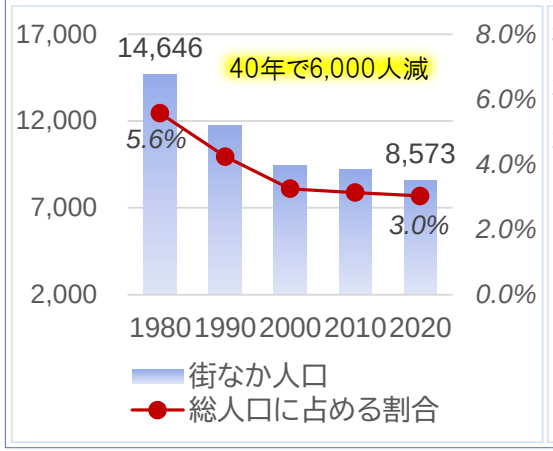
再開発におけるテナント交渉を踏まえた状況認識 ①

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



工事費高騰、コロナにより一層厳しい環境に
→　テナントも含め概ね成立していた再開発事業の見直し

見直し検討

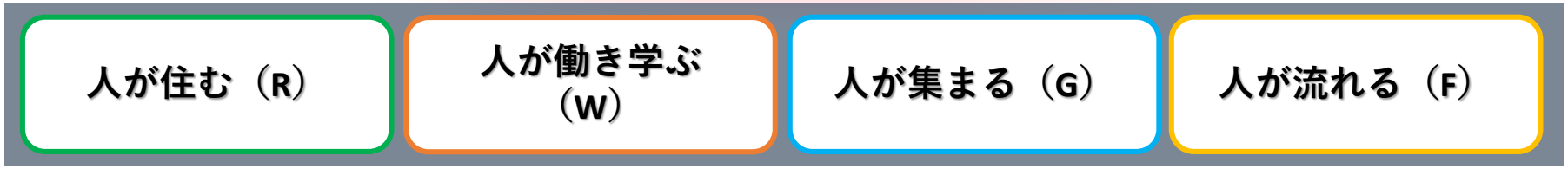
アパレル等物販、シティホテルの事業成立が難しいことが明確に。

・民間企業は、歩行者通行量や人口集積などのデータを基に投資判断。
・大規模な民間投資を呼び込むだけの魅力が乏しい街になっている。
・インパクトを与えられる、集客力ある施設整備は、現状、公共投資によらざるを得ない。
・事業が遅延すれば街なか再生がますます困難に。

再開発におけるテナント交渉を踏まえた状況認識 ②

- 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～一体的に推進



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

→ 日常的需要 → G:飲食・物産等

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

※ 当面は地元関係者中心で地力強化を図ることが重要

↓

人流の回復、投資マインドの改善

↓

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

街なか再生のための都市力強化方策（素案）

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）