

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、ホテルを建設、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及び交流人口増加など、西尾駅西広場の高度利用を図ることを目的とする。

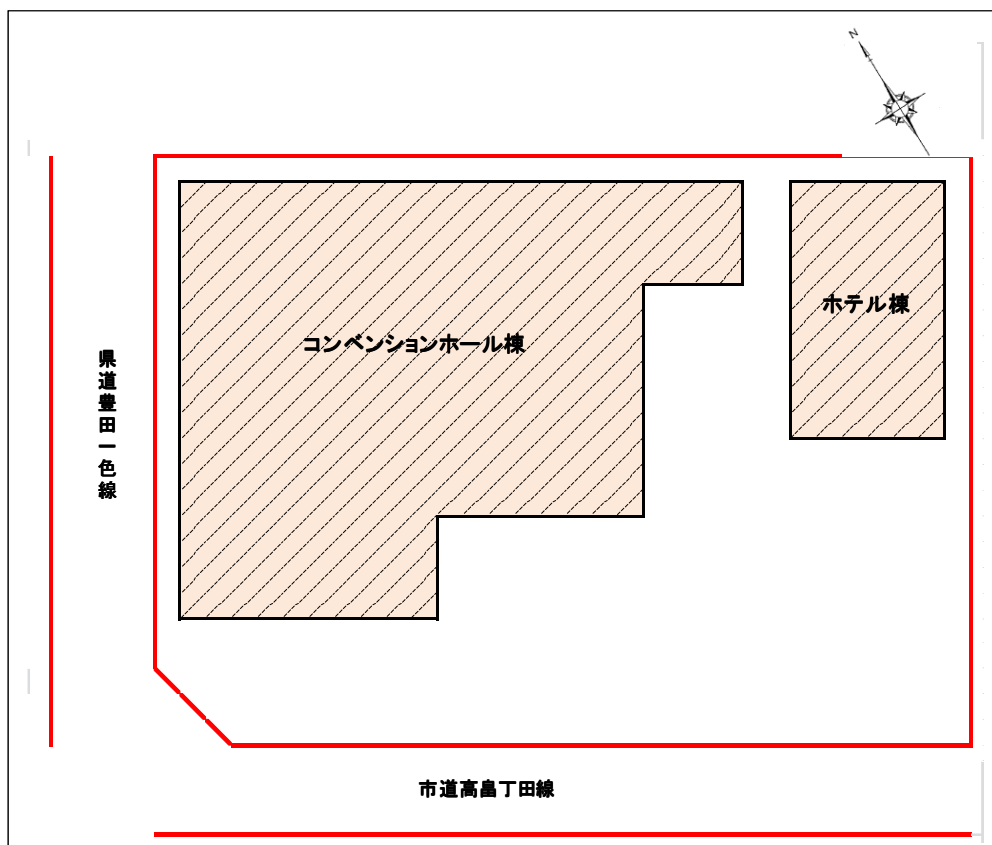
■事業コンセプト

- ① コンベンションホール活用により、西尾市における消費の増加をもたらし、ホール周辺、関連産業の売上増加や、雇用の増加が期待できる。
- ② 西尾市外から多くの人を集めたイベント開催などによりグローバルのインバウンドでなくローカルのインバウンド効果により、新たな経済需要の喚起が見込まれる。
- 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 名鉄西尾・蒲郡線（西尾～蒲郡間）について、路線維持の取組みにも寄与できる。

■事業コンセプトに基づく土地利用計画

コンベンションホール、ホテルを建設、運営する。コンベンションホールは2階建てで、1階には西尾駅の利用者及び西尾市民が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」が事務所を構える予定である。なお、借地期間は、工事期間を含めて32年間を予定している。

《配置図》



■施設計画

①コンベンションホール 2階

運営者	株式会社西尾駅西開発（設立準備委員会）
面積	436.80 m ² （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 392人、会議 324人、一般宴会 248人、立食パーティ 372人
概要	講演会、会議、一般宴会、立食パーティ、催事などに利用可能

②貸会議室（多目的ルーム） 2階

運営者	株式会社西尾駅西開発（設立準備委員会）
面積	128.37 m ² （パーティション使用時3室利用可能）
収容人数	会議約72人
概要	会議を始めとして、多目的に利用可能

③ホテル

運営者	株式会社三河湾リゾート・リンクス
面積	2,500.00 m ² （10階建 1階266.01 m ² 、2～9階各251.16 m ² 、10階224.71 m ² ）
収容人数	192人（客室シングル16室、客室ツイン88室 計104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 203.39 m ²

■配慮事項

①公共性

コンベンションホール棟には、西尾駅の利用者及び西尾市民が24時間利用可能な公衆トイレを専用入口を設け施設1階に設置し、多目的トイレや子ども用トイレを設置するなどユニバーサルデザインに基づくことにより、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

コンベンションホール棟の貸会議室（多目的ルーム）は市民ホールと位置づけており、西尾市及び西尾市の関係団体が実施する地域活性化のためのイベント開催が円滑に進むよう、場所の提供などに協力する。また、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する予定。

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、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。なお、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たものとする。

④緑化

施設屋上には太陽光発電のためのパネルを設置して省エネルギーに取り組むと共に、敷地内は植樹による緑化に努めることで環境に配慮し、視覚的にうるおいを感じられるよう努める。

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、出入口を両道路に 1 ヶ所ずつ設けることで、コンベンションホール及びホテル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配慮する。なお、出入口付近には車両出入口と視認できる看板を設置することで、歩行者、自転車に注意を促すなど、交通安全対策を講じる。

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 階部分を駐車場スペースとして、71 台分の駐車場を確保する。なお、駐車場は大型バスの駐車にも対応できるレイアウトとした。もし駐車場が不足する場合は、西尾駅東立体駐車場等の利用で対応できると考える。

⑦生活環境対策

施設に起因する騒音、振動、臭気及び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

本事業はコンベンションホールとホテルの建設及び運営を、下表 2 社のグループで実施する。

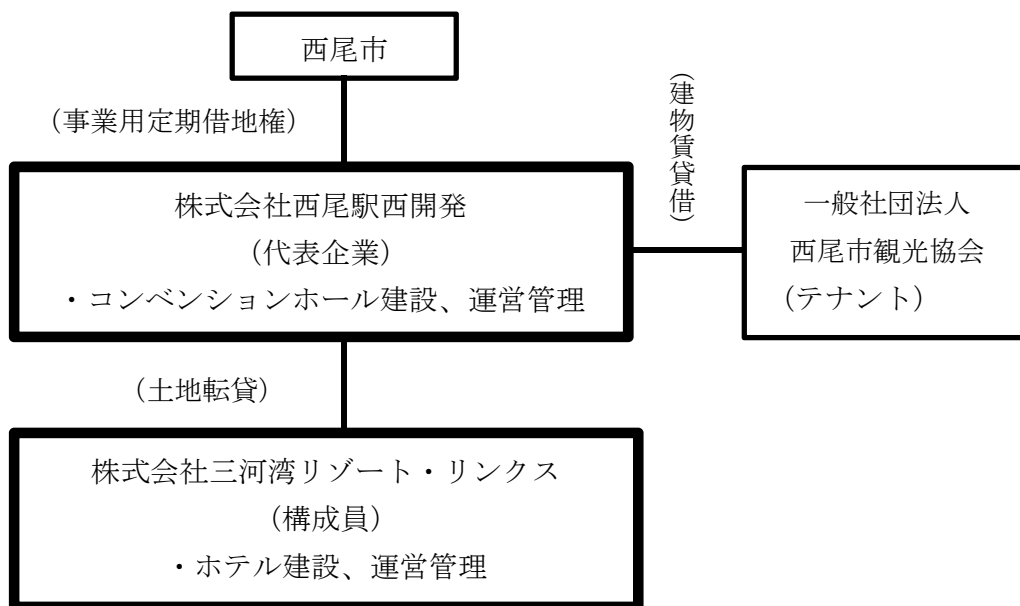
代表企業	所在地 事業者名 代表者職氏名	西尾市寄住町若宮 3 7 番地 株式会社西尾駅西開発（設立準備委員会） 委員長 杉田 芳男 平成 2 9 年 3 月法人設立予定
	主業務	事業計画策定（提案応募に係る事業計画） 施設所有（所有施設：コンベンションホール） 施設運営（運営施設：コンベンションホール）
構成員	所在地 事業者名 代表者職氏名	岡崎市戸崎町字藤狭 1 番地 9 株式会社三河湾リゾート・リンクス 代表取締役 牧 久
	主業務	事業計画策定（提案応募に係る事業計画） 施設所有（所有施設：ホテル） 施設運営（運営施設：ホテル）

当グループの代表企業である「株式会社西尾駅西開発」は、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、西尾信用金庫を株主として平成 29 年 3 月法人設立を予定しており、西尾市内外で豊富な実績を持った企業で組成する。

当グループの構成員である「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、レストランなどの事業を展開しており、豊富な実績、ノウハウを有している。

《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、次の通り予定している。



《人員配置》

- ・ コンベンションホール事業
常勤スタッフ3名を予定している。
- ・ ホテル事業
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）を予定している。

《販売促進策》

○営業活動

- ・ コンベンションホール事業及びホテル事業

いずれも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タッグを組み、西尾市の観光資源や特産品を効果的に発信するなどして集客に努める。

○広報・宣伝活動

- ・ コンベンションホール事業及びホテル事業

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の掲載など、各種媒体を利用して広報・宣伝活動を行う。

■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、借地期間の満了時に必要となる施設除去費を積立する。
- 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。