

	<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"> • 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> • 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> • 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> • 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） <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"> -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） -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） -3.都市公園を民間収益施設として用途変更（エリアC） -4 公立学校共済組合所有地（エリアD） <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"> -1.音楽ホール（400 人規模）の民間資本・手法を活用した整備 -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

<Bエリア>…供用中の複合施設あり（一部指定管理施設）

- ・みやづ歴史の館（文化ホール）（供用中・指定管理）
- ・みやづ歴史の館（中央公民館）（供用中・指定管理）
- ・みやづ歴史の館（歴史資料館）（休館中）

※中央公民館の会議室は近隣施設に同様の機能が重複

※歴史資料館は利用者の減少により休止中

※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

※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

※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

<Cエリア>…都市公園で供用中

- ・島崎公園（グラウンド等）（供用中）
- ・島崎公園（テニスコート）（供用中）
- ・天橋高等学校セーリング部の艇庫（市有地の貸付）

※グラウンド等は、主に少年野球、グラウンドゴルフで利用

※テニスコートは、特定のソフトテニスの団体が利用

※民間活用の際は、現使用用途の機能移転が課題

<Dエリア>…公立学校共済組合の所有地

- ・旧うらしま荘（用途廃止済・空き屋）

※エリア全体の課題

<宮津会館の機能確保>

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）

<エリア全体での駐車場確保>

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、エリア全体として必要な駐車場の確保が課題。

<アクセス道路>

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、幅員7.2～7.6mの市道であり、車両の対面通行には不十分。

	<p><隣接する宮津海上保安署> 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>
<p>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</p>	<p><民間収益事業> 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><事業手法> 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><Aエリア>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><Bエリア>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><Cエリア> 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><Dエリア> <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>

⑥事業スケジュール（予定）	<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</p> <p>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）</p> <p>令和5年度 募集要項の作成、公募、事業者決定、契約</p> <p>令和6年度 事業化</p>
（2）対象地	
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"> ・最寄の宮津天橋立 IC から府道9号線経由、車で約 10 分 ・最寄の宮津駅から徒歩で約 7 分 <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 ² （概測） ※エリアA+B+C
③土地利用上の制約	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域：B エリア（都市公園部分） ・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） ・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） ・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）
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	<p>宮津シーサードマートミッブル（350m徒歩4分）</p> <p>道の駅「海の京都宮津」（350m徒歩4分）</p> <p>宮津市民体育館（500m徒歩6分）</p> <p>ホテル「フェアフィールド・バイ・マリオット」（550m徒歩7分）</p> <p>マクドナルド（650m徒歩8分）、ローソン（900m 徒歩 10 分）</p> <p>宮津市役所（450m徒歩6分）</p> <p>宮津郵便局（550m徒歩7分）</p> <p>宮津駅（700m徒歩9分）</p>

<p>⑥対象地周辺の環境</p>	<p><宮津市></p> <p>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> <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 https://www.pref.kyoto.jp/kanko/1282292270316.html</p> <p><島崎ウォーターフロントエリア周辺></p> <p>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 I C」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><浜町エリア></p> <p>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 I C」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><古くからの商業エリア></p> <p>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><田井臨海エリア> ※島崎エリアから車で約 10 分</p> <p>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</p>

	<p>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><京街道地区> ※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</p>
--	---

(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 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)		
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後(予定)
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>

「日本三景天橋立を望む 島崎ウォーターフロントエリアの民間資本導入 による再開発」 ～サウンディング調査（官民対話）～



令和3年9月10日作成

宮津市 企画財政部 財政課

宮津市の概況

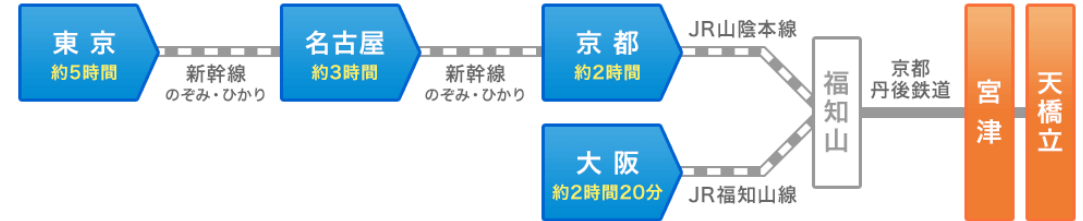
宮津市の位置

京都府北部に位置し、京都市内から電車で約2時間、お車で約1時間10分



宮津へのアクセス方法

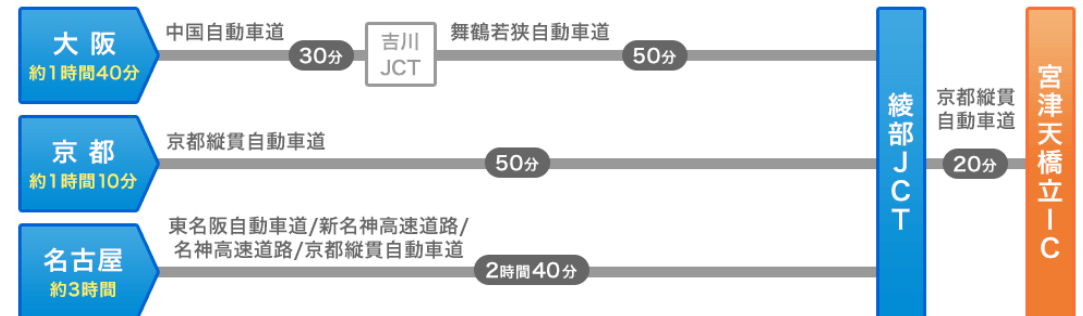
電車をご利用の場合（宮津までの所要時間）



高速バスをご利用の場合（宮津までの所要時間）



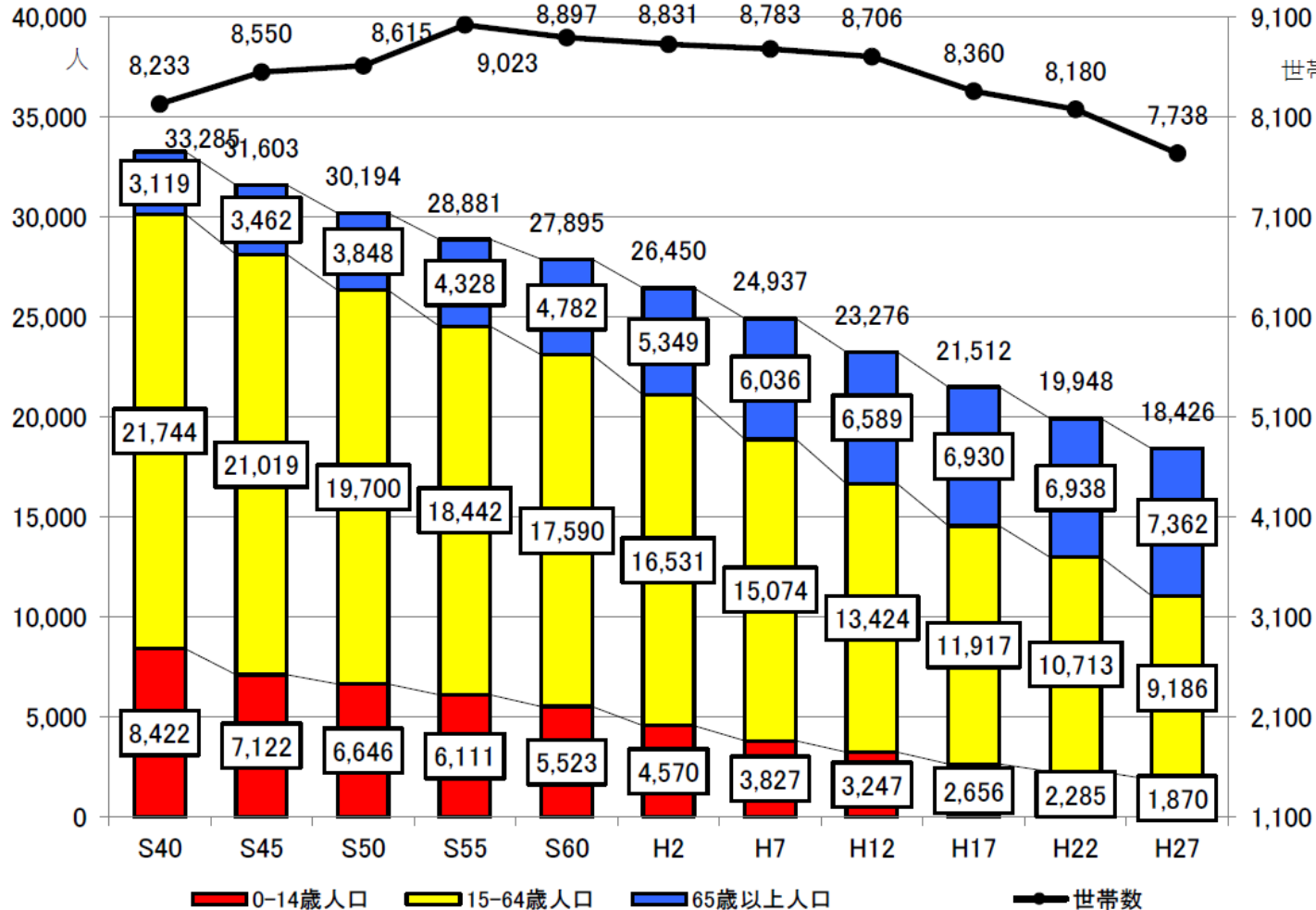
お車をご利用の場合（宮津天橋立ICまでの所要時間）



宮津市の人口

人口減少・少子高齢化により、**人口約16,800人**（R2国勢調査）

人口（年齢3区分）・世帯の推移（各年国勢調査）



昼間人口

年次	区分 (A)夜間人口 (常住人口)	流出入人口			昼間人口 (A+B-C)	昼間人口 比率
		(B)流入	(C)流出	差引増減		
昭和60年	27,895	2,895	2,403	492	28,387	101.8
平成2年	26,450	3,419	2,743	676	27,126	102.6
平成7年	24,937	3,785	2,793	992	25,929	104.0
平成12年	23,260	4,252	2,747	1,505	24,765	106.5
平成17年	21,503	4,189	2,685	1,504	23,007	107.0
平成22年	19,948	3,846	2,662	1,184	21,132	105.9
平成27年	18,426	3,798	2,533	1,265	19,691	106.9

(注) 1 (A)夜間人口とは、国勢調査時の宮津市の人口総数をいう。
 2 (B)流入は市外からの就業・通学人口、(C)流出は市外への就業・通学人口をいう。
 3 昼間人口とは、夜間人口(A)に流入人口(B)を加え、流出人口(C)を引いたものである。

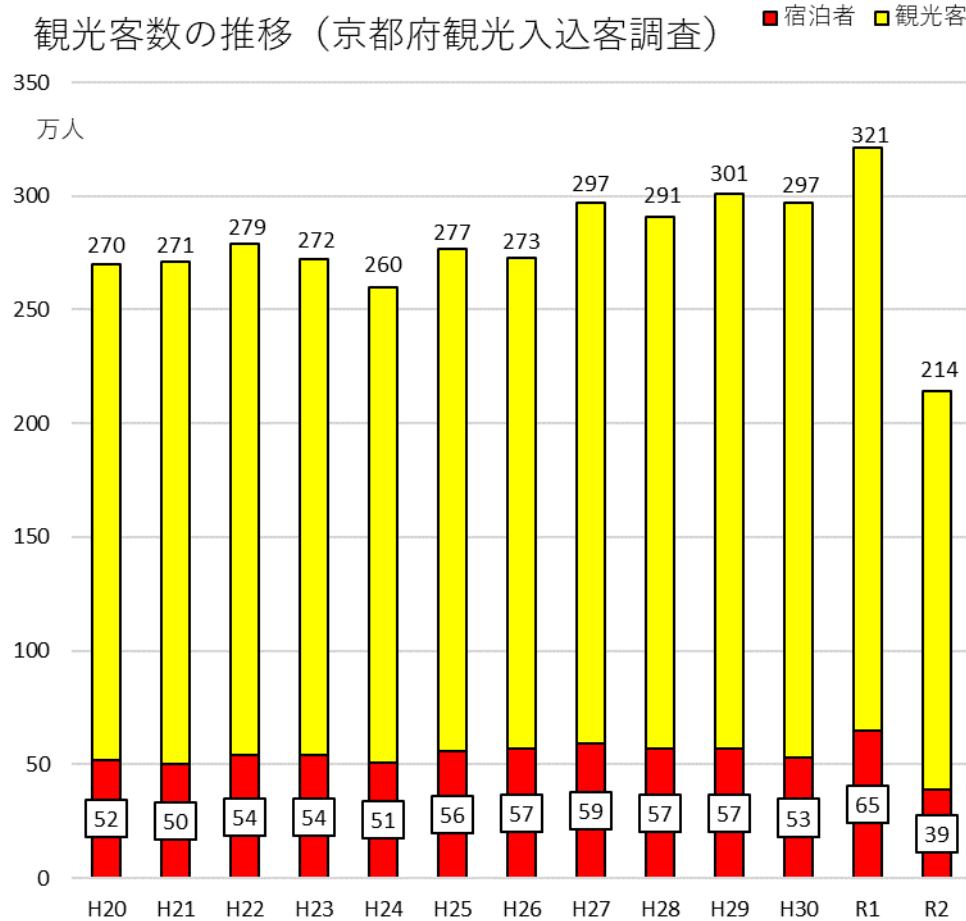
R2国勢調査の速報値

人口 16,769人 (前回比△8.9%)
 世帯数 7,298世帯 (前回比△5.7%)

日本三景天橋立を有する観光都市

北近畿の観光拠点として、年間約300万人の観光客が訪れます

観光客数の推移（京都府観光入込客調査）



(単位:人)

年度	観光入込客	入込客数の内訳					宿泊施設別の内訳					
		府内・府外の別		日帰・宿泊の別			旅館・ホテル		簡易宿泊(民宿)		その他	
		府内客	府外客	日帰客	宿泊客	左の内外国人	総数	左の内外国人	総数	左の内外国人	総数	左の内外国人
H30	2,968,500	512,100	2,456,400	2,434,600	533,900	41,792	449,900	40,665	20,500	0	63,500	1,127
R元	3,205,200	514,400	2,690,800	2,555,800	649,400	54,267	553,400	53,288	20,000	4	76,000	975
R2	2,144,200	465,800	1,678,400	1,750,800	393,400	6,128	310,800	5,848	10,100	46	72,500	234

(単位:人)

年度	外国人宿泊者	国・地域別											
		中国	香港	台湾	韓国	米国	豪州	英国	仏国	タイ	シンガポール	マレーシア	その他
		H30	41,792	5,127	6,467	20,600	1,804	992	391	109	470	952	434
R元	54,267	7,175	7,544	28,168	1,287	930	354	190	839	2,218	537	283	4,742
R2	6,128	579	915	3,714	79	55	49	17	97	242	86	54	241

(単位:人)

年度	観光入込客	月別											
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
		H30	2,968,500	140,240	110,820	183,170	180,900	220,110	163,200	391,160	832,570	165,450	194,940
R元	3,205,200	154,190	124,780	185,430	196,670	263,930	172,410	442,990	846,310	206,860	199,520	247,520	164,590
R2	2,144,200	161,770	117,490	133,550	36,420	41,630	83,300	280,960	607,270	208,230	165,350	199,250	108,980

年度	観光消費額	日帰・宿泊別(千円)		観光消費単価(円)	
		日帰	宿泊	日帰	宿泊
		H30	9,476,396	4,615,539	4,860,857
R元	10,892,506	4,858,469	6,034,037	1,901	9,292
R2	7,548,824	3,390,673	4,158,151	1,937	10,570

※ 出典：京都府域観光入込客等調査報告書(R2)
京都府観光入込客調査報告書(H30、R元)

政策上の位置づけ

第7次宮津市総合計画

(R3.5策定)

【宮津市の目指す将来像】

将来構想イメージ図

「共に創る みんなが活躍する 豊かなまち“みやづ”」

- ・一人ひとりが主人公として活躍する豊かなまちを、宮津市に関わる人達(みんな)と一緒に創り上げます。
- ・先導的に頑張る人・地域・団体をしっかりと応援し、持続可能で豊かなまちづくりを加速します。

【重点プロジェクト】

若者が住みたいまちづくりプロジェクト

若者世代の定住を増やし、出生数の増加につなげるため、若者が宮津に住みたい、住み続けたいと思えるよう、郷土愛の醸成や子育て世代へのサポート等を行い、地域ぐるみで多様なライフスタイルを実現できる暮らしやすいまちづくりを進めます。

宮津の宝を育むチャレンジプロジェクト

新たな雇用の創出や生産性の向上等により地域経済力を高め、市民所得の向上を図るため、地域で活躍する「人」を育成するとともに、地域の宝(ヒト・モノ・コト)を使ったビジネスにチャレンジする市内の企業・地域・団体等の応援や市外企業の誘致を進めます。

【エリア連携構想】



人口減少・高齢化が急激に進む地域を維持・発展していくためには、地域コミュニティの維持や交通・医療等の様々な課題や行政サービスについて地域を越えた連携を図る必要があります。そのため、「エリア連携構想」では、令和3年度以降、様々な課題に対して、地域の皆さんと一緒に話し合い、課題の解決に向けた連携の在り方・方法を構築、実施していきます。

【テーマ別戦略】

地域経済力が高まるまちづくり

自然や歴史文化などの豊かな地域資源を活かし、1次・2次・3次のあらゆる産業が連携しながら地域に活力を生むことで、新産業の創出や新たな雇用の創出、生産性の向上などにつなげ、所得が向上し働きやすく暮らしやすい、地域経済力が高まるまちづくりを進めます。

【分野】

- ・観光振興
- ・商工業振興
- ・農林水産業振興
- ・海活活用
- ・都市景観・景観まちづくり
- ・社会基盤施設活用

住みたい、住み続けたいまちづくり

これからの時代に合った住みやすく多様なライフスタイルに合わせた地域コミュニティづくりや子育て支援、定住促進策等により、市内外の人々が「住みたい」「住み続けたい」と思えるまちづくりを進めます。

【分野】

- ・子育て支援
- ・関係人口創出・拡大
- ・移住・定住促進
- ・空き家対策
- ・男女共同参画・女性活躍
- ・シティプロモーション
- ・地域コミュニティ
- ・市民協働

安全・安心に生活でき、環境にやさしいまちづくり

国土強靱化地域計画等による安全な社会基盤の整備や脱炭素社会の構築、豊かな自然環境、良好な生活環境の維持等をはじめSDGsの推進を地域住民の自助・共助と公助の連携・協働等により実現し、安心が実感でき、安全で快適に暮らせるまちづくりを進めます。

【分野】

- ・社会基盤・防災減災
- ・防犯・交通安全
- ・環境
- ・公共交通

健康でいきいきと幸せに暮らせるまちづくり

市民一人一人が住み慣れた地域で健康に安心して生活することができるよう、自助・共助・公助により行政と地域住民が支え合い健康で安心していきいきと暮らせるまちづくりを進めます。

【分野】

- ・地域福祉
- ・障害福祉
- ・高齢者福祉
- ・健康・医療
- ・福祉医療人材育成

ふるさとを大切に学びを深めるまちづくり

明日の宮津を担い、創る人づくりに向けて、就学前から10年間を見据えた小中一貫教育をはじめとした「宮津ならではの教育」や生涯学習等により、子どもから大人まで学びを深め、「ふるさと宮津」に誇りと愛着を持って活躍するまちづくりを進めます。

【分野】

- ・社会教育
- ・学校教育
- ・文化・スポーツ振興
- ・文化財保存・活用
- ・人権教育・啓発
- ・人材づくり

【将来像の実現に向けた5つの視点】

市民協働

行政主導ではなく、行政と市民、各種団体、企業などが一緒になって考え、行動し、事業に取り組みます。

Society5.0

あらゆる分野においてIoTやAI等の新たな先端技術の導入を積極的に進めます。

SDGs

「持続可能な開発目標(SDGs)」の理念を積極的に取り入れることで、持続可能な社会を目指します。

ウィズ/ポストコロナ

新型コロナウイルス感染症拡大後の社会の変化をチャンスと捉え、積極的に対応するとともに、同様の脅威に柔軟に対応できる地域にしていきます。

健全な行政運営

中長期的に安定した行財政基盤の構築に向け、経営視点に立った効率的な行政経営を進めます。

第7次宮津市総合計画（R3.5策定）

天橋立プラスワンの新たな観光拠点づくり

◆地域経済力が高まるまちづくり

(1) 地域と共生し地域に貢献する住む人も訪れる人も満足度の高い観光のまち 〈観光振興〉

満足度の高い選ばれる観光地としてにぎわいにあふれ、持続可能な観光まちづくりにより地域社会と観光が共生する活気のあるまちを目指します。



宮津の宝である天橋立を磨き上げ、観光地としての魅力を高めるとともに、**天橋立プラスワンとして新たな観光拠点づくり**を進め、市内観光の周遊性を高めます。

(4) 宮津の海の資源を活かした魅力的な海のまち 〈海の活用〉

豊かな宮津の海の恵みを活かすとともに、新たなレジャーや地域資源開発など魅力ある海の観光まちづくりを進めます。



<島崎ウォーターフロントエリア>

島崎地域一帯にある市の公共・遊休施設等について民間資本等の導入による一体的な活用・活性化を進めることにより、ウォーターフロントエリアの再開発を目指します。

<田井臨海エリア>

田井宮津ヨットハーバーを海の拠点とし、民間事業者と連携した商品造成等や他地域との連携により、宮津湾東側「田井臨海エリア」を新たな集客エリアとするにぎわいを創出します。

公共施設再編方針（R2.9策定）

遊休市有地等のPPP/PFIによる民間活用を目指すサウンディング調査の実施

※「島崎エリアの民間活用による活性化計画のためのサウンディング調査」

島崎エリアの眺望など優れた環境を活かし、休止せざるを得ない宮津会館の機能を残す方策として、みやづ歴史の館の建物及び周辺の市有地を活用したPPP/PFIによる民間資金・民間手法の活用を目指し、企業へのサウンディング調査（民間事業者との対話を通じ、市場性の有無や実現可能性の把握、民間事業者が有するアイデアの収集等を行う市場調査）を実施する。

【対象エリア等】宮津会館及びみやづ歴史の館、旧ふれあい交流館、旧労働会館、旧図書館を含む宮津市所有地

【条件】みやづ歴史の館の建物及び周辺の市有地を活用し、音楽ホール(一般利用可)を含む地域活性化施設（ホテルや商業施設等を想定）を設置



天橋立エリア

田井臨海エリア

島崎ウォーターフロントエリア【対象】

周辺のにぎわいづくり

宮津湾岸のウォーターフロントエリア



旧田井分校跡地
サラヤ(株)へ売却
R4にオーベルジュを出店予定



田井宮津ヨットハーバー
R3.10~(株)にしがきが運営
グランピング等を予定



旧高齢者ふれあい交流施設
サラヤ(株)へ売却
R3に地元鮮魚・野菜の直販・
通販、軽食・カフェを出店予
定

島崎ウォーターフロントエリア (天橋立の眺望に優れ、アクセスも良い市街地で最も賑わいのあるエリア)



宮津まごころ市(直売所)



おさかなキッチンみやづ



フェアフィールド・バイ・マリオット・京都宮津 (R2.12オープン)



大起水産(回転寿司)が出店予定



民間商業施設(ミップル)



3F図書館



4Fにっこりあ・市庁舎(一部)

サウンディングエリア



浜町立体駐車場(425台)

宮津橋立ICからのアクセス

市役所 ●

駅前エリア 13

前尾記念テレワーク総合センター（仮称）の整備 ※サウンディングエリアに隣接 →ワーケーションオフィスとコワーキング兼交流イベントスペースを整備（R4年度供用予定）

フロアマップ

※写真はすべてイメージ画像です。

企業・法人の方々に長期的に専有スペースとしてお使いいただけます！サテライトオフィスやワーケーション拠点に♪

地域内外問わず、様々な方にお使いいただけるスペースです！交流イベントやセミナーなども行っていきます♪

シャワールームもありません！スッキリ！リフレッシュして、仕事もはかどっちゃう！

吹き抜けの中庭で、くつろぎの空間となっています♪仕事合間の休憩や、天気の良い日は中庭で仕事も！？コーヒースレイクしながらの交流スペースにもお使いください♪

パーティションで仕切られた空間で、集中して仕事ができます！ちょっとしたオンラインミーティングなどもどうぞ♪

料金表

◆レンタルオフィス利用料

レンタルオフィス	1階							2階
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
室内面積	30㎡	33㎡	33㎡	30㎡	23㎡	22㎡	36㎡	25㎡
月額利用料	30,000円	33,000円	33,000円	30,000円	23,000円	22,000円	36,000円	25,000円

◆コワーキングスペース利用料

	ドロップイン利用				月額会員利用	
	3時間未満		3時間以上		月額会員利用	
	市内在住・在勤の方	市外の方	市内在住・在勤の方	市外の方	市内在住・在勤の方	市外の方
利用料	300円/人	500円/人	500円/人	1,000円/人	3,000円/人	5,000円/人

■個別ブース席	
利用料	1回 500円/人

※コワーキングスペースの利用料は、現時点での予定となっております。詳細の決定額は、秋以降正式に改めてお知らせします。

公共施設等の 利用状況

◆公共施設の利用状況

施設区分		平成30年度		令和元年度		令和2年度 ※コロナ対策の影響あり		
		利用件数(件)	利用人数(人)	利用件数(件)	利用人数(人)	利用件数(件)	利用人数(人)	
みやづ歴史の館	文化ホール	106	13,631	80	10,992	57	4,286	
	中央公民館	大会議室	529	15,857	515	13,259	319	5,523
		小会議室	407	5,650	429	5,561	230	1,716
		談話室	541	3,666	484	3,265	186	903
		和室	392	2,688	400	2,767	213	781
		体験学習室	291	2,450	322	2,705	260	1,881
歴史資料館	※平成19年度から休館(平成14年度~平成18年度 入館者数:3,577人~6,683人)							
合計		2,266	43,942	2,230	38,549	1,265	15,090	
福祉・教育総合プラザ	図書館 ※入館者数	-	148,193	-	138,760	-	50,882	
	子育て支援センターにっこりあ	-	42,266	-	35,496	-	14,757	
	コミュニティルーム	第1	316	13,126	306	11,735	303	6,725
		第2	341	5,383	354	6,042	327	3,378
		第3	446	4,257	433	5,011	253	1,631
		第4	318	6,117	346	7,815	268	3,510
		第5	257	3,111	276	4,041	226	2,503
	クッキングルーム	209	2,514	196	2,731	161	1,324	
浜町ギャラリー	34	-	34	-	14	-		
合計			224,967		211,631		84,710	
道の駅海の京都宮津	観光交流センター	-	33,817	-	37,418	-	39,044	
	宮津まごころ市	-	76,802	-	84,408	-	79,048	
	おさかなキッチンみやづ	-	52,346	-	49,336	-	22,100	
合計			162,965		171,162		140,192	
宮津市民体育館	アリーナ	1,149	37,491	1,237	32,839	660	15,341	
	剣道場	562	10,497	465	8,934	276	4,595	
	柔道場	352	5,207	387	4,977	195	2,480	
	多目的練習場	573	7,995	536	6,588	371	5,743	
	トレーニング室	3,476	3,861	3,729	4,204	1,765	1,765	
	会議室	534	5,737	609	5,346	390	3,430	
合計		6,646	70,788	6,963	62,888	3,657	33,354	
浜町立体駐車場	一時利用駐車 ※利用台数	-	145,050	-	144,551	-	127,985	
	定期利用駐車 ※利用台数	-	58,851	-	57,351	-	56,219	
合計			203,901		201,902		184,204	

交通等の 関連情報

◆交通量の状況

区分		交通量 (H27)
全国道路・街路交通情勢調査 一般交通量調査 (H27)	国道176号 (宮津市字漁師)	20,782 台/日
	京都縦貫自動車道 (宮津天橋立IC～舞鶴大江IC)	5,544 台/日

◆鉄道利用の状況

区分		乗降客数 (H30)
国土数値情報 駅別乗降者数データ (H30)	京都丹後鉄道 宮津駅	729 人/日
	京都丹後鉄道 天橋立駅	441 人/日

◆航路の状況

区分			平成30年度		令和元年度	
			運行回数 (回)	輸送人員 (人)	運行回数 (回)	輸送人員 (人)
旅客航路	丹後海陸交通(株)	宮津～一の宮	7,005	214,141	6,802	225,245
不定期航路	丹後海陸交通(株)	伊根湾めぐり	5,580	221,500	5,605	235,392
		宮津湾内	76	3,480	91	3,916
	(有)天橋立マリーナ	文珠～一の宮	3,910	11,200	7,142	23,245
		宮津湾内	1,492	4,134	1,923	5,363
	笠松観光	文珠～一の宮	9,000	31,500	14,000	56,000

◆宿泊施設等の状況

区分			平成30年度		令和元年度	
			施設数	収容人員 (人)	施設数	収容人員 (人)
宿泊施設	公的施設		2	65	2	65
	私的施設		51	3,779	48	3,611
	季節的簡易宿所		2	32	2	32
簡易宿泊所	公的施設		4	176	4	176
	私的施設		55	1,306	65	1,441
合計			114	5,358	121	5,325

サウンディング調査

サウンディング調査の目的

- 日本三景天橋立の眺望に優れ、アクセスも良い、島崎ウォーターフロントエリア内にある市有土地・建物について、民間資本導入による再開発を進め、地域経済の活性化を図るため、その事業化に必要な条件等についてサウンディング（官民対話）を行うものです。
- 本市では、天橋立プラスワンの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、宮津の海の資源を活かした魅力的な海の観光まちづくりを進めており、同エリアが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します。
- なお、近接する都市公園については、一体的な民間活用の可能性について調査するもので、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。



エリア区分

Aエリア…民間活用の方針が決定している区域（既存施設解体後の跡地活用）

Bエリア…民間活用の方針が決定している区域（既存施設の活用）

Cエリア…民間活用の方針が未定だが一体的な民間活用による可能性等を調査する区域

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



各エリアの現況

Aエリア

概測地積 5,800㎡（市道敷は除く）

宮津会館（休館中） RC 延床面積2,751㎡
旧ふれあい交流館（貸付中） 木造 191㎡
旧図書館（空き屋） RC造 534㎡
旧労働会館（空き屋） RC造 560㎡

Bエリア

概測地積 3,100㎡

みやづ歴史の館 SRC造 延床面積4,044㎡
うち文化ホール（供用中・指定管理）
中央公民館（供用中・指定管理）
歴史資料館（休館中）

Cエリア

概測地積 12,400㎡（市道敷は除く）

島崎公園（都市公園・供用中）
（グラウンド・ゲートボール場・テニスコート）

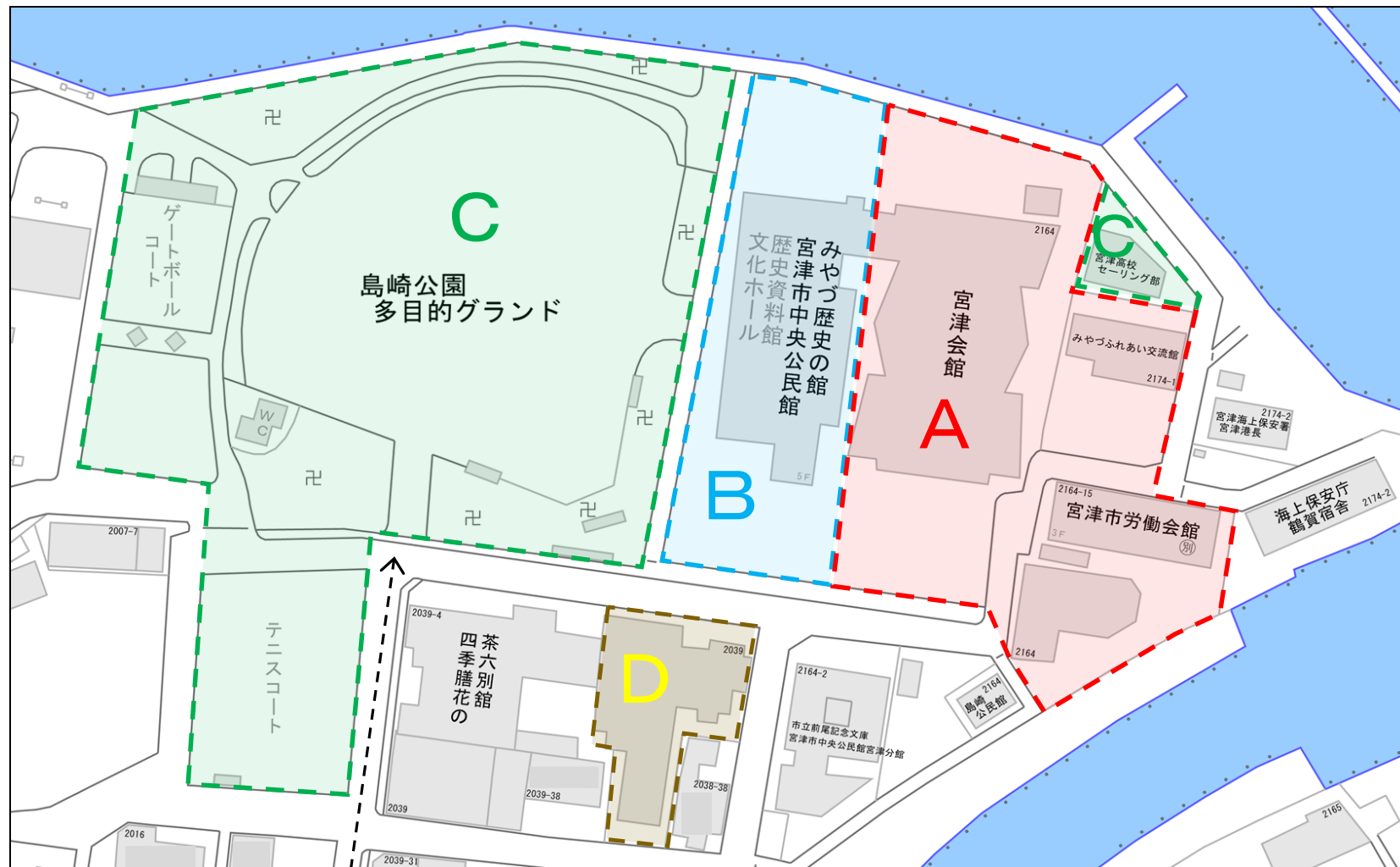
概測地積 270㎡

宮津天橋高校セーリング部艇庫（貸付中）

Dエリア

概測地積 950㎡（公立学校共済組合所有地）

旧うらしま荘（宿泊施設の空き屋）



国道からのアクセス

- ※国道からのアクセス道（市道：幅員7.2m～7.6m）は対面通行には不十分
- ※エリア全体として必要な駐車スペースの確保が課題
- ※隣接地の宮津海上保安署への市道等インフラの確保

対象地は**第二種住居地域**

※ただし、エリアCのテニスコートとDの旧うらしま荘は**商業地域**

宮津都市計画図(57)



<用途地域の指定>

第二種住居地域

〔建ぺい率〕 60% 〔容積率〕 200%

商業地域

〔建ぺい率〕 80% 〔容積率〕 400%

Aのエリア

→既存建物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

◆市のイメージ ※官民対話を通じて最適な手法を検討

- ・市有土地の定期借地（期間要相談）
- ・市有建物（4棟）は無償譲渡
- ・建物の解体撤去は無償譲渡後に民間施工
- ・解体撤去費相当額は市負担

◆定期借地のうえ建物4棟を解体撤去する場合の試算

※行政財産使用料条例等の算定式に準拠した試算

<土地> 路線価3万円 × 5,800㎡ × 6% = 1,044万円/年

<解体撤去費> 単価4万円 × 延床4,000㎡（4棟分） = 16,000万円

※上記はあくまでも目安とする参考値です。

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）とする予定です。



宮津会館（休館中）



旧ふれあい交流館（貸付中）



旧図書館（空き屋）



旧労働会館（空き屋）

Bのエリア

→みやづ歴史の館を民間収益施設に用途変更して活用

◆市のイメージ ※官民対話を通じて最適な手法を検討

- ・ 市有土地・建物の定期借地（期間要相談）
- ・ 建物の貸付面積を延床面積の1/2と仮定
- ・ 音楽ホール（400人規模）の民間資本・手法を活用した整備が不調となった場合は、文化ホールは維持し、ホールの音響設備等の改修、維持管理は市費用負担を想定計
- ・ 中央公民館と歴史資料館は、民間活用する場合は機能移転等を検討

◆みやづ歴史の館の1/2を定期借地・借家する場合の試算

※行政財産使用料条例の算定式に準拠した試算

<土地> 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

※上記はあくまでも目安とする参考値です。

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）とする予定です。



みやづ歴史の館（2階テラス）からの眺望



みやづ歴史の館



3階からの眺望

みやづ歴史の館の現況と文化ホール改修に係る課題



みやづ歴史の館

2000年建築・SRC造地上5階
 建築面積1157.6㎡
 延床4044.3㎡
 F1 : 815.9㎡ F4 : 727.2㎡
 F2 : 955.4㎡ F5 : 575.9㎡
 M3 : 166.0㎡ P1 : 73.1㎡
 F3 : 730.8㎡

文化ホール 2F
 (286席)

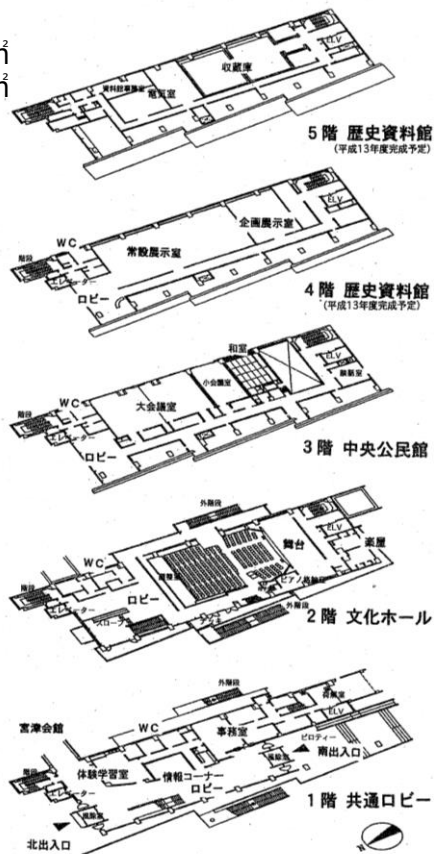
※音楽ホール利用には、
 客席数、音響、舞台
 の広さが課題

中央公民館 3F
 ・大会議室、
 小会議室等

※H29.11～
 福祉・教育総合プラザ内に
 コミュニテールーム設置で利用度減

歴史資料館 4・5F
 ※現在休館中

各階配置図



■みやづ歴史の館 文化ホール改修に係る課題

< 既存ホールの問題点 >

- ・音響設備がコンサート等音楽イベントには不十分
 ⇒ 音響設備の改修・機能向上
- ・舞台・舞台袖が狭い
 ⇒ 多用途に使用できるように、舞台・舞台袖を拡張
- ・客席数がやや不足している (286席)
 ⇒ 400席程度の席数を確保
- ・出入口がホール前方 (舞台前) のみ
 ⇒ ホール後方にも出入口を設置

< 改修に当たっての課題 >

- ・現在の建物では舞台まわりに余剰スペースがなく、舞台の拡張には増築が必要か
- ・席数を増やし、後方出入口を設置するためにはロビーも含めた改修が必要か

Cのエリア

→都市公園等（島崎公園の一部と艇庫）を民間収益施設に用途変更して活用

※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。

◆市のイメージ ※官民対話を通じて最適な手法を検討

- ・市有土地の定期借地（又はP-P F I）
- ・都市公園2.6haのうち12,400㎡を使用
- ・セーリング部艇庫の活用には艇庫移転が課題

◆都市公園を用途廃止し定期借地する場合の試算

※行政財産使用料条例の算定式に準拠した試算

<土地>（公園）路線価3万円×12,400㎡×6%=2,232万円/年

（艇庫）路線価3万円×270㎡×6%=49万円/年

※上記はあくまでも目安とする参考値です。

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）とする予定です。



島崎公園グランド



セーリング部艇庫



ゲートボール場



テニスコート

Dのエリア

→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

- ・公立学校共済組合所有地で売却方針
- ・概測面積 950㎡
- ・既存建物は宿泊施設（空き屋）



今後の事業者決定までのスケジュール

※サウンディングの結果、民間活用の希望がある場合を想定

- 令和3年度
- ・公募型サウンディング調査（10月と11月に予定）
 - ・個別ヒアリング（～11月末）
 - 民間活用による事業化を庁内検討
 - 今後の進め方の方針決定

～以下は、民間活用による事業化を進める場合～

- ・議会でサウンディング結果と今後の進め方を説明（3月予定）

- 令和4年度
- ・民間活用エリアの基本的な考え方（案）の作成と公表
 - 事業化に向けた関係機関との協議
 - 測量調査、鑑定評価等による物件情報等の整理
 - エリアの活用方針、要求水準等の検討
 - ・市民・議会との意見交換（パブコメ等）
 - 基本的な考え方の決定

- 令和5年度
- ・募集要項の作成、公募、事業者選定、契約
- 令和6年度
- ・事業化

サウンディング（官民対話）において、 民間事業者へ聞きたいこと・・・

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

- 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）
- 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）
- 3.都市公園を民間収益施設として用途変更（エリアC）
- 4.公立学校共済組合所有地（エリアD）

※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。

Q2.その活用提案による収益性と経済効果等について

※できるだけデータに基づく根拠がいただきたい。

Q3.宮津会館（R3.3末休止）の代替機能について

- 1.音楽ホール（400人規模）の民間資本・手法を活用した整備
- 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

Q4.事業者として参入するための条件等について（市へ求めること）

Q5.希望する事業手法について（定期借地、PFI、売却など）

Q6.事業者としての参入意欲について