



上諏訪駅周辺の一体的整備に向けて



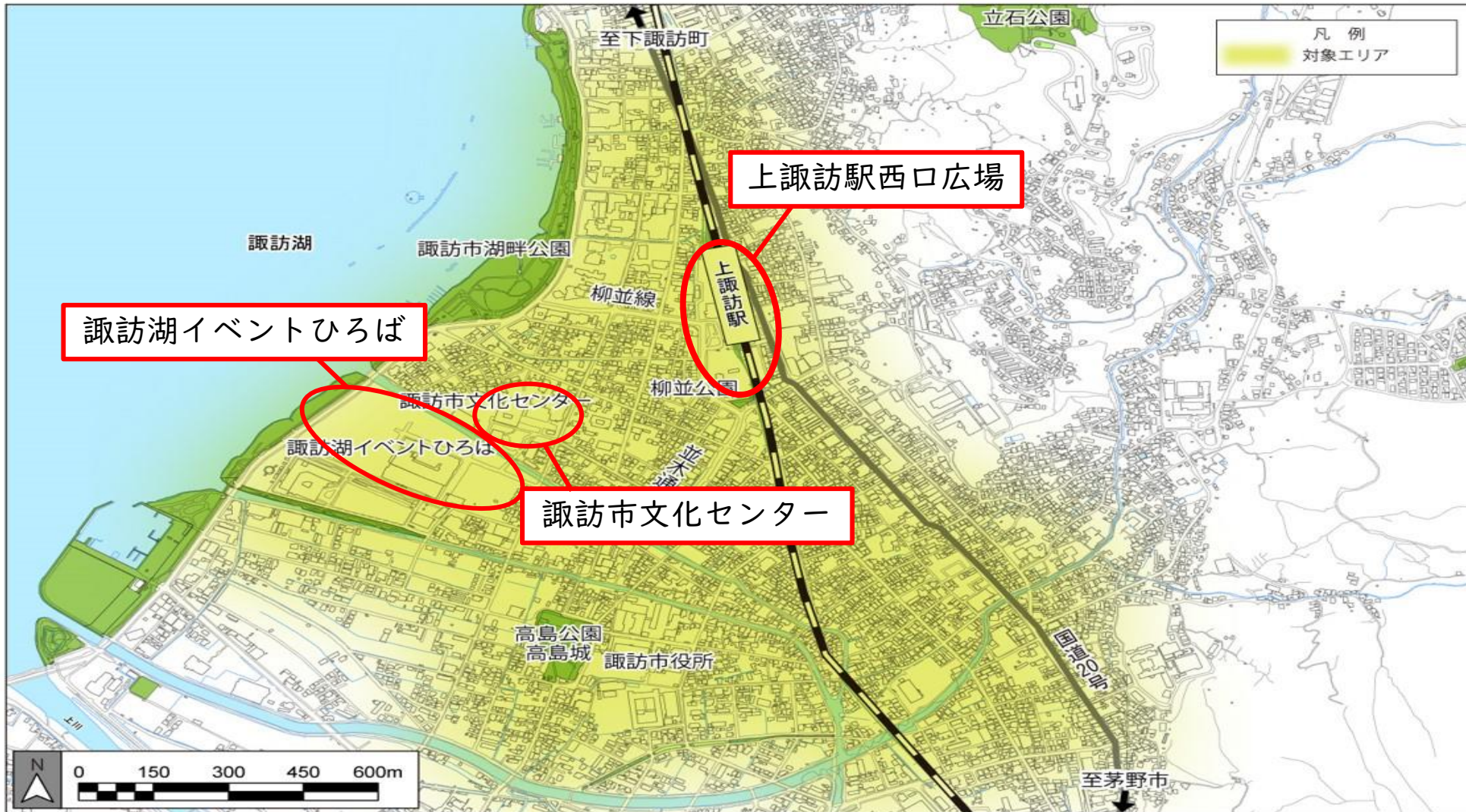
～令和5年8月 諏訪市～

はじめに

金子ゆかり市長の三期目マニフェストに「上諏訪駅周辺の一体的整備の推進」が掲げられ、諏訪市においては、交通の利便性、人々の交流、商業や文化が充実した賑わいある中心市街地を実現するために整備を推進していきます。

上諏訪駅周辺の中でも、特にこれまで課題となっていた、諏訪市文化センターの保存・活用、上諏訪駅西口広場の整備、諏訪湖イベントひろばの整備について、個別の事業として考えるのではなく、駅周辺の活性化や利便性向上に資する一体的な事業として捉え、組織一丸となって積極的に取り組んでいきます。

対象施設等位置図



図出典：上諏訪駅周辺まちなか未来ビジョン

1. 諏訪市文化センター改修事業



これまでの経過と現状

- ・平成26年4月、国登録有形文化財に登録されました。
- ・第4・5回の駅周辺市街地あり方検討会（平成28年度）において、文化センター周辺生涯学習施設のあり方や、文化センターを保存活用した場合の今後の見込み等について議論がなされ、保存活用していく方針が示されました。
- ・平成29年度に、耐震診断を実施し、主要構造部及びホール大天井等の耐震性不足が判明しました。
- ・平成29年度より「登録有形文化財（建造物）諏訪市文化センター（旧北澤会館）保存活用計画」の策定を開始し、令和2年8月に策定、文化庁より認定されました。
- ・令和2年度に実施した改修検討資料作成業務により、建築後約60年経過した文化センターは、建築基準法やその他法令等に適合していない部分があることや、改修には概算で約28億円の費用が必要となることが判明しました。
- ・令和3年3月議会社会文教委員会において、改修検討結果を報告しました。
- ・令和3～4年度、文化センター保存活用に係るこれまでの協議経過の整理や改修を行う場合の財源、スケジュール、事業の優先順位等について協議・検討してきました。

今後の方向性



- ・市長三期目のマニフェストに掲げられた「諏訪市文化センターの文化財的価値を保存しつつ改修し、文化、産業、活力創出の拠点として利用促進を図ります」に基づき、基本設計、実施設計、改修・外構工事等の改修事業を進めていきます。なお、事業の実施にあたっては、進捗状況等を市民に丁寧に説明してまいります。

2. 上諏訪駅西口広場整備事業



これまでの経過と現状

- ・平成16年1月より、西口広場横の土地開発公社先行取得用地を法務局へ貸し付けています。
- ・平成23年度に、上諏訪駅西口交通広場整備事業検討委員会が設置され、既存スペースを活用した交通機能をもつ小規模整備を骨子とした意見書が提出されましたが、同時期に民間による駅東口の再開発計画が立ち上がり、再開発と合わせた整備の意向を当時の市長が示したことにより、早期の改修は見送られました。
- ・令和3年4月、柳並線が延伸し、上諏訪駅西口から諏訪湖畔への交通利便性が高まりました。
- ・令和3年度には、上諏訪駅西口広場等基礎調査・分析業務を実施しました。基礎調査では、市民アンケートを実施し、駅や広場等の課題の抽出を行いました。分析業務では、広場の必要面積の算出などを行いました。
- ・西口交通広場は敷地面積約3,500㎡であり、広場には一般路線バスおよびタクシー乗り場、乗用車送迎用スペースが設置されています。以前は送迎客用の駐車スペースもありましたが、特定車両の占有を防ぐため現在は閉鎖しています。
- ・西口広場整備は、令和4年度に公民の連携により策定された「上諏訪駅周辺まちなか未来ビジョン（以下、「未来ビジョン」という。）の実現に向けた取組の一つとして位置づけられています。

今後の方向性

- ・西口広場を拡張する場合、連続立体交差事業用地（公社所有地）を活用する必要があるため、連続立体交差事業の実施の可否について、関係機関との調整を図ります。
- ・広場だけでなく、駅舎や自由通路など、駅周辺を包括した整備方針を定める必要があり、未来ビジョンの実現に向けた取組としても位置づけられていることから、市民意見を十分に反映させて事業を計画します。

3. 諏訪湖イベントひろば整備事業



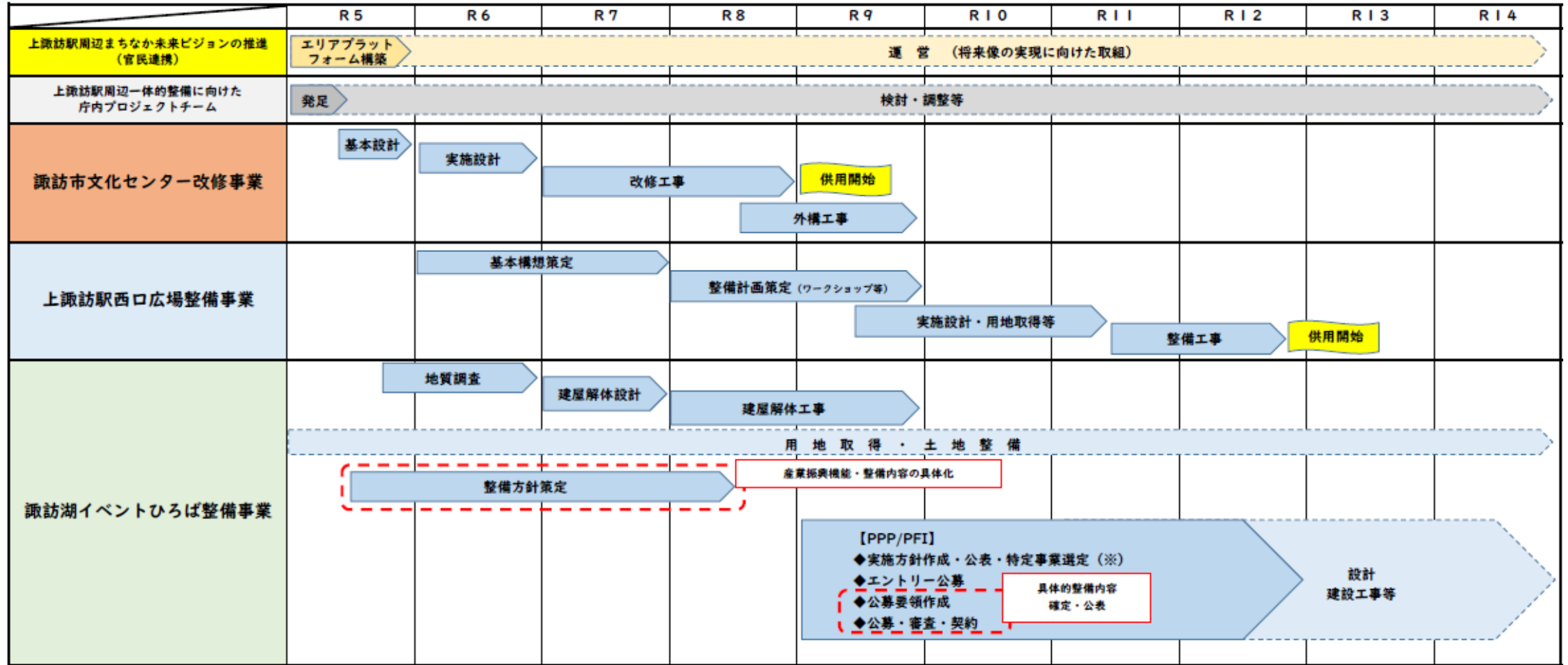
これまでの経過と現状

- ・平成27年9月に設置された「駅周辺市街地あり方検討会」において、旧東洋バルヴ諏訪工場跡地を含めた中心市街地のまちづくりの方向性について意見交換が行われ、平成31年3月に「旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想（以下、「基本構想」という。）」が策定されました。
- ・基本構想においては、「産業振興・技術開発・観光振興・雇用拡大の活動拠点ゾーン」がコンセプトとされました。
- ・令和元年10月には、「諏訪湖イベントひろば基本計画専門委員会」が設置され、基本構想を踏まえ、ひろばの活用に向けた施設整備・機能導入及び民間活力の導入可能性について検討・分析が行われ、令和3年9月に「諏訪湖イベントひろば基本計画（以下、「基本計画」という。）」が策定されました。
- ・基本計画においては、①ものづくり（産業振興）を主軸に、コミュニティ（防災）、観光、医療・健康の分野を導入すること、②現建屋は取り壊し、「新築」かつ「用途に応じた規模（上限3,000㎡）」の新たなスペースの整備が妥当であること、③DBO方式、定期借地権方式、建物賃貸借方式を組み合わせたスキームを基本とすること、などが示されました。
- ・令和4年度は試行活用を含む民間事業者との意見交換等を行い、民間活力導入に向けた条件整理等を行いました。

今後の方向性

- ・地質調査、建屋の解体、敷地内のインフラ整備等、事業開始に向けた事前整備に順次取り組みます。
- ・事前整備と並行し、産業振興機能やその他の分野について、関係機関等と協議・調整を進め、基本計画をより具体化した整備方針をまとめます。
- ・上記整備方針を踏まえ、民間事業者との対話を重ねながら、民間事業者公募の条件設定を行います。

4. 整備の見通し



※PPP/PFIの「実施方針」及び「特定事業選定」は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」に定められた手続きです。

想定する主な国庫補助

◆都市構造再編集中支援事業(国土交通省)

「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内(3~5年間)の医療、社会福祉、子育て支援等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対して総合的・集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

5. 財政指標の見込み

財政指標の影響を試算するため、3つの事業費について次のとおり仮設定を行いました。

3つの事業費の仮設定

諏訪市文化センター改修事業	35億円（仮）
上諏訪駅西口広場整備事業	80億円（仮） 〔うち、公社用地取得 30.5億円〕
諏訪湖イベントひろば整備事業	

※文化センター改修事業については、令和2年度に実施した改修検討資料作成業務により試算した28億円に、国交省が示す建設工事費デフレーターによる伸び率を考慮した約33.6億円を基に35億円と仮設定

※駅西口広場・諏訪湖イベントひろばは、現時点で詳細未定のため、駅周辺は松本市村井駅周辺整備、諏訪湖イベントひろばは神奈川県平塚市の見附台周辺地区整備などを参考に、公社用地取得費を含めて80億円と仮設定

上記のとおり仮設定した事業費約115億円について、以下の財源を見込み、財政指標の試算を行いました。

国庫補助	地方債	一般財源
約36億円（仮）	約61億円（仮）	約18億円（仮）
うち、文化センター分		
約13億円（仮）	約19億円（仮）	約3億円（仮）

財政指標の見込み

3事業を仮設定した事業費により実施した場合の実質公債費比率及び将来負担比率の見込み

年 度	早期健全化 基準	H19 (健全化法施行)	R2	R3	R4 (速報値)	ピーク時 見込み※
実質公債費比率 (%) (一般+公営+一部事務+広域)	25	11.0	5.2	5.9	6.6	11.3 (R20)
将来負担比率 (%) (一般+公営+一部事務+広域+公社)	350	178.8	82.1	67.2	56.5	83.9 (R15)

※ピーク時見込みについては、令和4年度（速報値）の各種数値を基準とし、3事業を実施した場合の起債借入などを加味して試算したもの（3事業以外の歳入・歳出などの増減は行っていない）

基金の現状

(千円)

年 度	H 1 9	R 2	R 3	R 4
財政調整基金	971,238	1,607,036	1,590,483	1,821,672
減債基金	1,614,029	1,014,979	1,307,690	1,310,738
ふるさと振興基金	—	382,077	592,374	887,236
企業版ふるさと納税基金	—	—	—	2,001
合 計	2,585,267	3,004,092	3,490,547	4,021,647