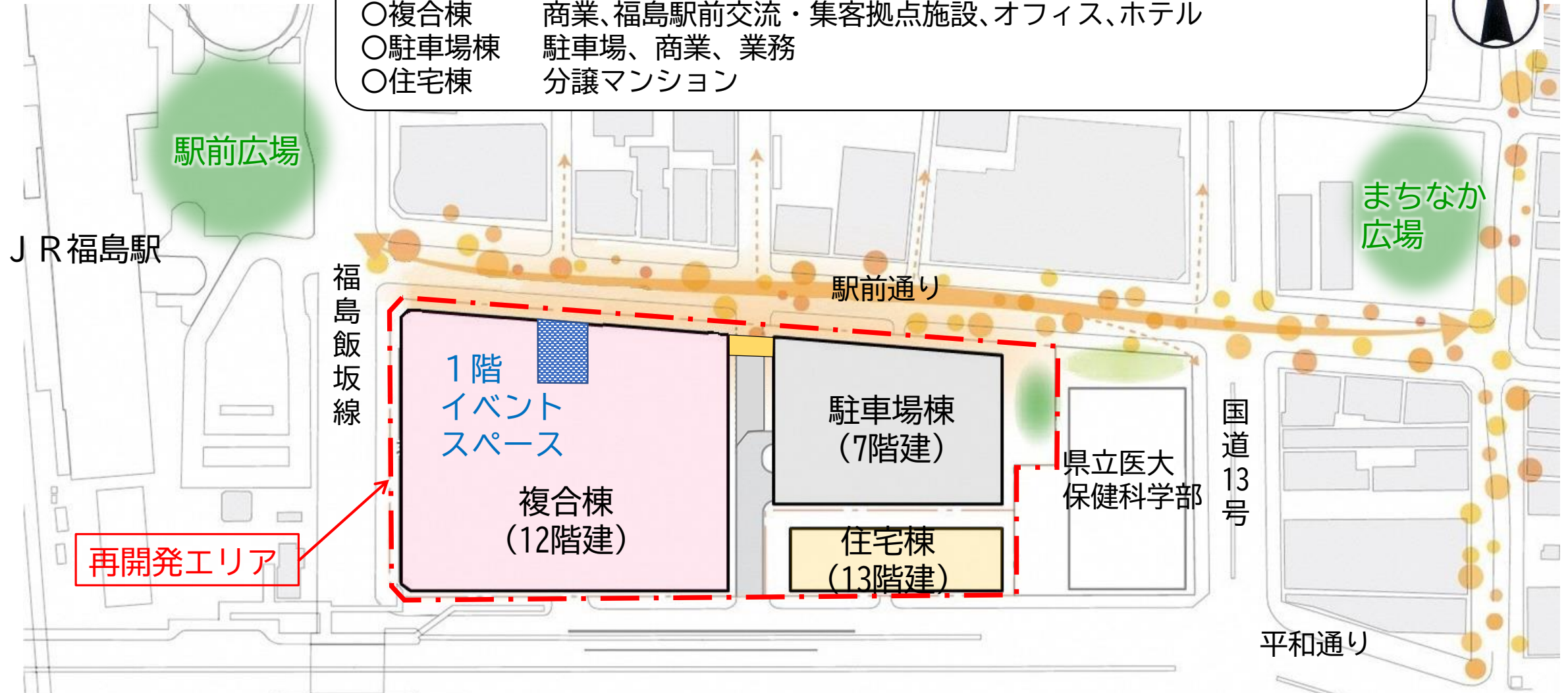


東口再開発事業について

福島市

【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		



再開発エリア

東口再開発について ～福島駅前交流・集客拠点施設の概要～

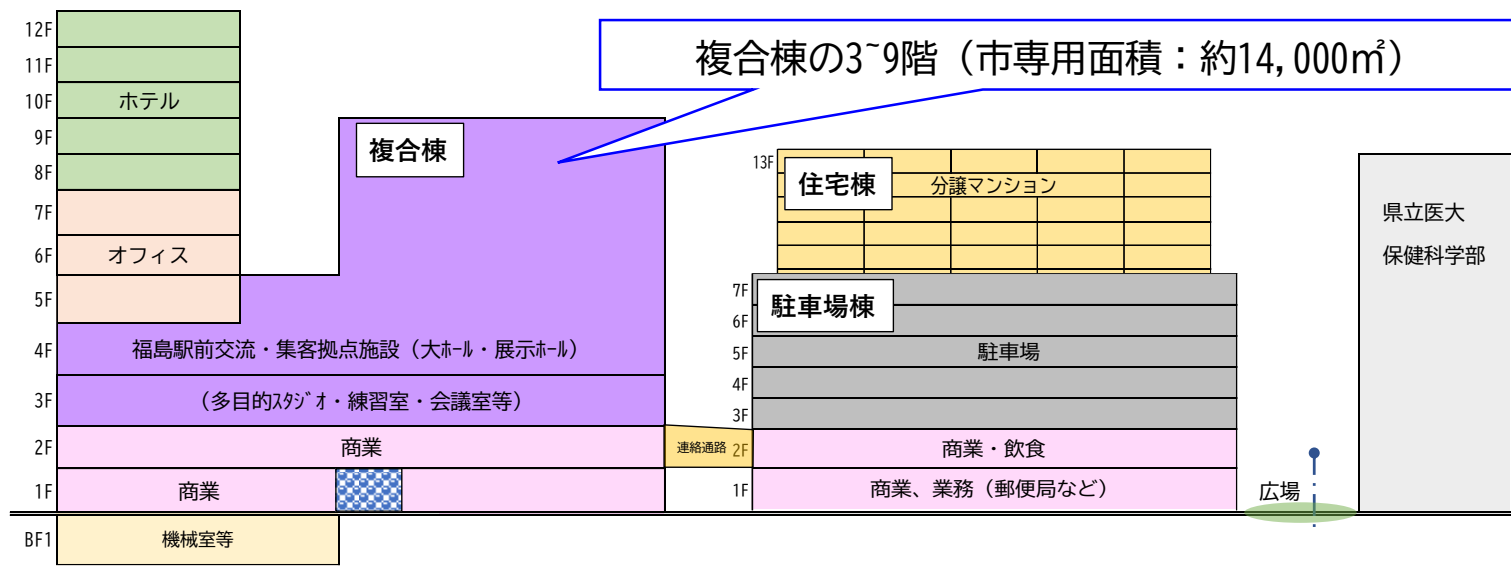
【R4.5月時点】

施設概要

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



県立医大
保健科学部

広場

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」

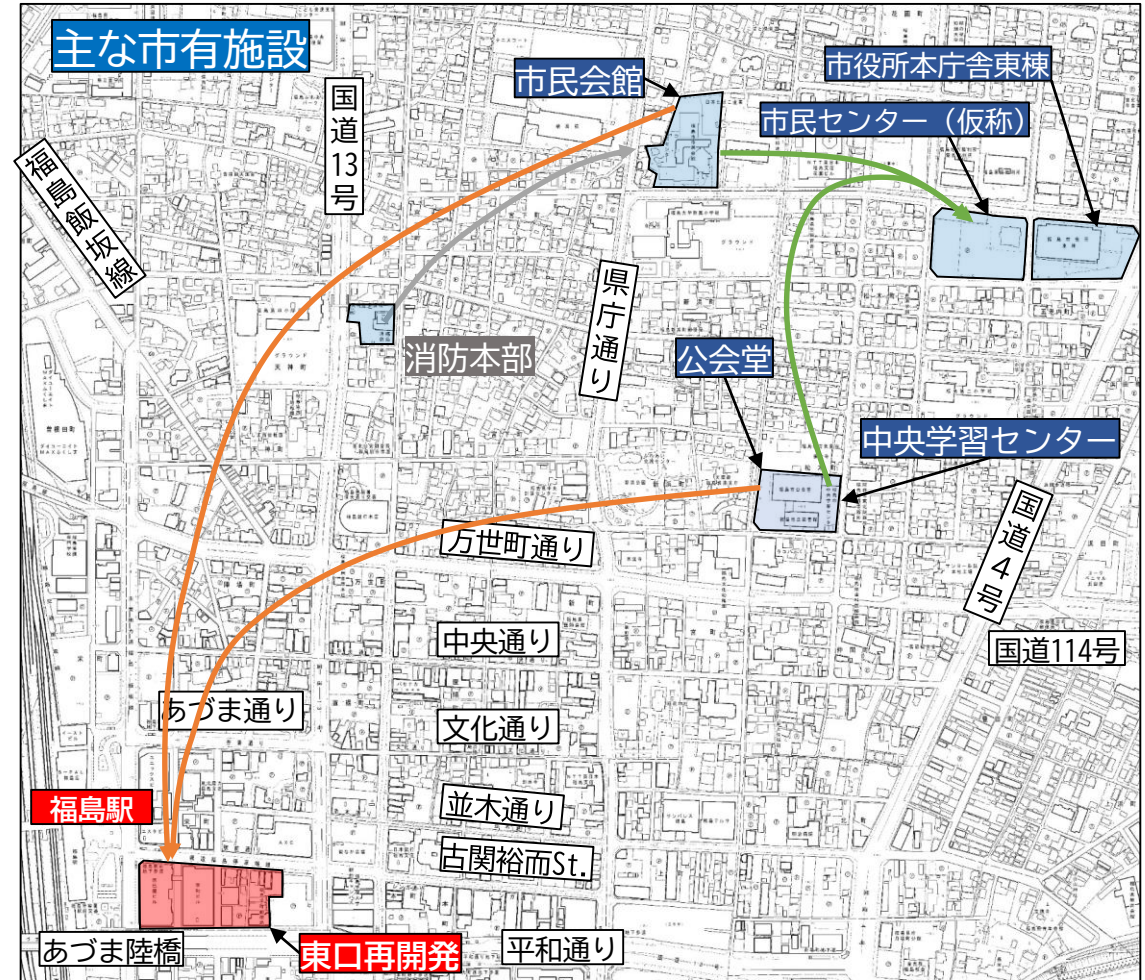
市民会館・公会堂・消防本部など
市民にとって重要な施設が耐震性不足や老朽化

(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)

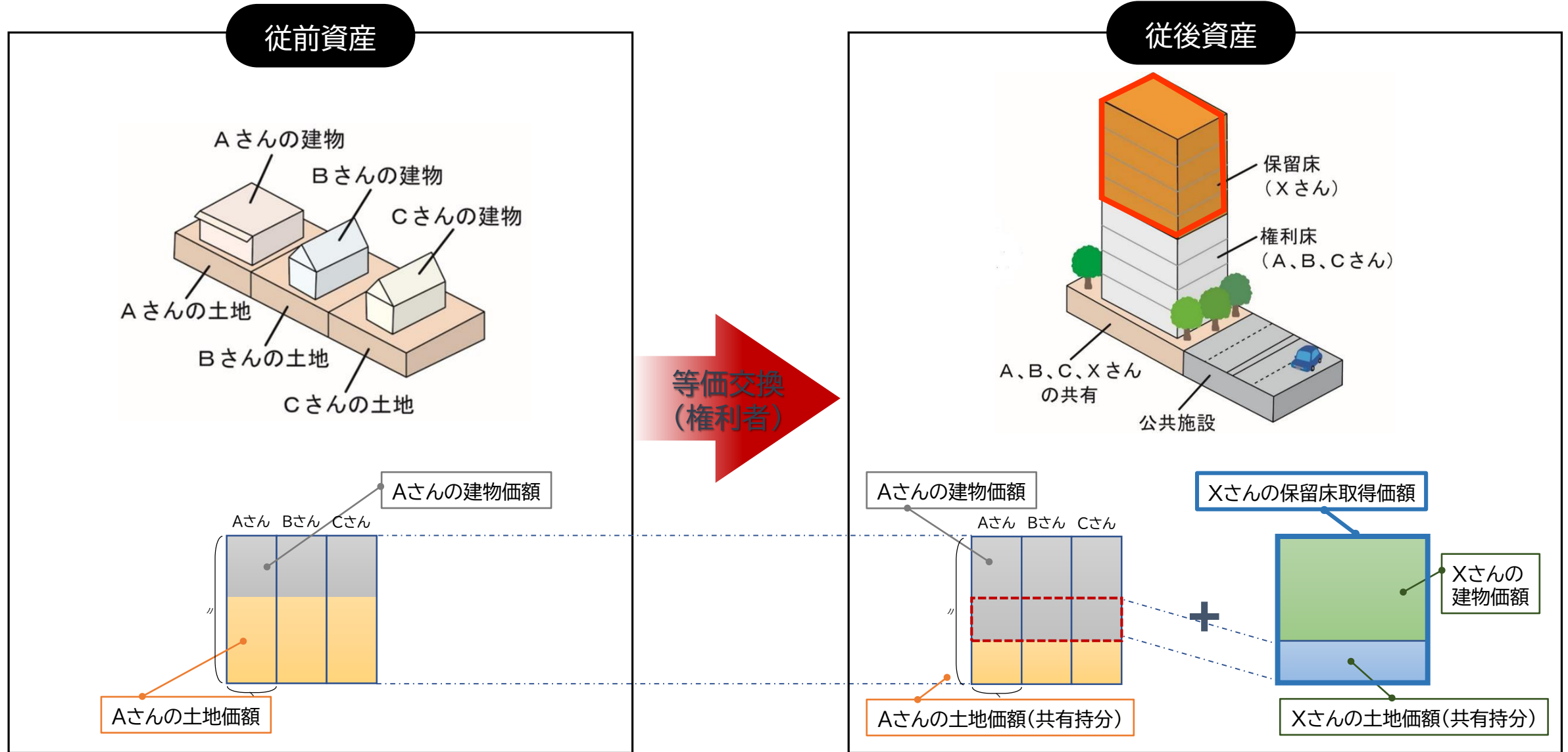
人口が減少するなか、将来にわたり持続可能な量と質に転換するとともに、交流人口拡大や市民の利便性向上のため中心市街地に再編を(福島市公共施設の戦略的再編整備に関する提言書)

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

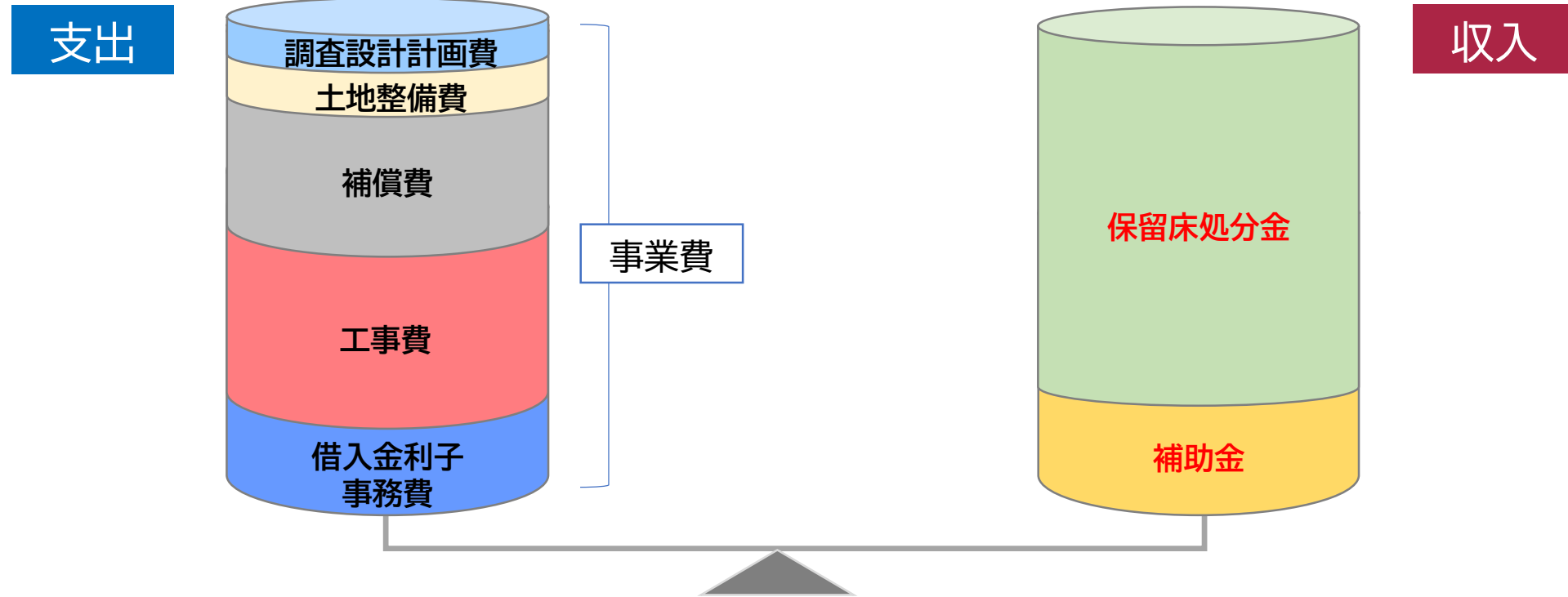
再開発で整備される民間施設との連携を図りながら、この施設を核として人の流れをつくってエリアの価値を高め、周辺への民間投資を呼び込み、賑わいをつくっていく



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)

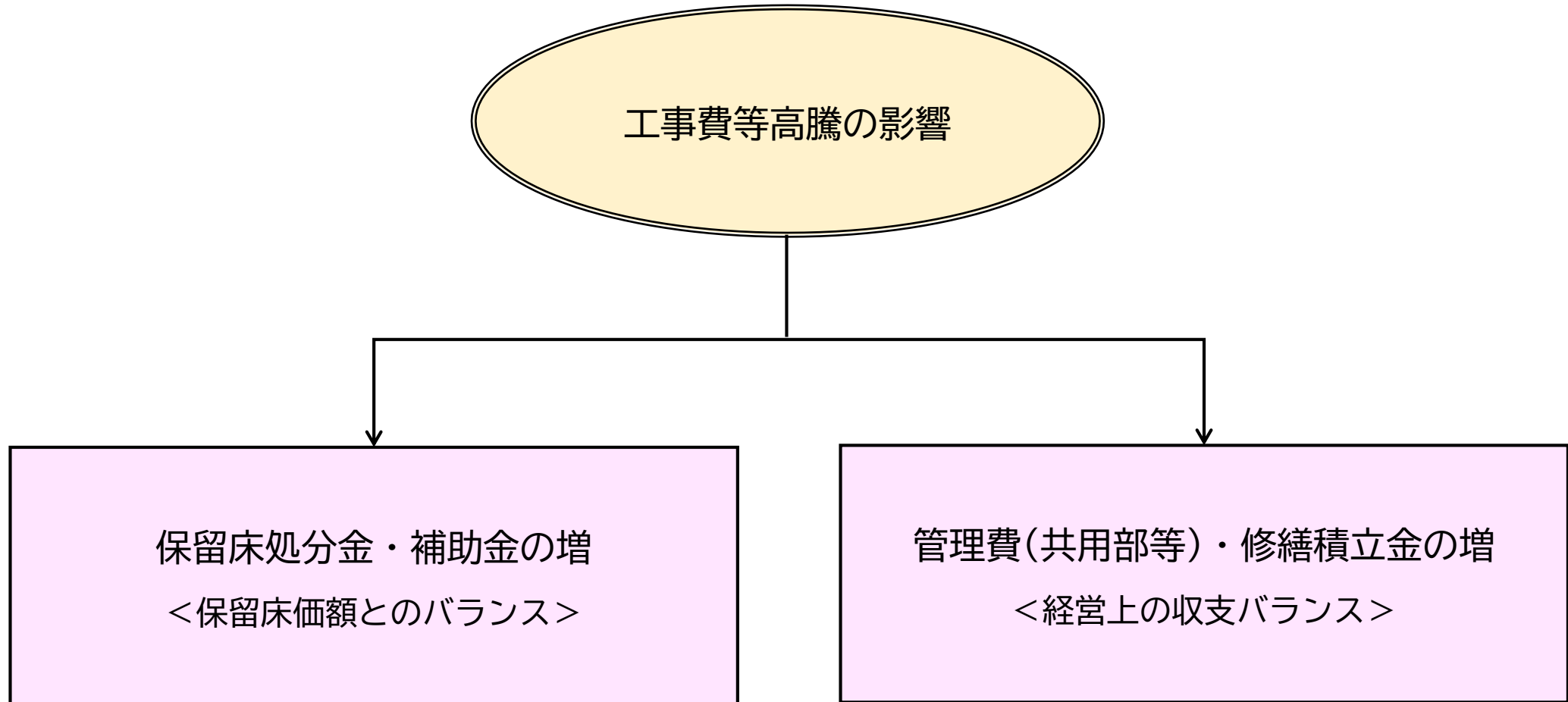


等価交換とは、具体的には、権利者の『従前資産の価額＝従後資産の価額』



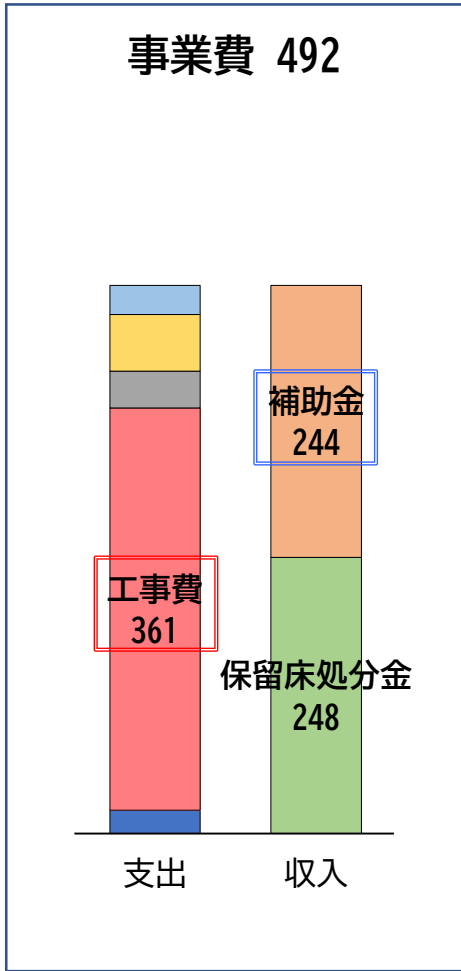
- 再開発事業の事業費は、「保留床処分金」「補助金」で賄われる。
- 権利者の持出しはなく、銀行からの借入れ等により資金を調達する必要はない（上図の「借入金利子」は、つなぎ資金の借入れによるもの）。

※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。

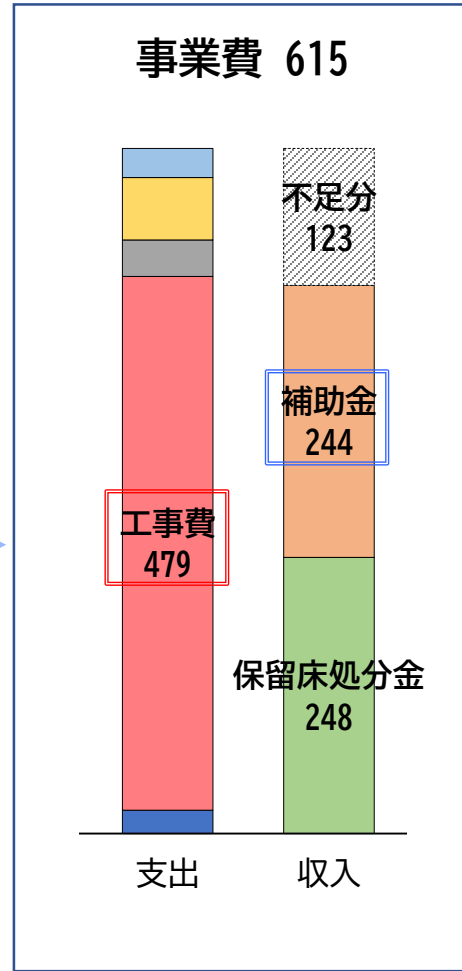


(単位：億円)

R4.6月時点
(事業計画認可時)



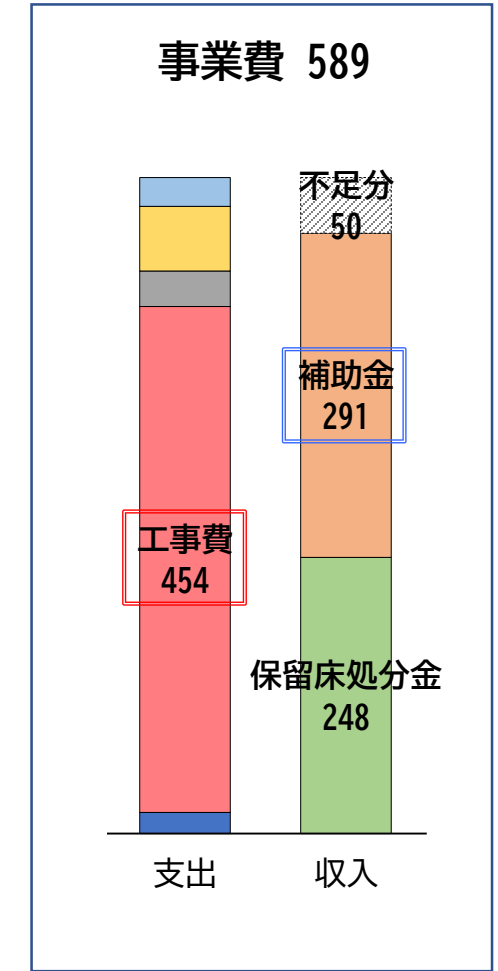
R5.6月時点
(工事費高騰)



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

R5.10月時点
(コスト縮減等検討後)



コスト縮減等の検討結果（まとめ）

- (1) コスト縮減を行ってなお事業費は約2割増（492億円→589億円）であり、補助金をさらに導入しても残りを保留床処分金で賄うことは困難。
- (2) 工事単価が高い市施設を含んでいる複合棟の共用部分について、権利者も応分の管理費・修繕積立金等を負担。
- (3) テナント料の増額が必要となり、テナント交渉が難航することで、事業が遅延する恐れ。



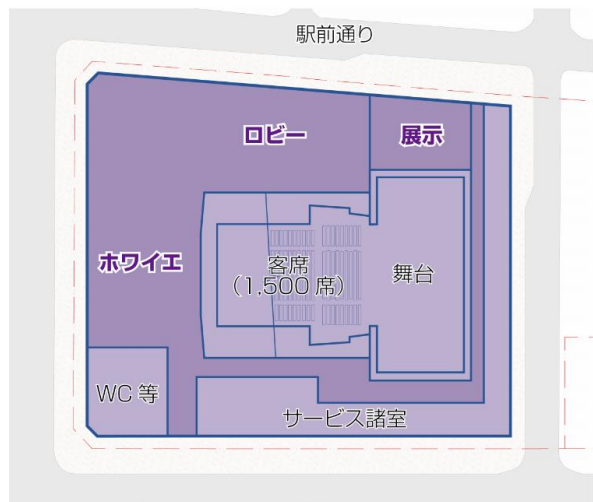
- (1) この施設計画を維持したままでは、これ以上の縮減は困難。
- (2) 以下の観点から、**複合棟の分棟化**を検討。
 - ① 権利者の共用部分に関連する負担を軽減し、ランニング収支を改善できないか。
 - ② 市施設のオープンを先行できないか。

複合棟の分棟化について

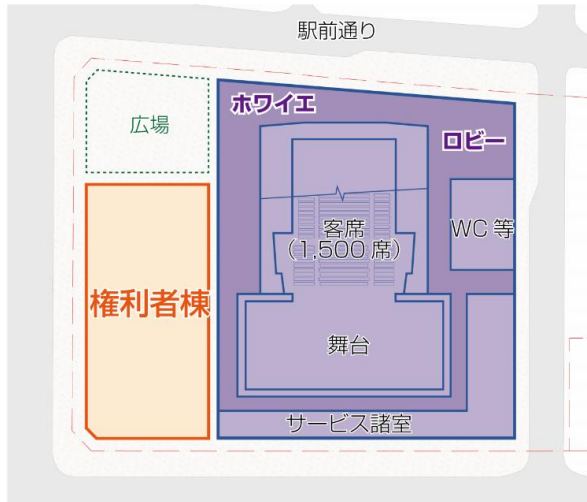
- ◆ 権利者等のランニング収支の改善、市施設の先行オープンを念頭に検討。ただし、具体的な設計段階では、以下の点に留意する必要。
 - ① 権利者棟・公共棟に分けつつ、有機的につながり相互に連携することで、相乗効果を生むこと ※現行計画(複合棟)では、権利者部分と公共部分が上下階でつながり、相互連携。
 - ② 周辺への波及効果を得られるようなコンセプト・施設計画とすること

平面図

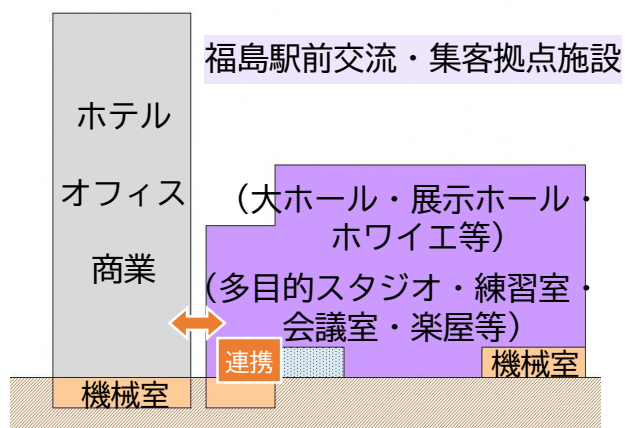
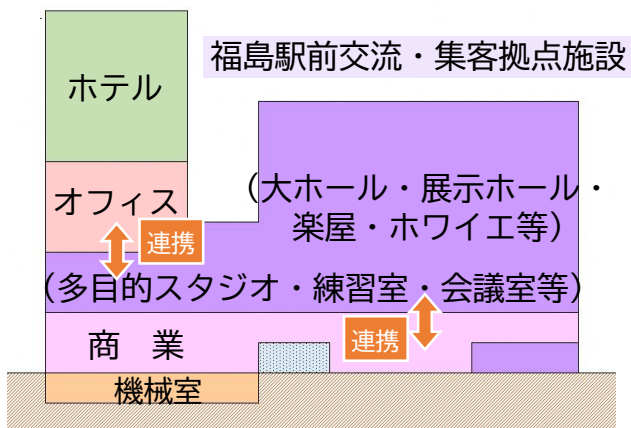
現計画



分棟化（権利者棟+公共棟）



断面図



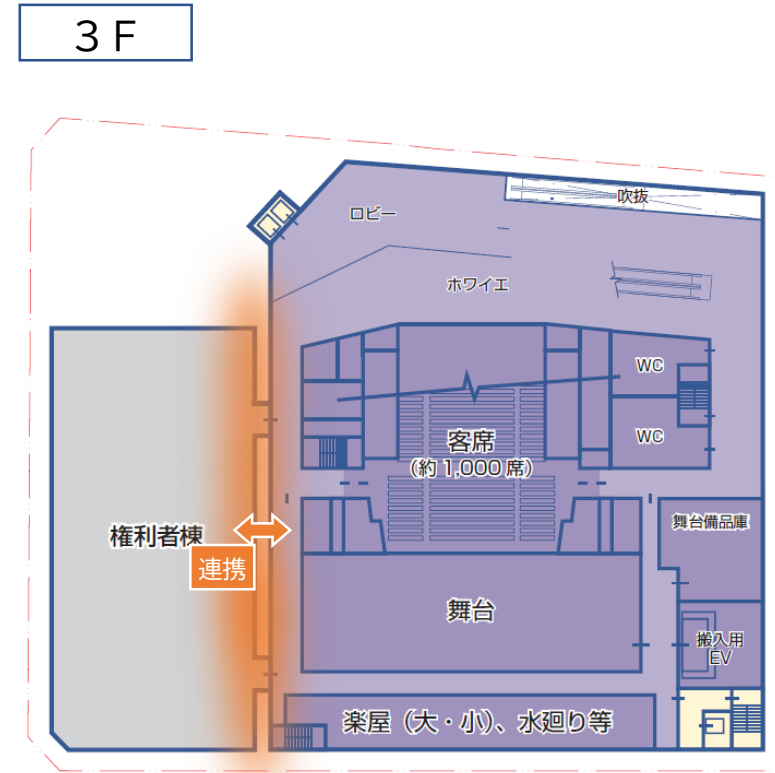
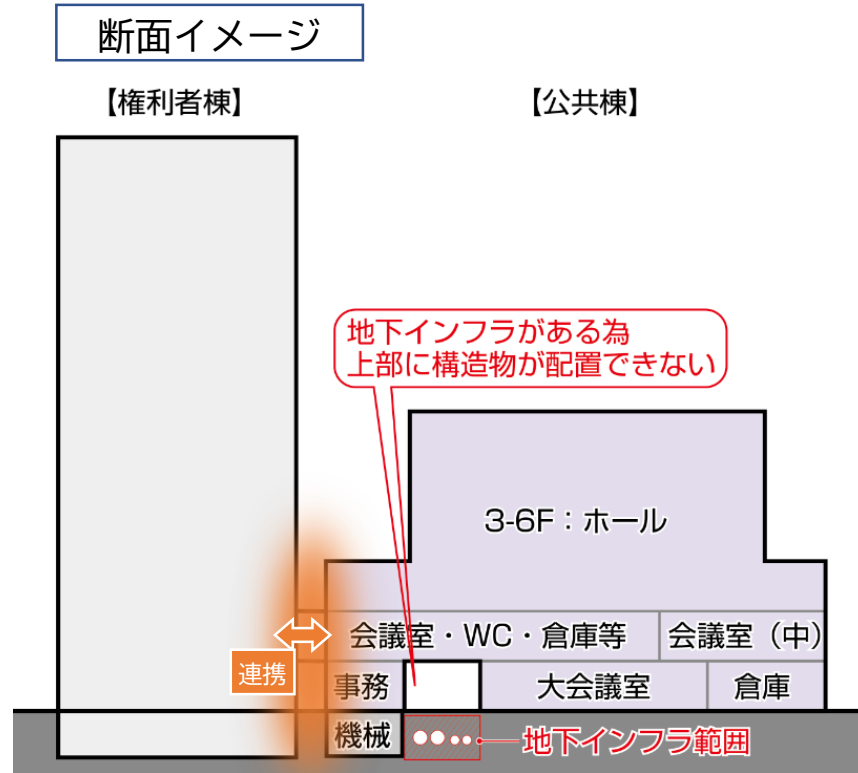
複合棟の分棟化の検討結果

- (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。

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）



<施設イメージ>

- ・地下1階～地上6階
- ・延床面積 約1万6千㎡
- ・ホール客席数 約1,000席（段床式）

<催事イメージ>

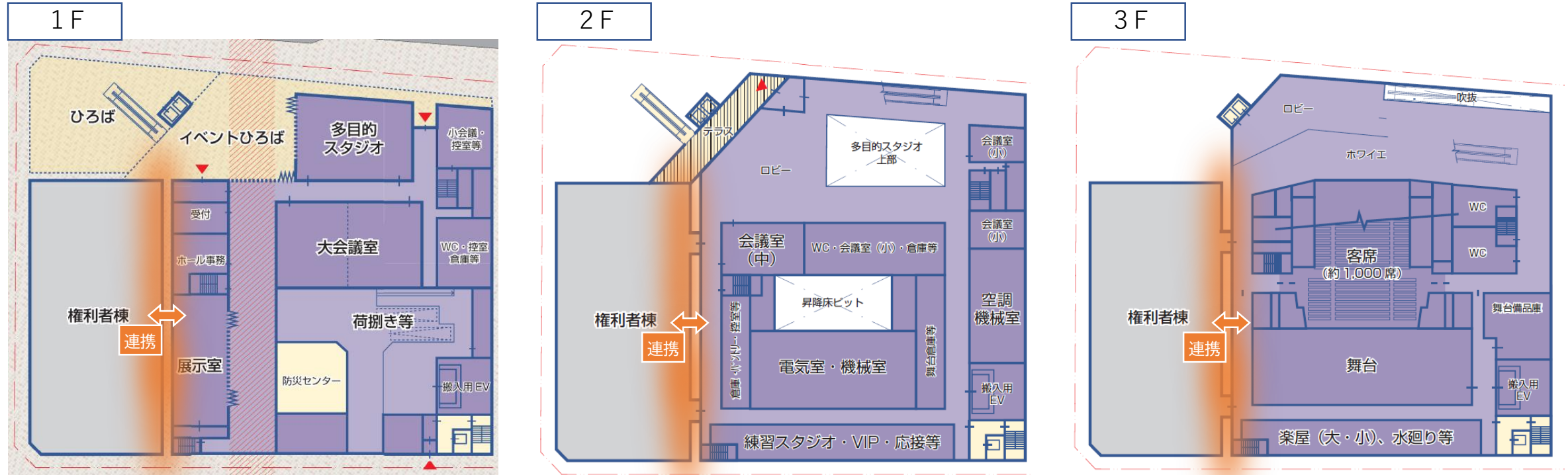
- ・音楽や演劇、舞踏等の公演、大会や学会等のコンベンション

<再開発事業全体の概算工事費>

- ・約360～410億円（仮の工事費単価や想定面積による仮試算のため変動の可能性あり）

※事業計画認可時：361億円 ⇒ 工事費高騰：479億円 ⇒ コスト縮減等検討後：454億円

劇場ホール単独（約1,000席）



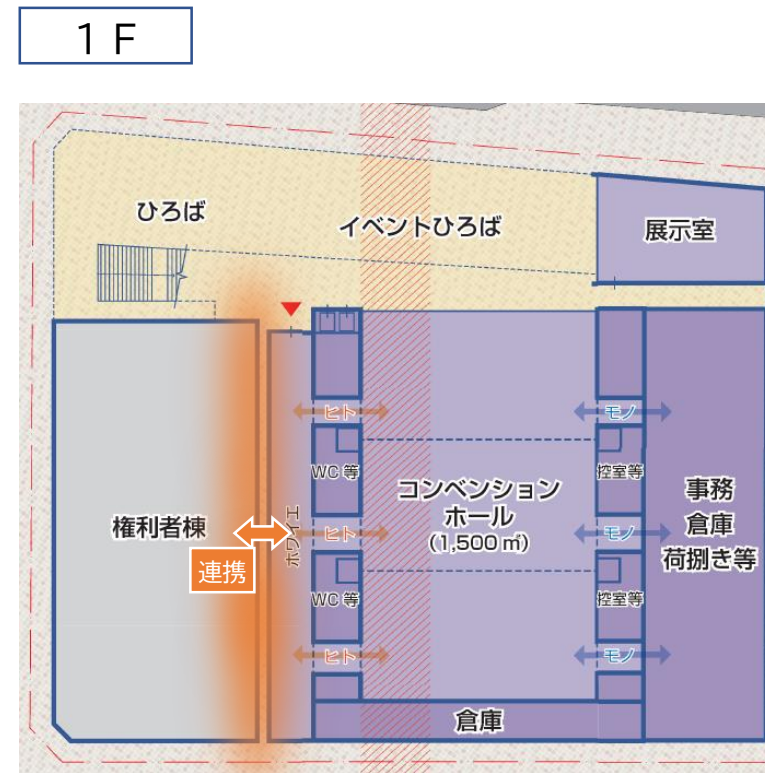
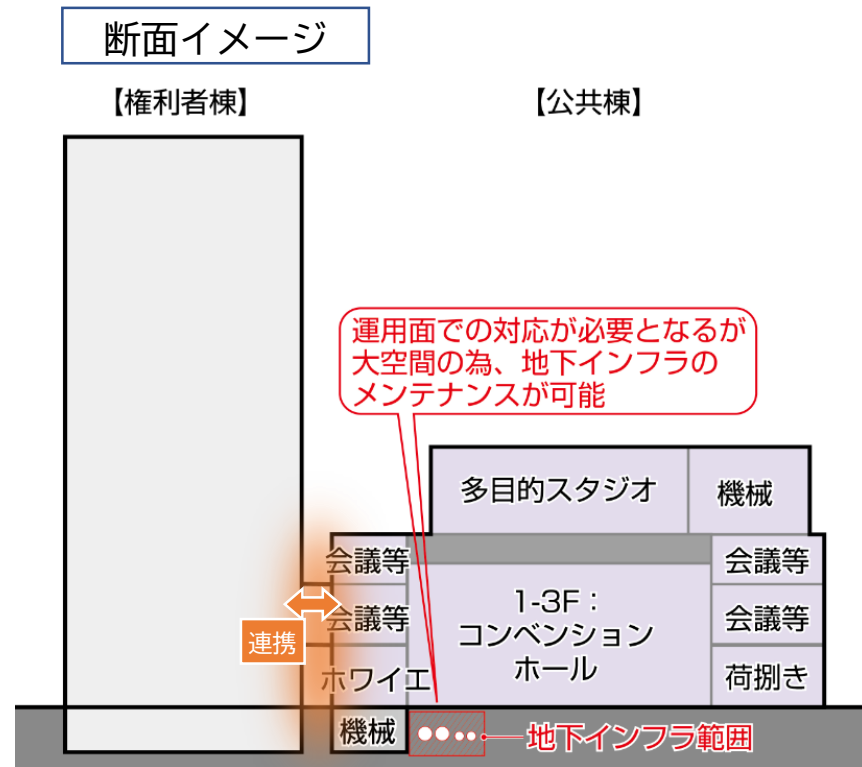
[メリット]

- ・ 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

コンベンションホール単独案（約1,500㎡）



<施設イメージ>

- ・地下1階～地上4階
- ・延床面積 約1万㎡
うちホール 約1,500㎡（平土間式）
（ホール内で最大1,500人規模の催事が可能）

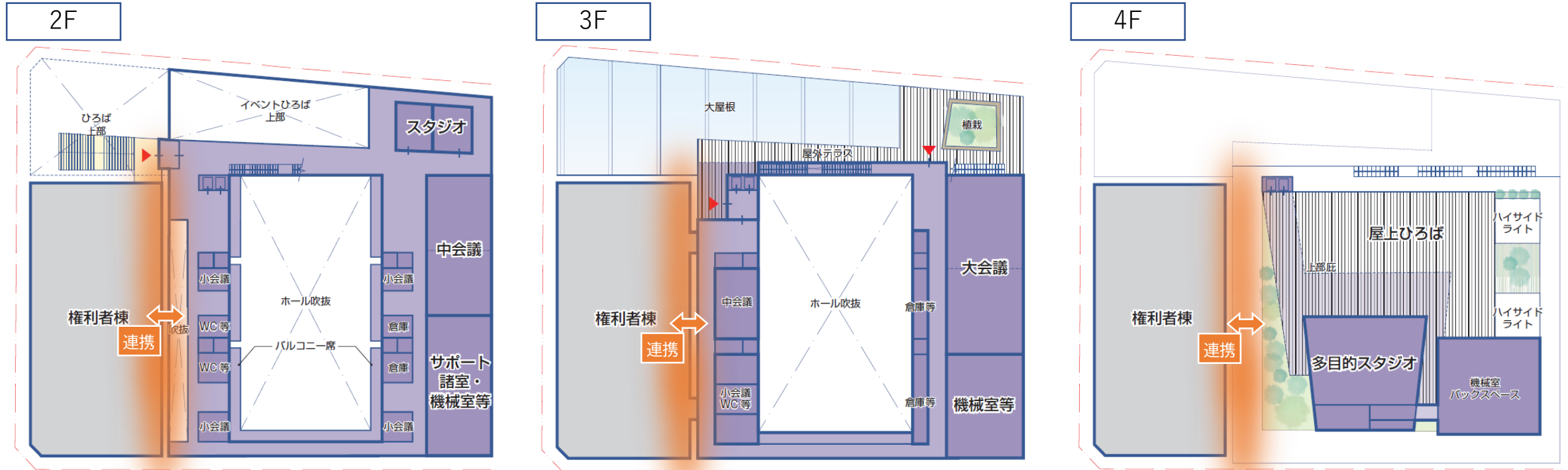
<催事イメージ>

- ・フェスタ・物産フェア、展示・エンタメ等各種興行イベント、大会や学会等のコンベンション、ロックやポップス等の音楽ライブなど
- ・駅前通りや広場と連続したホールの活用（わらじまつり、ホコ天イベントとの連動）

<再開発事業全体の概算工事費>

- ・約290～340億円（仮の工事費単価や想定面積による仮試算のため変動の可能性あり）
- ※事業計画認可時：361億円 ⇒ 工事費高騰：479億円 ⇒ コスト縮減等検討後：454億円

コンベンションホール単独案（約1,500㎡）



[メリット]

- ・ 舞台装置等が不要なため、構造物をつくれないエリア（インフラ埋設箇所）を避けながら1階にホールを配置できる
- ・ ホールが1階にあるため、搬出入や人の移動が容易
- ・ ホールと屋外（駅前通り・広場）の一体利用が可能
- ・ ホールの分割利用が可能
- ・ ホールの構造がシンプルなため工事費を抑制できる
- ・ A案より設計・工事期間等が短縮され、1年程度開館が早まる

[デメリット]

- ・ 常設の舞台等は整備しないため、ステージ等は主催者の持ち込み設置が必要
- ・ 音響反射板などの舞台設備がないため、クラシック音楽（生音）等にふさわしい音響性能（残響時間等）は確保が困難
- ・ 段床の座席でないため、奥の人はステージが見えにくい（移動観覧席やモニター等での対処は可能）

【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）