

公共事業が周辺地域に与えた効果の 多面的な評価に関する研究

—大分市祝祭の広場整備事業に関するケーススタディー—

大分大学理工学部創生工学科建築学コース
建築・都市計画研究室
2057449 吉田 篤司



1. 研究の背景と目的

背景

地方自治体の厳しい財政状況 ▶ **公共事業評価実施**
公共事業の効率性及び透明性の一層の向上

大分市 第3期大分市中心市街地活性化基本計画認定(2016)

▶ ハード事業含む公共事業の実施

「フォローアップ」の実施

▶ 中心市街地の変化, 目標達成の可否, 市民意識変化などを評価

片山ら¹⁾は, 目標管理型事後評価(フォローアップ)で事業の効果を十分に把握するには, **多様な評価指標を採用**することが必要であると論じている

目的

「祝祭の広場整備事業」を対象とし,
公共事業が周辺地域に与えた効果を多面的に評価する
今後の公共事業の評価に対する有益な知見を導出する

2. 研究の方法

評価対象：「大分市中心市街地祝祭広場整備事業」平成29年度～令和元年9月

- 6つの評価指標

- ▶ 事業効果を**多面的に**評価

- ① 歩行者通行量

- ② 路線価

- ③ 居住人口

- ④ 事業所数

- ⑤ 店舗賃料

- ⑥ 民間投資の状況

- 範囲別評価

- ▶ **効果が及ぶ範囲**の分析
範囲a,b,cを定める(図1)

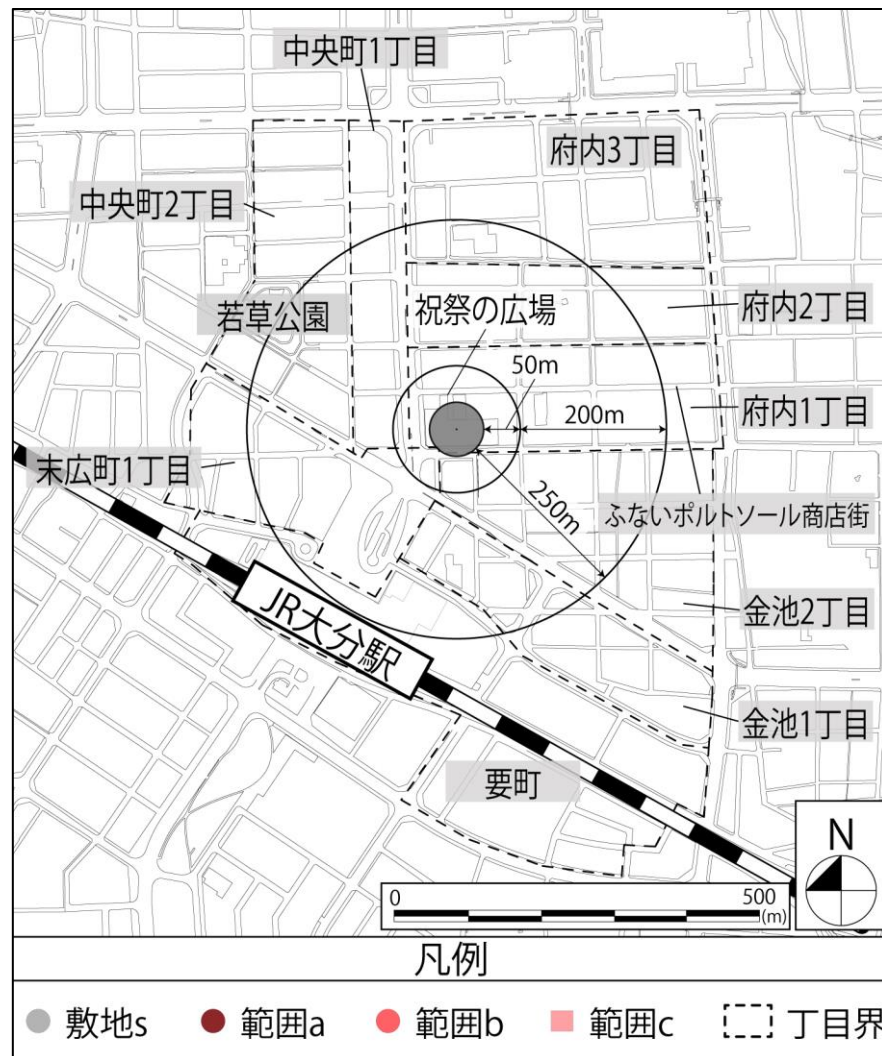


図1 研究対象地

2. 研究の方法

評価対象：「大分市中心市街地祝祭広場整備事業」平成29年度～令和元年9月

- 6つの評価指標

- ▶ 事業効果を**多面的に評価**

- ①歩行者通行量

- ②路線価

- ③居住人口

- ④事業所数

- ⑤店舗賃料

- ⑥民間投資の状況

- 範囲別評価

- ▶ **効果が及ぶ範囲**の分析
範囲a,b,cを定める(図1)

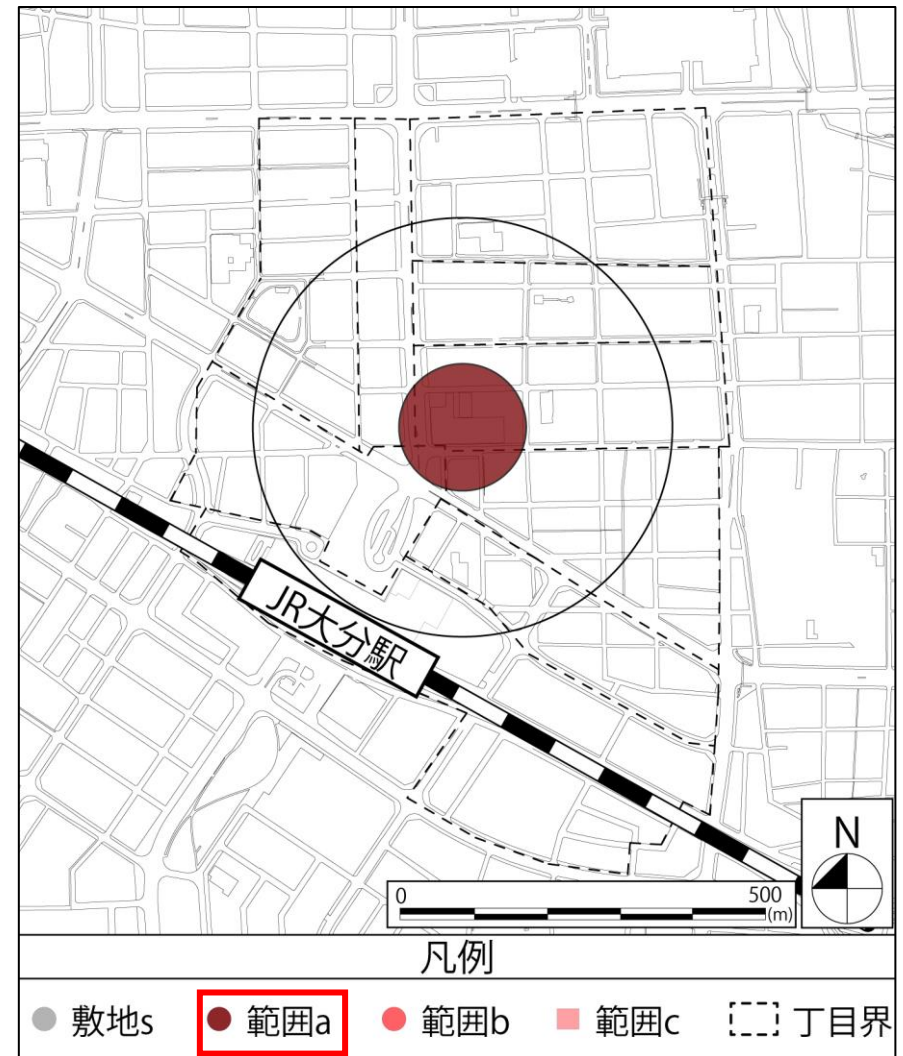


図1 研究対象地

2. 研究の方法

評価対象：「大分市中心市街地祝祭広場整備事業」平成29年度～令和元年9月

- 6つの評価指標

- ▶ 事業効果を**多面的に評価**

- ① 歩行者通行量

- ② 路線価

- ③ 居住人口

- ④ 事業所数

- ⑤ 店舗賃料

- ⑥ 民間投資の状況

- 範囲別評価

- ▶ 効果が及ぶ**範囲**の分析
範囲a,b,cを定める(図1)

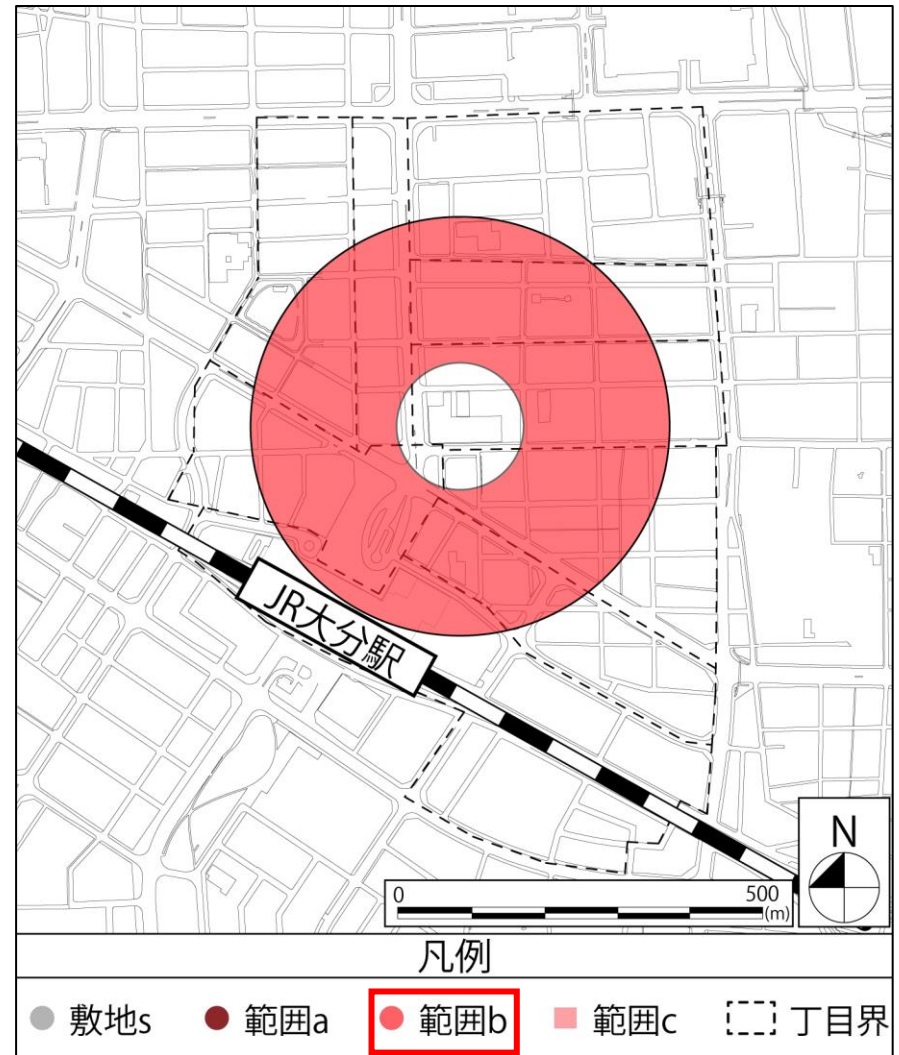


図1 研究対象地

2. 研究の方法

評価対象：「大分市中心市街地祝祭広場整備事業」平成29年度～令和元年9月

- 6つの評価指標

- ▶ 事業効果を**多面的に評価**

- ①歩行者通行量

- ②路線価

- ③居住人口

- ④事業所数

- ⑤店舗賃料

- ⑥民間投資の状況

- 範囲別評価

- ▶ **効果が及ぶ範囲**の分析
範囲a,b,cを定める(図1)

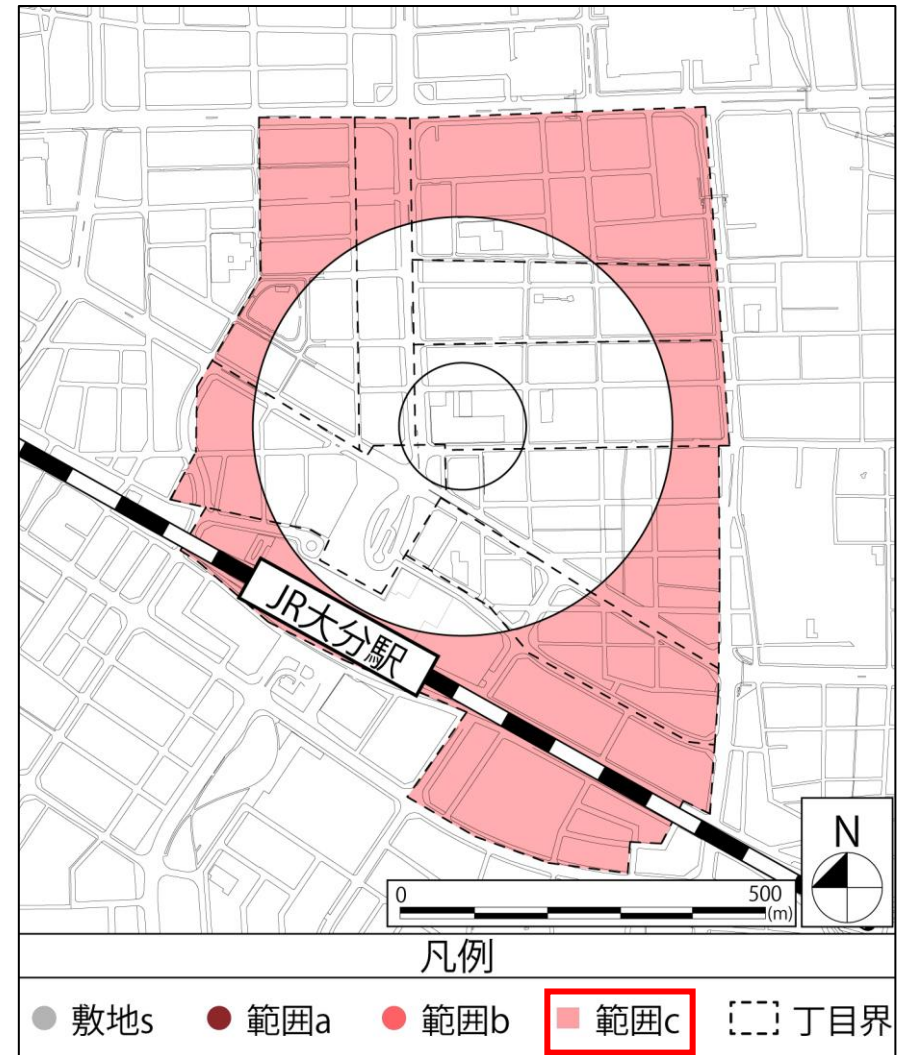


図1 研究対象地

2. 研究の方法

評価対象：「大分市中心市街地祝祭広場整備事業」平成29年度～令和元年9月

- 6つの評価指標

- ▶ 事業効果を**多面的に**評価

- ① 歩行者通行量

- ② 路線価

- ③ 居住人口

- ④ 事業所数

- ⑤ 店舗賃料

- ⑥ 民間投資の状況

- 範囲別評価

- ▶ 効果が及ぶ**範囲**の分析
範囲a,b,cを定める(図1)

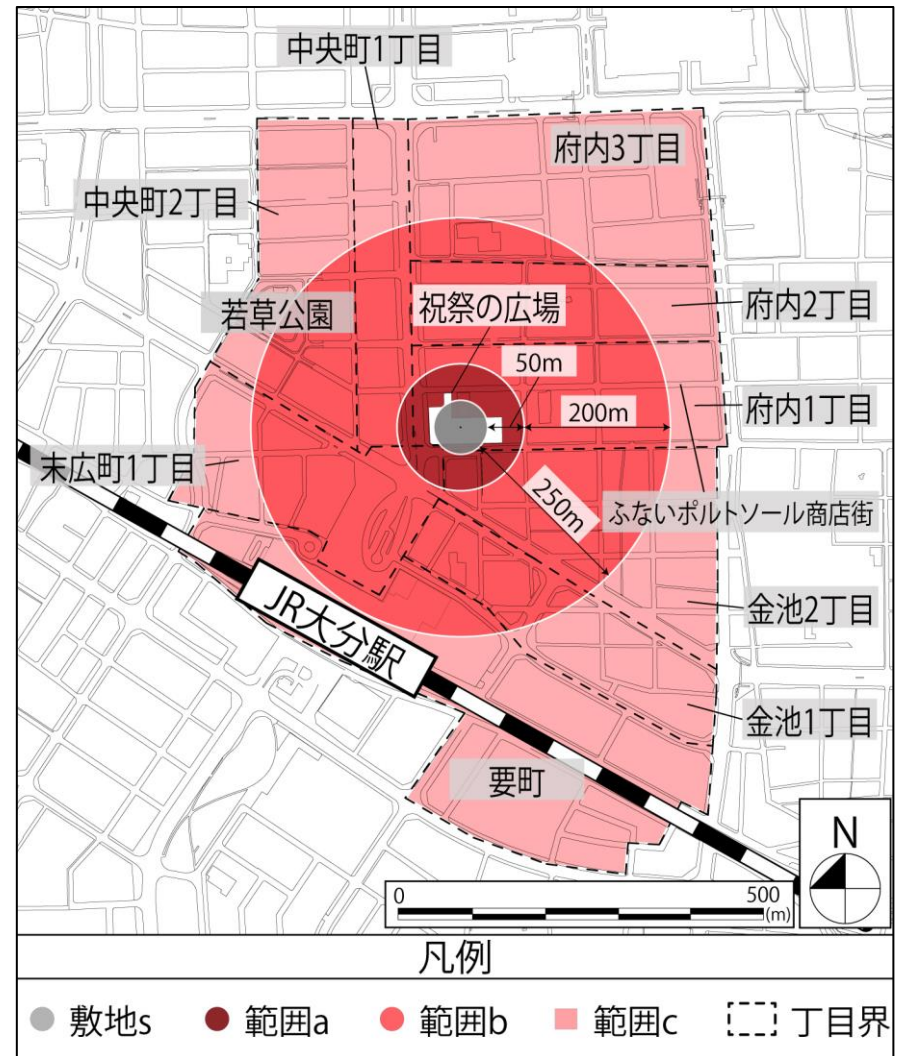


図1 研究対象地

2. 研究の方法

- 増減判定…変化量の平均値を基準に局所的な増減を捉える
 - ▶ **基準に基づき増減を判断**

表1 増減判定概要

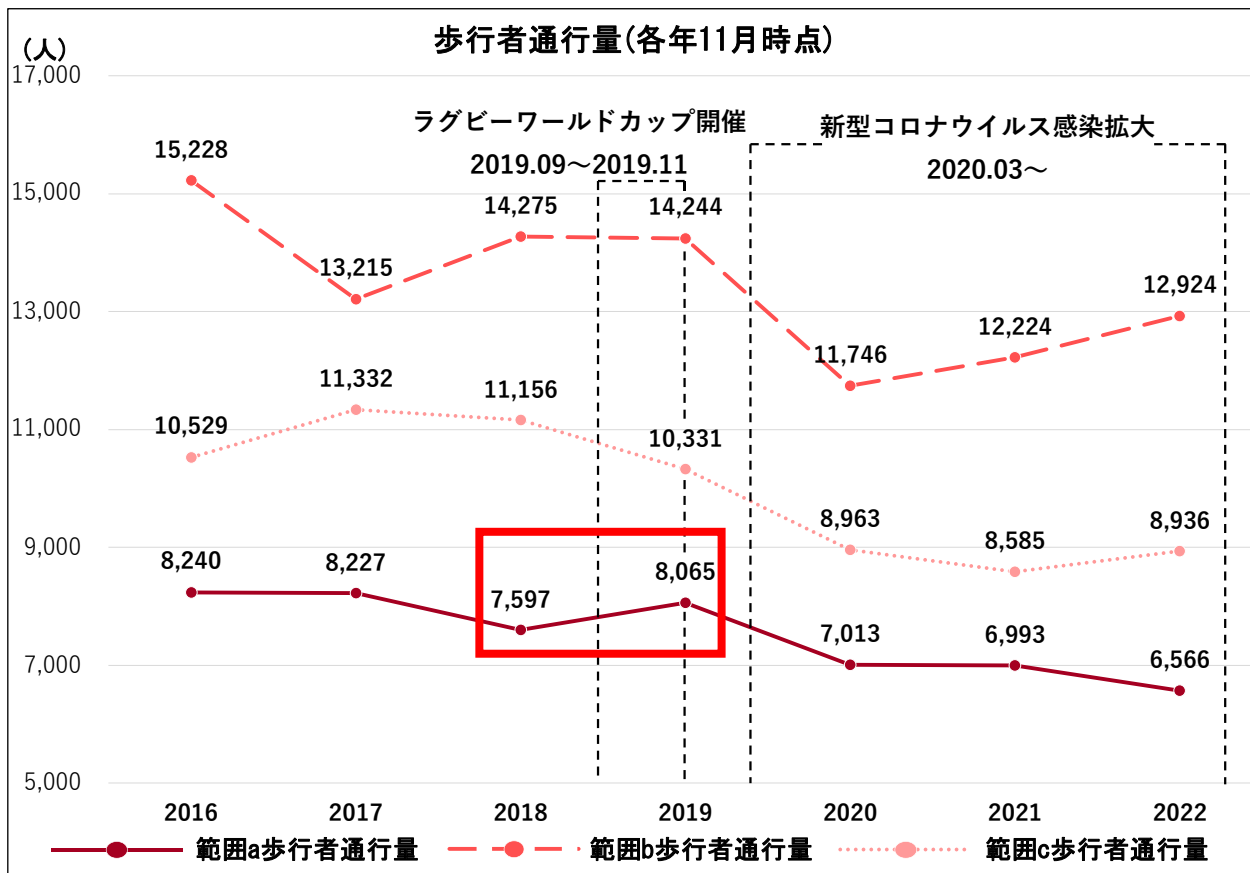
定義		
$d_{ave16-22}$	2016年から2022年までの平均増減量	
d_{xx_yy}	20xx年から20yy年にかけての増減量	
判定	判定基準	凡例
増加	$d_{xx_yy} > d_{ave16-22}$ かつ20yy年の値が20xx年の値より高い	123.4
減少	$d_{xx_yy} > d_{ave16-22}$ かつ20yy年の値が20xx年の値より低い	-123.4
横ばい	$d_{xx_yy} \leq d_{ave16-22}$	12.3

表2 増減判定例(③居住人口)

人口密度 (人/km ²)	d_{16_17}	d_{17_18} (=t1)	d_{18_19}	d_{19_20} (=t2)	d_{20_21}	d_{21_22}	$d_{ave16-22}$
範囲a	43.3	157.4	-10.1	-137.6	1.6	-169.2	86.5
範囲b	-6.1	36.6	151.2	-66.0	17.0	-70.9	58.0
範囲c	126.0	299.3	493.7	252.5	-87.8	60.5	220.0

3. 各指標の分析からみられる事業効果

①歩行者通行量(2016~2022/大分市)



2019年,範囲aで**増加**

増減判定においても
範囲a,t2で「**増加**」判定



RWCの**ファンゾーン**
として利用された

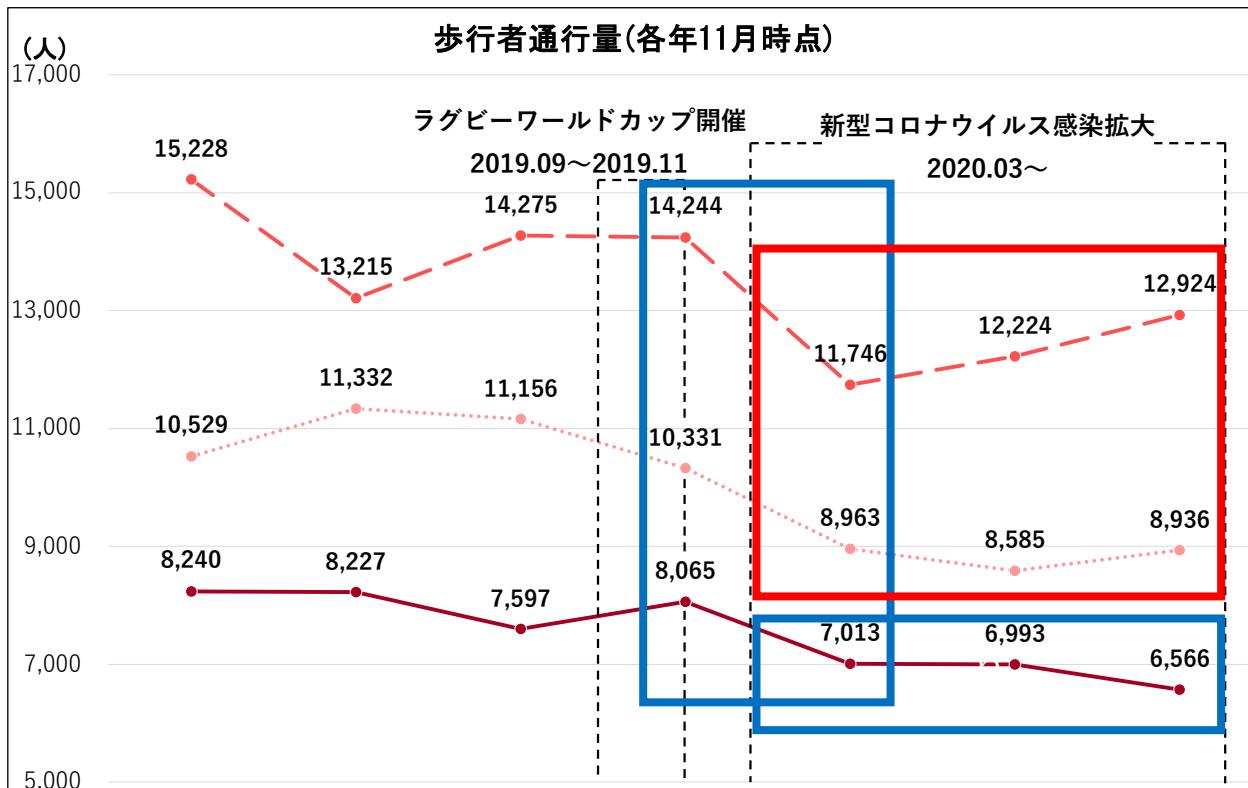
図2 歩行者通行量の推移

表3 歩行者通行量における増減判定

歩行者通行量 (人)	d16_17 (=t1)	d17_18	d18_19 (=t2)	d19_20	d20_21	d21_22	d _{ave16-22}	※凡例	
範囲a	-13.0	-629.8	468.2	-1052.2	-19.8	-426.8	435.0	123.4	増加
範囲b	-2013.0	1060.0	-30.9	-2498.0	478.8	699.1	1130.0	-123.4	減少
範囲c	803.2	-175.5	-825.8	-1367.6	-378.4	351.0	650.2	12.3	横ばい

3. 各指標の分析からみられる事業効果

①歩行者通行量(2016~2022/大分市)



感染拡大を受け
大幅な**減少**

2020年以降,範囲b,cで**回復傾向**が,範囲aで**減少傾向**がみられる

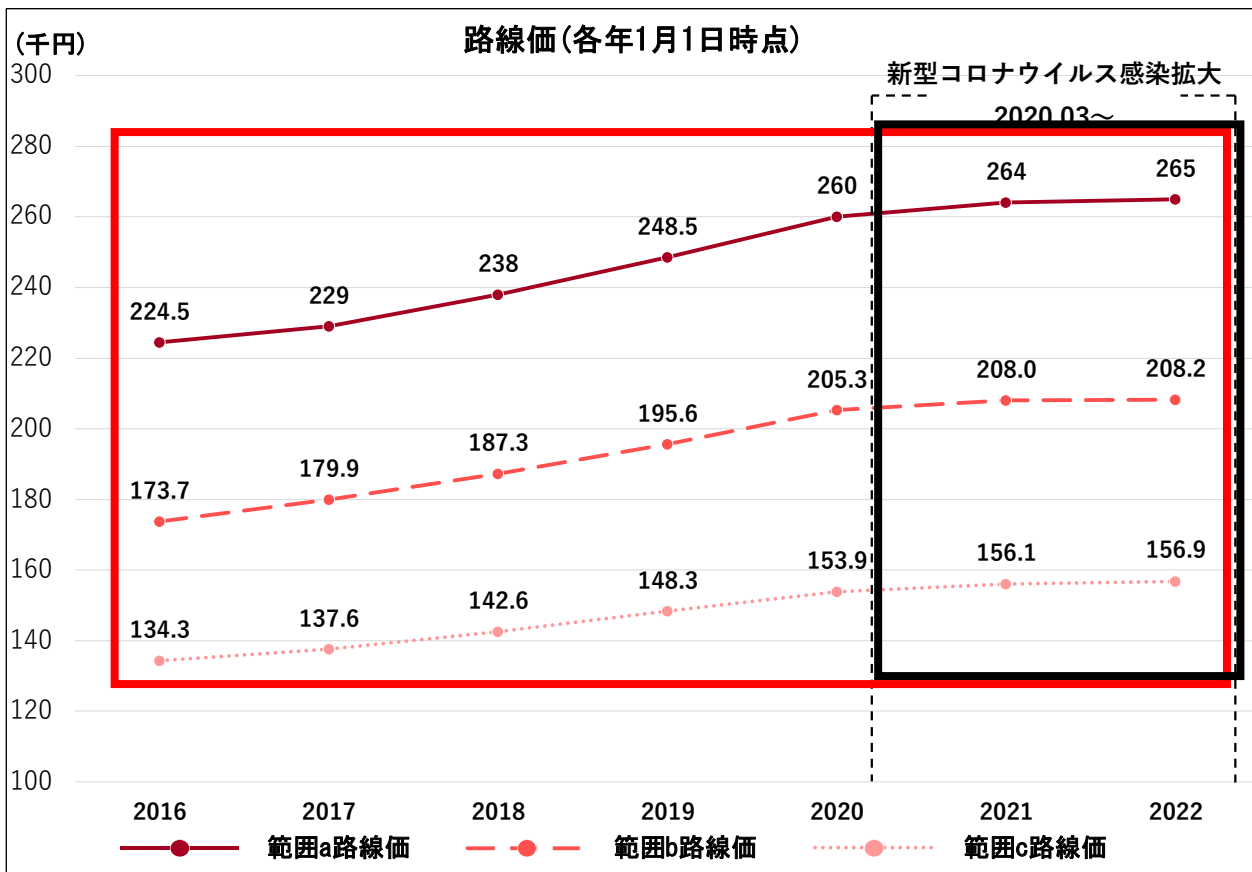
人通りの多いエリアを
避けた移動によって経路
の選択肢が多様化した

①歩行者通行量に対して,イベント開催による影響が
広場から近い範囲aで及んだ可能性が高い

歩行者通行量 (人)	d16_17 (=t1)	d17_18	d18_19 (=t2)	d19_20	d20_21	d21_22	d _{ave} 16-22	※凡例	
範囲a	-13.0	-629.8	468.2	-1052.2	-19.8	-426.8	435.0	123.4	増加
範囲b	-2013.0	1060.0	-30.9	-2498.0	478.8	699.1	1130.0	-123.4	減少
範囲c	803.2	-175.5	-825.8	-1367.6	-378.4	351.0	650.2	12.3	横ばい

3. 各指標の分析からみられる事業効果

②路線価(2016~2022年/財産評価基準,国税庁)



いずれの範囲でも一貫した**増加**が確認できる

「横ばい」の判定

COVID-19感染拡大による経済活動の停滞に影響を受けた

dave16-22
範囲a,b,cの順に値が大きい

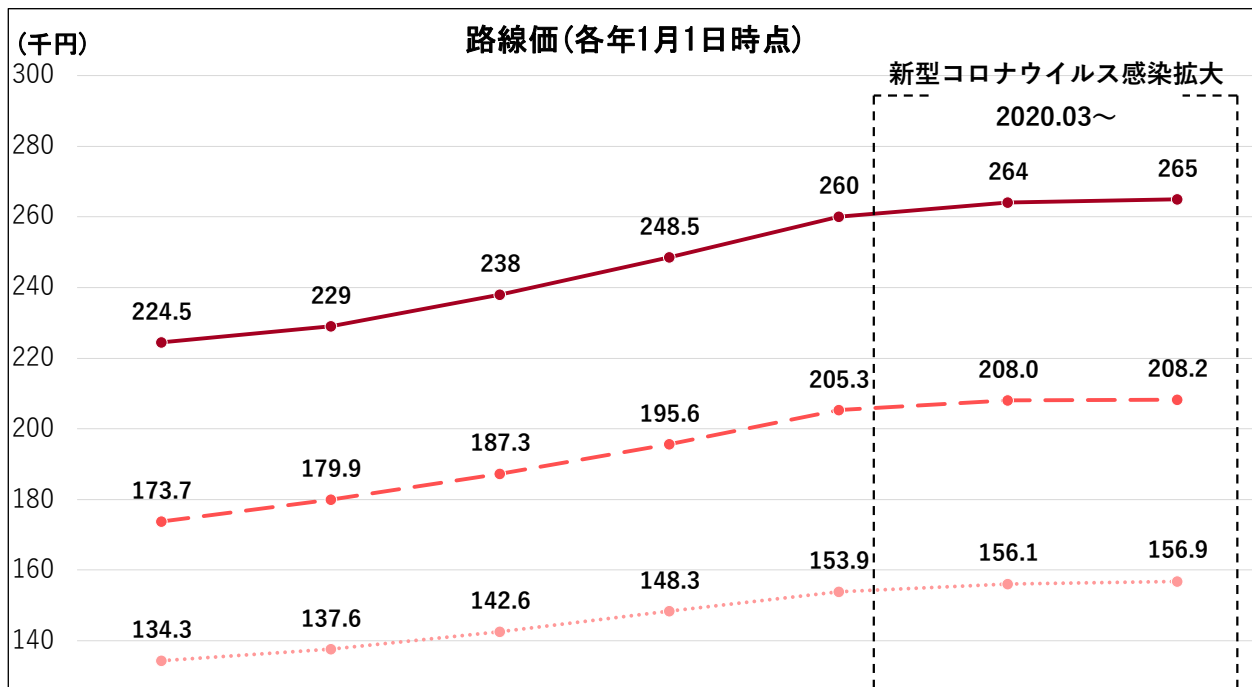
図3 路線価の推移

表4 路線価における増減判定

路線価 (千円)	d16_17	d17_18 (=t1)	d18_19	d19_20 (=t2)	d20_21	d21_22	d _{ave16-22}	※凡例
範囲a	4.5	9.0	10.5	11.5	4.0	1.0	6.8	123.4 増加
範囲b	4.9	5.7	5.8	6.2	2.7	0.5	4.3	-123.4 減少
範囲c	3.0	5.0	5.9	5.7	2.1	0.6	3.7	12.3 横ばい

3. 各指標の分析からみられる事業効果

②路線価(2016~2022年/財産評価基準,国税庁)



②路線価に対して、
広場整備事業は広場から**近い範囲程,影響が及んだ可能性が高い**

図5 路線価の推移

表4 路線価における増減判定

路線価 (千円)	d16_17	d17_18 (=t1)	d18_19	d19_20 (=t2)	d20_21	d21_22	d _{ave16-22}
範囲a	4.5	9.0	10.5	11.5	4.0	1.0	6.8
範囲b	4.9	5.7	5.8	6.2	2.7	0.5	4.3
範囲c	3.0	5.0	5.9	5.7	2.1	0.6	3.7

※凡例

123.4	増加
-123.4	減少
12.3	横ばい

3. 各指標の分析からみられる事業効果

⑤店舗賃料(2016,2021/ReReM(BAC Urban Projects))

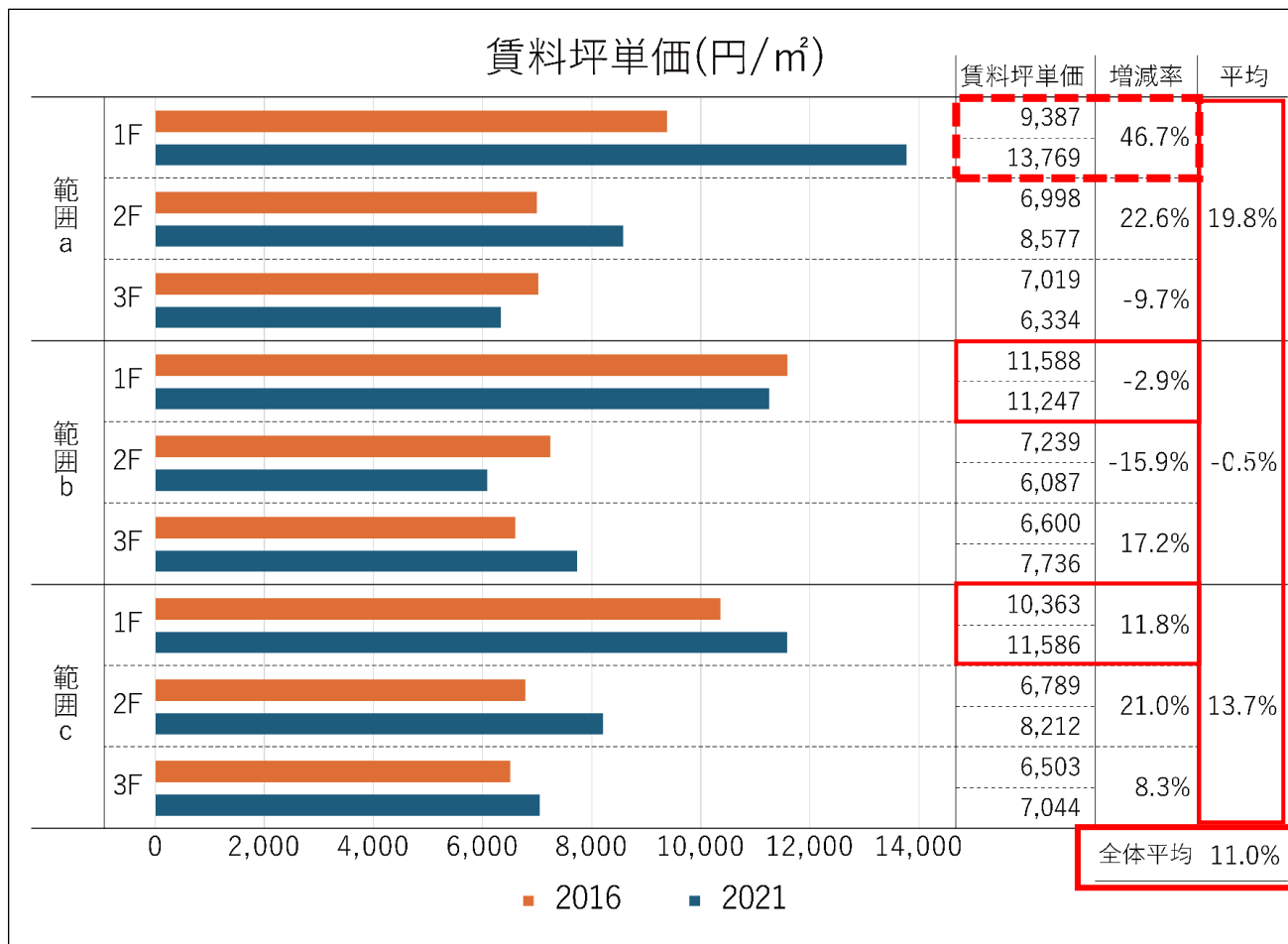


図4 賃料坪単価平均値

全体として**増加**傾向
(11.0%)

範囲a : 19.8%
範囲c : 13.7%
範囲b : **-0.5%**
の順に増加率が高い

1F **範囲a : 46.7%**
範囲b : **-2.9%**
範囲c : 11.8%
▶ aで最も高い増加率

⑤店舗賃料に対して、
広場整備事業は特に広場から**近い範囲a**で
影響が及んだ可能性が高い

3. 各指標の分析からみられる事業効果

⑥民間投資の状況(2019.09~/Googleストリートビュー,建物管理・所有者へアンケート調査)

- ▶ハード面(建物,外装,外構,屋外広告物)の変化から民間投資の状況を明らかにする



図4 対象範囲内でみられたハード面の変化

3. 各指標の分析からみられる事業効果

⑥民間投資の状況(2019.09~/Googleストリートビュー,建物管理・所有者へアンケート調査)



建物番号29
立体駐車場
▼
複合商業施設ビル

広場側に開口部を
設けた開放的な
フロアが整備予定
▼
**広場を活かした
整備事例**

表5 変化箇所の詳細

Googleストリートビューによる確認			
番号	変化内容		
16	書店から空き地		
29	立体駐車場から複合商業施設ビル(2025年3月末竣工予定)		
32	サロンから駐車場		
アンケート調査による確認			
番号	変化箇所	変化理由	費用
27	屋上フェンス	店舗入れ替えのため	20万円
	外壁	老朽化のため	280万円
	立看板	広場敷地内のトイレ裏の通路で喫煙 私有地立入が確認されたため	0円
39	壁面利用広告物	祝祭の広場から見えるように	15万円
42	壁面設置広告物	老朽化及び店舗入れ替えのため	50万円

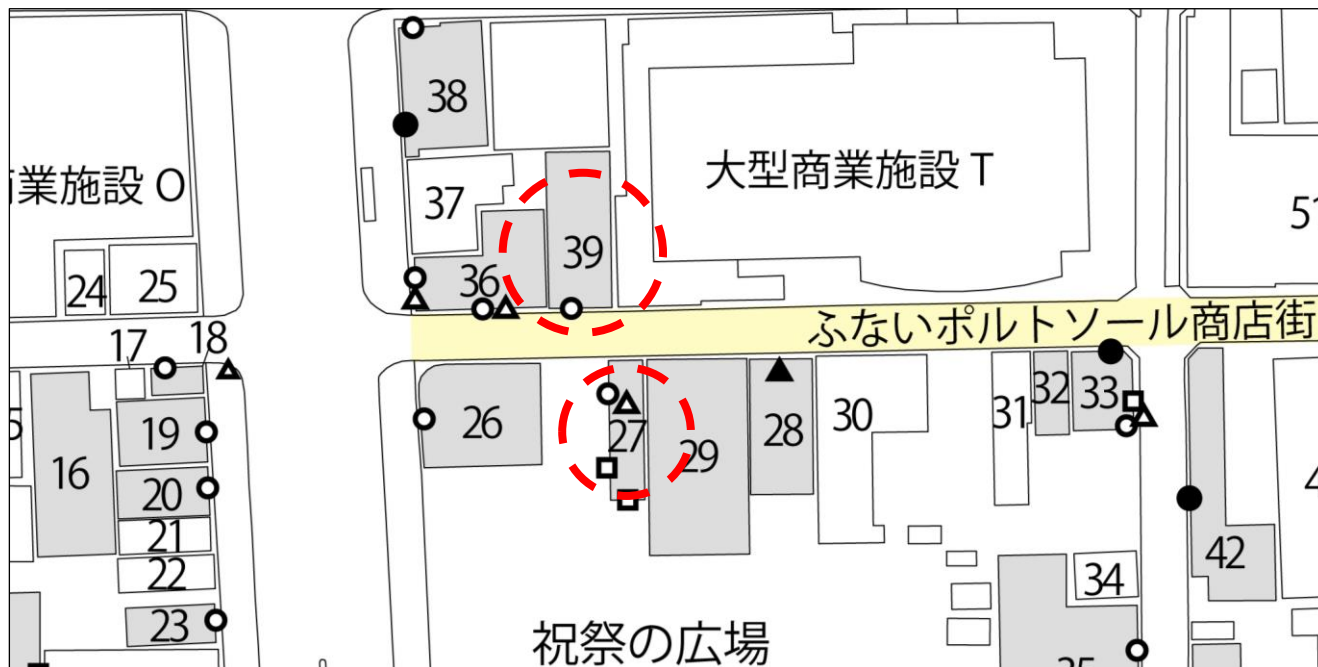


図5 複合商業施設ビルパース(イメージ図)

図5.複合商業施設ビルパース「複合商業施設ビル ニューガイアビルディング大分駅前 No.80」
<https://www.newgaea.com/special/oita-bldg/>より一部改変.株式会社ニューガイア
 (最終閲覧2024.02.18)

3. 各指標の分析からみられる事業効果

⑥民間投資の状況(2019.09~/Googleストリートビュー,建物管理・所有者へアンケート調査)



建物番号27,39
広場竣工が変化の
 直接的な理由

民間投資誘発の
好影響
 ▼
 広場利用者による
弊害

表5 変化箇所の詳細

Googleストリートビューによる確認			
番号	変化内容		
16	書店から空き地		
29	立体駐車場から複合商業施設ビル(2025年3月末竣工予定)		
32	サロンから駐車場		
アンケート調査による確認			
番号	変化箇所	変化理由	費用
27	屋上フェンス	店舗入れ替えのため	20万円
	外壁	老朽化のため	280万円
	立看板	広場敷地内のトイレ裏の通路で喫煙 私有地立入が確認されたため	0円
39	壁面利用広告物	祝祭の広場から見えるように	15万円
42	壁面設置広告物	老朽化及び店舗入れ替えのため	50万円

2件の共通点
 1.屋外広告物
 2.祝祭の広場から視認可

広場竣工による**見通し向上**
 ▼
情報伝達のための屋外広告物設置

4. まとめ

①路線価

②歩行者通行量

⑤店舗賃料

⑥民間投資の状況



事業の影響が及んだ可能性

③居住人口

④事業所数



直接的には影響が確認できなかった

6つの評価指標を用いた事業評価を行うことで、特に**広場から近い範囲で影響が及んだ**可能性が明らかになった
一方その影響は周辺の事業者にとって**必ずしも好影響であるとは言えない**部分もあった

課題

- 他公共事業の評価による周辺地域における変化や影響の把握
- COVID-19の影響を受けた可能性→継続した評価が必要