

東口再開発の見直し方針

令和6年6月

福 島 市
福島駅東口地区市街地再開発組合

はじめに

福島市は、コンパクト＋ネットワークによる持続可能で効率的な多極分散型の都市づくりを目指している。中心拠点として福島駅周辺に高度な都市機能の集積を図るとともに、地域拠点として、地域特性に応じ居住・商業・医療・観光機能等の集積を図り、それらを公共交通等によりネットワーク化するものである。

県都の玄関口である駅周辺は、モータリゼーションの進展とそれに伴う消費者行動の変化により、次第に賑わいが失われてきた。今回の見直し検討を通じ、物価の急騰やコロナ禍による急激なライフスタイルの変容などの打撃を受け、大規模な民間投資を呼び込むだけの魅力が乏しくなっていることが明らかになった。いわば、慢性的な疾患を抱えながら急性期の治療が必要な状況と言える。

東口再開発(福島駅東口地区第一種市街地再開発事業)は、県都構想(風格ある県都を目指すまちづくり構想。平成30年12月)において、駅前の活性化と市施設の戦略的再編整備を目標として官民連携により進めることとした。基本計画(福島駅前交流・集客拠点施設整備基本計画。令和2年3月)の策定を経て、令和3年7月には組合(福島駅東口地区市街地再開発組合)が設立。同4年にはテナント交渉等の目途が立ち、現在の事業計画・権利変換計画が認可されて着工に至った。しかしながら、その後、物価高騰やコロナ禍等の影響を受けて、大幅な見直しを行う必要に迫られた。加えて、西口の大型商業施設の撤退が明らかとなり、西口の空洞化も懸念された。

このため、長年の課題である東西自由通路や駅舎・駅ビルの改築などを含め、駅周辺のまちづくりを改めて考える機会と捉え、東口再開発の見直しを先行して議論・検討するとともに、西口の大型商業施設撤退後の絵姿や駅東西の動線のあり方など、東西一体のまちづくりを検討していくこととした。ここまで、2度の市議会全員協議会、4回の検討会(有識者・関係者等による福島駅周辺まちづくり検討会)を開催したほか、3回のタウンミーティング、6回の出前講座など様々な機会を活用して市民のご意見を伺ってきた。こうしたなか、令和6年5月16日、検討会から市・組合に対し「東口再開発見直しに関する提言」が提出されたところである。

これを受け、市・組合は以下の方針により東口再開発を見直し、まちに開かれまちに融合する、福島ならではの個性的な拠点を一刻も早く整備することにより、以て、駅周辺のまちづくりの起爆剤とし、魅力的な街なかの実現を図る。

1. 見直し概要

(1) コンセプト

今回の見直しに当たり、検討会や市議会、タウンミーティング等における意見を踏まえ、改めて東口再開発全体のコンセプトを明確にすることとした。

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

市内外の多彩な人々が、集まり、混ざり、触れあひ、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、実現を目指す12のシーンとして、

- ・音楽に高揚する
- ・コアなファンが集う
- ・スポーツで盛り上がる
- ・ふくしまの食にワイガヤする
- ・文化パフォーマンスに酔う／最新の技術や製品に触れる
- ・新しい文化芸術を知る
- ・ふくしまや日本・世界の名産に出会う
- ・多様なネットワークが生まれ深まる／新しいアイデアがひらめく
- ・ふらっと立ち寄ってのんびりする／開放的な空間で憩う
- ・我が家のリビングのようにつろぐ
- ・異なる価値観が交差する
- ・同時に多様なシーンが生まれる

を設定する。こうした多様なシーンの実現のため、市・組合が一緒になって東口再開発全体の事業計画を見直すとともに、管理・運営面での検討を進めることとする。

(2) 事業概要

① 用途

住宅、駐車場、駐輪場、商業、事務所、市施設

② 施設構成

| | |
|--------------|--|
| 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 |
| 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、一階に配置し大屋根広場とつながる空間とする。以下「ホール」という。)、会議室・スタジオ等、まちなかりびんぐ(日常の交流機能を備えた展示空間)、大屋根広場、屋上広場ほか |
| 商業・事務所棟(権利床) | 飲食・サービス・物産等、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)ほか

③ 構造・階数・面積規模

住宅棟 …… 鉄筋コンクリート造・13階・9,700㎡程度
駐車場棟 …… 鉄骨造・6階・16,000㎡程度
公共棟 …… 鉄骨造・4階程度・13,000㎡程度
商業・事務所棟 鉄骨造・10階程度・17,500㎡程度

④ その他

- 可動建具、移動観覧席、バルコニー席・演出用バトン、プロジェクションマッピングが可能な映像設備など、フレキシブルな利活用、魅力的な演出等のために必要な仕掛けの実現を図る。
- ユニバーサルデザインを取り入れ、ZEB Ready以上の環境性能の実現を図る。また、帰宅困難者受入れ等の拠点として機能するよう地域防災計画等に位置づけ、耐震安全性・非構造部材・建築設備等の整備目標を定めてその実現を図る。

(3) スケジュール

令和10年度内の竣工、早期の供用開始を目指す。

(4) 事業費の見込みと経済効果

設計前でありプラン・仕様・設備等が固まっていない段階であること、物価・金利等が上昇局面にあることから、以下に示すのは参考想定である。

- | | |
|------------|---------------------------|
| ① 全体事業費 | 550-580億円程度 |
| ② 市施設取得費 | 250-270億円程度 |
| | 国庫補助金や有利な地方債の活用を検討し負担を軽減。 |
| ③ 市施設管理運営費 | 年間6-7億円程度 |
| ④ 経済効果 | 年間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。)

2. 見直しの考え方

(1) にぎわい・文化・つながりが生まれる「広域的拠点」

県都構想・基本計画と同様に「広域的拠点」としての位置づけは変わらず、市民生活向上と文化の発展のみならず、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り、コンベンション機能と回遊性を強化するものである。市内外から人を呼び込む魅力と個性ある空間・施設を整備する。

ただし、今回の見直しに係るホールは、本格的な舞台芸術や高度な音響性能が必要な演奏会等の開催が困難である。市施設の戦略的再編を進めるうえで、公会堂の一部機能(劇場機能)の確保については、既存の県施設・市施設との整理も含め必要性を改め

て検証し、その在り方や整備方策を検討する。

(2) 街なか再生の起爆剤

駅前に大規模な民間投資を呼び込むだけの魅力が乏しくなっており、アパレル等物販など商業規模を縮小するとともに、バンケット機能付ホテルの誘致を見送らざるを得なかった。大規模なコンベンション開催において、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・連携していく必要がある。

こうしたなかで、街なかの投資環境を改善するためには、まず人が集まる拠点・仕掛けが必要である。駅周辺の集客力を強化するため、公共が率先して投資を行い、コンセプトに沿った機能の充実を図る。

また、居住人口、オフィス、これに伴う就業人口が長期的に街なかから流出・減少している現状に歯止めをかけるため、マンションや新たな働き方に対応したオフィス等を供給する。常在人口の増加により、日ごろからの人の流れの回復を図る。

東口再開発を起爆剤として、街なか再生の4つの要素である、「人が住む」「人が働き学ぶ」「人が集まる」「人が流れる」環境づくりを進める。これにより街なかの体質を改善し、商業・ホテル等の立地が進む好循環の実現を図る。

(3) コロナ禍を経た変化など新たな流れへの対応

① 駅周辺の会議場等不足への対応

コロナ禍で止まっていた各事業者・各団体の会議・会食、各種学会等の大会などが再開されている。しかしながら、駅周辺においては、大規模な会議・会食の場が相次いで閉鎖され、現状、エルティ(860㎡/最大520人程度)とグリーンパレス(510㎡/最大400人程度)などとなっている。この現況に、会場が確保できないなどの訴えが市内各団体等から届いており、コンベンション誘致活動においても、本市開催を断念せざるを得ない、せっかくの機会を逸失してしまう事態も生じている。

こうした状況を受け、会場不足に対応し、日常的な会議・会食、県域を越えた大規模な会議・宴会等が開催できるよう、その他の機能とのバランスを取りながら可能な限り広いホール面積を確保するとともに、バンケット機能導入の検討・調整を進める。

② 生産性を高めるための働く場での新たなコミュニケーション空間

近年、独立した事業所を構えていても、生産性向上・新規事業創出のために自ら率先して創造的ワーク・交流スペースなどに人材を派遣し、他企業の人材と交わるという、新しいオフィスのあり方を積極的に取り入れる動きが進んでいる。

民間エリアにおいてこうした新たな動きに対応するとともに、大屋根広場や屋上広場などが、人々が気軽に訪れる憩いの場となるだけでなく、オフィスワーカー・リモートワーカー等がリラックスして新たな発想を得る場ともなるよう、公共エリアとの連携を

図る。

③ 自由度の高い平土間ホール

昨今、音楽ライブやパフォーマンスなどにおいては、広場やアリーナ、スタジアムなどに仮設ステージを組むことなどにより自由度の高い演出が行われるようになっている。従来のイベントやコンベンションなど一方向からの発信、情報・文化の消費とは異なり、双方向の・インタラクティブな情報・文化の流れを容易にし、動的・ダイナミックに演者と観客とが一体となる。多様な使い方が可能な平土間ホールは、会議・大会、展示会・物産展等だけでなく、こうしたニーズにも応えることができる。

加えて、プロジェクションマッピングに対応した映像設備などアートやデジタル技術を活用した演出は、空間をより魅力的な場に変えることができる。このような芸術文化活動は若者文化との親和性が高いと考えられるが、アイデア次第、工夫次第で、年代や性別等を問わず全く新しい文化が生まれる場となり得る。

(4) 「ふくしまならでは」の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

① 街なかとの一体利用・連動した催事の展開

駅周辺には、駅前通りやまちなか広場、駅前広場、吾妻通りなど、公共空間が充実している。公共空間の充実が駅周辺の強みの一つであり、駅前通りと空間的に一体化して活用することができるよう、大屋根広場、ホールを配置する。

それぞれの公共空間で開催される複数のイベント主催者が、街なか賑わい創出プロジェクトの活動を通じてコラボ企画で連動したり、それぞれのイベントを人々がはしごして楽しんだりする相乗効果が期待できる。大きな空間をお祭り会場として使うなどの大規模なイベントや、ホールで開催されるライブやパフォーマンスの熱気が大屋根広場や駅前通りに伝播していくような使い方も想定できる。こうしたイベントは、市施設の空中回廊などから見下ろして楽しむことができる。

② 気軽に利用できる憩いと交流の空間

現在の駅周辺は、イベント実施時こそ多くの人が集まるものの、平日、平常時の人流・滞留が多いとは言えない。そのことが、魅力的な投資対象とみなされない一因となっている。街なかに住む人や通勤・通学で街なかを訪れる人だけでなく、出張・観光などで本市を訪れる人たちが自由に利用できる憩いと交流の空間として、まちなかりビングや屋上広場等を整備する。

また、ホールについても、利用されていない時に間仕切りを開放してオープンにすることで、大屋根広場の空間的延長として、普段から気軽に立ち寄ったり、自由な活動に使用したりすることができる。

③ 街なかや周辺地域への回遊

再開発エリアは、街なかや郊外、県北地域など広域エリアにおける催事、食、伝統文化、観光スポットなど見どころを紹介する、情報発信拠点ともなる。来館者がこうした

情報と偶然に出会い、興味を持ち、そこへの交通手段を知り、回遊するよう、起点としてふくしまを楽しんでもらえるよう仕掛けていく。

(5) ふくしまの魅力の体感と情報発信

① ふくしまの食を味わえる場の提供

出張や観光等でふくしまを訪れる人々から、特に昼間、ふくしまの食を味わい楽しむことができる場が非常に少ないことに不満の声が寄せられている。こうした人々は、徒歩や公共交通、タクシーなどの交通手段を利用することが多く、目的の食を求めて探し回るような時間も限られている。また、街なかに住む人・働く人・学ぶ人たちにとって、現状、ランチを楽しむ機会が限られている。行きたい店が各所に点在しており、行列ができていれば次の店へと広範なエリアを移動しなければならないこともある。

こうした状況に鑑み、民間エリアにおいて、市内外からの来街者が昼夜問わず気軽に入れる、ふくしまの食を味わうことができる横丁型フードホールの実現に向け、企画・検討を進める。

② 東口におけるふくしま製品の販売等

駅周辺には、西口のコラッセふくしま内に福島県観光物産館がある。約5,000点の品ぞろえを誇り、観光客・出張客だけでなく地元消費者にも愛されて大盛況を博している一方で、東口ゾーンからのアクセス、やや手狭であるなどの課題を抱える。

民間エリアにおいて、西口との差別化を図りながら、競合ではなく切磋琢磨して互いに相乗効果を高められるよう、横丁型フードホールとも連携する体験・体感型の物産館の実現に向け、企画・検討を進める。

③ 観光客等へのわらじまつりなどの情報発信

目的の情報を求めてネットで検索することが当たり前になった今、「たまたま目にする」ことの大切さが改めて見直されている。出張や観光で訪れる人々がふくしまの様々な情報と偶然に出会い、体感する「場」をつくることは、駅前に位置する公共エリアにこそ相応しいと考える。

まちなかりビングは、憩いの場というだけでなく、祭り、名所、温泉地など本市はもとよりふくしまを代表する観光資源などの情報と出会い、体感できる場として整備する。

④ 県産材の使用

戦後植林された森林資源が本格的な利用期に入るなか、建築における木材利用は、脱炭素社会の実現に貢献するものである。県産材を使用することは、地産地消の観点からも有用である。

特に公共エリアは、駅前の象徴的な場所となるよう、予算や建築規制等の制約のなかでも可能な限り県産材を使用し、親しみとぬくもりを感じられるものとする。

(6) 社会的要請への対応

これからの建築においては、ゼロカーボンやユニバーサルデザイン、防災機能は、当たり前の基本性能としてその実現を図る必要がある。基本計画においても、そうした施設のあり方について言及していたが、工事費高騰によりコスト縮減をするなかで、その実現が困難となっていた。

今回の見直しにおいて、ダウンサイジングにより工事費縮減を図ることを踏まえ、ユニバーサルデザイン、ZEB Ready以上の環境性能、帰宅困難者の受入れも可能な防災機能についてその実現を図る。

3. 今後の課題

(1) 劇場機能の確保

ホールは、学会や各種団体の大会、音楽ライブやパフォーマンス、ファンミーティング、企業の展示会・商談会、市民活動のハレの舞台など多様な使い方ができる一方、本格的な舞台芸術や高度な音響性能を必要とする演奏会等の開催には不向きである。

劇場機能をどのように確保するか、市内の既存施設(市音楽堂や県文化センターなど)と整理しつつ、その必要性を改めて検証し、それに応じて劇場機能のあり方や整備方策を検討する必要がある。

(2) バンケット実現に向けた取組み

駅周辺におけるバンケット会場の不足、コンベンション誘致活動におけるアピールなどの観点から、事業者等へのヒアリング等を通じて、正餐・立食等やコース料理・ケータリング等どのような形式に対応するものとするか、公設(市所有・市賃借)民営等どのようなスキームとするか、などを整理し、バンケット機能を東口再開発のなかで確保する方向で取り組む。

(3) 設計段階での市民のアイデアの反映

大屋根広場、屋上広場、まちなかりビングなどは、人々が気軽に立ち寄ってのんびりしたり、開放的な空間でくつろいだり、通りがかった人々がふとイベントを覗いたりするような、人の顔が見える、利用者と通りがかった人との間で視線が交わされるような、そんなデザインが求められる。そういった空間を実現するため、設計段階で市民目線のアイデアを募ることは、この施設に愛着を持ってもらうためにも有効である。

事業費とのバランスや事業進捗への影響を測りながら、市民によるワークショップの開催などにより、そのアイデアを日常的な市民利用の場の設計・運営等に反映する。

(4) 市施設の運営管理

市施設の運営管理は、今後、指定管理＋公共施設等運営権方式を採用し、早期に運

営管理主体を選定して開業準備を行うこととしている。見直し方針決定後、速やかに、東口再開発全体のコンセプトに共感しこれを共有できる候補者を選定し、誘致活動を開業前から開始するだけでなく、設計プロセスに関わり、専門知識や実際の管理運営の経験などを反映させる必要がある。

市施設のみならず、まちに広がる空間全体を対象とし、地域創造拠点として、多くの人々を巻き込みながら、先進的・先導的なイベントの誘致・開催や市民イベントの企画支援、地域の情報発信力の強化、人々のつながりの拡大など意欲的にまちづくりを推進する事業者を選定できるよう、今後、公募要件を検討するものとする。

(5) 街全体の都市力の向上

街なかに大規模な民間投資を呼び込むだけの魅力が乏しくなっている現状を重く受け止め、エリア価値の向上、街全体の都市力の向上を図るため、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、投資を呼び込む取組みを推進していく必要がある。

4. 見直しの経過等

(1) 見直しに至る経緯

令和4年6月の事業計画変更認可、同年11月権利変換計画認可時点では、再開発の事業収支、権利変換が成立しており、テナント交渉も合意に至っていた。その後、国内外の要因による物価高騰等に起因して工事費が大幅に膨らみ、収支均衡等のためコスト縮減を図るとともに、合意に至ったテナントとも再交渉しなければならない事態となり、完成が一年程度遅れることが見込まれた。

組合と市は、仕上げ等のグレードを下げるなどの変更等によりコストを縮減するとともに、可能な限り補助金を導入することとしたものの、収入不足を保留床処分金の増額で賄うことは困難との結論に至った。また、工事単価が高い市施設を含んでいる複合棟の共用部分について、権利者も応分の管理費・修繕積立金等を負担する必要があることが、テナント再交渉の足かせになっていたことも踏まえ、計画維持のままの事業成立、すなわち事業収支の均衡・権利変換の成立と、権利者の経営改善・テナント再交渉に目途をつけることが困難であり、さらに一年以上の遅れが生じることを考慮しても大幅な見直しが必要との結論に至った。

(2) コンベンションホール単独案の採用

複合棟であるために民間側が市施設の高い工事単価等の影響を受けており、いわば民間が公共部分を負担する形になっていたため、複合棟の公共エリアと民間エリアを分けて(分棟化して)負担を合理化・明確化し、テナント交渉の目途を立てるとともに、全体の事業規模を縮小する(ダウンサイジング)こととした。エリア分けした公共部分でのハイブリッドホール整備を検討したが、計画通りの収容人数の場合にはホワイエ・ロビーの大

幅な縮小など非常に窮屈な設計となること、ハイブリッドホール自体を縮小する場合には中途半端な規模となり十分な機能発揮が難しいことが明らかとなり、劇場ホールか、コンベンションホールか、いずれかに特化することが妥当との判断に至った。

民間エリアについては、分棟化により権利者の経営収支は改善されるものの、なおテナント再交渉が難航し、検討・交渉過程でアパレル等物販の誘致が困難であることが明らかになったことを受け、商業機能を縮小する方向で見直すこととした(のちにシティグレードのホテル誘致も見送り)。

以上を踏まえ、見直し案として、劇場ホール単独案とコンベンションホール単独案を公表し、市民、市議会、有識者・関係者等の意見を聴きながら検討を深めることとした。

コンベンションホール単独案は、劇場ホール単独案に比べ、本格的な舞台芸術や高度な音響性能が必要な演奏会などの開催に不向きであるものの、

- ・ 平土間形式で3分割可能で、可変性があり多様な使い方ができること、
- ・ 一階に配置され広場とつながっており、まちに開かれていること、

から、日常利用の可能性も高まり、まちのにぎわい創出に大きな効果が期待できる。このことは、有識者・関係者等による検討会で評価され、また、タウンミーティングにおける意見や市議会の意見も取り入れながら作成した再開発全体のコンセプトと実現を目指す12のシーンにも賛同を受けて、その実現を図るよう提言がなされた。

以上のことから、組合と市はコンベンションホール単独案を採用することとした。

(3) 適正規模への見直し(身の丈に合った再開発)

権利床部分については、再開発事業における等価交換の原則にしたがい従前資産と等価の規模を整備する必要がある。また、その経営において採算がとれるようバランスを取らなければならないが、民間エリアにおいては、アパレル等物販やシティグレードホテルの誘致を見送り、オフィスや飲食・サービス等へと用途・構成を変更したことにより、一定のリスクを負うものの採算の取れる賃料を設定できる見込みである。

市施設については、基本計画におけるイベント・展示ホールと同様の1,500㎡程度以上、大ホールと同様の最大1,500人程度以上の規模を確保するとともに、中小会議室や控室などの諸室、荷捌きなどのバックヤードを適切に配置する。

一方、現設計において規模や設計上の制約のなかで十分なスペースが取れていないが、天候に左右されない屋根付きの広場は様々なイベントやまちづくり活動において非常に有用であることから、大屋根広場を整備することとしている。

ホールの規模、大屋根広場の面積、権利床面積のバランスを取りながら計画を具体化する必要があるが、そのなかでも可能な限りホール規模の確保に努めるとともに、ホールの魅力を高める特徴的な設え・付加機能を検討する。ただし、従前より市議会等から事業費が膨張しないよう要請があり、事業費の圧縮に努める必要がある。

(4) 規模縮小・アパレル等物販・ホテルの見送りでも東口再開発を推進する意義

駅周辺は、本市が都市づくりを進めるうえで重要な中心拠点であり、高度な都市機能を集積する広域的な拠点である。大規模な民間投資を呼び込む魅力が乏しくなっている現状を変えていくためには、日常的に人を呼び込む集客力のある拠点が必要である。民間投資が望めない状況においては、公共がその役割を担って牽引する必要がある。

また、オフィスやフードホール、物産、マンション等も、現在の東口に不足する、駅周辺に必要な機能を供給するものであり、都市力強化に向けて相応の意義がある。こうした動きが現実化することで、民間投資に対するマインドも変わってくる。

人々が集まり、それを契機に商業や民間投資も回復し、それがまた人を呼び込むという、まちの活性化の好循環をつくるためには、まちなかの空洞化がこれ以上長期に及ばないよう、できるだけ速やかな事業の進捗を図る必要がある。

なお、東口再開発は施行中であり、更なる遅延は、補償費や事務費、利払い等諸経費の増大、今後見込まれる物価・金利等の上昇などの影響を受け、事業不成立のリスクが高まることとなる。また、中止する場合には、組合がつなぎ融資を受けている金融機関への返済、国県市への補助金返還などが必要となるが、返済の見込みが立たず、各方面に多大な影響が出るのが想定される。