

諏訪湖イベントひろば活用に向けたサウンディング型市場調査 ≪事業説明資料（民間事業者・団体向け）≫

1. 本事業の背景

諏訪市は、平成 18 年 7 月に旧東洋バルヴ諏訪工場跡地（諏訪湖イベントひろば。以下「ひろば」という。）を取得しました。ひろばは、全体で約 7ha に及ぶ広大な土地であり、これまでも、災害時の対応拠点のほか、諏訪湖祭湖上花火大会の観覧席や諏訪市農業祭の会場、諏訪圏フィルムコミッションにおける映画等の撮影場所として利用されていますが、具体的な活用に向けた用途については定まっておらず、現状を維持する方向での利用が継続しています。

ひろばに存在する元工場建屋（以下「建屋」という。）では、平成 14 年より「諏訪圏工業メッセ」の開催会場となり、諏訪地域のものづくり技術の発信など、地方創生の一翼を担う取組となっています。しかし、建屋は昭和 30～40 年代の建築物であり、耐震改修と老朽化対策が喫緊の課題であり、その対応が求められています。

こうした状況を踏まえ、ひろばを持続可能なエリアとして整備するために、今後の活用の方向性を定めることを目的として、平成 31 年 3 月、旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想を策定し、現在、基本計画を策定しています。

2. 事業対象地およびひろば概要

事業対象地は、以下のとおりです。

所在地：長野県諏訪市湖岸通り 5 丁目 11 番



地図出典：(C)NTT 空間情報株式会社, DigitalGlobe Inc.

図 1 事業対象地位置図

3. ひろば活用の基本的な考え方

3.1. 導入する分野

これまでの検討経緯を踏まえ、以下にひろばのコンセプト及びひろばに導入する分野を示します。

コンセプトの実現にあたっては、「諏訪ならでは」を活かしてひろばの魅力向上を目指すとし、ものづくり（産業振興）分野を軸に、コミュニティ（防災）、医療・健康、観光の4つの分野を導入します。

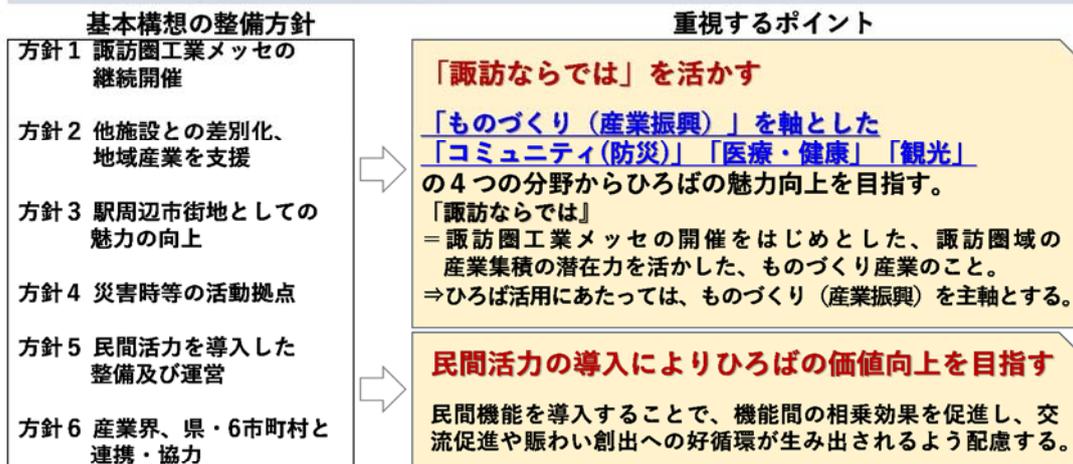
また、ひろばの価値向上や賑わいの創出、利用者の利便性向上に資する民間提案機能の最大限の導入を目指し、機能間の相乗効果により、交流促進や賑わい創出への好循環が生み出されるよう配慮します。

諏訪湖イベントひろばのコンセプト

産業振興・技術開発・観光振興・雇用拡大の活動拠点ゾーン

※「旧東洋バルブ諏訪工場跡地活用基本構想（H31.3）」より

コンセプトの実現にあたり重視するポイント



※「上位関連計画」、第1～3回専門委員会より

ひろばに導入する分野

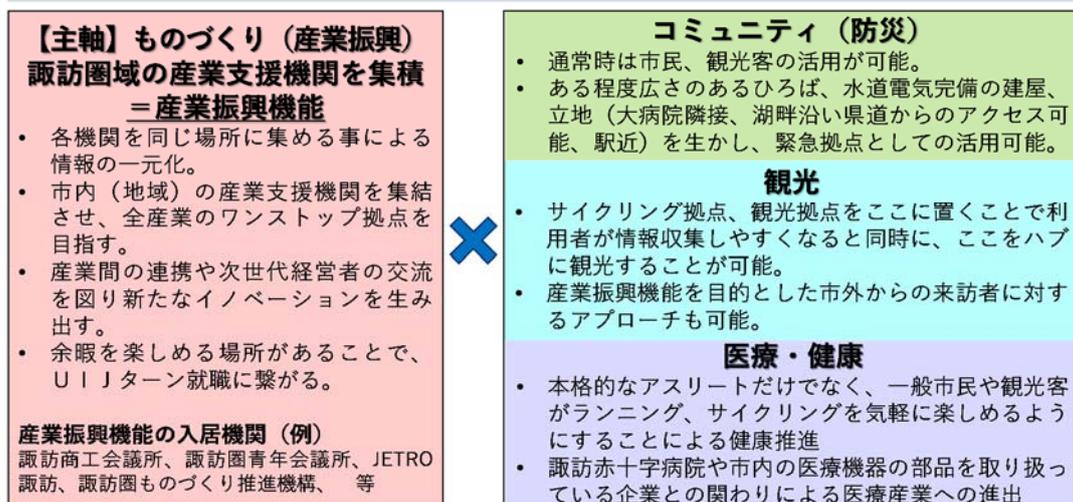
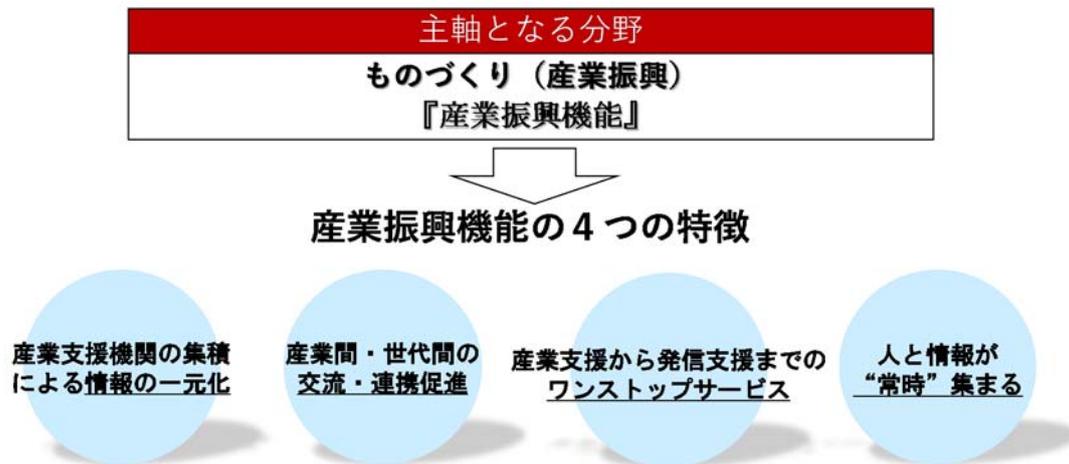


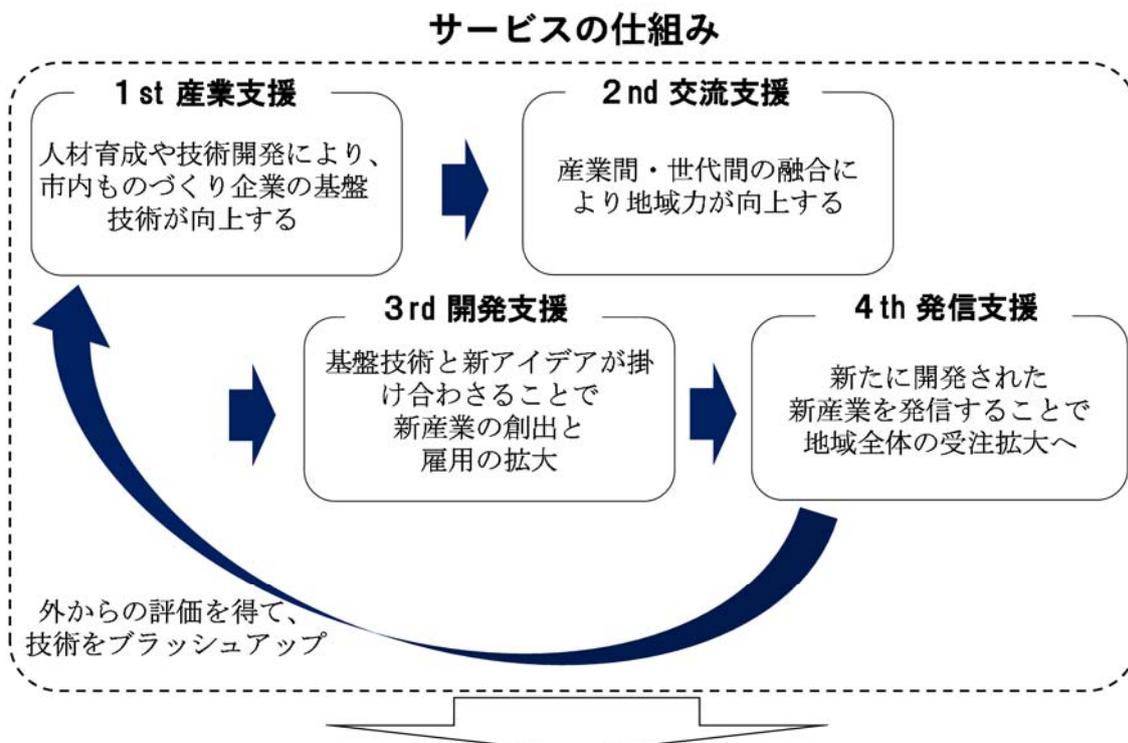
図 2 ひろばのコンセプト及び導入する分野

3.2. 産業振興機能の特徴及びサービス提供にあたり重視するポイント

主軸である産業振興機能について、特徴及びサービスを提供するにあたって重視するポイントを以下に示す。



- ✓ 諏訪市の原点である『ものづくり』を支援する拠点として、人材育成、技術支援、産業間・世代間の交流、情報発信を行い、産業の振興を担う。
- ✓ 諏訪市内（地域）の産業支援に関する情報を一元化し、産業支援から発信支援までをワンストップサービスで行う。
- ✓ 常時、人と情報が集まり、“人と人” “人と情報”をつなぐ役割を果たす。



従来では、行政・関係機関・民間企業がそれぞれの役割を担い、それぞれ単独で動いていたものを産業振興機能が産業支援から発信支援まで、出口戦略を見据えた一貫性のあるサービスを提供する。



サービスを提供する上での重視する2つのポイント

プロデューサーの配置

財源の確保

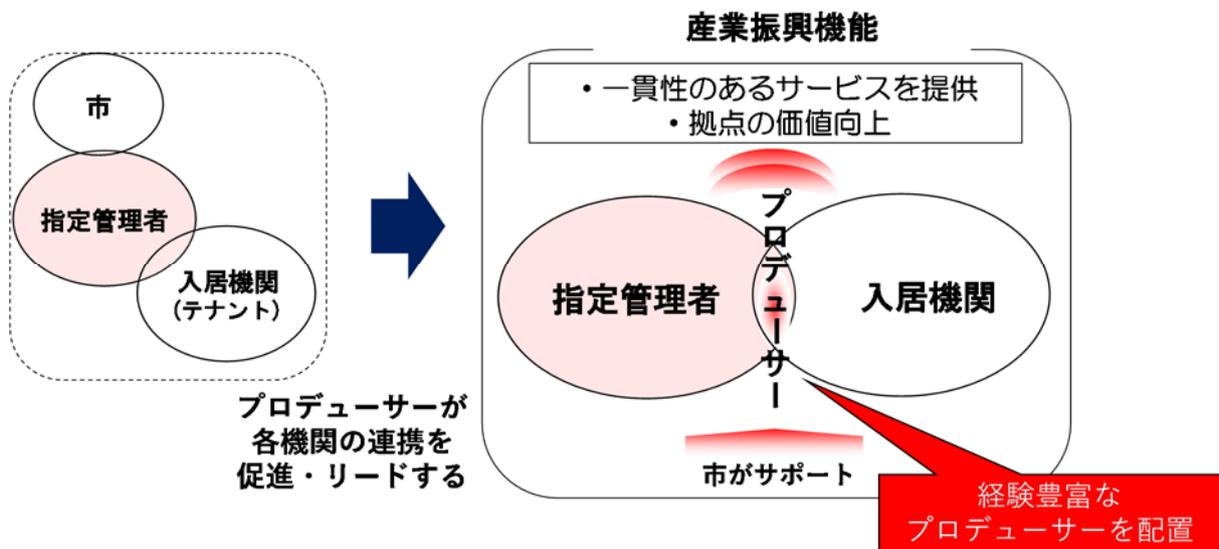
プロデューサーの配置

- ✓ 産業支援から発信支援まで、出口戦略を見据えた一貫性のあるサービスを提供し続けるため、諏訪市のものづくりを熟知した者や産業振興のプロフェッショナルを配置し、行政・関係機関・民間企業を総合プロデュースする。
- ✓ 既存の産業支援サービスのバリューアップを図るために、行政・地元のみならず、全国・海外の情報ネットワークを有する民間の人材を登用し、時代の流れを捉えたサービスの提供や市と県外・海外を繋ぐネットワークを形成する。

財源の確保

- ✓ 補助金の活用、民間資金の活用により、市の財政負担を最小限に抑えることで、持続可能な運営を目指す。

サービス提供の体制



□産業振興支援に関する先行事例

産業振興機能のサービス内容に類似する先行事例を以下に示します。

諏訪市の産業連携推進室では、前述のサービスの仕組みにおける 2nd 交流支援 3rd 開発支援 4th 発信支援 の内容のサービスを提供しており、異業種連携によって「超高精度金属砂時計」（特殊金属、高精度技術を活用した限定品）を企画・製造・販売した実績があります。

鶴岡市最先端研究産業支援センターでは、2nd 交流支援 3rd 開発支援 の内容のサービスを提供しており、ベンチャー企業 6 社が誕生するなど、新産業の創出や雇用の拡大が進んでいます。

燕三条地場産業振興センターでは、1st 産業支援 3rd 開発支援 4th 発信支援 の内容のサービスを提供しており、「燕三条工場（こうば）の祭典」において、観光客からバイヤーまで幅広い人が燕三条を訪れるなど、地域全体の受注拡大に繋がっています。

産業振興機能では、1st 交流支援 2nd 交流支援 3rd 開発支援 4th 発信支援 をワンストップで実施することにより、新たなイノベーションを生み出す仕組みを作ります。

表 1 産業振興支援に関する先行事例一覧

	主なサービス内容※				主な成果
	1st 産業支援	2nd 交流支援	3rd 開発支援	4th 発信支援	
諏訪市産業連携推進室 (諏訪市)		○	○	○	新商品の企画・製造・販売
鶴岡市最先端研究産業 支援センター (山形県鶴岡市)		○	○		ベンチャー企業誕生 新産業の創出 雇用の拡大、地域活性化
燕三条地場産業振興 センター (新潟県三条市)	○		○	○	地域全体の受注拡大

※産業振興機能のサービス内容に該当するサービス。

名称	産業連携推進室「SUWA ブランドをカタチにしようプロジェクト」(諏訪市)
概要	<p>・産業間の連携により地域活性化や課題解決、SUWA ブランド創出を図ることを目的として平成 23 年に設置された。</p> <p>・産業連携推進室は、連携構築サポート（技術者紹介・事業者紹介）、資金調達（補助金申請サポート）、メディアに取材依頼を行う。</p>
	<p>連携支援の流れ</p> <p>Step 1 まずはご相談ください！</p> <ul style="list-style-type: none"> アイデアがあるかどうかどうしたらいいかわからない人 仲間を募って取り組みたいテーマがある人 SUWAブランド創出に興味がある人 <p>Step 2 連携体を構築します！</p> <p>連携の橋渡し。コーディネートや仲間づくりの場をつくります！</p> <p>SUWAブランドをカタチにしようプロジェクト</p> <p>企業案発表&仲間づくりの会 具体的プロジェクト編 → P4, 5, 6 SUWAブランド研究編 → 巻末</p> <p>資金が足りない</p> <p>外部資金調達をフォローします</p> <p>市 産業連携事業補助金 限度額 100万円 経費 2/3 以内 産業連携プロジェクトのサポート 国・県など 提案公募型補助金等 支援策の紹介 申請書作成のブラッシュアップ等</p> <p>Step 3 新事業展開を支援します！</p> <p>地域の活性化・課題解決 SUWAブランドの創出 雇用の創出</p> <p>販路を開拓したい・使い手の反応を見たい (テストマーケティング)</p> <p>プロモーション支援</p>
成果	<p>・製造業、デザイン、小売業、大学等の異業種が連携し、「超高精度金属砂時計」（特殊金属、高精度技術を活用した限定品）の企画・製造・販売を行った。100 個限定の製品ではあったが、メディア等の活用により、製造開始前に予約完売となった。</p> <p>・産業連携推進室は連携構築サポート、資金調達、メディア等活用のサポートを実施した。</p>

出典：諏訪市 HP

名称	鶴岡市最先端研究産業支援センター（鶴岡サイエンスパーク）（山形県鶴岡市）
概要	<ul style="list-style-type: none"> ベンチャー企業や研究機関が実験や研究用として活用できる貸室施設。慶応大学先端生命研の研究成果を産業へと結び付けることを支援するため、鶴岡市が平成13年に開設した。 慶応大学を中心とした研究機関等が集積している。
主な提供サービス	<ul style="list-style-type: none"> 公益財団法人庄内地域産業振興センター、公益財団法人山形県産業技術振興機構が<u>コーディネータによる支援、産学官研究交流促進事業、助成事業による支援</u>を行う。 県と市は、先端研の研究教育活動に対し、年間計7億円の財政支援を実施している。
成果	<ul style="list-style-type: none"> 研究成果を基に、<u>ベンチャー企業が6社誕生した。経済波及効果は約30億円/年</u>※1、<u>雇用者数は約500人、訪問者数は約3,000人/年</u>※2。 バイオベンチャーのスパイバー（株）は、人合成クモ糸を始めとした構造たんぱく室素材を開発し、<u>新世代の産業基盤素材として、アパレル分野と輸送機器分野での事業化を進めている。</u>

※1 経済波及効果は、山形銀行の推計によるサイエンスパーク全体の活動が市内の幅広い産業に及ぼす効果。

※2 訪問者数はサイエンスパーク関連での鶴岡市への訪問者数。

出典：鶴岡サイエンスパーク立地ガイド（鶴岡市）

名称	燕三条地場産業振興センター（新潟県三条市）
概要	<ul style="list-style-type: none"> 産業と観光の拠点として各種機能を持つ多目的施設。
主な提供サービス	<ul style="list-style-type: none"> 一般財団法人 燕三条地場産業振興センターが、<u>「開発」「発信」「受注」を軸に地域企業を支援</u>している。 主な企業支援サービスの内容は、<u>企業紹介、新商品企画のデザイン、技術特許、IT活用、支援制度の相談、専門家の派遣、イベントの開催等。</u>
成果	<ul style="list-style-type: none"> 燕三条地場産業振興センターでは、イベントの開催方法をテントブースで商品を展示販売する方法から、<u>ものづくりを体験する開催方法にリニューアル</u>した。 「燕三条工場（こうば）の祭典」において、令和元年では、<u>売上金額が2,700万円、来場者数が約35,000人</u>となった。<u>観光客からバイヤーまで幅広い人が燕三条を訪れている。</u>



出典：一般財団法人 燕三条地場産業振興センターHP、MORE THAN PROJECT HP

4. ひろばに導入する機能案

これまでの検討を踏まえ、ひろばに導入する機能・規模案を以下に示します。

なお、民間投資によるものは、民間提案がなかった場合、当該機能の導入を想定しません。

表 2 ひろばに導入する機能案の一覧

区分	機能	主な諸室案	規模	投資主体
ものづくり機能 (産業振興機能)	コワーキング スペース	交流・作業スペース、 会議スペース、 貸しオフィス 等	550 m ² 程度	市
	オフィス (産業振興集 積拠点)	諏訪商工会議所、諏訪圏青年 会議所、JETRO 諏訪、諏訪圏 ものづくり推進機構 等	350~400 m ²	
	イベント スペース	展示場施設・イベント スペース 等	3,000~5,000 m ²	市
コミュニティ (防災) 機能	飲食・物販 スペース	カフェ、レストラン、 物販施設 等 ※民間提案機能	カフェ:100 m ² 程度 レストラン:500~1,000 m ² 地域特産物販売店: 500 m ² 程度 アウトドア用品販売店舗: 500 m ² 程度	民間
		芝生広場、防災備蓄庫、 健康遊具、ウォーキング コース 等	—	市
医療・健康 機能	広場	展示室、体験室、健診室 等 ※民間提案機能	—	民間
	医療機能	展示室、体験室、健診室 等 ※民間提案機能	—	民間
観光機能	宿泊機能	ホテル、キャンプ場 等 ※民間提案機能	2,000~5,000 m ²	民間
	サイクリング 拠点機能	駐輪場(スタンド)、休憩施設、 メンテナンススペース、 レンタサイクル 等 ※民間提案機能	650 m ² 程度	民間
駐車機能	駐車場 ・駐輪場	普通車駐車場、大型駐車場、 駐輪場	—	市・民間

5. 建屋の取り扱い

建屋の概要を以下に示します。これまでの経緯を踏まえ、既存建屋は解体し、新たな施設を整備することとします。ただし、民間投資を前提とした改修及び維持管理運営の提案があった場合は、この限りではありません。

表 3 建屋の概要

面積	敷地：69,940 m ²
	A 棟：1,101.52 m ² 昭和 38 年建築 鉄筋コンクリート造
	B 棟：4,087.50 m ² 昭和 46 年建築 鉄骨造
	C 棟：4,551.91 m ² 昭和 38 年建築（昭和 46 年増築） 鉄筋コンクリート造屋根鉄骨造
用途地域	工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
制限等	建築基準法第 22 条指定区域、景観重点整備地区、高度地区（15m）、都市機能誘導区域

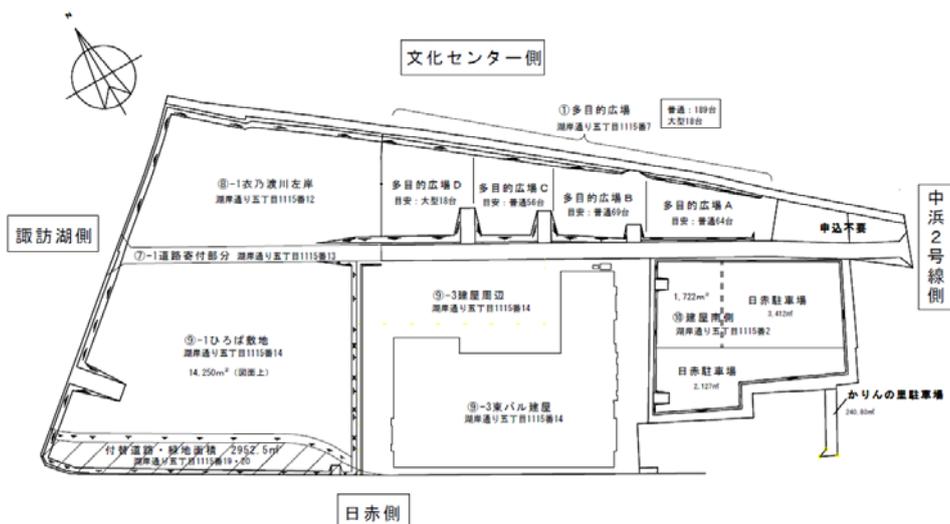


図 3 事業対象地敷地図

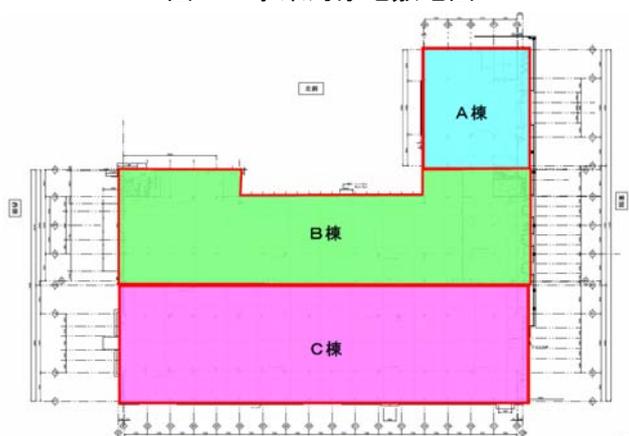


図 4 建屋棟区分図

6. 土地利用イメージ

事業対象地の施設配置におけるアプローチ及びゾーニングの考え方は以下の通りです。

■事業対象地へのアプローチ

- 事業対象地は、西側道路、南側道路、東側道路の3方向からアクセス可能となっている。なお、西側からのアクセスは高低差があることに留意する。
- R5に諏訪スマートインターが開設されること、諏訪湖周でサイクリングロード等の整備が進められていることから、車・自転車の主なアクセスは西側道路の南北方向からと考えられる。日赤病院前交差点が混雑する可能性があるため、なるべく交差点から離れた南側道路に出入口を設ける。
- 日赤病院利用者用駐車場はスムーズに利用できるように、事業対象地利用者用の出入口とは別に設ける（原則、現在の位置に設置する）。
- 徒歩でのアクセスは上諏訪駅からは東側、湖畔公園からは西側道路からを想定する。

■周辺環境への配慮

- 隣接する諏訪赤十字病院からの視線に配慮し、南側には施設を配置しないこととする。

■諏訪湖の眺望に配慮した配置

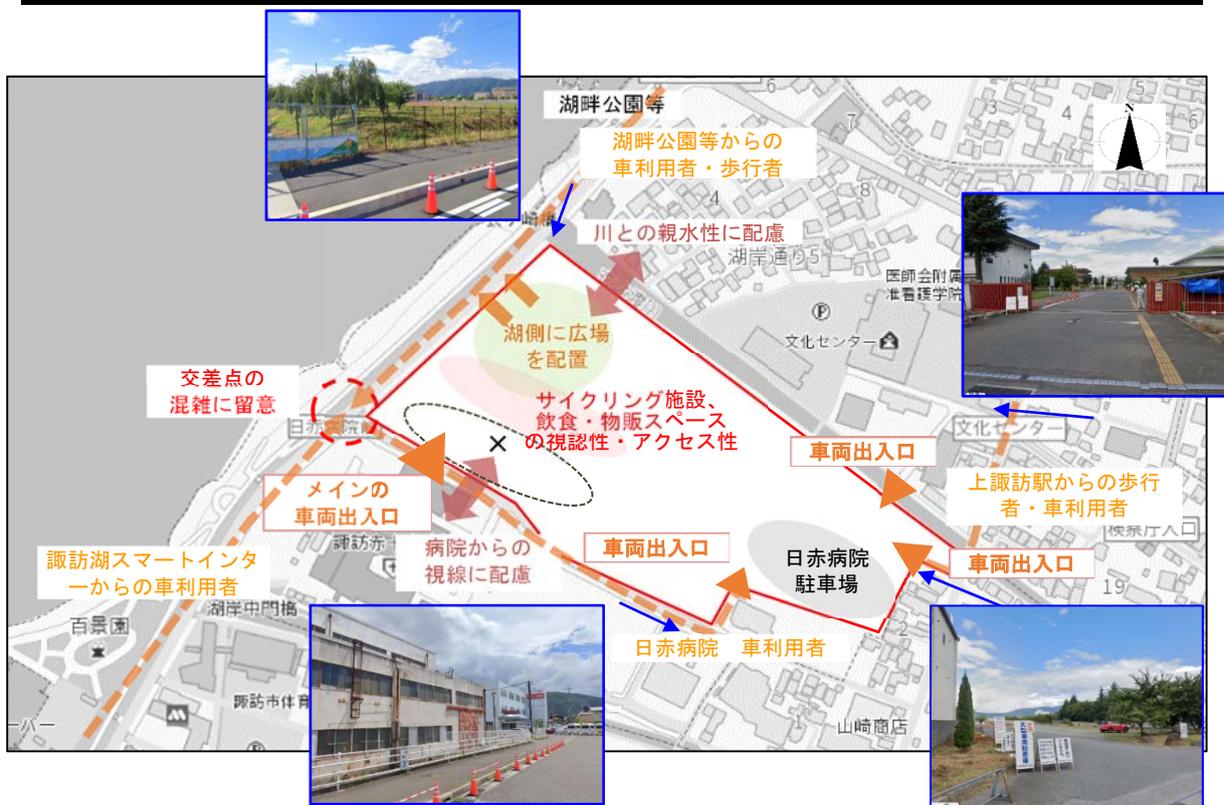
- 諏訪湖花火大会で観覧席として利用することを考慮し、広場を諏訪湖側にまとまった形で配置する。

■北側の衣之渡川との親水性に配慮した配置

- 北側の衣之渡川は「諏訪湖かわまちづくり（H30.3）」での対象となっていることから、できるだけ川側に開くように施設配置に配慮する。

■駐車場

- 諏訪赤十字病院駐車場は普通車150台を確保する。



(C) NTT インフラネット

図 5 条件図

下記に、諏訪湖イベントひろば周辺のイメージ図を示します。



(C) NTT インフラネット

図 6 周辺環境

7. 事業手法(案)

現時点で想定している事業手法は、以下のとおりです。

なお、以下の事業手法は、サウンディング型市場調査の実施にあたり仮に設定したものであり、今後の方向性として決定したものではありません。

表 4 事業スキーム (案)

パターン① 「PFI方式 (BTO方式)」 + 「定期借地権方式」	
スキーム図	概要
	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設及び民間施設の設計・建設・維持管理・運營業務を一体募集する。 公共施設の設計・建設・維持管理・運営の事業手法は BTO 方式。 民間施設の事業手法は、定期借地権方式。
パターン② 「DBO方式」 + 「定期借地権方式」	
スキーム図	概要
	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設及び民間施設の設計・建設・維持管理・運營業務を一体募集する。 公共施設の設計・建設・維持管理・運営の事業手法は DBO 方式。 民間施設の事業手法は、定期借地権方式。
パターン③ 「DB方式+指定管理者制度(分離発注方式)」 + 「定期借地権方式」	
スキーム図	概要
	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の設計・建設業務 (DB 方式) 及び民間施設の設計・建設・維持管理・運營業務 (定期借地権方式) を一体募集する。 別途、公共施設の維持管理・運營業務の募集 (指定管理者募集) を行う。

8. プロデューサーについて

産業振興に関するプロデューサーの配置予定しています。(P3~4 参照)

※産業振興に関するプロデューサーであり、まちづくりに関するプロデューサーではありません。

9. 今後のスケジュール

令和元年度～令和3年度で、「諏訪湖イベントひろば活用可能性調査」を行い、事業対象地に導入する施設内容や事業スキーム等を整理した「基本計画」のとりまとめ、令和4年度以降に事業者募集を予定しています。