

# 駐車場の暫定利用による 地域価値の向上

## —福井市「新栄テラス」—



福井大学 原田陽子

### 「新栄テラス」の趣旨

近年、福井市中心市街地では駐車場や空き店舗が急速に増加している。

こうした中、この事業では、まちなかの賑わい創出や回遊性向上を意図して中心市街地にある駐車場を暫定的に屋外広場化し、現在は地元店主等を中心として運営。



新栄テラス実施前の駐車場



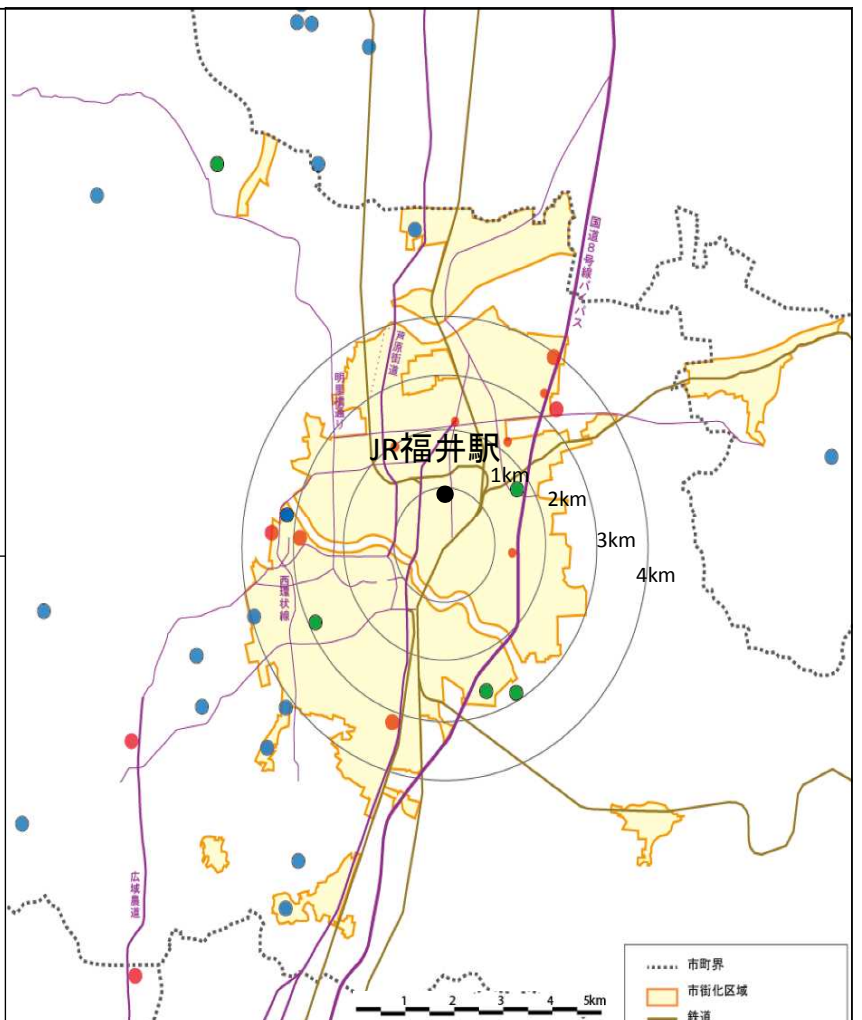
新栄テラス(2015年実施時)

# 1. 新栄テラス実施の背景

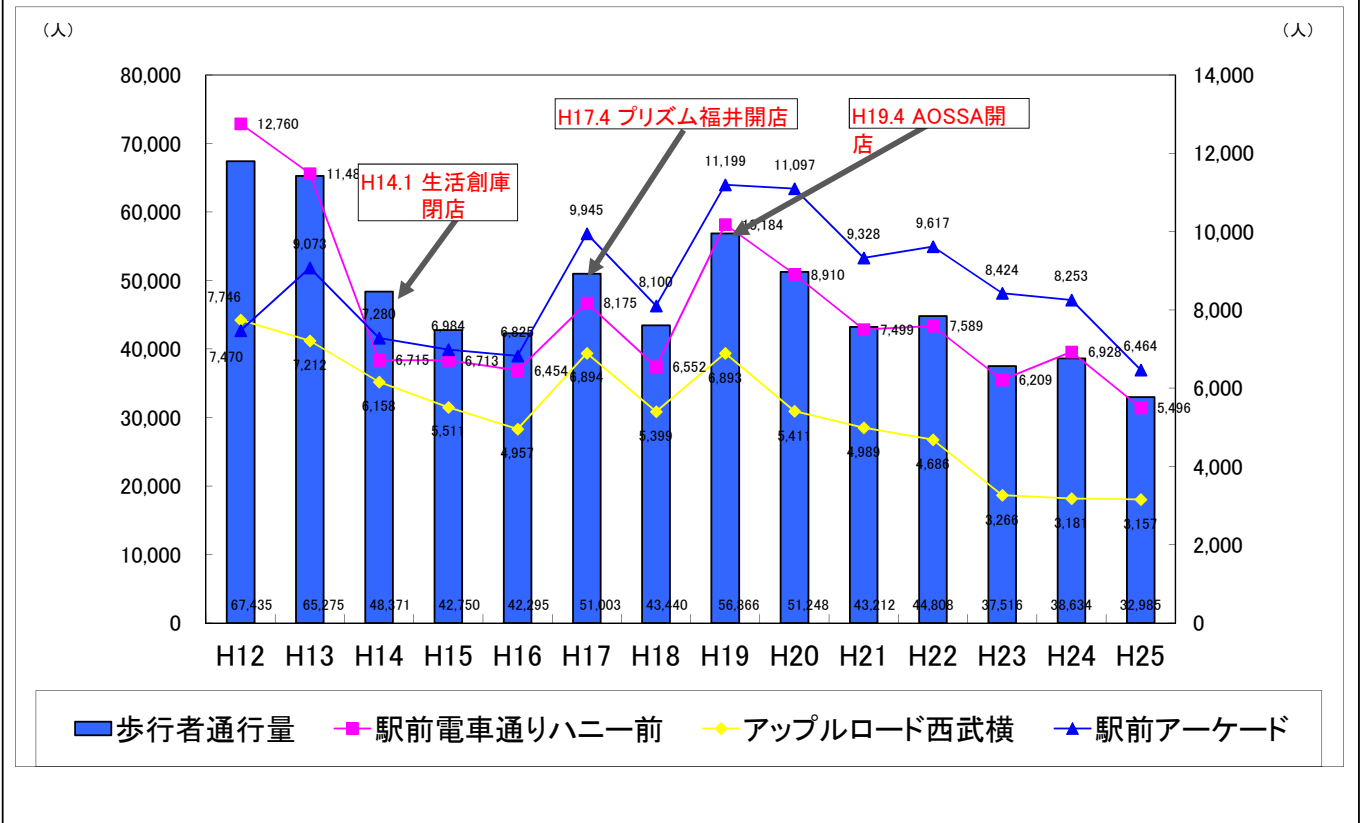
## 福井市周辺の 開発状況

世帯当たりの  
自家用車保有率  
福井県:全国第一位

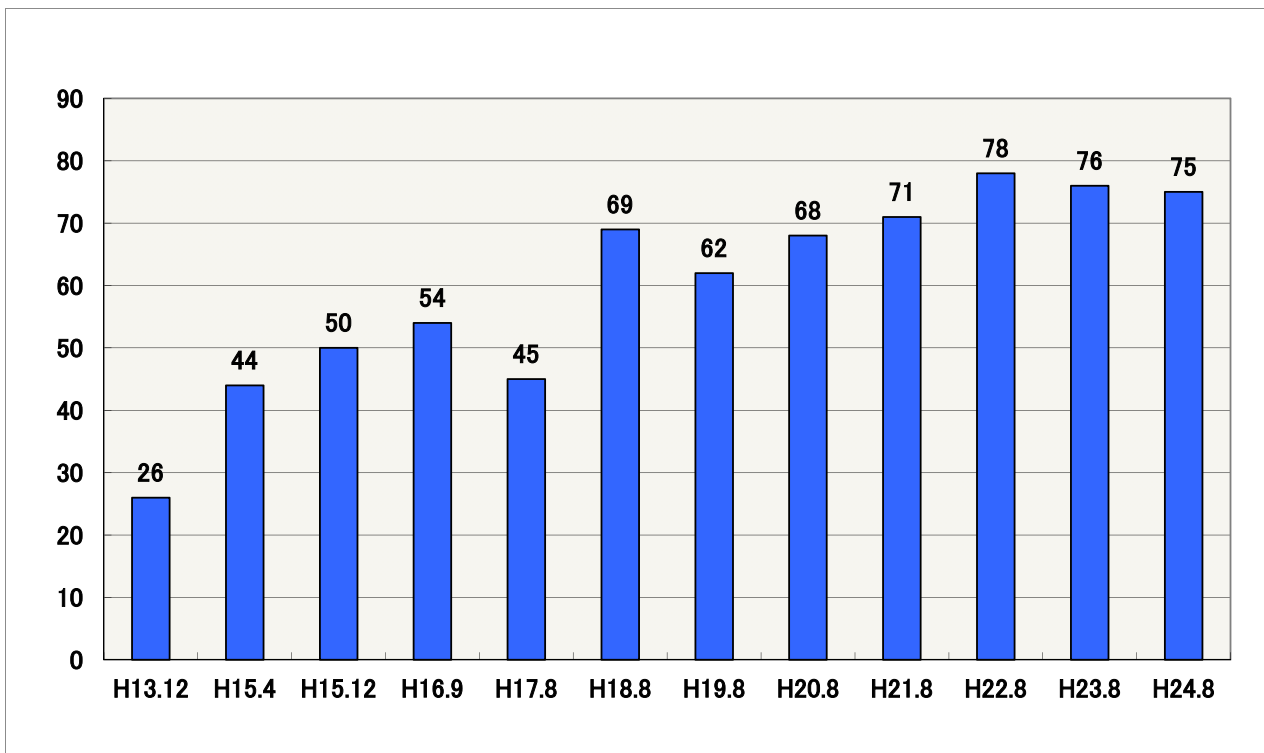
- ..... 市町界
- 市街化区域
- 鉄道
- 主な道路
- 主なショッピングセンター
- 主な住宅団地
- 公共施設



# 中心市街地における歩行者通行量



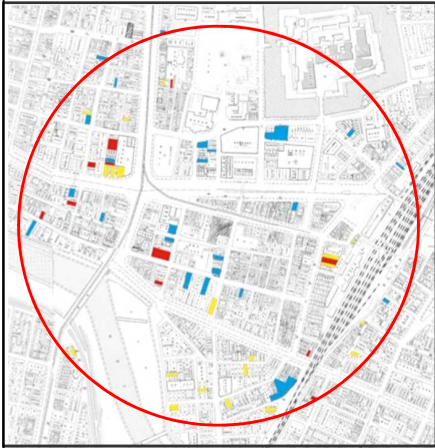
# 空き店舗の推移(福井市中央1丁目)



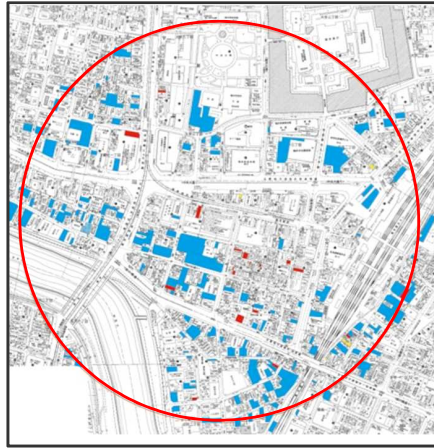
資料: まちづくり会社福井



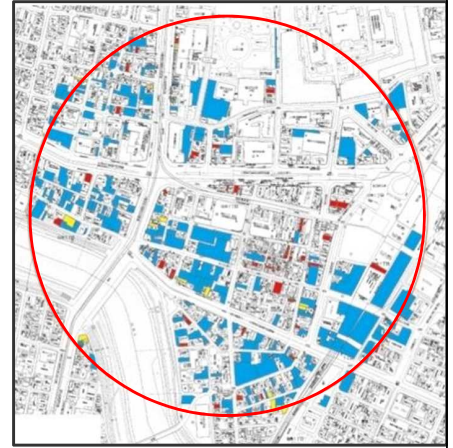
# 福井市中心市街地の低未利用地の変遷



1971年

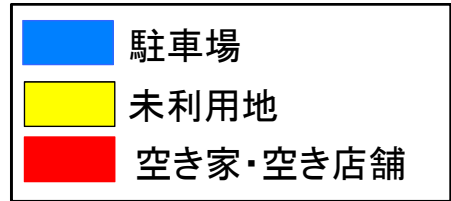


1993年

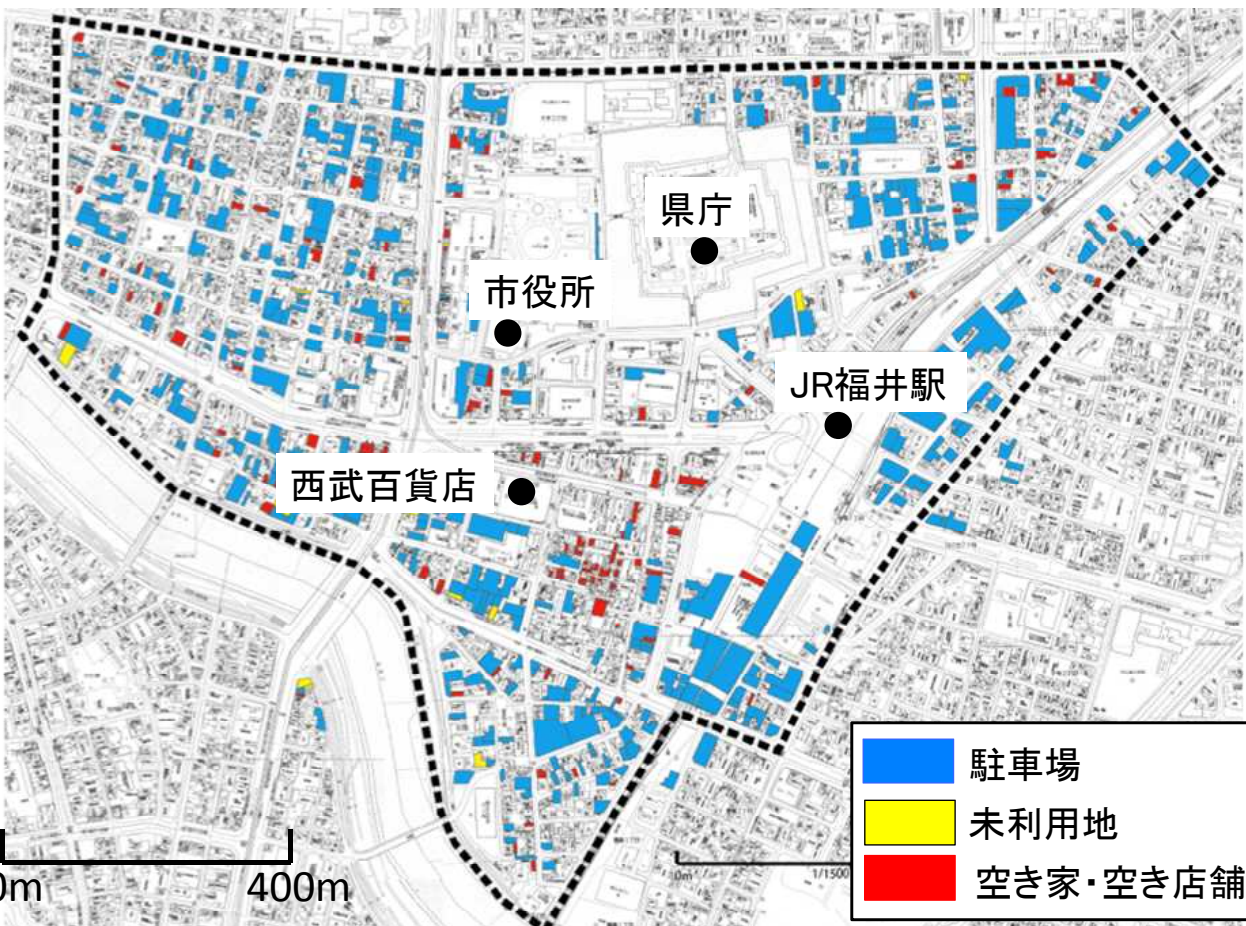


2013年

0m 400m

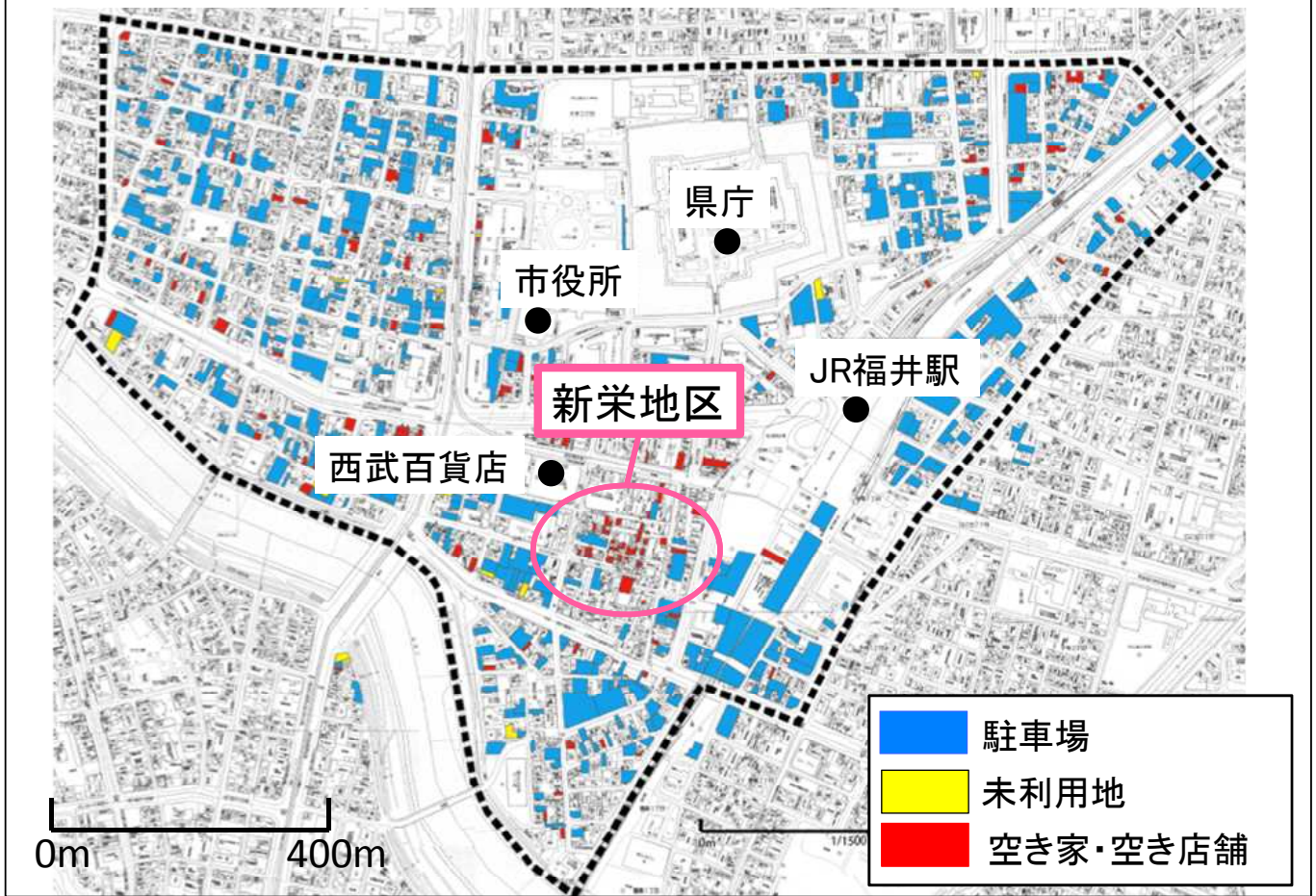


# 中心市街地全体の低未利用地の分布(2015年)

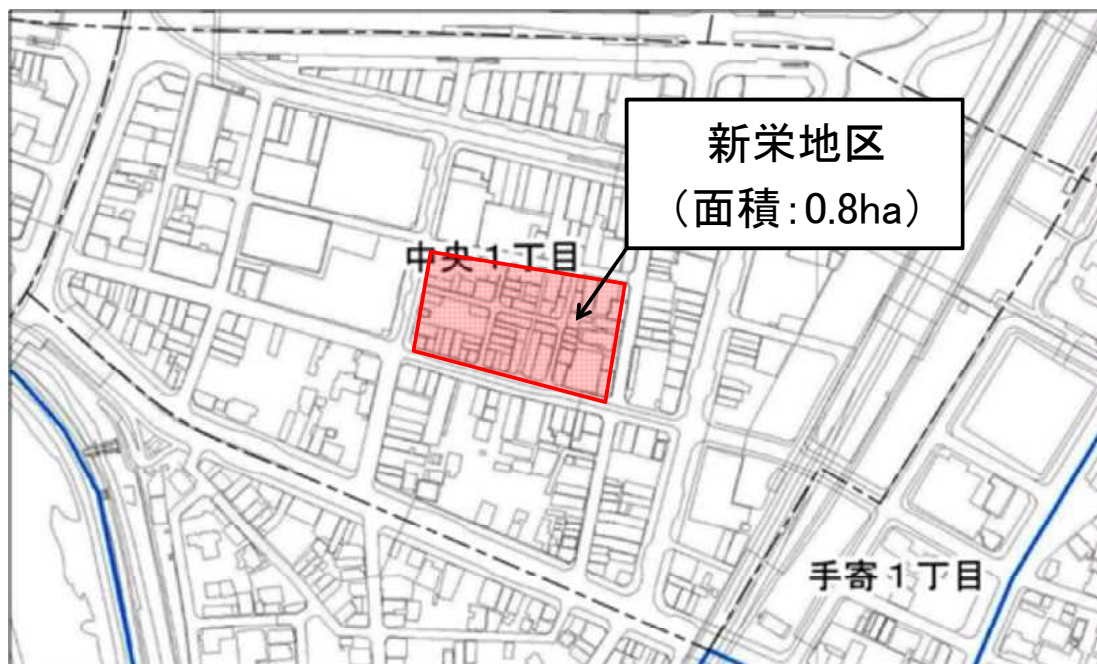




# 中心市街地全体の低未利用地の分布(2015年)

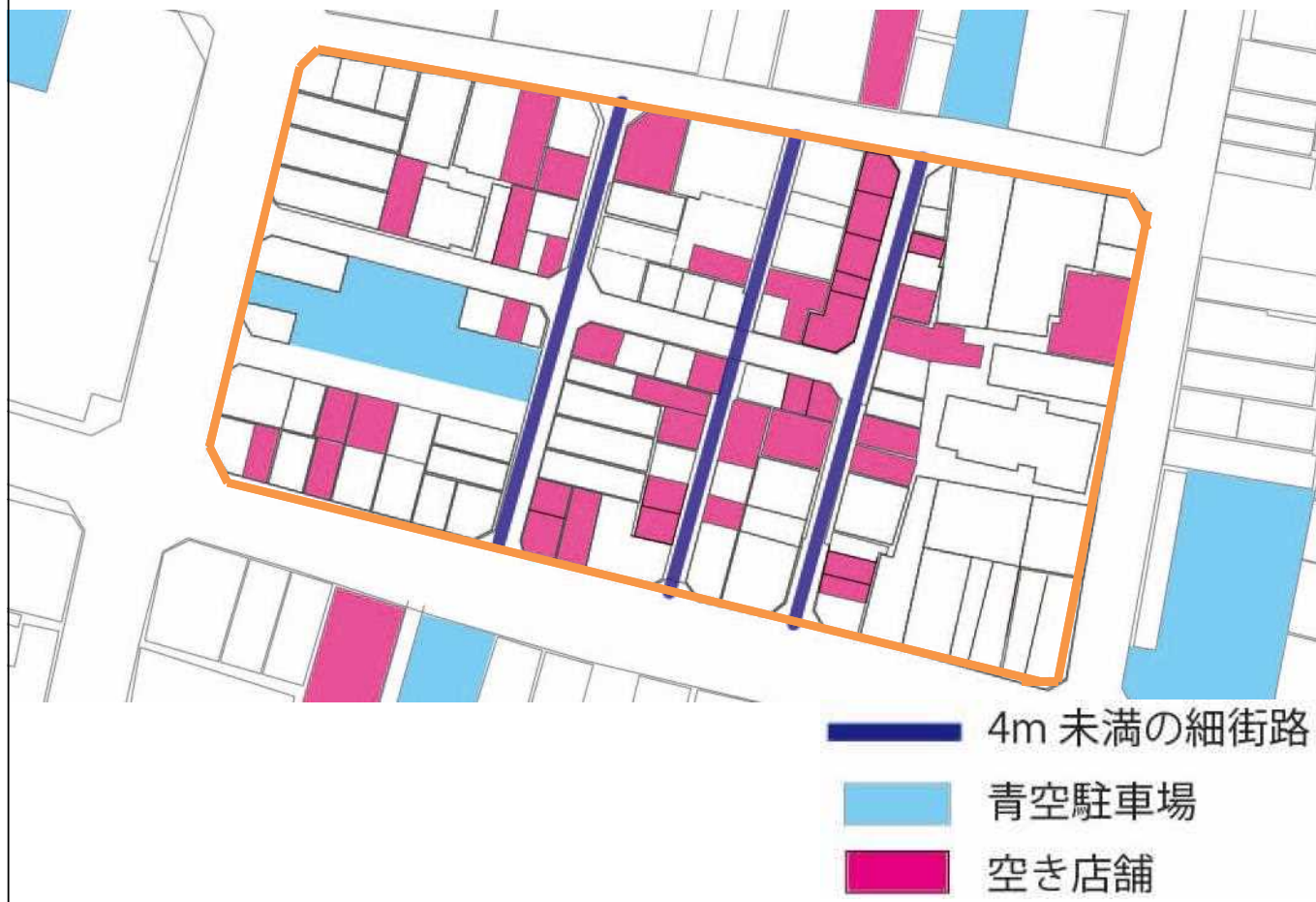


## 新栄地区の範囲





# 新栄地区の低未利用地の分布(2013年時点)







新栄商店街の様子(2013年当時)

## 福井市の今後の主な予定

- 2016年 JR福井駅再開発事業完成
- 2018年 福井国体開催
- 2022年 北陸新幹線 福井駅開業



JR福井駅西口完成イメージ図

## 2013年度 地権者への調査概要

調査対象：[地権者96人](#)（全地権者物件数：170件）  
（福井市中央一丁目の新栄地区に土地を持つ地権者）

調査方法：ヒアリング調査又は郵送によるアンケート調査

調査実施時期：2013年7月～12月

回答状況：[有効回答者数60人](#)（回答者所有物件数：111件）  
（アンケート回答者34人+ヒアリング回答者26人）

回答率：[62.5%](#)（60人/96人）

### 更新に向けたこれまでの状況

- これまでに再開発は3回ほど検討された。
- 権利関係が複雑で、話し合いに何回か参加したがなかなか進まなかった。



## 新栄地区の空間面での将来像

a. 中低層の街区にして、現在の新栄商店街が持つ良い雰囲気を残したい。

21人, 42%

b. 高層高容積の建物にしてできるだけ利益を出したい。

6人, 12%

c. 緑や小広場のある屋外空間もつくり、歩いて散策したくなるようにしたい。

30人, 60%

d. その他

11人, 22%

0人 5人 10人 15人 20人 25人 30人 35人 40人 45人 50人

(複数回答可) [母数50人(回答者数)]

## 長期的視点からの今後の更新意向

a. 何らかの改善や更新は必要なので、何とかしたい。

31人, 54%

b. 何らかの改善や更新は必要だが、どうしようもない。(あきらめている)

22人, 39%

c. 改善や更新は必要ない。(現在のままで良い)

4人, 7%

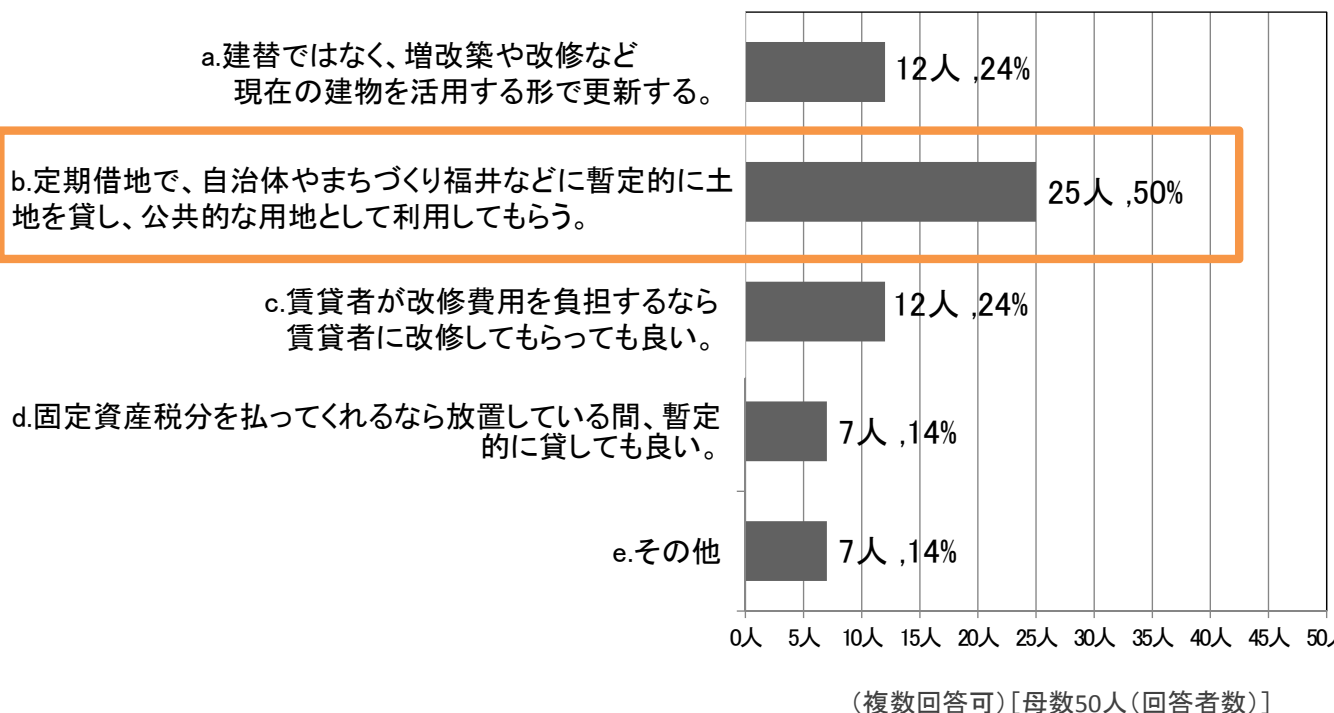
d. その他

6人, 11%

0人 10人 20人 30人 40人 50人 57人

[母数57人(回答者数)]

## 短期的な視点からの更新の方針



## 有力地権者からの意見

- ・JR西口再開発事業が完成した後、状況を見て、今後の更新手法について考えたい。



## 2. 新栄テラスの概要 2014年度



実施期間:(夏と秋の12日間ずつ)  
夏:2014.7.31-8.11、秋:2014.10.23-11.3

- ・まちなかの賑わいを創出し、回遊性を高め、まちなかでの空き地の活用の可能性を探る
- ・イベント時だけでなく、日常でも憩いたくなるような緑豊かな屋外空間づくり

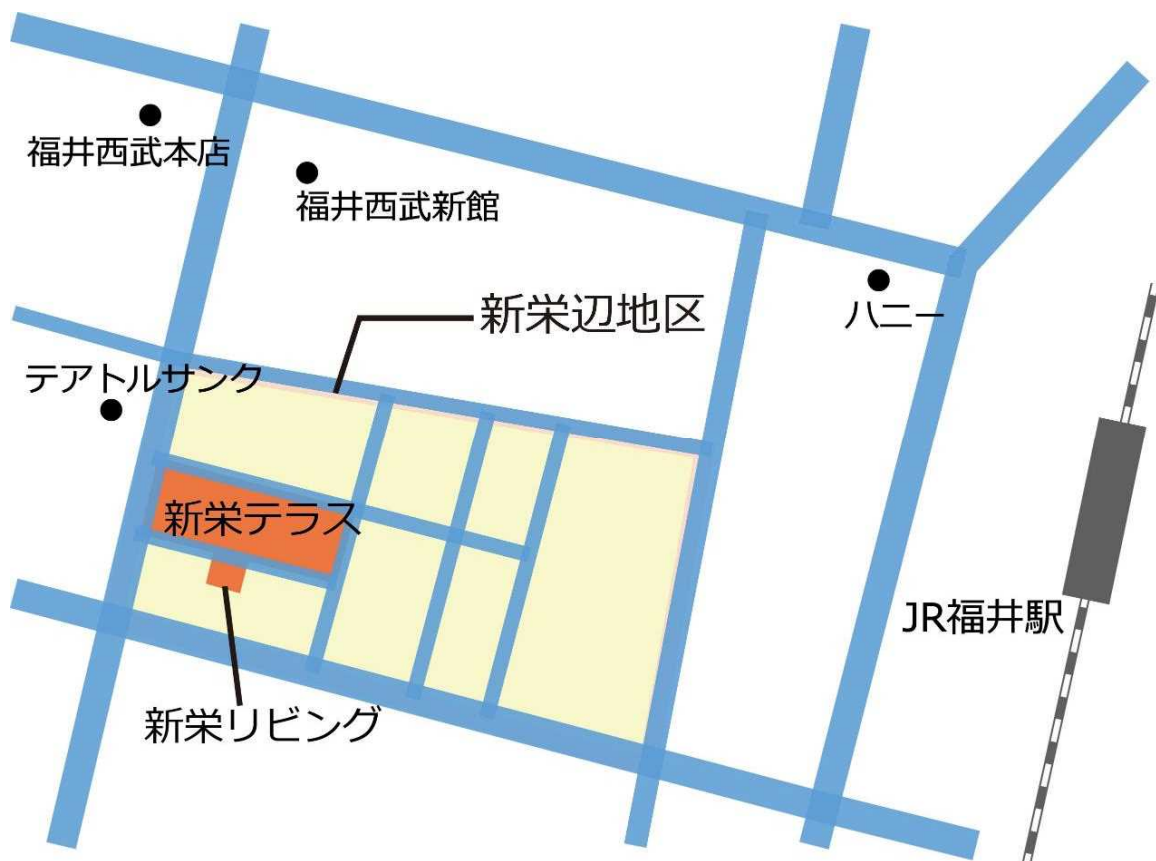


オープン期間:2014.7.31-11.3

定休日:火,木、(7/31-8/11、10/23-11/3 は無休)

- ・学生が常駐し、地元の店舗や福井のまちなかの魅力、先進事例の紹介、新栄おさんぽマップの配布
- ・まちなかの魅力を知ってもらう為のイベントや、ものづくりのワークショップなど、交流・活動拠点

## 新栄テラスと新栄リビングの位置





# 新栄地区の紹介マップの作成



# ウッドデッキを用いた駐車場の空間デザイン





## プランターによる緑化



## 新栄テラスでの企画(2014年度 夏と秋の2週間ずつ)

企画名	内容	実施日時	主催
裏 ROJI フェス	飲食物、雑貨の露店販売	8/2 (土) 終日	NPO 法人きちづくり福井会社 (新栄地区に事務所所有)
新栄きょうりゅう展 物販販売	雑貨、アイスの露店販売、ゲームなど	8/1 (金) ~ 8/2 (土) 終日	地球百貨店 (新栄地区内の店舗)
カフェ	露店でコーヒーの提供	7/31 (木) ~ 8/11 (月) 終日	Kamei Coffee Roasters
夕涼み会	自転車愛好家が集まる交流会	8/11 (月) 16:30 ~ 19:00	プロロードレーサー (個人)
しんさかえやきいも パーティー	地域の子供達が育てたさつまいもをやきいもにして食べる	10/23 (木) 13:30 ~ 16:00	順化公民館 すくすく学級 順化放課後子ども教室
屋外映画鑑賞会	夢アートで現在まで発表された短編映画を上映	10/24 (金) 18:00 ~ 21:00	フクイ夢アート
本場のチーズとパン でランチ*1	テラスに隣接する店舗主催のランチ	10/25 (土) 12:00 ~ 13:00	主管: HAPPY CHEESE (新栄地区内の店舗)
黒板お絵描き ワークショップ*1	屋外で子供達が黒板に自由にお絵描きする	10/25 (土) 10:00 ~ 13:00	主管: NPO 法人パパ HANDS
来年の干支「羊」を 羊毛でつくろう*1	創作雑貨の制作体験	10/25 (土) 10:00 ~ 13:00	主管: 手作り雑貨 mamas (新栄地区内の店舗)
新栄テラス キャンドルヨガ	キャンドルの灯りで心と身体を整えるヨガ	10/25 (土) 18:00 ~ 19:00	io ete yoga フリーヨガインストラクター
ゲリラダンス	コンテンポラリーダンスの実施	10/26 (日) 15:00 ~ (15分程度)	フクイ夢アート参加者
新栄テラス夜間 イルミネーション	夜間のイルミネーション	10/29 (水) ~ 11/3 (月・祝) 18:00 ~ 19:00	mei





地元の公民館主催の焼き芋パーティー



ダンスパフォーマンス





出店検討者によるお試し出店



地元店主による手づくりワークショップ



まちなかピクニック時の様子①



まちなかピクニック時の様子②



地元ヨガ教室主催のキャンドルヨガ



学生有志によるライトアップ



### 3. 2015年度

#### ①地元との連携強化

・2015年5月～12月：各店主へのヒアリング・相談、  
2015年7月、12月に地元店主などとの意見交換会



# 組織体制

## 新栄テラス運営委員会

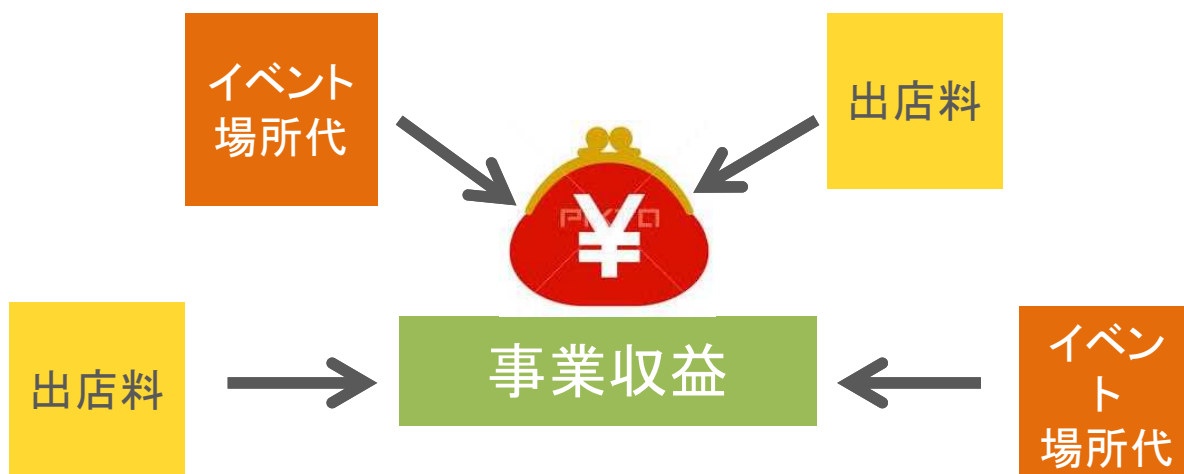
福井市

大学

地元有志

②事業の収益性：民間主体での事業の実施可能性を探るため、収益性に取り組む。

・イベントの場所代や出店料の徴収



○どのくらいの収益を出せるのかを把握する。

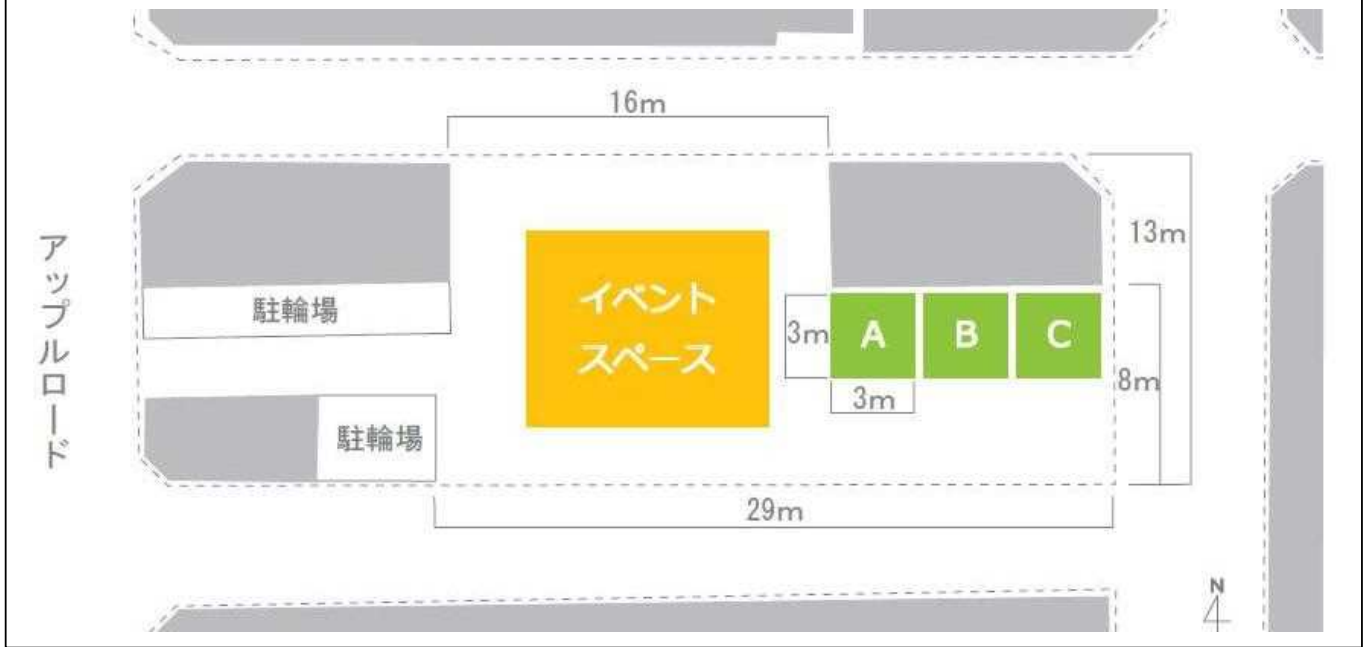
○収益は、水道・電気代や次年度以降の事業費に充てるなど。



## ②事業の収益性

イベント：(朝・昼・夕)各2000円、1日 5000円

出店：1日 2000円



## ③空間面の充実 (緑の充実やウッドデッキの拡張)

- ・駐輪場は互いの社会実験に支障のない範囲で移動する。
- ・勝木書店後の路上駐輪を吸収するため、約30台増設する。
- ・広場と一体となったデザインとする。

パークイングの車止めは、ベンチを設置し、覆い隠す。

小屋を設置し、情報発信や憩いの場、などとして活用してもらう。

駐輪場

植栽の充実を図り、緑豊かな空間とする。

仮設小屋

隣接した市有地をオープンテラスとして活用する。

一面をウッドデッキで覆い、広場として整備する。



## ④広報の強化

新栄テラス  
Shinsakae Terrace

イベント・出店受付中!!  
チラシはこちら。

新栄テラスって何? | ブログ | イベントスケジュール | イベントや出店の申込み | まちなか情報 | お問い合わせ

OPEN 2015.10.2.(fri)~11.1.(sun)



- Webサイト、
- Facebook、
- ポスター、
- チラシ、
- 新聞、
- 雑誌、
- TVの活用

### 更新情報

2015.8.17 topページ更新しました  
2015.8. 8 イベント・出店受付中です!  
2015.8. 8 新栄テラスHP公開しました

### 最新記事



《あと3日!!》新栄テラス最新情報! 出店・イベント紹介&周辺イベント情報  
September 29, 2015



### イベントスケジュール

#### Upcoming events

oct  
4 みんなの黒板とウェルカムボードをつくる!

● 10:00am-1:00pm

● イベントゾーン

● Read more...

oct  
4 オープニングパーティ (予定)

● 1:00pm-3:00pm

● イベントゾーン

● Read more...

### イベントや出店の申込み

新栄テラスを使ってみよう! 方大募集!!



使用場所や時間帯などを確認してやってみよう! 事をお申込み下さい

まちなかでのイベント開催に対する福井市の支援制度があります!!

イベントの開催をお考えの方はこちらをご覧ください。

※この制度は申込期限を延長していますのでまだ申し込みを受け付けています。

## 2015年度当初の事業計画

### 〈事業費〉

当初は、研究費で事業を実施しており、新栄テラスの駐車場を借りる為に、駐車場の管理会社に多額の費用を支払う必要があった。

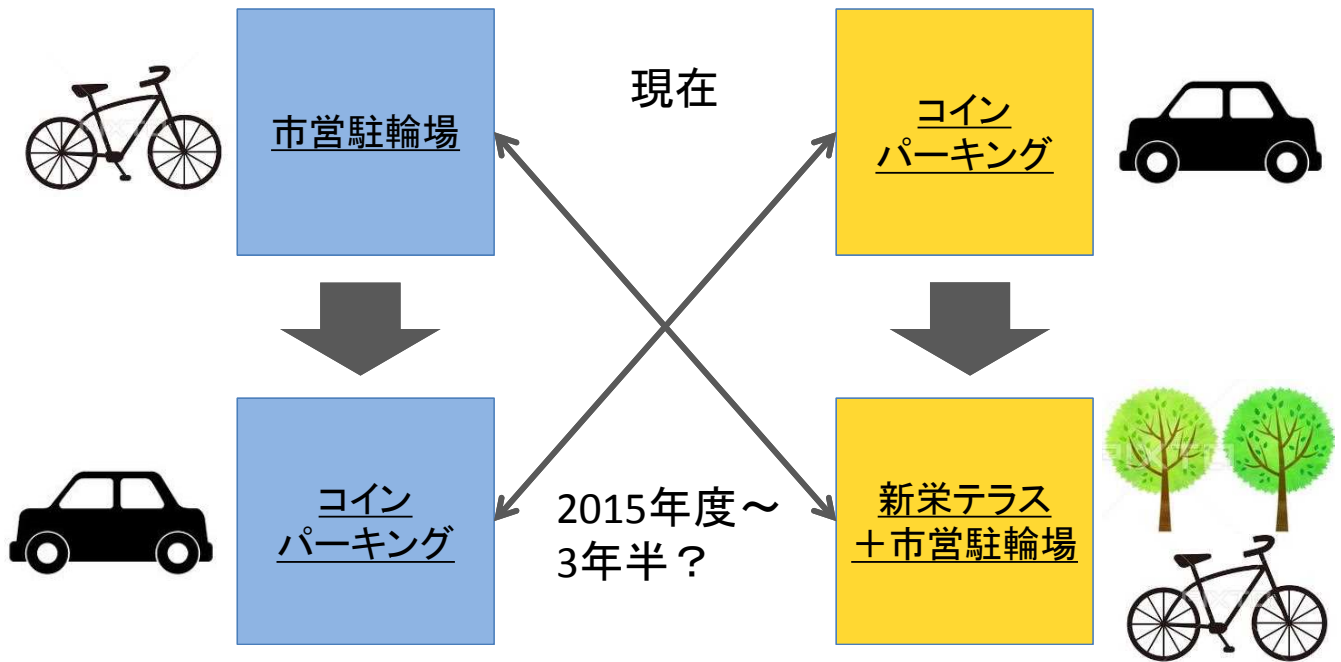
### 〈事業期間〉

2014年度のように夏と秋の2週間ずつでは短すぎるという声も多く、予算との関係から、2015年度は、秋の1ヶ月間に変更することになっていた。



## 土地の使用権交換による事業の継続

福井市と民間駐車場管理会社とで、土地の使用権の交換を行うことにより、新栄テラスを継続させる。



## 土地の使用権交換の条件

地元商店街の組織が新栄テラスを運営すること

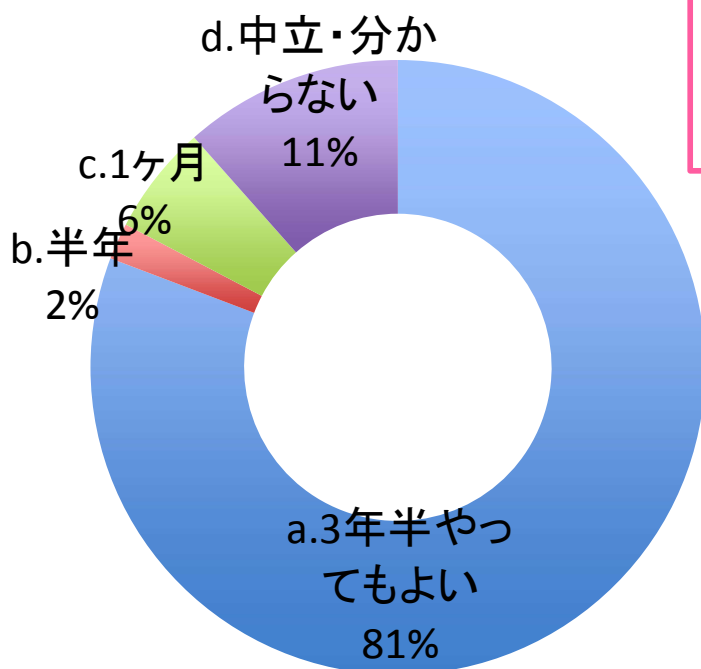


2018年3月末まで

JR西口再開発  
事業完成予定

## 実施期間について

約8割の人が3年半の実施に賛成。



不安を感じている人には、近年、新栄で店舗を始めた人が多い。

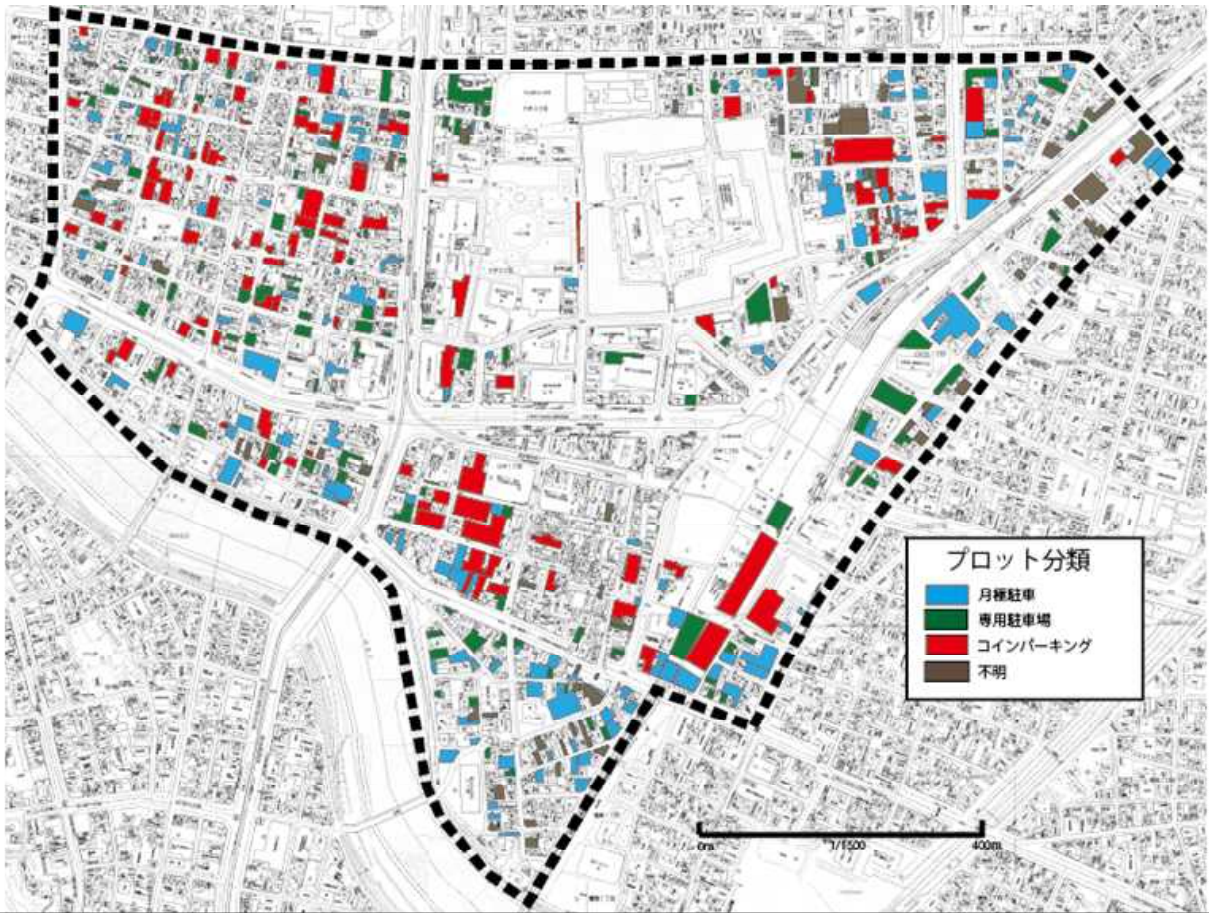
a.3年半やってもよい	42
b.半年	1
c.1ヶ月	3
d.中立・分からない	6
合計	52

心配なこととそれに対する  
他の人の意見やアイデア

〈不安①〉駐車場が無くなることは困る



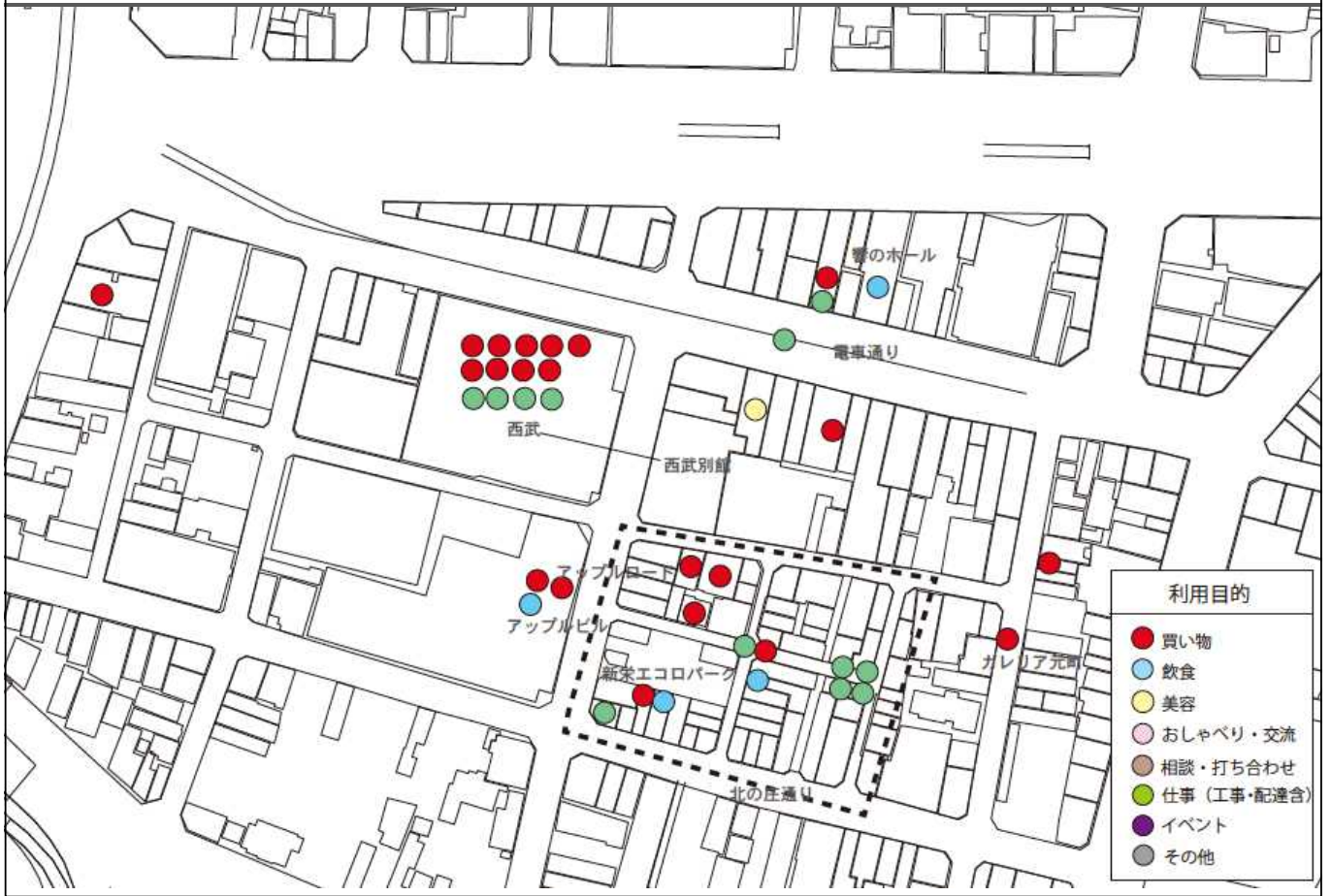
# 中心市街地における駐車場分布



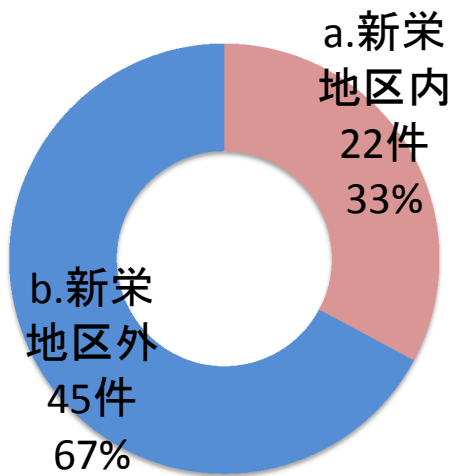
7月2日(木)平日



7月4日(土)休日

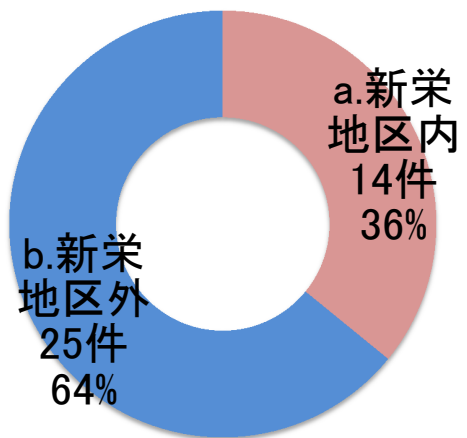


7/2(平日)の割合



平均1時間あたり、平日は  
2.7台程度が新栄地区内利用者

7/4(休日)の割合



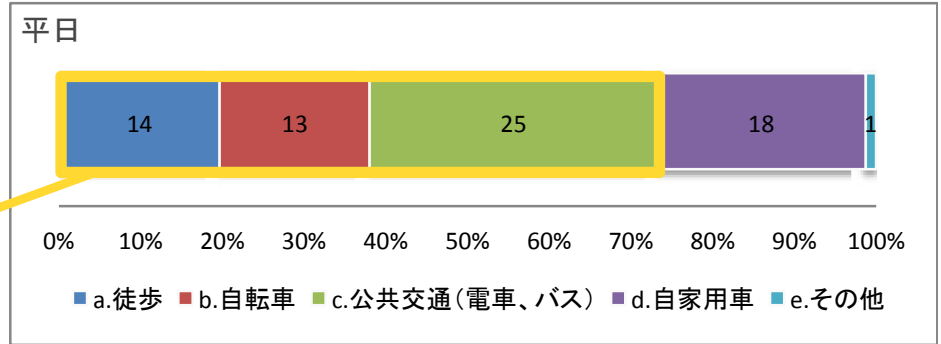
平均1時間あたり、休日は  
5.4台程度が新栄地区内利用者



# 新栄テラスに来るまでに利用した交通手段

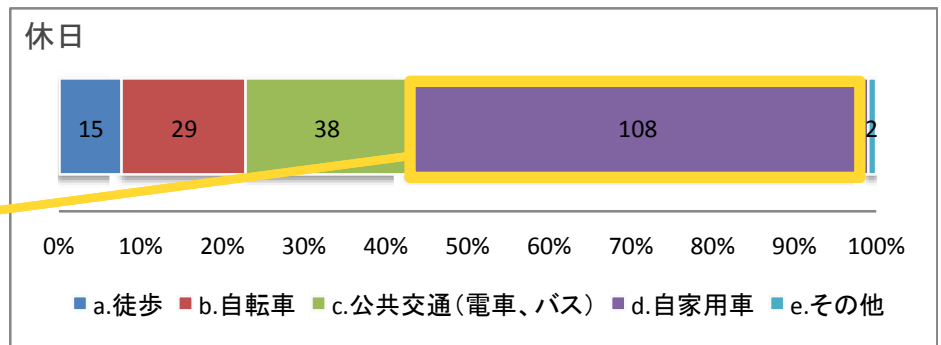
## 平日

自家用車を利用せず  
来場した人が多い



## 休日

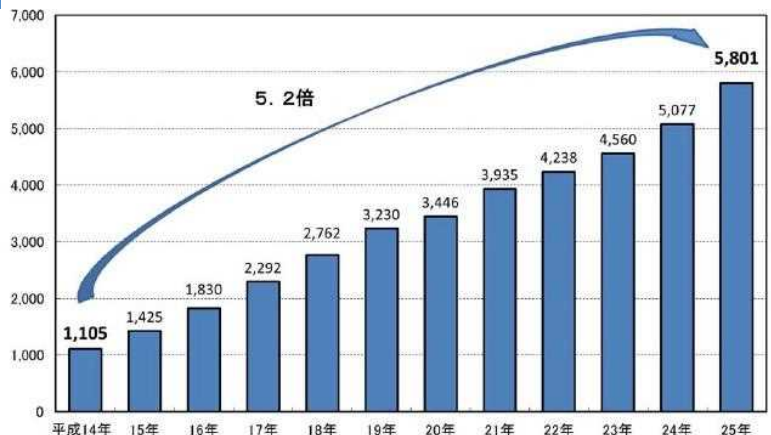
自家用車を利用して  
来場した人が多い



## 郊外ショッピングセンターや インターネットショッピングとの差別化が重要



### 1世帯あたりの1ヶ月のネット ショッピングの支出総額の推移 (2人以上世帯、H14年～H25年)



出典：総務省「H25年度 家計消費状況調査」

郊外ショッピングセンターや  
インターネットショッピングとの差別化が重要  
○まちなかでのおしゃれで緑豊かな屋外広場の創出。



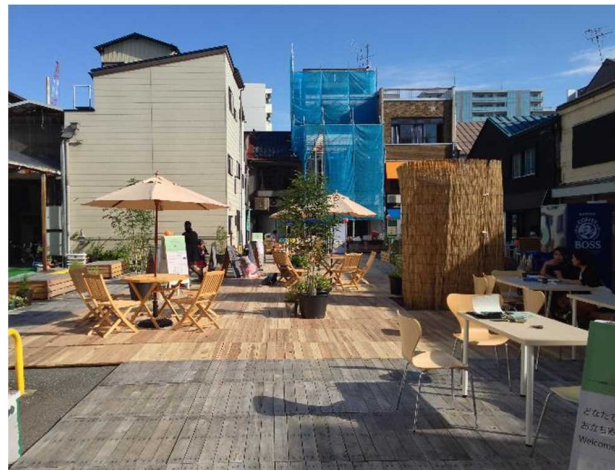
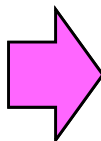
都市全体としての骨格的戦略を見据えた  
他の取り組みとの連携による回遊性向上





(以前)

(新栄テラス実施後)



### 〈期間〉

2014年度: 夏と秋の2週間ずつ

2015年度: 10月2日-11月1日(約1ヶ月間)

### 〈目的〉

駐車場を屋外広場にする事で、まちなかでの賑わいづくりや回遊性向上の可能性を探る。

## 新栄テラスでの企画(2015年度 秋の1ヶ月間)

日付	時間	種類	内容	主催者
10/4	10:00-17:00	イベント	黒板WS	新栄テラス運営委員会(原田研)
	13:00-15:00	イベント	ゲームパーティー	新栄テラス運営委員会(原田研)
10/10	10:00-18:00	イベント	イルミネーションWS	新栄テラス運営委員会(原田研)
	18:00-22:30	イベント	イルミネーションパーティー	新栄テラス運営委員会(原田研)
	11:00-14:00	イベント	「日本一周詩人」の書道パフォーマンス	ふくい夢アート実行委員会
10/11	11:00-14:00	イベント	「日本一周詩人」の書道パフォーマンス	ふくい夢アート実行委員会
	10:00-18:00	イベント	新栄テラスで寄せ植えをしてみよう!	新栄テラス運営委員会(原田研)
10/17	10:30-16:00	イベント	不自然ピクニック	不自然ピクニック実行委員会
10/18	10:00-15:00	イベント	僕たちのお店(子どもフリーマーケット)	子どもNPOセンター
10/22	12:00-16:00	出店	焼き芋パーティー	順化公民館
	19:00-22:00	イベント	キチバル	きちづくり福井(地元NPO)
10/24	11:00-19:00	出店	餅とコーヒーと	大吉餅×Sunny
10/25	11:00-19:00	出店	餅とコーヒーと	大吉餅×Sunny
10/29	19:00-22:00	イベント	一周年☆みんなでわいわいちーずの集い	HAPPYCHEESE(地元店主)
11/1	11:00-16:00	イベント	裏路地フェス	きちづくり福井(地元NPO)
	19:00-22:00	イベント	新栄テラスLASTDAYパーティー	新栄テラス運営委員会(原田研)



# イルミネーションパーティー



# 不自然ピクニック





出店の様子(餅とコーヒー)



イベントの無い休日の様子



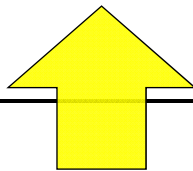
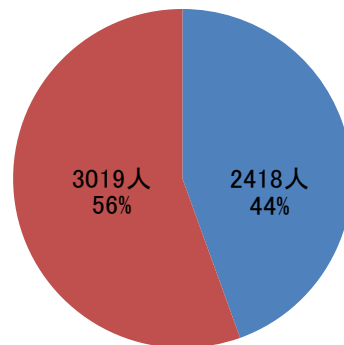


平日昼間の様子

来場者数

○2015年度○

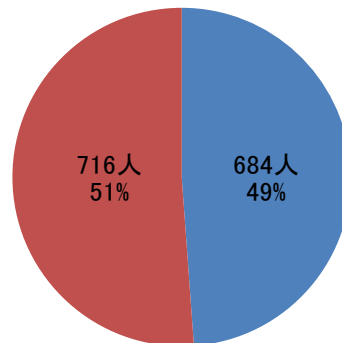
来場者合計: 5437人  
 男性: 2418人  
 女性: 3019人



約4倍

○2014年度○(全期間)

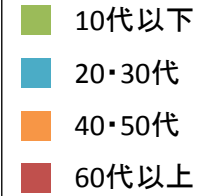
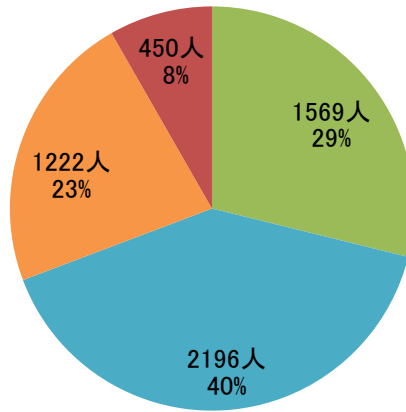
来場者合計: 1400人  
 男性: 684人  
 女性: 716人





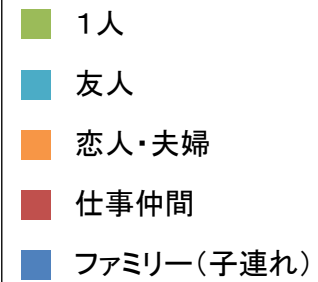
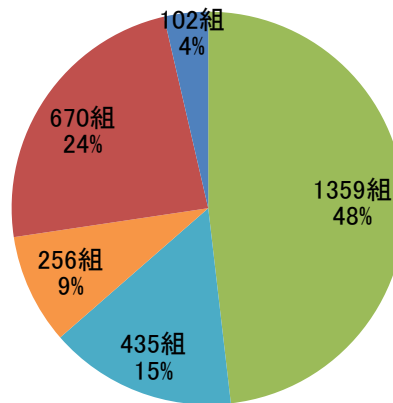
## 年齢層

- ・幅広い年齢層の来場が見られた
- ・中でも10代から30代の若い世代の利用が多かった

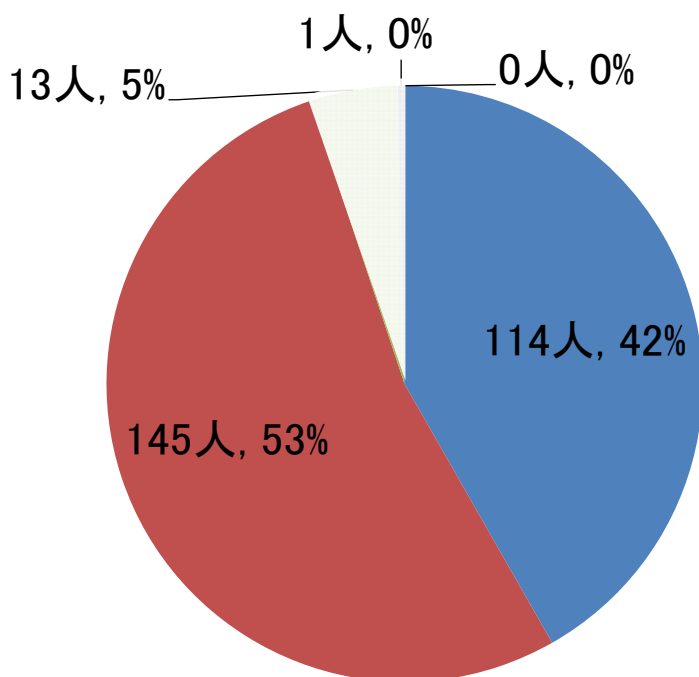


## 属性

- ・様々な属性の来場者が見られた



## 新栄テラスを利用した人の総合評価

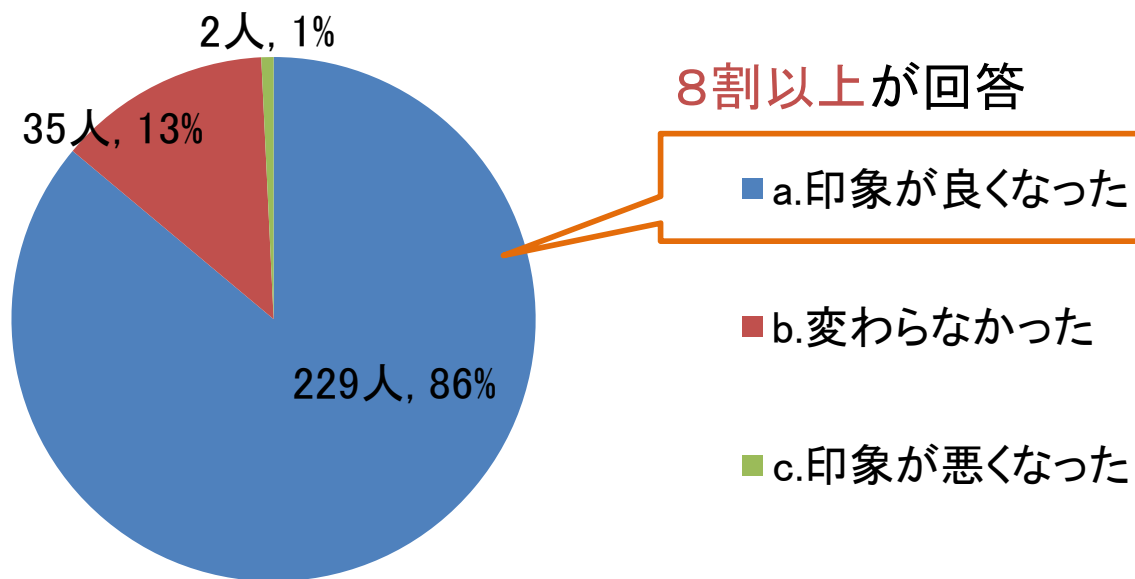


9割以上が回答

- a.非常に良い
- b.良い
- c.どちらでもない
- d.良くない
- e.全く良くない

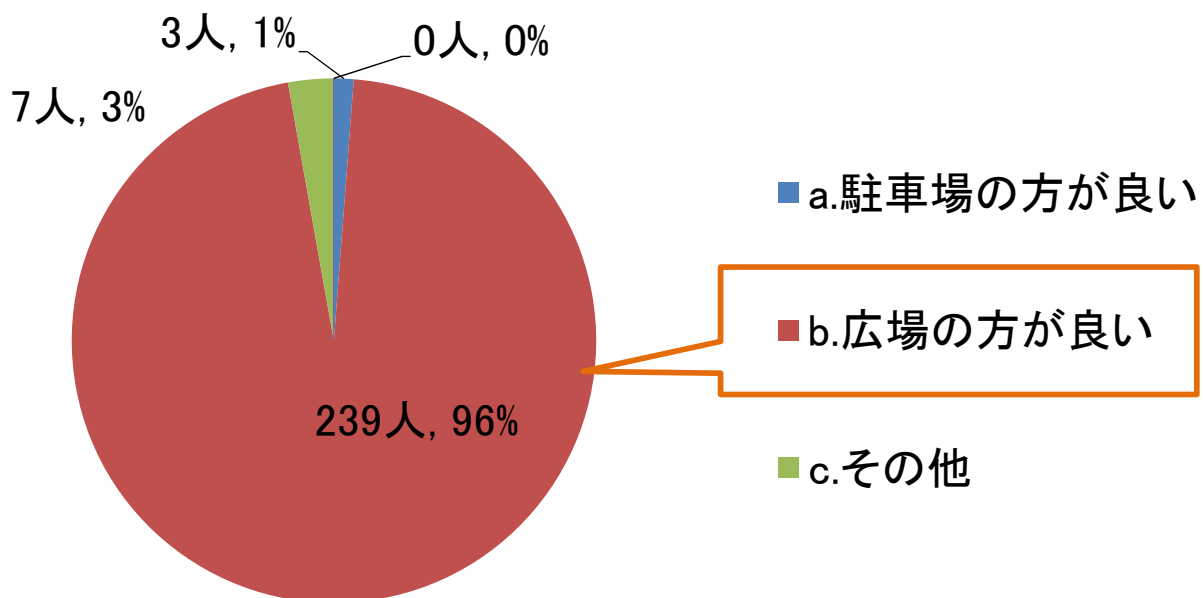
新栄テラス来場者へのアンケート問13より(有効回答者数:273人)

## 新栄テラスに来て まちなかの印象は変わったか



新栄テラス来場者へのアンケート問12より(有効回答者数:266人)

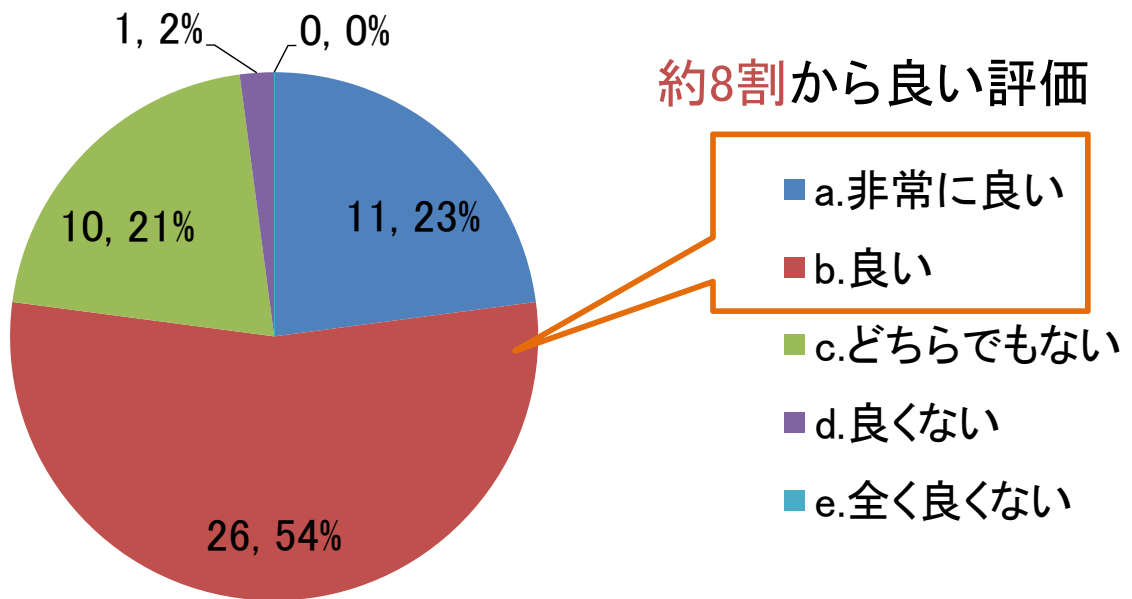
## この場所は駐車場と広場 どちらが良いと思うか



新栄テラス来場者へのアンケート問16より(有効回答者数:248人)

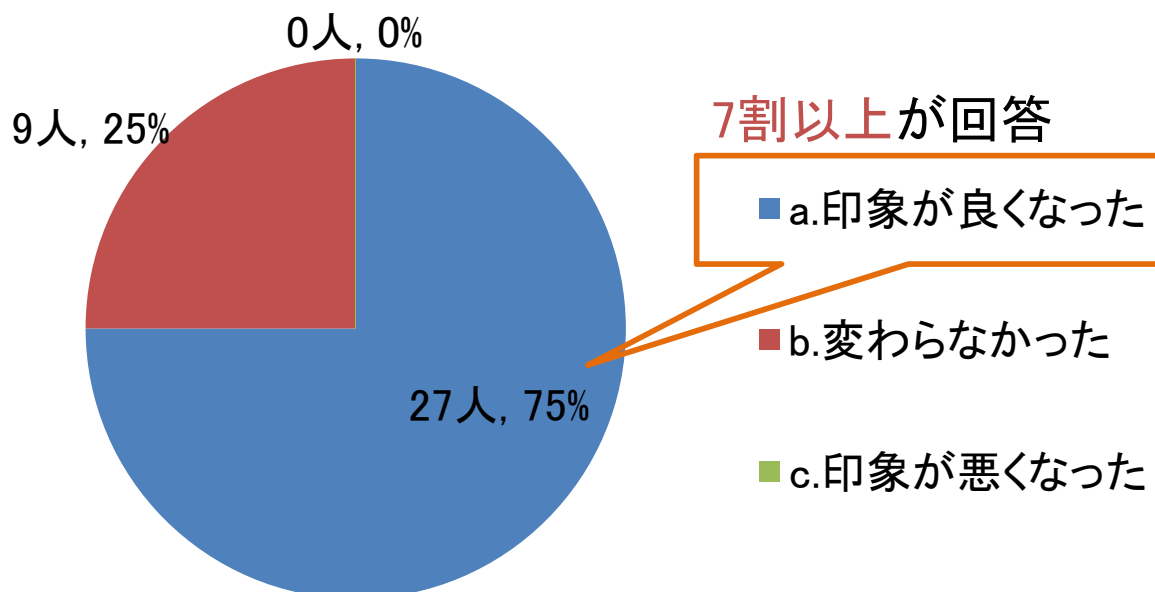


## (新栄テラス周辺事業主) 新栄テラスの総合評価



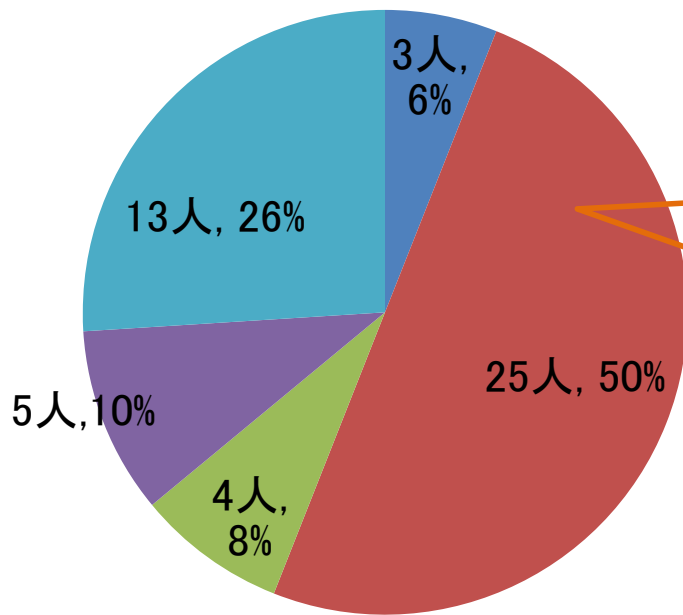
新栄テラス周辺事業主へのアンケート問3より(有効回答者数:48人)

## 昨年度からの 新栄テラスに対する印象の変化



新栄テラス周辺事業主へのアンケート問4より(有効回答者数:36人)

# 地元中心で取り組むことについて



約半数が協力を検討

- a.ぜひ地元中心でやってみたい
- b.地元で声があがれば協力を考えたい
- c.あまり協力したくない
- d.全く協力するつもりがない
- e.その他

新栄テラス周辺事業主へのアンケート問12より(有効回答者数:47人)



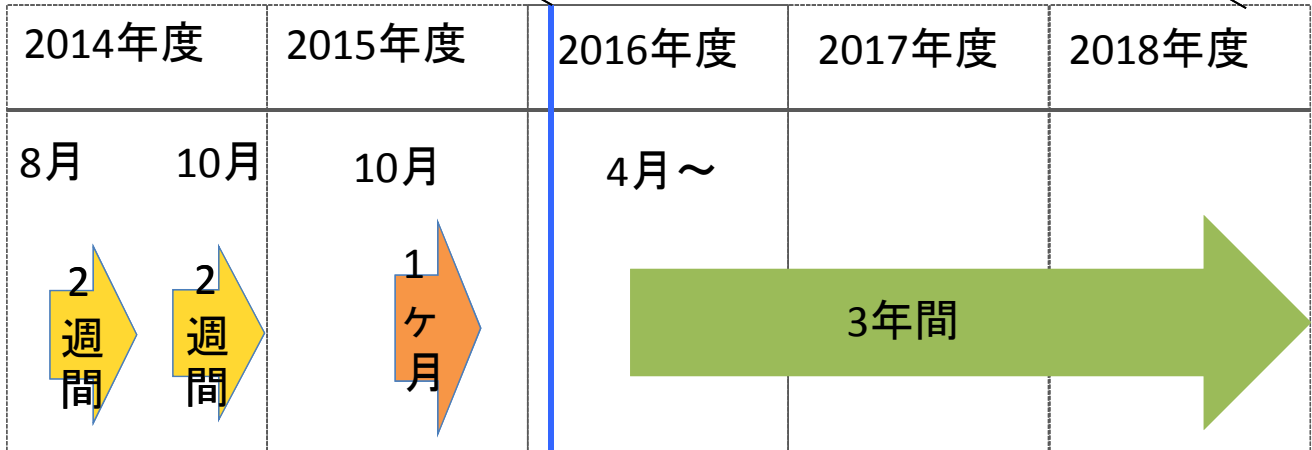
地元有志によるプレゼンテーション(2015年12月)



# 事業期間

2016年4月JR西口  
再開発事業完成

2018年秋  
国体開催予定



実施期間を断続的に延長しながら継続。  
2016年度から3年間の実施予定。(その後は現時点では未定)

## 4. 2016年度～現在

# 新栄テラス運営体制 (2016年度～)

## 新栄商店街振興組合

《内部組織》

新栄テラス  
運営委員会  
(事務局: 地元NPO)

協力

福井市

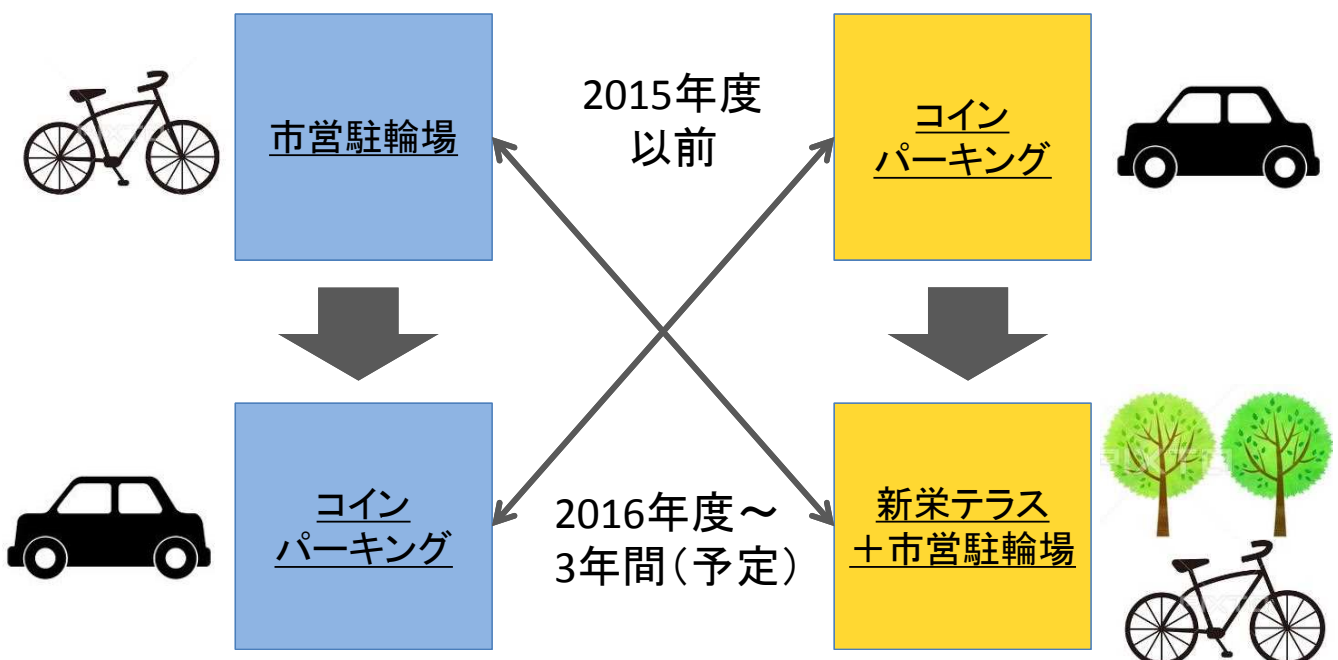
福井大学

地元自治会

まちづくり  
団体など

## 土地の使用権交換による事業の継続

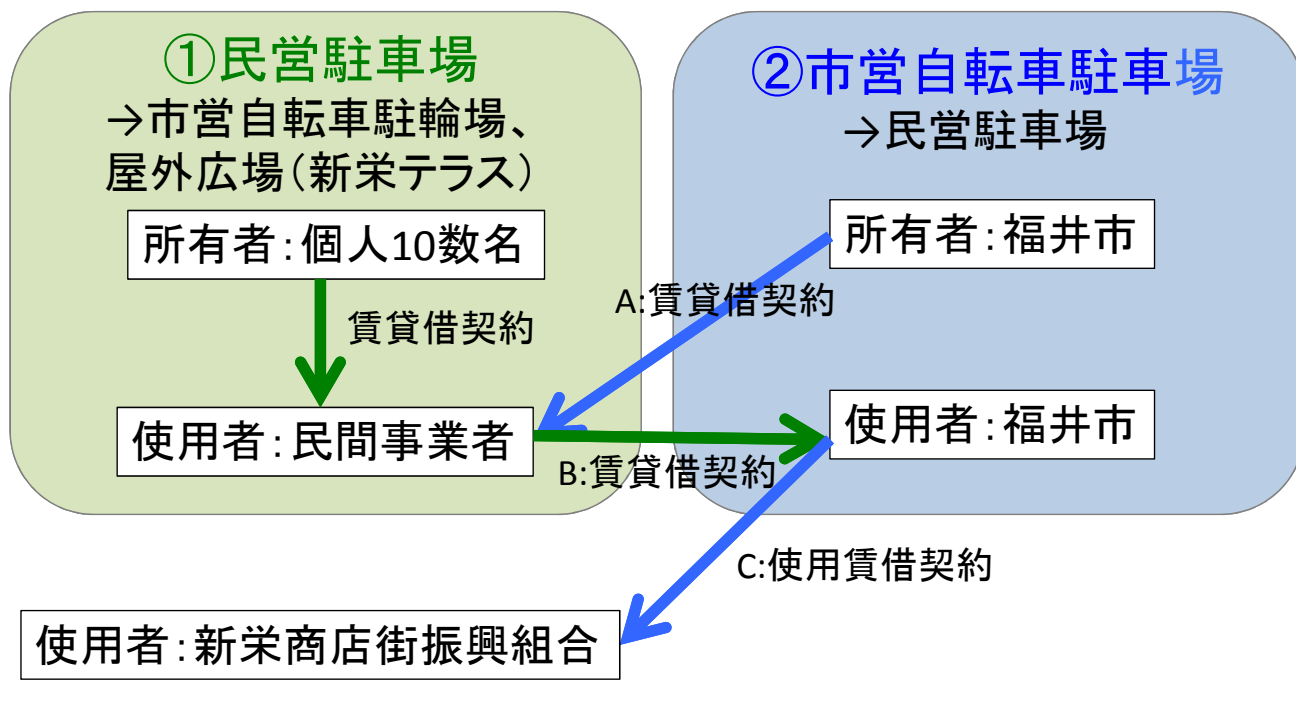
福井市と民間駐車場管理会社とで、土地の使用権の交換を行うことにより、新栄テラスを継続させる。





# 不動産の契約関係

新栄テラスとして使用したい民営駐車場と近隣の市営駐輪場との土地の使用権交換により、2016年度から3年間、新栄テラスを継続できることになる。



JR福井駅西口再開発事業  
2016年4月完成・オープン



# 新栄テラスでの実施企画一覧(2016年度～現在)

年	月	イベント名	種別	年	月	イベント名	種別
2016	4	新栄ちゃんでも市	自主企画	2017	6	ラクレットランチ会	貸出し
		新栄多国籍マーケット	自主企画			えほんフェス	貸出し
	6	世界を旅するチーズ会	貸出し			新栄多国籍マーケット	自主企画
		タリーハウス1周年パーティー	貸出し			多国籍ナイトフェスタ	貸出し
	7	新栄文月祭	自主企画		7	新栄ビアパーク	自主企画
		新栄ビアパーク	自主企画		10	新栄にゃんでも市	自主企画
		新栄夏祭り	自主企画	11	一箱古本市	貸出し	
	8	ペーニャ	自主企画				
		チェッカイベント	貸出し				
	9	BNI MEMBERS FESTIVAL	貸出し				
		フクイ夢アート オープニングセレモニー	貸出し				
	10	まちキッズふくい	貸出し				
		チェッカイベント	貸出し				
		不自然ピクニック	貸出し				
	11	新栄ちゃんでも市	自主企画				
	はっぴーちーず2周年イベント	貸出し					

## 新栄ビアパーク

supported by **KIRIN**

# 新栄ビアパーク 2017

エキナエに築かれたウッドデッキの輝きの広場「新栄テラス」で  
夏商標認定 毎日限定ビアガーデンが今年も開催！  
キリンビールが主催するビアパークの開催を、皆様のご協力により  
本ツギに引き続き今年も開催いたします。  
さらにお料理は、新栄テラス付近の飲食店さんから出店してをデリバリー！  
各店のビールに合うお料理を各店を打ってください。  
豊なで夕涼みしながらの一品は最高です!!

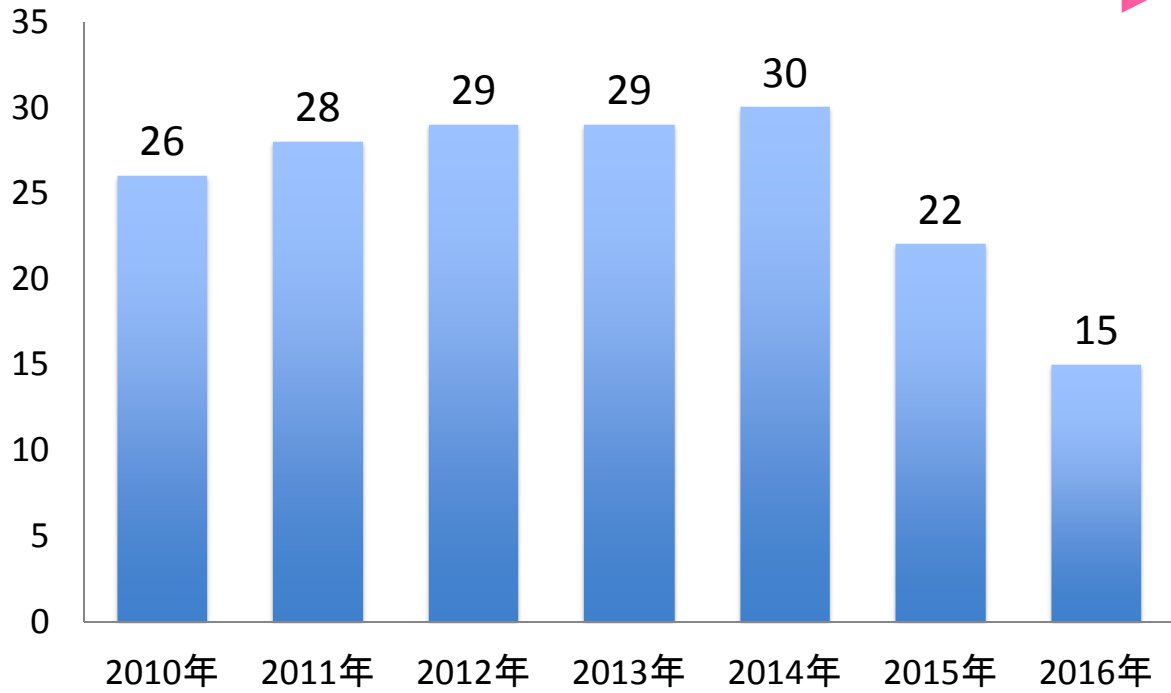
2017.7.14・15・21・28・29 8.4・5・11・12

Open ▶ pm6:00 ▶ pm10:00 beer 500円 ※チューハイ、ソフトドリンクもあります。  
food 500円 or 1,000円  
①新栄テラス  
1杯目のドリンクご注文の際、お料理を1品以上ご注文ください。

主催・新栄テラス運営委員会



# 新栄テラス実施

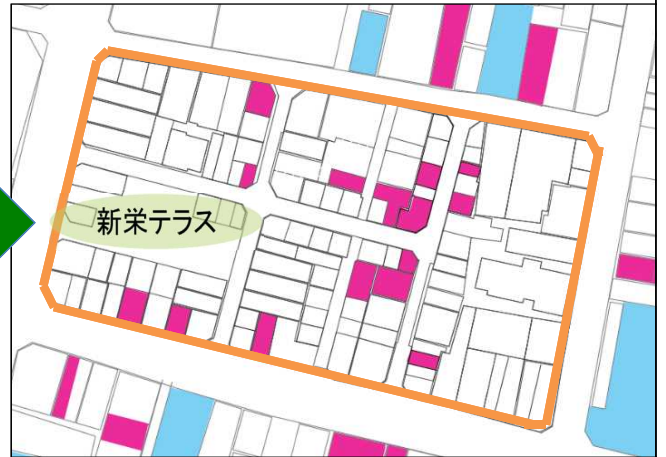
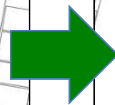


新栄地区における空き店舗数の推移

## 新栄地区周辺の青空駐車場と空き店舗の分布



2013年



2017年



## 都市全体としての骨格的戦略を見据えた 他の取り組みとの連携による回遊性向上



## 5. まとめ



## 事業実現の要因

- 当初、一部の地元からは駐車場がなくなることへの反発があったが、何度もヒアリングや実態調査、意見交換会を行い、暫定利用だからこそ周辺店舗の理解や協力を得ることができ、事業期間を少しずつ延ばしながら事業を継続していくことができた。
- 土地の所有と利用の概念を切り離したことで、様々な条件が合致した幸運もあり、公有地と駐車場との使用権交換が実現できた。

## 今後の課題

### (1) 運営体制の強化

運営の中心となっている地元商店街への加入者が少なく、一人当たりの負担が重くなっている。商業エリアであるため住人が少なく、また事業者も個人事業主が大半であるため、運営に携わる人がなかなか増えない。

周辺では民間団体によるリノベーション等の動きも見られ、他の主体との連携等の検討も必要。

### (2) 収益の確保

長期的な取り組みとする場合、補助金等に頼らず、事業収入で全ての支出を賄うことが理想的であるが、現時点での事業収益だけでは、ウッドデッキの補修など維持管理費に充てるのが精一杯で、今後、収入源に関しては検討が必要。

## まとめ

- 低未利用地の活用を促すためには、「土地の所有と利用を切り離す」など、柔軟な土地利用が重要。
- また、今後の人口減少時代においては、従来型の恒久的・固定的なものを目指すというよりは、むしろ「低未利用地の暫定利用」のメリットを積極的に活かし、時代的・社会的情勢に柔軟に対応しながら、都市全体としての骨格的戦略に繋げて行くことが重要。

END