

## 第5回 福島駅周辺まちづくり検討会での主な議論と意見

## 「西口エリアの性格づけ」について

- 東口再開発で呼べなかった商業施設など、東口の都市機能、特に商業機能を補完することが大事。
- 東口と西口がうまく機能分担したほうがよい。
- 西口はとても住みやすい土地。

## 「跡地活用」について

- イトーヨーカドー閉店から3カ月で車通りがほとんどなくなり、太田町などの商店へのマイナスの影響がとんでもない。スピード感を持った対応が必要。
- 外から人を呼んできて外貨を稼ぐことが重要。無理やりかもしれないが、三名湯のテーマパーク、ディズニーの温泉版があれば人が呼べるのではないか。
- 面積が大きく貴重な土地であり、商業施設だけ、住宅だけではない、複合的な開発が必要。
- 西口に住む高齢者等が日常使いできる商業施設(イトーヨーカドーのような規模)が必要。加えて、人の交流スペース、公園・広場などの配慮が必要。
- 東口を補完するような、商業施設や学生が集まる場所(大学のサテライトなど)。車で来て車で戻るでは周囲に良い影響がない。人が集まる、人が流れる仕組みが必要。
- 商業が一番のベース。そこに子育て世代などが楽しめるような工夫が必要。
- 行政が関与せず民間に任せの方が素敵な提案が出てくるのではないか。
- マンションだけになるなど民間任せにした場合のリスクを考慮すべき。公共的視点で少しテコ入れすることで、質を確保することが出来る。

## 「東西動線」について

- 駅舎・駅ビルも含めた駅周辺の一体化のため、新しい東西の連携動線が必要。
- 地下の東西自由通路も、曾根田踏切も、東西の道路はどれも満足いくものではない。車を使う人も公共交通を使う人もわかりやすく安心して通れるような交通網が必要。

- ・ まちが出来た形成過程や地理的条件に違いはあるが、人口20～35万人程度の都市の場合、昔からの市街地に広域商業や業務、医療、行政などの高次都市機能が集積する一方、近年形成された市街地は、居住機能を中心としつつ駅近くに拠点となる公共施設等が立地する傾向にある。

# 他都市における駅周辺の土地利用 (山形県山形市)

## 市のプロフィール

- 位置
- 面積  
381.58km<sup>2</sup>
- 人口  
240,549人 (令和6年6月1日現在)



## 都市計画情報



## 山形駅の鉄道概要



「画像©2021 Digital Earth Technology, planet.com, The GeoInformation Group」

- 路線 / 山形新幹線・奥羽線・左沢線
- 乗降客数 : 17,474人/日 (令和4年) 【※福島駅 30,229人/日 (令和4年)】  
出典 : 国土交通省 国土数値データより

以下、山形市中心市街地活性化基本計画 (R2.10) より抜粋・要約

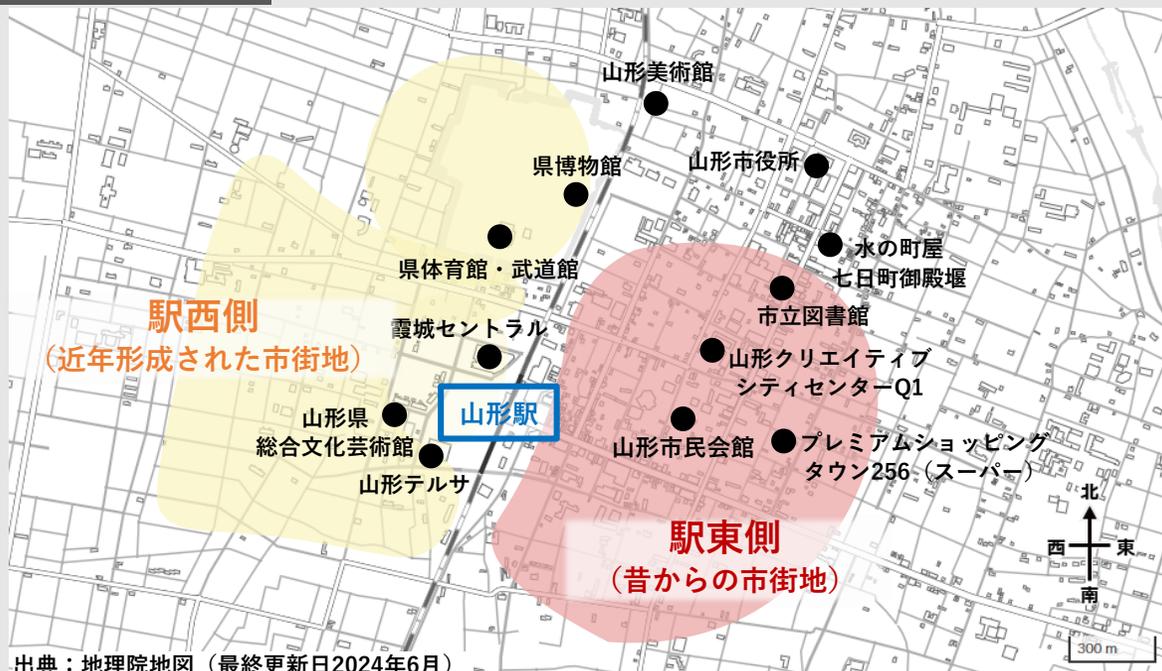
### 【駅東側(昔からの市街地)】

- 山形市役所等の**行政機能**、**歴史的・文化的資源**が多く集積。
- **商業機能**を備えた施設整備が進んでいる。

### 【駅西側(近年形成された市街地)】

- **高層マンション**の供給が進んでいる。
- 駅前には、**総合文化芸術館**、**博物館**、**体育館・武道館**等の**公共施設**が立地。

## 駅周辺の都市機能



出典 : 地理院地図 (最終更新日2024年6月)

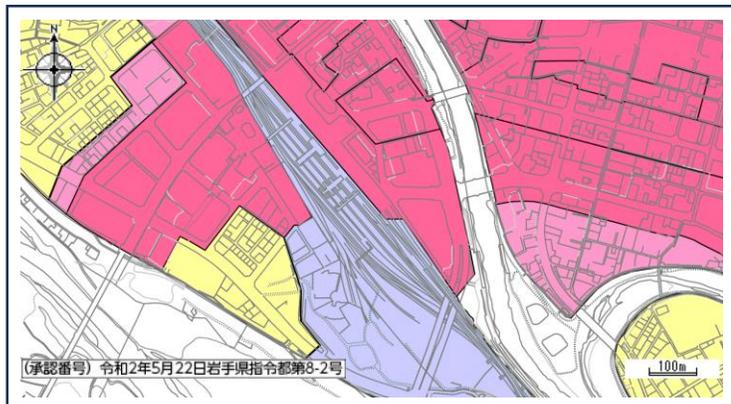
# 他都市における駅周辺の土地利用 (岩手県盛岡市)

## 市のプロフィール

- 位置
- 面積  
886.47km<sup>2</sup>
- 人口  
281,113人 (令和6年6月1日現在)



## 都市計画情報



## 盛岡駅の鉄道概要



【画像©2021 Digital Earth Technology, planet.com, The GeolInformation Group】

- 路線 / 東北新幹線・東北線・山田線・田沢湖線・いわて銀河鉄道線
- 乗降客数 : 38,988人/日 (令和4年) 【※福島駅 30,229人/日 (令和4年)】
- 出典 : 国土交通省 国土数値データより

以下、盛岡市第2期中心市街地活性化つながるまちづくりプラン (R4.10) より抜粋・要約

### 【駅東側(昔からの市街地)】

- 再開発事業による**複合商業施設**が立地。
- 新たに盛岡バスセンターが開業。バスターミナル機能、**飲食・宿泊系の複合施設**が立地。

### 【駅西側(近年形成された市街地)】

- 図書館、地域交流センター等の**公共施設**や**行政機能**が立地。
- その他は、**居住機能**が中心。

## 駅周辺の都市機能



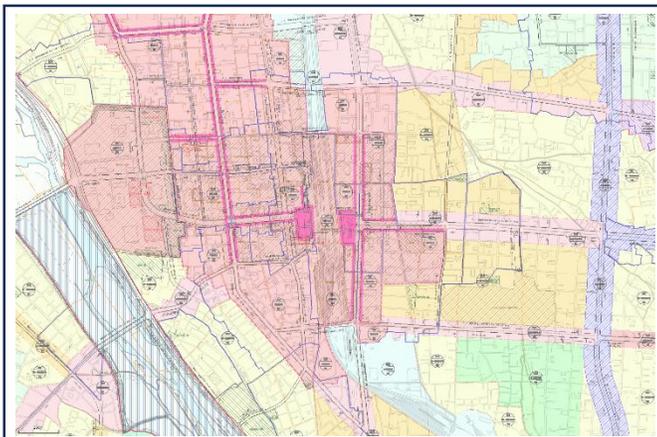
出典 : 地理院地図 (最終更新日2024年6月)

# 他都市における駅周辺の土地利用 (群馬県高崎市)

## 市のプロフィール

- 位置
- 面積  
459.16km<sup>2</sup>
- 人口  
366,679人 (令和6年6月1日現在)

## 都市計画情報



## 高崎駅の鉄道概要



【画像©2021 Digital Earth Technology, planet.com, The GeoInformation Group】

- 路線 / 上越新幹線・北陸新幹線・高崎線・上越線・信越線・上信電鉄上信線
  - 乗降客数：56,562人/日 (令和4年) 【※福島駅 30,229人/日 (令和4年)】
- 出典：国土交通省 国土数値データより

以下、高崎市中心市街地活性化基本計画 (R5.8) より抜粋・要約

### 【駅西側(昔からの市街地)】

- **商業・行政機能**が集積。
- 主に、高崎オーパ・高崎ターミナルビル・高島屋・スズラン高崎・LABI1高崎の5つの**大規模小売店舗**が立地。

### 【駅東側(近年形成された市街地)】

- 高崎芸術劇場や大型コンベンションセンターであるGメッセ群馬などの**公共施設**が立地。

## 駅周辺の都市機能



出典：地理院地図 (最終更新日2024年6月)

# 他都市における駅周辺の土地利用 (愛知県豊橋市)

## 市のプロフィール

- 位置
- 面積  
262.00km<sup>2</sup>
- 人口  
367,347人 (令和6年6月1日現在)

## 都市計画情報



## 豊橋駅の鉄道概要



【画像©2021 Digital Earth Technology, planet.com, The GeoInformation Group】

- 路線 / 東海道新幹線・東海道線・飯田線・名古屋鉄道名古屋本線
  - 乗降客数 : 77,610人 / 日 (令和4年) 【※福島駅 30,229人 / 日 (令和4年)】
- 出典 : 国土交通省 国土数値データより

以下、豊橋市中心市街地活性化基本計画2021-2025より抜粋・要約

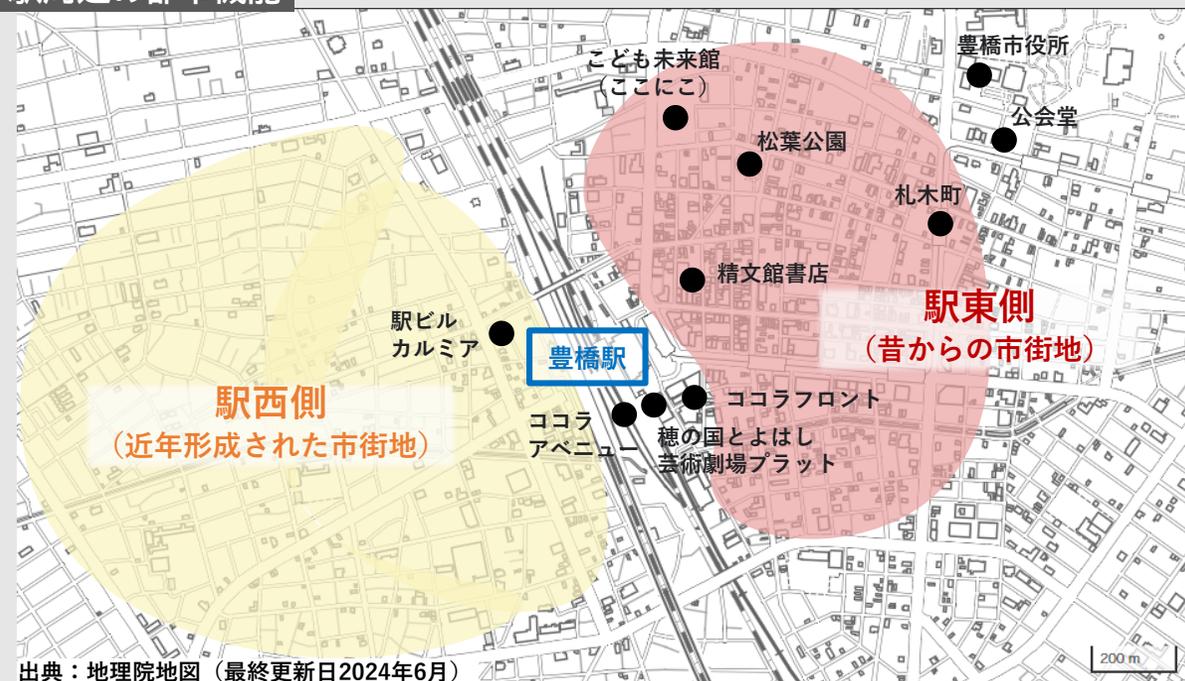
### 【駅東側(昔からの市街地)】

- 商業が集積。
- 市役所等の行政機能が立地し、駅と市役所の間は住商混合地域を形成。

### 【駅西側(近年形成された市街地)】

- 居住機能が中心。
- マンション、ホテル、業務、病院など立地

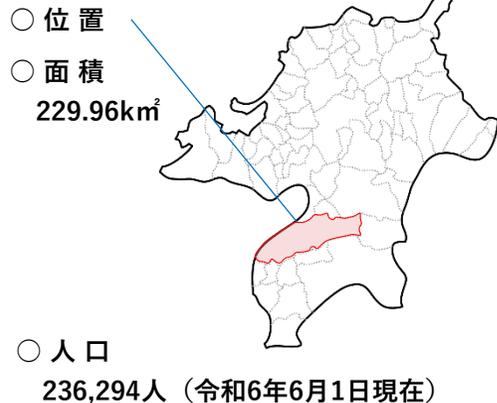
## 駅周辺の都市機能



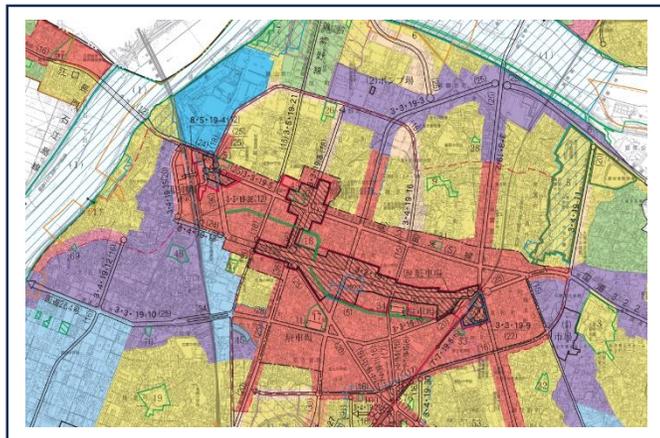
出典 : 地理院地図 (最終更新日2024年6月)

# 他都市における駅周辺の土地利用 (福岡県久留米市)

## 市のプロフィール



## 都市計画情報



## 久留米駅の鉄道概要



- 路線 / 九州新幹線・久大線・鹿児島線・西日本鉄道天神大牟田線
- 乗降客数 : 42,031人 / 日 (令和4年) 【※福島駅 30,229人/日 (令和4年)】
- 出典 : 国土交通省 国土数値データより

以下、第2期久留米市中心市街地活性化基本計画 (H26.3) 及び久留米市都市計画マスタープラン (R2.3) より抜粋・要約

### 【駅東側(昔からの市街地)】

- **商業機能**に特化した高次都市機能が集積。
- 市役所等が立地している問屋街、飲食店が建ち並ぶ文化街、**中心商店街**が集積。

### 【駅西側(近年形成された市街地)】

- **住工混在**。神社仏閣が点在。

## 駅周辺の都市機能



### 市のプロフィール

○ 位置

○ 面積

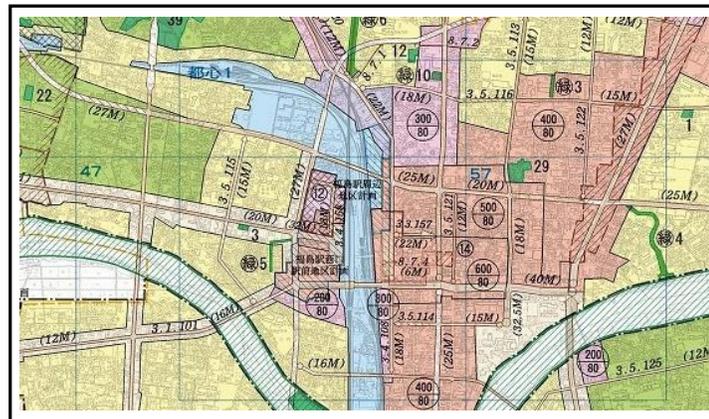
767.72km<sup>2</sup>



○ 人口

273,034人 (令和6年6月1日現在)

### 都市計画情報

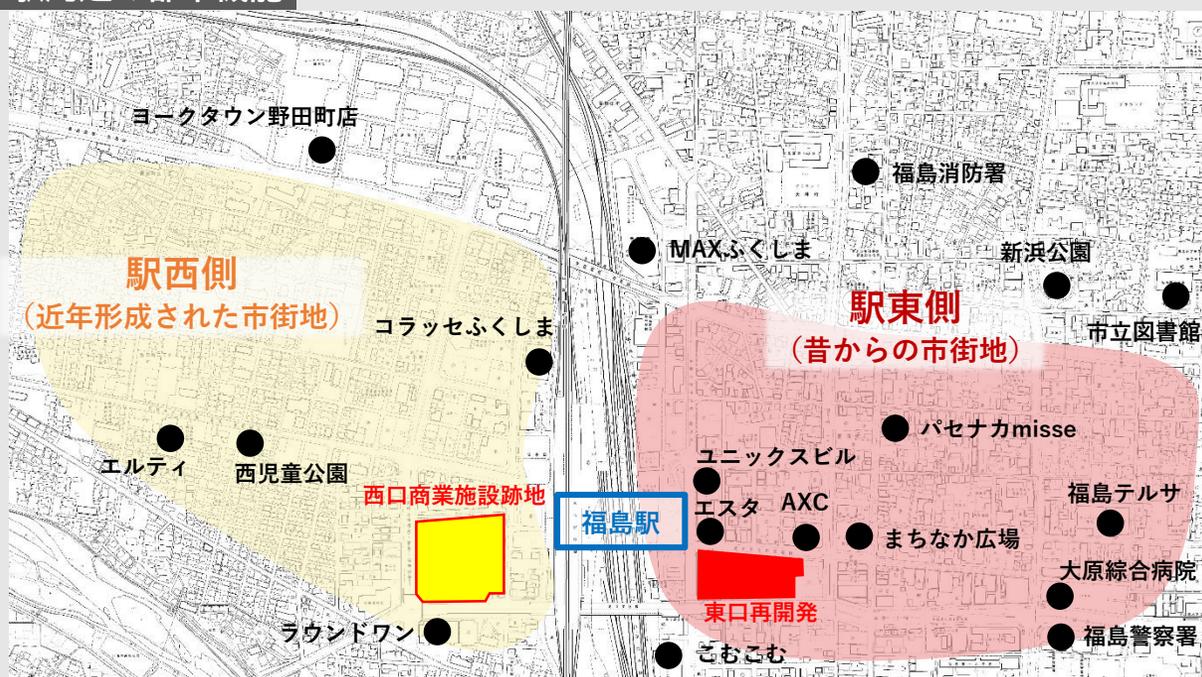


### 福島駅の鉄道概要



- 路線 / 東北新幹線・奥羽線・東北線・飯坂線・阿武隈急行線
- 乗降客数 : 30,229人/日 (令和4年)
- 出典: 国土交通省 国土数値データより

### 駅周辺の都市機能



#### 【駅東側 (昔からの市街地)】

- **業務・商業機能**が混在。県庁など**行政機能**が立地。
- **商業機能**は**飲食系**が中心。

#### 【駅西側 (近年形成された市街地)】

- **居住機能**が中心で、駅近くに**マンション**が立地。
- **一部**に**ホテル・業務機能**が立地。

- ・ 地方都市の駅周辺の場合、2ha程度の土地の商業単独開発は難しく、商業と親和性のあるマンション、商業と公共施設・広場などの複合施設の開発が多く見られる。

愛知県 名古屋市

▶▶ 「iiNE マルシェ」

### 事業内容

中部電力社宅跡地において、「地域の暮らしを支え、ゆたかにする多世代共生のまちづくり」をコンセプトに総開発面積 20,000㎡超というビッグスケールの「iiNE タウン瑞穂」を開発。2024年4月に開発の第1弾として、新鮮な生鮮食品を中心に、医療品や日用雑貨などを扱うショッピング施設に加え、医療・介護・子育て支援施設からなる複合商業施設「iiNE マルシェ」が開業されている。

(出典元:中部不動産株式会社 HP プレスリリース資料/ iiNE マルシェHPより)



- 実施方法：地区計画
- 整備箇所：愛知県名古屋市瑞穂区大喜新町三丁目5-1他
- 整備年度：2022年3月
- 事業主体：中電不動産株式会社
- 運営主体：中電不動産株式会社
- 駅からの距離：名古屋市営地下鉄瑞穂運動場西駅・瑞穂区役所駅  
名古屋鉄道堀田駅・神宮前駅から徒歩16分
- 敷地規模：約2.0ha
- 延床面積：5,941.79㎡ 分譲マンション135戸
- 駐車場：あり・商業施設150台、分譲マンション121台収容

神奈川県 川崎市

▶▶ 複合施設「グランツリー武蔵小杉」

### 事業内容

武蔵小杉駅周辺の再開発に伴い、印刷輪転機メーカーの工場が移転。工場跡地は、東急東横線武蔵小杉及び横須賀線武蔵小杉の両駅に近い立地であり、都市計画で「商業・にぎわい軸」の中心に位置づけられたことから、大規模商業施設として整備。

※食料品・化粧品・子供用品を扱う商業施設、プラス専門店、プラス認可保育所

※店舗数は150店舗(開業時)

(出典元:川崎市 HPより)

- 実施方法 : 民間開発事業
- 整備箇所 : 神奈川県川崎市中原区新丸子東3丁目1135番地1号
- 整備年度 : 2014年11月
- 駅からの距離 : JR武蔵小杉駅より徒歩4分
- 敷地規模 : 約2.5ha
- 商業施設面積 : 37,000㎡
- 駐車場 : あり・823台(B1・B2合計)



- 1F ファッション、レストラン、食品
- 2F ファッション、ファッション雑貨、ビューティ
- 3F ファッション、ファッション雑貨・インテリア雑貨、サービス
- 4F キッズ・ベビー、ファッション雑貨、フードコート
- RF GRAND GREEN GARDE (約4,300㎡の日本最大空の屋上庭園)

※前回第5回検討会で委員より発言のあった開発事例

長崎県 大村市

▶▶▶ 複合施設「SAKURA MIRAI SHIN ŌMURA」

事業内容

2022年9月の西九州新幹線開業に伴い、交通拠点として交通結節機能を強化するとともに都市機能の立地に必要な用地を確保し、利便性の高い生活機能の充実や、人々の賑わい・交流の創出を図りながら、魅力ある都市拠点の形成を目的とし、民間事業者が市から土地を購入し、景観を活かし、住民や市外からの来訪者が交流できる分譲マンションや商業施設などからなる複合施設を開発。

(出典元:大和ハウス工業(株)HP ニュースレター、大村市HPより)

- 実施方法：新大村駅前市有地開発事業
- 整備箇所：長崎県大村市植松3丁目
- 整備年度：2023年 5月
- 事業主体：大和ハウス工業(株)・(株)日本エスコン・(株)イズミ
- 運営主体：大和ハウス工業(株)・(株)日本エスコン・(株)イズミ
- 駅からの距離：西九州新幹線・JR大村線 新大村駅から徒歩1分
- 敷地規模：約2.5ha
- 延床面積：約28,000㎡(予定) 分譲マンション191戸
- 駐車場：あり・商業施設110台、分譲マンション183台収容

- 実施方法：新大村駅周辺土地区画整理事業(H28.10.13事業認可)
- 事業主体：大村市
- 整備施設：公園(事業費約1億円まちなか交流公園0.5ha、事業費約1億円森のみち公園0.4ha)・区画道路



【完成予想図】



東京都 小平市

▶▶ 「花小金井駅北口地区駅前再生プロジェクト」  
「 HANAKO SQUARE(ハナコスクエア)」

事業内容

駅前としての賑わいと調和のとれた快適な市街地環境の形成を目的として、利便性を活かした「都市型住宅・商業施設・公益施設」を複合的に整備するとともに、防災環境(防火水槽や防災倉庫の設置)や自然環境(拓殖大学第一高等学校キャンパスの樹木保存や再利用等)に配慮。

(出典元: UR都市機構 花小金井駅北口地区パンフレットより)

- 実施方法：住宅市街地総合整備事業
- 整備箇所：東京都小平市花小金井1丁目8番
- 整備年度：2002年3月
- 事業主体：独立行政法人都市再生機構・小平市
- 運営主体：賃貸住宅:大和ハウス工業(株)、商業施設:(株)いなげや、公益施設:小平市
- 駅からの距離：西武新宿線花小金井駅から徒歩1分
- 敷地規模：約1.8ha(公益施設:0.2ha、商業施設:0.4ha)
- 延床面積：32,636㎡  
公益施設1,661.71㎡(1F出張所・集会室762.15㎡、2~3F図書館899.57㎡)  
商業施設5,044㎡  
賃貸マンション277戸(24,526㎡)
- 駐車場：あり・商業施設70台、賃貸住宅190台収容



- ① 賃貸住宅
- ② 権利者店舗
- ③ 公益施設 (市民センター・図書館分館)
- ④ 商業施設
- ⑤ オープンスペース

青森県 八戸市

▶▶ 「FLAT HACHINOHE フラット八戸」

### 事業内容

「氷都・八戸」のシンボルであるアイスホッケー、アイススケートを中心とした様々なアリーナスポーツイベントを「観て」楽しむことができるエンターテインメント型の多目的アリーナとして、さらにプロスポーツの試合開催以外に学校教育や地域行事にも活用。

民間企業が市有地(市が無償貸付)に自ら施設を整備、管理・運営し、施設の利用料を、公共が一定期間定額で借り受ける新しいスキーム。

(出典元:八戸市HP/文部科学省HPより)

- 実施方法：民設民営
- 整備箇所：八戸市大字尻内町字三条目7-7
- 整備年度：2018年12月
- 事業主体：クロススポーツマーケティング株式会社
- 運営主体：クロススポーツマーケティング株式会社・八戸市
- 駅からの距離：JR八戸駅より徒歩2分
- 敷地規模：約1.5ha
- 延床面積：約7,200㎡
- 駐車場：あり・一般28台/車いす1台収容



東京都 三鷹市

▶▶ 「三鷹中央防災公園・元気創造プラザ」 防災公園街区整備事業

事業内容

市役所東側の東京都多摩青果株式会社三鷹市跡地において、一時避難場所として機能する三鷹中央防災公園、総合スポーツセンター、老朽化し耐震性に課題があった公共公益施設の機能更新・再編及び災害時に市の災害対策本部と一体的に機能する防災拠点を整備。

※公共公益施設：子ども発達支援センター、総合保健センター、福祉センター、生涯学習センター、総合防災センター

(出典元:三鷹市 HP/ UR都市機構HP/三鷹中央防災公園・元気創造プラザHPより)



- 実施方法：防災公園街区整備事業
- 整備箇所：東京都三鷹市新川六丁目地内
- 整備年度：2013年2月
- 事業主体：独立行政法人都市再生機構
- 運営主体：指定管理者(公財)三鷹市スポーツと文化財団
- 駅からの距離：三鷹駅、吉祥寺駅、調布駅、武蔵境駅、仙川駅から  
バス停「三鷹市役所前」または、「三鷹農協前」下車徒歩5分
- 敷地規模：約2.0ha
- 延床面積：23,677㎡
- 駐車場：なし・近隣市役所駐車場

●建ぺい率の特例(都市公園法施行令第6条第6項)●

・オープンスペースの確保のため、公園施設の建ぺい率を規定  
(都市公園法第4条 建ぺい率※は原則2% ※公園面積に占める建築面積)

・建ぺい率の特例:公園施設の種別に応じ、国の基準を参酌しつつ自治体が条例で定めることが出来る。  
※福島市の現行条例では運動施設の場合に最大50%

## 〈論点(案)〉

### ① 福島駅西口エリアの性格づけをあらためてどうしていくべきか。

- 東口エリア(栄町・置賜町・陣場町・早稲町・万世町・本町・中町・新町・大町・宮町・上町・仲間町・北町)に対し、ほぼ同じ面積となる、太田町、三河南町、三河北町、野田町一・二・三丁目を西口エリアとする。

➤参考資料 P17 右上図

- 商業・業務系の都市機能が集積している東口に対し、西口は住居系が中心である。 ➤参考資料 P18

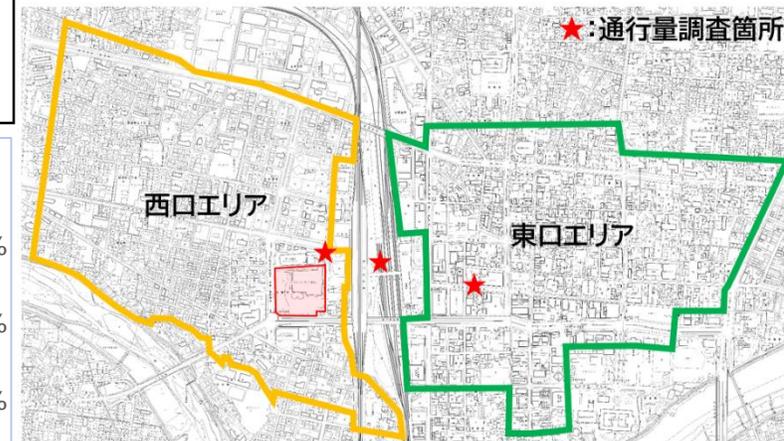
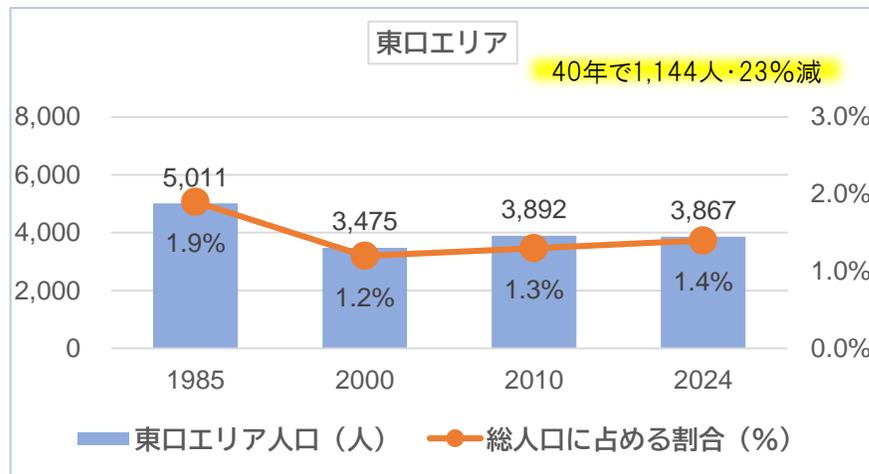
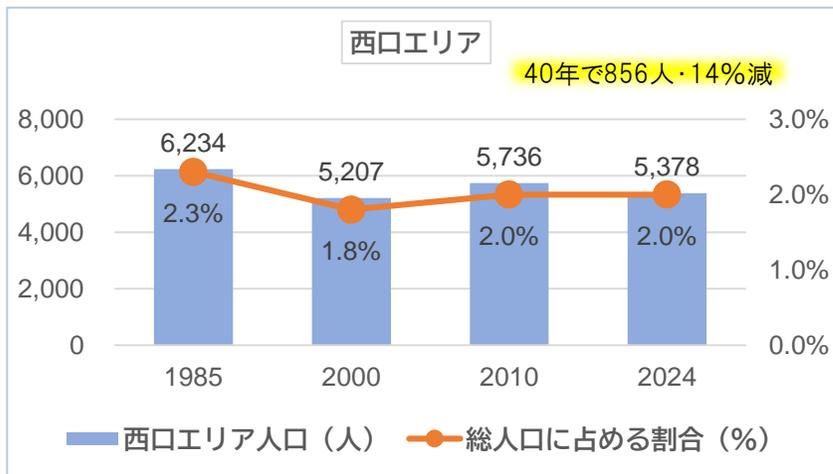
### ② 駅前のまとまった貴重な土地に立地する拠点機能として、どのようなものがふさわしいか。

- コンパクト+ネットワークの都市構造を目指す中で、これまでの西口の土地利用や東口との機能分担を踏まえ、東口再開発エリアでの拠点開発との関係性を念頭に置きながら、街なか再生の4要素「人が住む」「人が働き学ぶ」「人が集まる」「人が流れる」による体質改善に資することを念頭に。 ➤参考資料 P19

# 駅周辺の現状(居住人口・歩行者通行量)

参考資料: 第5回検討会資料再掲

- 西口エリアの人口(2024年)は東口エリアより1,511人多い。(約1.4倍)
- 両エリアとも2010年以降、ほぼ横ばい。総人口の約3.4%が駅周辺に居住。



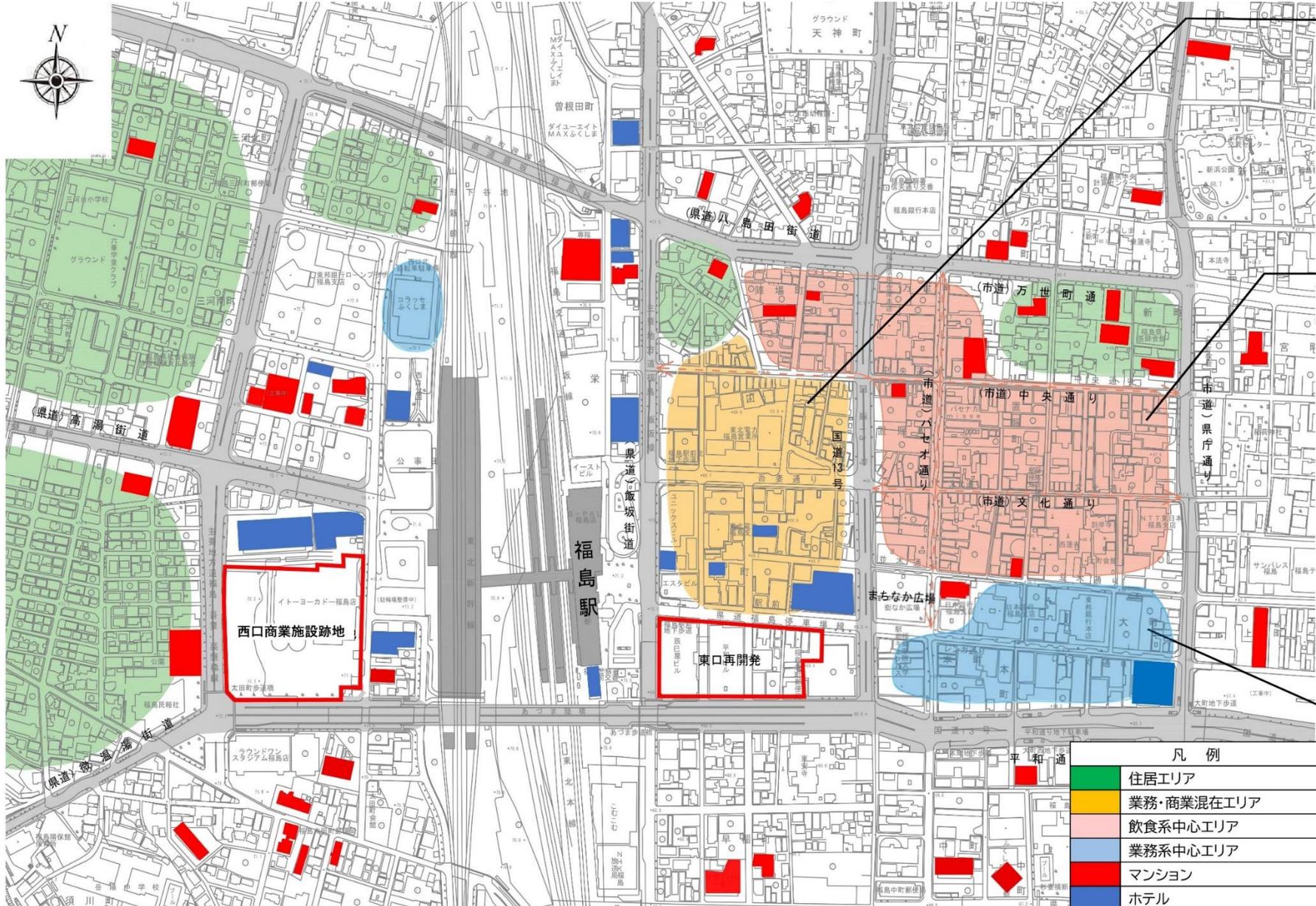
駅周辺エリア図

- 西口駅前の歩行者通行量は、東口駅前と比較して、2010年(休日)は約1/3、2024年(休日)は約1/5。
- イトーヨーカドー閉店後、西口駅前の歩行者通行量は平日・休日ともに減少。



# 駅周辺の現状(土地利用(ゾーニング))

参考資料: 第5回検討会資料再掲



## 業務・商業混在エリア

- 駅前通りは複数店舗が入居する商業ビルが立地
- 吾妻通り、陣場町付近は飲食ビルが集積
- エリア内の大半に飲食店が集積
- 居酒屋、会席料理店など夜間利用の需要が高い店舗が分布
- チェーン店は駅近くに集積

## 飲食系中心エリア

- 【パセオ通り】
- 飲食系（居酒屋、焼き鳥店）、美容院、衣料品等の日用品店が点在
  - 専門店（模型店、スケートボード用品店、楽器店）が点在
- 【文化通り】
- 飲食店、アクセサリ・雑貨店、衣料品店に日用品店が多く点在
  - 古くからの商店街の専門店と空き店舗をリノベした新たな店が混在
- 【中央通り】
- 飲食系（居酒屋、スナック）、美容院、花屋など
  - 駅近くに飲食店が多く集積

## 業務系中心エリア

- 金融業、不動産業、保険業、旅行・観光業などが立地
- その中で窓口・リテール業務を設置した店舗形態が多い。
- 一部新たにコワーキング・シェアオフィスなどインキュベーション施設が立地

凡例	
<span style="color: green;">■</span>	住居エリア
<span style="color: yellow;">■</span>	業務・商業混在エリア
<span style="color: lightblue;">■</span>	飲食系中心エリア
<span style="color: red;">■</span>	業務系中心エリア
<span style="color: red;">■</span>	マンション
<span style="color: blue;">■</span>	ホテル

# 駅周辺の現状(西口商業施設跡地)

参考資料:第5回検討会資料再掲

土地・建物所有者:ヒューリック(株)(東京都中央区日本橋)  
建築年次:1985年(築39年)  
構造階数:鉄筋コンクリート造3階建て  
土地面積:約24,400㎡  
延べ面積:約20,000㎡(店舗11,373㎡)  
建築面積:約7,800㎡  
平面駐車場:385台、立体駐車場:295台  
用途地域:商業地域、準防火地域  
指定容積率:500%、指定建蔽率:80%(地区計画あり)

