

東口再開発に関する見直し方針 <<概要版>>

資料1

福島市・福島駅東口地区市街地再開発組合

コンセプト

にぎわい

- ・用がなくても立寄りたくなる
- ・集客力の高い催しが開催できる
- ・施設に閉じずまちに開けている

『にぎわい・文化・つながりが生まれる《たまご》
=FUKUSHIMA EGG=』

つながり

- ・産学民が使いやすい
- ・多彩な目的に使える
- ・演出の自由度が高い

文化

- ・交流を生む環境がある
- ・市外からも人が集まる
- ・福島産品をはじめ、多彩なものと接する

市内外の多彩な人々が、集まり、混ざり、触発しあい、にぎわい・文化・つながりを生み出していく。
わくわくする未来が、つぎつぎと生まれる。
そんな豊かなたまごが福島駅前に誕生するよう、多様な利用シーンの実現を目指す。

事業概要

(1)施設構成

- 公共棟(保留床) …… フレキシブル・ホール(最大1,500人程度収容。3分割利用が可能な平土間式で、一階で大屋根広場とつながる)、会議室、スタジオ等、まちなかりビング、大屋根広場、屋上広場など
- 商業・事務所棟(権利床) … 飲食・サービス・物産店舗、創造的ワーク・交流スペース(交流機能が充実したインキュベーション施設、シェアオフィス、コワーキングスペース)など
- 住宅棟(保留床) …… 分譲マンション100戸程度
- 駐車場棟(権利床) …… 駐車場500台程度、駐輪場200台程度、権利者店舗

(2)スケジュール 令和10年度内竣工、11年度供用開始の方向性

(3)事業費の見込みと経済効果 ※設計前でありプラン・仕様・設備が固まっていないため、数値は参考

- ①全体事業費 550～580億円程度
- ②保留床(市施設)取得費 250～270億円程度
- ③市施設管理運営費 年間6～7億円程度
- ④経済効果 40～50億円程度 (再開発エリア全体。ホール稼働率は85%として試算。)

配置・断面イメージ

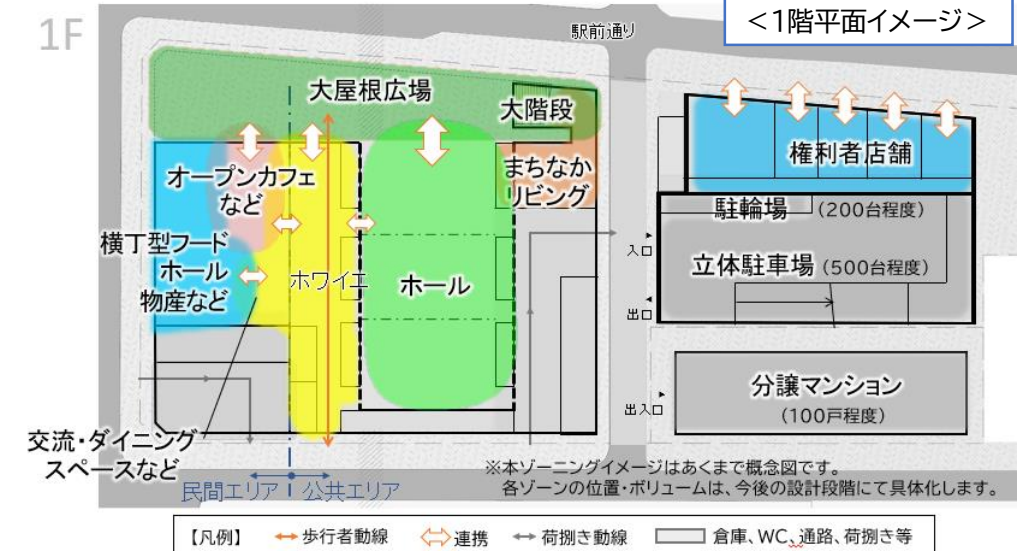


<位置図>

ホール、大屋根広場、駅前通りを一体的な空間として活用したり、駅前広場やまちなか広場と連携したりできる。

まちに開かれ、まちとつながる。

1F

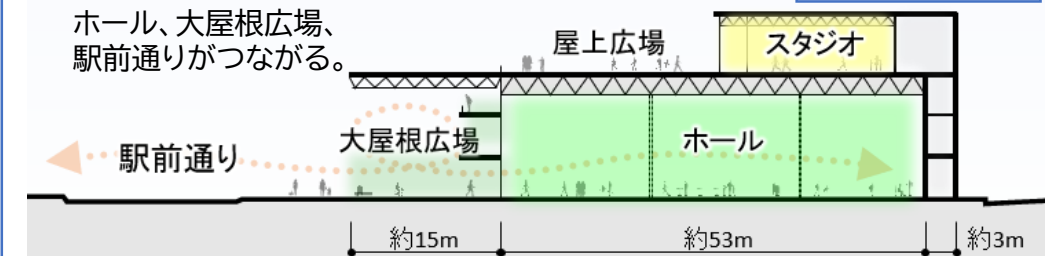


<1階平面イメージ>

※本ゾーニングイメージはあくまで概念図です。各ゾーンの位置・ボリュームは、今後の設計段階にて具体化します。

【凡例】 → 歩行者動線 ⇄ 連携 ⇄ 荷捌き動線 □ 倉庫、WC、通路、荷捌き等

<断面イメージ>



ホール、大屋根広場、駅前通りがつながる。

約15m 約53m 約3m

東口再開発に関する見直し方針 《概要版》

福島市・福島駅東口地区市街地再開発組合

主な見直し

(1) にぎわい・文化・つながりが生まれるより多様なシーンを実現

3分割利用が可能な「フレキシブル・ホール」や大屋根広場、屋上広場、まちなかりビング、オープンカフェや横丁型フードホール、創造的ワーク・交流スペースで、より多様なシーンを実現

(2) まちに開かれ、まちとつながる

駅前通り、大屋根広場、ホールが地続きでつながり、これまでにない新しい空間が出現

(3) ワンストップ型から連携型へ

会議(コンベンション)、宴会(バンケット)、宿泊(ホテル)の各機能を周辺施設と分担・連携
※バンケット機能導入に向け引き続き検討・調整

今後の課題

劇場機能の確保	… 本格的な舞台芸術や高度な音響性能が必要な演奏会等は困難 市内の既存施設・機能を整理し、どのように確保していくか検討
市施設の運営管理	… コンセプトを共有でき、コンベンション誘致や先進的なイベント、市民イベントの企画支援、地域の情報発信力の強化など、意欲的にまちづくりを進められる運営管理者を速やかに選定
街全体の都市力向上	… 市民、行政、経済界などが一致団結して、常在人口等の活力基盤を強化しながら、エリア価値を向上させる投資呼び込み策を推進

見直しの考え方

○ 広域的拠点としての意義

➡ これまでと変わらない広域的拠点としての位置づけ

○ 街なか再生の起爆剤

➡ 大規模な民間投資の魅力に乏しい現状を変えるための公共投資。市施設や物産等による集客、住宅・オフィス供給による常在人口増加、駐車場・駐輪場整備による回遊性など「人が住む」「人が働き学ぶ」「人が集まる」「人が流れる」環境づくりに強いインパクト

○ コロナ禍を経た変化への対応

➡ 駅周辺の会議場、バンケット不足への対応、働く場の新たなコミュニケーション空間

○ まちに開かれ融合する施設、人々の憩いと交流の場の拡充

➡ まちと一体となった催事展開、まちなかりビング・大屋根広場・屋上広場等、まちなかや周辺地域への回遊

○ ふくしまの魅力の体感と情報発信

➡ ふくしまの食、物産、わらじまつりなど観光客向け情報発信

○ 社会的要請への対応

➡ ユニバーサル・デザイン、ZEB(省エネ性能)、防災安全性能

<休日イメージ>



<イベント時のイメージ>



<平日のイメージ>

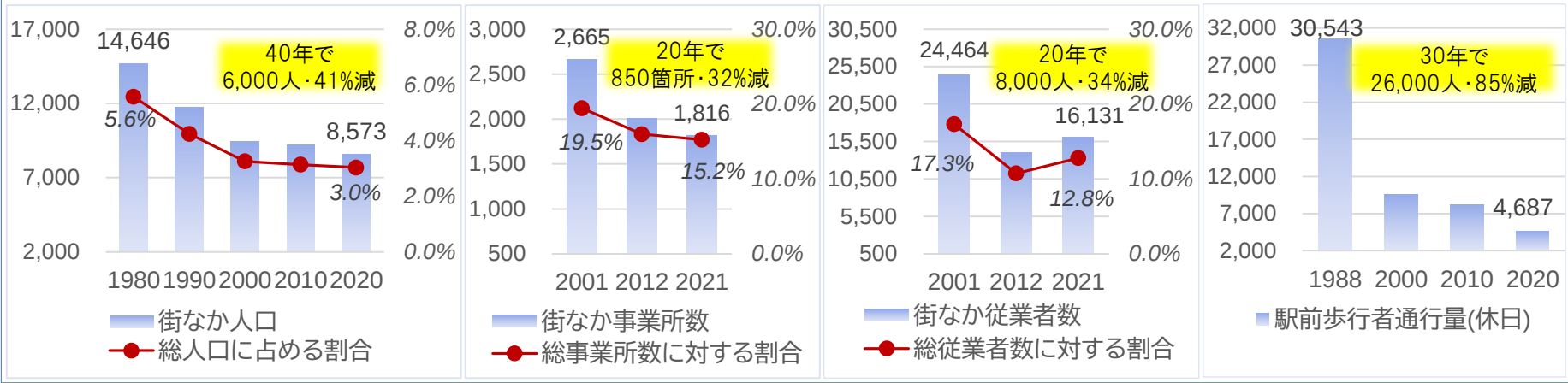


※本画像はあくまでイメージです。内容は、今後の設計段階にて具体化します。

再開発におけるテナント交渉を踏まえた状況認識 ①

街なか衰退の構造的要因

- 集客力ある施設の減 ⇒ 週末イベントでカバー(地元との連携に課題)
- 居住人口の減 ⇒ 食品や日用品などの需要に影響
- 事業所数・従業者数の減 ⇒ ランチ、終業後のショッピング、ナイトライフなどの需要に影響
- 消費者行動の変容(車を店先などに停めて買い物や飲食をするなど目的のみ) ⇒ お店や商品などとの偶然の出会いが減



工事費高騰、コロナにより一層厳しい環境に
→ テナントも含め概ね成立していた再開発事業の見直し

見直し検討

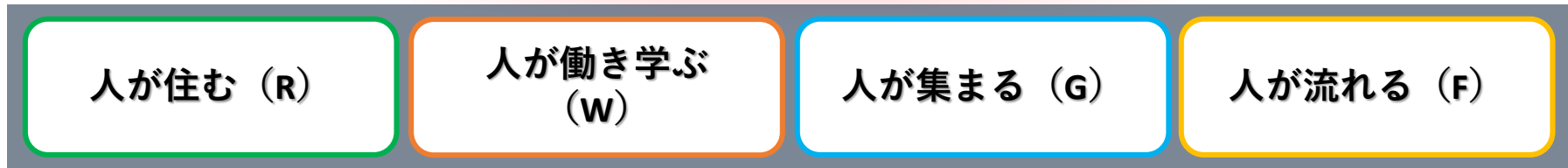
アパレル等物販、シティホテルの事業成立が難しいことが明確に。

- ・民間企業は、歩行者通行量や人口集積などのデータを基に投資判断。
- ・大規模な民間投資を呼び込むだけの魅力が乏しい街になっている。
- ・インパクトを与えられる、集客力ある施設整備は、現状、公共投資によらざるを得ない。
- ・事業が遅延すれば街なか再生がますます困難に。

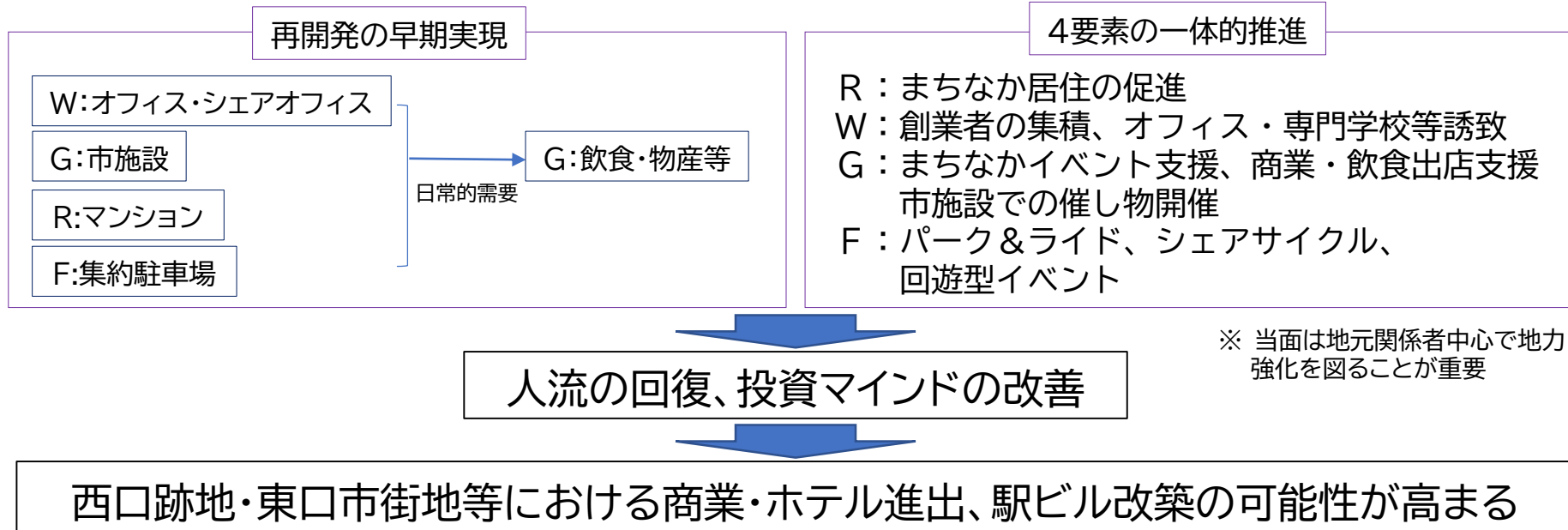
再開発におけるテナント交渉を踏まえた状況認識 ②

- 街なかの活性化、特に商業(アパレル等物販・飲食・サービスなど)の回復のためには、構造的要因への対応として、『人が住む』『人が働き学ぶ』『人が集まる』『人が流れる』の4要素を一体として取り組み、街なかの体質改善を図る必要。そのためには、**オール福島市での危機感の共有と自分事として関わっていくことが不可欠**。
- 再開発でその先鞭を切り、飲食物産・オフィス、市施設、マンション、集約駐車場を整備。その早期実現を図り、併せて4要素に係る他の施策を一体的に推進していくことで、西口商業施設跡地や街なかの低未利用地(コインパーキング等)への商業・ホテル進出、駅ビル改築の可能性が高まる。

街なかの体質改善への4要素～一体的に推進



再開発ゾーンでホテルやアパレル等は見込めないものの・・・



街なか再生のための都市力強化方策(素案)

福島市の街なかの再生のためには、その起爆剤として東口再開発を速やかに実現することが必要だが、**その間も賑わいと活力を維持増進**するとともに、街なか再生の**好循環を可能とする活力基盤をつくっていく**ことが重要。

このため、「人が住む」「人が働き・学ぶ」「人が集まる」「人が流れる」の**4要素**を促進するための施策を**一体として展開**することにより**都市力を強化**するとともに、**人流の回復と投資マインドの改善**を図り、街なか再生を推進。

「人が住む」施策

- (拡) ① 空家バンク等による空家・空地の流通促進、住家への誘導
- (拡) ② 若い世代向けを中心とした市営住宅供給
- (新) ③ マンション供給促進
- (新) ④ 低未利用地の住家・マンションへの活用促進
- (新) ⑤ 街なか居住推進協議会(仮称)の設立と不動産業界等と連携した街なか居住の促進

「人が働き・学ぶ」施策

- (新) ① 地元事業所の街なか立地・回帰の促進(誘導策検討等)
- (拡) ② 起業家の街なか集積の促進
- (継) ③ 大都市等からの企業本社や支店の誘致
- (拡) ④ 大学のサテライトキャンパスや専門学校等の誘致
- (新) ⑤ 既存立地事業所の移転防止
- (拡) ⑥ 低未利用地や新規ビルにおけるオフィス等のスペース供給支援

「人が流れる」施策

- (継) ① 街なかパーク&ライドの利用促進
- (拡) ② もりりんシェアサイクル、メロディバスによる街なか回遊促進
- (継) ③ 回遊イベント等の開催促進
- (新) ④ 駐車場適正配置計画の策定
- (新) ⑤ 共通駐車券事業の見直し充実

街なか再生の4要素+街なか全体を強化する施策を一体的に展開

都市力強化
人流回復
投資マインド改善

街なか全体の強化策

- (拡) ① 見て楽しい・歩いて楽しい街なかの形成(街並み形成、映えスポット、個性的な建物・空間等)
- (新) ② 区画整理等まちづくり事業の促進、助言等支援の強化
- (新) ③ 経済界と連携した地元事業者の街なか回帰運動の展開

「人が集まる」施策

- (拡) ① 街なかイベント等の開催・支援と店舗等と連携した取組みの促進
- (継) ② 商業店舗等開設のための改修・家賃支援(特に魅力的・個性的な店舗等を誘導)
- (新) ③ ホテル誘致の推進
- (拡) ④ 低未利用地や新規ビルにおける商業店舗等のスペース供給支援【再掲】
- (継) ⑤ 街なか公共施設の再編と利用促進
- (拡) ⑥ 緑地エリアや親水エリアを活かした賑わいづくり
- (拡) ⑦ より人が集まる仕掛けづくり(例:サブカルなど個性的な企画の拠点化、有料観覧席の設置、こどもの参加促進など)

福島市が目指す『コンパクト＋ネットワーク』のまちづくり

既存の人口・都市機能・基盤集積を生かした効率的な都市経営を進めるため、従来の拡大・拡散型の都市づくりを転換し、生活環境を重視した持続可能な集約型の市街地誘導・形成と中心部や地域生活拠点などが連携するコンパクト＋ネットワークのまちづくりを目指す。

また、市街地内の生活環境の向上や各地域の市民生活を支える地域生活拠点の強化を図るとともに、周辺部における農業生産環境の整備、豊かな自然の保全、既存集落の維持・活性化を図り、市街地と周辺の自然・田園が調和した都市づくりを目指す。

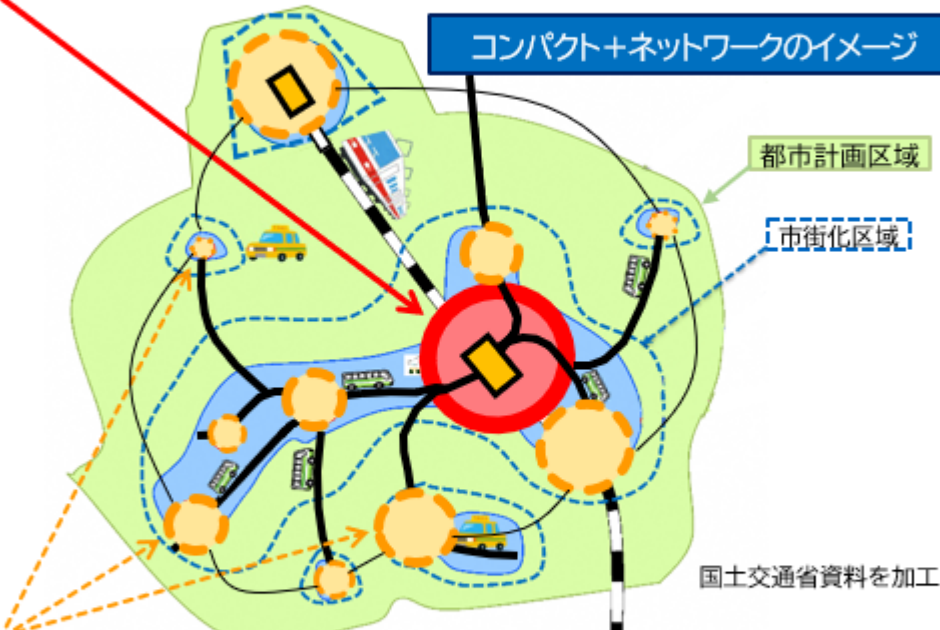
【福島市都市マスタープラン(平成29年3月)】

中心拠点＝広域的な拠点

市全体又は広域的に活用される高次都市機能を総合的に集積

行政、経済(業務、商業、コパシジョン)、医療・福祉、大学・高校、文化、情報発信、まちなか居住等

コンパクト＋ネットワークのイメージ



地域拠点

地域の特性に応じ、地域の市民生活を支える拠点、観光や工業、農業等の特定分野の拠点を形成

南矢野目地区(商業系拠点)、飯坂地区(観光、生活拠点)、大笹生地区(工業、交流・スポーツ拠点)、笹谷地区(居住系拠点) 等

＜笹谷市有地の提案内容＞



敷地面積 : 約26,000㎡

主要な用途 : 病院、多目的ホール、多目的広場

※福島第一病院の移転新築。病床数150-196床。

(社会医療法人福島厚生会資料より)

＜南矢野目市有地の提案内容＞



敷地面積 : 約28,500㎡

主要な用途 : 市場、書籍・カフェ、イベント広場、子ども図書館など

※車で10分の商圈(5km)を想定

(イオンタウン(株)資料より)

【商業系】

(物販)

- ・ 生鮮食品が揃うスーパー
- ・ 日用品の調達ができる店
- ・ 中高年層が洋服などを買える場所

(飲食)

- ・ 若者(学生)が集まるフードコートなどの飲食店

(サービス)

- ・ スーパー銭湯、漫画喫茶、ファストフードなど

【業務系】

- ・ 世界につながるグローバル企業

【住居系】

- ・ 静かな居住環境、マンション

【公共施設】

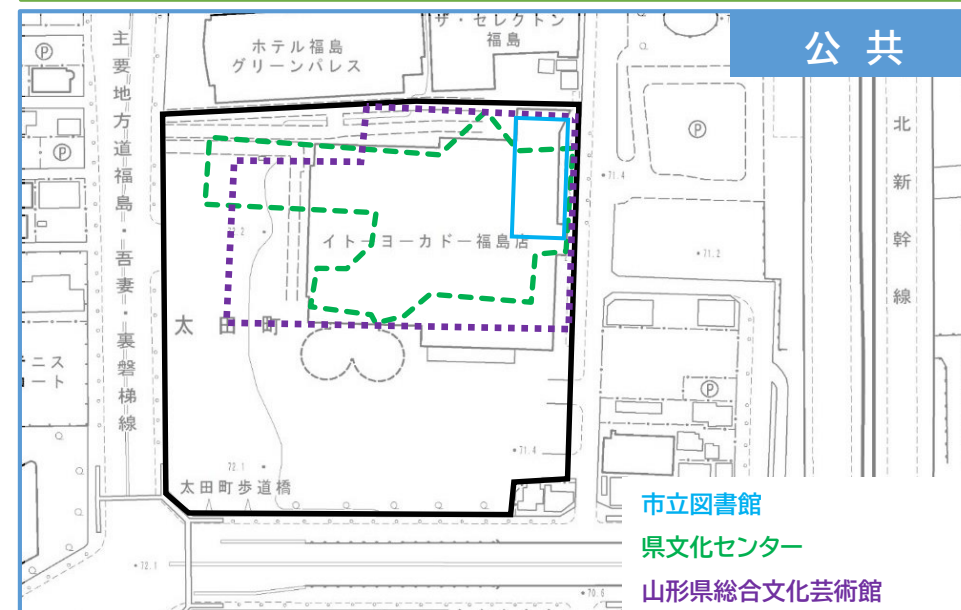
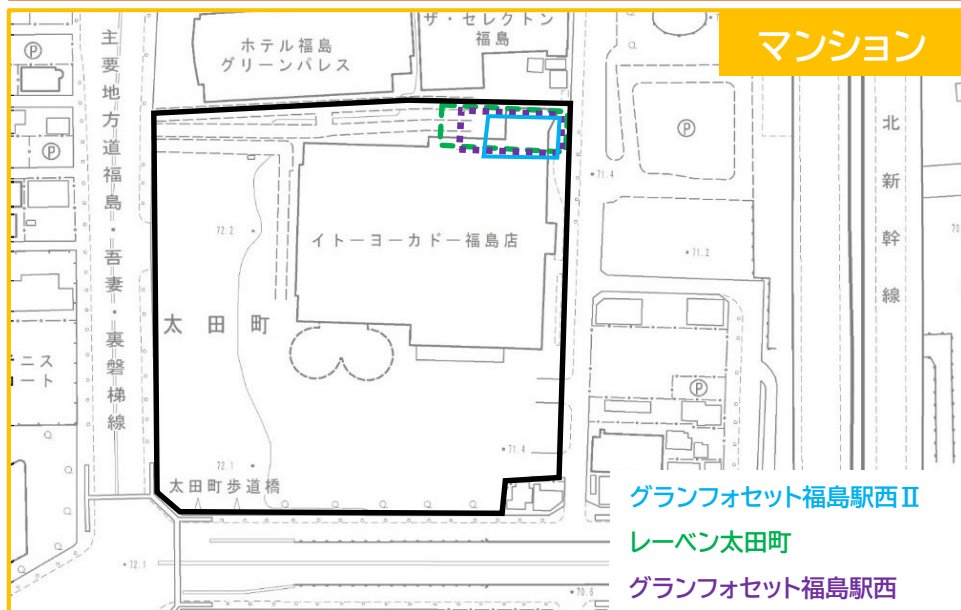
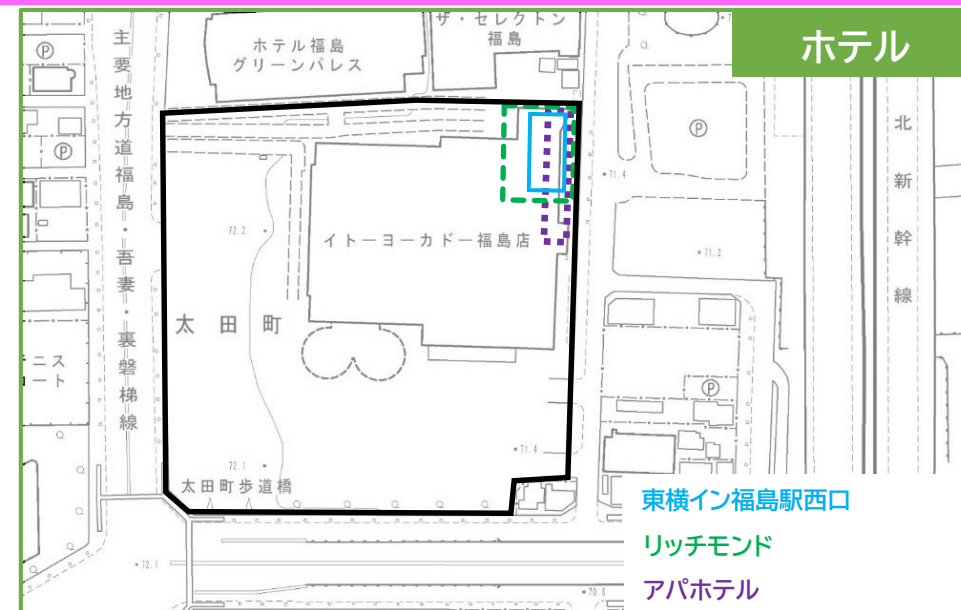
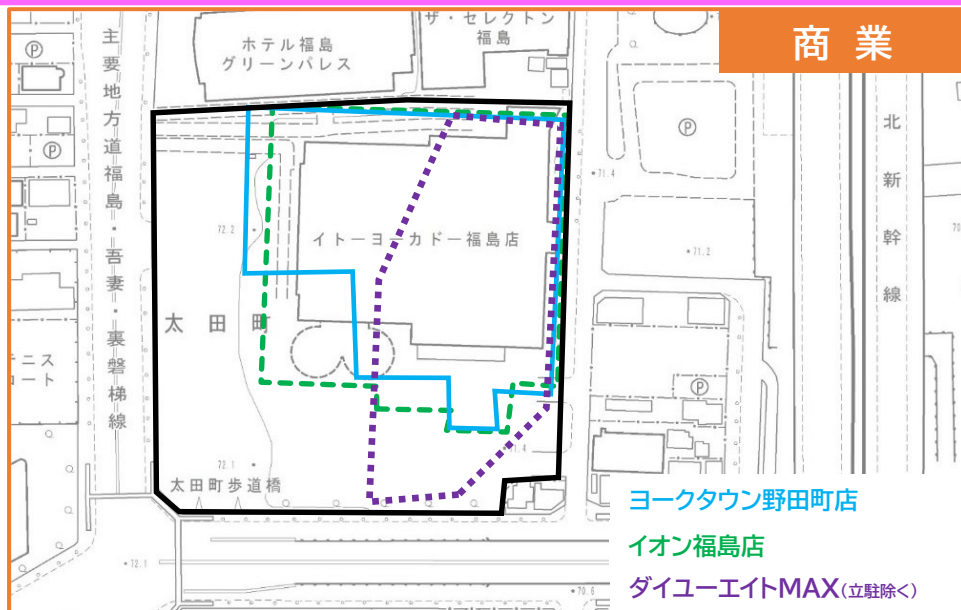
- ・ 図書館
- ・ 劇場ホール(文化センター機能)
- ・ 小規模なコンベンション(500人程度)、展示場

【憩い・交流】

- ・ 公園、イベント広場
- ・ 人と人が出会う場所、みんなが集まれる場所

西口商業施設跡地に対する既存施設の規模感

資料3



※ 建物の枠については、比較のため反転・回転等している

西口商業施設跡地に対する既存施設の規模感

用 途	施設名	敷地面積	建築面積	延床面積	施設規模 (店舗面積・客室数・戸数)	駐車場	備 考
参 考	旧 イトーヨーカドー福島店 (RC造・地上3階)	24,400㎡	7,800㎡	20,000㎡	店舗) 11,373㎡	680台 (平面385・立体295)	
商 業	ヨークタウン野田町 (S造・平屋建て)	29,200㎡	9,800㎡	9,510㎡	店舗) 7,143㎡	469台	7店舗
	イオン福島店 (S造・地上4階)	34,011㎡	13,151㎡ (駐車場含む)	34,027㎡ (駐車場含む)	店舗) 21,862㎡	1,414台 (平面1,132・屋上282)	
	ダイユーエイトMAX (S造・地上10階)	12,632㎡	8,831㎡ (駐車場含む)	58,239㎡ (駐車場含む)	店舗) 11,233㎡ (1～3F)	986台 (平面136・立体850)	
ホテル	東横イン福島駅西口 (SRC造・地上11階)	781㎡	583㎡	4,310㎡	104室	20台	
	リッチモンド (S造・地上10階)	1,922㎡	1,535㎡	9,425㎡	203室	160台	
	アパホテル (S造・地上14階)	1,199㎡	591㎡	5,983㎡	362室	なし	
マンション	グランフォセット福島駅西Ⅱ (RC造・地上11階)	1,201㎡	357㎡	2,844㎡	31戸	31台	
	レーベン太田町 (RC造・地上20階)	2,280㎡	740㎡	11,603㎡	133戸	133台 (立体133)	
	グランフォセット福島西 (RC造・地上15階)	1,086㎡	468㎡	4,937㎡	56戸	34台	
公 共	市立図書館 (RC造・地上3階)	6,855㎡	758㎡	2,694㎡	－	20台	建替え方針
	県文化センター ※改修中 (RC造・地上4階)	20,010㎡	5,157㎡	9,826㎡	－	450台 (西側駐車場含む)	
	山形県総合文化芸術館 (SRC造等・地上5階・地下1階)	32,643㎡	8,574㎡	16,133㎡	－	366台	

西口商業施設跡地に関する論点等について ①

〈議論する上での前提条件〉

① 土地・建物は民間企業が所有。

検討会における議論は、市としての要望や働きかけの材料となるものであること。

② 民間開発は、マーケットベースで成立するものでなければならないこと。

③ 東口再開発は、令和10年度竣工、11年度供用開始の方向性で、見直し方針に沿って進められていること。

- ・ フレキシブル・ホール、まちなかりビング、大屋根広場、飲食・サービス・物産、創造的ワーク・交流スペース、駐車場、駐輪場など。

④ 拠点機能を担いうる、まとまった貴重な場所であること。

- ・ 日常使いの商業機能を要望する声があるが、その規模であれば、別の場所で確保可能と考えられる。

〈議論する上での留意点〉

- ① 土地・建物所有者の意向が重要。
- ② 既存建築物の活用(暫定/本格)、更地にして活用(暫定/本格)、段階整備など、時間軸などによっても機能・施設が変わりうること。
 - a) 民間が既存建物を活用する場合 : 設計・工事・供用開始まで1～3年、投資規模によるが資金回収まで 10～20年と見込まれる。
 - b) 民間が解体して新規整備する場合 : 新設建物の規模にもよるが、解体・設計・工事・供用開始まで 3～5年と見込まれる。
 - c) 公共が官民連携で整備する場合 : 合意形成に一定の時間が必要なため、構想・設計・工事・供用開始まで 5～10年と見込まれる。
- ③ 街なか再生の起爆剤となる東口再開発に続いて駅周辺にインパクトを与え、駅周辺全体が活性化し、さらには東西の往来が活発化して、駅舎・駅ビル改築等の動きにつながるものが望ましいこと。
 - ・ 立地するものによって駅舎・駅ビル改築等の必要性が変わる。
 - a) 集客力のある施設の場合 : 東西の往来が活発化。
 - b) マンションやホテル、地域商業の場合 : 東西の往来への影響は限定的。

〈論点〉

① 福島駅西口エリアの性格づけをあらためてどうしていくべきか。

- 東口エリア(栄町・置賜町・陣場町・早稲町・万世町・本町・中町・新町・大町・宮町・上町・仲間町・北町)に対し、ほぼ同じ面積となる、太田町、三河南町、三河北町、野田町一・二・三丁目を西口エリアとする。 ➤参考資料1 P19 (右上図)
- 商業・業務系の都市機能が集積している東口に対し、西口は住居系が中心である。 ➤参考資料1 P17

② 駅前のまとまった貴重な土地に立地する拠点機能として、どのようなものがふさわしいか。

- コンパクト＋ネットワークの都市構造を目指す中で、これまでの西口の土地利用や東口との機能分担を踏まえ、東口再開発エリアでの拠点開発との関係性を念頭に置きながら、街なか再生の4要素「人が住む」「人が働き学ぶ」「人が集まる」「人が流れる」による体質改善に資することを念頭に。 ➤参考資料1 P16

〈参考〉

① 商業系として、日常衣料・日用品などの店舗が求められている。

- ・ 従前の商業施設は、地域商業(自動車で10分程度)としては規模が大きい。既存施設を活用するには、日常衣料・日用品、食料品などの最寄り品だけでなく、買回り品や飲食・サービス系店舗を積極的に導入していく必要があると考えられる。

② 従前施設では駐車料金が2時間無料であった(地域貢献の一環と考えられる)ため、周辺商業の活性化や西から東への人の流れに寄与していたとの指摘がある。

- ・ 小規模な店舗等が立地した場合、地域貢献的な役割を果たすほどの駐車場の規模は望めず、従前のような人の流れへの寄与は期待できない。
- ・ 現在、駐車場の暫定利用として24時間400円上限で運用されており、周辺の駐車料金相場に影響が生じている。

③ 東口再開発の見直し方針において、フレキシブル・ホールでは「本格的な舞台芸術や高度な音響性能が必要な演奏会等は困難」であり、「市内の既存施設・機能を整理し、どのように確保していくか」が課題とされている。

〈現段階での動き〉

- 土地・建物所有者は、月極、時間貸し駐車場として暫定利用。
- 市に対し、複数の企業からコンタクトがあり、商業やマンション・ホテルなどの利活用に関心を示している。

ただし、現在のところ、単独開発は難しいと考えている模様であり、市としては、複合開発や官民連携を模索する可能性が高いと考えている。

令和6年8月6日 第5回 福島駅周辺まちづくり検討会

議論を重ねるため、年内に数回の開催を予定