

第6回 福島駅前交流・集客拠点施設
整備基本計画策定委員会 説明資料

福島駅前交流・集客拠点施設整備基本計画
(素案)

令和2年 月



福島駅前交流・集客拠点施設整備基本計画

目次

はじめに	1
第1章 計画策定の背景	2
1 福島市が抱える諸課題	2
2 文化・芸術振興による生活の質向上に向けた取組の必要性	6
3 まちづくりに向けた機運の高まり ～ふくしまを元気に！新ステージへ～	6
第2章 風格ある県都を目指すまちづくり	7
1 風格ある県都を目指すまちづくり構想の策定	7
第3章 施設整備基本方針	11
1 福島市のポテンシャル(強みと弱み)	11
2 施設のコンセプト	11
3 施設整備の基本方針	12
4 既存施設との連携・役割分担	13
第4章 施設の構成と機能	15
1 導入機能と規模	15
2 施設配置の方針	16
3 諸室計画	23
第5章 期待される効果及び概算事業費等	27
1 目標稼働率と目標利用者数	27
2 期待される効果	27
3 概算事業費等	28
第6章 管理運営の方向性	31
1 管理運営の基本方針	31
2 組織体制	32
3 管理運営費	33
第7章 本施設の効果的な活用	34
第8章 事業スケジュール	35

はじめに

本計画は、本市が整備を目指す福島駅前交流・集客拠点施設(以下、「本施設」という)について、そのコンセプトや導入する施設機能・規模、管理運営の方向性等について整理したものです。

本施設は民間の再開発事業者(福島駅東口市街地再開発準備組合)が整備を目指す商業・宿泊・業務等の機能が複合する再開発ビル内に整備を予定しています。

福島駅至近という好立地を活かし、土地の高度利用や都市機能の更新を図る観点から市街地再開発事業手法を活用することで、コンベンション・商業・業務・宿泊・バンケット機能等を一体的・複合的に整備することが可能となり、各機能の相乗効果が期待されます。

また、複合施設とすることにより、エントランスや通路、設備等の一部については共用化も想定されることから、イニシャル・ランニングコストにおいても縮減効果が期待されます。

再開発事業者は、本計画を踏まえ、本市と連携・協議をしながら本施設を含む再開発ビル全体の設計・施工を行います。

本市は、本計画の内容が再開発事業者の進める設計・施工に適切に反映されていることを随時確認するとともに、専門家からのアドバイス等を踏まえながら意見を行い、本施設の取得を予定するものです。

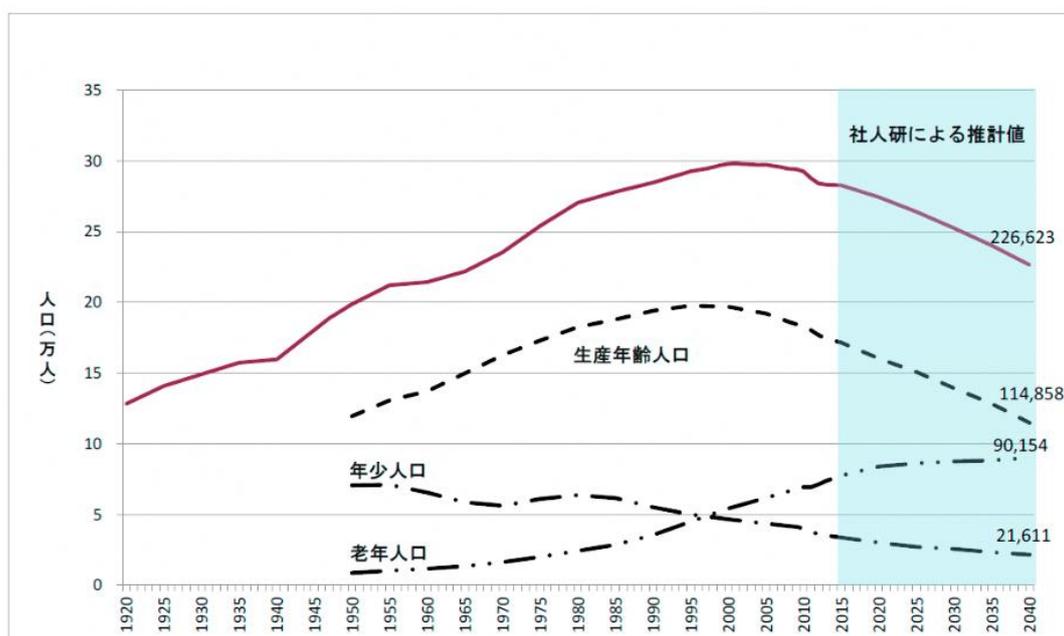
第1章 計画策定の背景

1 福島市が抱える諸課題

①人口減少、少子高齢化

我が国では、これまで世界でも経験したことがない急激な人口減少と少子高齢化が進展しています。本市の人口も2040年には2010年の人口の77%に減少し、約22万6千人になると推計されています(「福島市人口ビジョン・総合戦略」より)。今後において、生産年齢人口・消費者の減少による経済活動の停滞や、個人市民税など税収の減少、高齢者の増加による社会保障費の増大など、多くの影響が考えられます。

【福島市の人口の推移】



出典：福島市人口ビジョン・総合戦略

これまでのような人口増加を背景とした経済成長を期待することは困難であることから、近年、多くの自治体が、「交流人口」の拡大に力を入れています。とりわけ、大きな経済波及効果を見込めるMICE(※)誘致に向けて、施設の整備・増設を行っている自治体が多く見られる状況であり、都市間競争が激化していると言えます。また、国は、移住した「定住人口」でもなく、観光にきた「交流人口」でもない、地域と多様に関わる者である「関係人口」に着目し、その創出・拡大に力を入れています。この様な国の動きに呼応して、各自治体は、ファンづくり事業など、地域外の者が「関係人口」となる機会・きっかけづくりに取り組んでいます。さらに、これまでのフルセット主義から脱却し、各自治体が有する強みやスケールメリットを最大限活用するとともに、弱みを補完しながら可能な範囲で柔軟に連携する広域連携の取組も広がっています。

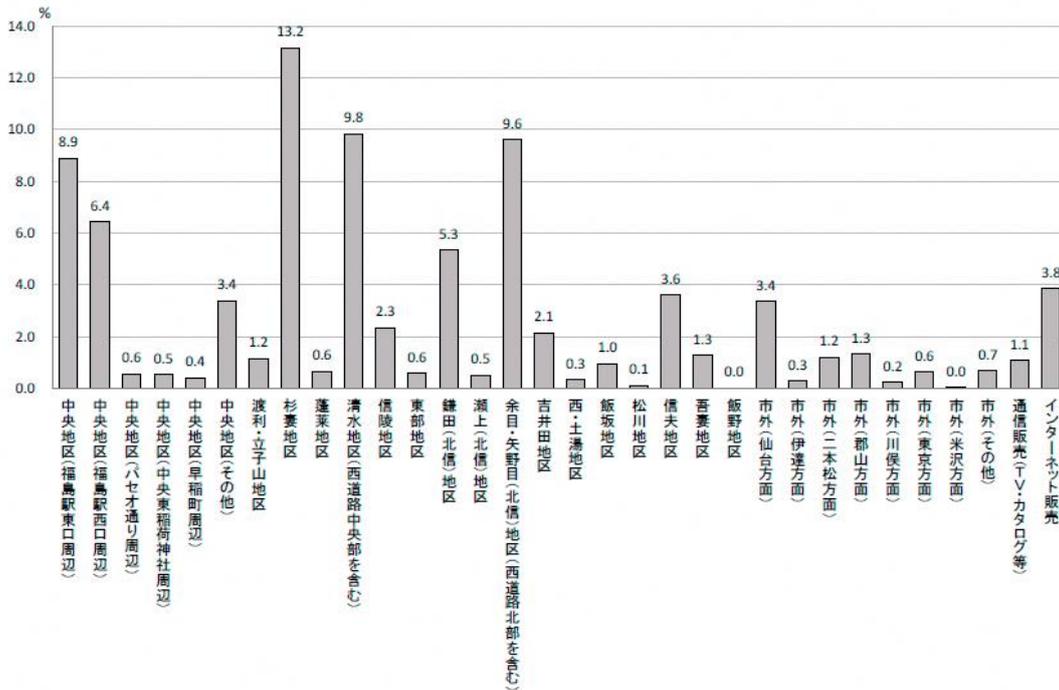
本市も、新たな活路を見い出しながら、まちの活力を維持・増強していく必要があります。

※ MICE 多くの集客を見込めるビジネスイベント等の総称で、Meeting(企業内会議)、Incentive travel/tour(報奨旅行)、Convention(国際会議・学会会議)、Event/Exhibition(イベント/展示会)の頭文字をとった造語

②中心市街地の空洞化

国公立大学の郊外移転や、モータリゼーションの進展に伴う大規模小売店の郊外進出、インターネットによる通信販売の急速な進展、消費者のライフスタイルの変化やニーズの高度化・個性化等の影響により、中心市街地では商業施設や宿泊施設等の閉店による空洞化が進み、まちのにぎわいが失われつつある状況です。

【全買物品目における買物場所】



出典:福島市第14回福島市消費購買動向調査結果報告書(平成30年3月)

【調査年次別買物場所利用率の推移】

単位: %

	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
平成14年度	中央(駅東口周辺)15.8	清水13.0	杉妻、余目・矢野目(北信)11.2		中央(駅西口周辺)9.3
平成17年度	杉妻14.5	余目・矢野目(北信)12.6	清水11.9	中央(駅東口周辺)11.7	中央(駅西口周辺)8.2
平成20年度	余目・矢野目(北信)12.8	杉妻11.6	清水11.3	中央(駅東口周辺)11.1	中央(駅西口周辺)8.2
平成23年度	杉妻12.2	余目・矢野目(北信)12.0	中央(駅東口周辺)、清水10.3		中央(駅西口周辺)6.4
平成26年度	杉妻13.2	余目・矢野目(北信)11.5	中央(駅東口周辺)10.5	清水9.8	中央(駅西口周辺)7.3
平成29年度	杉妻13.2	清水9.8	余目・矢野目(北信)9.6	中央(駅東口周辺)8.9	中央(駅西口周辺)6.4

買物12品目

外出着、ふだん着、下着、靴・鞆・ハンドブック、化粧品・医薬品、時計・カメラ・眼鏡・貴金属、スポーツ・レジャー用品、家具・室内装飾、家庭電化製品、書籍・CD・文具、食料・嗜好品、家庭・園芸・ペット用品

出典:福島市第14回福島市消費購買動向調査結果報告書(平成30年3月)

このような状況下では、中心市街地における商業施設等の供給促進を期待することは困難であり、むしろ、更なる商業施設等の減少と、それに伴う人の流れの減少が危惧されます。中心市街地は、本市のみならず県都の顔でもあることから、このようなマイナスのスパイラルを断ち切って、にぎわいを回復させなければなりません。

そのためには、官民が一体となって中心市街地に人を集める仕組みを作ることが重要です。

人の流れが生まれることで商業機能への投資や経営の安定化が図られ、まちの活力が生まれるものと考えられます。

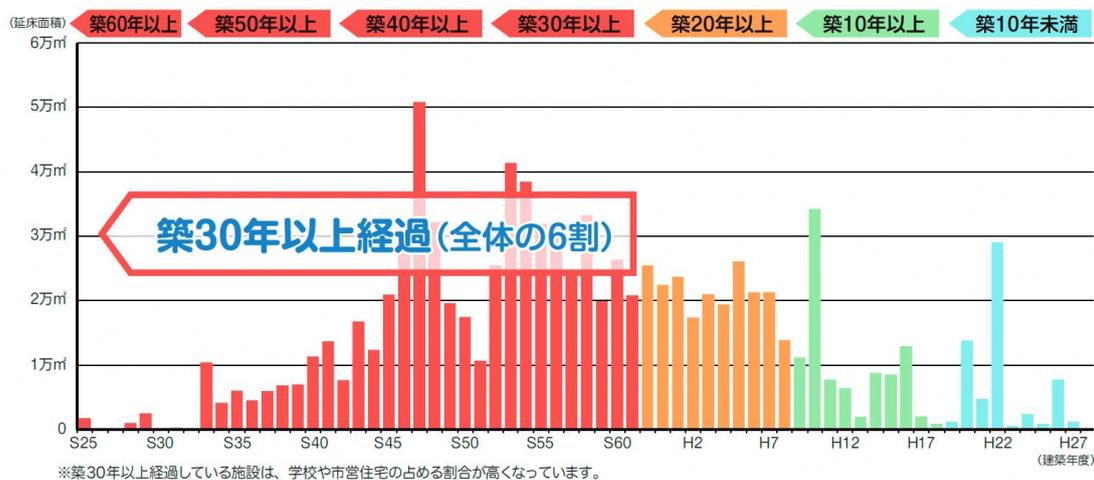
③公共施設の老朽化

本市では、築30年以上経過した公共施設が全体の6割を占めるなど公共施設やインフラ資産の老朽化が進んでおり、今後一斉に建て替えや改修の時期を迎えます。中心市街地においても、市民会館(昭和46年竣工)や平成30年3月末より休館している公会堂(昭和34年竣工)など、多くの市民利用施設で老朽化が進んでおり、福島市公共施設等総合管理計画(※)を踏まえた老朽化対策が必要となっています。

※ 福島市公共施設等総合管理計画

本市が所有する公共施設等の老朽化等の諸課題に対する計画的な取組を進めるため、適切な保有と維持管理等に関する基本的な考え方を示したもの

【公共施設の建築年度別整備状況】



出典:福島市公共施設等総合管理計画

a) 公会堂

本市の集客施設の中核として長年親しまれてきたシンボリック施設で、演劇や舞台の鑑賞会、各種講演会をはじめ、市民芸術活動の発表の場として多くの団体等に利用されてきましたが、老朽化により平成 30 年 3 月末をもって休館しています。

■施設概要

建築概要	SRC 造、地上 3 階地下 1 階建て	
所在地	福島市松木町 1 番 7 号	
延床面積	4,259.08 m ²	
建築年	昭和 34 年	
アクセス	JR福島駅から徒歩約 15 分。市内循環バス「新浜公園」停留所より徒歩 5 分	
施設機能	ホール(1,273 席)、楽屋、控室、応接室等	

b) 市民会館

本市の基幹的な集会・研修施設で、市民のサークル活動や会議の場として幅広く利用されています。耐震性が不足しており老朽化が問題となっています。

■施設概要

建築概要	RC 造、地上 6 階建て	
所在地	福島市霞町 1 番 52 号	
延床面積	6,547 m ²	
建築年	昭和 46 年	
アクセス	JR福島駅から徒歩 20 分。市内循環バス「附属小学校前」停留所より徒歩 1 分	
施設機能	多目的ホール 2 室(440 m ² 、288 m ²)、会議室、和室、音楽室、茶道室、華道室、茶室等	

2 文化・芸術振興による生活の質向上に向けた取組の必要性

個人の価値観やライフスタイルが多様化するとともに、文化・芸術が有する地域コミュニティの創造と再生を通じて、地域の発展を支える機能が注目されるなど、人々の文化・芸術に対する関心が高まっています。

本市は、これまでに築き上げてきた歴史や、豊かな自然の中ではぐくまれた福島ならではの文化をさらに輝かせ、新たなまちづくりに取り組むことで、市民が誇りと愛着を持って住み続けたいまちを目指します。

3 まちづくりに向けた機運の高まり ～ふくしまを元気に！新ステージへ

本市は、東京2020オリンピック・パラリンピックの開催を契機とするまちづくりと大会レガシーの創出や、本市の名誉市民である古関裕而氏を活かしたまちづくりの推進、新まちなか広場の整備に向けた取組等を進めています。

また一方では、東北中央自動車道の開通や、福島駅東口地区において、福島県立福島医科大学保健科学部が令和3年4月に開校予定であるほか、民間による市街地再開発事業により商業、宿泊、業務、住居等の機能整備が予定されているなど、高次の都市機能を集積し、新ステージへ向け飛躍する絶好の機会が訪れています。

第2章 風格ある県都を目指すまちづくり

1 風格ある県都を目指すまちづくり構想の策定

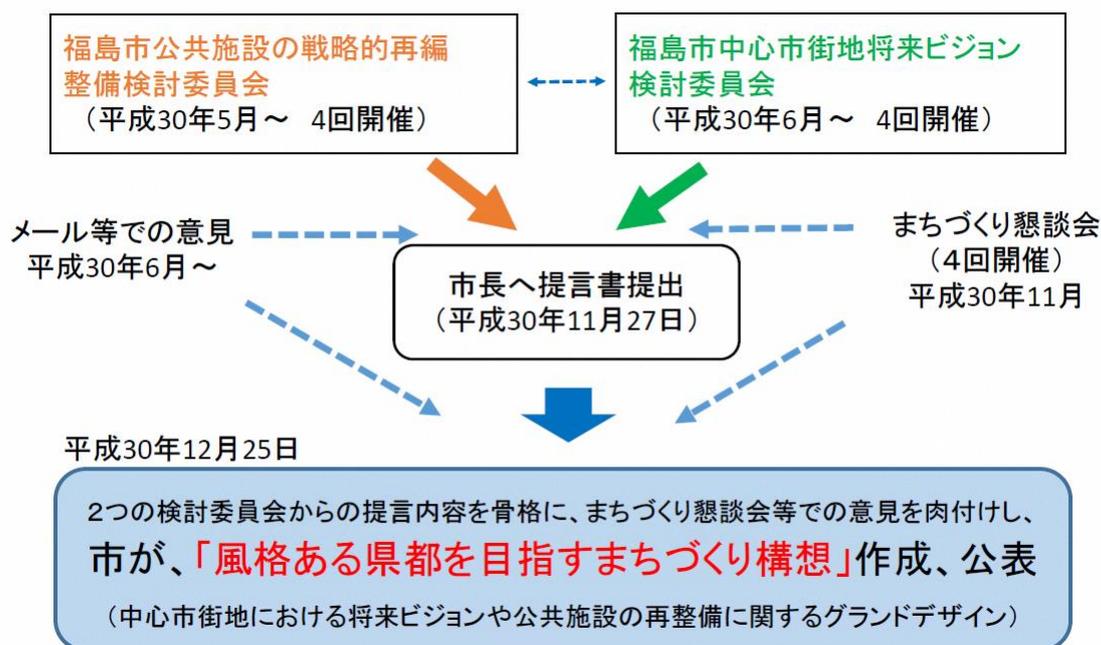
まちづくりに向けた機運の高まりや先に述べた諸課題を踏まえ、本市は、平成30年に「福島市公共施設の戦略的再編整備検討委員会」と「福島市中心市街地における将来ビジョン検討委員会」の2つの委員会を設置しました。両委員会では、それぞれ、中心市街地に立地する老朽化した公共施設の再編整備の基本的な方向性や、中心市街地のにぎわい形成に向けた高次の都市機能の配置などについて検討が行われました。

本市は、両委員会から提言書の提出を受け、平成30年12月に、中心市街地における将来ビジョンや公共施設の再編整備に関するランドデザインとして基本的な方向性を示す「風格ある県都を目指すまちづくり構想」(以下、「まちづくり構想」という。)を策定しました。

本市が将来的にも持続的な発展をしていくためには、中心市街地を県都にふさわしい魅力あふれる広域的な拠点として県北全体さらには県下全体に貢献できるまちづくりを進める必要があります。

そのため、福島駅前エリアにおいて、市民の文化芸術活動での利用も念頭においたコンベンション機能の強化を図りながら、福島らしさを活かすことができる新たな交流・集客拠点施設を整備することとしました。整備にあたっては、福島駅東口地区市街地再開発事業と連携を図り、福島市公共施設等総合管理計画を踏まえ、公会堂の機能と市民会館の機能との統合によるものとなりました。

【まちづくり構想策定までの経過】

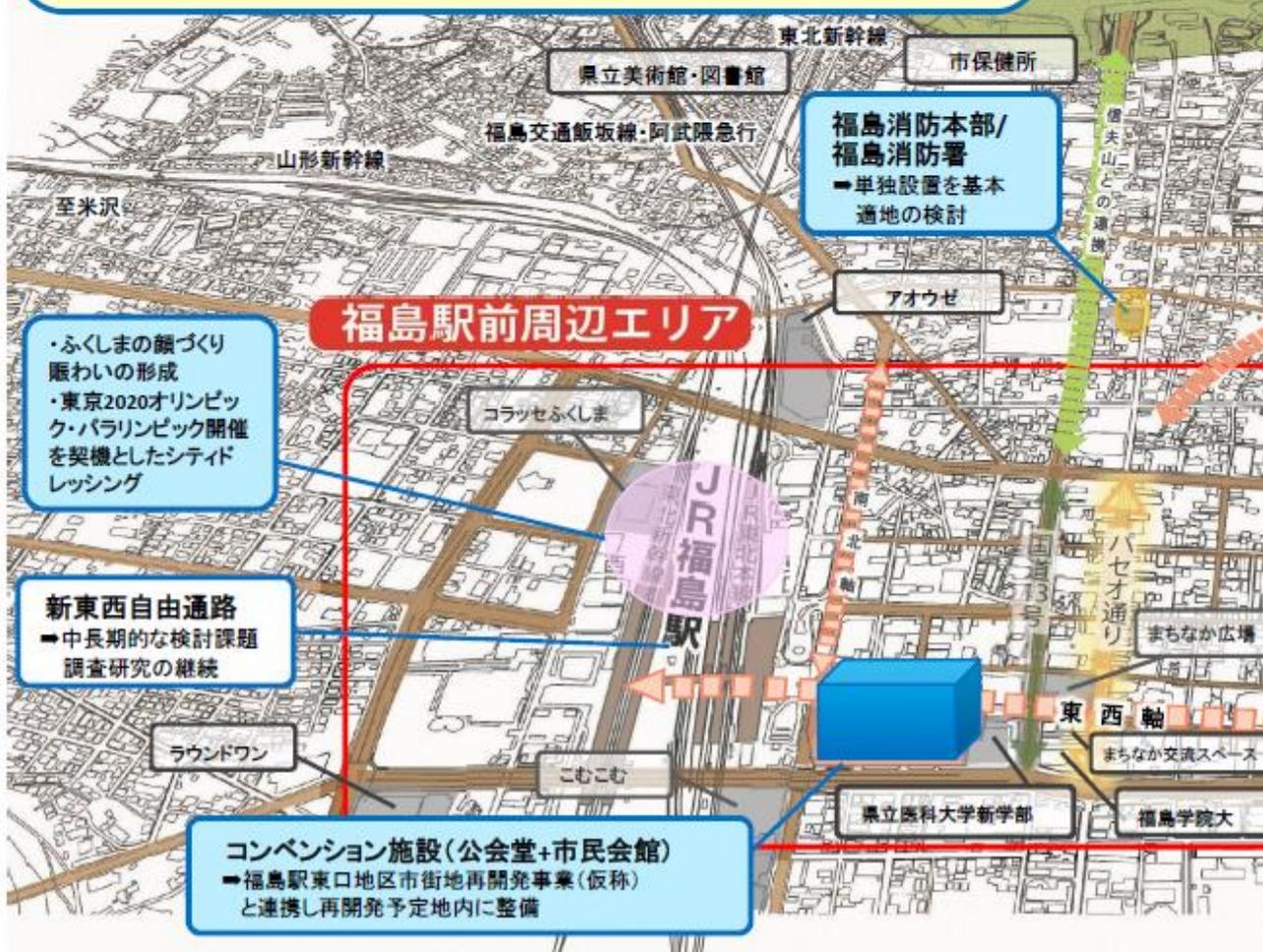


風格ある県都を目指

■ 基本的な考え方 ■

県北全体さらには県下全体に貢献できる風格ある県都を目指し、以下の5つを基本方針にまちづくりを推進します。

- (1) 広域的な拠点地区として活力のあるまちづくりを推進します
- (2) 魅力的で賑わいのあるまちづくりを推進します
- (3) まちを楽しみ、すごせるシンボル軸・回遊空間づくりを推進します
- (4) 快適で住みやすいコンパクトなまちづくりを推進します
- (5) みんなが参画し、連携するまちづくりを推進します



すまちづくり構想



【 福島駅前周辺エリアの方向性 】

①福島駅前周辺エリアの位置づけ

- ・福島駅前周辺エリアを都市機能の強化に重点的に取り組むエリアに位置付ける。
- ・福島駅前周辺エリアにおいては、市民生活向上と文化の発展と県北全体の定住化、活性化の拠点形成を目指し、土地の高度利用や、高次の都市機能の集積・強化を図る。とりわけ、市外・県外から多くの人を呼び込み、多様な交流とにぎわいの創出を図るため、官民連携によるコンベンション機能の強化を図る。

②官民連携によるコンベンション機能の強化

- ・コンベンション機能の強化にあたり、全ての機能を行政側で整備することは困難であることから、官民の連携・役割分担による施設整備を行う。
- ・市は、福島駅東口地区市街地再開発事業と連携し、公会堂の機能及び市民会館の機能(施設近隣利用者向けの会議室機能などを除く)の統合化による新たな交流・集客拠点施設の整備を目指す。
- ・整備に向けては、市民の文化芸術活動での活用も念頭に置いた適切な機能・規模等の調査検討を行う。
- ・会議室機能の一部やバンケット機能、宿泊機能などについては、福島駅東口地区市街地再開発事業において民間による整備を目指す。

③シンボル軸及び回遊性の強化

- ・福島駅前周辺エリアの東西のシンボル軸、南北の各ストリートなどにおいて、花や音楽など、本市の個性を生かしながら、文化的で美しい街並みや歩行空間を形成し、回遊性の強化を図る。
- ・各ストリートなどの特色に合わせた個性的な街並み景観の形成や店舗などの集積を図るとともに、安全で快適に過ごせるバリアフリーな環境づくりを進める。

第3章 施設整備基本方針

1 福島市のポテンシャル(強みと弱み)

(1)本市の強み

本施設の整備にあたり、様々な本市の強みを活かすことが重要です。平成30年度に設置した福島市公共施設の戦略的再編整備検討委員会における議論の経過や、策定委員会の検討において、本市の強みを次のとおり整理しています。

- ①交通の要衝であり、首都圏からもアクセス良好であること
東北新幹線、東北自動車道、東北中央自動車道 開通
- ②四季を感じる豊かな観光資源があること
花見山、3温泉地(飯坂温泉、土湯温泉、高湯温泉)、浄土平、信夫山 など
- ③大学が集積し、質の高い教育を提供していること
福島大学、福島県立医科大学、福島学院大学、福島学院短期大学、桜の聖母短期大学
- ④福島の県都であり、多くの官公庁等が集積していること
- ⑤浜通りにおけるイノベーションコースト構想の玄関口であること

(2)本市の弱み

本市の弱みについては次のとおり整理しています。

- ①商圏として独立した都市圏ではなく、規模が小さい(福島市は仙台商圏の一部)
- ②宿泊環境の不足
- ③関係者が一体となった MICE の誘致体制・受け入れ体制が確立されていないこと。

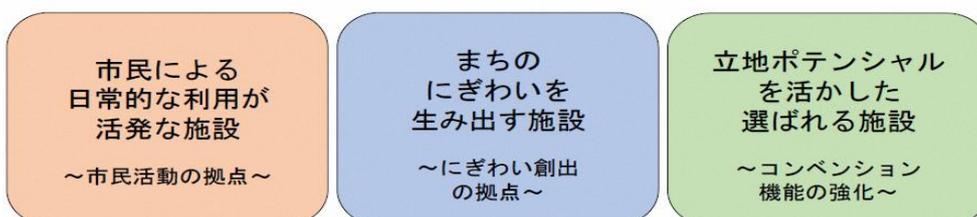
2 施設のコンセプト

本施設は、本市の集客施設の中核として長年親しまれてきたシンボル施設である公会堂と市民会館に替わる施設として、市民の文化芸術活動等を促進するとともに、コンベンション機能の強化を図ることによって交流人口や関係人口等を拡大し、中心市街地のにぎわいを取り戻す役割を担っています。

このような本施設の役割や本市のポテンシャル、まちづくり構想を踏まえ、本施設のコンセプトを次のとおり設定します。

多様な交流・にぎわいを創出するふくしまコンベンション

【コンセプトを実現するための3本の柱】



3 施設整備の基本方針

コンセプトを踏まえ、以下の基本方針により施設整備を進めます。

(1) 市民による日常的な利用が活発な施設 ～市民活動の拠点～

公会堂と市民会館という市民利用施設の統合化により本施設を整備することから、市民団体・サークル等による会合や創造・創作を含む文化活動、生涯学習活動等に利用できる施設とします。また、まちとのつながりを重視し、平日も市民が気軽に立ち寄り過ごせるような、身近に開かれた施設を目指します。

(2) まちのにぎわいを生み出す施設 ～にぎわい創出の拠点～

ホールツアーコンサートやグルメイベント、物産展、サブカルチャーイベント、各種展示会など、既存施設ではこれまで開催が困難であった鑑賞型・参加型の集客力のあるイベント等の開催が可能となる施設とし、市民が様々な芸術に触れる機会を拡充します。

また、こうしたイベントの開催によって、駅前商店街や商業機能との相乗効果が生まれることも期待されます。

(3) 立地ポテンシャルを活かした選ばれる施設 ～コンベンション機能の強化～

新幹線停車駅であるJR福島駅至近の好立地と、複合ビルとして整備される予定の宿泊、バンケット、商業機能等を一体的に提供できる強みを活かし、様々な団体等が開催する大会や学術会議等を開催できる施設とします。既存施設では開催が困難であった比較的大規模な会議等についても、受け入れが可能となる施設を目指します。

(4) 文化・芸術振興による生活の質向上に寄与する施設

本施設において幅広い世代の人々が、充実した文化・芸術活動を行うことで、生活の質向上やさらには地域コミュニティの創造、地域の発展を支える施設を目指します。

(5) 福島の魅力を伝え、福島らしさを表現する施設

本施設を整備するにあたっては、市民はもとより、市外・県外から来訪する方々に対し、福島らしさを感じ取っていただき、福島のファンになっていただくための様々な工夫が必要です。

本市には、花見山をはじめとして、花ももの里や花やしき公園、信夫山、大森城山公園など、数多くの花の名所があります。また、夏から秋にかけても多様な花々を楽しむことができます。

本施設は、多様な交流とにぎわいを創出する拠点として、JR福島駅前に立地する県都の顔となる施設であることから、駅前通りの景観等との調和を図りながら風格ある県都のシンボルにふさわしい外観等に配慮するとともに、ハード・ソフトの両面において、例えば福島の「花」の魅力を表現するなど、工夫を図ります。

(6) 使いやすく誰にでもやさしい施設

本施設内の各機能については、小規模催事での独立利用・大規模催事での一体利用の両面で、利用者・主催者にとって使いやすい施設として計画します。また、高齢者や障がい者、子育て世代、子ども、さらには外国人を含め、全ての人が快適に利用できるようバリアフリーに十分配慮し、誰にでもやさしい施設とします。

(7) 将来を見据えた適正な規模の施設 ～公共施設等総合管理計画の視点～

本施設は、公会堂の機能と市民会館の機能の統合化によるものであることから、両施設の過不足していた機能等を精査し、公共施設等総合管理計画の基本方針である「経営的視点による総合的かつ計画的な管理」「施設総量の縮減」などを踏まえながら、真に必要な機能や規模について検討を行い、将来の人口動向からも適正な規模の施設とします。

また、施設利用者(主催者等)の利便性・満足度を高める取組みや、積極的な催事の誘致・企画、民間ノウハウの活用を図りながら、多くの方々に利用される施設を目指します。

(8) 安心・安全な施設

近年の災害発生状況を踏まえ、大規模な地震が発生した場合にも安全な耐震性能を備えるとともに、火災が発生した場合など、短時間で安全に避難できる建物構造を確保します。また、災害時において帰宅困難者等の一時的な受け入れも可能な施設とします。

4 既存施設との連携・役割分担

中心市街地には、次頁のとおり複数の公共ホールが立地しています。このうち、福島駅周辺の大ホール機能としては、子どもの夢を育む施設(296席)、福島テルサ(480席)があり、イベント・展示ホール機能としては、コラッセふくしま(288㎡)、アオウゼ(403㎡)がありますが、いずれも比較的小規模なものです。

本施設は、新たな需要(催事)に対応可能な施設とするとともに、とりわけ福島駅周辺の既存施設との連携・役割分担についても考慮する必要があります。

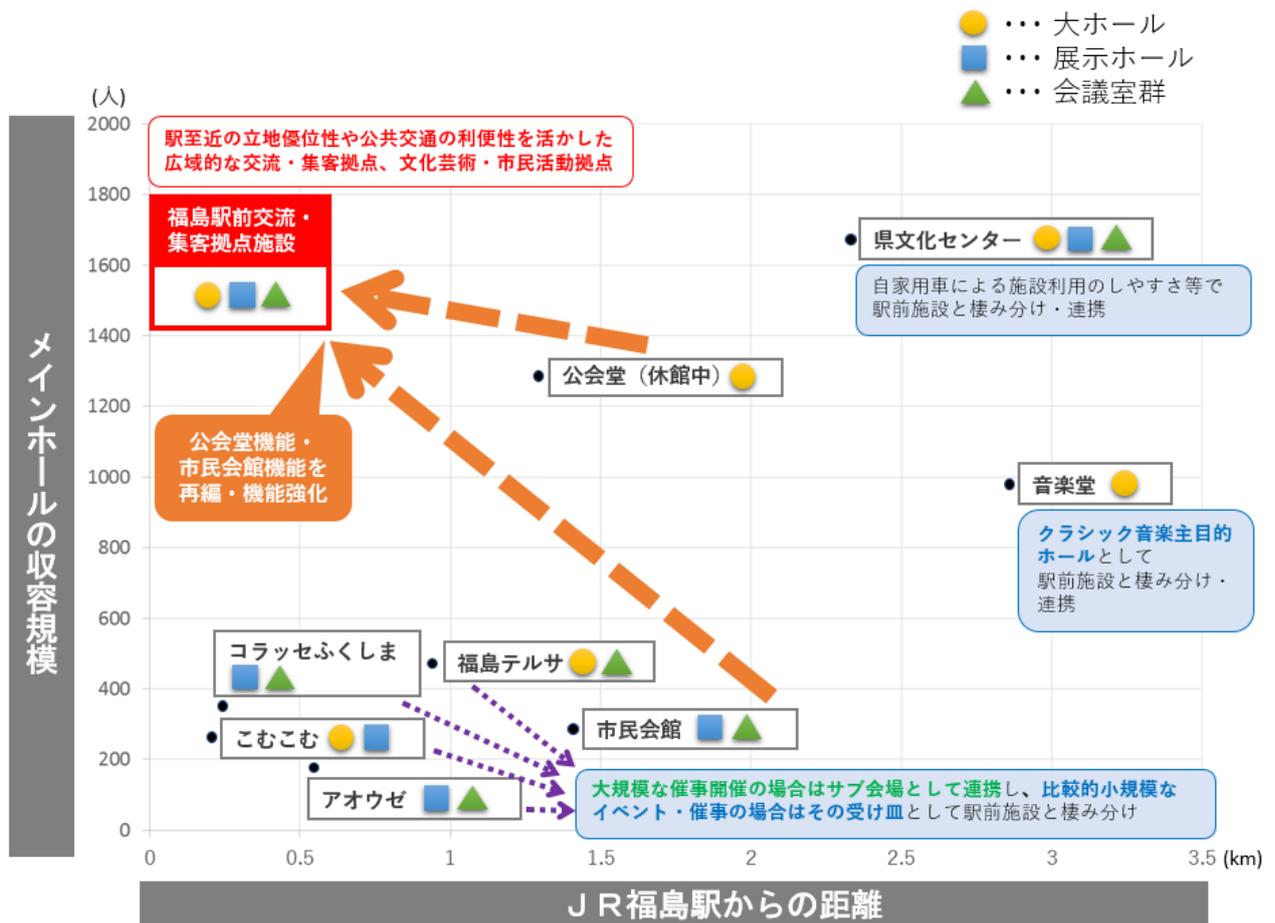
そのような視点からは、例えば、本施設に整備する大ホール及びイベント・展示ホール機能を比較的規模の大きなものとするにより、大規模な催事が開催される場合に福島駅周辺の既存施設をサブ会場として連携を図ること等が考えられます。

また、音楽堂は豊かな音の響きを重視するクラシック音楽を主目的とするホールであることから、本施設に整備する大ホールについては、クラシック音楽以外のものを主たるターゲットにするといった役割分担が考えられます。

【 中心市街地の主な公共ホール(規模・機能) 】

施設名	設置主体	延べ床面積	展示ホール	大ホール	会議室群	その他
コラッセふくしま	市 県	21,226 m ²	288 m ²	—	9 室	和室 2 室等
A・O・Z (アオウゼ)	市	5,684 m ²	403 m ²	—	5 室	活動室、和室等 12 室
福島県 文化センター	県		500 m ² × 2 室	1,752 席	2 室 計 466 m ²	和室、楽屋、リハーサル室、視聴覚室等
福島市音楽堂	市	7,786 m ²	—	1,002 席	—	練習室、楽屋等
子どもの夢を育む施設こむこむ	市	9,886 m ²	約 180 m ²	296 席	—	楽屋、学習室、和室、
福島テルサ	市	9,649 m ²	—	480 席	4 室 計 406 m ²	音楽室、楽屋、和室、研修室、ギャラリー、カフェ、レストラン、トレーニングジム、温水プール、情報コーナー

【 中心市街地の主な公共ホール(JR 福島駅からの距離) 】



第4章 施設の構成と機能

1 導入機能と規模

多様な交流とにぎわいを創出するという本施設のコンセプトや施設整備の基本方針等を踏まえ、公会堂の大ホール機能と市民会館のイベント・展示ホール機能を拡充するとともに、スタジオ(練習室)や会議室等の諸室をバランス良く備えたワンストップ型のコンベンション施設として機能強化を図ります。

また、スタジオ(練習室)や会議室等の諸室の多機能化・兼用化、民間で整備するバンケット機能との役割分担・連携等によって面積増を抑制する工夫を行い、共用空間を除いた本施設全体の規模を約 13,000 m²とします。

(1)大ホール機能

市民団体・サークル等による音楽や演劇・舞踊等の発表・コンクールや、著名なアーティスト等の興行による音楽コンサート・演劇・舞踊等の公演、さらには、これまで開催することが困難であった2,000～3,000人規模の大会・学会での全体会等としての利用を想定し、概ね1,500席程度の大ホールを整備します。

(2)イベント・展示ホール機能

グルメイベントや物産展など、福島駅至近の立地条件を活かした集客力のあるイベントや、大会・学会等でのポスターセッション(ポスター・写真等を用いた研究発表)、関連企業の展示会等での利用を想定し、ホワイエを含め概ね1,500m²程度のイベント・展示ホールを整備します。

(3)練習室・会議室機能

市民団体・サークル等による会合、創造・創作を含む文化活動、生涯学習活動、大会・学会での分科会等での利用を想定し、スタジオ(練習室)や中小規模の会議室を整備します。

施設構成	施設機能	面積(m ²)
大ホールエリア	舞台、客席、ホワイエ、楽屋、倉庫等	約7,000
イベント・展示ホールエリア	展示ホール、ホワイエ、倉庫等	約3,000
練習室・会議室等エリア	スタジオ(練習室)、リハーサル室、会議室等	約2,000
その他	事務室、機械室、搬出入ヤード等	約1,000
合 計		約13,000

2 施設配置の方針

福島駅東口地区市街地再開発事業においては、本施設に加えて、「商業」、「業務」、「宿泊」等の施設機能を複合化する予定です。これらの異なる施設を整備予定地内に効果的に配置するため、次の点に留意して本施設の配置を整理します。

(1) 本施設

敷地規模の関係から、施設機能をコンパクトに集約し、複層に配置します。また、商業機能の低層階への配置を重視し、本施設は4Fから7Fの上層階に配置することとします。

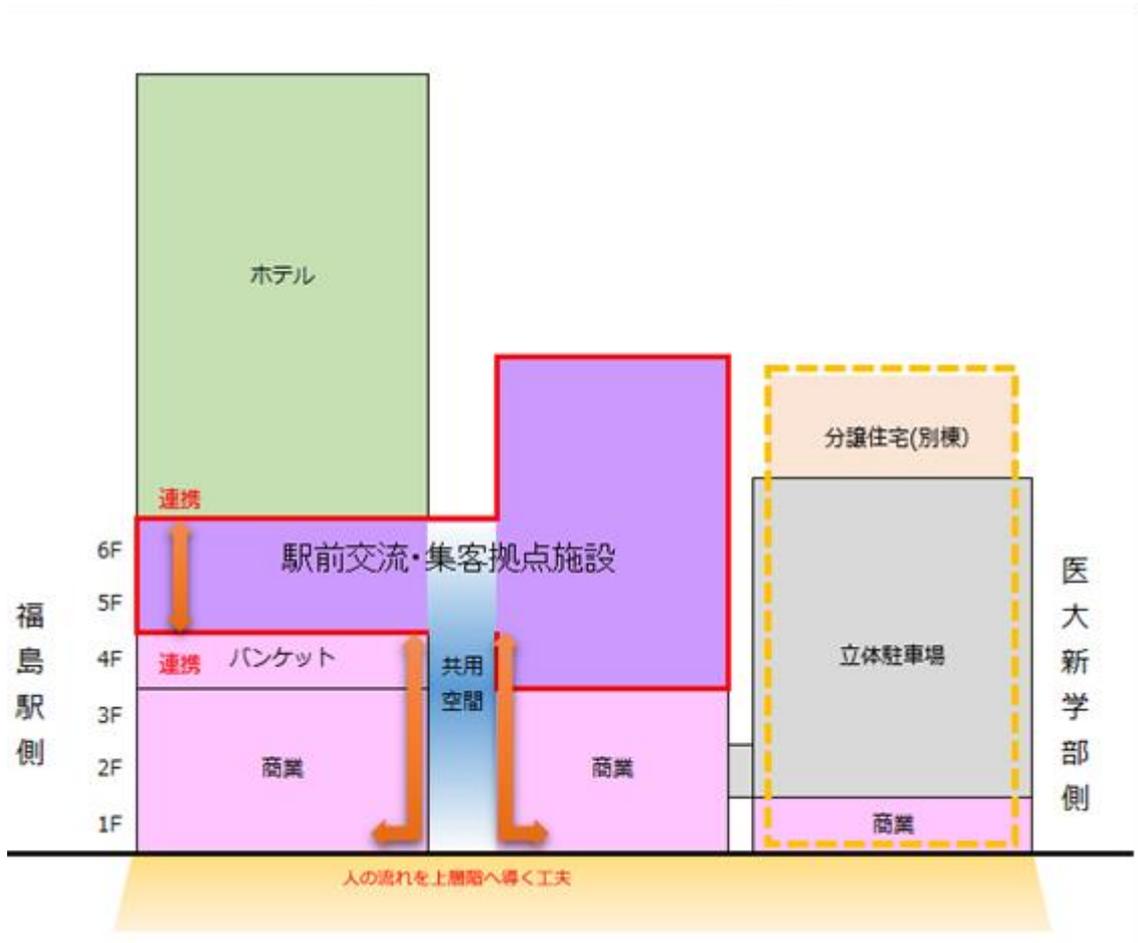
(2) 商業施設

中心市街地のにぎわい創出や街なかの回遊性の強化を図る観点から、駅前通り沿いの1Fから4Fフロアに中心市街地の中核となる商業機能を配置します。

(3) 共用空間

本施設と商業機能等が分断されることなく、人の流れを生み出す動線が重要であることから、各施設の中継地点となり、市民に開かれた共用空間を形成します。

【 再開発ビル全体の断面イメージ 】



【 本施設の平面イメージ（4～7階）】

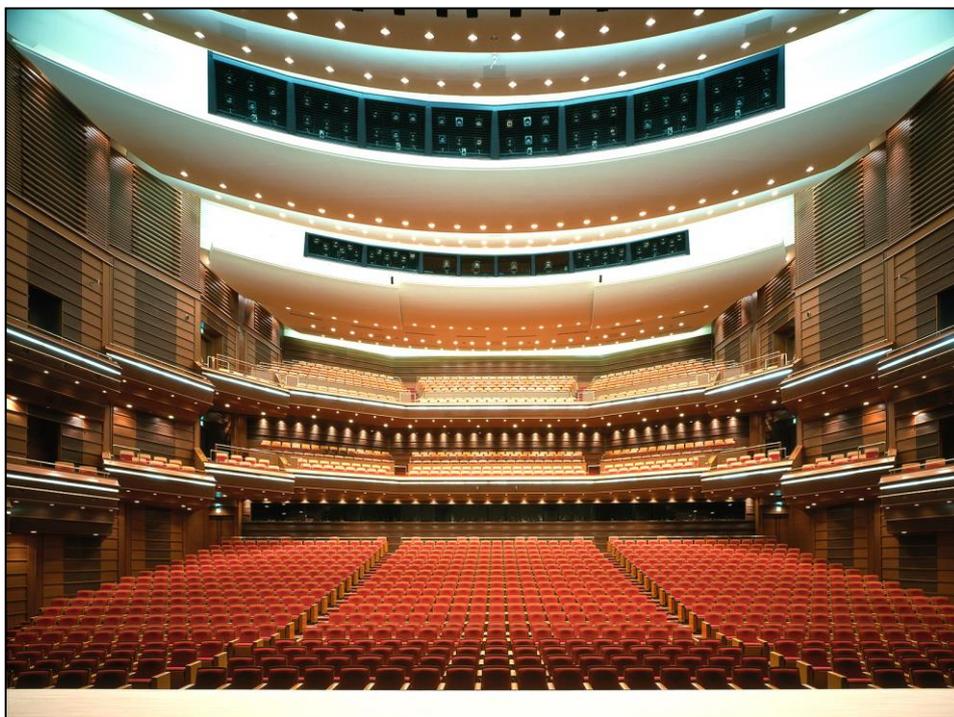


各施設機能の具体的なフロア配置等については、今後、基本設計等において具体化していきます。なお、建築基準法・消防法等の関係法令等に関する検討により、本基本計画の内容と異なる部分が出てくる可能性も想定されます。

(1)大ホール機能の配置

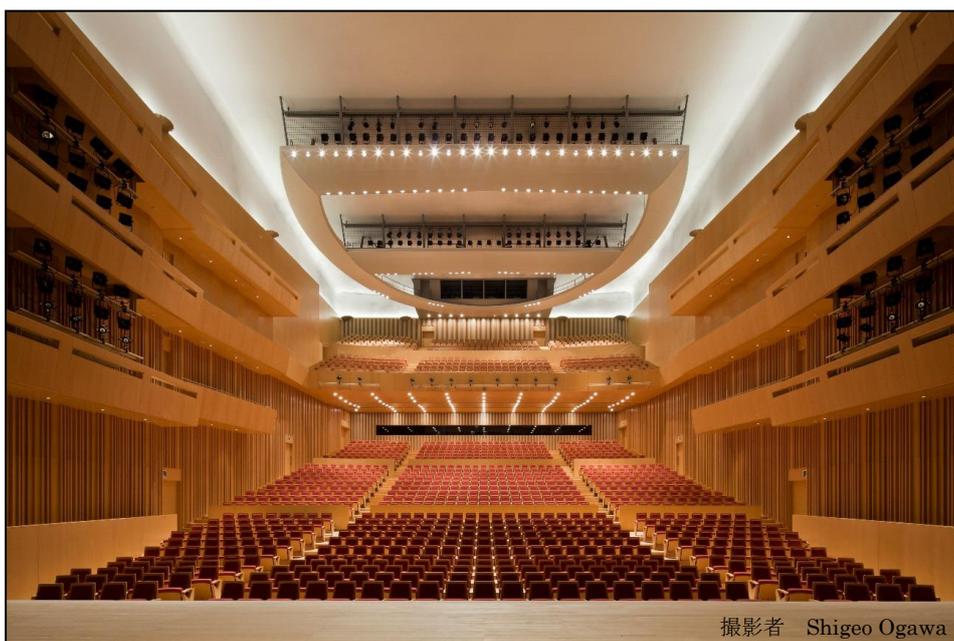
大ホールは、大空間を必要とすることから、建物構造上最上階に配置します。ただし、地上階からのアクセスがしやすい利用者動線と、地上階バックヤードからの大型の搬入搬出用エレベーターを備えるなど、利用者・主催者の利便性を確保します。

(サンポートホール高松大ホール)



出典: サンポートホール高松 ホームページ <https://www.sunport-hall.jp/>

(静岡市清水文化会館マリナート大ホール)

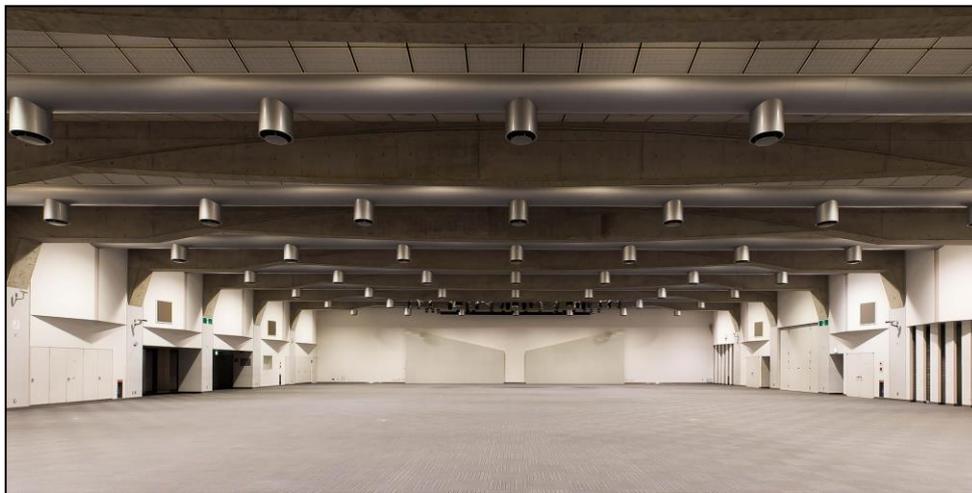


撮影者 Shigeo Ogawa

(2) イベント・展示ホール機能の配置

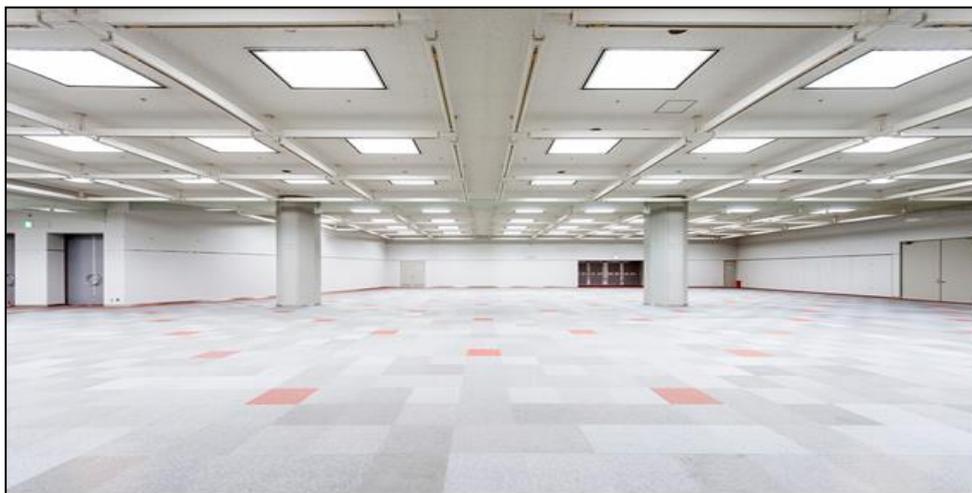
イベント・展示ホールは、同一催事における大ホールと連携した利用を考慮し、大ホールと同様に上層階に配置します。なお、大ホールと同様に地上階からのアクセスがしやすい利用者動線と、大型の搬入搬出用エレベーターを備えるなど、利用者・主催者の利便性を確保します。

(アイテムえひめ 愛媛国際貿易センター 小展示場)



出典:アイテムえひめ 愛媛国際貿易センター ホームページ <https://itemehime.com/>

(マイドームおおさか 展示ホール)



出典:マイドームおおさか ホームページ <https://www.mydome.jp/mydomeosaka/>

(3) 練習室・会議室等機能の配置

練習室・会議室等は、商業機能と隣接させるなど利用者が気軽に足を運べるよう、基本的には中層階へ配置し、施設全体を利用する催事では、各施設の付帯施設(控室等)としても利用できるよう計画します。

(サンポートホール高松 リハーサル室/練習室)



出典: サンポートホール高松 ホームページ <https://www.sunport-hall.jp/>

(静岡市清水文化会館マリナート リハーサル室/練習室)



撮影者 Shigeo Ogawa

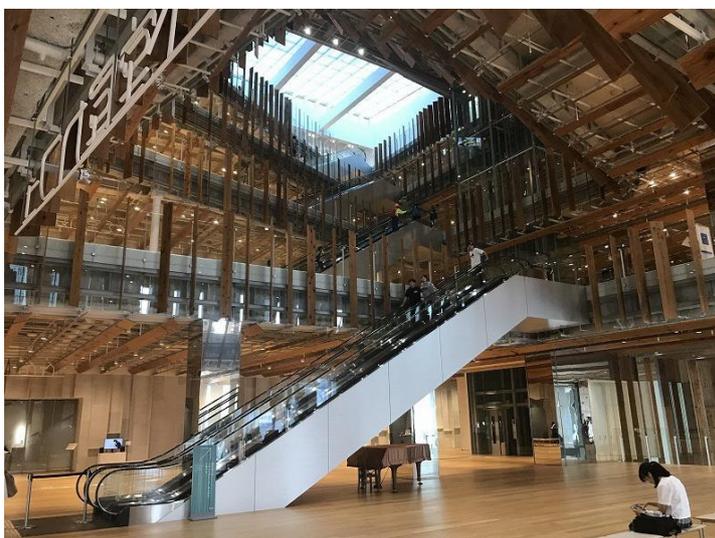


撮影者 Shigeo Ogawa

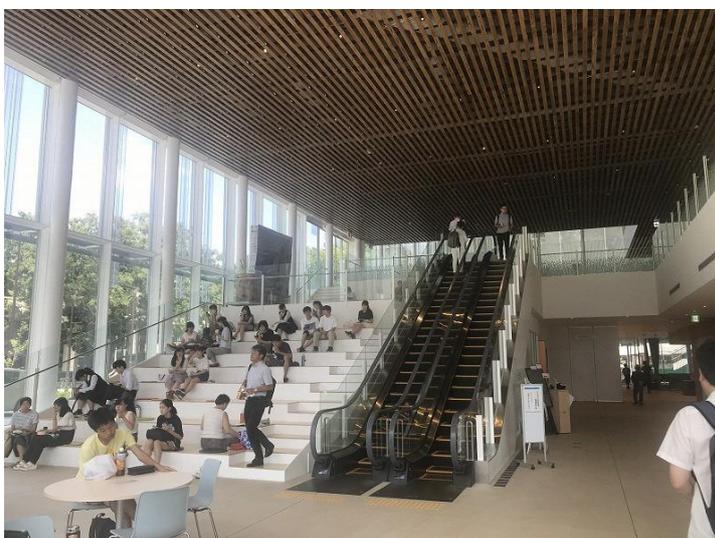
(4) 再開発ビル全体の共用空間の機能

- a) 地上階エントランスホールを開放的で華やかな空間構成とし、目的の施設に容易にアクセスできるよう総合案内、主動線を一体的に整備するほか、本施設と商業施設等を分断することなく、人の流れを上層階に導く機能を計画します。
- b) 日常的なにぎわいの創出につながるよう、共用空間には、市民が気軽に集い・憩えるスペースを計画するとともに、市民サークル団体等によるロビーコンサート等の小規模なイベントや、地元クリエイター、アーティスト、子どもの作品等の展示空間としての活用を検討します。
- c) 再開発ビル内の催事等に関する情報のほか、市内の各種イベントや観光に関する情報、市政に関する情報、他の公共施設のホールや会議室等の貸館の空き状況等、JR福島駅前の好立地を活かした情報発信機能を検討します。
- d) 大ホール等で開催される催事の開演待ちの観客の行列を考慮した動線と、待機できる広さに配慮します。

【 開放的で人の流れを上層階へ導く共用空間 】



(TOYAMAキラリ)



(大宮区役所、大宮図書館)

(5) 動線の考え方

大別して以下の3つの動線を、安全性や利便性などバリアフリーに配慮するとともに、再開発ビルに複合する他の機能の客動線や搬入動線、さらには駅前通り等の回遊性を考慮して計画します。

① 来館者動線

外部から本施設を直接訪れる来館者と、再開発ビル内の他施設を經由して訪れる来館者の両方が想定されることから、分かりやすく誰もがアクセスしやすい動線を計画します。

② 出演者、主催者等関係者動線

大ホールやイベント・展示ホールで開催される催事の出演者等の動きを想定し、来館者動線やバックヤード動線と交わらないように配慮します。

③ バックヤード(大道具等搬入搬出)動線

公演やイベント等で使用する道具や機材等の動きを想定し、簡便かつ安全な運搬を可能とする動線を計画します。

3 諸室計画

具体的な諸室計画については、今後、基本設計等において具体化していきます。なお、建築基準法・消防法などの関係法令等に関する検討により、本基本計画の内容と異なる部分が出てくる可能性も想定されます。

(1) 大ホールエリア

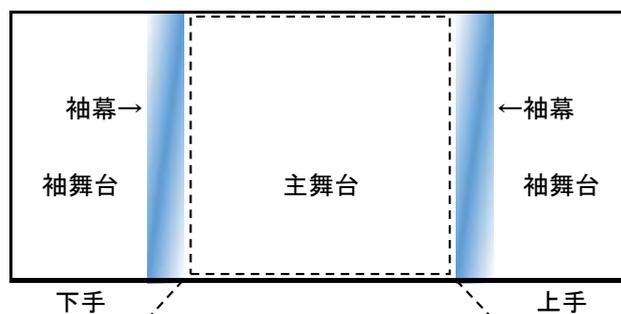
① 基本的な考え方

舞台芸術における観やすさと一体感・親近感が得られる空間の創出に努めるなど、劇場専用ホールに匹敵する高いクオリティを確保しながら、多様な交流とにぎわいを創出するという本施設のコンセプトを踏まえ、ポップスやロック、ジャズ等のコンサート、吹奏楽・合唱の発表、演劇・舞踊等の公演、各種大会、学会、講演会等の幅広い利用に対応できる客席数を有した多機能ホールとします。

② 舞台

- a) 多彩な催事に対応できる主舞台(※1)と袖舞台(※2)の広さを備えたプロセニウム(※3)形式の舞台とし、音響反射板(※4)を設置します。
- b) 舞台設備(機構、照明、音響及び映像機能)については今日的機能を備えるとともに将来の成長性を見据えたものとします。なお、使用頻度を考慮し、奈落(※5)及びオーケストラピット(※6)は計画しないこととします。
- c) 舞台の天井高はバトン等を利用した催事にも対応可能な高さを確保します。

【 舞台イメージ 】



- ※1 主舞台
主に演技等を行う舞台部分で、客席から見える舞台部分。
- ※2 袖舞台
主舞台の両側に設けられている副舞台で、客席から舞台上を見る観客の視線からは袖幕で仕切られており、転換のための大道具や出番を待つ出演者が控える空間。
- ※3 プロセニウム
額縁舞台。舞台と客席がプロセニウム(額縁)で明確に区分されている劇場の方式。オペラやバレエの発展とともに発達した。舞台芸術公演のほか、式典等にも対応しやすく、公立文化施設で多く採用されている。
- ※4 音響反射板
舞台上の生音を効果的に響かせるように設置する反射板。正面反射板、側面反射板、天井反射板で構成される。
- ※5 奈落
主舞台下部に設けられた副舞台に準ずる空間で、迫によって主舞台に登退場するための出演者や大道具が控えるために利用される。
- ※6 オーケストラピット
オペラやバレエ等でオーケストラが演奏するために主舞台と客席の間に設けられた掘り込み。

(まつもと市民芸術館 主ホール)



出典:まつもと市民芸術館ホームページ <https://www.mpac.jp/>

(静岡市清水文化会館マリナート大ホール)



③客席

- a) 客席数は、様々な種類の催事への対応や興行としての採算性を考慮し、1,500 席程度とします。一般的には客席数が同じであれば、客席の階層が多くなるほど客席部の横幅を抑えることが可能となるため、音響的に良い効果が得られるとされています。その一方で、客席の横幅が狭まり、必要な客席数を確保するために階層が多くなれば、後方の客席とステージとの距離が離れ、視認性が損なわれることとなります。本施設では、舞台芸術等における視認性を考慮しながら、良質な音響空間が創出されるよう計画します。なお、客席の一部使用など催事の種類に応じてフレキシブルな活用が可能な機能についても検討します。
- b) 客席は段床に固定椅子席を設け、前方中央部は千鳥(※)配置にするなど、各席からステージが見やすいよう配置や傾斜に計画します。また、ゆったりと鑑賞ができるよう座席幅や前後間隔に配慮するとともに、客席の椅子は座り心地や耐久性に配慮した仕様とします。

※ 千鳥

互い違いのこと。後列の椅子を前列の椅子と椅子の間に置いて後列の観客の視野を確保する配列のこと。

- c) 床は靴等による軽量衝撃音が生じにくく、壁は吸音性の高い仕上げとします。また、扉は外光が入らないよう二重扉もしくはカーテン付きの扉とします。
- d) アプローチや避難経路を考慮した場所に車椅子専用のスペースを数ヶ所用意し、介助者も一緒に鑑賞することができるように計画します。

④ 付属諸室

- a) 楽屋は、舞台の近くに 40 m²程度の楽屋 3 室、20 m²程度の楽屋 4 室を設け、ステージの下手・上手への移動も楽にできるように計画します。
- b) 楽屋付近にはトイレやシャワー室を適切に設置します。
- c) 楽屋の配置は、舞台下手側からの登退場が多いことに配慮した配置とするとともに、主要楽屋は舞台と同じ階に設置し、舞台まで段差なく移動できる計画します。
- d) 大ホールを使用していないときには、楽屋を会議室等として利用できるように計画とすることも検討します。

⑤ その他

- a) 大ホールホワイエは、一時的に多人数が出入りすることに配慮した入口を設け、高齢者、子ども、障がい者等の利用に配慮します。
- b) イベント・展示ホール利用者動線との交錯による混雑を避けられるよう、適切に動線を確保します。また、大ホールを使用していないときは、大ホールホワイエを市民の日常的な交流の場として活用することを検討します。

(2) イベント・展示ホールエリア

① 基本的な考え方

展示会や見本市だけでなく、物産展、フリーマーケット、コミックマーケット等の即売会、資格試験、さらには学会・学術会議で開催されるポスターセッション等の様々なイベントに対応できるように音響や照明等の必要な仕様を備え、多目的に利用できる施設とします。

- a) 平土間(※)の無柱空間とし、イベント・展示ホールホワイエと合わせ概ね 1,500 m²程度確保します。

※ 平土間 段差のない平らな床の空間のこと。

- b) 天井高を2層分とし、大型スクリーンや吊物(※)等を設置できるように計画します。

※ 吊物 吊物バトンに吊り込んだ大道具の総称。照明・音響器具等を含むこともある。

- c) 移動間仕切りにより、分割での利用が可能となるように計画します。
- d) 大ホール利用者動線との交錯による混雑を避けられるよう、適切に動線を確保します。
- e) イベント・展示ホールを使用していないときは、イベント・展示ホールホワイエを市民の日常的な交流の場として活用することを検討します。

(3) 練習室・会議室等エリア

- a) 練習室・会議室等エリアは、可能な限り共用空間と一体的、かつ開放的に計画し、市民が気軽に利用できるとともに、市民活動の様子が伺える設えとします。
- b) リハーサル室は350～400㎡程度を1室とし、移動間仕切により分割での利用も検討します。
- c) スタジオ(練習室)は、40㎡程度を2室程度とします。
- d) リハーサル室・スタジオ(練習室)は、防音性に配慮し、会議室としても使用します。

【 活動の様子が伺える設え 】



(塩尻市えんぱーく)会議室



(長野市芸術館)練習室

(4) バックヤード

- a) 大ホール用倉庫(舞台備品、音響器具、照明器具等の収容を想定)をできる限り舞台に近い位置に計画します。
- b) イベント・展示ホール用倉庫(会議室用テーブル、椅子、演台等の収容を想定)を計画します。
- c) 荷捌スペースは、11トントラック2台の入庫が可能なものとし、十分なスペースを確保します。また、ウイングボディ(※)タイプに対応できる高さを確保し、夜間作業や雨天時の作業に配慮します。

※ ウイングボディ

荷物の積み下ろしがしやすいように、ボディの両側が開く車両。

- d) 大ホールとイベント・展示ホールが上層階への配置となることから、地上階から大型の搬入搬出用エレベーターを設置し、円滑な搬入搬出作業ができるように計画します。

(5) その他

- a) トイレについては、施設利用者数に応じ適切に計画し、特に、女子トイレは十分な数を用意します。
- b) 事務室は、本施設全体の管理をしやすい位置に配置し、利用受付、相談等での対応に十分なスペースを設けます。

第5章 期待される効果等及び概算事業費等

1 目標稼働率と目標利用者数

ヒアリングにより本市の既存施設の利用機会の逸失状況や他都市の類似施設の利用実態等を参考にするとともに、積極的な催事等の誘致活動や行政催事での利用、それに加えて地元企業、市民団体による積極的なイベント開催等を考慮し、本施設の目標稼働率(※1)を大ホール約80%、イベント・展示ホール約65%、目標利用者数(※2)を年間約32万人と設定します。

なお、目標稼働率等については、基本設計や社会情勢の変動等を踏まえ、今後、策定を予定している管理運営計画等において必要に応じ見直しを行うものとします。また、単に目標の達成だけでなく、貸館利用者以外の来訪者も気軽に立ち寄ることができるなど、多くの来館者で賑わう施設を目指します。

※1 開館日数を他類似施設の平均的な開館日数である約300日/年と仮定し、施設機能毎に「利用日数/開館日数」として算出します。なお、午前・午後・夜間の利用区分のうち1区分でも利用されれば1日分の利用日数として扱うこととします。

※2 目標利用者数は、貸館利用者の人数であり、それ以外の施設来館者を含まない人数です。

2 期待される効果

a) 文化芸術の振興と生涯学習の推進

音楽や演劇、舞台の鑑賞等、市民が様々な文化芸術に触れる機会や、日頃の文化活動・生涯学習活動の成果等を発表する機会が拡充されます。

b) 新たなにぎわいの創出と中心市街地の活性化

新幹線停車駅前に立地するコンベンション施設としては、東北最大級の規模を誇ることから、これまでは開催が困難であった規模の学会や大会、コンサート、グルメイベント等の開催により新たなにぎわいの創出が期待されます。また、誰もが本施設に気軽に立ち寄り、日常的に利用することで、まちなかに人が集い、中心市街地活性化へとつながる好循環が生まれます。

c) 広域的な交流の創出

JR福島駅前というアクセス性の高い立地条件を活かし、福島市のみならず近隣市町村も含めた広域的な拠点として多様な交流を創出します。

d) 経済波及効果

MICE 開催による経済波及効果測定のための簡易測定モデル(観光庁)を用い、目標利用者数に基づき算出した本施設の経済波及効果を年間約21～32億円と見込みます。また、本施設の立地を契機とする中心市街地への新規出店や新たな事業展開等による経済効果も期待されます。

3 概算事業費等

本施設は、福島駅東口地区市街地再開発事業により整備された建物の一部を取得することにより整備することから、再開発事業の仕組みを踏まえた事業費を想定する必要があります。

(1) 再開発事業の概要

市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地の老朽建築物等が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行う事業です。

福島駅東口地区市街地再開発事業は、昭和40年代に市街地再開発事業が実施された地区にその周辺の低・未利用地等を含めた地区を対象として、都市機能の更新と高次都市機能の集積を図るために建物の建て替え等を再び実施する事業であり、再々開発事業です。市街地再開発事業では、保有する従前の敷地や建築物の権利(所有権等)を、同額の再開発建築物の区分所有権に置き換える「権利変換」という手法を用いて建築物の整備が行われます。従前の権利より従後の権利を多く保有したい場合(増床)、または従前の権利を保有していない場合は、従後の床価額に該当する費用を支払い、建築物の区分所有権(保留床)を取得することになります。

【福島駅東口地区市街地再開発事業の概要】

計画地	福島県福島市栄町及び早稲町の一部
再開発面積	約 2.0ha
建築敷地面積	約 13,200 m ²
用途地域	商業地域
容積率	最高限度 700%、最低限度 200%
建蔽率	最高限度 80%
建築面積	最低限度 200 m ²
壁面の位置の制限	2.0m
高度利用地区	あり
防火地域	あり
日影規制	なし
前面道路	北側 県道 福島停車場線 幅員 20 m (通称：福島駅前通り) 南側 主要地方道 福島・吾妻・裏磐梯線 幅員 40 m (都市計画道路 中央幹線) 西側 主要地方道 福島・飯坂線 幅員 22 m (都市計画道路 栄町大笹生線)

(2)概算事業費

本施設は、市街地再開発事業により整備された建物の一部(本施設部分の床)を、市が保留床として取得することを想定しているため、概算整備費は、市街地再開発事業において算出される保留床取得額(※)になります。

保留床取得額に関しては、今後の市街地再開発事業の設計、工事等の事業計画の進捗に伴い算出される概算整備費を受けて、本市の将来的な財政運営への影響も見据え、本基本計画との整合性を十分精査するものとします。ただし、国土交通省が示す労務費単価の上昇や、資材費の高騰等による建設費の変動等の要因により、変動していく可能性があります。

なお、本施設の想定面積である約 13,000 m²をもとに、他市施設の建設工事費等の実績を参考にした場合、保留床取得額は約 150 億円(共用部分の按分額及び備品購入費は含まない)となります。

また、保留床取得費の財源として、国庫補助金や有利な地方債の活用を検討し、実質的な市の負担軽減を図ります。

※ 保留床取得額とは、施設の建設費だけでなく、以下のような施設の整備に必要な経費の一部を含め、施行者から保留床として買い取るために必要な費用です。

主な経費	経費に含まれる主な項目
調査設計計画費	事業計画作成費/測量費/地盤調査費/建築設計費/ 権利変換計画作成費 等
工事費	既存建物解体・撤去費/施設建設費(建築工事費、各種設備工事費) /外構工事費/道路整備費 等
補償費	用地補償費/建物補償費/借家人補償費/営業補償費/ 工作物補償費 等
その他経費	借入金利子/事務費 等

第6章 管理運営の方向性

1 管理運営の基本方針

本施設のコンセプトを実現するため、次の方針により管理運営を行います。

(1) 施設利用者の利便性・満足度を高める管理運営

施設利用者の利便性・満足度を高めるため、適切な利用時間・利用料金・予約方法等を設定します。利用料金については、例えば利用が少ない時期や時間帯を割引するなど、利用率を高めるほか、コスト負担が多くなる夜間を割高に設定するなど、採算性も考慮した料金設定を検討し、最終的には条例により定めます。

また、予約方法については、学術会議等の全館利用への支障や、音楽イベント等による音漏れの関連など、利用者の利便性への配慮として、施設側で催事の管理調整等が行える方法とします。

(2) 市民の文化活動を促進する管理運営

市民文化活動の促進に寄与し、芸術文化の振興を図るため、様々な音楽や舞台芸術等を提供することで、市民がそれらに気軽に触れることができる機会を創出します。

また、施設内に整備されるホールや各種練習室等を市民団体や各種サークル、学生等による文化活動や創造・創作、発表・展示の場として活用を図り、施設利用者や鑑賞者の育成を促進します。

(3) 市民の日常的な利用を促進する管理運営

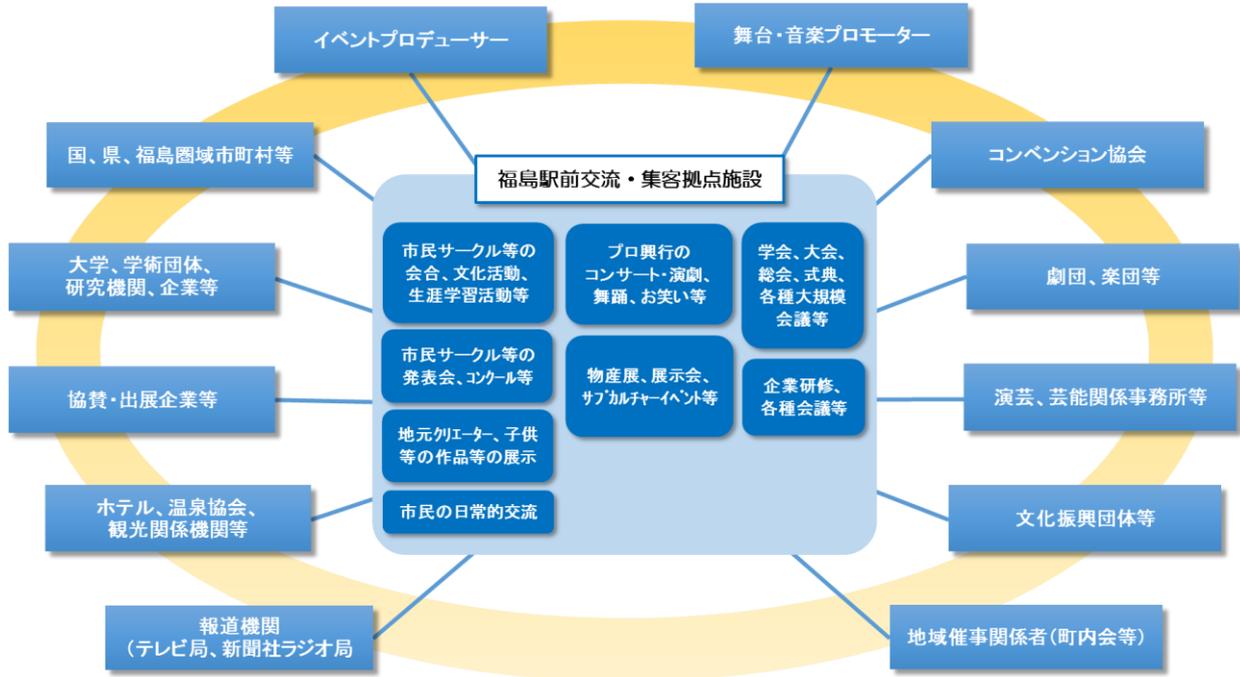
活動の様子が外に伝わり、誰もが集い・参加しやすく、新たな出会いや活動のきっかけとなる仕掛けづくりに取り組みます。また、特定の目的がなくても、誰もが気軽に立ち寄って、自由な時間を過ごせる「開かれた場」となる運営を目指します。

(4) 施設の利用を促進する管理運営

学術会議やイベント等の誘致により、本施設の利用を促進します。効果的・効率的な誘致を行うため、本市の強みである大学や産業の集積、交通アクセスの優位性や観光資源を十分に活かしながら、本施設と再開発ビル内に整備されるバンケットやホテル、さらには、市内他施設や温泉地等の受け入れ関係者に加え、地元大学やイベント主催者等とのネットワーク強化を図ります。

また、官民連携手法により、サービス水準が高く、効率的な施設運営管理を行う必要があることから、行政が担うべき責任を踏まえつつ、指定管理者制度等の民間事業者のノウハウの活用を基本に検討します。

【 施設の利用促進に向けたネットワークのイメージ 】



2 組織体制

本施設は、「市民活動の拠点」「コンベンションの推進」「文化芸術の振興」という多くの役割を担う施設です。質の高い施設サービスや市民の創造的活動の支援、音楽・舞台芸術のプロデュース、コンベンションやイベント誘致のための豊富な人脈とネットワーク、戦略的な広報や企画制作、照明や音響の専門性の高い技術等が必要となります。現時点では概ね下記の業務が想定されるところであり、これらの多様な業務に適切に対応するための組織体制について、総合プロデューサー等の配置も含め検討を進めます。

業務区分	業務内容
総務	総務、労務、財務、経理 等
施設維持	施設設備に保守管理、清掃衛生管理、営繕管理 等
渉外誘致	コンサート、舞踊、イベント、学会、大会、市民サークル等の発表会等の誘致、営業活動 等
事業管理	事業計画立案、文化事業の企画、実施 等
広報宣伝	広報誌等の発行、チラシ、ポスター等の作成・配布、ホームページ作成・更新・メンテナンス 等
顧客管理	施設利用団体、チケット販売 等
舞台	照明、音響、舞台操作、利用者への技術的助言 等
その他	予約・利用の受付、案内、接客 等

3 管理運営費

本施設に係る管理運営費用は、他都市のコンベンション施設や文化ホール施設の維持管理費・運営費を参考に想定します。

本施設のコンセプトを実現していくためには、一定の経費の支出(本市の将来に向けたにぎわい創出へ向けた投資、文化を活かしたまちづくりへの投資)が必要となります。

そのためには、使用料収入や利用者の利便性が向上する収益事業による収入を高めるよう努めるとともに、助成金等の獲得に努める必要があります。

(1) 収入の考え方

① 使用料収入の確保

使用料収入は、収入の大きな柱です。受益者負担の考え方に基づき適切な使用料の設定のほか、施設の利用促進に向けた営業活動を積極的に行うことなどにより、使用料収入の確保を図ります。また、あわせて市民が利用しやすい料金体系や料金設定についても検討していきます。

② 外部からの資金の確保

事業活動を継続的に実施できるよう、公的な助成金や補助金の獲得に努めるほか、企業からの協賛金やスポンサー等の獲得に向けて積極的に活動を行います。

(2) 支出の考え方

① 事業費

本市の中心市街地におけるにぎわい創出の拠点施設としてふさわしい文化振興やまちづくりに寄与する事業を展開していくための経費です。これらの事業については、費用対効果はもちろん長期的な成果等を十分に検討した上で実施します。

② 柔軟性の高い組織体制

施設を運営するために必要とされる専門的な職能や人材を配置するとともに、施設として柔軟に対応できる人員の確保と組織体制とする必要があります。

③ 効果的かつ効率的な維持管理の実践

施設の維持管理費には、文化振興施設としての様々な機構を維持するための定期的な設備メンテナンス費や舞台関係保守点検費が含まれます。また設計、施工、開館後の管理運営までを総合的にとらえ、効果的かつ効率的な保全や運営を実践し、ライフサイクルコストの低減化を目指していきます。

④ 複合化された施設としての必要経費

本施設は、市街地再開発事業で整備される施設の一部となることから、単独施設と異なり、共用部分の管理運営等を行う管理組合等の組織とともに、施設管理を行うため、共益費、修繕等に向けた積立費、再開発施設全体での広報・宣伝経費、イベント開催費等複合化された施設ならではの経費が発生することが想定されます。

第7章 本施設の効果的な活用

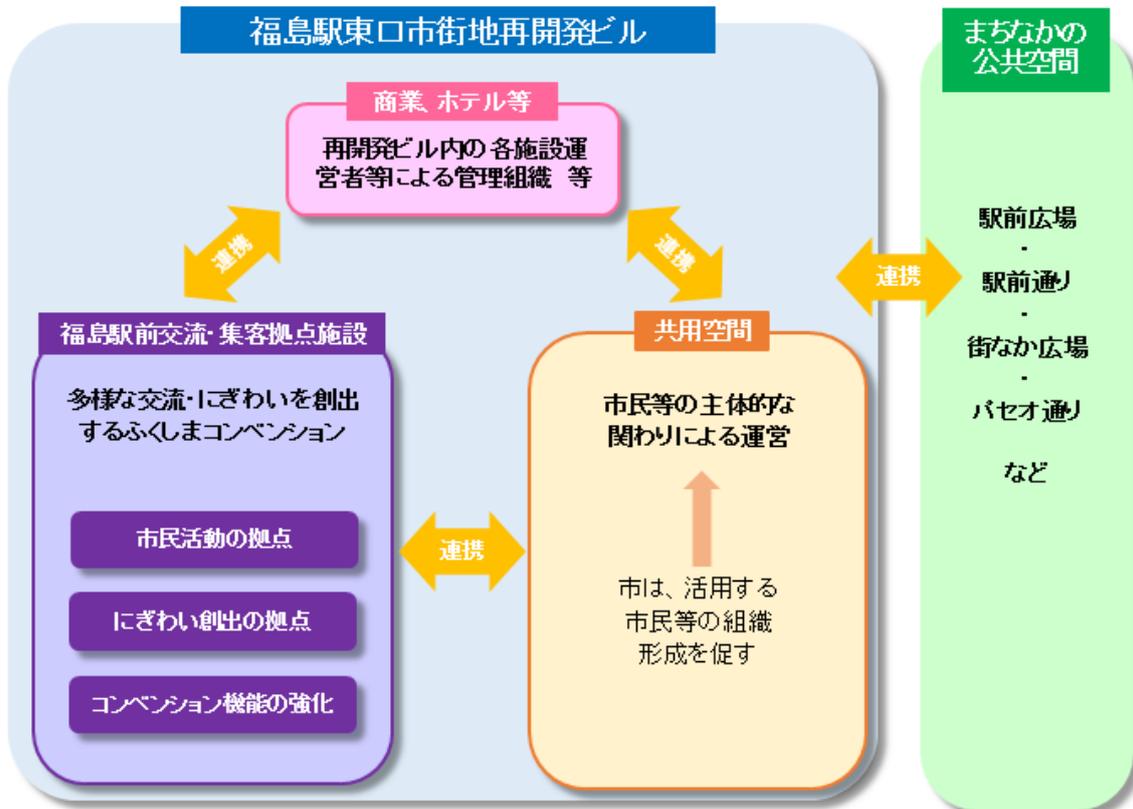
まち全体のにぎわいを創出するため、本施設と再開発ビル内に整備される共用空間や駅前広場・駅前通り・街なか広場等のまちなか公共空間との連携によるイベントの開催等を検討するとともに、本施設の来館者が中心市街地を回遊する仕掛け等、本施設の効果的な利活用について取り組みます。

また、全国の再開発事業を契機としたエリアマネジメント事業の取組事例を参考としながら、再開発ビルを構成する関係者や地域、市民との連携により快適で魅力あふれる中心市街地の形成を目指します。

※ エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組。「良好な環境や地域の価値を維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人を惹きつけるブランド力の形成や安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域なものも含む。

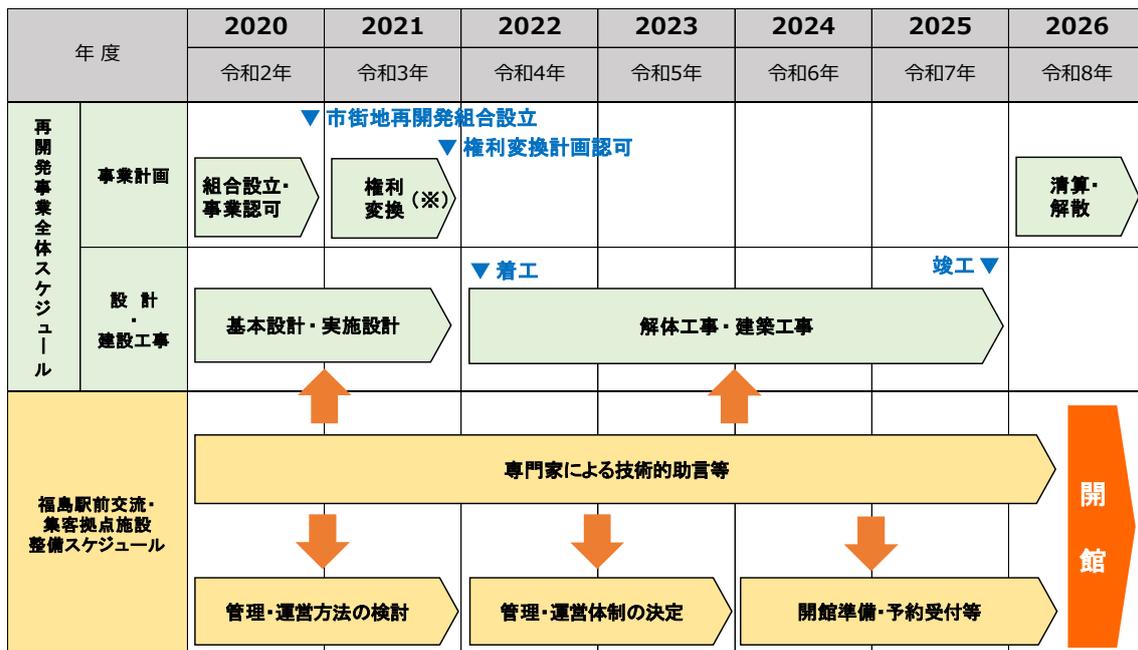
【 にぎわいを中心市街地に広げる取組のイメージ 】



第8章 事業スケジュール

令和8年度の開館(供用開始)までのスケジュールは以下を想定しています。

本施設は、一般的な公共建築物に比べ、舞台機構、音響設備、照明設備等多数の特殊な設備を備えた施設です。そのため、専門家による技術的助言を得ながら、開館後の運営方針を見据えて、事業主体である再開発事業者が行う設計・施工に積極的に関わっていきます。



※ 権利変換

各権利者の従前資産の価額に対応し、等価で従後の再開発ビルの床の一部に資産を置き換えること。