

尾張一宮駅前ビル整備事業

基本計画

平成 20 年 5 月

一宮市

目 次

検討経緯	1
商業・業務施設について	2
1．尾張一宮駅ビルに関する構想・施設構成	2
2．商業・業務施設に関する検討	4
尾張一宮前駅ビル整備における方針	7
1．駅ビルの位置づけ	7
2．空間整備の方針	8
3．施設計画の方針	10
4．その他の施設について	11
尾張一宮駅ビルの施設構成	12
1．駅ビルの施設構成	12
2．公共公益施設の事業目的	13
施設計画の考え方	18
1．必要諸室・面積の設定	18
2．機能・施設連携の考え方	19
3．駅ビル建物配置イメージ（案）	20
事業手法の検討	21
1．事業手法の整理	21
2．事業手法の比較・検討	25
管理運営体制の検討	30
事業費の検討	33
スケジュールの検討	34

検討の経緯

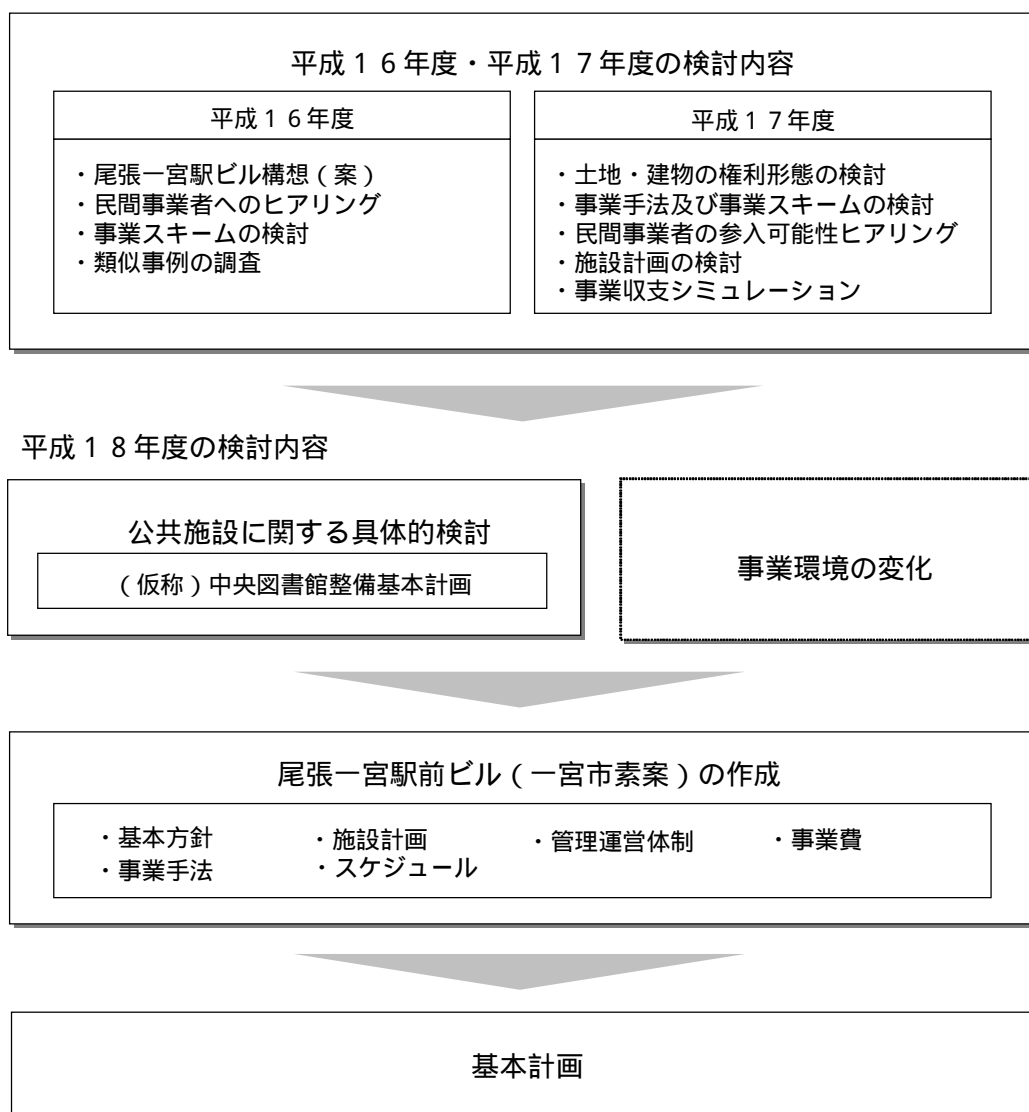
尾張一宮駅前ビル（以下、略す場合は「駅ビル」という。）については、平成 16 年度より、駅ビルの構想（案）、施設計画、ホテル・事務所などの商業・業務施設（民間施設）に関する事業収支シミュレーション等の検討を行ってきた。

公共公益施設として本市が導入を検討している（仮称）中央図書館（以下、中央図書館という。）については基本計画が策定され、市民活動支援センターや子育て支援センター等の公共公益施設についても施設計画などの検討を行ってきた。

また、尾張一宮駅周辺においては、平成 18 年 9 月にビジネスホテルが開業し、さらに、駅西に新たなホテルの立地が予定されているなど、構想（案）で想定していた商業・業務施設に関する事業環境が大きく変化している。

こうした状況を踏まえ、平成 18 年度に、公共公益施設の検討結果と地域の市場環境を考慮した駅ビルの施設計画、事業手法等を検討し、駅ビルの事業化に向けた一宮市としての素案を作成した。

今回、その後の状況を踏まえ素案の修正を行い、基本計画を作成したものである。



商業・業務施設について

1. 尾張一宮駅前ビルに関する構想・施設構成

尾張一宮駅前ビルについては、平成 16 年度に市民アンケート及び中心市街地活性化推進協議会での意見を踏まえ、駅ビルに求められる機能等を検討し、「駅ビル構想(案)」(以下、構想(案)と称す。図表 1-1 参照)を策定した。

また、平成 17 年度に上記の構想(案)及び民間事業者のヒアリング結果を踏まえ、施設内容の検討を行い、図表 1-2 のような施設構成(基本パターン)を設定した。

図表 1-1 駅ビル構想(案)の骨子

駅ビル整備の目的	
38万都市/新市・一宮の顔となる駅前にふさわしい景観の形成 中心市街地活性化=ウェルネスタウン実現の一翼を担う拠点の形成 “遊び心”と“夢”のある賑わい空間の形成	
駅ビルに求められる機能	
交流	多種多様な世代・主体が交流・参加する場
育成	人・文化・産業を育成する場
支援	市民生活・地場産業をサポートする場
創造	一宮の新たな価値を創造・発信する場
集客	外部から人を集め、中心市街地へ流入させる場
事業の前提	
一部公共施設を導入するものの、安定的・継続的に自立運営が可能な施設	
施設構成の考え方	
駅の利便性を活かした機能性の高い施設の導入が必要 集客力やテナント誘致を強化・誘発するために、来訪者の回遊性、施設間の相互交流を高める施設構成・動線計画が必要 安定的・継続的に賃料収入が得られる施設の導入が必要	

図表 1-2 駅ビルの施設構成（基本パターン）

区分	施設	内容
公共公益施設	市立図書館	・新市の中央図書館にふさわしい機能・設備の充実した施設
	市民活動支援センター	・市民活動団体等の情報発信や交流・活動拠点となる施設
	子育て支援センター	・乳幼児連れの親子が自由に交流できる場や、子育て情報の提供、子育て相談等、多様な子育て機能を備える拠点施設
	観光案内所	・観光案内、イベント情報や特産品の販売等を行い、一宮市を広くPRする施設
	一宮駅交番	・市民の安全、地域の治安の確保を図るとともに、市民サービス機能としての施設
民間施設	商業	・中心市街地や隣接する百貨店・商業施設とは異なる商業テナントの誘致
	フィットネス	・ジム、スタジオ、プールを備えた施設
	事務所	・民間テナント、商工団体、大学のサテライトキャンパス（一部、多目的ホールとしての利用を想定）
	ホテル	・市内・地域におけるビジネスシーンをサポートするホテル（宿泊特化型で一部セミスイート等を導入）
駐車場		・施設全体のための自走式立体駐車場（最低限の附置義務台数を確保）

2. 商業・業務施設に関する検討

(1) 商業・業務施設の事業環境

尾張一宮駅周辺においては、新たな商業施設、ホテルが立地するなど、平成 17 年度に想定した民間施設に関する事業環境が大きく変化しており、ここでは、ホテル事業等民間の立地動向を整理し、駅ビルの商業・業務施設の市場性を踏まえて再検討を行うものとする。

商業

平成 18 年 4 月、尾張一宮駅構内の商業施設がリニューアルオープンした。新たな商業機能が加わり下記のような店舗構成となっている。

図表 1-3 新たな店舗構成

区分	取扱品目
飲食	ファーストフード（3店舗）
	郷土・漁師料理
	お弁当・お惣菜
物販	書籍
	CD、DVD
	ファッション（2店舗）
	コンタクトレンズ
	薬

尾張一宮駅の至近には、その他、名鉄一宮駅構内の商業施設、名鉄百貨店一宮店が立地している。

駅ビルの商業施設についての事業採算性は高く、こうした商業施設との連続性を確保しながら、新たな駅ビル機能に伴う飲食等の商業需要に対応し、その内容を検討していく必要がある。

フィットネス

中心市街地周辺には、ロードサイド型（自動車利用）の大手フィットネス事業者が運営するフィットネスクラブが3施設ある。

フィットネスクラブについては、「健康」をキーワードにこれまで導入を検討してきたが、フィットネスクラブはプール等施設の仕様が特殊であり、フィットネス事業者が撤退した場合、転用が非常に困難である。そのため、昨年度のB案、C案においては未設置として検討した経緯がある。

近隣駅のこうした施設について、事業者が撤退し交替している事例もあり、事業リスクを考慮し、構想上見直すこととする。

事務所

一宮地区では、生保系のオフィスビルによってまとまった事務所床が供給されており、生命保険の営業店等、現地で営業活動をする必要がある事業者が中心となっている。その他には、人材派遣会社、英会話教室等の需要がある。空室率は高くはなく、需給バランスは安定しているが、駅ビルの事務所であれば、駅直近であり、既存オフィスビルに対して競争力は高い。ただし、今後、新たにまとまった事務所需要は予定されておらず、駅ビルへの入居テナントは既存オフィスからのテナント誘致が中心となる。

現在、中心市街地の活性化のための施策を検討しており、駅ビルへ一極集中するのではなく、既存の民間施設との共存が必要であり、各種施策を一体的・総合的に推進することにより中心市街地の活性化、中心市街地全体の将来需要を喚起していくことが重要である。しかし、短期的には周辺の民間オフィスが駅ビルへ移ることが予想され、周辺地区への影響も大きいと考えられる。

このため、民間オフィスの事務所床としてまとまった床を整備するのではなく、国、県等の公共公益的な事業者、大学、商工団体などの需要に対応した事務所スペースを確保していくこととする。

ホテル

尾張一宮駅周辺においては、平成 18 年 9 月にビジネスホテルが開業し、さらに、名鉄一宮駅北西に平成 20 年度の開業を目指した新たなホテルの立地が予定されている。平成 18 年開業のビジネスホテルは 116 室、また名鉄一宮駅北西立地のホテルは約 818 m²の敷地面積に約 3,265 m²の延床面積で、地上 13 階建ての予定である（注：名鉄一宮駅北西（予定）については、一宮市ホテル等の建築の規制に関する条例第 7 条に基づく建築計画の概要表示による）。

こうしたホテルに加えて、駅ビルへのホテル立地は既存の民間事業者の需給構造に大きな影響を与え、過当競争、事業採算性の悪化を招き、中心市街地の活性化、既存の民間施設との共存という駅ビルの事業目的と相反することにもなる。

このため、ホテルの設置については見直すこととする。

（２）商業・業務施設に関する事業リスク

商業・業務施設については、市や第 3 セクターが、ホテル、オフィス等の商業・業務施設の長期に渡る安定的な事業経営を継続することは容易ではない。

このため、ホテル等の商業・業務施設については民間事業者にリスクを移転するなど、民間の資金やノウハウ等を活用することを前提に検討してきたが、担い手となる民間事業者が見通すことができる事業期間は長くて 20 年から 30 年であり、その後の担い手について不透明感が否めない。

事業期間の満了にかかわらず、万が一、民間事業者が破綻した場合には、新たな事業者を募集するか、募集できなければ、市が事業主体として民間施設を取得し、経営することも想定され、より事業リスクが大きくなる。

そのため、民間事業者については別棟方式が望ましく、区分所有ビルの場合は民間施設部分の取り壊しができないため、上記のようなリスクが高くなる。

こうした事業リスク回避のため、商業・業務施設は、必要性、所有形態（別棟、区分所有）を踏まえて検討していくことが必要である。

(3) 商業・業務施設に関する検討結果

(1) 及び(2)の内容を踏まえ、商業・業務施設を下記のとおり見直し、公共公益施設との連携や駅ビルの基本方針を考慮し、具体的な検討を進める必要がある。

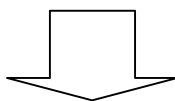
商業：現在の商業施設との連続性を確保しながら、駅ビル機能に伴う新たな商業需要に対応していく。

フィットネス：撤退した場合の事業リスクを考慮し、駅ビルには導入しないこととする。

事務所：周辺の民間オフィスへの影響を考慮し、民間向けの事務所床ではなく、国、県等の公共公益的な事業者、大学、商工団体などの需要に対応していく。

ホテル：周辺既存ホテルへの影響を考慮し、駅ビルには導入しないこととする。

また、現在、市以外の公共公益施設の入居希望の打診等あり、今後はこうした事業者と協議を進めるものとする。



図表 1-4 商業・業務施設の内容

平成17年度の 検討施設	見直し結果	
	施設	内容
商業	商業	・新たな需要に対応
フィットネス		
事務所	事務所	・国、県等の公共公益的な事業者、大学、商工団体などの需要に対応
ホテル		

整備における方針

1. 駅ビルの位置づけ

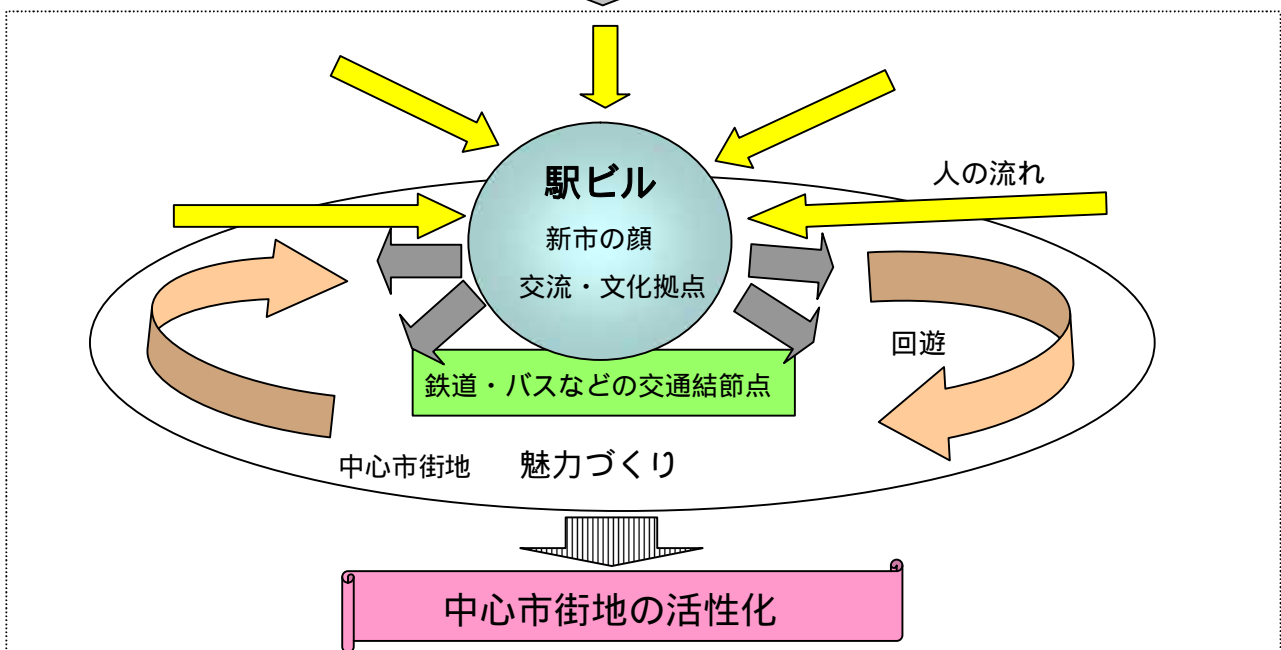
駅ビルの計画を検討している尾張一宮駅・名鉄一宮駅周辺は、土地区画整理事業による街区整備、東西に分断されていた中心市街地の一体的発展をめざした総延長11.6kmに及ぶ鉄道高架事業をはじめ、東西駅前広場、駅東地下駐車場、幹線道路網などの都市基盤整備が進むとともに、公共交通機関としても、JR東海道本線、名鉄名古屋本線とともに、北西及び南西の市域へ延びる名鉄尾西線や放射状に周辺地域を結ぶ名鉄バスや、公共施設を結ぶ市営の「i-バス」が運行されており、鉄道両駅で1日8万人を超える乗降客のある公共交通結節点となっている。平成19年11月から千秋町コース及び大和町・萩原町コースの生活交通バスの運行も開始されており、交通弱者である子どもや高齢者などにも大変利便性の高い地区である。

また、平成19年度から、JR尾張一宮駅、名鉄一宮駅において、エレベーターの設置などのバリアフリー化が進められ、子ども、大人、高齢者、障害者などのすべての市民が利用しやすい交通環境整備が進められている。

一方、駅周辺の中心市街地には、歴史・文化、交通、商業・業務、公共サービスなどの多くのストックがあり、こうした既存ストックを活用し、職・住・遊・学などの都市機能の複合化による都市の再構築、快適で利便性に優れた都心居住を進め、「歩いて暮らせるまちづくり」を推進していくことは、今後のまちづくりにおいて大変重要である。

駅は都市の玄関であり、駅ビルは、一宮市の玄関に位置する「新市の顔」として、鉄道、バスなどの交通結節点としての利便性を活かした市民に利用しやすい施設を目指す。また、中央図書館、子育て支援センター、市民活動支援センターなどの多様な機能を導入することにより、市民の交流を促進し、市民活動・文化活動をもとに、歴史・文化の伝承、新たな市民文化を創造する「交流・文化拠点」として、都市機能・集客機能を強化し、今まで中心市街地を訪れなかった多くの人々を集め、さらに、周辺の中心市街地の魅力を高めることにより、多くの人を回遊させ、中心市街地全体の活性化に資することを旨とし整備を推進する。

図表 2-1 駅ビルの位置づけ



2. 空間整備の方針

(1) 駅ビル空間の機能について

良好な景観形成

駅ビル空間(駅ビル及び周辺空間)は、当市を訪れる人々の玄関口、まちをイメージする空間であり、住んでいる人にとっても重要な都市空間である。

駅ビルは、その中心となる新市の顔であり、シンボルロードである銀座通りからのランドマーク性及びシンボル性を確保し、民間施設(大学等)などの周辺環境と調和した良好な都市景観の形成を図る。

アクセス性の確保

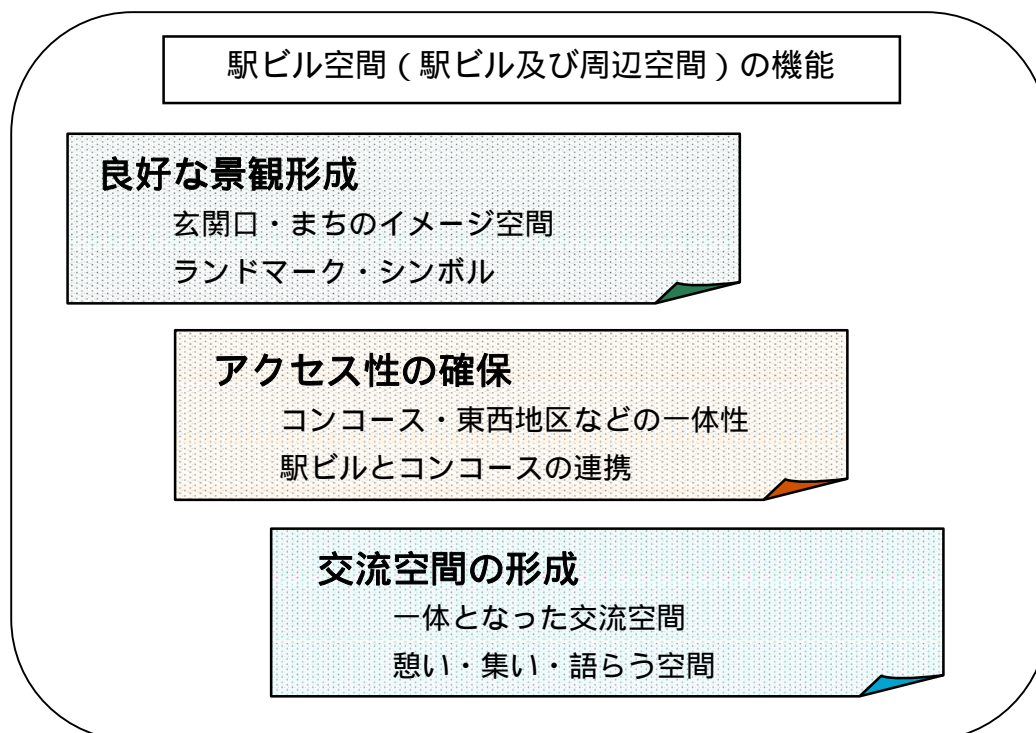
駅ビルを計画している場所は、尾張一宮駅のすぐ東であり、空間整備にあたっては、駅東地区への入り口である銀座通り、駅東駅前広場等とのアクセスを確保し、また、コンコースの機能による駅西地区、鉄道・バスなどの公共交通機関利用者とのアクセスに配慮した計画とする必要がある。

また、中央図書館等が入居する駅ビルにおいては、歩行者の主動線であるコンコースと連携できる建物配置とする。

交流空間の形成

駅ビル空間(駅ビル及び周辺空間)として、駅前広場から本町通りへと続く当市のシンボルロードである銀座通りのコンセプトは「立ち寄り空間の創造 - 遊び心に満ちた広場型プロムナードの形成 - 」であり、こうした銀座通りの機能を活かし、これに繋がる駅東駅前広場、コンコース、さらには、駅西駅前広場と駅ビルが一体となった交流空間、憩い、集い、語らうことのできる空間としての整備を図るものとする。

図表 2-2 駅ビル空間の機能



(2) 建物形態・配置について

駅ビルには、中央図書館、子育て支援センターなどの公共公益施設の他に、前章で記述したように、飲食店等の商業施設を予定している。また、市以外の公共公益施設の入居希望や、大学等の教育関係機関からの立地希望がある。

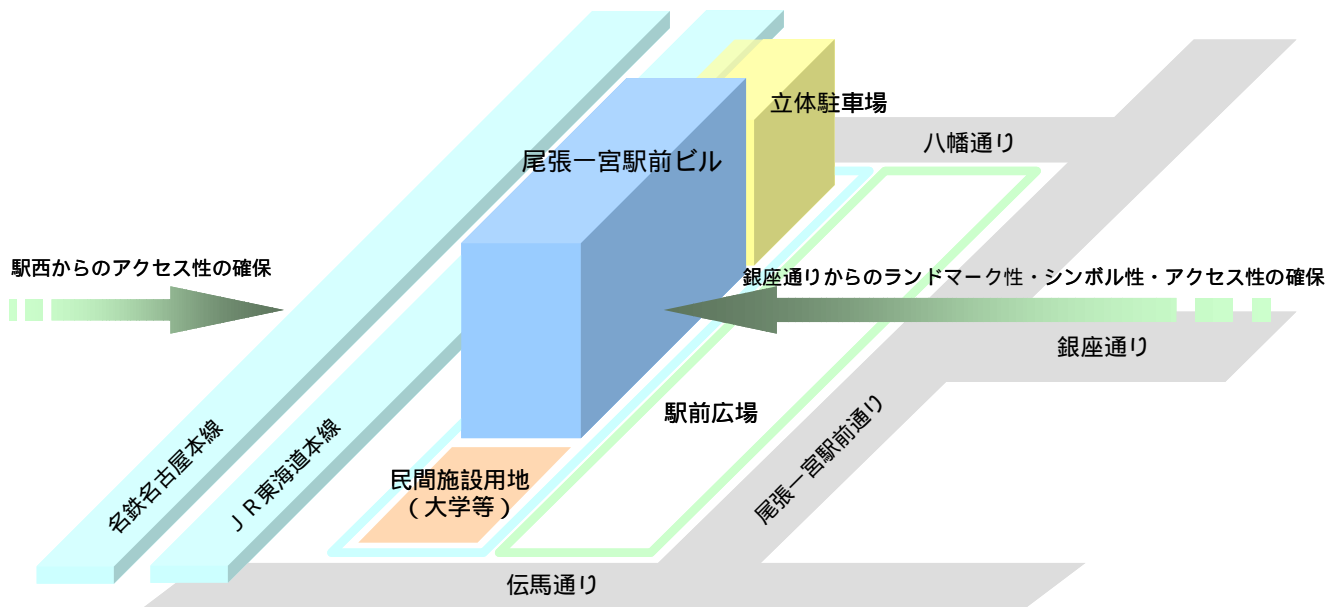
建物形態としては、公共公益施設と民間施設を合築する、公共公益施設と民間施設を別棟とする形態があるが、区分所有ビルの場合は民間施設部分の取り壊しができないため、立地希望のある民間事業者については別棟方式とする。

飲食店等の商業施設については、事業運営上、コンコース周辺の立地が望ましい。

また、駅ビル利用者、公共交通機関利用者等の商業需要への対応やその利便性に配慮する必要があり、公共公益施設を主体とした尾張一宮駅前ビルに導入するものとする。

以上の2棟及び立体駐車場を下記のように配置する。

図表 2-3 駅ビルの配置計画



3．施設計画の方針

駅ビルの施設整備においては、交通結節点としての利便性を活かすとともに、すべての人が円滑に施設を利用するための「人にやさしい街づくり」を進め、子ども、大人、高齢者、障害者などのすべての市民が安心して利用できる施設づくりを施設計画の方針とする。

(1) 人々から親しまれ、まちづくりと連携する施設

人々から親しまれ、多目的に利用できる空間づくりとし、人・文化・産業・情報の交流拠点となる施設とする。また、賑わいを創出し、中心市街地に人を招き入れるなど、地域振興に配慮したまちづくりと連携する施設とする。

(2) 人にやさしく、自然環境に配慮した施設

すべての利用者が、安心して平等に利用できるユニバーサルデザイン¹の考えに基づく空間づくりとし、バリアフリー等に対応した人にやさしい施設とする。

また、環境への負荷軽減に配慮した機器等の設置を行うとともに、屋上緑化の検討を含め、自然環境へ配慮した施設とする。

(3) 利用者にわかりやすい施設

多種多様な機能・施設から構成され、多くの利用者が利用する施設であることから、動線計画や案内表示のサイン計画などに配慮したわかりやすい施設とする。また、駅前広場やコンコース（東西自由通路）との接続、周辺道路や隣接する商業施設との動線に配慮した施設とする。

(4) 駅前にふさわしく、新たな景観を生み出す施設

周辺のまちなみや施設と調和した施設デザインとするとともに、一宮の顔として駅前にふさわしく、地域のランドマークとして新たな景観形成に資する施設デザインとする。

(5) 将来の改修や管理運営を考慮した施設

耐久性など、将来的な改修に配慮した施設とする。また、建物のライフサイクル²を通じて、省エネルギー、省資源に努め、管理運営コストの低減などの管理運営の効率化にも配慮した施設とする。

¹ 一般にすべての人のためのデザインをいい、人種、性別、年齢、身体的特徴などに関わらず、できるだけ多くの人が利用可能であるように製品、建物、空間をデザインすること。

² 建物の計画・設計・建設から、建物を実際に使用し、その後取り壊す（解体）までの期間をいう。

4 . その他の施設について

(1) 駐車場

駐車場は、駅ビルのためだけの駐車場としてではなく、駅周辺の公共駐車場との一体的な運用により、中心市街地へのアクセス、中心市街地における移動の利便性、回遊性を高めることが重要である。

配置計画としては、周辺の道路事情、敷地の形状などを考慮し、敷地北側に立体駐車場を配置する。また、駐車台数は、市の条例³で規定される附置義務駐車台数を確保することを基本とする。

(2) 駐輪場

中央図書館をはじめとした公共施設は、自転車による利用が想定されるため、駐輪場を確保する必要がある。現在、豊島図書館には約 150 台収用の駐輪場が整備されており、通常で 100 台程度、ピーク時には 200 台を超える自転車利用があり、公共公益施設への自転車利用に対応するために駐輪場を確保する必要がある。尾張一宮駅周辺には、鉄道高架下などに 8,000 台余の市駐輪場があり、こうした施設との連携を図りながら計画するものとする。

一方、駅周辺における自転車の放置は、市民生活の安全及び都市機能の低下の観点からの課題となっているため、自転車の放置を防止するとともに、施設利用者の自転車管理について、保管場所、駐輪時間など具体的な方法を検討する必要がある。

(3) 将来の施設整備への対応

現在、駅利用者を送迎する自動車交通に対応し駅東駅前広場北部に設置されている自動車乗降場が、雨の日などは特に混雑しており、乗降場への待ち時間が長くなるとともに、周辺の道路での交通渋滞等が問題となっている。

そのため、駅ビル整備に合わせて、駅前広場の機能を更新していく必要がある。

³一宮市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（平成 4 年条例第 31 号）

駅ビルの施設構成

1. 駅ビルの施設構成

駅ビルの施設構成については、前記の検討を踏まえ、下記のとおりとする。

また、多くの人々が往来する駅前立地という特性を活かした駅ビルの交流・集客機能を強化し、他の施設と連携できる多目的ホール等の市民の交流スペースやビジネス支援センターについても検討するものとする。

なお、市以外の公共公益施設については、今後の進捗に伴い、当該事業者と具体的な検討を行う。

図表 3-1 駅ビルの施設構成

区分		施設	区分		施設
公共公益施設	市の施設	中央図書館	公共公益施設	その他	公共施設（予定）
		市民活動支援センター			一宮駅交番
		子育て支援センター	民間施設		商業
		観光案内所			
		交流スペース			
		ビジネス支援センター			

上記の施設と駅ビル機能との関係を整理すれば下記のとおりとなる。

なお、商業施設については、駅ビルの各施設の需要等を考慮し、駅ビル利用者の利便性の向上を図るテナント等の導入が望ましい。

図表 3-2 駅ビルの機能と施設の関係

		交流	育成	支援	創造	集客
公共公益施設	市	中央図書館				
		市民活動支援センター				
		子育て支援センター				
		観光案内所				
		交流スペース(多目的ホール等)				
		ビジネス支援センター				
	その他	公共施設（予定）				
		一宮駅交番				
	民間施設	商業				
	駐車場					

< 凡例 >

：直接的に機能を担う， ：補完的に機能を担う， ：機能を担うことが期待される

2. 公共公益施設の事業目的

前記の公共公益施設のうち、市の施設について、事業目的、内容等を整理する。

中央図書館

事業の背景・目的

- ・現在の豊島図書館は、昭和41年4月の開館以来約40年間にわたり市民や組織・団体等の利用者に対し多様な情報・資料・学習機会等を提供し、地域において親しまれてきた。
- ・しかし、施設の老朽化や収容能力の不足等の問題を抱えていること、地域や市民の多様なニーズに対応する必要があることなどから、図書館サービスの向上に向けた改善のため、豊島図書館の移転・機能拡充となる（仮称）中央図書館を設置する。

事業の内容

「（仮称）中央図書館整備基本計画」（平成19年3月）において、基本コンセプト、基本方針は以下のように設定されている。

[基本コンセプト]

中央図書館整備の基本コンセプトを以下のように設定する。

知をつむぐ 学びふれあい憩いの場

市民や地域の知的・創造活動を支える
参加型図書館を目指して

中央図書館は、そこにある資料・情報等を通じて、人々が生涯にわたって主体的に学び続ける場としての役割を持つとともに、新たな出会いや交流を創出する場、人々のやすらぎの場となることが期待される。

また、一宮市の特色でもある繊維産業を象徴する「つむぐ」という言葉に個性ある地域文化への愛着を育てていく役割を期待するものである。

[基本方針]

上記の基本コンセプトを展開し、以下の3点を基本方針とする。

方針1：図書館ネットワークの中核拠点としての機能充実を図る

市立図書館の中核として図書館ネットワーク体制を確立し、市内の学校図書館・関連施設、市外図書館等と連携することにより、一元的なサービスの提供を図る。市立図書館サービス網の中心として資料・情報の流通を円滑に行うことにより、その有効な利用を促進する。

方針2：市民生活やまちの課題解決に資する、高度で専門的なサービスを提供する

市内全ての市民を利用対象とすることから、専門的資料や地域資料の提供といったサービスの他、情報通信技術等を活用し、多様なメディアを利用したサービスを提供するなど、時代や社会の変化に対応したより高度で専門的なサービスを提供することにより、全市民の多様なニーズへの対応を図る。

方針3：にぎわい・ふれあいの場として交流・情報機能を充実する

駅ビル立地という特性を活かし、市民の交流の場・機会づくりに努める。その一環として、各地域館等を拠点に活動するボランティアの調整もその重要な役割となる。また、駅ビル、中心市街地における情報拠点として、様々な関連機関と連携し、情報の提供を行う。

また、同基本計画において、下記のように3つの役割を挙げている。

図書館ネットワーク・サービス網における中央図書館の役割

- ・図書館ネットワークにおける拠点機能
- ・市立図書館サービス網における拠点機能
- ・アウトリーチ活動拠点としての機能

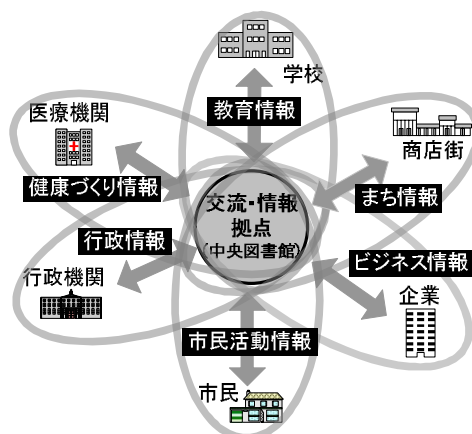
高度で専門的なサービスの提供拠点としての中央図書館の役割

- ・資料収集・保存・提供拠点機能
- ・多様な市民の生涯学習拠点としての機能

交流・情報拠点としての役割

- ・交流拠点としての機能
- ・情報提供拠点としての機能

図表 3-3 交流・情報拠点のイメージ



詳細な内容については、「(仮称)中央図書館整備基本計画」(平成19年3月)を参照。

市民活動支援センター

事業の背景・目的

- ・急速な社会状況の変化等が影響し、市民ニーズは多様になっている。行政がそれら全てに迅速に対応することは困難であり、そのような中で注目を浴びているのがNPOなどの市民活動団体である。市民活動団体は、公共の利益のために自主的に活動しており、行政との協働という新しい動きも出てきている。

事業の内容

- ・市民活動に関する情報発信
- ・交流や相談業務・市民活動団体等への場所の提供
- ・その他市民活動団体等の支援

子育て支援センター

事業の背景・目的

- ・少子化が進行し、核家族が増える中、育児不安を抱える母親が増加するとともに地域との交流が少なくなり、乳幼児を安心して遊ばせる場所も減少してきている。
- ・現在、市内には子育て支援センターが4施設あり、育児不安の母親や祖父母からの子育て相談や乳幼児を安心して遊ばせる居場所として一般開放し子育て支援を図っている。
- ・本施設は、本市の子育て支援センターとしての機能拡充を目的とすると共に、既存の4施設の中央施設として機能を担う。

事業の内容

- ・子育て相談
- ・子育てサークル等の育成・支援
- ・子育て情報の提供
- ・育児講演会
- ・その他子育てに関する事業

観光案内所

事業の背景・目的

- ・一宮七夕まつりをはじめとした祭りや文化財などの地域資源、木曾川などの自然資源、繊維産業などの産業資源を活用し、さらなる観光の振興、交流の促進を図る必要があるが、現在、観光案内所等の観光の振興を図る機能・施設が市の玄関である駅周辺になく、要望も多い。
- ・このため、観光案内所を設置し、本施設において、観光、ビジネスなどで一宮市を訪れる人々に、本市の総合観光インフォメーション施設として、歴史・文化・観光・イベントなどの情報提供や地場産業などの産業紹介、ならびに観光協会推奨の物産品の販売などを行う。

事業の内容

- ・一宮市の観光・イベント・行政情報などを紹介したパンフレットの展示・配布
- ・地場産品、観光協会推奨の観光物産品の紹介・販売

交流スペース

事業の背景・目的

- ・会議、集会や作品展示など、様々な文化活動や交流の場としてのニーズが根強くあり、こうした活動に対応できるスペースが駅周辺にあれば、市民の利便性は非常に高い。そこで、イベントの開催や市民活動に資するため、会合、講演会、研修会等いろいろな用途に利用可能な多目的ホールや会議室などの交流スペースを設置し、多様な市民活動・文化活動を支援するものとする。
- ・また、駅周辺において、若者が集い若者文化を創造・発信する場が少ないことから、若者をはじめ市民の音楽活動を支援するための施設（音楽スタジオ）を設置するなど、若者が集まりやすい空間の演出と仕組みづくりを進め、にぎわい創出の交流機能を持たせる。

事業の内容

- ・市民活動を支援する交流の場の提供
- ・多目的ホールや会議室等の設置
- ・音楽スタジオ等の設置

ビジネス支援センター

事業の背景・目的

- ・情報化社会、少子高齢化社会が急速に進展していく中、一宮市としても産業の育成を図っていくことが課題のひとつに挙げられる。そこで、駅前という立地を生かして、経営指導を行う関係行政機関、商工団体などと連携を図りながら、若者をはじめ、団塊世代等多世代の創業・市内既存企業の経営・研究開発等を側面から支援し、産業界並びに中心市街地の活性化へつなげていくことを目指す。
- ・(仮称)中央図書館が提供予定の「ビジネス支援サービス」と連携し、インキュベータ施設(創業者支援施設)を設置し、創業支援機能を強化するとともに、起業意欲のある人や市内企業・一般利用者にビジネス情報を提供して、理解を深め、地域産業の活力の向上とともに、新たな産業ビジネスの創出を支援していく。

事業の内容

- ・創業者向けの事務所賃貸スペースの設置
- ・図書館のレファレンスコーナーを活用したビジネス支援
- ・図書館と連携した、ビジネス関連図書・資料の提供
- ・経営相談、技術相談、各種情報提供

施設計画の考え方

1. 必要諸室・面積の設定

「(仮称)中央図書館整備基本計画」、各課及び関係機関へのヒアリングに基づき、各施設の必要諸室及び面積を設定する。なお、会議室等の他施設との共用可能な諸室は、共用することを前提にできるだけコンパクトな施設計画とする。

図表 4-1 市の施設の必要諸室と面積

単位：㎡

区分	施設	諸室	床面積	区分	施設	諸室	床面積	
公共 公益 施設	中央図書館	開架スペース	2,800	公共 公益 施設	子育て 支援センター	事務室	70	
		資料保存スペース	1,400			子育て相談室	15	
		集会室等	700			発達障害児療育ルーム	15	
		事務作業	700			プレイスペース	270	
		その他	1,400			セーフキッズ	40	
		小計	7,000			会議室兼作業室	60	
						倉庫	30	
	市民活動 支援センター	事務スペース	30			小計	500	
		会議室(大)	120			観光案内所	展示・販売スペース	30
		会議室(小)	40				小計	30
		作業スペース	20		交流スペース		多目的ホール	300
		端末スペース	20			会議室・音楽室等	300	
		フリースペース	70			小計	600	
		小計	300		その他	一宮駅交番	交番	80
	ビジネス支援 センター	事務所スペース・相談室等	120				小計	80
小計		120						

また、「平成 18 年度尾張一宮駅周辺地域再生整備事業報告書」(一宮市素案)に記載されているように、上記の市の施設のほか、1Fには商業施設等の設置を予定している。さらに、その他公共施設についても今後検討していく予定である。

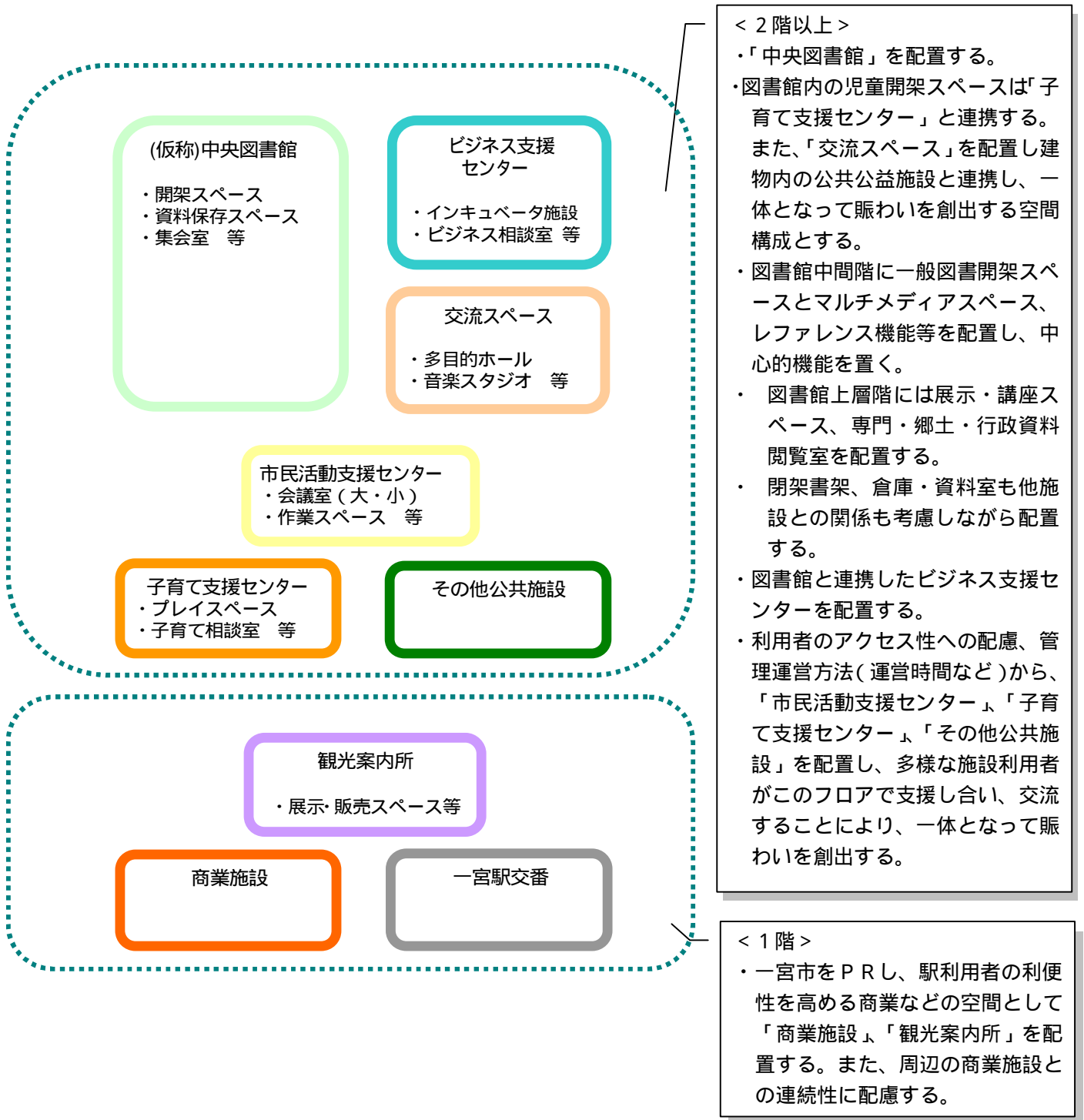
なお、具体的な各施設の面積や配置、駅ビルの階数等については、今後基本設計の中で詳細に検討していくこととする。

2. 機能・施設連携の考え方

各施設は、各施設の機能、各施設における活動の特性、各施設間の動線や利用者の利便性に配慮して配置する。

なお、各機能、施設の連携の考え方については、現段階におけるイメージとして例示したものであり、建物階数・配置等については、基本設計において具体的な検討を行う。

図表 4-2 機能・施設連携の考え方（例）



3. 駅ビル等の建物配置イメージ（案）

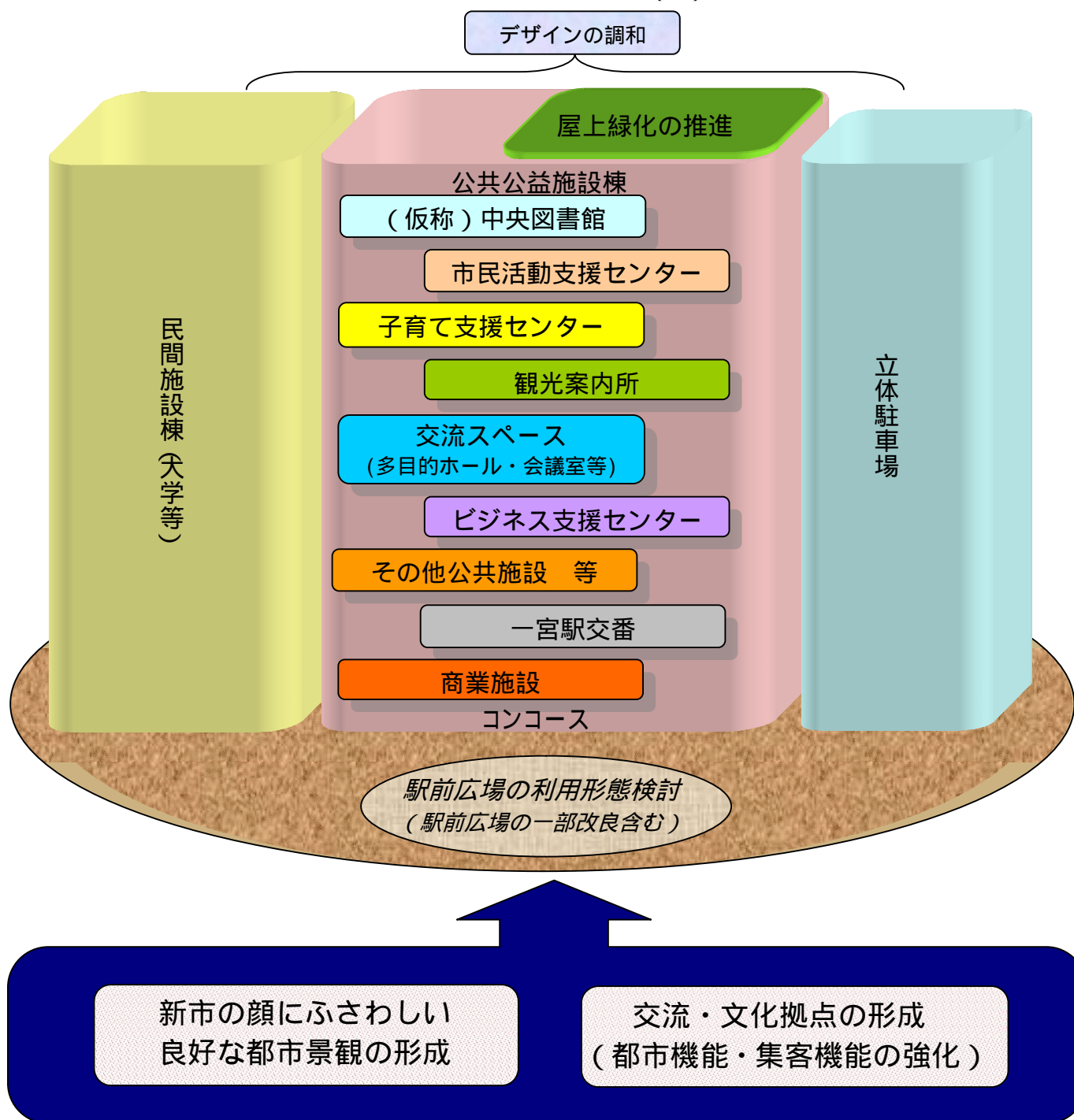
以上の内容により、駅ビル等の建物配置イメージ（案）を例示してみる。

公共公益施設棟と民間施設棟（大学等）は別棟とし、立体駐車場は別棟または公共公益施設棟と一体の建設とする。

ただし、建物階数・施設配置等については、今後基本設計で検討するため、あくまで施設の入居予定施設を列記した略図とした。

なお、市の駅ビルと大学等のデザインについては、今後、協議・調整を行っていく予定である。

図表 4-3 建物配置イメージ（案）



事業手法の検討

1. 事業手法の整理

(1) 事業手法の選択肢

駅ビルの事業手法（施設の設計・建設・維持管理・運営の手法）としては、従来の公設方式（公設公営、公設民営方式）のほか、民間資金、経営ノウハウ等の民間活力を活用する事業手法としてPFIなどの下記の手法がある。

図表 5-1 事業手法の選択肢

公設方式
PFI（BTO方式）
PFI（BOT方式）
リース方式
土地信託方式（下記理由により除外）

- ・ 公の施設（地方自治法第 244 条）の運営については、直営又は指定管理者制度（管理代行）であり、公設民営など、運営を民間事業者に委ねる場合、指定管理者制度を導入することになる。
- ・ リース方式とPFI（BOT方式）の違いは、PFIは、PFI法に基づき、設計・建設・維持管理・運営を一括して発注する方式であり、リース方式はPFI法に基づかない民間型事業手法の一手法である。
- ・ このうち、土地信託方式については、公共用地を民間に利活用させることが目的であり、土地所有者が市でなく、また、図書館等の公共公益施設が主となる駅ビルの事業手法ではないため、今回の検討では除外するものとする。

(2) 市と民間事業者の役割分担

各手法における、市と民間事業者の役割分担を整理すれば、下記のとおりである。

図表 5-2 市と民間事業者の役割分担

事業手法		資金調達 Finance	設計・建設 Design Build	管理運営 Operation	施設の所有		
					建設中	運営中	終了後
公設方式	公営方式	市	市	市	市	市	市
	民営方式	市	市	民間	市	市	市
リース方式		民間	民間	民間	民間	民間	市又は民間
P F I	B T O方式	民間	民間	民間	民間	市	市
	B O T方式	民間	民間	民間	民間	民間	市

リース方式とP F IのB O T方式は、資金調達等の役割分担の面でほぼ同じ枠組みとなる。

(3) 契約プロセス

各手法における、民間事業者の発注（募集）契約締結の枠組みは下記のとおりである。

図表 5-3 発注と契約の枠組み

事業手法		発注の概要	発注の枠組み
		契約の概要	契約の枠組み
公設公営方式		分離発注	・設計・建設のほか維持管理・運営の一部を分離発注（分離分割発注）する。
		分割契約	・設計・建設・維持管理・運営の各業務について委託契約又は請負契約を締結する。
公設民営方式		分離発注	・設計・建設・維持管理・運営を分離発注（分離分割発注）する。
		分割契約	・設計・建設・維持管理・運営の各業務について委託契約又は請負契約を締結する。維持管理・運営を一括して発注する場合もある。
リース方式		一括発注	・設計・建設・維持管理・運営を一括発注（募集）する。
		包括契約	・市と民間事業者との契約はリース契約（建物賃貸借契約）となる。
P F I	B T O方式	一括発注	・P F I法に基づき、設計・建設・維持管理・運営を一括発注（募集）する。
		包括契約	・設計・建設・維持管理・運営を包括する、事業契約を締結する。
	B O T方式	一括発注	・P F I法に基づき、設計・建設・維持管理・運営を一括発注（募集）する。
		包括契約	・設計・建設・維持管理・運営を包括する、事業契約を締結する。

- ・リース方式及びP F Iの契約方式は、総合評価一般競争入札（地方自治法 234 条）又は公募型プロポーザル方式（地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号の随意契約）となる。
- ・また、P F Iについては、自治省事務次官通知⁴により、原則、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2）によることとしている。

⁴ 「地方公共団体における P F I 事業について」自治画第 67 号・平成 12 年 3 月 29 日自治事務次官通知

(4) 事例

図書館を含む各手法の代表的な事例は下記のとおりである。多くの施設が公設公営方式で施行されており、次に公設民営方式が多い状況となっている。

尚、PFI法の施行によりPFI等による事例も増えてきている。

図表 5-4 事業手法の導入事例

事業手法	事例
公設公営方式	多数（県内事例については、下記以外）
公設民営方式 （県内事例）	<ul style="list-style-type: none"> ・日進市（新設，指定管理者制度・平成 20 年～） ・江南市（既設，指定管理者制度） ・津島市（既設，指定管理者制度） ・新城市（既設，指定管理者制度） ・幸田町（既設，指定管理者制度） ・東郷町（既設，指定管理者制度） <p>< 指定管理者制度導入を予定・検討している市町村⁵ ></p> <p>蒲郡市、豊橋市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、豊明市、美和町、一色町、音羽町</p>
リース方式	<ul style="list-style-type: none"> ・神奈川県大和市（指定管理者制度） ・静岡県藤枝市（指定管理者制度）
P F I	<ul style="list-style-type: none"> ・金沢大学（BTO方式） ・埼玉県さいたま市（BTO方式，コミュニティホール・区役所等を含む，図書館を除く部分を指定管理者制度） ・山梨県（BTO方式，商業施設等を含む，指定管理者制度） ・東京都稲城市（BTO方式，体験学習施設を含む，指定管理者制度） ・東京都府中市（BTO方式，市民会館を含む，市民会館を指定管理利者制度） ・三重県桑名市（BOT方式，健康センターを含む，指定管理者制度創設前の事業） ・長崎県長崎市（BTO方式）

⁵ 平成 18 年 2 月に、都道府県教育委員会から市町村教育委員会にアンケート調査し、文部科学省が、集計した結果に基づく。

2. 事業手法の比較・検討

(1) 補助金等の活用

まちづくり交付金

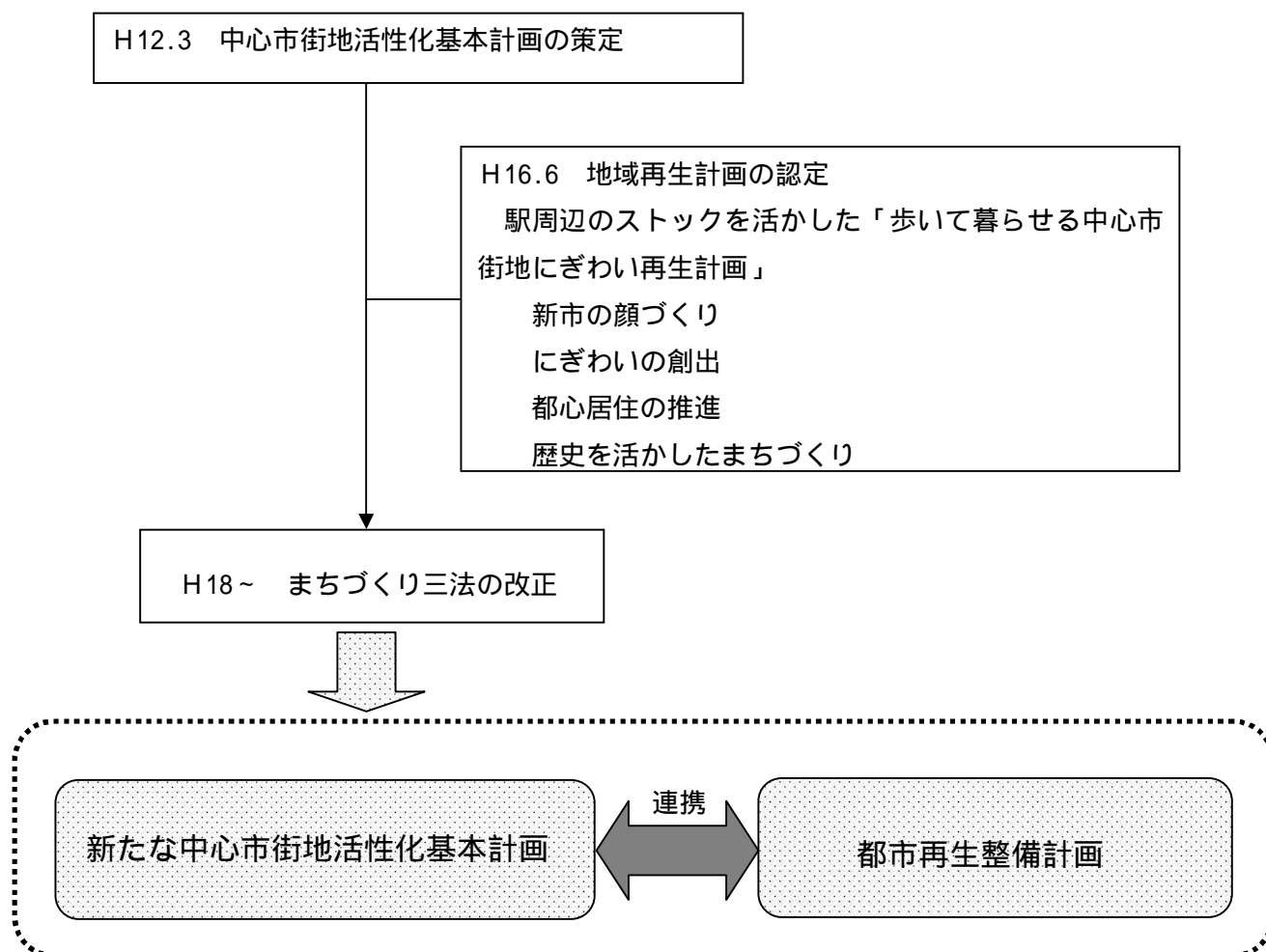
駅ビル事業を実施するにあたり、国の補助金等を活用し、財政負担を軽減することは大変重要であるが、単に図書館等を建設するといった目的を対象とした補助制度は見当たらない。

こうした中、今回検討している駅ビルが対象になりうる有効な補助制度として、まちづくり交付金の制度がある。

まちづくり交付金は、都市再生整備計画に基づき、総合的・戦略的にソフトやハードの様々な事業を連携的に実施し、都市再生を効果的に推進していくための国の補助金であり、今後、新法による中心市街地活性化基本計画と連携しながら、こうした制度を活用し、都市施設等の整備や各種施策を総合的・一体的に進めることにより、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を図っていくことは重要である。

現在、本市においては、平成12年に旧法による中心市街地活性化基本計画を策定し、平成16年には地域再生計画の認定を受け、中心市街地の活性化に取り組んでいるところである。

こうした状況の中、まちづくり三法が改正されたことを踏まえ、新たな中心市街地活性化基本計画の策定に向けた活動を開始しており、この基本計画（あるいは地域再生計画）と連携し、駅ビルの建設を盛り込んだ都市再生整備計画を作成する必要がある。



対象事業費

まちづくり交付金は、道路、公園などの基幹事業と、図書館等の提案事業の事業費により交付金額が算定される。

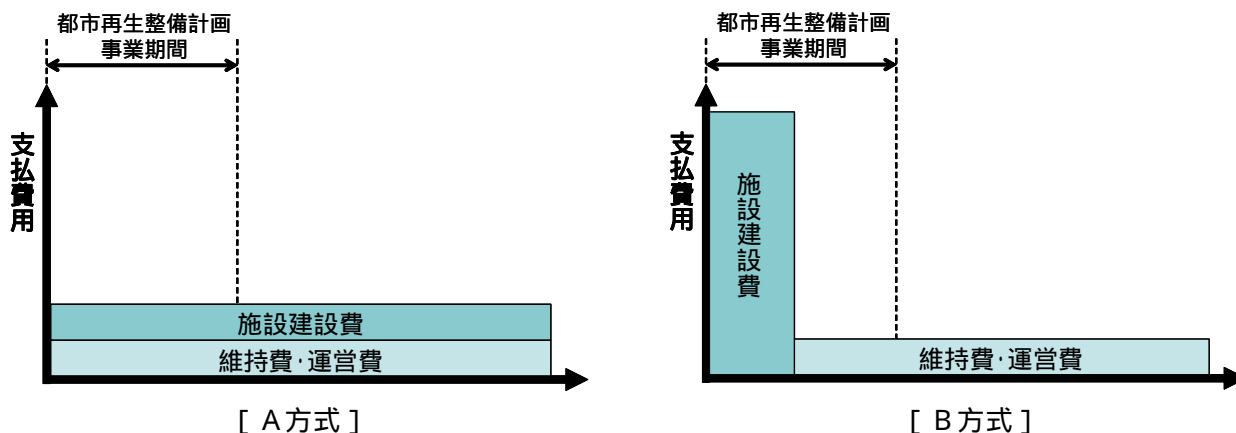
都市再生整備計画におけるまちづくり交付金の対象となるものは、「公共公益施設」であり、駅ビルに関しては、図書館、子育て支援センター、交流スペース等の公共公益施設が基幹事業あるいは提案事業に該当すると考えられ、今後、計画の検討の中で、関係機関とその内容について協議していく必要がある。

また、まちづくり交付金は、交付対象期間内に支払う施設建設費が対象事業費となる。

P F I方式で事業を行う場合、事業者への支払を、下記の [A方式] のように、20年、30年といった P F I 事業期間において費用を均等化して払うのが一般的である。まちづくり交付金は都市再生整備計画期間 (3 ~ 5 年) 内に支払った建設費のみが対象となるため、建設費のごく一部しか対象にならないこととなる。

公設方式は [B方式] で支払を行うため、施設建設費はまちづくり交付金の対象になるのに対して、P F I方式での事業化は、補助金制度からは非常に不利である。

なお、リース方式については民間事業であるため対象とならず、公設、P F I方式における維持費、運営費については、まちづくり交付金は施設の整備等について支援している観点から、対象外となる。



(2) 財政負担の平準化

駅ビル事業を実施するにあたり、補助金等の活用により全体の負担を軽減するとともに、市の財政運営上、財政負担を平準化する必要がある。各方式の平準化の方法は下表のとおり。

図表 5-5 財政負担の平準化の方法

事業手法	平準化の方法
公設方式	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり交付金等補助金を除いた市の負担については、起債を活用することにより、財政負担を平準化することが可能である。 ・合併特例債の活用を図ることができれば、元利償還金の特例があり、他の手法に対して有利となる。
リース方式	<ul style="list-style-type: none"> ・リース方式の場合、リース料という支払形態（延払い）により財政負担を平準化することが可能である。
P F I 方式	<ul style="list-style-type: none"> ・P F I によるV F Mは1、2割程度あるとともに、民間資金を活用することを基本的な枠組みとしており、財政負担の平準化が可能である。 ・民間資金の借入れは、コーポレートファイナンスでなく、プロジェクトファイナンスであるため、金利は高い。

(3) 商業施設の取り扱い

前章までで検討したように、駅ビルの1階部分に商業施設の導入を想定しており、その運営については民間のノウハウを活用し、事業リスクを民間事業者に委ねる必要がある。なお、ホテル等の見直しを行ったため、商業・業務施設の事業リスクは軽減されることとなった。

図表 5-6 商業施設の取り扱い

事業手法	商業施設の取り扱い
公設方式	<p>< 方策 1 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設の運営について、一括公募等により事業者を募集する方法が考えられる。 <p>< 方策 2 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設工事と商業テナント誘致業務をあわせた、工事請負契約とすることが考えられる（名古屋市・オアシス 21 方式） ・ただし、商業テナント誘致業務の履行後の商業テナント管理、商業テナントの入替え等は市で実施することになり、長期的なリスクヘッジができない。 <p>< 方策 3 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・公設民営方式であれば、指定管理者の業務に、商業施設の運営を含めることが考えられる。
リース方式	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設の運営を含めた方式とすることが可能（大和市方式、藤枝市方式）。
P F I	<ul style="list-style-type: none"> ・P F I 法において、提案事業として特定民間施設の整備を行う方法は多くの例がありうる（山梨県 P F I ）。

駅ビルを市が所有する場合、商業施設の運営は、商業施設部分を民間事業者に貸し付ける（賃貸借することとなる。なお、平成 18 年の通常国会で成立した地方自治法の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 53 号、平成 19 年 4 月 1 日施行）により、行政財産として貸付け又は私権設定することが可能となった。

(4) スケジュール

駅ビルは、中心市街地活性化のための重要な施設であり、また、市の玄関口として市のイメージアップや市民ニーズに対応するためにも、早期に供用開始する必要がある。

そのため、今後、土地所有者との合意形成に努め、早期の実現を目指すことが必要である。

図表 5-7 スケジュール

事業手法	スケジュール
公設方式	・合意形成の後、基本・実施設計に約2年、建設工事に約2年かかるため、合意形成から駅ビルの供用開始まで、概ね4年程度必要である。
リース方式	・民間事業者の募集・選定に時間を要するため、公設公営等と比較して、供用開始までに時間を要する。 ・PFIと比較し、柔軟な募集・選定が可能であり、募集・選定に時間を要しないと言われるが、選定後の協議等に時間を要するため、先行事例をみても、結果的にPFIと時間的な差異はない。
PFI	・PFI法の規定による手続きを行う必要があり、民間事業者の募集・選定までに約2年、その後、設計を行い、建設工事を行うこととなるため、合意形成から駅ビルの供用開始まで、概ね5年程度必要になる。そのため、公設方式と比較して、供用開始までに時間を要する。

(5) 事業手法の評価

上記で検討した各事業手法における評価を整理すると下記ようになる。

図表 5-8 事業手法の評価

事業方式 検討項目	公設方式	リース方式	PFI	
			BTO方式	BOT方式
補助金等の活用		×		
財政負担の平準化				
商業施設の取り扱い				
スケジュール				

公設方式は、合併特例債の活用を図ることができれば、財政負担の平準化において、他の手法に対して有利となる。

以上のように、公設方式は、補助金等の活用で有利であるとともに、起債による財政負担の平準化を図ることができ、スケジュール的にも有利となることから、駅ビルの建設については公設方式により事業を進めることが望ましい。

(6) 今後の課題

現在、岡崎市において中央図書館を核とした交流プラザの建設が進み、稲沢市においても中央図書館が平成18年11月開館したが、両施設とも公設方式が採られている。

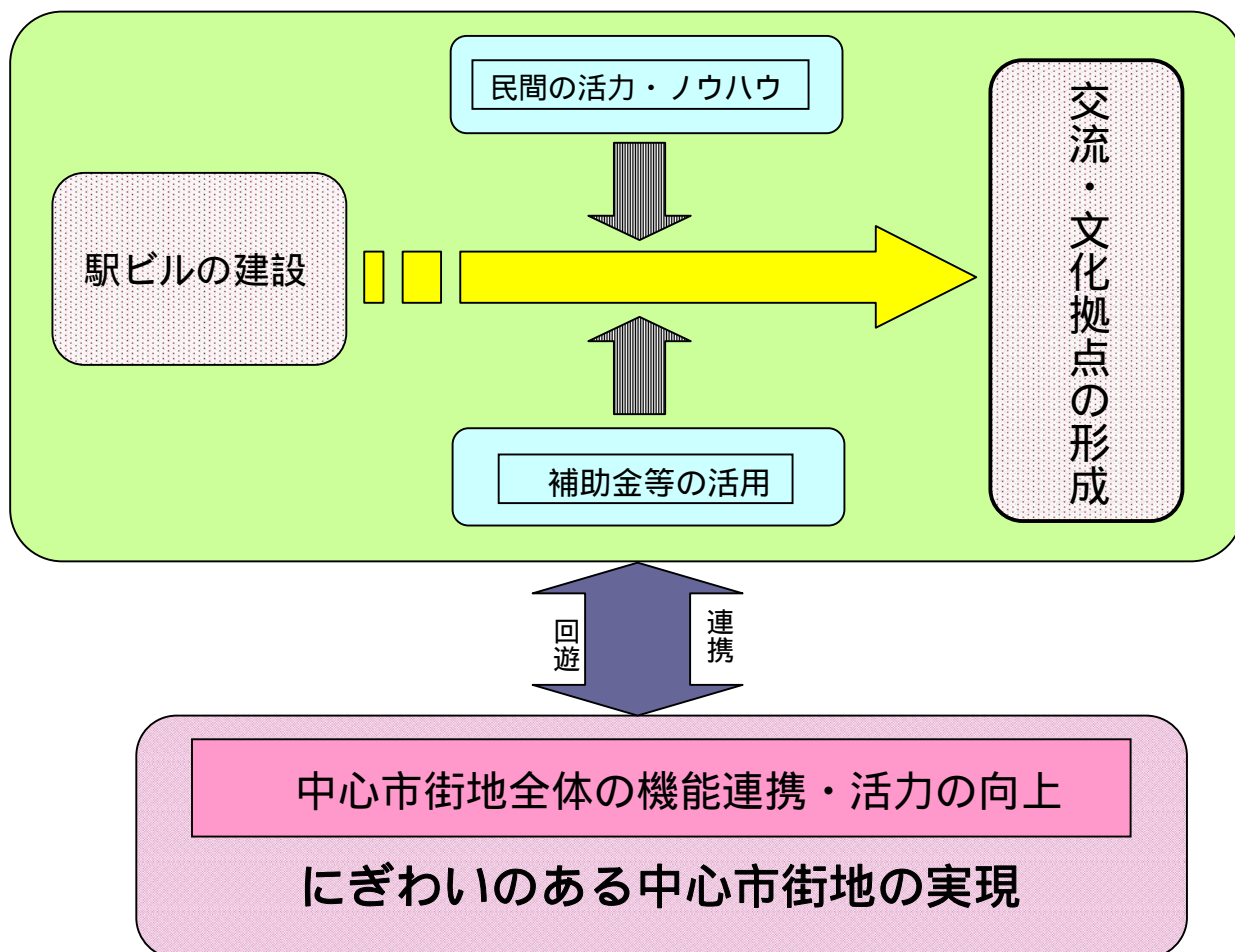
従来、本市では、駅ビルへのホテル、事務所（オフィス）などの導入を検討してきたが、長期に渡る安定的な事業経営を継続するため、いかに民間のノウハウ等を活用し事業を進めるかを論点としてきた。この視点から、PFI等の民間事業者による方式を基本として検討してきたところであるが、周辺の民間施設に関する事業環境の変化によるホテル等の民間施設部分の見直しの結果、今回の事業手法の評価に至ったものである。

しかしながら、公設といえども、民間のノウハウ等を活用することにより、駅ビルのデザインや機能性の向上を図るとともに、全事業期間におけるコストの縮減やサービス水準の向上を図ることは可能であり、また、非常に重要である。

設計段階においては、プロポーザル方式等により民間の優れた提案を受けて図書館の設計を行い、また、管理運営にも民間のノウハウを反映する、あるいは、効率的な管理運営のため、指定管理者制度の活用を検討していくなど、民間の活力、ノウハウを活用できる手法を検討していく必要がある。稲沢市、岡崎市においても設計事業者選定においてプロポーザル方式を採用している。

一方、中心市街地の活性化のため、現在、国土交通省、経済産業省を始めとして、多種多様な補助メニューが検討されており、まちづくり交付金のほか、こうした補助金等の活用についても検討していくことも大きな課題である。

図表 5-9 今後の課題



管理運営体制の検討

駅ビルの管理運営体制について、管理運営形態とそれをもとした体制図、及び開館日・時間について検討する。

(1) 管理運営形態の検討

各施設の管理運営については、市が直接運営する方式、市が直接運営し民間企業等へ管理運営を一部委託する方式が想定される。さらに、管理運営を民間企業等が包括的に委託する方式の指定管理者の導入も選択肢のひとつとなる。いずれの場合も、正規職員のほか、嘱託職員、アルバイト、ボランティア等の多様な職員の組み合わせや、指定管理者の選定方法、施設の特性・費用対効果などを見極め、コンパクトで柔軟かつ効率的な管理運営形態を構築する必要がある。

ここで、市の各施設について、想定される管理運営形態を整理してみると下記のとおりとなる。

駅ビルについては、市の施設以外に、その他公共公益施設や民間施設の管理運営があるため、全体の管理運営のあり方や各々の施設特性を踏まえて、管理運営形態を検討していく必要がある。

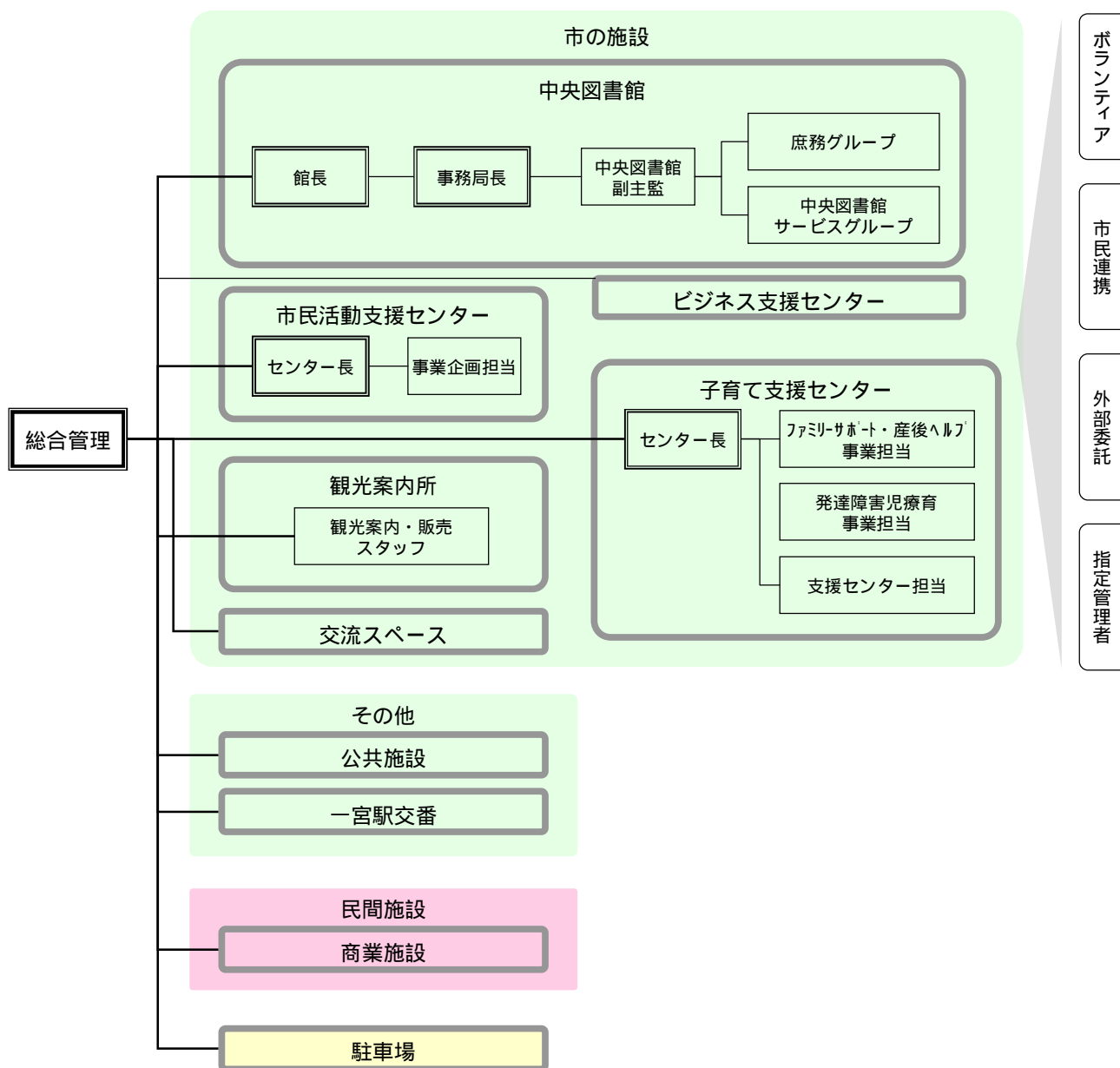
図表 6-1 市の施設の想定される管理運営形態

実施主体	管理運営形態	理由等
中央図書館	<ul style="list-style-type: none"> 市による直接運営（一部業務委託） 又は 指定管理者制度 	<ul style="list-style-type: none"> 委託により市の役割の純化、効率化により経費節減につながる。 委託により高度な専門知識や技術を確保することが可能となる。 一方で、運営方針や図書資料等の決定、図書館協議会や公立図書館との調整、委託業務へのモニタリング等、公共性の確保が必要となる。
市民活動支援センター	<ul style="list-style-type: none"> 市による直接運営（一部業務委託） 又は 指定管理者制度 	<ul style="list-style-type: none"> 直接運営又は指定管理者制度のどちらにしてもNPOや市民の参加により、行政の枠に縛られない運営が望まれる。
子育て支援センター	<ul style="list-style-type: none"> 市による直接運営 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援事業は、国の施策において、年々各種事業が実施され、それに整合した事業変更をする必要があり、民間事業者への委託等は馴染まない。 また、本市には、現在子育て支援センターが4施設あり、連携を図って運営すること、本施設がセンター機能を担うことから民間事業者への委託は馴染まない。
観光案内所	<ul style="list-style-type: none"> 観光協会への業務委託 	<ul style="list-style-type: none"> 観光協会において観光に関する情報が一元管理されていることから、情報及び地元ネットワークを最大限活用することにより、付加価値の高いサービスの提供が可能となる。
交流スペース	<ul style="list-style-type: none"> 市による直接運営（一部業務委託） 又は 指定管理者制度 	<ul style="list-style-type: none"> 委託により効率化が図られ、経費の節減につながる。

(2) 体制図の一例

前記(1)の管理運営形態を踏まえて、想定される職種を挙げた体制図の一例を示すと、図表6-2のようになる。また、図に示すように駅ビルは、市とその他の公共公益施設、民間施設により構成され、これらを統括マネジメント(総合管理)する部署が必要となってくる。

図表 6-2 駅ビルの管理運営体制図の例



(3) 開館日・開館時間の検討

市の施設の開館日・開館時間については、駅ビルという立地条件や市民の交流・文化拠点としての役割に基づき、多くの市民に利用しやすい開館日・開館時間を設定することが必要となる。

中央図書館については、「(仮称)中央図書館整備基本計画」(平成19年3月)より引用した。予定では開館日・開館時間いずれも現行の豊島図書館より拡大されている。

なお、子育て支援センターについては、他施設の実績から休日・祝祭日の利用が少ないなど、他の施設とは利用日や利用時間帯が異なるため、他の施設とは異なる開館日・開館時間を予定している。

観光案内所についても、他市の事例などから土日の開館は予定しているが、管理運営形態などにより開館時間が異なってくるので時間については今後の検討課題となっている。市民活動支援センターについても同様に管理運営形態による検討課題となる。

また、市の施設以外の公共公益施設や商業施設については、それぞれの施設特性が異なっており、全体のあり方を踏まえて、今後、総合的に開館(営業)日・開館(営業)時間等を検討していく必要がある。

図表 6-3 市の施設の休館日・開館時間(予定)

実施主体	休館日	開館時間
中央図書館	館内整理日 2日/月 特別整理日 10日/年 年末年始	9:00 ~ 21:00
市民活動支援センター	今後調整	今後調整
子育て支援センター	日曜日 年末年始	9:00 ~ 17:00
観光案内所	1日/週(平日) 年末年始	今後調整

事業費の検討

駅ビルの事業費として建設工事費(設計費を含み、書架その他備品購入費を含まない。)を算出する。
なお、建設工事費は、施設の形状、仕上げ等について、具体化するに至っていないため、同種物件事例の単価等を参考にして算出する。

今後、設計において関係者との調整や詳細な検討が行われることとなるため、ここに示す建設工事費も流動的なものである。

建設工事費(設計費含む)	約48億円
--------------	-------

スケジュールの検討

駅ビル規模の施設の場合、設計に2ヵ年、建設工事に2ヵ年程度（現施設からの引越しを含む。）を要するため、その後が開館することになる。

また、駅ビルは、多種多様な施設により構成されること、各事業課や土地所有者等の関係者との調整が必要になるとともに、図書館の図書・資料の収集整理などの準備期間が必要となるため、（仮称）駅ビル建設準備室の設置など、事業推進体制を検討していく必要がある。

