

様式第4 [基本計画標準様式]

- 基本計画の名称：福島市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：福島県福島市

- 計画期間：平成22年3月から平成27年3月まで（5年1ヶ月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

(1) 福島市の概況

本市は、福島県中通り地方の北部に位置し、西に磐梯朝日国立公園を擁する吾妻連峰、東は丘陵状の阿武隈高地に囲まれた福島盆地の中に開け、市域を南北に流れる阿武隈川を主流として荒川、松川、摺上川などの河川が注いでいる。市域の中央には信夫山が位置しており、四方に広がる市街地のシンボリックな存在となっている。

交通網については、東北新幹線が縦貫し、さらに山形新幹線の起点となっており、また、東北縦貫自動車道をはじめ、国道4号などの主要道路が東西南北に延びており、首都圏と東北圏を結ぶ交通の結節点として重要な位置にある。

江戸時代には、年貢米を江戸へ運ぶために阿武隈川を利用した舟運が行われ、その両岸には人や荷物をあげおろしする所（河岸 [かし]）が設けられ、福島河岸は福島城の南に隣接し、福島藩・幕府・米沢藩の米蔵があった。福島河岸があった所は、現在、御倉邸（旧日本銀行福島支店長宅）と一体的に整備され、船着場の姿を再現し、市民の文化活動や観光施設として利用されている。また、養蚕や生糸作りが盛んな地域として全国的にもその名が知られ、その製品の集散地として発展し商業のまちとして繁栄し、東北初の日本銀行出張所が設置されるなど、政治・経済・文化・教育の中心地として現在に至っている。

明治40年に県内で2番目の市として人口3万余人で市制施行されてから、周辺の町・村との合併を繰り返して市域が形成され、平成20年7月に市町村の合併の特例等に関する法律に基づき、飯野町と合併し現在の市域、767.7km²を有している。

平成2年度には「福島市24時間都市構想」を策定し、都心づくりの指針の明確化、構想実現のための施策展開の方向づけがなされ、平成5年には「福島地方拠点都市地域基本計画」を策定し、県北地区17市町村（現在は8市町村）で構成される地域の中核ゾーンとして、高次都市機能を集積する地区として位置づけられている。

平成19年4月に市制施行100周年を迎え、市民協働により新しい福島のまちづくりのための元年と位置付ける事業を行い、先人たちが培った福島らしい貴重な地域資源などを活用し、新たな魅力を再発見することを推進した。

また、平成20年10月に「やさしさと自然の温もり ふくしま観光圏」整備計画が認定され、相馬市・二本松市・伊達市の4市が連携して観光圏を構成し、2泊3日以上滞在を促進するため、各地の素材を生かして「体験型観光の推進」を基本的な方針として整備計画に位置づけている。

中心市街地は、福島駅周辺を核にして概ね4キロメートル四方の範囲で形成されている。周辺地域は北部の飯坂地区、北東部の瀬上、鎌田地区及び南部の松川地区等に早くから小規

模の市街地が形成され、また中心市街地の南方約 5 キロメートルの丘陵地には、蓬萊・南向台・南福島ニュータウンなどの大規模団地が造成されるなど、周辺部における市街化が進行してきたが、近年の中心市街地における都心居住推進策により街なか居住が少しずつ増えてきている。



(2) 中心市街地の成り立ちと変遷

福島市には縄文中期以降の遺跡・遺物はきわめて多く、数千年前から縄文時代の人々が住んでいたと考えられている。平安後期には平泉政権下で信夫庄は佐藤庄司一族が治めていたが、源頼朝の奥州征伐で中村氏(伊達氏)が中世の信夫・伊達を治めた。その後、蒲生氏郷の客将木村吉清(文禄年間 1593)が福島城を居城とし、やがて上杉景勝(慶長 3 年 1598)の領地を経て、寛文 4 年(1664)に信達地方はすべて幕府の領地となり、本多忠国の福島 15 万石時代(1679~82)、堀田正仲・正虎の福島 10 万石時代(1686~1700)を経て、板倉氏の福島 3 万石(1702~幕末)と続いた。こうした中で養蚕業が栄え、安永元年(1773)には、幕府から「奥州蚕種本場」銘を与えられ、城下町福島は養蚕・生糸・織物が中心の商業のまちとして栄えた。

城下町は、戦国時代以後の築造された町並みがあるままに拡大し明治時代を迎えた。明治 4 年(1871)廃藩置県により福島県が誕生、福島は県庁所在地となり、明治 9 年(1876)の福島県、磐前県、若松県の合併の際に三県統一の県庁が置かれ、県政・文教の中心として

の基礎がかたち造られた。明治 32 年には東北初の日本銀行出張所(福島支店)や師範学校が設置され、政治、経済、教育、文化の中心として来訪者によって賑わい、商店街が形成されていき、明治 40 年(1907)4 月には、全国で 59 番目の市制を施行、人口 3 万人余の福島市が誕生した。その後、中心市街地には、行政・司法・交通・教育・文化などの中核管理機能が集中・集積し、人、物、情報、文化などの出会いを生み出し、県都として、また広域的拠点としての役割を担っている。

昭和 48 年(1973)からは、福島駅前第 1 地区市街地再開発事業(昭和 48 年)、栄町地区第一種市街地再開発事業(昭和 54 年)、福島駅前 B-II 南地区第一種市街地再開発事業(昭和 62 年)、福島駅前 B-II 北地区第一種市街地再開発事業(平成 6 年)、福島駅西口広場(平成 2 年)、福島駅東口広場(平成 3 年)などの市街地の整備や基盤整備を進め、多様な機能が集積する市民生活に欠くことのできない場所となっている。

近年、レクリエーション・市民ニーズの多様化やモータリゼーションの進展と生活圏の拡大に伴う中心市街地の商店街離れ、また、福島商業高校(昭和 45 年)、福島大学(昭和 54 年)、福島医大・付属病院(昭和 62、63 年)などの郊外移転や、エンドーチェーン(平成 3 年)、長崎屋(平成 11 年)、さくら野百貨店(平成 17 年)の閉店等による人通りの減少と商店数の減少が次第に進行し、中心市街地の魅力の低下につながってきたと考えられる。

しかし現在でも、多様な都市機能が集積し、多くの市民が生活している上に、夏の風物詩「わらじまつり」や歴史のある「稲荷神社例大祭」が開催されるなど伝統文化が息づいている。また、市民が中心となり開催される「パセオ通り光のしずくプロジェクト」など、新たな文化の息吹も見られ、中心市街地は本市のアイデンティティを形成している場所であり、市民生活の拠り所であることには変わりがない。

今後も伝統文化の継承、新たな文化の創造、都市機能の維持や活力の再生が必要となっている。

(3) 中心市街地に蓄積されている歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源等の既存ストック状況

①歴史的・文化的資源

戦国時代以降江戸時代末期まで城下町が拡大しながら、また明治以降には県都として街を形成してきた。

本市には、旧福島城の二の丸庭園跡の紅葉山公園、その一隅にある藩祖板倉重昌と二代目藩主重矩が祀られた板倉神社、昔の米の中継基地あと(御倉町)にある昭和 2 年に建てられた日本銀行支店長宅、福島の鎮守様として 1000 年の歴史がある福島稲荷神社などがある。



御倉邸(旧日本銀行支店長宅)

厳寒の中、災疫防除、五穀豊穡を願う日本一の大わらじが奉納され、終夜老若男女の参拝客でにぎわう信夫三山暁まいり、阿武隈川隈畔で福島の暑い夏の夜に行われる灯籠流しと花火大会、「パセオ通り」と「文化通り」で行われる個性的な七夕飾りに彩られた七夕

まつり、大勢の市民によるわらじ踊りが繰り広げられる「わらじまつり」、ヒップホップのリズムに乗せて様々なグループが色とりどりのコスチュームで熱く華麗な踊りを披露する「ダンシングそ〜だナイト」、収穫を祝う秋祭りとして町内会の鮮やかなちょうちん山車が繰り出す「連山車」など歴史的・文化的資源がある。



鮮やかなちょうちん山車が繰り出す連山車



信夫山三山暁まいり大わらじ奉納



わらじ祭り



②景観資源

本市は西に磐梯朝日国立公園を擁する吾妻連峰、東は丘陵状の阿武隈高地に囲まれた福島盆地の中心に開けており、南北に阿武隈川が流れ、中央に位置する信夫山を取り巻くように市街地が広がった自然豊かな街である。市街地の周辺には果物などの一大生産地を形成し農業が盛んで、田園風景にも恵まれている。

中心市街地の背後にそびえる信夫山は、風致地区に指定され、信夫三山の信仰拠点の一つである。

また中心市街地を囲むように流れている阿武隈川や東北屈指の水質を誇る荒川には、白鳥やカモ、白鷺、鮭の遡上が見られ、市街地間近で市民が自然に接することができる。また春先に現れる吾妻連邦の吾妻小富士の種まきうさぎは「雪うさぎ」として親しまれ、シ



花見山から望む福島市街地、信夫山、吾妻連峰

ーズンに 25 万人を超える観光客が訪れる花見山とともに、市街地景観形成の重要な資源となっている。

中心市街地においては、景観に配慮した建築誘導や電線地中化等により街並み景観の整備を進めている。



「雪うさぎ」として市民に親しまれている吾妻小富士の種まきウサギ



毎年4月の1ヶ月間に25万人を超える観光客が訪れる花見山公園

③社会資本・産業資源

戦国時代頃から福島城を中心に発展し、江戸時代には養蚕業で栄える城下は商業の町となり、明治になって東北初の日本銀行出張所(福島支店)や師範学校が設置されるなど、政治、経済、教育文化の中心として発展してきた。

本市の中心市街地は、道路、上水道、公共下水道などのインフラが充実し、国や県の行政施設や司法施設、教育施設、郵便局、病院などの公共公益施設、商店の集積が見られる。これら既存ストックの有効活用が求められている。

(4) 中心市街地の現状に関する統計的なデータの把握

①人口・世帯

人口

住民基本台帳による平成 21 年 10 月 1 日現在の人口は、市全体で 294,265 人、中心市街地が 15,417 人となっている。(全市人口は平成 20 年 7 月に飯野町と合併後の数値)昭和 30 年以降、全市の人口は平成 14 年をピークに横ばいで推移している。(平成 20 年 7 月飯野町合併前)また中心市街地では人口減少の一途を辿っていたが、平成 14 年の 14,819 人で底を打ち、以後微増に転じ平成 21 年では 15,417 人になっている。

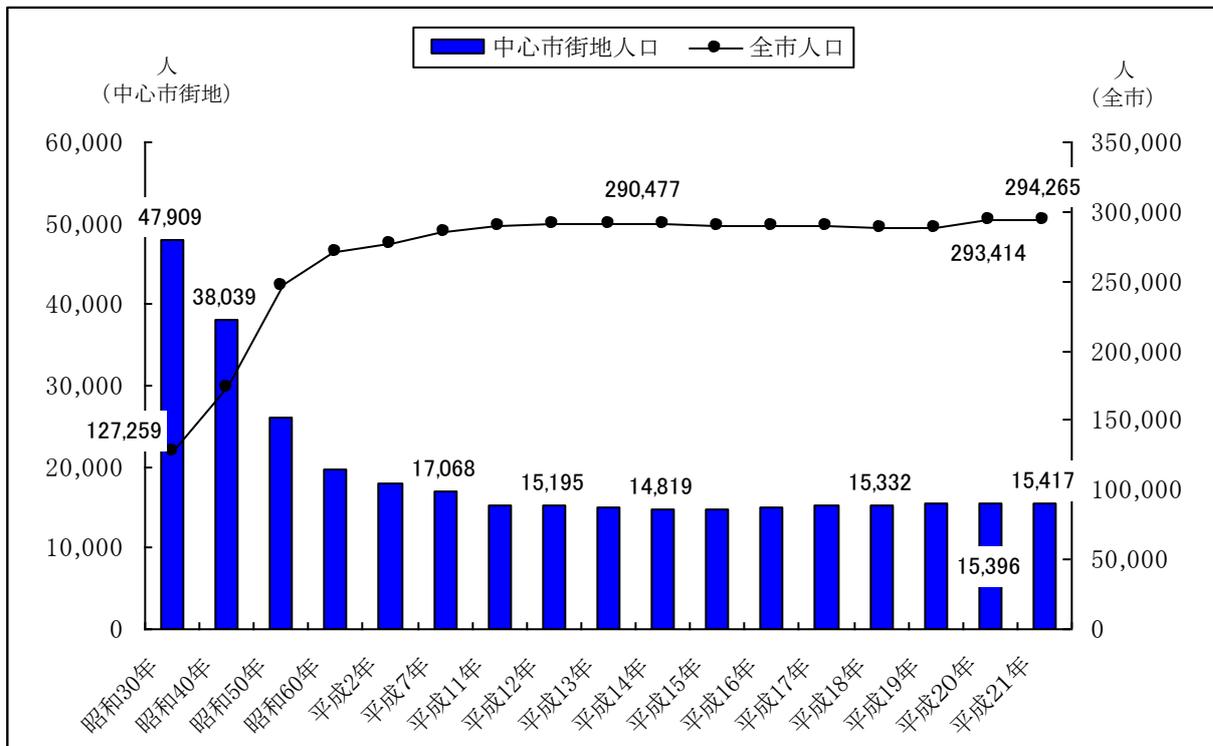
人口の伸び率は、対平成 14 年比で全市人口が 1.013、中心市街地人口が 1.040 となっている。

全市人口に占める中心市街地人口の割合は、平成 14 年の 5.10%から平成 21 年には 5.24%と、7 年間で 0.14 ポイント増加している。

中心市街地は、人口集中地区(人口密度が 1k m²あたり約 4,000 人の地区が集合し、合計人口が 5,000 人以上の地域)に概ね含まれている。

中心市街地の人口、世帯数の増加傾向は、中心市街地における借上市営住宅の整備や新規の分譲・賃貸マンション等の建築増に伴う人口の都心回帰が寄与しているものと考えられる。しかし、平成 18 年をピークにマンション等の供給戸数は減少にあり、さらに少子高齢化が進むことを考えると、このままでは、減少傾向になるおそれがある。

<市全体と中心市街地の人口推移>

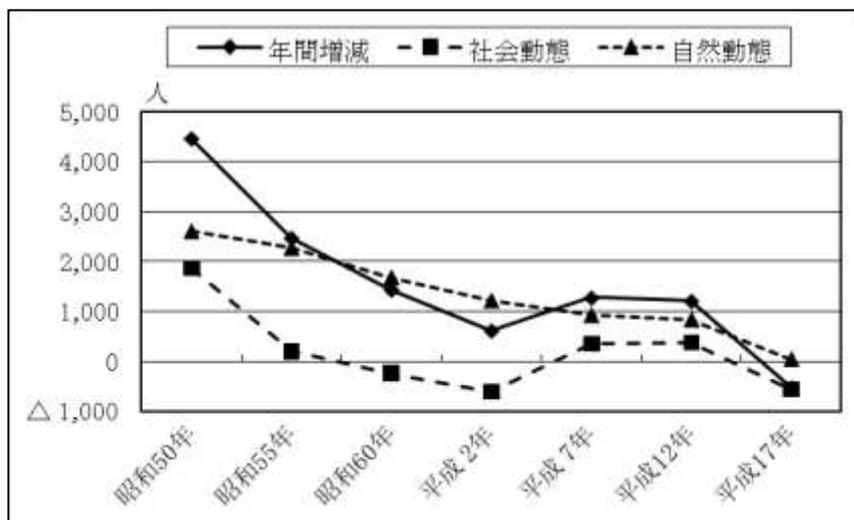


資料) 昭和 30 年～平成 7 年まで国勢調査、以降は住民基本台帳データ(各年 10 月 1 日)

人口動態

住民基本台帳に見る昭和50年以降の人口動態は、概観として社会動態および自然動態共に減少傾向が続いている。社会動態は、平成2年から12年かけて増加の兆しが見られたが、平成17年には再び減少に転じている。

<全市の人口動態推移>



資料) 住民基本台帳

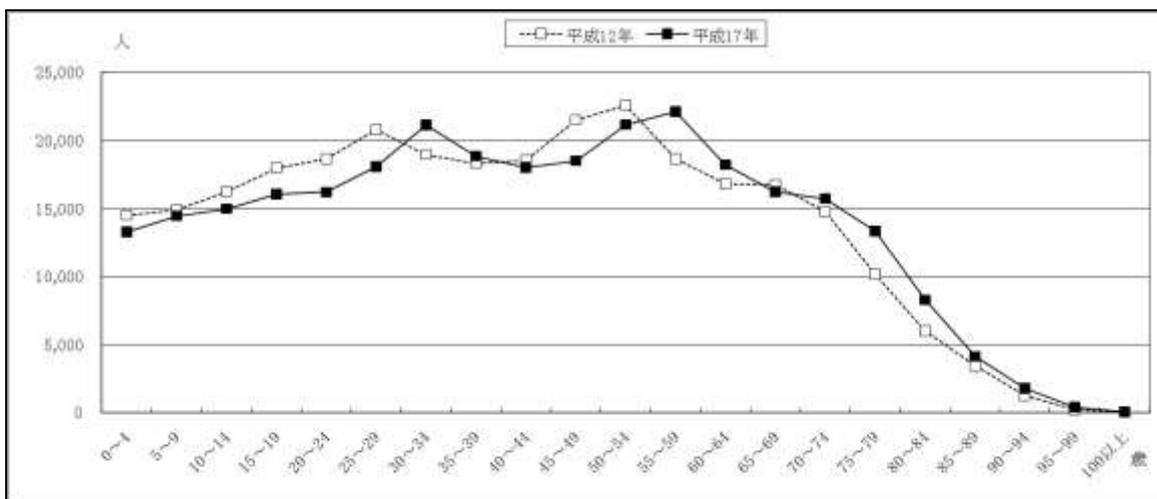
年齢層別人口

国勢調査による平成12年から17年にかけての5歳区分の年齢別人口の推移をみると、全市で0~29歳の若年層と40~54歳の年齢層が減少している。

全市の高齢者(65歳以上)数は、増え続けており平成17年に59,911人でその割合(高齢化率)は20.6%に達し、高齢化の進展が顕著である。

中心市街地の高齢者数は、平成17年に3,752人で、高齢化率は23.8%に達している。平成12年に比べ0.6ポイント増と横ばいであるが、高齢化率は全市に比べ高い。

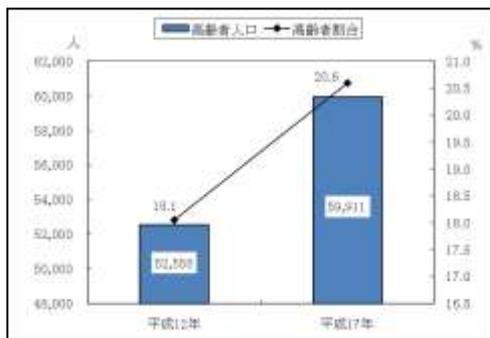
<全市の5歳区分年齢別人口の推移>



資料) 国勢調査

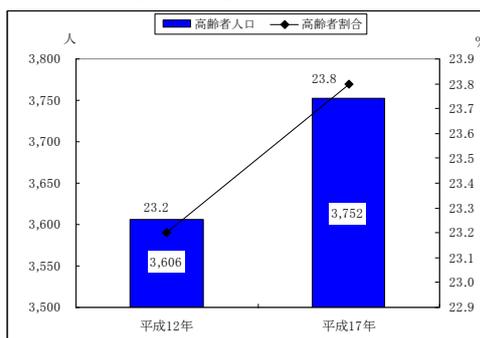
<65歳以上の高齢者人口と割合の推移>

(全市)



資料) 国勢調査

(中心市街地内)



資料) 国勢調査

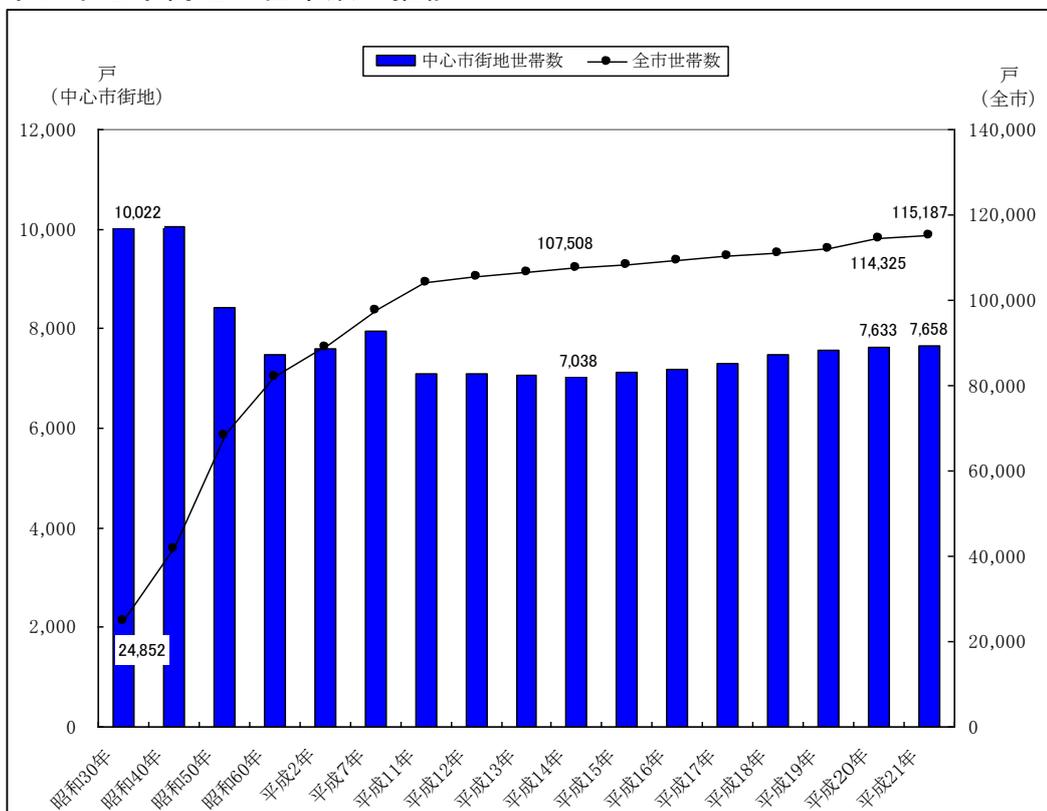
世帯数

住民基本台帳による平成 21 年の世帯数は、全市で 115,187 世帯、中心市街地が 7,658 世帯となっている。(全市は平成 20 年 7 月に飯野町と合併後の数値)

平成 21 年までの世帯数の推移をみると、全市では増加傾向にあるが(対平成 14 年比で 7.1%増)、中心市街地では昭和 45 年以降平成 14 年に 7,038 世帯で底を打つまで減少をし続けたが、その後増加傾向にあり平成 21 年には 7,658 世帯まで増加している(対平成 14 年比で 8.8%増)。

全市の世帯数に占める中心市街地の世帯数の割合は、平成 14 年の 6.55%から平成 21 年には 6.65%と横ばいの状況にある。

<全市と中心市街地の世帯数の推移>



資料) 昭和 30 年～平成 7 年まで国勢調査、以降は住民基本台帳データ(各年 10 月 1 日)

②商業

店舗数、売り場面積

商業統計調査による平成9年から平成19年にかけての中心市街地における店舗数は、768店から545店に減少し29.0%減となっている。

福島市全体の店舗数に占める中心市街地の店舗数の割合は、平成9年が、24.3%であったが、平成19年には20.4%に減少しており、店舗立地の吸引力が弱まっている。

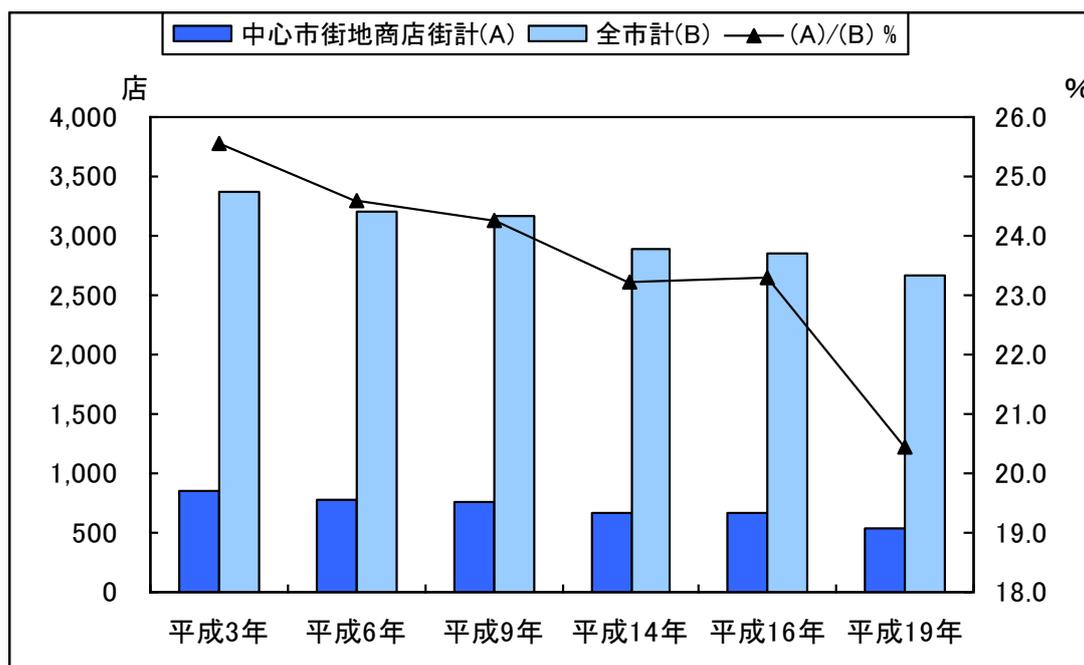
また、平成9年から平成19年にかけての中心市街地の売り場面積は、91,665㎡であったものが72,011㎡と約19,600㎡(21.4%)減少している。

福島市全体の売り場面積に占める中心市街地の売り場面積の割合は、平成9年に29.1%であったが平成19年には18.5%と大きく減少している。

平成16年から平成19年の急激な売り場面積の減少は、平成17年における曽根田ショッピングセンター内のさくら野百貨店閉店(1階から4階)の影響が大きいと考えられる。

また、福島市全体の店舗数に占める中心市街地の店舗数の割合が低下しているのは、郊外幹線道路沿道に立地し始めた大規模店の影響が大きいと考えられる。

<中心市街地と全市の店舗数の推移>

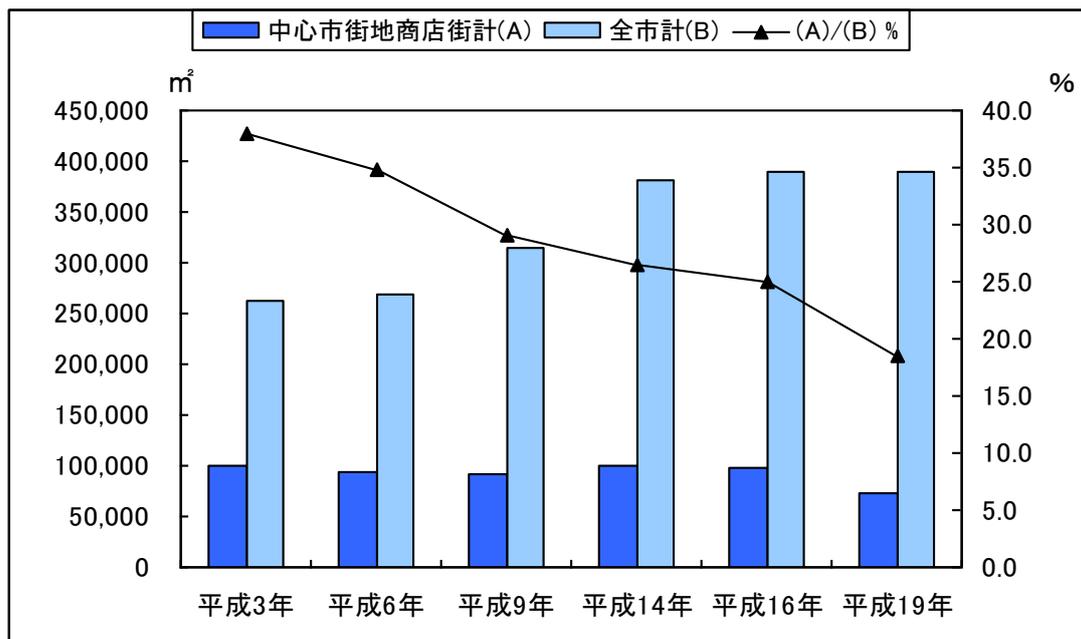


単位：店

	平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年
中心市街地商店街計(A)	860	786	768	670	663	545
全市計(B)	3,366	3,198	3,164	2,885	2,844	2,666
(A)/(B) %	25.5	24.6	24.3	23.2	23.3	20.4

資料) 商業統計調査

<中心市街地と全市の売り場面積の推移>



単位：m²

	平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年
中心市街地商店街計(A)	99,334	93,512	91,665	100,634	97,089	72,011
全市計(B)	261,906	268,558	315,273	380,214	388,931	389,152
(A)/(B) %	37.9	34.8	29.1	26.5	25.0	18.5

資料) 商業統計調査

空き店舗

中心市街地内の主だった地区(6地区)における空き店舗数の推移を見ると、地区によってばらつきがあるものの、全体としては平成12年の総数が81店舗であったが平成18年には86店舗とほぼ横ばいである。

地区別に見ると平成12年に対し、置賜町、新町の2地区は空き店舗数が2～3倍に増加しているが、栄町、万世町、本町、大町の4地区は減少ないし横ばいである。

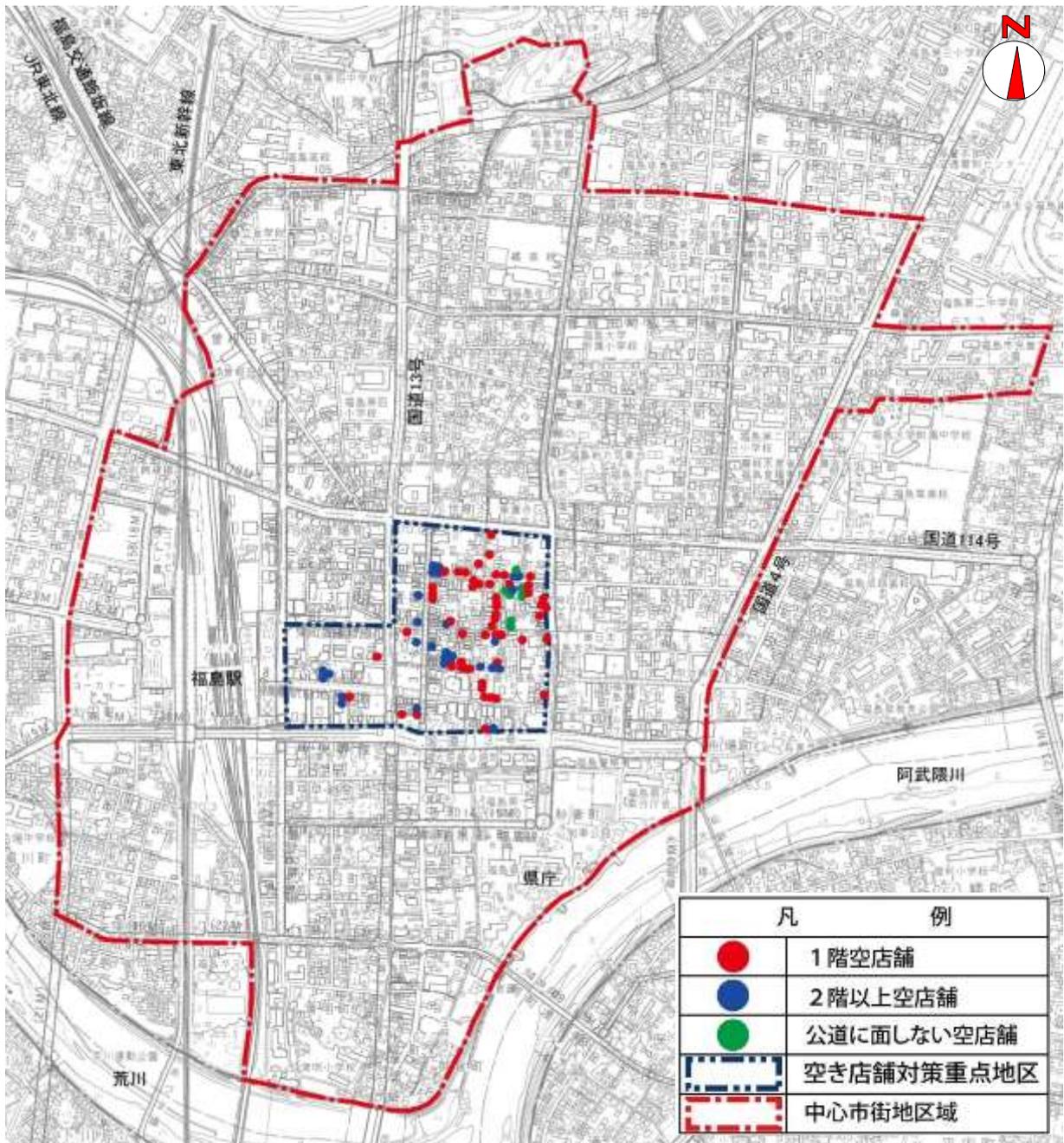
置賜町、新町の2地区では商業施設以外への転換が少なく空き店舗で存在するのにに対し、栄町、万世町、本町、大町の4地区では商業施設以外(廃業による空き地化、駐車場化、マンション建設等)への土地利用転換が進んでいるためと考えられ、商業の衰退が進行している状況に変わりはない。

<中心市街地の空き店舗数の推移>

単位:店舗

	H12年				H18年				増減件数 (H18-H12)			H18/H12年		
	1F	2F以上	その他	計	1F	2F以上	その他	計	1F	2F以上	計	1F	2F以上	計
栄町	4	11	—	15	2	5	—	7	-2	-6	-8	0.50	0.45	0.47
万世町	10	4	—	14	4	4	—	8	-6	0	-6	0.40	1.00	0.57
置賜町	4	6	—	10	9	10	—	19	5	4	9	2.25	1.67	1.90
本町	5	7	—	12	2	1	—	3	-3	-6	-9	0.40	0.14	0.25
新町	5	4	—	9	19	1	6	26	14	-3	17	3.80	0.25	2.89
大町	6	15	—	21	18	5	—	23	12	-10	2	3.00	0.33	1.10
計	34	47	—	81	54	26	6	86	20	-21	5	1.59	0.55	1.06

※H12及びH18調査で共通する調査対象地区、調査対象空き店舗(1F, 2F以上)を抽出し集計した
資料)H12年:福島商工会議所、H18:福島市商業労政課



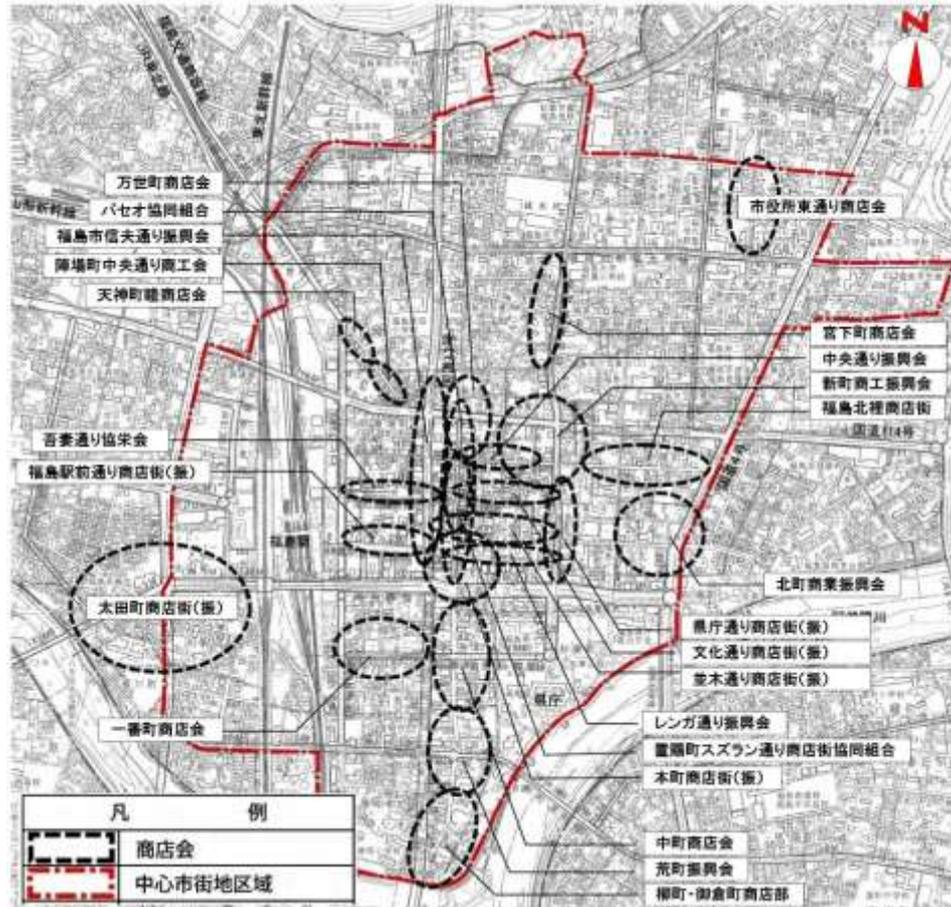
空き店舗の状況

商店街振興組合等

商店街振興組合等は中心市街地に 24 組織ある。

これらは、福島駅と旧街道（旧国道 4 号）を東西に連絡する複数の通りと、南北軸の旧街道沿いなど、昔から商業が盛んな沿道を基に組織されている。

< 中心市街地の商店街振興組合等 >



No.	商店街振興組合等名称	所在地
1	柳町・御倉町商店部	福島市柳町・御倉町地区
2	荒町振興会	福島市荒町地区
3	一番町商店会	福島市五月町地区
4	太田町商店街振興組合	福島市太田町地区
5	中町商店会	福島市中町地区
6	本町商店街振興組合	福島市本町地区
7	福島駅前通り商店街振興組合	福島市栄町地区
8	福島市文化通り商店街振興組合	福島市大町地区
9	置賜町スズラン通り商店街協同組合	福島市置賜町地区
10	吾妻通り協栄会	福島市栄町地区
11	中央通り振興会	福島市置賜町地区
12	万世町商店会	福島市万世町地区
13	陣場町中央通り商工会	福島市陣場町地区
14	天神町睦商店会	福島市天神町地区
15	福島北裡商店街	福島市仲間町地区
16	新町商工振興会	福島市新町地区
17	北町商業振興会	福島市北町地区
18	福島市信夫通り振興会	福島市置賜町地区
19	市役所東通り商店会	福島市北五老内町地区
20	県庁通り商店街振興組合	福島市上町地区
21	並木通り商店街振興組合	福島市大町地区
22	レンガ通り振興会	福島市大町地区
23	バセオ協同組合	福島市置賜町地区
24	宮下町商店会	福島市宮下町地区

資料) 福島市商業労政課

大規模小売店舗

大規模小売店舗は全市に 56 店舗あり、中心市街地内には6店舗（10.7%）ある。店舗面積は、62,553 m²が中心市街地内あり、全市 222,052 m²の 28.2%を占めている。

中心市街地内において駅東口にほぼ8割の店舗面積が集積し、その中で駅前のデパートが42.2%（26,383 m²）を占めている。他は専門店やスーパーマーケット等である。

これら中心市街地内のスーパーマーケット、デパートや専門店は、中心市街地内の定住者にとって、生鮮品などを購入できる身近な場所として、生活に欠かせない店舗となっている。

中心市街地内に立地し生鮮食料品や衣料品・雑貨などを取り扱っていたさくら野百貨店が平成 17 年に閉店したことにより、福島駅北部地区の歩行者通行量が少なくなるなど、中心市街地に大きな影響を及ぼした。

また平成 3 年以降に、中心市街地外郊外の幹線道路沿道にはスーパーマーケット、ホームセンターや量販店など進出が進み、車利用による買い物客で賑わい、最寄り品や買い回り品の食料品の郊外店への依存度が高まっている。反面中心市街地内への依存は低下している。

<市内の大規模小売店舗>

	店舗数	店舗面積	比 率		開店日	備 考
			店舗数	面積		
中心市街地内	6	62,553	10.7	28.2	100.0	
駅東口周辺	4	46,375	7.1	20.9	74.1	
辰巳屋平和ビル		26,383		11.9	42.2	S48
コープmart新町		1,344		0.6	2.1	S48
ニュー福ビル(旧長崎屋)		9,402		4.2	15.0	S54 H11閉店
新福島駅ビル(エスパル福島)		9,246		4.2	14.8	S63
駅西口周辺	2	16,178	3.6	7.3	25.9	
昭栄福島ショッピングセンター		8,752		3.9	14.0	S60
福島西口ショッピングセンター		7,426		3.3	11.9	H9
中心市街地外	50	159,499	89.3	71.8		
主な郊外店	18	73,692	32.1	33.2		
ヨークベニマル笹谷店		1,499		0.7		S50
ヨークベニマル瀬上店		1,042		0.5		S54
ヨークベニマル南福島店		4,457		2.0		S55
いちい鎌田店		1,643		0.7		S63
いちい信夫ヶ丘店		1,890		0.9		H5
いちい八木田店		1,583		0.7		H6
リオン・ドール鎌田店		3,796		1.7		H6
ヨークベニマル平野店		3,347		1.5		H7
いちい南福島		1,492		0.7		H8
コープmartやのめ		4,916		2.2		H8
コープmartいずみ		2,282		1.0		H9
ヨークベニマル福島西店		5,090		2.3		H9
カワチ薬品福島西店		3,060		1.4		H9
福島サティ		21,862		9.8		H10
カワチ薬品福島南店		2,965		1.3		H11
ヨークベニマル吉倉店		2,670		1.2		H14
ヨークタウン野田		7,143		3.2		H16
マックスパリュ大森店		2,955		1.3		H17
その他	32	85,807	57.1	38.6		
計	56	222,052	100.0	100.0	-	-

資料)福島市商業労政課調べ(平成19年8月31日現在営業中の店舗)

＜大規模小売店舗の立地状況＞（平成21年9月31日現在営業中の店舗）



資料) 福島市商業労政課調べ

従業者数・年間販売額

商業統計調査による平成9年から平成19年にかけての中心市街地の商業従業者数は、4,481人から3,170人と29.3%の減少となっている。

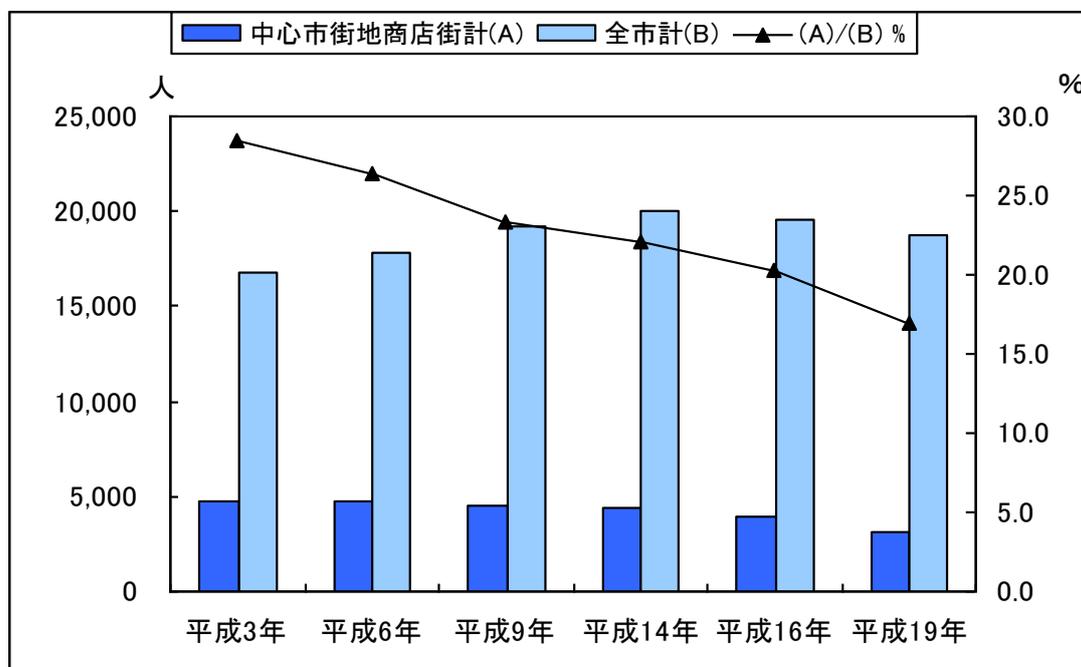
福島市全体の商業従業者数に占める中心市街地の商業従業者数の割合は、平成9年の23.3%から平成19年に16.9%と減少している。

また、中心市街地の年間商品販売額は、平成9年の89,390百万円から平成19年には48,994百万円と、平成9年の45.2%に落ち込んでいる。

平成16年から平成19年の減少は、曾根田ショッピングセンター内のさくら野百貨店閉店(1階から4階)の影響が大きいと考えられる。

中心市街地の従業者数、年間販売額の減少は、中心市街地における買い物客の吸引力低下や中心市街地の活力の低下につながっていると考えられる。

<中心市街地と市全体の商業従業者数の推移>



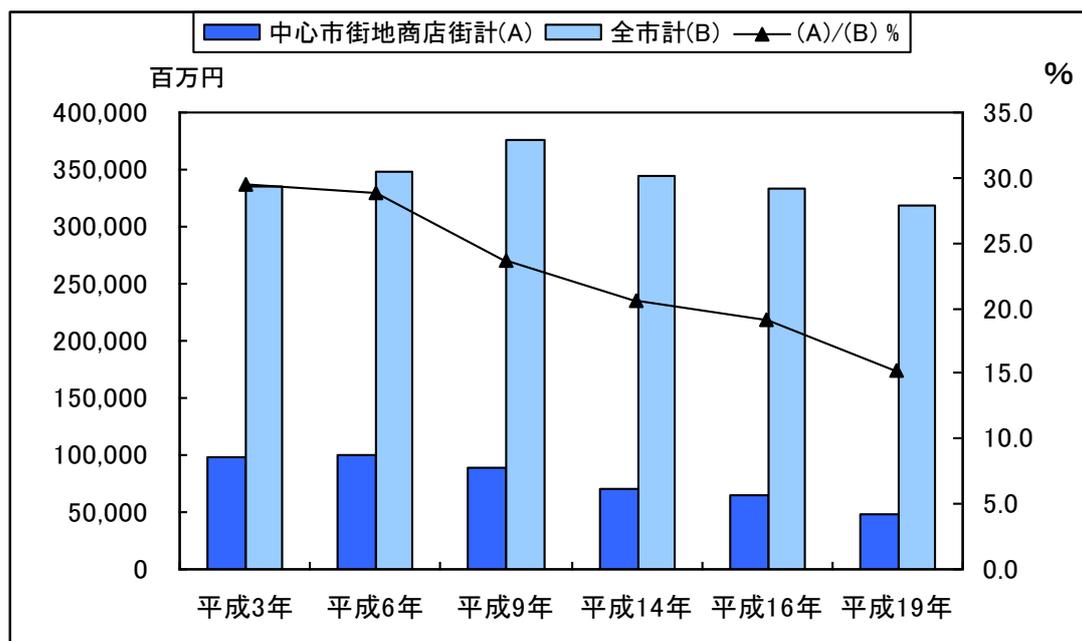
資料：商業統計調査

単位：人

	平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年
中心市街地商店街計(A)	4,788	4,697	4,481	4,416	3,951	3,170
全市計(B)	16,814	17,778	19,233	20,013	19,506	18,767
(A)/(B) %	28.5	26.4	23.3	22.1	20.3	16.9

資料) 商業統計調査

< 中心市街地の年間商品販売額の推移 >



資料：商業統計調査

単位：百万円

	平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年
中心市街地商店街計(A)	98,692	100,270	89,390	70,962	63,921	48,994
全市計(B)	334,281	347,706	376,586	345,285	333,084	319,311
(A)/(B) %	29.5	28.8	23.7	20.6	19.2	15.3

資料) 商業統計調査

商 圏

「第13回消費購買動向調査結果(平成18年度)」によると、福島市の商圈人口は10品目の平均で36万6千人になり、前回調査に比べて0.6%減少した。福島市の商圈人口は「背広・スーツ」や「家電製品」、「靴・バック」が多く、「食料品」や「日用品」などが少ない。

福島市の商圈は、「背広・スーツ」等の買回性や「家族づれの外出」が近隣の13市町村に及び。

買い物頻度は、最寄性が高い品目(食料品)と買回性が高い品目(セーター・ブラウス)共に郊外へ出かける割合が高くなっている。具体的には、最寄性が高い品目で約2.7倍、買回性が高い品目で約1.4倍と、郊外利用が多い。

居住地別に最寄性の高い品目(食料品)の買い物場所を見ると、中心部の商業地居住者の8割が中心商業地であるのに対し、中心部の商業地以外や郊外居住者の半数から9割近くが郊外を利用している。

買い物に利用する交通手段は、最寄性の高い品目と買回性の高い品目共に中心商業地や郊外利用を問わず、自家用車利用が8割近くから9割以上である。

福島から仙台への消費流出を見ると、買回性の高い品目(セーター・ブラウス)で「半年に数回」が62.3%、次いで「月1回」が28.3%となっている。

中心市街地へ買い物以外に出かける主な理由としては、「娯楽施設・映画館など」が

54.4%、次いで「病院など」が15.2%、「銀行・郵便局など」が12.0%、「文化施設・図書館など」が11.0%となっており、前回調査に比べて「病院など」の利用以外は低下している。

<福島市の商圈人口（10品目平均）>

単位:千人

	H12	H15	H18
商圈人口	365.2	368.5	366.4
地元購買人口	284.2	282.8	280.0
吸引人口	80.8	85.9	86.4

注)「10品目」:「背広・スーツ」、「セーター・ブラウス」、「下着」、「靴・バック」、「本・CD」、「家電製品」、「日用品」、「医薬品・化粧品」、「食料品」

資料)消費購買動向調査結果報告書 平成18年度
(福島県商工労働部)

注)平成20年7月に合併した飯野町のデータは、福島市に含まれていない。

<買い物頻度（福島市）>

上段:実数、下段:%

		ほぼ毎日	週3~4回	週1~2回	月1回	半年に数回	年1回	計
最寄性 (食料品)	中心商業地	313	252	117	1	1	0	684
		45.8	36.8	17.1	0.1	0.1	0.0	100.0
	郊外	725	783	363	7	3	0	1,881
		38.5	41.6	19.3	0.4	0.2	0.0	100.0
買回性 (セーター・ブラウス)	中心商業地	1	4	12	246	758	227	1,248
		0.1	0.3	1.0	19.7	60.7	18.2	100.0
	郊外	2	1	34	311	1,055	358	1,761
		0.1	0.1	1.9	17.7	59.9	20.3	100.0

資料)消費購買動向調査結果報告書 平成18年度(福島県商工労働部)

<最寄性の高い品目の買い物場所（福島市）>

上段:実数、下段:%

			買い物場所		
			中心市街地	郊外	計
居住地	中心部	商業地	152	38	190
		80.0	20.0	100.0	
	その他	288	295	583	
		49.4	50.6	100.0	
郊外	202	1,505	1,707		
	11.8	88.2	100.0		

資料)消費購買動向調査結果報告書 平成18年度
(福島県商工労働部)

<買い物に利用する交通手段（福島市）>

上段:実数、下段:%

		徒歩	自家用車	バス	電車	自転車	オートバイ	計
最寄性 (食料品)	中心商業地	54	531	2	3	98	0	688
		7.8	77.2	0.3	0.4	14.2	0.0	100.0
	郊外	85	1,649	1	0	140	2	1,877
		4.5	87.9	0.1	0.0	7.5	0.1	100.0
買回性 (セーター・ブラウス)	中心商業地	18	1,148	19	22	50	0	1,257
		1.4	91.3	1.5	1.8	4.0	0.0	100.0
	郊外	10	1,721	3	4	45	1	1,784
		0.6	96.5	0.2	0.2	2.5	0.1	100.0

資料)消費購買動向調査結果報告書 平成18年度(福島県商工労働部)

＜福島市から仙台市への消費流出＞

上段:実数、下段:%

		ほぼ毎日	週3～4回	週1～2回	月1回	半年に数回	年1回	計
買回性 (セーター・ブラウス)	中心商業地	0 0.0	0 0.0	1 1.9	15 28.3	33 62.3	4 7.5	53 100.0
	郊外	0 0.0	0 0.0	0 0.0	5 100.0	0 0.0	0 0.0	5 100.0

資)消費購買動向調査結果報告書 平成18年度(福島県商工労働部)

＜中心市街地へ買い物以外に出かける主な理由(福島市)＞

	文化施設・図書館など	娯楽施設・映画館など	市民・ボランティア活動など	市役所など	銀行・郵便局など	病院など	計	未記入
実数	311	1,538	38	171	340	430	2,828	245
割合	11.0	54.4	1.3	6.0	12.0	15.2	100.0	

資)消費購買動向調査結果報告書 平成18年度(福島県商工労働部)

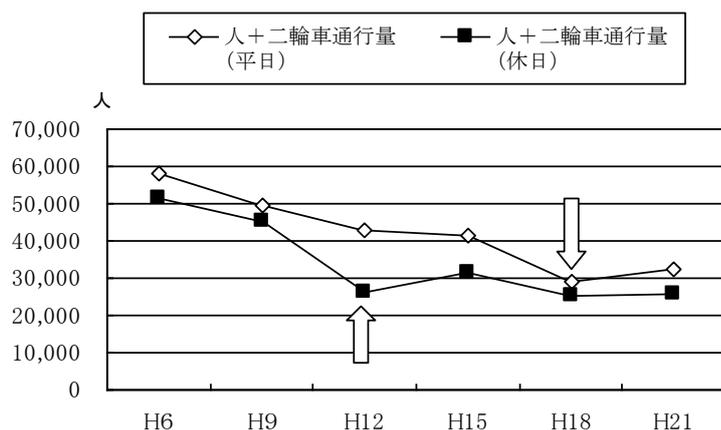
③交 通

歩行者・自転車通行量

「商店街変動調査」(福島市)における主要な9調査地点の歩行者・自転車通行量は、平成21年は平日が36,329人/日、休日が25,644人/日で、休日よりも平日の方が多い傾向にある。これは平日には通勤通学者や官公庁、公共公益施設などの利用者が多いことと、休日には市民や来訪者が楽しめる施設が少ないことなどが影響し、通行量に現れているものと考えられる。

歩行者・自転車通行量の推移を見ると、平成12年及び平成18年の天候による影響を考慮すると、平成3年以降平成21年まで、平日・休日のいずれもの調査地点においておおむね減少傾向にある。

＜市街地歩行者・自転車通行量の推移(調査地点の通行量の合計)＞



※平成12年調査の休日調査値については、猛暑(最高気温37.7℃)及び雷雨、平成18年調査の平日調査値については、気温低下及び降雨により、歩行者数の減少に一定の影響があったものと考えられる。

	H6	H9	H12	H15	H18	H21	H12～H21 の増減率	H15～H21 の増減率
人+二輪車通行量 (平日)	63,250	54,018	46,331	45,476	31,865	36,329	-21.6%	-20.1%
増減率	—	-14.6%	-14.2%	-1.8%	-29.9%	14.0%		
人+二輪車通行量 (休日)	51,401	45,240	26,019	31,524	25,428	25,644	-1.4%	-18.7%
増減率	—	-12.0%	-42.5%	21.2%	-19.3%	0.8%		

資料)商店街変動調査結果報告書

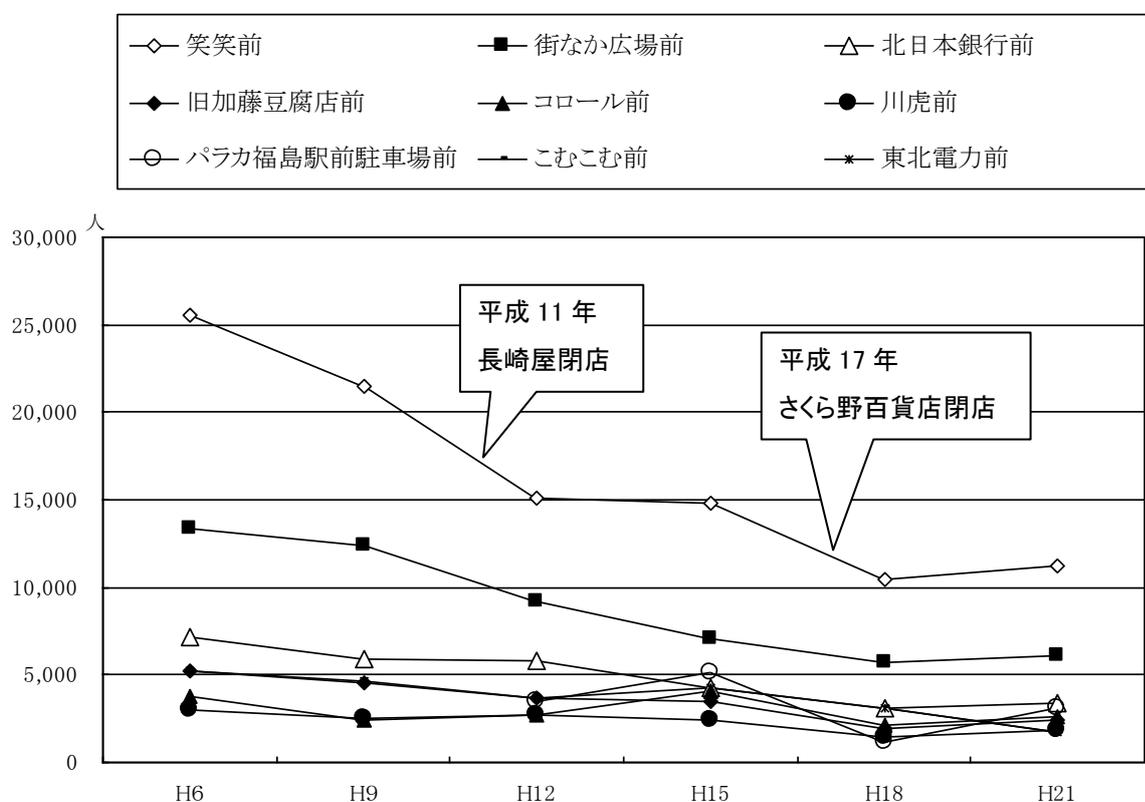
調査地点ごとの歩行者・自転車通行量（平日、休日）

平日においてはいずれの調査地点も、平成 6 年から平成 21 年にかけて交通量はおおむね減少傾向にある。

休日においてはいずれの調査地点も、平日同様に交通量はおおむね減少傾向にある。特に平成 9 年から平成 12 年にかけての調査地点「笑笑前」通行量の落ち込みは、長崎屋（ニュー福ビル）の平成 11 年閉店が影響しているものと考えられる。

また、平成 15 年から平成 18 年にかけての調査地点「笑笑前」「パラカ福島駅前駐車場前」通行量の落ち込みは、さくら野百貨店（曽根田ショッピングセンター内 1～4 階）の閉店が影響しているものと考えられる。

<市街地歩行者・自転車通行量の推移（平日）>



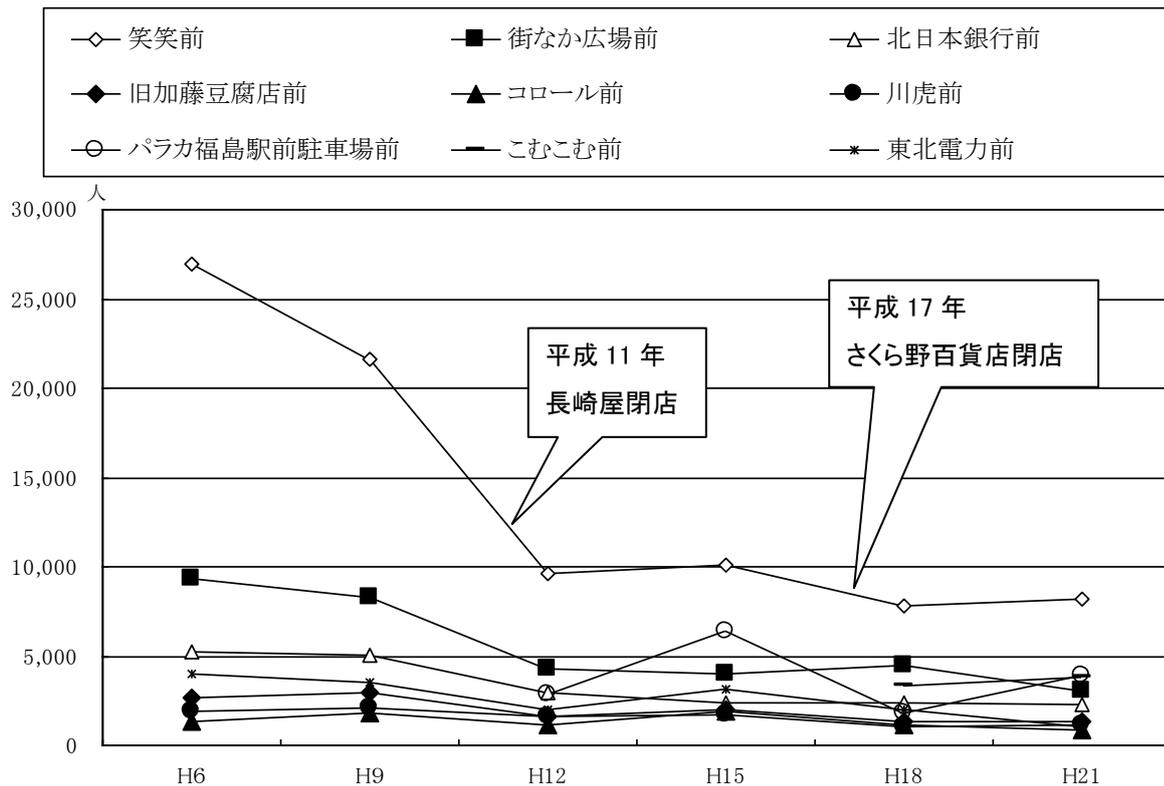
平日

単位:人

番号	調査地点	H6	H9	H12	H15	H18	H21	H12~H21 の増減率	H15~H21 の増減率
①	笑笑前	25,531	21,508	15,135	14,815	10,461	11,229	-25.8%	-24.2%
②	街なか広場前	13,375	12,351	9,163	7,107	5,714	6,111	-33.3%	-14.0%
③	北日本銀行前	7,139	5,949	5,795	4,286	3,096	3,389	-41.5%	-20.9%
④	旧加藤豆腐店前	5,217	4,545	3,635	3,442	1,941	2,437	-33.0%	-29.2%
⑤	コロール前	3,786	2,464	2,695	4,110	2,174	2,608	-3.2%	-36.5%
⑥	川虎前	2,984	2,511	2,730	2,399	1,453	1,877	-31.2%	-21.8%
⑦	パラカ福島駅前駐車場前	—	—	3,516	5,083	1,124	3,049	-13.3%	-40.0%
⑧	こむこむ前	—	—	—	—	2,819	3,875	—	—
⑨	東北電力前	5,218	4,690	3,662	4,234	3,083	1,754	-52.1%	-58.6%

資料) 商店街変動調査結果報告書

＜市街地歩行者・自転車通行量の推移（休日）＞



休日

単位:人

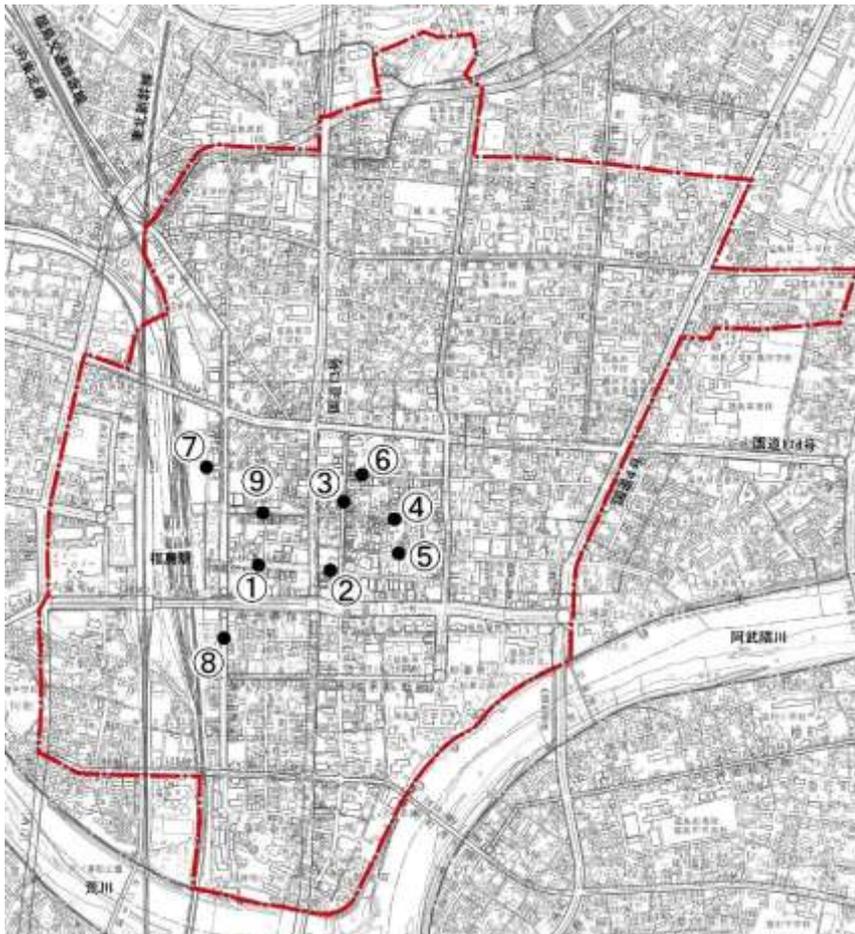
番号	調査地点	H6	H9	H12	H15	H18	H21	H12~H21 の増減率	H15~H21 の増減率
①	笑笑前	26,990	21,600	9,604	10,120	7,854	8,177	-14.9%	-19.2%
②	街なか広場前	9,329	8,288	4,256	3,982	4,440	3,017	-29.1%	-24.2%
③	北日本銀行前	5,205	5,029	2,994	2,404	2,355	2,295	-23.3%	-4.5%
④	旧加藤豆腐店前	2,657	2,919	1,623	1,980	1,327	1,369	-15.7%	-30.9%
⑤	コロール前	1,369	1,853	1,151	1,891	1,175	842	-26.8%	-55.5%
⑥	川虎前	1,865	2,064	1,581	1,669	1,086	1,143	-27.7%	-31.5%
⑦	パラカ福島駅前駐車場前	—	—	2,829	6,361	1,773	3,915	38.4%	-38.5%
⑧	こむこむ前	—	—	—	—	3,377	3,857	—	—
⑨	東北電力前	3,986	3,487	1,981	3,117	2,041	1,029	-48.1%	-67.0%

資料) 商店街変動調査結果報告書

(調査日: 各年7月下旬)

※平成12年度調査(休日)及び平成18年度調査(平日)については、悪天候による影響あり。

<調査地点>

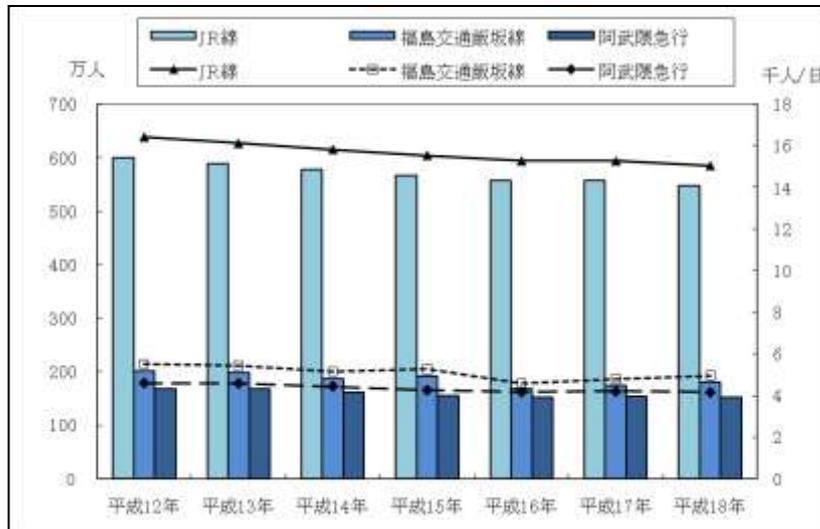


鉄道

中心市街地内にあるJR線、阿武隈急行、福島交通飯坂線における福島駅の乗車人員の推移をみると、平成12年以降3線とも減少傾向にある。

これは中心市街地の魅力の低下やモータリゼーションの進展、さらには観光バスやマイカー利用の観光客が増加していることが要因と考えられる。

<JR福島駅、福島交通福島駅利用者数の推移>



資料) 福島市交通政策課資料より

<JR線福島駅における乗降客数>

単位:人

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
年間乗降人員	5,998,740	5,887,450	5,779,775	5,674,701	5,570,460	5,570,521	5,487,045
1日あたり乗降人員	16,435	16,130	15,835	15,547	15,262	15,262	15,033

資料) 福島市交通政策課資料より

<阿武隈急行福島駅年間乗降人数>

単位:人

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
年間乗降人員	1,679,109	1,672,501	1,622,685	1,555,518	1,525,927	1,534,495	1,520,039
1日あたり乗降人員	4,600	4,582	4,446	4,262	4,181	4,204	4,164

資料) 福島市交通政策課資料より

<福島交通飯坂線乗降人数実績(福島駅)>

単位:人

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
年間乗降人員	2,006,904	1,981,972	1,875,812	1,916,374	1,674,961	1,748,322	1,811,708
1日あたり乗降人員	5,498	5,430	5,139	5,250	4,589	4,790	4,964

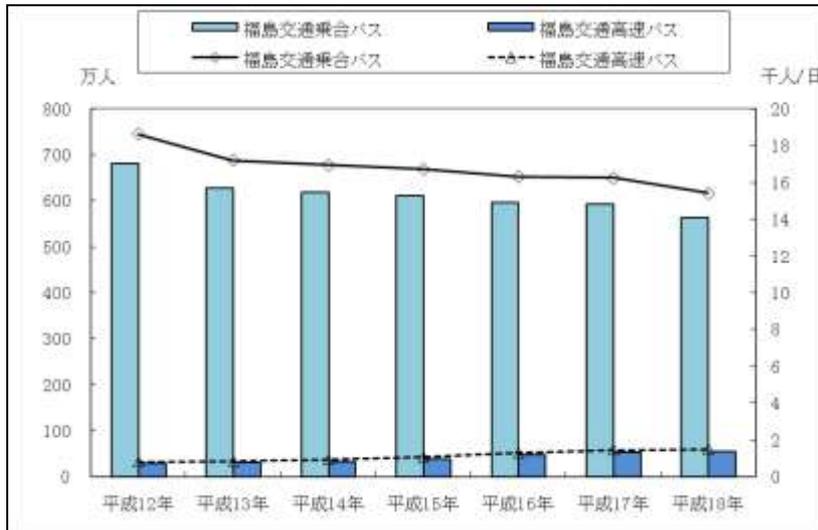
資料) 福島市交通政策課資料より

バス

中心市街地と郊外を結ぶ路線バスの利用者数は、平成 12～18 年にかけて減少傾向にある。

逆に福島と他都市（郡山、会津若松、仙台、東京、大阪）を連絡する高速バスの利用者数は、平成 12～18 年にかけて増加傾向にある。

<バス利用者数の推移>



資料) 福島市交通政策課資料より

<福島交通乗合バス乗客数>

単位:人

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
年間乗降客数	6,797,168	6,276,415	6,179,993	6,102,471	5,956,379	5,925,919	5,626,943
1日あたり乗客数	18,622	17,196	16,931	16,719	16,319	16,235	15,416

資料) 福島市交通政策課資料より

<福島交通高速バス乗客数>

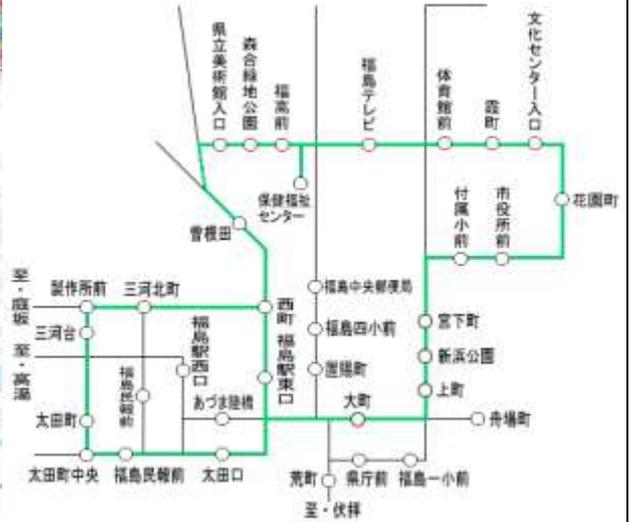
単位:人

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
年間乗降客数	291,430	306,360	338,145	386,616	471,777	536,240	546,926
1日あたり乗客数	798	839	926	1,059	1,293	1,469	1,498

※JR等その他提携運行会社は含まない

資料) 福島市交通政策課資料より

＜市内路線バスの利用者数の推移とバス路線図＞

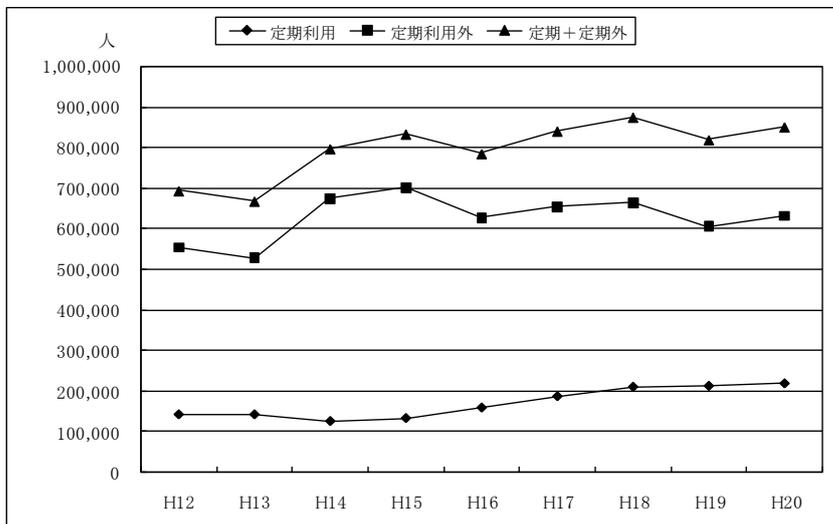


出典) バス路線案内 BUS MAP
(県北版 2007年4月版)
社団法人福島県バス協会
福島交通ホームページ

市内循環バス

3コースの市内循環バスの運行を実施し、中心市街地を主とする市民の足の確保を図っている。この市内循環バスは100円バス「ももりん」として市民に親しまれ利用されている。その利用者数は平成12～20年にかけて増加しており、平成20年に849,711人と、平成12年比で1.23倍になっている。

＜市内循環バス利用者数の推移＞



<市内循環バス利用者数の推移>

単位:人

年度	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
定期	140,627	140,568	123,602	131,212	157,849	186,474	210,357	212,767	219,009
定期外	552,562	527,121	672,532	700,802	626,383	652,925	663,140	605,415	630,702
計	693,189	667,689	796,134	832,014	784,232	839,399	873,497	818,182	849,711

各年度10月～翌年度9月までを集計

資料) 福島市交通政策課資料より

駐車場

平成20年3月現在、中心市街地内に46ヶ所の駐車場が設けられており、その収容台数は3,666台である。

24時間営業の駐車場が、全体の7割であり、多くの来街者が利用できる状況となっている。

<中心市街地内駐車場>

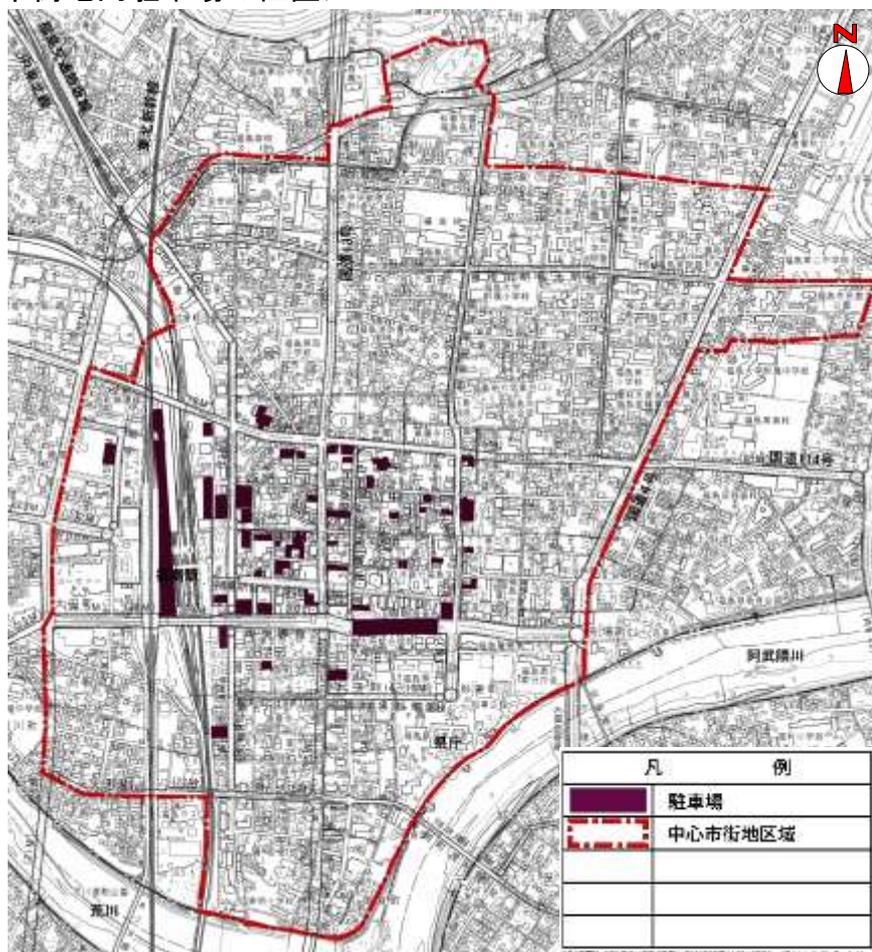
単位:箇所、台、%

	施設数		規模	
	箇所数	割合	駐車台数	割合
駐車場総数	44	100.0	3,514	100.0
営業時間限定	16	36.4	1,128	32.1
24時間営業	28	63.6	2,386	67.9

平成18年3月現在

資料) 福島市都市計画課調べ

<中心市街地内駐車場の位置>



④観光

「福島県観光客入込状況」（平成 20 年分）によると、県北圏域への観光客入込数は 10,082 千人（全県の 18.2%）で、前年比 0.9%の減少となっている。

他圏域への観光客入込数は、県北の外に県中が 8,062 千人（14.6%）、県南が 3,064 千人（5.5%）、磐梯・猪苗代が 5,024 千人（9.1%）、会津西北部が 2,599 千人（4.7%）、会津中央が 7,820 千人（13.3%）、南会津が 3,758 千人（6.8%）、相双が 4,379 千人（7.9%）、いわきが 11,005 千人（19.9%）と、磐梯・猪苗代や各会津圏域の合計が全県の 27.1%を占め、県内観光の中心になっている。

県北圏域の観光客入込数のうち福島市が 6,310 千人（62.6%）、二本松市が 2,666 千人（26.4%）を占め、県北圏域の中では福島市の観光吸引力が高い。

中心市街地における観光の吸引資源としては、福島県観光物産館、イルミネーション、わらじまつりが中心になっている。

中心市街地外には、集客力が高いあづま運動公園をはじめ、四季の里、磐梯吾妻スカイライン、あぶくま親水公園周辺、花見山、飯坂・土湯・高湯温泉などの観光資源がある。しかし、公共交通を利用し来福する多くの観光客が駅前で乗降はしているが、その足が商店街等へ向くことは少ない。中心市街地の歩行者・自転車通行量が減少していることから、現状では、観光客の増加が直接、中心市街地の賑わいと繋がってはいない。まちなかの魅力を向上させ、中心市街地への回遊性を促す必要がある。

一方で、中心市街地におけるさまざまなイベントや催し物は、4月の開花来馬宣言、ふくしま花のまちフェスティバルを皮切りに、12月～2月にかけてのイルミネーション等、年間を通じて開催し、中心市街地への来街者の誘致と賑わいを創出している。

<主なイベント・観光施設入込客数>

単位：人
備考

		H15	H16	H17	H18	H19	H20	備考
中心市街地								
イ ベ ン ト	1 わらじまつり	420,000	260,000	230,000	250,000	260,000	270,000	8月
	2 花火大会		150,000	180,000	180,000	180,000	180,000	7月
	3 イルミネーション	—	—	—	—	300,000	590,000	12月～2月
	4 山車フェスタ	—	—	—	—	110,000	20,000	8月
	5 稲荷神社例大祭(連山車)	—	—	120,000	120,000	120,000	130,000	10月
	小計	420,000	410,000	530,000	550,000	970,000	1,190,000	
中心市街地外								
施 設	1 あづま運動公園	1,611,500	1,408,395	1,274,299	1,300,014	1,401,189	1,597,077	
	2 四季の里	483,839	423,477	598,233	651,303	586,055	473,915	
	3 アンナガーデン	—	—	396,054	379,697	368,093	342,803	
	4 花見山	169,048	201,497	216,000	250,000	230,000	260,000	
	小計	2,264,387	2,033,369	2,484,586	2,581,014	2,585,337	2,673,795	
温 泉	1 飯坂温泉	1,013,144	1,013,159	970,648	935,165	922,674	887,304	
	2 土湯温泉	689,775	683,155	669,414	641,918	523,766	477,201	
	3 高湯温泉	136,885	143,306	134,884	127,376	122,142	201,691	
	小計	1,839,804	1,839,620	1,774,946	1,704,459	1,568,582	1,566,196	
計	4,104,191	3,872,989	4,259,532	4,285,473	4,153,919	4,239,991		

注1) H15の「わらじまつり」には花火大会の入込客数が含まれている。

注2) イルミネーションの入場者数は新聞発表による。

資料) 福島市都市計画課作成

⑤都市計画

中心市街地は市街化区域内に位置し、殆どが商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域に指定されている。商業・業務施設等が密集する福島駅東口周辺は高度利用地区に指定され容積率、建ぺい率、建築面積が緩和されている。また福島駅東口周辺から国道4号にかけての一部の地区 37.6ha が防火地域に指定され、他の中心市街地全域は準防火地域に指定されている。

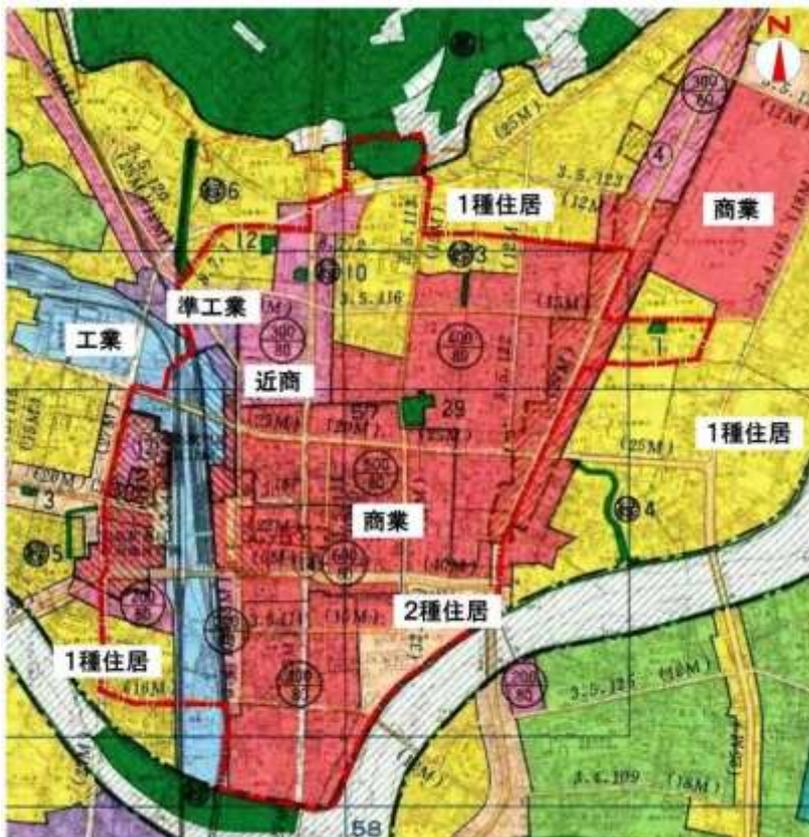
福島駅西口の一部の区域 5.7ha は土地区画整理事業により基盤整備が行われ、平成8年に完了している。

中心市街地内の都市計画道路は、現在施工中の栄町置賜町線、矢剣町渡利線及び腰浜町町庭坂線の整備が進んでおり、未整備の曾根田町桜木町線、早稲町太平寺線及び太平寺岡部線を除き概ね整備されている。

国道13号やレンガ通り、並木通り、文化通りなどで電線類地中化による歩道整備（バリアフリー化）が行われ、福島都心地区コミュニティーゾーン形成事業などが推進されており、今後も中心市街地内で整備が行われていない街路等の同様な整備が計画されている。

都市公園は、新浜公園（1.0ha）、森合公園（0.20ha）の2公園が整備され、緑地は霞町緑地（0.06ha）、森合緑地（1.00ha）、森合町緑地（0.25ha）が整備されている。

本市の下水道計画の下水道計画処理区面積は5,115haあり、その内平成20年度末現在の供用区域面積は3,477ha（整備率68.0%）で、多くの地区で整備が進み、全域が下水道計画区域に含まれる中心市街地は、平成3年以前に施工が完了している。



<都市計画図>

福島駅周辺には福島駅西口駅前地区計画（10.5ha）及び福島駅周辺地区計画（10.0ha）が決定され、福島市の新しい玄関口として、個性豊かで魅力ある商業業務街の形成とゆとりある都市空間の形成、並びに交通基盤等の都市機能の充実を図り、商業文化の活性化と都市アメニティの創出によって快適な都心を創ることとしている。

⑥住宅

平成17年の国勢調査をもとに本市の住宅形態をみると、持ち家が60.4%と県の割合(68.5%)を下回っているものの持ち家の指向は高い。また持ち家の一世帯あたりの延べ面積は、本市が131.6㎡と県の面積(141.4㎡)を下回っている。

中心市街地内は中心市街地外に比べて地価が高いことから、低未利用地があっても有効に土地利用の更新が行われなかったり、また老朽住宅の空き家がそのまま残されるなどの状況になっている。

近年における地価の下落とともに、マンション等の新築による供給戸数は、平成12～20年にかけて1,158戸増加した(うち借上市営住宅等供給戸数は、平成16～17年にかけて123戸である。)。ただし、マンション等の供給戸数は、平成18年をピークに平成19年に79戸、平成20年には0戸と減少傾向にある。人口動態からみても、今後人口減、少子高齢化が進むことが考えられるため、高齢化社会に対応した居住環境等の整備により人口の増加を図る必要がある。

<住宅形態>

	福島県			福島市		
	世帯数	割合	一世帯あたりの延べ面積(㎡)	世帯数	割合	一世帯あたりの延べ面積(㎡)
住宅に住む一般世帯	698,319	100.0%	112.4	107,454	100.0%	98.2
主世帯	693,563	99.3%	112.9	106,656	99.3%	98.7
持ち家	478,306	68.5%	141.4	64,928	60.4%	131.6
公営借家	41,023	5.9%	53.1	5,594	5.2%	54.1
民営借家	154,062	22.1%	47.2	31,737	29.5%	45.1
給与住宅	20,172	2.9%	57.9	4,397	4.1%	55.8
間借り	4,756	0.7%	46.2	798	0.7%	40.6
住宅以外に住む一般世帯	8,904	1.3%	-	1,082	1.0%	-

※一般世帯:学校寮・寄宿舎、老人ホーム等以外に居住する世帯 (資料)平成17年国勢調査

※主世帯:間借り以外の世帯

※福島県の公営借家は「公営の借家+都市機構・公社の借家」で、「一世帯あたりの延べ面積」は両者の加重平均値を記載した。

<マンション等の新築状況>

単位:戸

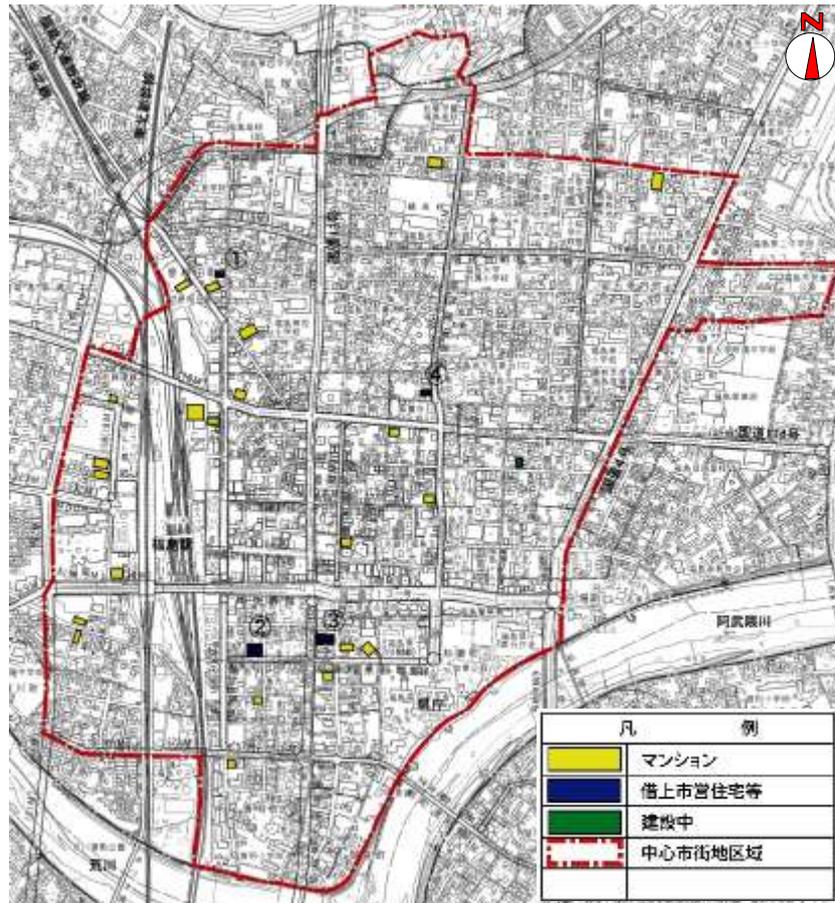
	マンション等建設状況		供給戸数	
	6階以上	うち10階以上		
竣工	平成12年	2	1	121
	平成13年	1	1	40
	平成14年	3	2	135
	平成15年	3	1	120
	平成16年	4	2	150
	平成17年	7	3	214
	平成18年	5	5	299
	平成19年	2	2	79
	平成20年	0	0	0
	小計	27	17	1,158
施工中	2	1	56	
合計	29	18	1,214	

資料)福島市都市計画課調査資料

<借上市営住宅>

	団地名	戸数	入居開始	用途	構造	補助事業名
①	曾根田団地	25	H16.4.1	住宅専用	RC造7階	借上市営住宅
②	早稲町団地 (ラヴィバレ 一番丁)	40	H16.8.1	住宅・事務所(3階の一部事務所、3～10階から住宅)	鉄骨造10階	借上市営住宅
			H16.9.1	1,2階のコンベンションを除く床をTMO(まちゼン)が取得 (TMO取得 : 1,2階、食品、飲食店、クリニック、 オーナー分: コンベンション)		一番丁商店街活性化拠点整備 事業(リノベーション補助)
③	中町団地	40	H17.4.1	1～3階は薬局、クリニック、駐車場、4～10階住宅	鉄骨造10階	優良建築物等整備事業
④	新町団地	18	H17.8.1	1～3階は事務所等、4～9階住宅	RC造9階	借上市営住宅
	計	123				TMO取得分は除く

<マンション、借上市営住宅位置図>



<中心市街地と中心市街地外、全市との人口、世帯の伸び率>

単位：人

			平成14年度	平成21年度
人口	中心市街地	実数	14,819	15,417
		伸び率	1.000	1.040
	中心市街地外	実数	275,658	278,848
		伸び率	1.000	1.012
全市	実数	290,477	294,265	
	伸び率	1.000	1.013	
世帯数	中心市街地	実数	7,038	7,658
		伸び率	1.000	1.088
	中心市街地外	実数	100,470	107,529
		伸び率	1.000	1.070
	全市	実数	107,508	115,187
		伸び率	1.000	1.071

資料) 住民基本台帳データ (各年10月1日)

全市データは平成20年度に飯野町と合併後の数値

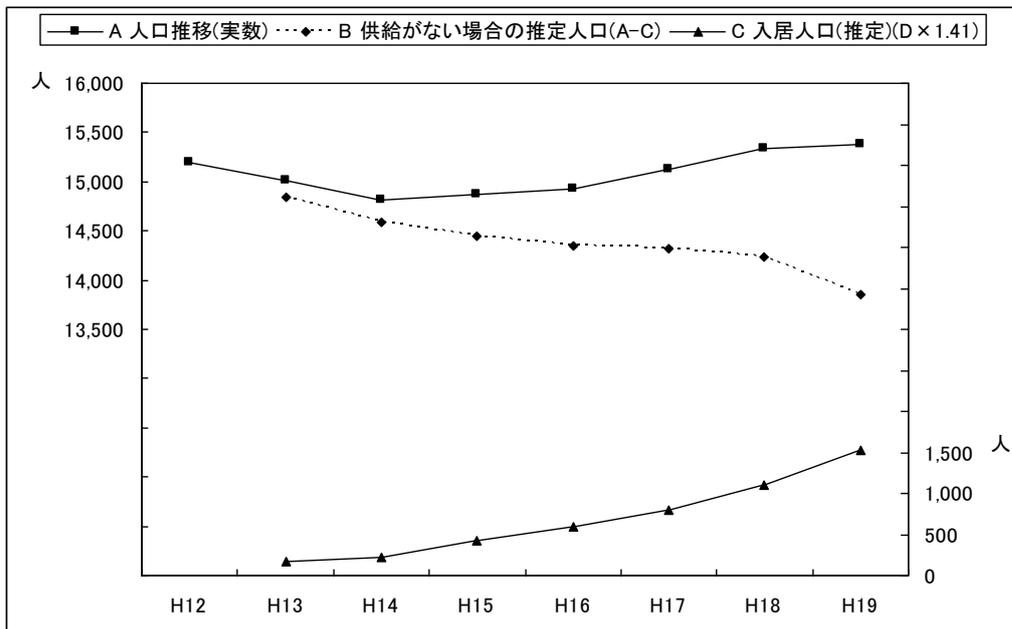
<中心市街地人口の推移における共同住宅供給の寄与>

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
A 人口推移(実数)	15,195	15,008	14,819	14,870	14,932	15,123	15,332	15,376
B 供給がない場合の推定人口(A-C)		14,837	14,592	14,453	14,345	14,325	14,232	13,855
C 入居人口(推定)(D×1.41)		171	227	417	587	798	1,100	1,521
D 供給戸数(累計)(前年E+当年E)	121	161	296	416	566	780	1,079	1,158
E 供用開始戸数	121	40	135	120	150	214	299	79

※一戸当たりの入居者数=中心市街地住基データ(人口/世帯×0.7)
=1.41人/世帯(15,376人/7,633世帯×0.7)

入居人口(推定)は、前年度供給戸数に1.41人/世帯を乗じた数

<中心市街地における人口と共同住宅入居人口の推移>



⑦地価

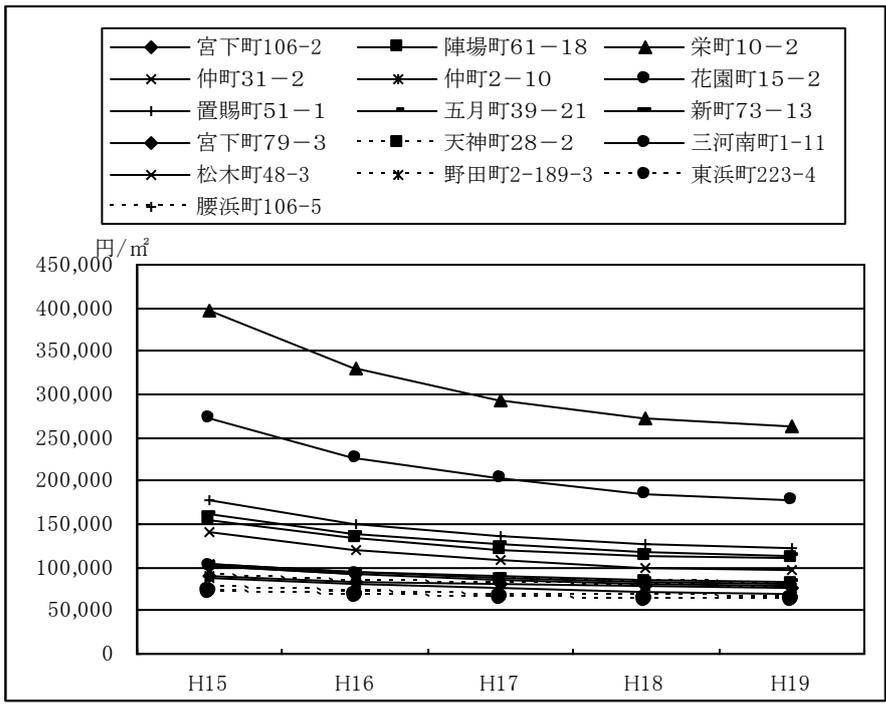
平成 15～19 年における中心市街地の地価は、中心部で 13～34%の下落、中心市街地周辺では 15～35%の下落になっている。

<主要地点の地価>

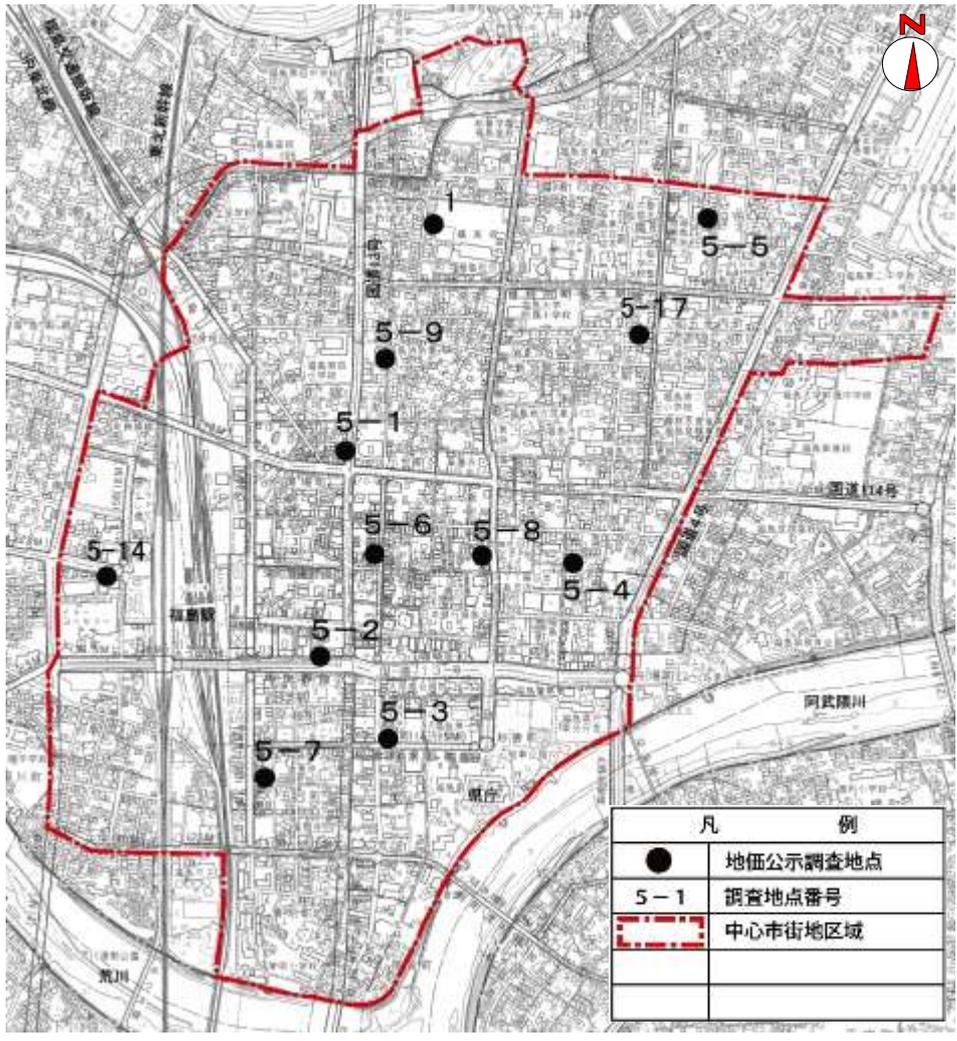
			単位:円/㎡				
			平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
中心市街地内	1 宮下町106-2 (住宅)	住宅地域	89,000	83,300	80,400	78,100	76,400
	5-1 陣場町61-18 (店舗)	商業地域	155,000	133,000	121,000	114,000	110,000
	5-2 栄町10-2 (店舗)	商業地域	398,000	330,000	293,000	273,000	263,000
	5-3 仲町31-2 (事務所)	商業地域	140,000	120,000	108,000	100,000	96,500
	5-4 仲町2-10 (店舗兼住宅)	商業地域	103,000	94,600	88,200	83,600	80,700
	5-6 置賜町51-1 (店舗)	商業地域	178,000	151,000	136,000	126,000	122,000
	5-7 五月町39-21 (店舗)	商業地域	104,000	95,600	89,200	85,200	82,600
	5-8 新町73-13 (店舗)	商業地域	162,000	139,000	126,000	117,000	113,000
	5-9 宮下町79-3 (店舗兼事務所)	商業地域	102,000	92,500	-	-	-
	5-9 天神町28-2 (店舗兼住宅)	商業地域	-	-	86,300	82,500	79,800
	5-14 三河南町1-11 (店舗)	商業地域	272,000	227,000	202,000	185,000	177,000
	5-17 松木町48-3 (店舗兼住宅)	商業地域	88,400	81,300	75,100	71,100	69,300
	中心市街地周辺	2 野田町2-189-3 (住宅)	住宅地域	90,000	83,800	80,600	78,200
5-5 花園町15-2 (店舗兼共同住宅)		商業地域	101,000	91,500	85,400	81,400	79,000
14 東浜町223-4 (住宅)		住宅地域	70,900	66,900	64,500	62,900	61,400
25 腰浜町106-5 (住宅)		住宅地域	75,400	70,600	68,000	66,000	64,300

資料)地価公示

<主要地点の地価動向>



<地価公示調査地点図>



⑧公共公益施設

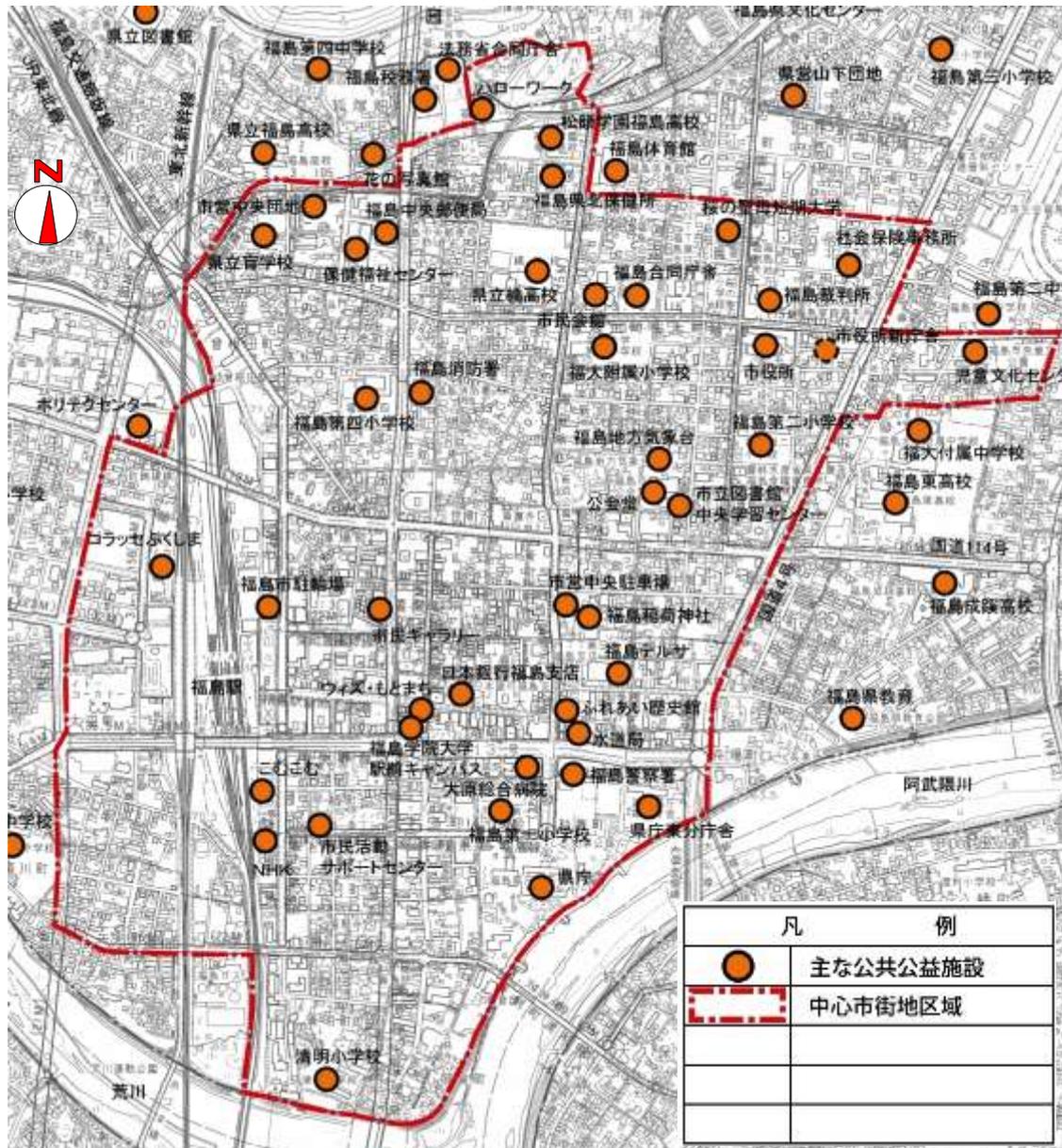
中心市街地内には、県庁、市役所、福島地方裁判所、福島合同庁舎などの行政・司法施設の他、中央郵便局、教育・文化、医療福祉など多くの公共公益施設が立地している。

平成 15 年には福島駅西口に隣接して商業・業務、行政サービス窓口などの複合施設「コラッセふくしま」が、また平成 17 年には福島駅東口周辺の鉄道跡地に子供の夢を育む施設「こむこむ館」及びNHK 福島放送局が開設した。

現在、福島市役所新庁舎は平成 24 年の完成を目指し、現庁舎の隣接街区において建設が進められている。

なお、過去に中心市街地から郊外へ移転した主な公共公益施設としては、福島商業高校（昭和 45 年）、福島大学（昭和 54・56 年）、福島県立医科大学・付属病院（昭和 62、63 年）などがある。

<公共公益施設位置図>



⑨市民活動

まちづくりや福祉、防災など様々な分野で活動している自治組織、NPO法人や民間団体（ボランティア団体等）があり、中心市街地などで以下のような活動を行っている。

<主な市民活動団体の名称とその活動内容>

名称	活動内容
市民利用施設検討委員会	・市民と行政の意見交換内容を市役所新庁舎建設基本計画に反映させる
旧さくら野百貨店周辺商業まちづくり懇談会	・旧さくら野の利活用策と併せた周辺地区活性化の検討
ふくしまNPOネットワークセンター	・市民活動の活性化を図るため、各種講座・講演会を開催
NPO法人ふくしま市民活動支援ネット	・市民活動の広がり高めると活性化を図り、市民の「まちづくり」への意欲的な参加と協働を促し、市民が生きがいを実感でき豊かな人生づくりに寄与している。
街なか花フェスティバル実行委委員会	・春の花の開花時期に合わせた街なか活性化のためのイベント開催
こむこむドリームサポーター	・市主催事業のサポート、自主企画の実施、館内安全管理活動等
各地区自治振興協議会	・各地区で自主的に防犯活動を実施 ・地域住民自身の協議による生活基盤整備の優先順位決定、実施による地域課題の解決
福島之城下まちづくり協議会	・都心南地区の旧城下まちの歴史資源を活用したまちづくりを実施（マップ作成、高札設置等）
奥州街道福嶋村	・旧奥州街道沿線の歴史資源を活用したまちづくりを実施（お休み処、歴史探訪会、川柳甲子園等）
NPO法人エフ・スポーツ	・スポーツ活動の推進を図り総合型地域スポーツクラブを核とした社会参加を促進する事業を行い、街なかで開催されるイベントに参加している。

(5) 地域住民のニーズ等の把握・分析

①「消費購買動向調査結果（第10回 平成18年3月）」（福島市）

平成17年11月に福島市商工観光部商業労政課が実施した「消費購買動向調査結果」から、中心市街地に対する市民の意向などを抜粋し整理する。

配布数：2,500票（調査範囲は福島全域、調査票によるアンケート調査）
回収数：813票（回収率32.5%）

都心居住について

○都心居住への関心等

都心居住の興味や関心が「ある」は33.6%で全体のほぼ3分の1で、前回調査とほぼ同様である。

地区別では、中央地区で興味や関心が高いのに対し、瀬上、西・土湯、飯坂地区などは低い。

職業別では、商工自営は興味や関心が高いのに対し、農林漁業は低い。

○都心居住の魅力点

都心居住に興味や関心がある人が、都心居住の魅力とする点は「福島駅に近い」が最も多く72.3%になる。次いで「立地が良い」が59.8%、「近くに医療機関がある」が40.2%、「近くに魅力的な商店街がある」が38.7%、「生活空間として快適である」が33.6%と続く。前回調査と大きな変化はみられないが、「生活空間として快適である」、「近くに魅力的な施設がある」、「都心の割には価格が手頃である(土地・建物等)」の3点の支持割合が増加している。

年齢別にみると、「福島駅に近い」は特に20代、60代の多くから支持され、「立地が良い」は20代から40代にかけて、「近くに医療機関がある」は30代、50代など子どもや高齢者を抱える年代で支持する割合が高い。

中心市街地の商店街に対する要望

中心市街地の商店街に対する要望で最も多いのが「駐車場の設置、又は使いやすく整備してほしい」で72.3%、次いで「品揃えを良くして、新しいものや好みに合うものを揃えてほしい」が66.2%で、他を大きく上回っている。前回調査と比べ、「駐車場の設置、又は使いやすく整備してほしい」、「品揃えを良くして、新しいものや好みに合うものを揃えてほしい」、「高級ブランド品を揃えてほしい」の3項目で数ポイント高くなっているが、他の項目はポイントを下げている。

中心市街地商店街に希望する店舗は、「魅力的なレストラン・食堂」(56.9%)、「デパート・大型スーパー」(43.3%)、「地産地消をテーマとした飲食店、物産展」(36.9%)、「個性的な喫茶店」(32.8%)、「オープンカフェ」(31.6%)などが上位にあり、街中での新たなライフスタイルへの志向が伺える。

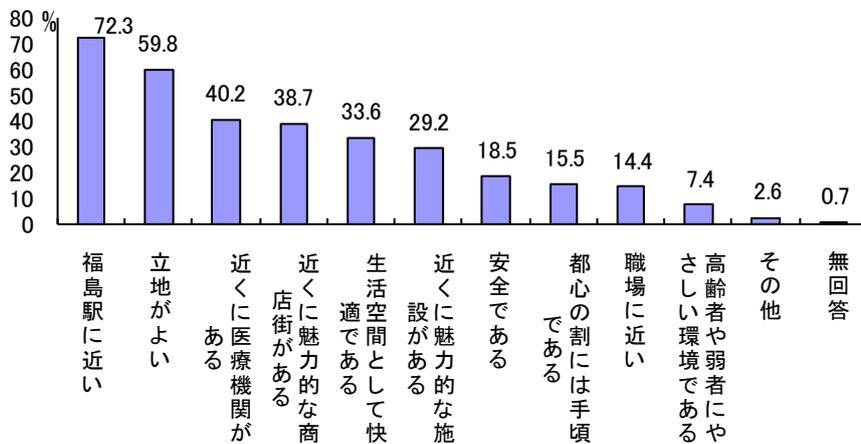
中心市街地商店街への希望施設

中心市街地商店街への希望施設で、最も多いのが「駐車場」(53.6%)で、次いで「広場・公園」(46.3%)、「公衆トイレ」(37.8%)、「休憩所」(30.8%)、「行政窓口」(29.5%)、「緑・街路樹」(29.3%)などが上位にある。

居住地区の商店街等に対する要望

居住地区の商店街等に対する要望では、「品揃えを良くして、新しいものや好みに合うものを揃えてほしい」(67.7%)が圧倒的に多く、次いで「お客様が休める買物公園や緑化施設を設けてほしい」(32.8%)、「駐車場を設置、又は使いやすく整備してほしい」(32.6%)が続く。

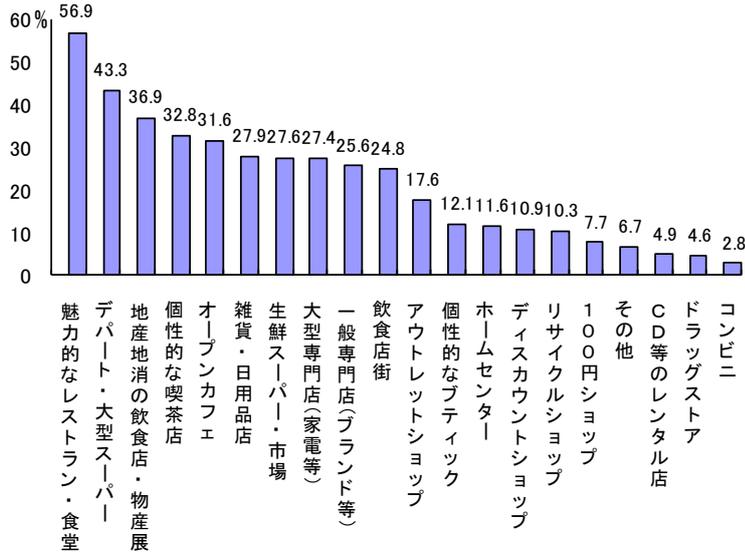
<都心居住の魅力>



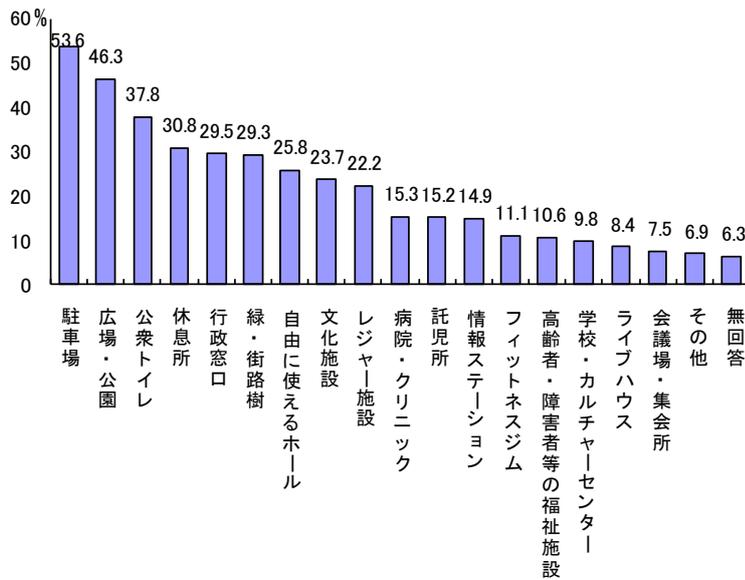
<中心市街地の商店街に対する要望>



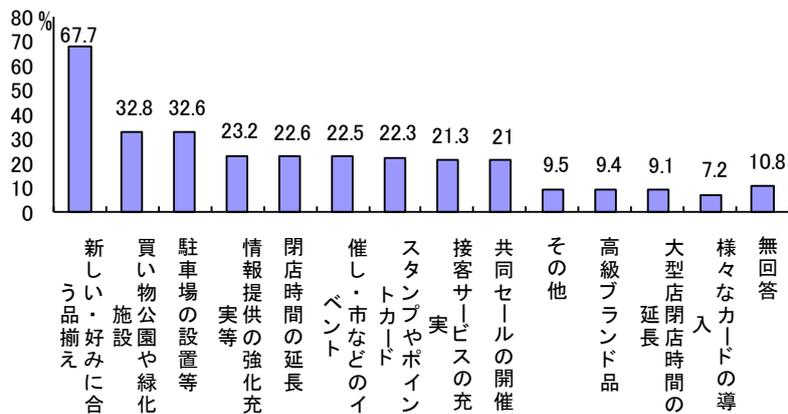
<中心市街地商店街への希望店舗>



<中心市街地商店街への希望施設>



<居住地区の商店街等に対する要望>



②「商店街変動調査結果（平成19年3月）」（福島市）

平成18年10月下旬～11月中旬にかけて福島市商工観光部商業労政課が実施した「商店街変動向調査結果」から、中心市街地の商店経営者を対象とした経営実態調査を抜粋し整理する。

配布数：642票（18組織、商店街振興組合、商工振興会、商店会）
回収数：209票（回収率32.6%）

商店街の空洞化に対する活性化策について

○「空き地・空き店舗対策」や「郊外店の規制と誘導」、「商店街の面的ハード整備」などの活性化策が上位を占めている。

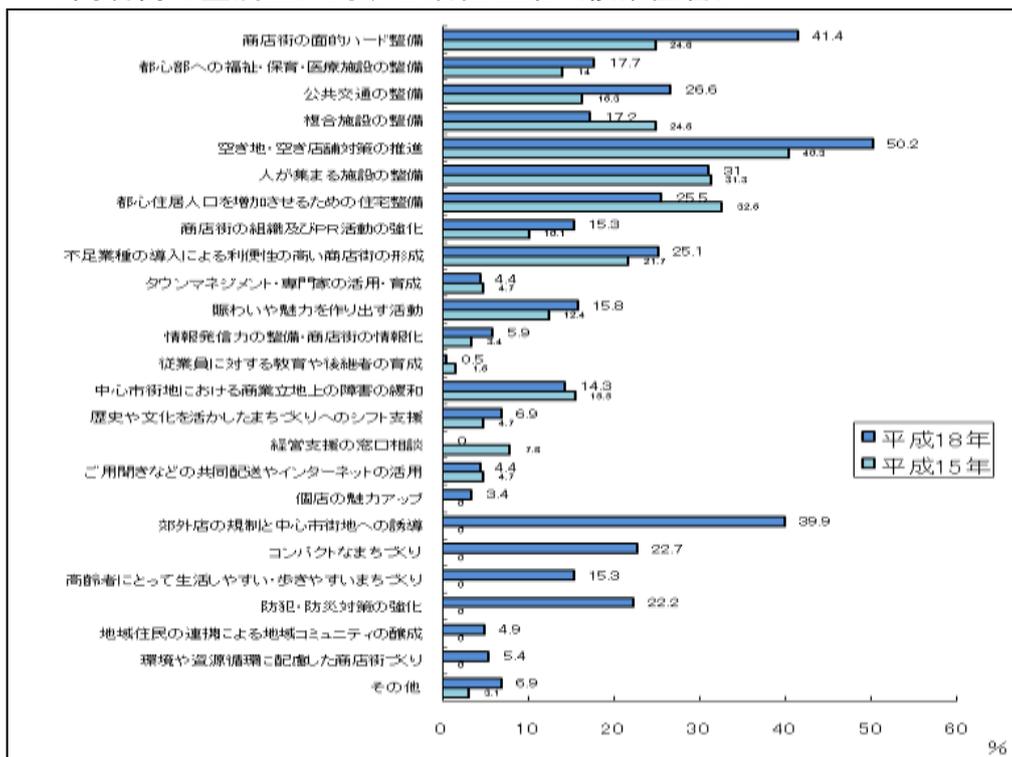
「空き地・空き店舗対策の推進」が50.2%で前回調査と同様に最も多く、次いで「商店街の面的ハード整備」が41.4%、「郊外店の規制と中心市街地への誘導」が39.9%となっている。

続いて、「人が集まる施設の整備」が31.0%、「公共交通の整備」が26.6%、「都心居住人口を増加させるための住宅の整備」が25.5%、「不足業種の導入による利便性の高い商店街の形成」が25.1%となっている。

商店街や支援組織に対する要望

所属する商店街や商店街を支援する組織（市商店街連合会、商工会議所、まちづくりセンターなど）に対する要望は、「商店街や町会役員の世代交代」や「テナント料の引き下げ」、「街なか広場の有効活用」、「空き店舗の解消（家賃補助、改装費等の補助）」など多様である。

<商店街の空洞化に対する活性化策（複数回答）>



<空洞化対策として取り組まなければならない活性化策>

	空洞化対策として取り組まなければならない活性化策（地区別）		
	第一位	第二位	第三位
都心（駅前）地区	商店街の面的ハード整備 人が集まる施設の整備 郊外店の規制と誘導		
都心（パセオ）地区	空き地・空き店舗対策	郊外店の規制と誘導	公共交通サービスの整備
都心（中央）地区	空き地・空き店舗対策	商店街の面的ハード整備	郊外店の規制と誘導
都心（北）地区	郊外店の規制と誘導 防犯・防災対策の強化		空き地・空き店舗対策 都心住宅の整備
都心（東）地区	空き地・空き店舗対策 郊外店の規制と誘導		人が集まる施設の整備
駅南地区	空き地・空き店舗対策	商店街の面的ハード整備	コンパクトなまちづくり
駅西地区	空き地・空き店舗対策	郊外店の規制と誘導	人が集まる施設の整備 防犯・防災対策の強化

<商店街や支援組織に対する要望>

<要望等の抜粋>

- ・ 役員の世代交代
- ・ 同業種の増加による競合対策
- ・ 若者と年配者の意見交流機会の創出
- ・ 商店街販促やイベントのマンネリ化
- ・ テナント料の引き下げ
- ・ 街なか広場の有効活用
- ・ 一番丁通りの道路拡幅
- ・ 店主だけでなくテナントや従業員の商店街活動への参加
- ・ 大型店対策
- ・ 買物だけの一時停車（5～10分）を認めてほしい
- ・ 商店街行事の無料PR
- ・ 商人の目線での運営・指導
- ・ 不足業種（魚屋、肉屋等）の導入
- ・ 街に人が集まる施策
- ・ パセオ通りのユニバーサルデザイン化
- ・ 近隣商店街が注目されるイベントの実施
- ・ 夕方から夜間の交通対策
- ・ 歩いて楽しい、歩きたくなるまちづくり
- ・ アーケードの整備
- ・ 空き店舗の解消（家賃補助、改装費等の補助）
- ・ 中心市街地のトータル的な整備 等々

③「来街者アンケート調査」（経済産業省）

平成19年9月に経済産業省が「中心市街地活性化の取り組む市町村に対する立ち上がり支援・助言事業」の中で中心市街地の利用実態、印象・評価、ニーズ等を把握し、方向性を探ることを目的に実施した「アンケート調査」から、中心市街地にあるべき機能について抜粋し整理する。

調査地点	中心市街地 3箇所	調査対象者	中心市街地来街者	416人
	郊外拠点 1箇所		郊外施設利用者	104人

中心市街地の来街実態（来街目的、交通手段、来街頻度）

○中心市街地来街者

1/3強が「食用品の買い物」「日用品の買い物」など衣料品以外の買い物目的中心となっている。次いで、レジャーや金融などサービス利用目的もみられる。

調査地点別では、駅東口で「食用品・日用品」（42%）、「飲食・レジャー」（23%）となっており、駅西口では、「食用品・日用品」（26%）の割合が高く、パセオ通りでは、「公共施設・金融利用」、「通勤通学・仕事」（40%）が高くなっている。

交通手段の傾向は、自家用車の利用が3割近くを占め、電車、バス、自転車、徒

歩と続く。また、パセオ通りでは「自家用車」(43%)が圧倒的に多い。

来街頻度は、「ほとんど毎日」、「週に2~3回くらい」、「月に2~3回くらい」が続く。交通手段別では、徒歩・自転車及び電車・バスの利用者は「ほとんど毎日」(78%)が多い。

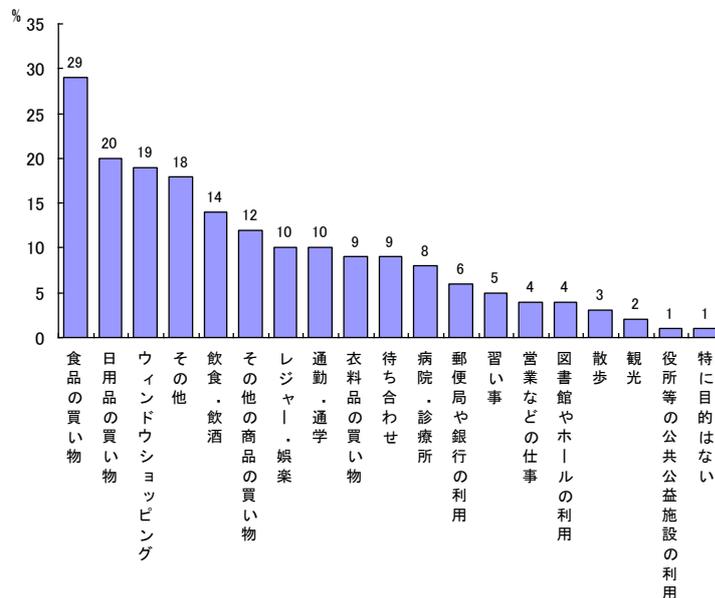
○郊外店利用者

来街目的は「食用品」(58%)、「衣料品等」(24%)の買い物目的が圧倒的に多い。なお、郊外店の利用目的は、「食用品・日用品」(58%)、「衣料品等」(14%)となっている。

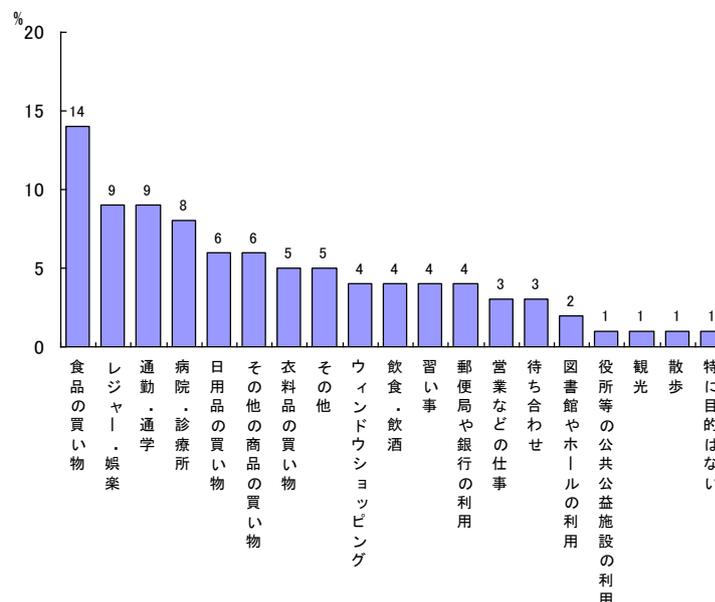
交通手段は、ほぼ8割が「自家用車」を利用している。

来街頻度は、「週に2~3回くらい」(27%)を中心に、「週に1回くらい」、「月に2~3回くらい」が続き、月平均回数は6、7回となっている。

＜中心市街地の来街目的（中心市街地来街者）＞（複数回答）



＜中心市街地の一番の来街目的（中心市街地来街者）＞



中心市街地のまちの機能評価

○中心市街地来街者

中心市街地の印象・評価については、「生活に便利な施設（銀行や郵便局）が充実」(62%)が高く、「治安が良い」(59%)、「住んでみたい(住み続けたい)」(51%)、「医療機関が充実」(43%)、「ゴミ等が少ない」(42%)が続く。

評価の低い項目としては、「夜のにぎわい」(11%)、「広域的から訪れる魅力がある」(12%)、「福祉が充実」(15%)、「情報通信技術が充実」(16%)、「歩いて楽しい」(22%)となっている。

「買物に満足」(28%)も比較的低い評価となっている。

評価が2分されている項目としては、「まちづくりの活動が積極的」、「レジャー施設が充実」、「イベントや催事が充実」がある。

満足度は、「まあ満足」以上が全体の5割近くを占めている。

○郊外店利用者

中心市街地の印象・評価については、「住んでみたい(住み続けたい)」(63%)、「生活に便利な施設（銀行や郵便局）が充実」(50%)、「治安が良い」(47%)、「医療機関が充実」(45%)を高く評価している。特に「車が利用しやすい」(45%)は、中心市街地来街者より10ポイント以上評価が高い。

評価の低い項目としては、「夜のにぎわい」(6%)、「情報通信技術が充実」(13%)、「福祉が充実」(15%)、「公共交通機関が充実」(17%)、「広域的から訪れる魅力がある」(19%)となっており、「公共交通機関の充実」は、中心市街地来街者より20ポイント近く評価が低い。

満足度は、「まあ満足」以上が全体の5割近くを占めている。

中心市街地の事業計画評価

○中心市街地来街者

「中心市街地の満足度」を高めるため今後必要となる機能の整備の優先度は、「歩いて楽しい」、「買い物に満足」、「広域的から訪れる魅力がある」が高い。

「取組計画」の受容度については、「商業空間の充実」(86%)の必要度が最も高く、次いで「循環コミュニティバスの充実」、「公共公益施設」、「散策環境・情報提供」がともに8割近くとなり、必要度の認識は高い。

「マンションやアパートを増やす」(50%)については、2人に1人は必要度を認識している。年代別では40代・50代のニーズが最も高い。(55%)

○郊外店利用者

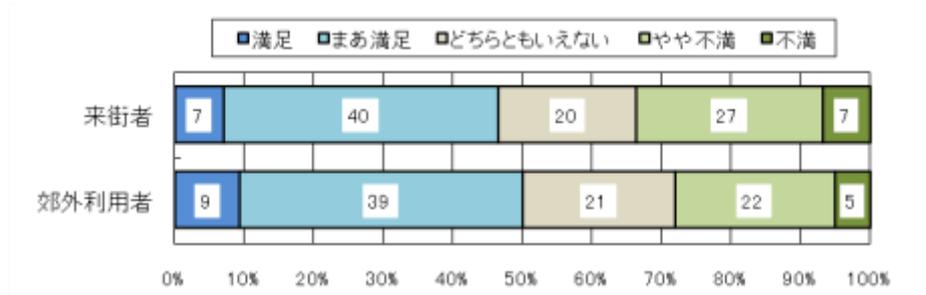
「中心市街地の満足度」を高めるため今後必要となる機能の整備の優先度は、「広域的から訪れる魅力がある」、「歩いて楽しい」、「情報通信技術が充実」が高い。あって然るべき機能は、「公共交通機関が充実」、「レジャー施設が充実」。

「取組計画」の受容度については、「商業空間の充実」(84%)と「循環コミュニティバスの充実」(84%)の必要度が最も高く、次いで、「散策環境・情報提供」、

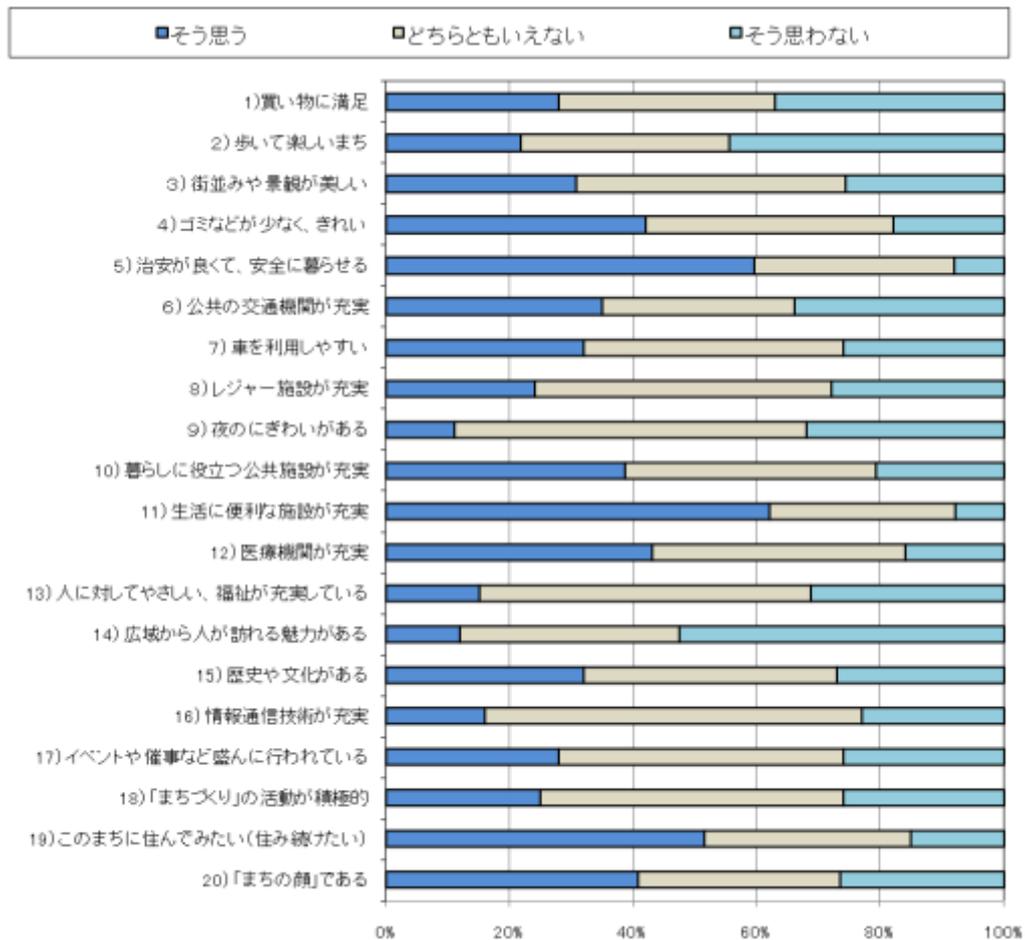
「公共公益施設」と続く。

「マンションやアパートを増やす」必要度の認識は、40%あった。

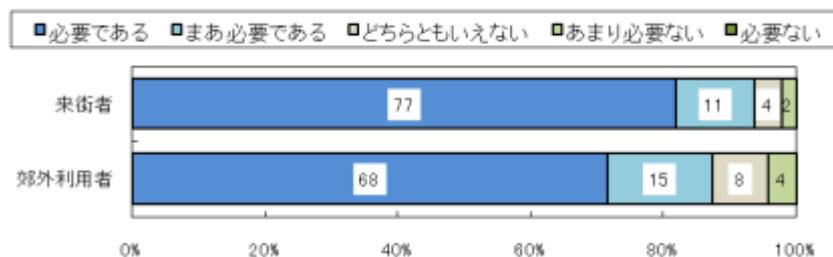
＜中心市街地の全体満足度＞



＜中心市街地の印象・評価（中心市街地来街者）＞

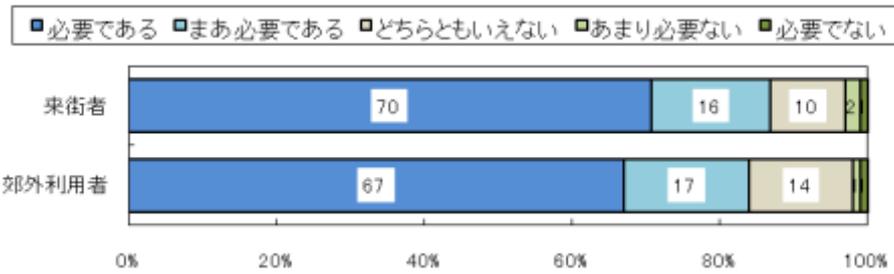


＜中心市街地活性化の必要度＞

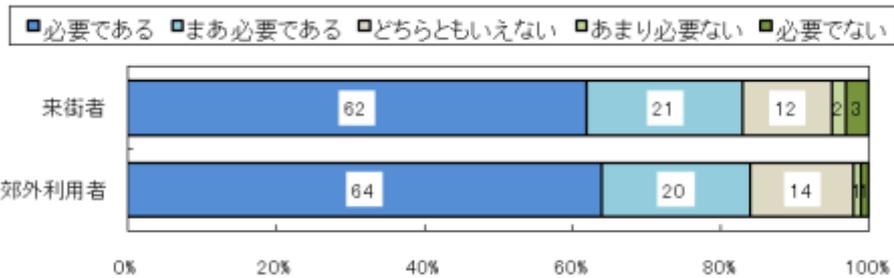


<取り組み計画の受容度>

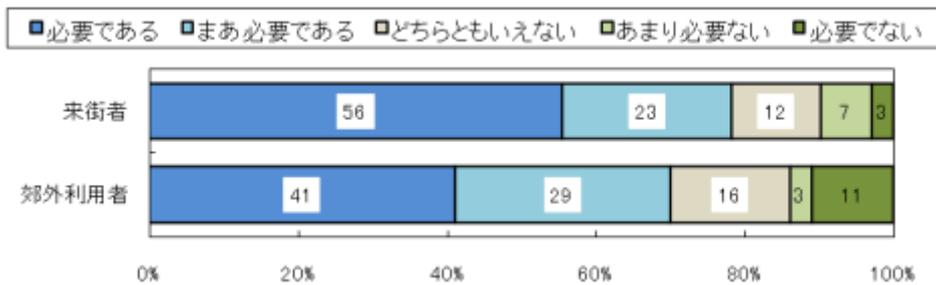
○店舗の建替や改装を進め、商業空間を充実させること



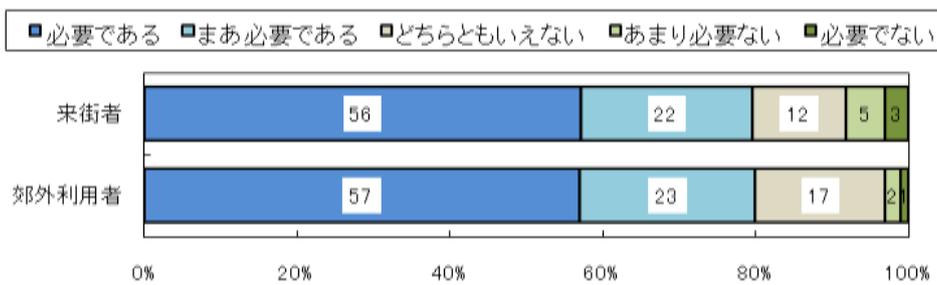
○中心部を循環するコミュニティバスの拡充をすること



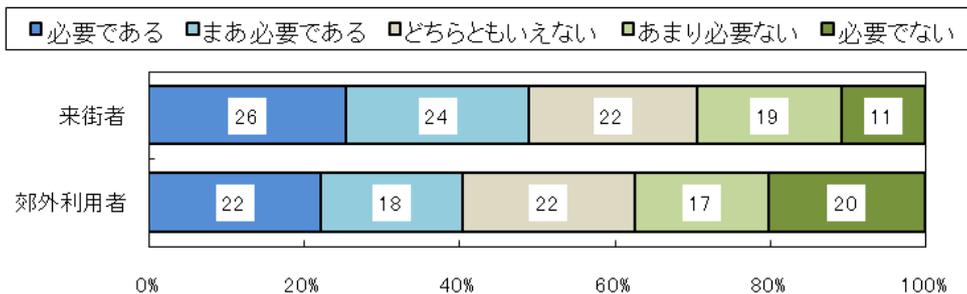
○公共公益施設を中心市街地に設置すること



○楽しく街の中を歩ける環境（情報センターの設置、マップ提供など）の整備をすること



○街なかに住みたい人のために、マンションやアパートを増やすこと



④「福島市中心市街地と駅前通りに関するアンケート調査結果」

(平成 19 年 7 月) (福島商工会議所中小企業振興部)

平成 19 年 7 月 1～31 日の期間に福島商工会議所中小企業振興部が実施した「福島市中心市街地と駅前通りに関するアンケート調査結果」から、中心市街地に対する市民の意向などを抜粋し整理する。

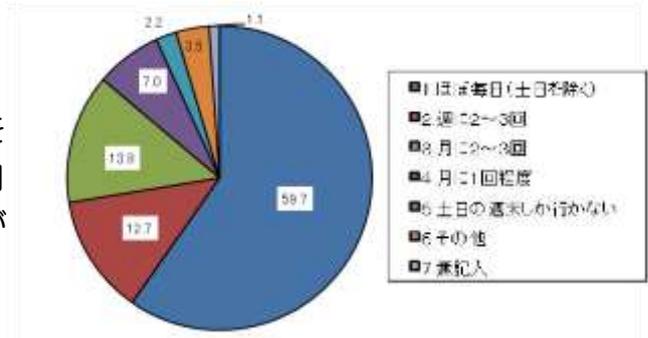
配布数：1,000 票 (中心市街地の来街者、中心部店舗来店者)

回収数： 370 票 (回収率 37.0%)

ア. 中心市街地に関して

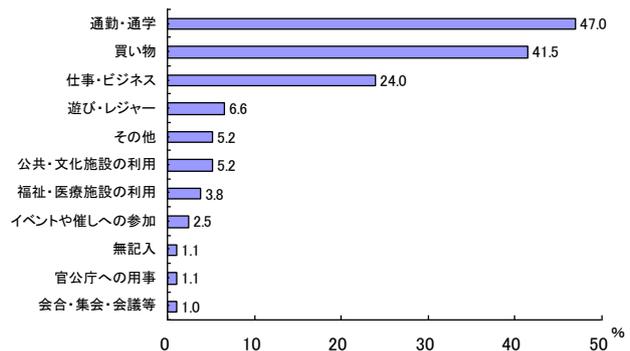
<中心市街地への来街頻度>

中心市街地への来街頻度は、土日を
除くほぼ毎日が 59.7%で最も多く、月
に 2～3 回が 13.8%、週に 2～3 回が
12.7%である。



<中心市街地への来街目的(複数回答)>

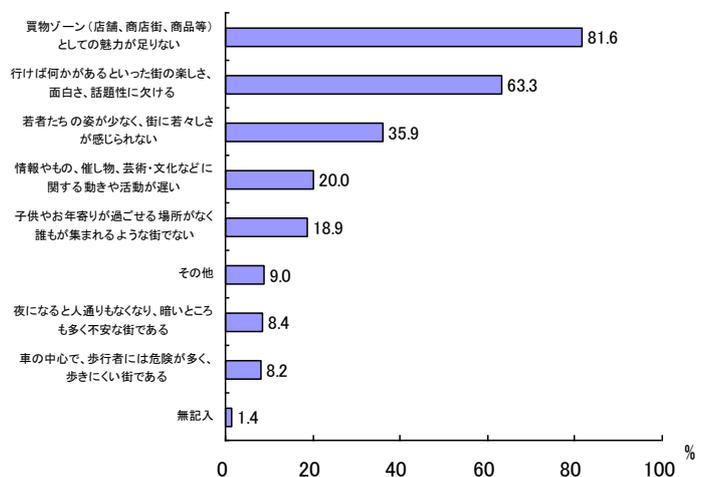
来街目的で最も多いのが通
勤・通学で 47.0%、次いで買物
が 41.5%、仕事・ビジネスが
24.0%である。年齢別では、10
歳代から 50 歳代でともに通
勤・通学が 1 位であるが、60
歳代から 70 歳代の高齢者は買
物が多い。



<中心市街地に対する感想(複数回答)>

「買物ゾーン(店舗、商店街、商品等)としての魅力が足りない」(81.6%)が最
も多く、次いで「行けば何
かがあるといった街の楽し
さ、面白さ、話題性に欠け
る」(63.3%)、「若者たち
の姿が少なく、街に若々し
さが感じられない」
(35.9%)が上位にある。

いずれの年代でも「買物
ゾーン(店舗、商店街、商品
等)としての魅力が足りない」
がトップになっている。



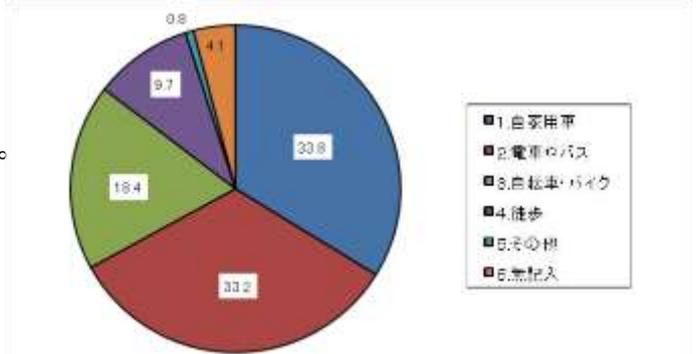
<お気に入りの場所やお店の有無>

「ある」が37.0%、「ない」が57.8%である。
年齢別では、「ある」の割合が多い年代は70歳代以上と10歳代であるが、逆に「ない」とする割合が多いは30~40歳代である。

<中心市街地への交通手段>

自家用車（33.8%）と電車・バス（33.2%）がほぼ同率であり、次いで自転車・バイク（18.4%）である。

自家用車は30歳代から50歳代が利用し、電車・バスは10歳代から30歳代の若年層と60歳代から70歳代以上の高齢者層が利用している。



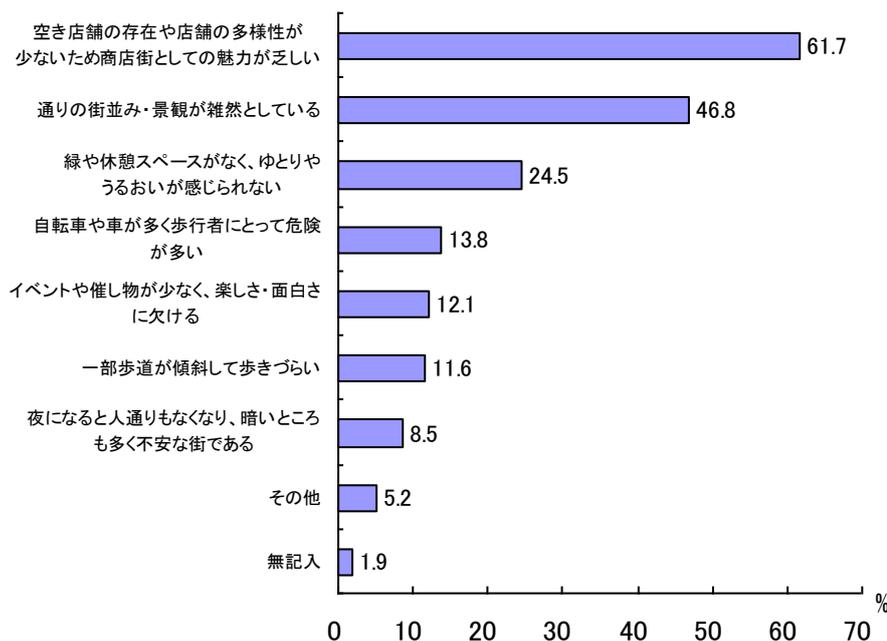
イ. 福島駅東口駅前通りに関して

<駅前通りに対する印象（複数回答）>

「空き店舗の存在や店舗の多様性が少ないため商店街としての魅力に乏しい」が61.7%で最も多く、次いで「通りの街並み・景観が雑然としている」（46.8%）、「緑や休憩スペースがなくゆとりやうるおいが感じられない」（24.5%）となっている。

年齢別に見ると、30歳代から50歳代では「空き店舗の存在や店舗の多様性が少ないため商店街としての魅力に乏しい」が多く、10~20歳代の若い年代では「通りの街並み・景観が雑然としている」が多い。

「緑や休憩スペースがなくゆとりやうるおいが感じられない」は60歳代、70歳代以上の高齢者層で多い。

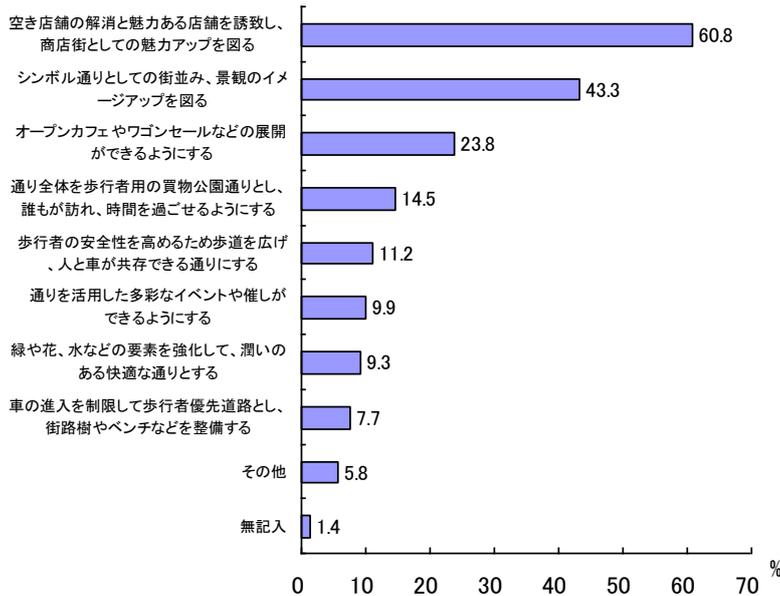


<福島の顔にふさわしい通りにするためには（複数回答）>

「空き店舗の解消と魅力ある店舗を誘致し、商店街としての魅力アップを図る」（60.8%）が最も多く、「シンボル通りとして街並み・景観のイメージアップを図る」（43.3%）が続く。

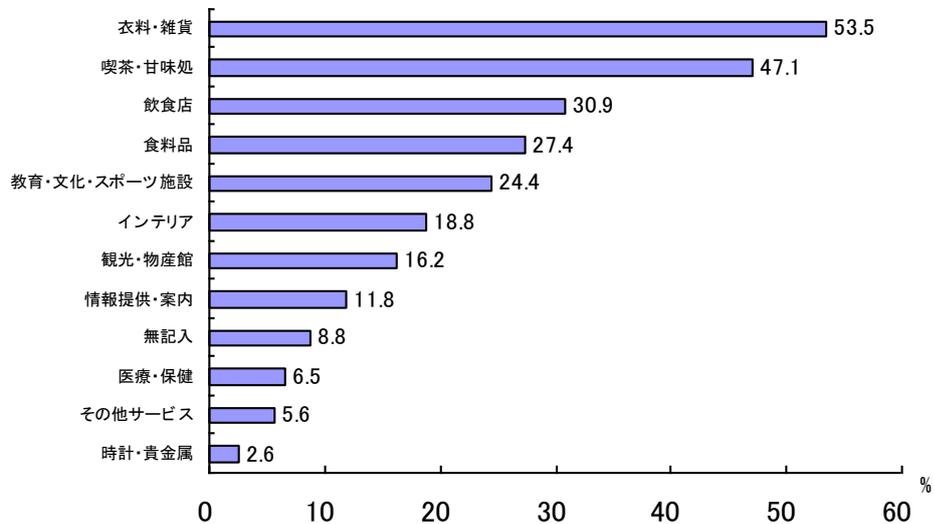
年齢別に見ると、「空き店舗の解消と魅力ある店舗を誘致し、商店街としての魅力アップを図る」はどの年代でも多くを占め、特に30歳代から50歳代にかけて高い率になっている。

「シンボル通りとして街並み・景観のイメージアップを図る」は70歳代以上で特に高い。



<駅前通りに欲しい業種（複数回答）>

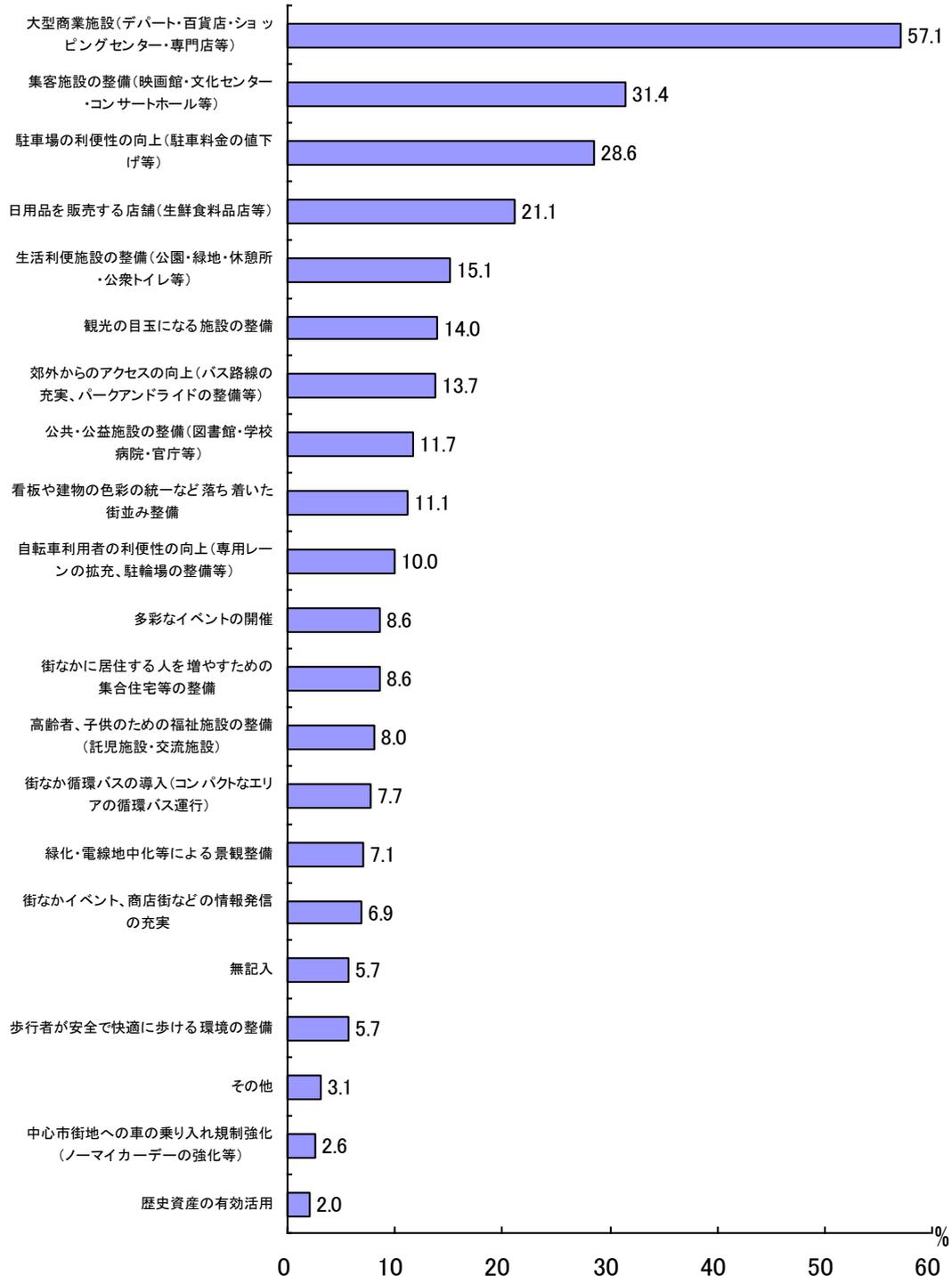
最も多いのが衣類・雑貨（53.5%）で、以下、喫茶・甘味処（47.1%）、飲食店（30.9%）、食料品（27.4%）、教育・文化スポーツ施設（24.4%）と続く。衣類・雑貨は若い年代で特に割合が高く、喫茶・甘味処は中高年代に多い。



＜中心市街地活性化に必要な施策（複数回答）＞

「大型商業施設（デパート、百貨店、ショッピングセンター、専門店等）」が最も多く 57.1%、以下「集客施設の整備（映画館、文化センター、コンサートホール等）」（31.4%）、「駐車場の利便性の向上（駐車料金の値下げ等）」（28.6%）が上位にある。

「大型商業施設（デパート、百貨店、ショッピングセンター、専門店等）」はいずれの年代においても最も高い。



⑤「歩いて暮らせるまちづくり福島地区社会実験 ～交通量調査・分析・効果検証～報告書」(平成20年1月) (歩いて暮らせるまちづくり福島地区社会実験実行委員会)

「歩いて暮らせるまちづくり福島地区社会実験」(平成19年10月21日～11月18日)の中で実施したアンケート調査結果を抜粋し整理する。

賑わい実験に関するアンケート結果

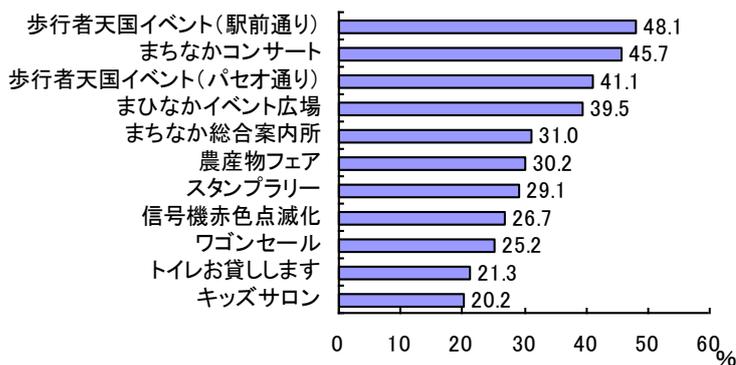
賑わい創出の社会実験全般

アンケート対象の社会実験：スタンプラリー、ワゴンセール、農産物フェア、まちなかコンサート、信号機赤点減化(交差点の一時停止化)

サンプル数：258票、11月3日の賑わい創出社会実験アンケートの合計(重複回答)

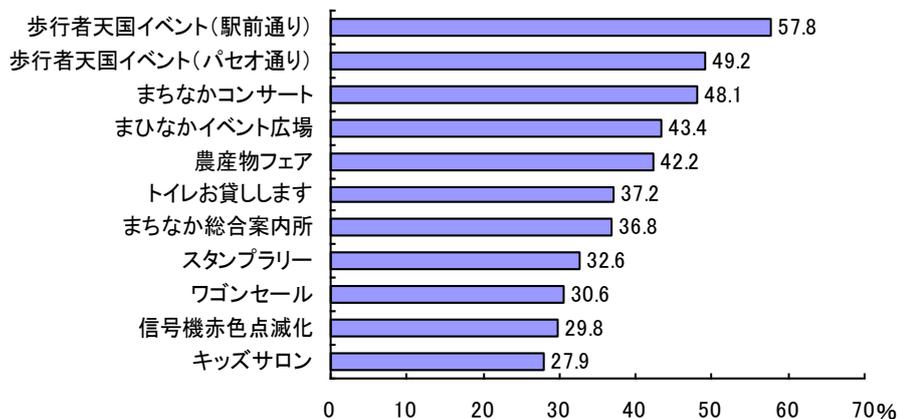
<参加、利用したイベント>

4割を超える参加、利用したイベントは、駅前通りやパセオ通りの歩行者天国イベント(48.1%、41.1%)、まちなかコンサート(45.7%)であった。

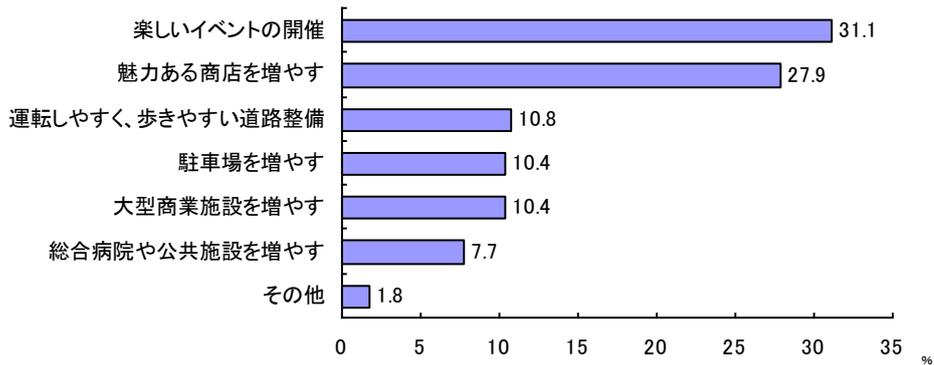


<継続を望むイベント>

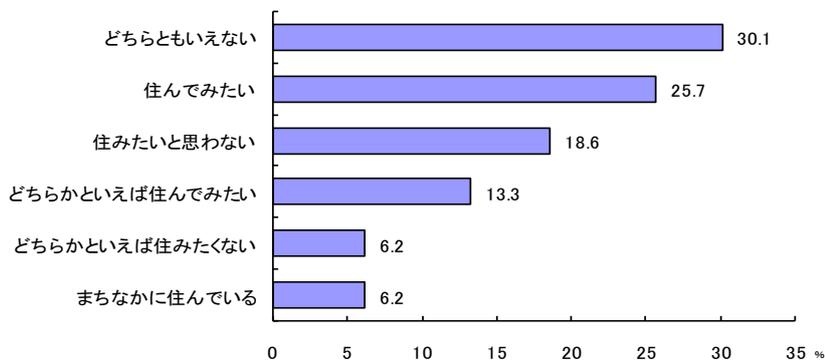
4割を超える今後も続けた方が良くとするイベントは、参加、利用したイベントと同じ傾向を示し、駅前通りやパセオ通りの歩行者天国イベント(57.8%、49.2%)、まちなかコンサート(48.1%)、まちなかイベント広場(43.4%)、農産物フェア(42.2%)であった。



<活性化に必要なこと>



<街なかに住んでみたいか？>



調査結果にもとづく考察

利用者アンケート調査結果では突出して支持されたイベント等はなかったが、駅前通りやパセオ通りの歩行者天国イベント、まちなかコンサートの利用が相対的に多かったことを踏まえ、多様化する個人嗜好に対応しながら、今後も多彩なイベントを企画・実行し、まちなかに多くの人を誘引することが重要と考えられる。

(6) 旧法に基づく中心市街地活性化基本計画等の取り組み状況

①旧法に基づく中心市街地活性化基本計画（平成10年10月策定）の概要

ア. 中心市街地活性化の基本テーマ

従来のまちづくりの風が郊外部への外延化に向いていたことに対して、郊外からの農産物等の受け入れや活用、高齢者の都心居住への呼び戻し、交流人口の呼び込み等、郊外部の情報や蓄積を受信し、これをまちなかから発信していく風をおこしていくため、基本テーマを『新しい風ふくしま』とした。

イ. 中心市街地の位置及び区域

本市の中心市街地は、自然環境や歴史的・文化的経緯に留意して交通結節点である福島駅を中心に旧市街地で概ね商業地域又は近隣商業地域と、一部都心部の夜間人口回復の促進地域とするための区域と都心のアメニティ空間確保のための区域を含めて、約270haの区域とした。

ウ. 中心市街地活性化の目標

- 新たな拠点づくり
- 公共施設の適正配置によるまちづくり
- アメニティ（快適な）豊かな回遊のできる道づくりと界隈づくり
- 多様な人々が住み続けることができるまちづくり
- 誰もが利用しやすい交通システムづくり
- 投資を誘導し経済効率のよい市街地づくり
- 環境に配慮したまちづくり
- 市民・企業と行政の連携（パートナーシップ）によるまちづくり
- 時間をかけて成長するまちづくり
- 災害に強い中心市街地づくり
- 国際化に対応した中心市街地づくり

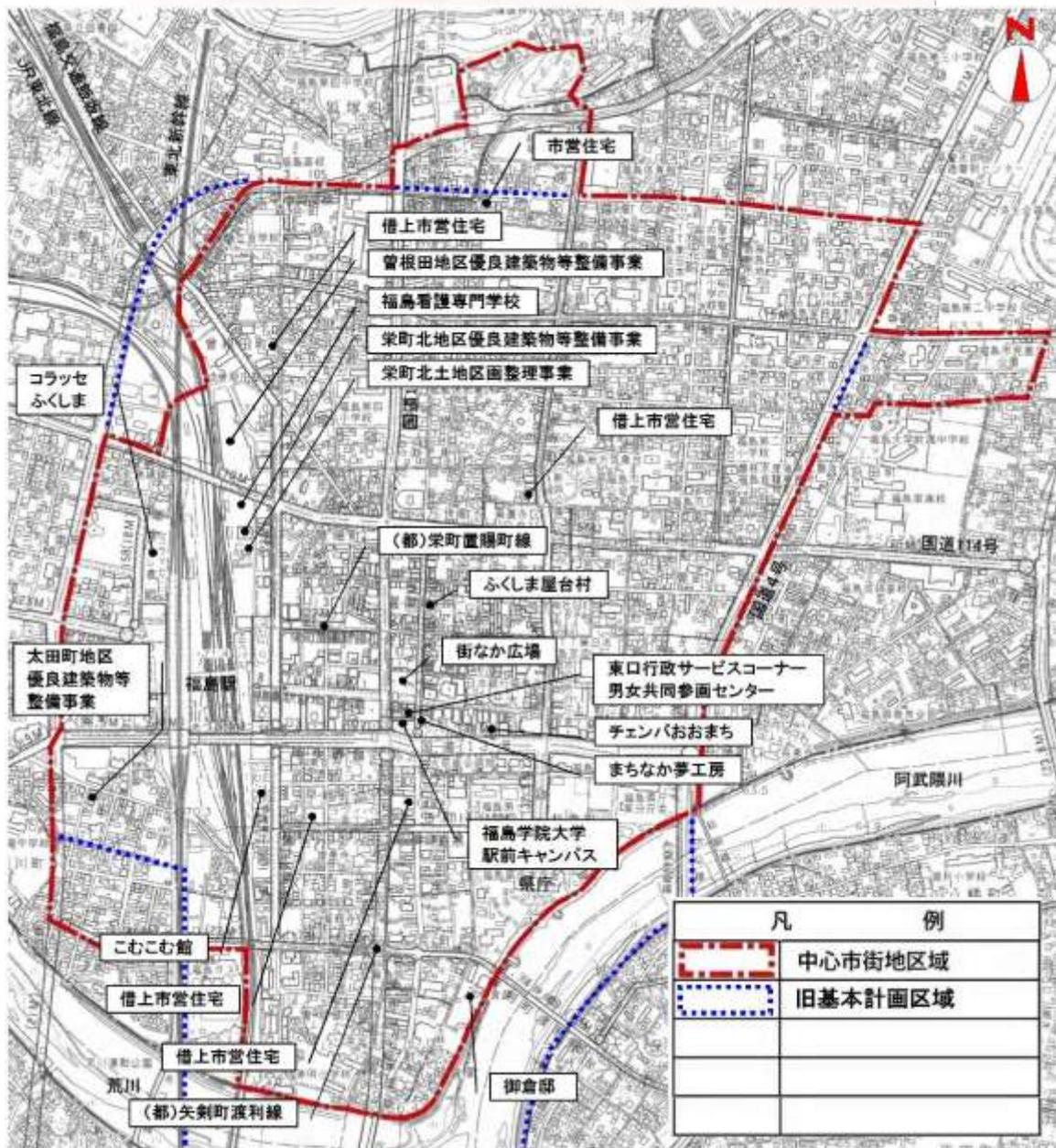
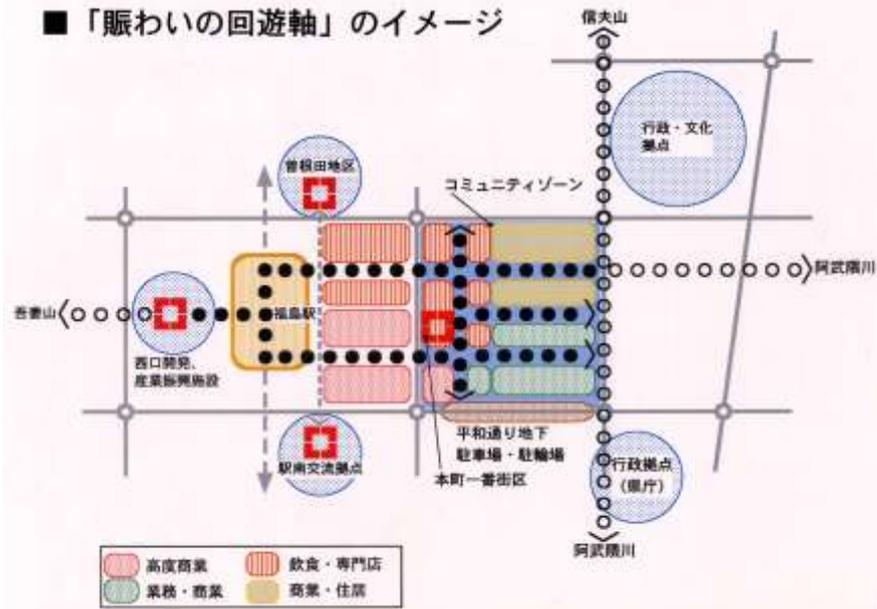
エ. 市街地整備改善の方針

- 都心中央地区に新たな交流拠点を整備する
- 幹線道路及び環状道路の整備を促進する
- 土地の高度利用を促進し、複合的都市機能の整備を図る
- 中心市街地への居住施設の誘導と人にやさしいまちづくりを進める
- 交通環境の充実を図る
- 中心市街地の景観の向上を図る

オ. 商業の活性化事業の方針

- 中心市街地の商業活性化をマネジメントする組織・体制づくり
- 中小小売商業高度化事業の推進
- 個店、商店街レベルでの戦略の構築
- 新しい産業を育てる拠点等を形成する
- 商業拠点を結ぶ「賑わいの回遊軸」の形成

■「賑わいの回遊軸」のイメージ



②旧計画に基づく個別事業の評価

旧計画に基づき、市街地の整備改善と商業等の活性化及び市街地の整備改善のための事業及び商業等活性化のための事業等と一体的に推進する事業を軸とした各種の事業等に取り組み、これまでに基本計画で位置づけた 96 事業のうち 77 事業 (80.2%) に着手し、41 事業 (42.7%) が完了している。

一方、未実施や中止となった事業が 17 事業 (17.7%)、休止中の事業が 2 事業 (2.1%) あり、これらは財政的な面のほかに地権者の合意形成に至らなかった等の理由によるものが大半となっている。

■旧基本計画で位置づけた事業の進捗状況

	事業数	完了		実施中		未実施		休止中		中止	
		事業数	率 (%)								
市街地の整備改善事業	46	21	45.7%	13	28.3%	9	19.6%	0	0.0%	3	6.5%
商業等の活性化事業	30	8	26.7%	17	56.7%	3	10.0%	2	6.7%	0	0.0%
上記2事業と一体的に推進する事業	20	12	60.0%	6	30.0%	2	10.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	96	41	42.7%	36	37.5%	14	14.6%	2	2.1%	3	3.1%

ア. 主な市街地の整備改善事業

市街地の整備改善のための事業のうち完了したものは 46 事業中 21 事業 (45.7%) であり、集客力のある公共施設の整備や都心居住の推進などの効果を出してきている。

このうち、栄町北土地地区画整理事業、栄町北地区優良建築物等整備事業、中町地区優良建築物等整備事業、平和通り地下駐車場の整備等の事業実施により、中心市街地の活性化に大きく寄与している。

■栄町北土地地区画整理事業／栄町北地区優良建築物等整備事業

本事業は、駅周辺の JR 所有の遊休地を民間の制度を活用し、商住複合型の施設整備を進める施工者が取得し、福島駅周辺地区計画内の基盤整備や商住複合施設の整備を行うことにより、都心居住の推進や賑わいを創出し、中心市街地の活性化に寄与することを目的としている。

本事業の実施後、共同住宅部分は即完売となったほか、地区内隣接地には福島看護専門学校が新規立地するなど、福島駅周辺地区計画区域の整備及び高度利用の推進、都心居住の推進に大きく寄与している。

【栄町北土地区画整理事業】

・地区面積：約 1.0ha ・事業認可：H17.11 ・換地処分：H20

【栄町北地区優良建築物等整備事業】

- ・事業認可申請：H15.10
- ・施設建築物着工：H17.11
- ・施設建築物完了：H19.3
- ・総事業費：45.4 億円
- ・敷地面積：3,188.42 m²
- ・建築面積：2,052.11 m²
- ・延床面積：19,546.69 m²
- ・規模構造：地上 16 階、PC 造一部鉄筋コンクリート造、鉄骨造
- ・主要用途：共同住宅（8 階～16 階、85 戸、分譲）、学習支援施設（7 階）
 駐車場（1 階～6 階、自走式 296 台）
 その他（1 階、コンビニ、クリニック、調剤薬局、機械室等）



■その他の完了事業

事業名称	概要
中町地区優良建築物等整備事業	借上市営住宅制度の活用による都心居住促進
平和通り地下駐車場の整備	都心南地区と中央地区を繋ぐ地下歩道および地下駐輪場と一体的に整備。
栄町五月町線街路事業	矢剣町渡利線と福島駅東口を結ぶ道路整備。
市道野田・森合線整備事業	道路幅員狭隘部の整備。
森町緑地整備事業	保健福祉センター隣接地での都市緑地整備。
西口公園整備事業	福島駅西口の産業支援施設隣接地での修景整備。
新町緑地公園整備事業	ベンチの設置や植栽、公衆トイレの改修。
御倉町地区公園整備事業	阿武隈川と一体となった市民のふれあい交流拠点整備。
県庁前公園整備事業	入口の段差解消等。
子どもの夢を育む施設緑化整備事業	子どもの夢を育む施設敷地内の緑化。
阿武隈川水辺の楽校整備事業	遊びの場、環境教育の場として活用する身近な水辺の整備。
阿武隈川平成の大改修事業	舟運の歴史を再現する水辺を整備。
景観整備、案内サインの整備等	歩行者案内板等の整備。
電共同溝整備事業	並木通り等における電線類の地中化。
ふれあいスクール整備事業	学校敷地内のブロック塀を植栽等に改修整備。

イ. 主な商業等の活性化事業

商業の活性化のための事業のうち完了・実施中のものは 30 事業中 25 事業 (83.4%) であり、中心市街地への集客効果を出している。

このうち、福島駅西口複合施設「コラッセふくしま」整備事業、大型空き店舗対策事業、商店街空き店舗対策事業、中心市街地商店街整備等支援事業、中心市街地共通駐車サービス券強化事業、中心市街地広域イベント事業等の実施により、中心市街地の集客向上に大きく寄与している。

■福島駅西口複合施設「コラッセふくしま」整備事業【完了】

平成 15 年に、県、市、商工会議所などの関連団体が入居し、各種会議や研修会が開催できるコンベンション機能のほか、企業間交流、若手起業家を支援する交流・ビジネスゾーンを備えた施設を整備した。

- 延床面積：21,226.84 m²

(専有面積 福島県 5,222.96 m²、福島市 2,550.19 m²、
商工団体 4,320.91 m²)

- 規模：地上 13 階、地下 1 階

- 主要用途：○賑わいゾーン

観光物産情報や活動発表の場などを提供。

- ビジネスゾーン

「インキュベートルーム」を中心に、創造的な次代を担う中小企業や意欲ある起業家を支援する場を提供。

- 交流ゾーン

異種、多様な企業間交流の機会を創出し、人的ネットワークを活用した新しいビジネスを創造していくため、「企画展示室」を中心に製品の PR 活動や商取引を支援する場を提供。また、「多目的ホール」「研修室」「会議室」では大小各種会議、研修会が開催できるコンベンション機能を備える。

- 行政サービスゾーン

「西口行政サービスコーナー」「県パスポートセンター」

「市立図書館西口ライブラリー」にて、各種市民サービスを提供。



■中心市街地商店街整備等支援事業（ラヴィバレー番丁）【完了】

当該地は JR 福島駅と県庁を結ぶ歩行軸にあるほか、隣接して平成 17 年度中にオープンする子供の夢を育む施設「こむこむ館」と「NHK 放送会館」の合築による拠点施設の整備が進められ、中町商住複合事業、さらに近隣地区にマンション建設が進み新たな居住者の増加が見込まれるなか、開発への機運が高まった。

そこで、平成 16 年度 中心市街地における「集う」「商う」「住まう」機能を有する先導モデル「ラヴィバレー番丁」の商業部分を取得。中心市街地及び地元商店街に

おける商業拠点（核）として商業とサービスを提供、更には集会機能及び住宅を有する複合施設として整備開発した。

- 敷地面積：約 2,100 m²
- 延床面積：約 5,200 m²
- 規模構造：地上 10 階、鉄骨造
- 主要用途：1 階 生鮮スーパー、惣菜
ストアベーカリー、飲食店
- 2 階 飲食店、クリニック
多目的ホール
- 3 階～10 階 福島市借上市営住宅
(40 戸)
- 補助制度：商業施設「中小商業活性化事業費補助金（リノベーション補助金）」
住宅「福島市借上市営住宅供給促進事業」



■その他の完了・実施中事業

【完了事業】

事業名称	概要
大 空き店舗対策事業	大型空き店舗に移転する際の賃借料を補助する事業
中心市街地共通・スサービス券事業	バス利用の来街者への共通バスサービス券の発行と一定の買い物に対してのバス料金の一部サービスによる集客力向上の促進
(旧) 商工会館利活用事業	旧商工会館を活用してチャレンジショップやフリースペースでの展示・イベント開催。
TMO支援事業	TMO構想に位置づけのある事業推進のための支援。
商店街宅配サービス強化事業	FAX等を通じた商品の宅配サービスの加盟店と利用者の増強と拡大を推進。
商業人材育成事業	販売技術等の強化と商業リーダーの育成、講習会や商店経営等のセミナーの開催。
街なか広場活用推進事業	商店街イベントと連携して各種イベントを実施。
都心居住推進事業	都市型住宅の供給を図るための相談・指導及び調達を実施。
市民まちづくり活動連携事業	市民活動の支援やインキュベータの育成を推進。

【実施中事業】

事業名称	概要
商店街空き店舗対策事業	空き店舗賃借料補助、空き店舗改装費補助
中心市街地共通駐車サービス券強化事業	中心市街地の加盟店舗による共通駐車サービス券事業。システム加盟店で買い物・飲食・契をした際に、その金額に応じて共通駐車サービス券をもらいその券を利用駐車場（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。
中心市街地広域イベント事業	各商店街のイベントの連携を図り、イベントの魅力向上も併せて図り、中心市街地の全体イベントを実施。
中心市街地共通ポイントカード強化事業	中心市街地の加盟店舗による共通ポイントサービス券事業。
商店街商品力強化事業	事業加盟店の逸品をPRし、一店逸品運動を展開するための情報誌「いいみせ大図鑑（保存版）」を発行。
福島ブランド開発事業	福島のブランド「MOMONOKI FACTORY」の立ち上げを行い、吾妻の雪さぎをモチーフにポストカードを製作。
中心市街地にぎわい事業	街なか広場を会場としたイベント開催。
商店街イベント事業に対する助成（中小企業振興助成事業）	商店街が開催するイベントに対する補助。
福島駅周辺街路樹電飾事業	福島駅周辺街路樹の電飾を実施。

ウ. 主な一体的に推進する事業

市街地の整備改善事業と商業の活性化のための事業と一体的に推進する事業のうち完了・実施中のものは 20 事業中 18 事業（90.0%）であり、中心市街地への集客効果を出している。

このうち、交通バリアフリー基本構想の策定、子どもの夢を育む施設整備事業、福島市行政サービスコーナーの設置、中心市街地活性化交通支援事業、福島駅西口北自転車駐車場整備事業等の実施により、中心市街地に来街する人の利便性向上や集客向上に大きく寄与している。

■子どもの夢を育む施設整備事業【完了】

青少年の多様な活動支援、世代を超えた交流活動を推進する教育文化複合施設として、また、NHK放送会館と一体的に整備することで、都心南地区における回遊性を高め、中心市街地に新たな賑わいを創出する拠点施設として整備する。

- 敷地面積：5,000 m²
- 建築面積：3,302.9 m²
- 延床面積：9,989 m²
- 規模構造：地上 4 階、地下 1 階、鉄筋コンクリート造一部鉄骨
- 主要用途：図書館、多目的ホール、学習室、展示場、プラネタリウム等、駐車場 18 台、大型バス 2 台、自転車 114 台
- 工期：平成 12 年度～平成 16 年度
- 平成 17 年 7 月 23 日オープン
- 平成 18 年度年間利用者数 322,827 人



■福島市行政サービスコーナーの設置【完了】

行政サービス、福祉、市民活動の機能を有する公共・公益施設を、交通の要衝である福島駅周辺に設置することにより、市民の利便性を高めるとともに、新たな交流、賑わいの拠点を創出する。

【福島市東口行政サービスコーナー】

施設整備にあたっては、既存の空きビル・空き店舗を活用することで、整備費用等、財政負担が軽減されるとともに、空洞化の象徴である空き店舗の状況が改善され、近隣商店街等の活性化に繋がる。

■中心市街地活性化交通支援事業【実施中】

既存バス利用者や鉄道利用者の乗り換えの利便性を高め、マイカー通勤を公共交通機関に転換するために、市内循環バスの 100 円バス運行を実施した。

また、通学、通院、雨天時の利用、高齢者などの交通弱者、買い物、市内観光など市民の足としての利便性向上や、街中の経済面、イベント、各施設における駐車対策、生活における移動性を高めるなど、様々な波及効果を期待して実施した。

- 平成 13 年度に実証実験を実施。
- 平成 16 年度から運用開始。
- 利用者数：平成 16 年度 784,232 人/年
平成 19 年度 818,182 人/年
- 市内循環 1 コース・2 コース運行：全 112 便/日

■その他の完了・実施中事業

【完了事業】

事 名称	概要
交通バリアフリー基本構想の策定	平成12年に施行された「交通バリアフリー法」に伴い、福島市においても高齢者等の移動円滑化のためだけでなく、歩行者の回遊性を高めて中心市街地の活性化を図る意味でも、誰もが安心して快適に移動できる都市空間づくり計画を策定。
公共交通利用促進による交通円滑化実証実験	コミュニティバス等の導入やバス路線網の再編等に向けた社会実験の実施。
自転車利用総合環境整備事業	県庁前通りの自転車利用における走行空間、駐輪施設、レンタサイクルなど総合的な自転車利用環境の整備。
精神障がい者地域生活支援センター設置整備事業	精神障がい者の日常生活支援、相談窓口、地域活動拠点機能を有する施設整備への補助
福島駅西口北自転車駐車場整備事業	敷地面積：1,017 m ² 駐車台数：580台
福島駅構内バリアフリー化事業	段差解消やエレベーター、エスカレーター設置等によるバリアフリー化。
ゆうせい情報プラザの利活用	各種情報発信機能、小会議室、郵便業務サービス機能等の利用促進。
障がい者コミュニティサロン支援事業	授産品等の製造、販売、パン工房、ふれあい喫茶、講座、文化活動の開催などへの支援。
ふくしま情報ステーションの設置	生活に密着した情報を受信・発信し、「人とまち」「人と人」をつなぐ参型情報ステーション整備。
福島市男女共同参画センターの設置	男女共同参画推進グループ活動の場の提供、情報提供の実施。

【実施中事業】

新庁舎建設事業	街の魅力向上と中心市街地の活性化に複合的に寄与できる新庁舎の整備。
レンタサイクル事業	貸出所4箇所（駅東口・西口、本町、地下駐）、レンタサイクル56台
産学官連携による新事業の創出、技術革新	産学連携推進室、産学連携コーディネーターの設置、「福島市産業振興基金」設置、産学官連携による地域企業の技術革新、新事業の創出

エ. その他の事業

上記のほかに、旧計画に位置づけのなかったものの中心市街地内で実施され、まちの活性化に効果を生んだものとして、以下の事業があげられる。

■福島学院大学福島駅前キャンパス誘致【完了】

若い世代の活力も都市機能の充実と魅力の1つに掲げることができる。仙台市や首都圏への学生の流出を食い止めることが、活気あふれる街につながるため、中心市街地の空き店舗（旧本町十番館ビル）に大学を誘致し、校舎として再生した。

- 開校：平成18年4月
- 福祉学部3、4年生のキャンパス 他 約300人
- 施設概要：大学 福祉学部
短期大学 情報ビジネス科
専攻科
- 付属施設：メンタルヘルスセンター、ストレスドック、NPO 企業実習施設、公開講座
- 市民が利用可能なラウンジ兼イベント用オープンスタジオ、図書館
- キャンパス内に学食なし→街なかの活性化のため学食を設置せず、昼休み時間をずらし設定
- 公開授業の実施
- 地上6階、地下1階



■その他の完了事業

事業名称	概要
福島看護専門学校の誘致	中心市街地において多くの学生が集まり、若者が活動するとともに、各種研修会や講座・講演の開催など広く市民が利用でき、街なかの賑わい創出に繋がる施設として整備した。
都市型高齢者福祉施設（まちなか宝生園）の誘致	中心市街地の公共施設等の資源を最大限に活用でき、利用者だけでなく、家族、職員など施設に関わる人の交流が生まれ中心市街地活性化の一翼を担う。介護が必要になっても“住み慣れた”街の中”で住み続けたいというニーズに応えられるよう、まちなかに都市型高齢者福祉施設を誘致した。
歩いて暮らせるまちづくり 福島地区社会実験	各種イベント等の賑わい実験と、まちなか「環バスやトランジットモールなどの交通実験を行った。

③取組みの評価（総括）

公共施設や大学・専門学校などの施設整備が進められ、これらの施設利用者や通学する学生数は増加しているが、商店街の魅力低下や休憩する場所の不足から、まちなかを回遊する歩行者数の増加につながっていない。

商業の活性化については各種イベントの実施により、一時的に来街者は増加しているが、定常的な来街者増加に結びついていないため、今後はイベント参加者等が、まちに滞留できるような仕組みづくりが求められる。

借上市営住宅の施策や民間マンションの供給等により、中心市街地の居住人口は微増となってきたが、近年の人口動態・民間マンションの供給減等から、今後は人口減少が考えられるため、高齢化社会にも対応した居住環境等の整備により人口の増加を図る必要がある。

(7) 中心市街地活性化に向けた課題の整理

中心市街地における現況特性から、①中心商業地としての魅力、②居住と交流のための環境の2点に大きく分類される。

①中心商業地としての魅力

中心市街地の集客力や回遊性の現状については下記の通りである。

- ・ 衣料品や家電製品を中心に、近隣市町村から本市への流入が増えているが、市内での買い物は買回り品を含めて郊外部に購買力が流出している。一部で、仙台市への流出も増えている。
- ・ 福島市全体に占める中心市街地の店舗数、従業者数、年間販売額、売場面積の割合が減少している。
- ・ 中心市街地の大型店は減少している一方、平成3年以降郊外部（幹線道路沿道）に大型店の出店が相次ぎ、商業機能の比重が郊外の路線型商業地に移ってきている。
- ・ アンケート調査や「歩いて暮らせるまちづくり福島地区社会実験」から、店舗の品揃えの充実や飲食・休憩機能等、商店街の魅力・楽しさに対する市民ニーズが高い。
- ・ 中心市街地における歩行者・自転車通行量が減少している。
- ・ 歩行者のための明確な回遊ルートが形成されておらず、さくら野百貨店の撤退により中心市街地での回遊性の奥行きが狭まる傾向にある。
- ・ 市役所や文化施設等の集客性の高い公共公益施設が、中心市街地内全域及びその外周部（特に北部）に分散している。

これらの現状を踏まえて分析すると、以下による対策によって問題解決を図る必要がある。

・中心商業機能の多様化・滞留拠点の形成

デパートや専門店等の品揃えのほか、飲食・休憩、医療・福祉など、まちとして必要な多様な機能を充実するとともに、フェイス・トゥ・フェイスのサービスに努めることにより、郊外店にはないまちなかの魅力の向上・差別化を図る必要がある。

レストランや喫茶店・カフェなど休憩できる場の不足に対する指摘が多くあげられており、これらの充実を図るとともに、新しい滞留拠点を回遊ルート上に適正配置することにより、まちなかでの時間消費の場づくりが求められる。

・まちの魅力につながる地域資源の活用

地域に点在する歴史資源や文化資源等を活用して、市内外からの誘客、交流につなげる必要がある。また、広域的な誘客圏を有する市内観光地へのアクセスは、福島駅を経由する割合が高いことが想定されることから、まちなかにおいて多様な観光情報の受発信機能を充実させる仕組みづくりが求められる。

・回遊環境と交通基盤の整備

来街者が、まちなかを楽しく回遊しながら快適に過ごすことができるよう、“目抜き通り”や“飲食街”、“ファッションストリート”などの、通りごとの特徴を持たせた回遊ルートの形成が必要である。

主要な公共公益施設が中心市街地外周部にまで分布し、駅や中心商店街から離れている施設もあることから、快適かつ気軽にこれらを回遊することができるような移動手段の確保が必要である。

歩行者や自転車、自動車など、多様な交通手段による移動が安全かつ快適に行われるよう、それぞれの交通の空間的な分離や体系的なネットワーク化が必要である。

・集客イベントの連携及び情報発信

中心市街地のイベントは年々来場者が増えており、「歩いて暮らせるまちづくり福島地区社会実験」での集客効果も高かったことから、年間を通じて集客効果が発揮できるよう、イベントの連携などのマネジメントを強化することが求められる。

②居住と交流のための環境

居住・交流環境についての現状は下記の通りである。

- ・ 借上市営住宅の施策や民間マンションの供給等により、中心市街地の人口は微増してきたが、近年の人口動態・民間マンションの供給減等から、今後は人口が減少していくことが予想される。
- ・ 全市平均に比べて高い高齢化率であるが、高齢者が快適に暮らせる居住環境の整備や、商業のみならず医療・福祉や行政、文化等、居住に関する様々なニーズに応える環境が整っていない。
- ・ 来街者や居住者にとって、ホール等の文化施設や集会施設等の整備要望が高く、対応が求められている。

これらの現状を踏まえて分析すると、以下による対策によって問題解決を図る必要がある。

・都心居住（高齢者等）の推進

比較的に高い高齢化率を背景として、中心市街地に高齢者等が安心して快適に住み続けられるよう、高齢者向け住宅の供給や各種支援制度の導入を図ることにより、引き続き都心居住を推進することが求められる。

・都心居住を快適にする関連施設の整備

中心市街地ならではの快適で便利な居住環境を整えるために、商業、医療・福祉、文化等、生活に関する機能の充実を図っていく必要がある。

・生涯学習のための文化・交流機能の充実

中心市街地が、市民生活に彩を与える文化・交流活動の中心的な場となるよう、文化施設・集会施設等の充実が求められる。

(8) 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

中心市街地の現状分析、課題から「中心市街地活性化の基本方針」を以下のように定める。

基本コンセプト ～ふくしまの個性と魅力を発信する生活都心づくり～

基本方針1 集客拠点づくりと回遊環境の向上

①拠点施設の整備

不足する業種の誘致や時間消費型施設の整備により、中心市街地の商業環境を改善し魅力向上を図る。

②魅力の向上

既存資源を活用して、まちなか観光を創出し、市内外の観光地との連携により中心市街地の集客力と魅力の向上を図る。

③回遊環境の整備

楽しく快適に回遊できるルートの形成と、歩行者や自転車、公共交通などのネットワーク化による回遊性の向上を図る。

④イベントの連携・情報発信

年間を通じた集客イベントによる賑わいを醸成し、観光・イベント情報を市内外に発信し集客を図る。

基本方針2 人が暮らし交流できる生活環境の向上

①居住の推進

都心居住に伴う施設整備及び支援制度の確立を図る。

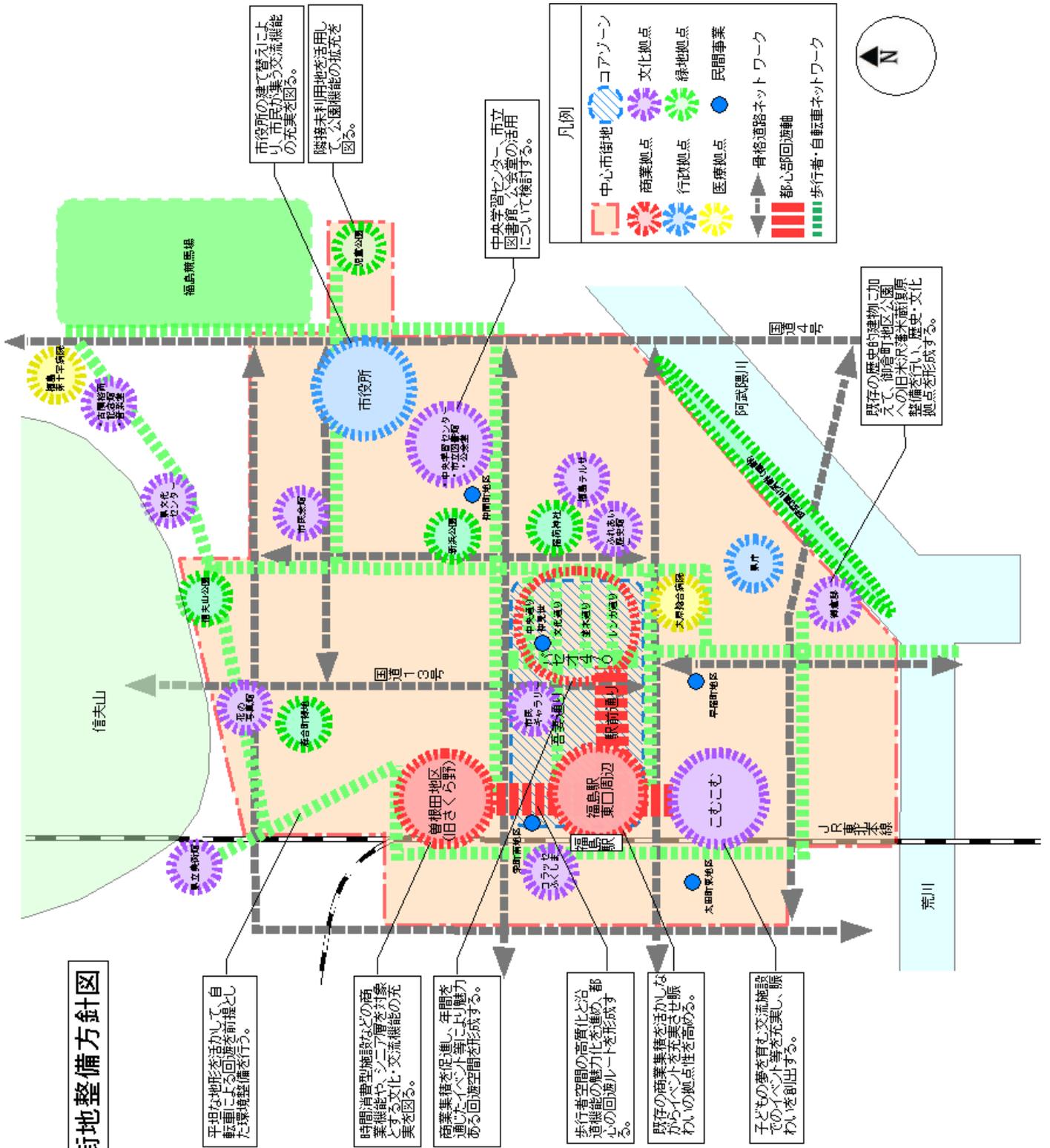
②居住環境の整備

都心居住を支える生活関連施設、医療・福祉施設の充実を図る。

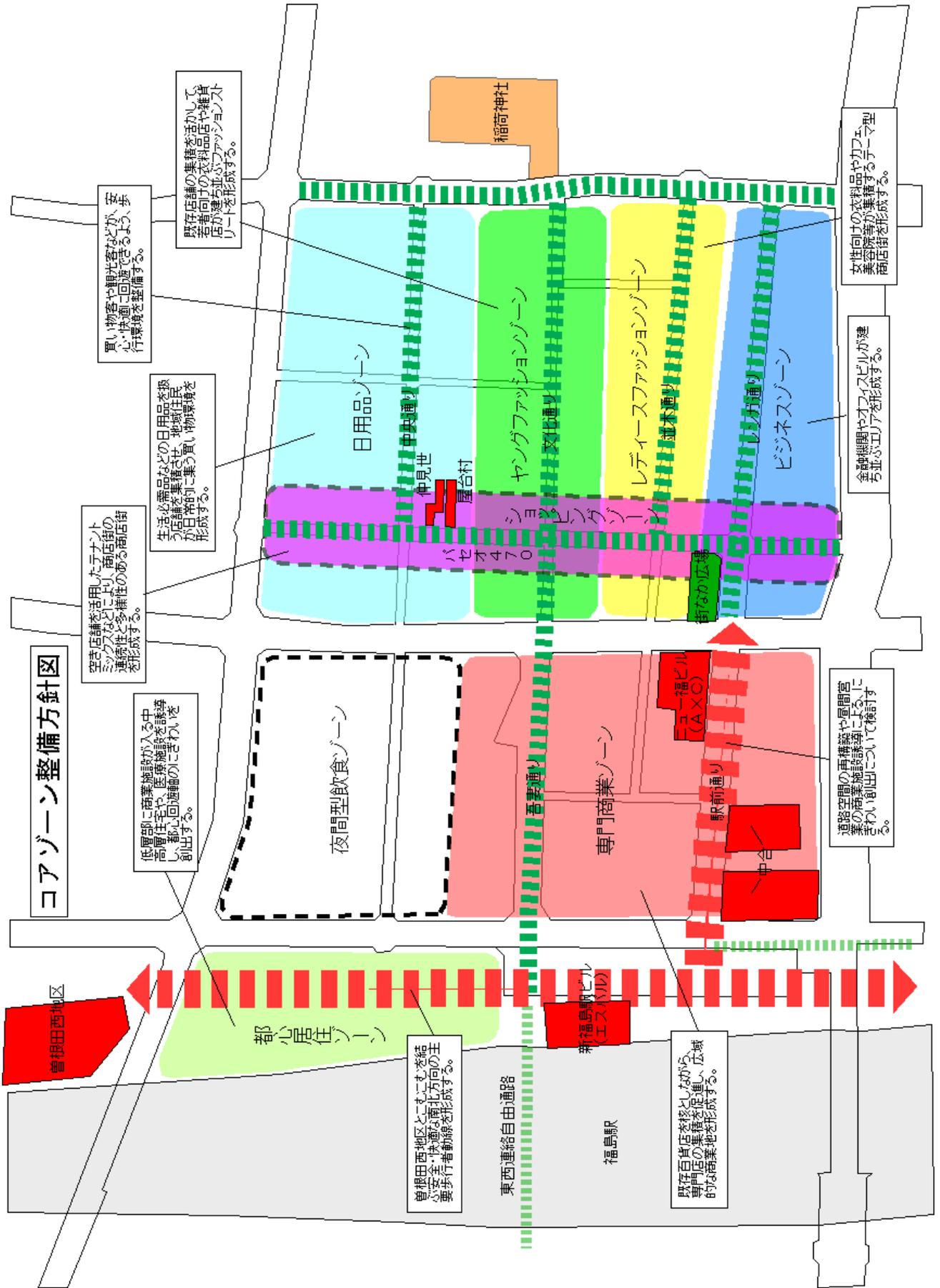
③交流環境の整備

市民にとって、コミュニケーションの場となるよう、文化・交流施設等の充実を図る。

中心市街地整備方針図



コアゾーン整備方針図



買い物客や観光客などが、安心・快適に過ごせるよう、歩行環境を整備する。

既存店舗の集積を活かして、若者向けの衣料品店や雑貨店が建ち並び、ファッションストリートを形成する。

空き店舗を活用したテナントショップなどにより、商店街の連続性と多様性のある商店街を形成する。

生活必需品などの日用品を扱う店舗を業種も、地域住民が日常的に集う買い物環境を形成する。

低層部に商業施設が入る中、高層住宅や、医療施設を誘導し、都心回遊軸のつぎを創出する。

曾根田西地区とこどもも安心して過ごせるよう、南北方向の主要な歩行者動線を形成する。

既存百貨店を移しながら、専門店の集積を促進し、広域的な商業地を形成する。

道路空間の再構築や高層商業の誘導施設誘導による、こども回遊軸について検討する。

金融機関やオフィスビルが建ち並びエリアを形成する。

女性向けの衣料品やカフェ、美容室等が集積するテーマ型商店街を形成する。

(9) 中心市街地活性化の主な事業

福島市中心市街地活性化に向け、官民協働で各事業を展開し、互いに連携させることでまちの活性化を図っていく。

①商業施設の整備

曾根田西地区暮らし・にぎわい再生事業（空きビル再生）

福島駅北側に位置する曾根田地区の大型商業施設は、平成10年に5階建ての駐車場を完備して完成し、1～4階までが百貨店等、5階に映画館等が入居し賑わいを見せていた。しかし、平成17年に百貨店が撤退したことによって1～4階まで空きビルとなり近隣住民や来街者の利便性が低下し、中心市街地全体へも影響を及ぼしていた。そこで、官民協働による解決策として、1～3階までを(株)福島まちづくりセンターがテナントを誘致し、建物の4階部分に従前から要望の高かった高齢者が交流できるスペース等の公共施設を導入し、賑わいを創出することとした。

【整備概要】

1～2階 商業施設（身廻り品等）

延床面積 1F 約 8,500㎡ 2F 約 6,200㎡

3階 医療施設 延床面積 約 6,200㎡

4階 公共施設（アクティブシニアセンター）延床面積 約 6,200㎡

団塊世代、シニア層の文化発信拠点を整備

～（仮称）アクティブシニアセンターは、セカンドライフの始発駅。～

◎基本コンセプト

『あそこに行けば、何かができる』“居場所”の提供

いままでの「生涯学習」の枠を外し、団塊世代(シニア世代)のニーズに応える多様性、本物志向、高品質な空間「人（技術）」「場」「機会」の提供。

また、社会とのつながりを重視し、いつでも、誰でもが利用しやすい人づくり、場づくりを目指す。



旧さくら野百貨店現況

JR東日本福島駅を中心とした南北軸の南端にある『子どもの夢を育む施設』に対して、北端に『世代間交流が図れる（団塊の世代を含むシニア世代を核とする）施設』を整備し、生涯学習、世代間交流の促進と街なか活性化の両輪とする。



計画地は曾根田西地区

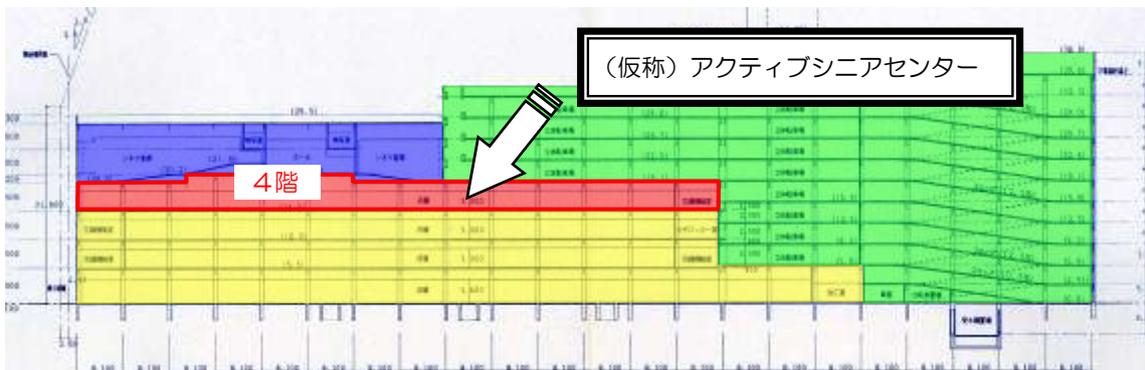
施設のイメージ



コミュニティギャラリー・ライブラリー



多目的ホールステージ



旧さくら野百貨店4階を整備

仲見世整備事業、置賜町地区暮らし・にぎわい再生事業

福島市中心部のパセオ470(通り)に面し、昭和40年代から老舗飲食店街として一時代を築いた「仲見世」は、建物の老朽化に伴い歯抜けた店舗が減少し、ついに全面閉店を余儀なくされた。老朽化した建物の取壊しに伴う空き地・駐車場化を危惧して地元商店街、商工関係者が協力し、「仲見世」の再生を願い、店舗・昼間営業の飲食店及び市民の交流スペース等を整備するため特定会社を設立して事業を進め、賑わいを創出する。

【整備概要】

1～3階 物販店、
飲食、地域交流スペース等
延床面積 約2,000㎡

- ◎集客マグネットとなる複合商業施設として整備する
- ①統一テーマを踏まえた個店の外観・内装
- ②ニーズに即した商店や商品・サービス
- ③地域コミュニティにおけるホスピタリティ向上



外観イメージパース (パセオ470通り側)

②文化交流施設の整備

旧米沢藩米蔵復原事業

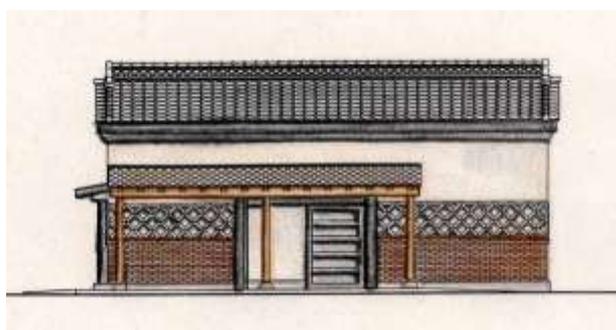
中心市街地南部は江戸時代から阿武隈川の舟運が盛んに行われ、福島県の経済発展に重要な役割を果たしていた。ここには日本銀行福島支店の前身である福島出張所が東北で初めて開設され、昭和2年には支店長役宅が建てられた。市ではこの旧役宅を接続する土地も含めて御倉町地区公園として整備し一般に開放している。また、公園内には、休み処として、軽食や土産物などを販売する「おぐら茶屋」が設置され、地元協議会で運営を行っている。

この敷地内に旧米沢藩米蔵を復原し、既存の御倉邸並びにおぐら茶屋と連携させ、市民及び観光客を誘導する文化交流施設として整備することで、新たな拠点として賑わい・回遊性の向上に寄与する事業である。

【整備概要】

解体前と同じ外観での復原を基本とし、既存施設との連携を図りやすいよう自由度の高い間取りとする。

主要用途：展示・休憩所・教育・観光 延床面積 33.49㎡



旧米沢藩米蔵復原事業のイメージ

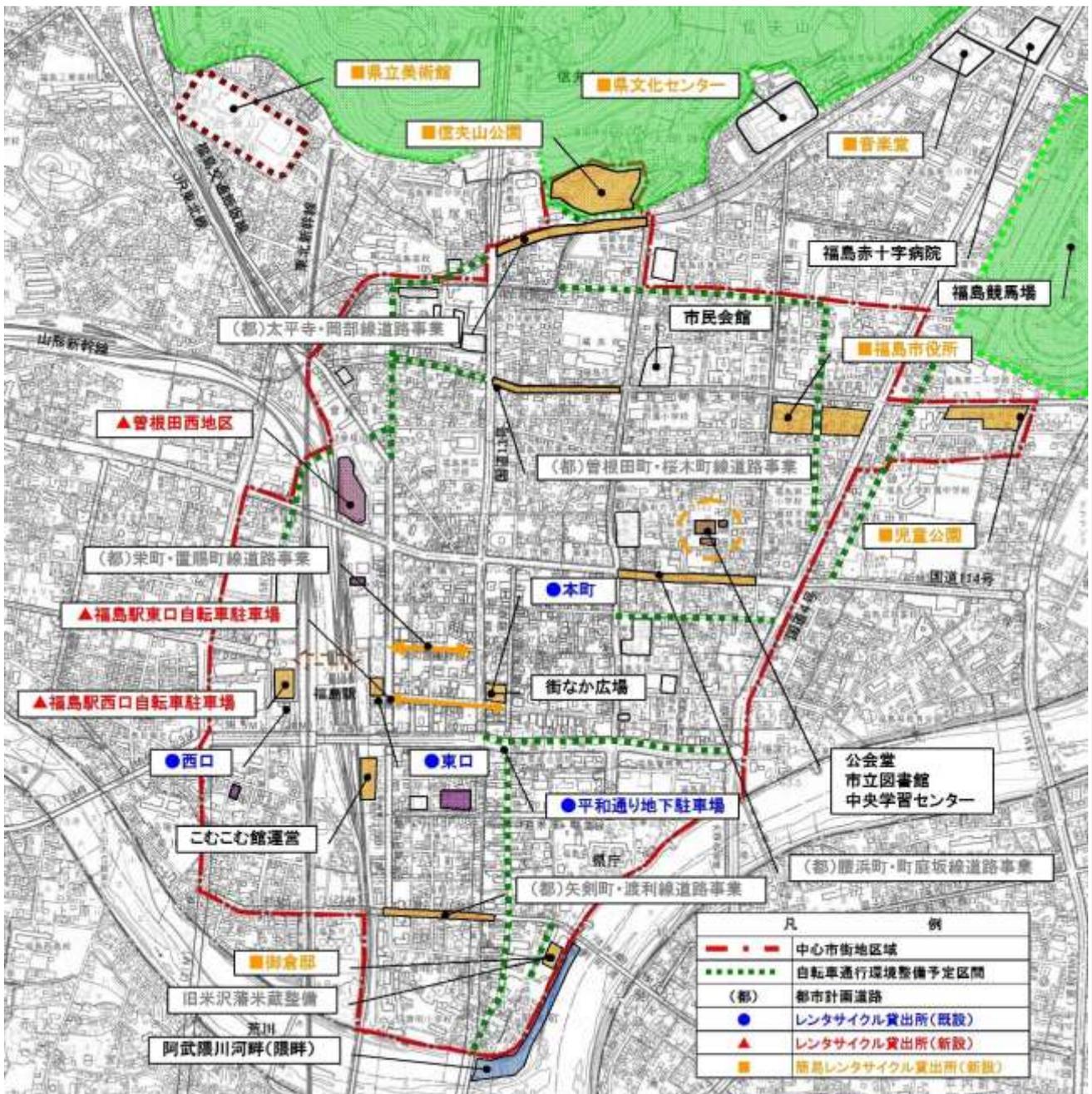
レンタサイクル事業

レンタサイクル貸出所の増設と乗捨て制度の導入により、利用者への利便性を高め各施設間及びまちなかを回遊しやすい環境を整備することで利用者の増加を図る。

福島駅西口駅前広場再整備事業

福島駅西口の駐輪場整備により、自転車利用者の利便性を向上させ公共交通機関の連携と利用促進連携を図る。

3事業により相乗的にまちが賑わい、自転車歩行者の増加に寄与する事業である。



【中心市街地における課題と分析】

●中心商業地としての魅力

- ・中心商業機能の多様化・滞留拠点の形成
- ・まちの魅力につながる地域資源の活用
- ・回遊環境と交通基盤の整備
- ・集客イベントの連携及び情報発信

●居住と交流のための環境

- ・都心居住（高齢者等）の推進
- ・都心居住を快適にする関連施設の整備
- ・生涯学習のための文化・交流機能の充実

基本コンセプト
 ……ふくしまの個性と魅力を発信する生活都心づくり…

【活性化基本方針】

集客拠点づくりと回遊環境の向上

●拠点施設の整備

- ・菅根田西地区暮らし・にぎわい再生事業
- ・仲見世整備事業
- （圏外地区暮らし・にぎわい再生事業）
- ・信夫山公園整備事業
- ・児童公園周辺整備事業
- ・児童公園遊具整備事業
- ・街なか広場整備検討会設置
- ・福島都心中央地区区画整理事業
- ・プラっとショップ運営事業
- ・ふくしま屋台村運営事業
- ・福島市観光案内所、認定観光案内所内所運営事業

●回遊環境の整備

- ・栄町置賜町線道路事業
- ・矢剣町渡利線道路事業(2路線)
- ・腰浜町町庭坂線道路事業
- ・高質空間形成施設事業
- ・舟場町山下町線道路事業
- ・菅根田町桜木町線道路事業(宮下町工区)
- ・太平寺岡部線道路事業(2路線)
- ・福島駅前通り等整備検討会設置
- ・福島駅西口駅前広場再整備事業
- ・まちなか自転車利用促進事業
- ・レンタサイクル貸出所利用環境整備事業
- ・自転車利用環境総合整備事業
- ・レンタサイクル事業
- ・まちなか循環周遊バス社会実験
- ・中心市街地活性化交通支援事業
- ・小規模緑地整備事業

●魅力の向上

- ・旧米沢藩米蔵復原事業
- ・福島ブランド開発事業
- ・御倉邸運営事業
- ・福島城下まちづくり事業
- ・商店街空き店舗対策事業
- ・中心市街地共通駐車サービス券事業
- ・中心市街地共通ポイントカード事業
- ・新規創業者等支援事業

●イベントの連携・情報発信

- ・ふくしまウェルカムチケット事業
- ・山車 festival・わらじまつり開催事業
- ・ふくしま中心街地区ぶらっとWebTV運営事業
- ・中心市街地イルミネーション事業
- ・ふくしま花のまち推進事業
- ・福島市まちなかイベント情報事業
- ・福島市の商業再発見イベント事業
- ・街なか広場イベント活用事業
- ・商店街「朝市」開催事業
- ・まちなかコンサート開催事業
- ・「福島バスまつり」開催事業
- ・中心市街地にぎわい事業
- ・街なかにぎわい創出事業

※指標算出に係る事業

人が暮らし交流できる生活環境の向上

●居住の推進

- ・家賃助成制度等の導入
- ・借上り市営住宅供給促進事業
- ・太田町東地区高齢者住宅整備事業
- ・栄町南地区高齢者住宅整備事業

●居住環境の整備

- ・菅根田西地区暮らし・にぎわい再生事業※
- ・早稲町地区暮らし・にぎわい再生事業
- ・仲間町地区暮らし・にぎわい再生事業
- ・五老内町地区暮らし・にぎわい再生事業
- ・上町地区暮らし・にぎわい再生事業
- ・地域創造支援事業
- ・市役所新庁舎（東棟）整備事業
- ・中心市街地内の医療施設の支援検討

●交流環境の整備

- ・菅根田西地区暮らし・にぎわい再生事業※
- ・五老内町地区暮らし・にぎわい再生事業※
- ・旧米沢藩米蔵復原事業※
- ・市民生涯学習「市民ステージ」支援事業
- ・市民文化祭の開催事業
- ・「こむこむ館」運営事業
- ・中央学習センター等整備計画策定事業

※指標算出に係る事業

目標1：賑わいの創出

目標指標①
 歩行者・自転車通行量

目標指標②
 空き店舗 参考

目標2：快適居住の促進

目標指標③
 居住人口

目標指標④
 文化・交流施設利用者 参考