

諏訪湖イベントひろば活用可能性調査事業に関するアンケート調査 【事業説明資料】

1. 本事業の背景

諏訪市は、平成 18 年 7 月に旧東洋バルヴ諏訪工場跡地（諏訪湖イベントひろば。以下「ひろば」という。）を取得しました。ひろばは、全体で約 7.2ha に及ぶ広大な土地であり、これまでも、災害時の対応拠点のほか、諏訪湖祭湖上花火大会の観覧席や諏訪市農業祭の会場、諏訪圏フィルムコミッションにおける映画等の撮影場所として利用されていますが、具体的な活用に向けた用途については定まっておらず、現状を維持する方向での利用が継続しています。

ひろばに存在する元工場建屋（以下「建屋」という。）では、平成 14 年より「諏訪圏工業メッセ」の開催会場となり、諏訪地域のものづくり技術の発信など、地方創生の一翼を担う取組となっています。しかし、建屋は昭和 30～40 年代の建築物であり、耐震改修と老朽化対策が喫緊の課題であり、その対応が求められています。

こうした状況を踏まえ、ひろばを持続可能なエリアとして整備するために、今後の活用の方向性を定めることを目的として、平成 31 年 3 月、旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想を策定し、今後具体的な基本計画策定を予定しています。

2. 事業対象地およびひろば概要

事業対象地は、以下のとおりです。

所在地：長野県諏訪市湖岸通り 5 丁目 11 番



地図出典：(C)NTT 空間情報株式会社,DigitalGlobe Inc.

図 1 事業対象地位置図

3. 建屋の状況

建屋におけるこれまでの経緯、建屋の概要、耐震判定の所見、現在の利用状況を以下に示します。

表 1 これまでの経緯

年月	概要
昭和 30～40 年	東洋バルブ（株）が旧東洋バルブ諏訪工場を建築する。
平成 13 年	諏訪市が東洋バルブ（株）から諏訪工場閉鎖に伴う土地処分について提案を受ける。
平成 14 年 10 月	建屋において、第 1 回諏訪圏工業メッセが開催される。
平成 15 年 5 月	諏訪市がひろばの一部を多目的広場として取得する（土地開発公社による先行取得。初の用地取得）。道路部分は寄付を受ける。
平成 18 年 7 月	諏訪市土地開発公社がひろばを約 27 億円で先行取得し、諏訪市は、約 6.9 億円で再取得を行う。 ※現在、諏訪市開発公社に約 21 億円の簿価が残る。
平成 19～20 年	消防法の法令順守のため、建屋の改修工事を実施する。
平成 24 年 6 月	旧東洋バルブ諏訪工場木造建屋を除却する。
平成 26 年 3 月	消防法法令順守のため、建築基準法上の主要用途を「工場」から「屋内運動場」に変更する。
平成 27 年 5 月	耐震診断の結果、Is 値が 0.6 を下回り、改築または耐震改修の実施が喫緊の課題となる。
平成 27 年 8 月	当面の措置として、避難口増設等、安全対策工事を実施する。 ※現在、雨漏り、ガラス戸の落下、外壁面のひび割れ、モルタル等の部材の剥落がみられ、抜本的な対策とはなっていない。

表 2 建屋の概要

面積	敷地：69,940 m ² A 棟：1,101.52 m ² 昭和 38 年建築 鉄筋コンクリート造 B 棟：4,087.50 m ² 昭和 46 年建築 鉄骨造 C 棟：4,551.91 m ² 昭和 38 年建築（昭和 46 年増築） 鉄筋コンクリート造屋根鉄骨造
用途地域	工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
制限等	建築基準法第 22 条指定区域、景観重点整備地区、高度地区（15m）、都市機能誘導区域

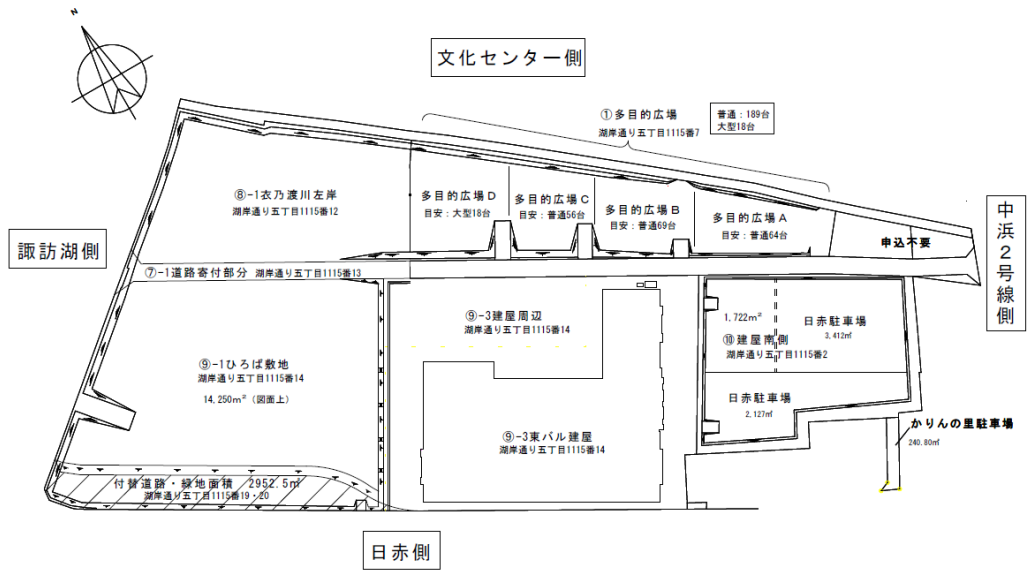


図 2 事業対象地敷地図

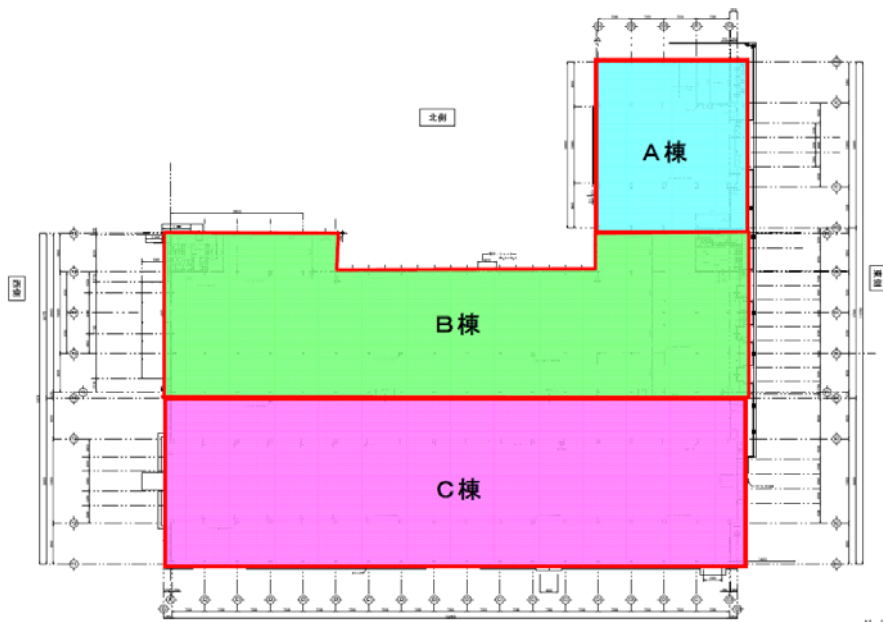


図 3 建屋棟区分図

表 3 耐震判定の所見（平成 27 年 12 月）

対象 建屋	構造・規模 市設計・施工年度	耐震判定所見
A 棟	<ul style="list-style-type: none"> ・ RC 造屋根 S 造 ・ 地上 1 階 ・ 高さ 11.4m ・ 施工年 昭和 38 年 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 診断結果は、X 方向、Y 方向とも ISO=0.6 を下回る階があるため、該当する階は耐震補強等の対策が必要である。 ・ 鉄骨屋根支承部・妻面の大梁・雑壁など対策が必要な箇所がある。 ・ コンクリートブロック帳壁は未調査であるが、仕様規定を満足していないため対策が必要である。 ・ 雑壁は面外方向の地震力に対して安全でない箇所があり対策が必要である。 ・ 窓枠は地震時に脱落の危険があり対策が必要である。 ・ 幅の大きな斜めひび割れが壁で見られた他、中程度、軽微なひび割れは各部材に確認された。 ・ 建物の劣化が進んでおり、各所に剥離、腐食が見られるため、早急に対策が必要である。 ・ 敷地地盤は液状化の可能性はある。
B 棟	<ul style="list-style-type: none"> ・ S 造 ・ 地上 1 階 ・ 高さ 8.92m ・ 施工年 昭和 46 年 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 診断結果は、X 方向、Y 方向とも ISO=0.6 を下回るため、耐震補強等の対策が必要である。 ・ 採光ドーマーは未調査で、想定を検討も耐震性に疑問がある。改修時に改めて確認する必要がある。 ・ 建物の劣化が進んでおり、各所に剥離、腐食が見られるため、早急に対策が必要である。 ・ 溶接検査箇所が限定されているため、耐震改修時には再検査を行う必要があると思われる。 ・ 敷地地盤は液状化の可能性はある。
C 棟	<ul style="list-style-type: none"> ・ RC 造屋根 S 造 ・ 地上 1 階 ・ 高さ 13.6m ・ 施工年 昭和 38 年 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 診断結果は、X 方向、Y 方向とも ISO=0.6 を下回る階があるため、該当する階は耐震補強等の対策が必要である。 ・ 鉄骨屋根支承部・妻面の大梁・柱梁接合部・雑壁など対策が必要な箇所がある。 ・ 採光ドーマーは未調査で、想定を検討も耐震性に疑問がある。改修時に改めて確認する必要がある。 ・ 窓枠は地震時に脱落の危険があり対策が必要である。 ・ クレーンは落下の恐れがある。 ・ 幅の大きな斜めひび割れが壁で見られた他、中程度、軽微なひび割れは各部材に確認された。 ・ 建物の劣化が進んでおり、各所に剥離、腐食が見られるため、早急に対策が必要である。 ・ 敷地地盤は液状化の可能性はある。

※上記の物件の耐震診断は、「2001 年改訂版既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準および耐震改修設計指針・同解説」に準拠して行なっている。

表 4 建屋の主な利用状況

貸付	耐震判定所見
有償	<ul style="list-style-type: none"> ・ 諏訪圏工業メッセ ・ 諏訪圏フィルムコミッションにおける映画、CM、プロモーションビデオなどの撮影 ・ 高所作業車等の講習会 ・ ドローンの操縦体験会 ・ 集客イベントの開催
無償	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防団のポンプ操法演習 ・ 県・諏訪広域消防の救助訓練等 ・ 野球、弓道、サッカーなどのスポーツ練習 ・ 地区小宮祭の綱打ち作業 ・ 諏訪市農業祭やうめえもん市などのイベントの開催

上記のほか、降雪時の雪捨て場としても活用しています。また、平成 18 年 7 月の豪雨災害においては救援拠点（土嚢作成・配布拠点、災害ごみの受入拠点、災害ボランティアの集合拠点など）、平成 23 年 3 月の東日本大震災においては救援物資の収集運搬拠点として活用されました。



表 5 ひろば及び建屋の様子（左 建屋の外観、右 建屋の内観）

4. ひろば活用のコンセプト

旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想でまとめた、ひろば活用のコンセプトを以下に示します。

【ひろば活用のコンセプト】

産業振興・技術開発・観光振興・雇用拡大の活動拠点ゾーン

【産業振興】

東洋バルヴ株式会社は、諏訪地域で最初の機械金属工業であるとともに、国内有数のバルヴメーカーであり、「東洋のスイス」と呼ばれた諏訪地域の精密工業発展の礎を築く原動力となりました。旧東バル跡地は、諏訪地域における工業化の歴史の端緒を開いた工場遺構であり、「諏訪ものづくり発祥の里」として顕彰されています。現在は、諏訪圏工業メッセにより、諏訪地域を牽引するものづくり産業の振興を中心として、旧東バル跡地を活用しています。こうした歴史的背景を踏まえ、旧東バル跡地を「産業振興」の活動拠点ゾーンとして位置付けます。

【技術開発】

諏訪圏工業メッセは、諏訪地域の製造業者が一堂に会し、地方では国内最大級の工業専門展示会として高く評価されています。諏訪地域が誇る高度な技術集積を活かしたものづくりについて、海外を含めた情報発信により新たな販路開拓につなげるとともに、企業間連携や産学連携を促進しています。また、魅力ある「SUWA ブランド」の創出により、新たな価値や可能性を発信する取組を進めています。これら諏訪圏工業メッセの実績を踏まえ、旧東バル跡地を「技術開発」の活動拠点ゾーンとして位置付けます。

【観光振興】

旧東バル跡地は諏訪湖畔に面しており、上諏訪温泉に至近の距離に位置しています。諏訪市には年間約 620 万人の観光客が訪れており、上諏訪温泉・諏訪湖への観光客が約 55%を占め、観光の中心的なエリアとなっています。また、JR 上諏訪駅から諏訪湖畔に直結する柳並線延伸整備や、諏訪湖周サイクリングロードの整備、将来的には諏訪湖サービスエリアへのスマートインターチェンジ設置や国道 20 号諏訪バイパスの整備など、観光地である諏訪湖畔へのアクセスの充実や魅力アップに向けて取組を進めているところです。今後のインフラ整備や立地条件を踏まえ、人が集まり賑わいを生み出すため、旧東バル跡地を「観光振興」の活動拠点ゾーンとして位置付けます。

【雇用拡大】

少子高齢化が著しく進展する中、人口の自然減や社会減を抑制するためには、安定した雇用により安定した収入を得る「しごと」が求められます。特に、諏訪地域の資源やポテンシャルを活かした魅力ある「しごと」の創出は、若い世代の U/I ターンを促すことにつながります。また、雇用の創出は、人々が集まり、賑わいを生み出し、地域を活性化させる「まち・ひと・しごと創生」の好循環を生み出す基礎となります。さらに、活力ある多様な経済活動を支援し、様々な雇用の機会を生み出すため、雇用創出や地域活性化に資する民間投資を促進します。「産業振興」・「技術開発」・「観光振興」それぞれの活動により、諏訪市の雇用の拡大を目指して、旧東バル跡地を「雇用拡大」の活動拠点ゾーンとして位置付けます。

5. ひろば活用における目指す姿と想定される機能(案)

上述の内容を踏まえ、ひろば活用における機能(案)を示します。なお、検討段階であり、変更する可能性があります。

第3回専門委員会の協議内容を
もとに修正予定

目指す姿

ものづくり

ものづくりに関する様々な分野の
ヒト・モノが関係を強化し投資を
呼び込み、新たな価値が創造されている

観光

豊富な観光資源と「諏訪市ならではの」の
コンテンツを活かし、観光客に新たな
発見・感動・癒しを提供し、
年間を通じ人が集まる

コミュニティ (防災)

通常時は、市民の憩いやコミュニティの
形成が図られ、災害時は、市民の生命と
財産が守られる

医療・健康

地域の医療体制が充実し、住民がライフス
テージに応じた健康づくり活動を行え、
諏訪市に住み続けたいと思える

想定されるイメージとその機能

ものづくりの拠点

諏訪地域ならではの産業集積の潜在力を活かし、様々な分野・人が
集まり、新たな価値を生み出し、地域産業を支援する拠点。

想定される機能

インキュベーションスペース、研究所、サテライトオフィス、
コワーキングスペース、新製品の展示、体験、
ものづくり体験 (大人&子供)、ファブラボ

高原観光・湖畔観光の玄関

諏訪地域の産業の魅力や、年間を通じて観光資源の魅力を発信し、国
内外からのヒトやモノが集まり、諏訪市のにぎわいを生み出す拠点。

想定される機能

インフォメーション、バスターミナル、クライミング体験、
サイクリング基地、カヌー・カヤック・遊覧船、ホテル、
飲食スペース、ワーケーション拠点

共有スペース (防災拠点)

災害時の救援拠点。通常時は、ひろば利用者の憩いの場やコミュニテ
ィを形成する場として活用。

想定される機能

防災拠点スペース、休憩スペース、イベントスペース、
子育て支援センター

医療・健康のスペース

市民が健康的に暮らせるよう、スポーツを通じた市民の健康を促進す
る拠点。赤十字病院と連携し、在宅医療と救急医療の間の機能として、
リハビリができる場として活用。

想定される機能

健康遊具、メディカルウォーキングコース、公園、高齢者住宅

事例

(例) モノづくり × 医療・健康

メディカルラウンジ (ベルリン)



- ・最先端の医療機器、技術を展示し、最先端技術の開
発ラボや機器のPRの場として利用。
- ・病院にある手術室等の設備を再現しており、誰もが
見て体感できる。
- ・主な機能は手術室、検査室、病室等の展示スペ
ース。

(例) コミュニティ (防災) × 健康・医療

健都レールサイド公園 (吹田市)



- ・健康への「気づき」「楽しみ」「学び」をコンセ
プトに、多世代が集い、交流ができる場として整
備された公園。
- ・国立循環器病研究センターと市立吹田市民病院の
協力・監修のもと、27基の健康遊具や4つのウォ
ーキングコースが整備されている。
- ・主な機能は、交流広場、健康遊具、メディカルウ
ォーキングコース、メディカルひろば。

6. 導入機能(案)

現時点で、事業対象地に導入を想定する機能は、以下のとおりです。

表 6 導入機能 (案)

導入機能	内 容
ものづくりの拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ インキュベーションスペース ・ 研究所 ・ サテライトオフィス ・ コワーキングスペース ・ 新製品の展示、体験 ・ ものづくり体験 (大人&子供) ・ ファブラボ
高原観光・湖畔観光の玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・ インフォメーション ・ バスターミナル ・ クライミング体験 ・ サイクリング基地 ・ カヌー、カヤック、遊覧船 ・ ホテル ・ 飲食スペース ・ ワークーション拠点
共有スペース (防災拠点)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災拠点スペース ・ 休憩スペース ・ イベントスペース ・ 子育て支援センター
医療・健康のスペース	<ul style="list-style-type: none"> ・ 健康遊具 ・ メディカルウォーキングコース、 ・ 公園 ・ 高齢者住宅
駐車場	—

7. 事業手法(案)

本事業における事業手法の基本的な考え方は、以下のとおりです。

- ・ 整備する機能や施設について、行政・民間での役割分担を市場調査や民間事業者との対話を重ねながら研究を行い、民間活力を導入した整備及び運営を目指します。
- ・ 「諏訪市公共施設等総合管理計画」では、民間活力の導入による効果が期待できる施設については、PPP/PFI 手法の活用を検討するとしています。
- ・ 民間事業者のノウハウにより、サービス水準の向上と効率化が期待できるとともに、施設整備や維持管理などに係るコストの縮減が図れる可能性があることから、広く市民の意見を聴きながら、真に必要な施設について、官民連携による民間活力を導入した整備及び運営を検討します。

8. 建屋の取扱い

建屋の取扱いとして、以下の3パターンが考えられます。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 【改修】：既存建屋を改修し、活用する2. 【新築】：既存建屋を解体し、新たな施設を整備する3. 【一部活用＋新築】：建屋の一部を活用し、一部は新たな施設を整備する |
|--|

9. 今後のスケジュール

令和元年度～令和2年度で、「諏訪湖イベントひろば活用可能性調査」を行い、事業対象地に導入する施設内容や事業スキーム等を整理した「基本計画」のとりまとめ、令和3年度以降に事業者募集を予定しています。