

サウンディング（官民対話）結果と今後の対応について

官民連携を期待する市有財産について、PPP/PFIによる民間資金・民間手法の導入を目指し、サウンディング調査を実施しましたので、その結果と今後の対応について下記のとおり報告します。

1. 実施日程等

開催日	サウンディング名称	参加企業
令和3年1月27日	令和2年度第3回京都公民連携プラットフォーム (島崎エリア、ヨットハーバー、もみじ公園)	6社
令和3年2月2日	令和2年度国土交通省近畿ブロックプラットフォーム (島崎エリア、ヨットハーバー)	5社
令和3年11月12日	令和3年度国土交通省中部・近畿ブロックプラットフォーム (島崎エリア、西宮津・日置ふれあい公園)	5社
令和3年11月19日	令和3年度第2回京都府公民連携プラットフォーム (島崎エリア、西宮津・日置ふれあい公園、もみじ公園、市営住宅(タケ丘)跡地)	7社

延べ23社

2. サウンディング結果 ※参加企業の主な意見は別紙のとおり

<案件1> 島崎ウォーターフロントエリアの民間資本導入による再開発

⇒コンサルタントによる調査

参加企業	延べ16社
目的	島崎エリア（旧宮津会館、旧図書館、みやづ歴史の館（現施設活用）等）では、公共施設の休廃止や機能移転等により、従来のにぎわいが失われている中、市街地の活性化に向け、民間資本導入による再開発の可能性を調査する。 また、民間資金・手法により宮津会館の機能代替となる音楽ホール整備の可能性を調査する。
結果の要点	◆知名度の高い天橋立は、民間企業にとっても魅力的なロケーションで、既存の観光資源と合わせた開発など、民間活用の可能性は高い。事業化に向けては、民間企業へのヒアリングを行い、参入意欲や課題等を把握し、公募条件を整理していくことが重要になる。 ◆音楽ホールの新たな民間整備は困難だが、文化ホール運営の官民連携の可能性はある。
今後の対応	サウンディングでは、民間活用について一定の可能性あることを把握したことから、今後の事業化に向けて、民間企業の参入意欲や課題等を把握し、公募条件を整理するためコンサルタントによる調査を行う。

＜案件 2＞ 田井宮津ヨットハーバーリバイバル事業 ⇒民間活用

参加企業	5社
目的	田井宮津ヨットハーバーを、従前のハーバー機能を維持しつつ、マリンアクティビティや飲食等の新たなサービスを提供し、周辺臨海エリアのにぎわいづくり拠点として活用するため、民間事業者からのニーズや事業アイデア等を募り、活用方法を調査する。
結果の要点	◆民間運営なら収入改善は十分に可能性がある。 ◆公募に当たっては、契約条件や負担区分等の明示が必要。
対応済	サウンディングでの対話を踏まえ、令和3年6月に実施した公募型プロポーザルでは4社の応募があり、複数の活用提案の中から最適な事業者を選定し、10月から民間運営を開始した。

＜案件 3＞ 安寿の里もみじ公園の民間活用による地域活性化事業 ⇒継続調査

参加企業	5社
目的	由良川や鉄橋を渡る列車風景など眺望を活かし、官民連携手法の導入による地域活性化事業を検討するため、公園としての用途にはこだわらない民間活用を幅広く調査する。
結果の要点	◆グランピング施設の可能性はあるが、インフラ等の初期投資がかかるため、一定の行政支援が必要。 ◆譲渡ではなく貸付の方が可能性はある。
今後の対応	サウンディング結果を踏まえ、今後の民間活用について地域との協議を進める。

＜案件 4＞ 西宮津公園及び日置ふれあい公園の民間活用による活性化事業 ⇒継続調査

参加企業	6社
目的	西宮津公園と日置ふれあい公園について、民間事業者のノウハウや企画力、資金力等、民間活力を最大限活かし、公園を再生し地域の賑わいを創出するため、民間収益事業での活用の可能性を調査する。
結果の要点	◆西宮津公園への観光客の取り込みには、天橋立とは別の魅力づくりの必要がある。 ◆日置ふれあい公園は、宿泊事業の可能性はあるのではないかと。事業者の公募にあたってはターゲットとする客層を定める必要がある。
今後の対応	参加者と個別に協議し、収益事業展開の可能性調査を進める。

＜案件 5＞ 市営住宅（タケ丘）跡地の売却による民間活用 ⇒継続調査

参加企業	なし
目的	天橋立に近く、令和4年度に解体撤去が完了し更地となる公営住宅跡地について、地域が魅力あるものになるような民間活用策の可能性や売却先を調査する。
今後の対応	引き続き、サウンディング調査にエントリーするなど、様々な媒体を使って民間活用策の可能性や売却先を調査する。

サウンディング参加企業の主な意見

<案件1> 島崎ウォーターフロントエリアの民間資本導入による再開発

<p>参加企業の 主な意見</p>	<p><島崎エリアの民間活用の可能性></p> <ul style="list-style-type: none"> ○日本三景に数えられ、知名度の高い天橋立は、大手デベロッパーにとっても魅力的なロケーションで、民間活用の可能性は高い。 ○既存の観光資源と合わせた開発の可能性があり、観光誘客ができる点などに興味を持つと考えられる。 ○民間企業へヒアリングを行い、参入意欲や課題等を把握し、公募条件を整理することで、事業化の可能性は広がる。 ○国道等とのアクセスやエリア全体で駐車場の不足等が課題。 ○民間への参入意欲など具体的な調査を行うには、市のエリア構想を明確に示す必要がある。 ○観光客ニーズをリサーチし、エリアブランディングすることで可能性が広がる。
	<p><歴史の館の官民連携の可能性></p> <ul style="list-style-type: none"> ○歴史の館は、天橋立のロケーションなど、民間アイデア・ノウハウによるにぎわいづくりや収入改善は可能だが、規模が大きく管理コストの負担も大きいため、市の負担が必要となる。 ○歴史の館は、シンボリックな建物だが、デザイン性の高いものは管理コストや使い勝手の制限で使いづらい。 ○文化ホールは、官民連携で魅力的な事業運営や収入改善の可能性はある。 ○歴史資料館は、官民連携で展示の工夫等で利用者増の可能性はある。
	<p><民間資本・手法による音楽ホール整備の可能性></p> <ul style="list-style-type: none"> ○地方の音楽ホールでは、都市部との競争性から採算が合わない。 ○市民の多様なニーズに答えるには、多目的なホールが良い。 ○収容規模は、将来の人口減少も踏まえて検討すべき。 ○文化ホールの改修は、市民ニーズに合った改修をすべき。

<案件2> 田井宮津ヨットハーバーリバイバル事業

<p>参加企業の 主な意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○船の保管料以外の収入口を増やすことで、増収の可能性はある。(船のレンタル、BBQ、修繕サービス等) ○周辺施設とのタイアップ。(宿泊施設等) ○船のオーナー以外の取り込み(マリンアクティビティ、カフェなど) ○土地・建物賃貸借契約の明示。(修繕負担の区分、料金設定など) ○公募条件に大規模改修などの市との負担区分の明示。
-----------------------	--

<案件3> 安寿の里もみじ公園の民間活用による地域活性化事業

<p>参加企業の 主な意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○グランピング以外の活用は厳しいと思う。 ○グランピング客の食材等の持ち込みは4割程度で、地元購入の経済的メリットがある。 ○合併浄化槽の整備などイニシャルコストがかかる。一定の行政支援が無いと厳しい。 ○開発許可や雨水対策などのコストや時間もネック。 ○オーベルジュなどのレストランは工事コスト、環境整備で厳しい。 ○地域活性化策は、農家との連携や雇用、地元の子どもイベントへの解放など。 ○教育目的として課外活動や屋外炊飯などネイチャー体験の場も考えられる。 ○譲渡ではなく貸付の方が可能性がある。
-----------------------	--

<案件4> 西宮津公園及び日置ふれあい公園の民間活用による活性化事業

<p>参加企業の 主な意見</p>	<p><西宮津公園></p> <ul style="list-style-type: none"> ○天橋立の少し手前で、観光客が立ち寄るには別の魅力が必要。 ○天橋立の魅力にプラスした、おしゃれ感を出す方がいいかも。 ○初期投資の少ない、コンテナを利用した地元の飲食店や有名商品販売等の商店街化やキッチンカーを利用する事例がある。 ○面積規模が小さいため、収益施設を考えるなら、施設を一新（更地など）しないと民間進出は厳しい。そうした整備には一定の公費負担が必要。 ○隣接が国道で交通量が多く、その取り込みが収益増につながる。 ○沿道のファストフード店を考えるには、インカーブで視認性が良くない。 ○新しく民間施設を造ると駐車場が足りなくなる。 <hr/> <p><日置ふれあい公園></p> <ul style="list-style-type: none"> ○宿泊を伴わないと収益はあがらない。 ○斜面部分は厳しいが、平地は可能性がある。 ○最低限のインフラは市で負担した方が良い。市からの初期投資があれば企業側も手をあげやすい。 ○地元利用か観光客か、宿泊客か日帰り客かなどターゲットを絞る必要がある。 ○伊根の観光客を取り込むなら体験型の施設が良いのでは。 ○コロナ禍で企業の新規参入や投資はハードルが高い。
-----------------------	---