

# 変更事業計画書

## ■事業目的

本事業は、西尾駅西広場にコンベンションホール棟及びホテル棟を整備・運営することにより、市有地の有効活用、西尾駅周辺から中心市街地全体の西尾市のさらなる活性化、交流人口増加等、西尾駅西広場の高度利用を図ることを目的とする。

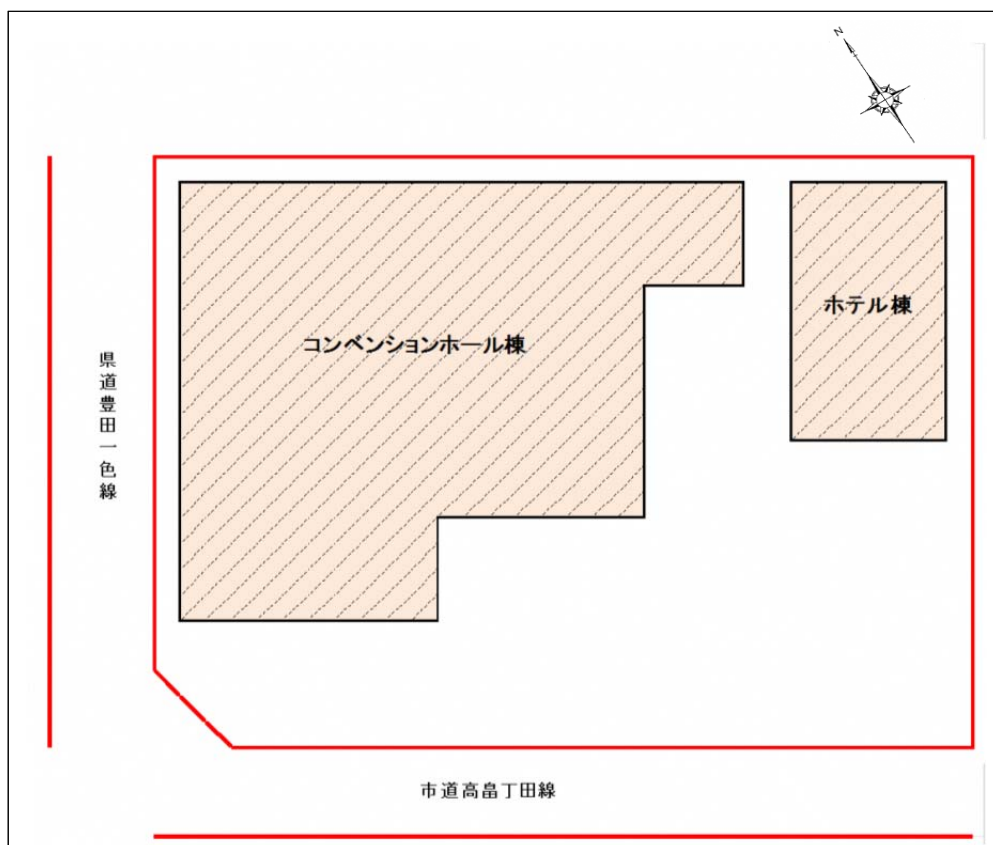
## ■事業コンセプト

- ① コンベンションホールの整備により、コンベンションホール周辺及び関連産業の売上増加並びに雇用の増加が期待できる。
- ② 各種イベントの開催等により西尾市外から多くの人が集まることで、新たな経済需要が期待できる。
- ③ 西尾市のイメージアップや知名度向上に繋がり、定住人口及び交流人口増加が期待できる。
- ④ 西尾駅前の立地により、名鉄利用者の増加を期待することができ、名鉄西尾・蒲郡線（西尾～蒲郡間）の路線維持の取組みにも寄与できる。

## ■土地利用計画

コンベンションホール棟は2階建てで、1階には24時間利用可能な公衆トイレを設け、テナントには「一般社団法人西尾市観光協会」が事務所を構え、2階にはコンベンションホール及び貸会議室を配置する。また、ホテル棟は10階建てで、2階から9階までが客室で、10階には浴場を配置する。

《配置図》



■施設計画

1 コンベンションホール棟

① コンベンションホール

運営者	株式会社 西尾駅西開発
面積	484.77 m <sup>2</sup> (パーティション使用時2室利用可能)
最大収容人数	講演会 504人、会議 336人、一般宴会 240人、立食パーティ 350人
概要	講演会、会議、一般宴会、立食パーティ、催事等に利用可能

② 貸会議室 (多目的ルーム)

運営者	株式会社 西尾駅西開発
面積	144.12 m <sup>2</sup> (パーティション使用時3室利用可能)
収容人数	会議約 84人
概要	会議を始めとして、多目的に利用可能

2 ホテル棟

運営者	株式会社 三河湾リゾート・リンクス
面積	2,611.03 m <sup>2</sup> (10階建1階 285.48 m <sup>2</sup> 、2~10階各 241.90 m <sup>2</sup> 、R・B階 148.45 m <sup>2</sup> )
収容人数	182人 (客室シングル 8室、客室ツイン 87室 計 95室)
概要	宿泊に特化

■テナント計画

一般社団法人 西尾市観光協会

使途	事務所
面積	コンベンションホール棟1階 195.36 m <sup>2</sup>

■事業費

コンベンションホール (外構工事含む)	911 百万円
ホテル棟 (外構工事含まず)	637 百万円

■図面は別紙のとおり

■借地期間

借地期間は、工事期間を含めて「32年間」とする。

■事業スケジュール

事業スケジュールは、下記のとおりとする。

種別	運営主体	H28 年度	H29 年度	H30 年度	H31 年度	H32 年度	～	平成 61 年 (西暦 2049 年)		
基本協定	西尾市 (株)西尾駅西 開発	H29. 3. 30							H61. 9. 30	
事業用 定期借地権 設定契約	西尾市 (株)西尾駅西 開発		H29. 9. 下旬							H61. 9. 30
調査等	(株)西尾駅西 開発									
設計	(株)西尾駅西 開発									
埋設物撤去	(株)西尾駅西 開発									
建設工事	(株)西尾駅西 開発 (株)フジケン		H29. 10. 1	H30. 8. 31 (コンベンションホール完成予定)						
				H31. 2. 28 (ホテル完成予定)						
施設運営	(株)西尾駅西 開発 (株)三河湾リ ゾート・リ ンクス			H30. 10. 1						
施設維持	(株)西尾駅西 開発 (株)フジケン			H30. 10. 1						
施設除去等	(株)西尾駅西 開発 (株)フジケン							H61. 9. 30		

■配慮事項

①「公共性」

コンベンションホール棟には、専用入口を設けた 24 時間利用可能な公衆トイレを設置する。なお、多目的トイレをオストメイト対応とする等、誰もが快適に利用できる空間とする。また、駅を利用する歩行者等が敷地の一部を通行できるよう歩道スペースを設ける。

②「地域貢献」

西尾市民、西尾市内の事業者・各種団体、西尾市、西尾市の関係団体等が地域活性化のためのイベント等でコンベンションホール等を利用する際には、可能な限り協力をする。

また、コンベンションホールは、災害時には必要に応じて西尾市民の一時避難場所等として提供をする予定である。

③「景観」

西尾駅で降りた人々が最初に目にする施設であり、西尾市のランドマークとしてイメージアップに繋がるデザインコンセプトのもと、コンベンションホール棟及びホテル棟の外観デザインは統一し、西尾市内外の人々を引き寄せる魅力ある施設外観とする。

④「緑化」

敷地内は環境に配慮して緑化に努め、視覚的にうるおいを感じられるようにする。

⑤「交通安全対策」

敷地西側には県道豊田一色線（幅員 25m・2 車線）、敷地南側には市道高畠丁田線（幅員 20 m・2 車線）が接しており、共に交通量の多い道路であることから、コンベンションホール等の利用者が多い時でも両道路が渋滞することのないよう自動車乗入口の設置に配慮する。

なお、自動車乗入口付近には回転灯を設置する等、交通安全対策には万全を期す。

⑥「駐車場計画」

限られた敷地面積のため、コンベンションホール棟の 1 階部分を駐車スペースとして、71 台分を確保する。また一部の駐車スペースを利用し、大型バスの駐車にも対応できるレイアウトとする。

なお、駐車場が不足する場合には、西尾駅東立体駐車場等の利用で対応する。

⑦「生活環境対策」

施設に起因する騒音、振動、臭気、排気等が周辺地域に悪影響を及ぼさないよう、事業運営に努める。

■事業運営計画

コンベンションホール棟及びホテル棟の整備・運営は、下記の事業者が行う。

代表企業	所在地	西尾市寄住町若宮 3 7 番地
	事業者名 代表者職氏名	株式会社 西尾駅西開発 代表取締役 杉田 芳男
	担当業務	・コンベンションホール棟の整備及び所有 ・コンベンションホール棟の運営
構成員	所在地	岡崎市戸崎町字藤狭 1 番地 9
	事業者名 代表者職氏名	株式会社 三河湾リゾート・リンクス 代表取締役 牧 久
	担当業務	・ホテル棟の運営
構成員グループ企業	所在地	岡崎市戸崎町字藤狭 1 番地 9
	事業者名 代表者職氏名	株式会社 フジケン 代表取締役 牧 久
	担当業務	・ホテル棟の整備及び所有

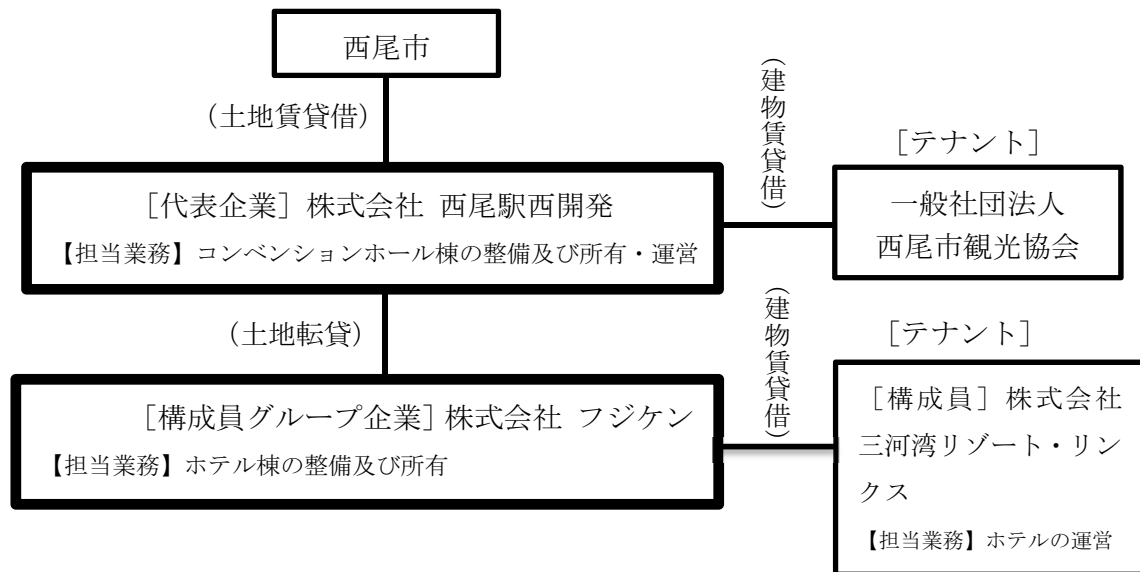
当初のグループ代表企業である「株式会社 西尾駅西開発」は、平成 29 年 3 月 7 日に設立し、西尾商工会議所、西尾市観光協会、西尾商工会議所会員企業、西尾信用金庫等を株主とする。

当初のグループ構成員である「株式会社 三河湾リゾート・リンクス」は、株式会社フジケンのグループ会社として、ホテル、コンベンションホール、レストラン等の事業を展開しており、豊富な実績及びノウハウを有している。

また、構成員グループ企業の株式会社フジケンは、フジケングループの中核会社としてマンション事業、戸建住宅事業、注文建築事業、ビル建設事業、リゾート事業等を行っている。

## 《体系図（実施体制）》

事業の実施体制及び役割分担については、次のとおり予定している。



## 《人員配置》

- ・「コンベンションホール」… 常勤スタッフ 3 名を予定
- ・「ホテル」… マネージャー 1 名、フロント 9 名(昼間 4 人、夜間 3 人、アルバイト 2 人)を予定

## 《販売促進策》

- ・「営業活動」

市内及び近隣市町の企業等への営業活動を行うとともに、一般社団法人 西尾市観光協会と協力し、西尾市の観光資源や特産品を効果的に発信する等して集客に努める。

- ・「広報及び宣伝活動」

開業時のチラシ配布、「株式会社 西尾駅西開発」、「株式会社 三河湾リゾート・リンクス」及び株主企業のホームページへ掲載する等、各種媒体を利用して広報及び宣伝活動を行う。

## ■西尾市が実施するモニタリングへの対応

「株式会社 西尾駅西開発」、「株式会社 三河湾リゾート・リンクス」及び「株式会社フジケン」は、担当業務の実施状況、財務状況等に対する西尾市のモニタリングを受ける。

また、西尾市の求めに応じ、資料の提出、立ち入り調査、改善計画書等の提出等に協力する。

## ■事業リスク管理の考え方

- ① 資金繰りに問題が生じることが事業リスクとして挙げられる。リスクが顕在化した際には早急に再生計画を策定し実施すると共に、必要に応じて借入も検討する。

なお、リスク管理の一環として、借地期間終了時の土地の原状回復の際に必要な施設除去費用等について、次項のとおり資金の積立てを行う。

- ② 西尾市は、今後 30 年以内に震度 6 弱以上の大規模地震の発生する確率が高い状況にあるため、建物の耐震化及び不燃化を重視し、震災による影響を最小限にとどめられるよう設計する。

## ■施設除去等積立金

原状回復義務を確実に履行するため、施設所有者は、施設除去等に必要となる資金の積立計画を作成し、西尾市の承認を得た上で、積立計画に沿った資金の積立てを行う。