

2. 中心市街地の位置及び区域

[1]位置

位置設定の考え方
福島市は福島県の県都であり、県北地域における行政、業務、商業、通勤・通学等の中心都市である。 福島駅東口周辺を中心とする中心市街地は、県庁や市役所などの行政施設や日本銀行福島支店等の金融機関、業務・商業施設が立地し、県北地域の中心として繁栄した地域である。また福島駅西口周辺は東北新幹線の開業に伴い新たな駅前地区として整備している地域である。 本計画における中心市街地は、前計画に引き続き、新計画においても、ＪＲ福島駅を中心に、県北地域、福島市の中心的地域であり、福島市の旧市街地内を範囲とする。

(位置図)



[2] 区域

区域設定の考え方

前期計画の南北・東西軸線の取組みを新計画の主要事業である「福島駅東口地区第一種市街地再開発事業、福島駅前交流・集客拠点施設整備事業」及び「新まちなか広場整備事業」で広域拠点の集客機能を強化し、東西軸線が再強化されることによる波及効果で中心市街地のエリア価値向上地区を稼げる商店街とする包括的な支援による取組みを図る。

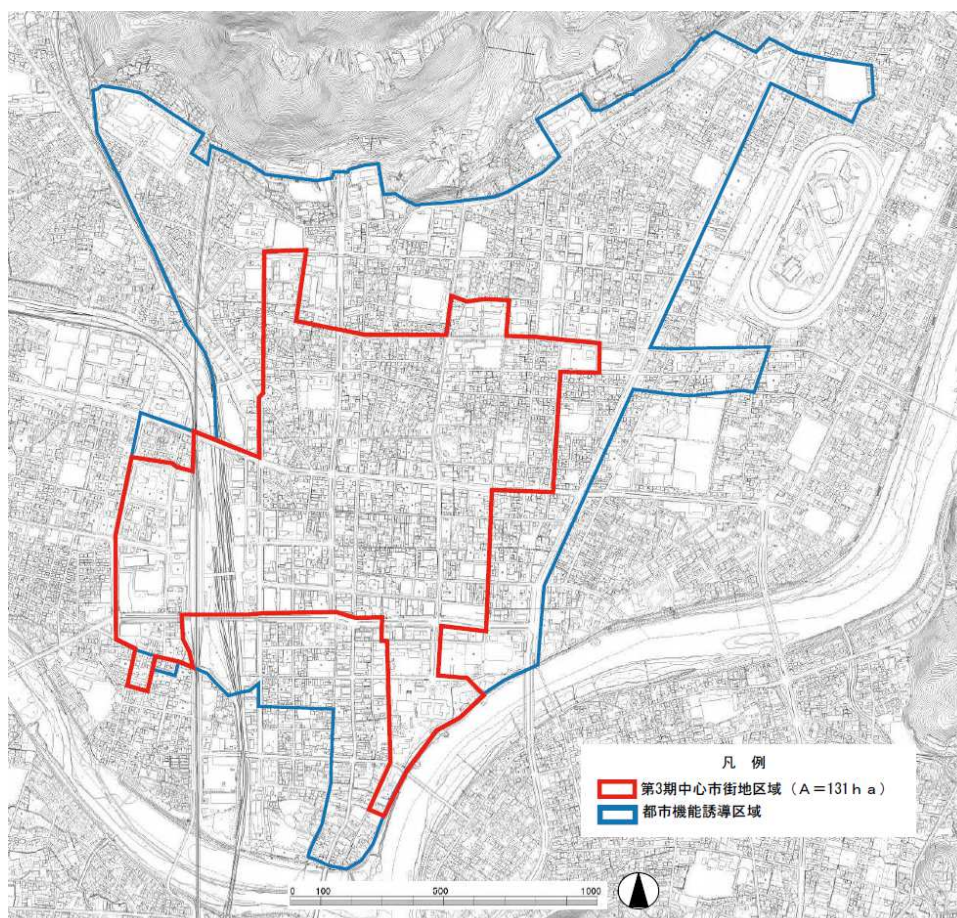
更には、新たな東西軸線の賑わいを駅西口方面へ延伸させ、連携を強化するため「福島駅周辺の在り方検討」と「中心市街地の市民利用施設再編整備の検討」も進める。

また、福島市公共施設等総合管理計画を踏まえ公共施設の質と量の最適化や防災機能の強化を図るため、引き続き、市民交流機能として市民会館ホール機能、敬老センター機能、そして中央学習センター機能が統合・複合化された市民センター整備事業を進める。

以上により、前計画における事業成果を活かしながらも、新計画においては前計画の区域を再検証し、活性化への寄与に関連性の低い地域を除外し、まちの活力や賑わい、居住環境についてより効率的に魅力向上を図り、効果的な取り組みによる都市機能の基盤強化と経済活動の向上を総合的かつ一体的に推進すべき区域として、131ha を中心市街地活性化区域として位置付ける。

(前計画区域：297ha)

(区域図)



[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

要 件	説 明																				
第 1 号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	(1) 商業の集積 中心市街地 131ha は、市全体面積の 0.17%であるが、平成 28 年の経済センサスにおける中央地区では、小売業事業所数では市全域の 29.3%、売り場面積では 26.3%、従業者数では 23.8%、年間販売額では 20. %を占めている。 <商業の集積状況> <table><tr><th></th><th>市全域</th><th>うち中央地区</th><th>シェア</th></tr><tr><td>小売業事業所数</td><td>2,488 事業所</td><td>729 事業所</td><td>29.3%</td></tr><tr><td>売り場面積</td><td>373,944 ㎡</td><td>98,240 ㎡</td><td>26.3%</td></tr><tr><td>従業者数</td><td>18,421 人</td><td>4,380 人</td><td>23.8%</td></tr><tr><td>年間販売額</td><td>364,460 百万円</td><td>75,543 百万円</td><td>20.7%</td></tr></table> 資料) 平成 28 年経済センサス (2) 公共公益施設の集積 中心市街地内には、福島県庁や市役所、地方裁判所などを始めとする行政司法施設の他、市立図書館、公会堂、保健福祉センターなどの公共施設が集積している。また、地域医療の中核を担う大原総合病院や、災害拠点病院である福島赤十字病院を始めとした医療機関や福島県立医科大学及び福島学院大学の駅前キャンパスなど、主要な公益施設が集積している。 (3) 公共交通機関の集積 中心市街地内には東北新幹線・山形新幹線、ＪＲ東北本線・奥羽本線、阿武隈急行、福島交通飯坂線の乗降駅である福島駅があり、１日当たりの平均乗降客数が各線の合計で 37 千人になる。 ＪＲ福島駅周辺は、市内路線バスの起終点や他都市と連絡する高速バスが発着し、１日当たりの平均乗降客数が合計 17 千人であり、福島駅は市内における公共交通の主要な交通結節点である。 (4) 歴史的 position 付け 戦国時代以降、江戸時代まで城下町が形成され、この頃から養蚕業を中心とする商業で栄え、明治以降は県庁などの行政施設や日本銀行の東北第 1 号の支店、師範学校の開設により、県北地域における政治経済、教育等の拠点となり、中心的位置付けにある。		市全域	うち中央地区	シェア	小売業事業所数	2,488 事業所	729 事業所	29.3%	売り場面積	373,944 ㎡	98,240 ㎡	26.3%	従業者数	18,421 人	4,380 人	23.8%	年間販売額	364,460 百万円	75,543 百万円	20.7%
	市全域	うち中央地区	シェア																		
小売業事業所数	2,488 事業所	729 事業所	29.3%																		
売り場面積	373,944 ㎡	98,240 ㎡	26.3%																		
従業者数	18,421 人	4,380 人	23.8%																		
年間販売額	364,460 百万円	75,543 百万円	20.7%																		

第 2 号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずる恐れがあると認められる市街地であること	(1) 商業活動の停滞 市の商業統計調査（平成 19 年から 28 年の市全体及び中央地区）より比較。 小売業事業所数は、市全体は 6.7%減少しているが、中央地区は 12.0%の減少となっている。 売り場面積は市全体で 3.9%減少しているが、中央地区は 2.7%減少している。なお、市全体に占める中央地区の売り場面積割合は 26.0%から 26.3%に増加している。 一方で、従業者数は、市全体で 1.8%減少しているが、中央地区は 9.8%減少している。 年間商品販売額は、市全体で 14.1%増加しているが、中央地区では 1.1%減少しており、中心市街地での商業活動が停滞していると考えられる。 (2) 空洞化の進行 空き店舗調査地区における空き店舗数は、平成 27 年度の 69 店舗から増加し、令和元年度では 87 店舗となっているが、地区によりばらつきがみられる。 空き店舗数が多い新町、大町、万世町ではテナントビルが建ち並ぶ栄町や本町などに比べ小規模な店舗が多く、これらが地区によるばらつきの要因と想定される。 また、駐車場や更地などの低未利用地は、平成 22 年の 2 ケ所から令和元年には 34 箇所まで増え、空洞化が進行している。 (3) 伸び悩む歩行者・自転車通行量 中心市街地内の歩行者・自転車通行量は、平日・休日ともに減少傾向にあるが、特に休日については令和 2 年には「古閑裕而まちなか青春館」が開館したことなどから若干持ち直したものの、全体的にはホテル辰巳屋、中合福島店の閉店の影響により減少傾向が大きい状況にある。 (4) 人口減少と高齢化の進行 中心市街地の人口は、自然動態が減少を繰り返し、社会動態は平成 26 年から平成 27 年までは人口が僅かに増加したものの、その後減少に転じ、令和元年には平成 26 年（8,929 人）の 3.9%減の 8,579 人となっている。 また、中心市街地の 65 歳以上の人口比率は、平成 27 年からの 5 年間で 1.4 ポイント増加し、高齢化率は 30.7%となっており、市全体の 29.6%を上回っている。
--	--

第 3 号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	(1) 既往計画との整合性 「福島市総合計画基本構想（2011-2020）」では、都市機能の郊外拡散を抑え、中心市街地活性を推進し、コンパクトで効率的なまちづくりとにぎわいの回復を図るとし、中心市街地において、教育・文化・医療・福祉・情報・商業・交通・行政・居住など、様々な都市機能について、民間と行政が連携を図りながら整備・誘導に努めるとしている。 また、信夫山や阿武隈川などの身近な自然環境や歴史・文化資源などを生かし、奥行きと広がりがあり回遊性の高い、県都に相応しい風格とにぎわいのある中心市街地の創出に努めるとしている。 「福島市総合計画後期基本計画 2016-2020」では、集客拠点づくりと回遊環境の向上に向けて、にぎわい交流をはじめとする拠点施設を整備するとともに、空き店舗の活用や新規創業支援等によるまちの魅力向上、道路や交通環境整備による回遊環境の整備、各種イベントの開催を進めるとしている。 更に、人が暮らし交流できる生活環境の向上に向けて、住宅供給による居住の推進や、医療・福祉施設整備を進めるとしている。 また、本市では平成 30 年 12 月 25 日に、中心市街地における将来ビジョンや公共施設の再編整備に関する基本的な方向性を示すグランドデザインとして、「風格ある県都を目指すまちづくり構想」を独自に策定し、中心市街地におけるまちづくりの基本的な考え方として、中心市街地を県都にふさわしい魅力あふれる広域的な拠点とし、県北全体さらには県下全体に貢献できる風格ある県都を目指すまちづくりを進めていくために、交流・集客拠点の整備や多様な都市機能の集積・強化に向けて、公共施設の戦略的な再編整備を行うとともに、民間との連携を図りながら、5つの基本方針「広域的な拠点地区として活力のあるまちづくりの推進」、「魅力的で賑わいのあるまちづくりの推進」、「まちを楽しみ、すごせるシンボル軸・回遊空間づくりの推進」、「快適で住みやすいコンパクトなまちづくりの推進」、「みんなが参画し、連携するまちづくりの推進」を掲げている。 本市の中心市街地は、県北地域における政治経済、教育等の拠点であり、また城下町としての歴史的・文化的な資源が集中しており、これらの資源を有効に活用することにより、県都としてまた県北地域を代表する市として、文化・社会活動の発展や観光誘客などに寄与することとなる。 (2) 商圈の状況 「第 16 回消費購買動向調査結果（平成 28 年度）」によると、福島市の商圈人口は 3,286 千人になる。また、商圈構造は、「背広・スーツ」等の買回性や「家電製品」が近隣の 13 市町村に及び、広域商圈都市である福島市への集中度が高い。
---	---