

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－

【結果概要】

令和7年3月

蒲 郡 市

1. 実施経過

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(参加企業数:3社)
令和6年12月20日(金)	・対話の申込締切(当初12/13締切としたが問合せの状況等により1週間延長)
令和7年1月14日(火)～22日(水)	・対話の実施(参加企業数:19社)

2. 参加事業者

(1)参加事業者数:19社

(2)参加事業者名:以下16社(ヒアリング実施順に掲載・公表不可3社を除く)

- 株式会社呉竹荘ホールディングス
- 中央コンサルタンツ株式会社
- 西尾レントオール株式会社
- チャリチャリ株式会社
- 株式会社エネファント
- 大和リース株式会社
- 株式会社SBSプロモーション
- 日本プロパティマネジメント株式会社
- M16株式会社
- 前田建設工業株式会社
- 株式会社Luup
- ジーク株式会社
- 株式会社マクニカ
- トヨタコネクティッド株式会社
- パラカ株式会社
- 丸七住宅株式会社

3. 対話結果の概要

▼対象地の印象・事業性

項 目	意見要旨
①対象地の印象	● 蒲郡駅から港が近くロケーションが良い。一方、ディベロッパーとしては集客等の課題も多い印象。 ● 名古屋から鉄道で1時間弱でアクセスできる。クルマでも1時間程度。国道23号蒲郡バイパスが繋がればより便利になる。 ● 愛知県内でも港の近くで海を眺めながらゆっくり過ごせる場所はほとんどない。 ● ポートタウンまちづくりデイズやまちプロ会議などを通じて、意欲的な市民が多く参画している。 ● 鉄道があるため豊橋方面や岡崎方面から移動させやすい。そういう人をターゲットにしていれば需要をとれるかもしれない。
②対象地の事業性	<みなと緑地PPP> ● 「みなと緑地PPP」を活用した官民連携による開発は興味深い。パークPFIでは建ぺい率12%までだが、みなと緑地PPPではその制限がないのが大きな魅力。一方で商業的な目線で見ると、海に面しているということは半分マーケットがないということ。このため強烈的な目的地となるコンテンツが必要。市民に還元できるようまとめた費用(補助金含む)をかけてインフラ整備をしないと中途半端に終わってしまう気がする。かけるべきところにはドンとかけたほうが良い。そういう覚悟が必要。 ● 「みなと緑地PPP」はかなり規制緩和されておりモデルケースになり得る。中部地方で第一号というのも意識して検討したい。 ● 県や市が「みなと緑地PPP」を活用することで賃料設定は有利に働くので、大きな建物を建てなくても成り立つと考える事業者もいると思う。小規模で構成することに対するリスクも少ない。一方で、立地の特性上、プライダルなど大規模なものを建てたいという要望もあると思う。 <事業化に向けた可能性・条件等> ● 電気や上下水などのインフラ整備や水害への対策(地盤の嵩上げ等)を公共側で行い、県有地を含む土地を無償かそれに近い形で借りられるのであれば、民間事業者としては投資しやすく、収益還元もしやすい。 ● 事業の可能性はゼロではない。市民の皆さんの熱量についてはうらやましい。市民と一緒に作るまちにできれば良い。 ● 蒲郡駅南口～竹島までの間は自動運転との親和性は高い。国道23号は片側一車線で大型車も多く自動運転は馴染まない。 ● 民間事業者インセンティブが発生することが大事。インセンティブの内容は事業者によって異なるが、本業に近いインセンティブが必要。 ● 土地を借りて事業展開することも可能だが、できるだけ長期にしてもらえるとありがたい。もし土地の売却が可能なのであれば、民間事業者としての覚悟が出てくるので売却してほしい。こういう形で使ってほしいという条件付きの売却にできればよいと思う。 ● 最近人手不足や建設費高騰の問題が大きいので厳しい状況。今後の社会経済情勢の変化を見守る必要がある。 ● 平日や夜間、冬季や真夏は集客が厳しいかもしれない。閑散期にどう対応していくかが大きなポイント。 ● 事業収支を考えると駅の乗降者数が重要となる。東港地区は肌感覚として集客が厳しい印象。現状は竹島付近しか人がいない状況。 ● 事業手法やスキームはかなりシビアにみていく必要がある。建設費の高騰などで設備投資が非常に厳しい。ただ商業施設を建設するだけでは投資回収は難しい。 ● パークPFIのように行政のほうで建物を建てて民間の出店者を募集する形が良いのではないかな。 ● モビリティ事業について、採算性がとれるかどうか問題。地元運営事業者がいれば提供可能。

3. 対話結果の概要

▼事業のアイデア(1/2)

項 目	意見要旨
③事業のアイデア	＜事業形態＞ ● 蒲郡駅周辺にホテルがもう一つあっても良い。外資系を呼ぶことも考えられる。1階に商業施設を併設することも考えられる。 ● 商業施設の内容や規模感について、ファッションや物販は厳しいため飲食が中心になる。収益性を高めるためには少なくとも20店舗以上の集積が必要と思われるが、フードコートスペースを置いてテイクアウト中心になると思う。マグネットになるようなテナントが必要。 ● 全天候型広場は公共サービスのただ屋根をかけるのではなく、その下に商業施設を誘致していく可能性を探りたいと考えている。屋根下に広場や店舗があって空間を貸し出すことも想定。 ● 全天候型広場については、官民連携で年間の催事スケジュールを勘案しながら、一体的に区画貸しできるようなスキームがあるとよい。固定的なものではなく時代に応じたものを流動的にやっていく必要がある。 ● 水族館周辺では、漁港を活かした魚を体感できるような子ども向けの体験施設などが考えられる。 ● 官民連携、産学連携で地域独自のカルチャーを成長させて発信する拠点として商業施設を整備していくことが蒲郡独自の成長と選ばれる地域づくりに向けて大事になる。三河木綿やロープなどの繊維産業が盛んであり農作物や水産物などの恵みもある。 ● 昼間人口や教育のことを考えると蒲郡にはないプロスポーツチームとの連携による学びや体験の場づくりが有効。 ● すぐ近くにあるアピタとは競合ではなく共存できると良い。 ● トレーラーであれば市街化調整区域でも使用できる。市民の方に活用して頂いて賃料を得て市に管理費等を支払う事業が想定できる。チャレンジショップのように市民の手作りのものを提供する機会もあれば面白い。 ＜事業主体・エリアマネジメント＞ ● 複数の民間事業者でコンソーシアムを組んで事業化した方が良い。民間事業者や地元金融機関等でSPCをつくるなど。 ● 単純にテナントを入れるのではなく、蒲郡の人たちが日々生活できるような仕組みが作れるとよい。 ● 繊維や農業をテーマとした産学連携(県内の大学と地元企業のコラボ等)やそれを活かしたタウンマネジメントの仕組みづくりができるとよい。 ● アーティストが集うビレッジができると良い。アートとまちが結びついていくことが大事。 ● まちの起爆剤は若い世代。一步踏み出せるチャレンジの場所があれば良い。 ● 蒲郡市民は地元を愛している人が多い。自分たちが誇れるエリアになるよう主体的にかかわりたい人が多いと思う。そういう人たちが盛り上がり過ぎて集まってくるような、自然と育っていくような場所になるとよい。 ＜西側緑地＞ ● 西側緑地は景観が良いのでカフェなどの休憩施設や、沖縄のまちによくあるバスケットコートイメージしている。ドッグランやBMXなど市街地では迷惑施設になってしまうような施設をうまく整備できるとよい。

3. 対話結果の概要

▼事業のアイデア(2/2)・課題

項 目	意見要旨
③事業のアイデア	＜モビリティ関連＞ ● 水族館もあるため、高校生以下の子どもや家族連れが電車で来れるような仕掛けづくりがあるとよい。 ● シェアサイクルのポート密度は5～10箇所を目安としている。南北の市街地をつなぐことを見据えてポートを配置できると良い。 ● シェアサイクルを地域で展開していくにあたっての一番の課題は固定費をどう減らして利用回数を増やすか。固定費としてはポート賃料が大きい。利用回数を増やすには市内の人の動きが多い場所におけるとよい。市役所や公民館、児童館などの公的施設にポートを置けると利用回数の増加につながる。 ● シェアサイクルは観光目的でよく利用されている。今後はEVカーシェアも実施したい。 ● 竹島埠頭にフェリーを呼べると良い。また、クルーズ型の着地型観光ツアーをたくさんつくれると良い。すでにあるかもしれないがもっと良いツアーをつくれると思う。セントレア空港から船で蒲郡まで来てもらう便を地元のDMOや交通事業者等を含めていかに実現できるかを勉強していかないといけない。結局は人に来てもらわないと話にならない。 ● バスや電車などを含めた交通インフラが重要になる。バスについては旅行業を支援するようなインセンティブ(バス停の整備等)があるとよい。 ● モビリティについて、エリアが東西に長いので、今後開発の中で重要になると思う。マイクログリッド(再エネ)で事業展開できるとよい。まちの価値も高まると思う。 ● 南北軸は300m程度の区間なので30キロあるいは20キロ制限にしても良いと思う。それができれば電動キックボード等とも混在できる。10人乗りくらいの大型のグリスロをシャトル的に走らせることも考えられる。 ● マスタープラン検討資料に記載のあるモビリティハブ間をつなぐような形で自動運転を入れていけるとよい。
④事業の課題	● 構想段階であり仕方ないが、事業全体のスケジュール感や官民の役割分担がわかりにくい。 ● 対象地は広大であり、エリア全体のマネジメントが必要。来街者目線で案内サインを統一するなどの取組も大切。 ● 港に面しているということは商圈が半分ないということ。背後地の人口も少ない。外から呼んでくる仕掛けが必要。 ● 国、県、市の関係性は民間事業者からするとわかりにくい。縦割りになるのがダメ。ワンストップ対応が必要。 ● 竹島や水族館のあたりに観光客がクルマで来ている状況であり、竹島ふ頭とどうつなげるかが問題。 ● 構想から絵を描く一方で実現性を検討するためのマーケット調査も必要。民間事業と公共事業の範囲やすみわけを明確にしたうえで、投資と事業規模を確定した中で検証する必要がある。 ● 潮干狩りなどの時期はかなり混雑する。季節性を考慮するべき。 ● 竹島までは駅から歩くにはやや遠い距離感。いろんなモビリティが必要。 ● 自動運転バスの事業化について、週末は家族連れや観光客で埋まるが、平日はどうするかなどの課題が出てくる。その際に運用面の工夫が必要となる。自動運転だけではなくまちづくり全体の観点で取り組んでいく必要がある。 ● 西側緑地は心地良いが、堤防を出るとすぐに道路となっていてもったいない。ウォーカブルなまちづくりの設定が必要。 ● 風が強いときの対応が大変。 ● 蒲郡に根差した地元企業がもう少し参画すると良い。