

福島市議会全員協議会資料 「東口再開発事業について」

(1)民間エリア(権利者棟)の検討状況

(2)設計見直しの検討状況

令和7年2月4日

■1F商業 大屋根広場との連続性を活かしたカフェ・県産品を発信する物産館など



駅前通りに面した大屋根広場など、屋外空間との連続性を活かしたカフェを設ける予定です。
また物産館については、県産品を発信・体験いただける空間とする予定です。今後設計進捗に合わせ順次誘致活動を行います。

■2F商業 福島の「食」を体験するフードホール

福島は豊かで広大な自然に恵まれており、海岸から山地まで、さまざまな地形が存在していることから、米・野菜・果物・肉・魚どれをとっても一級品の食材が揃っています。さらに、その食材を活かしたこだわりの逸品を提供する飲食店が数多くあります。
一方で、駅回りの「食」の体験に関しては、しばしば以下のような声を耳にします。



出張客

初めて出張で福島を訪れた。
せっかくならチェーンじゃなく、評判のローカル店で福島の地酒が飲みたいけど、どのお店に行けばいいのかわからない・・・



市民

友達が県外から来てくれた。
美味しい福島の料理を紹介したいけど、どこに連れて行こう・・・？



子連れの家族

家族みんなで色々なジャンルの料理を楽しみたいけど、
フードコートはガヤガヤしていて落ち着けないし、どこに行こう・・・？

私たちはこうした背景から、来街者も市民も、老若男女も関係なく、**【福島グルメが一度に楽しめ、色々なお店を気軽にはしご出来て、それぞれが好きな料理を、同じテーブルで楽しめる】**そのような体験型のフードホールを計画しております。



店舗内装は上質で洗練された空間とし、そこに県内外のこだわりの飲食店を誘致します。さらに最新のモバイルオーダーシステムを採用することで、既存のフードコートのような配膳下膳の手間をなくします。
これらにより、空間全体を一つの大きなレストランとして楽しめる、新しい食の体験を福島駅前に生み出します。

現在、私たちの想いやコンセプトを踏まえつつ、フードホールの企画と運営を担っていただける企業の選定を進めており、候補企業3社のうち1社と、具体的な交渉に入っております。

■3F ワーク&コミュニティスペース

空間のシェアや可視化により、ユーザー同士のつながりを自然と生みだすワーク&コミュニティスペースを計画しています。
その実現の手段として、複数のサービス形態や運営方法を総合的に検討しております。

➤多目的ラウンジ型サービス



ラウンジ空間を時間あたり料金を支払って利用。
配置されている本や飲み物、お菓子類なども楽しめる。個人の勉強・カフェ利用のほか、顧客との商談時にも利用できるため、オフィスとの親和性が高い。

➤サービスオフィス



30㎡程度の小割りのオフィスを月極で賃貸。スタートアップ企業をはじめ、企業の新規事業担当部署が入居する例もある。個室のほかにテナント専用の共用ラウンジが設けられている施設もあり、入居企業間の交流イベントが開催されることもある。

➤コワーキングオフィス



個室やオープンスペース、会議室を時間あたり料金を支払って利用。
オフィスワーカーが、出先や自宅近くの店舗で自社オフィス以外の拠点として利用することが多い。

■4F 医療



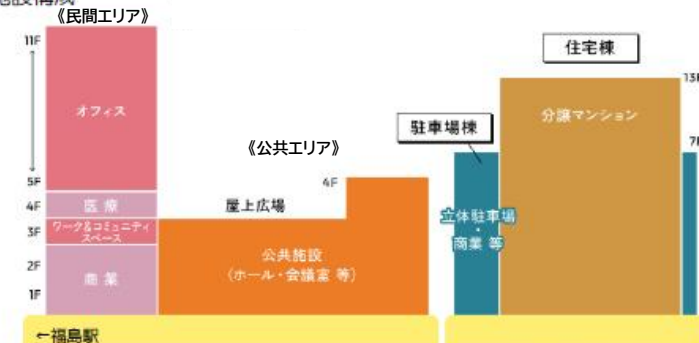
■5-11F オフィス



4Fについては、駅前で医療サービスを提供する病院外来を計画しております。

また5Fから11Fについては、地元企業、大手企業の支社・支店機能の誘致を見据え、計画しております。今後設計進捗に合わせ順次誘致活動を行います。

《参考》施設構成



用途や位置等は今後の検討により変更となる可能性があります。

- ◆ 多くの議論や意見を踏まえて決定したR6.6の見直し方針をもとに、設計アドバイザーからの助言や市議会・市民の意見について、採用できるものは採用する方向で検討・作業。

<R6.6見直し方針> ※主なもの

- ・ 複合棟を民間・公共エリアに分割し、民間・公共ともに規模縮小。
- ・ 劇場+コンベンションのハイブリッドホールを、街とつながり街に開かれた、平土間のフレキシブルホールへ変更。
- ・ まちなかりビング、大屋根広場、屋上広場など市民が日常的に憩える空間を充実。

〔市施設面積概算:約13,000㎡〕
〔市施設取得費見込:250-270億円〕

<見直し方針後の主な検討内容>

① 学会・大会等の誘致に向けた会議室等の構成・規模

- 設計アドバイザーからの提案
 - ✓ 一次案 ➡ 大規模学会(1,000人超)や全国大会(2,000人超)等が施設単体で開催可能。会議室数8⇒12、面積は会議室増に伴い必要になる倉庫や機械室等その他も含めて約3,000㎡増。40億円程度コスト増。
 - ✓ 二次案 ➡ 1,000人規模の学会・2,000人規模の全国大会等が施設単体で開催可能。テルサ等周辺施設と連携し、大規模学会等にも対応。会議室数8⇒10、面積は会議室増に伴い必要になる倉庫や機械室等その他も含めて約1,500㎡増。20億円程度コスト増。⇒この方向で調整。

② 1,000人規模のバンケット開催

- 市内外のバンケット事業者へのヒアリング・協議
 - ✓ ケータリング方式とし厨房は設置しない。
 - ✓ 1,000人規模は、立食形式でフレキシブルホールの分割利用(2/3)。
 - ✓ 正餐(着座)形式は、300-400人規模まで、最上階のバンケットルームで対応。
 - ✓ パントリー・什器は必要十分な機能を確保。1,000人規模の際はホールの約1/3を配膳スペースとするなど効率的な運用を検討・調整。

③ ホール分割利用時の遮音

- 高い遮音性能を有する可動間仕切り(D-50※程度)を採用。
- 音楽イベント時等には隣で静けさが要求される催事を開催しないなどの運用で調整、必要に応じ二重壁などを検討。

④ 荷さばき等バックヤード

- 設計アドバイザーからホール全面利用の展示会開催時の荷さばき等について助言(大型ワンボックスカー10台の同時荷さばきや、ガルウイング車の荷さばきへの対応(有効高さ約5m))
 - ➡ ホール面積1,500㎡の確保を優先し、1階のホワイエ面積を減らして荷さばき等バックヤードを充実。

⑤ わくわくするような外観や空間

⑥ イベント開催だけでなく、グループで、個人で憩える、小規模なスペース

⑦ 自然を体感できる広場、子供の遊び場になる広場、など

- 子どもの遊び場については一定のスペースを確保しつつ、「こむこむ館」改修や学校における「こどもベース」の開設によって充実。

※ D-50は、ピアノやステレオなどの大きな音が小さく聴こえるが、会話やTVの音は殆ど聴こえないレベル。

◆ 現在、A案・B案・C案の3案を検討中(詳細は別添を参照)。いずれも、前頁の検討内容を反映。 **資料4-1**

* 取得費見込みはR6.3ベースの概算。面積概算・取得費見込みとも今後の設計・積算により変更の可能性がある。

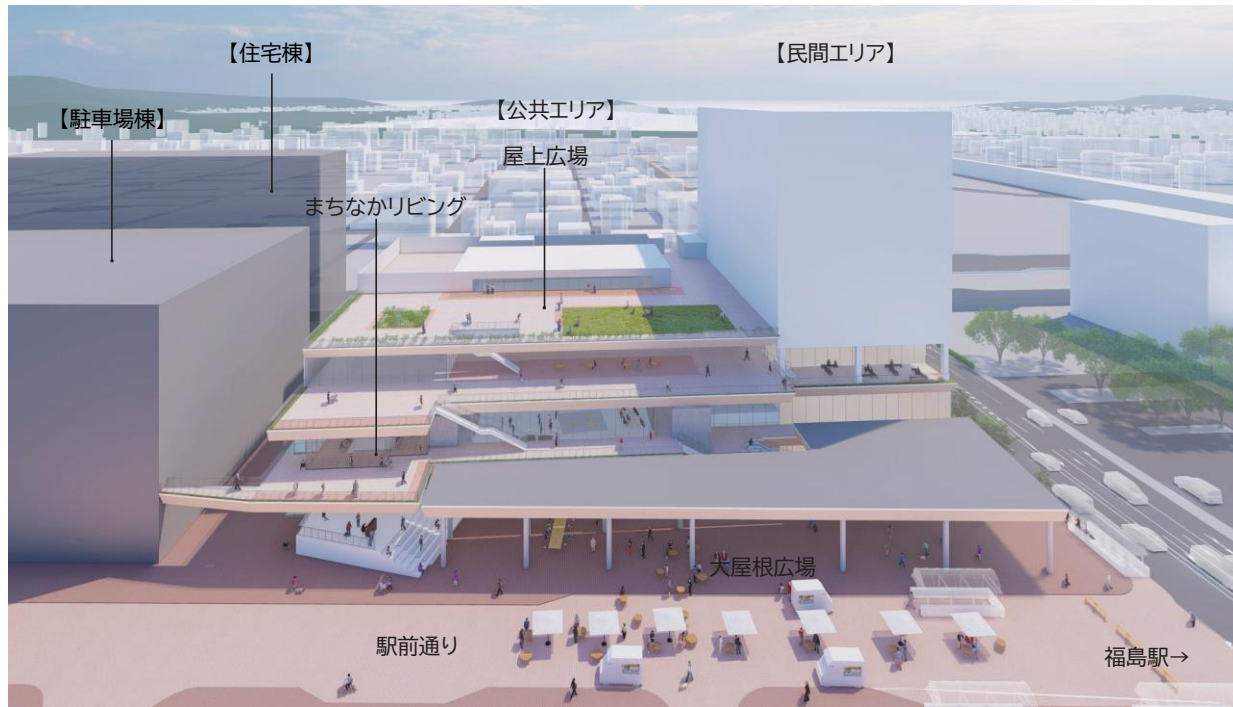
A案（BIG ROOF）		⇒ 見直し方針の延長上の案	
特徴	① 大屋根は、上部に人やモノが乗らない構造。 ② 屋上広場はイベント利用もできる大きな空間で、独立的で落ち着いた感じ。		
市施設面積概算	14,500㎡程度*	市施設取得費見込み	270-290億円程度*
課題	a. バックヤードを拡げた影響でホワイエが狭い。 b. 地上から屋上広場が見えにくい。また、屋上広場が空間的に単調（変化が少ない）。 c. ホール分割利用時の遮音性能の確保のため二重壁を採用したり、真ん中を緩衝空間としたりする工夫が必要。		
B案（STREET PARK①）		⇒ 駅前の顔・シンボルとなり、よりフレキシブルに使える、設計会社の意欲的な提案	
特徴	① ホールに可変スペースを設け雁行させる（形状が矩形ではない）ことで、よりフレキシブルに組み合わせて様々な大きさの空間を生み出し、施設内の会議室も含めて様々なニーズに対応。 ② 大屋根上部も広場として利用。雁行型ホールの形状（柱配置）を活かすことで、屋上広場は、小規模スペースが繋がる、連続的で動的（変化が楽しめる）。 ③ ホールに可変スペースを設けることで、分割利用時のホワイエ機能等を補完。また、ホール分割利用時の遮音性能が向上（A案より約10db低減（＝D-60：ピアノやステレオなどの大きな音が殆ど聴こえないレベルを確保）。 ④ ホール高さの変化や大会議室兼バンケットルームの前庭など空間的な豊かさを重視。		
市施設面積概算	16,000㎡程度*	市施設取得費見込み	290-330億円程度*
課題	a. ホールが矩形でないため違和感をもたれる恐れ。 b. ホールがよりフレキシブルに使える一方で、ホール分割利用時の一つ一つの面積が、A案に比べると小さい（A案は約500㎡、B案は約350㎡）。 c. 屋上広場における大人数のイベント開催に制約。 d. A案より取得費が高くなる。		
C案（STREET PARK②）		⇒ B案の特徴（①～③）を活かしつつ、④を修正しコンパクトにした案	
特徴	① B案の特徴①～③と同様。 ② B案の特徴④（空間的な豊かさ）を見直し、階数を一段下げることで市施設面積の概算をA案と同等に。		
市施設面積概算	14,500㎡程度*	市施設取得費見込み	270-300億円程度*
課題	a. B案の課題a、b、cと同様。 b. A案より取得費が若干高くなる可能性。		

4

A案

BIG ROOF - 見直し方針の延長上の案

A



■ 駅前通りから俯瞰したイメージ。独立した屋上広場、大屋根広場は落ち着いた印象。



■ 駅側交差点から見る。



■ 地下道出口(駅前通り)付近から見る。

<特徴>

- ① 大屋根は、上部に人やモノが乗らない構造。
- ② 屋上広場はイベント利用もできる大きな空間で、独立的で落ち着いた感じ。

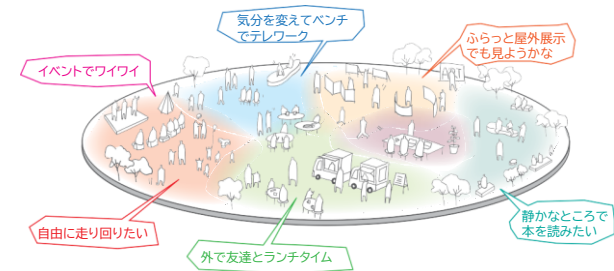
<課題>

- a. バックヤードを広げた影響でホワイエが狭い。
- b. 地上から屋上広場が見えにくい。また、屋上広場が空間的に単調(変化が少ない)。
- c. ホール分割利用時の遮音性能の確保のため二重壁を採用したり、真ん中を緩衝空間としたりする工夫が必要。

市施設面積概算 : 14,500 m²程度*
市施設取得費見込み : 270~290 億円程度*



広場全体を活用した一体性のあるイベント



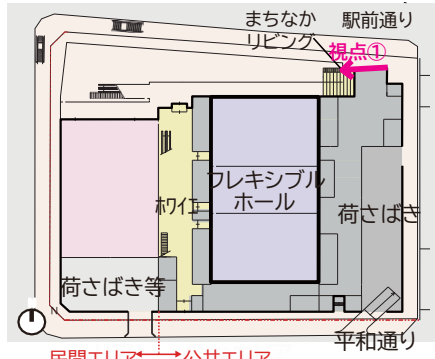
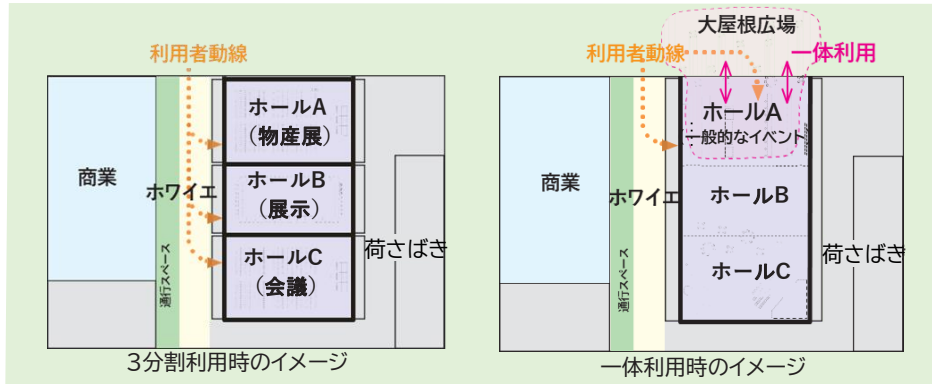
【A案(BIG ROOF)の特徴】

- ・ 大屋根広場や屋上広場は、それぞれ独立しており、広いスペースを確保しているため、大人数の利用に向いている。
- ・ 一体的に利用できる大きなイベントを行いやすい。

【A案(BIG ROOF)の課題】

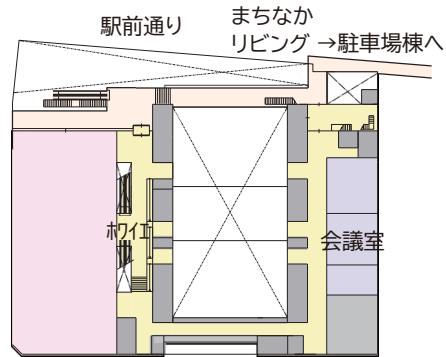
- ・ 広いスペースは、単調・均質になりがちで、個人や少人数の日常利用にはやや不向き。
- ・ 様々な人々が同時に、思い思いに過ごすには使いづらい。

「まちとつながり、様々なイベントに対応できる「フレキシブルホール」」 同時に多様なシーンが生まれる

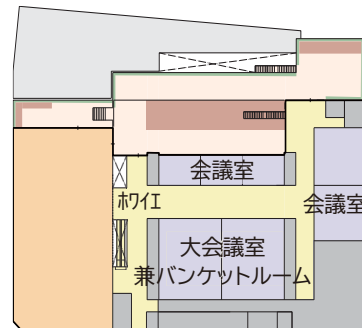


1. 3分割利用可能なフレキシブルホールにより
様々な催事が可能
2. 大屋根広場や駅前通りとつながる、街にひら
かれた、街とつながるホール
3. 民間エリアにつながり、南北通り抜けができる
ホワイエ

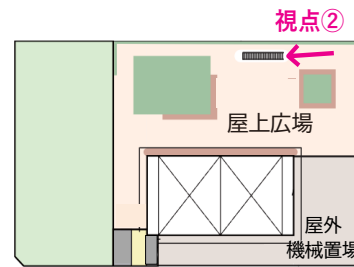
配置図兼1階平面イメージ



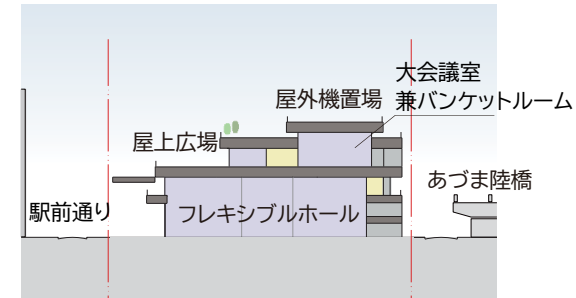
2階平面イメージ



3階平面イメージ



4階平面イメージ



断面イメージ



駅前通りから見たイメージ。



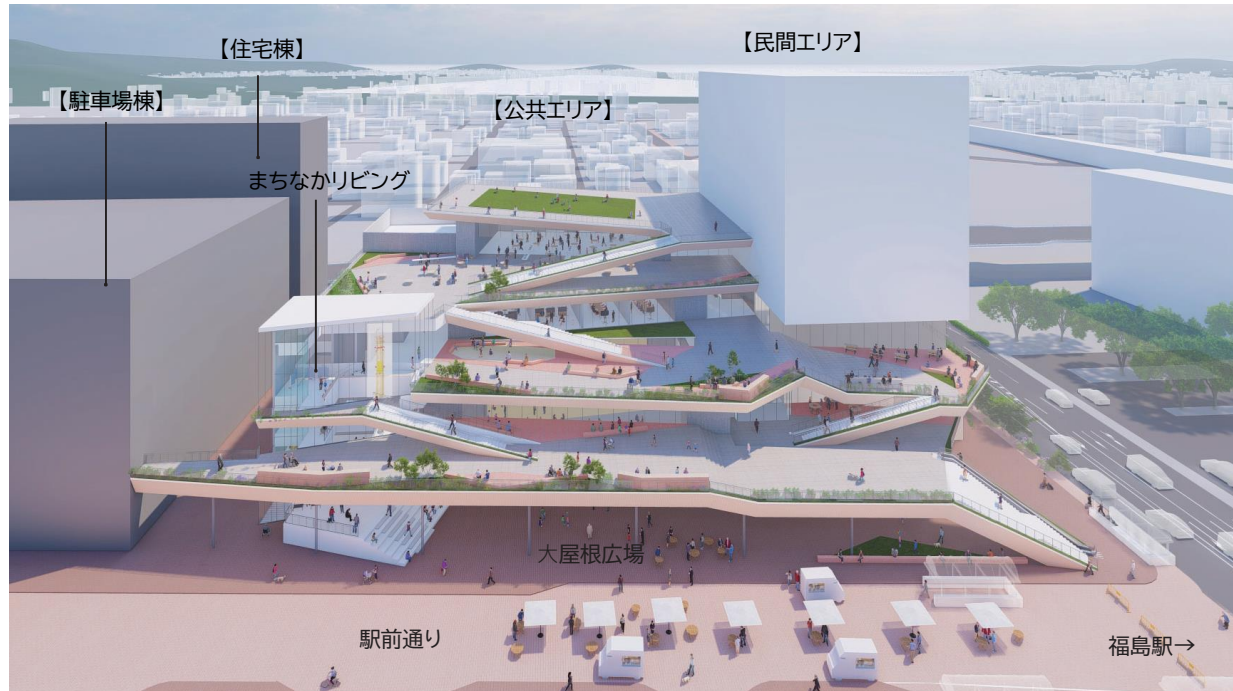
■ 視点① ホールは大屋根広場・駅前通りとつながる。



■ 視点② 屋上広場は独立しておりイベント利用しやすい。

B案 STREET PARK ① - 駅前の顔・シンボルとなり、よりフレキシブルに使える、設計会社の意欲的な提案

B



■ 駅前通りから俯瞰したイメージ。屋上広場は施設全体に展開され、それらが道のように立体的につながり、動的な印象。

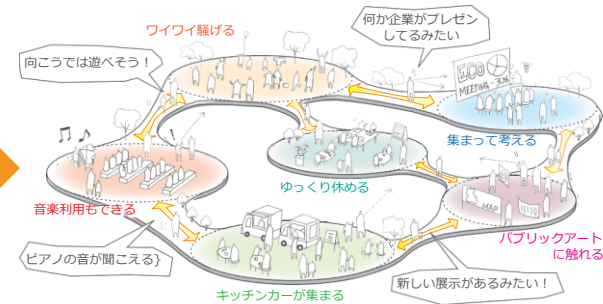
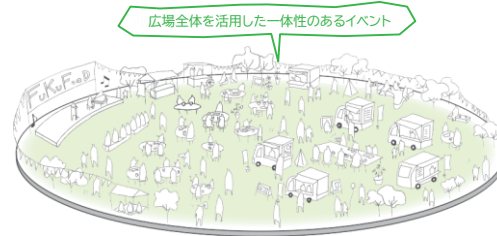
<特徴>

- ①ホールに可変スペースを設け雁行させる(形状が矩形ではない)ことで、よりフレキシブルに組み合わせる様々な大きさの空間を生み出し、施設内の会議室も含めて様々なニーズに対応。
- ②大屋根上部も広場として利用。雁行型ホールの形状(柱配置)を活かすことで、屋上広場は、小規模スペースが繋がる、連続的で動的(変化が楽しめる)。
- ③ホールに可変スペースを設けることで、分割利用時のホワイエ機能等を補完。また、ホール分割利用時の遮音性能が向上(A案より約10db低減(=D-60:ピアノやステレオなどの大きな音が殆ど聴こえないレベルを確保)。
- ④ホール高さの変化や大会議室兼バンケットルームの前庭など空間的な豊かさを重視。

<課題>

- a.ホールが矩形でないため違和感をもたれる恐れ。
- b.ホールがよりフレキシブルに使える一方で、ホール分割利用時の一つの面積が、A案に比べると小さい(A案は約500㎡、B案は約350㎡)。
- c.屋上広場における大人数のイベント開催に制約。
- d.A案より取得費が高くなる。

・市施設面積概算 : 16,000 ㎡程度*
 ・市施設取得費見込み : 290~330 億円程度*



【A案(BIG ROOF)の特徴】

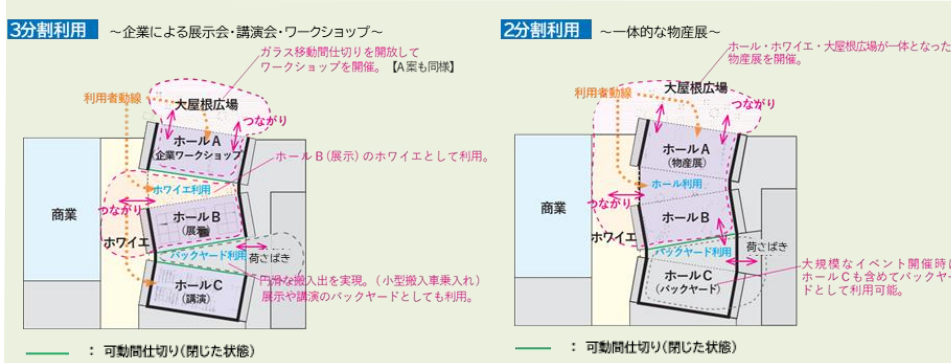
- ・大屋根広場や屋上広場は、それぞれ独立しており、広いスペースを確保しているため、大人数の利用に向いている。
- ・一体的には利用でき大きなイベントを行いやすい。

【B・C案(STREET PARK)の特徴】

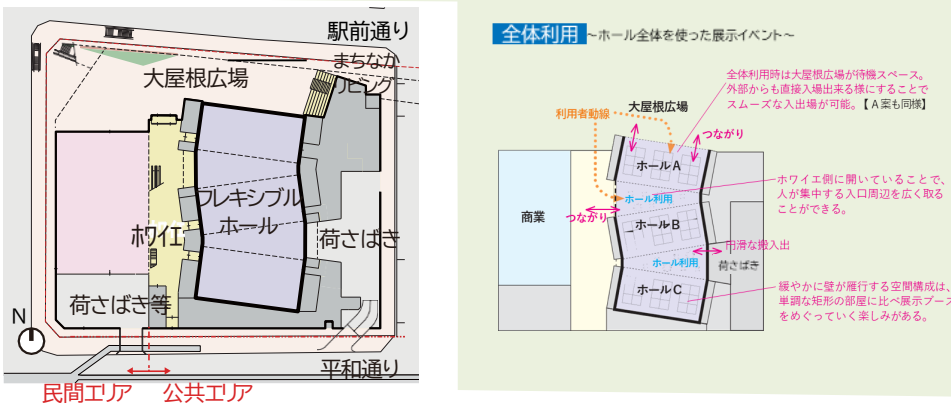
- ・空間の変化があり特徴を持ったスペースが連続する構成は、イベント利用・日常利用の両方に対応しやすい。
- ・それぞれのスペースで多様な活動が共存できる。

* 取得費見込みはR6.3ベースの概算。面積概算・取得費見込みとも今後の設計・積算により変更の可能性ある。

よりフレキシブルで周囲とつながる雁行型ホール



■駅前通りから見たイメージ。



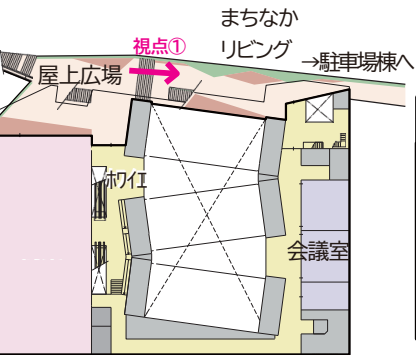
■ホール内観イメージ。



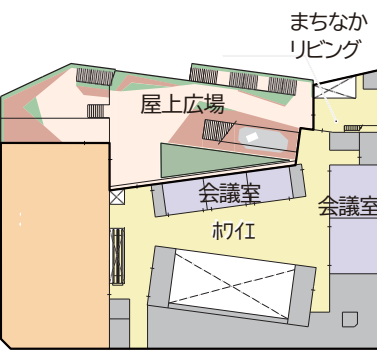
■視点①：屋上広場からホールの様子が見える。



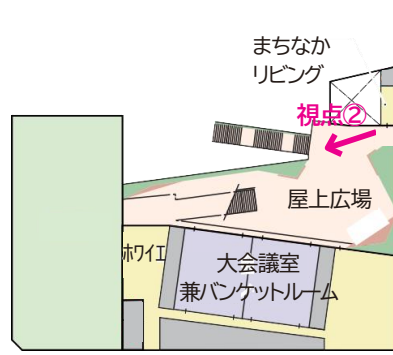
■視点②：バンケットと連続する大きな広場。



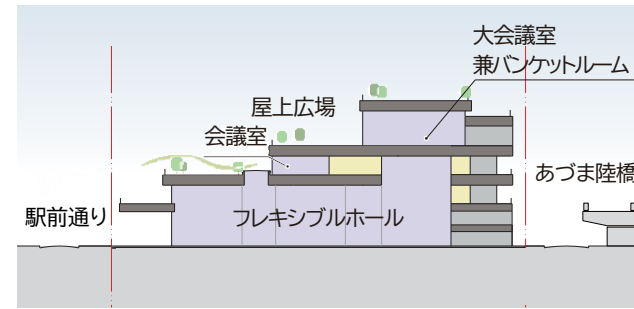
2階平面イメージ



3階平面イメージ



4階平面イメージ

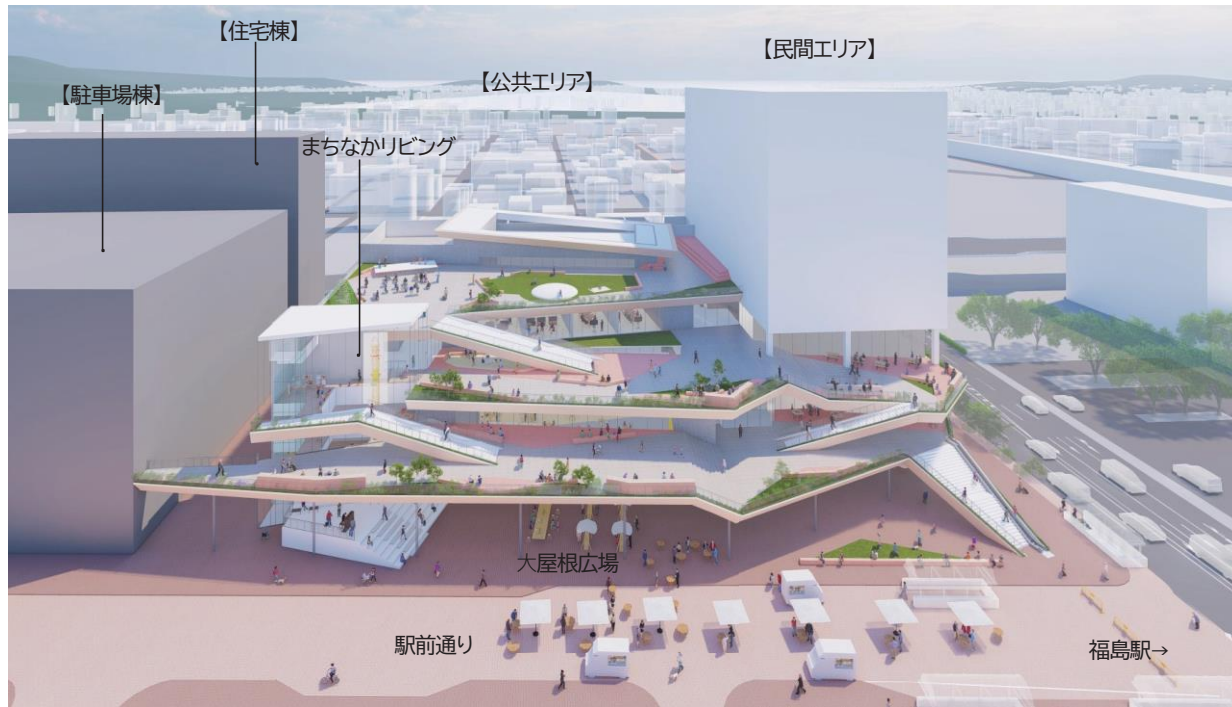


断面イメージ

C案

STREET PARK ② - B案の特徴(①~③)を活かしつつ、④を修正しコンパクトにした案

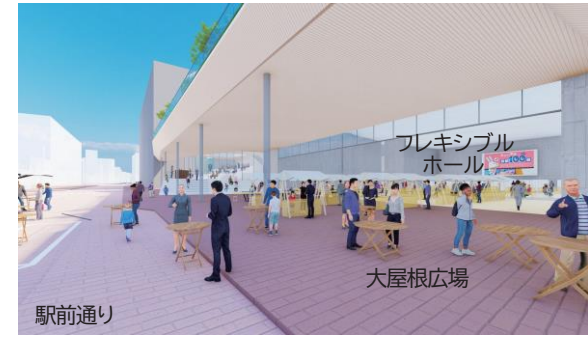
C



■ 駅前通りから俯瞰したイメージ。屋上広場は施設全体に展開され、それらが道のように立体的につながり、動的な印象。



■ 駅側交差点から見る。



■ 地下道出口(駅前通り)付近から見る。

<特徴>

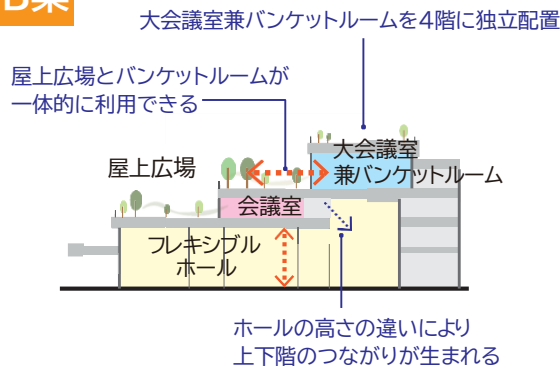
- ① B案の特徴①~③と同様。
- ② B案の特徴④(空間的な豊かさ)を見直し、階数を一段下げることで市施設面積の概算をA案と同等に。

<課題>

- a. B案の課題a、b、cと同様。
- b. A案より取得費が若干高くなる可能性。

市施設面積概算 : 14,500 m²程度*
市施設取得費見込み : 270~300 億円程度*

B案



■ 大会議室バンケットルームの配置の違いによるB、C案の違い

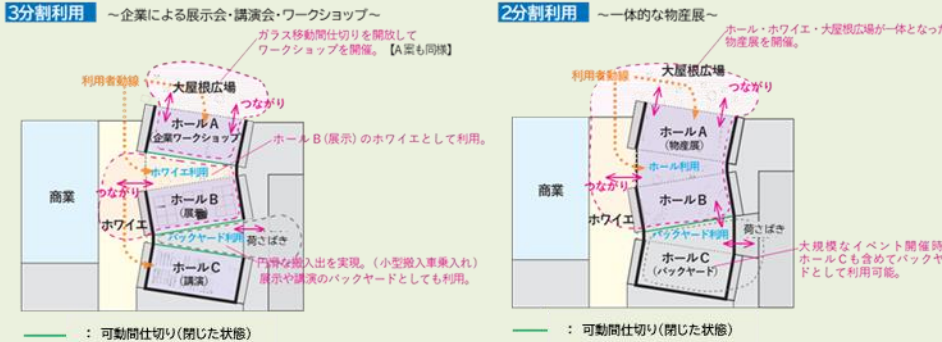
C案

大会議室兼バンケットルームを一層下げ、他の会議室と同じ階(3階)に配置

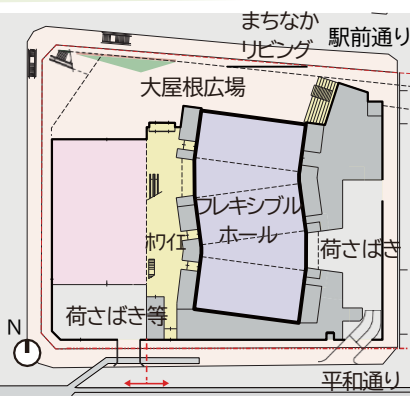
大会議室兼バンケットルームが屋上広場に直接面していない

よりフレキシブルで周囲とつながる雁行型ホール

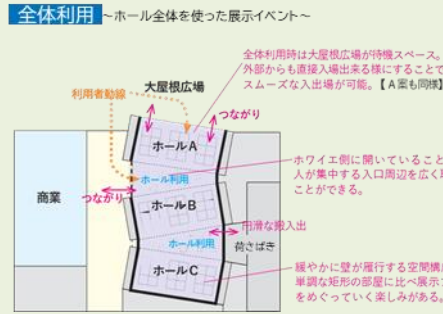
C



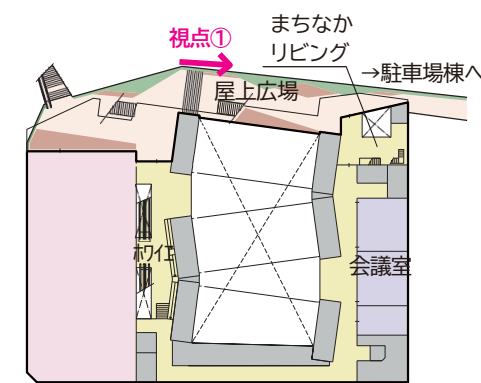
駅前通りから見たイメージ。



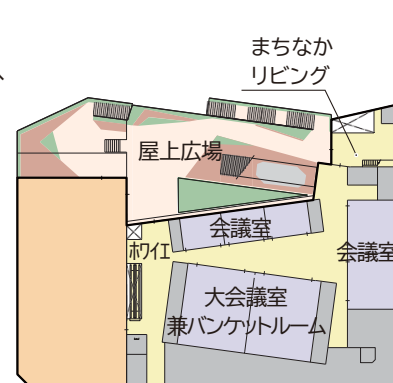
配置図兼1階平面イメージ



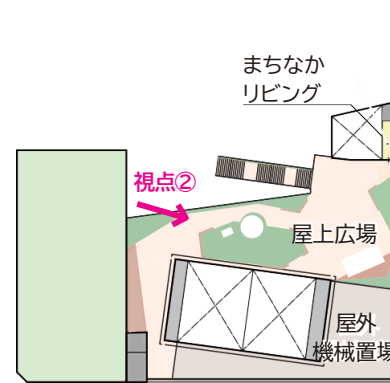
ホール内観イメージ。

■視点①：屋上広場からホールの様子が見える。
■視点②：こども達の遊び場となる大きな広場。

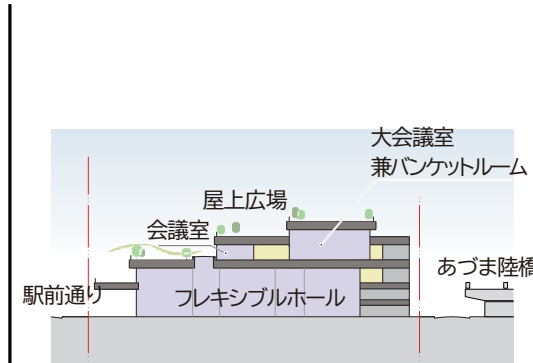
2階平面イメージ



3階平面イメージ



4階平面イメージ



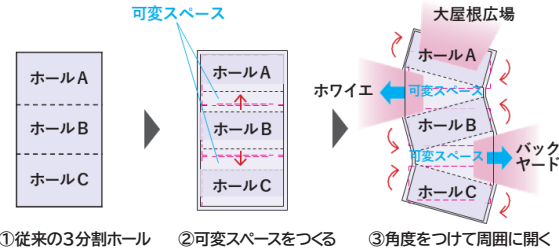
断面イメージ

よりフレキシブルな活用、特徴的な外観と屋上広場の創出、ホワイエの補完や遮音性向上を図る「雁行型ホール」の提案

1 よりフレキシブルな雁行型ホール

- ・ホールに可変スペースをつくり雁行させることにより、従来の3分割ホールより、更にフレキシブルなホールに。
- ・ホールの面積構成や利用パターンが多様になることに加え、広場だけでなくホワイエ側にも開かれる、特徴的なフレキシブルホールを実現。

■雁行型ホールの考え方



■フレキシブルな面積構成

可変スペースにより利用パターンが増加し、多様な面積構成での貸出しが可能。

■ホール面積構成表(矩形:3パターン → 雁行型:7パターン)

<矩形ホール3分割案>		
イメージ図	利用パターン	面積 (収容人数)
	-	-
	ホール (1区画)	550㎡ (400人) 又は 400㎡ (350人)
	-	-
	ホール (2区画)	950㎡ (750人)
	-	-
	ホール (全体利用)	1500㎡ (1500人)

<雁行ホール+可変スペース案>		
イメージ図	利用パターン	面積 (収容人数)
	可変スペース単体 (展示利用等)	210㎡
	ホール (1区画)	360㎡ (300人)
	ホール (1区画+ 可変スペース)	570㎡ (400人)
	ホール (1区画+ 可変スペースx2)	780㎡ (500人)
	ホール (2区画+ 可変スペース)	930㎡ (750人)
	ホール (2区画+ 可変スペースx2)	1140㎡ (1000人)
	ホール (全体利用)	1500㎡ (1500人)

※分割時の面積は今後の詳細検討で変更になる可能性がある。

※収容人数はアンダー形式での目安であり今後の詳細検討で変更になる可能性もある。

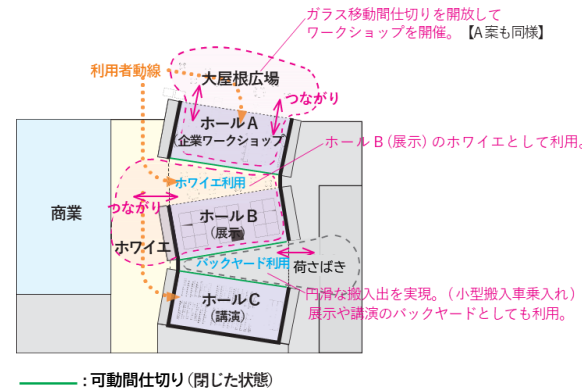
■会議室(2~4F) 面積構成表 (参考)

小会議室	75㎡
中会議室	130㎡
大会議室兼バンケット (2分割利用)	300㎡
大会議室兼バンケット (全体利用)	600㎡

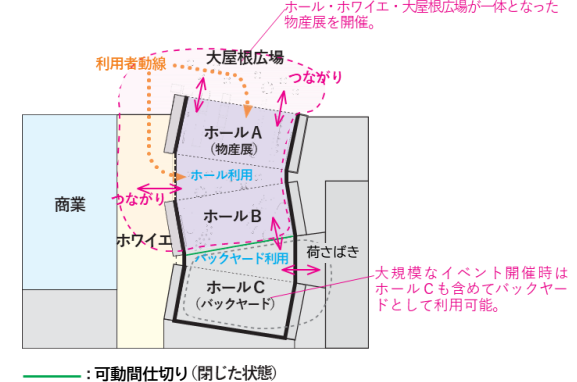
■フレキシブルな利用パターン・周囲とのつながり(例)

可変スペースがホワイエ側・荷さばき側に開く形状となり、ホワイエ・バックヤードとつながった様々な使い方が可能。
可変スペースがホワイエになり、ホールになり、搬入出スペースやバックヤードになる。単独で展示利用することも可能。

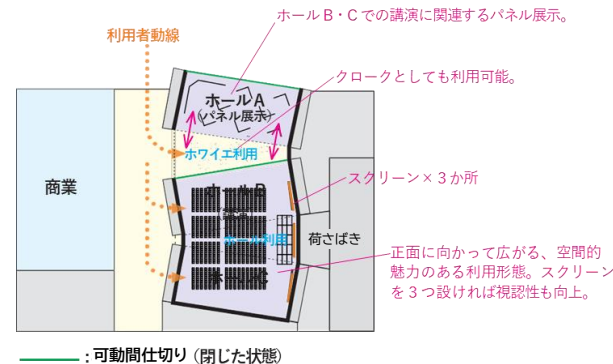
①「ホールA+大屋根広場」、「ホールB+ホワイエ」、「ホールC+荷さばき」
(可変スペースのホワイエ・バックヤード利用)
3分割利用 ~企業による展示会・講演会・ワークショップ~



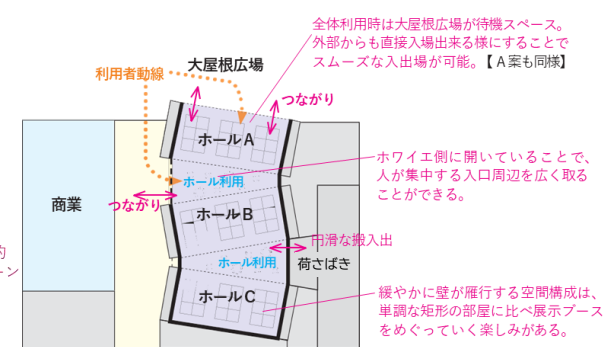
②「ホールAB+ホワイエ+大屋根広場」、「ホールC+荷さばき」
(可変スペースのホール・バックヤード利用)
2分割利用 ~一体的な物産展~



③「ホールBC(講演会)+ホールA(展示)+ホワイエ」
(可変スペースのホワイエ利用)
2分割利用 ~講演会+パネル展示~



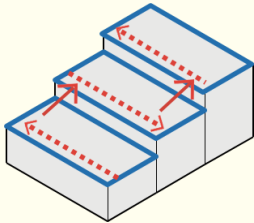
④「ホールABC+大屋根広場」
(可変スペースのホール利用)
全体利用 ~ホール全体を使った展示イベント~



2 特徴を持ったスペースが内外に連続する施設構成

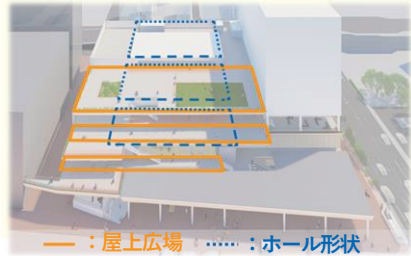
A案(矩形ホール)

■ 屋上広場について

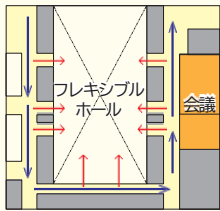


動線と視線が独立する落ち着いた空間構成
矩形ホールを段々状に立ち上げていくと、同一幅の屋上空間が生まれる。また各層の奥行きが均一で上下に視線が誘導されにくい。動線や視線が単純になり、上下の空間のつながりが生まれにくい。

⇒落ち着いた空間が層状に重なり、独立した広場になりやすい。



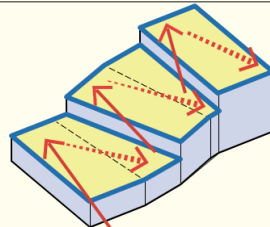
■ 2階以上の会議室フロアの共用部について



矩形ホールの形状は直線的で均質な空間をつくるため、共用部の変化を生みにくい。

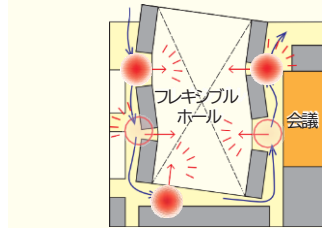
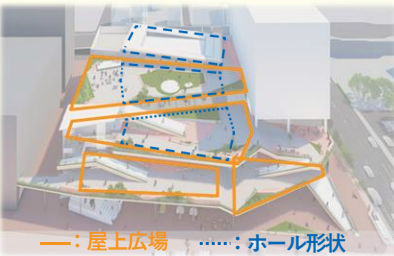
⇒廊下状の空間が連続することになり、休憩や賑わいが生まれにくい。

B・C案(雁行型ホール)



動線と視線が交錯する動的な空間構成
雁行型ホールを段々状に立ち上げていくと、矩形でない屋上空間が生まれる。また斜めになることで各層の奥行きに変化がつき上下に視線が誘導されやすいため、動線や視線が交錯して、上下の空間のつながりが生まれやすい。

⇒動的な空間が層状に重なり、連続した広場になりやすい。

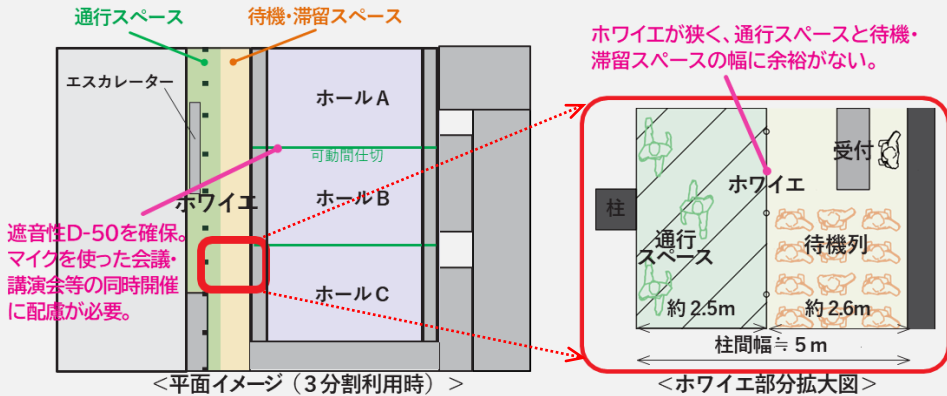


雁行型ホールの形状は狭い部分と広い部分を、つくるため、共用部の変化が生まれやすい。

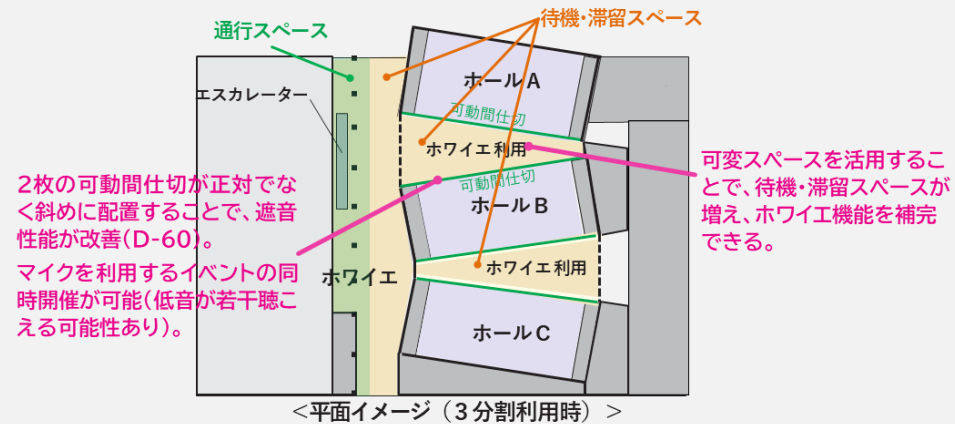
⇒動線と溜まりの場所が明確になり、休憩や賑わいが生まれる。

3 ホワイエ機能の補完・遮音性の向上

■ A案(矩形ホール)＜分割利用時＞



■ B・C案(雁行型ホール+可変スペース)＜分割利用時＞



※ A案、B・C案とも、全体利用時は大屋根広場を来場者の待機・滞留スペースとして活用する。

※ 雁行の向きを反転させる形についても検討する。

今後のスケジュール(予定)

	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11
再開発全体	基本設計・実施設計 ○タウンミーティング ○設計ワークショップ ○特設サイトでの広報 など		建築工事			開館
保留床取得		都市計画決定変更、 事業計画変更、 権利変換計画変更等の手続				
施設の 管理運営	運営候補者選定準備 ・候補者選定		開館準備、会議・催事誘致等			