鳥羽駅前及び佐田浜地区再整備 サウンディング型市場調査（結果概要）

【調査概要】

背景：「鳥羽駅周辺エリア2040将来ビジョン」の実現に向け「鳥羽駅前及び佐田浜地区」におけるまちづくり基本計画を策定している。

目的：計画策定と並行して、民間ノウハウの把握、市場性・官民リスク分担等の実現可能性の確認を実施。

期間：令和8年5月14日～8月28日

参加：計30グループ（建設・不動産、サービス、空間プロデュース、金融等）

【サウンディング結果の総論（現状認識とポテンシャル）】

（1）民間単独投資の限界

全ブロックの開発はおろか、単一ブロックやテナント出店であっても、民間事業者の投資のみ（完全独立採算）で投資回収が成立するポテンシャルは現状の当該地にはない。

（2）都市型ホテルの優位性

持続的な収益性の確保と周辺エリアへの経済波及効果（宿泊客の回遊等）が大きい観点から、「都市型ホテル（宿泊特化型等）」の整備には一定の事業的優位性がある。

（3）海景観空間の公共性と魅力

伊勢志摩の海の玄関口として、海景観を最大限に活かした空間整備を行うことは、観光地形成における魅力が極めて高く、公共的意義も大きい。

【民間からの主な提案（各論ポイント）】

〇ゾーニング・回遊：想定区分の抜本的見直し（公共/収益ゾーンの明確化）、自動運転や二次交通拠点の導入

〇交通結節・防災：自走式立体駐車場の整備と高度利用（津波避難ビル）、カメラ式駐車場等のシステム導入

〇にぎわい創出：ニッチターゲット（ツーリング・釣り等）の開拓、図書館等を複合した市民交流・多世代共生拠点の構築

〇事業推進体制：行政によるビジョン提示、データに基づく集客戦略、少数の若者による「まちづくり会社」の組成、PMの配置

【結果を踏まえた市の施策展開】

民間投資を促進するための基本方針民間単独での事業成立が困難な現状を鑑み、ビジョンのコンセプトを維持・実現するため、既存事業者に配慮しつつ、市として以下の施策展開を基本とする。

（1）初期投資等の公費負担

民間単独での事業成立（投資回収）が困難な現状を鑑み、民間事業者の参入障壁を下げるため、基盤整備や施設建築等において一定の初期投資等の公費負担を行うこと。

（2）公益的施設の維持管理負担

津波避難機能を有する施設や、市民交流の拠点となる広場・歩行者デッキなど、公益性を有する施設については、市が維持管理について一定の負担を担うこと。

（3）多様な資金調達とリスク分担の検討

上記を前提とした上で、官民の適切なリスク分担の境界線（レッドライン）を見極め、国等の補助金・交付金の最大活用や、初期投資を平準化するリース方式等、多様な資金調達スキームの検討を深める。

（4）推進体制の構築と事業継続の支援

本結果を「鳥羽駅周辺エリアプラットフォーム」へ還元し、エリアの価値向上を牽引する「まちづくり会社」の組成も含めた調整を進め、事業実現に直結する公募条件の整理・策定へと繋げていく。