

甲府市公共事業評価 説明資料

まちづくり部まち開発室都市計画課

令和4年11月17日(木)

公共事業評価の実施について

■背景・目的

令和2年4月より本市では、都市再生整備計画を作成し、国の都市構造再編集集中支援事業を活用する中で、中心市街地の活性化や歩きたくなるまちなかの再生を目指し、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。

こうした中、今般、中心市街地の集客の中核となり、賑わいを創出してきた県内唯一の百貨店の移転と、その跡地において民間事業者による再開発計画が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。

こうしたことから、今回、現都市再生整備計画の追加変更及び次期計画の策定を踏まえた「丸の内一丁目地区優良建築物等整備事業」の公共事業評価(事前評価)を実施するものである。

都市再生整備計画と優良建築物等整備事業の関係性について

年度	都市再生整備計画	優良建築物等整備事業 (R5~R10)	評価指標
R2 R3 R4 R5 R6	<p>第1期計画(現行計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・甲府城周辺整備 ・遊亀公園、附属動物園 ・春日本通り線 <p>1期</p> <p>↑ 優良建築物等整備事業の追加 ↓ 今回の事前評価の対象</p>	<p>第1期計画では、設計および建物除却</p> <p>R5：実施設計及び既存建物除却等</p> <p>R6：既存建物除却</p>	<p>指標A 地域防災性の向上</p>
R7 R8 R9 R10	<p>第2期計画(新規作成)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遊亀公園、附属動物園 ・優良建築物等整備事業 ・+ α <p>2期</p>	<p>R7~R10：建設工事</p> <p>第2期計画では、建設工事</p>	<p>指標B まちなかの歩行量増加</p> <p>評価C 甲府駅周辺地区の地価上昇</p>

まちづくり(都市再生)に関する計画及び事業の概要

■立地適正化計画 (R2年3月作成・公表)

コンパクト+ネットワーク型の都市の実現に向け、

都市再生特別措置法に基づき、市町村が策定する計画

居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公

公共交通の充実に関する包括的なマスタープラン

■都市再生整備計画

(R2年4月作成・公表 **今回、優建事業の追加変更**)

市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益

施設の整備等に関する計画

■都市構造再編集中支援事業

(R2年4月～事業実施中 **今回、優建事業の追加変更**)

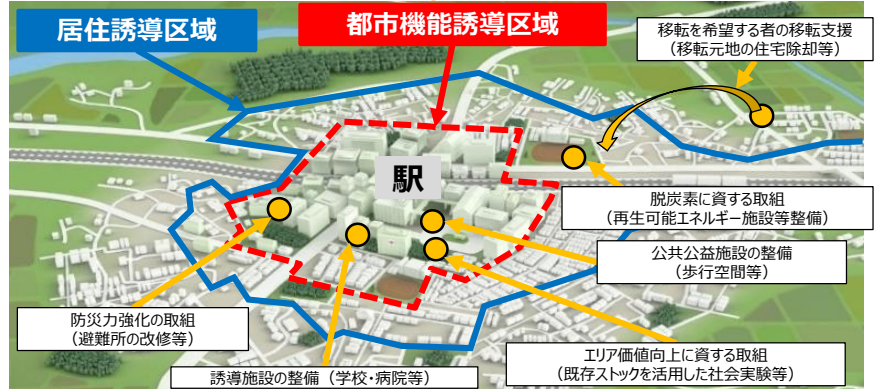
都市再生整備計画に基づき実施される事業のうち、

立地適正化計画の目標に適合するものを、集中的に

支援する国の補助制度

市町村が立地適正化計画を作成・公表

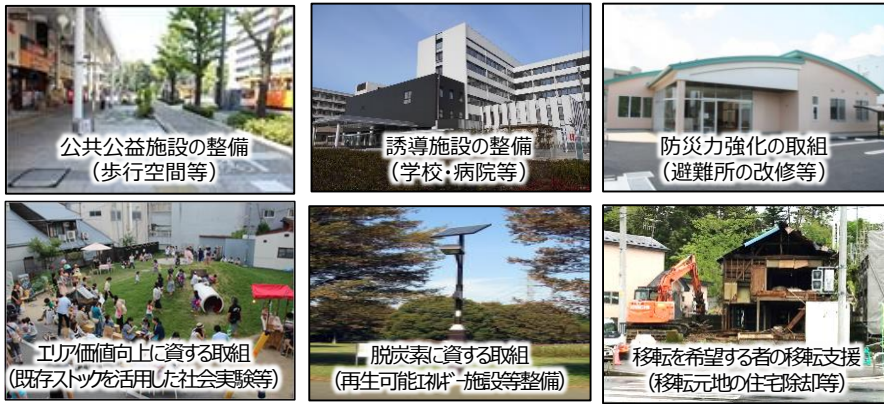
まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援



まちづくりに関する計画・事業の概要

国土交通省HPより引用

甲府駅周辺地区におけるまちづくりについて 都市再生整備計画(甲府駅周辺地区)

◆事業概要：県内唯一の動物園が併設した遊亀公園・附属動物園のリニューアル整備や公共施設跡地を活用した甲府城周辺の整備により、**歴史・文化を活かした魅力あるまちづくりの推進を図るとともに、賑わいの拠点をつなぐまちなか回遊道路の整備により、賑わいがあふれ、歩きたくなるようなまちなかへ再生する。**

◆事業主体：甲府市 ◆面積：195.8ha ◆交付期間：令和2年度～令和6年度の5ヵ年
◆全体事業費：4,472百万円 ◆交付対象事業費：3,300.0百万円(国費：1,650.0百万円) ◆国費率：50%

立地適正化計画公表時期：令和2年4月

1. 都市構造再編集中支援事業とは

- 本市では、集約と連携による持続可能な都市構造の実現に向けて、「都市機能」「居住機能」「公共交通」が連携した具体的な取組を推進して、人・まちが元気で健康に暮らせるまちづくりを目指し「甲府市立地適正化計画」を作成した。
- 都市構造再編集中支援事業は、立地適正化計画に基づく取組等に国が集中的に支援を行う制度である。

2. 甲府駅周辺地区におけるまちづくり

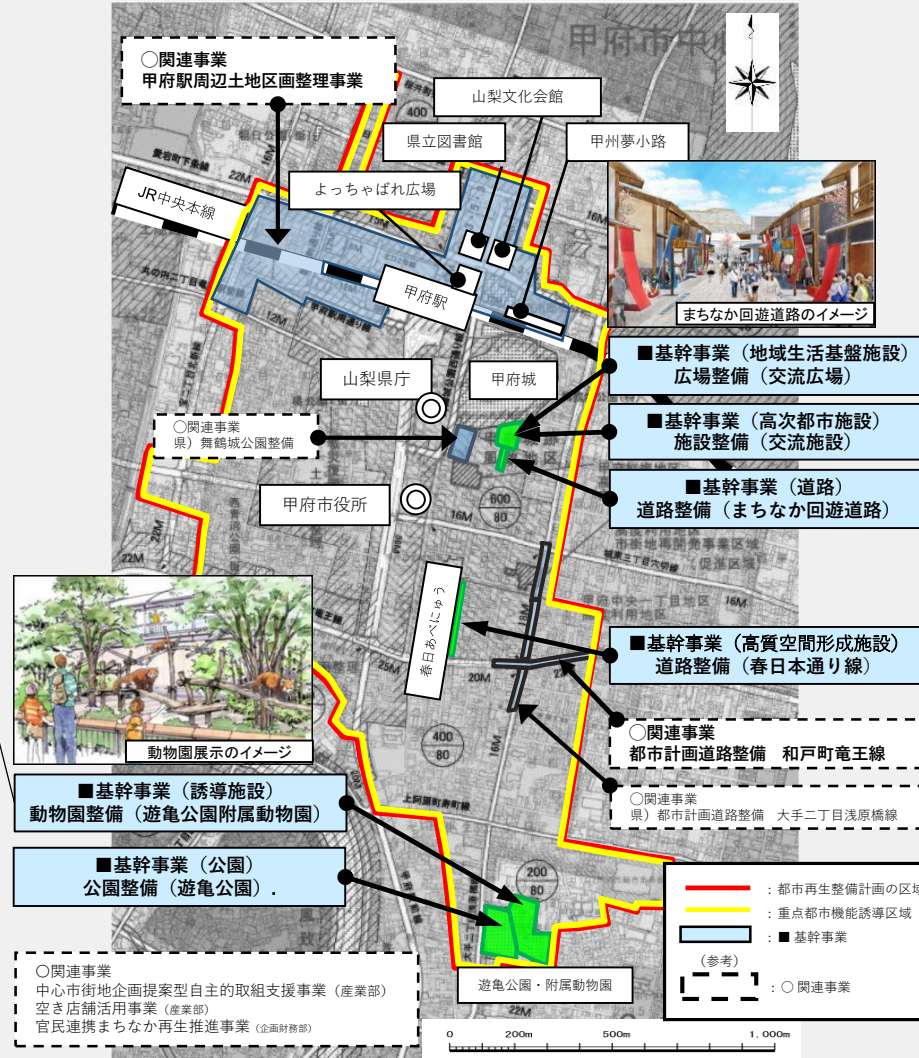
- 本市では、甲府駅周辺地区を「甲府市立地適正化計画」において、市の中心であり高次な都市機能が集積した山梨県をけん引する拠点形成を目指す重点都市機能誘導区域に設定している。
- 本地区では、多様な都市機能を増進し、商業の振興による経済活力の向上を図るとともに、回遊性の向上による健康増進や、子育てインフラに寄与する施設を誘導する中で、新たな付加価値を創出するため、遊亀公園・附属動物園の整備や甲府城南側における交流施設・交流広場、まちなか回遊道路などの整備に取り組んでいる。
- これらの事業については、「地域資源の魅力や回遊性の向上により、人々が集い、賑わいがあふれ、歩きたくなるまちなかへの再生」を目指し国の補助金(都市構造再編集中支援事業)を活用する中で鋭意取り組んでいる。

3. 遊亀公園・附属動物園の整備

目標：子育て支援及び環境教育によるふれあいと賑わいの創出

- 2019年に開園100周年を迎えた動物園等を、人と人、人と動物、街や様々な関係機関・施設との「ふれあい(かかわる・連携する)」の場所として位置付け、子どもの成長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場となる公園整備をしている。また、環境学習の場として「(仮称)こども生き物学習センター」を設置するとともに動物本来の生態を観察できる動物園へリニューアル整備を行っている。

甲府駅周辺地区 事業概要(基幹事業一覧)



4. 甲府城周辺の整備

目標：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

- 県市共同で策定した「甲府城周辺地域活性化基本計画・実施計画」に基づき、公共利用地を活用し、来訪者等が甲府城を中心として栄えた小江戸甲府の賑わいや歴史・文化を感じながら、ゆっくりと時間を過ごせ、また来たいと思える空間づくりを進めている。
- 令和4年6月、甲府城南側エリアを歴史文化のランドマークとして、回遊性の向上と賑わいの創出を図るための施設等を着実に整備していくため、「小江戸甲府 甲府城下町整備プラン」を策定した。

5. 春日本通り線(春日あべにゆう)の整備

目標：賑わいの拠点をつなぐ回遊ルートとの整備によるまちなかの活力の再生

- 甲府城周辺と遊亀公園・附属動物園などの賑わいの拠点を結ぶ春日あべにゆうを快適で高質な歩きたくなる道路へ再整備する。
- 再整備により、回遊性を高め、点を線でつなげ、拠点間の相互作用を引き起こすことで、民間投資の誘発、さらには消費の拡大といった好循環を生み出し、線を面に広げていく取組が、中心商業エリアや中心市街地をはじめ甲府駅周辺全体のエリア価値の向上につながるものとする。

6. その他関連事業(まちづくり部)

- 甲府駅周辺土地区画整理事業
- 都市計画道路 和戸町竜王線整備事業
- 空き家改修助成制度
- 地域活性化施設整備費補助制度

優良建築物等整備事業(丸の内一丁目地区)の概要

■ 施行者: MIRARTHホールディングス株式会社(株)タカラレーベン

■ 施工場所: 甲府市丸の内一丁目21番地 外

■ 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㎡、建築面積 約6,150㎡、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 ※現在時点の計画であり、今後変更となる可能性がある。

■ 整備期間: 令和5年度～令和10年度

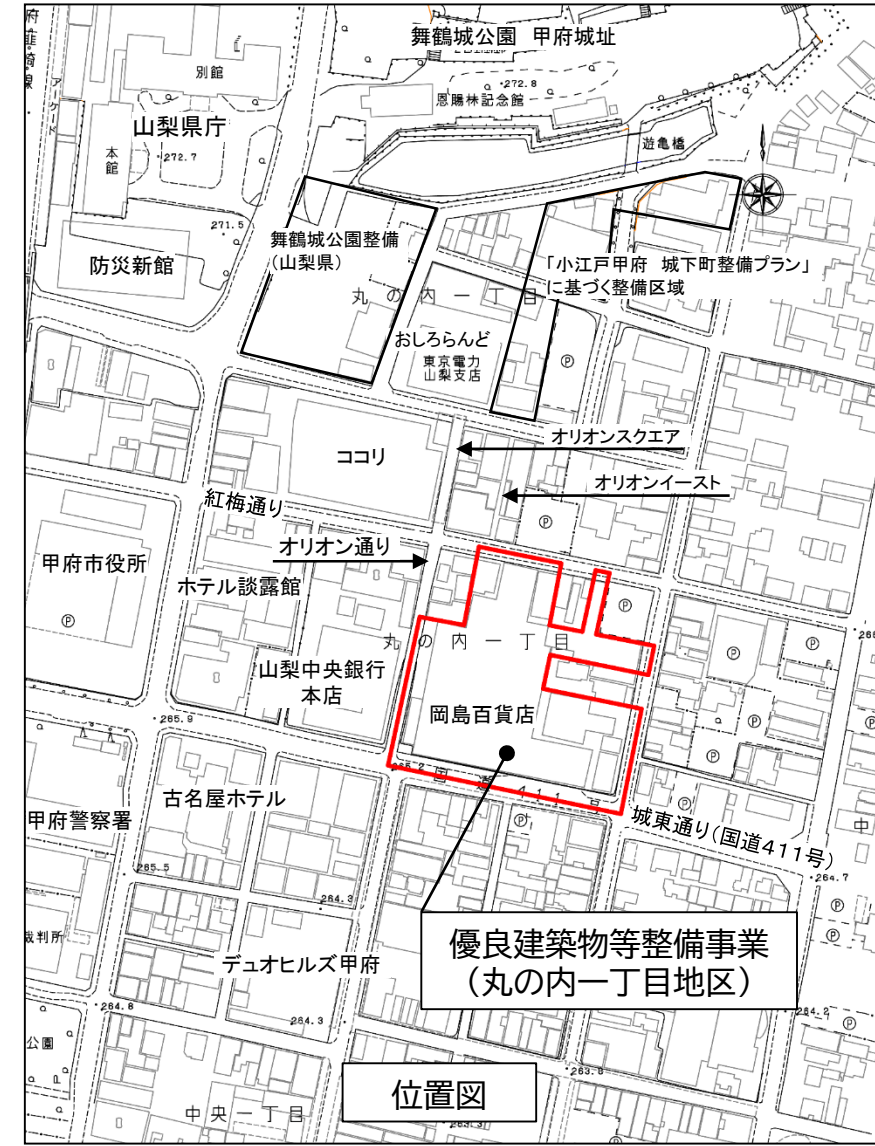
■ 総事業費: 約228億円

■ 全体計画: (年度別整備内容)

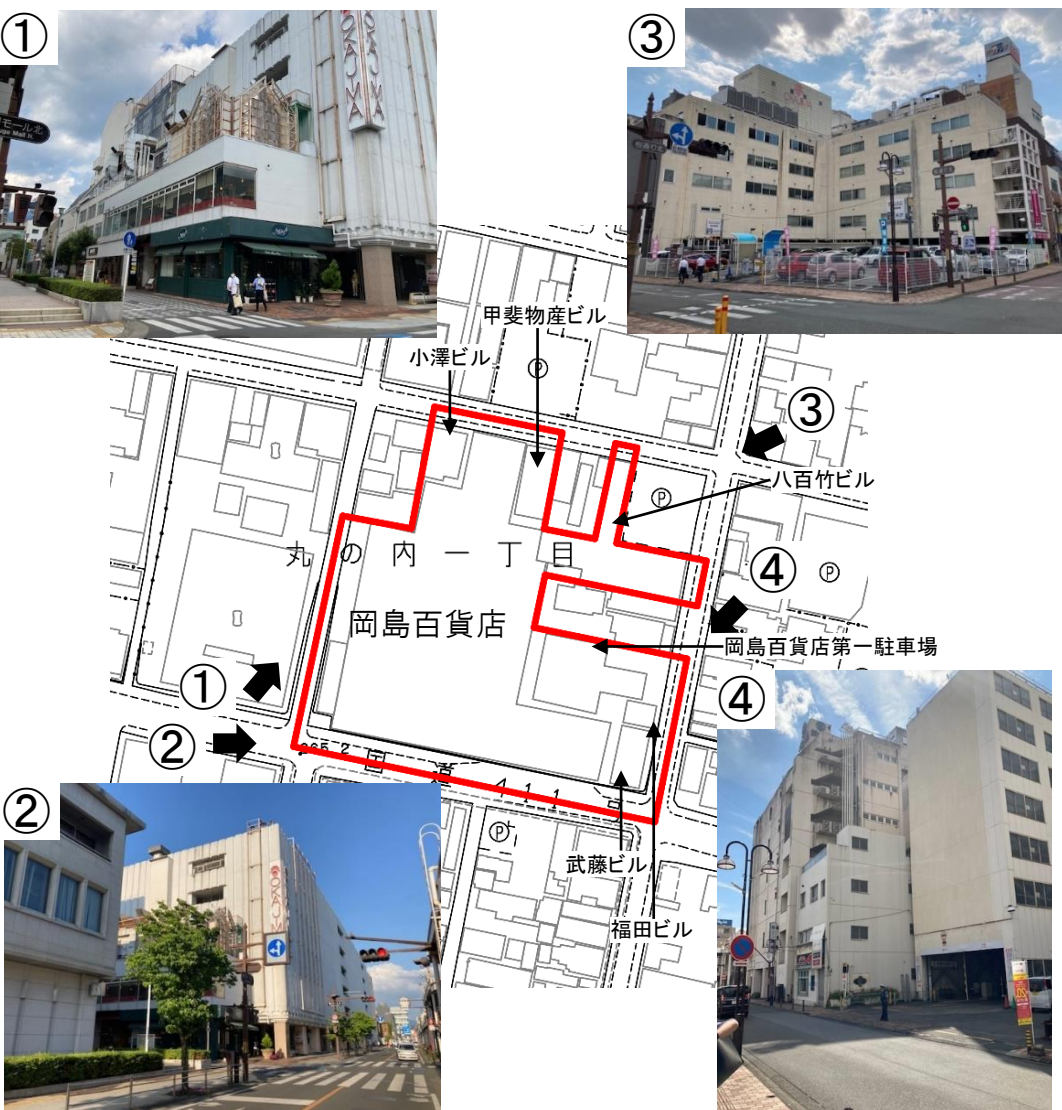
令和5年度: 実施設計及び既存建物除却等、令和6年度: 既存建物除却、

令和7年度～10年度: 建設工事

優良建築物等整備事業(丸の内一丁目地区)の概要



現況写真



優良建築物等整備事業(丸の内一丁目地区)の概要



※現時点の計画であり、今後変更となる可能性があります。

イメージ図

公共事業評価の実施について

■公共事業評価の内容

「丸の内一丁目地区優良建築物等整備事業」の現都市再生整備計画への追加変更及び次期計画の策定を踏まえた、本件事業の事前評価をいただきたい。

■都市構造再編集中支援事業における事前評価

「都市構造再編集中支援事業事前評価シート」に基づき計画内容の検討を行うことが必要。

□事前評価の内容

市町村は、「都市構造再編集中支援事業事前評価シート」を用いて、以下の観点から評価をする。

- I. 目標が妥当であるか
- II. 計画が効果的・効率的であるか
- III. 計画が実現可能であるか

■表 2-2 都市構造再編集中支援事業事前評価シート

<p>I. 目標の妥当性</p> <ul style="list-style-type: none">①都市再生基本方針との適合等<ul style="list-style-type: none">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。2) 上位計画等と整合性が確保されている。②地域の課題への対応<ul style="list-style-type: none">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。2) まちづくりの必要性という観点から地区の位置付けが高い。 <p>II. 計画の効果・効率性</p> <ul style="list-style-type: none">③目標と事業内容の整合性等<ul style="list-style-type: none">1) 目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。2) 指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。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。4) 指標・数値目標が市民にとってわかりやすいものとなっている。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。④事業の効果<ul style="list-style-type: none">1) 十分な事業効果が確認されている。2) 事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。 <p>III. 計画の実現可能性</p> <ul style="list-style-type: none">⑤地元の熱意<ul style="list-style-type: none">1) まちづくりに向けた機運がある。2) 住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。3) 継続的なまちづくりの展開が見込まれる。⑥円滑な事業執行の環境<ul style="list-style-type: none">1) 計画の具体性など、事業の熟度が高い。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。3) 計画について住民等との間で合意が形成されている。

都市再生整備計画の目標

第1期計画（令和2年度～令和6年度）

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）

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

都市再生整備計画の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）

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

都市再生整備計画の目標を定量化する指標

第2期計画（令和7年度～令和10年度）

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。

優良建築物等整備事業における整備目標・方針

○安全で快適な市街地形成 ……指標A(1期 指標4) 地域防災性の向上

目標:「市街地環境の整備改善による地域防災性の向上」

- ・ 老朽化した建築物や緊急輸送道路(国道411号)に面した耐震性の向上が必要な建築物の更新を図る。
- ・ 未整備の都市計画道路部分(国道411号)を将来の道路用地として確保し、安全で快適な市街地形成を促進する。

○歩きたくなるまちなかの強化 ……指標B(1期 指標1、2期 指標1) まちなかの歩行量

目標:「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」

- ・ 来訪者の拠り所となる拠点整備と周辺の街路空間と連続性・一体性のある空地やイベントスペース、屋上広場等の確保による中心市街地の歩行者動線が強化され、回遊性・滞留性が向上する。

○甲府駅周辺地区のエリア価値向上 ……指標C(2期 指標2) 甲府駅周辺地区の地価上昇

目標:「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」

- ・ 魅力的な店舗の立地と、子育て支援機能等の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。
- ・ 居住空間の創出による周辺の商業や業務などの維持・向上と、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、地域を支える地域コミュニティの維持・形成を図る。

⇒ これまでの事業（甲府城周辺や遊亀公園附属動物園等）との相乗効果により、人々が集い、賑わいが溢れ、歩きたくなるまちなかに再生する。

評価指標(計画目標を定量化する指標)について

■指標A(1期 指標4): 地域防災性の向上

従前値: 1件(R4) → 目標値: 0件(R6)

(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)

「市街地環境の整備改善による地域防災性の向上」

(目標と指標及び目標値の関連性)

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。

評価指標(計画目標を定量化する指標)について

■指標B(1期 指標1、2期 指標1)：まちなかの歩行量の増加

従前値:138,261人(H29) → 目標値:148,400人(R10)

(定義)

毎年同時期に、中心市街地における3日間(金、土、日)の定点観測(21箇所)を行っている
歩行者通行量の合計

(目標)

「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」

(目標と指標及び目標値の関連性)

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。

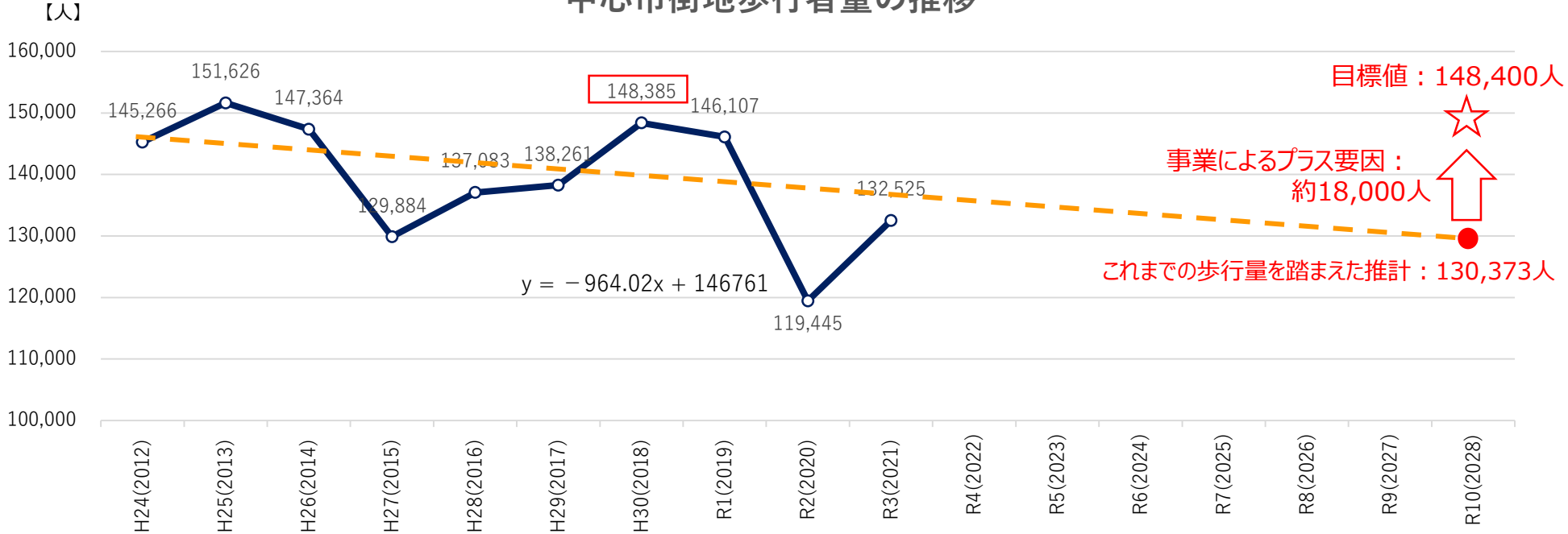
評価指標(計画目標を定量化する指標)について

●まちなかの歩行量への影響について

- 目標値は、過去5年間の調査において最も歩行量が多く賑わいを創出していたH30年の148,400人とする。
- 過去の歩行量を踏まえた推計値では、令和10年度歩行量は約130,000人になる見込み。
- 目標値では、各事業による歩行量へのプラスの要因(約18,000人)として、以下を想定している。

- ・甲府城南側交流施設・飲食物販施設整備(令和7年4月予定) 4,000人/3日 民間事業者へのヒアリングを基に算出
- ・優良建築物等整備事業(令和10年予定) 14,000人/3日 民間事業者へのヒアリングを基に算出
- (遊亀公園附属動物園リニューアル整備(令和9年4月予定) 200人/3日 動物園来訪者の交通分担率を基に算出

中心市街地歩行者量の推移



評価指標(計画目標を定量化する指標)について

■指標C(2期 指標2) : 甲府駅周辺地区の地価上昇

従前値: 100% (R3) → 目標値: 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(R10年度)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(R3年度)から+0.2%上昇。

(目標)

「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」

(目標と指標及び目標値の関連性)

都市機能の集積と居住空間の創出により、甲府駅周辺地区及びまちなかの地価の上昇を図る。

●まちなかの地価動向への影響について

今回の費用便益分析(B/C)においては、事業効果を地価に置き換え便益(B)を算出している。

あくまでも理論値ではあるが、現状と比較すると事業実施後に0.5%の地価上昇が見込まれる。

計画区域内の過去5年間の地価変動を踏まえると、事業実施後(施設供用時)は現時点比-0.3%が想定されることから、目標値は現時点での地価変動のトレンドを踏まえ、事業完了時は現時点比+0.2%(-0.3+0.5)の地価上昇を見込むものとする。

優良建築物等整備事業の費用便益分析結果

「優良建築物等整備事業・地区再開発事業用便益分析」(全国市街地再開発協会)及び「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル(案)」(平成30年度改訂版)に基づいて費用便益分析を行った。

<分析結果>

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。