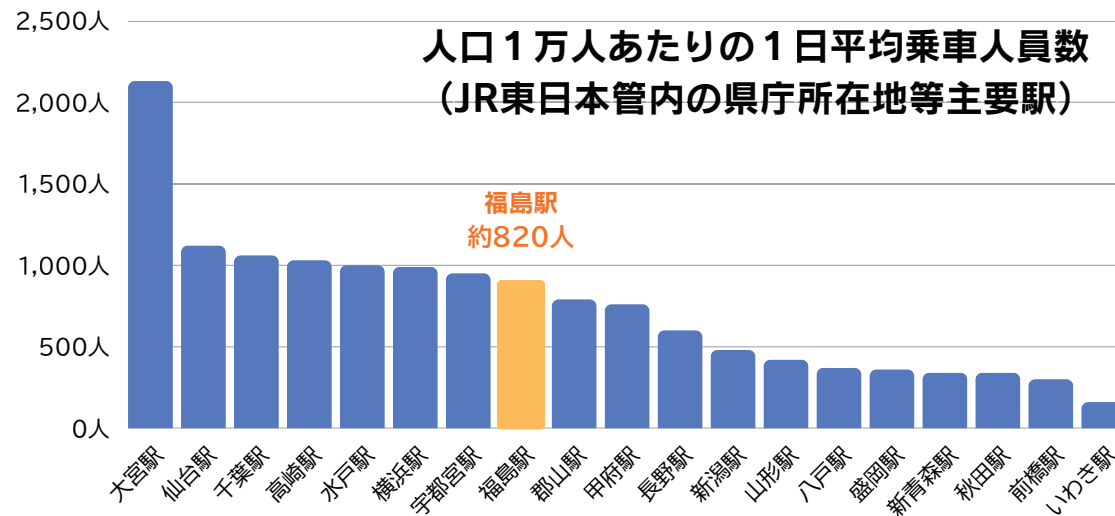


第一部

背景とこれまで

(1) 駅周辺の現状

福島駅の乗車人員数は他都市と比較しても一定規模の利用者を有する**広域交通拠点**である



※JR東日本管内の県庁所在地等主要駅における2024年度の在来線及び新幹線の1日平均の乗車人員数を、それぞれの人口で割ったもの。JR以外の乗車人員は含めていない。

出典：乗車人員数「JR東日本HP 2024年度各駅の乗車人員」

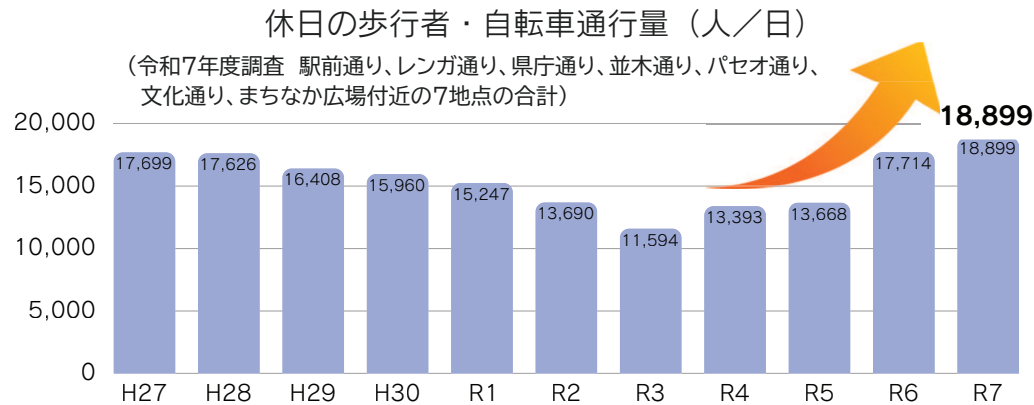
人口「総務省 住民基本台帳 人口・世帯数、令和6年1月1日住民基本台帳(市区町村別)」

福島駅は東日本の県庁所在地等の中心駅と比較しても、人口あたりの乗車人員数は少なくありません。

しかし、新幹線の結節点駅であることを踏まえると、現在のまちなかに滞在を生む機能が不足しているため、そのポテンシャルを十分に発揮できていないと思われます。

(1) 駅周辺の現状

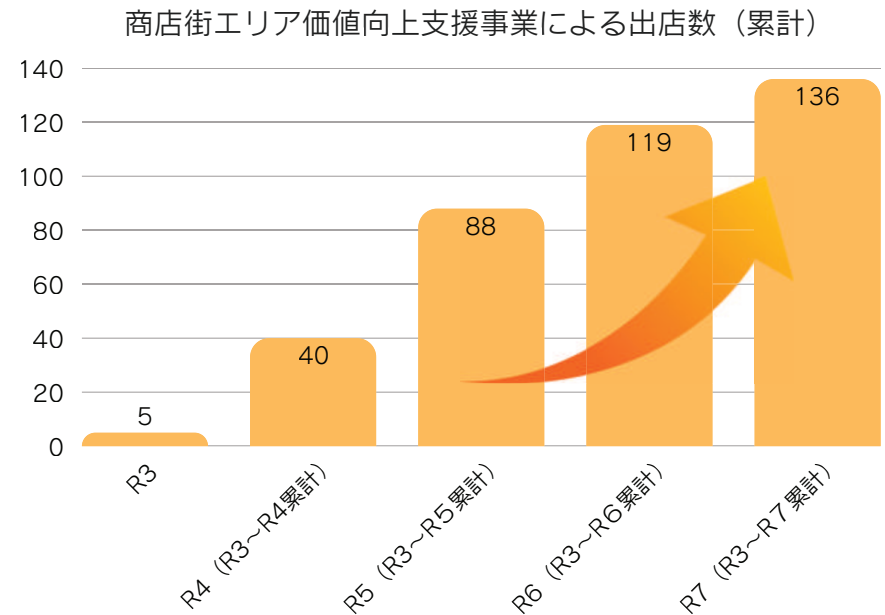
駅前の人流は回復傾向



○増加地点の抜粋

《休日の人流増加地点》	[R6 → R7]	[増加率]
駅前通り	5,820 → 8,777	(50.8%)
まちなか広場前	2,400 → 3,523	(46.8%)
《平日の人流増加地点》	[R6 → R7]	[増加率]
パセオ通り	2,505 → 2,928	(16.9%)
JR福島駅東西自由通路	6,876 → 6,955	(1.01%)

※東西自由通路についても別途調査



市の「商店街エリア価値向上支援事業」(空き店舗活用、新規出店支援など)を活用して新規出店した店舗数。

(2) 駅周辺の課題

① 人材・企業の流出

《01 福島セントランドビル》



- ・1994年10月竣工
- ・B2F/10F
- ・貸床総面積4,165坪

《03 コラッセふくしま》



- ・2003年3月竣工
- ・B1F/13F
- ・貸床総面積1,080坪



この20年、一定規模のオフィスビルは新規供給がなく、企業や人材が外に流出してきました。その結果、雇用やまちの活力に影響が出ています。

“若い人が地元で働き続けられる環境をつくる”ことが企業の成長と発展にもつながります。

(2) 駅周辺の課題

② MICE需要(学会/大会)への対応不足

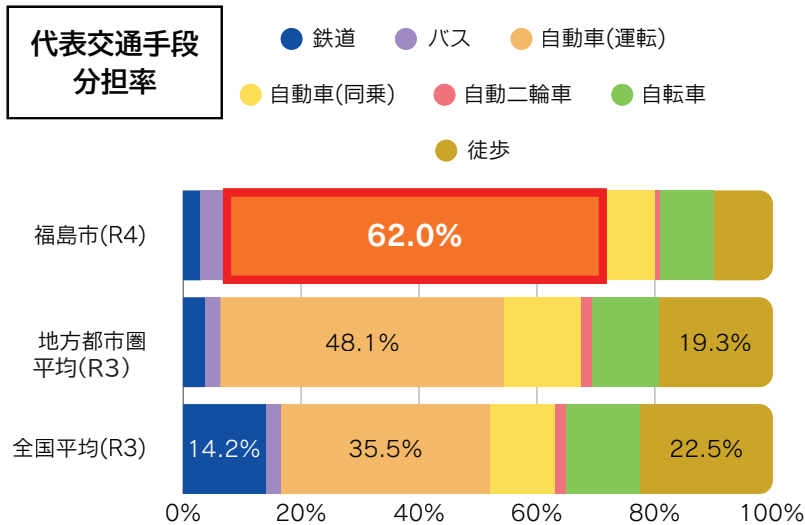
学会名	会場	参加規模
第44回日本骨形態計測学会	コラッセふくしま	150
第45回日本疼痛学会	コラッセふくしま	300
日本放射線看護学会第14回学術集会	コラッセふくしま	350
第37回日本喉頭科学会総会・学術講演会	コラッセふくしま	500
第11回日本小児理学療法学会学術大会	県立医大駅前キャンパス	500
第51回東北腎不全研究会学術集会	ビッグパレットふくしま	500
第40回日本眼循環学会	郡山ビューホテルアネックス	600
第63回全国大学保健管理研究集会	けんしん郡山文化センター	700
第36回日本総合病院精神医学会総会	仙台国際センター	800
第31回日本排尿機能学会	ビッグパレットふくしま	1000
第54回日本皮膚免疫アレルギー学会学術大会	ビッグパレットふくしま	1000
第68回日本甲状腺学会学術集会	ホテルハマツ	1100
第41回日本受精着床学会総会・学術講演会	仙台国際センター	1200
日本歯科保存学会2024年度春季学術大会	仙台国際センター	1300
第42回日本ストーマ・排泄リハビリテーション学会総会	ビッグパレットふくしま	1400
第80回日本食道学会	ホテルハマツ	1400

※2023年以降(コロナ禍後)の状況

参加規模が500名を超えると、市内で対応可能な会場が限られているため、多くが市外・県外で開催されている現状があります。

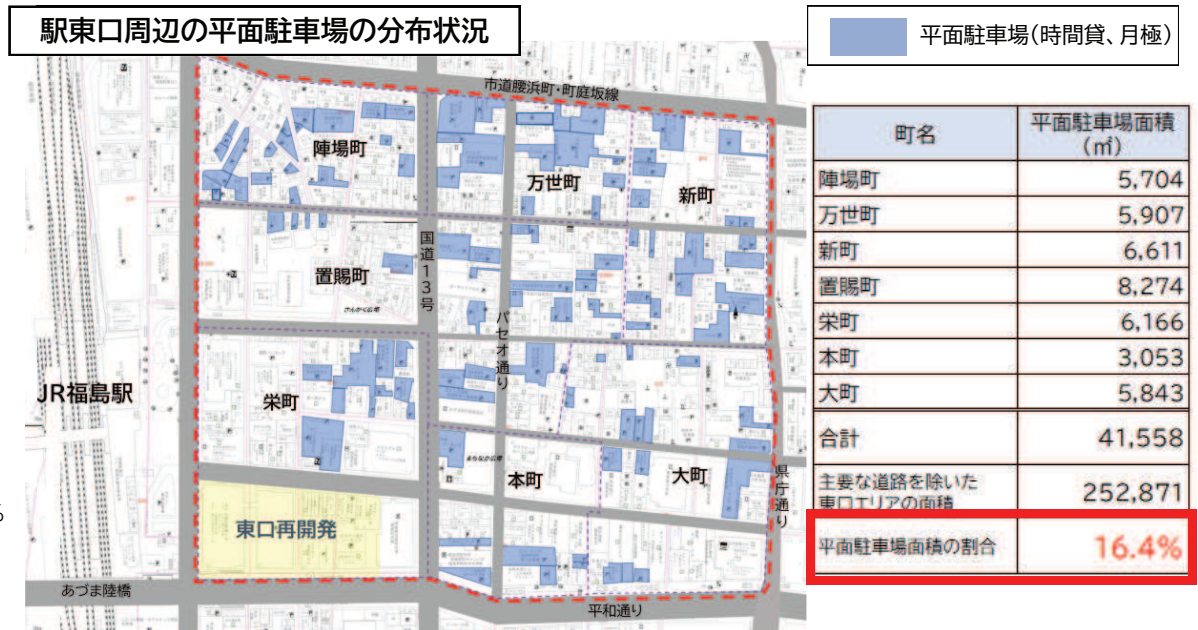
(2) 駅周辺の課題

③ 駐車場や滞在環境など受入基盤



※代表交通手段分担率…特定の目的や地点に移動する際、どの交通手段が最も多く利用されているかを示す指標。

出典:福島市地域公共交通計画、国土交通省「全国都市交通特性調査集計結果」



福島市は自動車利用率が非常に高い。昨今の物価高騰で建物の建築が進まず、駅東口エリア(赤破線)においても、2割弱の土地が平面駐車場であり、低未利用地が多い状況にある。一方で、小規模駐車場が散在しており「探すのに時間がかかる。狭くて入庫も不便。」との声も多い。

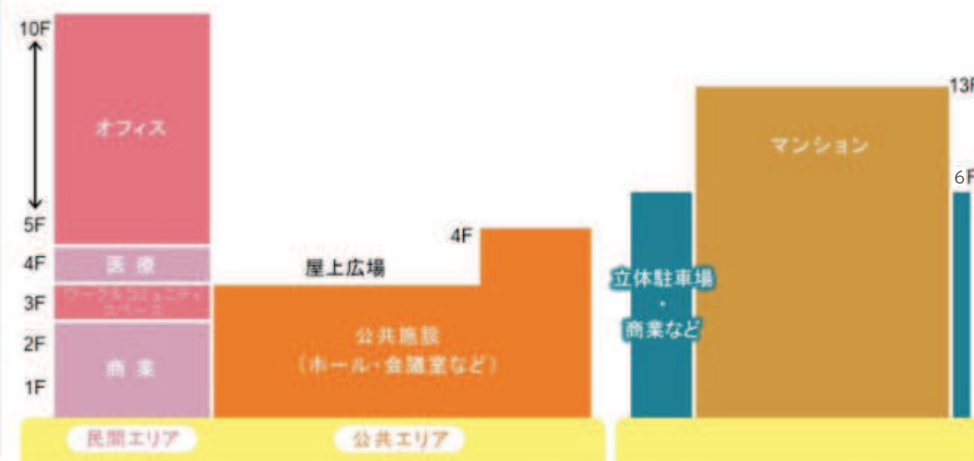
(3) 再開発事業の概要

(令和7年7月概成の基本設計に基づく
配置イメージ)

■ 平面イメージ



■ 断面イメージ



※基本設計概成時点

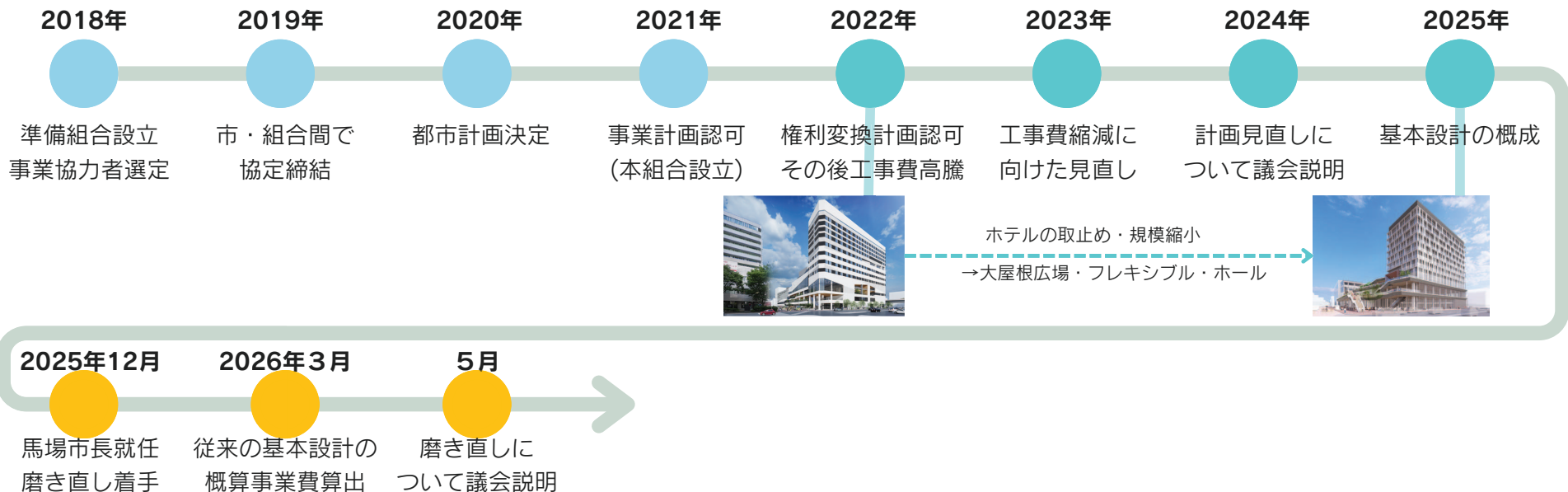
民間と市が連携し、
商業・医療・オフィス／ホール・会議室／駐車場／マンションなどを駅前に整備する

(4) これまでの議論と経過

駅前価値の最大化を重視して議論

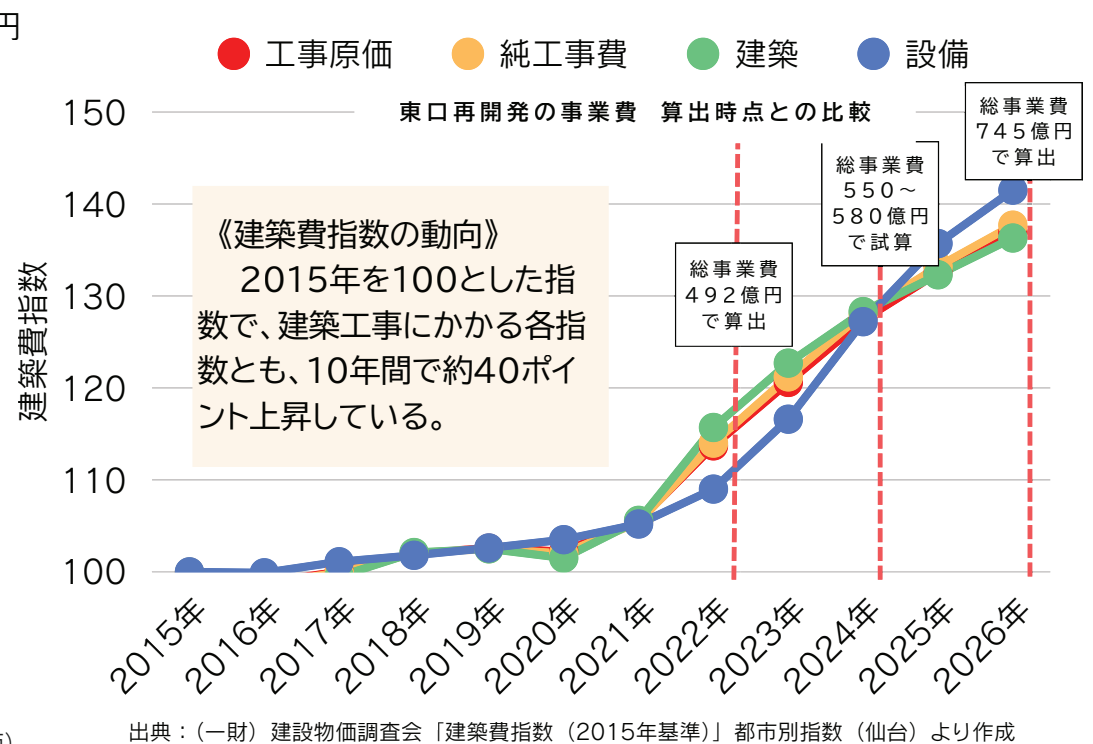
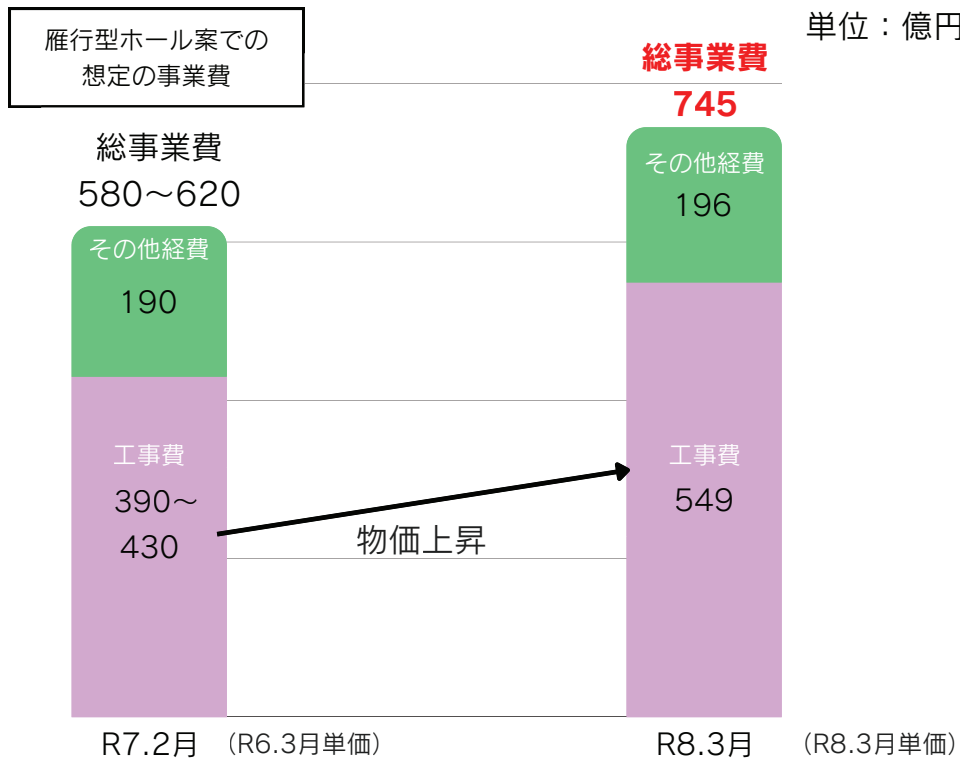
2022年頃までは順調に推移したが、その後、工事費高騰により厳しい状況が続く

当初計画から用途見直しやボリュームダウンを実施
駅前という環境を最大限有効活用することを重要視



(4) これまでの議論と経過

工事費の高騰による概算事業費の上昇



(4) これまでの議論と経過

令和8年3月時点の概算事業費の算出

総事業費		(単位：億円)		市取得費の内訳 (単位：億円)		
項目	金額	項目	金額	項目	基本設計概成時	
支出金	工事費	549	補助金	335	工事費	214
	調査設計費	39	保留床処分金(市取得分)	347	共通経費	118
	解体費等	73	保留床処分金(オフィス床)	18	土地代	15
	補償費	38	参加組合員負担金(住宅棟)	45	市取得費合計	347
	事務費・利息	46				
事業支出合計	745	事業収入合計	745			

令和7年7月に概成した基本設計に基づき、令和8年3月に算出された概算事業費
 ※内訳の金額は補助控除後

設備関連を中心に建築工事費が上昇した結果、当初見込み(総事業費：580～620億円、市取得費270～300億円)を超える額となり、一定の見直しが必要になった。