

諏訪湖イベントひろば
基本計画（案）

令和3年7月

諏訪湖イベントひろば基本計画専門委員会



目 次

第1章 本事業の目的	1
第2章 前提条件の整理	2
1. 事業対象地の概要	2
2. 現況の整理	4
3. 上位計画の整理	23
4. 市民意向	34
5. 諏訪圏工業メッセ出展社アンケート調査	39
第3章 市場調査	48
1. 市場基礎調査（民間事業者へのアンケート調査）	48
2. 市場応用調査（サウンディング型市場調査）	63
3. やりたいこと提案募集（市民向け）	70
第4章 ひろば活用の基本的な考え方	71
1. 前段整理	71
2. 諏訪湖イベントひろば専門委員会での協議経緯	72
3. 基本コンセプト	73
4. 建屋の取扱いについて	81
第5章 導入機能・規模の検討	90
1. ひろばに導入する機能案	90
2. 公的機能の内容	91
3. 民間提案機能の内容	97
4. 駐車場・駐輪場の内容	101
5. 導入機能・規模の一覧	102

第6章 施設配置計画	103
1. アプローチ及びゾーニングの考え方	103
2. 施設配置パターン	104
第7章 事業スキームの検討	106
1. 民間活力導入の目的	106
2. 本事業における民間活力導入により期待される効果	107
3. 本事業における民間活力導入の背景と方針	108
4. 本事業の事業手法（案）	109
第8章 事業実現化に向けた課題の整理	112
第9章 今後の方針	113

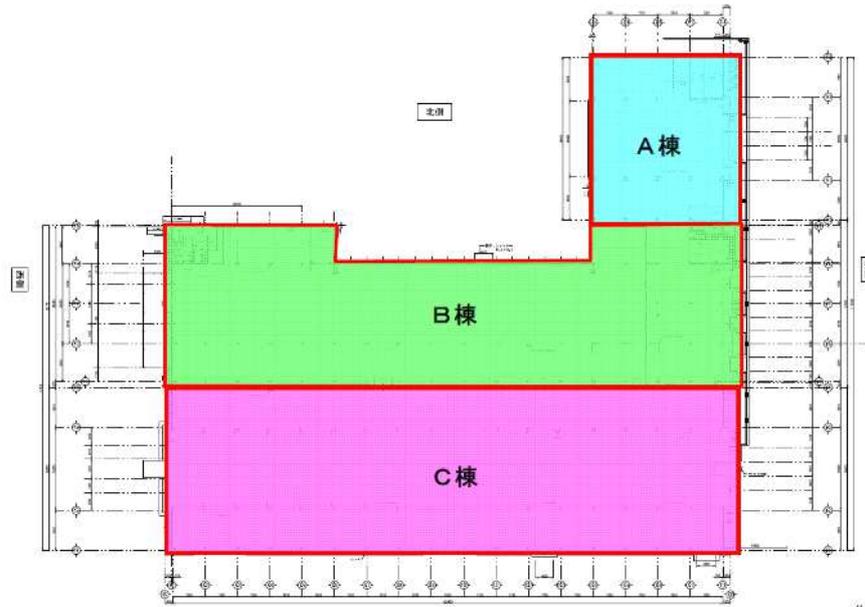
第1章 本事業の目的

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。）は、諏訪湖の畔に立地する広大な土地です。ひろばを舞台に様々なイベント等が開催されていますが、代表的なイベントとして、ひろばに存在する元工場建屋（以下「建屋」という。）がメイン会場となり、長野県、諏訪地域6市町村及び関係団体の協力のもと、工業専門展示会である「諏訪圏工業メッセ（以下「メッセ」）」が開催されています。メッセでは県内外に諏訪地域企業の技術力を発信しているように、諏訪地域における地方創生の一役を担う取組が行われています。

平成18年7月に諏訪市はひろばを取得しました。ひろばは、全体で約7haに及ぶ広大な土地であり、メッセ以外にも、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。

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、今後の活用の方角性を定めることを目的として、平成31年3月に策定した、「旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想（以下、「基本構想」という。）」を踏まえ、ひろばの活用に向けた具体的な施設整備・機能導入及び民間活力の導入可能性について検討します。



出典：市提供資料

図 3 建屋棟区分図

表 1 建屋の概要

所在地	長野県諏訪市湖岸通り 5 丁目 11 番
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

2. 現況の整理

諏訪市における人口、交通、産業、観光、周辺施設の立地状況、建屋の利用実態、建屋の現況について整理しました。

2-1 市の人口

(1) 人口

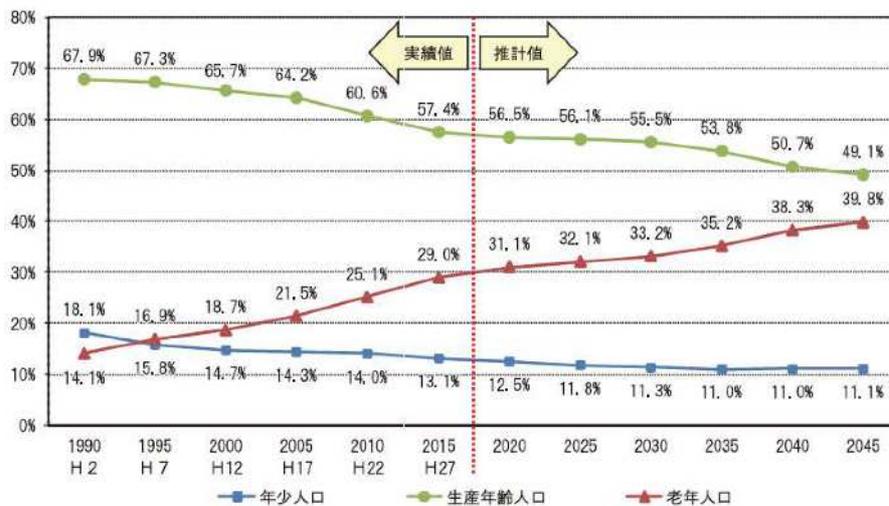
- 諏訪市の人口は、平成 27 年で 50,140 人である。平成 12 年以降、人口は減少しており、今後も減少が続くと予測され、令和 27 年(2045 年)には平成 27 年の 76.7%になると予測されている。
- 年齢3区分別人口割合をみると、年少人口(15 歳未満)の割合と生産年齢人口(15~64 歳)の割合は減少しているが、老年人口(65 歳以上)の割合は増加を続け、令和 27 年には人口全体の 39.8%を占めると予測されている。



※総人口に不詳を含む。

出典：諏訪市都市計画マスタープラン (H31)

図 4 人口の推移

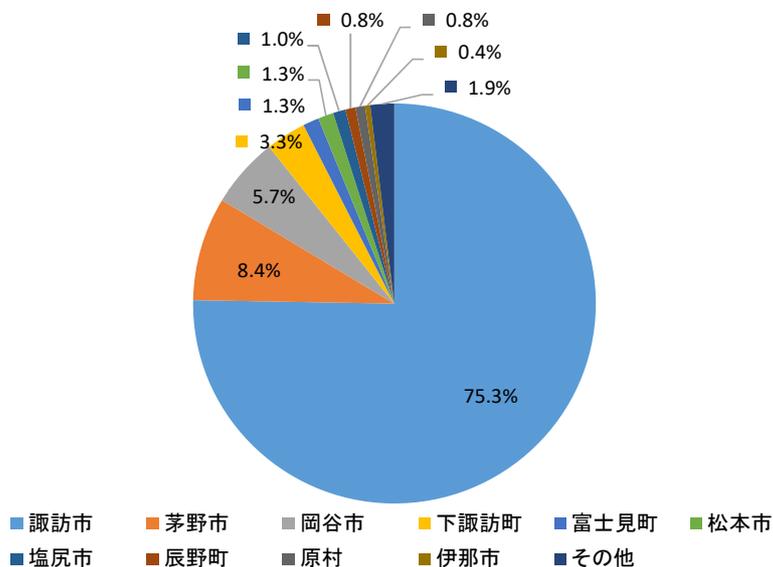


出典：諏訪市都市計画マスタープラン (H31)

図 5 年齢3区分別人口割合の推移

(2) 通勤通学人口

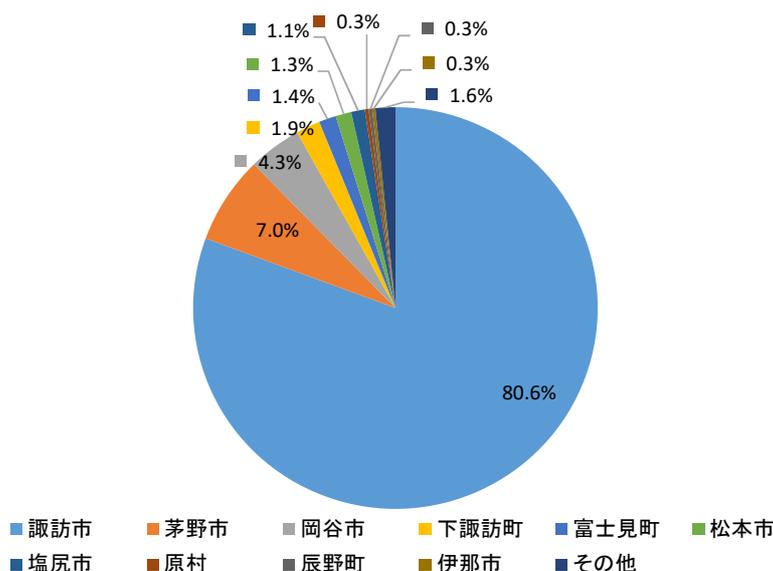
- 諏訪市に日中滞在する人の居住地をみると、諏訪市内が 75.3%、茅野市が 8.4%、岡谷 5.7%となっており、諏訪市に日中滞在する人の 94.8%は、諏訪地域6市町村(岡谷市、下諏訪町、諏訪市、茅野市、原村、富士見町)に居住している人である。
- 諏訪市に居住する人の日中の滞在地をみると、諏訪市内が 80.6%、茅野市が 7.0%、岡谷市が 4.3%で、諏訪市に居住する人の 95.5%は、諏訪地域6市町村に日中滞在している。



※就業者または通学者が従業・通学している従業地・通学地による人口。従業地・通学地集計の結果を用いて出された人口。
 ※算出方法は「地域に常住する人口」－「地域から通勤者又は通学者として流出する人口」＋「その地域へ通勤者又は通学者として流入する人口」。夜間勤務の者、夜間の学校に通っている者も便宜上昼間就業者・昼間通学者とみなして昼間人口に含めているが、買物客などの非定期的な移動については考慮していない。

出典：RESAS（国勢調査 H27）

図 6 日中諏訪市に滞在する人の居住地（H27）



出典：RESAS（国勢調査 H27）

図 7 諏訪市に居住する人の日中の滞在地（H27）

2-2 交通

(1) 交通量

- 諏訪市の主要道路の断面交通量は、中央自動車道西宮線で1.5万台以上、国道20号や主要地方道岡谷茅野線、一般県道諏訪湖四賀線等で1万台以上1.5万台未満の順に交通量が多くなっている。



出典：諏訪市都市計画マスタープラン（H30）

図 8 主要道路の断面交通量

(2) 混雑度

- 混雑度をみると、国道20号で1.75以上と慢性的な混雑が生じており、主要地方道岡谷茅野線や一般県道諏訪湖四賀線等では1.25以上1.75未満と、ピーク時間を中心に混雑する状況となっている。



※混雑度による交通状況の目安は下記の通り。

- 1.00 未満：昼間12時間を通して道路が混雑することなく円滑に走行できる。
- 1.00～1.25：道路が混雑する可能性があるのは、昼間12時間のうちピーク時の1～2時間程度。何時間も混雑が続くという可能性は非常に小さい。
- 1.25～1.75：ピーク時間はもとより、ピーク時間を中心として混雑する時間帯が増加する可能性が高い。
- 1.75 以上：昼間12時間を通して慢性的な混雑状態となっている。

出典：諏訪市都市計画マスタープラン（H30）

図 9 主要道路の混雑度

(3) (仮称) 諏訪湖スマート IC の開通

- 令和5年に「(仮称) 諏訪湖スマート IC」の開通が予定されている。
- 諏訪 IC、岡谷 IC から諏訪湖や上諏訪温泉等の観光資源、第一精密工業団地等の産業資源へアクセスする場合、国道 20 号や市町村道の渋滞箇所を通過しているが、「中央自動車道 (仮称) 諏訪湖スマートインターチェンジ実施計画書 (R1)」によると、(仮称) 諏訪湖スマート IC の開通により、観光資源、産業資源へのアクセス性の格段の向上、地域道路や既存 IC の渋滞緩和が望めるとされている。



出典：中央自動車道 (仮称) 諏訪湖スマートインターチェンジ実施計画書 (R1)

図 10 (仮称) 諏訪湖スマート IC の位置



※ETC2.0 (平成 29 年、平日 7 時台)

※ (仮称) 諏訪湖スマート IC は、(主) 諏訪湖辰野野線バイパス (計画) に接続するものとして所要時間を算定。市町村道とランプの旅行速度は 20 km/h とした。

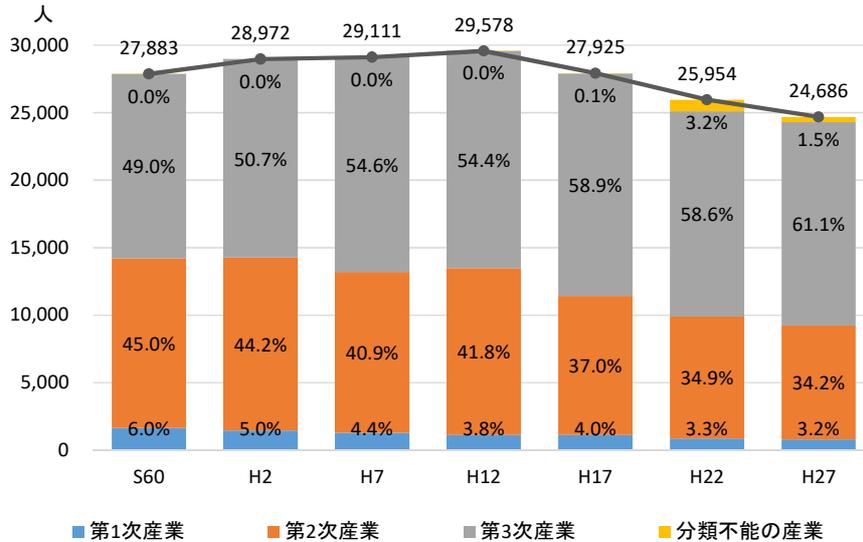
出典：中央自動車道 (仮称) 諏訪湖スマートインターチェンジ実施計画書 (R1)

図 11 (仮称) 諏訪湖スマート IC の開通後のアクセス

2-3 産業

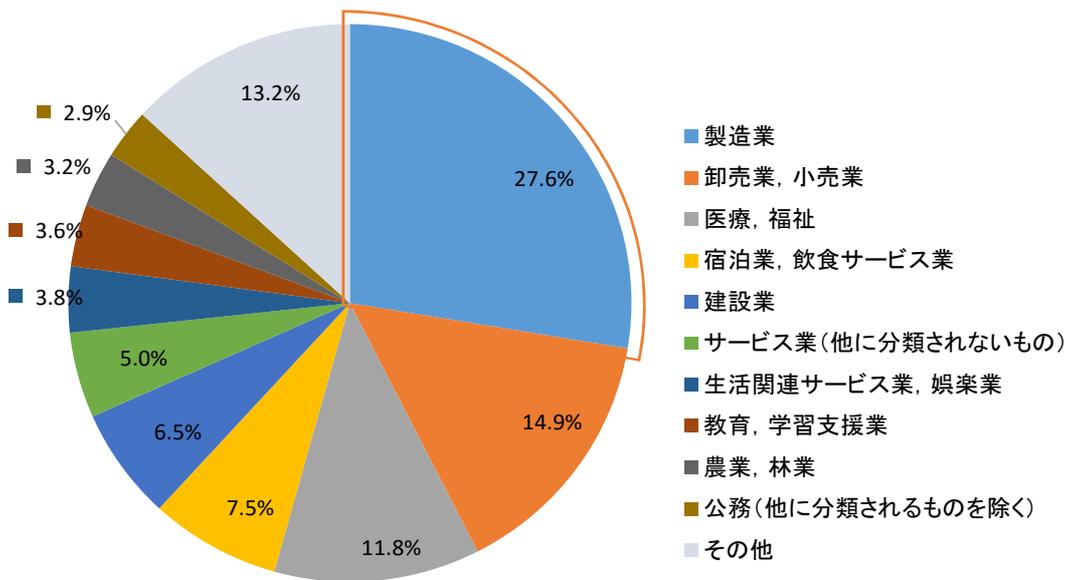
(1) 産業別就業者数（15歳以上）

- 就業者数(15歳以上)は、平成12年の29,578人をピークに減少し、平成27年で24,686人となっている。
- 産業別の割合で見ると、昭和60年から平成27年にかけて、第1次産業と第2次産業は減少しているが、第3次産業は増加している。
- 産業大分類別就業者数(15歳以上)で見ると、「製造業」が27.6%と最も多く、次いで「卸売業、小売業」が14.9%を占めている。



出典：国勢調査（H27）

図12 産業別就業者数（15歳以上）の推移



出典：国勢調査（H27）

図13 産業大分類別就業者数（15歳以上）の内訳

(2) 製造業

● 製造業をみると、常用従業者数、製造品出荷額、付加価値額は、昭和61年(1986年)以降、減少しているが、平成25年(2013年)以降増加傾向にある。

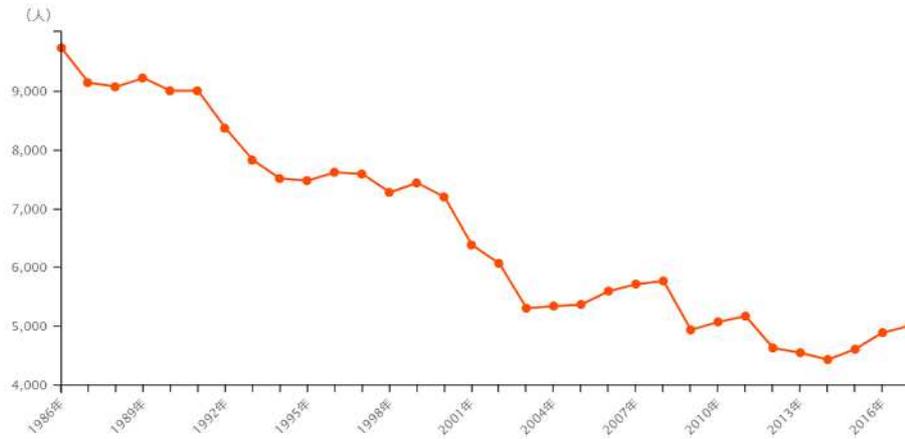


図 14 常用従業者数 (製造業)

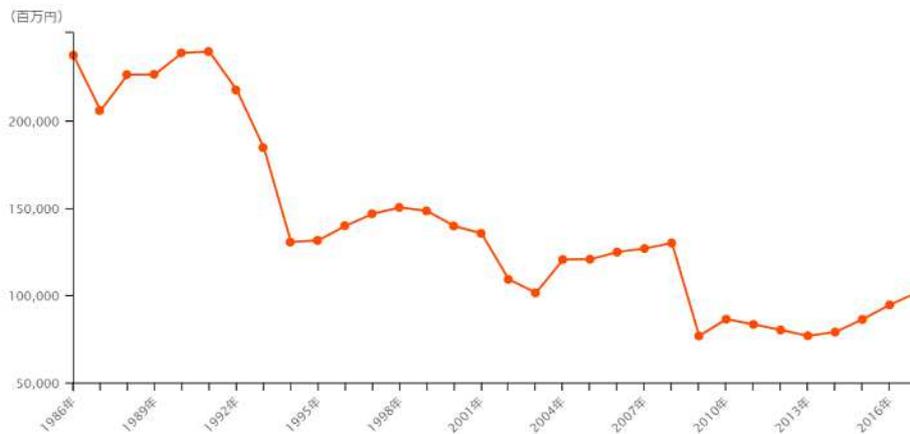
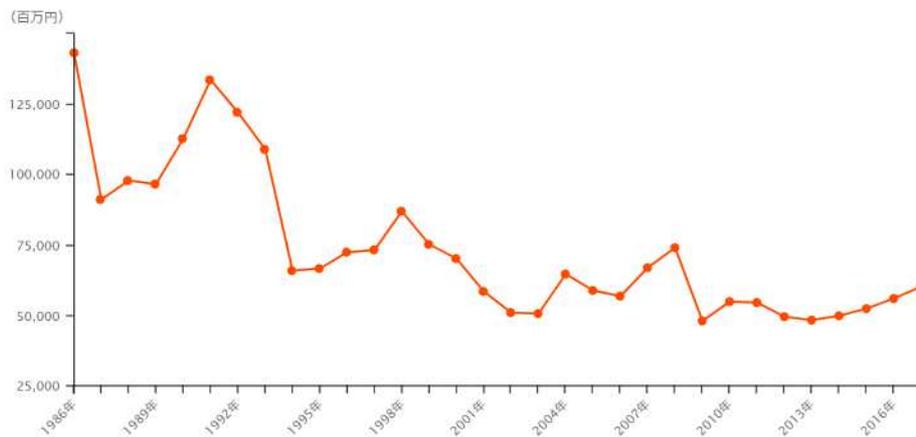


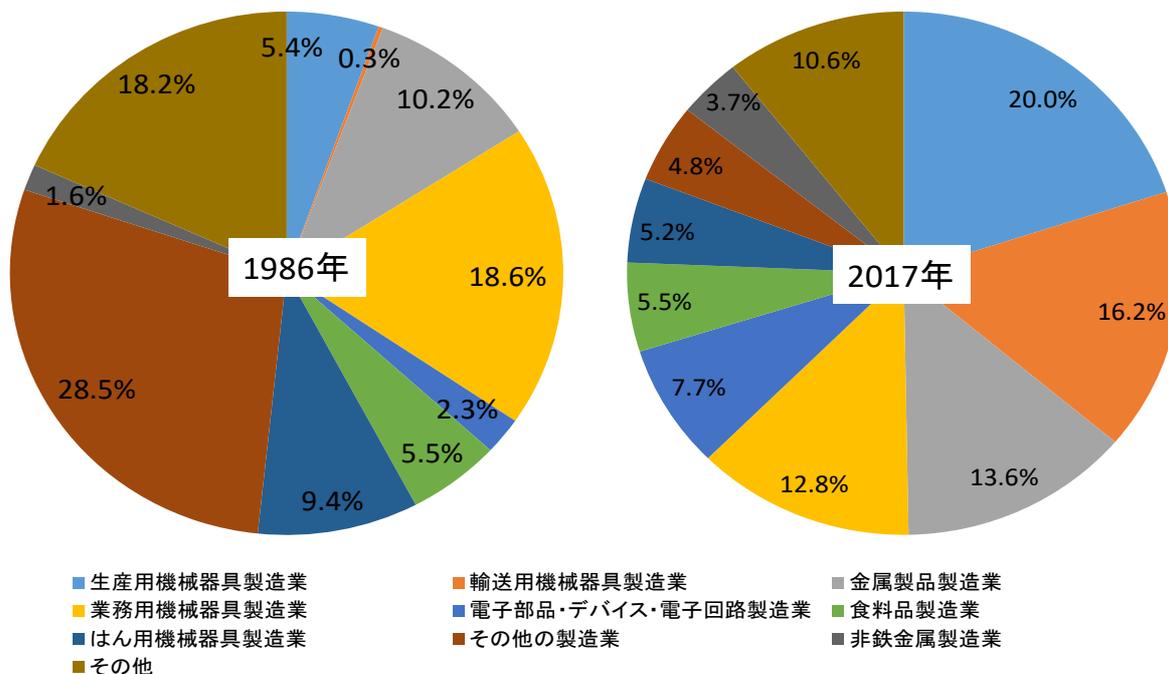
図 15 製造品出荷額 (製造業)



出典：RESAS（経済産業省「工業統計調査」再編加工、総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」再編加工、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」）

図 16 付加価値額 (製造業)

- 製造業における従業者数の内訳みると、昭和 61 年(1986 年)は、「その他の製造業」が 28.5%と最も多く、次いで「業務用機械器具製造業」が 18.6%であった。
- 平成 29 年(2017 年)には、「生産用機械器具製造業」が 20.0%、次いで「輸送用機械器具製造業」16.2%の順に多くなっており製造業の構造が変化している。

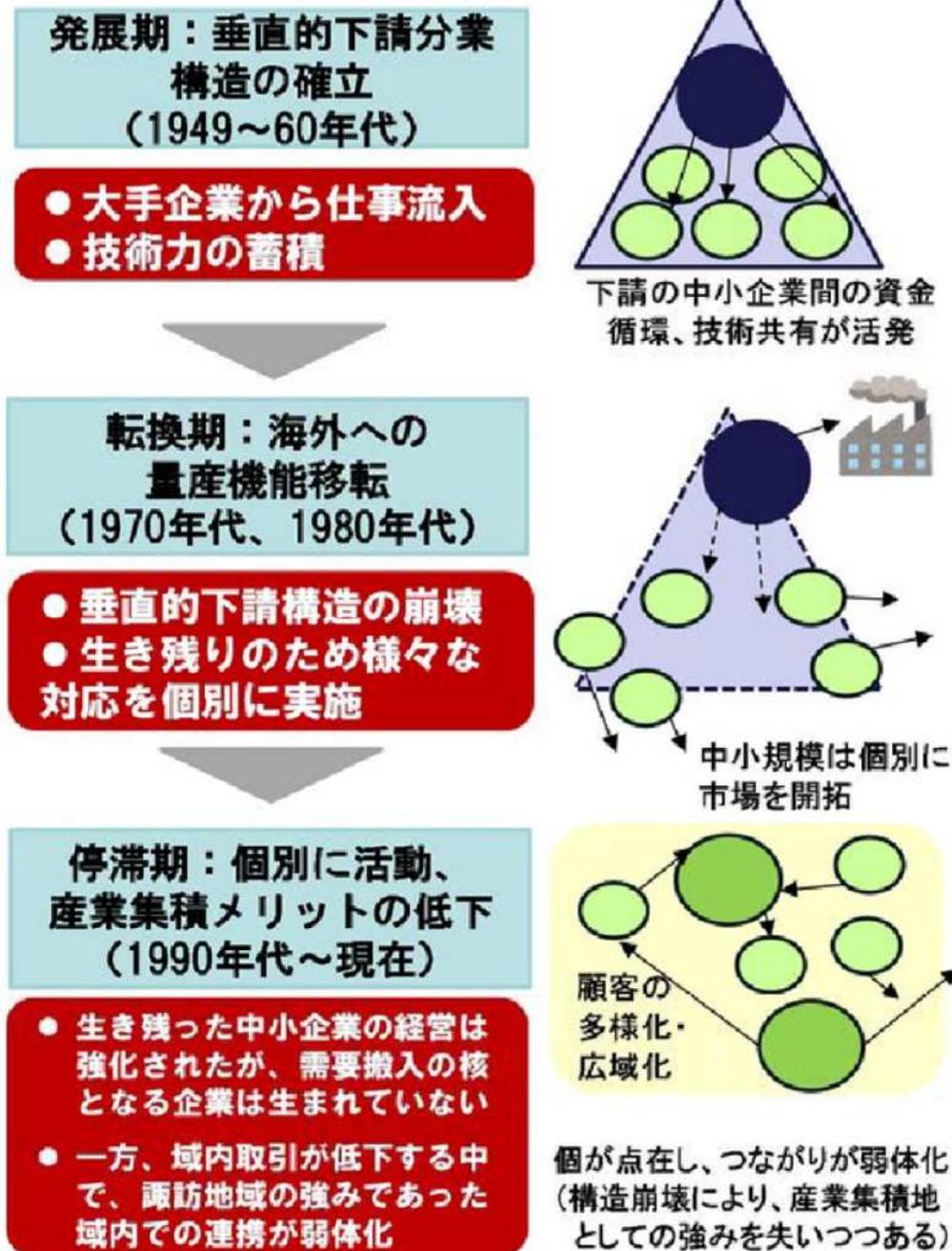


出典：RESAS（経済産業省「工業統計調査」再編加工、総務省・経済産業省「経済センサスー活動調査」再編加工、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

図 17 製造業の内訳 (従業者数)

(3) 製造業の変遷

- 諏訪市は、製糸工場が立地したことを契機に、工業地域として発展を遂げてきた。その後精密加工部品メーカーが多数立地したことから、機械・金属関連の工業集積が形成された。
- しかし、1970年代以降、大手メーカーが製造コストを抑えるため、海外へ生産拠点を移転する動きが加速し、従来の垂直的分業構造が崩れており、時代に応じた地域産業構造の再構築を図っている。



出典：諏訪市工業振興ビジョン 2017-2021 (H30)

図 18 諏訪市の産業構造

(4) 購買動向

- 諏訪市の商圏には、岡谷市、茅野市、下諏訪町、富士見町、原村が含まれる。
- 全品目平均において、諏訪市が地域の消費需要の30%以上を吸引している市町村(一次商圏)は原村、10%以上30%未満を吸引している市町村(二次商圏)は、茅野市、下諏訪町、富士見町、5%以上10%未満を吸引している市町村(三次商圏)は、岡谷市である。

諏訪市商圏 《全品目平均》



諏訪市商圏 《衣料品》



諏訪市商圏 《飲食料品》



- 一次商圏 (60%以上)
- 一次商圏 (30%以上 60%未満)
- 二次商圏 (10%以上 30%未満)
- 三次商圏 (5%以上 10%未満)

出典：長野県商圏調査結果 (H30)

図 19 諏訪市の購買動向

2-4 観光

(1) 諏訪市の観光地分布

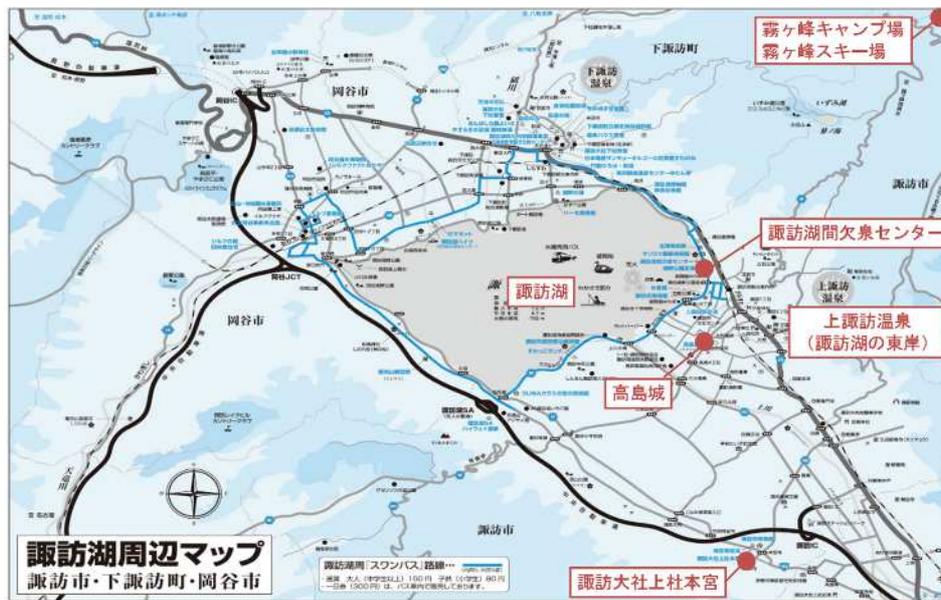
●平成30年において、長野県内の観光地延利用者数上位20位のうち、諏訪市では「上諏訪温泉・諏訪湖」(第3位)、「霧ヶ峰高原」(第5位)、「諏訪大社(下諏訪町含む)」(第18位)の全地点が入っている。

表 2.1 主要観光地（延利用者数上位20位）

(単位:千人、%)

順位	市町村名			観光地名	延利用者数			対前年 増減	対前年 増減比
	28年	29年	30年		28年	29年	30年		
1	1	1	軽井沢町	軽井沢高原	8,458	8,530	8,707	177	2.1
2	2	2	長野市	善光寺	6,485	6,421	6,286	△136	△2.1
3	3	3	諏訪市	上諏訪温泉・諏訪湖	3,988	4,009	4,010	1	0.0
5	4	4	山ノ内町	志賀高原・北志賀高原	3,106	3,289	3,201	△87	△2.7
6	5	5	諏訪市	霧ヶ峰高原	2,300	2,283	2,285	2	0.1
7	6	6	白馬村	白馬山麓	2,020	2,156	2,179	24	1.1
8	7	7	立科町・茅野市	東白樺湖・白樺湖	1,944	1,931	2,005	74	3.8
12	9	8	安曇野市	安曇野徳高温泉郷	1,541	1,664	1,672	8	0.5
11	11	9	長野市	戸隠高原	1,583	1,495	1,579	84	5.6
10	10	10	安曇野市	安曇野湧水群	1,782	1,616	1,554	△62	△3.8
4	8	11	上田市	上田城跡	3,488	1,788	1,513	△275	△15.4
13	12	12	茅野市	蓼科	1,476	1,488	1,495	7	0.5
16	13	13	上田市・長和町・松本市	美ヶ原高原	1,145	1,345	1,389	44	3.2
21	16	14	長野市	飯綱高原	1,046	1,210	1,239	29	2.4
15	15	15	松本市	上高地	1,233	1,226	1,238	12	1.0
14	14	16	山ノ内町	湯田中渋温泉郷	1,254	1,242	1,194	△48	△3.8
19	17	17	上田市	菅平高原	1,087	1,089	1,095	6	0.5
9	20	18	諏訪市・下諏訪町	諏訪大社	1,905	985	1,088	103	10.5
24	21	19	大町市	黒部ダム	931	937	1,048	111	11.8
-	19	20	東御市	道の駅雷電くるみの里	-	999	1,025	27	2.7

出典：長野県観光地利用者統計調査結果（H30）

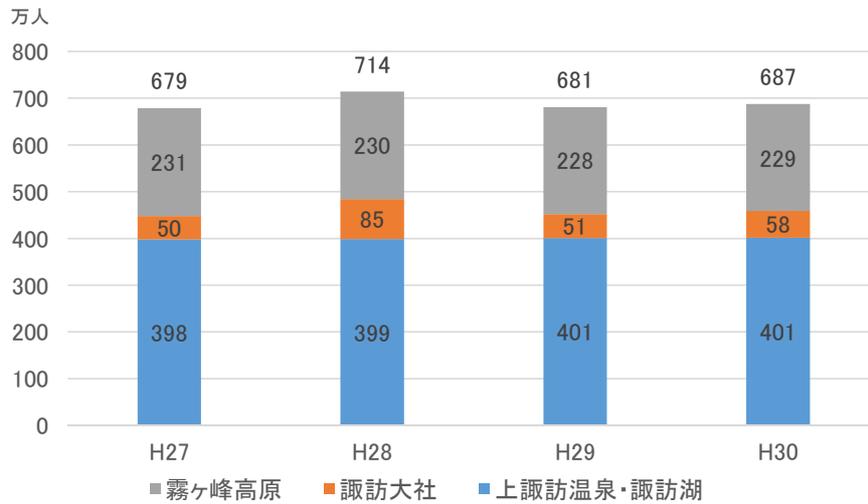


出典：諏訪湖周辺マップに加筆

図 20 諏訪市の主要な観光施設分布図

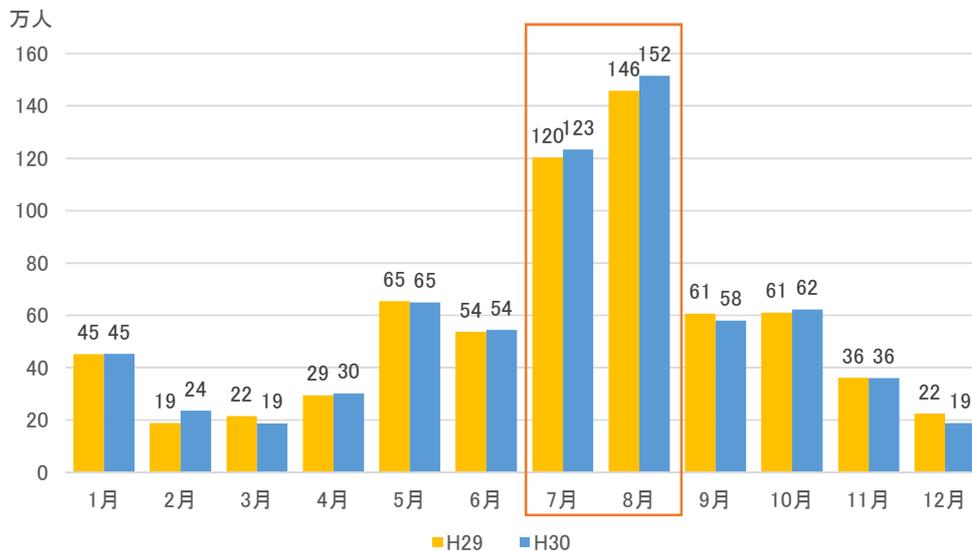
(2) 観光客数

- 諏訪市の観光地利用者延数は、平成30年は687万人で、長野県の観光地利用者延数8,710万人の7.9%を占める。
- 平成30年における主な観光地点の観光地利用者延数は、「上諏訪温泉・諏訪湖」が401万人、「諏訪大社」が58万人(下諏訪町除く)、「霧ヶ峰高原」が229万人となっている。
- 平成30年における月別の観光地利用者延数を見ると、7月と8月の2か月間で275万人おり、年間の40.0%を占めている。



出典：長野県観光入込調査結果（H30）、諏訪市の概要（H29、H30、R1）

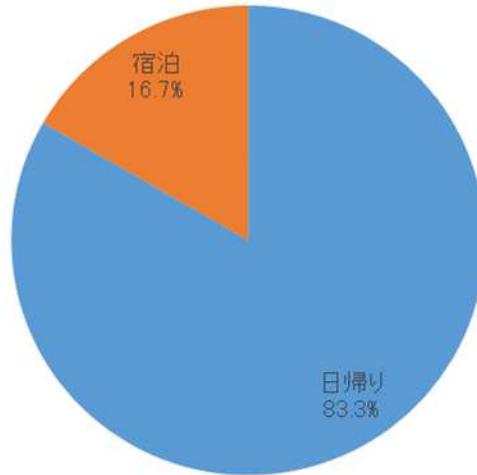
図 21 諏訪市の観光地利用者延数の推移



出典：長野県観光入込調査結果（H30）、諏訪市の概要（H29、H30、R1）

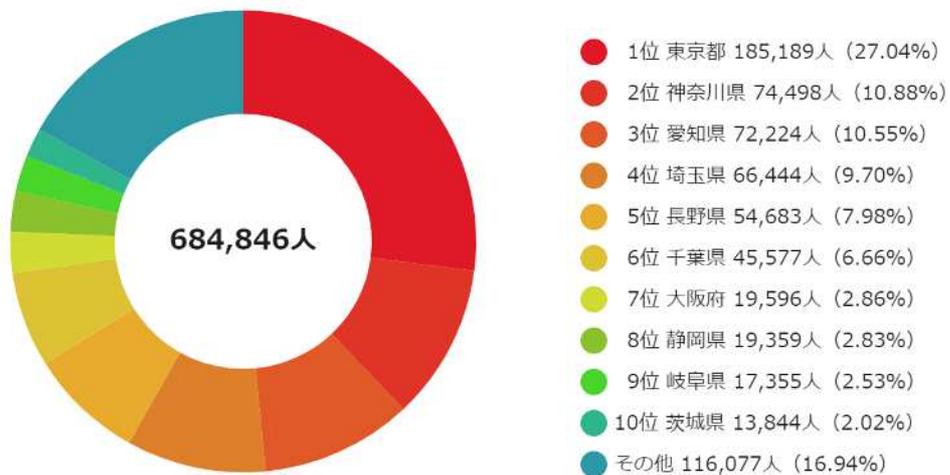
図 22 諏訪市の月別観光地利用者延数

- 平成30年における日帰り・宿泊別の割合をみると、日帰りが83.3%、宿泊が16.7%である。
- 平成30年における宿泊客数の構成割合は、東京都、神奈川県、愛知県の順に多い。



出典：長野県観光入込調査結果（H30）、諏訪市の概要（H29、H30、R1）

図23 諏訪市の日帰り・宿泊別の割合（H30）



※日本全体の宿泊実績データのうち、1億3,000万泊以上（2019年5月現在）のサンプリングデータ（店頭、国内ネット販売、海外向けサイトの販売）を抽出し、宿泊者数の実績データを算出。日本人のみ。

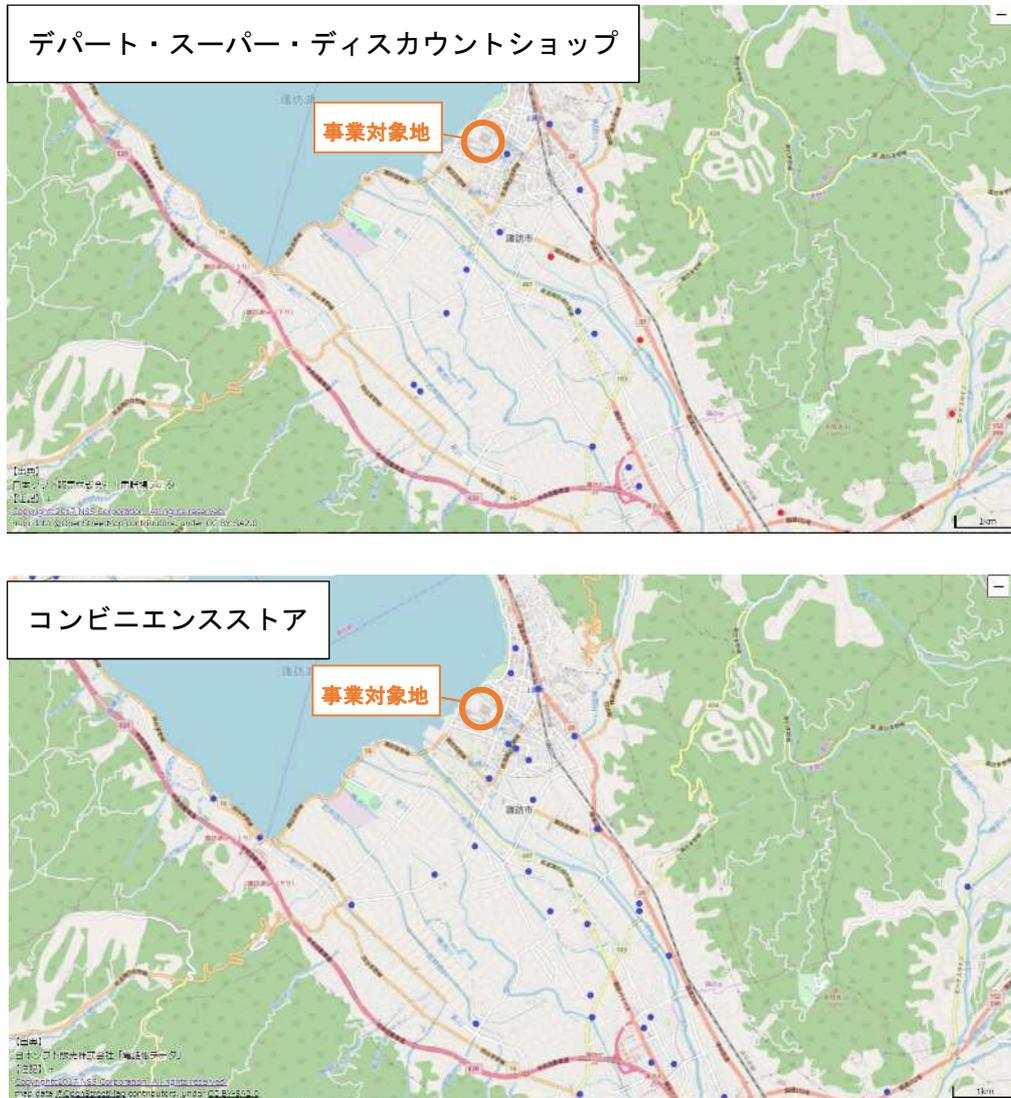
出典：RESAS(観光予報プラットフォーム推進協議会「観光予報プラットフォーム」)

図24 諏訪市の宿泊者数の構成割合（H30）

2-5 周辺施設の立地状況

(1) 物販施設

- 諏訪市の物販施設は、市の中央にある平坦地の市街地に点在している。



※業種分類が「デパート・スーパー・ディスカウントショップ」及び「コンビニエンスストア」の全事業所（H30 時点）

※業種分類は、日本ソフト販売株式会社による独自調査に基づく。

※青色は同一地点に事業所が1者、赤色は同一地点に複数の事業所がある。

出典：RESAS（日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」）

図 25 物販施設の立地状況（H30 時点）

(2) 飲食施設

- 飲食施設は、上諏訪駅周辺に集中している。



※業種分類が「飲食店」の全事業所（H30 時点）

※業種分類は、日本ソフト販売株式会社による独自調査に基づく。

※青色は同一地点に事業所が1者、赤色は同一地点に複数の事業所がある。

出典：RESAS（日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」）

図 26 飲食施設の立地状況（H30 時点）

(3) レジャー施設

- レジャー施設は、上諏訪駅または市の中央にある平坦地に点在している。



※業種分類が「スポーツ&レジャー（スポーツ・趣味娯楽・レジャー）」の全事業所（H30 時点）

※業種分類は、日本ソフト販売株式会社による独自調査に基づく。

※青色は同一地点に事業所が1者、赤色は同一地点に複数の事業所がある。

出典：RESAS（日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」）

図 27 レジャー施設の立地状況（H30 時点）

(4) 宿泊・温浴施設

- 宿泊・温浴施設は、諏訪湖周辺及び上諏訪駅周辺に集中している。
- 「諏訪市の概要(R1)」によると、諏訪市の旅館・ホテルは、平成 31 年で 39 軒(収容人数 4,456 人)、寮・保養所1軒(収容人数 56 人)が立地している。



※業種分類が「旅館・温泉」及び「ホテル」の全事業所 (H30 時点)

※業種分類は、日本ソフト販売株式会社による独自調査に基づく。

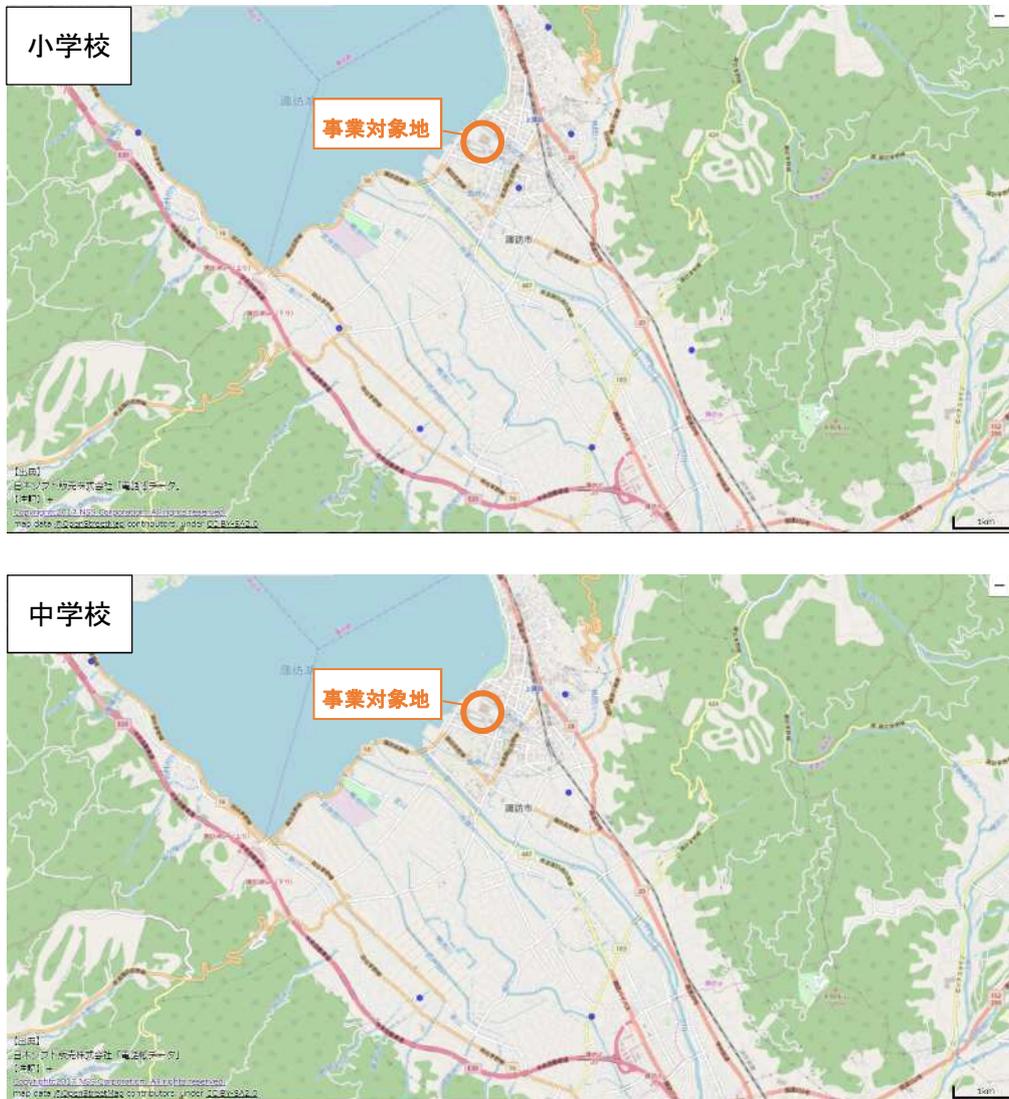
※青色は同一地点に事業所が 1 者、赤色は同一地点に複数の事業所がある。

出典：RESAS (日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」)

図 28 宿泊施設の立地状況 (H30 時点)

(5) 教育施設

- 小学校・中学校は、市の中央にある平坦部に点在している。
- 学校基本調査によると、平成 30 年で幼稚園1園、小学校7校、中学校5校、高校3校、各種学校2校、専修学校3校が立地している。



※業種分類が「小学校」及び「中学校」の全事業所（H30 時点）
 ※業種分類は、日本ソフト販売株式会社による独自調査に基づく。
 ※青色は同一地点に事業所が1者、赤色は同一地点に複数の事業所がある。
 出典：RESAS（日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」）

図 29 教育施設の立地状況（H30 時点）

(6) 病院

- 病院・医院・クリニックは、上諏訪駅周辺に集中している。

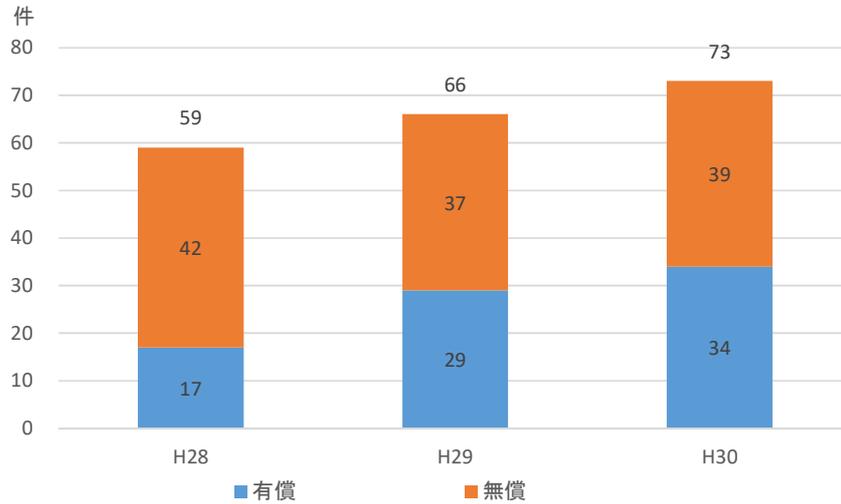


- ※業種分類が「病院・医院・クリニック」の全事業所（H30 時点）
- ※業種分類は、日本ソフト販売株式会社による独自調査に基づく。
- ※青色は同一地点に事業所が1者、赤色は同一地点に複数の事業所がある。
- 出典：RESAS（日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」）

図 30 病院の立地状況（H30 時点）

2-6 建屋の利用実態

- 平成30年度の貸付件数は、有償が34件、無償が39件である。
- 有償における主な貸付目的は、メッセ、諏訪フィルムコミッションにおける映画、CM、プロモーションビデオなどの撮影、イベントの開催である。
- 無償における主な貸付目的は、スポーツ練習である。



※貸付件数は、市への申請数。市関連の利用は除く。

出典：市提供資料

図 31 建屋の貸付件数

2-7 建屋の現状

平成 27 年 12 月に行った耐震判定の所見を以下に示します。

表 2 耐震判定所見

対象 建屋	構造・規模 市設計・施工年度	耐震判定所見
A 棟	<ul style="list-style-type: none"> ・ RC 造屋根 S 造 ・ 地上 1 階 ・ 高さ 11.4m ・ 施工年 昭和 38 年 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 診断結果は、X 方向、Y 方向とも ISO=0.6 を下回る階があるため、該当する階は耐震補強等の対策が必要である。 ・ 鉄骨屋根支承部・妻面の大梁・雑壁など対策が必要な箇所がある。 ・ コンクリートブロック帳壁は未調査であるが、仕様規定を満足していないため対策が必要である。 ・ 雑壁は面外方向の地震力に対して安全でない箇所があり対策が必要である。 ・ 窓枠は地震時に脱落の危険があり対策が必要である。 ・ 幅の大きな斜めひび割れが壁で見られた他、中程度、軽微なひび割れは各部材に確認された。 ・ 建物の劣化が進んでおり、各所に剥離、腐食が見られるため、早急に対策が必要である。 ・ 敷地地盤は液状化の可能性がある。
B 棟	<ul style="list-style-type: none"> ・ S 造 ・ 地上 1 階 ・ 高さ 8.92m ・ 施工年 昭和 46 年 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 診断結果は、X 方向、Y 方向とも ISO=0.6 を下回るため、耐震補強等の対策が必要である。 ・ 採光ドーマーは未調査で、想定の見直しも耐震性に疑問がある。改修時に改めて確認する必要がある。 ・ 建物の劣化が進んでおり、各所に剥離、腐食が見られるため、早急に対策が必要である。 ・ 溶接検査箇所が限定されているため、耐震改修時には再検査を行う必要があると思われる。 ・ 敷地地盤は液状化の可能性がある。
C 棟	<ul style="list-style-type: none"> ・ RC 造屋根 S 造 ・ 地上 1 階 ・ 高さ 13.6 m ・ 施工年 昭和 38 年 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 診断結果は、X 方向、Y 方向とも ISO=0.6 を下回る階があるため、該当する階は耐震補強等の対策が必要である。 ・ 鉄骨屋根支承部・妻面の大梁・柱梁接合部・雑壁など対策が必要な箇所がある。 ・ 採光ドーマーは未調査で、想定の見直しも耐震性に疑問がある。改修時に改めて確認する必要がある。 ・ 窓枠は地震時に脱落の危険があり対策が必要である。 ・ クレーンは落下の恐れがある。 ・ 幅の大きな斜めひび割れが壁で見られた他、中程度、軽微なひび割れは各部材に確認された。 ・ 建物の劣化が進んでおり、各所に剥離、腐食が見られるため、早急に対策が必要である。 ・ 敷地地盤は液状化の可能性がある。

※上記の物件の耐震診断は、「2001 年改訂版既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準および耐震改修設計指針・同解説」に準拠して行なっている。

3. 上位計画の整理

本事業の検討に当たり、関連する上位関連計画を整理しました。整理した上位関連計画は以下のとおりです。

表 3 整理する上位関連計画

	計画名	発行年
1	旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想	平成 31 年 3 月
2	第五次諏訪市総合計画 基本構想/基本計画/後期基本計画/実施計画	—
3	諏訪市まち・ひと・しごと創生総合戦略	平成 30 年 12 月
4	諏訪市公共施設等総合管理計画	平成 29 年 1 月
5	諏訪市都市計画マスタープラン	平成 31 年 3 月
6	諏訪市立地適正化計画	平成 31 年 3 月
7	諏訪市工業振興ビジョン 2017-2021	平成 30 年 2 月
8	諏訪市地域防災計画	平成 27 年 5 月
9	諏訪湖創生ビジョン	平成 30 年 3 月
10	諏訪湖かわまちづくり	平成 30 年 3 月

3-1 旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想（H31.3）

「旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想」の概要と本事業に係る内容を以下に示します。

- ひろばについて、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が示されている。

旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想（H31.3）

■ 計画地

諏訪市及び諏訪土地開発公社が用地取得した旧東バル跡地全域
長野県諏訪市湖岸通り5丁目11番

■ 将来都市像旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用のコンセプト

産業振興・技術開発・観光振興・雇用拡大の活動拠点ゾーン

■ 整備方針

方針1 諏訪圏工業メッセの継続開催のため、多目的な展示場施設を備えることを基本として、安定した施設運営や施設規模、運営手法のほか、将来的な財政負担などについて十分な検討を行います。

- (1) 多目的な展示場施設の必要性
- (2) コスト縮減と採算性の確保

方針2 展示場施設の効果や価値を高めるため、新たな技術開発など諏訪市の地域産業を支援する機能を付加します。

- (1) 他施設との差別化の必要性
- (2) 地域産業を支援する機能の追加

方針3 駅周辺市街地としての魅力を高め、さらに交通環境整備や諏訪湖かわまちづくり計画と連動して、関係機関との連携・協力により道路や河川など周辺エリア整備を進めます。

- (1) 駅周辺市街地のまちづくり
- (2) 周辺道路の環境の整備
- (3) 周辺河川環境の整備

方針4 周辺エリアとの連携を見据え、施設の機能・規模に応じた駐車場確保を検討するとともに、災害時等の活動拠点としての機能を持たせます。

- (1) 周辺エリアとの連携
- (2) 災害時の活動拠点としての活用
- (3) 駐車場確保の必要性

方針5 整備する機能や施設について、行政・民間での役割分担を市場調査や民間事業者との対話を重ねながら研究を行い、民間活力を導入した整備及び運営を目指します。

- (1) 民間活力の導入
- (2) 市場性、民間事業者の参入以降の把握
- (3) 民間収益施設の導入

方針6 商工会議所をはじめとした産業界との協同により実施します。国、長野県、諏訪地域6市町村にも連携・協力を要請していきます。

- (1) 産業界との連携
- (2) 長野県、諏訪地域6市町村との連携・協力
- (3) 国・県補助金などの活用

3-2 第五次諏訪市総合計画 後期基本計画（H29.2）

「諏訪市総合計画後期基本計画（H29.2）」の概要と本事業に係る内容を以下に示します。

- 本計画は諏訪市の目指すべき将来像の達成に向けた長期にわたる行政運営の根幹となる計画である。「ものづくり」を中心として、産業振興を強力に推進することで、地域経済の活性化を図り、産業基盤の成長を促すことが示されている。

諏訪市総合計画 後期基本計画（H29.2）

■ 計画期間

平成29年度から平成33年度（令和3年度）までの5か年間

■ 将来都市像

自然の恵みと地域の活力が調和するやさしさとふれあいのまち 諏訪

■ S: 成長 産業成長プロジェクト ※関連部分を抜粋

諏訪市の特色ある産業である「ものづくり」を中心として、産業振興を強力に推進することで、地域経済の活性化を図り、販路の拡大や新事業・新サービスを創出するとともに、産業基盤の成長を促し、魅力ある雇用創出や多様な人材の活躍を目指します。

■ 基本目標5 地域の力を結集し活力あふれる産業のまちづくり【産業・観光】

基本政策22 最先端に挑み続けるものづくりのまち【工業】

- ・ 成長分野に挑み続ける企業を積極的に支援することで、工業の活性化とともに地域活性化を図ります。
- ・ 様々な主体の連携により、新産業・新サービスの創出を図るとともに、工業の成長を支える人材の育成確保に努めます。

基本政策23 地域の価値が心に響くまち【SUWAブランド】

- ・ 諏訪地域の魅力を再発見し、クリエイティブな活動を行うことにより、諏訪地域のブランド価値を向上させる仕組みづくりを進めます。

基本政策24 また訪れてみたいと思われるまち【観光】

- ・ 諏訪地域の多彩な観光資源を生かした観光地域ブランドを活用することで、新たな観光スタイルの提案を進めるとともに、受入態勢の構築により、観光地域づくりを進めます。

基本政策26 人が集まる賑わいのまち【中心市街地】

- ・ 諏訪市の玄関口として駅周辺市街地の再生を目指し、商業地・観光地としての賑わいを取り戻します。

基本政策29 やりがいのある仕事ができるまち【雇用・創業】

- ・ 雇用の確保と充実を図るとともに、仕事のやりがいを持ち安心して働くことができる労働環境づくりを進めます。
- ・ 企業・店舗誘致や、創業支援により、新たな雇用の創出を図ります。

3-3 諏訪市まち・ひと・しごと創生総合戦略（H30.12）

「諏訪市まち・ひと・しごと創生総合戦略（H30.12）」の概要と本事業に係る内容を以下に示します。

- 本計画は少子化と人口減少の克服に向けて、将来にわたり活力ある諏訪市を維持していくため、必要となる基本的な目標や方向性を定め、具体的な施策を提示するとともに、客観的な指標を定めた計画である。諏訪市の特色である「ものづくり」と、諏訪市の将来を担う「ひとづくり」を相互に連携すること、観光プロモーションによる国内外観光客を誘致することが示されている。

諏訪市まち・ひと・しごと創生総合戦略（H30.12）

■ 計画期間

平成 27 年度から平成 31 年度までの 5 年間

■ 基本的コンセプト ※関連部分を抜粋

1 「ものづくり」を基軸とした地域性を礎に「可能性」を未来につなぐ取組

「ひとづくり」の一環として「諏訪版キャリア教育」の中心に「ものづくり教育」を改めて位置付け、行政、産業界、教育界の連携を進めます。諏訪市の特色である「ものづくり」と、諏訪市の将来を担う「ひとづくり」が相互に連携することで、諏訪市の可能性を未来につなぎ、「輝くSUWA」の創生を目指します。

3 諏訪市まち・ひと・しごと創生総合戦略の施策展開

- ・一之柱 魅力的で安定した「しごと」ができる「まち」の創生
- ・二之柱 「行ってみたい」、「戻ってきたい」、「住んでみたい」と思える「まち」の創生
- ・三之柱 若い世代の「希望」を実現、「ひと」を育てる「まち」の創生
- ・四之柱 誰もが安全・安心・安定して暮らせる、個性が輝く「まち」の創生

■ 基本的テーマ

最先端に挑み続ける「ものづくり」で「ひとづくり」「輝くSUWA」の創生戦略

■ IV 「輝くSUWA」創生に向けた新たな取組

諏訪地域の高度な精密加工技術を活用した「SUWA ブランド」創出

諏訪圏域 6 市町村が広域で一体となり、諏訪地域の強みである高度な精密加工技術を活用して、大学や民間機関とも連携することにより、医療や介護、航空・宇宙といった新産業分野等への進出を図り、付加価値が高い事業創出・商品開発を生み出すことで、質の高い雇用創出と諏訪地域のブランド化の実現を目指します。

効果的な観光プロモーションによる国内外観光客の誘致

外国人観光客に「選ばれる地域」を目指し、中国や東南アジアを中心としたインバウンド誘致を強化するとともに、無線 LAN 環境の整備支援や外国語表示の充実、諏訪湖や霧ヶ峰、諏訪大社や高島城といった豊富な観光資源を活かすことで、年間を通した国内外の観光客誘致促進と観光消費額の拡大を図ります。

クリエイターなどのクリエイティブ人材の誘致促進

産業連携プロジェクトや「SUWA プレミアム」活動により形成したネットワークをさらに活性化させ、新たなチャレンジがしやすい、クリエイティブ人材を呼び込むことができる風土をつくることで、諏訪市に興味を持つクリエイターやエンジニア、研究者など「外部の視点」から地域資源を掘り起こし、魅力的な新商品・新サービスを創出します。

駅周辺市街地のあり方検討

諏訪地域の中心に立地するまちとして、住民や観光客などが交流し楽しむことができるよう、中心市街地のにぎわいの創出や周辺施設の整備が課題となっています。

上諏訪駅周辺から旧東洋バルヴ諏訪工場跡地、隣接する諏訪赤十字病院までを含めた区域について、地域資源を有効活用した、市民が共有できるまちづくりのビジョンを検討します。

3-4 諏訪市公共施設等総合管理計画（H29.1）

「諏訪市公共施設等総合管理計画（H29.1）」の概要と本事業に係る内容を以下に示します。

- 本計画は長期的な視点に立ち、限られた財源をいかして、施設総量の適正化、長寿命化など、公共施設等を総合的かつ計画的に管理するための基本的な方針を示した計画である。施設を更新する際は、用途の見直しや減築等を検討し、ランニングコストの縮減を視野に入れ施設総量を最適化すること、今後10年間で施設全体の総延床面積を10%以上縮減することが示されている。

諏訪市公共施設等総合管理計画（H29.1）

■計画期間

平成29年度から平成38年度（令和8年度）までの10年間

■建築物系施設の基本方針 ※関連部分を抜粋

基本方針①将来的な財政や人口規模に応じた施設総量の最適化

支出可能な財政規模と将来的な人口を考慮し、ムリ・ムダ・ムラを可能な限り排除しつつ、必要とされる市民サービスを見極め、現有施設の有効活用を優先事項とする。また、施設を更新する際は、用途の見直しや減築等を検討し、ランニングコストの縮減を視野に入れ施設総量を最適化することを基本とする。

基本方針②長寿命化の推進による維持管理経費の平準化と安全性の確保

適切な点検と維持管理を実施し、予防保全の考え方への転換を図ることで不具合箇所の早期発見につなげ、安全性を確保する。また、改修や修繕の優先順位づけを計画的に実施するなど、長寿命化を推進し、維持管理経費の確保と平準化を図る。

基本方針③施設の集約化や再編と効率的な運営の推進

利用実態を踏まえ、近隣施設との再編や同類型での集約化を検討し、新たなニーズへの対応を推進することによる利便性の向上を検討する。また、施設運営については民間活力を積極的に活用することを検討し、管理運営の最適化を推進する。

3-3 公共施設等マネジメントの基本的な方針

総量縮減の数値目標「今後10年間で施設全体の総延床面積を10%以上縮減する」

3-4 公共施設等マネジメントの具体的な取組方針

(6) 統合や廃止の推進方針

建築物系公共施設では、将来的な財源見込みと人口動向を考慮し、近隣施設との再編や同類型間での施設集約を検討していきます。検討にあたっては、施設の利用状況や費用状況の分析、まちづくりの視点等の様々な指標により施設評価を実施します。

この結果に基づき、市民の意向も踏まえながら、個別施設に対し、「維持」「再編」「集約」「廃止」等の総合的な評価を行い、今後の施設のあり方の実施方針を策定します。

また、機能転換や集約化、複合化等による現有施設の有効活用を図ることを優先的に実施し、利便性の向上に努め市民サービスの水準を維持します。加えて、広域連携の仕組みを活用した隣接自治体との施設の共同利用についても、考慮に入れながら検討していきます。

第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

(15) 公設市場、普通財産、その他

【ストック面】除却対象施設は計画的に除却を進め、今後も維持していく施設は耐震化を実施する（普通財産）

【コスト面】貸館施設等については受益者負担の見直しを検討する（普通財産、その他）

3-5 諏訪市都市計画マスタープラン（H31.3）

「諏訪市都市計画マスタープラン（H31.3）」の概要と本事業に係る内容を以下に示します。

- 本計画は都市計画分野に関わるまちづくりの具体的なビジョンを明確化し、将来都市像や地域の課題に応じて都市施設や市街地などの整備方針を総合的かつ具体的に定めた計画である。ひろばについて、産業振興・技術開発等の活動拠点としてあり方を検討することが示されている。

諏訪市都市計画マスタープラン（H31.3）

■ 目指すべきまちづくりのイメージ

コンパクトなまちに交流と活気がみなぎる快適生活都市 諏訪

■ 第5章 具体的整備構想 ※関連部分を抜粋

土地利用の基本方針

（6）工業・流通業務地

- ・用途地域が工業専用地域、工業地域に指定されている区域及びその周辺地域で、工業・流通系機能が集積している箇所を工業・流通業務地と位置づけ、機能の増進を図ります。
- ・工業の推進について、諏訪圏域での広域調査による効率的な事業展開を支援します。

（9）主要な公共施設用地等

- ・旧東洋バルヴ諏訪工場跡地については、周辺の土地利用に配慮しつつ、適正な土地利用を検討します。

■ 第6章 地域別都市づくり構想

2 上諏訪地域の都市づくり構想

（1）将来像とまちづくりの方向性

- ・都市機能の適正配置
- ・歩いて暮らすことのできる市街地の形成
- ・円滑な市街地交通の確保
- ・交流を促進する観光産業の支援

（2）地域別の整備方針

- ・旧東洋バルヴ諏訪工場跡地について、産業振興・技術開発等の活動拠点としてあり方を検討します。

3-6 諏訪市立地適正化計画（H31.3）

「諏訪市立地適正化計画（H31.3）」の概要と本事業に係る内容を以下に示します。

- 本計画は無秩序な都市の拡大を抑制するとともに、コンパクトシティ・プラス・ネットワークを実現するための指針を示す計画である。ひろばについては、周辺の土地利用に配慮しつつ、適正な土地利用を検討することが示されている。

諏訪市立地適正化計画（H31.3）

■ 計画期間

2019年度から2033年度までの概ね20年程度

■ 基本理念

自然の恵みと地域の活力が調和するやさしさとふれあいのまち 諏訪
～コンパクトなまちに交流と活気がみなぎる 快適生活都市 諏訪～

■ 立地適正化計画におけるまちづくりの方針 ※関連部分を抜粋

①上諏訪駅周辺を拠点とした医療・福祉・産業・観光・商業の連携により魅力的な都市機能の集積と地域の伝統的な居住スタイルとの都市内交流の実現

■ 課題解決のための誘導方針

①上諏訪駅周辺をはじめとする中心市街地の魅力向上

■ 各拠点の果たすべき役割と今後の課題 中心拠点（上諏訪駅周辺）

- ・ 諏訪市の中心拠点として高次の都市機能の集積
- ・ 公共交通による市民交流の拠点となる都市内交通拠点の形成
- ・ 観光資源を活用した都市間交流拠点の形成
- ・ 地域の生活を支える生活サービス機能の集積

■ 都市機能を誘導するための政策

- ・ 都市機能の集積や空き家等の有効活用などにより都市の魅力を向上し、交流人口の拡大を促進することにより、中心市街地の活性化を図ります。
- ・ 各拠点の実情に応じ、誘導施設の誘導・整備を促進します。

2) 誘導施設の拠点への誘導・整備

① 公共施設等

旧東洋バルヴ諏訪工場跡地については、周辺の土地利用に配慮しつつ、適正な土地利用を検討します。

3-7 諏訪市工業振興ビジョン 2017-2021 (H30.2)

「諏訪市工業振興ビジョン 2017-2021 (H30.2)」の概要と本事業に係る内容を以下に示します。

- 本計画は諏訪市が今後も工業都市として地位を守り、さらに発展していくために将来目指す姿とそのために取り組むべき戦略を定めた計画である。メッセをはじめ、工業振興の促進が示されている。

諏訪市工業振興ビジョン 2017-2021 (H30.2)

■ 計画期間

2017年度から2021年度までの5年間

■ 諏訪市が目指す姿

確かな技術と絶え間ない革新により選ばれ続けるものづくり地域 SUWA

～グローバル企業から・協業者から・異分野企業から・人材から～

基本戦略1 地域を牽引する中核企業の成長支援

基本戦略2 連携の強みを活かした工業振興の促進

基本戦略3 ものづくり人材の確保・育成

基本戦略4 支援体制の充実

■ 戦略・施策の概要 ※関連部分を抜粋

施策1-2 中堅企業の育成・支援

販路開拓・拡大に向けたマッチングの支援

施策2-1 新規事業展開や異分野進出支援

異業種交流会等の情報交換の機会創出

施策2-2 営業力強化の支援

諏訪圏工業メッセをはじめ、海外も含めた展示会への出展等支援

施策2-3 域内受発注の促進

諏訪圏工業メッセにおける域内事業所のコア技術のPR強化支援

施策3-4 ものづくり教育の基盤整備

地域を対象としたものづくりに関するイベント・見学受入等の実施事業所への実施支援

3-8 諏訪市地域防災計画（H27.5）

「諏訪市地域防災計画（H27.5）」の概要と本事業に係る内容を以下に示します。

- 本計画は市民生活に甚大な被害を及ぼす恐れのある大規模な風水害に備え、対処するため、市、県、公共機関、事業者及び市民がそれぞれの役割を認識し、相互に協力し、総合的かつ計画的な防災対策、減災に向けた安心安全なまちづくりを図ることにより、かけがえのない住民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とした計画である。

諏訪市地域防災計画（H27.5）

■風水害対策編 第2章 災害予防計画 ※関連部分を抜粋

第27節 建築物災害予防計画

第1 基本方針

強風又は出水等による建築物の被害を最小限に抑え、住民の生命、財産等を保護するため、建築物及び敷地の安全性の向上を図る。

第2 主な取組み

- 1 強風による落下物の防災対策を講ずる。
- 2 出水時の被害を最小限に抑えるため、敷地の安全性の確保及び建築物の浸水対策を講ずる。

■風水害対策編 第3章 災害応急対策計画

第1 基本方針

強風又は出水等により被害が生じた場合、建築物の所有者等は、建築物内の利用者の安全を確保するために避難誘導を行うとともに、速やかに避難状況を把握し必要な措置を講じる。

第2 主な活動

災害発生後、建築物内の利用者の避難誘導を行うとともに、速やかに被害状況を把握し、落下等の危険性があるものについては応急措置を講ずる。

■震災対策編 第3章 災害応急対策計画

第30節 建築物災害応急活動

第1 基本方針

地震により被害が生じた場合、建築物の所有者等は、建築物内の利用者の安全を確保するために避難誘導を行うとともに、速やかに被害状況を把握し必要な措置を講じる。

第2 主な活動

災害発生後、建築物内の利用者の避難誘導を行うとともに、速やかに被害状況を把握し、落下物等の危険性があるものについては応急措置を講じる。また、緊急地震速報を有効に活用し、被害の軽減を図る。

3-9 諏訪湖創生ビジョン（H30.3）

「諏訪湖創生ビジョン（H30.3）」の概要と本事業に係る内容を以下に示します。

- 本計画は諏訪湖の 20 年後の将来像を「人と生き物が共存し、誰もが訪れたいくなる諏訪湖」とし、それを実現するための道筋を示した計画である。諏訪湖周サイクリングロードの整備等、諏訪湖創生の取組を進めていくことが示されている。

諏訪湖創生ビジョン（H30.3）

■計画期間

2018 年～2038 年までの 20 年間

■長期ビジョン

人と生き物が共存し、誰もが訪れたいくなる諏訪湖

■目指す姿のイメージ ※関連部分を抜粋

- ・ 観光客が美術館や博物館を周遊するなど、湖畔での散策や温泉などを楽しんでいる。
- ・ 諏訪湖が国際的な湖沼研究の場となり、国内外から多くの研究者や見学者が訪れている。
- ・ 諏訪地域をはじめ長野県内の多くの子どもたちや観光客が諏訪湖を訪れ、水環境保全や歴史・文化について学習している。

■5.3 湖辺面活用・まちづくり

（5）諏訪湖周サイクリングロード基本計画による整備

諏訪地域に住み、働き、集う全ての人々が、身近な交通手段として、自転車を安全で快適に利用できることを目指し、諏訪湖周サイクリングロードの整備を進めます。

（6）観光活性化のための整備

諏訪湖周辺では、諏訪サイクルプロジェクト、諏訪ガイドサイクリングなどの自転車を活用する団体やカヌーで水面を楽しむ団体など、住民主体の様々な活動が始まってきています。観光客にもアピールできるメニューとして定着できるよう、これらの活動を民間、行政が一体となって推進します。

3-10 諏訪湖かわまちづくり (H30.3)

「諏訪湖かわまちづくり (H30.3)」の概要と本事業に係る内容を以下に示します。

- 「諏訪湖かわまちづくり」とは、地域活性化のために景観、歴史、文化及び観光基盤などの地域が持つ「資源」や地域の創意に富んだ「知恵」を活かし、市町村、民間事業者及び地元住民と河川管理者の連携の下、「河川空間」と「まち空間」が融合した良好な空間形成を目指す取り組みである。休憩施設等の整備を図ることが示されている。

諏訪湖かわまちづくり (H30.3)

■事業主体

長野県 岡谷市、諏訪市、下諏訪町

■対象河川

天竜川水系 諏訪湖

■概要※関連部分を抜粋

充実した施設を有する後背地と水辺が一体化した魅力ある河川空間を創出するため、地域の特色を活かした防災船着き場や砂浜等の拠点整備を行うとともに、湖周のサイクリングロードとの連携により拠点をネットワークで結び、地域経済の発展に寄与できる利活用の推進を図る。

■整備内容

休憩施設整備等



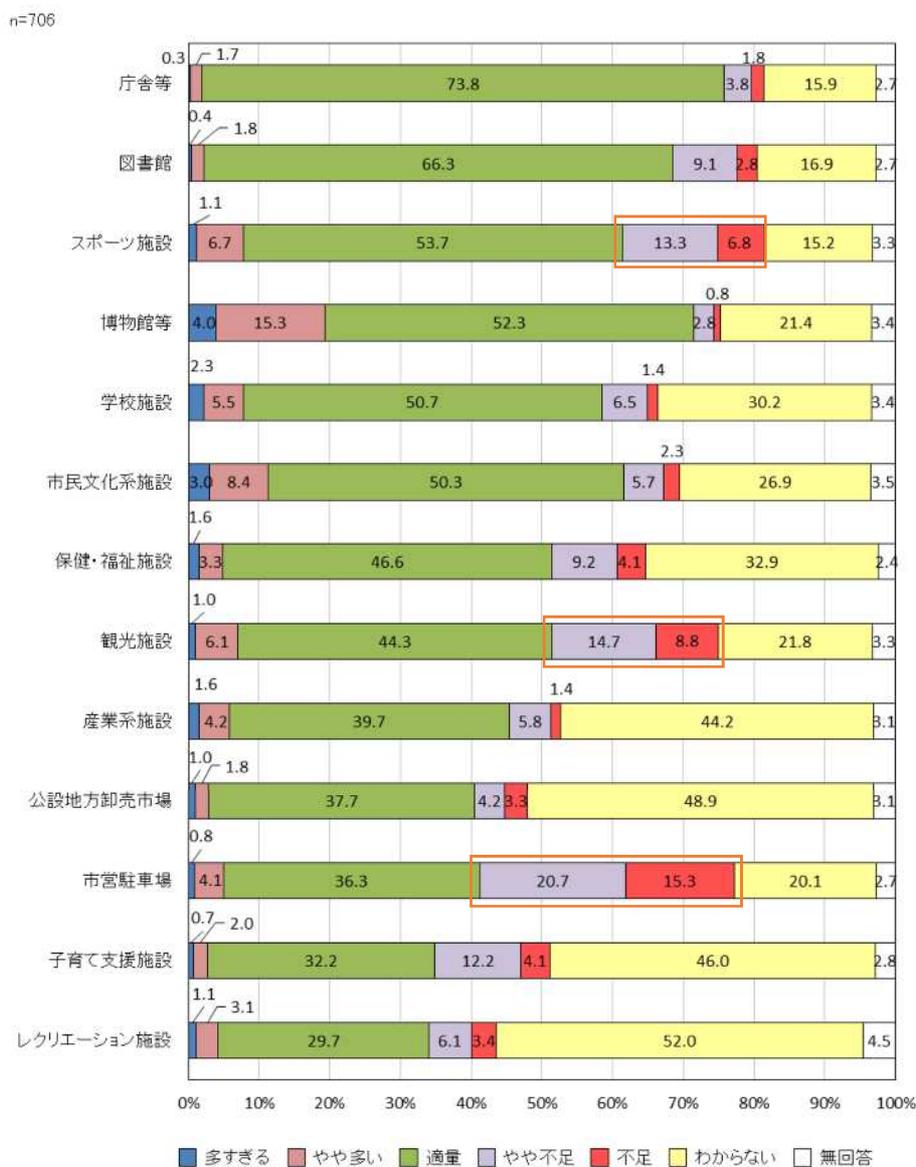
- 【ハード整備】
 - ・「泳ぎたくなる諏訪湖」の実現、親水利用等のための、砂浜の創出(浅場造成)
- 【ソフト施策】
 - ・休憩施設整備
 - ・水辺カフェ、にぎわいのある施設等、河川空間の有効活用
 - ・水郷諏訪の魅力体験できる舟(カヌー)の利用活性化

4. 市民意向

4-1 公共施設に関する市民アンケート調査

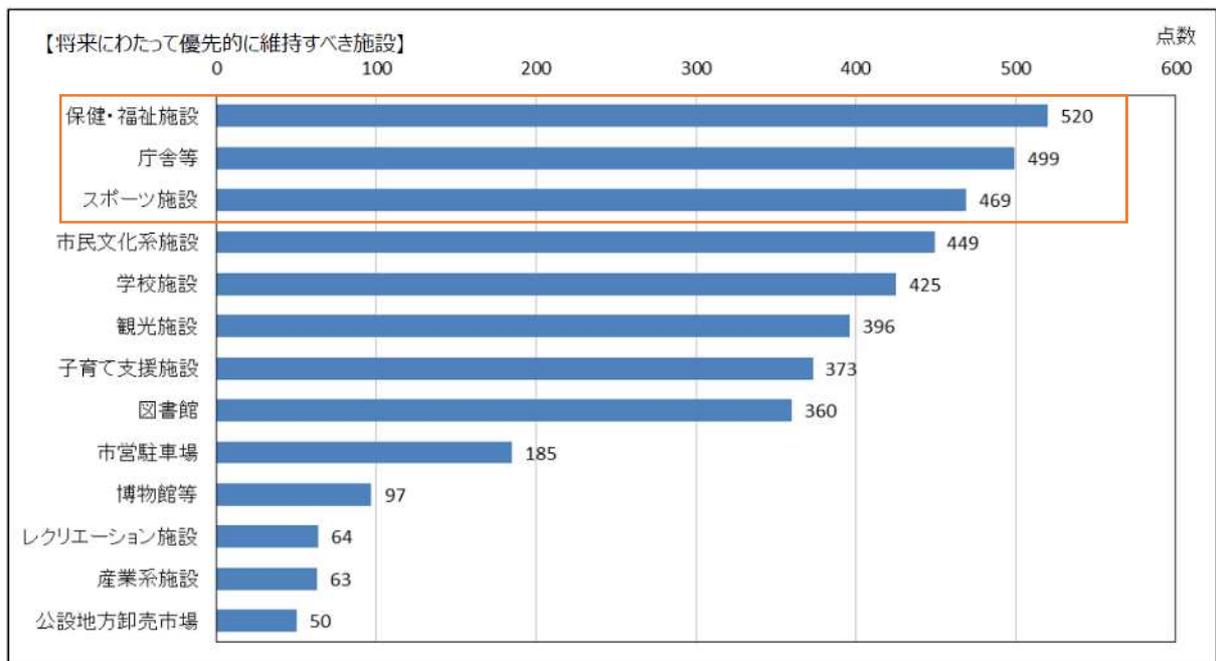
平成28年2月に行った「公共施設に関する市民アンケート調査」において、公共施設の利用状況に関する回答結果を以下に示します。

- 数やサービスが不足していると考えられる公共施設は、「市営駐車場」が最も多く、次いで「観光施設」、「スポーツ施設」である。
- 将来にわたって優先的に維持すべき施設は、「保健・福祉施設」が最も多く、次いで「庁舎等」、「スポーツ施設」の順に多い。



出典：「諏訪市公共施設等総合管理計画（H29.1）」

図 32 公共施設の数やサービスの満足



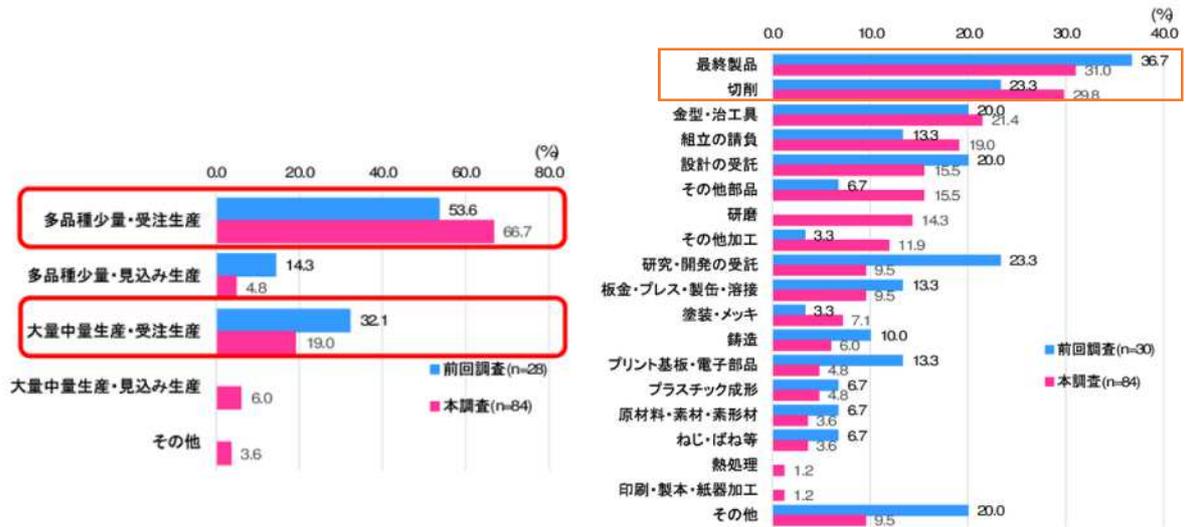
※点数 = 「1位」(票数) × 3点 + 「2位」(票数) × 2点 + 「3位」(票数) × 1点 + 「無回答」 × 0点
 出典：「諏訪市公共施設等総合管理計画 (H29.1)」

図 33 将来にわたって優先的に維持すべき施設

4-2 市内工業事業者アンケート調査

平成29年7月に実施した、「市内工業事業者アンケート調査」において、諏訪市の工業の強みに関する回答結果を以下に示します。

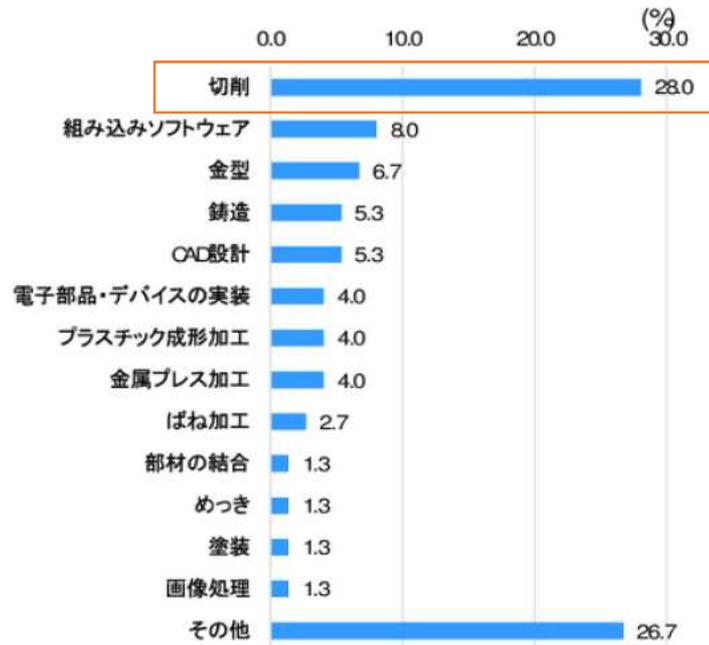
- 生産形態は、「多品種少量・受注生産」が最も多い。
- 製品・業務の種類としては、「最終製品」が最も多く、次いで「切削」の順である。



出典：「市内工業事業所アンケート調査（H29.7）」より抜粋

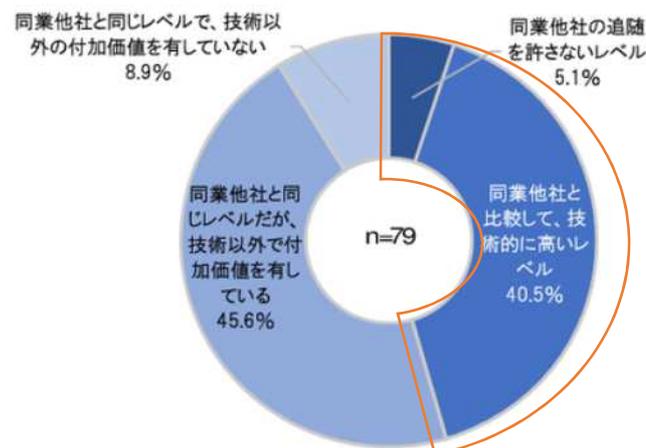
図 34 主な生産形態と製品・業務の種類

- コア技術(企業の最も重要な、事業において核となる技術)は、「切削」を挙げる事業所が最も多かった。
- 水準としては、「同業他社の追随を許さないレベル」が 5.1%、「同業他社と比較して、技術的に高いレベル」が 40.5%で技術的に高いレベルを有する企業が 45.6%を占める。



出典：「市内工業事業所アンケート調査（H29.7）」より抜粋

図 35 コア技術



出典：「市内工業事業所アンケート調査（H29.7）」より抜粋

図 36 コア技術の水準

4-3 諏訪市駅周辺市街地あり方検討会（H27.3～H31.2）

「諏訪市駅周辺市街地あり方検討会（H27.3～H31.2）」の概要と本事業に係る内容を以下に示します。

- 本検討会では、10回の会議を開催し、上諏訪駅周辺から文化センター、諏訪赤十字病院までの中心市街地のまちづくりの方向性について議論を行い、ひろばについて機能、用途、街づくりの方向性について提言されている。

諏訪市駅周辺市街地あり方検討会（H27.3～H31.2）

■ひろばに対する主な意見

（1）機能

- ・ イベントホールの整備
- ・ 防災機能を兼ねた駐車場
- ・ スポーツ練習の場

（2）用途

- ・ 諏訪圏工業メッセを核とした産業活動拠点
- ・ 市民文化活動拠点
- ・ 諏訪赤十字病院の将来計画に対する配慮
- ・ 観光エリアの整備
- ・ 河川、諏訪湖とつながる親水公園

（3）まちづくりの方向性

- ・ 諏訪市単体の視点と諏訪圏域の視点
- ・ 365日使える施設
- ・ お金が落ちるもの、楽しめるもの
- ・ 将来に向けて住みやすいまち、諏訪市全体を考えたまちづくり
- ・ 回遊性を高める取組（緑、歩道、交通ネットワークの構築など）
- ・ 各種まちづくり計画との整合性

5. 諏訪圏工業メッセ出展社アンケート調査

5-1 目的

本調査は、建屋の施設整備を検討するため、建屋の主な貸付事例であるメッセにおいて、施設に対するニーズ等を確認するためメッセ出展社に実施したものです。

5-2 調査対象

メッセの出展社 425 社のうち 34 社を対象としました。

表 4 調査対象企業の内訳

ゾーン	本社または製造拠点の場所			合計
	諏訪地域	長野県内	長野県外	
A 科学技術ゾーン	13	2	1	16
B 電機・機械・光学ゾーン	5	4	4	13
C ソリューションゾーン	3	2	0	5
合計	21	8	5	34

5-3 調査方法

メッセの会場において、対象企業に対面でアンケート調査を実施しました。

5-4 調査期間

令和元年 10 月 18 日（金）～令和元年 10 月 19 日（土）

※メッセ開催日（10 月 17 日（木）～10 月 19 日（土））のうちの 2 日間

5-5 実施状況

回答数：34 社

5-6 設問内容

以下の設問で実施した。

表 5 メッセ出展社アンケート調査の設問項目

1. 貴社の出展概要及び理由について
問 1 貴社の出展概要について
問 2 貴社がメッセ出展の際に重要視した点について
問 3 ブース面積と出展料について
2. 将来のメッセ会場について
問 4 現状とは別の開催方法で実施した場合の出展意欲について
3. その他
問 5 新規取引先の獲得に向けて、メッセ出展以外に行っている営業方法について
問 6 その他、メッセの開催方法等に関するご意見や市への要望等について。

5-7 調査結果の概要

メッセ出展社アンケート調査の結果概要を以下に示します。

- メッセ出展の際に重要視した点
「場所」(44.1%)が最も多く、次に「来場者数」(29.4%)が多い。
- 将来のメッセの開催方法
出展意欲の「下がる」割合が高い方法は、「複数の時期に分けて開催する」で、出展意欲の「下がる」割合が低い方法は「会場の面積を小さくする」である。
- 自由意見
交通アクセスの不便さや駐車場の広さに対する意見が挙げられた。

5-8 調査結果

メッセ出展社アンケートの調査結果を以下に示します。

1. 出展概要及び理由について

問1 貴社の出展概要についてお聞かせください。

- 対象企業の内訳について、以下の割合で実施した。
 - ・小間数は、「1小間」61.8%、「2小間」23.5%、「3小間」5.9%、「4小間以上」8.8%。
 - ・地域及び1小間あたりの出展料は、「諏訪地域(10万円/小間)」61.8%、「長野県内(15万円/小間)」23.5%、「長野県外(22万円/小間)」14.7%。
- 出展回数は、「11回以上」(50.0%)が最も多く、次いで「2~5回」(26.5%)が多い。

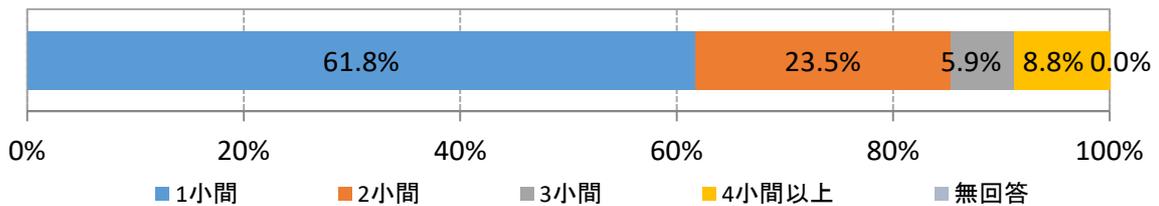
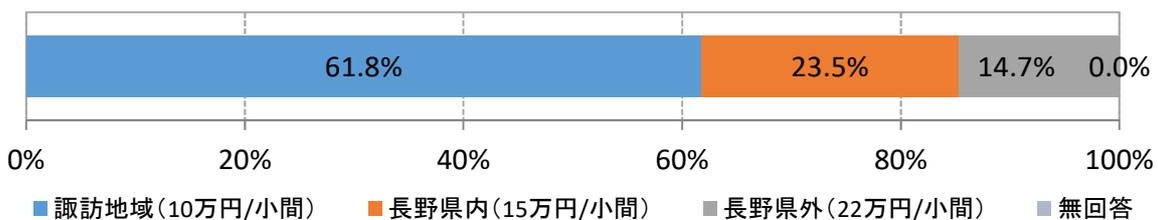


図 37 小間数



※本社または製造拠点の場所

図 38 地域及び1小間あたりの出展料

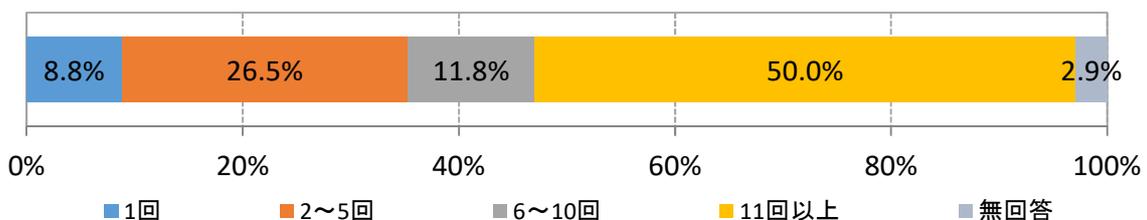
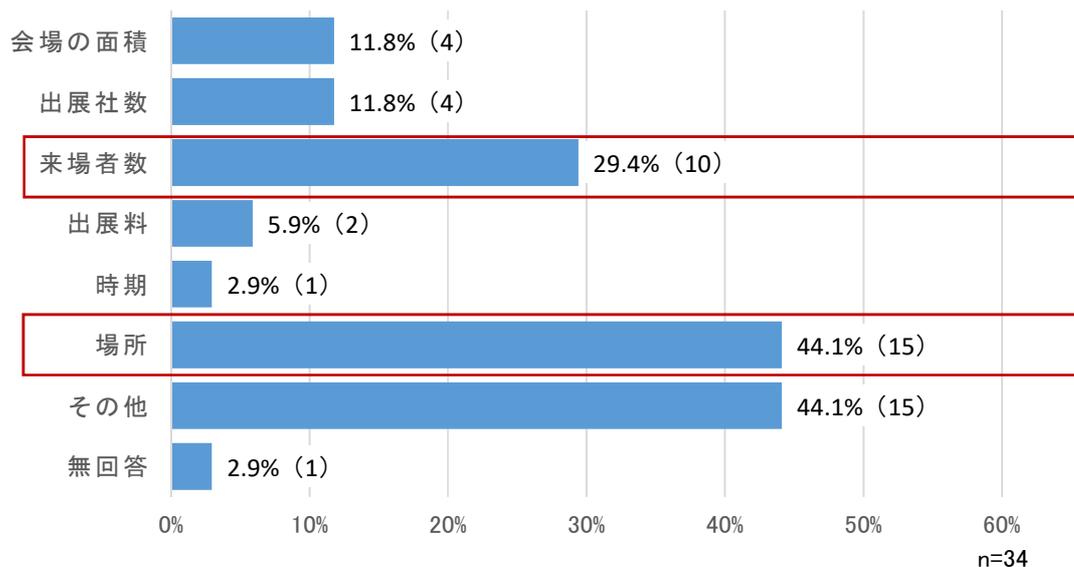


図 39 出展回数

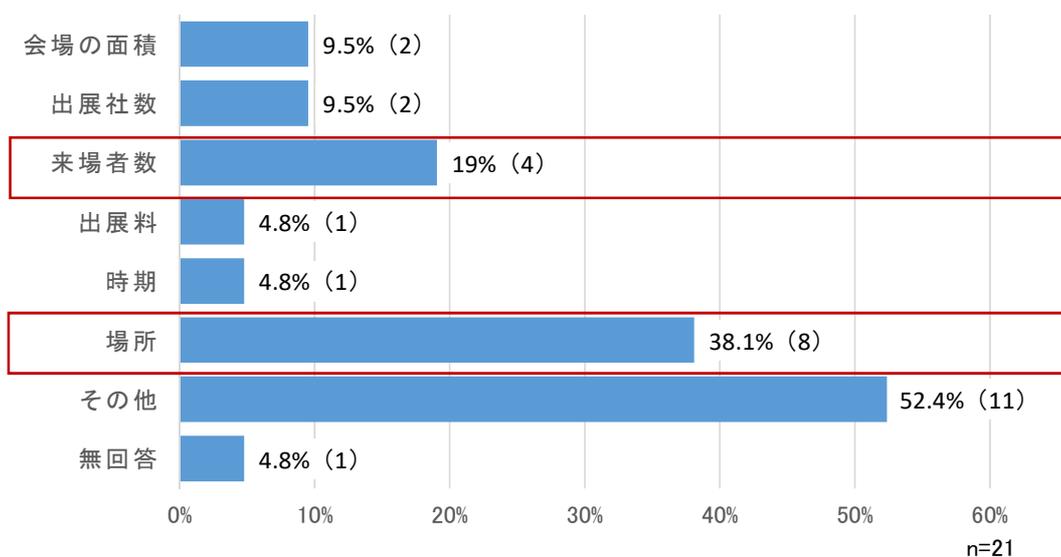
問2 貴社がメッセ出展の際に重要視した点をお聞かせください。(3つまで)

- メッセ出展の際に重要視した点は、「場所」(44.1%)が最も多く、次いで「来場者数」(29.4%)が多い。
- 「場所」を重視した理由として、「既存の取引先が出展・来場しているから」といった意見が挙げられた。
- 「その他」の意見として、「地元産業を活性化するため」、「これまでに何度か出展したことがあり、様子がわかるから」といった意見が挙げられた。
- 出展社の地域別で見ると「諏訪地域」と「全地域」で同じ傾向がみられた。



※「n」は回答社数、グラフ内のカッコ内の数字は回答数を示す。

図40 メッセ出展の際に重要視した点（全地域）



※「n」は回答社数、グラフ内のカッコ内の数字は回答数を示す。

※問1の「地域及び1小間あたりの出展料」において「諏訪地域（10万円/小間）」の回答を選択した企業。

図41 メッセ出展の際に重要視した点（諏訪地域のみ）

<自由意見>**<その他の意見>****「その他」で挙げられた意見**

- ・地域産業を活性化するため（他1件）
- ・地方の展示会に出展したかったから
- ・同じ内容のブースが集まっているから、メッセの実行委員会の関係者だから
- ・開催当初に市から営業を受けたから、地域をPRするためのお付き合い、情報収集のため
- ・出ないの？と言われるから
- ・これまでも参加しているので様子がわかるから

メッセに出展した理由

- ・新商品をアピールするため
- ・ニーズ探しのため
- ・会社PRのため
- ・自社技術を他社へアピールする場としてメッセに出展した

<重要視した理由について>

- ・（時期について）他の展示会と被らない時期に開催しているから
- ・（場所について）諏訪地域の来場者・出展社が多いから
- ・（場所について）取引先の出展企業が多いから
- ・（場所について）地元（長野）だから（他2件）
- ・（場所について）仲間が多く、情報交換ができるから
- ・（場所について）長野地域でPRするため（他2件）
- ・（場所について）地域貢献、PR、ものづくり
- ・（場所について）地元企業だからこそ出展し続けている。海外にも展開中。

問3 ブース面積と出展料に対するご意見をお聞かせください。(自由回答)

- ブース面積については、「適当」という意見が多かった。
- 出展料については、「安い」と「高い」という意見が同数程度あった。

<自由意見>

<ブース面積と出展料に対する意見>

- ・面積は良いが、出展料が高い(他2件)
- ・面積、出展料とも良い(他1件)
- ・面積は狭いが、出展料は安い(他1件)
- ・面積はとても広い
- ・出展料は高い
- ・出展料は安い
- ・面積は問題ない
- ・面積が小さい
- ・諏訪地域1コマ8万希望
- ・今の出展料よりも高くなると東京と変わらない
- ・出展料が年々上がっているので、これ以上上げないで欲しい(他1件)

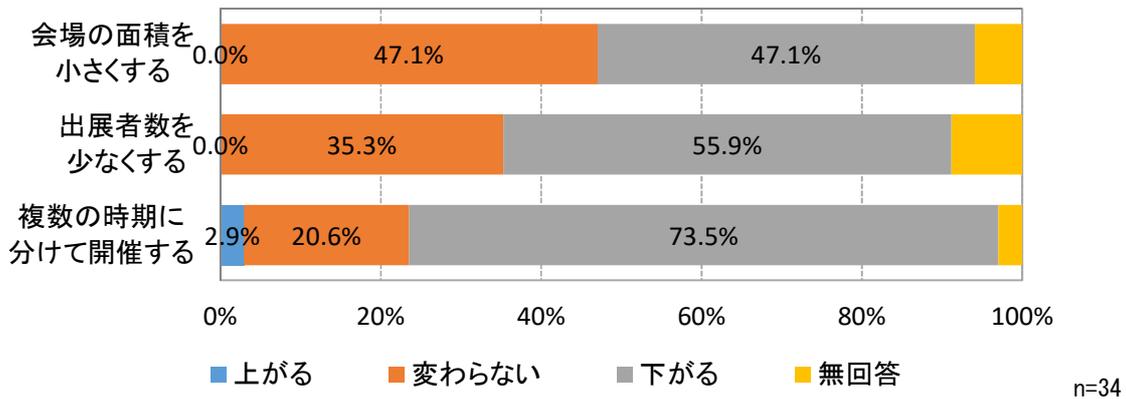
<その他の意見>

- ・来客の多い場所にして欲しい
- ・3ブースあればよい
- ・ちょうどいい規模。地域内で知ってもらうことが大事

2. 将来のメッセ会場について

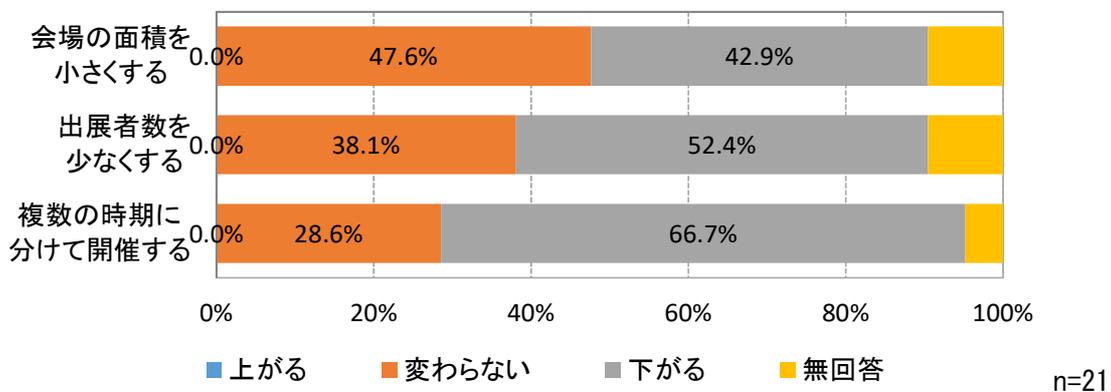
問4 諏訪市では、建屋の活用に向けた施設整備（改修もしくは新築）を検討しています。下記の方法でメッセを開催した場合、今後の出展に対する意欲は変化しますか。理由も併せてお聞かせください。

- 出展意欲が「下がる」割合が低い開催方法は、「会場の面積を小さくする」（47.1%）、次いで「出展者数を少なくする」（55.9%）、「複数の時期に分けて開催する」（73.5%）の順である。
- 「会場の面積を小さく」した場合の出展意欲は、「変わらない」（47.1%）と「下がる」（47.1%）が同じ割合である。
- 「出展社数を少なく」した場合の出展意欲は、「下がる」（55.9%）の方が「変わらない」（35.3%）よりも高い割合である。
- 「複数の時期に分けて開催」した場合の出展意欲は、「下がる」（73.5%）の方が「変わらない」（20.6%）よりも高い割合である。
- 自由意見として、出展社数の減少による来場者数の減少を懸念し、出展意欲が下がると答えた意見が多かった。
- 出展社の地域別でみると「諏訪地域」と「全地域」で同じ傾向がみられた。



※「n」は回答社数、グラフ内のカッコ内の数字は回答数を示す。

図 42 今後の出展に対する意欲（全地域）



※「n」は回答社数、グラフ内のカッコ内の数字は回答数を示す。

※問1の「地域及び1小間あたりの出展料」において「諏訪地域（10万円/小間）」の回答を選択した企業。

図 43 今後の出展に対する意欲（諏訪地域のみ）

<自由意見>

<「会場の面積を小さくする」ことに対する意見>

「変わらない」に対する意見

- ・1小間あたりの面積が変わらないのであれば、出展意欲は変わらない（他1件）
- ・費用が高くならないのであれば、出展意欲は変わらない
- ・面積にはこだわらないので、来場者数が減少しなければ、出展意欲は変わらない。
- ・動線を確認していれば、出展意欲は変わらない
- ・地元だから、面積が小さくなくても出展する
- ・県外の優先度は低くなると思うが、出展できるのであれば意欲は変わらない
- ・出ることに意味があるので、出展する
- ・「出展しない」という選択肢がない

「下がる」に対する意見

- ・現状維持を希望（他2件）
- ・出展希望の企業が多いので、面積を小さくすると、県外企業は出展できない可能性が高くなる。
- ・面積は大きい方が良い
- ・面積を半分にすると来場者が減るので、出展意欲が下がる
- ・今のにぎやかさが必要である

その他

- ・面積を小さくすると出展社数が少なくなる（他1件）
- ・事務局の考え方に従う

<「出展社数を少なくする」ことに対する意見>

「変わらない」に対する意見

- ・出展社数が少なくなると、来場者も少なくなるが、出展意欲には影響しない（他2件）
- ・諏訪地域の企業が優先して出展できるのであれば、出展意欲は変わらない（他1件）
- ・県外企業が出展できなくなる可能性が高いが、出展意欲にはあまり影響しない
- ・顧客重視なので、営業先がいればよい
- ・実際の様子を見てから出展するかしないか決めたい（他1件）

「下がる」に対する意見

- ・出展同士の繋がり、意見交換が大事なので、出展社数を減らすのは困る。（他1件）
- ・今のにぎやかさが必要である
- ・今の出展者数でちょうどいい
- ・出展社数は多い方が良い

<「複数の時期に分けて開催する」ことに対する意見>

「上がる」に対する意見

- ・ゾーン別分けて開催すると方法であれば、マッチングしやすい（他1件）

「変わらない」に対する意見

- ・トータルの出展料が変わらなければ、出展意欲は変わらない
- ・メッセのコンセプトに合わせて出展したい

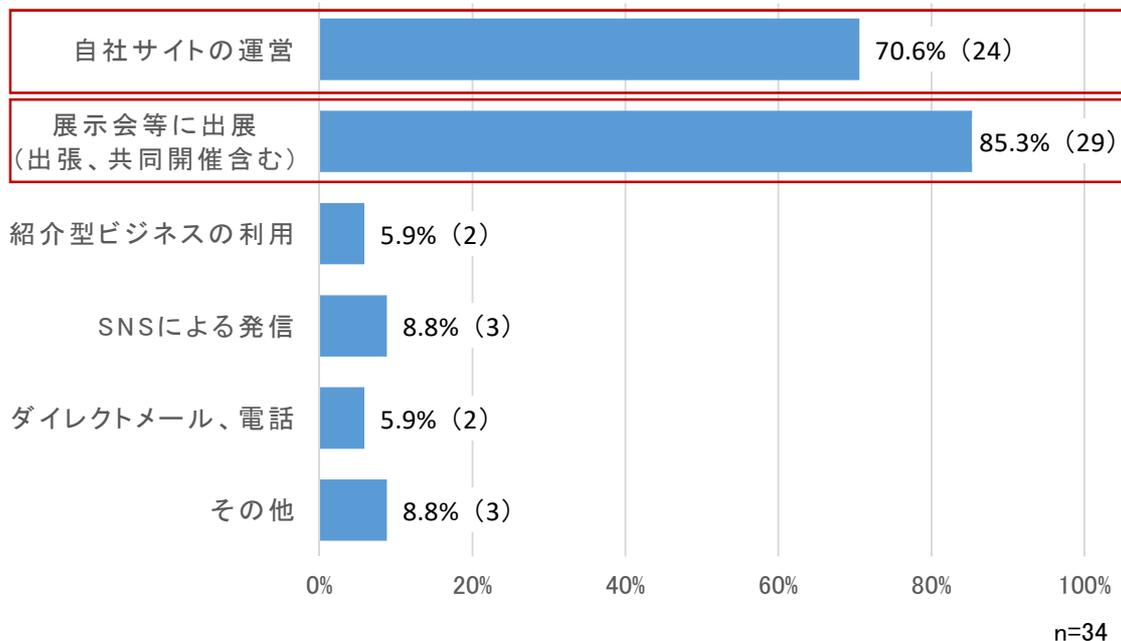
「下がる」に対する意見

- ・「一度に大規模」であることに来場者と出展社は魅力を感じるので、複数開催は困る。
- ・ゾーン別の開催だと、別ゾーンを目的とした来場者を獲得できなくなる。
- ・マッチングしやすいが、他のチャンスが見えなくなる（他2件）
- ・色々な人と話したい。来場者は一回しか来ない
- ・顧客を拾いづらくなる
- ・加工メーカーと付き合う機会が少なくなる
- ・他の企業と繋がりがあるから（他1件）
- ・エプソンなどの大企業が出展しているから
- ・今のにぎやかさが必要である
- ・業種ごとなら出展しない
- ・複数開催だと、出展の準備が大変になる

4. 貴社が行っている営業方法について

問5 新規取引先の獲得に向けて、メッセ出展以外に、貴社が行っている営業方法をお聞かせください。また、その営業方法を選択した理由もお聞かせください。(複数回答)

- 営業方法は、「展示会等に出展（出張、共同開催含む）」(46.0%)、「自社サイトの運営」(38.1%)の順に多い。
- 東京や名古屋の展示会に出展しているという意見が多く挙げられた。



※ 「n」は回答社数、カッコ内の数字は回答数を示す。

図 44 営業方法

<自由意見>

<「その他」について>

- ・「I-GoodTech (ジェグテック)」(中小企業と国内外の企業をつなぐビジネスマッチングサイト)
- ・「Digi-key (ディジ・キー)」(電子部品の通信販売を行う企業及びその通販サイト)
- ・N/tec (全カタログ製品情報閲覧サイト)
- ・県主催の商談会

<メッセ以外に出展している展示会>

- ・テクニカルショウヨコハマ (神奈川県下最大級の工業技術・製品に関する総合見本市)、その他の展示会に4~5回出展している。
- ・ビッグサイト (東京) (他4件)
- ・名古屋 (他3件)
- ・幕張メッセ (千葉)、大阪、九州で開催される展示会
- ・金沢、新潟、宇都宮、埼玉 (各1件)

<営業方法を選択した理由>

- ・(展示会等に出展) 実物を見てもらう場として
- ・(自社サイトの運営) 海外比率が高いから
- ・営業をうけたから

問6 その他、メッセの開催方法等に関するご意見や市への要望等があればお聞かせください。(自由回答)

- 建屋について、「改修してほしい」、「設備を新しくしてほしい」という意見が挙がった。
- 建屋の設備について、空調管理、駐車場までの動線に対する不満が挙がった。
- 運営方法について、出入口付近の交通渋滞に対する不満が多く挙がった。

<自由意見>

<運営に関する要望>

- ・交通整理をしてほしい (他2件)
- ・交通の便が悪い (他2件)
- ・駐車場が狭い (他1件)
- ・帰りの出口が混む
- ・最終日の片づけが混む。駐車場までの動線が悪い
- ・県外からの来場者が来やすいように告知をして欲しい
- ・解体時期も別の場所で継続的に開催して欲しい
- ・出入口付近のブースは避けたい。
- ・色々試して、良い方法であれば出展したい。
- ・マナー化している。商談にならない
- ・場所の提供さえあれば、その後は企業努力
- ・商談会を併設してほしい
- ・中小企業が集まる方が来場者数が多いと思う。地域密着でやってほしい
- ・学生よりも企業に来て欲しい
- ・会場に昼食の楽しみがない

<建屋に関する意見>

- ・建屋の改修はして欲しい
- ・トイレの数を増やして欲しい
- ・明るくして綺麗にして欲しい
- ・空調の管理をして欲しい
- ・建屋を改修するか、新築するかは市次第。個人としては、MV、PVの撮影のため建屋は残してほしい

<その他の意見>

- ・自ら町工場から事業展開しており、対町工場に向けて自社技術と製品をアピールしたい。その点ではよい機会だった。
- ・雑多な雰囲気が大事
- ・県内企業であり、建設業であるが、自社技術のアピールの場として、この規模感と多業種が出展している点が好ましい
- ・継続して出展していきたい
- ・継続して欲しい
- ・年に2、3回開催して欲しい。知り合いと会うことで、また連絡を取るようになる。その場で受注につながらなくても顧客と顔を合わせることが大事。
- ・どれだけ商談していくか。メッセは社会貢献のために出展している。営業のためなら東京の方がよい
- ・メッセ出展から商売につながることはないと思う

第3章 市場調査

1. 市場基礎調査（民間事業者へのアンケート調査）

1-1 目的

本調査は、ひろばの事業実現化にあたり、民間事業者に対し、望ましい導入機能・規模、建屋の取扱い、本事業への関心、想定される課題等を確認するために行いました。

1-2 調査対象及び回答状況

ひろばへの参画が想定される、建設業、維持管理・運営業、不動産・流通業、商業の事業者のうち、PPP/PFI事業への参画経験のある事業者または市への問い合わせのあった事業者等を対象としました。

23 事業者に送付し、16 事業者から回答がありました。以下に調査対象及び回答状況を示します。

表 6 調査対象及び回答状況

No	分類	事業者名	回答状況
1	建設業	A	○
2		B	○
3		C	－（関心がないため）
4		D	○
5		E	○
6		F	－（関心がないため）
7		G	○
8		H	○
9		I	○
10		J	○
11	維持管理・運営業	K	○
12		L	○
13	不動産・流通業	M	－（地理的に知見がないため）
14		N	○
15		O	○
16		P	－（会社の方向性と異なるため）
17	商業	Q	－（現時点では市の方向性が決まっていないため回答を控える。ただし、事業には関心がある。）
18		R	○
19		S	○
20		T	－（連絡なし）
21	その他	U	○
22		V	○
23		W	－

※○は回答あり。－は回答見送り。

1-3 調査方法

調査対象事業者に、電話で依頼の上、【添付資料】をメールにて送付し、メールで調査票の回収を行った。添付資料は、参考資料に示します。

【添付資料】

- ①アンケート調査へのご協力のお願い
- ②事業説明資料
- ③諏訪湖イベントひろばの活用について
- ④基本構想（概要版）
- ⑤調査票

1-4 調査期間

令和2年2月26日（水）～令和2年3月6日（金）締切り

1-5 設問内容

民間事業者の意見を幅広く把握するため、事業対象地のポテンシャル、ひろば活用のコンセプト、導入機能・規模、建屋の取扱い、事業手法、参画意向など、全9問の設問で調査しました。設問内容を以下に示します。

表 7 設問内容

1 対象地のポテンシャル
問1 対象地のポテンシャル
2 ひろばの活用について
問2 コンセプト及びビジョン
問3 ご提供可能な価値
問4 導入機能・規模、理由・条件、民間投資の可能性
3 建屋の取扱いについて
問5 建屋の取扱いと活用方法
4 事業手法について
問6 事業手法の事例
5 関心及び想定される課題
問7 ご関心
問8 参画の場合の課題
6 その他
問9 自由意見

1-6 調査結果の概要

1. 対象地のポテンシャルについて

問1 対象地のポテンシャル

- 「ポテンシャルがある」という意見が多かった。以下に主な理由を示す。
 - 上諏訪駅に近く、交通の利便性が高い。
 - 時計等の精密機器の生産拠点として知名度があること、観光資源として諏訪湖があることから、ものづくり、観光としてのポテンシャルは比較的高い。
 - 諏訪地域のランドマークである諏訪湖や赤十字病院に隣接しているため、認知されやすい。
 - 側に接道しているため多方面へ抜けやすい立地。
- 一方、「ポテンシャルがない」という意見もあった。以下に主な理由を示す。
 - 住宅地、商業地としてのポテンシャルはあまり高くない。
 - シーズン時の渋滞が懸念される。
 - 水害等ハザード面はやや弱いため、利用にあたっては対策が必要

2. ひろばの活用について

問2 コンセプト及びビジョン

- コンセプト及びビジョンについて、「内容を全て入れ込むことは困難」という検討が必要な意見が挙げられた。検討が必要な意見を以下に示す。
 - 基本構想の方針1～6までの内容を全て入れ込むことは難しい。どの方針が必須内容なのか。
 - 理解はできるが、行いたいことを全て描いている印象。絞り込みと優先順位を決めたいうえで、段階的に整備を行い、効果を確認しつつ、具体的にビジョンを検討したほうが良い。
 - 最終的には一つ大きな核となる特徴を打ち出すことが有効ではないか。
- また、肯定的な意見を以下に示す。
 - 「諏訪ならではの」を活かすことをひろばの整備ポイントにされているところは非常に良い。
 - ものづくり産業が諏訪市様の大きな特徴・強みだと思われるため、「ものづくり」が最も適している。

問3 ご提供可能な価値

- 建設業では、「建物新築、解体、補強等の建設サービス」、維持管理・運営業の事業者からは、「観光施設、コミュニティ施設の管理運営」、不動産・流通業からは「公共体育館整備、ホテル事業者、スポーツ施設運営者の誘致」、「商業施設を通じた地域の集客、コミュニティーセンターを通じた外部の集客」といった意見が挙げられた。

問4 導入機能・規模、理由・条件、民間投資の可能性

- 民間投資の可能性がある機能は、「宿泊機能」が挙げられる。
- また、回答を保留した事業者も多かった。

3. 建屋の取扱いについて

問5 建屋の取扱いと活用方法

- 建屋の取扱いについて、「2. 新築」と回答した事業者が12事業者と最も多かった。
- 「3. 一部活用+新築」は1事業者で、「1. 改修」は0事業者であった。
- 「2. 新築」を回答した理由として、以下の意見が挙げられた。
 - 改修による耐震補強ではコストが大きくなる。
 - 現在の建物では活用方法に限界があると思われるため、目的に応じた新しい施設を整備するほうが長期的にみてメリットがある。
 - 改築は元施工の関係など責任を負いにくい部分、事業者に有利不利が発生する可能性もある。

4. 事業手法について

問6 事業手法の事例

- 「PPP/PFI」、「定期借地・賃貸借方式」と回答した事業者が多かった。
- 「商業部分を定期借地・賃貸借方式、公共部分をPPP/PFI」といった意見が挙げられた。

5. 関心及び想定される課題について

問7 ご関心

- 本事業への関心について、「2.条件次第では関心がある」と回答した事業者が9事業者で最も多く、次いで「1.関心がある」が3事業者、「3.関心がない」が3事業者、「4.どちらでもない」が1事業者だった。
- 「2.条件次第では関心がある」の条件として、以下の意見が挙げられた。
 - 自治体側にて目的が明確でなく、ほとんどの部分を民間提案に任されるような遊休地活用の色彩が強い場合は対応できない。
 - 施設の事業規模（建設費）がある程度大きいこと。
 - 賃貸条件を教えて頂ければ、商業施設として成立するか判断することができる。

問8 参画の場合の課題

- 「『方針1 諏訪圏工業メッセの継続開催』におけるイベントホールの必要規模とその条件、シーズン時の交通渋滞対策、イベント時の対応や交通渋滞対策」という意見が挙げられた。

6. その他

問9 その他、本事業へのご意見や市への要望等をご自由にお聞かせください。

- 「市としてこれだけは外せない、あるいは絶対に認められないといった条件・方針を具体的に整理して頂いたうえで幅広く民間企業の意見等を聞いて進めていくことが望ましい。（事業条件が漠然としていると意見が出にくい）」という意見が挙げられた。

1-7 調査結果

市場基礎調査の調査結果を以下に示します。

1. 事業対象地のポテンシャルについて

問1 事業対象地のポテンシャルについて、ご記入ください。

- 「ポテンシャルがある」という意見が多かった。以下に主な理由を示す。
 - 上諏訪駅に近く、交通の利便性が高い。
 - 時計等の精密機器の生産拠点として知名度があること、観光資源として諏訪湖があることから、ものづくり、観光としてのポテンシャルは比較的高い。
 - 諏訪地域のランドマークである諏訪湖や赤十字病院に隣接しているため、認知されやすい。
 - 側に接道しているため多方面へ抜けやすい立地。
 - 一方、「ポテンシャルがない」という意見もあった。以下に主な理由を示す。
 - 住宅地、商業地としてのポテンシャルはあまり高くない。
 - シーズン時の渋滞が懸念される。
 - 水害等ハザード面はやや弱いため、利用にあたっては対策が必要
- 当該地は上諏訪駅に近く、交通の利便性が高いエリアのため、鉄道利用による集客力がある程度あるものと考えられます。また、敷地面積が広いいため、駐車場用地を確保することによる集客も可能と思われます。(建設業 関心がある)
- 市の中心街地にあり、JR 駅からも徒歩圏に位置しているため、各種活用が図れると思います。河川・湖沼に近く、水害等ハザード面はやや弱いため、利用にあたっては対策が必要と思われま。敷地は広大なため、用途・目的によっては分割利用もありうると思います。一部は将来の公共施設等の建替え用地として確保しておくのも一案かと思えます。(市役所庁舎、図書館、赤十字病院等。)(建設業 条件次第)
- 諏訪エリアはセイコーエプソン等の本社があることから、時計等の精密機器の生産拠点として知名度があること、観光資源として諏訪湖があることから、ものづくり、観光としてのポテンシャルは比較的高いと考えられる。一方今後の人口動態から住宅地、商業地としてのポテンシャルはあまり高くないと考えられる。さらにイベント時には市外、県外から人が来るため、駅徒歩圏内であることのメリットを活かせるが、自家用車の利用が増加傾向にあることから通常時は市内、近隣都市の車利用する人が中心であると考えられることから、日常利用する施設を整備する際には、広大な平面駐車場が必要条件となる。と考える。(建設業 条件次第)
- 市の人口が5万弱であり、少子高齢化により人口減少が進行している傾向があるなど懸念される条件があるものの、工業系メーカーの本社があり工業都市といわれる他、諏訪大社、諏訪温泉、霧ヶ峰高原等の観光資源も抱えており一体のポテンシャルのあるエリアであると理解しております。また、2002年より開催される「メッセ」は「地方では国内最大級の工業専門展示会」と高く評価されている等、認知度も高く、民間事業者の取組によりポテンシャルを活かせる可能性があると感じます。(維持管理・運営業 条件次第)
- 湖畔であり、市街地からもさほど離れていないため、スポーツツーリズム拠点として、公共体育館および宿泊施設を整備するコンセプトであれば、ポテンシャルはあるのではないかと感じます。(不動産・流通業 条件次第)
- 当該地は諏訪地域のランドマークである諏訪湖や赤十字病院に隣接しているため、認知されやすく、広域から集客できる場所だと考えています。一方、県道50号線(諏訪辰野線)の12時間交通量は10,570台(H27年発表資料)で国道20号線と比較すると少ないですが、地域住民の生活道路として幅広く使用されています。シーズン時の渋滞が懸念されますが、東側に接道しているため多方面へ抜けやすい立地です。以上のことから商業立地として広域集客も可能な適地だと考えています。(商業 関心がある)

※ () 内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

2. 諏訪湖イベントひろばの活用について

問2 別紙「諏訪湖イベントひろばの活用について（P1～2）」に示す、ひろば活用のコンセプト及びビジョンについて、貴社のご意見をお聞かせください。

- コンセプト及びビジョンについて、「内容を全て入れ込むことは困難」という検討が必要な意見が挙げられた。
 - 検討が必要な意見を以下に示す。
 - 基本構想の方針1～6までの内容を全て入れ込むことは難しい。どの方針が必須内容なのか。
 - 理解はできるが、行いたいことを全て描いている印象。絞り込みと優先順位を決めたいうえで、段階的に整備を行い、効果を確認しつつ、具体的にビジョンを検討したほうが良い。
 - 最終的には一つ大きな核となる特徴を打ち出すことが有効ではないか。
 - また、肯定的な意見を以下に示す。
 - 「諏訪ならではの」を活かすことをひろばの整備ポイントにされているところは非常に良い。
 - ものづくり産業が諏訪市様の大きな特徴・強みだと思われるため、「ものづくり」が最も適している。
- 本事業の立地環境等も踏まえ、「ものづくり」のテーマから人やモノやコトが集積し、そこからさまざまな展開の可能性が生まれると考えます。（建設業 関心がある）
- 産業振興や技術開発ということがコンセプトで示され、「諏訪ならではの」を活かすことをひろばの整備ポイントにされているところは非常に良いのではないかと感じました。ビジョンは4分野に整理され、幅広くイメージを打ち出されていますが、最終的には一つ大きな核となる特徴を打ち出すことが有効ではないかと思われまます。精密工業を中心としたものづくり産業が諏訪市様の大きな特徴・強みだと思われるため、「ものづくり」が最も適しているのではないかと考えられます。（建設業 条件次第）
- 公共もしくはそれに近い機能の施設を整備することが、事業化の検討を進めやすいのではないかと考える。（建設業 条件次第）
- 理解はできるが、行いたいことを全て描いている印象を受けます。絞り込みと優先順位を決めたいうえで、段階的に整備を行い、効果を確認しつつ、具体的にビジョンを検討したほうが良いと思います。（建設業 関心がない）
- コンセプトに記載の内容は日常（医療・健康、コミュニティ）と、それ以外（ものづくり、観光、防災）を組み合わせたものと理解しています。（維持管理 条件次第）
- ものづくりラボ機能以外の「健康機能『スポーツ施設整備による市民の健康増進・介護予防』」「観光機能『スポーツツーリズム導入による地域振興、観光需要の喚起』」「防災機能『市民の安心安全を確保できる広場と連携した防災拠点づくり』」は、整備事業の企画内容次第ですが、実現可能性のあるものと考えます。（不動産・流通業 条件次第）
- ひろばの活用コンセプト、基本構想の方針1～6までの内容を全て入れ込むことは難しいと感じています。どの方針が必須内容なのかご提示頂きたいと考えております。民間活力を導入する以上、収益性が確保されることが必須条件です。当該地だけではなく、周辺道路の整備などによる渋滞解消などの各種対策も並行して計画して頂きたいと感じています。（商業 関心がある）
- 事業説明を見ると、商業的色彩はあまり望まれていないと思われるが、湖に面していることから、単純な足元商圈に頼る消費では難しい。敷地規模も大きく広域集客を前提として計画する必要があると感じる。（その他 条件次第）

※（ ）内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

問3 別紙「諏訪湖イベントひろばの活用について（P1～2）」及び問2を踏まえ、貴社が事業対象地でご提供可能な価値（サービス・付加価値）があればご記入ください。

- 建設業では、「建物新築、解体、補強等の建設サービス」、維持管理・運營業の事業者からは、「観光施設、コミュニティ施設の管理運営」、不動産・流通業からは「公共体育館整備、ホテル事業者、スポーツ施設運営者の誘致」、「商業施設を通じた地域の集客、コミュニティーセンターを通じた外部の集客」といった意見が挙げられた。

（建設業）

- 建物新築、解体、補強等の建設サービス。（条件次第）
- 商業用展示スペースの維持管理・運営。（関心がある）
- 建設企業として直接的に提供できるサービスについては、現状アイデアはない。（どちらとも）
- 施設の計画・建設において付加価値を生み出すことが可能と考えます（ひろばの活用方法や運営内容を踏まえた使いやすく経済的な建物など）。（条件次第）
- 地域のポテンシャルと展示機能の融合という観点で、弊社実績の「**燕市産業史料館**」（新潟県燕市）が参考になる。（関心がある）
- 設計、建設、運用、維持管理のすべての分野について、サービス提供は可能ですが、だれをターゲットとし、何をどのようにしたいのかがこのコンセプトからは読み取ることができないため、具体的に提供可能な価値を現時点で明示することは困難。（条件次第）

（維持管理・運營業）

- **観光施設、コミュニティ施設の管理運営**（事業含む）（関心がない）
- 当社は維持管理企業ですので、ひろばと建屋（改修/新築/一部活用+新築のいずれかに関わらず）の維持管理をメインに担当する。（条件次第）

（不動産・流通業）

- 事業手法「定期借地・賃貸借方式」による**公共体育館整備**（施設開発機能、資金調達機能）、**ホテル事業者、スポーツ施設運営者の誘致**（事業企画機能、テナントリーシング機能）（条件次第）
- **商業施設を通じた地域の集客、コミュニティーセンターを通じた外部の集客**、2つの集客・交流により地域活性の拠点となる施設を目指します。また、商業施設にはイベントスペースを確保し、花火大会時に観覧席の確保、屋台設置場所、仮設トイレ設置場所として利用できるようにします。コミュニティーセンターについては、防災拠点として整備することで複合的な利用が可能な施設として付加価値を付けていきます。（条件次第）

※（ ）内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

問4 別紙「諏訪湖イベントひろばの活用について（P1～2）」及び問3の価値を実現するにあたり、導入が望ましい機能すべてに○を付け、規模、理由・条件についてご記入ください。また、民間投資の可能性についてご記入ください。さらに、民間投資可能な機能があれば、行を追加し、ご記入ください。

- 民間投資の可能性がある機能は、「宿泊機能」が挙げられる。
- また、回答を保留した事業者も多かった。

ものづくり
オフィス
導入規模（最小～最大）：－
理由・条件： ・ ニーズが不明
民間投資の可能性：②公設民営（1事業者）、①民設民営または②公設民営（1事業者）
コワーキングスペース
導入規模（最小～最大）：－
理由・条件： ・ 地域でニーズがあれば。 ・ ニーズが不明
民間投資の可能性：②公設民営（3事業者）
その他（精密加工機器の再生）
導入規模（最小～最大）：1000 m ²
理由・条件： ・ 時計、カメラ等、以前「東洋のスイス」と称された工業地域の再生のための施設
民間投資の可能性：②公設民営（1事業者）
その他（ものづくり工房）
導入規模（最小～最大）：80 m ²
理由・条件： ・ 諏訪圏工業メッセの情報拠点。HC内施設。
民間投資の可能性：①民設民営（1事業者）

※②公設民営については、維持管理運営段階での独立採算の可能性は不明。

医療・健康
医療・健康スペース
導入規模（最小～最大）：－
理由・条件： ・ 赤十字病院隣地で相乗効果を高めることが可能。 ・ 近隣病院等との連携の可能性等についても考慮が必要になると考えます。
民間投資の可能性：①民設民営（1事業者）、①民設民営または②公設民営（1事業者）

※②公設民営については、維持管理運営段階での独立採算の可能性は不明。

観光
宿泊機能
<p>導入規模（最小～最大）：2,000～5000 m² (2,000 m²は、「延床約2,000～3,300 m²」)</p> <p>理由・条件：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 観光、コンベンション向け（100室程度） ・ 「スポーツ×観光」の需要喚起により、ホテル事業者進出可能性あり（※参考事例 星野リゾート BEB5土浦） ・ ニーズが不明 <p>民間投資の可能性：①民設民営（2事業者）、②民設公営（1事業者）、 ①民設民営または②公設民営（1事業者）</p>
サイクリング拠点
<p>導入規模（最小～最大）：300～1,000 m²</p> <p>理由・条件：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐輪場、メンテナンススペース、ロッカー、シャワー、更衣室、レンタサイクル、サイクルショップ等 ・ 諏訪湖周回は平坦で、16kmとウォーキングやランニングコースとして整備されている事等から、ランニングステーションとサイクリングステーションの併設可能性があると考えます。 ・ 諏訪湖至近を活かした観光拠点として可能性あり。 ・ 将来サイクリングロードを整備予定のため。(HC内施設) <p>民間投資の可能性：①民設民営（1事業者）、②公設民営（3事業者）、 ②公設民営または③その他（1事業者）</p>
その他（道の駅等集客・観光拠点）
<p>導入規模（最小～最大）：－</p> <p>理由・条件：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ レストラン、カフェ、サイクリング拠点、観光案内所、地域生鮮品マーケット、定住促進コーナー <p>民間投資の可能性：②公設民営（1事業者）</p>
その他（飲食・物販施設）
<p>導入規模（最小～最大）：500 m²</p> <p>理由・条件：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊施設内 <p>民間投資の可能性：①民設民営（1事業者）</p>

※②公設民営については、維持管理運営段階での独立採算の可能性は不明。

コミュニティ（防災）
エネルギーセンター
<p><u>導入規模（最小～最大）</u>：－</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ － <p><u>民間投資の可能性</u>：②公設民営（2事業者）</p>
コミュニティカフェ
<p><u>導入規模（最小～最大）</u>：100 m²</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 企業商談、地元住民憩いスペース。HC 内施設。 <p><u>民間投資の可能性</u>：①民設民営（1事業者）、②公設民営（1事業者）、 ①民設民営または②公設民営（1事業者）</p>
イベントホール
<p><u>導入規模（最小～最大）</u>：4,000～8,000</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 諏訪圏工業メッセの開催（ホールとして利用する場合は可動式客席を導入） ・ これまでの展示会等の開催の継続等に必要のため。災害時の拠点として大空間の活用可能性があるため。 ・ 恒常的にイベントを実施し収益を上げるのは困難であり、その費用負担は民間では賄いきれないため。ホールを諏訪市が賃借し、毎月定額賃料を支払えるのであれば民設の可能性が広がる。 <p><u>民間投資の可能性</u>：②公設民営（3事業者）、③その他（1事業者：民設公営、指定管理）</p>
多目的スペース
<p><u>導入規模（最小～最大）</u>：－</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 会議室等。 ・ これまでの展示会等の開催の継続等に必要のため。災害時の拠点として大空間の活用可能性があるため。 <p><u>民間投資の可能性</u>：②公設民営（3事業者）</p>
健康広場・防災広場
<p><u>導入規模（最小～最大）</u>：30,000～40,000 m²（地積）</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 芝生広場、備蓄倉庫 ・ これまでの展示会等の開催の継続等に必要のため。災害時の拠点として大空間の活用可能性があるため。 ・ スポーツ施設と防災広場機能の連携が地域防災力の向上に資するため。 ・ 過去の実績から防災拠点としての機能は必要 <p><u>民間投資の可能性</u>：②公設民営（4事業者）、 ②公設民営または③その他（平常時は②、災害時は③）（1事業者）</p>

<p>子育て支援機能</p> <p><u>導入規模（最小～最大）</u>：－</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> ニーズが不明 <p><u>民間投資の可能性</u>：②公設民営（2事業者）</p>
<p>その他（環境教育施設）</p> <p><u>導入規模（最小～最大）</u>：500 m²</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> 諏訪湖の生物多様性に関する情報発信、環境教育、エコロジカルツアー利用等を想定 <p><u>民間投資の可能性</u>：②民設公営（1事業者）</p>
<p>その他（公共体育館・アリーナ）</p> <p><u>導入規模（最小～最大）</u>：8,500 m²（延床）</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> スポーツ施設整備により市民の健康増進効果が期待できるほか、新たな出会いや交流が生まれる市民活動拠点がこれからのまちづくりには重要なため。 <p><u>民間投資の可能性</u>：③その他（1事業者：民設公営※自治体がテナント）</p>
<p>その他（ドッグラン）</p> <p><u>導入規模（最小～最大）</u>：－</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> 愛犬との散歩で健康づくり、観光客の憩いのスペース。敷地内施設。 <p><u>民間投資の可能性</u>：①民設民営（1事業者）</p>
<p>その他（駐車場を一時避難場所として開放）</p> <p><u>導入規模（最小～最大）</u>：15,000 m²</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> 有事の際の避難場所。敷地内施設。 <p><u>民間投資の可能性</u>：①民設民営（1事業者）</p>

※②公設民営については、維持管理運営段階での独立採算の可能性は不明。

3. 建屋の取扱いについて

問5 建屋の取扱いについて、以下に示すパターンを想定しています。貴社が適当だと考える取扱い方法に○をつけ、理由をご記入ください。また、その理由及び活用方法についてもご記入ください。

● 建屋の取扱いについて、「2. 新築」と回答した事業者が 12 事業者と最も多かった。

● 「3. 一部活用+新築」は1事業者で、「1. 改修」は0事業者であった。

● 「2. 新築」を回答した理由として、以下の意見が挙げられた。

- 改修による耐震補強ではコストが大きくなる。
- 現在の建物では活用方法に限界があると思われるため、目的に応じた新しい施設を整備するほうが長期的にみてメリットがある。
- 改築は元施工の関係など責任を負いにくい部分、事業者にも有利不利が発生する可能性もある。

「2. 新築」を回答した理由

- 各棟とも竣工後 50 年程度を経過しており、標準的な耐震性からが著しく低いことが想定されることから、改修による耐震補強ではコストが大きくなることが見込まれる。(建設業 関心がある)
- 現在の建物では活用方法に限界があると思われるため、目的に応じた新しい施設を整備するほうが長期的にみてメリットがある。(建設業 条件次第)
- 既存施設の瑕疵等に起因する事業期間中に発生する不具合や事故の発生リスクを懸念している。(維持管理・運営業 条件次第)
- イベント会場、室内スポーツなど汎用性の高い建物にするためには新築が必要となります。(不動産・流通業 条件次第)
- 情報が少なく、わからない点も多いものの、行政が必要とする用途を洗出し民間活用と合わせてゾーニングをした方が長期的に良い施設となると思われる。また、改築は元施工の関係など責任を負いにくい部分、事業者にも有利不利が発生する可能性もある。(その他 条件次第)

【一部活用+新築】を選択した理由

- 今後どのような活用ができるのか調査が必要だが、思い出が詰まった建物を少しでも残し、計画を進めていきたい。建屋の活用方法として、資材館（木材などの販売コーナー）として活用する可能性を今後調査していく予定である。(商業 関心がある)

※ () 内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

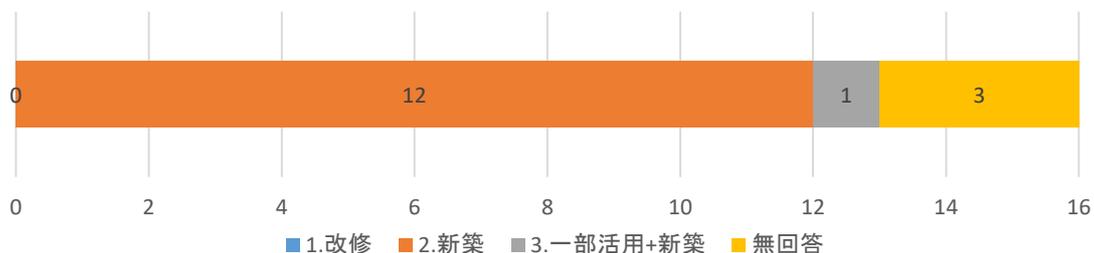


図 45 建屋の取扱い

4. 事業手法について

問6 ひろば活用において、参考となる事業手法の事例があれば、その理由と合わせてご記入ください。

- 「PPP/PFI」、「定期借地・賃貸借方式」と回答した事業者が多かった。
 - 「商業部分を定期借地・賃貸借方式、公共部分をPPP/PFI」といった意見が挙げられた。
- (スキーム) 民間企業の技術力、経営能力等が発揮でき、効率良く公共サービスを伴う事業の実施が可能になるのであれば、その方法の一つとしてPPP/PFI手法の導入が想定できます。(建設業 関心がある)
 - (スキーム) PFI(サービス購入型)が適当と考えますが、こだわりません。
(理由) 総事業費はややかさみますが、初期投資が少なく済みます。(建設業 条件次第)
 - (スキーム) 定期借地・賃貸借方式(不動産・流通業 条件次第)
 - (スキーム) 商業ゾーンを事業用定期借地権設定契約で貸し、コミュニティーセンターと立体式パーキングは都市公園はPFIもしくはPPPで取り組めるスキームを望みます。
(理由) 敷地7haをすべて民間の力で開発するのが難しいため、敷地の半分で収益を確保し、残り半分を行政施設として利用することのできる上記スキームが良いと考えております。(不動産・流通業 条件次第)
 - (スキーム) 「カインズ昭島店」東京都昭島市にかつて存在していた都市型大型会議室・展示場施設として使用されていた『メッセ昭島』の跡地活用。定期建物賃貸借契約による既存建物の有効活用。
(理由) 1996年10月に公共施設としてオープンし、2004年2月に閉鎖した元展示場施設のため、ホームセンターの建物として再利用が可能な規模でした。(商業 関心がある)

※ ()内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

5. 本事業への関心及び想定される課題について

問7 貴社のご関心について、当てはまる番号1つに○をつけ、条件や理由についてもご記入ください。

- 本事業への関心について、「2.条件次第では関心がある」と回答した事業者が9事業者で最も多く、次いで「1.関心がある」が3事業者、「3.関心がない」が3事業者、「4.どちらでもない」が1事業者だった。
- 「2.条件次第では関心がある」の条件として、以下の意見が挙げられた。
 - 自治体側にて目的が明確でなく、ほとんどの部分を民間提案に任されるような遊休地活用の色彩が強い場合は対応できない。
 - 施設の事業規模（建設費）がある程度大きいこと。
 - 賃貸条件を教えて頂ければ、商業施設として成立するか判断することができる。

「2.条件次第では関心がある」の条件及び理由

- 建設の事業規模（建設費）がある程度大きいこと。（建設業）
- 弊社が提案する「定期借地・賃貸借」方式による公共体育館整備手法が導入されるかどうか、公共体育館部分の建物質料について、市側の長期債務負担行為の議決が可能となるかどうか。（理由）弊社の PPP ビジネスモデルに合致するかどうかによって、事業進出可否が判断されるため。（不動産・流通業）
- 賃貸条件、随意契約保証型の採用、弊社のシステム建築の採用によるコストダウン。（理由）**賃貸条件を教えて頂ければ、商業施設として成立するか判断することができるため。**（不動産・流通業）
- 自治体側にて、主体的に本件広場を活用したいニーズがあり自治体施設が設置されるなど、**積極的・自主的にも自治体の拠点化としたい意向がある場合。**（理由）**自治体側にて目的が明確でなく、ほとんどの部分を民間提案に任されるような遊休地活用の色彩が強い場合は対応できない。**（その他）

「1.関心がある」を選択した理由

- 活用案のコンセプトにある「ものづくり産業」由来の事業展開において、弊社の実績が活かせる展示施設の整備等が含まれ、且つ、事業手法等の課題も無ければ、積極的に関わって行くことができると考えます。（建設業）
- 『1. 事業対象地のポテンシャルについて』に記入させて頂いた通り、商業立地として大変魅力的な場所です。各関係者と今後協議させて頂き、諏訪広域連合のランドマークの一つとなるよう施設計画を進めていく予定です。（商業）

【3.関心がない】を選択した理由

- **事業対象地のポテンシャルに対し、用地がかなり大きい。**（建設業）
- **立地的なこと、PFI 方式であることなど総合的に判断して関心なしとさせていただきます。**（維持管理・運営業）

※（ ）内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。



図 46 本事業への関心

問8 貴社が本事業に参画するとした場合の課題をご記入ください。

<ul style="list-style-type: none"> ● 『方針1諏訪圏工業メッセの継続開催』におけるイベントホールの必要規模とその条件、シーズン時の交通渋滞対策、イベント時の対応や交通渋滞対策という意見が挙げられた。
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本事業の内容に適した維持管理・運営担当企業とのコンソーシアム組成。維持管理・運営費の予算と見積との乖離の克服。(建設業) ➤ ①ひろばの活用コンセプト、基本構想の方針内の『方針1 諏訪圏工業メッセの継続開催』におけるイベントホールの必要規模とその条件 <ul style="list-style-type: none"> ②ホームセンター適正規模確保 ③シーズン時の交通渋滞対策 ④諏訪湖祭湖上花火大会などのイベント時の対応や交通渋滞対策 ⑤土壌改良工事の必要性の有無(商業)

※ () 内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

6. その他

問9 その他、本事業へのご意見や市への要望等をご自由にお聞かせください。

<ul style="list-style-type: none"> ● 「市としてこれだけは外せない、あるいは絶対に認められないといった条件・方針を具体的に整理して頂いたうえで幅広く民間企業の意見等を聞いて進めていくことが望ましい。(事業条件が漠然としていると意見が出にくい)」という意見が挙げられた。
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 最近のPFI案件では、予定価格が入札参加者の見積額を大きく下回り、やむを得ず入札を辞退する例が増加しております。予定価格を見積もる際には、維持管理・運営業務を担当している企業のヒアリングなどを密にさせていただき、適正な金額としていただくことを望みます。事業者選定段階において行われる官民直接対話で要求水準の解釈が明確になった場合には、質疑回答と同様に、入札までに事業者が提案内容に反映しブラッシュアップできる十分な時間をとれるよう早めにご公表いただくことを望みます。(建設業 関心がある) ➤ 市としてこれだけは外せない、あるいは絶対に認められないといった条件・方針を具体的に整理して頂いたうえで幅広く民間企業の意見等を聞いて進めていくことが望ましいと考えます。(事業条件が漠然としていると意見が出にくいと思われ) (建設業 条件次第) ➤ 自治体側の財政支出を全く伴わない、民間による独立採算型での敷地利活用は事業採算上厳しいものと想定されますが、PFI法に依らない官民連携(PPP)手法「定期借地・賃貸借」方式を導入することにより、ひろばのポテンシャルを最大限に引き出し、シンプルかつスピーディーに事業化させることが弊社にて検討可能です。(不動産・流通業)

※ () 内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

2. 市場応用調査（サウンディング型市場調査）

2-1 目的

本調査では、ひろば活用のコンセプトや事業対象地のポテンシャル、市が考える公共サービス等を踏まえ、導入可能な民間機能や適切な事業手法等について、民間事業者等から幅広く意見・提案を求め、「対話」を通じて民間事業者等の意向を把握していくことを目的とします。

2-2 調査期間

対話の参加申込受付期間 : 令和2年11月13日（金）～令和2年12月11日（金）
提案書の受付期間 : 令和2年11月13日（金）～令和3年1月18日（月）
対話による調査の実施期間 : 令和3年1月27日（水）～令和3年1月29日（金）

2-3 調査方法

対話は、1事業者（グループ）あたり1時間を目安としました。

2-4 調査対象

16事業者（団体等含む）

2-5 設問内容

- ①提案コンセプト
- ②施設内容
 - ・想定される主な利用者層や利用者数
 - ・大まかなゾーニング（ひろば全体の施設配置や階数等がわかるもの）
 - ・周辺施設との連携の可能性
 - ・産業振興機能について運営・維持管理に関する工夫
 - ・産業振興機能について民間投資の可能性
 - ・導入が考えられる民間施設の機能・規模 等
- ③事業スキーム
 - ・望ましいと考える事業手法、事業期間
 - ・土地・建物の貸付条件
 - ・官民役割分担 等
- ④産業振興に関するプロデューサー候補
- ⑤その他

2-6 調査結果の概要

① 提案コンセプトについて

- 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」)及び導入する分野(ものづくり、コミュニティ、観光、医療・健康)に反対する意見はなかった。
- また、産業振興に関するコンセプトとして、「ヒト・コトという見えない価値の提供」、「世界に向けた諏訪独自の文化の発信」といった意見や、観光やコミュニティに関するコンセプトとして、「地元住民のためのまちづくり」、「芸術文化の発信拠点」といった意見が挙げられた。
- また、最近の環境問題の傾向を踏まえ、SDGS、地球環境への配慮をキーワードに挙げたコンセプトもあった。

② 施設内容について

(ア) 想定される主な利用者層や利用者数

- 主な利用者層として、「諏訪圏に住む人/働く人を集める施設とした方がよい」といった意見が多く挙げられた。
- 上記の理由として、「コロナ禍」であることや「ニューノーマルの社会・超高齢化社会の中で、「地元の人々が幸せ」であることが重要」といった意見が挙げられた。

(イ) 大まかなゾーニング (ひろば全体の施設配置や階数等がわかるもの)

【全体配置について】

- 「公共施設/民間施設でエリアを分けず、公共施設と民間施設は同じ動線上に配置する」、「機能をごちゃ混ぜにする」といった、公共機能と民間機能を合築する意見も挙げられた。
- 上記の理由として、「人と人が交わりやすくするため」、「機能間の連携を生むため」といった意見が挙げられた。

【機能相関について】

- 大型商業施設及びイベントホールを整備し、商業施設、イベントホールの動線を確保するといった意見が挙げられた。
- また、ものづくりの拠点とするゾーン、諏訪湖との連携を図るゾーン、広場としてくつろぐゾーン等、複数のゾーンに分けるといった意見も挙げられた。

【駐車場について】

- 駐車場は、「平面か低層(2~3層)」、「大規模小売店舗立地法に定める必要台数を確保できれば良い」、といった意見が挙げられた。

(ウ) 周辺施設との連携の可能性

- 諏訪湖への動線を確保する、といった意見が挙げられた。

(エ) 産業振興機能について運営・維持管理に関する工夫

【諏訪圏工業メッセの開催方法について】

- 諏訪圏工業メッセの新しい開催方法として、商業・展示企業から、「オンライン展示会があるが、難しい」という意見が挙げられた。

【イベントスペースの多様な利用について】

- 通常時は「屋内スポーツ施設」としてとして活用し、諏訪圏工業メッセの開催時に、イベントスペースとして活用する意見が挙げられた。
- 上記の理由として、「大規模な建物を建ててしまうと稼働率が良くない」、「数日のイベントを開催するためにイベントスペースを仮設で設置・解体することは、経済合理性が低い」といった意見が挙げられた。
- 一方、常設のイベントスペースは整備せず、「イベントの内容に合わせて」仮設テントで実施する、という意見も挙げられた。
- 上記の理由として、「日常使う市民が使いやすいグラウンドにする」といった意見が挙げられた。

(オ) 産業振興機能について民間投資の可能性

- 産業振興機能について、「研究施設」といった意見が挙げられたが、テナントの誘致が大変、地元のニーズ重要、といった意見が挙げられ、民間投資の可能性を提案した意見はなかった。

(カ)導入が考えられる民間施設の機能・規模 等

- 小売業からは、8,000～10,000 m²程度の大規模物販施設の整備及び100～3,000 m²程度の飲食施設・物販施設を複数整備する、といった意見が挙げられた。
- 地元企業からは、飲食物販施設、宿泊施設、テナントを複数棟で整備するといった意見が挙げられた。

表 8 民間提案機能・規模の提案内容のまとめ

事業者名	導入機能・規模	規模計 (m ²)
A社	カフェ (—m ²)、物販施設 (—m ²) 福祉施設 (—m ²) グランピング (—m ²)、ワーケーションファシリティ (—m ²) サイクリング・ランニングステーション (—m ²) エコハウス (—m ²)	—m ²
B社	カフェ (100 m ²)、レストラン (500 m ²)、物販 (800 m ²) 宿泊施設 (2100 m ²) 温浴施設 (250 m ²) 健康・医療・福祉関連施設 (—m ²)	3,750 m ²
C社	飲食 (300 m ²)、物販施設 (4,200 m ²) ホームセンター (10,000 m ²) サービス (100 m ²)	14,500 m ²
D社	飲食 (—m ²) ラン・バイクステーション (—m ²) 賑わい拠点施設 (8,000 m ²) ※ ※健康増進機能、公共サービス機能機能、観光集客機能含む。	8,000～m ²
E社	諏訪湖ステーション (カフェ、シャワーブース、コインロッカー、周辺インフォメーション) (—m ²) 諏訪湖テラス (屋上テラス、貸しスペース、観光案内、ブックライブラリー) (—m ²) 諏訪湖ひろば (マルシェ) (—m ²) ワークヴィレッジ (ショップ、DIY) (—m ²)	—m ²

(キ)既存建屋の取扱い

- 既存建屋について、「産業遺産推進の面において、C棟保存が望ましい」という意見が挙げられたが、同じ事業者から「既存建屋のリノベーションについては、こだわっていない」という意見も挙げられた。

③ 事業スキームについて

(ア) 参画条件(どのような立場・体制での事業参画か)

- 参画の立場について、「総合プロデューサーの役割を担う」(地元企業)、「事業主体での参画」(開発企業)、テナントとして入る(地元企業)、仮設テントの整備(商業・展示企業)、資金調達を担う(金融系企業)等、様々な立場を想定している事業者が参加していた。
- また、「地元企業が代表企業となりそのグループの構成企業としての参画」(開発企業、商業・展示企業)、「地元企業との連携について、市が想定している連携先・連携の方法はあるか?」(商業・展示企業)といった、地元企業との連携を意識する意見も挙げられた。
- 参画条件は、「事業収支が合うか合わないか」、「総事業費 20 億円以上」(金融系企業)という意見が挙げられた。

(イ) 望ましいと考える事業手法、事業期間、官民役割分担

- 公共機能は BTO 方式、DBO 方式、長期リース方式、(民間提案機能の中に整備し)市にテナントリースする、といった提案が挙げられた。
- 民間提案機能は「事業用定期借地権」が望ましいといった意見が多い。

(ウ) 土地・建物の貸付条件

- 「用途変更・地区計画も含めて大規模集客施設の面積緩和」という意見が挙げられた。

(エ) 地元との連携

- 「地元企業と協議はしていないが、地元企業に声をかける予定である」という意見が多く挙げられた。

④ 産業振興に関するプロデューサー候補

- 産業振興プロデューサーの候補はいないという意見が多く挙げられた。
- 一方、産業振興プロデューサーの他に、ひろば全体を取りまとめる総合プロデューサーの配置を提案する意見もあった。

⑤ その他

(ア) スケジュール

- 一括整備ではなく、段階的に整備する、といった意見が挙げられた。
- 上記の理由として、「現時点で最終形態をイメージするのは難しい」という意見が挙げられた。

(イ) その他

- 民間提案制度の採用などの意見が挙げられた。

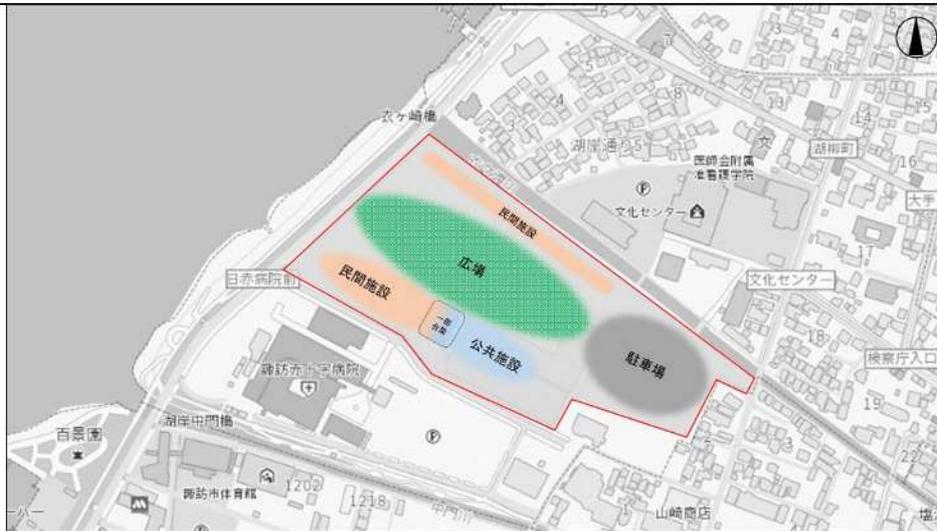
2-7 ゾーニング提案まとめ

ゾーニングについては、以下の視点で、事業者から提案された内容を5パターンに概要整理しました。

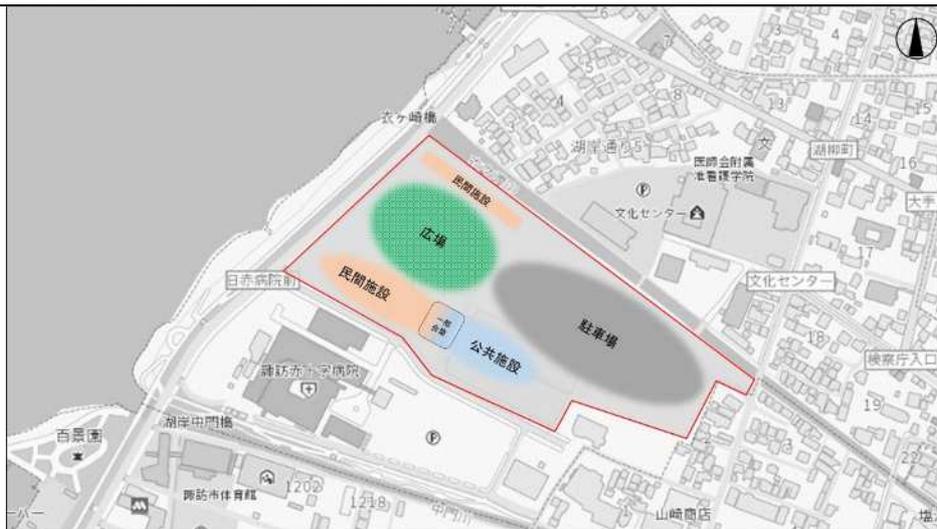
<ゾーニングの整理の視点>

- ・ 公共施設、広場の配置・規模感
- ・ 民間施設の配置・規模感（大規模商業施設1棟整備、複数の小規模施設を整備 等）
- ・ 公共施設と民間施設を合築とするか、分棟とするか

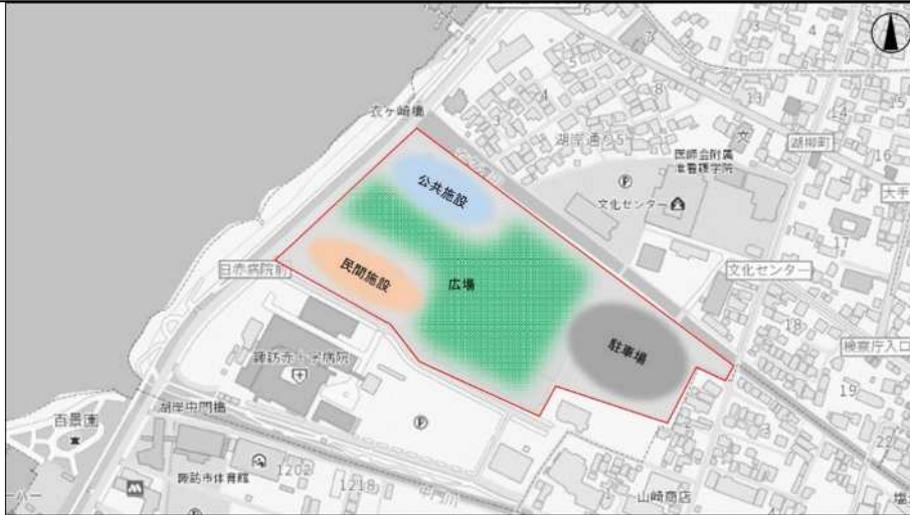
公共施設を南側中央に配置／広場を西側から中央にかけて配置／民間施設は広場を囲うように北側と南側に配置／公共施設と民間施設は一部合築／駐車場を東側に配置



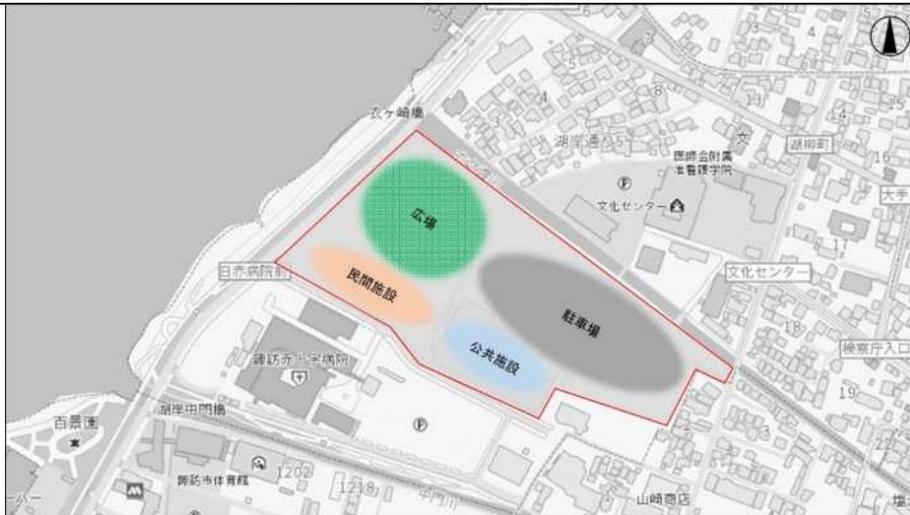
公共施設を南側中央に配置／広場を西側に配置／民間施設は広場を囲うように北側と南側に配置／公共施設と民間施設は一部合築／駐車場は中央から東側にかけて配置



公共施設を北側に配置／広場を西側から中央にかけて配置／民間施設は南側に配置／公共施設と民間施設は分棟／駐車場を東側に配置



公共施設を北側中央に配置／広場を北側に配置／民間施設は南側に配置／公共施設と民間施設は分棟／中央から東側にかけて駐車場を配置



公共施設を東側に配置／広場を公共施設と民間施設の間配置／民間施設は中央から北側かけて配置／公共施設と民間施設は分棟／西側から北側中央にかけて駐車場を配置



3. やりたいこと提案募集（市民向け）

3-1 目的

活用のコンセプトや事業対象地のポテンシャル、市が考える公共サービス等を踏まえ、多くの方が利用し、愛される場となるよう、市民の皆様からひろばでやりたいことを募集しました。

3-2 調査期間

提案受付期間 : 令和2年11月13日（金）～令和3年1月18日（月）

3-3 調査対象

本事業に関心のある個人、市民団体など幅広い方々

3-4 提案していただきたい内容

- ①ひろば内で活動したいこと、やりたいこと（ひろばのコンセプトに合致するもの）
- ②活動内容
- ③その他

3-5 結果の概要

諏訪湖イベントひろばでやりたいことについて、提案募集を実施し、幅広くアイデアや意見を募集したところ、数名の市民の皆様から提案をいただきました。

いただいたアイデアについては、今後のひろば整備、運営の参考としていきます。

第4章 ひろば活用の基本的な考え方

1. 前段整理

ひろばに導入する機能・規模の検討にあたって、諏訪市の現況等を整理します。

◇ 現況 ◇

<人口>

- ・市の人口は、減少しており、少子高齢化が進んでいる。
- ・日中諏訪市に滞在する人は諏訪市6市町村の住民が多い。

<交通>

- ・諏訪湖 SIC が R5 年に開通する。

<産業>

- ・ものづくり（工業）が基幹産業である。

<観光>

- ・夏（7～8月）の観光客数が年間の40.0%を占めており、冬の観光客数が少ない。

<ひろば>

- ・「地方では国内最大級の工業専門展示会と評される『諏訪圏工業メッセ』の開催」、「地域のスポーツ活動」、「災害時の拠点」として利用されている。
- ・諏訪赤十字病院が隣接する。

◇ 市民の意向（公共施設に関する市民アンケート調査（H28.2）） ◇

- ・数やサービスが不足していると挙げられた公共施設は、市営駐車場、観光施設、スポーツ施設であった。
- ・また、将来にわたって優先的に維持すべき施設として挙げられた公共施設は、「保健・福祉施設」が最も多く、次いで「庁舎等」、「スポーツ施設」の順に多い。

◇ 市民ワークショップ（JTB 総合研究所×東海大学教養学部（R1.12））

<提案された公共空間の活用>

- ・健康促進に役立つ場所、週末マルシェ、子供の水遊び、カヌー・ヨガ、グランピング、家族との時間、お酒落でゆっくりできる場所、子供の学びの場、繋がる足湯、屋外イベントステージ、アスレチック、イベントステージ、物づくり機器を使ったキッズニア的体験ブース、ジュースを使ったバー、オリジナルの絵が描ける煎餅屋、フリースペース、花火見学、コンベンションホール、オフィス、展示場、バスターミナル、メディカルラウンジ、ヘルスケアラウンジ、介護施設、フィットネス、ヨガ、手術室、高齢住宅

◇ 上位関連計画 ◇

- ・諏訪湖に国内外から多くの研究者や見学者が訪れている姿を目指す。
- ・豊富な観光資源を活かし、国内外の観光客誘致促進と観光消費額の拡大を図る。
- ・地域資源を有効活用する。

◇ 先行事例 ◇

- ・ONOMICHI U2では、「サイクリストにとって魅力的な施設」として発信されることにより、さらにサイクリストが集まる状況を生み出している。
- ・「沼津市立青少年自然の家跡地活用事業」では、複合的な土地利用を展開しており、それにより地域の価値及び魅力の向上を図っている。
- ・展示機能の他に宿泊機能やインキュベーション機能を付加し、差別化を図っている。

◆ 旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想 ◆

活用コンセプト「産業振興・技術開発・観光振興・雇用拡大の活動拠点ゾーン」

- ・諏訪圏工業メッセの継続開催
- ・他施設との差別化、地域産業を支援
- ・駅周辺市街地としての魅力の向上

- ・災害時等の活動拠点
- ・民間活力を導入した整備及び運営
- ・産業界、県・6市町村と連携・協力

2. 諏訪湖イベントひろば専門委員会での協議経緯

これまでに実施した諏訪湖イベントひろば専門委員会（以下、「専門委員会」という。）における主な協議内容を整理します。

■第1回専門委員会

本事業の実現化に向け、専門委員会における議論の方向性について、議論を行った。

主な意見

- ・ 2年間、夢物語のような幅広い議論を行うのではなく、事業の実現化に向け現実的な議論に落とし込んでいく必要があると考える。
- ・ 諏訪湖イベントひろばの活用にあたっては、人と金が集めれば良いというものではなく、地域として必要な機能の検討が必要であるとする。

■第2回専門委員会委員

ひろばに導入する機能について、どのような機能、使い方がるか意見を出し合った。

主な意見

- ・ 諏訪市には、災害時に仮設住宅を建てるスペースがなく、災害拠点として、仮設住宅を建てる場所が必要である。
- ・ 製造業だけでなく、多くの機能が必要だと考えており、隣接する諏訪赤十字病院と連携するなど、健康やスポーツに関する製品及びサービスを展示できたら特色がでると考える。
- ・ 「諏訪に来ないとできないもの」に偏った機能のほうが良いと思う。
- ・ 駅前交流テラス「すわっチャオ」ができたことで、屋内で子育て世代が集まれる場所ができ、子育て環境が良くなったと感じる。子どもが集まれる場所、情報交換の場所、イベントスペースとして活用している。屋内の「すわっチャオ」とは対照的に、屋外で集まれる場所を整備することが良いと思う。岡谷市や茅野市に既にあるような屋外スペースは異なる、子どもたちがスポーツ大会、合宿などを行える屋外スペースがあると良い。
- ・ 子育て世代が日中に働けるコワーキングスペースがあると良い。諏訪湖を眺めながら仕事ができれば良いと思う。
- ・ 子供が遊べるスペースが欲しい。
- ・ ものづくりにこだわっていただきたい。
- ・ リニア中央新幹線の開通や諏訪湖スマート IC の開通を踏まえると、ひろばに交通のハブ機能を整備してはどうか。
- ・ 諏訪湖へのロケーションが良いため、障がい者が車いすでも出かけられる場所があると良い。
- ・ 守るものは守るが、時代にあったものづくりの在り方が必要である。健康、スポーツ、ヘルスケアをかけた開発が必要であると感じる。
- ・ シリコンバレーは、住みやすい環境が整っているため、人が集まる。医療や子育て環境等とセットで住みやすいまちづくりを地域全体で考えなければいけない。
- ・ インバウンドを呼び込む検討をしていく上で、八ヶ岳など、諏訪地域全体を意識し、観光機能も新しい時代にあった検討が必要である。それを支援するような機能がひろばにあったら良いと考える。
- ・ 周辺の間欠泉センター等と連携して、諏訪湖全体で楽しめる場を作りたい。

■第3回専門委員会

これまでに挙げられた機能等について、どのような方向性で整理していくか議論を行った。

主な意見

- ・ ものづくりだけではなくコトづくり（ソフト面）が重要である。
- ・ マッチング機能等を付加することで各機能間で交流できる機会があると良い。
- ・ 諏訪市は1日滞在できる場所が少なく、ひろばにおいては、観光だけでなく諏訪市民が楽しめる場所として整備することが望ましい。
- ・ 単発の機能だけではなく、いろんな機能の掛け合せ（複合的な開発）が必要である。
- ・ これまで行われてきた議論においては、夢見がちで終わってきているため、今回の専門委員会では実現可能性のあるものを落とし込んでいかなければならない。

3. 基本コンセプト

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、「諏訪ならではの」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）分野を主軸に、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。

なお、現在作成している「第六次諏訪市総合計画（令和4～8年度）」で目指す将来像を実現させるため、第六次諏訪市総合計画の方向性と足並みをそろえて検討していきます。この第六次諏訪市総合計画は、地方創生を実現するためのまち・ひと・しごと創生総合戦略要素やSDGs等新たな時代の流れを踏まえたものとなります。

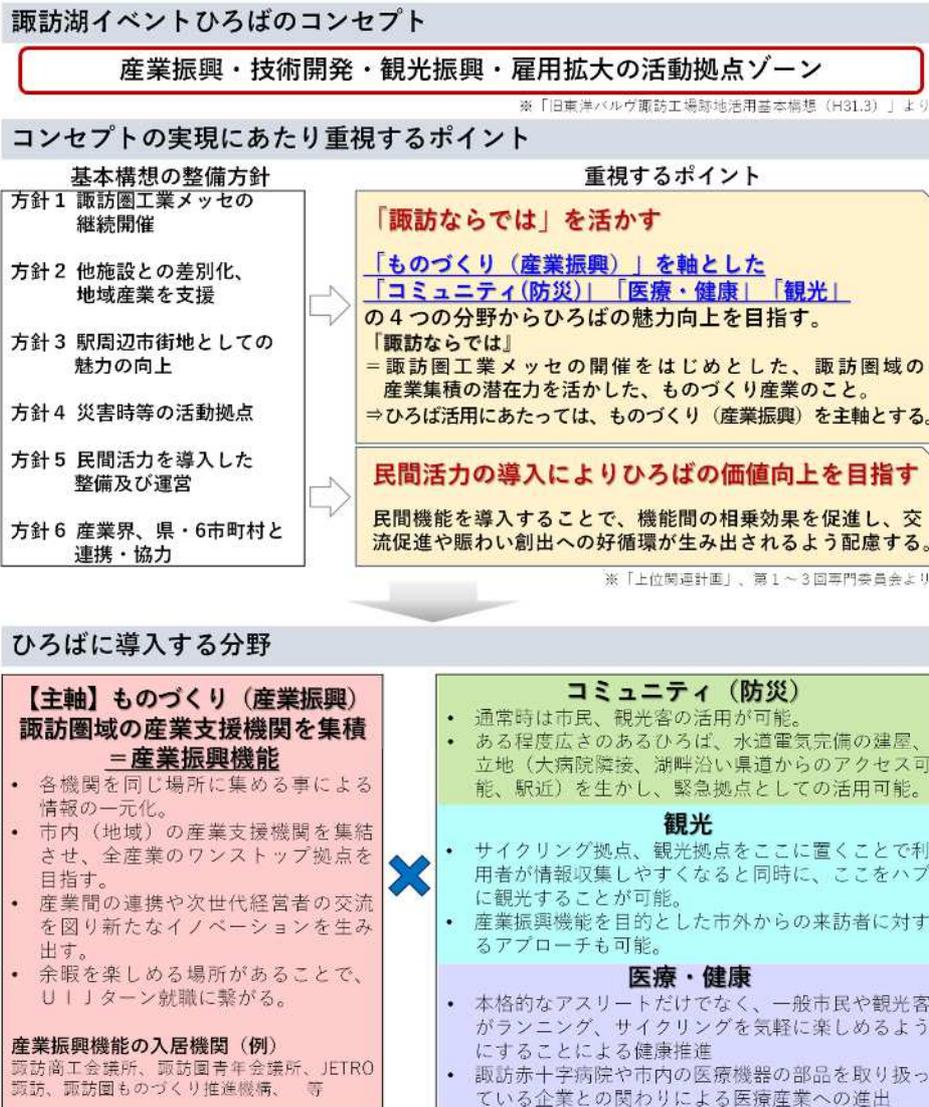


図 47 ひろばのコンセプト及び導入する分野

3-2 産業振興機能の提供サービス例

産業振興機能における提供サービスの検討にあたっては、諏訪圏域において、既に産業支援に関するサービスを提供している既存産業支援機関^{※1}（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）の主な取り組みを参考に設定します。

表 9 産業振興機能のサービス（例）一覧

サービス	ターゲット	サービス内容（例）	既存産業支援機関 ^{※2}				実施場所 ^{※3}		
			商工 会議 所	青年 会議 所	ジェ トロ	スワ モ	コワ ーキ ング	オフ イス	イベ ント スベ ース
産業 支援	人材 育成	・市内既存企業 【人材育成の実施】 市内企業新入社員の基礎研修を合同実施	○			○			
		【営業系の研修会の実施】 コスト管理・営業スキル・PR 方法等の研修会を実施。	○			○	●	●	●
産業 支援	技術 支援	・市内既存企業 【技術研修の開催】 ものづくり産業の技能高度化・指導者育成を図るため、新入社員を対象とした基礎技術の講習・指導、中堅社員を対象とした技術研修・マネジメント研修、先進事例の視察等を実施。	○			○			
		【特許取得のサポート】 開発製品や製造技術などの特許、意匠、商標に関する専門家による相談、取得の手続きのサポート。	○						
交流 支援	交流 促進	・市内既存企業 ・ベンチャー ・大学 ・市外企業 【交流イベントの実施】 産業間・他業種間・多世代等の交流を促進させるため、異業種交流会・サロン、情報交換会、ワークショップ等開催。		○		○			
		・市内既存企業 ・ベンチャー ・大学 ・市外企業 【産学共同研究開発の支援（大学のシーズ提供）】 産学連携を促進するため、大学（諏訪東京理科大学、信州大学、山梨大学等）と企業側双方が時間を掛けて話しが出来る「場」として、プレゼンテーション、パネルディスカッション、交流会等を開催。			○	○		●	●
開発 支援	起業 支援	・ベンチャー ・スタートアップ 【起業時のサポート】 産業支援機関または専門家の派遣により、企業ごとに、創業時の経営相談、事業計画の作成支援、人材紹介、商品開発のパートナー探し、事業計画の具体化、金融機関への仲介等の支援を行う。	○						
		・市内既存企業 ・ベンチャー ・スタートアップ 【新規事業開発のサポート】 製品具体化のアドバイスや事業化計画の具体化、開発パートナー探し等を行う。	○					●	●

サービス	ターゲット	サービス内容（例）	既存産業支援機関 ^{※2}				実施場所 ^{※3}		
			商工 会議 所	青年 会議 所	ジェ トロ	スワ モ	コワ ーキ ング	オフ イス	イベ ント スペ ース
発信支援	<ul style="list-style-type: none"> ・市内既存企業 ・ベンチャー ・スタートアップ 	【常時】 企業データベース等を活用し、製品の販売及び発信を行い、広く諏訪の技術を認知してもらうことでブランド力向上に努め、受注拡大や雇用拡大を図る。	○				●	●	●
		【イベントの開催】 メッセ開催や類似する専門イベント、各業種のPRイベント等を実施。							
販路開拓	<ul style="list-style-type: none"> ・市内既存企業 ・ベンチャー ・スタートアップ 	【広告支援】 広告媒体の作成支援や契約交渉の代行・手続き支援、専門展示会への企業共同出展の支援を行う。				○	●	●	●
		【海外展開支援】 海外展開に向けたセミナーの開催や海外向け商品の開発支援を行う。							

※1：既存産業支援機関については、本事業の産業振興集積拠点への入居を想定している。

※2：現在、既存産業支援機関が提供しているサービスを○とする。

略称

商工：諏訪商工会議所

青年会議所：諏訪圏青年会議所

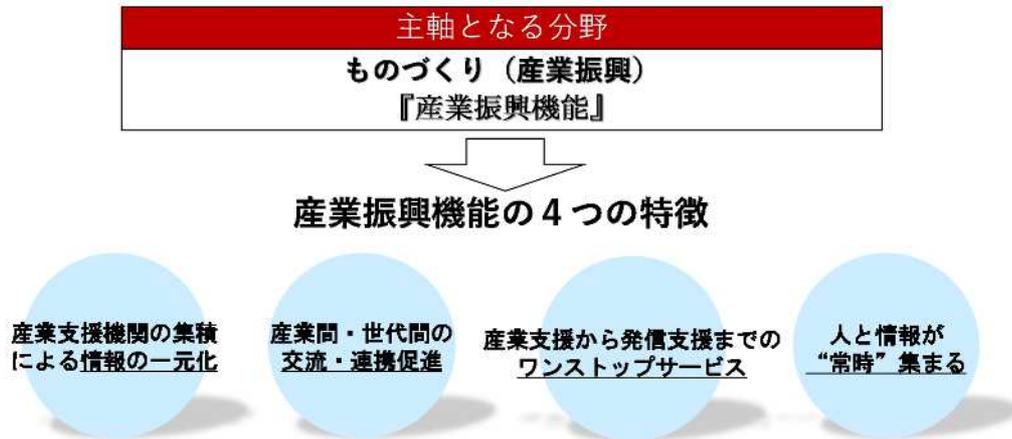
ジェトロ：JETRO 諏訪、

スワモ：諏訪圏ものづくり推進機構

※3：実施場所イベントスペースとしているものについては、隣接する文化センター活用も含む。

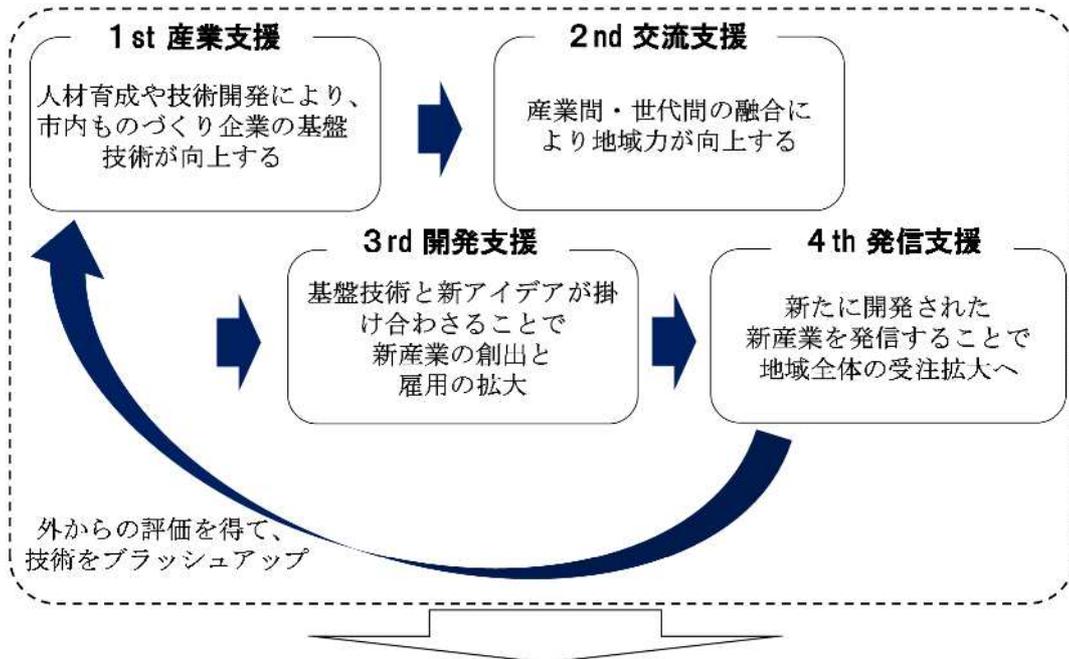
3-3 産業振興機能の特徴及びサービス提供にあたり重視するポイント

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します。なお、産業振興機能については施設整備前より実施内容と体制の検討とその運用を行っていき、施設整備後にはひろばにおいて本格運用を開始します。

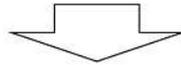


- ✓ 諏訪市の原点である『ものづくり』を支援する拠点として、人材育成、技術支援、産業間・世代間の交流、情報発信を行い、産業の振興を担う。
- ✓ 諏訪市内（地域）の産業支援に関する情報を一元化し、産業支援から発信支援までをワンストップサービスで行う。
- ✓ 常時、人と情報が集まり、“人と人” “人と情報”をつなぐ役割を果たす。

サービスの仕組み



従来、行政・関係機関・民間企業がそれぞれの役割で単独で動いていたものを、この場に設置する産業振興機能が産業支援から発信支援まで網羅したサポートをすることで、地域に新たなイノベーション（変革）を生み出し、受注開拓、受注増、そして地域外貨獲得といった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

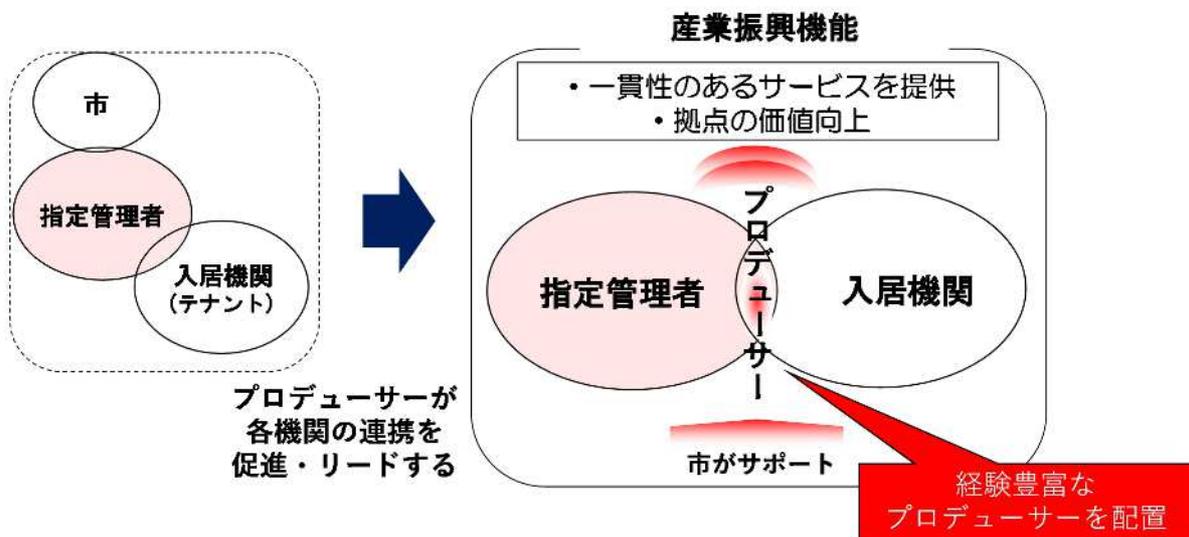
プロデューサーの配置

- ✓ 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。

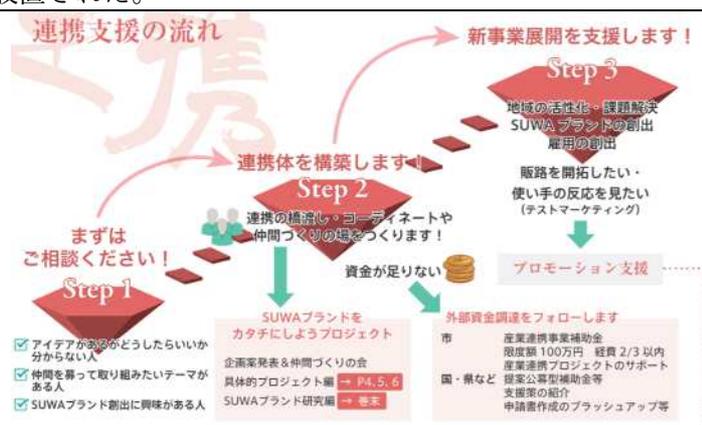
燕三条地場産業振興センターでは、1st 産業支援 3rd 開発支援 4th 発信支援 の内容のサービスを提供しており、「燕三条工場（こうば）の祭典」において、観光客からバイヤーまで幅広い人が燕三条を訪れるなど、地域全体の受注拡大に繋がっています。

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 10 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	・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。
主な提供サービス	<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> 
成果	<p>・<u>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。</u></p> <p>・<u>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。</u></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※1、雇用者数は約500人、訪問者数は約3,000人/年※2。</u> 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</u>開催方法にリニューアルした。 「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

3-4 産業振興機能による産業観光の促進

産業振興機能については、産業振興のみならず、コロナ禍において失われた観光需要回復のための起爆剤・ターゲットと捉え、今まで結びつきが希薄だった「製造業」「観光業」「小売業」等多くの事業者が連携体制を構築し、製造業の受注増加と新規市場開拓を目的とした新たな産業観光コンテンツ等の開発・企画に繋がります。

入居を想定している既存産業支援機関（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）が産業の横断的な施策展開を図り、地域への継続的な産業観光を促進していく仕組み・体制を今後検討し、ひろばに導入するコミュニティ分野・観光分野と連携を図っていきます。

産業観光は製造業を中心とする産業に新たな価値を見出し、結果的に産業をアピールする手法となっています。多くの産業観光は BtoC 製品群を土台とした組立をしていますが、この諏訪圏域の産業を考えると、今までにない BtoB 製品群を土台とした新たなモデル検討が必要となります。

異業種がつながりあい新たな価値を生むための取組をすることで、産業観光に留まらない、新たな産業アピールに取組んでいきます。

4. 建屋の取扱いについて

4-1 建屋の現状

建屋は、昭和38年～46年に建築・増築された建物で、平成27年5月の耐震診断において、3棟ある建物すべてがIs値0.6以下を下回っており、平成28年に安全対策工事を実施したものの、雨漏りやガラス戸の落下など、依然老朽化が激しい状況です。そのため、活用にあたっては、耐震補強等の対策が必要となります。

現在は主に、諏訪圏工業メッセや、災害時の対応拠点、少年野球の雨天練習場等として活用されています。

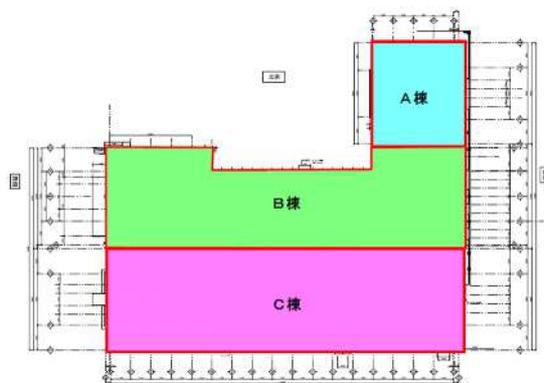


図 48 建屋棟区分図

表 11 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
用途	屋内運動場
その他	要緊急安全確認大規模建築物
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	

表 12 建屋及びひろばの主な利用状況

貸付	主な利用状況
有償	<ul style="list-style-type: none"> ・ 諏訪圏工業メッセ ・ 諏訪圏フィルムコミッションにおける映画、CM、プロモーションビデオなどの撮影 ・ 高所作業車等の講習会 ・ ドローンの操縦体験会 ・ 集客イベントの開催
無償	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防団のポンプ操法演習 ・ 県・諏訪広域消防の救助訓練等 ・ 野球、弓道、サッカーなどのスポーツ練習 ・ 地区小宮祭の綱打ち作業 ・ 諏訪市農業祭やうめえもん市などのイベントの開催

4-2 これまでの検討経緯

平成18年7月、旧東バル跡地を土地開発公社において先行取得して以降、資金班を組織しての寄附活動を行ったほか、ふるさと寄附金の活用等により、土地の再取得を進めてきました。

その間、平成19、20年にかけて、「旧東洋バルヴ跡地活用プロジェクト」の発足、平成23年2月より、「旧東洋バルヴ跡地取得に関する有識者会議」を設置するなど、検討を進めてきました。

平成27年9月、「駅周辺市街地あり方検討会」が設置され、旧東バル跡地を含めた駅周辺の中心市街地のまちづくりの方向性について、本格的な検討がスタートし、平成31年3月に旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想（以下、「基本構想」という。）が策定されました。

現在、ひろばの活用に向けた具体的な施設整備・機能導入及び民間活力の導入可能性について検討する諏訪湖イベントひろば活用可能性調査業務を実施しています。

表13 これまでの検討経緯

年 月	内 容
平成14年10月	・建屋において、第1回諏訪圏工業メッセが開催される。
平成15年5月	・旧東バル跡地の一部を多目的広場として取得（土地開発公社による先行取得）。道路部分については諏訪市へ寄附。
平成18年2月	・市議会臨時議会にて旧東バル跡地取得に関する議案が全会一致で可決。
平成18年4月	・「旧東洋バルヴ跡地活用プロジェクト」が発足。以降9回開催。
平成18年7月	・旧東バル跡地を取得（土地開発公社による先行取得）。
平成19年	・消防法等の法令順守のため、建屋の改修工事を実施（～平成20年）。
平成19年11月	・旧東洋バルヴ諏訪工場跡地取得基金のため、資金班を組織し、寄附活動を実施。
平成23年2月	・「旧東洋バルヴ跡地取得に関する有識者会議」を開催。以降5回開催。
平成24年6月	・旧東洋バルヴ諏訪工場木造建屋を除却。
平成26年3月	・建屋を建築基準法上の「工場」から「屋内運動場」に用途変更。
平成27年5月	・建屋の耐震診断を実施。Is値は0.25～0.45、倒壊の危険あり。
平成27年8月	・建屋の安全対策等工事（避難口の増設など）を実施
平成27年9月～平成31年3月	・駅周辺市街地あり方検討会を設置。
平成30年6月	・諏訪地域6市町村の商工会議所及び商工会より、長野県と諏訪広域連合に対して旧東バル跡地及び建屋の応急的改修に関する要望が出される。
平成31年3月	・旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想策定。
令和元年9月～	・諏訪湖イベントひろば活用可能性調査業務 ・諏訪圏工業メッセ出展者アンケート調査 ・民間事業者意向調査 等を実施中

4-3 基本構想での建屋の位置づけ

基本構想における、建屋に関する内容を抜粋し、以下に示します。

【整備における課題（建屋に関する内容を抜粋）】

① 既存建屋を活用する場合

- 現在の建屋は耐震改修促進法における「要緊急安全確認大規模建築物」となっており、耐震診断の実施が義務付けられたことから、平成 27 年度に診断を行った結果、 I_s 値が 0.6 を下回っていることがわかった。建屋を継続して活用する場合には、耐震改修による安全確保が必要となる。
- 現在の建屋は建築基準法上の主要用途で「屋内運動場」となっている。建屋を様々な目的で活用するためには、「展示場」に主要用途を変更していく必要があるが、耐火に関する新たな工事を行う必要があり、多額の費用が見込まれる。

② 新たな展示場を整備する場合

- 地方都市（人口 30 万人以下を目安）の展示場を視察・調査した結果、施設整備の費用対効果等が検討され、展示面積 3,000 m^2 ~5,000 m^2 の施設が多数を占めている。
- 諏訪市の財政負担も考慮した上で、新たに展示場を整備する場合は、将来にわたり持続可能な施設とするため、施設規模について検討する必要がある。

【整備方針（建屋に関する内容を抜粋）】

- 将来に対する過度な財政負担が生じることがないように十分に考慮する必要があり、現在の建屋のリノベーション、新たな適正規模の展示場整備、その他の可能性も含め、多方面からその方向性について検討する。

4-4 これまでの検討での主な意見

建屋の取扱いに関するこれまでの検討において挙げられた、主な意見を以下に整理します。

※青は改修に肯定、赤は新築に肯定的な意見。

(1) 諏訪市駅周辺市街地あり方検討会（第1～10回 H27.9～H30.2）

- 建屋は、諏訪市にとって、ものづくりとしての産業遺構のようなものであるといった意見がある。また、将来、産業の発祥地として強調していくということであれば残しておくべきという意見がある。
- ひろば及び建屋をどのように使うかというビジョンが大切という意見もある。

■主な意見

- （建屋は）ある意味、諏訪市にとってみれば産業遺構の様なもの。諏訪というところは、ものづくりの都市であったことを象徴するような資源でもある。
- 地方都市において、再開発を失敗した事例をいくつか見ている。身の丈に合った整備をしていくことが大事ではないか、それが持続できるポイントではないか。
- 365日使える中身を考え、どの様に手を加えていくかという議論になったらいい。
- あの施設、場所をどのように使うかというビジョンが大切であり、ビジョンづくりの音頭を市がとることが大事である。
- 魅力的なビジョン作りを通じて、この事業に積極的に関わりたい人や、まちづくりを実際に進める人物が現れ、人材を含めた地域の再生が進むと思う。
- 残す残さないという議論から入るのがいいのか、どんな目的でどんな機能を持たせて使ってもらうかを前提で、建屋を使ってもらうか取り壊したほうがいいのか。
- 残して文化財として保存し、将来産業の発祥地として強調していくということであれば残しておくべき。
- 構造物を残すことによって技術者に技術が受け継がれていくという面もある。
- 建屋のあれだけ大きな空間はなかなかない。

(2) 諏訪圏工業メッセ出展社アンケート調査(H31.10)

■目的

本調査は、建屋の施設整備を検討するため、建屋の主な貸付事例である諏訪圏工業メッセにおいて、メッセ出展社に施設に対するニーズ等を確認したものです。

■調査対象

諏訪工業メッセ 2019 の出展社 34 社を対象としました。

■調査結果（建屋に関する内容）

- 建屋に関しては、「明るく綺麗にしてほしい」「改修はしてほしい」等の意見が挙がった。
- 運営に関しては、片付けの際の会場から駐車場までの動線に対する不満が挙がった。また、出入口付近の交通渋滞に対する不満が多く挙がった。

<建屋に関する意見>

- ・明るくして綺麗にして欲しい
- ・空調の管理をして欲しい
- ・建屋の改修はして欲しい
- ・トイレの数を増やして欲しい
- ・建屋を改修するか、新築するかは市次第。個人としては、MV、PV の撮影のため建屋は残してほしい

<運営に関する要望>

- ・交通整理をしてほしい（他 2 件）
- ・交通の便が悪い（他 2 件）
- ・駐車場が狭い（他 1 件）
- ・帰りの出口が混む
- ・最終日の片づけが混む。駐車場までの動線が悪い
- ・県外からの来場者が来やすいように告知をして欲しい
- ・解体時期も別の場所で継続的に開催して欲しい
- ・出入口付近のブースは避けたい。
- ・色々試して、良い方法であれば出展したい。
- ・マナー化している。商談にならない
- ・場所の提供さえあれば、その後は企業努力
- ・商談会を併設してほしい
- ・中小企業が集まる方が来場者数が多いと思う。地域密着でやってほしい
- ・学生よりも企業に来て欲しい
- ・会場に昼食の楽しみがない

(3) 民間事業者への意向調査 (R2.2)

■目的

本調査は、諏訪湖イベントひろばの事業実現化にあたり、民間事業者に対し、望ましい導入機能・規模、建屋の取扱い、本事業への関心、想定される課題等を確認するために行いました。

■調査対象

諏訪湖イベントひろばへの参画が想定される、建設業、維持管理・運営業、不動産・流通業、商業の事業者のうち、PPP/PFI 事業への参画経験のある事業者または市への問い合わせのあった 23 事業者を対象（回答者数 16 事業者）としました。

■調査結果（建屋に関する内容）

問：建屋の取扱いについて、「改修」「新築」「一部活用+新築」のパターンのうち、適当だと考える取扱い方法及び理由。

- 建屋の取扱いについて、「**新築**」が望ましいと回答した事業者は、**12 事業者と最も多かった**。
- 「**一部活用+新築**」が望ましいと回答した事業者は 1 事業者で、「**改修**」が望ましいと回答した事業者はいなかった。

「新築」を回答した理由

- 各棟とも **竣工後 50 年程度を経過しており、標準的な耐震性からが著しく低いことが想定されることから、改修による耐震補強ではコストが大きくなることが見込まれる。**（建設業）
- **現在の建物では活用方法に限界がある**と思われるため、**目的に応じた新しい施設を整備するほうが長期的にみてメリットがある。**（建設業）
- 既存施設の瑕疵等に起因する **事業期間中に発生する不具合や事故の発生リスクを懸念**している。（維持管理・運営業）
- **イベント会場、室内スポーツなど汎用性の高い建物にするためには新築が必要**となります。（不動産・流通業）
- 情報が少なく、わからない点も多いものの、**行政が必要とする用途を洗い出し民間活用と合わせてゾーニングをした方が長期的に良い施設となる**と思われる。また、改築は元施工の関係など責任を負いにくい部分、事業者にも有利不利が発生する可能性もある。（その他）

【一部活用+新築】を選択した理由

- 今後どのような活用ができるのか調査が必要だが、**思い出が詰まった建物を少しでも残し、計画を進めていきたい**。建屋の活用方法として、資材館（木材などの販売コーナー）として活用する可能性を今後調査していく予定である。（商業）

4-5 建屋の取扱いパターンの比較

建屋の取扱いのパターンについて、以下の3パターンが想定されます。次頁では、諏訪圏工業メッセの開催、産業遺構としての価値、投資効果、土地活用のしやすさ、イニシャルコストを視点に前述までの整理を踏まえ、比較検討を行います。

表 14 比較パターン

パターン	概要
1. 改修	・既存建屋を改修し、現状の規模 (9,740.93 m ²) ・外観のまま活用する。
2. 一部活用+新築	・既存建屋の一部 ^{※1} をレガシーとして残し、一部は用途に合わせて、新たな施設 ^{※2} を整備する。 ※1：既存建屋の一部について、レガシーとして残すことを踏まえ、最も前に竣工されたA棟 (1,101.52 m ²) を残すと仮定。 ※2：新たな施設の規模は、導入機能・規模の検討を踏まえ、公共投資を行う施設 (コワーキングスペース (550 m ²)、オフィス (350 m ²)、イベントスペース (4,000 m ²)) の合計 4,900 m ² と仮定。
3. 新築	・既存建屋は解体し、用途に合わせて新たな施設 ^{※2} を整備する。 ※2：新たな施設の規模は、導入機能・規模の検討を踏まえ、公共投資を行う施設 (コワーキングスペース (550 m ²)、オフィス (350 m ²)、イベントスペース (4,000 m ²)) の合計 4,900 m ² と仮定。

表 15 評価の視点及び考え方

評価項目	考え方
諏訪圏工業メッセの開催について	・諏訪圏工業メッセの開催のしやすさはどうか。
建屋の規模について	・建屋の規模を踏まえ、イベント等の活用のしやすさはどうか。
産業遺構としての取扱い	・諏訪地域における工業化の歴史の端緒を開いた産業遺構としての取扱いについてはどうか。
投資効果	・様々なイベント実施を可能とすることで稼働率を向上させて採算性の確保できるかどうか。また、長期的にみて持続可能な施設として運営していくことは可能かどうか。
土地活用のしやすさ	・ひろば全体を魅力ある空間とする上で、有効かどうか。
イニシャルコスト	・市の財政負担を軽減できるかどうか。

次頁※

※1：27年度旧東洋バルヴ諏訪工場建屋(屋内運動場)耐震診断 耐震補強概算書より

※2：諏訪市公共施設等総合管理計画を基に設定。 ※3：市の試算結果を基に設定。

※4：他事例を参考に設定。

表 16 建屋の取扱いパターン比較

	パターン1：改修	パターン2：一部活用+新築	パターン3：新築	
概要	・既存建屋を改修し、現状の規模（9,740.93㎡）・外観のまま活用する。	・既存建屋の一部（A棟（1,101.52㎡））をレガシーとして残り、一部は用途に合わせて、新たな施設（4,900㎡）を整備する。	・既存建屋は解体し、用途に合わせて新たな施設（4,900㎡）を整備する。	
参考事例	<p>弘前れんが倉庫美術館（青森県弘前市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明治・大正期に酒造工場や倉庫として建設された、れんが倉庫を可能な限り外観や内部空間の特性を尊重し、芸術文化施設に改修した。  <p>改修前 改修後イメージ</p>	<p>東京都北区図書館（東京都北区）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戦前の陸軍兵器工場として利用されていた赤レンガ倉庫に新しい建物を貫入させ、図書館として生まれ変わった。 ・レンガ倉庫の建築自体を図書館の郷土資料として見せ、機能上必要な部分は、コンクリート建造物の新しい建物とした。  <p>活用前 改修+新築</p>	<p>ふじさんめっせ（富士市産業交流展場）（静岡県富士市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成20年4月にオープンした多目的展示室。 ・分割利用可能な大展示場（3,840㎡）、小展示場兼会議室（270㎡）、屋外展示場で構成されている。  <p>新築（既存建屋なし）</p>	
評価項目	諏訪圏工業メッセの開催（動線）について	△ ・現状の配置からの変更がないことから、会場から駐車場までの動線やひろば内の動線（場内渋滞）に課題が残る。	○ ・現状の建屋の一部の配置に変更はないが、新たな施設をメッセ会場とし、配置計画を工夫することで会場から駐車場までの動線やひろば内の動線（場内渋滞）が改善される可能性がある。	◎ ・配置計画を工夫することで会場から駐車場までの動線やひろば内の動線（場内渋滞）が改善される可能性がある。
	建屋の規模について	△ ・現状の規模による活用が基本となり、活用方法が限定的となる。	○ ・活用方法を踏まえて、適正規模の整備が可能。	○ ・活用方法を踏まえて、適正規模の整備が可能。
	産業遺構としての取扱い	◎ ・諏訪地域における工業化の歴史である工場遺構をレガシーとして残すことが可能。	○ ・諏訪地域における工業化の歴史である工場遺構の一部をレガシーとして残すことが可能。	△ ・諏訪地域における工業化の歴史である工場遺構は残らないが、一部の壁面や扉等を残すことでレガシーとして残すことが可能。
	投資効果	△ ・既存建屋では活用方法が限定され、メッセ以外のイベントで大きな収益は確保できておらず、改修後もイベント等の実施による大きな収益は見込めない。 ・老朽化が著しく進んでおり、施設規模も大きいことから長期的に過度な財政負担が生じる可能性がある。	○ ・目的に応じて減築及び施設整備が可能であることから、メッセに加え、イベント等の実施による収益が見込める。 ・施設規模を小さくすることでパターン1と比較して長期的な財政負担の縮減が期待できる。 ・一部活用する箇所については、活用方法が現状のものに限られるとともに、長期的に過度な財政負担が生じる可能性はある。	◎ ・目的に応じた施設整備が可能であることから、メッセに加え、イベント等の実施による収益が見込める。 ・効率的・効果的な施設整備を行うことでパターン1及びパターン2と比較して長期的な財政負担の縮減が期待できる。
	土地活用のしやすさ	△ ・既存建屋があるため、パターン2及びパターン3と比較して活用方法が限定される。	○ ・既存建屋があるため、活用方法が限定されるが、新築部分での工夫の余地があることからパターン1と比較して、土地活用がしやすい。	◎ ・用途に合わせて土地活用が可能である。
	イニシャルコスト	◎ 改修費： ①耐震診断結果 ^{※1} ：951,000千円（耐震改修工事のみ） ②200千円/㎡ ^{※2} ×9,740.93㎡=1,948,186千円 ②を採用：1,948,186千円	△ 改修費：200千円/㎡ ^{※2} ×1,101.52㎡=220,304千円 解体費：62千円/㎡ ^{※3} ×8,639.41㎡=535,643千円 新築施設整備費：445千円/㎡ ^{※4} ×4,900㎡=2,180,500千円 計：2,936,447千円	○ 解体費：62千円/㎡ ^{※3} ×9,740.93㎡=603,937千円 新築施設整備費：445千円/㎡ ^{※4} ×4,900㎡=2,180,500千円 計：2,784,437千円
総合評価	△	○	◎	

前述を踏まえ、望ましいと考える建屋の取扱いは、以下のとおりです。

建屋は、新築を基本とします。

【理由】

- 配置計画を工夫することで会場から駐車場までの動線やひろば内の動線（場内渋滞）が改善される可能性がある。
- 活用方法を踏まえて、適正規模の整備が可能。
- 目的に応じた施設整備が可能であることから、メッセに加え、イベント等の実施による収益が見込める。
- 効率的・効果的な施設整備を行うことで長期的な財政負担の縮減が期待できる。
- 用途に合わせて土地活用が可能である。
- なお、民間資金による建屋改築、維持管理・運営を行う場合にはこの限りではありません。

第5章 導入機能・規模の検討

1. 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案は、以下のとおりです。

なお、次頁以降に各機能の整備方針、機能の内容等を整理します。

表 17 ひろばに導入する機能案の一覧

区分	機能	主な諸室案	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	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	
	イベントスペース	展示場施設・イベントスペース 等	市
コミュニティ機能	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	民間
	広場	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	医療機能	展示室、体験室、健診室 等 ※民間提案機能	民間
	宿泊機能	ホテル、キャンプ場 等 ※民間提案機能	民間
観光機能	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	民間
	駐車機能	駐車場・駐輪場	市・民間

2. 公的機能の内容

2-1 コワーキングスペース

1) 整備方針

オフィスの入居者や諏訪圏域内の企業の社員、大学などの学生が利用できる交流・作業の場、貸しオフィスなど、複数の利用者が連携して企画や議論を行う場として設置します。

コワーキングスペースの利用者や来訪者同士が自由に議論できるように、壁等をなくし、「ひろば」の来訪者が気軽に入れる空間とし、各種イベントスペースとしても活用していくことで、様々な運営者や利用者の交流の場、学びの場、議論を行う場を確保することで、市の将来を担う人材の育成や、新しい産業の創造・発信につなげていきます。

2) 主な諸室・規模

コワーキングスペースは、550 m²程度とする。

コワーキングスペースは、様々な利用者の交流の場、学びの場、議論を行う場や貸しオフィスとして利用可能な規模を想定しています。

下記事例は、オープン空間や打合せスペース、貸しオフィス機能等を有しており、規模は約450 m²～650 m²程度です。

以上より、コワーキングスペースの規模は下記事例を参考とし、550 m²程度とします。

□他事例

名称	G Innovation Hub Yokohama (神奈川県横浜市)	CO-LABO SAKURA (千葉県佐倉市)
規模	673 m ²	477 m ²
機能	セミオープンプース、クローズドブース、コワーキングスペース、リビング、路地空間、ミーティングスペース 等	コワーキングスペース、シェアオフィス、シェア工房、貸し会議室 等
写真		

■主な諸室・規模

諸室名	規模	利用方法
作業スペース	550 m ² 程度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者の作業スペース。 ・ プライベートに配慮したセミオープンな場所。 ・ 主にドロップインなどの短期的な利用を想定。
交流・会議スペース		<ul style="list-style-type: none"> ・ モニター等を設置し、打合せやイベントなどで活用可能なスペース。
貸しオフィス		<ul style="list-style-type: none"> ・ ベンチャー企業、スタートアップ企業等の入居。 ・ 利用者のビジネスの拠点として中期的な利用を想定。

2-2 オフィス

1) 整備方針

地域産業の高度化、地域経済の活性化を図っていくことを目的とし、諏訪圏域の産業支援機関を集積させ、人材・知財・情報の集積拠点となるオフィススペースを設置します。

2) 入居機関案

オフィスは、350～400 m²程度とする。(今後、入居機関と調整した上で設定。)

オフィスの規模は、入居が想定される関係機関ヒアリング結果を基に設定する。

■入居機関・規模

入居機関	規模 (現状)	取り組み内容
諏訪商工会議所	194 m ²	・ 経営者、起業者に向けた経営支援を中心に活動。
諏訪圏青年会議所	38 m ²	・ 「ひとづくり」「まちづくり」「青少年育成」「国際交流」などを中心に活動。
JETRO 諏訪	35 m ²	・ 貿易に係る内容を中心に活動。
諏訪圏ものづくり推進機構	86 m ²	・ ビジネス、産業、ものづくり、技術、サービスなど地域の産業活性化支援を中心に活動。
計	353 m ²	

2-3 イベントスペース

1) 整備方針

諏訪圏工業メッセの継続開催を前提に、諏訪圏工業メッセのメイン会場にもなるイベントスペースを設置します。諏訪圏工業メッセの新たな開催方法については、現在、「諏訪圏工業メッセ 企画推進委員会（在り方検討会）」において検討しています。

なお、イベントスペースについては、投資規模が大きく、整備方法により市の財政負担額が大きく左右されることから、サウンディング型市場調査で提案された仮設で整備する案を踏まえ、表 19 に示す視点から、常設で整備する場合と仮設で整備する場合を比較検討しました。

表 19 比較パターン

パターン	概要
1. 常設で整備するパターン	・新たな諏訪圏工業メッセ開催方法を踏まえて、イベントスペースを新築する。
2. 仮設で整備するパターン	・諏訪圏工業メッセを開催ごとに※、仮設のイベントスペースを整備する。 ※設置期間は、諏訪圏工業メッセの開催前後1か月を想定。

表 19 評価の視点及び考え方

評価項目	考え方
諏訪圏工業メッセの開催について	・諏訪圏工業メッセの開催のしやすさはどうか。 ・長期的に見て、目的や時代に応じた開催がしやすいかどうか。
活用のしやすさ	・ひろば全体を魅力ある空間とする上で、有効かどうか。
投資効果	・市の収入があるかどうか。
コスト	・市の財政負担を軽減できるかどうか。

表 21 常設/仮設の比較検討

評価項目	常設で整備する場合	仮設で整備する場合
整備イメージ	 常設のイメージ	 仮設のイメージ
諏訪圏工業メッセの開催のしやすさ	○ ・諏訪圏工業メッセ時には、これまでと同様に機材等の搬入などの工事で開催できる。 ・一方、整備後は、仕様・規模等の変更が困難であるため、目的に応じた開催方法の変更は期待できない。	○ ・毎年、仮設のイベントスペースを設置・解体する必要がある。 ・常設と比較して、仕様・規模等の変更が容易であるため、目的に応じた開催方法の変更が可能である。
活用のしやすさ	○ ・発表会、講演会、講座など、年間を通じて諏訪圏工業メッセ以外のイベントに対応できる。 ・災害時の避難所、災害支援物資の収集運搬拠点として利用できる。	○ ・諏訪圏工業メッセ開催時以外は、駐車場や屋外スペースとして活用できる。 ・一方、諏訪圏工業メッセ以外のイベント開催の都度、仮設テント等の設置が必要となる。もしくは、屋外での開催が基本となる。
投資効果	○ ・諏訪圏工業メッセ以外のイベント等の実施による収益が見込める。 ・ただし、諏訪圏工業メッセ以外のイベント利用が少なかった場合、収益性に課題が残る。	△ ・毎年、諏訪圏工業メッセ終了時に解体することとなるため、その他のイベント等による収益は期待できない。
コスト	○ ・イニシャルコストは、仮設で整備する場合よりも大きくなるが、ランニングコストを含めると、仮設で整備する場合よりも費用負担は小さくなる。	△ ・イニシャルコスト（テント制作・1年目の設置等）は、常設で整備するよりも小さいが、2年目以降は毎年、設置費用・解体費用等がかかるため、ランニングコストは、常設で整備する場合よりも費用負担は大きくなる。
民間事業者の意向 ^{※1}	○ ・4事業者から、常設を前提とした提案があった。	△ ・2事業者 ^{※2} から、仮設を前提とした提案があった。
評価	○	△

出典：ふじさんめっせ HP、TSP 太陽株式会社 HP

※1：サウンディング型市場調査（R3.1）、※2：1事業者は常設・仮設のどちらでも可

イベントスペースは、「常設」とします。

【主な理由】

- ・発表会、講演会、講座など、年間を通じて諏訪圏工業メッセ以外のイベントに対応できる。
- ・災害時の避難所、災害支援物資の収集運搬拠点として利用できる。
- ・諏訪圏工業メッセ以外のイベント等の実施による収益が見込める。
- ・イニシャルコストは、仮設で整備する場合よりも大きくなるが、ランニングコストを含めると、仮設で整備する場合よりも費用負担は小さくなる。

2) 主な諸室・規模

イベントスペースは、3,000 m²を上限とする。

イベントスペースは、諏訪圏工業メッセのメイン会場となる展示施設としての活用だけではなく、通年稼働を想定します。

旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想において、地方展示場の視察・調査を行った結果、施設整備の費用対効果等を考慮し、3,000 m²~5,000 m²の施設を整備している事例が多数を占めていることが分かり、新たな展示場を整備する場合は、市の財政負担も考慮した上で将来にわたり持続可能な施設規模について検討するとされています。

また、下記事例においては、屋内展示場の規模が約3,000 m²~7,000 m²となっており、屋外展示場を併設するなど、屋内展示場と屋外展示場が連動した大規模なイベントの対応も可能としています。

以上より、イベントスペースの規模は3,000 m²を上限とし、産業振興に関する利用方法や諏訪圏工業メッセにおけるひろば全体の土地利用（駐車場や広場を活用したメッセ開催等）を考慮し、検討を行っていきます。

なお、構造やレイアウトは、民間提案を基本とし、自由度を設けます。

□他事例

	施設名	規模
1	ふじさんめッセ（富士市産業交流展示場） （静岡県富士市）	展示場面積 計：3,840 m ² 展示場 1：1,920 m ² 展示場 2：960 m ² 展示場 3：960 m ² 屋外展示場：1,003 m ²
2	富山産業創造センター高岡テクノドーム （富山県高岡市）	大展示場：3,050 m ² 屋外展示場：1,000 m ²
3	富山産業展示館テクノホール （富山県富山市）	展示場面積 計：6,997 m ² 西館大展示場：3,634 m ² 東館大展示場：3,363 m ² 屋外展示場：920 m ²
4	プラサヴェルデ（キラメッセぬまづ） （静岡県沼津市）	多目的ホール：3,875 m ²
屋内展示場面積の平均		4,440 m ²

■主な諸室・規模

諸室名	規模	利用方法
イベントスペース	3,000 m ² を 上限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 諏訪圏工業メッセを始めとした、大規模なイベントから発表会、講演会などの小規模のイベントまで年間を通じて利用可能な環境とする。 ・ 施設の稼働率を高めるため、イベントに応じてレイアウトを変えられる（移動観覧席やスタッキングチェアなどを用いて、客席を展開・収納等）など多目的に使える空間とする。

2-4 広場

1) 整備方針

諏訪湖からひろばへのアプローチとして敷地北西側の配置を想定し、施設利用者や周辺住民の憩い・やすらぎの場として、光・水・緑があふれるオープンスペースを形成します。

ひろば全体や各分野に関連するイベント等の実施、民間提案機能のカフェ、レストラン等の飲食スペースのテラス席としての利用なども想定し、ひろば利用者の増加や満足度の向上など、付加価値の創出を図ります。

また、災害時には隣の赤十字病院と連携した緊急災害対応拠点として活用を想定します。



泊まれる公園 INN THE PARK (沼津市)



健都レールサイト[®]公園 (吹田市)

出典：泊まれる公園 INN THE PARK HP、健都レールサイト[®]公園 HP

広場のイメージ

2) 主な機能・規模

広場は、10,000 m²～15,000 m²程度とする。

広場の規模は、10,000 m²～15,000 m²程度を想定します。

■主な機能・規模

主な機能	規模	利用方法
芝生広場、健康遊具、ウォーキングコース、防災備蓄庫	10,000 m ² ～15,000 m ² 程度	<ul style="list-style-type: none"> 市民が自由に遊べる広場。 イベントの野外会場や臨時の駐車場、飲食スペースとしての利用も想定。 災害時には、救援物資の集積所、がれき置き場、仮設住宅などを設置。

3. 民間提案機能の内容

ひろばの有効活用を図るとともに、機能間の相乗効果を促進し、交流及び賑わいの創出や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ます。

また、ひろばのポテンシャルを最大限活用できる、積極的な企画・提案を民間事業者に求めていきます。

3-1 飲食・物販スペース

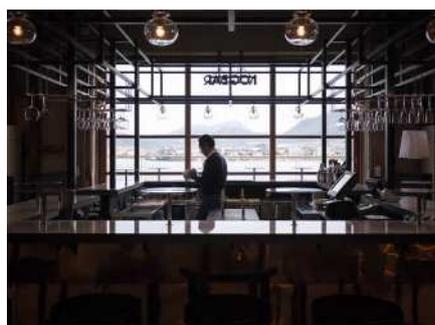
1) 整備方針

ひろば利用者に加え、観光客や市民などの利用も想定し、レストランやカフェ等を設置する。また、地域の特産品等を取扱う物販施設や、ひろば及び諏訪湖でのアウトドアを想定した、アウトドア用品を取り扱う物販施設を設置します。

なお、民間投資による導入のため、具体的な機能・規模は民間提案によります。



Fukuoka Growth Next (福岡市)



ONOMICHI U2 (尾道市)

出典：Fukuoka Growth Next HP、ONOMICHI U2 HP

飲食スペースのイメージ

2) 期待する機能

飲食スペースは、以下の機能を想定します。

■期待する機能

期待する機能	利用方法
カフェ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 打合せ等が行えるコワーキング利用も想定。 ・ 周辺施設の利用者や観光客の休憩拠点。
レストラン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 観光客やコワーキングスペース、オフィス、イベントホール利用者、市民の利用を想定。 ・ 地元産の野菜を使った料理や諏訪の食を提供。 ・ ワークションでの活用も想定。
物販施設 ・ 地域特産物販売店舗 ・ アウトドア用品販売店舗 等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域特産物を販売。 ・ アウトドア用品（ひろばで実際に利用できるツール、カヌー用品等の諏訪湖でのアウトドア用品）の販売。

3-2 医療機能

1) 整備方針

隣接する諏訪赤十字病院との連携を視野に入れた機能を期待します。

なお、民間投資による導入のため、具体的な機能・規模は民間提案によります。



展示室



検診室

出典： Medtec Japan HP、TAU 東京有明医療大学 HP

医療機能のイメージ

2) 期待する機能

医療機能は、以下の機能を想定します。

■期待する機能

諸室名	利用方法
展示室	・ 最先端医療機器、医療機器周辺什器、病院建設関連資材、最先端技術（部品含む）の展示。
体験室	・ 手術室、各検査室、病室、診察室、事務室、医局、会議室、資材室、薬品管理庫、トイレタリーなど病院内にある各設備を完全再現し、誰もが見て体感できる場。
健診室	・ 広場の健康遊具と合わせて、市民の健康増進を図る。 ・ 市民は自由に自身の身体測定ができ、健康に対する意識向上を図る。

3-3 宿泊機能

1) 整備方針

諏訪湖や花火大会へのロケーションの良さなど、諏訪地域のポテンシャルを最大限活かす宿泊施設を設置します。

なお、民間投資による導入のため、具体的な機能・規模は民間提案によります。



セトレマリーナびわ湖（守山市）



BEB5 土浦（PLAYatré TSUCHIURA 内）（土浦市）

出典：セトレマリーナびわ湖 HP、BEB5 土浦 HP

宿泊機能のイメージ

2) 期待する機能

宿泊機能は、以下の機能を想定します。

■期待する機能

期待する機能	利用方法
ホテル、キャンプ場、グランピング施設 等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 観光客向けの宿泊施設。 ・ コワーキングスペース、オフィス、イベントホール利用者の利用も想定。 ・ ワークションでの活用も想定。

3-4 サイクリング拠点機能

1) 整備方針

ひろばと諏訪湖が一体化した魅力ある空間を創出するため、平成28年に長野県・岡谷市・諏訪市・下諏訪町が策定した「諏訪湖周サイクリングロード基本計画」との連携により諏訪湖周サイクリングロードの拠点となるような機能を設置し、諏訪湖畔の賑わい創出に寄与できる利活用の推進を図ります。

なお、民間投資による導入のため、具体的な機能・規模は民間提案によります。



ONOMICHI U2 (尾道市)



BEB5 土浦 (PLAYatré TSUCHIURA 内) (土浦市)

出典：ONOMICHI U2 HP、PLAYatré TSUCHIURAHIP

サイクリング拠点機能のイメージ

2) 期待する機能

サイクリング拠点機能は、駐輪スタンドやレンタサイクル、自転車のメンテナンスを行えるような機能等の導入を想定しています。

■期待する機能

期待する機能	利用方法
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 諏訪湖サイクリングロードの拠点。 ・ 気軽に諏訪湖サイクリングを楽しめるよう、レンタサイクルや自転車のメンテナンスを行う。 ・ サイクリングマップ、ロッカーやシャワールームを設置し、快適なサイクリング環境を支える。

4. 駐車場・駐輪場の内容

1) 整備方針

現在、ひろばでは、主に諏訪圏工業メッセ開催時の出展者及び来訪者の駐車場（普通車両 671 台）、諏訪赤十字病院の利用者の駐車場（普通車両 150 台）を確保しています。

駐車場の整備にあたっては、ひろば全体の活用方法、周辺の駐車場としての活用スペースを含め規模を設定します。

駐車場スペースは、駐車用だけでなく、仮設設置によるイベント会場や多目的広場としての活用、災害時の対応スペース等、フレキシブルな活用を想定しています。

2) 機能・規模

駐車台数の設定にあたっては、市の「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」に基づく附置義務台数及び現状の駐車場利用状況等（参考：諏訪圏工業メッセ開催時普通車駐車場 671 台）より設定します。

なお、駐車台数や配置、駐輪場については、上記条件を確保した上で民間提案を基本とし、自由度を設けます。

■機能・規模

機能	規模	内容
駐車場	民間提案	・ 条例及び現状の駐車台数を踏まえ、ひろば全体の活用方法、周辺施設等の駐車場としての活用を含め規模を設定。
駐輪場		・ 施設と駐輪場が隣接するよう、機能ごとに想定利用者数に合わせた台数を設置。

5. 導入機能・規模の一覧

本施設の導入機能・規模の一覧は、以下のとおりです。

表 22 導入機能・規模の一覧

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 m ² を上限	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	民間提案による	民間
	広場	芝生広場、防災備蓄庫、 健康遊具、ウォーキング コース 等	10,000 m ² ~15,000 m ²	市
医療・健康 機能	医療機能	展示室、体験室、健診室 等 ※民間提案機能	民間提案による	民間
	宿泊機能	ホテル、キャンプ場 等 ※民間提案機能	民間提案による	民間
観光機能	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	民間提案による	民間
	駐車機能	駐車場 ・駐輪場	駐車場：民間提案による 駐輪場：民間提案による	市・民間

第6章 施設配置計画

1. アプローチ及びゾーニングの考え方

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を以下に示します。

■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、南側向き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めた形で配置する。
- 諏訪湖側に大規模施設及びまとまった形での駐車場は配置しない。

■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）」の対象となっていることから、できるだけ川との親水性に配慮する。

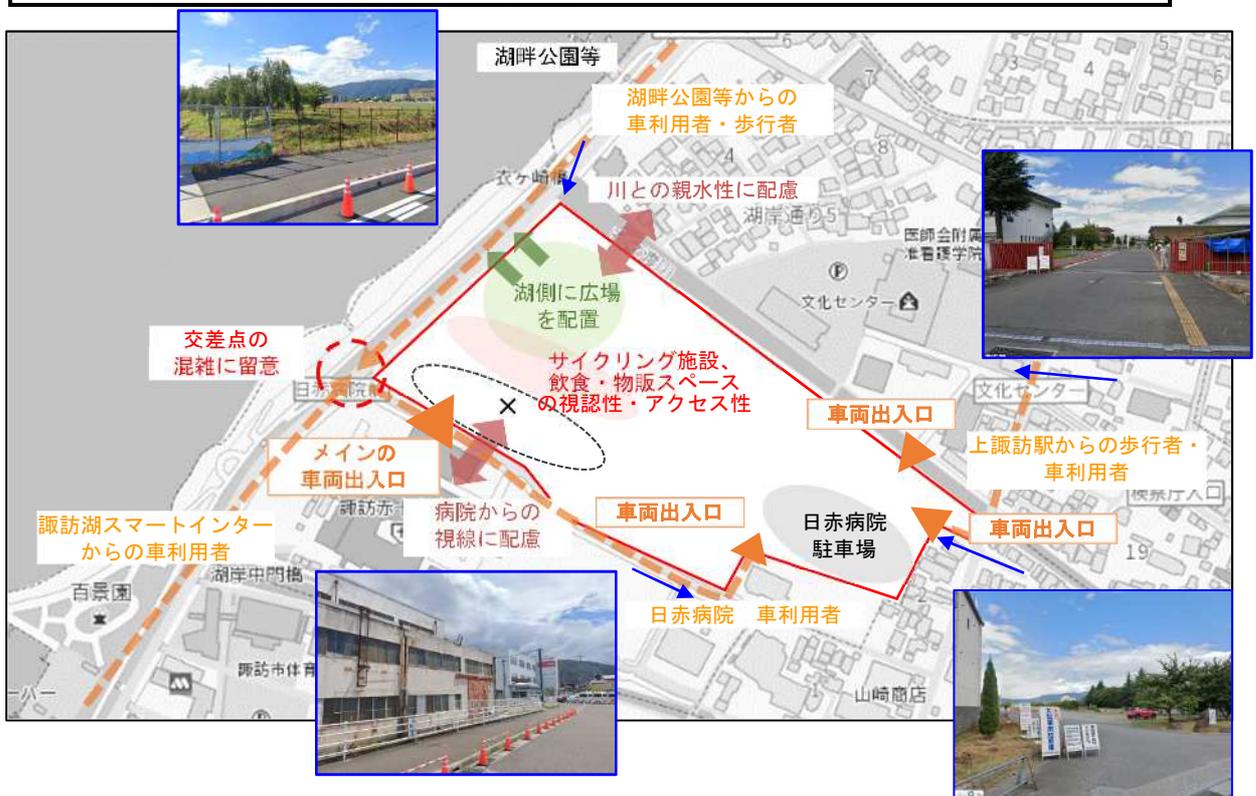


図 49 アプローチ及びゾーニングの考え方

2. 施設配置パターン

「サウンディング型市場調査結果」及び「アプローチ及びゾーニングの考え方」を踏まえ、施設配置として想定されるパターンを次頁に整理しました。

なお、次頁施設配置図では、民間施設の規模は、サウンディング型市場調査結果において民間事業者が回答した導入規模の平均値を踏まえ、「8,500 m²～9,000 m²程度」で示す。

表 23 比較パターン

パターン	概要
パターン①-1	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設を南側に配置し、西側の広場を囲うように民間施設を配置。 ・公共施設と民間施設は一部合築とする。
パターン①-2	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設を南側に配置し、西側の広場を囲うように民間施設を配置。 ・公共施設と民間施設は分棟とする。
パターン②	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設を北側に配置し、広場を挟んで小規模な民間施設を配置（分棟）。

表 24 評価の視点及び考え方

評価項目	考え方
利用者の利便性	・利用者の利便性が高い配置、動線計画かどうか。
交流促進	・ひろば全体で交流が生まれる空間かどうか。
親水性	・衣之渡川に隣接している立地特性を活かした配置かどうか。

表 25 施設配置パターン比較

施設配置案	公共施設を南側に配置し、西側の広場を囲うように民間施設を配置		パターン②：公共施設を北側に配置し、広場を挟んで小規模な民間施設を配置（分棟）
	パターン①-1：公共施設と民間施設は一部合築とする	パターン①-2：公共施設と民間施設は分棟とする	
施設配置案			
概要	<ul style="list-style-type: none"> 民間施設と広場との回遊性、相乗効果を考慮し、広場を囲うように民間施設を配置。 公共施設と民間施設との連続性を考慮し、南側に並列して配置。また、公共施設のうちオフィス、コワーキングスペースは民間施設と合築とする。 民間施設の親水性を考慮し、衣之渡川側に民間提案機能を配置。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間施設と広場との回遊性、相乗効果を考慮し、広場を囲うように民間施設を配置。 公共施設と民間施設との連続性を考慮し、南側に並列して配置。 公共施設と民間施設は分棟とする。 民間施設の親水性を考慮し、衣之渡川側に民間提案機能を配置。 	<ul style="list-style-type: none"> 広場利用を重視し、パターン①、②よりも大きく広場を配置、民間施設はパターン①、②よりも小規模のものを配置。 西側道路からの視認性を重視し、北側、衣之渡川側に公共施設を配置。 広場を挟んで、南西側に民間施設を配置。 公共施設と民間施設は分築とする。
利用者の利便性	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設と民間施設が近接しており、イベントスペースでのイベント実施時など、イベント来場者や観光客にとっての利便性の高い。 駐車場と公共施設、民間施設、広場が隣接しており、駐車場からのアクセス性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設と民間施設が近接しているが、分棟であることから、パターン①に比べ、利用者の利便性及び交流の創出は劣る可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設と民間施設が離れており、各施設を移動する際は広場を通る必要がある。 駐車場と公共施設、民間施設が離れており、駐車場からのアクセス性が悪い。
交流促進	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設と民間施設が近接していることに加え、一部合築であることから、分棟に比べ、公共施設及び民間施設のそれぞれの利用者の来訪によるエントランス・ロビー等での交流創出が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設と民間施設が近接しているが、分棟であることから、パターン①に比べ、利用者の利便性及び交流の創出は劣る可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設間の交流促進は、広場を介すことになる。 中央のスペースを活かし、公園機能としての交流促進利用が見込まれる。
親水性	<ul style="list-style-type: none"> 広場と川は隣接しておらず、広場との一体利用は想定できないが、民間施設の用途やデザインによっては、親水性は期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 広場と川は隣接しており、広場との一体利用が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 広場と川は隣接しており、広場との一体利用が可能。

第7章 事業スキームの検討

1. 民間活力導入の目的

PPP（Public Private Partnership、公民連携事業、官民協働事業）とは、行政、民間（企業）、市民（NPO等）などが多種多様な形で連携・協力して、より良い公共サービスを提供していくことである。地域や事業の個別特性を考慮した上で、サービスの基本的枠組みを作り上げる段階から民間（企業）や市民（NPO等）を参画させるなど、公共サービスのより広い範囲で民間や市民のノウハウを活用する手法と解釈されています。2001年の経済産業省の「日本型PPP研究会」における報告では、『PPP＝公共サービスの民間開放』とし、具体的なPPPの施策として、民間委託（アウトソーシング・公設公営）、PFI、民営化、独立行政法人が列挙されています。さらに、下図に示すように、公共サービス型のほか、公有資産活用型、規制・誘導型といった、民間主導の事業に対して公共が何らかの支援策を講じるものについても、PPPと位置付けることができます。

PPPの必要性が近年特に高まっている理由として、大きく以下の2点が挙げられます。

市民ニーズの多種多様化への対応（公共サービスを受取る側の視点）

市民ニーズとして、豊かな生活のために必要な多種多様なサービスを提供してほしいという社会背景。

高度成長期の一億総中流社会からバブル崩壊を経て、現在は格差社会がクローズアップされ、こうした時流に乗って多種多様に変化する（せざるを得ない）市民生活と共に、公共サービスもまた多種多様化せざるを得ない状況。

行政の財政状況の悪化（公共サービスを提供する側の視点）

行政においても、自治体経営が悪化・破綻し、市民生活に直接的に影響を及ぼす時代。

特に、ストック（公共施設等を含んだ社会資本）の老朽化と更新需要が顕在化し、公共だけでは対応しきれない状況。

2. 本事業における民間活力導入により期待される効果

本事業で民間活力を導入することにより期待される効果は次の3点に集約されます。

■コスト縮減

- 施設の設計・建設・維持管理・運営といった本事業に関する一連の業務に対して、市と民間事業者との合理的な役割分担及び包括的・長期契約を行うこと、民間事業者に一定の裁量権を与えることなどによる民間ノウハウ発揮の最大化を目指した事業スキームを構築することで、ライフサイクルコストの縮減可能性が期待される。
- 空いている土地（余剰地）を民間事業者に貸与すること等で市の収入増加が期待できる。

■持続可能な公共サービスの確保と質の向上

- 適切なサービス水準規定に基づく性能発注により、効率的かつ効果的な施設整備及び維持管理・運営を行うことで、将来に対する過度な財政負担を軽減でき、持続可能な公共サービスの確保及び質の向上が期待できる。

■民間機能の誘導による地域活性化への寄与

- 諏訪湖というポテンシャルを活かした民間機能や民間サービスを誘導することにより公共機能との相乗効果を生みだし、公共サービスの利用者増大や生活利便性の向上、賑わいの創出が期待できる。

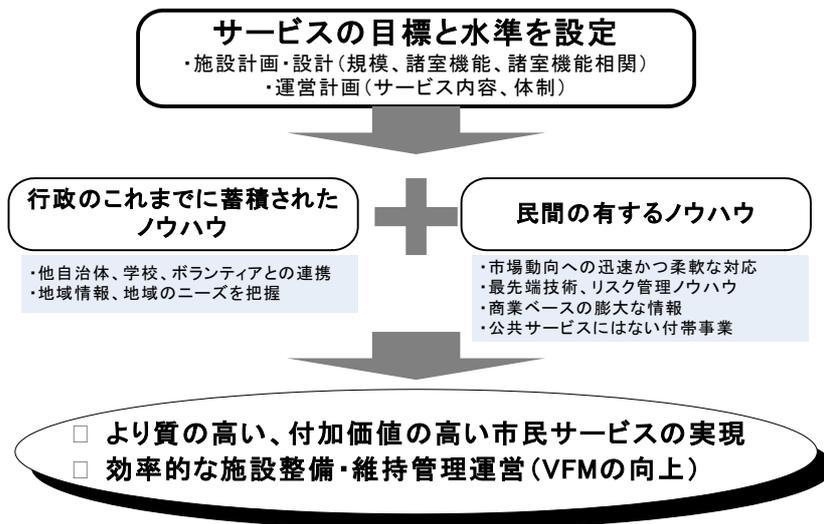


図 50 民間活力導入の効果

ライフサイクルコスト（LCC）：プロジェクトにおいて、施設の設計、建設、維持管理、運営など、事業終了までの事業期間にわたって必要なコストのこと。

VFM：「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方であり、従来型公共事業方式の場合の公共の負担額と、PFI事業として実施した場合の公共の負担額とを比較し、その結果、後の方が小さければVFMは向上したと判断される。

3. 本事業における民間活力導入の背景と方針

民間活力導入にあたっての背景と方針は、以下のとおりです。

■背景

ひろばを有効活用するために平成18年7月以降、土地の取得を進めてきた

- ・ 平成18年7月、旧東バル跡地（現：諏訪湖イベントひろば）を土地開発公社において先行取得して以降、市は資金班を組織しての諏訪市旧東洋バルヴ諏訪工場跡地取得基金条例に基づく寄附活動を行ったほか、ふるさと寄附金の活用等により、土地の再取得を進めてきた。

上位関連計画において、PPP・PFI手法の活用を位置付け

- ・ 「諏訪市公共施設等総合管理計画（H29.1）」において、民間活力の導入による効果が期待できる施設については、PPP・PFIの活用を検討し、事業の効率化や市民サービスの向上を図ることとされている。
- ・ 「旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想（H31.3）」において、民間事業者のノウハウにより、サービス水準の向上と効率化が期待できるとともに、施設整備や維持管理などに係るコストの縮減が図れる可能性があることから、官民連携による民間活力を導入した整備及び運営を検討することとされている。
- ・ また、集客力のある収益事業を実施することで一定の収益性を確保する手法を導入し、ひろばにおいて、公共施設との相乗効果を発揮するとともに、生活利便性の向上や賑わい創出が期待できる民間収益施設についても研究するとされている。

■方針

- ひろばは、平成18年7月以降、寄付活動やふるさと寄付金の活用等により土地の取得を進めてきた経緯があることから、市の土地所有を基本とした事業スキームとする。
- 公共サービスに民間のノウハウを最大限発揮することにより、市民サービスの向上及び財政負担の軽減を図るため、民間事業者が設計・建設・維持管理・運営を包括的に行う事業スキームを基本とする。
- 民間収益施設の導入を実現化する事業スキームを基本とする。

4. 本事業の事業手法（案）

本事業の実施に当たっては、公共施設及び民間施設の一体整備における事業手法を基本とし、前述で整理したパターン①-1の施設配置を前提に、本事業において想定される事業手法を検討します。

表 26 一体整備における事業手法一覧

	事業手法
パターン①	「PFI方式（BTO方式）」＋「定期借地権方式」＋「建物賃貸借方式」
パターン②	「DBO（指定管理者制度）方式」＋「定期借地権方式」 ＋「建物賃貸借方式」
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」 ＋「建物賃貸借方式」

表 27 一体整備における事業手法の比較

事業手法	パターン① 「PFI方式（BTO方式）」＋「定期借地権方式」 ＋「建物賃貸借方式」	パターン② 「DBO（指定管理者制度）方式」＋「定期借地権方式」 ＋「建物賃貸借方式」	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」 ＋「建物賃貸借方式」
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・運営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。 公共施設の一部は建物賃貸借方式で民間施設を賃借する。 民間施設の事業手法は、定期借地権方式。 	<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・運営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。 公共施設の一部は建物賃貸借方式で民間施設を賃借する。 民間施設の事業手法は、定期借地権方式。 	<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・運営業務（定期借地権方式）を一体募集する。 また、公共施設の一部は建物賃貸借方式で民間施設を賃借する。 別途、公共施設の維持管理・運営業務の募集（指定管理者募集）を行う。
定性的評価	維持管理運営を踏まえた施設計画	○	△
	民間の参画のしやすさ	△	◎
	財政支出平準化	○	△
	事務手続き	◎	○
	民間意向	1事業者	1事業者
定量的評価 (VFM)	○ 17.3%	◎ 19.0%	◎ 19.0%
総合評価	○	◎	○

前述を踏まえ、本事業において望ましいと考える事業手法は、以下のとおりです。

「DBO方式」＋「定期借地権方式」＋「建物賃貸借方式」を基本とします。

【理由】

- 設計・建設・維持管理・運営の一体募集のため、維持管理・運営を踏まえた施設計画が可能となり、結果として、ライフサイクルコスト削減効果を高めることが可能な事業手法です。
- 公共施設の設計・建設業務及び維持管理・運営業務で契約上分かれていることから、民間事業者が参画しやすい事業手法です。
- VFM算定により、当該事業手法は、最もVFMが発現する事業手法の1つであり、市の財政負担を最も軽減することができます。
- 従って、当該事業手法を基本とすることで、民間ノウハウの活用が期待でき、それによるサービス向上及びコスト削減（市の負担軽減）にも繋がります。

第8章 事業実現化に向けた課題の整理

(1) 都市計画用途地域の変更について

事業対象地は、工業地域に位置付けられていることから、「ものづくり（産業振興）」、「コミュニティ（防災）」、「観光」、「医療・健康」の4つの分野を導入にあたっては、都市計画用途地域の変更が必要となる可能性があります。都市計画用途地域の変更については、引き続き検討し、必要に応じて手続きを進めていきます。

(2) 市が提供するサービス内容（管理運営内容）について

具体的なサービス内容を明らかにするため、本事業で提供する公共サービスについて、管理運営計画として取りまとめることが必要です。

特に、「第4章 3-2 産業振興機能の提供サービス例」及び「第4章 3-3 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」で整理した内容を踏まえ、以下の点を明確にすることが必要です。

◆魅力あるサービス提供を持続させる仕組みづくり

⇒「産業振興機能」については、民間施設の相乗効果を最大化させるため、魅力あるサービス提供を持続させることが重要です。管理運営計画の策定においては、運営企業とプロデューサーの役割分担や連携方法について具体化することが望ましく、具体化にあたっては、市が提供したいサービスを明確にした上で、他の産業振興施設で指定管理者制度を導入している事例等を参考に、民間ノウハウの有効活用のあり方を検討することが必要です。

(3) 民間事業者の募集方法について

本事業では、諏訪圏の持続的な産業振興を図るために、産業振興機能の導入によるひろばの有効活用を図ります。さらに、ひろばにおいては、交流及び賑わいの創出や市民生活の向上に資する空間を整備し、ひろばを中心とした市全体の魅力を高めることが、エリアマネジメントの視点で重要なポイントとなります。

本事業の実現化においては、市民や地元企業等からの提案を踏まえ、進めていくことが必要です。

そのために、地元と民間ノウハウを有する事業者が積極的に連携を図り、ひろばの賑わい創出について共通認識を持った上で、意欲を持つ地元と民間ノウハウを有する事業者が参画しやすい事業条件としていくことが望ましいです。

第9章 今後の方針

今後、ひろば周辺では、大きく環境の変化（上諏訪駅西口と諏訪湖を直結する柳並線の開通、諏訪湖周サイクリングロードの開通、諏訪湖サービスエリアへ設置するスマートインターチェンジの供用開始等）があります。

これらを踏まえ、令和3年度からは、ひろばから文化センター、そして上諏訪駅西口にかけてのエリア活用検討が住民と市との協働により開始されます。ひろばはそのエリアに含まれていることから、敷地内に留まらない活用の可能性を探る予定です。

また、機能の軸となる産業振興機能については、諏訪圏域の持続的な産業振興が効果的に行われるよう、関係機関との協議を実施し、実施内容や規模等の検討を進めていきます。なお、施設が整備される前であってもソフト面での取組は随時実施し、施設整備後には、ひろばにおいて本格的な機能効果発揮を図ります。

同じく、現時点で中核的なイベントである諏訪圏工業メッセについては、実行委員会事務局とともに今後の諏訪圏工業メッセを含めた産業振興の在り方について検討を図ります。

さらに、ひろばにおける産業振興機能の質を高めるとともに、新たな賑わいの場ともなる民間事業者参入領域については、施設整備前の暫定利用や試行活用による実現可能性実証実験等を踏まえ、相応しい条件について具体的検討段階に入ります。また、地元の自発的関与を実現するための手法や条件についても引き続き検討していきます。

検討した内容や実施する内容については随時公表し、民間事業者の参入可能性を高めていきます。

基本計画策定後の令和3年度～令和4年度にかけて、これら検討を早急に実施し、十分な結果を得た上で、令和5年度からは、ひろばにおける施設整備の具体的な条件設定と、事業者公募及び選定を開始し、整備を進めていきます。建物の整備は目的でなく手段の一つではありますが、その整備について、技術革新や環境への配慮等を含む新たな時代の流れを汲むと同時に、見た目や構造等への過度な費用投入、高額な維持費・修繕費等の発生を避けることで、時代に沿った持続的な施設整備と長期的な運用を実現することとします。一体的整備、段階的整備等様々な可能性はありますが、持続可能なエリアとなるよう、引き続き検討してまいります。