



	<p>いて調査するもので、<u>現時点で民間活用の方針が決定しているものではありません。</u></p>
<p>⑤民間事業者に対する質問事項</p>	<p>上記④のの目的を達成するため、対象エリアをA～Dに分類した上で、以下の内容について対話したい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aエリア        既存建物（宮津会館、旧図書館、旧労働会館、旧ふれあい交流館）解体後の跡地に民間収益施設を整備        併せて、宮津会館（R3.3 末休止）の機能代替として、民間資金・手法を活用した音楽ホール（400 人規模）整備の可能性調整  <u>ただし、既存施設の解体撤去費は、民間施工（市費用負担）を希望</u></li> <li>• Bエリア        みやづ歴史の館を民間収益施設に用途変更して活用  <u>※A、Bエリアについては、施設再編方針において民間活用の方針決定。ただし、R3.3 末に休止した宮津会館の代替機能として、400 人規模の音楽ホール整備又はみやづ歴史の館内の文化ホールの音響等の改修を条件としている。ホールの改修、維持管理は市費用負担を想定している。</u></li> <li>• Cエリア        都市公園等（島崎公園、艇庫）を民間収益事業に用途変更して活用  <u>※Cエリアは、A・Bエリアとの一体的に民間活用することによる市場性の向上や地域への経済効果などを調査するもので、現時点での民間活用の方針は未定。</u></li> <li>• Dエリア        公立学校共済組合の所有地で協議が必要な区域（旧うらしま荘）</li> </ul> <p>◆民間事業者へ聞きたいこと</p> <p>Q1.A～D各エリアにおける民間収益事業での活用提案について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-1.既存建物解体後の跡地に民間収益施設を整備（エリアA）</li> <li>-2.みやづ歴史の館を民間収益施設として用途変更（エリアB）</li> <li>-3.都市公園を民間収益施設として用途変更（エリアC）</li> <li>-4 公立学校共済組合所有地（エリアD）</li> </ul> <p>※都市公園の民間活用については内部検討段階であり、市民・議会との意見交換等の結果、対象外になる可能性があります。</p> <p>Q2.その活用提案による収益性と経済効果等について</p> <p>※できるだけデータに基づく根拠がいただきたい。</p> <p>Q3.宮津会館（R3.3 末休止）の代替機能について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-1.音楽ホール（400 人規模）の民間資本・手法を活用した整備</li> <li>-2.みやづ歴史の館文化ホールの維持と音響設備等の改修</li> </ul>



	<p>※中央公民館の会議室は近隣施設に同様の機能が重複</p> <p>※歴史資料館は利用者の減少により休止中</p> <p>※文化ホールは収容規模・音響設備が宮津会館に比べ不十分</p> <p>※中央公民館、歴史資料館はサウンディング結果に応じて移転検討</p> <p>※文化ホールはサウンディング結果に応じて宮津会館の機能代替を検討</p> <p>&lt;Cエリア&gt;…都市公園で供用中</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・島崎公園（グラウンド等）（供用中）</li> <li>・島崎公園（テニスコート）（供用中）</li> <li>・天橋高等学校セーリング部の艇庫（市有地の貸付）</li> </ul> <p>※グラウンド等は、主に少年野球、グラウンドゴルフで利用</p> <p>※テニスコートは、特定のソフトテニスの団体が利用</p> <p>※<u>民間活用の際は、現使用用途の機能移転が課題</u></p> <p>&lt;Dエリア&gt;…公立学校共済組合の所有地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧うらしま荘（用途廃止済・空き屋）</li> </ul> <p>※エリア全体の課題</p> <p>&lt;宮津会館の機能確保&gt;</p> <p>宮津会館は、耐震安全性不足等により施設利用者の安全が確保でないためR3.3末で休止した。その代替機能として音楽ホール（400人規模）を民間資本・ノウハウの活用し整備する可能性を調査するとともに、それが困難な場合は、みやづ歴史の内の文化ホールの音響改善等に対応する。（施設再編方針より）</p> <p>&lt;エリア全体での駐車場確保&gt;</p> <p>島崎ウォーターフロントエリア内には、みやづ歴史の館等の敷地内に20台程度の駐車場しかなく、多くの利用者は道の駅に隣接する立体駐車場（425台）を利用しているため、<u>エリア全体として必要な駐車場の確保が課題。</u></p> <p>&lt;アクセス道路&gt;</p> <p>国道から島崎ウォーターフロントエリアへアクセスする道路は、<u>幅員7.2～7.6mの市道であり、車両の対面通行には不十分。</u></p> <p>&lt;隣接する宮津海上保安署&gt;</p> <p>対象エリアに隣接する宮津海上保安署への市道等インフラの確保</p>
⑤前提条件	<民間収益事業>

	<p>本市では天橋立プラスワンの新たな観光拠点づくりを進め、市内観光の周遊性を高めるとともに、宮津の海の資源を生かした魅力的な海の観光まちづくりを進めており、島崎ウォーターフロントエリアを新たな観光拠点となるよう民間収益事業での活用を希望する。</p> <p>&lt;事業手法&gt;  サウンディング結果を踏まえて、公募条件等定めるとともに、<u>有効活用事業者の選定に当たっては公募型プロポーザルを予定している。事業手法は、官民対話を通じて、最適な手法（定期借地、PFI、売却等）を検討する。</u></p> <p>参考に、<u>定期借地を想定した場合の目安として、宮津市行政財産使用料条例等に準拠して試算した金額を以下のとおり示す。なお、公募に当たっては適正価格を別途算出し、予定価格（最低入札価格）とする予定。</u></p> <p>&lt;Aエリア&gt;定期借地のうえ建物4棟を解体する場合  土地：定期借地  路線価 3万円×5,800㎡×6%=1,044万円/年  建物：建物解体条件付無償譲渡（解体費用は市負担）  解体費単価 4万円×4,000㎡=16,000万円</p> <p>&lt;Bエリア&gt;みやづ歴史の館の1/2を定期借地・借家する場合  土地：定期借地  路線価 3万円×3,100㎡×6%×2,000/4,000  =279万円/年  建物：固定資産評価額 27,200万円×9%×2,000/4,000  =1,224万円/年</p> <p>&lt;Cエリア&gt;  土地：定期借地  （公園）路線価 3万円×12,400㎡×6%=2,232万円/㎡  （艇庫）路線価 3万円×270㎡×6%=49万円/年</p> <p>&lt;Dエリア&gt;  <u>※公立学校共済組合所有の土地・建物のため協議による。（売却方針）</u></p> <p>※その他、エリア全体としての駐車場確保、国道からのアクセス道などの課題あり。</p>
<p>⑥事業スケジュール（予定）</p>	<p>現時点で目安とするスケジュールとしてください。</p> <p>令和3年度 サウンディング調査と今後の進め方の方針決定  令和4年度 事業化に向けた基本的な考え方の作成と公表  市民・議会との意見交換（パブコメ等）  令和5年度 募集要項の作成、公募、事業者決定、契約</p>

令和6年度 事業化	
①所在地（交通情報含む）	<p>京都府宮津市字鶴賀 2164、2164-15、2164-16、2174-1</p> <p>【島崎エリアへのアクセス】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 最寄の宮津天橋立 IC から府道9号線経由、車で約 10 分</li> <li>• 最寄の宮津駅から徒歩で約 7 分</li> </ul> <p>【京阪神から宮津までのアクセス】</p> <p>○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</p> <p>○高速バス  京都から：約 2 時間（丹後海陸交通バス）  大阪から：約 2 時間 30 分（丹後海陸交通バス）</p> <p>○自動車  京都から：約 1 時間 10 分（京都縦貫自動車道経由）  大阪から：約 1 時間 40 分（中国自動車道、舞鶴若狭自動車道経由）</p>
②敷地面積	約 21,300 m <sup>2</sup> （概測） ※エリアA+B+C
③土地利用上の制約	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市計画区域：B エリア（都市公園部分）</li> <li>• 用途地域：第二種住居地域  うち一部商業地域（テニスコート、旧うらしま荘）</li> <li>• 建蔽率：60%、容積率 200%（第二種住居地域）  建蔽率：80%、容積率 400%（商業地域）</li> <li>• 防火地区：準防火地域（建築基準法 22 条指定区域内）  宮津・天橋立景観計画区域内（市街地ゾーン）</li> </ul>
④所有者	宮津市 ※Dエリアは公立学校共済組合
⑤周辺施設等	宮津シーサードマートミッブル（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） マクドナルド（650m徒歩8分）、ローソン（900m 徒歩 10 分） 宮津市役所（450m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。



	<p>※（H30）297万人、（R元）321万人、（R2）214万人 京都府域観光入込客等調査より <a href="https://www.pref.kyoto.jp/kanko/1282292270316.html">https://www.pref.kyoto.jp/kanko/1282292270316.html</a></p> <p>&lt;島崎ウォーターフロントエリア周辺&gt; 宮津市街地の中の宮津湾に面したエリアで、対岸には日本三景天橋立を望む眺望に優れている。天橋立へアクセスする京都縦貫自動車道「宮津天橋立IC」から天橋立へ至る国道178号に近接し、交通量（H27交通量調査：約2万台/日）も市内で最も多く、京都丹後鉄道宮津駅（H30乗降客調査：729人/日）からは徒歩圏内。</p> <p><u>古くから宮津会館や図書館等の公共施設や都市公園が位置し、市民の文化・スポーツゾーンとして親しまれてきたが、現在は人口減少、少子高齢化による利用者の減少や、宮津会館の休止や図書館等の移転等により公共施設跡地の活用が課題となっている。</u></p> <p>なお、<u>本エリアに近接する旧前置記念文庫は、テレワーク総合センター（コワーキングスペース、レンタルルーム等）へ用途転用する改修工事を行っており、R4年度に供用開始を予定している。</u></p> <p>&lt;浜町エリア&gt; 島崎ウォーターフロントエリアの西側に接し、宮津湾岸のエリアで、市街地のにぎわいづくりの拠点であり、天橋立へアクセスする京都縦貫自動車道「宮津天橋立IC」から天橋立へ至る国道178号の途中に位置し、道の駅や大型商業施設、天橋立への観光汽船の乗り場が位置している。</p> <p>&lt;古くからの商業エリア&gt; 浜町エリアの南側に位置し、飲食店や旅館等が立ち並ぶ古くからの商業エリアで、R2.12にホテル「フェアフィールド・バイ・マリオット」にオープンした。</p> <p>また、R元.2に公募型プロポーザルにより旧公設市場跡地を民間事業者へ売却し、回転寿司（大起水産）が開業予定。</p>
<p>⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）</p>	<p>&lt;田井臨海エリア&gt; ※島崎エリアから車で約10分 宮津湾東岸に位置し、天橋立プラスワンの新たな観光拠点づくりを進めるエリアで、R3.7に公募型プロポーザルにより田井宮津ヨットハーバーをR3.10～民間運営（グランピング等を追加予定）、旧田井自然教育活用センター跡地を民間事業者へ売却し、オーベルジュを整備予定。</p> <p>&lt;京街道地区&gt; ※島崎エリアから徒歩15分程 宮津天橋立ICから島崎エリアへの途中にある旧高齢者ふれあい交</p>

	流施設をR3.2 に公募型プロポーザルにより民間事業者へ売却し、地元鮮魚・野菜の販売・通販、軽食・カフェの店舗開業予定	
<b>(3) -1. 建物</b>	<b>既存</b>	<b>整備後（予定）</b>
①施設名称	ア.宮津会館 イ.みやづ歴史の館 ウ.旧宮津労働会館 エ.旧島崎ふれあい交流館 オ.旧宮津市立図書館	地域経済の活性化に資する施設 ※左記イのみ現存建物を活用、その他は建物取り壊し後に民間活用を想定している。
②施設の延床面積	ア.2,751 ㎡ イ.4,044 ㎡ ウ.560 ㎡ エ.191 ㎡ オ.534 ㎡	未定
③建物の構成（構造、階数）	ア.RC、3階 イ.SRC、5階 ウ.RC、2階 エ.W、1階 オ.RC、2階	未定
④主な施設の内容、導入機能	ア.休止中 イ.中央公民館、文化ホール（280人収容）、歴史資料館（休館中） ウ.用途廃止済（空き家） エ.貸付中（シルバー人材センター事務所） オ.用途廃止済（空き家）	地域経済の活性化に資する施設（宿泊施設、商業施設など）
⑤運営状況 （運営主体、事業手法 等）	ア.休止中 イ.(財)宮津市民実践活動センター(指定管理) ウ.用途廃止済 エ.(社)宮津与謝広域シルバー人材センター（建物貸付） オ.用途廃止済	民間事業者 民間資本による独立採算型の事業（ただし、ホール機能部分は市費用負担）
⑥その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）		
<b>(3) -2. インフラ系 （上下水道、道路等）</b>	<b>既存</b>	<b>整備後（予定）</b>
①施設名称		



②規模、能力 等		
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)		

■ 添付資料

- サウンディング調査の説明資料
- 施設動画 → <https://www.youtube.com/watch?v=FbCOWr9nhfU>
- 第7次宮津市総合計画（R3.6 策定）  
→ <https://www.city.miyazu.kyoto.jp/soshiki/3/9920.html>
- 宮津市公共施設再編方針（R2.9 策定）  
→ <https://www.city.miyazu.kyoto.jp/soshiki/4/1950.html>
- 京都府域観光入込客等調査  
→ <https://www.pref.kyoto.jp/kanko/1282292270316.html>