

平成26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27年3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26年度終了時点（平成27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）による、一般車ロータリー、駐輪場等の整備が進行しているほか、関連事業である県庁敷地のオープン化に係る整備工事も、平成26年度から開始している状況である。また、甲府城周辺についても、県市による担当者レベルでの研究を終え、平成27年度には県市のほか学識経験者や地元関係者による検討が開始されることとなった。

甲府駅北口の甲州夢小路は、これまでも見込み以上の集客を見せていたが、テナントがほぼ満床となり、近傍の歩行者通行量も上昇を続けているなど、成果を上げている。

空テナントが目立ち、十分な効果が得られていなかった商業施設であるココリについても、段階的なりニューアルが始まり、甲府銀座ビルも解体が始まるなど、これまでの重要課題の解決の目途が立ったところである。

銀座通り周辺の商業施設集積エリアにおいては、甲府銀座ビルの整備に合わせ、再整備後の1階スペース等の活用のほか、周辺の環境整備、魅力の向上などの中心市街地活性化策について、事業主体と地元等が連携して取り組む組織が形成されつつある状況である。

また、民間のやる気を支援する取組みである小グループ自主的取組支援事業やストリート再生チーム事業も、企画を公募する中で、イベントや情報発信、景観形成事業などが実施され、目に見える形で実績が現れていることから、点で終わらない、面的な効果の波及が期待される状況である。

2. 平成26年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

平成26年度は、新たな「甲府市中心市街地活性化基本計画」の初年度として、前計画の検証・成果を踏まえる中、前計画からの事業の継続に加え、「まちなか不動産バンク事業」など新規事業も開始されており、各事業は計画通り順調に進捗している。

また、前計画からの継続事業である「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、空き店舗数は前年度比38店舗減少し、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、歩行者通行量は前年度比4,262人減少したものの、当該実績値の測定時点では、ほとんどの事業が開始前であり、平成26年度の事業効果は未発現であった。また、本年3月に商業施設である「ココリ」がリニューアルオープンし、今後、他の事業との相乗効果により、期待される効果が発現していくものと考えている。

さらに、居住人口については、中心市街地定住促進住宅取得・改修支援事業等が実施されているものの、前年度比65人減少となった。しかし、（仮称）甲府中央一丁目地区優良建築物等整備事業では、甲府銀座ビルの解体工事がはじまり、平成29年度には完成の見通しで約120戸の分譲マンションが供給される計画であることから、目標達成を見込める状況であると考えている。

なお、今後については、既存事業に留まらず、「地方創生に関する取組みとの連携」、「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」、「駐車場の利便性向上」、「遊休不動産の有効活用」、「空き店舗対策の推進」、「定住促進」、「全国的イベントの誘致・イベントの充実」等についても積極的に事業の構築を検討し、計画内容の充実を図り、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)	193 店舗 (H26 年度)	—	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)	147,364 人 (H26 年度)	—	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)	5,462 人 (H27.4.1)	—	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

計画開始より5ヶ月が経過したところであるため、数値的効果を測ることは難しいが、掲載各事業は計画通りに進行しており、遅延は見られない。

まちなか回遊道路整備事業については、本事業を基幹事業とした都市再生整備計画の国土交通省への提出を終え、社会資本整備総合交付金の支援を受けて平成27年度に着手し、(仮称)甲府中央一丁目地区優良建築物等整備事業については、平成26年度に甲府銀座ビルの解体が始まり、平成29年度には完成の見通しとなるとともに、事業実施主体が地元等と連携し、再整備後の1階スペース等の活用のほか、周辺の環境整備、魅力の向上などの中心市街地活性化策について、広く関係者が協力して実施していく組織が検討されている。

また、民間のやる気を支援する取組みである小グループ自主的取組支援事業やストリート再生チーム事業も、制度が認知されてきたこともあり、多くの企画提案がなされ、イベントや情報発信、景観形成や拠点整備など、様々な取組みが民間主導で実施されることにより、徐々にではあるが、街の雰囲気などに変化が現れてきている。

このほか、前計画事業であった紅梅地区再開発事業により建設され、空床の残っていたコロリの商業スペースについても、新たなテナントリーシングが図られ、一部は平成27年度対応となったものの、大部分についてはリニューアルを果たしたことから、期待された効果が見込める状況となった。

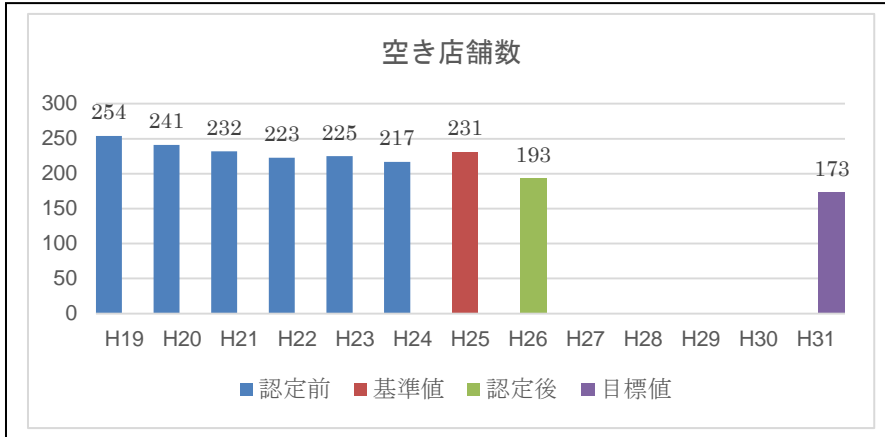
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

初回のため省略。

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
H31	173 (目標値)

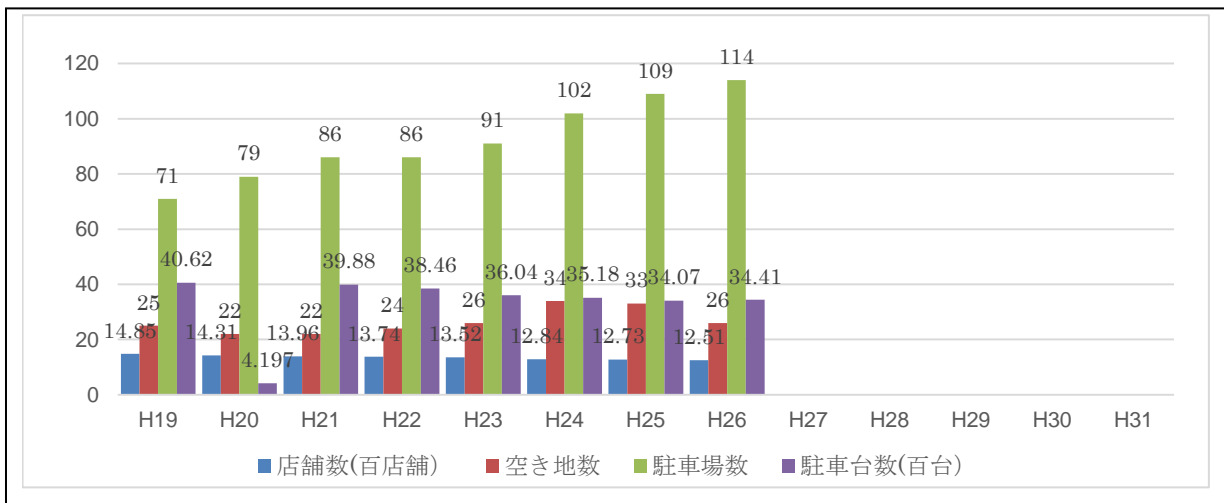
※調査方法：担当課職員による目視及び聞き取り等による現地調査

※調査月：5～8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	【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	H25に従前の支援制度を拡充したことが認知されてきたため、H26は前年比で1.7倍の件数の助成を決定した。 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	【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	制度が認知されてきたこともあり、多くの提案を受け付け、9件の支援を決定した。 内容は、景観形成や情報発信など多岐にわたっており、民間が自ら考え、自らが活動する場の支援としての役割を果たしている。 地場産業の振興に資するものづくり拠点の整備も実施され、中心市街地への出店の促進が期待できる。

③. まちなか不動産バンク事業（甲府市）

事業完了時期	【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月から事業を開始したが、事業用物件の登録があるが、居住用物件の登録はない。 成約実績はまだ無いが、事業用物件については、まちづくり会社である合同会社まちづくり甲府が3月に開始した「まちなか不動産バンクサポートセンター」による、空き店舗情報発信サイト「まちなか不動産バンクサポートサイト」を公開するなど、制度を強化する動きも出ているほか、空家等の所有者への登録勧奨等も実施していく。

●目標達成の見通し及び今後の対策

平成25年度から先行的に実施した空き店舗活用事業は、事業拡充が認知されてきたことから、平成26年度は活発な活用が行われた。

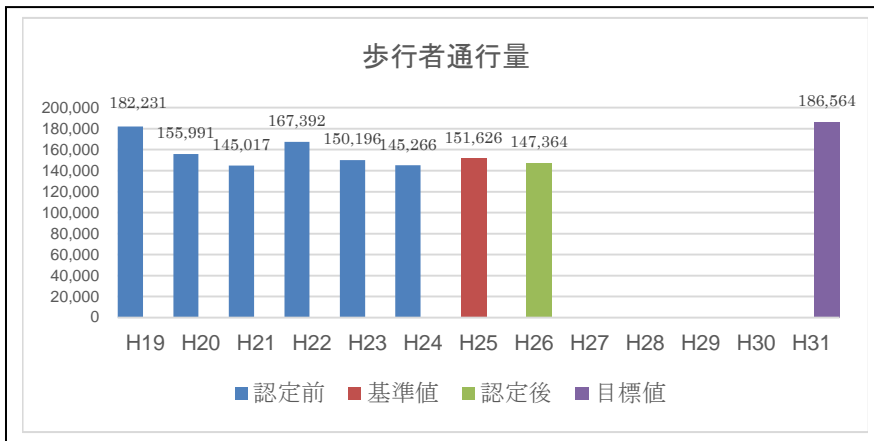
また、小グループ自主的取組支援事業やストリート再生チーム事業も、制度が認知されてきたこともあり、多くの企画提案がなされ、他の事業等と連携したタイムリーな企画の実施により、にぎわいの創出に寄与するなど、当事者らが主体となって行う、持続可能な取組の芽が出つつある。

まちなか不動産バンクについては、開始後間もないこともあり、登録物件数が少ない状況であるが、まちづくり会社である合同会社まちづくり甲府が、空き店舗の情報発信やコーディネートを行う「まちなか不動産バンクサポート事業」を開始したほか、今後、市としても所有者に対する登録勧奨を行っていくなど、事業の効果的な推進を図っていく。

現在のところ、掲載各事業は、ほぼ見込みどおり進捗していることから、目標達成は十分可能と考える。

「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
H31	186,564 (目標値)

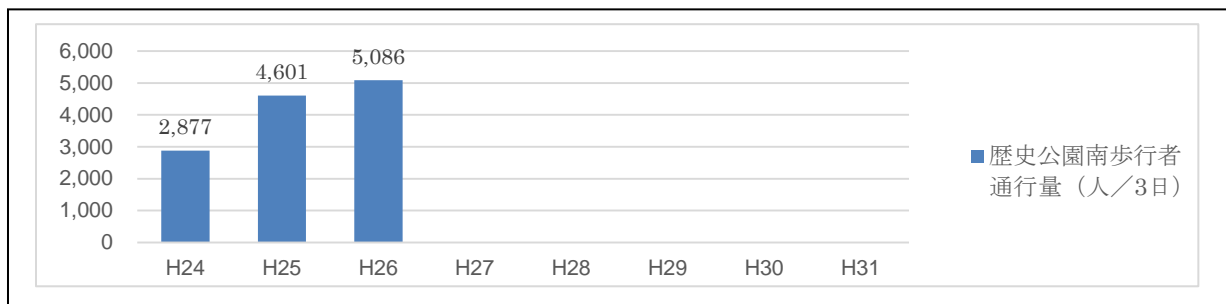
※調査方法：20調査地点で、10時～20時の間、調査員により集計

※調査月：11月末を中心とした金、土、日の3日間

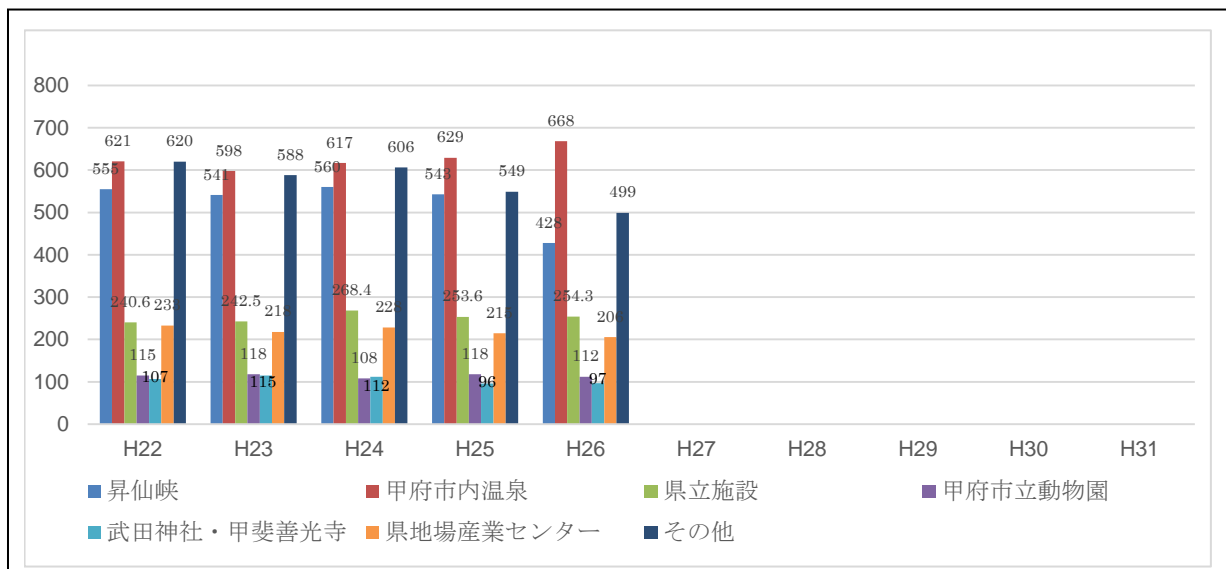
※調査主体：甲府市

※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. 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【未】
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	<p>別館の耐震改修が終了し、展示施設である「山梨近代人物館」が平成27年4月2日にオープンすることとなった。</p> <p>県庁敷地オープン化についても予定通り平成26年度に着手し、平成27年度の完成を目指し、事業を推進している。</p>

②. (仮称) 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【未】
事業概要	<p>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。</p>
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。</p> <p>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・実施する組織を立ち上げる準備が進んでおり、今後、様々な活動を行っていく予定であることから、周辺への波及効果が期待される。</p>

③. その他（ココリリニューアル）

事業完了時期	【実施中】
事業概要	<p>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。</p>
事業効果及び進捗状況	<p>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、更に1店舗の出店が決まっている。</p> <p>長期間空床状態であった、南側道路に面した広い区画への出店が決まったことで、施設のイメージアップや集客効果が期待できる。</p>

●目標達成の見通し及び今後の対策

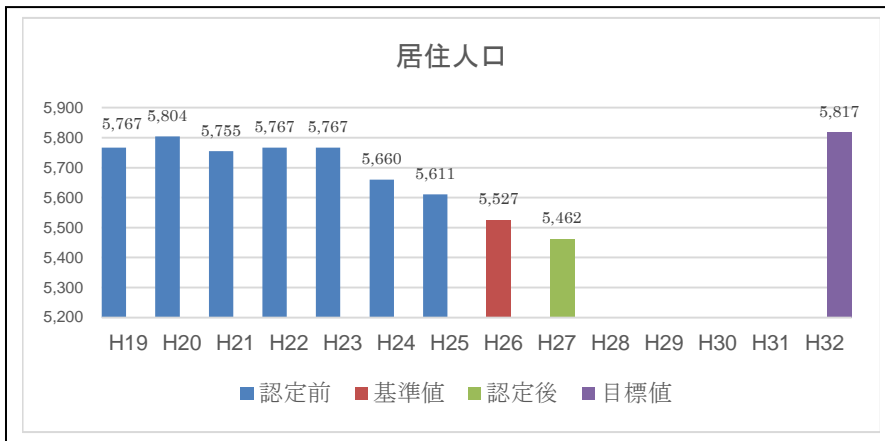
各事業は見込みどおり進捗しており、未着手事業についても準備作業が進捗している。

ココリのリニューアルについても、段階的に満床化が進んでいく見通しのため、当初見込んだ効果が期待できる。

また、甲府城南側エリアの公用地等を活用した整備について、県市共同による研究を終え、更なる検討に入っていく状況である。

「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
H32	5,817 (目標値)

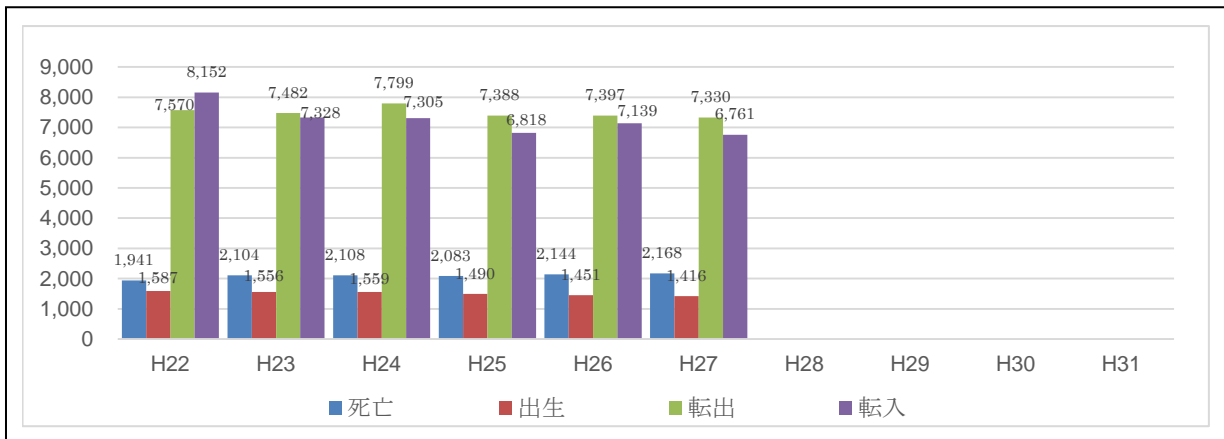
※調査方法：住民基本台帳による

※調査月：各年4月1日

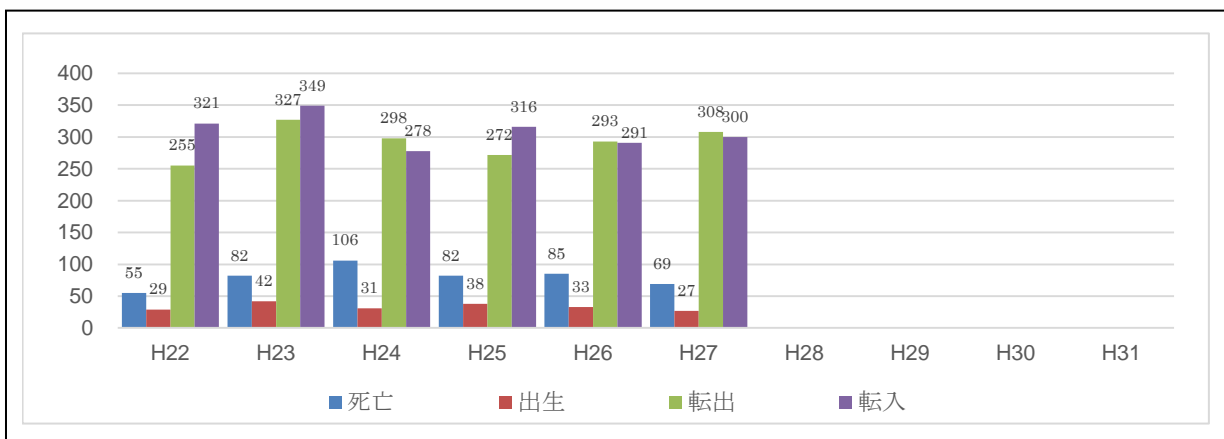
※調査主体：甲府市

※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. (仮称) 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	まちなか不動産バンク事業等の住宅供給関連事業の実施に先駆けて開始したため、当初見込んだ効果はまだ現れていない。 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	空き店舗数で記述済み
事業概要	同上
事業効果及び進捗状況	同上

●目標達成の見通し及び今後の対策

(仮称) 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、所有権取得者による解体作業が始まり、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を一層推進し、中心市街地定住促進住宅取得・改修支援事業との連携をより深めるなどにより、居住誘導を積極的に推進していく。