

# (仮称)ぽるたるGAMAGORI 民間活力導入の公募検討に向けた サウンディング調査 【実施要領】

令和8年1月

蒲 郡 市



# 1. はじめに ー本調査のねらいー

◆ (仮称)ぽるたるGAMAGORIにおける民間事業者の公募の検討に向けて、商業施設・駐車場等の事業性や、みなと緑地PPP等の事業手法の可能性についてのご意見・ご提案を募集します。

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月よりマスタープランの検討を開始し、同年12月からは市民等で組織する「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～竹島ふ頭を一体的に活用する社会実験「ポータウンまちづくりデイズ」、令和7年6～8月には「みなと緑地PPP制度」の活用をイメージした社会実験「みなとまちvillage」を実施し、公民連携による協働・実践を見据えた計画づくりを進めています。

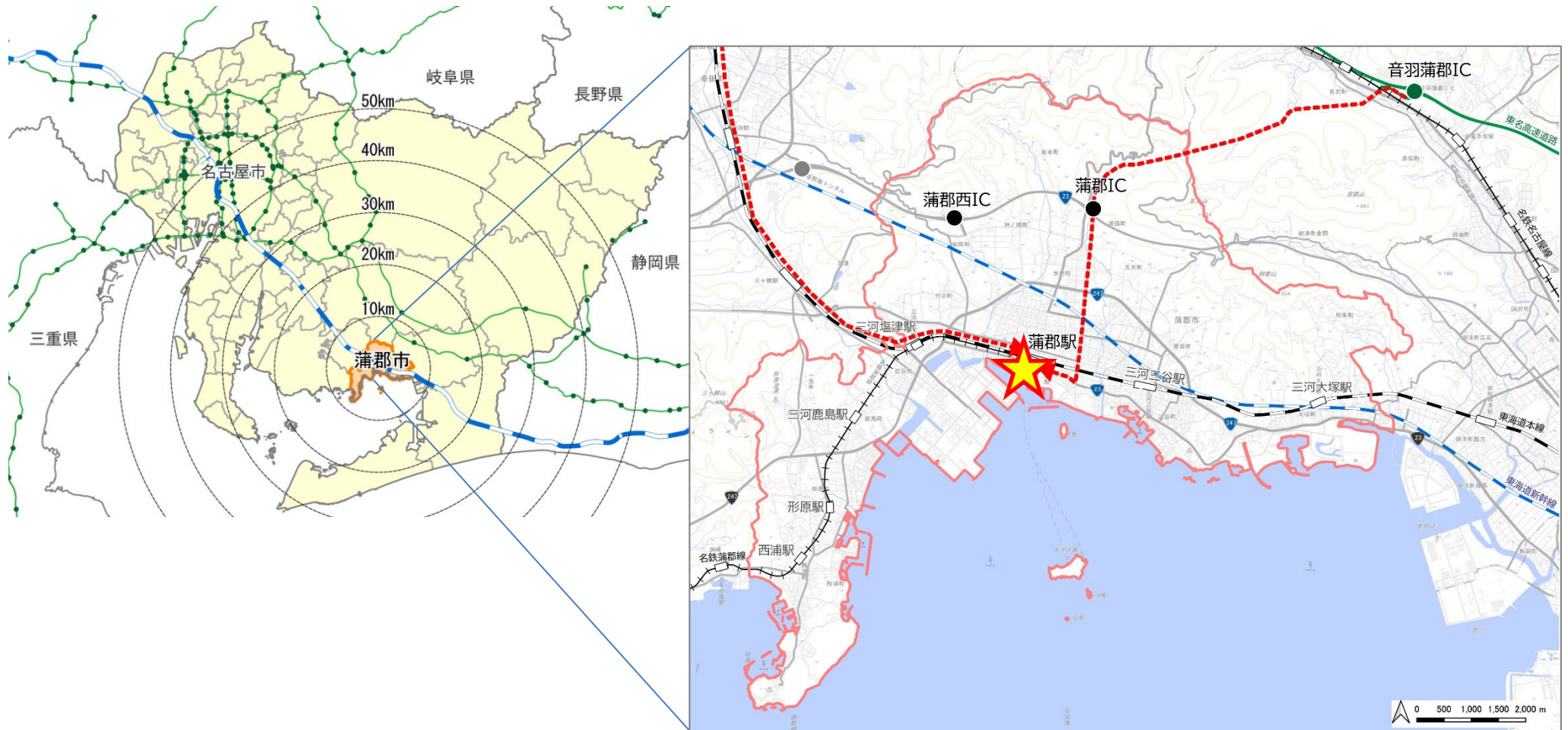
また、マスタープラン検討の中で主な開発エリアとなる港湾の未利用地を「(仮称)ぽるたるGAMAGORI」と位置づけ、その内の竹島ふ頭から先行整備する事業に着手しました。

そこで、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)を実施します。今回は、令和7年1月に実施した構想段階での調査(参加企業19社)の結果を踏まえた公募の検討に関するサウンディング調査となります。特に、先行的に整備を進める竹島ふ頭をはじめとした商業施設や駐車場等の事業性に関するご意見・ご提案をいただき、具体の事業者公募要件を検討したいと考えています。民間事業者の皆様からのご意見やご提案を踏まえ、竹島ふ頭をはじめとする東港地区の整備を可能な限り早期に事業化できるよう努めてまいります。たくさんの民間事業者の皆様にご参画いただけますと幸いです。



## 2. 東港地区の概要

### (1) 東港地区の位置



#### 【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)
- 蒲郡駅から竹島ふ頭まで徒歩5分



## 2. 東港地区の概要

### (2) 東港地区まちづくりの目標像と戦略

※マスタープラン検討資料(参考資料1)より抜粋

#### 共創で成長するみなとまち

いつもの港、いつもの特別

##### ともに創るここにしかない 魅力あるみなとまち

まちづくりの主体となる市民など“まちを育てる人”とともに、人と人がつながり合い新たな活動が生まれる「循環の場」を創ることで、ここに関わる人すべてにとっての豊かな暮らしの一部となるような魅力あるみなとまちを目指します。

##### 地域と共存する多様な商業が 楽しめるみなとまち

穏やかな三河湾を眺めながら過ごす場のひとつとして、新たな魅力ある商業空間を創り出します。飲食や買い物などを楽しめる商業施設の誘致と地元商業が進出しやすいような環境を整備することで、多様な商業が楽しめるみなとまちを目指します。

##### 環境負荷を抑えながら 持続可能なみなとまち

GX（サーキュラーエコノミー×カーボンニュートラル）の実現に向けて消費エネルギー削減などに寄与する技術を取り入れ、また、企業や人々と連携することで、環境負荷を抑える手法が当たり前のよう配慮されている持続可能なみなとまちを目指します。

#### 【まちづくりで大切にする5の視点】

1

##### みなとの玄関口

市民にとって、みなとがより近い存在となるよう、みなとからは船が行き来する風景が、船からは特色あるみなとの景観が見られるよう魅力的なみなと空間を形成します。

2

##### 歩くことが楽しい 環境・空間

歩いて過ごせる“居心地の良い空間”とすることで、東港地区全体の回遊性を高めます。

3

##### 次世代につなぐ 唯一無二の風景

将来ここを訪れる人々にとって、この美しい海が同じように、またはそれ以上に美しいと感じてもらえるようみなと空間の環境負荷の抑制に努めます。

4

##### ナイトタイムエコノミー

魅力的な夜間景観により、若い世代を含む多くの人々にとって、楽しく、そして安全に過ごすことのできる賑わいの場を創出します。

5

##### まちを育てる人の活躍

魅力や賑わいが持続的に生み出される魅力的なまちとなるよう地域活動や地域運営の担い手である“まちを育てる人”のチャレンジできる環境をつくります。



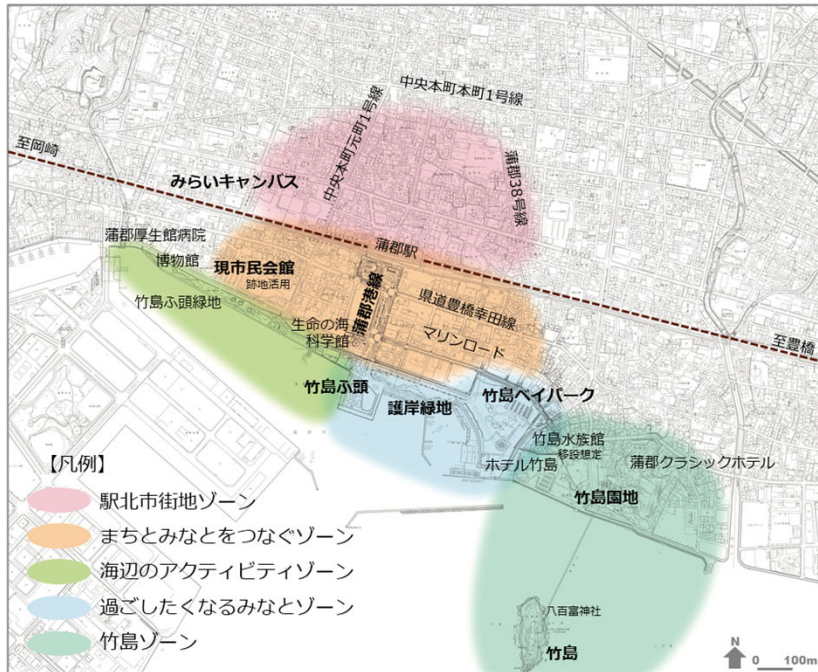


## 2. 東港地区の概要

### (3) 対象地のゾーニング ※マスタープラン検討資料(参考資料1)より抜粋

#### 東港地区と地区内ゾーン

駅北・駅南の市街地、港湾、竹島園地を大きく東港地区とし、ゾーニングを示します



#### ●海辺のアクティビティゾーン

方針：海を感じながら、体を動かすことのできる  
海辺の空間を目指します

- 散歩やジョギングなど海を感じながら体を動かせる水辺の港湾緑地として整備されています
- 海賓館マリンセンターハウス、バリアフリーボンツーン「マンボウ」、緑地は、地域住民の交流などによる地域の活性化を図る「みなとオアシスがまごおり」の施設です
- 「マンボウ」を使って誰もがヨットなどで出かけたり訪れることができます
- 「過ごしたくなるみなとゾーン」の開発により、本ゾーン活用の機運の高まりなどの動向をみて、民間事業者と連携してスポーツやアウトドアなど、アクティビティな過ごし方ができるイメージを持ったゾーンとします

#### ●竹島ゾーン

方針：浦郡市のシンボルである竹島の持続発展的な  
魅力を創造する空間を目指します

- 国指定天然記念物である竹島を中心に穏やかな三河湾を眺めることができる良好な景観を活かした観光地として、市民の日常的な利用に加え、オープンスペースを活用した賑わいづくりをはじめとした交流人口増加に繋がる利用促進及び環境整備を図ります
- 浦郡クラシックホテルや海辺の文学記念館等、大勢の人によって受け継がれてきた豊かな自然環境と歴史や文化が調和した空間を保持しながら、利用頻度の低い土地においては、新たな魅力創造のため、民間事業者との連携を含めた利用促進を検討します

#### 東港地区ゾーニング - 各ゾーンの方針

ゾーンごとの魅力を発信しながらネットワークを形成し、東港地区全体として賑わいを創出します

#### ●駅北市街地ゾーン

方針：現在のまちなみを活かしながら新たなまちの表情を生み出す  
創造的な市街地を目指します

- 商店街でチャレンジを生み出し、持続可能なまちの創造を目指す市民活動をすすめていきます
- 空家等の利活用による魅力的な店舗などの立地を誘導し、歩いて楽しみたいとなるまちの形成を目指します
- 都市機能の誘導による良好な住環境の確保を図るとともに、新たに生み出されるものを含めた公共空間は、市民に開かれた交流・憩いの場の創出に向け検討を行います
- 複合施設『がまごおり「みらいキャンパス」』での出会いを生む活動は、まちなかや他の施設へと広がり、魅力的なまちの風景を形成すると期待されます

#### ●まちとみなとをつなぐゾーン

方針：浦郡駅とみなとをつなぐ広い道からひろがる活力ある  
公共空間を目指します

- 浦郡駅と竹島ふ頭をつなぐ道路（都市計画道路：浦郡港線）は「南北軸」として、ゾーンの中心的な役割を担います
- 広い歩道空間を中心に市民や民間事業者が主体となって、日常的に賑わいや活力のあるまちの風景を生む公共空間形成を目指します
- 南北軸を中心に、市民や来訪者が安心して歩き、滞留できる都市環境を創出し、ウォーカブルなまちの形成を推進します
- 公共施設の再編により生じる市民会館跡地、駅前広場や公共駐車場をはじめとする浦郡駅周辺の公共用地は、まちの大切な資源として捉えます
- まとまった公共用地は、民間事業者との連携も含めて計画的に土地利用を図る検討をします
- 市民会館跡地に駅利用者と駐車場機能、竹島ゾーンを含めた大型イベントや観光シーズンの駐車場機能の配置を検討し、東港地区に訪れやすい環境確保を図ります。また、商業機能などの民間誘導による都市機能の強化を検討します。

#### ●過ごしたくなるみなとゾーン（仮称：ぼるたるGAMAGORI）

方針：誰もが行ってみたいくなるみなとの玄関としてのしつらえと  
誰もが日常的に過ごしたくなる魅力あるみなとの空間を目指します

- 市街地と竹島に隣接した環境を活かし、誰もが日常的に過ごしたくなるみなとの空間の形成を目指します
- 旅客船が行き来するみなとを目指します
- 民間事業者と連携して、商業機能などのコンテンツを充実させて魅力的な港湾緑地の形成を目指します
- 市民等まちづくりの主体と連携し、日常的に活力や賑わいのあるみなとまちの形成を目指します
- 竹島水族館を更新する際の建設地として位置づけ、民間資金の活用等による整備等を検討します



駅北「がまきたいっか」市民活動の様子



24年度社会実験、立ち並ぶ店舗と賑わい



24年度社会実験、浦郡の港らしい風景創出

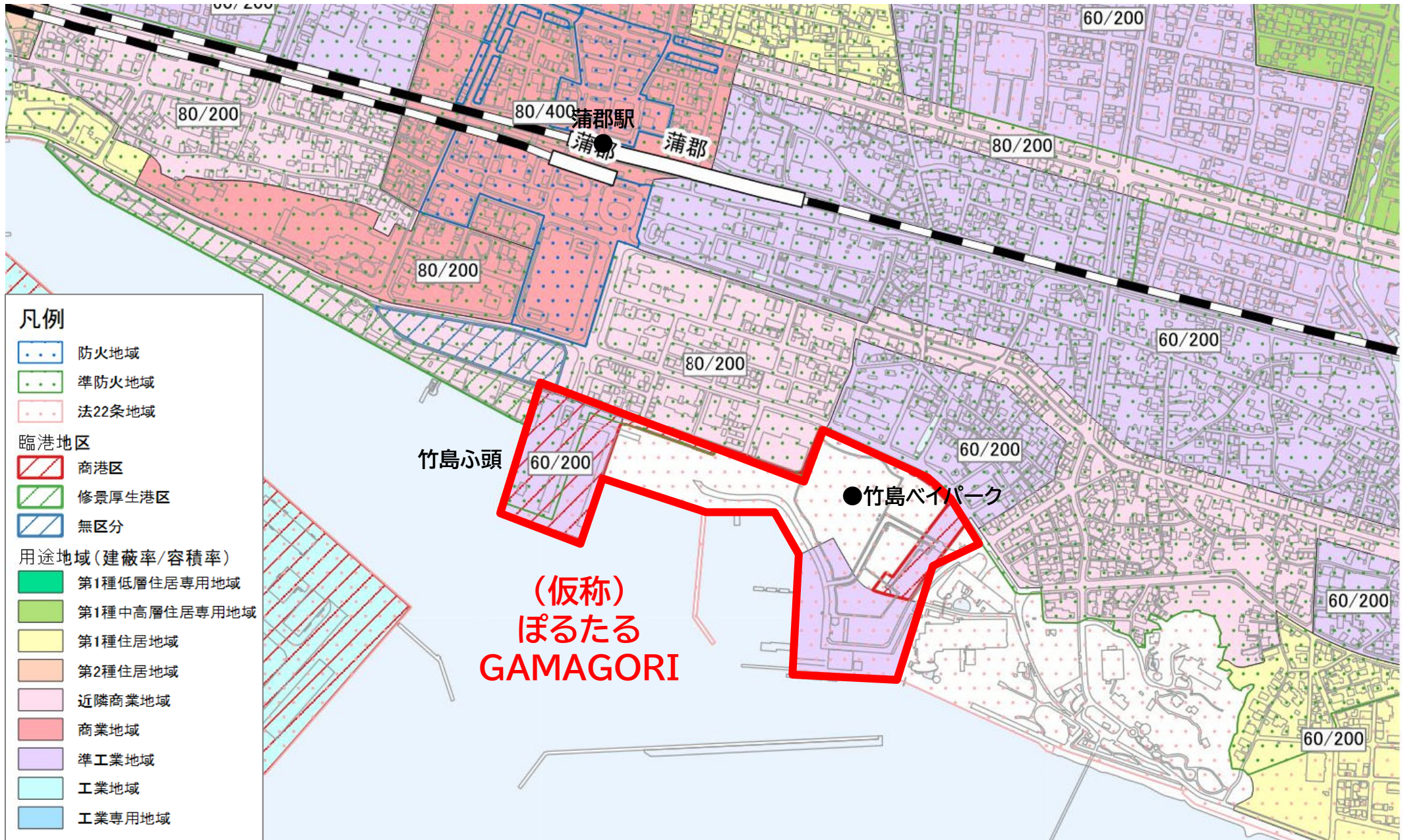


23年度竹島園地あかりの社会実験の様子



### 3. (仮称)ぽるたるGAMAGORIの概要

#### (1)(仮称)ぽるたるGAMAGORIの対象範囲と都市計画等の指定状況





## 6

**整備施設規模参考**

A 蒲郡駅  
B 竹島ふ頭  
C 護岸緑地  
D 竹島ベイパーク

**■A 蒲郡港線**  
※詳しくは5章参照  
【みなとへつなぐ歩行空間】  
・眺望軸ブロード  
・暑熱対策ミスト  
・小広場・中広場

**■B 竹島ふ頭**  
※詳しくは5章参照  
【港湾情報拠点施設】  
・ターミナル機能  
・港湾事務所機能  
・市民拠点  
・商業機能（飲食・物販）  
・イベントスペース  
【小店舗型商業施設】  
・店舗 13~180m<sup>2</sup>（複数棟）  
・共有空間、緑地空間  
・オープンエアな滞留空間

**■C 護岸緑地**  
【小・中規模店舗商業集施設】  
【商業集施設】  
・店舗 13~180m<sup>2</sup>（複数棟）  
・共有空間、緑地空間  
・オープンエアな滞留空間

**【駐車場1】**  
・駐車台数：243台

**■D 竹島ベイパーク**  
【水族館施設】  
・2階建+屋上テラス  
・最大高さ：10m  
・敷地面積：4000m<sup>2</sup>程度  
【収益施設】  
・2階建+屋上テラス  
・最大高さ：10m  
・敷地面積：1000m<sup>2</sup>  
【舗装広場】  
・面積：2000m<sup>2</sup>  
【芝生広場】  
・面積：7000m<sup>2</sup>  
【駐車場2】  
・駐車台数：182台  
【立体駐車場】  
・2階建+屋上テラス  
・最大高さ：10m  
・駐車台数：200台  
【その他】  
・バス駐車場など

**【防波壁眺望テラス】**  
・防波壁が常時開いている環境が整うとマンボウ及びマリセンターハウスへの車両動線が確保できるとともに、竹島ふ頭における歩車分離が図られることが望ましいため、開発の進捗や状況に応じて検討する。

**【防波壁盛土エントランス】**  
・既存防波壁の代替機能を確保した歩行者の避難ルートとなる施設を検討  
・マリロードから竹島ベイパークへの歩行者出入口機能

**【収益施設】**  
・水族館との親和性や相乗効果が望める民間収益施設の立地が考えられる  
・施設立地に関する民間意欲に応じて水族館検討より先行した立地も考えられる  
【立体駐車場】  
・水族館跡地には、屋上テラスのある低層立体駐車場設置を検討  
・現竹島園地駐車場の役割を代替し、園地駐車場は歴史・文化を継承する広場空間への転換を検討

**【駐車場2】**  
・竹島ベイパークの既存駐車場を再配置  
・日常的な広場活用、イベント活用の利便性アップ  
・歩行者ファーストを守りながら、水族館リニューアルに合わせ規模を設定

**【防潮壁盛土エントランス】**  
・既存防潮壁の代替機能を確保した歩行者の避難ルートとなる施設を検討  
・マリロードから竹島ベイパークへの歩行者出入口機能

**【竹島ふ頭広場】**  
・ターミナル機能を中心とした港湾緑地  
・多世代が安全に楽しく利用できる交流広場

**【港湾情報拠点施設】**  
・旅客ターミナルや市民拠点等の機能をもつ施設  
・全天候型イベント会場としても機能する

**【小店舗型商業集施設】**  
・小中規模店舗が集合し、にぎわいが連続  
・地域の人気飲食・物販店との新しいエリアづくり  
・スモール店舗による市民開業や移住開業等を広げ

**【（仮称）ほたるGAMAGORI 歩行・車両動線について】**  
・竹島ふ頭内は、歩行者優先を基本とするが、港湾・維持管理・イベント車両入場を可能とする  
・マリセンターハウス及びマンボウへの一般車両は、竹島ふ頭を介してアクセスするが、歩車分離の観点から商工会議所西側の防波壁からアクセスすることが望ましいため開発の進捗や状況に応じて検討する  
・生命の海科学館への一般来館者車両は、マリロードから科学館西側駐車場へと入場することとし、竹島ふ頭内駐車場整備後はふ頭内駐車場を利用し、科学館西側駐車場は大型バスでの来場専用となるよう検討する  
・護岸沿いは一般車両侵入を規制し、ボードウォークや緑陰の散策路を設置、竹島ふ頭と竹島園地を気持ちの良い歩行空間でつなぐ  
・一般車両の堤外地入場は、東は船だまり、西は駐車場や港湾情報拠点施設までとし車まわしより退出する

**【（仮称）ほたるGAMAGORI 歩行・車両動線について】**  
・竹島ふ頭内は、歩行者優先を基本とするが、港湾・維持管理・イベント車両入場を可能とする  
・マリセンターハウス及びマンボウへの一般車両は、竹島ふ頭を介してアクセスするが、歩車分離の観点から商工会議所西側の防波壁からアクセスすることが望ましいため開発の進捗や状況に応じて検討する  
・生命の海科学館への一般来館者車両は、マリロードから科学館西側駐車場へと入場することとし、竹島ふ頭内駐車場整備後はふ頭内駐車場を利用し、科学館西側駐車場は大型バスでの来場専用となるよう検討する  
・護岸沿いは一般車両侵入を規制し、ボードウォークや緑陰の散策路を設置、竹島ふ頭と竹島園地を気持ちの良い歩行空間でつなぐ  
・一般車両の堤外地入場は、東は船だまり、西は駐車場や港湾情報拠点施設までとし車まわしより退出する

**凡例**  
【施設名称】 想定施設  
施設名称 既存施設  
2.00 標高

**※第3フェーズの範囲に関する提案等を拒むものではありません。**





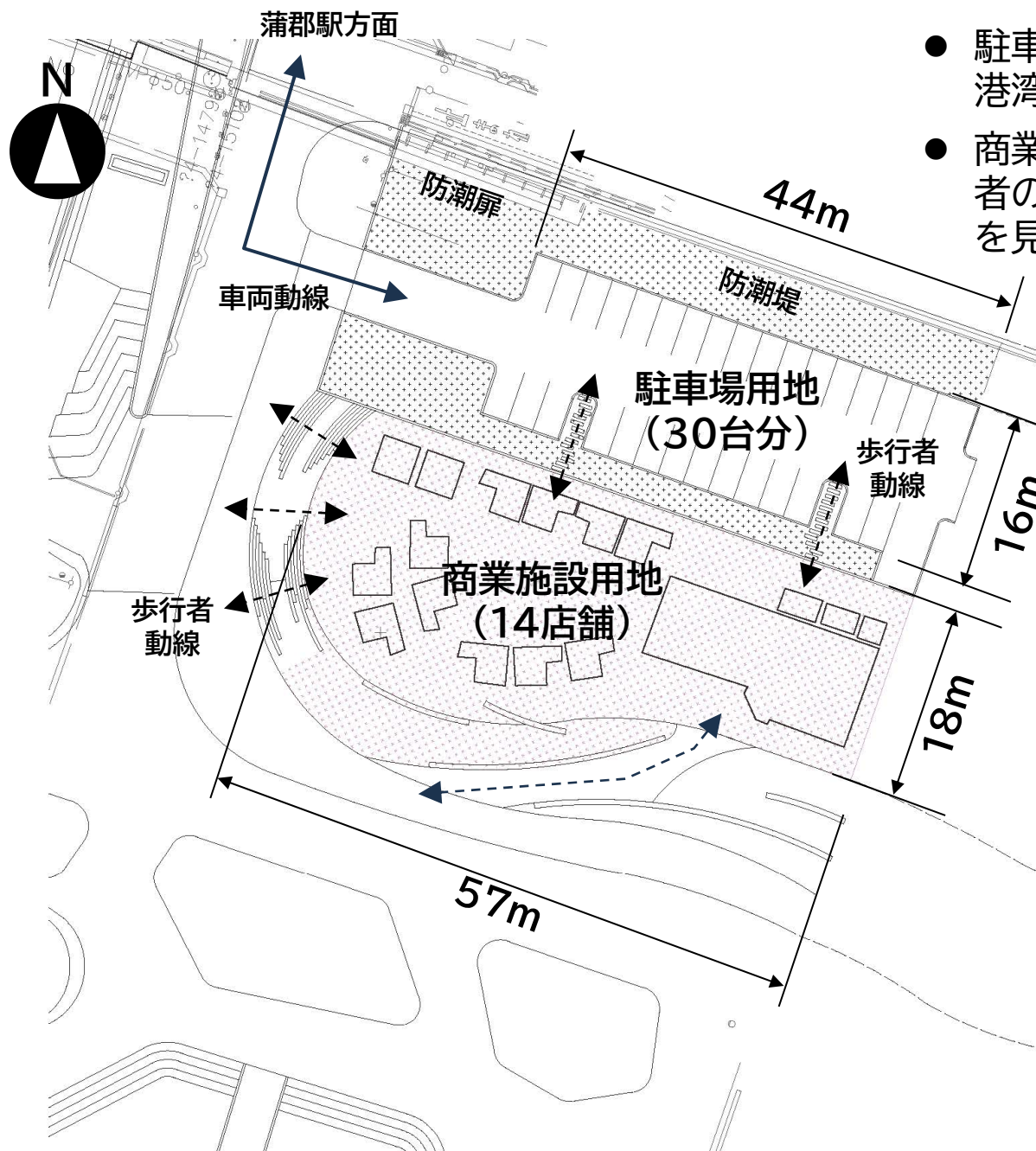


# 4. 竹島心頭先行整備について

8

## ▼商業施設・駐車場エリアの開発イメージ

※マスタープラン検討段階での想定を示すものであり、事業内容を限定するものではありません。



- 駐車場は30台分を想定し、商業施設や他の港湾関連施設の利用者の需要を見込む。
- 商業施設は小規模店舗群を想定し、地元事業者の参画のもと、飲食や物販など多様な集積を見込む。
- 事業手法は、「みなと緑地PPP」による行政財産の貸付を想定。事業収益の一部を当該敷地の維持管理に還元。
- 整備後、駐車場を防潮堤にそって東側に延伸することや、商業施設を増設することも検討。

### ▼商業施設の例(大阪／汐かけ横丁)





# 5. 事業スケジュール

## 2025年度以降の整備

### <第1フェーズ>

「蒲郡市東港地区まちづくりビジョン」の実現に向けて、公民連携により計画検討し、先行整備する方針とした「竹島ふ頭」は、2025年度から開発事業に着手するフェーズに移行しています。また、竹島ふ頭東側の市街化調整区域の市街化区域編入を進めるほか、蒲郡港線南北軸の歩行空間における「ほこみち制度」を活用した公共空間の賑わい創出の日常化を図ります。

### <第2フェーズ>

民間事業者と連携して護岸緑地の商業コンテンツの充実を図り、商業が楽しめる空間形成を図ります。都市計画道路蒲郡港線は、みなとへと伸びる歩行空間の再構築の実現に向けて検討を進めます。

### <第3フェーズ>

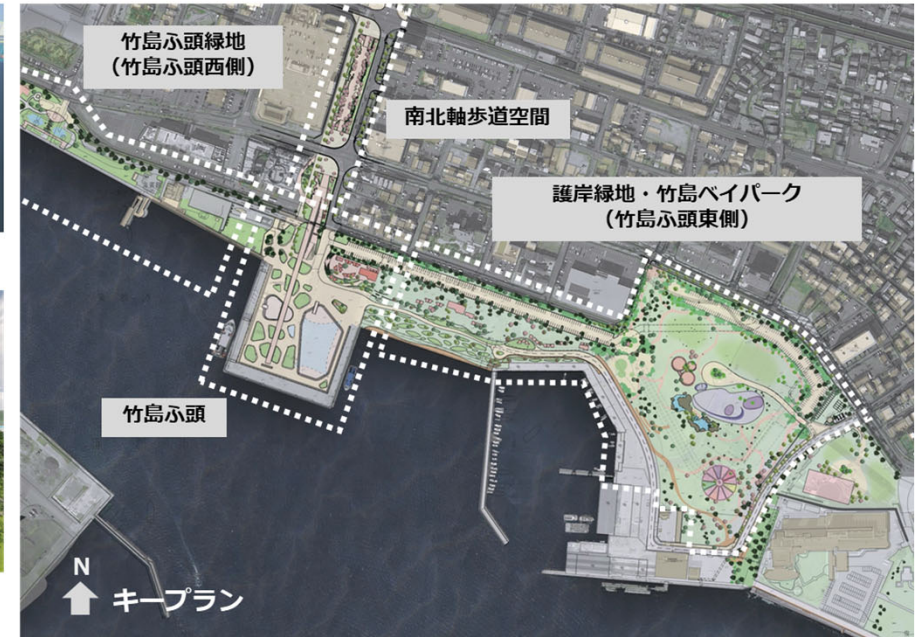
竹島ふ頭西側の竹島ふ頭緑地は第2フェーズの状況に応じて民間活力導入の可能性を検討します。竹島ベイパークへの移設を想定している竹島水族館は、まちづくりビジョンで位置づけた「みなとの交流拠点」の実現に向け、事業手法も含めて検討します。



第1フェーズ：竹島ふ頭整備後のイメージパース、港側からの俯瞰図（2025年度まちプロジェクト会議より）

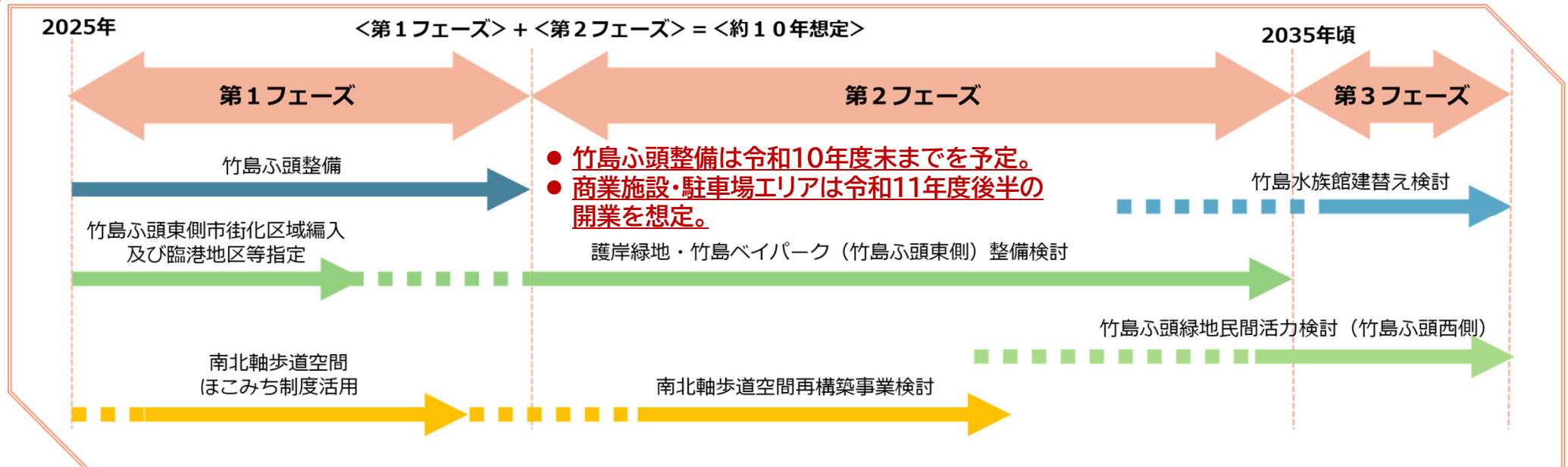


第2フェーズ：竹島ベイパーク上空から見た竹島ふ頭整備後のイメージ、護岸緑地沿いのボードウォーク、緑地、商業施設などの向こうに竹島ふ頭のランドマークをのぞむ（2023年度まちづくり協議会資料より）



※マスタープラン検討資料(参考資料1)より抜粋

## 整備スケジュール想定



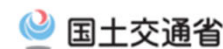


# 6. 検討している事業手法～みなと緑地PPP～

10

- ◆ みなと緑地PPP制度(港湾環境整備計画制度)は、令和4年12月に港湾法に創設された制度です。
- ◆ 官民連携による賑わい空間を創出するため、港湾緑地等の行政財産を民間事業者に貸し付けて、カフェ等の収益施設の整備を認め、収益の一部を維持管理や新たな施設整備などに公共還元し、魅力ある港湾緑地の形成を目的としたものです。

## 民間事業者による賑わい創出に資する公共還元型の港湾緑地等の施設整備



### 背景・必要性

- 緑地等の老朽化、陳腐化が進展。財政制約から公共による更新投資も限界
  - 他方、民間能力を活用して魅力ある賑わい空間としたいニーズが顕在化
- ⇒ 既存制度では民間投資を呼びこむための環境が不十分

【老朽化・陳腐化した港湾緑地の例】



### 改正内容

港湾緑地等において、**収益施設(カフェ等)の整備**と当該施設から得られる**収益を還元して緑地等のリニューアル等を行う民間事業者**に対し、**緑地等の行政財産の貸付**を可能とする認定制度を措置



### 認定を受けた民間事業者に対する支援措置

- 緑地等の行政財産の貸付け(国有財産法等の特例)  
貸付け可能な行政財産の範囲拡大(建物所有目的の土地に加え、広場等のオープンスペースや海上構造物(釣り桟橋)等の貸付けが可能)
- 港湾区域内の占用等許可の特例  
釣り施設等の設置に必要な許可手続をワンストップ化

### 公共還元により整備する港湾施設の例(イメージ)



従前	民間資金	公的資金
新制度	民間資金	収益を充当 公的資金

民間事業者が収益施設と公共部分を一体的に整備・運営

⇒ 民間活用の更なる推進により、  
水際線を生かした質の高い賑わい空間を創出

## 官民の役割分担イメージ

### ▼蒲郡市

- ・緑地整備
- ・上水道整備(メーター1次側止水栓まで)
- ・下水道整備(公共マスまで)

### ▼民間事業者

- ・収益施設等の用途に係る建築物の建築(初期投資)
- ・敷地内インフラ整備(初期投資)
- ・駐車場運営に係る設備(初期投資)
- ・緑地の維持管理(公共還元)
- ・駐車場維持管理(公共還元)
- ・適宜必要に応じたファニチャーなどの設備整備(公共還元)

※制度詳細については  
参考資料2を参照



## 7. スケジュール

日 程	内 容
令和8年 1月7日(水)	・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8年 1月23日(金)	・対話の申込締切
令和8年 2月2日(月)～2月13日(金)	・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8年 3月上旬	・対話結果の公表

## 8. 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 <a href="mailto:higashikou@city.gamagori.lg.jp">higashikou@city.gamagori.lg.jp</a>
申込期日	令和8年 1月23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。



## 9. 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を除きます。

- 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](mailto:higashikou@city.gamagori.lg.jp)