

駐車場の暫定利用による 地域価値の向上

福井市 都市戦略部 都市整備室

1

災害からの復興と都市の再編

福井市は、戦災、震災から70年余りが経過し、建物や都市インフラなど、都市全体がリニューアルする時期にある。



1945(昭和20)年 福井空襲
約180万坪(市街地の95%)が被災

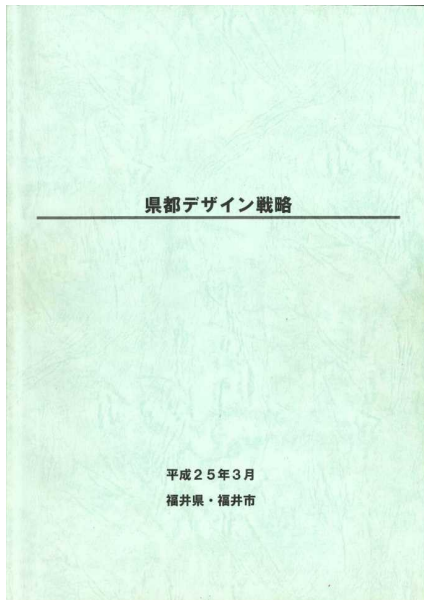


1948(昭和23)年 福井地震
16,903戸(全戸数の95%)が被災

2

まちづくりの指針

長期的な視点を持って都市の再設計を構想し、次の時代に受け継ぐ県都のまちづくりについて「指針となる考え方」を示すため、県と市は『県都デザイン戦略』を策定した。



平成25年3月策定

[目標年次]

- 短期目標年次 2018年 福井国体開催
- 中期目標年次 2023年 北陸新幹線福井開業
- 長期目標年次 2050年

[県都の目指す姿]

- I. 歴史を受け継ぎ、新たな文化を創造する県都
- II. 美しく持続可能な都市
 - (1) 緑豊かな風格のある都市への再編
 - ④ まちなかの魅力を高める新たな土地利用
 - ◇低未利用地の利用転換
- III. 自然を守り、緑や水と共生するまち

3

低未利用地の利用転換

まちなかに広がり、増加しつつある低未利用地を、緑の広場としての利用や、将来の活用策を探るための暫定的な利活用などにより、公共性の高い空間に転換する。



低未利用地の活用イメージ

[低未利用地の有効活用の方向性]

- ・土地所有者の協力のもと、行政や民間団体による公共的な土地利用へと転換する仕組みを構築
- ・市民の活動の場となる緑の広場等として活用。広場の維持管理を地元で進める地域住民主体の維持管理の仕組みを構築
- ・周辺環境の変化に合わせた賑わいづくりに貢献する利用を促進
- ・コンテナ、ユニットハウス等の簡易な建築物の設置等によって、利活用の社会実験を実施。結果を踏まえて地域に求められる施設の本格整備へと展開

4

福井大学との共同研究

県都デザイン戦略の実現に向け、翌年度から福井大学(原田研究室)との共同研究を開始した。

◇平成25年度

- ・モデル地区の選定
- ・不動産所有者の意向調査

◇平成26年度

- ・低未利用地の利活用実践
- ①駐車場活用広場「新栄テラス」
- ②空き店舗活用サロン「新栄リビング」

◇平成27年度

- ・中長期の方向性について地元関係者協議
- ・低未利用地の利活用実践

原田 陽子(はらだ ようこ)氏

[略歴]

- 1975年 神戸市生まれ
- 1998年 神戸芸術大学 環境デザイン学科 卒業
- 2003年 神戸芸術大学大学院 博士課程 修了
- 2003年 一級建築士事務所(株)HEXA 入社
- 2004年 福井大学大学院 建築建設工学専攻 助手
- 2011年 コペンハーゲン大学
都市・ランドスケープ研究科 客室研究員
- 2013年 福井大学大学院 建築建設工学専攻 准教授

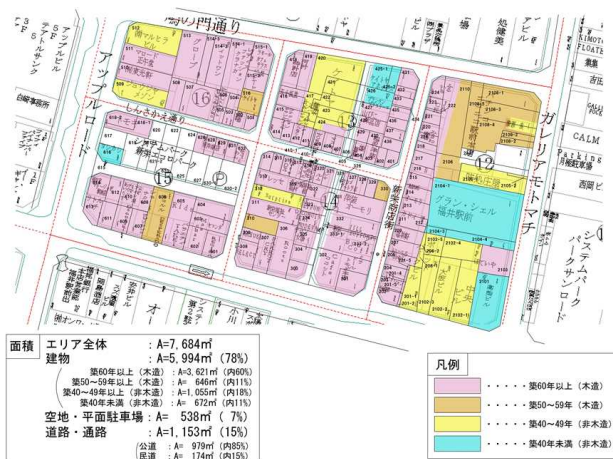
[専門分野]

建築・都市計画、環境デザイン

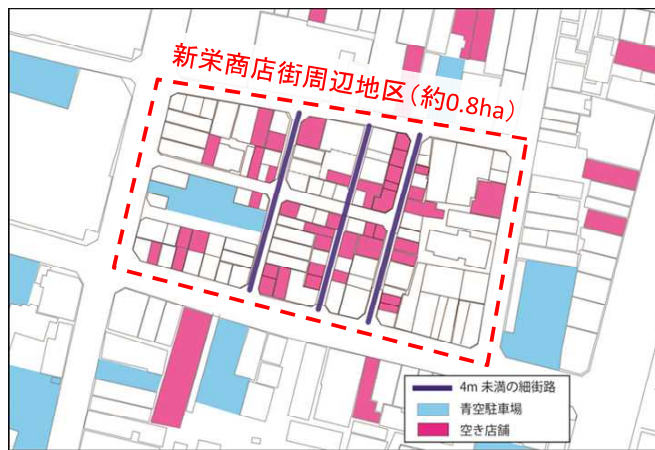
5

モデル地区の選定(共同研究1年目)

JR福井駅に近く、商業エリアの中心部に位置しておりながら、**密集市街地**※となっており、**空き店舗の数も際立って多い**「新栄商店街周辺地区」をモデル地区として選定した。



建築物築年数・構造の分布(H25)



細街路、青空駐車場、空き店舗の分布(H25)

密集市街地とは・・・老朽化した木造建築物が密集し、かつ道路や公園などの公共施設が十分に整備されていないため、火災・地震が発生した際に延焼防止・避難に必要な機能が確保されていない状況にある市街地。

6

不動産所有者の意向調査（共同研究1年目）

不動産所有者を対象に、不動産の概要及び今後の活用に係る課題や意向を調査した。

〔調査結果〕

- ・所有不動産に関する、明確な活用意向が見られない。
(暫定的には、公共的な用地としての貸出しを望む方が多い。)
- ・将来展望としては、「店舗」や「小広場(植栽含む)」を望む方が多い。
(現状の雰囲気を残しつつ、散策したくなるような空間を望んでいる。)

〔調査概要〕

- 調査対象 : モデル地区内の不動産所有者(96人)
調査方法 : ヒアリング又はアンケート
調査期間 : 平成25年7月～12月
回答数 : 60人(回答率 : 62.5%)

7

福井大学との共同研究の結果

◇平成25年度

- ・モデル地区の選定
- ・不動産所有者の意向調査



モデル地区において、低未利用地の暫定的な活用を検討する

◇平成26年度

- ・低未利用地の利活用実践
- ① 駐車場活用広場「新栄テラス」
- ② 空き店舗活用サロン「新栄リビング」

◇平成27年度

- ・中長期の方向性について地元関係者協議
- ・低未利用地の利活用実践

8

低未利用地の利活用実践（共同研究2年目）

意向調査の結果を踏まえ、低未利用地の利活用を実践した。

[実践①新栄テラス]

概要：平面駐車場の屋外広場化

目的：賑わい創出及び回遊性向上

期間：平成26年 7月31日～ 8月11日(夏)

平成26年10月22日～11月 3日(秋) 計24日間



整備前



整備後

9

低未利用地の利活用実践（共同研究2年目）

意向調査の結果を踏まえ、低未利用地の利活用を実践した。

[実践②新栄リビング]

概要：空き店舗のサロン化

目的：交流促進及び情報発信

期間：平成26年7月31日～11月3日（96日間）



整備前



整備後



10

低未利用地の利活用実践(共同研究2年目)

意向調査の結果を踏まえ、低未利用地の利活用を実践した。

[結果]

来場者数：①新栄テラス 1,400人(一日あたり58.3人)
②新栄リビング 262人

利用目的：主に「休憩」及び「飲食」

地元評価：事業者の多くが好印象を持ち、継続実施を希望(特に新栄テラス)

通行量：周辺2地点で、実施前後及び実施中の歩行者通行量を調査した結果、
休日の通行量に増加傾向が見られた

[課題]

- 1)活動の継続性(実施主体、費用等)
- 2)市民、地元事業者への事業周知及び連携

11

福井大学との共同研究の結果

◇平成25年度

- ・モデル地区の選定
- ・不動産所有者の意向調査

◇平成26年度

- ・低未利用地の利活用実践
- ①駐車場活用広場「新栄テラス」
- ②空き店舗活用サロン「新栄リビング」



暫定的な活用を継続しながら、
段階的に地区の課題解決を図る

◇平成27年度

- ・中長期の方向性について地元関係者協議
- ・低未利用地の利活用実践

12

地元関係者との協議(共同研究3年目)

利活用実践の結果を踏まえ、中長期の方向性を地元関係者と協議した。

◇第1回目(7/9)

- 内 容：①まちの現状と改善策の提案
②意見交換

結 果：新規出店者を中心に、**近隣駐車場がなくなることに不安・不満**を持っており、**影響を再調査**することになった。



◇第2回目(7/29)

- 内 容：①通年実施を見据えた実施内容の提案
②意見交換

結 果：地元意見を取り入れ、内容を修正した。



13

低未利用地の利活用実践(共同研究3年目)

関係者協議の結果を踏まえ、「新栄テラス」を再度設置し、周辺への影響を再調査した。

- 改善点：①収益事業の実施(場所貸し)
②設えの充実(植栽、面積、機能等)
③広報の強化(チラシの街頭配布、Webでの情報発信等)

期 間：平成27年10月2日～ 11月1日(31日間)



平成26年度



平成27年度

14

低未利用地の利活用実践(共同研究3年目)

関係者協議の結果を踏まえ、「新栄テラス」を再度設置し、周辺への影響を再調査した。

[結果]

来場者数：5,437人(一日あたり175.4人) ※前年の約3倍

- 評価：①来場者 9割弱の方が、まちなかの印象が好転したと回答
ほぼ全員が、駐車場よりも広場の方が良いと回答
②来店者 7割弱の方が、駐車場よりも広場の方が良いと回答
③事業者 半数弱の方が、滞留者数が増えたと回答
8割弱の方が、広場に対して良いと回答

通行量：前年度と同様に、休日の通行量に増加傾向が見られた

[課題]

- 1)土地の賃借料を上回る収益を上げることが困難。
- 2)個人事業主が多く、運営に関わることのできる人や時間が少ない。

15

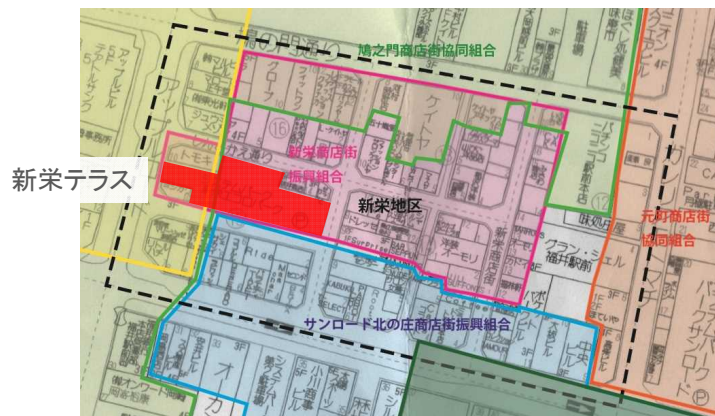
地元関係者との協議(共同研究3年目)

調査結果を踏まえ、中長期の方向性を地元関係者と再協議した。

◇第3回目(12/10)

- 内容：①調査報告
②来年度以降の実施について

結果：新栄商店街振興組合から、同組合を中心とした継続案が提案、承認された。



商店街区区域図

16

福井大学との共同研究の結果

◇平成25年度

- ・モデル地区の選定
- ・不動産所有者の意向調査

◇平成26年度

- ・低未利用地の利活用実践
- ①駐車場活用広場「新栄テラス」
- ②空き店舗活用サロン「新栄リビング」

◇平成27年度

- ・中長期の方向性について地元関係者協議
- ・低未利用地の利活用実践



地元商店街が中心となり、
低未利用地の活用を継続

17

官民協同での低未利用地の利活用(H28～)

地元商店街を中心とした、官民協同での新栄テラスの設置・運営を開始した。

[基本方針]

日常の「憩いの空間」として、休憩や飲食時に利用してもらうことにより、滞在時間の増加や回遊性の向上、ひいては地域の活性化につなげる。

(PRや運営費用捻出などのため、イベントの開催や広場の貸出しも行う。)



平常時



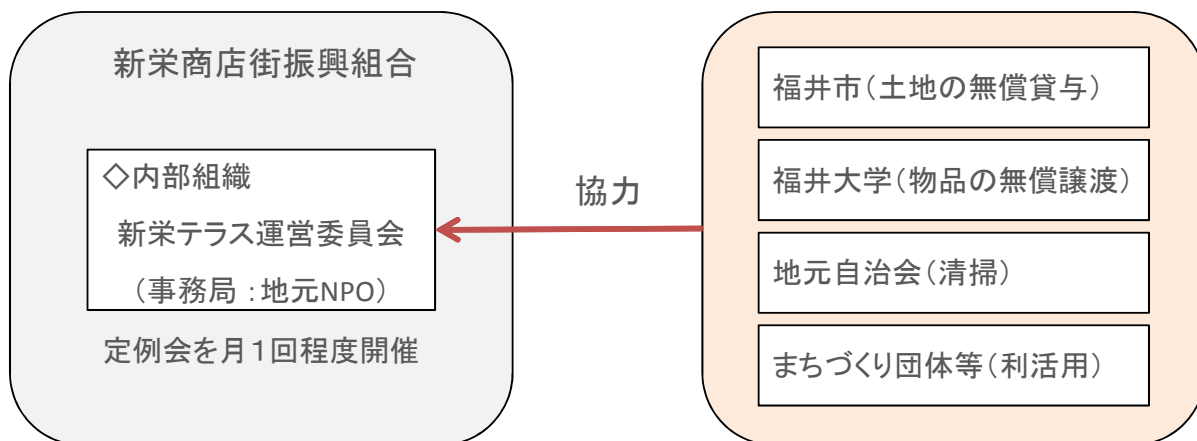
イベント時

18

事業スキーム(H28～)

[運営体制]

「新栄テラス運営委員会」と称し、地元商店街を中心に、福井市や福井大学などの関係団体が協力する体制をとっている。

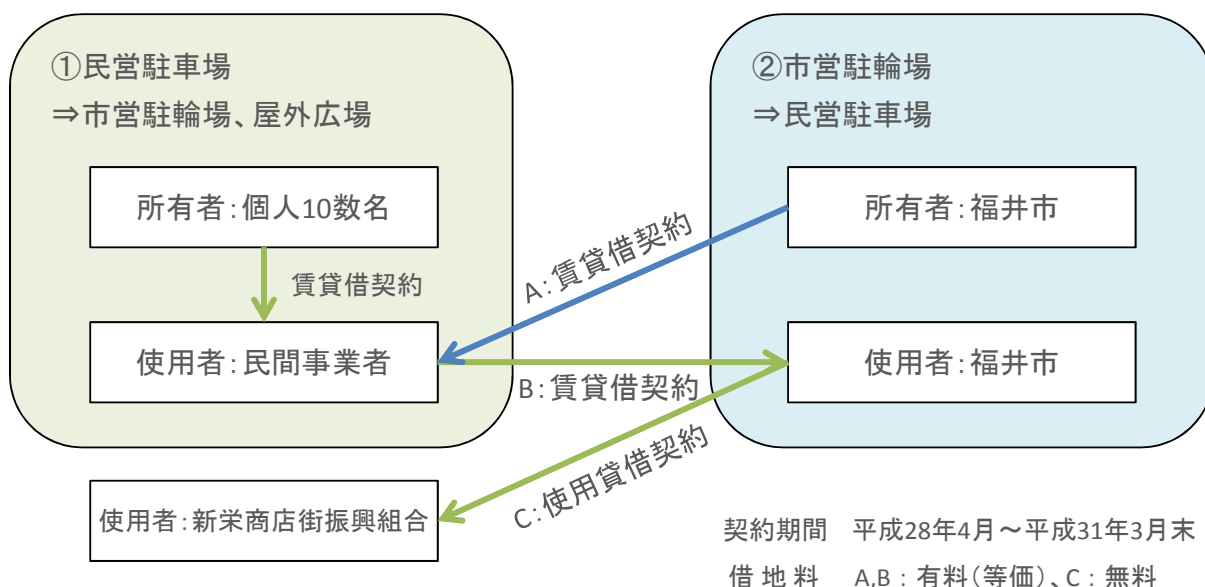


19

事業スキーム(H28～)

[不動産管理]

民営駐車場と近傍の市営駐輪場を等価で貸借し、借り受けた駐車場を地元商店街へ無償で貸与している。



20

事業スキーム(H28～)

[不動産管理]



駐車場及び駐輪場の位置図

イベント実績(H28～)

【平成28年度】 自主企画7回、貸出し9回の計16回実施された。

【平成29年度】 自主企画3回、貸出し4回の計 7回実施している。(12月末現在)

年	月	イベント名	概要	種別
2016	4	新栄ちゃんでも市	猫に関する雑貨の販売やワークショップなどを実施	自主企画
	6	新栄多国籍マーケット	様々な国の料理や雑貨を販売	自主企画
		世界を旅するチーズ会	周辺店舗が実施したイベント(詳細不明)	貸出し
		タリーハウス1周年パーティー	周辺店舗が実施したイベント(詳細不明)	貸出し
	7	新栄文月祭	縁日(ボールすくいなど)やスイカ割りなどを実施	自主企画
		新栄ビアパーク	ビアガーデンを実施	自主企画
	8	新栄夏祭り	(詳細不明)	自主企画
		ペーニャ チェッカイベント	歌と踊りのお祭り(ダンスショーなど)を実施 周辺店舗が実施したイベント	自主企画 貸出し
	9	BNI MEMBERS FESTIVAL	食や雑貨の販売、撮影やマッサージなど様々な取組を一同に	貸出し
	10	フクイ夢アート オープニングセレモニー	夢アートの楽しみ方の紹介や様々なアーティストのライブを実施	貸出し
		まちキッズふくい チェッカイベント	小学生が探した「まちの宝物」を紹介・販売 周辺店舗が実施したイベント(詳細不明)	貸出し 貸出し
	11	不自然ピクニック	野菜マルシェやワークショップを実施	貸出し
		新栄ちゃんでも市 はッピーチーズ2周年イベント	猫に関する雑貨の販売やワークショップなどを実施 周辺店舗が実施したイベント(詳細不明)	自主企画 貸出し
	2017	6	ラクレットランチ会 えほんフェス 新栄多国籍マーケット 多国籍ナイトフェスタ	周辺店舗が実施したイベント(詳細不明) 絵本の読み聞かせや絵本に関するウォークラリーなどを実施 様々な国の料理や雑貨を販売 世界の民族楽器による演奏や踊りを実施
7		新栄ビアパーク	ビアガーデンを実施	自主企画
10		新栄ちゃんでも市	猫に関する雑貨の販売やワークショップなどを実施	自主企画
11		ミナブタフェス	障がい者等によるダンスステージを実施	貸出し

主なイベント(H29)

[自主企画]

◇新栄ビアパーク

- ・夏季限定で開催するビアガーデン
- ・食べ物を周辺の飲食店から出前を取り寄せることにより、**周辺の活性化にも寄与している**



[貸出し]

◇まちフェス

- ・ハピリンの賑わいを「まちなか」へ波及させるためのイベント
- ・イベント会場を分散設置することで回遊性の向上を図っている

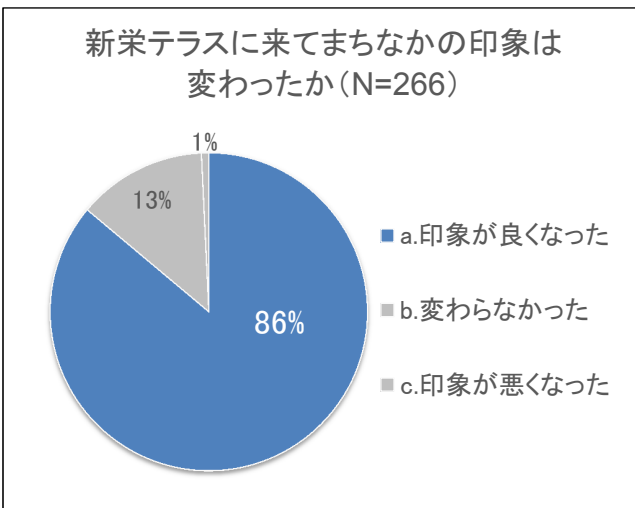


23

「新栄テラス」設置の効果

[まちなかの印象好転]

平成27年度の調査では、来場者の86%が、まちなかの印象が好転したと回答した。



◇自由意見(一部抜粋)

- ・おしゃれで素敵だった
- ・景色がいい
- ・木のぬくもりが感じられる
- ・子供を連れて来ても楽しい場所になったと思う
- ・明るくなった
- ・気持ちが良かった
- ・街の雰囲気が良くなった
- ・開けた感じがする

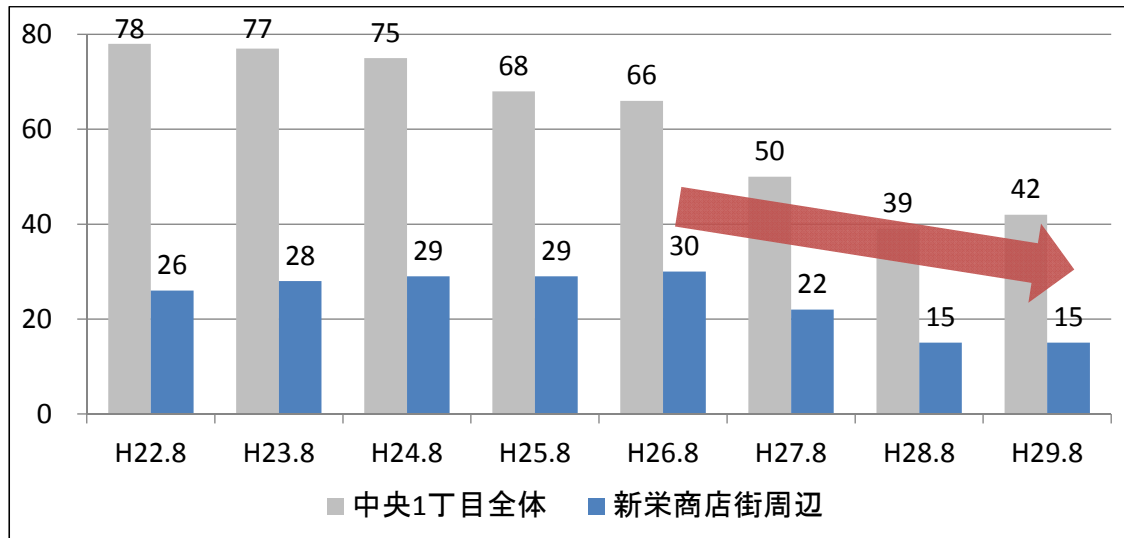
福井大学調べ

「新栄テラス」設置の効果

[空き店舗数の減少]

平成27年から減少に転じ、30店舗あった空き店舗が半減した。

(中央1丁目全体では、同期間に66店舗から42店舗に減少)



まちづくり福井(株)「福井市中心市街地店舗実態調査」より

25

今後の課題

人手

[運営体制の強化]

新栄テラス運営委員会への加入者が少なく、負担が大きい。

金銭

[収入源の確保]

新栄テラスだけでは、土地の賃借料を上回る収入を得られない。

⇒取り組みを維持していくためには、外からの支援が必要

26

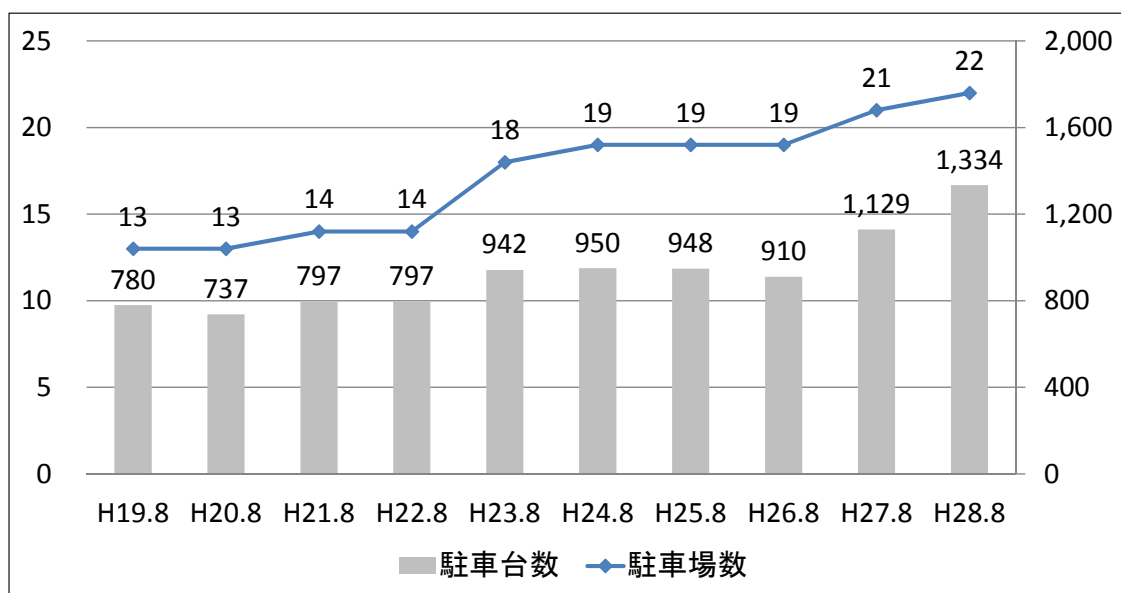
ご清聴ありがとうございました

27

(参考) 駐車場について

[時間貸し駐車場数(及び駐車台数)の推移]

中央1丁目の時間貸し駐車場数は増加傾向にある。



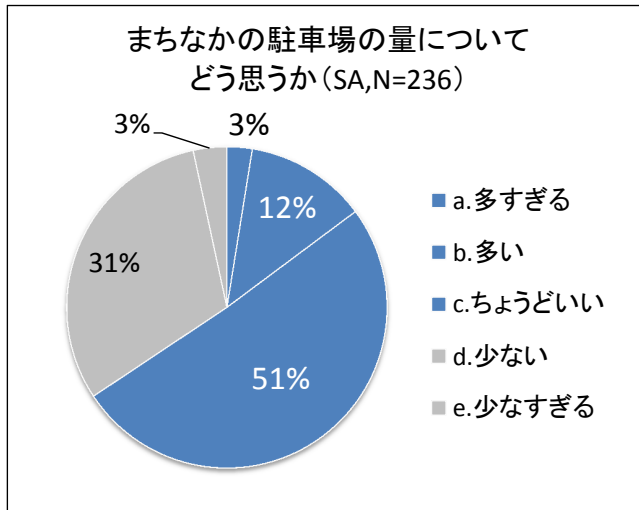
まちづくり福井(株)「福井市中心市街地店舗実態調査」より

28

(参考) 駐車場について

[駐車場の量]

平成27年度の調査では、来場者の66%が、駐車場の量が多い・ちょうどいいと回答した。



福井大学調べ

◇自由意見(一部抜粋)

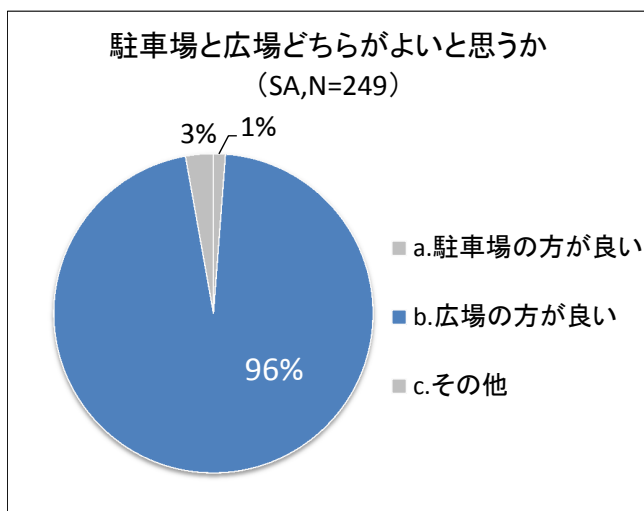
- ・十分あると思うあまり知らない
- ・場所がわかりにくい
- ・地下駐車場は不便
- ・数があっても不便
- ・土日は少ないと感じる

29

(参考) 駐車場について

[駐車場対広場]

平成27年度の調査では、来場者の96%が、駐車場よりも広場がよいと回答した。



福井大学調べ

◇自由意見(一部抜粋)

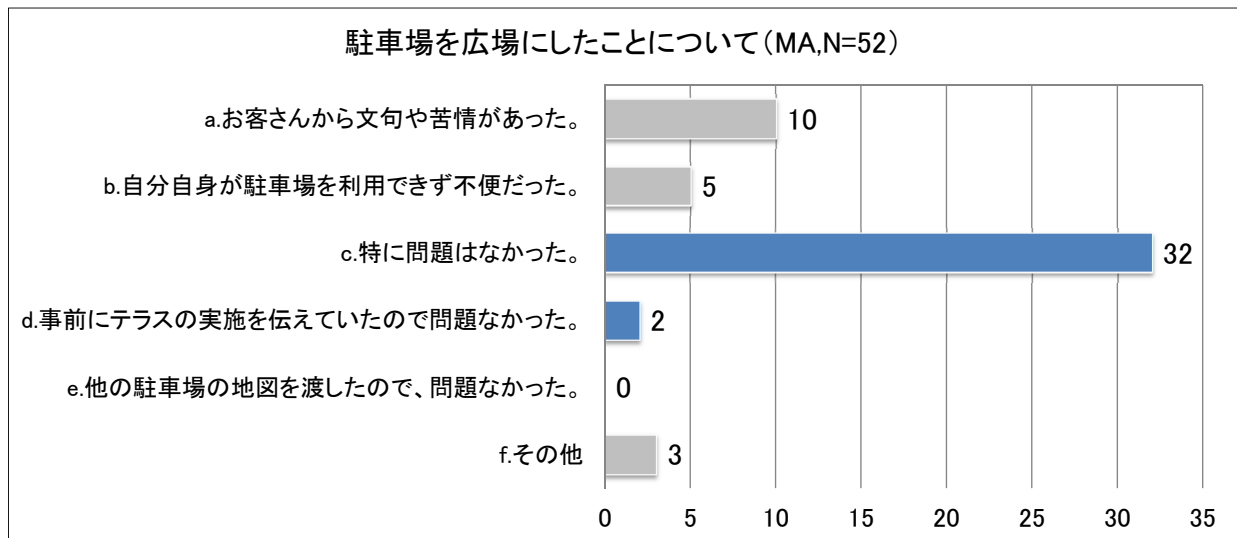
- ・近くに駐車場はある
- ・季節による
- ・頻繁にイベントがあるなら広場が良い
- ・街中でちょっと座れる場所があるととても助かる
- ・車があるより爽やかでよい

30

(参考) 駐車場について

[駐車場を広場にした影響]

平成27年度の調査では、**周辺事業者の多くが、駐車場を広場にしても問題なかった**と回答した。



福井大学調べ