

## 東口再開発見直しに関する提言(案)

県都の玄関口である福島駅周辺は、モータリゼーションの進展とそれに伴う消費者行動の変化に加え、国内外の要因による物価高騰やコロナ禍による急激なライフスタイルの変容などの打撃を受け、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。東口再開発(以下「再開発」という。)は計画の大幅見直しを余儀なくされ、西口大規模商業施設が閉店に至り、東西の核となる場所をどのようにしていくのかが問われている。

本検討会は、この危機的状況を、むしろ、まちづくりの議論を一段進めるための好機と捉え、東西の核だけでなく、長年の課題である駅東西の歩行者等動線の改善や福島駅の今後の在り方などと合わせた「東西一体のまちづくり」について、若者や地域の方の市民目線、商業や建築・都市計画、観光などの専門家目線から、検討を深めることを目的に設置され、議論をスタートした。

こうしたなかで、再開発について、差し迫った背景、すなわち、停滞する東口の現状、もう持たないという商業者等の切実な声、再開発事業としての事情などを考慮し、スピード感を持って検討を進める必要があること等を共通認識として、先行的に議論を進めてきた。

ここまで3回にわたる議論・検討の成果をとりまとめ、再開発見直しに関し、再開発組合及び福島市に対して下記のとおり提言する。

### 記

#### 1. 再開発見直しに至る経過

超高齢化・人口減少社会にあつて、都市として持続可能であることはインフラ維持・都市経営の観点から必須であり、このため福島市は、コンパクト＋ネットワークによる多極分散型の、持続可能な都市づくりを目標に、中心市街地活性化計画(平成22年3月)や立地適正化計画(平成31年3月)において、その具体的な方針や施策を定めてきた。

再開発は、この文脈に沿って、「風格ある県都を目指すまちづくり構想」(平成30年12月)において「駅前の活性化」と「市施設の戦略的再編整備」の2つを政策目標とする官民連携事業と位置づけられ、その実現を図ることとされた。その後、「福島駅前交流・集客拠点施設整備基本計画」(令和2年3月)の策定を経て、令和3年7月に再開発組合が設立され、同4年には、現在の事業計画・権利変換計画が認可され着工に至った。

しかしながら、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むことが明らかとなった。組合・市により、使用資材の見直し等によるコスト縮減や可能な限りの補助金導入の努力が行われたものの、再開発事業としての収支均衡が難しくなった。さらに、物価高騰等に加えコロナ禍による急激なライフスタイルの変容等に起因して、再開発事業完了後の事業経営(ランニング収支)がマイナスとなり、いったんは基本合意等に至ったテナントも再交渉が必要となるなど、厳しい状況に陥っていた。

このため、組合・市は事業計画の見直しを決断し、東西一体のまちづくりの検討を行う本検討会において、再開発が既に施行中であること、事業が遅れることで経費がかさみ事業収支を圧迫す

39 ること、権利者(店舗経営者)の事業再開が遅延すること、ひいては街なかの空洞化が長期化する  
40 恐れがあること、を踏まえて、再開発見直しについて先行的に検討することとなった。

41

## 42 2. 再開発全体の見直しの方向性について

43 再開発事業として、事業収支や権利変換が成立することが大前提であり、加えて、再開発事業  
44 完了後の事業経営(ランニング収支)がマイナスとにならないよう配慮しなければならない。身の丈に  
45 合った、採算性のある施設としなければならないが、中途半端なものであってはならず、特色や魅  
46 力が必要であり、ほかに負けない個性的なものにすべきである。

47 組合・市から、検討中の見直し案として、官民複合棟を公共エリアと民間エリアに分けることで民  
48 間エリアのランニング収支改善に寄与するとともに、公共・民間ともに規模を縮小することで再開発  
49 全体の収支均衡を図るという、「分棟化+ダウンサイジング案」が提示された。厳しい外的要因のも  
50 とで思い切った見直し案が提示されたことを評価したい。そのなかで、当初計画されていた劇場・  
51 コンベンションのハイブリッド案の構成をある程度踏まえつつ、劇場ホール単独案(以下「A案」と  
52 いう。)、コンベンションホール単独案(以下「B案」という。)が示された。

53 B案は、A案と比べ、セリや奈落などの舞台装置を用いる演劇や高度な音響性能が必要なクラ  
54 シック・コンサートなどの開催が難しい点で劣るものの、

- 55 ・ 平土間形式で3分割が可能であり、多様な使い方ができること
- 56 ・ 1,500人程度まで収容可能な平土間式のホールが1階に配置されて大屋根広場とつながっ  
57 ており、まちに開かれていること

58 などが優れている。駅前通りや駅前広場、まちなか広場など、まちとのつながりを重視した、まちに  
59 開かれた場所とすることができ、学生など市民が自由に集うことができる屋内空間や雨天時にもイ  
60 ベントが開催できる屋内広場(屋根付き広場)の整備も可能となる。屋内広場については、市施設  
61 に代えて整備すべき、すなわちC案というべき案を提案する意見もあったが、市施設と屋内広場と  
62 は両立が充分可能であると考えられる。

63 以上のことにより、再開発はB案の方向性で見直しをすべきであるとした。

64

## 65 3. 市施設の見直しの方向性について

66 駅前商業の力が大きく落ち込み、大規模な民間投資を呼び込むだけの力、魅力が乏しくなっ  
67 ている福島駅前の現状を踏まえると、再開発において整備する市施設は、県外・市外からも集客で  
68 きる、活性化を牽引する施設でなければならない。可変性があり多様な使い方ができるB案の特  
69 徴を活かし、学会や各種団体の大会など様々な会議の開催、県外からコアなファン層を呼ぶイベ  
70 ントの開催、企業の各種展示会・商談会の開催、市民活動のハレの舞台など様々なニーズに対  
71 応できるため、A案より集客力・稼働率の点でも優位である。

72 また、福島駅という交通結節点の目の前にある施設として、県外・市外からの来街者が、わらじ  
73 まつりや円盤餃子など福島の文化を体感することのできる場所とすることも求められる。

74

## 75 4. 再開発全体のコンセプト・イメージについて

76 本検討会などで出された意見を踏まえ、組合・市より、再開発全体のコンセプトとして『にぎわ  
77 い・文化・つながりが生まれる《たまご》 =FUKUSHIMA EGG=』、このコンセプトに沿って実現  
78 していききたい12のシーン<sup>\*1</sup>、シーン実現のための5つの仕掛け<sup>\*2</sup>が示された。

79 <sup>\*1</sup>「音楽に高揚する」「コアなファンが集う」「スポーツで盛り上がる」「ふくしまの食にワイガヤする」「文  
80 化パフォーマンスに酔う・最新の技術や製品に触れる」「新しい文化芸術を知る」「ふくしまや日本・  
81 世界の名産に出会う」「新しいネットワークが生まれ深まる・新しいアイデアがひらめく」「ふらっと立ち  
82 寄ってのんびりする・開放的な空間で憩う」「我が家のリビングのようにつろぐ」「異なる価値観が交  
83 差する」「同時に多様なシーンが生まれる」

84 <sup>\*2</sup>「可動建具」「移動観覧席」「バルコニー席・演出用パトン」「プロジェクション設備」「ZEB(省エネ)」

85 日常から各種イベントまで様々なシーンに対応できることはイベント主催者にとって使いやすく、  
86 大屋根広場があることで冬場のイベント開催などが天候に左右されない、ホールから広場・駅まで  
87 が地続きで自由に往来し利用できるなど、いずれも実現できればこれまでの福島市にない場所にな  
88 ることは間違いなく、他の施設との組合せや連動により様々なアイデアが膨らむものである。

89 平土間のホールは、これまでのイベントやコンベンションのような一方向からの発信、情報・文化  
90 の消費というだけでなく、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、静的な空間  
91 に留まらず動的な・ダイナミックな多様なアクティビティを可能にする。アート・デジタル技術の活用、  
92 例えば、プロジェクションマッピングによる演出は、限られた空間を魅力的な場に変えることが期待  
93 される。

94 福島の魅力を知ることができる、この場所を起点に福島を体験しまた来たいと思える仕掛けをつ  
95 くり、ふくしまの、まち自体の情報発信力を高めていく取組みが必要である。そうした観点からも、ま  
96 た、ここがオンリーワンの場所となるよう、県産材を利用し世界に誇れるような、人の顔が見えるよう  
97 な、利用者と通りがかった人との間で「見る/見られる」関係が生まれるような、そんなデザインが求  
98 められる。また、ZEB、ユニバーサルデザインは今後の建築に要求される当たり前の性能として、  
99 その実現を図るべきである

100 再開発全体のコンセプト・イメージがこの方向で進められ、12のシーンがいずれも実現できるよ  
101 う、関係者のより一層の努力を求める。

102 一方で、民間エリアについて、アパレルなど物販、ホテル誘致を見送るなど非常に厳しいテナン  
103 ト交渉状況を踏まえれば、横丁型フードホールやインキュベーション施設などの意欲的な提案の  
104 実現は大いに期待するものの、継続的に運営が可能なのかは不安視せざるを得ない。再開発事  
105 業としての収支均衡や権利変換の成立はもちろん、再開発事業完了後の事業経営(ランニング収  
106 支)がマイナスにならないよう配慮すべきことは既に述べたとおりであり、市民は、民間でできない  
107 ことを無理に実現することはできないことを認識すべきである。しかしながら、公共エリアとの連携を  
108 図りながらその効果を最大化するような取組みは重要であり、実現に向けた今後の努力を大いに  
109 期待したい。

110 公共エリアについて、予算的な裏づけが当然必要であるが、整備しただけでは単なるハコがで  
111 きるだけであり、各種イベント・催事の主催者などに選んでもらえるよう、どのような誘致活動を行い、  
112 どのように運営・管理していくかが何よりも重要である。市民イベントと広域イベントのバランス、日  
113 常とイベント時の広場の利用の在り方、平日と休日など繁忙期・閑散期の問題、管理運営主体へ

114 のインセンティブやイベント主催者への助成のバランスなど収益性の問題など、今後十分に検討  
115 し、持続的に集客できる施設を目指すべきである。

116 福島市は、施設運営に関し、公共性を確保しつつ民間の専門性や創意工夫を活かすことがで  
117 きる指定管理＋公共施設等運営権方式を採用し、早期に管理運営主体を選定し開業準備を行う  
118 こととしている。再開発見直しの方針決定後、再開発全体コンセプト・イメージを共有できる管理運  
119 営主体を速やかに選定すべきである。

120 この管理運営主体は、単に誘致活動を開業前から始めるというだけでなく、市施設のデザイン  
121 決定プロセスにおいて、専門的見地や実際の運営管理の経験などから具体的な仕様や設備など  
122 の計画・設計に関わっていくことが望ましい。

123 また、催事の誘致、施設の運営管理を行うことに留まることなく、このFUKUSHIMA EGGを、まち  
124 や市民の成長につながる地域創造拠点として、地域の創造力を高めるよう、市民に働きかけ、市  
125 民や起業家たちを巻き込みながら、先進的・先導的なイベント誘致・開催や市民イベントの企画支  
126 援、地域の情報発信力の強化、人の輪・つながりの拡大などに努めることが望まれる。

127 多様な規模でのイベント開催が可能なこの施設では、事業者・企業による大規模イベントの開  
128 催だけでなく、市民等による中小規模な地域イベントの開催も見込まれる。管理運営主体が、こ  
129 うした中小規模な地域イベントの企画支援を行うなど、地域の人々の創造力・情報発信力・事業創  
130 出力を高める取組みを行い、まちづくり・地域づくりの推進力となる人材を育てていくことも検討し  
131 てほしい。

132

#### 133 5. 残される課題について

134 以上のとおり、検討会は、コンベンションホール単独案の方向での見直しを提言するが、ここに  
135 コンベンションホールが整備されれば、本格的な舞台装置と音響を備える劇場機能を、この再開  
136 発以外でどのように確保するか、という課題が残る。福島市として、この課題をどのように解決に導  
137 くか、今後の検討・調整に期待する。

138