

大月駅北側大規模未利用地を活用した
地域拠点整備官民連携調査

報 告 書

平成31年2月

山 梨 県 大 月 市
三井共同建設コンサルタント株式会社

【H30:先-6】大月駅北側大規模未利用地を活用した地域拠点整備 (実施主体:山梨県大月市) 官民連携調査

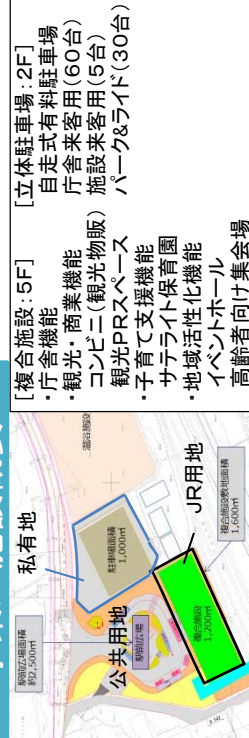
大月市基礎情報(H31.1.1時点)
・人口:24,289人
・可住地面積:37.06km²

【事業分野:エリアマネジメント】【対象施設:複合施設】【事業手法:建物リース方式、PFI、DBO、公設公営方式】

調査のポイント

老朽化した市庁舎の機能移転による複合施設整備の早期事業化において、駅周辺の利便性の増加、私有地を活用した施設整備ができるスキーム・事業条件について検討。

事業/施設概要



| 施設 | 土地 | | 施設 | | 維持管理 |
|-------|-----------|-----|------------------------|---------|------|
| | 所有者 | 借地者 | 規模 | 所有者 | |
| 複合施設 | JR 1,600㎡ | 市 | 延床 5,600㎡ 施設 1,200㎡ | 民間(リース) | 民間 |
| 立体駐車場 | 個人 1,760㎡ | 市 | 施設 1,000㎡ | 民間(リース) | 民間 |
| 駅前広場 | 市 3,230㎡ | 市 | 施設 3,230㎡ | 市 | 市 |

目的・これまでの経緯

本市中心市街地であるJR大月駅周辺地区は、人口減少による駅南側市街地のスポンジ化の進行、駅北側の工場跡地の大規模未利用地の未活用など、市街地の形成・維持が困難な状況にある。持続可能な都市構造の再生にむけ、居住及び都市機能を駅周辺に誘導して、官民連携によるコンパクトで賑わいのあるまちづくりを目指す大月市立地適正化計画を策定した。

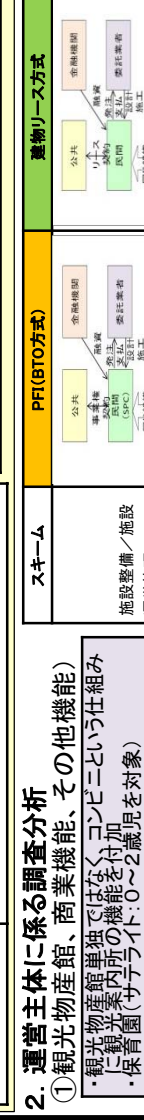
本調査では、老朽化した市庁舎を駅北側の大規模未利用地に機能移転し、観光物産館、商業施設等を一体化させた複合施設整備の事業化するための官民連携手法を検討する。

| | |
|----------|---|
| 平成28年11月 | ○公共施設等総合管理計画 |
| 平成29年3月 | ○おおつき創生都市計画マスタープラン「大月駅周辺」「地域拠点」 ・商業・業務・文化の中心的都市機能の強化を図るとともに、人口減少に歯止めをかけるために人口誘導の受け皿を形成 ・官民連携によるまちづくりの推進 |
| 平成30年3月 | ○大月市立地適正化計画「大月駅周辺地区のまちの将来像」 ・駅北側にある大規模未利用地に子育て世代の居住誘導を図るとともに、都市施設を中心に機能誘導を図る |
| 平成30年12月 | ○ビジネスホテル開発許可 |

調査結果

1. 複合施設の事業形態に係る調査⇒事業効果を発揮させるスキーム・事業条件の検討
早期事業化と整備費用の分割を図ることから「PFI(BTO方式)」、「建物リース方式」をスキームとして選定し、分析・比較の結果「建物リース方式」の有利性が大きい調査結果となった。

| 課題 | 建物リース方式 | PFI(BTO方式) |
|---------|----------------------|--------------------------------------|
| 庁舎の老朽化 | 耐震性を備えた新庁舎建設 | 新庁舎建設には多額の費用が必要であり、短期間での費用を確保することが困難 |
| 庁舎の分散化 | 大月市立地適正化計画に基づく庁舎の統合 | |
| 観光機能の強化 | インバウンド客の取り込み | ■新庁舎整備に係る費用の平準化 ■民間事業者によるコスト削減効果 |
| 駅北側民間開発 | 開発を契機にした駅周辺活性化、利便性増加 | |



2. 運営主体に係る調査分析

- ① 観光物産館、商業機能、その他機能
・観光物産館単独ではなく、コンビニという仕組みに観光案内所の機能を付加
・保育園(サテライト:0~2歳児を対象)
- ② 運営主体へベジュー型ヒアリング(4社)
PFI事業、リース事業の経験を有する民間事業者へ、事業参画の可能性、事業条件、運営管理等についてヒアリング
・事業期間中の大規模修繕費用は市負担
・私有地(個人、JR)は市が定期借地
・事業期間中は20年
・立体駐車場は民間事業者の付帯事業として運営
- ③ 私有地の活用に係る地権者ヒアリング
・立体駐車場(個人):定期借地
・複合施設(JR):定期借地

3. 事業スキーム(事業の採算性および経済効果に係る分析)

- ・5~10%程度の整備費用の削減によりPFI(BTO)リース方式とともに官民連携事業が成立する。
- ・事業参画に関心を持って民間事業者が複数あり官民連携事業として実現可能性が高い。
- ・市がテナント料を徴収することで公費に活用可能。
- ・大規模未利用地にビジネスホテル(H31年3月着工予定)大型宅地開発事業が進んでおり、観光客や人口増による経済効果は大きい。

| 年度 | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 |
|---------|----------------------------|---------------------|---|
| 基本計画(案) | ・JRとの調整・協議 (JR補償建物の併設等) | ・基本計画 ・パブリックコメント | ・アドバイザー業務 (実施方針策定、公募条件の検討) ・事業者募集・選定・契約締結 |
| 準備開始 | | | 整備開始 (設計・施工・運営 管理) |

事業化にあたっての課題

- 既設のJR施設の整備費用削減(複合施設はJR用地を一般定期借地し整備予定)
- JR施設に対する機能補完(複合施設内への移転予定)
- 事業の安定性(市が運営)
- 市が所有する用地と所有する権利の交換の可能性について、JRと調整、配置・規模の検証が必要

目次

| | |
|--------------------------------|----|
| 1. 本調査の概要 | 1 |
| 1-1 調査の目的 | 1 |
| 1-2 大月市の概要 | 2 |
| 1-3 事業発案に至った経緯・課題 | 3 |
| ①課題 | 3 |
| ②上位計画との関連性 | 3 |
| ③上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等 | 4 |
| ④当該事業の必要性 | 4 |
| 1-4 検討体制の整備 | 4 |
| ①庁内の検討体制 | 4 |
| ②民間事業者との協力体制 | 4 |
| 2. 本調査の内容 | 5 |
| 2-1 調査の流れ | 5 |
| 3. 前提条件の整理 | 8 |
| 3-1 対象地の概要 | 8 |
| ①対象地の状況 | 8 |
| 3-2 施設機能の検討 | 13 |
| ①地域住民や関係者のニーズ等の整理 | 13 |
| ②施設機能等の整理 | 21 |
| ③機能配置の検討 | 25 |
| 4-1 事業手法等の検討 | 29 |
| ①参考にした類似事例 | 29 |
| ②事業手法・スキームの整理 | 32 |
| 4-2 事業手法・スキームの比較 | 38 |
| ①各種設定条件とその根拠 | 38 |
| ②手法別の公共負担額の整理 | 79 |
| ③VFM 算出結果 | 80 |
| ④民間事業者の付帯事業の事業収支の整理（付帯事業がある場合） | 83 |
| ⑤事業期間における収支の比較 | 83 |
| ⑥サウンディングの結果等 | 84 |
| 4-3 検討結果・結論 | 90 |
| ①本件調査の結果得られた示唆 | 90 |
| ②調査結果及び示唆に基づく結論 | 92 |
| 4-4 リスク分担の検討 | 93 |

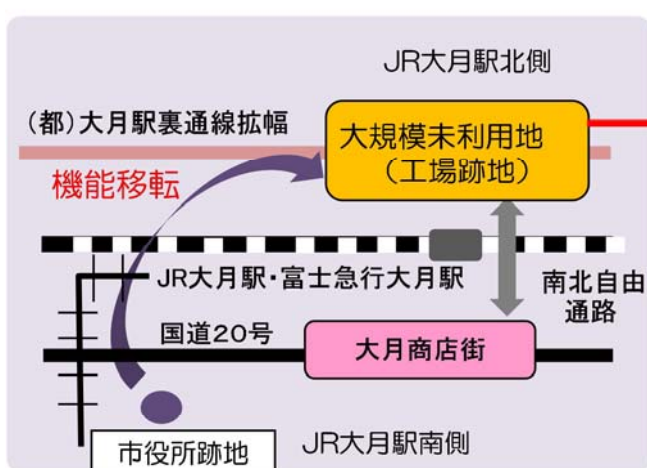
| | |
|-------------------------------------|-----|
| ①リスク分担の考え方..... | 93 |
| ②リスク分担表（案）の整理..... | 94 |
| 4-5 法令等の整理..... | 98 |
| ① 共通の法令 | 98 |
| ②本事業に係る特定の法令 | 98 |
| 5. 今後の進め方 | 100 |
| 5-1 ロードマップ..... | 100 |
| ① 事業化に向けてのスケジュール | 100 |
| ② 今後の検討事項等 | 100 |
| 5-2 想定される課題..... | 102 |
| ①その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念事項等 | 102 |
| ②課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項..... | 103 |
| 6. 資料編 | 104 |

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

本市中心市街地であるJR大月駅周辺地区は、人口減少による駅南側市街地のスポンジ化（空き家・空き店舗・小規模駐車場（低未利用地））が進行している。また駅北側の工場跡地である大規模未利用地が活用されていない状況により、市街地の形成・維持が困難な状況にある。このため、本市の特性に応じた持続可能な都市構造の再生にむけ、居住および都市機能を駅周辺に誘導して、官民連携によるコンパクトで賑わいのあるまちづくりを目指す大月市立地適正化計画（平成30年3月）を策定した。

本調査は、老朽化した市庁舎の機能を駅北側の大規模未利用地に移転し、観光物産館、商業施設等を一体化させた複合施設整備の事業化の検討を目的とする。調査では、市庁舎の老朽化対策が急務であることを踏まえ、早期の事業化、インバウンド客を含めた乗換駅である立地条件を活かし、複合施設内に観光活性化を図るハード・ソフト対策による交流人口や消費拡大の事業収益により公費削減ができる事業スキームを目指す。

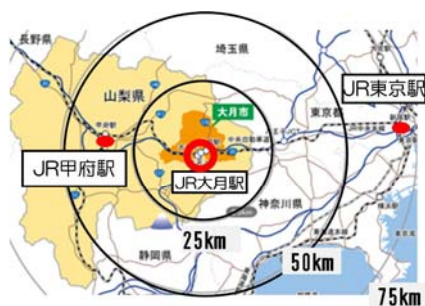


老朽化した庁舎

1-2 大月市の概要

○対象地の概要

- ・ J R大月駅は、東京から約75 km、甲府市より約35 km、J R新宿駅から特急で約1時間の距離に位置する
- ・ 駅の乗車人数は約5,500人/日で、伊東駅、熱海駅、那須塩原駅に続く観光地駅の特徴があり、富士北麓観光への乗り換え客（インバウンド）増加により、富士急行大月駅の乗車人数は75万人/年が利用する
- ・ 中心市街地であるJ R大月駅周辺地区は、人口減少によるJ R大月駅南側市街地のスポンジ化（空き家・空き店舗・小規模駐車場（低未利用地））が進行するとともに、駅北側の工場跡地である大規模未利用地が活用されていない状況により、市街地の形成、維持が困難となっている



JR大月駅周辺地区の位置図



インバウンドの乗り換え状況

1-3 事業発案に至った経緯・課題

①課題

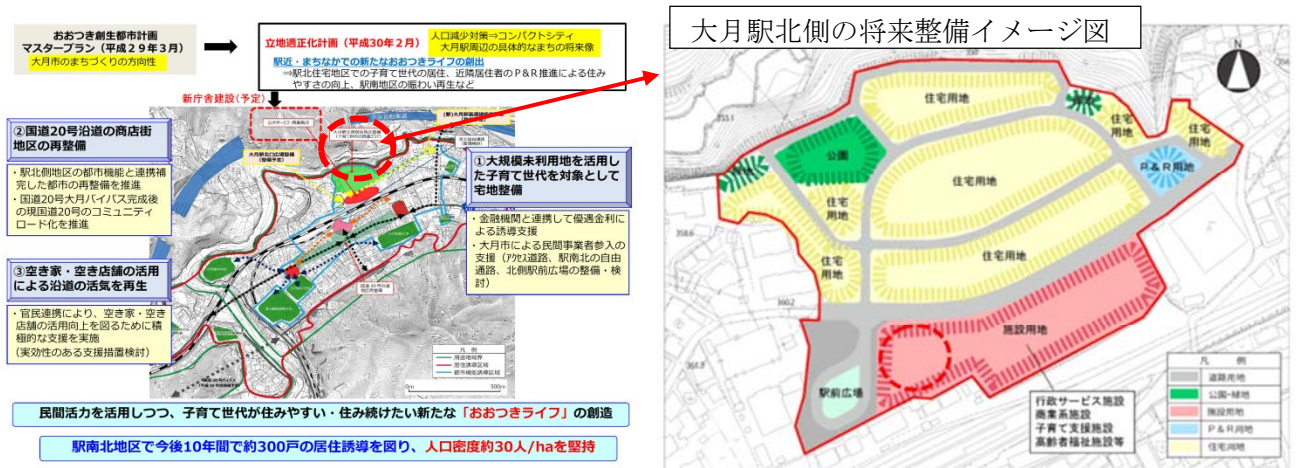
本市中心市街地であるJR大月駅周辺地区は、人口減少による駅南側市街地のスポンジ化（空き家・空き店舗・小規模駐車場（低未利用地））が進行している。また駅北側の工場跡地である大規模未利用地が活用されていない状況により、市街地の形成・維持が困難な状況にある。この対策として、居住および都市機能を駅周辺に誘導し、官民連携によるコンパクトで賑わいのあるまちづくりを目指す大月市立地適正化計画で位置付けた「大月駅北側の大規模未利用地を活用した地域拠点」を官民連携でいかに実現させていくかである。

具体的には、老朽化した庁舎を駅北側に機能移転し、庁舎機能を含む、観光・商業機能、子育て支援機能を有する複合施設の適切な配置・規模のほか、下記の課題がある。

- 庁舎の老朽化対策が急務であり、複合施設の早急な事業化が可能となる事業手法
- 私有地の一部を活用した複合施設整備の事業手法
- インバウンド向けの観光案内所等を設置することによる商業施設の収益増の見込み、その収益を公費に還元することによる削減の可能性

②上位計画との関連性

- ・平成28年11月 公共施設等総合管理計画
(本庁舎の老朽化による庁舎の再整備)
- ・平成29年3月 おおつき創生都市計画マスタープラン
 - ・商業・業務・文化の中心的都市機能の強化を図るとともに、人口減少に歯止めをかけるために人口誘導の受け皿を形成する。
 - ・官民連携によるまちづくりの推進
- ・平成30年3月 大月市立地適正化計画
「大月駅北側の将来整備」
 - ・駅北側にある大規模未利用地に子育て世代の居住誘導を図るとともに、都市施設を中心に機能誘導を図る。



図表-大月市立地適正化計画

③上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

- ・平成30年11月 複合施設の設置予定地の埋蔵文化財調査（遺跡確認なし）

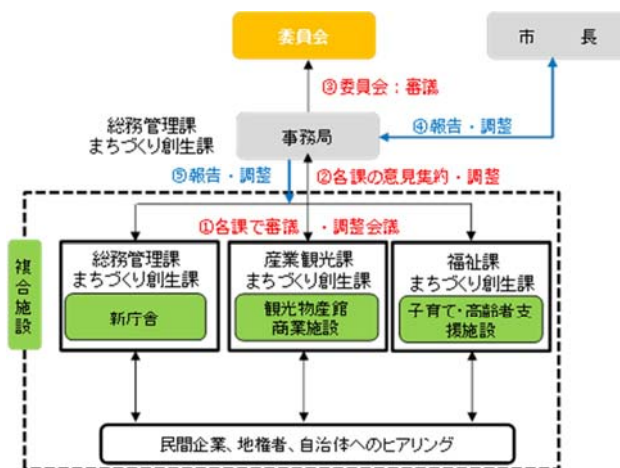
④当該事業の必要性

- ・全国でPFI/PPP事業による施設整備が進んでいる。本市では急激な人口減少による財政の硬直、老朽化した庁舎の早期移転、施設予定地の地権者との調整・交渉が必要であり、事業がスピーディで、地元企業の参入しやすいシンプルな官民連携事業手法の検討が必要である
- ・インバウンドを含めた乗り換え駅である立地条件を活かし、複合施設内に観光活性化を図るハード・ソフト対策により、交流人口や消費拡大による事業収益を公費削減させる事業スキームを構築して、民間事業者の参画意向、事業手法・スキームを検証する必要がある。
- ・次年度以降は関係者の意向ニーズに応え、事業者と継続的に調整・交渉する事業契約書（案）、資金計画、事業者募集方法を取りまとめた基本計画が必要である。

1-4 検討体制の整備

①庁内の検討体制

本調査は「平成30年度 国土交通省先導的官民連携支援事業」として、庁舎整備の事業手法のモデルとなること、観光物産館・商業施設等の多様な機能を有する複合施設整備には庁内関係各課の調整・協議が必要であることから庁内の関係各課より構成される「新庁舎建設基本構想策定委員会（以下、委員会という。）」を設置し、各段階において審議を行いながら調査目的を達するものとする。



図表-検討の進め方

②民間事業者との協力体制

- ・観光物産館整備の助成等について、山梨県と協議を行う。
- ・商業施設に飲食店等設置の参加意向が高い民間事業者へ事前ヒアリングを行う。

2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ

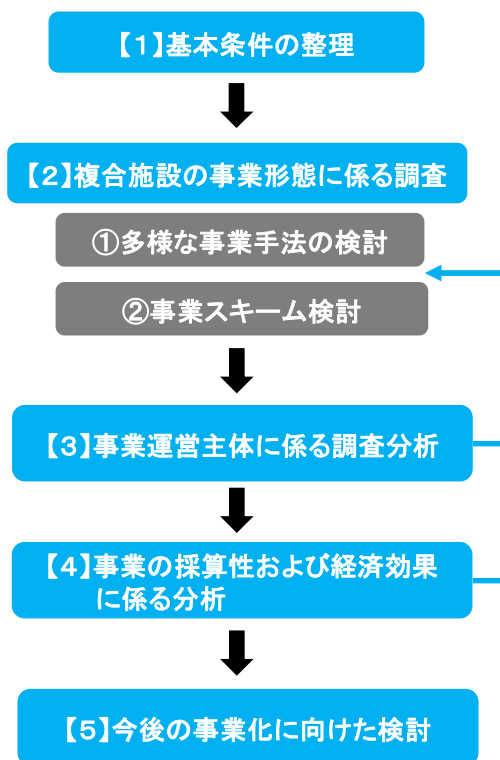
業務項目および実施フローは次のとおりである。

①基本条件の整理

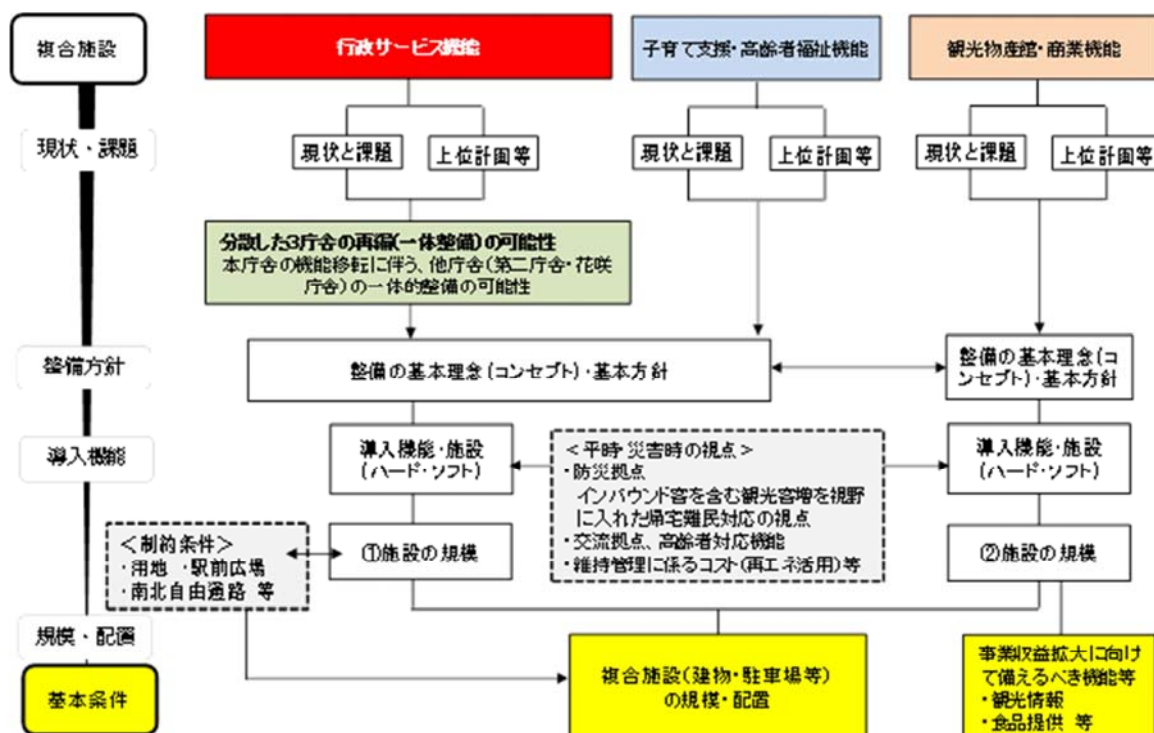
目的：事業スキーム検討のための基本条件の整理
 内容：事業収益拡大に向けて備えるべき機能（インバウンド向け観光案内所、地産地消の食品提供等）、ハード・ソフトとしての必要な施設・規模、管理手法等

a から c の項目の複合施設整備の基本方針、適切な施設規模・配置、観光物産館・商業施設等への導入機能等を検討し、委員会で調整・協議の上、適正な事業スキーム検討のための基本条件を整理する。

- a 複合施設整備の基本理念・基本方針の策定
- b 導入機能の検討
- c 複合施設の規模・配置の検討



図表-検討の流れ



図表-基本条件整備の流れ

②複合施設の事業形態に係る調査

目的：収益施設を含む複合施設の事業形態の分析

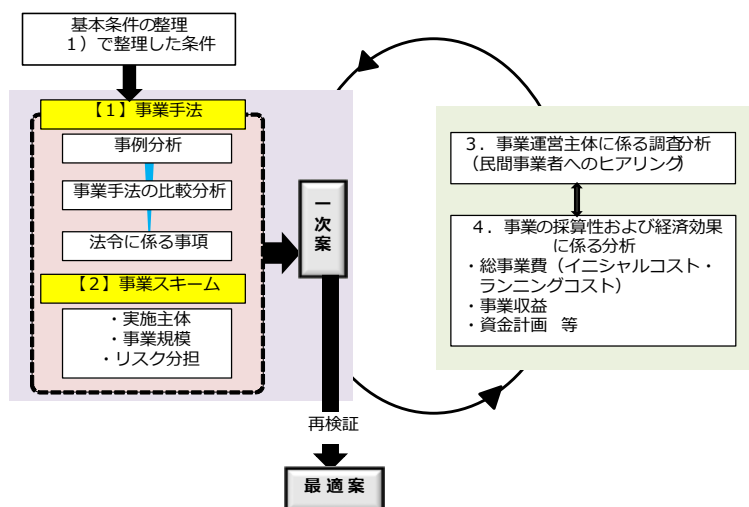
内容：【1】事業手法の検討

事例収集、整備運営の手法分析（資金調達、事業のシンプル性、スピード、リスク移転、コスト縮減等）

（建物リース方式、PFI事業（BTO、BOT）、DBO、公設公営方式）

：【2】事業スキーム検討

リスク分担による最適な事業手法、実施主体、事業規模の整理

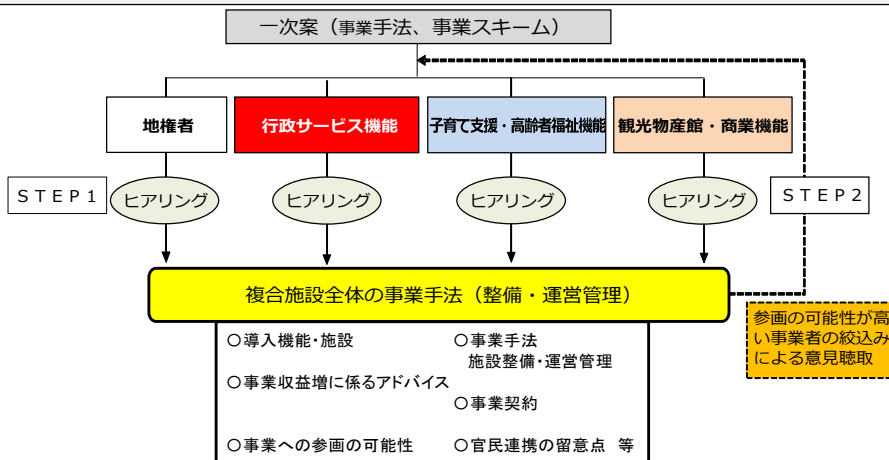


図表-複合施設の事業形態に係る調査の流れ

③事業運営主体に係る調査分析

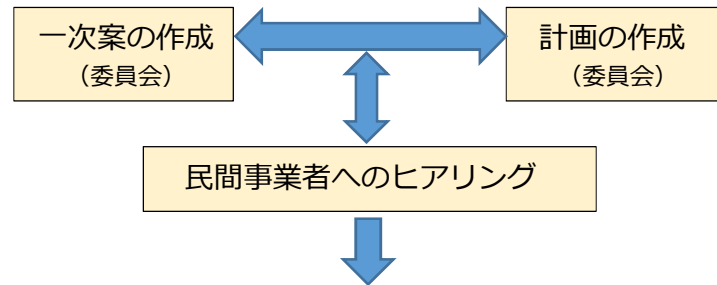
目的：民間企業等の参画意向・条件、消費拡大条件、事業者募集方法、事業契約内容、官民連携に対する留意点の把握

内容：プッシュ型による対面形式のヒアリング調査



図表-事業運営主体に係る調査の流れ

ヒアリング調査の進め方



ヒアリングの内容 (プッシュ型による対面形式のヒアリング調査)

目的： 事業への参画の可能性・参画するための諸条件、事業手法、事業収支、消費拡大条件、事業者募集方法、事業契約内容、官民連携に対する留意点の把握

・計画（一次案）の概要説明

【ヒアリング事項】

- ・事業への参画の可能性及び参画するための諸条件
- ・導入機能・事業手法・官民連携事業に係る意見及び留意点 等

・事業手法、事業採算性等の検討結果報告

【ヒアリング事項】

- ・事業手法、事業収支、消費拡大条件に係る意見及び留意点 等

・事業全体の概要報告（複合施設の計画）

【ヒアリング事項】

- ・事業者募集方法、事業契約内容等を含む本事業に対する意見及び留意点の把握

④ 事業の採算性および経済効果に係る分析

目的：複合施設の事業形態の可能性分析

内容：事例による集客性分析（利用者と売上高）、整備・運営管理費、補助金の支援メニューの整理による財政負担の軽減効果（VFM）分析
雇用創出、交流人口増大による経済効果分析
資金計画、事業スケジュール

| ■ 算定結果 | |
|--|-------|
| 公的財政負担の削減結果 | |
| PFIを導入した場合に、公共が民間に支払うサービス対価 (内訳) 施設整備相当サービス対価の支払額(元本+利息分) | 千円 |
| その他のサービス対価 | 千円 |
| (A) PSC: 従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値) | 千円 |
| (B) PFI-LCC: PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値) | 千円 |
| (C) VFM: 財政負担削減額(A-B) | 千円 |
| 財政削減率(C/A*100) | % |
| 民間事業者の事業可能性 | |
| PIRR | |
| DSCR【優先ローン】(平均) | |
| DSCR【優先ローン】(最悪) | |
| EIRR | |
| LICR【優先ローン】 | |
| PFI方式の場合に支払うサービス対価(名目額) | |
| 施設整備費相当額 | 事業期間計 |
| 国庫補助金等充当額 | |
| 割賦対価【補助金等充当額除く】 | |
| 割賦利息 | |
| 計 | |
| 大規模修繕費相当額 | |
| 維持管理費相当額 | |
| 合計 | |

3. 前提条件の整理

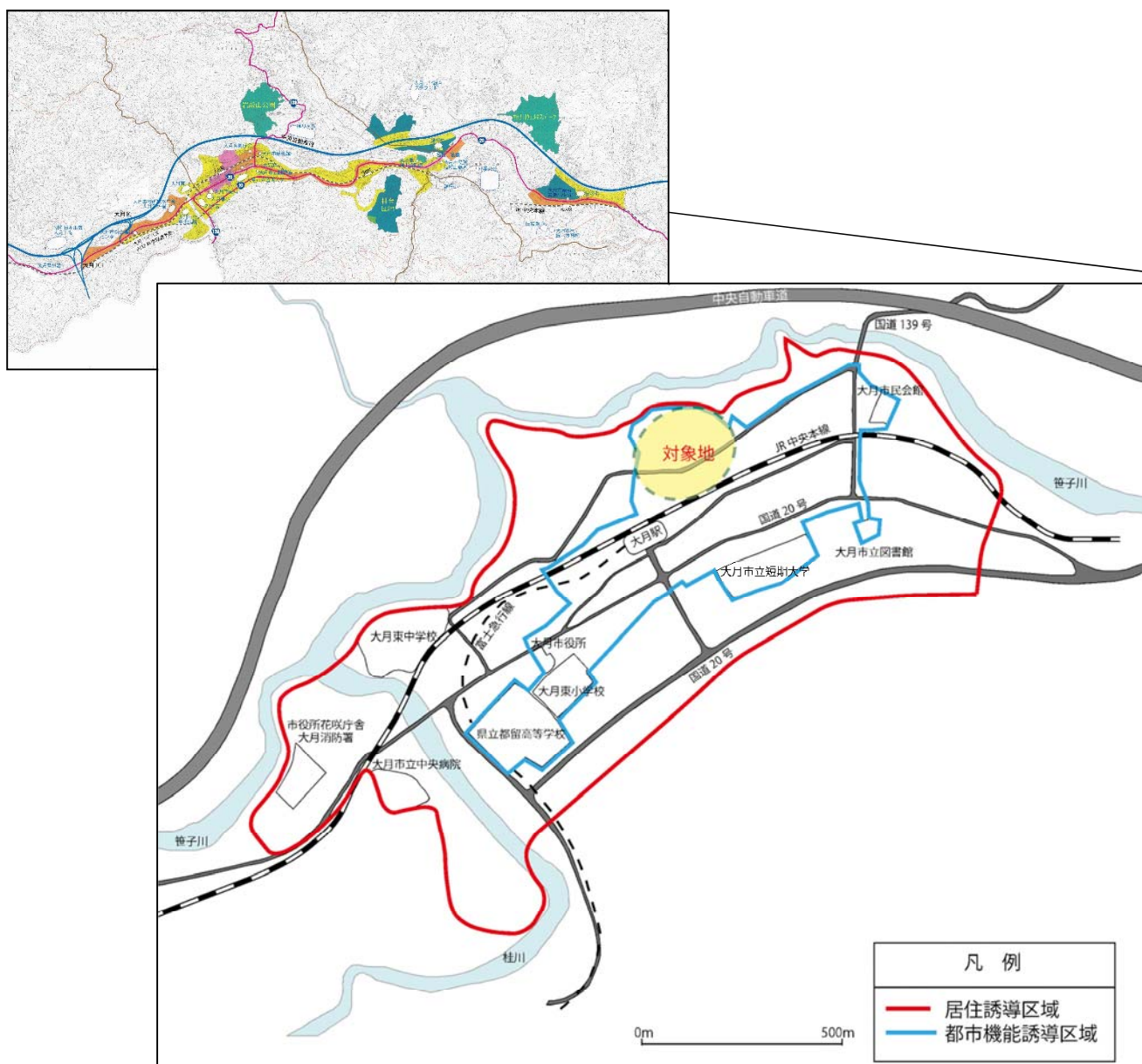
3-1 対象地の概要

①対象地の状況

本市の中心となる JR 中央本線の大月駅の北側に近接する面積約 4.5ha の大規模空地内を対象地とするものである（既存施設はなし）。

大月駅周辺は用途地域が定められており、対象地となる駅北側は商業地域に指定されている（建ぺい率 80%、容積率 400%）。また、大月市立地適正化計画（H30 年 3 月策定）においては都市機能誘導区域内にある。

図表-対象地の位置



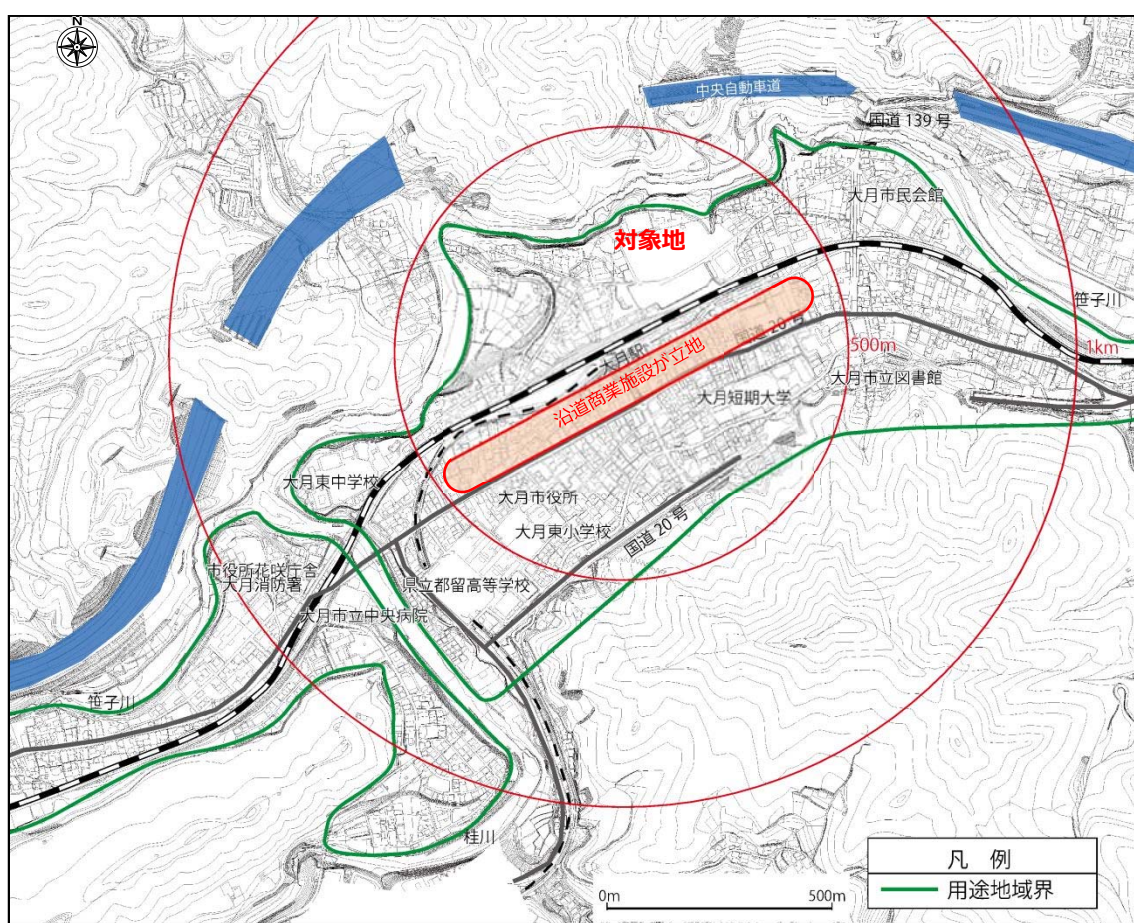
出典：大月市立地適正化計画

1) 周辺環境

大月駅周辺には、大月市役所をはじめ小学校、中学校、高校、短大の各種教育施設や大月市立中央病院、図書館ならびに市民会館など公共施設が立地しており、いずれも大月駅から半径 1km 以内に立地し、コンパクトに都市機能が配置されている環境にある。また、国道 20 号沿いには商業施設が立地している。

対象地も大月駅から半径 500m 以内にあることから、開発ポテンシャルが高いと言える。

図表-大月駅周辺の施設配置図



2) 交通アクセス等

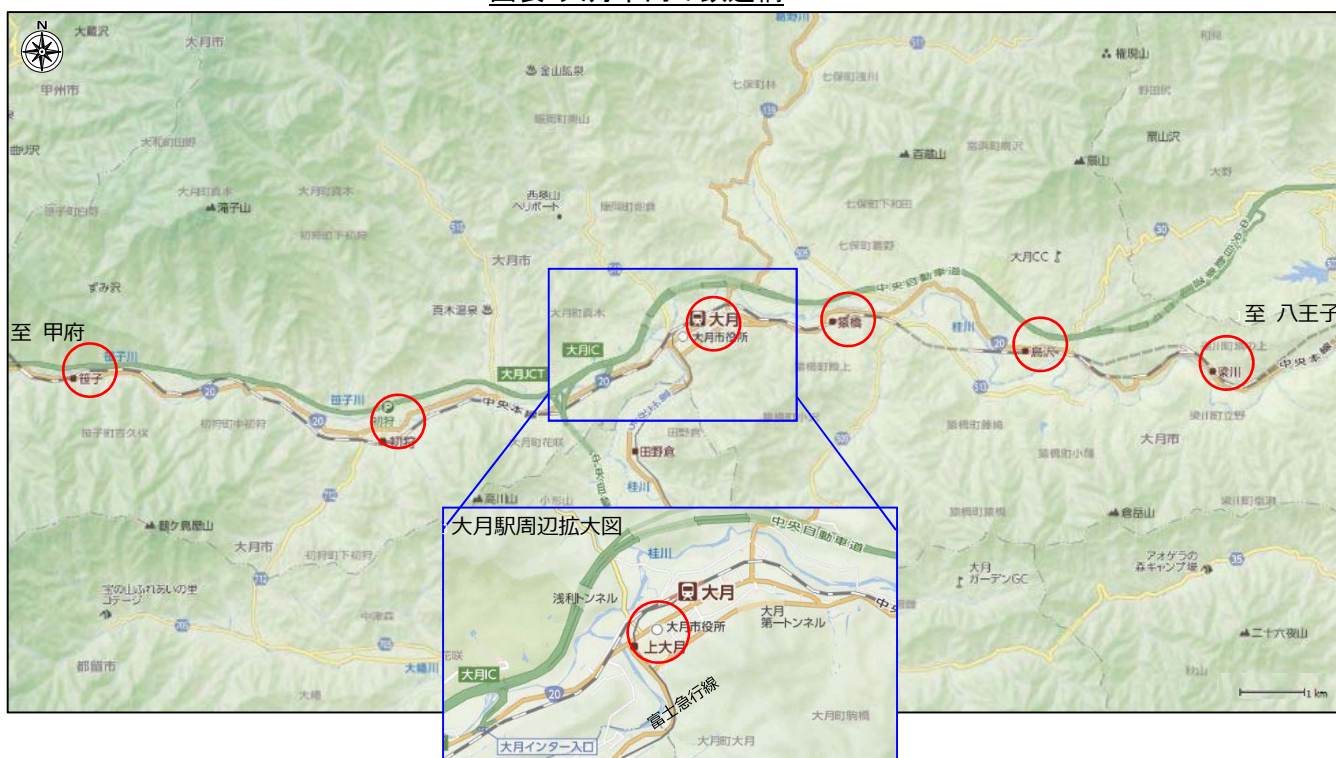
ア. 市内アクセス

【鉄道網】

本市の中心である大月駅周辺へ市内からアクセスする場合の鉄道網は、下図に示すとおりである。

本市には鉄道が2路線あり、東西方向に延びる JR 中央本線と大月駅を起点として南西方向に延びる富士急行線である。JR 中央本線は市内に6駅あり、富士急行線は上大月駅の1駅がある。

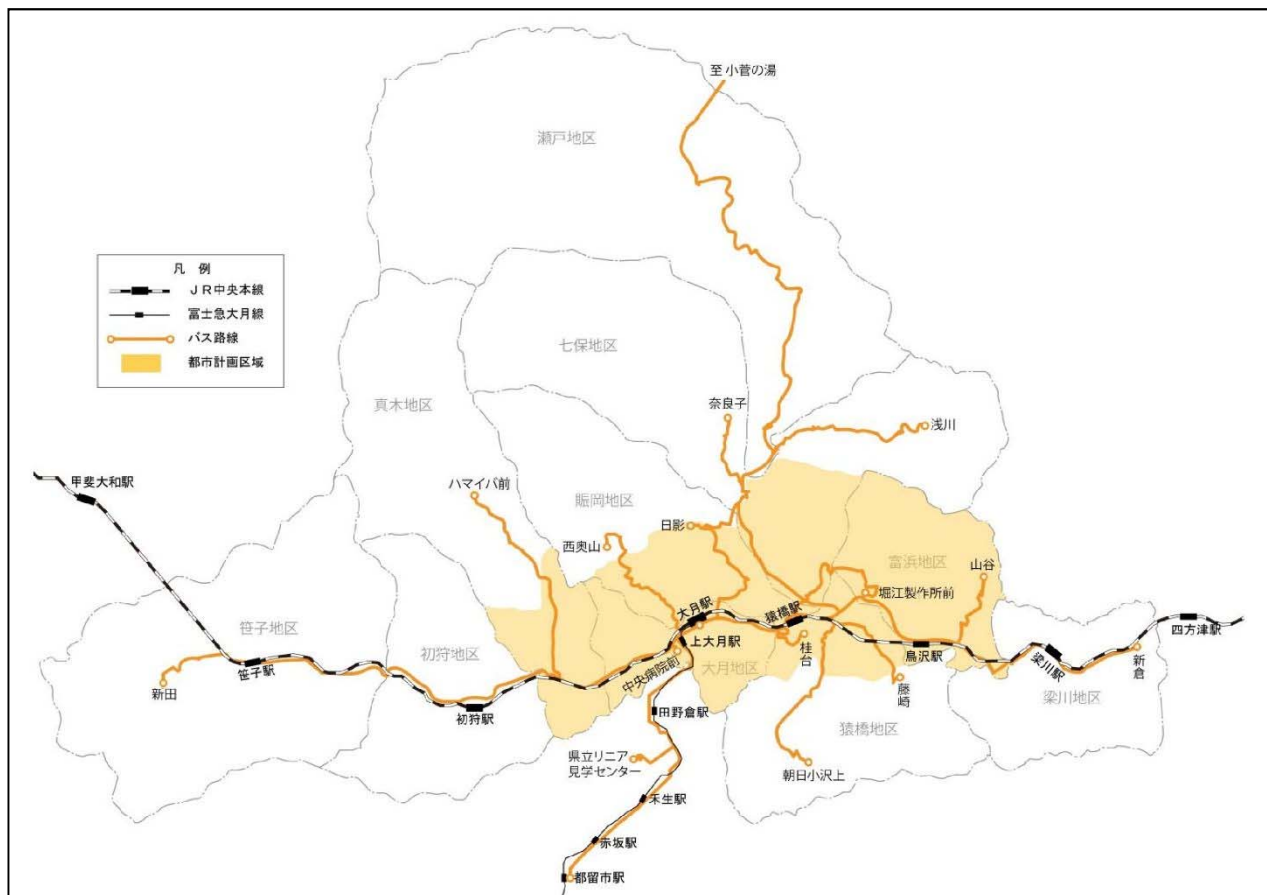
図表-大月市内の鉄道網



【バス路線網】

市内バス路線は10路線あり、ネットワークは市内主要地区を網羅しており、大月駅または大月市立中央病院を概ね起点として市中心部にアクセス可能となっている。

図表-大月市内のバス路線網



イ. 市外アクセス

本市から市外への通勤者数をみると、東京都への通勤者数が最も多く、上野原市を含むと通勤者の25%近くが東京方面で就業している。

図表-大月市からの市内外通勤者数

| 大月市からの通勤 | 就業者数 (人) | 構成比 (%) |
|-----------|-------------|------------|
| 大月市常住の就業者 | 11,513 | 100.0% |
| 市内通勤 | 6,237 | 54.2% |
| 市外通勤 | 5,276 | 45.8% |
| 東京都 | 1,672 | 14.5% |
| 都留市 | 1,176 | 10.2% |
| 上野原市 | 1,046 | 9.1% |
| 甲府市 | 278 | 2.4% |
| 神奈川県 | 238 | 2.1% |
| 富士吉田市 | 240 | 2.1% |
| 笛吹市 | 127 | 1.1% |
| 甲州市 | 107 | 0.9% |
| 山梨市 | 53 | 0.5% |
| 富士河口湖町 | 80 | 0.7% |
| 他 | 259 | 2.2% |

注) 水色：中央本線沿いの市外方面
 橙色：富士急行線沿いの市外方面

資料：平成27年国勢調査

JR大月駅から東京方面へのJR中央本線のサービス状況を時刻表から確認すると、通勤時の時間帯（始発から7時台まで）に特急を除くと12本が大月駅から東京方面に運行されている。このうち、半数の6本は大月駅始発であり、大月駅周辺での居住は通勤環境として利便性が高いといえる。

図表-広域ネットワークと大月駅発時刻表（始発から7時台まで）



3-2 施設機能の検討

①地域住民や関係者のニーズ等の整理

1) 既往検討結果からみた住民・関係者等のニーズ

本市では平成 28 年度におおつき創生都市計画マスタープランを策定し、これを踏まえて平成 29 年度に大月市立地適正化計画を策定している。

これら計画の中で、大月駅北側の大規模空閑地において少子高齢化に歯止めを掛けるため、若者世代の新たな居住地を形成するとともに新たな拠点づくりが定められた。

おおつき創生都市計画マスタープラン策定時においては、住民アンケート調査や関係者へのグループインタビュー調査が実施された。これらの中で出された大月のブランドづくりに向けた課題を踏まえ、大月市の将来に向けたニーズを以下に整理する。

【市民のニーズ】

- ◆市民は大月市の自然や観光面、立地環境の良さ（強み）を普通と感じている一方で、市街地の賑わい低下には危機感を持っていることから、潜在的に強みを生かしていきたいというニーズがあると考えられる。

⇒ **トレッキング客やインバウンドの乗換え客を市内で時間消費できる仕掛け**

【市民が思う大月のブランドづくりを行ううえでの課題】

<立地>

- 東京が近いため、買物や遊びは東京に出てしまう（若い世代が休日に大月にいなくなってしまう）。

<自然>

- 自然には誇りを持っているがあまり行かない（多くの人が大月の自然を重要な資源だと感じている）。
- 雄大な山々や富士山が綺麗に見えることが当たり前で特別なことと感じていない。

<レジャー>

- 子供が（大人も含め）昔に比べて川遊びをあまりしなくなったと感じている。
- 大月（山梨県）には海がないため、山よりも海でのレジャーを楽しむ人が多いと感じている。

<観光>

- 山々に加え、猿橋も重要な観光資源だと認識しているが、あまり PR できていないと感じている。
- 紹介できる観光資源はあるが、交通手段が限られているので観光客のスケジュールに合わない。
- トレッキング客等に対応した温浴施設がないことが課題。

<生活>

- 市街地の賑わい低下に危機感を持っている。
- 生活利便性や福祉などを問題視している。
- 市内の豊富な資源の利用や愛着に無関心（「大月は何もないところ」だと考えている）。
- 親から子に対する「大月は何もないところ」という刷り込みが、子供が成長した後は大月を出てしまうきっかけの一つとなってしまう。

出典：おおつき創生都市計画マスタープラン

2) 大月市立短期大学生へのアンケート調査

大月市立短期大学の学生（学生数 400 人、各学年 200 人）に対して、大月市に不足している機能・施設、大月駅北側地区に整備することが望まれる機能・施設について学生目線からのアンケート調査を実施した結果から、学生ニーズを以下に示す。

なお、次頁以降には、調査票と結果を示す。

【アンケート調査の実施方法等】

配布：アンケート調査票を全学生に配布（約 400 票）。

回収：各研究室にて取りまとめて回収。

回答数：337 票（回収率 84.3%）

【学生アンケート調査結果の要約】

学生が大月市全体で最も不足していると考えられる機能・施設について、分野別に設問した結果は以下のとおりである（記載は複数回答の上位 3 位まで）。また、このうち、大月駅北側地区に整備することが望まれる機能・施設と理由を赤字で記載。

◆文教関連機能：書店、文房具店

⇒ 大学がある地域なのに市内に書店がない。書店内に文具や CD も揃っていると良い。

◆商業関連機能：衣料等専門店、ホームセンター、家電量販店

⇒ 若者の服が買える場所が欲しい（GU、ユニクロ等）。イオンにもあるが選択肢が少ない。

◆飲食関連機能：ハンバーガーショップ、ファミリーレストラン

⇒ ランチなどで気軽には入れる飲食店、ゆっくり時間を過ごせる場所が欲しい。現在は飲食店の数、種類が不足しており、気軽に利用できる居場所が不足している。

◆娯楽・遊興関連機能：映画館、温浴施設（銭湯含む）、ゲームセンター

⇒ 近くに人映画館が欲しい（遊ぶ場所が欲しい）。温浴施設は学生だけでなく、トレッキング客にも良い。

◆その他機能：宿泊施設、土産物店、レンタサイクル

⇒ 短大受験に際して、困った経験を有する学生が多数。

市内で学生生活を有意義に過ごすために必要な「モノ」や「コト」を購入できる機能・施設を望む声が多く、市内で時間消費できることも望んでおり、特に、時間消費につながる機能は学生だけでなく、市内居住者や来訪者のニーズにもつながるものである。

【アンケート調査票】

大月駅北側地区に求められる導入機能に関するアンケート調査票

Q1. 現在の太月市において、不足していると思われる機能・施設は何ですか？ 下記の選択肢から選んで番号に○印を付けてください（複数回答可）。

【文教関連機能】

1. 書店
2. 文房具店
3. その他（具体的に _____)

【商業関連機能】

1. 家電量販店
2. 衣料等専門店
3. ブランド店
4. ドラッグストア
5. ホームセンター
6. コンビニ
9. その他（具体的に _____)

【飲食関連機能】

1. コーヒーショップ
2. ファミリーレストラン
3. ハンバーガーショップ
4. 居酒屋
5. 蕎麦屋
6. うどん屋
7. ラーメン屋
8. とんかつ屋
9. その他（具体的に _____)

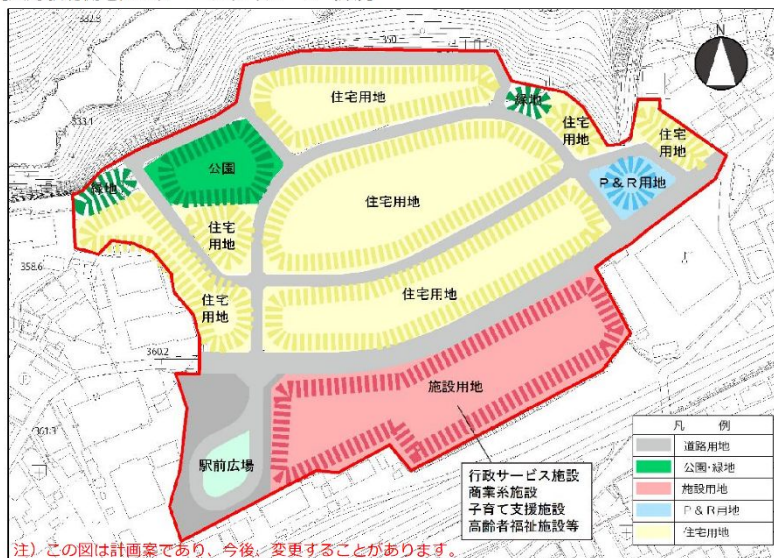
【娯楽・遊興関連機能】

1. 温浴施設（銭湯含む）
2. 足湯
3. 映画館
4. ゲームセンター
5. カラオケ店
6. パチンコ店
7. その他（具体的に _____)

【その他機能（情報提供・案内、太月市特有の機能など）】

1. 登山関連の観光案内所
2. 土産物店
3. トレッキング等関連ショップ
4. 釣具店
5. カーシェア
6. レンタサイクル
7. 宿泊施設
8. その他（具体的に _____)

【大月駅北側地区のゾーニングイメージ（案）】



Q2. 上記 Q1 で不足していると思われる機能・施設を挙げていただいた中から、大月駅北側地区に整備することが望まれるものを挙げていただき、その理由についてお答えください。

| 機能 | 駅北側地区に必要な施設 | 必要とする理由 |
|-------------|-------------|---|
| 例：娯楽・遊興関連機能 | 温浴施設 | ユニットバスではなく、肩まで浸かれる施設があると皆が喜ぶ。 トレッキング客の市内消費を促すことができる。 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Q3. 大月駅南側と北側の両地区を共存させ、駅周辺の活力向上を図っていくために、駅南北地区はどのようなすみ分け（機能分担）が必要と考えますか。以下にあなたのお考えを記載してください。

| 大月駅北側地区 | 大月駅南側地区 |
|---------|---------|
| | |

Q4. 大月市の発展のために、何かご提案等がありまらお書きください。

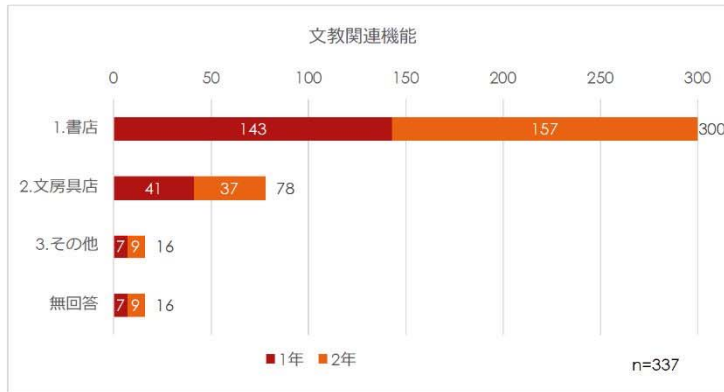
アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

Q1.現在の大月市全体において、不足している機能・施設は何ですか？

| | 1年 | 2年 | 合計 |
|-----|-------|-------|--------|
| 回答数 | 160 | 177 | 337 |
| 構成比 | 47.5% | 52.5% | 100.0% |

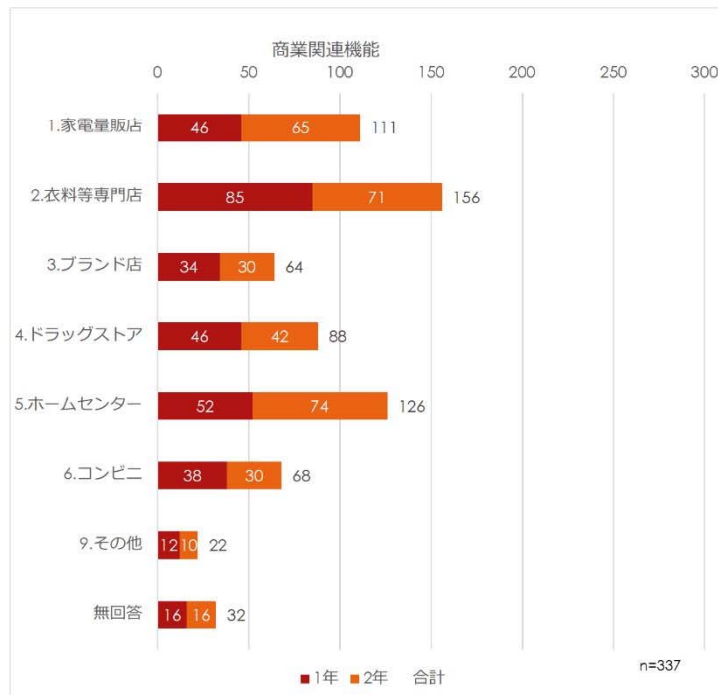
【文教関連機能】

| | 1年 | 2年 | 合計 | 構成比 |
|--------|-----|-----|-----|-------|
| 1.書店 | 143 | 157 | 300 | 89.0% |
| 2.文房具店 | 41 | 37 | 78 | 23.1% |
| 3.その他 | 7 | 9 | 16 | 4.7% |
| 無回答 | 7 | 9 | 16 | 4.7% |



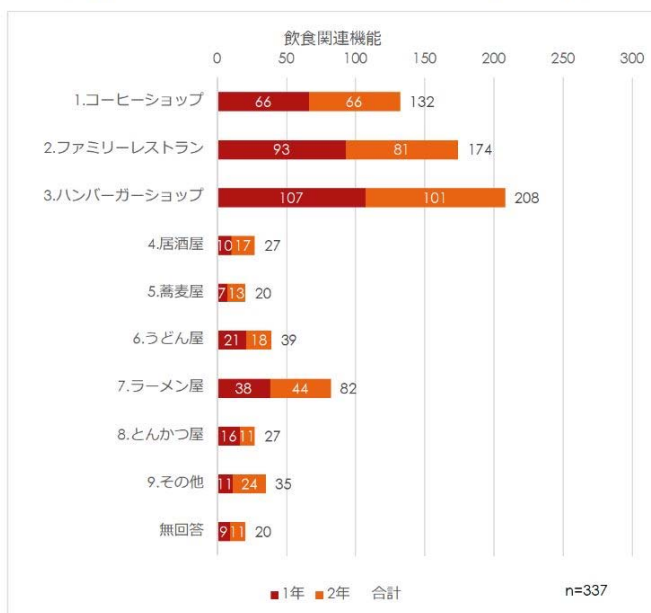
【商業関連機能】

| | 1年 | 2年 | 合計 | 構成比 |
|-----------|----|----|-----|-------|
| 1.家電量販店 | 46 | 65 | 111 | 32.9% |
| 2.衣料等専門店 | 85 | 71 | 156 | 46.3% |
| 3.ブランド店 | 34 | 30 | 64 | 19.0% |
| 4.ドラッグストア | 46 | 42 | 88 | 26.1% |
| 5.ホームセンター | 52 | 74 | 126 | 37.4% |
| 6.コンビニ | 38 | 30 | 68 | 20.2% |
| 9.その他 | 12 | 10 | 22 | 6.5% |
| 無回答 | 16 | 16 | 32 | 9.5% |



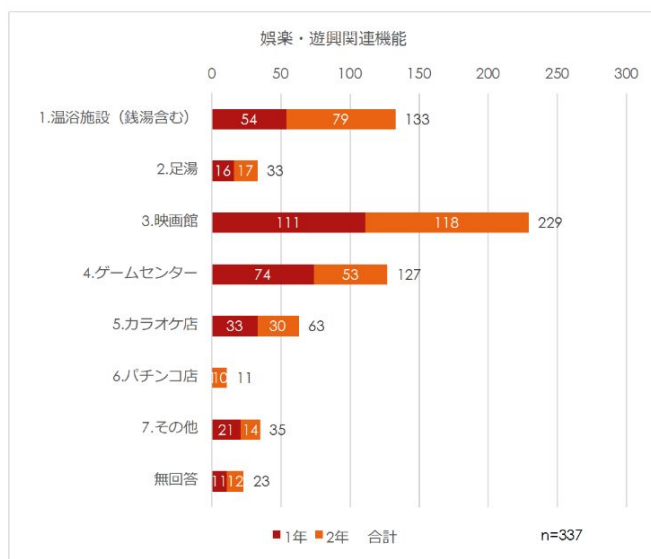
【飲食関連機能】

| | 1年 | 2年 | 合計 | 構成比 |
|--------------|-----|-----|-----|-------|
| 1.コーヒーショップ | 66 | 66 | 132 | 39.2% |
| 2.ファミリーレストラン | 93 | 81 | 174 | 51.6% |
| 3.ハンバーガーショップ | 107 | 101 | 208 | 61.7% |
| 4.居酒屋 | 10 | 17 | 27 | 8.0% |
| 5.蕎麦屋 | 7 | 13 | 20 | 5.9% |
| 6.うどん屋 | 21 | 18 | 39 | 11.6% |
| 7.ラーメン屋 | 38 | 44 | 82 | 24.3% |
| 8.とんかつ屋 | 16 | 11 | 27 | 8.0% |
| 9.その他 | 11 | 24 | 35 | 10.4% |
| 無回答 | 9 | 11 | 20 | 5.9% |



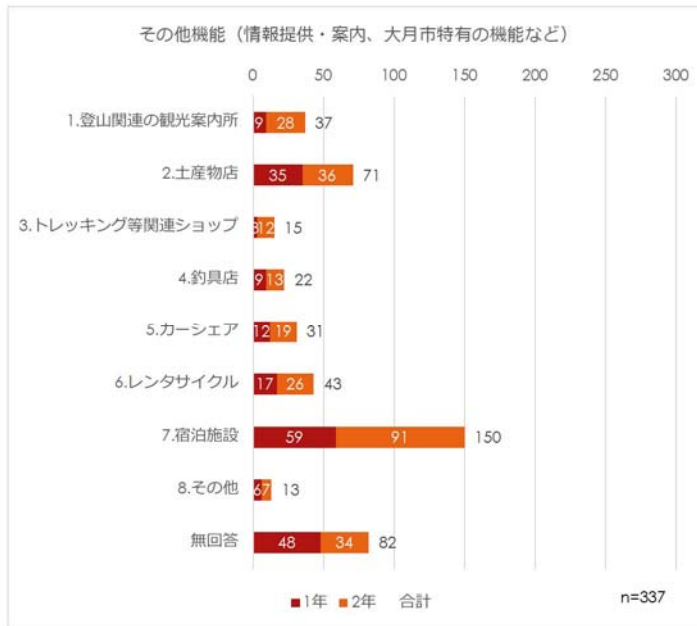
【娯楽・遊興関連機能】

| | 1年 | 2年 | 合計 | 構成比 |
|--------------|-----|-----|-----|-------|
| 1.温浴施設(銭湯含む) | 54 | 79 | 133 | 39.5% |
| 2.足湯 | 16 | 17 | 33 | 9.8% |
| 3.映画館 | 111 | 118 | 229 | 68.0% |
| 4.ゲームセンター | 74 | 53 | 127 | 37.7% |
| 5.カラオケ店 | 33 | 30 | 63 | 18.7% |
| 6.パチンコ店 | 1 | 10 | 11 | 3.3% |
| 7.その他 | 21 | 14 | 35 | 10.4% |
| 無回答 | 11 | 12 | 23 | 6.8% |



【その他機能】

| | 1年 | 2年 | 合計 | 構成比 |
|-----------------|----|----|-----|-------|
| 1.登山関連の観光案内所 | 9 | 28 | 37 | 11.0% |
| 2.土産物店 | 35 | 36 | 71 | 21.1% |
| 3.トレッキング等関連ショップ | 3 | 12 | 15 | 4.5% |
| 4.釣具店 | 9 | 13 | 22 | 6.5% |
| 5.カーシェア | 12 | 19 | 31 | 9.2% |
| 6.レンタサイクル | 17 | 26 | 43 | 12.8% |
| 7.宿泊施設 | 59 | 91 | 150 | 44.5% |
| 8.その他 | 6 | 7 | 13 | 3.9% |
| 無回答 | 48 | 34 | 82 | 24.3% |



Q2.大月駅北側地区に整備することが望まれるものとその理由

【文教関連機能】

| | | | | |
|----------------|----------------|------------------------------------|--------------------|--|
| 回答枚数 複数回答あり | 114 書店 | 111 書店 書店 文房具 大型書店 雑貨屋、本屋 | 103 5 2 1 | <ul style="list-style-type: none"> ・大月市内に書店がないのでほしい ・大学がある地域なのに書店がないのはおかしい。 <p>→同様意見が59件</p> <p>→文具やCDもそろっているとよい</p> <p>→勉強以外にも趣味や娯楽として求めている</p> |
| | 文房具店 CDショップ | 2 1 | | |

【商業関連機能】

| | | | | |
|----------------|---|-------------------------------|-------------|---|
| 回答枚数 複数回答あり | 79 衣料等専門店 | 30 衣料等専門店 ブランド店 | 27 3 | <ul style="list-style-type: none"> ・若者の服が買える場所がほしい（GU、ユニクロ等ファストファッション） <p>→日用品や衣料等は「イオン」にもあるが選択肢が少ないことに不満を感じている。</p> |
| | ショッピングモール | 11 ショッピングモール デパート ららぽーと | 9 1 1 | |
| | 家電量販店 コンビニ ドラッグストア ホームセンター コインランドリー | 11 10 9 11 1 | | |

【飲食関連機能】

| | | | | |
|----------------|---------------------|---------------------------|---------|--|
| 回答枚数 複数回答あり | 125 レストラン | 52 ファミリーレストラン 飲食店 | 46 6 | <ul style="list-style-type: none"> ・ランチなどで気軽に入れる飲食店がほしい。 ・時間をつぶせる、ゆっくりできる場所がほしい。 <p>→飲食店の数・種類が不足している。</p> <p>→気軽に利用できる居場所が不足している。</p> <p>→学生だけでなく、住民や観光客にとっても必要で</p> |
| | ファストフード | 35 ハンバーガーショップ うちマクドナルド | 30 6 | |
| | コーヒーショップ、カフェ その他 | 32 13 ラーメン 牛丼 | 3 3 | |

【娯楽・遊興関連機能】

| | | | |
|----------------|---------|---|--|
| 回答枚数 複数回答あり | 124 映画館 | 50 | <ul style="list-style-type: none"> ・近くに映画館がほしい。 ・とにかく遊ぶ場所がほしい。 ・体を動かす場所がほしい。 <p>→温浴施設については学生だけでなくトレッキング客にとってもあったらよいのでは？</p> |
| | 温浴施設 | 24 | |
| | ゲームセンター | 11 | |
| | 公園 | 5 | |
| | カラオケ | 3 | |
| | その他 | 31 スケートパーク ディズニールンド ドーム バッティングセンター ラウンドワン | |

【その他機能】

| | | | |
|----------------|--|---|--|
| 回答枚数 複数回答あり | 38 宿泊施設 レンタサイクル 観光案内所 土産物店 その他 | 20 4 2 3 10 英会話スクール カーシェア コインランドリー 連絡橋 | <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設を増やしてほしい。 <p>→短大受験の際に困った経験が多数記入されている。</p> <p>→観光客にとってもあるとよいのでは？</p> |
|----------------|--|---|--|

②施設機能等の整理

1) 大月駅北側地区のまちづくりコンセプト

大月駅北側は、既に市街地が形成されている南側地区があるため、新たな拠点地区として機能分類を行う。

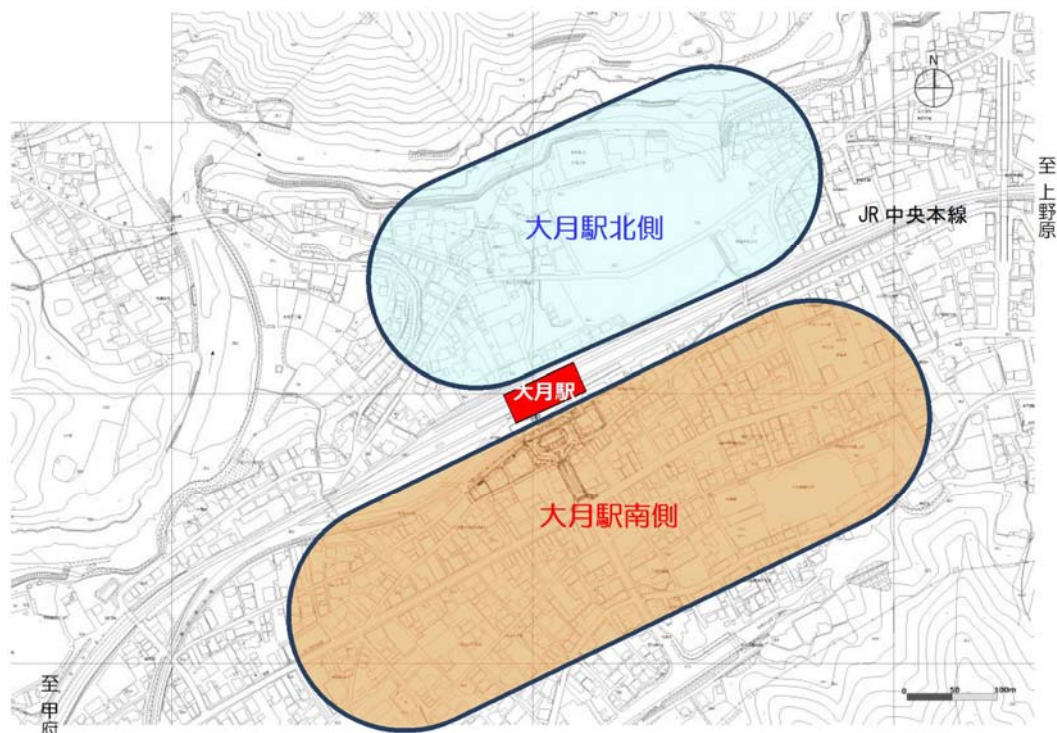
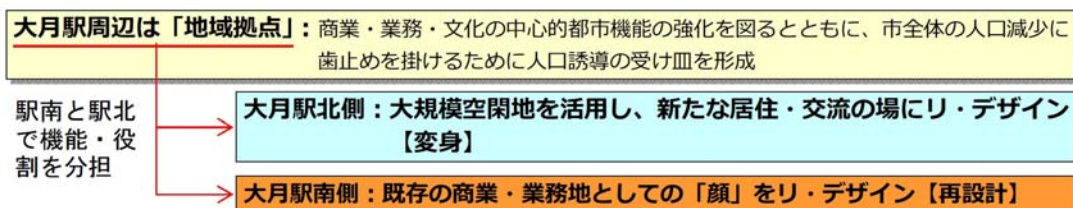
具体的には、おおつき創生都市計画マスタープラン（平成29年3月策定）において定められたコンセプトに従い、「新たな居住・交流の場にリ・デザイン」するまちづくりを目指す。

本市全体のコンセプトとして『リ・デザイン』を掲げた。リ・デザインは「再設計」、「再計画」などの意味を有するものである。

このコンセプトを踏まえた大月駅周辺のリ・デザインの方向性を、『都市機能が集積し、暮らし・交流の拠点となる中心市街地の形成』と定める。

このために、駅の北側にある大規模空地地の活用と南側の既存の商業・業務地について、適切な役割分担と連携を図りながら、活性化を目指すものとする。

以下に基本的なまちづくりの考え方を示す。



※おおつき創生都市計画マスタープランより

2) 大月駅北側地区の導入機能

大月駅北側地区の基本的なコンセプト（前述）を踏まえ、おおつき創生都市計画マスタープラン策定時に本市の地域ブランディングの観点からの検討・提案を行っている。

大月駅北側地区では、大月市を市内外に発信していくために新たなコンセプトを以下のように位置付けている。

大月駅北側：大月駅を通過する電車からの視認性が高く、山の風景や今後のまちづくりによる新しい大月の風景を乗客等に発信する
 ⇒新しい資源（モノ・コト）を発見・創出

大月駅南側：既存の商店街の空洞化などにより、魅力ある街並みに課題
 今後も大月の玄関口としての役割を継承・発展させる
 ⇒既存の資源（モノ・コト）を再定義・再発見



出典：おおつき創生都市計画マスタープラン

【大月駅北側地区に必要な機能と官民連携を対象とする機能・施設】

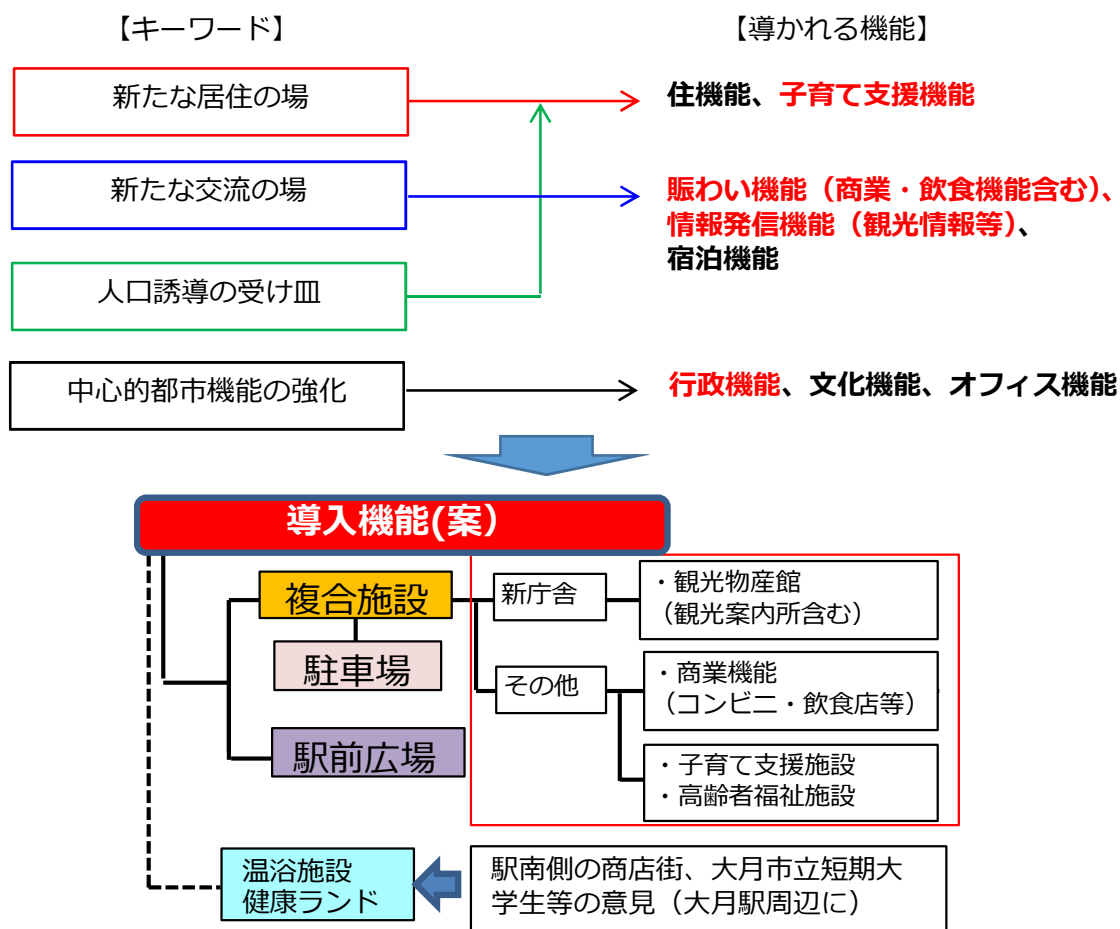
前述までの市民や学生のニーズならびに大月駅北側地区におけるまちづくりのコンセプトづくりを踏まえ、導入すべき機能の検討を行った。

大月駅北側地区は、大規模空地を利用して人口減少に歯止めを掛けるとともに、老朽化した市役所庁舎の機能移転先として、本市の新たな拠点づくりを行うことから、キーワードとして4つの柱（新たな居住の場、新たな交流の場、人口誘導の受け皿、中心的都市機能の強化）を掲げ、必要な導入機能の検討を行い、この機能を踏まえて官民連携を対象とする機能・施設を抽出した。

- ◆新たな居住の場及び人口誘導の受け皿⇒子育てを対象とする若者世代の「住機能」とこれを支える「子育て支援機能」を選定。
- ◆新たな交流の場⇒人々が集える「賑わい機能」や大月観光等の「情報発信機能」ならびに不足する「宿泊機能」を選定。※宿泊機能には温泉（温浴施設）併設
- ◆中心都市機能の強化⇒市役所機能の受け皿となる「行政機能」や都市機能強化を支える「文化機能」、「オフィス機能」等を選定。

このうち、官民連携の対象事業については、行政機能（市役所庁舎の機能移転）と賑わい機能（商業系機能を含む）等の複合施設を対象とする。※下図の赤字。

図表-駅北側地区に必要な導入機能と官民連携を対象とする導入機能（案）



【参考情報：大月駅宿泊施設の具体化】

- ・ 宿泊機能については、駅北側地区にビジネスホテル建設の新聞報道がなされ、具体的な建設が進展する計画が明らかになった（下図新聞記事参照）。
- ・ これにより、駅北側の整備推進の引き金になることが期待される。

平成 31 年 1 月 19 日（土）、山梨日日新聞より



東横インがホテル建設を計画している空き地
—大月市御太刀2丁目

大月駅北に東横イン

506室、県内最大規模

年度内着工へ

ビジネスホテルチェーンの東横イン（東京）が、JR大月駅北側に客室数500室規模のホテル建設を計画していることが18日までに、関係者への取材で分かった。本年度中に着工見通しで、完成すれば県内4カ所目となり、ビジネスホテルとしては県内最大規模になる。富士北麓地域を訪れるインバウンドや県内への出張者の利用が見込まれている。

関係者によると、予定地は、一帯で駅舎の北側。東横インは、京から約4800平方メートルの大月市御太刀2丁目の興和コ、2017年11月に地権者の購入した。ホテルは14階建てで、客室数は506室となる見通し。敷地内に駐車場も整備する。

〈野口健介〉

観光客の受け皿期待

飲食店利用、雇用効果も

地元関係者

県内への進出が続いている東横イン。JR大月駅北側の建設予定のホテルは、富士北麓地域へ観光客や仕事で東部・富士五湖地域を訪れるサラリーマンの利用が想定されている。同駅周辺は宿泊施設が少なく、地元からは観光客の受け皿として期待の声が上がっている。

大月市産業界観光課によると、同駅周辺の宿泊施設は3カ所。収容人数は約20人。富士北麓地域への観光拠点となる同市は、インバウンドの増加に加え、登山客も増える傾向にあり、宿泊施設の確保が課題になっている。

予定されているビジネスホテルは500室を超え、県内



東横インがホテル建設を計画している空き地

同社は富士河口湖町船津に383室を備えた県内最大規模のビジネスホテルを現在建設中で、大月の計画規模はその1.3倍となる見通し。東横インの広報担当者は、計画について「計画段階では答えられない。地鎮祭を行い着工できる段階になったら公表する」としている。

大月駅北側の整備を巡っては、市が02年に再開発に向けた事業計画を策定したが、多額の費用がかかることを理由に04年に計画を凍結。駅南口広場の拡幅整備のみに事業を縮小し、興和コンクリート跡地の買収を白紙撤回した経緯がある。その後、民間事業者による商業施設の開発計画が浮上したものの実現には至らなかった。

市は18年3月に同駅周辺のみまちづくりの方針を示した「立地適正化計画」を策定。同駅北側を東西に走る市道の拡幅や、駅を南北に行き来できる自由通路の整備を計画。利便性を高めることで駅周辺の土地利用を目指している。

したビジネスホテル浜野屋（大月市大月1丁目）の天野本文会長（70）は計画について「実現すれば市にとって大きなプラスで歓迎したい」と話しながら歓迎しているが、宿泊場所がないため通過地点になってしまっている。ホテルが拠点となり、駅周辺を観光客が周遊する流れが生まれてほしい」と期待を込めた。

〈野口健介〉