

# 市民報告会

～島崎・浜町ウォーターフロントエリアの活性化に向けて～

令和7年11月26日（水）

【第1部】 午後2時から3時30分まで（予定）      宮津商工会議所 大会議室

【第2部】 午後7時から8時30分まで（予定）      宮津市福祉・教育総合プラザ  
第4コミュニティルーム

宮津市



# 島崎・浜町ウォーターフロントエリアの 活性化を進めています！

宮津市では、日本三景・天橋立を臨む眺望に優れ、アクセスもいい「島崎・浜町ウォーターフロントエリア」を、ミップルビルへの庁舎集約移転の動きと合わせて、**今後の宮津市の発展に向けた重要拠点にしていかなければならない**と考えます。

令和7年7月に「島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会」において、**民間事業者と連携した形での「エリアの活性化に向けた考え方」**を取りまとめていただきましたので、今後の進め方についてご報告します。

# これまでの取り組み（民間事業者と連携した形での活性化に向けて）

島崎・浜町ウォーターフロントエリアを  
今後の市の活性化に向けた重要拠点と位置づけ、  
民間事業者と連携しながら活性化

令和7年11月 市民報告会

現在地

令和7年11月 広報みやづでお知らせ

令和7年10月 民間事業者との対話〔道の駅の  
リニューアル等に興味のある事業者15社と対話〕

令和7年8月～10月 市民と市長の座談会等  
〔11会場 参加者232名〕

令和7年8月～11月 関連事業者との意見交換  
〔12団体 参加者114名〕

島崎・浜町ウォーターフロントエリアの  
活性化に向けた考え方の取りまとめ

令和7年7月 第5回委員会

令和7年6月 第4回委員会

令和7年3月 第3回委員会

令和7年1月 第2回委員会

令和6年7月 第1回  
島崎・浜町ウォーターフロント  
エリア活性化検討委員会

延べ約200社を調査し  
エリア活性化の方向性（民間意向）を  
市として把握

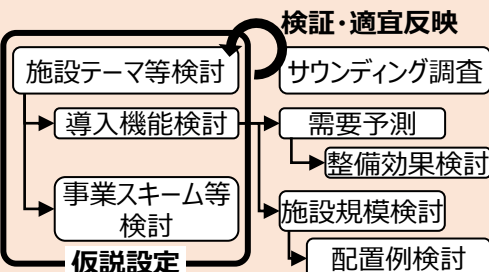
令和2年度～5年度  
民間意向に基づく  
事業化の可能性調査

START

島崎・浜町  
ウォーターフロント  
エリア活性化検討

令和6年11月～令和7年6月  
「道の駅のリニューアルを検討していくための調査」を実施

エリア全体を一度に開発するのではなく、エ  
リアを3つのグループに分けて、交流拡大  
ゾーンについて、増加傾向の道の駅ユー  
ザーに応えるべく、「民間を活用した機能拡  
充」をまず優先的に検討していく



出口アンケート調査  
関連事業者  
ヒアリング調査

道の駅方向性の  
取りまとめ





# 島崎・浜町ウォーターフロントエリアの活性化に向けて

【島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会 まとめ】

令和7年7月

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」は、今後の宮津市の発展に向けた重要拠点にしていかなければならないと考える中、地域住民、自治体(市)、民間事業者それぞれにとって良い形となるよう、以下の考え方のもと、民間事業者と連携し、地域経済の活性化を図られたい。

1. 島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化に向けたアプローチについて  
海に臨むエリアを「交流拡大」「文化・スポーツ振興」「民間誘致」の3つのゾーンのもと、民間事業者と連携した活性化などを進められたい。

2. 海に臨む交流拡大ゾーンの活性化について  
「道の駅 海の京都 宮津」は、イメージとサービスとのギャップや、交通量に比して利用者を逃していることなど、改善すべき課題がある。

課題解決に向けて、「直売所や飲食施設の規模をそれぞれ少なくとも倍程度にする必要がある」「機能拡充に係る民間事業者からの参画意欲や前向きな意見もある」などの調査結果も出ている。

ついては、中心市街地にぎわい創出やウォーターフロント開発にもつながるように、以下の点も押さえた上で、島崎公園を活かした形で民間事業者参画による道の駅のリニューアルを進められたい。

- ① 地元農林水産物のPR・流通拡大や特産品づくりを推進すること
- ② 道の駅の利用者の島崎・浜町ウォーターフロントエリア内やまちなかなどへの回遊性を高めること
- ③ 海の活用を合わせて考えること
- ④ 設計・建設・運営が一体的な方式(※)とすること  
※DBO方式：施設整備に係る資金を市が調達し、民間事業者が設計・建設、維持管理・運営をまとめて行う、民間の創意工夫が発揮しやすく効率的な方式
- ⑤ 周辺施設の利用も踏まえて駐車場機能を強化すること

3. 海に臨む文化・スポーツ振興ゾーンの活性化について  
公共施設、憩いの場・交流の場としての維持・向上を図られたい。

4. 海に臨む民間誘致ゾーンの活性化について  
遊休資産の民間事業者による利活用(開発)の可能性を高められたい。



【島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会での「海に臨む交流拡大ゾーンの活性化」についての主な意見】

- ◆立地条件が良く、海に面したロケーションなど、立地場所のポテンシャルがあるのに、施設規模が小さいなど、現在の道の駅には課題があると思う。
- ◆道の駅を周遊観光の玄関口として、まちなかの飲食店や文化財への回遊や、パーク&クルーズなどの海上交通の活用等により、中心市街地にぎわい創出やウォーターフロント開発につなげて、地域一体で共存共栄できるように考えていくべきである。
- ◆道の駅の視認性を高めたり、直売所等の機能を充実させていく必要がある。
- ◆地魚を買う・食べる場所になると良いし、食べ歩きニーズへの対応など、観光客が楽しめる要素を増やす必要がある。また、増えつつあるインバウンドへの対応やペット連れ利用者ニーズへの対応が必要である。
- ◆地域住民の所得向上や交流機会の創出につながるよう、地元産品の活用や地元の若者がチャレンジできる場所とすべきである。
- ◆ゲストハウスなど飲食を伴わない宿泊施設が増える中、既存の飲食店と一緒に、道の駅の夜間営業も含めて検討する必要がある。
- ◆島崎公園の芝生広場は、散歩や子供の遊び場など、憩いの場として残してほしい。また、飲食ができるスペースを海側に設けるなど、海のロケーションを活かす工夫をしてほしい。
- ◆駐車場の必要台数は、道の駅の規模拡大に伴うものに加えて、ミッパル、市民体育館、歴史の館、島崎公園など、周辺施設の利用も踏まえ確保する必要がある。



# 基本的な考え方

地域住民、自治体(市)、民間事業者それぞれにとって良い形となるよう、海に臨むエリアを「交流拡大」「文化・スポーツ振興」「民間誘致」の3つのゾーンに分け、民間事業者と連携した活性化などを進められたい。

海に臨む文化・スポーツ振興  
ゾーン

海に臨む民間誘致  
ゾーン

海に臨む交流拡大  
ゾーン



## 海に臨む文化・スポーツ振興 ゾーンとして公共施設、憩いの 場・交流の場の維持・向上



みやづ歴史の館や島崎公園グラウンド等の公共施設がある海に臨むゾーンは、「**公共施設、憩いの場・交流の場としての維持・向上を図りたい**」

公共施設マネジメントにおいて、公共施設としての利活用の検討を進めていきます。

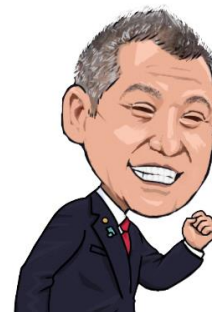


## 海に臨む民間誘致ゾーンとして 民間事業者の誘致



休止中の宮津会館や旧図書館施設などの遊休資産がある海に臨むゾーンは、「**遊休資産の民間事業者による利活用(開発)の可能性を高められたい**」

民間事業者からの利活用(開発)に前向きな意見も得られたことから、公募による有効活用事業者の選定準備を進めていきます。







# 海に臨む交流拡大ゾーンとして島崎公園を活かした形で 民間事業者参画による『道の駅のリニューアル』





## 現状

- アクセスが良い
- 天橋立 海のロケーション
- 中心市街地にある
- 芝生広場は市民の憩いの場

## 課題

- 規模が小さい 気づきにくい
- 交通量に比べて利用者が少ない
- イメージとサービスとのギャップがある
- 入店しても素通りしている人がいる
- 食事を提供しない宿泊施設が増えている

## リニューアル に向けた アイデア

- 地魚を買う・食べる場所になると良い
- 海上交通の活用
- 夜の営業 既存店との共存共栄
- インバウンドへの対応
- 食べ歩きニーズへの対応
- 芝生広場は残してほしい
- まちなかへの回遊 IT・ソフト面の工夫も
- 海側での飲食スペース
- ペット連れニーズへの対応
- 地元若者のチャレンジできる場

## 分析

- コンセプト(軸)を明確にする
- 複数の事業者から参画意欲がある
- 直売所や飲食施設は少なくとも倍程度の広さに
- 交通量から約3倍の利用者増が期待できる
- 設計・施工・運営に民間のノウハウを入れる

現在の道の駅の課題を見える化するとともに、リニューアルを進めるにあたってのポイント  
(道の駅のリニューアルを検討していくための調査から)

年間利用者:約14万人  
(レジ通過者数)

年間売上:約1.7億円

観光案内所・トイレ	約 93㎡
直売所	約195㎡
飲食施設	約195㎡
道の駅の建物 計	約483㎡
道の駅の平面駐車場	乗用車61台、大型7台

道の駅の利用者や観光関連事業者などが  
感じているギャップ

「海」をもっとアピール  
しないと物足りなさ  
を感じる などの声

40万人の年間利用  
者が期待できる交通  
量やポテンシャル

道の駅がわかりにくい  
施設の規模が小さい  
(直売所や飲食施設)

海に臨む交流拡大ゾーンとして  
島崎公園を活かして海も活用した「道の駅」へのリニューアル

道の駅のコンセプト(軸)の明瞭化

- 1.宮津の暮らしと国内外からの周遊を支える
- 2.宮津の海・歴史・文化の玄関口となる
- 3.宮津をきっかけに海の京都の思い出を持ち帰れる

民間事業者の活力  
(アイデア・ノウハ  
ウ)が発揮された  
コンテンツ

民間事業者参画による機能の拡充

交通量等を踏まえた施設規模の拡大

現在逃している利用者を受け入れるために、直売所・飲食施設を少なくとも倍程度にすることを含めて現在の約3倍(1,500㎡)に拡充

施設配置(例)



直売所・飲食施設を少なくとも倍程度にすることを含めて現在の約3倍(1,500m<sup>2</sup>)に拡充するには・・・

**最もシンプルな道の駅の拡充の配置例**

〔既存施設を残し増築する例〕



上記は、最もシンプルな道の駅の拡充の配置例(既存施設を残し増築する例)とし、検討委員会において検討した一例です。

具体の施設配置については、宮津市において事業用地(施設配置の対象敷地)や施設規模(求める機能や床面積)等の条件を定めた上で、民間事業者からの提案を審査し決定することになります。

# 海に臨む交流拡大ゾーンの活性化に向けた考え方

## 検討委員会のまとめより

道の駅「海の京都 宮津」や島崎公園の芝生広場のある海に臨む交流拡大ゾーンは、中心市街地のにぎわい創出やウォーターフロント開発にもつながるよう、以下の5点も押さえた上で、「**島崎公園を活かした形で民間事業者参画による道の駅のリニューアルを進められたい**」

- ①地元農林水産物のPR・流通拡大や特産品づくりを推進すること
- ②道の駅の利用者の島崎・浜町ウォーターフロントエリア内やまちなかなどへの回遊性を高めること
- ③海の活用を合わせて考えること
- ④設計・建設・運営が一体的な方式(※DBO方式)とすること
- ⑤周辺施設の利用も踏まえて駐車場機能を強化すること

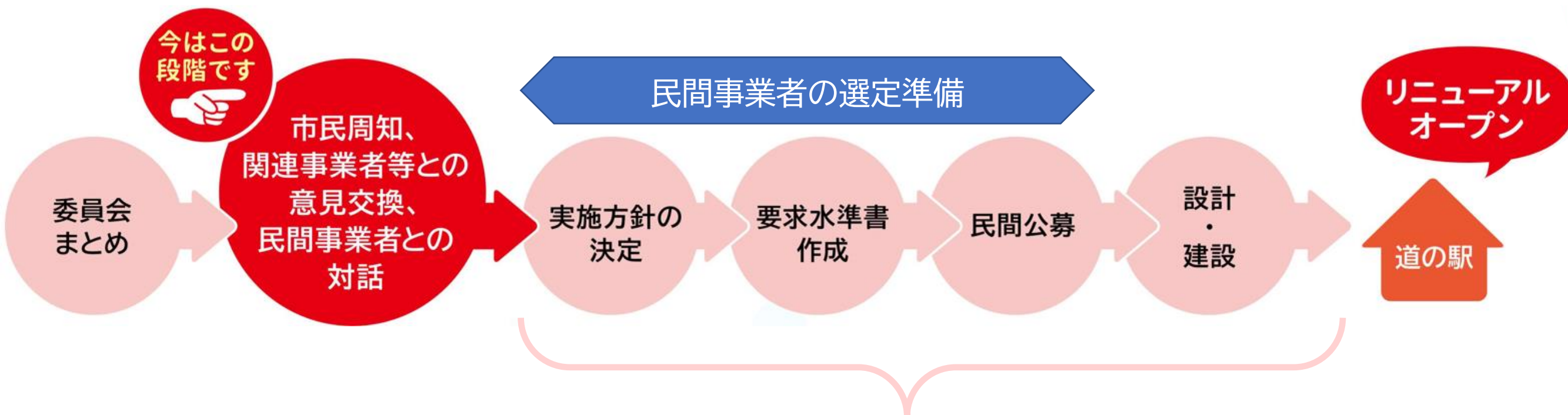
これまでの市民への周知や農林水産業者・観光事業者をはじめとした関連事業者等との意見交換、道の駅のリニューアルに興味のある民間事業者との対話を開催し、特に、関係事業者からの期待の高まりや民間事業者からの前向きな意見も得られました。

今後は、検討委員会のまとめでいただいた上記の5点を押さえた上で、道の駅のリニューアルに向けて民間事業者の選定準備を進めていきます。





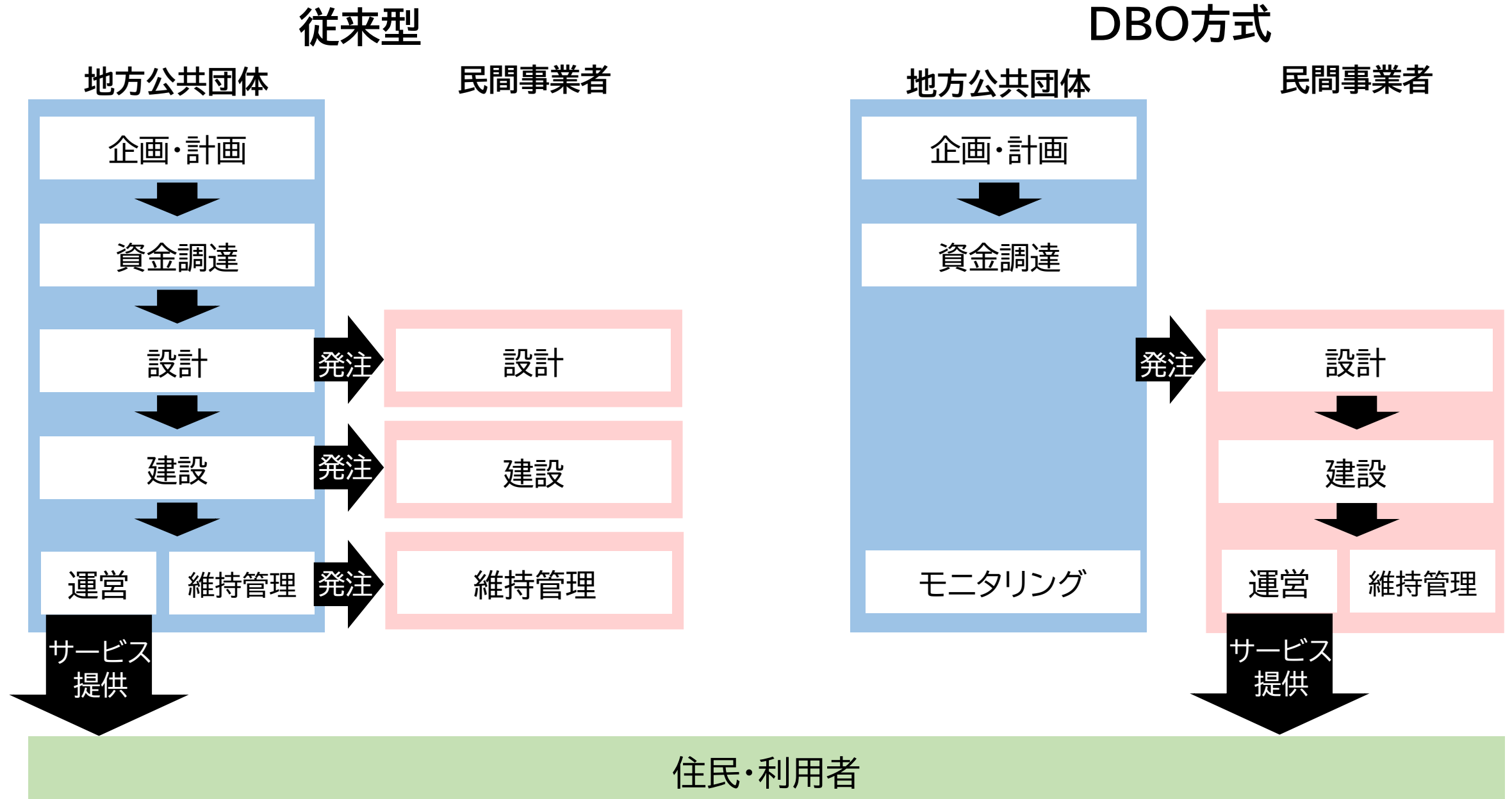
# 〔 民間事業者参画により進める場合のプロセス 〕



## DBO方式でリニューアルする場合のスケジュール(想定)

【DBO方式でリニューアルする場合のスケジュール(想定)】	2025 (令和7)年度	2026 (令和8)年度	2027 (令和9)年度	2028 (令和10)年度	2029 (令和11)年度	2030 (令和12)年度
道の駅リニューアルの実施方針						
民間公募への要求水準書づくり						
民間公募（民間事業者の選定）						
民間事業者による設計・整備						
民間事業者による維持管理・運営						

※DBO方式：施設整備に係る資金を市が調達し、民間事業者が設計・建設、維持管理・運営をまとめて行う、民間の創意工夫が発揮しやすく効率的な方式



### DBO方式のメリットには・・・

民間事業者が設計・建設・維持管理・運営を一体的に行うことで、設計段階から民間事業者のノウハウを活用して、長期にわたる効率的な維持管理が可能になり、よりコストパフォーマンスが高く、質の高い施設整備と運営が可能となり、事業全体でコスト削減できる点があげられます。



## 道の駅DBO方式の事例

### 道の駅「湘南ちがさき」 令和7年7月オープン



令和7年7月のオープンから約2か月で  
来場客数 約40万人

コンセプトは「ALOHA 湘南初！茅ヶ崎発！潮風薫る“ちがさき愛”いっぱい交流拠点」。

湘南地区のゲートウェイとして、新湘南バイパス茅ヶ崎海岸インターチェンジすぐという好立地が特徴。

令和7年3月のオープンから2ヶ月で  
来場客数 約40万人

中山道の宿場町「桶川」から、“食”と“人”とを繋ぐ「食のテーマパーク」

圏央道・桶川北本インターチェンジすぐ、高速道路の立ち寄り施設として、東京からわずか1時間とアクセスの良さが特長。

### 道の駅「べに花の郷おけがわ」 令和7年3月オープン





島崎・浜町ウォーターフロントエリアを宮津市の発展に向けた重要拠点にしていくため、今後も、このウォーターフロントエリアの活性化に向けた動きを、市民のみなさまと共有しながら進めていきます。





## いただいた 主なご意見

- ◆市民と市長の座談会
- ◆関連事業者等との意見交換
- ◆民間事業者との対話

## ■「島崎公園を活かした形で民間事業者参画による道の駅のリニューアルを進められたい」とする全体的方向性について

○立地は非常に優れている。〔官民対話〕

○宮津の一番重要な部分である。将来をイメージして宮津ならではの差別化を図って進めてほしい。〔意見交換〕

○道の駅は、買い物して食べて土産物を買って帰るワクワクする場所になることを期待する。〔意見交換〕

○絶好のロケーションとなる商業施設に、市役所が移転することや施設改修できる部分とできない部分が混在していることなど、エリアとして最終ビジョンがわかりにくい。〔官民対話〕

※「以下の5点も押さえた上で進められたい」とされた項目(①～⑤)に関して

### ①地元農林水産物のPR・流通拡大や特産品づくりを推進すること

[農産物の集荷等について]

○道の駅を拡大して2倍にするとあるが、それに見合う供給量は追いついているのか。〔座談会〕

○若い生産者たちにとって道の駅で自分の作ったものが売れるということは魅力的で、売れることにより更なる生産意欲にも繋がることを期待している。〔官民対話〕

○地元事業者を積極的に巻き込み、生産量管理や特産品開発を連携して進めることができる。〔官民対話〕

[特産品づくり・販売について]

○宮津の特産品などを地元の方に買いに来ていただきたい。〔意見交換〕

○若い生産者が魅力を感じる場づくりやソフト事業の強化も必要。〔官民対話〕

○宮津独自の商品づくりが重要である。〔官民対話〕

### ②道の駅の利用者の島崎・浜町ウォーターフロントエリア内やまちなかなどへの回遊性を高めること

○回遊性は情報発信で促し、まずは道の駅に人が集まるようにしたい。〔官民対話〕

○道の駅は昼営業を中心として、夜はまちなかへ誘導する方向が望ましい。〔官民対話〕

○歩いてもらえる仕掛けと滞在時間を長くする取組が重要である。〔官民対話アンケート〕



### ③海の活用を合わせて考えること

[海上交通について]

○道の駅を中心に海上航路が拡充し汽船運行が充実していくことは、沿岸一帯の賑わい創出に繋がる。〔意見交換〕

○船の本数をもっと多くして、気軽に海に出られる環境を望む。〔意見交換〕

[ロケーションについて]

○海が見えて遊べるなど、海がポイント。〔意見交換〕

### ④設計・建設・運営が一体的な方式(※)とすること

※DBO方式:施設整備に係る資金を市が調達し、民間事業者が設計・建設、維持管理・運営をまとめて行う、民間の創意工夫が発揮しやすく効率的な方式

[DBO方式全体について]

○設計業務において市内民間事業者との連携は可能である。〔官民対話〕

[施設配置について]

○可能であれば海側への配置計画が望ましい。〔官民対話〕

○眺望の維持のため海側の配置はやめてほしい。〔意見交換〕

○コストがかかるので既存施設活用＋増設が現実的。〔官民対話〕

[公募条件について]

○指定管理期間として15年間は適当と考えられる。〔官民対話〕

[エリア構成について]

○施設が道路で分断され利用しにくいいため、歩行者優先の導線づくりや一体感のある施設配置が必要。〔官民対話〕

### ⑤周辺施設の利用も踏まえて駐車場機能を強化すること

○平日の道の駅利用が庁舎来庁者の駐車に影響しないよう、立体駐車場の市民枠確保などミップル利用客との駐車場整理は事前検討が必要である。〔官民対話〕

## ■休止中の宮津会館や旧図書館施設などの遊休資産がある海に臨むゾーンは、「遊休資産の民間事業者による利活用(開発)の可能性を高められたい」

### [参入意向等について]

- 現在休止中の宮津会館等への誘致は難しいのではないかと。〔意見交換〕
- 地元の団体等が交流できる機能をもった施設整備が望ましい。〔座談会〕
- 立地ポテンシャルがあり、宿泊・観光施設として積極的な検討を行いたい。〔官民対話〕
- 海沿いの景色が見えることがどんな事業を行うにしても1番の価値。〔官民対話〕

### [公募条件等について]

- 現状有姿での売却(除却費相当を市が負担)は可能だが、建築コストや金利上昇のリスクから公募予定(令和9年度)の前倒しを望む。〔官民対話〕
- 土地を最大限活用したいので、敷地を分断する道路の付替え、用途地域の変更(建ぺい・容積率の緩和)、海側艇庫の移設等を望む。〔官民対話〕
- 隣接するみやづ歴史の館が残ることは、海側の景観や空間の統一感などで懸念がある。〔官民対話〕
- 行政には温泉等確保に向けた関係事業者との調整を望む。〔官民対話〕