

知柄漁港及び周辺エリア整備に係る サウンディング型市場調査

実施要領

令和7年8月8日 公表

蒲郡市産業振興部農林水産課

目 次

第1章 事業背景、調査目的	1
1 背景	1
2 目的	1
第2章 対象エリアの現状、制限	2
1 対象エリアの概要	2
2 都市計画及び制限等	2
第3章 スケジュール	4
第4章 サウンディングの内容	5
1 サウンディングの対象	5
2 サウンディングの項目	5
第5章 留意事項、問い合わせ先	6
1 結果の公表について	6
2 サウンディング参加へのインセンティブについて	6
3 本件に係る問い合わせ先	6
(1) 本サウンディング型市場調査に関する問い合わせ	6
(2) 事業に関する問い合わせ	6
第6章 巻末資料	7
1 対象エリアの現状	7
(1) 知柄漁港の位置	7
(2) 対象エリアの現状①	8
(3) 対象エリアの現状②	9
2 基本構想の抜粋	10
(1) 対象エリアのゾーニング	10
(2) 対象エリアの整備・運営の基本方針	11
(3) 対象エリアのターゲット、提供する価値	12
(4) 機能別に見た展開の方向性（例）	13
3 「地方自治法施行令第167条の4」の概要	14

第1章 事業背景、調査目的

1 背景

蒲郡市内では、蒲郡漁業協同組合と三谷漁業協同組合の2つの漁協を中心に、沿岸漁船漁業を主体とした水産業が営まれている。

昭和26年に漁港指定された知柄漁港は、西浦半島に位置し、古くから水産業の拠点となっている。知柄は県内の有数な漁港であり、三河湾、渥美外海、深海の三つの漁場を持ち、メヒカリ、アサリ、ニギス、アカザエビなど年間を通して多種多様な水産物の水揚げがある。

しかしながら、現在使用している荷捌き施設や鮮魚マーケット(魚市場)の施設の老朽化や駐車スペース・アクセス道路が狭いこと、近隣に鮮魚を食べられる飲食店もなく資源を有効に活かしていないことなどの課題がある。

また、愛知県が事業主体となり、新港用地の埋立事業(荷捌用地、道路用地、漁港関連施設用地など)を実施し、平成8年に竣工したが、漁業従事者及び漁獲量の減少など水産業を取り巻く情勢の変化に伴い、埋立後25年以上が経過したが、用地の大半が未利用である。

一方、「水産基本計画」「漁港漁場整備長期計画」(両計画が令和4年度閣議決定)において、「漁港を活用した『海業¹』の推進」が位置づけられ、全国の漁港で『海業』の取組みが進められている。

こうしたなか、知柄漁港及び周辺エリア(以降、「対象エリア」という)においては、漁港中心部へのアクセス道路が整備され、市民や観光客が訪れ、買い物や飲食、体験アクティビティなどを楽しめるエリアになることが望まれてきた。

そこで、本市では、令和5年度から6年度にかけて、知柄漁港及び周辺エリアを対象に、知柄漁港を核とした賑わいづくりのためのハード・ソフトの取組をまとめた「知柄漁港及び周辺エリア整備基本構想」(以降、「基本構想」という)を策定した。

2 目的

基本構想で示した、知柄漁港を核とした賑わいづくりによる水産業の発展、地域の活性化を目的とする「知柄漁港の未利用地を活用した蒲郡産の水産物や水産加工品の購入や飲食などができる賑わい交流拠点整備」、そして「臨海部緑地を活用した海浜公園機能」の整備にあたり、官民連携による事業の可能性を探るため、民間事業者の意向を調査することを目的とする。

¹ 地域の水産物の販売や飲食、漁業体験、畜養など漁港を活用した新たな集客交流の取組みや漁業者の所得向上につながる取組み

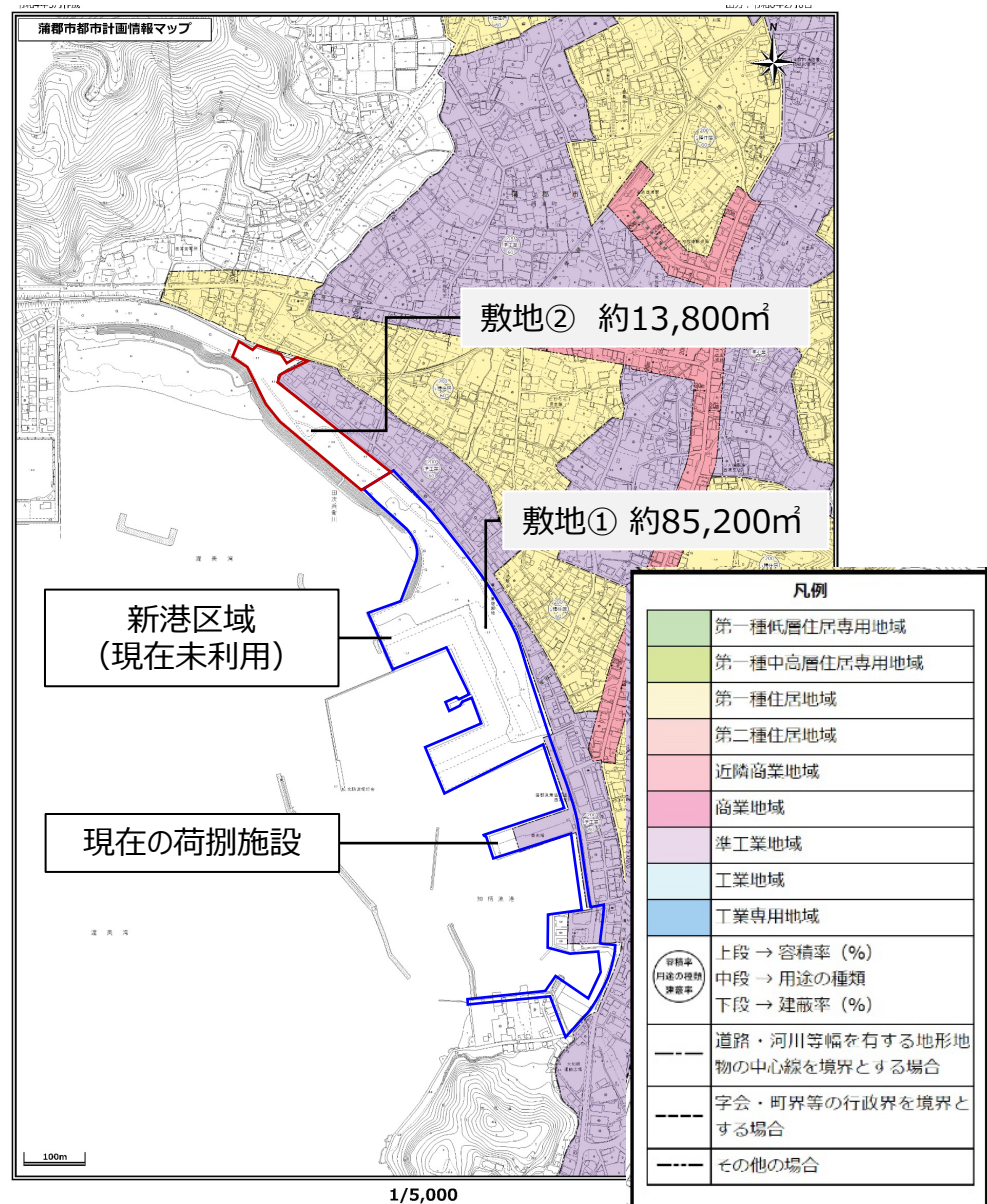
第2章 対象エリアの現状、制限

1 対象エリアの概要

巻末資料「1 対象エリアの現状」を参照。

2 都市計画及び制限等

図表 2-1 都市計画情報



図表 2-2 対象エリアの制限等

該当敷地	敷地① 知柄漁港区域	敷地②
土地所有者	愛知県	蒲郡市
土地地番	蒲郡市西浦町大戸30番地 蒲郡市西浦町浜田2362番地 他 蒲郡市西浦町下地83番地 他	蒲郡市西浦町前浜62番地 他 蒲郡市西浦町北前浜49番地 他
都市計画区域	東三河都市計画区域内	東三河都市計画区域内
区域区分	市街化区域、市街化調整区域	市街化調整区域
用途地域	指定なし、準工業地域	指定なし
防火地域	指定なし	指定なし
その他の地域地区		
高度地区	指定なし	指定なし
立地適正化計画	－	居住誘導区域外
景観計画区域	－	全域
指定建蔽率	70%	60%
指定容積率	400%	200%
高さ制限	－	なし
道路	港内道路 (建築基準法第42条非該当)	なし
下水道	公共下水道区域外	公共下水道区域外

第3章 スケジュール

各種申込みやサウンディング等のスケジュールは、以下のとおり。

図表 3-1 各種申込みやサウンディング等の実施スケジュール

内容	日程	備考
実施要領の公表	令和 7 年 8 月 8 日（金）	蒲郡市のホームページにて公表する。
説明会への参加申込期限	令和 7 年 9 月 19 日（金）	申込の手続方法は、本表下部を参照すること。
説明会の開催	令和 7 年 9 月 25 日（木） 14:00～15:00	オンラインにより開催する。
サウンディングへの参加申込期限	令和 7 年 10 月 13 日（月）	手続き方法は、説明会開催時に連絡する。
事前調査票の回答期限	令和 7 年 10 月 15 日（水）	回答方法は、説明会開催時に連絡する。
サウンディングの実施	令和 7 年 10 月 20 日（月） ～24 日（金）	オンラインにより実施。応募者多数の場合、期間を延長する場合がある。

説明会への参加申込方法

次の URL から、参加申込み手続きをすること。

▼参加申込用 URL

https://a26.hm-f.jp/index.php?action=R1&a=304&g=1&f=1&fa_code=3d835820d503db086e3b568676e0164f

(QR コード)



第4章 サウンディングの内容

1 サウンディングの対象

サウンディングの対象は、次の要件を満たすものとする

- ① 法人等であること（個人での応募は認めない。）
- ② 対象エリアで想定されるコンテンツを、事業として実際に展開・実施できる企業であること。
※本市が想定しているコンテンツは、巻末資料「2 基本構想の抜粋」を参照のこと。
- ③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること（詳細は、「巻末資料3 」を参照。）
- ④ 破産法（平成16年法律第75号）の規定による破産手続開始の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）規定による更正手続開始の申立て、又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- ⑤ 銀行の取引停止又は差押えを受けていない者であること。
- ⑥ 「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年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団でないこと。

2 サウンディングの項目

サウンディングでは、次の項目を調査する。

- ① 関わることのできる機能、展開可能なコンテンツ
※本市が想定しているコンテンツは、巻末資料「2 基本構想の抜粋」を参照のこと。
- ② 参入に係る諸条件
 - (ア) 参入時に必要なインフラ
 - (イ) 望ましい事業スキーム（費用負担の在り方等）
 - (ウ) 官民のリスク分担
 - (エ) 参入後の希望事業期間
- ③ エリアマネジメントの可否
- ④ 事業費に係る情報提供 ※④は、任意回答項目。
 - (ア) 過去に携わった施設の「運営費」
 - (イ) 過去に携わった施設の「事業費(建設費)」
 - (ウ) 過去に携わった施設の「利用料金」

第5章 留意事項、問い合わせ先

1 結果の公表について

参加者から提出された調査票及びこれに係り実施したサウンディング調査の内容については、参加者の個別の知見・ノウハウが含まれているため、その結果については、参加者の数および業種のみを公表し、個別の法人等の名称や提案内容は公表しない

2 サウンディング参加へのインセンティブについて

本サウンディング調査に参加した民間事業者には、今後事業を検討する初期段階において、随時情報提供を行う。

3 本件に係る問い合わせ先

(1)本サウンディング型市場調査に関する問い合わせ

ア 事務局

株式会社流通研究所（調査委託先）

担当：廣瀬、山田、芦田、松谷

イ 問い合わせ方法

次の問い合わせフォームへ質問を記入すること。2 営業日以内に回答する。

▼問い合わせフォーム

<https://forms.cloud.microsoft/r/vaWcMbYgL9>

(QR コード)



(2)事業に関する問い合わせ

ア 事業実施主体

蒲郡市産業振興部農林水産課

担当：成瀬、久田

イ 問い合わせ方法

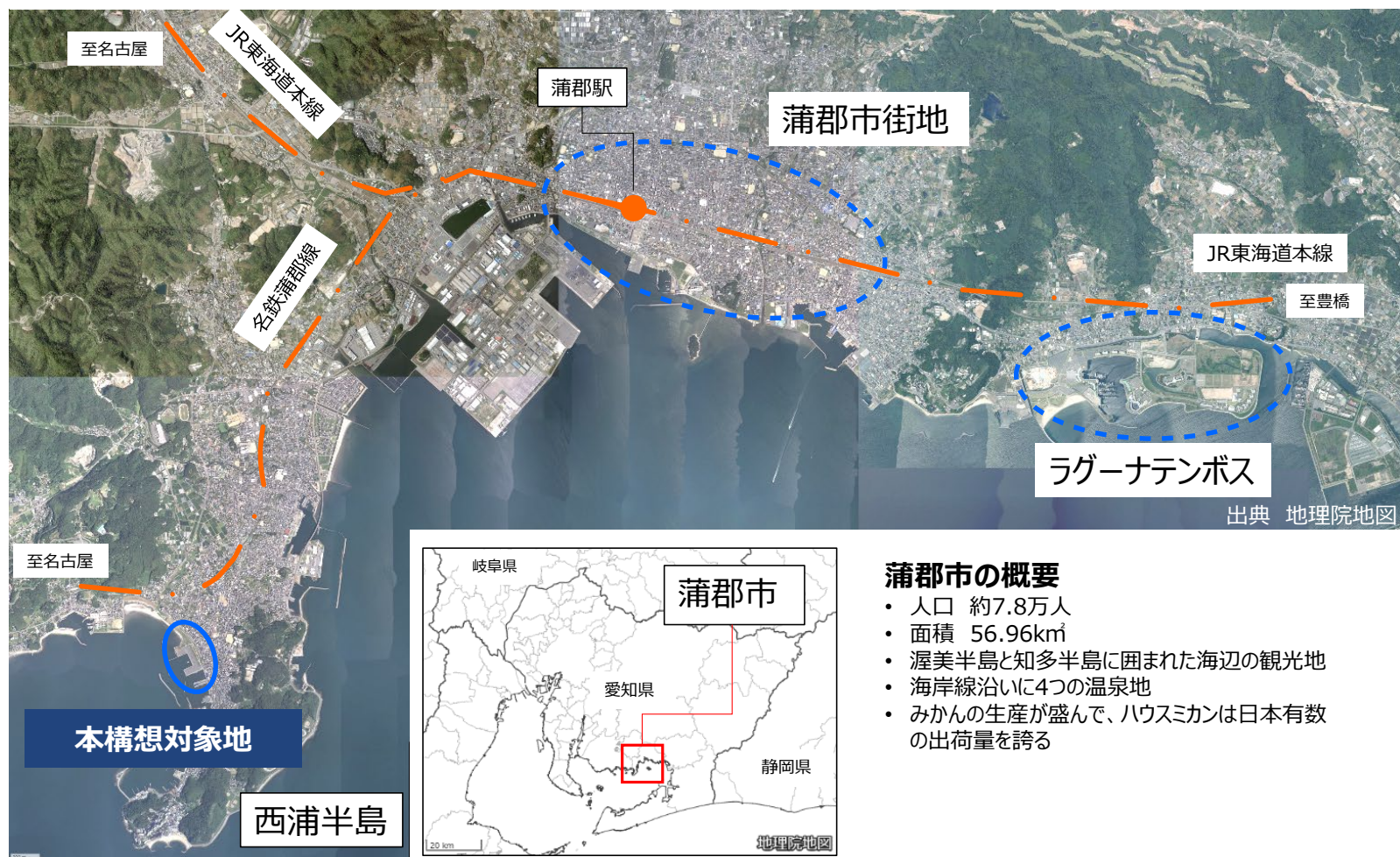
TEL：0533-66-1126

e-Mail：norin@city.gamagori.lg.jp

第6章 巻末資料

1 対象エリアの現状

(1) 知柄漁港の位置



(2) 対象エリアの現状①



(3) 対象エリアの現状②

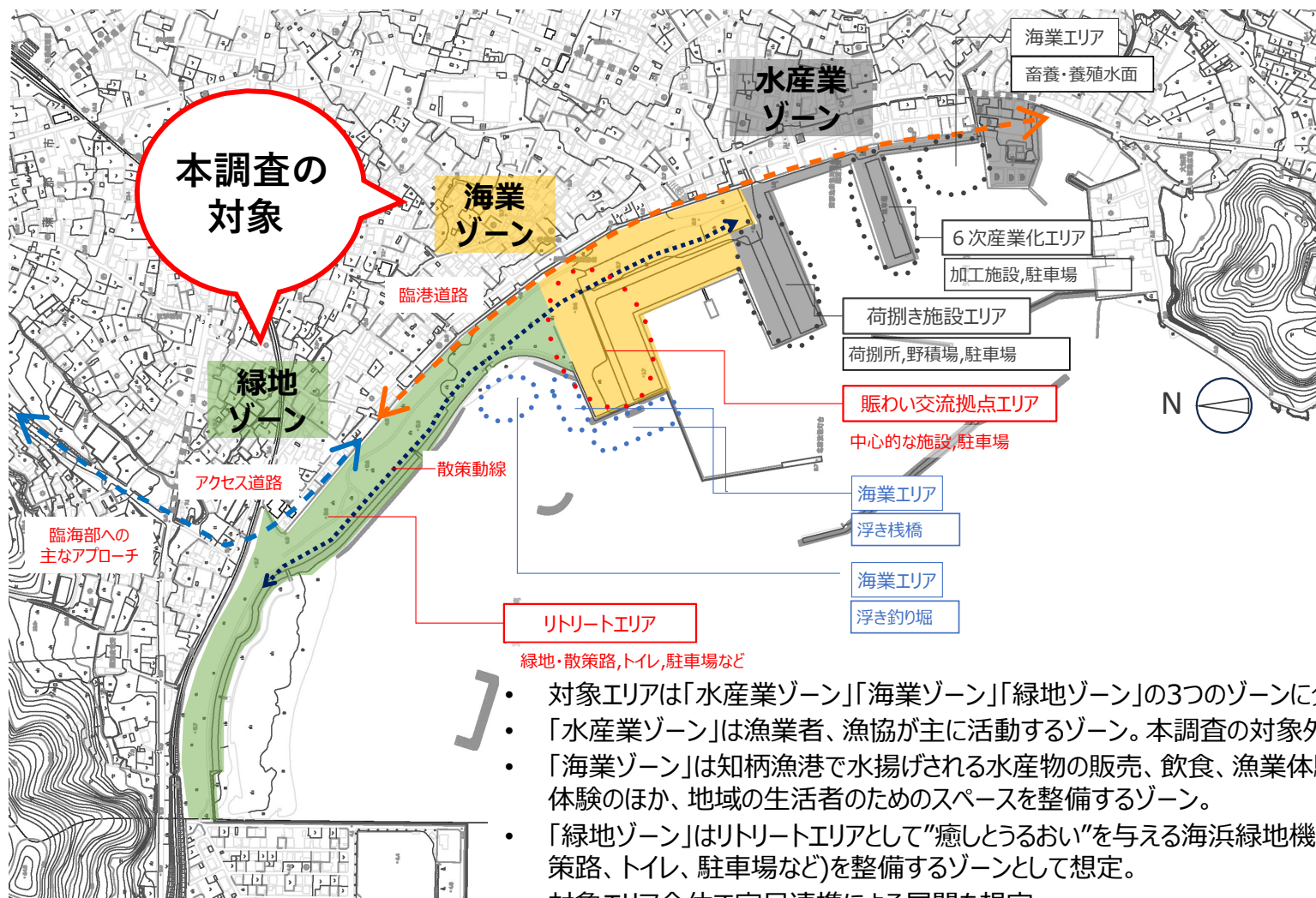


- 対象エリアは①②の敷地約99,000㎡である。
- 既存の漁港施設は、A～Cの施設がある。
- Dの新港の土地利用計画として荷捌き施設、加工場の用地が設定されている。

	棟名	構造	築年	延床面積	備考
A	荷捌き施設	S造	S50年代	約1,860㎡	面積は実測による
B	製氷施設	RC造	S52年	－	製氷能力：8t/日 貯氷能力：20t
C	冷蔵施設	S造	S63年	－	貯蔵能力144t 4割程度稼働

2 基本構想の抜粋

(1) 対象エリアのゾーニング



産業と交流の拠点エリアの形成 ～海業を取り入れた新たな水産業振興と 地域資源を活かした体験交流の拠点エリアを目指して～

対象エリアには様々な課題(弱み、脅威)が存在する一方、知柄の魅力を感じ、働き続けたい、住み続けたいと願う地域に根差した人材(漁業者、漁業関係者、地域企業、地域住民)が存在する。また、知柄漁港には鮮度の高い多種多様な魚が水揚げされており、周辺地域の暮らしは懐かしい雰囲気があり、内湾の穏やかな海と美しい夕日などの魅力的な地域資源も存在(強み、機会)している。

対象エリアのヒト、モノ、コト(地域資源)を活用し、産業と交流の拠点エリアとなることを目指して、この基本方針の実現に向けて、官民連携を軸に取組みの推進を図るとともに、周辺の西浦半島のエリアと連携し、取組効果を拡げることを目指す。

＜対象エリアに関わる地域資源＞

水産業
営み

新鮮な魚
多様な魚

漁村
暮らし

懐かしい
雰囲気

穏やか
な海

美しい
夕日

マリン
アクティビティ

(3) 対象エリアのターゲット、提供する価値

コアターゲット

- エリア：蒲郡市、三河地域の内陸部、および名古屋市を中心とした都市部
- ターゲット：上記のエリアの生活者、インバウンドのリピート客。特に、日常的にSNS等を使った情報発信やコミュニケーションを行う層
- アクセス：道路、鉄道に加え、海からのアクセスも想定

提供する価値

- 1 物販・飲食機能** 旬の新鮮な知柄産(蒲郡産)の水産物、水産加工品の販売、それらを食材とした料理を提供するサービス
- 2 体験学習機能** 地域の漁業者などと交流できる魚食普及、食育推進のための体験学習サービスの提供
- 3 情報発信機能** 本市の漁業や水産物の紹介、情報提供
- 4 イベント・交流機能** 地域の暮らしの充実、集客力向上のためのレンタルスペース、多目的広場・テラス
- 5 海浜緑地機能** 上記の機能と連携した、緑地・散策路、トイレなど
- 6 受入機能** 駐車場、レンタサイクル、バイク＆ランニングステーション
浮き桟橋 など

(4)機能別に見た展開の方向性(例)

機能	具体的な展開	民間事業者ヒアリング調査での意見
物販機能	蒲郡産水産物、農産物、土産物などを販売するアンテナショップ	- 知柄産(蒲郡産)の水産物・水産加工品、農産・果物、パン・ピザなどの提供 - トロ箱に下氷の上での陳列販売、水槽を使った活魚販売※シズル感の演出 - 市場のような雰囲気づくり
飲食機能	- 蒲郡産水産物、農産物を使ったメニューを提供するレストランとBBQスペース - 軽食、ドリンク類を提供するカフェ	- 海鮮浜焼きバイキング(食べ放題)、BBQスペース - ビアガーデン(ブリュワリー) - カフェ※食事以外の需要の取り込み
体験学習機能	- 蒲郡産水産物を使った魚捌き教室などの食育講座 - 蒲郡の魚の生態や海洋環境変化などを学べる講座	- 魚捌き教室、寿司教室、競り体験などの食育講座 - 魚の生態を学べる体験教室 - 大学や専門機関と連携した授業 - 環境などをテーマにした各種セミナー
情報発信機能	大型地図、イベント告知板、デジタルサイネージ、パンフレットラックなど	- 西浦 & 深海魚に関するライブラリー - 周辺の観光資源の情報発信、海、山、温泉、みかんの産地など歴史と文化、産業の情報発信
イベント・交流機能	- 物販・飲食で購入したものを自由に食べられる、外部庇(テラス席) - 前広場(イベントスペース)	- 屋根付きのテラス席、夕日が映えるスポット - スタジオ・会議室、コワーキングスペース - 朝市、マルシェの定期開催(キッチンカーの招へい) - 地産池消、Farm to Tableのイベント開催
海浜緑地機能	- 芝生広場、緑地・散策路 - トイレ - オートキャンプサイト	- 緑地・散策路 - クラブハウス、研修室、シャワー・トイレ - キャンプ、グランピングなどの宿泊機能
受入機能	- 駐車場(小型、大型) - バイク&ランニングステーション	- 駐車場 - バイク&ランニングステーション - クルーズ船、釣り船のための浮き桟橋

3 「地方自治法施行令第167条の4」の概要²

○普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

- ① 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第三十二条第一項各号に掲げる者

○普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について三年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。

- ①契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。
- ②競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
- ③落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。
- ④地方自治法第234条の2第1項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
- ⑤正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。
- ⑥契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行つたとき。
- ⑦この項（この号を除く。）の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

²引用：総務省