再開発に係るこれまでの経過

民間再開発のなかで市の交流・集客拠点施設を整備

市: 公会堂と市民会館の機能(近隣向け会議室機能等を除く)の 統合化によりコンベンション機能を強化

民: 会議室機能の一部やバンケット機能、宿泊機能など民間活力 による整備を期待

風格ある県都を目指すまちづくり構想(H30.12月)

「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」					
市民活動の拠点		にぎわい創出の拠点		コンベンション機能の強化	
気軽に立ち寄り 日常的利用ができる	風格ある県都として 広域的な拠点となる		福島らしさを表現し文化 芸術活動の拠点となる	様々なイベント を可能とする	ワンストップ サービスが可能
福島駅前交流·集客拠点施設整備基本計画(R2.3月)					

工事費高騰・コロナ禍等 →

収支改善努力も限界 計画見直しへ

【市議会】

2/2 全員協議会·説明会

- 分棟化+ダウンサイジング案に至るまでの検討経緯
- 劇場ホール単独案(A案)、コンベンションホール単独案(B案)
- テナント交渉等の状況(再開発組合)

5/1 全員協議会

- 福島駅周辺まちづくり検討会に おける検討状況
- 民間エリアの施設イメージとテナント状況

【駅周辺まちづくり検討会】

2/8 第1回検討会

- 分棟化+ダウンサイジング案に至るまでの検討経緯
- 劇場ホール単独案(A案)、コンベンションホール単独案(B案)

2/28 第2回検討会

- A案、B案のメリット・デメリット(機能、利用シーン、稼働率など)
- 論点整理(特色・魅力ある施設にするための工夫、集客・交流拡大の肉づけ)
 - → コンベンションホール単独案(B案)の方向性でおおむね一致 「可変性があって多様な使い方ができる」 「まちに開かれ、まちとのつながりができる」

4/23 第3回検討会

- コンベンションホール単独案(B案)の場合の肉づけ案(コンセプト・イメージ)
 - → コンセプト・イメージについておおむね賛同 委員長が提言(案)を作成、次回検討会で議論

5/14 第4回検討会

● 再開発見直しに関する提言案の協議 ➡ 5/16 検討会から提言の提出

【タウンミーティングなど】

2/17 駅周辺タウンミーティング

参加者100名 男性67%:女性33% 20代6%、30代5%、40代11%、50代9%、 60代26%、70代17%、80代以上4%、 未回答22%

3/23 若者とのタウンミーティング

参加者36名 男性58%:女性42% 10代36%、20代44%、30代14%、40代6%

4/27 駅前まちづくりワークショップ

参加者30名 男性67%:女性33% 10代20%、20代57%、30代23%

※このほか要請を受け出前講座実施

見直し方針(案)を策定

見直しの経過等(見直し方針(案)より)

(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

このため、<mark>複合棟の公共エリアと民間エリアを分けて(分棟化)</mark>共通部分を明確化・合理化し、単価の高い市施設を反映した負担を権利者にさせないことで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)</mark>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、<mark>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</mark> 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。

見直しの経過等(見直し方針(案)より)

(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、一定のリスクは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<mark>同様の最大1,500人程度以上の規模を確保するととし、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</mark>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、<mark>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</mark> 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</mark>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ことが想定される。

コンセプト

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。

にぎわい・文化・つながりが、つぎつぎと生まれる場。

- ・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

- ・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

FUKUSHIMA EGG

つながり

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

コンセプト案に沿った、 この場所で実現していきたいシーン

この場で、具体的に どのようなシーンが生まれるか。 ・ ロック、ポップスなど音楽ライブの開催。

公共

民間

・ ひろば側の建具を大きく開けることで、広場や駅前通りにもイベントがにじみだし、まちににぎわいを。



ライブ



ホールと広場がつながる



※上記はあくまでイメージのため、実際の計画内容とは異なります。

公共

民間

- アイドル、コスプレ、e スポーツなど、熱狂的なファンが集う様々なイベント。
- ・ 映像、音響、照明設備等、最新の演出技法により、新しい文化創造に寄与。



アイドルイベント



コスプレイベント



eスポーツ





映像や照明設備を使った演出



※上記はあくまでイメージのため、実際の計画内容とは異なります。

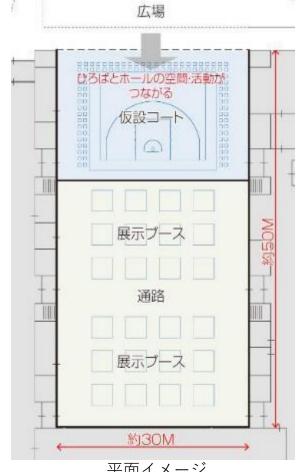
- ・ バスケ、クライミング、ヨガ、ダンスなど、様々な屋内スポーツイベントに対応。
- ・ ホールとひろばの一体利用により、市民が気軽に参加しやすい環境を創り出す。



バスケ (3on3)



クライミング



平面イメージ

※上記はあくまでイメージのため、実際の計画内容とは異なります。

公共

民間

- ・レストランフロアでもなく、カジュアルなフードコートでもなく、福島の美味しい食文化と、美味しいお酒とを気軽にワイワイ楽しめる新しいタイプの横丁型フードホール。
- ・ グループでも一人でも、市民でも県外からの出張族でも、昼夜問わず気軽に入れて居心地の良い環境を創出。店と客、客同士の距離感が近い環境が交流・にぎわいを生みだす。









フードホールのイメージ

・ 絵画、書道、華道、写真など、さまざまな文化展示はもちろんのこと、

公共

民間

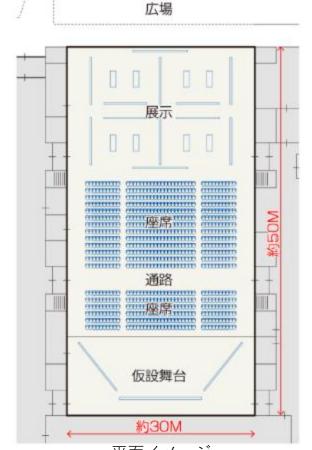
自由度の高いホールだからこそ、「最新の映像技術」「展示+パフォーマンスの一体利用」など、各種インスタレーション (空間アート)も可能。



インタレーション



書道展(手前)+書道パフォーマンス(奥)の一体利用



平面イメージ

※上記はあくまでイメージのため、実際の計画内容とは異なります。

シーン 5-2 最新の技術や製品に触れる

にぎわい

文化

つながり

・ 耐久性の高い床仕上とすることで、EV (電気自動車) などの大型展示も可能。

公共

民間



ホール内でのEVや絵画の展示

- ・仮設舞台構築や持ち込み設備により、簡易な演劇利用にも対応。プロジェクションマッピングやバールコニー席活用など、このホールならではの演出が可能。
- ・ 可動席を導入することで、演劇規模や、鑑賞スタイルにフレキシブルに対応。



プロジェクションマッピングによる演出



バルコニー席を使った演出



多角的な映像投影



可動席により、鑑賞しやすい環境を創出

シーン7 ふくしまや日本・世界の名産に出会う

にぎわい

文化

つながり

• 百貨店での人気コンテンツでもある物産展もこの場所で。

公共

民間

・ 福島自慢の産品を集めたイベントはもちろん、北海道展など日本各地の名産品や、《手工芸》《多文化交流》 《オーガニック》などテーマを絞った物産展・イベントも。



物産展(公共エリア)イメージ









福島自慢の県産品と物産館(民間エリア)イメージ

シーン8-1 多様なネットワークが生まれ、深まる

にぎわい

文化

つながり

大規模な学会から市民利用まで、ホールの分割利用により様々な規模の会議利用に対応可能。

・ 立食パーティーで、さらにつながりが深まる。



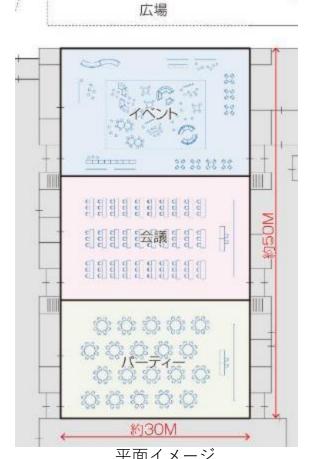
壁一面の大型スクリーンを使ったシンポジウム



立食パーティー



配信スタジオ



平面イメージ

・ 企業周年イベント、研修、セミナーなど、企業にとっても利用しやすい環境。

公共

民間



研修・セミナー



企業周年イベント

・ 駅前通り側に、市民が日常的に利用できる屋内広場(仮称・まちなかリビング)を計画。

公共

民間

・ 施設に閉じずにまちとつながるしかけや、座って長く過ごせる居場所化の工夫を凝らす。市民の第2のリビングとして、家族や友人との団欒、イベント利用、学生の学習場所などの日常利用を促進し、多様なつながりを生みだす。



まちに開かれた子供向けイベント



自由に使える学習スペース



祭事品の展示



スキップフロアにより 多機能と緩やかにつながる



大階段によりイベントにも対応可能



ガラスの設えにより、 まちなかのショーケースとなる ※上記はあくまでイメージのため、実際の計画内容とは異なります。

大屋根ひろば、屋上ひろばなど、施設内に複数のひろば空間を計画。

公共

民間

市民の憩いの場として日常利用できるだけでなく、ホール等と有機的に連携。









大屋根広場、屋上広場のイメージ

・ ひろばに面し、開放感のあるオープンテラスを設置したカフェ。

公共

民間

・ 気軽に立ち寄り、心地よく過ごせる、福島駅前の散策の拠点。









居心地の良いカフェのイメージ

・オフィスフロアには、一般的なオフィスに加え、福島の未来を創る起業家を中心に産官学をつなぐ インキュベーション施設を検討。起業家たちの熱意とアイディアが交錯する、未来のビジネスが孵 化する場所を目指す。

・ 空間のシェアや可視化により、ワーカー同士のつながりを自然と生みだす。











インキュベーションオフィスのイメージ

シーン12 同時に多様なシーンが生まれる

にぎわい

文化

つながり

・ 可動間仕切りにより、様々なイベントを同時に開催可能。

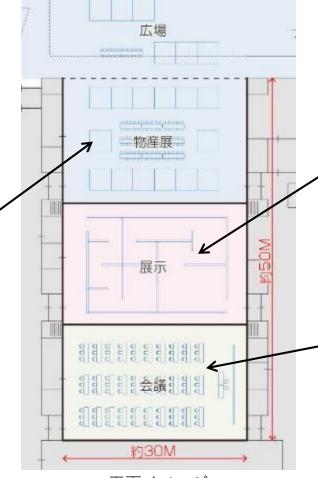
公共

民間

異なるイベントの参加者が偶発的に出会い、新たなにぎわいが生まれる。



物産展



平面イメージ



展示



会議

シーン実現のための仕掛け

にぎわい・文化・つながりを生みだすための 建築面、設備面での工夫。

シーン実現のための仕掛け-1 可動建具

【可動建具】

- ・ホールと広場の間仕切りを可動式にすることで、ホール⇔広場⇔まちの連続性を高める。
- ・ ホール内での盛り上がりがまちに伝播したり、逆にまちの賑わいをうけてホール内に引き込んだり。



水平折れ戸の事例-1



水平折れ戸の事例-2

シーン実現のための仕掛け - 2 移動観覧席

【移動観覧席】

- ・壁面に収納・展開可能な移動観覧席を設けることで、会議利用からイベント対応まで幅広い利用を可能とする。
- ・ 演劇やコンサートなどでは、固定ステージに捉われず、新しい演出も可能。



移動観覧席の参考イメージ1(壁面収納時) 移動観覧席の参考イメージ2 (展開時)



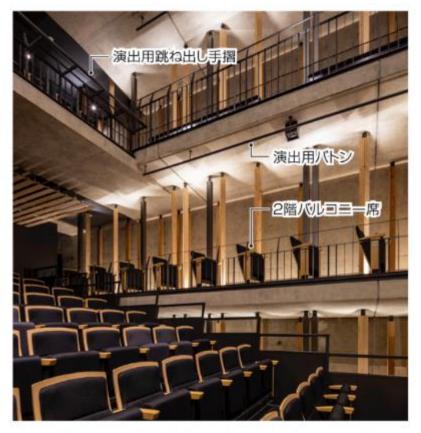


移動観覧席の参考イメージ3 (展開+スタッキングチェア)

シーン実現のための仕掛け-3 バルコニー席・演出用バトン

【バルコニー席+演出用バトン】

・ ホール 2 階席の一部にバルコニー席や演出用バトンを設けることで、イベント時の観覧席利用だけでなく演出の幅を広げる。



バルコニー席+演出用バトンの参考イメージ

シーン実現のための仕掛け-4 プロジェクション設備

【プロジェクションマッピング】

- ・プロジェクションマッピングが可能な映像設備の設置を検討。
- ・ 箱型のホールだからこそ壁面をスクリーンに、ダイナミックな演出が可能になる。



プロジェクションマッピングのイメージ

シーン実現のための仕掛け - 5 ZEB (省エネ)

【ZEB Ready(省エネ)】

- ・ にぎやかなイベントを創る一方で、よりサステナブルな施設とするために、ZEB Ready(エネルギー消費量が一般的な建物の 50% 以 下)以上の省エネ水準を目指します。
- ・ ゼロカーボンシティを目指す福島市の脱炭素化のシンボルとなる。





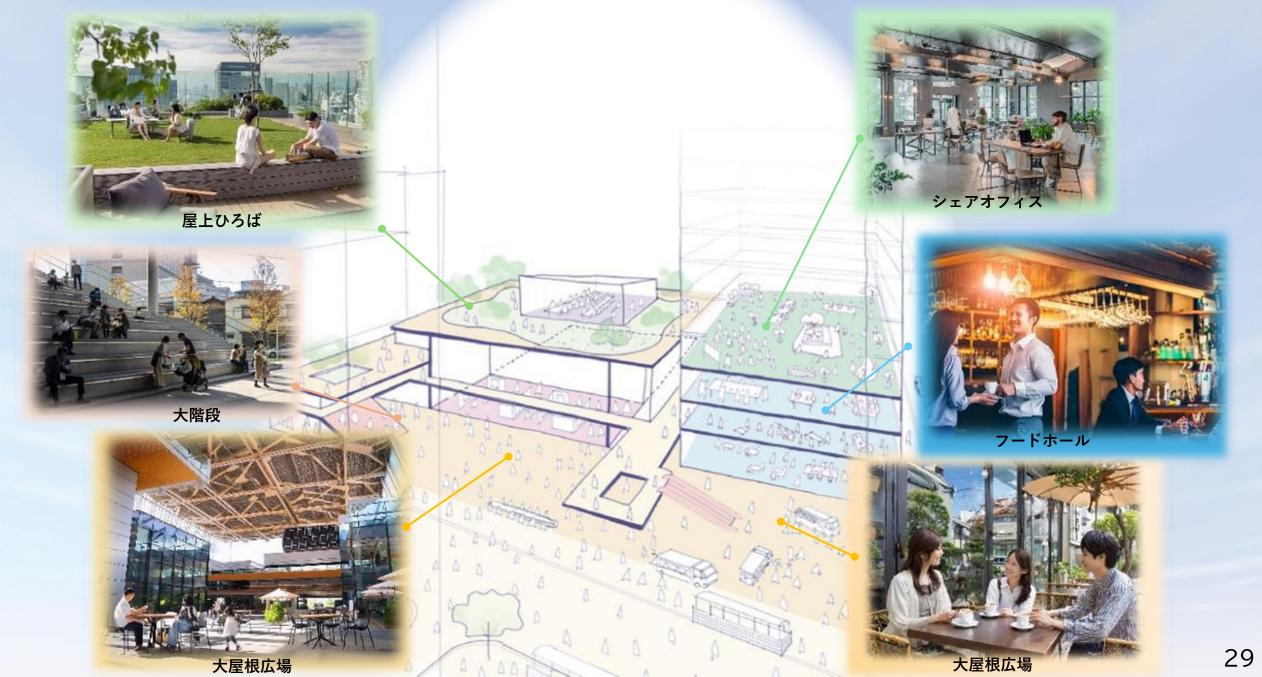




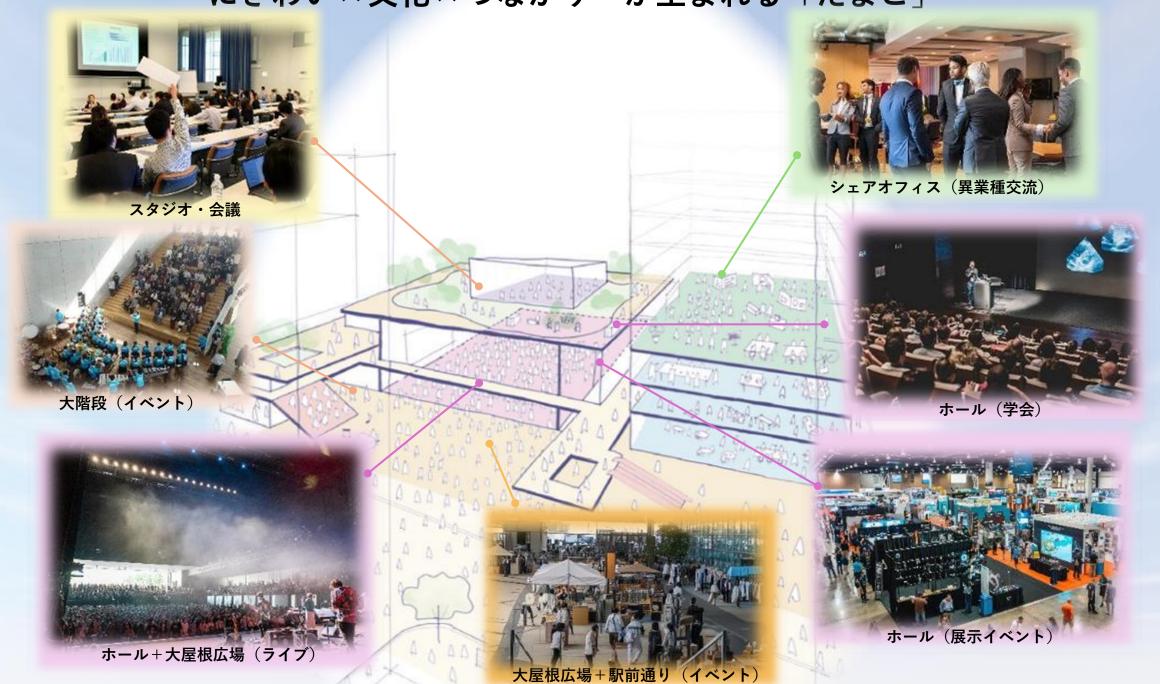
サステナブルな施設のイメージ

ここから生まれる新しいまちの風景

にぎわい×文化×つながり が生まれる「たまご」



にぎわい×文化×つながり が生まれる「たまご」



ホールと大屋根広場の利用のイメージ



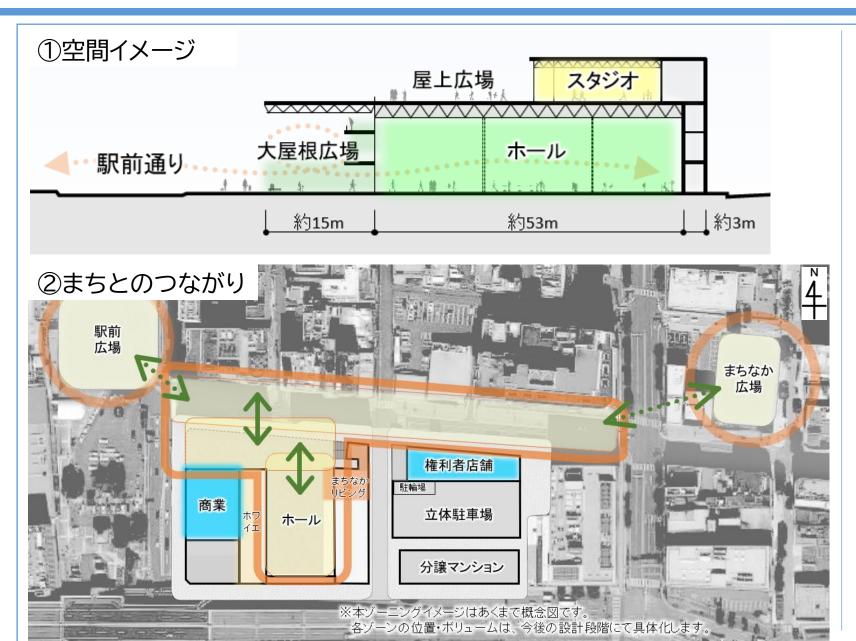
ホールと大屋根広場の利用のイメージ



ホールと大屋根広場の利用のイメージ



配置・断面等のイメージ



【構造·階数·面積規模】

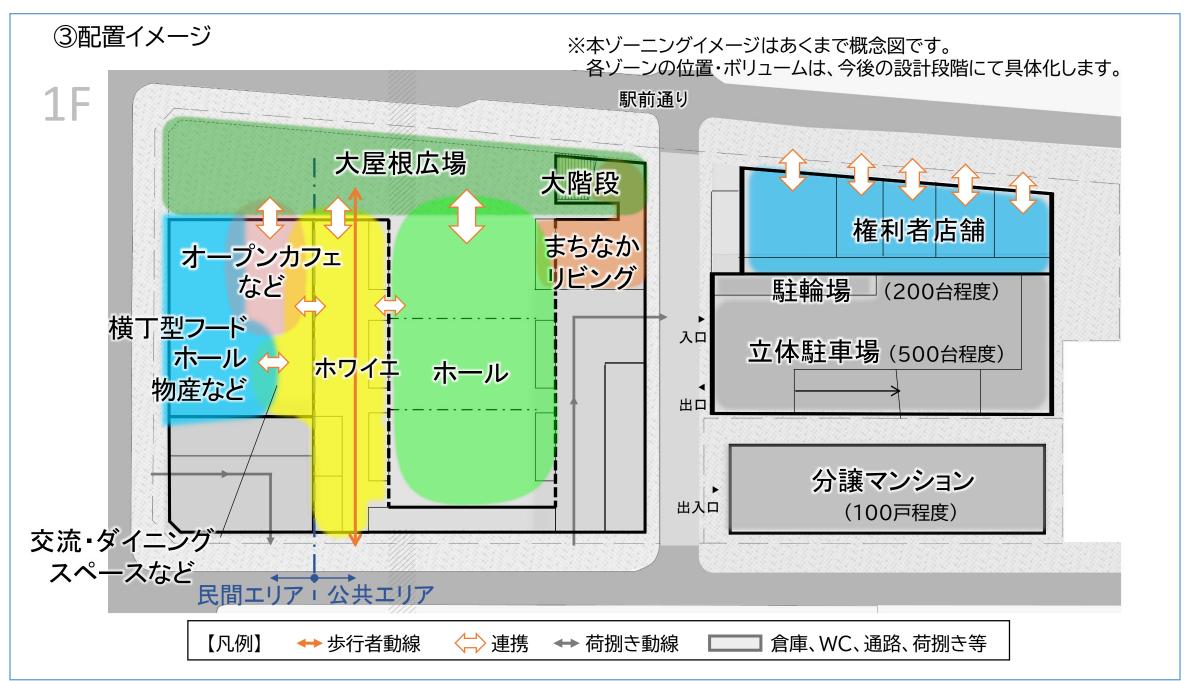
商業·事務所棟····鉄骨造·10階程度 17,500㎡程度

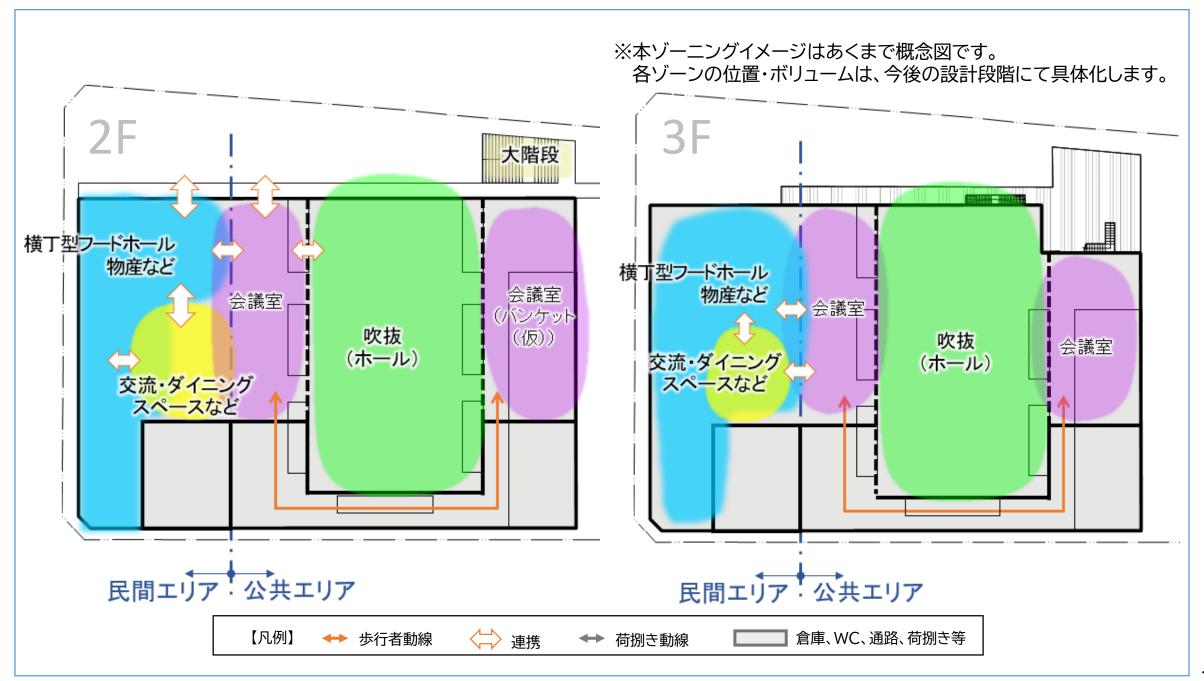
住宅棟・・・・・・・鉄筋コンクリート造・

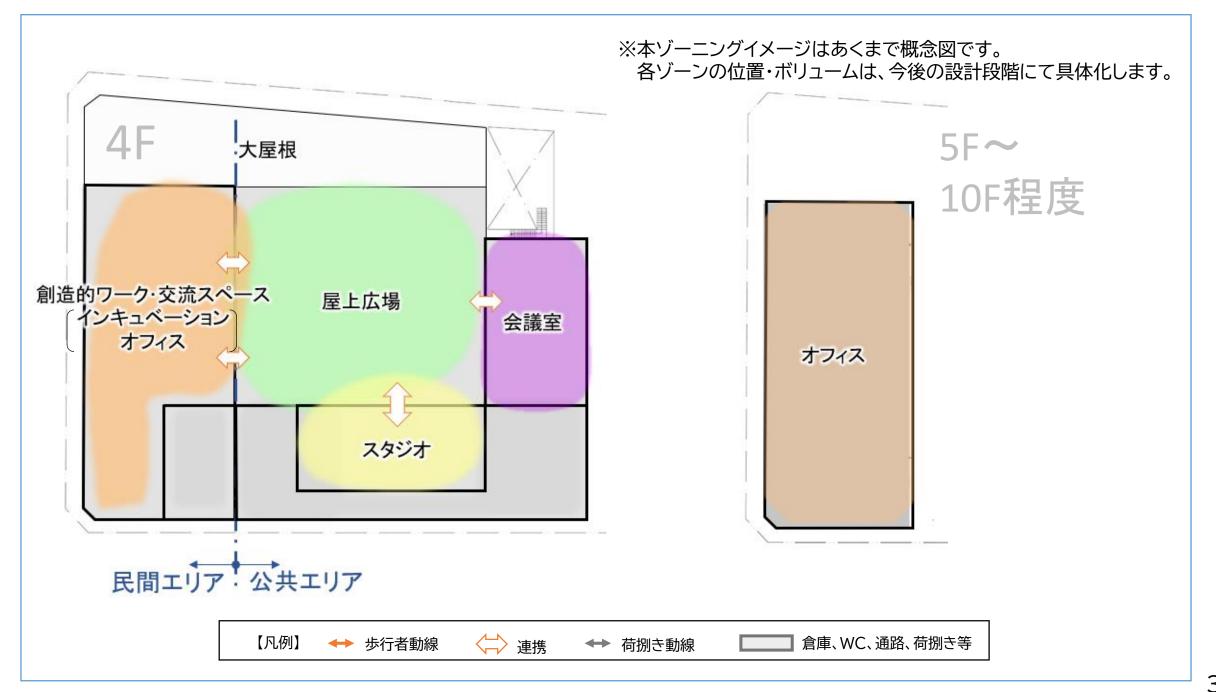
13階

9,700㎡程度

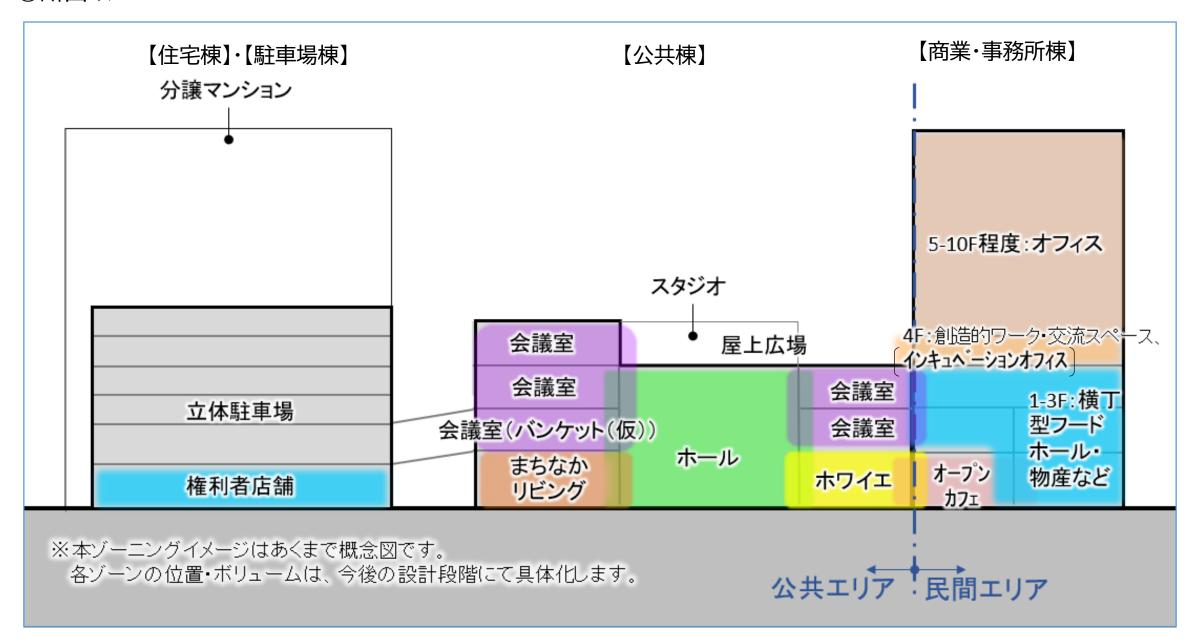
駐車場棟······鉄骨造·6階 16,000㎡程度





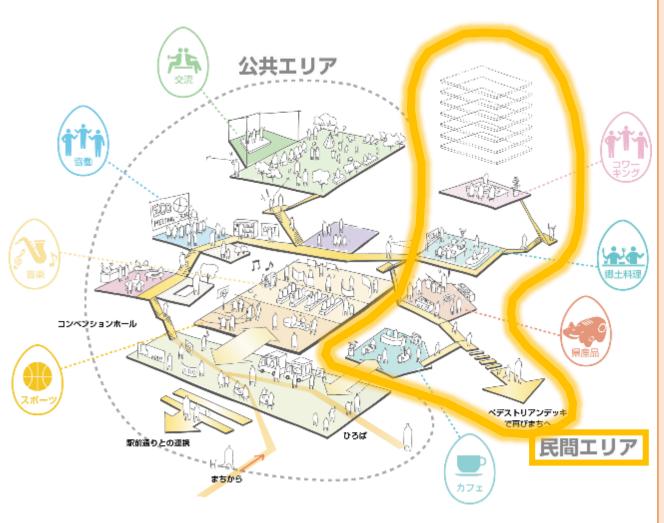


④断面イメージ



商業・事務所棟(民間エリア)の施設イメージ

■施設全体イメージと、展開予定のコンテンツ案



※展開するコンテンツは予定であり、内容や位置等は変更になる可能性があります。

商業機能(飲食、物産など)





▲福島の美味しい食文化と、美味しいお酒とを気軽にワイワイ楽しめる新しいタイプの横丁型フードホール







▲福島自慢の特産品に出会える常設の物産展 (別途、公共エリアにおいても特産品やテーマ別の展示イベントが可能)



▲開放感のあるオープン テラスを設置したカフェ

業務機能



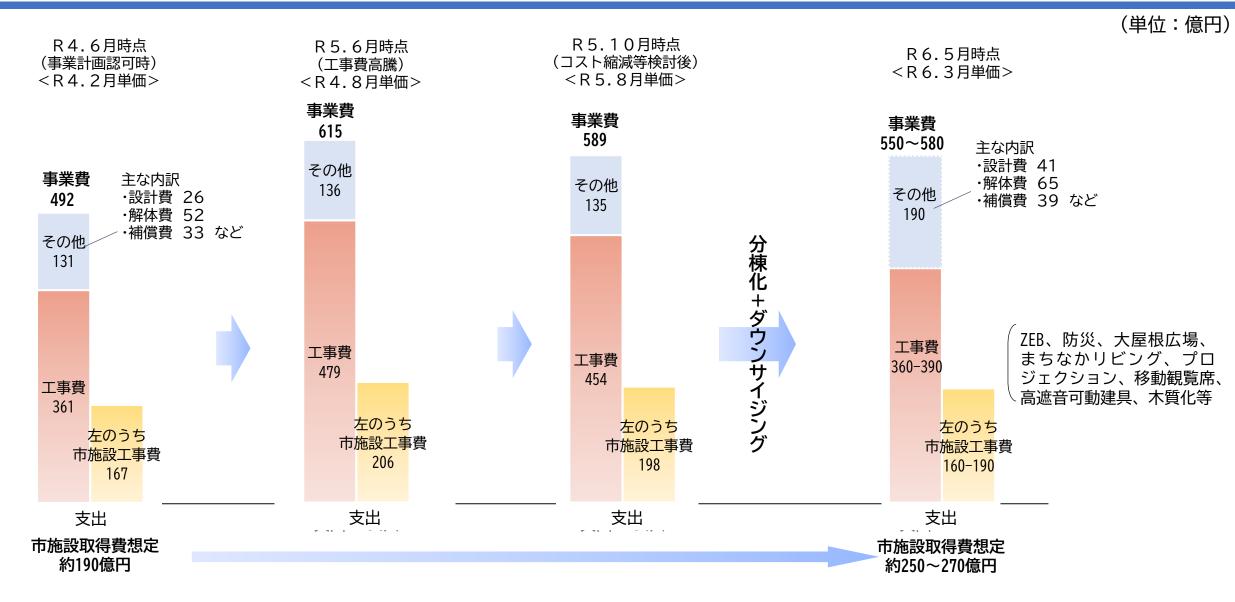


▲オフィス+インキュベーション施設

今後のスケジュール(予定)

	2024 5月 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11
再開発全体	基本	設計・実施設計 都市計画決定変更、 事業計画変更、 権利変換計画変更等の		建築工事		
保留床取得			市施設(保留床)	に向けた調整・取る	得	開館
施設の 管理運営		g補者選定準備 候補者選定	開館準	備、会議・催事誘	致等	
MICE 機能の強化		コンベンションビ	`ューローの整備・	都市ブランディン	グ	

総事業費等の推移 (試算)



※事業費は、設計前の段階であり補助協議未了のため、収入内訳を示すことが困難 ※市施設取得費は、補助金額が算出困難な中での粗々の試算

P41(修正)

見直しによる公共・民間負担への影響

(2/2全員協議会)

- テナント交渉において、再開発 組合が提示する賃料と、テナント 側が求める賃料の乖離が大きく、 ランニング収支が成り立たない ことから、再開発組合として経 費負担を下げる必要が生じてい た
- 工事単価の高い市施設を含む 複合施設の共用部分について、 管理費・修繕積立金等を組合側 も負担していたことから、その負 担軽減を図り、賃料水準を下げ るため分棟化を検討

今回の試算における共通経費の按分について

共通経費の按分は、設計が固まったのち補助金額など様々な条件を考慮して行う必要があるが、今回、以下の考え方で粗々の試算。

分棟化による公共の特殊な構造等の影響解消、ホテル見送り・商業規 模縮減等により、民間側の「専有部分」工事費がほぼ半減。

一方、分棟化により市施設の専有部分が明確化された結果、<mark>公共側の「専有部分」工事費は2割程度増加</mark>。

こうした影響により、試算の基礎となる「専有部分」の面積や工事費が大きく変動するため、公共・民間の比率は、従前が概ね 1.2 : 1 に対し、見直し後は概ね 2.9 : 1になるものと試算。

従前 1.2:1 → 見直し後 1.2×1.2倍:1×0.5倍 = 2.9:1

以上により、共通経費の負担割合を変更。また、共通経費(解体費、設計費等)自体が増加。これらにより、公共負担が増加すると試算。

今後、設計見直しを進めるなかで精査する。

福島駅前交流・集客拠点施設の運営に関する考え方について

運営主体について

運営主体に「求める姿」

- ○施設管理に加え、催事の企画運営、まちなかイベントとの連携などソフト面に強い
- ○特に学会や国際会議などのコンベンション機能については、<u>誘致、宿泊、アフターコンベンションなど、</u> 高度かつ多様な業務をこなせる
- ○県外事業者も含める

運営方法について【福島型管理運営事業】

- 1. 民間の専門性や創意工夫を最大限に活用できること
 - 指定管理者制度 + 公共施設等運営権制度
 - ⇒公の施設としての公共性を確保したうえで、民間の専門性や創意工夫を生かすことが可能
- 2. コンベンションを開催するにあたって開業2~3年前から誘致活動(開業準備)できること
 - EOI(Early Operator Involvement)方式 早期からの運営者関与
 - ⇒早期に管理運営主体を選定し、市と施設理念を共有しながら、ともに開業準備を行うことにより開館直後から 交流・集客機能を発揮することが可能
 - ~ これまでの経過 ~
 - R4.12月 「福島駅前交流・集客拠点施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例」を制定
 - R5.2月~ 審査委員会 管理運営方式/実施方針案/要求水準書案などについて協議

経済効果の試算

フレキシブル・ホール整備による大規模なMICEや集客力のあるイベント等の誘致、広場や通りと一体での多様なイベント開催、民間エリアへの整備機能等により、再開発エリア全体で年間約40~50億円+α(※)の経済効果を見込む。

※駅周辺に不足するバンケット機能の導入により、さらなる経済効果が見込まれる

- 1. 市施設の利用等に伴う経済効果
 - ◆フレキシブル・ホールの利用見込(ホールの稼働率を85%として試算)
 - ◆会議室の利用見込
 - ◆大屋根広場や大階段、屋上広場、まちなかリビングの利用見込
- 2. 民間エリアの経済効果
 - ◆横丁型フードホール、物産等での消費見込
 - ◆オフィスワーカーの増に伴うまちなかでの消費見込(飲食、嗜好品等)
 - ◆マンション居住者の増に伴うまちなかでの消費見込(基礎的な家計支出)
 - ◆立体駐車場での利用見込

(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<mark>食の場が相次いで閉鎖</mark>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、<mark>バンケット機能導入の検討・調整</mark>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、コワーキング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、<mark>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</mark>、オフィス ワーカー・リモートワーカー等が<mark>リラックスして新たな発想を得る場ともなる</mark>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、<mark>プロジェクション・マッピング</mark>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

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。公共空間の充実は駅周辺の強みの一つであり、<mark>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</mark>、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、まちなかリ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。

46

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、景勝地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、<mark>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</mark>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産品の販売等

駅周辺には、西口コラッセ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、<mark>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</mark>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。

まちなかリビングは、憩いの場というだけでなく、<mark>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</mark> 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<mark>可能な限り県産材を使用し</mark>、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、<mark>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</mark> 入れも可能な防災機能についてその実現を図る。

今後の課題 (見直し方針(案)より)

(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(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、まちなかリビングなどは、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。

今後の課題 (見直し方針(案)より)

(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。