

第5章 代替施設の利用可能性

5-1 宿泊施設

(1) 宿泊施設確保の可能性に関する定量的分析

① 現況のホテル稼働率等の実態

JICA中部国際センターの宿泊機能を代替する可能性を有する、名古屋市（9施設）・岐阜市（3施設）・四日市市（3施設）及び浜松市（6施設）の客室稼働率は図5-1-1のとおりであり、いずれの都市においても2001年度稼働率は2000年度を若干下回っている。

また、名古屋市における客室稼働率をみると、4～5月や9～11月にピークがあり、概ね客室稼働率70～80%となっている。

② 名古屋市内におけるホテル空室数の想定

(1) ホテル空室数想定の前提条件

①での検討を名古屋市に着目して深度化し、ホテルの空室率を想定する。ここで、JICA国内研修に代替利用可能なホテル水準を想定する必要がある、次の条件に基づく研修員の受入が可能なホテルは、68施設・8,809室と推定される。（付属資料参照）

- ・宿泊料金（シングル）が平均7,500円/泊程度
→一泊あたり10,000円以下のホテルを想定
- ・中部国際センターへのアクセス利便性
→ささしまライブ24地区ならびに一社（現施設）の両方に近い名古屋駅前周辺、栄周辺、伏見・丸の内・大須周辺に立地するホテルを想定
- ・長期にわたりある程度まとまった部屋数が確保可能
→シングルルーム50室以上を備えたホテルを想定

(ii) ホテル空室数の月別想定

①のデータをもとに名古屋市における月別ホテル空室数の想定を行った結果この結果、JICA研修の繁忙期にあたる6月や9～11月においても、1,000室以上の空室が見込まれると考えられる。（付属資料参照）

③ 宿泊施設確保の可能性の考察

以上の検討結果をとりまとめると、次のとおりである。

- ・宿泊研修に利用しやすい立地、規模等を考慮したホテルは68施設、約8,800室あり、施設の総量としてはある程度充足されている。
- ・中部国際センターの入館率の高い9～11月は名古屋市内の主要ホテルも稼働率が高く、宿泊事業者にとって、オフピーク対策としての価値は見出しづらい。
- ・上記ピーク時のホテル稼働率を参考に空室数を推計すると、約1,750～2,650室程度となり、可能性としては宿泊機能を全面的に民間施設に依存できる可能性も考えられる。

したがって、長期的な宿泊室の確保の担保、分散宿泊の対応、研修施設との連携、研修員の利便性、研修員間や研修員と地域コミュニティ等とのコミュニケーションなど、宿泊研修の「質」や内容がポイントとなると考えられる。

以下では、分散宿泊について定量的な分析を加えることとし、宿泊の「質」についてはヒアリング調査で補足する。

研修員への対応しやすさ等を考慮した場合、利用されるホテルは極力同一の地区に集中して立地していることが望ましい。現在最も利用頻度が高いと考えられる名古屋駅周辺地区に着目すると、ピーク状況下（平均稼働率 70～80%）において、研修員 100 名を収容できるシングルルームを確保するためには、概ね 3～4 施設に分散宿泊させる事態が想定される。

ただし、実際の需要については月別変動とともに日変動（曜日変動）も考慮する必要がある。前出のホテルはいわゆるビジネスコースが中心の施設が多く、平日の稼働率は 80%を上回っていると想定される。

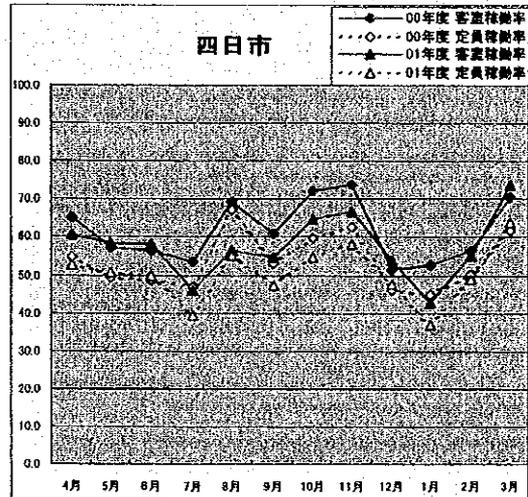
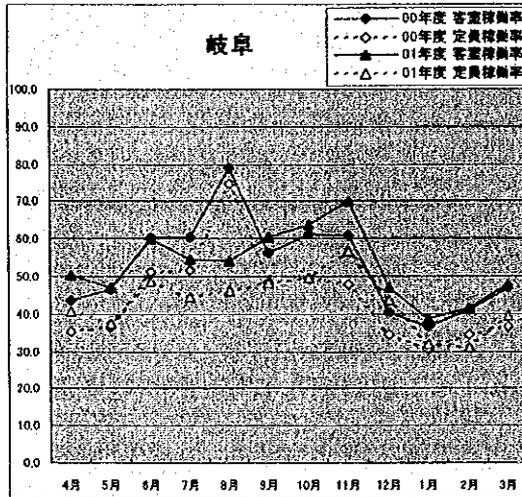
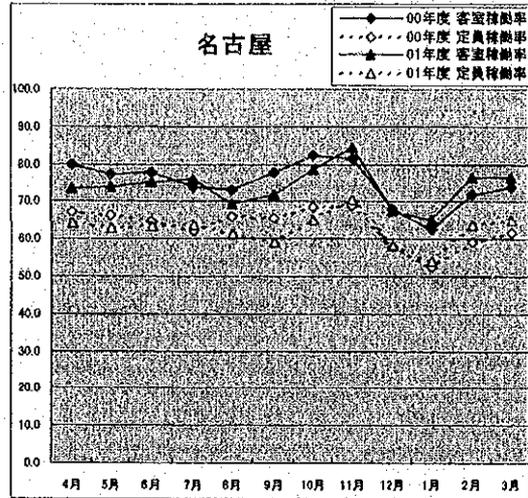
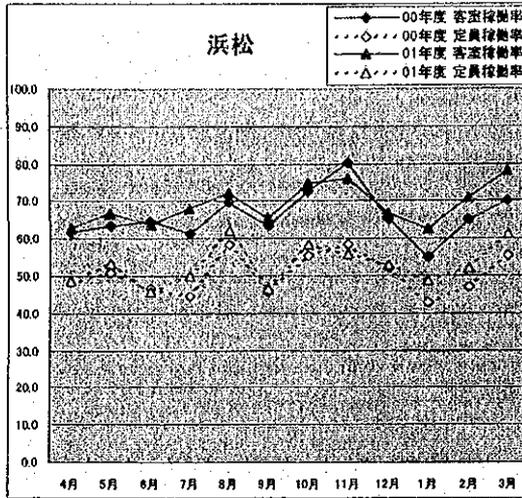
<参考>

- ・ロイヤルパークイン名古屋ヒアリングによると、同ホテルの平均稼働率は約 80%であるが、火～木曜日ではほぼ満室状況、月・金・土曜日で約 80%、日曜日で約 40～50%と、曜日変動が顕著ということになる。

仮に、平日のホテル稼働率を 90%と低めにみなしたとしても、想定空室数は半分以下に減少し、100 人の研修員を 8 施設ほどに分散宿泊せざるを得ない状況が予想される。

このような状況は、栄周辺地区や伏見・丸の内・大須周辺地区などを対象にしてもほぼ同様にみられ、研修員の利便性やオペレーションのしやすさ、長期的で安定的な宿泊確保の観点からは課題が少なくないと考えられる。

図5-1-1 東海四県中心都市におけるホテル稼働率の年変動状況

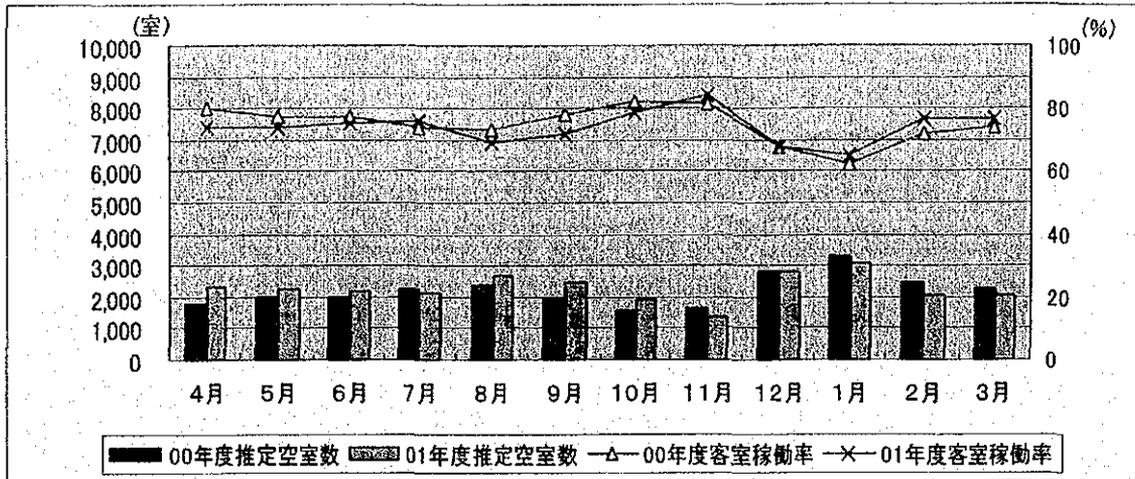


資料：「週刊ホテル・レストラン」に基づくデータ

注：客室稼働率：利用可能な客室総数に対する利用された客室の割合

定員稼働率：収容可能な総客数(定員)に対する実際に利用した人数の割合

図5-1-2 名古屋市内の客室稼働率と推定空室率の推移



		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
00年度	推定空室数	1,779	2,000	1,964	2,282	2,378	1,947	1,568	1,621	2,828	3,303	2,493	2,282
	客室稼働率	79.8	77.3	77.7	74.1	73	77.9	82.2	81.6	67.9	62.5	71.7	74.1
01年度	推定空室数	2,317	2,282	2,167	2,105	2,687	2,484	1,885	1,383	2,836	3,066	2,079	2,070
	客室稼働率	73.7	74.1	75.4	76.1	69.5	71.8	78.6	84.3	67.8	65.2	76.4	76.5

(2) 他の国際研修宿泊関係者からの意向等の把握

第4章で紹介したヒアリング先のなかからも、宿泊機能等に関する意見・意向等が得られており、それらを整理すると、次のようになる。

① 宿泊機能におけるJICA施設の優位性について

- ・中部国際センターは設備面からいえば劣っているかもしれないが、周辺住民とのふれあひも多く、研修員の中では、「家庭に戻ってきたような気がする」と評判もいいと聞いた。
- ・研修期間中の宿泊は、愛知県留学生会館等を活用している。JICA中部国際センター利用料金は、地方自治体の補助金水準からみればやや利用単価が高く使い難い面がある。
- ・宿泊施設の手当てにはいつも苦慮している。JICA中部国際センターでそれなりの宿泊機能確保するならば、できれば全員の宿泊をお願いしたいと考えている。
- ・中部国際センターで宿泊させれば、研修時間外の雑務に忙殺される心配がないし、JICAは余暇プログラムやホームステイプログラムなどでも非常に充実している。
- ・AOTSの宿泊機能はレベルとしては問題なかったが、都心部から遠いため断念した。
- ・ホテルを借りたときの課題は、研修員相互の交流スペースがないこと。雑談をしたり、夜遅くまでパソコンを使えるスペースもないため、例えばそのためにスイートルームを借りるなどの方策も検討している。

② 宿泊機能として備えることが望ましい機能等について

- ・長期受入を促進するためにも、各宿泊室に自炊機能は必要。使い方によっては通常のシングルルームとしても使えるような施設は有効ではないか。
- ・体育館については需要があると思われる。例えば、地元市民との交流機会などの場合には、広いスペースが必要である。
- ・研修員からの苦情は、「バス・トイレが共同であり、プライバシーが守れない」が大半である。宿泊については、個室でのバス・トイレ設定は必須。
- ・AOTSでは、18㎡のシングルルーム190室とツイン5室、セミナールーム、バスケットコート一面分の体育館、防音装置付きのパーティールーム、和室、食堂などを確保している。体育館やパーティールームは旧施設時代からニーズがあった。セミナールームはAVプロジェクタ/パソコン対応であり、また壁への資料掲示等が出来るよう配慮。
- ・OVRTA本部のある施設は、総合研修施設として、「①ホール（大ホール(定員 980 人)、レセプションホール2、講堂1)」「②研修室(59 室)」「③宿泊室（シングル 356、ツイン 32)」「④食堂(ダイニングホール、レストラン、ティールーム)」「⑤アメニティ施設（PCコーナー、図書館、ランドリー、売店、コピーサービス、テニスコート、トレーニング室）」を有している。宿泊（ビジネスホテル並）に関する苦情はあまりない。苦情で一番多いのは自炊施設がないことである。
- ・中部国際センターからの研修員によると、シャワー共同と食事面でのクレームが聞かれる。ICETTについては特にクレームはないが、長期滞在ほど市街地までのアクセスに対するクレームが増え、シャトルバスを休日に運行させる等で研修の息抜き機会を確保している。
- ・NGOの会議は夜19時くらいから始まり遅いときには深夜までやることもあるため、そのまま宿泊できる合宿型施設があると助かる。JICAの宿泊施設を利用してもよいのだが、その際には使用料金が手頃である（光熱水費の実費程度）ことが条件となるのでは。

③ 宿泊稼働率向上に向けた取り組みの方向性等について

- ・入館率向上のためには1時間半のアクセス範囲内での研修コース設定が必要。
- ・青年招へい事業を3～4月に行っているが、中部の国際協力という観点から多少の増員は見込めるかもしれない。一方、ブリーフィング・オリエンテーションの開催場所については、今後は東京に一極集中させる傾向にある。
- ・今後入館率を高めるといふ意味からは、留学生の支援も効果的である。
- ・年間を通じた宿泊数の平準化は至上命題。特にオフピーク対策が重要であり、自治体との共

同等による自主研修プログラムや利用対象者層の拡大等の工夫が必要である。

④ その他

- 「宿泊機能をもたない国際センター」という可能性も考えられる。例えば金沢にある北陸支部は事務機能のみであるが、市内の会議室や宿泊室を適宜活用して、研修事業を行っているというケースもある。
- 中部国際センターの宿泊施設のレベルが向上すれば、是非利用したい。
- AOTSでは現在、JICAも含めた政府系研修員の宿泊も視野に入れて宿泊セールスを展開している。具体的には旅館業の認可申請／折衝中。民業との関係や、目的外宿泊の取扱い（旅館の位置づけとすると、希望者を理由なく断ることは原則禁止）、その他事項を検討中。
- OVTAとしては、宿泊や研修に関する企業の一般的な利用も増やしていきたいが、民業圧迫との批判を受けるため、積極的な営業は行っていない。

5-2 オフィス

(1) 名古屋市におけるオフィス需要動向

名古屋市内におけるオフィス需給バランスは、図5-2-1のように、近年では概ね空室率（貸室面積に占める空室面積の割合）6%程度で推移している。また、平均賃料（坪当たり約10,000円）については表5-2-1にみられるように、やや下降傾向にある。

また、中部地区の交通結節点である名古屋駅の周辺地区（名駅・名駅西）のオフィス需給バランスをみると、表5-2-2、表5-2-3のように空室率は概ね6%程度で推移している。また、平均賃料は坪当たり約11,000円であり、著しく名古屋市内において高い水準とはいえ、賃料自体もやや下降傾向にある。

一般に、オフィス賃貸事業では空室率が上がり始めるとテナント確保のために賃料が下がる傾向にあり¹⁾、一方、2006年度には空室率が6.9%になると予想される²⁾ことから、オフィスの空室面積が増加するとともに賃料も下降傾向になると考えられる。また、8章で後述しているように、2007年度には豊田・毎日ビル、牛島再開発ビル等の大型供給も控えており、中部国際センターの運営を代替施設を利用することの可能性は十分にあるといえる。

図5-2-1 名古屋市における空室率と平均募集賃料の推移

	92	93	94	95	96	97	98	99	00
平均賃料(円/坪)	11910	11460	11220	10760	10530	10550	10520	10330	10135
空室率(%)	2.7	6.7	7.2	6.6	4.5	3.7	4.8	6.1	6.2

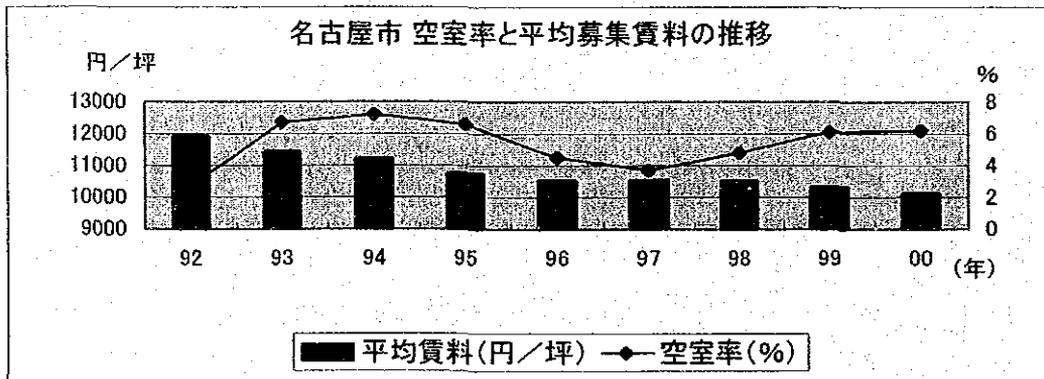


表5-2-1 近況の名古屋市平均賃料

	2001年6月期	2001年9月期	2001年12月期	2002年3月期
平均募集賃料(円/坪)	10,110	10,010	10,110	9,960
空室率(%)	6.3	6.4	6.3	6.4

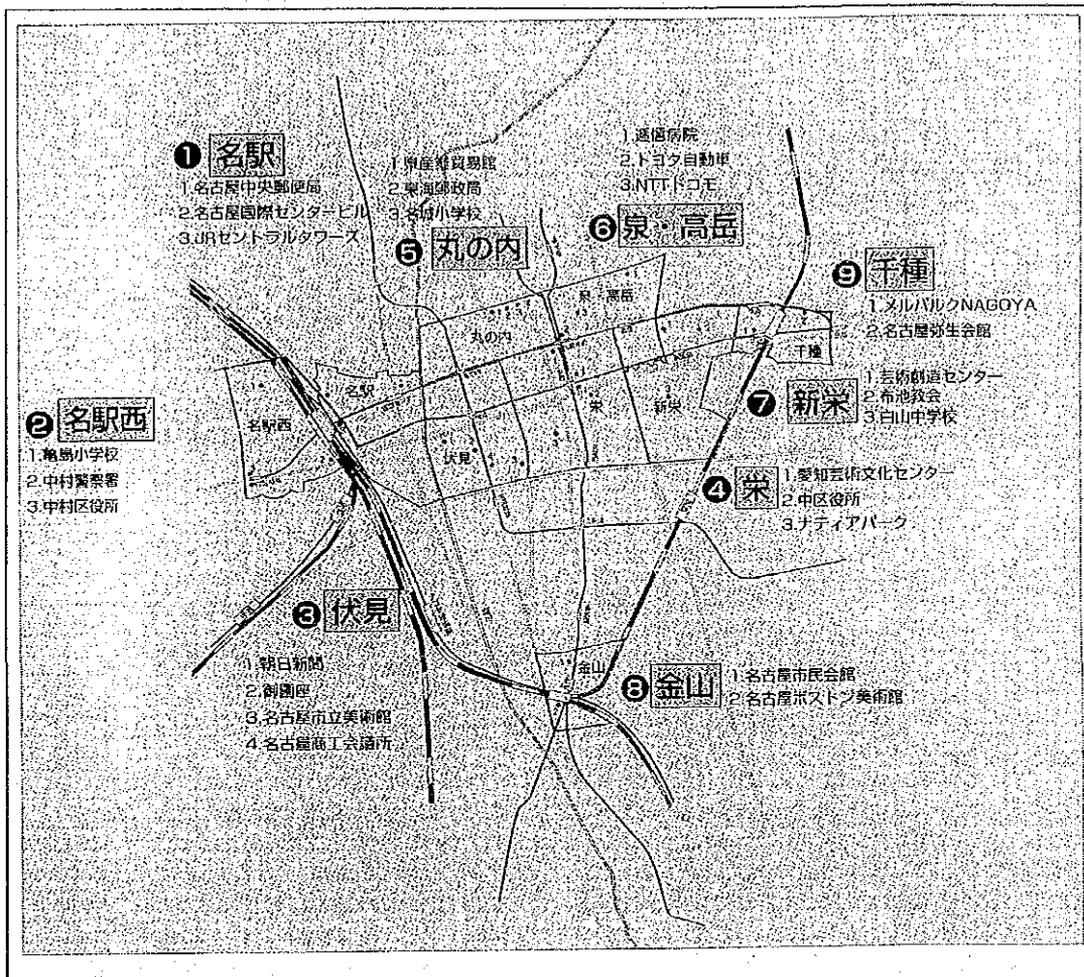
表5-2-2 名駅地区の空室率と平均賃料の推移

	2001年6月期	2001年9月期	2001年12月期	2002年3月期
平均募集賃料(円/坪)	11,210	11,330	11,300	11,090
空室率(%)	6.0	5.8	5.6	5.7

表5-2-3 名駅西地区の空室率と平均賃料の推移

	2001年6月期	2001年9月期	2001年12月期	2002年3月期
平均募集賃料(円/坪)	8,980	8,810	9,080	9,190
空室率(%)	10.4	8.2	7.5	8.2

図5-2-2 名駅地区の位置図



(2) オフィス空室面積の検証

名古屋市内の9ゾーンおよび名駅地区、名駅西地区におけるオフィスの総貸室面積、空室率からそれぞれの地区の空室面積を算出すると、9ゾーンでは205,706㎡あり、名駅地区、名駅西地区の空室面積はそれぞれ16,231㎡、2,386㎡となる。

中部国際センターを運営する上で最低限必要となる事務所等については、約250㎡～540㎡と予想され、上記と比較すると十分余剰面積があるといえる。したがって、代替施設利用による事務所等の運営は十分可能であるといえる。

表5-2-2 名駅周辺地区の空室状況

	9ゾーン	名駅地区	名駅西地区
総貸室面積(坪)	973,251	284,747	29,101
総貸室面積(㎡)	3,214,161	940,377	96,106
空室率(%)	6.4	5.7	8.2
空室面積(㎡)	205,706	16,231	2,386

※ 空室率=空室面積/貸室面積

出展：1) J-REITの登場で変わる不動産市場、塩本淳一、野村證券株式会社
2) 生駒データサービスシステム、不動産白書2002
各種表) 生駒シービー・リチャードエリス株式会社、OFFICE MARKET REPORT、
全国賃料改定状況 2002 Spring Vol.21

第6章 PFI事業者の意向把握

6-1 中部PFI研究会に対するアンケート調査の概要

(1) アンケート調査の企画

今後の中部地区における国際交流ニーズ把握にあたって、現在具体的に国際交流関連事業を推進しているいくつかの主体に対してヒアリング調査を行うこととした。ヒアリング調査の主な目的は以下のとおりである。

【アンケート調査の目的】

- ①PFIへの参加意思
- ②PFI事業としてのインセンティブ付与に対する考え
- ③民間収益施設との合築意向に対する考え

参考：中部PFI研究会について

平成11年6月に設立された任意団体。概要は以下の通り。

- 幹事会社 : 豊田通商㈱
- オブザーバー : 名古屋大学、中部産業活性化センター、中部経済連合会（ほか）
- アドバイザー : 日本政策投資銀行
- 事務局 : 地域問題研究所、㈱熊谷組
- 会員企業 : 民間企業 約90社
- 主な活動内容 : PFIの啓蒙活動、自治体への勉強会・講習会の開催（随時）
- : セミナーの開催（年1回開催）
- : 分野別、PFI事業導入の可能性の検討（庁舎、給食センターほか）
- : 自治体より要請された具体的案件の初期PFI可能性の検討（名古屋市、瀬戸市ほか多数実施）

なお、アンケート実施に際し、事業の前提条件を以下のように設定した。

◇事業の前提条件

- ・事業方式 : 未定（サービス購入型が予想される。）
- ・事業期間 : 未定
- ・事業予定地 : 笹島地区約 5,700 m²（指定容積率 600%：想定）
- ・事業予定範囲 : 建物の設計、建築（新築）、運営（維持管理のみ）
業務の運営は引き続き JICA が実施する。
- ・施設要求水準 : 類似施設の業務内容より想定。
計画の詳細は未定

上記の前提条件のうち、事業の範囲（運営）を維持管理のみに設定した理由は以下の通りである。

- ① 宿泊や食堂の需要は、センターに宿泊する研修員および職員のみであり、民間の営業努力による利益確保等のリスクコントロールが出来ず、事業採算性に大きな影響を与えること。
- ② 上記のリスクヘッジ対策として、JICAの研修員が施設を利用することによる宿泊費用の固定支払が確保された場合でも、笹島地区という立地上、空室部分の営業に困難が予想され、民間事業者の事業参画意欲がそがれてしまうこと。

6-2 アンケート調査結果の分析

(1) アンケート調査の配布回収状況

平成14年5月30日(木)配布のアンケート調査票については58社に配布したうち32票の回答を得ており、回収率約55.1%となっている。また、回答者(民間企業)の業種等の構成は以下のとおりである。

表6-2-1 業種別回答数

総合建設業	18	コンサルタント	1
設備・電気企業	3	商社	1
メーカー系企業	2	情報通信企業	1
金融機関等	2	その他	4
計(社)	32		

(2) アンケート調査集計結果と考察

① PFIへの参加意思

32社のうち、PFI事業合に前向きに参画を検討すると回答したのは6社、基本的に参加と答えたのは7社で、合計13社(約41%)が前向きである回答を得ている。

表6-2-2 PFI事業への参画意欲

設問番号	1	2	3	4	5		
回答	前向きに検討	基本的に参加	どちらでもない	消極的	参加意向なし	無効	計
回答数	6	7	11	4	3	1	32
	19%	22%	34%	13%	9%	3%	

参画の主な理由は、設定した事業の範囲(設計、建設、維持管理業務)が、通常、総合建設業が得意としている分野でほとんどが実施できるということが上げられる(清掃、維持管理業務は子会社や関連会社を持っているため)。そのため、総合建設業の半数が事業参画の意向を示している(表6-2-3)。また、事業参画に消極的である企業(3社)や、参画意向はなしと回答した2社は、業種が異なることや、PFI事業参画のノウハウが無いことを理由としてあげている。

表6-2-3 総合建設業の事業参画の意志

	1	2	3	4	5	計
回答	前向きに検討	基本的に参加	どちらでもない	消極的	参加意向なし	
回答数	4	5	7	2	0	18
	22%	28%	39%	11%	0%	100%

② PFI事業者の事業参画に対する要望事項

PFI事業のコンペ等に参加経験のある企業が多いことから、詳細な事項についての回答は得られた。民間事業者が希望する事項を以下に示す。

表6-2-4 PFI事業者の要望事項

要望事項	リスク分担	民間の自由度	活性化・交流 アクセス	審査方法	事業方式等	その他	計
回答数	8	7	5	5	4	5	34
	23.5%	20.6%	14.7%	14.7%	11.8%	14.7%	100%

(i) リスク分担

- ・民間事業者は事業参画に際し「事業リスク」を重要視し、特に、民間施設と合築することによる「事業リスクの増大」を懸念する傾向にあり、リスク分担の明確化や民間リスクの軽減等の民間事業との合築に否定的な意見も見られた。

(ii) 民間の自由度

- ・民間のノウハウを引き出せる要求水準書や事業スキームの構築を挙げている。

(iii) 活性化、交流、アクセス

- ・施設自体の活性化のために、笹島地区周辺の活性化や、交流施設との併設、交通アクセスの整備を挙げている。

(iv) 審査方法

- ・バランスの取れた評価方法：価格に偏重しないような評価方法の設定
- ・過度の価格面の競争に陥らないよう、評価方式を工夫する

(v) 事業方式等

- ・BTO方式でサービス購入型の採用を希望する意見が多く、また、運営は維持管理のみに限定する意見もでていた。また、BOT方式を採用する場合は、借地料・固定資産税の減免、サービス料については、施設の利用率（特に宿泊施設）に関わらず一定のサービス料を設定することなどが意見されている。

(vi) その他

- ・民間事業者がPFI事業に応募する際には数千万円の費用がかかるため、応募費用の負担を公共側に希望する意見がでていた。

③ 民間収益施設との合築意向に対する考え

民間事業者の意向は「可能性あり」とするところと「可能性無し」としているところの両方の意見が聞かれた。

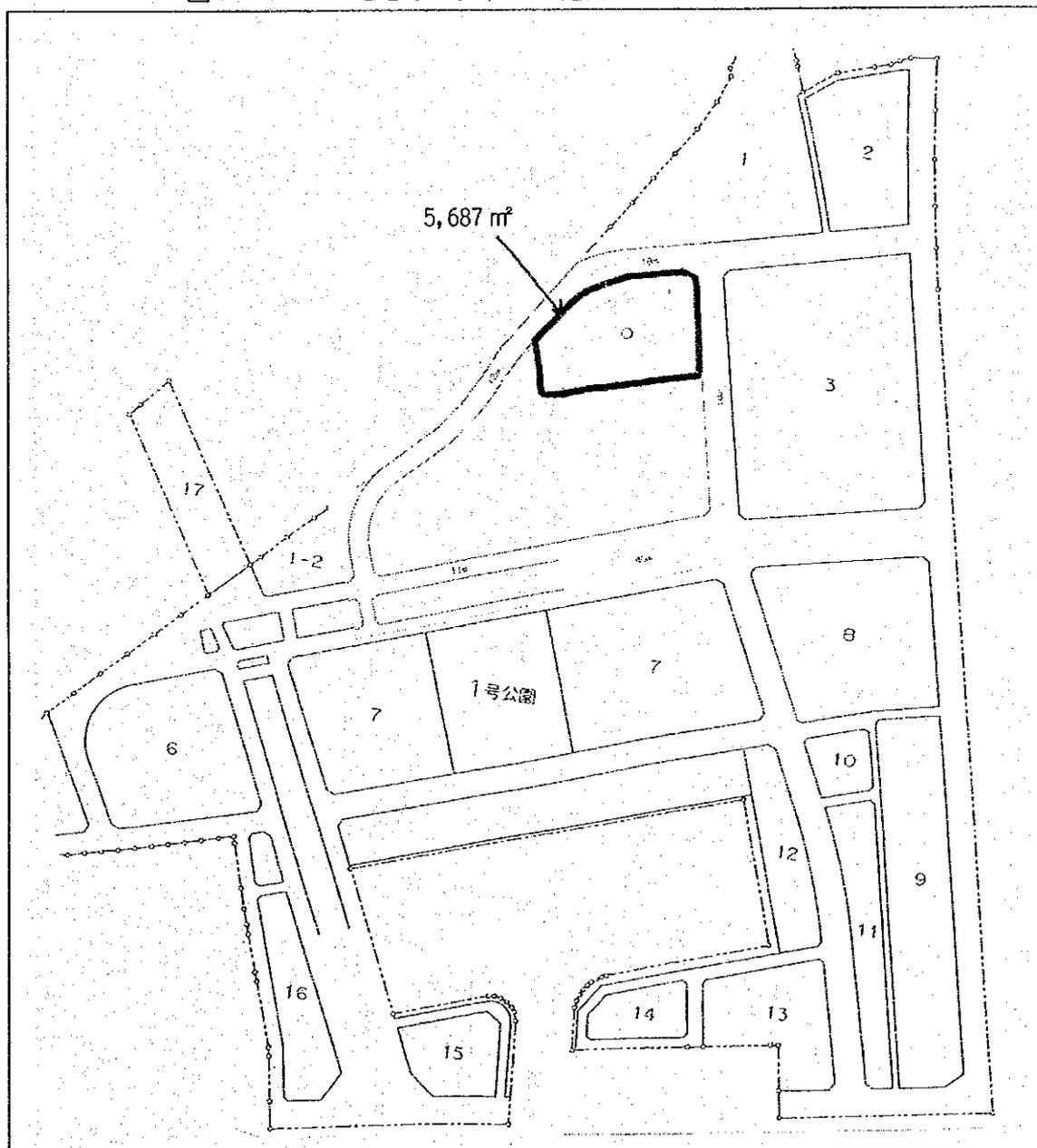
- 可能性有りとしている企業は、名駅近くという笹島地区の立地（良い意味）と容積率の高さを上げているが、マーケットリスクに関する詳細の検討が必要というただしがきが付記してある。
- 一方、可能性無しと回答している企業は、合築にすることによる事業リスクの増大を上げている。
- 上記より、民間事業者は民間収益施設との合築については需要リスクを懸念していることが把握できる。

第7章 ささしまライブ 24 地区の開発動向の整理

7-1 計画地の概要

- 中部国際センターの新規整備が想定される「ささしまライブ 24 地区」においては、現在、名古屋市による土地区画整理事業が施行されている。
- JICAの敷地については、平成 14 年 4 月 18 日に下図に示すとおり仮換地指定通知を受けた。

図 7-1-1 ささしまライブ 24 地区における仮換地指定地



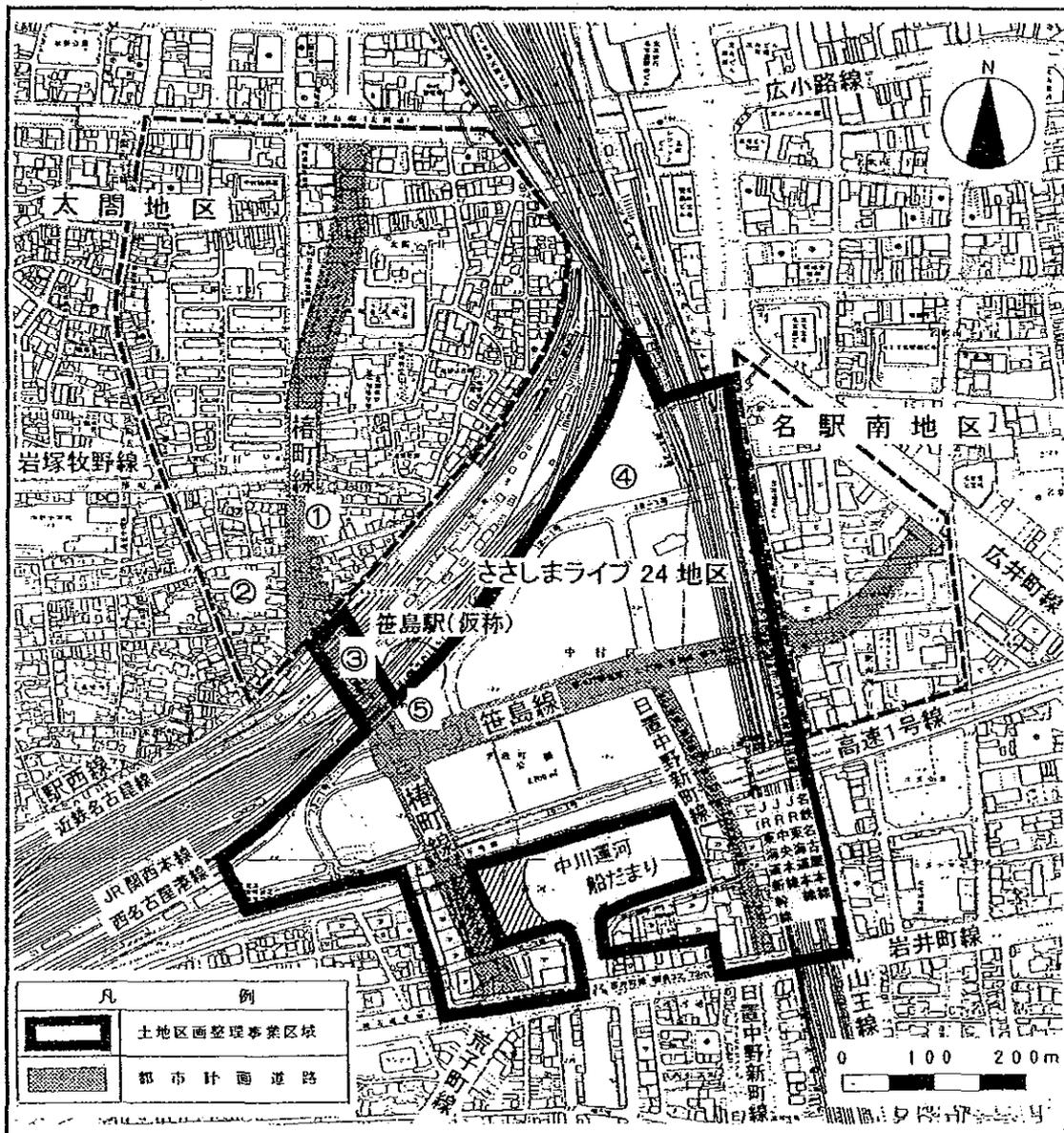
7-2 愛知万博(2005年)までの整備計画

(1) 基盤整備等の計画

愛知万博が開催される2005年(平成17年)までの基盤整備計画としては、概ね以下の内容が予定されている。

- ① 「建物移転」、「埋め立て」、「下水道工事」(平成13年度～)
- ② 西名古屋港線の「地下道」(平成17年度以降)
- ③ 「歩道橋」(平成14年度～16年度)
- ④ 「区画街路」(平成14年度 下水道、平成15年度～16年度 上水道、電気、ガス)
- ⑤ 笹島駅前「広場」(平成16年度)

図7-2-1 愛知万博までの整備計画



第8章 基本構想（第1次案）の策定

8-1 基本的考え方

前述の中部国際センターの現況および中部地区における国際交流機関等へのヒアリング結果等をもとに、今後の中部国際センターの必要性と求められる役割を整理する。

（1）中部国際センターの需要

中部国際センターについては、JICAの中部地区における基幹施設としての必要性が高い。また、中部国際センターと一体となった国際交流・研修事業の有効性、必要性についても多くの関係機関が言及している。

<ヒアリング調査から得られた意見例>

- ・中小企業、環境、参加型地域開発などを中心テーマとした研修がこれまでに実施されてきており、JICA国内機関の1つとしての役割を中部国際センターは果たしてきた。
- ・JICAとの共同事業は、人材ネットワークやノウハウの活用、ファイナンシャルサポート等の面で多くのメリットがあり、今後とも積極的に共同事業を進める意向である。
- ・中部国際センターは、研修員受入先企業との協力体制確立、研修先との高いアクセス利便性、まちづくりや都市問題の解決方策を実際に体験できる環境などの面でアドバンテージを有する。

過去40年にわたる中部国際センターの国際交流実績については、ヒアリング調査において高い評価が寄せられた。また、これまで中部国際センターが提供してきたサービス・連携は一定の評価がされており、今後さらなるサービスの充実を求めている関係機関も多い。

<現在の中部国際センターからみた考察>

- ・中部国際センターでは、国家ODA予算の漸減を反映して減少傾向にあるものの、年間406名の研修員受入を行っており、48の研修コースを提供している（2002年度実績）。
- ・中部国際センターでは、従来の技術研修員受入事業中心から、地域の国際交流支援など多方面に業務範囲を拡大する傾向がみられ、地方自治体や他の国際交流機関と協力しながら中部地区における国際交流の中核としての役割を担っている。

<ヒアリング調査から得られた意見例>

- ・JICAを中心とした研修員受入事業や青年招へい事業、青年海外協力隊派遣事業などは、日本の国際貢献の重要な一要素として、今後とも継続させていく必要がある。
- ・中部地区で研修員を受け入れる必然性を「産業技術（ものづくり）」「環境」「参加型地域開発（まちづくり）」等の要素に見出しながら、実際の都市空間のなかでそれらを体感させることに対して高い評価が得られている。

(2) 今後の中部国際センターに求められる役割・サービス

① 従来のJICA主要事業の実施

これまで中部国際センターが実施してきた国際交流関連事業は、外部の関係国際機関からも高い評価を得ており、今後も従来の延長としてJICA主要事業を継続する意義はある。ただし、国際協力・研修ニーズの変化や研修員の宿泊需要の減少等の現状を踏まえた、事業の効率化やさらなる工夫が必要である。

<現在の中部国際センターからみた考察>

- ・現在の中部国際センターは、産業技術や環境といったテーマに基づく研修プログラムを提供してきており、引き続きJICA全体の研修のなかで中心的な役割を担うものと考えられる。
- ・現在の宿泊機能については、1室あたり面積や設備面で改善の余地があり、研修期間中の生活支援サービス向上を図る必要性が指摘されている。また、宿泊人数が減少傾向にあるなかで、4月や12～1月といったオフピーク期間における利用促進を図るなど、施設利用率の向上が必要である。

<ヒアリング調査から得られた意見例>

- ・現在の中部国際センターは、地域との交流機会が多く、ホスピタリティの面では評価が高い。研修員が日本の文化やこころに触れる機会を、研修プログラム・休日プログラムの各段階で準備し、コーディネートする必要がある。
- ・JICAで宿泊機能がある水準で確保されれば利用したい。研修コーディネートに集中できるし、JICA施設の方が日常的な研修員間コミュニケーションが円滑であるため。
- ・中部国際センターの役割や取り組みなどを広くPRしていくことで、ODA使途の透明性確保や説明責任の遂行、「目に見える」国際貢献を果たしていくことが必要である。

② 地域に密着した国際交流の促進など新たなサービスの提供

関連機関へのヒアリング結果からも、中部国際センターは、中部地区の国際交流の拠点としての役割を期待されていることがわかる。しかしその一方で、途上国の公務員を対象とした、相手国からの要請に基づく従来型の国際交流への姿勢に対する不満足感もあり、今後地域に根ざした国際交流を展開する場合、従来の枠を越えた幅広い分野での国際交流の促進が求められている。

<ヒアリング調査から得られた意見例>

- ・国民への外国文化・国際交流活動の紹介や、逆に、海外に対する日本の社会・文化・ライフスタイル等の情報発信等を今後はさらに強化していくべきである。
- ・市民レベルでの「草の根交流」の重要なパートナーとなる地方自治体（県市町村の国際交流協会も含む）、NPOやNGOといったボランティアベースの市民組織の活動に対して、情報提供、活動機会や活動の「場」の提供、人材育成や人的ネットワーク活用などの支援ニーズが高まっている。また、その過程でこれまでの研修事業で得た豊富な国際交流ノウハウや人材ネットワークの活用がさらに促進されるべきである。
- ・施設利用者の枠を在住外国人（例えば留学生など）に広げ、語学研修プログラム等を提供するといった、施設の利用率向上に向けた工夫が必要である。また、在日外国人への生活サービス（医療・教育・結婚や出産等の生活面のサービス）提供や、サービスに対する情報拠点としてJICAが役割を果たすことも考えられる。

③ 立地場所周辺の市街地環境、地域イメージ向上への貢献

今回のヒアリング等の結果、中部国際センターの課題として、十分には地域に開かれていない、一般の市民に開かれていない、という点があげられる。現況の施設においては、研修員と周辺住民との方との交流が生まれており評価を得ているものの、今後は、地域との草の根的交流とともに、中部の中核施設としての拠点性や情報発信性を高め、周辺の市街地環境・イメージ向上をリードする存在であることが求められる。

<現在の中部国際センターからみた考察>

- ・現在の中部国際センターは住宅地内に立地しており、地域コミュニティへの近接性において評価できるものの、多くの国民からは遠い存在に留まっている。
- ・現在の立地条件においては、都市計画で 10m 高度地区が指定されているなどから、新たな事業展開や施設機能強化に充分に対応することは困難である。

<ヒアリング調査から得られた意見例>

- ・中部国際センターを「市民に開かれた」施設として位置づけ、利用者像を想定しながら幅広い国際交流拠点としていくことが望ましい。
- ・周辺のまちづくりと連携し、人の集まりやすい中部国際センターとする必要がある。

<ささしまライブ 24 地区の開発動向からみた考察>

- ・ささしまライブ 24 地区は名古屋駅の南約 1 km に位置し、高い交通アクセス性を有することから、今後の土地企画整理事業や地区全体開発の進捗によって、多くの来街者が集まることが想定される。
- ・ささしまライブ 24 地区の開発コンセプト「国際歓迎・交流拠点」に合致した機能として中部国際センターが期待されている。

8-2 想定すべき導入機能の検討

(1) 導入機能の分類

第4章において整理したヒアリング結果及び8-1を参考にしつつ、中部国際センターにおいて導入が考えられる機能を、以下の3つに分類し、それぞれ検証・評価して、今後の中部国際センターの導入機能・前提条件を設定する。

以下の検討ではまず、従来の国際センターにある機能をベースとした基本構想案を設定して事業性の概略検討を行うとともに、今後のJICA事業展開方向性も踏まえて、新たに付加する機能や民間施設等を検討することとなる。

① 従来の国際センターにある機能

近年新設された国際センターについては、JICA施設やJICA事業に対するニーズ等がある程度反映したものと考えることができるため、中部国際センターにおいても考慮すべき機能として整理する。

② 国際交流の一環として新しく付加する機能

中部国際センターをJICAの新たな事業展開を体現する施設として位置づけるうえで新たに導入が考えられる機能について、他の類似施設も参考にしながら抽出整理する。

③ 事業成立のために付加する機能（民間収益施設）

JICAが事業展開及び事業効果の増進を図るうえで合築あるいは周辺立地が望ましい機能、逆にJICA（中部国際センター）周辺に存在することで何らかのメリットを得られると考えられる機能を抽出し、それらについてJICA施設との合築の機能性を検討する。

(2) 従来の国際センターにある機能

従来の機能として対象とするのは、中部国際センター以外にも、近年整備された国際センターにおいて導入が図られている機能である。

表8-2-1 従来の国際センターにある機能の考え方

	導入機能	現況の把握	機能導入の考え方
施設に関する機能	宿泊機能	<ul style="list-style-type: none"> 1室の規模が小さい 年間を通じての入室率が6割弱である。(ただしピーク時は満室) 今後、JICAとしての宿泊需要は減少の傾向があるものの、引き続き需要は存在する。 	<ul style="list-style-type: none"> 長期滞在仕様にふさわしい居室スペースを確保する(他の国際センター事例では16~20㎡/室程度を確保)。 各室には、バス・トイレを完備し、また簡易キッチンなど、長期滞在が可能な仕様にする。
	研修機能	<ul style="list-style-type: none"> 研修自体はほとんど外部で行っているが、語学研修の場として、あるいは研修員同士の利用等で需要がある。こちらもピーク時は満室になる。 研修室は通常の教室タイプがほとんどで多様な研修ニーズに対応できていない。また、共用スペースも不足している。 	<ul style="list-style-type: none"> 様々な研修のニーズにこたえられるよう、多様な規模・最新設備を備えた研修室とする。また、研修の合間に交流が可能な共用スペースを充実させる。
	飲食機能	<ul style="list-style-type: none"> 研修員の利用率は必ずしも高くない。 現況のシステムでは食事数が安定していないため、収支に与える影響が大きいと思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> 宗教食への対応など、研修員のニーズに合った運営を行う。 研修員の利用を促進するため、運営体制を検討する(例えば食事を含んだ料金設定等)。
	その他機能 ・体育館等 ・スポーツ施設 ・パソコンルーム ・AVルーム ・オリエンテーション・ブリーフィングルーム	<ul style="list-style-type: none"> 現在の施設においては、体育館・パソコンルーム等の諸施設がなく、これら施設に対する必要性が高い。 特に体育館は、他の国際センターでは地域交流の場などとして、利用度は高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の類似施設の立地、宿泊室数と整合を図ったうえで必要な施設・仕様等を設定する。 オリエンテーションやブリーフィングのための研修室については、JICA国際センターの役割分担に基づき設定する。
	PR機能 ・広報展示室等	<ul style="list-style-type: none"> JICA事業を国民や社会全体に向け広くPRすることが必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> 国際交流等に関する情報拠点として位置づけ、必要な機能集積を図る。

(3) 国際交流の一環として新しく付加する機能

新しく付加する機能としては、JICA事業や中部国際センターの役割拡張に応じた「研修促進機能」、研修員のみならず地域に存在する外国人にとっても必要な機能と考えられる「生活者支援機能」、さらにはJICAを中心とした国際交流の促進やその際のパートナーである市民・NPO等の活動支援に供する「交流機能」の3つを想定し、それぞれに下表に示すような施設例を掲げるものとする。

表8-2-2 国際交流の一環として新しく付加する機能の考え方

	導入機能	現況の把握	機能導入の考え方	
新規に付加する機能	研修促進機能	シニア海外ボランティア研修機能	<ul style="list-style-type: none"> 現在、東京国際センター・国際協力総合研修所において研修を行っている。今後、事業の展開に応じてさらなる研修スペースの確保・または専用研修所の必要性もある。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設計画上の配慮としてはツインルームの確保が必要となる。 事業推進体制の考え方に応じて適切な事業規模（研修員数など）が想定されることとなる。
		フォローアップ研修機能（モニタリング機能）	<ul style="list-style-type: none"> 研修終了後のフォローアップ、モニタリングについては実施されていない。 研修の効果を高めるためにも何らかのフォローアップが望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> 新規施設の必要性にはつながらないと考えられる（研修室の容量に影響が生じる）。
	生活者支援機能	生活サポートセンター機能	<ul style="list-style-type: none"> 上記の医療面だけでなく、日本で生活するうえでの習慣上・法律上など様々なトラブルに対応できる機能が求められている。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設面ではカウンターならびにカウンセリングルームを確保することとなる。
		語学研修機能	<ul style="list-style-type: none"> 言語をはじめとして、様々な教育に対するニーズは高い。 LL教室を備える他の国際センター事例もある。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域開放型施設としての活用も考えられる。
	交流機能	文化交流機能(1)	<ul style="list-style-type: none"> 日本の文化・社会生活・ライフスタイルを体験しながら学ぶことに対し、研修員・地域住民相互からのニーズが高まっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 和室(茶室) 調理室 舞踏スタジオ
		文化交流機能(2)	<ul style="list-style-type: none"> 研修員の母国についての市民(地域住民)理解を深めることで交流促進の気運を盛り上げ、また国際交流や相互理解を支援する役割が求められている。 	<ul style="list-style-type: none"> 考えられる導入機能例としては以下のものが考えられる。 民芸品の展示コーナー 宗教センター
		市民活動支援機能	<ul style="list-style-type: none"> NPOやNGOといった市民団体が入居できるようなテナントビル。ただし、アクセスに優れる、安価、集まりやすい施設構成であること等が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> NPOやNGOの利用できる水準の一坪オフィスや事務支援(OA機器やオフィスサプライ等)で構成される。

(4) JICA事業に付随することが考えられる機能（民間収益施設）

民間事業者とのパートナーシップによる事業を推進する際には、民間事業者側の事業成立に寄与する新たな機能を付加することが考えられる。中部国際センターとの併設が考えられる機能としては、オフィスや商業施設といった民間収益施設が考えられるが、これらは基本的に民間事業者側の意向をもとに設定されるべきである。ここでは、民間事業者側からみた需要の考察を行い、JICA施設との合築の可能性を検討する。

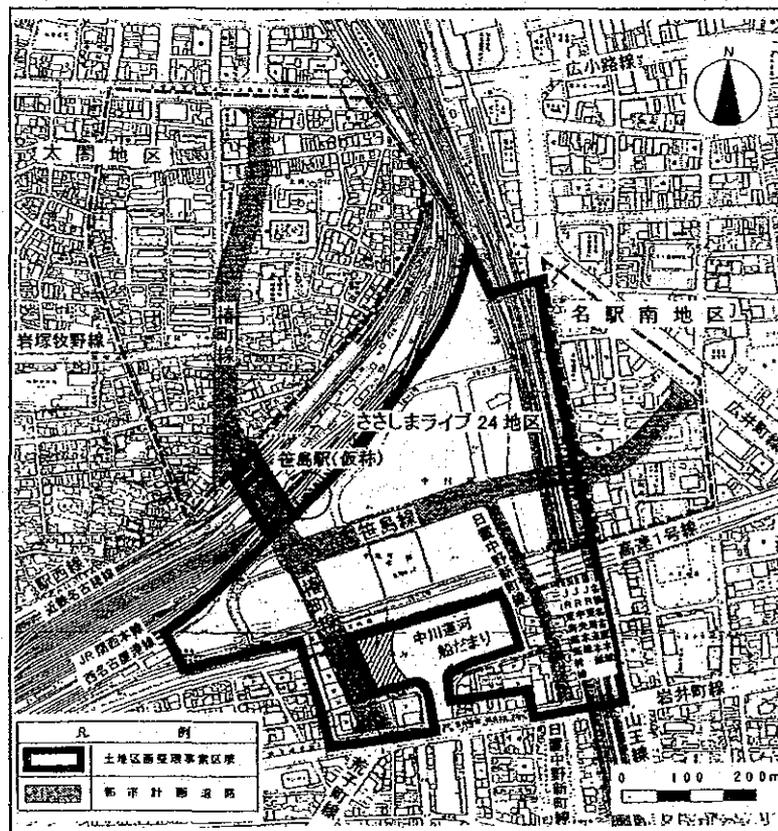
① 計画地（ささしまライブ24地区）へのアクセスについて

名古屋駅西側からささしまライブ24地区まで整備（延伸）される予定の都市計画道路「椿町線」および鉄道を挟んで東西方向に整備予定の「笹島線」は、平成21～22年度の区画整理事業に併せて整備される予定である。一方、西名古屋港線（名古屋～金城ふ頭：第3セクター）は平成16年度の供用が予定されている。

名古屋市内およびその周辺市町村から地下鉄およびJR、近鉄、名鉄でセンターを訪問する人は、名古屋駅の東側より徒歩にてセンターにアクセスするか、名古屋駅にて西名古屋鉄道（名古屋駅）に乗り換えて笹島駅にアクセスすることとなる。

徒歩の場合、約1km（徒歩約12～13分）の距離となる。一方、鉄道の場合は西名古屋鉄道の名古屋駅が新幹線口（地下鉄・私鉄各線の駅出入口の反対側）に建設予定であることから、市内および名古屋市周辺地区より笹島地区にアクセスする場合、乗り換え等の時間等を考慮すると名古屋駅からの徒歩によるアクセス時間と同程度と予想される。

図8-2-1 計画地周辺道路および鉄道駅



② オフィスの需要について

オフィス需要はタイムラグを伴って景気の影響を大きく反映する1)ため、景気の本格的な回復が見込めない現状ではオフィス需要の伸びは期待できない2)。また、名古屋では2007年の大型供給(豊田毎日ビル:約12万7千㎡、牛島再開発ビル:約6万㎡)により、周辺オフィスの空室率の上昇や賃料低下は避けられない。

名古屋地区全体でみた場合、名古屋地区全体のオフィス需要は成熟しており、新たなオフィス需要は見込めず、年間の新規需要(2005~2006年)は約2~3千坪(6.6千~1万㎡)と予想1)され、2007年も同水準で推移することから大幅な空室率の増加や、また、賃料の低価格競争などのテナント誘致競争が相当厳しくなると予想される。

空室率の数値を押し上げているのは、「立地の悪いビル」「老朽化したビル」の競争優位性の低いものであり1)、2007年度のオフィス需要の低迷とともに、オフィスの「立地条件:立地場所、周辺の開発状況」や「設備水準:老朽化度合い」により、空室在庫を消化できるビルとそうでないビルとの間で「勝ち組み」「負け組み」の二極分化が進む1)。したがって、笹島地区のオフィス需要は、ささしまライブ24地区という「立地条件」からみて、オフィス需要は極めて厳しいといえる。

なお、2007年までの周辺の街の成熟度合いによっては市場競争に参加できることも考えられるが、名古屋市がささしまライブ24地区の整備方針・土地利用の考え方等を明確に打ち出していない現状を踏まえると成熟する可能性が低いと予想でき、賃料が厳しい価格競争下におかれることが予想されることなどから、現状では立地可能性は低い。

このような点を踏まえると、ささしまライブ24地区での賃貸オフィス事業は厳しい事業環境に直面せざるを得ないと想定される。

【参考・引用文献】

- 1): 生駒サービスリチャードエリス: 不動産白書 2002
- 2): 東京オフィス市場の「2010年問題」、(株)ニッセイ基礎研究所、アトラクターズ・ラボ(株)

③ 商業施設の需要について

表8-2-3は名古屋都心の主な大型店舗について整理したものであり、名古屋駅前地区や栄地区といった公共交通機関のアクセスに優れた地区に大型店舗が多数立地している。

名古屋駅前では、JRセントラルタワーズ内に出店（2000年）した高島屋の影響により名古屋駅前及び名古屋都心での商業競争は厳しさを増しており、大規模商業施設は非常に厳しい。また、この影響で三重県四日市市の近鉄四日市駅前にある「松坂屋」が撤退し、また、松坂屋名古屋駅店では売上の減少に歯止めがかからない中、大幅改装等の対応を図る予定である³⁾。これらのことより、大型店舗はJR高島屋との競合となるため、笹島地区には見込めない。（ちなみに、名古屋地区では、名古屋駅周辺部に来る買物客は主に三重県・岐阜県方面の人間であり、名古屋市内および周辺市町村からの買物客は主に栄地区で買物をする傾向にある。）

一方、自動車による集客を想定し、大規模な駐車場を併設した郊外型ショッピングセンター的な展開も想定される。この場合、アクセス交通手段を自動車とするため名古屋駅と近接する必要性は薄れるが、商圈は大きく拡大し、他の郊外型大規模商業施設が競合相手となる。表8-4は、名古屋市内に立地する大型店を整理したものであるが、このような業態は近年店舗面積が拡大し、さらに用途複合化する傾向にある（例えば専門店やパワーセンター、映画館等を併設するなど）。中部国際センターと同一の敷地内に、このような大型店舗を併設することは現実的ではないと考えられる。

また、スーパー等の商業施設は周辺地域に住宅・マンション等が無いため厳しい。また、笹島地区より約3～4キロ離れた場所（JR金山駅と熱田駅の間部）に商業施設「ジャスコ」が建設中であることも踏まえると、当地区におけるスーパー等の集客は厳しいと予想される。

【参考・引用文献】

3)：日本経済新聞、中部経済面、H14.9.12

表8-2-3 名古屋都心（中村区・中区）の第一種大規模小売店舗

区名	店舗名	所在地	延床面積 (㎡)	店舗面積 (㎡)	業態
中村区	名鉄ビル・名古屋近鉄ビル・名鉄バスターミナルビル・住友銀行名駅前ビル (名鉄百貨店・中部近鉄百貨店・名鉄メルサ・名鉄セブン)	名駅一丁目2番1～5	209,028	67,373	百貨店
	名古屋ターミナルビル (松坂屋名古屋駅店)	名駅一丁目2番1～2	90,097	21,590	百貨店
	生活倉庫アピタ 名古屋駅店	椿町 607	39,379	15,389	専門店
	JRセントラルタワーズ (JR高島屋)	名駅一丁目 1015-1	450,000	80,861	百貨店
	ユニー中村ショッピングセンター	大門町 27	25,258	7,052	SC
中区	松坂屋・エンゼルビル・栄ガスビル (松坂屋名古屋店)	栄三丁目 16-1	182,800	72,053	百貨店
	丸栄本店・栄ビル (丸栄・スカイル)	栄三丁目 3-1	120,396	58,022	百貨店
	オリエンタルビル・栄共同ビル・名古屋三越栄ビル (名古屋三越栄本店)	栄三丁目 5-1	76,685	46,860	百貨店
	NP共同ビル (名古屋バルコ)	栄三丁目 2901	73,176	31,845	専門店
	名古屋商業ビル (ダイエー栄店)	栄三丁目 2-17	18,735	9,247	SC
	前蔵ビル (ダイエー金山店)	金山一丁目 11～17	16,560	9,416	SC
	セントラルパーク・アネックス (東急ハンズ)	錦三丁目 508	17,888	9,105	専門店
	中部日本ビルディング (中日ビル)	栄四丁目 1-1	84,492	8,528	専門店
	ナディアパーク開発商業ビル	栄三丁目 1801	91,729	19,995	専門店

資料：「名古屋市地域商業データブック」（平成11月3月、名古屋市民経済局）に加筆

表8-2-4 名古屋市の主な郊外型大型店舗

種別	店名	店舗面積 (㎡)
スーパーマーケット	ジャスコ港品川ショッピングセンター (港区)	59,920
	ジャスコ守山ショッピングセンター (港区)	41,636
	ワンダーシティー21 (西区)	28,500
	アピタ名古屋北店 (北区)	18,380
	ジャスコ八事店 (昭和区)	17,800
	イトーヨーカドーショッピングプラザ (緑区)	16,700
	アピタ東海通店 (港区)	13,444
	ユニー千代田橋店 (千種区)	13,323
	ダイエー上飯田店 (北区)	13,036
	アピタ港店 (港区)	11,025

出典：東海エリアデータブック 2001 中日新聞社編

④ ホテルの需要

ホテル等の宿泊施設にはシティホテル、ビジネスホテルなどの様々な業態があり、それぞれ業態により事業成立可能性を判断する立地条件等が異なる。中部国際センターとの合築を考えた場合、宿泊目的の顧客を営業対象の中心とするビジネスホテルのような業態が適切であると考えられる。

ビジネスホテルの立地条件としては、主要顧客層がビジネス等による宿泊を目的としているため、交通利便性の良い鉄道の駅に近く、なおかつ、中心的な業務地区や繁華街に隣接していることが事業成立のための重要な条件となる。名古屋市はJR名古屋駅の東側のエリアに中心的な業務地区及び繁華街が集積しており、主だったビジネスホテル等は基本的にJR名古屋駅の東側に立地している。これに対して、JICAが笹島地区に所有する土地はJR名古屋駅の南西に位置し、名古屋市内における中心的な業務地区や繁華街からは離れている。また、名古屋駅からは徒歩10分以上の距離であり、西名古屋鉄道を利用しても乗り換え等の時間により同程度の時間がかかることとなる。

このようにJICAが笹島地区に所有する土地は、ビジネスホテルが事業として成立するための立地条件を備えていないため、現在名古屋地区に立地するビジネスホテルとの競争をふまえた場合に適切な立地条件を備えていないことが大きな障害となり、事業採算性の確保が困難になると予想される。

したがって、中部国際センターの事業実施にホテル等と合築することは困難であると判断される。

⑤ 民間施設需要のニーズ把握

ささしまライブ 24 地区を対象にした民間施設の需要を把握するため、民間の市場調査会社（生駒リチャードサービスエリス株式会社）に対するヒアリングを行った。ささしまライブ 24 地区の民間施設需要は以下の通りである。

1) オフィスの需要

- 笹島地区の近隣である名駅南四丁目地区では、物流倉庫が多く、オフィスがほとんど立地していない。これは主に駅から遠いことに起因しており、自動車での移動が中心となるためである。
- 名古屋に本社を置く企業は多くなく、名古屋駅前に立地する企業についても支社機能がほとんどである。このような民間事業者は、好条件（駅に近接、まとまったオフィス確保、リーズナブルな賃料水準など）を求めて比較的頻繁に借り替えを行う傾向があり、現状では 200～300 坪の規模で比較的賃料が低い場所に人気が出ている。したがって、このような条件が必ずしも揃っていないささしまライブ 24 地区には、オフィス需要は見込みづらい。
- 合築する場合、オフィス利用者はビルにいろいろな人が来るのを嫌がるため、一般的に需要は下がる傾向にある。

2) 商業施設の需要

- JRセントラルタワーズ内に出店（2000 年）した高島屋の影響により名古屋駅前及び名古屋都心での商業競争は激しさを増しており、大規模の商業施設は非常に厳しい。
- ささしまライブ 24 地区自体の開発が進捗しておらず、また背後圏にも住宅・マンション等が無い場合、スーパー等の商業施設も厳しい。
- 将来的ではあるが、ささしまライブ 24 地区自体の開発として、自動車による集客を前提とした複合型の商業施設であれば可能性はある。

⑥ PFI事業者の民間施設合築に対する意向

民間事業者へのヒアリング調査結果より、PFI事業に対する要望では「リスク分担、民間リスクの軽減」を挙げた企業が一番多くみられた。中でも、リスク分担の明確化や、民間リスクの軽減等のため民間事業との合築にはた消極的な意見も見られた。

「事業リスク（マーケットリスク）」には、事業そのものが成立するか否かという本質的な部分と、事業を始める際の資金調達に関する事項の2つの側面が考えられる。

資金調達に際しては、事業に対し銀行等の融資機関は事業リスクの高低に応じて金利を設定し民間事業者に要求するため、リスクの高い事業についてはコストが高くなってしまふ。

上記より、民間事業者は事業参画に際し「事業リスク」を重要視し、特に、民間施設と合築することによる「事業リスクの増大」を懸念する傾向にある。

表8-2-5 PFI事業者の事業参画に対する要望事項

要望事項	リスク分担	民間の自由度	活性化・交流 アクセス	審査方法	事業方式等	その他	計
回答数	8	7	5	5	4	5	34
	23.5%	20.6%	14.7%	14.7%	11.8%	14.7%	100%

⑦ 民間収益施設の合築可能性についての考察

上記より、計画地（ささしまライブ 24 地区）のオフィス、商業、ホテル等の民間施設需要は、「立地条件」、「民間需要の低さ」により需要は厳しいと予想される。また、民間事業者からみた場合、現状および今後の周辺地区の開発動向等より民間事業者の事業参画意欲は沸かないといえる。

さらに、PFI事業を考慮して民間施設の合築を前提として事業を実施した場合、中部国際センター単独による事業と異なり新たな事業リスクが発生することとなり、民間事業者が事業参画を判断する際に大きな障害になると予想される。

◇結論

以上、「立地条件」、「民間需要の低さ」、「民間事業者の参画意欲の低下」の3つの観点から、民間事業との合築は困難といえる。

8-3 基本構想（第1次案）における導入機能等の設定

これまでの検討結果を踏まえ、中部国際センターに備えるべき機能としては以下のようになる。

① 従来 of 国際センターにある機能

宿泊機能・研修機能といった従来からある機能については基本的に継続することとして、事業内容や規模をもとに施設規模を想定していくこととする。その他の機能を導入する考え方は以下のとおりである。

- ・ 飲食機能については、現施設においては利用率が低いという問題も有するものの、研修員の健康管理や生活支援の面で重要な機能であること、宗教的な面も含む多様な嗜好（ベジタリアンなど）にも対応すべきこと等から必要な機能ととらえ、その利用促進方策を検討することとする。
- ・ 体育施設等（その他機能）については、研修員のレクリエーションとして、あるいは研修員と地域との交流の場として有効に活用されているとの他施設ヒアリング結果も得ており、導入機能の1つとして対象とすることとする。
- ・ PR機能については、JICA事業のアカウンタビリティ向上や国際交流に関する情報共有等の面から、その必要性が各層から指摘されており、導入機能とする。

② 国際交流の一環として新しく付加する機能

前述した各機能については、基本的には施設規模（延床面積等）に大きな影響を与えることなく、JICAの国際交流機能を強化する方向付けに寄与する機能であることから、基本構想ではこれらの積極的な導入について検討を行う。

ただし、シニア海外ボランティア研修機能については、今後の拡張が考えられる分野である一方、事業実施可能性や実施の場合の規模・組織運営体制などはJICA事業全体の枠組みで整理されるべき機能であり、以降の検討においては事業規模を複数想定しながら事業性を検討することとする。

③ JICA事業に付随することが考えられる機能（民間収益施設）

民間収益施設との合築については、今後具体的なパートナー探しが必要であるが、本検討では明確な可能性が見出せなかったため、基本構想での導入機能（付随機能）としては考慮しないものとする。

表8-3-1 基本構想（第1次案）における導入機能メニュー

導入機能		機能導入の考え方	
既存施設に関する機能	宿泊機能	<ul style="list-style-type: none"> ・長期滞在仕様にふさわしい居室スペースの確保（他の国際センター並みの約20㎡/室程度の確保） ・プライバシーに配慮した仕様（各室にバス・トイレ等を完備） 	
	研修機能	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な規模・最新設備を備えた研修室 ・共用スペースの充実 	
	飲食機能	<ul style="list-style-type: none"> ・事業安定と地域開放を兼ねた、ウォークイン型の飲食施設 ・宿泊規模等をもとに規模想定（他の国際センター並み） 	
	その他機能	<ul style="list-style-type: none"> ・体育施設等については、他の国際センターや周辺体育施設を参考に、必要な施設・仕様等を設定 ・パソコンルームやAVルーム等については、他の国際センター並みの設備を確保 ・オリエンテーションやブリーフィングのための研修室については、他の国際センター並みの設備を確保（現状程度のプログラム運営を想定） 	
	PR機能	<ul style="list-style-type: none"> ・広報展示室 ・インフォメーションカウンタ ・ライブラリー（書籍・ビデオ・写真など） ・国際交流等に関する情報拠点として位置づけ、必要な機能集積を図る。 	
新規に付加する機能	研修促進機能	シニア海外ボランティア研修機能	<ul style="list-style-type: none"> ・シニア海外ボランティア事業のフレームに応じて施設規模や仕様等を検討
		フォローアップ研修機能（モニタリング機能）	<ul style="list-style-type: none"> ・研修施設の有効活用での対応が基本であり新規床需要として想定しない
	生活者支援機能	生活サポートセンター機能	<ul style="list-style-type: none"> ・カウンターならびにカウンセリングルームの確保 ・広報展示室（PR機能）に併設する形で配置
		語学研修機能	<ul style="list-style-type: none"> ・研修施設の有効活用での対応が基本であり新規床需要として想定しない
	交流機能	文化交流機能(1)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域開放型施設としての活用も想定した施設配置 ・和室(茶室) ・調理室 ・舞踏スタジオ など
		文化交流機能(2)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域開放型施設としての活用も想定した施設配置 ・民芸品の展示コーナー ・宗教センター など
		市民活動支援機能	<ul style="list-style-type: none"> ・NPOやNGO用の活動スペース ・共用空間の充実 ・研修施設の有効活用も考慮 など

以下の章では、上表のうち網かけで表示した「宿泊機能」「研修機能」及び「シニア海外ボランティア研修機能」が中部国際センター事業に与える影響が大きいと考えられるため、これらの施設について施設規模やグレード等を複数案想定し、中部国際センターの事業性について検討を加える。