

平成 18 年度尾張一宮駅周辺地域再生整備事業

報 告 書

平成 19 年 3 月

一宮市

目 次

第 1 編 中心市街地の活性化に関する事業

1 . 中心市街地活性化事業実施状況	1
(1) 健康商店街研究会の活動状況	1
(2) その他の事業の状況	7
(3) 今後の展望	8
2 . 中心市街地活性化基本計画策定に向けた予備調査の実施	9
(1) まちづくり三法改正への対応	9
(2) 一宮市中心市街地活性化基本計画改定の論点	22
(3) 一宮市中心市街地活性化基本計画策定方針	28

第 2 編 尾張一宮駅ビルの事業化に関する検討

商業・業務施設について	30
1 . 尾張一宮駅ビルに関する構想・施設構成	30
2 . 商業・業務施設に関する検討	32
尾張一宮駅ビル整備における方針	35
1 . 駅ビルの位置づけ	35
2 . 空間整備の方針	36
3 . 施設計画の方針	38
4 . その他の施設について	39
尾張一宮駅ビルの施設構成	40
1 . 駅ビルの施設構成	40
2 . 公共公益施設の事業目的	41
施設計画の考え方	45
1 . 必要諸室・面積の設定	45
2 . 機能・施設連携の考え方	46
3 . 駅ビル・ゾーニング（案）の作成	47

事業手法の検討	49
1 . 事業手法の整理	49
2 . 事業手法の比較・検討	53
管理運営体制の検討	58
事業費の検討	61
スケジュールの検討	62

第 1 編

中心市街地の活性化に関する事業

1. 中心市街地活性化事業実施状況

(1) 健康商店街研究会の活動状況

健康商店街研究会の取り組みの背景

「尾張一宮駅周辺地域再生整備事業報告書」(平成 17 年 3 月)では、一宮市中心市街地活性化の一つの方向として、『健康』をキーワードとした「ウェルネスタウンいちのみや」の形成が掲げられており、その実現に向けた個別事業の一つとして「健康商店街の創出」があげられている。平成 17 年度は「健康商店街の創出」に向け、中心商業地の意欲ある個店が参加した横断的組織の健康商店街研究会を組成し、商店街イベント等への参加や公募によるシンボルマークの策定などをおこなった。平成 18 年度は、平成 17 年度の活動の継続するとともに、参加店による自立的な運営に向けた支援をおこなった。

図表 「健康商店街の創出」事業の概要

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

出典：尾張一宮駅周辺地域再生整備事業報告書(平成 17 年 3 月)

健康商店街研究会の取り組み経緯

平成 18 年度の健康商店街研究会の開催状況についてまとめる。

	概要
第 24 回 (4/6)	第 5 回やろまいでのイベント内容と「かわら版」創刊号の内容検討。
第 25 回 (4/20)	第 5 回やろまいでのイベント内容の検討と「かわら版」創刊号の内容検討。

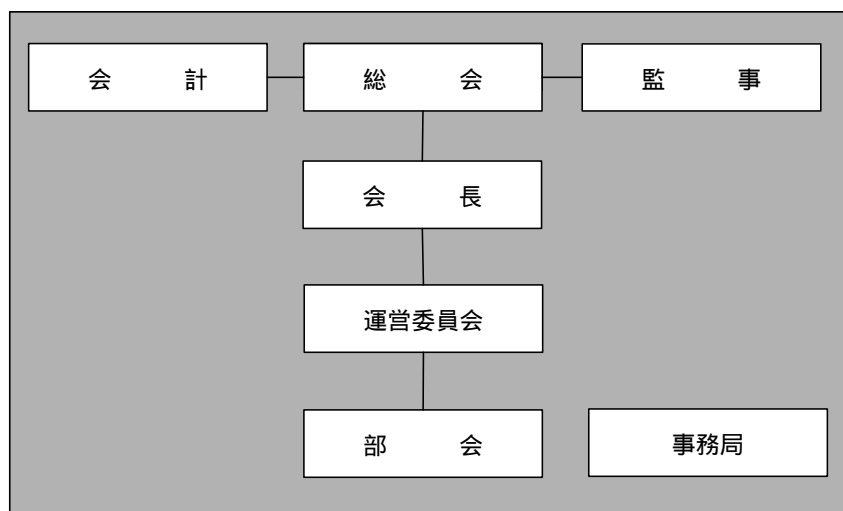
イベント (4/22～23)	第5回やろまいにて、有志による商品の展示・販売や健康チェック、また食品の試験的な販売をおこなった。
第26回 (5/11)	研究会の組織化に向けた検討(組織体制・規約など)
第27回 (6/1)	研究会の組織化に向けた検討(組織体制・規約など)
第28回 (6/22)	研究会の組織化に向けた検討(組織体制・規約など) 七夕まつりへのイベント参加に関する検討 「かわら版」第2号の内容検討
第29回 (7/13)	研究会の組織化に向けた検討(組織体制・規約など) 七夕まつりへのイベント参加に関する検討 「かわら版」第2号の内容検討
イベント (7/27～30)	七夕まつりの期間中、ほんまちサンプラザの一角を利用して、有志による健康チェックを実施した。
第1回総会 (9/28)	スポーツ文化センターにて第1回総会を開催し、規約の承認ならびに研究会の運営を中心的に担う運営委員の選出を行った。
イベント (10/21～22)	おいち祭りにあわせ、ほんまちサンプラザの一角を利用して、有志による健康チェックを実施した。
運営委員会 (10/26)	運営委員の自己紹介、役割分担の確認
運営委員会 (11/9)	今年度事業の検討
運営委員会 (12/21)	情報発信事業に関する意見交換
運営委員会 (1/18)	情報発信事業に関する意見交換
運営委員会 (2/15)	情報発信事業に関する意見交換 次年度事業の検討
運営委員会 (2/22)	情報発信事業に関する意見交換 次年度事業の検討
臨時総会 (3/1)	規約改定の承認、会長の選出 情報発信事業ならびに次年度やろまいでのイベント案の報告
運営委員会 (3/15)	次年度やろまいでのイベント内容の検討

研究会組織の改編

事務局が中心となってきた研究会の運営を、参加店自ら行うことができるよう、規約を定め具体的な組織化を行った。

平成 18 年 9 月に開催された第 1 回総会をもって選任された運営委員を中心に、情報発信やイベントに対する検討が進められており、参加店自らの発意による自立的な運営に向けた体制を構築することができた。

○健康商店街研究会の組織体系図



情報発信事業

健康商店街の取り組みの外部への情報発信事業として、平成 17 年度に開設したブログを引き続き運営すると共に、イベントにあわせたかわら版の発行とフリーペーパーへの情報掲載をおこなった。

・ブログ「一宮健康商店街日記」の運営



昨年開設したブログ「一宮健康商店街日記」の運営を引き続き行った。

・情報発信拠点の整備



平成 18 年 7 月に本町三丁目へオープンした「ほんまちサンプラザ」の一角を健康商店街研究会の情報発信拠点として整備し、パネルの展示やチラシの配布、商品展示などをおこなった。

・健康商店街かわら版

研究会参加店の P R と健康に関する情報提供を目的としたかわら版の発行を行った。(計 3 回)

創刊号は事務局にて素案の作成を行ったが、第 2 号以降は参加店有志により原稿作成を行っている。



・フリーペーパー「咲楽(さくら)」への情報掲載

昨年度作成した健康商店街マップの更新を本年度予定していたが、運営委員会の議論において、昨年同様の作業では運営委員にかかる負担が大きくなること、配布場所が限定されており、より多くの市民の目に触れる必要があることといった指摘がされ、フリーペーパーの活用が委員より提案された。

提案を受け、一宮市を中心に発行されるフリーペーパー 2 社へヒアリング調査をおこなったところ、運営委員の負担なく、またマップの更新費用として確保していた予算内で紹介が可能であったことから、マップの更新作業に代えフリーペーパー「咲楽」への掲載を行うこととなった。

○フリーペーパー「咲楽」
(表紙)



○特集記事の一部に「やろまい」を掲載



○健康商店街研究会紹介ページ(各店共通のクーポン券も掲載)



イベントの開催

一宮市中心市街地で開催されるイベントにあわせて健康商店街としてのイベントを開催し、その取り組みを広くPRした。

・第5回やろまい(平成18年4月22日～23日)でのイベント



健康商店街研究会の活動のPRを目的に、第5回やろまい(主催：さわやか三代会・本町商店街・一宮市)に4月22日、23日の2日間参加した。

両日とも、参加店有志による商品の展示・販売や無料健康チェックなどを行った。また、「食」をテーマとした集客可能性などを探るため、研究会に参加する飲食店に「健康」をテーマとした食品の提供を呼びかけ、23日

(日)10:00より試験的な販売を行った。

23日(日)はよさこいなどのパレードがなく、前日に比べて人出が少なかったが、食品のほとんどを販売することができ、「食」をテーマとした新たな活動の可能性を探ることができた。

【やろまい参加店舗】

<商品販売>

ふるさとプラザ おかみさん会 アクアショップ尾張 江南義肢製作所

<商品展示>

帽子はタカマ

<健康チェック>

ひまわりサロン ハートアベニュー

<鯉節削実施体験>

安藤鯉節店

<食品販売(協力店)>

○すみれや(惣菜)

生椎茸の天ぷら、舞茸の天ぷら、野菜天詰め合わせ

○さくら屋(和菓子製版)

水無月(小豆ういろ)

○オガワヤ(ベーカリー)

うぐいす豆と大納言を使用したラウンド型食パン

○コーヒーショップ アリス(飲食業)

シフォンケーキ、カツサンド

○ぎんなべ(飲食)

有機にんじんと有機ねぎを材料としたこだわりだし巻き卵

○クラシックホテル（ホテル）

にんじんパンと一宮地場の鶏胸肉使用のクラブハウスサンド

【七夕まつり(平成 18 年 7 月 27 日～30 日)でのイベント】

ほんまちサンブラザの一角を利用して、有志による健康チェックを実施した。

【おいち祭り(平成 18 年 10 月 21 日～22 日)でのイベント】

ほんまちサンブラザの一角を利用して、有志による健康チェックを実施した。

（２）その他の事業の状況

ほんまちサンブラザの開設支援

平成 18 年 7 月に本町商店街（本町 3 丁目）に開設されたチャレンジショップとオフィスの複合施設「ほんまちサンブラザ」（事業主体：本町通三丁目商店街振興組合）の整備にあたり、施設内に健康商店街研究会の情報発信ブースを設けることを前提として、整備費用の一部負担などの支援を行った。同施設は商店街内の空店舗を商店街が主体となって活用しているもので、これを契機に各商店街が主体となつての空店舗活用の動きが出始めている。

ＳＯＨＯ事業、チャレンジショップ事業の支援

一宮市の事業である「ＳＯＨＯインキュベータオフィス」の実施にあたり、入居者選考等に関与し、また運営に関する助言を行った。また、伝馬通三丁目商店街振興組合が一宮市の支援を受けて実施しているチャレンジショップ事業について、入居者選考等に関与し、また運営に関する助言を行った。

(3) 今後の展望

地域再生マネージャー事業の一環として2年半にわたり中心市街地の活性化に関する様々な事業を行ってきた。その成果と今後の展望について以下に示す。

健康商店街研究会など、中心商店街活性化のための事業

健康商店街研究会は当初のマネージャー主導から商業者中心の運営に転換を行い、より自発的な活動に移行している。とくに運営の中心となるのは現在の商店街を主導する人々の次の世代であり、柔軟なアイデアや行動力の発揮が期待される。今後もイベント等での活動が予定されている一方、当初より課題であった個店の取り組みは未だ十分ではなく、今後一層の取り組みが望まれる。

イベント関係では従来さわやか三二会が単独で主催していた「やろまい」に、市と本町商店街が2年続けて共催者として加わり開催されており、本町商店街の春のイベントとして定着した感がある。夏の「七夕まつり」、秋の「おいち祭り」と併せ、四季折々に特色ある集客イベントが整備されつつある。

本町三丁目の「ほんまちサンプラザ」は商店街が企画・主導したチャレンジショップであることに意義があり、この動きが今後拡大していくよう、適切な運営と事業の継続に対する支援が必要である。

その他の事業

S O H O インキュベータオフィスや伝馬通三丁目商店街のチャレンジショップ事業などは紆余曲折はあったものの現在は順調な運営が為されている。しかしながら、事業本来の目的である中心市街地の活性化のためには、ここを巣立って中心市街地で操業する事業者を確実に輩出することが絶対的な条件となる。そのためにも、事業に関する適切な指導や助言が日常的に行われるよう、支援体制を充実させていくことが求められる。

また、平成17年度に実施したオープンカフェ等社会実験は、実験時期（晩秋）の問題から十分な成果が検証できなかった。時期を変えての再度の検証が望まれる。

２．中心市街地活性化基本計画策定に向けた予備調査の実施

平成 18 年度にいわゆる「まちづくり三法」(中心市街地活性化法、都市計画法、大店立地法)の改正法案が成立し、９月には新たな中心市街地活性化のための支援施策導入の手順が国から発表されている。この新たな支援スキームの活用のためには、市町村が中心市街地活性化基本計画を策定し、かつその推進体制を整備し、その上で内閣総理大臣の認定を受けることが必要となる。

本市においては、地域再生マネージャー事業の成果を踏まえた尾張一宮駅周辺の一体的整備の推進を前提として、地域活性化および住民サービスの観点から中心市街地に必要な導入機能を明らかにするとともに、その推進手法の検討と、地元関係者の参画による推進体制の構築を目的とする「一宮市中心市街地活性化基本計画策定事業」に平成 19 年度より取り組む予定である。

これに先立ち、平成 18 年度の地域再生マネージャー事業の一環として、基本計画策定に向けた予備調査を実施した。

(１) まちづくり三法改正への対応

まちづくり三法改正のポイント

１) まちづくり三法改正の背景

改正前のまちづくり三法においては、その運用に際し様々な問題点が指摘されてきた。旧中心市街地活性化法においては、「市街地の整備改善」と「商業の活性化」が主要な柱(「車の両輪」)であるとされてきたが、多くの市町村で策定された基本計画においては「商業の活性化」により比重がおかれ、まちづくりの視点を欠いたものが多かった。また、実施主体が明らかでないまま基本計画に掲載された事業も多く、未実施事業を多く抱えた自治体も多い。

それ以前の問題として、中心市街地の活性化と郊外開発の抑制が、改正前の三法では連動していなかったことが指摘されている。都市機能の中心市街地への集約、郊外開発の抑制、居住人口の誘導などの施策が併せて実施されなければ一過性ではない中心市街地の活性化は困難である。こうした背景から、まちづくり三法の改正に至ったものである。

まちづくり三法改正の背景

中心市街地活性化法 (問題点) ・ 商業偏重 ・ 事後評価不足 ・ 市町村の支援不足 ・ 関係者の協力欠如	都市計画法 (問題点) ・ 容易な郊外開発 ・ 広域影響の調整欠如 ・ 郊外化する公共施設	大規模小売店舗立地法 (問題点) ・ 中心市街地の立地にも手続きが複雑 ・ 周辺地域との関係希薄
---	--	--

まちづくり三法の改正の方向

- 都市機能の市街地集約
(郊外の規制強化、広域調整の仕組みづくり、公共公益施設の誘導など)
- 街なか居住の推進
(中心部への公的賃貸住宅の整備推進、都心居住の環境整備など)
- にぎわいの回復
(重点的な支援の実施、総合的なタウンマネジメント体制の構築など)

平成 18 年度からのまちづくり三法改正の流れは以下のとおりである。

平成18年	5月24日	改正都市計画法が可決・成立
	5月31日	改正中活法が可決・成立
	7月	中活法関連の政令案のパブリックコメントを実施
	8月22日	改正中活法が全面施行
		内閣官房に中心市街地活性化本部が設置 改正都市計画法が一部施行(開発整備促進区の創設、都市計画提案権者の範囲拡大など)
	9月8日	中活法の「基本方針」が閣議決定
	11月30日	改正都市計画法が一部施行(準都市計画区域の拡充、広域調整の強化など)
平成19年	2月8日	富山市・青森市の中心市街地活性化基本計画を認定
	11月30日	改正都市計画法全面施行(1万㎡超の大規模集客施設の郊外出店規制)

２）中心市街地活性化法改正のポイント

中心市街地活性化法の主要な見直し点は以下のとおりである。

○基本理念、国、地方自治体、事業者のそれぞれの責務規定を創設（中活法 第３条～第６条）

改正中活法では、法目的自体が以下のように変更されている。

（旧）「中心市街地における市街地の整備改善及び商業地等の活性化の一体的推進」

（新）「少子高齢化、消費生活等の状況変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済の活力の向上を総合的かつ一体的に推進」

単に市街地の整備改善を図るだけではなく、都市に必要な機能の集積を図ることが求められるということである。この法目的を踏まえ、基本理念が以下のように創設された（法第３条）。

「地域における社会的・経済的及び文化的拠点となるにふさわしい魅力ある市街地の形成を図ることを基本とし、地方公共団体、地域住民及び関係事業者が相互に密接な連携を図りつつ主体的に取り組むことの重要性にかんがみ、その取り組みに対して国が集中的かつ効果的に支援を行う」

また、国・地方自治体・事業者それぞれにおいて、中心市街地活性化のための責務規定が新設されている。

国・地方自治体・事業者の責務

・国の責務（法第４条）

国は、前条の基本理念にのっとり、地域の自主性及び自立性を尊重しつつ、中心市街地の活性化に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

・地方自治体の責務（法第５条）

地方公共団体は、第三条の基本理念にのっとり、地域における地理的及び自然的特性、文化的所産並びに経済的環境の変化を踏まえつつ、国の施策と相まって、効果的に中心市街地の活性化を推進するよう所要の施策を策定し、及び実施する責務を有する。

・事業者の責務（法第６条）

事業者は、第三条の基本理念に配慮してその事業活動を行うとともに、国又は地方公共団体が実施する中心市街地の活性化のための施策の実施に必要な協力をするよう努めなければならない。

○内閣総理大臣が基本計画を認定

旧法において中心市街地活性化基本計画は、策定した市町村に対し「公表し、主務大臣及び都道府県への写しを送付する」ことのみが義務づけられ、内容を審査されることはなかったが、改正中活法において、内閣総理大臣による認定制度に変更された。従って、市町村が策定する中心市街地活性化基本計画が国の審査・認定を受けられなければ、基本計画を前提とする国の支援は受けられないということになる。

認定に必要な基本計画の記載事項

中心市街地の活性化に関する基本的な方針・目標・計画期間（数値目標による管理）
中心市街地の位置及び区域
市街地の整備改善のための事業等に関する事項（土地区画整理事業、公共施設整備等）
都市福利施設整備事業（教育文化、医療、社会福祉施設等）に関する事項
住宅供給及び居住環境向上のための事業に関する事項
商業活性化のための事業及び措置に関する事項（中小小売商業高度化事業等）
公共交通機関の利用者の利便増進事業、特定事業に関する事項
各事業・措置の総合的かつ一体的推進に関する事項
都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

下線部は改正に伴う追加項目

また、これらが「円滑かつ確実に実施されると見込まれる計画であること」も認定審査の基準となる。

○中心市街地活性化協議会を新設

旧法では、基本計画に記載された事業を推進する民間側の主体として想定されていたのはいわゆるTMO（タウンマネジメント機関）のみであったが、これは商業活性化のための事業を推進する主体に役割がほぼ限定されていたため、まちづくりの推進は主に行政のみに委ねられることとなっていた。こうした体制、組織及び活動を抜本的に見直し、官民連携でのまちづくりの司令塔として改正中活法で位置づけられているのが中心市街地活性化協議会である。その構成要員は以下のようになる。

【下記の双方がそれぞれ1以上参画すること】

- ・都市機能の増進を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者
ex.中心市街地整備推進機構、市街地整備を目的とするまちづくり会社（開発系3セク等）
- ・経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者
ex.商工会議所、商業活性化を目的とするまちづくり会社（3セクTMO等）

【下記の者が自ら協議会に申し出を行い参加する、または協議会の要請に基づき参加するよう努める】

- ・基本計画記載事業を実施する事業者
- ・地権者、地域住民代表者、NPO等、基本計画実施に関して密接な関係を有する者
- ・市町村、その他公共サービスの提供者

この中心市街地活性化協議会は以下の役割を担うとされている。

- ・基本計画策定の際、内容について意見を述べることができる（市町村は認定申請の際に意見および対応を資料添付する必要がある）
- ・基本計画実施の際、意見を述べるができる
- ・特定民間中心市街地活性化事業の事業者に対し、事業計画に関して協議を行う
- ・事業の推進を自ら担う

○認定計画に対する深掘り支援（「選択と集中」による支援措置の大幅拡充）

こうしたプロセスを経て認定された中心市街地活性化基本計画に対しては、「選択と集中」に基づき様々な支援措置が用意されている。その一部を以下に示す。

「選択と集中」に基づく支援措置（平成18年度、一部抜粋）

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">■都市機能の集積促進<ul style="list-style-type: none">・暮らし・にぎわい再生事業の創設・まちづくり交付金の拡充・中心市街地内への事業用資産の買換え特例の創設（所得税・法人税）・非営利法人を指定対象に加える等中心市街地整備推進機構の拡充■街なか居住の推進<ul style="list-style-type: none">・中心市街地共同住宅供給事業の創設・街なか居住再生ファンドの拡充 等■商業等の活性化<ul style="list-style-type: none">・中心市街地における空き店舗への大型小売店舗出店時の規制緩和・戦略的中心市街地商業等活性化支援事業の拡充・商業活性化空き店舗活用事業に対する税制等の拡充 等■その他<ul style="list-style-type: none">・公共空地等の管理制度・共通乗車船券の特例の創設 等 |
|---|

３）都市計画法改正のポイント

都市計画法の主要な見直し点は以下のとおりである。端的に言えば郊外ほど規制が厳しくなる体系に移行しており、また立地には第三者の意見を取り入れる仕組みとなっている。

- ・ゾーニング強化
- ・施設の規制対象用途の拡大
- ・「広域調整」の仕組みの創設
- ・開発許可制度の見直し 等

これらの改正により、大型店が立地可能な地域は大幅に制限されることとなる。

用途地域と大型店立地の可否（都市計画法改正前後の比較）

			国土に占める割合	現行	改正後 (網掛けは改正による変化)	
				床面積 3,000㎡超	3,000㎡超 10,000㎡以下	10,000㎡超
都市計画区域	用途地域	第一種低層住居専用地域	2.99%	× (50㎡まで)	×	×
		第二種低層住居専用地域		× (150㎡まで)	×	×
		第一種中高層住居専用地域		× (500㎡まで)	×	×
		第二種中高層住居専用地域		× (1500㎡まで)	×	×
		第一種住居地域		× (3000㎡まで)	×	×
		第二種住居地域、準住居地域	0.29%	○	○	×
		商業地域、近隣商業地域	0.38%	○	○	○
		準工業地域	0.52%	○	○	
		工業地域	0.27%	○	○	×
		工業専用地域	0.39%	×	×	×
	市街化調整区域		10.0%		×	×
	非線引き白地地域		11.1%	○	○	×
都市計画区域外			約 70%	準都市計画区域を指定した場合に非線引き白地地域と同様の扱い		
				一部の農地には準都市計画区域を設定していない。	農地を含め、必要な区域には広く準都市計画区域を設定できるようにしている	

○：出店可能 ×：出店不可

：3大都市圏と政令指定都市を除いて原則規制する。

(注) 3大都市圏と政令指定都市を除いては、特別用途地区を活用し規制することが中心市街地活性化基本計画の国による認定条件となる。

：原則不可だが、計画的な大規模開発は許可される。また、学校・病院等の公共公益施設の立地には許可が必要ない。

×：原則不可だが、用途地域変更または地区計画決定等の手続きを経て立地可能となる(自治体により対応が異なる場合がある)

なお、一宮市は3大都市圏に該当するため、上の表のうち準工業地域の規制（ ）については対応しなくても中心市街地活性化基本計画の認定を受けることができる。

3 大都市圏のうち、名古屋大都市圏の範囲（中部圏開発整備法の都市整備区域）



4) 大店立地法見直しのポイント

大店立地法に関しては法律自体の改正は行われないが、大型店等の社会的責任について中心市街地活性化法において事業者の責務規定を創設し、退店時の対応等について業界が自主的に果たせるよう経産省が関連業界団体に対し、業界ガイドラインの作成などを協力を求めることとしている。

中心市街地活性化基本計画作成のポイント

1) 基本計画作成にあたって考慮すべき前提

中心市街地活性化法の改正を踏まえて新たに中心市街地活性化基本計画を作成する際に考慮すべき前提条件は以下のとおりである。

・国による「選択と集中」への対応

中心市街地活性化法の改正に際し、国は「選択と集中」による支援の実施を明確に打ち出している。確実に実施され、かつ活性化に結びつく可能性が高い事業を計画に盛り込めるかどうか問われることとなる。

・「コンパクトシティ」への具体的な道のり

中心市街地に様々な都市機能を集約し、コンパクトシティを具現化することもまちづくり三法改正の基本的な理念であり、計画策定にあたってはその具体的な道のりを示すことも求められている。その自治体の都市構造のあり方に関わる問題であり、行政内部・市民などへの十分な説明と理解が必要である。

・商業振興に偏らない「街づくり」の発想

コンパクトシティづくりを推進するという新法の目的から言えば、多くの自治体が旧中心市街地活性化基本計画で陥ったような、商店街振興を中心とした計画にとどまってはならない。将来に向けて中心市街地やその自治体の都市構造がどうあるべきか、という議論を重ね、それを踏まえて短期的にはどのような取り組みが必要か、という「まちづくりのビジョン」を明確にすべきである。

・多様な主体の関与が必要

まちづくりを進めるにあたっては、そこに住む市民、その土地に関わる地権者、そこで事業を営む民間事業者などの存在や意向を無視するわけにはいかない。むしろ、そうした主体が望む方向に進むために、自ら主体的に関与するようなスキームを構築すべきである。法において定められた中心市街地活性化協議会はまさにそうした連携と協働を実現するための組織であり、協議会が本来の目的・機能を果たすことができるよう十分に配慮すべきである。

2) 基本計画の認定要件

中心市街地活性化基本計画作成にあたり、基本計画が認定を受けるために必要な条件は多々あるが、重要なポイントは以下の3点である。

○目標設定の明確化

- ・目標達成までの計画期間は5年以内とする
- ・定量的な指標に基づく数値目標（計画期間内に達成可能であること）を設定しなければならない

ex. 居住人口、歩行者通行量、事業所数、年間小売販売額、空店舗数等についての絶対値、変化率等

○活性化に寄与することの説明

- ・後述の5事業について記載すること。
- ・これらの事業の実施が目標達成に寄与することを合理的に説明すること

○事業主体の確保

- ・事業主体が特定されている、または特定される見込みが高い事業についてのみ記載
- ・事業のスケジュールを明確に記載

すなわち、明確な目標に基づいておりかつ実施される確度が高く、さらに実施された場合に中心市街地の活性化を実現できる事業が記載されていなければならないということである。

さらに、計画期間中に設定した数値目標等について定期的にフォローアップを行うこと、国に目標の達成状況、取り組みの実績額を報告することも義務づけられている。

3) 基本計画の記載事業

基本計画には、下表の5事業について漏れなく記載することとされている。ただし、地域の現状やニーズ、過去の取り組みなどから既に十分な取り組みがなされていると判断される項目については、過去の取り組みの成果を挙げ、実施しないことを記載することも可能である。

また、事業の抽出・実施にあたっては客観的・統計的なデータや地域住民等の中心市街地に対するニーズを把握・分析し、それに基づいて事業を集中的に実施することとされている。

基本計画に記載すべき事業

記載すべき事業の区分	記載事業の例
【市街地の整備改善】 1. 中心市街地における土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業	・土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面整備事業 ・道路、公園、駐車場、下水道等公共の用に供する都市基盤施設の整備事業 等
【都市福利施設の整備】 2. 中心市街地における都市福利施設を整備する事業	・教育文化施設（学校、図書館等） ・医療施設（病院、診療所等） ・社会福祉施設（高齢者介護施設、保育所等）
【居住環境の向上】 3. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の中心市街地における住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業	・公的賃貸住宅等の整備を行う事業 ・補助、ファンド等を含めた多様な手法を活用して街なか居住にふさわしい民間の優良な住宅整備を行う事業（中心市街地共同住宅供給事業等） ・これらと一体して行う居住環境の向上のための事業
【商業の活性化】 4. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の中心市街地における商業の活性化のための事業	・中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、大規模小売店舗立地法の特例措置 例）・中核的な商業施設、商業基盤施設の整備 ・地域全体の望ましいテナントミックスの実現 ・子育て支援、介護、教育等を通じた地域コミュニティの活性化に寄与する空店舗の活用 ・既存店舗・商店街のリニューアル ・新業態・新サービスの開発や製配販のネットワークの構築、電子商取引の導入促進、商店街等の情報化、効率的な物流システムの構築
【その他の事業】 5. 上記1～4までの事業と一体的に推進する事業	・公共交通機関の利用者の利便の増進を図るための事業（鉄道、新交通、バス、ターミナル機能等） ・都市型新事業の立地の促進（事業場施設、共同研究施設、産学連携支援施設、インキュベータ、情報交流施設、展示・販売施設等） ・中心市街地食品流通円滑化事業（食品小売店の集積、小売市場のリニューアル等） ・乗り合いバスの利用者の利便の増進（運行系統ごとの運行回数の増加） ・貨物運送効率化事業（共同集配施設の設置、共同集配事業の実施）

4) 中心市街地活性化協議会の組成

中心市街地活性化法では、基本計画の推進にあたっての合意形成や事業推進を担う機関として「中心市街地活性化協議会」(以下協議会)の組成を義務づけている。

協議会は具体的には以下の役割を担う。

中心市街地活性化協議会の役割

- ・ 基本計画策定の際、内容について意見を述べることができる(市町村は認定申請の際に意見および対応を資料添付する必要がある)
- ・ 基本計画実施の際、意見を述べることができる
- ・ 特定民間中心市街地活性化事業の事業者に対し、事業計画に関して協議を行う
- ・ 事業の推進を自ら担う

また、協議会は、以下の者により構成される。

ア．都市機能の増進および経済活力の向上を推進・調整する者

- ・ 商工会議所等
- ・ まちづくり会社等

イ．基本計画に記載する事業を行う者

- ・ 民間事業者、商業者(団体)等

ウ．基本計画と密接な関係を持つ者

- ・ 住民、地権者、商業者(団体)等
- ・ 自治体

エ．必要に応じその他の者

- ・ 学識経験者、地域の有力者(企業)、メディア等

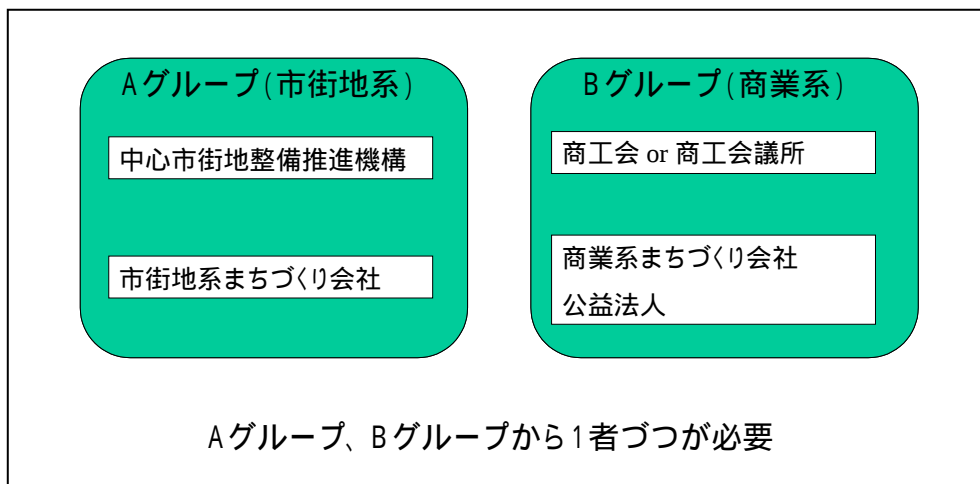
このうち、アについては具体的には以下のように定められている。

「下記の双方がそれぞれ1以上参画すること

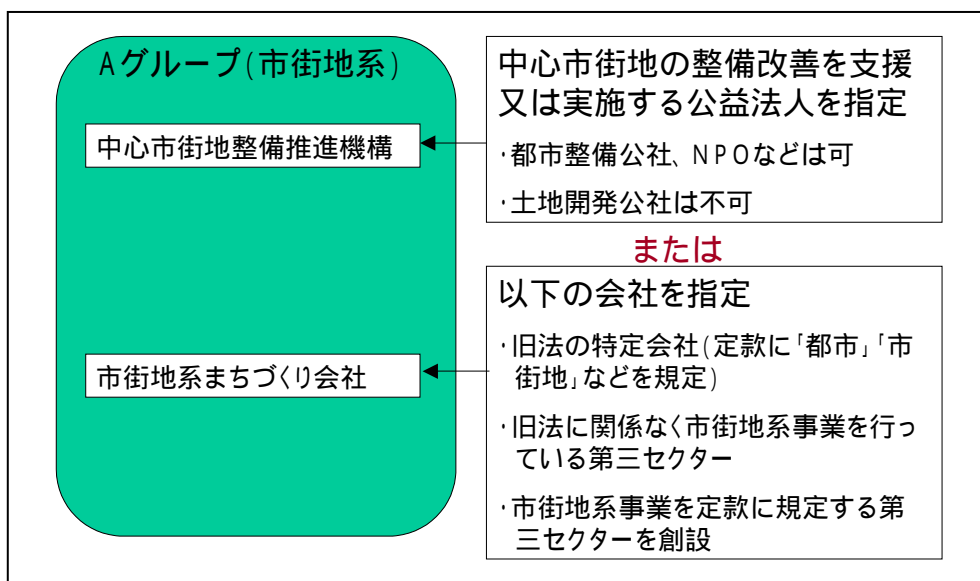
- ・ 都市機能の増進を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者

ex. 中心市街地整備推進機構、市街地整備を目的とするまちづくり会社(開発系3セク等) 等

- ・ 経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者
ex.商工会議所、商業活性化を目的とするまちづくり会社（３セクＴＭＯ等） 等」



上図のAグループの条件を満たす者について、具体的には下図のようになる。



一宮市においては都市整備公社等がなく、また旧法の特定会社（いわゆるＴＭＯ）や市街地系事業を行う第三セクターが存在しないため、このAグループの条件を満たす法人を新たに設立する必要がある。

【参考】富山市・青森市の基本計画記載項目

平成 19 年 2 月、改正中心市街地活性化法に基づく基本計画の認定第 1 号として、富山市・青森市の基本計画が認定された。その記載事業等について以下に示す。

記載項目	富山市（H19 年 2 月認定）	青森市（H19 年 2 月認定）
使用統計データ	・中心市街地人口、世帯数、高齢化率（以上住民基本台帳） ・未利用地面積（＝駐車場面積、H4～H16） 公示地価（経年） 固定資産税課税額（経年） ・小売店舗数、販売額（以上商業統計） 歩行者通行量（経年） 業種構成（H14） ・路面電車市内線乗客数（経年） 路線バス県内乗客数（経年） 中心市街地通勤通学交通量（パーソントリップ、S58、H11）	・歩行者通行量（H10、H17） ・空き地・空店舗の推移（H13、H17） ・観光施設入り込み数（4箇所、経年） ・中心市街地人口（経年、住民基本台帳） ・小売商品販売額（商業統計） ・事業所数、従業者数（H13、事業所統計）
市民ニーズ	富山市民意識調査（H17） 街角アンケート調査（H17）	市民アンケート（H16） 街なかのマンション居住者への満足度アンケート（H17）
中心市街地の位置および区域	中心商業地区を含み、既存及び事業化検討中の公共交通の運行地域、賑わい拠点を形成する地域及び周辺の住居系用途地域を含む区域（436ha）	商業施設や業務、公益施設が集積している地区を中心に、交通結節点機能を担う青森駅、国道、国内外からの海の玄関口となる大型旅客船バースで囲む区域（116.7ha）
数値目標項目	・路面電車市内線一日平均乗車人数（10,016 人→13,000 人） ・中心商業地区の歩行者通行量（日曜日）(24,932 人→32,000 人） ・中心市街地の居住人口（24,099 人→26,500 人）	・中心市街地の歩行者通行量（59,090 人→76,000 人） ・中心市街地観光施設入込客数（696,312 人→1,305,000 人） ・中心市街地夜間人口（3,346 人→3,868 人） ・空き地・空店舗率（10.7％→8.8％） ・中心市街地小売業年間販売額（68,553 百万円→68,553 百万円）
土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に今日する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業	【認定と連携した特例措置】 ・グランドブラザ整備事業、富山城址公園整備事業、低未利用地活用推進調査事業 【認定と連携した重点的な支援措置】 ・富山駅周辺地区土地区画整理事業、富山駅付近連続立体交差事業、総曲輪通り南地区第一種市街地再開発事業、堤町通り一丁目地区優良建築物等整備事業、中央通り地区 f ブロック第一種市街地再開発事業、総曲輪四丁目・旅籠町地区優良建築物等整備事業、西町南地区第一種市街地再開発事業	【認定と連携した特例措置】 ・青森駅周辺（総合交通ターミナル）整備事業（青森駅東口駅前広場、青森駅観光交流情報センター、道路）
都市福利施設を整備する事業	【認定と連携した特例措置】 ・介護予防施設整備事業	【認定と連携した特例措置】 ・文化観光交流施設整備事業（地域交流センター、観光交流センター） 八甲田丸改修事業（港の歴史伝承施設） 市民ホール整備事業 【国の支援がないその他の事業】 ・アウガ公的施設活用事業
公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業	【認定と連携した特例措置】 ・富山市まちなか居住推進事業 【認定と連携した重点的な支援措置】 ・富山市高齢者の持ち家活用による住み替え支援事業、堤町通り一丁目市街地再開発事業（再掲）、中央通り地区 f ブロック第一種市街地再開発事業（再掲）、総曲輪四丁目・旅籠町地区優良建築物等整備事業（再掲）、西町南地区第一種市街地再開発事業（再掲）	【認定と連携した重点的な支援措置】 ・街なか住み替え支援事業
中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業	【法に定める特別の措置に関連する事業】 ・大規模小売店舗立地法の特例措置 【認定と連携した特例措置】 ・賑わい横丁整備運営事業、賑わい交流館整備運営事業、総曲輪オフィシャルガイドブック作成事業、ＩＣカード活用による商業等活性化事業、総曲輪開発ビル再生支援事業 【認定と連携した重点的な支援措置】 ・総曲輪四丁目・旅籠町地区優良建築物等整備事業（再掲） 西町南地区第一種市街地再開発事業（再掲） 【国の支援措置のない事業】 ・中心商店街魅力創出事業、街なか感謝デー開催事業、街なかサロン運営事業	【法に定める特別の措置に関連する事業】 ・大規模小売店舗立地法の特例区域の設定の要請 【認定と連携した特例措置】 ・パサージュ周辺地区活性化事業、AOMORI 春フェスティバル事業、冬期観光イベント開催事業、中心市街地にぎわいプラス資金事業 【認定と連携した重点的な支援措置】 ・中心市街地商業活性化助言事業 【国の支援がない事業】 ・まちなかレンタサイクル事業、まちなかサポーターズ事業、まちなか散策コースの整備事業
上記と一体的に推進する事業	【認定と連携した特例措置】 ・路面電車環状線化事業、おでかけバス事業 【中心市街地の活性化に資するその他の支援措置】 ・路面電車環状線化事業、富山駅付近連続立体交差事業（再掲） 【国の支援措置のないその他の事業】 ・中心市街地活性化コミュニティバス運行事業	【認定と連携した特例措置】 ・青森駅周辺（総合交通ターミナル）整備事業（再掲）
活性化協議会	・協議会（11 名、商工会議所・ＴＭＯ・市・大型店・商店街・交通事業者・金融機関・電力会社・商工会議所女性会・メディア） ・協議会幹事会（26 名、上記に民間事業者、市民団体、大学等を追加）	・協議会（青森駅前再開発ビル㈱、商工会議所、開発事業者、交通関係者、商店街、大型店舗、町会、行政、警察、福祉・NPO、地域経済シンクタンク、金融機関、観光関係者、学校・教育関係者、活性化アドバイザー） 具体名記載なし

(2) 一宮市中心市街地活性化基本計画改定の論点

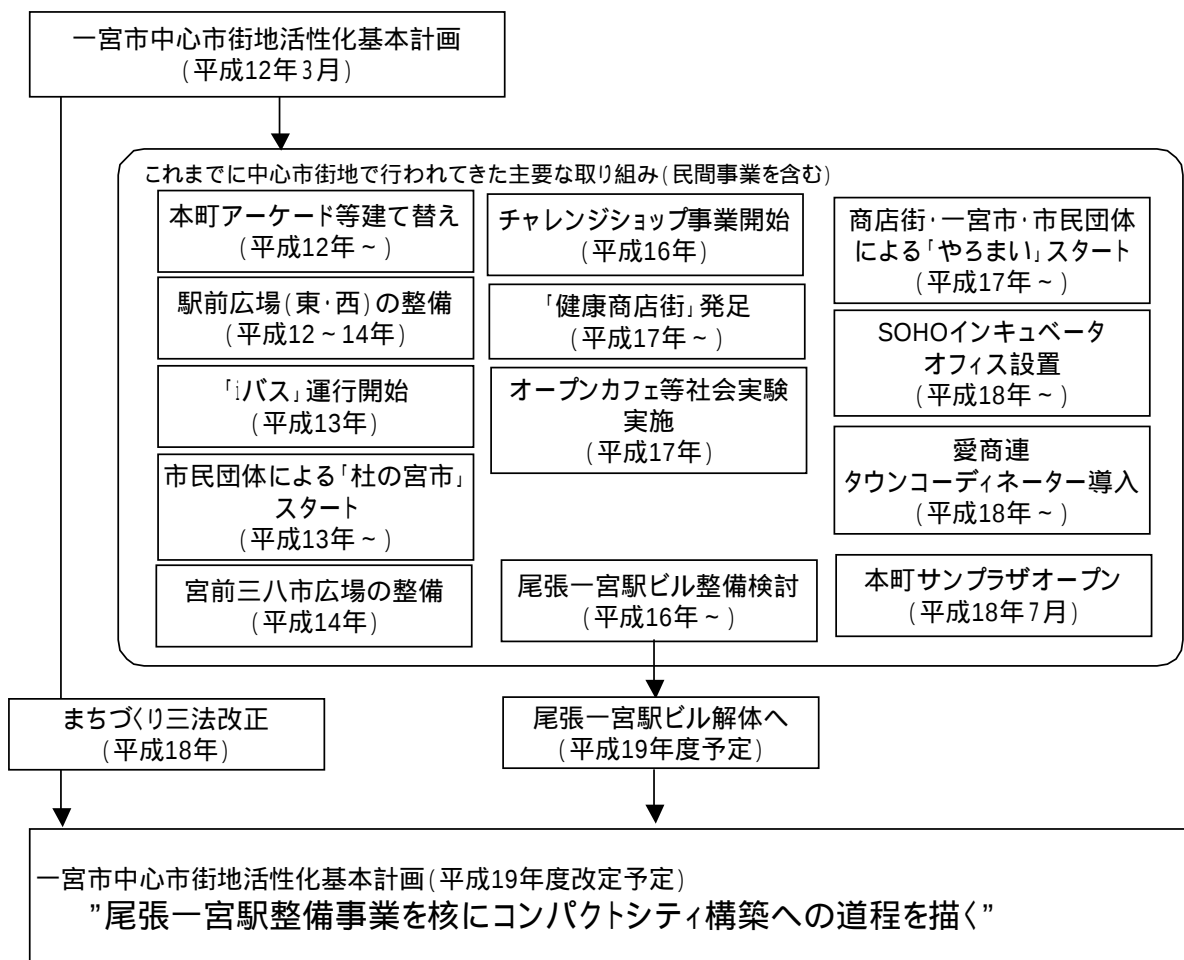
一宮市中心市街地活性化基本計画改定の基本的な方針

1) 一宮市中心市街地活性化基本計画策定の背景と目標

現行の一宮市中心市街地活性化基本計画は平成 12 年 3 月に策定され、7 年が経過しようとしているところである。この間、基本計画に基づく事業をはじめ、官民それぞれが様々な活性化のための取り組みを行ってきており、近年では地域再生マネージャー事業の効果もあり、とくに民間による事業が活発化しているところである。

また、平成 19 年度には J R 尾張一宮駅ビルの解体が予定されるなど、一宮市においては長年の課題であった駅ビルの更新に向けて具体的な一歩が踏み出されることとなる。こうした背景から、新法に基づき基本計画を改定するには絶好の時機であるとも考えられる。

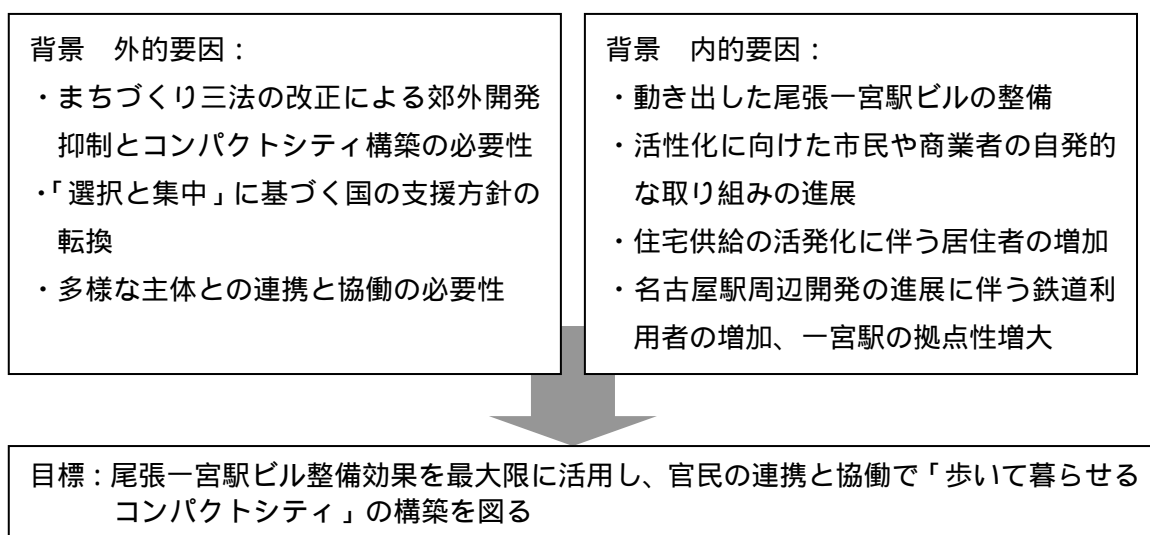
これまでの経過



まちづくり三法の改正は一宮市中心市街地活性化基本計画を改定する直接の要因ではあるが、それ以外にもいくつかの要因がある。先に述べた尾張一宮駅ビルの更新に向けた動きや、民間主導によるまちづくりへの取り組みの拡大はその代表的なものであるが、名古屋駅周辺開発の進展や都心回帰の高まりから、近年尾張一宮駅周辺ではマンションやホテルの建設が活発化している。住宅供給の活発化に伴う居住者の増加は中心市街地の活性化において重要な意味を持つが、無秩序なマンション開発等により本来の商業空間や集客拠点が住宅化するなど負の側面も持っている。適切なゾーニングによる誘導や、乱開発の防止などの点で、新たに基本計画を策定し、また協議会の組成による適切なまちづくりの推進が、一宮市中心市街地においては今まさに求められているところである。

こうしたことから、尾張一宮駅ビルの更新を契機にその整備効果を中心市街地の活性化に最大限に活用し、また適切な都市機能の集積誘導によるコンパクトシティの構築を目標として、中心市街地活性化基本計画の策定に取り組むものである。

中心市街地活性化基本計画策定の背景と目標

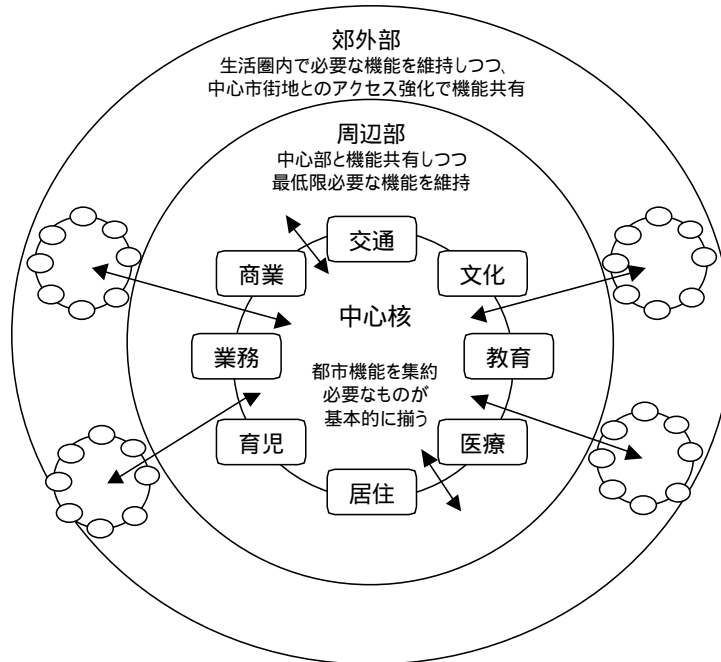


コンパクトシティの構築にあたっては、「一宮市におけるコンパクトシティ像」を明らかにし、市民・事業者・行政等において「このような都市像を目指す」ことについての合意形成を図る必要がある。中心市街地への都市機能の集約は郊外部の生活利便性を損なうことにもつながりうることから、「中心市街地へ集約された都市機能を郊外部とストレスなく機能共有できること」「生活に必要な一定の機能は郊外部にも残すこと」などの要件を満たす施策・対策を併せて講じる必要がある。

こうしたことを踏まえれば、一宮市におけるコンパクトシティ像は例えば以下のようなものになると想定される。

一宮市におけるコンパクトシティの例

- ・ 中心部へ都市機能を段階的に集約（前提条件）← 郊外への移転抑制を図りつつ実現
- ・ 周辺部の住民が中心部の機能を共有する手段（交通、通信等）を強化
- ・ 郊外部では生活圏内で必要な機能をコンパクトに維持しつつ、中心部へのアクセスを強化し中心部の機能の活用を促す



2) 中心市街地の区域設定の考え方

中心市街地の区域設定にあたっては必要最低限の区域を設定することが望ましく、具体的な活性化事業の検討の過程において、「事業が行われる場所」を基準としてコンパクトに線引きを行うこととなる。事業実施予定が全くない地域を含んで中心市街地を定めることは新法の規定からは殆ど意味がないと考えられる。逆に、支援対象となりうる事業の予定があるならば、その場所を含むよう配慮して区域を設定することも考慮すべきである。

こうした点を踏まえ、旧計画が定めた中心市街地の範囲にとらわれることなく、新たな視点で柔軟に区域の検討を行うべきである。

3) 事業抽出の手法

新たな基本計画に記載する事業の抽出にあたっては、以下のような手順が考えられる。

- ・旧基本計画の評価、見直し

平成 12 年に策定された基本計画に記載されている事業について精査し、実施されているが更に推進が必要な事業、未実施だが実施すべき事業などについては新たな基本計画にも記載されるよう検討を加える。

これについては、平成 18 年度末まで設置された「中心市街地活性化推進協議会」において検討を行った。

- ・庁内各課からの計画・構想・意見・要望の抽出

一宮市の各部署において、向こう 5 年間に実施が予定され、かつ中心市街地に関わると思われる事業を抽出する。既に構想・計画がある事業だけでなく、資金面での支援が受けられるならば実施に向けた検討を行いたい、という事業も掘り起こしを図る。

これについては、平成 18 年度に予備的な調査を行った。平成 19 年度は庁内における検討部会などを設置しより一層の掘り起こしを図る。

- ・民間事業の抽出

新法に基づく支援措置には、純民間事業を対象とするものも含まれることから、該当する事業者の有無や支援の要否について確認する必要がある。

- ・基本計画策定委員会（もしくは活性化協議会準備会）における検討

抽出された事業を基本計画に記載するか否かについては、平成 19 年度に設置される基本計画策定のための機関（委員会等）において検討を行う。本来は協議会が行うべきであるが、一宮市においては協議会の成立要件を満たす者（まちづくり会社等）の確保に若干の時間を要すると考えられることから、当初は別機関において検討を行うことが予想される。

- ・市民、事業者等との意見交換（パブリックコメント等）

事業案については適宜市民や事業者との懇談やパブリックコメント等により、意見交換・聴取を行うことが必要である。

既設の「中心市街地活性化推進協議会」による事業提案

平成 18 年度末まで設置の「中心市街地活性化推進協議会」において、旧基本計画（平成 12 年 3 月）掲載事業の評価を行った。評価は委員を対象とする事前アンケート調査と、その結果を踏まえ協議会の場で意見聴取する形式で実施した。その結果を以下に示す。

実施済・実施中事業

網掛けは優先的に検討すべきと考えられる事業

事業名	アンケートにおいて過半数が「取り組みが不十分」「より重点的に実施すべき」とした事業（回答数）	協議会における意見において	
		過半数が推進を支持（支持者数）	3 分の 1 以上が推進を支持（支持者数）
市街地マップの作成	11		
一宮ブランド発掘事業	11		
バリアフリー化の推進	11		5
中核的事業推進主体の検討・設立・運営	11		
J R 一宮駅ビル交流拠点化事業	9	11	
一宮市市民文化発信イベント実施事業	9		
循環バス・買い物バスの運行	9	9	
駅周辺整備事業（駅東広場）	9		
駅周辺整備事業（駅西広場）	8		
空店舗対策	8		6
一宮商人強化、育成事業	8		
真清田神社前広場整備事業	6（ ）		6

未実施事業

網掛けは優先的に検討すべきと考えられる事業

事業名	アンケートにおいて過半数が「実施されるべき」とした事業（回答数）	協議会における意見において複数の委員が推進を支持（支持者数）
コミュニティ活動拠点形成事業	10	
高齢者の買い物等介助事業	10	4
自転車で来やすい街づくり研究会	10	
アメニティー空間・憩いの広場の実施	10	2
まちづくりのための意見の公募	10	
高架下利用促進事業	9	3
新一宮駅前地区市街地再開発事業	9	2
拠点地区市街地再開発事業	8	4
一宮らしさ発見事業	8	2
日常的なイベント・バザー等実施事業	8	3
ふるさと市場	8	
テナントミックス再構築推進事業	8	2
情報発信	8	2
稲荷公園再整備事業	7（ ）	2
共同店舗等整備事業	6.5（ ）	2
住宅整備	2（ ）	2

注）過半数 = 8 （ ）過半数に満たないもの

この結果を踏まえれば、以下の３点が新たな基本計画策定にあたり優先的に検討すべき事業テーマと考えられる。

○尾張一宮駅ビル周辺の整備

(旧計画記載事業) ・ＪＲ一宮駅ビル交流拠点化事業 ・高架下利用促進事業

ＪＲ尾張一宮駅ビルの更新は一宮市において積年の課題であったが、平成 19 年度には駅舎の解体が予定され、更新に向けて具体的な一歩を踏み出すこととなる。単なるハードの更新にとどまることなく、新たな駅ビルが一宮市中心市街地活性化の核となるよう、導入機能や周辺との連携のあり方について新基本計画に位置づけていくべきである。

○高齢者・交通弱者に配慮した事業の実施

(旧計画記載事業) ・バリアフリー化の推進 ・循環バス・買い物バスの運行
・高齢者等の買い物介助事業

国が定めた方針によれば、新たに策定される中心市街地活性化基本計画においてはコンパクトシティの構築を目指し中心市街地への都市機能の集積促進と、居住環境の改善に向けた道筋を示す必要がある。コンパクトシティの構築は「歩いて暮らせる（行動できる）範囲に必要な機能が揃う」ことが目標であり、高齢者や交通弱者に配慮したインフラ整備はその重要な前提となる。また、中心市街地への機能集中は、郊外部の居住者の利便性を損なう側面もあることから、中心市街地へのアクセスの確保・向上もまた重要な対応である。

○中心商業空間の活性化・リニューアルの推進

(旧計画記載事業) ・空店舗対策 ・アメニティー空間・憩いの広場の実施
・拠点地区市街地再開発事業

中心市街地ににぎわいを生むためには、多くの人にとって魅力ある空間・施設・商店等が集積していることや、滞留時間を増やすような仕掛けが必要である。空店舗や未利用地の活用にあたってはそのような集積が促進されるよう留意し、駅ビルとの機能連携・集客誘導も考慮しつつ、魅力ある商業空間の形成に向けた事業を新基本計画に盛り込んでいくべきである。

庁内各課の事業提案

平成 19 年 2 月、関係各課に対して、改正まちづくり三法についての解説を行い、中心市街地において向こう 5 年間で実施可能性のある事業を聴取し、今後詳細について検討していくこととした。

(3) 一宮市中心市街地活性化基本計画策定方針

平成 19 年度の一宮市中心市街地活性化基本計画策定体制は、以下の機関を設置して行うことを想定する。

- ・ 中心市街地活性化基本計画策定委員会（もしくは中心市街地活性化協議会準備会）

本来設置されるべき中心市街地活性化協議会の設立には若干の時間が必要と考えられるため、協議会の構成員を概ね想定して組織し、基本計画の検討にあたる。

- （ 想定される構成員 ）

- 学識経験者、一宮市、一宮商工会議所、事業者（ 商業者含む ） まちづくり関連団体（ 市民団体等 ） 市民代表、地権者 等

- ・ 庁内検討会議

一宮市が主体的に実施する事業の抽出・検討のため、庁内各部署の参加による検討会議を組成する。

第 2 編

尾張一宮駅ビルの事業化に関する検討

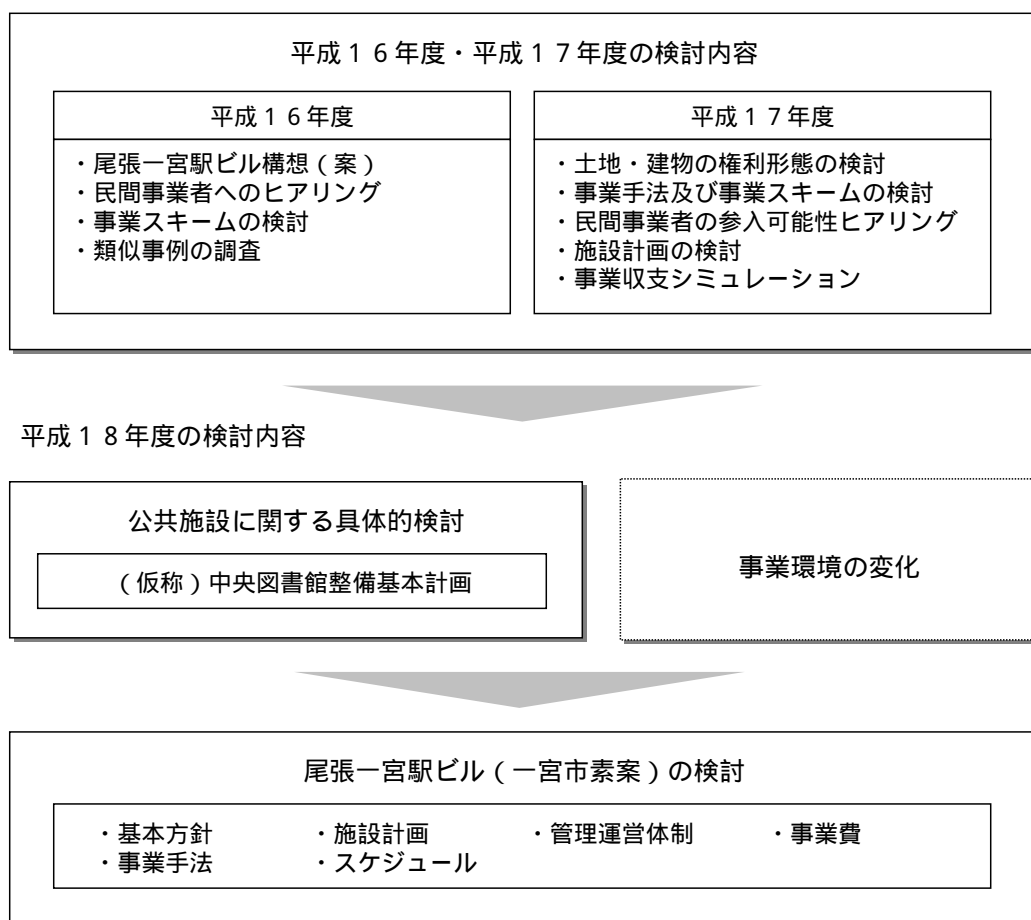
検討の内容

尾張一宮駅ビル事業については、平成 16 年度より、尾張一宮駅ビルの構想（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当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。）については今年度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う必要がある。

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、今年度は、公共公益施設の検討結果と地域の市場環境を考慮した尾張一宮駅ビルの施設計画、事業手法等を検討し、尾張一宮駅ビルの事業化に向けた一宮市としての素案を作成することとする。



商業・業務施設について

1. 尾張一宮駅ビルに関する構想・施設構成

尾張一宮駅ビルについては、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、「一宮市による尾張一宮駅ビル構想（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 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 尾張一宮駅ビルの施設構成（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、尾張一宮駅ビルの商業・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
	C D、D V D
	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。

尾張一宮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、尾張一宮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、尾張一宮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）。

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尾張一宮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。

（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

(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。

また、現在、公共公益施設の入居希望の打診等あり、こうした事業者と協議を進める必要がある。

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		

尾張一宮駅ビル整備における方針

1. 駅ビルの位置づけ

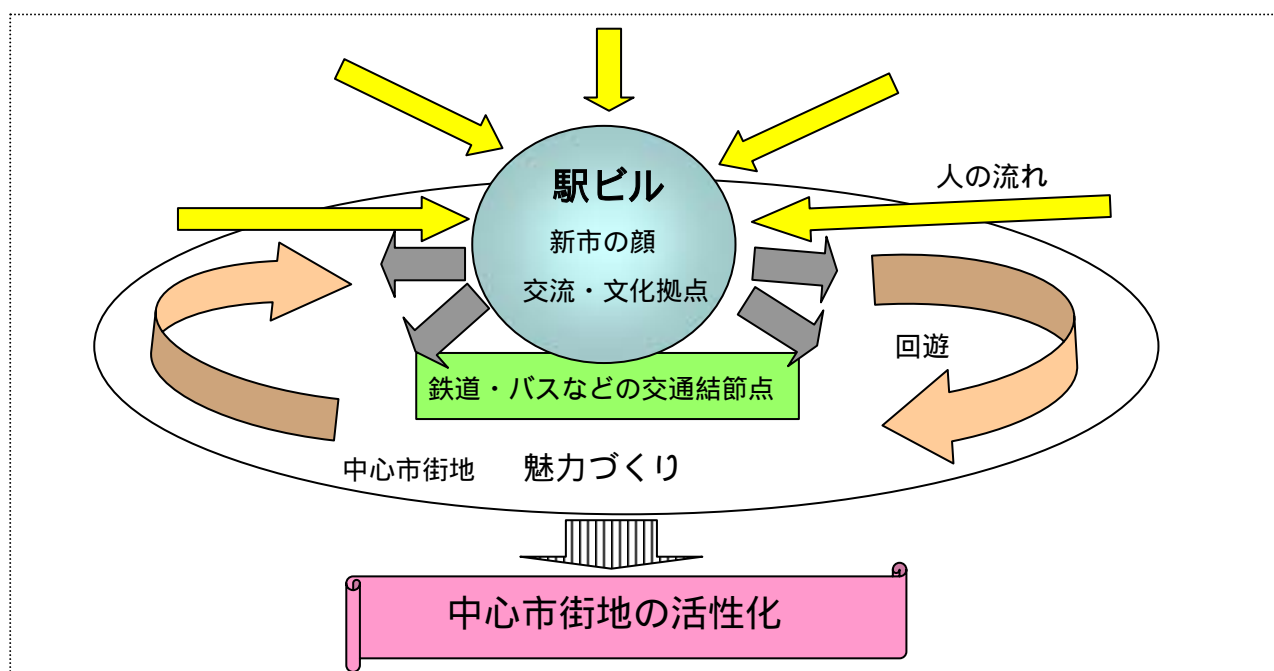
駅ビルの計画を検討している尾張一宮駅・名鉄一宮駅周辺は、土地区画整理事業による街区整備、東西に分断されていた中心市街地の一体的発展をめざした総延長11.6kmに及ぶ鉄道高架事業をはじめ、東西駅前広場、駅東地下駐車場、幹線道路網などの都市基盤整備が進むとともに、公共交通機関としても、ＪＲ東海道本線、名鉄名古屋本線とともに、北西及び南西の市域へ延びる名鉄尾西線や放射状に周辺地域を結ぶ名鉄バスや、公共施設を結ぶ市営の「i - バス」が運行されており、鉄道両駅で１日８万人を超える乗降客のある公共交通結節点となっている。現在、生活交通対策のバスの運行が検討されており、交通弱者である子どもや高齢者などにも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

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、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

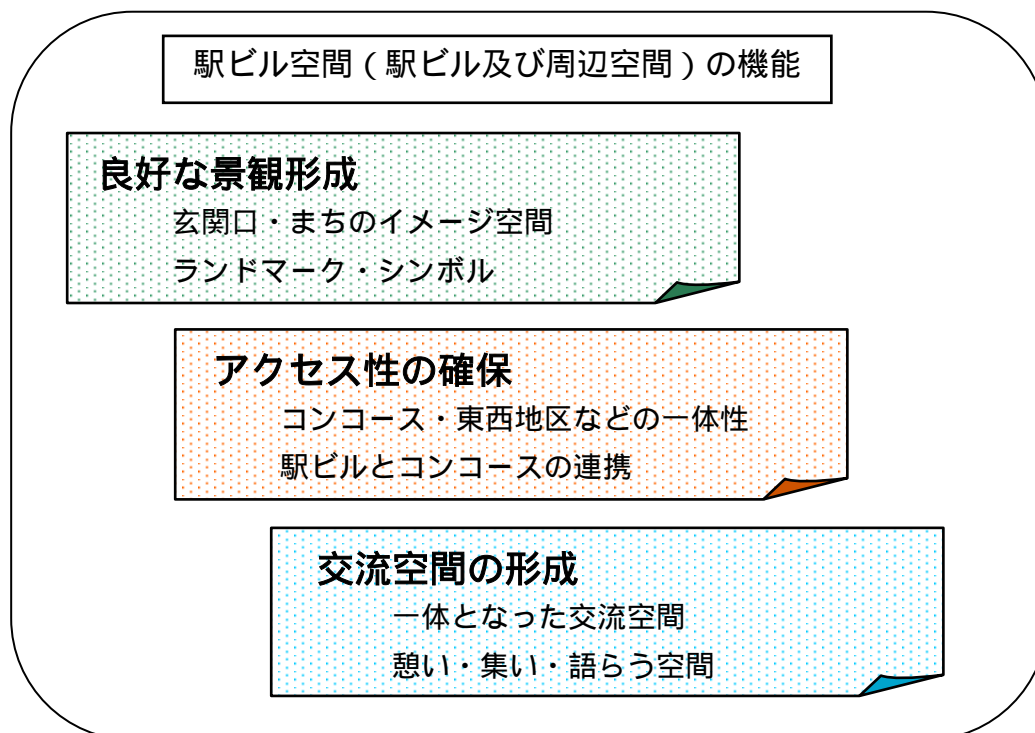
駅ビルを計画している場所は、尾張一宮駅のすぐ東であり、空間整備にあたっては、駅東地区への入り口である銀座通り、駅東駅前広場等とのアクセスを確保し、また、コンコースの機能による駅西地区、鉄道・バスなどの公共交通機関利用者とのアクセスに配慮した計画とする必要がある。

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

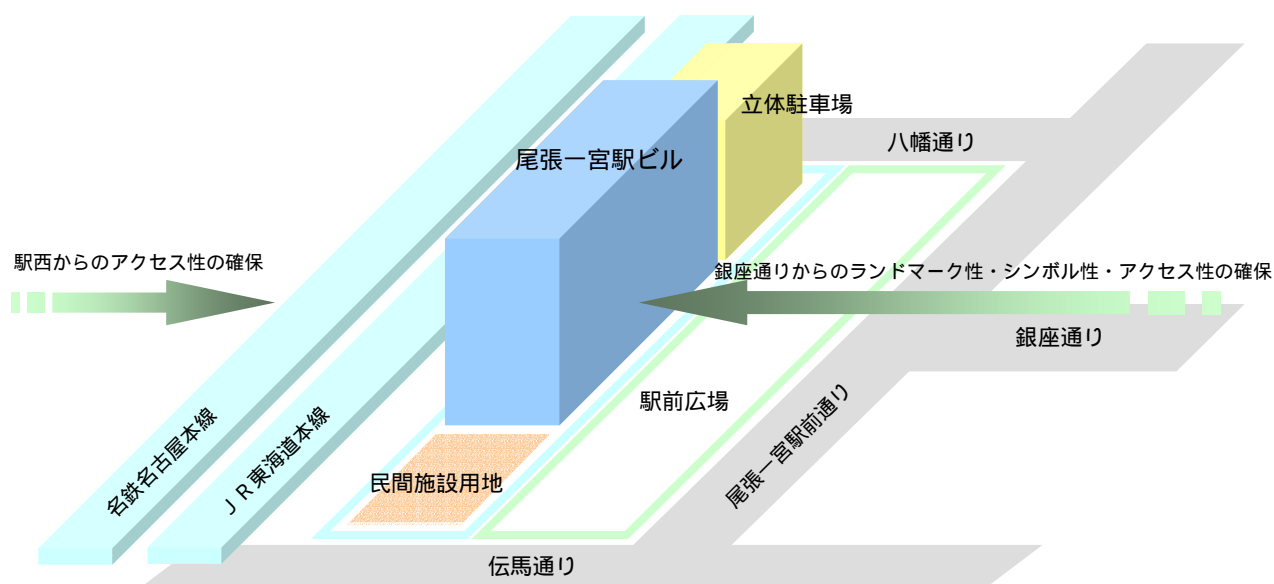
駅ビルには、中央図書館、子育て支援センターなどの公共公益施設の他に、前章で記述したように、飲食店等の商業施設を予定している。また、市以外の公共公益施設の入居希望や、民間事業者からの駅ビル敷地への立地希望がある。

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、尾張一宮駅ビル(公共公益施設棟)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 尾張一宮駅ビルの配置計画



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、多目的に利用が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、緑を取り込むなど、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）

尾張一宮駅ビルの施設構成

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市民の交流スペース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 尾張一宮駅ビルの施設構成

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			

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 尾張一宮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	●	●	●	●	●
	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

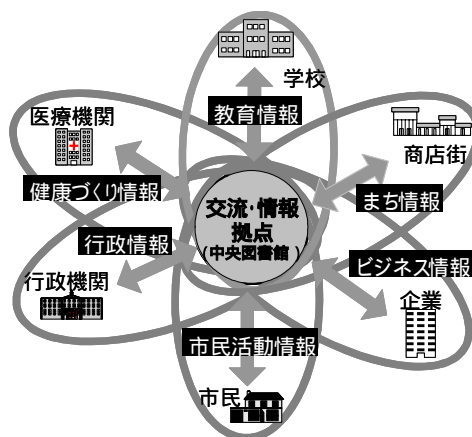
○高度で専門的なサービスの提供拠点としての中央図書館の役割

- ・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、木曽川などの自然資源、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。そのため、イベントの開催や市民活動に資する多目的に利用可能な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

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

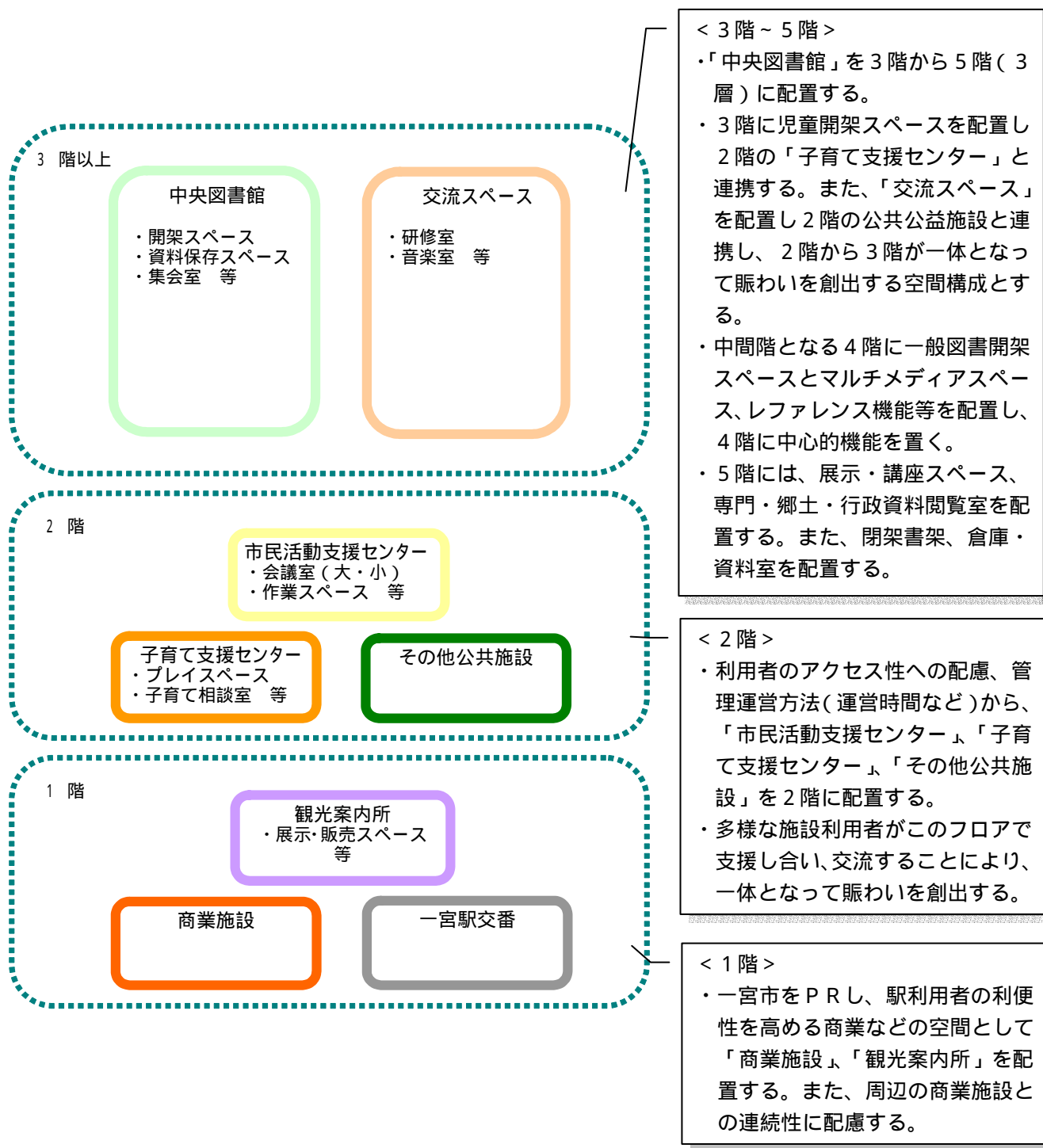
区分	施設	諸室	床面積	区分	施設	諸室	床面積
公共公益施設	市の施設 中央図書館	開架スペース	2,800	公共公益施設	市の施設 子育て支援センター	事務室	70
		資料保存スペース	1,400			子育て相談室	15
		集会室等	700			発達障害児療育ルーム	15
		事務作業	700			プレイスペース	270
		その他	1,400			セーフキッズ	40
		小計	7,000			会議室兼作業室	60
						倉庫	30
	市民活動支援センター	事務スペース	30			小計	500
		会議室(大)	120		観光案内所	展示・販売スペース	30
		会議室(小)	40			小計	30
		作業スペース	20		交流スペース	研修室	400
		端末スペース	20			音楽室等	200
		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
						小計	80

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、基本設計など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・ゾーニング（案）の作成

以上の内容により、駅ビルのゾーニングイメージを作成する。

１階と２階、２階と３階を、エスカレーターで連絡し、この主動線により、多くの市民を交流機能の高い２階、３階フロアに誘導する。

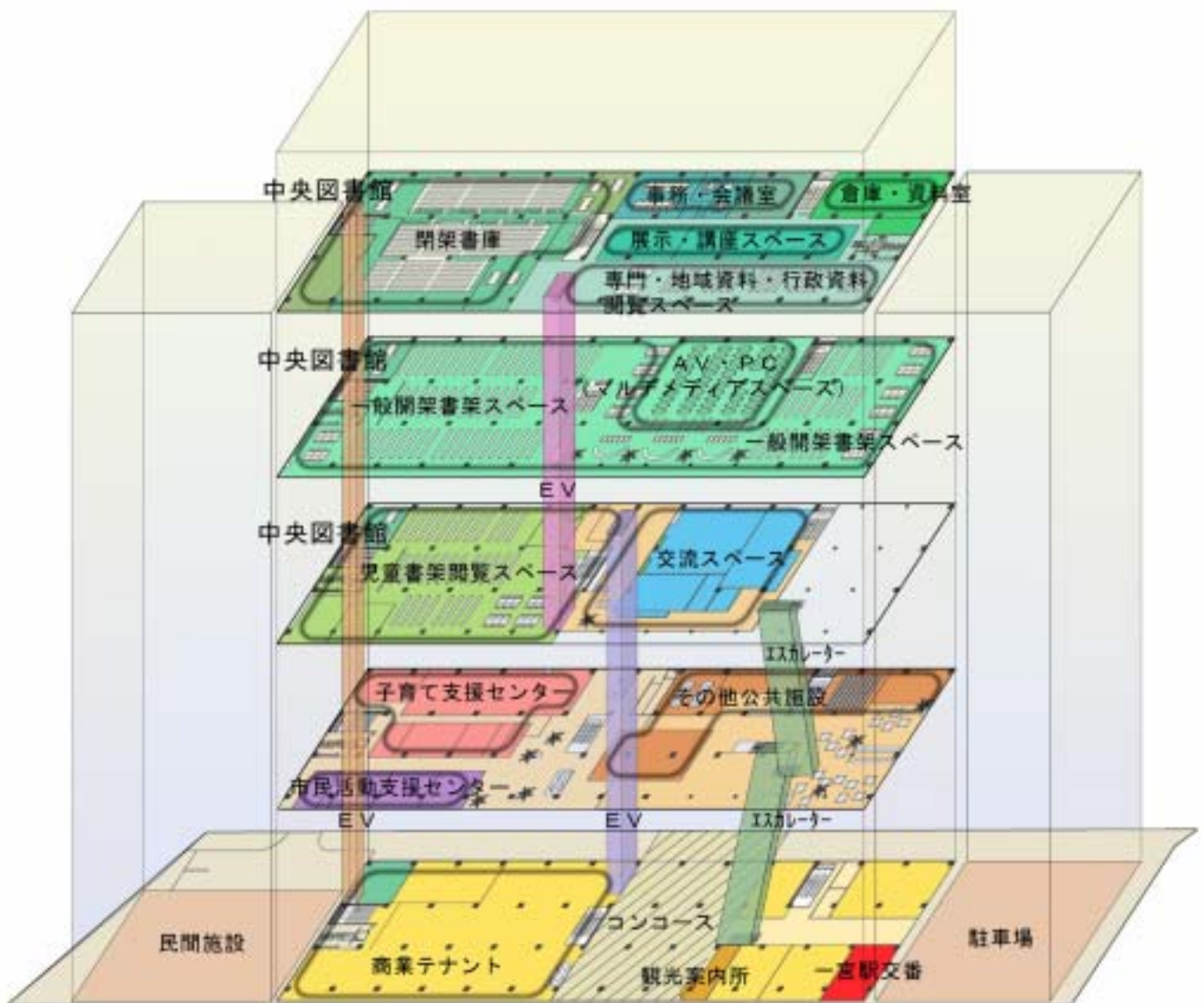
一方、もう一つの主動線であるエレベーターを１階から３階用として設置し、２階、３階へ誘導するとともに、図書館内に３階から５階用のエレベーターを設置し、図書館内の移動の円滑化を図るものとする。

図表 4-3 駅ビルの延床面積

単位：㎡

	公共公益施設							民間施設	共用部分等		合計
	市の施設				その他の公共施設			商業	共用部分	コンコース	
	中央 図書館	市民活動 支援 センター	子育て 支援 センタ	観光 案内所	交流 スペース	一宮駅 交番	その他 公共施設				
5F	2,700								100		2,800
4F	2,700								100		2,800
3F	1,500				600				200		2,300
2F		300	500				500	400	1,100		2,800
1F	100			30		80		1,465	500	625	2,800
小計	7,000	300	500	30	600	80	500	1,865	2,000	625	13,500
合計	9,010							1,865	2,625		13,500

駅ビル・ゾーニング（案）



前述の機能、施設連携の考え方に基づくイメージとして例示したものである。

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、P F I 法の施行により P F I 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）	・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） < 指定管理者制度導入を予定・検討している市町村⁵ > 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
リース方式	・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	・金沢大学（B T O 方式） ・埼玉県さいたま市（B T O 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（B T O 方式，商業施設等を含む，指定管理者制度） ・東京都稲城市（B T O 方式，体験学習施設を含む，指定管理者制度） ・東京都府中市（B T O 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（B O T 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（B T O 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

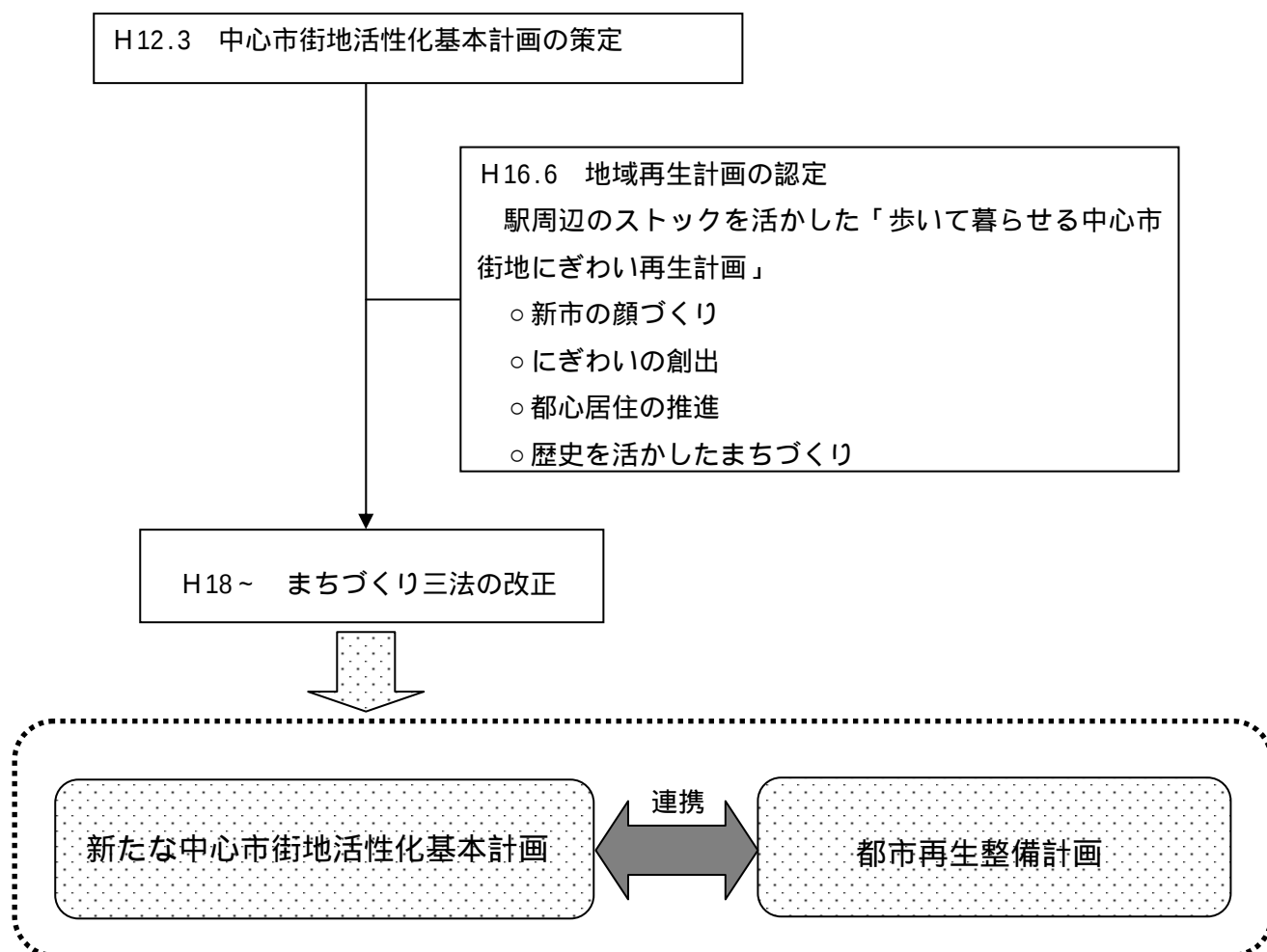
駅ビル事業を実施するにあたり、国の補助金等を活用し、財政負担を軽減することは大変重要であるが、単に図書館等を建設するといった目的を対象とした補助制度は見当たらない。

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、当市においては、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。



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。

この制度における交付限度額は以下のようにになっている。

算定式 : 交付対象事業費 $(A + B) \times 0.4$

算定式 : 基幹事業費 $A \times 10 / 9 \times 1 / 2$

のいずれか少ない金額

A : 基幹事業に相当する事業で、一定の要件等に従い算出した額を合計した額

B : 提案事業に相当する事業で、一定の要件等に従い算出した額を合計した額

なお、基幹事業に代えて提案事業を実施することにより、都市再生整備計画の目標がより効率的に実現される見込みがあるなどの要件を満たした場合、あるいは、国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画に記載された提案事業を実施する場合には、上記算定式 に代わり次の算定式となる。

算定式 : 基幹事業費 $A \times 10 / 8 \times 1 / 2$

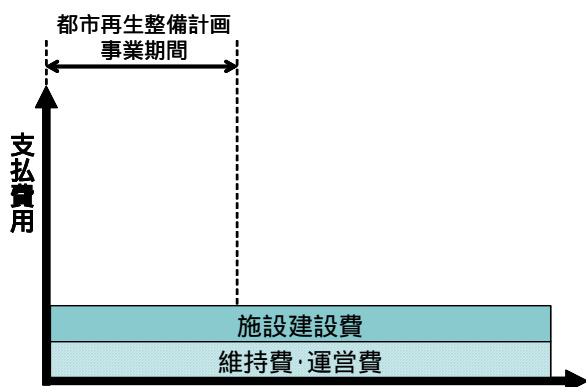
対象事業費

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。

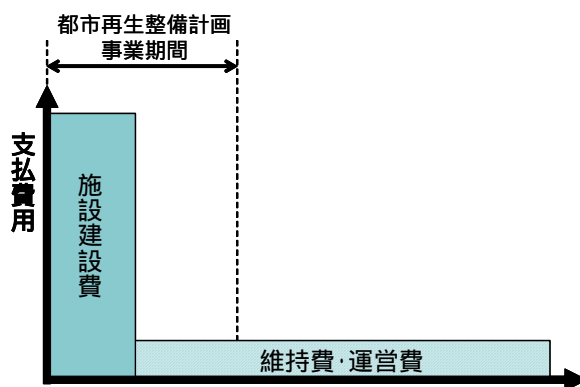
P F I方式で事業を行う場合、事業者への支払を、下記の [A方式] のように、20年、30年といった P F I 事業期間において費用を均等化して払うのが一般的である。まちづくり交付金は都市再生整備計画期間 (3 ~ 5 年) 内に支払った建設費のみが対象となるため、建設費のごく一部しか対象にならないこととなる。

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。



[A方式]



[B方式]

(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	・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	・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	・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	< 方策 1 > ・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。 < 方策 2 > ・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。 < 方策 3 > ・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	・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	・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。 ・P F I 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 P F I と時間的な差異はない。
P F I	・P F I 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	P F I	
			B T O 方式	B O T 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。

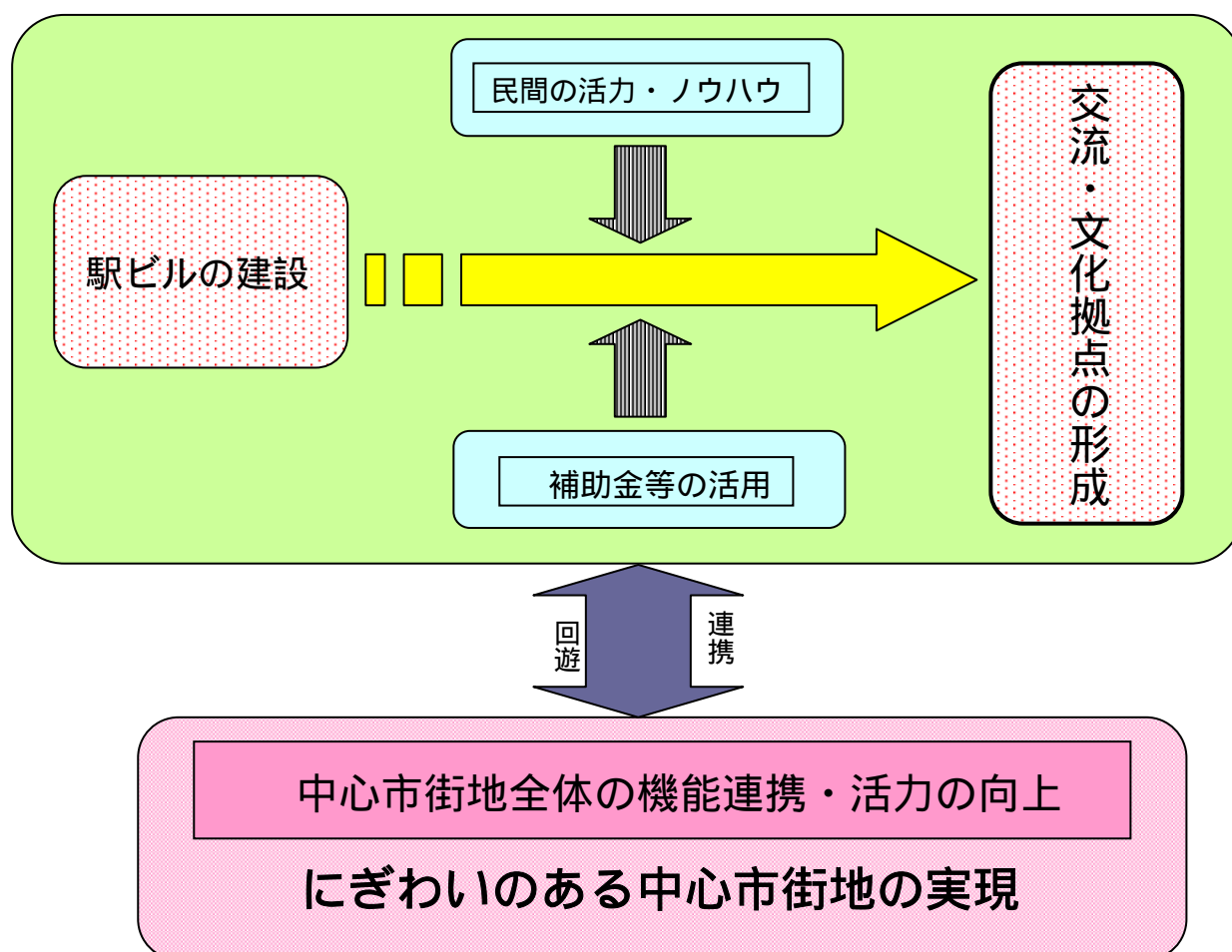
従来、当市では、駅ビルへのホテル、事務所（オフィス）などの導入を検討してきたが、長期に渡る安定的な事業経営を継続するため、いかに民間のノウハウ等を活用し事業を進めるかを論点としてきた。この視点から、P F I 等の民間事業者による方式を基本として検討してきたところであるが、周辺の民間施設に関する事業環境の変化によるホテル等の民間施設部分の見直しの結果、今回の事業手法の評価に至ったものである。

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にした体制図、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。

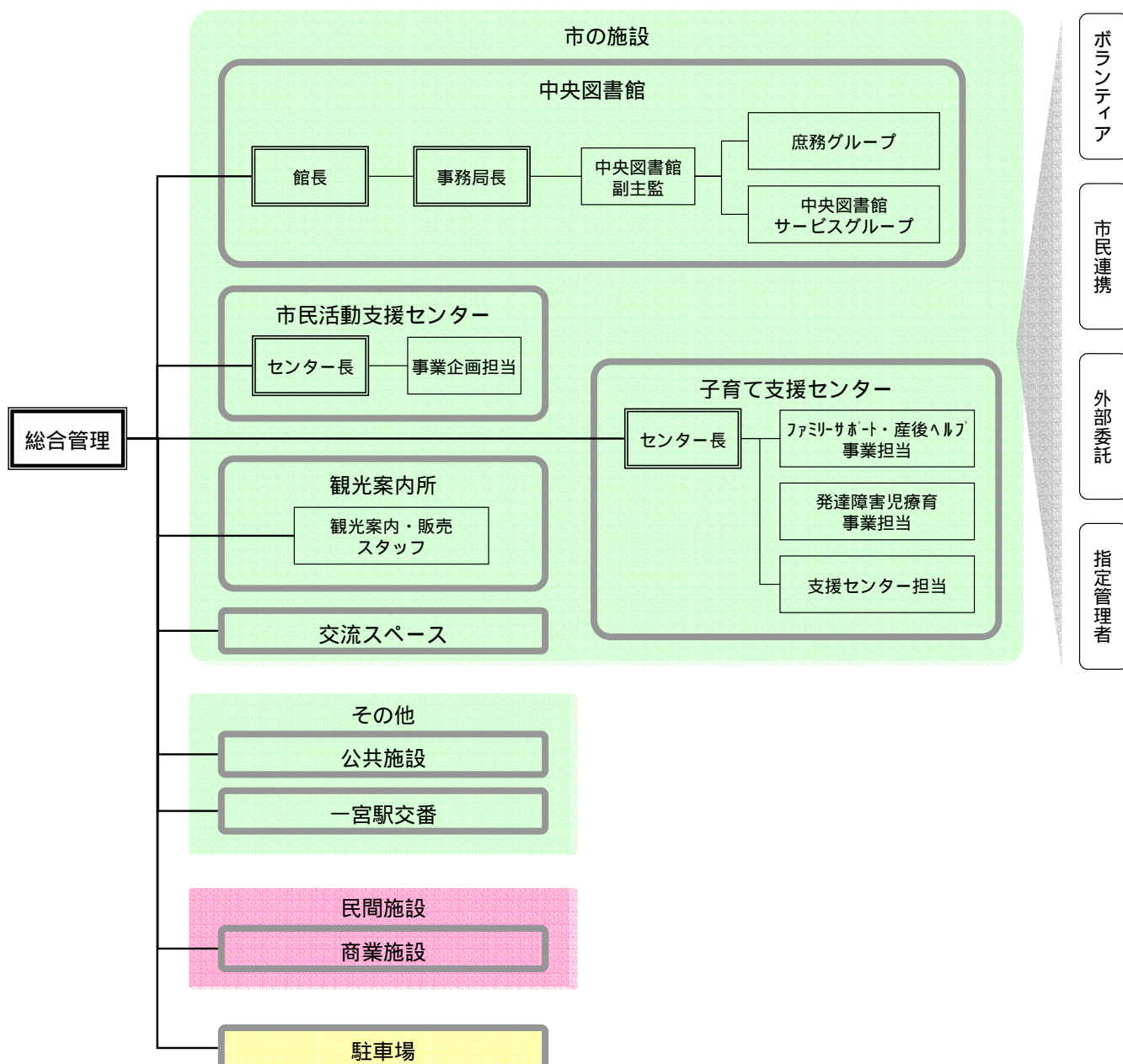
図表 6-1 市の施設の想定される管理運営形態

実施主体	管理運営形態	理由等
中央図書館	- 市による直接運営（一部業務委託） - 又は - 指定管理者制度	- 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	- 市による直接運営（一部業務委託） - 又は - 指定管理者制度	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	市による直接運営	- 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	観光協会への業務委託	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	- 市による直接運営（一部業務委託） - 又は - 指定管理者制度	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、図に示すように尾張一宮駅ビルは、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 尾張一宮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文化・交流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

尾張一宮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 4 8 億円
--------------	----------

スケジュールの検討

今後は、土地所有者との協議を進め、早期の合意形成を目指すものとし、合意ができた後、設計（基本設計・実施設計）に着手していくこととなる。

尾張一宮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、その後に開館することになる。

また、尾張一宮駅ビルは、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。

