

## **駒ヶ根駅前ビル「アルパ」**

### **施設再整備活用基本計画**

**令和8年8月**

**駒ヶ根市 産業部 商工観光課**

## < 目 次 >

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 1 はじめに                                | 1 頁 |
| 2 経過                                  | 1 頁 |
| 3 施設耐用年数および今後の方針                      |     |
| (1) 施設概要                              | 1 頁 |
| (2) 使用目標耐用年数                          | 1 頁 |
| (3) 今後の方針                             | 1 頁 |
| 4 アルパ活用のアイデアヒアリング等の実施                 | 2 頁 |
| 5 参考事例視察                              |     |
| (1) 東京都国立市「矢川プラス」<br>東京都武蔵野市「武蔵野プレイス」 | 3 頁 |
| (2) 飯田市「丘のうえ結いスクエア」                   | 3 頁 |
| (3) 諏訪市駅前交流テラス「すわっちゃオ」                | 3 頁 |
| (4) 茅野駅前複合施設「ベルビア」                    | 3 頁 |
| 6 施設再整備活用の方針                          |     |
| (1) 施設再整備活用方針のコンセプト                   | 5 頁 |
| (2) 施設再整備活用基本方針                       | 5 頁 |
| (3) 導入機能と配置の方針                        | 5 頁 |
| (4) 新たな1階と2階の役割                       | 6 頁 |
| (5) 導入機能と再整備活用方針                      | 7 頁 |
| (6) 施設の管理運営方針                         | 8 頁 |
| 7 導入機能・規模                             | 8 頁 |
| 8 財政計画                                |     |
| (1) 概算費用                              | 9 頁 |
| (2) 財源                                | 9 頁 |
| 9 今後のスケジュール                           | 9 頁 |

## 1 はじめに

駒ヶ根駅前ビル「アルパ」（以下「本施設」という。）施設再整備活用基本計画は、1階テナントとの店舗賃貸借契約の終了に伴い、本施設の1階と2階の再整備活用方針を定めるものです。策定にあたっては商店街団体をはじめとする関係団体などからのアイデアヒアリングやアンケート調査等の結果をとりまとめ、本施設の導入機能及び規模等に関する施設再整備活用について示すものです。

## 2 経過

駒ヶ根駅前ビルは、昭和59年（1984年）に大手スーパー旧ユニーを核テナントとする商業ビルとして完成し、駅前のにぎわいの中心として親しまれてきました。

その後の同店撤退を受け、市が建物を取得・改装し、中心市街地活性化の拠点として整備しました。主な経過は以下の通りです。

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| 平成8年（1996年）5月   | 大手スーパー旧ユニー閉店    |
| 平成11年（1999年）11月 | 「アルパ」リニューアルオープン |
| 令和7年（2025年）10月  | 1階テナント閉店        |
| 令和8年（2026年）7月   | 1階テナント店舗賃貸借契約終了 |

## 3 施設耐用年数および今後の方針

### （1）施設概要

本施設は、昭和59年（1984年）に建築された鉄骨造の複合施設（築42年経過）です。商業ビルとしての機能のほか、市民交流活性化センター（会議室等）、子育て支援センター、駒ヶ根市ふるさとハローワーク（地域職業相談室）などの公共施設が設置されています。

中心市街地活性化を目的とした中核施設として地域における重要な役割を担っていることから、他の施設での代替は困難であり、引き続き必要な施設と定義しています。

### （2）使用目標耐用年数

「駒ヶ根市公共施設個別施設計画」では、本施設の使用目標耐用年数を「80年」と定めています。  
（※「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」参考）

### （3）今後の方針

施設の構造躯体については、十分な安全性が確保されています。そのため、今後は構造躯体以外の各種設備（機械設備、空調設備等）に必要な修繕や改修を実施し、継続して施設を活用していく方針です。

## 4 アルパ活用のアイデアヒアリング等の実施

1 階と 2 階の施設再整備活用の参考とするため、多様な意見やアイデアのヒアリングやアンケート調査などを実施しました。

令和 8 年 1 月から 5 月にかけて実施した各種ヒアリングやアンケート調査、関係団体・若年層との意見交換の結果は以下の通りです。

### 【ヒアリング対象団体およびアンケート調査】

- ①駒ヶ根市議会議員
- ②アルパテナント会
- ③駒ヶ根まちなかエリアプラットフォーム
- ④こまがねテラスマネジメント会議
- ⑤商店街団体ヒアリング（計 8 団体）  
（銀座支部、玉屋町支部、辰見町支部、仲町支部、日の出町支部、広小路支部、本町支部、南町会）
- ⑥アルパ利用者・観光客アンケート（回答数 109 件）
- ⑦駒ヶ根商工会議所
- ⑧「ぱとラボ」（中高生や大学生のグループ）

### 【具体的な要望項目】

- ・学習室（静かな学習スペース・友達と話せる学習スペース）
- ・イベントスペース、交流スペース、リラクゼーションスペース、休憩・待合スペース
- ・キッズスペース
- ・テナント（カフェ・地元グルメ等飲食店、コンビニ、食品スーパー、お土産物販店等）
- ・創業チャレンジショップ
- ・シェアキッチン
- ・多目的スペース（音楽室、サークル活動、各種講座など）
- ・トイレ整備（1 階）
- ・ワーキングスペース
- ・公共サービス（サービスコーナー・観光案内所・行政窓口）
- ・図書館・本屋・漫画・本コーナー
- ・その他意見やアイデア

レジャー・アミューズメント施設（体験ロッククライミング、ボーリング場、ガチャガチャコーナー等）、管理人室、簡易宿泊施設、シャワー・仮眠ができる時間貸しスペース、見晴らし台、写真スポット、世界の屋台村、農作物直売所、ゴミ捨て場 外

## 5 参考施設視察

1 階と 2 階の施設再整備活用基本方針の検討にあたり実施した参考施設視察の報告です。

### （１）東京都国立市「矢川プラス」・東京都武蔵野市「武蔵野プレイス」

設置機能：多目的ホール大・小、スタジオ、みんなのホール、とおり土間、児童館、スタディコーナー、こどもラボ、こども縁側、ここすきひろば（矢川）

図書館、スタジオラウンジ、サウンドスタジオ、パフォーマンススタジオ、ギャラリー、カフェ、総合案内、マガジンラウンジ、学習室、ワーキングスペース外（武蔵野）

総括：図書館等の公共機能とカフェ等の民間テナントを効果的に融合させるなど、多様な世代が目的を問わずに滞在し交流できる空間を創出しています。

### （２）飯田市「丘のうえ結いスクエア」

設置機能：1 階・4 階・5 階 民間テナント

2 階・3 階 飯田市公民館

総括：旧商業施設を官民連携で取得・整備。日常の買い物機能と多様な公共施設を同居させ、生活利便性の向上と交流拠点を実現しています。

### （３）諏訪市駅前交流テラス「すわっチャオ」

設置機能：フリースペース、会議室、キッズコーナー、多目的スタジオ、イベントスペース、学習室、調理研修室、カフェ、放送大学外

総括：民間商業テナントとの相乗効果を図りつつ、市直営による活動・交流スペースなどを設置しています。

### （４）茅野駅前複合施設「ベルビア」

設置機能：1 階 8Peaks living、民間テナント外

2 階 茅野市役所、CHUKO ランドチノチノ、ワークラボ八ヶ岳、まちライブラリー、民間テナント外

3 階 こども館、民間テナント外

総括：人が集まる空間を先行して作り、そこに民間機能を組み合わせることで施設全体の賑わいを創出しています。



【国立市】  
行き止まりのない回遊空間



【武蔵野市】  
エントランス中央に配置されたカフェ



【飯田市】  
図書機能と子ども遊び場の一体空間



【諏訪市】  
無料で気軽に遊べるキッズコーナー



【茅野市】  
自由に利用できるオープンエリア



【茅野市】  
新たな活動の創出を促す仕掛け

## 6 施設再整備活用の方針

### (1) 施設再整備活用方針のコンセプト

「駒ヶ根まちなか未来ビジョン」において、アルパは開放的な空間が創出され、子どもから高齢者まで誰もが自分のやりたいことなどに没頭できる交流や憩いの場として位置付けられています。

- ・市民の皆さんとともに創り上げる、人々が集まり、明るく賑やかなコミュニティスペース、居場所
- ・子どもから学生、地域住民、観光客など、多世代・多様な人々が賑わいを生み出す交流拠点

### (2) 施設再整備活用基本方針

1階と2階の施設再整備活用においては、「駒ヶ根まちなか未来ビジョン」が掲げる将来像の実現を目指します。

具体的には、子育て世代、中高生、高齢者、多国籍の人々が集い、憩い、触れ合える仕掛けをつくり、人・活動拠点・情報・産業をつなぐ「結節点」として機能する賑わいの場づくりを進めます。

なお、「駒ヶ根市駅前ビル市民交流活性化センター条例」において、本施設の設置目的を「市民の生活及び文化の向上並びに産業経済の振興を図るため」と定めており、今回の1階と2階の導入機能により、駅前ビル全体が一体的にこの目的に資するよう、調和のとれた施設再整備活用とします。

- ・訪れる魅力と交流機会に満ちた賑わいの場づくり
- ・誰もが心地よく活躍できる居場所づくり

### (3) 導入機能と配置の方針

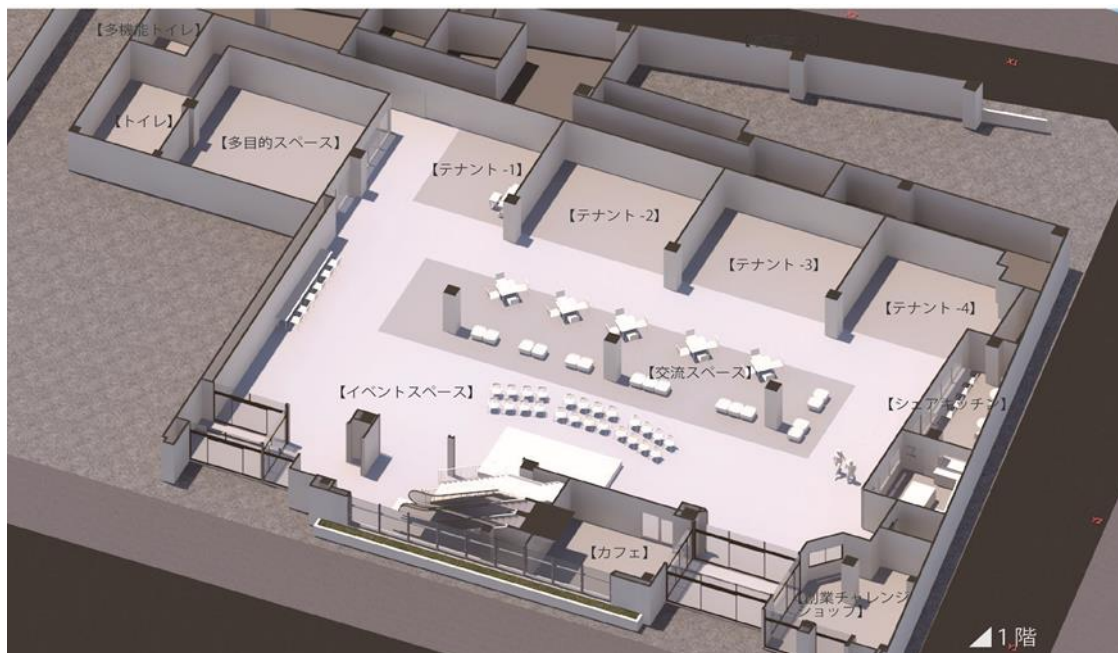
1階と2階の導入機能は、市民や関係団体などへのヒアリング等で寄せられた意見やアイデアの中から要望の多かった機能を採用しました。その上で、採用された機能を具体的に配置するにあたり、建築設計コンサルタントの経験や技術的視点に基づき、施設の現状や建物構造、設備状況、さらにはコスト削減や音・振動対策なども考慮し、協議を重ねた上で、既存施設を最大限に活用する最適な配置を決定しました。

#### (4) 新たな1階と2階の役割

1階と2階の異なる役割を共存させ、施設全体として調和のとれた施設再整備活用を進めます。

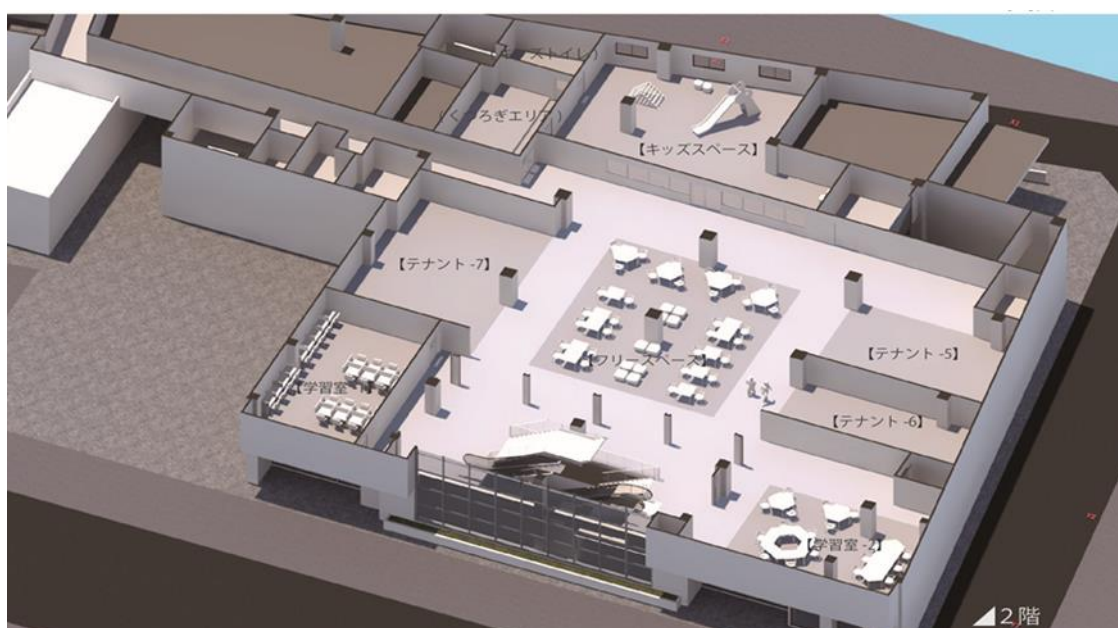
##### ・1階（賑わいゾーン）

多様な人々が集い交流し、施設全体の活気を創出するフロアとして、賑わいの拠点とします。



##### ・2階（学習・交流ゾーン）

学生などが自分のペースで学習などに集中できるフロアとして、落ち着いた環境と交流の場も備えた拠点とします。



## (5) 導入機能と再整備活用方針

前述に示した施設再整備活用基本方針を踏まえ、1階と2階の導入機能と再整備活用方針は以下に示します。

| 導入機能                          | 再整備活用方針                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 学習室<br>【2階】                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・学生などが落ち着いて自習などに取り組めるよう集中できる学習環境。</li> <li>・間仕切り壁を設けた「静かな空間」と壁のない「オープンな空間」の2つの学習室。</li> </ul>                                                     |
| イベントスペース<br>【1階】              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・発表会や催し物など、市民の多様な活動を通じてまちの賑わいを創出し、施設全体に活気をもたらすオープンな空間。</li> </ul>                                                                                 |
| 交流スペース<br>フリースペース<br>【1階】【2階】 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・誰もが気軽に立ち寄り、思い思いの時間を過ごせる空間。</li> <li>・賑わいや交流を生み出すとともに、1階に壁際の「縁側」席で多様な目的にも活用できるスペース。</li> <li>・休憩や待ち合わせなど、自分のペースで心地よくリラックスできる落ち着いたスペース。</li> </ul> |
| キッズスペース<br>【2階】               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世代が安心して滞在できる遊びエリアや保護者が見守りながら休息できるくつろぎエリア、親子が気兼ねなく利用できるキッズトイレ、おむつ替室、授乳室。</li> </ul>                                                            |
| テナント<br>【1階4店舗】<br>【2階3店舗】    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・賑わい創出に向けた新規・既存テナント事業者の7店舗分スペース。</li> </ul>                                                                                                       |
| カフェ<br>【1階】                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・営業時間外の単独営業など柔軟な店舗運営が可能となるよう出入口付近に配置した、日常的な賑わいを創出するカフェ。</li> </ul>                                                                                |
| 創業<br>チャレンジショップ<br>【1階】       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェと同様、営業時間外の単独営業など柔軟な店舗運営が可能となるよう出入口付近に配置した、初期投資を抑えてお試し出店もできるスペース。</li> </ul>                                                                   |
| シェアキッチン<br>【1階】               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の厨房設備を活かし、イベント等での利用に加え、昼夜の入れ替えや日替わり・週替わりなど、柔軟な出店スタイルに幅広く対応。</li> </ul>                                                                         |
| 多目的スペース<br>【1階】               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・防音性能を備え、音楽室としての利用からサークル活動、各種講座など、幅広い用途に対応。</li> </ul>                                                                                            |
| トイレ<br>【1階】                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもから高齢者まで、快適に利用できる清潔感などに配慮したトイレおよび多機能トイレ。</li> </ul>                                                                                            |

## (6) 施設の管理運営方針

### ①管理運営方針

本施設は現在、指定管理者制度を導入し管理運営を行っています。新たに再整備活用する公共機能（学習室や多目的スペース等）についても、これまでと同様に指定管理者制度を活用し、駅前ビルと駒ヶ根駅前駐車場を一体的かつ効率的に管理いたします。また、賑わい創出に向けた運営体制の構築についても、専任スタッフ（地域おこし協力隊など）の常駐を検討し、次のような役割分担を想定しています。

|        |                                                  |
|--------|--------------------------------------------------|
| 指定管理者  | 貸館管理、施設見回り等の日常管理、利用者からの問い合わせ対応などハード面を主体とした施設管理   |
| 専任スタッフ | イベント企画・運営等による賑わい創出、SNS等を活用した情報発信などソフト面を主体とした施設運営 |

### ②開館時間

1階2階テナントセキュリティーの対策など検討する必要がありますが、赤穂公民館や近隣の上伊那地域の公共施設の利用状況などを参考に、中高生の放課後の学習ニーズに柔軟に対応できるような体制づくりを進めます。

## 7 導入機能・規模

前述に示した本施設再整備活用方針を踏まえ、導入機能の詳細について以下に示します。

| 階  | 導入機能        | 想定面積               | 収容人数                        | 備考                           |
|----|-------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 1階 | イベントスペース    | 120 m <sup>2</sup> | 60人程度(2.0m <sup>2</sup> /人) |                              |
|    | 交流スペース      | 114 m <sup>2</sup> | 38人程度(3.0m <sup>2</sup> /人) |                              |
|    | 1階テナント      | 170 m <sup>2</sup> | 42人程度(4.0m <sup>2</sup> /人) |                              |
|    | 多目的スペース     | 75 m <sup>2</sup>  | 22人程度(3.3m <sup>2</sup> /人) |                              |
|    | 創業チャレンジショップ | 43 m <sup>2</sup>  | 10席程度(3.0m <sup>2</sup> /席) | 客席(30m <sup>2</sup> )のみの収容人数 |
|    | シェアキッチン     | 44 m <sup>2</sup>  | 10席程度(3.0m <sup>2</sup> /席) | 客席(31m <sup>2</sup> )のみの収容人数 |
|    | カフェ         | 34 m <sup>2</sup>  | 8席程度(3.0m <sup>2</sup> /席)  | 客席(25m <sup>2</sup> )のみの収容人数 |
|    | トイレ         | 33 m <sup>2</sup>  | 8人程度(4.0m <sup>2</sup> /人)  |                              |
| 2階 | フリースペース     | 123 m <sup>2</sup> | 41人程度(3.0m <sup>2</sup> /人) |                              |
|    | 学習室-1(クローズ) | 76 m <sup>2</sup>  | 25席程度(3.0m <sup>2</sup> /席) |                              |
|    | 学習室-2(オープン) | 82 m <sup>2</sup>  | 27席程度(3.0m <sup>2</sup> /席) |                              |
|    | 2階テナント      | 220 m <sup>2</sup> | 55人程度(4.0m <sup>2</sup> /人) |                              |
|    | キッズスペース     | 189 m <sup>2</sup> | 57人程度(3.3m <sup>2</sup> /人) | キッズトイレ・くつろぎエリアを含む            |

## 8 財政計画

### (1) 概算費用

事業費は、約3億円を想定しています。詳細については、設計業務の中で算出していきます。なお、以下の概算費用の他に什器・備品の購入費が加わります。

| 名 称      | 金 額 (千円) | 備 考    |
|----------|----------|--------|
| 建築工事費用   | 110,000  |        |
| 電気設備工事費用 | 80,000   |        |
| 機械設備工事費用 | 73,000   |        |
| 調査設計費用等  | 10,000   | 実施設計費等 |
| 消費税(10%) | 27,000   |        |
| 合 計      | 300,000  | 概算費用   |

### (2) 財源

国の補助制度（地域未来交付金 補助率 1/2）や起債の活用を検討しています。

## 9 今後のスケジュール

本施設のスケジュールは、調査・設計業務等に約8ヶ月、改修工事に約8ヶ月の期間を見込んでいます。

一方で、懸念事項として資材調達への影響が挙げられます。原油問題等に起因する建築資材全般の調達状況が極めて不透明な状況にあるため、スケジュールへの影響を最小限に抑えるべく、引き続き市場の動向を注視し、慎重に対応していく必要があります。

### 【スケジュール】

|                  | 項 目     | 令和8年度 | 令和9年度 | 令和10年度 |
|------------------|---------|-------|-------|--------|
| 駒ヶ根駅前ビル<br>「アルパ」 | 調査・設計業務 |       |       |        |
|                  | 改修工事    |       |       |        |
|                  | オープン    |       |       |        |
|                  | テナント募集  |       |       |        |

駒ヶ根駅前ビル「アルパ」  
施設再整備活用基本計画  
発行日：令和８年８月  
駒ヶ根市産業部商工観光課