

令和4年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

島崎・浜町ウォーターフロントエリア民間資金等活用事業可能性調査

(調査対象箇所：宮津会館等の未利用公的不動産、みやづ歴史の館、島崎公園、道の駅「海の京都宮津」等) 【調査主体】京都府宮津市

調査対象事業の概要 / 施設の概要

日本三景天橋立を望む眺望に優れ、アクセスも良い「島崎・浜町ウォーターフロントエリア」の公共施設や未利用公的不動産において、民間資金等の活用を進め、地域経済の活性化を図る。

【Cエリア】都市公園
島崎公園 (約2.6ha)

【Dエリア】道の駅等
概測地積：約8,600㎡
観光案内所
〔木造平屋建 194㎡〕
飲食物等販売所
〔LGS造平屋建 197㎡〕
農産物等直売所
〔S造平屋建 195㎡〕
屋外駐車場 (56台)
立体駐車場 (約400台)



【Bエリア】市民文化施設
概測地積：約2,600㎡
・みやづ歴史の館
〔SRC造6階建 4,044㎡〕

【Aエリア】未利用公的不動産
概測地積：約5,250㎡
・宮津会館 (休館中)
〔RC造3階建 2,534㎡〕
・旧ふれあい交流館 (貸付)
〔木造平屋建 191㎡〕
・旧図書館 (閉館)
〔RC造2階建 534㎡〕
・旧労働会館 (閉館)
〔RC造2階建 560㎡〕

新たな賑わいの創出による地域経済の活性化

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

本エリアは、市街地の一等地であり、かつ本市の大きな魅力である「海」を活かせる高いポテンシャルを持つエリアであり、今後の地域経済の活性化に向けては、民間事業者の資金等を活用して、そのポテンシャルを最大限に活かす必要がある。民間資金等の活用を検討するエリアを、立地条件の良い道の駅を中心に島崎公園を含むエリアまで拡大することで、その実現性が高まると考えている。

【Aエリア】
未利用公的不動産を現状有姿で売却又は定期借地 (解体費用は市負担) することで、C・Dエリアからの賑わいを波及する観光集客施設や、生活利便性を活かした移住定住に資する施設を誘致。

【Bエリア】
文化ホールは市民文化施設として維持。その他の中央公民館や歴史資料館部分について、建物賃貸借等により民間収益施設を誘致。Aエリア又はC・Dエリアと親和性の高い施設など。

【Cエリア】
「P-PFI制度」や「設置管理許可制度」の活用による集客施設の誘致。C・Dエリアと連携した事業運営で、新たな賑わいの創出。

【Dエリア】
国道の通行量も多く、立地条件は非常に良いことから、更なる集客に向けた、道の駅の活性化や拡張など。C・Dエリアと連携した事業運営で、新たな賑わいの創出。

検討経緯等

- ・島崎エリア (A+B) は、民間商業施設 (ミッブル) への図書館等の機能移転 (H29.11) や耐震安全性不足の宮津会館の休止 (R3.3) に伴い、賑わいが失われている。
- ・公共施設再編方針 (R2.9) において、島崎エリアの民間活用による活性化に向けたサウンディング調査の方針を掲げた。第7次宮津市総合計画 (R3.5)、第2期行財政運営指針 (R3.3)、都市計画マスタープラン (R3.12) においても同エリアの民間資本等の導入による活性化を掲げた。

A+Bエリアのサウンディング調査

R2・3年度にサウンディング調査 (4回うち2回は内閣府・京都府公民連携PF案件支援事業を活用、2回は国交省地方ブロックPF) を行った結果、『天橋立の知名度と魅力的なロケーションや、既存の観光資源と連携した開発など、民間資本導入による再開発に一定の可能性がある』ことを把握。

A+Bエリアの民間開発事業可能性調査

R4年度に事業主体となりうる民間事業者にターゲットを絞り、63社へヒアリング調査を行った結果、『A+Bエリアのみでは、観光地としての賑わい不足、奥まった立地などから、具体的な事業提案には至らなかったが、立地条件の良い道の駅を中心に島崎公園まで拡大することで、広範囲のエリアで一体的な事業検討が可能となり、投資先としての魅力度の向上が期待できる』との評価。

令和4年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

島崎・浜町ウォーターフロントエリア民間資金等活用事業可能性調査

(調査対象箇所：宮津会館等の未利用公的不動産、みやづ歴史の館、島崎公園、道の駅「海の京都宮津」等)【調査主体】京都府宮津市

調査の流れ / 調査内容

調査の流れ

- ・ヒアリング調査
- ・分析・評価
- ・事業化検討

| | |
|--------|-----------------|
| Aエリア | 主にホテル・レジャー、不動産等 |
| Bエリア | 主に施設運営管理 |
| C・Dエリア | 主に施設運営管理、飲食 |

ヒアリング調査

123社に対して、興味度・可能性、活用提案、参入に当たっての諸条件等についてヒアリングを実施。

| 興味度・可能性 | Aエリア | Bエリア | C・Dエリア | 合計 |
|---------|------|------|--------|-----|
| 出店意向あり | - | - | 3 | 3 |
| 前向き検討 | - | - | 1 | 1 |
| 可能性あり | 3 | - | 1 | 4 |
| 可能性低い | 9 | 2 | 8 | 19 |
| ×可能性なし | 66 | - | 30 | 96 |
| 合計 | 78 | 2 | 43 | 123 |

他の道の駅との比較分析

道の駅「海の京都宮津」は、隣接道路交通量の割に施設規模が小さく、利用客数や売上高が、他の施設に比べて低い。

エリア毎の事業化の可能性評価

ヒアリング結果及び他の道の駅との比較を踏まえた事業化の可能性。

【Aエリア】

現時点では、立地は評価しつつも、周辺の賑わい不足や地代が割高であること、昨今の建築費の高騰等を原因とする意見が多く、民間資金等を活用した事業化の可能性は低いが、エリア全体が賑わってくれば可能性はある。

【Bエリア】

既存施設への民間投資リスク等から、民間収益施設の誘致は困難であり、民間資金等による事業化の可能性は低い。

【C・Dエリア】

全国で多数の道の駅を運営する事業者から、施設を拡張することで、客数や売上高ともに大幅増を目指せるとの意見があり、他の道の駅との比較でもその実現性が高いことから、公設民営による道の駅の拡張であれば事業化の可能性は高い。

事業化検討

エリア活性化の方向性

事業化の可能性評価を踏まえた、現時点で想定されるエリア活性化の方向性の提案。

【Aエリア】

C・Dエリアの活性化と並行して、引き続き企業誘致を進めるため、公募条件等の検討を進めるとともに、海が見える好立地の全容がわかるように既存建物の解体及び整地を行うことも併せて検討する。

【Bエリア】

民間資金等による事業化の可能性は低いため、今後は、公共施設としての利活用を検討する。

【C・Dエリア】

まずは、C・Dエリアでの道の駅の拡張に優先して着手し、エリア全体の賑わいを創出する起爆剤とする。事業化に向けては、公設民営のDBO方式等による施設の拡張を検討する。

今後の進め方

R6年度 エリア活性化方針の策定

市が事業化の判断を行うに当たり、有識者等による検討会議を立ち上げ、市民意向も把握した上で、事業化に向けたエリア活性化方針を策定する。

検討事項

- ・エリア活性化の方向性の検証
- ・エリア毎の活性化方針（基本方針、具体的な取り組み、事業効果等）の検討
- ・事業化に向けたスケジュール

R7年度以降

エリア毎の活性化方針に基づき、段階的に事業化を進める。

想定される課題

- ・エリア活性化に向けた基本方針（将来ビジョン等）
- ・事業化に向けた具体的な取り組み（事業スキーム、公募プロセス等）
- ・事業化に伴う費用対効果（財源確保、経済効果等）
- ・エリア全体としての駐車場不足、既存アクセス道路が狭い