第７回福島駅周辺まちづくり検討会　会議録

１　日　時　　令和６年１２月２０日（金）　１４：００～１６：００

２　場　所　　市役所　４階　庁議室

３　出席者　　委員１０名
小林　敬一　委員長
大和田　諒　委員、 紙谷　瑞恵　委員、 追分　拓哉　委員、 中野　義久　委員
宍戸　路枝　委員、 鈴木　深雪　委員、 石川　文雄　委員、 江川　純子　委員
瓶子　莉奈　委員

４　欠席者　　委員２名
西田奈保子　副委員長、 坪井　大雄　委員

５　内　容
（１）副市長あいさつ
（２）説明
○　第５回、第６回検討会の主な議論と意見について
○　跡地利用の考え方について
（３）意見交換
○　西口商業施設跡地の利活用に関する検討報告【骨子案】について
（４）その他

６　概　要　　事務局説明後、質疑応答、意見交換

７　会議詳細
（１）副市長あいさつ
年の瀬も押し迫る中、検討会にお集まりいただき感謝。
この検討会は、今年２月にスタートし、本日７回目。コロナ禍や物価高騰などの経済社会情勢が急激に変化する中、福島駅周辺の重要な課題について議論いただいている。本日、初めて市庁舎での開催。西側に建築中の市民センターは、現在外構工事中で、３月に供用開始予定。再開発見直しの際にも説明させていただいたとおり、市民会館や中央学習センターの一部機能を移転するもので、ホールや会議室など、日常的な市民活動の場になる。
東口の再開発の見直しに関しては、この検討会の提言、市民や市議会の意見などを踏まえ６月に見直し方針を策定し、現在、基本設計の見直しを進めている。市の施設は、コンベンション、ライブ、展示会など市内外から人々が集まる、或いは市民活動のハレの場として魅力的なものになるよう検討している。一昨日には、大屋根広場やまちなかリビングの設計に関する市民ワークショップを開催した。こうした意見もできる限り取り入れていきたい。

駅周辺においては、吾妻通りでほこみちの社会実験、また、ＪＲに協力いただき、福島駅構内を無料で通行できる社会実験に取り組んできた。分析途中だが、こうした社会実験はポジティブな評価が得られている。

駅前通りを県道から市道に変更する手続きも進んでいる。ホテル新築の動きなど、街なかの変化が少しずつ見えてきている。

西口商業施設跡地については、なかなか動きが見えてこないと、やきもきしている市民の方々も多いと思う。郡山の動きと比較して気落ちしている方もいるのではないかと思う。不動産は、いわゆる量販品と異なり、ひとつひとつ条件が異なるものである。立地の違いとして、郡山の場合は駅から車で 10 分程度。福島で言うと、駅西口から西道路辺りのイメージだと思う。また、土地・建物の所有者や商圏が違う。これは、検討会でも説明した通り、福島の場合、買回り品は、一部仙台商圏の中にある。スピードの違いや民間ができることに違いなどは致し方ないと思う。駅周辺のまちづくりに活かすため、西口商業施設跡地は、市民や有識者などの意見や行政からの働きかけが必要。

西口の跡地に関する議論は本日で 3 回目。これまでの 2 回の議論で委員の皆様の意見は、結構整理されてきている。委員長とも相談し、本日は検討報告の骨子案を事務局として作成している。この骨子案でさらに深い議論が行われ、追加修正などの意見をいただきたい。

（２）説明

〇第５回、第６回検討会の主な議論と意見について

〇跡地利用の考え方について

事務局で資料１，２を説明

（３）意見交換

〇西口商業施設跡地の利活用に関する検討報告【骨子案】について

事務局で資料３－１，３－２を説明後、意見交換

委員長

ただいまの骨子案について意見交換したい。忌憚のない意見をいただきたい。

本日は多くのカメラが入っている。皆さん緊張している気がするので、先に一言言わせていただく。副市長の挨拶にもあったが、郡山と福島のイトーヨーカドーの動きが違っている。それは、そもそも立地条件がかなり違う。郡山は郊外、福島は駅前に立地している。普通なら駅前の方がポテンシャルは高く、新しい機能が立地するのではないか、今までであればそう思われてきた。ところが、今は逆にそれが重荷になっているのではないか。駅前だからといって、そこに立地できる機能は、簡単には見つからない。一方、期待大でポテンシャルが高く、地価も高い。そういう状況の中で、新しい機能として何が必要なのか、また、一方で人口減少が進む中、移動手段は、鉄道より自動車が増加。すでに地方都市は自動車交通への依存度が高い。しかも、高齢化が進行する中で、駅前にはどういう機能が可能なのか我々もいろいろ考えてきた。この機能であれば成り立つというものは、まだ明確には見えていない。

そこで、皆さんから新しい機能として、教育的なもの、観光的なもの、観光×農業的なもの、テーマパーク的なものなど意見をいただいた。骨子案にある機能を選ぶのではなく、むしろ可能性のあるものを複合してようやく都市開発の形ができるのではないかと期待を寄せている。皆さんから、特にポイン

トになるところや、考えをもう少し補足しながらご意見をいただきたい。

委　員

少し違うかもしれないが、この前、新幹線乗車時、トランヴェールで高輪ゲートウェイ駅開発の記事を見た。やりたいこと、やるべきこと、コンセプト・理念、未来についてどう考えるか、責任など、しっかり書かれており、そのストーリーがしっかり考え抜かれている。

骨子案についても、どういう利用を期待するのか、どういう考え方・理念があるのかなどを言語化すれば、市民にも伝わって盛り上がりに繋がっていくと思う。

どのようなプロセスで計画が立案されたのか教えていただければと思う。

委員長

私は委員が以前話していた、外貨を稼ぐという言葉が重要な１つのキーワードと思う。この場所が駅前の立地で一番期待されていることは、市全体の経済的・社会的な牽引役になって欲しいということである。そういう点では、外から観光客を呼び込んだり、そこから新たなサービス・財を外へ展開していく機能や、或いは、今の時代モノではない、オンラインネットワークの中でいろいろなものが生み出されているのであるから、知恵・知識やアイデアを集めて生み出されるモノや情報、サービスを外へ生み出す機能がここに生まれるといい。委員から何か補足する点があれば、お願いしたい。

委　員

高輪ゲートウェイは、おかげさまで来年３月オープンというフェーズに来ている。我が社としても、大規模なまちづくりをするのは発足以降はじめてである。それ以外では、渋谷、大井町や新宿のターミナル駅でまちづくり、駅づくりを進めてきた。高輪は街全体をどう創り上げるか、駅を含めて一から創ってきたという特徴的な街である。

他でいろいろな駅づくり、まちづくりが進んでいる中で、高輪にどういったものを求めていくかを議論した。都内では、ホテルやマンションなど様々な場所で建物が造られているものの、それが本当に持続可能なのか、課題として考える中で、将来に向けてどういう街にするかしっかり議論した。これから日本が目指すべきところ、国際化をしっかり見据え、品川エリア一体を拠点に位置付けることが必要と考えている。その中で品川は、将来的にリニア運行の拠点となるＪＲ東海のターミナル、羽田空港へのアクセスが良く、拠点になり得る。その立地性に準拠した形でそこに求めるものは何か、産官学、東京大学の皆さんの協力をいただき、必要な機能を考え、皆さんと議論しながら、詰めた。

それからＤＸという形で、既存の考えではなく、100 年先の将来のあるべき姿を描き、かなり進んだ斬新な、今までにないモノを盛り込んで行こうというコンセプトを位置付けた。今までにないようなビルであったり、様々なものがすべてＤＸの中で連結していこうと考えられた街なので壮大な規模である。全体が固まったわけではなく、進めながら決めているところもあり、イノベーションをつくりながら進めるコンセプトである。

委　員

私の意見は、西口でイトーヨーカドーが担ってきた役割は、市民の皆さんにとって、とても大事だった。同じものではなくても近い機能をもった施設が必要である。今はただ空いている状況になっている

のでスピード感をもって、早く進めていただきたいと思う。そのためには、市民の皆さんの理解が必要である。

委員長
　イトーヨーカドーが担ってきた役割は幅広かったようだ。郊外店舗のようでありながら皆さんの趣味を活かせる文化的な交流が生まれる仕組みもあった。高齢者が交流の場として利用していたし、駐車場もよく利用され、非常に効果的な施設だったと思う。骨子案の資料 3-1 で、交流機能という形で幅広い世代・客層が楽しめる交流の場、ソーシャルイノベーションに繋がるような新しいタイプの文化交流施設であるとか、それから産直、単なる生活サービスだけではなく、観光客にも魅力がある、そういう店舗にしたい思いが込められていると思う。

委　員
　今一番困っているのは、太田町、須川町、矢剣町、三河南町などやその周辺の人たちの買い物です。当社も太田町で店舗とレストランを経営しているが、非常に厳しい状況、前回も話したように 13 軒のうち 2 軒の商店が閉店している。イトーヨーカドーの買い物のついでに商店街に寄るお客さんが多かったことに驚いているし、今までの商業のやり方を変えることが必要と考えている。
　やはり、求めるものは集客機能、それから交流機能や買物機能。居住や駐車場はある程度充足していると思うので、この 3 つを重ね基本的なコンセプト、考え方で街を創っていただきたい。スピード感をもって進めていただきたい。

委員長
　スピード感が大事であるということは、この資料中、何箇所かに記載されている。

委　員
　この骨子案を見て、内容に関してはすべて網羅されている。西口に関しては、市民の生活と交流をつなぐ中核的なエリアとして、明確に位置付けをすれば良い。商業機能の復活を土台に考え、地域住民の生活ニーズを満たしつつ、東口との役割分担を明確にして、特色あるまちづくりが非常に大事になってくる。第 5 回で委員からあった通り、例えば観光資源で温泉地などが福島市にはいろいろあるので、インバウンドに対応できる機能も考えていけば良い施設が出来上がると思う。そういったまちづくりを実現する鍵になる場所なので、そのあたりを検討していただきたい。

委　員
　皆さんのお話の通りだと思う。西口周辺の買い物難民をどうにかしなければならない。跡地にイトーヨーカドーの代替となるものを造る。市外から人を呼び込みお金を落としてくれるような外貨を稼ぐ施設、福島の駅前に道の駅のようなものを造ったらどうかと思った。
　県の物産館は非常に混雑している。イトーヨーカドー閉店後は、少し客足が落ちたものの、それでも多くの来客がある。既存の物産館は非常に狭く駅の中にあれば一番良い気もするが、跡地に観光客が来て、そこで買い物をするという形も良いと思った。そして、温泉や観光地、フルーツラインなどに行く形に繋がれば良い。ピボットに物産館が入ったら良いと考えたこともある。

そういうことで、イトーヨーカドーに代わる買い物機能をしっかりすることと、市外の人が買い物をして福島にお金を落としてくれる、そういう形のものが出来たら良い。

委員長
先ほどの委員同様に、やはり特色ある機能、それから駅東口と機能分担し、それぞれ特色を持たせ、そして、外から人を呼び込める少し高次な機能を期待したい。まだ形は見えないが、今後、模索すれば良いと思う。

委　員
骨子案は、今までの意見が全て網羅されていると思った。先ほどから皆さんが言っている、スピード感を持って買い物難民を何とかすることは間違いなくその通りであると思うものの、先ほど高輪ゲートウェイの話で委員が言ったように、今後のことも見越して行かないと、今欲しいから急いで造れば、また二の舞になる。人を呼び込める施設や、街なかに学生がいなくなり廃れたと思うので、大学など教育施設を見越して進めて行ったら良い。
資料 4 ページの最後の囲みに「早い段階から働きかけることが必要」とある。手遅れになる前に何とかしないといけない。「早い段階」とはどの程度のことか気になった。もし何か働きかけていることがあれば教えていただきたい。

事務局
今、西口の土地・建物所有者とは、情報共有するためにコンタクトを取っている。土地・建物所有者は、どのようにするか、様々なことを検討していると聞いている。
働きかけるということでは、皆様の意見をまとめたものを然るべきタイミングでどのように土地・建物所有者にぶつけるか、というのもあると思う。今のところは、情報収集に努めている状況である。

副市長
事務局から多少控え目の話があった。マンションが林立する個別開発は良くないことは、もう当然現所有者側に伝わっているし、そういった開発は、まちづくりに効果的ではないことも認識いただいている。そういう意味で言うと、早い段階からのアプローチについては、すでに行政として働きかけをしている状況だと思う。ただ一方で、これが売買される、或いは転貸・賃貸される話になれば、交渉相手方が変わるので、その場合でもこうした考え方を伝えていかなければならない。

委員長
そもそも「早い段階」は、このまちづくり検討会で取り上げていること自体がひとつのステップであり、すでに働きかけは始まっていると思って良いと思う。

委　員
ここでの検討が相手方に伝わっているのか分からなかったので確認した。

委　員

前回、私の方からイトーヨーカドーが担ってきた役割とは何か話をして、今回、事務局でこのようにまとめていただいた。駅前の一等地で、住宅地が近く、多様なニーズに応えてきたということを改めて振り返ることができた。

前回以降、私なりに振り返り、この地区は住居が集積しているエリア。現在の土地利用になるまでのストーリーがある。その中に伝統、レガシー、文化、風致があるところがまさにキーワード、流れだと思う。東側は「商」の複合という形であれば、西は「住」の複合的エリア。先ほど高輪ゲートウェイの話をしたが、やはりこれからの時代は、多様性というか、いろいろな形が折り合って持続的な都市にしていくことが１つの形だと思う。

その中で、東と同じような形で描くだけでは西側は発展しない。これまでの居住中心を軸とした住まい・賑わい・子育てなど、それに付随する親和性の高い図書館や美術館など、文化的な施設と絡めて複合的に進めていくのは１つある。

それを表現しているのが５ページ、４の(1)から(4)であり、人が集まり、それから駅前には駐車場が大事な機能なので、そういったものも一体的な複合施設にできれば良い。次のページにある通りこれだけ広くスケールメリットがある土地を活かすべきだと思うし、建ぺい率にもよるが、容積率が 500%もあれば、20 階前後の複合的なビルも建てられる。いろいろな可能性がある場所であり、そういうところを兼ね合わせ、この機能を集約したらどういった絵になるかをまとめていけば良い。

駅から近い居住エリアなので、せっかくなら雨に濡れず往来できる方が良い。今、どこのターミナルでもペデストリアンデッキのある駅ターミナルは、雨天時は濡れないようにするために近隣の商業施設に入るような形になっている。この空間は、子育てやいろいろな方々が使いやすい、屋根がある全天候型のものと合わせて、駅まち空間というか、駅の連続性を高めた形での一体性のある開発など、そういう志向性があっても良い。

委員長

かなり網羅的に全体をまとめていただいたと思う。新しい指摘として、特に駅との繋がりを密にするためにも、全天候型の考えもいただいた。

委　員

この資料は、ほとんどのことが網羅されている。この中から抽出して再度申し上げる。

東口と西口のエリアの性格づけというところで、以前、西口は住居中心という話であった。しかし、居住する人がいる以上、スーパーマーケットは当然必要。公的なものにしても、民間のものにしても、今後、高齢化が進む中で、これからの子供たちに予算をかけるのか、どういう年代をターゲットにするかで構想も変わってくる。

第７回まで参加させていただき話を聞いている中で少しずつ私の中でも考えが変わってきている。スピード感を持って、イトーヨーカドーと同様な施設を再建して欲しい願いがある一方、こういう機会に一からまちづくりという視点で考えていくことも１つの方法と思う。余りにも西側がおきざりになってきた。路線バスなどの交通網も東口から比べると 1/15 ほどの脆弱な有り様なので、もっと力を入れながら、本格的にまちづくりを考えて欲しい。

このままでは、三河町の商店街はもちろん、野田町の商店街や太田町の商店街も自然消滅のように消

えてしまう。そういう商店街が生き残れる政策をお願いしたい。西口を栄えさせてもらいたい。
　イトーヨーカドーは、今まで核のようにあそこにあった。やはり、あそこに自然食品や地元の食品など、何か置いて欲しいと思う。
　駅の中でも、東と西では全く性格が違う。西は全くファッション性には欠けるし、東口はファッションも全部揃っているという格差がある。今度、ピボットの方で新しい形態で何かができると聞いているので大変希望を持っている。やはり、まちづくりを基本に考えてもらいたいと思う。

委員長
　先ほどから何人の方は、東と西を「商」と「住」というように大雑把に捉えているが、その時の「住」というのは、必ずしも住宅だけではないと思う。「住」があれば、当然働く場があり、商業がある。それがどう高度化していくかというところがポイントで、いろいろな考え方が生まれていると思う。しかし、西口は交通アクセシビリティが高いと先ほど事務局から説明もあったが、必ずしもそうとは言えない。路線バスの運行状況や、道路網の体系性の点では、決して十分とは言えない。
　一方で、前回、委員からあったように、車を止めて幅広く中心部全体を歩くような動きも生まれつつある。今日、その近くを車で回った。近くの住宅地の方々が自転車で移動しており、駅に近いながらも、住みやすい空間ができていると思った。そういうことを考えると、これからの時代は自転車や、広く歩き回れるまちにしていくなど、いろいろな交通の形態を考えていく中で、この場所を位置づけて新たな機能を考えていただければと思う。

委　員
　皆さんの意見と重複するところが多いと思う。やはり西口の広い土地で、新幹線から来てもすぐ見えるところなので、駅から見て「福島に来たんだな」と分かる特色あるものがいいと思っている。
　外貨を稼ぐという点では、地域間交通の強みもあるし、新幹線からのアクセスも良いので、外から人を呼び込めるような魅力的なもの、観光的なもの。大学のサテライト・専門学校などの教育施設も１つかなと思っている。
　大学のサテライトであれば、講義室の一部や研究室を持ってくることも大事だが、プロジェクト型の研究の教育なども必要である。駅前の利点を活かすのであれば、例えば、産学官連携も考えやすいと思う。「ただそこにある」というだけではなく、１つ付加価値を付けるというか、特色があるもの。また、SNS など１つのものに特化した専門学校なども魅力的であると思った。
　外から人を呼ぶということも将来的に考えて大事であると思うが、やはり今いる人が満足しなければ、将来、そこに住んでいた子供たちが魅力を感じなくなって外に出ていくことにつながると思う。外から人も呼び込み市民も満足できる、両立できることが大事であると思う。
　スピード感を持って進めて欲しいと思うが、スピード感を持ってすぐ出来れば良いとは少し違うと思う。スピード感は持つけどしっかり議論しながら進めてほしい。すぐに出来るものはないと思うので、今、買い物に困っている人については、例えば、バスで買い物ツアーに行くなど、課題を解決しつつ、未来のことも考える、その両立が大事であると思っている。
　集客施設などを考えると同時に、そこまで行く、そこからどう人が流れるのか、交通や人の流れも一緒に考えていく必要があると思う。

委員長

私の感想であるが、委員のこれまでの発言は、大学などが郊外移転・分散してきたことに対して、もう一度中心部との繋がりをどう作るのかということと、それが単に中心部に繋がるだけではなく、駅というより広域な人の動きとも繋がりを作り、さらに、インバウンドの人たちとも繋がりを作り、新しいものを何か生み出せる、そういう力が生まれてくれば良いといった趣旨であると思う。

委　員

非常に良い意見であると思う。

ただ急ぐだけのスピード感ではなく、今、求められているものが何なのかそれを急いで対応しようということである。福島市として、西口の位置付けをどうするのかということを徹底的に論議しながら、良いまちづくりを進めることを基本路線にしっかり作るということは大賛成であるし、必要な案件だと思う。

スピード、スピードと言っていると、誤解されてしまうので補足させていただいた。

委員長

駅前だから高次都市機能が立地するだろうと従来は考えられていたが、そういうふうには読めない時代に来ていると思う。

福島のような地方都市では、人口も減ってきている、そうした中で新しい機能は一体何なのかまだ分からない。

そういう点では、単に「住」と「職」を組み合わせるだけでなく、「住」と「職」が融合した未分化な状態（※）から、新しい機能をつくり出していくアプローチもあると思う。

そうした特色を生み出すには、当然、この街が持っている資源に基づいて新しい形が生まれる。そうした機能がいろいろ集まれば良いだけではなく、相補い合うような機能を集めていくということも大事であると思う。この地区にも幾つか方向性はあると思うが、それは、どれか１つということを今ここで考えることはできないが、ここで立地する機能、公共的なもの、民間のもの、それぞれが互いに助け合って魅力を高めていく、特色を明らかにしていく、未来型を創っていく、というものを期待したい。そうすることによって、まず機能的な特色が生まれ、そこからさらに景観的、空間的な特色も創り出されると思う。そういったことを期待して検討報告を取りまとめできれば良いと考えている。皆さんの考えをいただきたい。

（※未分化な状態・・・情報化が進むこれからの働き方に対応した新たな住－オフィス形態を生み出すために立ち返って考えるべき住居の初源的状態）

委　員

皆さんの意見を聞いて、計画を立てると何十年もそれを利用することになるし、先ほど申し上げたＪＲ東日本さんの計画は 100 年先まで見ている。未来志向というか、未来にどう使われるのか、どう使うべきなのか、その辺も踏まえて考えていけたら良いと思う。

委員長

みんな大都市圏の未来像は語るが、地方都市がこれから 100 年先どうあるのか、そういう点で地方都市側からも発言していく必要がある。そういう観点で他にも意見をいただきたい。

委員長
　大体これでよろしければ、次回は議論いただいたことに基づいて、市長へ提出する検討報告案を事務局にまとめてもらう作業になると思う。

事務局
　本日、この骨子案に委員の皆様から意見をいただいた。それを踏まえ検討報告案を作成し、第 8 回の検討会を来年の 1 月下旬もしくは 2 月中旬頃に開催させていただきたい。
　もう少し時間があるようなので、少しこの部分を足した方が良いなどあれば、発言いただきたいと思う。皆様に確認させていただく場は、別途事務局の方から準備させていただくが、資料 3-1 の辺りを見てご意見をいただければと思う。

委員長
　私の方から 1 つ、資料の 3 ページにある、まちづくり協定というものが一体何なんだろうかと考えたところだった。まちづくり協定は、地区計画ほど縛りは厳しくないが、その形態意匠等について一定のルールを作ろうというような動きは多々ある。しかし、ここの場所でのまちづくり協定というのは、そういうものではないと思うので、このまちづくり協定のところを補足して議論しておきたいと思う。
　恐らく、今回の場合はそういう形態的なものではなく、これからの開発の時間的な経過の中で、一体どういうことをすべきかということをポイントとして押さえることが 1 つ。もう 1 つは官民協働の在り方を規定して、双方の姿勢、まず立脚点を明確にすること。それから最後に、出来上がる新しい市街地の性能、性能というのはスペックの方ではなく、それを市民や利用者がどういうものと捉えるかという発想・視点から、こういうものになることが望ましいという目標を少し加えて、双方の努力目標とする。そのような観点で新しいタイプのまちづくり協定を検討いただけたらと思う。これはまだ漠然としていて、果たしてそうなるか分からないが、検討課題として考えていただけたらと思う。

副市長
　まちづくり協定の話が出ているが、まちづくり協定を必ず結ぶと言っているわけではない。ここにもあるように、もともと民間の土地・建物なので、そこを経営判断でどうするかが前提にある。今、その部分をフォーカスされて、「市はまちづくり協定を結ぶつもり」というように報道されては困るので、まず申し上げたい。
　いわゆる協定については、法定されているものもあれば、そうでないものもいろいろレベルがある。内容についても協力協定のような紳士協定のようなものから、もう少し具体的なものまで様々である。相手方がいることなので、そういうものをどのように結べるかは、今ここで形としてこういうことを結ぼうとしていることになると、我々としても、今後、動きにくいというか、厳しくなると思う。ただ、実際にまちづくり協定を結ぶとなった場合には、どこまでまちづくりの観点を入れてもらえるかというところは、考えて行かなければならないポイントであると思う。

委員長
　皆さんからのご意見を踏まえて、次回、西口商業施設跡地の利活用に関する検討報告案をまとめたいと考えている。事務局には本日の意見を踏まえて、検討報告案の作成をお願いする。

事務局

第 8 回検討会は、来年 1 月下旬もしくは 2 月中旬の日程で調整予定。詳細は後日改めてお知らせする。