

# 第9回 街なか不動産投資研究会

日 時：令和7年4月24日（木）

午後2時から4時

場 所：福島市役所 複合棟

5階 501会議室

## 次 第

### 1 開会

### 2 説明

- ①街なかのこれまでの取組みについて
- ②民間の不動産投資の活性化につなげる新たな取組みについて
- ③街なか駐車場の現状と課題について

### 3 意見交換

### 4 その他

## 出席者一覧

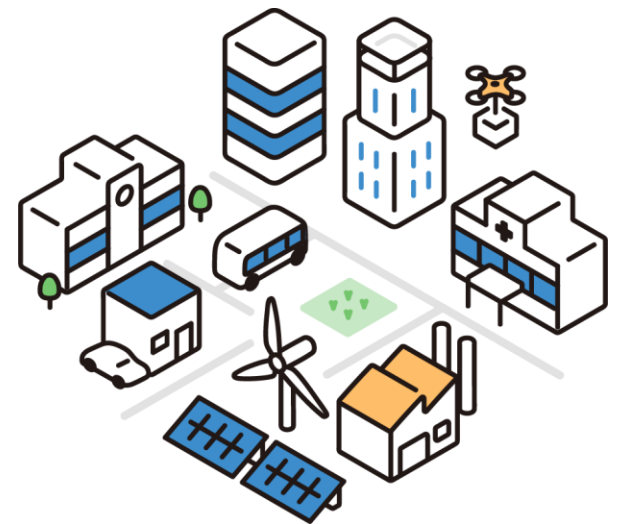
| 番号 | 団体名称                           | 所属・職                       | 氏名               |
|----|--------------------------------|----------------------------|------------------|
| 1  | (公社)全日本不動産協会<br>福島県本部          | 理事<br>福島地区長                | 佐 藤 浩 人          |
| 2  | (公社)福島県宅地建物取引業<br>協会 福島支部      | 支部長                        | 厚 海 一 三          |
| 3  | (株)日本政策金融公庫<br>福島支店            | 国民生活事業<br>総括課長             | 小 関 真 也          |
| 4  | (株)みずほ銀行<br>福島支店               | 副支店長                       | 鴨 志 田 次 郎        |
| 5  | (株)東邦銀行                        | 法人コンサルティング部<br>公務・地域商社事業課長 | 村 上 崇 広          |
| 6  | 福島信用金庫                         | 営業推進部<br>営業推進課長兼本業支援課長     | 渡 邊 準            |
| 7  | 福島商工会議所                        | 理事兼事務局長                    | 椿 哲              |
| 8  | (株)福島まちづくりセンター                 | 事業部長                       | 箭 内 裕 二 郎        |
| 9  | 置賜町スズラン通り商店街<br>協同組合           | 理事長                        | 福 地 雅 人          |
| 10 | (株)エスケーコーポレーション                | 取締役会長                      | 渡 邊 信 幸<br>(欠 席) |
| 11 | 須藤・エンタープライズグル<br>ープホールディングス(株) | 代表取締役 CEO                  | 須 藤 淳 一<br>(欠 席) |
| 12 | (株)追分                          | 代表取締役会長                    | 追 分 拓 哉          |
| 13 | (株)東日本エンジニアリング                 | 補償部部长                      | 林 部 政 志          |
| 14 | 福島市                            | 副市長                        | 田 中 政 幸          |

# 第9回 街なか不動産投資研究会



福島市

# 街なかのこれまでの取組みについて



# 街なかのこれまでの取組

①クリエイティブビジネスサロン



②駅東西通行社会実験



③駅前地下歩道ストリートピアノ階段アート、新・街なか交流館



④歩行者天国定期化(軽トラ市)



⑤駅東口再開発事業(イメージ)



⑥医大保健科学部開設、大原綜合病院・赤十字病院移転



⑦新まちなか広場



⑧ほこみち社会実験



⑨県庁通りアーケード改修



⑩パセオ通りバリアフリー化、カリヨン時計



⑮古閑裕而記念館リニューアル



⑭花の写真館リニューアル



⑬消防本部・福島消防署(イメージ)



⑫市民センター



⑪公立夜間中学開校



# 再開発事業

## 東口再開発に関する見直し方針 <<概要版>>

福島市・福島駅東口地区市街地再開発組合

### コンセプト

#### にぎわい

- ・用がなくても立寄りたくなる
- ・集客力の高い催しが開催できる
- ・施設に閉じずまちに開けている

『にぎわい・文化・つながりが生まれる《たまご》  
=FUKUSHIMA EGG=』

#### つながり

- ・交流を生む環境がある
- ・市外からも人が集まる
- ・福島産品をはじめ、多彩なものと接する

#### 文化

- ・産学民が使いやすい
- ・多彩な目的に使える
- ・演出の自由度が高い

市内外の多彩な人々が、集まり、混ざり、触れ合い、にぎわい・文化・つながりを生み出していく。  
わくわくする未来が、つぎつぎと生まれる。  
そんな豊かなたまごが福島駅前に誕生するよう、多様な利用シーンの実現を目指す。

### 事業概要

#### (1)施設構成

- 公共棟(保留床) …… フレキシブル・ホール(最大1,500人程度収容。3分割利用が可能な平土間式で、一階で大屋根広場とつながる)、会議室、スタジオ等、まちなかリビング、大屋根広場、屋上広場など
- 商業・事務所棟(権利床) …… 飲食・サービス・物産店舗、創造的ワーク・交流スペース(交流機能が充実したインキュベーション施設、シェアオフィス、コワーキングスペース)など
- 住宅棟(保留床) …… 分譲マンション100戸程度
- 駐車場棟(権利床) …… 駐車場500台程度、駐輪場200台程度、権利者店舗

#### (2)スケジュール 令和10年度内竣工、11年度供用開始の方向性

#### (3)事業費の見込みと経済効果 ※設計前でありプラン・仕様・設備が固まっていないため、数値は参考

- ①全体事業費 550~580億円程度
- ②保留床(市施設)取得費 250~270億円程度
- ③市施設管理運営費 年間6~7億円程度
- ④経済効果 40~50億円程度 (再開発エリア全体。ホール稼働率は85%として試算。)

### 配置・断面イメージ



#### <位置図>

ホール、大屋根広場、駅前通りを一体的な空間として活用したり、駅前広場やまちなか広場と連携したりできる。

まちに開かれ、まちとつながる。

#### 1F

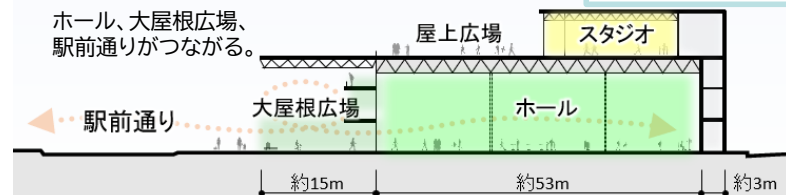


#### <1階平面イメージ>

※本ゾーニングイメージはあくまで概念図です。各ゾーンの位置・ボリュームは、今後の設計段階にて具体化します。

【凡例】 → 歩行者動線 → 連携 → 荷捌き動線 □ 倉庫、WC、通路、荷捌き等

#### <断面イメージ>



# 再開発事業

## 東口再開発に関する見直し方針

## 《概要版》

福島市・福島駅東口地区市街地再開発組合

### 主な見直し

#### (1) にぎわい・文化・つながりが生まれるより多様なシーンを実現

3分割利用が可能な「フレキシブル・ホール」や大屋根広場、屋上広場、まちなかりビング、オープンカフェや横丁型フードホール、創造的ワーク・交流スペースで、より多様なシーンを実現

#### (2) まちに開かれ、まちとつながる

駅前通り、大屋根広場、ホールが地続きでつながり、これまでにない新しい空間が出現

#### (3) ワンストップ型から連携型へ

会議（コンベンション）、宴会（バンケット）、宿泊（ホテル）の各機能を周辺施設と分担・連携 ※バンケット機能導入に向け引き続き検討・調整

### 今後の課題

- 劇場機能の確保 … 本格的な舞台芸術や高度な音響性能が必要な演奏会等は困難  
市内の既存施設・機能を整理し、どのように確保していくか検討
- 市施設の運営管理 … コンセプトを共有でき、コンベンション誘致や先進的なイベント、  
市民イベントの企画支援、地域の情報発信力の強化など、意欲的にまちづくりを進められる運営管理者を速やかに選定
- 街全体の都市力向上 … 市民、行政、経済界などが一致団結して、常在人口等の活力基盤  
を強化しながら、エリア価値を向上させる投資呼び込み策を推進

### 見直しの考え方

#### ○ 広域的拠点としての意義

→ これまでと変わらない広域的拠点としての位置づけ

#### ○ 街なか再生の起爆剤

→ 大規模な民間投資の魅力に乏しい現状を変えるための公共投資。市施設や物産等による集客、住宅・オフィス供給による常在人口増加、駐車場・駐輪場整備による回遊性など「人が住む」「人が働き学ぶ」「人が集まる」「人が流れる」環境づくりに強いインパクト

#### ○ コロナ禍を経た変化への対応

→ 駅周辺の会議場、バンケット不足への対応、働く場の新たなコミュニケーション空間

#### ○ まちに開かれ融合する施設、人々の憩いと交流の場の拡充

→ まちと一体となった催事展開、まちなかりビング・大屋根広場・屋上広場等、まちなかや周辺地域への回遊

#### ○ ふくしまの魅力の体感と情報発信

→ ふくしまの食、物産、わらじまつりなど観光客向け情報発信

#### ○ 社会的要請への対応

→ ユニバーサル・デザイン、ZEB（省エネ性能）、防災安全性能

<休日イメージ>

<イベント時のイメージ>

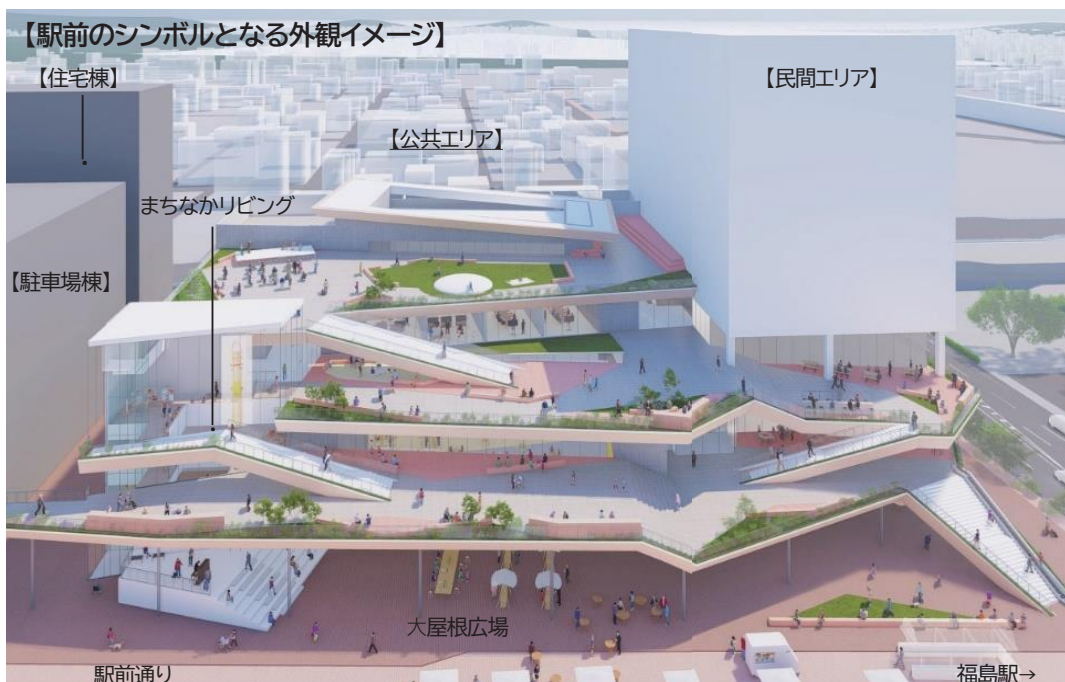
<平日のイメージ>



※本画像はあくまでイメージです。内容は、今後の設計段階にて具体化します。

# 再開発事業

## 駅前の顔・シンボルとなり、 よりフレキシブルに使える施設へ ～東口再開発の基本設計を進めています～



検討を進めた案のうちフレキシブルかつコンパクトな案を軸に、コスト縮減の工夫をしながら、さらに検討を進めます。

- ◆《公共エリア》は、雁行型で遮音性が高く多様な分割利用ができるホール、小さな空間が道のように連なる特徴的な屋上広場などで構成。
- ◆ コンベンションだけでなく物産展から音楽ライブまで、多種多様な広さの空間が選べて、使いやすいバックヤードを備える、主催者にも選ばれる施設に。



【フレキシブルホール(内部)イメージ】



【大屋根広場イメージ】

### 《見直し後の検討》

- ・ 県都として必要な、当初より目指していた2,000人規模の大会などを誘致・開催できる施設となるよう、専門知識を有するアドバイザーの助言により、会議室やバックヤードなどを充実。
- ・ ホール分割利用時の遮音性を高め、より柔軟で多様な使い方を可能に。
- ・ 「個人や少人数で憩う空間」を求める市民の意見に応える特徴的な屋上広場を創出。
- ・ その結果、市施設の面積・取得費見込みが増加。それぞれ概算で、14,500㎡程度、270～300億円程度。

\*面積概算・取得費見込みとも今後の設計・積算により変更の可能性があります。

# 西口商業施設跡地

## 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』動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に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

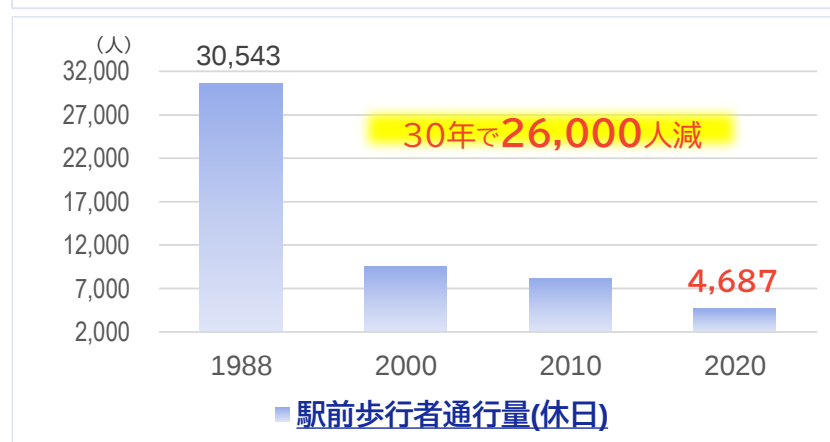
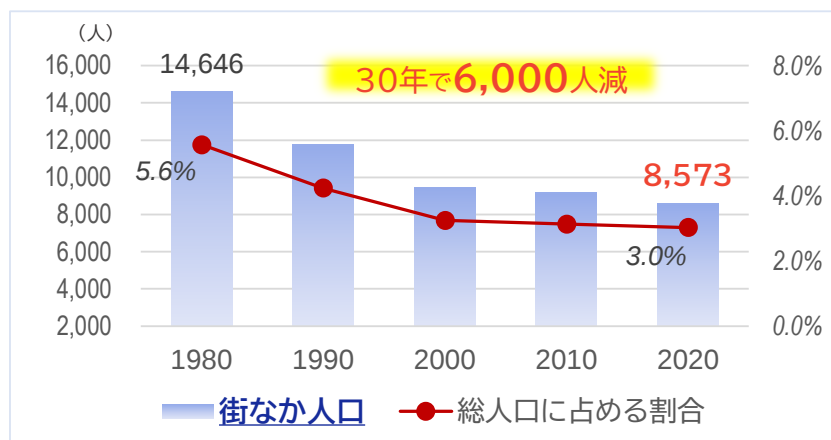
- ◆ インバウンドを含め市内外から人を集め、市民生活と交流をつなぐ中核的なエリアとして、特色あるまちづくりを進めることが必要。
- ◆ 東口と役割分担しつつ、駅西口の顔として相応しい拠点機能が必要。
- ◆ 集客、交流、買物、居住、駐車場といった複数の機能がシナジー効果を生む、一体的・複合的开发が望ましい。
- ◆ 跡地開発により魅力的な街の核ができ、福島市が目指すコンパクト＋ネットワークに沿った持続可能なまちづくりに貢献することを期待。

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 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 | 駅周辺の人流を生み出す集約型駐車場     |

# 中心市街地の人口・事業所の推移

## 街なか衰退の構造的要因

- **集客力ある施設の減** ⇒ 週末イベントでカバー(地元との連携に課題)
- **居住人口の減** ⇒ 食品や日用品などの需要に影響
- **事業所数・従業者数の減** ⇒ ランチ、終業後のショッピング、ナイトライフなどの需要に影響
- **消費者行動の変容(車を店先などに停めて買い物や飲食をするなど目的のみ)**  
⇒ お店や商品などとの偶然の出会いが減



# 再開発におけるテナント交渉を踏まえた状況認識

街なかの活性化、特に商業(アパレル等物販・飲食・サービスなど)の回復のためには、構造的要因への対応として、『人が住む』『人が働き学ぶ』『人が集まる』『人が流れる』の4要素を一体として取り組み、街なかの体質改善を図る必要。

そのためには、**オール福島市での危機感の共有と自分事として関わっていく**ことが不可欠。

再開発でその先鞭を切り、飲食物産・オフィス、市施設、マンション、集約駐車場を整備。その早期実現を図り、併せて4要素に係る他の施策を一体的に推進していくことで、西口商業施設跡地や街なかの低未利用地(コインパーキング等)への商業・ホテル進出、駅ビル改築の可能性が高まる。

## 街なかの体質改善への4要素を一体的に推進

人が住む  
(R)

人が働き学ぶ  
(W)

人が集まる  
(G)

人が流れる  
(F)

再開発ゾーンでホテルやアパレル等は見込めないものの...

### 再開発の早期実現

W: オフィス・シェアオフィス

G: 市施設

R: マンション

F: 集約駐車場

G: 飲食・物産等

日常的な需要

### 4要素の一体的推進

R: まちなか居住の促進

W: 創業者の集積、オフィス・専門学校等誘致

G: まちなかイベント支援、商業・飲食出店支援  
市施設での催し物開催

F: パーク&ライド、シェアサイクル、  
回遊型イベント

人流の回復、投資マインドの改善

※当面は地元関係者中心で  
地力強化を図ることが重要

西口跡地・東口市街地等における商業・ホテル進出、駅ビル改築の可能性が高まる

# 街なかの再生

## 街なか衰退の構造的要因

福島市の街なかの再生のためには、その起爆剤として東口再開発を速やかに実現することが必要だが、その間も賑わいと活力を維持増進するとともに、街なか再生の好循環を可能とする活力基盤をつくっていくことが重要。

このため、「人が住む」「人が働き・学ぶ」「人が集まる」「人が流れる」の4要素を促進するための施策を一体として展開することにより都市力を強化するとともに、人流の回復と投資マインドの改善を図り、街なか再生を推進。

### 「人が住む」施策

- (拡) ①空家バンク等による空家・空地の流通促進、住家への誘導
- (拡) ②若い世代向けを中心とした市営住宅供給
- (新) ③マンション供給促進
- (新) ④低未利用地の住家・マンションへの活用促進
- (新) ⑤街なか居住推進協議会(仮称)の設立と不動産業界等と連携した街なか居住の促進

### 「人が働き・学ぶ」施策

- ※(新) ①地元事業所の街なか立地・回帰の促進(誘導策検討等)
- (拡) ②起業家の街なか集積の促進
- (継) ③大都市等からの企業本社や支店の誘致
- (拡) ④大学のサテライトキャンパスや専門学校等の誘致
- (新) ⑤既存立地事業所の移転防止
- (拡) ⑥低未利用地や新規ビルにおけるオフィス等のスペース供給支援

## 街なか再生の4要素+街なか全体を強化する施策を一体的に展開

### 都市力強化 人流回復 投資マインド改善

### 「人が流れる」施策

- (継) ①街なかパーク＆ライドの利用促進
- (拡) ②ももりんシェアサイクル、メロディバスによる街なか回遊促進
- (継) ③回遊イベント等の開催促進
- (新) ④駐車場適正配置計画の策定
- (新) ⑤共通駐車券事業の見直し充実

### 街なか全体の強化策

- (拡) ①見て楽しい・歩いて楽しい街なかの形成(街並み形成、映えスポット、個性的な建物・空間等)
- (新) ②区画整理等まちづくり事業の促進、助言等支援の強化
- (新) ③経済界と連携した地元事業者の街なか回帰運動の展開

### 「人が集まる」施策

- (拡) ①街なかイベント等の開催・支援と店舗等と連携した取組みの促進
- (継) ②商業店舗等開設のための改修・家賃支援(特に魅力的・個性的な店舗等を誘導)
- ※(新) ③ホテル誘致の推進
- (拡) ④低未利用地や新規ビルにおける商業店舗等のスペース供給支援【再掲】
- (継) ⑤街なか公共施設の再編と利用促進
- (拡) ⑥緑地エリアや親水エリアを活かした賑わいづくり
- (拡) ⑦より人が集まる仕掛けづくり(例:サブカルなど個性的な企画の拠点化、有料観覧席の設置、こどもの参加促進など)

(新) のうち、※はR7予算措置あり

# 「コンパクト＋ネットワーク」のまちづくり

既存の人口・都市機能・基盤集積を生かした効率的な都市経営を進めるため、従来の拡大・拡散型の都市づくりを転換し、生活環境を重視した持続可能な集約型の市街地誘導・形成と中心部や地域生活拠点などが連携するコンパクト＋ネットワークのまちづくりを目指す。

また、市街地内の生活環境の向上や各地域の市民生活を支える地域生活拠点の強化を図るとともに、周辺部における農業生産環境の整備、豊かな自然の保全、既存集落の維持・活性化を図り、市街地と周辺の自然・田園が調和した都市づくりを目指す。

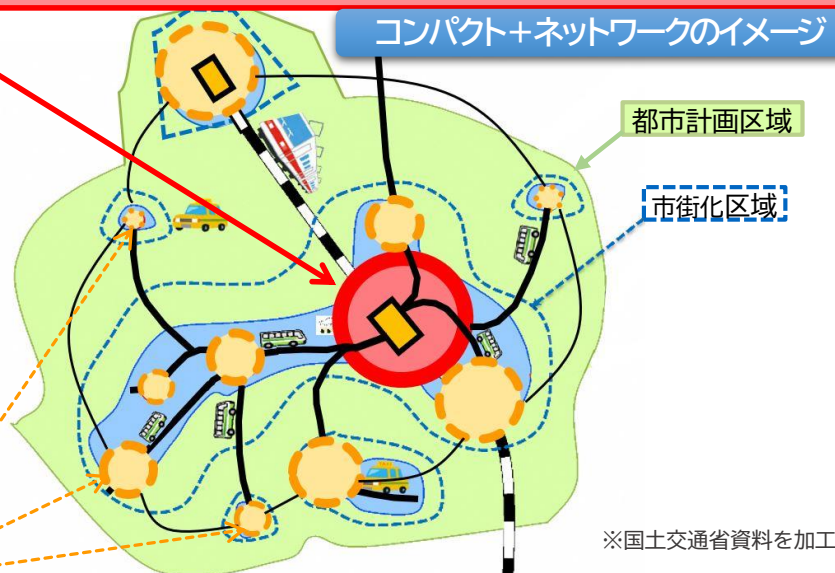
【福島市都市マスタープラン（平成29年3月）】

## 中心拠点＝広域的な拠点

市全体又は広域的に活用される高次都市機能を総合的に集積

行政、経済（業務、商業、コンベンション）、医療・福祉、大学・高校、文化、情報発信、まちなか居住等

## コンパクト＋ネットワークのイメージ

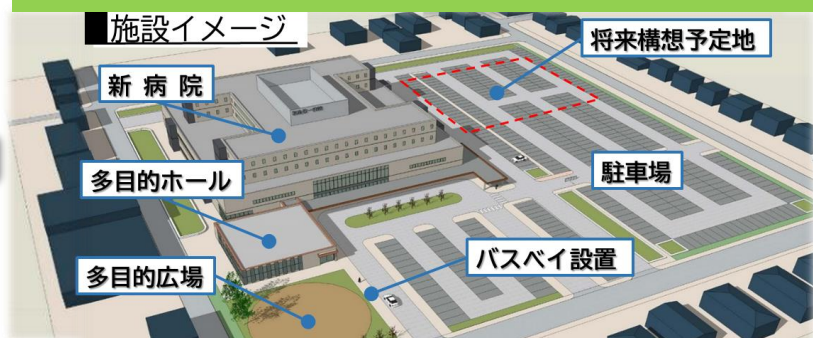


## 地域拠点

地域の特性に応じ、地域の市民生活を支える拠点、観光や工業、農業等の特定分野の拠点を形成

南矢野目地区（商業系拠点）、飯坂地区（観光、生活拠点）、  
大笹生地区（工業、交流・スポーツ拠点）、笹谷地区（居住系拠点） 等

## 笹谷私有地の提案内容



敷地面積 : 約26,000㎡

主要な用途 : 病院、多目的ホール、多目的広場

※福島第一病院の移転新築。病床数150-196床。

（社会医療法人福島厚生会資料より）

## 南矢野目私有地の提案内容



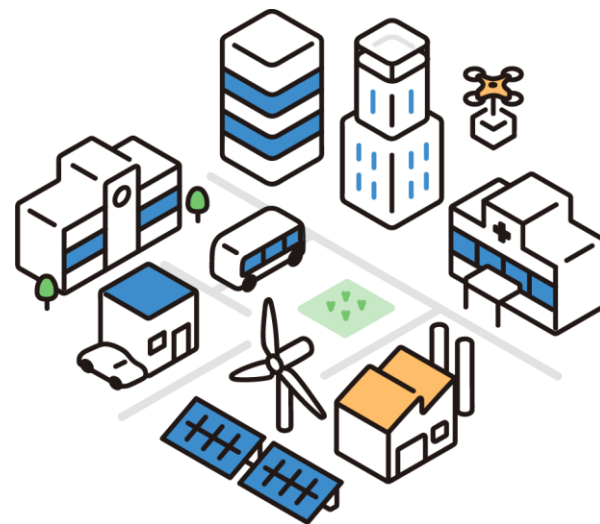
敷地面積 : 約28,500㎡

主要な用途 : 市場、書籍・カフェ、イベント広場、子ども図書館など

※車で10分の商圈(5km)を想定

（イオンタウン㈱資料より）

# 民間の不動産投資の活性化につなげる 新たな取組みについて



# オーナー等支援①（まちなか立地集積支援事業）【新規】

商業、オフィス、教育、医療などの都市機能の街なかへの立地を誘導し、民間投資を呼び込むため、当該機能が入る建築物の新築、建替え、増改築、修繕・模様替え等に対し支援する。

| 項 目                      | 対象経費と補助率                |                  | 補助上限額                  | 事業内容の条件                                        |
|--------------------------|-------------------------|------------------|------------------------|------------------------------------------------|
|                          | 建築費<br>又は<br>修繕費<br>(※) | 取得費<br>又は<br>解体費 |                        |                                                |
| ①更地に <b>新築</b> する場合      | 10%                     | —                | 1億円                    | ①投資額合計1億円以上<br>②床面積500㎡以上(共用部分含む)の都市機能(表外のとおり) |
| ②従前建物に <b>増築</b> する場合    | 10%                     | 5%               | 1億円                    |                                                |
| ③ <b>建て替え</b> する場合       | 10%                     | 10%              | 建築費用:1億円、<br>解体費用:5千万円 |                                                |
| ④建物を <b>修繕、模様替え</b> する場合 | 10%                     | 5%               | 1億円                    | ①投資額合計1千万円以上<br>②床面積500㎡以上(共用部分含む)の都市機能        |
| ⑤ <b>マスターリース事業者の修繕等</b>  | 10%                     | —                | 1億円                    | ③マスターリースの場合、賃料を除く修繕が対象                         |

※工事費、設計費、経費を含む

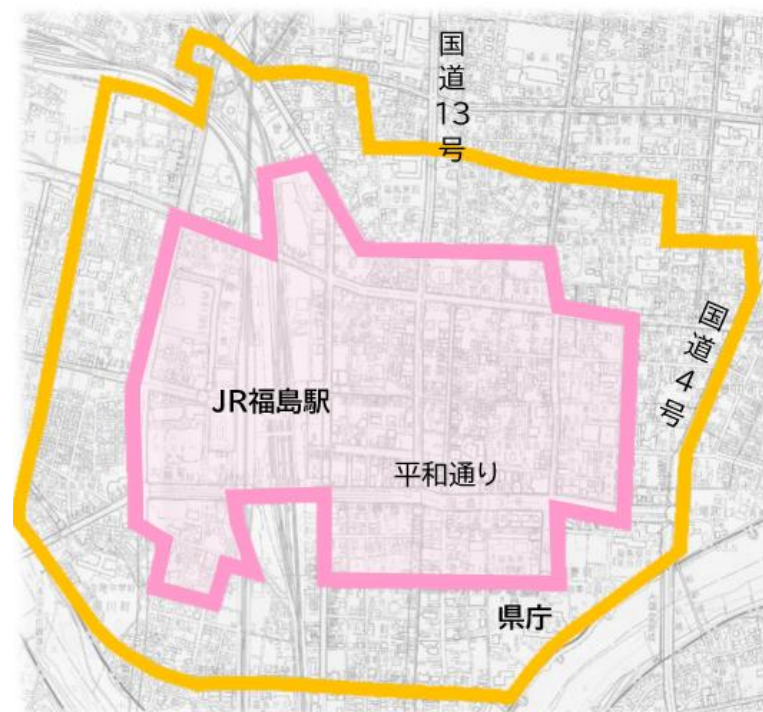
## 【特例措置】

- (1)バンケット割増(宿泊施設にバンケットを併設する場合)      (2)教育関連機能が過半となって入居する場合  
 ➡バンケット整備部分の補助率を5%加算      ➡教育関連機能整備部分を5%加算  
 (バンケット整備部分については上限なし)      (全体の上限:1.5億円)

# オーナー等支援②（まちなか立地集積支援事業）【新規】

## 【対象となる都市機能】

- A ホテル等宿泊機能  
（客室100室以上確保など）
- B 教育関連機能  
（大学、短大、専門学校、高校）
- C 商業機能  
（飲食、スーパー、アパレル、雑貨、エンタメサービス、  
アミューズメントなど）
- D オフィス機能  
（情報通信、広告、専門サービス、金融など）
- E 医療関連機能  
（病院、診療所など）
- F 文化芸術関連機能  
（音楽ホール、図書館機能、イベントスペースなど）



《凡例》 ※支援エリアには、  
沿道も含む。

| エリア | 対象機能  |
|-----|-------|
| ■ 内 | A、C、F |
| ■ 内 | B、D、E |



# テナント等出店支援① (活力ある商店街支援事業) (新規出店にかかる内外装工事等支援事業)

## 1. 家賃に対する支援 (テナント支援)

空き店舗に出店する際の家賃の一部を、最大3年間支援

街なかへの出店を支援します！

| 区 分                        | 1 年目 | 2 年目 | 3 年目 | 限度額               |
|----------------------------|------|------|------|-------------------|
| アパレル産業および<br>クリエイティブ産業※の出店 | 8/12 | 6/12 | 4/12 | 年240万円<br>(月20万円) |
| その他の出店                     | 6/12 | 4/12 | 2/12 | 年180万円<br>(月15万円) |

※ソフトウェア業、AI、ロボット、医療機器産業、インターネット業、映像・音声・情報制作業、デザイン業、広告・広告制作業、建築設計業

**対象者** 商店街、商店街振興組合、事業協同組合、任意の商店会、商工会、商工会議所、まちづくり会社、特定会社、一般社団法人、特定非営利活動法人、中小企業等(法人、個人事業主)

**対象とならない事業** 事業内容が射幸心をそそるおそれのあるもの、公の秩序もしくは善良の風俗を害することとなるもの、または接待行為を伴うもの。(マージャン パチンコ ゲームセンター、スナック、キャバレー、ホストクラブ、バー、ダーツバー、ガールズバー等)

## 2. 内外装工事等に対する支援 (テナント支援)

新たに出店し、事業を開始する方を対象に、内外装工事等にかかる費用の一部を支援

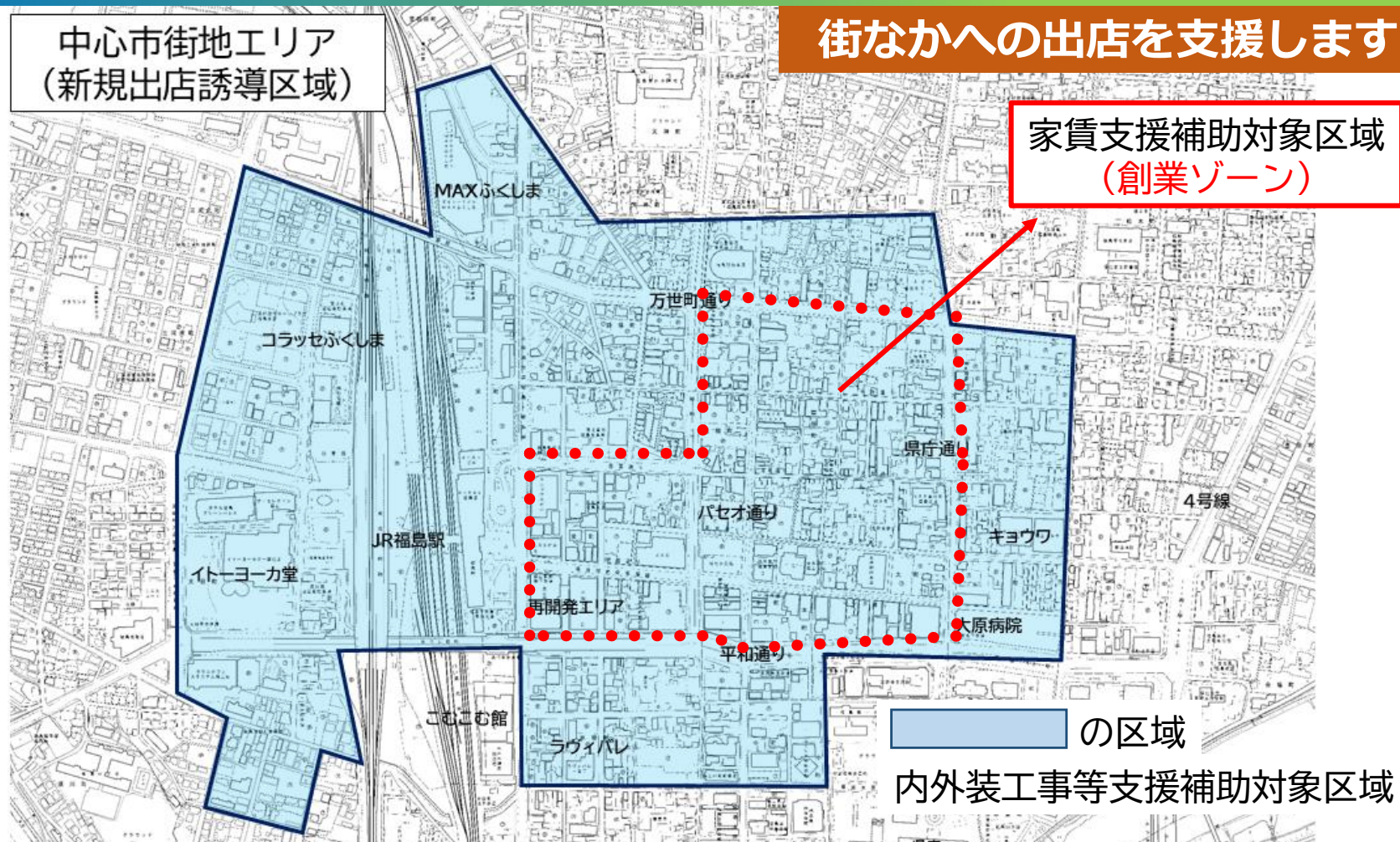
| 補助率              | 店舗面積・限度額 |            |        |
|------------------|----------|------------|--------|
| クリエイティブ産業<br>1/2 | 200㎡以上   | 200~100㎡以上 | 100㎡未満 |
| 上記以外<br>1/3      | 300万円    | 200万円      | 100万円  |

**対象者** 新たに店舗を出店し、事業を開始する方

**対象経費** 内外装工事費、給排水衛生設備工事費、空調設備工事費、電気・照明・ガス工事費、デザイン委託費、工事設計委託費、ネットワーク環境接続費、ウェブサイト関連費

# テナント等出店支援② (活力ある商店街支援事業) (新規出店にかかる内外装工事等支援事業)

街なかへの出店を支援します！



街なか出店  
R2以降 149店舗  
(※R7. 3月末現在)

過去3年間の補助実績(R4～R6)  
家賃支援: 97件 内外装等工事支援: 75件

# 街なか居住の促進①（空家等対策事業）

＼シェアハウスへの改修費用が補助対象となりました！／

令和7年度の主な支援制度

| 事業名                    | 補助対象                                              | 対象者                                                                          | 補助内容                                              | 募集件数<br>※（）内はR6実績 |
|------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|
| 空き家リフォーム支援             | 【新規】<br>シェアハウスへの改修費用                              | ・3人以上が入居可能な個室あり<br>・共有スペースあり(台所・リビング等)<br>・入居者の半数以上が移住者のすべての条件を満たすシェアハウスの運営者 | ・費用の50%<br>・上限150万円                               | 2件<br>(－)         |
|                        | 空き家のリフォーム費用                                       | ・市外からの移住者<br>・新婚世帯<br>・子育て世帯<br>のいずれかに当てはまる所有者                               | ・費用の50%<br>・上限150万円<br>※空き家バンク登録物件を購入した場合、20万円を加算 | 10件<br>(11件)      |
| 空き家清掃支援                | 家財道具処分やハウスクリーニング費用                                | ・空き家バンクに物件登録をした所有者                                                           | ・費用の50%<br>・上限10万円                                | 5件<br>(6件)        |
| 特定空家等除却支援              | 特定空家等の除却費用                                        | ・特定空家等の所有者                                                                   | ・費用の80%<br>・上限150万円                               | 4件<br>(5件)        |
| 【新規】<br>福島市・東北ろうきん提携融資 | ①空家の改築、修繕に関する費用<br>②空家の解体に関する費用<br>③植木植栽や家財道具処分費用 | ・6か月以上市内空き家を所有、管理している方or2親等以内の親族                                             | ・融資上限300万円<br>・金利:年1.25%<br>・返済期間15年以内<br>・担保不要   |                   |

# 街なか居住の促進②（空家等対策事業）

## 空家をシェアハウスにリノベして移住定住促進

### 戸建てシェアハウスのイメージ

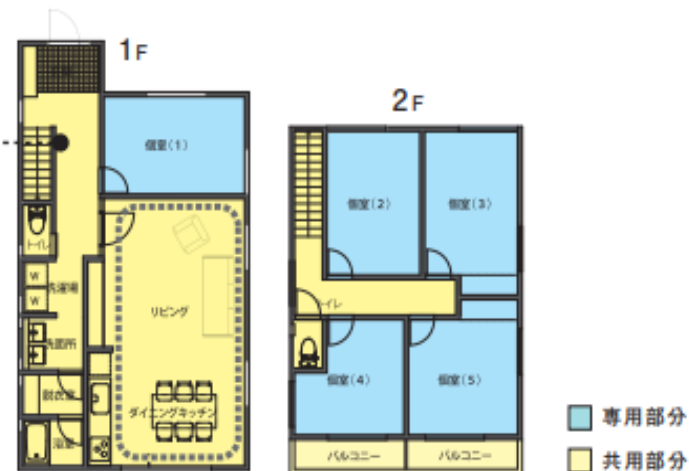
シェアハウスって  
大変なのでは？

福島市で  
150万円の  
補助金！！

運営するメリットや  
デメリットは・・・？

リビング、台所、浴室、トイレ等は共用ですが、手ごろな賃料で一般の賃貸住宅では持てないような、広いリビング・キッチン等が充実していることが人気となっています。

この共有空間の利用を通じて、入居者間の交流・つながりが自然に生まれることもシェアハウスの人気の理由です。



(引用元):シェアハウスガイドブック国土交通省住宅局

市内2棟あり！！  
・大町(Vase)  
・茂庭(ひきこもりハウス)

#### シェアハウスのメリット

- ①戸建て物件を賃貸へ→安定的な家賃収入
- ②物件を手放さずに活用できる
- ③特定の入居者の多様なニーズに沿ったコンセプトでターゲットを絞って募りやすい

#### シェアハウスのデメリット

- ①入居者同士のトラブルが起きやすいリスク  
→適切な入居契約書やハウスルールの設定で回避  
(国土交通省住宅局「シェアハウスガイドブック」参照)

# その他 民間投資の促進の取組み

(参考)

街なかにおいては、駅周辺の土地の1/3が低未利用地になるなど民間不動産の投資が低下。  
公共空間や低未利用地等の活用を検討しながら、街なかの魅力や価値向上を図り、民間の不動産投資を促進。

## 低未利用地活用促進に向けた実態調査

街なかの土地利用が進むよう、空き地対策と連携しながら空き地の実態調査を行い、狭小地や不整形地を周辺土地と一体で集約するなど、土地所有者に不動産投資を促す取組みを行う。

- 空き地の実態調査(抽出条件の検討、面積・件数・所有者・管理者(不動産業者)等、GISによるデータベース化)
- まちなか空き地の利活用促進に向けた制度設計

## AIカメラ人流分析システムの構築

駅前通りなど街なかの主要な通りにAIカメラを設置し、人流分析システムを構築することにより、年間を通して歩行者通行量等を把握・分析し、イベントや社会実験等、回遊性・滞留性の向上に向けた施策の検討に活用する。

- 常設カメラの設置
- AI人流交通分析システムの構築
- 市HPで人流データ公表(民間活動の活性化促進)

## ほこみち制度を活用した新たな道路空間の創出

ほこみち制度を活用し、「居心地がよく歩きたくなる」空間の創出を検討する(R6年度に社会実験)。商店街や地元住民、やる気・関心のある若者等と調整し、吾妻通り等の快適性・魅力向上を図る。

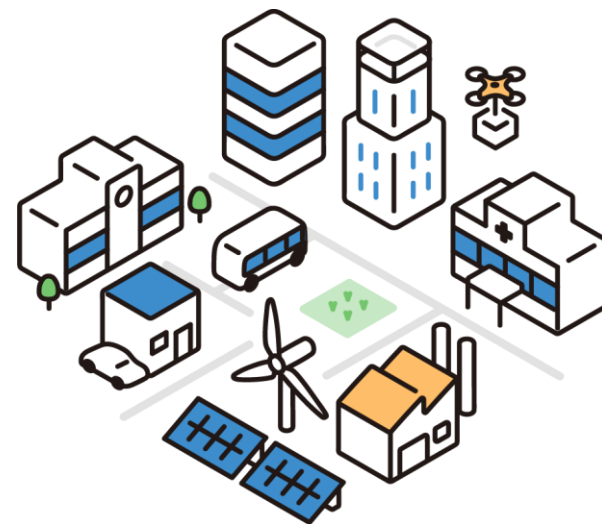
- 関係者とのワークショップ・調整会議
- 道路空間利活用の体制構築

## 3D都市モデルの整備

災害リスクや都市構造の可視化における活用だけでなく、民間の様々なアイデアで土地利用方針の検討やアプリ・ソフト開発等に利用可能な3D都市モデルを令和8年度までに構築する。

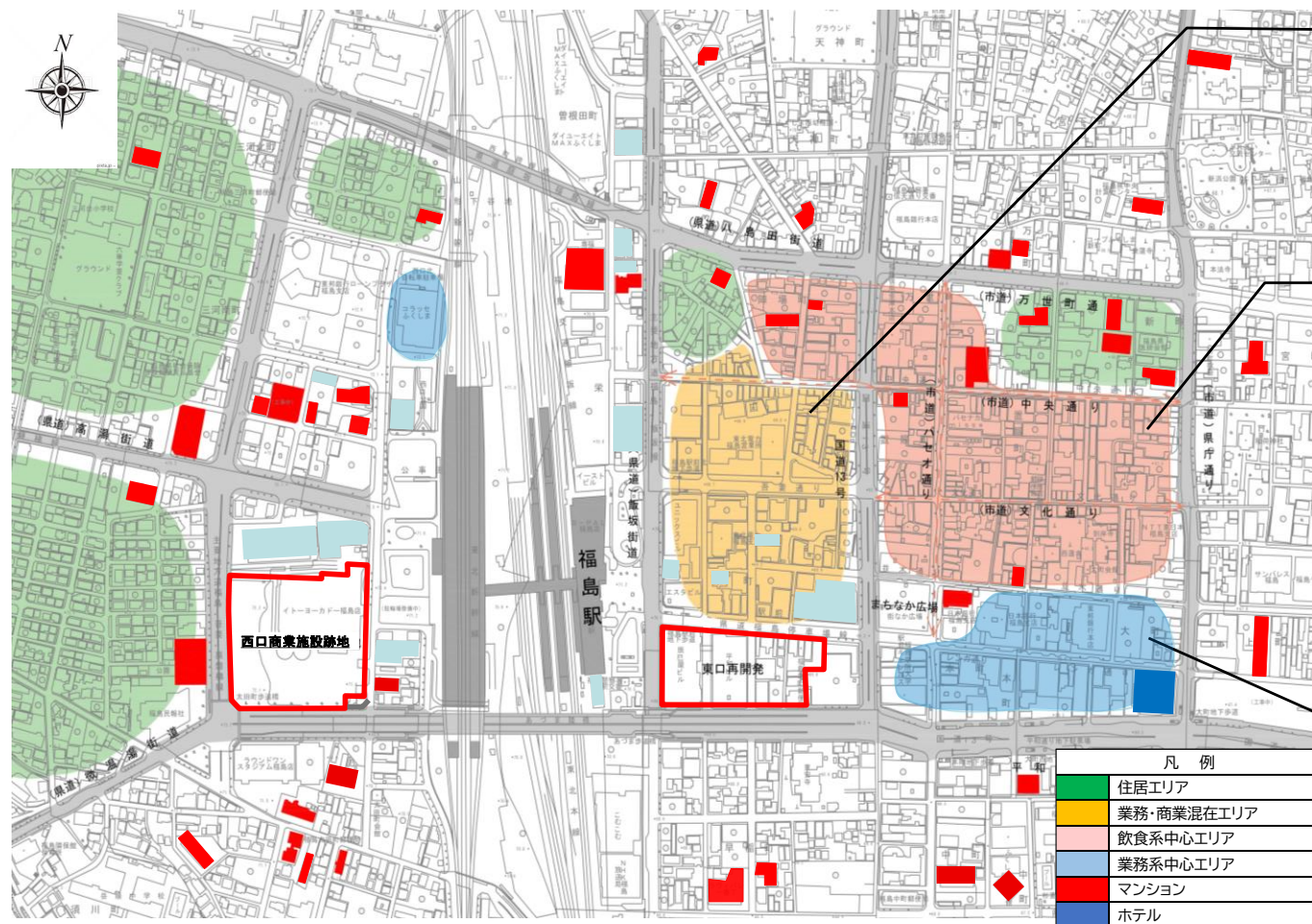
- R6-8で本市都市計画区域229km<sup>2</sup>の3D都市モデルを構築
- 令和6年度は市街地39km<sup>2</sup>、うち中心市街地を中心とした3.3km<sup>2</sup>については建物を「壁」「屋根」まで再現

# 街なか駐車場の現状と課題について



# 駅周辺の土地利用のゾーニング

13号より東側は、飲食系・業務系が中心！  
13号より西側は業務・商業が混在！



## 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

|      |            |
|------|------------|
| 緑色   | 住居エリア      |
| 黄色   | 業務・商業混在エリア |
| オレンジ | 飲食系中心エリア   |
| 青    | 業務系中心エリア   |
| 赤    | マンション      |
| 黒    | ホテル        |

# 駅周辺の駐車場分布状況

**駅東口エリア（赤破線区域）  
の約3割の土地が駐車場！！**

【駅東口周辺の時間貸し駐車場】

- ・収容台数：約4,000台
- ・稼働率：約40～50%
- ※日本パーキング(株)調べ(2024年1月)

| R6.6月末時点           |           |       |
|--------------------|-----------|-------|
| 地区                 | 面積<br>(㎡) | 割合    |
| 本町                 | 6,611     | 2.6%  |
| 大町                 | 18,118    | 7.2%  |
| 置賜町                | 15,625    | 6.2%  |
| 新町                 | 10,861    | 4.3%  |
| 万世町                | 12,971    | 5.1%  |
| 栄町                 | 10,063    | 4.0%  |
| 陣場町                | 8,705     | 3.4%  |
| 合計                 | 82,954    | 32.8% |
| 駅東口エリア面積 (A) - (B) | 252,871   |       |
| 駅東口エリア全面積 (A)      | 280,358   |       |
| 道路面積 (B)           | 27,487    |       |

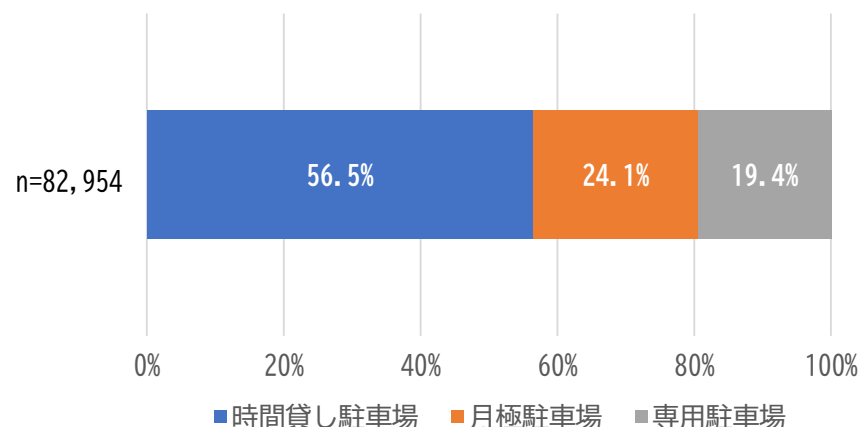


# 駅東口エリアの駐車場内訳

## 運営形態別駐車場の内訳

- 時間貸し駐車場が半数以上。  
月極駐車場は2割程度。
- 時間貸し駐車場は他都市と比較して供給過剰。  
(駐車場事業者コメント P.26参照)
- 月極駐車場が少ないとの声がある。

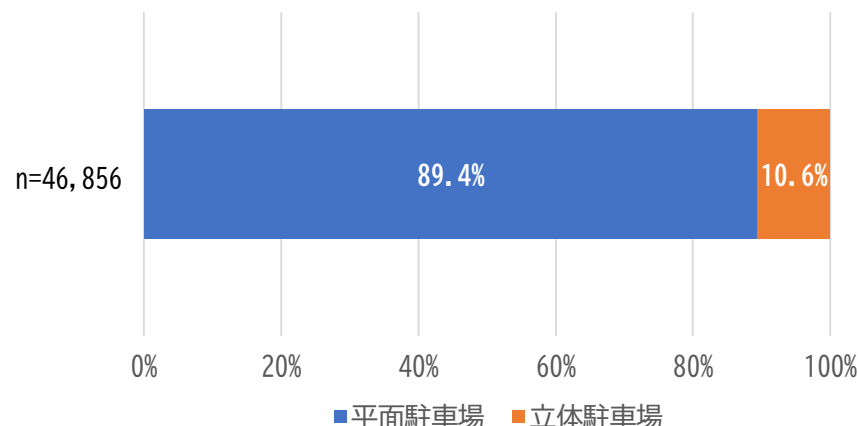
| 業種      | 面積 (㎡) | 割合     |
|---------|--------|--------|
| 時間貸し駐車場 | 46,857 | 56.5%  |
| 月極駐車場   | 19,983 | 24.1%  |
| 専用駐車場   | 16,114 | 19.4%  |
| 合計      | 82,954 | 100.0% |



## 時間貸し駐車場のうち、平面・立体の内訳

- 約9割は平面駐車場。
- 立体駐車場は約1割。
- 立体駐車場が少ないのは、街なかにとまった土地が少なく狭小地が多いためと考えられる。

| 形態    | 面積 (㎡) | 割合     |
|-------|--------|--------|
| 平面駐車場 | 41,889 | 89.4%  |
| 立体駐車場 | 4,967  | 10.6%  |
| 合計    | 46,856 | 100.0% |



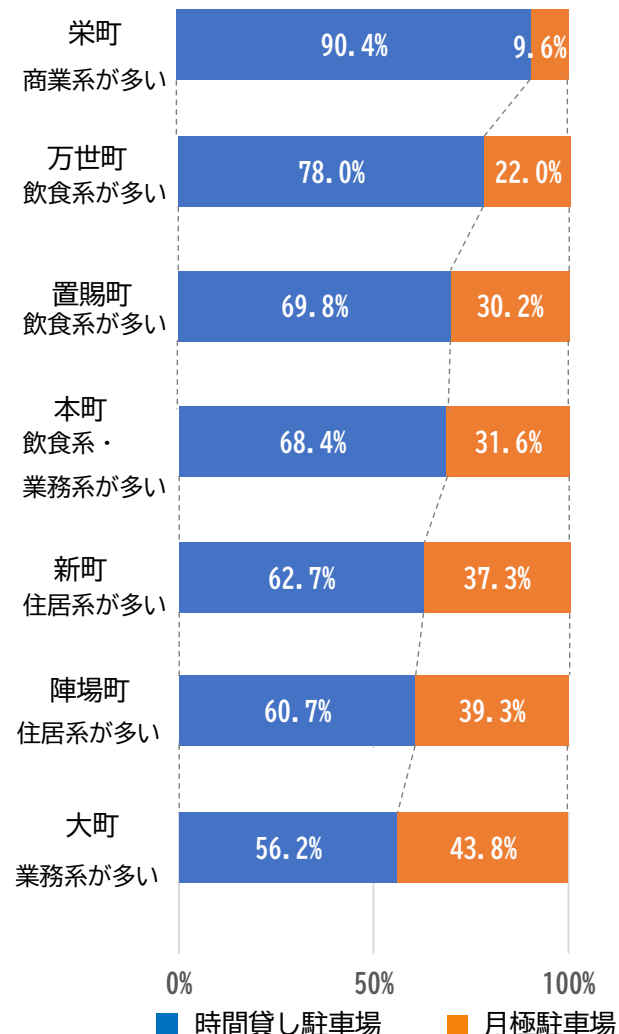
※立体駐車場面積は建築面積

# 駅東口エリアの駐車場内訳

## 運営形態別・地区別駐車場の内訳

- 飲食系や商業系が多い栄町（90.4%）や万世町（78.0%）、置賜町（69.8%）は、時間貸し駐車場が多い。
- 業務系が中心の大町（43.8%）、住居系が混在する陣場町（39.3%）や新町（37.3%）は、月極駐車場が多い。

| 地区  | 時間貸し駐車場 |       | 月極駐車場  |       | 合計     |        |
|-----|---------|-------|--------|-------|--------|--------|
| 栄町  | 8,550   | 90.4% | 905    | 9.6%  | 9,455  | 100.0% |
| 万世町 | 8,975   | 78.0% | 2,530  | 22.0% | 11,505 | 100.0% |
| 置賜町 | 10,120  | 69.8% | 4,371  | 30.2% | 14,491 | 100.0% |
| 本町  | 3,369   | 68.4% | 1,554  | 31.6% | 4,923  | 100.0% |
| 新町  | 6,217   | 62.7% | 3,706  | 37.3% | 9,923  | 100.0% |
| 陣場町 | 4,452   | 60.7% | 2,881  | 39.3% | 7,333  | 100.0% |
| 大町  | 5,174   | 56.2% | 4,036  | 43.8% | 9,210  | 100.0% |
| 合計  | 46,857  | 70.1% | 19,983 | 29.9% | 66,840 | 100.0% |



街なか駐車場の現状等を把握するため、  
駐車場事業者ヒアリングを実施



## ■ 駐車場を取り巻く現状と将来予測

### ① 街なかの時間貸し駐車場料金と稼働率について

- 街なかの時間貸し駐車場は、最大料金が500～700円を踏まえると、他都市と比較し供給過剰と考える。（A社）
- 駅東口は、全体的に50%程度、平日はそれから少し下がる程度。（A社）
- 駅西口は、新幹線利用者により、金～日曜日はほぼ満車、月～木曜日は50%程度。（A社）

### ② 駐車場の運営について

- 基本的にアスファルト舗装までオーナーが実施、事業者の初期投資は工事費、機器リース料、物品購入など。（A社）

### ③ 土地オーナーへの賃料等について

- 土地所有者は賃料を多く支払う事業者を選択するケースが多い。（A社）
- 固定資産税・都市計画税を賄える賃料があれば駐車場を選択するオーナーが多い。（A社）
- 土地所有者との契約期間は3年が基本。契約更新され結果的に10～20年と長期になるケースもある。（A社）

### ④ 土地所有者の意向について

- 建築費の高騰もあり、建物を建てたいという相談はない。今の賃料で満足している。（A社）
- 新たに駐車場にしたいという相談は1件/月ほど。（A社）
- 土地所有者の実情を踏まえた土地活用のメニューを提案できる。空家段階から相談もある。（A社）

### ⑤ 駐車場の将来予測について

- 人口減少に伴い交通量も減る。さらに、カーシェアリングが進めば、需要と供給のバランスから駐車場は減少する。（A社）

# 駐車場事業者ヒアリング結果



## ■ フリンジパーキングについて

- 目的地まで100～200m位であれば歩く方が多い。徒歩5分が限度。(300～400m)(A・B社)
- 自走式の立体駐車場は、安心して利用できる十分な広さを備えた車路と車室が必要。(A・B社)
- 立体駐車場は、建設コストが上昇しており、新たな投資は難しい状況。(B社)

※フリンジパーキングは、街なかなどへの自動車流入を抑制するため、周辺部（フリンジ）に配置される駐車場。

## ■ 時間貸し駐車場等の月極利用について

- 原則1つの車室で、月極と時間貸しを時間帯で切り替えることは不可能。  
月極のような使い方として車室を固定しない「定期契約」がある。  
ただし、必ず駐車できる保証はない。(B社)  
※定期契約とは、毎月一定の料金で自由に入出庫可能になる方式。時間貸しのように追加料金が発生しない。  
利用には定期券が必要になる。
- 時間貸しの稼働状況を踏まえて定期契約の数を設定するため、駐車できなかった等のトラブルはない。(B社)
- 定期と時間貸しのハイブリット型がおすすめ。(B社)

# 駐車場事業者ヒアリング結果



## ■ 駐車場の各種方式について

- フラップ式は、設備投資が安価であり、約9割採用。目安20台以上になるとゲート式の方が投資効率が良い(A社)  
※フラップ式とは、駐車スペースに設置された「フラップ板」が入庫時に上昇し、料金精算後に下降して出庫を可能にする方式。
- カメラ式は渋滞緩和、駐車券廃止による紙のコスト削減、出庫時のアイドリング防止による二酸化炭素の低減、設備投資の減少に伴う維持費のコストダウンに繋がる。(A社)  
※カメラ式とは、フラップ板やゲート機器を設置せず、カメラを使用して車両の入出庫を管理し、料金精算を行う方式。

## ■ 駐車予約、満空情報等のICT化について

- 一日単位の予約専用システムがある。投資効率などの課題からデジタル化していない。(A社)
- 満空情報は、駐車場業界以外の企業と提携を考えている。(B社)

## ■ 駐車場の地域貢献について

- 災害時の緊急避難場所として提供することが可能。(A社)
- 「非常用電源」や「簡易トイレ」等の災害時支援設備を設置した「災害時支援型駐車場」もある。(A社)

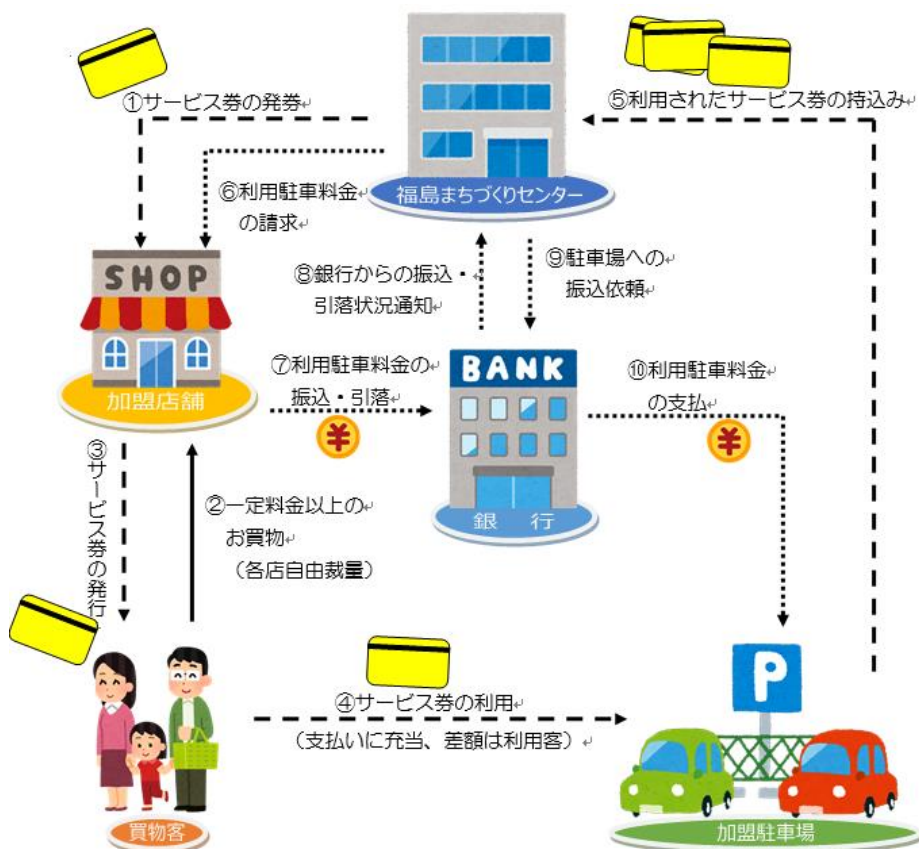
## ■ その他（環境等の取組みについて）

- 太陽光発電とEV車の廃バッテリーを活用した独立電源街路灯を設置している。(A社)
- 自走式駐車場の屋上に太陽光パネルを敷き、自家消費型のシステム運用の実証実験を実施。(B社)

# 参考資料（共通駐車サービス券システム）

「共通駐車サービス券システム」とは、お客様が商店（当システム加盟店）で買物や飲食等をした際にその額に応じ共通駐車サービス券をもらい、その券を利用駐車場（当システム加盟駐車場）での駐車料金の支払いに充当するシステムです。したがって、お店にとっては福島まちづくりセンターと契約をすることにより、中心市街地のほとんどの駐車場を利用することができるようになります。

## 共通駐車サービス券システムの基本体系



## 参加のメリット

- 指定駐車場や月極駐車場を確保する必要がなくなるため、利用者に対しての駐車場の説明や、各々の駐車場のサービス券を準備しておく必要がない。
- 利用者が指定された駐車場を探し回ったり、満車で入れないなどがなくなる。
- 駐車場の清算は、利用者が実際に利用した駐車場の料金により後払いで支払うため、使用されなかったサービス券の請求は発生しない。そのため、月極駐車場を確保する場合に比べ駐車場の経費が軽減される。
- 中心商店街全体として発行することにより、広大な駐車場を有する郊外店に流出する買物客を呼び戻す効果がある。

## 加盟駐車場

- 加盟数 45箇所  
(令和7年3月時点)

このステッカーが目印です！



共通駐車券の回数枚数

- R1 : 981,206枚
- R2 : 735,080枚
- R3 : 657,727枚
- R4 : 627,217枚
- R5 : 609,319枚
- R6 : 630,168枚

