

## 島崎ウォーターフロントエリアの再開発に係る調査結果と今後の対応について

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に向けて、民間事業者へのヒアリング調査等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。

## 記

## 1. 調査の目的

公共施設再編方針（R2.9策定）において、民間資金等の活用を検討することとした「宮津会館、旧図書館、旧労働会館、旧ふれあい交流館の跡地及びみやづ歴史の館の建物」について、民間事業者の投資意欲や具体の事業提案、課題・条件等を把握し、事業化（公募）に向けた構想計画の立案を進める。

## 2. ヒアリング調査の結果

- ヒアリング先企業 63社（ホテル、飲食、不動産等のデベロッパー等）  
うち関心表明企業 9社 ⇒そのうち現地視察4社（延べ5回）

↓

- 現地視察等を踏まえた結果

- ・ホテルやレストラン等で関心を示す事業者は複数あったが、奥まった立地や賑わい不足など、現地視察の印象から評価を下げる事業者もあり、構想計画の立案に繋がる具体の事業提案は得られなかった。
  - ・その一方で、周辺の道の駅や島崎公園は、天橋立へアクセスする国道に面し、通行量も多く、立地条件が良いことから、活用意向を示す事業者が複数あった。
- ※その他、当該地以外になるが、本市での事業化・投資に興味を示す事業者があった。

## 3. 今後の対応

従来の民間資金等の活用を検討するエリアを、立地条件の良い道の駅を中心に島崎公園を含むエリアまで拡大することで、広範囲のエリアで一体的な事業検討が可能となり、投資先としての魅力度の向上が期待できる。

今後は、調査エリアを拡大した上で、今回よりも幅広い事業者に対して、再度、アプローチ・ヒアリングを行うとともに、事業化（公募）に向けた構想計画の立案を進める。

※調査の財源については、今回の調査・検討が評価され、内閣府の民間資金等活用事業調査費補助事業（全額国費）の採択が得られた。



◆ヒアリング結果から得られた課題等

(1) 想定された事業イメージ

- \* 富裕層向けのリゾートホテル
- \* 会員制リゾートホテル
- \* 若者をターゲットとした安価な宿泊施設とレストラン等の複合施設
- \* 公園を活用したカフェやアクティビティ等の施設
- \* 道の駅活性化、拡張
- \* シニアレジデンス など

(2) 代表的な意見

【良い点】

- \* 市全体の観光入込数が多い
- \* 自然環境が素晴らしい
- \* 天橋立が臨める
- \* ノスタルジー溢れる街並みが素敵である
- \* 駅や市役所、学校、公園、スーパーなど街の必要機能が近くにある
- \* 道の駅周辺は、国道の通行量も多く、立地条件は非常に良い など

【課題点】

◇当該地に対する優先度が上がらない理由

- \* 賑わいが少ない
- \* ウォーターフロントエリアの中では奥まった立地である
- \* 歴史の館に存在感があり全体調和が難しい
- \* 歴史の館は特徴的なデザイン・構造でコンバージョンが難しい
- \* 周辺の夜間営業の施設が少ない
- \* 当該地以外の宮津・天橋立エリアに興味がある など

◇土地投資に対する優先度が上がらない理由

- \* 公募ということで社内優先度が上がり辛い
- \* コロナの影響により、新規開発への投資抑制の傾向にある
- \* 建築費の高騰から初期投資を抑える開発を望む
- \* 建物投資と施設運営と分けて考えてほしい（リスク分担）
- \* 土地売却で想定される路線価が高い など