

# 東口再開発について (基本設計の概成)

令和7年7月28日

福島駅東口地区市街地再開発組合・福島市

※ 基本設計の段階であり、今後、建築コスト上昇等に起因するVECD(Value-Engineering, Cost-Down)の実施により、設備・内外装等については取止めやグレードダウン等の可能性がある。

# 東口再開発のねらいとこれまでの経過

市施設の戦略的再編と駅周辺の活性化の2つをねらいとして、再開発のなかで市の交流・集客拠点施設を整備

|                                                                                           |              |             |                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| [ 風格ある県都を目指すまちづくり構想 (2018.12) ]<br>市は、公会堂、市民会館等を再編、その一部機能を統合しコンベンション機能を強化。市内外から集客する拠点を整備。 | 機能<br>分<br>担 | 駅前交流・集客拠点施設 | 市内外から人が集まる拠点、市民活動のハレの舞台<br>(各種団体の大会や発表会、学会、音楽ライブやパフォーマンス、物産展、企業の展示会・商談会など) |
|                                                                                           |              | 新・市民センター    | 日常的な市民活動の場                                                                 |

公民連携で人びとが集まる拠点をづくり、人の流れを回復させることにより商業等が集まってくる、それがまた人の流れを増やしていく、という好循環をつくる。

## < 経 過 >

2022.6

事業計画変更認可(ハイブリッドホール案)  
商業出店者・ホテル事業者との合意(事業として成立)→具体的調整

工事費高騰・コロナ禍など→

再開発事業の収支、ランニング収支が成り立たず、  
見直しを余儀なくされる

市議会(全員協議会)、駅周辺まちづくり検討会、タウンミーティング等における意見など

2024.5  
～6

< 見直し方針 >  
複合棟を民間・公共エリアに分割し、民間・公共ともに規模縮小。  
まちとつながりまちに開かれた、平土間のフレキシブル・ホールへ変更。  
まちなかりビング、大屋根広場、屋上広場など市民が日常的に憩える空間を充実。

2025.2

設計アドバイザーの助言を受け、主催者に選ばれるよう室構成・面積を修正。  
ABC案のうち、駅前の顔・シンボルとなり、よりフレキシブルに使えるコンパクトな案《C案》を軸に検討。  
(雁行型ホール、小規模な屋上広場が道のように連なるSTREET PARKの外観が特徴)

市議会(全員協議会)、設計ワークショップ、設計アドバイザー等からの意見・助言など

2025.7

< 基本設計の概成 >  
➡ 構造、設備・仕様、意匠デザインを概ねとりまとめ

## < 事業費等経緯 >

従前計画ベース  
市施設面積：約15,000㎡  
(広場・テラス等を含む)

変更認可時  
総：約492億円  
工：約361億円  
取：約190億円

上段「総」：総事業費  
中段「工」：うち工事費  
下段「取」：市取得費見込み

↓  
VECD後の最大値  
総：約637億円  
工：約473億円  
取：約280億円

### 見直しベース

見直し方針時(約13,000㎡)  
総：550-580億円程度  
工：360-390億円程度  
取：250-270億円程度

↓  
設計アドバイザー等の助言・意見

↓  
C案(約14,500㎡)  
総：580-620億円程度  
工：390-440億円程度  
取：270-300億円程度

※ 今後、基本設計に基づき積算し総事業費等を算出する。 2

## この場所で実現する、12のシーン



コアなファンが集う **公共**

⇒ フレキシブル・ホール  
大屋根広場 ほか



スポーツで盛り上がる **公共**

⇒ フレキシブル・ホール  
大屋根広場 ほか

ふくしまの食にワイガヤする **民間**

⇒ フードホール ほか



文化パフォーマンスに酔う

**公共**

⇒ フレキシブル・ホール  
大屋根広場、屋上広場 ほか

最新の技術や製品に  
触れる **公共**

⇒ フレキシブル・ホール  
ホワイエ、大屋根広場  
大中会議室 ほか



音楽に高揚する **公共**

⇒ フレキシブル・ホール、大屋根広場 ほか

異なる価値観が交差する **民間**

⇒ シェアオフィス ほか



ふらっと立ち寄ってのんびりする **公共**

⇒ まちなかりビング、  
屋上広場、大屋根広場 ほか



新しいアイデアがひらめく **公共** **民間**

⇒ フレキシブル・ホール、会議室  
シェアオフィス ほか



にぎわい・文化・つながり  
が生まれる

= FUKUSHIMA EGG =

多様なネットワークが  
生まれ、深まる **公共** **民間**

⇒ フレキシブル・ホール、  
会議室、シェアオフィス ほか

新しい文化芸術を知る **公共**

⇒ フレキシブル・ホール  
大屋根広場 ほか

ふくしまや日本・世界の  
名産に出会う **公共** **民間**

⇒ フレキシブル・ホール  
物産館 ほか



# 全体のイメージパース

民間エリア

住宅棟

公共エリア

駐車場棟

大屋根広場

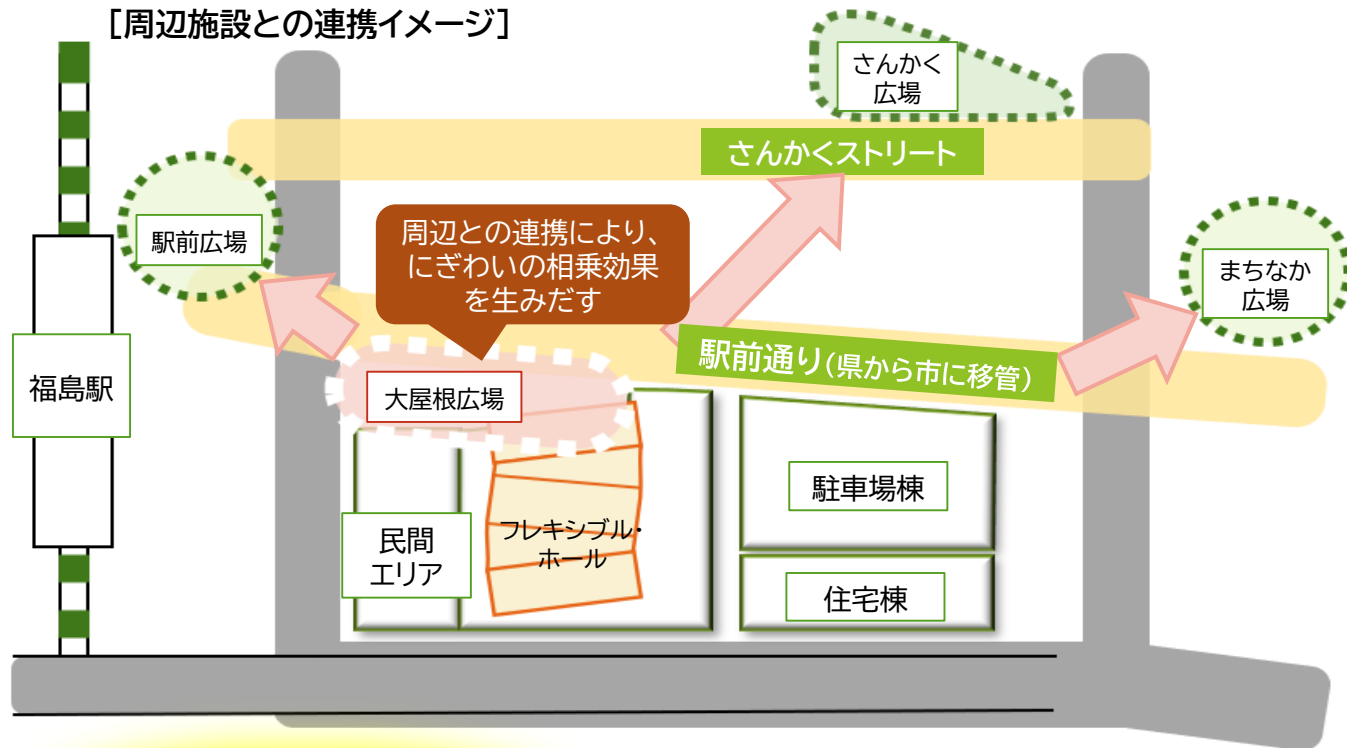
福島駅→

# まちとつながる、まちに開かれた フレキシブル・ホール+大屋根広場

大屋根広場につながり、駅前通りにつながり、まちに開かれる、フレキシブル・ホール。

お祭り、マルシェ、フードイベントなどのにぎわいが、まちにひろがっていく。

【周辺施設との連携イメージ】



## ▶ まちなか広場などとの連携

- 大規模イベントのメイン会場となり、まちなか広場・駅前広場・さんかくストリートなどを別会場として使ったり、街なか賑わい創出プロジェクトとの連携・調整により、別イベントの同時開催も。
- 周遊性を高め、まちが一体となるようなイベントを実施。

## ▶ ホールと大屋根広場の一体利用

- ホール北側を開放して大屋根広場とつなげ、空間を延長して、一つのイベント会場として利用。
- ホールの貸出しがないときにも、前面の仕切りを開放して、人びとの憩いや語らいの空間として利用。

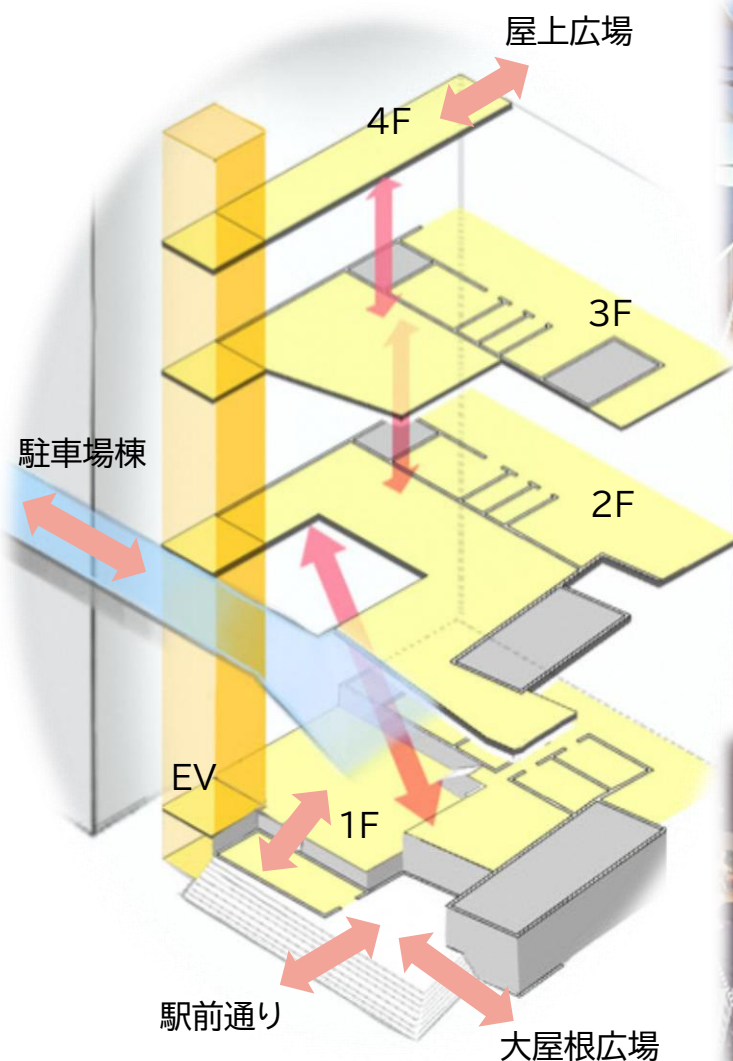
## ▶ 駅前通りとの一体利用

- 駅前通りが県から市へ移管(R7.4)。大屋根広場やホールとつなげて、より集客力のあるイベントも開催。
- 途中で雨が降っても、大屋根下に移動してイベントを継続できる。

# 人びとを迎える、まちなかリビング

人びとが、出会い・交わり、くつろぎ・語らい、はしゃぎ・遊ぶ、サードプレイス。大わらじが出迎える。

駅前通りから、駐車場から、屋上広場から、様々な人の流れが集まるハブとなる。



福島の文化を  
紡いできた  
大わらじの展示



## ▶ 3階：こども部屋のイメージ

- ▶ カードゲームやオンラインゲーム、将棋、囲碁で対戦。友だちと遊んだり、おじいちゃんに教えてもらったり。天井が高くて、少々騒いだってOKな場所。
- ▶ 小上がりがあって、床に座って、壁にもたれて、わいわい楽しめる。すぐ外には屋上広場もある。

## ▶ 2階：人びとがくつろぐ居間のイメージ

- ▶ 好きなように、好きなところで、本を読んだり、動画を観たり、勉強したり、おしゃべりしたり。誰かの気配があって何だか安心できる場所。
- ▶ 一人でも、グループでも、それぞれに利用しやすい。



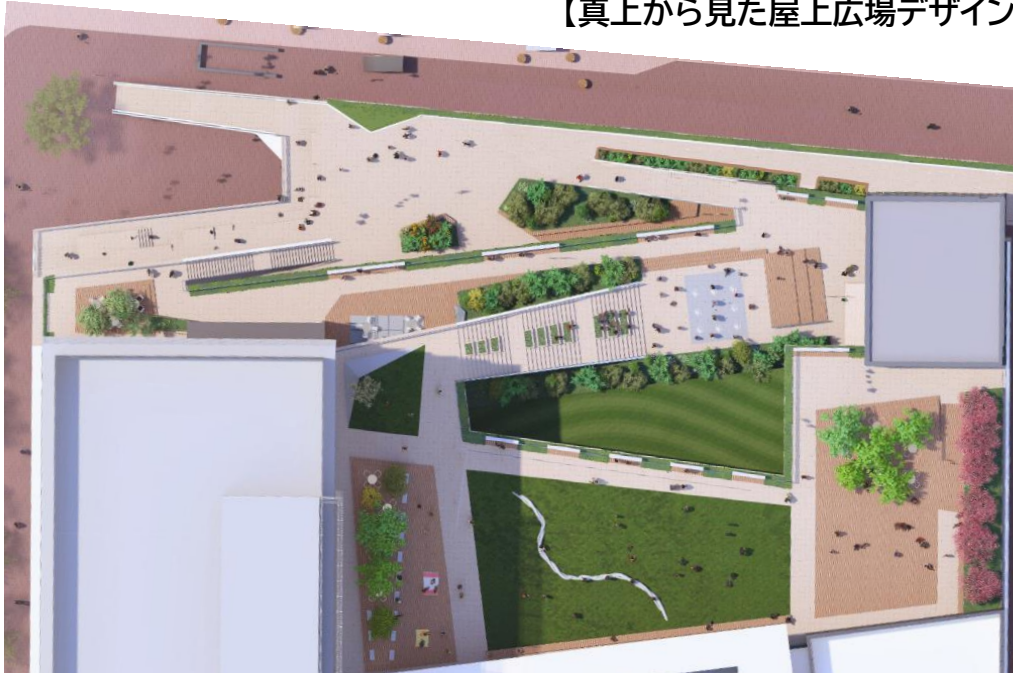
## ▶ 1階：人びとを迎える客間のイメージ

- ▶ 「ふくしま」を知ることが出来るコンテンツ(お祭りやイベント、ポップアップストアなど)が満載。それをきっかけに、人びとが出会い、交わる場所に。
- ▶ 駅前通りを行き交う人びとにも様子がうかがい知れる。

# 小さいスペースが道のようにつらなる 屋上広場

イベント利用・日常利用の両方に対応しやすい、空間変化に富んだ、小規模なスペースが連続するSTREET PARK  
特徴的な外観は、駅前の顔・シンボルとなる。

【真上から見た屋上広場デザイン】



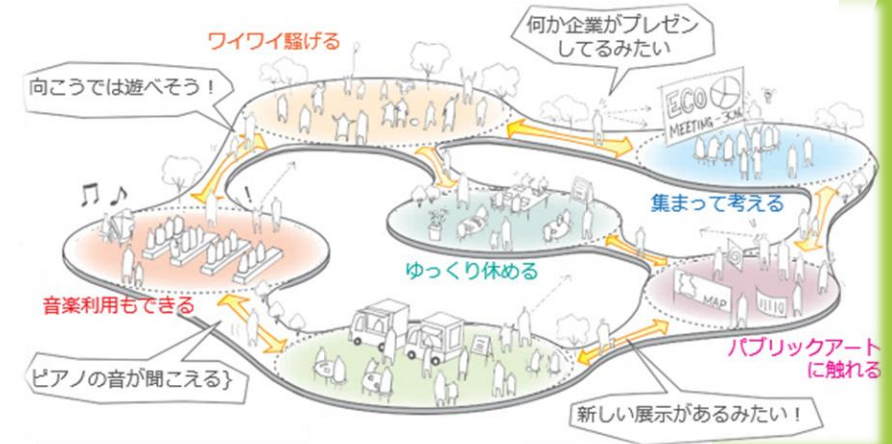
## 親子でもゆっくりくつろげる

- 4Fへ上がれば、座ったり、寝転んだり、駅前通りを見下ろしたり、ちょっとしたイベントも開催できる。



## 憩いも、賑わいも

- 広場が施設全体に展開され、それらが道のように立体的につながる。
- 日常を過ごすちょっとした空間にも、非日常を楽しむ賑わいの空間にもなる。



# 空間が重なり、視線が交わって、つながりをつくる

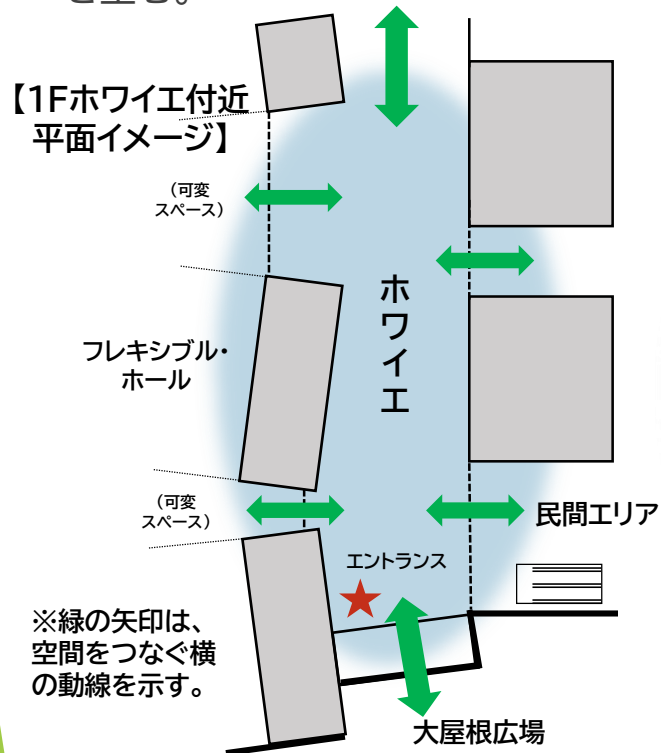
エントランスをくぐり抜けると、公共と民間のエリアをつなぐホワイエがあらわれる。

ホワイエは、吹抜けが立体的に交差する空間となる。フレキシブル・ホール、フードホール、シェアオフィスなどの存在が相互に感じられ、行き交う人の視線が交わる空間構成になっており、人びとのつながりをつくる。

## ▶ 曖昧な境界が生む

### 横のつながり

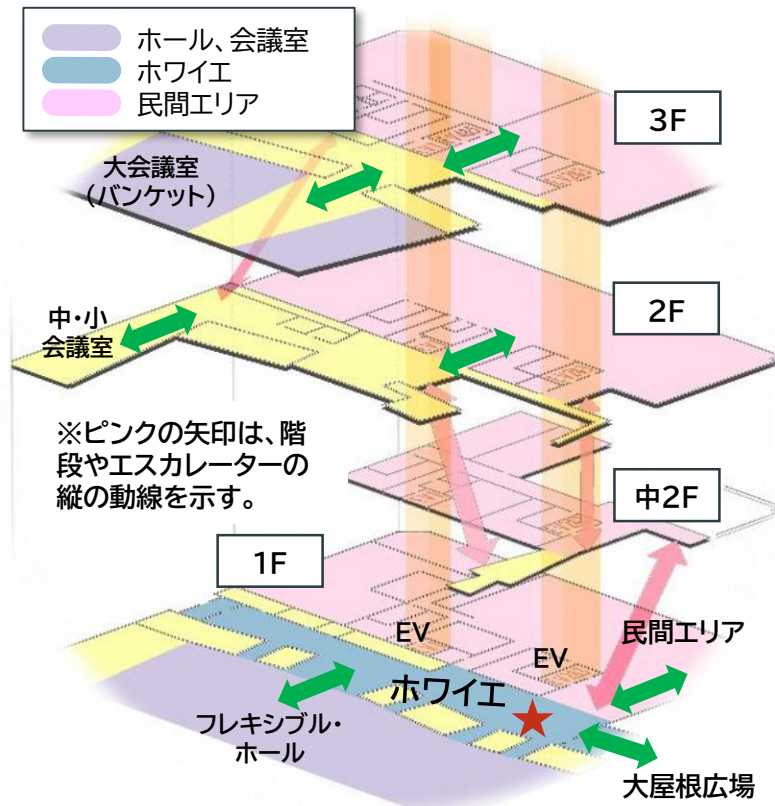
- ▶ 仕切りや扉を開放することで、各エリアが相互に感じられる横のつながりを生む。



## ▶ 吹抜け空間が生む

### 縦のつながり

- ▶ 各階層が吹抜けを通して、視線が交差し、縦のつながりを生む。



## ▶ ホワイエにあふれる

- ▶ フレキシブル・ホールの可変スペースから、民間エリアのカフェスペースから、ざわめきや雰囲気が、ホワイエにあふれだす。
- ▶ 柱に素材感のある膜や照明を用いて花を表現したり、季節の花を飾ることで、人々を歓迎する。



【1Fエントランス付近から民間エリアを見たイメージパース】

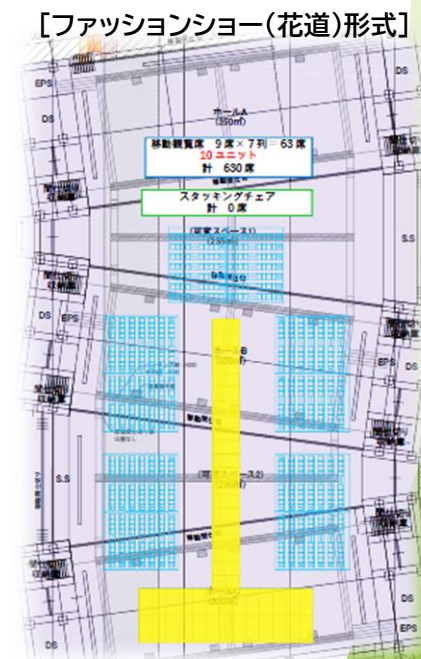
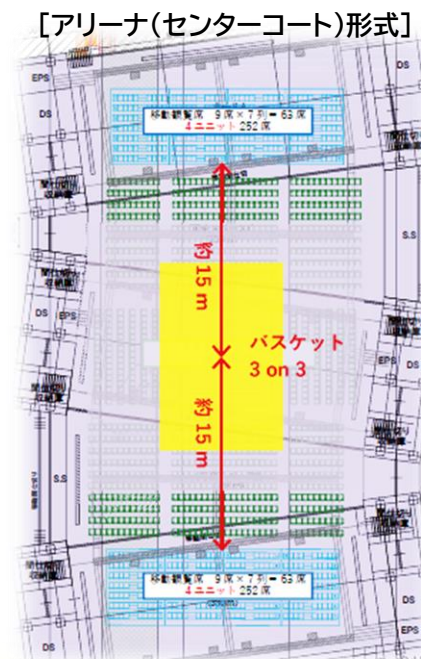
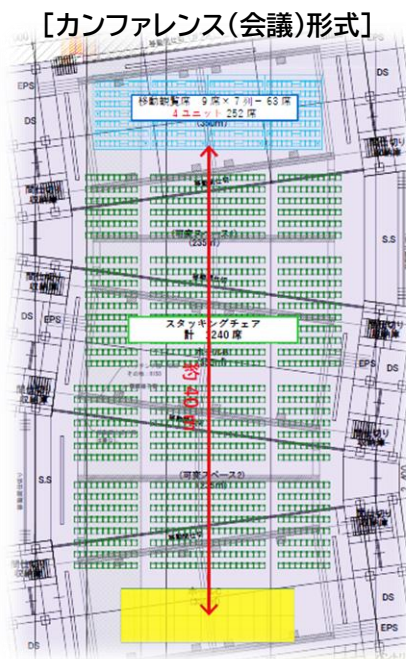
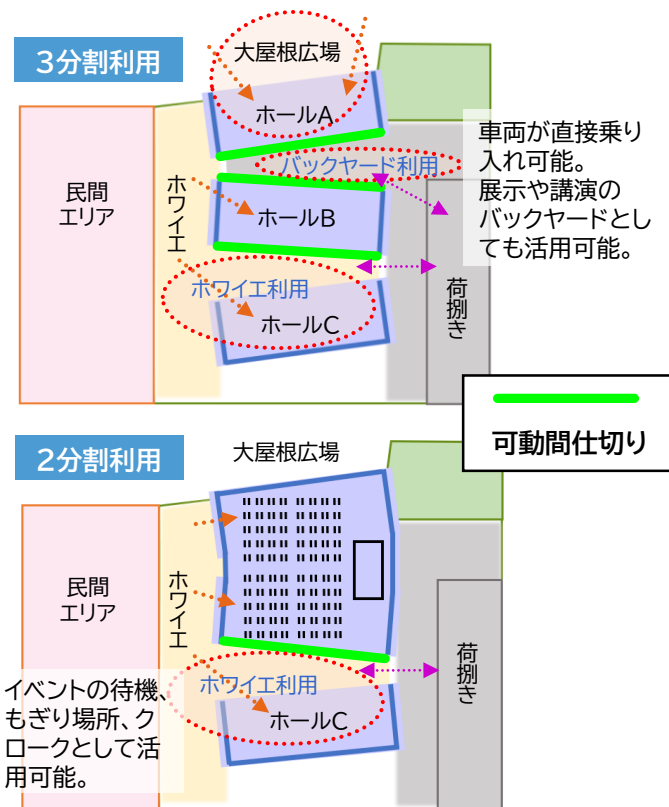
# 主催者の要求に応える、選ばれる施設

様々なサイズのホールや会議室、レイアウトフリーな観覧席やステージ、思い通りの音がつくれるホール、ホール内への車両の直接乗入れ、照明・音響機器の最適な設置を可能とするグリッドバトン、足もとから暖かいホール空調など、主催者目線・利用者目線の設計。

## ▶ 最適サイズの空間を提供、高遮音を実現

- フレキシブル・ホールは、3つの矩形ホール(ホールABC)とこれをつなぐ2つの可変スペースの組合せにより、7パターンのサイズで利用が可能。矩形ホール間は、可動間仕切りが二重に斜めに入り、高い遮音性を確保。

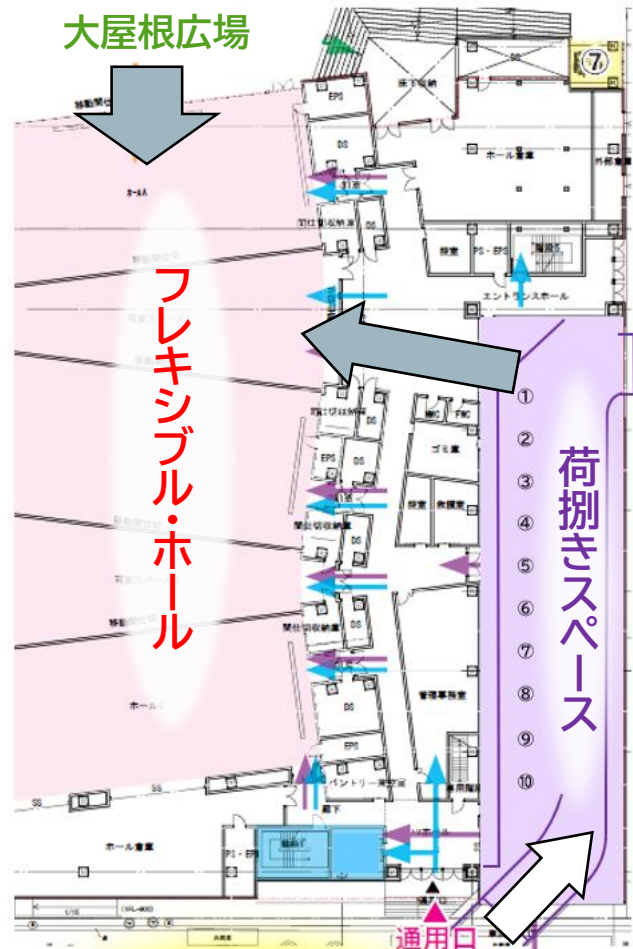
| <雁行ホール+可変スペース案> |                           |                  |
|-----------------|---------------------------|------------------|
| イメージ図           | 利用パターン                    | 面積<br>(収容人数)     |
|                 | 可変スペース単体<br>(展示利用体)       | 210㎡             |
|                 | ホール<br>(1区画)              | 360㎡<br>(300人)   |
|                 | ホール<br>(1区画+<br>可変スペース)   | 570㎡<br>(400人)   |
|                 | ホール<br>(1区画+<br>可変スペースx2) | 780㎡<br>(500人)   |
|                 | ホール<br>(2区画+<br>可変スペース)   | 930㎡<br>(750人)   |
|                 | ホール<br>(2区画+<br>可変スペースx2) | 1140㎡<br>(1000人) |
|                 | ホール<br>(全体利用)             | 1500㎡<br>(1500人) |



## ▶ 会場を自由にレイアウト

- 移動観覧席と移動ステージを備えることで、カンファレンス形式、アリーナ形式、ファッションショー形式など自由にレイアウト。

# 主催者の要求に応える、選ばれる施設



## ▶ ホール内への車両直接乗入れ

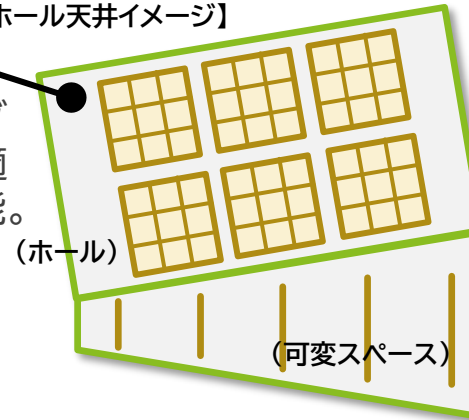
- 駅前通り側(北)から、荷さばき側(東)から、直接乗入れが可能。
- 荷さばきスペースは、大型ワゴン車10台程度が同時に搬出入可能。

## ▶ グリッドバトンの採用

- ホールABC天井は、昇降式グリッドバトンを採用。催事に最適な照明・音響機器の設置が可能。

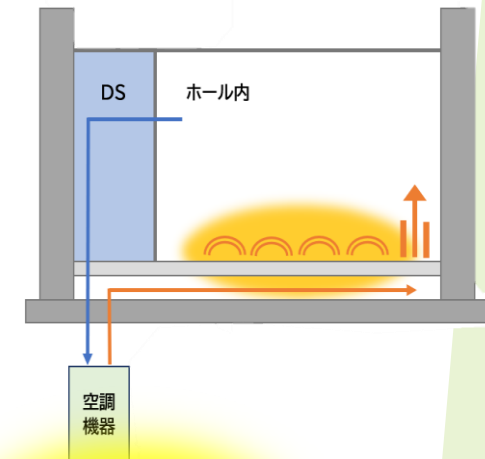
【グリッドバトンとは】  
照明や音響設備を吊り下げる器具で、格子状に組み合わせていることで、自由な調整が可能なのが特徴。

【ホール天井イメージ】



## ▶ 思い通りの音がつくれるホール

- 残響時間を抑え(満席時で1秒未満想定)、主催者が自由に、思い通りの音がつくれる音響空間を実現。



## ▶ 足もとから暖める空調

- 天井の高い大空間特有の温度ムラを解消するため、ホールは床輻射空調方式を採用。季節を問わず効率的で快適な環境を実現。

【建物の概要】

| 敷地  | 棟名                  |       | 用途         | 延床面積    | 階数               | 高さ    | 構造                               |
|-----|---------------------|-------|------------|---------|------------------|-------|----------------------------------|
| 敷地A | 複合棟                 | 民間エリア | 店舗、オフィス    | 16,900㎡ | 地下1階～地上10階       | 52.5m | 鉄骨構造<br>(一部鉄骨鉄筋<br>コンクリート<br>構造) |
|     |                     | 公共エリア | 公共ホール、会議室  | 14,500㎡ | 地上3階建て<br>(一部4階) | 29.5m |                                  |
|     | ※延床面積には、共用部分の面積も含む。 |       |            |         |                  |       |                                  |
|     | 駐車場棟                |       | 駐車場、店舗     | 17,500㎡ | 地上6階建て           | 21.8m | 鉄骨構造                             |
| 敷地B | 住宅棟                 |       | 住宅(100戸程度) | 9,700㎡  | 地上13階建て          | 41.9m | 鉄筋コン<br>クリート構造                   |

※実施設計が完了するまで、面積及び高さの数値は変更となる可能性がある。

| [参考] | 棟名     | 用途         | 延床面積    | 階数         | 高さ    | 構造             |
|------|--------|------------|---------|------------|-------|----------------|
|      | 旧辰巳屋ビル | 店舗、ホテル、駐車場 | 36,700㎡ | 地下3階～地上10階 | 45.6m | 鉄筋コンクリート<br>構造 |
|      | 旧平和ビル  | 店舗、駐車場     | 25,200㎡ | 地下2階～地上7階  | 29.3m | 鉄筋コンクリート<br>構造 |

## 【バリアフリー、防災、SDGs】

バリアフリー動線は誘導基準をクリア。各フロアにエレベーターが着床、主要縦動線にはエスカレーターを配置。

災害時の帰宅困難者一時滞在施設として、耐震基準の1.25倍の耐震性、24時間の機能維持を確保。

コストとのバランスを見ながら、ホールとしては達成が難しいZEB Ready(※)を目標に実施設計を進める。

| 項目               | 内容                                                                                                                                          |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ユニバーサル<br>デザイン計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 施設内の動線はバリアフリー法に基づく建築物移動等円滑化誘導基準に適合</li> </ul>                                                      |
|                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 各フロアにエレベーターが着床。移動に介助が必要な人も利用しやすい設計。バックヤードにもエレベーターを設置。主催者側の車いす移動も安心。</li> </ul>                     |
|                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 主要な動線にエスカレーターを配置。混雑時でも1階から3階までのスムーズな移動を実現。</li> </ul>                                              |
| 防災計画             | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 災害時は施設利用者や帰宅困難者の一時的な滞在施設に</li> </ul>                                                               |
|                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 耐震安全性の目標を一般的な建築物の1.25倍に。構造部材を強化し耐震性能を向上。人命の安全確保に加え、地震後の大きな補修を必要としない建物に。</li> </ul>                 |
|                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 発災直後から24時間を目安に、給排水や空調換気、通信などのライフラインを維持。<br/>※災害応急が長期化する場合は、明るい時間帯など安全に配慮し、滞在者を指定避難所へ誘導。</li> </ul> |
| SDGs<br>(環境性能)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 公共エリアは、ZEB Ready の導入を目標とし、環境負荷を低減</li> </ul>                                                       |
|                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 高気密・高断熱化による建物の基本性能向上やペロブスカイト太陽電池などの新技術、高効率な設備の導入を最適な形で組み合わせ、ZEB Readyの達成を目指す。</li> </ul>           |

### ※ZEB Ready

省エネ技術を活用して、年間の一次エネルギー消費量を50%以上削減した建築物のこと

# 雁行型フレキシブル・ホールの向きを変更

## 左向きのメリット

- ①ホール前面が駅側を向き、来街者の視認性や大屋根広場との一体性が向上する。
- ②可変スペース2(南側)がホワイエに開かれ、ホールの賑やかさがホワイエへにじみ出すことで、エントランスから離れたホールへ関心を惹きつける。

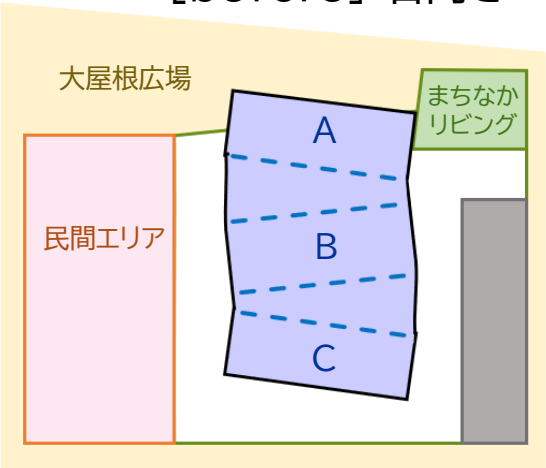
## 左向きの課題

- ①可変スペース1(北側)がホワイエ側に閉じた印象となり、エントランス付近でのにぎわいが感じづらい。

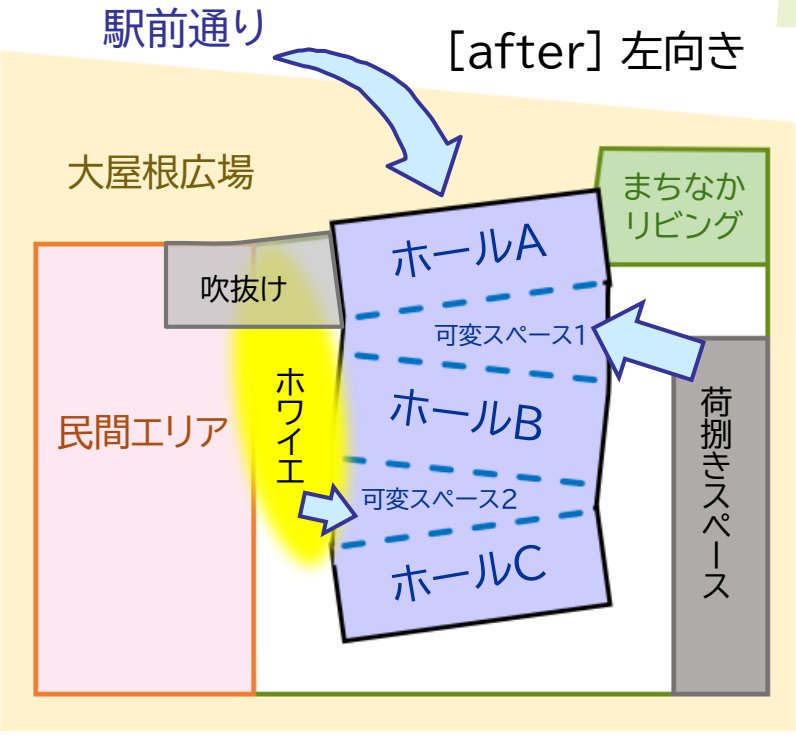
## 工夫により、効果的な空間へ

- ①エントランスに設けた吹抜けによって、公共エリアと民間エリアが相互に存在を感じ合い、行き交う人の視線が交わる空間に。

[before] 右向き



[after] 左向き



これに伴い、屋上広場(STREET PARK)も形状を修正。  
2階は駅側に広がった空間、3階はまちなかリビング前にまとまった空間を創出。

## 大屋根広場(大屋根部分)や屋上広場アプローチ等の形状変更

### 検討のポイント

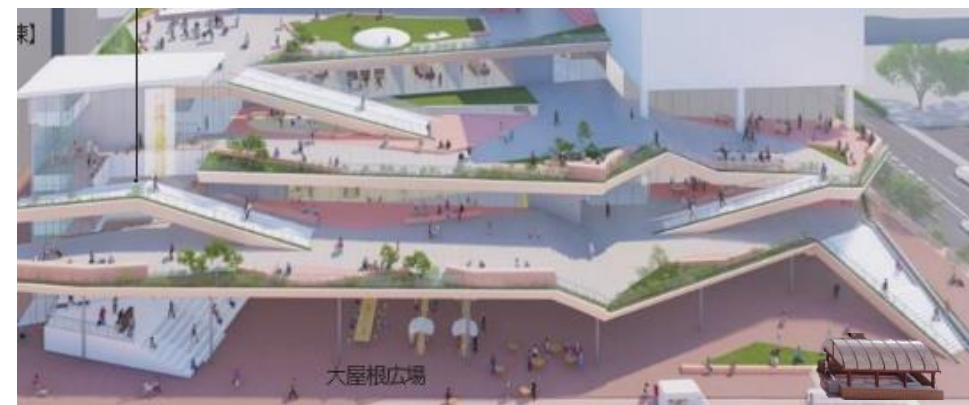
- ①広場の空間を無駄なく効率的に利用できるレイアウト
- ②高さのある屋上広場への階段昇降をなだらかに
- ③大屋根広場で実施するイベントを具体的に想定
- ④将来のペDESTリアンデッキ接続を見越した形状

### 検討を踏まえ

- ①大屋根広場の北西角部分のエリアを、屋根下(高さ約6.5m)では実施が難しい、より高さの必要な展示やパフォーマンス等に活用できるスペースへ
- ②将来のペDESTリアンデッキ接続を想定し、地上から2階への通行の利便性向上を図るため、屋外エスカレーター(※)を設置

※ 屋外エスカレーターは防水性能等を高める必要があり一般的に費用が高い。一台約1~2.5億円かかる見込みで全体事業費を考慮しながら最終的に設置を判断する予定。  
なお、屋上広場へのアクセスは、施設内のエスカレーターやエレベーターにより利用者の動線を確保。

[before]



[after]

