

福井商工会議所「福井駅西口中央地区市街地再開発事業への提言」

(平成21年4月28日)

福井駅西口中央地区市街地再開発事業は、平成19年11月に認定された「福井市中心市街地活性化基本計画」の成否を握る主要プロジェクトの一つであり、「県都百年の計」として大きな期待が寄せられている。また、この地区は、土地区画整理事業、福井駅西口広場拡張など周辺の様々な事業と複雑に絡み合い、再開発計画の推進について様々な議論が出されている。

一方で、この西口再開発地区には、将来の人口減少や社会環境の変化や経済変動などを見据えた上で、県都の玄関口として変化に対応でき、またその役割を發揮しつづけるという持続可能性も求められている。

こうした中、福井市においては、再開発事業の公共施設として市民福祉会館の機能移転を打ち出されたが、再開発ビル全体の施設や機能、運営については、幅広い意見の聴取を含めた検討が必要である。

この福井駅西口中央地区市街地再開発事業が、県民市民に真に必要とされ、県都の顔、中心市街地の核にふさわしく、日常的な賑わいが生み出される、持続可能な拠点の整備・創出につながるよう期待し、以下の通り提言する。

記

1. 《役割について》

市民生活やビジネスなどから日常的な賑わいを生み出す

中心市街地に祭りなどイベント的な賑わいや、郊外店のような商業的な賑わいを求めるには限界がある。今後、中心市街地に期待すべき賑わいとは、市民の日頃の行動やビジネスなど日常から生み出される持続的な賑わいである。中心市街地における当再開発ビルの役割は、こうした日常的な賑わいを生み出すことである。

2. 《景観および建物コンセプトについて》

福井らしいコンセプトと一流の知恵が取り入れられた、全国発信できるビルへビル景観・建物コンセプトについては、食や自然といった「福井らしき」を、ふんだんに取り入れ、中心市街地のシンボルとなるだけでなく全国へ発信できるビルを目指すべきである。そのためには、日本を代表する専門家によるデザイン、プロデュースのもとに地元企業が連携しながらコンセプトを練り上げていかねばならない。また場合によっては、一棟にこだわらないビル構成も検討すべきである。

3. 《市が設置する公共施設について》

豊かで幸せな生活を実現できる多世代の交流拠点となる施設

現在の文化施設(能楽堂)や福祉施設機能にとらわれることなく、多世代にわたる様々な市民の交流の拠点として、豊かで幸せな生活を実現できる施設を望みたい。

4. 《商業フロアの運営について》

ビルのステータス創出・維持のための戦略的出店計画と維持管理のマネジメント
商業フロアについては、床を埋めるための出店者募集・誘致ではなく、福井の豊かな「食」を活かした業態など、広域的、地域的なマーケティング調査にもとづいた出店を望みたい。地元有名飲食店の誘致など戦略的な出店計画を図り、出店後は基準に達しない店舗に対する退店勧告など厳しい運営管理が必要である。

また、売上歩合制の家賃システムの導入などにより実態に即した出店しやすい、妥当な賃料にすべきである。

5. 《再開発事業の進め方について》

再開発準備組合、福井市、福井県、経済界による協議の場、および賑わいづくりに向けた検討

今後は、準備組合、福井市、福井県、経済界の一致協力のもと、日常的な賑わいづくりに向けて公共施設も含め検討する場の設置を早急に確保することを望みたい。

また、場合によっては再開発計画を柔軟かつ早期に実現するため、福井市による土地先行取得も視野に入れるべきである。

福井駅西口中央地区市街地再開発事業に関する検討報告書

～日常的な賑わいが生み出される、持続可能な拠点づくりに向けて～

(商工会議所県都活性化専門委員会：抜粋)

市民生活やビジネスといった日常から生み出される賑わいづくり

- ・趣味やボランティアを通じた交流、行政手続や図書館利用といった行政サービス、市場や飲食といった日頃市民が安心して楽しく快適な生活を送るための行動やビジネスなどによる日常的な賑わいが生み出される機能が必要である。
- ・中心市街地は電車、バスなどの公共交通機関の結節地である。こうした利便性の良さは、公共施設の立地として最適であり、公共施設の立地が日常的な賑わいを生み出すことになる。

福井らしさと一流の知恵が取り入れられた全国へ発信できるビル

- ・ビル景観や周辺の環境について、福井らしさを取り入れたビルづくり、地元企業との連携のもと一流のプロデューサーができる日本を代表する建築家、デザイナー、プランナー、マーケティングマネージャー、タウンマネージャーなど幅広く質の高い知恵を取り入れたものに期待する。
- ・ビルデザイン等の決定にあたってはコンペティションを行い、県民投票などにより県民市民の声を反映。
- ・現在の計画では、商業、公共施設、マンションが一棟で予定されているが、場合によっては一棟にこだわることなく、計画を柔軟かつ早期に実現するために福井市による土地先行取得も視野に入れるべきと思われる。

ビルのステータス創出、維持のための戦略的出店計画と維持管理のマネジメント

- ・出店者の募集、誘致にあたっては、広域的、地域的なマーケティング調査のうえ慎重に行うべきである。
- ・競争力があり需要開拓の可能性のある「福井の食」を活かし、地域の人も観光客も楽しめるマーケットや飲食店、フードコート等の設置を期待したい。加えて、この商業施設への出店がステータスになるよう基準に達しない店舗に対する退店勧告など厳しい運営管理が必要と思われる。
- ・中心市街地の一部の地域においては、共益費を含んでも坪 7,000 円以上の賃料では新規の出店者の確保は難しい状況であり、妥当な家賃設定や売上歩合制の家賃システムの導入などにより、実態に即した出店しやすい賃料にすべき。

再開発準備組合、福井市、福井県の 3 者協議による賑わいづくりに向けた公共施設の設置

- ・再開発準備組合、福井市、福井県の 3 者が一致協力し、協議する機会を確保することを強く望むものである。
- ・老朽化の進む県立美術館の建て替え移設や、福井県立恐竜博物館のサテライト展示場、県内大学のサテライトキャンパス、市民大学、職業訓練、また県内産業、市町の製品・技術の展示、実演・販売場（例：そば道場など）や、駅前にシンボリックな景観として「地魚の水族館」、「コシヒカリの田んぼ」といった日本初となる施設。

豊かで幸せな生活を実現できる多世代の交流拠点としての多目的施設

- ・保育園・幼稚園、生涯教育の場、さらには「食育」などの体験研修施設などを併設し市民の交流の拠点
- ・「食育」については、既に「キッズキッチン」や「全国食育王選手権」など全国でも先進的な取り組みが福井県内で行われており、再開発ビルをこうした「食育」のメッカとする。
- ・邦楽、洋楽など音楽を中心に、能楽堂としての機能を有しつつも市民の発表、鑑賞の場や、また研修講演会場など多目的でかつ本格的な施設を整備すべきである。能舞台については、導入費用、維持経費の面から高品質な可動式の設備で対応すべきと考える。

SWOT分析 強み弱みの分析(地域)

		機会 Opportunities	脅威 Threats
強み Strengths	<ul style="list-style-type: none"> ・交通結節 ・みんなにとって便利 ・西武百貨店・高級店 ・官公庁集積・ビジネス街 ・路地裏、雑踏 ・歴史の小径 ・シティ型ホテル 	攻撃市場 生活福祉 弱者 マイナス→0 健常者 0→プラス ウェルネス 幅広い幸せ シルバー人材センター 保育園 世代間交流 教育(ビジネススクール、市民大学) 職業訓練 有力飲食店 食文化発信(戦略的特別条件の設定) 美術館 文化施設 スポーツセンター 市民サービスセンター(例. いわき市 土日も夜8時まで)	<ul style="list-style-type: none"> ・後継者不足 ・景気低迷 ・車社会 ・消費者ニーズ多様化
	<ul style="list-style-type: none"> ・車不便 ・大型店少ない ・販促弱い ・足並み揃わない ・空きテナント多い・工事中 ・飲食店…質量とも少ない 	弱みの補足・向上 駐車料金体系 500円停め放題 パーク&ライド 魅力あるショップを誘致(例. 東急ハンズ) 魅力ある飲食店を誘致 (例. ソースカツ井〇〇軒, 有名△△そば, おろしそば横丁 カニ生簀ワコース店) 地代 適切賃料、売上歩合制導入へ(例. 丸亀市)	差別化 タウンマネージャー テナントリーシング 所有と経営の分離 マネジメント体制
弱み Weaknesses			撤退検討 ×

SWOT分析 強み弱みの分析(広域)

		機会 Opportunities	脅威 Threats
強み Strengths	<ul style="list-style-type: none"> ・食・食育・カニ ・健康長寿 ・体力・学力・教育水準高い ・女性社会進出 ・三世代同居 ・地場産業(めがね、和紙打ち刃物、織維) ・恐竜 	攻撃市場 食・市場・有名飲食店(戦略的特別条件の設定) 和風フードコート(アトリウム内駅待合室兼用) 食育・キッズキッチン・世代間交流 恐竜サテライト展示場 体験・学習型観光 実体験&実販売(例. そば道場、和紙漉き体験、農業体験)	<ul style="list-style-type: none"> ・若者減少 ・低い食糧自給率 ・支店の統廃合 ・ストロー現象
	<ul style="list-style-type: none"> ・有力な観光地少ない(永平寺・東尋坊) ・観光ニーズに合っていない 	弱みの補足・向上 永平寺(例. 修行体験)、東尋坊 朝倉氏遺跡 恐竜化石発掘体験 (2009年植樹祭)	差別化 グルメ お得感 そそられる演出 (例. かに茹で・鯖の丸焼き・そば打ち) 新鮮さ
弱み Weaknesses			撤退検討 ×