

山梨市駅南口周辺整備 基本方針

令和7年11月

目次

第1章 方針の前提

- 1 背景・目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 方針の対象区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 3 基本方針策定までの経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
- 4 現時点における上位計画等との位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9

第2章 地区の特性

- 1 地区の特性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
- 2 地区及び地域の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13

第3章 ニーズ等把握

- 住民意向等の把握・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14

第4章 整備の目標・方針

- 1 整備のコンセプト・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
- 2 整備の目標・方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19

第5章

- 事業手法の可能性（参考）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22

方針に記載している内容は、現段階でのイメージや方向性を示したものであり、今後、具体的な事業が進んだ際には、その事業に応じて、具体的な内容を示したものを作成することとする。

第1章 方針の前提

1 背景・目的

山梨市駅南口周辺整備の拠点となる、日本カーボン旧山梨工場跡地は、令和6年3月に地権者の方々からのご理解をいただくなかで、この跡地を市が所有することとし、利活用に向けた検討を進めている。

日本カーボン旧山梨工場跡地は、市の中心市街地として、また、市の玄関口としてのまちのにぎわい創出や機能性が高い利活用が期待されている。

これまで、駅南地域の土地利用に関する計画では、日本カーボン旧山梨工場が継続する形での計画があり、今後は、本基本方針を基本に、関係する計画の見直しを進め、併せて関係計画と連携を図るなかで、対象地における具体的な検討を進めていく。

2 方針の対象区域

本方針では、山梨市駅南口に位置する日本カーボン旧山梨工場跡地を中心とした約 26,900 m²の区域を対象区域とする。



（１）対象区域を取り巻く現況

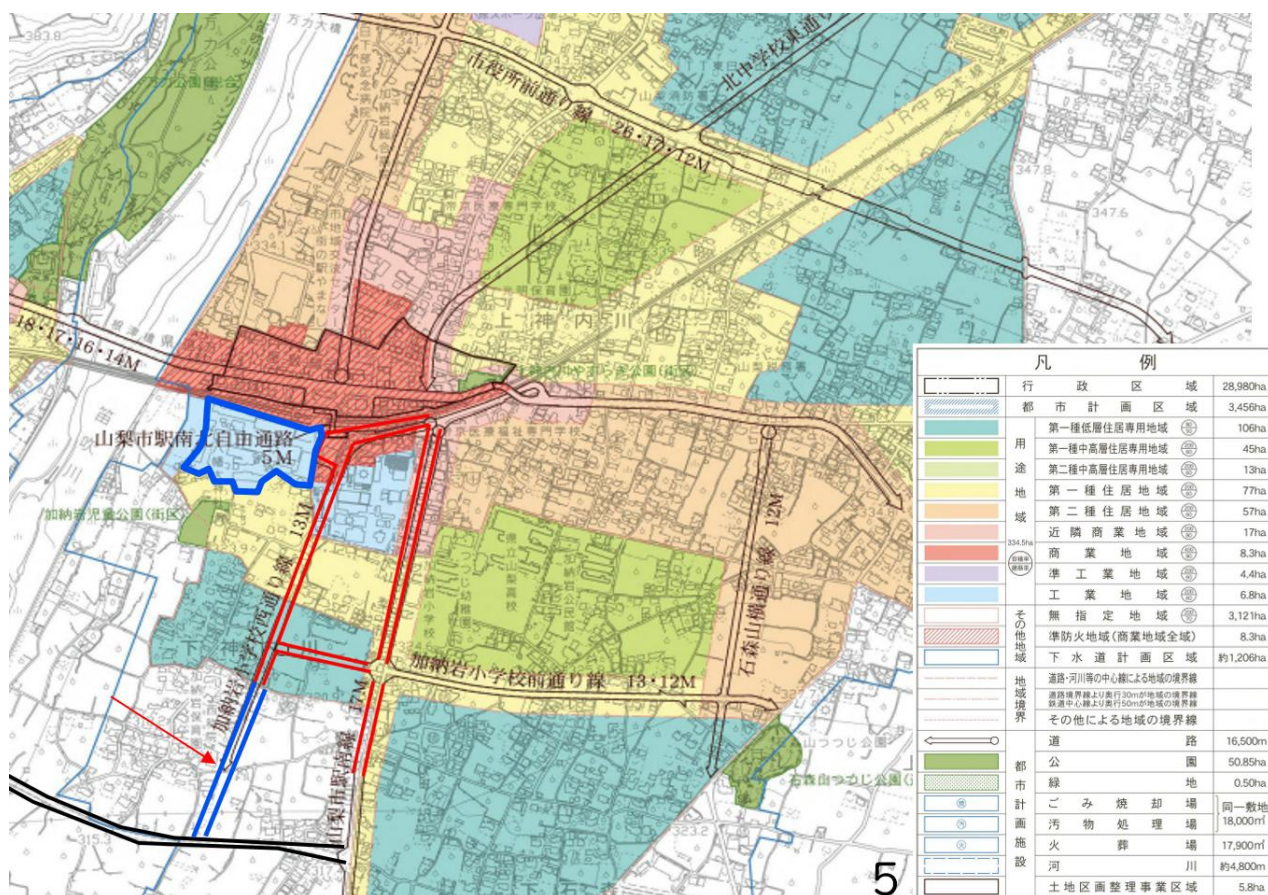
- ・日本カーボン旧山梨工場跡地一体エリアは、山梨市駅南口に位置し、県道山梨市停車場線、現在整備を進めている加納岩小西通り線、並びに駅を挟み県道根津橋通り線及び県道山梨市駅東山梨線など主要な道路が集積する広域的な交通の要衝となっている。
- ・平成5年から進められてきた山梨市駅前土地区画整理事業は令和2年に県知事による換地処分の公告が行われ、事業が完了している。
- ・山梨市駅においては、令和3年に山梨市駅橋上駅舎が完成し、令和4年には、駅南口が完成している。
- ・近隣地域においては、幼稚園、小学校、高等学校、専門学校が立地しているほか、市立産婦人科医院や総合病院、万力公園が位置し、これと併せ、本市基幹産業である果樹農業の農地も広がる。



(2) 土地利用の状況

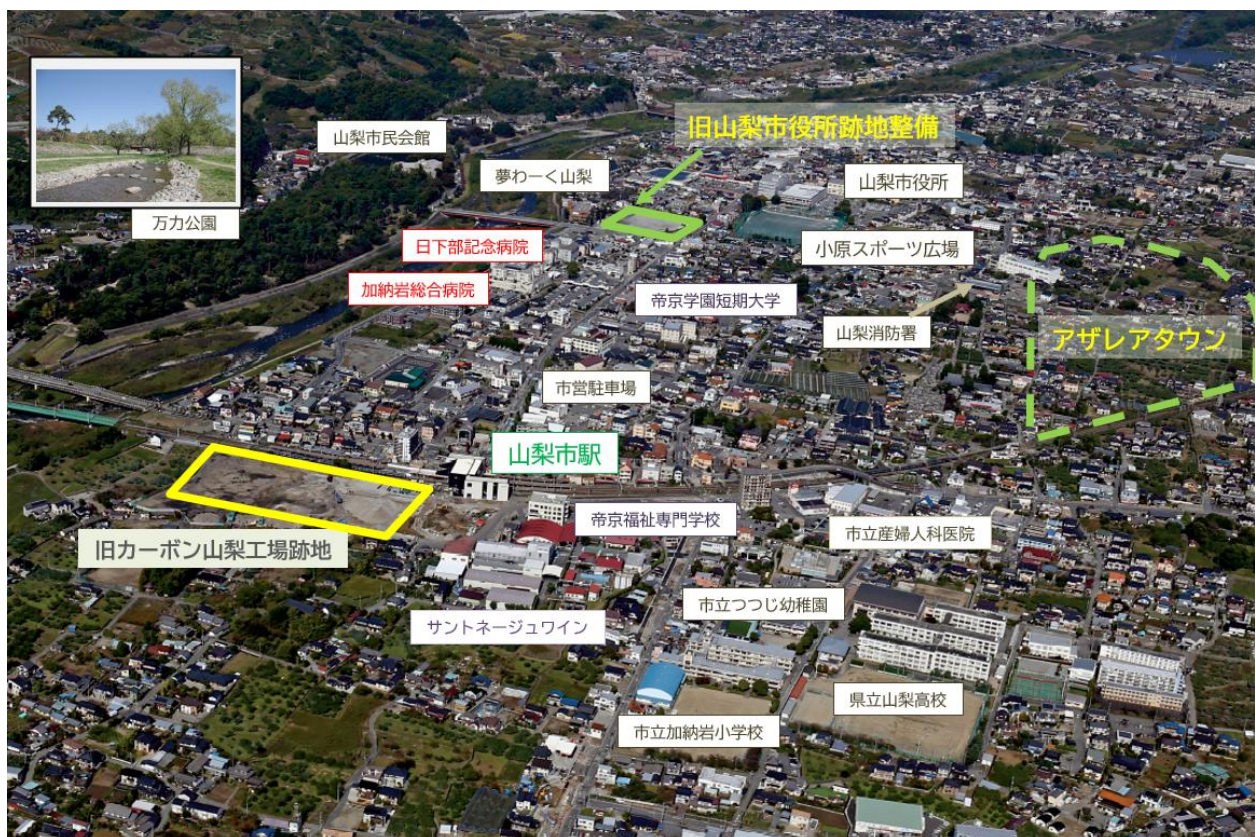
○用途地域の指定状況

- ・山梨市駅を中心に、跨線橋西詰から根津橋東詰まで商業地域が広がり、現時点においては、対象区域及びサントネージュを含むエリアが工業地帯として指定されている。
- ・商業地域周辺においては、山梨市駅周辺幹線道路沿いに近隣商業地域が指定され、これらのエリアにつながる幹線道路沿いに第二種住居地域及び第一種住居地域が指定されている。



○土地利用の概況

- ・駅南東部には、山梨県立山梨高等学校、山梨市立加納岩小学校、山梨市立つつじ幼稚園及び帝京福祉専門学校のほか、山梨市立産婦人科医院が立地している。
- ・駅北部には、幹線道路沿いに商業地域が広がるほか、加納岩総合病院、日下部記念病院、帝京学園短期大学が立地している。
- ・駅南部には、工業地帯におけるサントネージュワインが立地するほか、モモ・ブドウを中心とした農地が広がる。
- ・駅西部には、笛吹川、またこれを挟み、北西部に万力公園が広がる。



(3) 基盤整備の状況

○幹線道路

山梨市駅前を起点とし、国道 411 号交差点までを結ぶ「県道山梨市停車場線」は、起点側では県道根津橋通り線を経由して国道 140 号に接続し、終点側においては国道 411 号、20 号ならびに中央自動車道一宮御坂 IC 方面に接続する。

山梨市駅南口広場の利便性や周辺交通の円滑化を図る「(都)加納岩小学校西通り線」のほか、駅北口には、西関東連絡道路万カランプに至る県道根津橋通り線や、山梨市中心部と甲州市中心部、並びに中央自動車道勝沼インターチェンジにつながる関係路線へ接続する「山梨市駅東山梨線」が整備等されている。

今後、リニア中央新幹線の開業及び新山梨環状道路の整備が進んだ際には、対象地を取り巻く幹線道路との連絡により、広域的なアクセス性向上などさらなる道路交通ネットワークの充実が期待できる。

○山梨市駅

駅利用者の利便性向上及び中心市街地の活性化を図ること目的に、山梨市駅南北自由通路及び南口広場の整備が進められ、令和2年に橋上駅舎及び南北自由通路の一部の供用開始、令和3年に南北自由通路の開通、令和4年に南口広場が完成している。

南北自由通路(改札外)にはエレベーター南北各1基、エスカレーター南北各2基(上り、下り)、橋上駅舎(改札内)には、エレベーター2基(上りホーム、下りホーム)、多機能トイレ、待合室等が整備された。

南口広場には 9 台分の駐車場、雨除け付きの通路、5 台分の一般車乗降スペースと 2 台分の臨時バス乗降スペースが整備された。広場の中央「三分水なごみ空間」は、古くから駅南地域に用水を平等に配分していた「下神内川の三分水」が再現されている。



○鉄道

JR 山梨市駅の年間乗車数は近年では平成 27 年度(乗車総数 660,285 人)をピークに減少傾向にあり、令和4年度は年間 527,060 人の乗車数となっている。このうち約 65%が定期券利用となっており、通勤・通学による利用者の割合が高い。

特急の停車本数は、1時間に上下各1本程度が停車し、また令和7年においては、臨時増発であるものの、上り早朝特急の増発が実施され、更なる東京圏へのアクセスの向上が期待されている。

○旧山梨市役所跡地整備

敷地面積約 9,600 m²に、天然芝の芝生広場約 2,400 m²を整備するとともに、トイレ、休憩室等を整備し、芝生広場の周りにはウォーキングゾーンや、約 150 台分の駐車場と急速充電器スタンド 2 台、約 30 台分の駐輪場等の整備を予定している。

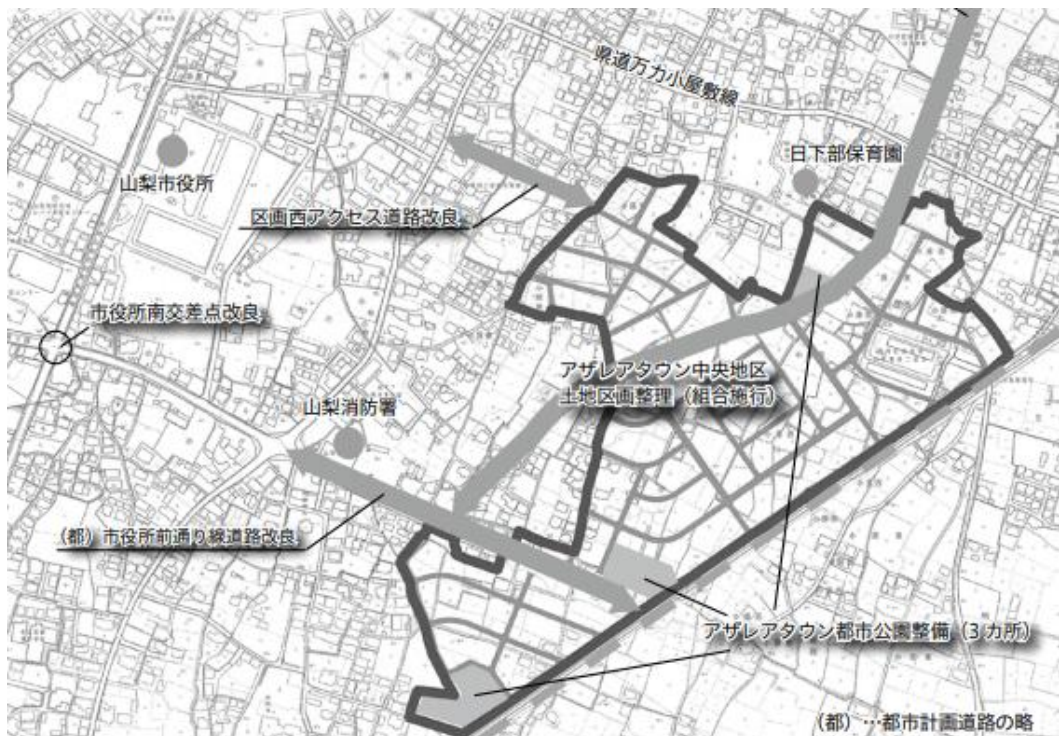


○アザレアタウン

アザレアタウンは、山梨市駅と東山梨市駅の間に位置する地域で、市役所や商業施設・総合病院などが徒歩圏内にある重要な地域で、この整備に向け平成 30 年度から地域との協働によるまちづくりの検討がされてきた。

令和2年度には、地域の有志者を中心として設立した「まちづくりの会」と市で整備構想を策定し、今後も土地区画整理事業、街路事業、狭あい道路拡幅整備事業の3本柱により整備していくこととなっており、中核事業である土地区画整理事業については、令和6年 12 月に山梨市アザレアタウン中央地区土地区画整理組合が発足された。

本事業により、駅から約 1km の範囲に住環境が整った安全・安心な市街地を整備することにより人口増加の受け皿となる基盤を整備していく。



3 基本方針策定までの経緯

本方針の策定に係り、これまで実施してきた内容は以下のとおり。

令和6年

- 3月 市における土地所有に係る土地所有者からの合意
山梨市駅南周辺整備構想検討委員会（第1回）
- 4月 山梨市駅南周辺整備構想検討委員会 現地踏査
庁内検討委員会
庁内検討委員会作業部会
- 6月 連携大学市内実地実習における活用策意見聴取
- 9月 住民意向調査における活用策等意見聴取
- 10月 市民対話会（1回目）
市内中学生への出前授業内における活用希望等アンケート
- 11月 市民対話会（2回目）
市内公立幼稚園小・中学校保護者へのアンケート
- 12月 山梨市駅南周辺整備構想検討委員会（第2回）
庁内検討委員会
庁内検討委員会作業部会

令和7年

- 1月 県外大学等へ通う通学補助利用者へのアンケート
- 2月 ベンチマーク調査
- 3月 山梨市駅南周辺整備構想検討委員会（第3回）
- 5月 学生等ワーキンググループ（第1回）
- 7月 庁内検討委員会
学生等ワーキンググループ（第2回）
- 11月 ベンチマーク調査

4 現時点における上位計画等との位置づけ

本方針策定時点において、山梨市駅南口周辺整備に関わる土地利用の方向性について、関係計画では次のような位置づけがされている。

○『第2次山梨市まちづくり総合計画』

「長期ビジョン」(H29.3)

Vision1 四季折々の色あいを大切に、にぎわいのある山梨市

めざす方向2…魅力ある商工業のまち

「山梨市駅南口が整備されたことを契機に、北口・南口と周辺の商店が賑わっています」

Vision4 機能性が高く、落ち着いた住環境の山梨市

めざす方向4…生活インフラの充実したまち

「コンパクトなまちづくりが進み、周辺のコミュニティとネットワークの形成が図られています」

「第2期中期計画」(R4.3)

第2章 取組み施策

4 機能性が高く、落ち着いた住環境の山梨市

(4)生活インフラの充実したまち

⑤コンパクト・プラス・ネットワークとスマートシティ

立地適正化計画の都市機能誘導区域内の拠点づくりや土地利用の推進を図り、居住誘導区域内では、身近な生活関連施設を立地しやすくするなど、良好な住環境を作ります。また、用途地域の見直しも立地適正化計画に整合するよう図っていきます。

○『山梨市都市計画マスタープラン』(R2.9)

第3章 分野別まちづくり方針

1. 土地利用の方針

■基本方針…「山梨市の特性にあったコンパクトな都市・里づくりと、自然と農村と都市が共生し、地域の特性にあった計画的な土地利用を進めます。」

1)賑わいのある中心拠点(市街地)の形成を図ります。

■土地利用の方針

山梨市駅南地域の整備推進…●大規模工場との共存を含めたまちづくり活用方策の検討●大規模工場跡地の有効活用を検討●山梨市駅南口の整備推進・駅南口の開設、駅舎の橋上化、南北自由通路、南口交通広場の整備等

5. 活力あるまちづくり方針

■基本方針…「特色ある地域資源の活用と創意工夫により、活力あるまちづくりを進めます。」

2)中心拠点(中心市街地)や多様な拠点の活性化を進めます

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を進めます

■活力あるまちづくり方針

中心市街地の整備…●山梨市駅南地域周辺整備の推進●若者が集まる魅力ある店舗や商業施設等の集積促進

第4章 地域別まちづくり方針

1. 笛吹川東地域

(2)地域の将来像とまちづくりの目標

＜まちづくりの方針＞ 1)まちの中心部の整備・活性化など若者などをひきつける元気なまちづくりを進めます

(3)地域まちづくり方針

1)本市の中心として発展を支えてきた本地域は、基幹産業である農業をはじめ、工業・商業などの産業が伸び悩み、地域活力が低下しています。今後、「山梨市立地適正化計画」との整合を図りつつ、山梨市駅南口周辺や既存商店街など中心市街地の整備・活性化、(通称)南反保地域などの都市拠点の整備・育成を推進するとともに、地域資源を活用したまちづくりを進め、中心市街地の活力を高めていきます。

※「大規模工場跡地の有効活用の検討」…「まちづくりを先導するリーディング施策」とされており、おおむね5年以内を目標に積極的な取り組みを進めることを目指している。なお、都市計画マスタープランでは本地域を含む山梨市駅北口・南口周辺地域は「中心商業業務地」と位置付けており、「土地利用の高度化を促進し、商業業務施設や産業業務施設等が複合する中心商業業務地の形成を図る」ものとされている。

○『山梨市立地適正化計画』(R1.6)

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。

※駅南口は「都市機能誘導区域」の中の「中心拠点」に位置付けられ「まちのにぎわい創出」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。

第2章 地区の特性

1 地区の特性

○文教地域としての立地

- ・対象地の周囲には、山梨県立山梨高等学校、山梨市立加納岩小学校、山梨市立つつじ幼稚園、帝京福祉専門学校、及び帝京学園短期大学が立地している。
- ・加納岩小学校及びつつじ幼稚園における公立学校としての市との連携のほか、帝京福祉専門学校及び帝京学園短期大学とも今後、連携を図る中で地域活性化施策を実施する予定。

- ⇒幼稚園から学生までが集い学ぶ地域として、地域活性化の根源となる若者における未来への自己実現の場及び多様な市民活動を誘発するような場の創造が重要。
- ⇒駅を利用する通学者等も含め、学生が気軽に利用し交流できる場を提供し、未来に向けた文化創造が図られる環境を提供することが重要。
- ⇒地域住民が年齢に関係なく学び続ける機会を提供し、教育機会を広げる役割を果たすことによる発展が可能。

○市の玄関口である駅に隣接した立地

- ・駅から直接アプローチできる約 26,000 m²を誇る整備エリアは県内では例がなく、多様な可能性を有している。
- ・都市のコンパクトシティ・プラス・ネットワークの拠点となる駅を中心とした立地は、今後、人口減少期におけるコンパクトな都市形成において、主要拠点となりうるポテンシャルを有する。

- ⇒対象地特有の空間構造を最大限に活かした他に例のないまちづくりにより、まちの魅力を広く発信し、居住者・来訪者の増加、ひいては関係人口の増加に結びつけていくことが重要。
- ⇒本市固有の自然環境や万力公園をはじめとする既存基盤整備、並びに現在整備を進めている「旧市役所跡地整備事業」及び「アザレアタウン」等との連携により、これらが一体となったまちづくり、市民交流の場づくり等につなげていくことが可能。
- ⇒駅を利用した他地域からの来訪者を含め、駅とまちを一体として扱い、地域の交流核として位置づけることが可能。

○広域的な交通網に優れた立地

・「新山梨環状道路」東部区間の整備により、中部横断自動車道、東名・新東名高速道路等への乗入れがスムーズとなるほか、リニア中央新幹線の開業に合わせたリニア利用者のアクセスも向上され、本市への自動車交通アクセスがより向上するとともに、周辺地域との所要時間が大幅に短縮される。

⇒暮らしやすさ、訪れやすさのポテンシャルを備えた地区として、利便性を内外にアピールしていくことが重要。

⇒リニア中央新幹線の開業等に合わせた人口増加への契機と合わせ、居住者・来訪者の増加に結びつけていくことが重要。

○果樹農業を基幹産業とする地域及び樹園地景観

・平成 29 年に本市を含む峡東地域における果樹農業システムが「日本農業遺産」に認定され、令和 4 年に峡東地域の扇状地に適応した果樹農業システムが「世界農業遺産」に認定されている。

・平成 30 年には、峡東地域のぶどう畑の景観の歴史やその魅力を語ったストーリー「葡萄畑が織りなす風景-山梨県峡東地域-」が日本遺産に認定されている。

・近年では、本市で生産された果樹を返礼品として希望する「ふるさと納税」において県内トップクラスの寄附をいただくなど、本市の高付加価値果樹が国内において注目されている。また、市内には平成 11 年に、「花とフルーツとワインの公園」をテーマとした山梨県笛吹川フルーツ公園が全面オープンしており、現在でも行楽シーズンには県内外から多くの来園者が訪れている。

⇒長い歴史と、風土に根差した果樹農業は現在では重要な地域資源となっているだけでなく、貴重な地域ブランディングの推進力となっている。

⇒対象地の南に広がる樹園景観を含め、農業振興をベースとしたシビックプライドの醸成を図ることも重要。

⇒都心から好アクセスの農業観光の展開が可能であり、農業と観光を融合した地域振興型の観光スタイルの実施が可能。

2 地区及び地域の課題

○地域全体における人口減少

- ・本市の人口は、平成 17 年の合併当初の 39,297 人から、2021 年時点で 33,019 人となり、人口減少が続いている。国立社会保障人口問題研究所の推計値では、2040 年の本市人口は 25,000 人余りとなる見込みである。
- ・本市社会動態の特徴の一つとして、若い世代における大学進学及び就職を契機とした多くの転出が発生している。一方で、2020 年は感染症の影響による東京圏等への転出抑制及び新規就農による転入等により社会減が 11 人と大幅に緩和したが、アフターコロナで再び転出超過傾向が見られるようになっており、社会減対策が急務となっている。

⇒2020 年以降における社会減の抑制等を持続的なものとするため、本市の資源を活用した転入促進及び若者世代における転出抑制を図るための取組みが重要。

○コンパクトシティの推進

- ・本市の人口は中心市街地以外も含め広域的に分布しており、将来においてはさらなる人口密度の低下が予想されている。
- ・人口減少等の影響により、都市機能の低下、地域経済の衰退及び限られた財政状況による、地域の課題が懸念されている。

⇒生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積させ、まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築を図る「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の推進を支える整備を図る必要性がある。

第3章 ニーズ等把握

1 住民意向等の把握

(1) 東京農工大学実地実習における活用策意見聴取

本市との連携協定に基づき実施している、東京農工大学「地域社会システム調査実習」において、「地域外の客観的な若者の意見」を参考聴取するため、大学に協力をいただく中で、対象地における活用策を実習レポートとして報告いただいた。

■実習日：令和6年6月 22 日(土)～23 日(日)

■実習参加人数：35 名

■レポート提出：令和6年8月

【主な内容】

・農産物直売所(加工体験ミュージアム、規格外果実等販売)、小規模映画館、複合施設、イベントスペース、スポーツ施設、学習スペース、コワーキングスペース、カフェ、ショッピングセンター、宿泊施設、地元店の支店、文化体験施設、託児所、時間貸しホール

【特徴】

・地域課題に係るカリキュラムを履修している学生を対象としたため、「地域活性化」「産業振興」といった側面での意見が多い。特に果樹の販路に関連した農産物直売所や果樹等を活用した飲食店の提案等、地域資源を活用した提案が多い。
・複合施設といった提案も一定程度の割合を占めている。

(2) 住民意向調査

総合計画に基づく関係施策の進捗を把握するために例年実施しているアンケート調査において、市のまちづくりに関する意見・提案を記載する項目を設けており、令和6年度調査は「駅南口活用に係るご意見」の項目(任意記述)を設けた。

- 実施時期: 令和6年9月1日～9月23日
- 対象者: 市民無作為抽出 2,000人
- 回答数: 685件(うち、対象地活用に係る意見 39件)

【主な内容】

- ・カフェ等休息場所、高齢者や若者が楽しく過ごせる場所、商業施設、
- ・万力公園との一体的公園、映画館、全年齢に対応した運動公園、商業施設、天候に左右されない施設、高齢者福祉施設、音楽ホール等文化施設、防災に特化した公園、ビジネスホテル
- ・図書館、文化施設、コミュニティ施設の複合施設、メディカルタウン

【特徴】

- ・回答数 685 件に対して南口関係の意見が記載されたものは 39 件。
- ・回答世代(中高年層の回答割合が多い)によるのか、商業施設の他、駐車場や公園を求める意見の割合が一定程度ある。
- ・市の景観や環境が優れている一方、その資源が活かされていないという意見。
- ・飲食店のほか、人が集まれる場所を求める声や、全世代が集まるような場所を求める意見も複数。
- ・さらなる市民の声の集約を望む意見。

(3) 市民対話会

市民中心の「地域・住民の幸せ(Well-being)」と「暮らしやすさ」を実現させるまちづくりを進めるために、未来に向かって「何を変えて何を残すのか」また「地域や住民の皆様の幸せ(Well-being)」が達成できるまちづくりには何が必要なのか」を考える機会として、住民参加型での対話会(ワークショップ)を開催。

初回は「市政全般」に関する対話会を実施し、2回目は「南口活用」に特化した対話会を実施。

【第1回(市政全般)】

- 実施時期: 令和6年10月7日(月)
- 実施場所: 街の駅やまなし
- 参加者数: 10名(2班)

【第2回(南口活用)】

- 実施時期: 令和6年11月12日(火)
- 実施場所: 街の駅やまなし
- 参加者数: 5名(1班)

●第1回（市政全般）

【主な意見等の内容】

（1班）

山梨市の強みとして生かしていくべき内容は「住宅環境の良さ」。

これを生かす取り組み方針として、「交通手段の確保」「駅近にコワーキングスペース」「学生向け居住」「音楽・芸術分野の学生が住みやすい環境」「働く場所」「就農しやすい環境の整備」「コミュニティの確保」が良いのではないか

（2班）

山梨市の強みとして生かしていくべき内容は「雇用・所得に向けた取り組み」。

これを生かす取り組み方針として、「リモートワークや雑談ができるカフェやスペース」「民泊制度」「ワークライフバランスが取れる環境」「働き口の選択肢の広さ」が良いのではないか。

●第2回（南口活用）

【主な意見等の内容】

- ・学習機能…コワーキングスペース、「アカデミア地区」としての位置づけ、中高生の居場所、カルチャースクール、フリースクール、子ども会議等により児童生徒の意見を集約し当該内容を実現させる（シビックプライドの醸成に寄与）等
- ・スポーツ機能…屋内グラウンド、室内遊び場、スケートボード、室内ゲートボール場等
- ・待ち時間を快適に過ごす…図書館、寺子屋のような場、就労支援施設の販売場所等
- ・産業振興機能…直売所、農福連携の拠点、本物を集めた土産屋等
- ・賑わい機能…駅直結複合ビル、カフェ、コンビニ、ランドマークタワー、ホテル、チャレンジショップ
- ・娯楽施設…映画館等

【特徴】

- ・学習機能として、児童生徒の意見を生かし郷土愛やシビックプライド醸成のエリアにする意見あり。

(4) 山梨北中学校3年生への出前授業「山梨市未来プロジェクト」における南口活用意見聴取

山梨北中学校における出前授業「山梨市未来プロジェクト」にて、中学3年生(107 名)が、自分たちの住む地域の未来を考え、何ができるかをまとめた。

当該授業実施後アンケートにおいて、授業等をとおして考えた地域の未来と関連させ、駅南口の活用策に係る意見等を聴取した。

■出前授業実施時期:令和6年10月11日(金)・18日(金)

【主な内容】

・ショッピングセンター、カフェ、スーパー、PR 農園、公園、アウトドア施設、ゲームセンター、高齢者向けお茶会の場、親子で遊べる屋内施設、広場、土産屋 等

【特徴】

- ・ショッピングモールやゲームセンター等の娯楽向け施設の意向が強い。
- ・世代を超えた広場や施設の意向も見られる
- ・運動施設や「気軽に利用できるちょっとした場所」という意見も一定数あり。
- ・観光客向けの施設や、果樹等の地域資源を活用した施設の意見も複数。

(5) 市内小中学校保護者へのアンケート

市立幼稚園並びに小中学生の保護者向けに、山梨市駅周辺地区の現状についての評価、また「南口活用」の将来に向けての整備のあり方等に係るアンケートを実施。

※アンケートの回答に際しては、児童生徒と話し合っていた等、児童生徒の考える未来における対象地の活用も視野に入れた上で回答を依頼。

■実施時期：令和6年 11 月

■対象者：市立幼稚園、小中学校保護者(2,222 名)

■回答数：370 名

●アンケート項目

【主な内容】

- ・アンケート回答者の傾向として、駅周辺の学校の保護者における回答率が高い。
- ・「駅周辺の現状に対する評価」として、「立ち寄りスポットがない」「駅周辺が寂しい」及び「快適に時間を過ごす場所がない」と答えた割合がいずれも 80%を超えている。これらの次に「果樹農業に係る景観が美しい」「水・緑等の自然が美しい」及び「歩行空間が快適で歩きやすい」が 50%を超えている。「賑わい、活気がある」は著しく低い状況。
- ・「駅周辺に欲しいもの」及び「重要な取組み」としては、「賑わい機能」、「商業機能」、「娯楽機能」、「憩い空間の整備」等が上位を占める。

一方で、「文化・風土の伝承」、「文教エリア拠点の形成」、「創業支援の推進」、「多文化共生の推進」及び「世代間交流市民協働の拠点」においては、重要な取組としては低い。

●自由記述

【主な内容】

- ・ショッピングセンター、カフェ、飲食できる場、スポーツ広場、土産屋、駅直結の複合施設、ホテル、駐輪場、駐車場、企業誘致 等

【特徴】

- ・ショッピングモールやゲームセンター等の娯楽向け施設の意向が強い。
- ・中高生のための本屋、文具屋を求める意見。
- ・世代を超えた広場や施設の意向も見られる。
- ・気候や天気を気にせず安全に楽しめる場所を求める声も複数。
- ・南口の景観を維持するため、高層施設はやめてほしいという意見も一定程度あり。
- ・「とりあえず駅周辺に行けば楽しめる」というエリアを求める意見が複数。
- ・専門家の意見を乞う必要性の意見もあり。

第4章 整備の目標・方針

1 整備のコンセプト

本市において、地域における特性を活かすなかで地域課題を解決し、さらなる地域の魅力向上を図るため、対象地の整備を推進するにあたっての基本的視点は以下のとおりである。

○時代に対応した、地域活性化拠点

- ・少子化・高齢化社会に対応し、来訪者のみならず、地域の住民における様々な活動をとおり、交流を生み出し、地域の活性が図られるよう官民が連携し取り組む。

○地域特性の最大限の発揮

- ・中心市街地であり、市の玄関口となる駅に隣接した立地だけでなく、基幹産業である果樹農業との共生、文教エリアとしての特性を最大限発揮し、本地域固有の拠点形成を図る。

○まちの利便性の向上

- ・人口減少と高齢化の進行にあっても、生活サービス水準の維持を図り、他の地域と連携する中で、利便性が高く暮らしやすいコンパクトなまちづくりを支える整備を行うことで、まちの活力を維持する仕組みづくりに先導的に取り組む。

2 整備の目標・方針

本地区の整備にあたっての目標・方針を以下のとおり定めます。

地域を誇り、憩い、未来に発信できるエリアの創造

人口減少が進む中にあっても、この地域にゆかりのある人や来訪者などが、本地域の風土や財産を再発見するなかで、未来に向かってこの地域を誇りに思い、活動し、交流する拠点として本地域を整備することで、新たな魅力を他地域及び次世代に発信する。



【方針1】 文教・文化創造エリアとして、未来に挑戦する場

【方針2】 賑わい、憩う

【方針3】 山梨市の資源の活用

【方針1】 文教・文化創造エリアとして、未来に挑戦する場

幼稚園、小学校、高校、専門学校等が集積されている本地区は「文化教育エリア」としての特色を持ってきた。本市が、選ばれるまちとして持続的な発展を遂げるために、世代を問わず地域課題を解決し時代に対応した人材を育成するなかで、次世代に挑戦していく場の創造を実現する。

○文教エリアとしての次世代に発信できる場づくり

- ・幼稚園から学生までの若者が集い学ぶ地区として、活性化の根源となる若者における未来への自己実現の場及び次世代への取組みの発信地となるような場づくりを目指す。

○住民等が主体となって活力あるまちづくりに取組む文化創造としての場づくり

- ・官民連携により文化・交流機能や市民活動支援機能などを導入し、地区全体として多様な市民活動を誘発する場づくりをめざす。

○時代に合わせた文教・文化創造エリアの創出

- ・地域における課題を解決し、効果的に持続的な次世代につながる場を創出するため、デジタル技術等の活用も取り入れた環境の整備を研究していく。

【方針2】 賑わい、憩う

関係計画において、本市の顔、玄関口にふさわしいにぎわいのある「中心市街地」として位置付けられている対象エリアにおいて、地域の活性化の拠点としてさまざまな側面から賑わいの場としての整備が重要。

少子化・高齢化が進む中であって、世代を問わず賑わい憩う場を創出し、地域の活性化及び交流の促進を促す。

○中心市街地の活性化

- ・既存商店街などとの連携による整備を進め、中心市街地としての一体的な活性化や活力を高めていけるような取り組みを進めていく。

○地域の交流空間の創出

- ・子育て層、シニア層などの多様な世代の居場所として、また世代間交流を促進する場としての機能などを配置する。

○官民連携及び住民主体の活動の場

- ・官民連携により文化・交流機能や市民活動支援機能などを導入し、地区全体として多様な市民活動を誘発する場づくりをめざす。

【方針3】 山梨市の資源の活用

長い歴史の中で培われてきた果樹農業は、現在では本地域を支える貴重な地域資源となっている。本地域一体が有する自然や景観、また地理的優位性等を最大限活用する中で地域一体の魅力を発信し価値を向上していく。

○果樹農業を起点とした地域の魅力発信及びシビックプライドの醸成

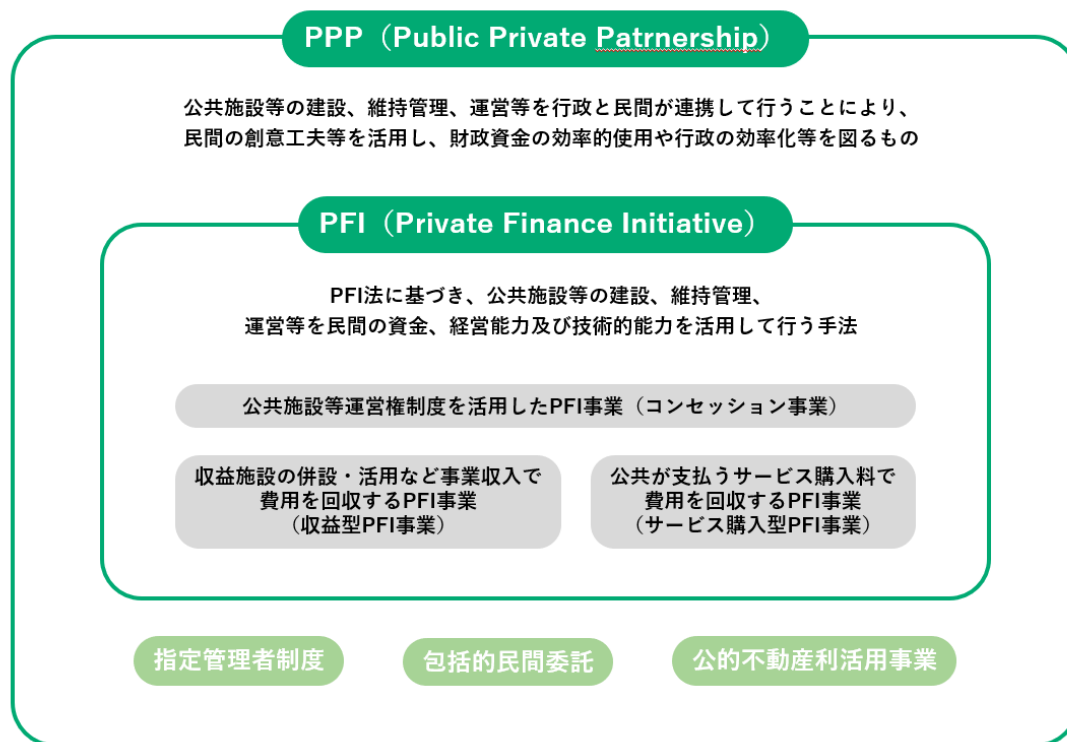
- ・世界農業遺産や日本遺産の認定に裏付けされた本市の果樹農業に関する風土は、他に例のない資源となっている。これらの資源を対外的な発信のみならず、本地域に関わる人にとっての誇りとなるような環境を構築する。

○地域一体における資源の活用

- ・本市の森林資源等の自然環境や景観、かのがわ古道等の歴史的背景、また東京圏と近接していることや対象地の近隣エリアに総合病院が位置していることなど、多角的な資源を有しており、整備に際しては、これらの資源を有効に活用する中で最大限の相乗効果を図っていく。

第5章 事業手法の可能性（参考）

官民連携のパターン



主な PPP 手法

手法	概要	根拠法令	施設所有	資金調達	導入分野の例
PFI方式	公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う方式。	PFI法 (1999年)	行政/民間	民間	公営住宅、庁舎等
コンセッション方式	利用料金の徴収を行う公共施設について、公共施設の所有権を公的主体が保持したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。	PFI法改正 (2011年)	行政	民間	空港、道路、下水道等 (予定)
指定管理者制度	公の施設の管理・運営を指定管理者（地方公共団体が指定する法人）が代行する制度。改正により、公の施設の管理主体が民間事業者、NPO法人等に広く開放された。	地方自治法改正 (2003年)	行政	行政	公園、港湾等
包括的民間委託	公共施設等の管理運営業務について、詳細な業務内容を定めず、性能に着目する方式によって一連の業務を民間委託することにより、民間の創意工夫を活かした効率的なサービス提供を行う。	—	行政	行政	下水道等

各手法の特徴

PFI (Private Finance Initiative)		DBO方式 (Design Build Operate)		DB方式 (Design Build)		指定管理者制度		長期包括委託		
		コンセッション								
民間の 業務範囲	資金調達	資金調達	資金調達	資金調達	資金調達	資金調達	資金調達			
	設計	設計	設計	設計	設計	設計	設計			
	施工	施工	施工	施工	施工	施工	施工			
	運営・維持管理	運営・維持管理	運営・維持管理	運営・維持管理	運営・維持管理	運営・維持管理	運営・維持管理			
	利用料金の収受	利用料金の収受	利用料金の収受	利用料金の収受	利用料金の収受	利用料金の収受	利用料金の収受			
	大規模修繕・改築更新	大規模修繕・改築更新	大規模修繕・改築更新	大規模修繕・改築更新	大規模修繕・改築更新	大規模修繕・改築更新	大規模修繕・改築更新			
特徴・留意点	- 施設整備費用を含めた財政負担の平準化が図れる - 施設整備をした者が運営等を実施することで効率的な運営等が可能である - 民間資金等を活用するので、資金調達コストが高くなる		- 施設整備をした者が運営等を実施することで効率的な運営等が可能である - 公共が資金を調達するため、資金調達コストは民間資金よりも小さくなるが、事業期間を長期化する合理的な理由が立ちにくいケースもある		- 設計・施工に係るマンパワーやアイデアについて、民間事業者のノウハウに期待することが可能である - 運営維持管理は別の者となるため必ずしも運営事業者に最適化した施設とならない可能性がある		- 施設の使用許可等に係る権限を民間事業者に移転した上で、民間事業者が公の施設の運営を行うことが可能である - 比較的に短期の事業期間とすることが一般的である		- 複数業務を複数年度にわたって包括的に民間事業者に対し発注する方式である - スケールメリットや学習効果が発揮され、コスト削減が可能である - 比較的に短期の事業期間とすることが一般的である	