

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の結果と今後の進め方について

今年度の委託事業として実施した本調査において、民間事業者へのヒアリングを行い、その結果を踏まえて、民間資金等を活用した事業化の可能性及びエリア活性化の方向性が下記のとおり示されたので、今後の進め方と合わせて、下記のとおり報告します。



1. ヒアリング結果と事業化の可能性について

昨年度のヒアリング結果を踏まえ、今年度は、従来の民間資金等の活用を検討するエリア（A・B）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（C・D）まで拡大した上で、別紙のとおり123社に対してヒアリングを実施した。その結果を踏まえたエリア毎の民間資金等を活用した事業化の可能性は、以下のとおり。

エリア	ヒアリング結果と民間資金等を活用した事業化の可能性
A	<p>観光集客施設や移住定住に資する施設の誘致を想定してヒアリングを実施したが、現状のままでは「新規出店は難しい」「判断ができない」等の意見が多く得られた。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、課題が明確となった。一方で、周辺が賑わってくれば検討したいとの意見が複数あった。</p> <p>⇒現時点では、民間資金等を活用した事業化の可能性は低い、エリア全体が賑わってくれば可能性はある。</p>
B	<p>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ることが明確となった。</p> <p>⇒民間資金等による事業化の可能性は低い。</p>

C・D	<p>道の駅の活性化や拡張など、島崎公園と連携した事業運営を想定してヒアリングを実施した結果、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が分かった。</p> <p>道の駅の運営に4社が興味を示しており、その中には全国で多数の道の駅を運営する事業者もあり、そうした事業者が当該道の駅の運営に携わりたいとの意向を示したことは大きな収穫である。ただし、施設の拡張に当たっては、公費負担で設計・施工し、民間が施設運営を行う、指定管理、もしくはDBO方式なら非常に興味があり、売上の一部を市に還元するスキームが可能との意見であった。</p> <p>また、道の駅内の大型駐車場部分は、国道沿いで立地条件が良いことから、飲食店の誘致を想定してヒアリングを実施したが、現状のままでは「新規出店は難しい」「判断ができない」等の意見が多く得られた。一方で、立地は魅力的で、周辺が賑わってくれば検討したいとの意見が複数あった。</p> <p>⇒公設民営による道の駅の拡充であれば事業化の可能性は高い。</p>
-----	--

2. エリア活性化の方向性について

上記の事業化の可能性を踏まえた現時点で想定されるエリア活性化の方向性は、以下のとおり。

エリア	エリア活性化の方向性〔現時点の想定〕
A	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	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	<p>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。</p> <p>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。</p>

3. 今後の進め方

上記の「2. エリア活性化の方向性」については、民間意向に基づく事業化の可能性を踏まえた内容であるが、今後、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毎の活性化方針を策定する。

◆有識者等による検討会議での検討事項

- ・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

※市民意向の把握（アンケート等）

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〔ヒアリング結果〕

◆ヒアリング期間 令和5年5月10日～令和6年1月10日

◆ヒアリング方法 受託コンサルタントによる面談、電話、メール等

◆ヒアリング項目 興味度・可能性、参入するための条件等、民間収益事業での事業提案、想定される開発規模・用途等

◆ヒアリング前に想定した市のエリア活性化方針とヒアリング先の業種

エリア	市の活性化方針（ヒアリング前の想定）	ヒアリング先の業種
A	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。	主にホテル・レジャー、不動産・建築、福祉施設、アウトドア・レジャー、
B	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。	主に施設運営管理
C・D	道の駅は、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。 島崎公園は、「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エリアの連携した事業運営で、新たな賑わいの創出。	主に施設運営管理、飲食

◆ヒアリング結果〔興味度・可能性に関する集計〕

【エリア別】

	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

【業種別】

	ホテル レジャー	不動産 ・建築	福祉 施設	アウトドア レジャー	施設運営 管理	飲食	その他	合計
◎出店意向あり	-	-	-	-	3	-	-	3
○前向き検討	-	-	-	-	1	-	-	1
△可能性あり	1	1	-	-	-	1	1	4
▲可能性低い	4	2	-	3	2	8	-	19
×可能性なし	33	18	7	4	2	27	5	96
合計	38	21	7	7	8	36	6	123

※複数業種の企業の場合は、主たる業種にてカウント。

◆ヒアリング結果〔主な評価点・課題点〕

【Aエリア】

ホテル・レジヤ	<p>【評価点】・天橋立から近く観光立地としては魅力的である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設を開発するには好立地。 ・新規開発の想定地として以前から検討をしていたエリア。 <p>【課題点】・市内の既存宿泊施設の稼働率はそれほど高くない印象。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築費が高騰する中、既存建物の杭などを考えると、かなりの建築コスト増となってしまう、設計上の制約も多くなると思われる。 ・観光要素が強く、ビジネス客の利用が見込み辛い印象。 ・周辺エリアの観光地としての賑わい不足を懸念。エリア内に観光客の留まる要素が少なく、賑わいが少ないとの印象。 ・C・Dエリアを始め、エリア一帯がどう賑わっていくか、それ次第で判断をしたいとの意見が複数ある。
不動産・建築	<p>【評価点】・景観良好で立地としては魅力的であるとの評価。</p> <p>【課題点】・海に面しているため、住宅地としては塩害や津波、液状化などのリスクを懸念。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中途半端な規模だと失敗するケースが多いため、ある程度の規模で集客を図ることが必要。 ・周辺に賑わいができてからでないと投資判断が難しい。 ・他の自治体などと比較をすると地代が高い。 ・建築コストを考えると、事業として成立させるのが難しいとの判断。
福祉施設	<p>【課題点】・リゾート立地ではあるが、投資リスクが高く優先度の低いエリア。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物オーナーがいれば興味のある立地。
アウトドア・レジャー	<p>【評価点】・キャンプ用地として立地や周辺環境はよい印象。</p> <p>【課題点】・面積が狭く検討基準を満たしていない。</p>

【Bエリア】

施設運営管理	<p>【課題点】・既存施設への民間投資リスク等の懸念。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適切な指定管理費用であれば検討可能だが、現在の状況で収益を更に向上させるのは困難。
--------	--

【C・Dエリア】

施設運営管理	<p>【評価点】・道の駅は増床など拡張の余地があると思われる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他の道の駅と比較しても非常にポテンシャルが高く、施設を拡張することで、客数、売上高ともに大幅増を目指せる。延べ床面積 1,500 m²程度、最低でも 1,000 m²を希望。 ・施設の拡張は、公費負担で建築し民間が設計段階から関与できる指定管理、もしくは DBO 方式なら非常に興味あり。売上の一部を市に還元するスキームが可能。 ・公園部分も道の駅とセットであれば興味がある。 ・B～D エリア、更にミップル内の図書館などの機能も併せ指定管理することも可能。 ・道の駅やその周辺エリアも含めた賑わい創出には非常に賛同できる。 <p>【課題点】・立地が良い割に規模が小さく、「道の駅」と認識されにくい印象。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園部分には、既存の多目的グラウンドなど制限のあるエリアも多く、公園単体で収益を上げるのは難しい。
飲食	<p>【評価点】・大型駐車場部分は、天橋立から近く道路通行量も多いため立地としては魅力的ある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・FC の受け手となる企業ができれば可能性あり。 <p>【課題点】・足元人口が少なく、ターゲットとする層も少ない点が気になるところ。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺開発が行われ、来街者が増加したタイミングで検討したい。 ・出店戦略上のエリアから外れてしまっている状況。 ・建築費や人件費、原材料費などの高騰で、新規出店が検討し辛くなっている。