

西口商業施設跡地の利活用に関する検討報告 概要版

1. はじめに

- イトーヨーカドーは、食料品や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に対応した総合スーパーであり、フードコートやカルチャーセンターなどが併設され、幅広い世代の市民が利用する交流の場としても利用されていた。
- イトーヨーカドーの大型駐車場は、施設利用者以外にも利用する公共的な役割を担い、周辺の商店等への誘客や東口への人の流れに寄与していた。
- イトーヨーカドー閉店は、マイカーを持たない周辺住民等の買い物や周辺商店への来客、駅東西の人の流れに大きな影響を与えている。
- 駅周辺では、近年閉店や移転が目立っており、スピード感を持った対応を求める声も大きい。

2. 駅西口の現状と特徴

- 駅周辺は、ホテルや商業施設、マンションが立地する一方、比較的規模の大きい平面駐車場も散見。
- 周辺部は、静かな戸建て住宅地が広がり、身近で小規模な商店・商業施設が立地する居住中心のエリア。
- 新幹線、高速バスなど広域・高速交通ネットワークの結節点であり、東口に比べ高速道路ICへのアクセスが良く、観光資源も駅の西側に集積。
- 路線バスの発着便数は東口の1/15と脆弱。駅東西の徒歩移動は5分以上、車移動は動線が限定的であり、駅東西の連携が良好とはいえない。

3. 跡地利用の考え方

(1) 跡地の位置づけとまちづくりの方向性

- 駅西口から徒歩一分に位置する、まとまった貴重な土地であり、まちづくりに活かすことが非常に重要。
- 経済活動・社会活動・文化活動等の拠点となり、周囲に好影響を及ぼす、西口の新しい顔となることが望ましい。
- 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、民間事業者が跡地利用の全体像を示すことが望まれる。
- 東西の拠点機能の姿が見えてきたら、駅東西をつなぐ動線や公共交通網の再編により交通の課題解決を検討するべき。

(2) 行政の関わり方

- 跡地は民間所有。事業の成立、経営判断を前提とした民間開発が基本。
- 土地の分割・細分化、マンションやホテルだけの個別開発は避けるべき。そうならないよう、行政・市民が『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、行政との連携・協力を要請する場合には、補助金・規制緩和による誘導・支援、街なかで再編が進む公共施設の整備など、より質の高いまちづくりに貢献できるよう行政は一定の関与を行うべき。
- 行政が関わる場合、調整・合意形成に時間を要することが想定されるが、可能な限りスピード感を持って対応すべき。

4. 跡地利用の提案

- ◆ インバウンドを含め市内外から人を集め、市民生活と交流をつなぐ中核的なエリアとして、特色あるまちづくりを進めることが必要。
- ◆ 東口と役割分担しつつ、駅西口の顔として相応しい拠点機能が必要。
- ◆ 集客、交流、買物、居住、駐車場といった複数の機能がシナジー効果を生む、一体的・複合的开发が望ましい。
- ◆ 跡地開発により魅力的な街の核ができ、福島市が目指すコンパクト＋ネットワークに沿った持続可能なまちづくりに貢献することを期待。

集客機能	市内外から人を呼び込める魅力的な機能の導入
交流機能	幅広い世代・客層が集い、楽しめる機能の導入
買物機能	日常使いができる商業機能の導入
居住機能	買物需要につながる居住機能の導入
駐車場機能	駅周辺の人流れを生み出す集約型駐車場