

旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用 基本構想



平成 31 年 3 月

長野県諏訪市

目 次

1 「旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想」の目的	1 -
2 基本構想における計画地	2 -
3 旧東洋バルヴ諏訪工場跡地の利用状況	4 -
4 基本構想策定までの経緯	5 -
5 駅周辺市街地あり方検討会からの提言	6 -
6 旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用のコンセプト	7 -
7 整備における課題	9 -
8 整備方針	11 -
9 旧東洋バルヴ諏訪工場跡地の呼称	17 -
10 整備スケジュール（想定）	17 -
用語解説	18 -

1 「旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想」の目的

平成 18 年 7 月、諏訪市は旧東洋バルヴ諏訪工場跡地（以下「旧東バル跡地」という。）を取得しました。旧東バル跡地は、全体で約 7.2ha に及ぶ広大な土地であるとともに、JR 上諏訪駅に至近の中心市街地に位置しており、ホテル・旅館街が立地する観光地である諏訪湖畔に面し、文化センターと諏訪赤十字病院に隣接するなど、市街地に残された最後の一等地と言える場所です。これまでも、災害時の対応拠点のほか、諏訪湖祭湖上花火大会の観覧席や諏訪市農業祭の会場、諏訪圏フィルムコミッションにおける映画等の撮影場所として活用しています。

旧東バル跡地に存在する元工場建屋（以下「建屋」という。）は、大型イベントの開催が可能な建築物として、平成 14 年より「諏訪圏工業メッセ」が開催されています。諏訪圏工業メッセは、地方では最大級の工業専門展示会として定着しています。諏訪地域のものづくり技術の発信による新たな販路開拓、新技術・新産業の創出など、地方創生の一翼を担う取組として、高い評価を得ています。

しかし、建屋は昭和 30 年代から 40 年代にかけて建築されている建築物です。外壁面のひび割れ、雨漏り、モルタル等の部材の剥落が見られ、老朽化が顕著となっています。

平成 19、20 年度には、消防法等の法令順守のため、建屋の改修工事を実施しました。

また、平成 26 年 3 月に建築基準法上の主要用途を「工場」から「屋内運動場」に変更し、通年の使用を可能としました。

耐震改修促進法においては、「要緊急安全確認大規模建築物」に該当し、耐震診断が義務付けられたことから、平成 27 年 5 月に耐震診断を実施しています。診断の結果、Is 値が 0.6 を下回ったことから、改築又は耐震改修の実施が喫緊の課題であることが浮き彫りになりました。当面の措置として、避難口の増設等、安全対策工事を実施しましたが、応急的な対策に過ぎず、根本的な解決には至っていません。

平成 30 年 5 月に実施した市民満足度調査においても、旧東バル跡地を含めた駅周辺中心市街地における施策の満足度は、調査項目中最下位となり、長年にわたり市民の期待に応えることができていません。市民が真に何を必要としているのかを見定める必要があります。

併せて、旧東バル跡地の整備・運営についても、将来の財政負担を見据え事業開始前に十分検討しておかなければ、効率的で効果的な活用は期待できません。

諏訪市の未来を託すにふさわしい大きな可能性を持ち、ひいては諏訪圏域の将来発展のためにも重要な資産である旧東バル跡地について、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を定めることを目的として、ここに「旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想」を策定します。

2 基本構想における計画地

計画地は、諏訪市及び土地開発公社が用地取得した旧東バル跡地全域とします。

◆所在地：長野県諏訪市湖岸通り 5 丁目 11 番

◆面 積：敷地 72,888 m²

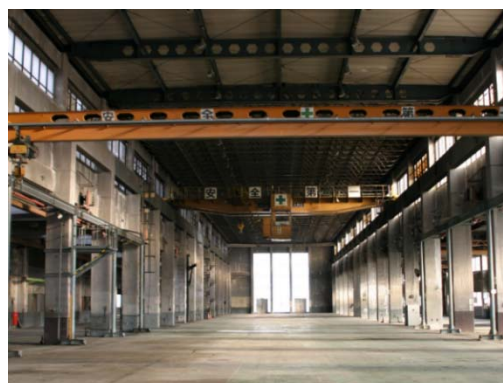
建屋 9,741 m²、

S 造・平屋 1 棟、RC 平屋 2 棟

◆都市計画区域、工業地域、

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）、

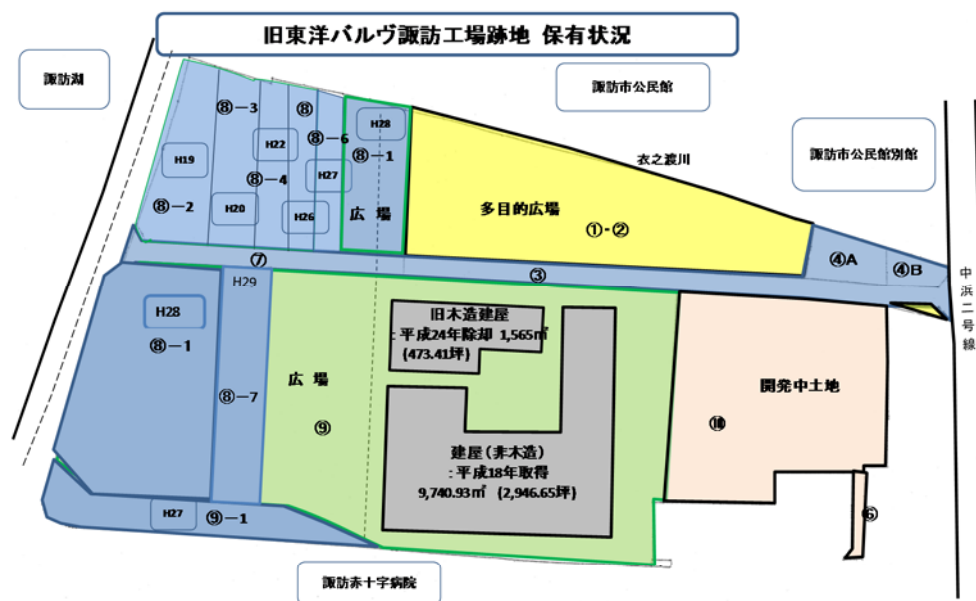
建ぺい率 60%、容積率 200%



◆土地の価格

旧東バル跡地は、土地開発公社により約 27 億円で先行取得しました。

計画地を有効活用するためには、土地開発公社から土地を再取得しなければならず、寄附活動等により再取得を進めてきましたが、現在の簿価で約 21 億円が残っています。



凡 例	所有者	種 別	面 積		簿価 (H30.3.31現在)	備 考
	諏訪市	普通財産	27,048.52 m ²	8,182.18 坪	- - - - -	御柱体験広場等イベントに使用。
	土地開発公社	公有用地	9,940.66 m ²	3,007.05 坪	697,867 千円	多目的広場：平成15年取得、文化C臨時駐車場及び雪捨て場等で使用
	土地開発公社	公有用地	26,159.95 m ²	7,913.38 坪	1,032,121 千円	寄附対象土地：平成18年取得：土庫部分は広場、花火焚き、工業メッセ等で使用。
	土地開発公社	開発中土地	9,742.66 m ²	2,947.15 坪	372,144 千円	寄附対象土地：平成18年取得：日赤職員駐車場として使用
旧東洋バル跡地 合計(市有地+公社)			72,891.79 m ²	22,049.77 坪	2,102,132 千円	

旧東洋バルヴ諏訪工場跡地 位置図



3 旧東洋バルヴ諏訪工場跡地の利用状況

旧東バル跡地は諏訪圏工業メッセの会場として利用されているほか、諏訪湖祭湖上花火大会の有料自由席、諏訪市農業祭や不要食器ぐるぐる市などの会場として利用されています。

平成24年には技能五輪全国大会のメイン会場の一つとして利用されるとともに、平成25年は長野県地震総合防災訓練の会場となるなど、長野県の全県的事業の会場としても活用されました。

平成26年3月に建屋の建築基準法上の主要用途を「屋内運動場」に変更したことに伴い、野球やサッカーなどのスポーツ練習の場としての利用が増加しています。

一方で、平成18年7月の豪雨災害において、土嚢作成・配布拠点、災害ごみの受入拠点、災害ボランティアの集合拠点など、災害時の救援拠点として活用されました。平成23年3月の東日本大震災では救援物資の収集運搬拠点としました。また、降雪時には市民等の雪捨て場としても活用されています。

旧東洋バルヴ諏訪工場跡地 貸付件数

	(件数)					
	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
建屋	23	42	69	55	61	106
土地	84	101	125	107	105	111

※建物、土地の貸付件数はともに有償、無償を含む

※平成30年度は平成31年1月末時点の件数

【有償での貸付事例】

- ◆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



【無償での貸付事例】

- ◆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 基本構想策定までの経緯

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	・駅周辺市街地あり方検討会を設置。
平成 29 年 3 月	・第 6 回駅周辺市街地あり方検討会において、旧東バル跡地活用のコンセプトを決定。
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 2 月	・第 10 回駅周辺市街地あり方検討会において、「旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想」案について意見交換。

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」を発足させ、現状の活用方法として、災害拠点や避難所、諏訪湖祭湖上花火大会などにおける活用、憩いの広場としての利用などの方向性が出されました。

さらに、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」を設置し、諏訪圏工業メッセを念頭に置き、何らかの用途に限定することを拙速に判断するべきではないとして、現状を維持する方向で検討を進める結果となりました。

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ました。

5 駅周辺市街地あり方検討会からの提言

平成 27 年 9 月に設置した「駅周辺市街地あり方検討会」では、これまでに 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意見をいただけてきました。

その中で、旧東バル跡地については、活用の具体案を各位委員から「提言シート」として提出いただき意見交換を行うなどしながら、様々な議論を進めてきたところです。

いただいた主な意見について、基本的な要素ごとにまとめると、以下のとおりとなります。

(1) 機能

- ◆イベントホールの整備
- ◆防災機能を兼ねた駐車場・公園スペースの整備

(2) 用途

- ◆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



6 旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用コンセプト

産業振興・技術開発・観光振興・雇用拡大の活動拠点ゾーン

駅周辺市街地あり方検討会での提言を受けて、平成 29 年 3 月の第 6 回駅周辺市街地あり方検討会において、旧東バル跡地活用のコンセプトを「産業振興・技術開発・観光振興・雇用拡大の活動拠点ゾーン」としてまとめました。

【産業振興】

東洋バルヴ株式会社は、諏訪地域で最初の機械金属工業であるとともに、国内有数のバルブメーカーであり、「東洋のスイス」と呼ばれた諏訪地域の精密工業発展の礎を築く原動力となりました。旧東バル跡地は、諏訪地域における工業化の歴史の端緒を開いた工場遺構であり、「諏訪ものづくり発祥の里」として顕彰されています。

現在は、諏訪圏工業メッセにより、諏訪地域を牽引するものづくり産業の振興を中心として、旧東バル跡地を活用しています。

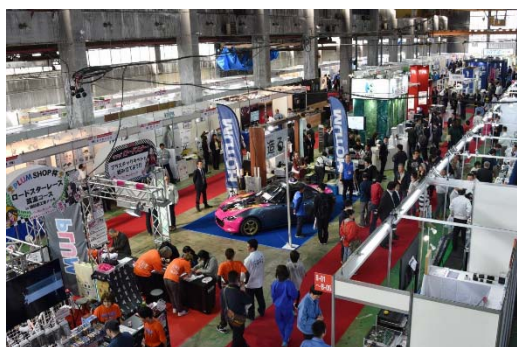
こうした歴史的背景を踏まえ、旧東バル跡地を「産業振興」の活動拠点ゾーンとして位置付けます。

【技術開発】

諏訪圏工業メッセは、諏訪地域の製造業者が一堂に会し、地方では国内最大級の工業専門展示会として高く評価されています。諏訪地域が誇る高度な技術集積を活かしたものづくりについて、海外を含めた情報発信により新たな販路開拓につなげるとともに、企業間連携や産学連携を促進しています。

また、魅力ある「SUWA ブランド」の創出により、新たな価値や可能性を発信する取組を進めています。

これら諏訪圏工業メッセの実績を踏まえ、旧東バル跡地を「技術開発」の活動拠点ゾーンとして位置付けます。



【観 光 振 興】

旧東バル跡地は諏訪湖畔に面しており、上諏訪温泉に至近の距離に位置しています。諏訪市には年間約 620 万人の観光客が訪れており、上諏訪温泉・諏訪湖への観光客が約 55%を占め、観光の中心的なエリアとなっています。

また、JR 上諏訪駅から諏訪湖畔に直結する柳並線延伸整備や、諏訪湖周サイクリングロードの整備、将来的には諏訪湖サービスエリアへのスマートインターチェンジ設置や国道 20 号諏訪バイパスの整備など、観光地である諏訪湖畔へのアクセスの充実や魅力アップに向けて取組を進めているところです。

今後のインフラ整備や立地条件を踏まえ、人が集まり賑わいを生み出すため、旧東バル跡地を「観光振興」の活動拠点ゾーンとして位置付けます。

【雇 用 拡 大】

少子高齢化が著しく進展する中、人口の自然減や社会減を抑制するためには、安定した雇用により安定した収入を得る「しごと」が求められます。特に、諏訪地域の資源やポテンシャルを活かした魅力ある「しごと」の創出は、若い世代の U1J ターンを促すことにつながります。

また、雇用の創出は、人々が集まり、賑わいを生み出し、地域を活性化させる「まち・ひと・しごと創生」の好循環を生み出す基礎となります。

さらに、活力ある多様な経済活動を支援し、様々な雇用の機会を生み出すため、雇用創出や地域活性化に資する民間投資を促進します。

「産業振興」・「技術開発」・「観光振興」それぞれの活動により、諏訪市の雇用の拡大を目指して、旧東バル跡地を「雇用拡大」の活動拠点ゾーンとして位置付けます。



7 整備における課題

旧東バル跡地の活用に向けた整備方針を検討するにあたっては、以下の課題があります。

(1) 諏訪圏工業メッセの継続開催

- ・「産業振興・技術開発・観光振興・雇用拡大の活動拠点ゾーン」という旧東バル跡地活用のコンセプトの実現に向けて、諏訪圏工業メッセは大きな役割を持つ取組となります。
- ・また、諏訪圏工業メッセは地方では国内最大級の工業専門展示会として高く評価され、その経済効果は大きなものとなっており、諏訪地域の地方創生の一翼を担っています。
- ・諏訪圏工業メッセは第 20 回（2021 年度）までは開催が決定していますが、それ以降も継続開催することを前提とします。

(2) 機能の充実

- ・施設の利活用促進や使用料収入の確保において、建屋（展示場施設）のみでは持続可能な公共施設として運営・維持していくことは困難であることから、さらに多くの人が集まる機能を持たせる必要があります。
- ・地域の産業支援や技術研修、創業支援など、建屋に附属的な機能を持たせることで、他施設との差別化を図り、諏訪市ならではの魅力を発信できる施設とすることが求められます。

(3) 建屋の検討

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、Is 値が 0.6 を下回っていることがわかりました。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ります。
- ・また、現在の建屋は建築基準法上の主要用途で「屋内運動場」となっています。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りますが、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ます。

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 m²～5,000 m²の施設が多数を占めています。
- ・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ります。

(4) 地元産業界、長野県及び諏訪地域 6 市町村との関わり

- ・旧建屋の改修、新展示場の整備のいずれにおいても大きな財政負担となり、費用対効果に見合う利活用を促していく必要があります。諏訪地域 6 市町村の商工会議所及び商工会から、諏訪圏工業メッセの継続開催の要望を受けており、諏訪市だけでなく、地元産業界を中心に施設整備や利活用に対する積極的な協力を求めることが必要です。
- ・また、諏訪圏工業メッセは長野県及び諏訪地域 6 市町村が一体で行っている事業であることから、引き続き協力していく必要があります。

(5) 資金調達

- ・旧東バル跡地の整備には多額の財政負担が生じます。
- ・社会資本整備総合交付金などの国庫補助金の確保に向けて国や長野県との協議を行うほか、クラウドファンディングや企業版ふるさと納税、その他の寄附を募るなど、整備にあたり後年度に多額の財政負担を残さないために、あらゆる財源確保の手法について研究する必要があります。

(6) 施設の運営手法

- ・厳しい財政状況の中にあって持続可能な施設の整備・運営を目指すためには、事業の効率化と財政負担の軽減が必要不可欠です。
- ・事業実現に向けたアプローチとして、民間事業者の資金やノウハウを活用する官民連携手法（PPP/PFI 手法）について積極的に検討していきます。

(7) 周辺環境の整備

- ・旧東バル跡地の整備に併せ、周辺道路や河川といった周辺環境について、中心市街地として、また、観光地としてふさわしいエリア整備を進める必要があります。
- ・駐車場及び災害時の緊急対応スペースとして広い空間を確保する必要があります。

8 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

諏訪圏工業メッセは、地方では国内最大級の工業専門展示会として高く評価されています。諏訪地域が誇る高度な技術集積を活かした「ものづくり」について、海外を含めた対外発信により新規受注開拓につなげるほか、魅力ある「SUWA ブランド」を創出することで、新たな価値や可能性を発信する取組が進められています。

諏訪圏工業メッセ実行委員会の試算による直接経済効果（諏訪圏工業メッセ 2018）は約 6 億円となり、地域振興においても大きな効果を得ています。

諏訪地域が育んできたものづくりを後世に引き継ぐとともに、地域産業を牽引するものづくり産業の振興を目的として、諏訪圏工業メッセを継続開催するために、開催会場となる「多目的な展示場施設」を備えることを基本に検討します。

(2) コスト縮減と採算性の確保

展示場施設を整備・運営することは、諏訪市にとって大きな財政負担となります。莫大な整備費に加え、整備後数十年に及ぶ運営や維持管理に要する経費も極めて大きな負担になると想定されます。諏訪圏工業メッセだけではなく、様々なイベント実施を可能とすることで、稼働率を向上させ採算性の確保を図るなど、施設の需要予測が重要であり、持続可能な施設として運営していくことが求められます。

そのためには、BtoB である展示会・見本市を充実させるほか、BtoC のような消費者向けイベントでの活用可能性を探るなど、展示場施設の需要を把握し、多様なイベントの開催・誘致を目指します。

整備費や運営費、維持管理費といった様々な条件下におけるコスト比較により、効率的かつ効果的な施設整備を行うとともに、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します。

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

展示場施設は利用者からの利用料金を得て運営することが基本となりますが、全国的な傾向を見ると、多くの展示場施設が赤字施設となっており、展示場施設単体では収益性が乏しいことから、整備費や運営費、維持管理費を回収できず、利益を生み出していくことは極めて困難であると予想されます。

また、近隣県にも展示場施設が点在しているため、地域特性を生かした機能や、諏訪市にしかない特徴を持たせなければ、他施設との差別化を図ることができず、稼働率を向上させることが難しくなると考えられます。

そのため、展示場施設との相乗効果を高めるとともに、諏訪市ならではの魅力を発信することで、市民のみならず観光客など多くの人々を集めることができる特徴ある機能を付加することが必要です。

(2) 地域産業を支援する機能の付加

諏訪地域は、精密機械を中心とした高い技術を持った企業が集積しており、諏訪地域内の事業者が連携することで、新分野への進出や海外展開といった成功事例が生まれています。企業集積により調達コストを低く抑えられることもメリットの一つとなります。

その一方で、小規模事業所を中心とした事業後継者不足や、慢性的な人材不足も深刻な状況となっています。

また、ものづくりを革新する先端技術として、IoT や AI の導入が進められており、様々な産業分野に大きな影響を与えることが予想されています。

これらの強みを生かしながら課題を解決するとともに、展示場施設の効果や価値を高めることを目的として、販路開拓やマッチング機能の強化、次世代のものづくり人材の育成・確保など、産業支援に資する機能を付加します。

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

駅周辺市街地は、経済や文化、観光、交通、行政の中心としての役割を担っており、働く場、買い物をする場、学びの場、人と出会い交流する場として、様々な目的を持つ人々の活動拠点エリアとなります。

旧東バル跡地は、駅周辺市街地に残された貴重な土地であるとともに、諏訪地域においても中心に位置している重要な場所となります。諏訪圏工業メッセ開催や産業支援に資する機能に加え、旧東バル跡地を中心として、歩いて暮らせることができ、人々が集い楽しみ、住みやすいまちとなるよう、市民生活の向上に資する公共空間を整備することで、駅周辺市街地としての魅力を高め、諏訪市全体の活力の底上げにつなげます。

そのために、市民をはじめ多くの方々に利用されるように、広く意見を聴きながら、市民とともに考えていきます。

(2) 周辺道路環境の整備

現在、上諏訪駅周辺は諏訪湖畔に直結する柳並線の延伸整備が進められており、二次交通の結節点としての充実を図っています。諏訪湖周ではサイクリングロード整備を進めているほか、衣ヶ崎橋の架替工事が完了し、湖岸中門橋の架替工事に着手しています。さらに、諏訪湖サービスエリアへのスマートインターチェンジ設置を計画しており、諏訪湖周へのアクセスの利便性が高まることが期待できます。

湖岸線や柳並線、中浜2号線などの周辺道路と連動して、アクセスの利便性やまちなかへの回遊性の向上など、住民活動や経済活動を支える駅周辺市街地としてふさわしい道路環境整備を進めます。

(3) 周辺河川環境の整備

平成30年3月に長野県、諏訪市、岡谷市及び下諏訪町により「諏訪湖かわまちづくり」計画が策定されました。計画では、諏訪湖へ流入する河川におけるカヌーやカヤックなどのウォータースポーツの推進を掲げています。

旧東バル跡地と諏訪湖とをつなげる「市民の憩いの場」として、また、観光客にとっても魅力ある場所となるよう、長野県との連携により、衣之渡川や中門川の親水広場的な河川整備を検討していきます。

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

旧東バル跡地と隣接する文化センター等は、大規模イベント時の駐車場として相互利用するなど、両敷地を連携して活用しています。

文化センターや諏訪市公民館などの公共施設については、「諏訪市公共施設等総合管理計画」に基づき、将来的には施設再編を視野に入れた見直しが必要になるとともに、文化センターは耐震改修を含めた機能向上改修を検討しています。これらの動きも視野に入れ、旧東バル跡地と文化センターエリアとの一体的な利活用ができるよう検討を進めます。

隣接する諏訪赤十字病院については、将来的な病院のあり方により、必要に応じて連携・協力を行います。

(2) 災害時の活動拠点としての活用

平成 18 年豪雨災害において、旧東バル跡地は土嚢作成・配布拠点、災害ごみの受入拠点、災害ボランティアの集合拠点など、災害時の救援拠点として活用されました。平成 23 年の東日本大震災では、市民等からの災害支援物資の収集運搬拠点となりました。

こうした旧東バル跡地の活用事例や立地条件などを鑑み、災害時の一次避難所や災害活動拠点、仮設住宅用地などとしての活用や、災害拠点病院である諏訪赤十字病院との連携も視野に入れて検討します。

(3) 駐車場確保の必要性

多目的な展示場施設を整備するにあたり、一定規模の駐車場の確保が必要となります。展示場施設の規模や旧東バル跡地の敷地全体の利活用に向けた検討と並行して、周辺施設とも共有できる駐車場についても検討します。

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

旧東バル跡地の整備には非常に大きな財政負担が見込まれます。国道 20 号諏訪バイパスや諏訪湖サービスエリアへのスマートインターチェンジ整備など、今後見込まれる大型ハード事業や、少子高齢化に伴う扶助費の増加などを鑑み、財政負担を最小限に抑える必要があります。

「諏訪市公共施設等総合管理計画」では、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 手法の活用を検討するとしています。

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、広く市民の意見を聴きながら、真に必要となる施設について、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します。

(2) 市場性、民間事業者の参入意向の把握

民間活力の導入を検討するにあたり、事業内容に対する市場性の有無や、民間事業者の参画可能性を把握する必要があります。

VFM の最大化、民間事業者の採算性・安定性の確保、諏訪市と民間事業者との適切なリスク分担などに留意するとともに、サウンディング型市場調査や民間事業者へのヒアリングの実施により、市場性の有無を把握するほか、旧東バル跡地活用に向けたアイデアを収集することで、実現に向けた課題把握や民間事業者が参入しやすい条件設定を検討します。

(3) 民間収益施設の導入

展示場施設単体では収益性が乏しいことから、民間活力による創意工夫を最大限活用し、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ます。

旧東バル跡地の敷地において、展示場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します。

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) 産業界との協同

諏訪地域 6 市町村の商工会議所及び商工会より、諏訪圏工業メッセの継続開催は諏訪地域の官民一体となった総意であるとして、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書が提出されています。

展示場施設の整備、運営、利活用については、商工会議所を中心とした地元経済界の協同が不可欠となります。諏訪地域の産業振興の活動拠点としての効果を発揮させることを目指し、展示会をはじめとした会議やイベントの開催・誘致を促進するとともに、施設の稼働率向上により採算性の確保を図り、施設を継続して運営していくために、地元経済界との連携強化、地元企業による積極的な施設の利活用について要請していきます。

(2) 長野県、諏訪地域 6 市町村との連携・協力

長野県総合 5 か年計画「しあわせ信州創造プラン 2.0」の諏訪地域計画において、諏訪圏工業メッセ及び官民協働による諏訪地域の産業振興の拠点づくりを支援するとしています。長野県の施策とも連携しながら、必要な協力・支援を要請していきます。

諏訪地域 6 市町村については、諏訪圏工業メッセは諏訪地域一体で行っている事業であることを鑑み、積極的な協力を要請していくなど、広域的な連携を図ります。

(3) 国・県補助金などの活用

諏訪市として大きな財政負担を伴う事業となることから、基盤整備や公共施設の整備にあたり、社会資本整備総合交付金などの国庫補助金の活用に向けて、国や長野県との協議を行うなど、準備や調整を行います。

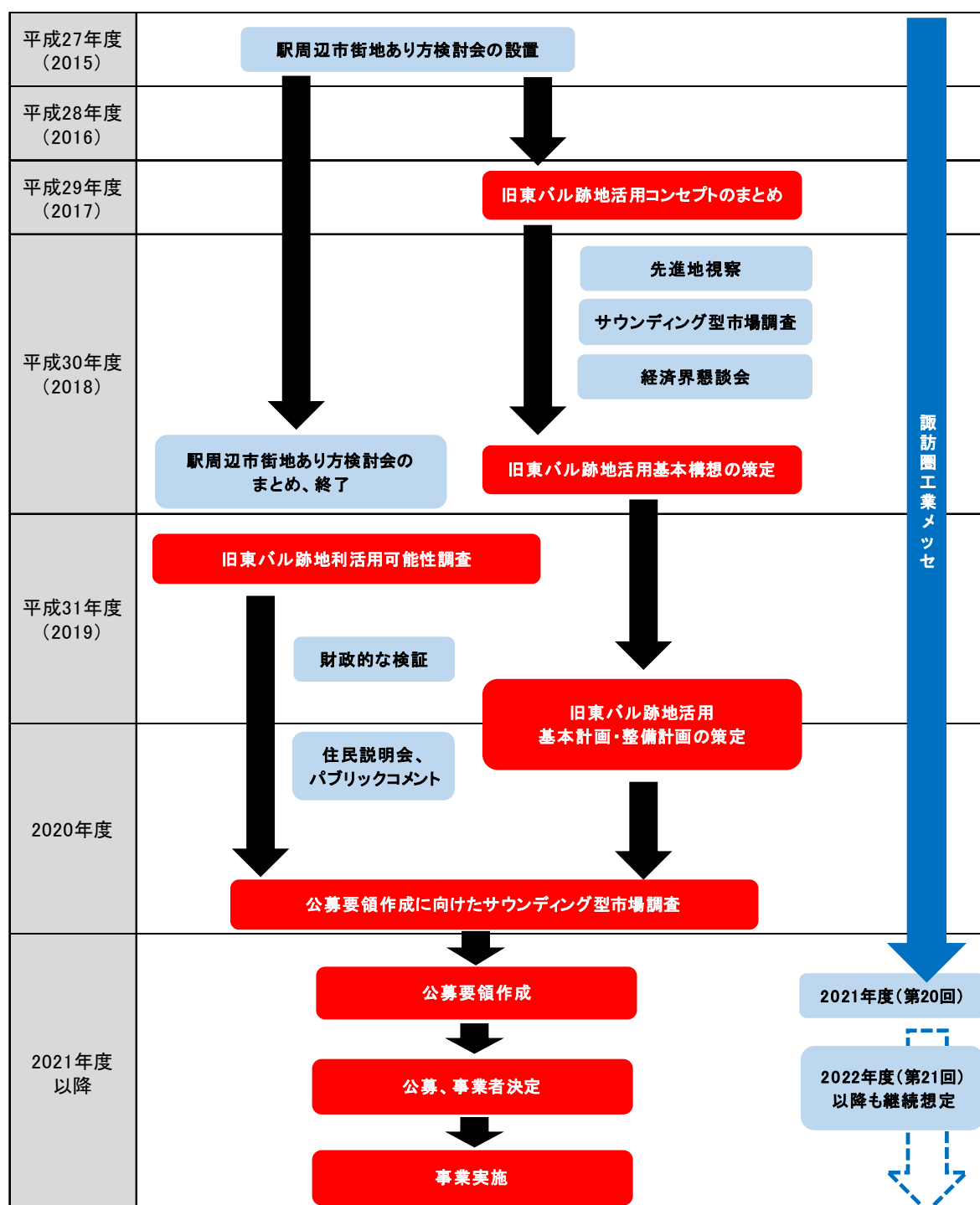
また、クラウドファンディングや企業版ふるさと納税、その他の寄附を募るなど、財源確保に向けた検討を進めます。

9 旧東洋バルヴ諏訪工場跡地の呼称

旧東バル跡地の名称について、平成24年度の第50回技能五輪全国大会を契機として、敷地全体を「諏訪湖イベントひろば」、工場建屋を「諏訪湖イベントホール」と仮称しています。今後は、旧東バル跡地を「諏訪湖イベントひろば」、「諏訪湖イベントホール」と呼称することとします。

また、具体的な施設等の整備内容を定め、整備計画を具体化させる中で、正式な名称について改めて公募等を行い決定していきます。

10 整備スケジュール(想定)



用語解説

AI

Artificial Intelligence の略で、人工知能の意味。

BtoB

企業同士の取引。展示会や見本市など。

BtoC

企業と消費者との取引。即売会やコンサートなど。

IoT

Internet of things の略で、通信機器に限らず全ての「モノ」がインターネットにつながっている状態を指す。

Is 値

構造耐震の指標。国土交通省の基準では、0.6 未満の建物は震度 6 強の地震で崩壊、倒壊する危険性があるとされる。

PPP/PFI

PPP（Public Private Partnership）とは、公共サービスの提供において何らかの形で民間が参画する手法を幅広く捉えた概念。PFI（Private Finance Initiative）は、公共施設の整備に民間の資金や技術力、経営能力を活用する手法であり、PPP の一手法。

VFM

Value for Money の略で、支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給する考え方。従来の方式と比べて PPP/PFI で実施した場合に総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

イノベーション

新しい技術や考え方を取り入れた新たな製品又はサービスの開発により、新たな価値を生み出し、経済社会の大きな変化をもたらすこと。

インキュベーション

起業家の育成や新しいビジネスへの支援。

かわまちづくり計画

河川とそれにつながるまちを活性化するため、水辺の整備・利用に係る取組を定める計画。

クラウドファンディング

不特定多数の人が、インターネットなどを経由して他の人々や組織に財源の提供や協力を行うこと。

企業版ふるさと納税

地方創生応援税制のこと。企業が自治体の地方創生事業に対して寄附を行った場合、法人税などが軽減されるもの。

公共施設等総合管理計画

公共施設等を総合的かつ計画的に管理するとともに、次世代に負担を残さない、安全かつ利便性の高い公共サービスの提供と持続可能なまちづくりを目指すための基本的な方針を示す計画。

サウンディング型市場調査

市有地などの有効活用に向けた検討にあたり、活用方法について広く民間事業者から意見、提案を求め、市場性等を把握するための調査。

要緊急安全確認大規模建築物

平成 25 年 11 月の耐震改修促進法改正に基づく、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工・建築された特定既存耐震不適格建築物（学校、病院、百貨店など）のうち、不特定かつ多数の者が利用する建築物で大規模なもの。平成 27 年 12 月 31 日までに耐震診断の実施と結果の報告が義務付けられた。