

島崎・浜町ウォーターフロントエリアの活性化(民間資金等を活用した事業化などに係る)方針に関して

Bエリアでの事業化の可能性（民間の意向）

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。

⇒民間資金等による事業化の可能性は低い。

Bエリアの活性化(民間資金等を活用した事業化にあたって)の方向性

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。

浜町エリア(Dエリア)では、宮津まちづくり会議からの報告書(H27.11)を受け、市が「(道の駅の)地域振興拠点の整備」「公共施設(公園、図書館など)の充実・改善」を進めてきたところ、それに連動した「民間事業者の投資・活動」についても一定進んできているところです。

こうした中で、市の遊休施設が増えてきた島崎エリア(A・B・Cエリア)についても、「民間資金等を活用した活性化ができないか」と民間意向を把握してきたところであり、この間、令和2年度から5年度にかけて「民間意向に基づく事業化の可能性調査」を実施して、延べ約200社の民間意向を把握してきました。

今後、市が事業化の判断を行うにあたり、市民意向も把握した上で「エリア活性化(民間資金等を活用した事業化などに係る)方針」を固めていきますが、「民間意向に基づく事業化の可能性調査」により「民間意向を踏まえたエリア活性化(民間資金等を活用した事業化にあたって)の方向性」は見えてきているところであり、「これを基本線に方針を固めて、各エリアにおける事業化等を検討していきたい」と考えております。

Aエリアでの事業化の可能性（民間の意向）

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。

⇒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。

Aエリアの活性化(民間資金等を活用した事業化にあたって)の方向性

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。

市民の憩いの場
「文化・スポーツ
振興」ゾーンとして
【B・C-1エリア】

海が見える立地を
活かす「民間誘致」
ゾーンとして
【Aエリア】

道の駅と公園が一体
となった「交流拡大」
ゾーンとして
【C-2・Dエリア】

島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会
(R6.7第1回開催)において、「道の駅と公園のエリア
を交流拡大ゾーンとしていくこと」などが確認され、その
ための検討調査を進めています。

- ・R6年9月定例会 検討調査業務に係る補正予算の可決
- ・R6年11月～ 検討調査業務に係るコンサル委託

C・Dエリアでの事業化の可能性（民間の意向）

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。

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DB0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。

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。

⇒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。

C・Dエリア活性化(民間資金等を活用した事業化にあたって)の方向性

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DB0方式等による施設の拡張を検討する。

令和6年9月定例会 令和6年度9月補正予算 事業等説明資料【一般会計(第5号)】

(単位:千円)

事業名	島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化事業 (財産管理事業)	充実	補正予算額	財 源 内 訳				
				国庫支出金	府支出金	市 債	その他	一般財源
背景・経緯	・R2.9：宮津市公共施設再編方針の策定 ⇒島崎エリアの民間資金等を活用した活性化に向け、サウンディング調査を行う方針 ・R3.1～R3.11：サウンディング調査（4回実施、延べ16社と対話） ⇒「民間資金等の活用について一定の可能性があること」を把握 ・R4年度：島崎ウォーターフロントエリア民間開発事業可能性調査（63社へヒアリング） ⇒「立地条件の良い道の駅等までエリアを拡大することで可能性が高まる」との評価 ・R5年度：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（123社へヒアリング） ⇒ヒアリング結果等から、「各エリア毎の評価と活性化の方向性」が提示 （道の駅の拡張に優先着手し、エリア全体の賑わい創出を図るもの） ・R6.7：島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会の設置（第1回委員会の開催）		25,000	12,500			12,500	0
			(参考)補正後予算額	特 定 財 源 の 内 訳				
			26,057	国	官民連携基盤整備推進調査費補助金			12,500
				繰入	まちづくり基金繰入金			12,500
			(参考)前年度決算額					
			7,475					
補正理由 及び 目的・目標	日本三景天橋立を臨む眺望に優れ、アクセスも良い「島崎・浜町ウォーターフロントエリア」において、民間資金等を活用した事業化などによるエリア活性化方針を固め、エリアにおける事業化の判断を行っていくにあたり、官民連携による事業化・手法の検討を進める。（国の官民連携基盤整備推進調査費補助金の配分決定に伴うもの）		総計重点 プロジェクト	宮津の宝を育むチャレンジプロジェクト				
			テーマ別 戦略	地域経済力が高まるまちづくり				
事業概要	■官民連携による事業化・手法の検討 25,000千円 この間把握してきた民間意向を踏まえ、市民意向も把握した上で「民間資金等を活用した事業化などによるエリア活性化の方針」を固め、事業化の判断などを行っていくにあたり、「道の駅と公園が一体となった交流拡大ゾーンに」と考えているエリアでの官民連携による事業化・手法の検討を進めるため、専門的な調査等を行うもの。 ○専門的な調査等の内容 ・需要予測、概略設計、整備効果検討 ・PPP/PFI導入可能性検討		施策分野	海の活用				
			【宮津市総合計画以外の計画】					
			H27	宮津市公共施設等総合管理計画				H28～R32
			R2	宮津市公共施設再編方針書				R2～R12
			期 待 される 効果等	当該エリアの賑わい創出と地域経済の活性化				
			担当部署	企画財政部 財政課 資産活用係		45-1611		1