

舞鶴市赤れんが周辺等まちづくり基本計画

平成29年3月

舞鶴市

目次

はじめに	1
1 事業概要	2
2 計画対象エリアの全体計画及び施設配置計画	4
(1) 土地利用のコンセプト	4
(2) 施設配置計画の考え方	4
(3) ランドスケープ計画及び施設配置計画	5
(4) 計画対象エリアにおける動線計画	7
3 各機能の施設整備の方向性	8
(1) 三角地エリア	8
(2) 赤れんがパーク導入路	8
(3) 三角地エリア南側	9
(4) 文部科学省赤れんが3棟エリア	10
(5) 赤れんが博物館前エリア	11
(6) 遊覧船・遊覧船棧橋	11
(7) 親水空間（緑地広場）	11
(8) ボードウォーク	12
(9) 海側交通動線	12
(10) 文庫山施設	13
(11) 文庫山	14
(12) 景観形成・夜景観光計画	14
(13) 東山合同宿舍跡地及び東山山頂部エリア	15
(14) 市役所正面側交通動線	16
(15) 舞鶴東体育館	16
(16) 全体駐車場計画	17
4 民間活力導入の方向性	18
(1) 民間活力導入の基本的な考え方	18
(2) 民間活力導入に向けたヒアリング結果（概要）	18
(3) 計画対象エリアへの民間活力導入可能性について	18
5 民間活力導入イメージ	19
(1) 文庫山施設（再掲）	19
(2) 赤れんが2号棟・3号棟	20
(3) 赤れんが4号棟・5号棟	22
6 事業手法	23
(1) 導入する事業手法の考え方	23

(2) 導入する事業手法のイメージ	23
(3) 管理運営における関係者の連携	24
7 エリアマネジメントの導入	25
(1) 本事業で目指すエリアマネジメントのあり方	25
8 事業スケジュール	26

はじめに

本市では、「新たな舞鶴市総合計画（2011～2018）」に基づき、各種施策の展開に取り組んできたところであり、平成26年3月からは政策目標に「交流人口300万人、経済人口10万人都市・舞鶴」を掲げ、定住人口の減少抑制と交流人口のさらなる拡大を図り、定住人口10万人に等しいまちの活力の実現に努めているところであります。

この間、本市のブランドイメージである「赤れんが」「海・港」を最大限に活かした観光ブランド戦略の推進をはじめ、「海の京都観光圏」京都府北部5市2町による広域観光の展開などにより、本市における交流人口は大きく増加してきたところであり、さらには京都舞鶴港の機能強化に加えて、平成27年には京阪神・北陸圏・中部圏を結ぶ高速道路ネットワークが完成したことにより、今後につきましても、海路・陸路を通じた交流人口は、さらに増加するものと見込んでいるところであります。

市においては、この好機を最大限に活かすため、観光戦略拠点である「赤れんがパーク」を中心に、隣接する海上自衛隊施設との連携を図りながら、「赤れんがパーク」周辺一帯を日本有数の一大交流拠点とすることを目的に、平成27年度から防衛省補助事業「まちづくり構想策定支援事業」を活用し、今後の赤れんがパーク周辺の整備に関する基本方針などを定める「赤れんが周辺等まちづくり基本構想」を、3ヶ年かけて策定することとしました。

この防衛省の補助事業は、防衛施設が所在するという地域の特徴を踏まえ、自衛隊員等と住民との文化交流又は防災等の活動促進を企図したまちづくりを行う場合に、国がその費用の一部を補助し、防衛施設の存在に対する住民理解を深めることで、防衛施設とその周辺地域との調和を図ることを目的とするものです。

2年目となる平成28年度においては、昨年度策定した「基本構想」で定めた基本理念や基本方針を具現化していくための施設整備について「赤れんが周辺等まちづくり基本計画」として取りまとめたものであります。

来年度は、構想策定支援事業の最終年度となる「実施計画」の策定に進み、この基本計画に基づき、より具体的な整備内容についての検討を進めてまいります。

今後とも、赤れんがパーク周辺一帯の活用による「交流人口300万人・経済人口10万人都市・舞鶴」の実現に向けたまちづくりを推進してまいりますので、引き続き、市民の皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

平成29年3月

舞鶴市長 多々見 良三

1 事業概要

(1) 赤れんが周辺等まちづくり事業の目的と位置付け

①事業の背景

本市は、明治 34 年の海軍鎮守府開庁に伴い、海軍工廠が開設し、物資輸送に必要な道路・鉄道等の運輸交通網や、艦艇等への補給用水を確保するための水道施設といったインフラが整備されるとともに、市街地が形成されるなど、軍港都市として発展を遂げた歴史を有しています。

戦後、本市を含む旧軍港四市（横須賀・呉・佐世保・舞鶴）は、海軍省、海軍工廠等の解体により基盤を失い、大きく疲弊しましたが、旧軍港市を平和産業港湾都市に転換・再建すべく議員立法として成立・可決された「旧軍港市転換法（昭和 25 年公布施行）」により、旧軍用財産等の転活用を図る中で、平和産業港湾都市にふさわしいまちづくりを推し進めてきました。

現在、本市には、海上自衛隊舞鶴地方総監部、第 3 護衛隊群、第 23 航空隊、舞鶴警備隊及び舞鶴教育隊等の部隊が所在しており、今日まで一貫して、我が国を支える国防政策に協力を惜しまず、海上自衛隊、防衛施設との共存の中で、まちづくりに取り組んできました。

これまで、本市では、ブランドイメージである「赤れんが」「海・港」を活かした観光ブランド戦略を、赤れんが倉庫群等の近代化遺産や、海軍ゆかりの歴史等を活用する中で、積極的に推進してきたところであり、観光戦略拠点である「舞鶴赤れんがパーク」への来場者は平成 24 年のグランドオープン以降大きく増加し、「舞鶴赤れんがパーク」に隣接する海上自衛隊施設への見学者も増加傾向にあります。

今後、本市が掲げる「交流人口 300 万人・経済人口 10 万人都市・舞鶴」を実現するためには、これまで以上に、近代化の歴史・文化、地域資源等を最大限に活用するとともに、防衛施設と調和のとれたまちづくりが必要となっているものです。

②事業の目的

「交流人口 300 万人・経済人口 10 万人都市・舞鶴」の実現に向け、赤れんがパーク周辺等一帯を一大交流拠点とするために必要な土地利用、施設配置等を取りまとめる「赤れんが周辺等まちづくり基本計画（以下、「基本計画」とする。）を策定するものです。

③計画対象エリア

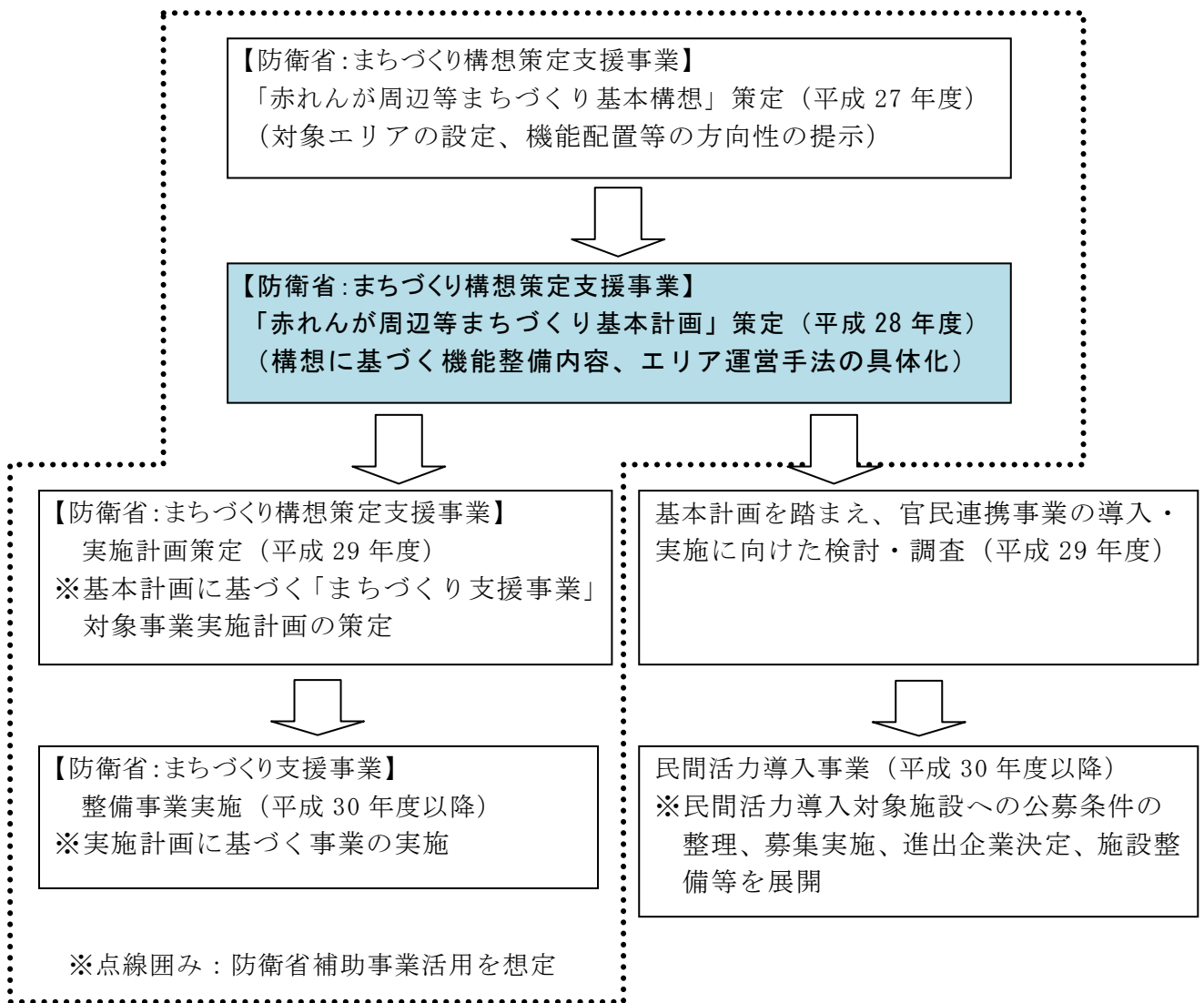
早期に導入施設・機能を検討し、整備・開発を図る重点検討エリアと位置付けている北吸地区「赤れんがパーク周辺エリア」一帯を、本基本計画の対象エリアとします。

(2) 基本計画の位置付け

本基本計画は、民間活力の導入を含む各機能、施設等の具体的な整備内容や、エリア全体の運営手法等についてとりまとめるものです。

基本計画に基づく事業の実施等については、防衛省「まちづくり支援事業」等を活用するとともに、基本計画と連動した民間活力の導入推進を検討していきます。

①基本計画の位置付け及び今後の事業実施イメージフロー



④ 防災機能の強化

- 地域防災拠点としての機能はもちろんのこと、南海トラフ地震など、今後太平洋側で発生が予測される大規模災害等において、本市の防災拠点と隣接し、日本海側で大型艦艇が入港可能な係留施設等を有する唯一の海上自衛隊基地と連携して広域防災拠点を担うことを想定し、防災拠点としての機能を高める広場機能、駐車場機能、回遊動線を整備します。

(3) ランドスケープ計画及び施設配置計画

エリアの一体感を形成し、多様な利活用を促すランドスケープデザイン

① 多様な利活用を想定したオープンスペースや駐車場のデザイン

- 広場空間は、イベントや日常の市民活動（アートイベント、マルシェ、移動式カフェなど）に利用できる空間として整備します。
- 赤れんが倉庫群は、ロケ地にも活用される貴重な空間であることを踏まえ、周辺整備に当たっては、赤れんが倉庫の前景として歴史的景観に配慮した植栽・芝生や舗装等による修景・環境づくりを行い、歴史的価値をさらに高め、多様な利活用・環境演出を図ります。

② 緑地、植栽、夜景、歩行者空間におけるトータルデザインの展開

- 四季折々の風景を彩る植栽やエリアの背景となる文庫山の緑地整備など、季節感の演出や、人を誘導する新たな風景、散策エリア等を創出します。
- 路面舗装や街路灯、各種ファニチャーなどは、統一的なコンセプトに基づくデザインを導入します。
- エリア滞在時間の拡大、宿泊、飲食等への誘客機能を高める夜景空間を整備します。

図表 2 計画対象エリアの整備の考え方



図表 3 計画対象エリアの全体整備イメージ（南側より）



図表 4 計画対象エリアの全体整備イメージ（北側より）



(4) 計画対象エリアにおける動線計画

エリア内の機能を高める進入動線の整備

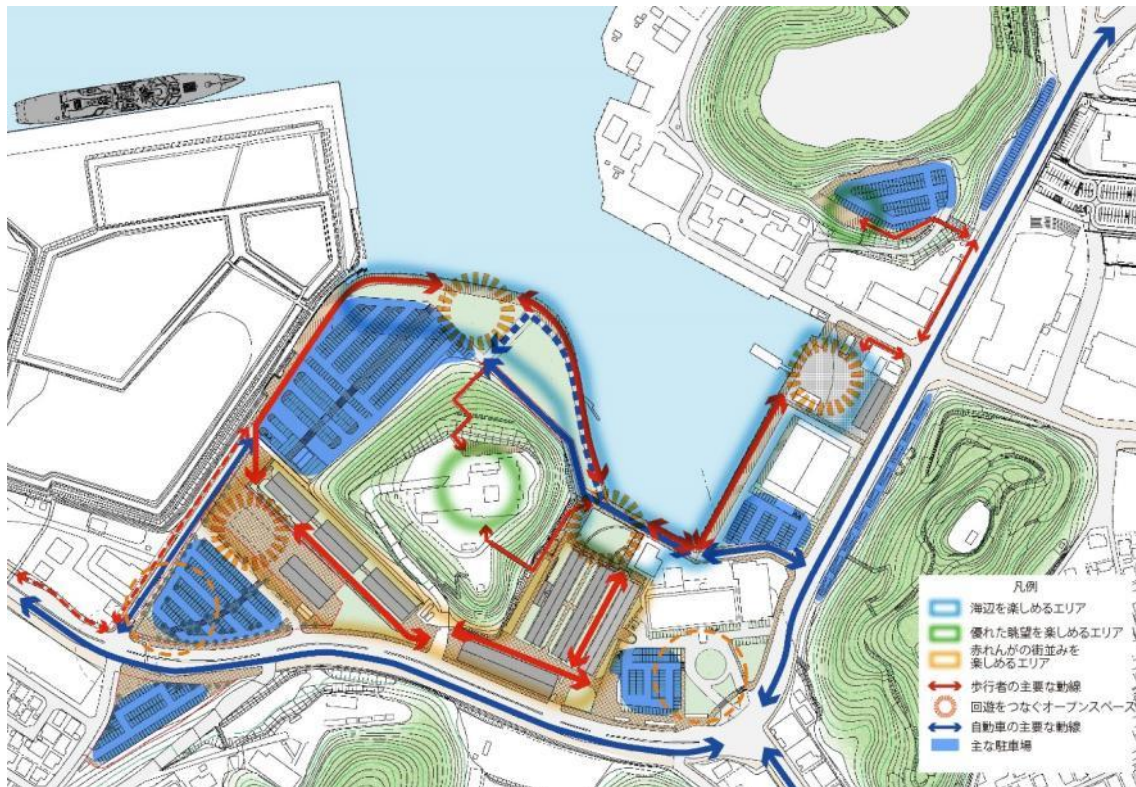
① ゲートウェイ機能をもつ多様なアクセスを想定したエリア内の回遊動線の確保

- 三角地エリアをメインゲートとする「赤れんがパーク導入路」は、自動車、大型バス等を迎え入れるエリアのメイン動線として、道路拡幅、歩行者動線の確保、交差点改良、案内サイン等の整備を行います。
- JR東舞鶴駅や市街地からのゲートとなる市役所前は、交差点付近から赤れんが倉庫が見通せ、歩行者が安全にアプローチできるよう、植栽や駐車スペース等の再整備を行います。

② 「海・港」「赤れんが」の機能を高める回遊動線と結節空間の整備

- 歴史的景観、海辺の眺望等に配慮した統一感のある赤れんが倉庫群と水辺を結ぶ回遊動線を整備します。
- 文庫山と赤れんがパークのアクセス性を高めるなど、現在結びつきの弱いエリア間をつなぐ新たな動線を整備します。
- 防災拠点としての機能を高めるため、物資配送センター機能をもつ赤れんが倉庫5号棟、東体育館とのアクセス路を強化します。

図表 5 動線計画図



3 各機能の施設整備の方向性

計画対象エリアの全体計画及び施設配置計画を踏まえ、施設整備の方向性を以下のとおり整理します。

(1) 三角地エリア

<基本的な考え方>

●三角地（防衛省用地）を取得し、計画対象エリアのメインゲートとして、交通ターミナル機能を導入します。赤れんが倉庫群の特長、景観を活かした交流と賑わいを創出する空間として整備します。

- ・メインゲート、交通ターミナル機能として、次の施設を整備します。
 - ▶来場者用の車両駐車場及びバス、タクシーが複数台停車し、来訪者が安全で円滑に乗降できるスペース
 - ▶来訪者の観光や回遊の起点となる赤れんが倉庫群と調和のとれた複合交流拠点施設（観光案内、休憩所、トイレ（団体客対応））
- ・赤れんが倉庫群の前景として、環境や景観へ配慮し、駐車スペースの芝生貼りや植樹などの修景整備を行います。
- ・三角地に所在する防衛省 No. 17 号倉庫は、赤れんが倉庫群を形成する近代建築物の一つとして保存するとともに、民間事業者による活用を想定します。活用方法については、今後、専門的な劣化調査と耐震診断を実施した上で、具体化を図りますが、他の赤れんが倉庫に比べ外観や内観の改修等に取り組みやすい状況であることから、民間の創意工夫を活かした、他の赤れんが倉庫と差別化のできる活用方法を検討していきます。
- ・防衛省 No. 17 号倉庫の西側は、イベント等に利活用できるオープンスペースとして整備します。オープンスペースは、赤れんが倉庫と一体となったイベントや、移動店舗（屋台、キッチンカー等）の出店など、多様な利活用ができる空間として整備します。
- ・なお、将来的に計画対象エリアに新たな機能を導入する必要がある場合には、建物の整備スペースとすることも想定します。

(2) 赤れんがパーク導入路

<基本的な考え方>

●メインゲートへの中心導入路として、円滑な交通処理を実現するとともに、来訪者を迎え入れる景観・空間の演出を行います。

- ・専用駐車場への円滑な車両出入、安全な歩行者動線を確保するため、国土交通省と調整を図り、三宅団地前交差点の改良等を働きかけます。三角地エリアの交通ターミナルに大型バスが円滑にアプローチできるよう、必要な隅切りを確保します。
- ・国土交通省と調整を図り、国道 27 号沿道は赤れんが倉庫の景観と調和した魅力豊かなプロムナードとして、舗装や緑化などの修景・整備を行うことを働きかけます。

- ・三宅団地前交差点から専用駐車場までの道路は、安全性の向上と魅力ある景観を形成するため、現道を拡幅し、歩道と車道（右折専用レーン）、植樹帯等を整備します。

(3) 三角地エリア南側

<基本的な考え方>

- 来訪者の増加に対応するため、三角地エリア南側の財務省用地を取得し、都市公園赤れんがパークの一部として、エントランス機能、駐車機能を備えたスペースとして整備します。

- ・三角地、赤れんが倉庫群の景観と調和した魅力豊かなエントランス、駐車場を整備します。進入形態等については、国土交通省と調整を図ります。

図表 6 三角地エリア周辺の整備イメージ



(4) 文部科学省赤れんが3棟エリア

<基本的な考え方>

●文部科学省赤れんが3棟は、貴重な日本の近代化のあゆみを伝える歴史的景観・空間として、国と調整を図りながら保存活用計画を策定し、歴史・展示機能の整備を検討していきます。

- ・文部科学省赤れんが3棟は、文部科学省と調整を図り、赤れんが倉庫群の歴史・文化を伝える近代建築物として保存・活用の検討を進めます。
- ・活用（例、「日本近代化のあゆみ」「海軍ゆかりの歴史・文化」「国の安全・海の安全」を学べる展示PR施設等への転活用・整備など）については、文部科学省と調整し、保存活用計画の策定、技術面や法的観点から必要な検証等を行い、施設整備内容を検討します。
- ・赤れんがロードは、三角地エリアと赤れんが2～5号棟を結ぶ動線としてだけでなく、イベント空間、ロケ地、撮影スポットの背景等として、赤れんが倉庫群の往時の雰囲気損なわない修景や街路灯整備など、歩行者が安心して回遊できる風景づくり、環境づくりを行います。
- ・文庫山山頂への車道との交差点については、路面舗装の改善等により、赤れんが倉庫群をつなぐ連続した歩行者回遊動線を整備します。

図表 7 文科省3棟周辺の整備イメージ



(5) 赤れんが博物館前エリア

<基本的な考え方>

- 「赤れんが倉庫群」としての面的広がりを創出するとともに、都市公園赤れんがパークの一部として「海・港」と一体となった開放感のある賑わい、憩い、交流・活動の空間として整備します。

- ・赤れんが博物館来館者や遊覧船乗船客が、舞鶴湾への眺望を楽しみ時間を過ごせるよう、博物館周辺の既存施設を取得・解体等し、現在の赤れんが博物館前の空間と連続した広場空間や海上交通ターミナル機能を整備します。
- ・広場空間は、東体育館でのイベント時における屋外イベントスペース等としての利用もできるよう、赤れんが博物館前広場との景観や利活用面での一体性を考慮し整備します。また、市民や来訪者が、滞在する（時間を過ごす、休憩する）ことができるよう、休憩所機能を配置します。
- ・海上交通ターミナル機能は、チケット販売や物販店舗、遊覧船乗船客が快適に過ごせ、交流等ができる休憩スペース、トイレ等からなる複合施設として整備します。

(6) 遊覧船・遊覧船棧橋

<基本的な考え方>

- 「海・港」を身近に体験できる観光遊覧機能を充実・強化します。

- ・遊覧機能の強化のため、民間事業者による大型遊覧船等の整備や、飲食可能な機能を有する遊覧船の配備を支援します。
- ・遊覧船の大型化、複数接岸に対応するため、遊覧船棧橋を整備します。
- ・遊覧船棧橋は、既存乗場付近、市役所南側への整備を検討します。
- ・棧橋やボードウォーク、海側交通動線の整備に当たっては、「赤れんが」「海・港」の景観形成に向け、沿岸部に係留するプレジャーボートの移転等に取り組みます。

(7) 親水空間（緑地広場）

<基本的な考え方>

- 市民、来訪者が、海辺に親しみ、海辺のロケーションを楽しむことができる開放感のある広場として整備し、賑わい、憩い、交流・活動などを促進します。

- ・赤れんがパーク専用駐車場から土地開発公社、民有地までの海沿いは、回遊動線となるボードウォークのほか、北吸棧橋に停泊する自衛隊艦艇や、クレーンブリッジなど、舞鶴らしい海の眺望を楽しめる親水空間（緑地広場）として整備します。
- ・市民や来訪者が、滞在する（時間を過ごす、休憩する）ことができるよう、遊具施設等の整備をはじめ、休憩所（ベンチやパラソル等）を配置します。

(8) ボードウォーク

<基本的な考え方>

●市民や来訪者が、「海・港」をより身近に感じられるよう、また、エリア全体の回遊性を高めるため、海沿いにボードウォークを整備します。

- ・親水広場から、赤れんが広場、赤れんが博物館前エリアまでの海沿いに回遊動線となるボードウォークを整備します。
- ・来訪者が安全に回遊できるよう、車道幅員を確保した上で、海側に歩道を整備します。歩道部はボードウォークの一部として、他の部分と調和のとれたランドスケープとして整備するとともに、車道部も歩道と一体性のある舗装とするなど、歩車共存道路として整備します。
- ・イベント時におけるピーク時の円滑な交通処理を行うため、専用駐車場と接続する臨時の車両交通動線として使用します。

(9) 海側交通動線

<基本的な考え方>

●混雑時、災害時等の緊急時に安全で円滑な車両交通動線を確保するための道路機能の強化を検討します。

- ・専用駐車場と接続する車両交通動線として整備を検討します。
- ・車両交通動線とする部分以外の空間は、親水広場と一体となるオープンスペースとしての整備を想定します。

図表 8 親水広場・ボードウォークの整備イメージ



(10) 文庫山施設

<基本的な考え方>

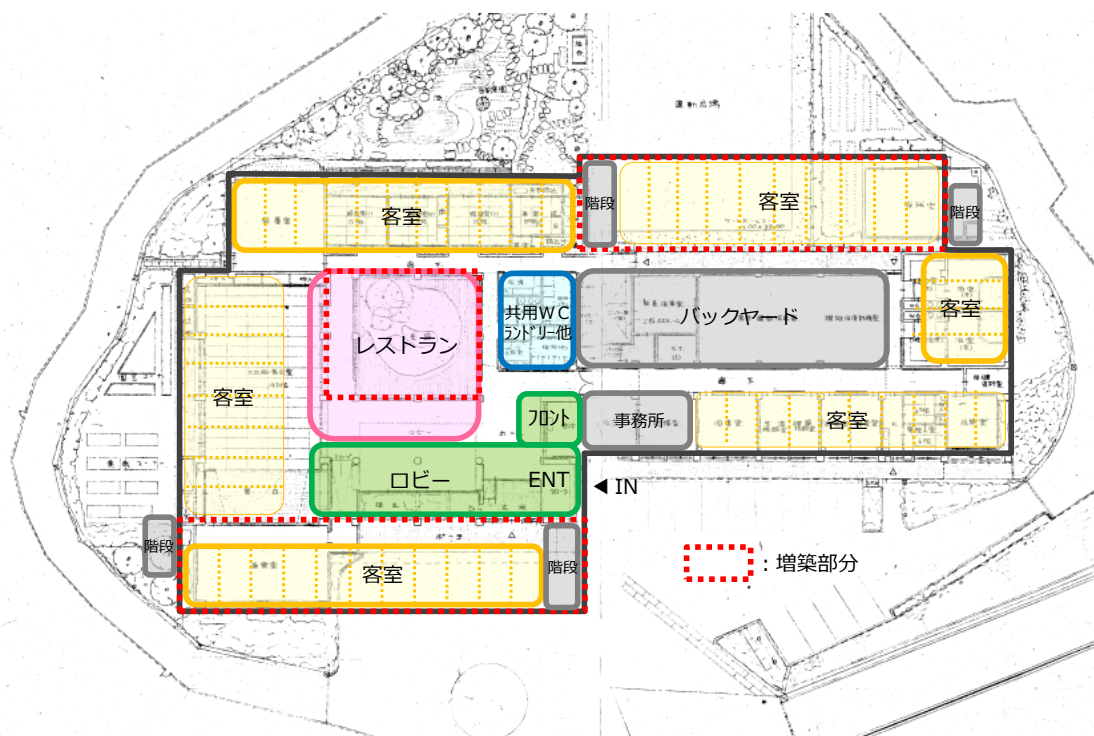
●眺望を活かした来訪者の滞在時間を延ばす施設とするとともに、災害時の避難場所として機能する施設として整備します。

- ・文庫山施設は、今後、専門的な耐震診断、地盤調査等を実施した上で、既存施設の活用、一部増築、建替えなどの方法により、民間事業者による活用を図ります。活用方法は、眺望の広がりを活かした休憩施設や宿泊施設等の滞在機能、団体客にも対応できる飲食機能等を想定します。
- ・施設建物の周囲は、赤れんが倉庫、自衛隊艦艇の停泊する北吸栈橋、クレーンブリッジなど、舞鶴を象徴する眺望を誰もが楽しめる展望広場等として整備します。
- ・多彩な回遊ルートを楽しめるよう、また駐車場からの施設へのアクセスが向上するよう、スロープ、エレベーターやエスカレーターの導入を検討し、親水空間側や赤れんが倉庫4号棟側から文庫山山頂部（展望広場）を経由する動線を整備します。
- ・災害等発生時には、観光客等の緊急避難場所として、物資配送センター（赤れんが5号棟、東体育館）など周辺の防災施設と連動して機能するようにします。

<参考：活用方法のイメージ>

文庫山施設の活用方法の一例として、既存施設を改修するとともに一部増築を行い、休憩施設や宿泊施設等の滞在型機能、飲食機能等を導入する例として次のようなイメージを想定します。

図表 9 滞在型機能、飲食機能等を導入した場合の施設イメージ



(11) 文庫山

<基本的な考え方>

●文庫山の立地を活かし、エリアを象徴する景観を花と緑等で演出します。

- ・季節感を演出する樹種への植え替えや、散策道の整備など、エリアを象徴する文庫山の景観づくりを行います。
- ・展望広場等からの眺望を楽しめるよう、樹木の間引きや剪定を行い、眺望を確保します。展望広場は、市民にとっての憩いの場となるとともに、海、自衛隊艦艇、親水空間が1枚におさまる、エリアを代表するフォトスポットの一つとなるよう整備します。

図表 10 文庫山・文庫山施設の整備イメージ



(12) 景観形成・夜景観光計画

<基本的な考え方>

●市民、来訪者が何度も訪れたいくなる「赤れんが」「海・港」、まちの歴史と文化、心地よさを感じる景観を創出します。

- ・計画対象エリアのC I戦略に基づき、デザイン（建物の外観意匠、街路灯などの構造物や、各種ファニチャー、案内表示等）の統一を図ります。
- ・電線の地中化などにより、計画対象エリアが有する景観の魅力向上を図ります。
- ・時間帯や季節を問わず来訪者が計画対象エリアの魅力を感じられるよう、赤れんが倉庫や外構、文庫山などの夜景観光創出に向けたライトアップ設備等を導入します。
- ・遊覧船機能の充実・強化に合わせ、海から見る、赤れんが倉庫をはじめ、護岸、文庫山等の景観づくりを行います。

(13) 東山合同宿舎跡地及び東山山頂部エリア

<基本的な考え方>

●エリアの整備状況等に応じて、段階的な整備・利活用を進めます。

- ・東山合同宿舎跡地は、財務省と調整を図り、当面は不足する駐車場機能を補完するエリアとして利用し、計画対象エリア全体の夜景を魅力的に眺められる場として、展望広場の整備を検討します。
- ・東山山頂部は、将来、地下壕の影響を受けない位置に、既存施設を補完する機能（宿泊機能など）の導入を検討します。

図表 11 東山から望む景観イメージ



図表 12 東山から楽しむ計画対象エリアの夜景イメージ



図表 13 ボードウォーク沿いの夜景イメージ



図表 14 赤れんが倉庫の夜景イメージ



(14) 市役所正面側交通動線

<基本的な考え方>

- JR東舞鶴駅や市街地からのゲートとなるエリアとして、市役所前は、交差点付近から赤れんが倉庫が見通せ、歩行者が安全にアプローチできるよう、植栽や駐車スペース等の再整備を行います。

- ・ 赤れんが倉庫が視認しやすくなるよう見通しを確保するとともに、駐車場の容量を増やすため、植栽や駐輪場、駐車スペース等を再整備します。
- ・ 駐車場は、基本的に市役所への来庁者用とし、休日については赤れんがパークへの来訪者も利用できるよう、案内サイン等を工夫します。

図表 15 赤れんが2～5号棟周辺の整備イメージ



(15) 舞鶴東体育館

<基本的な考え方>

- 体育館の大空間を活用し、来訪者の活動・交流機会を創出する施設整備を検討します。

- ・ 計画対象エリアにおける最大の屋内空間であることを活かし、将来的に、屋内型の展示や大規模集客イベント等が実施できるビジターセンターとして、また、壁面の緑化や植樹等による修景や、駐車場の一部のボードデッキと一体の空間としての整備、バルコニー部のビュースポット・休憩場所等としての整備・一般開放等を検討します。

図表 16 赤れんが博物館前エリア周辺の整備イメージ

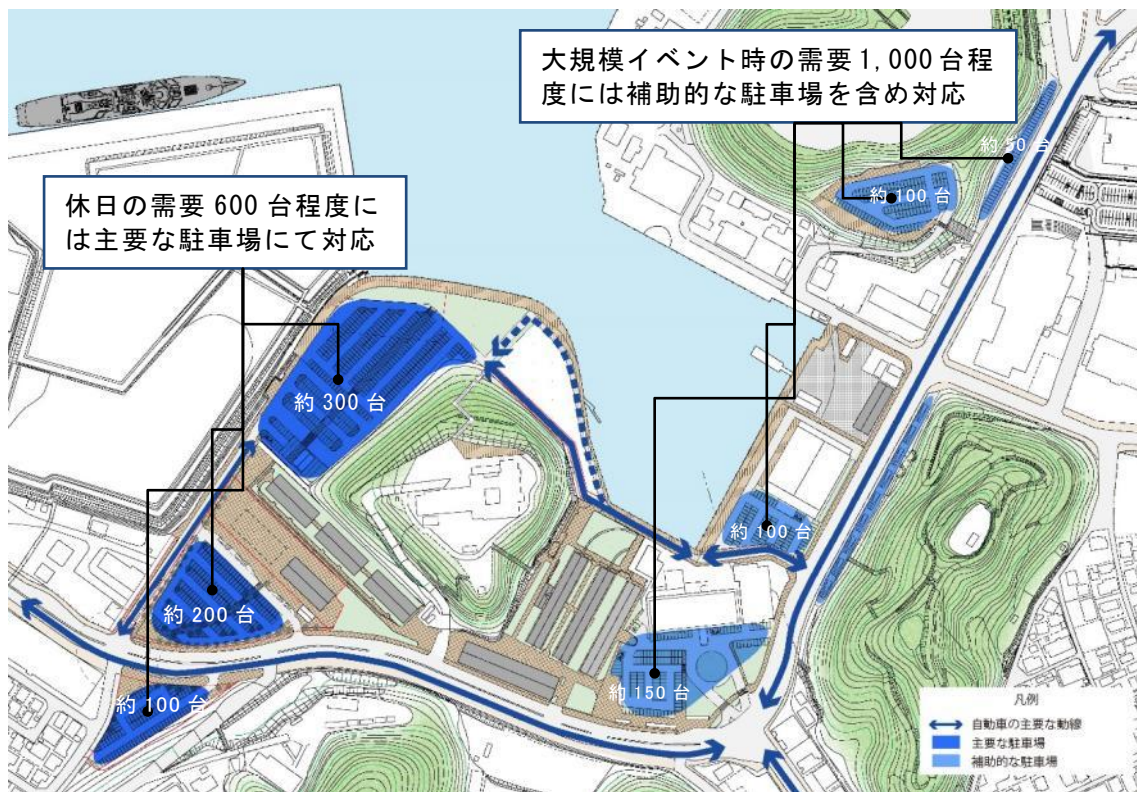


(16) 全体駐車場計画

駐車台数は、計画対象エリアにおける年間来場者数の将来目標 100 万人に対応できる規模を確保します。

休日における需要を 600 台程度と想定し、主要な駐車場にて対応できるようにします。当面は、赤れんがフェスタなど、最大集客が発生するイベント時には、周辺の補助的な駐車場を含めて柔軟に運用し、1,000 台程度以上の需要に対応できるようにします。

図表 17 全体駐車場計画



4 民間活力導入の方向性

(1) 民間活力導入の基本的な考え方

本事業は、本市の賑わい創出・魅力向上に大きく貢献することが期待される事業であることから、民間事業者等の活力の積極的な導入を検討することを基本とします。

また、市民や地元事業者、既存関連団体（海の京都 DMO 舞鶴地域本部等）とも連携し、地域が一体となって取り組むまちづくり事業として推進することを基本とします。

(2) 民間活力導入に向けたヒアリング結果（概要）

本事業への民間活力の導入を検討するに当たって、関連する様々な業種の民間事業者へヒアリングを実施しました。

図表 18 ヒアリング先事業者一覧

ヒアリング先事業者の業種	事業者数
デベロッパー	5社
リノベーション事業者	2社
ホテル事業者	2社
飲食事業者	1社
地元観光関連団体	1団体
地域ブランディングプロデューサー	1名

上記の事業者等へのヒアリングの結果、本事業への参画に関心を示す事業者からは、長期で一体的・包括的な民間活力の導入を求める意見等が出されました。

<本事業への参画に関心を示す事業者からの主な意見>

- 事業として活用できる施設は、文庫山施設（または敷地）と赤れんが 2・3号棟。
 - ・ 赤れんが 2号棟・3号棟は建物全てを活用することを希望
 - ・ 実施事業は飲食・物販・宿泊事業を想定
- 本地域のエリアマネジメント・まちづくりを事業範囲とすることについては積極的に取り組みたい。
 - ・ ただし、相応のコストは必要。
- エリアマネジメント・まちづくりを実施するのであれば、赤れんが倉庫等の活用だけではなく、外構や駐車場の管理運営も一体的・包括的に実施したい。
- 上記に関連して、外構や駐車場のデザイン（基本設計）も可能であれば実施したい。
 - ・ 外構・駐車場のデザイン等は、店舗運営にも影響するため。
- 投資回収が必要であるため、事業としては、長期（10～20年）に組みたい。
- 地元事業者との連携（テナント入居など）は必須。

(3) 計画対象エリアへの民間活力導入可能性について

事業者ヒアリングの結果を踏まえ、次項において、文庫山施設や赤れんが 2・3号棟への民間活力の導入イメージや事業手法に関する検討結果を示すとともに、今後、民間活力の具体的な導入方法や詳細な条件等を検討します。

5 民間活力導入イメージ

民間活力導入の方向性に基づき、文庫山施設や赤れんが 2 号棟・3 号棟への民間活力導入検討イメージを整理します。

(1) 文庫山施設（再掲）

<基本的な考え方>

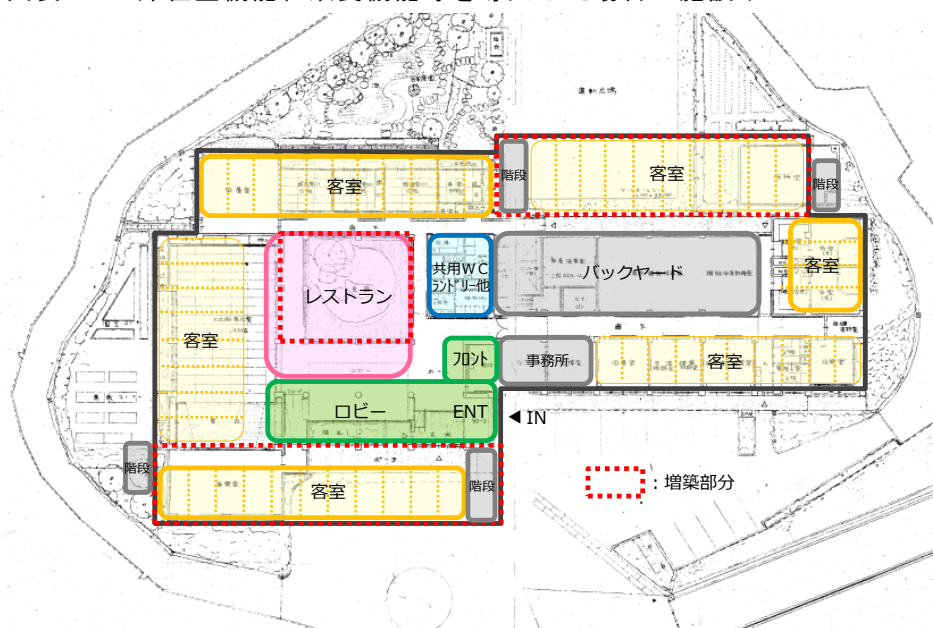
●眺望を活かした来訪者の滞在時間を延ばす施設とするとともに、災害時の避難場所として機能する施設として整備します。

- ・文庫山施設は、今後、専門的な耐震診断、地盤調査等を実施した上で、既存施設の活用、一部増築、建替えなどの方法により、今後、民間事業者による活用を図ります。活用方法は、眺望の広がりを活かした休憩施設や宿泊施設等の滞在機能、団体客にも対応できる飲食機能等を想定します。
- ・施設建物の周囲は、赤れんが倉庫、自衛隊艦艇の停泊する北吸栈橋、クレーンブリッジなど、舞鶴を象徴する眺望を誰もが楽しめる展望広場等として整備します。
- ・多彩な回遊ルートを楽しめるよう、また駐車場からの施設へのアクセスが向上するよう、スロープ、エレベーターやエスカレーターを導入を検討し、親水空間側や赤れんが倉庫 4 号棟側から文庫山山頂部（展望広場）を経由する動線を整備します。
- ・災害等発生時には、観光客等の緊急避難場所として、物資配送センター（赤れんが 5 号棟、東体育館）など周辺の防災施設と連動して機能するようにします。

<参考：活用方法のイメージ>

文庫山施設の活用方法の一例として、既存施設を改修するとともに一部増築を行い、休憩施設や宿泊施設等の滞在型機能、飲食機能等を導入する例として次のようなイメージを想定します。

図表 19 滞在型機能、飲食機能等を導入した場合の施設イメージ



(2) 赤れんが 2 号棟・3 号棟

<基本的な考え方>

●赤れんが 2 号棟・3 号棟を、計画対象エリアの賑わいづくり、観光拠点の中核を担い、先導する施設として、民間活力の導入を推し進めます。

- ・2 号棟・3 号棟は、既に改修され、事業参入しやすいとの事業者の意向が多く聞かれることから、重要文化財としての取扱を含め、活用にあたっての法令上の整理等を前提として、民間活力導入を推し進める施設としての活用を検討します。
- ・活用方法は、物販店舗、飲食店舗（レストラン・カフェ等）、宿泊施設などを想定します。今後、民間事業者へのサウンディング調査等を行い、具体化を図っていきます。
- ・活用にあたっては、計画対象エリアの C I 戦略に基づくデザインを採用するなど、エリア全体の統一感に配慮するとともに、地域の生産品、加工品、地域事業者が手がける製品・商品等の販売や使用・提供を図るなど、舞鶴の魅力の発信、高付加価値化（ブランド化）に取り組みます。

<参考：活用方法のイメージ>



図表 20 物販店舗のイメージ

～京都北部地域の新たなライフスタイルを提案する物販施設～
地産生産品、加工品、地域事業者が手がける雑貨、服飾等をトータルに取り扱うことで、京都北部地域・海の京都を感じながら新たなライフスタイル・暮らし方を発信する施設。

図表 21 宿泊施設のイメージ

～舞鶴でしか体験できない赤れんが倉庫ホテル～

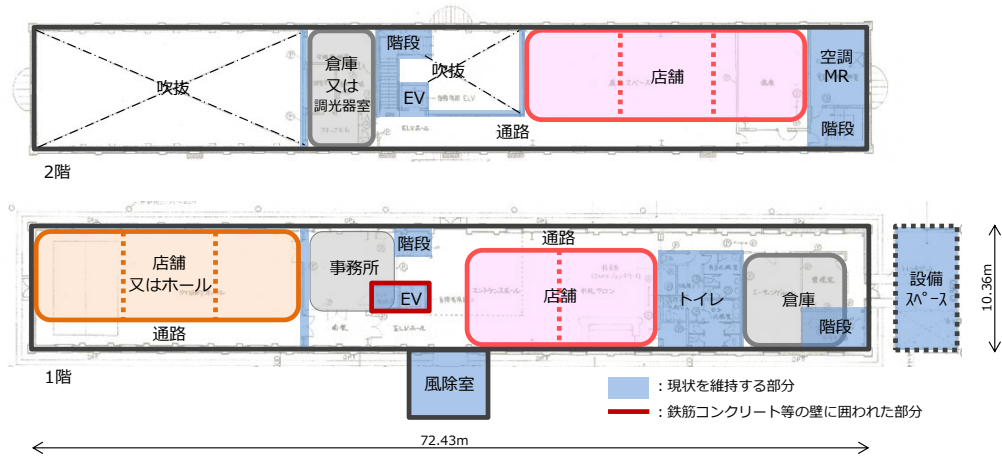
赤れんが倉庫に泊まるここならではの体験を通して舞鶴の魅力と歴史を知ってもらえる宿泊施設。外国人を含め多くのターゲットを取り込む。



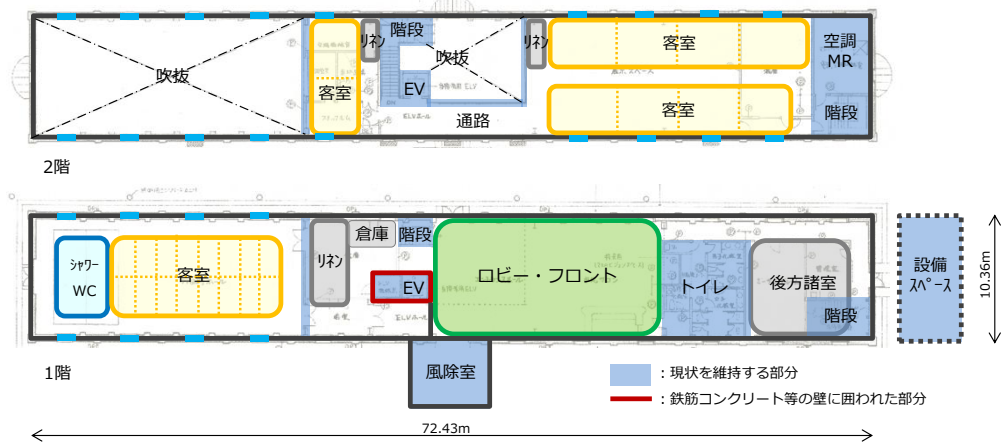
<赤れんが2号棟・3号棟 施設活用のイメージ例>

① 赤れんが2号棟

図表 22 ケース1：物販店舗・飲食店舗(レストラン・カフェ)とする場合の施設活用イメージ



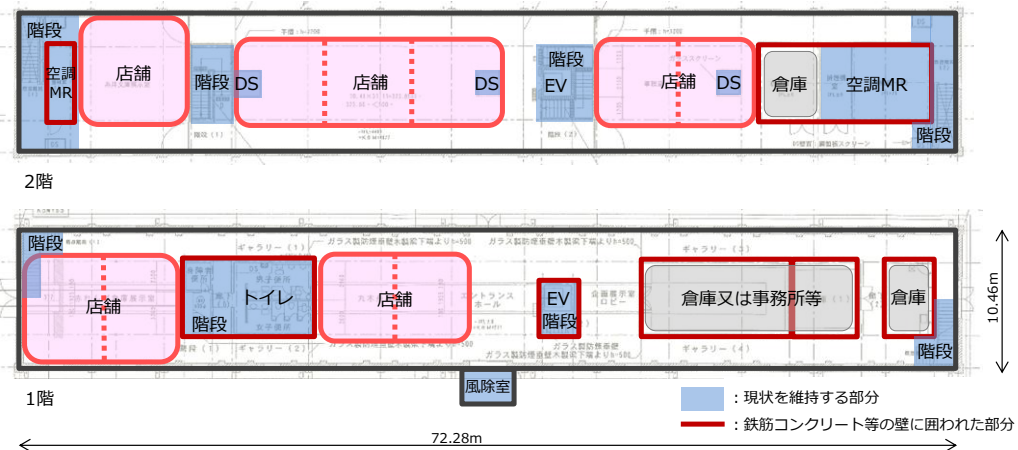
図表 23 ケース2：宿泊施設とする場合の施設活用イメージ



② 赤れんが3号棟

図表 24 物販店舗・飲食店舗(レストラン・カフェ)とする場合の施設活用イメージ

(※2号棟に比べ、現状を維持する部分が点在し、まとまった空間を確保しにくいことから、宿泊機能以外の活用方法を想定。)



<今後の検討課題>

赤れんが 2 号棟・3 号棟の活用にあたっては、国の重要文化財に指定されていることなどを踏まえ、技術面や、法的観点から十分な検討を行う必要があります。

- ・赤れんが倉庫の保存活用方法を具体的に定める「保存活用計画」の策定
- ・活用に伴う外装や構造体への影響の有無、影響を与える場合の対応
- ・不特定多数が利用する施設としての構造安全性の確保や防災・避難対策、バリアフリー対策等
- ・民間事業者への引渡し条件の整理（修繕等を図る部分の明確化、費用負担の整理）など

(3) 赤れんが 4 号棟・5 号棟

<基本的な考え方>

- 赤れんが 4 号棟・5 号棟は、文庫山施設や、2 号棟・3 号棟への民間活力導入に合わせ、各施設の機能移転・集約対応施設としての活用を検討します。

6 事業手法

計画対象エリアの整備及び管理運営に当たっては、多様なサービスや機能の強化を図るとともに、エリア全体での収益性を高め、管理運営コストを抑制するため、今後、民間事業者の資金やノウハウ等の民間活力を積極的に導入・活用する事業手法を検討します。

(1) 導入する事業手法の考え方

計画対象エリアの整備及び管理運営において、民間活力を導入するに当たっては、サービス・機能の質の向上が期待できること、管理運営コストの軽減が図られること、本市と民間事業者が適切なリスク分担で取り組めること、地域の活性化・まちづくりへ波及し、貢献できること、民間事業者にとっては事業性があることを重視する必要があります。

こうした点を踏まえた上で、関連する民間事業者へのヒアリング等を実施した結果、以下を事業手法の基本的な考え方として検討を進めていきます。

<計画対象エリアの整備及び管理運営における事業手法の基本的な考え方>

- 民間事業者による賑わい・収益事業を実施する対象施設を、文庫山施設、赤れんが2号棟・3号棟に設定する。将来的な対象施設として、三角地に所在するNo.17号倉庫を設定する。
- 計画対象エリアの外構・駐車場等の管理運営については、民間事業者を含むエリアマネジメント組織が包括的に実施することを想定する。
- 管理運営については、民間事業者の投資回収も勘案し、長期的な事業期間を設定する。
- 事業実施にあたっては、地元事業者や海の京都DMO舞鶴地域本部等の地元団体との連携を前提とする。

(2) 導入する事業手法のイメージ

事業手法の考え方を踏まえ、①文庫山施設と赤れんが2号棟・3号棟を長期的な民間事業として実施、②当該民間事業者を含むエリアマネジメント組織が計画対象エリアの包括的・長期的な管理運営も合わせて実施する場合の業務分担のイメージを以下に示します。民間事業者による事業の実施にあたっては、地元の事業者や各種団体との連携を前提とします。

図表 25 本市と民間事業者の業務分担のイメージ

	文庫山施設	2号棟・3号棟	外溝・駐車場等
設計	民間事業者	—	民間事業者・市
工事	民間事業者	民間事業者 (内装)	市
管理運営	民間事業者	民間事業者	民間事業者

※外溝：計画対象エリア内のうち、建築物が立地していない広場・通路等の総称。

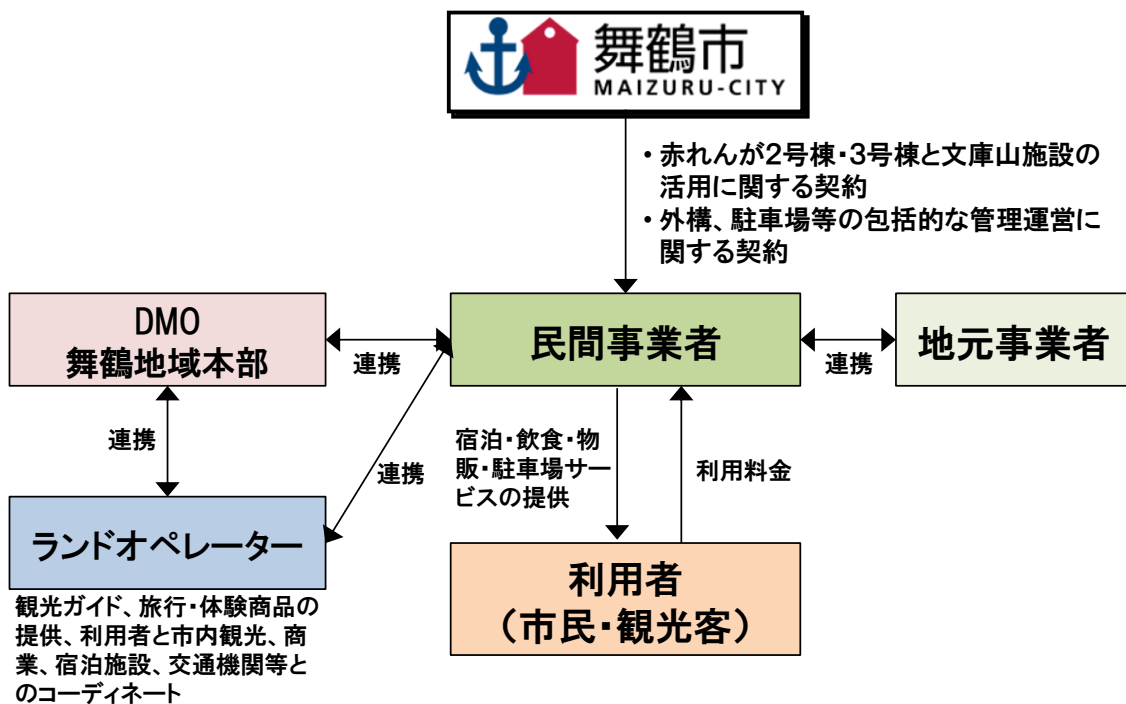
(3) 管理運営における関係者の連携

管理運営は、本市から民間事業者への単なる業務委託でなく、官民連携により相互補完するとともに、相乗効果を高める仕組みを構築することが重要です。

また、計画対象エリアは、本市はもとより、京都府北部5市2町の観光戦略拠点であることを踏まえ、管理運営に当たっては、海の京都DMOとの誘客戦略において連携する必要があります。

加えて、観光戦略拠点としての機能を高めるためには、進出民間事業者、海の京都DMOと連携し、地域に密着した観光ガイド、旅行・体験商品の開発、市内の観光、商業、宿泊施設や、交通機関等へ円滑に繋ぐ役割を担うランドオペレーター機能を有する組織・団体等を配置することが重要です。

図表 26 管理運営における関係者間の関係性のイメージ



7 エリアマネジメントの導入

本事業は、計画対象エリアの活性化はもちろんのこと、エリアの活性化を市街地等へ波及することが期待される事業です。また、京都府北部地域の活性化にも大きく貢献することが期待されます。

そのため、本事業で整備・活用される各施設については、施設単体での運営の活性化・持続化を狙うにとどまらず、地域全体のまちづくり活動へと発展させる「まちづくり事業」となることが求められます。

施設の整備・運営事業をまちづくり活動へと発展させる手法としては、エリアマネジメントの導入が考えられ、その導入効果としては、「エリアの統一的ブランド醸成・プロモーション、エリアの美化・維持管理コストの合理化、他地域との一体的な連携」等が挙げられます。

本事業は、エリアマネジメントの導入によるまちづくり活動への展開を見据えた「舞鶴市赤れんが周辺等まちづくり事業」として進めていきます。

(1) 本事業で目指すエリアマネジメントのあり方

エリアマネジメントの組織の立ち上げ及び事業推進における主な課題は、①事業目的（コンセプト等）・事業内容の明確化・共有化、②人員の確保、③財源の確保の3点が挙げられます。これらの課題に対応するため、本事業の実施には、予めエリアマネジメント事業の推進を前提とした事業内容・事業条件等を設定することが重要です。

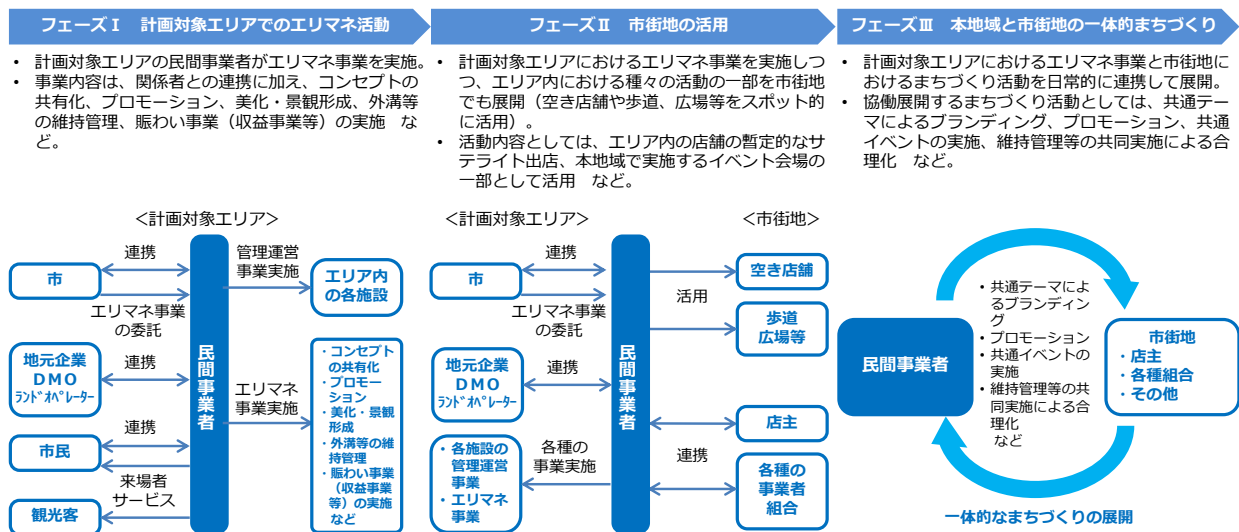
また、エリアマネジメントの推進に当たっては、大きく分けて3つのフェーズで捉えて長期的に取り組んでいく必要があります。

まず、最初のフェーズでは、計画対象エリアにおいてエリアマネジメント事業を実施し、エリア内の活性化に取り組みます。

次のフェーズとして、市街地内の空間を活用した事業の展開や市街地の事業者との連携等に取り組みます。

そして、最終的なフェーズにおいては、市街地等とのまちづくりと一体となったエリアマネジメントを推進していくことを目指します。

図表 27 本事業で目指すエリアマネジメントの展開イメージ



8 事業スケジュール

平成 29 年度において、民間活力導入検討対象施設等を除く各施設等の整備計画を策定し、他の機関（防衛省、財務省、文化庁等）との調整が必要な施設については、本計画に掲げた整備・活用に向け、必要な協議・調整を進めていきます。

なお、整備計画策定に着手するにあたっては、本計画に関する市民の意見聴取を行い、整備計画への反映を行うこととします。

民間活力導入検討対象施設等については、民間活力を導入するための事業スキーム、導入条件、管理運営手法など、詳細な検討を進めていきます。

図表 28 全体事業スケジュールのイメージ

