

令和 4 年度 甲府市公共事業評価 調書

都市構造再編集中支援事業(優良建築物等整備事業の追加) 事前評価

- 本市では、令和 2 年 4 月より、都市再生整備計画（R2～R6）に基づき、都市構造再編集中支援事業を活用する中で、甲府城周辺や遊亀公園及び附属動物園等の整備を実施している。
- 今回、「丸の内一丁目地区優良建築物等整備事業（R5～R10）」を都市再生整備計画に追加することから、計画への追加変更及び次期計画の策定を踏まえた優良建築物等整備事業の公共事業評価（事前評価）を実施する。

凡例

【本文中の下線表記：丸の内一丁目地区優良建築物等整備事業の追加に関する事項】

【現行の都市再生整備計画（R2～R6）：第 1 期計画】、【次期 都市再生整備計画（R7～R10）：第 2 期計画（予定）】

甲府市 まちづくり部 まち開発室 都市計画課

1 事業の概要

①課題・背景

甲府城を中心に発展してきた甲府の中心市街地は、人口減少、少子高齢化の進行や商業・業務機能の撤退など空洞化が進んだことにより、活力が低下し、賑わいが失われつつある。

こうした中、本市では「都市再生整備計画（甲府駅周辺地区）」を作成し、国の都市構造再編集中支援事業を活用する中で、「地域資源の魅力や回遊性の向上により、人々が集い、歩きたくなるまちなかの再生」を目指し、甲府城周辺整備や遊亀公園及び附属動物園などの事業を行っているところである。

今回の優良建築物等整備事業の対象地である丸の内一丁目地区は、県内唯一の百貨店が立地しており、この百貨店がこれまで中心市街地の集客の中核となり賑わいを創出してきたが、老朽化した建築物や緊急輸送道路に面した耐震性の向上が必要な要緊急安全確認大規模建築物が存在するなど、これら建築物の全面的な更新を検討する時期を迎えている。

こうしたことから、本市においては、山梨県と共同で「甲府城周辺地域活性化基本計画（平成28年6月）」を策定し、本地区周辺を中心市街地の中核をなす「中心商業エリア」と位置付け、甲府城周辺との連携強化のための歩行者動線の充実や、利用性を高めるための駐車場の再編、商業機能の再編・強化に向けた市街地再開発事業等の可能性を検討することとし、さらに「甲府市立地適正化計画（令和2年3月）」の誘導施策として、甲府城周辺整備などとの相乗効果を視野に入れ、民間資本を活用し、周辺に賑わいをつなげる空間づくりを進めるため、子育て機能等の都市機能の誘導・充実を図るとともに、市街地環境の整備改善や良好な市街地住宅の供給等を促進するところである。

こうした中、今般、丸の内一丁目地区において、現百貨店の移転とその跡地を新たな都市機能（住宅・商業・駐車場・公共広場等）に更新する再開発計画が民間事業者により、公表されたところである。

本市では、民間事業者の再開発計画が、「都市の安全性の向上に資する老朽化した建築物の更新」や、「土地の合理的かつ健全な高度利用を進め、都市機能・居住機能を兼ね備えた良好な市街地環境の形成」を図るとともに、「甲府城周辺整備などとの連携を強化することにより、地域商店街の振興・中心市街地の活性化・まちなかの再生」に寄与するものであると判断し、「丸の内一丁目地区優良建築物等整備事業」を都市再生整備計画へ追加する中で、さらなる事業展開を図りたいと考えている。

②整備目標

第1期計画（令和2年度～令和6年度） ※優良建築物等整備事業は、既存建物の除却及び新築建物の設計を実施

大目標：地域資源の魅力向上と回遊性の向上により、人々が集い、賑わいがあふれ、歩きたくなるまちなかへ再生する。

目標1：公共施設跡地等の有効活用による歴史が感じられ多様な交流を生み出す甲府の顔としての魅力の再生

目標2：賑わいの拠点をつなぐ回遊ルートの整備によるまちなかの活力の再生

目標3：子育て支援及び環境教育の場のリニューアルによるふれあいと賑わいの再生

目標4：市街地環境の整備改善による地域防災性の向上 ※新規追加

第2期計画（令和7年度～令和10年度） ※優良建築物等整備事業は、新築建物の工事を実施

大目標：地域資源の魅力向上と回遊性の向上により、人々が集い、賑わいがあふれ、歩きたくなるまちなかへ再生する。 ※第1期継続

目標1：来訪者の拠り所となる拠点整備による歩きたくなるまちなかの強化

目標2：都市機能の集積と居住空間の創出による生活利便性の高い職住遊が近接したまちなか環境の形成

目標3：子育て支援及び環境教育の場のリニューアルによるふれあいと賑わいの再生

③目標を定量化する指標

第1期計画（令和2年度～令和6年度） ※優良建築物等整備事業：既存建物の除却及び新築建物の設計を実施

指標1 まちなかの歩行量（138,261人：H29 → 137,000人 ~~148,400人~~：R6） ※下方修正

（定義）

毎年同時期に3日間の定点観測（21箇所）を行っている歩行者通行量の合計。

指標2 まちなかの満足度（179ポイント：H30 → 210ポイント：R6）

（定義）

毎年同時期に実施する市民アンケート調査（甲府市市民実感度調査報告書）におけるまちなかの賑わいに関する実感度（「そう思う」に4点、「ややそう思う」に3点、「あまりそう思わない」に2点、「そう思わない」に1と換算し、その合計を有効回答数で除した平均値×100）

指標3 動物園の入園者数（123,741人／年：H29 → 140,000人／年：R6（210,000人／年：完成時R10））

（定義）

動物園の年間入園者数

指標4 地域防災性の向上（1件：R4 → 0件：R6） ※新規追加

（定義）

緊急輸送道路等に面した耐震性の向上が必要な要緊急安全確認大規模建築物※の数

※「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく大規模建築物

※目標を定量化する指標は、今後の国土交通省等との協議において変更となる可能性がある。

なお、目標を定量化する指標は、変更となった場合においても本市独自のモニタリング指標として評価・検証を行う。

第2期計画（令和7年度～令和10年度） ※優良建築物等整備事業：新築建物の工事を実施

指標1 まちなかの歩行量（138,261人：H29 → 148,400人：R10） ※基準値については、計画策定時に修正

（定義）

毎年同時期に3日間の定点観測（21箇所）を行っている歩行者通行量の合計

指標2 甲府駅周辺地区の地価上昇（100%：R3 → 100.2%：R10）

（定義）

優良建築物等整備事業完成後の令和11年1月における甲府駅周辺地区内の9地点の公示地価の平均値が令和4年1月から+0.2%上昇

指標3 動物園の入園者数（123,741人／年：H29 → 210,000人／年：完成時R10）

（定義）

動物園の年間入園者数

※目標を定量化する指標は、今後の国土交通省等との協議において変更となる可能性がある。

なお、目標を定量化する指標は、変更となった場合においても本市独自のモニタリング指標として評価・検証を行う。

④整備方針

第1期計画（令和2年度～令和6年度） ※優良建築物等整備事業は、既存建物の除却及び新築建物の設計を実施

【公共施設跡地等の有効活用による歴史が感じられ多様な交流を生み出す甲府の顔としての魅力の再生】

- ・ 甲府城の周辺エリアでは、公共が保有する低未利用地を活用して、甲府の歴史・文化を再発掘し、甲府城を中心として城下に栄えた小江戸甲府の賑わいが感じられ、歴史や文化を今に伝える施設整備を行う。
- ・ 交流施設は、芸術及び歴史・文化活動の場として、地域住民の相互交流を目的とした市民活動などに広く開放され、地域活性化の交流拠点となるとともに、甲府城跡を訪れる観光客をはじめ来訪者に対し、市内の観光情報を発信するスペースを設けるなど、地域住民と観光客の交流の場となる施設とする。
- ・ 交流広場は、市民の歴史・文化活動発表などの場として活用するとともに、市民や観光客などが癒されくつろげる場とする。
- ・ まちなか回遊道路は、甲府城から中心商業エリアへの回遊性向上のため、歩行者専用道路として整備する。

【賑わいの拠点をつなぐ回遊ルートの整備によるまちなかの活力の再生】

- ・ まちなかにおける快適で高質な道路空間の形成を図るために、歩道にタイル舗装等を実施し、道路空間全体のデザインの統一を図る。

【子育て支援及び環境教育の場のリニューアルによるふれあいと賑わいの再生】

- ・ まちなかにおける賑わいの創出を図る有効な施設として、次の5つの基本方針に基づいて整備を行う。
 - 1 公園と動物園の融合を図る、
 - 2 人と動物にやさしい環境をつくる、
 - 3 「レクリエーション」と「学習の場」を提供する、
 - 4 市民や外部団体との協働を図る場を提供する、
 - 5 安定した運営に向けた施設整備を行う
- ・ 親子連れが多く利用することから、子どもの成長段階に合わせた遊具の設置や子育て世代のコミュニティづくりのための場を提供する。
- ・ 環境教育の場として、動物や自然環境について関心を持つきっかけを提供する整備を行うため、動物の生態などの特性に応じた展示を行うとともに、環境学習の拠点として、公園と動物園のどちらからでも利用できる「こども生き物学習センター（仮称）」を設置する。

【市街地環境の整備改善による地域防災性の向上】（優良建築物等整備事業） ※新規追加

- ・ 緊急輸送道路に面した耐震性の向上が必要な要緊急安全確認大規模建築物を除却し、地域防災性の向上を図る。
- ・ 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区の都市計画決定を行う。（R5.2 予定）

第2期計画（令和7年度～令和10年度） ※優良建築物等整備事業は、新築建物の工事を実施

【来訪者の拠り所となる拠点整備による歩きたくなるまちなかの強化】（優良建築物等整備事業）

- ・ 歩行者が自由に通行し利用できる空地やイベントスペース、屋上広場等を確保することにより、中心市街地の歩行者動線が強化され、回遊性と滞留性が向上するとともに、第1期計画で整備した甲府城周辺の交流施設、交流広場及びまちなか回遊道路や春日本通り線などの整備効果を更に高め、歩きたくなるまちなかを推進する。また、商業機能や駐車場機能を強化し、来訪者の拠り所となる拠点整備を行うことにより、中心商店街の振興につなげ、魅力が溢れ活力のある歩きたくなるまちなかに再生する。

【都市機能の集積と居住空間の創出による生活利便性の高い職住遊が近接したまちなか環境の形成】（優良建築物等整備事業）

- ・ 中心市街地の活性化及び市民の利便の増進に寄与するものとして、賑わいの創出と回遊性と滞留性の向上につながる魅力的な店舗の立地を促すとともに、子育て支援機能等の施設の誘導・充実を図ることにより、居住者や来訪者にとって必要な都市機能の集積を促し、生活利便性の高いまちなか環境を形成する。また、まちなか居住空間を創出することで、周辺の商業や業務等を維持するとともに、持続可能な人口密度を確保し、職住遊が近接したゆとりある暮らしの確保や多様な交流の創出及び、地域を支えるコミュニティの維持・形成を目指す。

【子育て支援及び環境教育の場のリニューアルによるふれあいと賑わいの再生】

- ・ 第1計画と同様の整備方針とする。

※遊亀公園附属動物園のスケジュールについて、第1期計画完了時に部分開園する当初のスケジュールから、動物福祉の観点や来園者の安全を考慮し、令和4年度から全面閉園し、令和7年以降も一体的に整備するスケジュールに変更したため、第1期計画終了時における指標の評価が困難となり、適時適切なフォローアップを行っていく必要があることから、第1期計画と同様の整備方針とする。

2 計画内容

■ 優良建築物等整備事業（甲府丸の内一丁目地区）

①施工者 MIRARTH ホールディングス株式会社（株タカラレーベン）

②施工場所 甲府市丸の内一丁目 21 番地 外

③整備内容 鉄筋コンクリート造 地上 28 階建て、延べ面積 約 61,000 m²、建築面積 約 6,150 m²、

住戸数 366 戸、駐車場 508 台（内店舗用 316 台）、駐輪台数 678 台（内店舗用 93 台）、商業施設、公共広場等

※現時点の計画であり、今後変更となる可能性がある。

④整備期間 令和 5 年度～令和 10 年度

⑤総事業費 約 228 億円

⑥全体計画 （年度別整備内容）

令和 5 年度：実施設計及び既存建物除却等、令和 6 年度：既存建物除却、令和 7 年度～10 年度：建設工事

■ 既存の都市再生整備計画（甲府城周辺整備、春日本通線整備、遊亀公園・附属動物園整備）

- ・ 現行の都市再生整備計画による。

3 中・長期計画等の位置付け

■ 優良建築物等整備事業

- ・ 都市計画決定（甲府丸の内一丁目高度利用地区） R5.2 予定 ※都市計画決定手続き中

- ・ 甲府市都市計画マスタープラン H30.3

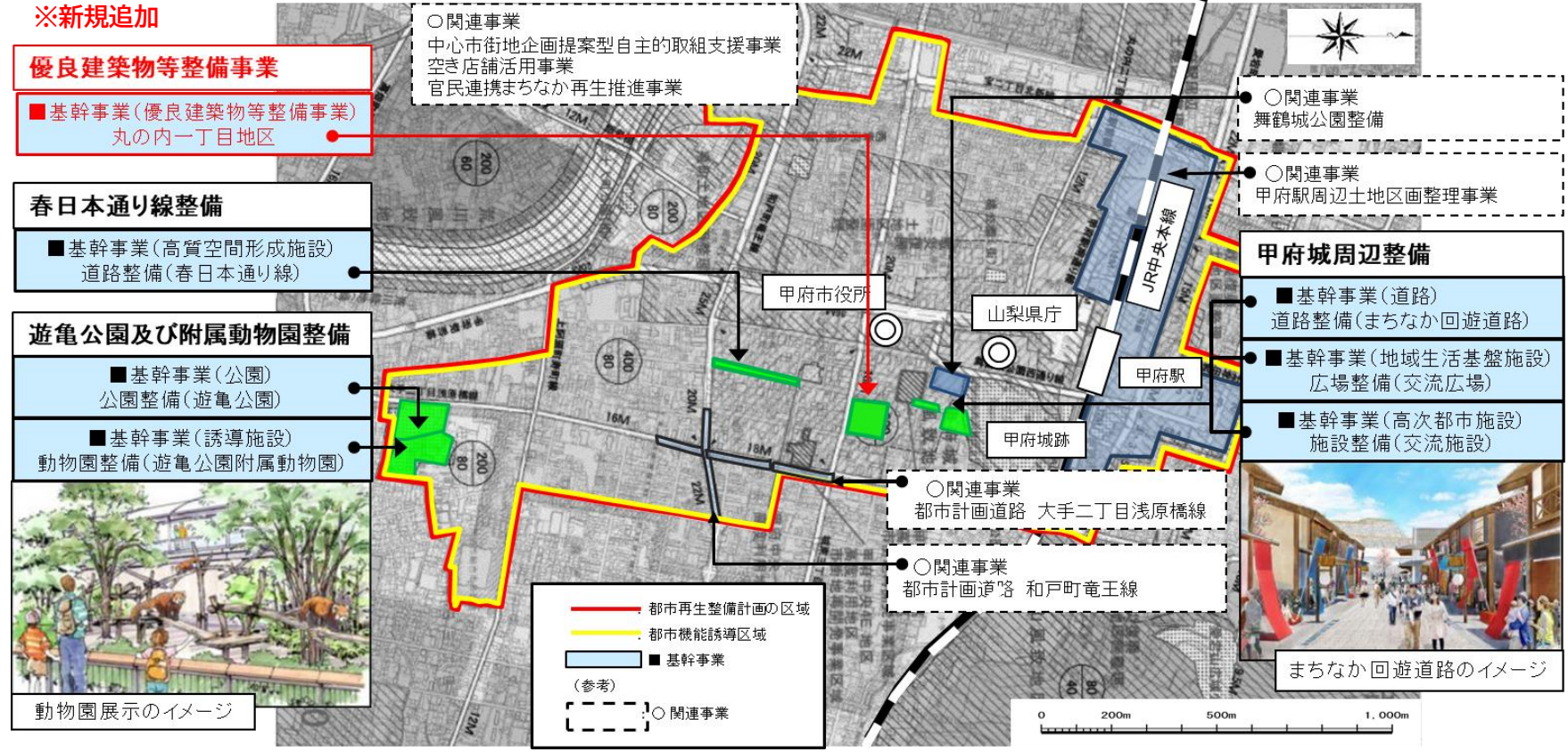
- ・ 甲府市立地適正化計画 R2.3（R4.9 軽微な変更）

- ・ 甲府城周辺地域活性化基本計画 H28.6

■ 既存の都市再生整備計画（甲府城周辺整備、春日本通線整備、遊亀公園・附属動物園整備）

- ・ 現行の都市再生整備計画による。

4 事業位置図



都市再生整備計画の妥当性の検証

I.目標の妥当性	
① 都市再生基本方針との適合等	
1)まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	<妥当・妥当でない>
理由)	
<ul style="list-style-type: none"> 本計画の目標では、「都市再生基本方針」における都市の基本構造の在り方に示される、『都市のコンパクト化への転換を推進するべく、コンパクト化の拠点となるべき地区における低未利用地の利用促進などにより、エリア価値の維持・向上に向けた取組を総合的・戦略的に推進する』との方針を踏まえる中で、甲府城周辺の公共施設跡地や遊亀公園及び附属動物園等の既存ストックの有効的な活用・磨き上げや、<u>甲府駅と中央商店街を結ぶ重要な場所である百貨店の跡地における再開発計画による都市機能の集積・市街地環境の改善とともに、これらの拠点をつなぐ回遊ルートや快適な滞在空間（広場や憩い・ふれあいの場）の整備により、居心地の良い歩きたくなるまちなかへの再生を図る。</u>これにより、多様な人々が集い交流することで、新たな文化・価値を創造し、甲府城周辺をはじめとするまちなかにおけるエリア価値や活力の向上、賑わいの創出を目指す。 	
2)上位計画等との整合性が確保されている。	<妥当・妥当でない>
理由)	
<u>(優良建築物等整備事業)</u> <ul style="list-style-type: none"> <u>「甲府市都市計画マスタープラン」では、本事業エリアを含めた周辺を拠点と位置づけ、『既存ストックを活かしながら居住誘導を図るとともに、山梨県の政治、経済、文化をけん引する拠点を目指す』とするとともに、「甲府市立地適正化計画」では、『甲府駅周辺の魅力の向上と多様な交流による賑わいの創出』の実現に向け、『民間資本を活用した市街地環境の整備』を誘導施策に位置付けている。</u> 	

② 地域の課題への対応

1)地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されているか。

<妥当・妥当でない>

理由)

- ・ 本地区内では、人口減少・少子高齢化をはじめ子育て世帯の減少や流出、商業・業務機能の衰退が課題である。
- ・ 一方で、行政・金融・業務機能などの都市機能が集積していることや歩道を有する道路が多数あること、県内の主要な公共交通の結節点である甲府駅があり公共交通が充実していること、国史跡に指定された甲府城跡、県内唯一の動物園や百貨店などの地域資源があることは本地区の強みである。
- ・ したがって、目標の設定は、これら強みを活かし、課題の解決を推進していくため、民間資本を活用した市街地環境の整備や公共用地・施設を有効的に活用した賑わいの拠点形成、これら拠点間の連携、子育て支援及び環境教育の場のリニューアルに取り組むことで、中心市街地の魅力向上や生活利便性の高いまちなか環境の形成、子育て環境の整備改善を図るとした。

2)まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い。

<妥当・妥当でない>

理由)

- ・ 甲府駅周辺地区は、「甲府市都市計画マスタープラン（平成30年3月策定）」にて、広域都市拠点に位置付けており、高次な都市機能が集約され、既存ストックを活かしながら、居住誘導を図るとともに、高度利用を推進し山梨県の政治、経済及び文化をけん引する拠点を目指す本市の中でも核となる拠点である。
- ・ また、「甲府市立地適正化計画（令和2年4月）」にて、重点都市機能誘導区域に位置付けており、市の中心であり高次な都市機能が集積した山梨県をけん引する拠点形成を目指し、甲府駅周辺での魅力の向上と多様な交流による賑わいの創出を図ることとしている。

II. 計画(都市再生整備計画)の効果・効率性

③ 目標と事業内容の整合性等

1) 目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。

<妥当・妥当でない>

理由)

第1期計画 (令和2年度～令和6年度) ※優良建築物等整備事業は、既存建物の除却及び新築建物の設計を実施

大目標：地域資源の魅力向上と回遊性の向上により、人々が集い、賑わいがあふれ、歩きたくなるまちなかへ再生する。

目標1：公共施設跡地等の有効活用による歴史が感じられ多様な交流を生み出す甲府の顔としての魅力の再生

指標2 まちなかの満足度により測定(179ポイント：H30 → 210ポイント：R6)

- ・ 「中心市街地の賑わいが創出されている」の問いに対しての「そう思う」、「ややそう思う」人の割合が上昇することで、市民が活性化を実感できるまちが形成される。

目標2：賑わいの拠点をつなぐ回遊ルートの整備によるまちなかの活力の再生

指標1 まちなかの歩行量により測定(138,261人：H29 → 137,000人 148,400人：R6)

- ・ 新たな賑わい拠点の形成と回遊性の向上により、人が行き交うまちなかの賑わいを維持する。

目標3：子育て支援及び環境教育の場のリニューアルによるふれあいと賑わいの再生

指標3 動物園の入園者数により測定(123,741人/年：H29 → 140,000人/年：R6(210,000人/年：完成時R10))

- ・ 子育て、環境教育の場を整備することによって、入園者数の増加を図り、多世代の市民や来訪者で賑わう場を形成する。

目標4：市街地環境の整備改善による地域防災性の向上

指標4 地域防災性の向上により測定(1件：R4 → 0件：R6)

- ・ 大規模地震による倒壊等の被害を未然に防止するため、緊急輸送道路等に面した耐震性の向上が必要な要緊急安全確認大規模建築物を除却することで、地域防災性の向上を図るとともに、安全で安心なまちづくりの実現につなげる。

第2期計画（令和7年度～令和10年度） ※優良建築物等整備事業は、新築建物の工事を実施

大目標：地域資源の魅力向上と回遊性の向上により、人々が集い、賑わいがあふれ、歩きたくなるまちなかへ再生する。

目標1：来訪者の拠り所となる拠点整備による歩きたくなるまちなかの強化

指標1 まちなかの歩行量により測定（138,261人：H29 → 148,400人：R10） ※基準値については、計画策定時に修正

- ・ 新たな賑わい拠点の形成と回遊性の向上により、人が行き交うまちなかの賑わいを維持する。

目標2：都市機能の集積と居住空間の創出による生活利便性の高い職住遊が近接したまちなか環境の形成

指標2 甲府駅周辺地区内の9地点の公示地価の平均値により測定（100%：R3 → 100.2%：R10）

- ・ 都市機能の集積と居住空間の創出により、甲府駅周辺地区の地価の上昇を図る。

目標3：子育て支援及び環境教育の場のリニューアルによるふれあいと賑わいの再生

指標3 動物園の入園者数により測定（123,741人／年：H29 → 210,000人／年：R10）

- ・ 子育て、環境教育の場を整備することによって、入園者数の増加を図り、多世代の市民や来訪者で賑わう場を形成する。

2)指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。

<妥当・妥当でない>

理由)

第1期計画 (令和2年度～令和6年度) ※優良建築物等整備事業は、既存建物の除却及び新築建物の設計を実施

指標1 まちなかの歩行量(138,261人:H29 → 137,000人 ~~148,400人~~:R6) ※下方修正

【方針に合致する主要事業】

春日本通線整備(高質空間形成)

【関連事業】

甲府城周辺整備(まちなか回遊道路、交流施設・交流広場)、遊亀公園及び附属動物園整備、優良建築物等整備事業

指標2 まちなかの満足度(179ポイント:H30 → 210ポイント:R6)

【方針に合致する主要事業】

甲府城周辺整備(まちなか回遊道路、交流施設・交流広場)

【関連事業】

春日本通線整備(高質空間形成)、遊亀公園及び附属動物園整備、優良建築物等整備事業

指標3 動物園の入園者数(123,741人/年:H29 → 140,000人/年:R6(210,000人/年:完成時R10))

【方針に合致する主要事業】

遊亀公園及び附属動物園整備

【関連事業】

甲府城周辺整備(まちなか回遊道路、交流施設・交流広場)、春日本通線整備(高質空間形成)、優良建築物等整備事業

指標4 地域防災性の向上(1件:R4 → 0件:R6)

【方針に合致する主要事業】

優良建築物等整備事業(丸の内一丁目地区)

【関連事業】

甲府城周辺整備(まちなか回遊道路、交流施設・交流広場)、春日本通線整備(高質空間形成)、遊亀公園及び附属動物園整備

第2期計画（令和7年度～令和10年度） ※優良建築物等整備事業は、新築建物の工事を実施

指標1 まちなかの歩行量（138,261人：H29 → 148,400人：R10） ※基準値については、計画策定時に修正

【方針に合致する主要事業】

優良建築物等整備事業

【関連事業】

遊亀公園及び附属動物園整備

指標2 甲府駅周辺地区の地価上昇（100%：R3 → 100.2%：R10）

【方針に合致する主要事業】

優良建築物等整備事業

【関連事業】

遊亀公園及び附属動物園整備

指標3 動物園の入園者数（123,741人／年：H29 → 210,000人／年：R10）

【方針に合致する主要事業】

遊亀公園及び附属動物園整備

【関連事業】

優良建築物等整備事業

3)目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。

<妥当・妥当でない>

理由)

- ・ 計画区域は、「甲府市都市計画マスタープラン」において、本市の中でも核となり、周囲に配置された地区拠点やリニア中央新幹線新駅周辺の広域交流拠点と連携し、まちなかの賑わいを創出するゾーンとして『広域都市拠点』に位置付けている。今回の計画区域は、この『広域都市拠点』の中に位置し、遊亀公園及び附属動物園や甲府城周辺のまちなかなど、賑わいの拠点として再生が期待される地区が存在している。こうしたことから、遊亀公園及び附属動物園のリニューアル整備により、賑わいを取り戻すとともに、甲府城周辺における公共施設跡地の有効活用と、県内唯一の百貨店跡地における再開発計画によって、より一層の魅力の向上と賑わいを創出し、更にこれらの拠点をつなぎ連携させることにより、まちなか全体の再生及び活性化を図るものである。

4)指標・数値目標が市民にとってわかりやすいものになっている。

<妥当・妥当でない>

理由)

(優良建築物等整備事業)

以下の内容により、市民にとって分かりやすいものになっている。

第1期計画 (令和2年度～令和6年度)

- ・ 地域の防災性向上：要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果は、市ホームページに公開している。

第2期計画 (令和7年度～令和10年度)

- ・ まちなかの歩行量：甲府市立地適正化計画の数値目標(目標値)となっている。
- ・ 甲府駅周辺地区の地価上昇：公示地価は、国交省ホームページで公開している。

5)地域資源の活用やハードとソフトの連携等を図る計画である。

<妥当・妥当でない>

理由)

(優良建築物等整備事業)

- ・ 未整備の都市計画道路部分（城東三丁目穴切線（国道411号））を将来の道路用地として確保することにより、安全で快適な市街地形成を促進する計画である。
- ・ 県民市民に愛され親しまれてきた県内唯一の百貨店が存した貴重な既存ストックを有効に活用するとともに、事業エリア内の空地やイベントスペース、屋上広場等を確保し、甲府城周辺整備や春日本通り線整備などの周辺事業との連動・連携を図り、まちなかの回遊性向上や快適な滞在空間の創出を目指す計画である。
- ・ これまで、本事業区域周辺の広場や道路などの公共空間において、イベントの開催をはじめとした賑わい創出事業が実施されており、新たな交流の拠点の誕生とその活用により、更なる回遊性・滞留性の向上が図られることが期待される。

④ 事業の効果

1)十分な事業効果が確認されている。

<妥当・妥当でない>

理由)

(優良建築物等整備事業)

- ・ 費用対効果の分析結果による。
 - ・ 費用（C）＝224.65億円
 - ・ 便益（B）＝235.32億円（内訳）域内便益 172.01億円、域外便益 63.31億円
 - ・ 費用便益比（B/C）＝1.05
- ※費用便益比（B/C）は、国の採択基準 1.0 を超えている。

2)事業連携による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	<妥当・妥当でない>
<p>理由</p> <p>(優良建築物等整備事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>本事業の計画地は、甲府駅や現行の「都市構造再編集中支援事業」の基幹事業として整備している甲府城南側エリアと遊亀公園及び附属動物園などの各拠点をつなぐ動線上にあることから、これまで以上に、連続性や回遊性が高まるなど相乗効果が期待できる。</u> 	
Ⅲ. 計画(都市再生整備計画)の実現可能性	
⑤ 地元の熱意	
1)まちづくりに向けた機運がある。	<妥当・妥当でない>
<p>理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賑わいと「まち」としてのコミュニティの創出を目的に合同会社まちづくり甲府が主体となり、地元商店街と連携し第2土曜市やこどもマルシェを開催するなど「まちの価値を高める取り組み」を実践するとともに、銀座通りでは歩行者利便増進道路にて道路でのテラス営業を行うなど、地元のまちづくりに向けた機運が高まりつつある。 ・ また、中心市街地における新たな交流拠点として山梨県が現在整備中の舞鶴城公園南広場において、官民一体となり、空間デザインの向上、日常的な賑わいの創出、中心市街地のエリア価値の向上及び広場の効率的な管理運営につなげることなどについての社会実験が行われている。 ・ そのほかにも、長引くコロナ禍の影響を受けながらも、商店街を中心にウィズコロナ・アフターコロナを見据えたイベントを開催するなど、賑わいの創出に向けた自主的な取組が進められている。 	

2)住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。

<妥当・妥当でない>

理由)

(優良建築物等整備事業)

- ・ 「甲府城周辺地域活性化基本計画」は、市民アンケートや活用アイデアの募集及び来訪者ヒアリングをはじめ有識者による検討委員会や市民などを対象とするパブリックコメントを踏まえる中で策定したものである。
- ・ また、「甲府城周辺地域活性化基本計画」では、本事業エリアを含めた中心商業エリアにおいて、中心市街地活性化のきっかけとなり、周辺に賑わいをつなげる空間づくりとして、市街地再開発事業等の可能性の検討や歩行者動線の充実、駐車場の再編の検討等を取組方針としており、本事業計画は、都市機能の充実や居住空間の確保、歩行者動線の強化を図るとされていることから、基本計画と整合が図られている。
- ・ したがって、本事業は、市民や有識者の意見を踏まえ計画されたものである。
- ・ 民間事業者は、マンションを核とし、次世代商業施設、イベント可能な広場、大型自走式駐車場の整備をすることで、居住者や来訪者の回遊の起点となるとともに、中心市街地の賑わいの再生につなげることとしている。こうしたことは、本市のこれまでの取組と合致する。

3)継続的なまちづくりの展開が見込まれる。

<妥当・妥当でない>

理由)

(優良建築物等整備事業)

- ・ 本事業で整備する商業施設等における店舗の維持及び管理・運営については、民間事業者と移転後の百貨店とが協力及び連携し、中心市街地の活性化に取り組んでいく予定である。
- ・ 本事業で整備する建築物及び空地等の設計（形状や配置等）にあたっては、中心市街地の回遊性・滞留性の向上を目指し、本市や周辺事業者等が展開する各施策と連携するよう民間事業者と協議するとともに、建築物及び空地等の活用についても継続して協議の場を設け、取り組んでいく予定である。

⑥ 円滑な事業執行の環境	
1) 計画の具体性など、事業の熟度が高い。	<妥当・妥当でない>
理由) (優良建築物等整備事業)	
<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>事業区域の権利者同意が図られている。</u> ・ <u>本事業に伴い、市街地環境の改善及び歩行者動線や滞在空間の創出につながる有効な空地の確保、都市機能の複合化や回遊性の向上に寄与する拠点形成を促進するため、「高度利用地区」の都市計画決定手続きを進めている。(令和5年2月予定)</u> 	
2) 交付期間中の計画管理(モニタリング)を実施する予定である。	<妥当・妥当でない>
理由)	
<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>現行の都市再整備計画に基づく事業は実施期間が令和2年度～令和6年度となっており、今年度が中間年次に該当することから、これまでの事業のモニタリングを実施した。</u> ・ <u>事業者からの定期的進捗報告の徹底及び随時現場確認を行うとともに、遅延等が見られる場合においては、随時フォローアップを行い事業の進捗管理に取り組む。</u> 	
3) 計画について住民等との間で合意が形成されている。	<妥当・妥当でない>
理由)	
(優良建築物等整備事業)	
<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>本事業で整備する再開発計画については、令和4年7月に(株)岡島と民間事業者が百貨店の移転と、その跡地を住宅・商業・駐車場・公共広場とする再開発計画を報道発表し、地域住民へ周知が図られているとともに、地元商工会議所及び地元金融機関の賛同が得られている。</u> ・ <u>また、近隣自治会長及び商店会代表には、現時点での再開発計画の計画概要及びスケジュールの説明がなされている。</u> ・ <u>今後は、近隣住民、商店会の方々へ再開発計画の説明会を複数回開催し、情報共有を図りながら事業推進を行っていく。</u> 	