

**道の駅「海の京都宮津」拡張整備事業 DBO アドバイザリー業務
公募型プロポーザル実施要領**

1 業務目的

宮津市（以下「本市」という。）が実施する道の駅「海の京都宮津」拡張整備事業については、設計、建設、維持管理、運営を一括で発注する DBO 方式を採用することとしている。本業務は、民間事業者（以下「事業者」という。）の募集から契約締結に至るまでの手続きを、円滑に進めるため本市への支援を実施することを目的とする。

2 業務概要

- (1) 業務名 道の駅「海の京都宮津」拡張整備事業 DBO アドバイザリー業務
- (2) 契約期間 契約締結日から令和 10 年 3 月 31 日まで
- (3) 委託上限額 48,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

3 担当部署

宮津市産業経済部商工観光課商工係

〒626-8501 京都府宮津市字柳縄手 345 番地の 1（別館 1 階）

電話 0772-45-1663（直通）

メール s-suisin@city.miyazu.kyoto.jp

4 参加資格要件

4-1 構成要件

- (1) 応募者は、別紙 1「道の駅「海の京都宮津」拡張整備事業 DBO アドバイザリー業務仕様書」に掲げる業務等を遂行できる単独の法人又は複数の法人から構成するグループ（以下、「法人グループ」という。）とする。
- (2) 法人グループによる応募の場合は、構成員の中から代表法人を選定すること。代表法人が本市との連絡窓口となり、契約をはじめとする諸手続を行い、業務遂行の責を負うものとする。
また、法人グループの全構成員が、「4-2 資格要件」に掲げる要件をすべて満たしていることとする。
- (3) 同一の応募者が複数提案すること、又は法人グループの構成員が他法人グループの構成員になることはできない。
- (4) 様式 1「参加申込書」の提出日以降において、法人グループの構成員の変更は原則認めない。ただし、特段の事情があると本市が認めた場合は、この限りでない。

4-2 資格要件

応募者は、次に掲げる要件をすべて満たしていること。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- (2) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをした者にあつては

更正計画の認可がなされていない者、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく再生手続開始の申立てをした者にあつては再生計画の認可がなされていない者でないこと。

- (3) 宮津市税、消費税又は地方消費税の滞納をしている者でないこと。
- (4) 本プロポーザルに係る公告の日から候補者の選定の日までの期間に、本市の指名競争入札において指名停止措置を受けていないこと。
- (5) 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 年法律第 77 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）に該当しないほか、次に掲げる者に該当しないこと。
- ア 法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
 - イ 法人の役員若しくはその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に関与している者
 - ウ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団の利用等をしている者
 - エ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - オ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - カ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
 - キ 暴力団及びアからカまでに定める者の依頼を受けて企画提案に参加しようとする者
- (6) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者に該当しないこと。

5 選定までのスケジュール

No	実施内容	実施日又は期限	備考
1	公告及び実施要領等の公表 質疑受付開始	令和 8 年 1 月 26 日（月）	市 HP 掲載 順次回答
2	質疑提出期限	令和 8 年 1 月 30 日（金） 午後 5 時必着	メールのみ受付
3	質疑の最終回答	令和 8 年 2 月 3 日（火）	メールで回答 市 HP 掲載
4	応募書類の受付開始	令和 8 年 2 月 4 日（水）	
5	応募書類の提出期限	令和 8 年 2 月 12 日（木） 午後 5 時必着	持参又は郵送
6	プレゼンテーション実施日	令和 8 年 2 月中旬	プレゼンテーション 審査等
7	選定結果の通知 契約締結	令和 8 年 2 月下旬	書面通知、市 HP 掲載

6 実施要領等の公表

- (1) 公表期間 令和8年1月26日（月）からプレゼンテーション終了まで
（配布の場合の受付時間：土曜日、日曜日及び祝日を除く。午前9時から午後5時まで）
- (2) 公表場所 「3 担当部署」で配布するほか、宮津市ホームページからダウンロードできる。
<https://www.city.miyazu.kyoto.jp/soshiki/9/28716.html>

7 質疑の受付及び回答

- (1) 受付期間 令和8年1月26日（月）から令和8年1月30日（金）まで
※令和8年1月30日（金）午後5時必着とする。
- (2) 提出方法 メールで提出すること。メール以外による質問に対しては受付を行わない。
※「3 担当部署」に記載する電子メールアドレス宛に提出すること。
- (3) 質疑様式等 様式は任意とするが、次の点に留意すること。
ア 件名は「道の駅「海の京都宮津」拡張整備事業 DBO アドバイザリー業務に関する質問」とすること。
イ 質問者の会社名、部署名、役職・氏名、電話番号、FAX番号及び電子メールアドレスを記載すること。
ウ 質問内容を端的に表す表題を本文に記載すること。
- (4) 回答方法 質問受付後、順次、電子メール及び宮津市ホームページ掲載にて回答する。
ただし、令和8年2月3日（火）を最終回答日とする。
<https://www.city.miyazu.kyoto.jp/soshiki/9/28716.html>

8 応募書類の提出

8-1 提出期間、場所及び方法等

- (1) 提出期間 令和8年2月4日（水）から令和8年2月12日（木）まで
※令和8年2月12日（木）午後5時必着とする。
- (2) 提出場所 「3 担当部署」に同じ。
- (3) 提出方法 持参（平日の午前9時から午後5時まで）又は郵送（書留郵便に限る。）
- (4) 提出部数 11部（正本1部、副本10部）

8-2 提出書類

- (1) 参加申込書（様式1）
- (2) 企画提案書
※「8-3 企画提案書作成方法」に記載する作成方法によること。
- (3) 価格提案書（見積書）※消費税及び地方消費税を含む
※「8-4 価格提案書（見積書）作成方法」に記載する作成方法によること。
- (4) 法人情報書類

(ア) 法人登記簿謄本 ※発行日から3か月以内のもの。コピー可。

(イ) 法人定款

※法人グループで参加する場合は構成員全ての法人について添付すること。

(5) 法人グループ届出書兼委任状(様式2) ※法人グループで提案する場合に限る。

(6) 法人グループ協定書(様式3) ※法人グループで提案する場合に限る。

(7) 使用印鑑届(様式4) ※法人グループで提案する場合に限る。

(8) 宮津市税の滞納がないことの証明

(9) 消費税及び地方消費税の納税証明

※(8)及び(9)については、発行日から3か月以内のもの。コピー可。また、法人グループで提案を行う場合は全ての構成員について添付すること。

8-3 企画提案書作成方法

(1) 本業務において求める企画提案書は、別紙1「道の駅「海の京都宮津」拡張整備事業 DBO アドバイザリー業務仕様書」の目的及び業務内容等を十分理解した上で、以下の表の項番順に内容を記載して作成すること。

(2) 任意様式で表紙を除いて A4 サイズ片面 20 枚以内とし、プレゼンテーションで利用できるファイル形式で作成すること。

(3) 記載内容はできるだけ平易な表現とし、難解な専門用語を使用しなければならない場合は、必ず注釈を付すこと。

(4) 作業があるものについては、本市と事業者の役割を明確にすること。

No	項目	記載内容
1	業務実施体制等	<ul style="list-style-type: none">● 法人の概要● 業務体制● 業務分担● 業務工程
2	類似業務実績	<ul style="list-style-type: none">● PFI または DBO 導入可能性調査業務の実績● PFI または DBO アドバイザリー業務の実績● 道の駅整備、運営に関する実績
3	業務実施計画	<ul style="list-style-type: none">① 実施方針(案)の作成② 要求水準書(案)の作成③ 実施方針等の公表支援、質問回答支援④ 関係事業者や市民等との対話及び意見聴取実施支援⑤ VFM の再算定⑥ 特定事業の選定(案)の作成⑦ 募集書類等の作成支援<ul style="list-style-type: none">・ 募集要項の作成

No	項目	記載内容
		<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準書の作成 ・評価基準の作成 ・様式集の作成 ・契約書（案）等の作成 ⑧ 募集書類等の公表支援、質問回答支援 ⑨ 参加資格審査を通過した事業者との対話実施支援 ⑩ 事業者選定委員会の開催・運営支援 ⑪ 事業者提案の審査・評価支援 ⑫ 契約締結にかかる支援

8－4 価格提案書（見積書）作成方法

- (1) 本業務において求める価格提案書は、別紙1「道の駅「海の京都宮津」拡張整備事業 DBO アドバイザリー業務仕様書」の目的及び業務内容等を十分理解した上で作成すること。また、積算にあたっては、「国土交通省令和7年度設計業務委託等技術者単価」及び「国土交通省土木設計業務等積算基準」に基づいて算出すること。
- (2) 本業務の見積額は、「2 業務概要 (3) 委託上限額」を超えないこと。
- (3) 任意様式で A4 サイズ・縦・1 枚とし、見積額は消費税抜きの金額を記載すること。
- (4) 宮津市長宛で作成し、代表者印を押印の上、封入封印すること。また、見積内訳書を作成し同封すること。
- (5) 見積内訳書は任意様式とし、下記項目のとおりとする。

No	項目	業務内容
1	設計業務	① 実施方針（案）の作成
		② 要求水準書（案）の作成
		③ 実施方針等の公表支援、質問回答支援
		④ 関係事業者や市民等との対話及び意見聴取実施支援
		⑤ VFM の再算定
		⑥ 特定事業の選定（案）の作成
		⑦ 募集書類の作成
		⑧ 募集書類等の公表支援、質問回答支援
		⑨ 参加資格審査を通過した事業者との対話実施支援
		⑩ 事業者選定委員会の開催・運営支援
		⑪ 事業者提案の審査・評価支援
		⑫ 契約締結にかかる支援

8－5 提出された応募書類の取扱い

- (1) 提出された企画提案書等は、本プロポーザル手続における契約の相手方の候補者の選定以外の目的では使用しない。ただし、公文書公開請求があった場合は、宮津市情報公開条例に基づき取り扱うこととする。
- (2) 企画提案書等は、選考を行う作業に必要な範囲において、複製を行うことがある。
- (3) 企画提案書等の著作権は、提案者に帰属する。
- (4) 企画提案書等に含まれる著作権、特許権など日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた責任は提案者が負う。

9 プレゼンテーションの実施

企画提案書及び価格提案書の内容について、プレゼンテーションを以下のとおり実施する。

- (1) 実施日 令和8年2月中旬（日程は決まり次第宮津市ホームページに掲示する。）
- (2) 時間・場所 別途、宮津市ホームページに掲示する。
<https://www.city.miyazu.kyoto.jp/soshiki/9/28716.html>
 ※なお、提案事業者ごとのプレゼンテーション等の時間は、応募締切後に、参加申込書に記載の担当者へ電子メールにて通知する。
- (3) 所要時間 準備 10 分、プレゼンテーション 20 分、質疑応答 20 分、合計 50 分以内とする。
- (4) 内 容 企画提案書の記載内容に沿った説明とすること。
- (5) 出席人数 3 名以内
- (6) 使用機器 PC は持参、プロジェクター、スクリーンは会場備付けを使用すること。

10 評価方法等

(1) 選定委員会の設置

企画提案等の審査、評価及び候補者の選定を行うため、事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置し、選定委員会にて審査・評価を行う。なお、選定委員会は非公開とする。

(2) 評価方法

企画提案書、価格提案書、プレゼンテーションについて、別表「評価基準表」に記載する評価基準に基づいて評価する。

(3) 候補者の選定方法

ア 失格者を除いた者の内、「10 評価方法等(2)」の評価の結果、各評価項目の評価点を合計した総合点が最も高い者を契約の相手方の候補者として選定する。

イ 最高点の者が複数の場合は、価格提案書の金額が最も安価な者を契約の相手方の候補者として選定する。なお、金額も同額の場合については、当該者は、当初提案の金額の範囲内で価格提案書を再作成し、再提出された価格提案書の金額が最も安価な者を契約の相手方の候補者として選定する。

ウ ア、イに関わらず、総合点が 60 点未満の場合は、候補者として選定しない。

(4) 失格事項

次に掲げる事項に該当する場合は、提出書類のすべてを無効とし、その者を失格とする。

- ア 提案を行った事業者が、参加資格要件を満たさなくなった場合
- イ 提出した書類に虚偽の内容を記載した場合
- ウ 本募集要項に示した企画提案書等の作成及び提出に関する条件に違反した場合
- エ 価格提案書の金額が「2 業務概要(3)委託上限額」を超える場合
- オ 本市の示す仕様を満たさない提案を行った場合
- カ プレゼンテーションに正当な理由なく欠席した場合
- キ 評価の公平性に影響を与える行為があった場合
- ク 評価に係る選定委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合
- ケ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合

1 1 選定結果の通知及び公表

候補者選定後、参加者全員に選定又は非選定の結果を通知する。なお、選定結果に関する異議は認めない。審査結果は、宮津市ホームページに掲載するが、候補者以外の参加者の順位は特定せず公表する。

1 2 契約等

- (1) 契約交渉の相手方に選定された候補者と本市との間で、委託内容等について調整を行った上で協議が整った場合、委託契約を締結する。
- (2) 受注者は契約金額の100分の10の額の契約保証金を契約と同時に納付しなければならない。ただし、宮津市財務規則（昭和40年規則第13号）第123条各号のいずれかに該当する場合は契約保証金を免除する。
- (3) 契約代金の支払いについては、精算払いとする。
- (4) 選定された候補者が、特別な事情等により契約を締結しない場合は、その理由を記載した辞退届を提出すること。なお、この場合、次順位の者を候補者とする。

1 3 その他

- (1) 提出された書類は返却しない。
- (2) 企画提案書及び価格提案書の差替、訂正、再提出をすることはできない。ただし、本市から指示があった場合を除く。
- (3) 企画提案書及び価格提案書は、1者につき1提案とする。
- (4) 参加申込書を提出した後本市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがある。
- (5) 参加申込書の提出後に辞退する場合は、書面により届け出るものとする。
- (6) 本プロポーザルの応募・企画提案に要する費用は、全て応募者の負担とする。
- (7) 公表等、本市が提案書の内容を著作者の名称を付記せず無償で使用することを、応募者は参加申込書を提出した時点で承諾したものとする。
- (8) 電子メール等の通信事故については、本市はいかなる責任も負わない。

(別表) 評価基準表

No	項目	評価基準	配点	係数
1	業務実施体制等 ● 法人の概要 ● 業務体制 ● 業務分担 ● 業務工程	<ul style="list-style-type: none"> ● 本業務を遂行するに際し、十分な業務実施体制が構築されているか。(技術者の配置など) ● 法令遵守、個人情報保護、守秘義務等について確実性・信頼性があるか。 ● 官民連携業事業の契約書(案)等作成の経験を有し、専門的かつ高度な知識を持つ弁護士の協力を得られる業務体制か。 ● 全体の業務工程は適切か。 	5	× 2
2	類似業務実績 ● PFI または DBO 導入可能性調査の実績 ● PFI または DBO アドバイザリー業務の実績 ● 道の駅整備、運営に関する実績	<ul style="list-style-type: none"> ● 本業務の類似業務について十分な実績を有しているか。 ● 本業務を遂行するに際し、経験、ネットワーク等を活かした効果が期待できるか。 	5	× 2
3	業務実施計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 道の駅の事業者選定にあたり、本市の特性及び島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会の成果を的確に捉え、具体性・実現性のある提案であるか。また、市民や関係事業者等の意見反映手法など創意工夫があるか。 ● 事業者から島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会のまとめで示されている道の駅リニューアルの課題を解決する提案を導く内容であるか。 	5	× 6
		<ul style="list-style-type: none"> ● 業務の実施方法は具体的かつ効率的で、民間事業者のノウハウを最大限活用が図れる提案となっているか。 ● 事業者募集・選定にかかるスケジュールは的確であるか。独自提案は、有用性がある内容であるか。 	5	× 4
4	総合的評価	<ul style="list-style-type: none"> ● 上記項目だけでは評価が十分にできない内容について、総合的に評価する。 	5	× 2
5	価格評価 (見積額)	<ul style="list-style-type: none"> ● 適正な見積書が提示され、見積額が委託上限額以内であるか。 ● 企画提案内容に対し、金額妥当性があるか。(満点 20 点×提案価格のうち最低価格/自社の提案価格) 	20	
総合評価点 合 計			100	

(評価の基準) 5点 優れている、4点 やや優れている、3点 標準、2点 やや劣っている、1点 劣っている

道の駅「海の京都宮津」拡張整備事業 DBO アドバイザリー業務 仕様書

本仕様書は、道の駅「海の京都宮津」拡張整備事業 DBO アドバイザリー業務を受注する者の業務について、必要な事項を定める。

1 業務名

道の駅「海の京都宮津」拡張整備事業 DBO アドバイザリー業務

2 業務目的

宮津市（以下「本市」という。）が実施する道の駅「海の京都宮津」拡張整備事業（以下「本事業」という。）については、設計、建設、維持管理、運営を一括で発注する DBO 方式を採用することとしている。本業務は、民間事業者（以下「事業者」という。）の募集から契約締結に至るまでの手続きを、円滑に進めるため本市への支援を実施することを目的とする。

3 業務内容

本業務内容は、下表のとおりとする。また、業務内容に関する参考資料は別紙「これまでの経過及び島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会の成果まとめ」とする。

No	項目	特記
1	実施方針（案）の作成	「島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会」の成果を踏まえ、本事業の事業概要、事業スケジュール及び事業者の参加資格要件等を整理し、関係事業者や市民等の意見を反映した実施方針（案）の作成を支援する。
2	要求水準書（案）の作成	「島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会」の成果を踏まえ、本事業で事業者が実施する各業務に係る要求水準について、事業者の創意工夫の発揮を意図した性能発注の視点に留意して検討を行い、要求水準書（案）の作成を支援する。
3	実施方針、要求水準書（案）の公表支援、質問・意見のとりまとめ、回答の作成	公表した実施方針及び要求水準書（案）に関し、事業者等から提出された質問を整理し、質問に対する回答書の作成を支援する。
4	関係事業者や市民等との対話及び意見聴取実施支援	＜実施方針公表の段階＞ 公表した実施方針及び要求水準書（案）に関する関係事業者や市民等との対話や意見聴取の実施を支援する。

No	項目	特記
5	VFM の再算定	「島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会」の成果における VFM 算定結果について、実施方針等を踏まえて VFM 算定条件及び算定過程を精査し、改めて VFM の算定を行う。
6	特定事業の選定（案）の作成	PFI 法第 7 条に準じて、本事業を特定事業として選定し公表する文書の作成を支援する。
7	募集書類等の作成 <ul style="list-style-type: none"> ● 募集要項の作成 ● 要求水準書の作成 ● 評価基準の作成 ● 様式集の作成 ● 契約書（案）等の作成 	<p>募集書類等の作成にあたっては、「島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会」の成果を踏まえ、エリア活性化に向けた考え方を事業者が的確に捉え、ノウハウや創意工夫を発揮する提案を引き出せるものとする。</p> <p>＜募集要項の作成＞ 実施方針等を踏まえ、事業者の参加資格要件等を整理し募集要項の作成を支援する。</p> <p>＜要求水準書の作成＞ 要求水準書（案）に関する質問回答を踏まえ、要求水準書の作成を支援する。</p> <p>＜評価基準の作成＞ 事業者を選定するための評価項目、評価項目ごとの視点・配点、評価方法等を検討し、評価基準の作成を支援する。</p> <p>＜様式集の作成＞ 参加資格の確認に関する提出書類及び提案書の様式について必要な記載事項等を整理し、様式集の作成を支援する。</p> <p>＜契約書（案）等の作成＞ 実施方針やリスク分担を踏まえ、事業者の履行业務内容、サービス対価支払、契約の終了及び債務不履行、法令変更及び不可抗力発生時の取扱い等、必要事項を検討し、契約書（案）等の作成を支援する。なお、本業務は、官民連携事業の契約書（案）等作成の経験を有し、専門的かつ高度な知識を持つ弁護士の協力を得て実施する。</p>
8	募集書類等の公表支援、質問のとりまとめ、回答の作成	公募開始時に公表した募集書類等に関し事業者から提出された質問を整理し、質問に対する回答書の作成を支援する。また、必要に応じて募集書類等の修正を行う。

No	項目	特記
9	参加資格審査を通過した事業者との対話 実施支援	＜参加資格審査通過事業者決定後の段階＞ 参加資格審査を通過した事業者と市の対話の実施を支援する。（必要に応じて2回開催する。）
10	事業者選定委員会の開催・運営支援 <ul style="list-style-type: none"> ● 5回程度開催 ● 提案書概要の作成等、審査支援 ● 資料及び議事録作成支援 	事業者選定にかかる委員会の開催・運営について適切なアドバイスを行うとともに、委員会資料及び委員会議事録の作成を支援する。 ※委員会の開催時期及び内容は「10 業務スケジュール」に記載のとおりとする。
11	事業者提案の審査・評価支援	適当な公募方式を提案したうえで、応募者から提出された提案書の審査・評価を支援するための補助資料の作成を支援する。また、選定委員会における審査・評価結果を踏まえ、講評資料の作成を支援する。
12	契約締結にかかる支援 <ul style="list-style-type: none"> ● 事業契約に関する民間事業者との調整 ● 弁護士による支援 	選定された事業者と本市の契約締結に向けて、契約書（案）についての最終的な疑義を調整し、本市と事業者の契約締結に関する支援を行う。なお、本業務は、官民連携事業の契約書（案）等作成の経験を有し、専門的かつ高度な知識を持つ弁護士の協力を得て実施する。

4 業務期間

契約締結日 から 令和10年3月31日 まで約25か月

5 関係法令

本業務は、本仕様書のほか、下記の関係法令等を遵守するものとする。

- (1) 宮津市財務規則、宮津まちなか地域拠点施設条例
- (2) その他関係法令、規則等

6 疑義

本仕様書に記載及び定めのない事項について疑義が生じた場合は、本市職員と協議の上、本市職員の指示に従うものとする。

尚、業務遂行上及び社会通念上必要とされる事項については、本仕様書に含まれるものとする。

7 配置技術者

- (1) 本業務における管理技術者及び照査技術者は、設計業務等の履行にあたり、技術士（総合技術監理部門（業務に該当する選択科目）又は業務に該当する部門）又はこれと同等の能力と経験を有する技術者、あるいはシビルコンサルティングマネージャ（以下「RC CM」という。）の資格保有者とする。

(2) 類似業務の管理技術者としての実績

国、都道府県、政令市等の公共事業実施機関が実施する業務で、公示日までに完了した業務のうち、以下業務（元請けとして実施した業務であり、かつ管理技術者として従事した業務とする。）のいずれかにおいて1件以上の実績を有する者であることとする。

(ア)PFI または DBO 導入可能性調査業務（独立採算型あるいは混合型が望ましい）

(イ)PFI または DBO アドバイザリー業務（独立採算型あるいは混合型が望ましい）

8 業務計画

受注者は、業務の開始にあたって、本業務の実施における具体的な業務工程、業務管理方法、体制を記載した業務計画を策定の上、提出すること。業務の遂行を進める中で業務計画の修正・更新が必要となった場合には、本市と協議の上、適宜、修正・更新を行うこと。

9 契約代金の支払いについて

契約代金の支払いについては、精算払いとする。

10 業務スケジュール

本業務の想定スケジュールは、下表のとおりとする。

日程	内容
令和8年1月	アドバイザリー業務プロポーザルの募集
令和8年2月	アドバイザリー業務受託者の選定、業務委託契約
令和8年5月	第1回事業者選定委員会 実施方針（案）、要求水準書（案）の審議
令和8年5月～ 令和8年12月	実施方針（案）、要求水準書（案）の公表 関係事業者や市民等との対話及び意見聴取の実施 質問・意見のとりまとめ、回答
令和8年12月	第2回事業者選定委員会（オンライン開催） 関係事業者や市民等との対話及び意見聴取の意見を取り入れた実施方針、要求水準書（案）の確認 実施方針等への質問結果について 特定事業の選定（VFM 再算定）の審議
令和8年12月	実施方針、要求水準書（案）の公表
令和8年12月	特定事業の選定の公表
令和9年3月	第3回事業者選定委員会 募集書類等の審議 評価基準、評価方法に関する審議
令和9年4月	事業者募集の公告 質問のとりまとめ、回答 参加資格審査を通過した事業者との対話実施（必要に応じて2回実施）

日程	内容
令和9年8月	第4回事業者選定委員会 基礎審査結果の共有、評価補助資料の説明、 提案書の内容確認、提案者への質問とりまとめ
令和9年10月	第5回事業者選定委員会 提案者によるプレゼンの実施 事業者選定の審査・評価
令和9年10月	優先交渉権者の決定 基本協定の締結、事業契約（仮契約）の締結
令和9年12月	[議会] 本契約の締結
令和10年3月	業務委託終了

関連スケジュール

日程	内容
令和10年1月～ 11年12月	基本設計、実施設計、整備工事
令和12年1月～3月	開業準備
令和12年4月	道の駅「海の京都宮津」リニューアルオープン (指定管理期間：令和12年度から令和26年度まで(15年間))

11 打合せ協議

- (1) 業務打合せは、業務着手時、中間、成果品納入時の3回を予定する。
- (2) この他必要に応じて、オンライン（Zoomを想定）での打合せを複数回予定する。
- (3) 打合せの内容に関する記録簿を作成し、すみやかに本市へ提出する。

12 貸与資料

本業務の履行に必要となる本市所管の資料は、貸与するものとする。受託者は、借用後速やかに借用資料一覧表を作成して本市職員に提出しなければならない。

尚、貸与資料については、その重要性を認識のうえ、良識ある判断に基づき管理し、破損、紛失、盗難等の事故のないように取り扱うこととし、本業務完了後は速やかに返却するものとする。

13 成果品

業務内容の結果を取りまとめ、本市の承認を得た上で、次のとおり成果品を提出すること。

- | | |
|-----------|----|
| (1) 実施方針 | 5部 |
| (2) 要求水準書 | 5部 |
| (3) 募集要項 | 5部 |
| (4) 評価基準表 | 5部 |

- | | |
|------------------------|-----|
| (5) 様式集 | 5 部 |
| (6) 契約書（案）にかかる資料一式 | 5 部 |
| (7) 本市との打合せ・協議記録 | 1 部 |
| (8) 選定委員会に提出した資料及会議録 | 1 部 |
| (9) その他、業務執行において作成した資料 | 1 部 |
| (10) 上記の電子データ（CD） | 2 枚 |

※図、イラスト又は写真等を用いて、視覚的にイメージしやすい内容にすること。

14 その他

- (1) 本プロポーザルにおける企画提案の内容については、本市からの指示が無い限り、本仕様書への記載の有無を問わず原則採用する。
- (2) 受託者は、本事業に応募、又は参画しようとする事業者のコンサルタント等の業務を受託することは出来ない。
- (3) 受託者は、本事業に参画することは出来ない。
- (4) 受託者は、本市と適宜連絡を取り、本業務の進捗に支障が生じないようにすること。
- (5) 受託者は、本業務の執行上知り得た秘密を、他に漏らしてはならない。また、この契約間満了後においても、同様とする。
- (6) 受託者は、本業務に係わる資料及び結果を本市が指示する目的以外に使用してはならない。
- (7) 受託者は、本業務の全部又は一部を再委託若しくは請け負わせてはならない。ただし、本業務の一部であって、事前に書面にて報告し、本市の承諾を得たときはこの限りでない。
- (8) 本仕様書に記載のない事項、又は疑義が生じた事項については、本市と受託者が協議し、本市の指示を受ける。

以上

**これまでの経過及び
島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化
検討委員会の成果まとめ**

これまでの経過

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。

一方で、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。(民間意向を把握していく中で、島崎・浜町エリアの「事業化の可能性」や「活性化の方向性」が見えてきたところ。)

こうした中で、令和6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」を設置し、エリアの活性化に向けた検討を進めてきたところ。

<C・Dエリア>

【宮津まちづくり会議からの報告書(H27.11)】

浜町エリアを中心市街地活性化の「核となるエリア」に位置づけた上で、地域振興拠点の規模(売り場面積800㎡~1,000㎡)や立地場所等を提案するとともに、市に「地域振興拠点の整備に向けた公共用地(再開発用地、公園)での立地における実現可能性の調査・検討」や「公共施設(公園、図書館などの)充実・改善に向けた方針の整理」を依頼されたもの。



◆民間商業施設内に市の福祉・教育総合プラザ(図書館、子育て支援施設等)を整備 [H29.11]



◆道の駅と連動したホテル(フェアフィールド・バイ・マリオット 京都天橋立)オープン [R2.12]



◆道の駅駐車場と連動したパーク&クルーズの実施



◆道の駅の地域振興拠点の飲食物等販売所(おさかなキッチンみやづ)オープン [H29.8]



◆市が廃止した施設跡地への回転寿司店(金ば銀ば)オープン [R6.3]



◆道の駅整備に連動した公園の再整備(芝生公園化、多目的広場) [H29~30年度]



◆築24年目を迎えるみやづ歴史の館



<A・Bエリア>

【市の公共施設再編方針書(R2.9策定)】

休止中の宮津会館の機能を残す方策として、「みやづ歴史の館」や廃止した旧図書館の施設などの「市所有地」について、民間資金等の活用を目指し、民間企業の意向把握(サウンディング調査等)を実施していく。
※令和7年度までのフェーズ1において



◆休止中の宮津会館と旧図書館施設



◆旧前尾記念文庫施設を都市部人材等との交流施設にリノベーション [R4.5オープン]

令和2年度から5年度にかけて行った「民間意向に基づく事業化の可能性調査」

- ◆令和2・3年度
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」は把握できたが、音楽ホールの新たな民間整備は困難(都市部との競争、採算性など)との結果から、文化ホールは宮津会館の機能代替として継続使用する方針に
- ◆令和4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
- ◆令和5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(事業化の可能性)と活性化(民間資金等を活用した事業化にあたって)の方向性が一定把握できた

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

道の駅方向性の
取りまとめ

検証・適宜反映

施設テーマ等検討

導入機能検討

事業スキーム等
検討

仮説設定

サウンディング調査

需要予測

整備効果検討

施設規模検討

配置例検討

出口アンケート調査

関連事業者
ヒアリング調査



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。

については、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。



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

海に臨む
民間誘致ゾーン

【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、ミップル、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。

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「民間事業者の参画による道の駅のリニューアル」に係る検討状況

島崎・浜町ウォーターフロント活性化検討委員会では、令和6年7月以降、並行して行った「道の駅のリニューアルを検討していくための調査」(パシフィックコンサルタンツ・京都総研コンサルティング共同企業体に委託)の内容も踏まえ、以下のとおり、現在の道の駅の課題を見える化するするとともに、リニューアルを進めるにあたってのポイントについてまとめたところです。



年間利用者(レジ通過者数): 約14万人
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

道の駅リニューアルによるエリア活性化のための基盤整備検討調査

PPP/PFI事業者等を含む民間の取組がより効果的となり、中心市街地のにぎわい創出の核となる基盤整備を進めるため、リニューアルに伴う道の駅の集客需要を調査し、必要な施設の配置や規模、管理運営手法について調査したもの

① 道の駅に係る需要予測

標準的な施設規模・配置例の検討に当たって、検討対象エリアのポテンシャルを把握するため、1日昼間前面交通量等(小型11,700台、大型568台)を踏まえ、需要予測(年間利用者数、年間売上)の検討を行った。

需要予測の結果、年間利用者数の増加等の効果が期待できることを確認した。

利用者数(レジ通過者数): 現在14万人/年

⇒将来予測約40万人/年

売上: 現在1.7億円/年 ⇒将来予測約5億円/年

② 道の駅リニューアルに係る概略設計

現在の道の駅利用者へのアンケートや地域の関連事業者ヒアリング等を行い、リニューアル後の道の駅施設テーマ、コンセプト等を検討した。

「現在の道の駅に対する規模拡充」の機運や上記需要予測結果などを踏まえ、リニューアルにあたっては施設規模を少なくとも現在の約3倍(約1,500㎡)に拡充することが必要と言える。

現時点での概算施設整備費は7~10億円(税込み)と想定した。

③ 道の駅リニューアルに係る整備効果検討

道の駅の機能拡充に伴う「道の駅での需要増大(利用者数: 将来予測約40万人/年、売上: 約5億円/年)」による宮津市内における経済波及効果として、約6億円が期待されると推計した。

④ 道の駅リニューアル(整備・管理運営)に係るPPP/PFI導入可能性調査

事業方式や事業類型・期間等を検討し、意向調査(サウンディング調査)を実施した。

調査の結果、複数者からの本事業への参画意欲や設定した事業方式等の仮説への前向きな意見を確認した。「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方式)+指定管理者制度」の適用可能性がある。

島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化の全体像（共通の理念）

“宮津市三方良し”としての取組み



- 三方とは：①地域住民×②民間企業×③自治体
- 地域住民の“誇り”と観光客の“感動”を喚起できる場の創出
- 宮津の海・歴史・暮らしが感じられる集い・学び・交流の場

【各主体のメリット】

① 地域住民のメリット

- 生活の質の向上：宮津の自然の中で癒しの空間確保（散歩・休憩・多世代交流）
- 買い物物の利便性確保
- 交流の機会・場の提供
- 所得の増加（特に、農家・漁師・商店など地元住民）
- 児童・生徒/学生・大人にとっての「学びの場」

② 参加する民間企業のメリット

- 適正な利潤とリスクのバランス確保

③ 自治体（宮津市）のメリット

- 財政上のメリット（歳入増・コスト削減）
- 公共空間の維持（地元住民と観光客のコンフリクト回避）
- 各種産業（観光業・農業/漁業/商業）の振興：観光客に宮津の文化・伝統を体感
- 自然環境・景観の保存
- 地域文化の保存・活用

以上

「道の駅」（C2+Dエリア）機能拡充に向けた官民連携の施策イメージ

“宮津市三方良し”と「道の駅」

- 三方とは：①地域住民×②民間企業×③自治体
- 地域住民の“誇り”と観光客の“感動”を喚起できる場の入り口
- 宮津の海・歴史・暮らしが感じられる集い・学び・交流の場の入り口

1. “宮津市三方良し”を達成するための具体的な施策イメージ案

- ① 都市公園や沿岸の柔軟な利用方法の模索
- ② 地域住民の参加できる空間の確保
- ③ オーバー・ツーリズム回避
（例）直売所や駐車場での住民と観光客の（可変的な）ゾーニング
- ④ 住民と観光客の接点の確保
（例）地元児童・生徒との連携による「学び×文化観光」体験プログラム
- ⑤ 宮津の伝統（丹後ちりめん・郷土食・宮津節など）の体験スペース

2. 今後の民間活力の活用に向けた最終報告書へのお願い

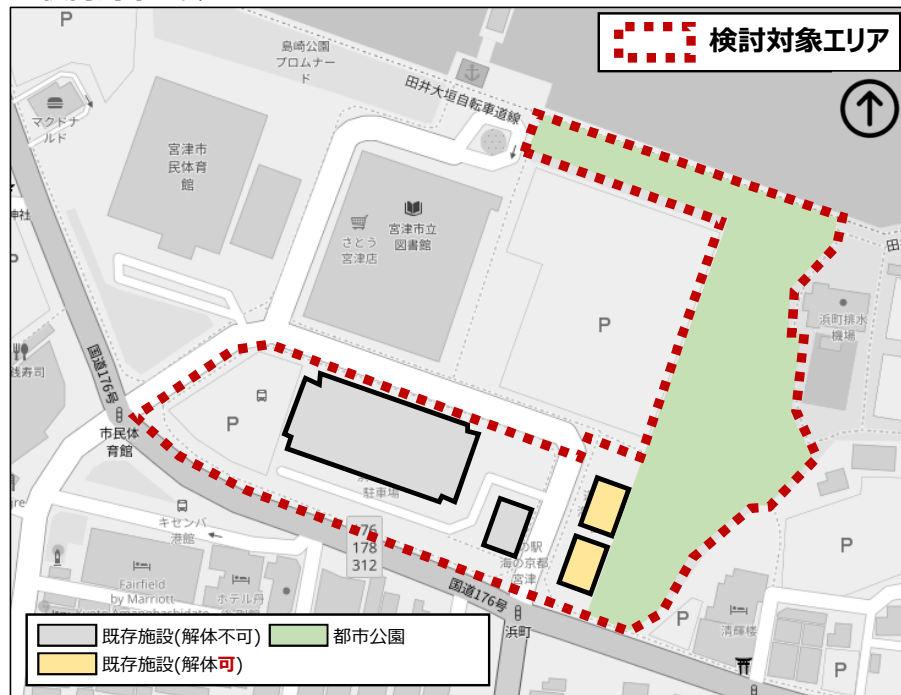
- ① 「宮津市三方良し」を意識したハードの在り方を検討して欲しい。
- ② 参加企業や自治体の、具体的な財政インパクト（利益・財政負担の軽減）を数値で明らかにする方向で記載して欲しい。

以上

道の駅のリニューアルの検討にあたっての前提共有

■ 現在進めているDBO方式による道の駅のリニューアルに関し、検討対象エリアや対象施設の概要等の前提事項を共有します。

■ 検討対象エリア



■ 検討の制約条件

- ① 立体駐車場、観光案内所を除く既存施設の解体又は継続活用の判断は事業者の提案による
- ② 施設配置は検討対象エリア内である限りは事業者の提案による
- ③ **島崎公園内に整備可能な建築面積：約1,150㎡**
- ④ 屋外駐車場の利用は無料。立体駐車場は継続して有料とする。
- ⑤ 現道の駅HPIに記載のある「右折禁止」部分は、本事業においても引き続き制約となります。
<http://michinoeki-miyazu.jp/>

■ 対象施設の概要

施設	宮津まちなか地域振興拠点施設					島崎公園
	観光案内所	飲食物等 販売所	農産物等 直売所	屋外駐車場	立体駐車場 (道の駅施設外)	
所在地	京都府宮津市浜町					第二種住居地域
用途地域	商業地域					60%/200%※都市公園であるため、建築可能面積の割合は本公園敷地面積に対する5%
建蔽率/容積率	80%/400%					市道島崎公園線 幅員 7.9m
接道状況	市道 浜町線 (法42条1項1号道路) 幅員 12m					市道島崎公園線 幅員 7.9m
インフラ	上水道 (給水管口径: 150mm)、下水道 (污水管口径: 200mm)					敷地面積 約 26,000 ㎡
規模	建築面積 194.05 ㎡	建築面積 193.97 ㎡	建築面積 195.40 ㎡	普通車 61 台 大型車 7 台	普通車 398 台 軽自動車 18 台 障がい者 7 台	
構造	木造平屋建	鉄骨造平屋建	軽量鉄骨造 平屋建	—	鉄骨造 4 階建	
竣工時期	H27.7	H29.8	H21.12	—	H8	
附設設備	空調設備 5 基 (固定扇風機 2 基含む)、音 響設備、防犯設 備、トイレ	空調設備 6 基、 トイレ	空調設備 4 基	大型駐車場、普 通駐車場、急速 充電器、街路 灯、歩行者フッ トライト、看板類	—	
参考営業時間	午前 9 時から 午後 6 時まで (定休日なし)	<平日> 午前 10 時から 午後 5 時まで (水曜定休) <休日> 午前 10 時から 午後 9 時まで	午前 9 時から 午後 5 時まで (定休日なし)	24 時間開所	全日 (365 日、 24 時間)	
管理方法	指定管理者制度 (指定期間: 1 年間) ※防犯・防火は、近隣警備会社の 24 時間機械警備システムを導入。清掃業務は、公益社団法人宮津市謝広域シルバー人材センターに業務委託。					市直営
備考	> 農産物等直売所及び飲食物等販売所の管理業務の現在利用料金 処理に必要な経費は、販売手数料、利用料金、光熱水費実費相当額及び自主事業の収入によって賄う形。他施設の管理業務の必要経費は、市が支払う指定管理料、利用料金、光熱水費の実費相当額及び自主事業の収入で賄う。指定管理料の上限額は 11,000 千円。 > 農産物等直売所及び飲食物等販売所の納付額 (施設利用相当額) は、市へ納入する形を導入済み。納付額の下限額は 648 千円。					<敷地内既存建築物> > 便所 37.8 ㎡ > テニス倉庫 12.72 ㎡ > 東屋 (芝生広場) 14.58 ㎡ > 東屋 (ゲートボール) 18 ㎡ > 東屋 (排水機場東) 60.8 ㎡ > 機械室 4.6 ㎡ 合計 148.5 ㎡ ※決済は現金のみ

道の駅を民間活力により機能拡充していくための調査報告(1 / 4) ～道の駅機能拡充後の施設テーマ・コンセプト・コンテンツの検討～

1. 調査の内容

- ✓ 機能拡充検討の参考資料とするため、道の駅「海の京都宮津」の**現状の機能における満足度や改善点、その他ご要望を聞き取る出口アンケート調査を実施**しました。
- ✓ 地元の機運醸成を図りながら、施設テーマ等の設定、需要予測及び施設規模を決定するため、**道の駅「海の京都宮津」の機能拡充にあたってのアイデアを引き出す関連事業者ヒアリングを実施**しました。

2. 調査の結果

- ✓ 上記調査の結果、「『海の京都宮津』という名称や施設目的自体への否定的な意見はなく、もっとアピールが求められていること」、「むしろ、施設名称から利用者等が連想するイメージと実際に提供されるサービス等とのギャップに物足りなさを感じている意見があること」が**確認**できました。

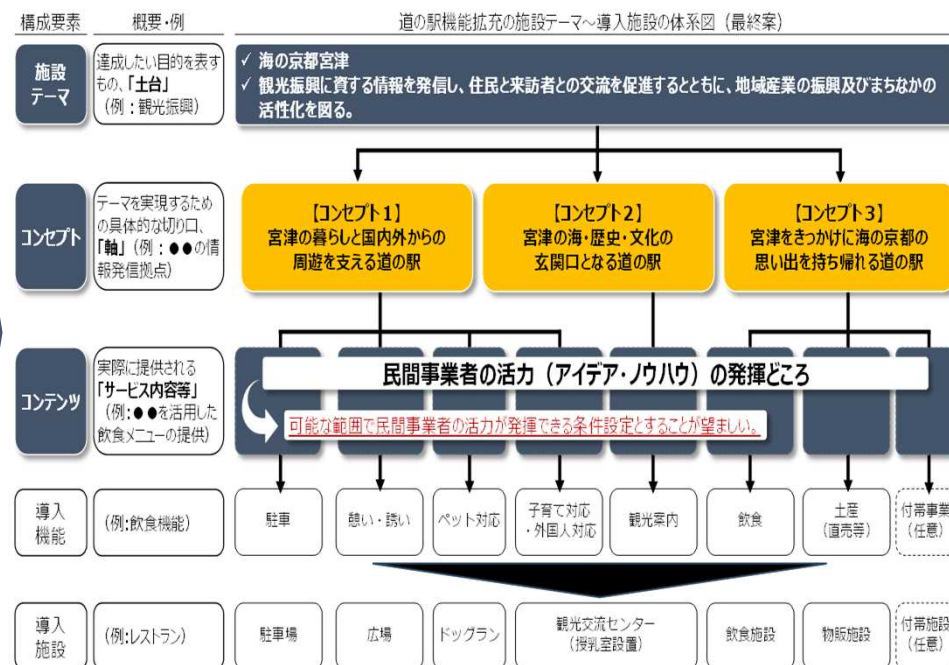
3. 調査からの結論

- ✓ テーマ（土台）とコンテンツ（内容）等を繋ぐ“コンセプト（軸）”の不明瞭さを解消するため、機能拡充する道の駅の施設テーマは**現道の駅の内容を継続し、新たに「宮津の暮らしと国内外からの周遊を支える道の駅」、「宮津の海・歴史・文化の玄関口となる道の駅」、「宮津をきっかけに海の京都の思い出を持ち帰れる道の駅」の3つのコンセプトを設定することが望ましい**と考えます。
- ✓ コンテンツは「民間事業者の活力（アイデア・ノウハウ）の発揮どころ」であるため、**可能な範囲で民間事業者の活力が発揮できる条件設定とすることが望ましい**と考えます。また、これまでの検討委員会で頂いたご意見（農産物等直売所の運営をどのようにしていくべきか等）は、今後募集書類にて民間事業者に求める条件・民間事業者の活力発揮に委ねる部分を検討する際の糸口として活用できると考えます。

<出口アンケート調査や関連事業者ヒアリングを踏まえた道の駅を取り巻く主な環境>

	市内の目線 ※現道の駅で一定利用あり。	市外の目線 ※利用者の大半。回復傾向あり。
再確認	海が魅力	
	立地条件が良い	
	本エリアの活かすべき強みとして「海に面しているロケーション」等がある	
ギャップの確認	売り場面積が狭い	
	もっと海を活かした施設に	もっと魚・海鮮があると思った
	入店しても素通りしている人がある（楽しめる要素が少ない）	今まで前を通ったが、通り過ぎていた（気づけなかった）
検討の糸口	飲食店を増やしてほしい	
	地元野菜の充実	気軽に食べられるイートイン
	文珠等の周辺観光地との連携	ペット連れや子供の遊び場等

SWOT・クロス分析



道の駅を民間活力により機能拡充していくための調査報告(2 / 4) ～標準的な施設規模・配置(例)等の検討～

1. 調査の内容

- ✓ 標準的な施設規模・配置例の検討に当たって、検討対象エリアのポテンシャルを把握するため、1日昼間前面交通量等(小型11,700台、大型568台)を踏まえ、**需要予測(年間利用者数、年間売上)**の検討を行いました。

2. 調査の結果

- ✓ 需要予測の結果、**年間利用者数の増加等の効果が期待でき、伸びしろがあると考えます。**(レジ通過率は複数事例を踏まえ40%を想定)
利用者数(レジ通過者数)：現在14万人/年⇒将来予測約40万人/年
売上：現在1.7億円/年⇒約5億円/年

3. 調査からの結論

- ✓ 前述の出口アンケート調査等・検討で確認できた「**現在の道の駅に対する規模拡充、機能充実**」の機運や交通量等に基づく**需要予測結果を踏まえ、前述のテーマ等の具現化には施設規模を現在の約3倍(約1,500㎡)に拡充することが必要**と考えます。
- ✓ 駐車場は、**繁忙期や将来需要を想定した場合の最大駐車台数を試算した結果を踏まえ、「通常時は既存道の駅駐車場を使用し、繁忙時は立体駐車場も含めて対応すること」を想定**します。

■標準的な施設規模・配置(例)

- 道の駅を取り巻く主な環境や需要予測結果を踏まえ、民間事業者の活力発揮により、いくつかの規模・配置が想定される中で**最もシンプル**な道の駅の**拡充の例**(既存施設に増築する例)は右記の通りです。
- 交通量等を踏まえると、**直売所・飲食施設を少なくとも現状の倍程度**とすることを含め、**現在の施設規模の約3倍(約1,500㎡)への拡充が必要**と考えます。

直売所			飲食施設
農産物売場	加工品売場	加工場	
100㎡	95㎡	—	195㎡
約1.75倍			約2倍↓
195㎡	100㎡	50㎡	

■駐車場の想定規模

既存の道の駅の駐車場は61台(普通車)。交通量等から求められる必要駐車台数は37台(普通車)であるが、繁忙期や将来需要を踏まえた最大駐車台数は148台(普通車)になると見込まれる。
これを踏まえ、**通常時は既存の道の駅の駐車場を使用し、繁忙時は立体駐車場も含めて対応すること**を想定します。



3. 調査からの結論

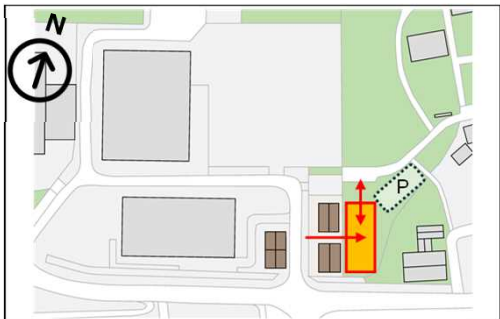
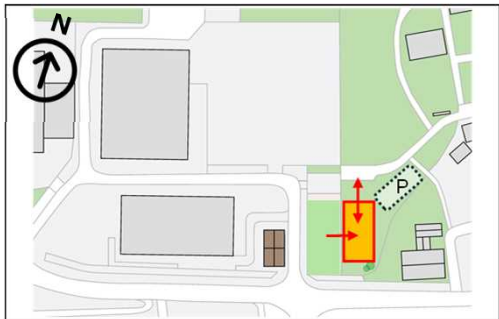
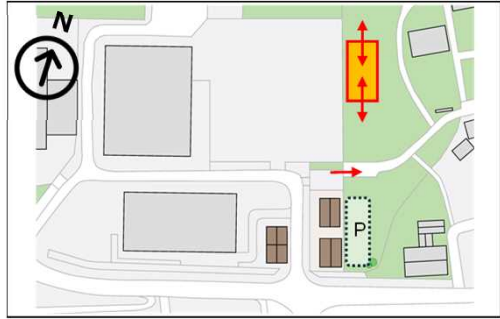
- ✓ 前述の出口アンケート調査等・検討で確認できた「現在の道の駅に対する規模拡充、機能充実」の機運や交通量等に基づく需要予測結果を踏まえ、前述のテーマ等の具現化には施設規模を現在の約3倍（約1,500㎡）に拡充することが必要と考えます。

導入施設イメージと想定規模

導入施設		導入施設イメージ	想定規模	既存規模
駐車場	駐車場	・平常時は既存の道の駅の駐車場を活用 ・道の駅駐車場で不足する場合は市営立体駐車場を活用 ・管理用駐車場は10～20台確保	乗用車:148台 (おもいやり:4台) 大型車:12台 管理用:10～20台	乗用車:61台 (おもいやり:1台) 大型車:7台
		規模設定の考え方 需要予測より駐車台数を算定	200～400㎡	—
情報発信・休憩	観光案内施設	・周辺施設、観光情報が紹介されているガイド・パンフレットの設置、地域の観光情報の提供等 規模設定の考え方 既存施設を継続活用	既存活用 約35㎡	— 約35㎡
	トイレ・ベビー休憩室	・清潔で利便性が高く、気軽に立ち寄りたくなるトイレ ・バリアフリー対応に加え、ユニバーサルデザインに配慮し、誰もが使いやすいトイレの整備 ・おむつ替え台やキッズトイレの整備 ・調乳機能を有した授乳室等を備えたベビー休憩室の設置 規模設定の考え方 駐車台数に応じて便器数を算定	男(小):6 男(大):6 女:19 多目的:1 約210㎡	男(小):3 男(大):2 女:4 多目的:1 約40㎡
地域振興	直売所	・地域の特産品や新鮮な食材、また加工工場・共同作業所等で製造された製品などの品数をそろえた施設 規模設定の考え方 出荷農家数、及び倉庫・作業場の面積を考慮して算定	— 約195㎡	— 約195㎡
		・地元特産品を使用した料理を提供するレストラン ・観光客・地元住民が気軽に立ち寄れるカフェ ・短時間の休憩利用に配慮した飲食施設(ファーストフード) ・休日・繁忙期のキッチンカーの停車、出店のスペース 規模設定の考え方 駐車台数の規模に応じて算定	— 約400㎡	厨房1・2、更衣室、トイレ 約195㎡
	加工施設・加工品販売施設	・新たな宮津ブランドとなりうる加工品(地域振興拠点で販売)を製造するための施設 ・地元農林水産物を活用した6次産業化を促進 ・お土産品等の宅配コーナーを設置 規模設定の考え方 加工品製造に必要な規模を検討し算定	加工 50㎡ 販売 100㎡ 約150㎡	— —
		付帯	管理施設	・地域振興拠点を管理・運営するための事務室・倉庫 ・施設管理者及び市民が多目的に活用できる会議室 ・従業員の更衣・休憩室 規模設定の考え方 管理運営を行うための規模を検討し算定
その他の休憩機能・屋外施設	その他	・その他エントランス、交通部分、機械室など 規模設定の考え方 施設規模の10%程度を想定	約150㎡	—
		休憩施設	・雨天時においても多目的に利用可能な屋根付き休憩施設 ・利用者の休憩、軽飲食スペース、地域情報発信等に活用 規模設定の考え方 駐車台数の規模に応じて算定	— 約170㎡
	広場	・宮津港の特徴ある風景を味わう場所 ・地域資源を活かした体験・交流機会の提供 ・広場や遊具の整備による子どもたちが楽しめる空間 規模設定の考え方 集客施設面積にイベントによる利用客数の増加を見込み算定	芝生広場を活用 —	— —
		ドッグラン	・ペットトイレ(シャワー)、水飲み場等を整備 ・ペット連れで利用できる休憩スペース 規模設定の考え方 標準的な規模を検討し算定	小型犬:100㎡ 大型犬:500㎡ 休憩:50㎡ 約650㎡
建築物の合計面積(屋外施設を除く)			約1,510㎡	約483㎡

3. 調査からの結論(前ページの続き)

- ✓ 前述した最もシンプルな道の駅拡充の例に加え、「**想定配置例①：既存施設解体&2階建て新設**」、「**想定配置例②：既存施設残置&海側新設**」の計3パターンを現時点で想定しています。
- ✓ これらの配置パターン例や民間事業者の活力発揮による施設整備のグレードを踏まえると、現時点での概算施設整備費は7~10億円(税込み)と想定されます。また、補助金メニュー(新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)等)や過疎対策事業債等の活用により、市が負担する額を抑制できると考えます。
- ✓ 今回の「道の駅の機能拡充」に伴う「道の駅での需要増大(利用者数：将来予測約40万人/年、売上：約5億円/年)」による「**宮津市内における経済波及効果**」として、**約6億円が期待**されます。 ※平成26年宮津市地域産業連関表を活用。レジ通過者は、出口アンケート調査結果を基に交通手段別に推計。

パターン例	最もシンプルな道の駅拡充の例： 既存施設残置&増築	想定配置例①： 既存施設解体&2階建て新設	想定配置例②： 既存施設残置&海側新設
施設の配置	既存道の駅施設を残置し、公園敷地内の既存道の駅敷地に隣接する位置に別棟で新築する。	既存道の駅施設を取り壊し広場を新設する。道の駅は公園敷地内に2階建てで新築する。	既存道の駅施設を残置し、公園敷地内の海に近い位置に別棟で新設する。
配置パターン図			
現在の道の駅の休業期間	工事と並行して既存施設の運営が可能と想定。	工事の関係で道の駅の休業期間が一定期間生じると想定。	工事と並行して既存施設の運営が可能と想定。芝生広場など一部の公園機能が工事中には使用できないと想定。
整備コスト	既存施設を活用し、新築する建築物の規模を最小限とすることができるため最も整備コストを抑えられる。	既存施設の解体を含むためコストがかかる。また、2階建てにすることでエレベーター設置費や広場の整備費が必要。	既存施設を活用し、新築する建築物の規模を最小限とすることができるため整備コストを抑えられる。ただし、広場の再整備に伴う費用を要する。 ※モニュメントや既存の水場の撤去は含まない。
検討委員会の主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 地域のイベント継続や公園内での色々なイベントができる可能性を期待。 ➢ 回遊して海に親しんでいただくためのスペースとして芝生広場の維持が必要。 		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 海洋交通の利用促進も含め、立地を活かす。 ➢ 現在のイベント実施環境の改善を期待。

1. 調査の内容

- ✓ 前頁までで整理した機能拡充した道の駅等事業の事業化に向けて、**事業方式等の仮説を設定し、民間事業者へのサウンディング調査を実施**しました。

2. 調査の結果

- ✓ 調査の結果、主に下記事項が確認できました。

① 地元事業者を含む複数者からの本事業への参画意欲

(道の駅の管理運営実績のある市外の民間事業者からは代表事業者としての参画意欲、地元事業者からは協力事業者としての参画意欲)

② 導入機能・業務範囲等に対する概ね前向きな意見

➢ 設計・建設、維持管理・運営をまとめて民間事業者に委ねる形が望ましい。

➢ 付帯事業の実施可能性（主にソフト面の施策）が想定される。

③ SPC（特別目的会社）や収益(もしくは利益)還元条件については、各者で意見が異なる。

④ その他、主に下記意見を拝受。

➢ 施設配置として可能な範囲で海の近くへの配置ができることが望ましい。

➢ 直売所の運営形態について検討いただきたい。

➢ 夜間営業については、売上とコストが見合わない等の理由から厳しい。

➢ インバウンドに関するアイデアとして、多言語対応等がある。

➢ 立体駐車場の詳細な業務範囲は実績情報等を踏まえた判断となる。

仮説

事業方式	資金 調達	設計・ 建設	維持管理 ・運営	施設 所有
従来方式 ：市が施設整備に係る資金を調達し、施設、建設、維持管理・運営を個別に委ねる方式	市	市	市	市
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方式	市	民間事業者		市
PFI(BTO)方式 ：民間事業者が事業の中で事業資金を調達し、施設整備、維持管理・運営をまとめて行う方式	民間事業者			市

良質な公共サービスの提供など

Q. 市の財政負担は生じるのか？

施設設計・建設費や収益のない機能の維持管理・運営費については市から対価を支払う想定。
直売所・飲食施設の維持管理・運営は民間事業者が得る収益で賄っていただく想定。

Q. 何年間の事業？

設計・建設期間：2年を想定。維持管理・運営期間：15年を想定。

3. 調査からの結論

- ✓ 下記理由から「**DBO方式 + 指定管理者制度**」の適用が望ましいと考えます。

ー設計(Design)・建設(Build)、維持管理・運営(Operate)を民間事業者がまとめて担う方式

① 民間事業者へのサウンディング調査の結果、上記の通り「D～O」を一括して事業範囲に含めることが、民間活力（アイデア・ノウハウ）の発揮において有効と判断できたこと

② 現状通り指定管理者制度の利用料金制を適用することで、民間事業者が収入を収受でき、サービス向上・利用者増加等の動機づけになること

③ 金利上昇傾向にある民間資金の活用（PFI方式）の有効性が見出し難いこと

- ✓ また、対象敷地に都市公園を含むため、都市公園法に基づき民間活力発揮を促す、通称「Park-PFI方式（＊）」の併用可能性も民間事業者への調査を経て検討しました。結果、**同方式の肝となる「公園内への新たな収益施設の整備」に消極的な民間事業者が大半であったため、同方式の併用は見送ることが適当**と考えます。

（＊）収益を生まない公園施設（特定公園施設：緑地・園路等）の整備費に利益の一部を還元することを条件に、民間収益施設（公募対象公園施設）の整備・運営を行い易くする方式です。具体的には、建ぺい率や設置期間を特例的に拡大する等の措置が講じられます。

- ✓ 事業化された場合は、今後の検討課題の解消を反映した**募集書類の作成、民間事業者の募集・選定を経て、道の駅等の設計・建設を進めていく流れを想定**します。（募集書類の作成、募集・選定：約2年を想定、施設の設計・建設：約2年を想定、施設の維持管理・運営：約15年を想定）

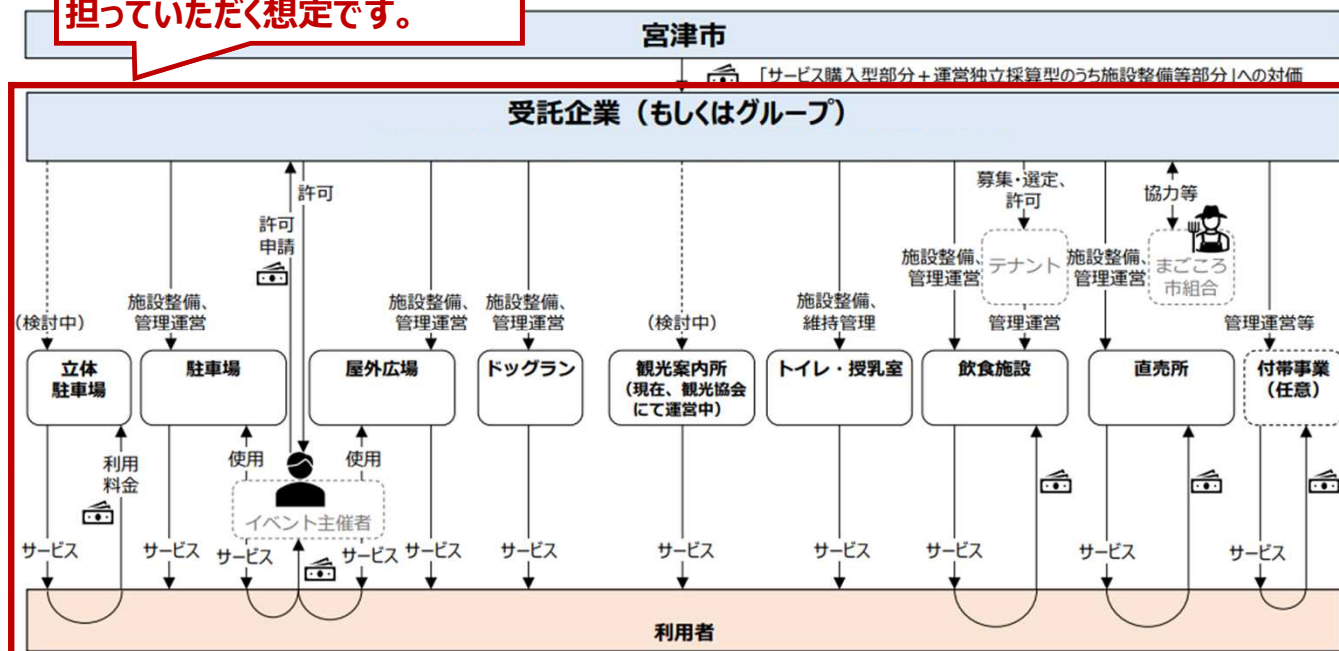
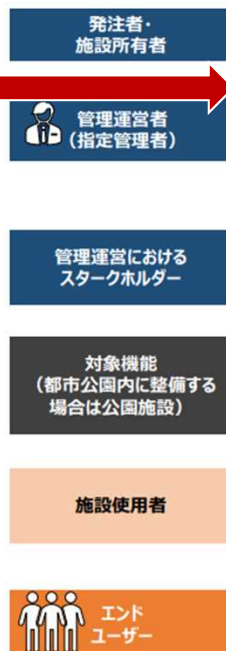
※今後の検討課題：事業範囲内に含む立体駐車場の管理運営範囲、SPC設立に関する理解度改善、収益（もしくは利益）還元条件※事業者募集時の条件設定

民間事業者に委ねる業務範囲の想定について

この赤枠内の業務を一括して担っていただく想定です。

民間事業者が担う役割は？

市の財政負担は生じるのか？



↓市の財政負担対象範囲

対象機能	立体 駐車場	屋外 駐車場	屋外 広場	ドッグ ラン	観光 案内所	トイレ・ 授乳室	飲食 施設	直売所	付帯事業 (任意)
事業方式	DBO(デザイン・ビルド・オペレート)方式+指定管理者制度(利用料金制・使用許可権限付与)								
建設費等の資金調達	- (市にて調達)								
既存施設解体	-	提案による	-	-	-	提案による			
設計・建設業務	-	○	○	○	既存活用	○	○	○	-
開業準備業務	-	-	-	-		○	○	○	-
維持管理業務 (修繕含む)	○	○	○	○	※観光協 会に委託	○	○	○	○
運営業務		使用許可	○	○		-	○	○	○
事業類型	混合型	サービス購入型				運営独立採算 型		独立採算 型	

赤枠内の施設設計・建設費や収益のない機能の維持管理・運営費については市から対価を支払う想定です。

赤枠外の直売所・飲食施設の維持管理・運営は民間事業者が得る収益で賄っていただく想定です。

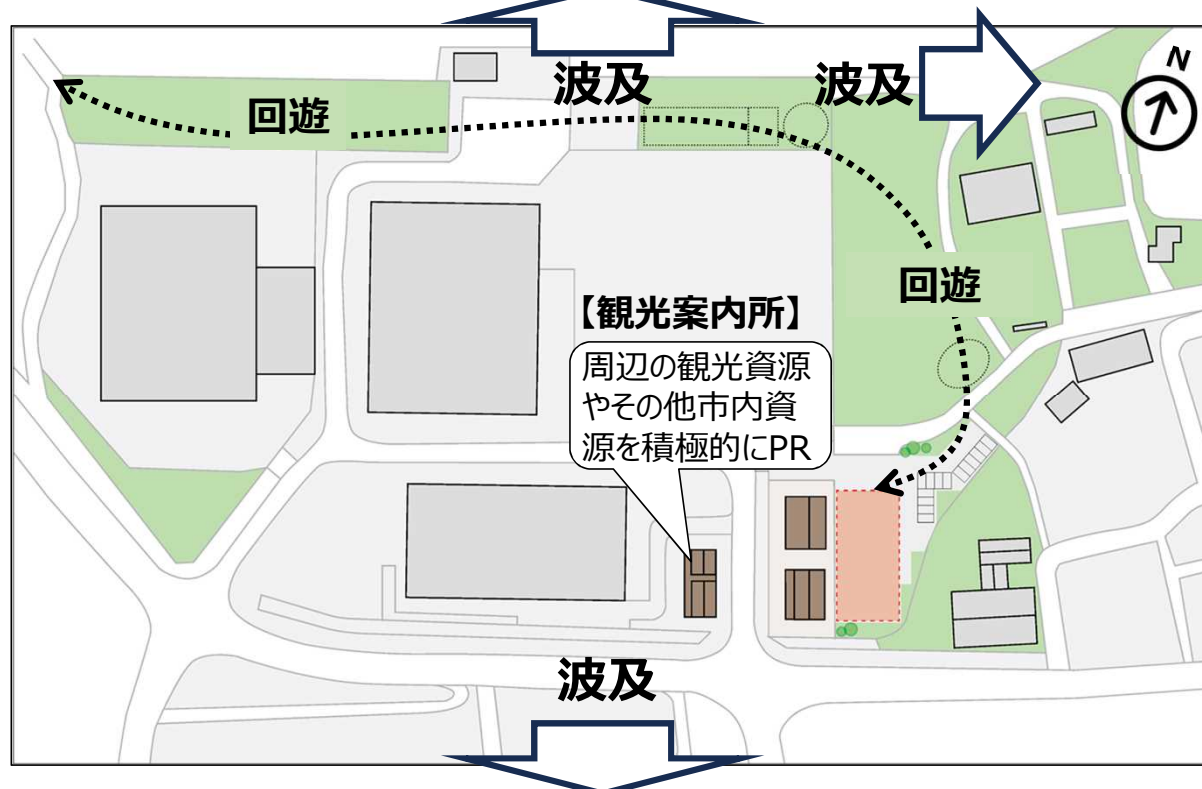
～道の駅機能拡充に伴う定性的な期待事項～

- ✓道の駅機能拡充後の施設テーマ・コンセプト・コンテンツや標準的な施設規模・配置例、施設の整備・維持管理・運営手法等に加えて、道の駅機能拡充に伴う定性的な期待事項の検討も実施しました。
- ✓道の駅機能拡充に伴う定性的な期待事項として**ウォーターフロントエリアの活性化や中心市街地のにぎわい創出への波及が想定**されます。

■ 交流拠点ゾーンを起点とした活性化・にぎわいの波及

○ ウォーターフロントエリアの活性化 ○

- 湧水が育む宮津の海との触れ合い（栈橋の活用等）
- 北前船寄港地の歴史を持つ海洋交通の活性化
- 港湾エリアの取組との連携促進（田井宮津ヨットハーバー等）



○ 中心市街地のにぎわい創出 ○

- 歴史的建造物等、市内観光資源への訪問者数の増加
- 市内宿泊者数の増加
- 中心市街地での飲食客等の増加



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 でいただいた 主なご意見

■「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」とする全体の方向性について

- 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〕

その他参考（市ホームページURL）

島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会

⇒ <https://www.city.miyazu.kyoto.jp/soshiki/4/23181.html>