

市議会全員協議会 説明資料

1. 再開発に係るこれまでの経過
2. 福島駅周辺まちづくり検討会における検討状況
3. 民間エリアの施設イメージとテナント状況
4. 今後の予定

令和6年5月1日
福島市

1. 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)

【駅周辺まちづくり検討会】

2/8 第1回検討会 ⇒ P3(第1回の主な意見)

- 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 ⇒ P4(第2回の主な意見)

- 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
 - 「可変性がある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 ⇒ P5(第3回の主な意見)

- 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

【タウンミーティングなど】

⇒ 参考資料3(主な意見)

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(3団体)

コンベンションホール単独案の場合の肉づけ案に意見を反映

第1回検討会の主な意見について

東口再開発について

- ・ 厳しい外的要因のもと、A案・B案を提示したことを評価。
- ・ 再開発は民間でできないことを無理にやることはできない。
- ・ 身の丈に合った採算性のある施設でなければならないが、特色や魅力が必要。ほかに負けない個性的なものにしたい。
- ・ 駅前商業の力が落ちていることを踏まえた見直しの方向性は良い。今後も経済社会情勢の変化が続くなか、持続可能な計画にすべき。
- ・ クルマ社会のなかで、駅周辺とはどういう場所なのか、どうあるべきか、今一度考えるべき。

東口に整備する市施設について

A案が良いとする意見 ⇒ なし

B案が良いとする意見

- ・ 学会や各種団体の大会などコンベンション機能が不足(同旨複数)。大規模なものは駅周辺のテルサなどと連携して開催すればよい。
- ・ A案では駅前に来て終わったら帰ってしまう。B案のほうがまちに開かれている。
- ・ 劇場など文化施設の利用は中高年層が中心。西口に劇場ホール(県文化センター)を整備し、東口はB案のような若者が使えるものが良い。

A案B案以外の提案

- ・ A案B案とも中途半端。劇場ホールやコンベンションホールは止めて、まちなか広場やパセオ通りとの連携も考えた屋内広場を整備すべき。

その他の提案

- ・ 市民が自由に集える屋内の施設があると、学生も集まれる。

西口の商業施設跡について

- ・ 劇場など文化施設の利用は中高年層が中心。西口に劇場ホール(県文化センター)を整備し、東口はB案のような若者が使えるものが良い。(再掲)
- ・ 中高年層が洋服などを買える場所、親子で集まれる場所がほしい。

駅周辺の交通・動線等について

- ・ 西口の駅前広場、東口の駅前広場や駅前通り・まちなか広場などで実施されているイベントは、東西の動線・連携があればより賑わうと思う。
- ・ 東西自由通路だけを考えるのではなく周辺の市街地と一体的に考え、人の流れをつくる「駅まち空間」として考えるべき。他都市の真似ではうまくいかない。
- ・ 東西それぞれの拠点への交通アクセスを考えてほしい。自転車で行きやすい場所にする 것도 大事(同旨複数)。
- ・ 東西自由通路は目標・課題設定を明確にし、まずは社会実験を進めてほしい。
- ・ 街を歩くことで、偶然の出会い・新しい発見がある。歩いて楽しい街にすれば人が集まると思う。
- ・ 西口にも魅力的なお店がある。点と点をつなぐことが必要。

まちづくりの進め方について

- ・ 若い人の意見を多く聞いてほしい。
- ・ 検討段階から自分事として考え、身近に感じられればきっかけになる。自分たちが育てていくという主体的な意識を形成することで、中高生が集まってくる。

第2回検討会の主な意見について

東口再開発について

- ・時間をかけるほど機会を失ってしまう。期限を区切るべき。
- ・福島ランドマークになってほしい。

東口に整備する市施設について

<コンベンションホール単独案の方向性で概ね一致>

①コンベンションホール単独案に対する評価

- ・フレキシビリティ(可変性)があるのがよい。
- ・まちとのつながり(通りや商店街との連携など)が重要。まちに開かれた計画となっている。
- ・民間の投資意欲が低下している状況で、集客できる施設が必要。

②市施設の利用イメージなど

- ・GT-Rのファンミーティングやまちコスイベントなど、コアなファン層をつかむことで県外からも人を呼べる。まち全体への波及が期待できる。
- ・交通の結節点にあるのだから、市外・県外から来る人が福島を知る(わらじまつりの展示や円盤餃子など)コンテンツがほしい。
- ・市民が集える、日常使いのできる施設だとよい。

③市施設の運営方法など

- ・今後、施設を活かす使い方や、運営面での工夫が必要となる。
- ・利用者や通りがかった人の中で、「見る／見られる」の関係が発生することで、賑わいが生まれる。

駅周辺の交通・動線等について

- ・まちの回遊性がキーワードの1つになる。
- ・駅の東西の往来がスムーズになるようにしてほしい。
- ・駅ビルに行きたい場所がない。改修や商業機能の充実を希望する。

西口の商業施設跡について

- ・西口に希望する施設など
(静かな居住環境、公園・緑地、マンション、生鮮食品が揃うスーパーマーケット、スーパー銭湯、漫画喫茶、ファストフードなど)
- ・東口のコンベンション機能だけで、文化活動が全部収まるかどうか。文化センター機能が必要。
- ・劇場ホール機能は必ずしも駅前でなくともよい。
- ・駅は、人と人が出会う場所、みんなが集まれる場所であり、西口にも集客施設があってよい
- ・世界につながるグローバル企業を誘致してほしい。

その他

- ・まちなかに大学等の学校の誘致もしてほしい。
- ・街のシンボルになるようなインパクトあるものが必要。
- ・駅前に、多様な交流やにぎわいが、何のために必要なのかという公益的価値に対する説明が必要ではないか。

第3回検討会の主な意見について

東口再開発について

<コンセプトやイメージについても概ね賛同>

①コンセプトやイメージに対する評価

- ・他の施設との組み合わせ、連動により様々なアイデアが湧いてくる。
- ・まちなかにつながる空間ができる。
- ・日常からイベント利用までいろいろなシーンに対応できる。
- ・屋根付きの広場があることで、天候に左右されず、冬などでもイベントが開催できる。
- ・ワイワイできるホールを、駅から地続きで自由に往来し利用できるのがよい。
- ・様々なシーンに対応できるので、イベント開催者は利用しやすい。

②まちとのつながり

- ・イベントを通じて、まち自体がより情報発信力を高めていくストーリーが必要。
- ・駅前通り側からホールと広場を見たときに、オープンとクローズの時とでどう違って見えるのかが重要。
- ・人の顔が見えるようなまちになるとよい。

③運営方法や予算

- ・物産館やインキュベーション施設を運営していけるかが心配。
- ・予算的に実現可能となるように進めてほしい。
- ・内需だけではなく、外から人を呼べるような仕掛けがあるとよい。
- ・運営の骨格となる収益の期待できる企画や学会、規模の大きいイベントは、これからの見通しや検討が必要になってくる。

④設備やデザイン

- ・県産材を使用した話題になるような建物としてほしい。
- ・世界に誇れるようなデザインの建物にしてほしい。
- ・障がいのある方にも配慮した施設にしてほしい。
- ・ZEBは法改正も予定されており、ぜひ進めてほしい。

⑤その他

- ・市外の人に、福島の魅力を知ることができる施設にしてほしい。
- ・施設を起点に福島を体験し、またそこに行きたいと思える仕掛けがほしい。
- ・舞台装置がないホールになったことは残念。
- ・日常と休日イベント時の人の流れなど、バランス差も大切。

駅周辺の交通・動線等について

- ・西口に駐車し、東口へ回遊してもらえると東西両方にぎわうと思う。
- ・東口への自転車でのアクセスについても検討してほしい。
- ・公共交通の利便性も十分に考慮してほしい。

2. 福島駅周辺まちづくり検討会における検討状況

〈留意点〉

1. 再開発は既にスタート(施行中)。事業が遅れることで、経費がかさみ事業収支を圧迫するとともに、権利者(店舗経営者)の事業再開が遅延。ひいては、街なかの空洞化が長期化。
2. 現状、東口エリアにおいては集客機能が弱く、商業を中心に民間企業の投資意欲が低い。日常的に人を呼び込むためには、集客力のある拠点が必要。
～市施設が、人を集め、賑わいを創出する起爆剤に
3. 市施設については、以下の2点を踏まえて検討。
 - ① 再開発事業の枠組みのなかで整備。
 - ② これまでに提示されているコンセプト「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」の実現、さらなる展開。(参考資料1参照)

〈論点〉

- 1-1. 再開発を、より特色あるもの、魅力あるものとするためにはどのような工夫をすべきか。
《第1回で出たキーワード》
「採算性」「民間でできること」「持続可能性」
- 1-2. 再開発で整備する市施設の集客・交流を拡大するために、どのような肉づけをすべきか。
《第1回で出たキーワード》
「小さくても個性的なもの」「若者が集まる」「まちに開かれている」「まちの連携性を高める」

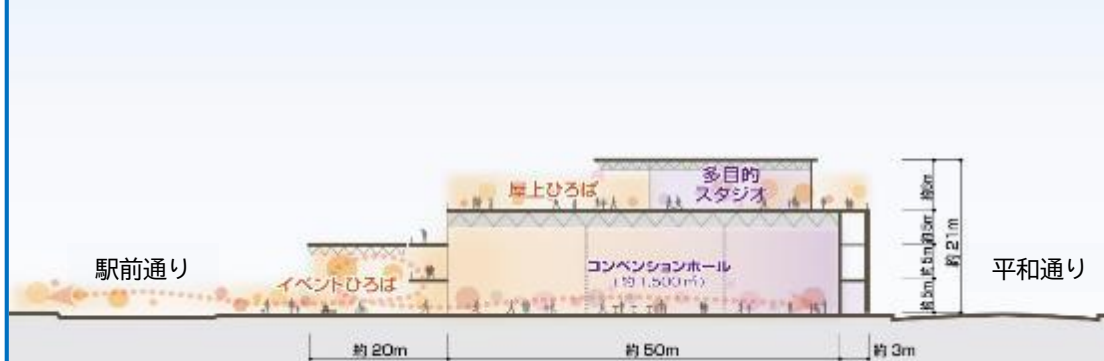
施設と利用シーンのイメージ

■ 劇場ホール単独案（A案）イメージ （公共棟の延床面積：約16,000㎡）



A-A' 断面イメージ

■ コンベンションホール単独案（B案）イメージ （公共棟の延床面積：約10,000㎡）



A-A' 断面イメージ



平面イメージ

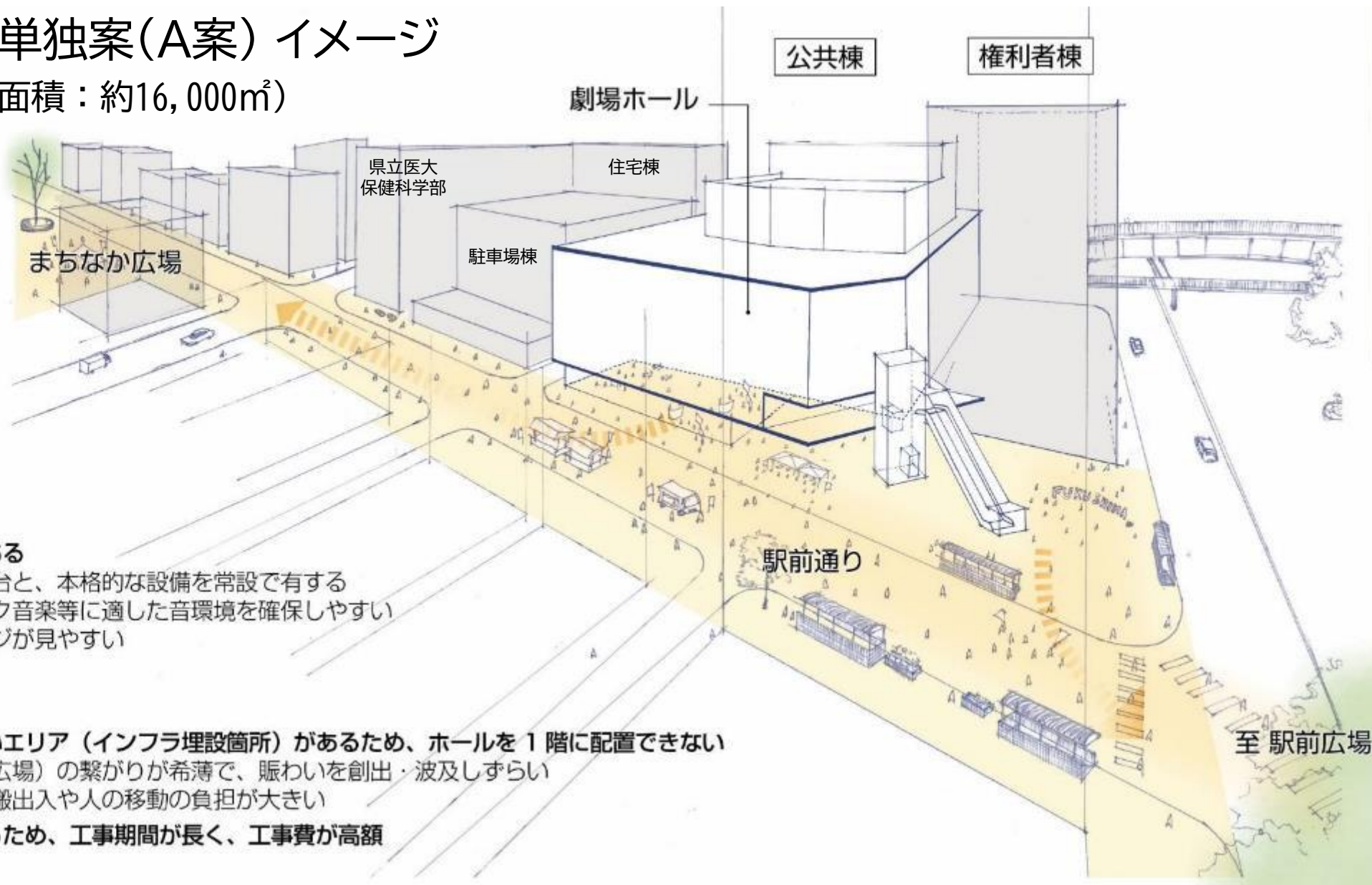


平面イメージ

見直しの方向性（A案イメージ）

■劇場ホール単独案(A案) イメージ

（公共棟の延床面積：約16,000m²）



メリット

- 劇場機能として高性能である
 - ・ 劇場として適切な広さの舞台と、本格的な設備を常設で有する
 - ・ 音響性能が高く、クラシック音楽等に適した音環境を確保しやすい
 - ・ 客席が段床のため、ステージが見やすい

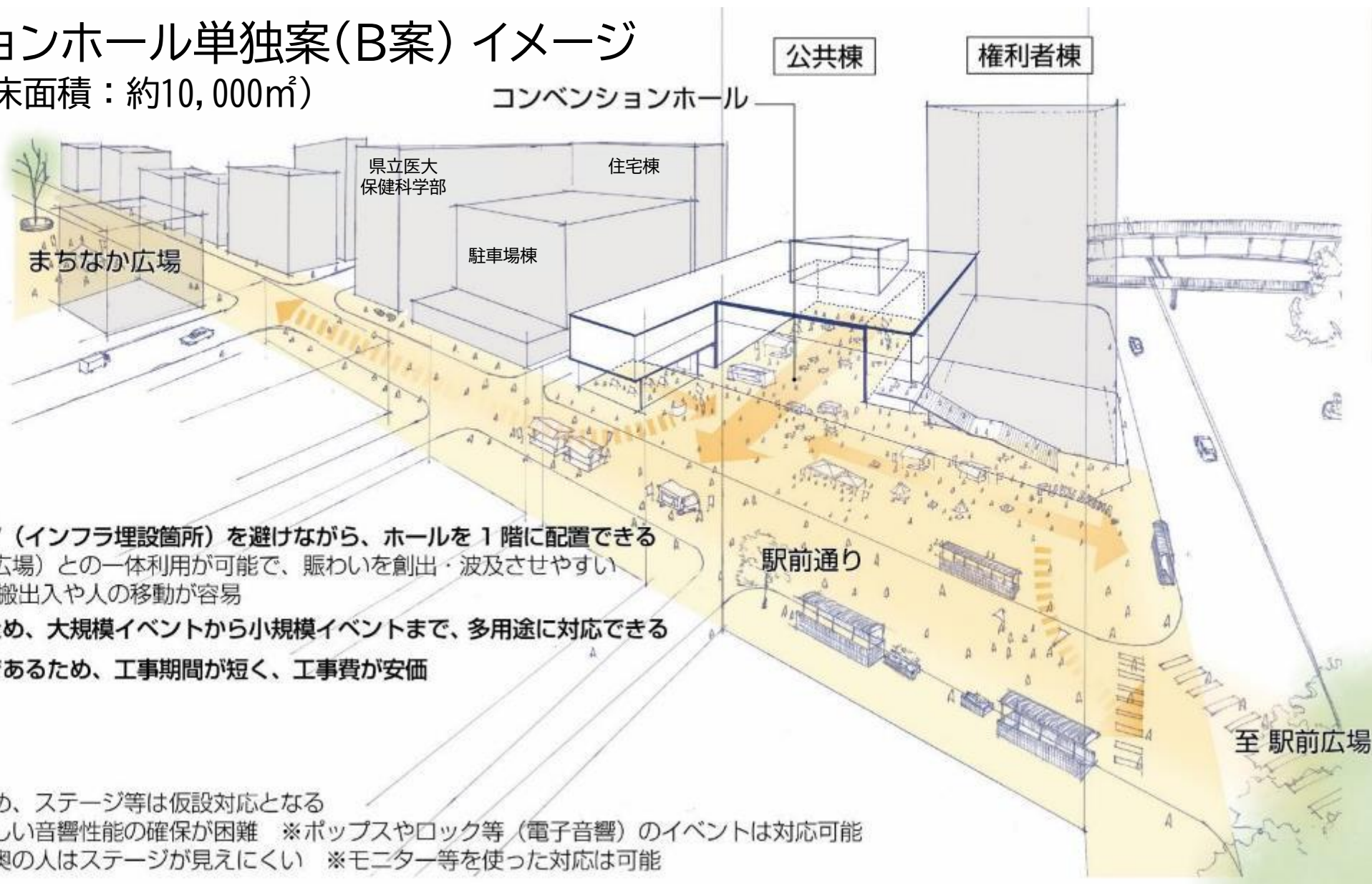
デメリット

- 1階に構築物をつくれないうち（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
 - ・ ホールと屋外（駅前通り、広場）の繋がりが希薄で、賑わいを創出・波及しづらい
 - ・ ホールが上階にあるため、搬出入や人の移動の負担が大きい
- ホールの構造が複雑であるため、工事期間が長く、工事費が高額

見直しの方向性（B案イメージ）

■コンベンションホール単独案(B案) イメージ

（公共棟の延床面積：約10,000㎡）



メリット

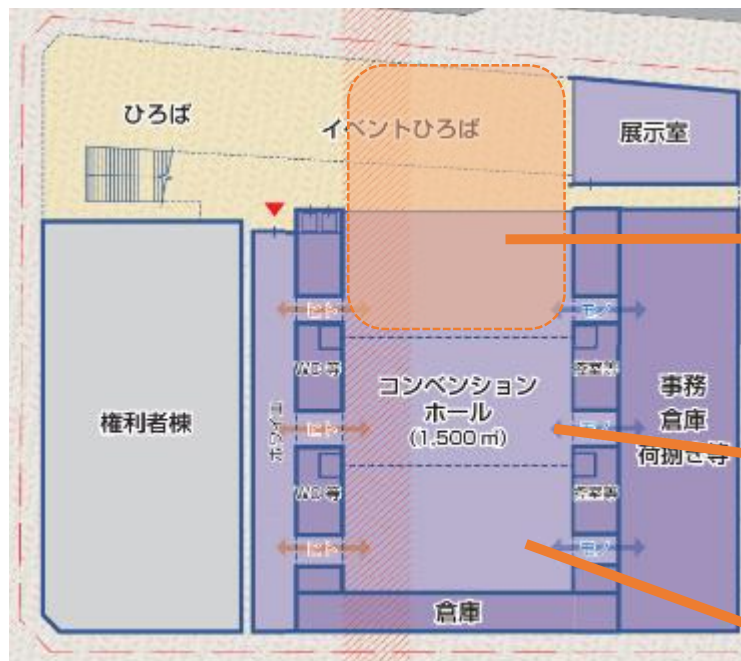
- 舞台装置等が不要なため、
構造物をつくれないうち（インフラ埋設箇所）を避けながら、ホールを1階に配置できる
- ・ホールと屋外（駅前通り、広場）との一体利用が可能で、賑わいを創出・波及させやすい
- ・ホールが1階にあるため、搬出入や人の移動が容易
- ホールを分割利用できるため、大規模イベントから小規模イベントまで、多用途に対応できる
- ホールの構造がシンプルであるため、工事期間が短く、工事費が安価

デメリット

- 劇場機能がA案より劣る
- ・常設の舞台を設置しないため、ステージ等は仮設対応となる
- ・クラシック音楽等にふさわしい音響性能の確保が困難 ※ポップスやロック等（電子音響）のイベントは対応可能
- ・段床の客席ではないため、奥の人はステージが見えにくい ※モニター等を使った対応は可能

コンベンションホールの利用イメージ

ホールの分割利用の一例



※3分割 (500㎡×3) のほか、2分割 (1000㎡+500㎡) も可

参考比較			
施設	最大面積	収容人数 (円卓)	備考 (部屋)
エルティ	860㎡	520人	3室連結
サンパレス	634㎡	324人	
グリーンパレス	510㎡	400人	
辰巳屋 (旧)	730㎡	480人	3室連結

会議室の利用イメージ（A案・B案 共通）



シンポジウム・フォーラム



企業セミナー・ミーティング



立食パーティー（ケータリング含む）



宴会（ケータリング含む）

展示室1(300㎡程度)／多目的スタジオ1(400㎡程度)／大会議室1(400㎡程度)／中小会議室4～6(50㎡～300㎡程度)／スタジオ2(50㎡程度)
※今後の設計により変更となる可能性あり

稼働率の試算 I

- ① ハイブリッドホールの目標稼働率は84%（既出。開館日数を他類似施設の平均である300日と仮定。）。
- ② 劇場ホール、コンベンションホールの稼働率は、規模が類似する県内外の施設の稼働率を参考とする。（施設運営者の主催事業を含む）
- ③ 駅周辺の民間会議施設の減少を踏まえ、需要の受け皿としての利用増加分を「 $\alpha 1$ 、 $\alpha 2$ 」として見込む。
※コンベンションホールでは分割利用により比較的小規模な会議・集会等にも対応できる分、 $\alpha 1 < \alpha 2$ と考えられる。
- ④ コンベンションホールの1階設置により、広場や通りと一体的に利用される利用の増加分を「 β 」として見込む。

ハイブリッド
ホール
(段床と平土間
を可変)

84%

劇場ホール
(1,000席)

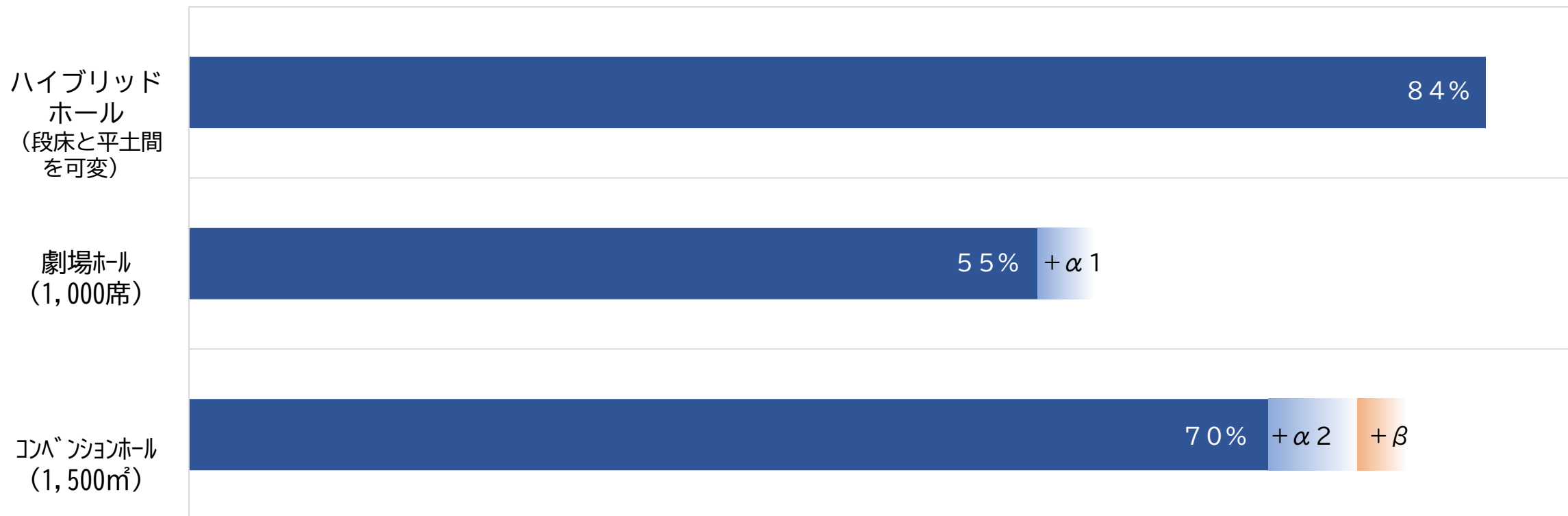
65% + $\alpha 1$

コンベンションホール
(1,500㎡)

75% + $\alpha 2$ + β

稼働率の試算Ⅱ

- ① ハイブリッドホールの目標稼働率は84%（既出。開館日数を他類似施設の平均である300日と仮定。）。
- ② ①にて想定した利用日数等をベースに、劇場ホールとコンベンションホールの稼働率を試算。（施設運営者の主催事業は含まない）
 - ◆ 段床で開催可能な催事を劇場ホール利用日数へ、平土間で開催可能な催事（舞台機構を要さないものなど）をコンベンションホール利用日数へ、それぞれ算入
 - ◆ ハイブリッドでの平土間利用日数を段床利用日数に（劇場）、段床利用日数を平土間利用日数に（コンベンション）、稼働日数を勘案したうえで置き換えて算入
- ③ 駅周辺の民間会議施設の減少を踏まえ、需要の受け皿としての利用増加分を「 $\alpha 1$ 、 $\alpha 2$ 」として見込む。
※コンベンションホールでは分割利用により比較的小規模な会議・集会等に対応できる分、 $\alpha 1 < \alpha 2$ と考えられる
- ④ コンベンションホールの1階設置により、広場や通りと一体的に利用される利用の増加分を「 β 」として見込む。



※各ホールとも大会議室等でのバンケット利用が可能

コンベンションホール単独案の 場合の肉付け案

福島駅東口再開発 コンセプト案

福島駅東口地区市街地再開発組合・福島市

コンセプトにかける“想い”

駅前再開発はいま、社会変動の大きな波に直面しています。

全国的に商圈が郊外へ、さらにはEC（イーコマース）へと移行傾向にあるなか、
ここ福島駅前も、市民の“わくわく”の集積地だった中合百貨店は閉店し、
市民の利用頻度は次第に減少しました。

にぎわい、文化、人々のつながり。これらのあり方に大きな変化をもたらしたコロナショックも経て、
市民が立ち寄る場所から、通り過ぎる場所へと変わりつつある福島駅前。

いまその求心力低下は大きな課題となって、わたしたちに問いを投げかけています。

「再開発施設をどのような存在として定義するのか？」

そして、

「どのようなシーンを生み出す場所とするのか？」

コンセプトにかける“想い”

いま一度、わたしたちの福島を見渡してみましよう。

まちとしての課題はある一方で、まだまだ知られていない、全国に誇れる
《にぎわい》《文化》《つながり》の可能性が数多く存在しています。

たとえば「食」。

円盤餃子、フルーツ、地酒、ラーメン、いかにんじん、福島牛、地鶏、ソースカツ丼、など…

単にこれらが特産品というだけでなく、まちなかを歩けば、

長年福島食文化を発信し続ける、ハイレベルな飲食店が思わぬところに点在しています。

コロナ禍を超え、古いビルをリノベして新規開業、老若男女問わず、にぎわう飲食店もたくさんあります。

あるいは「イベント」。

駅前通り、駅前広場、まちなか広場等が連続し、日常的に市民に開かれた

パブリックスペースが形成されていることは、福島駅前にとって価値のある特長です。

これまで通りを歩行者天国にして催されてきたイベントやお祭りの数々も、さらなる可能性を秘めていると考えます。

コンセプトにかける“想い”

わたしたちは、再開発施設を

「あらゆる《にぎわい》《文化》《つながり》の可能性が集結し、
福島への愛着と情熱が交差する、まちのシンボルにしたい」と思います。

そしてここを、

「新たな《にぎわい》が生まれ、《文化》が生まれ、《つながり》が生まれる。

そんなわくわくする未来が広がる場所にしたい」

そう考えました。

単なる箱物ではなく、ここを訪れる多彩なひとびと、

そして何より市民のみなさまの、愛着と情熱があふれる場となるために。

復興を超え、新たな福島の象徴となるために。

コンセプト、ひいてはこのまちにかける

わたしたちの“想い”です。

コンセプト案

にぎわい・文化・つながりが
生まれる 《たまご》
= FUKUSHIMA EGG =

わくわくする未来を、つぎつぎと。

市内外の多彩なひとびとが、集まり、混ざり、触発しあい、

にぎわい・文化・つながりを生みだしていく。

豊かなたまごが、ここ福島駅前に誕生します。

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

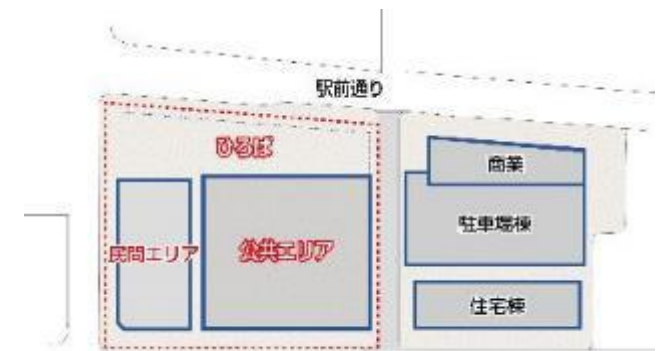
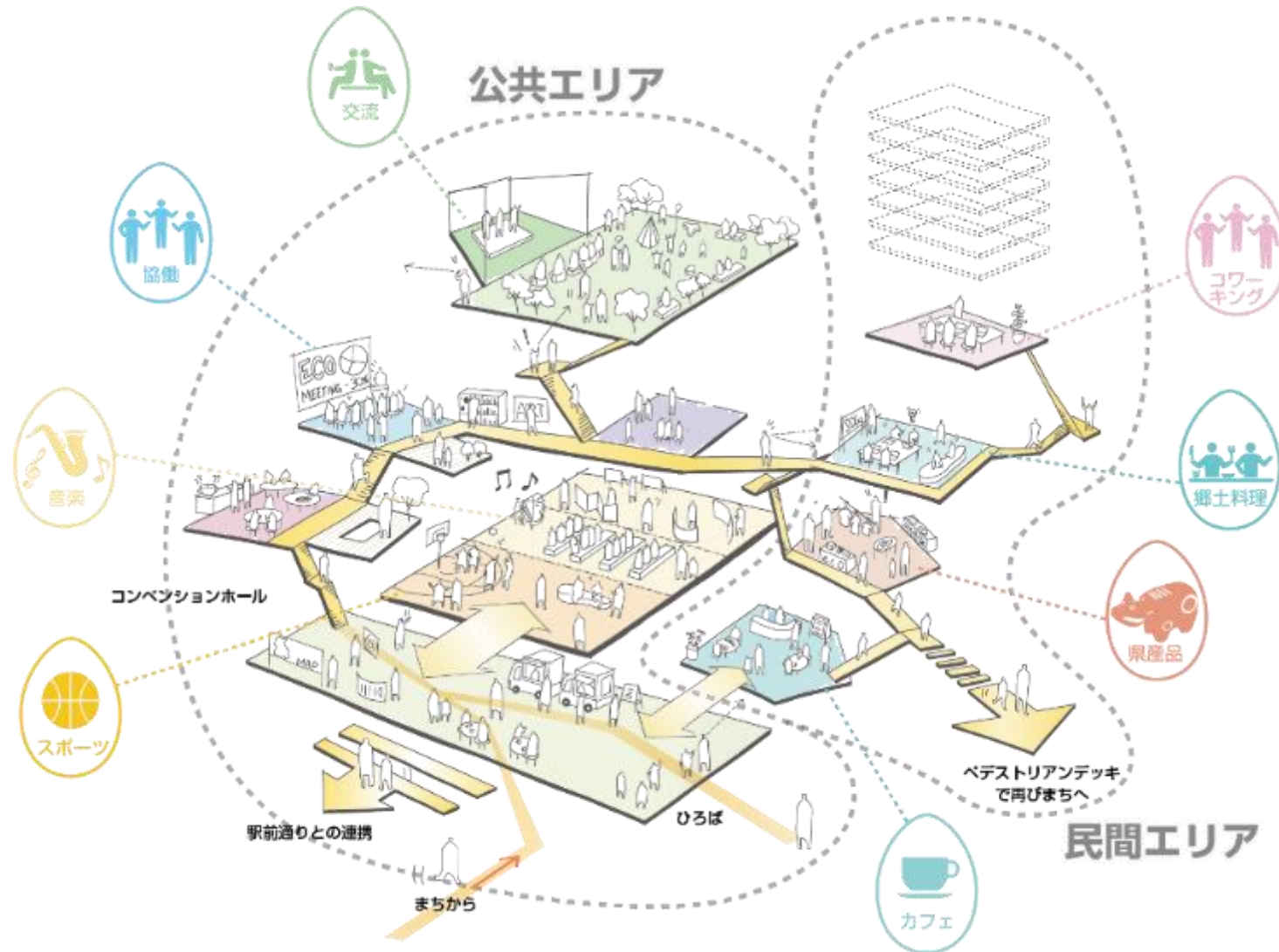
つながり

- ・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、 この場所を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。

施設全体から、にぎわい・文化・つながりが生まれる



《参考》全体配棟図

※本イメージ図の内容は、今後の検討によって変更になる可能性があります。

シーン1 音楽に高揚する

にぎわい

文化

つながり

公共

民間

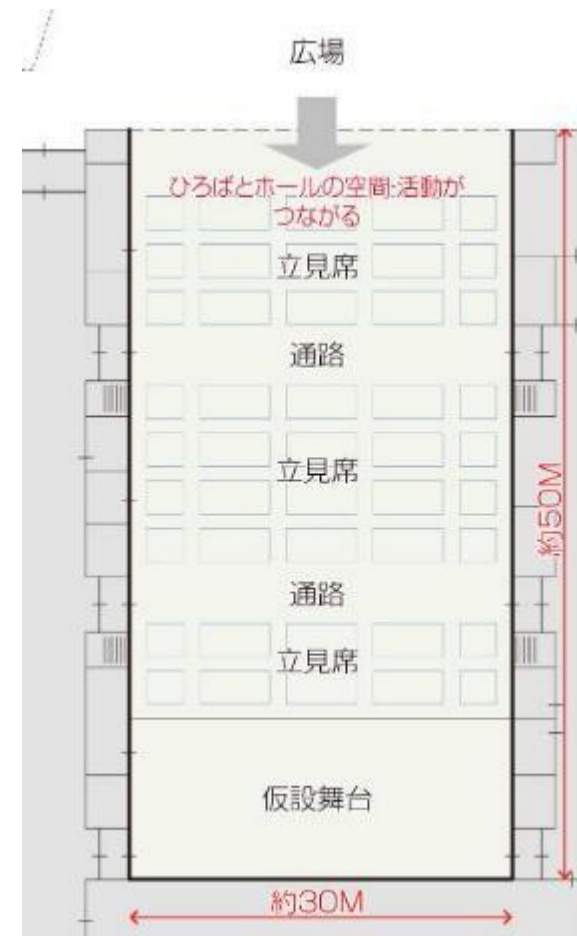
- ロック、ポップスなど音楽ライブの開催。
- ひろば側の建具を大きく開けることで、広場や駅前通りにもイベントがにじみだし、まちのにぎわいを。



ライブ



ホールと広場がつながる



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2 コアなファンが集う

にぎわい

文化

つながり

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。

シーン3 スポーツで盛り上がる

にぎわい

文化

つながり

公共

民間

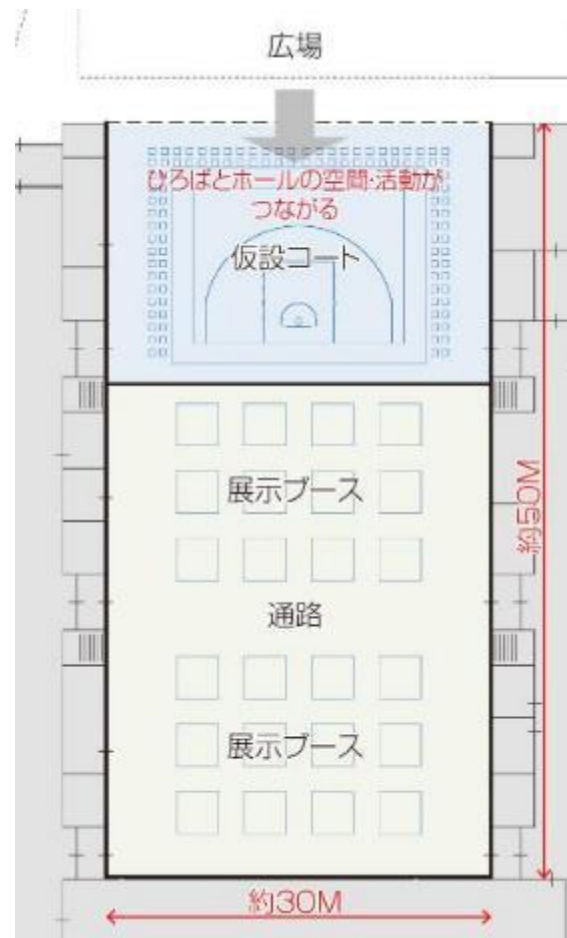
- バスケットボール、クライミング、ヨガ、ダンスなど、様々な屋内スポーツイベントに対応。
- ホールとひろばの一体利用により、市民が気軽に参加しやすい環境を創り出す。



バスケット (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。

シーン4 ふくしまの食にワイガヤする

にぎわい

文化

つながり

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、福島的美味い食文化と、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

※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5-1 文化パフォーマンスに酔う

にぎわい

文化

つながり

公共

民間

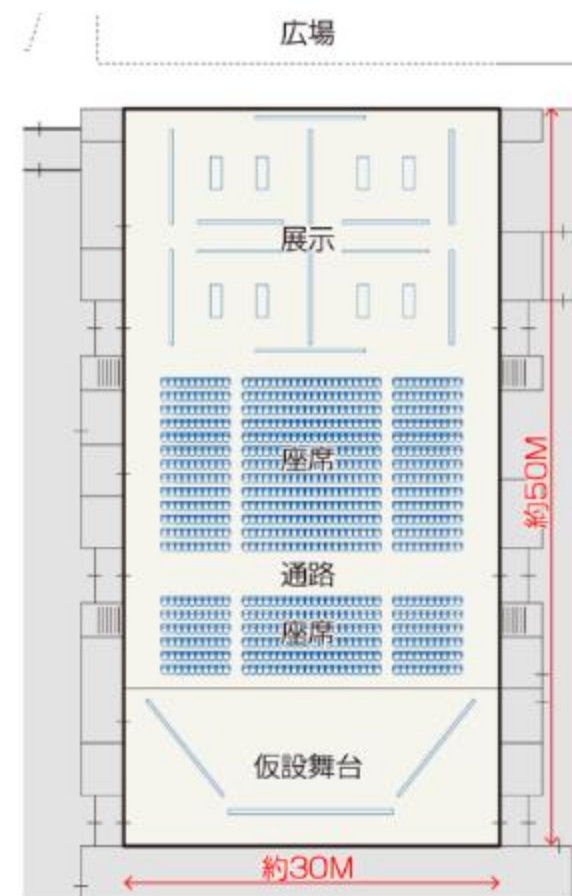
- 絵画、書道、華道、写真など、さまざまな文化展示はもちろんのこと、自由度の高いホールだからこそ、「最新の映像技術」「展示+パフォーマンスの一体利用」など、各種インスタレーション（空間アート）も可能。



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

公共

民間

- ・ 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。



ホール内でのEVや絵画の展示

※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6 新しい文化芸術を知る

にぎわい

文化

つながり

公共

民間

- 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

※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

公共

民間

- 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。
- 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

※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

公共

民間

- ・ 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。



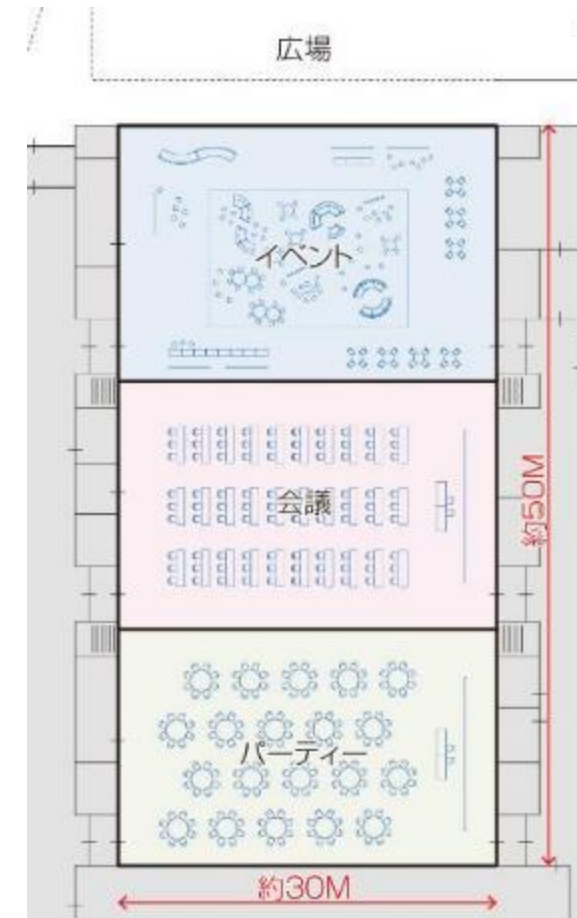
壁一面の大型スクリーンを使ったシンポジウム



立食パーティー



配信スタジオ



平面イメージ

※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 8-2 新しいアイデアがひらめく

にぎわい

文化

つながり

- ・ 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

※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9-1 ふらっと立ち寄ってのんびりする

にぎわい

文化

つながり

公共

民間

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



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。

シーン9-2 開放的な空間で憩う

にぎわい

文化

つながり

公共

民間

- 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。
- 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

※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 10 我が家のリビングのようにつろぐ

にぎわい

文化

つながり

公共

民間

- 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。
- 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

※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 11 異なる価値観が交差する

にぎわい

文化

つながり

公共

民間

- ・ 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出す。



インキュベーションオフィスのイメージ

※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

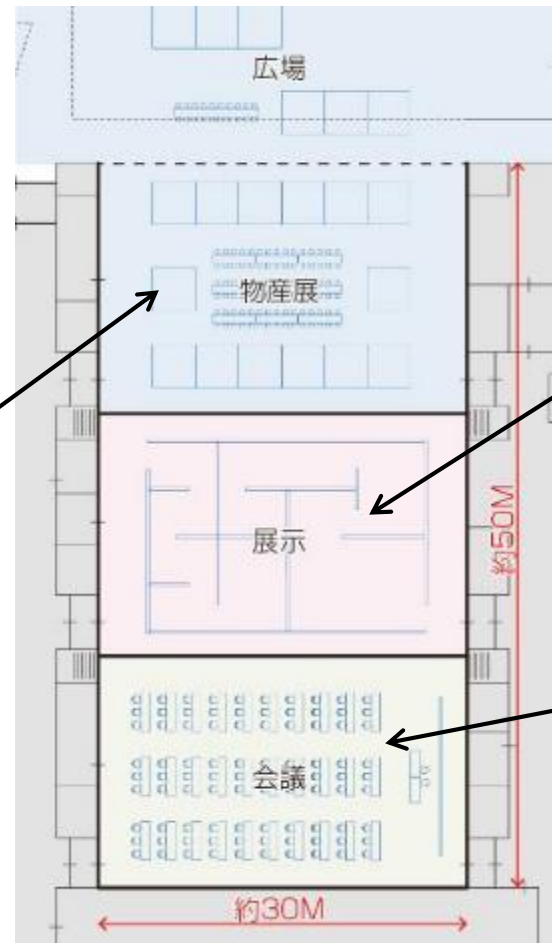
公共

民間

- 可動間仕切りにより、様々なイベントを同時に開催可能。
- 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

※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。

シーン実現のための仕掛け

にぎわい・文化・つながりを生み出すための
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

※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）

※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

※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

※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

※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。

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 を生み出す「たまご」



屋上ひろば



シェアオフィス



大階段



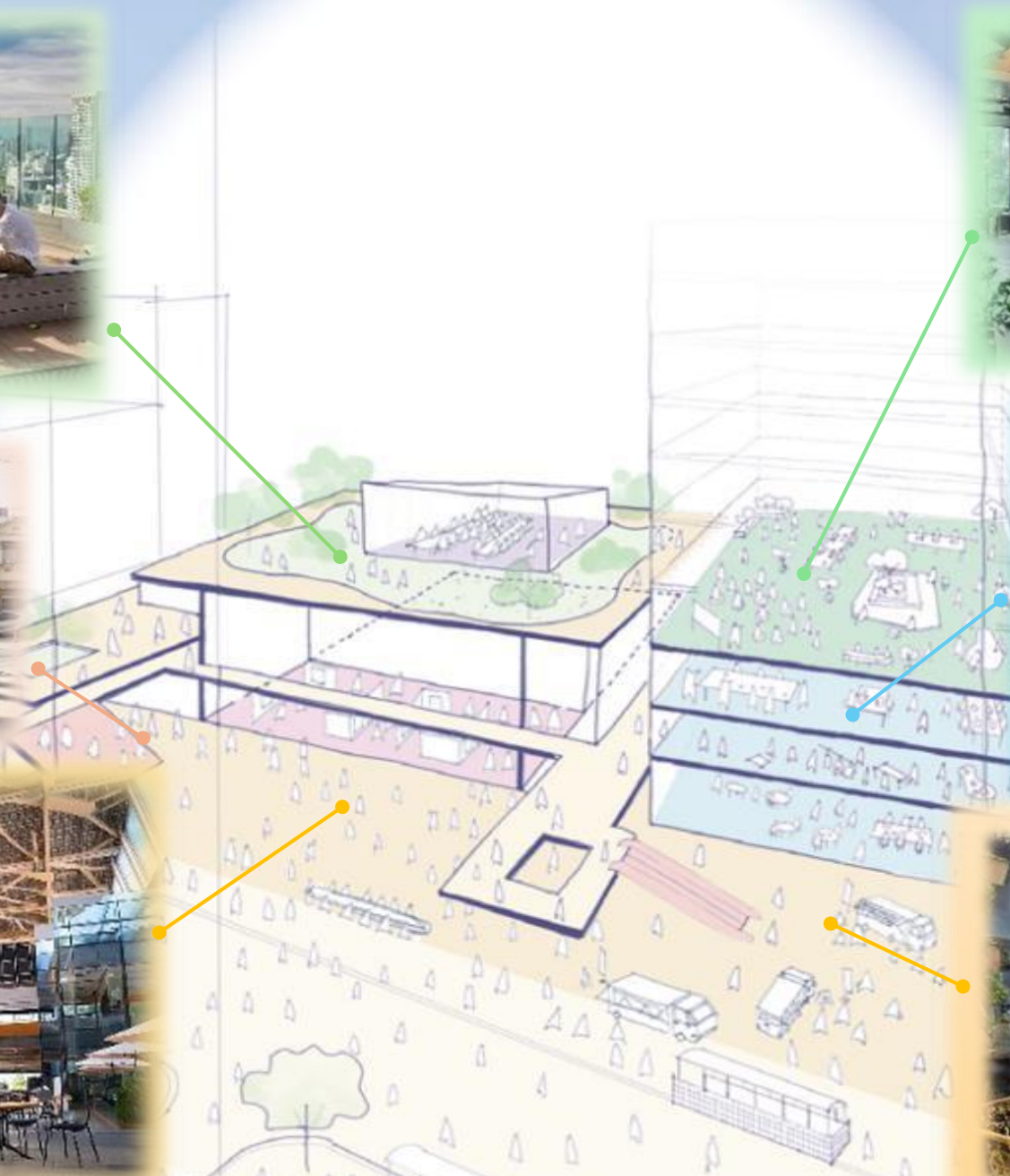
フードホール



大屋根広場



大屋根広場



にぎわい×文化×つながり を生み出す「たまご」



スタジオ・会議



シェアオフィス（異業種交流）



大階段（イベント）



ホール（学会）



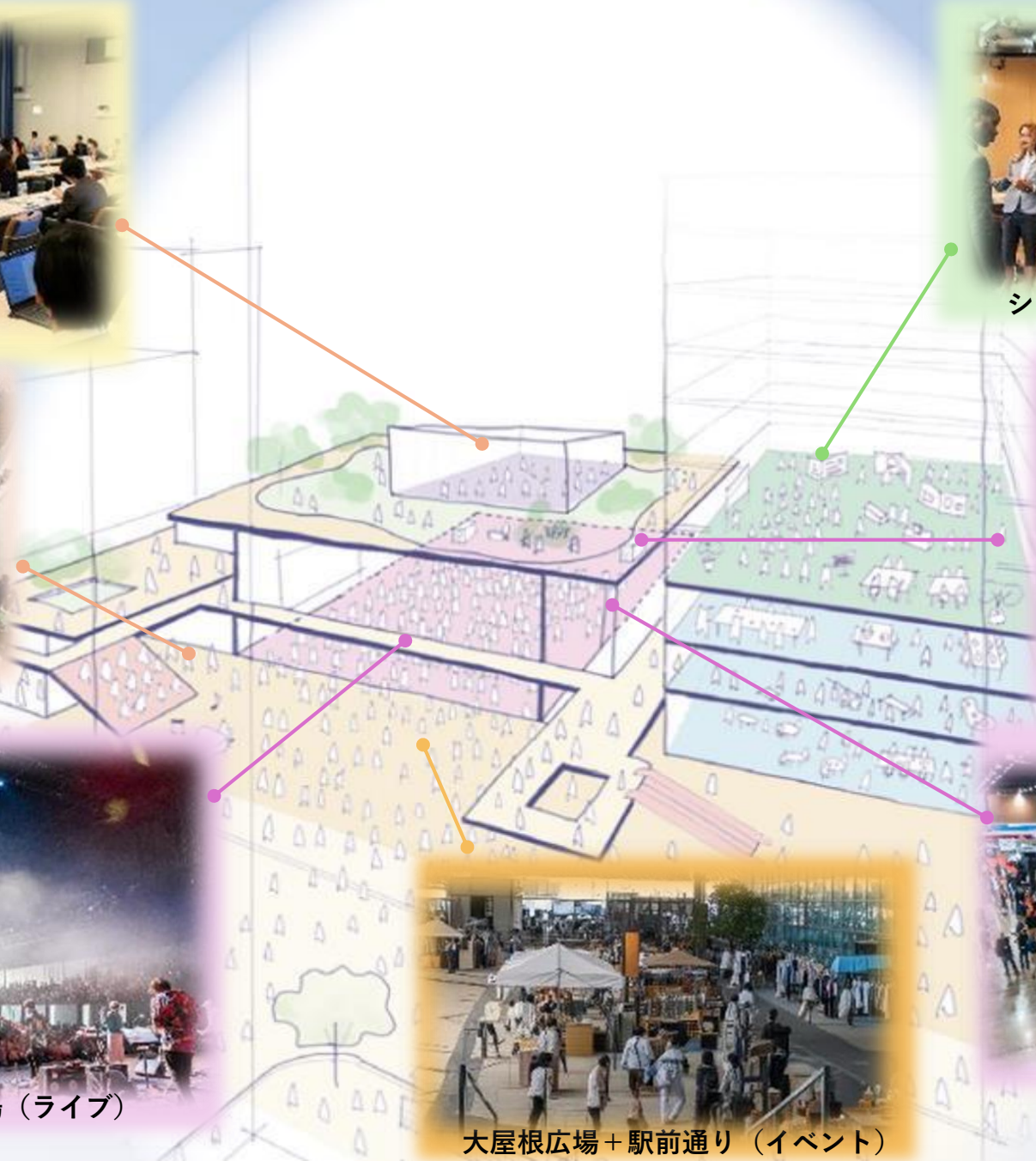
ホール+大屋根広場（ライブ）



大屋根広場+駅前通り（イベント）

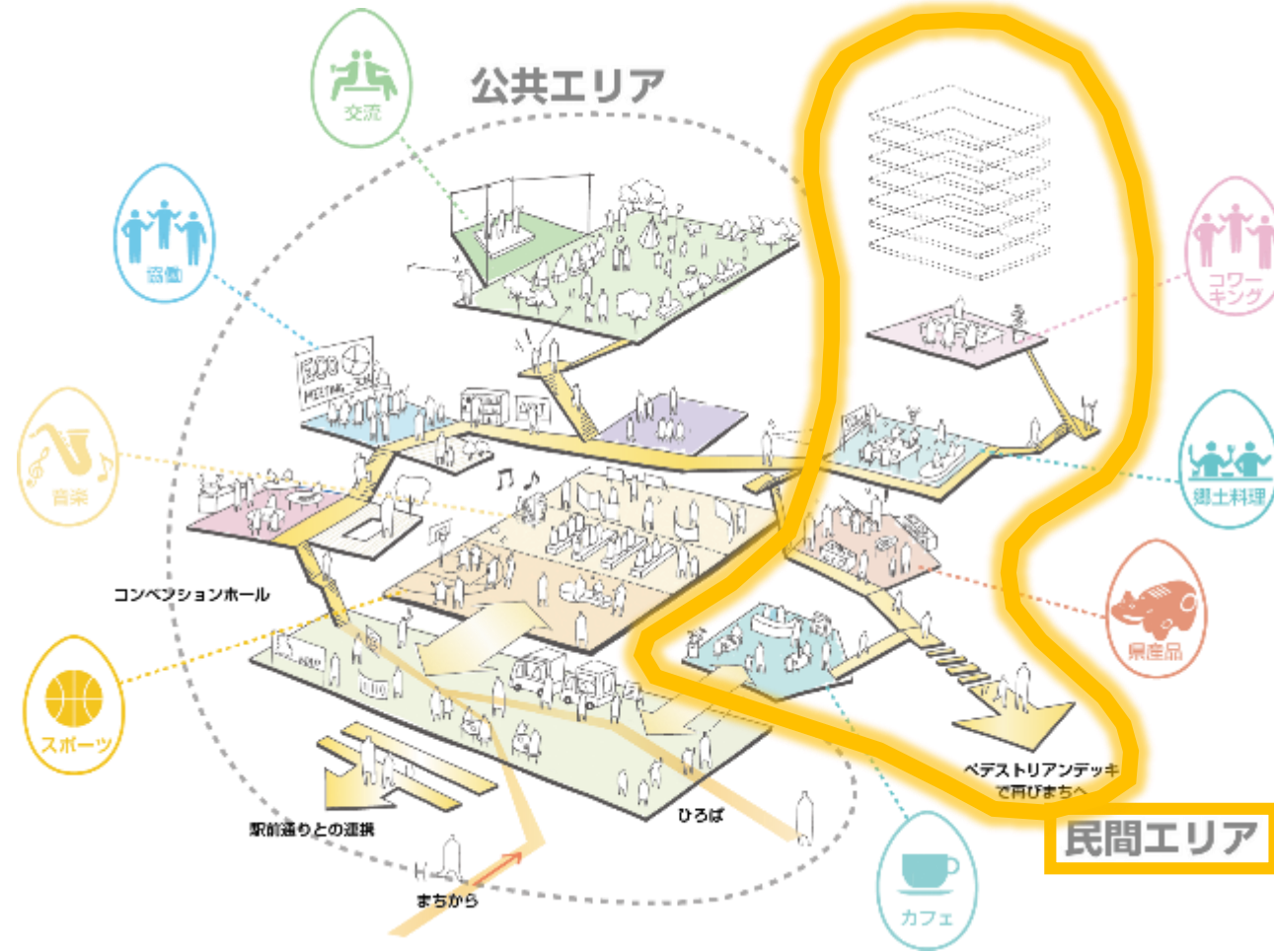


ホール（展示イベント）



3. 民間エリアの施設イメージとテナント状況

■施設全体イメージと、展開予定のコンテンツ案



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)

業務機能



▲開放感のあるオープンテラスを設置したカフェ



▲オフィス+インキュベーション施設

※第三回まちづくり検討会資料より抜粋(一部編集)。展開するコンテンツは予定であり、内容や位置等に変更になる可能性があります。

3. 民間エリアの施設イメージとテナント状況

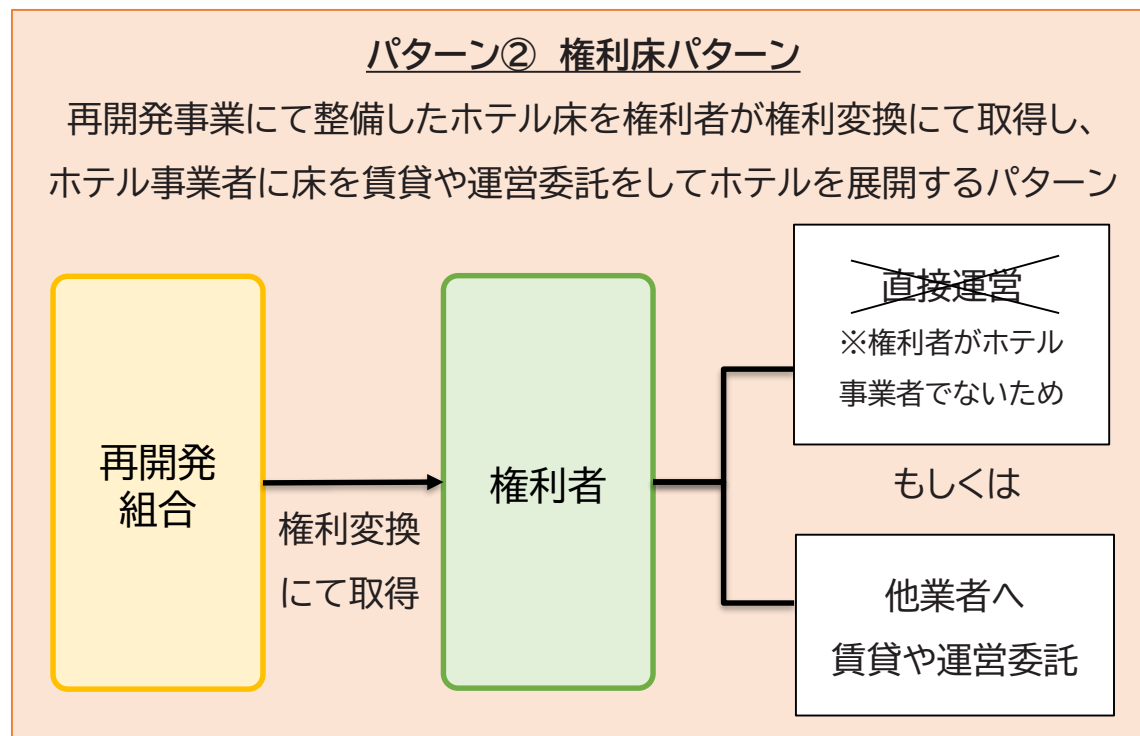
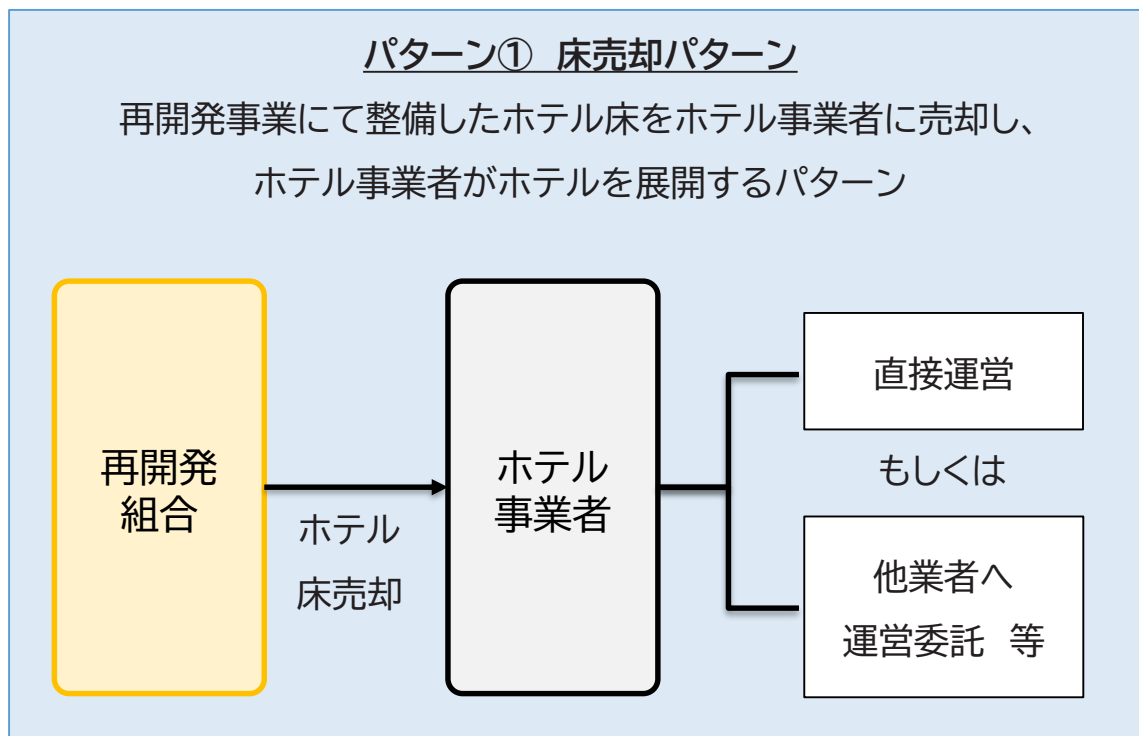
■ホテル用途の検討経過について

1. ホテルグレードの想定

当再開発の特性やホテルの想定ターゲットに合致するシティグレードのホテルを中心に、仕様やサービス等が見合う場合はアッパービジネスグレードも視野に入れて検討しました。

2. ホテル整備のパターンについて

当再開発事業においてホテルを整備するにあたり、以下の2パターンに分けて検討しました。



3. 民間エリアの施設イメージとテナント状況

-組合3-

3. 検討経過

2018年

パターン① 床売却パターン

- ・10社以上の候補事業者に声かけ、関心表明を取得、協議を実施。
- ・再開発組合側が必要とする『ホテル床の売値』（建築・設計コスト等の積み上げ）と ホテル事業者側の希望する『床の買値』（想定売上からの逆算）との間の大きな乖離が顕在化しました。

→いずれの事業者とも協議停滞。

パターン② 権利床パターン

- ・賃貸・運営委託の2手法のうち、運営委託形式の場合、市況変動リスクが非常に大きく事業成立が困難であったため、基本的には賃貸することを前提にホテル事業者を探索しました。

- ・複数事業者に声掛け・交渉の結果、経済条件について事業者Aと概ねの合意し、事業成立のための目処が立ちました。

2021年

2022年

事業計画変更・権利変換計画 認可

資材高騰、コロナ禍等によるホテル市況の変化・経済条件の悪化

2023年

- ・世界情勢の急変等に起因する物価高騰に直面し、維持のために必要な管理費・修繕費等の費用が増大、不採算の見通しとなりました。
- ・これを受け、事業者Aと約1年間に渡って、計20回を超える賃料交渉・費用縮減のための仕様・グレードの調整協議等を重ねました。しかし事業者側からは、「増大した費用を客室単価に転嫁しきことは難しい」との最終回答があり、交渉終了しました。
- ・シティグレード、アッパービジネスグレードを展開する他業者複数社へのヒアリング・交渉も行いましたが、具体的な進展は得られず、上記の経緯から、ホテルの誘致を見送ることとなりました。

事業者Bからは、「土地建物を区分所有ではなく単独所有で取得するのであれば」との回答がありましたが、単独棟を整備する計画見直しまでは困難と判断しました。

横丁型フードホール、インキュベーションオフィス等の、コンパクトながらも賑わいに貢献できるプランへの変更

4. 再開発組合としての取り組み方針

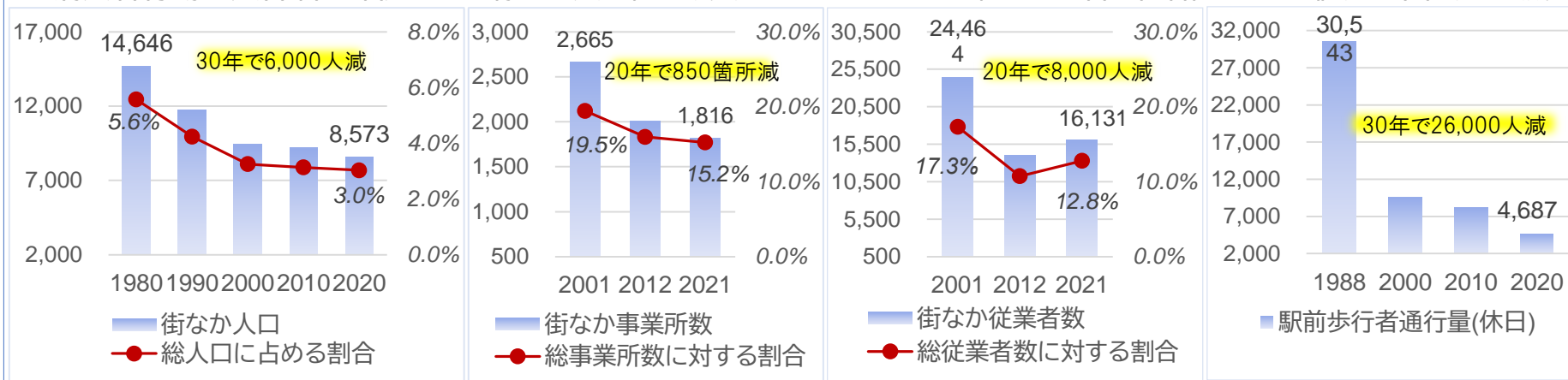
再開発組合としては、
事業採算性(赤字では権利者が破綻)を大前提として、
スピード感(権利者の切実な声・利払いが月数百万円など)をもって進めることが
重要だと考えております。

従来 of 大型商業施設・ホテル誘致の計画から、
福島らしさを感じられる飲食、物産フロアや、地元経済を支える
オフィス・シェアオフィス・コワーキングスペース等の魅力ある施設に切り替えることで、
地元市民や観光客など来街者で賑わい、人々が交流し、新しい価値を生み出す場を創出します。
それにより、**福島駅前のエリア価値向上に貢献**してまいります。

再開発におけるテナント交渉を踏まえた状況認識

街なか衰退の構造的要因

- 集客力ある施設の減 ⇒ 週末イベントでカバー(地元との連携に課題)
- 居住人口の減 ⇒ 食品や日用品などの需要に影響
- 事業所数・従業者数の減 ⇒ ランチ、終業後のショッピング、ナイトライフなどの需要に影響
- 消費者行動の変容(車を店先などに停めて買い物や飲食をするなど目的のみ) ⇒ お店や商品などとの偶然の出会いが減



工事費高騰、コロナにより一層厳しい環境に
→ テナントも含め概ね成立していた再開発事業の見直し

見直し検討

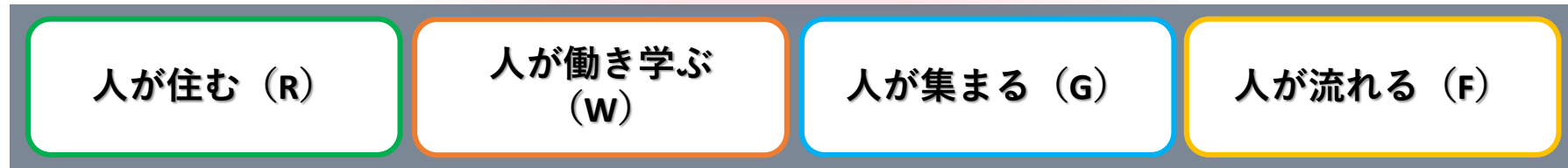
アパレル等物販、シティホテルの事業成立が難しいことが明確に。

- ・民間企業は、歩行者通行量や人口集積などのデータを基に投資判断。
- ・大規模な民間投資を呼び込むだけの魅力が乏しい街になっている。
- ・インパクトを与えられる、集客力ある施設整備は、現状、公共投資によらざるを得ない。
- ・事業が遅延すれば街なか再生がますます困難に。

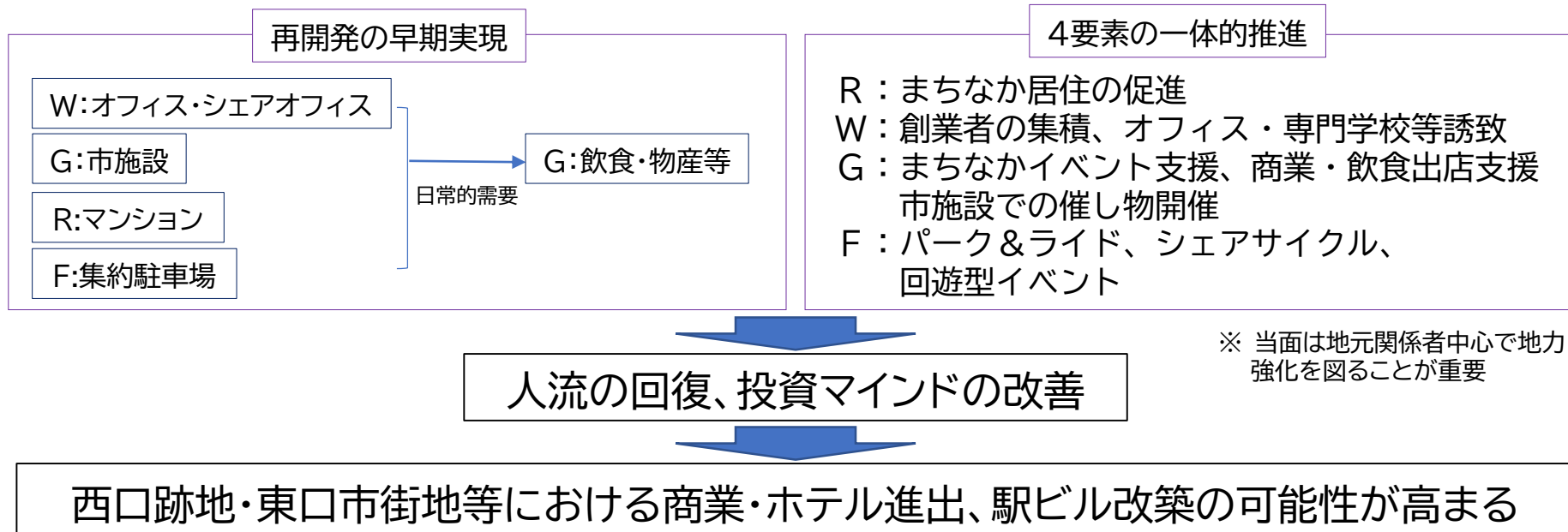
再開発におけるテナント交渉を踏まえた状況認識

- 街なかの活性化、特に商業(アパレル等物販・飲食・サービスなど)の回復のためには、構造的要因への対応として、『人が住む』『人が働き学ぶ』『人が集まる』『人が流れる』の4要素を一体として取り組み、街なかの体質改善を図る必要。そのためには、**オール福島市での危機感の共有と自分事として関わっていくことが不可欠**。
- 再開発でその先鞭を切り、飲食物産・オフィス、市施設、マンション、集約駐車場を整備。その早期実現を図り、併せて4要素に係る他の施策を一体的に推進していくことで、西口商業施設跡地や街なかの低未利用地(コインパーキング等)への商業・ホテル進出、駅ビル改築の可能性が高まる。

街なかの体質改善への4要素～一体的に推進



再開発ゾーンでホテルやアパレル等は見込めないものの・・・



4. 今後の予定

【スケジュール予定】

令和6年5月14日 第4回駅周辺まちづくり検討会

令和6年5月 検討会から中間提言(東口再開発)の提出(見込み)



6月定例会議までに、市としての方針(案)を取りまとめて説明(予定)