

令和4年度前期アーバンデザインスクール第3回実績報告書

1. 開催日時

令和4年8月5日（金）16時00分～17時30分

参加人数: 52名（UDCBKでの視聴: 13名、オンライン: 39名）

※オンライン会議システムとUDCBKのオープンスペースでの視聴を併用

※オンラインでのアーカイブ配信の視聴回数は、36回

2. テーマ

「地方都市の駅前の賑わいづくりとまちづくり会社」

- 地域拠点施設の先進事例の学習を通じて、子どもから学生、子育て世代から高齢者まで、多世代の居場所となるJR南草津駅前の公共施設の在り方について、5回シリーズで展望する「多世代の居場所となる駅前の地域拠点施設について考える」の第3回である。
- 第3回の本スクールは、まちづくり福井株式会社 代表取締役社長の岩崎正夫氏を講師に迎え、阿部俊彦氏（UDCBK 副センター長、立命館大学 理工学部 建築都市デザイン学科 准教授）のコーディネートのもと、福井駅前の再開発事業を核とした中心市街地のまちづくりの事例を通してまちづくり会社の役割やアーバンデザインについて展望した。

3. 話題提供者

岩崎 正夫 氏

まちづくり福井株式会社 代表取締役社長



4. 話題の概要

岩崎氏による講演

(1) まちづくり福井株式会社について

- 平成 11 年 3 月に福井市が策定した「中心市街地活性化基本計画」を推進する機関として、行政（福井市 51.1%出資）および民間（福井商工会議所など 119 株主から 48.9%出資）双方からの出資による第 3 セクターとして設立された。
- 主な取組事業として以下を実施している。
 1. 賑わい創出: 公共的空間を使った集客事業・イベントを開催
 2. 指定管理: 「ハピリンホール」、「ハピテラス」の運営管理
 3. リノベーション: 民間遊休資産や公共空間の利活用
 4. エリアマネジメント: リノベーションと再開発の共存などエリア価値の創出
 5. 再開発事業への支援: 公共空間との連携など権利者として関わる
- 色々なフィールドをマネジメントすることでノウハウの蓄積を図っている。

(2) ハード整備とまちづくり

- 70 年代の北陸新幹線整備計画や 2000 年代からの福井駅前再開発事業を契機としたハード面での整備が先行したかたちでまちづくりが始まった。
- 福井駅前の再開発では、交通の側面として、JR と他の交通機関（バスや路面電車など）の距離が離れていた問題を解消すべく、鉄道の延伸やバスターミナル、タクシー乗降場の再整備・集約を行った。
- 福井駅西口から駅前の再開発ビル「ハピリン」を通り、市街地へ向かう軸を賑わいの主要動線として捉えている。

(3) 地域拠点施設としての再開発事業

- 2002 年から構想を始め、2016 年に「ハピリン」が地域拠点施設として整備された。また、2007 年には東口に再開発ビル「アオッサ」が完成している。
- 「ハピリン」は当初の計画段階では、ホテルの誘致や屋内広場を整備する予定であったが、身の丈に合った計画に変更する中で、規模を縮小しながら賑わいを創出することを目指した。結果として、ホテルを断念するとともに、バスターミナルの整備と併せて、屋根付き屋外広場（ハピテラス）を整備することとなった。

(4) 福井市賑わい交流施設の指定管理事業

- ハピリンは、1 階から 2 階を商業フロアとしてハピリンモール株式会社が運営している。まちづくり福井は、ハピテラスと 3 階の多目的ホールであるハピリンホールの指定管理事業者となっている。
- ハピテラスとハピリンホールを使い、年間 12 回ずつの指定事業と自主事業を実施し

ている。イベントとして、単に人が集まればよいということではなく、福井県嶺北地域が培ってきた歴史や文化などを発信することを旨としている（例えば、「揚げ」や「もち」に特化したイベントなど）。

- 施設からの利用料収入として約3,000万円を確保することで、600万円から700万円の自主事業収入が得られる。この収入を収益の見込めない事業等に充当している。

(5) 市街地の再開発事業等

- 2024年春の北陸新幹線福井駅開業を控え、福井駅西口では個別の民間ビルの建替え工事だけでなく、複数の市街地再開発事業が進められている。
- 再開発によって、広場や空地などの新しい空間が整備され、賑わいや憩いの場となっている。

(6) 地域拠点施設と共存する「環境づくり」

- 地域拠点施設があるだけでは、単なる「点」に過ぎない。多様な人が集うことで面的な環境整備が進み、地域拠点施設がより明確な役割を発揮できる。
- まちなかのリノベーションについて考え、活動を実践するため、2015年に「リノベーションスクール」を開催した。
- 今まであまりまちづくりに関わってこなかった人たちが、お客様感覚にならず、自分たちが関わっていけるような居場所をまちなかにつくってもらうことが大切である。
- 再開発とリノベーションの補完関係によって、絶えずまちなかに人がいる環境を整備していくことが理想である。
- 賑わいの主要動線付近を対象として、「道路占用許可の特例」を活用した「オープンカフェ」や福井市との「都市利便増進協定」の締結による「ソライロテラス」などのイベントを開催した。
- 他にも「歩行者利便増進道路制度」を活用した「ふくみち」による賑わい・憩いの場の創出、「河川敷地占用特例制度」による公共空間利活用の「アクアテラス」など、地域と連携した取組を実施している。

(7) エリアマネジメントへの取組

- 中心市街地のエリア全体の価値向上を目指して、2016年に「中央1丁目エリアマネジメント協議会」を設置し、関係者間の情報交換、活動の場とした。
- 各事業に関しては、権利者の意向もあり、何かまとまったことをするのは限界があるが、できることを取り組んでいくということで、シンポジウムやイベントの実施から始めている。
- まちのリノベーションに関わっている人たちの中には、再開発に対してあまり良い印象を持っていない人もいる。そこで、大資本の再開発と小資本のリノベーションが

共存するまちづくりを目指して、様々な人たちから未来のまちへの意見を募集し、出てきた案をイラストにまとめて共有した。

(8) 「県都にぎわい創生協議会」の設置

- 長期的なビジョンに立って、北陸新幹線開業後のまちづくりを考える協議会を、福井県、福井市、福井商工会議所の三者によって 2021 年に設置した。
- 2040 年頃を将来像の目標としたグランドデザインを作成しており、その中の施策の一環として、まちの魅力向上のための支援制度である「県都まちなか再生ファンド」の立ち上げやまちづくりの課題に関わってもらう市民養成のための「ふくまち大学」を開設した。

(9) まとめ

- 人口が少ない地方都市は都会と同じではない。ハードの整備に頼りすぎると、長期的には衰退していく。行政による支援と、市民による施設利用が持続していく仕組みづくりが重要となる。
- 大資本による再開発は、関係者が限定されがちである。広くまちに関わる人をどのように集め、活動を持続させるかということが大切になる。人々の居場所づくり、自己実現の場づくりによって、市民の力を得ていくことが肝要である。
- 官民連携によって、行政の力、民間の力を最大限利用していくためには、色々な主体が関わる「総力戦」のまちづくりを展開する必要がある。例えば、行政の制度を活用して、継続的に行政との連携を図っていくことも必要となる。

5. 質疑応答等

- (1) 阿部氏: 南草津のようなベッドタウンで、なおかつ 20 年から 30 年前に計画されたまちにおいて、駅前の意義とは何だと思われるか。現在、あまり交流する空間もなく、閉鎖的な印象がある。

岩崎氏: 福井駅前の再開発において、駅前の必要性ということに関してはあまり意識していなかった。しかし、駅前の価値の向上が都市全体の価値の向上に結び付くことは確かであると思う。行政の税収という観点でも、駅前が固定資産税に占める割合は大きい。ただし、建物を整備するだけでは、訪れる人も、お客様になってしまい、効果も瞬間的なもので終わる可能性がある。人々が能動的になれば、自己実現できるサードプレイスのな場を意識的につくっていくことが大切である。

- (2) 阿部氏: まちづくり会社として中のこと（与えられたこと）をこなすだけでも大変だ

と思うが、それを超えて外のこともしているのはなぜか。

岩崎氏: 現在、51%が福井市の出資だが、今後、増資する時には、民間の比率を上げて、民間主導で事業を進めていくことも考えられる。そのために、例えば、不動産投資によって収益を上げることも検討している。そういう意味では転換点であるのかもしれない。まちの再開発事業において、まちづくり会社に関わっている部分では、意見を述べるなどして、まちの賑わいづくりにつなげていく。

阿部氏: 実行力のあるまちづくり会社として必要になるものは何か。

岩崎氏: 建築の資格を持つ人やデザイナーなど専門職の人など、まちづくりに関わりたい人とのつながり続けている。彼らとはイベントを通じて付き合いがあったが、何か具体的なことを始める場合、声掛けをして一緒にアイデア出しやかたちにしていく作業を進めている。

阿部氏: 出資していないひとまちづくりに関わることができるということが大切だと思う。

(3) 参加者 1: 大きな都市への一極集中についてどのように考えるか。

岩崎氏: 一極集中ということは意識してこなかった。金沢や東京にあるものが福井にもほしいという声はあるが、それを満たすことが正しいのかということを考えなくてはいけない。福井県にはイオンモールもない。

阿部氏: むしろ自己実現の場こそが必要なのだと思う。

(4) 参加者 2: 東口「アオッサ」の状況について教えてほしい。

岩崎氏: 規模でいうと西口と東口の割合は、9対1程度ではないかと思っている。福井駅の一日の乗降客数は1万人ほどで、定期利用者（通勤・通学）がおよそ半分である。観光のための利用者もいないことはないが、事業者にとって厳しいことは事実である。実際、ビルのテナントの空きも目立っているような状況である。

6. アンケートまとめ

参加者 52 名のうち、アンケートに回答いただいた方は 18 名、回答率は 35%だった。

問 1. 参加者属性

(1) 年代（回答数: 18）

10代～20代	30代～40代	50代～60代	70代以上
4	8	4	2

(2) お住まい (回答数: 18)

草津市内	滋賀県内他市	滋賀県外
8	3	7

(3) 職業 (回答数: 18)

学生	大学関係者	会社員等	その他
3	3	7	5

(4) 開催を知った手段 (複数回答) (回答数: 18)

チラシ	ホームページ	SNS	メールニュース	広報誌	知人	その他
2	2	2	7	0	3	2

問2. 今回、印象に残った点、講師の方へのメッセージなど

- 様々な取り組みを大変丁寧に説明していただき、非常に参考になりました。どうもありがとうございました。
- 地方都市におけるまちづくりの様々な試みを知ることができ、大変勉強になりました。ありがとうございました。
- リノベーションと再開発事業の共存のお話が印象的でした。どちらの方が良いというように、片方のポジションに偏ってしまいがちですが、双方にメリットがあって、再開発には大きな投資があるからこそできることもあり、適材適所で包括的に考えられるようになりたいと改めて考えました。
- 歴史的な経緯と近況や直近の役員会での方向性等、貴重な御説明ありがとうございました。大変勉強になりました。
 - 歩行者利便増進道路制度や河川敷地占有特例制度は初めて知りました。素晴らしい。指定管理事業やリノベーション事業以外にエリア管理にPFIなどの仕組みを福井市で実施する可能性は?
 - パピリンの大胆な計画変更が素晴らしい。パピリンモール設立の経緯に興味深々。福井市とまちづくり福井の軌道修正は絶妙。行政・民間双方からの出資が良かった。人口26万人の福井市で出資者の比率・バランスが良かったのか?
 - 指定管理事業と自主事業ハビテラスとパピリンホールの稼働率の維持方法は素晴らしい。
- 今回伺った、福井駅前のまちづくりのお話は、規模は違っても、南草津とよく似た環境でもあり、特に、御苦労された、あるいは今取り組んでおられることについてのお話は、すでに南草津でも起きている事や、反対意見として聞いた事があるなど、どれも共感でき、また成程と思う事ばかりでした。特に印象に残ったのは、各制度を使った活動でし

た。南草津でも利用できれば、多くの利点があると思われ、大変興味を惹かれました。もっと直接、伺いたいと思う事がたくさんありましたし、福井にも行ってみたいと思いました。ぜひ、もう一度、お話を伺う機会を作って頂きたいと思います。

- 大変貴重な御講演ありがとうございました。まちづくり福井様の取組は、民間企業でありながら、行政としての役割も担っており、また、JR 福井駅周辺のみならず、様々なフィールドで活動されていることにとっても関心を抱きました。さらに、まちづくりに関わりたいと考えている学生との取組が発端となり、学生たちが社会に出ても、引き続きまちづくりに関わっていく仕組みは、全国に展開できるビジネスモデルだと感じました。
- 中心市街地活性化法に基づく再開発は東北中心に大コケしている自治体が多い中、福井市は本当に善戦していると思います。私が訪れた際はチアリーダーディング（ご年配の女性含めて）か何かのイベント中で、電車通りに屋台も並び、ビール片手にまったりと楽しませていただきました。
- 福井市のまちづくり会社の取り組みは大変学びになりました。本市（川越市）とは異なる点も多い中、参考になる試みもありました。再度、違った視点でのお話も伺ってみたいと感じました。
- 「自己実現の場」という表現に強く共感しました。
- 打合せの為、途中退席で質問できなかったのですが、大変興味深く参考になりました。JR 福井駅の駅東西広場の再開発事業ですが、バス乗降場とタクシー乗降場など、せつかくの駅周辺が車のための道路・空間が広くて残念に感じました。予算などの関係上難しいとは思いますが、UAE のマスターシティみたいに、車の空間は地下に、地上は人（歩行者）の為の空間にできたら良いのになと率直に感じました。
- 駅前でのイベントや商業施設の単なる利用だけでなく、自己実現のできる場を作るという駅前の必要性や意義が印象に残りました。
- 北陸新幹線とともに県都の再開発をされたことは大変魅力のある事業。
- まちづくり会社の出資率、出資なくても関わるができる。
- 駅前の価値が都市の価値ということがとても納得できた。南草津駅前の価値（創出）を見つめなおす必要があるのでは。
- 自己実現の場を作る、再開発とリノベーションの折り合いをつけて補完関係をつくる事が大切だと感じました。
- 駅前の価値を上げることが固定資産税の確保につながるということで駅前の活性化の必要性を改めて感じた。

問3. 今後のテーマや概要等についての要望

- いつも適切な司会進行と環境設定でありがとうございます。今後も今回のように平日午後か平日夕刻 18:30 からの開催を希望します。

- 質疑応答のお時間をもう少し余裕を持っていただけたら。主婦にとっては夕食の準備の時間帯でもありますので、もう少し早い時間帯か、夜でもいいかと思えます。