

■業務概要

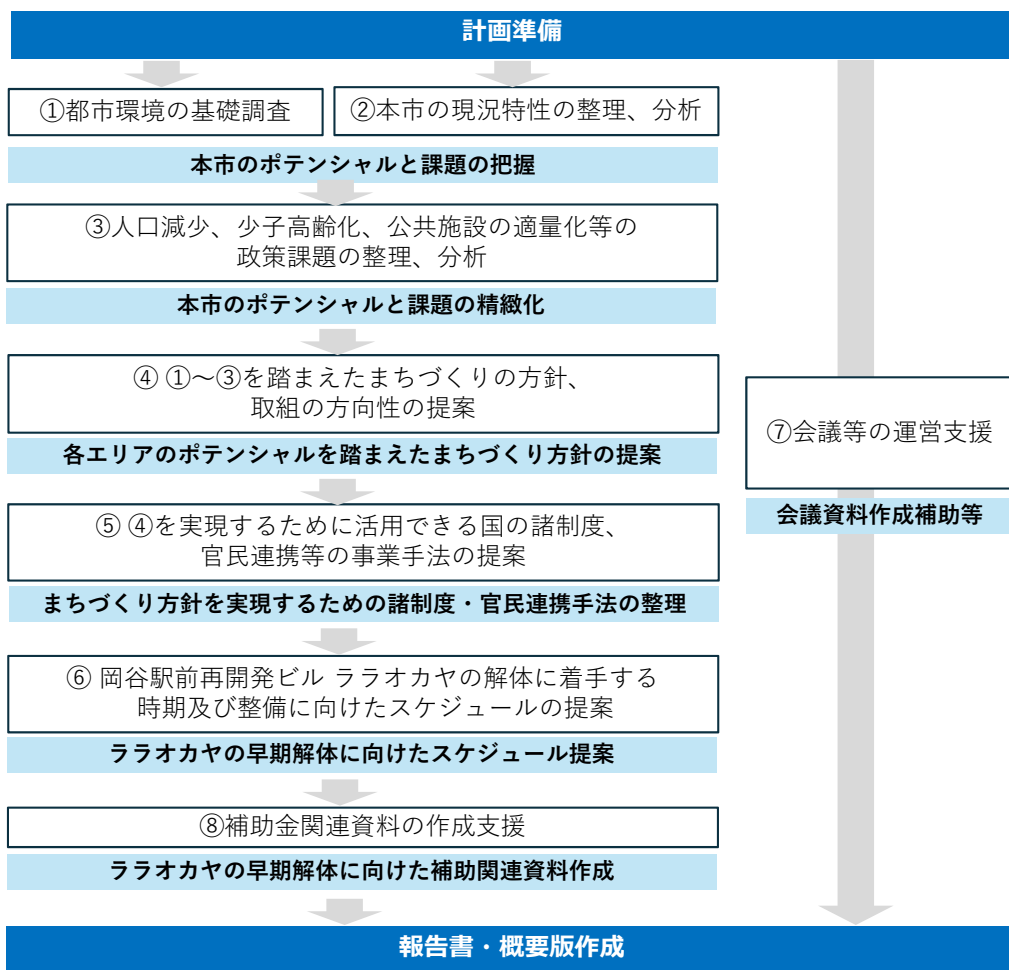
●業務目的

本業務は、都市機能誘導区域(中心市街地周辺：岡谷駅から岡谷市役所周辺まで)及び当該区域と関連するエリア(右図参照)における都市環境の基礎調査、本市の現況特性や人口減少、少子高齢化などの政策課題等の整理、分析を行うことで、公共施設等の再編、まちなかの周遊性の向上や魅力の向上、賑わいや活気にあふれた官民の多様な人材や団体が連携して推進していく持続可能なまちづくりの可能性を調査検討することを目的とする。



●対象エリア

●業務フロー



①都市環境の基礎調査

以下の項目について調査し、本市・都市機能誘導区域・岡谷駅周辺の現状特性と課題を把握・整理した。

1. 岡谷駅利用状況実態	駅利用者数の推移、岡谷駅利用実態調査（平日夕方における北口交通広場送迎車の状況把握、自由通路の利用状況、駅南の駐停車の状況把握）
2. 交通利用状況に係る調査	公共交通の状況（ネットワーク、カバー状況、利用実態）、動線（車、歩行者、）交通の現状（道路網、交通量）
3. 公共施設利用上に係る調査	「第2章 本市の現況特性の整理、分析」の「1. 土地建物等の利用状況、地域資源などの現況整理」にて、公共施設の分布、利用者数等を整理。
4. 民間の事業進出等に係る調査	近隣市町におけるまちづくりプロジェクトを把握整理。
5. 諏訪湖SIC、諏訪湖周サイクリングルート完成による需要予測	諏訪湖SIC、諏訪湖サイクリングロードの概要、完成による効果・影響を整理。
6. そのほか基礎的調査	人口・産業・土地・建物利用・都市施設・経済・財政・地価・自然環境・災害・その他（景観・歴史・観光等）について、既往調査を元に整理。
7. 人流データの活用によるポテンシャルの整理	携帯端末から取得した人流データを元に、住民や観光客が「どこからどこへ、どれくらいの人数が、どんな移動手段を使って、何を目的して」移動しているかを把握・分析。
8. 令和6年度市民アンケート結果の分析	選択結果や自由意見の分類から、まちづくりや駅前整備に対する市民ニーズを把握した。
9. 令和6年度「まちづくりふれあいトーク」からのキーワード抽出	市民意向を把握するために、挙げられた意見・要望から、対象エリアやまちづくりに関連したキーワードを抽出した。
10. 岡谷TMOへのヒアリング	ヒアリングにより、まちづくりにおける官民連携の可能性を探った。

岡谷市・都市機能誘導区域・岡谷駅前はポテンシャルを有しているものの活かしきれておらず、ポテンシャルの最大活用が課題である。

②本市の現況特性の整理、分析

右表の岡谷市の上位計画・関連計画について、本市・都市機能誘導区域・岡谷駅周辺の現況・課題と将来像・目標を把握・整理した。

岡谷駅の交通結節機能の強化、岡谷市の顔となる新たな拠点、駅周辺の都市機能の強化、特色ある観光の推進、公共施設再編などを上位計画・関連計画に位置付け、具体的な取り組みを行っている。

■上位関連計画（約30計画）※下表は抜粋

	計画名	計画期間・目標年次
①	第5次岡谷市総合計画 基本構想	2019年～2028年 前期基本計画：2019 年～2023 年
	第5次岡谷市総合計画 後期基本計画	2019年～2028年 後期基本計画：2024 年～2028 年
②	岡谷市公共施設等総合管理計画	2016年度～2025年度
③	岡谷市公共施設利用施設計画（第1期）	2021年度～2025年度
④	第2次岡谷市行政改革プログラム	2024年度～2028年度

③人口減少、少子高齢化、公共施設の適量化等の政策課題の整理、分析

「①都市環境の基礎調査」および「②本市の現況特性の整理、分析」から、本市の政策課題とポテンシャルを整理し、SWOT分析により精緻化した。

本市は人口減少や駅の利用者数の減少など弱みがあるものの、「駅前にまとまった公有地を有する」ことや「首都圏からの交通アクセス性の良さ」などの強みも有する。

（※詳細は「『岡谷駅周辺まちづくりの方針』立案の考え方」参照）

SWOT 分析	
	プラス要因
内部環境	Strength (強み) 目標達成に貢献する まちの特質 活かせる強みとは なにか
	Weakness (弱み) 目標達成の障害となる まちの特質 自社の克服すべき 弱みとはなにか
外部環境	Opportunity (機会) 目標達成に貢献する 外部の特質 市場での機会はあるか
	Threat (脅威) 目標達成の障害となる 外部の特質 脅威となるべきものは あるか

④①～③を踏まえたまちづくりの方針、取組の方向性の提案

「①都市環境の基礎調査」および「②本市の現況特性の整理、分析」、「③人口減少、少子高齢化、公共施設の適量化等の政策課題の整理、分析」を踏まえ、公共施設整備複合化等の事例を以下の視点で抽出し、整理した。

事例の視点1	岡谷市の政策課題に資する機能	人口減少	少子高齢化	転出転入	核づくり	環境整備	魅力連鎖
事例の視点2	図書館を核とした公共複合施設の整備						
事例の視点3	地域住民のためのコミュニティ機能等の付帯						
事例の視点4	先進的な活用コンテンツ（暫定利用）						

他自治体の先進事例では、駅前での広場整備や交流拠点、図書館を核とした複合化がトレンド。
社会実験を含む段階的整備や暫定利用は本市において有効。

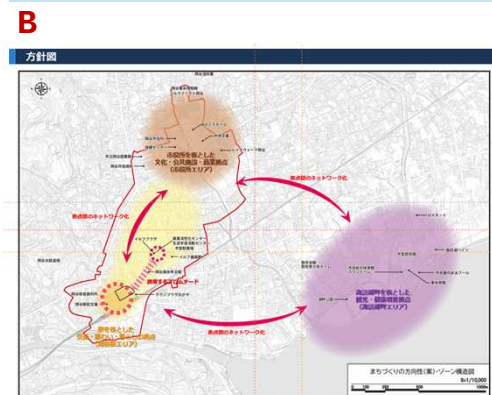
①から③の調査・分析を踏まえ、政策課題の解決や持続可能なまちづくりを進めるために取り組むべき方針として「まちづくりの方針及び取組の方向性」を提案した。

「まちづくりの方針」は、今後、都市再生整備計画の申請に必要な「まちの将来ビジョン」の基となるものである。

A：岡谷駅周辺まちづくりの方針

B：方針図

C：岡谷駅周辺まちづくりの取組の方向性（案）



目指すまちの姿

岡谷駅エリアからはじまる みんなで織りなす 魅力の連鎖



⑤④を実現するために活用できる国の諸制度、官民連携等の事業手法の提案

④で提案したまちづくりの方針を実現するために、活用できる国の諸制度を整理した。まちづくりに活用できる国の補助制度は多数あるが、岡谷市のまちづくりにおいては、次期整備に向けた機動的な事業化支援に係る費用（①既存物件の除却、②暫定利用（社会実験の実施及びコーディネート等に要する費用））に交付が見込める「都市構造再編集集中支援事業（エリア価値向上整備事業）」の活用が有効と考える。



岡谷市では、①既存物件の除却、②暫定利用に交付が見込める「都市構造再編集集中支援事業（エリア価値向上整備事業）」の活用が有効。

また、官民連携により自治体が保有する公的不動産（公有財産）の有効活用を図る手法について、売却や貸付（定期借地）、PFI方式などに加え、複数の公有地に商業施設やオフィスビルなどの民間収益施設も組み合わせた開発やマネジメントまで行うことが特徴である「LABV方式」について整理し、右記の視点で事例調査を行った。

【官民連携の事例抽出の視点】

- 視点A：人口減少を抑制する
- 視点B：交流人口による賑わいをつくる
- 視点C：公共施設の再整備に民間参入
- 視点D：居住者を増加させる

近年のまちづくりでは、官民連携手法が活発に導入されているが、長野県内では導入例が少ない。先進的な方式であるLABV方式については、岡谷市においても導入の可能性はあるものの、段階を踏んで対応していく必要があると考える。

「岡谷TMO」の発展形組織づくりを目指すことが必要。

段階的整備に向け、官民の多様な人材が参画する「エリアプラットフォーム」の構成者となり得る人材、組織の発掘・構築に向けて取り組む必要がある。

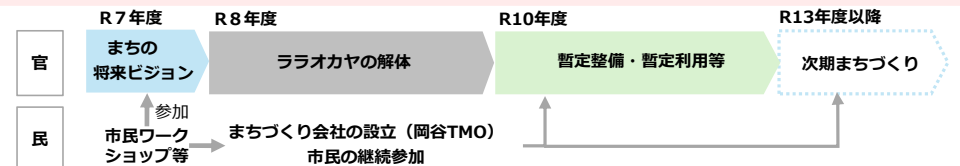
⑥ラオカヤの解体に着手する時期及び整備に向けたスケジュールの提案

「岡谷駅周辺まちづくり方針」を実現するために、国の補助事業である「都市構造再編集集中支援事業」の活用を想定し、岡谷駅前再開発ビル ラオカヤの解体に着手する時期及び整備に向けたスケジュールを提案した。

岡谷駅前再開発ビル ラオカヤの解体に着手する時期は令和8年度を目標とすることから、都市再生整備計画の申請に必要な「岡谷駅周辺まちの将来ビジョン」は、令和7年度で確立するものとする。

また、本業務で作成した「まちづくりの方針及び取組の方向性」を、都市再生整備計画の申請に必要な「まちの将来ビジョン」に確立していくために、次年度における取組を提案した。

「岡谷駅周辺まちの将来ビジョン」は、令和7年度で確立することが必要。



⑦会議等の運営支援

まちづくりの方針（まちの将来ビジョンの原型となるもの）の共有を図ることを今年度のゴールとして、各種調査・分析内容の見える化を行いながら、効率的・効果的な会議開催を支援した。

⑧補助金関連資料の作成支援

⑤の検討結果を踏まえ、交付金等の活用にあたり、国との事前協議時期を念頭に、「都市構造再編集集中支援事業（エリア価値向上整備事業）」の補助申請関係書類の作成支援を行った。

■ 広域的位置付け

Strength
(強み)

- 岡谷市は、長野県のほぼ中央に位置し、諏訪湖の西岸に面した風光明媚な都市である。
- 市域を東西に国道20号や国道20号下諏訪岡谷バイパスがあり、主要地方道や一般県道と共に幹線道路網を形成し、隣接都市を結んでいる。また、市域を縦断して高速道路(中央自動車道・長野自動車道)が通っており、東京・名古屋から200km圏内と広域からも車のアクセス性が良い立地である。
- 電車(特急)では、東京(新宿)から2時間30分、名古屋から2時間10分と、大都市圏からのアクセスも良い。



出典：第5次岡谷市総合計画（前期基本計画）



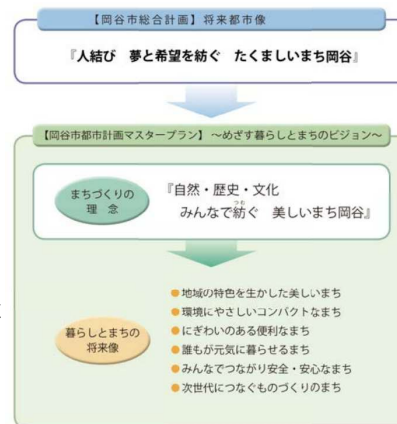
出典：岡谷市公式ホームページ

■ 上位・関連計画

Strength
(強み)

Weakness
(弱み)

- 岡谷駅周辺は、上位・関連計画において以下のように位置付けられている。
○都市計画マスタープラン
【都市施設整備の基本方針】
・交通結節点・交通ターミナルとしての機能充実と活性化
・橋上駅化和南北自由通路の一体化
・都市機能充実
・岡谷市の顔となる多機能・複合的な新たな拠点施設誘導・整備
- また、老朽化・市民ニーズの変化により、公共施設再編のあり方を検討している施設がある。

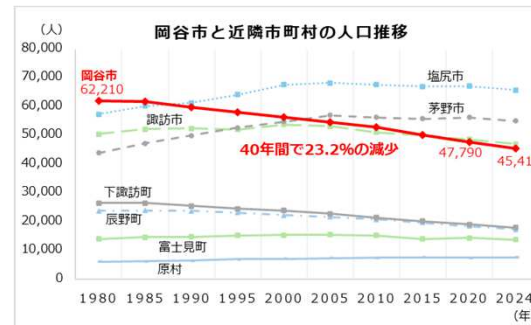


出典：岡谷市都市計画マスタープラン（改訂版）

■ 人口

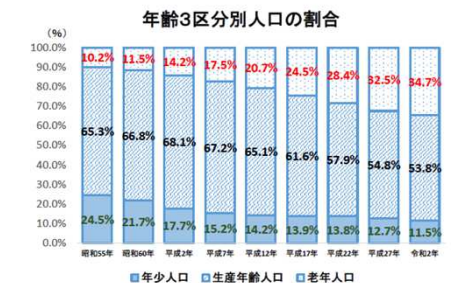
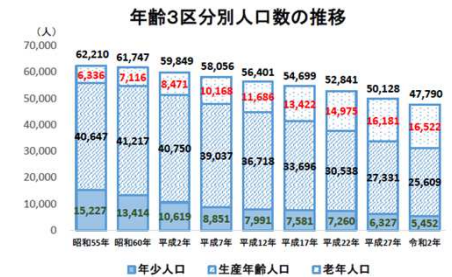
Weakness
(弱み)

- 岡谷市の人口は減少傾向にあり、近隣市の中でも人口減少率が著しい。
- 年齢3区分別人口の推移からも少子高齢化が顕著である。
- 将来推計人口においても、総人口は減少が続く見込みであり、岡谷を含めた諏訪湖西側の3市町は将来人口の減少率が大きい。



出典：国政調査各年度（1980～2020年度）
毎月人口異動調査年齢別人口（2024年10月分）

■ 将来推計人口の減少率（2050年/2020年）



出典：長野県 毎月人口移動調査

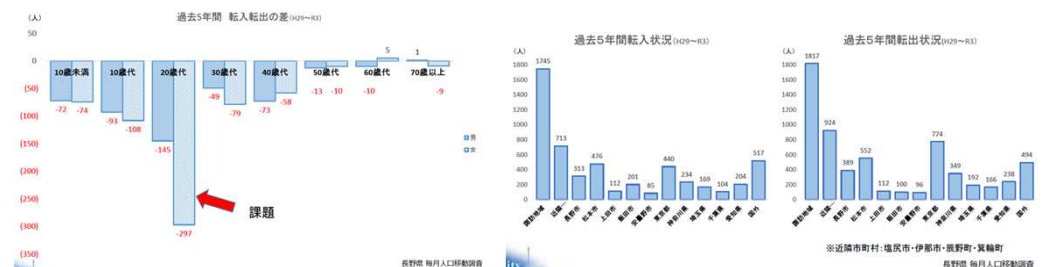
10%未満	なし		
10～20%未満	茅野市	塩尻市	原村
20～30%未満	諏訪市	富士見町	
30%以上	岡谷市	下諏訪町	辰野町

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（令和5（2023）年推計）

■ 社会動態

Weakness
(弱み)

- 過去5年間の転入転出の差をみると、20歳台など若い世代の流出が多く、課題となっている。
- 転入・転出先の地域は、諏訪地域・松本市以外では、東京との結びつきが強い。

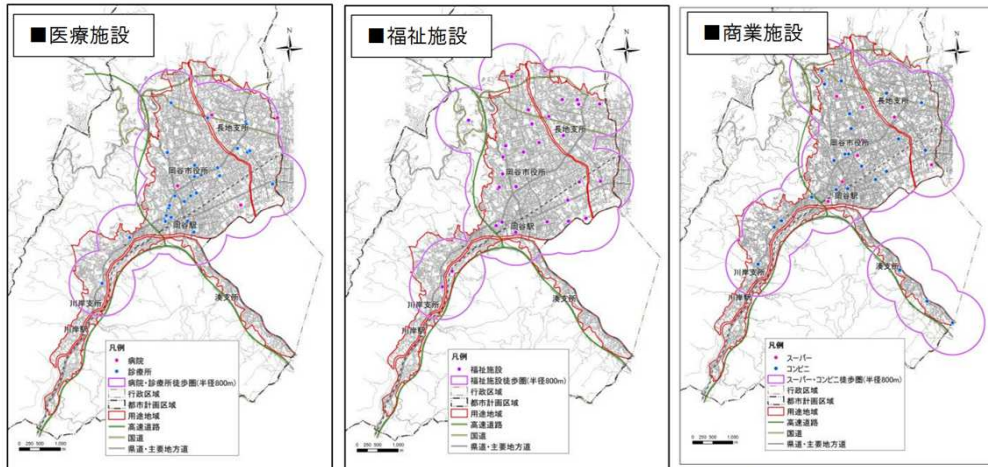


■都市機能分布

Strength
(強み)

Weakness
(弱み)

- 岡谷市の医療施設、福祉施設、商業施設の分布と人口カバー率をみると、各施設ともに概ね市内全域をカバーしているが、人口減少による利用者減少により、今後、施設維持が困難になる可能性がある。
- 岡谷駅前には都市機能誘導施設のうち、福祉施設、商業施設の集積が少ない。



※内科・外科を有する病院・診療所

■医療施設
医療施設徒歩圏人口:約 4.4 万人
人口カバー率 :約 88%

■福祉施設
福祉施設徒歩圏老年人口:約 1.4 万人
老年人口カバー率 :約 89%

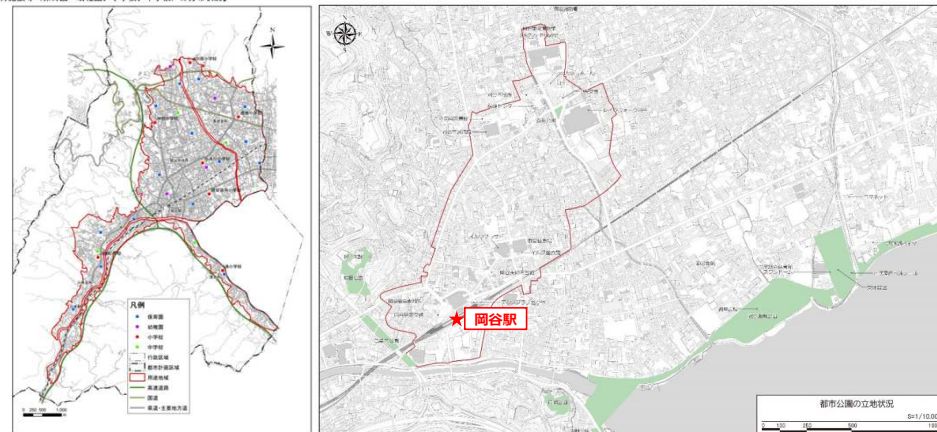
■商業施設
商業施設徒歩圏人口:約 4.6 万人
人口カバー率 :約 90%

※カバー圏は施設より 800m で考慮
※医療・福祉施設は平成 28 年度時点
商業施設は 2020 年時点のもの
※人口は平成 27 (2015) 年

出典: 岡谷市立地適正化計画

- 岡谷駅周辺の都市機能誘導区域には教育施設等や都市公園が少なく、不足している。

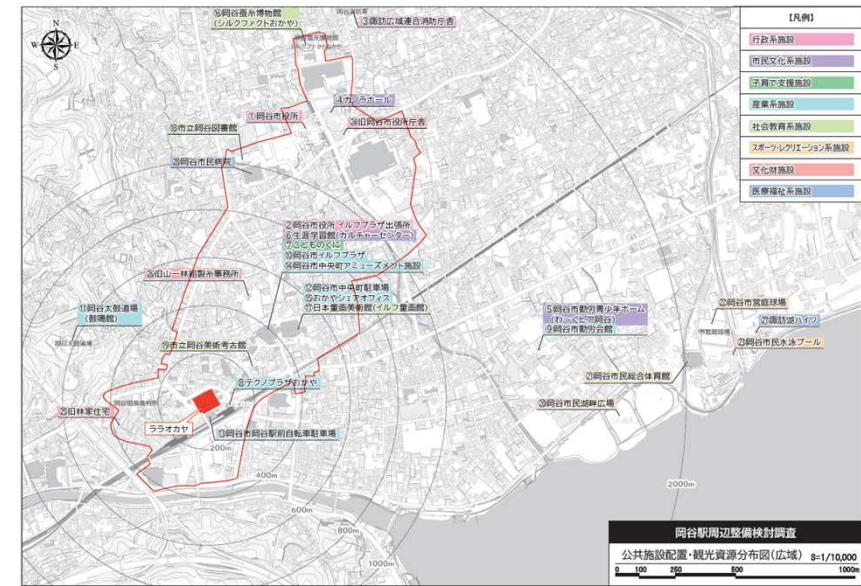
【教育施設等(保育園・幼稚園、小学校、中学校)の分布状況】



出典: 岡谷市立地適正化計画

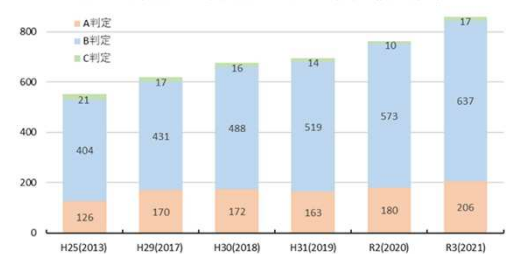
出典: 都市計画基礎調査

- 一方で、都市機能誘導区域内には各種公共施設が点在している。



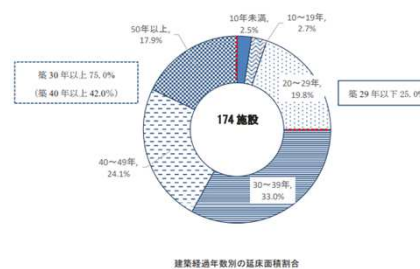
- しかし、岡谷市内の公共施設の老朽化は顕著であり、30年以上経過している公共施設が7割以上を占め、旧耐震基準の建物が多いため、公共施設再編のあり方を検討している施設がある。
- また、市内では空家が年々増加しており、都市機能誘導区域内においても点在し、商店街の空き店舗化が進行している。

図2-8 岡谷市の空家数及び管理状態の推移(独自調査)

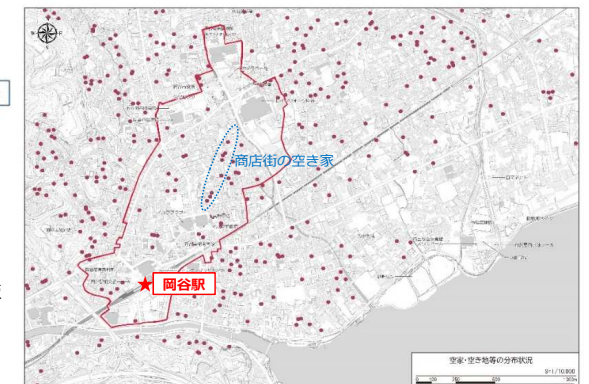


資料: 都市計画課調査

出典: 第2期岡谷市空家等対策計画



出典: 岡谷市公共施設白書令和5年度(2023年度)版

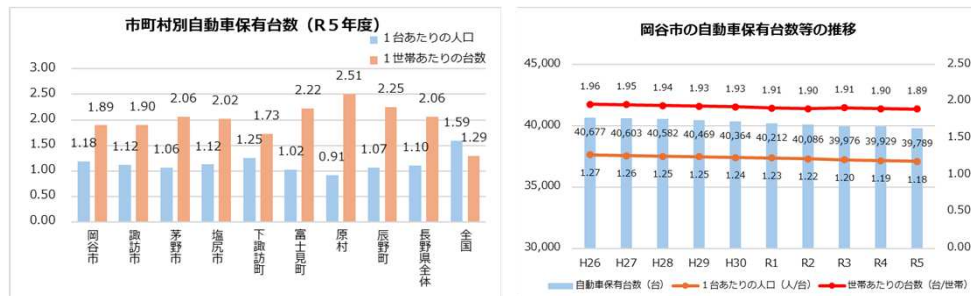


出典: 都市計画基礎調査

■ 道路・交通

Weakness (弱み)

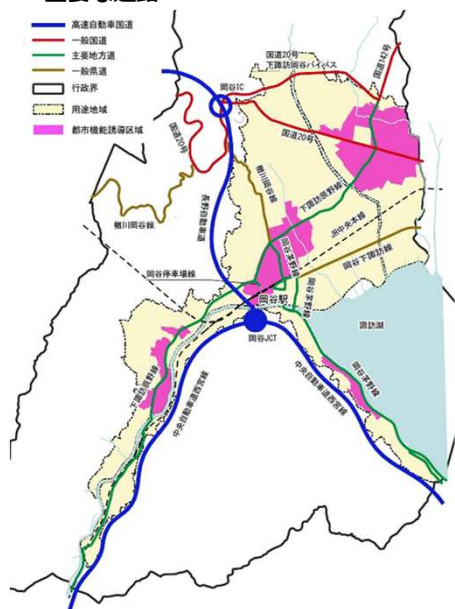
- 長野県は全国と比較すると、自動車1台あたりの人口は少なく、1世帯あたりの台数は多く、車社会である。
- 岡谷市の自動車1台あたりの人口・1世帯あたりの台数は県平均と同程度であるが、人口減少に伴い、保有台数等は微減傾向にある。



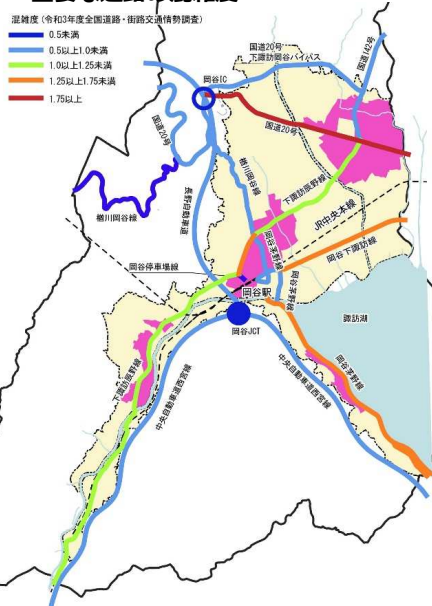
出典：国土交通省 北陸信越運輸局長野運輸支局「長野県内の市町村別自動車保有車両数」
総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

- 岡谷市内は、一般国道である国道20号、国道20号下諏訪岡谷バイパス、主要地方道である下諏訪辰野線、岡谷茅野線、岡谷停車場線、一般県道である榑川岡谷線、岡谷下諏訪線により、幹線道路網が形成されている。
- これらの主要な道路に囲まれた地域では、歩道の無い道路や狭幅員道路で一方通行となっている道路が見受けられる。
- 市内の3つの都市機能誘導区域や隣接都市を結ぶ幹線道路の混雑度1.0以上であり、自動車による市内移動が円滑ではない。
- これらの幹線道路から、岡谷駅等の主要な施設を結ぶ地区内幹線的な道路が不足している。

■ 主要な道路



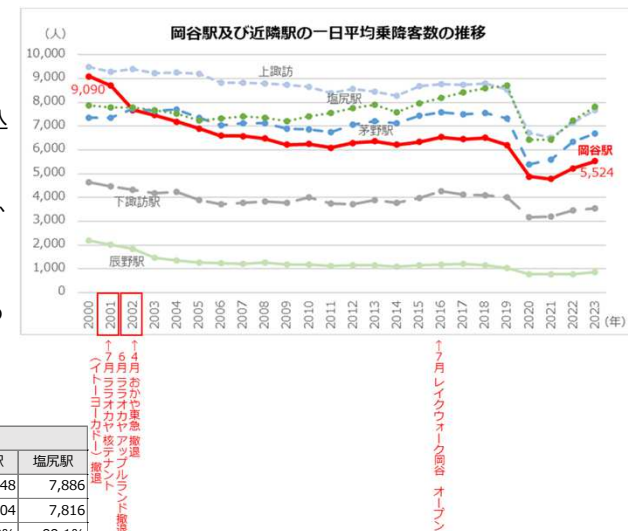
■ 主要な道路の混雑度



- 岡谷市内の都市計画道路は、30路線、延長54,510mが都市計画決定されており、改良済延長は31,747m、改良率は58.1%となっている。

出典：岡谷都市計画基礎調査報告書（令和4年3月）

- 2000年度から2023年度の岡谷駅及び近隣駅の日平均乗降客数は減少傾向にある。
- 岡谷駅は2000年度に対して2023年度では60.8%まで落ち込んでおり、近隣駅と比較すると減少率が大い。一方、茅野駅・塩尻駅の減少率は10%以下、上諏訪駅・下諏訪駅は20%程度と、近隣駅は岡谷駅ほどは減少していない。
- 人口減少に加え、2000年台初めに相次いだ岡谷駅周辺の大規模商業の撤退も岡谷駅乗降客数の停滞の一因と考えられる。

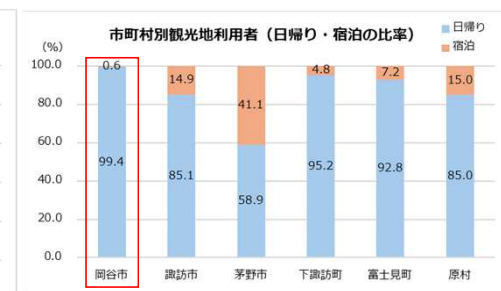
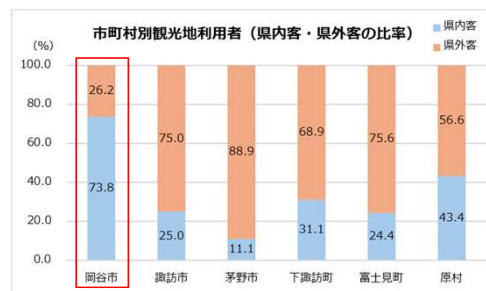


出典：JR東日本「各駅の乗車人員」各年度

■ 観光

Weakness (弱み)

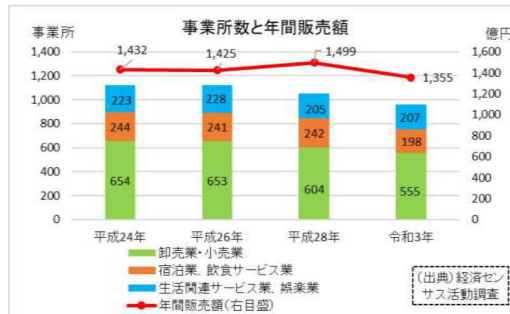
- 岡谷市への観光客は、諏訪湖を有する近隣市町に比べてボリュームが少ない。
- 近隣の諏訪湖を有する市町は県外客・宿泊客を取り込んでいる一方で、岡谷市は県内客・日帰りが多く、諏訪湖を有するポテンシャルを活かしきれていない。



出典：長野県 令和5年観光地利用者統計調査

■ 商業

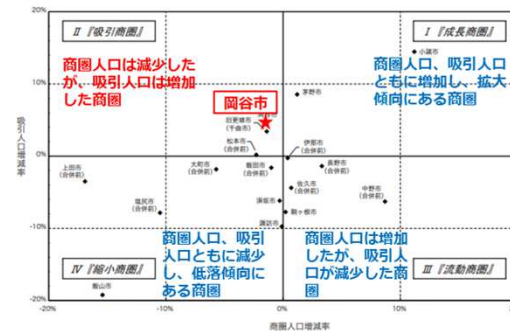
- 岡谷市の商業は、事業所数・年間販売額ともに減少傾向にある。



出典：第2次岡谷市商業活性化計画

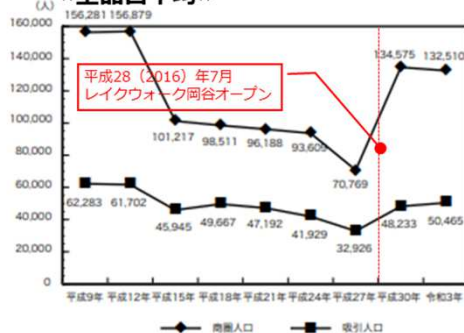
- 長野県内の商圈変動の類型では、岡谷市商圈は「商圈人口は減少したが、吸引人口は増加した商圈」である「吸引商圈」と位置付けられており、足元の人口自体は減っているものの、他市町からの吸引力がある。
- 平成28(2016)年のレイクウォーク岡谷のオープン後、商圈人口、吸引人口、地元滞留率は増加しており、レイクウォーク岡谷は吸引力がある施設であると言える。

■ 商圈変動の類型

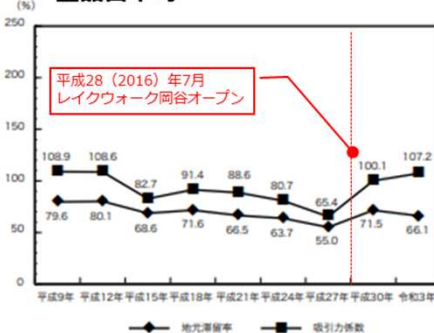


出典：岡谷市防災ガイド

■ 岡谷市商圈の商圈人口と吸引人口 <<全品目平均>>



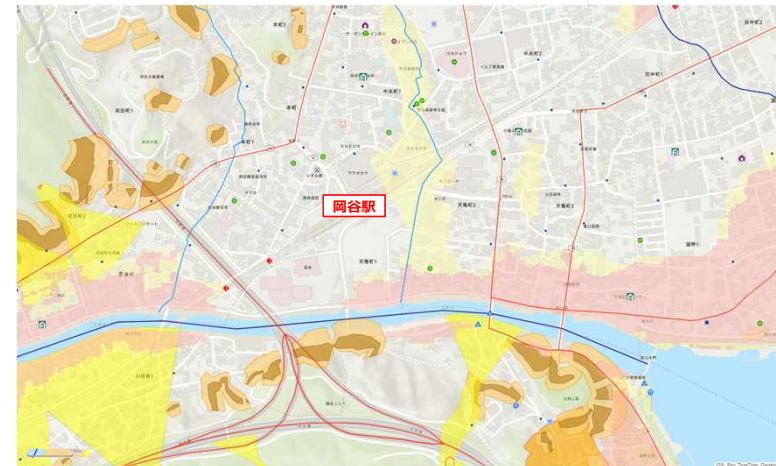
■ 地元滞留率と吸引力係数 (岡谷市) <<全品目平均>>



出典：令和3年度長野県商圈調査

■ 防災

- 岡谷駅前の市有地は浸水区域外であるが、周辺には浸水区域がある。



出典：岡谷市防災ガイド

■ 社会情勢 (市街地再開発事業を取り巻く状況)

- 経済が成長する右肩あがりの時代における市街地整備は「市街地再開発事業」等を活用し、公共施設整備と大規模開発を行ってきた。
- 岡谷駅前再開発ビル ララオカヤは、昭和59年3月に岡谷市施行の第一種市街地再開発事業として、イトーヨーカドーを核店舗に、権利者店舗等と一体的なショッピングセンターとしてオープンしたが、平成13年7月にイトーヨーカドー、翌年6月にはアップルランドが撤退し、現在は、市が保有する老朽空きビルとなっている。
- 岡谷市は、人やもの等と呼び込む多面的な魅力・誇れる資源を有しているが、平成29年に再整備に向け「市街地再開発事業」の可能性を探った結果、事業採算性があわず事業化に至っていない。
- 昨今の世界的な資材価格の高騰は、全国のまちづくりに深刻な影響を及ぼしており、「市街地再開発事業」を取り巻く状況は厳しくなっている。

■ NHK調査概要/2024年1月27日

- ・再開発事業が認可された全国129地区を対象に、資材価格高騰の影響などについてアンケート調査を実施(122地区から回答)。
- ・結果、全体の7割以上で工事費が上振れし、計画の遅れや見直しが必要な地区も出ていることが分かった(91地区)。
- ・計画への影響(複数回答)
▽工事の遅れや停止が生じている(18/91 回答)
▽施設の変更が必要(12/91 回答)
▽地権者が取得する床面積を減らすなど見直し実施(7/91 回答)

■ 東京新聞/2024年10月24日中野サンプラザ再開発「計画見直し」

- ・2021年の当初計画の総事業費1810億円(28年完成目標)。
- ・その後、計画が見直され、施工事業者が都に市街地再開発事業の施行認可を申請した今年7月時点で2639億円に膨らんだ。
- ・さらに、9月上旬、野村不動産から区に「900億円増える」と連絡があり、今月11日に計画を見直すため施行認可申請を取り下げ。
- ・閉鎖された中野サンプラザのビル。2024年度中にも解体が始まる予定だったが、開始時期は見通せない状況。

■ 読売新聞/2024年3月7日

- ・札幌駅前西武跡再開発、建設資材高騰など理由にホテル計画断念。



■市民ニーズ

- 「市民アンケート」の自由意見をみると、主な市民ニーズは、商業施設・飲食店、公園・緑地、駐車場、公共施設（交流施設や図書館）、居住施設等がある。
- また、「まちづくりふれあいトーク」の意見・要望から、駅周辺のまちづくりに関して以下のようなキーワードがあげられる。

■市民アンケート（令和6年度）

問 岡谷駅周辺（駅前・駅南）について、どのような整備が良いと考えますか。

■主な市民ニーズ（自由意見より）（回答数303件）

- **商業施設・飲食店の充実**
 - ・商業施設（複合施設、若者向けなど）
 - ・道の駅のような特産品や農産物、お土産、飲食店が揃った施設
 - ・気軽に立ち寄れる飲食店
 - ・休憩できるカフェ
- **駐車場の整備**
 - ・駐車場の増設・無料化
- **交通の改善**
 - ・駅前ロータリーの改善（送迎車エリアの整備等）
 - ・高速バスやコミュニティバスの待合スペースの拡充
 - ・駅南北のスムーズなアクセス
 - ・駅南側から諏訪湖までの道路整備
- **公園・緑地の整備**
 - ・公園
 - ・イベント広場
 - ・憩いの場所（屋根のあるベンチ、テーブルの設置等）
- **公共施設の充実**
 - ・交流施設・生涯学習施設
 - ・図書館（学習スペース含む）
 - ・子育て支援施設など
- **駅近の利便性を活かした居住施設（マンション等）**
- **ラオカヤの早期解体**

出典：令和6（2024）年度市民アンケート

■財政

- 歳入面では人口減少等により市税収入が減少傾向にあり、歳出面では高齢化が進んでいることから、社会保障関係経費である扶助費などが増加している。

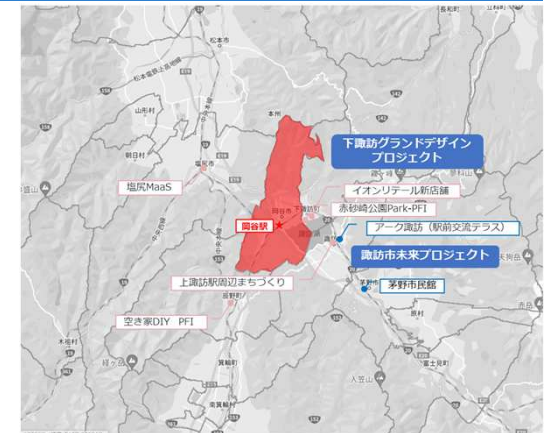


出典：提供データ（岡谷市財政課）

Strength (強み)

■近隣市町のまちづくり動向

- 岡谷市の近隣市町では、まちづくりについて、具体的な動きがみられる。
- まちづくりへの取組は、近隣市町が先行している。
- 岡谷市においても早急に取り組む必要があるが、差別化や連携が必要である。



Opportunity (機会)

Threat (脅威)

■交通網の整備

- 岡谷市の南側では「諏訪湖スマートインターチェンジ(諏訪湖SIC)」の開通が予定(2025年夏予定)され、岡谷駅南や諏訪湖畔エリアのポテンシャルが向上すると考えられるが、諏訪湖SICから岡谷駅周辺と湖畔エリアへのアクセスルートが部分的に脆弱で未整備であることや、上諏訪駅周辺のポテンシャルが上がることで、SIC開通の効果を引き込めない可能性がある。
- また、諏訪湖周サイクリングロードの開通により観光面でのポテンシャルが向上することが期待されるが、岡谷駅周辺と各エリア間の自転車でのアクセスルートが未整備である。

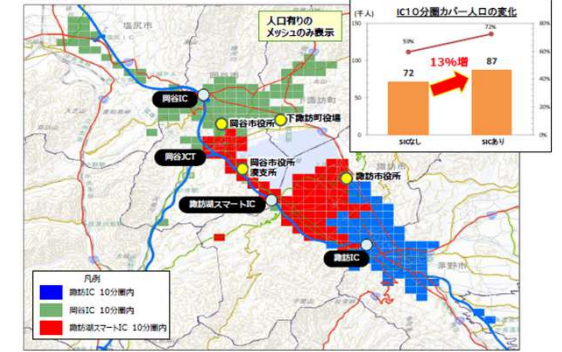
■諏訪湖スマートインターチェンジ(SIC)



■諏訪湖周サイクリングロード



■インターチェンジからの10分圏



出典：国土交通省サイクルツーリズム推進モデルルート

出典：中央自動車道諏訪湖スマートインターチェンジ 実施計画書

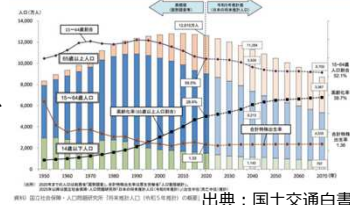
これまでの岡谷市のまちづくりの経緯

- 岡谷市では、**経済が成長する右肩あがりの時代**において、「**市街地再開発事業**」等を活用し、公共施設整備と大規模開発を行ってきた。
- 岡谷駅前では、昭和59(1984)年3月に「岡谷市施行の第一種市街地再開発事業」が完了しラオカヤがオープンした。平成9(1997)年には「中央町市街地再開発事業」が完了、平成10(1998)年には「中央通り1・2丁目プロムナード(童画館通り)整備事業」が完了、平成11(1999)年には「岡谷駅南北自由通路、中浦通線、駅前自転車駐車場」が完成、平成14(2002)年には「中央町再開発ビル(イルフプラザ)」がリニューアルオープンした。
- しかし、**岡谷駅北口の駅前再開発ビル ラオカヤ**は、イトーヨーカドー(衣料等)及びアップルランド(食品)を店舗に、権利者店舗等と一体的なショッピングセンターとしてオープンしたが、平成13(2001)年7月にイトーヨーカドー、翌年6月にはアップルランドが撤退し、**現在は、老朽空きビル(市保有)**となるなど、**都市機能が低下**し、地価の下落幅が大きくなっている。平成29(2017)年には再整備向け「市街地再開発事業」の可能性を探ったものの、**事業採算性があわず事業化に至っていない**。
- また、**駅南**は平成19(2007)年に「駅南土地区画整理事業」が完了しているが、**駐車場が広がる低利用地**となっている。

社会情勢(市街地再開発事業を取り巻く状況)

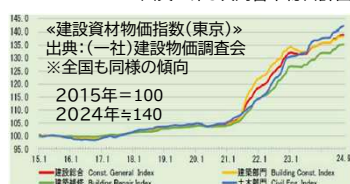
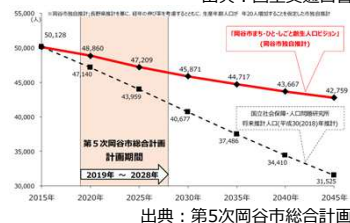
①人口減少・高齢化

- 日本の人口**は2008年をピークに**減少**しており、将来推計においても減少し、高齢化率が上昇するものと予測されている。
- 岡谷市**においても、今後も**人口は減少**すると予測されているが、**2060年に人口4万人台の維持**に向けて取り組んでいる。



②まちづくり

- 昨今の**世界的な資材価格の高騰**は、**全国のまちづくりに深刻な影響**を及ぼしており、「市街地再開発事業」を取り巻く状況は厳しくなっている。**(各種再開発事業は、事業の中断、見直し等を余儀なくされている)**



③官民連携(先進事例調査より)

- 昨今のまちづくりにおいては「**官民連携**」「**市民協働**」がキーワードとして挙げられる。
- 先進事例調査では、**駅前の機能として「広場化」「交流拠点」**が多くあげられた、また、効果の発現を踏まえ**社会実験**を含めた「**段階的整備**」や「**暫定利用**」も本市においては有効と考えられる。

岡谷市のまちの将来像(上位計画・関連計画)

- 第5次岡谷市総合計画 基本構想(2019～2028)
 - 急速な人口減少に対応した居住機能、商業・医療・福祉、公共交通等のさまざまな**都市機能の集約**
 - 交通結節点としての岡谷駅周辺機能の充実と活性化**
 - 公共交通網の利用促進**
- 第5次岡谷市総合計画 後期基本計画(2024～2028)
 - 持続可能なまちづくり**に向けた**コンパクトな市街地の形成**
 - 公園などの適正な維持管理と**まちの賑わい創出や健康増進に向けた整備の推進**
 - 地域や拠点を結び**、市民生活や交流を支える交通体系の形成、安全で快適な移動空間の確保
- 岡谷市都市計画マスタープラン(2015～2034)
 - ◇中心市街地整備の基本方針
 - 中心市街地として必要となる都市機能を誘導し施設立地を推進、**都市機能や土地利用の複合化**を図りながら、個別関連計画などと整合する、コンパクトなまちの実現
 - 水と緑のネットワーク、歴史・文化のネットワーク化など、多様な機能・魅力を持ったエリアの形成
 - 岡谷駅周辺等に多機能で複合的な新たな拠点施設の誘導・整備**をめざす
 - 幹線道路、沿道の建物・施設、公園緑地などについては、景観まちづくりにより市民が誇れる空間となるよう計画的に整備し、魅力ある空間の形成をめざす
 - ◇岡谷市立地適正化計画(2020～2040)
 - ◇中心拠点：(岡谷駅から市役所周辺までの周辺地域)
 - 本市の中心的なエリア**であり、市民全体のサービスを提供する中核的な都市機能を有する中心拠点として位置づけ、市内全域及び周辺市町村を含めた広域的な利用者を対象とする施設の誘導を目指す
 - 市内全域及び周辺市町村を含めた都市機能の誘導が必要となるため、各関係機関との連携や中核的な施設誘導が今後必要となる
- 第2次岡谷市商業活性化計画(2024～2028)
 - 商業者や商業会、商業団体などの関係者、商工会議所、行政などの関係団体がそれぞれの役割のもと、一体となって中長期的な本市の商業活性化を図る

本業務におけるポテンシャル調査から岡谷市の強み・弱みの分析

Strength (強み)

- 駅周辺に**まとまった市有地**を有する
- 首都圏、中京圏からのアクセス性**のよさ
- 交通結節点(鉄道・バス・車・自転車利用が可能)**
- 集客力のある商業施設が立地(レイクウォーク岡谷)
- 娯楽施設が立地(映画館・ボウリング場など)
- 風光明媚な諏訪湖やシルク岡谷の歴史と文化**をはじめとする観光コンテンツ(ものづくりの歴史、アート、食などの資産、歴史のあるイベントなど)
- 商業・工業・観光・文化芸術団体などの関係団体、**岡谷TMO**、信州大学諏訪圏サテライトキャンパスが存在

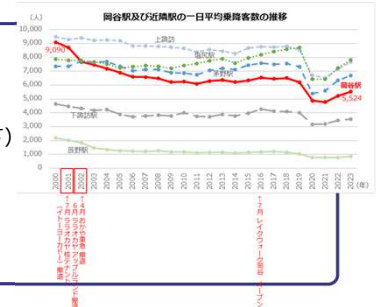
Opportunity (機会)

- 諏訪湖**SIC**開通により、岡谷駅南や諏訪湖畔エリアのポテンシャルが向上
- 諏訪湖周**サイクリングロード**の整備
- まちなかに学生**がいる



Weakness (弱み)

- 近隣市町村に比べ、**岡谷市の人口・岡谷駅利用者が大きく減少**
- 既存の**公共施設は市内各所に点在、老朽化(連携にくい)**
- 駅前に市民や来街者が気軽に利用できる**オープンな空間が不足**
- 送迎車による**駅前交通広場の混雑(利便性・交通結節機能の低下)**
- 駅から**諏訪湖畔エリアへのアクセスルートが脆弱**
- 観光向けコンテンツが駅から遠い**
- 商店街への回遊が少ない



Threat (脅威)

- 社会情勢の変化(資材価格の高騰がまちづくりに深刻な影響)**
- 諏訪湖**SIC**開通により、上諏訪周辺のポテンシャルが上がる(**SIC開通の効果を岡谷市内へ引き込めない可能性**)
- まちづくりに関して他市町村が先行(プロジェクト、イメージづくり等)**

まちづくりの実現に向けた各エリアのポテンシャルの整理

各エリアのポテンシャル

岡谷駅エリア

- 岡谷駅はJR東日本中央本線の駅であり、特急の停車駅であるほか、新宿とを結ぶ高速バスも発着しており、**旅客需要の取り込みが可能**。
- 岡谷駅周辺に低利用の市有地が存在していることは、**市有地を有効に活用**した今後の**都市機能誘導や賑わい創出**のポテンシャルを秘めている。
- **ものづくりの拠点**として、**テクノプラザ**が立地し、**各種イベントなどに活用**されている。

市役所エリア

- **多様な都市機能**（行政、教育、歴史文化、商業、医療）が**集積**していることから、多様な目的を持った人が集まり、それを**発信して魅力を増大させるポテンシャル**を有している。

諏訪湖畔エリア

- **福祉機能**（諏訪湖ハイツ）、**観光機能**（湖畔公園・ロマンネット）、**スポーツ機能**（体育館など）の立地がある。
- ランニング、散歩、サイクリング等の**諏訪湖周遊の利用者増のポテンシャル**がある。
- 花火などの夏のイベントには、多くの来客がある。
- 岡谷市北側に岡谷ICがあるほか、南側には諏訪湖SICが開通予定あり、国道20号で諏訪、下諏訪、塩尻とつながっており、**宿泊を含む観光客誘致も可能**。

軸

官民連携

- 中央通り1・2丁目プロムナード(童画館通り)は整備が完了しており、魅力的な歩行空間が形成されている。
- 中央町3丁目(中央通り)は、歩行者空間はグリーンベルトの整備に留まり、空き店舗が多いが、**空き店舗(カネイチビル)の有効活用が検討**されている。

- **岡谷TMO**では、平成18年に策定した「岡谷TMO構想」をベースに中心市街地活性化に向けた取組方針(令和5年度～令和7年度)を策定し、各種取組を進めており、令和6年度には、市民等の参加による岡谷駅を中心とした「未来図」が作成されるなど、**機運が高まっている**。
- 商業・工業・観光・文化芸術団体などの関係団体、信州大学諏訪圏サテライトキャンパスが存在し、**新たなビジネス創出**や地元飲食業などとの**イベント連携が期待**できる。

各エリアの現状認識

岡谷駅周辺の市有地が低利用

岡谷駅乗降客数は減少の一途

交通結節機能の低下
(駅前広場、待合所・トイレ等)

都市機能の衰退

観光機能が弱い(土産店など)

公共施設の老朽化

車で目的施設に訪れるのみで、
岡谷駅周辺・諏訪湖畔との関係性が希薄

諏訪湖沿いに旅館や店舗などが集積せず、
観光客を引き込めていない

周遊観光に必要な
魅力的な休憩スポット(トイレ休憩含む)が不足

各拠点・機能が点在しており、エリア間の連携や空間の連続性がなく、人を引き込めていない

3エリアともに本来のポテンシャルを活かしきれていない

潜在価値（ポテンシャル）を活かし、駅前から現在価値の向上および3つのエリアの連鎖を図ることで、全体価値の向上につなげる

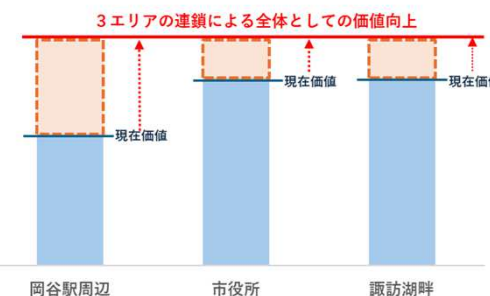
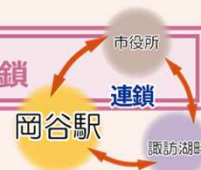
＼目指すまちの姿／

岡谷駅エリアからはじまる みんなで織りなす 魅力の連鎖

「岡谷駅エリアからはじまる」は、市の最重要課題である「ララオカヤの解体」と併せた取組を最優先として、**岡谷駅エリアの早期着手**を表している。

「みんなで織りなす」は、行政主導を改め、**官民連携によって**、パブリックスペース等の整備・活用・維持管理などに取り組むことを表している。

「魅力の連鎖」は、岡谷駅前に人が滞在できる空間を確保することで、**駅周辺の魅力を向上**させ、**駅周辺から市役所周辺や諏訪湖畔へ連鎖**することで、**全体価値の向上が実現**することを表している。

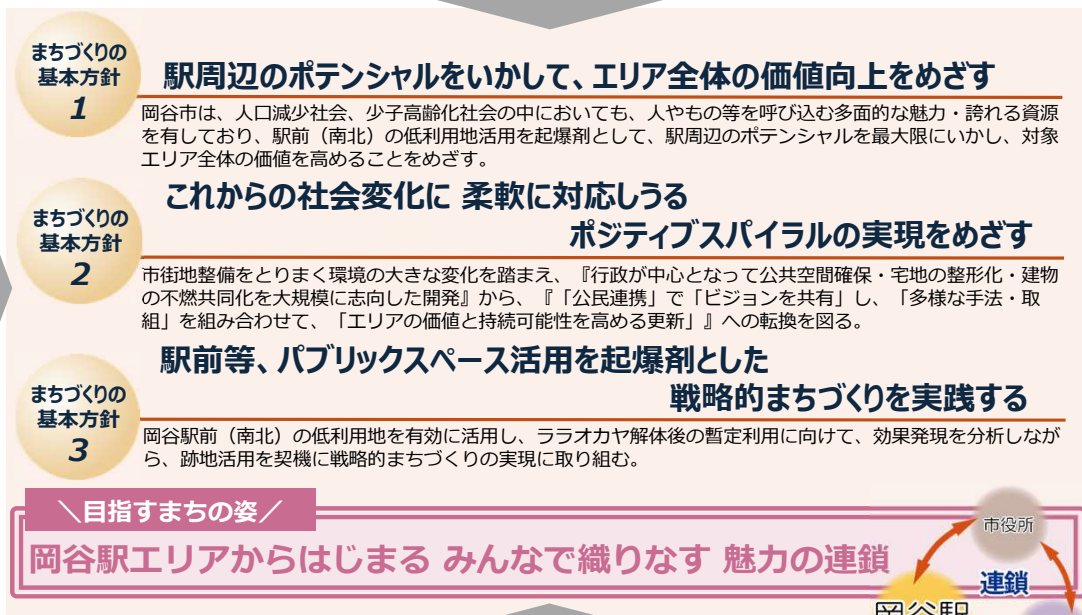


■本市の現状・課題

人口動態
○ 岡谷市の人口は、この40年間で23.2%減少しており、近隣市町村と比較し減少率が大い。少子高齢化進み、他自治体への人口流出がある。 ▶ 人口減少・高齢化・他自治体への人口流出を食い止める必要あり
交通
○ 岡谷駅乗降客数は長野県内では上位にあるが、直近20年間で約39.2%減少しており、近隣駅と比較して減少率が大い。 ▶ 岡谷駅周辺のポテンシャル、エリア価値を高めることが必要 ○ 岡谷駅北口交通広場では、駅利用者（主に学生）の送迎車、バス（路線・高速）が一時的に集中し、交通広場内での滞留が発生。 ▶ 送迎車による滞留を改善し、安全性・利便性を確保が必要 ○ 岡谷駅北口交通広場は混雑するものの、南口での送迎車は少ない。 ▶ 機能分担などによる北口と南口の連携が必要 ○ 駅・バスなど公共交通利用者のための待ち合いスペースが少ない。 ▶ 待ち合わせスペースの充実が必要 ○ 駅から離れた市役所、大型複合施設へのアクセス方法が限定的。 ▶ 交通ネットワークの充実が必要
土地利用・公共施設
○ 一定規模の土地（ラオカヤ跡地及び駅南口低利用地）が駅前にある。 ○ 岡谷市の顔である駅前に老朽化した建物（ラオカヤ）がある。 ▶ 早期撤去により、核づくりへの有効活用が必要 ○ 公共施設が全体的に老朽化している。 ▶ 公共施設再編を契機とした連鎖的なまちづくりが必要 ▶ 公立保育園4園の集約し、小学校敷地内に新園を整備 ○ 駅周辺、商店街、市役所・レイクウォーク、諏訪湖畔エリアなど、核となり得る機能・施設がネットワーク化されていない。 ▶ 各機能・エリアのネットワーク化や回遊性の向上が必要 ○ 諏訪湖やシルク岡谷の歴史と文化など、歴史あるイベントなどポテンシャルのある地域資源があるが、他市町村に比べ観光が弱い。 ▶ 諏訪湖湖畔エリア等において地域資源の活用が必要
都市環境
○ 岡谷駅前から商店街・イルフプラザへの歩行空間は、ラオカヤにより視界が遮られており、人の流れを誘導しにくい。 ▶ 駅前からイルフプラザ方向への視線誘導が必要 ○ 駅前周辺から、まちなかへの歩行者が少ない。 ▶ 支障なく歩け、歩きたくなるような歩行環境への改善が必要 ○ 駅前広場における人の滞留空間が小さい。 ▶ 市民・来街者が居心地の良く過ごせる空間が必要
自然環境
○ 駅周辺には公園・緑地が殆どない。 ▶ 岡谷駅周辺に居心地の良い公園・緑地が必要
防災
○ 駅前市有地は浸水区域外であるが、周辺には浸水区域がある。 ▶ 駅周辺の防災拠点が必要

■上位計画・関連計画等

第5次岡谷市総合計画（前期基本計画）	岡谷市都市計画マスタープラン
【将来都市像】 「人結び 夢と希望を紡ぐ たくましいまち岡谷」 【政策：計画的土地利用の推進】 ・交通結節点としての岡谷駅周辺機能の充実と活性化 【政策：都市基盤の整備】 ・公共交通網の利用促進	【まちづくりの理念】 「自然・歴史・文化 みんなで紡ぐ 美しいまち岡谷」 【都市施設整備の基本方針】 ・交通結節点・交通ターミナルとしての機能充実と活性化 ・橋上駅と南北自由通路の一体化 ・都市機能充実 ・岡谷市の顔となる多機能・複合的な新たな拠点施設誘導・整備
第5次岡谷市総合計画（後期基本計画）	岡谷市公共施設等総合管理計画
【政策：地域資源の活用】 ・特色ある観光の推進 【政策：計画的土地利用の推進】 ・岡谷駅周辺地域の都市機能の充実 【政策：都市基盤の整備】 ・持続可能な地域公共交通体系の構築	○ 老朽化・市民ニーズの変化により、公共施設再編のあり方を検討している施設がある。 ▶ 公共施設再編を契機とした連鎖的なまちづくりが必要



■まちづくり（拠点形成）の目標

目標1

人やものを呼び込む
駅周辺の核づくり

目標2

政策課題に
資する環境整備

目標3

魅力の軸づくりと
連鎖

目標4

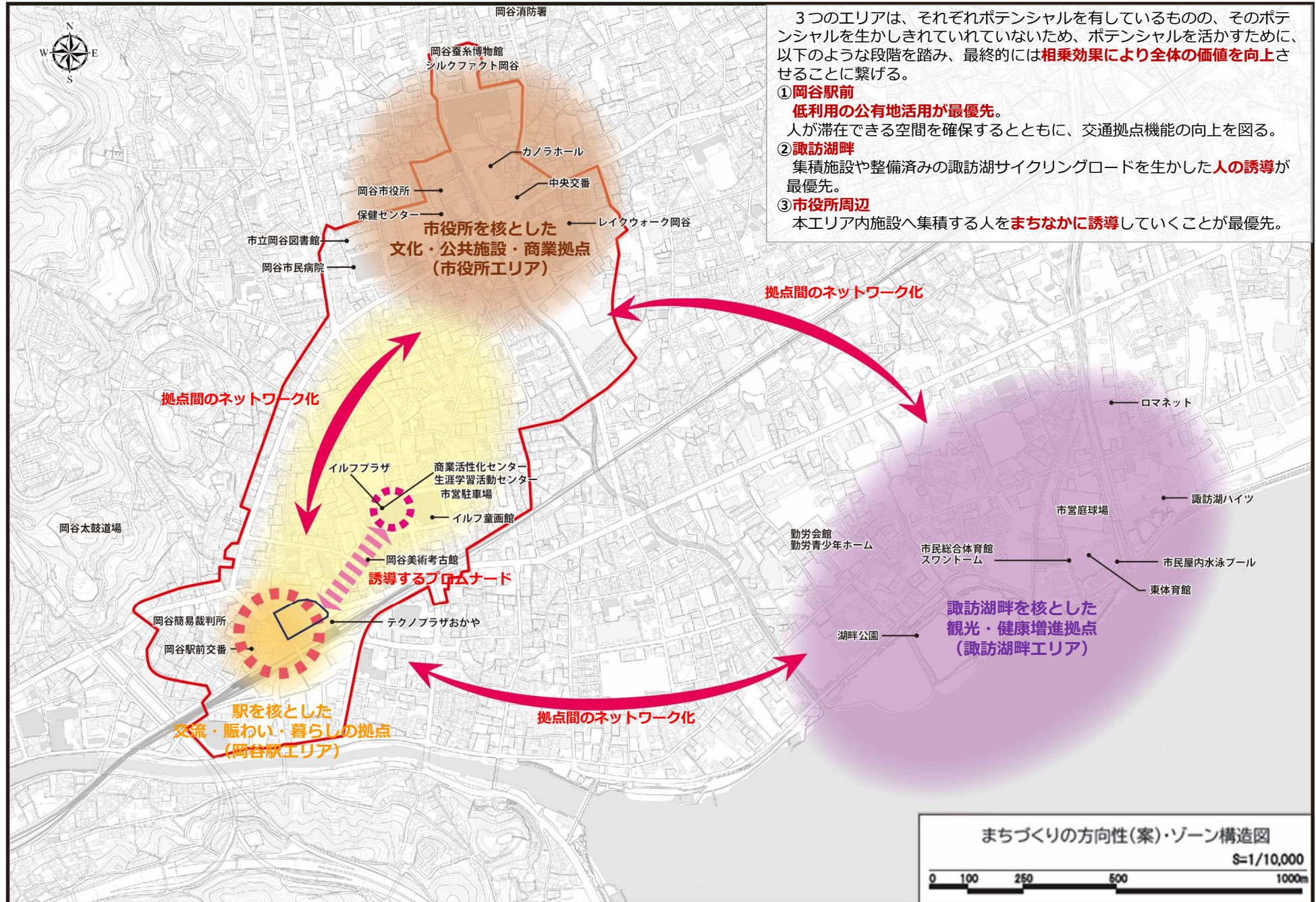
官民連携
まちづくりの
土台づくり

■市民意向

市民アンケート（R6）
○ 岡谷駅周辺への市民ニーズは、商業施設・飲食店、公園・緑地、駐車場、公共施設（交流施設や図書館）、居住施設等がある。 ▶ 市民ニーズへの対応が必要
ふれあいトーク（R6）
○ 駅周辺まちづくりキーワード 若者・高校生、来訪者・観光客増、駅前機能充実、市民参加・対話、無駄の削減、駐車スペース、医療機能、広々空間等

■まちづくり動向等

交通網の整備	周辺市町村におけるまちづくりの動向
○ 諏訪湖SICの開通（2025年夏予定）、諏訪湖サイクリングロードの開通により観光面でのポテンシャルが向上することが期待される一方で、岡谷駅周辺と各エリア間のアクセスルートが未整備である。 ▶ 観光客を引き込むために、駅前とSIC・湖畔エリアを結ぶアクセスルートが必要	○ まちづくりへの取組は近隣市町が先行している。 ▶ 差別化や連携が必要 ○ 諏訪市 ・アーク諏訪（駅前交流テラス）（2019年オープン） ・上諏訪駅周辺まちづくり ○ 茅野市 ・茅野市民館（2005年オープン） ○ 下諏訪町 ・イオン系大型スーパーの開業計画 ○ 辰野町 ・空き家DIY PFI
岡谷市商工会議所・岡谷TMOの動向	
○ TMOがまちなかを楽しい場に自分達で変えるチャレンジや勉強会を行うなど、貴重な取り組みを行っている。 ▶ 今後も継続して市民を巻き込んでいく必要あり	



岡谷駅周辺まちの将来ビジョン

岡谷駅周辺まちづくりの方針

＼目指すまちの姿／

岡谷駅エリアからはじまる みんなで織りなす 魅力の連鎖



まちづくりの
基本方針
1

駅周辺のポテンシャルをいかして、エリア全体の価値向上をめざす

都市機能誘導や賑わい創出のポテンシャルを秘めている駅周辺の魅力を向上させます。

まちづくりの
基本方針
2

これからの社会変化に 柔軟に対応しうる
ポジティブスパイラルの実現をめざす

小さな成功例を積み重ねながら、エリアの価値を向上させます。

まちづくりの
基本方針
3

駅前等、パブリックスペース活用を起爆剤とした
戦略的まちづくりを実践する

まずは駅前の賑わいを創り、周囲へと広がっていきます。

目標1

人やものを
呼び込む
駅周辺の核づくり

目標2

政策課題に
資する環境整備

目標3

魅力の軸づくりと
連鎖

目標4

官民連携
まちづくりの
土台づくり

基本方針

目 標

まち歩きしたくなる
仕掛けづくり

ラオカヤ跡地での
交流空間の創出

道路空間を活用した
イベント開催

キッチンカーや
コンテナショップ

まちづくりに
参加したい人の発掘

民間事業者との連携

「岡谷駅周辺まちづくりの
方針」を基に、市民の
皆さんと一緒に「岡谷駅周
辺まちの将来ビジョン」の
策定を進めてまいります

取組の方針

取組例

土地利用の検討 将来的に導入していきたい都市機能とゾーニング(おおまかな配置)

今回決定した「岡谷
駅周辺まちづくりの
方針」となります。