官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム 「サウンディング」

案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
1団体名	宮津市
②事業名	日本三景天橋立を望むウォーターフロント活性化事業
③本事業の現在の検討ステージ	以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。 1 事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他(日本三景天橋立を有し、年間約 320 万人の観光客が訪れる観光都市・宮津の市街地に位置し、ウォーターフロントの優れた景観を有する「島崎エリア」において、市が所有する「みやづ歴史の館」、「宮津会館」等の土地建物を民間資本、ノウハウの下活用していただき、地域の賑わいを創出する地域活性化施設の整備を検討している。 当該事業の事業発案に当たり、民間事業者からの助言・提案等をいただきたい。 民間事業者に導入を期待する施設としては、「①400 人規模の音楽ホール施設(サービス購入型)」と「②宿泊施設・商業施設等の地域活性化施設(独立採算型)」を希望するが、②の地域活性化施設の内容や事業手法、また既存建物の活用・撤去の方針も含めたエリア全体の利用計画等は具体的に決まっておらず、今後のサウンディングでの助言・提案を踏まえ、具体的な事業計画を検討したい。
④サウンディングの目的	これまで島崎エリアは宮津会館や図書館等の各種の公共施設用地として一帯を土地利用していたが、これらの施設が休止や機能移転等で遊休施設となったことから、新たな用途での利用を検討するに至ったものである。 当エリアは天橋立を望むウォーターフロントの優れた景観を有するとともに、天橋立への動線となる国道に近接し、京都丹後鉄道宮津駅からも徒歩圏内というアクセスで、また、市街地の賑わいづくりの拠点であり、大型商業施設、道の駅等が立地する「浜町エリア」や、宿泊・飲食施設等が立ち並ぶ古くからの商業地エリアにも近接しており、市内で最も賑わいのある地域である。 当エリアの活用は、市街地に観光客等を呼び込み、周辺地域にも賑わいを広げる上で非常に重要であり、当エリアのポテンシャ

ルを最大限に引き出し有効活用するため、事業内容や施設の整備 手法等について、民間事業者の豊富なノウハウやアイデアを取り 入れたく、サウンディングを実施するものである。 また、本市は厳しい財政状況にあり、行政が大規模な投資を行う ことが困難であることから、例えば民間事業者が当エリアの市有 不動産を活用する際の賃借料等を、事業費の中で行政が負担すべ き部分(老朽建物の解体撤去費等)に充てるなど、財政負担を抑 えつつ事業を実現する手法についても助言いただきたい。 サウンディングでいただいた助言、提案等は全体的な事業計画 の検討に活用させていただき、今後実施する個別サウンディング 等につなげさせていただきたい。 ⑤民間事業者に対する質 ●本事業の実施にあたり、どのような課題があるとお考えか教え 問事項 てください。 ●当エリアの地域特性や事業概要を踏まえて、「島崎エリア」を活 用した事業に関する助言、提案等があれば教えてください。 (例) ① 事業内容、事業方式に関する助言、提案等 ② 施設整備の手法に関する助言、提案等 ③ 音楽ホールの整備・運営に関する助言、提案等 ④ みやづ歴史の館等の民間活用に関する助言、提案等 ⑤ 老朽建物の解体撤去に関する助言、提案等 ⑥ 事業の期間やスケジュールに関する助言、提案等 ●本事業の実施に当たり行政に求める条件や支援があれば教えて ください。 ●宮津会館等に隣接する都市公園「島崎公園」を含めた活用の可 能性について助言、提案等があれば教えてください。 1.設計 2.建設 3.不動産 ⑥対話を希望する業種 4.金融機関 5.維持管理 6.コンサル ※該当する番号に〇(複数可) 7.運営(注)希望する業種の事業者の参 加を確約するものではありま 8.その他(せん 2. 事業概要 (1)基本情報 2.建替え 3.改修 ①事業の種類 1.新設 4.維持管理•運営 ※該当する番号に〇(複数可) 5.その他(11.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 ②想定する事業の手法 ※該当する番号に〇(複数可) 4.公的不動産の利活用 5.包括的民間委託 6.指定管理者制度 7 コンセッション 8.その他(

③事業内容

※事業の内容を簡潔にご記入下さい

宮津市街地の「島崎エリア」に市が所有する土地建物を活用した

- ①サービス購入型の音楽ホールの設置
- ② 独立採算型の地域活性化施設の設置

4現状及び課題

「島崎エリア」にある「宮津会館」は市内唯一の大規模(800人)音楽ホール施設だが、耐震性の問題から令和2年度末の休止が決定している。また、宮津会館に隣接して、「旧宮津市立図書館」等があるが機能移転等により遊休施設となっている。

加えて、宮津会館に併設している「みやづ歴史の館」は小規模 (280人)文化ホール、会議室、歴史資料館等の複合施設とし て利用されているが、文化ホールは収容規模・音響設備が宮津会 館ホールに比べ不十分で活用に制限がある、会議室は近隣公共施 設の会議室と機能が重複している、歴史資料館は利用者の減少に より現在休止しているなどの理由で十分に活用できていない。

これら施設の土地建物を一体的に活用し、宮津会館の代替となる音楽ホール機能を有し、かつ周辺地域の活性化に繋がる施設を整備することが課題である。

⑤前提条件

※事業化にあたって事業者に 考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください

■整備施設

- ① 400 人規模の音楽ホール施設(サービス購入型)
 - ※ 音楽ホールの整備については、新設に限定せず、既存の 「みやづ歴史の館」文化ホール(280人規模)の改修等 も含めて助言、提案をいただきたい。
- ② 宿泊施設・商業施設等の地域活性化施設(独立採算型)
- ■施設のターゲット
- ① 音楽ホール:宮津市や周辺地域住民等
- ② 地域活性化施設:宮津市を訪れる観光客や宿泊客等
- ■地域活性化施設のねらい

整備する宿泊施設または商業施設等の地域活性化施設は、既存の市内宿泊施設や商業施設等と競合する施設ではなく、ウォーターフロントの立地や景観を活かして、新たな魅力や付加価値を生み出すことで新規の利用者を呼び込み、周辺の地域や集客施設に賑わいを広げることができる施設を希望する。

- ■事業類型・費用負担等
 - ※ イメージとしては下記のとおりですが、サウンディングでの助言等を踏まえて今後詳細は検討します。
- ① 音楽ホール施設

サービス購入型による整備・運営を検討したい。ただし、② の地域活性化施設の整備に関係する市有土地建物の賃貸借料 等をサービス購入料に充当するなど、民間活用で新たに生まれ る利益で財政負担を軽減する仕組みを検討したい。

② 地域活性化施設 市有の土地建物を貸し付け等により民間事業者に活用いただ

⑥事業スケジュール(予定)(2)対象地	き、民間資本により独立採算型で整備・運営いただきたい。 ※①②の施設整備に当たり既存建物の撤去が必要な場合は、撤去工事は施設整備と一体で施工いただき、撤去費相当額を市が負担することとしたい。 遊休施設や利活用が不十分な施設をできるだけ早期に活用するため、まずはR3年度中を目途に方針を定め、R7年度中の事業実施を目標としています。
①所在地(交通情報含む)	京都府宮津市字鶴賀 2164、2164-15、2164-16、2174-1
	【島崎エリアアクセス】 ・最寄りの宮津天橋立ICから府道9号線経由、車で約10分 ・最寄りの宮津駅から徒歩で約7分 【京阪神から宮津までのアクセス】 〇電車 京都から: JR 山陰本線、京都丹後鉄道を利用し約2時間 大阪から: JR 福知山線、京都丹後鉄道を利用し約2時間20分 〇高速バス 京都:約2時間(丹後海陸交通バス)
	大阪:約2時間30分(丹後海陸交通バス) 〇自動車 京都:約1時間10分(京都縦貫自動車道経由) 大阪:約1時間40分(中国自動車道、舞鶴若狭自動車道経由)
	 例)12,952 ㎡(登記簿面積)
③土地利用上の制約	・都市計画区域:非線引き都市計画区域・用途地域:第二種住居地域・建蔽率:60%、容積率200%・防火地区:無指定
④所有者	宮津市
⑤周辺施設等	都市公園「島崎公園」(隣接)、宮津シーサイドマートミップル (350m徒歩4分)、道の駅「海の京都宮津」(350m徒歩4分)、 宮津市民体育館(500m徒歩6分)、ホテル「フェアフィールド・ バイ・マリオット」(550m徒歩7分)、大起水産回転寿司(550 m徒歩7分)、マクドナルド(650m徒歩8分)、宮津市役所(450 m徒歩6分)、宮津郵便局(550m徒歩7分)、宮津駅(700m 徒歩9分)
⑥対象地周辺の環境	■宮津市 京都府北部に位置し、「日本三景天橋立」をはじめとした数々の 名所旧跡や、世界で最も美しい湾クラブにも加盟する宮津湾など の美しい自然、魚介や農産物を中心とした豊かな食の恵みなどを

求めて、市外から年間約320万人の観光客が訪れる観光都市。

■「島崎エリア」

宮津市街地の中の宮津湾に面したウォーターフロントのエリアの一角であり、天橋立を望む優れた眺望を有している。

アクセスは、京都縦貫自動車道「宮津天橋立 I C」から天橋立 へ至る国道 178号線に近接し、京都丹後鉄道宮津駅からも徒歩 圏内。

また、市街地のにぎわいづくりの拠点であり、大型商業施設や 道の駅等が立地する「浜町エリア」や、宿泊・飲食施設等が立ち 並ぶ古くからの商業地エリアに隣接し、市内で最も賑わいのある 地域。

⑦その他

(上記項目以外の情報、特徴、 留意すべきこと等) 今後、近隣地域でホテル「フェアフィールド・バイ・マリオット」 や回転寿司と鮮魚販売の一体施設がオープンする予定。

留息タハさこと寺)		
(3)対象施設		
(3)-1. 建物	既存	整備後(予定)
①施設名称	ア.宮津会館	①音楽ホール施設
	イ.みやづ歴史の館	②地域活性化施設
	ウ.旧宮津労働会館	※左記イ、工は耐震性があり
	エ.旧島崎ふれあい交流館	現施設の民間活用を想定して
	才.旧宮津市立図書館	いる。
②施設の延床面積	ア.2,751 ㎡	未定
	イ.4,044 ㎡	
	うち 文化ホール 1,044 ㎡	
	歴史資料館 730 m ²	
	中央公民館等 2,270 m ²	
	ウ.560 m [*]	
	エ.191 ㎡	
	オ.534 m [*]	
③建物の構成(構造、階数)	ア. RC 3階	未定
	イ.SRC 5階	
	ウ. RC 2階	
	工.W 1階	
	オ. RC 2階	
④主な施設の内容、導入機	ア.音楽ホール(R2 休館予定)	①音楽ホール機能
能	イ.中央公民館、文化ホール(200	②宿泊施設、商業施設等の地
	人規模)、歷史資料館	域活性化施設
	ウ.遊休施設	
	エ.シルバー人事センター事務所	
	才.遊休施設	

5運営状況	ア.(財)宮津市民実践活動センター	①音楽ホール:サービス購入型
(運営主体、事業手法	(指定管理)	②地域活性化施設:独立採算
等)	イ.(財)宮津市民実践活動センター	型
	(指定管理)	
	ウ.遊休施設	
	工.(社)宮津与謝広域シルバー人材	
	センター(建物貸付)	
	才.遊休施設	
⑥その他		
(上記項目以外の情報、		
特徴、留意すべきこと		
等)		
(3) -2, インフラ系	既存	整備後(予定)
(上下水道、道路等)	330,0	
①施設名称		
③運営状況		
(運営主体、事業手法		
等)		
④その他		
(上記項目以外の情報、		
特徴、留意すべきこと		
等)		

■参加予定形式

本取組は、現地会場及びWeb会議(Zoom予定)を併用した開催を予定しています。

相談自治体の参加予定形式	1 現地会場で参加する
	2 Web 会議で参加する

※今後の状況の変化に応じて、相談自治体の参加予定形式については変更となる場合があります。

■ 添付資料

- 島崎エリア位置図・写真等
- R2 市政のあらまし
- R1 京都府観光入込