

都市再生整備計画

お か や え き し ゅ う へ ん
岡谷駅周辺地区

な が の け ん お か や し
長野県 岡谷市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	長野県	市町村名	お か や し 岡谷市	地区名	お か や え き し ょう へ ん ぐ く 岡谷駅周辺地区	面積	94.0	ha
-------	-----	------	------------------	-----	---	----	------	----

計画期間	令和	8	年度	～	令和	12	年度	交付期間	令和	8	年度	～	令和	12	年度
------	----	---	----	---	----	----	----	------	----	---	----	---	----	----	----

<p>目標</p> <p>大目標：駅周辺のポテンシャルを活かした官民連携での戦略的まちづくりによるエリア価値の向上</p> <p>目標1：駅前空間等における賑わい創出(公有地有効活用)</p> <p>目標2：交通結節点としての交通環境の改善</p> <p>目標3：官民連携活動の場となる歩行者の滞留・賑わい空間の形成</p>															
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)</p> <p>岡谷市は、首都圏からの交通アクセスがよく、人やものを呼び込む多面的な魅力・誇れる資源を有している。</p> <p>特に、「岡谷駅周辺」や「市役所周辺」のほか、「諏訪湖畔周辺」にも活用が期待できる都市機能が集積するなど、ポテンシャルを有しているものの、これらを生かしておらず、公共施設の老朽化、人口減少、駅利用者の減少などが問題となっている。</p> <p>岡谷市のまちづくりは、経済が成長する右肩上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。</p> <p>特に、岡谷駅北口では、昭和59年3月に「岡谷市施行第一種市街地再開発事業」が完了し、ショッピングセンターがオープンした。</p> <p>その後、土地区画整理事業や市街地再開発事業のほか、プロムナード(童画館通り)や岡谷駅南北自由通路、中浦通線、駅前自転車駐車場整備などを行い、駅周辺の都市基盤や都市機能の充実を図ってきた。</p> <p>しかし、岡谷駅北口の駅前再開発ビル(ラオカヤ)は、核店舗などが順次撤退し、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。</p> <p>また、岡谷駅南口は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。</p> <p>一方、「駅前のまとまった低利用の公有地」は、起爆剤となり得るものであり、また、「諏訪湖スマートインターチェンジ」開通により、岡谷駅周辺や諏訪湖畔エリアのポテンシャルは、さらに向上することが期待できる。</p> <p>そのため、駅周辺のポテンシャルを活かした官民連携での戦略的まちづくりによるエリア価値向上を目標として、岡谷駅を中心とした「中心拠点地区」において、駅前の交通結節点機能の強化を図るとともに、公共が保有する駅前の低利用地を活用して賑わい空間の創出を図る。</p> <p>さらに、長期的な取組として、公共が保有する当該エリアと市役所や文化施設等が集積するエリアを結ぶ軸上で、歩行者が滞在し快適に歩ける空間を確保し官民一体となって居心地の良いまちなかを創出するとともに、点在する老朽化した公共施設の再編を行い(玉突き再編による都市機能の拡散を防止と公共不動産の有効活用)、中心拠点地区における都市機能の強化を図る。</p> <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和59年3月に「岡谷市施工第一種市街地再開発事業」が完了し、岡谷駅前にショッピングセンターがオープンした。 ・平成9年「中央町市街地再開発事業」が完了 ・平成10年「中央町1・2丁目プロムナード(童画館通り)整備事業」が完了 ・平成13年7月核テナント撤退、平成14年6月生鮮食料品店撤退 ・第5次岡谷市総合計画の後期基本計画において、「魅力発信と賑わいの創出」を重点プロジェクトに掲げ、選ばれるまちの実現とまちの活性化に向けた取組を重点的に進めている。 ・令和2年岡谷市立地適正化計画を策定 <p>立地適正化計画に中心拠点と位置付けられている岡谷駅～岡谷市役所周辺までの周辺地域(以下「当地域」という。)は、「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」としており、岡谷市の玄関口である岡谷駅と、各種開発事業等を実施してきた場所を含む、既に都市機能施設が集積する市役所周辺までの、市内各所からアクセス性が高い地域である。</p> <p>しかし、岡谷駅前は交通結節点として、自動車交通をはじめ多くの人が利用する空間であるものの、ピーク時間帯の広場内の自動車交通の滞留や交錯解消が課題となっている。</p> <p>また、岡谷駅前の駅前再開発ビルも現在は、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。</p> <p>さらに、市内に点在する公共施設は老朽化が進んでおり、人口減少や少子高齢化、厳しい財政状況を背景に施設の統合や民間移管などによる資産総量の適正化の方針が示されている。</p> <p>市内には商業・工業・観光・文化芸術団体、岡谷TMO、信州大学諏訪圏サテライトキャンパスが存在し、新たなビジネス創出や地元飲食業等とのイベント連携が期待できるとともに、岡谷TMOにおいては、平成18年に策定した「岡谷TMO構想」をベースとし、中心市街地活性化に向けた取組方針を策定し、令和6年には市民の参加による岡谷駅を中心とした未来図が作成されており、機運が高まっている。</p> <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前ロータリーの容量不足や交通動線が錯綜している。 ・岡谷駅前の再開発ビルの老朽空きビル化の解消が最優先課題であり、その解消を皮切りに魅力的な駅前空間づくりが求められている。 ・各種ネットワークの結節点となる当地区においては、交通結節点機能の向上をはじめ、都市機能の集約充実、ネットワーク拠点機能の充実が求められている。 															

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>駅前空間等における賑わい創出(公有地有効活用)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・岡谷駅前の老朽化した建築物の適切な更新に合わせて、駅前広場などの公共施設の再整備に取り組み、賑わいと憩いのある駅前空間の創出を目指す。 ・駅前ロータリーの整備により、安全でゆとりがある歩行者空間を確保し、駅周辺の回遊性向上を図る。 	<p>【基幹事業】(エリア価値向上整備事業)岡谷駅前 ララオカヤの解体後の暫定利用(社会実験の実施及びコーディネート等)</p> <p>【基幹事業】(地域生活基盤施設 広場)駅前広場整備</p> <p>【基幹事業】(道路)駅前ロータリー道路整備事業</p> <p>【基幹事業】(道路)岡谷274号線改良工事</p> <p>【提案事業】(事業活用調査)都市再生整備計画見直し・事業効果分析調査</p> <p>【関連事業】県道14号線電線地中化事業</p>
<p>交通結節点としての交通環境の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・憩い・待合い等のための滞留空間の整備 ・利便性向上のためのサービス機能集約 ・その他交流拠点にふさわしい新規機能導入(情報提供機能の充実等) 	<p>【基幹事業】(地域生活基盤施設 情報板)駅北口前案内板</p> <p>【基幹事業】(地域生活基盤施設 広場)駅前広場整備</p> <p>【基幹事業】(地域生活基盤施設 駐車場)駅前駐車場</p> <p>【基幹事業】(道路)駅前ロータリー道路整備事業</p> <p>【基幹事業】(道路)岡谷274号線改良工事</p> <p>【提案事業】(地域創造支援事業) 防犯カメラ</p> <p>【関連事業】岡谷264号線改良工事</p> <p>【関連事業】岡谷273号線改良工事</p> <p>【関連事業】県道14号線電線地中化事業</p>
<p>官民連携活動の場となる歩行者の滞留・賑わい空間の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域主導でまちの賑わいを発信していくため、公共空間を活用した社会実験等の実施により、まちの賑わい創出と魅力の向上を図り、賑わいと交流を創出する。 	<p>【基幹事業】(エリア価値向上整備事業)岡谷駅前 ララオカヤの解体後の暫定利用(社会実験の実施及びコーディネート等)</p> <p>【提案事業】(まちづくり活動推進事業)市道25号線(中央通り線)等を活用したまちづくり検討・活動支援</p>
その他	
<div style="border: 1px solid black; height: 400px; width: 100%;"></div>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	2,386	交付限度額	1,193.0	国費率	0.5
---------	-------	-------	---------	-----	-----

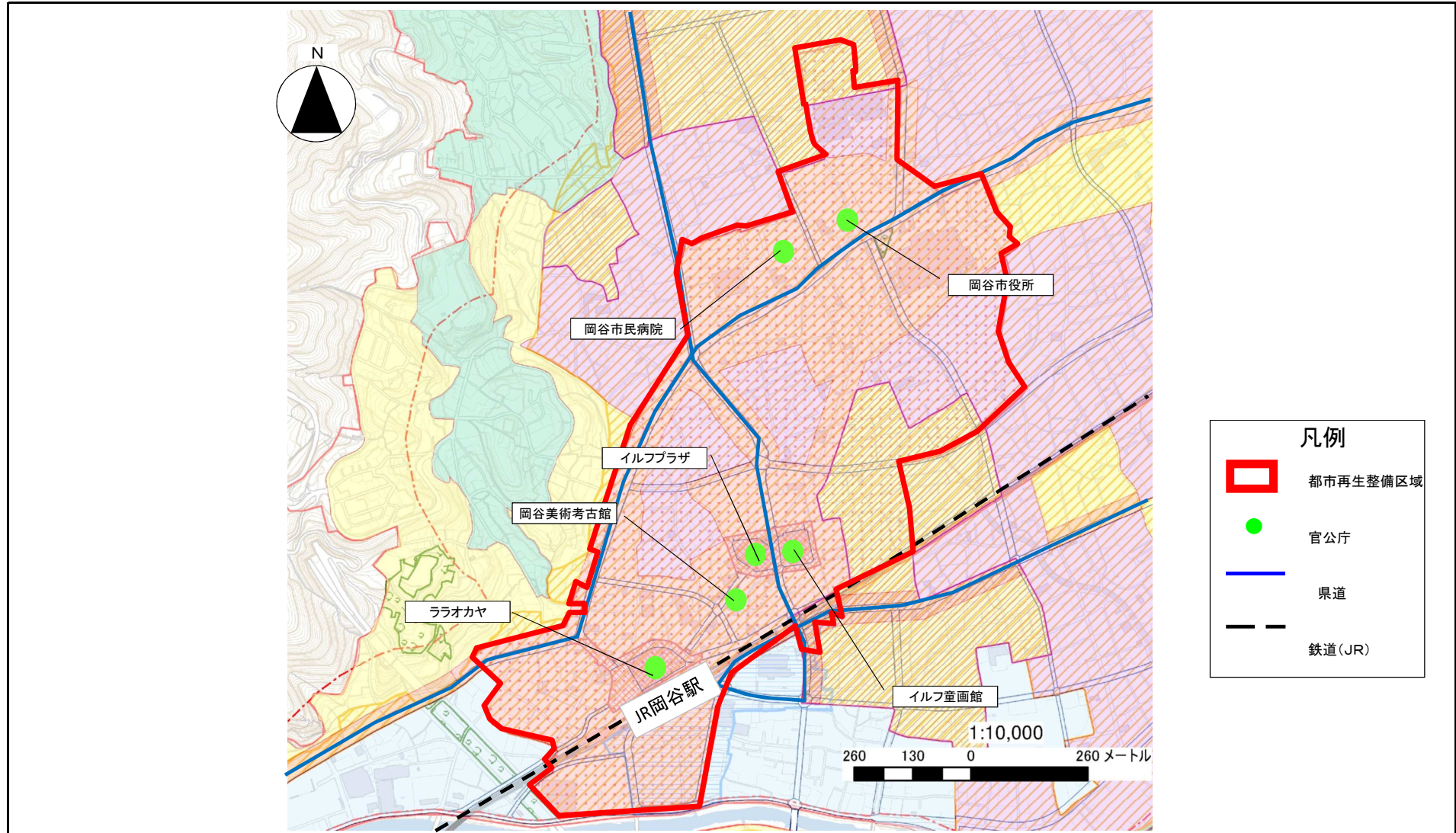
(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路		駅前ロータリー整備	岡谷市	直	W=12m,L=200m	R8	R12	R8	R12	950	950	950	0	950	-
道路		岡谷274号線	岡谷市	直	W=16m,L=200m	R8	R12	R9	R11	300	300	300	0	300	-
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設	駐車場	駅前駐車場	岡谷市	直	A=1,000㎡	R8	R12	R8	R11	500	500	500	0	125	-
地域生活基盤施設	情報板	駅北口前案内板	岡谷市	直	N=2基	R8	R12	R12	R12	25	25	25	0	25	-
地域生活基盤施設	広場	駅前広場	岡谷市	直	A=5,580㎡	R8	R12	R8	R11	895	895	895	0	895	-
高質空間形成施設															
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	賑わい・交流創出施設														
	賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
広域連携誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開整事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業		岡谷駅前(暫定利用)	岡谷市	直	A=2,400㎡	R8	R12	R12	R12	10	10	10	0	10	
子どもまんなかまちづくり事業															
暑熱対策事業															
合計										2,680	2,680	2,680	0	2,305	…A

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
地域創造支援事業	防犯カメラ	岡谷駅周辺	岡谷市	直	N=10基	R8	R12	R12	R12	10	10	10	0	10	
事業活用調査	事業効果分析調査	整備区域全域	岡谷市	直	94.0ha	R8	R12	R12	R12	15	15	15	0	15	
まちづくり活動推進事業	市道25号線(中央通り線)等を活用したまちづくり検討・活動支援	25号線(中央通り)ほか	岡谷市	直	L=650m,W=7m,A=4,550㎡	R8	R12	R8	R12	56	56	56	0	56	
合計										81	81	81	0	81	…B

岡谷駅周辺地区(長野県岡谷市)

面積 約94.0 ha 区域 岡谷市中央町一丁目



岡谷駅周辺地区(長野県岡谷市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標: 駅周辺のポテンシャルを活かした官民連携での戦略的まちづくりによるエリア価値の向上 目標1: 駅前空間等における賑わい創出(公有地有効活用) 目標2: 交通結節点としての交通環境の改善 目標3: 官民連携活動の場となる歩行者の滞留・賑わい空間の形成	代表的な指標	駅前空間に関する期待度 (%)	63.3%	(R7年度)	→	80.0%	(R12年度)
			歩行者・自転車交通量 (人・台)	3,334人・台	(R7年度)	→	3,667人・台	(R12年度)
			岡谷駅周辺まちづくり活動に主体的に関わる参加者数 (人・年)	130人	(R7年度)	→	170人	(R12年度)

