

## 平成29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30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カ月）

### I. 中心市街地全体に係る評価

#### 1. 平成29年度終了時点(平成30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年度に着手した甲府駅南口周辺地域再整備事業(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開始、また、平成29年3月には、交差点のスクランブル運用が開始され、平成29年8月には駅前広場全体が供用開始となり、平成29年度までに、甲府駅南口の玄関口の良好な景観整備と利便性の向上が図られた。

甲府城南側エリアの整備については、平成28年6月に甲府城周辺活性化基本計画を策定するとともに、平成29年12月には甲府城周辺地域活性化実施計画を策定する中で、順次国との協議を進めているところである。また、まちなか回遊道路整備事業については、用地買収等が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としてオープンした「甲府クラフトラボ」に出店していた主婦3人が独立し、近隣の空き店舗に2月に出店をした。また、複合施設「ココリ」においては、平成27年1月にイオンとプロパティマネジメントを締結する中で誘致活動を続けてきた結果、平成28年7月には、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。

甲府銀座ビルの再整備については、平成30年2月には、124戸の分譲マンションとなる「デュオヒルズ甲府」が完成するとともに、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年度に事業に着手となり、回遊性の向上や賑わいの拠点の創出が進められている。また、1階スペースは、中心商店街における新たな魅力とにぎわい、そして、交流の拠点として期待されることから、その効果が中心市街地全体の魅力向上につながるよう、当該拠点の誘致活動を行っている「甲府まちづくりラボラトリー」と継続的に情報共有や情報交換を行ってきた。なお、現時点においては、平成30年初夏を目途に、全区画がオープン予定との報告を受けている。

今後も、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。

#### 2. 平成29年度 of 取組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、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、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」を策定するとともに、甲府リノベーションまちづくり推進委員会を開催するなど、構想実現に向けた活動を着実に推進していることから、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られる。

居住人口についても、微増にとどまっているが、甲府中央一丁目地区優良建築物等整備事業の完成により、平成30年3月より、124戸の分譲マンションの入居が開始されるとともに、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で、目標達成を見込める状況であると考えられる。

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。

**【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】**

(中心市街地区域)	平成 26 年度 (計画開始前年度)	平成 29 年度 (フォローアップ年度)
人口	5,527	5,275
人口増減数	△ 84	6
社会増減数	△ 52	△ 66
転入者数	△ 2	36

## 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)	167 店舗 (H29 年度)	①	①
にぎわいの場を結ぶルートの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)	132,681 人 (H29 年度)	①	③
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)	5,275 人 (H30.4.1)	①	③

#### <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、既に平成 28 年度に目標値をクリアし、平成 29 年度においては、更に空き店舗数が抑制された。

「歩行者通行量」については、全体では微増に留まっている。しかしながら、歩行者通行量目標値算出の基礎とした甲府中央一丁目地区優良建築物等整備事業が平成 30 年 2 月に完了したことや、まちなか回遊道路整備事業や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、また、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、「甲府リノベーションまちづくり推進委員会」を開催するなど、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の構築が進められるとともに、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。

「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が平成 30 年 3 月から入居開始となったことや、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、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、中心市街地を核とする区域において、本市の賑わいと魅力の維持・創出の担い手として欠かすことのできない若い世代を中心とした定住人口確保に向けて、平成 30 年 1 月に「空き家改修助成制度」と「子育て世帯家賃助成制度」を開始するなど、空き家の有効活用等についても本格的に対応し始めたこと、さらには、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。

### 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

目標指数の歩行者通行量については、まちなか回遊道路整備事業及び都市空間道路整備事業において、関連機関との協議に不測の日数を要したことなどから、工事完了予定期日が変更となった。

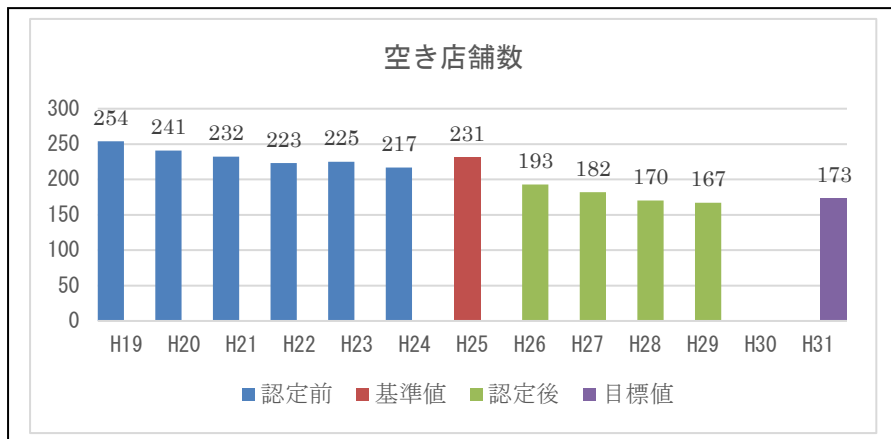
しかしながら、歩行者通行量は平成 29 年度には増加に転じ、今後、より効果が発現する事業に加え、リノベーションによるまちづくり活動を普及・啓発し、人が集う魅力的な商店街の創出を目指していくことや、平成 29 年度は中心市街地まちづくり会議において、計画記載事業への追加を見据えた課題解決に必要な事業を検討し、効果的な事業については積極的に計画記載事業へ追加していくことで、目標年度には、目標達成は可能と考える。

目標指数の居住人口については、まちなか不動産バンク事業において、平成29年度においても登録が無い状況であるが、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る。また、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、平成 30 年 2 月に完成し、平成 30 年 3 月から引渡しを開始していることから、計画通りの居住人口増の効果が見込め、目標年度には目標達成可能であると考ええる。

#### 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
H29	167
H31	173 (目標値)

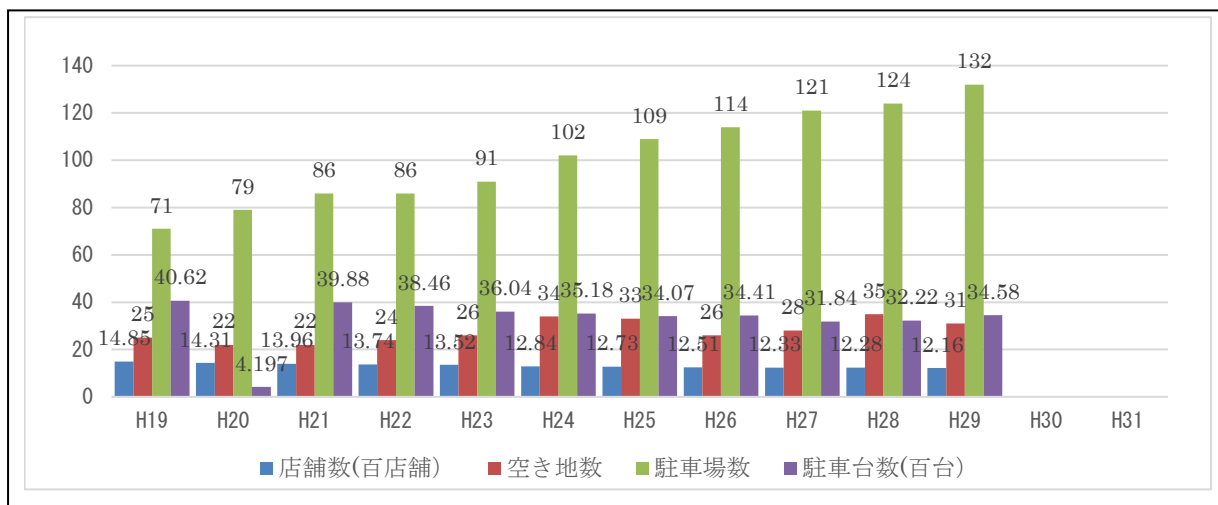
※調査方法：担当課職員による目視及び聞き取り等による現地調査

※調査月：6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 25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 29 年度実績平均で約 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 29 年度は、商店街魅力創出事業 2 件、調査・分析・計画策定事業 2 件、景観形成事業 1 件の合計 2 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、これまでの登録物件 71 件(H29 実績:33 件)に対して 39 件(H29 実績:10 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 29 年度実績平均で約 11 件と増加傾向にあり、空き店舗の解消に寄与している。

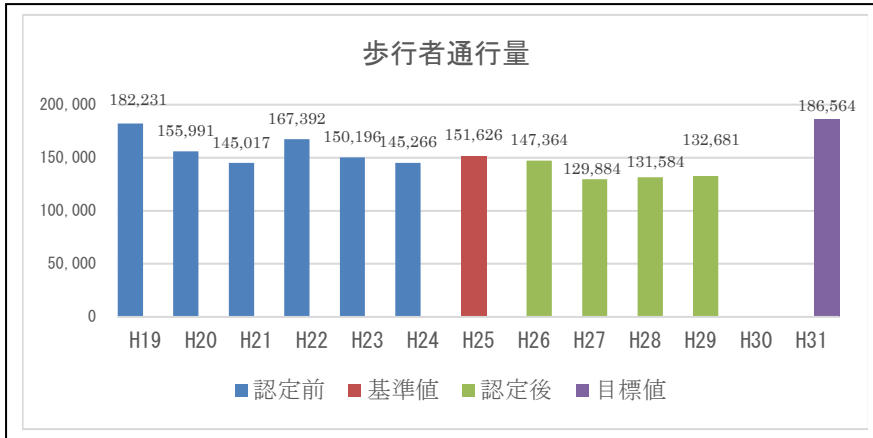
また、小グループ自主的取組支援事業は、今年度は、直接的に空き店舗を解消する取組みはなかったものの、中心商店街の魅力をPRすることにつながることから、間接的に空き店舗の解消に寄与したものと考えられる。

まちなか不動産バンクについては、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。しかしながら、合同会社まちづくり甲府と連携した取組として、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 71 件、その内成約は 39 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 年度以降、目標値は達成しているが、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
H29	132,681
H31	186,564 (目標値)

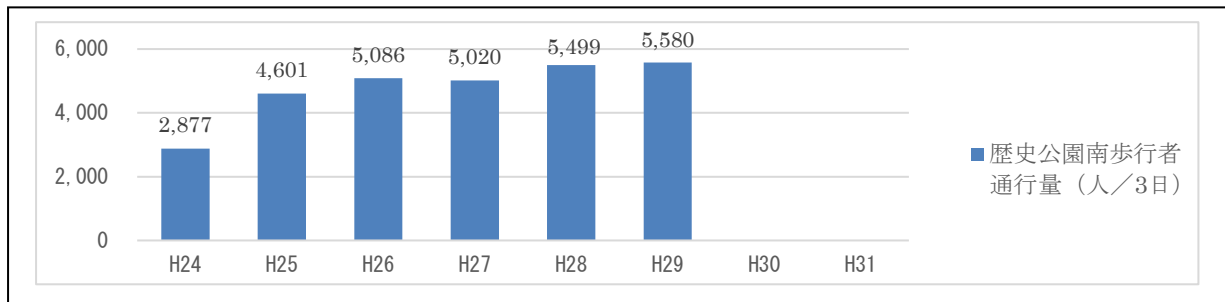
※調査方法：20調査地点で、10時～20時の間、調査員により集計

※調査月：11月末を中心とした金、土、日の3日間

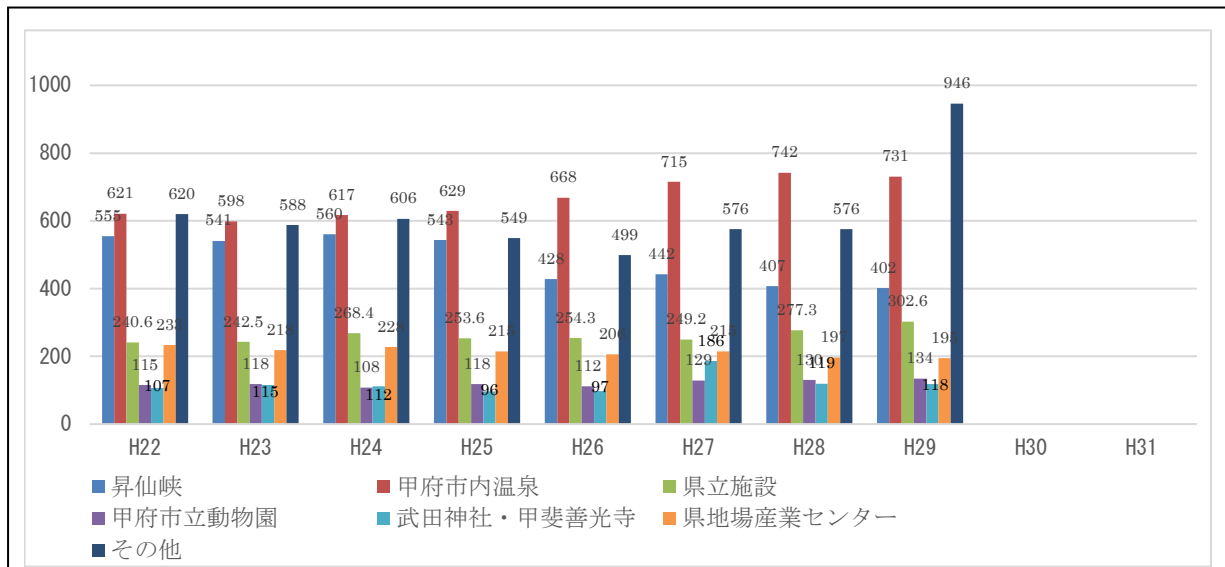
※調査主体：甲府市

※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、併せて近代本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【完了】
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	平成26年度に解体が始まり、平成 30 年 2 月に完成し、平成 30 年 3 月から引渡しとなった。昨年度、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・実施するため立ち上げた「甲府まちづくりラボラトリー」が一般社団法人として法人化し、1 階床部分等のスペースについて、テナントリーシングを実施しているところであり、平成 30 年度には新たな店舗等がオープンする予定である。そのほか、当該団体においては、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行く予定であり、今後周辺への波及効果が期待される。



#### 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、平成 29 年 11 月に新たな店舗がオープンするなど、地下 1 階から 2 階までの空き床がほぼ解消され、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 30 年 2 月に完成し、3 月から引渡しを開始しているところである。また、1 階床スペースについては、昨年度、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・実施するため立ち上げた「甲府まちづくりラボラトリー」が一般社団法人として法人化し、テナントリーシングを実施しているところであり、平成 30 年 7 月には新たな店舗等がオープンする予定である。また、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 年度に予定通り着手し、順調に進捗している。

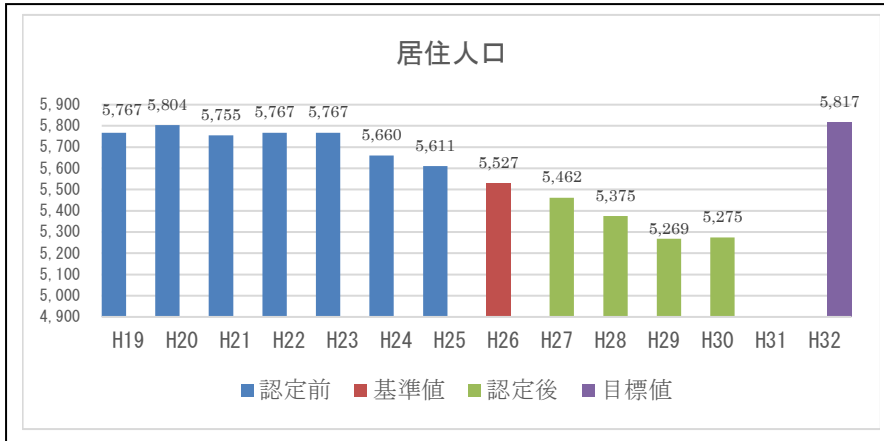
また、平成 28 年度に策定したリノベーションまちづくり構想による、空ビルや空き店舗といった遊休不動産を活用した取り組みの一環として、経済合理性の高いプロジェクトを受講生が考える「第 2 回リノベーションスクール」を 10 月に開催するなど、多くの関係者等と連携する中で、まちづくりを推進していく仕組みを構築し、郊外大型店等との差別化を図ったところである。

さらに、甲府城南側エリアの整備については、平成 27 年度に有識者や関係者による検討を終え、平成 28 年 6 月に甲府城周辺活性化基本計画を策定するとともに、平成 29 年 12 月には実施計画を策定し、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、平成 29 年度には増加に転じ、今後、より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、平成 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	5,275
H32	5,817 (目標値)

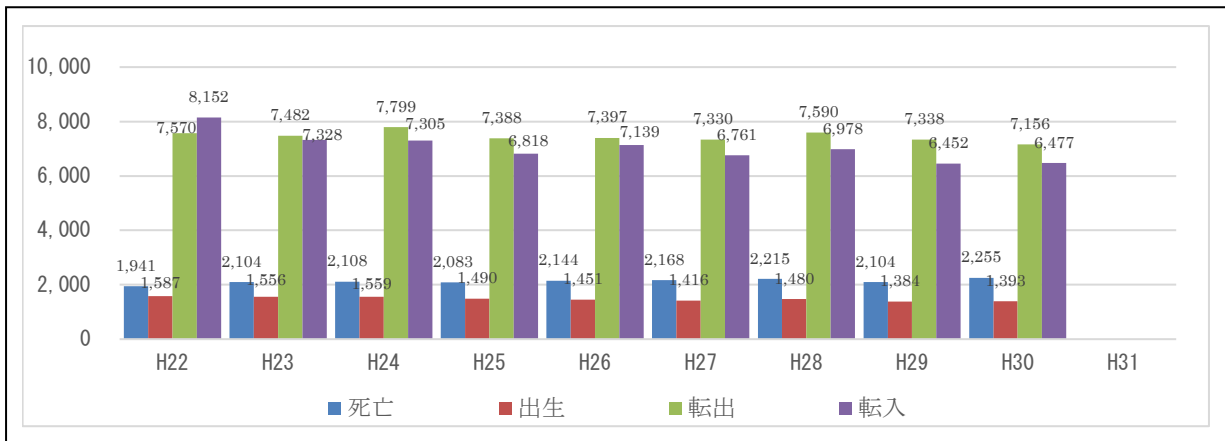
※調査方法：住民基本台帳による

※調査月：各年4月1日

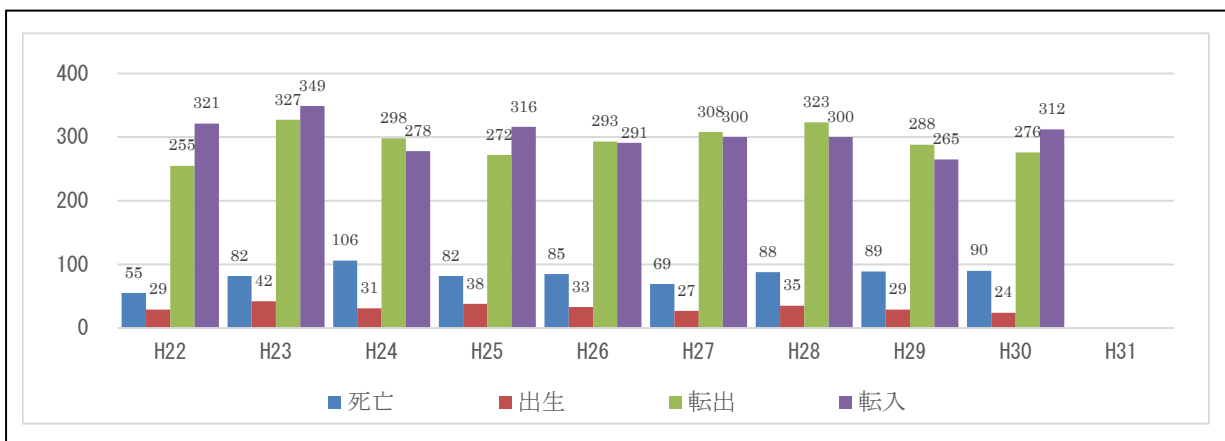
※調査主体：甲府市

※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、平成 30 年 3 月に完成、引渡しを開始している。今後、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、平成 29 年度に 6 件・13 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。また、本事業の認定受付は平成 29 年度で終了し、認定受付分について、最長 2 年間の交付申請を受け付け、交付金を支出していく。 今後は、中心市街地を核とする区域において、本市の賑わいと魅力の維持・創出の担い手として欠かすことのできない若い世代を中心とした定住人口確保に向けて平成 30 年 1 月に開始した「空き家改修助成制度」と「子育て世帯家賃助成制度」に本事業を移行することとなった。

### 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、平成 30 年 2 月に完成し、平成 30 年 3 月から引渡しを開始しており、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る。また、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、中心市街地を核とする区域において、本市の賑わいと魅力の維持・創出の担い手として欠かすことのできない若い世代を中心とした定住人口確保に向けて、平成 30 年 1 月に「空き家改修助成制度」と「子育て世帯家賃助

成制度」を開始するなど、空き家の有効活用等についても、本格的に対応し始めていることから、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、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。