

## 平成28年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成29年5月

甲府市（山梨県）

○計画期間：平成26年11月～平成32年3月（5年5月）

### I. 中心市街地全体に係る評価

#### 1. 平成28年度終了時点（平成29年3月31日時点）の中心市街地の概況

甲府駅周辺については、平成25年度から着手した甲府駅南口周辺地域景観整備事業（甲府駅南口駅前広場・平和通り）において、平成27年夏に地下駐輪場及び一般車ロータリー、平成28年9月に駅正面の公共交通ロータリー全体の利用を開始し、平成29年3月より交差点利用者の安全性と利便性の向上を図るため、交差点のスクランブル運用も開始するなど、平成29年夏の駅前広場全体の供用開始に向け順調に進捗しており、甲府駅南口の利便性向上と良好な景観整備が着実に進んでいる状況である。

また、甲府城周辺についても、県市が共同する中で、平成28年6月に甲府城周辺地域活性化基本計画を策定し、それに基づいた実施計画を策定中であるとともに、まちなか回遊道路整備事業に伴う用地買収等についても順調に進捗している。

オリオン通り周辺については、平成28年4月に本市を代表する地域資源であるジュエリー・クラフト関連のチャレンジショップ「甲府クラフトラボ」がオープンするとともに、ココリの商業床へ、平成28年7月に新たに1店舗オープンし、地下1階から2階までの空き床がほぼ解消されるなど、賑わいの創出拠点としての整備が進んでいる。

また、ストリート再生チーム事業で景観を整備した通りでは、サテライトオフィスやテレワークセンターといった働く場所の整備も進むとともに、オリオン通りと東西に交わる紅梅南通りにおいては、空ビルや空き店舗といった遊休不動産を活用し、経済合理性の高いプロジェクトを受講生が考える「リノベーションスクール」を開催するなど、新たな動きも出始めている。

甲府銀座ビルの再整備においては、平成29年度中の完成に向け順調に推移しており、周辺道路エリアのグレードアップを図る「都市空間道路整備事業」についても、国の支援を受けながら平成29年度から事業に着手する予定である。また、甲府銀座ビルの再整備後の1階床スペースの活用策について、中心市街地まちづくり会議において議論を行い、市に対して提言をいただいたことから、それに基づき入居する機能について、スペースを所有する民間事業者と協議を進めている状況であり、今後も定期的に情報共有を図る中で活用策を決定していく。

本年度は、ストリート再生チーム事業として、遊休不動産を活用し、雇用や賑わいを創出する「甲府市リノベーションまちづくり構想」を策定したことから、今後は、「(仮)甲府市リノベーションまちづくり構想実行委員会」を組織して、構想実現に向けた活動を着実に推進するとともに、2019年（平成31年）にこうふ開府500年、2020年（平成32年）に東京オリンピック・パラリンピック、2021年（平成33年）に信玄公生誕500年という、国内外からも注目を集めるなどの節目の年を迎えることから、外国人観光客等も視野に入れた交流人口の増加に向けた事業についても、各種関係団体等とも連携する中で、構築・推進していく。甲府銀座ビルの再整備においては、平成29年度中の完成に向け順調に推移しており、周辺道路エリアのグレードアップを図る「都市空間道路整備事業」についても、国の支援を受けながら平成29年度から事業に着手する予定である。

#### 2. 平成28年度の実績等に対する中心市街地活性化協議会の意見

成果指標である空き店舗数については、「空き店舗活用事業」及び「小グループ自主的取組支援事業」等の取組みにより、着実な事業効果がみられ、中心市街地の活性化に寄与したものと評価する。

一方、歩行者通行量については、ココリのリニューアルが概ね実施されたことに伴い、周辺歩

行量は大幅に増加したものの、全体では微増にとどまっている。ただし、歩行者通行量の増加に寄与する事業のほとんどは、事業完了後に効果が発現されることや、ストリート再生チーム事業として、遊休不動産を利活し、雇用や賑わいを創出する「甲府市リノベーションまちづくり構想」を策定し、構想実現に向けた活動を着実に推進していく動きもあることから、目標年次には期待される効果が発現していくものと考ええる。

居住人口については、106人減少しているが、甲府中央一丁目地区優良建築物等整備事業により、本年度には124戸の分譲マンションが供給されるとともに、ストリート再生チーム事業によるリノベーションによる居住空間の創出、合同会社まちづくり甲府の「まちなか不動産バンクサポートサイト」による空き家情報の発信等も推進していくことにより、目標達成を見込める状況であると考ええる。

なお、2020年（平成32年）の東京オリンピック・パラリンピックをはさんで、甲府市は2019年（平成31年）に開府500年、2021年（平成33年）に信玄公生誕500年という、節目の年を迎える。それまでに「外国人観光客等呼び込む観光まちづくり・観光推進の強化」、「甲府城周辺地域整備の推進」等による回遊性向上と交流人口の増加に向けた事業の構築を検討していただきたい。また、「遊休不動産の有効活用」、「空き店舗対策の推進」、「定住促進」、「駐車場問題や公共交通の効果的な活用」等による賑わいの創出に向けたより具体的な事業を検討・実施し、中心市街地の活性化を着実に推進していただきたい。

## II. 目標毎のフォローアップ結果

### 1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
快適な歩行空間と人が集う魅力的な商店街の整備によるまちの活力の発揮	空き店舗数	231 店舗 (H25 年度)	173 店舗 (H31 年度)	170 店舗 (H28 年度)	①	①
にぎわいの場を結ぶルート of 整備とまちの魅力の創出	歩行者通行量	151,626 人 (H25 年度)	186,564 人 (H31 年度)	131,584 人 (H28 年度)	①	①
アクセスしやすく、多世代が安心して暮らせる都市・生活基盤の創造	居住人口	5,527 人 (H26.4.1)	5,817 人 (H32.4.1)	5,269 人 (H29.4.1)	①	①

#### <取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

### 2. 目標達成見通しの理由

「空き店舗数」については、平成 25 年度より空き店舗活用事業の制度を拡充し、小グループ自主的取組支援事業とともに、制度が認知されてきたことから見込み以上に進捗しており、平成 28 年度に目標値を達成した。

「歩行者通行量」については、ココリのリニューアルが概ね実施されたことに伴い、周辺歩行量が大幅に増加したものの、調査日の気温が 3 日間通じて低かったことや、日曜日の午後から降雨があったこと等により、全体では微増に留まっている。

しかし、歩行者通行量目標値算出の基礎としたまちなか回遊道路整備事業や甲府中央一丁目地区優良建築物等整備事業、都市空間道路整備事業など、回遊性の向上や賑わいの拠点創出につながる各種事業が推進されていく予定であることや、ストリート再生チーム事業として、遊休不動産を活用し、雇用や賑わいを創出する「甲府市リノベーションまちづくり構想」を策定する中で、多くの関係者等と連携して、まちづくりを推進していく仕組みを構築するとともに、今後計画的に構想実現に向け事業を展開していくことから目標年度には目標達成可能であると考えます。

「居住人口」については、甲府中央一丁目地区優良建築物等整備事業によるマンションの供用開始を平成 29 年 2 月に控えており、また、中心市街地定住促進住宅取得・改修支援事業の活用による居住人口が増加していることや、市としても平成 29 年度の組織変更で空き家対策課を新設し、空き家の有効活用等についても、本格的に対応し始めること、さらには、ストリート再生チーム事業によるリノベーションによる居住空間の創出、合同会社まちづくり甲府と連携したまちなか不動産バンク事業による空き家の発掘と情報発信等により、目標年度には目標達成可能であると考えます。

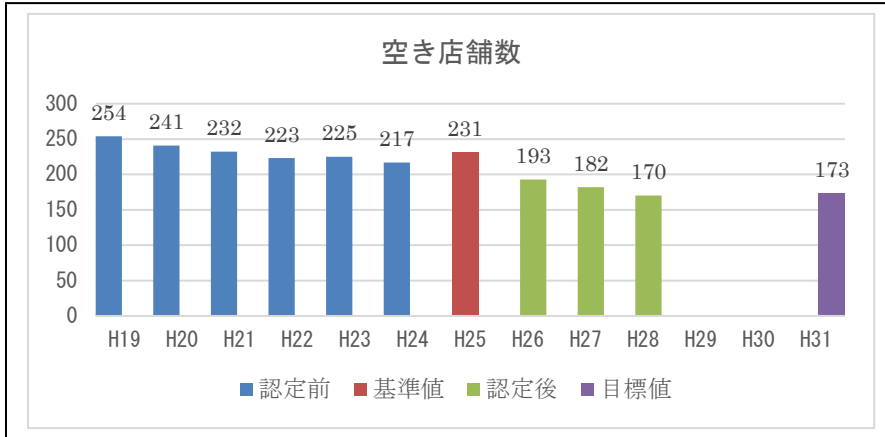
### 3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回フォローアップ実施から変更はない。

#### 4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「空き店舗数」※目標設定の考え方基本計画 P74～P77 参照

##### ●調査結果の推移



年	(店舗)
H25	231 (基準年値)
H26	193
H27	182
H28	170
H31	173 (目標値)

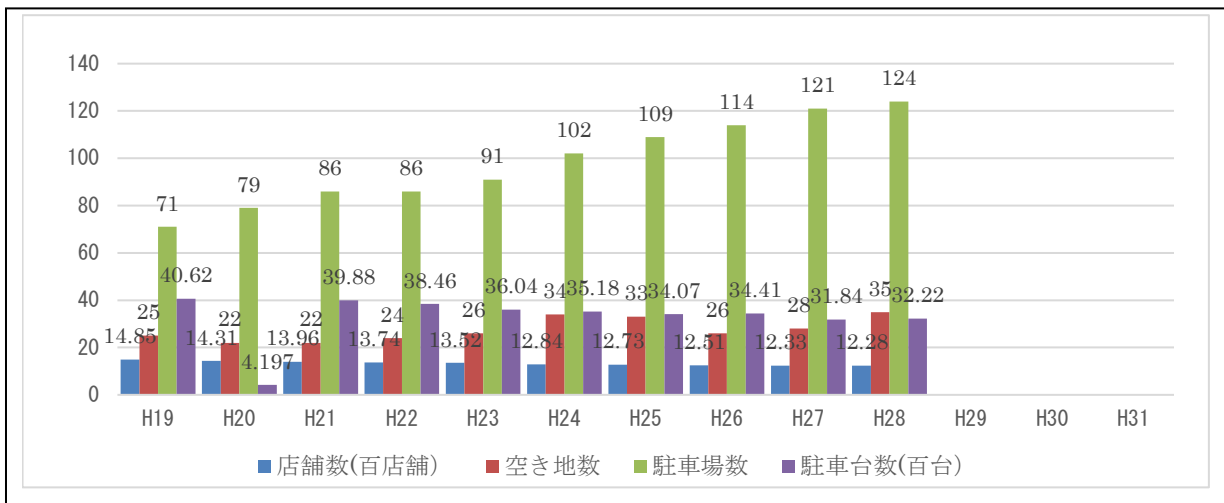
※調査方法：担当課職員による目視及び聞き取り等による現地調査

※調査月：7月～9月

※調査主体：甲府市

※調査対象：商店街の道路等に面した1階部分の店舗

##### ・参考指標



※調査方法等は空き店舗数と同じ

##### ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

###### ①. 空き店舗活用事業（甲府市）

事業完了時期	平成28年度【実施中】
事業概要	支援対象となる空き店舗（道路に面した1階部分等の店舗）への出店の際の家賃（12ヶ月間）及び改修費用の支援。
事業効果及び進捗状況	平成25年度より制度を拡充し、平成25年度実績7件から平成26年度～平成28年度実績平均11件と増加傾向である。 このことから、空き店舗の減少について、事業効果が現れてきていると考えられる。

## ②. 小グループ自主的取組支援事業（甲府市）

事業完了時期	平成25年度～【実施中】
事業概要	小グループが行うファサード整備など、中心市街地の活性化に寄与する自主的取組を支援する。
事業効果及び進捗状況	平成28年度は、情報発信事業2件と景観形成事業、商店街魅力創出事業それぞれ1件の合計4件の支援をした。今年度は、直接的に空き店舗を解消する取組みはなかったものの、上記の取組みは、中心商店街の魅力をPRすることにつながることから、間接的に空き店舗の解消に寄与したものと考えられる。

## ③. まちなか不動産バンク事業（甲府市）

事業完了時期	平成26年度～【実施中】
事業概要	遊休不動産の有効活用を図るため、所有者等に対するバンク登録への呼びかけを行い、登録物件情報を積極的に情報発信するとともに、利用希望者との最適なマッチングを行う。
事業効果及び進捗状況	平成26年10月に事業を開始し、事業用物件10件の登録に対し、3件の成約実績となっている。 事業用物件については、本市のまちなか不動産バンク事業と連携して実施している合同会社まちづくり甲府の「まちなか不動産バンクサポートセンター（サイト）」においては、登録物件64件に対して30件の成約実績があり、空き店舗の減少について、事業効果が現れてきていると考えられる。

### ●目標達成の見通し及び今後の対策

平成25年度より制度を拡充し、平成25年度実績7件から平成26年度～平成28年度実績平均11件と増加しており、空き店舗の解消に寄与している。

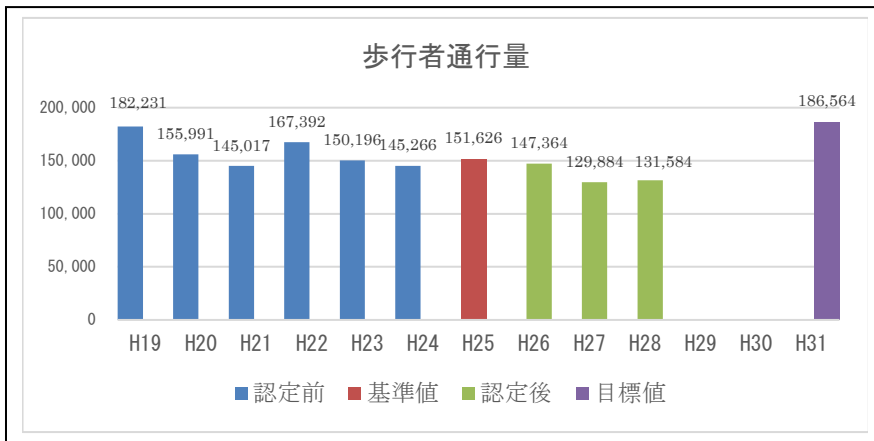
また、小グループ自主的取組支援事業は、今年度は、直接的に空き店舗を解消する取組みはなかったものの、中心商店街の魅力をPRすることにつながることから、間接的に空き店舗の解消に寄与したものと考えられる。

まちなか不動産バンクについては、市から山梨県宅地建物取引業協会に対して登録への協力依頼を行ったが、追加物件は2件に留まり、登録件数10件、その内成約は3件という状況である。連携した取組として、合同会社まちづくり甲府では、まちなか不動産バンクサポートセンター（サイト）及び空き物件見学会により、所有者と使用希望者のマッチングを行う事業を推進しており、登録件数64件、その内成約は30件となっている。

現在のところ各事業は、見込み以上に進捗しており、平成28年度に目標値は達成したが、今後も空き物件が増加しないよう引き続き事業を推進していく。

「歩行者通行量」 ※目標設定の考え方基本計画 P78～P85 参照

●調査結果の推移



年	(人/3日)
H25	151,626 (基準年値)
H26	147,364
H27	129,884
H28	131,584
H31	186,564 (目標値)

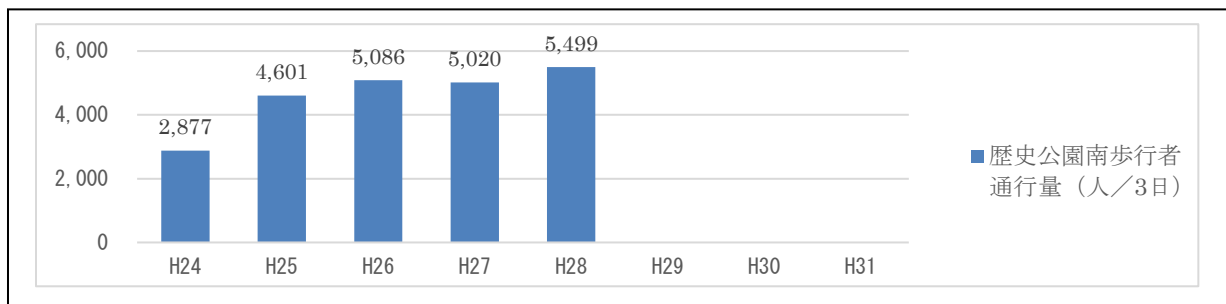
※調査方法：20調査地点で、10時～20時の間、調査員により集計

※調査月：11月末を中心とした金、土、日の3日間

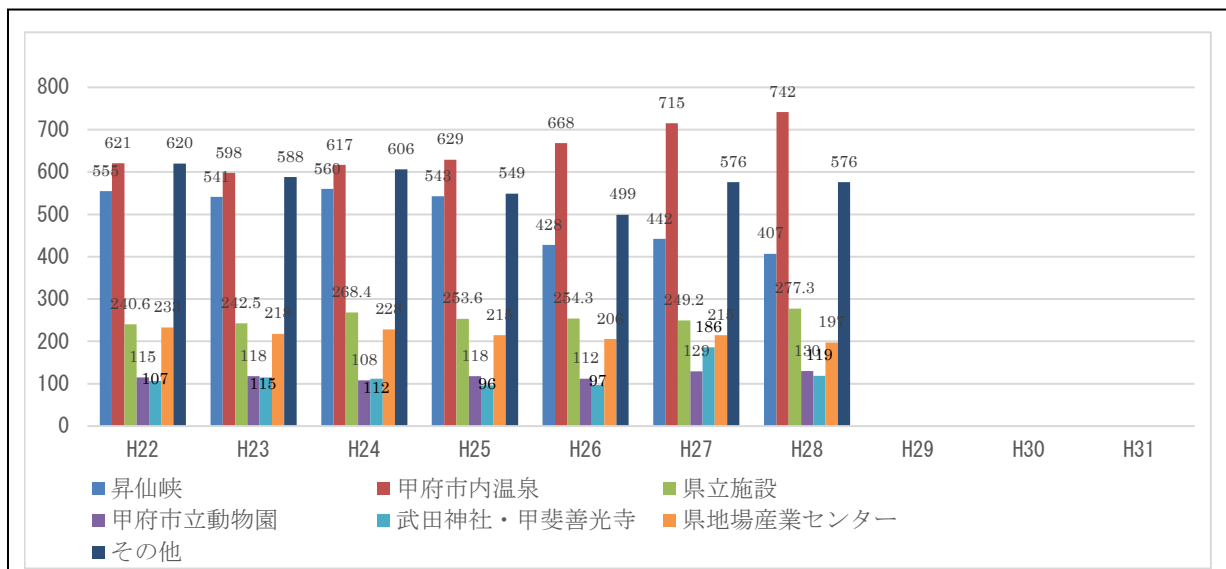
※調査主体：甲府市

※調査対象：歩行者、自転車利用者、原動機付自転車利用者（調査地点20箇所）

・参考指標1：歴史公園南歩行者通行量



・参考指標2：年間観光客入込状況（単位：千人※県立施設のみ：万人）



## ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

### ①. まちなか回遊道路整備事業（甲府市）

事業完了時期	平成31年度【実施中】
事業概要	歩行者の回遊環境を向上するため、歩行空間の改良等の市道整備、桜町道踏切の拡幅等、前計画で賑わい創出の効果があつた甲府駅北口周辺エリアと成果がみられなかった区域である南エリアを結ぶ歩行空間の整備を行う。
事業効果及び進捗状況	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画（甲府市中心市街地地区（第2期）））を活用する中で、用地買収等に着手した。今後は、桜町道踏切の拡幅等にも着手して、計画通りの平成31年度の完成を目指す。

### ②. 県庁舎耐震化等整備事業（甲府県庁地区）（山梨県）

事業完了時期	平成27年度【済】
事業概要	<p>県庁舎耐震化等整備事業のうち、県庁敷地のオープン化に伴い、敷地内の歩道の整備と、車両動線との分離による安全確保を行い、敷地内の緑化や多目的広場の整備を進める。</p> <p>また、県指定有形文化財である別館については耐震改修を行い、併せて近代県発展の礎を築いた先人の功績を情報発信する展示施設等を整備し、県民や観光客等に積極的に公開活用していく。</p>
事業効果及び進捗状況	別館の展示施設である「山梨近代人物館」において、定期的にイベントを実施するとともに、県庁敷地を一般開放するオープンガーデンやまなしにおいて、噴水稼働やライトアップを実施するなど、中心市街地の活性化や賑わいの創出を図っている。

### ③. 甲府中央一丁目地区優良建築物等整備事業（甲府市）

事業完了時期	平成29年度【実施中】
事業概要	甲府銀座ビルの、民間主体による住居整備を含んだ再整備に伴い、官民が一体となり、通りの魅力向上を図るため、中心市街地活性化に大きく寄与する中核的な事業であることから、民間事業者等の支援を行う。
事業効果及び進捗状況	<p>平成26年度に解体が始まり、現在の見込みでは平成29年度に完成予定。1階床部分等は、用途未定のスペースとなっていることから、事業主体と地元等が連携して、中心市街地活性化への活用策や、ビル周辺の魅力や環境の向上策等を検討・実施する「甲府まちづくりラボラトリー」を立ち上げ、中心商店街で食べ歩きや飲み歩きを楽しむイベントや中心市街地に対するアンケート調査、移住・定住促進イベントなどを実施した。</p> <p>そのほか、遊休不動産の有効活用、新規出店や街並み景観形成のコンサルティング事業など、多種多様な取組を行っていく予定であり、今後周辺への波及効果が期待される。</p>



#### ④. その他（ココリのリニューアル）

事業完了時期	【実施中】
事業概要	前計画で再開発された複合施設である「ココリ」の空テナントについて、権利者が新たなリーシング契約を結ぶことで、満床化を目指す。
事業効果及び進捗状況	平成27年3月20日に先行リニューアルを行い、6店舗が出店。4月下旬には、2店舗が出店した。 平成28年7月にイオン甲府ココリ店がオープンし、地下1階から2階までの空き床がほぼ解消されるなど、新たな来街者の増加や集客効果が徐々に現れてきている。

#### ●目標達成の見通し及び今後の対策

各事業は見込みどおり進捗しており、ココリのリニューアルについては、概ね実施されたことにより、当初見込んだ効果が徐々に現れてきている。

また、甲府銀座ビルにおいては、平成29年度中の完成に向け順調に推移しており、周辺道路エリアのグレードアップを図る「都市空間道路整備事業」についても、国の支援を受けながら平成29年度から事業に着手する予定であるとともに、再整備後の1階床スペースの活用策については、中心市街地まちづくり会議において議論を行い、市に対して提言をいただいたことから、それらを参考とする中で、スペースを所有する民間事業者と協議を進めている状況であり、平成29年の夏頃を目途に活用策を決定していく予定である。

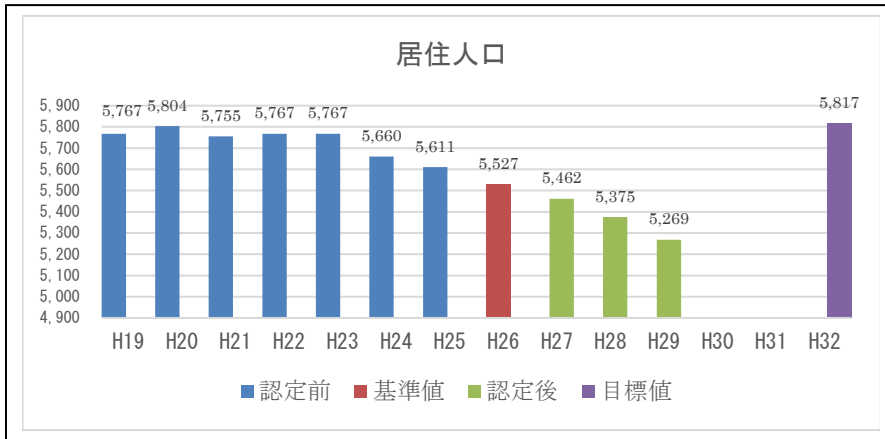
本年度は、ストリート再生チーム事業として、遊休不動産を活用し、雇用や賑わいを創出する「甲府市リノベーションまちづくり構想」を策定するとともに、紅梅南通りにおいては、実際の空ビルや空き店舗といった遊休不動産を活用し、経済合理性の高いプロジェクトを受講生が考える「リノベーションスクール」を開催するなど、多くの関係者等と連携する中で、まちづくりを推進していく仕組みを構築し、郊外大型店等との差別化を図ったところである。

さらに、甲府城南側エリアの整備については、基本計画が策定され、それに基づいた実施計画を策定中であり、賑わい創出の拠点整備に向け、着実に進捗している。

こうしたことから、歩行者通行量は低い値で推移しているものの、今後、効果が発現する事業に加え、リノベーションによるまちづくり活動を普及・啓発し、人が集う魅力的な商店街の創出を目指していくことや、29年度は中心市街地まちづくり会議において、計画記載事業への追加を見据えた課題解決に必要な事業を検討し、効果的な事業については積極的に計画記載事業へ追加していくことで、目標年度には、目標達成は可能と考える。

「居住人口」 ※目標設定の考え方基本計画 P86～P89 参照

●調査結果の推移



年	(人)
H26	5,527 (基準年値)
H27	5,462
H28	5,375
H29	5,269
H30	
H31	
H32	5,817 (目標値)

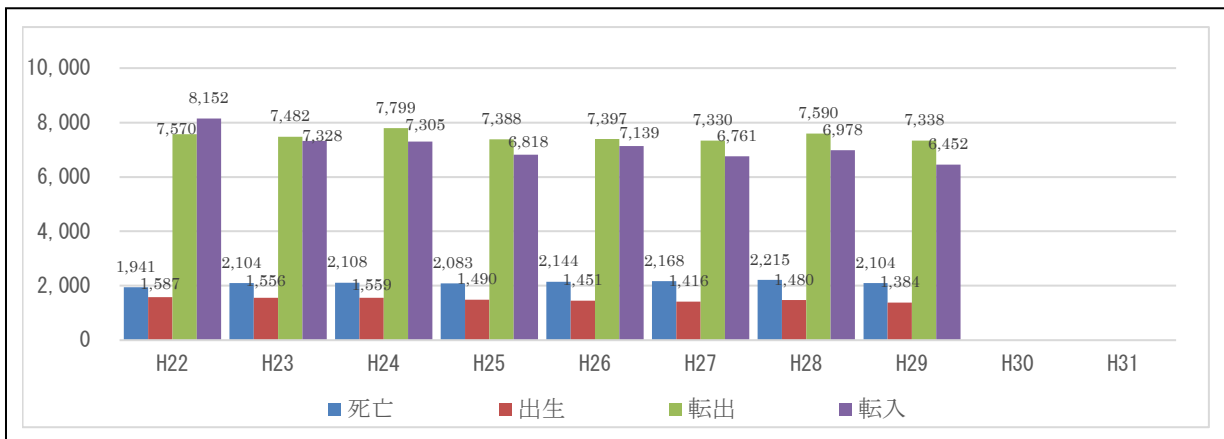
※調査方法：住民基本台帳による

※調査月：各年4月1日

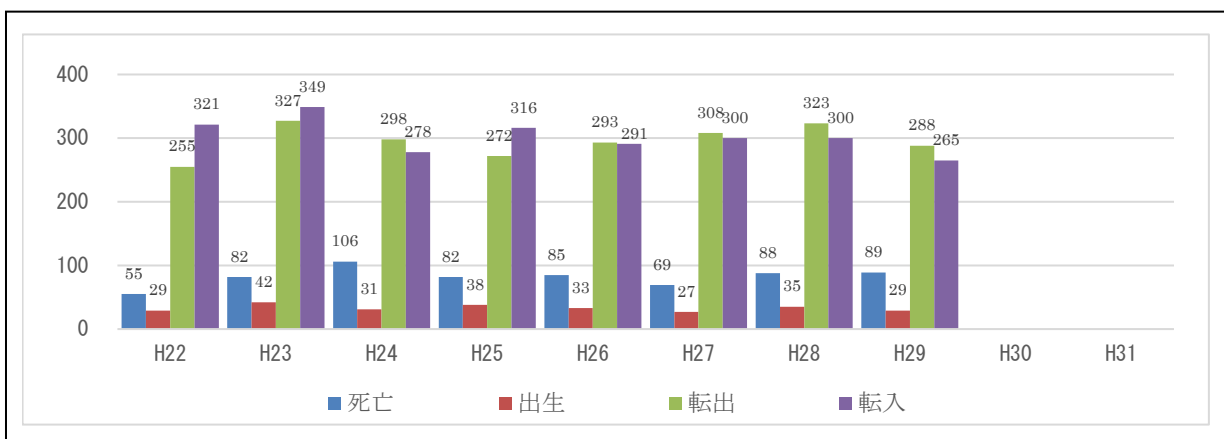
※調査主体：甲府市

※調査対象：住民登録者（外国人を除く）

・参考指標1：甲府市全域の自然増減、社会増減数（単位：人）



・参考指標2：中心市街地の自然増減、社会増減数（単位：人）



## ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

### ①. 甲府中央一丁目地区優良建築物等整備事業（甲府市）

事業完了時期	歩行者通行量で記述済み
事業概要	同上
事業効果及び進捗状況	平成26年度に解体が始まり、現在の見込みでは平成29年度に完成予定。完成後は、良質な居住空間が多数提供されることから、当初見込んだ効果が期待できる。

### ②. 中心市街地定住促進住宅取得・改修支援事業（甲府市）

事業完了時期	平成30年度【実施中】
事業概要	一般住宅の建築又は一戸建ての分譲住宅、中古住宅若しくは分譲型共同住宅の購入、並びに中古住宅又は分譲型共同住宅取得時の修繕等を支援する。
事業効果及び進捗状況	平成26年度に6件・13人、平成27年度に13件・28人、平成28年度に7件、9人の定住人口増加につながった。今後、良質な住宅の供給等が進めば、当初見込んだ効果が期待できる。

### ③. まちなか不動産バンク事業（甲府市）

事業完了時期	平成26年度～【実施中】
事業概要	遊休不動産の有効活用を図るため、空き家等所有者に対するバンク登録への呼びかけを行い、登録物件情報を積極的に情報発信するとともに、利用希望者との最適なマッチングを行うことで、居住人口の増加を図る。
事業効果及び進捗状況	空き家等の所有者に対してバンクの登録勧奨を行ったが、居住用物件の登録は未だ無い状況であることから、山梨県宅地建物取引業協会や合同会社まちづくり甲府等と連携し、登録物件の増加を図っていく。

## ●目標達成の見通し及び今後の対策

甲府中央一丁目地区優良建築物等整備事業の支援対象である、甲府銀座ビルの再整備については、解体作業が終了し、平成28年2月に起工式が行われた。平成29年度には完成する見通しとなっていることから、計画通りの居住人口増の効果が見込める。

また、まちなか不動産バンク事業では、空き家の登録物件がない状況であるが、中心市街地定住促進住宅取得・改修支援事業を活用し、空き屋等を取得・改修して居住されている方々が増加している状況であり、市としても平成29年度の組織変更で空き家対策課を新設し、空き家の有効活用等についても、本格的に対応し始めることから、空き家の所有者等への働きかけを強化する中で、バンクでの情報発信を行うことで、居住誘導を推進していく。

さらには、ストリート再生チーム事業によるリノベーションによる居住空間の創出、合同会社まちづくり甲府と連携したまちなか不動産バンク事業による空き家の発掘と情報発信等も推進していく中で、居住人口の増加を促進していく。

こうしたことから、各事業の効果が発現される目標年度には、目標達成は可能と考える。