

旧山梨市役所跡地活用の検討状況（中間報告）

令和4年9月 旧山梨市役所跡地活用検討委員会

1. これまでの経過

(1) 跡地活用に関する検討までの流れ

山梨市の旧市役所跡地については、市の中心部に位置し、平成 20 年に市役所の新庁舎が開庁して、市役所本庁舎を移転・解体を完了した平成 26 年以降、周辺施設の臨時駐車場やイベント会場などとして活用されてきた。

一方、これまでに実施された住民意向調査、市長と市民のふれあいトークなどにおいて、本跡地の活用に関するご意見をいただくなど、活用のあり方に対する市民の関心も高く、今後の活用方法が課題となっている。

今後の有効的な活用策を検討するため「旧山梨市役所跡地活用検討委員会」が設置された。11 名の委員で構成し、これまでに市民アンケートによるニーズの把握や、活用に当たっての課題の整理、活用の方向性などについて検討を行なってきたところである。



平成 16 年頃の状況(合併前)



現在の状況

本委員会の中間報告までの開催経過【令和 4 年】

- ・ 第 1 回 (3 月 22 日)
- ・ 第 2 回 (5 月 25 日)
- ・ 第 3 回 (7 月 26 日)
- * サウンディング調査 (8 月 22 日)

☆ 中間報告

(2) 跡地周辺における開発事業の状況

「山梨市駅南地域」

現在、山梨市駅南側に位置するこの地域において、街路整備が進められ、一定の公共投資が約5年後まで見込まれている。

また、山梨市駅南口に隣接する日本カーボン工場跡地（約2.7ha）について、地権者（市も含む）において活用方法が検討されている。

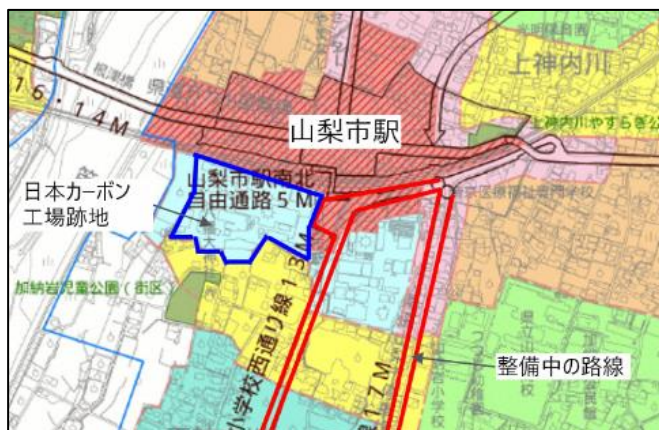


図1 山梨市駅南地域 位置図

「アザレアタウン（市役所東側地域）」

山梨市役所の東側で山梨市駅と東山梨駅との間に位置するこの地域は、土地区画整理事業を核として、街路や狭隘道路の整備に向けた整備構想を策定中の地域であり、一定の公共投資をしているとともに、整備期間は約10年以上を見込んでいる。

また、山梨市立地適正化計画において、住宅地の整備を始め、商業施設や福祉施設、子育て関連施設などの誘致を図る方針である。現在は、令和6年度の事業化を目指し、調査事業に着手しているところである。



図2 アザレアタウン 位置図

2.活用方針・活用の可能性・活用の方向性

市の上位計画や、市民アンケート調査の分析により把握した「市民ニーズ」、アザレアタウンの開発動向等を踏まえ、活用方針・可能性・方向性を次のとおり提案する。

(1) 活用方針

本跡地の活用方針は「山梨市グランドデザインー地域資源活用構想ー」にて次のとおり設定されているが、市民アンケート調査及び分析により、『にぎわい』や『交流』など市民ニーズのキーワード（図3）と一致していることを再認識した。

公共施設の再編とあわせた、にぎわい・交流空間の創出

公共施設の老朽化等に伴う再編とあわせ、様々な都市機能を都市の中心拠点等に誘導・集約するための種地として活用することで、まちの中に新たなにぎわいや交流を創出することが求められる。

（山梨市グランドデザインー地域資源活用構想ーより）

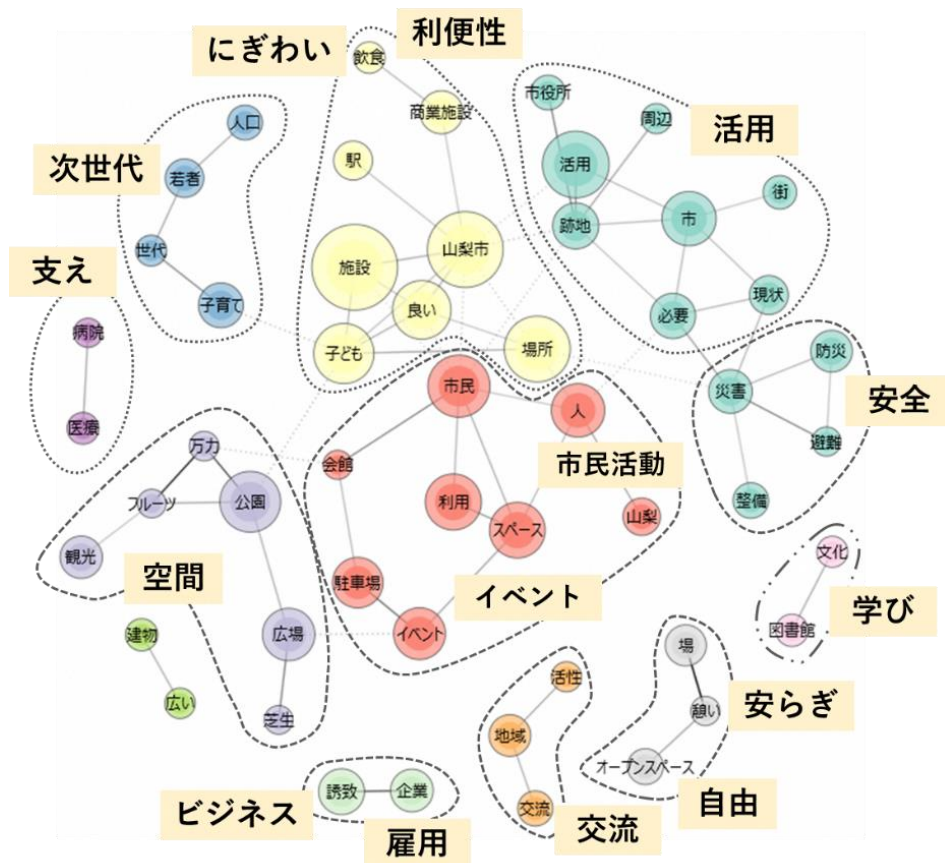


図3 市民アンケートの自由記述のテキストマイニング*及び市民ニーズのキーワード(太字部分)

*テキストマイニング: 大量の文章からなるデータを単語や文節で区切り、それらの出現の頻度や共出現の相関などを解析するテキストデータの分析方法。

(2) 活用の可能性

市民アンケート結果から抽出した市民ニーズのキーワード（図3）などを踏まえると、本跡地における次の①～⑥の活用の可能性が考えられる。

① イベントの開催などにぎわい空間創出の場（にぎわい）

『にぎわい』 『イベント』 『空間』

② 市民活動を中心とした多様な人々の交流・創造の場（交流・創造）

『市民活動』 『交流』 『次世代』 『自由』 『安らぎ』

③ ビジネス・雇用創出による経済活性化の場（ビジネス）

『ビジネス』 『雇用』 『次世代』 『利便性』

④ 文化・芸術を学び、人生を豊かにする場（文化・芸術）

『学び』 『交流』

⑤ 災害対応を想定した柔軟な活用ができる場（災害対応）

『安全』 『支え』

⑥ 気軽に運動・スポーツができる健康増進の場（運動・スポーツ）

本委員会における議論から得られた活用の可能性

(3) 活用の方向性

跡地周辺における開発状況を踏まえ、課題を整理していくと、活用の方向性としては、山梨市駅南地域やアザレアタウンの開発事業に行政コストがかかる、「約10年」をひとつの目安として「短期での活用（約10年以内）」と「中・長期的な活用（約10年以降）」の2つが考えられる。

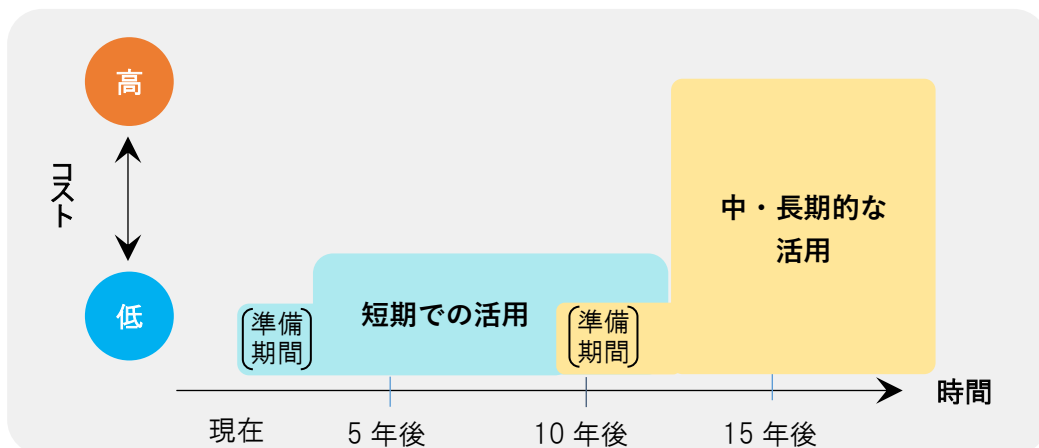


図4 活用の方向性のイメージ

*準備期間：「短期での活用」検討委員会からの報告を受け、市において基本構想などを検討する期間。
「中・長期的な活用」短期での活用状況や市の財政状況等を踏まえて検討する期間。

3.期待される活用方法の検討（案）

「2.（2）活用の可能性（①～⑥）」をもとに、「2.（3）活用の方向性（短期及び中・長期）」を踏まえながら、期待される活用方法について検討を進めているところである。

（1）短期での活用（約10年以内）

山梨市駅南地域やアザレアタウンの開発事業に行政コストが掛かる約10年以内は、暫定的に行政コストを抑えた活用により、実現性の高い、にぎわいや交流を創出する可能性を探求する方向で検討を進めている。

主な空間（ゾーン）	想定される整備・活用内容	活用の可能性*
多目的利用をイメージした広場	<ul style="list-style-type: none"> 子どもたちが自由に走り回れる広場として活用 市民の交流・憩いの場や市民活動の場、フリーマーケットやイベントなどに活用 気軽に運動やスポーツができ、市民の健康増進につながる場として活用 	<ul style="list-style-type: none"> ①にぎわい ②交流・創造 ③ビジネス ④文化・芸術 ⑥運動・スポーツ
臨時的な活用を併せ持つ駐車スペース	<ul style="list-style-type: none"> 一定程度の日常的な駐車スペースの整備 市民会館・万力公園等の臨時駐車場としての活用や、イベント時等に併用可能な駐車スペースの整備 	<ul style="list-style-type: none"> ①にぎわい ⑤災害対応
広場部分と連動した簡易施設	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設（旧情報通信センター）の有効利用や簡易施設の設置 トイレ、広場利用者の休憩スペース、管理棟として活用 美術、音楽、演劇、文学、アニメなどを自由に創作することができる場として活用 コワーキングスペースやシェアオフィス、チャレンジショップとして活用 	<ul style="list-style-type: none"> ②交流・創造 ③ビジネス ④文化・芸術

*活用の可能性①～⑥は、P4（2）を参照

(2) 中・長期的な活用（約 10 年以降）

アザレアタウンの開発が具体化し、本跡地への一定程度のコスト投資の判断が可能と見込まれる約 10 年以降は、短期での活用状況を踏まえ、公共施設の老朽化等に伴う再編とあわせ、必要となる都市機能を誘導・集約するための種地として活用することで、まちの中に新たなにぎわいや多種多様な人々の交流を創出する方向で検討する。

なお、アザレアタウン等の開発動向や社会経済情勢に作用される要素が大きいことから、現時点では将来の参考意見となるよう、次の機能を有した施設等について委員会としてとりまとめていく方向である。

- 健康づくりと地域活性化を一体的に行う「道の駅」的な拠点施設
- 誰もが活用できる市民創造活動スタジオ施設
- 官公庁等の施設（誘致・集約）
- 地域の歴史・文化・自然などを学べる拠点施設
- 医療機能も備えた屋内スポーツ施設

4. 今後の取り組みについて

これまでの検討状況を中間報告として、ここで一旦とりまとめを行なったところである。

今後も引き続き、跡地に期待される活用策等について検討を進めていくこととする。

令和 5 年 2 月を目途に、検討のまとめを行い、市に最終報告を行う予定である。

本委員会の今後のスケジュール

- ・ 先進地視察（10-11 月予定）
- ・ 第 4 回（11 月予定）
- ・ 第 5 回（令和 5 年 1 月予定）
- ・ 最終報告（令和 5 年 2 月予定）

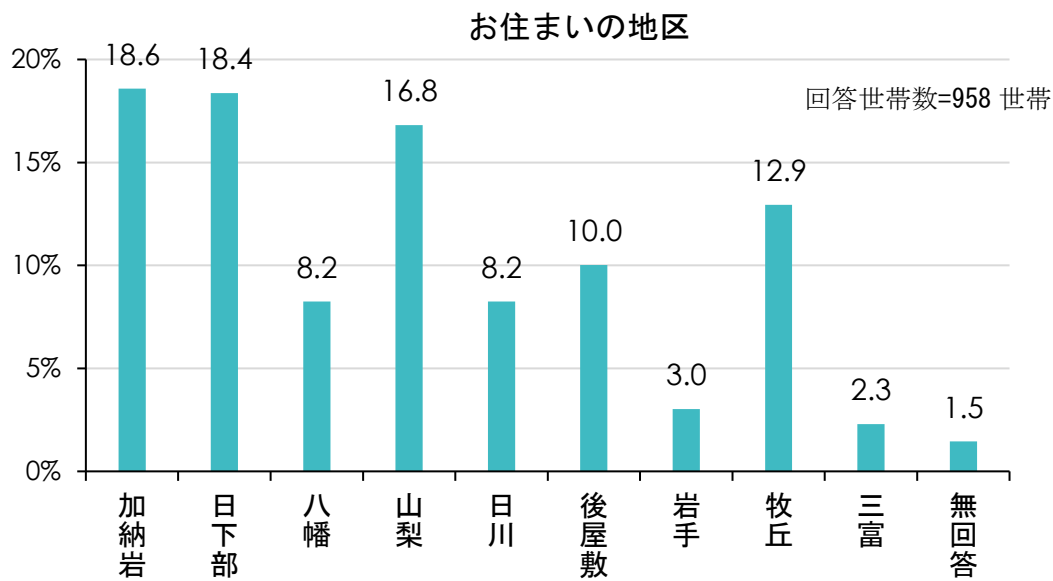
* 進捗状況に応じて変更となる場合あり

(参考資料)

資料 1. 「旧山梨市役所跡地」の活用に関する市民アンケート結果

- 対象者：住民基本台帳から無作為に抽出した 2,000 世帯
- 回答数：958 世帯（郵送 671／インターネット 287）
- 実施時期：令和 4 年 2 月～3 月

Q1 お住まいの地区について教えてください。



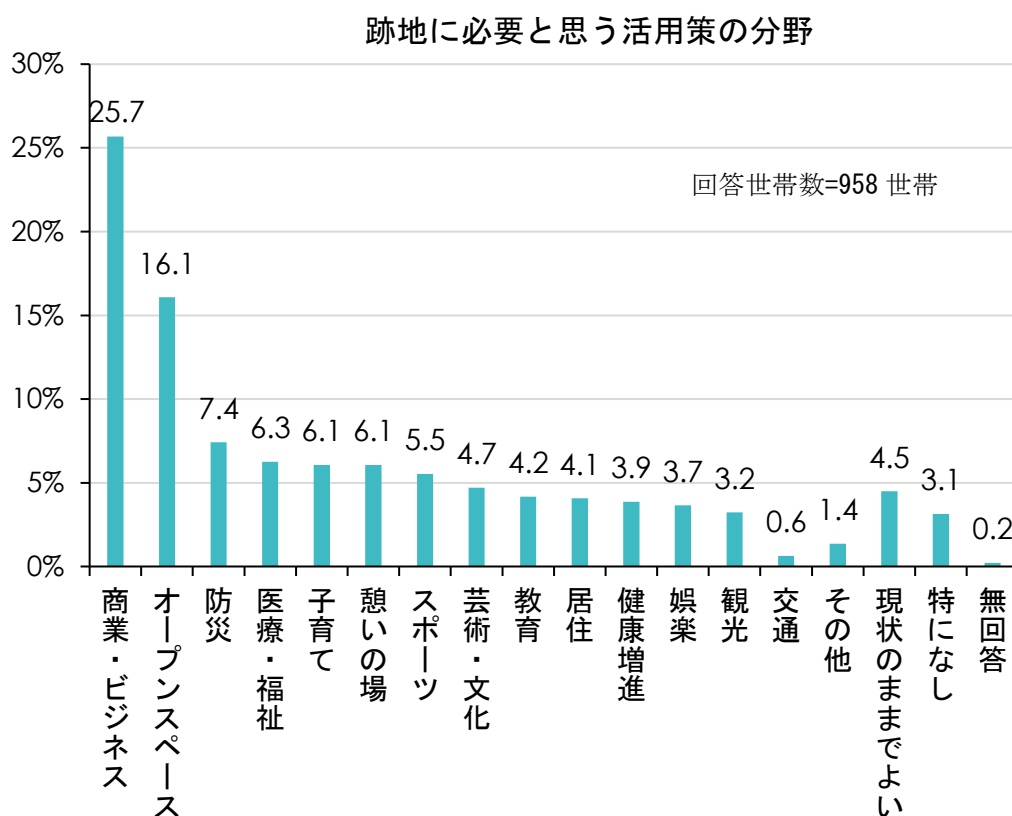
	回答数	%
加納岩	178	18.6
日下部	176	18.4
八幡	79	8.2
山梨	161	16.8
日川	79	8.2
後屋敷	96	10.0
岩手	29	3.0
牧丘	124	12.9
三富	22	2.3
無回答	14	1.5
回答世帯数	958	100.0

* 市内全域の各世帯を無作為抽出しているため、各地区の世帯数に応じて回答数に差が生じているが、各地区における回答の割合は同程度である。

Q2 跡地に必要と思う活用策の分野を選択してください。

跡地に必要と思う活用策の分野について、「商業・ビジネス」が25.7%と最も高く、次いで「オープンスペース」が16.1%、「防災」が7.4%となっている。

「商業・ビジネス」とともに「オープンスペース」や「子育て」「憩いの場」などの回答があることから、人々が集い・にぎわいのあるイメージが窺える。



	回答数	%		回答数	%
商業・ビジネス	246	25.7	居住	39	4.1
オープンスペース	154	16.1	健康増進	37	3.9
防災	71	7.4	娯楽	35	3.7
医療・福祉	60	6.3	観光	31	3.2
子育て	58	6.1	交通	6	0.6
憩いの場	58	6.1	その他	13	1.4
スポーツ	53	5.5	現状のままでよい	43	4.5
芸術・文化	45	4.7	特になし	30	3.1
教育	40	4.2	無回答	2	0.2
			回答世帯数	958	100.0

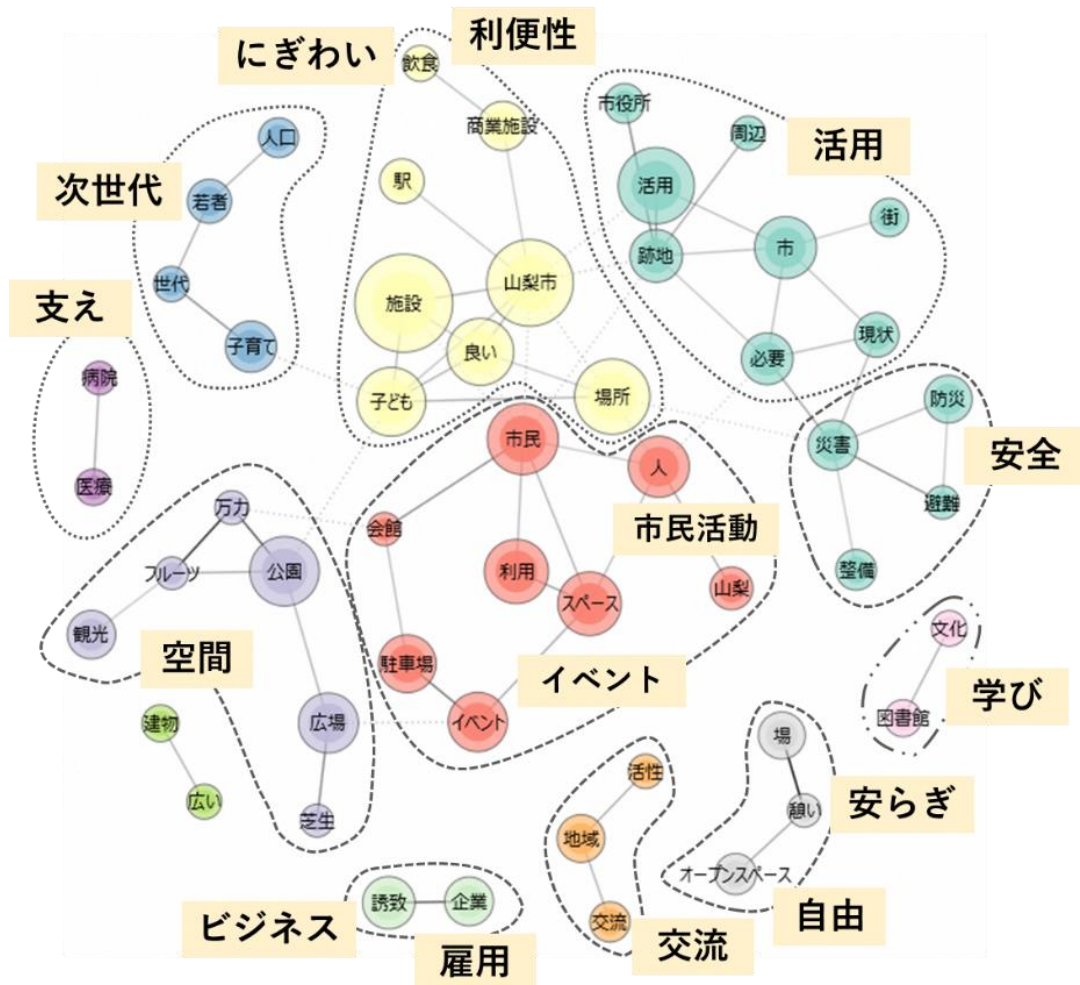
資料2. 市民ニーズの抽出結果

市民アンケート調査における自由記述の内容をテキストマイニング*により分析した結果、市民ニーズとして次のようなキーワードが得られた。

*テキストマイニング：大量の文章からなるデータを単語や文節で区切り、それらの出現の頻度や共出現の相関などを解析するテキストデータの分析方法。

<キーワード>

- にぎわい
- 次世代
- 活用
- 支え
- 安全
- 市民活動
- 空間
- イベント
- 学び
- 安らぎ
- ビジネス
- 雇用
- 交流
- 自由
- 利便性



資料3. サウンディング型市場調査（官民対話）での意見

跡地の活用にあたり、官民連携の可能性等を探るため、サウンディング*型市場調査に参加し、民間事業者からいただいた主なご意見は次のとおりであった。

今後の検討に参考となるご意見もいただき、官民連携の可能性や、短期及び中・長期の活用の事例等を更に研究していきたい。

<日時：令和4年8月22日 / 参加民間事業者：5社>

- 小さくソフト事業で試して、集客効果やニーズを探る場所としての活用
- 組織体づくり、人づくりを運営の基本とすることの重要性
- にぎわいを創出するための仮設店舗などの設置
- 市民に憩いの場を提供する庭園づくり（市民団体が管理・運営）
- 民間施設プラス行政サービス施設（複合施設） 等

*「サウンディング」：事業発案段階等における事業内容等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握を行うもの。

資料 4. 旧山梨市役所跡地活用検討委員会 委員名簿

(区分ごと 50 音順・敬称略)

役 職	氏 名	所 属 等	区 分
	北村 眞一	国立大学法人 山梨大学 名誉教授	学識経験者
委員長	藤原 真史	国立大学法人 山梨大学 大学院総合研究部 生命環境学域 社会科学系 准教授	
	米倉 仁	山梨市商工会 会長	商業・経営等
	小佐野 尚 (第1回) 吾妻 修治 (第2回～)	山梨市金融懇話会 会長 (株式会社 山梨中央銀行 日下部エリア 日下部支店・東山梨支店 支店長)	不動産・金融等
	三枝 照二	公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会 (山梨市宅地建物取引業協力会 会長)	
	奥平 洋子	山梨市消費生活協力員会 会長	地域住民
	鈴木 徹	共生社会分野 代表 (パラリンピック選手)	
	名取 茂久	山梨市区長会 会長	
	中沢 仁美	市民	一般公募
	渡辺 郁	市民	
副委員長	古屋 博敏 (第1回) 守屋 裕史 (第2回～)	山梨市 副市長	行政関係