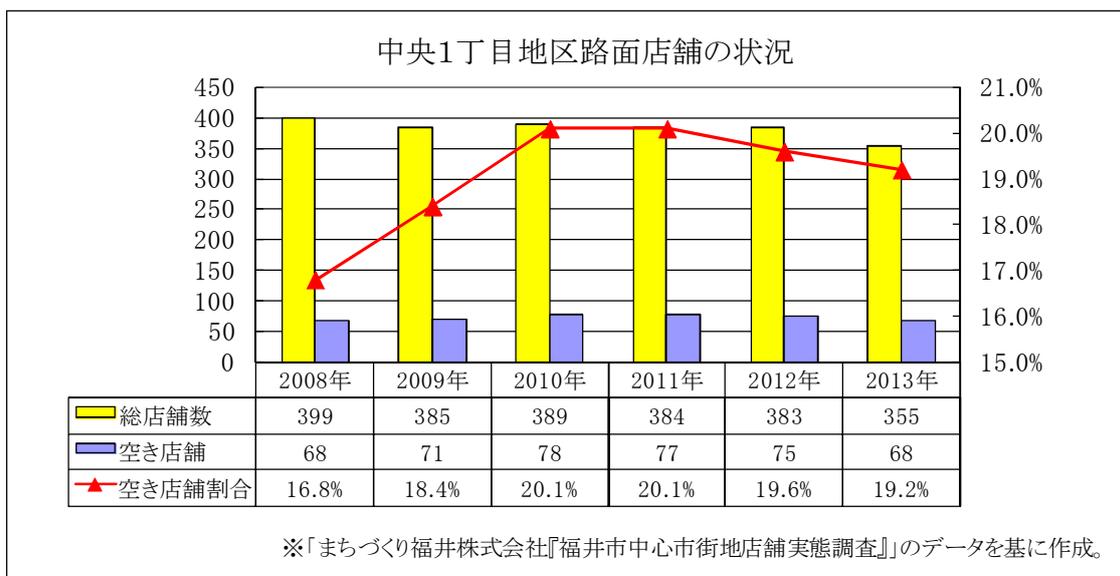


福井県・始動した「県都デザイン戦略」 ～中長期で中心街区を再構築～

日本不動産研究所 福井支所
不動産鑑定士 宮岡 広英

<中心市街地の状況>

福井市の中心市街地は、他の地方都市の中心市街地と同様に郊外路線商業地域の大型ショッピングセンター等への顧客流出が顕著にみられ、建物の老朽化・店舗経営者の高齢化と相まって、裏通りの店舗のみならず、表通りの店舗の空きがみられる(写真①・②、下グラフ参照)。まちフェス等のイベントも積極的に行われているが、一過性のものが多く、通常時の状態改善には至っていない状況にある。



なお、平成 25(13)年は、J R福井駅西口再開発工事により対象エリア内の店舗が消滅したこと等で、総店舗数が減少している。



㊦㊦とも「表通りの店舗にも空きが見られる中心街区」

<中心市街地街区再構築の必要性>

平成26(’14)年度の舞鶴若狭自動車道の全線開通、平成28(’16)年春のJR福井駅西口再開発ビル完成、平成37(’25)年度の北陸新幹線敦賀開業による交流人口の増加等を見据え、福井市の中心市街地は県都の玄関口として、県内市町をリードしてゆく必要がある。また、震災から60年余りが経過しており、老朽化している建物も多いことから、都市全体がリニューアルする時期に至っていることも挙げられる。



「西口再開発ビルの建設現場」

このため、福井県及び福井市は、まちづくりの将来像と実現のための方策を定めた「県都デザイン戦略」を、平成25(’13)年3月に策定し、中長期的な都市プランを示している。

<中心市街地街区の再構築について>

上記「県都デザイン戦略」では中心市街地の都市プランとして、①建物の更新時期を捉えた街区の再構築、②城址と一体となるまち並み景観の形成、③駅東口における業務機能等の強化、の3点が示されているが、ここでは①についての紹介を行う。

建物の更新時期を捉えた街区の再構築については、まちの実情に合わせた中低層の再開発、共同建替による建物更新の促進、低未利用地（空地や駐車場等）の集約化によるまとまった土地の創出と施設の再配置など、多様な手法を用い、地権者や民間事業者の協力のもと街区の

再構築を図るものとしている。これを実現させるため、短期的には街区の再構築手法について検討を行い、中長期的には検討結果を反映して街区の再構築を誘導する。

具体的な進め方としては、第一段階として再構築エリアを設定し、地権者に対して老朽建物建て替えの意向調査を行う。第二段階として、地権者を中心に協議会を設置し、地区の将来像・用途の配置等のガイドラインを策定する。第三段階として、土地区画整理事業・第一種市街地再開発事業等より上記ガイドラインに合致した効果的な事業手法を検討する。第四段階として、建築計画と事業実施計画を行う。

本件事業は平成 25(’13)年度に始まったばかりであり、平成 25(’13)年度は対象地区の各建物の築年数や耐震補強の有無、土地と建物の権利者、権利者の建て替え意向の把握等の基礎調査が予定されている。平成 25(’13)年 9 月末に隣接地区において、西口再開発ビルの建設着工(写真③)が行われており、それに伴い地権者の当該事業に対する意識も高まりつつある。

また、本件事業は中心市街地の方向性を左右する事業であることから、西口再開発ビル事業、北陸新幹線事業等と並ぶ、重要性の高い事業である。