・ グランピング施設



7. 調査内容

本調査では、下記の項目及び内容について意見交換を行います。スムーズに意見交換ができるよう、対話の内容に合わせて「事前ヒアリングシート(様式2)」を作成していますので、可能な範囲でご記入いただき、申込時に「エントリーシート(様式1)」と一緒にご提出ください。

項目	内容
1. 参加事業者の特性について	<ul style="list-style-type: none"> ・本調査(対話)への参加の動機 ・主な事業の概要、強み
2. 対象地の事業性について	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地の魅力(良いと思うところ) ・対象地の課題
3. 現時点における東港地区 マスタープランについて	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地における活用アイデア ・参画したい事業内容、必要となる公共インフラ
4. その他	<ul style="list-style-type: none"> ・市に期待する支援 ・公民連携事業への参加要件(望ましい条件)…など

8. 現地見学

現地見学会を11月22日(金)午前・午後に実施します。

参加を希望される方は、11月18日(月)までに、下記のメールアドレスまでお申し込みください。お申し込みの電子メールの件名は「蒲郡市東港地区サウンディング調査(現地見学申込)」としてください。詳細はメールでのお申し込み後にご案内します。

蒲郡市みなとみらい課メールアドレス: higashikou@city.gamagori.lg.jp

9. スケジュール

日程	内容
令和6年11月5日(火)	・実施要領の公開、対話の申込受付開始(蒲郡市ホームページ)
令和6年11月22日(金)	・現地見学会の開催(希望者のみ)
令和6年12月13日(金)	・対話の申込締切
令和7年1月14日(火)～18日(土)	・対話の実施 ※左記の日程以外でのヒアリングをご希望の場合は、蒲郡市みなとみらい課へご相談ください。
令和7年2月下旬(想定)	・対話結果の公表

10. 参加申込の手続き

項目	内容
申込時の提出資料	・エントリーシート(様式1) ・事前ヒアリングシート(様式2) ※申込時に事前ヒアリングシート(様式2)の提出が難しい場合は、個別にご相談ください。
申込方法	・必要事項を記入した提出資料(様式1、様式2)を添付の上、電子メールでお申し込みください。 ・電子メールの件名は「蒲郡市東港地区サウンディング調査(参加申込)」としてください。
申込先	・蒲郡市みなとみらい課 higashikou@city.gamagori.lg.jp
申込期日	令和6年12月13日(金)17時まで
備考	・対話の日時と場所は、別途ご連絡いたします。 ・対話の時間は、1グループあたり30分～1時間程度を予定しています。 ・対話への出席者は、1グループにつき3名以内としてください。

11. 留意事項

1) サウンディング調査への参加要件について

サウンディング調査への参加要件は、事業の実施主体となり得る事業者とします。

※ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者
- 参加申込時点で、蒲郡市工事請負契約に係る指名停止等の措置要領(昭和59年12月1日施行)第3条又は第4条又は蒲郡市物品購入等の契約に係る指名停止等の措置要領(平成31年4月1日施行)第3条又は第4条により指名停止を受けている者
- 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・再生手続き中の者
- 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律77号)第2条第2号に規定する暴力団又は蒲郡市暴力団排除条例(平成23年蒲郡市条例第3号)第2条に規定する暴力団に該当する者
- 国税、市税を滞納している者

2) 対話への参加に関する費用について

対話への参加に要する費用は、参加者側の負担とします。また、提出された資料は返却いたしませんので、あらかじめご了承ください。

3) 追加調査への協力をお願い

サウンディング調査後、再度、確認したいこと等が生じた場合、追加調査を実施させていただくことがありますので、ご協力をお願いします。

4) 参加実績の取り扱いについて

個別対話への参加実績は、今後の当該地活用に関する公募等を実施する際に優位性を持つものではありません。

蒲郡市 建設部 みなとみらい課 東港地区開発推進係(担当:権田、深谷)

〒443-8601 愛知県蒲郡市旭町17番1号

電 話:0533-66-1281 FAX:0533-66-1191

Eメール:higashikou@city.gamagori.lg.jp