

島崎・浜町ウォーターフロントエリアの活性化に向けて

【島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会 まとめ】

令和7年7月

日本三景天橋立を臨む眺望に優れ、アクセスも良い「島崎・浜町ウォーターフロントエリア」は、今後の宮津市の発展に向けた重要拠点にしていかなければならないと考える中、地域住民、自治体(市)、民間事業者それぞれにとって良い形となるよう、以下の考え方のもと、民間事業者と連携し、地域経済の活性化を図られたい。

1. 島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化に向けたアプローチについて
海に臨むエリアを「交流拡大」「文化・スポーツ振興」「民間誘致」の3つのゾーンのもと、民間事業者と連携した活性化などを進められたい。

2. 海に臨む交流拡大ゾーンの活性化について

「道の駅 海の京都 宮津」は、イメージとサービスとのギャップや、交通量に比して利用者を逃していることなど、改善すべき課題がある。

課題解決に向けて、「直売所や飲食施設の規模をそれぞれ少なくとも倍程度にする必要がある」「機能拡充に係る民間事業者からの参画意欲や前向きな意見もある」などの調査結果も出ている。

ついては、中心市街地にぎわい創出やウォーターフロント開発にもつながるように、以下の点も押さえた上で、島崎公園を活かした形で民間事業者参画による道の駅のリニューアルを進められたい。

- ① 地元農林水産物のPR・流通拡大や特産品づくりを推進すること
- ② 道の駅の利用者の島崎・浜町ウォーターフロントエリア内やまちなかなどへの回遊性を高めること
- ③ 海の活用を合わせて考えること
- ④ 設計・建設・運営が一体的な方式(※)とすること
※DBO方式：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、民間の創意工夫が発揮しやすく効率的な方式
- ⑤ 周辺施設の利用も踏まえて駐車場機能を強化すること

3. 海に臨む文化・スポーツ振興ゾーンの活性化について

公共施設、憩いの場・交流の場としての維持・向上を図られたい。

4. 海に臨む民間誘致ゾーンの活性化について

遊休資産の民間事業者による利活用(開発)の可能性を高められたい。



海に臨む交流拡大ゾーン

海に臨む文化・スポーツ振興ゾーン

海に臨む
民間誘致ゾーン

【島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会での
「海に臨む交流拡大ゾーンの活性化」についての主な意見】

- ◆立地条件が良く、海に面したロケーションなど、立地場所のポテンシャルがあるのに、施設規模が小さいなど、現在の道の駅には課題があると思う。
- ◆道の駅を周遊観光の玄関口として、まちなかの飲食店や文化財への回遊や、パーク&クルーズなどの海上交通の活用等により、中心市街地にぎわい創出やウォーターフロント開発につなげて、地域一体で共存共栄できるように考えていくべきである。
- ◆道の駅の視認性を高めたり、直売所等の機能を充実させていく必要がある。
- ◆地魚を買う・食べる場所になると良いし、食べ歩きニーズへの対応など、観光客が楽しめる要素を増やす必要がある。また、増えつつあるインバウンドへの対応やペット連れ利用者ニーズへの対応が必要である。
- ◆地域住民の所得向上や交流機会の創出につながるよう、地元産品の活用や地元の若者がチャレンジできる場所とすべきである。
- ◆ゲストハウスなど飲食を伴わない宿泊施設が増える中、既存の飲食店と一緒に、道の駅の夜間営業も含めて検討する必要がある。
- ◆島崎公園の芝生広場は、散歩や子供の遊び場など、憩いの場として残してほしい。また、飲食ができるスペースを海側に設けるなど、海のロケーションを活かす工夫をしてほしい。
- ◆駐車場の必要台数は、道の駅の規模拡大に伴うものに加えて、ミップル、市民体育館、歴史の館、島崎公園など、周辺施設の利用も踏まえ確保する必要がある。

島崎・浜町ウォーターフロントエリア活性化検討委員会での「民間事業者の参画による道の駅のリニューアル」に係る検討状況

島崎・浜町ウォーターフロント活性化検討委員会では、令和6年7月以降、並行して行った「道の駅のリニューアルを検討していくための調査」(パンフィックコンサルタンツ・京都総研コンサルティング共同企業体に委託)の内容も踏まえ、以下のとおり、現在の道の駅の課題を見える化するするとともに、リニューアルを進めるにあたってのポイントについてまとめたところです。



年間利用者(レジ通過者数)：約14万人
年間売上：約1.7億円

観光案内所・トイレ	約 93㎡
直売所	約195㎡
飲食施設	約195㎡
道の駅の建物 計	約483㎡
道の駅の平面駐車場	乗用車61台、大型7台

道の駅の利用者や観光関連事業者などが感じているギャップ

「海」をもっとアピールしないと物足りなさを感じる などの声

40万人の年間利用者が期待できる交通量やポテンシャル

道の駅がわかりにくい施設の規模が小さい(直売所や飲食施設)

海に臨む交流拡大ゾーンとして
島崎公園を活かして海も活用した「道の駅」へのリニューアル

道の駅のコネクト(軸)の明瞭化

- 1. 宮津の暮らしと国内外からの周遊を支える
- 2. 宮津の海・歴史・文化の玄関口となる
- 3. 宮津をきっかけに海の京都の思い出を持ち帰れる

民間事業者の活力(アイデア・ノウハウ)が
発揮されたコンテンツ

交通量等を踏まえた施設規模の拡大

現在逃している利用者を受け入れるために、直売所・飲食施設を少なくとも倍程度にすることを含めて現在の約3倍(1,500㎡)に拡充

民間事業者参画による機能の拡充

【DBO方式でリニューアルする場合のスケジュール(想定)】	2025 (令和7)年度	2026 (令和8)年度	2027 (令和9)年度	2028 (令和10)年度	2029 (令和11)年度
道の駅リニューアルの実施方針	■				
民間公募への要求水準書づくり		■			
民間公募(民間事業者の選定)			■		
民間事業者による設計・整備				■	
民間事業者による維持管理・運営					■

リ
ニ
ュ
ー
ア
ル

道の駅リニューアルによるエリア活性化のための基盤整備検討調査

PPP/PFI事業者等を含む民間の取組がより効果的となり、中心市街地のにぎわい創出の核となる基盤整備を進めるため、リニューアルに伴う道の駅の集客需要を調査し、必要な施設の配置や規模、管理運営手法について調査したもの

① 道の駅に係る需要予測

標準的な施設規模・配置例の検討に当たって、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(小型11,700台、大型568台)を踏まえ、需要予測(年間利用者数、年間売上)の検討を行った。

需要予測の結果、年間利用者数の増加等の効果が期待できることを確認した。

利用者数(レジ通過者数)：現在14万人/年
⇒将来予測約40万人/年
売上：現在1.7億円/年 ⇒将来予測約5億円/年

② 道の駅リニューアルに係る概略設計

現在の道の駅利用者へのアンケートや地域の関連事業者ヒアリング等を行い、リニューアル後の道の駅施設テーマ、コンセプト等を検討した。

「現在の道の駅に対する規模拡充」の機運や上記需要予測結果などを踏まえ、リニューアルにあたっては施設規模を少なくとも現在の約3倍(約1,500㎡)に拡充することが必要と言える。

現時点での概算施設整備費は7～10億円(税込み)と想定した。

③ 道の駅リニューアルに係る整備効果検討

道の駅の機能拡充に伴う「道の駅での需要増大(利用者数：将来予測約40万人/年、売上：約5億円/年)」による宮津市内における経済波及効果として、約6億円が期待されると推計した。

④ 道の駅リニューアル(整備・管理運営)に係るPPP/PFI導入可能性調査

事業方式や事業類型・期間等を検討し、意向調査(サウンディング調査)を実施した。

調査の結果、複数者からの本事業への参画意欲や設定した事業方式等の仮説への前向きな意見を確認した。「DBO方式(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方式)+指定管理者制度」の適用可能性がある。