

# 東口再開発に関する見直し方針(案) <<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年度内の竣工、早期の供用開始を目指す

### (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

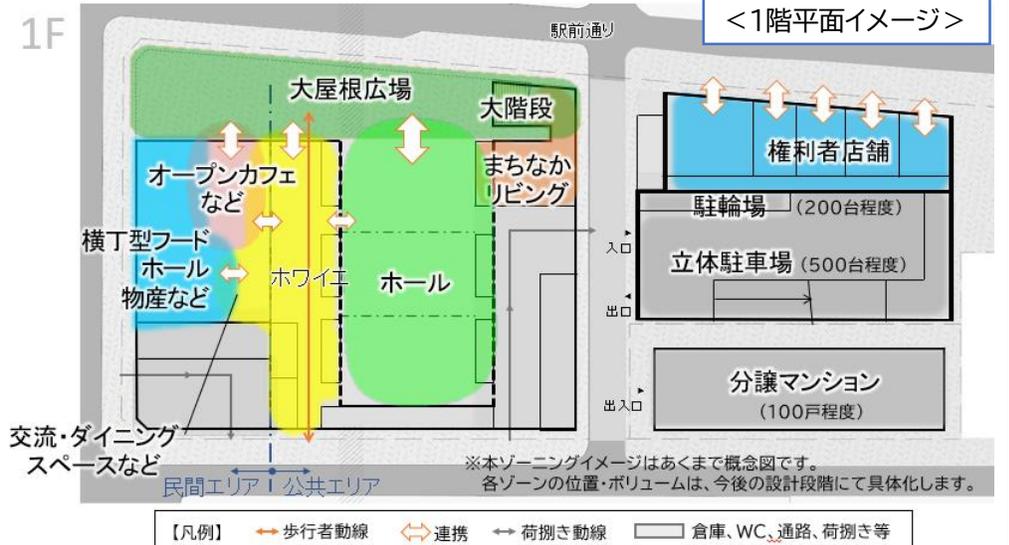
- ①全体事業費 550~580億円程度
- ②保留床(市施設)取得費 250~270億円程度
- ③市施設管理運営費 年間6~7億円程度
- ④経済効果 40~50億円程度 (再開発エリア全体。ホール稼働率は85%として試算。)

## 配置・断面イメージ

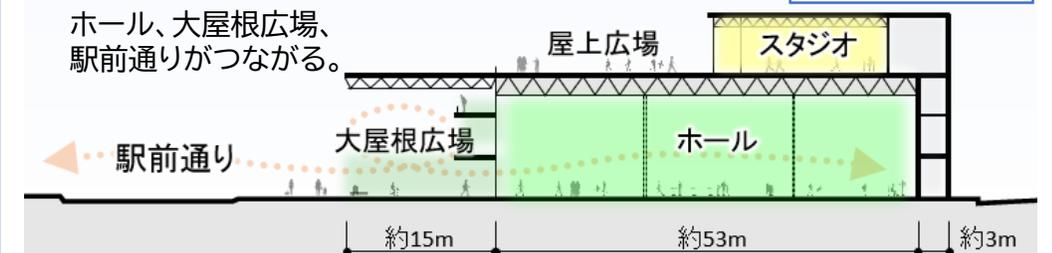


ホール、大屋根広場、駅前通りを一体的な空間として活用したり、駅前広場やまちなか広場と連携したりできる。

まちに開かれ、まちとつながる。



## <断面イメージ>



# 東口再開発に関する見直し方針(案)《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

➡ 駅周辺の会議場等不足への対応、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

➡ まちと一体となった催事展開、人々の憩いと交流の場、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。

## 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

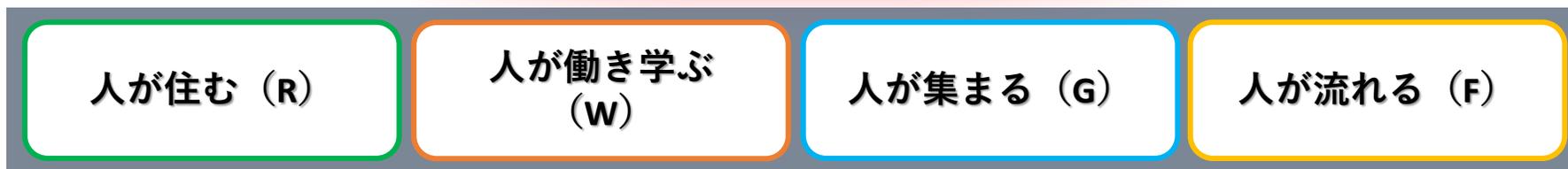
アパレル等物販、シティホテルの事業成立が難しいことが明確に。

- ・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。

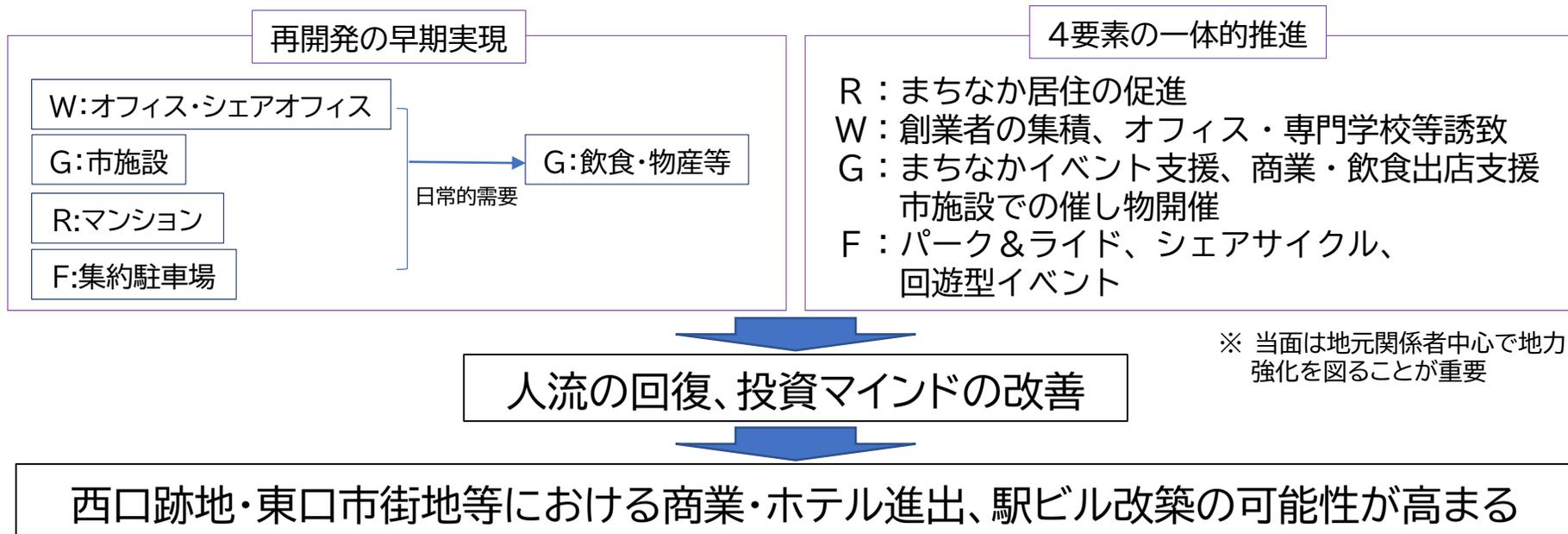
# 再開発におけるテナント交渉を踏まえた状況認識 ②

- 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

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

## 「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

## 「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)

## 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

# 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。

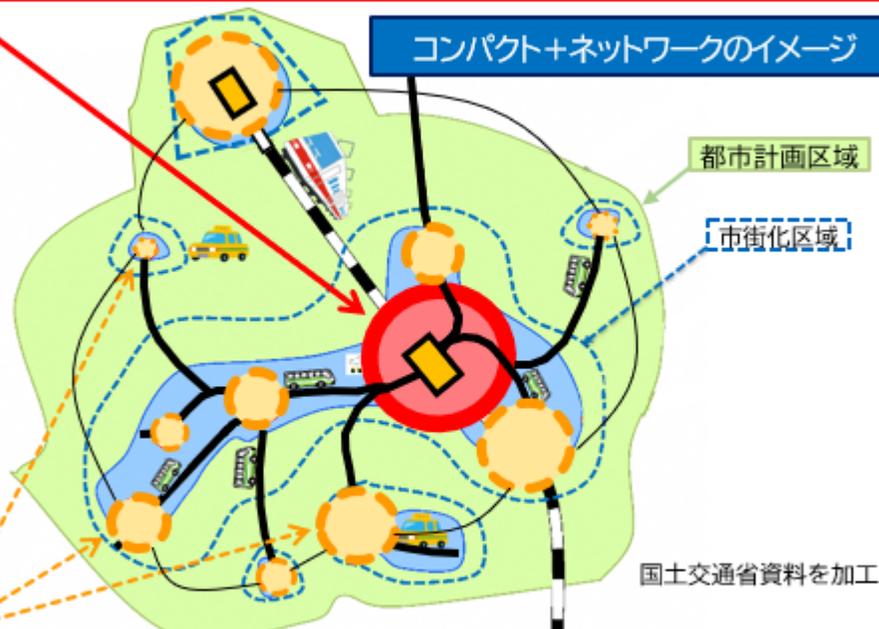
また、市街地内の生活環境の向上や各地域の市民生活を支える地域生活拠点の強化を図るとともに、周辺部における農業生産環境の整備、豊かな自然の保全、既存集落の維持・活性化を図り、市街地と周辺の自然・田園が調和した都市づくりを目指す。

【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、コンベンション)、医療・福祉、大学・高校、文化、情報発信、まちなか居住等

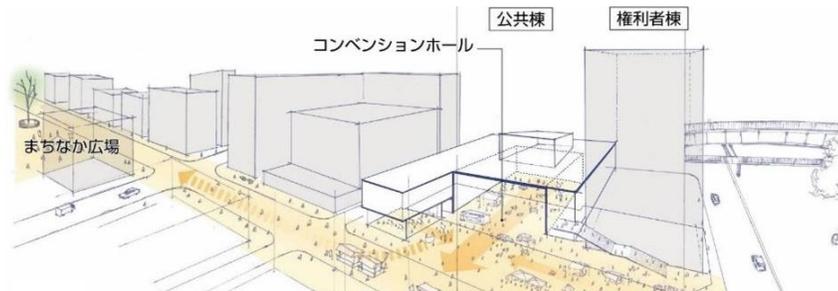


## 地域拠点

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

## <東口再開発:コンベンションホール単独案のイメージ>



敷地面積 : 約14,000㎡  
主要な用途: 住宅、商業、オフィス、駐車場・駐輪場、市施設  
※県内外からの集客

(第2回 福島駅周辺まちづくり検討会資料より)

## <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)

# < 笹谷及び南矢野目市有地の公募 > 優先交渉権者の決定！

市有地の利活用に向けて公募しておりましたが、審査委員会の開催により審査の結果、両市有地の優先交渉権者が決定しました。今後は、売買契約に向けて優先交渉権者と協議を進めます。

## 位置図



## 経過

- 昭和61年 区画整理事業区域内に学校用地確保を決定  
 ➡笹谷：小学校用地      南矢野目：中学校用地
- 平成3年 区画整理事業の認可
- 平成11年 学校建設の取止め  
 ➡社会情勢の変化や児童・生徒数の動向による
- 平成19年 区画整理事業完了
- 平成23～ 応急仮設住宅として活用
- 令和2年 ➡東日本大震災以降、両市有地を活用
- 令和4年 地元住民を中心とした「検討委員会」を設立  
 ➡民間活力により地域の発展・貢献につながる  
 土地利活用の方針を議論
- 令和5年 事業提案の公募開始
- 令和6年 **優先交渉権者の決定**  
 土地の売買契約締結（予定）

●優先交渉権者の決定 笹谷 令和6年1月23日  
 南矢野目 令和6年4月30日

# 笹谷市有地の提案内容

## 優先交渉権者

社会医療法人福島厚生会 理事長 千葉 勝実

## 提案内容

福島第一病院の移転新築

<コンセプト>

**急性期と回復期のケアミックスを担い  
地域連携を強化する新病院の実現**

### 核となる施設

病床数 150~196床  
診療科 内科、循環器内科、消化器内科、腎臓内科、  
人工透析、外科、心臓血管外科、消化器外科、  
麻酔科、整形外科、リウマチ科、歯科、  
リハビリテーション科

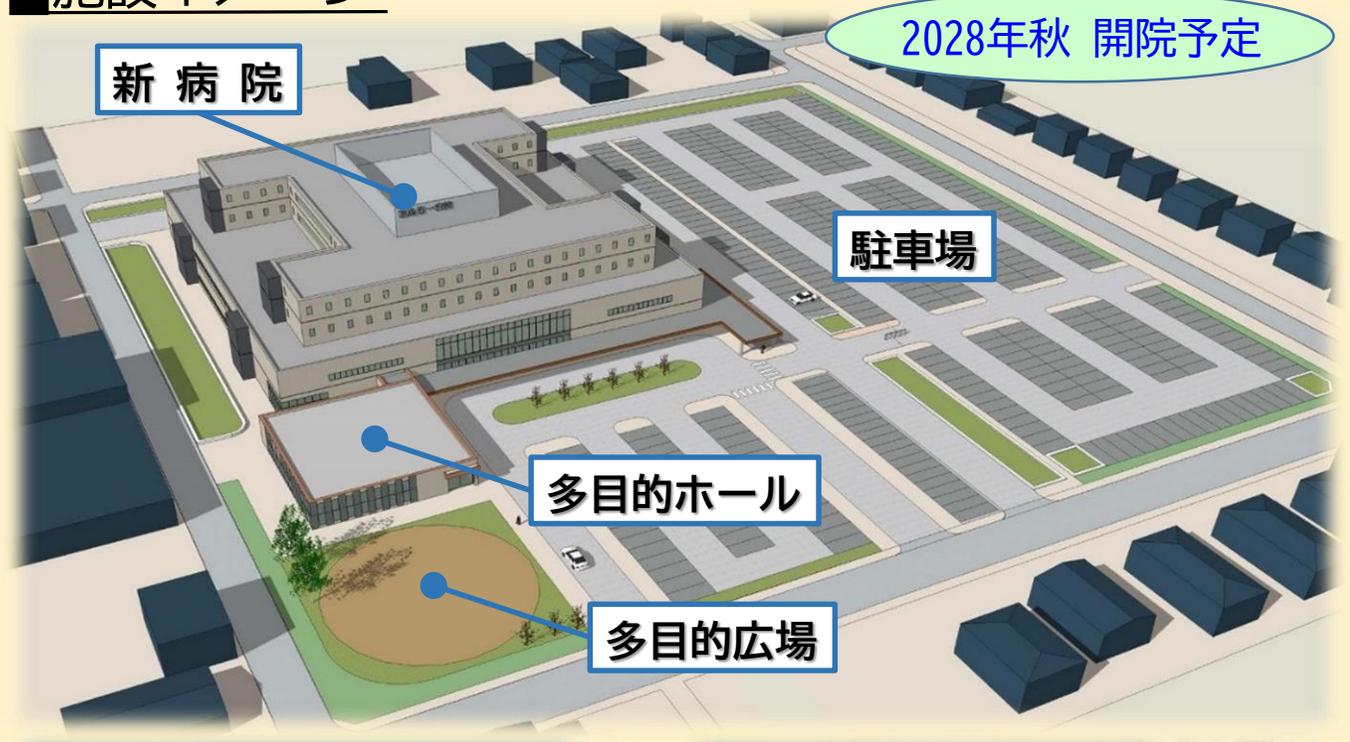
### 複合する施設

多目的ホール、多目的広場

<基本方針>

急性期・救急医療の継続  
地域医療連携の強化と在宅医療の支援  
循環器疾患への対応強化  
災害時の地域支援  
将来需要に適した病院運営

## 施設イメージ



※提案時における計画であり、今後の検討により変更することがあります。

# 南矢野目市有地の提案内容

## 優先交渉権者

イオンタウン株式会社 代表取締役 加藤 久誠

## 提案内容

<コンセプト>

多世代交流拠点『まち・にわ・プレイス 矢野目』

### 核となる施設

アンケート調査で要望の多い業態で構成する商業施設

### 複合する施設

居心地の良い「多世代交流拠点」を目指す

### 地域連携・地域防災

地域交流「イオン福島店」と連携し、一時避難場所や救援物資の提供に取り組む

## 施設イメージ

2027年春 オープン予定



※提案時における計画であり、今後の検討により変更することがあります。

## 核となる施設

やのめ市場



書籍&カフェ・生活雑貨



地域の医療・健康増進に寄与する施設



イメージ画像

## 複合する施設

イベント広場



子ども図書館



コミュニケーションスペース



緑の遊歩道



イメージ画像

# キョウワグループ・テルサホールでバンケットサービス提供開始

～バンケット付き会議場を確保します～

令和6年10月(予定)より、2階宴会場でバンケットサービス開始・飲食を伴う会議が開催可能  
 令和7年3月(予定)からは、地下厨房の活用により3、4階会議室もケータリングサービス提供可能

## ★ 会議室等概要

2階宴会場 50人 利用可能  
 3階会議室 4部屋  
     ①96人 ②72人  
     ③45人 ④18人利用可能  
 4階会議室 3部屋  
     ①60人 ②54人  
     ③30人 利用可能



## ★ 詳細スケジュール (予定)

場 所	7月	8月	9月	10月	11月	12月	R7. 1月	2月	3月
2階 宴会場	改修工事		開業準備	営業開始	営業開始		館内設備工事のため 全館休業		営業再開
地下1階 厨房	アスベスト調査・改修工事等				開業準備				営業開始