

旧山梨市役所跡地の概要 について



令和4年3月22日（火） 第1回旧山梨市役所跡地活用検討委員会

旧山梨市役所跡地の過去と現在の状況



平成16年頃の様子(合併前)

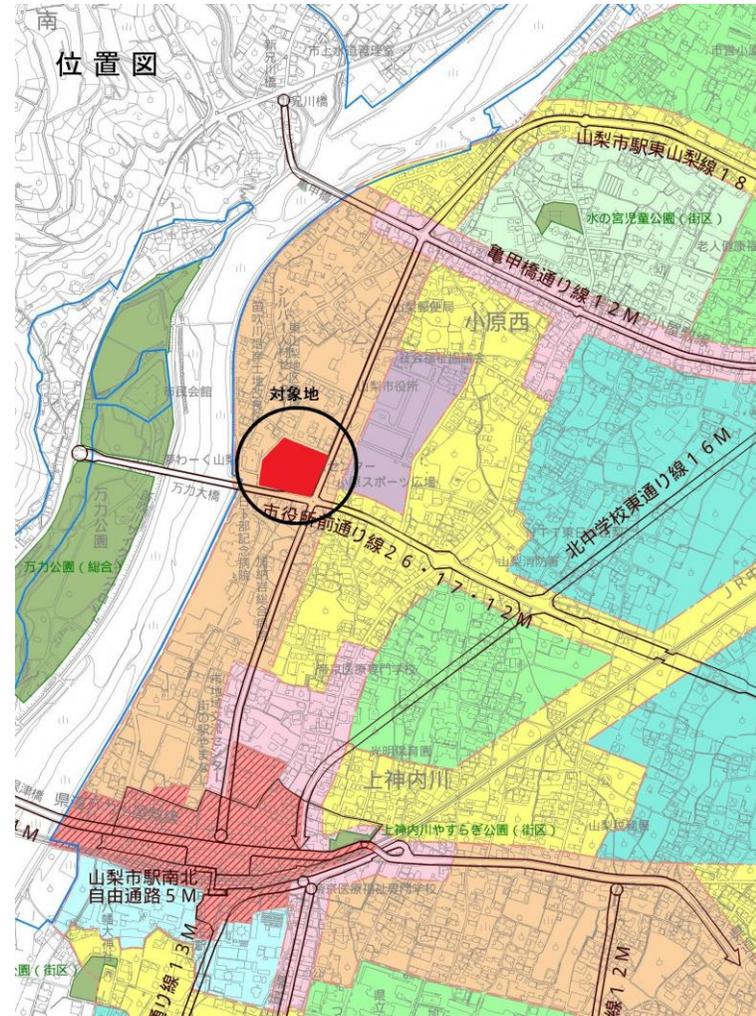
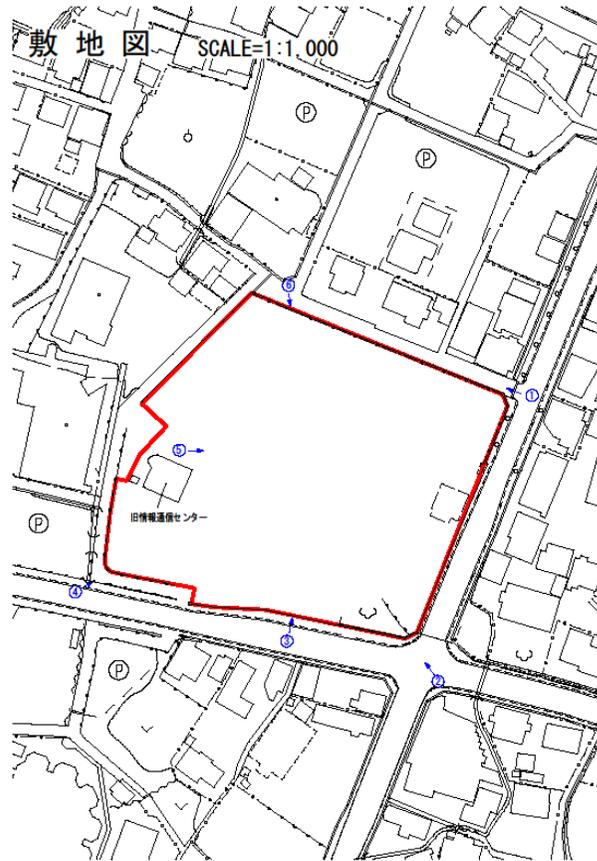
市役所本庁舎を移転・解体を終了した平成26年以降、これまで、周辺施設の臨時駐車場やイベント会場などとして活用している。



南西側から見た跡地(現在)

対象地などの基礎情報①

(跡地の概要)



対象地などの基礎情報②

(跡地の概要)

■ 所在地・面積

山梨県山梨市小原西951-5他（JR山梨市駅から徒歩10分） 約9,600㎡
※市の施設（旧情報通信センター）、クロマツ、石碑等がある。

■ 約1 km圏内の主な施設

山梨市役所、市民会館（図書館）、夢わーく山梨、市民スポーツ広場、万力公園、山梨市駅、総合病院、大学、専門学校、高校、小学校、幼稚園、保育園、大規模小売店舗、産婦人科医院、老人健康福祉センター、金融機関 等

■ 市の取り組み

- 今後、跡地を一体的に活用できるようにするため、跡地と東側市道に挟まれていた**民有地（5筆、約600㎡）**を購入
- 未利用公共施設等の活用の方向性を示した「**山梨市グランドデザインー地域資源活用構想一**」の策定（令和3年5月）

対象地などの基礎情報③

■都市計画区域の用途地域

第二種住居地域（容積率200%・建ぺい率60%） ※「建築基準法」より抜粋

第二種住居地域で建てられる建築物

住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿

店舗（10,000㎡以下）／事務所／ホテル・旅館／公衆浴場等

ボウリング場、スケート場、水泳場等

幼稚園、小中学校、高等学校、大学等

図書館／病院／老人ホーム、老人福祉センター等

※建てられない建築物

映画館、劇場、キャバレー等／倉庫業の倉庫
危険性や環境を悪化させる恐れがある工場等

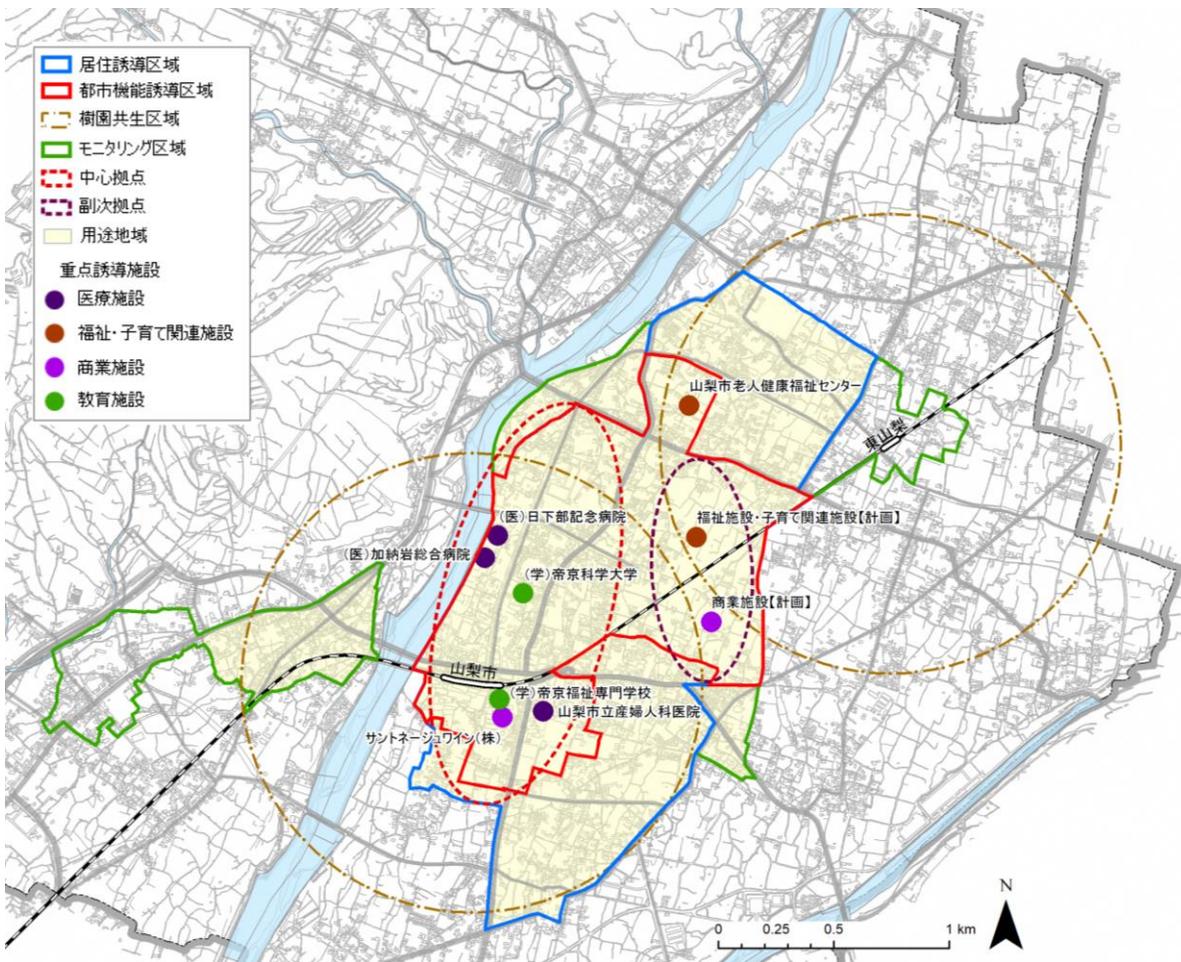
※高さ制限 20m以下 ※「山梨市開発行為等指導要綱」より抜粋

対象地などの基礎情報④

■「山梨市立地適正化計画」の概要

医療・福祉・商業施設の集積と共に、住居等も集積することにより、市民がこれらの生活利便施設等に容易にアクセスでき、誰もが快適に暮らせる持続可能な「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」型のまちづくりを推進するため令和元年度に策定。

※旧市役所跡地は「都市機能誘導区域」の中の「中心拠点」に位置付けられ「まちなぎわい創出」や「身近な利便施設等の機能維持」を進めていくエリアに含まれている。

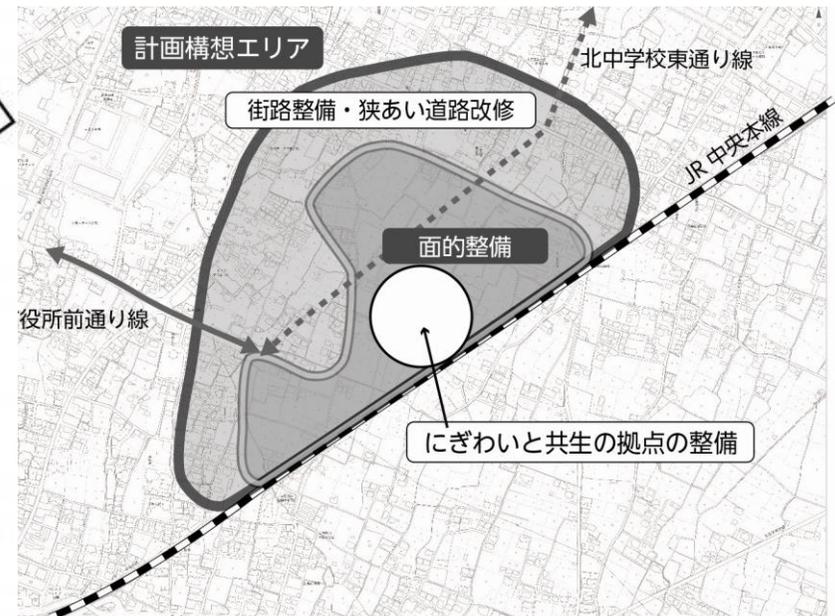
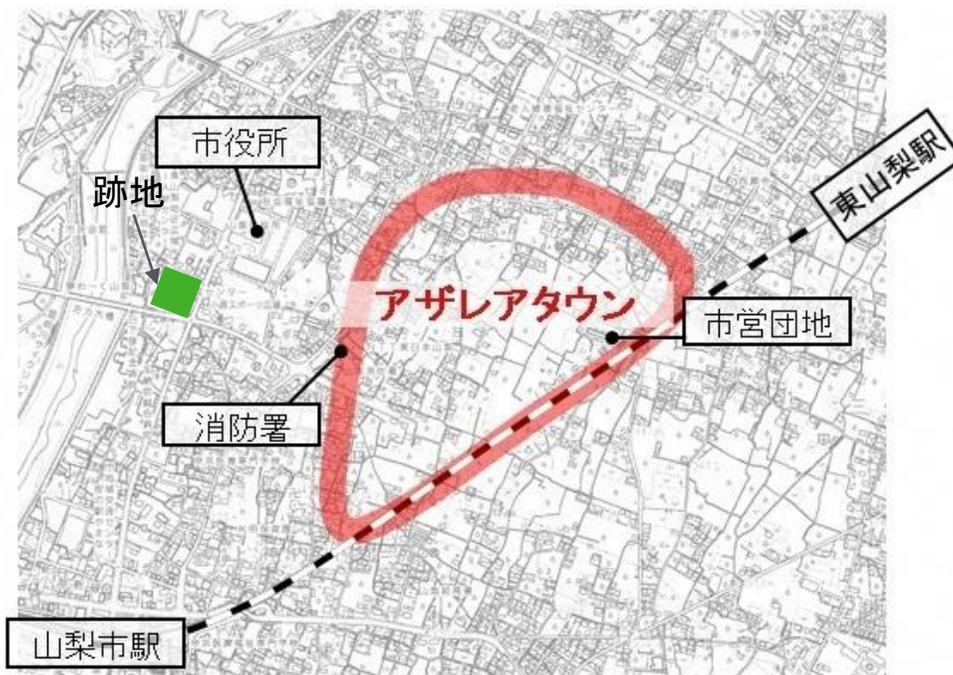


対象地などの基礎情報⑤

■「アザレアタウン整備構想」の動向

「山梨市立地適正化計画」に基づく副次拠点としてふさわしい地域となるよう、重点地区として定めた区域の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て、調査を進めている。

具体的には、住宅地の整備を始め、「にぎわいのコア」となる商業施設、多世代が共生できる高齢者福祉施設・子育て関連施設などの誘致も図っていく。



対象地などの基礎情報⑥

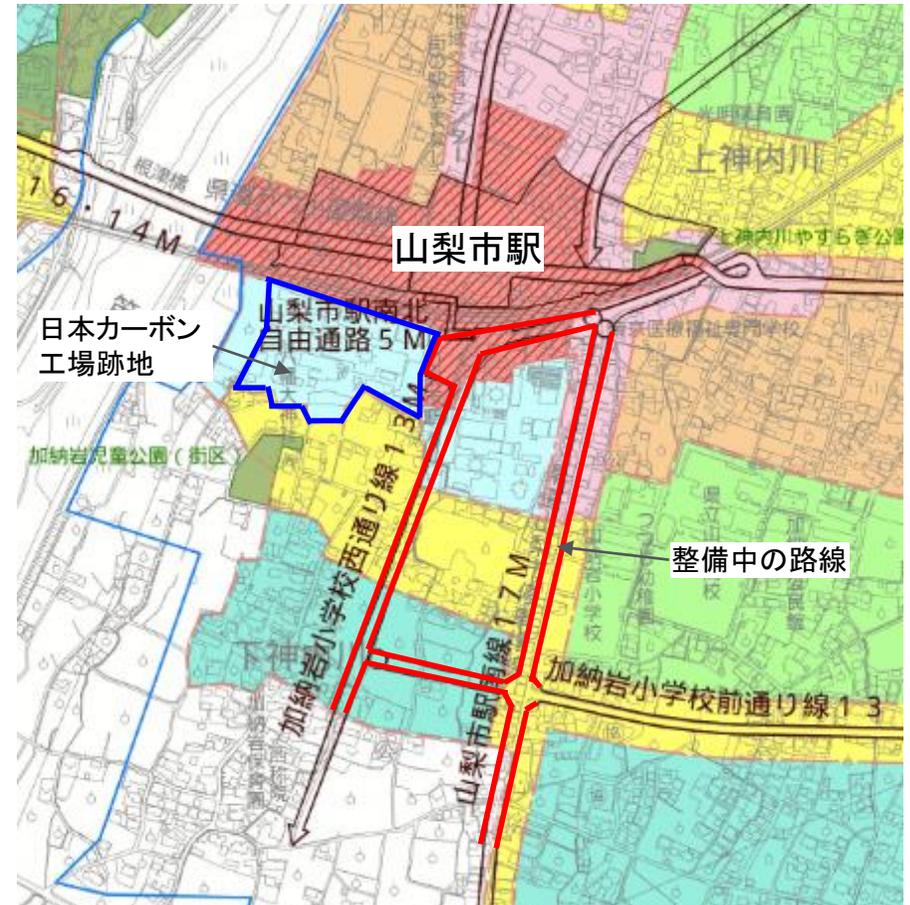
■「山梨市駅南地域整備」の動向

山梨市駅南口周辺地域においては、山梨市駅南北自由通路の開通を皮切りに、街路事業の整備が進み、南口広場も完成間近となるなど、大きく環境が変化している。

また、南口広場に接する日本カーボン工場跡地(約2.7ha)についても、地権者の組織化がなされ、活用方法を検討している。



南口広場のイメージ(R4年春、完成予定)



「山梨市ランドデザイン」の策定

■ グランドデザイン策定の目的

市の活性化や定住・交流をより一層推進するため
現在未利用となっている公共施設（公共用地）等について
周辺の既存資源と連動・連携した活用方針や具体的な活用方策の事例等を
踏まえ、今後の推進方策の可能性や方向性を示すことを目的に策定

<既存資源>

自然・山岳／歴史・文化／産業（農業）／温泉・宿泊／体験・イベント／人

<検討対象>

旧小学校、旧市役所跡地、牧丘市有林等、8つの地域資源

■ 跡地の活用方針

「公共施設の再編とあわせにぎわい・交流空間の創出」としている。

→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

「サウンディング調査」の実施

■ サウンディング調査に参加した目的

- 跡地に適した民間事業者の柔軟なアイデアや検討ノウハウを取り入れ今後検討していく上での参考とするため。
- 跡地の魅力を最大限に活かし、幅広い視点で活用の可能性を探り活用の選択肢や市場性及びその実現方法などについて提案をいただくため。

■ サウンディング調査の結果（参加事業者：民間事業者10社）

<主な内容>

- 「跡地は、駅からの距離も比較的近く、周辺に市役所、市民会館、万力公園などの公共施設に加え、病院などの恵まれた環境にあるため多くの可能性がある」
- 「現状では選択肢が幅広すぎるため、最終的なビジョンや方向性の絞り込みなど諸条件の整理が市において必要である」
- 「市としての方向性が定まっていないと民間事業者としては具体的に提案することは難しい」

→これらを踏まえ、市として方向性を絞り込んでいくことが必要であると受け止め「旧山梨市役所跡地活用検討委員会」を設置し、検討を進めていくこととした。

「市民アンケート」の実施

■ アンケート実施の目的

サウンディング調査結果から見えてきた、跡地活用に関する**市のビジョンや方向性の絞り込みの必要性**から、活用検討委員会の設立、また、検討していくための貴重な資料として**市民ニーズを把握するアンケートを実施**

■ アンケートの概要

- 実施期間：令和4年**2月1日から28日**までの1ヶ月間
- 対象者：住民基本台帳から**無作為に抽出した2,000世帯（到達数1,992世帯）**
※幅広い世代を対象とするため、同じ世帯の方であれば回答可能
- 回答方法：郵送またはインターネット
- 回答数：**958世帯（郵送671／インターネット287）** 回答率**48.1%**

これらのアンケート調査や活用検討委員会での検討結果を基に求められる活用方法や機能等について整理し、持続的な本市の発展に資する旧市役所跡地の活用について検討を進めていくこととする。

委員会の役割・スケジュール について

令和4年3月22日（水）

第1回旧山梨市役所跡地活用検討委員会

委員会の役割

■ 設置目的（スタート）

サウンディング調査結果などから見えてきた、跡地活用に関する**市のビジョン**や**方向性の絞り込みの必要性**から、**グランドデザインでの位置づけや考え方**などをもとに、**持続的な本市の発展に資するための活用策**を検討

■ 目的達成（ゴール）

跡地活用に関する検討結果をまとめ、活用策を絞っていく

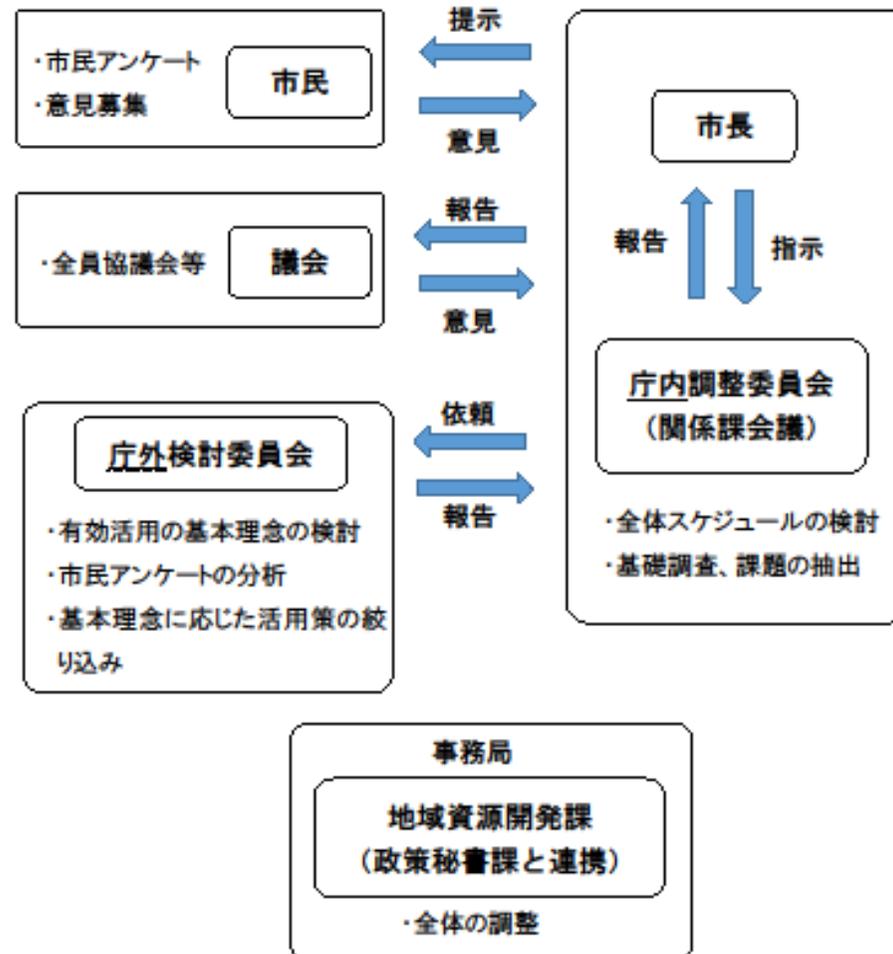
- 市民アンケートの分析
- 活用事例の調査・研究
- 活用策の比較・検討等

■ 市の役割

検討委員会の意見を踏まえ、経済情勢や財政状況、アザレアタウンや駅南開発との関連性なども視野に入れつつ、今後の活用方針を定めていく

委員会の役割（イメージ図）

●検討体制のイメージ図



検討の視点・ポイント（グランドデザインでの基本的考え方）

■ 活性化の視点

- ①豊かな地域資源を活かした観光まちづくり
- ②中心拠点（中心市街地）や多様な拠点の活性化
- ③基幹産業である農業の振興・活性化
- ④若年層の雇用を促す新たな産業おこしや本市にふさわしい産業の誘致

■ 活性化のポイント

- ①地域の資源や人材を活かしながら、まちに変化を生み出す人を呼び込む
- ②東京圏との近接性を活かし、自然と共生した新しい暮らし方を提案する
- ③集客機能に特化することなく、地域特性に応じて住民の生活向上にもつながる活用方法を検討する
- ④単独資源で機能を満足するのではなく、周辺の資源を最大限活かせるような活用方法を検討する
- ⑤積極的に県や民間事業者を巻き込むことで、幅広い資源の活用可能性を検討する

ランドデザインにおける活用方針

■ 旧市役所跡地の活用方針【再掲】

「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。

※ランドデザイン策定の目的【再掲】

市の活性化や定住・交流をより一層推進するため
現在未利用となっている公共施設（公共用地）等について
周辺の既存資源と連動・連携した活用方針や具体的な活用方策の事例等を
踏まえ、今後の推進方策の可能性や方向性を示すことを目的に策定

委員会のスケジュール

■ 委員会のスケジュール

○検討期間：令和4年3月22日から意見のとりまとめまで

○開催予定：令和4年度内を予定

第2回（5月25日（水）午後2時予定）

先進地視察（7月予定）

第3回（8月予定）

☆中間まとめ（8月予定）

第4回（10月予定）

第5回（12月予定）

☆最終まとめ（1月～2月予定）

※進捗状況に応じて変更となる場合があります。