

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 会 議 録		作 成	令和6年7月25日(木)
			宮津市企画財政部財政課
開催日時	令和6年7月25日(木) 14時00分～16時30分	出席者	別紙「委員名簿のとおり」
開催場所	みやづ歴史の館3階 大会議室 【公開】		

■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の概要

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（以下「委員会」という。）は次第のとおり進行され、その概要は下記のとおりである。

1 開会

2 副市長あいさつ

○島崎・浜町ウォーターフロントエリアの民間資金等を活用した活性化に向け、令和2年度から令和5年度まで、「民間意向に基づく事業化の可能性調査」において、述べ200社余りにヒアリングを行い、「道の駅の拡張に優先して着手し、エリア全体の賑わいを創出する起爆剤とすべし」などの民間の意向を把握してきたところ。

○今後、この調査結果も踏まえ、市民のご意見もお聞きした上で「島崎・浜町ウォーターフロントエリアの活性化に向け、民間資金等を活用した事業化などに係る方針」を固め、事業化の判断などを行っていきたいと考えているところ。そうした中で、設置させていただいたのがこの委員会。

○この委員会での議論にあたって、数点、本市の現状や課題について説明させていただく。

○一点目は、本市の急速に進む人口減少、高齢化、少子化。この4月の人口16,151人が、30年後には8,000人以下になると推計されており、これまでの2倍以上のスピードで人口が減少していく状況。高齢化率も46%と全国に比べると非常に高い状況で、75歳以上の後期高齢者と言われる年齢の高い層は、2040年まで増加を続け、生産年齢人口と言われる15歳から65歳までの年代が異常なスピードで減少していく。こうした人口減少と高齢化の二つの要因で、恐らく宮津市の消費自体も減少し、地域経済も縮小していくことが懸念され、医療、商業、交通など、我々の生活を支える基盤自体の維持も、これからは難しくなっていくだろうと考えている。

○二点目は、宮津市の財政の課題。宮津市の財政基盤は脆弱で、これまで4回の財政再建の取組を行っており、5回目は許されない。今後、老朽化が進んでいく道路、水道、下水道、さらには公共施設等で、長寿命化対策や更新等の行政需要が見込まれる中、積極的な財政出動は難しい。こうした事業を進めるには、計画的に行っていくことが必要だし、併せて民間資金を活用するということが必須条件だろうと考えている。

○最後に三点目は、島崎・浜町エリアの活性化。宮津市は観光産業が主産業であり、観光客等の交流人口の拡大、あるいは観光消費額の拡大を図り、地域経済を活性化させるには、このエリアの活性化は、有効な手段だろうと考えている。関連事業として、今関係先と協議を進めておりますが、市役所のミップル移転とか、海の活用としてみなとオアシスを宮津湾岸に拡大する事業とか、本町の京銀から市役所の間の都市計画道路整備の調査も、始まりつつあるので、島崎・浜町エリアの活性化というのが、宮津の持続、確保につながる重要な事業だと考えている。

○委員の皆様には、「島崎・浜町ウォーターフロントエリアの活性化」に向けて、忌憚のないご意見をよろしくお願い申し上げます。

3 委員紹介

事務局から、資料1により紹介。

※井上委員の代理として、一般社団法人京都府北部地域連携都市圏振興社天橋立地域本部の永濱事務局長が出席。大門委員、鬼頭アドバイザーはオンライン参加。

4 本委員会の概要

事務局から、資料2により説明。

○本委員会は、島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会設置要綱（以下「設置要綱」という。）第1条のとおり「宮津まちなか地域振興拠点施設、島崎公園、みやづ歴史の館、宮津会館等の施設が所在する島崎地区及び浜町地区のウォーターフロントエリアにおけるエリア毎の活性化を検討するに当たり、幅広い見地からの意見及び助言を聴取すること」を目的に設置したことを説明。

○また、委員会の内容は、広く市民に関心を持っていただきたい内容であることから、設置要綱第5条第5項のとおり、会議は「公開」とし、後日、要点をまとめた会議録もホームページで「公開」することを説明。

5 委員長選出

設置要綱第4条に基づき、委員の互選により遠藤委員を委員長として選任した。なお、選任に当たっては、委員から事務局案でお願いしたいとの意見があったため、宮津市指定管理者選定委員会の委員長を務めていただいております、エリア内の指定管理導入施設の管理運営の状況も承知されている遠藤委員を事務局が推薦し、全員一致で承認された。

※ここから、議事進行を事務局から委員長へ交代した。

【委員長あいさつ】

島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化について、委員の皆様、市の関係者の皆様と一緒に考えていきたい。委員の皆様には、委員会のスムーズな運営にご協力をお願いします。

【開催要件の確認】

本日の委員会は委員10名全員が出席しているため、設置要綱第5条第2項に規定する開催要件を満たしていることを事務局が報告。

【職務代理者の指名】

設置要綱第4条第4項に基づき、委員長が大門委員を職務代理者に指名した。

6 議事

(1) これまでの経過報告

事務局から、資料3により説明。

- 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」を進めており、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。
- こうした中で、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」を検討するため、令和2年度から5年度にかけての「民間意向に基づく事業化の可能性調査」を実施し、延べ約200社の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」が明らかとなってきた。
- 今後、市が事業化の判断を行うにあたり、市民の意向も把握した上で「エリア活性化(民間資金等を活用した事業化などに係る)方針」を固めていくが、(上記のとおり)「民間意向に基づく事業化の可能性調査」により「民間意向を踏まえたエリア活性化(民間資金等を活用した事業化にあたって)の方向性」は見えてきており、「これを基本線に市としての方針を固めて、各エリア毎に事業化等の実施内容を検討していきたい」と考えている。

(2) エリア内の関係施設の見学

(本エリア内の各施設について、エリア内の配置や規模感を把握していただくため、施設見学を行った。)

(3) 意見交換(「島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化(民間資金等を活用した事業化などに係る)方針」を固めていくにあたって)

事務局から説明のあった「これまでの経過報告」の内容について、施設見学での感想等も踏まえていただきながら、意見交換を行った。

(委員) 道の駅の建物は一つ一つの規模が小さく、以前からもったいないと感じている。平面駐車場部分も有効活用できるのでは。

(委員) 泊食分離の施設が増えたが、地魚を出すようなお店は、小さなお店で数人來たらいっぱいというお店が多い。また、車で寄って地元の魚を買いやすいところが無い。道の駅は、立地条件も良いので、それらを満たすように規模を拡大していただければ、

観光全体としての収益も上がるし、利用者の満足度も上がり滞在時間も長くなり、観光消費額の拡大にも繋がると思う。

(委員) 道の駅の拡張なり、周辺での営業のポテンシャルについては、普段から見ていて感じるところ。当社は傘松公園で食堂の営業を行っているが、人が集まらず、おさかなキッチンでも、課題は共通するのかなと感じている。従業員のマンパワー不足の問題もあると感じている。

(委員) まごころ市は、やはり売り場面積が狭い。今は棚の工夫で解消しているが、以前は、新規の出荷者をお断りしている時期もあった。また、入店されても結局素通りして出て行かれる方が本当に多い。そのあたりの魅力づくりが、この地域、エリアの活性化に繋がっていくと思う。また、芝生エリアは、土日、駐車場として解放されているが、キャンピングカーや週末はキッチンカーの方も来るので、観光客が車を止めにくい状況も伺える。

(委員) 車で道の駅に食べるところが全然ないとよく聞く。市街地の飲食店というのは、小さいお店が多くて、しかも道路に面していないので、一般観光客が車で立ち寄りづらい。これらを解消しないと、恐らく観光消費額の拡大は難しい。併せて、夜の営業は必須だろうと思っている。泊食分離も増えてきているが、外国人の方でお惣菜を買って帰られるのを結構見かけるので、宮津の美味しいものを食べて帰っていただけるような仕組みをつくっていかないと、この地域自体の活性化というのは、なかなか難しいと感じる。

(委員) 旅館業を営んでおり、朝食付きのお客様には、地元のものを召し上がっていただける個人の店を紹介するが、こじんまりしているので、お席を押さえるのが難しい時もある。せっかく海も山も近く、魚の美味しい宮津に来ていただいているので、地のものを近くで食べられる場所として、道の駅が拡張されるとよいと思う。まごころ市も、トマトであったり、地酒であったり紹介するが、他に比べて規模が小さいと感じる。

(委員) 道の駅の一般的なイメージは、広いお土産の売り場やレストランなど、結構大きな規模であると思われるが、宮津市の道の駅は単発的に造られている感じである。例えば、入浴施設とか、キャンピングカーでお越しになった観光客が楽しみ施設があればいいなと感じている。道の駅エリアを、もっと大規模化できないものかと思う。

それと質問ですが、Aエリアを宮津市はどのようにしたいのか、売却をして民間に、何か商業施設でもつくってもらいたいのか。

(事務局) Aエリアは、宿泊施設、レジャー施設、移住者用の住宅も含めて調査したところ、立地条件的には可能性はあるが、地域全体の賑わいが出てこないと民間意向に基づく事業化がすぐには難しいとの意見であった。市の資金のみでの開発は厳しいの

で、民間資金を活用できるよう方法を検討していきたい。

(委員) 商工会議所では、宮津まちづくり会議を立ち上げ、活性化の核となる浜町エリアと、京都銀行、そして宮津駅に向かったのL字型ゾーンの活性化がポイントになるという報告書を平成27年に取りまとめた。今回のABCDのエリアは、中心市街地の活性化ということで、大きな今後のまちづくりの事業になっていくと思うし、市街地にも道の駅のお客さんが周遊することで、地域に経済的な恩恵がもたらされる仕組みが生まれると思う。

また、まごころ市が小さいのは、私の認識では、もともとは農業振興、地産地消の推進、農業と観光の連携ということで、簡易な施設として出発し、極力資金を使わずに15年前に設営された。その後に道の駅が設置されたのが9年前である。ただ、今では施設としては手狭であるという思いは皆様と同じで、見直し、リニューアルも考えていく必要があると思う。

このエリアの魅力は海なので、みなとオアシス、国土交通省の海の駅的な発想ですけど、海を活用した海上交通ネットワークを構築することによって、道の駅と海の駅による集客が増え、地域経済に良い影響を与える施設整備のあり方が考えられると思う。

特に浜町を中心としたCDエリアの活性化、拡張を優先することで、ABエリアの島崎の方へ波及効果が及んでいくので、まずは、CDエリアの活性化に向けた方向性を見出していくべきだと思う。

(委員) このウォーターフロントエリアを宮津全体の中にどう位置づけながら進めていくのが大きな課題。例えばアメリカのロマ・プリータ地震というのがあり、サンタクルーズという町が復興を遂げたわけですが、ものがたり復興、どうゆうものがたりを皆さんで共有するのか、地域の商店さんや商売をされている皆さんと議論しながら作られたもの。いくつか散文で語られていますが、例えば「このまち地震が起きたけれども、子供たちが石畳の上を笑顔で走り回っている」とか。このエリアが、宮津市にとってどのように位置づけられているのか、という議論を深めていくと、市民の皆さんも一緒になって同じ方向を共有でき、市民の意思が反映した道の駅ができるのではないかなと思う。

(委員) アドバイザーの方に聞いてみたいのですが、道の駅のヒアリングでは、公設民営というDBO方式の意見が出ているが、例えば、民間が資金調達もしながら建設・運営していくPFI方式というのは、可能性がまったく無いのか、工夫によって使えるのか、専門的な見地から教えて頂きたい。

(アドバイザー) DBO方式はPPP（官民連携）の手法ではありますが、同じような設計、建設、維持管理を行う事業手法として、PFIではBT0方式がある。その両者の大きな違いは、資金調達を公共側で行うのがDBO方式で、一旦民間側で資金調達をして、その後公共が事業費を分割払いするのがBT0方式。ご質問にあったPFIの可能性という点で

は、もちろん可能性としてはありますが、PFIの場合ですと、民間側が資金調達するので、民間が借入を行った場合の利息の負担が追加で発生することとなり、事業採算性の観点から当該金利負担を回収できるだけの事業を行う必要が出てくる点が、課題というか、ハードルとなります。

(委員) 可能性が全くないわけではないが、それなりの金利負担にも耐えうるようなところが前提として必要ではないかということ。PFI、民間の資金を念頭に置いたら、それなりの仕組みを事前によく考えないと、なかなか民間も手を挙げてくれないのではないかということを教えて頂いた。

(委員) 私から自己資金獲得面の話ですが、例えば、ある政令市ではふるさと納税制度の活用从今年度から本気で取組んでいる。仲介業者として手を挙げた企業が複数社あり、マーケティングのプロや、SNSの利活用のノウハウをもった人が選考に多く来られた。他方、天橋立があって宮津市を知ってる方はたくさんおられるので、豊富な地域資源を活用して、クラウドファンด์型ふるさと納税をより充実されると、それなりの資金獲得ができるのではないかと、個人的には感じる。

(委員) 順番に一回りお話を聞きましたが、C-2・Dエリアに関する意見が多かったが、AやB、C-1エリアに関して、ご意見・ご質問がありましたらお願いします。

(委員) Aエリアのホテルの可能性ですが、宮津では、二人以上の宿泊がベースにあるので、周辺市町のホテルにあっせんせざるをえない現状であり、観光消費額を外部に逃がしている。近年、ビジネスで定宿としてゲストハウスを使われる方も多くて、団体でも別々の部屋を希望されことも多いので、ニーズが無いわけではない。収支の視点で見ると、一定投資をしてホテルを建てるのは今の状況では厳しいとの判断かもしれないが、CDゾーンの賑わいとともに、ビジネス対応できるような宿泊施設ができないかと願望も含めて思っている。

(委員) Aエリアの宮津会館をつぶすには相当な費用がいる。海上保安署や高等学校のボートが入っている小屋もあるが、民間でそれなりの規模の建物を建てるとなると、それらが邪魔になると思うが、どうか。

(委員) 公共が解体するとかかなりの割高となるので、民間の方で解体をしていただいて、何かに利用していただきたい。ホテルだけではなく、市内に単身者向けのアパートが非常に少ないので住むところが無く、与謝野町など近隣自治体にお住まいになる方も結構おられる。そういった住宅でもいいかなという思いもある。もう少し粘り強く事業者にアタックをして、なんとか民間でやっていただけないかなと思っている。

(委員) 私から2点質問をさせてください。一つ目は、島崎・浜町ウォーターフロントエリアに立ち寄ってから、天橋立などに移動する仕組みづくりが必要でないか。地域資源

活用方法として、釣りやウォータースポーツなど海の活用や、和歌に詠まれた平安の都人の憧憬の地である天橋立との連携など、例えばこのエリアで宮津市全体の地域資源の歴史や場所の確認、食文化の知識などに関するコンシェルジュ機能を設置し、その後、直に各地域資源に触れて頂く仕組みを構築することで、宮津市全体に広範囲に観光客を誘導し、回遊できればいいなと思っている。そこで、宮津市全域を意識した上で、このエリアの開発を考えておられるのか、この点が一つ目の質問です。二つ目は、若い人たちのほとんどが、どこでもiPhoneをクリックしている時代です。例えば、宮津市内はどこでもWi-Fiが届くとか、宮津市の各地域で、楽しいイベントや歴史的な施設の説明や旬の食べ物の内容が各観光客のスマホに飛んでくるとか、そういうICTを使ったソフトインフラの整備、充実をこのエリアの建築物といったハードとセットで考えてはいかがか。宮津市全体の地域価値が上げると、観光客と地域市民の両方にとって、宮津市の魅力が大いにアップするのではと思っている。以上の2点、宮津市全体の地域資源とこのエリアとのリンクの方法と、ICT等を使った地域インフラ整備についての今後の方向性について、教えてもらいたい。

(委員) 北の地域には、天橋立だけでなく、京丹後市や与謝野町もあります。特に農産物の量に関しては、宮津は多品種でいいものもありますが、どうしても量、供給面に問題があります。京丹後市や与謝野町の方は、農業が盛んな地域ですので、農作物がかなり豊富で、そういったところとの連携はやっていかないといけないのかなと思っている。二点目についてDX、ICTのインフラについては、現在、観光庁の高付加価値化事業を使って、この地域内の飲食店とか物販をされているお店を、グーグルマップできちんと落としていく事業をやっているんで、そういった事業と連携しながら、グーグルマップでここにこんなお店があるとか、そういった情報を出していくというのが大事。それには、お店の方も観光客を受け入れていただかないといけない。これからはインバウンドが必ず増えてくるので、インバウンドにもきっちり刺さるような情報の出し方が大事。これだけ円安になると、日本人が観光せずに、外国人が多く来られるという状態も出てくると思うので、そこは、しっかりと取り組んでいきたい。

(委員) 資料の9頁に、庁舎基本構想等検討委員会の答申の報告書が付いている。今後、建物所有者やテナント事業者と話し合いが始まると思いますが、もしも、宮津市がミップルを取得した場合に、宮津湾を臨むこのウォーターフロントの一角が、市の所有地になり、今の時点で、それを議論することは時期尚早だと思いますが、そうした場合には本当に新たな再開発の絵が描けるかなというように思います。ただ、今の喫緊の課題としては、お昼を食べるところが少ないとか、海産物を食べる場所が少ないということなので、道の駅の機能拡充について早急にご議論いただけたらと思います。

(委員) ここで、本日、傍聴の方がおられますので、感想なりご意見がありましたら、どうぞお話しください。

(傍聴者) 宮津市は山の上から見ると非常に小さい市で、近くに海も山もあるのが特徴だと

思う。高齢者が住みよい、高齢者と観光客が交流できるビジョンがあったらいいと思う。おいしい海の幸、山の幸が食べられるところ、観光客に向けてもそうだし、高齢者がそこで食べたらすごくほっとするような、そういう場所が出来たらいいなと思います。海を眺めながら昔の北前船の話ができたり、歴史も含めて宮津市がもっている素晴らしい地域財産を見渡せたり、海を育てているのは山で、山が豊かであるから海がこうして豊かであるのだという物語を、来ていただいた人にも地元の人にも、理解していただけるような、伝わっていくような場所があったらよいと思っています。

(委員) どのように地域ビジョンを作っていくのかということ、そして具体的にABCDエリアをどう活用していくのかということ、ハード面はもちろんです、グーグルマップでの見える化とか、ソフト面があって、はじめて観光客も含めて皆さんに満足いただける場所になるのかなと思いますので、両面から引き続き進める必要があるのかなと思いました。

(委員長) 委員の皆様、その他ご意見はよろしいでしょうか。貴重なご意見・ご質問を頂き、ありがとうございました。それでは意見交換は終了したいと思います。

【委員長まとめ】

○まずは、エリアのゾーン分けについて、エリア全体を一度に開発するのではなく、各地域の特性や人流などに差がございますので、まずはエリアを各ゾーンに区分し、事務局がご用意いただいた形で3つのグループに分ける。その上で、C-2とDエリアについて、増加傾向の道の駅のユーザーに伝えるべく、民間を活用した拡大・拡張について、まず優先的に検討してはどうかという意見が、委員の皆さんから多く頂きましたので、ぜひC-2とDエリアを優先してはどうかという方向性が出たと思います。

○次に、AあるいはB・C-1のこちらのエリアは、なかなか皆様いろいろな思いをお持ちですが、一旦、市独自で更地にするというのも財源の問題もあり、なかなか厳しい中で、まずはC-2・Dの道の駅のエリアからしっかりと足元を固める中で、その流れの中で、AあるいはB・C-1のエリア、こちらの方で民間資金等をできるだけ活用しながら、引き続き検討してはどうかというのが、大きな流れであったと思います。

○以上、後者のAあるいはB・C-1のエリアについては、庁内で今後の具体的な検討をしてはどうかということで、その前に、前者のC-2・Dエリアの方について、専門的な調査を、国の支援メニューも活用し、コンサルの方も入れながら優先的にを行い、それと並行して、本委員会において、エリア活性化の方針について、市民の皆さんのご意見も丁寧に拾いながら、引き続き意見交換をするという方向性かと思いますが、委員の皆様、特にご異議はございませんでしょうか。(異議なし)

○ありがとうございます。本日は、島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化の方向性の確認がメインテーマでしたので、具体的な方策は今後のテーマとして、まずは足元に

おける課題であったり、開発の方向性について、委員の皆様や傍聴いただいた市民の皆様と共有できたのではないかと思います。本日の議題は以上でございます。

7 その他

事務局から、今後について以下のとおり説明。

○本日、一定方向づけをいただきました。Bエリアのみやづ歴史の館は、今後も公共施設を前提として、公共施設を休廃止したAエリアも含めて、宮津市の公共施設マネジメントの会議の方で、本日の意見を共有した上で、議論も並行してさせていただいて、次回以降の本委員会にもその状況を共有させていただく形で、進めさせていただければと思っています。

○そして、C-2・Dエリアに関しましては、資料の10頁の右側にありますが、官民連携を前提にどう進めていくか、市民や委員の皆様からご意見をいただくためにも、一定の見える化というか、たたき台というのが必要になりますので、国の支援メニューにある官民連携の基盤整備を検討するための調査費も活用しながら、並行して本委員会において引き続き意見交換を続けさせて頂ければと思っています。また、国の調査費は応募中で、その動向も見ながら、少し見える化なりの資料作成等に時間を要しますので、次回の委員会は12月頃を予定させていただいております。その間に、ABエリアに関しては、公共施設マネジメントの会議も予定しておりますので、次回の委員会では、その報告もさせていただく形で、進めさせていただければと思っています。

○最後に、本日の会議録につきましては、要点を取りまとめまして、委員長にご確認いただいた上で、市のホームページに公開させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

8 閉会