

街なか再開発構想 についての提言書

～魅力ある会津若松市の創造に向けて～

令和4年5月11日

会津若松商工会議所 会頭 渋川 恵 男

I 提言にあたって

「急激な人口減少の克服」と「原発事故による風評被害からの脱却」という難しい課題のある当市においては、中心市街地の大型店の撤退から10年以上が経過し、郊外型大型店の出店は一段落の感はありますが、コロナ禍が消費行動に大きな変化をもたらし、中心市街地はこれまでにないほどに疲弊し、空洞化が顕著となっております。

疲弊した地域経済を再生するためには、低迷している土地の流動性を喚起し、未来の会津を担う子供たちが、今後「住み続けたいまち」として、このまちに誇りと愛着を持つことができる会津らしい、会津ならではの魅力を抽出した個性的なまちづくりが必要であります。

このような中、商工会議所では当市の創造に向けた将来のビジョンを描くための第一歩として、魅力あるまちなかの賑わい拠点となる土地を抽出、その土地の有効利活用について令和3年7月に市民アンケートを実施しました。

その結果、市街地開発に対する意見や要望が多数出されるなど、市民の関心や期待度は想定以上に高く、特に大型商業施設誘致の要望はどの場所でも多く挙げられたため、主要な土地（アンケート調査対象の土地）の具体的な利活用についての掘り下げが必要となりました。

令和3年11月、中心市街地の商店街関係者、青年経済団体の代表者、市民らで組織する『街なか再開発構想検討委員会』を立ち上げ、神明通りや駅前周辺、そして旧県立病院跡地等を念頭に、市民アンケートの意見や提案を基に各委員のそれぞれの立場から意見交換をし、中心市街地の活性化や賑わいの創出、市民生活の向上に向けたまちづくりや土地の有効活用の方針について議論し、民間ならではの発想で主要な土地の特性や環境に合った再開発の意見を取りまとめました。

つきましては、市民の声やニーズに応えるべく、我々も当市の未来に向けた新しいまちづくりに取組んで参りますので、市で進められている計画や構想に我々が策定した民間提案型のビジョンを今後生かしていただくよう以下のとおり提言いたします。

II 街なか再開発構想検討委員会の総意及び意見

1. 『神明通り周辺エリア』の再開発について

(参考) 市民アンケート結果より

1位	大規模商業施設	大型ショッピングモール、デパート(百貨店)、アウトレットモール・コストコなど
2位	娯楽施設	映画館、若者が集える施設、ROUND1など
3位	小規模商業施設	各種専門店、コンビニ、スーパー、無印良品店など

市民アンケートでは、大型ショッピングモールやデパート、映画館誘致の要望が圧倒的に多い結果となり、これを基に委員会で協議したところ、神明通り周辺には大規模商業施設を誘致できる広大な土地がないことから、誘致は現実的ではないとの結論に至った。

このことから、大規模商業施設の誘致を求めることよりも、日本で一番新しいアーケードを活かした賑わい商店街の再生と、定住促進を優先に進める方針を策定。

～利活用の方針～

「すんでよし」「訪ねてよし」をコンセプトに、商店街の魅力を更に充実させるため空き家・空き店舗の利活用促進を図り、新たな店舗の誘導と市民を始め子育て世代、高齢者、障がい者、観光客が集まる施設や空間を整備し、人の流れを生み出すことと、店舗上層階を居住スペースとして整備し、住民がより快適で便利に生活ができる「まちなか居住コンパクトシティ」としてのまちづくり整備を検討していただきたい。

～具体的内容～

《ソフト面》

- 関係団体、商業者、地権者一体での店舗の誘致を始め、事業承継や若手経営者の育成などに対する強力な支援
- 魅力のある小規模専門店(古着屋、飲食店、ミニシアターなど)の誘致と、特に若者の商業ベンチャーや移住者の優先的な誘致
- 日本で一番新しいアーケードを活かした新規出店と居住者を促進させるための空き家・空き店舗改修補助金の新設
- 利活用ができない建物(相続放棄などの問題)の問題については、危険性の高い空き家の除去や跡地を公共的利活用とする場合などの国県補助制度や全国の先進事例の情報収集と、その活用への協力

《ハード面》

- 民間活力を活用した借上、買取公営住宅やPFIを活用した公営住宅の整備
- 商業地域におけるまちの賑わいや人々の往来の中心となる公園や自然と触れ合うことのできる緑地の整備



神明通りアーケードの新しい活用



新潟・上古町商店街



街中のポケットパーク例

2. 『会津若松駅前周辺・会津サティ跡地（現状は駐車場）』の再開発について

（参考）市民アンケート結果より

会津若松駅前周辺

会津サティ跡地敷地面積：4,163 m²

1位	商業施設	大型ショッピングモール、デパート・百貨店、映画館、飲食店など
2位	駐車場	無料駐車場、立体駐車場など
3位	公園・広場	駅前広場・公園、緑のある公園、イベント広場など

会津サティ跡地

1位	商業施設	ショッピングモール、映画館、デパート・百貨店、土産店・物産館など
2位	駐車場（現状通り）	無料駐車場など
3位	観光施設	土産店・物産館、観光案内所など

市民アンケートでは、駅前周辺と会津サティ跡地に商業施設の要望が特に高く、次いで駐車場や公園、観光施設の要望が多い結果となり、委員会で協議したところ、会津サティ跡地を含めた土地所有者の合意形成を前提に、市民の要望と市の駅前開発構想を基に、市民や観光客にとって便利で安全な駅前周辺の開発を進める方針を策定。

～利活用の方針～

「会津若松駅前都市基盤整備基本構想」に概ね提示されている内容とするが、本市の玄関口として会津若松らしさを感じさせる駅前空間形成が必要であるため、市民や観光客をもてなす商業施設等の充実化と、安全で利便性の高い駅前広場の整備を早急にしていただきたい。

▼会津若松駅前都市基盤整備基本構想より（令和2年5月策定）

5つの基本方針

方針1：安全で円滑な駅周辺の交通環境を整備します。

駅東西の市街地間の連絡性の向上とあわせて、安全性の確保と混雑緩和に資する東西連絡道路の整備を目指します。

方針2：安全で利便性の高い駅前広場へと再生します。

駅周辺に分散する交通基盤施設の再編を通じて、人も車も安全に利用することができる駅前広場を目指します。

方針3：官民連携により、持続的な管理運営が可能な空間・体制をつくり出します

駅前整備にあたり、引き続き官民連携による事業化に向けた協議・調整を継続し、将来的にエリア一帯の維持管理を含めたマネジメントを総括する官民連携体制の構築を目指します。

方針4：駅前地区とまちなかの活性化に貢献します。

市民や、観光客、近隣の自治会や商店街等の意見を幅広く聞きながら、「おもてなし」につながる駅前広場を目指します。

方針5：会津の玄関口にふさわしい景観形成を図ります。

会津若松市さらには会津の玄関口としてふさわしい風格と賑わいが感じられる風景づくりを目指します。

～具体的内容～

《ソフト面》

○駅前広場の賑わい創出を目的とした民間団体主催による集客イベント等への協力

《ハード面》

○安全性や利便性が悪い駅前バスロータリーを含めた駅前広場の早急な整備

○分散されている路線バスと高速バス乗り場を統一した屋根付き駅前バスロータリーの整備

○駅前の適地に観光客を意識した「全会津17市町村のアンテナショップ」や美術品の展示フロアー、小規模な図書館、映画館なども兼ね備え、市民が利用できるカフェや飲食店が入った商業ビルの整備

○市民アンケート結果でも駅前大型駐車場の必要性は高いため、駅前の適地に雪国を考慮した立体駐車場の整備



郡山駅前バスロータリー

3. 『県立会津総合病院跡地』の再開発について

(参考) 市民アンケート結果より

敷地面積：24,920 m²

1位	映画・飲食・物販・サービス	映画館、大型ショッピングセンター、道の駅など
2位	芸術・文化・学習スペース	美術館、文化・学習スペース、図書館、プラネタリウムなど
3位	子供の遊び場	屋内遊び場、遊具あり公園、アスレチック、小規模遊園地など

市民アンケートでは、映画館、大型ショッピングセンター誘致の要望が一番多く、次いで美術館、文化・学習スペースやこどもの屋内遊び場との結果となった。これを基に委員会で協議したところ、当該地は長い間武道館建設候補地として要望してきたこともあり、武道館（多目的体育館）を主な施設として整備し、市の利活用素案を基に市民の要望の機能も併設する方針を策定。

～利活用の方針～

「県立会津病院跡地利活用」の素案に提示されている内容とするが、武道競技や球技を中心にコンサートの開催や展示会場にも利活用できる武道館（多目的体育館）を主な施設とし、市民アンケートでこども関連施設や映画館、商業施設の併設を求める声が多いため検討いただきたい。

▼会津若松市・県立会津総合病院跡地利活用の素案より（令和4年2月8日、福島民報・福島民友掲載）

<p>※（ ）は規模</p> <p>○子どもの屋内遊び場施設（1,000 m²）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未就学児、小学生など年齢に合わせて遊び場 <p>○相談施設（200 m²）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育てに関する気軽な相談 <p>○多目的スペース（600 m²）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・情報発信コーナー、市民の企画展示コーナー ・交流、イベントスペース（絵本の読み聞かせなど） ・中高生の居場所、休憩スペース 	<p>○防災（未定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・備蓄倉庫、屋外トイレ <p>○広場・緑地（未定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マルシェ、イベント、キッチンカー ・ピクニック、避難場所 <p>○駐車場（未定）</p> <p>○その他（未定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・飲食、物販、サービスなど
---	---

～具体的内容～

《ソフト面》

- 跡地の活用が決まり、着工するまでの期間は、仮設のものを利用したイベントや大型バス駐車場としての利用と大型連休などでの大規模な仮設駐車場としての活用
- 子供関連施設は、本市に訪れる教育旅行生にも活用

《ハード面》

- 武道競技や球技を中心に、コンサートの開催や展示会場にも利活用できる武道館（多目的体育館）を主な施設とし、そこに屋内のこどもの遊び場や飲食、物販、サービスなどの施設を併設
- 会津大学と連携したICT機能や、会津ならではの職業体験などができる子供関連施設の整備
- 商業施設の併設や教育旅行生への学習目的などの多目的に使える映画館の誘致
- 建設する武道館（多目的施設）は、鶴ヶ城体育館の代替施設とし、建物自体（外観）も観光資源となりうる建築デザインで、広場や緑地に関しても景観に配慮した会津らしいデザインでの整備



屋内遊び場（ペップキッズ郡山）

4. 『会津学鳳高校跡地』の再開発について

(参考) 市民アンケート結果より

敷地面積：22,994 m²

1位	観光施設	會津藩校日新館移設、歴史資料館、お土産・物産館、体験型施設など
2位	駐車場	鶴ヶ城・観光用駐車場、無料駐車場、西出丸駐車場移転など
3位	公園	緑豊かな公園、鶴ヶ城が見える公園、郡山市開成山公園のような落ち着いた公園など

市民アンケートでは、鶴ヶ城と連携した観光施設を求める声が多くなり、これは市の利活用と整備方針が市民に広く理解されていないことの表れであるが、駐車場や公園を望む声も次に多い結果となった。これを基に委員会で協議したところ、当該地への建築物は好ましくないとの結論になり、鶴ヶ城の史跡の課題解決として市の構想で示す観光駐車場の利活用方針を策定。

～利活用の方針～

鶴ヶ城周辺公共施設利活用構想に示されている内容とするが、鶴ヶ城の史跡の課題として、西出丸の駐車場、武徳殿、弓道場、テニスコートを史跡内から移転することが、文化庁から指摘されている問題である。

そのための方策として、会津学鳳高校跡地には西出丸の駐車場の代わりとして、200台以上の駐車スペースを確保し、その他にも高速バスの発着場や観光案内所などの機能を検討していただきたい。

また、それに加えて景観に配慮した植栽などにより、鶴ヶ城の西側からの入り口にふさわしい整備を検討していただきたい。

▼鶴ヶ城周辺公共施設利活用構想より（平成22年8月策定）

利活用、整備の方針

《暫定的視点（短中期的視点）における利活用方針》

○行政課題解決に向けた暫定的な利活用を図ります。

《将来的視点（長期的視点）における利活用方針》

○敷地内建築物の除却の後、観光駐車場、緑地等として整備し、利用します。

なお、長期的視点での利活用については、市民懇談会からの提言のとおり、暫定的な利活用が終了した時点で、改めて「まちづくり」の視点から検討を行います。

～具体的内容～

《ハード面》

- 西出丸の駐車場の代わりとして、200台以上の駐車スペースの整備と、高速バスの発着場や観光案内所などの機能の整備
- 駐車場は、景観に配慮した植栽などにより、鶴ヶ城の西側からの入り口にふさわしい整備



芝生化された駐車場の例

5. 『旧会津陸上競技場（現状は多目的広場）』の再開発について

(参考) 市民アンケート結果より

敷地面積：28,050 m²

1位	多目的広場（現状通り）	現状通りの多目的広場、イベント利用、臨時駐車場など
2位	その他	県営会津武道館、公園、スポーツ施設、BBQ サイト、アスレチックなど
3位	観光施設	歴史館を備えた観光施設、土産店・物産館、會津藩校日新館移設など

市民アンケートでは、現状通りの多目的広場の利活用を支持する声が多く、次に県営武道館、観光施設日新館移設などの要望が多い結果となった。これを基に委員会で協議したところ、当面は現状の広場を整備して利活用しつつ、長期的視点での利活用については、鶴ヶ城の隣接地として会津学鳳高校跡地よりも将来の観光活性化に適地であるとの意見を踏まえ利活用の方針を策定。

～利活用の方針～

市民アンケートからも現状の多目的広場の利活用を支持する声が多いため、市民の憩いの緑地としての整備とする。旧陸上競技場としての観覧席などや400mトラックが残されており、それらの撤去等の整備が望まれる。

一方、テニスコートの一部撤去により、昨年広い芝生広場が整備されたことや、西出丸駐車場が将来移設されて、西出丸にも広大な芝生広場が生まれることも想定した場合、旧陸上競技場の別の活用を考えることも検討すべきと考える。

市民アンケート調査では、『旧学鳳高校』の利活用で最も多かったのは、観光施設という結果であり、旧学鳳高校跡地は西出丸駐車場の代替地として使わざるを得ないとしても、同様の鶴ヶ城の隣接地である旧陸上競技場については、会津若松市の将来の観光の活性化のために、武家文化にふさわしい観光施設を整備することが、今後増える外国人の誘致にも効果を発揮するものと考えている。

～具体的内容～

《ハード面》

- 観光客も休憩ができるようなベンチの設置と、お城近くの景観に配慮した劣化の激しいフェンス修繕及び桜の手入れを徹底し、市民の憩いの緑地として整備
- 旧陸上競技場としての観覧席や400mトラックが残されており、それらの撤去等の整備
- 武家文化にふさわしい観光施設の整備



仙台市の榴岡公園の芝生広場



休憩できるベンチ