

まちづくり タウンミーティング with Youth

～再開発はどうなっているの？
駅周辺はこうあってほしい！～



令和6年3月23日(土) 午後1時30分～
キョウワグループ・テルサホール 3階 あぶくま

まちづくりタウンミーティング

【スケジュール】

13:30 開会

～ 事業説明 ～

14:00～ 各グループに分かれてワークショップ 開始
あづま(A・B)、しのぶ(C・D)

15:20～ 全体発表(3階 あぶくま)

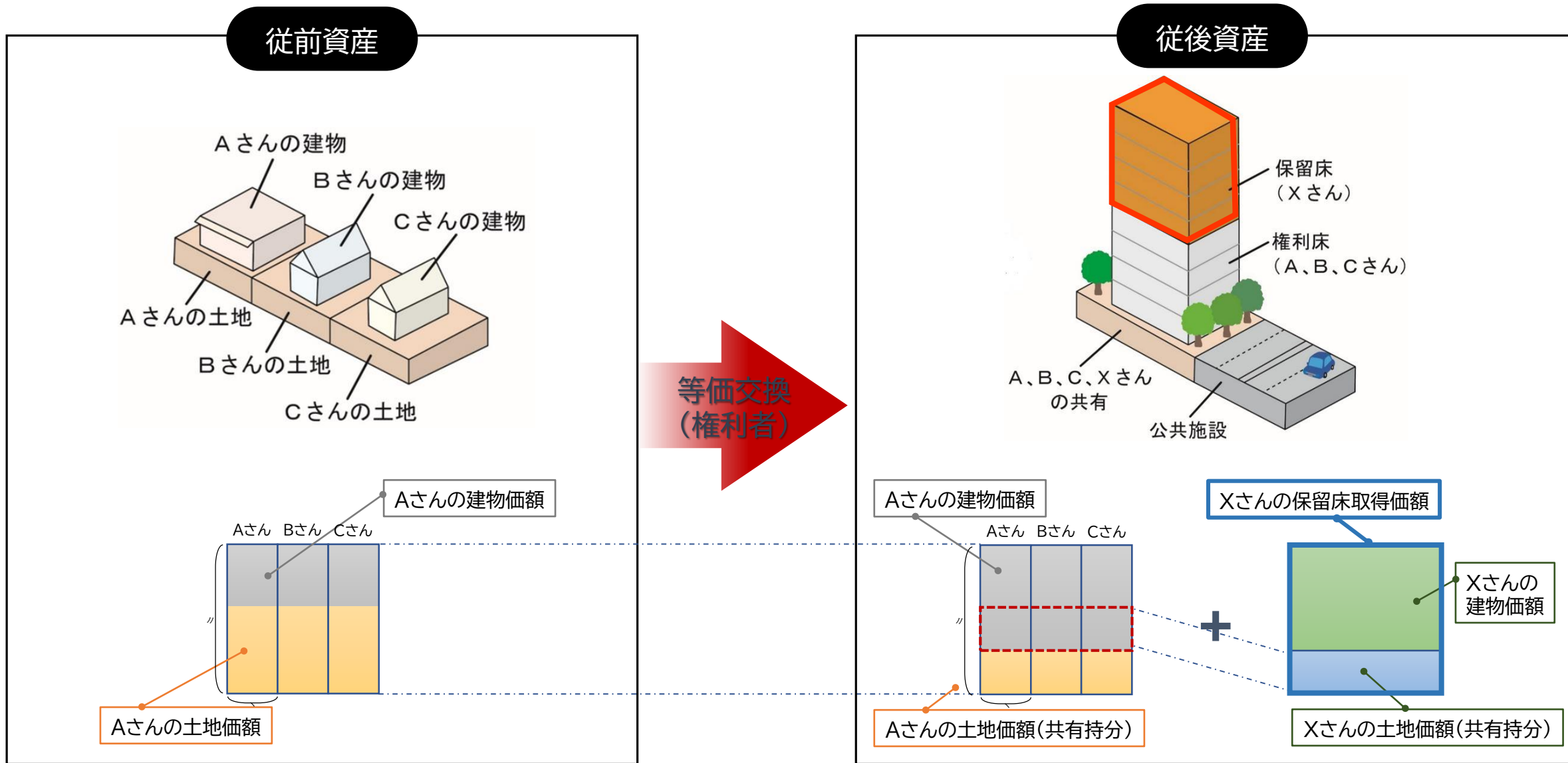
15:40 閉会

【ご説明する内容】

1. 再開発ってな～に？ (P2～6)
2. 東口再開発を取り巻いている状況 (P7～14)
3. 再開発の中の公共施設の見直し案 (P15～20)
4. 駅周辺などの取り組み (P21～27)

1 再開発事業の仕組み（権利変換）

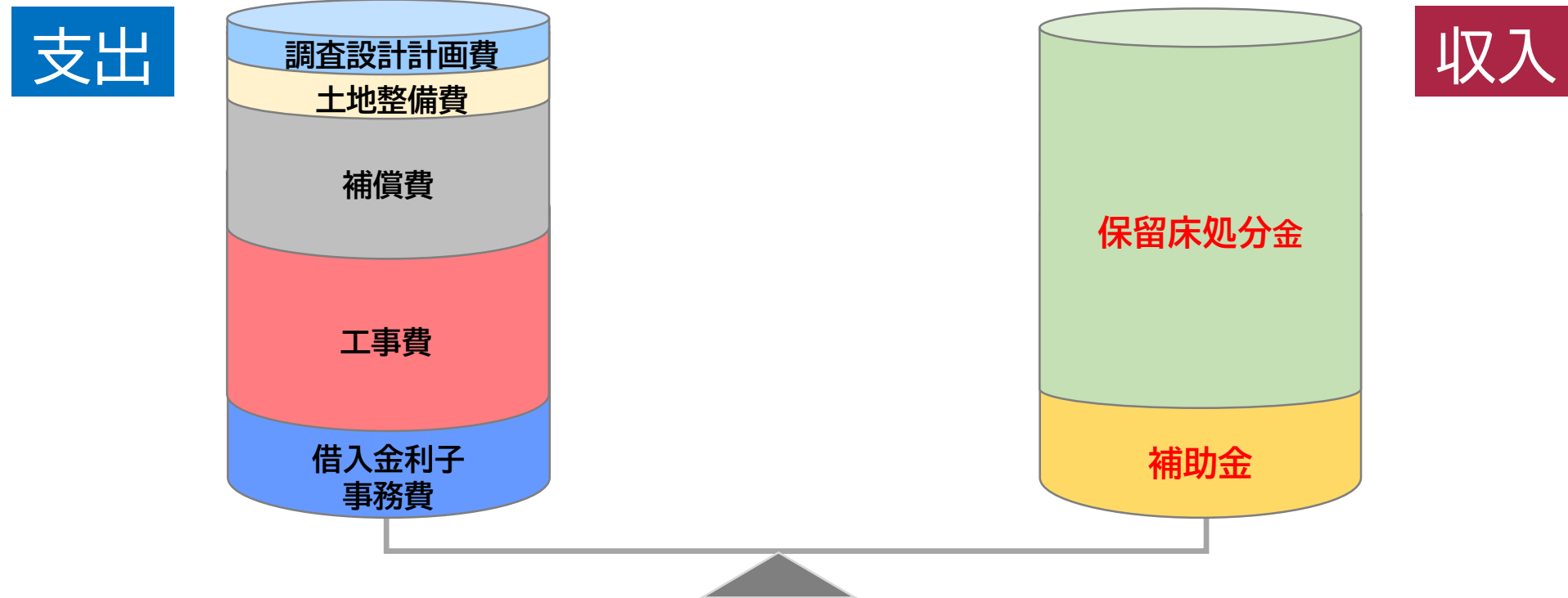
-2-



等価交換とは、具体的には、権利者の『従前資産の価額＝従後資産の価額』

1 再開発事業の仕組み（事業収支）

-3-

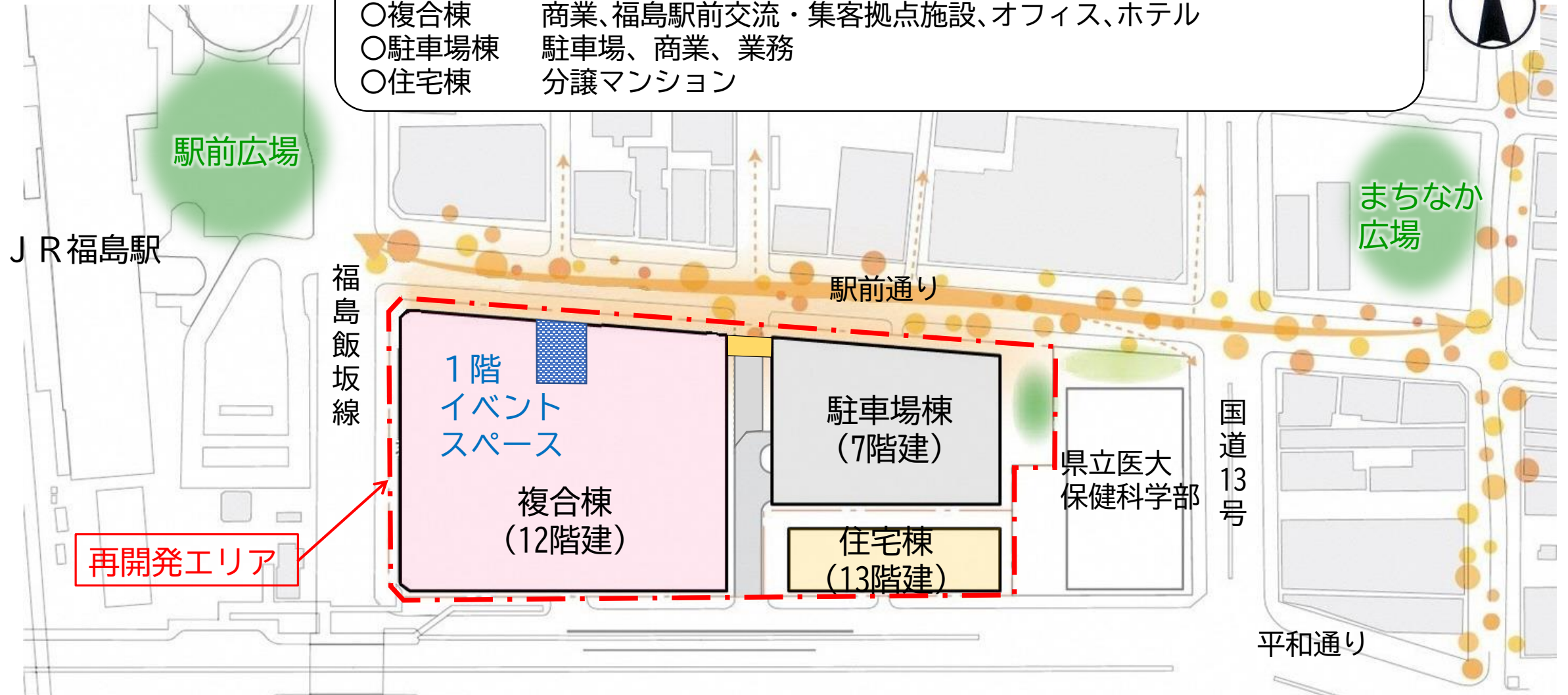


- 再開発事業の事業費は、「保留床処分金」「補助金」で賄われる。
- 権利者の持出しはなく、銀行からの借入れ等により資金を調達する必要はない（上図の「借入金利子」は、つなぎ資金の借入れによるもの）。

※権利者は、土地の権利の一部を保留床取得者に譲渡するかわりに権利床を取得する。

【R4.5月時点】

○事業費	約492億円【補助金約244億円 ※国1／2、県・市1／2】		
○敷地面積	約1.4ha	○延床面積	約72,540㎡
○複合棟	商業、福島駅前交流・集客拠点施設、オフィス、ホテル		
○駐車場棟	駐車場、商業、業務		
○住宅棟	分譲マンション		



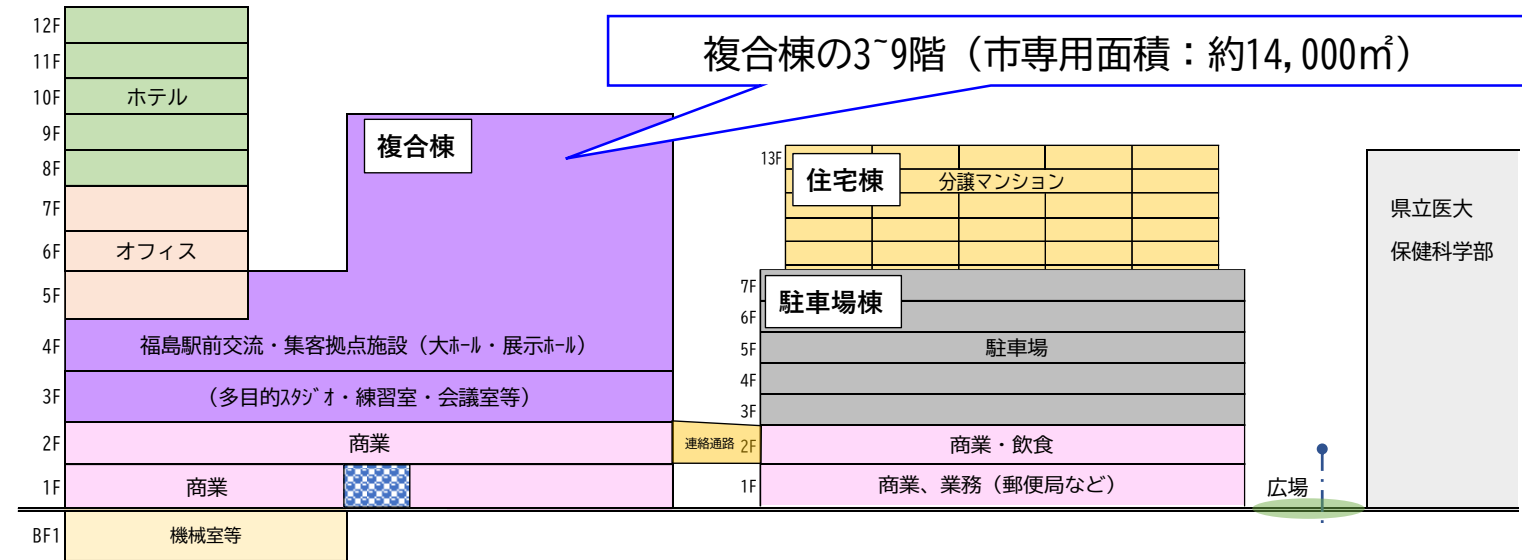
施設概要

【R4. 5月時点】

構成	機能
大ホール・展示ホール	大ホール時…1,500席程度 展示ホール時…ロビー・ホワイエ含め3,000㎡程度 大ホール・展示ホール併用…800席程度、2,300㎡程度 ⇒ 最大3,000人規模の催事が可能
多目的スタジオ	300㎡程度
練習スタジオ	20～40㎡程度を2室
会議室（大・中・小）	大・中・小会議室



※大ホールのイメージ



※イメージパース

東口再開発における「駅前交流・集客拠点施設の整備に関する考え方」

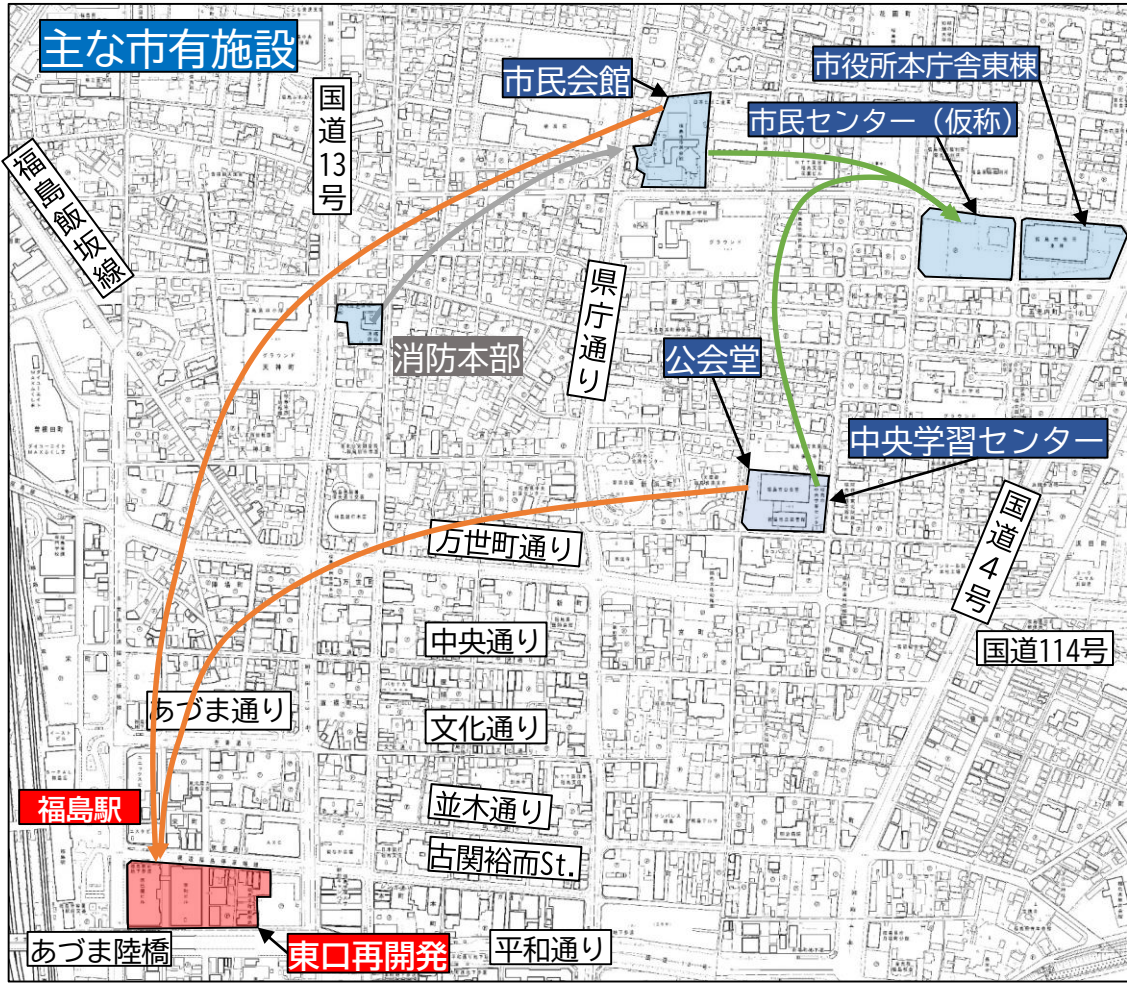
市民会館・公会堂・消防本部など
市民にとって重要な施設が耐震性不足や老朽化

(コンベンション機能等について、建替え等のプロジェクトを単独で検討するのではなく)賑わい創出や交流人口拡大の観点から駅前(福島市中心市街地将来ビジョンに関する提言書)

人口が減少するなか、将来にわたり持続可能な量と質に転換するとともに、交流人口拡大や市民の利便性向上のため中心市街地に再編を(福島市公共施設の戦略的再編整備に関する提言書)

中心市街地が県都にふさわしい魅力的な広域拠点となるよう、
本市集客施設の中核である市民会館・公会堂に替わる施設を
福島駅東口に整備

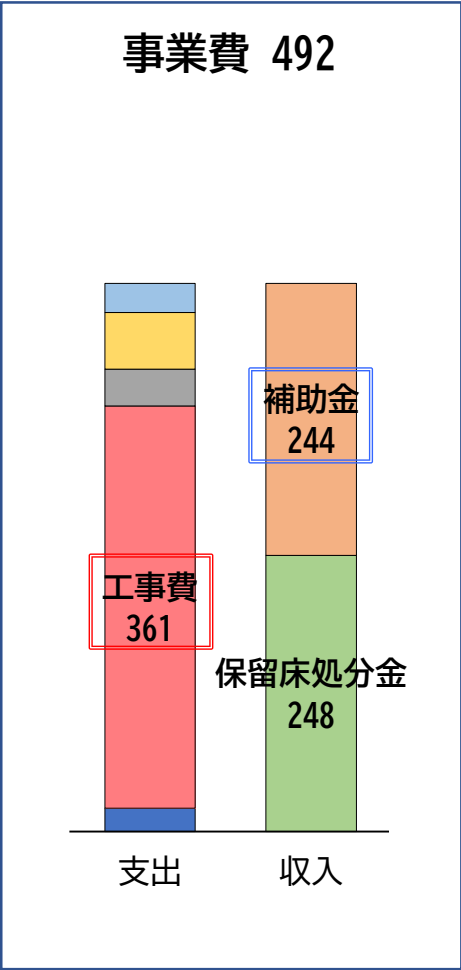
再開発で整備される民間施設との連携を図りながら、
この施設を核として人の流れをつくってエリアの価値を高め、
周辺への民間投資を呼び込み、賑わいをつくっていく



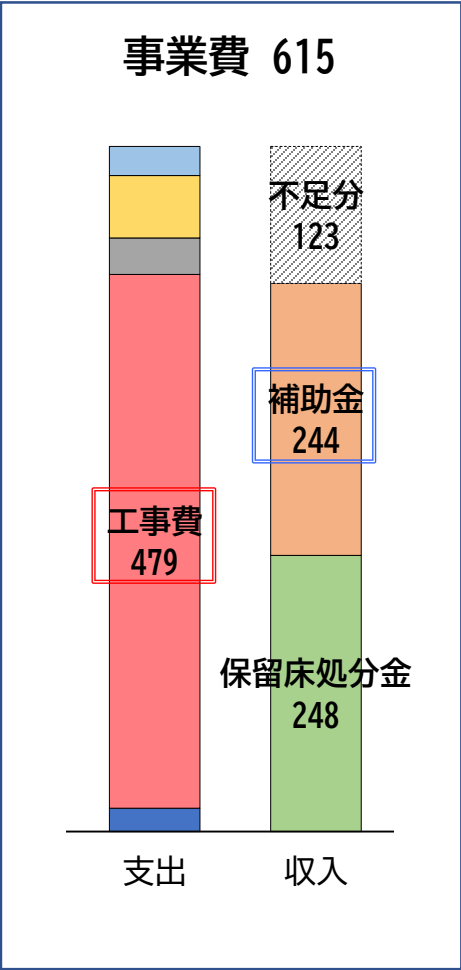
市民会館の一部機能+公会堂→東口再開発
中央学習センター+市民会館の一部機能→市民センター(仮称)
消防本部→市民会館 ※消防は現位置建替え不可(業務継続のため)

(単位：億円)

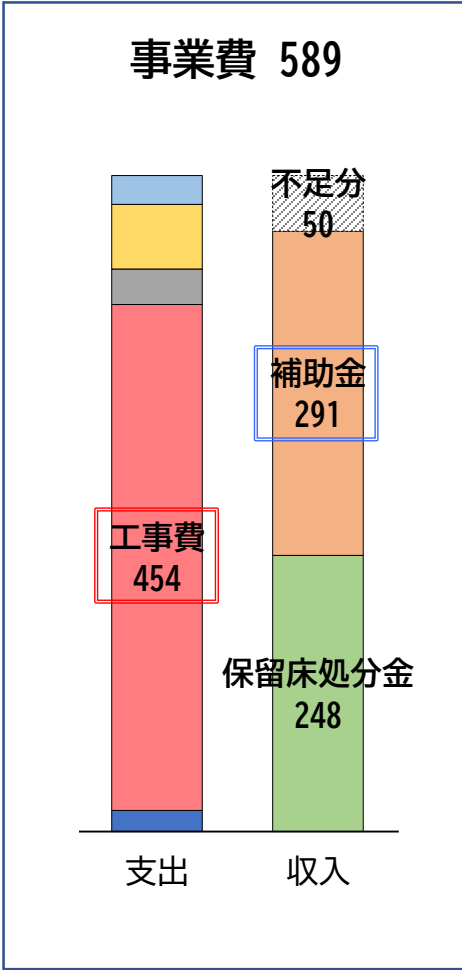
R 4. 6 月時点
(事業計画認可時)



R 5. 6 月時点
(工事費高騰)



R 5. 1 0 月時点
(コスト縮減等検討後)



使用資材の変更 ▲17億円
施設計画の再調整 ▲8億円
補助金の増※ +47億円
(R5. 6月全員協議会後の検討)

※工事費増に応じた補助金の上乗せ、
新たな補助金の導入

①不動産市況について【商業】

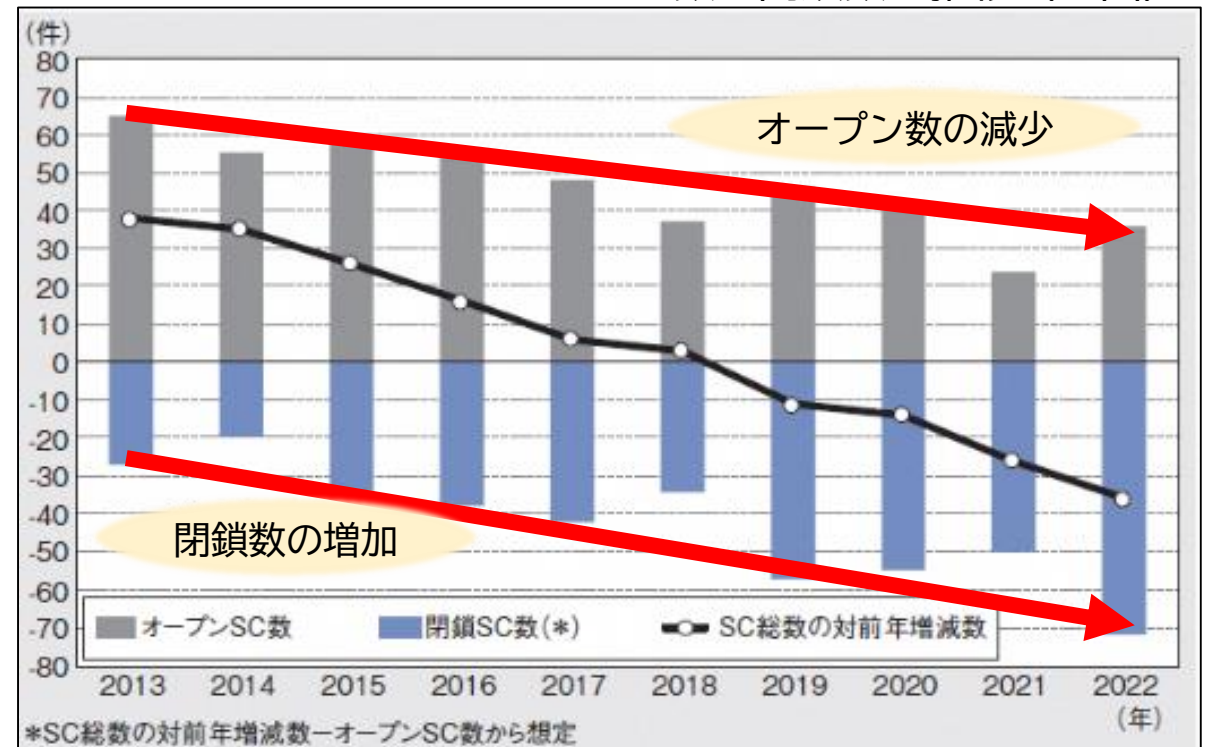
■全国的な業種・業態の変化

- 直近約10年間のテナント業種別の販売額は、比較的賃料の安い郊外に多いドラッグストアや食品スーパー、家電量販店の伸びが大きく、**衣料品店や百貨店の落ち込みが大きい。**
- 全国的に、**大型商業施設（ショッピングセンター）**の数は2018年をピークに減少に転じており、**閉鎖店舗数は拡大基調が続いている。**EC（eコマース）市場の拡大や人口減少、高齢化等により実店舗が過剰になっていることが要因とみられる。

■全国的な店舗運営のコスト増加

- 昨今の水道光熱費の高騰や人件費の高騰により、店舗運営にかかるコストが全国的に増大している。

ショッピングセンターのオープン数・閉鎖数の推移（全国）



▲日本ショッピングセンター協会「SC 白書」より

大型商業施設を取り巻く事業環境は全国的に悪化しており、適正な施設ボリュームは縮小している。

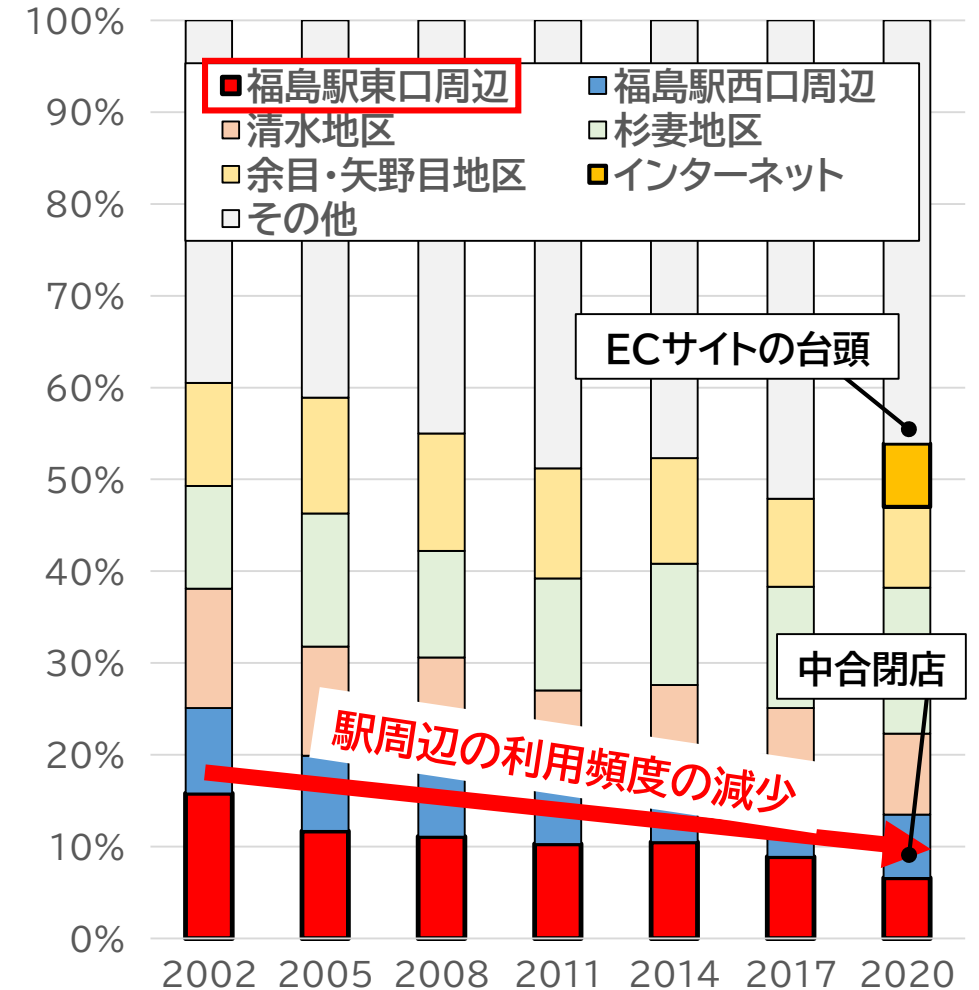
①不動産市況について【商業】

■福島市における商圈の変化

- 利用頻度の高い買い物場所について、2000年代初頭は福島駅東口周辺が上位に上がっていたが、以降、主要な商圈が南福島・北信地区等をはじめとした郊外や、仙台市・郡山市等の市外に移行し、コロナ禍も相まってEC(eコマース)サイトも台頭したことから、福島駅前の競争力は相対的に弱まっている。
- さらに、市民の自動車利用が多いこともあり、ロードサイドに店舗が集積する傾向が年々強まっている。

近年、福島市における商圈は駅前から郊外やEC(eコマース)に移行している。

福島市における商圈の推移



▲福島市 第15回消費購買動向調査結果報告書より

①不動産市況について【ホテル】

■コロナショックによる市場への打撃

コロナにより大きな打撃を受けたホテル市場は、コロナ禍の収束に伴い回復しつつあるが、とりわけ福島県におけるホテル需要の回復は遅れている状況にある。福島市内においては宿泊者数、稼働率ともに一定の回復が見られるものの、まだなおホテル事業者の取り組み姿勢は慎重な傾向。

・ 宿泊者数

	2023年平均(人)	2019年平均(人)	2019年比
全国	47,552,594	45,269,657	5%
福島県	816,424	955,320	-15%
宮城県	804,046	869,858	-8%
山形県	371,302	449,527	-17%
秋田県	244,917	300,002	-18%
岩手県	474,006	494,959	-4%
青森県	365,629	374,947	-2%
参考:福島市	61,659	64,034	-4%

▲観光庁観光統計 宿泊旅行統計調査 より抜粋

2023年と、コロナ禍前の延べ宿泊者数の比較。
全国平均ではプラスに転じた中、福島県は-15%と、回復が鈍い。

【参考】福島市における宿泊者数の2019年比は-4%

・ 客室の稼働率

	稼働率	全国順位
全国	60.0%	—
福島県	44.9%	44位/47位
宮城県	64.0%	9位/47位
山形県	50.8%	34位/47位
秋田県	55.8%	26位/47位
岩手県	59.0%	14位/47位
青森県	64.4%	8位/47位
参考:福島市	71.3%	—

▲観光庁観光統計 宿泊旅行統計調査 より抜粋

2023年9月におけるホテル稼働率と、全国順位。
全国的にみても稼働率が低い状況。

【参考】福島市における同月の稼働率は71.3%

①不動産市況について【ホテル】

■物価高騰によるホテルへの投資控え

昨今の物価高騰により、ホテルの建築コストや、運営に必要な諸費用が高騰し、**全国的にホテル事業者やデベロッパーがホテルの新規投資に対して慎重な傾向**にある。

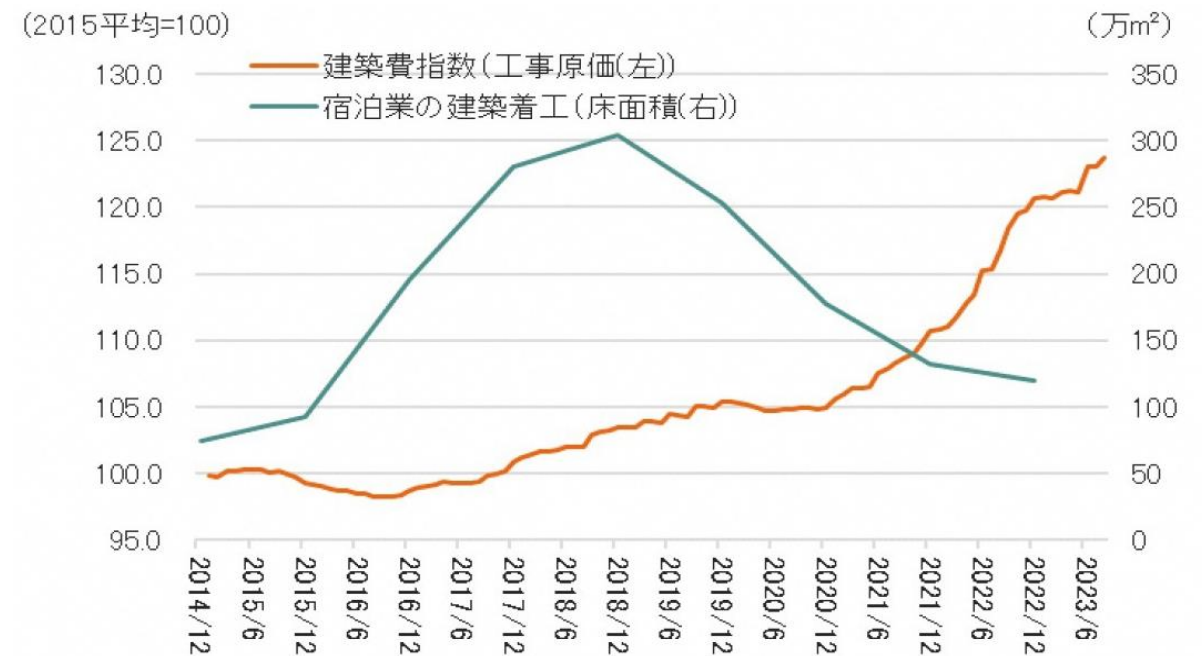
・ ホテル建築コスト

ホテルの建築費は年々高騰しており、特に2020年以降の値上がりが著しい。これに呼応して、宿泊業の建築着工面積は減少しており、ホテルの収支計画が厳しくなっていることが見て取れる。(右図参照)

・ 運営コスト

人件費や水光熱費、食材費等の高騰も、ホテルの経営を圧迫している。
とりわけ人件費の高騰に関しては、コロナ禍に従業員を削減したことで現在人手不足に陥っており、人材確保のために賃上げせざるをえないことも、大きな要因となっている。

ホテルの建築費と着工面積の推移（全国）

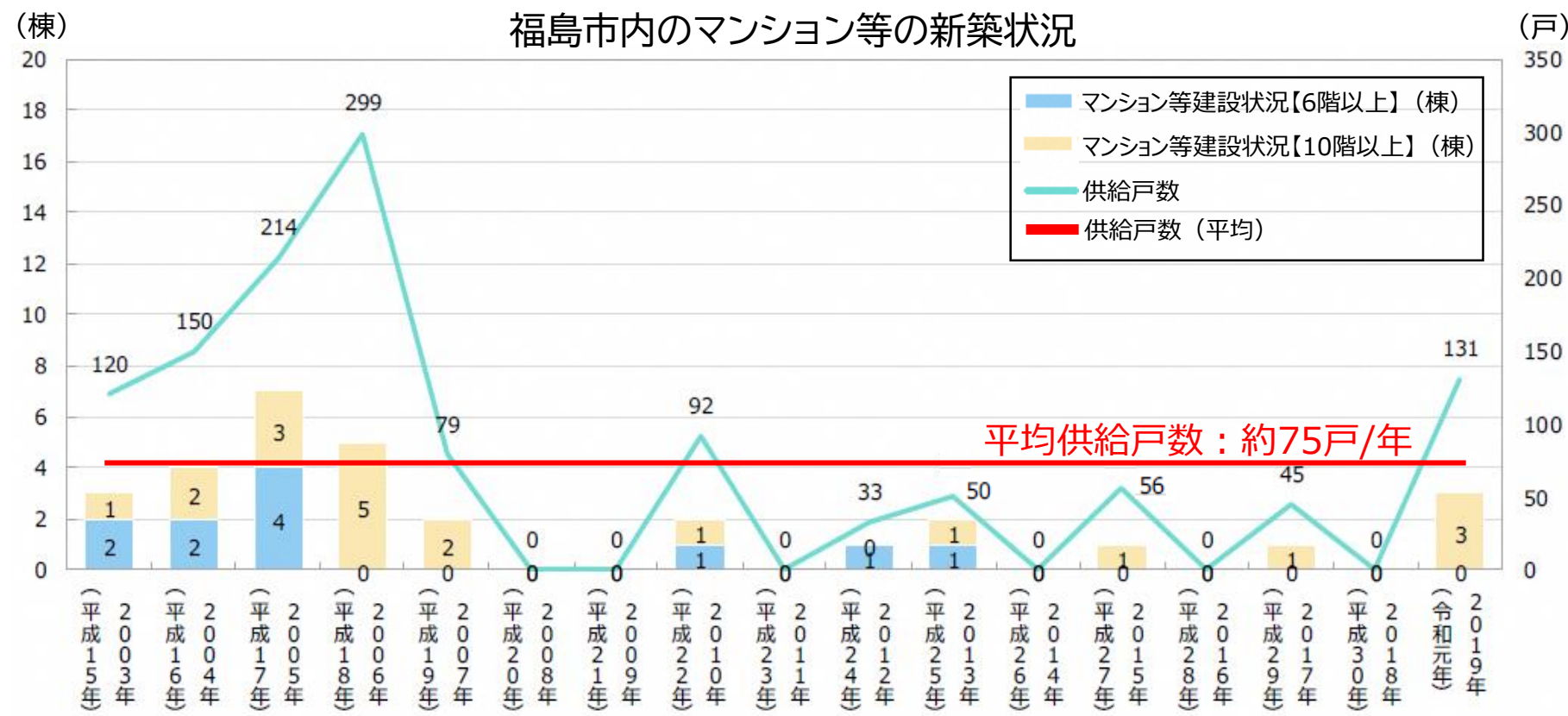
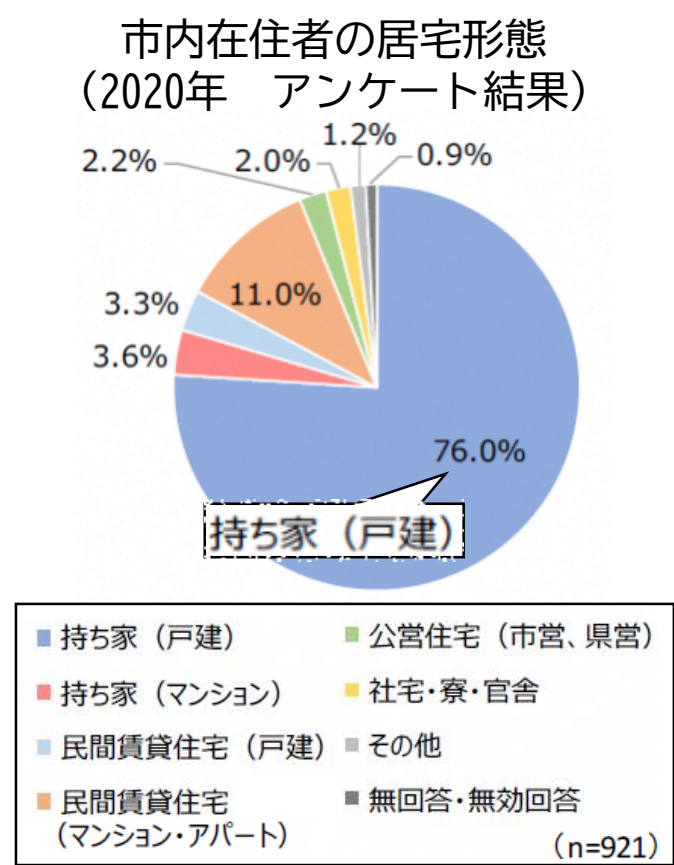


▲国土交通省、建築物価調査会のデータより

コロナ禍や物価高騰による収益性の悪化の影響から、ホテル事業者が新規投資に対して慎重な傾向にある。

①不動産市況について【分譲マンション】

市内在住者の居宅形態から、福島市民の戸建て志向が強いことが伺える。そうした状況のなかで、分譲マンションについては、福島市内において年間に平均75戸程度供給されている状況であり、市民の志向(需要)に合わせた供給であることが観てとれる。



▲ (両データともに) 「福島市住宅マスタープラン」より

②市況を踏まえた取組の経過・状況

【商業】

(1) 検討経緯

- ・コロナ以前から、当地区含む地方の百貨店業態は経営の継続が困難な状況。
- ・商業事業者による床の一括借り上げを前提に複数事業者と交渉。

事業全体の成立の目途が立つ

(2) 環境の変化による影響

- ・購買エリアの変化（駅前から郊外ロードサイドへ）
- ・生活様式の変化（ECサイトの普及）
- ・消費動向の変化（モノ消費からコト消費へ）
- ・工事費高騰による事業者のコスト増

■現在の状況

- ・コロナ禍以降、商業事業者を通じてアプローチしたテナント100社以上から、「東北では仙台以外は商圈にならない」という回答が多々あった。

参考：百貨店、ショッピングセンター、アパレル、生活雑貨店、家電量販店、スーパー、都市型ホームセンター、ドラッグストア等

- ・マーケットを再度分析し、福島駅前における商業施設の適正ボリュームは縮小と判断。
- ・工事費高騰に見合う賃料にしなければランニング収支の成立が困難。そのため、一部コストをオーナーが負担して賃料を下げる必要がある。
- ・身の丈に合った規模と市場のバランスを考えた構成を検討するとともに、床の一括借り上げ方式を取り止め、現在複数テナントと交渉中。

②市況を踏まえた取組の経過・状況

【ホテル】

(1) 検討経緯

- ・シティグレードのホテル運営会社複数社に声を掛け、交渉を続けてきた。

事業全体の成立の目途が立つ

(2) 環境の変化による影響

- ・コロナショックによる市場への打撃（宿泊客数・稼働率ともに他県より回復が遅れている）
- ・物価高騰によるホテルへの投資控え（建築コストや人員不足、水光熱費等の運営コスト増加による）

■現在の状況

- ・物価高騰により建設費や維持費が高騰しており、オーナー側・ホテル側共に経済条件が厳しい状況にある。
現在その状況を打開するため、さまざまな角度から検討と交渉を継続している。

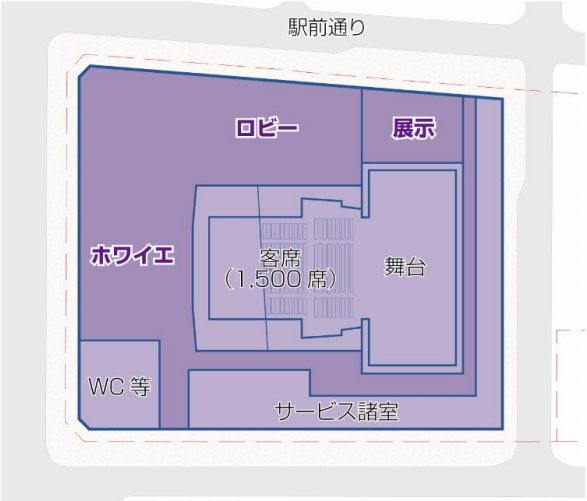
【分譲マンション】

■現在の状況

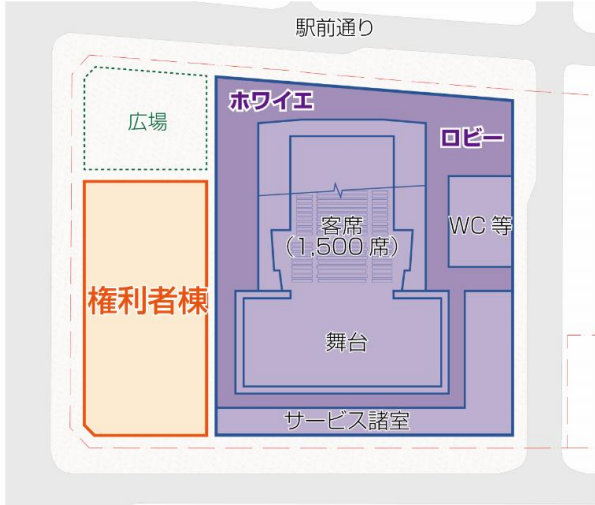
- ・市況を鑑み、再開発敷地南東に約100戸のマンションを計画。現状、大きな計画変更の予定はない。

平面図

現計画



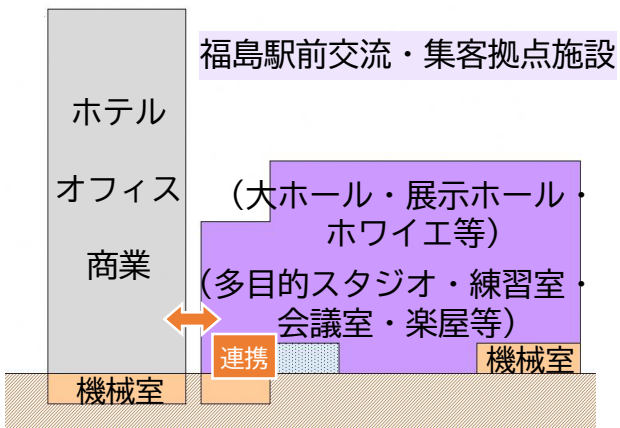
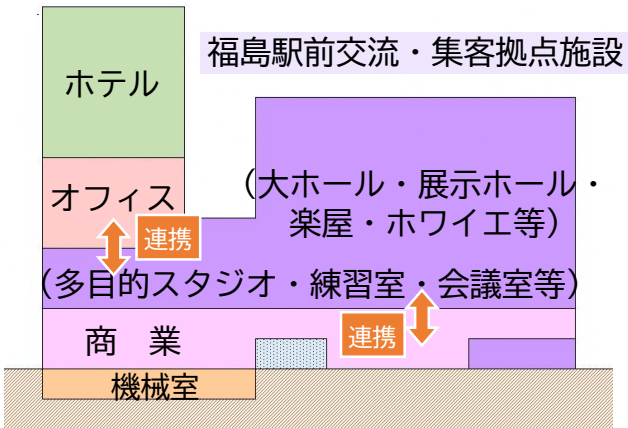
分棟化（権利者棟＋公共棟）



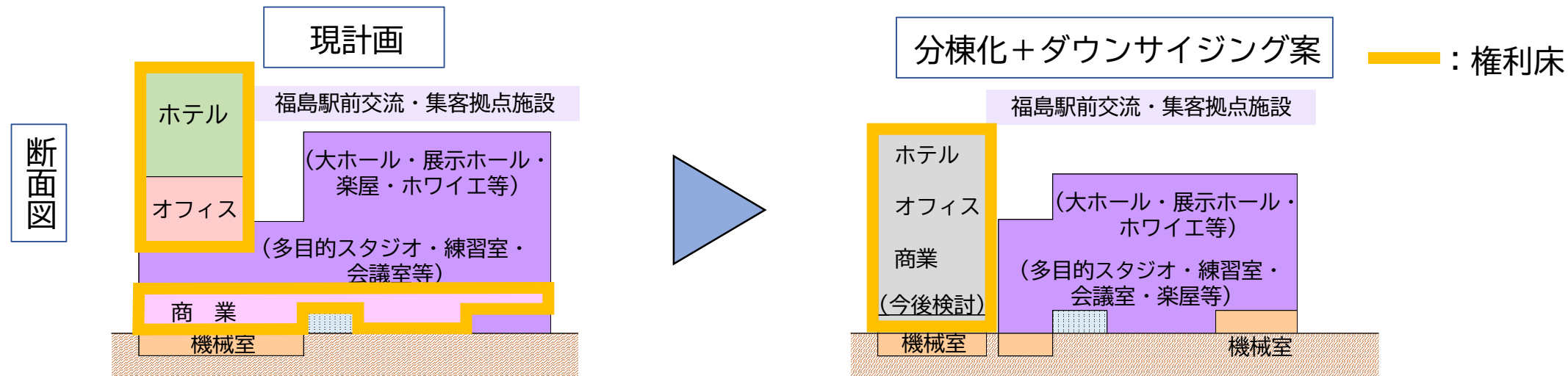
複合棟の分棟化の検討結果

- (1)市施設の設計が窮屈となり、使い勝手が悪くなる。【ロビー・ホワイエ（ホールとの一体活用を想定）が十分に確保できないなど】
- (2)テナント誘致の目途が立ち、権利者棟の構成を決めなければ、再開発事業として成立するか確認できず、資金※調達ができない（市施設のみ先行着手できない） ※つなぎ資金
- (3)共用部分の経費分担の軽減、ランニング収支の改善に一定の効果が見込まれる。

断面図



分棟化及びダウンサイジングを行う場合の、権利者床に関する検討経過、課題、対応策は以下の通り。



□現計画の課題

- ・工事費高騰によりVECDしても収支均衡は困難
 - ・物価高騰により維持費も増加、さらには不動産市況の悪化を受けテナント交渉が難航
- ⇒事業維持が困難な見通し

□分棟による効果と課題

- <効果>
- ・分棟化により床面積の効率化
- ⇒工事費の抑制効果あり
- <課題>
- ・保有する床面積の減少に伴い賃料収入が減少
- ⇒事業継続性の懸念残る

□残る課題への対応 (ダウンサイジング)

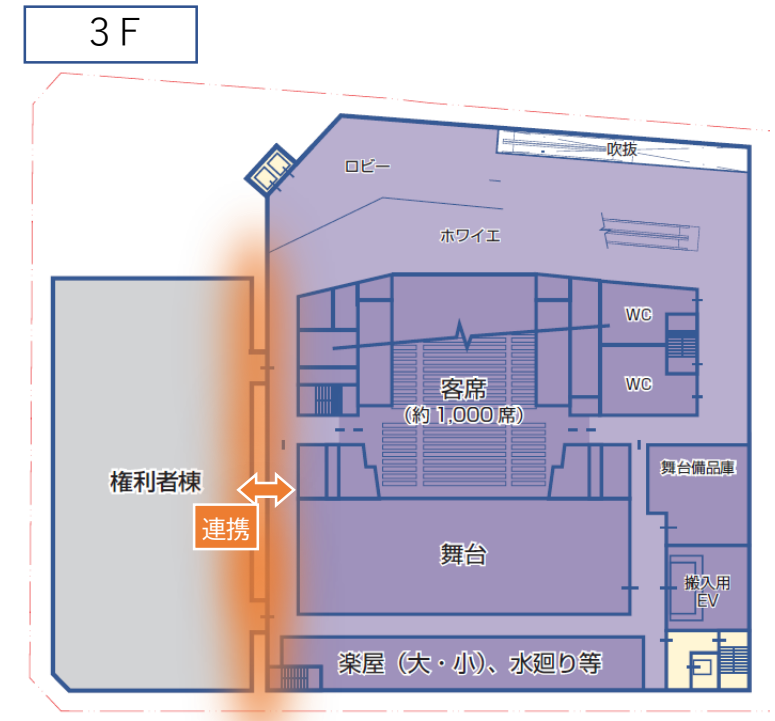
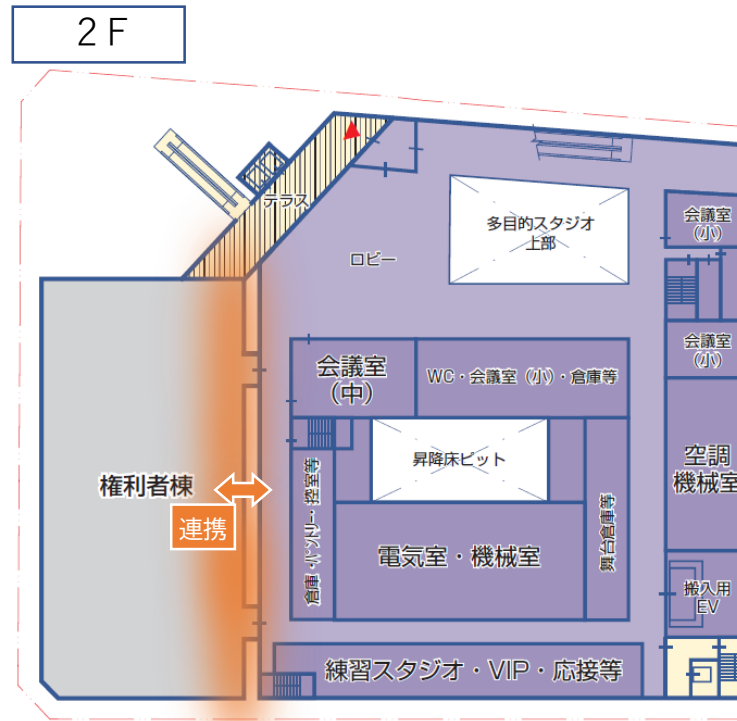
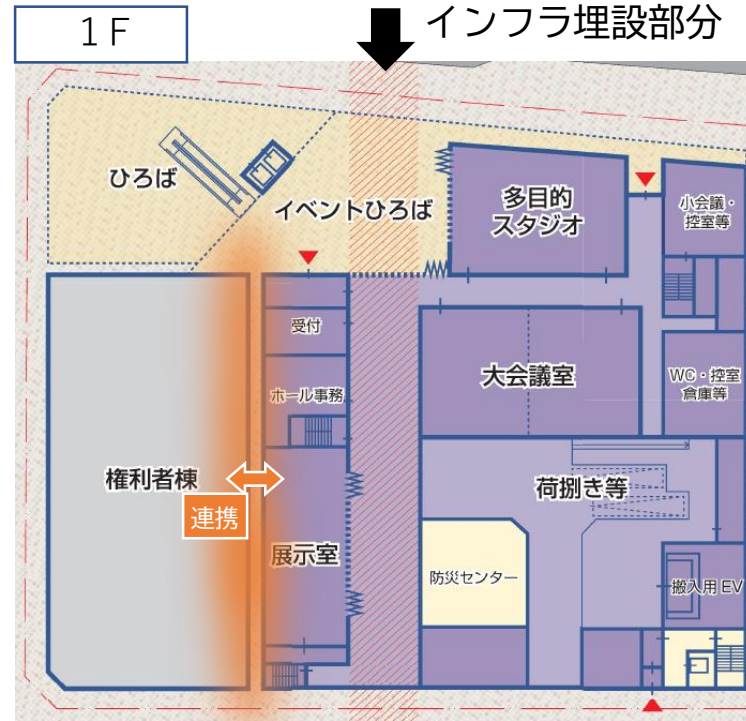
- ・賃料収入の確保のため、需要の見込まれる(収入の見込まれる)用途割合を見直す
- ・地方の一般的な不動産利回り(5～7%)を下回る水準だが、物価高騰により増加した費用への対応のため、維持可能な水準で計画

分棟化+ダウンサイジングにより、事業収支、権利変換、事業の継続性について一定の目途が立つ可能性が高い。

分棟化＋ダウンサイジング案について

- ◆ 分棟案の検討結果を踏まえ、分棟案をベースに、規模、機能等の見直しを検討。
 - ① 権利者棟の規模等の見直しを検討
 - ② 公共棟部分の敷地の中でどのような市施設を整備すべきか、という観点から
劇場ホール単独案、コンベンションホール単独案を検討。

劇場ホール単独（約1,000席）



[メリット]

- ・劇場ホールとして必要な広さの舞台と、舞台設備（幕類、照明、映像等）を整備できる
- ・舞台設備に音響反射板を導入するなどし、音楽や演劇などの各催事に適した音響性能（残響時間等）を確保できる
- ・段床の固定席のため、ステージが見やすい

[デメリット]

- ・1階に構造物をつくれないエリア（インフラ埋設箇所）があるため、ホールを1階に配置できない
- ・ホールが上層階にあるため、搬出入や人の移動の負担が大きい
- ・ホールと屋外（駅前通り・広場）のつながりが希薄
- ・ホールの分割利用ができない → 多用途な使い方が困難
- ・ホールの構造が複雑なため、工事費が高額

【分棟化＋ダウンサイジング（案）の課題】

- ◆ 再開発事業の収支を成り立たせるため、コンベンションホールか劇場ホールのいずれか一方のみを整備することとすべきか。
- ◆ 劇場ホール・コンベンションホールいずれか一方を先行整備する場合、もう一方の機能をどのようにすべきか。（確保するか否か、確保するならどのように、など）

風格ある県都を目指すまちづくり構想

～福島市中心市街地における将来ビジョン及び公共施設の戦略的再編整備に関する方向性～

■ 基本的な考え方 ■

県北全体さらには県下全体に貢献できる風格ある県都を目指し、以下の5つを基本方針にまちづくりを推進します。

- (1) 広域的な拠点地区として活力のあるまちづくりを推進します
- (2) 魅力的で賑わいのあるまちづくりを推進します
- (3) まちを楽しみ、すごせるシンボル軸・回遊空間づくりを推進します
- (4) 快適で住みやすいコンパクトなまちづくりを推進します
- (5) みんなが参画し、連携するまちづくりを推進します



【福島駅前周辺エリア】

- 東口再開発**
- 高次の都市機能の集積・強化
 - 商業機能、業務機能、宿泊機能、居住機能、コンベンション機能などの整備

- コンベンション施設**
- 公会堂機能、市民会館の一部機能を統合化
 - コンベンション機能の強化

- ふくしまの顔づくり・賑わいの形成**
- 西口大庇の整備や西口エールビジョン、東口デジタルサイネージの設置、シティ・ドレッシング事業により賑わいを形成

- 新東西自由通路**
- 検討課題を踏まえた中長期的な調査研究

- 図書館本館**
- 基本的な方向性やコンセプト、適地、複合化等の検討

- サッカースタジアム**
- 検討課題を踏まえた中長期的な調査研究

- 市民会館**
- コンベンション施設として再開発予定地へ ※その他に
 - 施設近隣者利用の会議室...西棟へ
 - 敬老センター...西棟へ
 - サンドパーク...今後のあり方などの検討

- 市役所本庁舎西棟予定地**
- 市民会館の機能(施設近隣者利用)、中央学習センターの機能、敬老センターの機能を複合化

- 中央学習センター**
- 西棟への複合化
- 福島市公会堂**
- コンベンション施設として再開発予定地へ
- 図書館本館**
- 基本的な方向性やコンセプト、適地、複合化等の検討

- 福島消防本部/福島消防署**
- 単独設置を基本適地の検討

- 新東西自由通路**
- 中長期的な検討課題調査研究の継続

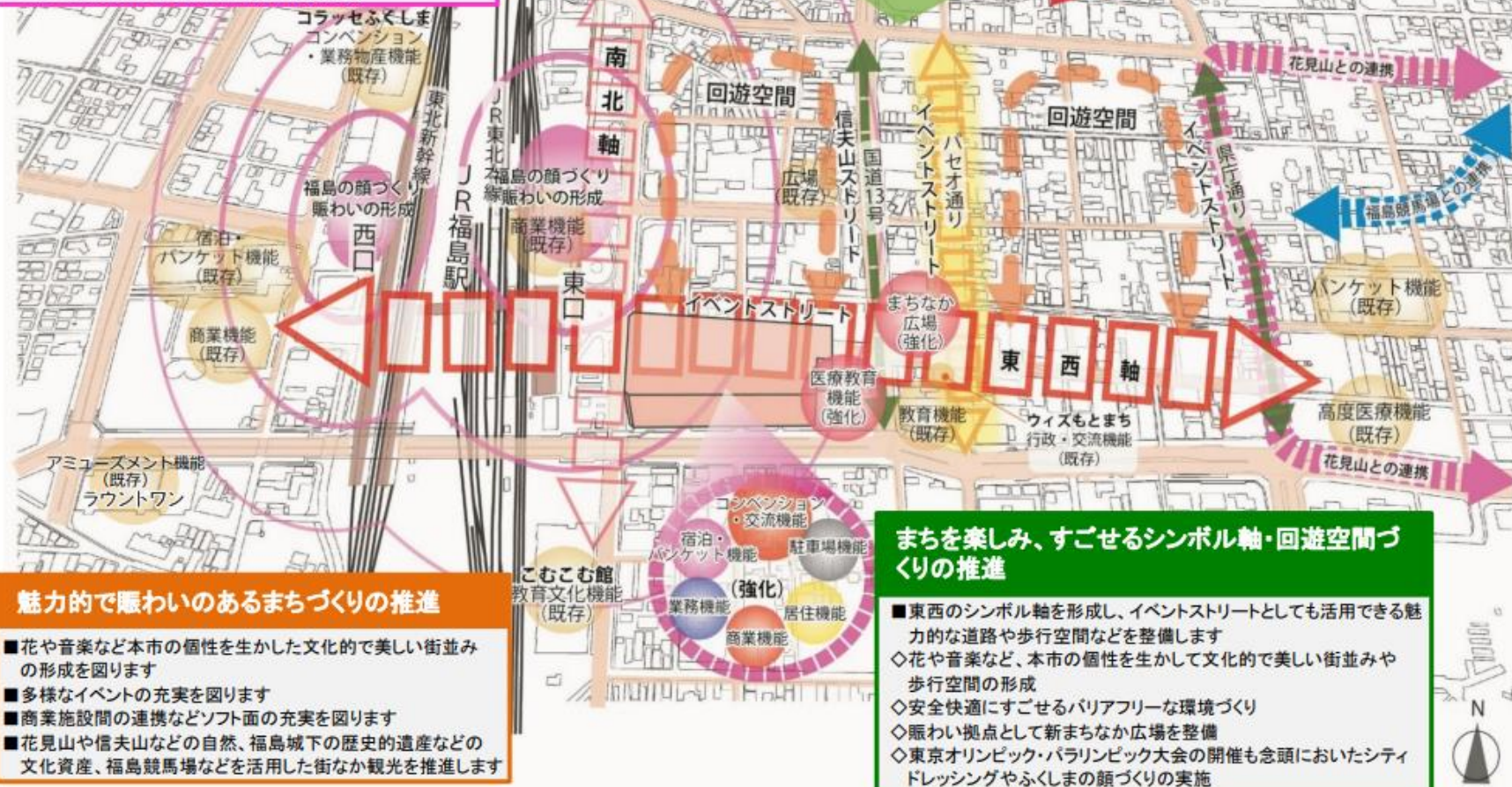
- 福島駅東口地区市街地再開発事業(仮称)予定地**
- 商業機能、業務機能・宿泊・バンケット機能、居住機能、コンベンション・交流機能ほか

- コンベンション施設**
- 福島駅東口地区市街地再開発事業(仮称)と連携し再開発予定地内に整備

福島駅前周辺エリア

広域的な拠点地区として活力のあるまちづくりの推進

- 県都及び福島圏の拠点地区にふさわしい高次の都市機能の集積・強化を図ります
- ◇ 公会堂と市民会館の機能の複合化により、福島駅東口地区市街地再開発事業（仮称）と連携し、再開発予定地内でのコンベンションホールなどの整備を目指します



快適で住みやすいコンパクトなまちづくりの推進

- 安全安心で快適にすごせるバリアフリーな環境づくりに努めます
- 生活に必要な都市機能を確保し、街なか居住を推進します
- 高齢者などに配慮し、街なかでの移動や街なかと郊外部間の公共交通手段の充実に努めます
- 必要な駐車場は確保しつつ、パーク&バスライドによる移動を模索します

魅力的で賑わいのあるまちづくりの推進

- 花や音楽など本市の個性を生かした文化的で美しい街並みの形成を図ります
- 多様なイベントの充実に努めます
- 商業施設間の連携などソフト面の充実に努めます
- 花見山や信夫山などの自然、福島城下の歴史的遺産などの文化資産、福島競馬場などを活用した街なか観光を推進します

まちを楽しみ、すごせるシンボル軸・回遊空間づくりの推進

- 東西のシンボル軸を形成し、イベントストリートとしても活用できる魅力的な道路や歩行空間などを整備します
- ◇ 花や音楽など、本市の個性を生かして文化的で美しい街並みや歩行空間の形成
- ◇ 安全快適にすごせるバリアフリーな環境づくり
- ◇ 賑わい拠点として新まちなか広場を整備
- ◇ 東京オリンピック・パラリンピック大会の開催も念頭にいたシティドレッシングやふくしまの顔づくりの実施

①クリエイティブビジネスサロン



②駅前地下歩道ストリートピアノ
階段アート、新・街なか交流館



③歩行者天国定期化(軽トラ市)



④新まちなか広場整備



⑤東口再開発事業



街なかの新しい動き



⑥県立医大保健科学部開設ほか、大原綜合病院・福島赤十字病院移転新築



⑪古関裕而記念館リニューアル



⑩消防庁舎の再整備計画
(イメージパース)



⑨(仮称)市民センター整備



⑧県庁通りアーケード改修



⑦パセオ通りバリアフリー化



空き店舗の活用

- ・街なか再生リノベーション支援
- ・街なか空き店舗出店支援

R5年度**46**件がまちなかへ
出店！！

●業種別

業種	件数
飲食	27
美容	10
小売	4
サービス	2
デザイン	1
医療	1
Webサービス開発	1
合計	46

●地域別

町名	件数
置賜町	18
栄町	7
大町	6
本町	6
新町	5
万世町	4
合計	46

風格ある県都を目指すまちづくりとまちなかのこれまでの取組

-24-

○拠点施設の整備



(仮称)市民センターイメージ



まちなか広場



西口エールビジョン



○店舗や人が集まる仕掛け



空き店舗 リノベーション



多文化共生センター ユイバース



ももりんシェアサイクル



メロディバス

○イベント等による賑わい創出



まちなかテーマパーク



軽トラ市

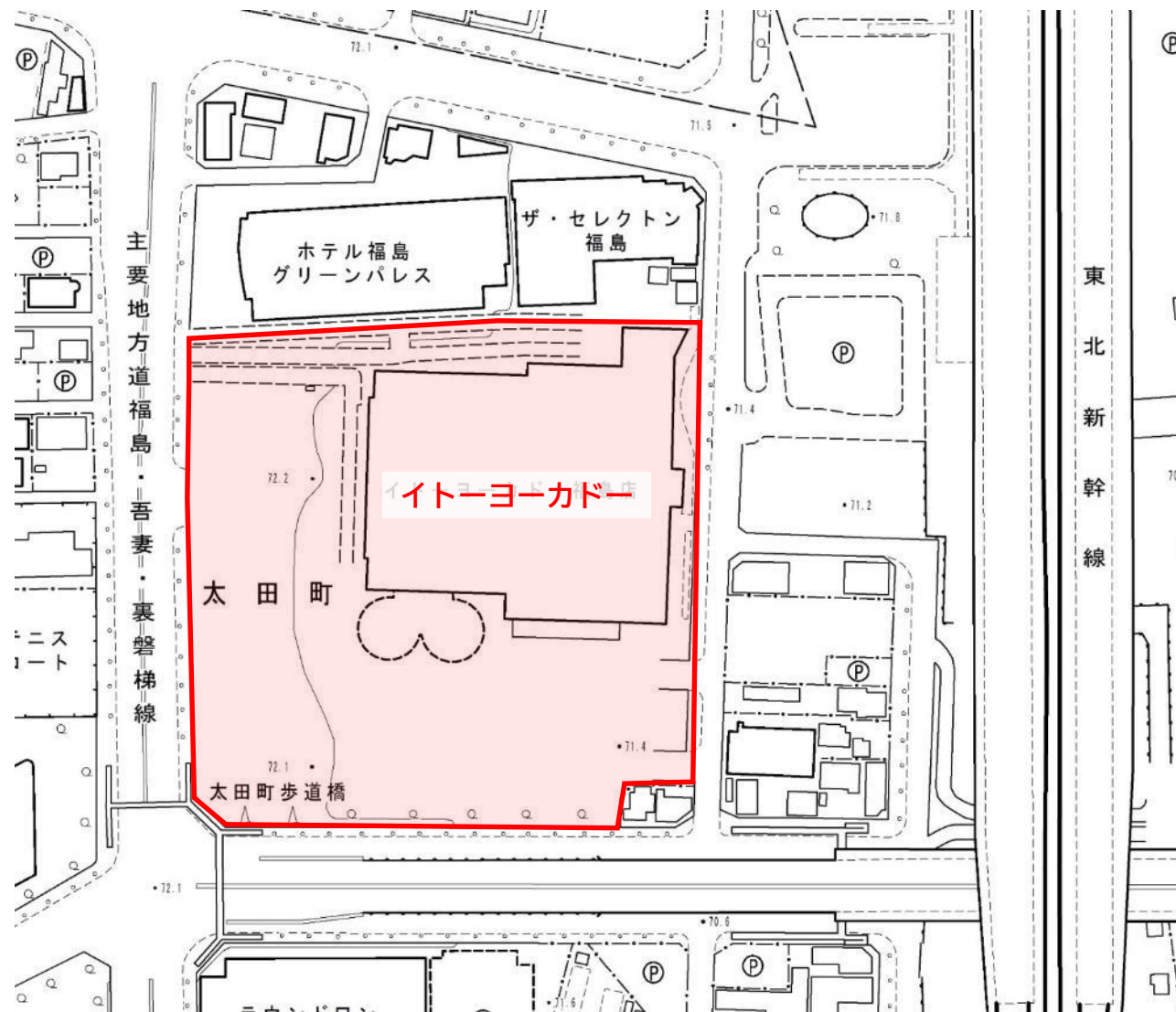


まちなか音楽祭



パセオ通りバリアフリー化

○福島らしい文化の香り



土地建物所有者：ヒューリック株（東京都中央区日本橋）
建築年次：1985年（築39年）
構造階数：鉄筋コンクリート造3階建て
土地面積：約24,400㎡
延べ面積：約20,000㎡（店舗11,373㎡）
建築面積：約7,800㎡
立体駐車場：約340台、平面駐車場：410台
用途地域：商業地域、準防火地域
指定容積率：500%、指定建蔽率：80%（地区計画あり）

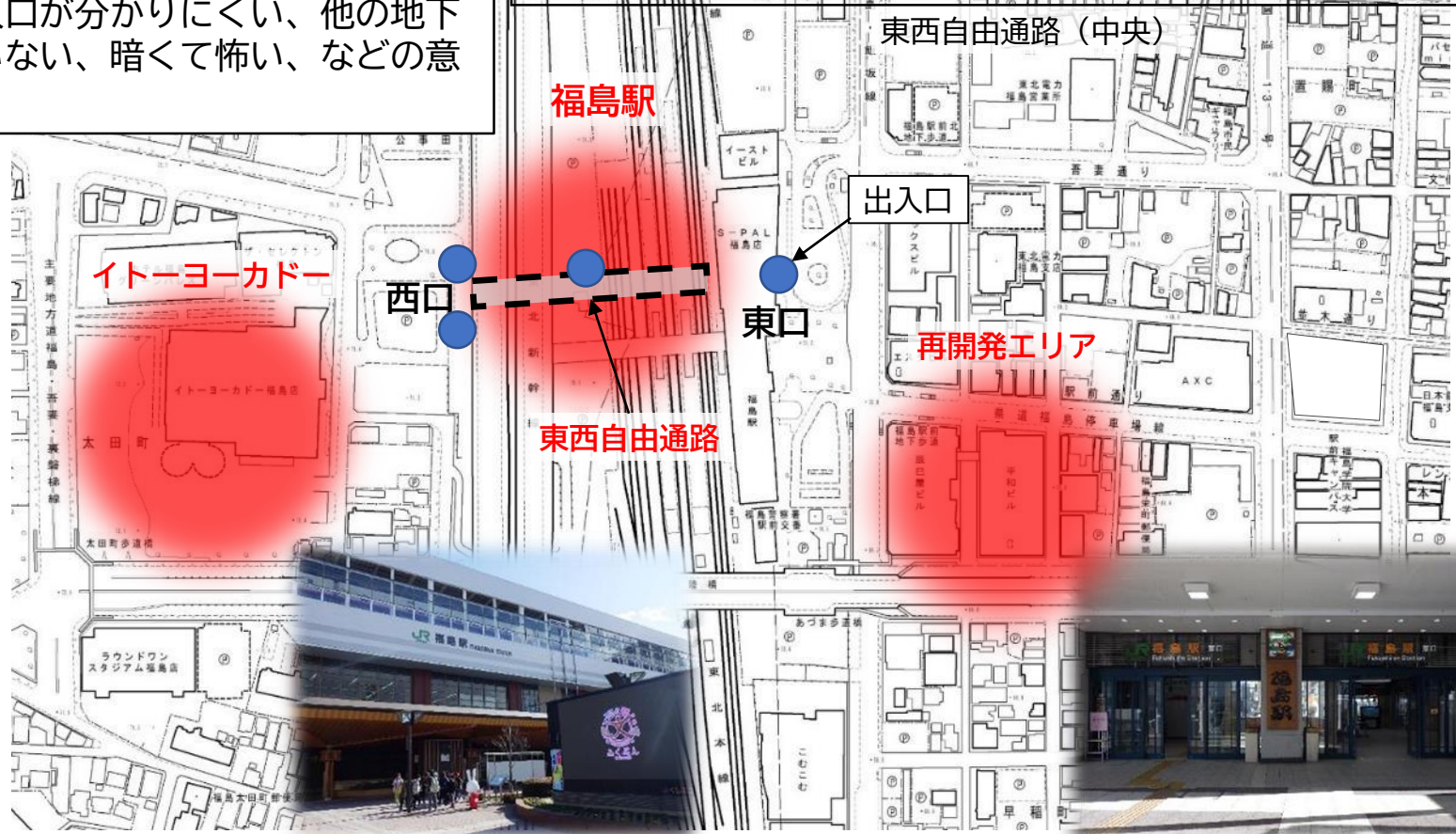


駅と東西自由通路について

東西自由通路の概要
延長：189m 幅員：3.5～6.5m
出入口：東口1箇所 中央口1箇所 西口2箇所
供用日：昭和56年5月6日 ※中央口⇒H17.7供用
風格ある県都構想において中長期的な位置付け
・元はJR（国鉄）の業務用連絡通路
・利用者からは、出入口が分かりにくい、他の地下通路とつながっていない、暗くて怖い、などの意見がある



東西自由通路（駅西口側）



西口駅舎

東口駅舎



東西自由通路（駅東口側）



J R 豊橋駅【豊橋市】



J R 松本駅【松本市】



J R 西広島駅【広島市】



※東北各県庁所在都市は、橋上での東西自由通路が整備済み

【これまでの取組】

- | | |
|-----------|---|
| 令和6年2月 2日 | 市議会説明会・市議会全員協議会 |
| 令和6年2月 8日 | 第1回 福島駅周辺まちづくり検討会
メンバー／学識経験者、経済・まちづくり・文化・西口生活等の関係者、
学生等若い世代の方々などで構成 |
| 令和6年2月17日 | 駅周辺タウンミーティング
※出前講座も随時実施 |
| 令和6年2月28日 | 第2回 福島駅周辺まちづくり検討会 |

ご清聴ありがとうございました

続いて、グループに分かれて
意見交換を行います。

ワークシート右上のアルファベットを
確認してください。

係員がご案内しますので、
しばしお待ちください。