

【1：島崎・浜町ウォーターフロントエリアにおける「活性化(民間資金等を活用した事業化などに係る)検討」に係る経過】

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」を進めてきたところ、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ところ。
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」と民間意向を把握してきたところ。(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」が見えてきたところ。)

<C・Dエリア>

【宮津まちづくり会議からの報告書(H27.11)】
浜町エリアを中心市街地活性化の「核となるエリア」に位置づけた上で、地域振興拠点の規模(売り場面積800㎡~1,000㎡)や立地場所等を提案するとともに、市に「地域振興拠点の整備に向けた公共用地(再開発用地、公園)での立地における実現可能性の調査・検討」や「公共施設(公園、図書館などの)充実・改善に向けた方針の整理」を依頼されたもの。



<A・Bエリア>

【市の公共施設再編方針書(R2.9策定)】
休止中の宮津会館の機能を残す方策として、「みやづ歴史の館」や廃止した旧図書館の施設などの「市所有地」について、民間資金等の活用を目指し、民間企業の意向把握(サウンディング調査等)を実施していく。
※令和7年度までのフェーズ1において



◆休止中の宮津会館と旧図書館施設



◆道の駅駐車場と連動したパーク&クルーズの実施



◆道の駅整備に連動した公園の再整備(芝生公園化、多目的広場) [H29~30年度]



◆築24年目を迎えるみやづ歴史の館



◆旧前尾記念文庫施設を都市部人材等との交流施設にリノベーション [R4.5オープン]



◆民間商業施設内に市の福祉・教育総合プラザ(図書館、子育て支援施設等)を整備 [H29.11]



◆道の駅の地域振興拠点の飲食物等販売所(おさかなキッチンみやづ)オープン [H29.8]



◆道の駅と連動したホテル(フェアフィールド・バイ・マリオット 京都天橋立)オープン [R2.12]



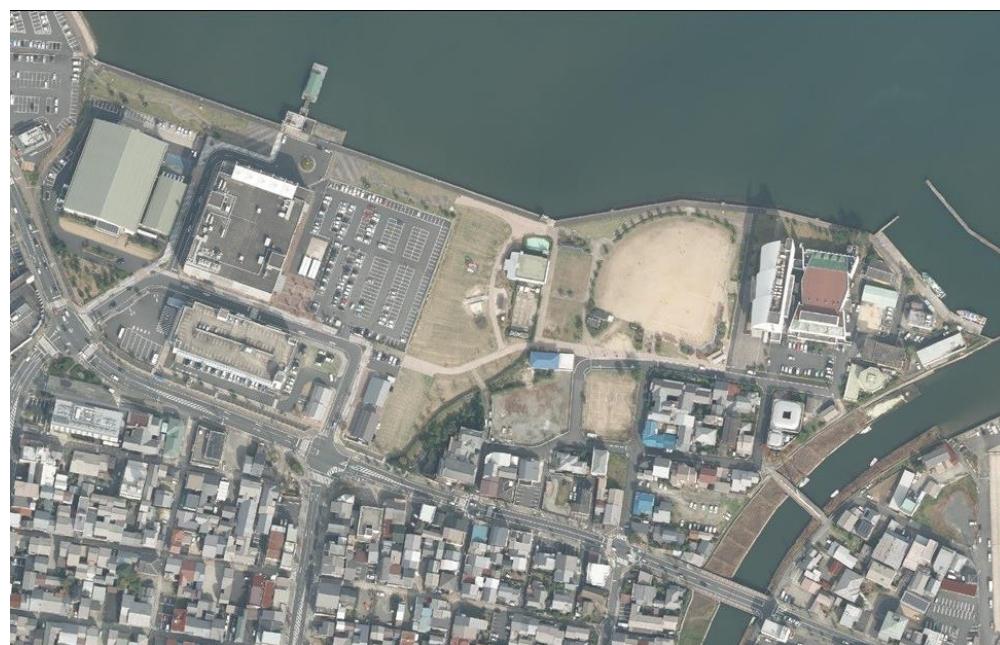
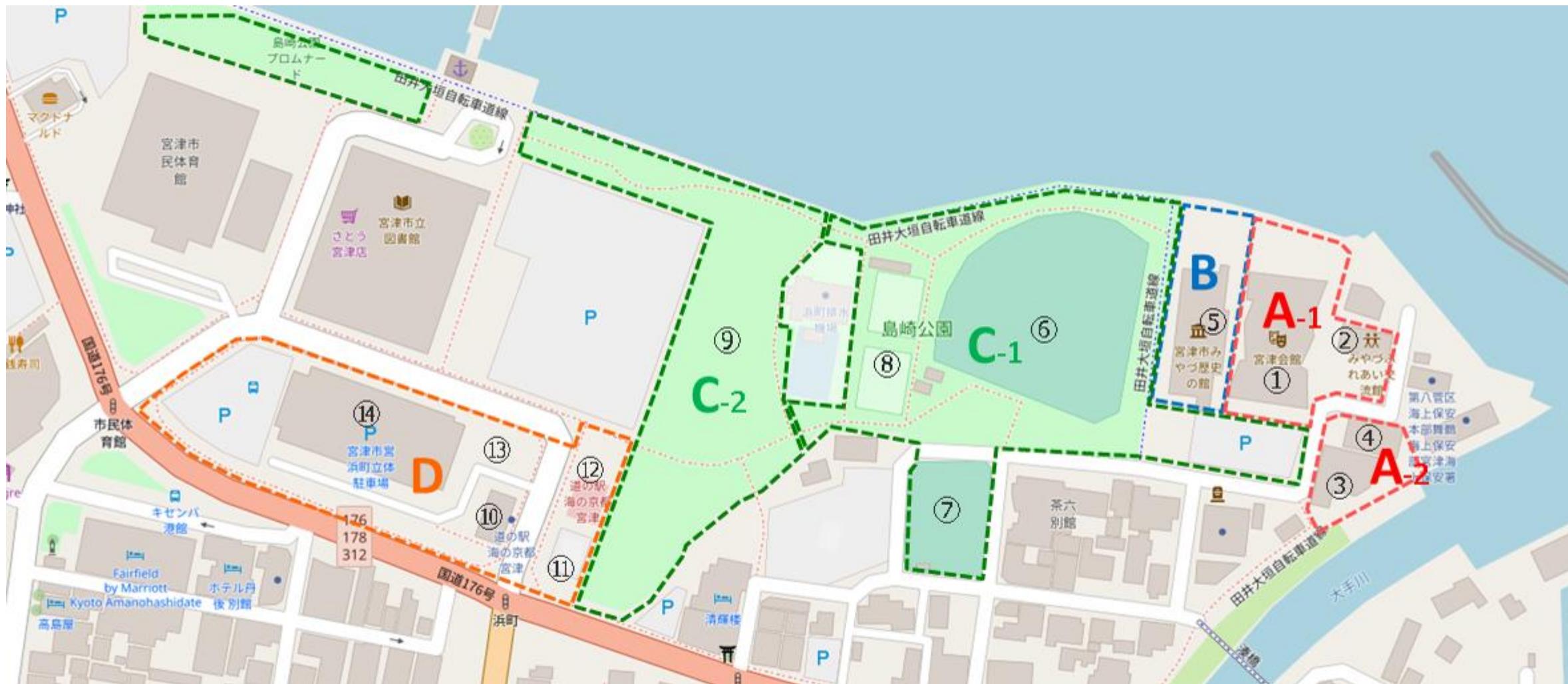
◆市が廃止した施設跡地への回転寿司店(金ぱ銀ぱ)オープン [R6.3]



令和2年度から5年度にかけて行った「民間意向に基づく事業化の可能性調査」

- ◆令和2・3年度
サウンディング調査：4回実施、延べ16社と対話
⇒「民間資金等の活用について一定の可能性があること」は把握できたが、音楽ホールの新たな民間整備は困難(都市部との競争、採算性など)との結果から、文化ホールは宮津会館の機能代替として継続使用する方針に
- ◆令和4年度
島崎ウォーターフロントエリア民間開発事業可能性調査：63社へヒアリング
⇒「立地条件の良い道の駅等までエリアを拡大することで可能性が高まる」との評価
- ◆令和5年度
島崎・浜町ウォーターフロントエリア民間資金等活用事業可能性調査：123社へヒアリング
⇒ヒアリング結果等から、各エリア毎の評価(事業化の可能性)と活性化(民間資金等を活用した事業化にあたって)の方向性が一定把握できた

＜島崎・浜町ウォーターフロントエリアにおける各エリアと関連施設＞



Aエリア

- ①宮津会館（休館中）RC造3階建 延床面積：2,534㎡
- ②旧ふれあい交流館（閉館、一時使用中）木造平屋建 延床面積：191㎡
- ③旧図書館（閉館、空き屋）RC造2階建 延床面積：534㎡
- ④旧労働会館（閉館、空き屋）RC造2階建（一部3階）延床面積：560㎡

Bエリア

- ⑤みやづ歴史の館 SRC造6階建 延床面積 4,044.3㎡

Cエリア

- ⑥多目的広場
- ⑦テニスコート
- ⑧旧ゲートボール場
- ⑨芝生広場

Dエリア

- ⑩観光案内所 木造平屋建 194㎡
- ⑪飲食物等販売所（おさかなキッチンみやづ）LGS造平屋建 197㎡
- ⑫農産物等直売所（宮津まごころ市）S造平屋建 195㎡
- ⑬屋外駐車場（普通車61台、大型車7台）
- ※⑩～⑬が道の駅施設
- ⑭立体駐車場（約400台）S造5階建 9,479㎡

◆ヒアリング期間 令和5年5月10日～令和6年1月10日

◆ヒアリング方法 受託コンサルタントによる面談、電話、メール等

◆ヒアリング項目 興味度・可能性、参入するための条件等、民間収益事業での事業提案、想定される開発規模・用途等

◆ヒアリング前に想定した市のエリア活性化方針とヒアリング先の業種

エリア	市の活性化方針（ヒアリング前の想定）	ヒアリング先の業種
A	未利用公的不動産を現状有姿で売却又は定期借地（解体費用は市負担）することで、C・Dエリアからの賑わいを波及する観光集客施設や、生活利便性を活かした移住定住に資する施設を誘致。	主にホテル・レジャー、不動産・建築、福祉施設、アウトドア・レジャー、
B	文化ホールは市民文化施設として維持。その他の中央公民館や歴史資料館部分について、建物賃貸借等により民間収益施設を誘致。Aエリア又はC・Dエリアと親和性の高い施設など。	主に施設運営管理
C・D	道の駅は、国道の通行量も多く、立地条件は非常に良いことから、更なる集客に向けた、道の駅の活性化や拡張など。 島崎公園は、「P-PFI 制度」や「設置管理許可制度」の活用による集客施設の誘致。 C・Dエリアの連携した事業運営で、新たな賑わいの創出。	主に施設運営管理、飲食

◆ヒアリング結果〔興味度・可能性に関する集計〕

【エリア別】

	Aエリア	Bエリア	C・Dエリア	合計
◎出店意向あり	－	－	3	3
○前向き検討	－	－	1	1
△可能性あり	3	－	1	4
▲可能性低い	9	2	8	19
×可能性なし	66	－	30	96
合計	78	2	43	123

【業種別】

	ホテル レジャー	不動産 ・建築	福祉 施設	アウトドア レジャー	施設運営 管理	飲食	その他	合計
◎出店意向あり	－	－	－	－	3	－	－	3
○前向き検討	－	－	－	－	1	－	－	1
△可能性あり	1	1	－	－	－	1	1	4
▲可能性低い	4	2	－	3	2	8	－	19
×可能性なし	33	18	7	4	2	27	5	96
合計	38	21	7	7	8	36	6	123

※複数業種の企業の場合は、主たる業種にてカウント。

【Aエリア】

ホテル・レジャー	<p>【評価点】・天橋立から近く観光立地としては魅力的である。 ・宿泊施設を開発するには好立地。 ・新規開発の想定地として以前から検討をしていたエリア。</p> <p>【課題点】・市内の既存宿泊施設の稼働率はそれほど高くない印象。 ・建築費が高騰する中、既存建物の杭などを考えると、かなりの建築コスト増となってしまう、設計上の制約も多くなると思われる。 ・観光要素が強く、ビジネス客の利用が見込み辛い印象。 ・周辺エリアの観光地としての賑わい不足を懸念。エリア内に観光客の留まる要素が少なく、賑わいが少ないとの印象。 ・C・Dエリアを始め、エリア一帯がどう賑わっていくか、それ次第で判断をしたいとの意見が複数ある。</p>
不動産・建築	<p>【評価点】・景観良好で立地としては魅力的であるとの評価。</p> <p>【課題点】・海に面しているため、住宅地としては塩害や津波、液状化などのリスクを懸念。 ・中途半端な規模だと失敗するケースが多いため、ある程度の規模で集客を図ることが必要。 ・周辺に賑わいができてからでないと投資判断が難しい。 ・他の自治体などと比較をすると地代が高い。 ・建築コストを考えると、事業として成立させるのが難しいとの判断。</p>
福祉施設	<p>【課題点】・リゾート立地ではあるが、投資リスクが高く優先度の低いエリア。 ・建物オーナーがいれば興味のある立地。</p>
アウトドア・レジャー	<p>【評価点】・キャンプ用地として立地や周辺環境はよい印象。</p> <p>【課題点】・面積が狭く検討基準を満たしていない。</p>

【Bエリア】

施設運営管理	<p>【課題点】・既存施設への民間投資リスク等の懸念。 ・適切な指定管理費用であれば検討可能だが、現在の状況で収益を更に向上させるのは困難。</p>
--------	--

【C・Dエリア】

施設運営管理	<p>【評価点】・道の駅は増床など拡張の余地があると思われる。 ・他の道の駅と比較しても非常にポテンシャルが高く、施設を拡張することで、客数、売上高ともに大幅増を目指せる。延べ床面積1,500㎡程度、最低でも1,000㎡を希望。 ・施設の拡張は、公費負担で建築し民間が設計段階から関与できる指定管理、もしくはDBO方式なら非常に興味あり。売上の一部を市に還元するスキームが可能。 ・公園部分も道の駅とセットであれば興味がある。 ・B～Dエリア、更にミップル内の図書館などの機能も併せ指定管理することも可能。 ・道の駅やその周辺エリアも含めた賑わい創出には非常に賛同できる。</p> <p>【課題点】・立地が良い割に規模が小さく、「道の駅」と認識されにくい印象。 ・公園部分には、既存の多目的グラウンドなど制限のあるエリアも多く、公園単体で収益を上げるのは難しい。</p>
飲食	<p>【評価点】・大型駐車場部分は、天橋立から近く道路通行量も多いため立地としては魅力的ある。 ・FCの受け手となる企業ができれば可能性あり。</p> <p>【課題点】・足元人口が少なく、ターゲットとする層も少ない点が気になるところ。 ・周辺開発が行われ、来街者が増加したタイミングで検討したい。 ・出店戦略上のエリアから外れてしまっている状況。 ・建築費や人件費、原材料費などの高騰で、新規出店が検討し辛くなっている。</p>

【2：島崎・浜町ウォーターフロントエリアにおける「民間意向に基づく事業化の可能性調査」の結果と「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の基本線」】

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きました。今後、市が事業化の判断を行うにあたり、市民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」を固めていきますが、「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」は見えてきているところであり、「これを基本線に方針を固めて、各エリアにおける事業化等を検討していきたい」と考えております。

C・Dエリアでの事業化の可能性(民間の意向)

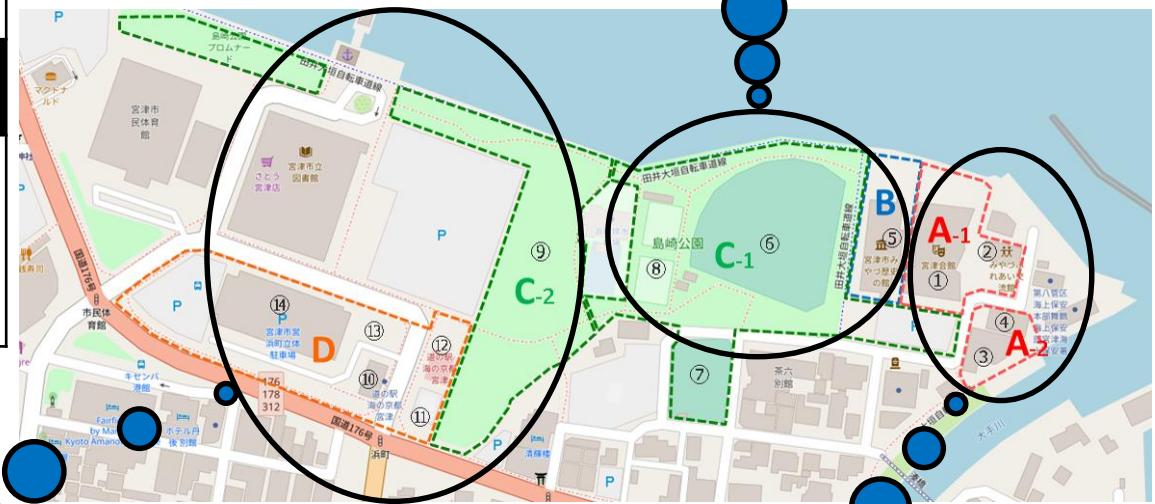
道の駅の活性化や拡張など、島崎公園と連携した事業運営を想定してヒアリングを実施した結果、施設を拡張することで、客数や売上高ともに大幅増を目指せるとの意見があり、他の道の駅との比較でもその実現性が高いことが分かった。道の駅の運営に4社が興味を示しており、その中には全国で多数の道の駅を運営する事業者もあり、そうした事業者が当該道の駅の運営に携わりたいとの意向を示したことは大きな収穫である。ただし、施設の拡張に当たっては、公費負担で設計・施工し、民間が施設運営を行う、指定管理、もしくはDBO方式なら非常に興味があり、売上の一部を市に還元するスキームが可能との意見であった。また、道の駅内の大型駐車場部分は、国道沿いで立地条件が良いことから、飲食店の誘致を想定してヒアリングを実施したが、現状のままでは「新規出店は難しい」「判断ができない」等の意見が多く得られた。一方で、立地は魅力的で、周辺が賑わってくれば検討したいとの意見が複数あった。
⇒公設民営による道の駅の拡充であれば事業化の可能性は高い。

C・D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

まずは、C・Dエリアでの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る。事業化に向けては、公設民営のDBO方式等による施設の拡張を検討する。

道の駅と公園が一体となった「交流拡大」ゾーンとして【C-2・Dエリア】

市民の憩いの場「文化・スポーツ振興」ゾーンとして【B・C-1エリア】



海が見える立地を活かす「民間誘致」ゾーンとして【Aエリア】

Bエリアでの事業化の可能性(民間の意向)

既存施設への民間投資リスク等から、民間収益施設の誘致は困難であることが明確となった。
⇒民間資金等による事業化の可能性は低い。

Bエリアの活性化(民間資金等を活用した事業化にあたって)の方向性

民間資金等による事業化の可能性は低いため、今後は、公共施設としての利活用を検討する。

Aエリアでの事業化の可能性(民間の意向)

観光集客施設や移住定住に資する施設の誘致を想定してヒアリングを実施したが、現状のままでは「新規出店は難しい」「判断ができない」等の意見が多く得られた。立地は評価しつつも、周辺の賑わい不足や地代が割高であること、昨今の建築費の高騰等を原因とする意見が多く、課題が明確となった。一方で、周辺が賑わってくれば検討したいとの意見が複数あった。
⇒現時点では、民間資金等を活用した事業化の可能性は低い、エリア全体が賑わってくれば可能性はある。

Aエリアの活性化(民間資金等を活用した事業化にあたって)の方向性

C・Dエリアの活性化と並行して、引き続き企業誘致を進めるため、公募条件等の検討を進めるとともに、海が見える好立地の全容がわかるように既存建物の解体及び整地を行うことも併せて検討する。

＜Aエリア：旧公共施設の休廃止に伴う未利用公的財産＞

- 【A-1エリア】
- ・概測地積 約3,800㎡
 - ・既存建物
 - ①宮津会館（休館中）
RC造3階建 延床面積：2,534㎡
 - ②旧ふれあい交流館（閉館後一時使用中）
木造平屋建 延床面積：191㎡
- 【A-2エリア】
- ・概測地積 約1,450㎡
 - ・既存建物
 - ③旧図書館（閉館）
RC造2階建 延床面積：534㎡
 - ④旧労働会館（閉館）
RC造2階建（一部3階）延床面積：560㎡



①宮津会館（休館中）



②旧ふれあい交流館（閉館、一時使用中）



④旧労働会館（閉館、空き屋）



③旧図書館（閉館、空き屋）

- 【宮津市公共施設再編方針書(R2.9策定)】
- ＜遊休施設及び再編に伴い不要となる施設の譲渡等＞
- ◆遊休施設及び再編に伴い不要となる施設は、まずは現状有姿のままでの有償譲渡等を進める。
 - ◆現状有姿での有償譲渡等が馴染まない施設は、当面休止とし、緊急性が高いものから計画的に除却する。



Aエリアでの事業化の可能性（民間の意向）

観光集客施設や移住定住に資する施設の誘致を想定してヒアリングを実施したが、現状のままでは「新規出店は難しい」「判断ができない」等の意見が多く得られた。立地は評価しつつも、周辺の賑わい不足や地代が割高であること、昨今の建築費の高騰等を原因とする意見が多く、課題が明確となった。一方で、周辺が賑わってくれば検討したいとの意見が複数あった。

⇒現時点では、民間資金等を活用した事業化の可能性は低い、エリア全体が賑わってくれば可能性はある。

Aエリアの活性化(民間資金等を活用した事業化にあたって)の方向性

C・Dエリアの活性化と並行して、引き続き企業誘致を進めるため、公募条件等の検討を進めるとともに、海が見える好立地の全容がわかるように既存建物の解体及び整地を行うことも併せて検討する。

海が見える立地を活かす「民間誘致」ゾーンとして

【Aエリア】

＜B・C-1エリア：みやづ歴史の館(文化ホール、中央公民館及び歴史資料館の複合施設)・島崎公園(グラウンドなど)＞

【⑤みやづ歴史の館】

- [建築年] 2000年建築
- [構造] SRC造
- [階数] 地上6階
- [建築面積] 1157.6㎡
- [延床面積] 4044.3㎡
- [各階面積] F1：815.9㎡、F2：955.4㎡、M3：166.0㎡、F3：730.8㎡、F4：727.2㎡、F5：575.9㎡、P1:73.1㎡
- [館内施設]
 - ・文化ホール286席(供用中・指定管理)
 - ・中央公民館(大会議室110席、小会議室30席、和室20畳、談話室12席、体験学習室)(供用中・指定管理)
 - ・歴史資料館(休館中)

【宮津市公共施設再編方針書(R2.9策定)】

＜施設の適正管理(老朽化施設・旧耐震基準建物の再編並びに更新・大規模修繕)＞
 ・継続使用する施設は、適正な維持管理及び計画的な改修等を行い、利便性の向上に努める。
 ※みやづ歴史の館(文化ホール)：「民間活用が不調となった場合、宮津会館の機能代替として継続使用することとし、音響設備の見直しを検討する。」

【宮津市公共施設個別施設計画(R3.6策定)】

※みやづ歴史の館は「優先する長寿命化対策施設」
 (令和12年度末までに中規模改修、概算事業費：667百万円)

【公の施設に係る指定管理者制度の状況】

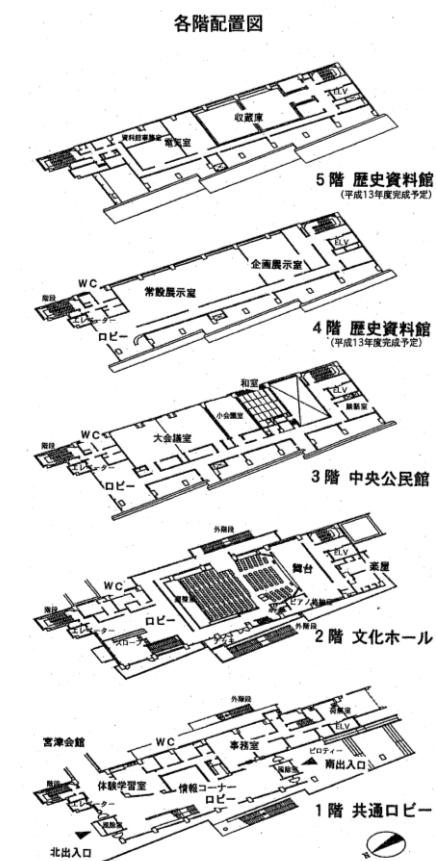
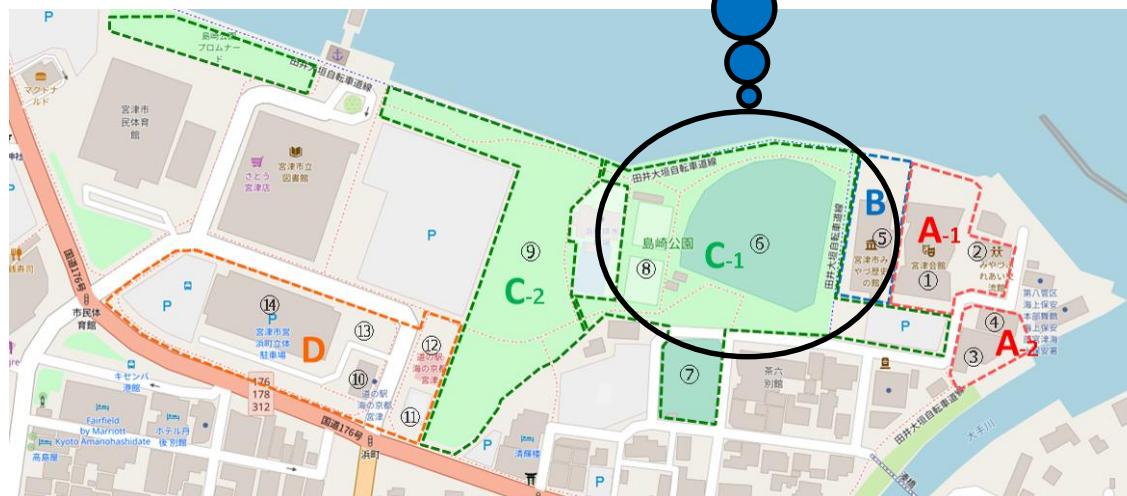
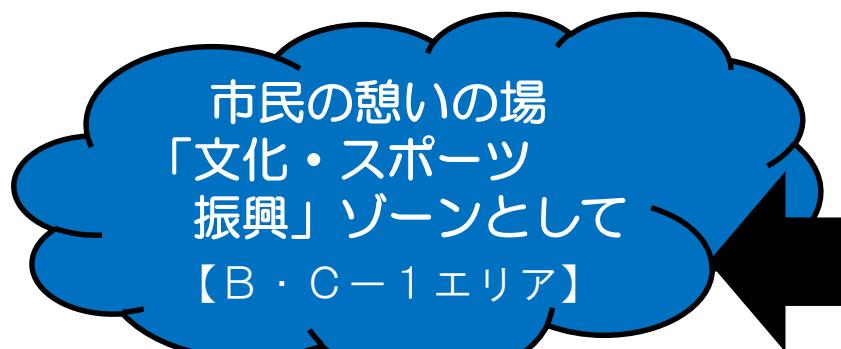
・みやづ歴史の館は指定管理者制度導入施設(実践活動施設の4施設を一括管理の形で)
 ※指定期間については「方針等が決まるまでに柔軟な対応ができるように1年刻み」に

Bエリアでの事業化の可能性(民間の意向)

既存施設への民間投資リスク等から、民間収益施設の誘致は困難であることが明確となった。
 ⇒民間資金等による事業化の可能性は低い。

Bエリアの活性化(民間資金等を活用した事業化にあたって)の方向性

民間資金等による事業化の可能性は低いため、
 今後は、公共施設としての利活用を検討する。



【文化ホールの利用実績】

R元(2019)年度	80件	10,992人
R2(2020)年度	57件	4,286人
R3(2021)年度	96件	7,227人
R4(2022)年度	121件	10,383人
R5(2023)年度	97件	10,729人



【中央公民館の利用実績】

R元(2019)年度	2,150件	27,557人
R2(2020)年度	1,208件	10,804人
R3(2021)年度	1,278件	11,712人
R4(2022)年度	1,527件	15,024人
R5(2023)年度	1,654件	17,107人

＜C-2・Dエリア：島崎公園・まちなか地域振興拠点施設(道の駅「海の京都宮津」及び立体駐車場の複合施設)＞

C・Dエリアでの事業化の可能性(民間の意向)

道の駅の活性化や拡張など、島崎公園と連携した事業運営を想定してヒアリングを実施した結果、施設を拡張することで、客数や売上高ともに大幅増を目指せとの意見があり、他の道の駅との比較でもその実現性が高いことが分かった。

道の駅の運営に4社が興味を示しており、その中には全国で多数の道の駅を運営する事業者もあり、そうした事業者が当該道の駅の運営に携わりたいとの意向を示したことは大きな収穫である。ただし、施設の拡張に当たっては、公費負担で設計・施工し、民間が施設運営を行う、指定管理、もしくはDBO方式なら非常に興味があり、売上の一部を市に還元するスキームが可能との意見であった。また、道の駅内の大型駐車場部分は、国道沿いで立地条件が良いことから、飲食店の誘致を想定してヒアリングを実施したが、現状のままでは「新規出店は難しい」「判断ができない」等の意見が多く得られた。一方で、立地は魅力的で、周辺が賑わってくれば検討したいとの意見が複数あった。

⇒公設民営による道の駅の拡充であれば事業化の可能性は高い。

C・D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

まずは、C・Dエリアでの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る。

事業化に向けては、公設民営のDBO方式等による施設の拡張を検討する。

道の駅と公園が一体となった「交流拡大」ゾーンとして

【C-2・Dエリア】

【まちなか地域振興拠点施設】(供用中・指定管理・直営)

- ・敷地面積 8,574㎡
- ・既存建物
 - ⑩観光案内所 木造平屋建 194㎡
 - ⑪飲食物等販売所(おさかなキッチンみやづ) LGS造平屋建 197㎡
 - ⑫農産物等直売所(宮津まごころ市) S造平屋建 195㎡
 - ⑬屋外駐車場(普通車61台、大型車7台) ※⑩~⑬が道の駅施設
 - ⑭立体駐車場(約400台) S造5階建 9,479㎡

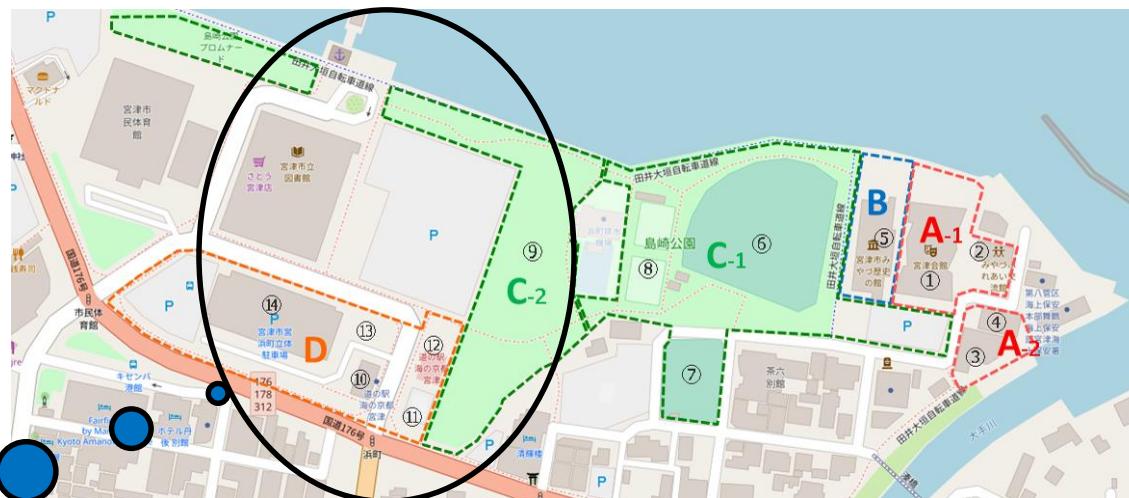


【道の駅海の京都宮津 年間来場客数】

R元(2019)年度	171,162人
R2(2020)年度	140,192人
R3(2021)年度	135,234人
R4(2022)年度	150,548人
R5(2023)年度	139,538人



⑭立体駐車場



⑫宮津まごころ市



⑩観光案内所



⑪おさかなキッチンみやづ

【宮津市公共施設再編方針書(R2.9策定)】
 <施設の適正管理(老朽化施設・旧耐震基準建物の再編並びに更新・大規模修繕)>
 ◆民間活力の導入が期待できる施設は、PPP/PFIによる民間資金導入を目指す。
 ※PPP/PFI手法の導入は、財務・金融、法律、建築等の技術など、様々な分野にわたる専門的な知識やノウハウが必要なため、専門的な知識や経験をもつ外部コンサルタント等の活用が有効であると言われている。
 また、2年程度の期間を要するもの。
 【公の施設に係る指定管理者制度の状況】
 ◆まちなか地域振興拠点施設は指定管理者制度導入施設。
 ※指定期間については「運営にあたり設備投資等を必要とすることから(標準3年を)5年」に

宮津市庁舎基本構想等検討委員会からの答申について（報告）

宮津市庁舎基本構想等検討委員会（委員長：青山公三京都府立大学名誉教授）から、宮津市庁舎の整備に向けた基本構想（基本的コンセプト、整備プラン等）について答申を受けたので、報告します。

1 整備にあたっての基本的コンセプト

新たに市庁舎を整備するにあたり、目指すべき基本的コンセプトは次の4点とする。

基本的コンセプト1 利用しやすく親しみのある庁舎

市民にとって親しみが持て、誰もが気軽に集える交流の機能を有する庁舎とする。

基本的コンセプト2 災害にも強く、安全・安心を確保する庁舎

強固な防災性を備えるとともに、万が一の大災害時、非常時、緊急時において、災害対策拠点として必要な防災機能を備え、市民の安全・安心に資する庁舎とする。

基本的コンセプト3 シンプルで経済的な庁舎

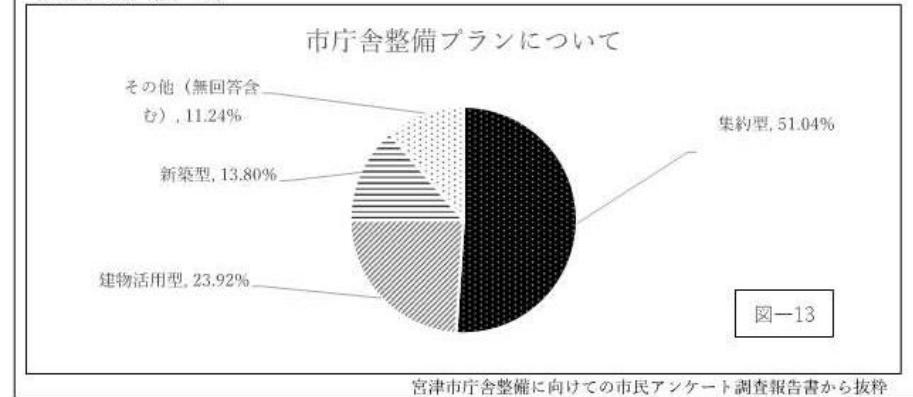
過度な装飾は排除し使いやすさを重視するとともに、将来の財政負担が過大とならないよう、初期投資も維持管理も低コストな庁舎とする。

基本的コンセプト4 機能的な庁舎

市民の利便性向上を図るため、分散している行政機能を1か所に集約し機能性を高めるとともに、設備のバリアフリー化はもとより、国際標準であるユニバーサルデザインを導入し、ダイバーシティにも配慮した来庁者にやさしく、職員が働きやすい庁舎とする。

市民アンケート結果

Q2 市庁舎整備プランについて
基本的な市庁舎整備プランの候補として、集約型、建物活用品、新築型の3プランについて尋ねたところ、「集約型（ミッブルビル集約プラン）」（51.04%）、「建物活用品（みやづ歴史の館リノベーションプラン）」（23.92%）、「新築型（島崎エリア本館新築プラン）」（13.80%）、「その他」（11.24%）の順となった。（図-13）



2 立地場所及び整備手法の方向性

- ・市庁舎は、利用する市民の利便性を考慮し、中心市街地に配置し集約することが望ましい。
- ・整備にあたっては、財政状況が厳しい中であって、国・府からの財政支援がないことから、可能な限り経費を抑えられるよう、経済合理性を考慮し、既存の建物活用が最も適切な整備手法であるとする。
- ・土砂災害、地震・津波・浸水被害に対して、ミッブルビルは立地面や建物強度面から、一定の防災性が確保できる。
- ・現在の福祉・教育総合プラザは、アクセス性と商業施設との同居により、市民から高い評価を得ている。

こうしたことを踏まえ、市庁舎を『ミッブルビル（宮津阪急ビル）』内に移転し、行政機能を集約することが望ましい。

この実現に向けて、建物所有者や建物賃借者と丁寧に協議を行われたい。

令和6年6月定例会 令和6年度6月補正予算 事業等説明資料【一般会計(第2号)】

(単位:千円)

事業名	庁舎整備に向けて～基本計画の策定に着手～ (庁舎等管理事業)	充実	補正予算額	財 源 内 訳				
				国庫支出金	府支出金	市 債	その他	一般財源
背景・経緯	R02.09: 宮津市公共施設再編方針において「庁舎について概ね5年以内の実施を目標に具体的な対応方針を早期に策定する。」と定める。 R04.02: 庁内検討グループにおいて、庁舎のあり方について基礎的な研究。 R04.07: 市役所庁舎のあり方検討に関する市民アンケートを実施。 R04.09: 未来の庁舎を考える市民会議を開催。 R05.07: 基本構想等検討委員会に諮問。 R06.03: 庁舎基本構想等検討委員会から答申。 R06.05: 阪急電鉄株、株主とどう協議開始を合意。		15,000		7,500		7,500	0
			(参考)補正後予算額	特 定 財 源 の 内 訳				
			15,600	府	きょうと地域連携交付金		7,500	
			(参考)前年度予算額	繰入	庁舎整備基金繰入金		7,500	
			500					
補正理由及び目的・目標	宮津市庁舎基本構想等検討委員会からの答申を踏まえ、関係先と協議したところ、協議開始の合意が得られたことから、庁舎整備に向けて基本計画の策定に着手するもの。		総計重点プロジェクト	—				
			テーマ別戦略	住みたい、住み続けたいまちづくり				
			施策分野	—				
			【宮津市総合計画以外の計画】					
			R2	宮津市公共施設再編方針書			R2～	
事業概要	■庁舎整備基本計画の策定 15,000千円 ミッブル（宮津阪急ビル）に集約・移転するプランを進めることとして、庁舎基本構想等検討委員会に基本計画を諮問するもの。 【想定スケジュール】 R6.8 庁舎基本構想等検討委員会再開（諮問等） R6.12 市民・関係団体等の意見把握 R7.3 基本計画答申							
								
	R06.03.21答申の様子							
			期待される効果等	基本構想を踏まえた庁舎の実現				
			担当部署	総務部 総務課 情報推進係			45-1602	5

ミッブルビル集約プランのイメージ

ア 集約型 ミッブルビル集約プラン・市純負担額 39億02百万円（20年間）

ミッブルビルの庁舎は継続した上で、さらにミッブルビルに、現在の本館、別館のすべての部署を移転するプラン

●庁舎イメージ

<ミッブルビル>

5F	飲食店舗等（民間貸付け）
4F	庁舎、（管理部門等）、にっこりあ、コミュニティルーム
3F	図書館、コミュニティルーム
2F	庁舎（窓口、議会、防災拠点、玄関等）、事務所等（民間貸付）
1F	食料店舗等（民間貸付）

- ・2階を新たに庁舎部分として市民の利用が多い部署を配置
- ・3階は図書館、コミュニティルームなど現状どおり
- ・4階は管理部門、にっこりあなどを配置

●整備イメージ

- ・ミッブルビルを宮津市が取得
- ・1階と5階、2階の一部を民間に貸付け使用料収入を得る

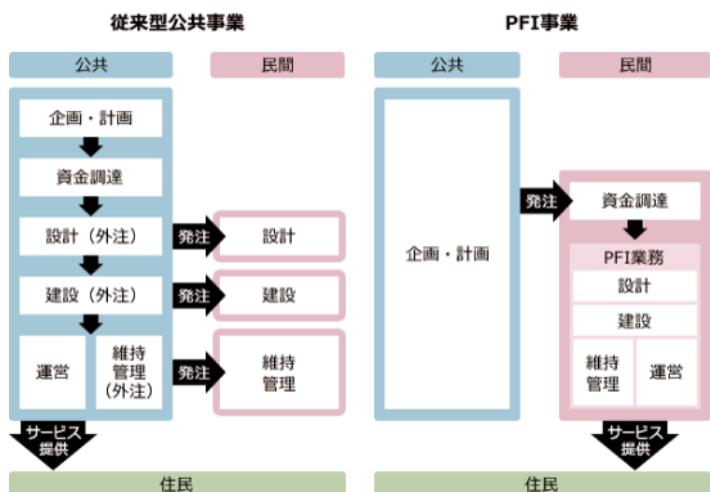
宮津市庁舎整備に向けての市民アンケートから転載

＜公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム
 ＝PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）
 ※PFI（公共施設等の設計、建設、維持管理・運営に民間の資金とノウハウを活用するもの）はPPPの代表的な手法の一つ＞

【「少ないコストでより良い行政サービスを目指す」PFIの特徴】

- ①財政負担の軽減
- ②官民の適切な役割分担・リスク分担
- ③財政負担の平準化
- ④自治体職員などの人手不足への対応
- ⑤行政財産の貸付け
- ⑥良質な公共サービスの提供
- ⑦民間企業のビジネスチャンス拡大

（以下の資料も含めて出所：株式会社民間資金等活用事業推進機構）

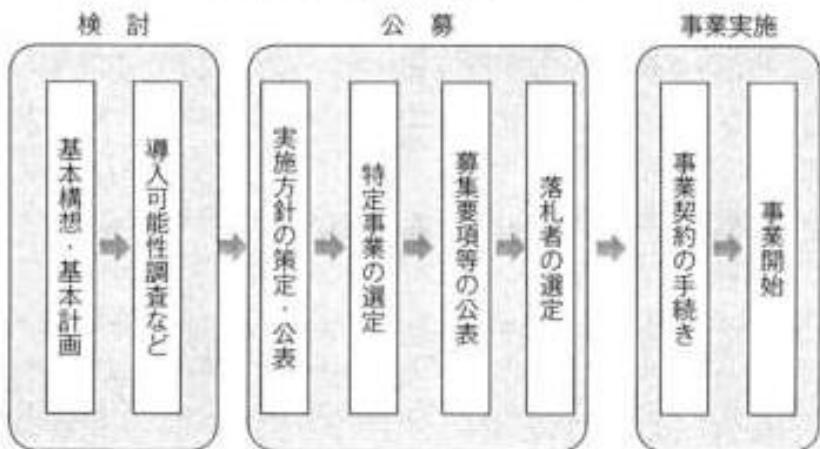


図表1-9 主なPPP手法の一覧比較の表

業務範囲	従来方式	公設民営	DB方式	DBO方式	PFI方式
設計	公共	公共	民間	民間	民間
建設	公共	公共	民間	民間	民間
維持管理	公共	民間	公共	民間	民間
運営	公共	民間	公共	民間	民間
資金調達	公共	公共	公共	公共	民間

D=Design (設計), B=Build (建設), O=Operate (運営)

図表1-7 主な事業プロセス



官民連携基盤整備推進調査費の制度概要

事業概要

- 各地域の個性や強みを活かした特色ある成長を図るためには、民間の投資効果が最大限に引き出されるよう、民間の設備投資等と一体的に基盤整備を実施することが重要である。
- 官民が連携して実施する民間投資誘発効果の高い基盤整備や広域的な地域戦略に資する事業について、民間の意思決定のタイミングに合わせ、機を逸することなく基盤整備の構想段階から事業実施段階への円滑かつ速やかな移行を図るため、地方公共団体が行う事業化検討に対して調査費補助を行う。

事業内容

【配分先】地方公共団体（都道府県・市町村等）

【補助率】1/2以内

【募集・配分スケジュール】(令和6年度)

区分	募集期間	配分時期
第1回	1月24日～2月7日	4月24日
第2回	4月17日～5月31日	7月下旬以降
第3回	6月3日～7月19日	9月上旬以降

※応募状況により、追加募集を行うことがあります。

【支援内容】

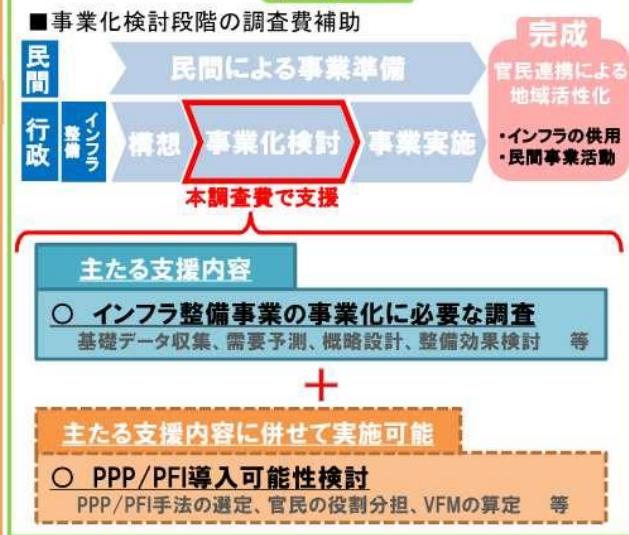
民間事業活動と一体的に行うことにより、優れた効果の発現や効率性が期待できる国土交通省所管の基盤整備*の事業化に向けた検討経費を支援

＜調査内容＞

- ① 施設整備の内容に関する調査
 (例) 基礎データ収集、需要予測、概略設計、整備効果検討等
- ② ①で調査した施設の整備・運営手法に関する調査
 (例) PPP/PFI手法の選定、官民の業務分担、VFM算定等

※ 道路、海岸、河川、港湾、都市公園、市街地整備、空港等の公共土木施設

事業フロー



道の駅「海の京都宮津」再整備によるエリア活性化のための基盤整備検討調査

地域の特徴等

- 道の駅「海の京都宮津」は、日本三景天橋立を臨む眺望に優れ、宮津市から大阪市までを結ぶ国道176号への隣接、市街地で最もにぎわいのある「浜町エリア」という好立地に位置し、宮津市としても道の駅をはじめ近隣施設を含めた「ウォーターフロントエリア」としてさらなる活性化を図り、中心市街地にぎわい創出へ波及させることを目標としている。
- 市の観光入込客数は増える中、道の駅への来客者数は横ばいが続く状況となっており、小規模な施設であることに起因する受入れ機能不足、立地のポテンシャルを生かせていないことによる道の駅への来客者数の伸び悩みが課題となっている。
- 近年、近隣の開発も進んでいることから、市の目標達成に向けた早期の再整備が求められている。

みやづ
 【調査箇所：京都府宮津市】
 位置図



現況写真



(1)社会的背景・状況の変化等(きっかけ)

- ・ 令和3年度 第7次宮津市総合計画
 →道の駅の活性化による中心市街地のにぎわい創出への波及
- ・ 令和5年度 島崎・浜町ウォーターフロントエリア民間資金等活用事業可能性調査
 →道の駅の拡張の方向性を市議会へ報告

(2)民間事業者の活動・新たな投資・予定

- ・ 市・海の京都DMO・交通事業者が連携した天橋立観光船と立体駐車場を活用した天橋立パーク&クルーズ機能の拡充(令和11年度～)
- ・ 地元生産者組合による農産物提供の拡充(令和11年度～)
- ・ PPP/PFI事業者による道の駅の整備・管理運営、集客イベントやキッチンカー誘致(令和11年度～)

(3)基盤整備の必要性(現状の課題等)

- ・ 施設規模に起因する物販や飲食等の受け入れ機能が不足しており、市全体の観光入込客が増える中、道の駅への来客者数の伸び悩みが課題
- ・ 道の駅の拡張とともに、公園エリアとの一体的な活用による利便性の向上と、機能性の向上が必要

(4)【調査内容】

- ① 道の駅再整備に係る需要予測、概略設計、整備効果検討
- ② 道の駅再整備・管理運営に係るPPP/PFI導入可能性検討

(5)民間の活動と一体的に整備する効果

- ・ PPP/PFI事業者の道の駅の整備・管理運営ノウハウ等を活かした来客者数、売上高の増
- ・ 道の駅来客者の回遊による中心市街地のにぎわい創出
- ・ 海の京都観光のグートウェイとして、海上交通を活用した天橋立周遊観光ルートの構築、定着

