
敦賀駅西地区土地活用事業 事業実施方針

平成30年 8月
敦賀市



1. 本市の課題とポテンシャル

1. 本市の交通アクセス

- 本市は、日本海側有数の港を有していること、名古屋・大阪～敦賀～金沢を特急列車が運行していること、北陸自動車道をはじめとした各高速道路が通っていること等から、広域交通の要衝となっている。
- 2022年度末に金沢～敦賀の北陸新幹線が開業予定となっており、これにより敦賀から東京まで乗換えなしでの移動が可能となるため、観光客の増大が見込まれる。更に、2046年頃には敦賀～京都～大阪も北陸新幹線により結ばれることが予定されており、より一層の交流人口の増加が期待される。

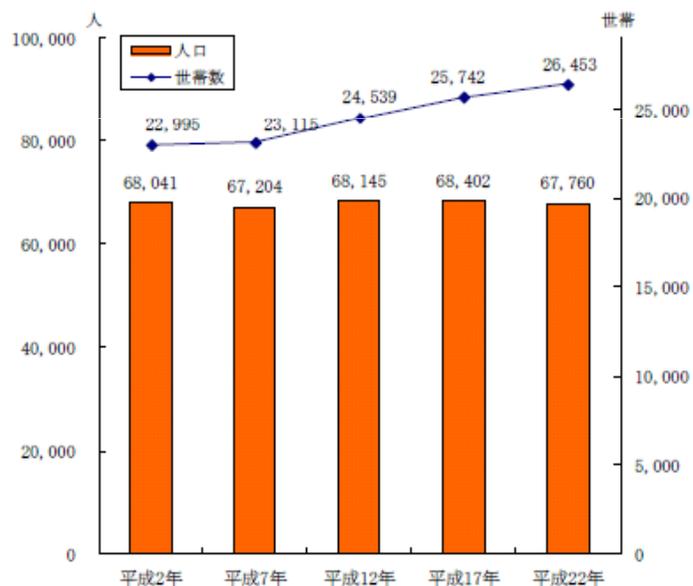


(出典)日本経済新聞2017/3/15「北陸新幹線の全ルート確定 敦賀以西31年着工」

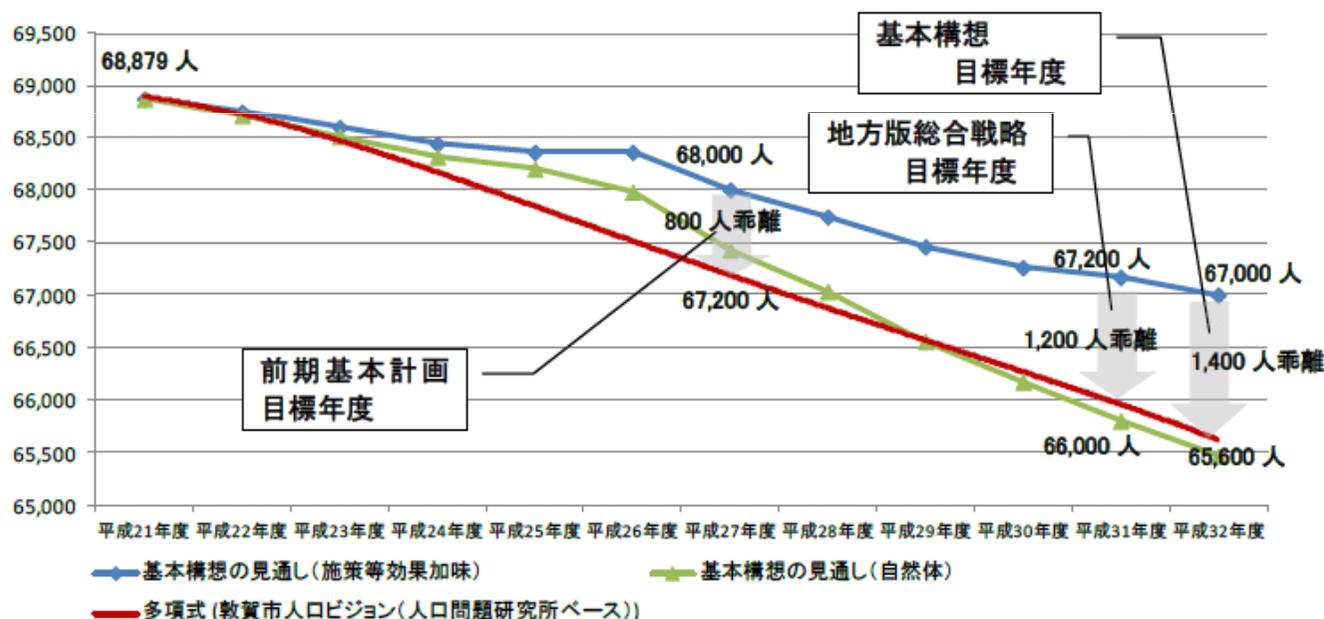
2. 本市の人口動態

- 本市の人口は、平成に入ってからおおむね横ばいに推移してきていたが、平成17年からは減少に転じている。
- 平成27年度の人口問題研究所による推計では平成21年度には68,879人であった人口が、平成32年度までに65,600人にまで減少するとされており、人口減少への歯止めが急務となっている。

◆ 人口・世帯数の推移



◆ 基本構想の見通しと敦賀市人口ビジョンによる推計(国立社会保障・人口問題研究所ベース)

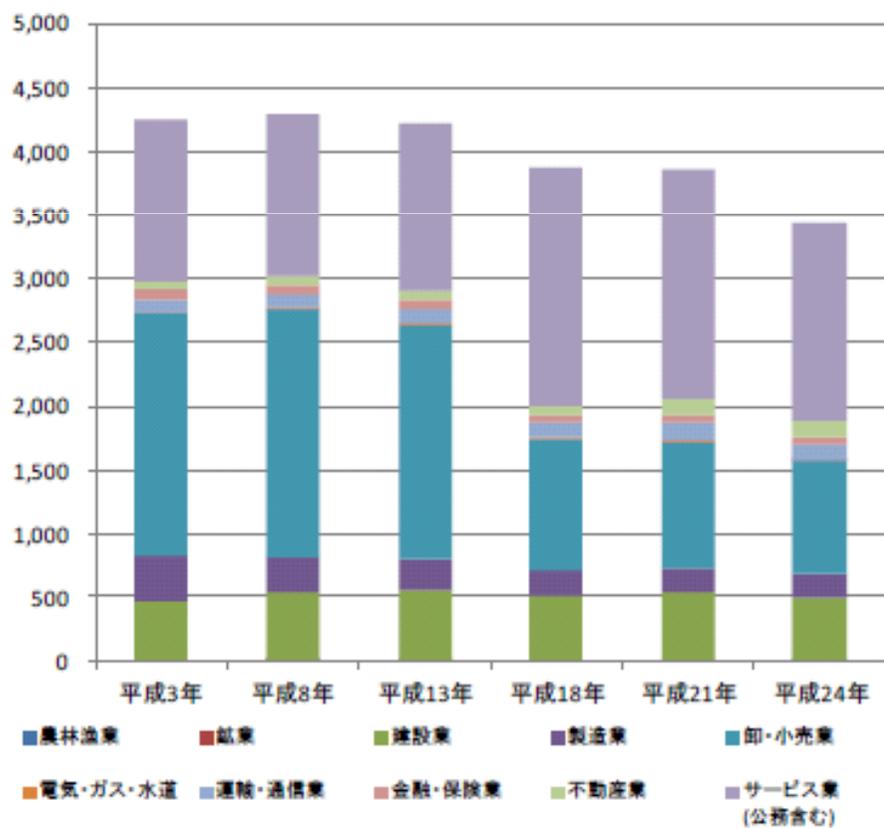


(出典)敦賀市人口減少対策計画—敦賀市地方版総合戦略—

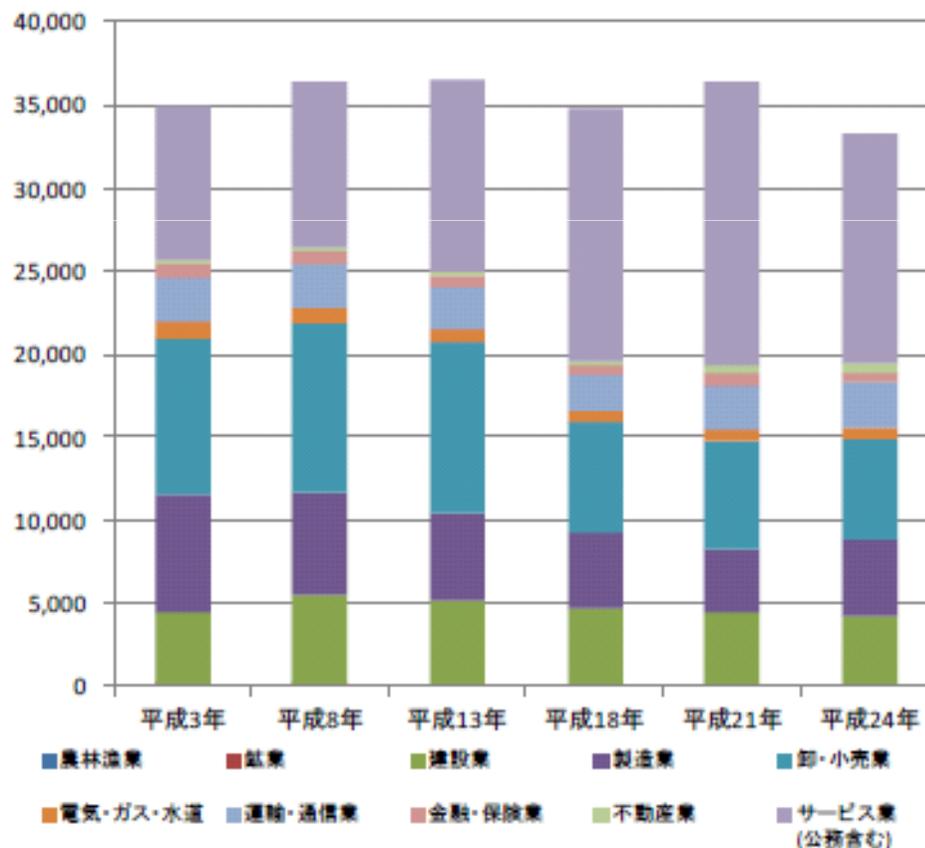
3. 本市の産業動態

- 本市の事業所数、従業者数は平成13年以降おおむね減少傾向にある。特に、平成21年から平成24年にかけては、電気・ガス・水道事業において事業所数が半減している。これより、福島第一原子力発電所事故による原子力発電所の長期運転停止が、市の経済へ大きな影響を与えていることがわかる。

◆ 事業所数の推移



◆ 従業者数の推移



(出典) 敦賀市人口減少対策計画—敦賀市地方版総合戦略—

4. 本市の観光客入込数

- 本市の観光客入込数は平成22年度から平成25年度にかけて減少傾向にあった。しかし、平成27年の映画「杉原千畝」の公開や、敦賀赤レンガ倉庫のリニューアルオープン等、観光政策の推進により、平成28年度には直近10年で最多の観光客入込数を記録している。
- 本市が掲げる平成30年度での目標観光入込数223万人は、平成28年度で既に達成されており、更なる増加を目指して観光政策の推進を継続している。

【観光客入込数（延人数）の推移】



(出典)福井県観光客入込数

5. 本市の観光資源

- 本市には、気比の松原や山岳による美しい自然、赤レンガ倉庫や旧敦賀港駅舎等からなる港町としての風情、気比神宮をはじめとした神社仏閣、市立博物館及び博物館通りや金ヶ崎城跡の金崎宮といった歴史を感じることでできるスポットといった、有数の観光名所を多数保有している。
- それらの多くは駅北側、敦賀駅と敦賀港に挟まれるエリアに位置している。

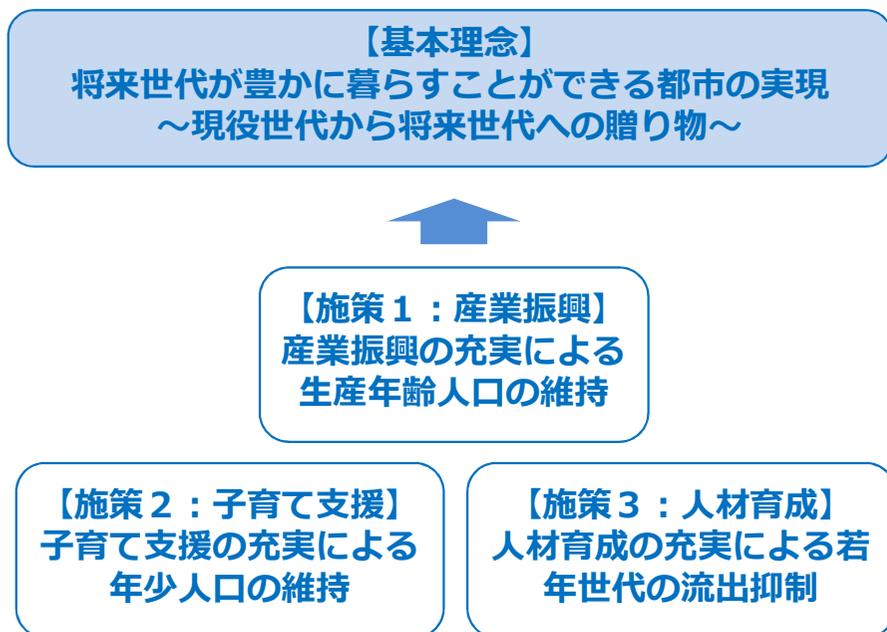


(出典)敦賀市観光振興計画、敦賀市全域マップ

6. 本市の課題とポテンシャルのまとめ

- 本市の人口動態並びに産業構造の変化、また、広域交通の利便性や豊かな観光資源等を踏まえ、今後の敦賀市は、①敦賀で暮らす・働く・育てる環境を整えることで、市民生活をより豊かなものとするとともに、②市の地域資源を活かして、日本中、世界中から人々が訪れる場所になることを目指している。
- そして、その潜在力を最大限に引き出すために、広域交通の拠点である敦賀駅西地区は重要な地区である。

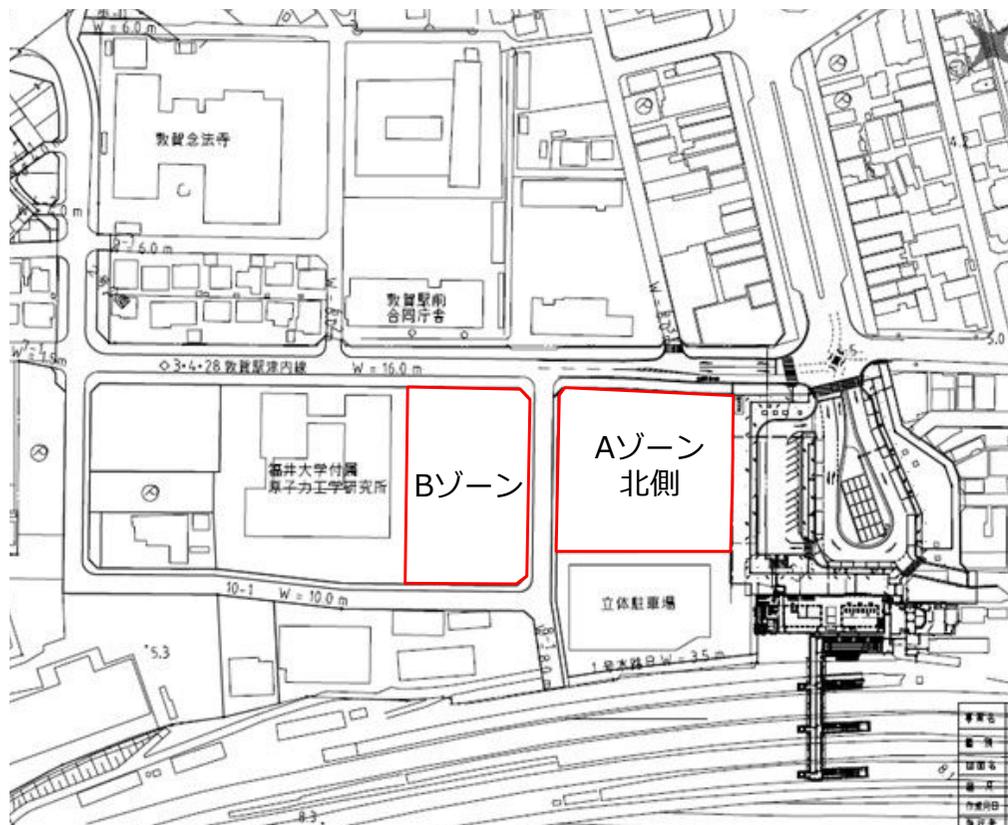
【敦賀市地方版総合戦略の概要】



2. 対象地の概要と位置付け

1. 対象地の概要

- 本事業の対象地は、敦賀駅西地区の「Aゾーン北側」と「Bゾーン」。
- 各ゾーンの概要は下表のとおり。
- 対象地は敦賀駅を中心市街地側に面しており、周辺にはビジネスホテルやコンビニエンスストア、飲食店等が立地している。



	Aゾーン北側	Bゾーン
所在地	鉄輪町1丁目101番、102番	鉄輪町1丁目105番、106番、107番、126番
敷地面積	4,337.7㎡	3,638.06㎡
用途地域	商業地域	
防火地域	防火地域	
建蔽率	80%	
容積率	400%	
高さ規制	適用なし	

2. 周辺施設

- 周辺施設の様子は以下のとおり。
- オルパーク並びにバスターミナルキャノピーは、都市景観に配慮したデザインとなっている。
- Aゾーン南側には立体駐車場が整備予定。2022年度末には新幹線駅が開業。



■ 対象地全景



■ バスターミナルキャノピー



■ オルパーク



■ 駅前商店街



■ 対象地の北側接道道路



■ バスターミナル



■ 新幹線駅デザイン案

※出典：鉄道建設・運輸施設整備支援機構



■ 立体駐車場イメージ

3. 上位計画・関連計画

- 市全体としては、人口減少や産業構造の転換を迫られる中で、観光振興、年少人口維持、人材育成等を推進していくことが目指されている。
- その中で駅西地区は、対市民・対来訪者と双方にとって重要な位置付けであり、玄関口として外から人を呼び込むとともに、市民が集いにぎわうことが求められている。

【調査対象】

現状整理	地勢、人口動態、事業所数推移、従業員数推移、観光客入込数、観光地立地状況
上位計画、関連計画	敦賀市再興プラン、都市計画マスタープラン、地方版総合戦略、観光振興計画、中心市街地活性化計画、景観まちづくり刷新支援事業、景観計画、駅周辺整備構想（H18.10月）

【市全体のキーワード】

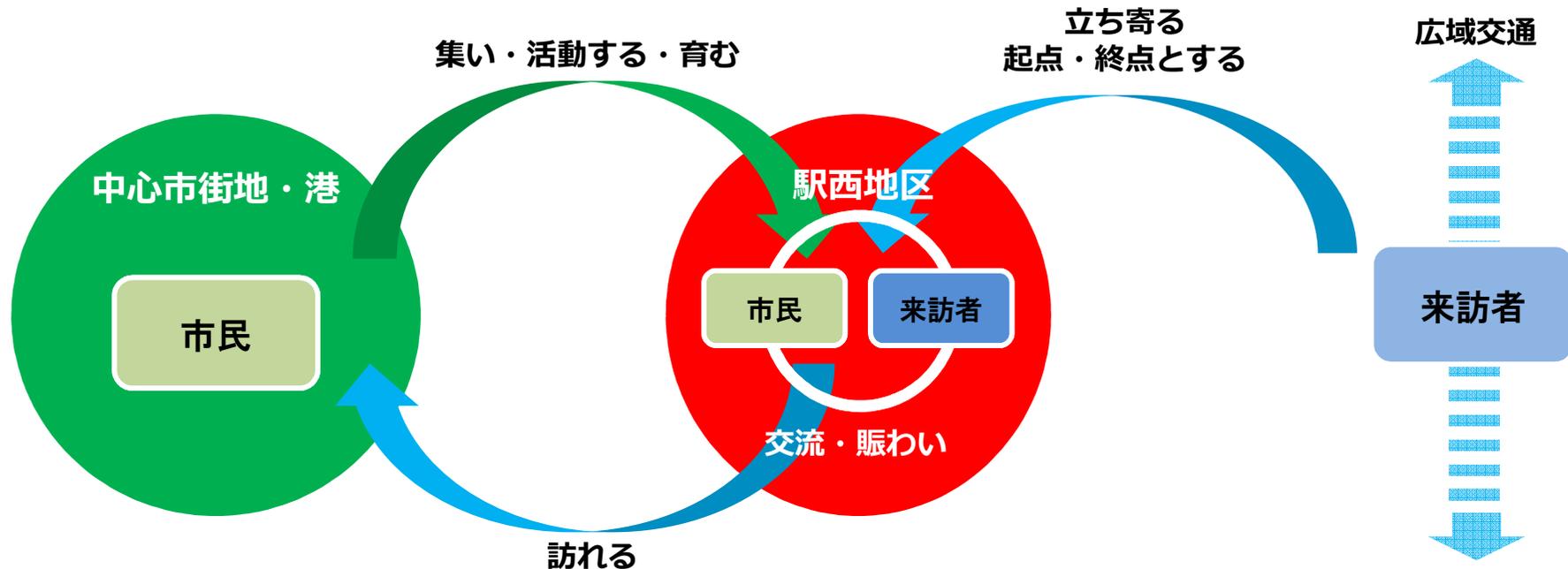
交流拠点都市	域外需要の拡大
産業構造の転換	観光振興
年少人口の維持	人材育成
若年世代の流出抑制	港・中心市街地・駅

【駅西地区のキーワード】

玄関口	賑わい交流拠点
情報発信拠点	宿泊機能
市民が集う	人を呼び込む

4. 対象地の果たすべき役割・位置付け

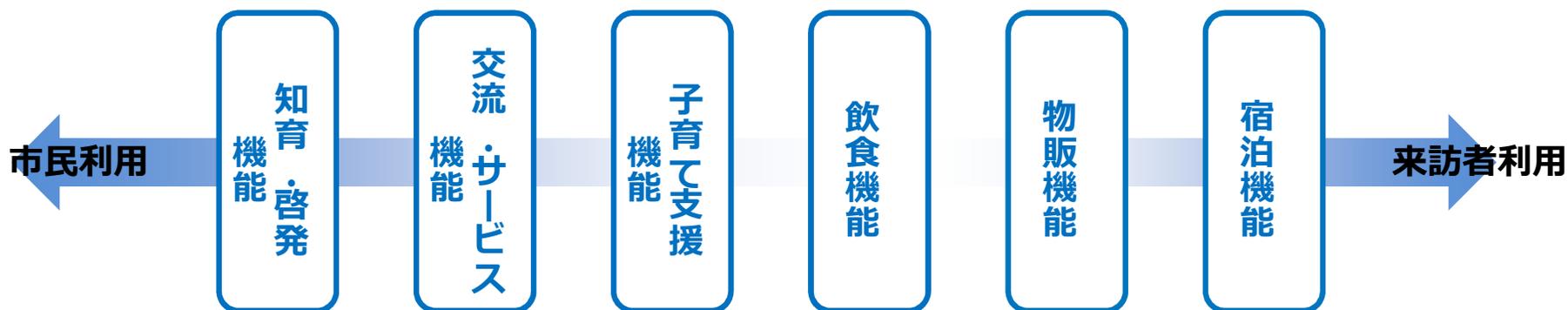
- 対象地は、来訪者にとっては氣比神宮、金ヶ崎エリアにいざなう「玄関口」、市民にとっては「普段使いの拠点」となり、それが結果として駅前に交流と日常的なにぎわいを生みだすことを目指す。
- 対象地は、敦賀市の今後の発展・成長を牽引していく極めて重要な土地である。



3. 導入機能

1. 導入機能

- 市民が日常的に利用できる機能と、来訪者が利用できる機能の双方を整備する。
- 宿泊機能は、主に来訪者利用を想定する。
- 飲食機能及び物販機能は、来訪者と市民双方の利用を想定する。
- 子育て支援機能、交流・サービス機能、知育・啓発機能は、主に市民利用を想定する。
- 本市は、公園及び知育・啓発機能を整備する。



2. 宿泊機能について

- ビジネス客のみならず、観光客も利用可能な施設であることが望ましい。
- 国内外からのさまざまな属性の観光客が快適に利用でき、市内及び嶺南地域等の観光の拠点として利用できる施設を目指す。

【観光客向けサービス・付加的サービスの例】

客室 <ul style="list-style-type: none">• ダブル、ツイン、トリプル等の複数人用居室の整備• 訪日外国人客が魅了を感じられる設え• VIP等に対応できるグレードの客室整備 等	料飲 <ul style="list-style-type: none">• 料飲機能の充実• バリエーション豊かなメニュー提供• 外国人の食習慣、食事規定への対応 等	アメニティ <ul style="list-style-type: none">• 大浴場やフィットネス、スパ、ルームサービス、24時間コンビニ等のアメニティ充実 等
新たな価値 <ul style="list-style-type: none">• 多様な利用者間での交流等、新たな価値・体験の提供 等	情報 <ul style="list-style-type: none">• 観光情報の提供• 外国語対応スタッフの配置 等	多面的利用 <ul style="list-style-type: none">• 会議、パーティー等で利用可能なバンケットの整備 等

3. 飲食機能・物販機能について

- 海産物を提供する等、市内及び嶺南地域等の周辺地域を知る・楽しめる・体験できる飲食（物販）施設が望ましい。
- 日中から夜間にかけて、日常的に駅前広場や対象地のにぎわいを生みだすことを目指す。
- 市内の商店街等に立地する既存店舗との共存・共栄が図られることが望ましい。

敦賀ふぐ



越前かに



甘えび



東浦みかん



おぼろ昆布



かまぼこ



浜焼きさば



へしこ



敦賀ラーメン



ソースカツ丼



若狭塗



若狭塗箸



※上記に示すものは市内及び嶺南地域等の特産品の例であり、これに限定するものではない。

(出典)敦賀市観光協会ホームページ、若狭おばま観光協会ホームページ

4. 交流・広場機能、サービス機能、子育て支援機能について

■ 交流・広場機能

- 対象地に訪れる市民や来訪者が互いに交流し、にぎわいを創出するため、特定の目的を持たず憩い・滞留できる場が整備されることが望ましい。
- 例えば、カフェや広場等のスペースが想定される。

■ サービス機能

- 市民の生活利便性を高める生活サービス施設や、趣味・余暇の時間を豊かにする教室等のサービス施設、若年層の学習を支援するサービス施設等の導入が期待される。

■ 子育て支援機能

- 子育て世代が気軽に利用できる、一時預かり、親子広場等の子育て支援施設が整備されることが望ましい。
- 利便性の高い対象地に、日常的に、子ども・親・祖父母の3世代が訪れることを目指す。

5. 知育・啓発機能について

- 知育・啓発機能は公共施設として整備する。
- 上位計画、関連計画に示されている将来像、先進地視察等を踏まえ、敦賀市の将来を担う本地区において、子どもや若者等、次世代の育成と、その世代を育てる生産年齢層向けのサービスを提供する。
- それにより、「賑わい」を創出するとともに、「学び」や「発見」を促すことで、将来の敦賀を担う人材を育てる／引き寄せることを目指す。
- 詳細は「添付資料2 公共機能の方針」を参考のこと。

【知育・啓発機能の基本的な方向性】

- 子ども・若者・駅を行き交うビジネスマン等が、気軽に訪れ、書籍やその他メディア、また、ワークショップやさまざまな体験・イベントを通して、新たな学びや楽しみ・喜びを発見し、『敦賀で暮らすことが楽しい』と思える場
- キーワードとして、「情報、知的刺激、融合、自己啓発、学び、活動、余暇、日常、憩い、寛ぎ」等。

6. その他の機能について

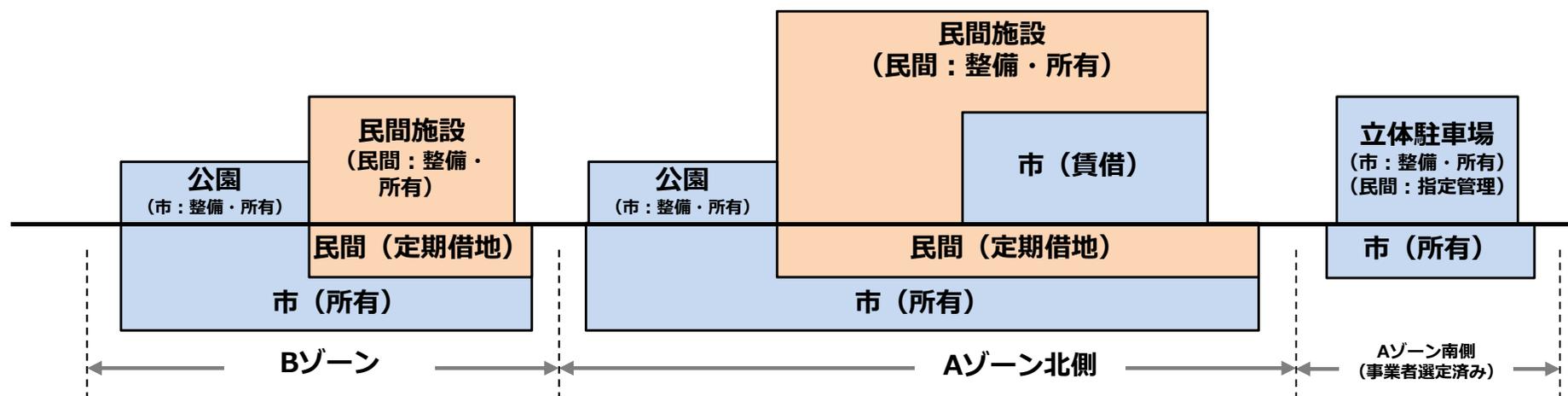
- その他の機能としては、オフィスや住宅が考えられる。
- 対象地において住宅を整備する場合は、本市の定住人口の増加に資する施設であることが望ましい。また、常時、居住の実態があることが望ましく、投資目的や民泊を目的とした施設整備は避けるべきである。



4. 事業スキームと民間事業者に期待する事項

1. 事業スキーム

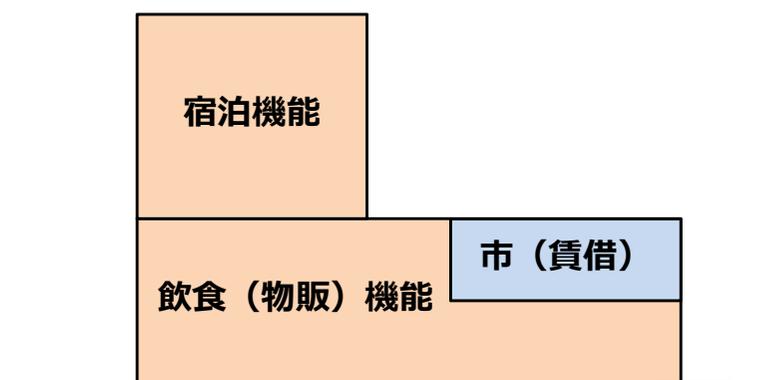
- Aゾーン北側及びBゾーン（市有地）に定期借地権を設定し、民間事業者が施設を整備する。
- 民間事業者が整備する施設の一部を本市が賃借し、公共機能（知育・啓発機能）を整備する。
- Bゾーンは事業者からの提案があった場合、売却も可とする。
- 事業者からの提案を踏まえ、公園は市が整備する。
- 土地活用の一体性を考慮し活用エリアにおいて2以上の定期借地権設定契約を締結する場合、借地期間は同一であることが望ましい。



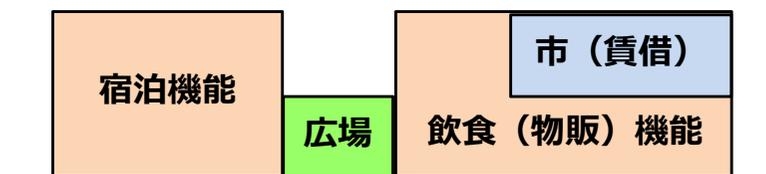
2. 施設の配置

- 民間事業者が整備する施設は、一棟形式、分棟形式を問わない。
- 公園は、約1,759㎡以上整備することを条件に、その配置・形状は任意。
- 対象地における、良好で調和の取れた景観形成やにぎわい創出に配慮した配置計画、動線計画、緑化計画がなされることが望ましい。

【棟形式の例】

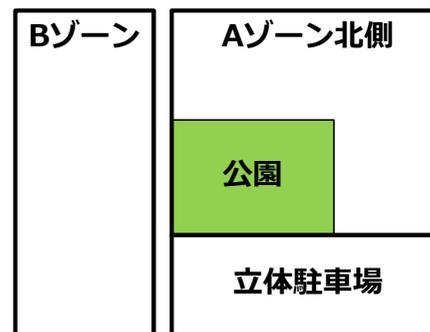


一棟形式

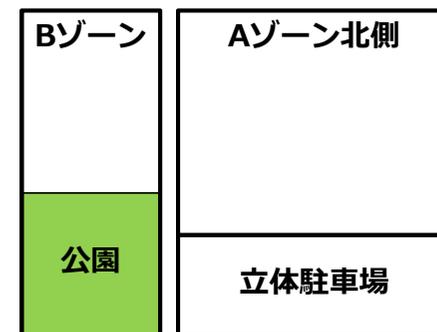


分棟形式

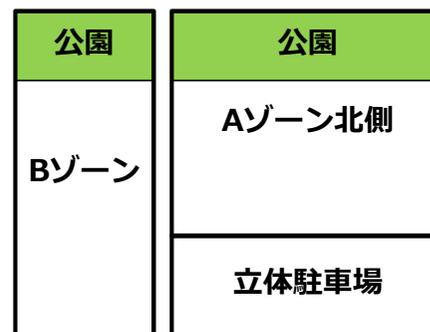
【公園配置の例】



Aゾーン配置形式



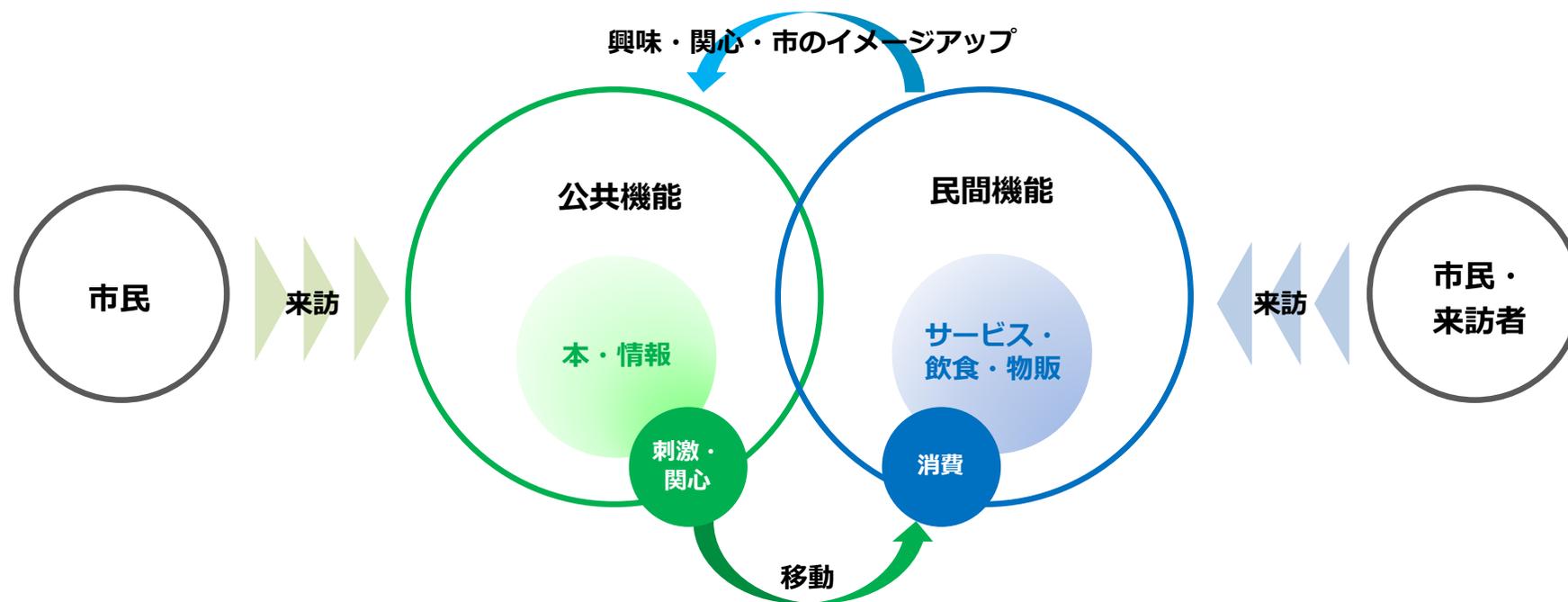
Bゾーン配置形式



分散配置形式

3. 機能間の連携

- 民間機能（テナント）と公共機能が相乗効果を発揮し、集客力を高めることが望ましい。
- 例えば、本やその他のメディアを通じて、知育や子育て、生活（健康・料理・家等）、趣味（緑・音楽・芸術・旅等）に関する新しい刺激を受けて、それに関連する消費活動を民間機能で行うことが考えられる。
- また、民間機能に訪れた来訪者が、敦賀ならではの公共スペースを知ることによって、本市のイメージアップ、SNS等による情報発信を図ることが考えられる。



4. 持続的な運営

- 新幹線駅は2022年度末に開業する予定だが、2046年頃に北陸新幹線が更に延伸することから、対象地では、今から約30年後に、再度大きな環境の変化を迎えることとなる。
- 本事業による本市への好影響が中長期的に維持されることが極めて重要であり、そのためには、持続的に健全な運営・経営がなされることが重要である。
- したがって、「3. 導入機能」に示す各機能についても、公益性と経済性のベスト・バランスに配慮し、持続的に運営可能な規模と機能計画とすることが望まれる。

5. 地域との連携・共存・共栄

- 本事業の成功が、対象地において完結することなく、地域への波及効果をもたらすことが望ましい。
- 中心市街地～港の観光振興、商店街の活性化、雇用の創出、その他地域経済への好影響を期待する。