

道の駅「海の京都 宮津」機能拡充事業の方向性

～実施方針と要求水準書(案)の作成のための整理～

- 本資料は、実施方針と要求水準書（案）作成のために、決めるべき条件とその状況・考え方を整理したものです。
- 資料は2部構成としています。
 - 第1部：これまでの検討で決定した事項
 - 第2部：現在検討中で、実施方針等公表時までに対話結果等を踏まえて決定する事項

令和8年8月
宮津市

1-1. 島崎・浜町ウォーターフロントエリアの活性化に向けた取り組みと今後の予定

■これまでの取り組み

宮津市では、「第7次宮津市総合計画」において「**市民協働**」を重視する視点として明示しています。

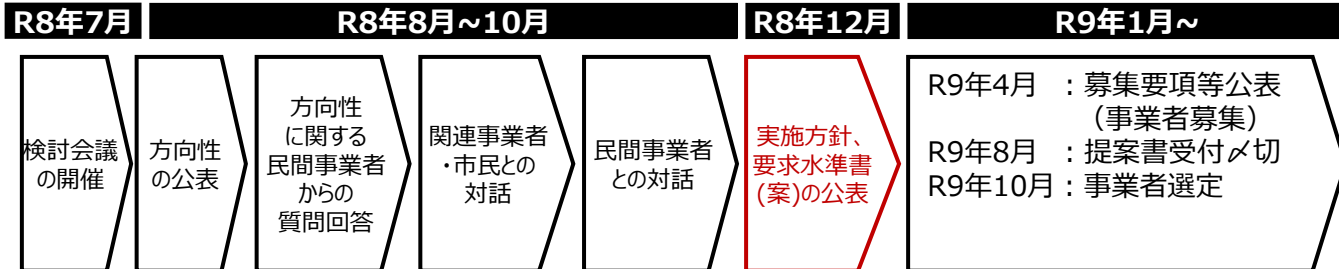
こうした中、R2～5年度の可能性調査や、R6～7年度の**活性化検討委員会**での検討、R7年度の**関連事業者との対話**に加えて**市民との座談会等の対話**、R8年度の**検討会議**など、検討状況を報告するとともに、多様な意見を取り入れながら検討を進めてきました。

※活性化検討委員会でまとめられた考え方、関連事業者との対話等での意見については、R8.7開催の検討会議の資料をご参照ください。
<https://www.city.miyazu.kyoto.jp/soshiki/9/30531.html>

■今後の予定スケジュール

今後公表を予定している実施方針等の作成のため、引き続き、**市民及び関係事業者、参画意向のある民間事業者**との対話の場を設け、頂いたご意見も踏まえながら募集条件を決定します。
 決定した募集条件を前提に民間事業者に提案を求めています。

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）



1-2. 道の駅機能拡充の背景

■ 道の駅機能拡充の背景

道の駅宮津は、日本三景・天橋立を臨む優れた眺望と良好なアクセス性を有する「島崎・浜町ウォーターフロントエリア」に位置しており、当該エリアは、民間資金等を活用した活性化に向け、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」を実施してきました。

その中で、「**道の駅の拡張に優先して着手し、エリア全体の賑わい創出の起爆剤とすべき**」といった方向性など、民間事業者の意向に基づくエリア活性化の方向性を市として把握してきたところです。

このような状況を踏まえ、市民意向についても把握した上で、エリア活性化に関する方針を市として整理し、エリアにおける事業化の判断などを行うため、**市では「島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会」を設置し、**エリア活性化に向けた検討を進めてきました。



※上記基図に対し、ゾーン区分等を追記。

※道の駅「海の京都 宮津」機能拡充事業については、上図の赤点線内で検討中。道の駅の機能拡充は黒線範囲内で検討中。

1-3. 事業内容に関する事項(1/3) ～道の駅機能拡充のテーマ・コンセプト～

■背景・考え方

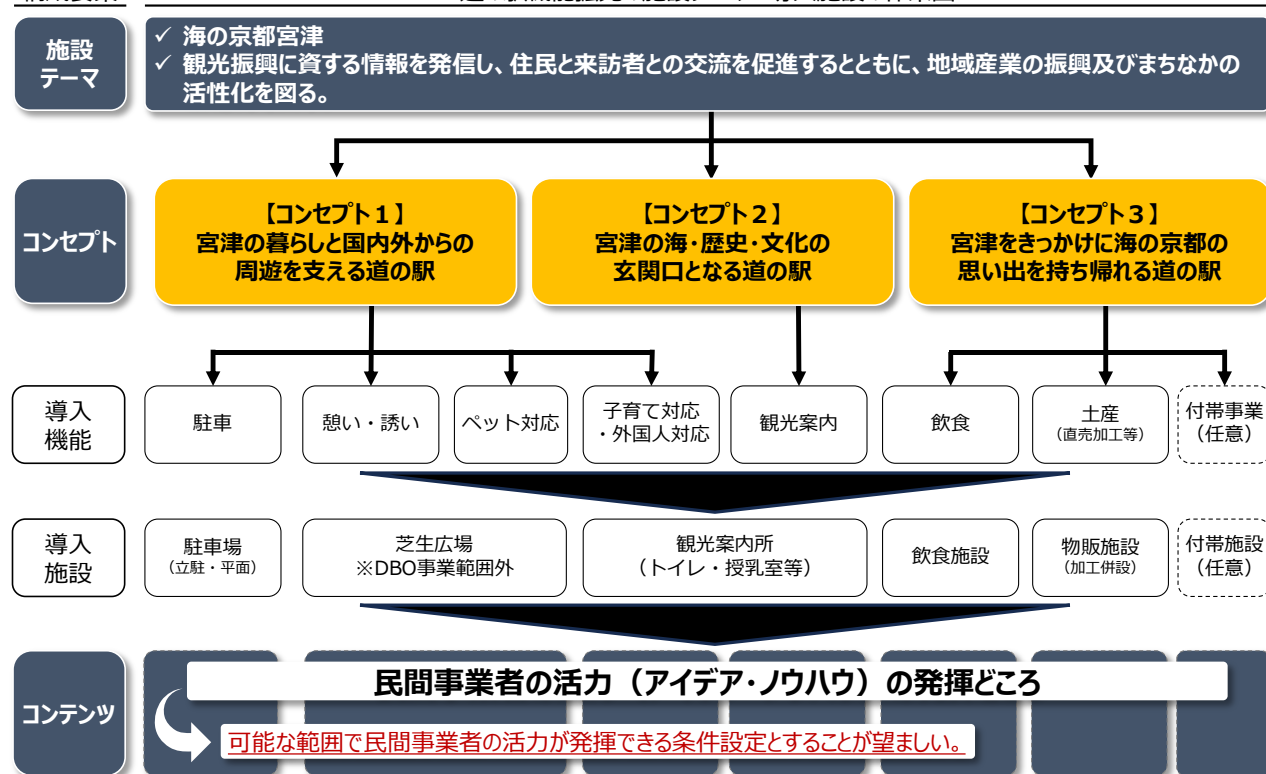
- ① 3つのコンセプトは、利用者アンケート及び関連事業者へのヒアリングの結果を踏まえつつ、ヒアリングテーマ（土台）と具体的なコンテンツ（内容）とを結び付ける「軸」となるコンセプトの不明瞭さを解消するため、**検討委員会において複数回にわたり議論を重ねた結果として導き出されたものです。**
- ② リニューアルする道の駅において、どのような機能を導入するかについては、市が具体的な内容を示します。
実際に提供するサービス内容（コンテンツ）については、民間事業者の活力（アイデア・ノウハウ）の発揮どころと捉え、可能な限りその活力が発揮できるような条件（要求水準）を設定します。

■本事業のテーマ・コンセプト

道の駅の施設テーマは、現在の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しました。

構成要素

道の駅機能拡充の施設テーマ～導入施設の体系図



1-3. 事業内容に関する事項(2/3) ~事業方式、事業範囲、事業類型、事業期間~

■背景・考え方

①【事業方式】
他の事業方式（従来方式、PFI、Park-PFI等）との比較検討、民間事業者への意見聴取結果を踏まえ、DBO方式と指定管理者制度の併用で本事業を実施します。

②【事業範囲】
現在の道の駅指定管理の事業範囲を基に、民間事業者への意見聴取結果も踏まえ、決定しました。
観光案内所については、原則観光協会への委託を継続する考えですが、観光協会との連携における民間事業者の活力の発揮どころを精査します。

③【事業類型】
施設整備費や収益の無い機能の維持管理・運営費は、市が負担します。飲食施設・直売所の維持管理・運営費は、現在の道の駅同様、民間事業者が利用者から得る収益で賄っていただく運営独立採算型とします。
立体駐車場は、利用料金と市の支払いの両方で事業を成り立たせる混合型の詳細な条件を対話結果を踏まえて、決定します。

④【事業期間】
先行事例等を参考に、民間事業者にも妥当性を検証し、決定しました。

■事業方式

本事業は、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**DBO方式**（Design（設計）・Build（建設）・Operate（運営））に**指定管理者制度を組み合わせた事業方式**で実施します。

■事業範囲・事業類型

本事業の事業範囲および事業類型は、以下内容で決定しています。
立体駐車場の「検討中」としている部分は、対話を経て詳細な条件を決定します。

↓市の財政負担対象範囲

対象機能		立体 駐車場	屋外 駐車場	観光 案内所	トイレ・ 授乳室等	飲食 施設	物販施設 （加工場 併設）	付帯事業 （任意）
事業 範囲	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）	検討中	○		○	○	○	○
	運営業務		使用許可		－	○	○	○
事業類型		検討中	サービス購入型			運営独立採算		独立採算

■事業期間

本事業は、次の事業期間で行うことを予定しています。

設計・建設期間	令和10年1月～令和11年12月（2年間）
開業準備期間	令和12年1月～令和12年3月（3カ月）
維持管理・運営期間	令和12年4月～令和27年3月まで（15年間）

1-3. 事業内容に関する事項(3/3) ～実施体制、想定される施設規模～

■背景・考え方

①【実施体制】

特別目的会社（SPC）とは、特定の事業を実施するためだけに設立される会社です。過年度の民間事業者との対話結果を踏まえ、**本事業での設立は任意**とします。

②【想定される施設規模】

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。**

■実施体制について

本事業では、**特別目的会社（SPC）の設立は任意とします。**

■想定される施設規模

施設テーマ等の具現化にあたっては、道の駅を取り巻く環境や需要予測の結果を踏まえると、**現在の施設規模を約3倍（約1,500㎡）へ拡充する必要がある**と考えます。特に、交通量等の動向を踏まえると、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		既存規模	想定規模		機能拡充イメージ等
情報発信・休憩	観光案内所	約35㎡	約35㎡		➢ 既存の施設を活用し、地域の観光情報の提供等を実施
	トイレ・ベビー休憩室	約40㎡	約 210 ㎡		➢ おむつ替え台・キッズトイレの設置し、誰もが利用しやすいトイレを整備。 ➢ 調乳機能を備えた授乳室を有するベビー休憩室を設置。
	休憩施設	—	約 170 ㎡		➢ 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を整備。
地域振興	農産物売場	約100㎡	約 195 ㎡		➢ 既存の売り場面積を維持し、地域の特産品や新鮮な食材等をそろえた直売所を整備。
	加工品売場	約95㎡	約100㎡		➢ 新たな宮津ブランドとなりうる加工品を製造するための施設を新たに整備。
	加工場	—	約 50 ㎡		
その他	飲食施設	約195㎡	約 400 ㎡		➢ 売り場面積を拡充し、地元特産物を使用するレストランやカフェ、キッチンカーの出店スペースを整備。
	管理施設等	約18㎡	約 350 ㎡		➢ 管理・運営用の事務室・倉庫や、施設管理者及び市民が多目的に活用できる会議室を整備。 ➢ その他エントランス、交通部分、機械室などを整備。
合計		約488㎡	約1,510㎡		

約1.75倍

約2倍

※上表は建築物の面積を示している。

2. 対話を経て決める事項(1/4) ~配置レイアウトの方向性~

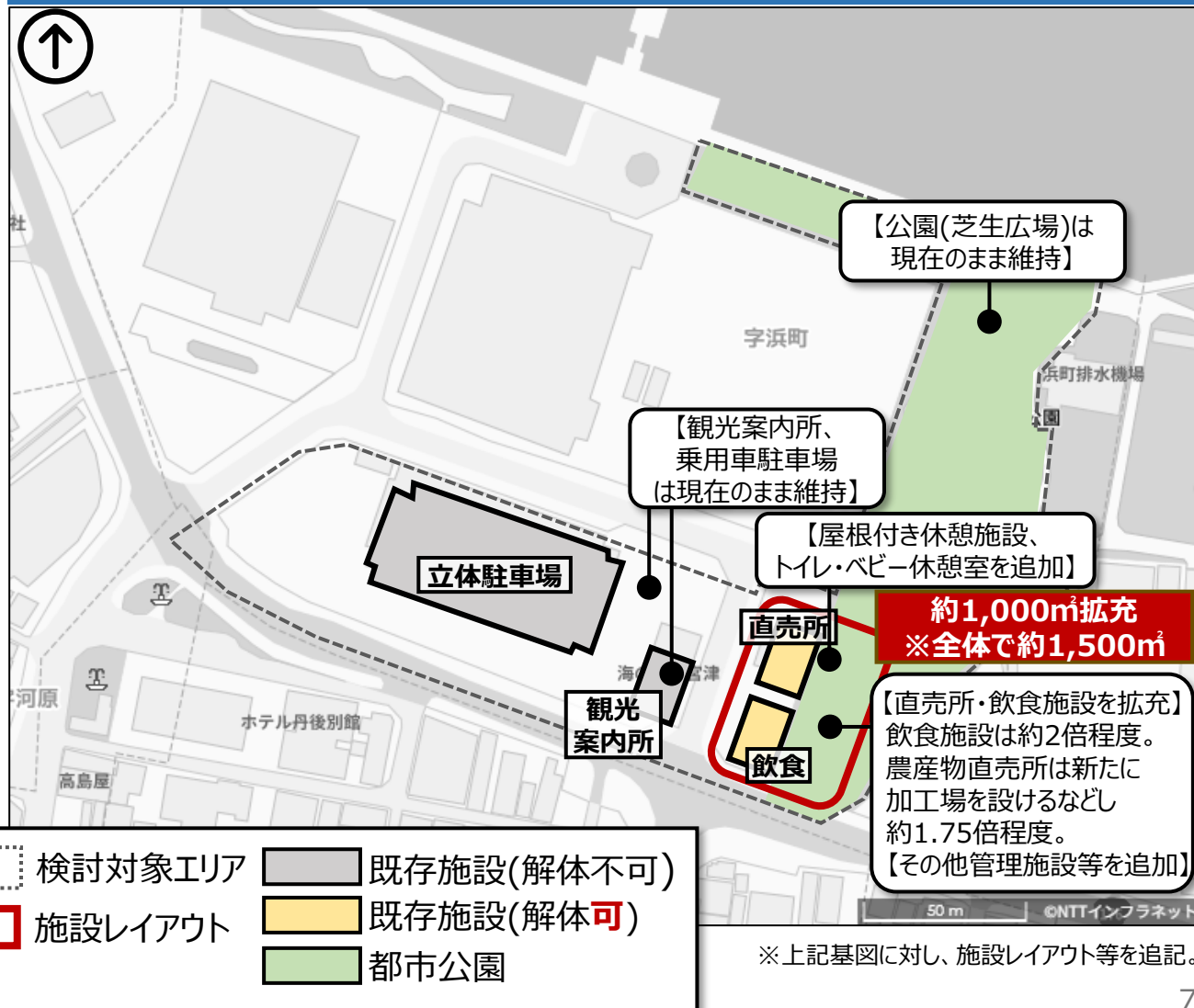
■背景・考え方

- ①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。
- ②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。
- ③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。
- ④想定案①は直売所・飲食施設を現施設周辺で拡充します。なお、その拡充方法は、隣接地へ増築、既存施設を解体し2階建てで新設が想定されます。

■配置レイアウトの方向性

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。**

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。

2. 対話を経て決める事項(1/4) ～配置レイアウトの方向性～

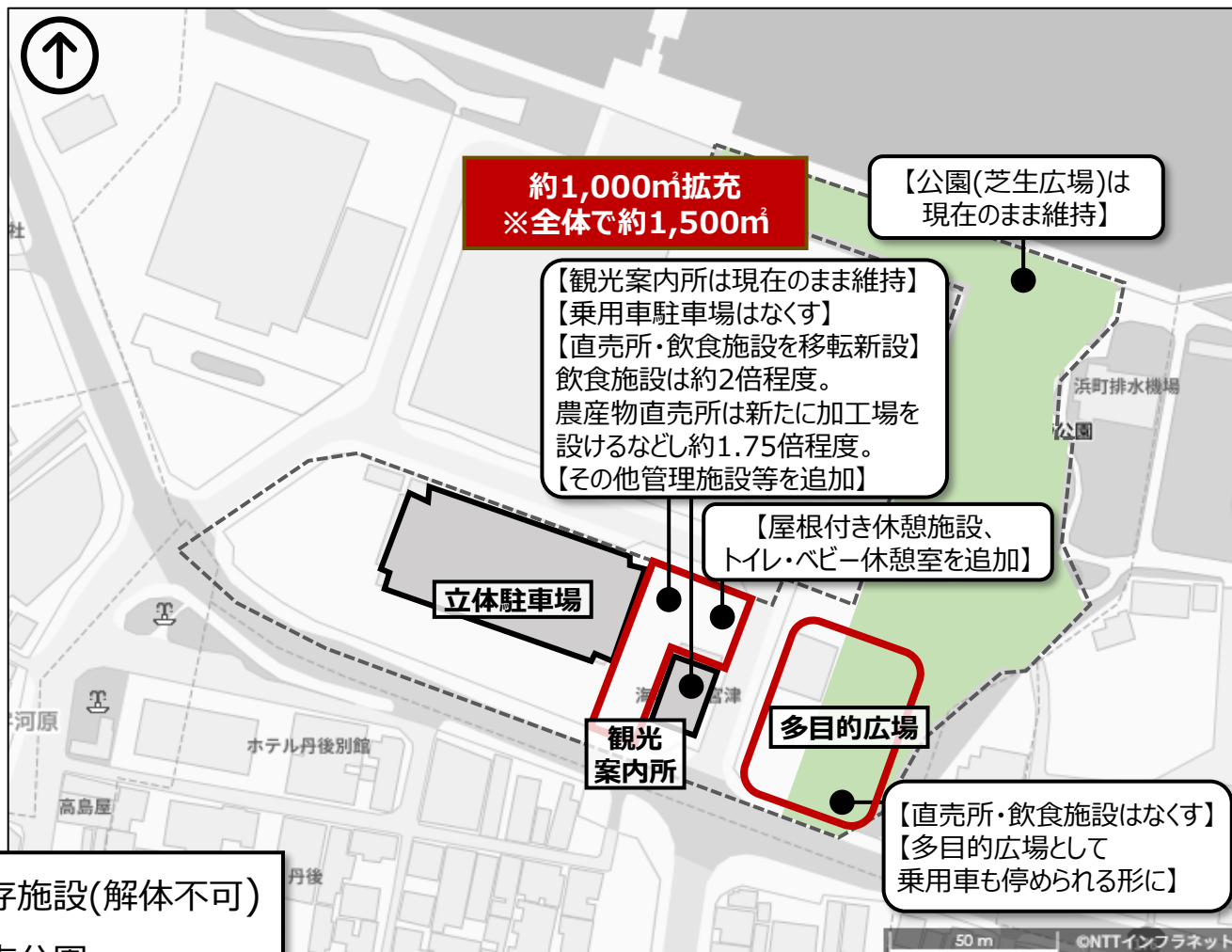
■背景・考え方

- ①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。

■配置レイアウトの方向性

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。**

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。

2. 対話を経て決める事項(2/4) ~諸条件設定の方向性~

■背景・考え方

①【参加資格要件】

事業への応募者（またはグループ）が満たすべき条件を定めます。
事業遂行能力や信用性を事前に確認するために複数の要素を設定します。

②【リスク分担の考え方】

本事業は長期間にわたるため、自然災害や物価上昇、需要の変化といった将来の影響を事前に完全に予測することは困難です。そのため、リスクが顕在化した場合に誰が負担するかを契約書等であらかじめ明確にします。

③【収益還元条件】

市の財政支出を伴う本事業は利用者から収益を得る施設であるため、民間事業者が得た収益（売上もしくは利益）の一部を、公共（市）に還元する条件を設定します。
詳細は民間事業者との対話結果を踏まえて決定します。

■参加資格要件（実績要件）

本事業の参加資格要件については、**本事業の特性を踏まえ、実績要件を設定**することを想定しています。

要件設定の要素については、下記事項を想定しています。

実績要件を構成する要素（想定）	➢ 対象業務（施設整備、維持管理・運営） ➢ 施設種別（商業施設又は公共施設など） ➢ 施設規模（1000㎡以上など） ➢ 実績として認める年数の範囲（過去10年間など） ➢ 業務履行年数（最低1年間など）
-----------------	---

■リスク分担の考え方

リスク分担については、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、「**リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する**」との考え方に基づいて設定することを想定しています。

例えば、運営業務における利用者数等の増減に関するリスクは民間事業者の負担とする予定です。

■収益還元条件

民間事業者は、農産物等直売所及び飲食物等販売所の**収益（売上もしくは利益）の一部を納付金として、市に支払うものとする方針**です。

なお、還元対象の設定（売上とするか、営業利益とするか）や、還元額の提案可否等の詳細の条件については、これまでの検討内容を踏まえ、具体化する方針です。

2. 対話を経て決める事項(3／4) ～営業に関する条件の方向性～

■背景・考え方

①【営業時間】

夜間営業を求める要望もありますが、民間事業者からは昼間営業を基本としたい要望が多いこと、道の駅周辺で夜間営業を再開する店舗も増えている状況を踏まえ、必須としない考えです。

②【工事中の継続営業の可否】

利用者・民間事業者双方の考えを対話で確認し、条件を決定します。

③【駐車場確保の考え方】

既存の道の駅の駐車場は61台（普通車）です。交通量等から算出される必要駐車台数は37台（普通車）ですが、繁忙期や将来需要を踏まえると、最大で148台（乗用車）の確保が必要と見込んでいます。

④【直売所の運営方法】

過年度実施した民間事業者との対話結果を踏まえ、民間事業者の活力（アイデア・ノウハウ）の発揮どころと捉えています。

■営業時間

本事業においては、**各施設ごとに営業時間を設定する方針**です。
営業時間の取扱いについては、必ず営業する時間として設定した上で、営業時間の拡大を提案可能範囲として認めることも視野に入れています。
なお、道の駅では夜間営業を必須としない方針で検討しています。

■工事中の継続営業の可否

民間事業者の提案する施設の**配置レイアウトによっては、一部施設について一定期間の休業が必要となる可能性があります。**

■駐車場確保の考え方、立体駐車場に関する条件

駐車場の確保については、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む周辺施設で対応すること**」を想定しています。
なお、立体駐車場の維持管理運営も本事業の事業範囲に含む方針です。詳細な条件については、民間事業者との対話結果を踏まえて決定します。

■直売所の運営方法

直売所の運営方法（現在の出荷組合の取扱い含む）については、**民間事業者の提案で決める**想定です。

2. 対話を経て決める事項（4／4）～民間事業者に求める要求水準（素案）～

■背景・考え方

①要求水準は、民間事業者に求める最低限の水準です。

この水準を満たした上で、民間事業者の活力（アイデア・ノウハウ）を発揮した提案を求めます。

②現在は過年度の検討委員会で頂いたご意見等を基に、素案を起草しています。

今後の対話結果を踏まえ、詳細な要求水準を作成します。

■民間事業者に求める要求水準（素案）

本事業において、民間事業者に求める水準を記載した要求水準書（案）を今後作成します。現在想定する導入機能ごとの水準（素案）を以下に示します。
また、これまでの検討結果を踏まえ、宮津港及び宮津湾の眺望を最大限活かし、周辺景観との調和に配慮した配置や道の駅利用者の島崎・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を促進する施策、駐車場の運用計画も民間事業者に提案を求めていく方向で検討しています。

	施設名	想定規模	民間事業者に求める水準（素案）
情報発信・休憩	観光案内所	約35㎡	➢ 観光協会と連携したPR活動の実施
	トイレ・ベビー休憩室	約 210 ㎡	➢ 24時間利用可能とすること。 ➢ 定期的な清掃等による衛生面の維持。
	休憩施設	約 170 ㎡	➢ 利用者の休憩、軽飲食スペース、地域情報発信等に活用
地域振興	農産物売場	約195㎡	➢ 特産品、又はそれらを活用した加工品等を中心に販売。 ➢ 年間及び1日の中での品揃えの確保に努めること
	加工品売場・加工場	約 150 ㎡	➢ 宮津ブランドとなりうる加工品の製造・販売。 ➢ 商品開発やレシピ募集（コンテスト）、試食会などのイベント企画・運営
	飲食施設	約 400 ㎡	➢ 「海」を感じる商品開発を行うこと。 ➢ 周辺への回遊を促進するテイクアウトメニューの開発。
その他	管理施設等	約 350 ㎡	➢ 地域住民の会合や関連事業者との意見交換等にも活用できる施設。
	合計	約1,510㎡	—