

平成27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28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27年度終了時点（平成28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、駐輪場等の整備が完了するとともに、広場の整備が開始されるなど順調に進捗しており、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完了するなど、甲府駅南口の景観が変わりつつある状況である。

また、甲府城周辺についても、平成27年度に本市の基本的な考え方を、学識経験者や地元関係者で構成する基本計画検討委員会に提案したところであり、平成28年度には甲府城周辺地域活性化基本計画及び実施計画を策定していく予定となっている。

オリオン通り周辺については、平成27年3月にリニューアルしたココリの商業床に、集客力の高い幾つかの店舗が入居したことで新たな魅力が創出されるとともに、ストリート再生チーム事業で整備した通りの景観向上により、魅力ある店舗の集積が進んだこと、また、本市を代表する地域資源であるジュエリー・クラフト関連店舗の集積を目指すチャレンジショップ「甲府クラフトラボ」が平成28年4月にオープン予定など、賑わいの創出拠点としての整備が進んでいる。

また、甲府銀座ビルにおいては解体が完了し、平成28年2月に起工式が行われるなど、平成29年度中の完成に向け順調に推移しており、周辺道路エリアグレードアップを図る「都市空間道路整備事業」を平成28年3月に認定中心市街地活性化基本計画に事業追加し、回遊性や居住環境の向上を目指すとともに、再整備後の1階スペースの活用策については、事業主体と地元等が連携して活性化に取り組む組織である「甲府まちづくりラボラトリー」等とも協議する中で、平成28年度中に方向性を決定していく。

さらに、国の地方創生先行型交付金を活用し、平成27年度に「中心市街地リノベーション事業補助金」を創設して、まちづくり活動の拠点を3箇所整備するとともに、リノベーションによるまちづくり活動の普及啓発として、2回のリノベーションシンポジウムと「まちのトレジャーハンティング@甲府」というワークショップを開催した。

今後は、遊休不動産の利活用による街並みの再生や働く場の創出などを、多くのまちづくり関係者等を巻き込みながら、そのノウハウを普及啓発する事業をストリート再生チーム事業と位置づけ、各種関係団体等とも連携して事業を推進していく。

2. 平成27年度の実施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、計画掲載事業の推進に伴う大規模工事、集客力の高い店舗の撤退等のほか、各種要因のため大きく減少しているが、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、新たに当該指標に寄与する事業を新規に追加したこと、また、「ココリ」のテナントリーシングが今後も段階的に実施されること等を考慮すると、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。

居住人口については、87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、平成29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の見直しや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中心市街地定住促進住宅取得・改修支援事業を効果的に絡ませることにより、目標達成を見

込める状況であると考え。

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)	182 店舗 (H27 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)	129,884 人 (H27 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)	5,375 人 (H28.4.1)	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順調に減少している。

「歩行者通行量」については、甲府市中心市街地活性化基本計画に係る諸事業が実施過程にあることに加え、気温が急激に下がり断続的に強風が吹いたことや、集客力の高い店舗の撤退、甲府中央一丁目地区優良建築物等整備事業の大規模解体工事の実施等により大幅に減少している。

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等がこれから推進されていく予定であることや、回遊性の向上や心地のよい滞留空間の創出につながる都市空間道路整備事業と賑わい拠点の創出につながる中心市街地活性化支援税制を新たに計画に事業追加し実施していくこと、さらには、ストリート再生チーム事業の内容を見直し、遊休不動産の利活用による街並みの再生や働く場の創出などを、多くのまちづくり関係者等と実施し、郊外大型店等との差別化を図っていくことから、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 年度に控えており、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、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。

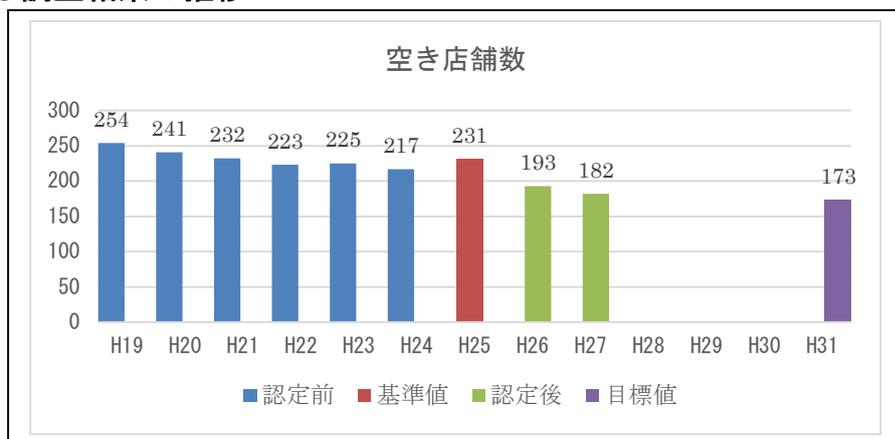
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

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
H31	173 (目標値)

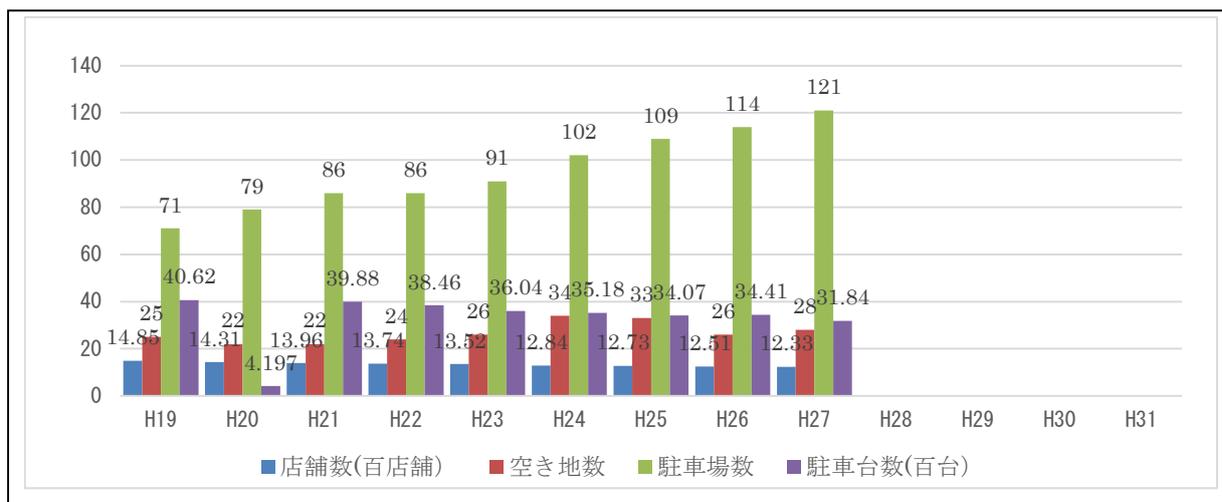
※調査方法：担当課職員による目視及び聞き取り等による現地調査

※調査月：6～7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年度実績12件、平成27年度実績12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 27 年度は、情報発信事業 2 件と交流拠点設置活用事業 2 件の合計 4 件の支援をした。交流拠点設置活用事業は、空き店舗を活用した事業であるが、1 件は期間を限定した事業であったことから、恒常的に空き状態が解消した事業は 1 件となっている。当該事業は、景観形成事業や飲食による魅力あるまちづくり事業等にも利用可能であることから、間接・直接的にも空き店舗の解消に寄与することが期待できる。

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、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 8 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 57 件に対して 17 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 年度から内容を拡充した空き店舗活用事業は、制度が認知されてきたことから、平成 25 年度実績 7 件から平成 26 年度実績 12 件、平成 27 年度実績 12 件と増加しており、空き店舗の解消に寄与している。

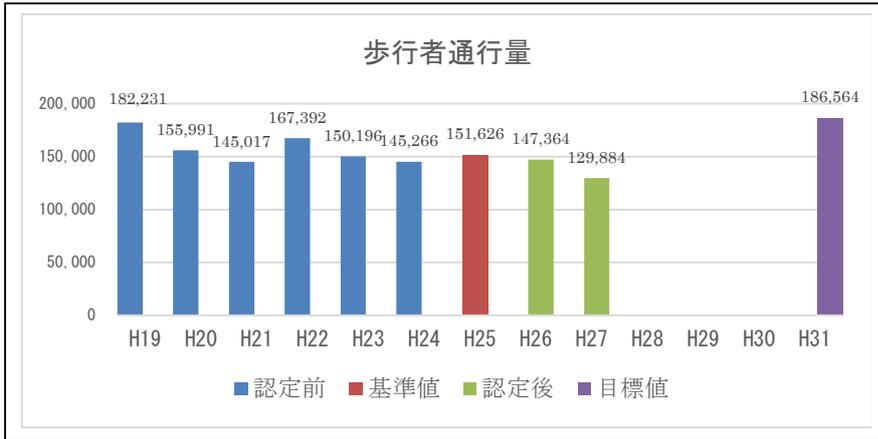
また、小グループ自主的取組支援事業は、空き店舗を活用した企画提案が 2 件採択されるとともに、国の地方創生先行型交付金を活用し、平成 27 年度に「中心市街地リノベーション事業補助金」を創設して、空き店舗等を活用したまちづくり活動の拠点を 3 箇所整備したことで、民間が主体となって雇用や賑わいの場を創出するとともに、起業を促進して空き店舗を解消していく活動が動き始めている。

まちなか不動産バンクについては、市として所有者に対して登録勧奨を行ったが、登録件数 8 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）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、こちらについては、手続きが簡素で登録への制約がないことから、登録件数 57 件、その内成約は 17 件となっている。今後は連携方法を工夫するなど、中心市街地の活性化に繋がる事業となるよう検討していく。

現在のところ各事業は、見込み以上に進捗しており、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
H27	129,884
H31	186,564 (目標値)

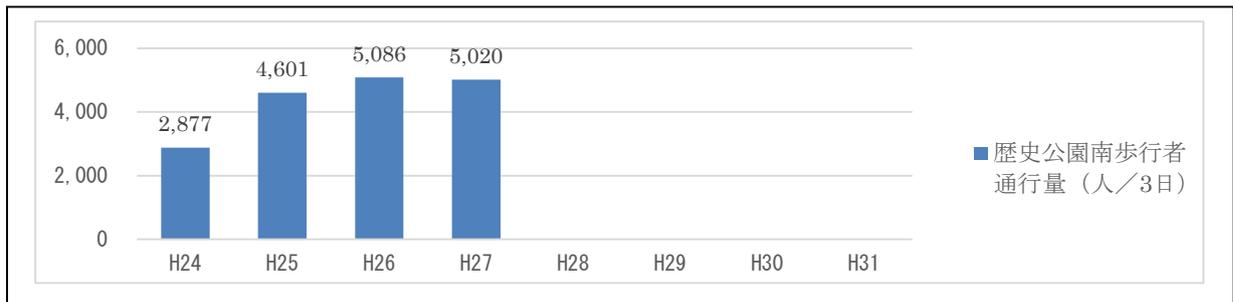
※調査方法：20調査地点で、10時～20時の間、調査員により集計

※調査月：11月末を中心とした金、土、日の3日間

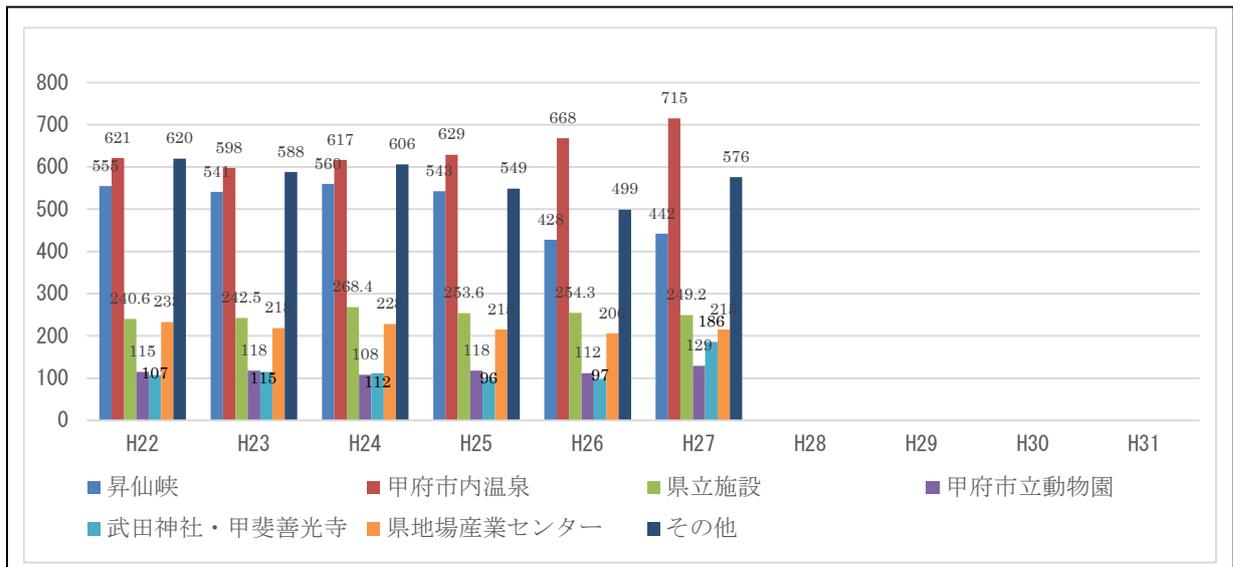
※調査主体：甲府市

※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った甲府駅北口周辺エリアと成果がみられなかった区域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、測量設計に着手し完了した。今後は、用地買収等を実施して、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	<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日にオープンした。</p> <p>県庁敷地オープン化についても予定通り、平成28年3月31日に事業を完了し、4月8日にオープン予定。</p>

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。</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「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・定住促進イベントの実施などのほか、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、集客力の高い2店舗が出店した。 現在、空き床となっている地下や1階の一部も含め、今後も段階的にリニューアルしていく予定であることから、新たな来街者の増加や集客効果が期待できる。

●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も、段階的に実施されていく見通しのため、当初見込んだ効果が期待できる。

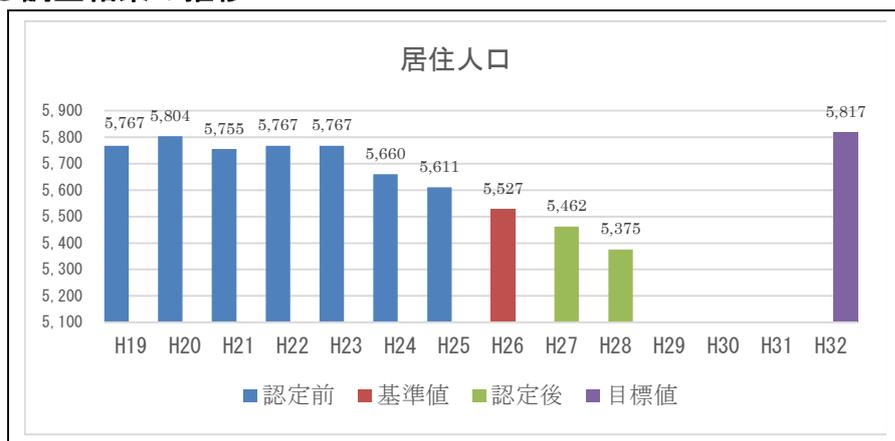
また、回遊性の向上や心地のよい滞留空間の創出につながる「都市空間道路整備事業」と賑わい拠点の創出につながる「中心市街地活性化支援税制」を新たに計画に事業追加するとともに、ストリート再生チーム事業の内容を見直し、遊休不動産の利活用による街並みの再生や働く場の創出などを、多くのまちづくり関係者等と実施し、郊外大型店等との差別化を図っていくこととしたところである。

さらに、甲府城南側エリアの整備については、基本計画（案）が策定され、基本計画及び実施計画が平成28年度中に策定される予定となっている。

こうしたことから、本年度は歩行者通行量が減少したものの、各事業の効果が発現される目標年度には、目標達成は十分可能と考える。

「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
H32	5,817 (目標値)

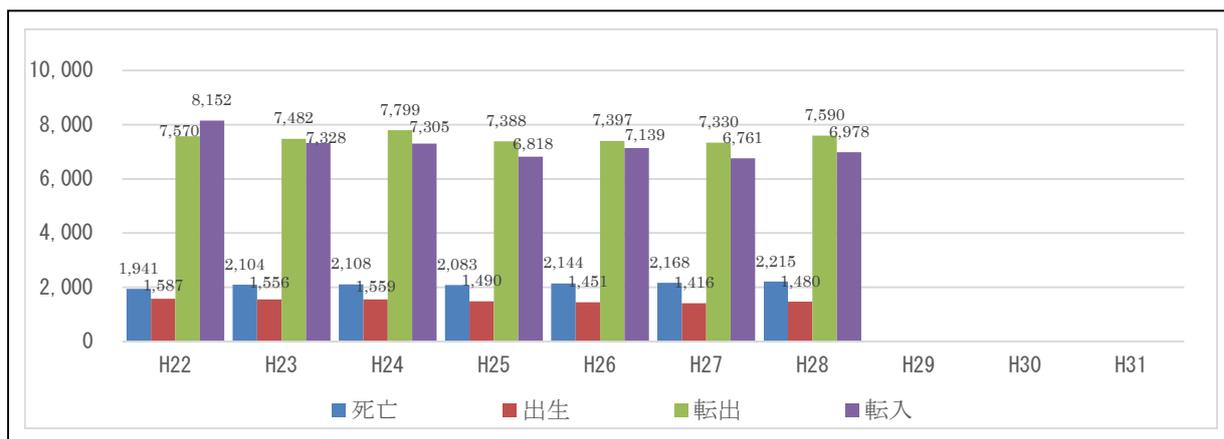
※調査方法：住民基本台帳による

※調査月：各年4月1日

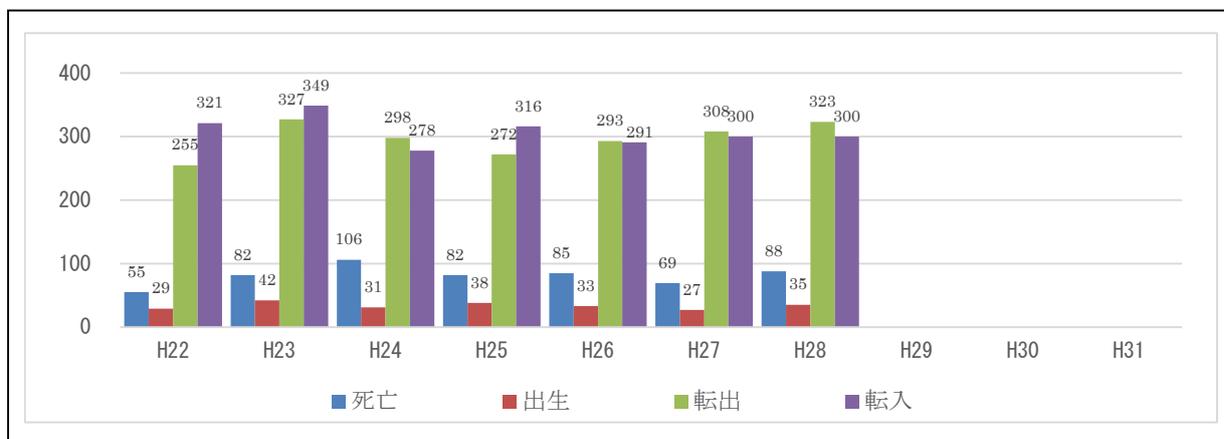
※調査主体：甲府市

※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	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より、良質な居住施設が提供され、多世代が安心して暮らせる生活基盤が形成されるため、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、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ることから、空き家の所有者等へのバンク登録勧奨を強化する中で、積極的に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の「まちなか不動産バンクサポートセンター（サイト）」による空き家情報の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、目標達成は十分可能と考える。

