

「駅西口を中心としたエリアの性格づけ」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ヵ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た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。

第6回 福島駅周辺まちづくり検討会での主な議論と意見

「駅西口を中心としたエリアの性格づけ」について

- ・ 東口再開発との機能分担が必要。(第5回意見と同旨)
- ・ 西口の住みやすさを活かした開発、まちづくりが大事。(第5回意見と同旨)

「跡地活用」について

- ・ 市内だけでなく市外の人も利用できる産直施設、お土産を買える施設などが必要。
- ・ 西口の高齢者等は買物に困っている。既存建物を利用して近隣商業施設をつくることで、喫緊の課題をスピード解決できる。
- ・ 日用品等の商業機能はそれほど大きくなくてもよい。⇔ イトーヨーカドーのようなライフサービスに対応する総合スーパーが必要。
- ・ 新しいタイプの図書館機能や広域商業施設、様々なイベント等が開催できる防災公園など、官民連携の複合開発も考えられる。
- ・ 駐車場は分散型(施設ごとの駐車場)ではなく集約型がよい。
- ・ この約5か月間で13件の商店のうち2件廃業、マイナスの影響が強い。跡地の利活用は非常にスピードが求められる。(第5回意見と同旨)
- ・ 人口減少は避けられない。外から人を呼び込む機能を考えるべき。駅前の立地を活かして仕事体験型のテーマパークなど。(第5回意見と同旨)
- ・ 面積が大きく貴重な土地なので、商業施設だけ、住宅だけという利活用ではない、複合型開発が大前提。(第5回意見と同旨)
- ・ イトーヨーカドーのような子ども・高齢者など人が集まる施設、家族で一日ゆっくり過ごせる場所が必要。(第5回意見と同旨)
- ・ 定時制・通信制の高校や大学のサテライトキャンパスなど。街なかに若者を呼び込むうえでも大事。(第5回意見と同旨)

「東西動線」や「公共交通」について

- ・ 西口と周辺商業施設をつなぐ動線や公共交通整備で喫緊の課題である買物困難の解決を図れるのではないかな。
- ・ 東口再開発エリアと西口拠点エリアをつなぐ新たな動線が必要。(第5回意見と同旨)

「まちづくり」について

- ・ 中心市街地の活性化には人材育成が重要。

跡地利用の考え方

- ◆ 跡地は、駅徒歩一分に位置する、まとまった貴重な土地。
- ◆ まちづくり(駅西口の活性化)に資する、市民の期待に副う開発が望ましい。

- 
- ◆ 民間所有の土地・建物であり、民間事業者が自らの経営判断のもとで事業を構築することが基本。
 - ※ 民間単独でも、まちづくりに資する、市民の期待に副う開発が行われることが理想的。その場合、あえて行政が関与する必要はない。
 - ◆ 民間開発の全体像が示されない場合や、個別開発が見込まれる場合には、例えば民間と行政がまちづくり協定を結ぶなど、行政が働きかける必要がある。
 - ※ 敷地細分化+マンションだけの開発は避けるべきであり、その場合は『早い段階から』働きかけることが必要。
 - ◆ 民間が全体像を描くなかで、行政に対し連携・協力を要請する場合には、その内容に応じて、行政がどのように関わるか、検討・調整し、全体像をまとめていく。官民連携の手法は、例えば、以下が想定される。
 - ・ 補助制度の適用や規制緩和
 - ・ 公共施設や公園・広場、公共駐車場など行政施設の併設(BTO※1やBOT※2などPFI※3、UR都市機構による代行を含む)
 - ※ ただし、この場合、市民への説明や市議会の同意など一定の手続きが必要であり、民間単独開発と比較するとスピード感が落ちることは否めない。
 - (※1) B T O 民間事業者が施設建設後、公共に所有権を移転し維持管理及び運営を行う方式
 - (※2) B O T 民間事業者が施設を建設し、維持管理及び運営し、事業終了後に公共に施設所有権を移転する方式
 - (※3) P F I 民間の資金と経営能力・技術力を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法

西口商業施設跡地の利活用に関する検討報告【骨子案】

0. はじめに

- 駅西口から徒歩一分に位置する、まとまった約2.4ヘクタールの貴重な土地であり、まちづくりに活かすことが非常に重要。
 - 駅西口の活性化などまちづくりの観点、市民の期待に副う開発を進める観点から、その全体像が示されることが望ましい。
-
- 民間事業者が所有する土地・建物であり、民間主導の開発が基本。経営判断に基づいて開発内容が決まる。
 - まちづくりに資する、市民の期待に副う開発が行われるのであれば、あえて行政が関与する必要はない。
-
- 民間開発の全体像が示されない場合や、個別開発が見込まれる場合には、例えば民間と行政がまちづくり協定を結ぶなど、行政が働きかける必要がある。敷地細分化＋マンションだけの開発は避けるべきであり、その場合は『早い段階から』働きかけることが必要。
 - 民間事業者が全体像を描く中で単独開発が難しいと判断し、行政に協力要請する場合は、行政の関与を検討・調整する。
 - 官民連携の手法として、補助制度の適用や規制緩和、公共施設や公園・広場・公共駐車場などの整備(BTOやBOTなどPFI手法の導入、UR都市機構の代行制度の活用を含む)が想定される。
 - 行政が関与する場合、市民への説明や市議会の同意など一定の手続きが必要であり、民間単独開発と比較するとスピード感が落ちることは否めない。

西口商業施設跡地の利活用に関する検討報告【骨子案】

1. イトーヨーカドーが担ってきた役割

- 食料品・日用品などの最寄り品から、衣料品・家具・家電などの買回り品まで取り扱うライフサービス対応の総合スーパー
- フードコートやカルチャーセンターなどの交流の場
- 大型駐車場は施設利用者以外も利用する公共的な役割を担い、周辺の商店等への誘客、駅東口への人の流れに寄与

2. 駅西口の現状と特徴

- 住工混在型の土地利用だったが、新幹線開業を契機として、駅前に一部商業・業務機能が立地し、その他は居住系が中心
- 東口に比べ新幹線や高速道路ICへのアクセスが良く、市外・県外から温泉地や観光果樹園など観光資源へのアクセスが容易
- 西口における路線バスの現状は、東口に比べて非常に脆弱

3. 跡地利用に関する共通認識

- 東口再開発との機能・役割分担（西口の特徴を活かした拠点的機能）
- 東西自由通路や公共交通再編により、交通の課題解決を模索

4. 跡地利用に関する提案

- 機能を複数有する一体的・複合的な開発が理想

4. (1)集客機能

市外から人を呼び込める魅力的な機能導入の模索が必要

- 産直など特徴のある商業施設や観光資源を活かした施設
- 大学のサテライトや専門学校などの教育施設

4. (2)交流機能

駅前に相応しい交流の場としての機能導入の模索が必要

- 幅広い世代・客層が楽しめる交流の場
- ソーシャルイノベーションにつながるような新しいタイプの文化交流施設

4. (3)居住機能

商業施設と親和性の高い機能導入の模索が必要

- 駅前の好立地を活かした特徴のある共同住宅
- 二地域居住を推進する職住一体型マンションなど時代のニーズに応じた新たなモデルとなる居住施設

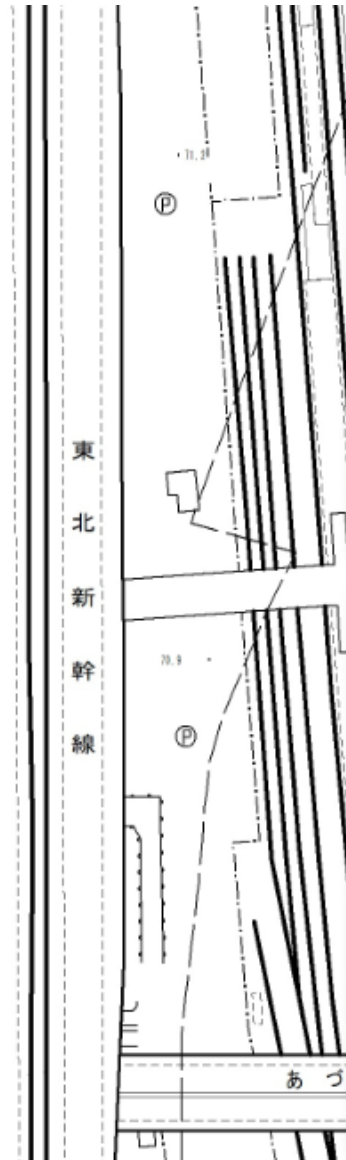
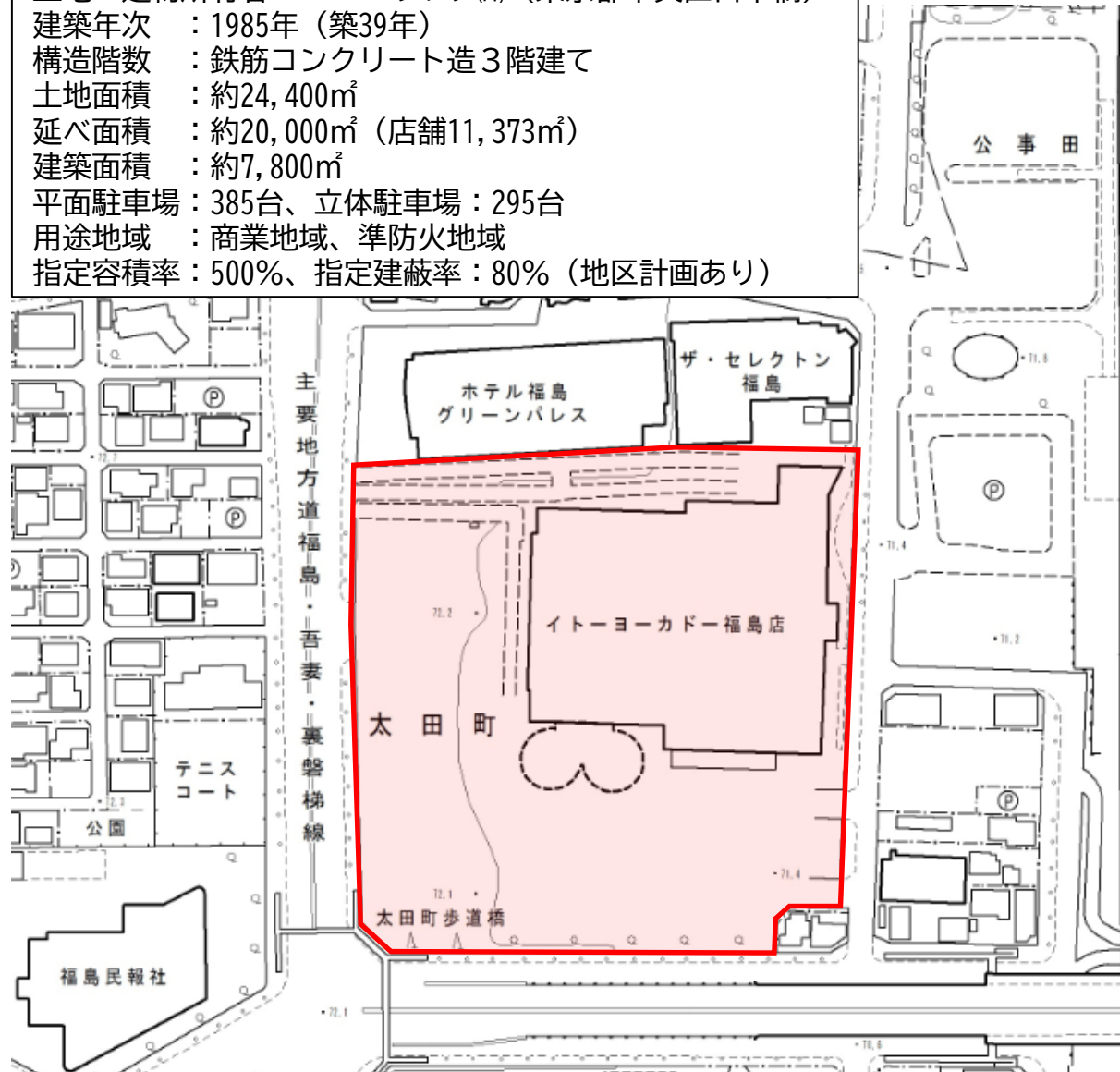
4. (4)集約型駐車場

各機能において個別に駐車場を有するのではなく（分散型ではなく）、駅周辺の人流を生むような、公的な役割を有する集約型の駐車場の導入が必要。

駅周辺の現状(西口商業施設跡地)

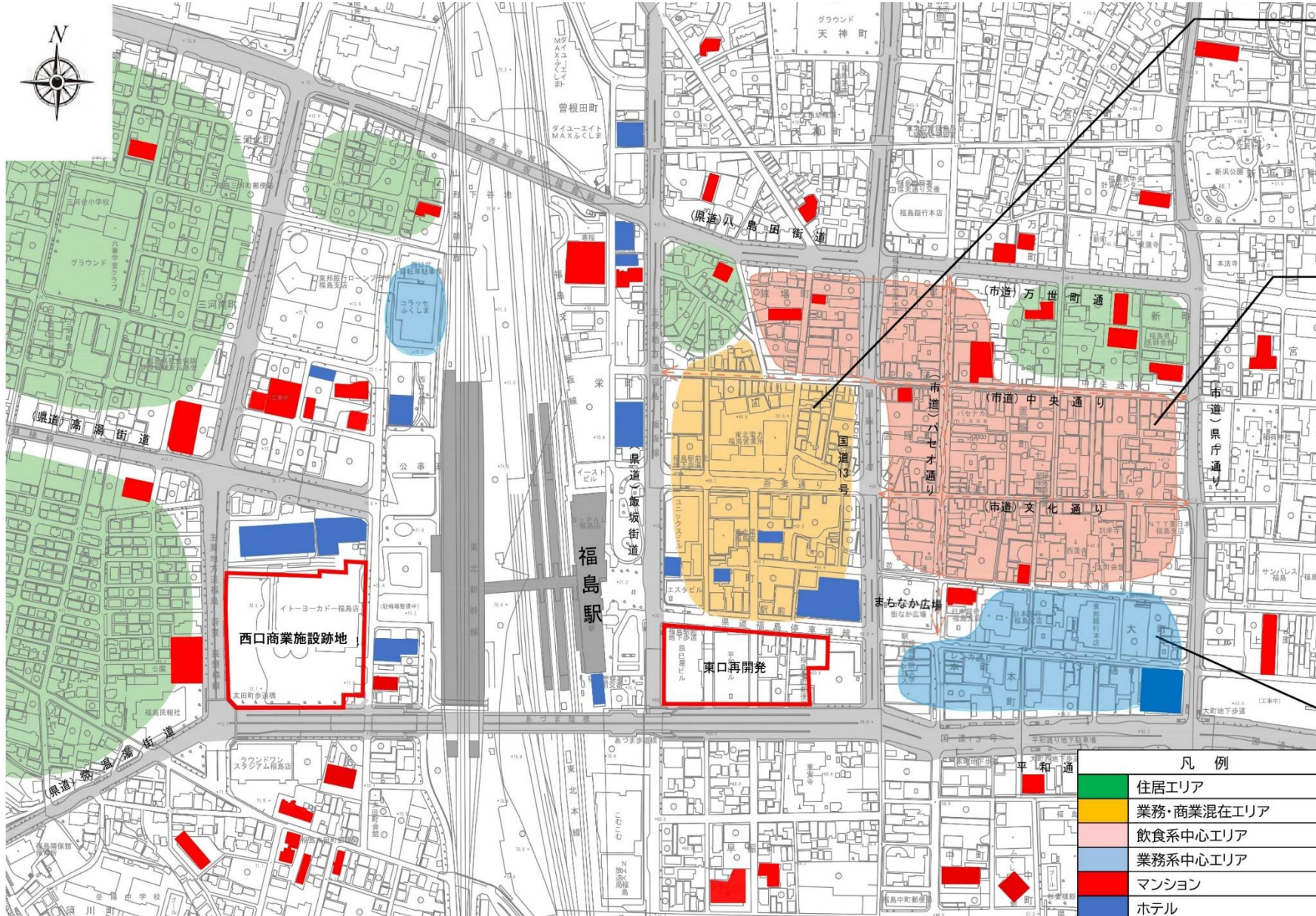
資料3-2

土地・建物所有者：ヒューリック㈱（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）



駅周辺の現状(土地利用(ゾーニング))

資料3-2



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

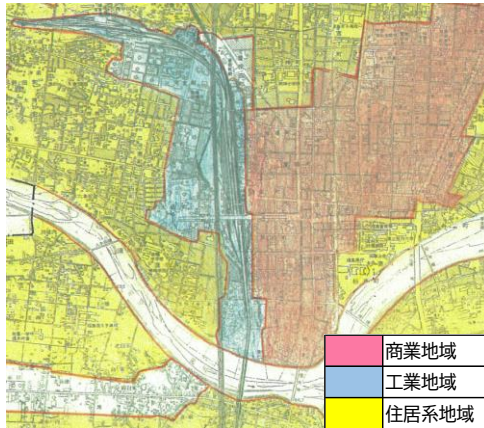
駅周辺の現状(西口の土地利用の変遷)

資料3-2

- ・ 駅前の用途地域は工業系から順次、商業系へ変更拡大。
- ・ 昭和50年までは**住工混在型**。新幹線開通後、徐々に**一部が商業業務型**へと転換、その他は**ほとんどが住居系**。

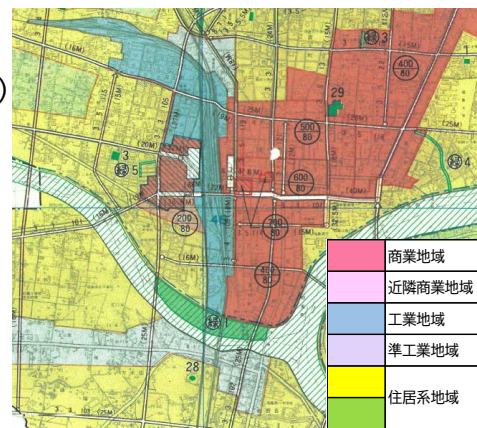
【1970年頃】

・地域地区の決定(1970)



【1984年頃】

・東北新幹線開通(1982)

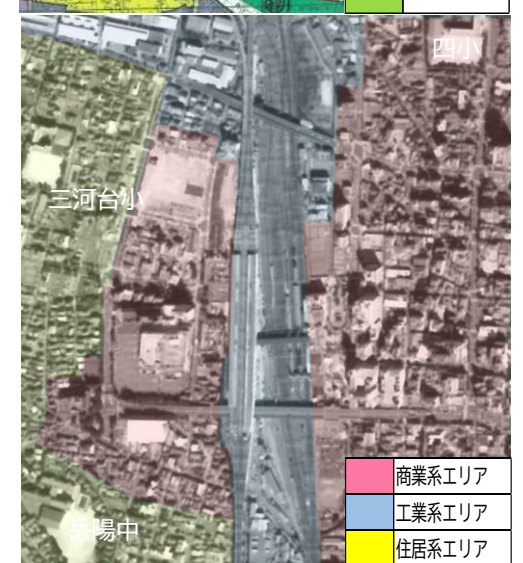
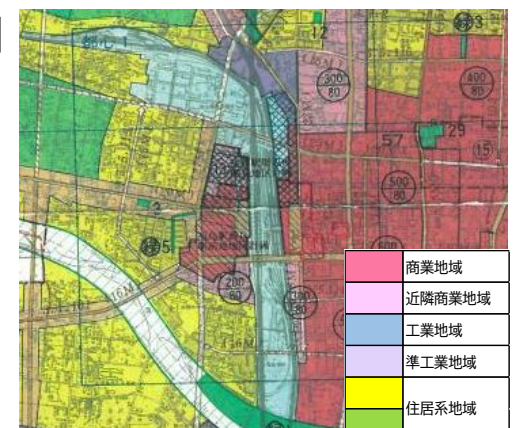


・イトーヨーカドー開店
・西口駅前広場整備

【1996年頃】

・福島駅西口
土地区画整理事業
(1992～1997)

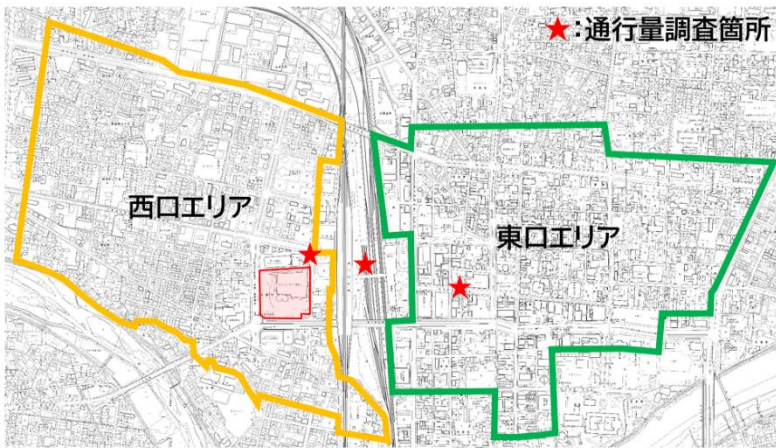
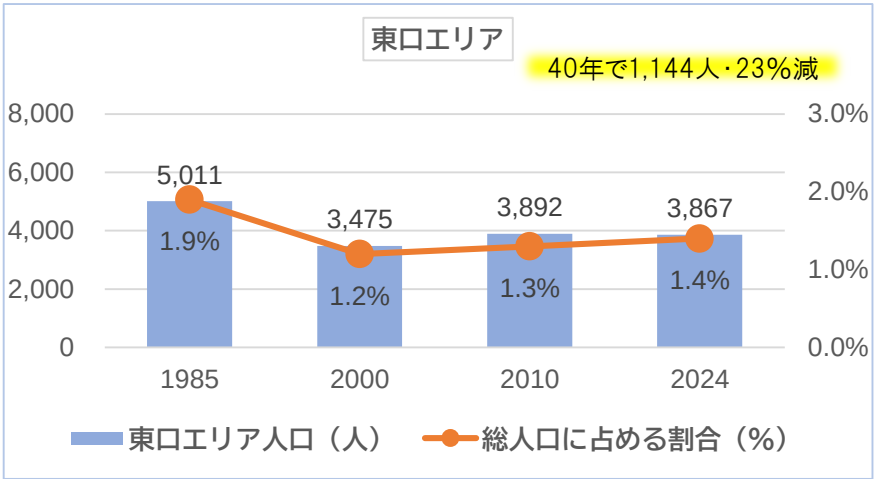
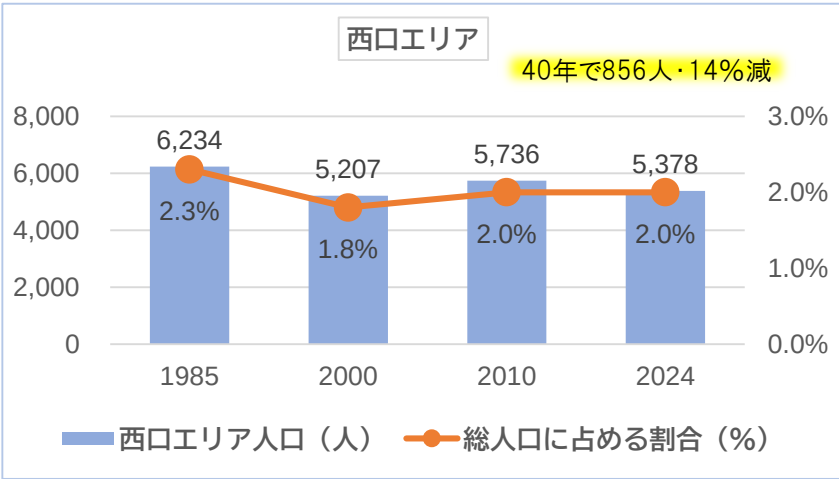
・コラッセふくしま
オープン(2003)



・一部が
ホテル、マンション、
業務系に転換。

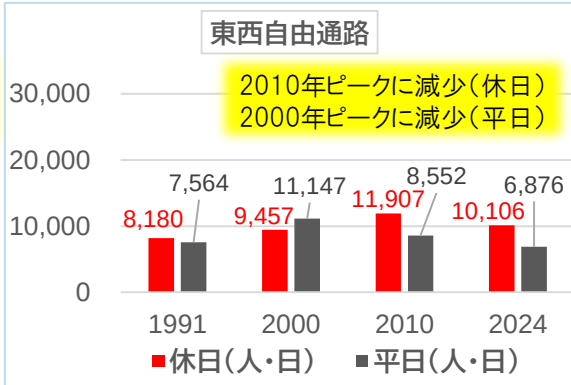
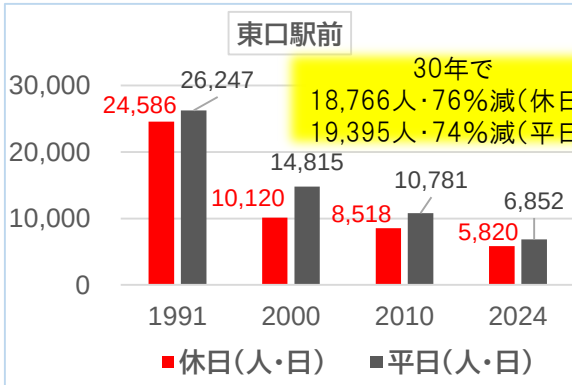
駅周辺の現状(居住人口・歩行者通行量)

- 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

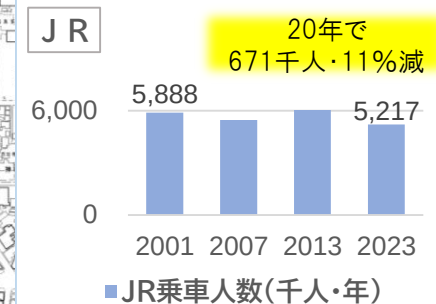
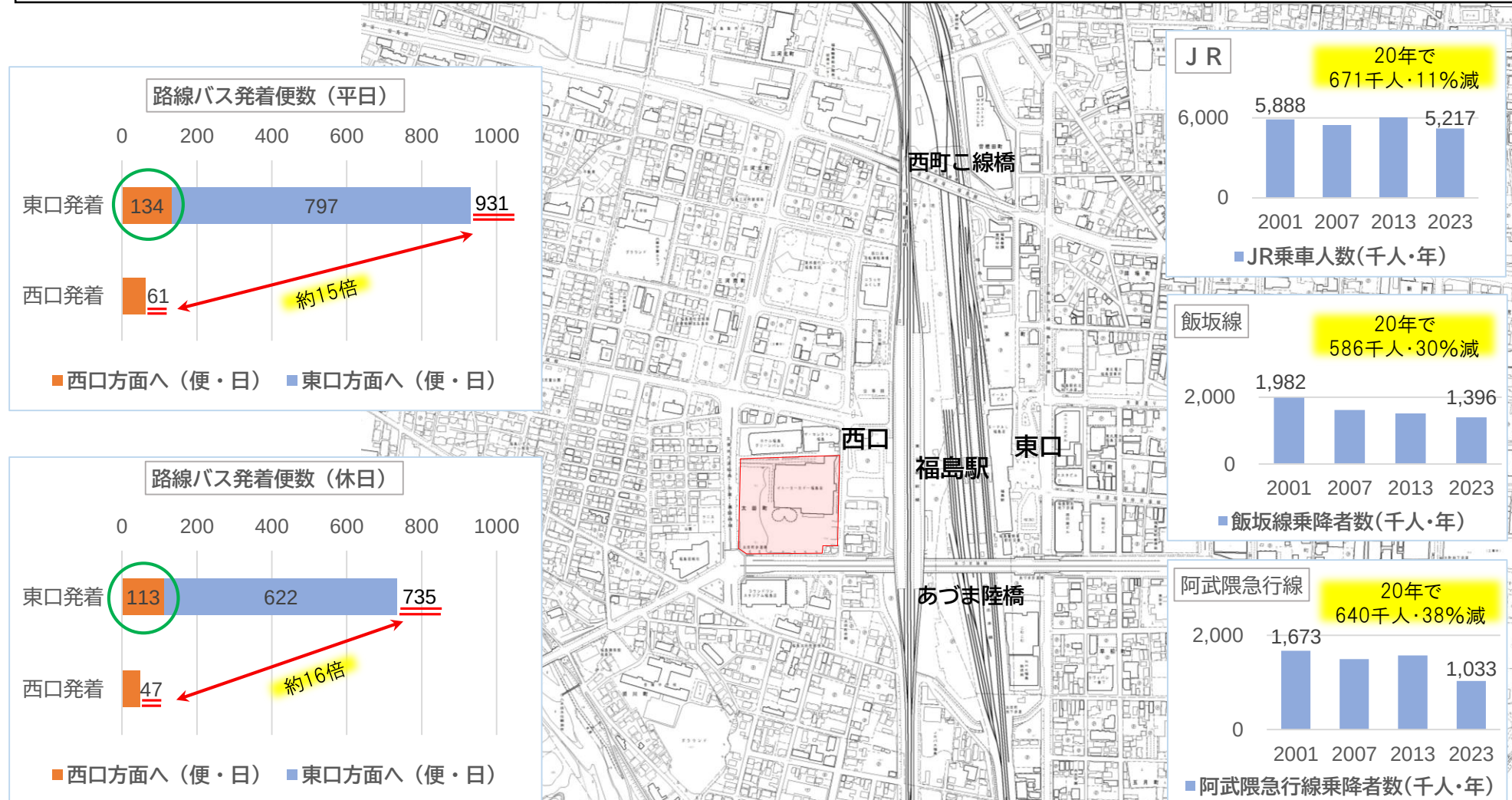
- 西口駅前の歩行者通行量は、東口駅前と比較して、2010年(休日)は約1/3、2024年(休日)は約1/5。
- イトーヨーカドー閉店後、西口駅前の歩行者通行量は平日・休日ともに減少。



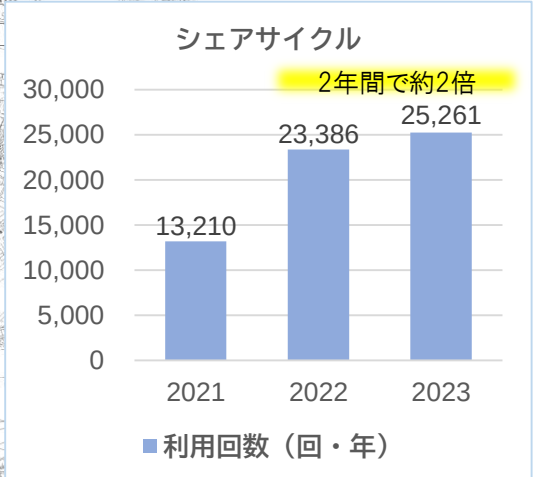
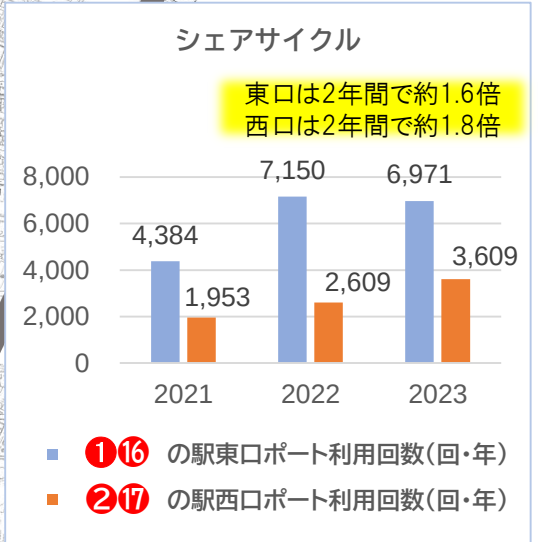
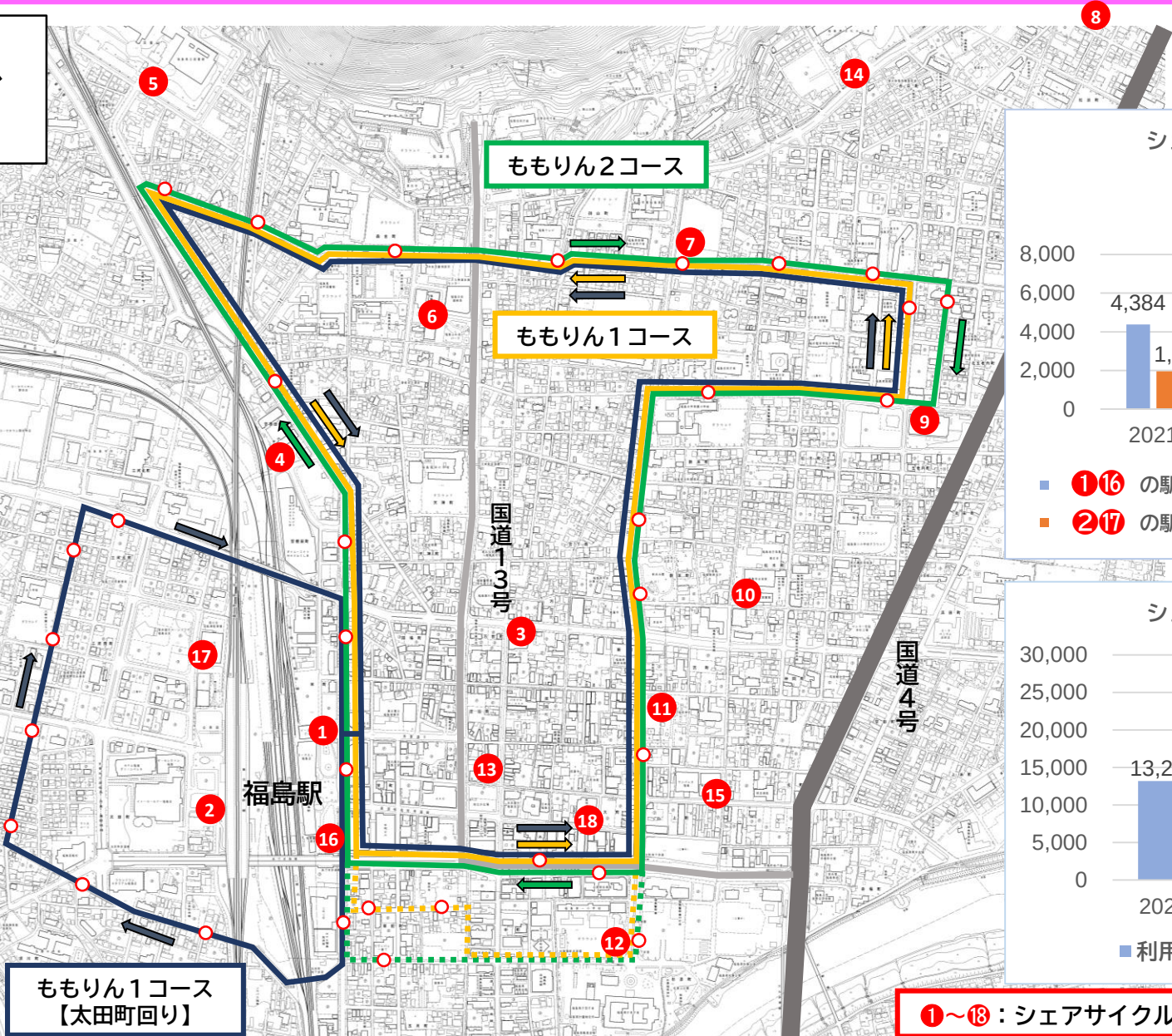
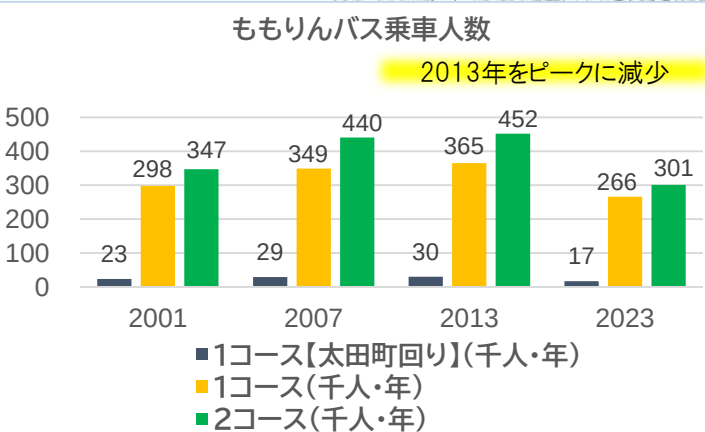
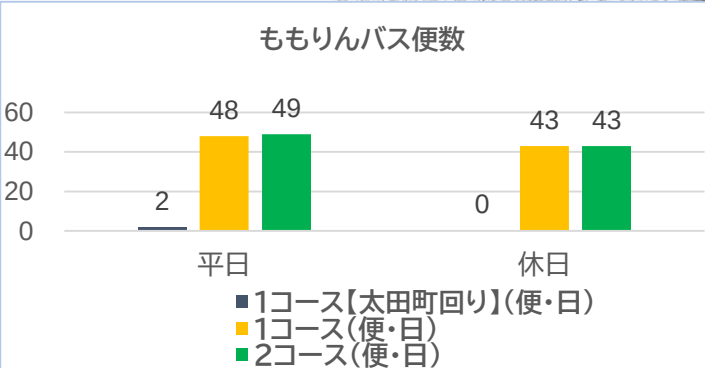
駅周辺の現状(公共交通①)

資料3-2

- ・ 路線バス(平日)は西口発着61便に対し、東口発着931便。(約15倍)
- ・ 西方面行き(平日)でも、東口発着(あづま陸橋または西町こ線橋を經由)が134便。(西口発着61便の約2倍)

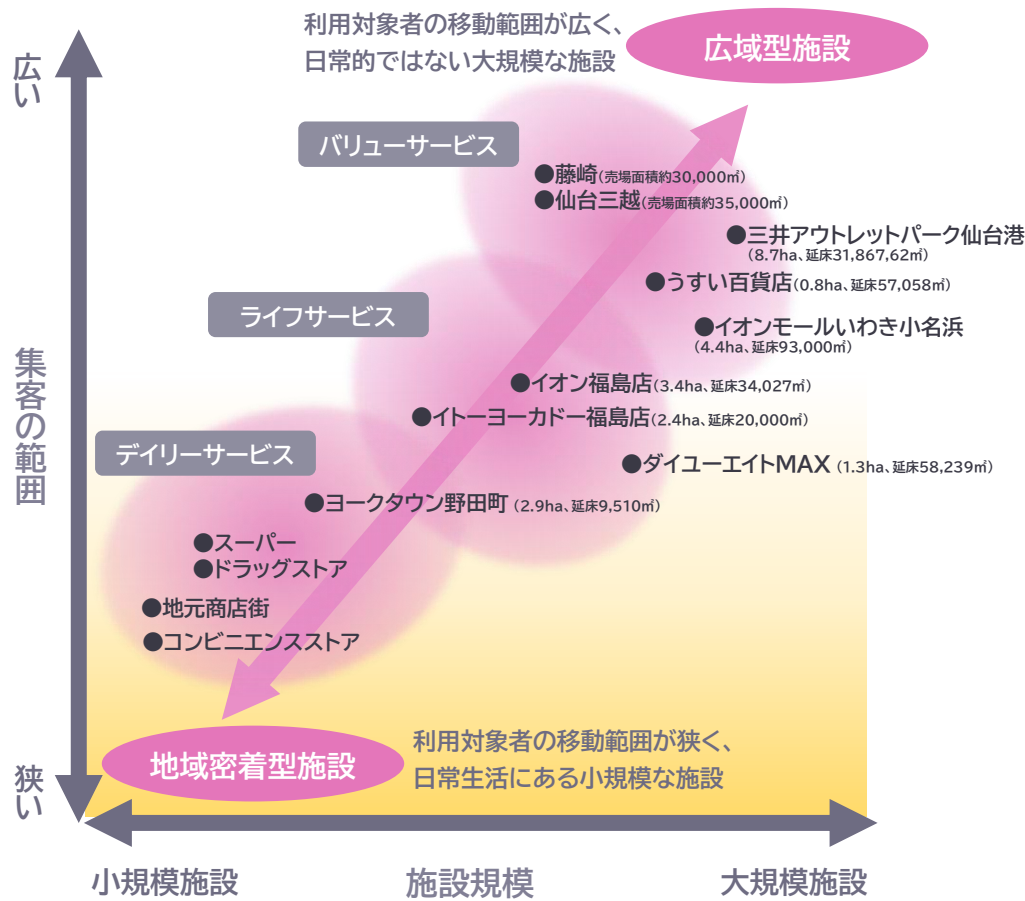


- ・ ももりんバス、シェアサイクルとも、
東口が充実。



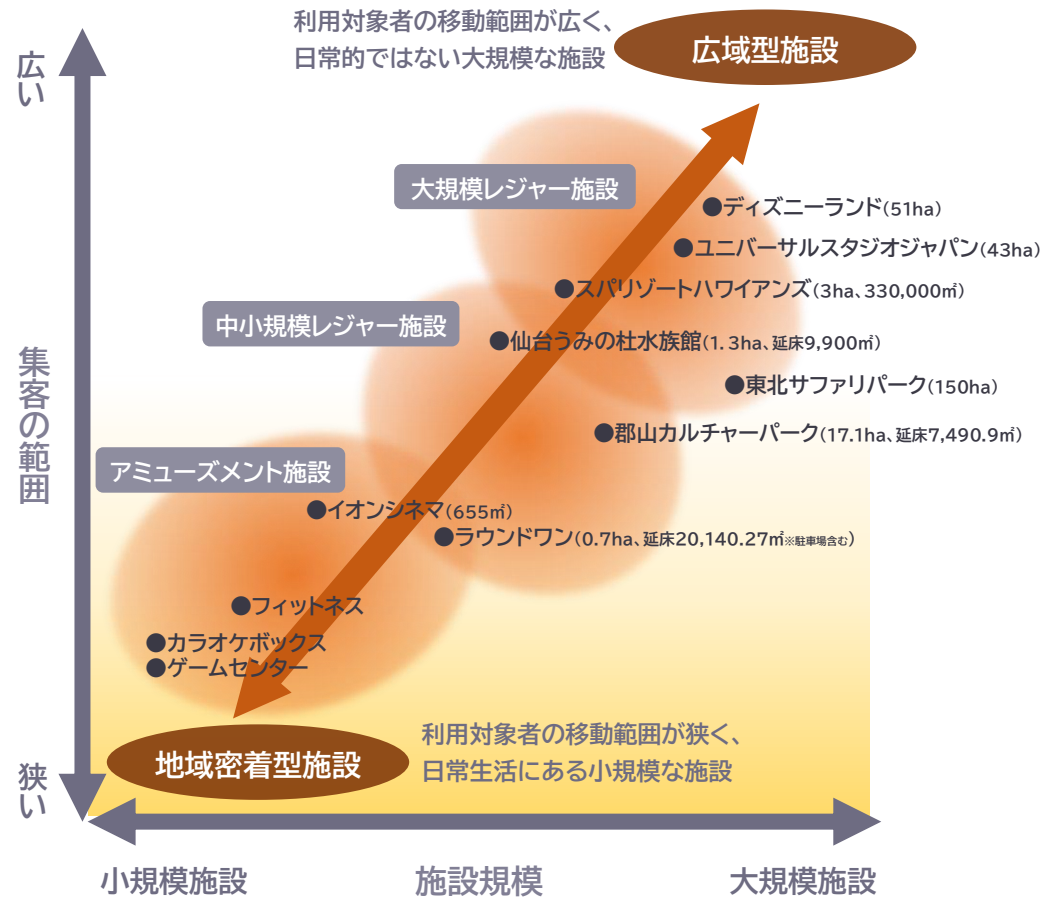
1～18：シェアサイクルポート(全70台)

商業施設の例



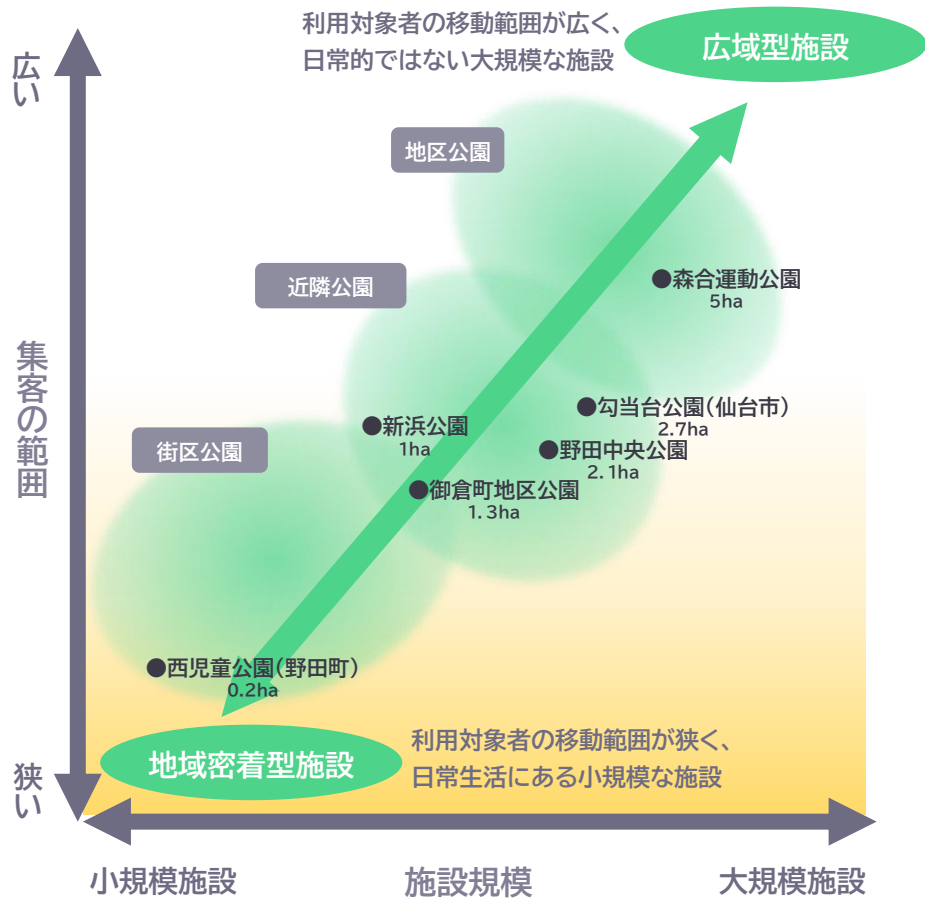
- デイリーサービス 施設周辺の住民が日常的かつ高頻度にご利用
- ライフサービス 平日頃ではないが生活用品の購入等で利用
- バリューサービス 主に生活用品の購入ではなく高級嗜好品の購入等で利用

遊興施設の例



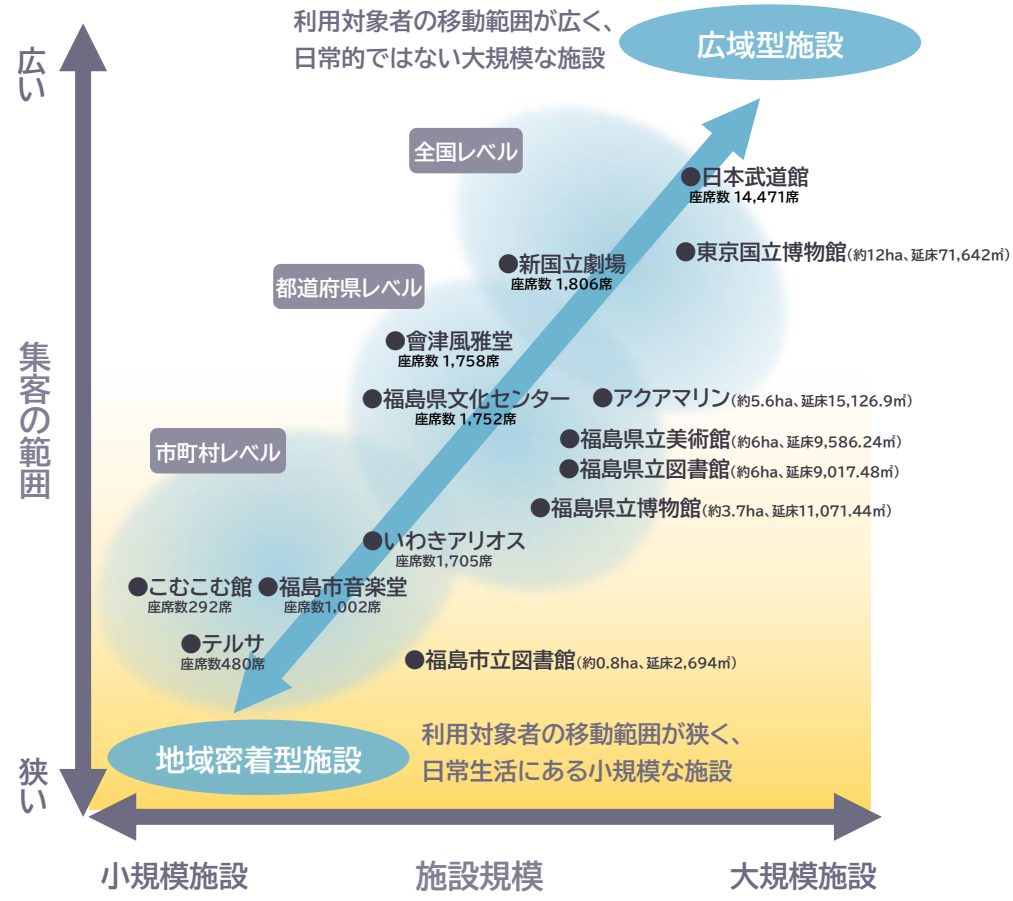
- アミューズメント施設 日常的に楽しめる娯楽施設
- 中小規模レジャー施設 余暇を楽しめる中規模なテーマパーク等の施設
- 大規模レジャー施設 余暇を楽しめる大規模なテーマパーク等の施設

公園施設の例



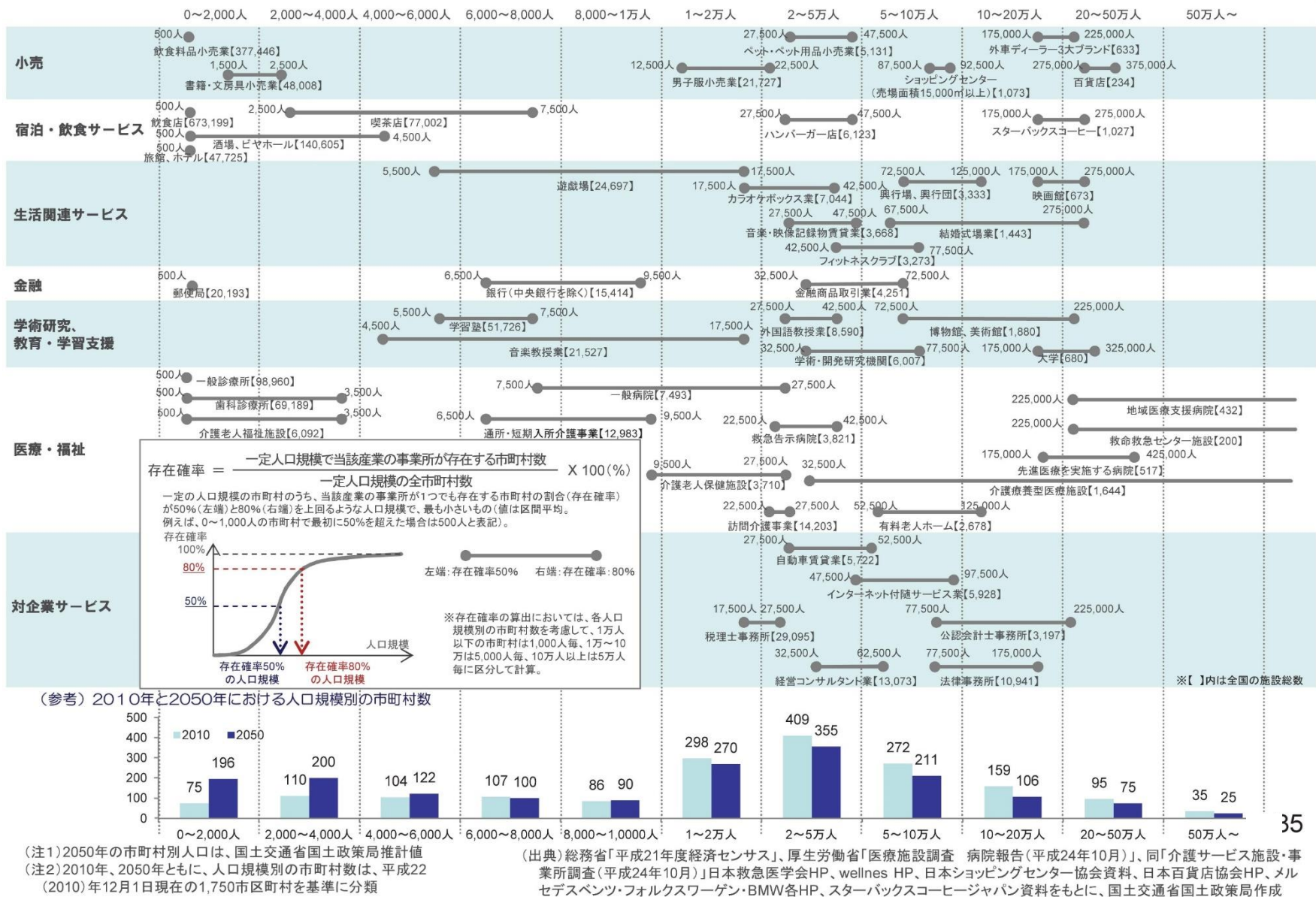
街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供するための公園(0.25ha標準)
近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供するための公園(2ha標準)
地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供するための公園(4ha標準)

教育文化施設の例



市町村レベル	主として市内または近隣市町村に居住する者の利用
都道府県レベル	市町村の区域を超える総合的な利用
全国レベル	都道府県の区域を超える広域の教育文化需要を充足するために利用

サービス施設の立地する確率が50%及び80%となる自治体の人口規模



令和7年1月下旬～2月中旬

第8回 福島駅周辺まちづくり検討会 【予定】

※第7回で頂いた意見をふまえ、検討報告（案）について議論