

建屋の取扱いについて

1. 建屋の現状

建屋は、昭和 38 年～46 年に建築・増築された建物で、平成 27 年 5 月の耐震診断において、3 棟ある建物すべてが I_s 値 0.6 以下を下回っており、平成 28 年に安全対策工事を実施したものの、雨漏りやガラス戸の落下など、依然老朽化が激しい状況である。そのため、活用にあたっては、耐震補強等の対策が必要である。

現在は主に、諏訪圏工業メッセや、災害時の対応拠点、少年野球の雨天練習場等として活用されている。

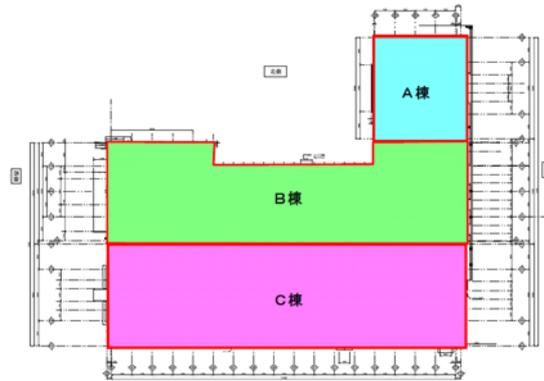


表 1 建屋の概要

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	屋内運動場
その他	要緊急安全確認大規模建築物

表 2 建屋及びひろばの主な利用状況

貸付	主な利用状況
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

2. これまでの検討経緯

平成 18 年 7 月、旧東バル跡地を土地開発公社において先行取得して以降、資金班を組織しての寄附活動を行ったほか、ふるさと寄附金の活用等により、土地の再取得を進めてきた。

その間、平成 19、20 年にかけて、「旧東洋バルヴ跡地活用プロジェクト」の発足、平成 23 年 2 月より、「旧東洋バルヴ跡地取得に関する有識者会議」を設置するなど、検討を進めてきた。

平成 27 年 9 月、「駅周辺市街地あり方検討会」が設置され、旧東バル跡地を含めた駅周辺の中心市街地のまちづくりの方向性について、本格的な検討がスタートし、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。）が策定された。

現在、ひろばの活用に向けた具体的な施設整備・機能導入及び民間活力の導入可能性について検討する諏訪湖イベントひろば活用可能性調査業務を実施している。

表 3 これまでの検討経緯

年 月	内 容
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	・旧東バル跡地の一部を多目的広場として取得（土地開発公社による先行取得）。道路部分については諏訪市へ寄附。
平成 18 年 2 月	・市議会臨時議会にて旧東バル跡地取得に関する議案が全会一致で可決。
平成 18 年 4 月	・「旧東洋バルヴ跡地活用プロジェクト」が発足。以降 9 回開催。
平成 18 年 7 月	・旧東バル跡地を取得（土地開発公社による先行取得）。
平成 19 年	・消防法等の法令順守のため、建屋の改修工事を実施（～平成 20 年）。
平成 19 年 11 月	・旧東洋バルヴ諏訪工場跡地取得基金のため、資金班を組織し、寄附活動を実施。
平成 23 年 2 月	・「旧東洋バルヴ跡地取得に関する有識者会議」を開催。以降 5 回開催。
平成 24 年 6 月	・旧東洋バルヴ諏訪工場木造建屋を除却。
平成 26 年 3 月	・建屋を建築基準法上の「工場」から「屋内運動場」に用途変更。
平成 27 年 5 月	・建屋の耐震診断を実施。Is 値は 0.25～0.45、倒壊の危険あり。
平成 27 年 8 月	・建屋の安全対策等工事（避難口の増設など）を実施
平成 27 年 9 月 ～平成 31 年 3 月	・駅周辺市街地あり方検討会を設置。
平成 30 年 6 月	・諏訪地域 6 市町村の商工会議所及び商工会より、長野県と諏訪広域連合に対して旧東バル跡地及び建屋の応急的改修に関する要望が出される。
平成 31 年 3 月	・旧東洋バルヴ諏訪工場跡地活用基本構想策定。
令和元年 9 月～	・諏訪湖イベントひろば活用可能性調査業務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 諏訪圏工業メッセ出展者アンケート調査 ・ 民間事業者意向調査 等を実施中

3. 基本構想での建屋の位置づけ

基本構想における、建屋に関する内容を抜粋し、以下に示す。

【整備における課題（建屋に関する内容を抜粋）】

① 既存建屋を活用する場合

- 現在の建屋は耐震改修促進法における「要緊急安全確認大規模建築物」となっており、耐震診断の実施が義務付けられたことから、平成 27 年度に診断を行った結果、 I_s 値が 0.6 を下回っていることがわかった。建屋を継続して活用する場合には、耐震改修による安全確保が必要となる。
- 現在の建屋は建築基準法上の主要用途で「屋内運動場」となっている。建屋を様々な目的で活用するためには、「展示場」に主要用途を変更していく必要があるが、耐火に関する新たな工事を行う必要があり、多額の費用が見込まれる。

② 新たな展示場を整備する場合

- 地方都市（人口 30 万人以下を目安）の展示場を視察・調査した結果、施設整備の費用対効果等が検討され、展示面積 3,000 m^2 ~5,000 m^2 の施設が多数を占めている。
- 諏訪市の財政負担も考慮した上で、新たに展示場を整備する場合は、将来にわたり持続可能な施設とするため、施設規模について検討する必要がある。

【整備方針（建屋に関する内容を抜粋）】

- 将来に対する過度な財政負担が生じることがないように十分に考慮する必要があり、現在の建屋のリノベーション、新たな適正規模の展示場整備、その他の可能性も含め、多方面からその方向性について検討する。

4. これまでの検討での主な意見

建屋の取扱いに関するこれまでの検討において挙げられた、主な意見を以下に整理する。

※青は改修に肯定、赤は新築に肯定的な意見。

4.1. 諏訪市駅周辺市街地あり方検討会（第1～10回 H27.9～H30.2）

- 建屋は、諏訪市にとって、ものづくりとしての産業遺構のようなものであるといった意見がある。また、将来、産業の発祥地として強調していくということであれば残しておくべきという意見がある。
- ひろば及び建屋をどのように使うかというビジョンが大切という意見もある。

■主な意見

- （建屋は）ある意味、**諏訪市にとってみれば産業遺構**の様なもの。諏訪というところは、**ものづくりの都市であったことを象徴するような資源**でもある。
- 地方都市において、再開発を失敗した事例をいくつか見ている。**身の丈に合った整備をしていくことが大事**ではないか、それが持続できるポイントではないか。
- 365日使える**中身を考え、どの様に手を加えていくか**という議論になったらいい。
- **あの施設、場所をどのように使うかというビジョンが大切**であり、ビジョンづくりの音頭を市がとることが大事である。
- 魅力的なビジョン作りを通じて、この事業に積極的にかかわりたい人や、まちづくりを実際に進める人物が現れ、人材を含めた地域の再生が進むと思う。
- 残す残さないという議論から入るのがいいのか、どんな目的でどんな機能を持たせて使ってもらうかを前提で、建屋を使ってもらうか取り壊したほうがいいのか。
- **残して文化財として保存し、将来産業の発祥地として強調していくということであれば残しておくべき。**
- **構造物を残すことによって技術者に技術が受け継がれていくという面もある。**
- **建屋のあれだけ大きな空間はなかなかない。**

4.2. 諏訪圏工業メッセ出展社アンケート調査(H31.10)

■目的

本調査は、建屋の施設整備を検討するため、建屋の主な貸付事例である諏訪圏工業メッセにおいて、メッセ出展社に施設に対するニーズ等を確認したものである。

■調査対象

諏訪工業メッセ 2019 の出展社 34 社を対象とした。

■調査結果（建屋に関する内容）

- 建屋に関しては、「明るく綺麗にしてほしい」「改修してほしい」等の意見が挙がった。
- 運営に関しては、片付けの際の会場から駐車場までの動線に対する不満が挙がった。また、出入口付近の交通渋滞に対する不満が多く挙がった。

<建屋に関する意見>

- ・明るくして綺麗にして欲しい
- ・空調の管理をして欲しい
- ・建屋の改修はして欲しい
- ・トイレの数を増やして欲しい
- ・建屋を改修するか、新築するかは市次第。個人としては、MV、PV の撮影のため建屋は残してほしい

<運営に関する要望>

- ・交通整理をしてほしい（他 2 件）
- ・交通の便が悪い（他 2 件）
- ・駐車場が狭い（他 1 件）
- ・帰りの出口が混む
- ・最終日の片づけが混む。駐車場までの動線が悪い
- ・県外からの来場者が来やすいように告知をして欲しい
- ・解体時期も別の場所で継続的に開催して欲しい
- ・出入口付近のブースは避けたい。
- ・色々試して、良い方法であれば出展したい。
- ・マンネリ化している。商談にならない
- ・場所の提供さえあれば、その後は企業努力
- ・商談会を併設してほしい
- ・中小企業が集まる方が来場者数が多いと思う。地域密着でやってほしい
- ・学生よりも企業に来て欲しい
- ・会場に昼食の楽しみがない

4.3. 民間事業者の意向調査 (R2.2)

■目的

本調査は、諏訪湖イベントひろばの事業実現化にあたり、民間事業者に対し、望ましい導入機能・規模、建屋の取扱い、本事業への関心、想定される課題等を確認するために行った。

■調査対象

諏訪湖イベントひろばへの参画が想定される、建設業、維持管理・運営業、不動産・流通業、商業の事業者のうち、PPP/PFI 事業への参画経験のある事業者または市への問い合わせのあった事業者 23 社を対象（回答者数 16 社）とした。

■調査結果（建屋に関する内容）

問：建屋の取扱いについて、「改修」「新築」「一部活用+新築」のパターンのうち、適当だと考える取扱い方法及び理由。

- 建屋の取扱いについて、「**新築**」が望ましいと回答した事業者は、**12 事業者と最も多かった**。
- 「**一部活用+新築**」が望ましいと回答した事業者は 1 事業者で、「**改修**」が望ましいと回答した事業者はいなかった。

「新築」を回答した理由

- 各棟とも**竣工後 50 年程度を経過しており、標準的な耐震性からが著しく低いことが想定されることから、改修による耐震補強ではコストが大きくなることが見込まれる。**（建設業）
- **現在の建物では活用方法に限界があると思われるため、目的に応じた新しい施設を整備するほうが長期的にみてメリットがある。**（建設業）
- 既存施設の瑕疵等に起因する**事業期間中に発生する不具合や事故の発生リスクを懸念している。**（維持管理・運営業）
- **イベント会場、室内スポーツなど汎用性の高い建物にするためには新築が必要**となります。（不動産・流通業）
- 情報が少なく、わからない点も多いものの、**行政が必要とする用途を洗出し民間活用と合わせてゾーニングをした方が長期的に良い施設となる**と思われる。また、改築は元施工の関係など責任を負いにくい部分、事業者には有利不利が発生する可能性もある。（その他）

【一部活用+新築】を選択した理由

- 今後どのような活用ができるのか調査が必要だが、**思い出が詰まった建物を少しでも残し、計画を進めていきたい。**建屋の活用方法として、資材館（木材などの販売コーナー）として活用する可能性を今後調査していく予定である。（商業）

5. 建屋の取扱いパターンの比較

建屋の取扱いのパターンについて、以下の3パターンが想定される。次頁では、諏訪圏工業メッセの開催、産業遺構としての価値、投資効果、土地活用のしやすさ、イニシャルコストを視点に前述までの整理を踏まえ、比較検討を行う。

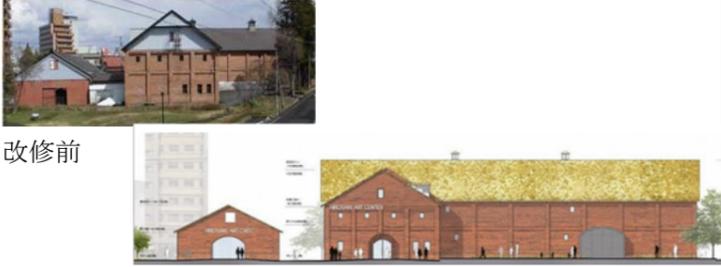
表 4 比較パターン

パターン	概要
1. 改修	・既存建屋を改修し、現状の規模 (9,740.93 m ²) ・外観のまま活用する。
2. 一部活用＋新築	・既存建屋の一部 ^{※1} をレガシーとして残し、一部は用途に合わせて、新たな施設 ^{※2} を整備する。 ※1: 既存建屋の一部について、レガシーとして残すことを踏まえ、最も前に竣工されたA棟 (1,101.52 m ²) を残すと仮定。 ※2: 新たな施設の規模は、導入機能・規模の検討を踏まえ、公共投資を行う施設 (コワーキングスペース (550 m ²)、オフィス (350 m ²)、イベントスペース (4,000 m ²)) の合計 4,900 m ² と仮定。
3. 新築	・既存建屋は解体し、用途に合わせて新たな施設 ^{※2} を整備する。 ※2: 新たな施設の規模は、導入機能・規模の検討を踏まえ、公共投資を行う施設 (コワーキングスペース (550 m ²)、オフィス (350 m ²)、イベントスペース (4,000 m ²)) の合計 4,900 m ² と仮定。

表 5 評価の視点及び考え方

評価項目	考え方
諏訪圏工業メッセの開催について	・諏訪圏工業メッセの開催のしやすさやはどうか。
建屋の規模について	・建屋の規模を踏まえ、イベント等の活用のしやすさはどうか。
産業遺構としての取扱い	・諏訪地域における工業化の歴史の端緒を開いた産業遺構としての取扱いについてはどうか。
投資効果	・様々なイベント実施を可能とすることで稼働率を向上させて採算性の確保できるかどうか。また、長期的にみて持続可能な施設として運営していくことは可能かどうか。
土地活用のしやすさ	・ひろば全体を魅力ある空間とする上で、有効かどうか。
イニシャルコスト	・市の財政負担を軽減できるかどうか。

表 6 建屋の取扱いパターンの比較検討

	パターン1：改修	パターン2：一部活用+新築	パターン3：新築
概要	・既存建屋を改修し、現状の規模 (9,740.93 m ²)・外観のまま活用する。	・既存建屋の一部 (A棟 (1,101.52 m ²)) をレガシーとして残り、一部は用途に合わせて、新たな施設 (4,900 m ²) を整備する。	・既存建屋は解体し、用途に合わせて新たな施設 (4,900 m ²) を整備する。
参考事例	<p>弘前れんが倉庫美術館 (青森県弘前市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明治・大正期に酒造工場や倉庫として建設された、れんが倉庫を可能な限り外観や内部空間の特性を尊重し、芸術文化施設に改修した。  <p>改修前 改修後 (イメージ)</p>	<p>東京都北区図書館 (東京都北区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戦前の陸軍兵器工場として利用されていた赤レンガ倉庫に新しい建物を貫入させ、図書館として生まれ変わった。 ・レンガ倉庫の建築自体を図書館の郷土資料として見せ、機能上必要な部分は、コンクリート建造物の新しい建物とした。  <p>活用前 改修+新築</p>	<p>ふじさんめっせ (富士市産業交流展場) (静岡県富士市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成20年4月にオープンした多目的展示室。 ・分割利用可能な大展示場 (3,840 m²)、小展示場兼会議室 (270 m²)、屋外展示場で構成されている。  <p>新築 (既存建屋はなし)</p>
評価項目	<p>諏訪圏工業メッセの開催 (動線) について</p> <p style="text-align: center;">△</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現状の配置からの変更がないことから、会場から駐車場までの動線やひろば内の動線 (場内渋滞) に課題が残る。 	○	◎
	<p>建屋の規模について</p> <p style="text-align: center;">△</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現状の規模による活用が基本となり、活用方法が限定的となる。 	○	○
	<p>産業遺構としての取扱い</p> <p style="text-align: center;">◎</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諏訪地域における工業化の歴史である工場遺構をレガシーとして残すことが可能。 	○	△
	<p>投資効果</p> <p style="text-align: center;">△</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存建屋では活用方法が限定され、メッセ以外のイベントで大きな収益は確保できておらず、改修後もイベント等の実施による大きな収益は見込めない。 ・老朽化が著しく進んでおり、施設規模も大きいことから長期的に過度な財政負担が生じる可能性がある。 	○	◎
	<p>土地活用のしやすさ</p> <p style="text-align: center;">△</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存建屋があるため、パターン2及びパターン3と比較して活用方法が限定される。 	○	◎
	<p>イニシャルコスト</p> <p style="text-align: center;">◎</p> <p>改修費： ①耐震診断結果*1：951,000千円 (耐震改修工事のみ) ②200千円/m²*2×9740.93m²=1,948,186千円 ②を採用：1,948,186千円</p>	△	○
	<p>改修費：200千円/m²*2×1,101.52m²=220,304千円 解体費：62千円/m²*3×8,639.41m²=535,643千円 新築施設整備費：445千円/m²*4×4,900m²=2,180,500千円 計：2,936,447千円</p>	<p>解体費：62千円/m²*3×9740.93m²=603,937千円 新築施設整備費：445千円/m²*4×4,900m²=2,180,500千円 計：2,784,437千円</p>	
総合評価	△	○	◎

*1：27年度旧東洋バルヴ諏訪工場建屋(屋内運動場)耐震診断 耐震補強概算書より

*2：諏訪市公共施設等総合管理計画を基に設定。

*3：市の試算結果を基に設定。

*4：他事例を参考に設定。