



岡崎市 QURUWA プロジェクト コンベンション施設整備基本計画

平成 31 年 4 月 17 日

岡崎市総合政策部企画課

目次

1	趣旨.....	1
2	上位計画及び検討状況.....	2
	(1)乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画【QURUWA戦略】	2
	(2)岡崎市観光基本計画アクションプラン	8
3	立地・エリア特性.....	10
4	将来人口推計から見る本市のまちづくり課題.....	11
	(1)将来人口推計.....	11
	(2)将来人口推計から見る本市のまちづくり課題.....	12
5	本事業用地周辺のまちづくり事業の状況.....	13
	(1)乙川リバーフロント地区整備	13
	(2)名鉄東岡崎駅周辺整備.....	14
6	コンベンション施設への期待	15
	(1)コンベンション施設の定義.....	15
	(2)コンベンション施設への期待と課題.....	16
	(3)市内及び三河地域におけるコンベンション施設又は類似施設の状況.....	19
	(4)コンベンション施設の需要調査の結果	20
7	基本コンセプト.....	25
8	基本目標.....	26
9	施設整備に関する基本方針	28
10	事業用地等.....	29
	(1)本事業用地について	29
	(2)都市計画（明大寺本町地区計画）	30
11	本事業において実現を目指す機能	33
	(1)コンベンション施設.....	33
	①ホール機能及び会議室機能.....	33
	②主な付帯施設.....	35
	③主な付帯設備.....	35
	(2)ホテル機能.....	35
	(3)駐車場機能.....	36
	(4)アクティビティ等支援機能.....	36
	①河川堤防からのアクセスに配慮した店舗機能（カフェレストラン等）	36
	②シャワールーム機能、ロッカールーム機能.....	37
	③各種アクティビティ支援機能	37
	(5)乙川エリアの魅力向上機能.....	38
	①乙川河川や河川敷における魅力向上機能.....	38
	②堤防道路と本事業用地をつなぐ「人工地盤(デッキ)」を活用した魅力向上機能.....	38
12	車両動線・施設配置に関する検討	39
	(1)車両動線.....	39
	(2)施設配置.....	39
	(3)コンベンション施設の規模想定.....	39
	(4)施設配置イメージ	40
	(5)本計画における施設整備費の試算.....	45
13	維持管理・運営方針の検討.....	46
14	事業期間に関する考え方	48
15	事業スケジュールについて.....	49
16	サウンディング調査の実施状況について	50
	(1)第1回サウンディング調査.....	50
	(2)第2回サウンディング調査.....	54

1 趣旨

この計画(以下「本計画」という。)は、本市が2018年3月に策定・公表した「乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画(QURUWA 戦略)」、並びに、2017年3月に改定・公表した「岡崎市観光基本計画アクションプラン」等の主要なまちづくり計画に基づき、市有地である太陽の城跡地(岡崎市明大寺本町一丁目地内)を有効利用し、民間の資金やノウハウを活かした公民連携により整備を目指すコンベンション施設等の整備(以下「本事業」という。)に関する本市の基本的な方針等を示すものです。

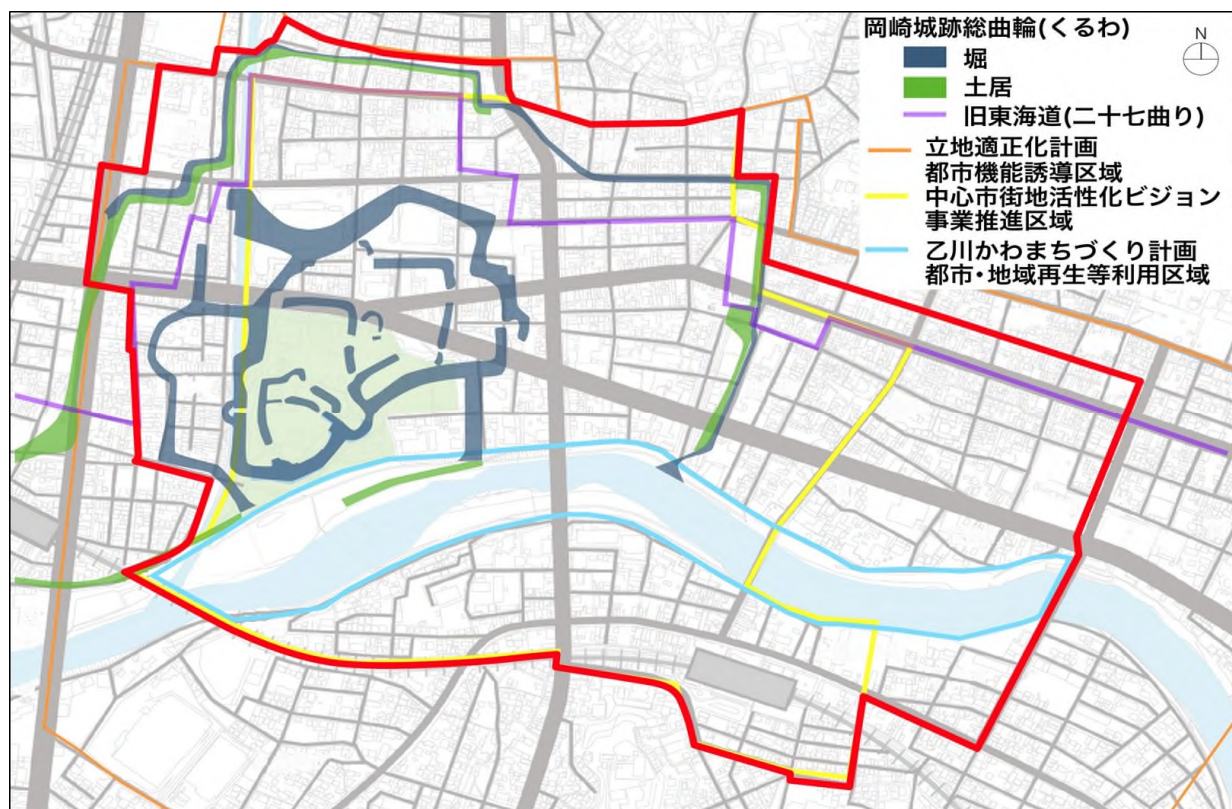


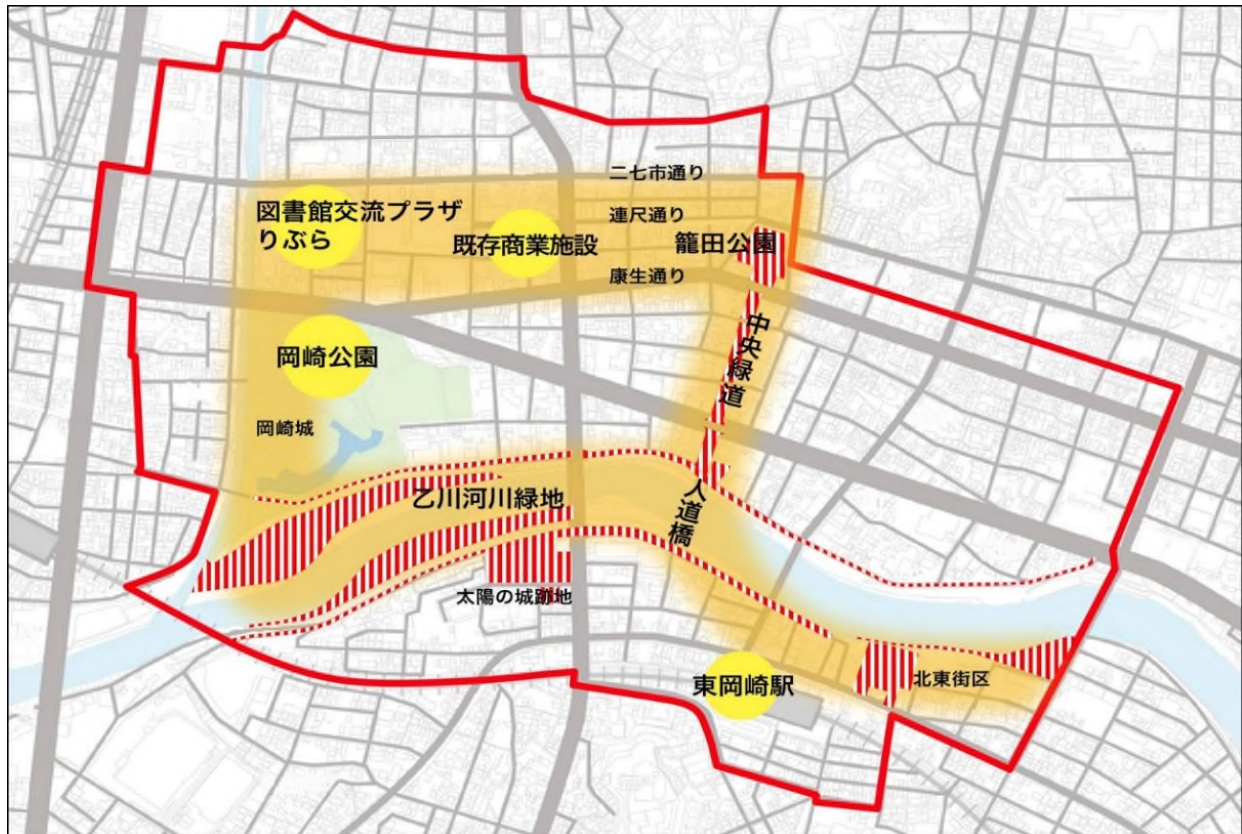
※乙川リバーフロント地区を西側から望む

2 上位計画及び検討状況

(1) 乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画【QURUWA戦略】

- ▶ QURUWA 戦略の策定・公表＝2018 年 3 月
- ▶ 本事業は、QURUWA 戦略の理念や目的を引き継ぐとともに、QURUWA 戦略において定めた七つのプロジェクトの一つとして進めるものです。
- ▶ 「QURUWA(くるわ)」とは、名鉄東岡崎駅、乙川河川緑地、(仮称)乙川人道橋、中央緑道、籠田公園、りぶら(岡崎市図書館交流プラザの愛称)、岡崎公園等の公共空間の各拠点を結ぶ主要回遊動線の名称です。乙川リバーフロント地区(約 157ha)の多様な魅力を体感できる約 3km の「まちの回遊動線」として、かつての岡崎城跡の「総曲輪(そうぐるわ)」の一部と重なること、また、動線の形が「Q」の字に見えることから「QURUWA(くるわ)」と命名しました。





- ▶QURUWA 戦略では、乙川リバーフロント地区内の豊富な公共空間を活用して、パブリックマインドを持つ民間(主に民間企業や民間事業者を指します)を引き込む公民連携プロジェクト(QURUWA プロジェクト)を実施することにより人々の回遊を実現し、その波及効果として「まちの活性化（暮らしの質の向上・エリアの価値向上）」を図ることを目的としています。
- ▶QURUWA 戦略は、2015 年度から取り組みを進めてきた「まちづくりワークショップ」、「まちのトレジャーハンティング」等の市民ワークショップにおけるまちづくり提案を受けて、「おとがワ！ンダーランド」、「めぐる、QURUWA」等の社会実験を行ってきました。これらの検討や取り組みを経て、「乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画(QURUWA 戦略)」を策定・公表しています。

◎ 2015 年度 乙川リバーフロント地区まちづくりデザイン基本構想策定・公表

◎ 2016 年度 主要回遊動線 QURUWA を設定

◎ 2017 年度 QURUWA 戦略策定

QURUWA 戦略《主な構成》

- ▶「乙川リバーフロント地区全体の将来像」
 - ▶「七つのエリア」・・・各エリアに「エリアの定義」と「将来像(エリアビジョン)」を設定
 - ▶「四つの拠点」
 - ▶「拠点と拠点を結ぶ拠点間動線」
 - ▶「七つのQURUWAプロジェクト」
- ※以下、それぞれについて概要を解説します。

▶乙川リバーフロント地区全体の将来像

これからの100年を暮らすまち ～新しい住み方・働き方・遊び方を楽しむ～

- ◎ 歩いて楽しく、自転車で回れて、車でも来やすいまち
- ◎ 個性的な七つのエリアの特徴を磨き上げ、めぐる楽しさが一層向上したエリア
- ◎ エリアをめぐる充実した交通機能(自転車・バス・歩行動線の連携)
- ◎ 子ども連れでも安心して快適に過ごせるような歩行者優先のエリア
- ◎ 車での分かりやすいアクセスルートと集約再配置された駐車場



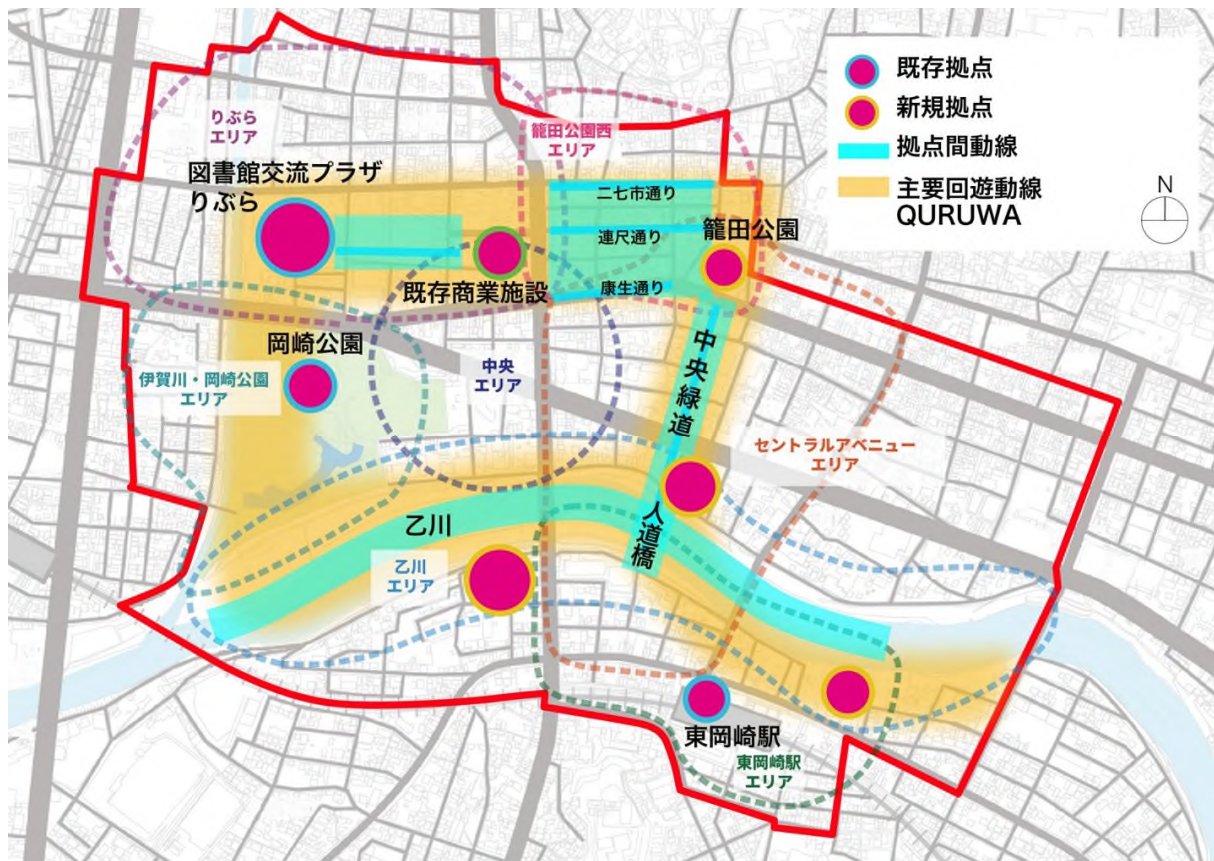
▶「七つのエリア」 ※【 】はエリアの定義

- ①りぶらエリア【まち暮らしの玄関口】
- ②籠田公園西エリア【岡崎ならではのとなりとコンテンツが集まる繁華街】
- ③セントラルアベニューエリア【豊かな公共の庭としてのセントラルアベニューを中心とした、安全で快適な暮らしの空間】
- ④乙川エリア【自然と都市が交わる暮らし】
- ⑤伊賀川・岡崎公園エリア【岡崎の歴史的価値を伝える物語の舞台】
- ⑥東岡崎エリア【来街者に対するおもてなしの玄関口】
- ⑦中央エリア【岡崎の多様な価値を持つエリアに面する利便性の高い職・住・商地区】

上記のうち、「④乙川エリア」の将来像は次のとおりです。

- ・乙川及び沿川の優れた景観と視点場からの良好な眺望
- ・水辺及び水上の活用によるアクティビティの充実
- ・水辺の過ごし方・暮らし方の開発と定着
- ・水辺と一体となった建築物と景観
- ・沿川の民間主体による河川空間の積極的活用と管理運営の実現

本資料では、他のエリアの将来像の記載は省略しています。



▶ 「四つの新たな拠点」

- ① 籠田公園
- ② かわしん跡地周辺
- ③ 太陽の城跡地周辺
- ④ 北東街区

└ 上記のうち、「③太陽の城跡地周辺」にかかる拠点の将来像は次のとおりです。

◎ 【川と地先が一体となった乙川リバーフロント地区の拠点】

- ・岡崎ならではの岡崎城と乙川のビューを生かした、プレミアムな時間を過ごせる場所
- ・岡崎を象徴する場所、将来の地先エリアの景観形成モデルとして、都市の格を感じさせる空間
- ・岡崎への来訪者の滞在・活動拠点としてのホテル、コンベンション・バンケット、リバーベース機能(宿泊・交流機能空間)

◎ 【市民が都市空間を楽しむための川と暮らすコンテンツの充実】

- ・川でのレジャーやアクティビティと堤内・地先での消費(飲食・購買)が一体的に楽しめる場所
- ・キャンプ・宿泊・BBQなどを織り交ぜた研修企画など、水辺で働く環境

└ 本資料では、他の拠点の将来像の記載は省略しています。

└ 「太陽の城」とは、平成24年に閉鎖し、その後、建物の取り壊しを行った、かつての市の施設の名称です。

▶「拠点と拠点を結ぶ拠点間動線」

- ① りぶら周辺
- ② 連尺通り、二七市通り、康生通り
- ③ 中央緑道

④ 乙川

上記のうち、「④乙川」にかかる拠点間動線の将来像は次のとおりです。

◎【個性ある多様な河川空間のつながり】

- ・個々の違うゾーンが乙川でつながっており、それぞれのゾーンの特性に合わせた活用がされている。

◎【日々の気持ちによって、過ごし方が選べる空間】

- ・生活圏内にある乙川を人々が日常的に活用している空間
- ・自然を生かした使い方、都会的な活動をする使い方の両方ができる空間
- ・まちなかでありながら、自然による季節の移ろいを感じることができる空間
- ・イベントなど暮らしの中の特別な日にも乙川を利用できる空間
- ・堤防道路から河川敷への起伏、屋内と屋外、日向と日陰、河川といった多様性のある空間

◎【地先と河川空間の一体的な活用】

- ・地先空間、堤防道路、河川敷を一体的に活用することで、日常的な滞留空間を生み出す
- ・スポーツ、飲食、宿泊などの可能な滞在スペースを有する河川活用の拠点

◎【新たな挑戦による文化の創出】

- ・挑戦を受け入れる仕組みが整っており、これからつくりあげていく空間
- ・許容度の高い広大な空間であり、様々なことが実現できる空間
- ・屋外空間で気軽に集える場所があり、人々の出会い・語り合いの場となる空間
- ・個性的な活用の担い手が多数表れ、新たな文化を創出

本資料では、他の拠点間動線の将来像の記載は省略しています。

▶「七つのQURUWAプロジェクト」

①PPP活用拠点形成事業(太陽の城跡地)

(事業概要)

ホテル、コンベンション、バンケット、リバーベースの一体的整備による来街者の滞在・活動と市民が都市空間を楽しむまちづくり拠点の創出

②PPP活用公園運営事業(中央緑道・かわしん跡地)

(事業概要)

便益施設の設置管理等と人道橋を含めた一体的な橋詰広場の形成

③PPP活用拠点形成事業(北東街区)

(事業概要)

北東街区を核にした、民間主体のペDESTリアンデッキ・河川空間の一体的活用

④乙川かわまちづくり事業

(事業概要)

地先と河川空間の民間主体による一体的活用と街へつながる魅力的な景観形成

⑤PPP活用公園運営事業(籠田公園)

(事業概要)

籠田公園では日常的に多様な使い方を、中央緑道では暮らしの質の向上を実現する公園運営

⑥PPP活用拠点形成事業(暫定駐車場)

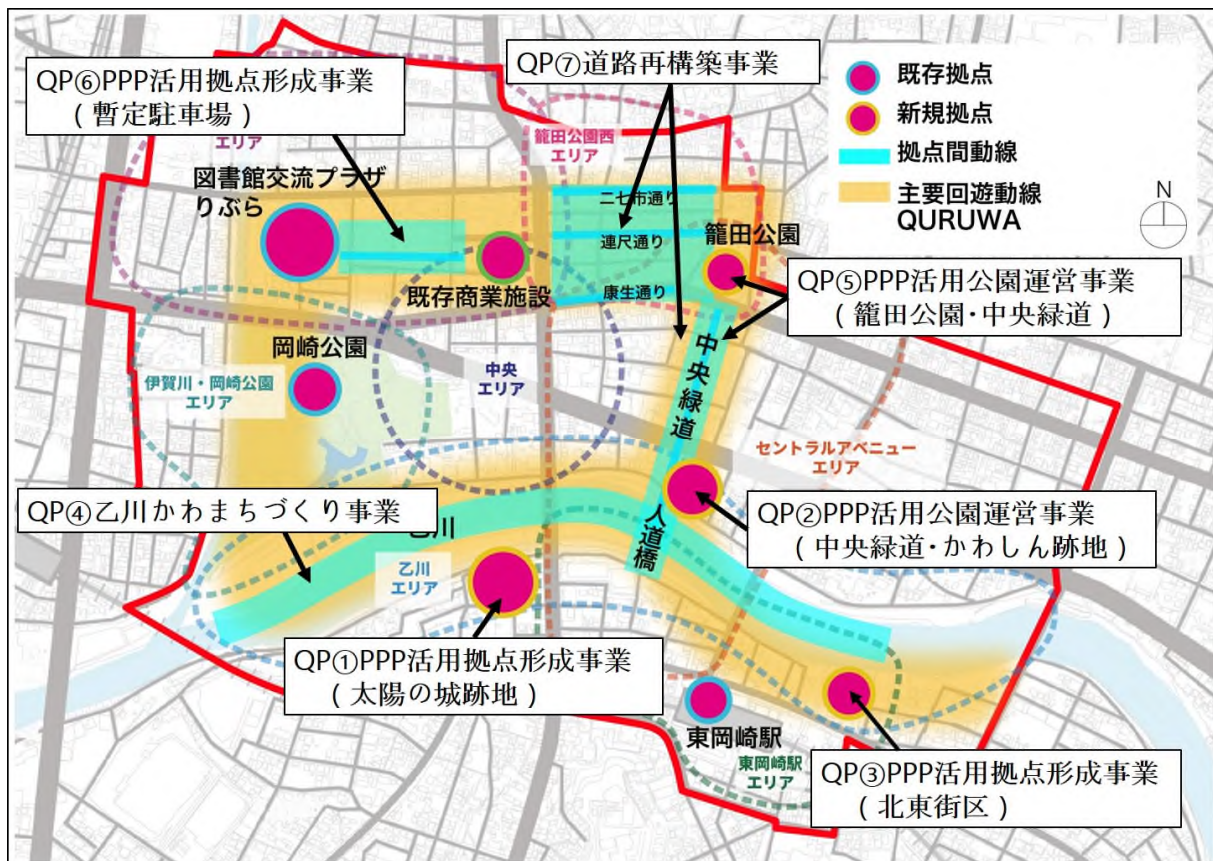
(事業概要)

プロムナード、りぶら東第2駐車場等を活用した、りぶらと街をつなぐ広場機能の導入と交通結節点

⑦道路再構築事業

(事業概要)

まちのための道路(=街路)として、道路空間の利活用と再構築



▶QURUWA 戦略の詳細については、市HPでご覧いただけます。

<http://www.city.okazaki.lg.jp/300/306/p022498.html>

(2)岡崎市観光基本計画アクションプラン

- ▶観光基本計画アクションプランの策定(改定)・公表＝2017年3月
- ▶観光基本計画アクションプランの期間 2017年度～2020年度(4年間)
- ▶本事業は、この観光基本計画アクションプランに定めた「基本戦略」及び「重点プロジェクト」推進のための施策として進めるものです。
- ▶地域が一丸となって観光産業を推進し、地域が「稼ぐ力」を向上させていくことを、観光基本計画アクションプラン策定(改定)の目的として定めています。
- ▶観光基本計画アクションプランの基本的な考え方として、「観光産業都市の創造 ～公民連携による観光推進～」を定めています。

(抜粋)

観光産業都市を実現するには、市民や事業者が市内の観光資源や歴史文化資産を見つめ直し、地域が一丸となって賑わいと利益をもたらす観光地域を創る必要があります。

そのため、『市民一人一人がまちへの「誇り」と「愛情」を持ち、市外に自慢したくなるようなまちの魅力を創造し、公民連携して「稼ぐ力」を向上させることにより、地域経済が活気に溢れ、誰もが訪れたい、住みたいと思う「夢ある新しい岡崎」の創造』を進めていきます。

- ▶観光基本計画アクションプランでは、五つの基本戦略を設定しています。加えて、それぞれの戦略において、本事業の目的と関わりの深い施策の展開を目指しています。

◎基本戦略 1・・・岡崎の魅力を高める観光地経営の展開『岡崎を分析する』

└施策の展開例として、「組織や団体間での連携のための交流や情報プラットフォームの構築」を掲げています。

◎基本戦略 2・・・市民が誇れる観光産業都市への環境整備『岡崎が進化する』

└施策の展開例として、「乙川リバーフロント地区や歴史まちづくり計画事業整備による観光エリア・観光スポットの創出」を掲げています。

◎基本戦略 3・・・民間活力を活かした岡崎オリジナルの演出『岡崎を演出する』

└施策の展開例として、「乙川リバーフロント地区や新東名開通などの新しいコンテンツを活用した、観光施策の展開」を掲げています。

◎基本戦略 4・・・戦略的かつ効果的な情報発信『岡崎を発信する』

└施策の展開例として、「魅力度の高い観光資源を核とした情報発信や、一目で岡崎と認識できる視認性、明瞭性、理解しやすさに配慮した情報提供」を掲げています。

◎基本戦略 5・・・地域一体となったおもてなし体制の推進『岡崎に招く』

└施策の展開例として、「観光関連事業者のおもてなし体制のレベルアップ」を掲げています。

- ▶観光基本計画アクションプランでは、五つの重点プロジェクトを設定しています。

◎重点プロジェクト 1・・・岡崎オリジナル観光プロモーションの展開

◎重点プロジェクト 2・・・乙川リバーフロント地区を活かした観光振興

◎重点プロジェクト 3・・・歴史的風致維持向上計画を契機とした観光資源のネットワーク化

◎重点プロジェクト 4・・・岡崎東部エリアの観光地化の推進

◎重点プロジェクト 5・・・観光推進体制の確立

上記のうち、◎重点プロジェクト 2・・・乙川リバーフロント地区を活かした観光振興には、以下のとおり記載しています。

(抜粋)

本市においては、現在、名鉄の東岡崎駅から岡崎公園に至る岡崎観光の発着地点の整備事業ともいえる乙川リバーフロント地区の整備が推進されており、その成功の鍵は、まさに民間活力の発揮にあるといえます。

そこで、乙川河畔が持つ優れた水辺空間を活かし、お洒落なカフェでお茶を楽しんだり散策をしたりと、人々が気軽に集い、そして市内をめぐるっていくといった新しい岡崎観光のスタイルを創出するために、市内の多様な事業者等と連携し、様々な事業の種を育てるための環境を創出していく施策を展開します。

- ▶加えて、観光基本計画アクションプランにおいては、上記「◎基本戦略 2・・・市民が誇れる観光産業都市への環境整備『岡崎が進化する』」及び「◎重点プロジェクト 2・・・乙川リバーフロント地区を活かした観光振興」を推進する施策として、「岡崎公園を拠点にした観光地化の推進」を掲げています。

(抜粋)「**岡崎公園を拠点にした観光地化の推進**」

◎施策概要・・・岡崎公園、八丁味噌蔵、乙川リバーフロント地区を、人が誇れ、民間が活躍しやすい観光推進地区として位置づけ、観光地化を図ります。

◎想定事業等・・・**宿泊施設やコンベンション施設の誘致**

- ▶観光基本計画アクションプランの詳細については、市HPでご覧いただけます。

<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1565/1628/p018667.html>

- ▶本市発行の「観光白書 2017 年度版(2018 年 11 月発行)」には、岡崎公園(岡崎城)を始めとする主要観光地における観光入込客数を始め、観光消費額や外国人観光客数に関するデータを掲載しています。※以下に、抜粋データを掲載します。詳しくは、市HPでご覧いただけます。

http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1565/1628/p018667_d/fil/H30kankohakusyo.pdf

(参考)

◎観光入込客数【本市全体】 2016 年度 393.7 万人 (2016 年 4,506 万人)
2017 年度 393.8 万人 (2017 年 3,982 万人)

※()は愛知県全体

◎観光入込客数【岡崎公園】 2016 年度 45.1 万人
2017 年度 46.4 万人

◎宿泊者数 2016 年度 34.7 万人
2017 年度 32.6 万人

◎本市への観光客観光消費額単価 2014 年度 宿泊客 16,218 円・日帰り客 5,839 円
2017 年度 宿泊客 20,921 円・日帰り客 4,394 円

3 立地・エリア特性

本市は、愛知県の中央部に位置し、人口規模は名古屋市、豊田市に次ぐ県内3番目で、2016年7月1日に市制施行100周年を迎えた歴史ある中核市です。交通面においては、東名・新東名高速道路や国道1号、国道248号などの幹線道路網や名古屋鉄道本線、JR東海道本線、愛知環状鉄道等の鉄道網により、広域利便性に優れた立地にあり、第二次産業を始めとする良好な雇用環境に加え、良好な居住環境や生活利便性の高さが特長です。

2017年3月には、本市策定の立地適正化計画において、本事業用地から徒歩圏内の名鉄東岡崎駅周辺を「都市機能誘導区域」の一つとして設定するなど、都市機能の集積が図られた都市型施設の誘導により、利便性のさらなる向上を目指しています。

2027年にリニア中央新幹線が開業し、東京・大阪・名古屋の三大都市圏の移動時間が短縮されると、様々なビジネスチャンスが増え、三大都市圏の成長が全国に波及しやすくなると言われています。日本の中継点となる名古屋市は、これまでの大名古屋都市圏の拠点だけでなく、首都圏や関西圏、北陸圏を始めとする国内諸圏域との交流の要となることが期待されています。

名古屋市が世界のコンベンション都市となれば、三河地域（東三河・西三河）は大名古屋都市圏の東ゾーンとして、全国、海外からの来訪者の受け皿として相乗効果が享受でき、中でも本市は、名鉄本線の沿線上にあって移動の利便性が高く、歴史と文化を併せ持ち、来訪者のおもてなしに相応しい都市といえます。

こうした背景の下、本事業により整備を目指すコンベンション施設の利用者は、市内・市外・県外・海外までを見据えていくことから、交通の利便性を考慮しつつ、本市のランドマークとしての役割を担う必要があります。この意味において、本事業用地は、本市の玄関口である名鉄東岡崎駅から徒歩10分圏内にあり、かつ、本市の顔として現在整備を進めている「乙川リバーフロント地区内」に位置しており、主要駅と中心市街地を結ぶ中間地・中継地として最適な立地といえます。

加えて、本事業用地は、都市計画道路岡崎駅平戸橋線沿いの市有地を中心に、都市中心部を流れる乙川の大空間とその河川敷を背景とし、歴史的に重要で本市のシンボルである岡崎城天守閣の眺望を可能とする市内有数の絶景地です。

2018年3月に策定した「乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画（QURUWA 戦略）」では、整備中の乙川人道橋から籠田公園に至る（仮称）乙川セントラルアベニューの整備と併せて地区内の集客拠点を結び、まちなかの回遊動線の実現と地区の価値向上を目指していることから、本事業が川と地先が一体となった乙川リバーフロント地区の拠点の一つとして、地区（エリア）の価値向上に大きく貢献することが期待できます。

4 将来人口推計から見る本市のまちづくり課題

(1) 将来人口推計

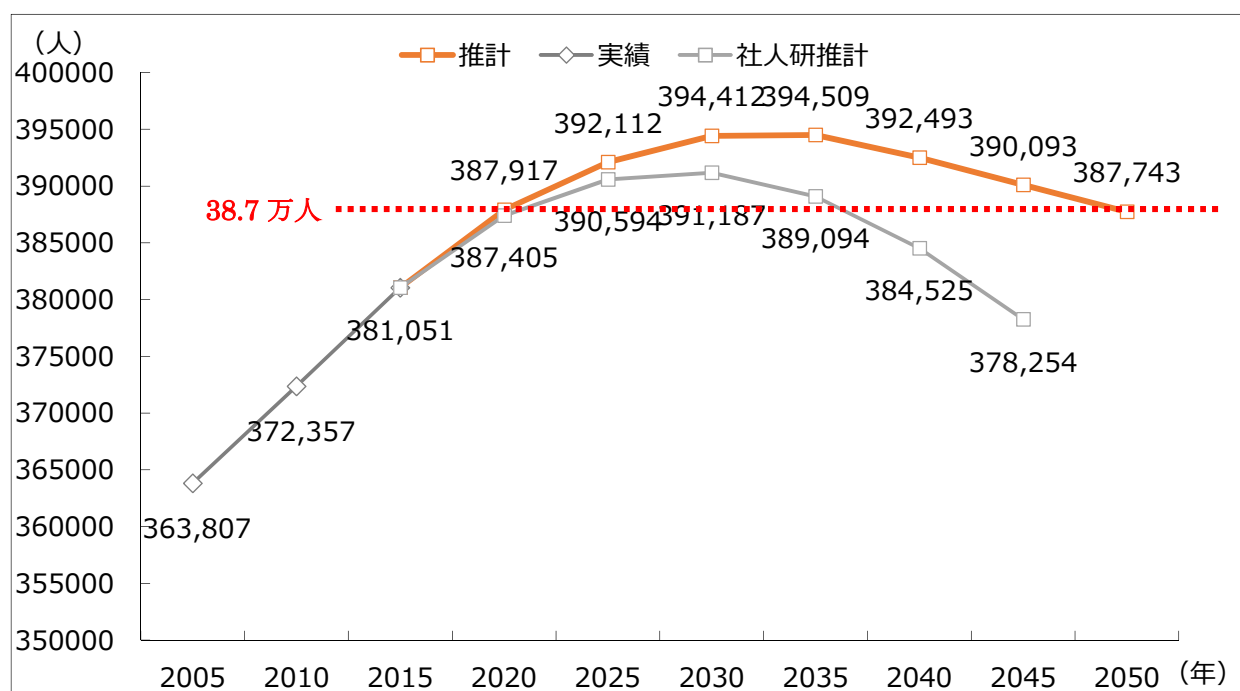
最新の国の将来人口推計によれば、本市は 2050 年(概ね 30 年後)においても、現在と同じ規模の人口(約 38.7 万人)を維持できることが推計されています。

ただし、これからの 30 年においては、若者の減少や高齢者の増加がより顕著となることなど、「活力」や「生産力」といった面において、本市を取り巻く環境は厳しさを増すことが予想されます。

以下に将来人口推計を抜粋したデータを示します。

◆岡崎市の将来人口推計

本市の人口は当面増加し、2035 年には約 39.5 万人となりピークを迎える見通しです。また、30 年後(2050 年)の人口は、2020 年の人口と概ね同規模の 38.7 万人となることが推計されています。



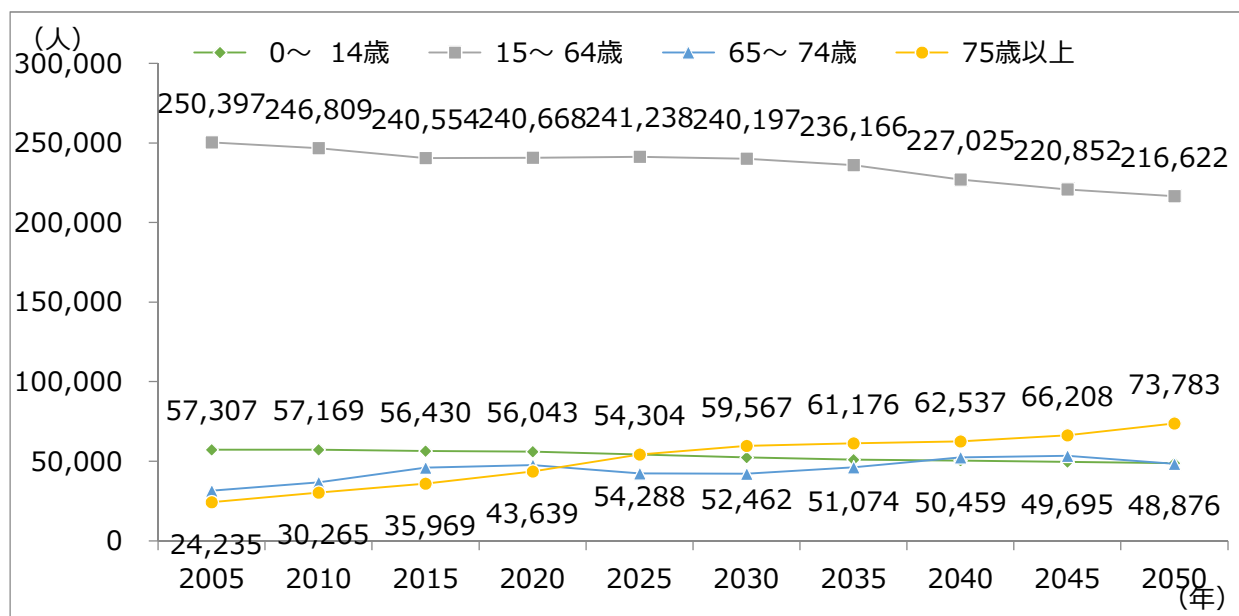
◆岡崎市の年齢 4 階層別推計結果

本市の労働力を支える「15 歳～64 歳人口(生産年齢人口)」は既に減少傾向にあり、2015 年～2035 年の 20 年間で約 4,400 人減少する見通しにあります。また、「65 歳～74 歳人口」は、団塊世代が 75 歳を超えていくことが影響し、2020 年から減少していく見通しです。

しかし、団塊世代の次の世代(いわゆる団塊ジュニア世代)が高齢者になる影響で、2035 年以降、「65 歳～74 歳人口」が再び緩やかに増加する見通しにあります。

「75 歳以上」については、今後、急速に増加するものの、2030 年以降、その伸びは緩やかになる見通しにあります。

人口構成で見ると、高齢化は進行し続けますが、高齢者数で見れば、2025 年以降、増加のペースは緩やかになっていく見通しです。



(2) 将来人口推計から見る本市のまちづくり課題

以上のとおり、将来人口推計の結果からは、本市は今後 30 年間で、総人口を維持しつつも、若者世代が減少し、高齢化の進展が着実に進んでいくことが分かります。

従って、今後も、本市が都市の活力を維持していくためには、活力の源となる世代、いわゆる働く世代（若者世代だけでなく、仕事を持ち、消費活動や納税活動の原動力となるすべての世代を指します）の人々に、仕事や暮らしの拠点として本市を選んでいただく（新たに選んでいただく、あるいは、引き続き選んでいただく）ことが重要な課題の一つとなります。

また、概ね 30 年後に想定される人口減少に備えるためには、働く世代の獲得に加えて、本市と関わりがある（本市に仕事がある、本市の学校に通っている、本市の出身である、本市で暮らしたことがある、本市に親戚や友人が住んでいる）、あるいは、本市に親しみや関心がある（好きな場所がある、好きな店がある、美味しい店がある）など、様々な理由や目的で本市を訪れる多くの来街者（国が提唱する「関係市民」と概ね同意）によってもたらされる賑わいや消費とともに、「人々の交流」や「地域の経済」などが活発に喚起される都市となることも本市の重要な課題となります。

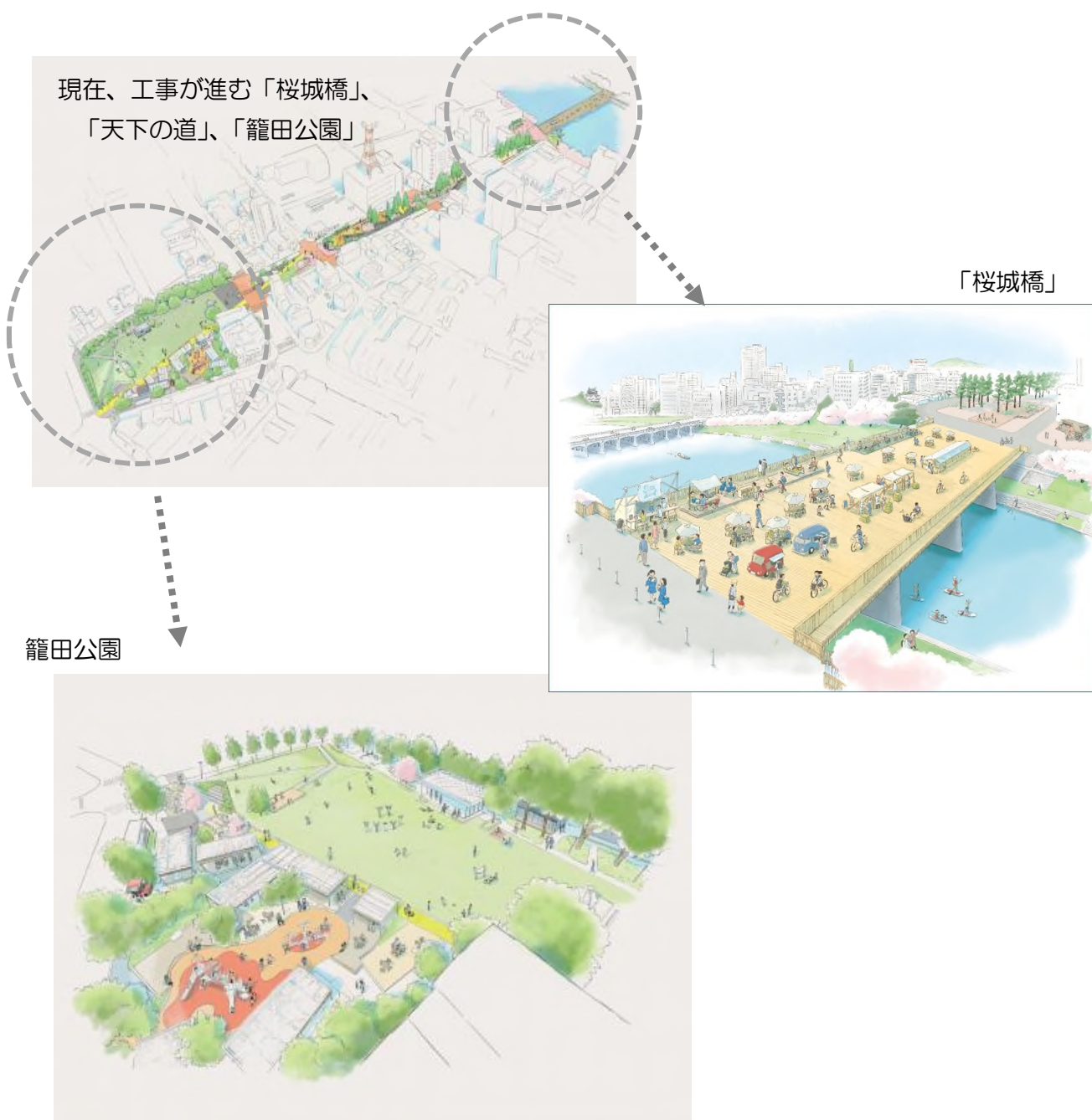
以上のとおり、これから先、本市がまちづくり（ハード・ソフトを問わず、あらゆる分野における施策）を行うにあたっては、「働く世代（定住者）の獲得」と「賑わいと消費を喚起する来街者の獲得」を取り組むべき課題として捉えていくことが重要です。

5 本事業用地周辺のまちづくり事業の状況

本市では、先に示したまちづくり課題「働く世代(定住者)の獲得」と「賑わいと消費を喚起する来街者の獲得」への対応として、すでに各種の取り組みを進めています。本事業地周辺における主な取り組みとしては、以下のとおりです。

(1) 乙川リバーフロント地区整備

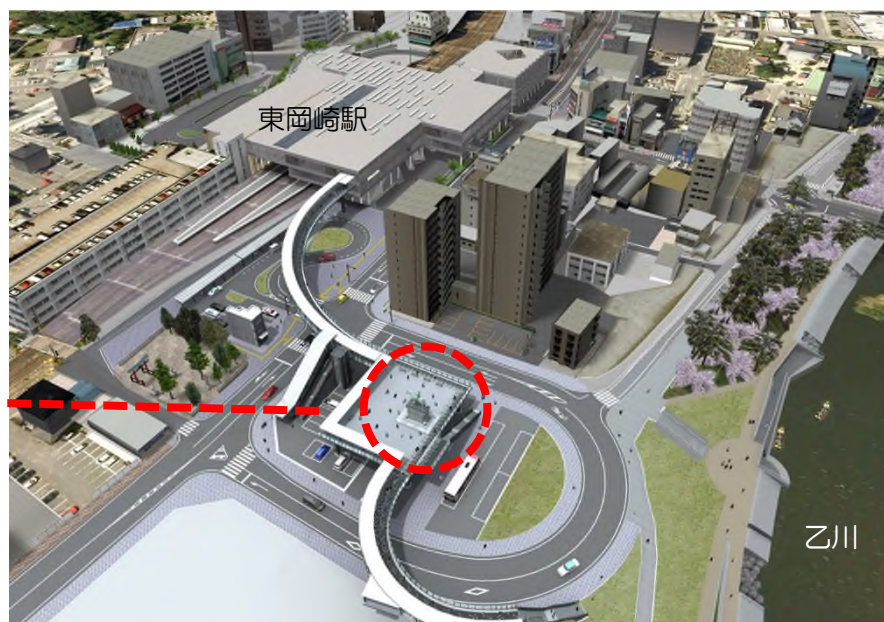
乙川の優れた景観と魅力的な水辺を活かした都市空間を創造し、乙川河川敷の遊歩道や堤防道路のプロムナード、籠田公園と市道籠田町線（天下の道）などの再整備、桜城橋の整備などを行っています。



(2) 名鉄東岡崎駅周辺整備

交通結節点整備として「東岡崎駅交通広場」「東岡崎駅前広場」「明大寺交通広場」を整備。3つの広場の合計面積は 10,700 m²で、従来と比較して約 6,100 m²増加。併せて、駅前道路の渋滞緩和や駅利用者の安全な歩行者動線確保のためにペDESTリアンデッキの整備を進めています。

家康公像



市有地を定期借地にて民間事業者提供し、公民連携事業としてホテルや商業施設などの賑わい施設の整備を進めています。



名鉄東岡崎駅も乙川リバーフロント地区に含まれます。

6 コンベンション施設への期待

(1) コンベンション施設の定義

コンベンションとは、一般的には展示会や見本市など、企業や消費者向けに新製品情報や業界トレンドを発信するためのイベントや、学術会議や国際会議等、研究者による研究成果の発表や意見交換を目的とする会議等の催しを総称したものをいいます。

また、インバウンド振興策の一環として、国や自治体が誘致活動を盛んに行っている「MICE(マイス)」は、Meeting（会議・研修・セミナー）、Incentive tour（報奨・招待旅行）、Convention または Conference（大会・学会・国際会議）、Exhibition（展示会）の頭文字をとった造語で、ビジネストラベルの一つの形態です。観光庁では、訪日外国人旅行者の7名分又は県外からの旅行者24名分の消費相当額が、概ね住民一人分の年間消費額にも相当するとの試算を行っていますが、その効果は、飲食を始め、商業、運輸業などのサービス業のみならず製造業、農林水産業、金融業などの多岐にわたって地域経済に幅広い利益をもたらすことが期待できます。

コンベンションを活用した催事等の参加者一人あたりの消費額は、一般の旅行者に比べ3～7倍という大きな経済的波及効果が得られるとの推計があります。加えて、都市の知名度や認知度が高まることにより、開催地のイメージが向上し、都市の価値を高め、吸引力の拡大が強まることも見込まれます。

本市では、現在進めている乙川リバーフロント地区の基盤整備や主要駅周辺の整備に伴って、市内外から多くの人々の来訪が期待されており、今後、本市においても、本市の特長を活かしたMICEの誘致活動を積極的に行い、一層の集客を促すことで、経済効果や交流の増大など都市発展のための重要な機会が創出されていくことが期待できます。

本事業においては、MICEを進める上で必要となる会議・式典・交流会・レセプション・観光等の各種サービスに対応した施設を「コンベンション施設」として定義することとします。



(2) コンベンション施設への期待と課題

「コンベンション施設」には、会議・式典・研修会・講習会・講演会・見本市・商談会・即売会・就職説明会等の各種の行事や催事など、企業や業界団体、あるいは、各種団体等の利用が想定できます。このことは、本計画の策定に際して本市が実施した、地元企業等へのアンケート調査の結果（本計画書にも掲載しています）からも読み取ることができます。

また、これら行事や催事の後は、レセプションや交流会など、飲食を伴う利用が想定されます。これらは、主催者の開催費(会場使用料、設備使用料、案内状送付経費等)を始め、参加者の参加費（交通費、飲食代、宿泊費、観光消費等）など、地域の経済にとって大きな消費効果を生むだけでなく、交流機会の創出から交流人口の増大をもたらすことが期待できます。

こうした一連の活動を、これまでにない規模や機能とともに、しかも、公民連携による新たな価値の提供とともに誘導することができれば、地域のブランド力や情報の受発信力のさらなる強化、あるいは、経済や産業の活性化を促すきっかけとなり、観光や物流等の活発な活動につながる可能性が高まります。

本事業においては、QURUWA 戦略で示すとおり、立地の特性を活かした「自然と都市の調和」「乙川の優れた景観」「水辺・建物・景観の一体化」「地先・堤防・河川の一体的活用」、あるいは、観光基本計画アクションプランが示す「岡崎公園や乙川リバーフロントの多様な観光資源」など、他の都市には無い「岡崎ならではの」の付加価値の創造も期待できます。

加えて、QURUWA 戦略や観光基本計画アクションプランなどで示した「公民連携」を積極的に取り入れることで、コンベンション施設の一般的な利用形態の枠を越えて、施設の機能や設備、あるいは、立地や地域性などを最大限活用した民間ならではのアイデアや発想による多種多様な利用形態が生まれ、時代に即し、利用者目線に立った複合的・重層的なサービスが期待できます。

交通の利便性が高い本市には、ビジネスホテルを中心に宿泊施設が複数あり、徳川家康公生誕の地として観光に資する資源が数多くあります。しかし、その反面、市内にあるコンベンション的利用の高い施設においては、今後、MICE の取り組みを推進していく上で、一定の広さを有するバンケットや上質なおもてなしに必要な宿泊客室などが不足しているほか、バンケット機能を有する市内の主な施設の高い稼働率を鑑みると、新たな催事・行事の今以上の受け入れが困難な状況が見受けられます。また、いずれの施設も、本市の玄関口である名鉄東岡崎駅から徒歩圏内（10 分以内）にないことも本市がコンベンション施設を活用した MICE の取り組みを進める上での課題の一つとなっています。

一方、市内には自然科学研究機構に代表される世界レベルの学術研究機関があることや、オリンピックメダリストを輩出するなど本市を代表するスポーツの一つであるアーチェリーの全国大会が開催されるなど、大規模な会議やレセプションの招致が今後も期待できます。加えて、2020 年には、県と連携した国際医療ツーリズムの取り組みに積極的な藤田医科大学による三河地域初の大学病院の開業、ほかに、建設経済界や労働団体などからの新たなコンベンション施

設の整備要望を始め、歴史巡り等のおもてなしの素地があるなど、乙川リバーフロント地区の基盤整備の進捗とともに、ソフト面においても、MICE の推進や受入体制整備に対する気運が高まっています。

これら、本市の持つ強みとポテンシャルを活かし、一般の観光による誘客に加えて、ビジネスや学術研究分野のネットワークを取り込むことにより、新たなビジネス機会やイノベーションの創出を図り、関連するサービス業への波及効果が期待でき、コンベンション施設は、持続的な市の発展や産業振興に大きく寄与することが考えられ、本市が目指す「観光産業都市」の創造・推進に不可欠な施設といえます。

しかし、現在、本市には近隣都市に見られるような、100 人程度の中規模から 300 人程度の大規模な会議や研修を開催しつつ、これらと併せてレセプション等を円滑に行うことのできる施設（本格的なコンベンション施設）が不足しています。これにより、未来の仕事づくりにつながる可能性のある様々な交流や活動が市内で開催しにくい、あるいは、年間を通して市外に数多く流出していることなどが課題となっています。また、こうした課題に対しては、岡崎商工会議所を始めとする地元経済界からも、改善を望む声上がるなど、ニーズに対応できるコンベンション施設への期待が高まっています。

本事業の立地の観点でいえば、本事業用地は市内有数の観光地(岡崎城、岡崎公園、八丁味噌蔵など)や商業集積地(東岡崎地区や康生地区)に近接しており、コンベンション施設を活用した地域や経済の活性化事業、あるいは、まちの賑わい創出事業を展開する上で、絶好の立地といえます。

本事業用地周辺においては、年間を通して、様々な観光イベントが展開されています。

(参考) 2018 年度における市中心部の主な観光イベント

3月29日～4月11日 岡崎の桜まつり(岡崎公園、乙川河川敷ほか)

※夜桜照明、各種イベント、観光船、露店などで賑わいます。

4月8日 家康行列 ※桜まつり最大のイベント。武者行列、模擬合戦等。

4月21日～5月6日 五万石藤まつり(岡崎公園)

4月29日 岡崎こどもまつり(乙川河川敷)

5月3日～6日 城下町わざ工房 たくみ庵・藤まつり(岡崎公園)

5月6日 将棋まつり(岡崎公園)

8月2日 岡崎城下家康公夏まつり 岡崎泰平おどり(岡崎公園ほか)

8月3日 岡崎城下家康公夏まつり 五万石みこし(伝馬通り)

8月4日 岡崎城下家康公夏まつり 花火大会(乙川河川敷)

10月1日 殿橋や岡崎城をライトアップ ※ピンクリボンキャンペーン

10月6日～7日 岡崎公園文化祭（岡崎公園）

11月3日～4日 岡崎 JAZZ ストリート（康生地区ほか）

※官民を問わず、様々な施設や空間が JAZZ 演奏の舞台になります。

11月3日～4日 岡崎城下家康公秋まつり（岡崎公園ほか）

※商工フェア、農業祭、ステージイベントなどで賑わいます。

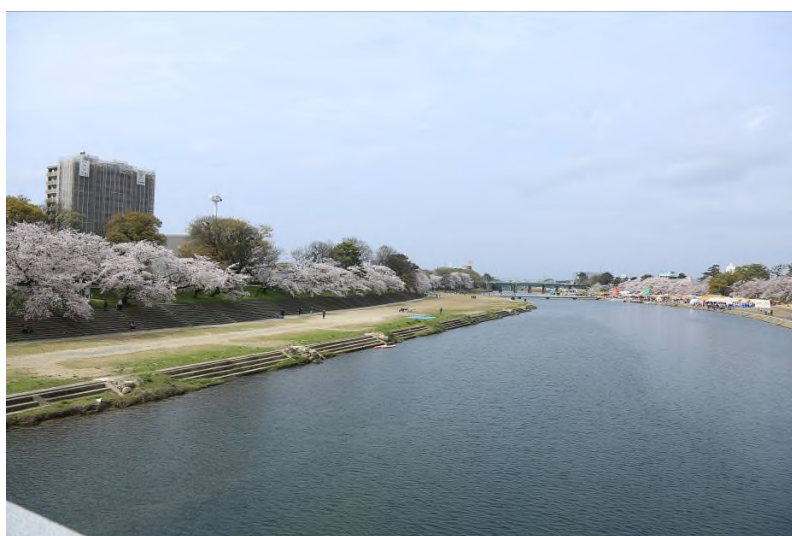
11月12日～18日 グッとくるわ社会実験（康生地区） ※店先歩道空間活用

11月24日 岡崎イエヤスコウイルミネーション2017点灯式

※岡崎の冬のまつりが開幕します。（～1月8日）

11月24日 岡崎泰平の祈り ※乙川にLED球約2万個を浮かべます。

11月24日 岡崎グルメフェスティバル（岡崎公園）、乙川ナイトマーケットほか



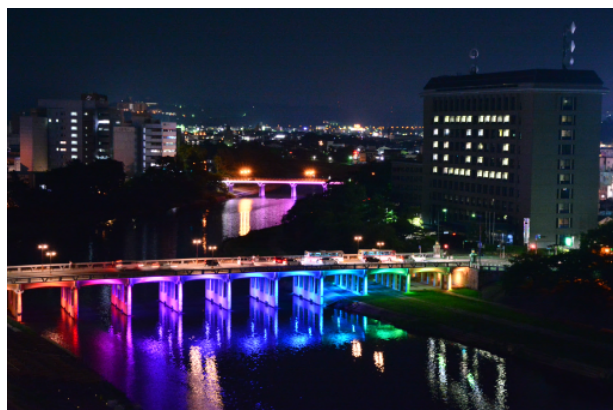
桜まつり、家康行列(4月)



花火大会(8月)



殿橋ライトアップ



(3) 市内及び三河地域におけるコンベンション施設又は類似施設の状況

▶ 市内施設

市内における多目的な利用が可能なホールを擁する民間施設としては、乙川右岸側(岡崎城側)に「岡崎ニューグランドホテル」があります。同ホテルで最も大きい宴会場は 538 m²の広さがあり、市内最大級のレセプションホールとして多くの利用があります。ホテルに併設していることから飲食や宿泊機能も備えています。

JR 岡崎駅東口には、2017 年にオープンした民間施設「ララシャンス OKAZAKI 迎賓館」があります。最大 175 人収容の結婚披露宴が可能なホールを擁しており、結婚式を中心に企業等の利用も多い施設です。

一方、公共施設としては、「岡崎市竜美丘会館」があります。672 m²の平土間ホールや複数の会議室を有しており、見本市や展示会などの行催事利用が多い一方で、ホールでの飲食利用は少なく、民間施設との機能分担が図られています。

他にも、「甲山会館」「岡崎市図書館交流プラザりぶらホール」などがありますが、講演会や音楽イベント等の利用が多く、会議やレセプションなどのコンベンション的利用が少ない施設です。

▶ 市外施設(三河地域)

西三河地域には、豊田市に名鉄トヨタホテル（ホール 660 m²+280 m²）、ホテルトヨタキャッスル（ホール 420 m²+181 m²）など、宿泊・宴会機能を有するシティホテルがあります。

名鉄沿線では、知立駅前にはホテルクラウンパレス知立（ホール 510 m²）が、名鉄刈谷駅前に刈谷市産業振興センター（ホール 948 m²）があり、西尾駅前には西尾コンベンションホール（ホール 485 m²）が 2018 年に新たに完成しました。

他にも、安城市にはホテルグランドティアラ安城（ホール 851 m²）が、碧南市には衣浦グランドホテル（収容人数 450 名）があります。

東三河地域には、豊橋駅直結のホテルアソシア豊橋（ホール 680 m²+280 m²）を始め、穂の国とよはし芸術劇場 PLAT 内に平土間使用時 300 名収容のアートスペースが、さらに、コンサートホール「ライフポートとよはし」には多目的に使用できる 300 名収容の中ホールがあり、他にも、ロワジールホテル豊橋（ホール 1531 m²+複数バンケット）などがあります。

(4)コンベンション施設の需要調査の結果

本市では、地元経済界等からの新たなコンベンション施設建設の要請を踏まえて、2018年6月～7月に、地元企業等(従業員数概ね100人以上の企業等100社)に対して、コンベンション施設の需要に関するアンケート調査を実施しました。

調査の結果からは、市内への本格的なコンベンション施設の整備に対する高い期待感があることが読み取れる結果となりました。

(調査結果概要)

- ◆調査対象企業数・・・100社
- ◆回答のあった企業数・・・58社 ※回答率58%

以下、回答のあった58社の回答内容

- ◆100人以上の行事・催事を主催する年間回数・・・延べ303回
 - このうち、市内で開催するもの・・・延べ200回
 - このうち、市外で開催するもの・・・延べ103回
- ◆100人以上の行事・催事を主催する際の参加人数
 - 300人未満・・・全体の89%
 - 300人以上・・・全体の11%
- ◆新たなコンベンション施設に対する利用意欲
 - 利用してみたい・・・全体の62%
 - 利用しない・・・全体の12%
 - 分からない・・・全体の26%
- ◆新たなコンベンション施設を利用する見込み・・・年間延べ231回

※詳しい調査結果については、次のとおりです。

コンベンション施設の需要調査結果

～第1回調査～

- 調査時期
2016年11月～12月
- 対象者
岡崎商工会議所常議員、議員
※調査には従業員数は考慮していません。
- 配布数及び回答数
82件/140件（回答率：59%）

～第2回調査～

- 調査時期
2018年6月～7月
- 対象者
岡崎市内に本社や支店のある企業等
※従業員数が概ね100名超の企業を中心に。
- 配布数及び回答数
58件/100件（回答率：58%）

§1.事業者・団体の従業員数、会員数

会員数・ 従業員数	第1回調査		第2回調査	
	回答数	割合（%）	回答数	割合（%）
100名未満	50	62	14	24
100～299名	11	14	11	19
300～499名	7	9	15	26
500～999名	4	5	8	14
1,000名以上	8	10	10	17
合計	80	100	58	100

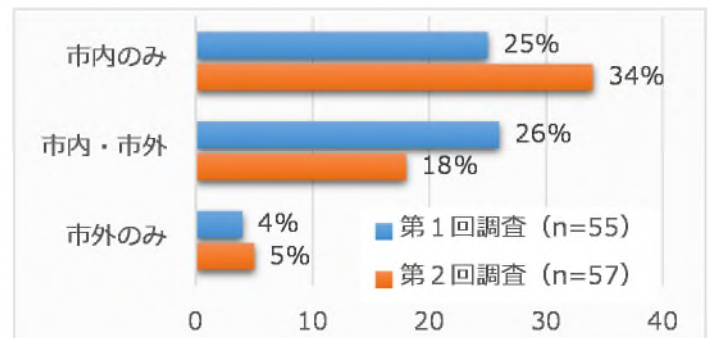
※第1回調査の回答82件のうち、2件は回答なし

※第2回調査では、第1回調査と異なり、従業員数の多い企業等を中心に調査しています。

§2.事業者・団体のエリア別の施設の利用状況

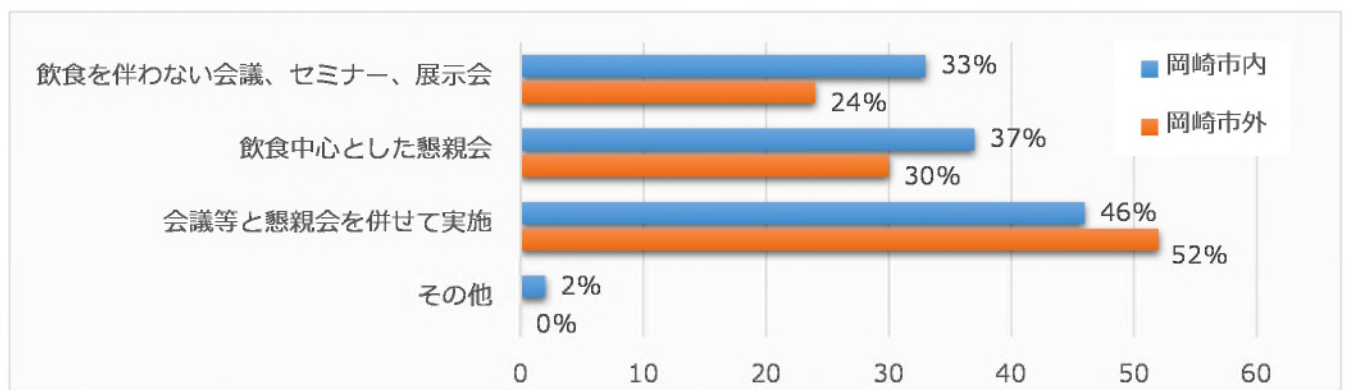
第1回調査及び第2回調査のいずれにおいても「市内のみ」「市内・市外」の合計が90%を超えており、市内の施設を高い割合で利用している傾向が見受けられます。

一方で、市内・市外の施設を併用している企業等も多いことも見受けられ、現状の施設だけではニーズを満たしきれない傾向も見受けられます。



※未回答分除く

§3.既存施設の利用目的（第2回調査より）



- 市内、市外問わず、食事を伴う利用の割合が比較的高くなっています。
- 約半数が「会議等と懇親会を併せて実施する」と回答しており、ホールや会議室の利用と共に飲食サービスの提供が可能な施設の需要が高いと言えます。

§ 4. エリア別の宴会場・ホール・会議室の年間利用回数

● 第1回調査

年間開催件数	岡崎市内		名古屋市		その他の地区		全体	
	回答数	開催回数	回答数	開催回数	回答数	開催回数	回答数	開催回数
年1回未満	0	0.0	0	0.0	1	0.4	1	0.4
年1～2回未満	20	23.5	5	5.0	7	8.0	32	36.5
年2～3回未満	10	20.0	6	12.0	5	10.5	21	42.5
年3～5回未満	7	22.0	1	3.0	5	17.0	13	42.0
年5～10回未満	5	27.5	2	10.0	2	10.0	9	47.5
年10回以上	9	345.0	6	100.0	3	50.0	18	495.0
合計	51	438.0	20	130.0	23	95.9	94	663.9

● 第2回調査

年間開催件数 (カウント数)	岡崎市内		三河エリア (岡崎市除く)		名古屋市		全体	
	回答数	開催回数	回答数	開催回数	回答数	開催回数	回答数	開催回数
年1回未満 (1回)	1	1	4	4	7	7	12	12
年1～3回 (2回)	28	56	8	16	4	8	40	80
年4～6回 (5回)	9	45	1	5	0	0	10	50
年7回以上 (7回)	14	98	6	42	3	21	23	161
合計	52	200	19	67	14	36	85	303

※年間開催件数の回答の選択肢は、回数の幅があるため中間値をカウントする数としています。7回以上については7回としてカウントしています。

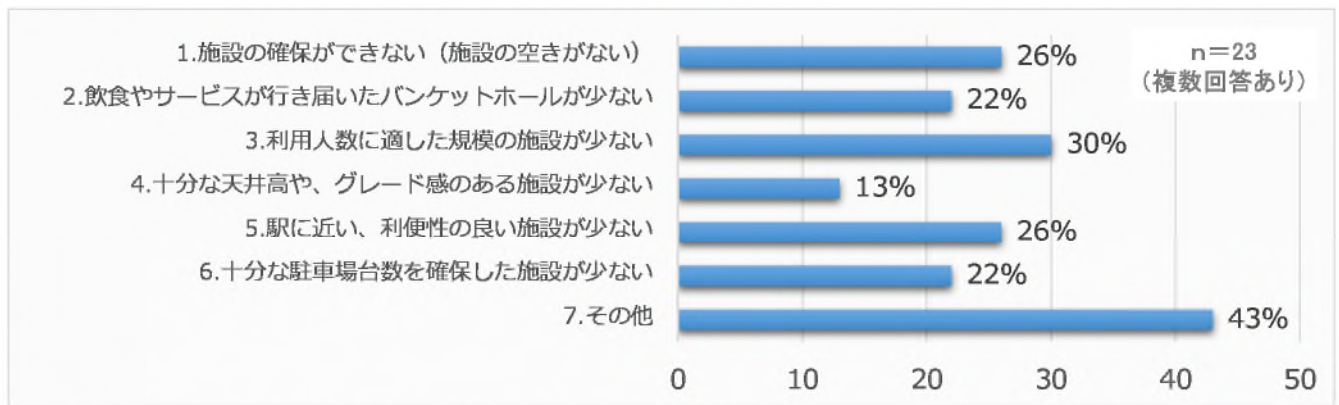
- 第1回調査と第2回調査ともに、全体の60%超は市内施設で開催されています。
- 第1回の調査では、市内施設を年10回以上利用している企業等が9社ありました。
- 第2回調査では、年7回以上の利用はすべて7回としてカウントしています。よって、**概ね100人超の市内企業等58社の回答結果からは、市内で年間200回を超える催事・行事、または、市外で年間100回を超える催事・行事を行っていることが分かります。**

§ 5.1 回あたりの参加人数について (第2回調査より)

1回あたりの 参加人数	岡崎市内		三河エリア (岡崎市除く)		名古屋市		全体	
	回答数	割合 (%)	回答数	割合 (%)	回答数	割合 (%)	回答数	割合 (%)
50名未満	11	20	6	33	3	23	20	23
50～100名未満	28	50	6	33	5	38	39	45
100～300名未満	12	21	5	28	1	8	18	21
300名以上	5	9	1	6	4	31	10	11
合計	56	100	18	100	13	100	87	100

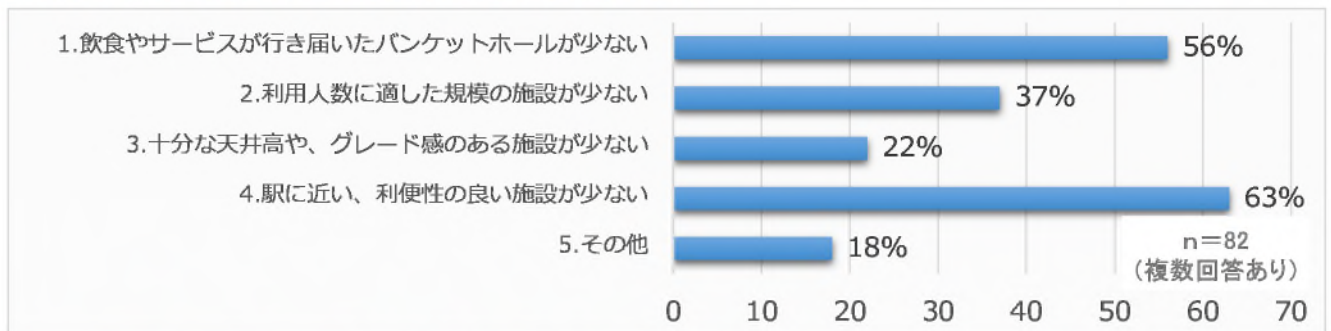
- 1回あたりの参加人数は各エリアともに「50～100名未満」という回答が最も多くなっています。
- 名古屋市での利用は「300名以上」が30%を超えており、他のエリアと比較すると大人数での利用割合が高く大規模で好立地の施設を多く有する名古屋市に需要が流出している可能性があります。
- 岡崎市内及び三河エリア（岡崎市除く）の利用においては、参加人数の規模に大きな差が見られないことから、施設の規模以外の要因によって市外の施設が利用されていることが推測されます。
- 全体では「300名未満」までの割合が約90%を占めていることから**市内の企業等がコンベンション施設で実施する催事・行事は、300人までを想定したものが主流になっていると考えられます。**

§ 6.市外の施設を利用している理由（第2回調査より）



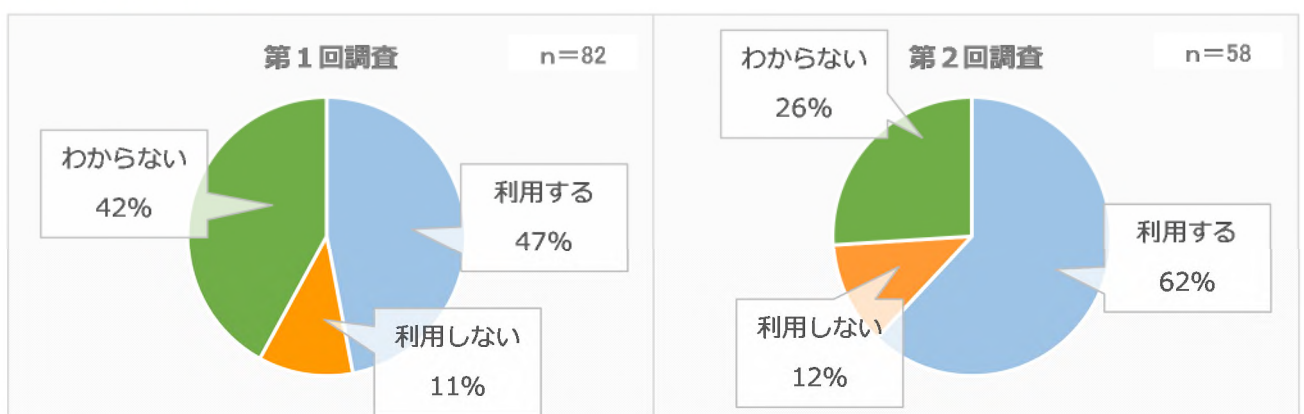
- 市外の施設を利用している23社中14社が複数の理由を挙げています。
- 「施設の確保ができない(施設の空きがない)」と回答した6社はすべて2～6の理由も同時に挙げています。
- **市内には、企業等の求める規模・機能・利便性等を持ち合わせた施設が不足していることが市外流出の一因となっていると考えられます。**

§ 7.市内施設の利用にあたっての課題（第1回調査より）



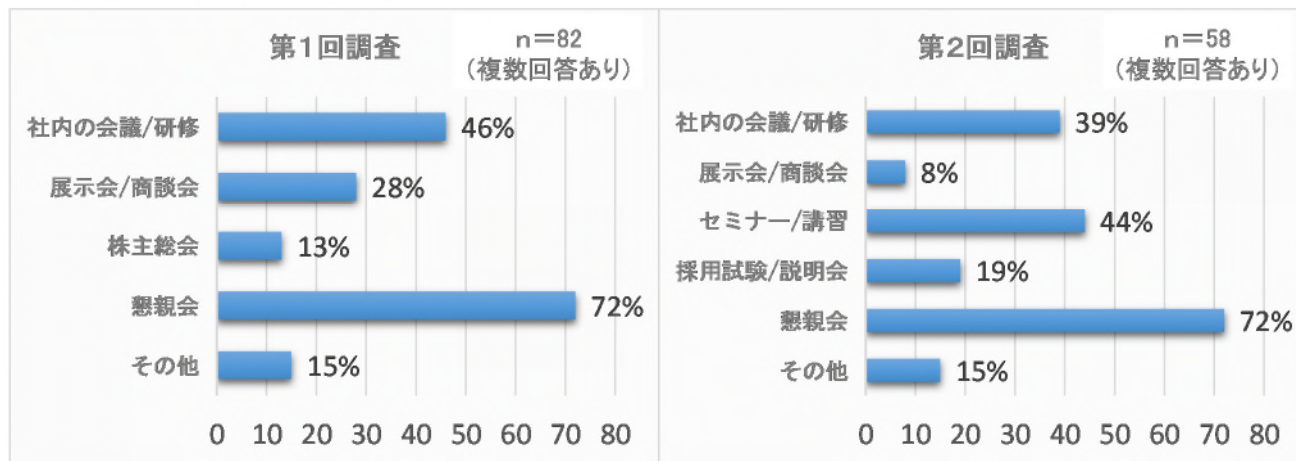
- 市内施設の利用にあたっては、82社中76社が課題があると回答しており、そのうち44社が複数の理由を挙げています。
- **企業等の求める規模・機能・利便性等を持ち合わせた施設が市内に不足していると考え企業等が多いことが分かります。**

§ 8.新施設の利用意向



- 新施設の利用意向は第1回調査では「利用する」が47%であったものが、第2回調査では62%へと上昇しています。
- 一方、「利用しない」は第1回調査と第2回調査も変化がありません。この中には、「事業者所有の施設がある」や「岡崎市以外に本拠がある」など特有の理由が見られるため、新施設の需要には関連性が低いと考えられます。

§9.新施設の利用目的について



- 新施設の利用目的は第1回、第2回の調査も共に「懇親会」が最も多く、**飲食を伴う利用ニーズが高い**ことが分かります。
- 次に「社内の会議/研修」や「セミナー/講習」の利用も多いことから、日中利用も一定程度見込めるものと考えます。

§10.新施設の想定利用回数

年間開催件数	既存施設の利用状況						全体	
	市内のみ		市内・市外		市外のみ			
	回答数	開催回数	回答数	開催回数	回答数	開催回数	回答数	開催回数
年１～２回未満	3	3.5	3	4.0			6	7.5
年２～３回未満	4	8.5	4	9.0	1	2.0	9	19.5
年３～５回未満	10	34.0	4	14.0			14	48.0
年５～１０回未満	1	6.0	1	9.0			2	15.0
年１０回以上	3	96.0	1	45.0			4	141.0
合計	21	148.0	13	81.0	1	2.0	35	231.0

- 新施設の想定利用回数は年231回となっており、平均で年6.6回と、新施設への期待の高さが表れています。
- ただし、アンケート調査においては、施設の具体的な規模や利用料等を示していないことから、実際には、企業等の多くがそれらを考慮した上で利用を判断することが想定されます。

～まとめ～

- ① 市内には企業等が求める規模・機能・利便性等を持ち合わせたコンベンション施設が不足しており、企業等の催事・行事が市外に流出する一つの要因となっていると考えられます。
- ② 企業等の催事・行事の1回あたりの参加者数を見ると、300名までの割合が全体の約90%を占めていることから、企業等がコンベンション施設を利用して実施する催事や行事は概ね300人までを想定したものであると考えられます。一方で、既存施設の規模や機能に合わせて、企業等が催事・行事の規模を縮小して開催している可能性もあります。
- ③ 300人程度の催事・行事が実施可能な市内の施設は、竜美丘会館「ホール（672㎡/1,008人）」や、一部の民間施設に限られ、かつ、これらの施設で300人規模の会議等と懇親会を併せて（連続して）実施する場合は会場の模様替えが必要となるなど、利用ニーズによっては運営面に課題が見られます。

以上の結果から、新たなコンベンション施設には、利用者ニーズが高いにも関わらず市内の既存施設では対応が難しい「これまでにない機能や価値」が求められます。

加えて、施設の日常使いを意識した上で、100人～300人程度の来場者を主なターゲットとして、受付⇒全体会議⇒分科会⇒再び全体会議⇒懇親会、あるいは、受付⇒全体会議⇒懇親会などの一連の活動が円滑に実施できる機能が必要となります。

立地・施設・設備・サービスなどのあらゆる側面から「これまでにない機能や価値」を地域に提供することで、新たな需要の喚起や、既存の需要をより質の高いものへ導くことが期待できます。

7 基本コンセプト

QURUWA 戦略の基本理念「まちの活性化（暮らしの質の向上・エリアの価値向上）」を始め、観光基本計画アクションプランの基本方針「観光産業都市の創造 ～公民連携による観光推進～」、さらには、乙川エリアビジョンで示した「自然と都市が交わる暮らし」などの上位理念を踏まえ、本事業を取り巻く本市のまちづくり課題や本事業の立地特性等を総合的に勘案して、本事業が目指すべき姿を示す基本コンセプトを「まち・ひと・かわ を結ぶ 交流拠点」とします。

基本コンセプト

「まち・ひと・かわ を結ぶ 交流拠点」

- まち・・・都市、自然、景観、歴史、文化
- ひと・・・市民、事業者、来街者
- かわ・・・乙川、乙川河川敷、乙川河川空間
- 交流・・・仕事交流、観光交流、健幸交流



※乙川下流(西)から上流(東)を望む。(左)河川空間、(中央)堤防道路、(右)本事業用地。

※イメージに即した施設整備を誘導するものではありません。

8 基本目標

基本コンセプトを踏まえて、本事業が目指す 3 つの基本的な目標を以下のとおり定めます。

基本目標 1 「コンベンション機能を活かした観光産業都市の創造」

本事業では、「働く世代（定住者）」や「賑わいと消費を喚起する来街者」の獲得に向けて、未来の仕事づくり、仕事交流、経済・学術・文化等の交流など、コンベンション施設を最大限活用した「MICE」の取り組みを進め、活発なビジネスイノベーションと共に観光産業都市の創造を目指します。

- ◎ 仕事づくり、仕事交流、経済・学術・文化等の交流を推進します。
- ◎ コンベンション施設等を活用した「MICE」の取り組みを推進します。

基本目標 2 「仕事・暮らし・健幸を応援する生きがい交流空間の創造」

本市が引き続き「住みたい都市」「働きたい都市」「学びたい都市」「大切にしたい都市」として多くの人々から選ばれる都市となるために、本事業の立地特性や施設の特長を活かしつつ、本市にかかわる様々な人々の仕事・暮らし・健幸を応援します。

- ◎ 本市にかかわる様々な人々の仕事・暮らし・健幸を応援します。
- ◎ コンベンション施設等の特長を活かして、都市の魅力向上を図ります。

- ▶「健幸」とは、本市が 2017 年に加入した全国組織「スマートウエルネスシティ首長研究会」が推奨する用語です。同研究会では「住むだけで健康(健幸)になれるまち」を目指しています。本市においても、同会への加入以降、「歩いて健康、食べて健康」をスローガンに、市保健所やプール、スポーツジム等を併設する岡崎げんき館(若宮町)を拠点として、市を挙げて市民の健康づくりの推進に努めています。
- ▶本事業においても、QURUWA 戦略における「まちの回遊性」を高めたり、「健康づくりとまちづくりの連動」を誘導したりする取り組みの一助として、公民連携による健康づくり支援に資する取り組みへの期待が高まっています。
- ▶スマートウエルネスシティに関する本市の 2018 年度における主な取り組みは、以下のとおりです。いずれの取り組みも、公民連携によるものが中心となっています。

5 月 本市とイオンモール(株)が健康づくりに関する協定締結

※イオンモール岡崎における健康づくり事業を市とイオンが共同で定期開催

8 月 本市と住友生命保険相互保険会社が健康づくりに関する協定締結

※保険会社が顧客訪問時に健康情報等を提供

9 月 健康増進普及月間企画として、市内 46 店舗で野菜たっぷりメニューを提供

10 月 健康情報を地域で伝道する市民「健幸アンバサダー」の養成講座開催

11月 QURUWA エリアをウォーキングする「アシックスウォーキング教室」開催
(通年) 市民向け健康づくり事業として、健康づくりに取り組むとポイントがたまる
「健康まめチャレンジ事業」を展開中

基本目標 3 「乙川エリアの価値を高める魅力的な都市空間の創造」

豊かな自然と重厚な歴史に育まれた乙川エリアの魅力や特長を活かしつつ、より質の高い都市機能や生活利便性の向上など、乙川エリア全体の価値向上につながる都市空間の創造を目指します。また、本事業の目標達成に向けて、市民・民間・行政等の多様な主体が活躍する公民連携による質の高いまちづくりを推進します。

- ◎ コンベンション施設等の整備効果を乙川エリア全体の価値向上につなげます。
- ◎ 市民・民間・行政等の多様な主体が活躍する公民連携によるまちづくりを推進します。

9 施設整備に関する基本方針

本事業の基本目標に基づくコンベンション施設の整備に際しては、以下の基本的な方針に基づき行うこととします。

(1) 観光産業都市の創造に資する施設

仕事・学術研究・文化・芸術・スポーツなど、様々な目的・理由によって本市を訪れる国内外の人々に、交流・滞在・観光等の機会を提供する「MICE」の取り組みとともに、質の高いサービスやおもてなしにより人々の回遊や消費を誘導し、地域や経済の活性化につなげる観光産業都市の創造に資する施設とします。

(2) 持続可能な社会の創造に資する施設

地域における未来の仕事づくりのための学びや交流の場を提供したり、仕事と暮らしの両立や充実を目指した時代に即した質の高いライフスタイルの創造を支援したりするなど、未来に向けた持続可能な社会の実現に資する施設とします。

(3) 生きがいづくりや健康づくりの支援に資する施設

隣接する乙川の自然環境を最大限活かしつつ、市民や来街者が利便性の高い都市での暮らしや活動を楽しみ、生きがいや心身の健康を実感できるきっかけとなる施設とします。

(4) 市民の誇りとなる施設

夢ある新しい都市を見据えた「乙川リバーフロント地区のまちづくり」を象徴し、本市のランドマークとして将来にわたって市民の誇りとなる施設とします。

(5) 誰もが平等に使える施設

ノーマライゼーション、高齢社会、多文化共生、多様性社会等の考えに基づき、あらゆる人にやさしいデザインを取り入れ、誰もが平等に使える施設とします。

10 事業用地等

(1) 本事業用地について

本事業用地は、以下の①②のとおりです。

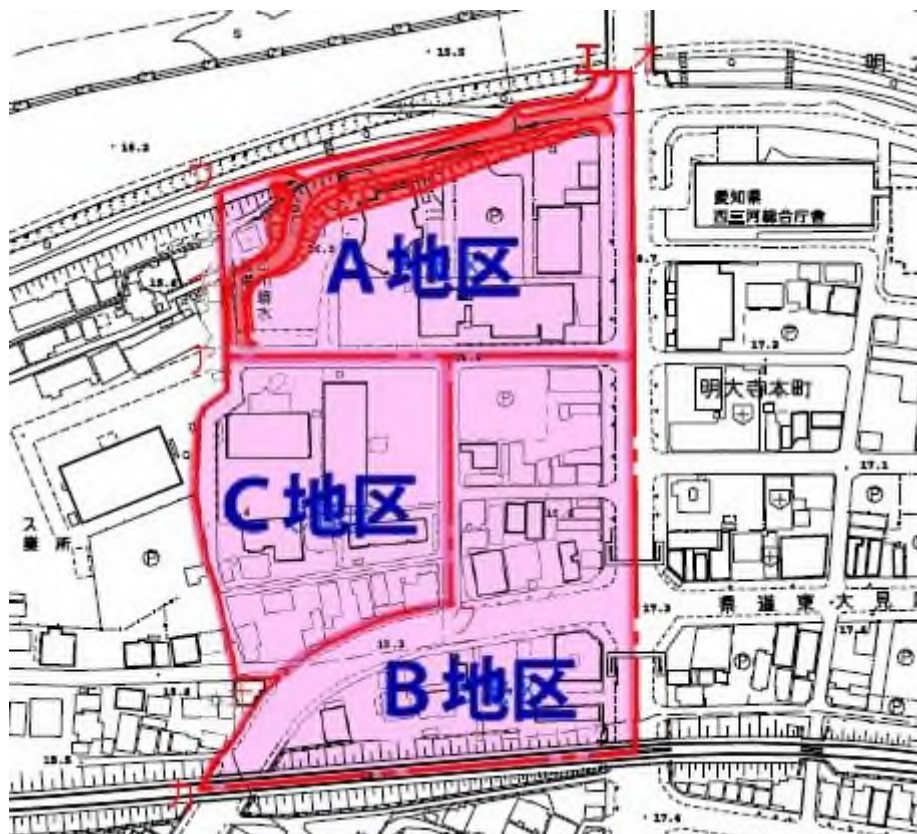
区 分	事業用地①	事業用地②
所 在 地	明大寺本町一丁目 1-1 外 2 筆	明大寺本町一丁目 22
土 地 所 有 者	岡崎市	岡崎市
土 地 面 積	7,695.19 m ²	1,013.89 m ²
公 営 上 水 道	100mm（北側・南側）	100mm（北側・西側）
公 営 下 水 道	東側、西側、南側 250mm （南側一部 300mm）	北側 300mm、西側 400mm
用 途 地 域	商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）	
防 火 地 域	準防火地域 ※建築基準法、消防法等による各種規制があります。	
立 地 適 正 化 計 画	都市機能誘導区域（東岡崎駅周辺） ※同計画において、にぎわい交流施設として、コンベンション機能、ホテル機能、飲食機能等を誘導施設とする旨を明記しています。	
景 観 計 画 区 域	景観形成一般地区 ※高さが 18m を超える、又は延べ面積が 1,000 m ² を超える新築行為には 5%以上の緑化面積確保が必要などの義務があります。	
地 区 計 画	明大寺本町地区	
交 通 ア ク セ ス	車 東名岡崎 IC から 7 分 徒歩 名鉄東岡崎駅から 7 分	
位置図・現況写真	次頁記載のとおり	

※事業用地の面積は、周辺道路等の整備により変更する場合があります。

※本市が行ったサウンディング調査の結果等を踏まえて、必要に応じて、周辺民有地の土地所有者の協力を得て本事業に活用する等の検討・調整を引き続き行います。

(2)都市計画（明大寺本町地区計画）

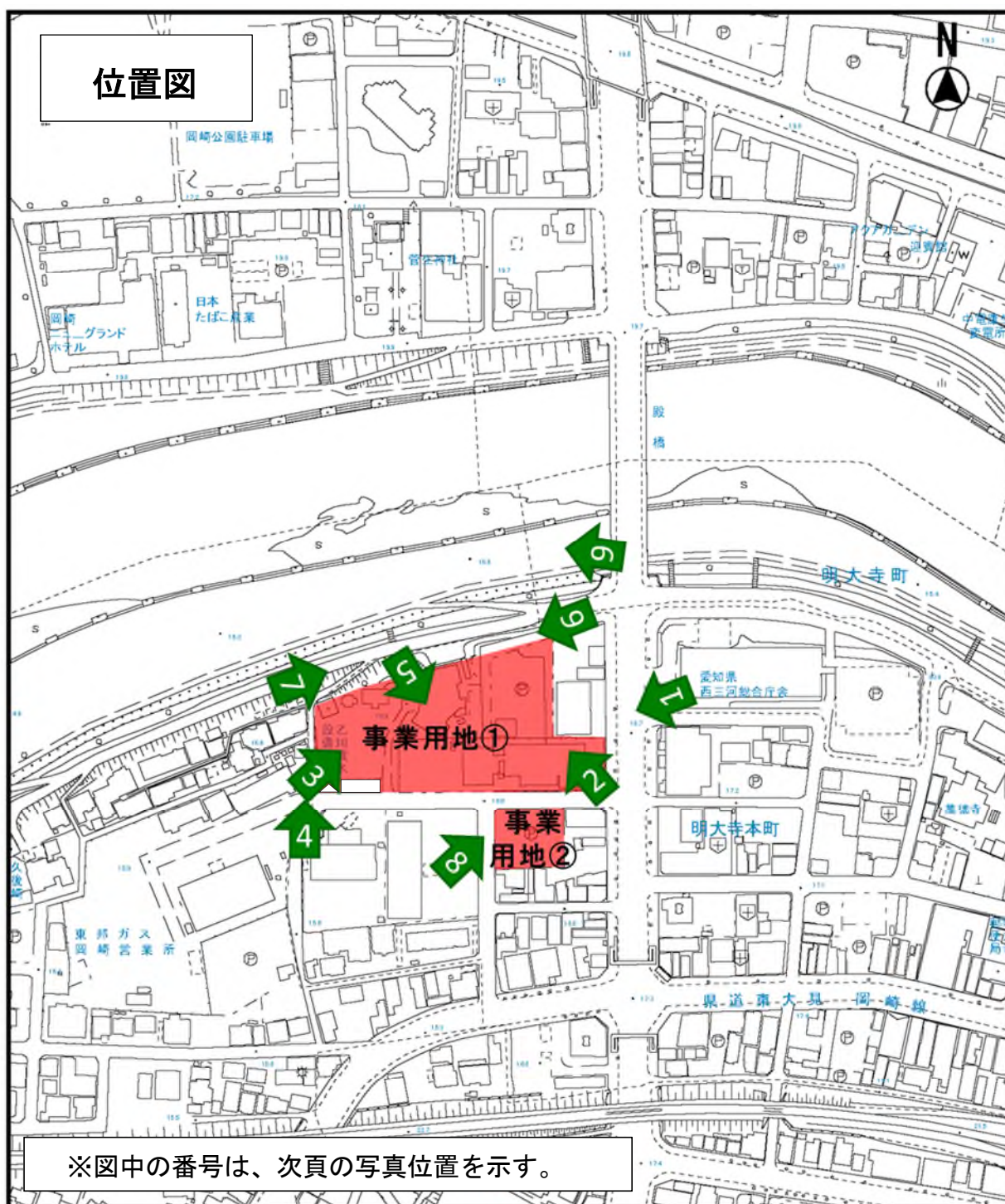
本事業用地周辺には地区計画を定めています。詳しくは、市ホームページで確認できます。



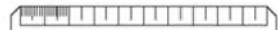
市ホームページ

http://www.city.okazaki.lg.jp/1100/1184/1169/p007895_d/fil/myodaijihonmati.pdf

※QURUWA 戦略の理念や本事業の基本目標等に即した優れた民間提案を誘導・実現するために、民間の優れた提案内容によっては、現在の地区計画の見直しを検討する可能性があります。



209050 10 20 30 40 50 60 70 80



・この地図は参考図であり、内容を証明するものではありません。
図形情報の時点、精度についてご確認の上ご利用ください。

現況写真

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



11 本事業において実現を目指す機能

本事業では、先に示した基本目標の達成に向けて、コンベンション機能を中心として、以下の(1)～(5)にかかる機能の実現を目指します。

(1)コンベンション施設

① ホール機能及び会議室機能

- ▶ホール機能及び会議室機能は、コンベンション施設のそれぞれが核となる機能です。
- ▶ホール機能及び会議室機能は、市内類似施設の機能を考慮しつつ、本市に不足している機能・規模・サービス等の実現に重点を置き、本市の課題解決とともに市内の類似施設が有する機能との差別化を図ります。本事業においては、これらの機能を、本市が実施したサウンディング調査の結果等を考慮して、公民連携手法の積極的な活用とともに、公共機能(公共施設)としての確保を目指します。
- ▶基本目標に掲げた MICE の取り組みを進めるためのホール機能には、会議・研修・講習・講演・見本市等の開催に適した「催事ホール機能」と、レセプションや懇親会などの飲食利用を伴う利用に適した「バンケットホール機能」の2つの機能が必要です。
- ▶加えて、これらの機能を有するホールの整備に際しては、可動式間仕切り等を採用した一体型ホールとしての整備を検討し、他にも、民間機能を含めた多様な用途への柔軟な対応を考慮した計画づくりに努めます。
- ▶会議室機能は、コンベンション機能の一つとして、ホールにおける全体会議等の参加者が複数の会議室に分かれて会議・部会・分科会等を円滑に開催できるよう、複数の会議室としての機能確保に努めます。
- ▶2つのホール機能と複数の会議室機能を確保することで、ニーズに即した、使い勝手の良いコンベンション施設を目指します。

(コンベンション施設の利用例)

- ・ホールにおいて全体会議や式典等を開催(ホールは会議規模に合わせて分割使用)
↓
 - ・全体会議の後、複数の会議室に分かれ、分科会や専門部会等を開催
↓
 - ・分科会等の後、再びホール(分割使用)において全体会議を再開
↓
 - ・全体会議終了後、飲食を伴うレセプションや懇親会をホール(分割使用)にて開催
- ▶施設の整備・運営に際しては、公民連携の積極的な活用のもと、民間が「稼ぐ力」を十分に発揮し、サービスの向上と本市の負担軽減につながる質の高い事業スキームを目指します。

▶施設規模想定

◎ホール（催事ホール・バンケットホール）

└ ホール面積 1,000 m²～1,200 m²（可動式間仕切り等による分割使用に対応）

・催事利用(400～500 m²) ⇒ 机及び椅子使用で 300 人、椅子のみ使用で 500 人。

・バンケット利用(600～700 m²) ⇒ 円卓使用で 300 人、立食パーティで 500 人。

※ホール全体を使用した場合は、椅子のみ使用の会議等で 1,000 人、立食パーティで 800 人超の催事に対応。

◎会議室

└ 机・椅子使用で 300 人を分散して収容できる中小複数の会議室

≡ 全体で概ね 600 m²

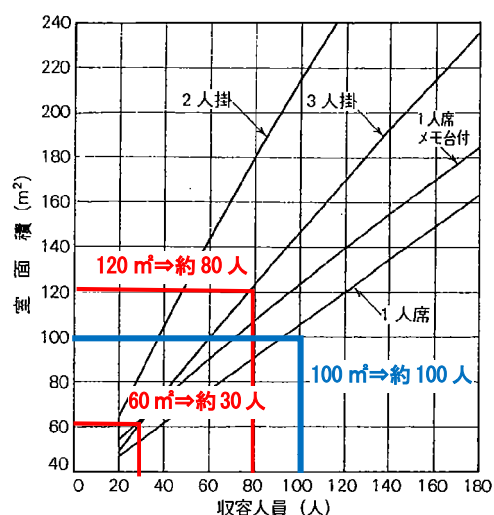
会議のレイアウト別収容人員

■椅子のみで 400 人のホール

約 400 m²程度の会議室 400 人

■椅子のみで 1000 人のホール

約 1000 m²程度の会議室 1000 人



■イスのみ（1人掛け）

約 100 m²程度の会議室 100 人

約 400 m²程度の会議室 400 人

■スクール形式 3人掛テーブル

60 m²程度の会議室 10 室で 300 人

120 m²程度の会議室 3～4 室で 300 人

出典：コンパクト設計資料集成

日本建築学会編

② 主な付帯施設

- └ 控室(準備室)、ロビー、エントランスホール、ホワイエ、ラウンジ(休憩スペース)、クローク、廊下、階段、エレベーター、トイレ、厨房・配膳スペース、事務所、受付カウンター、倉庫、スタッフルーム等
- └ 厨房・配膳室の仕様については、飲食提供手法(施設内完全調理、セントラルキッチンからの搬入、ケータリング等)により異なります。よって、詳細は、民間事業者の提案を踏まえて検討する必要があります。

③ 主な付帯設備

- └ 机、椅子、音響、照明、簡易舞台、映像設備、ネット会議システム等

▶ ホール機能や会議室機能を活用した多彩な民間事業への期待

- ・本事業では、施設の設計・建設・維持管理・運営に関して、公民連携の積極的な活用を目指しています。
- ・民間事業者の募集に際しては、公民連携活用の視点を重視し、ホール機能や会議室機能を活用した多彩な民間事業を積極的に誘導する必要があります。
- ・例えば、未来の仕事づくりやビジネス交流を後押しする「コワーキングスペース」「サテライトオフィス」「異業種交流スペース」などの設置、市民の健康づくりを支援する「体操教室」や「ヨガ教室」などの開催、さらには、地産地消や食の健康等をテーマとした「食に関するイベントや講座」など、市民・来街者・働く人々の「暮らし」「健康」「仕事」などをテーマとした民間主体の多彩な事業が考えられます。
- ・さらに、仕事目的や学術研究目的、あるいは、スポーツなどを目的とした来街者など、観光目的以外で本市やコンベンション施設などを訪れる来街者が、主たる来街目的の後に本市で食事をしたり、滞在したり、観光したりすることで「賑わいや消費を喚起する来街者」になっていただく仕掛けづくりを民間主体の多彩な事業として取り入れることにより、小売業、卸業、宿泊業、飲食業、交通事業、各種サービス業など、本市の観光関連産業の成長支援につながります。

(2) ホテル機能

- ▶ 本事業では、本事業用地を活用した民間によるホテル機能の確保を目指します。
- ▶ ホテル機能は、コンベンション施設(ホール・会議室等)の付加価値を高めるため、また、MICE推進のために必要な機能です。
- ▶ 本事業におけるホテル機能には、本事業の基本目標等を考慮しつつ、コンベンション施設利用者や来街者等への上質なおもてなしやサービス、あるいは、歴史ある成熟した都市の風格に配慮した上質な機能やサービスが望まれます。
- ▶ ホテルの部屋数等の詳細な仕様については、民間の提案によることを基本とします。
- ▶ ホテルの整備に際しては、河川を中心とした周辺景観や眺望等に配慮しつつ、必要に応じて、

建物の高さや階層等に一定の制限を設けることなどの検討が必要です。

- ▶ ホテルに供する用地については、本市が行ったサウンディング調査の結果等を考慮して、本市から民間事業者への市有地等有償貸付（30～50 年程度を期間とする事業用定期借地）を原則とします。また、借地料の額は、原則、本市の基準により算定することを基本とします。ただし、本市の要請によりホテルの整備等に一定の制限を加える場合は、本市における類似事例等を参考にしつつ、借地料負担の軽減措置を講じるなど、民間参入意欲の低下につながらないように配慮する必要があります。

(3) 駐車場機能

- ▶ コンベンション施設(ホール・会議室等)やホテル等の利用者のための駐車場機能の確保が必要です。
- ▶ 駐車台数については、本事業に関する民間提案の後、ホテル等の規模を踏まえた検討が必要です。
- ▶ コンベンション施設の利用者を想定して必要な駐車台数を検討する場合は、本市が行ったコンベンション施設の利用需要アンケート調査によって、300 人未満の催事が全体の約 9 割を占め、中でも 200 人未満の催事が中心となるとの調査結果が参考となります。
- ▶ また、アンケート調査の結果に加えて、①本事業用地が名鉄東岡崎駅から徒歩 7 分の距離にあること、②バスなどの公共交通が充実していること、③アルコールの提供を伴う催事が多く見込まれ車での来場率が低下すること、④周辺に民間の時間貸駐車場が集積していること、⑤公的な催事等の際には乙川河川敷を臨時駐車場として活用するケースが考えられることなど、本事業や事業用地の特性と合わせた駐車場の検討が必要となります。
- ▶ 自動車駐車スペース(駐車枠)の面積を 1 台あたり約 12.5 m²として、また、車路・出入口を含めた駐車場全体の面積を 1 台あたり約 25 m²とする標準的な面積により試算した場合、
 - └ 北側敷地：駐車場面積 1,500～1,750 m² (約 60～70 台) ※平面駐車場の場合
 - └ 南側敷地：駐車場面積 1,750～2,000 m² (約 70～80 台) ※立体駐車場の場合
 - └ 合計 130～150 台程度
- ▶ 自動車駐車場の整備と併せて、タクシーの待合スペース、二輪車駐輪場等の確保についても検討する必要があります。

(4) アクティビティ等支援機能

上記(1)～(3)の機能に加えて、本事業用地内に次の機能の確保を目指します。

① 河川堤防からのアクセスに配慮した店舗機能（カフェレストラン等）

- ▶ 店舗機能は、市民を始め、コンベンション施設(ホール・会議室等)やホテルの利用者、一般観光客、一般来街者などの幅広い利用が想定されます。
- ▶ 店舗機能は、民間機能としての確保を目指します。店舗規模、店舗数、取扱品目等につ

いては民間の提案に委ねつつ、事業者募集に際しては、本事業の基本目標に即した提案の積極的な誘導が必要です。

- ▶店舗機能は、(5)②に記載の「人工地盤(デッキ)」を一体的に活用することで、河川空間との一体感が生まれ、魅力ある賑わい空間の創出につながります。

② シャワールーム機能、ロッカールーム機能

- ▶コンベンション施設(ホール・会議室等)を活用した健康づくり事業を始め、乙川エリアにおけるウォーキング・ランニング・各種アクティビティの利用者のための便益機能として、シャワールームやロッカールームの整備を目指します。
- ▶乙川リバーフロント地区の整備進捗に伴って、同地区では乙川周辺を中心に、市民の健康づくり活動が(ウォーキング、ランニング、ボート、サップ、カヌー等)が活発化しています。
- ▶同地区のまちづくりについて検討する会議やワークショップなどでも、利用者サービスの一つとして、シャワールームやロッカールーム等の整備が望まれています。
- ▶2017年11月に、本市が乙川河川敷で行った市民・来街者アンケートによれば、回答した802人のうち週1回以上の割合で乙川河川敷周辺を訪れる人の割合は35%で、この内、ほぼ毎日訪れる人の割合が15%との結果があります。また、訪れた理由については、802人のうち32%が、散歩・ウォーキング・ジョギング等を目的に乙川河川敷周辺を利用していると回答しています。アンケートの結果からは、乙川リバーフロント地区整備における河川敷遊歩道の整備などに伴って、地域における市民の健康活動意欲が向上していることが考えられます。

③ 各種アクティビティ支援機能

- ▶本事業においては、乙川エリアにおける各種スポーツ、レクリエーション、野外活動、健康づくり等の活動(アクティビティ)を支援する民間事業を積極的に誘導し、立地の特性を活かした市民の生きがいづくりや賑わい創出を目指します。
- ▶アクティビティ支援機能として、例えば、各種プログラムの予約や受付機能、関連商品や関連サービスを扱う店舗機能などが考えられます。
- ▶乙川エリアにおいては、乙川かわまちづくり協議会が中心となり、河川や河川敷等を活用した民間主体による先導的な取組があります。
- ▶QURUWA 戦略では、乙川エリアの将来像として、「沿川の民間主体による河川空間の積極活用と管理運営の実現」を掲げています。本事業では、こうした上位理念に即して、本事業を担う民間事業者が乙川エリアの活用を推進する主体の一つとなることを目指します。

(5) 乙川エリアの魅力向上機能

本事業では、上記(1)～(4)で示した本事業用地内への各種機能の確保と合わせて、乙川河川区域における各種の魅力向上機能の実現を目指します。

① 乙川河川や河川敷における魅力向上機能

- ▶ 本事業では、乙川かわまちづくり協議会(代表=岡崎市長)が愛知県知事から得た許可を活用し、乙川河川や河川敷における民間収益事業の積極的な誘導により、乙川エリアの魅力や価値の向上を目指します。
- ▶ 加えて、本事業の基本目標にも掲げたとおり、本事業用地内の様々な事業と、乙川河川や河川敷で行う様々な事業とが一体性をもって提供され、本事業の効果が乙川エリアの魅力や価値の向上につながることを大きな目標としています。
- ▶ 民間事業者が行う収益事業の内容等については、QURUWA 戦略や本事業の理念等を考慮した民間の提案によることを基本とします。
- ▶ 民間事業者が乙川河川や河川敷において収益事業を行うに際しては、乙川かわまちづくり協議会の定めるところにより、民間事業者が自ら実行委員会を組織して同協議会と使用契約を締結する、あるいは、他の民間事業者によって既に組織された実行委員会に参加するなどの所定の手続きが必要となります。
- ▶ 民間事業者が乙川河川や河川敷で行う収益事業の具体的な内容・場所(エリアや範囲)・日時・実施方法等については、本事業の事業者募集の後、本事業を担うこととなった(優先交渉権を得た)民間事業者が、乙川かわまちづくり協議会等と正式に協議・調整を行うこととなります。
- ▶ 本事業の事業者募集に際しては、本事業の基本目標、あるいは、乙川かわまちづくりの理念や目標に対する民間事業者の理解を深めつつ、乙川エリアの魅力や価値の向上につながるよう、民間事業者の参入意欲を高めていく必要があります。
- ▶ 民間事業者には、乙川エリアでの収益事業に際して、河川法や都市公園法等の遵守が求められます。

② 堤防道路と本事業用地をつなぐ「人工地盤(デッキ)」を活用した魅力向上機能

- ▶ 本事業用地と北側堤防道路との間に位置する「堤防法面(河川区域に該当)」を埋め立てて築造する「人工地盤(デッキ)」を活用し、市民や来街者の交流を促す魅力向上機能の創出を図ります。
- ▶ 「人工地盤(デッキ)」は、河川区域に該当します。よって、①に記載の乙川河川や河川敷におけるケースと同様に、乙川かわまちづくり協議会が愛知県から得た河川法に基づく許可により、民間事業者が収益事業を行うことが可能な施設です。

12 車両動線・施設配置に関する検討

本事業では、コンベンション施設(ホール・会議室等)やホテルなどが、公民連携の積極的な活用により効率的に整備・運営され、市民・来街者・事業者などから広く親しまれ、選ばれる施設となることを目指します。

従って、施設の配置計画や設計等に関しても、あらかじめ本市が細部まで整理・決定した上で民間に事業を発注する従来手法によらず、本市の基本的な考えを示した上で民間の優れた提案を積極的に採用し、質の高い公民連携による計画づくりに努める必要があります。

こうした考えを基本として、動線計画等について、本市の基本的な考え方を以下に示します。

(1) 車両動線

- ▶ 本事業用地(北側敷地)への車両の出入り(施設による発生交通の整理)は、「殿橋南信号」及び「人工地盤(デッキ)東側付近に整備予定の施設出入口」からの出入りを主たる動線とすることを基本とします。
- ▶ 本事業用地の一部にあたる南側用地への車両の出入りは、民間提案による南側用地の活用方法に合わせた安全な動線計画を基本とします。
- ▶ 本事業用地周辺の住区に対しては、施設利用者の車両動線とならない配慮が必要です。加えて、同住区住民の車両通行に配慮した動線計画や道路計画を検討する必要があります。

(2) 施設配置

- ▶ 施設の運営管理の効率性や本市が実施したサウンディング調査の結果等を考慮し、コンベンション施設(ホール・会議室等)とホテルの配置については、一体的な利用には配慮しつつ、両施設を別築で整備することを基本とします(ただし、本事業の基本目標や本市の財政負担軽減に資する優れた民間提案による「合築」の提案を排除するものではありません)。
- ▶ 施設の配置・階層等については、本事業の趣旨や法令遵守等の諸条件の下、民間の提案を考慮した施設計画に努めます。

(3) コンベンション施設の規模想定

- ▶ コンベンション施設の規模想定(延べ床面積等)については、先に記載したとおり、ホール約1,000~1,200㎡、会議室約600㎡、シャワー・ロッカー(男女別)約50~100㎡を始め、これらの付帯施設としてのロビー、エントランスホール、ホワイエ、ラウンジ(休憩スペース)、クローク、廊下、階段、エレベーター、トイレ、厨房・配膳スペース、事務所、受付カウンター、倉庫、スタッフルーム等の標準的な機能を合わせて、約6,000㎡の施設規模(建物1階に駐車場を整備した場合は約8,400㎡)が想定されます。施設規模の詳細については、本計画の趣旨や法令遵守等の諸条件の下、民間の提案を考慮した計画づくりに努めます。

コンベンション施設導入諸想定規模

階数	導入諸室		想定される利用形態	想定面積(m ²)
建物 1 階 を想定	駐車場(建物駐車場を導入した場合) ※建物駐車場を導入しない提案も考慮。		駐車スペース・車路・車寄せ・共用スペース	2,400
	小 計			2,400
建物 2 階層分 を想定	コンベンション機能	ホール	催事・行事・バンケットを行うホール ※可動式間仕切り等により分割使用に対応	1,000 ~1,200
		会議室	60 m ² (30 人)×6 室、120 m ² (60 人)×2 室 ※300 人を分散収容できる機能	600
		厨房	バンケットのための厨房	200
	共用機能		エントランスホール、ホワイエ、ラウンジ、トイレ、パントリー、クローク、廊下、EV、スタッフルーム、利用者(来賓等)控室、事務室、倉庫他	3,500
	カフェ等店舗機能		カフェレストラン等の店舗 1 施設以上を想定	600
	健康づくり支援機能	シャワー・ロッカー	施設内及び乙川河川区域等における各種アクティビティ利用者のための施設	100
	小 計			6,000
	合 計			8,400

※上記に示した建物階層、施設配置、付属施設等は、参考として示したものです。施設の配置・規模・階層等の具体的な内容等については、民間の提案を踏まえた精査を行います。

(4)施設配置イメージ

▶参考として、上記(1)～(3)を考慮した動線計画・施設配置プランを次に示します。

動線計画 ◎ 敷地内への車両誘導は、殿橋南信号からの出入りを主たる動線として想定。(青色矢印)

◎ 上記の考え方により、周辺住区への施設利用車両の通行を抑制する動線計画を基本とする。

◎ 駐車場は、北・南両敷地を含め、130～150 台程度を想定。詳細は民間提案を踏まえた計画とする。

◎ 堤防道路(緑色点線)の常時歩道化や一時歩道化を行う場合は、近隣住民のための迂回路を検討。

動線計画 ◎ 敷地内への車両誘導は、殿橋南信号からの出入りを主たる動線として想定。(青色矢印)

◎ 上記の考え方により、周辺住区への施設利用車両の通行を抑制する動線計画を基本とする。

◎ 駐車場は、北・南両敷地を含め、130～150 台程度を想定。詳細は民間提案を踏まえた計画とする。

◎ 堤防道路(緑色点線)の常時歩道化や一時歩道化を行う場合は、近隣住民のための迂回路を検討。

動線計画 ◎ 敷地内への車両誘導は、殿橋南信号からの出入りを主たる動線として想定。(青色矢印)

◎ 上記の考え方により、周辺住区への施設利用車両の通行を抑制する動線計画を基本とする。

◎ 駐車場は、北・南両敷地を含め、130～150 台程度を想定。詳細は民間提案を踏まえた計画とする。

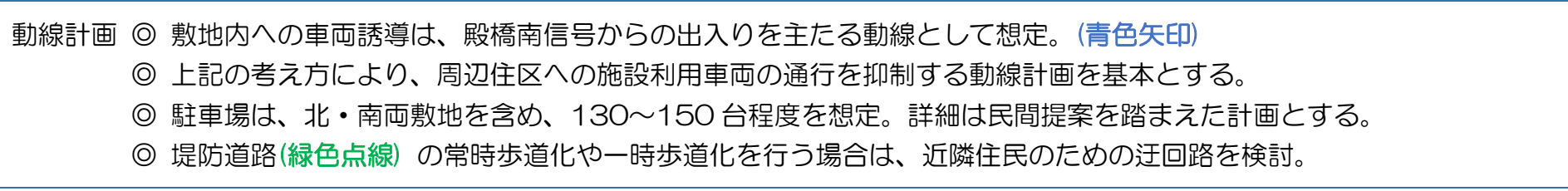
◎ 堤防道路(緑色点線)の常時歩道化や一時歩道化を行う場合は、近隣住民のための迂回路を検討。

動線計画 ◎ 敷地内への車両誘導は、殿橋南信号からの出入りを主たる動線として想定。(青色矢印)

◎ 上記の考え方により、周辺住区への施設利用車両の通行を抑制する動線計画を基本とする。

◎ 駐車場は、北・南両敷地を含め、130～150 台程度を想定。詳細は民間提案を踏まえた計画とする。

◎ 堤防道路(緑色点線)の常時歩道化や一時歩道化を行う場合は、近隣住民のための迂回路を検討。



- プランA
- ◎ コンベンション施設(公共施設。低層イメージ)は川側に配置。併設する店舗やカフェ等は民間による運営を想定。
 - ◎ ホテル(民間施設。低中層イメージ)は別築で整備。コンベンション施設とのアクセスに配慮。



- プランB
- ◎ 川側にホテルを配置(低層イメージ)。ホテルにはカフェ等の民間施設を併設。
 - ◎ コンベンション施設は別築でホテル南側に整備(低層イメージ)し、ホテルとのアクセスに配慮。



- プランC
- ◎ 建物は合築とし、官民複合施設として整備。市と民間が建物を区分所有する案。
 - ◎ 本計画においては、サウンディング調査の結果等を考慮して、官民施設の分築を基本としています。
ただし、合築による優れた民間提案や事業スキームを否定するものではありません。



(5) 本計画における施設整備費の試算

項 目	金 額
コンベンション施設(延床面積約 8,400 m ² の 建物を想定した場合)	4,393,000 千円 (消費税 10%含む)

※コンベンションの面積や建物階層等は、民間提案による変更・増減があります。

※コンベンション施設の整備に加え、別途下記の事業が必要です。

- ・屋外駐車場、通路、入口、外構等の敷地内整備にかかる設計・工事等
- ・南側駐車場(立体駐車場)
- ・コンベンション施設用備品等の整備
- ・人工地盤（デッキ）築造(堤防道路南側法面)にかかる設計・工事等
- ・堤防道路及び周辺道路等の改良にかかる設計・工事等

※金額については、今後、更に精査を行います。

※ホテル(ホテル専用駐車場含む)の整備費は含んでいません。

13 維持管理・運営方針の検討

- ▶ ホールや会議室等の使用料を検討するにあたっては、公共施設としての位置付けに加えて、民間事業者の収益事業収入により施設運営が行われることも想定しつつ、公民連携手法を活用した公設コンベンション施設の他都市事例も参考にしながら、事業目的や時勢に即した適正な使用料を検討する必要があります。また、こうした考えは、本市が実施したサウンディング調査においても、参加した民間事業者からも同様の提案がなされています。
- ▶ 本計画及び上位計画の方針等を踏まえ、限られた予算の中で効率的な維持管理・運営を行うために、コンベンション施設には PFI や指定管理者制度などの公民連携手法の効果的な活用を、また、ホテル等民間施設には PPP 手法(公有地有効活用)の導入を積極的に検討する必要があります。また、こうした考えは、本市が実施したサウンディング調査においても、参加した民間事業者からも同様の提案がなされています。
- ▶ 維持管理や運営方針を検討する際には、事業収入及び事業支出を試算・分析する必要があります。
- ▶ 本事業のうち、コンベンション施設における主な収入は、施設や設備にかかる「使用料収入」と「飲食等の事業収入」が想定できます。このうち、「飲食等の事業収入」は、コンベンション施設における事業収入の大半を占めることが予想され、事業運営の柱となる重要な収入となることが見込まれます。
- ▶ よって、事業収支を見込む際には、「施設稼働率」「施設使用料等収入」「収益事業収入」等の試算が必要となります。
- ▶ 本事業のうち、コンベンション施設における主な支出は、「施設維持管理費」と「事業運営費」が想定できます。民間事業者における見積の維持管理費と、岡崎市竜美丘会館における運営費から、本事業におけるコンベンション施設の維持管理費・運営費を試算した場合は、年額約 1.66 億円となります。
 - 【例：竜美丘会館】
 - ・建物延床面積 約 7,300 ㎡
 - ・年間の運営費 約 0.46 億円（税抜き）
 - 【コンベンション施設】
 - ・建物延床面積(想定) 約 8,400 ㎡
 - ・竜美丘会館との面積比 $\div 1 : 1.15$
 - ・運営費の試算 約 0.46 億円 $\times 1.15 \div$ 約 0.53 億円
 - ・維持管理費の見積 約 1.13 億円
 - ・維持管理費及び運営費の合計 約 1.66 億円（税抜き）
 - ・実際の維持管理費・運営費は、民間の提案内容により異なります。
- ▶ 本事業においては、コンベンション施設の稼働率や飲食事業収入等が向上することで、本市の財政負担の軽減につながる仕組みの検討が必要です。
- ▶ 民間の「稼ぐ力」や「創意工夫」を可能な限り引き出すためには、PFI 手法を始め、指定管理者制度、利用料金制などの公民連携手法を積極的に活用しつつ、効率的な施設運営に努める必要があります。

- ▶ 本事業の施設維持管理及び施設運営において想定される公民連携手法、各手法のメリット等を以下のとおり整理します。

◎PFI 手法

└ 民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新・維持管理・運営を行う手法。一般的には、民間企業、NPO 法人等を施設の管理運営者として行政機関が指定する「指定管理者制度」と併用される事例が多い。

└ メリット

- ・民間事業者のノウハウを活用することで、利用者に対するサービスや効率性の向上が期待できます。
- ・契約が長期となるため、長期的視点に立ったサービス提供が可能です。

└ デメリット

- ・行政が業務状況を把握して管理・指導しなければ、サービスの品質の低下を招く恐れがある。
- ・長期間の契約となるため、根本的な部分に問題が発生した場合でも軌道修正しにくい側面がある。

◎指定管理者制度

- ・地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づき、公の施設について、議会の議決を経て指定される「指定管理者」に、当該施設の管理に関する権限を委任して維持管理・運営を行わせる手法です。
- ・指定管理者となる民間は、自らのノウハウを活用し、包括的な維持管理や運営を始め、講座や教室などの自主事業等により施設の活性化を図り、良質な公共サービスを提供します。

◎利用料金制度

└ 公の施設の使用料について指定管理者の収入とすることができる制度。利用料金は、条例で定める範囲内（金額の範囲、算定方法）で、指定管理者が地方公共団体の承認を受けて定めることになります。また、指定管理者に利用料金を定めさせず、条例で利用料金を規定することも可能です。施設の維持管理にかかる費用は、委託料と指定管理者が収受する利用料金で賄う場合と指定管理者が収受する利用料金のみで賄う場合があります。

└ メリット

- ・民間の自主的な経営努力を促すことができ、弾力的な収支計画の立案が可能となるとともに、地方公共団体の会計事務の効率化が図られます。
- ・市場動向に敏感な事業者によって、適切な料金水準を設定することができる。

└ デメリット

- ・民間の経営状態が料金設定に影響する恐れがある(料金が高くなる等)。
- ・行政側の適正なモニタリングが機能しない場合は、民間の判断によって、力を入れる事業と、力を抜く事業が発生する恐れがある。

◎プロフィットシェア

- └ 収益があらかじめ設定された基準を上回った場合に、その程度に応じて運営権者（民間事業者）から委託者（市）に金銭を支払うことを約束する契約をいいます。民間の経営努力等により事業収益が上がることで市の財政負担の軽減が図られます。
- └ プロフィットシェアリング契約は、指定管理者制度や利用料金制と一体的に導入されるケースが多く見られます。

◎ネーミングライツ

- └ 行政が民間事業者に公共施設等の名称付与の権利を与える手法
- └ メリット
 - ・行政にとっては、財源の確保につながる。
 - ・事業者にとっては、自身の広告・宣伝として利用できるだけでなく、CSR に位置付けられた地域貢献・社会貢献が可能となる。
- └ デメリット
 - ・契約期間が終わると施設の名称が変わるため、利用者にとっては紛らわしい側面がある。
 - ・契約企業が不祥事を起こした場合、その施設のイメージダウンにつながる恐れがある。

◎運営権譲渡(コンセッション)

- └ 行政が民間事業者に事業の運営権を譲渡する手法。施設は行政が所有。
- └ メリット
 - ・行政は運営権売却益を得る。将来の大規模改修費用等の財源とすることも可能
 - ・民間はより自由度の高い事業運営が可能
- └ デメリット
 - ・民間は運営権取得時に費用が必要(自己資金又は借入)。
 - ・行政、民間ともに手続きが煩雑となり、コンセッション効果との比較検討が必要

14 事業期間に関する考え方

- ▶ コンベンション施設等の整備運営事業に関しては、公民連携の活用を念頭に、PFI や指定管理者制度の適用が考えられます。この場合、施設等の償却年数や大規模改修の時期を念頭に、適切な事業期間を検討する必要があります。指定管理委託期間中に大規模改修を考慮しない場合は、指定管理者への委託期間を 10～20 年度程度を軸に検討することが基本となります。大規模改修を考慮する場合は、さらに長期間の委託が考えられます。
- ▶ ホテル等民間収益事業への市有地貸付事業に関しては、本市が行ったサウンディング調査の結果を踏まえて、30～50 年の範囲で民間事業者の提案によることを基本とします。
- ▶ 河川区域における乙川かわまちづくり協議会との連携事業に関しては、事業期間に関する同協議会の方針や考え方との整合を図る必要があります。

15 事業スケジュールについて

事業スケジュールについては、コンベンション施設に関しては PFI・指定管理者制度を、ホテルに関しては事業用定期借地による市有地貸付を想定した場合、以下のとおりです。

- ▶2018 年度 サウンディング型市場調査、企業アンケート、基本計画案策定ほか
- ▶2019 年度 事業者募集・選定ほか
- ▶2020 年度 設計・解体工事ほか
- ▶2021 年度 建設工事ほか
- ▶2022 年度 工事ほか。施設完成。開業へ(時期は未定)

※事業スケジュールは、民間提案を含めた今後の検討により変更する場合があります。

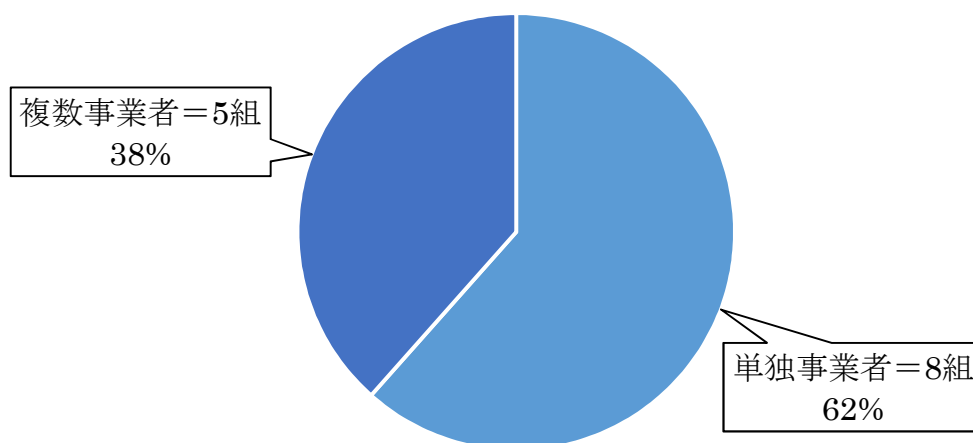
16 サウンディング調査の実施状況について

本市では、本計画の策定に際して、民間事業者の事業参入意欲を喚起したり、本事業の市場性等を調査したりすることを目的として、サウンディング調査を、平成 30 年に上半期と下半期で計 2 回実施しました。

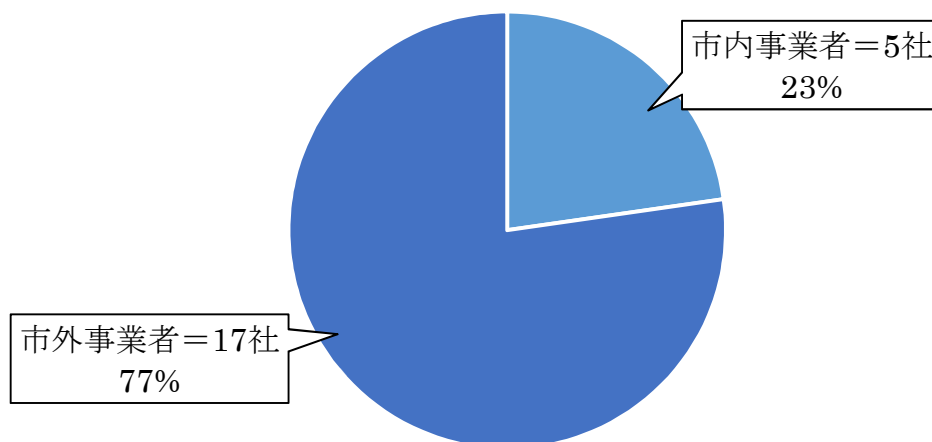
サウンディング調査の実施状況、結果等については、以下のとおりです。

(1)第 1 回サウンディング調査

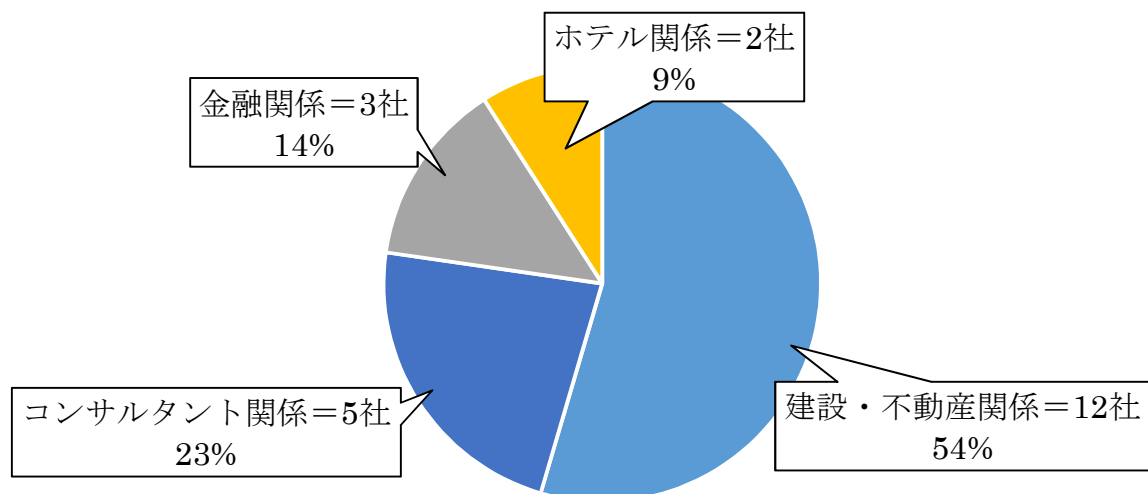
- ①参加申込受付期間・・・平成 30 年 6 月 18 日(月)～6 月 29 日(金)
- ②実施期間・・・平成 30 年 8 月 2 日(木)、3 日(金)、6 日(月)、8 日(水)、9 日(木)の 5 日間
- ③参加事業者数・・・13 組(22 社)
- ④事業者の内訳(全 13 組)



- ⑤市内事業者・市外事業者の内訳(全 22 社)

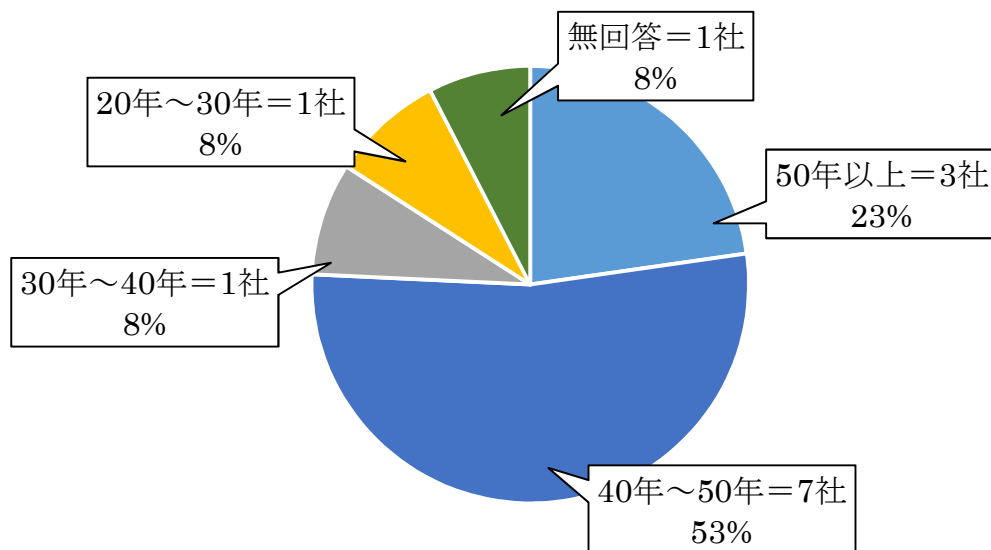


⑥参加事業者の業種内訳



⑦主な提案・意見

A 事業期間に関する主な提案・意見



- 事業期間については、建物の構造等によって異なる。資産償却年数が一つの目安。
- 初期投資の返済期間については、20～30 年を想定。
- 施設内容や規模が明確ではないが、工事期間は少なくとも 1 年半は必要。

⇒本市の対応

- 事業期間の設定に際しては、本事業に対する本市の基本的な考え方を反映させることに加えて、建物の建築手法等により事業期間の考え方に差が生じることにも配慮した事業者募集に努めます。

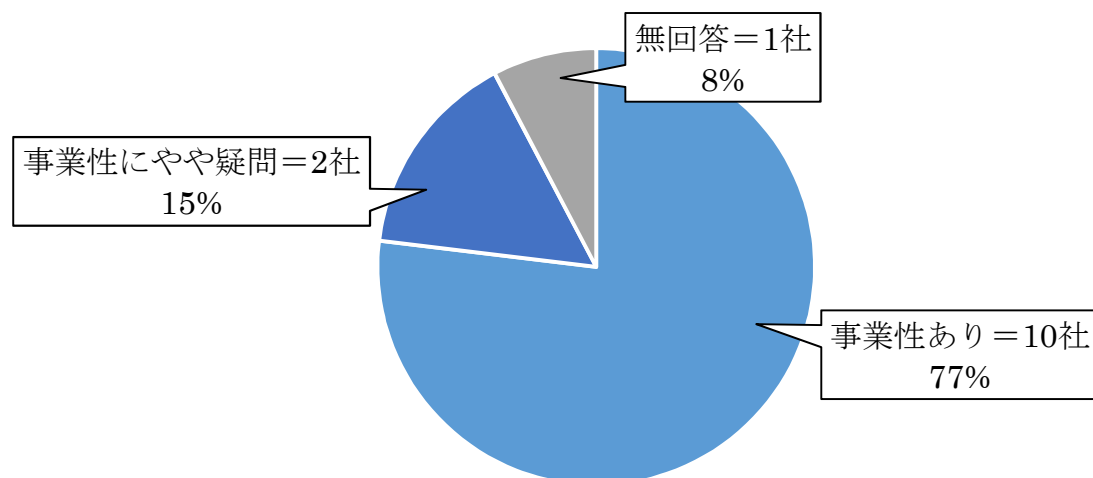
B コンベンション施設に関する主な提案・意見

- 貸館収入や飲食収入による一定の収益は見込めるものの、民間の完全独立採算による建設や運営は難しい。事業継続には「公設」あるいは「市の支援」が必須。
- 収益の柱となる貸館利用や飲食利用は、平日夜間や土日祝日がメインとなる。よって、利用が低調になる平日昼間の稼働率向上が課題。
- 運営面においては、民間が高い自由度をもって収益活動を行える事業スキーム（行政による積極的な市場開放、規制緩和、民営化等）が重要。
- 第一回サウンディングにおいて、市が暫定的に示した機能や規模(大ホール約 1,000 m²、中ホール約 800 m²の 2 ホール構成)は、需要予測や敷地面積を考慮した場合、過大な印象がある。事業目的、施設用途、想定客層をさらに吟味・精査すべき。
- 事業目的をより明確にしつつ、民間の自由度を上げる市の支援策が講じられれば、民間は施設の規模や機能を敷地面積に合わせて最適化でき、民設民営の可能性も高まる。
- 事業者募集の際は、市がコンベンションの間取りや面積を明示するよりも、期待する機能や用途を明示する方が、民間はアイデアを出しやすい。
- 料理を提供する方法については、厨房型、セントラルキッチン施設活用型、ケータリング型など多様な形態がある。提案時には、これらを民間が自由に選択できるようにして欲しい。
- 施設利用者の駐車場を整備する必要があるが、その整備費用については市の負担、もしくは、市の支援が必須。敷地の狭さも課題の一つ。
- ハード面の支援だけでなく、会議や催事を誘致する、いわゆる「MICE」の取り組みなど、市や地域を挙げて、本事業を後押しするソフト事業が重要。
- 市が把握しているコンベンションの需要予測などのデータを提供して欲しい。
- 駐車場を含めて敷地に余裕があれば、コンベンションとホテルを分けて建設することも考えられる。敷地に余裕が無いのであれば、コンベンションとホテルを一つの建物とし、所有者は市か民間のどちらかに一本化することが望ましい。一つの建物を区分所有することは修繕等の計画や調整が難しいため極力避けたい。

⇒本市の対応

- コンベンションの機能や用途について、さらなる精査に努めます。
- 民間が「稼ぐ力」を十分に発揮でき、民間の資金とノウハウを最大限活用できる計画づくりに努めます。
- ハードだけでなく、ソフトを含めた計画づくりに努めます。
- コンベンションの需要予測に関するデータの提供に努めます。

C ホテルに関する主な提案・意見



- ・ホテル、ホール(バンケット)、レストランの利用客層がそれぞれ異なるシティホテルは、都市の規模等によって、利用客層の違いが強みとなったり、弱みとなったりする。そのため、全国的に人口や人の往来が集中する大都市を除いては、シティホテルの建設が必ずしも積極的でない傾向が見られる。
- ・立地や需要を考えれば、ビジネスホテル、あるいは、グレードの高いビジネスホテルが妥当なのでは。その場合、客層としては、ビジネス客と観光客が想定できるが、現在の岡崎市においてはビジネス客が中心になると考えられる。
- ・例えば「コンベンションの来賓・来客用ホテル」という位置付けを主目的にすれば、部屋数の少ない高級感のあるホテルが向いている。事業性もあると考えられる。
- ・本事業がホテルをメインとするのか、あるいは、コンベンションをメインとするのか、さらには、各施設にはどのような機能を望むのか、今後、こうした点について市の考えがより具体的に示されれば、民間の提案もより具体的になる。
- ・昨今、ホテルのグレードが多様化していることから、事業者募集の際は、市がホテルのグレードや部屋数を明示するよりも、機能・用途・客層等を明示する方が民間はアイデアを出しやすい。
- ・ホテル専用の駐車場として、部屋数の3割～5割が必要。

⇒本市の対応

- ・ホテル事業の多様化を踏まえて、いわゆる従来型のシティホテルに限定した事業計画に頼ることなく、本事業の目的達成に向けた実効性ある計画づくりに努めます。
- ・ホテルの機能や利用客想定について、さらなる精査に努めます。

D リバーベース機能に関する主な提案・意見

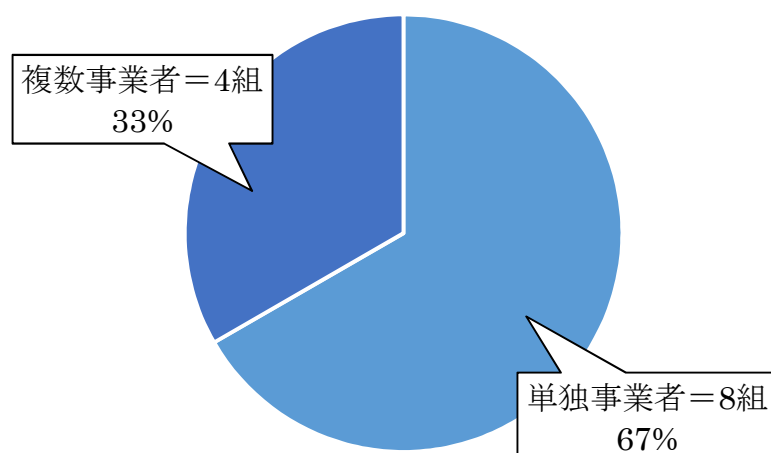
- ・リバーベースに対する民間側の理解が浅い。市の構想をより詳しく知りたい。
- ・リバーベースの需要予測など、市が保有するデータを提供して欲しい。
- ・河川空間と一体感のある事業計画には賛成。
- ・河川には様々な規制がある。民間がクリアできるのか不安。
- ・堤防沿いに商業施設を並べた場合、一年を通して平日の客足が心配。土日であっても暑い夏や寒い冬は客足が遠のく。長きにわたる事業期間の間、テナントを探し続けるリスクを誰が背負うのか、ここが課題。
- ・堤防法面の埋め立てを民間側の費用で担ったり、埋め立てた天端面の管理責任を民間側で担ったりすることは難しい。市の支援が必須。

本市の対応

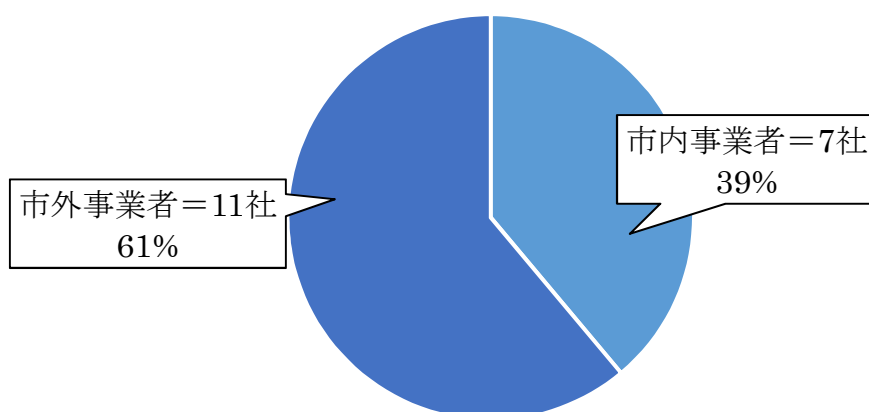
- ・引き続き、リバーベース機能に関する情報提供に努めます。
- ・本事業を担う民間事業者が「乙川のかわまちづくり活動」に関して、誰(団体・個人)とどのような関係に基づき関わっていくのかなどについてさらに整理し、民間への情報提供に努めます。

(2)第2回サウンディング調査

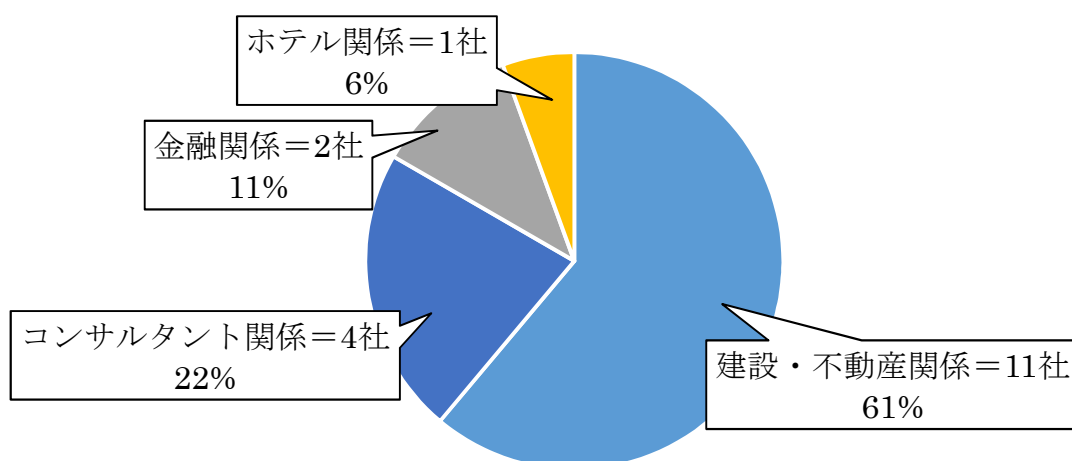
- ① 参加申込受付期間・・平成30年11月19日(月)～12月7日(金)
- ② 実施期間・・平成30年11月26日(月)～12月21日(金)
- ③ 参加事業者数・・12組(18社)
- ④ 事業者の内訳(全12組)



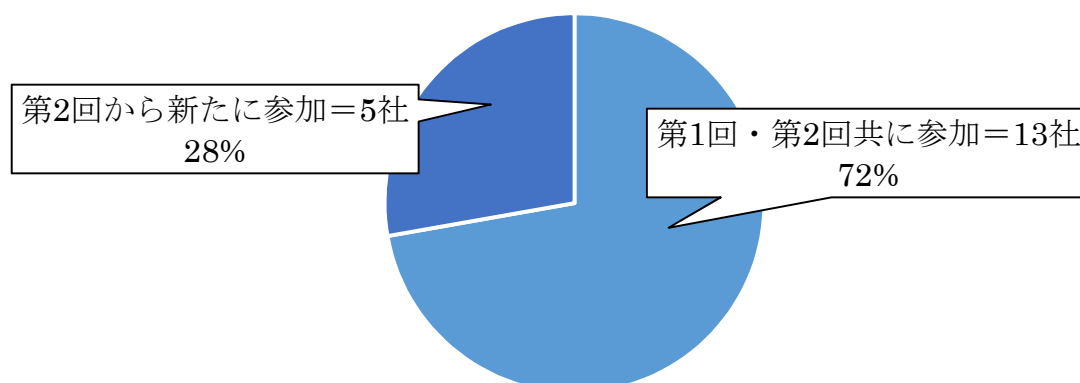
⑤ 市内事業者・市外事業者の内訳（全 18 社）



⑥ 参加事業者の業種内訳



⑦ 第1回サウンディング型市場調査への参加状況（全 18 社）



⑧ 民間事業者と行政の共有事項・民間事業者からの提案事項

今回の調査では、第 1 回調査で民間事業者から示された提案や意見をもとに、下記の A～(E) の各事項について意見聴取を行いました。

A コンベンション施設の整備・運営に関する主な提案・意見

- 前回の調査においては、下記に示した意見や提案がありました。
 - ・貸館収入や飲食収入等による一定の収益は見込めるものの、民間の完全独立採算による建設や運営は難しい。事業継続には「公共施設化」あるいは「市の支援」が必須。
 - ・運営面においては、民間が高い自由度をもって収益活動を行える事業スキーム（行政による積極的な市場開放、規制緩和、民営化等）が重要。
- 今回の調査では、以下の点を中心に意見交換を実施しました。
 - ・コンベンション施設を公共施設とした場合の参入意欲や、現時点で考えられる事業スキーム等に対する考え。
 - ・民間事業者の「稼ぐ力」や「経営ノウハウ」の活用により、施設の維持管理費等に対する行政負担の軽減を実現できる可能性についての考え。

【主な意見・提案】

- ・コンベンションを公共施設とすることは、民間の参入意欲の向上につながる。
- ・コンベンションには一定の需要や収益が見込まれるものの、民間施設の場合は、民間が負担する施設建設費(金融機関からの融資)を返済期間内に完済することが難しいと認識している。
- ・岡崎のかねてからの課題を整理した上で企業アンケートも実施し、その結果、最大 300 人規模の催事ホールとバンケットホールの整備が必要との結論に至った市の考え(施設の規模感等)は理解する。また、市が望む機能に加えて、民間提案による多様な機能との複合化を目指す考えも民間の参入意欲が高まると認識している。
- ・コンベンションを公共施設とした上で、施設の機能について公共機能(市が望む機能)と民間機能(民間提案による多彩な機能)を効率よく複合化できれば、施設の稼働率や収益の向上につながり、施設の維持管理費等にかかる行政負担の軽減にもつながる。
- ・コンベンションを公共施設とした上で、施設の維持管理や運営に関しては民間の稼ぐ力を最大限活用しつつ、一定の利益が上がった場合に行政負担を軽減するプロフィットシェアの考え方を採用することが本事業に適している。
- ・民間としても、事業で生じた利益の一部を市民や行政に還元する仕組みの導入には関心がある。
- ・市が「会場使用料」や「設備使用料」を検討する際には、民間の提案を参考にしてほしい。コンベンション施設の収益は、「使用料」と「飲食代」が中心となるため、顧客から選ばれる施設となるためには、この両方をバランスよく設定し、顧客と運営側(市や民間)の双方にとってメリットのある料金設定とすることが重要である。
- ・使用料を「利用料金」とすることで民間主導の施設運営の可能性が広がる。民間側の収入と

することのできる「利用料金制」の導入には高い関心がある。

- コンセッション方式については、現時点の情報量では導入の可否を判断しかねる(どちらかといえば消極的なイメージ)。運営状況が見てとれる既存の公共事業であればコンセッション方式導入による具体的な効果を測ることが可能であるが、本市で事例の無い事業についてはコンセッションの効果を測ることが難しい。
- 民間の「稼ぐ力」を期待するのであれば、例えば、ロビーやホワイエ、廊下、屋上、駐車場など、施設や敷地内のあらゆるスペースを「市場」として捉えることも重要である。使用料を検討する際には、「ホール」や「会議室」だけでなく、あらゆる空間に対して顧客に有償提供できるよう検討してほしい。こういった点も含めて、使用料に関する民間の提案を参考にしてほしい。
- コンベンションを公共施設とした場合の事業スキームについては、いろいろなパターンが考えられるが、出来るだけシンプルなものを選択してほしい。最もシンプルなスキームとしては、BTO 方式による PFI と、利用料金制を活用した指定管理者制度の適用、さらにはプロフィットシェアの導入などであると考え。
- コンベンションを公共施設として、運営を民間主導とする考え方には賛同する。これに加えて、運営面、とくに M I C E の推進体制に関しては、地元経済界との連携や仕組みづくりが必要。この点は市の支援をお願いしたい。
- コンベンションを公共施設とした場合の指定管理の期間について、当初の期間としては、施設の大規模改修前の 15 年程度とし、15 年経過した時点で時勢に即して事業のコンセプトや機能の見直しを図った上で必要な規模で施設修繕を行うという考え方がよいのでは。コンセッション等の検討もその時点であれば具体的に検討できるのでは。

B ホテルの整備・運営に関する主な提案・意見

- 前回の調査においては、下記に示した意見や提案がありました。
 - 全国的にホテル事業が多様化している。民間の参入意欲を高めるためにはホテルの規模やグレードを民間に委ねる計画が望ましい。
 - ホテル、宴会、レストランの客層はそれぞれ異なる側面があり、主要都市を除いては、事業効率を上げるためにこれらの機能を一体的に揃えたシティホテルの建設に消極的な傾向が見られる。
- 今回の調査では、以下の点を中心に意見交換を実施しました。
 - 市有地の貸付期間を 30 年～50 年の範囲とすることに対する考え。
 - 建物の高さ制限に対する考え。

【主な意見・提案】

- 今回の調査において、市側からホテルの規模等については民間提案に委ねる方針が示されたことは評価する。

- ・ただし、グレード感については、市は引き続き質の高いホテルをイメージしているようであるので、事業者募集時には市のイメージをより具体的に示してほしい。
- ・低層で部屋数の少ない高級感のある宿泊施設の提案も可となるよう、民間の自由度の高い募集を行ってほしい。
- ・ある程度高層(30m 程度)なホテルの提案が可となるよう、民間の自由度の高い募集を行ってほしい。今回、市が参考値として暫定的に示した 25m は中途半端な感がある。
- ・ホテルとコンベンションを分築でも合築でも整備することが可となるよう、民間の自由度の高い募集を行ってほしい。※基本的には分築を考えているが、今後、チームによっては合築案が出てくる可能性がゼロではないため。
- ・市有地の貸付期間を、30 年や 50 年といったように期間を固定するのではなく、30 年～50 年を範囲として民間が提案できる仕組みが検討されている点は、民間の自由度や参入意欲が高まることから評価する。範囲の設定についても適当であると捉えている。
- ・市は周辺地域や景観への配慮のために、建物の高さ制限を考えているようであるが、河川景観への配慮を重視するのであれば、堤防面にホテルを建てる場合に一定の高さ制限をかけつつ、一方で、敷地の南東側付近にホテルを建てるのであれば周囲には既に複数の中高層の建築物が散見されることから現行法令や都市計画等の規制の範囲内に留めるなどの整理を希望する。
- ・ホテルの整備を必須とする(民間施設を限定して募集する)、あるいは、建物の高さ制限を設定するのであれば、借地料の軽減を検討してほしい。
- ・ホテルの規模を民間に委ねるのであれば、ホテルの規模の大小によって公募時の審査や点数に大きく差がつかないように配慮してほしい。
- ・借地料は民間が事業性を判断する上での重要な要素となるため、借地料の目安を早い段階で示してほしい。

C 川やまちへの波及機能(リバーベース支援機能)に関する主な提案・意見

- 前回の調査においては、下記に示した意見や提案がありました。
 - ・リバーベースに関する情報が不足している。
 - ・リバーベースにかかわる他の事業者との関係性についての民間側の理解が浅い。
 - ・河川空間と一体感のある事業計画には魅力を感じる。
- 今回の調査では、以下の点を中心に意見交換を実施しました。
 - ・QURAWA戦略や乙川エリアビジョンについて
 - ・河川空間での営業活動についての考え
 - ・リバーベースで活動する他の事業者とのかかわりについて

【主な意見・提案】

- ・川やまちへの波及効果や、エリアの価値向上といった本事業の狙いには賛同。本事業地は自

然や歴史が都市での暮らしと融和する魅力あるエリアであり、岡崎の特長を活かしたまちづくりにつながる可能性が感じられる。

- ・単に敷地内への施設建設だけでなく、まちづくり全体の方向性を示しながらプロジェクトの価値を高めようとするQURAWA戦略に賛同。テーマ性があり、民間の参入意欲も高まる。
- ・河川敷での事業展開について積極的に検討したい。
- ・既存の実行委員会に入ることも選択肢の一つとして考えているが、本事業を担う民間が新たな実行委員会を設置することが可能であれば、そちらも選択肢として検討したい。
- ・既存の実行委員会の規約、加入要件(加入審査要件など)、会費、マージン、経費使途、意思決定の仕組みなどの情報を得たい。現在加入している事業者の名称や業態についても知りたい。
- ・市側からは堤防面に複数の商業機能を配置したい意向が感じられるが、市場性や持続性に課題がある。特に平日昼間の収益力が課題となる。長期にわたりテナントを探し・確保し続けていくためには、民間の努力だけでなく、行政の支援も得ながら公民連携のスキームを検討する必要がある。
- ・堤防面の商業機能について、堤防沿いに公共施設としてのコンベンション主体の複合施設を整備し、建物(堤防面)に店舗を組み込むことを想定した場合の出店手法としては、SPC 直営店舗のケースと、SPC からの転賃による出店のケース、市の直接の許可による民間店舗の三通りが考えられる。
- ・本事業の提案コンペに際して、審査の平等・公平を期すために、乙川河川で先行して活動する他の事業者(実行委員会加入の事業者)とのコンソーシアム結成については、一定のルールが必要(実行委員会加入の事業者を組み入れたコンソーシアムが審査において有利とならない等の配慮が必要)。
- ・本事業の提案事業者と既存の実行委員会加入事業者との正式な関係構築は、優先交渉権を得た後のアクションとして整理してほしい。事業者募集の際に、既存の実行委員会加入事業者をチームに加えることで有利・不利とならないように配慮してほしい。

D 施設配置・事業敷地に関する主な提案・意見

●前回の調査においては、下記に示した意見や提案がありました。

- ・本事業がホテルをメインとするのか、あるいは、コンベンションをメインとするのか、さらには、各施設にはどのような機能を望むのか、今後、こうした点について市の考えがより具体的に示されれば、民間の提案もより具体的になる。
- ・駐車場を含めて敷地に余裕があれば、コンベンションとホテルを分けて建設すること考えられる。敷地に余裕が無いのであれば、コンベンションとホテルを一つの建物とし、所有者は市か民間のどちらかに一本化することが望ましい。一つの建物を区分所有することは修繕等の計画や調整が難しいため極力避けたい。

●今回の調査では、以下の点を中心に意見交換を実施しました。

- ・公共施設としてのコンベンション施設と民間施設としてのホテルを整備する際の合築、

別築に関する考え。

- ・ 駐車場の整備、運営に関する考え。
- ・ 事業敷地に関する考え。

【主な意見・提案】

- ・ コンベンションとホテルについては、一体的な利用には配慮しつつも、整備や管理運営においては管理や責任の所在が明確となる「別築」での整備が望ましい。
- ・ 堤防面にはコンベンションを主体とした施設の配置が望ましい。
- ・ 堤防面にはホテルを主体とした民間施設の配置が望ましい。
- ・ 駐車場については、敷地内に一定の台数を確保することは必要である。
- ・ 駐車台数については、コンベンションの利用想定の大半が 200 人未満となっていることに着目しつつ、周辺に民間駐車場があることや、アルコールを伴う会合の場合は自動車での来場率が大きく下がることも加味し、過大投資とならないよう検討する必要がある。
- ・ 現状、市の大きな行事やイベントの際には、河川敷を臨時駐車場として活用していることから、河川との一体利用を目指す本事業においても、河川敷を臨時駐車場として利用させてほしい。
- ・ 周辺の民有地を事業用地として活用したり、南側敷地を立体駐車場として整備したりするなどの工夫がなされれば、施設配置や駐車場整備の提案の幅が広がる。施設の規模からして、もう少し土地がほしい。

E その他、事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項等

【主な意見・提案】

- ・ QURUWA戦略における他のプロジェクトと連携できれば、事業効果はさらに高まる。今後進めていく他のプロジェクトとの連携による事業効果の更なる高まりを期待する。
- ・ 観光入込客数や宿泊数など、市が保有する統計データの提供を希望する。

まとめ（市の見解）

- コンベンション施設については、公民連携手法の積極的な活用により、市が望む機能と民間提案による多彩な機能との複合化による「必要とされる施設」「選ばれる施設」「事業効果の高い施設」を目指します。
- コンベンション施設の維持管理や運営に関しては民間の稼ぐ力を最大限活用しつつ、行政負担の軽減に繋がる手法を検討します。
- MICEの推進体制に関して、地元経済界との連携や仕組みづくりを進めていきます。
- ホテル等民間施設の高さ制限については、周辺地域や河川景観に配慮しつつ、民間の参入意欲にも配慮した計画づくりを進めます。
- 借地料については、次年度(2019年度)の早い段階で目安を示すことができるよう努めます。
- 川やまちへの波及効果については、既存の実行委員会加入事業者とのかかわり方などを含め、河川区域での営業活動手法を明らかにしていきます。
- 商業機能の誘致については、民間側のリスク軽減を図りつつ、公民が連携してテナントの誘致を図ることのできる仕組みづくりに努めます。
- 乙川河川で先行して活動する事業者とのかかわりについては、審査の平等、公平を期すことのできるかかわり方を明らかにしていきます。
- 施設配置や駐車場台数については、民間事業者の提案に委ねつつ、市の基本的な考えを明らかにしていきます。
- 事業敷地については、事業規模を精査したうえで必要に応じて周辺民有地の活用について検討していきます。
- 募集スケジュールにあたっては、適正な期間の確保に努めます。
- 他のQURUWA戦略事業との連携を促す計画づくりに努めます。
- 既存の実行委員会への加入方法や費用負担等の情報や観光入込客数や宿泊数など、事業検討の参考となるデータについては、順次、ホームページ等で公表します。