

評価項目（案）の考え方について

1. 街の「賑わい」について

（評価項目：R1、R4、E1-1、E1-2、E1-3、E1-5、E1-7、E2-1、E2-2）

＜これまでに頂いた評価に関連するご意見や疑問点＞

- ・ハコモノが出来ても、人が集まるとは限らないのでは。
- ・活性化する案かどうかが重要な判断項目になるが、どの案でも実際にやってみるまで活性化するかどうかは誰にも分からないので「賑わい」については比較評価できないのではないか。
- ・活性化につながるソフト的な施策が重要だが、ソフト面での評価は難しいのでは。
- ・公共が投資するインフラ整備は、それはそれとして必要だろう。ただインフラが整備されたからといってまちが活性化するわけではないので、その後は民間ががんばる必要がある。
- ・駅前に魅力ある公共空間が生まれる案なのかどうか重要。

＜評価項目の考え方＞

往来する人の量を比較の目安に

- ・街の賑わいを定義することは簡単ではありません。ここでは、往来する人が一定の範囲に集中することで商業等の活動が活性化され、また、活性化した商業等の活動が新たな来訪者や居住者を呼び込むことで賑わいが生成されていくものと考えます。往来する人の量は、居住者、従業者、来訪者の量に比例すると考え、このため、これらの人の量（居住人口、従業人口、集客人口）を賑わいを比較評価するための目安とします。

従業人口、集客人口は、駅前のオフィスや商業の床面積で評価（E1-5、E2-1、E2-2）

- ・駅前は、公共交通での通勤者が集中し、結果として街中の歩行者の集中に寄与することから、駅前のオフィスや商業の集積状況を往来する人の量の代理指標とします。なお、統計上の限界から概ね500m圏を駅前の範囲とします。

居住人口は駅周辺の住宅床で評価（R1、E1-1、E1-2）

- ・居住者については、徒歩や自転車でアクセスする範囲として、おおむね駅周辺（1km圏程度）の居住床を代理指標として評価します。

賑わいを生み出す「場」にも着目（E1-3、E1-7）

- ・街なかの賑わいを活動面からも見るため、人々の交流やイベントなどの活動の「場」に着目して評価します。具体的には、活動や交流に用いられる魅力的な広場や施設がどれだけ確保できるかを評価の目安とします。

今後の市街地整備の考え方との整合性について

- ・環境意識の高まりやこれまでの郊外化に対する反省から、集中して住まう市街地のあり方(コンパクト・シティ)が潮流となりつつあり、これは高齢化にも即した方向性です。環境負荷の少ない公共交通の駅を中心に居住や活動を集中させようとする考え方は、今後の県東部地域の市街地整備の考え方とも整合するだろうと考えます。

床面積で評価することについて

- ・床があれば自動的に人が集まるわけではありませんが、ニーズに見合った床が供給されなければ、住宅もオフィスも商業施設も立地が難しいと考えます。なお、床が埋まるかどうかの可能性については、代替案の比較評価(ステップ5)において確認します(R4)。

ソフト策の評価について

- ・ハード面の整備だけでなく、街の賑わいを創出するためのソフト策についても様々な提案がありました。
- ・ただ、代替案の比較評価においては、どの比較ケースであっても実施できて差がつかないソフト策であれば、比較評価のための有効の材料にはならないと考えます。

2. 手続的なリスクについて

(評価項目：R6)

<これまでに頂いた評価に関連するご意見や疑問点>

- ・土地区画整理事業を止める費用や時間コストはどれくらいかかるのか。
- ・計画変更に伴う補償や都市計画制限に対する補償が必要になるのではないかと心配。
- ・各案とも、合意形成に関する難しい課題があるのでは。
- ・手続が始まる前の合意形成にかかる期間や、用地買収等にかかる期間が長くなるのではないかと心配。

<評価項目の考え方>

- ・現計画では事業が完成するまでに時間がかかりすぎるのではないかと懸念がある一方で、改めて計画を見直すためには追加の手続きに時間がかかるのではないかと心配もあることから、代替案ごとに事業に必要な期間を想定します。
- ・都市計画事業の計画変更(中止)に伴う手続きや、事業の中止に伴う追加的な手続きや補償(既に関した用地の処理、買収に応じている権利者等との調整、補助金の返還など)とともに追加的期間や費用)について、具体的な期間や金額を想定します。
- ・用地取得に要する期間や合意形成までの期間については、状況に応じて大きく違うと想定されますが、考え得る期間を加えた場合について、各代替案を比較します。

3. 効果が現れるまでの期間について

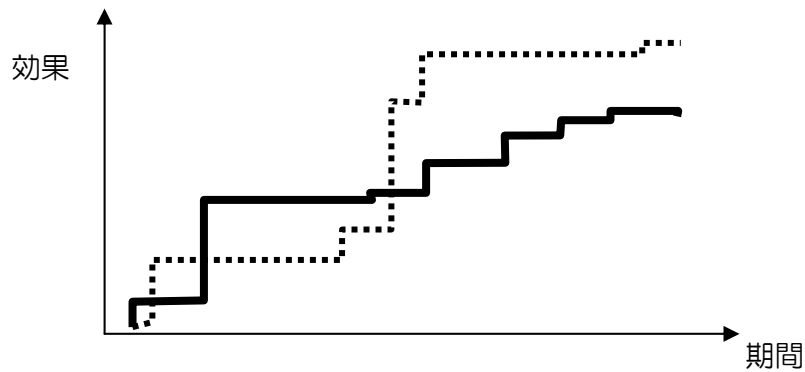
(評価項目：R5)

<これまでに頂いた評価に関連するご意見や疑問点>

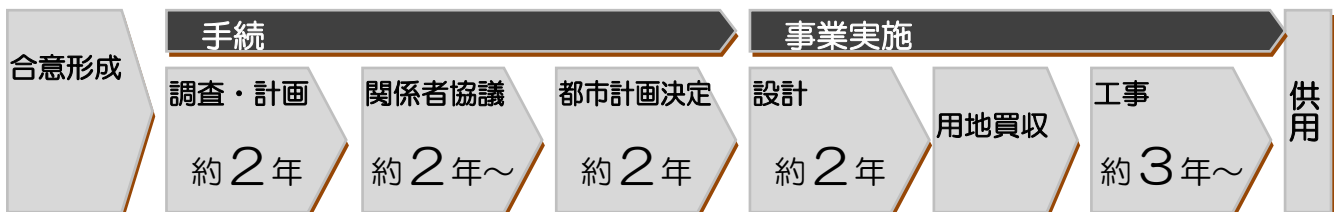
- ・とにかく早く駅南北の行き来が出来るようにしたい。
- ・事業の優先順位を踏まえた工事のロードマップを知りたい。

<評価項目の考え方>

- ・現計画では事業が完成するまでに時間がかかりすぎるのではないかと懸念がある一方で、改めて計画を見直すためには追加の手続きに時間がかかるのではないかと心配もあることから、効果の発現の時期を具体的に想定して評価します。具体的には、代替案ごとに事業の実施手順を想定し、どの段階でどのような効果がどれだけ発現するのかを具体的に想定して比較します。



事業期間の想定例



4. 実現性について

(評価項目：R4、R6、R7、R8)

<これまでに頂いた評価に関連するご意見や疑問点>

- ・夢はいいが実現性はあるのかを比較評価すべきでは。予算、事業主体、需要や可能性を見るべき。
- ・市民や行政間で合意形成が図られる案かどうかが重要では。
- ・沼津駅周辺地区と原地区のどちらかを整備すればもう一方にも波及効果があるはず。市全体の活性化の観点から総合的な視点で案を選択すべき。

<評価項目の考え方>

- ・実現性に乏しい代替案を選択しても、実現できなければ将来に禍根を残すこととなります。このため、実現性を高める要因と、阻害する要因を具体的に想定して、実現の可能性を比較します。
- ・具体的には、民間投資の可能性（R4）、手続的なリスク（R6）、県や市の都市計画やマスタープラン等に反映される妥当性があるか（R7）、財源確保の確実性（R8）などから評価します。

5. 事業費と市財政への影響について

(評価項目：R8)

<これまでに頂いた評価に関連するご意見や疑問点>

- ・事業費とその財源を明らかにしてほしい。
- ・市の財政見通しは、税収アップを前提としているが実態に則していないのでは。
- ・財政は最終的には市民が背負うものなのだから、財政の検討もすべきだ。
- ・事業費は重要な課題だとは思いますが、市の財政のことはここで議論することではないのではないか。

<評価項目の考え方>

- ・市財政そのものの議論は、様々な分野の支出や財源に関わる内容であり、これを判断する別の場において議論されるべき内容です。今回のPIプロジェクトで対象としている範囲は、地域づくりや鉄道高架といった個別分野に関わる段階の議論となりますので、市財政そのものについて扱うのではなく、地域づくりや鉄道高架に関わる事業の内容や規模によって、市財政にどのような影響が及ぼされるかを対象として検討します。
- ・市の財政見通しに対し、事業の規模や実施時期が財政に及ぼす影響について、シミュレーションを通じて概略的に把握します。

6. 費用対効果について

(評価項目：R9)

<これまでに頂いた評価に関連するご意見や疑問点>

- ・ 事業費がいくらかかるかも重要だが、費用対効果の方が大切だと思う。
- ・ 短期的には費用対効果があまり出なくても、長期的に考えて効果が期待できる投資もある。短期的な視点だけを考えると、やらない方が良いということになってしまう事業も多いが、それでは何もできない。

<評価項目の考え方>

- ・ かかる費用に対して、どれだけの効果があるのかについても比較します。また、効果と費用の比や差にも着目し、効率性の目安として比を用い、また、効果の粗利益的な捉え方として差を用いて比較します。
- ・ 効果は社会的便益として定量的に把握しますが、質的な効果についても定性的に把握します。その際、短期的な効果と長期的な効果を区別して整理します。