

福井市・活性化担う駅西口再開発事業

～注目される複合ビルに～

日本不動産研究所 福井支所
不動産鑑定士 宮岡 広英

福井市の中心部であるJR福井駅周辺の活性化を担う、JR福井駅西口再開発事業が、平成25年8月に事業認可を受け、平成28年3月の再開発ビル完成に向けて、現在建築中である。



「建築工事が進む福井駅西口再開発ビル」

再開発ビルは高さ約90mの地上21階・地下2階建てとなり、建築面積約4,610㎡、延べ床面積約35,140㎡、事業費約106億円の県内でも有数の大型ビルとなる。その用途は、商業施設・公共施設・分譲マンションを備えた複合ビルであり、その概要は下図のとおりである。

福井駅西口再開発ビルの概要

分譲マンション 計89戸	21F
	6F
自然史博物館分館・ドームシアター	5F
観光関連施設・ボランティアセンター	4F
多目的ホール等	3F
商業フロア 16区画 約2,500㎡	2F
駐車場	1F
	B1
	B2

福井駅西口再開発ビルの完成イメージ

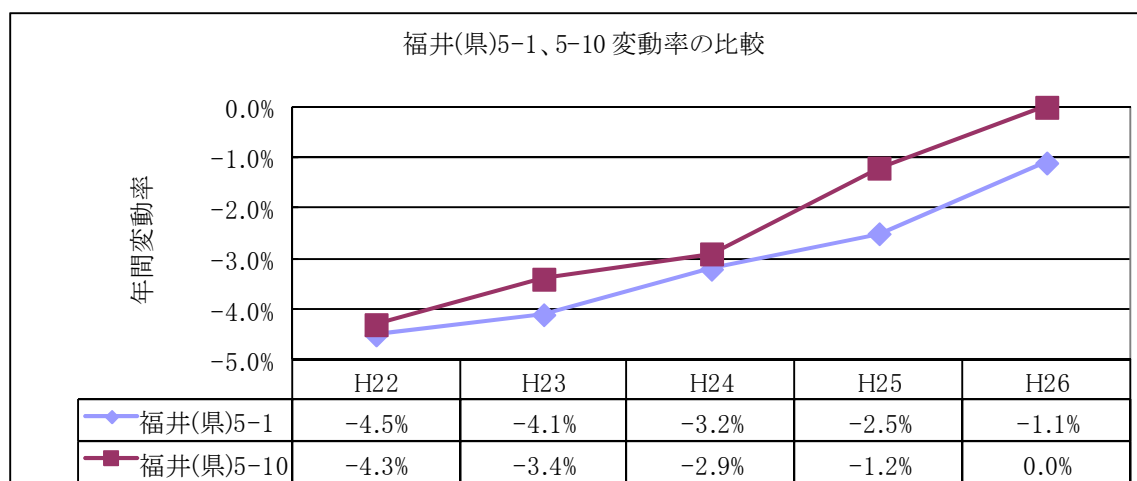


(出典:福井市ホームページ)

自然史博物館分館では、目標入館者数を年間10万人としており、併設するドームシアターではプラネタリウムのほか、宇宙航空研究開発機構（JAXA）の観測映像や、自主制作番組等のコンテンツを予定している。商業フロアでは、1階に海産物や伝統工芸品を販売する福井色ゾーンとカジュアルグルメゾーン、2階には女性をターゲットとした3ゾーンを予定している。平成26年6月に行われた商業フロアのテナント募集説明会では、県内外から約100社・計140人が集まっており、再開発ビルへの注目の高さがうかがえる。また、再開発ビルに併設して、演奏会や飲食、スポーツ等の催し会場としての活用を予定した屋根付き広場の設置が予定されている。

<再開発事業の地価への影響>

福井駅西口近くの地価調査地点は、駅前広場対面（福井(県)5-10）と、駅前大通沿い（福井(県)5-1）の2地点が存し、その変換変動率の推移は下図のとおりである。



西口近くの地価調査地点 写真左「5-10」写真右「5-1」

平成24年までは、大きな差異は見られないが、再開発事業が具体的に動き出した平成25年以降は、再開発事業への期待もあり、駅前広場対面の地点で大幅に下落率が改善しており、平成26年では横ばいとなっている。

他の北陸地方の県庁所在地である金沢市や富山市では、平成27年春に開業予定である北陸新幹線の影響もあり、駅周辺の商業地で大幅に地価上昇している地点がみられる。一方、福井県では新幹線延伸はしばらく先であり、本再開発事業以外では、完了間近の大型プロジェクトはないことから、やや水をあけられた状況にある。

<中心市街地の将来性>

福井市においても、他の地方都市と同様に、郊外幹線道路沿いの大型商業施設周辺に多数の店舗が集積し、中心市街地は相対的に衰退傾向にあるといえる。具体的には、近年の大型店の新規出店は、県内最大の商業施設である「フェアモール福井」の周辺、もしくは同一街路である国道8号沿いに集中している。週末になると、「フェアモール福井」が、3,500台の駐車場を確保しているものの、買い物客の車であふれかえっている状況が続いている。一方で中心市街地では、大通り沿いにはある程度の人出がみられるものの、1本裏に入ると、通行人が一気に少なくなり、空き店舗が目立つ状況にある。

この流れを変えるには、本再開発ビルのみでなく、周辺の商業施設である西武福井店・電車通り商店街・福井駅東口再開発ビル(AOSSA、写真④)との連携が不可欠である。福井県及び福井市において定めた、まちづくりの将来像と実現のための「県都デザイン戦略」においても、その重要性は示されている。

中心市街地に事務所を構える一事業者としては、本再開発事業に大いに期待し、郊外の商業施設から人の流れを取り戻すきっかけとなることを、切に願うものである。