

尾張一宮駅周辺地域再生整備事業

概 要 版

平成17年3月

一 宮 市

尾張一宮駅周辺地域再生整備事業 概要版

目 次

I. 事業の背景と目的	1
II. 中心市街地活性化構想	
1. 一宮市中心市街地の目標像と取り組みテーマの設定	2
(1) 「健康」をキーワードにした活性化事業の推進	2
(2) 中心市街地活性化の4つの目標像と基本コンセプト	4
(3) 中心市街地活性化の7つの取り組みテーマ	5
2. 中心市街地活性化のための個別事業の内容	7
(1) 「こころとからだに優しい中心市街地『ウェルネスタウンいちのみや』を創る」に 関連する事業	7
(2) 「多様な人々との触れあいがある街を創る」に関連する事業	9
(3) 「歴史や文化と出会える街を創る」に関連する事業	10
(4) 「来ることが楽しい街を創る」に関連する事業	12
(5) 「ビジネスや商業が活発な街を創る」に関連する事業	14
(6) 「創業しやすい街、操業しやすい街を創る」に関連する事業	16
(7) 「住み良い街、住みたい街を創る」に関連する事業	17
(8) その他、全体にかかる取り組み	19
3. 尾張一宮駅ビルの事業化検討	20
(1) 尾張一宮駅ビル構想（案）	20
(2) 民間事業者へのヒアリング	23
(3) 事業スキームの検討	28
(4) 類似施設の調査	32

4. 市民アンケートによる導入機能の検証	42
(1) アンケート概要	42
(2) 集計結果	43
(3) 一宮市中心市街地の利用状況について	44
5. 中心市街地活性化推進主体としてのまちづくり会社の設立可能性	52
(1) まちづくり会社の必要性和検討方針	52
(2) まちづくり会社（TMO）設立のメリット	52
(3) 想定されるまちづくり会社の役割	52
(4) まちづくり会社に必要な3つの要素	54
(5) 設立に向けての検討項目	56
(6) 設立に至るスケジュール（平成18年度当初に設立を想定した最短スケジュール）	56
6. 平成17年度実施事業と留意点	57

Ⅰ．事業の背景と目的

1．事業名

尾張一宮駅周辺地域再生整備事業業務委託

＝多世代の参加・交流によりにぎわいを創出し、「一宮ルネッサンス」となる新しい街の誕生＝
地域再生計画 駅周辺のストックを活かした「歩いて暮らせる中心市街地にぎわい再生計画」

(平成 16 年 6 月 21 日認定)

2．事業の背景と目的

J R 尾張一宮駅と名鉄一宮駅が接する一宮駅周辺では、平成 8 年の鉄道高架事業の完成、平成 11 年の駅前シンボルロード整備、平成 14 年の東口駅前広場の整備など、28 万人の人口を擁する都市の「顔」としての整備が進められてきた。

その一方で、建設以来 52 年が経過した J R 尾張一宮駅舎は老朽化が進んでおり、有効な土地・施設の利用、市の玄関口としてのイメージの向上などの観点から、更新を望む市民の声が高まっている。

また、一宮市経済を長年にわたり支えてきた繊維産業の低迷や、郊外部における巨大商業施設の立地などを背景として、従来の中心市街地にあたる尾張一宮駅周辺地域では都市機能の相対的な衰退、とくに商業機能の低下が顕著となっている。こうした中、一宮市は尾西市・木曽川町との



合併を平成 17 年 4 月に控えており、人口 38 万人（2 市 1 町の現人口）の中核市を目指し、中心市街地を形成している尾張一宮駅周辺での都市機能の充実が急務となっている。

一宮市では平成 12 年 3 月に中心市街地活性化基本計画を策定し、一宮駅を含む 180ha を中心市街地に指定し様々な活性化事業の展開を図っているが、中心市街地における商業環境、とりわけ中小小売商業を取り巻く状況は依然として厳しいものである。地域住民への利便性供与のためにも適切な規模の商業機能の維持は最低限必要な要素であることを踏まえ、集客核などを地域に導入していくことが望まれる。

このような動きを踏まえ、尾張一宮駅周辺地域を質の高い都市サービスの提供拠点として、また既存の商業者・事業者の再活性化とともに新たな経済活動を産み出す拠点として、都市環境の形成と事業創造を推進する必要がある。本事業では、尾張一宮駅周辺の商業地と、尾張一宮駅ビルの 2 つを核とした新たな賑わいの形成に向け、地域活性化および住民サービスの観点から必要な導入機能を明らかにするとともに、事業としての成立要件、開発形態、事業スキーム等を検討し、併せて事業環境の整備を図るものである。

II．中心市街地活性化構想

1．一宮市中心市街地の目標像と取り組みテーマの設定

(1)「健康」をキーワードにした活性化事業の推進

中心市街地活性化のためには、一般に以下の目的を達成する必要がある。

○中心市街地に人を呼び込む必要がある

中心市街地は多様な属性の人々、多様な目的を持つ人々が集まる場であることが望ましく、それらの人々の多様なニーズに応えることが必要である。そのために、中心市街地において以下の対応が必要となる。

- ・都市の魅力を高める必要がある
- ・質の高い文化を育て、発信する必要がある
- ・地域らしさを演出する必要がある
- ・中心市街地へのアクセスを整備する必要がある
- ・中心市街地内の移動に配慮する必要がある

○中心市街地の経済的活力を高める必要がある

中心市街地はその地域の顔であり、中心市街地における経済活動の状況は地域のポテンシャルを端的に表現するものである。中心市街地の経済的活力を相対的に高めることが望ましく、そのために中心市街地において以下の対応が必要となる。

- ・商業や業務機能の集積を高める必要がある
- ・民間投資を誘発してのまちづくりを進める必要がある
- ・活発な経済活動を支える人やモノの流れをつくる必要がある

○中心市街地で暮らす人を増やす必要がある

中心市街地における様々な空洞化は、そこに居住し生活する人が減少することによってもたらされたことにも原因がある。中心市街地に居住する人を増やすことによって中心市街地の活力やにぎわいは相対的に向上すると考えられることから、より生活の利便性を高めて居住者を増やす必要がある。そのため、中心市街地において以下の対応が必要となる。

- ・住みやすいまちにする必要がある
- ・安全で快適なまちにする必要がある
- ・文化的な生活ができるまちにする必要がある
- ・コミュニティの質を高める必要がある
- ・居住ニーズ、消費ニーズに合ったまちにする必要がある

これらの目標は一朝一夕に達成されるものではなく、行政の力だけで達成できるものでもない。中心市街地で活動する様々な人々が、自発的かつ積極的にまちづくりに参加することが不可欠であり、また展開される事業や提供されるサービスが、市民に受け入れられるものでなければならない。

また、周辺環境に対してどう対応していくかも重要である。一宮市を取り囲むように立地している大型郊外店や、名古屋市中心部の商業地と真正面から競合していくのか、あるいは差別化・棲み分けを図っていくのか。現在の一宮市中心市街地の商業環境から考慮すれば、郊外店や名古屋市と同じ手法で消費者を呼び込むことには相当なエネルギーが必要であり、何らかの差別化を図るべきであろう。

すなわち、多様な人々の参加が可能であり、また市民のニーズが高く、さらには周辺他都市の中心市街地や郊外型大型店との差別化・棲み分けが可能なテーマを持って、中心市街地の活性化に取り組んでいくことが必要である。

その一つの方向として、「健康」をキーワードにした都市機能の集積を図る活性化事業の展開を、当面の取り組みの柱とするものである。

平成 17 年 4 月 1 日に 2 市 1 町の合併により誕生する新たな一宮市においては、「健やかでいきいきと暮らせるまちづくり」を新市建設計画の重点施策として掲げている。都市における「健康な生活」の実現は一宮市に限らず広く国民的な関心の高い事項であり、中核市を目指す一宮市においては、必要不可欠なサービスとして施策の根幹を成すものと言える。

また、「健康」をキーワードにした機能集積は公共サービスのみならず、民間による事業参入を促す可能性が極めて高い。例えばフィットネスクラブなどの健康増進産業や自然食品などの物販事業者の誘致、周辺の一次産業との連携などが考えられるが、そればかりでなく、中心市街地の商店街における「健康商店街」の創出については既存の多くの業種で参加が可能であり（例えば「一店一品健康グッズ」など）、周辺住民を惹きつけるテーマに十分になりうるものでもあることから、既存商業者の自助努力による再活性化の可能性を十分に孕んでいる。さらに、一宮市の基幹産業を長く担ってきた繊維産業に対しても、運動に適した機能性素材や、肌に優しい自然素材の開発・提供などで参加を促すことが可能である。

「市民の健康増進に貢献する中心市街地」を形成し、さらに中心市街地以外に立地する機能との連携を図ることで、一宮市全域における「こころとからだが健康なまち＝ウェルネスタウンいちのみや」の形成を推進するものである。

◆「ウェルネスタウンいちのみや」

一般に「健康」というと「からだの健康」をイメージすることが多く、いわゆる健康増進機能や福祉機能などの導入に限定される可能性がある。そればかりではなく、ここでは「こころの健康」「頭の健康」などを包含することで、より広い概念での「健康」の形成を目指す。この広い概念の「健康」を表現する言葉として、「ウェルネス（こころとからだの良好な状態）」を使用する。

ウェルネスタウンいちのみや：

美しく健やかなこころとからだの形成を支援するまち
一宮独自の文化や産業を生み出すにぎわいのあるまち
安全・快適で良好な生活環境のまち

（２）中心市街地活性化の４つの目標像と基本コンセプト

「ウェルネスタウンいちのみや」の実現を核とする一宮市中心市街地の活性化事業を検討するに当たり、中心市街地の目標像を以下のように設定した。

【目標像－１】心が豊かになる中心市街地

多様な人々との交流を通して、また中心市街地において創造・継承される地域独自の歴史や文化に触れることで、そこを訪れる人やそこで暮らす人の心が豊かになる中心市街地を目指す。

【目標像－２】からだが元気になる中心市街地

「健康」に関する商品やサービスが提供され、安全で安心な生活環境が整備された、市民の健康増進に寄与する中心市街地を目指す。

【目標像－３】わくわく・ときどきする中心市街地

商業・文化・アミューズメント機能などによる非日常の楽しさや、市民や観光客が一宮を発見する楽しさに溢れた中心市街地を目指す。

【目標像－４】一宮市の活力となる中心市街地

中心市街地においてビジネスや商業が活性化したり、居住者が増加することで得られる経済効果が一宮市全体の活力源となることを目指す。また、中心市街地で得られたまちづくりのノウハウを将来的には一宮市全体に展開する。

これら４つの目標像の実現により達成される一宮市中心市街地の活性化コンセプトを以下のように設定した。

元気なまち・元気になれるまち ～歩いて暮らす・歩いて楽しむ一宮～

中心市街地を訪れる人は、からだ元気になる、こころが元気になる
生活に必要なこと、必要なものは、歩いて暮らせる範囲で満たされる
そして、ここではまちを歩くことがとても楽しい
そんな元気な一宮市中心市街地を、みんなで力を合わせて実現する

（３）中心市街地活性化の７つの取り組みテーマ

活性化のための具体的な事業を導出するにあたり、活性化の基本コンセプト及び４つの目標像を踏まえて、７つの取り組みテーマを設定した。

【取り組みテーマー１】 ころとからだに優しい中心市街地「ウェルネスタウンいちのみや」を創る

ころとからだの健康増進に寄与する機能やサービスの集積・提供を図る。中心市街地活性化の中核事業群となる。

【取り組みテーマー２】 多様な人々との触れあいがある街を創る

世代を越えた多様な交流が中心市街地において実現するよう、様々な拠点形成やソフト事業の展開を図る。

【取り組みテーマー３】 歴史や文化と出会える街を創る

既存資源を活用した観光集客増加のための事業展開を図るほか、市民の郷土への関心を高めることにも配慮する。

【取り組みテーマー４】 来ることが楽しい街を創る

地域再生計画で認められた道路使用の弾力化などの措置を活かしたイベント事業など、新しい中心市街地をアピールする集客事業の展開を図る。

【取り組みテーマー５】 ビジネスや商業が活発な街を創る

商業業務施設やテナント誘致などを推進するほか、繊維産業との連携により中心市街地に新たな魅力を付与する事業の展開を図る。

【取り組みテーマー６】 創業しやすい街、操業しやすい街を創る

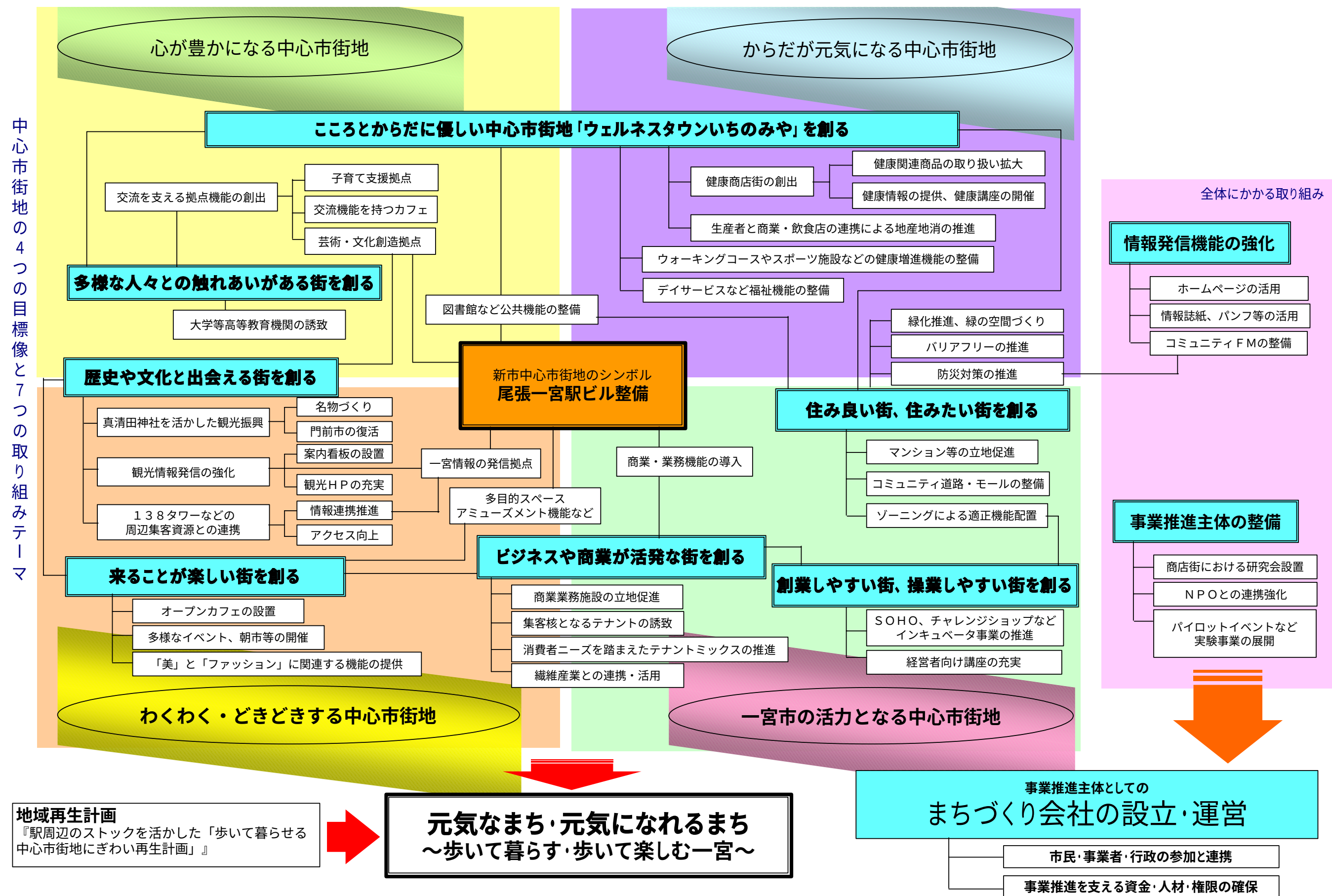
ビジネスや商業のインキュベート施設の整備や、経営を支援するサービスの提供などにより、新たな事業者が集まるまちを目指す。

【取り組みテーマー７】 住み良い街、住みたい街を創る

都心居住の推進のため、マンション立地の推進と併せ、生活環境改善のための様々な事業展開を行う。

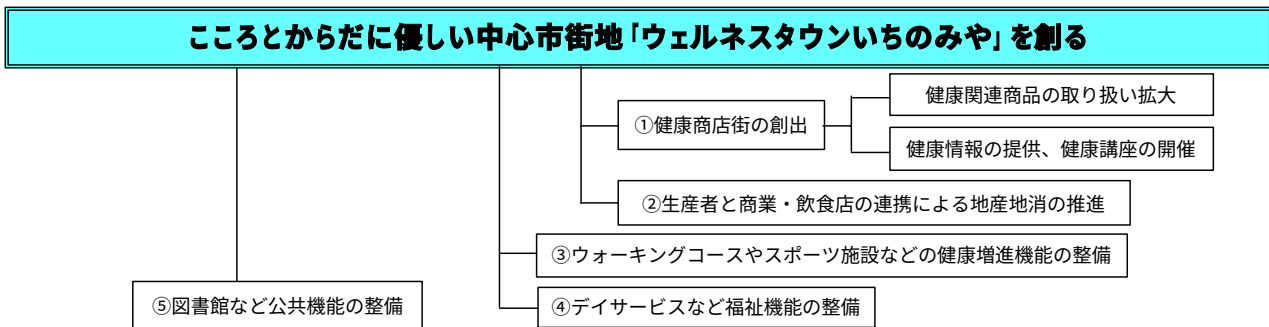
これらの取り組みテーマに沿って、これまでに行政各所で検討されてきた事業、市民要望等を踏まえた事業について検証し、当面実施する事業を検討した。その結果、今後３年間の着手（検討着手を含む）を目指す事業として、次ページの事業体系図に示す各事業を選定した。

■一宮市中心市街地活性化事業体系図



2. 中心市街地活性化のための個別事業の内容

(1) 「こころとからだに優しい中心市街地『ウェルネスタウンいちのみや』を創る」に関連する事業



①健康商店街の創出

概 要	中心商業地において、各個店における「健康」の提供を促進します。具体的には「健康」「安全」「安心」「美」「癒し」「知」など、こころとからだに優しいキーワードに合致した商品の品揃えの充実を図るほか、商店街内のスペース（空店舗を含む）を活用した健康関連講座の開催や健康情報の提供などを行います。併せて、健康商店マップの作成、健康商店街イベントの開催など、商店街の特色を強調した情報発信を展開します。
事業主体	・意欲ある個店の参加による横断的組織 ・商店街振興組合等 ・まちづくり会社、行政による支援（情報発信拠点の整備運営支援など）
実施時期	平成 16 年度中に健康商店街研究会への参加者を募集し、平成 17 年度より本格実施

②生産者と商業・飲食店の連携による地産地消の推進

概 要	一宮市内および近郊地域で生産されている一次産品、加工食品などの食材の食料品店、飲食店などでの取り扱いの拡大を図り、いわゆる「地産地消」を推進します。消費者に対して「安全・安心」な食材を提供するとともに、地場の一次産業および食品加工業、小売業・飲食店の振興を実現し、一宮独自の食文化の創造を目指します。
事業主体	・一次生産者・食品加工事業者 ・食料品などの小売店 ・飲食店 ・まちづくり会社、行政による支援（事業者間のコーディネート、観光事業との連携促進など）
実施時期	平成 17 年度に実験イベント等を実施、順次拡大に向けた活動を推進します。

③ウォーキングコースやスポーツ施設などの健康増進機能の整備

概 要	中心市街地の歩行環境を改善し、「歩いて暮らす・歩いて楽しむ」街の実現を図るとともに、健康増進にもつながるウォーキングしやすい歩道等の整備を行います。また、尾張一宮駅ビルや商店街内におけるスポーツ施設の整備・運動機会の提供などを検討します。例えば駅ビルにおいてはフィットネスクラブの誘致、商店街では健康体操教室などが想定されます。
事業主体	・一宮市、愛知県（歩行環境の改善） ・民間事業者（フィットネスクラブなど） ・商店街振興組合、まちづくり会社等（商店街内における運動機会の提供）
実施時期	歩行環境改善については電線地中化等と併せて推進。一部道路について平成 17 年度設計、18 年度施行が予定されている。

④デイサービスなど福祉機能の整備

概 要	中心市街地内において、デイサービスなどの福祉機能の提供を推進します。
事業主体	・一宮市、商店街振興組合、市民団体、まちづくり会社等（商店街内の空店舗等を活用した拠点整備を想定）
実施時期	平成 17 年度より実施時期を含めて検討

⑤図書館など公共機能の整備

概 要	尾張一宮駅ビル建て替え時に、新中央図書館、市民窓口サービスセンター、まち情報センター、コミュニティホールなど、市民や来街者の利便性を考慮した公共施設・機能の導入について検討を行います。
事業主体	・一宮市、まちづくり会社等
実施時期	検討中

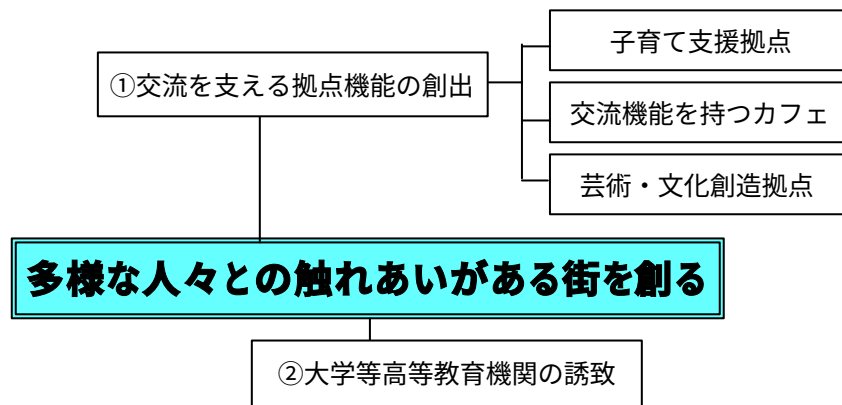
想定される事業スケジュール

事業	17 年度	18 年度	19 年度	備考
①健康商店街の創出				効果について随時評価を行い継続検討
②生産者と商業・飲食店の連携による地産地消の推進				
③ウォーキングコースやスポーツ施設などの健康増進機能の整備				一部道路について平成 18 年度より事業実施
④デイサービスなど福祉機能の整備				実施時期を含め検討
⑤図書館など公共機能の整備				駅ビル事業に併せて実施

黒矢印：事業実施

白矢印：検討

(2)「多様な人々との触れあいがある街を創る」に関連する事業



①交流を支える拠点機能の創出

概 要	主婦、女性団体、学生などのグループが日替わりで手作りスイーツを提供するカフェや子どもの遊び場などの交流のために必要な機能の検討を行い、中心市街地内の空店舗を活用した子育て支援拠点や中心市街地の活性化に寄与する交流拠点の整備運営を行います。 また、尾張一宮駅ビル建て替えに際し、コミュニティホールやメディアライブラリーなど、市民の芸術・文化の創造に資する施設を検討し、交流機能の導入を図ります。
事業主体	・商店街振興組合、市民団体等 ・一宮市 ・まちづくり会社による支援（拠点の整備運営支援など）
実施時期	平成 17 年度より実験事業を開始。その効果を評価した上で、まちづくり会社等への運営移管について検討します。

②大学等高等教育機関の誘致

概 要	尾張一宮駅ビル建て替えに際し、関係機関との協議を進め、大学等高等教育機関のサテライトキャンパス、社会人大学院等の誘致を図ります。
事業主体	・大学等高等教育機関 ・一宮市、まちづくり会社等（誘致活動の実施）
実施時期	駅ビル整備事業の進捗を考慮しつつ誘致活動を実施

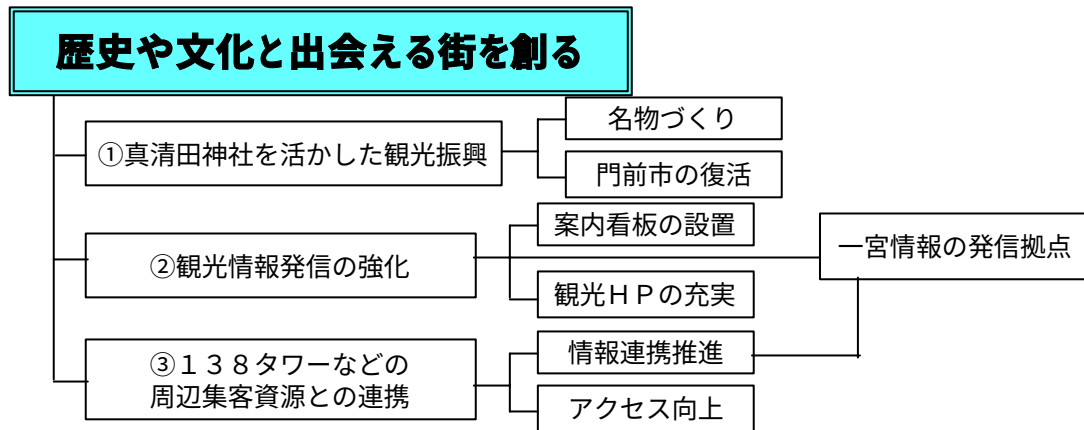
想定される事業スケジュール

事業	17 年度	18 年度	19 年度	備考
①交流を支える拠点機能の創出				17 年度より実験事業を開始
②大学等高等教育機関の誘致				駅ビル検討と併せ誘致活動を展開

黒矢印：事業実施

白矢印：検討

(3)「歴史や文化と出会う街を創る」に関連する事業



①真清田神社を活かした観光振興

概 要	一宮市の重要な観光資源であり、また市名の由来ともなっている真清田神社を活用した観光集客を推進します。観光客に対応した新たな「名物」の開発と提供を、飲食店や物販店などの民間事業者に対して促す他、集客イベントとしての門前市の定期的な実施を支援します。
事業主体	・民間事業者等（名物づくり） ・商店街振興組合、市民団体等（門前市の復活） ・まちづくり会社による支援（イベント運営支援、販路開拓等）
実施時期	名物づくりについては事業者と対応を検討。門前市イベントについては平成 17 年度に実験事業を実施し、継続的な展開に向けて機運を高めます。

②観光情報発信の強化

概 要	観光客など来街者に対応した観光資源等の案内看板の設置を促進する他、観光協会を中心に観光ホームページの充実を図り、中心市街地のみならず市内観光資源の情報発信機能の強化を推進します。また、尾張一宮駅ビル建て替えに際し、駅ビル内に情報発信拠点を開設します。
事業主体	・観光施設管理者、道路管理者（案内看板の設置） ・一宮市、一宮市観光協会、まちづくり会社等（観光ホームページの充実、情報発信拠点の整備運営）
実施時期	観光施設管理者による案内看板の設置は道路管理者と協議の上適時実施。観光ホームページの作成は平成 16 年度に着手しており、順次媒体拡大も含めて実施検討。

③ 138タワーなどの周辺集客資源との連携

概 要	中心市街地外に立地する138タワーなどの観光資源との連携による中心市街地への集客誘導を推進します。各観光資源と相互PRを行うなどの情報連携を図るほか、尾張一宮・名鉄一宮駅を拠点に各観光資源との公共交通網を整備することにより、中心市街地への集客増を図ります。
事業主体	・各観光資源の管理者 ・公共交通事業者 ・一宮市、一宮市観光協会、まちづくり会社等
実施時期	情報連携は観光ホームページの充実と併せて平成17年度より本格化。交通アクセスの向上については平成17年度より138タワーへのバス乗り入れを予定。

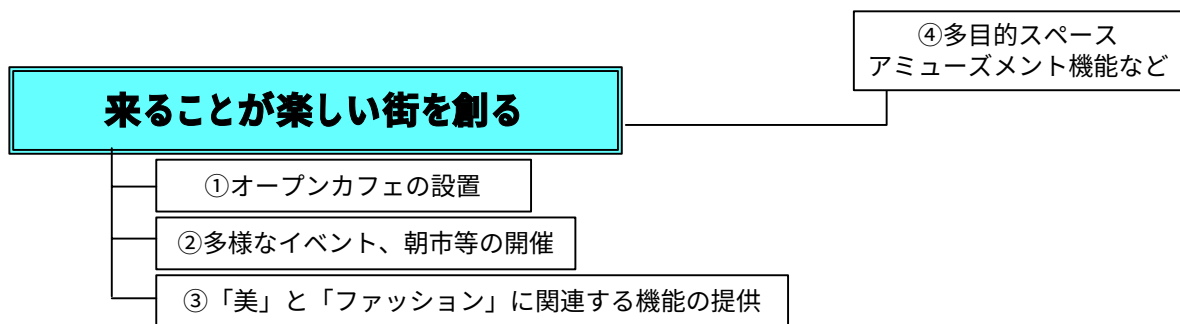
想定される事業スケジュール

事業	17年度	18年度	19年度	備考
①真清田神社を活かした観光振興				門前市を模した実験イベントを17年度に実施
②観光情報発信の強化				観光HPの充実を中心に事業着手
③138タワーなどの周辺集客資源との連携				バス路線の拡充について平成17年度実施予定

黒矢印：事業実施

白矢印：検討

(4)「来ることが楽しい街を創る」に関連する事業



①オープンカフェの設置

概 要	にぎわいの創出のため、広場や道路におけるイベントやオープンカフェを検討し、推進します。道路での実施に際しては、近く策定される道路活用のガイドラインを踏まえ、民間事業者や市民団体等と協力して推進します。
事業主体	・民間事業者、市民団体等 ・まちづくり会社による支援
実施時期	円滑な歩行空間の確保を図りながら、本町通り、銀座通りなどにおいて、平成 17 年度に実験的な事業を検討し、実施に際してはその効果を測定するとともに、イベント時のみならず、継続的・反復的な実施も検討していきます。

②多様なイベント、朝市等の開催

概 要	地域の産品を販売する地産地消イベント、一宮女学園等の市内教育機関の資源を活かしたイベント、ライブやストリートパフォーマンスなどの芸術・文化イベント等、多様なイベントの中心市街地における実施を支援し、にぎわいの創造を図ります。
事業主体	・各種団体等 ・一宮市、まちづくり会社等による支援
実施時期	平成 17 年度に、地域の生産者・市民団体・教育機関・商店街などとの連携による実験イベントを実施し、その効果を評価した上で継続的な展開に向けて検討していきます。

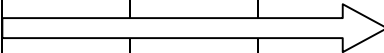
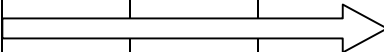
③「美」と「ファッション」に関連する機能の提供

概 要	若年層の集客を念頭に、中心市街地における「美」や「ファッション」に関連する機能の中心商業地での提供を推進します。一宮女学園等の市内教育機関との連携、繊維関連産業との連携を軸に具体的方策について検討を進めます。
事業主体	・市内教育機関、繊維産業 ・商店街振興組合、まちづくり会社等
実施時期	今後、連携可能性について関連各所と協議を進めます。また、前述の健康商店街の創出事業の中でも「美と健康」に関する取り組みを検討します。

④多目的スペース、アミューズメント機能など

概 要	尾張一宮駅ビルの建て替えに際し、イベントが開催できるコミュニティホールやコンコースなどを整備し、映画館などのアミューズメント施設の導入を検討します。
事業主体	・一宮市、駅ビル管理者 ・民間事業者等
実施時期	駅ビル事業の進捗に合わせて検討を行います。

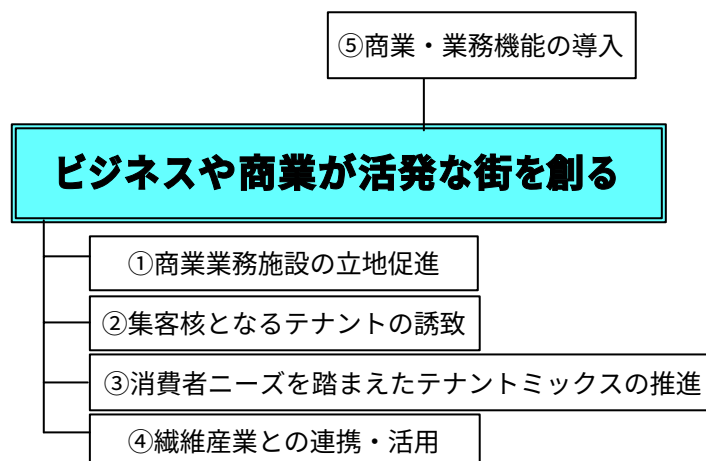
想定される事業スケジュール

事業	17 年度	18 年度	19 年度	備考
①オープンカフェの設置				17 年度に実験事業を実施し効果測定、継続を判断
②多様なイベント、朝市等の開催				17 年度に実験事業を実施
③「美」と「ファッション」に関連する機能の提供				当面は健康商店街事業での実施を検討
④多目的スペース、アミューズメント機能など				駅ビル事業の進捗に合わせて検討

黒矢印：事業実施

白矢印：検討

(5)「ビジネスや商業が活発な街を創る」に関連する事業



① 商業業務施設の立地促進

概 要	民間事業者による中心市街地への進出・開発を促進するためのインセンティブとして、優遇・助成措置などを検討します。
事業主体	・一宮市
実施時期	早期導入に向け平成 17 年度より検討に着手、17 年度内の実施を目指します。

② 集客核となるテナントの誘致

概 要	中心市街地への集客核となる大型テナントや、商店街内へのいわゆる繁盛店の誘致を推進します。
事業主体	・商店街振興組合、まちづくり会社等
実施時期	立地場所、実施時期等については今後検討を行います。

③ 消費者ニーズを踏まえたテナントミックスの推進

概 要	中心商業地内の最適な業種構成について把握・検討し、必要な業種の誘致や再配置を推進します。中心商業地の顧客（潜在顧客を含む）のニーズを把握し、事業実施を図ります。
事業主体	・まちづくり会社、商店街振興組合等
実施時期	まちづくり会社（TMO）設立後の中核事業として想定します。

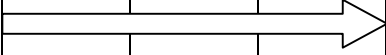
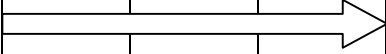
④ 繊維産業との連携・活用

概 要	一宮市の基幹産業である繊維産業を活用した、中心市街地活性化方策を検討し、合わせて繊維産業の活性化に寄与することを目指します。中心市街地における展示会の開催やメーカーアウトレットの実現、ファッション関係小売店との連携など、具体的手法について今後検討していきます。
事業主体	・繊維事業者、関係団体等 ・商店街振興組合、まちづくり会社等
実施時期	今後検討を行い、早期実施を図ります。

⑤商業・業務機能の導入

概 要	尾張一宮駅ビルの建て替えに際し、中心市街地への集客に寄与する商業機能、名古屋への近接性を活かした業務機能（オフィス等）の導入を図ります。
事業主体	・駅ビル事業者等
実施時期	駅ビル事業の進捗に合わせて検討を行います。

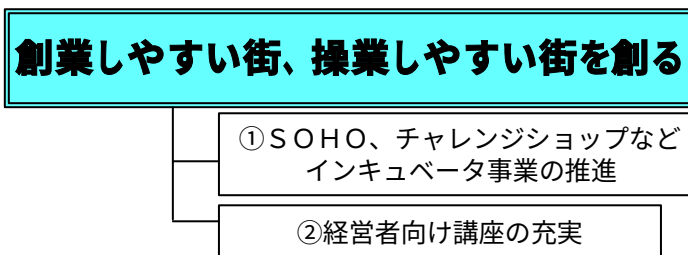
想定される事業スケジュール

事業	17 年度	18 年度	19 年度	備考
①商業業務施設の立地促進				優遇・助成措置の早期導入を目指す
②集客核となるテナントの誘致				今後検討を実施
③消費者ニーズを踏まえたテナントミックスの推進				TMO事業での実施を想定
④繊維産業との連携・活用				具体策は要検討だが早期実施を目指す
⑤商業・業務機能の導入				駅ビル事業の進捗に合わせて検討

黒矢印：事業実施

白矢印：検討

(6)「創業しやすい街、操業しやすい街を創る」に関連する事業



①SOHO、チャレンジショップなどインキュベータ事業の推進

概 要	新規起業家の独立開業・事業立ち上げを支援するため、低廉な賃料で利用できるSOHO（一般事業者向け小規模賃貸オフィス）、チャレンジショップ（商業者向け賃貸店舗）を中心市街地内において提供します。チャレンジショップについては従来より実施してきましたが、より実効性の高い事業展開を図ります。SOHOについては単なる賃貸オフィスにとどまらない、一宮市の特色を活かした事業展開を検討し実施します。
事業主体	・一宮市、商店街振興組合、各種団体等 ・まちづくり会社
実施時期	チャレンジショップについては、新たに事業内容（立地を含む）を構築して平成17年度より実施。SOHOについては平成17年度に内容を検討し18年度の実施を目指します。

②経営者向け講座の充実

概 要	既存の商業者や新規創業商業者などを対象に、消費者ニーズに応じた事業展開を支援するための経営講座を展開します。従来から実施して来ましたが「経営合理化促進講座」を見直し、平成17年度は商店及び起業家を対象とした講座開催を予定しています。
事業主体	・一宮市、商工会議所等
実施時期	継続実施、内容を毎年見直しながら今後も継続を目指します。

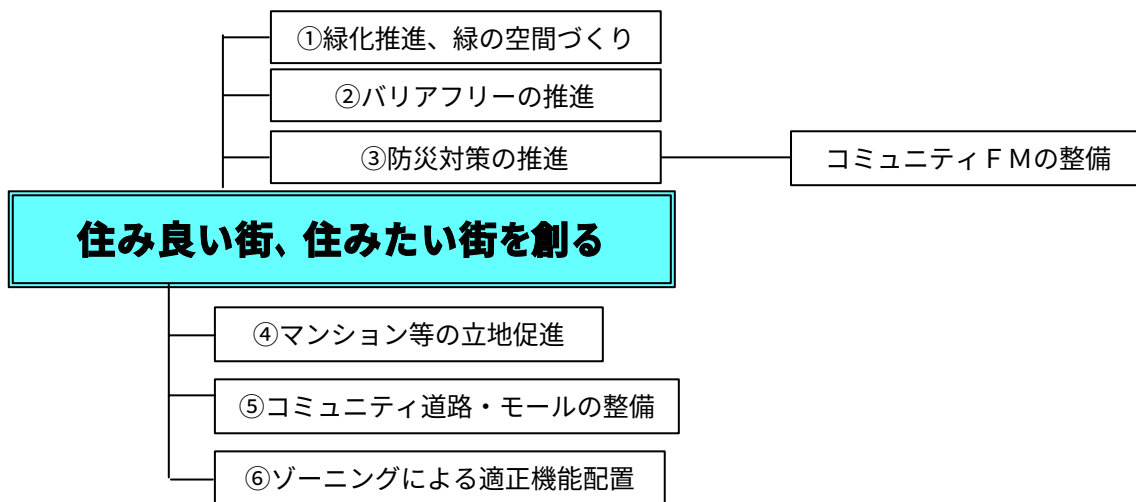
想定される事業スケジュール

事業	17年度	18年度	19年度	備考
①SOHO、チャレンジショップなどインキュベータ事業の推進				チャレンジショップ 17年度、SOHO18年度より実施予定
②経営者向け講座の充実				内容を年度ごとに検討しつつ継続

黒矢印：事業実施

白矢印：検討

(7)「住み良い街、住みたい街を創る」に関連する事業



①緑化推進、緑の空間づくり

概 要	中心市街地内における公園などのオープンスペースの整備、道路緑化の推進などにより緑の空間形成を行い、快適な生活環境を創出します。また、商店街内においてもプランターの設置などを進め、花や緑のあふれる街づくりを図ります。
事業主体	・一宮市 ・商店街振興組合、まちづくり会社等
実施時期	道路空間の緑化については電線地中化などの施工に併せて実施します。また、名鉄一宮駅北側の稲荷公園については平成 18 年度に設計、19 年度の施行を予定しています。

②バリアフリーの推進

概 要	歩道などの歩行空間、公共・民間施設におけるバリアフリー化を推進します。
事業主体	・一宮市、愛知県、施設管理者等
実施時期	道路など歩行空間におけるバリアフリー化については、上記の電線地中化事業などと併せて推進します。その他施設等については適時実施していきます。

③防災対策の推進

概 要	災害に強い街づくりを進め、安全・安心な生活環境を創出します。道路環境の改善、避難場所・経路の整備、情報伝達手段の充実などを図っていきます。とくに情報伝達手段については、災害に強く、また日常の情報交流にも活用できるコミュニティFMの導入を検討します。
事業主体	・一宮市 ・放送事業者（コミュニティFM導入の場合）
実施時期	平成 17 年度より市役所内に危機管理室（仮称）を設置し、具体的な検討を行う予定です。

④マンション等の立地促進

概 要	中心市街地の活性化のためには居住人口を増やすことも重要であることから、マンション等住宅立地を促進します。住宅事業者や入居者に対する優遇・助成措置の導入を検討します。
事業主体	・一宮市
実施時期	早期導入に向け平成 17 年度より検討に着手、早ければ 17 年度内の実施を目指します。

⑤コミュニティ道路・モールの整備

概 要	コミュニティ道路・モールの整備を行い、中心市街地内の歩行環境の改善と賑わいの創出を図ります。
事業主体	・一宮市、地権者等
実施時期	今後、実現に向けた検討を行います。

⑥ゾーニングによる適正機能配置

概 要	テナントミックスなどを推進する中で、居住環境に配慮した商業機能の適正な配置を実現します。
事業主体	・まちづくり会社等
実施時期	まちづくり会社のテナントミックス事業実施にあたり勘案します。

想定される事業スケジュール

事業	17 年度	18 年度	19 年度	備考
①緑化推進、緑の空間づくり	■	■	■	一部道路につき 18 年度施工、稲荷公園 19 年度着工
②バリアフリーの推進	■	■	■	①と併せて推進
③防災対策の推進				17 年度より専門部署を設置し検討
④マンション等の立地促進	■	■	■	優遇・助成措置の早期導入を目指す
⑤コミュニティ道路・モールの整備				実現に向け今後検討
⑥ゾーニングによる適正機能配置				TMO 事業での実施を想定

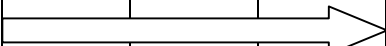
黒矢印：事業実施

白矢印：検討

(8) その他、全体にかかる取り組み

・情報発信機能の強化

想定される事業スケジュール

事業	17 年度	18 年度	19 年度	備考
①ホームページの活用				随時情報提供を実施
②情報紙誌、パンフ等の活用				随時対応
③コミュニティFMの整備				実施について今後検討。 7③を参照

・事業推進主体の整備

想定される事業スケジュール

事業	17 年度	18 年度	19 年度	備考
①商店街における研究会設置				健康商店街研究会を 16 年 度中に立ち上げ
②NPOとの連携強化				随時連携を図る
③パイロットイベントなど実験事業の展開				一部実験事業について 17 年度より随時実施

黒矢印：事業実施

白矢印：検討

3. 尾張一宮駅ビルの事業化検討

(1) 尾張一宮駅ビル構想（案）

市民及び協議会での意見、並びに導入が想定される公共施設を踏まえた上で、事業の目的、駅ビルに求められる機能等を検討し、「一宮市による尾張一宮駅ビル構想（案）」を策定した。

なお、一宮市の財政運営は、長期化する景気の低迷による税収の伸び悩みにより、非常に厳しい財政逼迫状況に直面している。そのため、尾張一宮駅の整備・運営については、できる限り、民間資金等の民間活力を活用する事業手法を導入し、官民のパートナーシップのもと、安定的・継続的に自立運営が可能な施設を整備・運営することとする。

今後は、「一宮市による尾張一宮駅ビル構想（案）」をもとに、担い手となる民間事業者へのヒアリングを実施し、より詳細、具体的な駅ビル整備計画を策定することとする。

図表2-1 尾張一宮駅ビル構想（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

尾張一宮駅への導入が考えられる公共施設について、一宮市各事業課、国、県、関係機関への意見招請など、全庁的な検討作業を実施した結果、下記の施設について、今後導入を検討することとなった。

図表 2－2 駅ビルへの導入について今後検討していく施設

施設	所 管	
図書館	教育文化部	図書館事務局
市民活動支援センター	企画部	地域ふれあい課
マルチメディアに慣れ親しむ施設	総務部	情報管理課
子育ていこいの広場	市民福祉部	子育て支援課
一時保育園	市民福祉部	子育て支援課
観光案内所	経済部	経済振興課
駅交番	一宮警察署	
運転免許証発行	一宮警察署	
サテライトキャンパス		

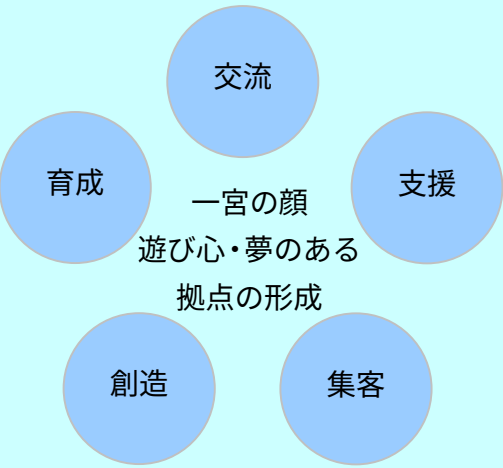
一宮市による尾張一宮駅ビル構想（案）

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

尾張一宮駅ビル構想案

導入施設のイメージ（市作成）

ホテル	・ホテル ・ゲストルーム
業務	・商工関係事務所等 ・サテライトキャンパス ・インキュベートオフィス ・民間オフィス
ホール・会議室	・バンケットホール ・会議室・研修室
図書館	・一宮市中央図書館 (ビジネス支援含む) メディアライブラリー
商業	・ショッピングモール 物販 地場産業のアンテナショップ 飲食 カフェ、レストラン
公共サービス	・市民窓口サービスセンター ・まち情報センター(イベント・産業・観光) ・NPO、市民団体等の交流・活動拠点
コミュニティホール	・多目的ホール・ミニシアター
駐車場	・駐車場



ショッピングモール



コミュニティホール

その他導入が考えられる施設

- ・スポーツ施設(フィットネス)
- ・映画館(シネコン)
- ・アミューズメント施設
- ・医療モール など

今後の検討事項

各施設について、下記の観点から導入可能性を吟味し、施設内容を決定する。

- ①施設規模、事業採算性
- ②中心市街地との機能調整
- ③駅・駅前広場を含む空間計画・動線計画の検討
- ④地権者等との調整

(2) 民間事業者へのヒアリング

(1) の「一宮市による尾張一宮駅ビル構想(案)」の導入機能・導入施設について、①各施設の市場性、②構想(案)の成立性等について、尾張一宮駅周辺の市場分析と民間事業者に対するヒアリング結果により整理する。

図表 2-3 ヒアリング対象事業者

	駅ビルにおける役割
不動産会社	・ 全体のコーディネート ・ 資金調達 ・ 運営・テナント誘致(リーシング) ・ 一部施設の直営
総合商社	
リース会社	
金融機関(信託銀行)	
ホテル事業者	・ ホテルの運営
フィットネス事業者	・ フィットネスクラブの運営
アミューズメント事業者	・ アミューズメント施設の運営 ・ シネコンの運営
オフィス仲介業者	・ オフィステナントの仲介

①各施設の市場性

ホテル

<市場環境>

- ・ 駅至近のホテルの稼働率が80%を超えており、潜在的なホテル需要はある。
- ・ また、駅周辺でビジネスホテルの建設計画があるほか、増床又は用地取得を検討しているホテル事業者があり、ホテル供給は旺盛である。
- ・ 尾張一宮駅におけるホテル事業は、十分成立する可能性がある。

<ホテル需要・業態>

- ・ 想定されるホテル需要・業態としては、基本的にはビジネス需要となり、宿泊特化型の展開となる。

<規模／必要施設>

- ・ 宿泊特化型とした場合、150～200室程度、延床面積で1,000～1,400坪程度(1室換算6.5～7坪程度)となる。
- ・ 宿泊特化型とした場合、附帯施設としては朝食対応の飲食施設が必要となるが、マーケットから宴会場は必要ないと考ええる。
- ・ その他客室以外には、駅ビルとして飲食施設(宿泊客の夕食対応)、他の施設との共用駐車場50～70台程度が必要となる。
- ・ 駅ビルでホールや会議室が併設されたとしても、ホテル事業者が運営(直営)することは不可能である。
- ・ 施設計画としては、複合施設であっても、できるだけ別棟に近い形態が望ましい。高層部の場合は、ホテルの顔が見える仕様とするための専用エントランス及び動線が確保されることが条件となる。

<権利形態等>

- ・ 基本的には、建物賃貸借となる（スケルトン賃貸ではない。）。
- ・ 賃貸条件（賃料）は、概ね 5,000 円／月・坪程度までであろう。
- ・ 事業採算性等、条件が合えば、建物を取得（土地は賃貸）の場合もあり得る。

オフィス

<市場環境>

- ・ 一宮地区のオフィス空室率は高くはなく、需給バランスは安定している。賃料水準は、支払賃料で 8,000 円／月・坪（共益費込み：10,000 円／月・坪）程度である。
- ・ 一宮地区では、生命保険系のオフィスビルでまとまったオフィス床が供給されている。
- ・ 尾張一宮駅ビルのオフィスであれば、駅直近であり、既存オフィスビルに対して競争力は高いが、既存オフィスからのテナント誘致となると賃料次第となる。
- ・ 供給量がさほど大きくなく、価格競争力があれば、市場性、成立可能性はある。

<オフィス需要>

- ・ オフィス需要としては、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る。その他には、人材派遣会社、英会話教室等の需要がある。
- ・ 今後、オフィス需要が急拡大する可能性は小さく、新規にオフィスが供給されるとなると、既存オフィスビルからのテナント誘致となる。

<規模／必要施設>

- ・ 営業活動をするため、附帯施設として敷地内若しくは近隣に駐車場が必要となる。その他に会議室需要もあるがさほど大きくない。
- ・ 入居するテナントにもよるが、テナント当たりの貸室面積としては、大きなロット貸しは期待できない。

商業施設

<市場環境>

- ・ 物販施設、飲食施設とも市場性はある。ただし、名鉄百貨店一宮店と同規模、同種のデパートは困難である。
- ・ 繊維・ファッションの街として衣料品関連施設を導入するのであれば、東京にあって名古屋にないブランド等の導入となるであろう。名古屋の通勤圏・商圈、名古屋まで快速で 10 分以内の立地であり、独自性を打ち出すことが可能か否かによる。
- ・ なお、いずれについても、既存の中心商店街との機能分担や整合性が問われると、導入施設やテナントは制約される。

フィットネス

<市場環境>

- ・ 駅周辺においては、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 2 件ある。

- ・ 現在、フィットネス事業者は、店舗拡大する時期にあり、フィットネスクラブの供給は旺盛である。
- ・ 尾張一宮駅ビルであれば、通勤・通学客の取り込みが可能であり、フィットネス事業は、十分成立する可能性がある。

＜権利形態等＞

- ・ 基本的には、建物賃貸借となる。
- ・ 賃貸条件（賃料）は、プール等の水回をはじめとした設備を、ビルオーナー、フィットネス事業者いずれが負担するかによって大きく異なる。
- ・ いずれにしても、オフィス等に比べ賃料負担力は低い業態である。
- ・ 事業採算性等、条件が合えば、建物を取得（土地は賃貸）の場合もあり得る。

シネコン

＜市場環境＞

- ・ 愛知県は、全国的に見てもシネコンサイト数が多く、一宮地区周辺でも、ダイヤモンドシティ・キリオでの出店など、シネコンが集積し競合化の傾向にある。
- ・ 尾張一宮駅ビルを考えた場合、1日の乗客数が約40,500人（JR・名鉄の合計／平成14年度実績）と、シネコンが成立する事業環境にはなく、現状では市場性はないと判断する。
- ・ 駅であることから乗客数以外の集客も考えられるが、出店するに当たっては、あくまで乗客数をベースに検討する。乗客数としては、1日約10万人程度のマーケットが必要である。

アミューズメント施設（ゲームセンター）

＜市場環境＞

- ・ シネコンと同様の理由により、現状では市場性はないと判断する。

診療所・医療モール

＜市場環境＞

- ・ 尾張一宮駅ビルであれば、通勤・通学客の取り込みが可能であり、診療所や医療モールは、十分成立する可能性がある。
- ・ ただし、近隣にも多くの医院等があり、設置に関する調整が必要である。

その他可能性のある施設

- ・ 民間事業者へのヒアリングにおいて、駅ビル（駅直近）という立地上、下記施設の市場性があるとの意見が多かった。特に、住宅については、駅直近で名古屋駅にも近いことから、十分に市場性があるとの意見であった。

＜その他可能性のある施設＞

- ・ 託児所
- ・ 住宅：分譲マンション、賃貸マンション、シニア住宅（有料老人ホーム）等

②構想（案）全体の成立性

構想（案）全体の成立性という観点から、不動産会社等、建物を所有するなど事業全体のリスクを負う事業者の意見を中心に以下に整理する。

<各施設の成立性>

- ・ 個々の施設について、短中期的にみて市場性はある。
- ・ 特に、ホテル、商業施設は駅直近（駅上）であり成立する可能性は十分ある。ただし、ホテルについては、ビジネスニーズが中心であり、宿泊特化とまではいかないまでも、需要にマッチした展開となる。
- ・ フィットネスについては、フィットネス事業者は、現在店舗拡大する時期にあり、出店意欲は旺盛であるが、長期的に見た場合には市場性やフィットネス事業者そのものの与信に疑問が残る。
- ・ また、フィットネスやシネコン等は、建物仕様（防水、防音等）が特殊であるため、これらのテナントが撤退した場合に用途転用が難しく、長期的に見ると事業としてリスクが大きい。

<公共施設と民間施設との合築>

- ・ 公共施設との合築は、集客面で有効である。
- ・ むしろ、尾張一宮駅直近であっても、公共施設との合築により集客力を高める必要がある。

<一宮市中心市街地活性化という観点から>

- ・ 一宮市中心市街地全体の活性化という観点からは、中心市街地の商店街等と競合する商業施設等の導入は困難であると理解している。
- ・ その場合、テナント等が制約されることになり、事業リスクが拡大することになる。

<駅ビルとしての成立性>

- ・ 各施設の市場性はあるものの、いずれの施設もあまり賃料負担力が高くない。
- ・ 建物コストを回収することは可能であるが、土地コスト（地代）まで負担できるか、賃料に転嫁できるかが課題となる。

<市の財政負担の必要性>

- ・ ホール・会議室も賃料負担力が低い。需要はあるものの、常に高稼働を維持するのは困難であり、ホール・会議室は、公共施設部門の多目的ホールと共用することが考えられる。
- ・ 駅ビルであっても駐車場の設置は必須であるが、駐車場も賃料負担力が低い。地下駐車場とした場合、建設コストは格段に上昇し、駐車場収入のみで建設コストを回収することは非常に困難である。この場合、付加価値として、各施設に駐車場料金を転嫁することになるが、各施設の賃料負担力から容易ではない。
- ・ ホール・会議室、地下駐車場など、賃料負担力が高くない施設の導入・設置を必須とするのであれば、これらの施設について、市が床を取得するなど、ある程度財政負担する必要がある。

図表 2-4 ヒアリング結果による導入検討施設の市場性の整理

導入検討施設	市場性	備 考
ホテル	あり	・ ビジネス需要が中心であり、ビジネスホテルとなる。 ・ ビジネスホテルの場合、150～200 室、1,000～1,400 m²程度の規模となる。
オフィス	あり	・ 供給量がさほど大きくなく、価格競争力があれば、市場性はある。
ホール・ 会議室	必要性あり	・ ホール・ 会議室需要があり、ホテルやオフィス等の付加価値向上のためにも必要であるが、賃料負担力は低い。 ・ 公共の多目的ホール等との共有が現実的。
商業施設	あり	・ 物販施設、飲食施設とも市場性はある。 ・ 衣料品関連施設であれば、名古屋にない独自色を打ち出す必要がある。
フィットネス	あり	・ 十分成立可能であるが、賃料負担力は高くない。
シネコン	なし	・ 駅乗客数が少なく市場性はない。 (平成 14 年度実績約 40,500 人、約 10 万人は必要)
アミューズメント施設 (ゲームセンター)	なし	・ 駅乗客数が少なく市場性はない。
診療所・ 医療モール	あり	・ 成立可能であるが、近隣にも多くの医院等があり、設置に関する調整が必要である。
駐車場	必要性あり	・ 上記の各施設との関係から駐車場需要があり必要であるが、賃料負担力は低い。
その他	あり	・ 託児所 ・ 住 宅：賃貸住宅、分譲住宅、シニア住宅
駅ビル全体	あり	・ 上記施設の複合施設となった場合、フィットネス等建物仕様が特殊な施設があり、テナントが撤退した場合の転用が困難となり事業リスクが拡大する。 ・ 中心市街地の商店街等と競合する商業施設の導入が制約される場合、事業リスクが拡大する。 ・ ホール・ 会議室、地下駐車場等、賃料負担力の小さい施設の導入を必須とする場合、市の財政投入が必要となる。

(3) 事業スキームの検討

尾張一宮駅ビルは、商業施設等の民間施設と、図書館等の公共施設の合築・複合施設となるため、①権利形態と、②事業手法について検討する。

①権利形態

図書館等の公共サービス機能を「公共施設」、他のホテル等の商業施設等を「民間施設」とした場合の尾張一宮駅ビルの土地・建物の権利形態として下記のとおり類型化される。

なお、尾張一宮駅ビルの計画敷地は、現在ＪＲ東海所有地であり、ＪＲ東海から借地すると仮定して権利形態を検討する。

図表２－５ 土地・建物の権利形態の類型

		区分所有（合築）		民間単独所有ビル
		縦割り区分所有ビル	横割り区分所有ビル	
土地所有者		ＪＲ東海		
建物所有者	公共施設	一宮市	一宮市	民間事業者
	民間施設	民間事業者	民間事業者	民間事業者
契約※	土地	借地契約	借地契約	借地契約
	建物	—	—	建物賃貸借契約 （事業者・一宮市）
市の権原	土地	借地権 （借地権の共有持分）	借地権の共有持分 （借地権）	建物賃借権に基づく 利用権
	建物	所有権	所有権	賃借権
民間事業者 の権原	土地	借地権 （借地権の共有持分）	借地権の共有持分 （借地権）	借地権
	建物	所有権	所有権	所有権

※契約は、一宮市、民間事業者、ＪＲ東海間の契約のみであり、この他に、民間事業者とテナントとの建物賃貸借契約が発生する。

また、各権利形態の特徴と課題を、主に一宮市の視点から整理すれば下記のとおりとなる。

図表 2－6 権利形態による特徴及び課題

	区分所有（合築）		民間単独所有ビル
	縦割り区分所有ビル	横割り区分所有ビル	
土地権原	借地権 借地権の共有持分	借地権 借地権の共有持分	建物賃借権に基づく利用権
建物権原	所有権	所有権	賃借権
契約形態	借地契約（土地のみ）	借地契約（土地のみ）	建物賃貸借契約（建物のみ）
特徴	・ 権利形態が明確であり、行政財産・公の施設として権利・権原が安定的である。 ・ 施設整備・運営において柔軟性がある。	・ 権利形態が比較的明確であり、行政財産・公の施設としての権利・権原も比較的安定的である。 ・ 完全な複合施設であり、相互の連携・補完により、より集客性が高まる。	・ 行政財産・公の施設の権原が建物賃借権であり、権利・権原として弱い。ただし、地方自治法上は問題ない。 ・ 市の財政負担を平準化することが可能。また、土地に係る費用（地代）が顕在化しない。
課題	・ 公共施設と民間施設の動線上の融合等を念頭に置いた、一体的な整備・運営の方策が必要となる。 ・ 市の財政負担として、建設工事費以外に、土地に係る費用（地代）が顕在化する。	・ 施設の設計・建設（階高、建物仕様等のスペック）、管理運営に関して、民間施設部分との調整が必要。 ・ 市の財政負担として、建設工事費以外に、土地に係る費用（地代）が顕在化する。	・ 施設の設計・建設（階高、建物仕様等のスペック）、管理運営に関して、民間施設部分との調整が必要。
概念図			

②事業手法

尾張一宮駅ビルの整備・運営については、民間施設として整備・運営するのであれば、市は単に一テナントとなり、民間の任意事業として実施することになるが、①の権利形態で整理したように、市が公共施設を設置する場合には、公共事業として補助金・交付金等を活用した有利な資金計画の立案・検討を行っていく必要がある。

本事業では、可能な限り民間資金等の民間活力を活用する事業手法を導入することを想定しているが、民間活力活用型の事業手法の代表的なものとして、P F I※、リース方式がある。また、国の補助金等の活用を検討して、公共施設を市が建設し、民間が運営する公設民営方式がある。

これらの事業手法と、①の権利形態との組み合わせとして、下記の組み合わせが考えられる。

※P F I：Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の略。P F Iとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

図表２－７ 権利形態と事業手法の組み合わせ

	権利形態		
	区分所有（合築）		民間単独所有ビル
	縦割り区分所有ビル	横割り区分所有ビル	
事業手法	公設民営方式 P F I	公設民営方式 P F I	リース方式
内容	- 一宮市施設部分（公共施設棟）を公設民営方式又はP F Iで実施。 - 民間施設部分（民間施設棟）は、民間事業として実施。	- 一宮市施設部分を公設民営方式又はP F Iで実施。 - 民間施設部分は、民間事業として実施。	- 施設全体を民間事業として実施。 - 一宮市は、民間事業者から一宮市施設部分をリースする。
概念図			

公設民営方式、リース方式、P F I の概要、官民の役割分担、事業手法を導入する効果について以下に整理する。

図表 2－8 公共事業に民間活力を活用する事業手法の主なもの

	公設民営方式	リース方式	P F I
概 要	公共が直接施設を設計・建設し、施設の維持管理・運営を民間事業者に委託する。	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を設計・建設し、施設を所有した上で、施設を公共にリース（賃貸借）し、施設の維持管理・運営を行う。	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を設計・建設し、施設を所有した上で、施設の維持管理・運営を行い、事業期間終了後に施設の所有権を公共に移転する。（B O T方式）
官民の役割分担			
資金調達	公共	民間	民間
設計・建設	公共	民間	民間
維持管理・運営	民間	民間	民間
施設の所有	公共	民間	民間
効 果	・ 民間事業者が管理運営業務を委託することにより、公共が提供する行政サービスの質の向上、効率化等が期待できる。 ・ 公共が施設を所有するため、リース方式等と異なり、民間事業者の施設取得・保有コスト（償却費、公租公課、金利等）を要しない。	・ 民間事業者が資金調達を行うため、公共は初期投資の必要がなく、財政支出が後年度に繰り延べられる。 ・ 設計、建設、維持管理、運営において民間ノウハウの導入が可能となると共に、これらを一体的に実施するため、コストの効率化やライフサイクルコスト（L C C）の縮減が図られる。 ・ 長期契約となるため、各種契約に係る事務量が軽減できる。	・ 民間事業者が資金調達を行うため、公共は初期投資の必要がなく、財政支出が後年度に繰り延べられる。 ・ 設計、建設、維持管理、運営において民間ノウハウの導入が可能となると共に、これらを一体的に実施するため、コストの効率化やライフサイクルコスト（L C C）の縮減が図られる。 ・ 長期契約となるため、各種契約に係る事務量が軽減できる。
留意点	・ 施設の維持管理・運営を実施する民間事業者を公募する場合、公募書類、仕様書の作成、民間事業者の選定、契約等に関する事務が発生する。また、単年度契約が原則であるため、これらの事務が毎年度発生する。（指定管理者制度を採用することで、数年程度の契約期間とすることは可能。）	・ 民間事業者が施設を所有するため、民間事業者の施設の取得・保有コスト（償却費、公租公課等）を要する。これらのコストは、結果的には公共が支払うリース料に転嫁されるため、ライフサイクルコストの縮減があまり図られない場合がある。	・ 民間事業者が施設を所有するため、民間事業者の施設の取得・保有コスト（償却費、公租公課等）を要する（B O T方式）。これらのコストは、結果的には公共が支払うサービス購入料※に転嫁されるため、ライフサイクルコストの縮減があまり図られない場合がある。

※サービス購入料：P F Iにおいて、民間事業者が公共の要求する水準に合うサービスを提供し、公共がそのサービスに対して支払う対価。一般的に、施設の設計、建設、維持管理及び運営に係る費用によって構成される。

(4) 類似施設の調査

(1) から (3) の検討を踏まえ、尾張一宮駅の事業化に資することを目的に、同種施設や民間活用型の事業手法を導入した先進事例を下記に整理する。

図表 2-9 同種施設・民間活用型の事業手法を導入した先進事例

事業手法等	事業名称	公共施設の 管理者
公設民営方式	ワールドデザインシティ・G I F U (通称：アクティブG/J R岐阜駅高架下)	岐阜県
リース方式	広島県地域事務所建設局	広島県
	世界淡水魚園淡水水族館 (アクア・トト岐阜)	岐阜県
公共施設と民間施設の一体整備	広島県営上安住宅整備事業 (P F I)	広島県
	南青山一丁目団地建替プロジェクト	東京都
公共が主体となった商業施設整備	パルティセト	瀬戸市

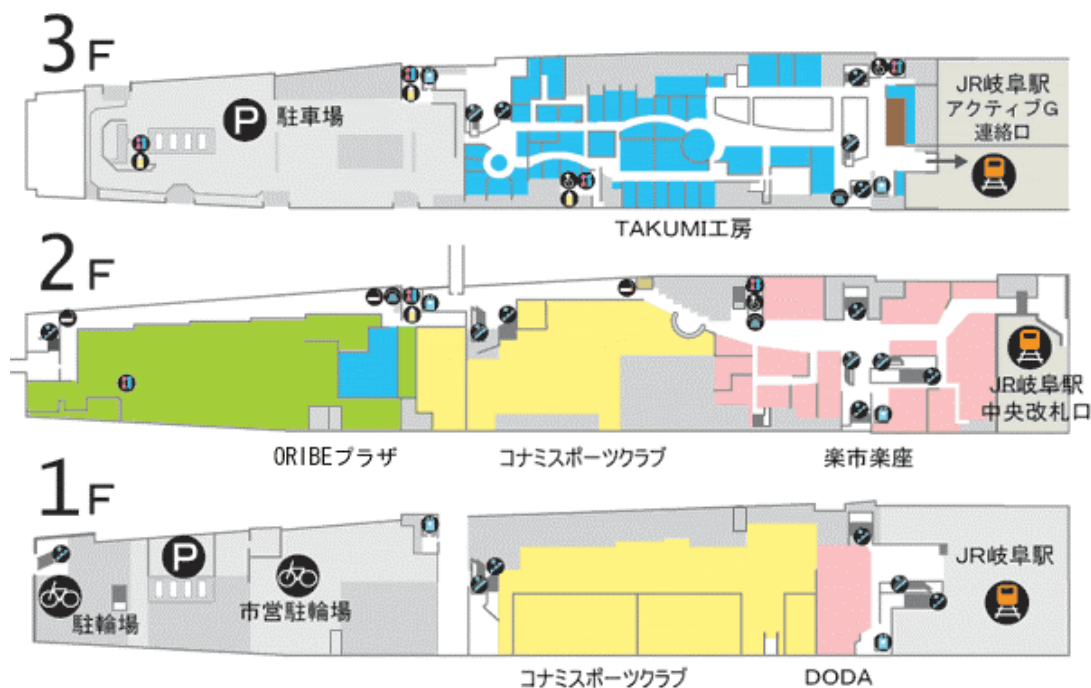
公設民営方式

公設民営方式による商業施設整備の代表的な事例として、岐阜県がJ R 東海道本線・岐阜駅高架下に整備した「ワールドデザインシティ・G I F U」がある。

図表 2－10 ワールドデザインシティ・G I F Uの概要

公共施設の管理者	岐阜県（建物所有者）
事業手法	公設民営（P F I の B T O 方式に類似した方式） ・ 岐阜県がJ R 東海から借地した敷地上に、森ビル都市企画(株)が施設を設計・建設する。 ・ 施設の完成後、森ビル都市企画(株)は、施設を岐阜県に譲渡し（所有権を移転し）、岐阜県は、施設の設計・建設費を10年間で割賦払いする。 ・ 所有権譲渡後、岐阜県と森ビル都市企画(株)は、建物賃貸借契約（20年間）を締結し、森ビル都市企画(株)は、施設の維持管理・運営（リーシングを含む。）を実施する。
土地所有者	J R 東海（岐阜県が借地）
施設の名称	ワールドデザインシティ・G I F U（通称：アクティブG）
施設の供用開始	平成12年7月
敷地面積	38,324 m ²
建築面積	13,445 m ²
延床面積	33,159 m ²
駐車場面積等	4,747 m ² （87台）
施設の開発・運営	森ビル都市企画(株)

（出所）各種資料をもとに（株）U F J 総合研究所作成



（出所）岐阜県ホームページ

リース方式

リース方式、すなわち民間事業者が施設を所有し、これを公共がリース（建物賃貸借）する事業手法であり、国、地方自治体の公共施設で多く導入されている。

リース方式を導入している事例の主な特徴を整理すれば下記のとおりである。

- i) 急な需要に対応するために建て替え又は新築したもの。
 - ・ 耐震不適格で早急に建て替えが必要。
 - ・ 行政組織の再編による人員の増減により事務スペースが必要（庁舎・分庁舎、仮庁舎・仮分庁舎）。
 - ・ 学校区の見直し等により教室が必要（学校教室、特別教室）。
- ii) リース期間が10年程度（10年未満もあり）と短期間。また、建物構造も鉄骨造であり耐用年数が比較的短期間。
- iii) 施設の設計・建設・維持管理を業務範囲としており、施設の運営は公共が実施する事業。その意味においては、民設公営方式ともいえる。

また、リース方式の場合、国庫補助金が交付されないため（適用は個別に異なる。）、国庫補助対象事業ではない事業や補助割合が小さい事業でリース方式が導入されている。

これに対して、「世界淡水魚園淡水水族館」（岐阜県）は、恒久的な施設としての性格が強く、リース期間が30年間と長期間である。（リース期間終了後は、施設を県に無償譲渡。）

ここでは、一般的なリース方式の事例として「広島県地域事務所建設局」（広島県）と、恒久的な施設の事例として「世界淡水魚園淡水水族館」（岐阜県）の事業概要を整理する。

図表2-11 リース方式の代表的な事例

事業名	公共施設の管理者	施設内容
広島県地域事務所建設局	広島県	庁舎
世界淡水魚園淡水水族館（アクア・トト岐阜）	岐阜県	水族館

図表 2-12 リース方式の事業の概要

	広島県地域事務所建設局	世界淡水魚園淡水水族館 (アクア・トト岐阜)
公共施設の管理者	広島県	岐阜県
事業手法	リース方式	リース方式
公共施設の内容	庁舎	水族館
土地所有者	広島県	岐阜県
供用開始	平成 13 年 7 月 1 日	平成 16 年 7 月 14 日
リース期間	10 年間	30 年間
構造・階数	鉄骨造・3 階建	鉄筋コンクリート造・4 階建
延床面積	3,988.88 m ²	8,010 m ²
事業者選定方式	公募型プロポーザル方式	指名型プロポーザル方式
選定事業者	大和工商リース(株) (全 6 グループ提案)	三菱商事(株) (全 3 商社を指名)
事業者	大和工商リース(株)	(有)ジー・エフ・エー (G F A) (三菱商事(株)が出資・設立した特別目的会社)
事業者の事業範囲	○大和工商リースの業務範囲 ・ 設計 ・ 施工 ・ 工事監理業務 ・ 周辺影響対策に関する業務 ・ 官公庁その他への手続き及び関連業務 ・ 10 年間のリース業務 ・ 10 年間の建物等の維持管理業務	○G F Aの業務範囲 ・ 設計・工事監理 (安井建築設計事務所が担当) ・ 建設 (鹿島建設が担当) ・ 30 年間のリース業務 ・ 30 年間の維持管理業務 (清掃、警備、建物・設備保守点検、修繕) ・ リース終了後の施設の無償譲渡 ・ 資金調達 ○上記とは別に、県は、三菱商事から推薦された(株)江ノ島水族館に運営を委託 ・ 展示魚類等の飼育管理 ・ 広告宣伝 ・ 来館者対応 等
事業プロセス	<公募> ・ 県は、基本条件を提示し、応募者は、施設内容とリース料総額を要素とする提案書を提出。 <設計・施工> ・ 県と選定事業者は、提案書を基に施設内容に関する協議を行い、選定事業者が基本設計・実施設計、施工を実施。 <リース契約> ・ 県は施設のリース契約 (維持管理業務を含む。)に係る債務負担行為を設定 (議会の議決)。 ・ 県と選定事業者によるリース契約の締結。※リース契約締結までは、リース契約の仮予約を締結するのみで、設計・建設業務に関する協定等を締結していな	<指名公募> ・ 県は、三菱商事を含む 3 商社を提案者として指名。 ・ 3 商社から企画案が提出され、以降県庁内において協議。(H12.7.6~8.25) ・ 県議会において知事が三菱商事案を軸に進めることを表明。(H12.9.29) <基本協定・基本合意> ・ 県と三菱商事は「淡水水族館整備・運営に係る基本協定」を締結。(H12.10.31) ・ 県政策調整会議において淡水水族館整備事業について協議。V F M*調査の結果に基づき検討、協議し、三菱商事と事業を進めることで最終合意。(H13.7.27) ・ 県と三菱商事は「淡水水族館にかかる基本合意書」に調印。(H13.11.1)

	い。	<リース契約> ・ 県政策推進会議において淡水水族館のリース及び維持管理契約を締結することを決定。併せて、県議会へ淡水水族館の取得議案を提出することを決定。(H14.8.9) ・ 県とGFAは「岐阜県営公園世界淡水魚園水族館事業リース及び維持管理仮契約」を締結。(H14.9.11、10.9 発効) ・ 工事着工。(H14.10.16)
--	----	---

※VFM: Value For Money の略。PFI の基本概念の一つで、「一定の支払に対し、最も価値の高いサービスを提供する」という考え方。本事業はPFI 事業ではないが、PFI の基本概念を取り入れているもの。
(出所)各種資料をもとに(株)UFJ 総合研究所作成

図表2-13 広島県地域事務所建設局



(出所)広島県ホームページ

図表2-14 世界淡水魚園淡水水族館（アクア・トト岐阜）



(出所)岐阜県ホームページ

公共施設と民間施設の一体整備

P F I や民間活用型の事業手法を導入し、公共施設と民間施設の整備を一体とした事業の参考事例として、「広島県営上安住宅整備事業」（広島県）、「南青山一丁目団地建替プロジェクト」（東京都）がある。

これらの事業は、公営住宅整備とともに、公有地の余剰地・余剰容積に民間施設を導入することで、官民パートナーシップのもとで一体的な施設整備をすることを事業目的とするものである。

各事例における民間事業者の事業範囲、民間施設としての導入施設について下記に整理する。

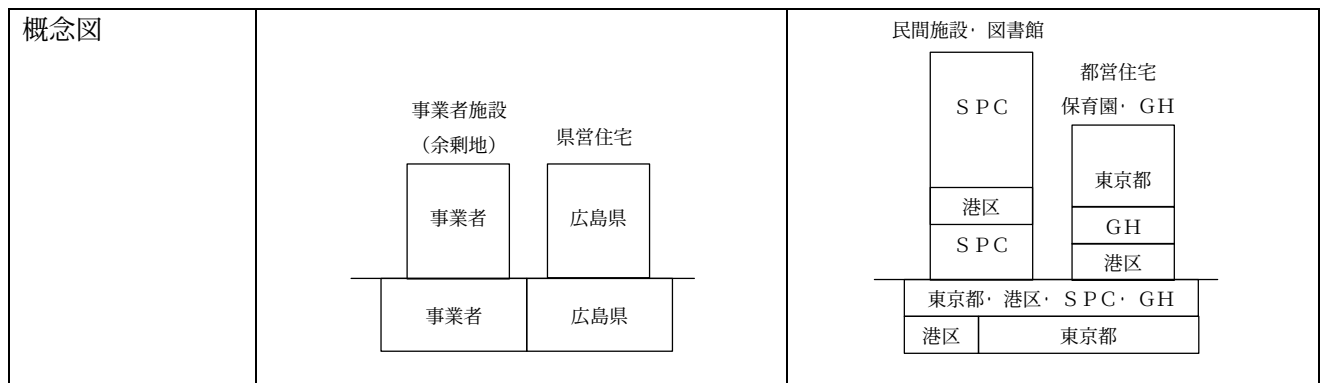
図表 2－15 公共施設と民間施設の整備を一体事業とした事例

事業名	公共施設の 管理者	公共施設の 内容	公共施設以外の導入施設 (民間施設等)
広島県営上安住宅整備事業 ・ P F I 事業	広島県	・ 県営住宅	・ 特別養護老人ホーム ・ ケアハウス ・ デイサービス ・ グループホーム ・ 託児所 ・ 書籍販売 ・ ビデオ C D レンタル
南青山一丁目団地建替プロジェクト ・ 買取り公営住宅制度の活用 ・ 民間都市再生事業	東京都	・ 都営住宅 ・ 保育園（港区） ・ 図書館（港区）	・ グループホーム ・ 賃貸住宅（390 戸） ・ 商業・業務施設 ・ 国際医療福祉大学大学院 （都市活動支援施設）

(出所) 各種資料をもとに(株) U F J 総合研究所作成

図表 2-16 公共施設と民間施設の整備を一体事業とした事例

	広島県営上安住宅整備事業	南青山一丁目団地建替プロジェクト
公共施設の管理者	広島県	東京都・港区
事業手法	P F I (B T O方式)	買取り公営住宅制度 民間都市再生事業
公共施設の内容	県営住宅 (I 期 110 戸・ II 期 140 戸)	都営住宅 (東京都／150 戸) 保育園 (港区)、図書館 (港区)
土地所有者	広島県	東京都・港区
事業者	<事業者> 仁田商事(株)、合同産業(株)、(社)慈光会、(株)フタバ図書、(株)砂原組、(株)K構造研究所 ※ S P C (特別目的会社) を設立しておらず、上記の事業者 (構成員) 全てが、県との事業契約の相手方となる。	< S P C (特別目的会社) > 南青山アパートメント(株) (下記の構成員が出資 設立した特別目的会社) (構成員) 三井不動産(株)、大成建設(株)、伊藤忠商事(株) <グループホーム運営主体> (医)財団順和会 (山王病院)
事業者等の事業範囲	<事業者の事業範囲> ・ 宅地造成 ・ 県営住宅の設計、建設、所有権の移転、維持管理 (20 年) ・ 余剰地の利活用 (借地又は取得)	< S P C の事業範囲> ・ グループホーム・民間施設の所有に係る定期借地契約 ・ 都営住宅の設計、建設、所有権の移転 ・ 区の公共施設 (保育園・図書館) の設計、建設、所有権の移転 ・ グループホームの設計、建設、グループホーム運営主体への所有権の移転 ・ 民間施設 (駐車場、賃貸集合住宅、商業・業務施設、都市活動支援施設) の設計、建設、所有、賃貸事業運営業務、維持管理・修繕業務 <グループホーム運営主体の事業範囲> ・ グループホームの維持管理・修繕業務、運営
余剰地・余剰容積の活用	<敷地の権原 (提案内容) > ・ 取得 <用途 (提案内容) > 特別養護老人ホーム、ケアハウス デイサービス、グループホーム、託児所 書籍販売、ビデオ C D レンタル	<敷地の権原> ・ 定期借地権 (70 年間) <建物形態 (提案内容) > ・ 合築 (地上面では 2 棟配置) <用途 (提案内容) > グループホーム、賃貸住宅 (390 戸) 商業・業務施設、国際医療福祉大学大学院 (都市活動支援施設)



(出所)各種資料をもとに(株)U F J 総合研究所作成

公共が主体となった商業施設整備

公共が主体となった商業施設含む市街地整備事業の事例として、平成 17 年 2 月 19 日に供用開始した「パルティセと」について整理する。

図表 2－17 パルティセとの概要

公共施設の管理者（事業者）	瀬戸市
事業手法	法定再開発事業
事業者	瀬戸市
土地所有者	瀬戸市
建物所有者	瀬戸市
施設の名称	パルティセと
事業名称	尾張瀬戸駅地区第二種市街地再開発事業
施設の供用開始	平成 17 年 2 年 19 月
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造＋鉄骨造／地上 6 階・地下 2 階
敷地面積	約 3,700 m ²
延床面積	13,800 m ² （使用容積率 350%）
駐車場	自走式駐車場 100 台（地下 1～2 階）
駐輪場	100 台

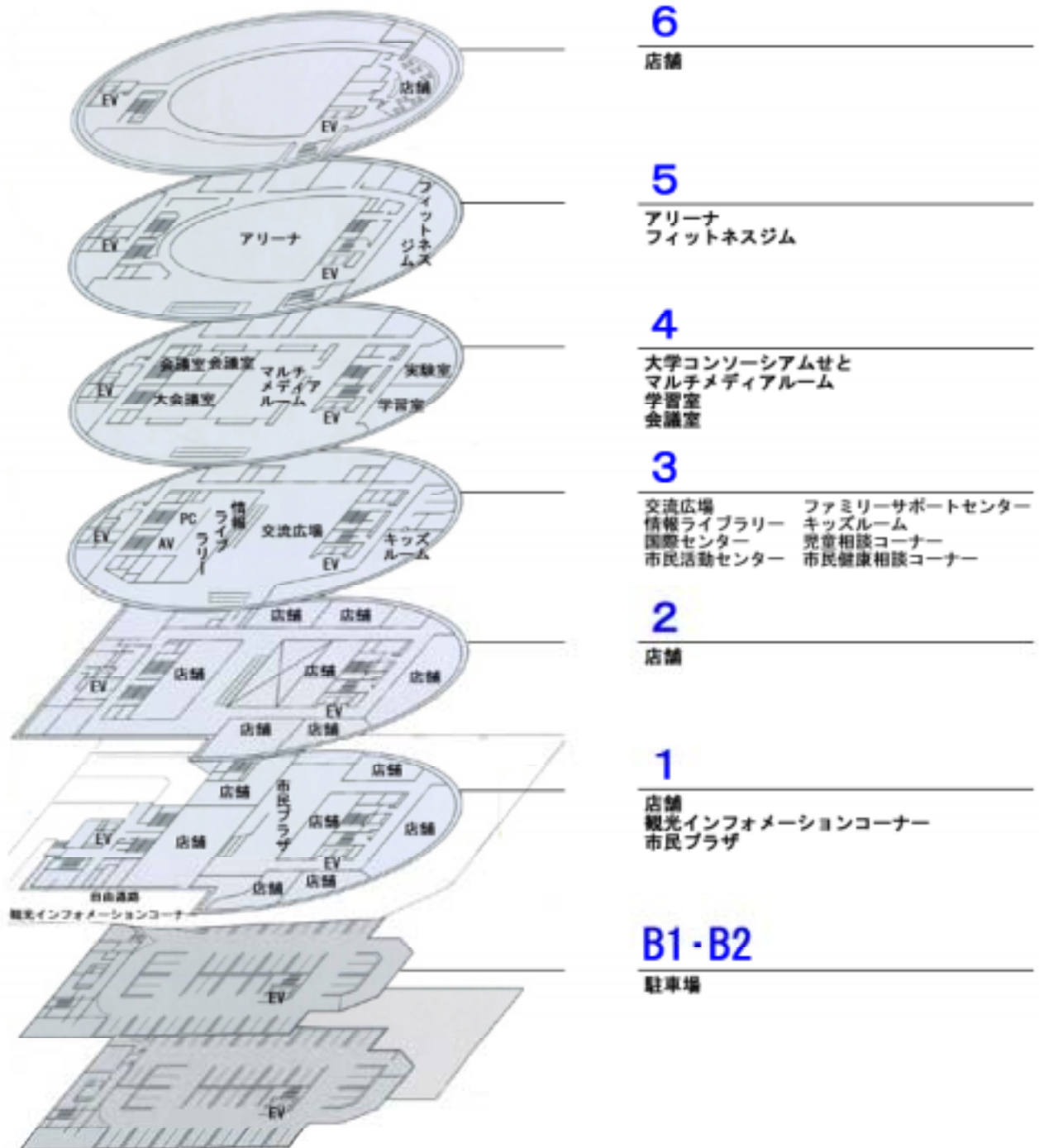
(出所)各種資料をもとに(株)U F J 総合研究所作成

図表 2－18 パルティセと



(出所)瀬戸市ホームページ

図表2-19 パルティセとフロアマップ



(出所)瀬戸市ホームページ

本事業は、市民交流施設や商業施設の整備、大学コンソーシアムという点において、尾張一宮駅ビル整備の参考とする部分が多く、特に、事業コンセプトと大学コンソーシアムについて下記に整理する。

■ 事業コンセプト

- ・ 市民の賑わいの拠点 Base for people to gather
- ・ 市民交流の拠点 Base for people to get to know each other
- ・ 市民の学習活動の拠点 Base for people to learn and act

■ 大学コンソーシアムせと

＜参加大学＞

愛知工業大学、金城学院大学、中部大学、名古屋学院大学、名古屋産業大学、南山大学

大学と地域、大学と行政、大学相互の連携・交流を推進するため、このパルティセとにおいて、「市民の学習活動の拠点」としての役割を支援するもので、現在下記のような連携メニューが検討されています。

1 共同イベントの実施

- ・ 学生交流拠点を形成します。
- ・ 大学共同イベントや学園祭を開催し、パルティセとの賑わいの創出します。

2 エクステンションプログラム

- ・ 各大学が実施しているエクステンションプログラムの市民への開放や共同プログラムを展開します。

3 大学図書館連携

- ・ 6大学の図書館、瀬戸市立図書館の連携を図り、パルティセとにおいて図書の貸出しと返却を行います。

4 インターンシップ事業支援

- ・ インターンシップ事業において、地域企業と学生の連携を図ります。

5 生涯学習の窓口設置

- ・ 生涯学習などに関する市民窓口を設置します。

6 商店街などとまちづくり連携

- ・ まちづくりに取り組む学生、教員の実践を支援し、地域と大学を繋ぐネットワーク形成を支援します。

7 NPO・ボランティア活動との連携

- ・ 地域の社会的要請に応え、学生によるNPOやボランティア活動の参加を促進します。

8 単位互換

- ・ 参加大学間で単位互換制度を実施し、各大学の特色ある授業科目を相互に開放します。

9 共同講座

- ・ 大学コンソーシアムせとで準備する共同講座を開講し、各大学の履修規定の中で取得単位として認定します。

10 サテライト教室

- ・ パルティセとと各大学間をネットワークすることで、各大学のサテライト教室として利用し、学外授業、共同講座などで活用するとともに、大学教育の市民開放を図ります。

4. 市民アンケートによる導入機能の検証

これまでに示した中心市街地活性化事業および駅ビルへの導入機能について、その主なもののへの関心や必要性について市民アンケートを実施し検証を行った。その結果を以下に示す。

(1) アンケート概要

- ・ 配布方式 市内の中学2年生 1,050 名に調査票を3通ずつ配布し、生徒自身を除く18歳以上の同居の家族に記入を依頼した。
- ・ 回収状況 1,050 世帯に3,150 通の調査票を配布し、912 世帯より2,152 通の回答が得られた。

図表2-20 配布・回収状況

校名	配布世帯数	回収世帯数	調査票回収数
北部中学校	105	86	195
中部中学校	115	107	256
南部中学校	80	78	233
葉栗中学校	75	58	132
西成中学校	75	52	121
丹陽中学校	75	60	143
浅井中学校	75	71	164
北方中学校	40	36	86
大和中学校	75	54	127
今伊勢中学校	80	78	160
奥中学校	75	74	153
萩原中学校	80	67	167
千秋中学校	40	30	73
西成東部中学校	30	29	69
大和南中学校	30	28	69
市民アンケート(※)		4	4
合計	1,050	912	2,152

※市役所宛にFAX送付されたもの

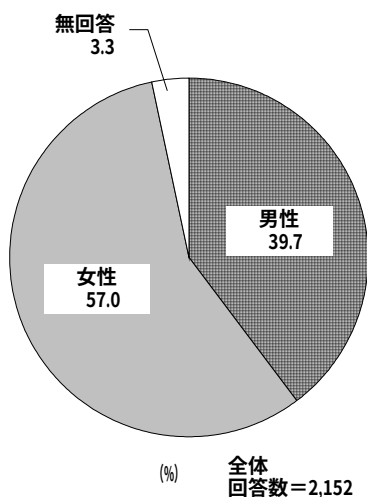
(調査票については巻末資料に添付)

(2) 集計結果

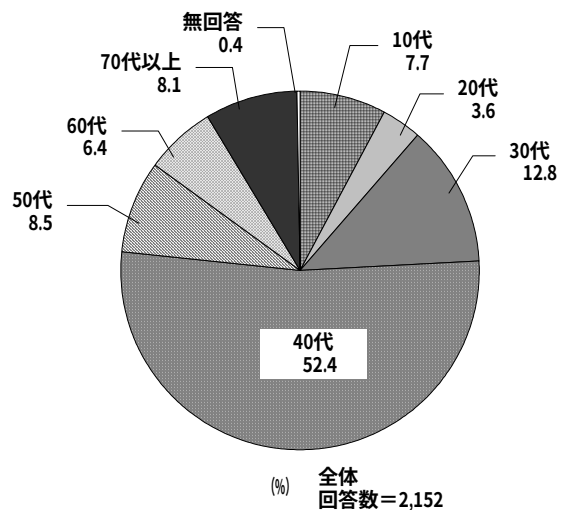
① アンケート対象の属性

○今回、中学2年生のいる世帯を対象に調査票を配布したことから、その親世代にあたる40代が全体の半数を占める結果となった。しかしながら、その他の年代でも概ね100通以上の回答が得られており、各年代の傾向を分析することは十分に可能である。

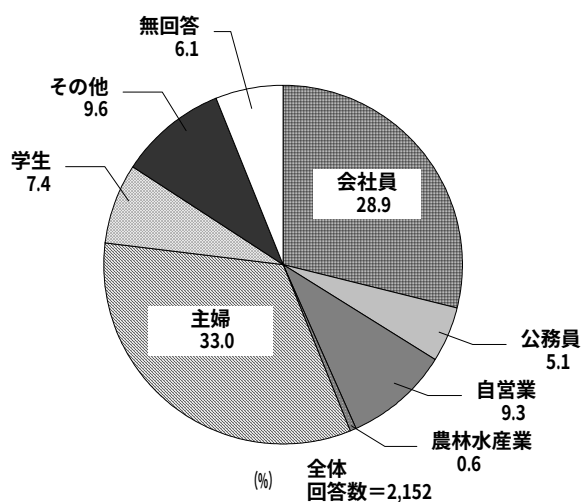
図表2-21 性別



図表2-22 年齢



図表2-23 職業



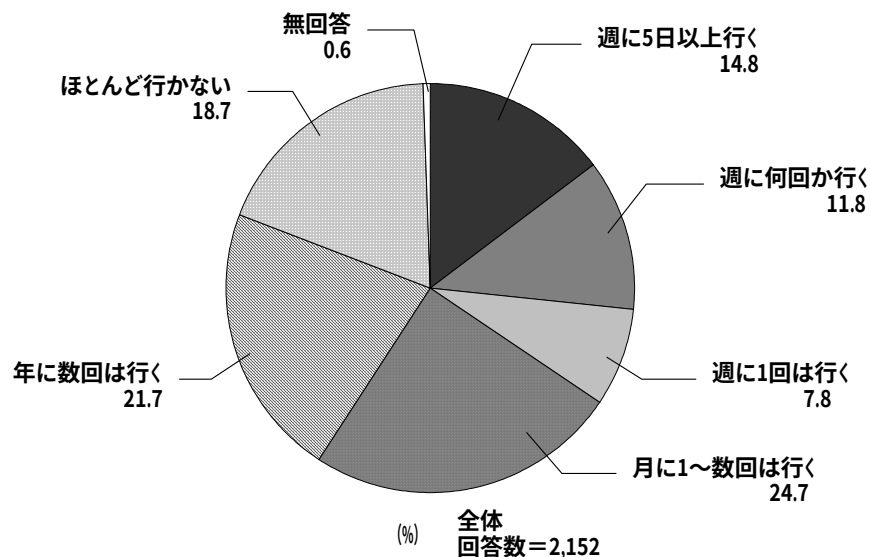
(3) 一宮市中心市街地の利用状況について

① 中心市街地の利用頻度

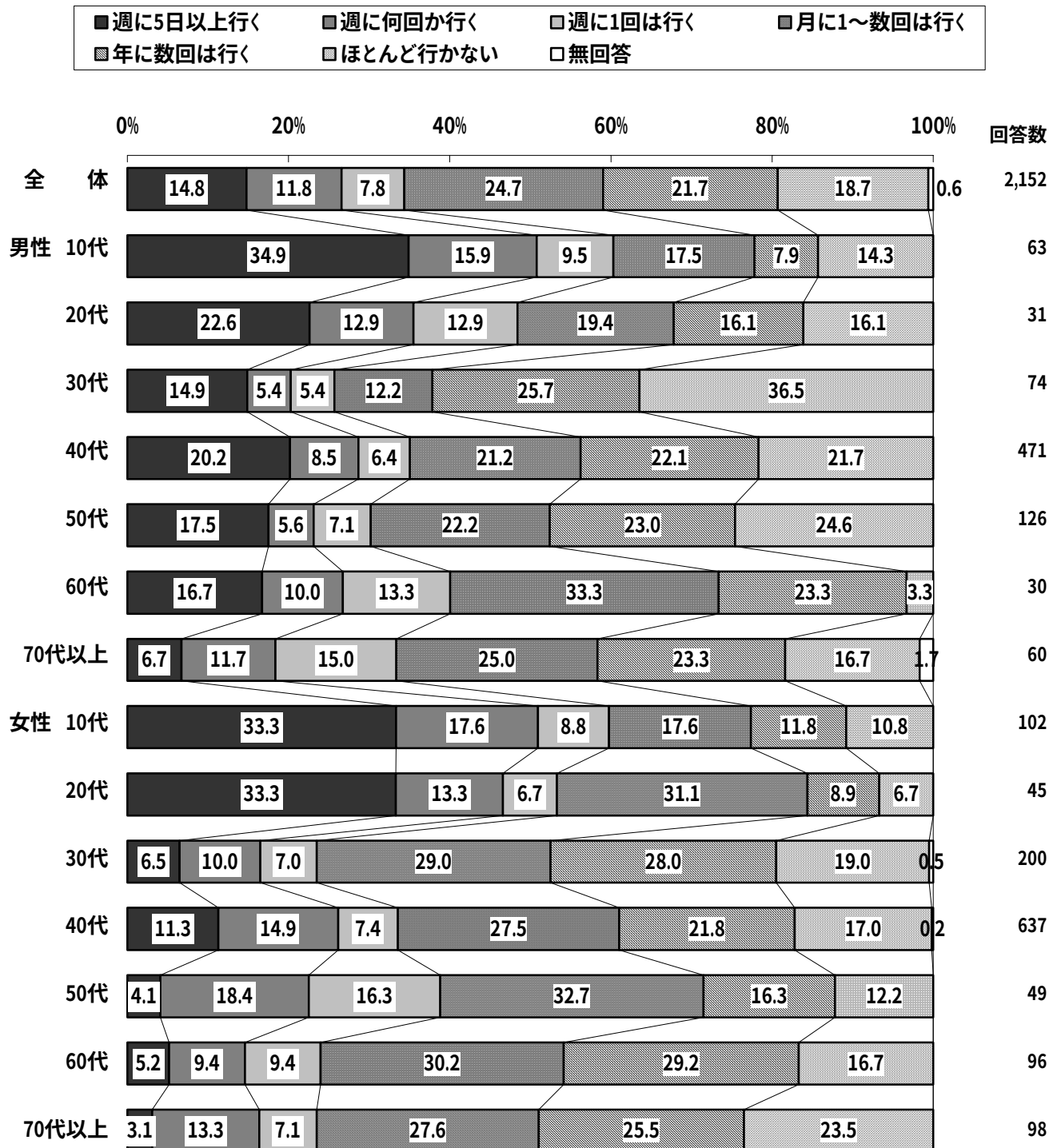
○中心市街地に行く頻度では、月に1～数回以上は中心市街地を訪れる人が全体の6割程度に達する。性別・年代別では10代・20代の男女で来街頻度が多くなっているが、この多くは通勤・通学での通過者と考えられる。男性では各年代で「週に5日以上行く」との回答が女性より多いのも、これに起因するとみられる。また、男女とも30代の来街者は少なく、とくに男性は極端に少なくなっている。高齢者の来街数もそれほど多くはなく、公共交通の充実が課題と考えられる。

図表2－24 中心市街地の利用頻度

2. 尾張一宮駅・名鉄一宮駅およびその周辺の中心市街地に行くことがありますか。その目的は何ですか？ ・ 中心市街地へ行き、または通ることがありますか？



図表 2－25 中心市街地の利用頻度



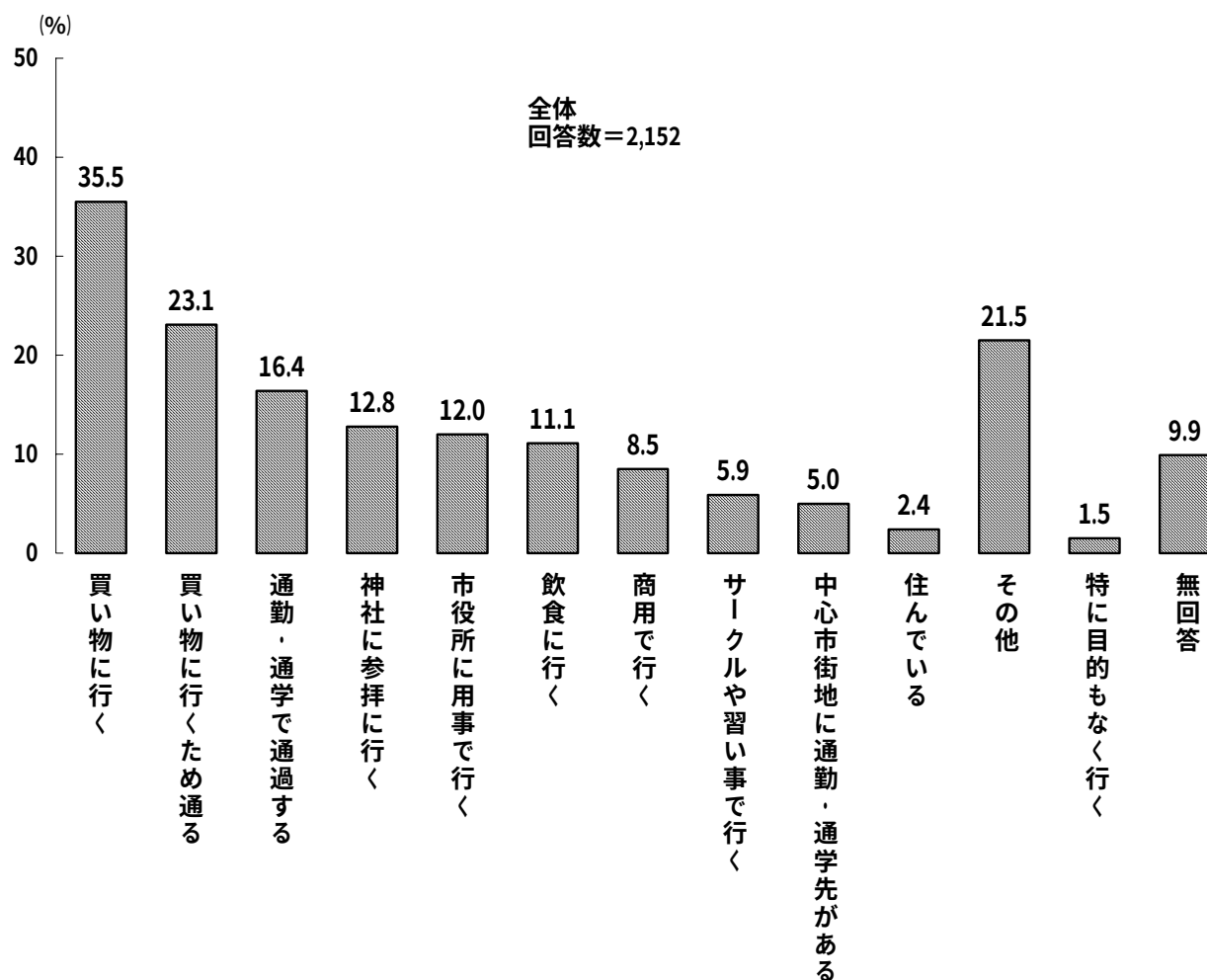
②中心市街地へ行く目的

○「買い物に行く」との回答が最も多いが、次いで「買い物に行くために通る」「通勤・通学で通過する」との回答が続いており、鉄道駅での乗り換えなどを目的とした通過者が多いことが伺える。逆に言えば、こうした通過者をいかに中心市街地に立ち寄り・滞留させるかが活性化に向けた一つの鍵になりうる。

性別・年代別では、年齢の高い層で「神社に参拝に行く」の回答数が高くなるのが目を引く。また、各年代で「その他」の選択率が高いが、その内容は不明である。

図表2－26 中心市街地へ行く目的

・ その目的は何ですか？（多いもの3つまで○を付けてください）。



図表 2－27 中心市街地へ行く目的

		買い物に行く	買い物に行くため通る	通勤・通学で通過する	神社に参拝に行く	市役所に用事で行く	飲食に行く	商用で行く	サークルや習い事で行く	中心市街地に通勤・通学先がある	住んでいる	その他	特に目的もなく行く	無回答	回答数
全 体		35.5	23.1	16.4	12.8	12.0	11.1	8.5	5.9	5.0	2.4	21.5	1.5	9.9	2,152
性・年代別	男性10代	33.3	33.3	46.0	1.6	0.0	12.7	0.0	14.3	4.8	1.6	9.5	3.2	9.5	63
	20代	16.1	12.9	32.3	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	0.0	41.9	3.2	16.1	31
	30代	17.6	8.1	14.9	13.5	13.5	16.2	9.5	0.0	5.4	1.4	17.6	6.8	17.6	74
	40代	21.7	17.0	25.9	12.1	10.0	13.2	15.1	1.9	4.0	2.1	20.2	2.1	10.0	471
	50代	24.6	15.1	19.0	8.7	9.5	9.5	15.1	1.6	4.8	2.4	19.0	3.2	14.3	126
	60代	33.3	30.0	6.7	33.3	20.0	10.0	13.3	3.3	10.0	13.3	10.0	3.3	0.0	30
	70代以上	23.3	26.7	1.7	23.3	28.3	15.0	5.0	5.0	0.0	6.7	31.7	3.3	10.0	60
	女性10代	35.3	29.4	46.1	3.9	2.0	7.8	1.0	7.8	4.9	2.0	18.6	0.0	1.0	102
	20代	28.9	20.0	40.0	4.4	6.7	15.6	2.2	4.4	8.9	0.0	8.9	2.2	4.4	45
	30代	42.0	25.5	7.0	13.5	18.5	10.0	5.5	8.5	5.0	2.0	22.0	0.5	10.0	200
	40代	43.2	28.3	9.9	11.0	11.3	8.8	6.4	9.1	6.8	2.4	25.3	0.5	8.3	637
	50代	55.1	32.7	4.1	12.2	20.4	14.3	10.2	6.1	2.0	0.0	26.5	0.0	4.1	49
	60代	57.3	22.9	2.1	22.9	13.5	12.5	10.4	5.2	3.1	3.1	12.5	0.0	16.7	96
	70代以上	60.2	25.5	0.0	29.6	17.3	11.2	2.0	7.1	0.0	3.1	22.4	2.0	8.2	98

単位＝%

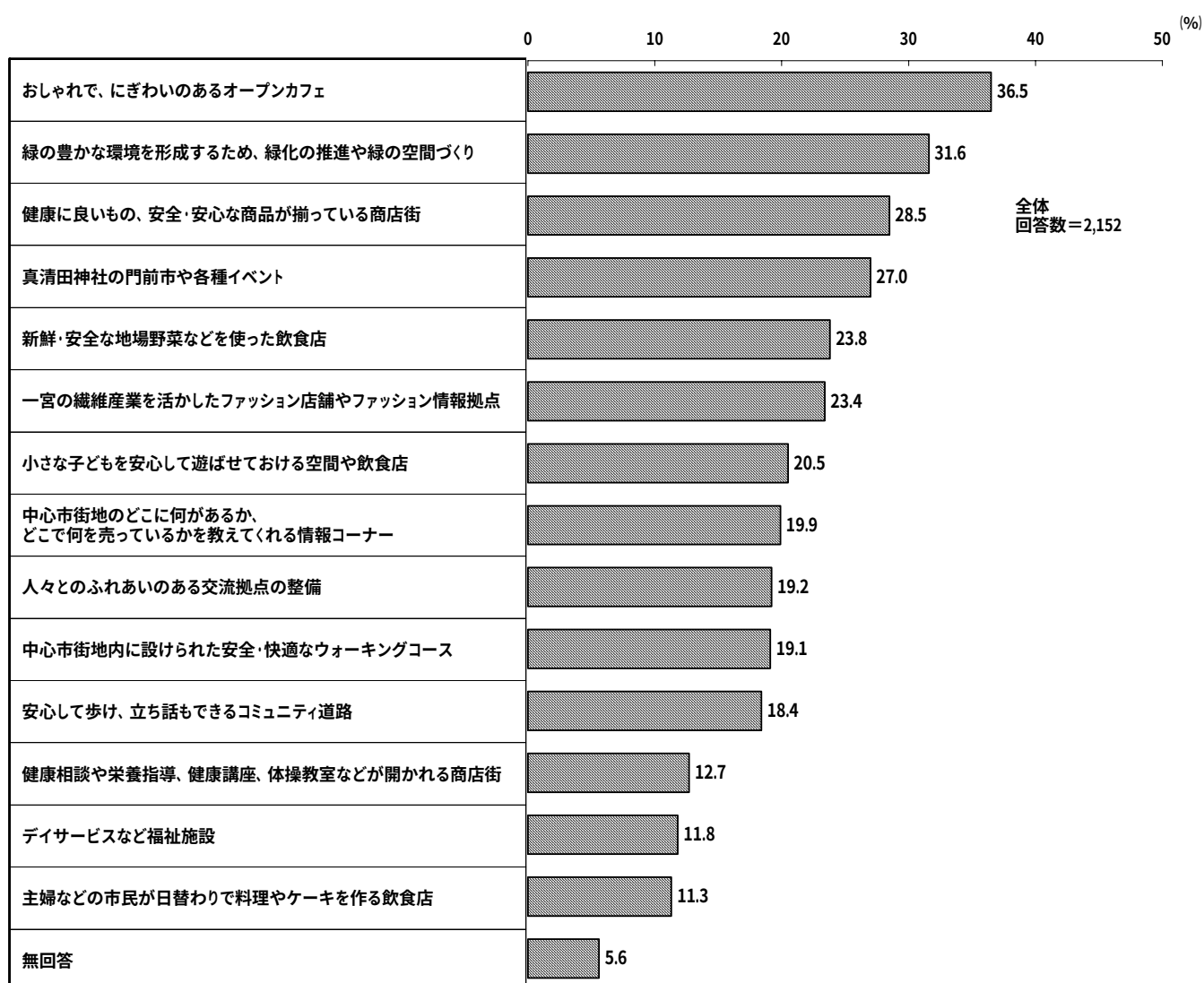
注＝網掛けは20%以上で比率が高いものを標記した。

③中心市街地活性化に向けての取り組みに対する関心について

○次年度以降に実施を予定している中心市街地活性化事業についての関心を聞いたものである。若年層を中心に「おしゃれで、にぎわいのあるオープンカフェ」が高い関心を集めた。また、「～緑化の推進や緑の空間づくり」は幅広い年代・性別の支持を集めており、快適な歩行・生活環境への関心を伺わせる。「健康に良いもの、安全・安心な商品が揃っている商店街」は年齢が高くなるほど関心が高くなっているが、男性では若年層でも関心を集めている。また、「新鮮・安全な地場野菜などを使った飲食店」「一宮の繊維産業を活かしたファッション店舗やファッション情報拠点」は、とくに女性の支持を集めている。

図表2－28 取り組みに対する関心

3. 一宮市では中心市街地の活性化に向けて、今後、以下のような取り組みを予定しています。これらについて、「関心がある」「それが実現したら行ってみたい」と思うものを選んでください（あてはまるものに5つ以内で○を付けてください）。



図表2-29 取り組みに対する関心

順位		1位	2位	3位	4位	5位	回答数
全 体		おしゃれで、にぎわいのあるオープンカフェ 36.5	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 31.6	健康に良いもの、安全・安心な商品が揃っている商店街 28.5	真清田神社の門前市や各種イベント 27.0	新鮮・安全な地場野菜などを使った飲食店 23.8	
性・年代別	男性10代	おしゃれで、にぎわいのあるオープンカフェ 47.6	一宮の繊維産業を活かしたファッション店舗やファッション情報拠点 38.1	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 33.3	中心市街地のどこに何があるか、どこで何を売っているかを教えてくれる情報コーナー 31.7	健康に良いもの、安全・安心な商品が揃っている商店街 25.4	63
	20代	おしゃれで、にぎわいのあるオープンカフェ 48.4	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 35.5	安心して歩け、立ち話もできるコミュニティ道路 25.8	一宮の繊維産業を活かしたファッション店舗やファッション情報拠点 25.8	健康に良いもの、安全・安心な商品が揃っている商店街 22.6	31
	30代	小さな子どもを安心して遊ばせておける空間や飲食店 33.8	おしゃれで、にぎわいのあるオープンカフェ 29.7	真清田神社の門前市や各種イベント 28.4	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 28.4	健康に良いもの、安全・安心な商品が揃っている商店街 27.0	74
	40代	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 35.7	おしゃれで、にぎわいのあるオープンカフェ 32.9	真清田神社の門前市や各種イベント 31.6	健康に良いもの、安全・安心な商品が揃っている商店街 23.8	人々とのふれあいのある交流拠点の整備 22.9	471
	50代	真清田神社の門前市や各種イベント 34.9	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 34.1	おしゃれで、にぎわいのあるオープンカフェ 29.4	人々とのふれあいのある交流拠点の整備 26.2	中心市街地内に設けられた安全・快適なウォーキングコース 25.4	126
	60代	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 50.0	健康に良いもの、安全・安心な商品が揃っている商店街 46.7	中心市街地内に設けられた安全・快適なウォーキングコース 46.7	小さな子どもを安心して遊ばせておける空間や飲食店 46.7	真清田神社の門前市や各種イベント 43.3	30
	70代以上	健康に良いもの、安全・安心な商品が揃っている商店街 48.3	真清田神社の門前市や各種イベント 36.7	デイサービスなど福祉施設 35.0	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 33.3	健康相談や栄養指導、健康講座、体操教室などが開かれる商店街 28.3	60
	女性10代	おしゃれで、にぎわいのあるオープンカフェ 74.5	一宮の繊維産業を活かしたファッション店舗やファッション情報拠点 47.1	主婦などの市民が日替わりで料理やケーキを作る飲食店 22.5	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 18.6	安心して歩け、立ち話もできるコミュニティ道路 17.6	102
	20代	おしゃれで、にぎわいのあるオープンカフェ 68.9	一宮の繊維産業を活かしたファッション店舗やファッション情報拠点 42.2	新鮮・安全な地場野菜などを使った飲食店 28.9	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 28.9	小さな子どもを安心して遊ばせておける空間や飲食店 22.2	45
	30代	おしゃれで、にぎわいのあるオープンカフェ 43.0	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 30.5	小さな子どもを安心して遊ばせておける空間や飲食店 30	新鮮・安全な地場野菜などを使った飲食店 27.5	一宮の繊維産業を活かしたファッション店舗やファッション情報拠点 27.5	200
	40代	おしゃれで、にぎわいのあるオープンカフェ 40.7	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 32.3	健康に良いもの、安全・安心な商品が揃っている商店街 30.5	新鮮・安全な地場野菜などを使った飲食店 28.3	一宮の繊維産業を活かしたファッション店舗やファッション情報拠点 26.5	637
	50代	おしゃれで、にぎわいのあるオープンカフェ 40.8	健康に良いもの、安全・安心な商品が揃っている商店街 36.7	真清田神社の門前市や各種イベント 32.7	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 32.7	新鮮・安全な地場野菜などを使った飲食店 30.6	49
	60代	健康に良いもの、安全・安心な商品が揃っている商店街 49.0	真清田神社の門前市や各種イベント 36.5	健康相談や栄養指導、健康講座、体操教室などが開かれる商店街 30.2	新鮮・安全な地場野菜などを使った飲食店 29.2	緑の豊かな環境を形成するため、緑化の推進や緑の空間づくり 27.1	96
	70代以上	健康に良いもの、安全・安心な商品が揃っている商店街 45.9	真清田神社の門前市や各種イベント 40.8	デイサービスなど福祉施設 32.7	新鮮・安全な地場野菜などを使った飲食店 30.6	安心して歩け、立ち話もできるコミュニティ道路 29.6	98

単位＝％

④ J R尾張一宮駅ビルへの導入機能に対する関心について

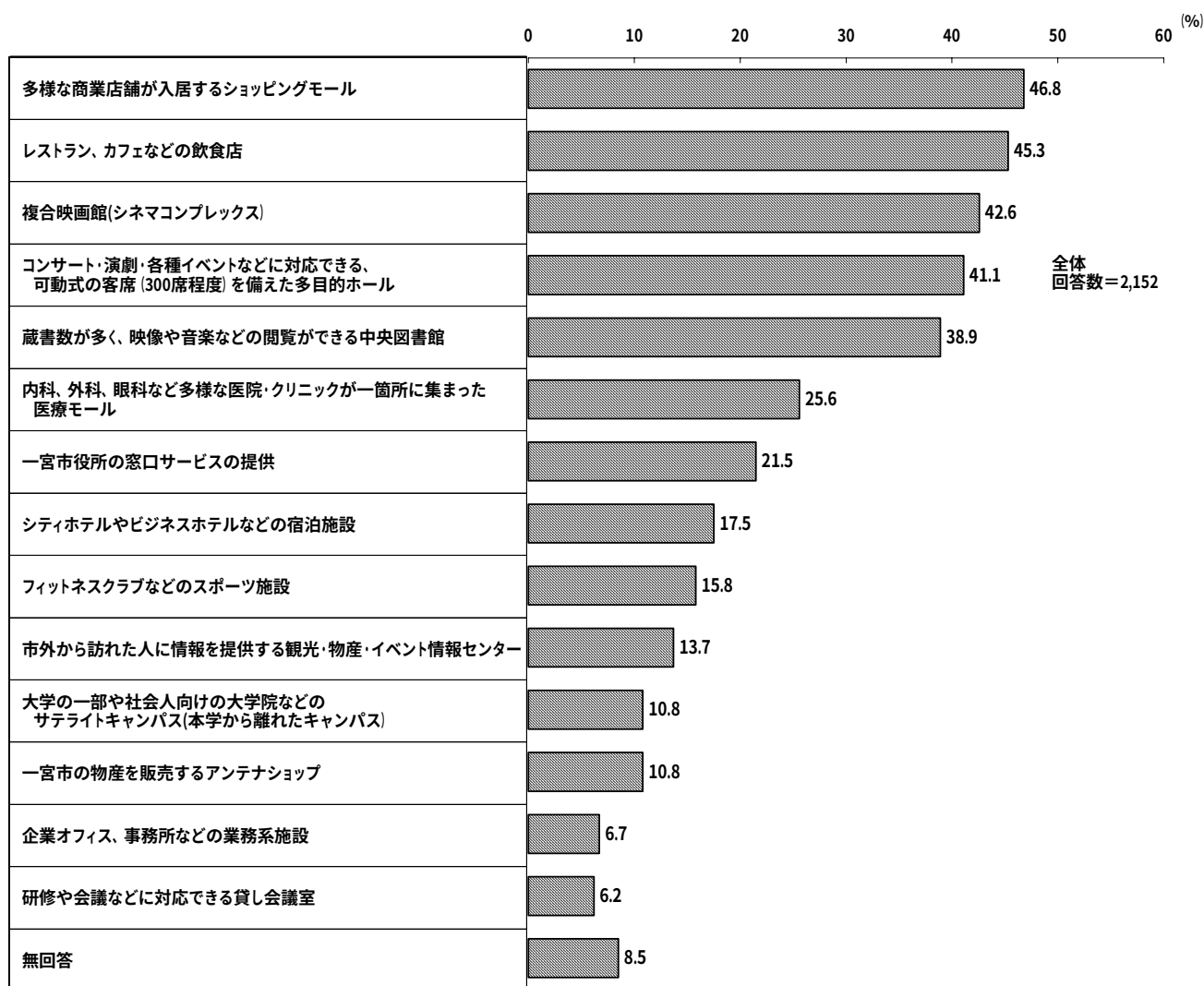
○尾張一宮駅ビルへの導入機能についての関心を聞いた結果である。全体では「ショッピングモール」「飲食店」「シネマコンプレックス」「多目的ホール」が40%以上の関心を集めており、いわゆるショッピングビル・ファッションビルへの期待が高いことを伺わせる。

図書館については上位ではないが幅広い年代・性別から関心を集めている。また、高齢層では「医療モール」を望む声が極めて高い。

その他の導入機能については市民の関心は低いが、これらは市民自身が利用者として想像しにくいものであることから、より幅広い利用者を対象とした調査を別途実施する必要もあると考えられる。

図表2-30 駅ビル導入機能に対する関心

4. 一宮市ではJ R尾張一宮駅ビルの建て替え構想を検討しております。人口37万人余の新しい一宮市の中心駅にある施設・機能としてふさわしいと思うもの、あるいは、皆さんが駅ビルにあれば利用したいと思うものを選んでください（あてはまるものに5つ以内で○を付けてください）。



図表 2-31 駅ビル導入機能に対する関心

順位		1位		2位		3位		4位		5位		回答数
全 体		多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	46.8	レストラン、カフェなどの飲食 店	45.3	複合映画館(シネマコンプレッ クス)	42.6	多目的ホール	41.1	蔵書数が多く、映像や音楽な どの閲覧ができる中央図書 館	38.9	2,152
性・ 年代別	男性10代	複合映画館(シネマコンプレッ クス)	58.7	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	50.8	レストラン、カフェなどの飲食 店	44.4	多目的ホール	38.1	蔵書数が多く、映像や音楽な どの閲覧ができる中央図書 館	34.9	63
	20代	複合映画館(シネマコンプレッ クス)	67.7	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	58.1	レストラン、カフェなどの飲食 店	48.4	多目的ホール	48.4	蔵書数が多く、映像や音楽な どの閲覧ができる中央図書 館	35.5	31
	30代	多目的ホール	45.9	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	44.6	複合映画館(シネマコンプレッ クス)	43.2	レストラン、カフェなどの飲食 店	41.9	蔵書数が多く、映像や音楽な どの閲覧ができる中央図書 館	28.4	74
	40代	複合映画館(シネマコンプレッ クス)	46.7	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	44.6	蔵書数が多く、映像や音楽な どの閲覧ができる中央図書 館	42.0	レストラン、カフェなどの飲食 店	37.2	多目的ホール	33.8	471
	50代	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	44.4	多目的ホール	40.5	レストラン、カフェなどの飲食 店	36.5	蔵書数が多く、映像や音楽な どの閲覧ができる中央図書 館	36.5	複合映画館(シネマコンプレッ クス)	32.5	126
	60代	レストラン、カフェなどの飲食 店	53.3	多目的ホール	46.7	内科、外科、眼科など多様な 医院・クリニックが一箇所に 集まった医療モール	40.0	一宮市役所の窓口サービス の提供	40.0	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	36.7	30
	70代以上	内科、外科、眼科など多様な 医院・クリニックが一箇所に 集まった医療モール	46.7	一宮市の物産を販売するア ンテナショップ	38.3	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	35.0	一宮市役所の窓口サービス の提供	35.0	蔵書数が多く、映像や音楽な どの閲覧ができる中央図書 館	28.3	60
	女性10代	レストラン、カフェなどの飲食 店	67.6	複合映画館(シネマコンプレッ クス)	66.7	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	65.7	多目的ホール	57.8	蔵書数が多く、映像や音楽な どの閲覧ができる中央図書 館	39.2	102
	20代	レストラン、カフェなどの飲食 店	75.6	複合映画館(シネマコンプレッ クス)	60.0	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	57.8	多目的ホール	55.6	蔵書数が多く、映像や音楽な どの閲覧ができる中央図書 館	31.1	45
	30代	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	56.0	レストラン、カフェなどの飲食 店	50.5	複合映画館(シネマコンプレッ クス)	49.5	多目的ホール	45.0	蔵書数が多く、映像や音楽な どの閲覧ができる中央図書 館	38.0	200
	40代	レストラン、カフェなどの飲食 店	50.4	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	48.5	蔵書数が多く、映像や音楽な どの閲覧ができる中央図書 館	45.5	多目的ホール	44.6	複合映画館(シネマコンプレッ クス)	42.5	637
	50代	多目的ホール	57.1	レストラン、カフェなどの飲食 店	46.9	蔵書数が多く、映像や音楽な どの閲覧ができる中央図書 館	40.8	複合映画館(シネマコンプレッ クス)	38.8	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	32.7	49
	60代	内科、外科、眼科など多様な 医院・クリニックが一箇所に 集まった医療モール	53.1	レストラン、カフェなどの飲食 店	40.6	多目的ホール	40.6	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	36.5	一宮市役所の窓口サービス の提供	33.3	96
	70代以上	内科、外科、眼科など多様な 医院・クリニックが一箇所に 集まった医療モール	44.9	多様な商業店舗が入居する ショッピングモール	38.8	レストラン、カフェなどの飲食 店	35.7	一宮市役所の窓口サービス の提供	33.7	多目的ホール	27.6	98

単位=%

5. 中心市街地活性化推進主体としてのまちづくり会社の設立可能性

(1) まちづくり会社の必要性和検討方針

これまでに提示した中心市街地活性化事業のうち、いくつかの事業については行政や商店街振興組合など既存の組織が実施するには馴染まないものが含まれている。例えば、商店街内の空店舗を拠点とするカフェや情報発信拠点の整備運営などは、商店街振興組合などが実施主体となることが通例だが、単独の商店街の運営では中心市街地全体を対象とした活動拠点として位置づけることは難しくなる。一方、行政がこのような施設を運営しても、物販・飲食サービスはできないなど、極めて限定的な機能のものとならざるをえない。

また、これまでの活性化事業の推進はともすれば商店主や市民による「本業の合間を縫って」の活動となりがちであり、検討・協議・準備・実施などあらゆる面で参加者に相当の負荷を強いるものであった。また、組織全体の合意形成が図られないため事業実施に踏み切れないというケースも実際にある。

こうした点などを踏まえ、活性化事業の推進を担う専任組織、しかも事業実施にある程度の裁量と自由度、さらには資金を持つ組織が必要と考えられる。そのため、行政・商工団体・事業者・商業者・市民など、中心市街地に関わる多くの人や組織が資金を提供し、かつ一定の裁量を委ねる「まちづくり会社」の設立を目指す。

中心市街地活性化法では、とくに商業活性化に関わる事業を推進する組織としてタウンマネジメント機関（以下TMO）の設置を前提とした支援事業が用意されている。この点も踏まえ、一宮市においても第3セクター方式のTMO（まちづくり会社）の設立について、平成17年度より検討を行う方針である。

(2) まちづくり会社（TMO）設立のメリット

まちづくり会社を設立するメリットは、以下のように整理できる。

- ・ 中心市街地活性化法に基づく様々な支援措置（主として補助金等）を得ることができる
※TMO認定を受ける場合
- ・ 資金的なバックボーンを持って活性化事業を専任的に主導することが可能な組織である
- ・ 行政のいわゆる「縦割り組織」の弊害や、商店街組織等の垣根からある程度自由で横断的な活動が可能な組織である。

ただし、とくに上記の2項目と3項目が担保されていない場合、すなわち十分な活動資金（出資金＋収益事業）の確保や、既存組織（行政、商店街組織等）からの権限委任等が不十分な場合、まちづくり会社の設立は却ってデメリットとなることもありうる。資金も権限も不十分なまちづくり会社が機能しうる可能性は低いからである。設立にあたっては、十分な地域の合意が必要である。

(3) 想定されるまちづくり会社の役割

①地域のパートナーシップの中核となり、横断的な事業を主導する

商業の活性化は、理想的には競争原理に基づく民間事業者の自由で積極的な投資の結果として実現されるべきものである。しかしながら、空洞化に直面している多くの中心市街地では地価の高止まりや土

地に関する複雑な権利関係から新たな投資が行われにくく、また商業者自身の高齢化や後継者難などの問題から、意欲のある事業者が現れにくい状況となっている。

とはいえ、中心市街地の衰退と郊外化の進展は、その地域固有の文化や伝統を消失させることにもつながりうる。また、超高齢社会の到来を目前に控えているわが国においては、公共交通機能が集中する中心市街地の商業機能を維持することは公共サービスの視点からも重要と考えられる。

このような観点から、中心市街地の商業機能を一体的に整備していくまちづくり会社の果たすべき役割は極めて重要なものである。そして、まちづくり会社がこのような役割を果たすために求められる最も重要な機能は、中心市街地活性化のための事業に係わる様々な主体間の合意形成を円滑に図りながら事業を推進していくこと、すなわち「中心市街地におけるパートナーシップの中核となる」ことである。構想・計画づくりから事業実施に至るまで、行政（市、県、国）、商店街・商業者、住民、民間事業者、地権者等が中心市街地におけるまちづくりに一体となって取り組めるようなスキームづくりを果たすことが求められる。

ただし、個別の事業展開においては必ずしも全体の合意を必要としないケースもある。これまで商業活性化事業や他地域でのTMOによる事業展開が活発化しない要因の一つは、必要以上に合意形成に拘泥していることにもある。積極的な事業者だけで自由に動ける環境を整えることもまちづくり会社の役割の一つである。

②テナントミックスの推進が最大の使命

まちづくり会社というこれまでにない組織を設置して商業活性化にあたらせる最大の意義は、既存商業地において適正な業種・業態の配置を行うテナントミックスが推進できるということにある。これまで、地域全体のマーケティング・地域内の商業環境のマーケティング研究を実施し、かつ地域のマネジメントを推進する主体が存在しなかったことが中心商業地の衰退の大きな要因である。マーケティングに近い研究が行政や商業団体等により個別に行われたこともあっただろうが、それを踏まえて具体的にテナントミックスを推進することは例えば行政では困難であるし、商店街組合等においても不必要な業種の淘汰や競合業種の誘致を自らの手で行うことは考えにくい。

「地域にどのような資源があるか」「地域の強みや弱みは何か」「競合他地域との関係においてどのような変化が想定されるか」などの様々な要因を分析し、地域と地域商業のターゲットを定め、それに応じた戦略を構築し、さらに適正商業規模を判断し、過不足業種・業態を明らかにし、それをもってテナントミックスを推進する。都市のマネジメントの担い手であるまちづくり会社の役割は、ほぼこの1点に集約されると言っても過言ではない。要は、地域がターゲットとするマーケットに受け入れられる商業地に変化させることが、TMOの最大の使命ということである。

③一宮市におけるまちづくり会社の当面の使命

一宮市におけるまちづくり会社については、中長期的には上で述べたような発想で一宮市中心市街地の活性化に取り組むことを前提に設立するものであるが、構想で挙げられた各種の活性化事業に関しては、まちづくり会社が主導すべきものが既に相当数含まれている。これらの活性化事業に関しては、企画段階からまちづくり会社が関与し、適切な運営手法を選択しつつ事業を着実に推進していくことが求められる。

【一宮市まちづくり会社の当面の使命と役割】

- ・ 中心市街地活性化事業の企画と関係者間の調整
- ・ 活性化事業の推進

例) 空店舗活用事業 (カフェ、チャレンジショップや情報発信拠点の整備運営)

テナントミックスの推進 (必要な業種・店舗の誘致)

情報発信事業 (街や個店のPR)

イベントの企画運営 (支援含む)

など

(4) まちづくり会社に必要な3つの要素

まちづくり会社が前項で述べたような役割を果たし、商業活性化とまちづくりを推進していくために必要な要素は、以下の3点に集約できる。

①中心市街地のまちづくりに関する権限を持つ

個別事業で生じる利害関係の調整や、行政内部の部署間の壁などが全国の既存のまちづくり会社 (TMO) の活動に制限を与えていることは否定できない。この障害を乗り越え、なおかつテナントミックスの実現という目的を果たすためには、まちづくり会社が中心市街地の活性化に関して相応の権限を持つ機関であることが求められる。

例えば、行政や商工会議所、商店街等がこれまで行ってきた中心市街地における事業を可能な限りまちづくり会社に移管・委託・分担させ、中心市街地に関する活性化事業を行う (ほぼ) 唯一の機関としてまちづくり会社を位置づける。様々な事業をまちづくり会社を通して行うことにより、まちづくり会社自身を育成できるとともに、地域におけるTMOの認知と信頼獲得につながる。

中心市街地における開発行為や不動産活用、商業経営に一定のルールや制限を設ける「まちづくり協定」の導入も、まちづくり会社主導で検討すべきであろう。

②収益事業を優先的に行う

まちづくり会社の継続的な活動を支えられるだけの収益事業は最優先で確保すべきである。収益事業の目途が立たない状況であれば会社設立などすべきではない。資金的なバックボーンを持つ、ということは、地域の信頼を得る重要な要素でもある。

一宮市まちづくり会社の収益源として現時点で想定されるものは、市営駐車場等公共施設の管理運営業務の受託 (指定管理者制度との整合に留意)、一宮市が行う各種の活性化事業や関連調査の受託、行政・民間事業者の広報・PR業務の受託などが考えられる。JR尾張一宮駅ビル建て替えの際には、保留床の取得などによるテナント管理事業等も視野に含まれる。

③まちづくりを推進する人材の確保・育成に努める

様々な主体をコーディネートしていくというまちづくり会社の役割から、有能であり、かつ地域から信頼されるリーダーとスタッフが絶対に必要である。一方で第3セクター方式の場合は人件費負担が経営を圧迫するケースも多いことから、経営基盤が安定するまでの間は出向者や行政OBなど人件費のかからない人員構成で臨むことはやむを得ない。ただしこの場合でも、継続的にまちづくりに関与できる

プロパーを育成したり、地元関係者の中から優秀な人材を発掘する努力を怠るべきではない。まちづくり会社の「人材」に関する考え方を下表に示す

【まちづくり会社に必要な人材と留意点】

・優秀なリーダー（実質的な）が必要である

→リーダーの条件例：地域を良く知っている／地域に強力なネットワークがある／交渉能力がある／交渉チャネルを持っている／的確な経営判断ができる／行政や商業者等各所からの厚い信頼を得ている／決定権を与えられている

・優秀なスタッフが必要である

→スタッフの条件例：法および事業を理解している／商業・経営に関する知識や経験がある／地域の商業活性化やまちづくりに対する強い熱意がある

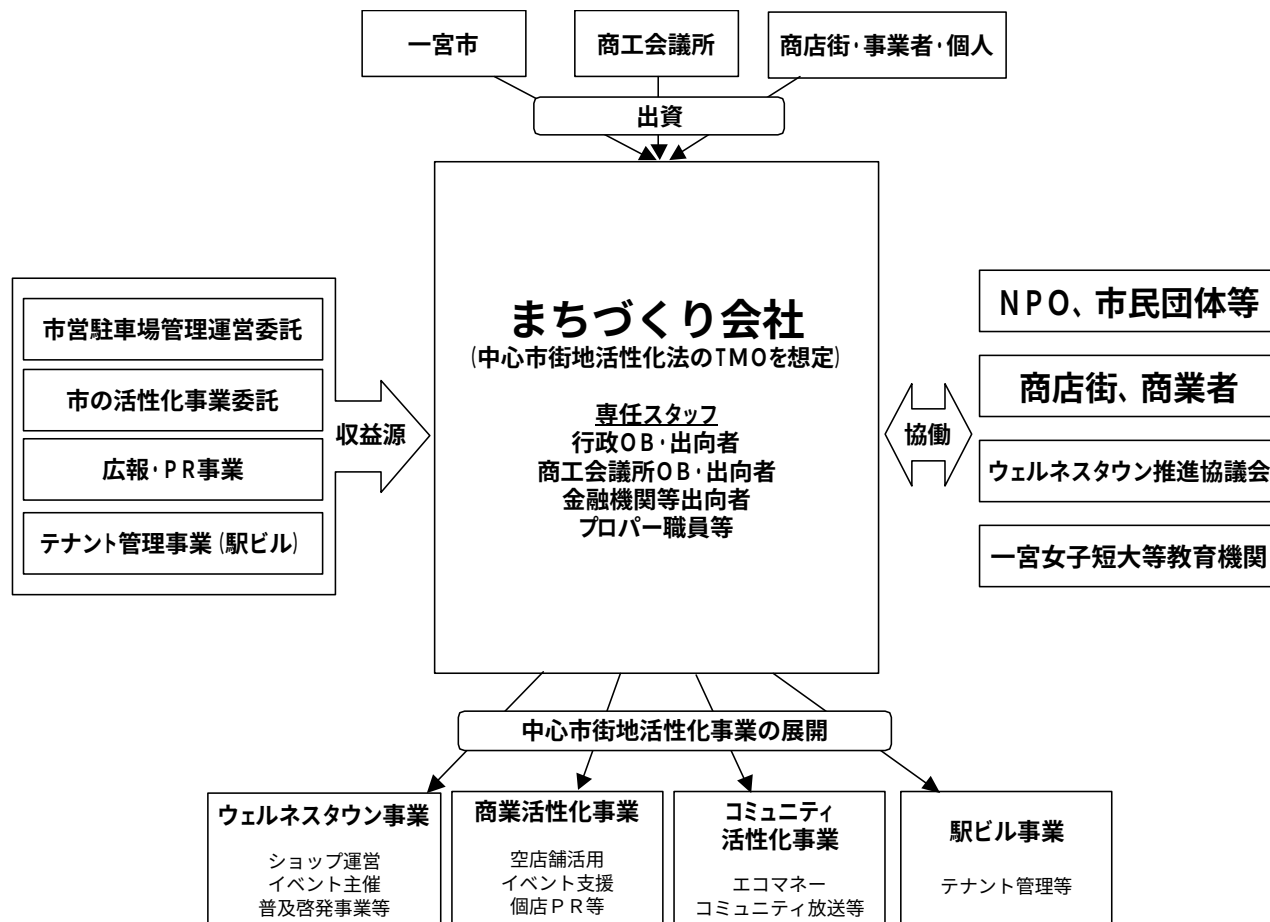
・人件費のかからない人員構成に配慮する

→例えば、リーダーについては民間企業・行政・商工会議所等の退職者を採用し、スタッフについては出向者（人件費出向元負担）の比率を高くする（ただし短期的な対応に限る）

・長く従事できる人員構成に配慮する

→民間企業・行政・商議所等からの出向者については頻繁な異動も予想されるため、経営状況を勘案しつつ早期にプロパーの確保と育成に努める（上の項目とは相反することに注意）。

【想定されるまちづくり会社の構成と役割（素案）】



(5) 設立に向けての検討項目

まちづくり会社の設立に向けては、これまで述べてきたように多くの問題をクリアしておかなければならない。当面検討が必要な項目を以下に示す。

・事業方針、事業内容について

当面どのような事業を実施するか、将来どのような事業展開を想定するか

・人材について

リーダーおよびスタッフをどこに求めるか、どのように確保するか

・資金について

出資者および出資金の想定

会社経営を支える収益事業をどこに求めるか

経営の見通しはどうか

(6) 設立に至るスケジュール（平成18年度当初に設立を想定した最短スケジュール）

	平成17年												平成18年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
TMO構想策定委員会の立ち上げ	○															
事業内容の検討																
資金計画策定																
目論見書の作成→出資募集																
一宮市出資金の平成18年度予算計上						○										
平成18年度の補助事業検討																
人材確保																
事業実施体制の確立												○				
事務所確保											○					
TMO構想の策定完了												○				
会社設立															○	
TMO認定															○	

6. 平成 17 年度実施事業と留意点

2. で述べたように、平成 17 年度は主に以下の事業の実施を予定している。

【中心商業地の活性化】

- ・健康商店街の創出
- ・生産者と商業・飲食店の連携による地産地消の推進
- ・ウォーキングコースやスポーツ施設などの健康増進機能の整備
- ・交流を支える拠点機能の創出
- ・真清田神社を活かした観光振興
- ・観光情報発信の強化
- ・138 タワーなどの周辺集客資源との連携
- ・オープンカフェの設置
- ・多様なイベント、朝市等の開催
- ・SOHO、チャレンジショップなどインキュベータ事業の推進
- ・経営者向け講座の充実

【事業推進主体の構築】

- ・まちづくり会社の設立検討

【尾張一宮駅ビル構想の推進】

- ・具体的な導入施設の検討
- ・配置計画（駅広・コンコース・駅ビル）の検討
- ・建築計画（平面・立面・断面・デザイン計画）の検討
- ・整備手法（民間施設・公共施設）の検討
- ・事業性の検討
- ・民間事業者の参画意向調査

行政がある程度主導して実施可能なものも含まれているが、多くは商業者や地域住民、事業者等の協働がなければ推進できないものである。各事業について、必要に応じてプロジェクトチームを組成するなど、機動性の高い推進主体を構築して臨むことが望ましい。

とくに、「健康商店街の創出」「地産地消の推進」「交流を支える拠点機能の創出」「オープンカフェの設置」などは、本構想の中核的位置づけとなる事業であり、適切な体制で着実に事業化が推進されるよう留意すべきである。