

道の駅「海の京都 宮津」機能拡充事業
検討会議

次第

日時 令和 8 年 7 月 31 日（金）
13 時 30 分～16 時 00 分（予定）
場所 宮津商工会議所
3 階 大会議室

1. 開会 13：30～

2. 検討会議の位置付け説明、出席者紹介 …資料 2

3. 議事

■報告

これまでの取り組みの振り返り …資料 3

■質疑応答

報告事項に関する質疑応答

■共有

今後の進め方と事業の枠組みの最新状況 …資料 4

■意見交換・助言の聴取

共有事項に関する意見交換・助言の聴取

4. まとめ

5. その他・事務連絡

6. 閉会

道の駅「海の京都 宮津」機能拡充事業 検討会議 出席者名簿

〔敬称略〕

氏 名	所属・役職等	備考
遠藤 尚秀	大阪経済大学 経営学部 教授	島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会 委員長
大門 大朗	福知山公立大学 地域経営学部 准教授	島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会 委員
中野 正彦	宮津市自治連合協議会 会長	島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会 委員
棕平 智博	宮津商工会議所 専務理事	島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会 委員
井上 悦幸	一般社団法人京都府北部地域連携都市圏振興社(海の京都DMO) 天橋立地域本部 本部長 (天橋立観光協会 会長)	島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会 委員
茶谷 環	宮津観光ピント会 (茶六別館女将)	島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会 委員
内方 誠	宮津まごころ市組合	島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会 委員
今井 真二	宮津市 副市長	島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会 委員
鬼頭 藤芳	株式会社民間資金等活用事業推進機構 (PFI推進機構)	島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会 アドバイザー
山口 大介	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 パートナー	

事務局等

早川 善朗	宮津市産業経済部長	
大和 陽三	宮津市産業経済部 商工観光課長	
松藤 夏美	宮津市産業経済部商工観光課 商工係長	
宮崎 茂樹	宮津市総務部長	
小牧 美忠	宮津市建設部長	
石川 崇之	パシフィックコンサルタンツ株式会社 社会イノベーション事業本部 PPPマネジメント部	
椎原 一輝	パシフィックコンサルタンツ株式会社 社会イノベーション事業本部 PPPマネジメント部	
田中 智朗	パシフィックコンサルタンツ株式会社 社会イノベーション事業本部 PPPマネジメント部	
山岡 理恵	パシフィックコンサルタンツ株式会社 社会イノベーション事業本部 PPPマネジメント部	
安部 孝幸	株式会社京都総研コンサルティング	
吉崎 正道	株式会社京都総研コンサルティング	

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ある
- 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

【施設テーマ】

- » 海の京都宮津
- » 観光振興に資する情報を発信し、住民と来訪者との交流を促進するとともに、地域産業の振興及びまちなかの活性化を図る

【コンセプト1】

宮津の暮らしと国内外からの周遊を支える道の駅

【コンセプト2】

宮津の海・歴史・文化の玄関口となる道の駅

【コンセプト3】

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



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つながるよう、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**』

- ◆ 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
- ◆ 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、まちなか等への回遊性を高めること
- ◆ 海の活用を合わせて考えること ◆ 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
- ◆ 周辺施設の利用も踏まえて駐車場機能を強化すること

〔 民間事業者参画により進める場合のプロセス 〕



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！

本市では、日本三景・天橋立を望む眺望に優れ、アクセスにも恵まれた「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な拠点と位置づけ、民間事業者と連携しながら活性化に向けた取り組みを進めています。このたび、令和6年7月に設置した「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、5回にわたる意見交換などを踏まえ、「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」が取りまとめられましたので、その内容をお知らせします。

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。

※ 活性化検討委員会のまとめや、今後に向けての取組状況は、市HPでご覧いただけます。



☎ 資産活用係 ☎ 45-1611

各ゾーンの考え方



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・向上を図られたい**』

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**』

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」(パン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

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

民間事業者参画による機能の拡充

【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
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					■

リ
ニ
ュ
ー
ア
ル

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。

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



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

- 検討委員会 委員10名
- 学識経験者 2名
 - 関係団体7名（自治連、会議所、観光協会、北都信金、丹海、ピント会、まごころ市組合）
 - 市職員1名

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

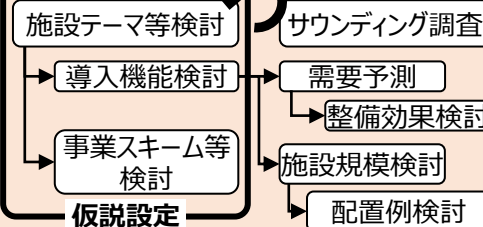
START

島崎・浜町
ウォーターフロント
エリア活性化検討

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

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

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

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〕

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11月 広報みやづでお知らせ

令和7年11月 市民報告会

令和7年12月 リニューアルに
向けた準備 予算化

令和8年7月 検討会議

現在地



「海に臨む交流拡大ゾーン」 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〕

◆市民報告会

○地域住民が素晴らしいと思える場所になってこそ、観光客等に来てもらえるのではない。

○宮津市を活性化させる取組としてとても良いことだと思うが、できれば誘致される事業者だけではなく、地域にも有意義な取組としてほしい。

○多く人が来られることは良い部分もあるが、地域住民にとってはごみや騒音の問題など不安もあるので、その部分にも目を向け、丁寧に進めてほしい。

○チャレンジショップなど若者がチャレンジできる場所となるような道の駅をつくってほしい。

○立体駐車場から民間誘致ゾーンへは距離があるので、駐車スペースを近くに増やす必要があるのでは。

■「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」について

検討委員会のまとめより

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。

現在の取組

今年度、公共施設再編方針書の見直しに向けて、**庁内で公共施設全体の今後の対応方針の検討**を進めています。
その検討の中で、**みやづ歴史の館や島崎公園の利活用についても整理**していきます。

検討委員会のまとめより

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。

現在の取組

これまでのご意見等を踏まえて、**庁内で公募条件等の整理**を進めています。
その整理後に、**改めて民間事業者との対話**を行い、**市場性を調査**したうえで、**今年度内の募集要項の取りまとめと早期の公募**を目指しています。

■これまでのご意見等(民間誘致ゾーンについて)

[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〕

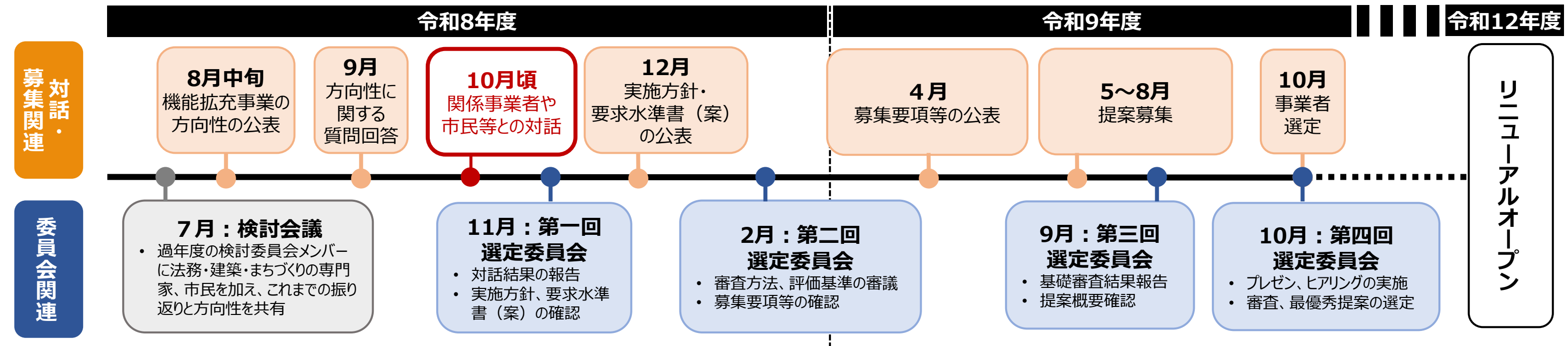
[公募条件等について]

- 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〕

道の駅機能拡充に向けた今後の予定スケジュール

1. 今後の予定スケジュール

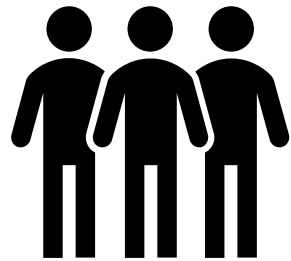
- 道の駅「海の京都宮津」のリニューアルに向け、関係事業者や市民のみなさまとの対話を重ねながら、検討を進めています。
- 今後、（仮称）道の駅「海の京都宮津」機能拡充事業の方向性を公表し、市民や関連事業者、参画意向のある民間事業者との対話を行い、事業者を募集・選定する段階に進む予定です。
- 事業者の募集・選定の段階は、これまで以上に公平性・透明性の確保が強く求められる手続きであるため、学識経験者等で構成される選定委員会を立ち上げる予定です。



2. 道の駅機能拡充に向けた対話について

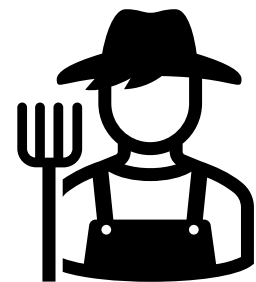
- 委員会からのまとめの内容をもとに、市民への周知や農林水産業者・観光事業者をはじめとした関連事業者等との意見交換を行うとともに、市としての課題整理や民間事業者との対話を進めています。
- 今後も、島崎・浜町ウォーターフロントエリアの活性化に向けた動きを、市民のみなさまと共有しながら進めていきます。

市民の
皆さま



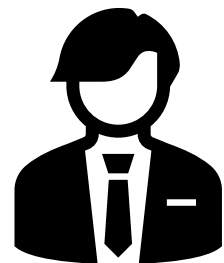
- 道の駅機能拡充に伴う一時的な休業可能性の是非
- 道の駅機能拡充の方向性に対する利用者目線で本事業をより良くするためのアドバイス
- その他、御意見

関連
事業者



- 道の駅機能拡充に伴う一時的な休業可能性の是非
- 民間事業者が整備する導入機能に対するアドバイス（直売所への商品搬入など）
- 直売所の運営方法に関する意見
- その他、御意見

参画意向
のある
民間事業者



- 配置レイアウト、実績要件、リスク分担、立体駐車場の管理運営業務の範囲、要求水準等に関する意見

これまでの決定事項と対話を踏まえた今後の検討事項の整理

実施方針、要求水準書（案）を作成するにあたり、令和8年8月に方向性を公表し、現時点で決定済みの事項を周知するとともに、対話を通じて条件決定し、令和8年12月公表予定の実施方針、要求水準書（案）の作成・公表を目指します。

道の駅機能拡充DBO事業の方向性 ～実施方針と要求水準書（案）の作成のための整理～

これまでの検討で決定した事項

検討の背景や考え方とともに周知します

- 本事業のテーマ・コンセプト
- 事業方式（DBO＋指定管理者制度）
- 事業範囲・事業類型
- 事業期間（設計・建設期間、維持管理・運営期間）
- 実施体制（SPCの設立は任意）
- 想定される導入機能・施設規模
- 今後の予定スケジュール

対話でのご意見を踏まえて決定する事項

市民、関連事業者、参画意欲のある民間事業者との対話結果を踏まえ、条件決定します

- 施設の配置レイアウト
- 参加資格要件（実績要件）
- リスク分担の考え方
- 収益還元条件
- 営業時間
- 立体駐車場の管理運営業務の範囲
- 直売所の出荷組合の取扱い
- 本事業で求める要求水準

実施方針・要求水準書（案）作成・公表（令和8年12月予定）

実施方針
（案）

実施方針に記載する事項

- 事業の目的・概要（事業範囲、事業期間 等）
- 参加資格要件、事業者募集・選定の方法
- スケジュール収益還元に関する考え方、リスク分担の基本的な考え方 等

要求水準書
（案）

要求水準書（案）に記載する事項

- 導入機能・施設規模
- 配置レイアウトの考え方
- 各機能の運営条件・サービス水準
- 維持管理・運営業務に関する要求水準 等

配置レイアウトの方向性と想定する導入機能（案）

➤ 想定する機能を適切に導入できるような配置レイアウトを民間事業者に提案いただきます。
市として提示する基本レイアウトは現在検討中です。

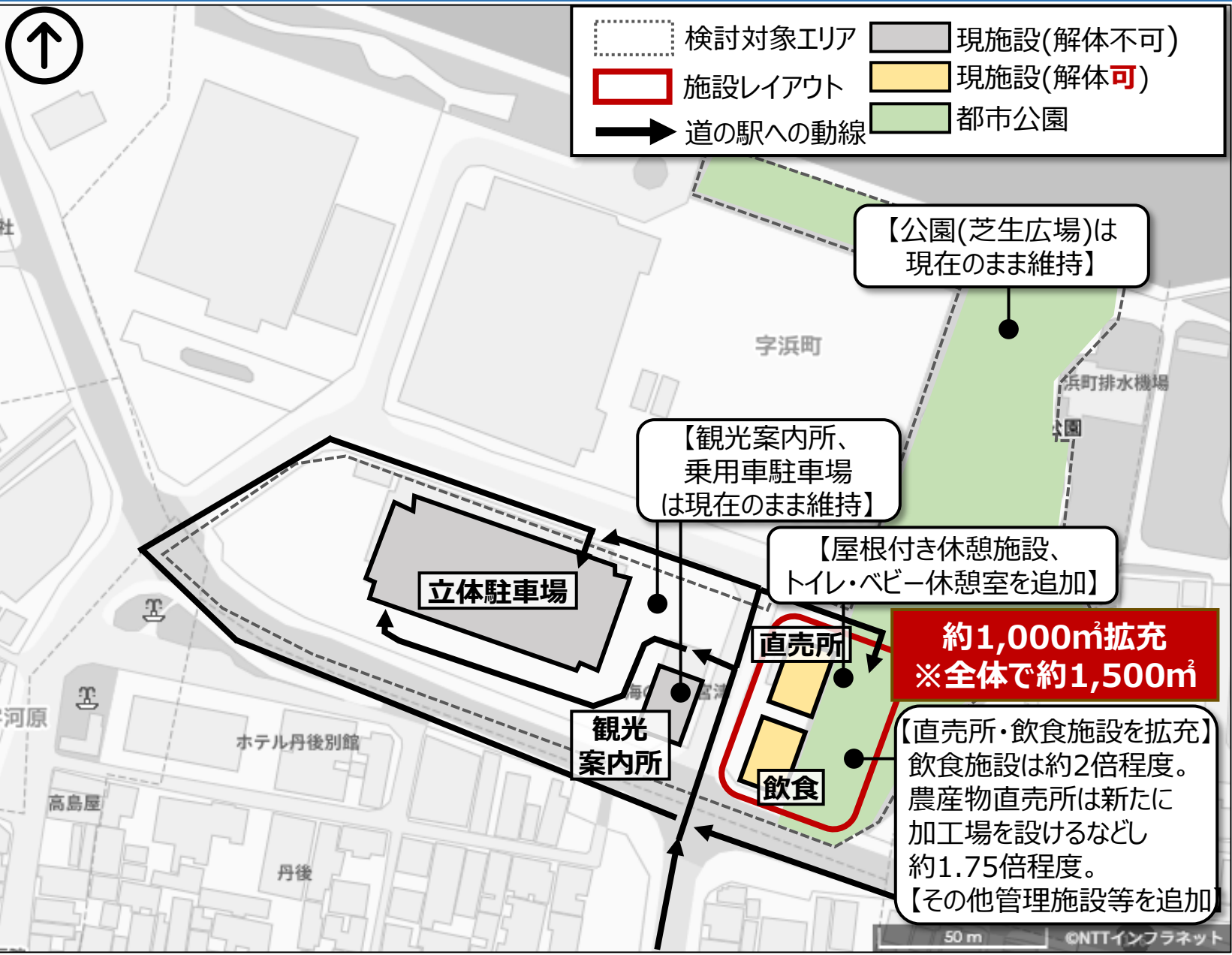
■背景・考え方

① 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を参考に、**需要予測（年間利用者数、年間売上）の検討**を行いました。需要予測の結果、年間利用者数の増加等が期待でき、伸びしろがあると考えています。そのため、**現在の施設規模を約3倍に拡充する必要がある**と考えており、**直売所や飲食施設については少なくとも現状の倍程度の規模とすることを求めています**。

	施設名	想定規模
情報発信・休憩	観光案内施設	約35㎡
	トイレ・ベビー休憩室	約210㎡
	休憩施設	約170㎡
地域振興	農産物売場	約195㎡
	加工品売場・加工場	約150㎡
	飲食施設	約400㎡
	管理施設等	約350㎡
その他	合計	約1,510㎡

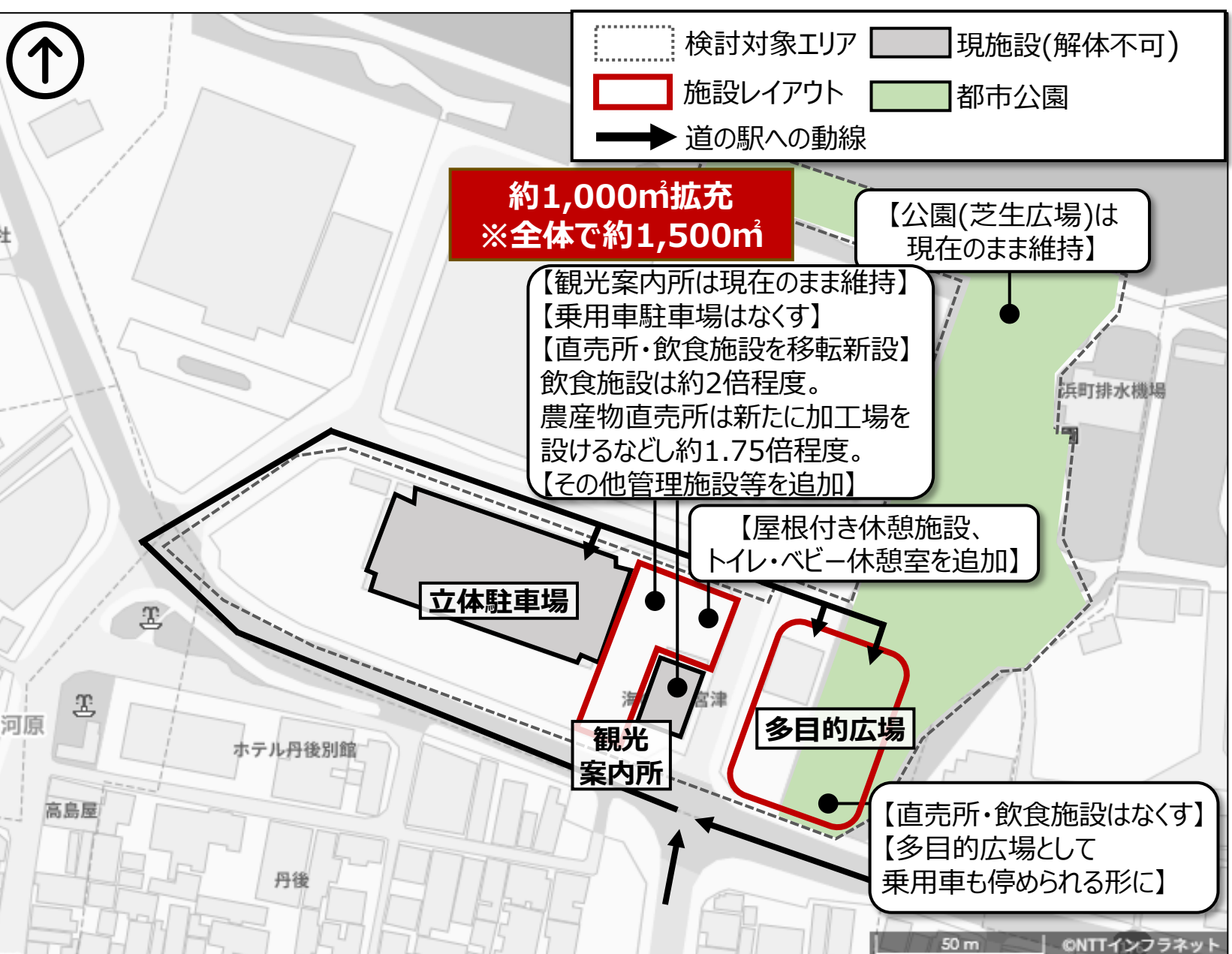
- ② 立体駐車場と観光案内所は既存資産の有効活用を図るため、**継続利用を基本**とします。
- ③ 導入機能と基本レイアウト、施設の解体可否等の条件を提示し、提示条件を満たした上で**民間事業者側で配置レイアウトをご提案いただくこと**を想定しています。
- ④ 基本レイアウトは右図に示す2案を検討中です。**民間事業者との対話で妥当性を検証した上で、市としての条件（基本レイアウトの位置付けなど）を決定**します。
- ⑤ 想定案①は直売所・飲食施設を現施設周辺で拡充します。想定案②は観光案内所周辺に直売所・飲食施設を移転新設します。

想定案①：直売所・飲食施設を現施設周辺で拡充



※上記基図に対し、施設レイアウト等を追記。

想定案②：観光案内所周辺に直売所・飲食施設を拡充



※上記基図に対し、施設レイアウト等を追記。