

諏訪湖イベントひろば基本計画

【概要版】



諏訪地域の魅力の架け橋実現へ

諏訪湖イベントひろば基本計画策定にあたり

諏訪市は、日本列島及び長野県のほぼ中心に位置する、標高 759m の諏訪湖の畔にある「高原湖畔都市」です。古くは製糸産業、そして戦後は精密機械等製造業の発達により「東洋のスイス」と呼ばれ、その歴史の中で培った技術を基に、変化する産業構造や時代に対応し、現在では自動車部品、半導体、医療、航空機産業等の分野に展開しています。

諏訪湖イベントひろばはその諏訪市内の市街地、諏訪湖の畔に立地しており、入口にはこの地でものづくり（工業）を牽引してきた東洋バルヴの偉業に敬意を表し、「諏訪ものづくり発祥の里」モニュメントが設置されています。その意味で、諏訪市及び諏訪圏域でも重要視されてきた土地です。約 7ha にもおよぶ広大な敷地であり、活用方法を巡っては、過去にも幾度となく検討がされましたが結論には至りませんでした。

そのような中、地域産業、市民生活、観光等多くの側面から、諏訪湖畔に残された一等地の有効活用が喫緊の課題と認識し、平成 27 年に立ち上げた有識者会議「駅周辺市街地あり方検討会」により、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」がまとめられ、活用コンセプトが示されました。これを基に、令和元年よりこの課題を引き継いだ「諏訪湖イベントひろば基本計画専門委員会」により検討が重ねられ、その考えを整理しまとめたものが本計画になります。

この計画は、諏訪湖イベントひろば活用の今後の具体的展開における羅針盤であり、新たなスタートとなるものです。日本の真ん中にある高原湖畔都市の魅力を活分に発揮し、将来に亘ってこの場所が地域の産業を支える拠り所として発展につながることを期待しています。

本計画策定にあたり、ご検討いただいた諏訪湖イベントひろば基本計画専門委員会の委員の皆様をはじめ、貴重なご意見や提案をいただいた事業者の皆様、市民の皆様、関係各位に深く感謝申し上げますとともに、今後具体的になる展開においても多くの市民、住民をはじめ、関係者の方々に関心を寄せていただきますようご支援、ご協力をお願い申し上げます。



令和 3 年 9 月
諏訪市長 金子 ゆかり

※本書は概要版となっています。計画本編、要点をまとめたパンフレットは諏訪市ホームページをご覧ください。

1 計画概要

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、今後の活用の方向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、分析した結果を示したものが本計画です。

2 事業対象地の概要

■事業対象地の概要

本事業の事業対象地は、以下のとおり。

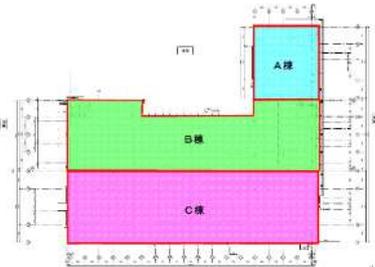


地図出典：(C)NTT 空間情報株式会社, Digital Globe Inc.

図 1 事業対象地位置図



図 2 事業対象地敷地図



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
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
用途	屋内運動場
建ぺい率	60%
容積率	200%
その他	要緊急安全確認大規模建築物

3 計画策定に向けた検討・調査

1. 諏訪湖イベントひろば基本計画専門委員会

諏訪湖イベントひろば基本計画専門委員会において、計画策定に向けた検討を実施しました。

表 2 諏訪湖イベントひろば基本計画専門委員会 開催状況

項目	日時	協議内容
第1回	令和元年10月13日(金)	・専門委員会における議論の方向性
第2回	令和元年12月24日(火)	・ひろばに導入する機能について
第3回	令和2年1月31日(金)	・ひろばに導入する機能について ・事業者意向調査(市場基礎調査)の調査内容について
第4回	令和2年7月30日(木)	・今後のスケジュールについて ・事業者意向調査(市場基礎調査)の結果報告 ・導入機能・規模について ・建屋の取り扱いについて
第5回	令和2年10月27日(火)	・市政懇談会の結果報告 ・土地利用の方向性について ・事業手法について ・事業者意向調査(市場応用調査)調査内容について
第6回	令和3年4月28日(水)	・事業者意向調査(市場応用調査)の結果報告 ・土地利用の方向性について ・事業手法について ・基本計画(素案)について
第7回	令和3年7月28日(水)	・パブリックコメントを反映した基本計画(案)確認

2. 市場基礎調査(事業者意向調査)

■目的

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うもの。

■調査対象、調査方法及び回答状況

ひろばへの参画が想定される、建設業、維持管理・運營業、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に電話で依頼の上、メールにて回答をいただいた。23 事業者に送付し、16 事業者から回答があった。

■調査期間 令和2年2月26日(水)～3月6日(金)

■調査結果の概要

建屋の取扱いについて

- 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。

事業手法について

- 「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。

関心及び想定される課題について

- 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。

3. 市場応用調査(サウンディング型市場調査)

■目的

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たもの。

■調査期間

- 対話の参加申込受付期間 : 令和2年11月13日(金)～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)～1月29日(金)

■調査対象者及び調査方法

参加申込のあった16事業者(団体等含む)と1グループあたり1時間を目安に対話を実施。

■調査結果の概要

産業振興機能について運営・維持管理に関する工夫

【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ンドにする」といった意見が挙げられた。

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。

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。

事業スキームについて

- 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。

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。

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。

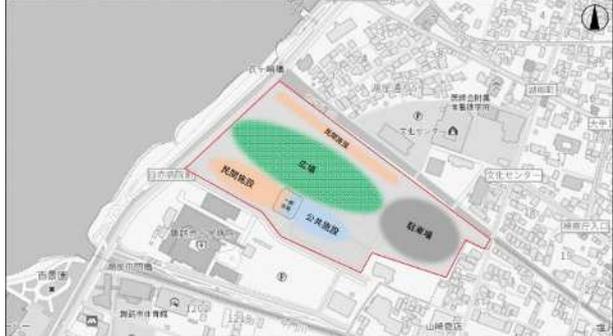
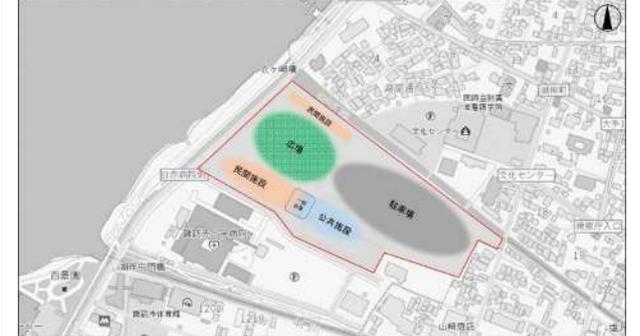
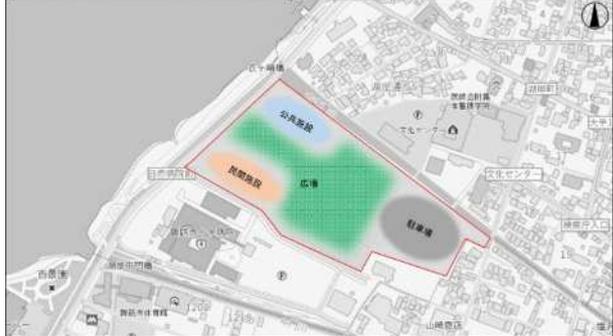
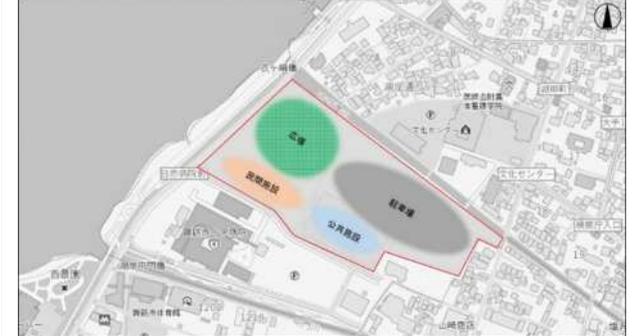
提案内容のまとめ

事業者からの提案内容(民間提案機能の機能・規模及びゾーニング)のまとめを以下に示す。

表3 民間提案機能の提案内容のまとめ

事業者	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(100m ²)、レストラン(500m ²)、物販(800m ²) 宿泊施設(2100m ²)、温浴施設(250m ²)、健康・医療・福祉関連施設(-m ²)	3,750m ²
C社	飲食(300m ²)、物販施設(4,200m ²)、ホームセンター(10,000m ²) サービス(100m ²)	14,500m 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(8,000m 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

表 4 ゾーニングの提案内容のまとめ

<p>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</p>	<p>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</p>
	
<p>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</p>	<p>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</p>
	
<p>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にかけて配置／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</p>	

4. やりたいこと提案募集（市民向け調査）

■ 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する。

■ 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）

■ 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

■ 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いた。

4 ひろば活用の基本的な考え方

1. 基本コンセプト

これまでの検討経緯を踏まえ、ひろばに導入する分野を以下に示します。

コンセプトの実現にあたっては、「諏訪ならでは」を活かしてひろばの魅力向上を目指すとし、ものづくり（産業振興）分野を主軸に、コミュニティ（防災）、観光、医療・健康の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、「第六次諏訪市総合計画」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。

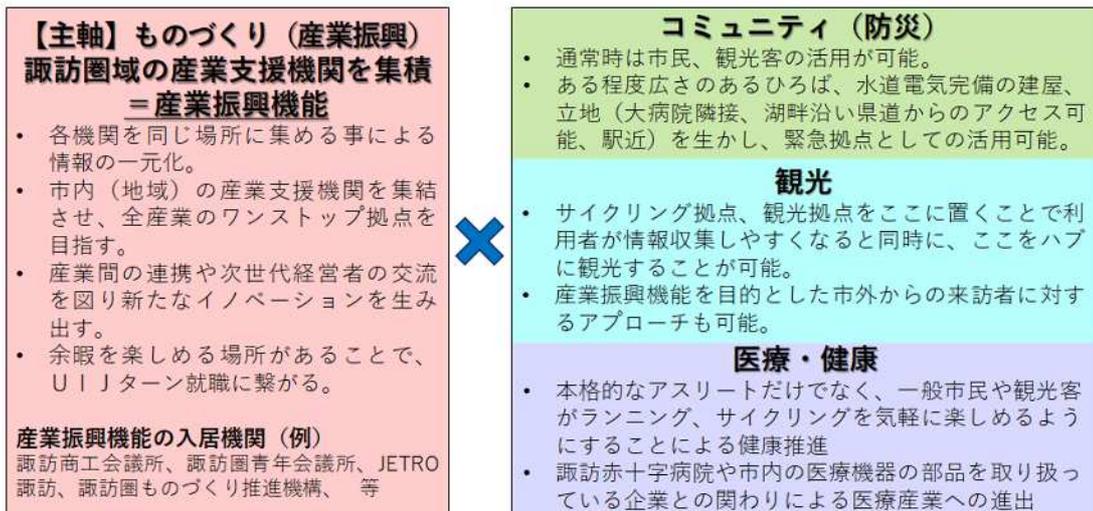


図 4 ひろばのコンセプト及び導入する分野

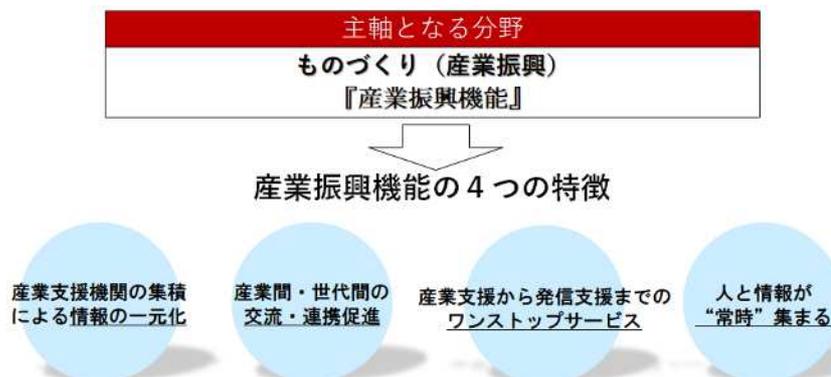
■産業振興機能の提供サービス例

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。

※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。

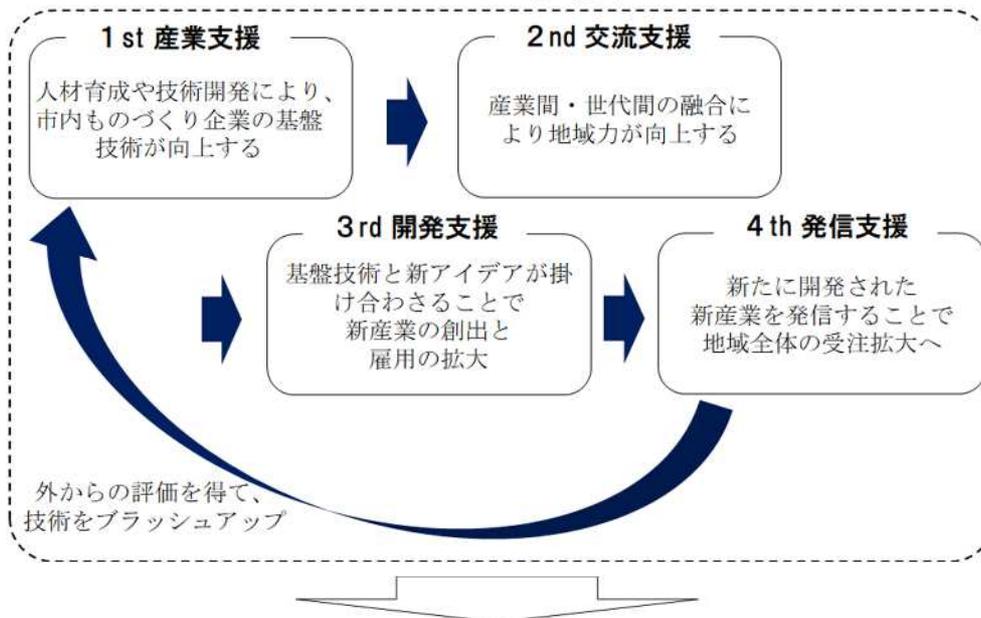
■主軸である産業振興機能の特徴及びサービス提供にあたり重視するポイント

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、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

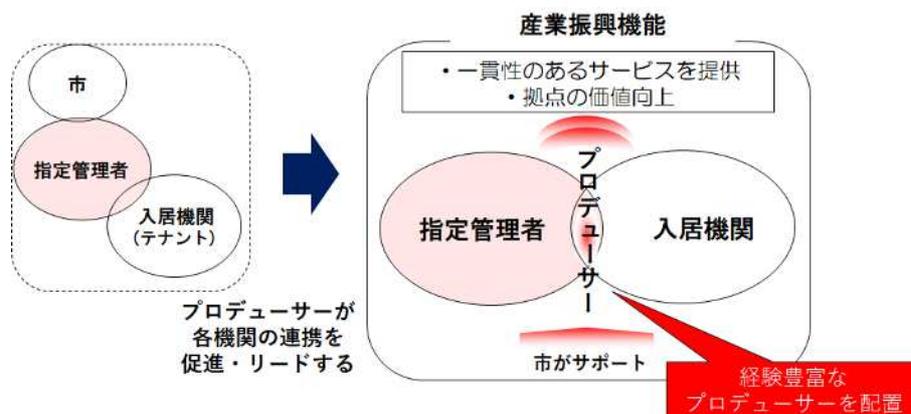
プロデューサーの配置

- ✓ 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



5 整備施設の内容検討

1. 建屋の取扱いについて

基本構想における、建屋に関する内容を以下に示します。

【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。

■ 建屋の取扱いパターンの比較

建屋の取扱いについて、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、イニシャルコストの視点から、比較検討を行いました。（表 5）

■ 建屋の取扱い

表 5 の比較検討の結果を踏まえ、建屋の取扱いは、以下のとおりとします。

建屋は、新築を基本とする。

【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ない。

表 5 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 ^{※5} (A棟(1,101.52㎡))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 ^{※6} (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 ^{※6} (4,900㎡)を整備する。
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 ^{※3} ：951,000千円(耐震改修工事のみ) ②200千円/㎡ ^{※2} ×9740.93㎡=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} ×9740.93㎡=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	△	○	◎

※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。※5：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㎡)を残すと仮定。※6：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㎡)、オフィス(350㎡)、イベントスペース(4,000㎡))の合計4,900㎡と仮定。

2. イベントスペースの整備方針

メッセの継続開催を前提に、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。メッセの新たな開催方法については、「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きます。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、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が、長期的に見ると仮設で整備する場合の方が費用負担が大きくなることが判明しました。

イベントスペースは、「常設」とする。

【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。

3. 導入機能・規模（例）の一覧

本施設の活用を検討する中で例として上げた、導入機能・規模の一覧は、表6のとおりです。

※検討例であり、設置する機能規模を確定するものではありません。

表6 導入機能・規模（例）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
観光機能	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
	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	普通車駐車場、大型駐車場、車椅子 用駐車場、駐輪場	駐車場、駐輪場 : 民間提案による	市・民間

4. 施設配置想定パターン

施設配置として想定されるパターンを表7に整理しました。なお、施設配置図の民間施設の規模は、サウンディング型市場調査の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」で示します。

表 7 施設配置想定パターン比較

	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。

6 事業スキームの検討

1. 民間活力導入手法の検討

■方針

本事業における民間活力導入に関する方針は以下のとおりです。

- 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。

■VFM算定の対象とする事業手法

VFM算定の対象とする事業手法は「従来方式」と、調査から可能性のあると判断した「PFI方式(BTO方式) + 「定期借地権方式」 + 「建物賃貸借方式」及び「DBO(指定管理者制度)方式」 + 「定期借地権方式」 + 「建物賃貸借方式」について比較しました。

■事業期間 VFM算定の事業期間は、「33年(設計・建設:3年、維持管理・運営:30年)」とする。

■業務範囲 VFM算定の業務範囲は、建築設計(外構含む)、建築工事、広場工事、外構工事、建屋解体設計、建屋解体工事、維持管理業務、運営業務を想定。

■算定結果

前述の算定条件を踏まえ、各事業スキームにおける市の財政負担額を算定したところ、①従来方式比で、②「PFI方式(BTO方式) + 「定期借地権方式」 + 「建物賃貸借方式」は17.3%、③「DBO(指定管理者制度)方式」 + 「定期借地権方式」 + 「建物賃貸借方式」は19.0%の負担削減となった。

上述までの検討結果を踏まえ、本事業において望ましいと考える事業手法を整理しました。

表8 一体整備における事業手法の比較(1/2)

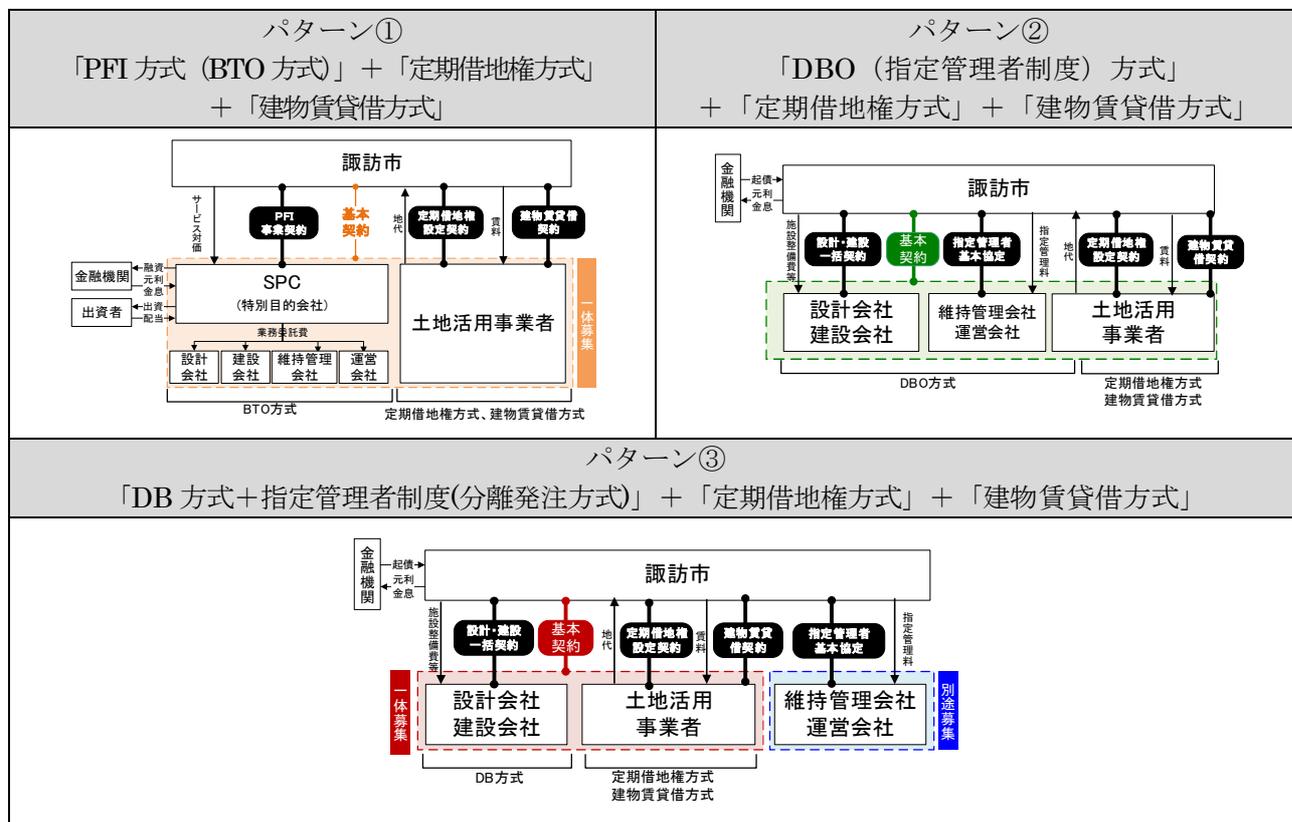


表 9 一体整備における事業手法の比較 (2/2)

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」	
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	1事業者
定量的評価 (VFM)	○ 17.3%	◎ 19.0%	◎ 19.0%	
総合評価	○	◎	○	

表9の結果を踏まえ、本事業において望ましい事業手法は、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」を基本とする。

【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ある。
- 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ある。
- 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る。
- 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）にも繋がる。

7 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。

◆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。

8 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る。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。

これらの検討を踏まえたうえで、令和5年度には、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、引き続き検討していきます。