

第1回

オカヤ駅から未来プロジェクト

令和7年5月20日

- 1 オカヤ駅からプロジェクトの目的と役割

- 2 岡谷市の現状と課題

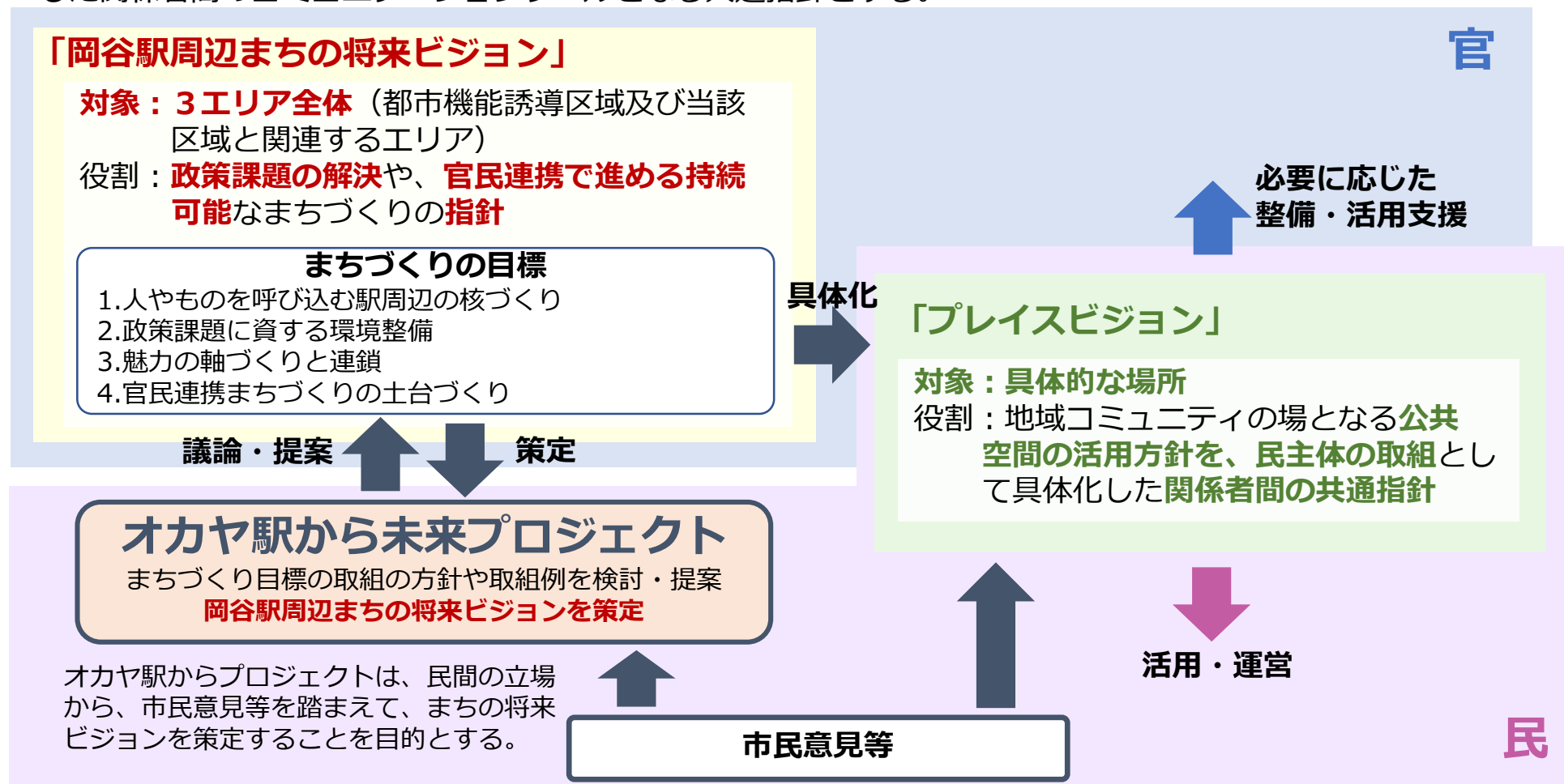
- 3 岡谷駅周辺まちづくりの方針

- 4 『岡谷駅周辺まちの将来ビジョン』 検討の今後の進め方

1 オカヤ駅から未来プロジェクトの目的と役割

①オカヤ駅から未来プロジェクトの設置目的と役割

- オカヤ駅から未来プロジェクトは、民間の立場から、市民意見等を踏まえて、**まちの将来ビジョンを策定することを目的**とする。
- 「**岡谷駅周辺まちの将来ビジョン**」は、岡谷市の中心市街地周辺（岡谷駅から岡谷市役所周辺まで）と関連するエリアにおける、**中期（およそ10年後）・長期（およそ20年後）的な視点**でのまちの将来像を描き、地域住民、企業、行政が一体となり、官民連携でまちづくりを進めるための指針とするために、まちづくり全般に関する取組の方針や具体的な取組例を示すものとする。
- 「**プレイスビジョン**」は、地域コミュニティの場となる主要な公共空間を対象に、利用者や担い手の視点で整理した関係者間のコミュニケーションツールとなる共通指針とする。



2 岡谷市の現状と課題

- ①岡谷市のこれまでのまちづくりの経緯
- ②昨今のまちづくり（市街地再開発事業）における課題
- ③広域的位置付け
- ④上位・関連計画
- ⑤人口
- ⑥社会動態
- ⑦都市機能分布
- ⑧道路・交通
- ⑨観光
- ⑩商業
- ⑪防災
- ⑫市民ニーズ
- ⑬財政
- ⑭近隣市町のまちづくりの動向
- ⑮諏訪湖SIC、諏訪湖周サイクリングロード

①岡谷市のこれまで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「ララオカヤ」**は、核テナント(衣料等)及び生鮮食料品店(食品)をメインに、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月に核テナント、翌年6月には生鮮食料品店が撤退し、**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)年には再整備に向け「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。

	ララオカヤ	その他
昭和59年 1984年	● 3月：開店（岡谷駅前第一種市街地再開発事業）	● 9月：アピタ岡谷店開店。
昭和60年 1985年		
平成13年 2001年	● 7月：核テナント（イトーヨーカドー岡谷店）撤退	
平成14年 2002年	● 6月：アップルランド撤退	● 4月：おかや東急開店
平成15年 2003年		● 3月：イルフプラザ全館開業
平成16年 2004年	● 岡谷市が90%の床の権利を取得。	
平成18年 2006年	● 駅周辺の開発に向けて「岡谷駅周辺市街地総合再生計画」を策定し、再開発に向けて調整等を行う。	
平成19年 2007年		● 駅南区画整理事業完了
平成20年 2008年	● リーマンショックにより、再開発の事業化実施時期の見直しを行う。	
平成25年 2013年		● 駅南地区の定住交流拠点の創出のため、社会福祉法人が複合施設を計画し、私有地の一部を購入。
平成26年 2014年		● 8月：アピタ岡谷店一時閉店（建替えレイクウォークへ）。
平成28年 2016年		● 7月：レイクウォーク岡谷オープン ● 駅南複合施設の計画が、建設費の高騰により実施困難となり、社会福祉法人から土地を買い戻す。街区公園以外の部分は、暫定的にパークアンドライドなどの駐車場として賃貸。
平成29年 2017年	● 改めて再開発の事業化の検討を行うが、建設費の高騰により、再開発の事業成立が困難と判断。	
令和元年 2019年	● 岡谷市が権利者と協議を行い、市が権利を一本化することに決定。	
令和3年 2021年	● 建物内の駐車場の利用を停止。	
令和4年 2022年	● 12月：商業棟（A棟・B棟）の閉鎖。	
令和6年 2024年	● 3月：全ての権利者の床の所有権移転が完了し、市への権利一本化。 ● 建物閉鎖。	

②昨今のまちづくり（市街地再開発事業）における課題

Threat
(脅威)

- 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。**

■建設資材物価指数(東京) ※全国も同様の傾向



出典：（一社）建設物価調査会

■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が取り下げ。
- ・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。

③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でのアクセスが良い立地である。
- 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

④岡谷市のまちの将来像（上位・関連計画）

Strength
(強み)

Weakness
(弱み)

①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**

②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

③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

④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も必要となる

⑤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

【岡谷市総合計画】将来都市像

『人結び 夢と希望を紡ぐ たくましいまち岡谷』

【岡谷市都市計画マスタープラン】～めざす暮らしとまちのビジョン～

まちづくりの
理念

『自然・歴史・文化

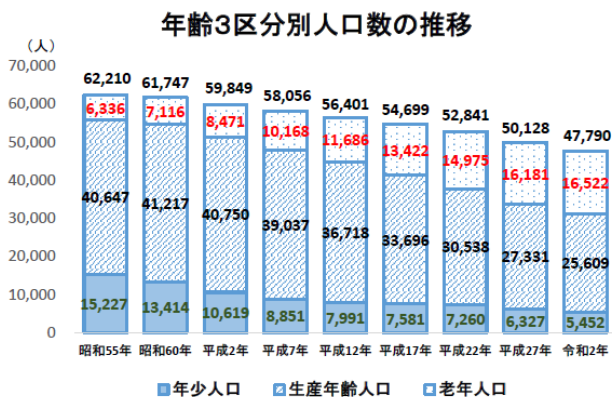
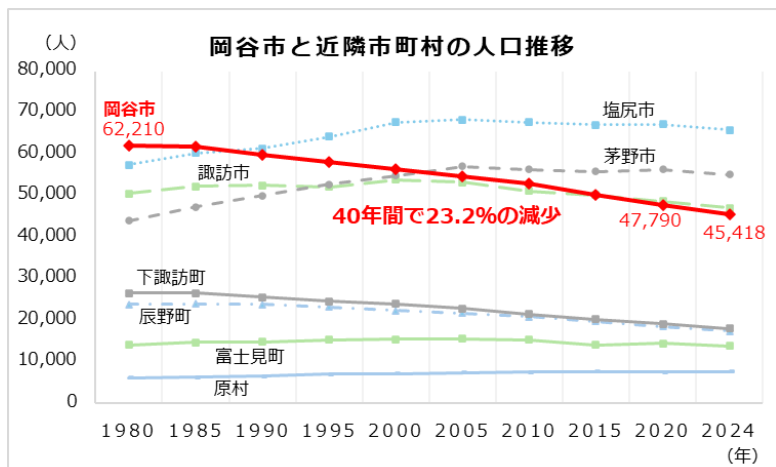
みんなで紡ぐ 美しいまち岡谷』

暮らしとまちの
将来像

- 地域の特色を生かした美しいまち
- 環境にやさしいコンパクトなまち
- にぎわいのある便利なまち
- 誰もが元気に暮らせるまち
- みんなでつながり安全・安心なまち
- 次世代につなぐものづくりのまち

出典：岡谷市都市計画マスタープラン（改訂版）

- **岡谷市の人口**は減少傾向にあり、**近隣市町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い。

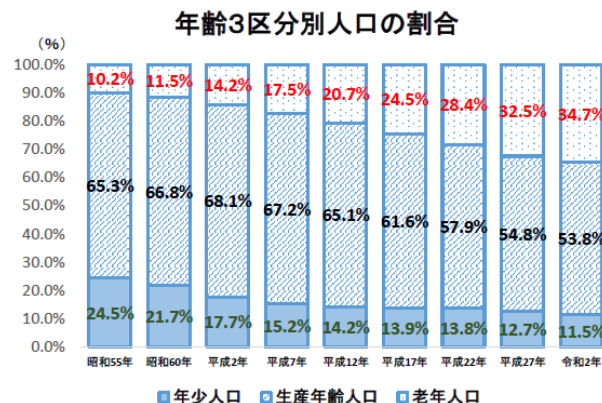


■ 将来推計人口の減少率（2050年/2020年）

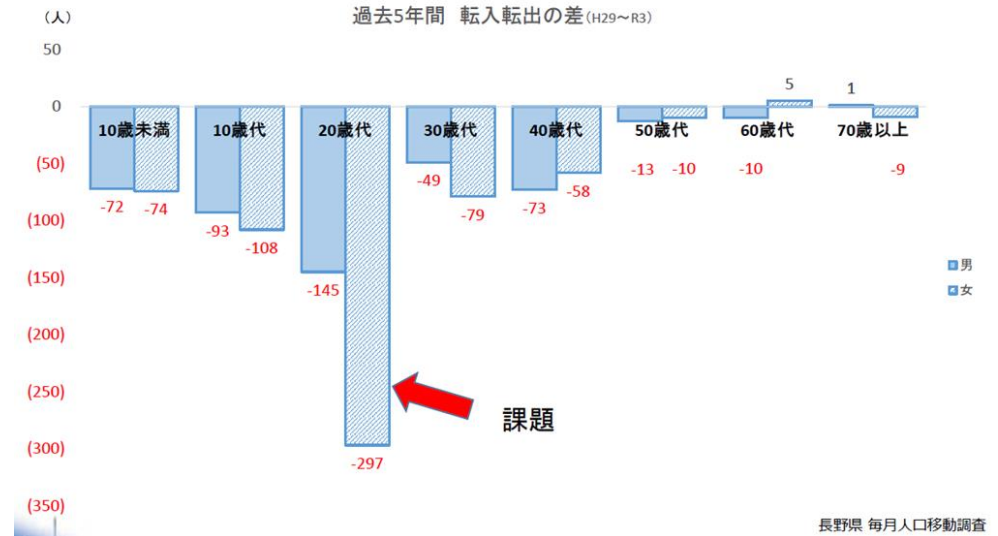


10%未満	なし		
10～20%未満	茅野市	塩尻市	原村
20～30%未満	諏訪市	富士見町	
30%以上	岡谷市	下諏訪町	辰野町

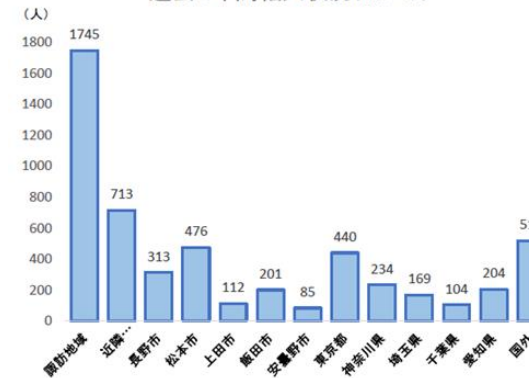
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（令和5（2023）年推計）



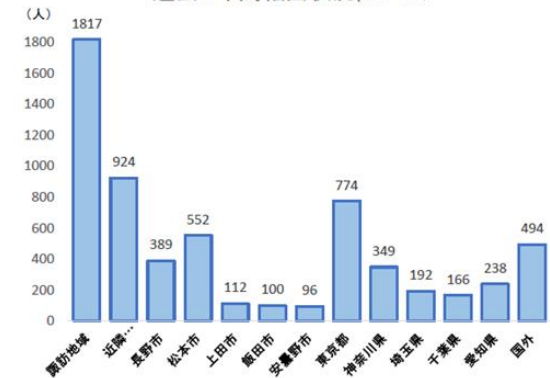
- 過去5年間の転入転出の差をみると、**20歳台など若い世代の流出が多く、課題**となっている。
- 転入・転出先の地域は、諏訪地域・松本市以外では、**東京との結びつきが強い**。



過去5年間転入状況 (H29～R3)



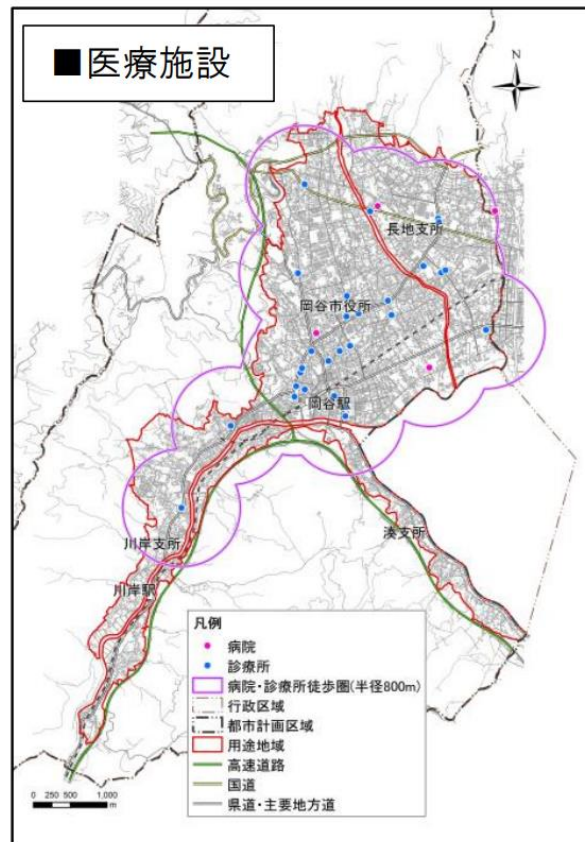
過去5年間転出状況 (H29～R3)



※近隣市町村: 塩尻市・伊那市・辰野町・箕輪町

長野県 毎月人口移動調査

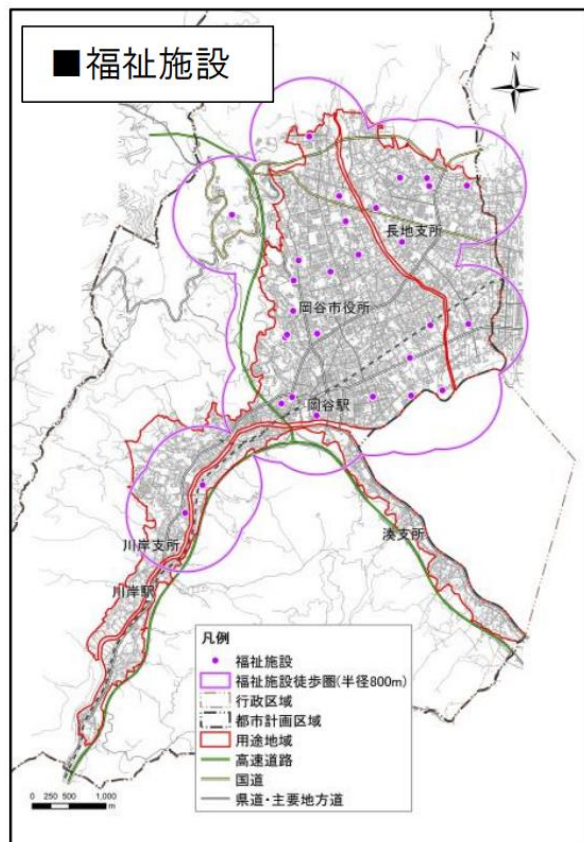
- 岡谷市の医療施設、福祉施設、商業施設の分布と人口カバー率をみると、各施設ともに概ね市内全域をカバーしているが、人口減少による利用者減少により、今後、施設維持が困難になる可能性がある。
- 岡谷駅前には都市機能誘導施設のうち、福祉施設、商業施設の集積が少ない。



※内科・外科を有する病院・診療所

■医療施設

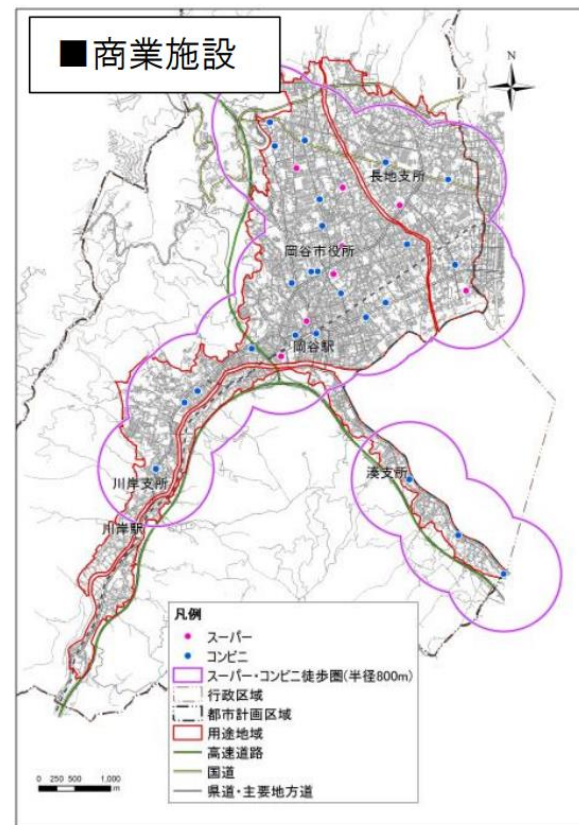
医療施設徒歩圏人口:約 4.4 万人
人口カバー率 :約 88%



※入所型を除く高齢者福祉施設

■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%



※食料品を扱うスーパー・コンビニ

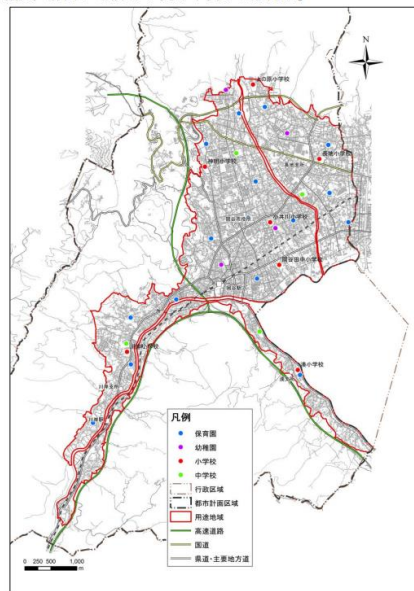
■商業施設

商業施設徒歩圏人口:約 4.6 万人
人口カバー率 :約 90%

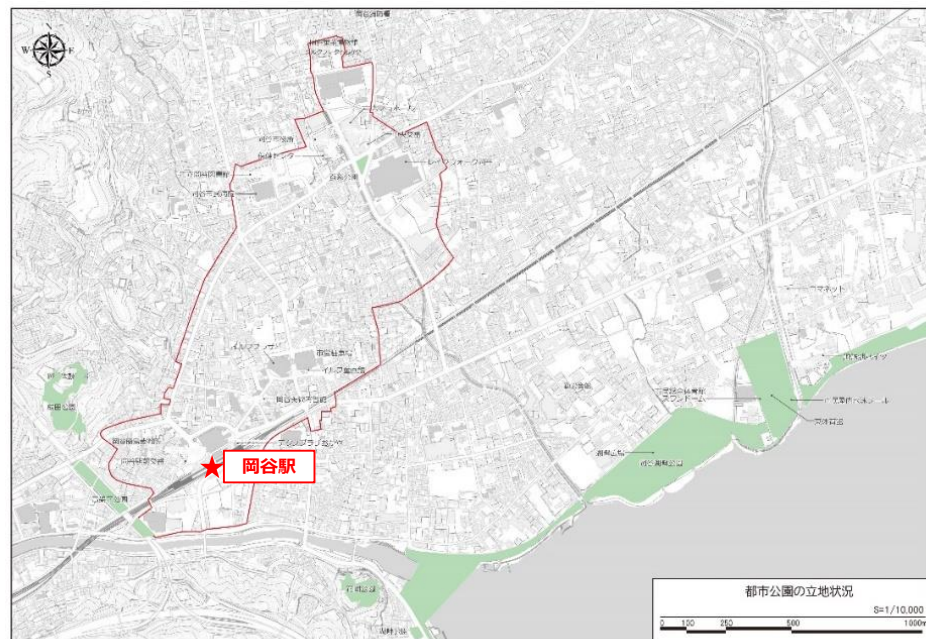
※カバー圏は施設より 800mで考慮
※医療・福祉施設は平成 28 年度時点
商業施設は 2020 年時点のもの
※人口は平成 27 (2015) 年

- 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い。

【教育施設等（保育園・幼稚園、小学校、中学校）の分布状況】

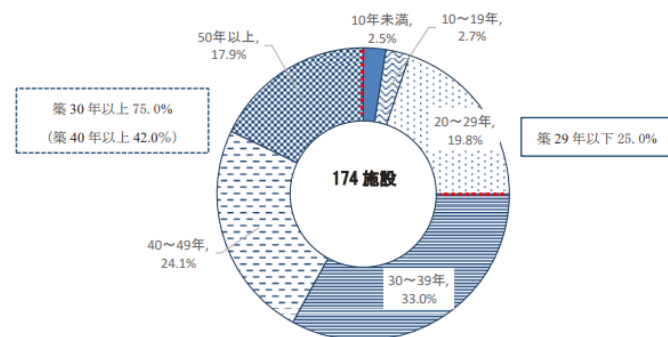
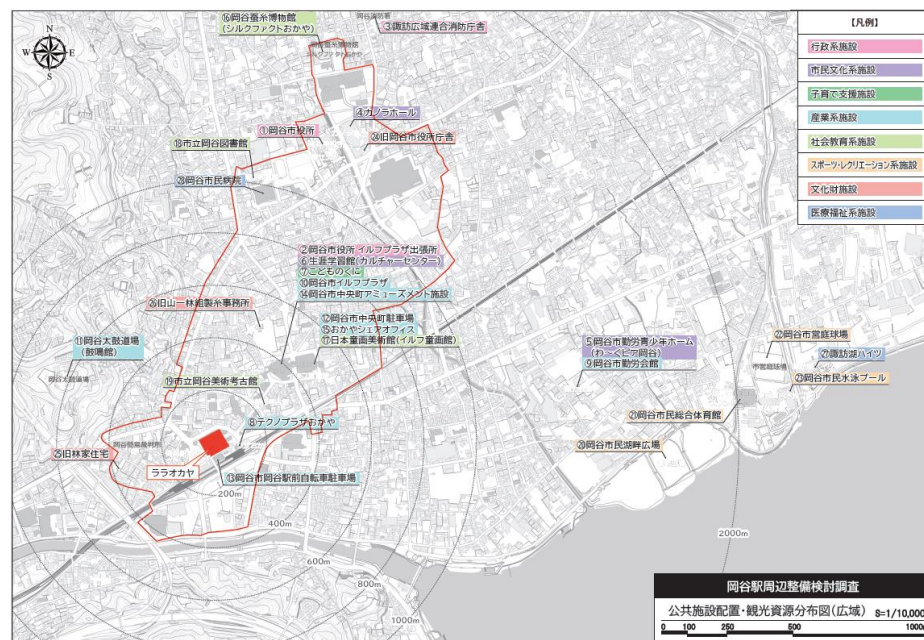


出典：岡谷市立地適正化計画



出典：都市計画基礎調査

- 都市機能誘導区域内には各種公共施設が点在しているが、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。

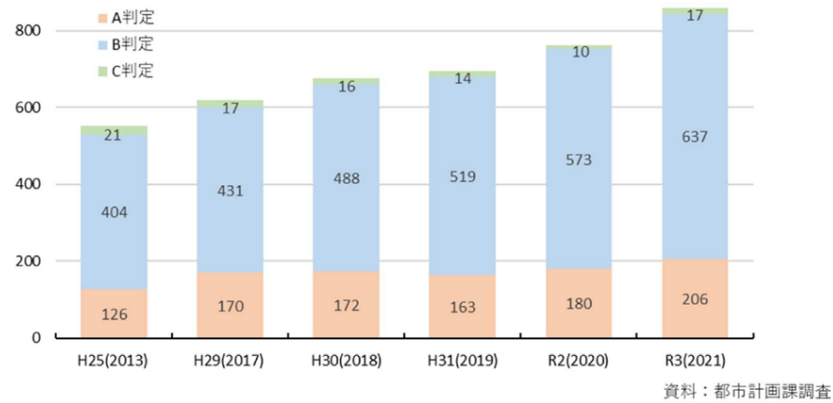


出典：岡谷市公共施設白書
令和5年度（2023年度）版

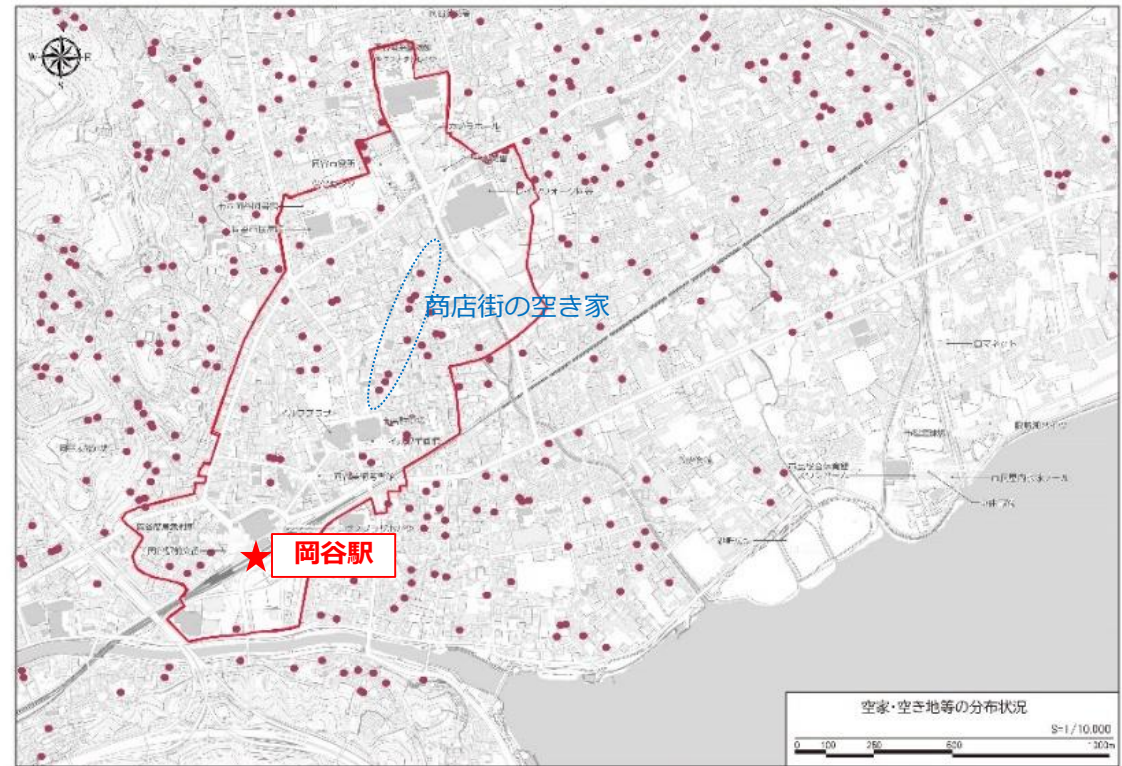
建築経過年数別の延床面積割合

- 岡谷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）



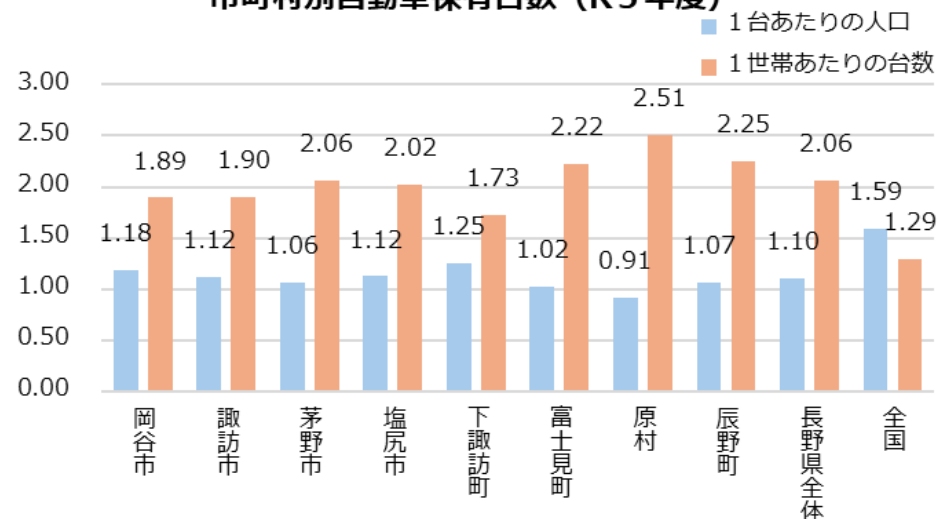
出典：第2期岡谷市空家等対策計画



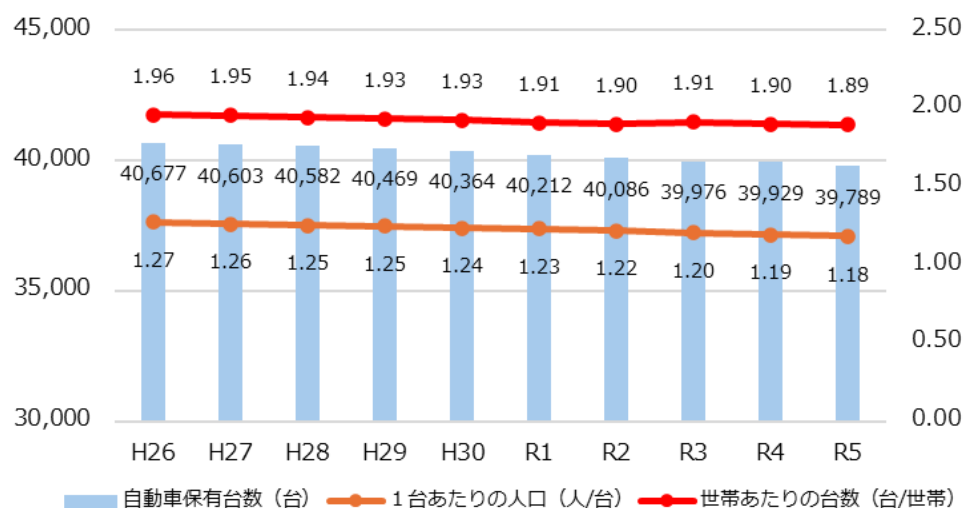
出典：都市計画基礎調査

- 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。

市町村別自動車保有台数（R5年度）



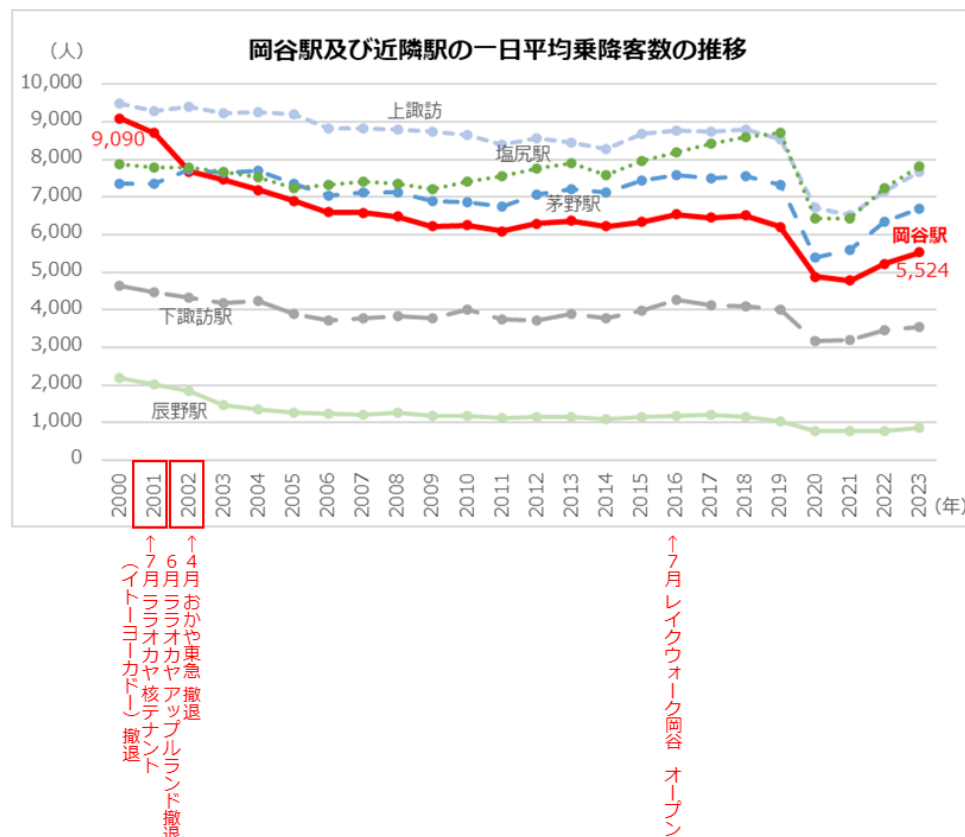
岡谷市の自動車保有台数等の推移



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」

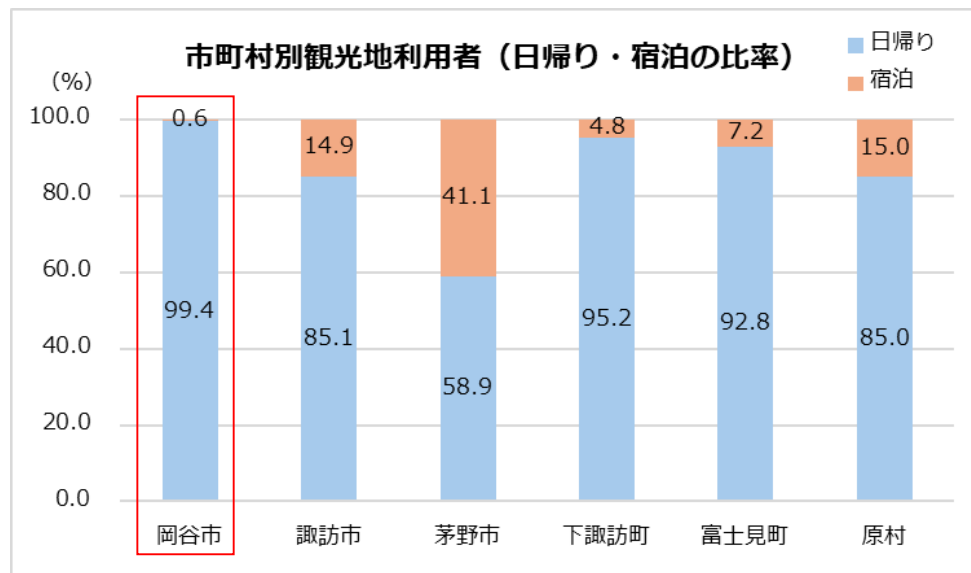
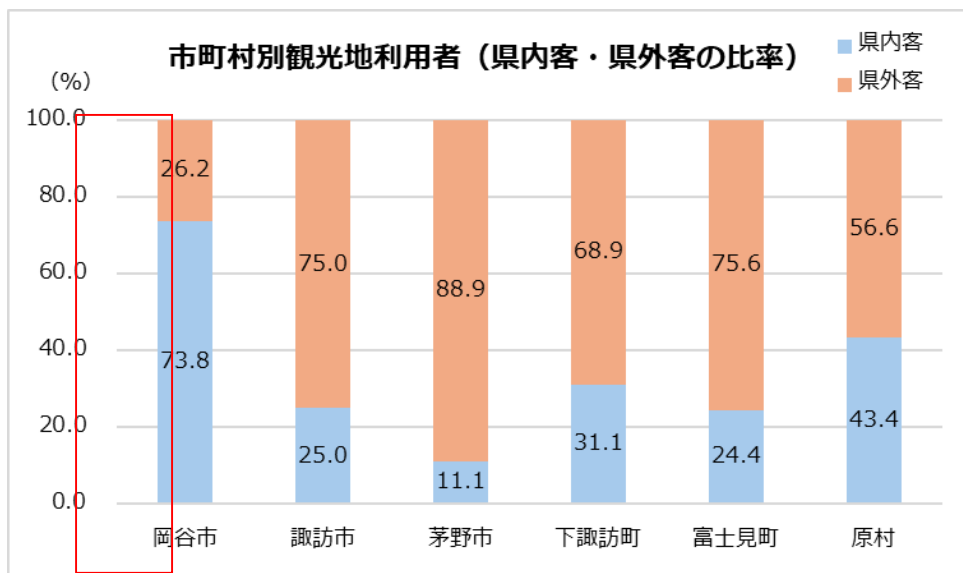
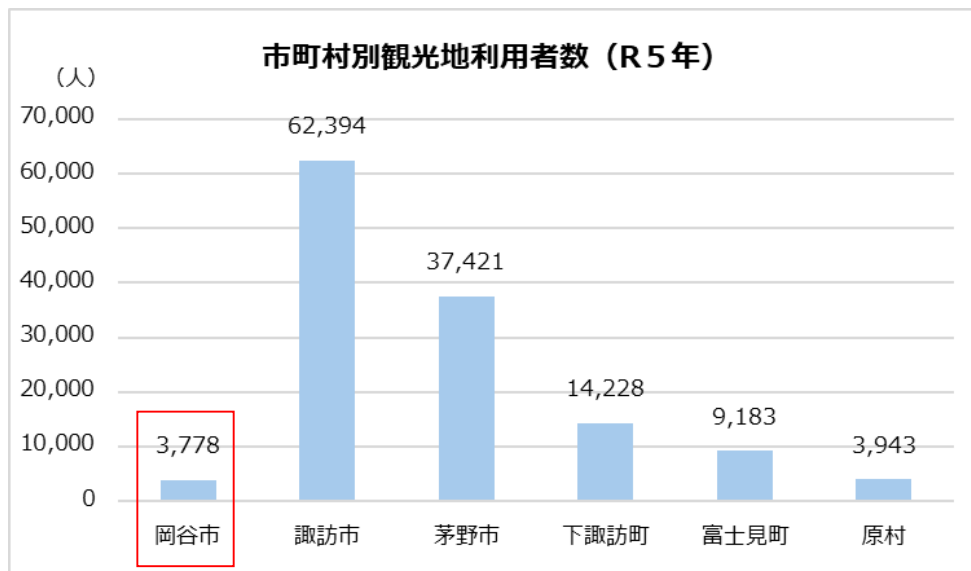
- 2000年度から2023年度の岡谷駅及び近隣駅の**一日平均乗降客数は減少傾向**にある。
- 岡谷駅**は2000年度に対して2023年度では60.8%まで落ち込んでおり、**近隣駅と比較すると減少率が大い**い。一方、茅野駅・塩尻駅の減少率は10%以下、上諏訪駅・下諏訪駅は20%程度と、近隣駅は岡谷駅ほどは減少していない。
- 人口減少**に加え、**2000年台初めに相次いだ岡谷駅周辺の大規模商業の撤退**も岡谷駅乗降客数の停滞の一因と考えられる。

	一日平均乗降客数（人）					
	岡谷駅	辰野駅	下諏訪駅	上諏訪駅	茅野駅	塩尻駅
2000	9,090	2,178	4,640	9,484	7,348	7,886
2023	5,524	874	3,542	7,658	6,704	7,816
23/00	60.8%	40.1%	76.3%	80.7%	91.2%	99.1%



出典：JR東日本「各駅の乗車人員」 各年度

- 岡谷市への観光客**は、諏訪湖を有する近隣市町に比べても**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**。



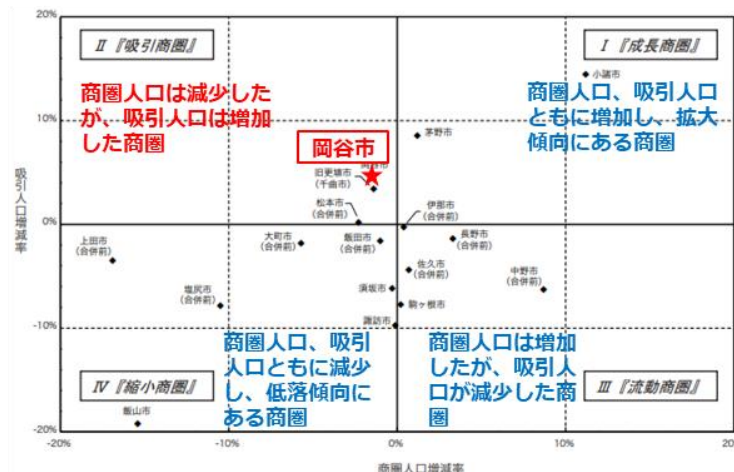
出典：長野県 令和5年観光地利用者統計調査

- 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。
- 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。

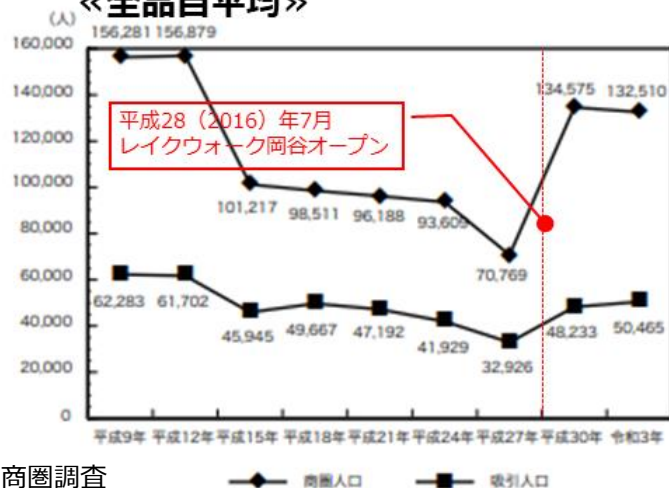
■ 商圈変動の類型



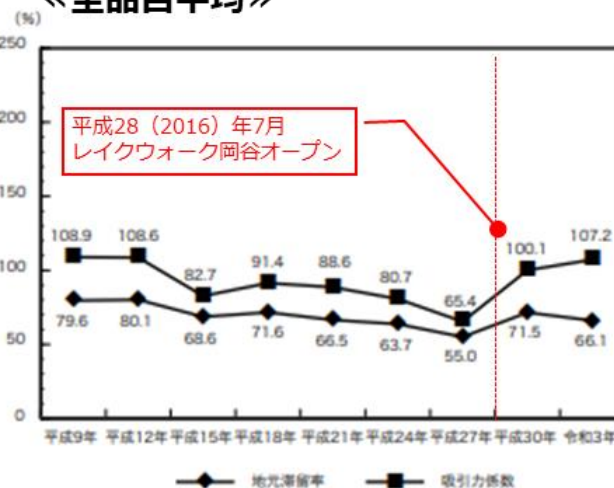
出典：第2次岡谷市商業活性化計画



■ 岡谷市商圈の商圈人口と吸引人口 「全品目平均」

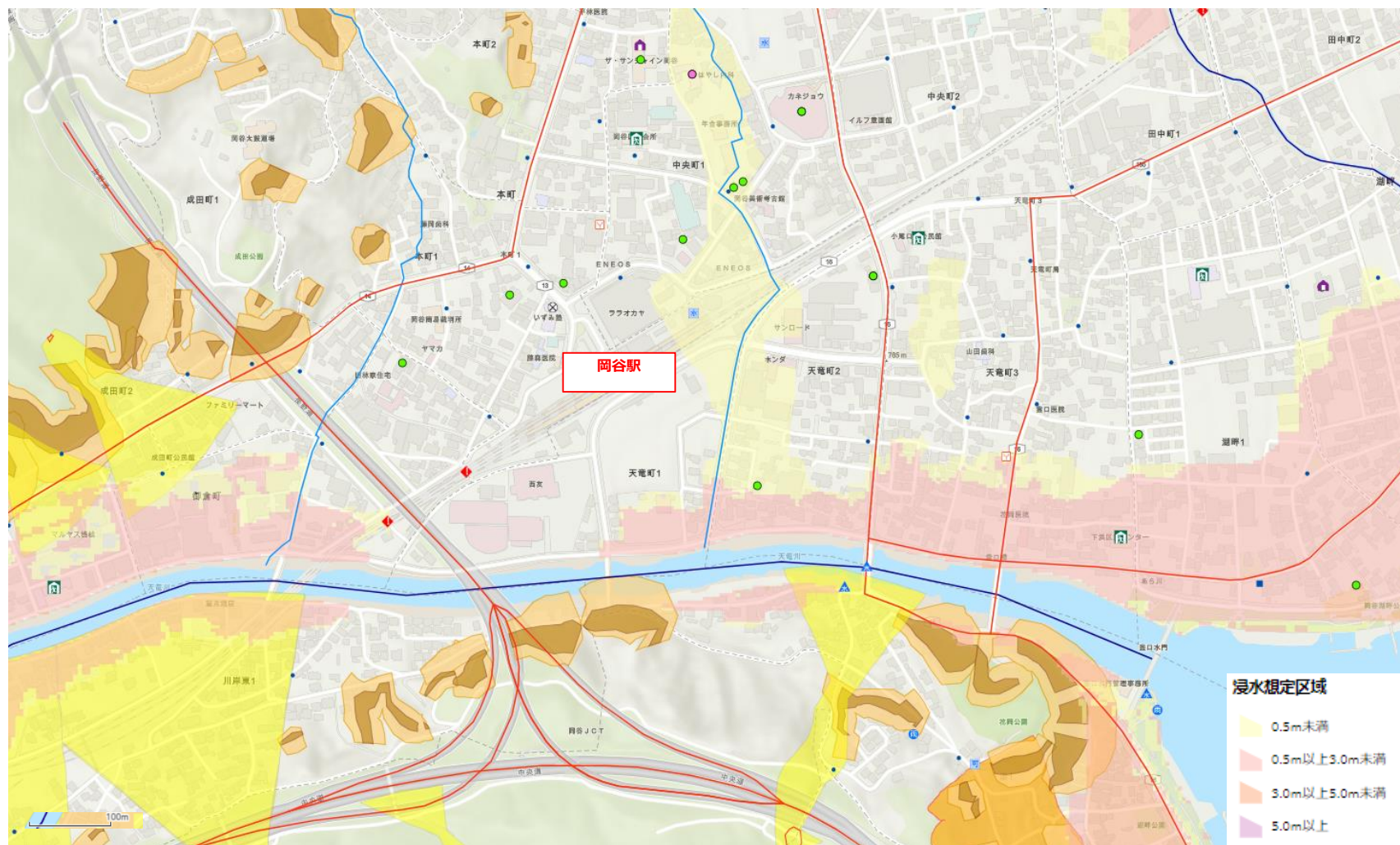


■ 地元滞留率と吸引力係数 (岡谷市) 「全品目平均」



出典：令和3年度長野県商圈調査

- 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

- 「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。

(回答数303件)

■主な市民ニーズ（自由意見より）

- **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

■まちづくりふれあいトーク（令和6年度）

令和6年度市政懇談会 市長と語る『まちづくりふれあいトーク』

意見及び要望（順不同）

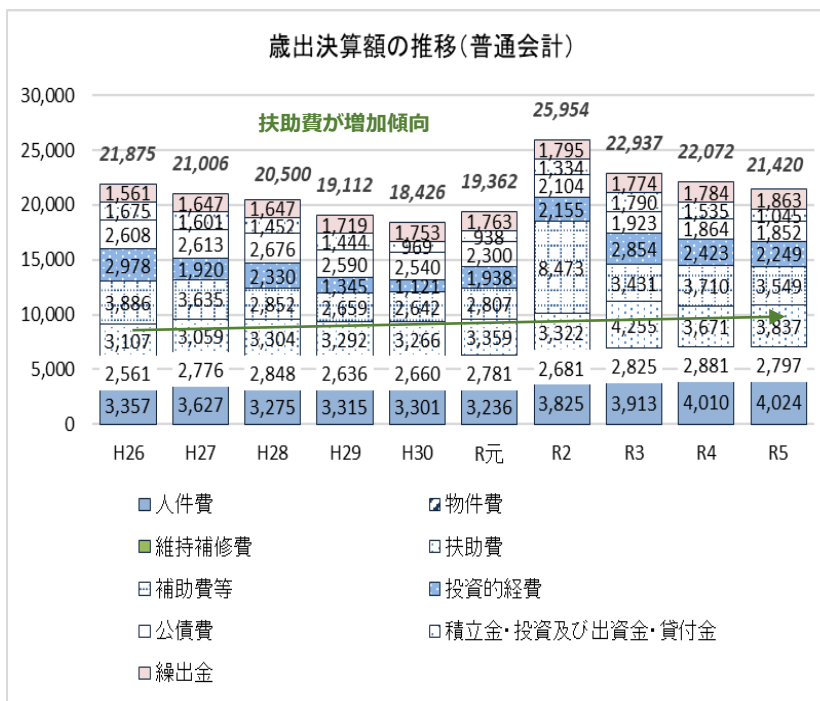
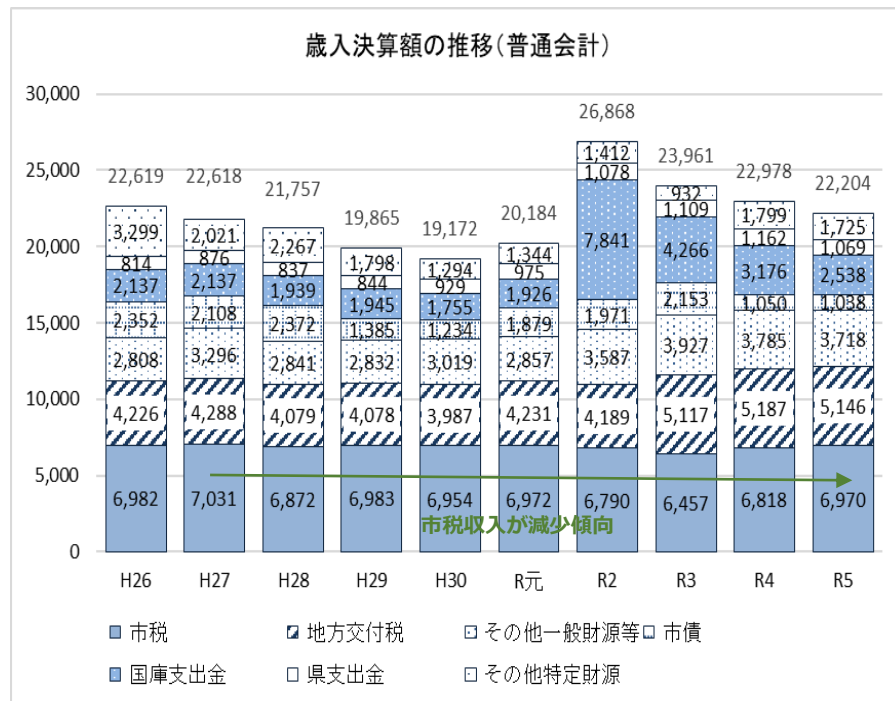
- ・ 防災への各区での準備について教えてほしい。
- ・ 高齢者の交通手段について考えてほしい。
- ・ 学校などは洋式トイレにしていきたい。
- ・ 様々な事業があるが財源確保をどう考えているか。諏訪・下諏訪と合併してもいいのではないかな。
- ・ マイナンバーカードの進捗を教えてください。
- ・ 田岡谷市役所庁舎やシルクファクト等、施設見学を発信し観光客を増やし財源につなげては。
- ・ 高校統合について、県外からも人を呼べるような学校にしていきたい。クラの後にマンモス校を作ってもいいのでは。
- ・ 奨学金について、給付型か貸付型か。
- ・ 川岸小の統合の件で、児童数の基準などはあるか。
- ・ 空き家対策は。
- ・ 花園公園の石の階段の登り口が封鎖されているが今後の対応は。
- ・ 岡谷茅野線が混んでいる。SICもできるが対策は。
- ・ 南中の理科実験の事故について知らなかった。隣近所へ一言あってもいいのではないかな。
- ・ 空き教室を公民館が利用できるような検討を将来的に進めていただきたい。
- ・ 議員定数の削減を検討していただきたい。
- ・ 義務教育学校の1～9年生とは何か。
- ・ 外から人を呼び戻すまちづくりを考えていただきたい。
- ・ 火の見やぐらについて、使用できないなら撤去の指示をしていただきたい。
- ・ 上の原小学校の現状と今後の見通しについて。
- ・ 川岸学園の1～9年生について、小6の卒業とか中1の入学とかはなくなるか。
- ・ 東町線の国道20号線までの接続の見通しについて。
- ・ 防災行政無線のデジタル化で、スマホを持っていない方の対応はどうなるか。
- ・ 高齢者への配食や公会所での食事提供をしているが、公会所までの高齢者の移動手段が課題になっている。送迎の支援についてきたい。
- ・ 駅前再開発について、岡谷は観光客が来ないし、人口も減少する。本当に必要なものと考えないといけない。
- ・ 公園や公共施設のトイレは和式のところが多い。市として整備していかないのか。
- ・ 保健センターに職員が常駐していないことについて。
- ・ 給食費の無償化についてプロジェクトチームを作って実現してもらいたい。
- ・ カノラールの今後の活用について。小中高、一般の方が活用できるように考えてほしい。
- ・ うなぎやわかさぎの路上養殖を検討したらどうか。
- ・ 災害時の高齢者の避難経路や安全確認をしていただきたい。
- ・ 市役所前広場が劣化しているので、もう少し手をいれてほしい。
- ・ 川岸学園のバイロッドモデルの今後の展開の考え方として、岡谷市には川岸・長地・湊という歴史

出典：令和6年度市政懇談会 市長と語る
『まちづくりふれあいトーク』意見及び要望（順不同）

○駅周辺まちづくりキーワード

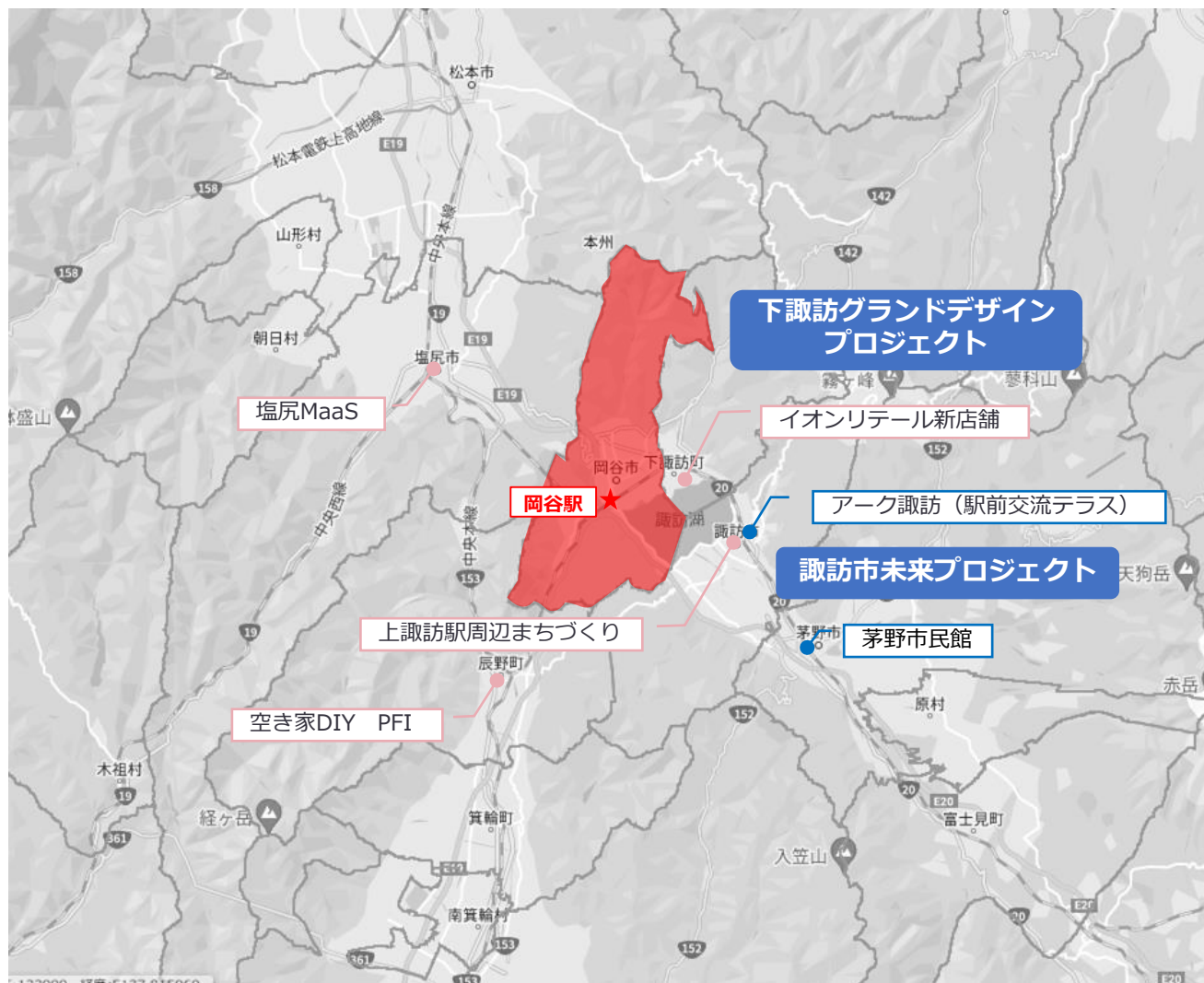
若者・高校生、来訪者・観光客増、駅前機能充実、市民参加・対話、無駄の削減、駐車スペース、医療機能、広々空間等

- 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）

- 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。



- 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7月27日予定)**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。

■ 諏訪湖周サイクリングロード

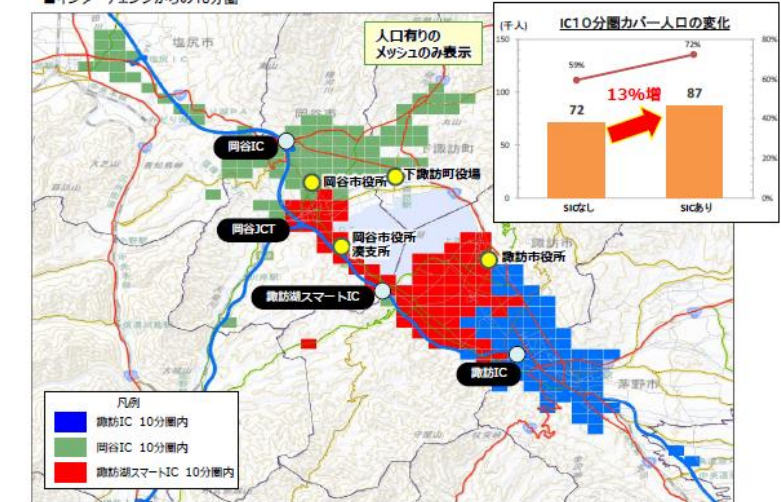


出典：国土交通省サイクルツーリズム推進 モデルルート

■ 諏訪湖スマートインターチェンジ (SIC)



■ インターチェンジからの10分圏



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

3

『岡谷駅周辺まちづくりの方針』

- ①岡谷市の強み・弱み
- ②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
- ③「岡谷駅周辺まちづくりの方針」
- ④方針図

①岡谷市の強み・弱み

岡谷市の現状と課題

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・自転車の利用が可能)
- 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

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（連携しにくい）
- 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

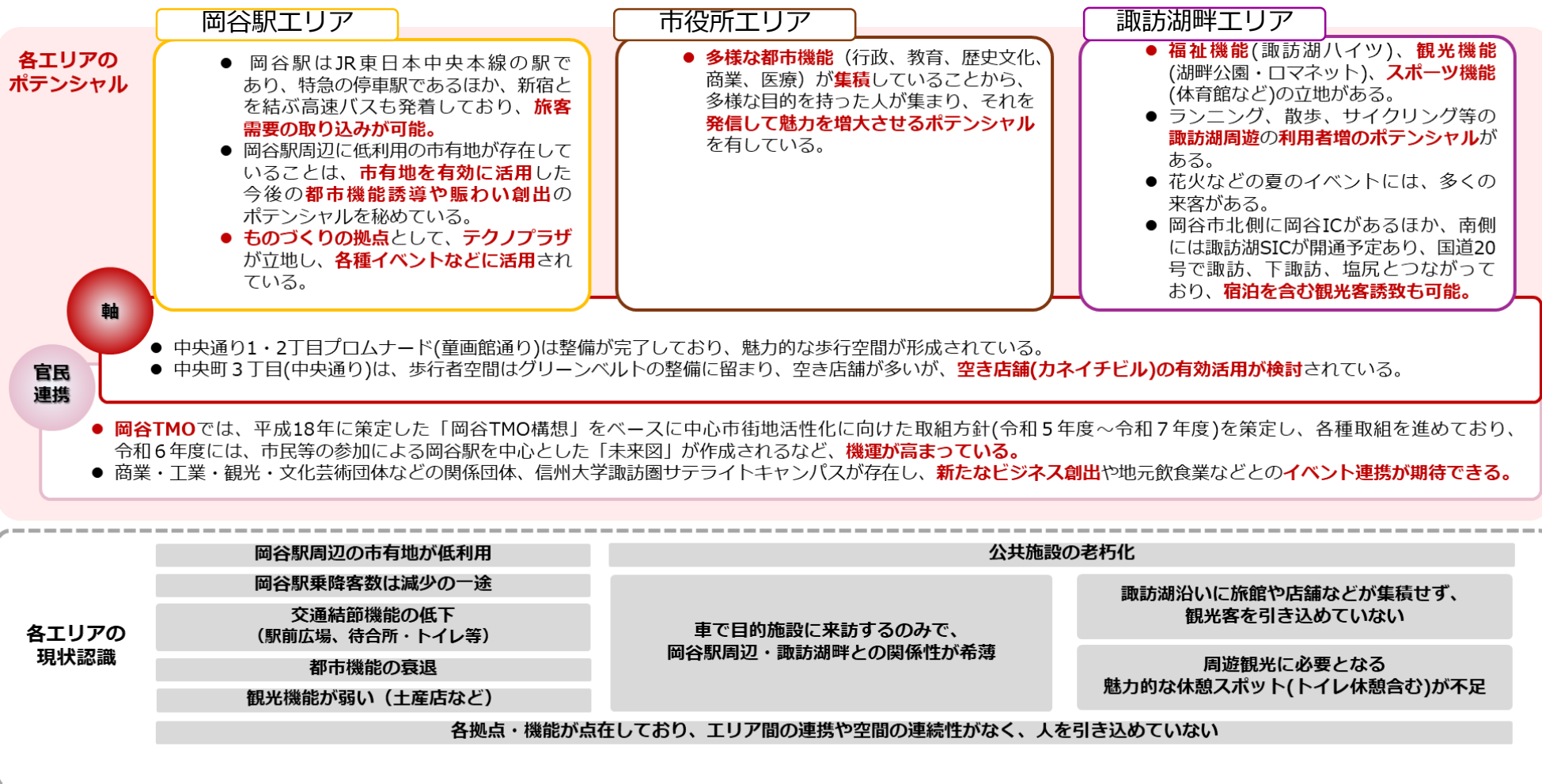
Opportunity (機会)

- 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

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）

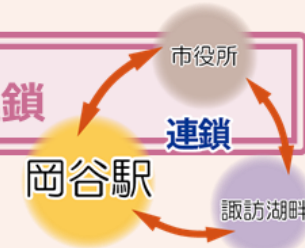
②まちづくりの実現に向けた各エリアのポテンシャルの整理



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／

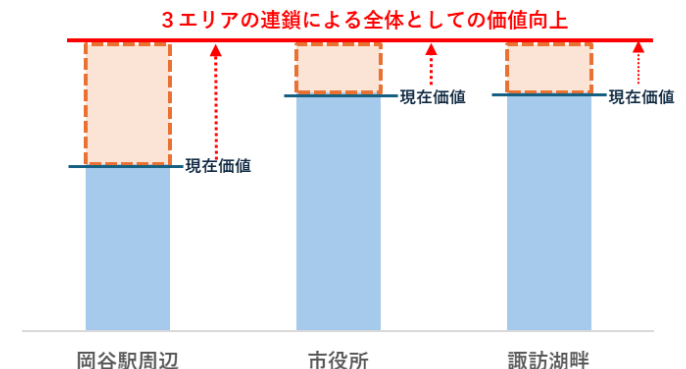
岡谷駅エリアからはじまる みんなで織りなす 魅力の連鎖



“**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。



③ 「岡谷駅周辺まちづくりの方針」

■本市の現状・課題

人口動態
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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
<ul style="list-style-type: none"> ○ 一定規模の土地（ラオカや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（ラオカや）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
<ul style="list-style-type: none"> ○ 岡谷駅前商店街・イルフプラザへの歩行空間は、ラオカ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
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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

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

岡谷市は、人口減少社会、少子高齢化社会の中においても、人やものを呼び込む多面的な魅力・誇れる資源を有しており、駅前（南北）の低利用地活用を起爆剤として、駅周辺のポテンシャルを最大限にいかし、対象エリア全体の価値を高めることをめざす。

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する ポジティブスパイラルの実現をめざす

市街地整備をとりまく環境の大きな変化を踏まえ、『行政が中心となって公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発』から、『「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせて、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」』への転換を図る。

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

岡谷駅前（南北）の低利用地を有効に活用し、ラオカや解体後の暫定利用に向けて、効果発現を分析しながら、跡地活用を契機に戦略的まちづくりの実現に取り組む。

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



■市民意向

市民アンケート（R6）
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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

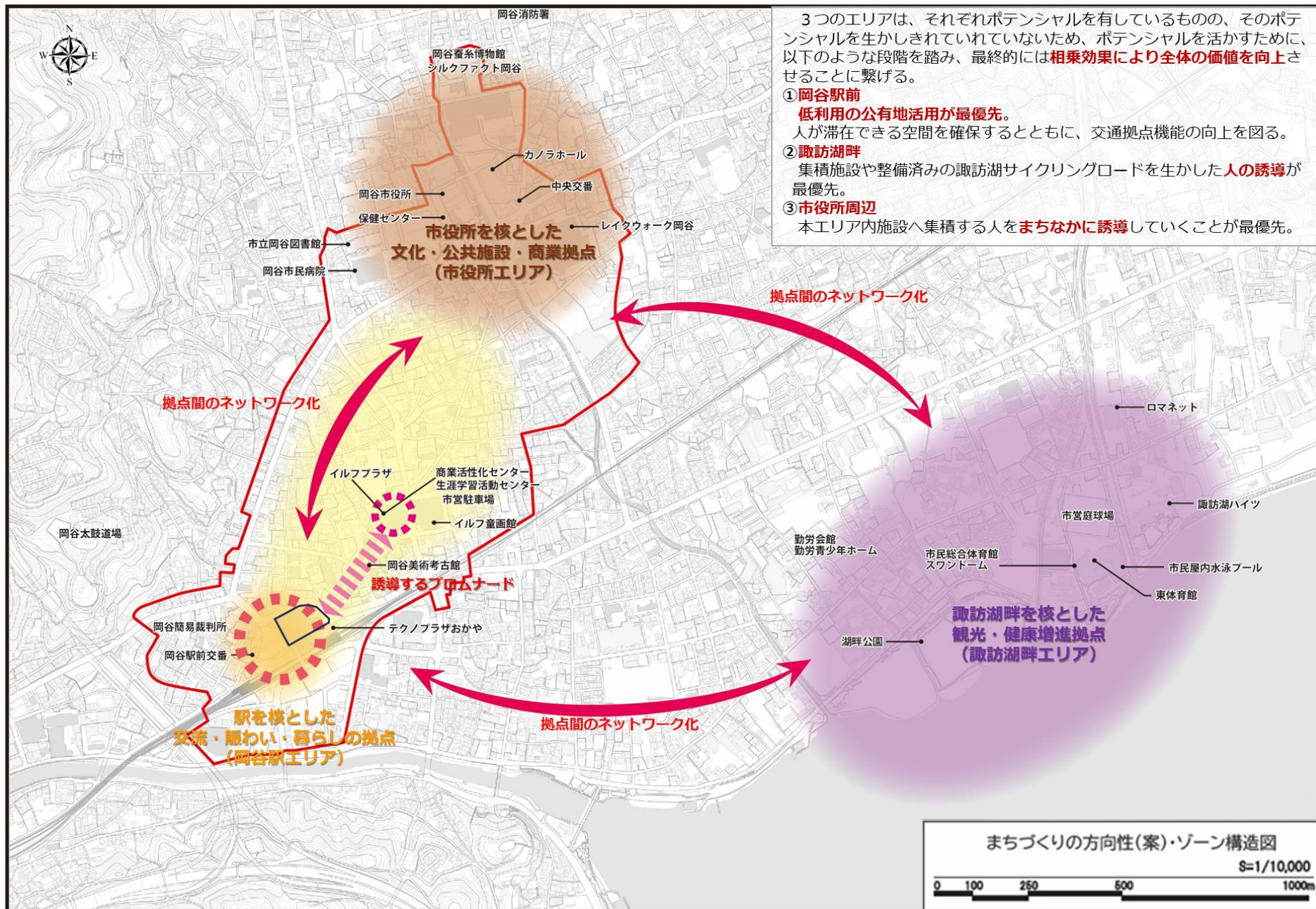
ふれあいトーク（R6）

<ul style="list-style-type: none"> ○ 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
<ul style="list-style-type: none">○ 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。<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">○ まちづくりへの取組は近隣市町村が先行している。<ul style="list-style-type: none">▶ 差別化や連携が必要○ 諏訪市<ul style="list-style-type: none">・ 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<ul style="list-style-type: none">・ 茅野市民館（2005年オープン）○ 下諏訪町<ul style="list-style-type: none">・ イオン系大型スーパーの開業計画○ 辰野町<ul style="list-style-type: none">・ 空き家DIY PFI
岡谷市商工会議所・岡谷TMOの動向	
<ul style="list-style-type: none">○ 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。<ul style="list-style-type: none">▶ 今後も継続して市民を巻き込んでいく必要あり	

④方針図



4

『岡谷駅周辺まちの将来ビジョン』 検討の今後の進め方

- ①「岡谷駅周辺まちの将来ビジョン」の構成
- ②策定体制
- ③「岡谷駅周辺まちの将来ビジョン」策定の
進め方・スケジュール（予定）
- ④プレイスビジョンとは
- ⑤プレイスビジョン作成のためのワークショップ開催概要
- ⑥岡谷駅周辺地区の整備方針

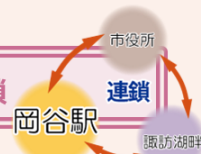
① 「岡谷駅周辺まちの将来ビジョン」の構成

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

キッチンカーや
コンテナショップ

ラオカや跡地での
交流空間の創出

まちづくりに
参加したい人の発掘

道路空間を活用した
イベント開催

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

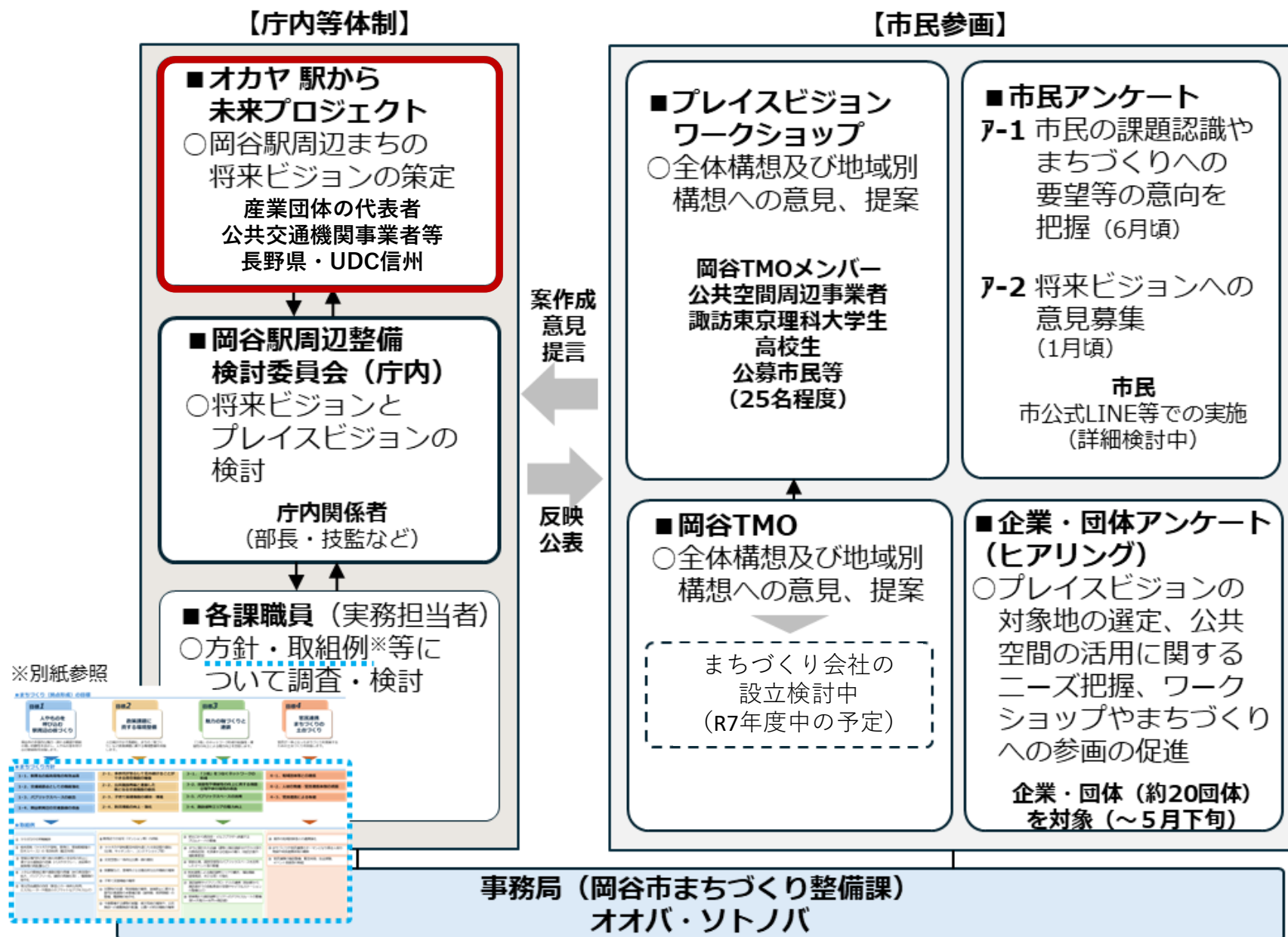
取組の方針

取組例

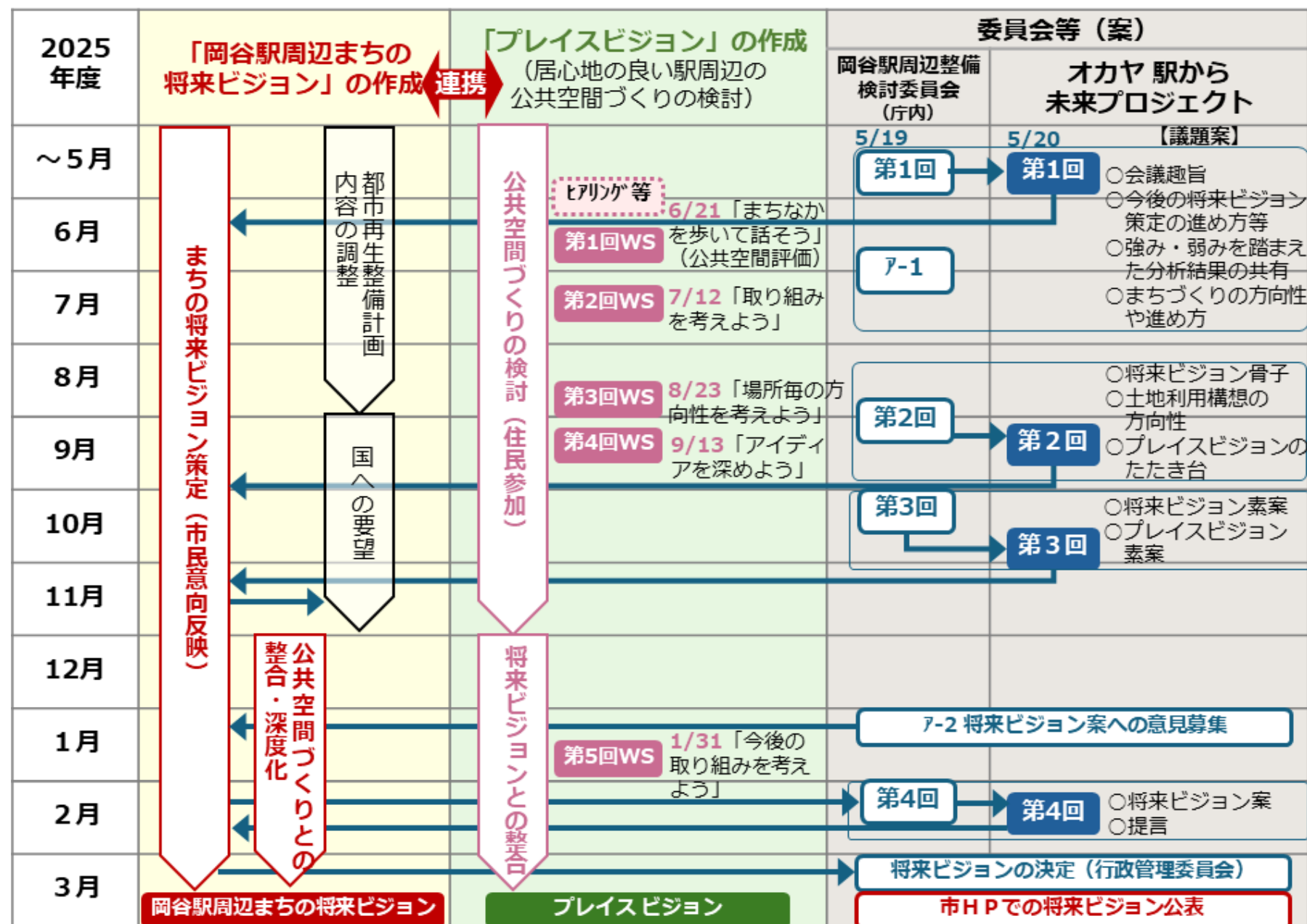
土地利用の検討 将来的に導入していきたい都市機能とゾーニング(おおまかな配置)

今回決定した「岡谷
駅周辺まちづくりの
方針」となります。

②策定体制



③「岡谷駅周辺まちの将来ビジョン」策定の進め方・スケジュール（予定）



④プレイスビジョンとは

プレイスビジョンとはなにか

プレイスビジョンとは、プレイスメイキングの方針を利用者や担い手の視点で整理した、関係者間の継続的なコミュニケーションツールとなる共通指針

押さえておくべきポイント

- 一定のエリアにおいて目的地となる対象地を洗い出し (Power of 10+)、①各対象地の役割分担を整理した上で、②対象地ごとにコンセプトデザインや取組方針を示す。

- それぞれの特性を活かした役割分担により性格の異なる目的地を生み、面的な魅力を高めることにつなげていく (いわゆる単体の公共空間の整備方針等とは違う！)

■Power of 10+



出典: <https://www.pps.org/article/the-power-of-10>

プレイスビジョンの活用イメージと作成主体

- 作成主体は行政、まち組織、民間、市民どの立場でもあり得る。
- ただし、作成主体によってビジョンに求める役割が変わってくるため、ビジョンに書かれる (記載すべき) 内容も変わってくる。

行政にとって

- ハードの改善を進めていく上での拠り所となる
- 市民に対して公共空間を活用を促す意思表示

イメージの共有

- 活動の道しるべ
- 活用のアイデア
- 仲間集め

市民にとって

プレイスビジョンの基本構成

第1章：全体方針

- プレイスビジョンの役割
- エリアとしてのミッションやゴールステートメント など

第2章：対象地の選定

- 対象地の洗い出し (Power of 10+)
- 先導的に取組む場所と選定の考え方 など

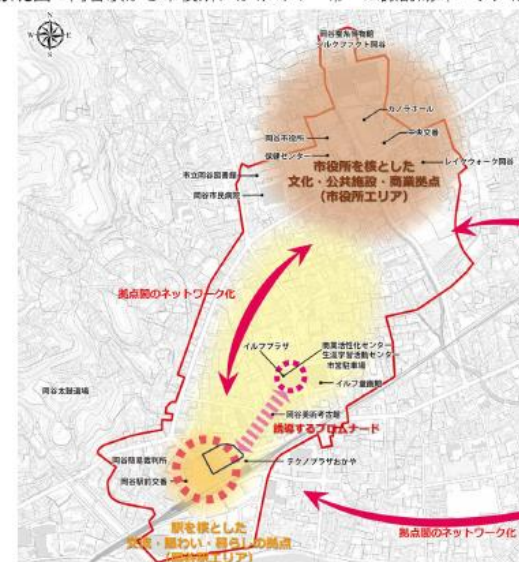
第3章：対象地ごとのビジョン・活動イメージ

- 場所の特性
- 取組方針
- イメージ図
- 実施に向けた課題
- コンセプトプラン
- 活動アイデア
- 実施方策 (主体・連携) など

第4章：プレイスメイキングの進め方

- プラットフォームの体制
- 参加の仕方
- ロードマップ

◆対象範囲：岡谷駅から市役所にかけての一带 ※諏訪湖畔エリアは除外



◆対象地 (Power of 10+) ※対象地となりそうな場所は洗い出す (例) ・ラオカヤ跡地 ・立体駐輪場 & 南北自由通路 ・童画館通り ・中央通り ・蚕糸公園 など

選定

先導的に進める対象地として5か所抽出
=個別プラン作成、WS対象地

⑤プレイスビジョン作成のためのワークショップ開催概要

■ワークショップ開催概要

- 日時：下表の通り（全5回）
- 定員：25人程度（超えた場合、年代などに偏りがないよう調整した上で抽選）
- 募集方法：岡谷市HPによる募集／直接の声掛け（まちなか未来図編集部など）
- 対象：全5回に参加できる方／まちなかの公共空間を良くしたいという意欲をお持ちの方／岡谷市在住・在勤
- 参加費：なし
- 応募締め切り：令和7年5月25日18時00分
- クレジット：主催 | 岡谷市 建設水道部 まちづくり整備課
共催 | 岡谷商工会議所（岡谷TMO）
運営 | 株式会社オオバ、一般社団法人ソトノバ

回	開催日	場所	内容
第1回	令和7年6月21日(土) 14~17時	イルフプラザ3階 第7研修室 岡谷市中央町 1丁目-11-1	「まちなかを歩いて話そう」 予め選定した公共空間5か所ごとに班に分かれて空間を評価
第2回	令和7年7月12日(土) 14~16時	未定(岡谷市内)	「取り組みを考えよう」 前回の結果を受けて、具体的な取組案（短期・長期）を検討
第3回	令和7年8月23日(土) 14~16時	未定(岡谷市内)	「場所毎の方向性を考えよう」 それぞれの場所の軸となる方向性を検討
第4回	令和7年9月6日(土) 14~16時	未定(岡谷市内)	「アイデアを深めよう」 前回の結果を踏まえて方向性をさらに深堀りする
第5回	令和8年1月31日(土) 14~17時	未定(岡谷市内)	「今後の取組を考えよう」 実現に向けた体制、アクションを意見交換