

5月21日(木)

福島市議会全員協議会資料

福島駅東口地区第一種市街地再開発事業

駅
東
口

再開発

これまでと これから



福島駅東口地区市街地再開発組合



福島市

本日の流れ

第一部:背景とこれまで

第二部:これからの挑戦

- 方向性の具体化
- 趣意の確立
- 事業費の妥当性
- 日常使い
- 将来の想定

これまで



これから

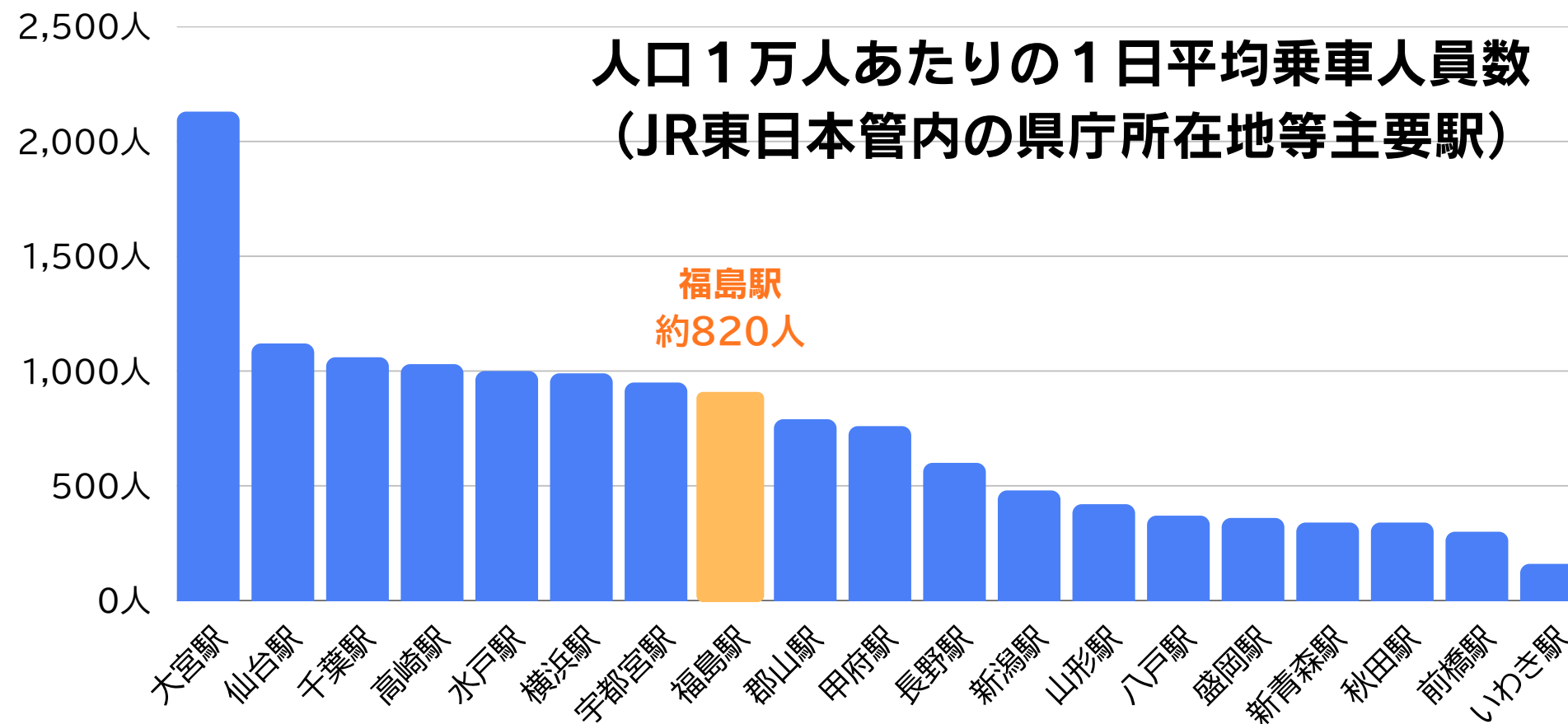


第一部

背景とこれまで

(1) 駅周辺の現状

福島駅の乗車人員数は他都市と比較しても一定規模の利用者を有する**広域交通拠点**である



※JR東日本管内の県庁所在地等主要駅における2024年度の在来線及び新幹線の1日平均の乗車人員数を、それぞれの人口で割ったもの。JR以外の乗車人員は含めていない。

出典:乗車人員数「JR東日本HP 2024年度各駅の乗車人員」

人口「総務省 住民基本台帳 人口・世帯数、令和6年1月1日住民基本台帳(市区町村別)」

福島駅は東日本の県庁所在地等の中心駅と比較しても、人口あたりの乗車人員数は少なくありません。

しかし、新幹線の結節点駅であることを踏まえると、現在のまちなかに滞在を生む機能が不足しているため、そのポテンシャルを十分に発揮できていないと思われます。

(1) 駅周辺の現状

駅前の人流は回復傾向

休日の歩行者・自転車通行量 (人/日)

(令和7年度調査 駅前通り、レンガ通り、県庁通り、並木通り、パセオ通り、文化通り、まちなか広場付近の7地点の合計)

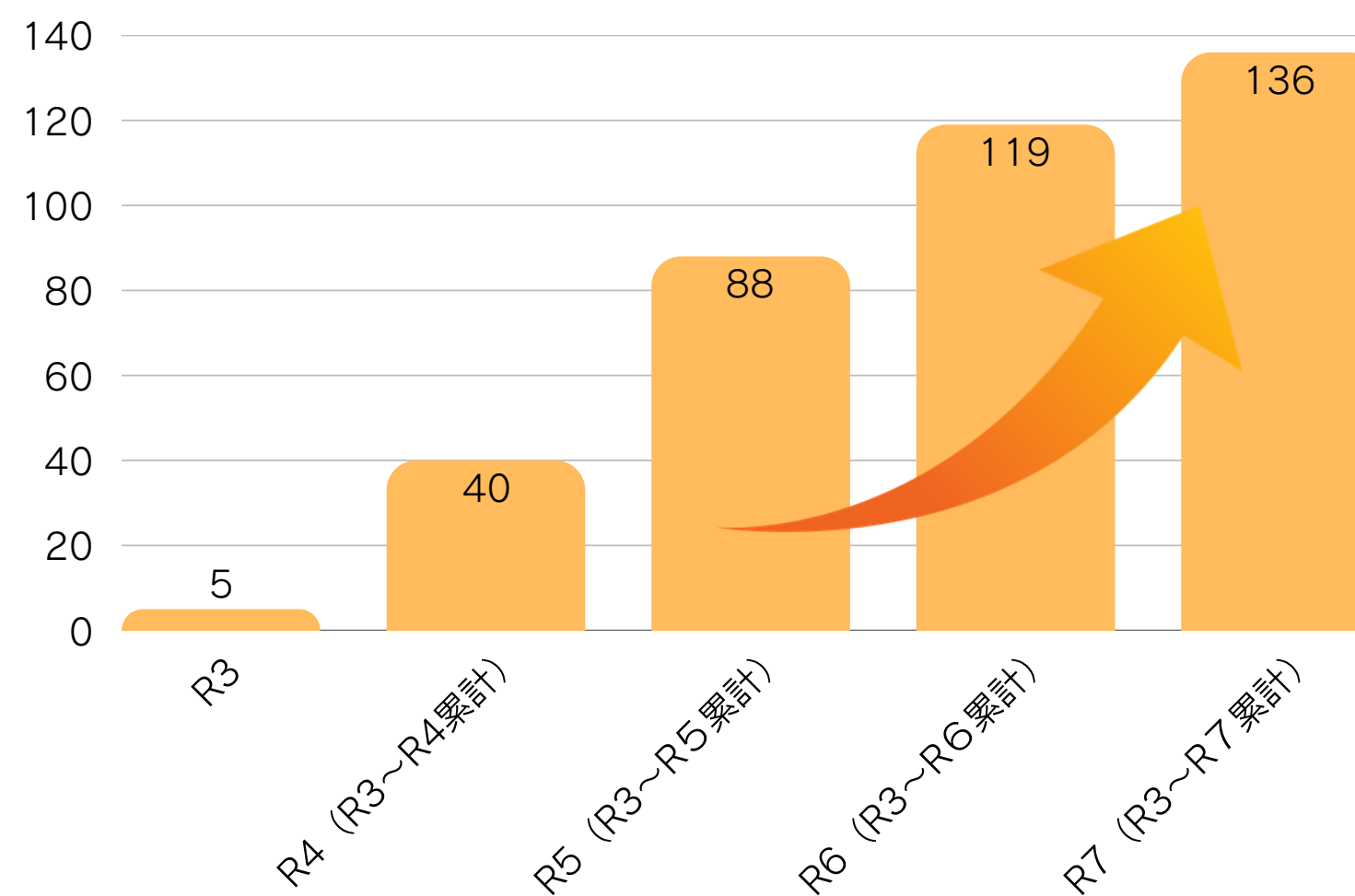


○増加地点の抜粋

《休日の人流増加地点》	[R6 ➡ R7]	[増加率]
駅前通り	5,820 → 8,777	(50.8%)
まちなか広場前	2,400 → 3,523	(46.8%)
《平日の人流増加地点》	[R6 ➡ R7]	[増加率]
パセオ通り	2,505 → 2,928	(16.9%)
JR福島駅東西自由通路	6,876 → 6,955	(1.01%)

※東西自由通路についても別途調査

商店街エリア価値向上支援事業による出店数 (累計)



市の「商店街エリア価値向上支援事業」(空き店舗活用、新規出店支援など)を活用して新規出店した店舗数。

(2) 駅周辺の課題

① 人材・企業の流出

《01 福島セントランドビル》



- ・1994年10月竣工
- ・B2F/10F
- ・貸床総面積4,165坪

《03 コラッセふくしま》



- ・2003年3月竣工
- ・B1F/13F
- ・貸床総面積1,080坪



この20年、一定規模のオフィスビルは新規供給がなく、企業や人材が外に流出してきました。その結果、雇用やまちの活気に影響が出ています。

“若い人が地元で働き続けられる環境をつくる”ことが企業の成長と発展にもつながります。

(2) 駅周辺の課題

②MICE需要(学会/大会)への対応不足

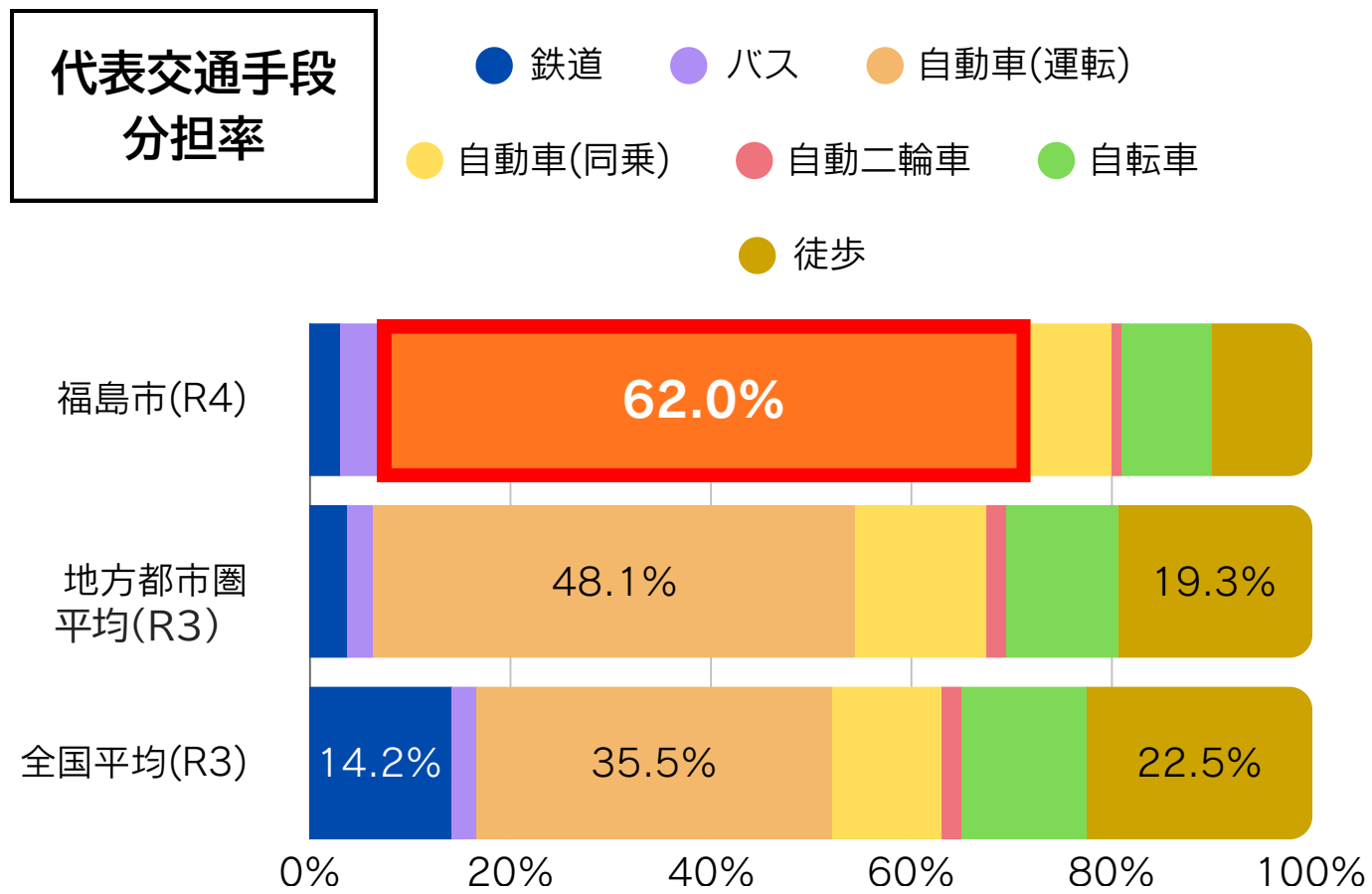
学会名	会場	参加規模
第44回日本骨形態計測学会	コラッセふくしま	150
第45回日本疼痛学会	コラッセふくしま	300
日本放射線看護学会第14回学術集会	コラッセふくしま	350
第37回日本喉頭科学会総会・学術講演会	コラッセふくしま	500
第11回日本小児理学療法学会学術大会	県立医大駅前キャンパス	500
第51回東北腎不全研究会学術集会	ビッグパレットふくしま	500
第40回日本眼循環学会	郡山ビューホテルアネックス	600
第63回全国大学保健管理研究集会	けんしん郡山文化センター	700
第36回日本総合病院精神医学会総会	仙台国際センター	800
第31回日本排尿機能学会	ビッグパレットふくしま	1000
第54回日本皮膚免疫アレルギー学会学術大会	ビッグパレットふくしま	1000
第68回日本甲状腺学会学術集会	ホテルハマツ	1100
第41回日本受精着床学会総会・学術講演会	仙台国際センター	1200
日本歯科保存学会2024年度春季学術大会	仙台国際センター	1300
第42回日本ストーマ・排泄リハビリテーション学会総会	ビッグパレットふくしま	1400
第80回日本食道学会	ホテルハマツ	1400

参加規模が500名を超えると、市内で対応可能な会場が限られているため、多くが市外・県外で開催されている現状があります。

※2023年以降(コロナ禍後)の状況

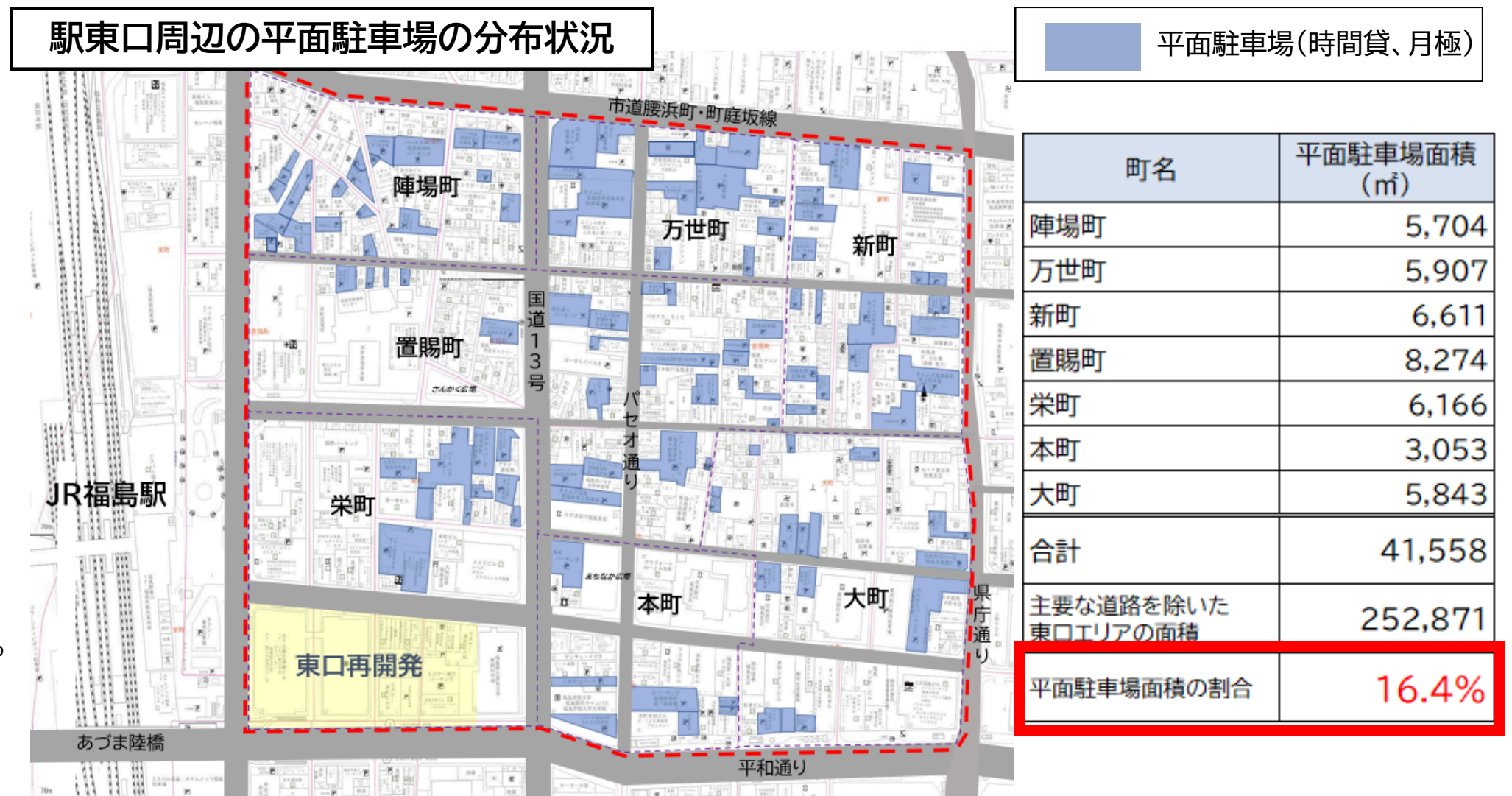
(2) 駅周辺の課題

③ 駐車場や滞在環境など受入基盤



※代表交通手段分担率…特定の目的や地点に移動する際、どの交通手段が最も多く利用されているかを示す指標。

出典：福島市地域公共交通計画、国土交通省「全国都市交通特性調査集計結果」



福島市は自動車利用率が非常に高い。昨今の物価高騰で建物の建築が進まず、駅東口エリア(赤破線)においても、2割弱の土地が平面駐車場であり、低未利用地が多い状況にある。一方で、小規模駐車場が散在しており「探すのに時間がかかる。狭くて入庫も不便。」との声も多い。

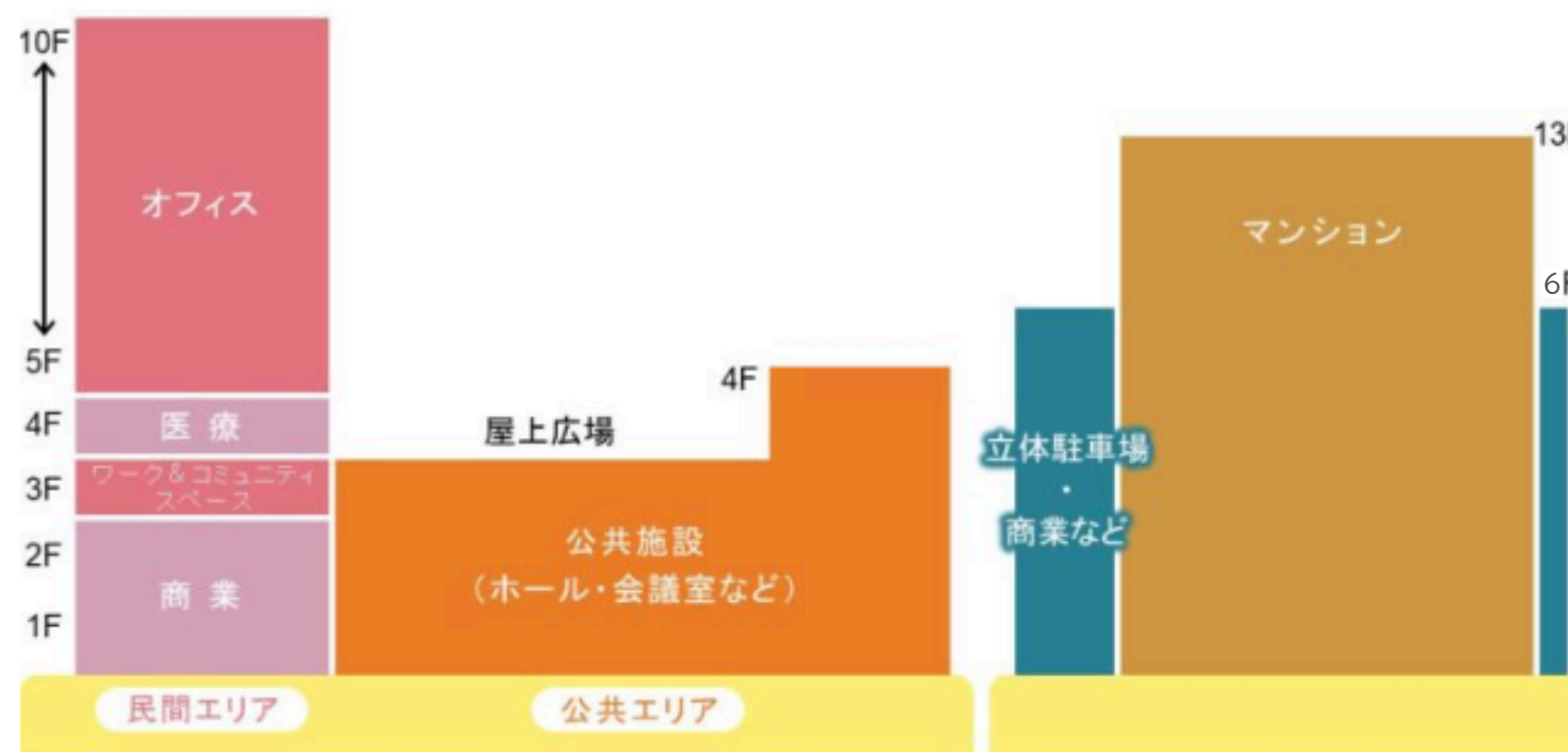
(3) 再開発事業の概要

(令和7年7月概成の基本設計に基づく
配置イメージ)

■ 平面イメージ



■ 断面イメージ



※基本設計概成時点

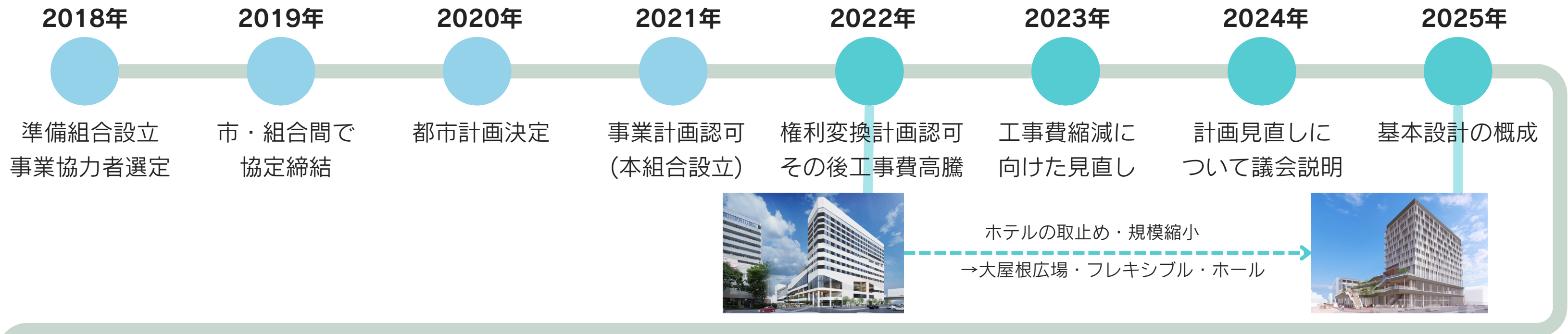
民間と市が連携し、
商業・医療・オフィス／ホール・会議室／駐車場／マンションなどを駅前に整備する

(4)これまでの議論と経過

駅前価値の最大化を重視して議論

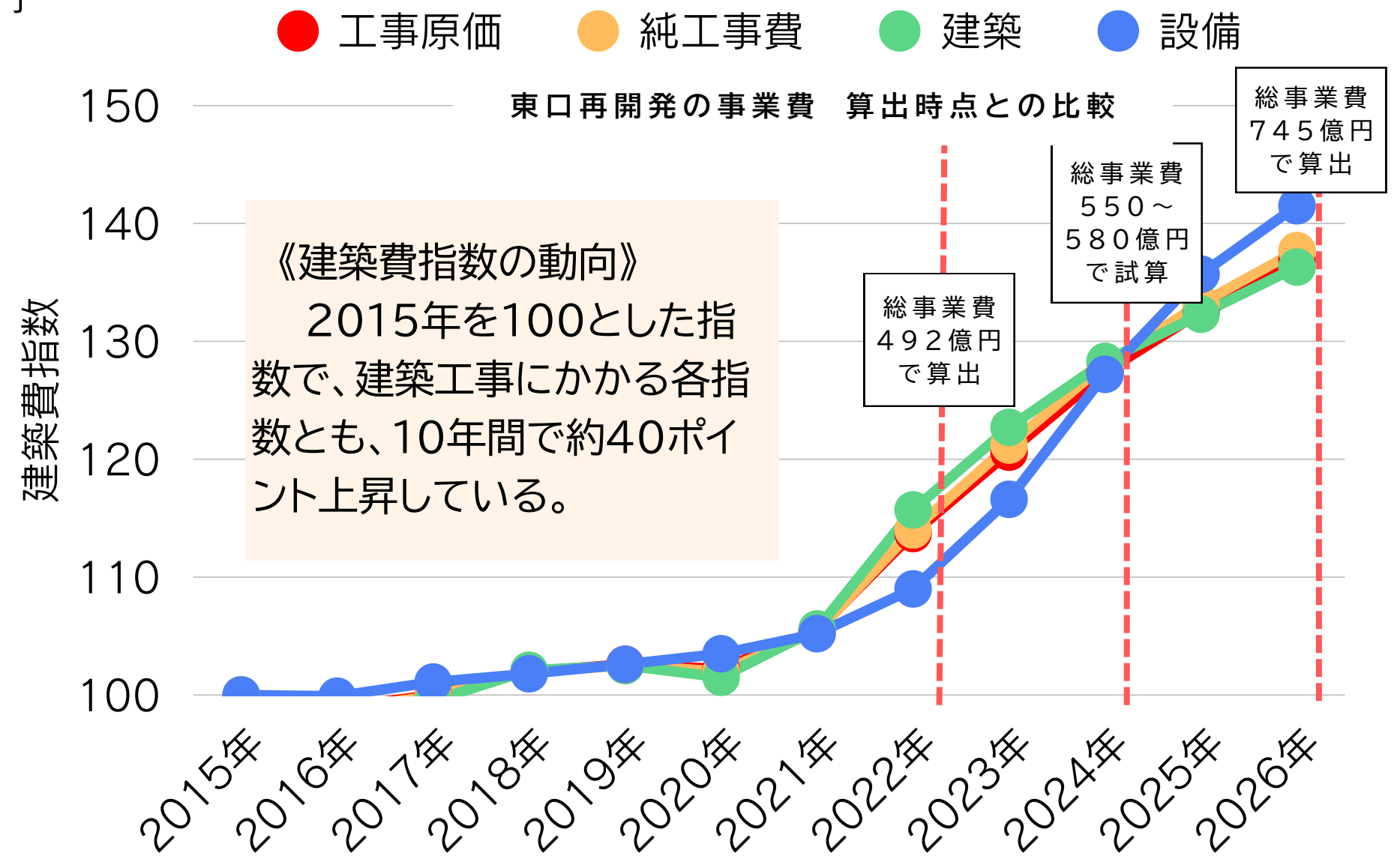
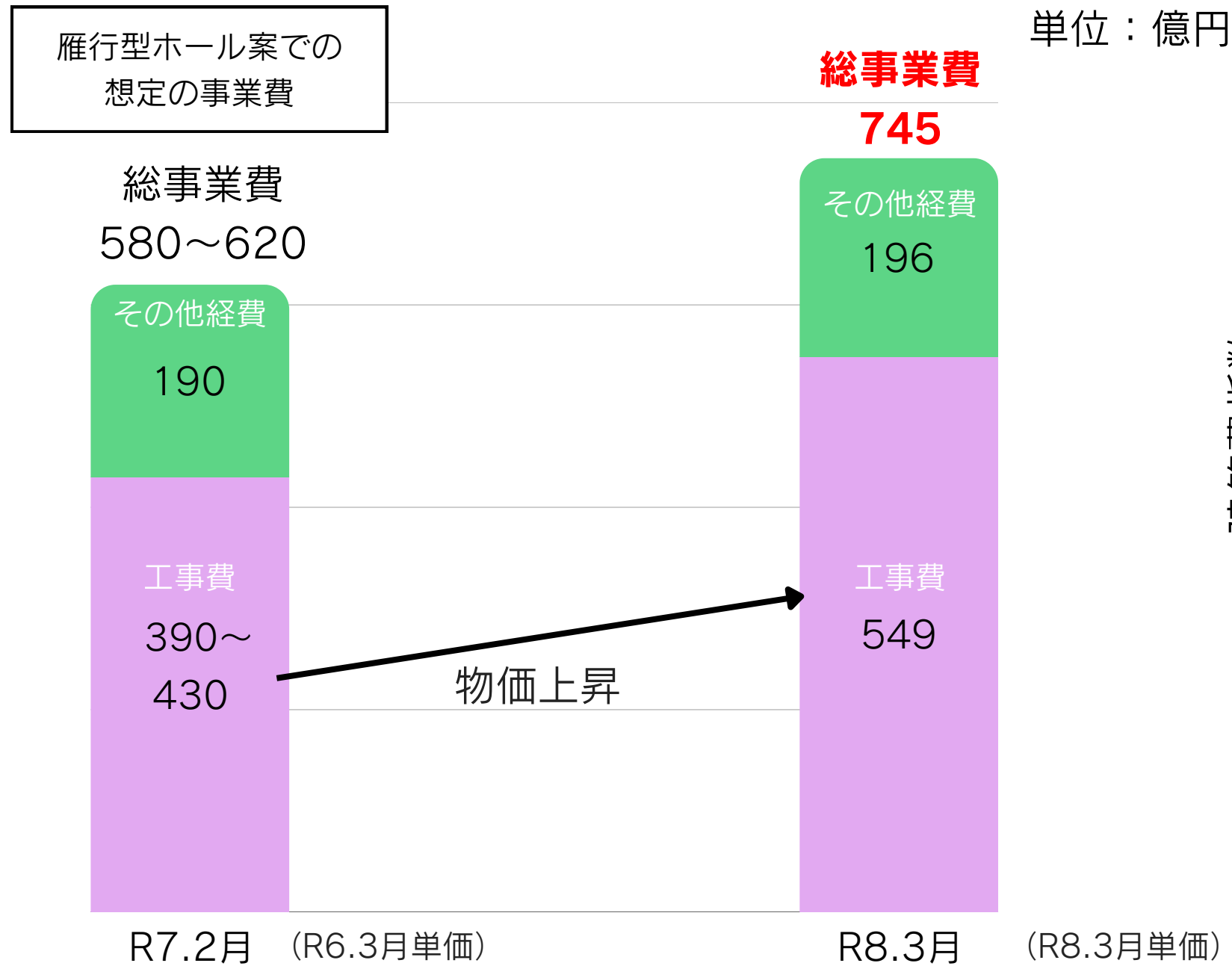
2022年頃までは順調に推移したが、その後、工事費高騰により厳しい状況が続く

当初計画から用途見直しやボリュームダウンを実施
駅前という環境を最大限有効活用することを重要視



(4) これまでの議論と経過

工事費の高騰による概算事業費の上昇



出典：(一財)建設物価調査会「建築費指数(2015年基準)」都市別指数(仙台)より作成

(4) これまでの議論と経過

令和8年3月時点の概算事業費の算出

総事業費		(単位：億円)		市取得費の内訳 (単位：億円)		
項目	金額	項目	金額	項目	基本設計概成時	
支出金	工事費	549	補助金	335	工事費	214
	調査設計費	39	保留床処分金(市取得分)	347	共通経費	118
	解体費等	73	保留床処分金(オフィス床)	18	土地代	15
	補償費	38	参加組合員負担金(住宅棟)	45	市取得費合計	347
	事務費・利息	46				
事業支出合計	745	事業収入合計	745			

令和7年7月に概成した基本設計に基づき、令和8年3月に算出された概算事業費
 ※内訳の金額は補助控除後

設備関連を中心に建築工事費が上昇した結果、当初見込み(総事業費：580～620億円、市取得費270～300億円)を超える額となり、一定の見直しが必要になった。

第二部

これからの挑戦

方向性の具体化

見直しの要点

方向性の具体化

事業費の妥当性



日常使い



将来を想定



第二部

これからの挑戦

趣意の確立

東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意書

— 東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意 —

社会は今、かつてない大きな転換点に立っています。人口構造の変化、技術の急速な進化、国際化、働き方、そして人と人との関わり方など、あらゆる前提が同時に揺れ動く時代において、これまでの延長線上だけでは将来像を描くことが難しくなっています。だからこそ私たちは、従来の枠組みにとらわれない発想から、新たな価値や生き方を見いだしていかなければなりません。構造的な厳しさが増す地方がこれからも力強く生き抜くためには、変化に柔軟に対応できる安心の基盤と、自らの強みを信じて未来へ踏み出す挑戦の精神を、同時に育て続けることが不可欠です。

まちを本当に支えているのは、制度でも建物でもなく、ここに住み、集い、生きる「人」です。卵が殻を破ってふ化するように、誰もが安心して自分を解き放てる居場所を築き、まだ眠っている才能や可能性が「パツ！」と花開く空間をつくること。それは単なる環境整備ではありません。一人ひとりが「自分にはできる」と信じ、次の一步を踏み出す力を育むこそが、まちの未来を切り拓く原動力となります。

東口再開発の舞台は、県都福島市の駅前という、まちの心臓部です。ここは人が最も自然に行き交い、世代や立場を越えて交わる場所です。駅前とは本来、通勤・通学、買い物、ビジネス、観光といった日常と非日常が重なり合い、多様な目的を持つ人々が交差する公共の共有空間です。この場所に、私たちは公共と民間が知恵と責任を持ち寄り、未来へ向けた挑戦の拠点を築き上げます。

福島市は、都心から片道 1 時間半という距離にあり、南東北を結ぶ新幹線のハブ機能を持ち、浜通りともつながる広域的な交流と経済活動の結節点となり得る地理的優位性を備えています。しかし現状、その潜在力を十分に引き出せているとは言えません。

だからこそ私たちは、福島駅東口に、人の育みが連鎖し続ける循環の場を創り出します。それは単なるにぎわい創出ではなく、短期的な利用にとどまらない、人材育成と交流創造の拠点であり、そこから生まれる新たな発想や連携が地域経済を動かす起爆剤となることを目指すものです。多様な知見や経験が交わり、価値が次々と創出される場を築くために、次の四つの価値を大切にします。

あつまる。目的がなくても、居場所がある。
つながる。偶然の出会いが、一步になる。
たのしむ。日常の中で学び、可能性が広がる。
うまれる。小さな挑戦が、まちの景色を変える。

こうした循環は、自然に放っておいて生まれるものではありません。ただ人が集まるだけでは、学びも挑戦も持続しません。明確な意図を持って場を設え、支え続ける覚悟があつて初めて、この営みは文化として根付きます。これは、福島市の未来そのものへの投資です。民間、行政、そして多様な主体が力を合わせ、長い時間軸で人とまちを育てる視点を共有することが不可欠です。

東口再開発「FUKUSHIMA EGG」は、こうした認識と強い危機感のもとに進める、未来への責任ある選択です。安心が挑戦を生み、挑戦の積み重ねが新たな安心を育てる。その好循環を、駅前というまちの中心から福島全体へ広げていく基盤づくりです。交流、展示、発表、会議、研修など、多彩な活動を通じて人と情報が行き交い、学びと刺激が連鎖することは、やがて地域の経済と文化を力強く支える礎となります。

私たちは、この趣意を原点として、立場や役割を越え、同じ未来を見据え、この場所から次の 100 年の土台を築く挑戦に踏み出します。その決意を、ここに明確に表明します。

2026年5月 福島駅東口地区市街地再開発組合 福島市 一同

社会は今、かつてない大きな転換点に立っています。人口構造の変化、技術の急速な進化、国際化、働き方、そして人と人との関わり方など、あらゆる前提が同時に揺れ動く時代において、これまでの延長線上だけでは将来像を描くことが難しくなっています。



東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意書

— 東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意 —

社会は今、かつてない大きな転換点に立っています。人口構造の変化、技術の急速な進化、国際化、働き方、そして人と人との関わり方など、あらゆる前提が同時に揺れ動く時代において、これまでの延長線上だけでは将来像を描くことが難しくなっています。だからこそ私たちは、従来の枠組みにとらわれない発想から、新たな価値や生き方を見いだしていかなければなりません。構造的な厳しさが増す地方がこれからも力強く生き抜くためには、変化に柔軟に対応できる安心の基盤と、自らの強みを信じて未来へ踏み出す挑戦の精神を、同時に育て続けることが不可欠です。

まちを本当に支えているのは、制度でも建物でもなく、ここに住み、集い、生きる「人」です。卵が殻を破ってふ化するように、誰もが安心して自分を解き放てる居場所を築き、まだ眠っている才能や可能性が「パツ！」と花開く空間をつくること。それは単なる環境整備ではありません。一人ひとりが「自分にはできる」と信じ、次の一步を踏み出す力を育むこそが、まちの未来を切り拓く原動力となります。

東口再開発の舞台は、県都福島市の駅前という、まちの心臓部です。ここは人が最も自然に行き交い、世代や立場を越えて交わる場所です。駅前とは本来、通勤・通学、買い物、ビジネス、観光といった日常と非日常が重なり合い、多様な目的を持つ人々が交差する公共の共有空間です。この場所に、私たちは公共と民間が知恵と責任を持ち寄り、未来へ向けた挑戦の拠点を築き上げます。

福島市は、都心から片道 1 時間半という距離にあり、南東北を結ぶ新幹線のハブ機能を持ち、浜通りともつながる広域的な交流と経済活動の結節点となり得る地理的優位性を備えています。しかし現状、その潜在力を十分に引き出せているとは言えません。

だからこそ私たちは、福島駅東口に、人の育みが連鎖し続ける循環の場を創り出します。それは単なるにぎわい創出ではなく、短期的な利用にとどまらない、人材育成と交流創造の拠点であり、そこから生まれる新たな発想や連携が地域経済を動かす起爆剤となることを目指すものです。多様な知見や経験が交わり、価値が次々と創出される場を築くために、次の四つの価値を大切にします。

あつまる。目的がなくても、居場所がある。
つながる。偶然の出会いが、一步になる。
たのしむ。日常の中で学び、可能性が広がる。
うまれる。小さな挑戦が、まちの景色を変える。

こうした循環は、自然に放っておいて生まれるものではありません。ただ人が集まるだけでは、学びも挑戦も持続しません。明確な意図を持って場を設え、支え続ける覚悟があつて初めて、この営みは文化として根付きます。これは、福島市の未来そのものへの投資です。民間、行政、そして多様な主体が力を合わせ、長い時間軸で人とまちを育てる視点を共有することが不可欠です。

東口再開発「FUKUSHIMA EGG」は、こうした認識と強い危機感のもとに進める、未来への責任ある選択です。安心が挑戦を生み、挑戦の積み重ねが新たな安心を育てる。その好循環を、駅前というまちの中心から福島全体へ広げていく基盤づくりです。交流、展示、発表、会議、研修など、多彩な活動を通じて人と情報が行き交い、学びと刺激が連鎖することは、やがて地域の経済と文化を力強く支える礎となります。

私たちは、この趣意を原点として、立場や役割を越え、同じ未来を見据え、この場所から次の 100 年の土台を築く挑戦に踏み出します。その決意を、ここに明確に表明します。

2026年5月 福島駅東口地区市街地再開発組合 福島市 一同

だからこそ私たちは、従来の枠組みにとらわれない発想から、新たな価値や生き方を見いだしていかなければなりません。構造的な厳しさが増す地方がこれからも力強く生き抜くためには、変化に柔軟に対応できる安心の基盤と、自らの強みを信じて未来へ踏み出す挑戦の精神を、同時に育て続けることが不可欠です。



安心 挑戦

東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意書

— 東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意 —

社会は今、かつてない大きな転換点に立っています。人口構造の変化、技術の急速な進化、国際化、働き方、そして人と人との関わり方など、あらゆる前提が同時に揺れ動く時代において、これまでの延長線上だけでは将来像を描くことが難しくなっています。だからこそ私たちは、従来の枠組みにとらわれない発想から、新たな価値や生き方を見いだしていかなければなりません。構造的な厳しさが増す地方がこれからも力強く生き抜くためには、変化に柔軟に対応できる安心の基盤と、自らの強みを信じて未来へ踏み出す挑戦の精神を、同時に育て続けることが不可欠です。

まちを本当に支えているのは、制度でも建物でもなく、ここに住み、集い、生きる「人」です。卵が殻を破って心化するように、誰もが安心して自分を解き放てる居場所を築き、まだ眠っている才能や可能性が「パツ！」と花開く空間をつくること。それは単なる環境整備ではありません。一人ひとりが「自分にはできる」と信じ、次の一步を踏み出す力を育むことこそが、まちの未来を切り拓く原動力となります。

東口再開発の舞台は、県都福島市の駅前という、まちの心臓部です。ここは人が最も自然に行き交い、世代や立場を越えて交わる場所です。駅前とは本来、通勤・通学、買い物、ビジネス、観光といった日常と非日常が重なり合い、多様な目的を持つ人々が交差する公共の共有空間です。この場所に、私たちは公共と民間が知恵と責任を持ち寄り、未来へ向けた挑戦の拠点を築き上げます。

福島市は、都心から片道 1 時間半という距離にあり、南東北を結ぶ新幹線のハブ機能を持ち、浜通りともつながる広域的な交流と経済活動の結節点となり得る地理的優位性を備えています。しかし現状、その潜在力を十分に引き出せているとは言えません。

だからこそ私たちは、福島駅東口に、人の育みが連鎖し続ける循環の場を創り出します。それは単なるにぎわい創出ではなく、短期的な利用にとどまらない、人材育成と交流創造の拠点であり、そこから生まれる新たな発想や連携が地域経済を動かす起爆剤となることを目指すものです。多様な知見や経験が交わり、価値が次々と創出される場を築くために、次の四つの価値を大切にします。

あつまる。目的がなくても、居場所がある。
つながる。偶然の出会いが、一步になる。
たのしむ。日常の中で学び、可能性が広がる。
うまれる。小さな挑戦が、まちの景色を変える。

こうした循環は、自然に放っておいて生まれるものではありません。ただ人が集まるだけでは、学びも挑戦も持続しません。明確な意図を持って場を設え、支え続ける覚悟があって初めて、この営みは文化として根付きます。これは、福島市の未来そのものへの投資です。民間、行政、そして多様な主体が力を合わせ、長い時間軸で人とまちを育てる視点を共有することが不可欠です。

東口再開発「FUKUSHIMA EGG」は、こうした認識と強い危機感のもとに進める、未来への責任ある選択です。安心が挑戦を生み、挑戦の積み重ねが新たな安心を育てる。その好循環を、駅前というまちの中心から福島全体へ広げていく基盤づくりです。交流、展示、発表、会議、研修など、多彩な活動を通じて人と情報が行き交い、学びと刺激が連鎖することは、やがて地域の経済と文化を力強く支える礎となります。

私たちは、この趣意を原点として、立場や役割を越え、同じ未来を見据え、この場所から次の 100 年の土台を築く挑戦に踏み出します。その決意を、ここに明確に表明します。

2026年5月 福島駅東口地区市街地再開発組合 福島市 一同

まちを本当に支えているのは、制度でも建物でもなく、ここに住み、集い、生きる「人」です。卵が殻を破って心化するように、誰もが安心して自分を解き放てる居場所を築き、まだ眠っている才能や可能性が「パツ！」と花開く空間をつくること。それは単なる環境整備ではありません。一人ひとりが「自分にはできる」と信じ、次の一步を踏み出す力を育むことこそが、まちの未来を切り拓く原動力となります。



東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意書

— 東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意 —

社会は今、かつてない大きな転換点に立っています。人口構造の変化、技術の急速な進化、国際化、働き方、そして人と人との関わり方など、あらゆる前提が同時に揺れ動く時代において、これまでの延長線上だけでは将来像を描くことが難しくなっています。だからこそ私たちは、従来の枠組みにとらわれない発想から、新たな価値や生き方を見いだしていかなければなりません。構造的な厳しさが増す地方がこれからも力強く生き抜くためには、変化に柔軟に対応できる安心の基盤と、自らの強みを信じて未来へ踏み出す挑戦の精神を、同時に育て続けることが不可欠です。

まちを本当に支えているのは、制度でも建物でもなく、ここに住み、集い、生きる「人」です。卵が殻を破ってふ化するように、誰もが安心して自分を解き放てる居場所を築き、まだ眠っている才能や可能性が「パツ！」と花開く空間をつくること。それは単なる環境整備ではありません。一人ひとりが「自分にはできる」と信じ、次の一步を踏み出す力を育むこそが、まちの未来を切り拓く原動力となります。

東口再開発の舞台は、県都福島市の駅前という、まちの心臓部です。ここは人が最も自然に行き交い、世代や立場を越えて交わる場所です。駅前とは本来、通勤・通学、買い物、ビジネス、観光といった日常と非日常が重なり合い、多様な目的を持つ人々が交差する公共の共有空間です。この場所に、私たちは公共と民間が知恵と責任を持ち寄り、未来へ向けた挑戦の拠点を築き上げます。

福島市は、都心から片道 1 時間半という距離にあり、南東北を結ぶ新幹線のハブ機能を持ち、浜通りともつながる広域的な交流と経済活動の結節点となり得る地理的優位性を備えています。しかし現状、その潜在力を十分に引き出せているとは言えません。

だからこそ私たちは、福島駅東口に、人の育みが連鎖し続ける循環の場を創り出します。それは単なるにぎわい創出ではなく、短期的な利用にとどまらない、人材育成と交流創造の拠点であり、そこから生まれる新たな発想や連携が地域経済を動かす起爆剤となることを目指すものです。多様な知見や経験が交わり、価値が次々と創出される場を築くために、次の四つの価値を大切にします。

あつまる。目的がなくても、居場所がある。
つながる。偶然の出会いが、一步になる。
たのしむ。日常の中で学び、可能性が広がる。
うまれる。小さな挑戦が、まちの景色を変える。

こうした循環は、自然に放っておいて生まれるものではありません。ただ人が集まるだけでは、学びも挑戦も持続しません。明確な意図を持って場を設え、支え続ける覚悟があって初めて、この営みは文化として根付きます。これは、福島市の未来そのものへの投資です。民間、行政、そして多様な主体が力を合わせ、長い時間軸で人とまちを育てる視点を共有することが不可欠です。

東口再開発「FUKUSHIMA EGG」は、こうした認識と強い危機感のもとに進める、未来への責任ある選択です。安心が挑戦を生み、挑戦の積み重ねが新たな安心を育てる。その好循環を、駅前というまちの中心から福島全体へ広げていく基盤づくりです。交流、展示、発表、会議、研修など、多彩な活動を通じて人と情報が行き交い、学びと刺激が連鎖することは、やがて地域の経済と文化を力強く支える礎となります。

私たちは、この趣意を原点として、立場や役割を越え、同じ未来を見据え、この場所から次の 100 年の土台を築く挑戦に踏み出します。その決意を、ここに明確に表明します。

2026年5月 福島駅東口地区市街地再開発組合 福島市 一同

東口再開発の舞台は、県都福島市の駅前という、まちの心臓部です。ここは人が最も自然に行き交い、世代や立場を越えて交わる場所です。駅前とは本来、通勤・通学、買い物、ビジネス、観光といった日常と非日常が重なり合い、多様な目的を持つ人々が交差する公共の共有空間です。この場所に、私たちは公共と民間が知恵と責任を持ち寄り、未来へ向けた挑戦の拠点を築き上げます。



東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意書

— 東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意 —

社会は今、かつてない大きな転換点に立っています。人口構造の変化、技術の急速な進化、国際化、働き方、そして人と人との関わり方など、あらゆる前提が同時に揺れ動く時代において、これまでの延長線上だけでは将来像を描くことが難しくなっています。だからこそ私たちは、従来の枠組みにとらわれない発想から、新たな価値や生き方を見だしていかなければなりません。構造的な厳しさが増す地方がこれからも力強く生き抜くためには、変化に柔軟に対応できる安心の基盤と、自らの強みを信じて未来へ踏み出す挑戦の精神を、同時に育て続けることが不可欠です。

まちを本当に支えているのは、制度でも建物でもなく、ここに住み、集い、生きる「人」です。卵が殻を破ってふ化するように、誰もが安心して自分を解き放てる居場所を築き、まだ眠っている才能や可能性が「パツ！」と花開く空間をつくること。それは単なる環境整備ではありません。一人ひとりが「自分にはできる」と信じ、次の一步を踏み出す力を育むこそが、まちの未来を切り拓く原動力となります。

東口再開発の舞台は、県都福島市の駅前という、まちの心臓部です。ここは人が最も自然に行き交い、世代や立場を越えて交わる場所です。駅前とは本来、通勤・通学、買い物、ビジネス、観光といった日常と非日常が重なり合い、多様な目的を持つ人々が交差する公共の共有空間です。この場所に、私たちは公共と民間が知恵と責任を持ち寄り、未来へ向けた挑戦の拠点を築き上げます。

福島市は、都心から片道 1 時間半という距離にあり、南東北を結ぶ新幹線のハブ機能を持ち、浜通りともつながる広域的な交流と経済活動の結節点となり得る地理的優位性を備えています。しかし現状、その潜在力を十分に引き出せているとは言えません。

だからこそ私たちは、福島駅東口に、人の育みが連鎖し続ける循環の場を創り出します。それは単なるにぎわい創出ではなく、短期的な利用にとどまらない、人材育成と交流創造の拠点であり、そこから生まれる新たな発想や連携が地域経済を動かす起爆剤となることを目指すものです。多様な知見や経験が交わり、価値が次々と創出される場を築くために、次の四つの価値を大切にします。

- あつまる。目的がなくても、居場所がある。
- つながる。偶然の出会いが、一步になる。
- たのしむ。日常の中で学び、可能性が広がる。
- うまれる。小さな挑戦が、まちの景色を変える。

こうした循環は、自然に放っておいて生まれるものではありません。ただ人が集まるだけでは、学びも挑戦も持続しません。明確な意図を持って場を設え、支え続ける覚悟があって初めて、この営みは文化として根付きます。これは、福島市の未来そのものへの投資です。民間、行政、そして多様な主体が力を合わせ、長い時間軸で人とまちを育てる視点を共有することが不可欠です。

東口再開発「FUKUSHIMA EGG」は、こうした認識と強い危機感のもとに進める、未来への責任ある選択です。安心が挑戦を生み、挑戦の積み重ねが新たな安心を育てる。その好循環を、駅前というまちの中心から福島全体へ広げていく基盤づくりです。交流、展示、発表、会議、研修など、多彩な活動を通じて人と情報が行き交い、学びと刺激が連鎖することは、やがて地域の経済と文化を力強く支える礎となります。

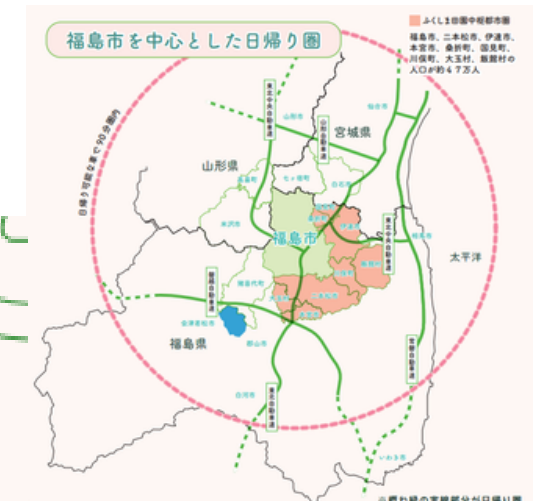
私たちは、この趣意を原点として、立場や役割を越え、同じ未来を見据え、この場所から次の 100 年の土台を築く挑戦に踏み出します。その決意を、ここに明確に表明します。

2026年5月 福島駅東口地区市街地再開発組合 福島市 一同

福島市は、都心から片道1時間半という距離にあり、南東北を結ぶ新幹線のハブ機能を持ち、浜通りともつながる広域的な交流と経済活動の結節点となり得る地理的優位性を備えています。しかし現状、その潜在力を十分に引き出せているとは言えません。

だからこそ私たちは、福島駅東口に、人の育みが連鎖し続ける循環の場を創り出します。それは単なるにぎわい創出ではなく、短期的な利用にとどまらない、人材育成と交流創造の拠点であり、そこから生まれる新たな発想や連携が地域経済を動かす起爆剤となることを目指すものです。多様な知見や経験が交わり、価値が次々と創出される場を築くために、次の四つの価値を大切にします。

日帰り圏
335万人の都市力。



東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意書

— 東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意 —

社会は今、かつてない大きな転換点に立っています。人口構造の変化、技術の急速な進化、国際化、働き方、そして人と人との関わり方など、あらゆる前提が同時に揺れ動く時代において、これまでの延長線上だけでは将来像を描くことが難しくなっています。だからこそ私たちは、従来の枠組みにとらわれない発想から、新たな価値や生き方を見いだしていかなければなりません。構造的な厳しさが増す地方がこれからも力強く生き抜くためには、変化に柔軟に対応できる安心の基盤と、自らの強みを信じて未来へ踏み出す挑戦の精神を、同時に育て続けることが不可欠です。

まちを本当に支えているのは、制度でも建物でもなく、ここに住み、集い、生きる「人」です。卵が殻を破ってふ化するように、誰もが安心して自分を解き放てる居場所を築き、まだ眠っている才能や可能性が「パツ！」と花開く空間をつくること。それは単なる環境整備ではありません。一人ひとりが「自分にはできる」と信じ、次の一步を踏み出す力を育むこそが、まちの未来を切り拓く原動力となります。

東口再開発の舞台は、県都福島市の駅前という、まちの心臓部です。ここは人が最も自然に行き交い、世代や立場を越えて交わる場所です。駅前とは本来、通勤・通学、買い物、ビジネス、観光といった日常と非日常が重なり合い、多様な目的を持つ人々が交差する公共の共有空間です。この場所に、私たちは公共と民間が知恵と責任を持ち寄り、未来へ向けた挑戦の拠点を築き上げます。

福島市は、都心から片道 1 時間半という距離にあり、南東北を結ぶ新幹線のハブ機能を持ち、浜通りともつながる広域的な交流と経済活動の結節点となり得る地理的優位性を備えています。しかし現状、その潜在力を十分に引き出せているとは言えません。

だからこそ私たちは、福島駅東口に、人の育みが連鎖し続ける循環の場を創り出します。それは単なるにぎわい創出ではなく、短期的な利用にとどまらない、人材育成と交流創造の拠点であり、そこから生まれる新たな発想や連携が地域経済を動かす起爆剤となることを目指すものです。多様な知見や経験が交わり、価値が次々と創出される場を築くために、次の四つの価値を大切にします。

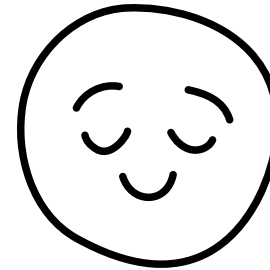
- あつまる。目的がなくても、居場所がある。
- つながる。偶然の出会いが、一步になる。
- たのしむ。日常の中で学び、可能性が広がる。
- うまれる。小さな挑戦が、まちの景色を変える。

こうした循環は、自然に放っておいて生まれるものではありません。ただ人が集まるだけでは、学びも挑戦も持続しません。明確な意図を持って場を設え、支え続ける覚悟があって初めて、この営みは文化として根付きます。これは、福島市の未来そのものへの投資です。民間、行政、そして多様な主体が力を合わせ、長い時間軸で人とまちを育てる視点を共有することが不可欠です。

東口再開発「FUKUSHIMA EGG」は、こうした認識と強い危機感のもとに進める、未来への責任ある選択です。安心が挑戦を生み、挑戦の積み重ねが新たな安心を育てる。その好循環を、駅前というまちの中心から福島全体へ広げていく基盤づくりです。交流、展示、発表、会議、研修など、多彩な活動を通じて人と情報が行き交い、学びと刺激が連鎖することは、やがて地域の経済と文化を力強く支える礎となります。

私たちは、この趣意を原点として、立場や役割を越え、同じ未来を見据え、この場所から次の 100 年の土台を築く挑戦に踏み出します。その決意を、ここに明確に表明します。

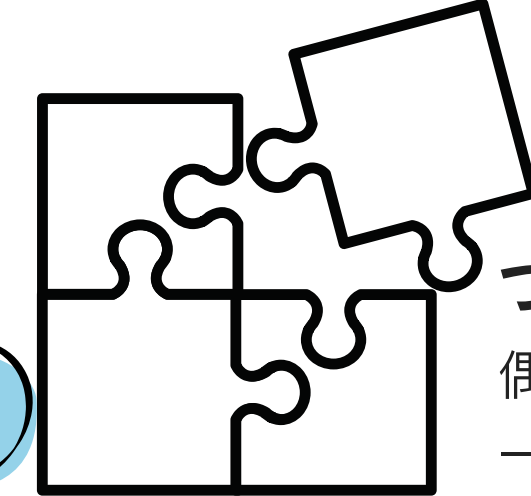
2026年5月 福島駅東口地区市街地再開発組合 福島市 一同



あつまる。

目的がなくても、居場所がある。

CONNECT

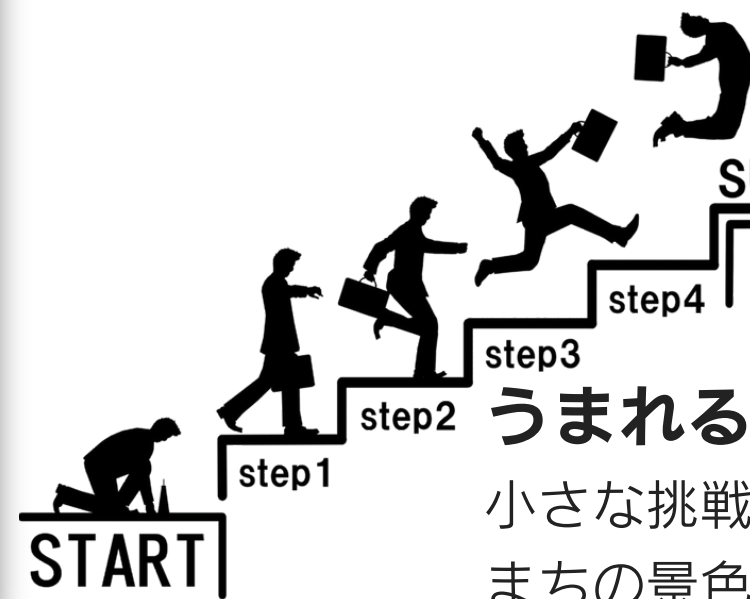


つながる。

偶然の出会いが、一步になる。



四つの価値



うまれる。

小さな挑戦が、まちの景色を変える。

Enjoy

たのしむ。

日常の中で学び、可能性が広がる。

東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意書

— 東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意 —

社会は今、かつてない大きな転換点に立っています。人口構造の変化、技術の急速な進化、国際化、働き方、そして人と人との関わり方など、あらゆる前提が同時に揺れ動く時代において、これまでの延長線上だけでは将来像を描くことが難しくなっています。だからこそ私たちは、従来の枠組みにとらわれない発想から、新たな価値や生き方を見いだしていかなければなりません。構造的な厳しさが増す地方がこれからも力強く生き抜くためには、変化に柔軟に対応できる安心の基盤と、自らの強みを信じて未来へ踏み出す挑戦の精神を、同時に育て続けることが不可欠です。

まちを本当に支えているのは、制度でも建物でもなく、ここに住み、集い、生きる「人」です。卵が殻を破ってふ化するように、誰もが安心して自分を解き放てる居場所を築き、まだ眠っている才能や可能性が「パツ！」と花開く空間をつくること。それは単なる環境整備ではありません。一人ひとりが「自分にはできる」と信じ、次の一步を踏み出す力を育むこそが、まちの未来を切り拓く原動力となります。

東口再開発の舞台は、県都福島市の駅前という、まちの心臓部です。ここは人が最も自然に行き交い、世代や立場を越えて交わる場所です。駅前とは本来、通勤・通学、買い物、ビジネス、観光といった日常と非日常が重なり合い、多様な目的を持つ人々が交差する公共の共有空間です。この場所に、私たちは公共と民間が知恵と責任を持ち寄り、未来へ向けた挑戦の拠点を築き上げます。

福島市は、都心から片道 1 時間半という距離にあり、南東北を結ぶ新幹線のハブ機能を持ち、浜通りともつながる広域的な交流と経済活動の結節点となり得る地理的優位性を備えています。しかし現状、その潜在力を十分に引き出せているとは言えません。

だからこそ私たちは、福島駅東口に、人の育みが連鎖し続ける循環の場を創り出します。それは単なるにぎわい創出ではなく、短期的な利用にとどまらない、人材育成と交流創造の拠点であり、そこから生まれる新たな発想や連携が地域経済を動かす起爆剤となることを目指すものです。多様な知見や経験が交わり、価値が次々と創出される場を築くために、次の四つの価値を大切にします。

あつまる。目的がなくても、居場所がある。
つながる。偶然の出会いが、一步になる。
たのしむ。日常の中で学び、可能性が広がる。
うまれる。小さな挑戦が、まちの景色を変える。

こうした循環は、自然に放っておいて生まれるものではありません。ただ人が集まるだけでは、学びも挑戦も持続しません。明確な意図を持って場を設え、支え続ける覚悟があつて初めて、この営みは文化として根付きます。これは、福島市の未来そのものへの投資です。民間、行政、そして多様な主体が力を合わせ、長い時間軸で人とまちを育てる視点を共有することが不可欠です。

東口再開発「FUKUSHIMA EGG」は、こうした認識と強い危機感のもとに進める、未来への責任ある選択です。安心が挑戦を生み、挑戦の積み重ねが新たな安心を育てる。その好循環を、駅前というまちの中心から福島全体へ広げていく基盤づくりです。交流、展示、発表、会議、研修など、多彩な活動を通じて人と情報が行き交い、学びと刺激が連鎖することは、やがて地域の経済と文化を力強く支える礎となります。

私たちは、この趣意を原点として、立場や役割を越え、同じ未来を見据え、この場所から次の 100 年の土台を築く挑戦に踏み出します。その決意を、ここに明確に表明します。

2026年5月 福島駅東口地区市街地再開発組合 福島市 一同

こうした循環は、自然に放っておいて生まれるものではありません。ただ人が集まるだけでは、学びも挑戦も持続しません。明確な意図を持って場を設え、支え続ける覚悟があつて初めて、この営みは文化として根付きます。これは、福島市の未来そのものへの投資です。民間、行政、そして多様な主体が力を合わせ、長い時間軸で人とまちを育てる視点を共有することが不可欠です。



東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意書

— 東口再開発 FUKUSHIMA EGG 趣意 —

社会は今、かつてない大きな転換点に立っています。人口構造の変化、技術の急速な進化、国際化、働き方、そして人と人との関わり方など、あらゆる前提が同時に揺れ動く時代において、これまでの延長線上だけでは将来像を描くことが難しくなっています。だからこそ私たちは、従来の枠組みにとらわれない発想から、新たな価値や生き方を見だしていかなければなりません。構造的な厳しさが増す地方がこれからも力強く生き抜くためには、変化に柔軟に対応できる安心の基盤と、自らの強みを信じて未来へ踏み出す挑戦の精神を、同時に育て続けることが不可欠です。

まちを本当に支えているのは、制度でも建物でもなく、ここに住み、集い、生きる「人」です。卵が殻を破ってふ化するように、誰もが安心して自分を解き放てる居場所を築き、まだ眠っている才能や可能性が「パツ！」と花開く空間をつくること。それは単なる環境整備ではありません。一人ひとりが「自分にはできる」と信じ、次の一步を踏み出す力を育むこそが、まちの未来を切り拓く原動力となります。

東口再開発の舞台は、県都福島市の駅前という、まちの心臓部です。ここは人が最も自然に行き交い、世代や立場を越えて交わる場所です。駅前とは本来、通勤・通学、買い物、ビジネス、観光といった日常と非日常が重なり合い、多様な目的を持つ人々が交差する公共の共有空間です。この場所に、私たちは公共と民間が知恵と責任を持ち寄り、未来へ向けた挑戦の拠点を築き上げます。

福島市は、都心から片道 1 時間半という距離にあり、南東北を結ぶ新幹線のハブ機能を持ち、浜通りともつながる広域的な交流と経済活動の結節点となり得る地理的優位性を備えています。しかし現状、その潜在力を十分に引き出せているとは言えません。

だからこそ私たちは、福島駅東口に、人の育みが連鎖し続ける循環の場を創り出します。それは単なるにぎわい創出ではなく、短期的な利用にとどまらない、人材育成と交流創造の拠点であり、そこから生まれる新たな発想や連携が地域経済を動かす起爆剤となることを目指すものです。多様な知見や経験が交わり、価値が次々と創出される場を築くために、次の四つの価値を大切にします。

あつまる。目的がなくても、居場所がある。
つながる。偶然の出会いが、一步になる。
たのしむ。日常の中で学び、可能性が広がる。
うまれる。小さな挑戦が、まちの景色を変える。

こうした循環は、自然に放っておいて生まれるものではありません。ただ人が集まるだけでは、学びも挑戦も持続しません。明確な意図を持って場を設え、支え続ける覚悟があって初めて、この営みは文化として根付きます。これは、福島市の未来そのものへの投資です。民間、行政、そして多様な主体が力を合わせ、長い時間軸で人とまちを育てる視点を共有することが不可欠です。

東口再開発「FUKUSHIMA EGG」は、こうした認識と強い危機感のもとに進める、未来への責任ある選択です。安心が挑戦を生み、挑戦の積み重ねが新たな安心を育てる。その好循環を、駅前というまちの中心から福島全体へ広げていく基盤づくりです。交流、展示、発表、会議、研修など、多彩な活動を通じて人と情報が行き交い、学びと刺激が連鎖することは、やがて地域の経済と文化を力強く支える礎となります。

私たちは、この趣意を原点として、立場や役割を越え、同じ未来を見据え、この場所から次の 100 年の土台を築く挑戦に踏み出します。その決意を、ここに明確に表明します。

2026年5月 福島駅東口地区市街地再開発組合 福島市 一同

東口再開発「FUKUSHIMA EGG」は、こうした認識と強い危機感のもとに進める、未来への責任ある選択です。安心が挑戦を生み、挑戦の積み重ねが新たな安心を育てる。その好循環を、駅前というまちの中心から福島全体へ広げていく基盤づくりです。交流、展示、発表、会議、研修など、多彩な活動を通じて人と情報が行き交い、学びと刺激が連鎖することは、やがて地域の経済と文化を力強く支える礎となります。

私たちは、この趣意を原点として、立場や役割を越え、同じ未来を見据え、この場所から次の 100 年の土台を築く挑戦に踏み出します。その決意を、ここに明確に表明します。

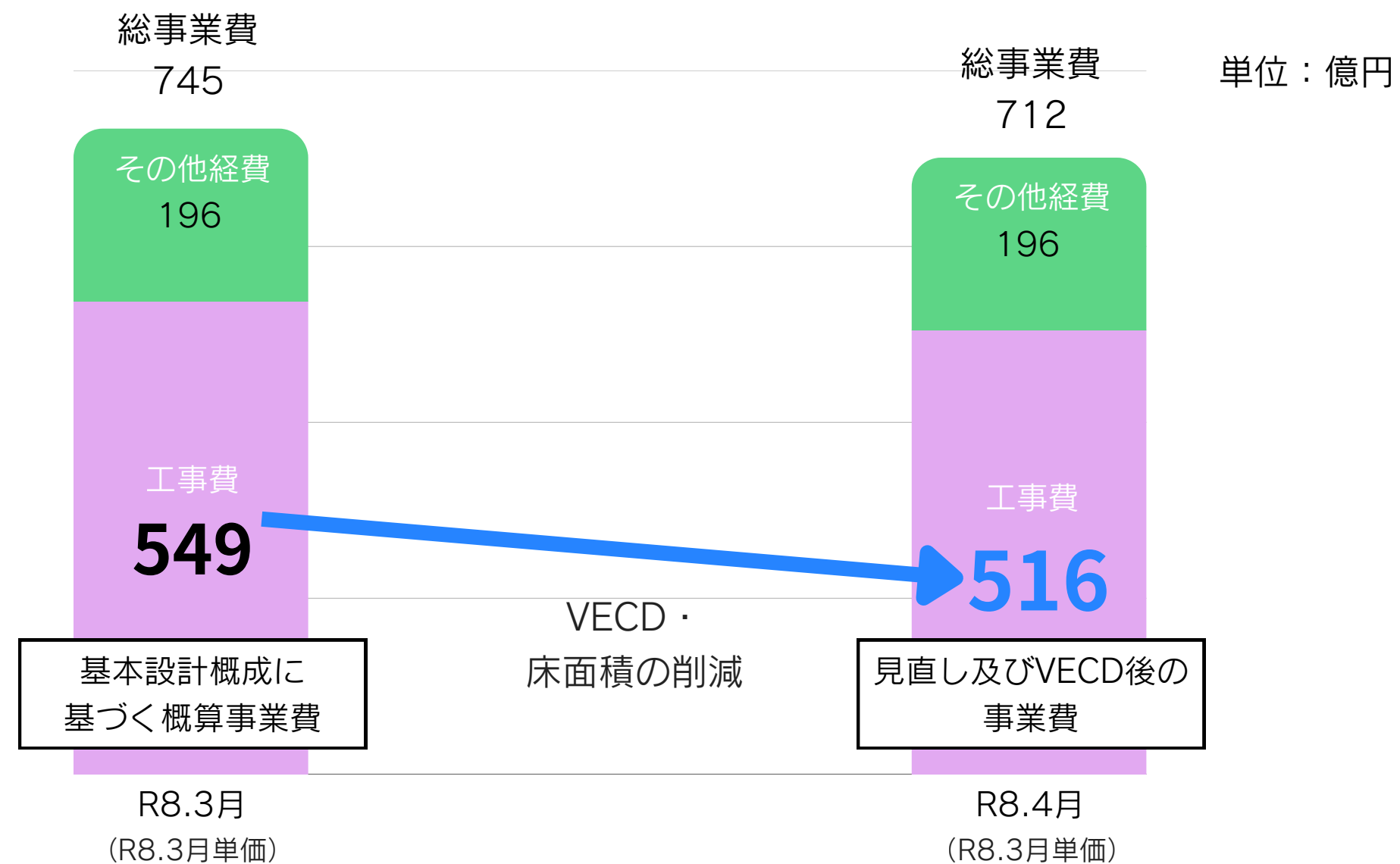
2026年5月 福島駅東口地区市街地再開発組合 福島市 一同

第二部

これからの挑戦

事業費の妥当性

持続可能な事業規模水準まで圧縮



持続可能な事業規模の水準となるよう、またこれ以上事業を遅らせないようにするため、構造を大きく変えず床面積の削減と設備・内外装等の仕様の見直しを行った。

高騰する工事費に対応しコスト削減に向けた見直しを実施（市取得費 20億円減）

総事業費 (単位：億円)

総事業費				
項目	金額	項目	金額	
支出金	工事費	516	補助金	324
	調査設計費	39	保留床処分金(市取得分)	327
	解体費等	73	保留床処分金(オフィス床)	16
	補償費	38	参加組合員負担金(住宅棟)	45
	事務費・利息	46		
事業支出合計	712	事業収入合計	712	

(見直し前 745)

市取得費の内訳 (補助控除後)

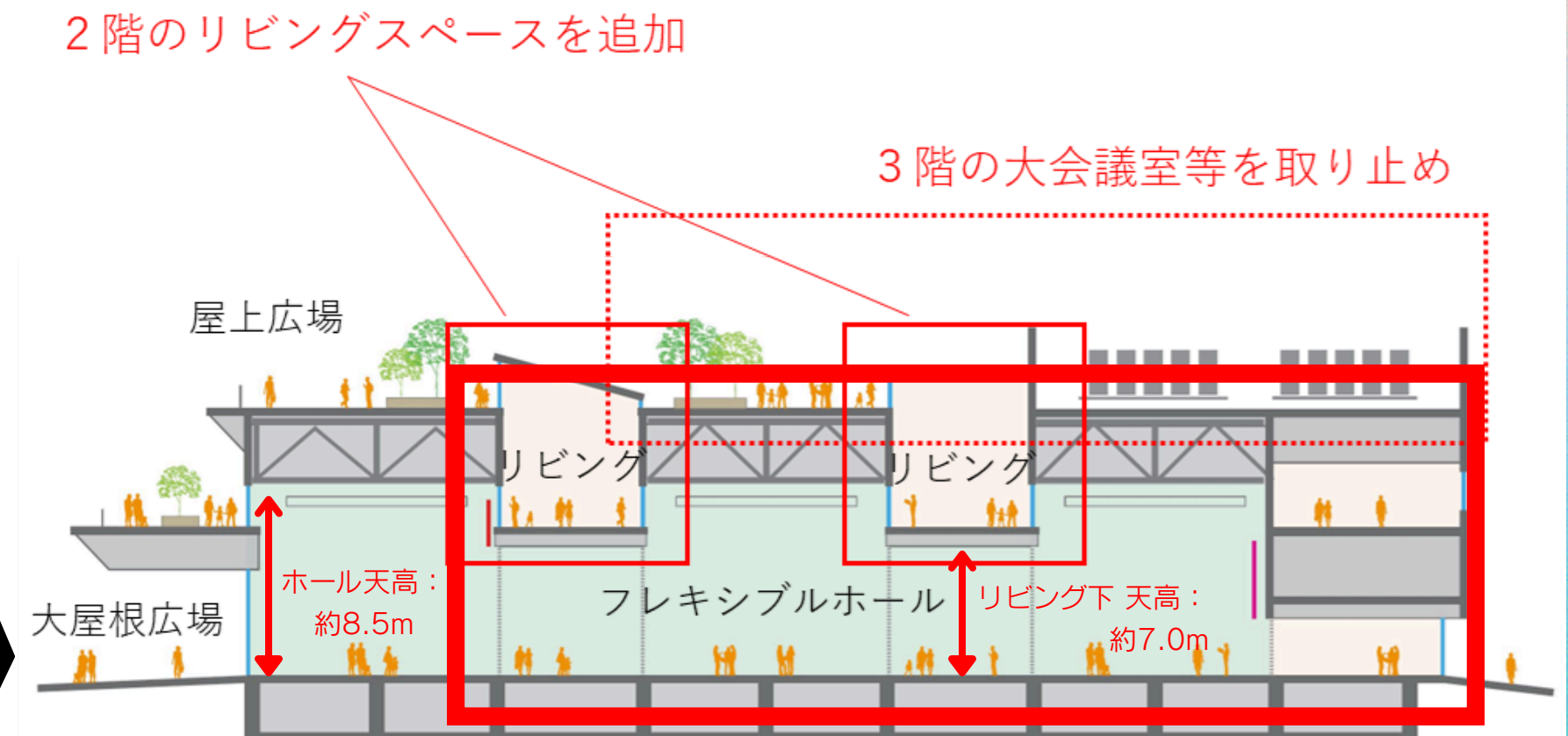
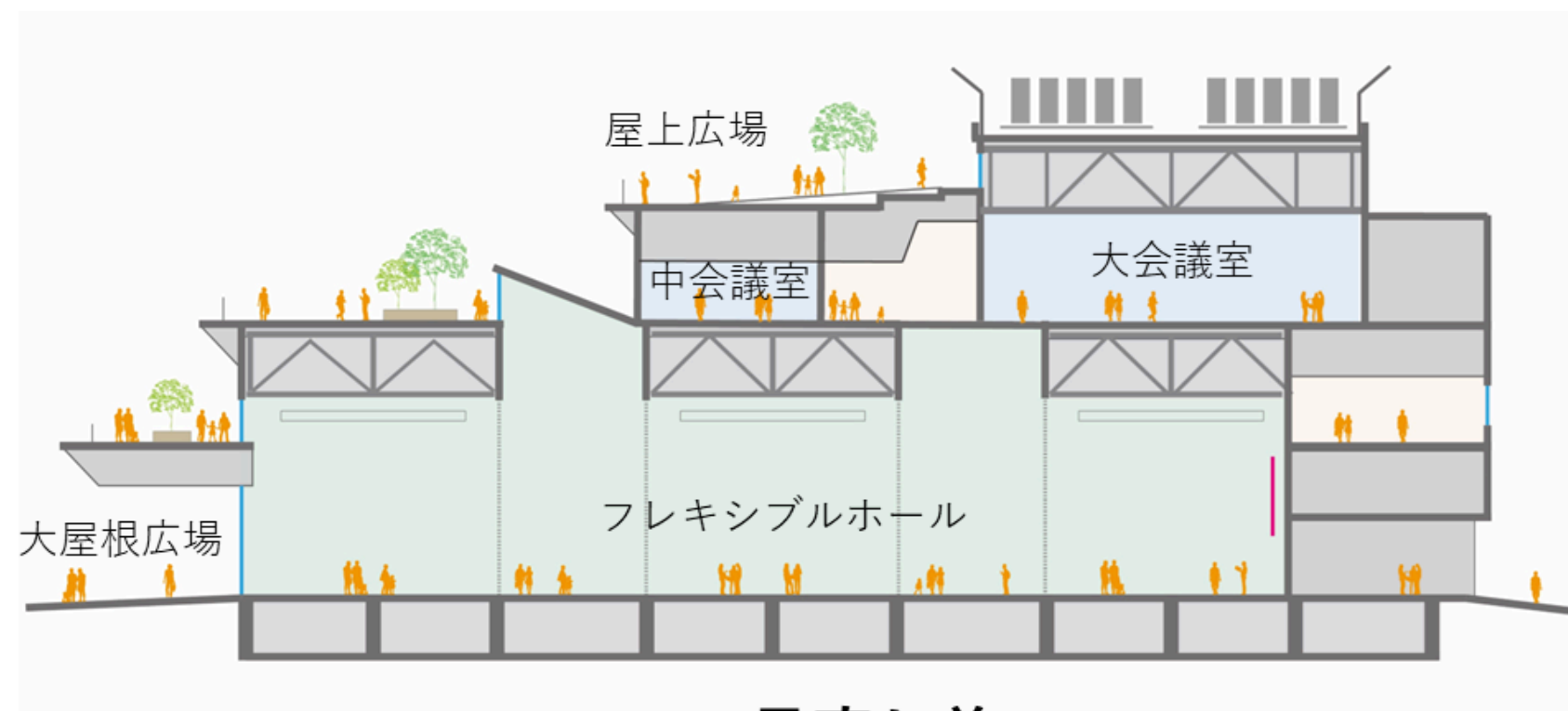
(単位：億円)

項目	基本設計概成時	見直しVECD後	差引
工事費	214	194	△20
共通経費	118	118	0
土地代	15	15	0
市取得費合計	347	327	△20

ただし、当該事業費は現時点のものであり、昨今の社会情勢や物価上昇により、今後事業費の増加が想定される。今後実施設計を進めつつ、事業費の精査を行う。

MICE機能を維持しながら床面積約1,500㎡を縮充（市取得費20億円の削減）

■ 公共エリア南北方向断面イメージ



見直し後のフロア

見直し前

4F	屋上広場	リビング	屋上広場
3F	屋上広場 中会議室×2 大会議室×1		屋上広場 小会議室×3
2F	ホール		ホワイエ 小会議室×2 中会議室×1
M2F			控室
1F			ホワイエ 控室
階	ホール	まちなかりビング	その他の公共部分

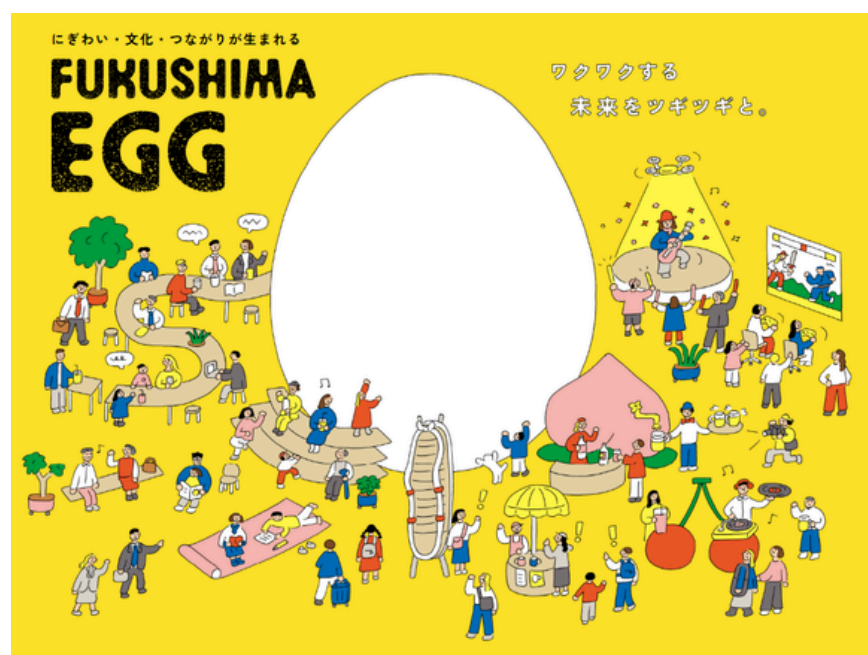
見直し後

4F				
3F	屋上広場		屋上広場 中会議室×2	会議室として一部活用を検討
2F		リビング	ホワイエ 中会議室×2	
M2F	ホール		控室 小会議室×5	
1F			ホワイエ 控室	
階	ホール	まちなかりビング	その他の公共部分	民間エリア

※見直し後も機能は維持

	ホール	大会議室	中会議室	小会議室	民間エリア
見直し前	A・B・C	1室(2分割可)	3室	5室	—
見直し後	可変スペース1・2	—	4室	5室	会議室として一部活用を検討

事業費を削減しても機能は変わらないように設計



※この場所で実現する
12のシーンも維持

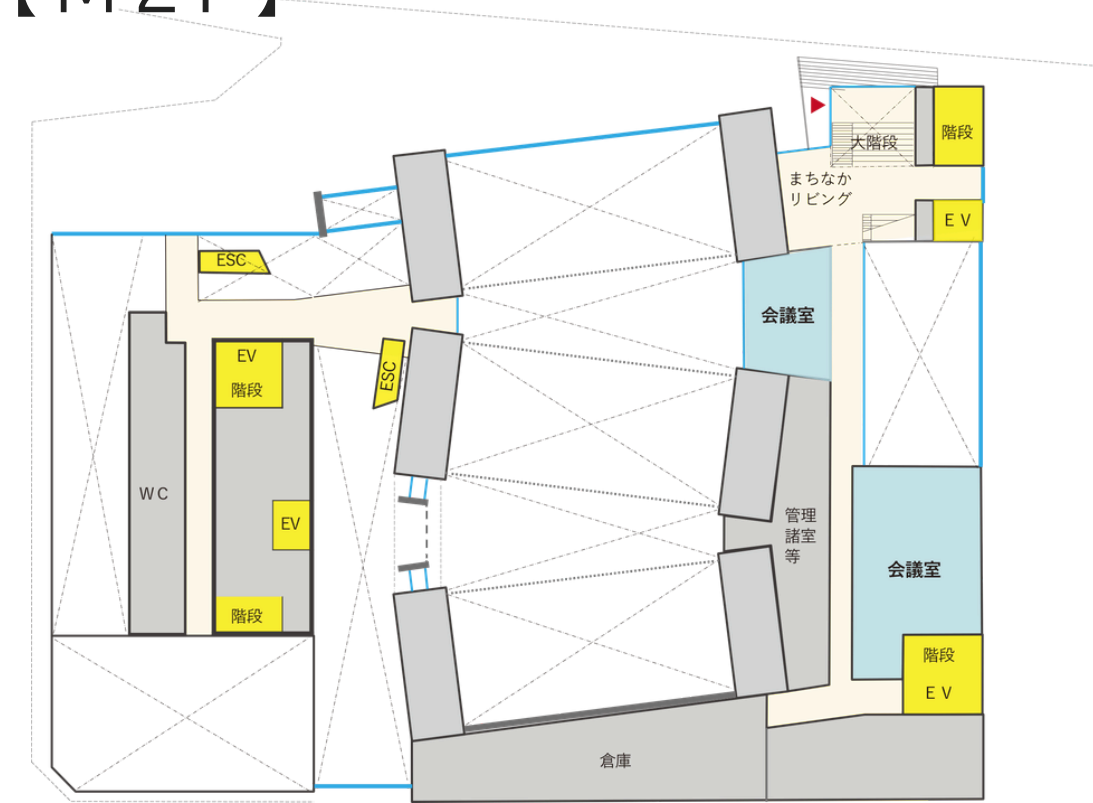
1		コアなファンが集う ⇒ フレキシブル・ホール、大屋根広場 ほか
2		スポーツで盛り上がる ⇒ フレキシブル・ホール、大屋根広場 ほか
3		ふくしまの食にワイガヤする ⇒ フードホール ほか
4		文化パフォーマンスに酔う ⇒ フレキシブル・ホール、大屋根広場、屋上広場 ほか
5		最新の技術や製品に触れる ⇒ フレキシブル・ホール、ホワイエ、大屋根広場、会議室 ほか
6		異なる価値観が交差する ⇒ シェアオフィス ほか
7		音楽に高揚する ⇒ フレキシブル・ホール、大屋根広場 ほか
8		ふらっと立ち寄ってのんびりする ⇒ まちなかりビング、屋上広場、大屋根広場 ほか
9		新しいアイデアがひらめく ⇒ フレキシブル・ホール、会議室、シェアオフィス ほか
10		多様なネットワークが生まれ、深まる ⇒ フレキシブル・ホール、会議室、シェアオフィス ほか
11		ふくしまや日本・世界の名産に出会う ⇒ フレキシブル・ホール、物産館 ほか
12		新しい文化芸術を知る ⇒ フレキシブル・ホール、大屋根広場 ほか

各階平面

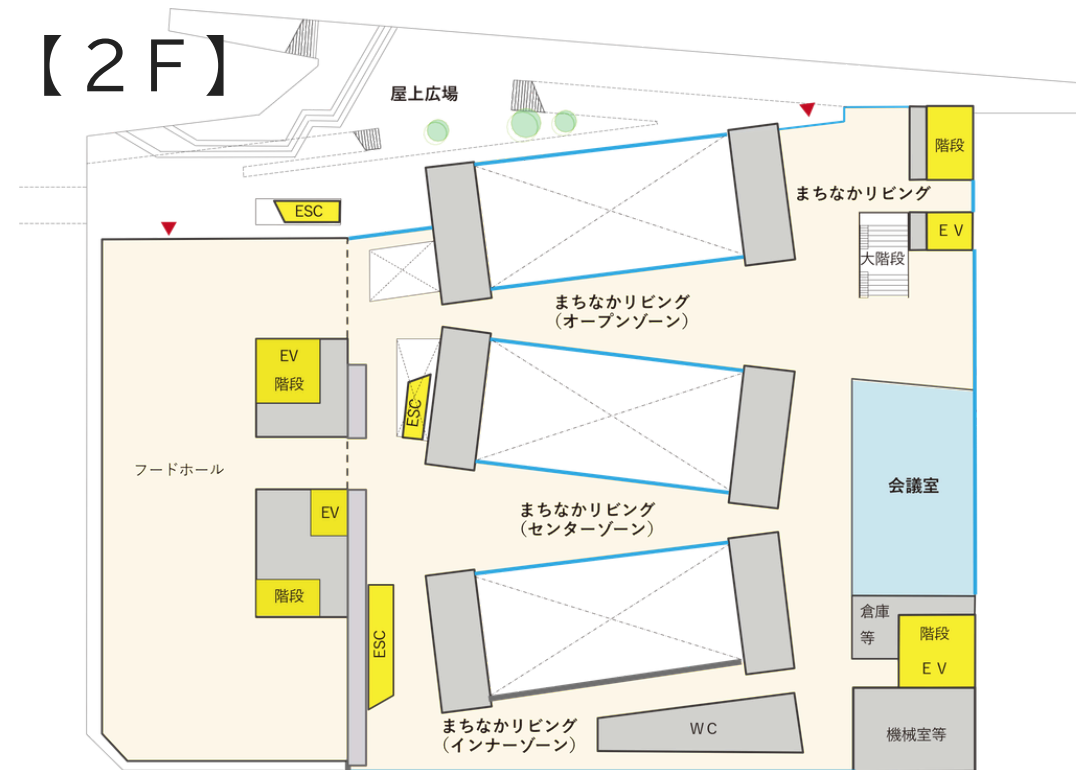
【1F】



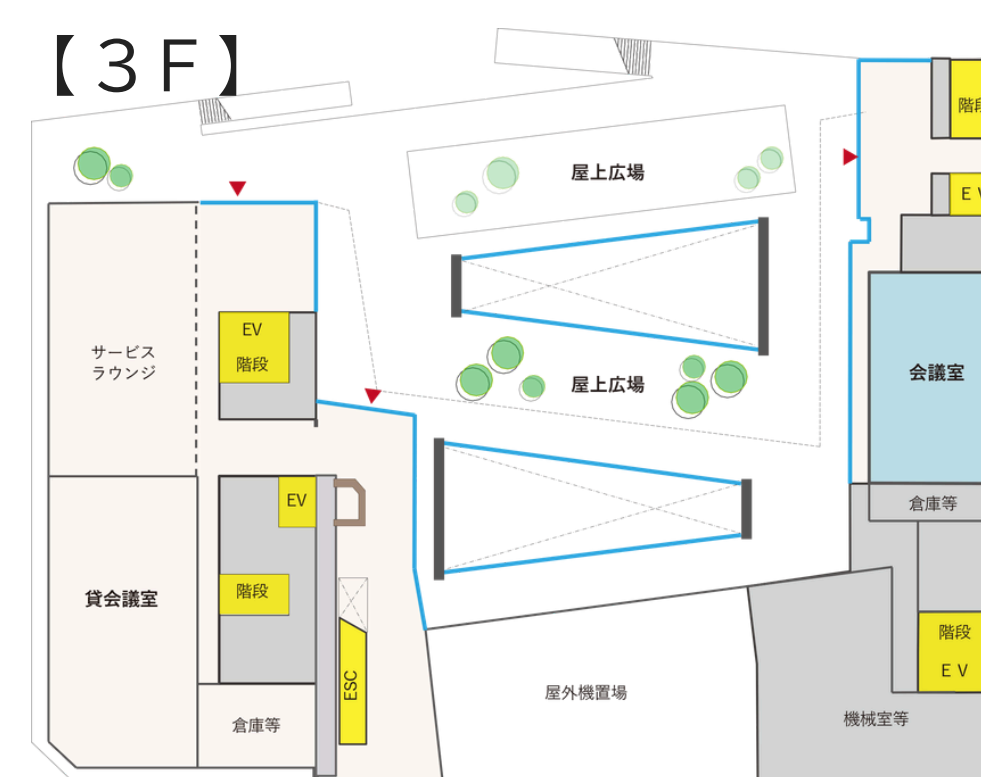
【M2F】



【2F】



【3F】



第二部

これからの挑戦

日常使い

1F フレキシブル・ホール

まちと連続した日常的な市民の居場所



▲ホールA 日常利用時のイメージ(視点:①)



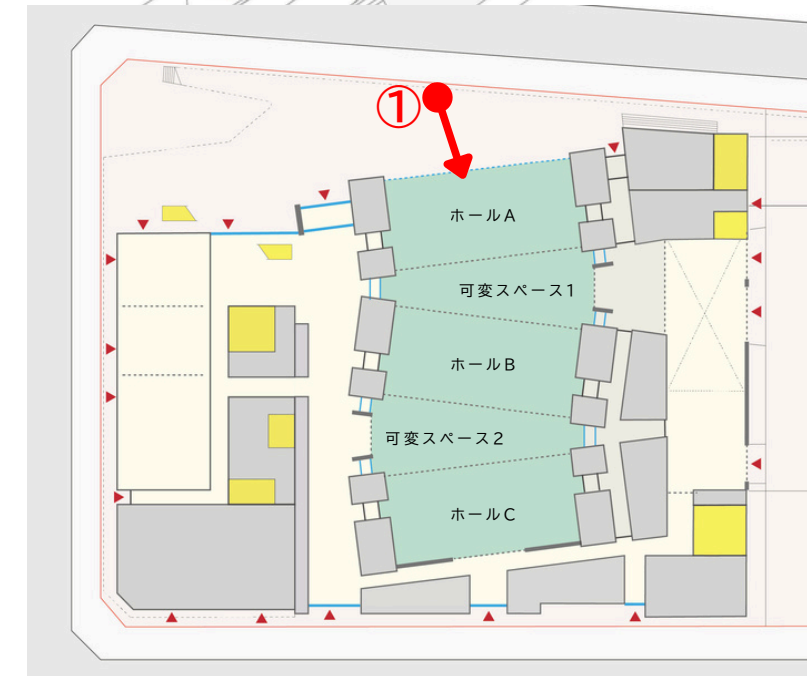
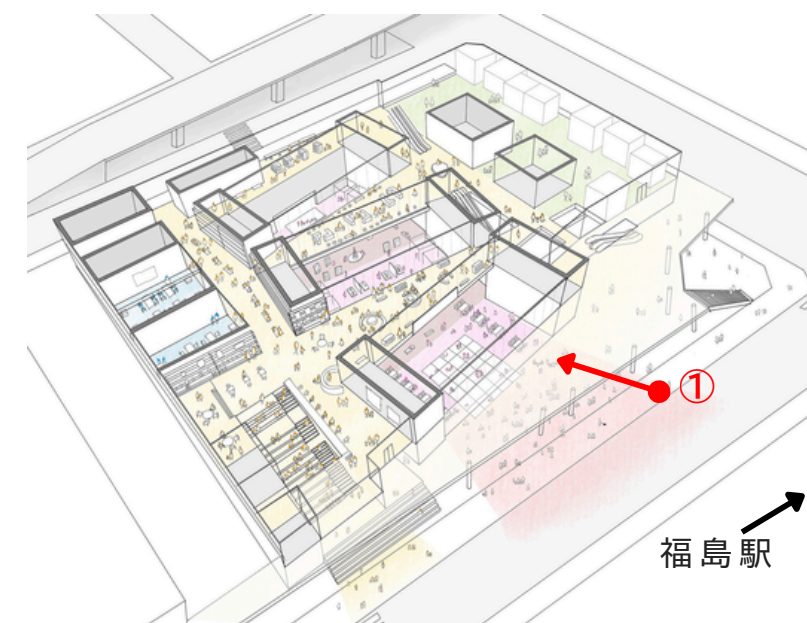
▲ホールA～C イベント時のイメージ(視点:①)

ポイント

- 事業費削減のため舞台設備などの一部機能は見直す。
- ホール面積や分割利用の考え方などに変更はなし。
- 特産品やブランド品などの買い物は、トレンドを踏まえた物販会や物産フェアなどのイベントとして企画を検討。

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

▲約1,500㎡で7パターンの分割利用が可能
(25/7全員協議会資料より再掲)



1F・M2F・2F まちなかりビング・小会議室・中会議室

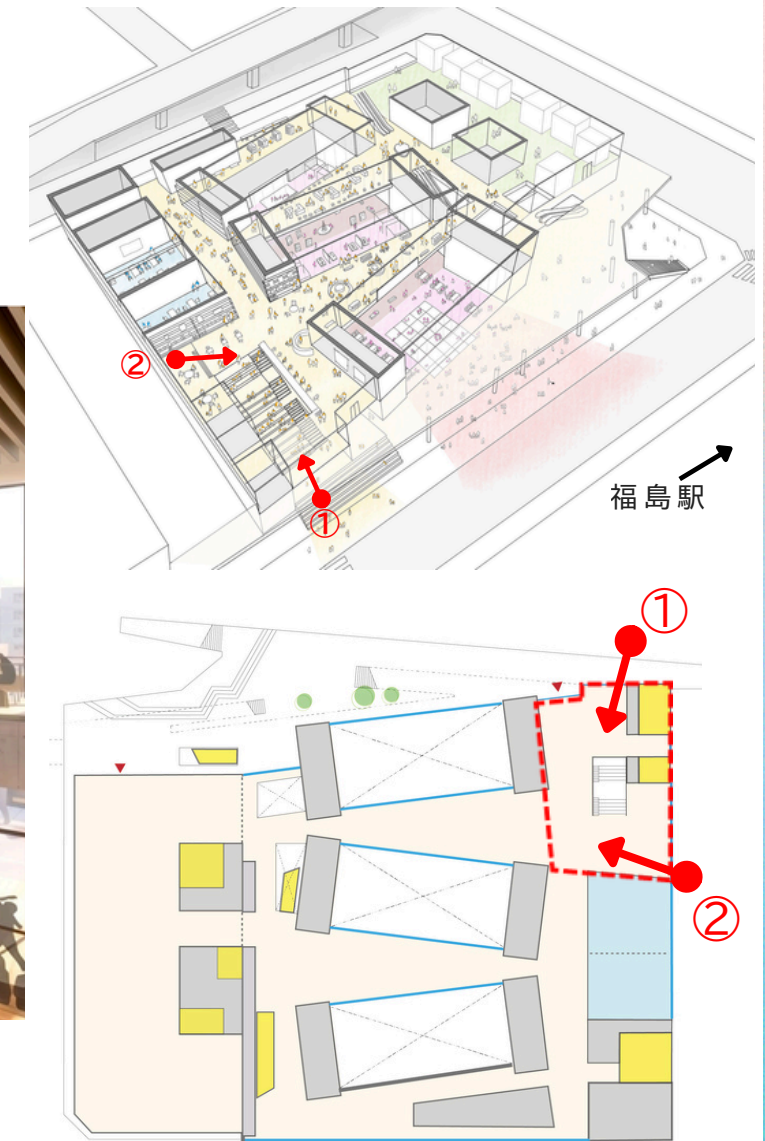
賑やかな交流と滞在の場



▲ 1F まちなかりビングのイメージ(視点:①)



▲ 2F まちなかりビングのイメージ(視点:②)



ポイント

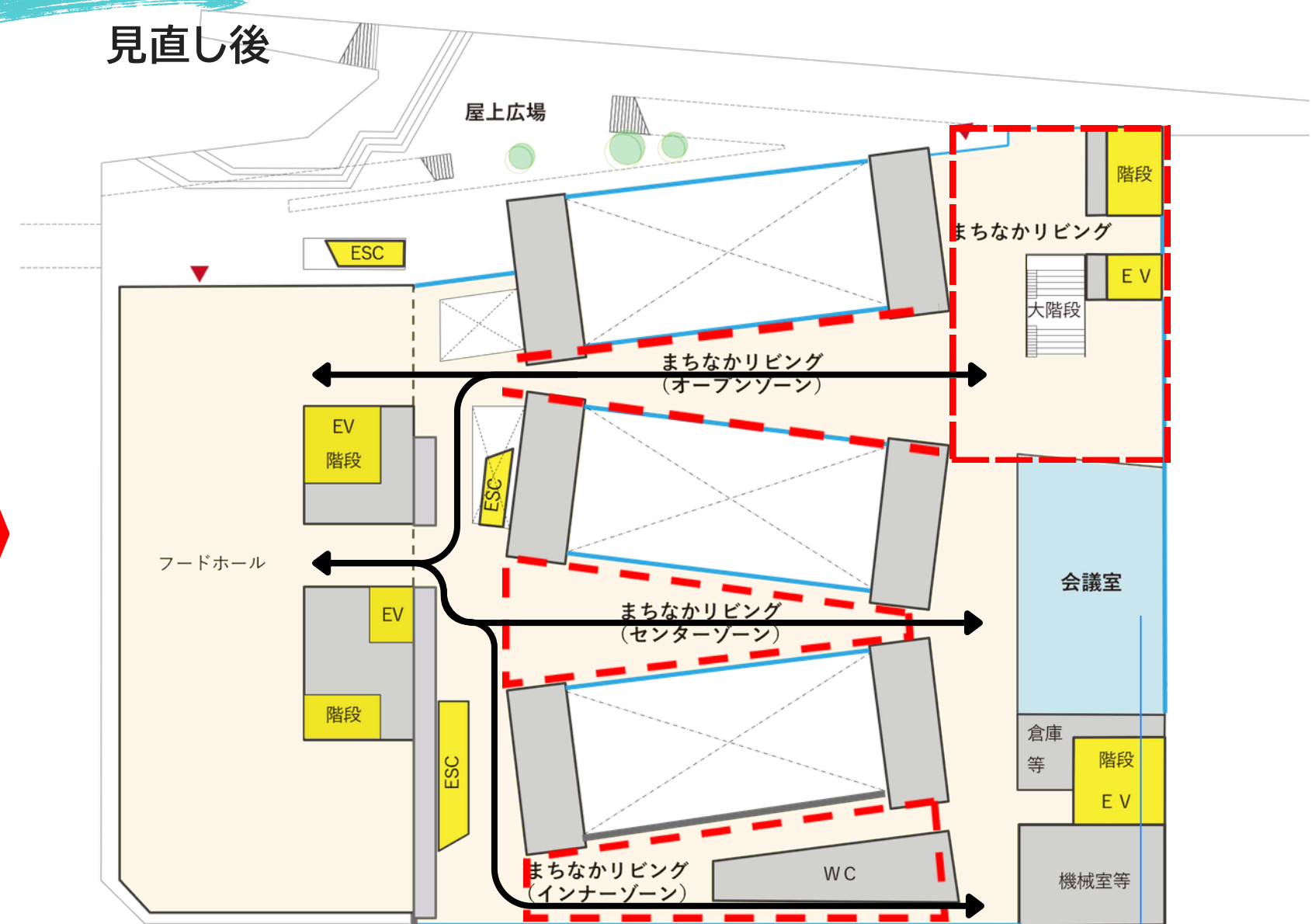
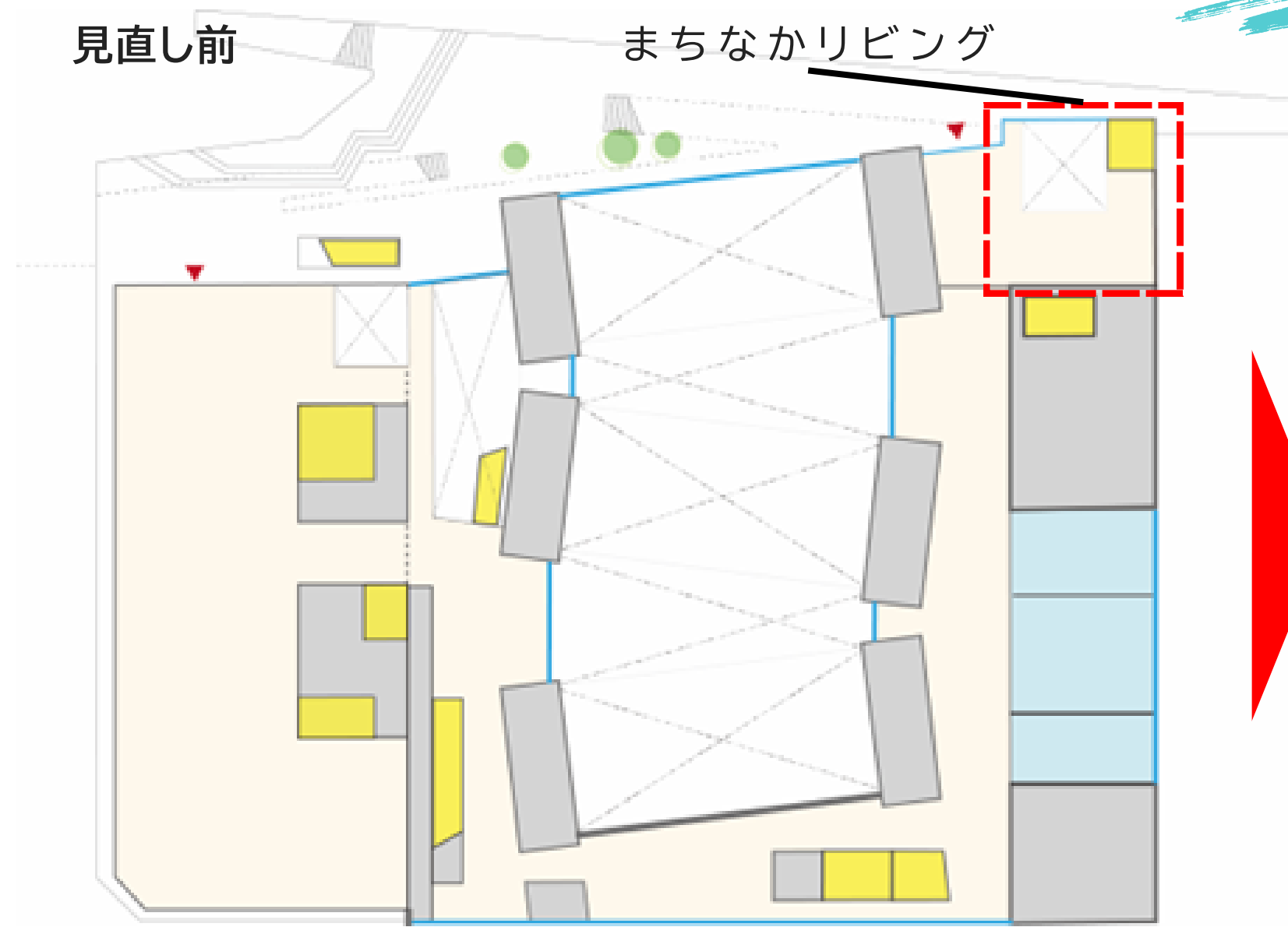
- 座れる大階段を設け、気軽に滞在したり、交流したり、発信したりできる場をつくる。
- くつろぐ、学ぶ、展示に触れるなど、思い思いに過ごせる場を用意。ヒト・モノ・コトがゆるやかにつながる空間として計画。

2F まちなかりビング・中会議室

見直し前

まちなかりビング

見直し後



▲見直し前2F

▲見直し後2F

中会議室

変更点

- 2Fを中心にまちなかりビングの空間を拡張。
- 市民の日常利用スペースの強化と、民間エリアとの回遊性を向上。

2F まちなかりビング・中会議室

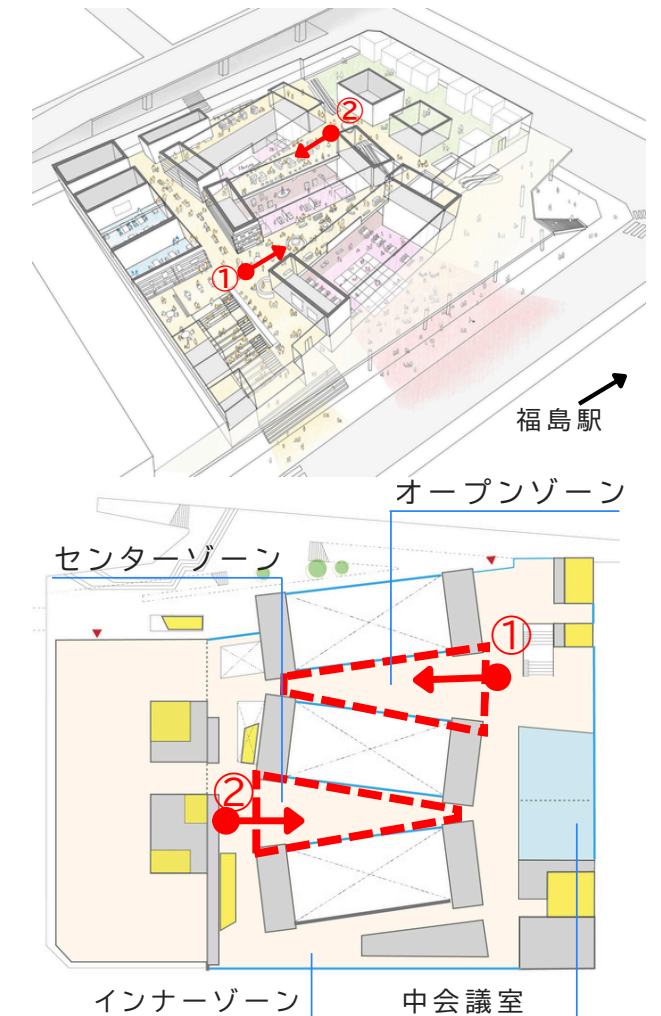
“知る”・“試す”・“見てもらう”ができる場所



▲ 拡張したまちなかりビングの日常イメージ
(視点:①オープンゾーン)



▲ 拡張したまちなかりビングの日常イメージ
(視点:②センターゾーン)



ポイント

- 文化・学びの場や展示などのコンテンツを用意し、日常的に滞在できる空間へ。
- 中会議室は、工作や映像制作など、興味をもったことを試せる場としての活用も想定。
- 民間エリア(フードホールやSHARE LOUNGE[©]など)の商業機能と連動可能。

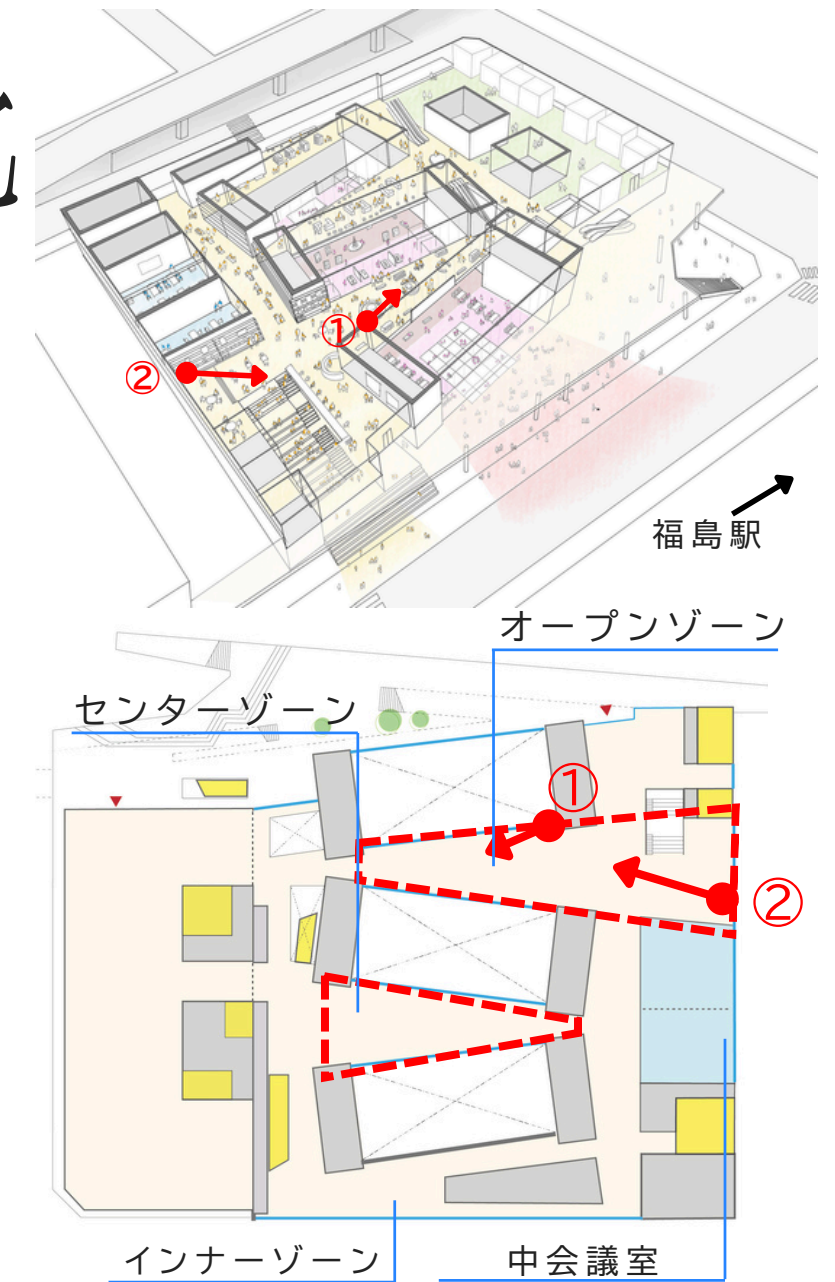
2F まちなかりビング バンケット会場にも変化



▲まちなかりビングのバンケット利用イメージ
(視点:①)



▲まちなかりビングのバンケット利用イメージ
(視点:②)

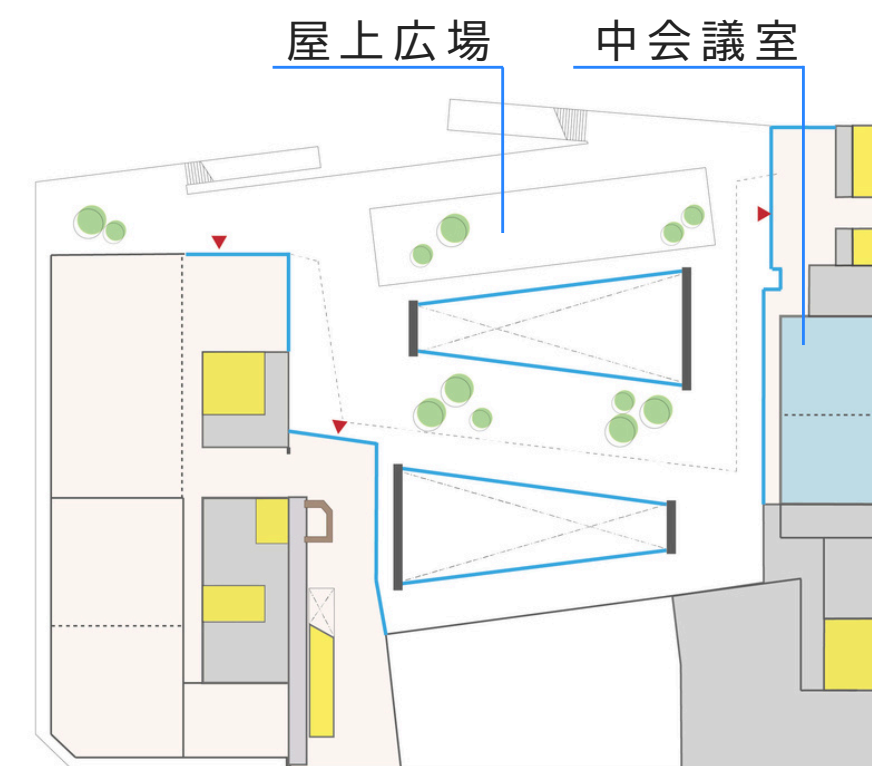


変更点

- バンケット機能は前計画の大会議室から、拡張したまちなかりビングにて実施できるように設計し直すことで、費用を削減しながら、機能は維持。
- 見直し前の時点で想定していた1Fホールのバンケット利用も引き続き可能。

3F 屋上広場・中会議室

自然を感じながら、体験が得られる場



ポイント

- 「屋外であること」「広いこと」を活かして、ここならではの体験。
- 青空の下でヨガをしたり、気分を変えて屋外で働いてみたり、オフィスワーカーの知的生産性向上、チームビルディング、健康促進に寄与する屋外交流スペース。

民間エリア

公共－民間エリア間の連結による 回遊性・にぎわいの創出

1F カフェ・物販など



カフェや物販店舗を検討。
物産フェアやブランド催事などの体験型イベントはホールと連携しつつ不定期での開催を検討。テナントは今後誘致活動を行う予定。

2F フードホール



老若男女がそれぞれの好きなグルメを同じテーブルで楽しめる、体験型フードホール。
(株)USEN Propertiesと企画中。

3F SHARE LOUNGE



ラウンジの居心地と本による提案、オフィスの機能性を兼ね備え、訪れた人に新しい発想を提供する場所。カルチュア・コンビニエンス・クラブ(株)と企画中。

4F 医療モール



5～10F オフィス



※別棟にて約500台の立体駐車場も計画。

公共エリアと空間的に連続。連携して施設全体のにぎわいを創出。

画像はイメージです。
今後の検討により変更となる可能性があります。

第二部

これからの挑戦

将来の想定

長期的な波及効果

フレキシブル・ホールを中心とした公共施設利用(MICE)により、福島市内に新たな経済波及効果、就業効果を生み出します。他に、民間エリアの経済波及効果も別に想定されます。

経済波及効果

福島市内の
経済波及効果

25～30億円／年

※新たに25～30億円の経済活動が
1年間に生み出される見込み

就業の創出

福島市内の
就業効果

7～9万人・日／年

※新たに7～9万人分の1日の仕事量が
1年間に生み出される見込み

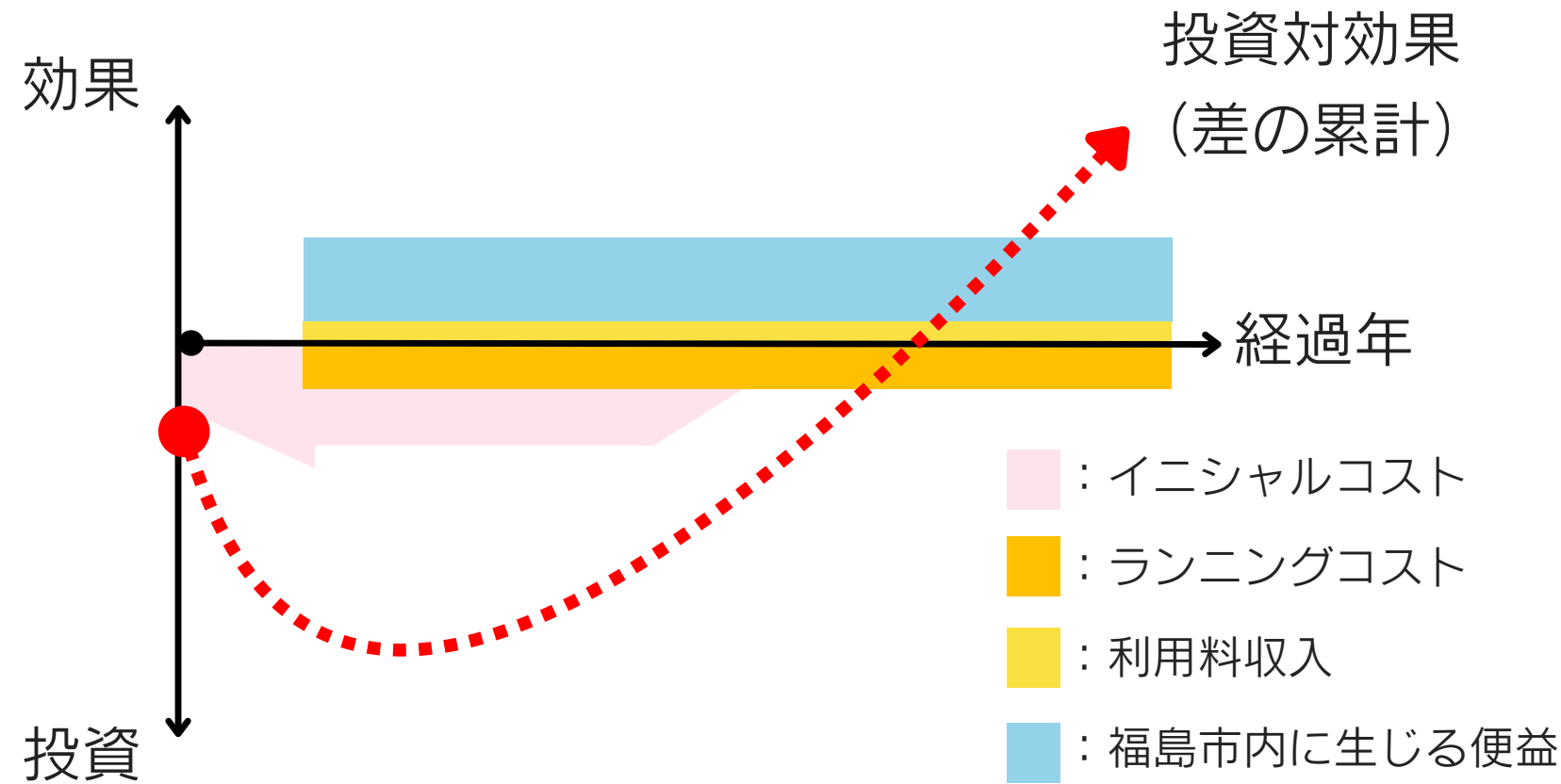
- ✓ 市内産業への経済波及効果
- ✓ 市民の就業の創出
- ✓ ビジネス機会の創出
- ✓ イノベーションの創出
- ✓ 宿泊・飲食需要の平準化 等

※効果は多岐にわたり総量の算出は困難ですが、観光庁の計測モデル
〔MICE開催による地域別経済波及効果計測のための簡易計測モデル〕
令和8年3月)で一部効果を算出。

長期的にみた投資対効果

建物の完成はゴールではなく、運用して初めて価値となる。

福島市内の投資対効果のイメージ



イニシャルコストについては、有利な起債(合併推進債: 充当率90%、交付税算入率40%)、他の国庫補助(暮らし・にぎわい再生事業等)の国の支援を活用することにより、実質負担額の圧縮を図る。

公共施設の利用開始後
定期的に状況を検証し
施設運用を改善

フレキシブル・ホールを中心とした公共施設の利用による全便益(MICE・日常利用等)の算出は困難であるが、一部便益(MICE利用)を、以下を基に14~17億円/年と算出し、左グラフィイメージを作成。

- 「空港整備による経済効果計測システムの開発」(杉村佳寿他、平成16年9月)
- 「MICE開催による地域別経済波及効果計測のための簡易計測モデル」(観光庁、令和8年3月)

仮に、市内に生じる便益を17億円/年、ランニングコストを7億円/年などとし、国の支援を最大活用した場合、投資を除いた差の累計がプラスとなるのは利用開始から概ね20年後。

また、これ以外に民間エリアで生み出される波及効果もあると考えられ、それらはここに追加されるものである。

価値の最大化のため、福島県の優位性を活かし、 産官学連携によるブランド化の促進

東日本大震災
原子力災害の教訓

高度医療の
集積地

果樹王国
食・農の研究

イノベ構想の
価値拡大



 福島県



福島
イノベーション
コースト
構想推進機構



PLATFORM 
ふくしま市産官学連携プラットフォーム

 公立大学法人
福島県立医科大学
FUKUSHIMA MEDICAL UNIVERSITY

 国立大学法人
福島大学
Fukushima University


福島商工会議所
Fukushima Chamber of Commerce and Industry

福島県中小企業家同友会
福島支部

 桜の聖母短期大学
Sakura no Seibo Junior College

 福島学院大学
福島学院大学短期大学部
Fukushima Gakuin University & Junior College

など

価値の最大化のため、再開発エリアの構築を 専門の民間企業と協力



(※写真は同社HPより引用)

滞在性・回遊性向上に向け、CCC・再開発組合・市の
3者で連携

▶文化・学びなど再開発エリアの全体感の統一を目指す

※CCCは、全国各地で複合施設の効用を高めるためのまちなかとの連携など実施。
※同社と再開発組合間では、SHARE LOUNGE出店に向けた基本方針合意書締結済。



オープン前から、活用方法など市民の皆さまの声や
アイデアを落とし込むため、再開発エリアで連携

▶ライブドローイングなどワークショップの開催予定

※(株)commons funは、渋谷「MIYASHITA PARK」や北海道「エスコンフィールド
HOKKAIDO」周辺エリアなど、全国各地で企業・自治体等と連携し、地域の人たちの生
の声から空間コーディネートを実施。

今後のスケジュール

2030(R12)年度のオープンを目指します

	2025 (R7)		2026 (R8)		2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
再開発 全体	基本設計	事業費概算・ 設計変更	実施設計		事業費積算 建築確認申請 など			
			着工準備・ 土地整地				建築工事	
			都市計画決定変更、 事業計画変更、 権利変換計画変更等の手続					開館
市施設 (保留床) 取得				取得に向けた調整	(財産取得議案、予算、補助金等)			
市施設 管理運営				運営候補者選定準備 ・候補者選定				
						開館準備、会議・催事誘致等		

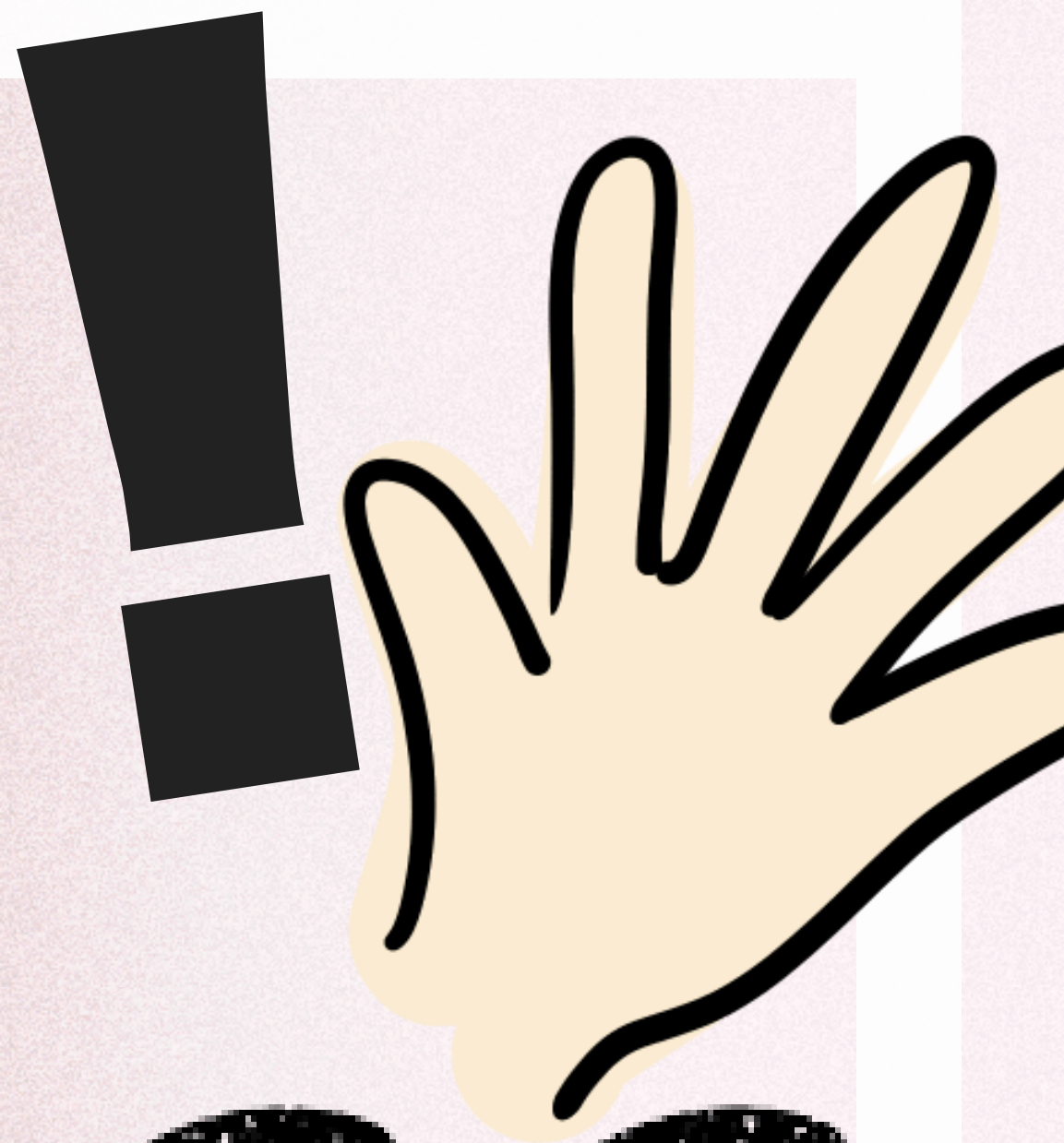
東口再開発を、次世代文教都市のエンジンに



ひとづくりから始まる豊かな経済都市



ハッシー



FUKUSHIMA EGGG

その他

参考資料

市取得費の内訳

① 主な変更点

[主な見直しの内容]

床面積約1,500㎡の削減

……公共エリアのホール上部に予定していた大会議室を取りやめ、民間エリア内の会議室を借用する方針へ

[主なVEC Dの内容]

公共専有部分……屋上広場の仕様の簡素化、フレキシブル・ホール内の照明や観客席の見直しなど

全体共用部分……民間と共用する部分の内外装の建具の仕様やサイズの変更など

見直し及びVEC Dによる
削減効果
約20億円

② 共通経費の内容

- ・調査設計費……基本計画作成、基本設計、実施設計など
- ・解体費等(土地整備費)……従前建物の除却
(産業廃棄物処理費用含む)
- ・補償費……建物の補償、移転補償、休業補償
- ・事務費……事務委託費、手数料、事務局運営費
- ・金利……金融機関からの借入れにかかる利息

③ 共通経費配分の方法

専有部の工事費の割合で、各棟(公共エリア、民間エリア、駐車場棟、住宅棟)ごとに割り振る。

[各棟の専有部工事費] ※補助控除後

複合棟公共エリア…… 220億円

複合棟民間エリア…… 76億円

駐車場棟…… 7億円

住宅棟…… 38億円

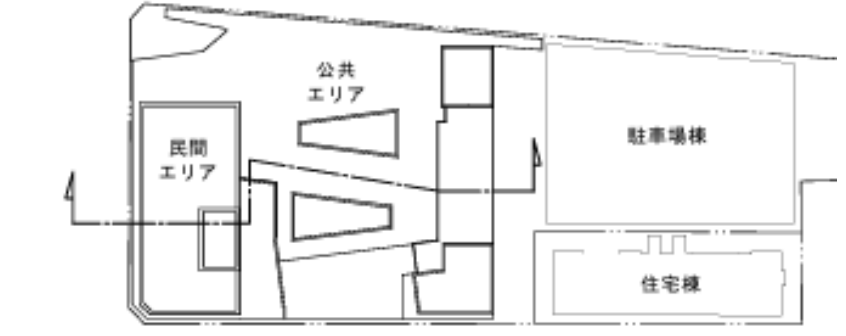
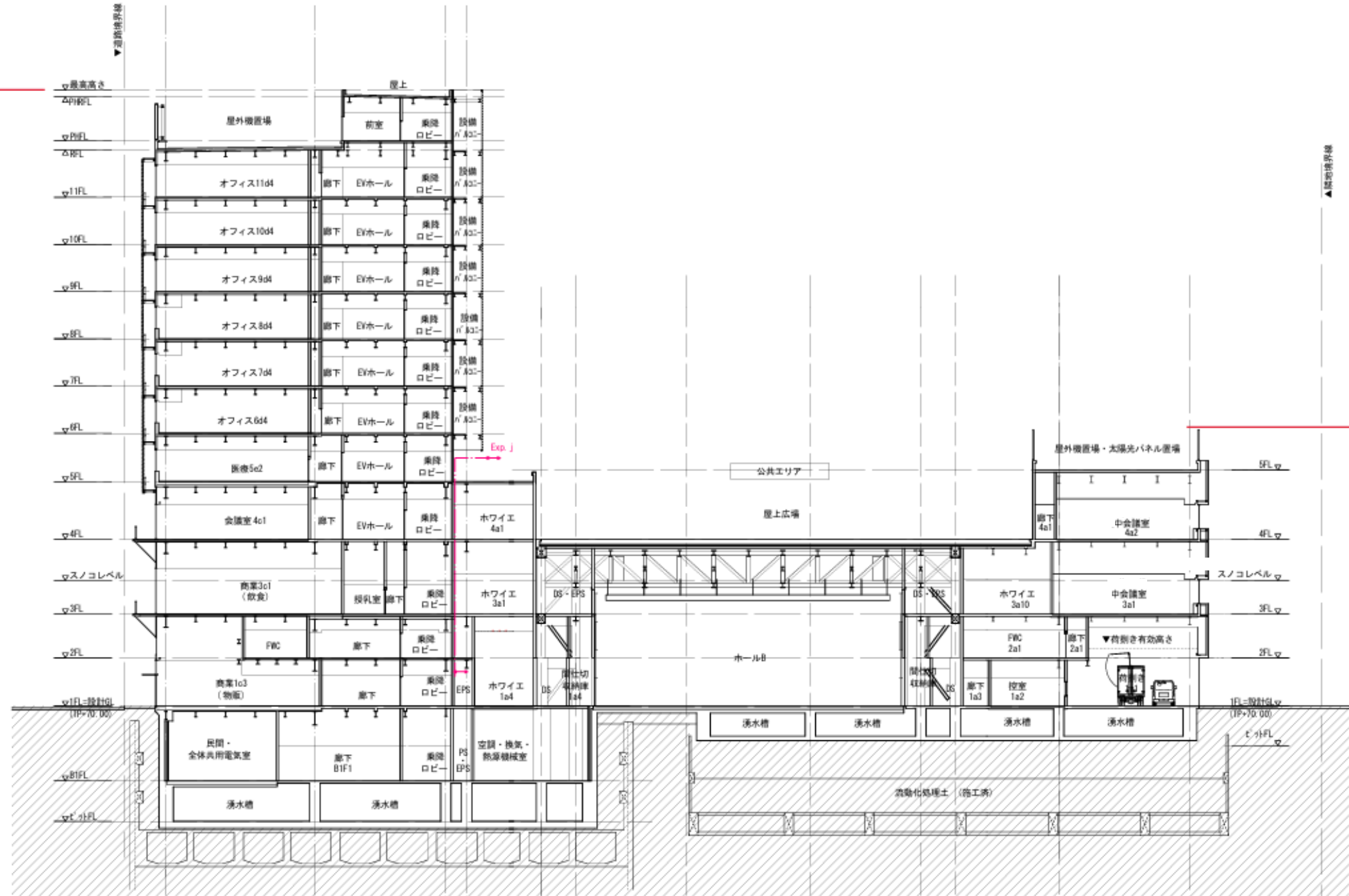
[複合棟の公共と民間の割合 = 2.9:1]

再開発施設の全体構成

棟名	用途	令和7年7月概成		令和8年4月見直し&VECD後		
		延床面積	階数	延床面積	階数	
複合棟	民間エリア	商業、オフィスなど	16,900㎡	地下1階～地上10階	12,500㎡	地下1階～地上10階
	公共エリア	ホール、会議室など	14,500㎡	地上3階建て(一部4階)	13,000㎡	地上2階建て(一部3階)
	(全体共用)	地下機械室、階段など	※民間エリア内に共用部分を含む		4,400㎡	
駐車場棟	駐車場、店舗など	17,500㎡	地上6階建て	16,000㎡	地上6階建て	
住宅棟	住宅(100戸程度)	9,700㎡	地上13階建て	9,700㎡	地上13階建て	

再開発施設の全体構成

民間エリア
高さ: 54.0m



公共エリア
高さ: 30.5m

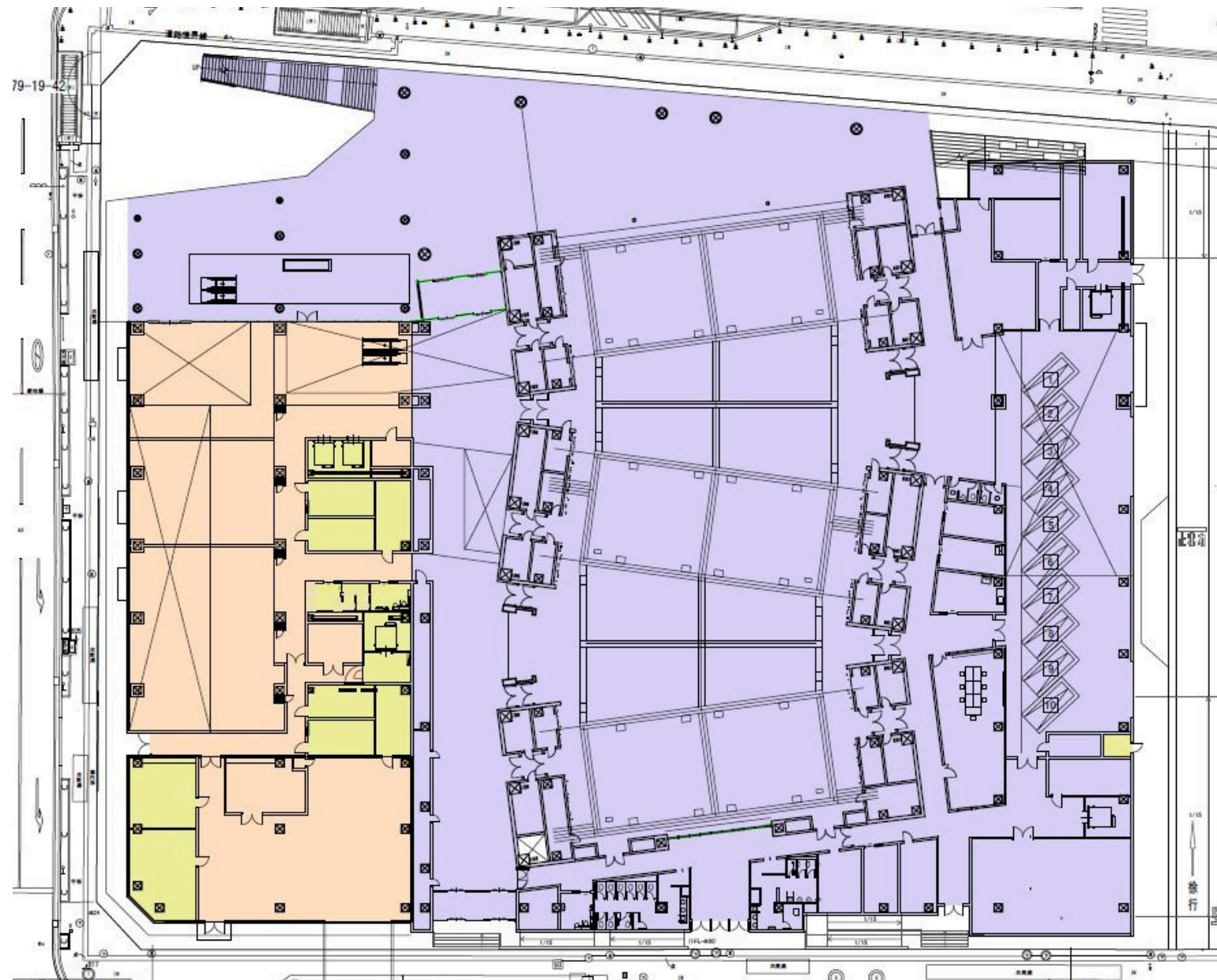
▲複合棟 東西断面図

※今後の検討により計画は変更となる可能性があります

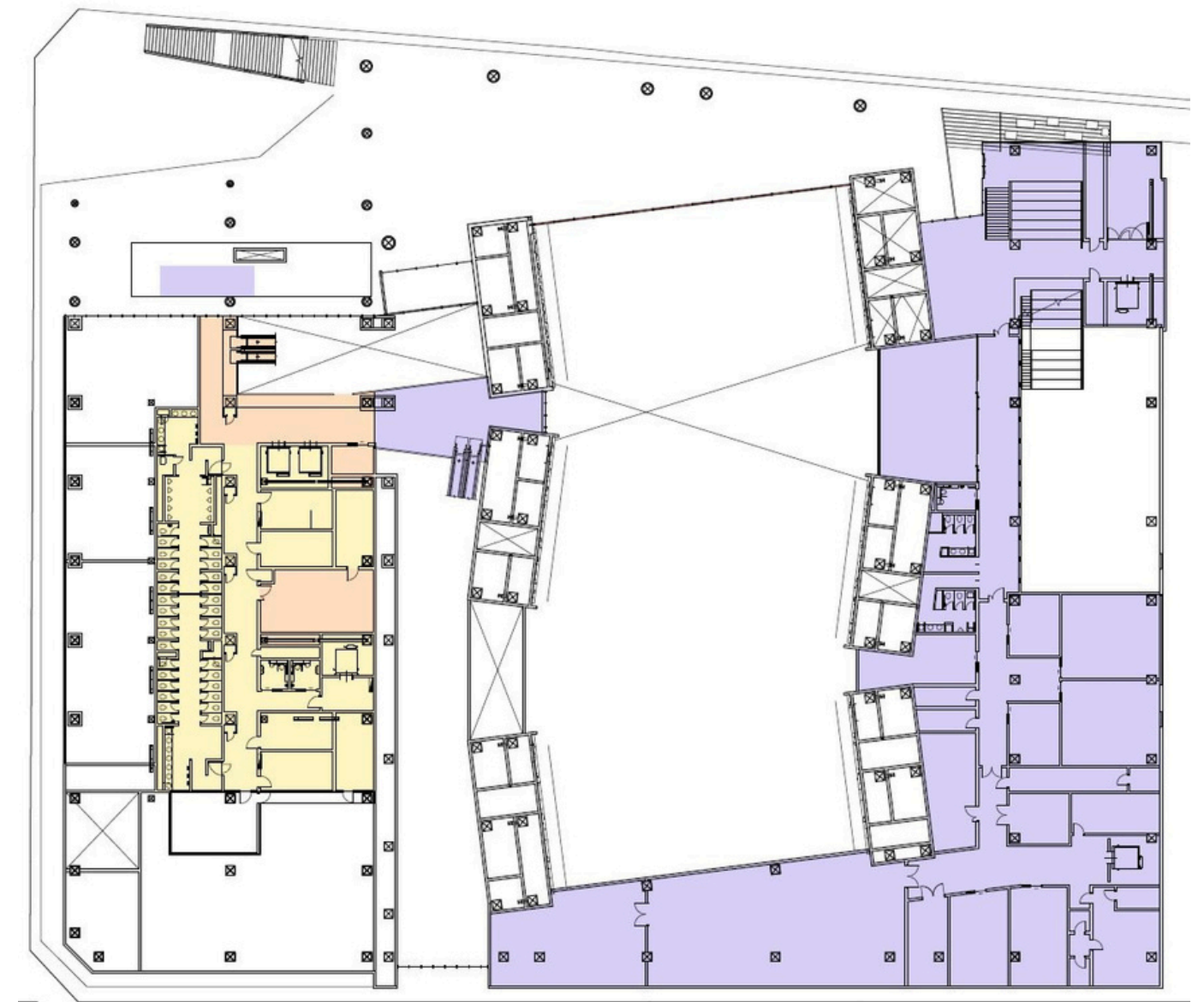
再開発施設の全体構成

凡例

- : 公共エリア
- : 民間エリア
- : 全体共用



▲ 1F



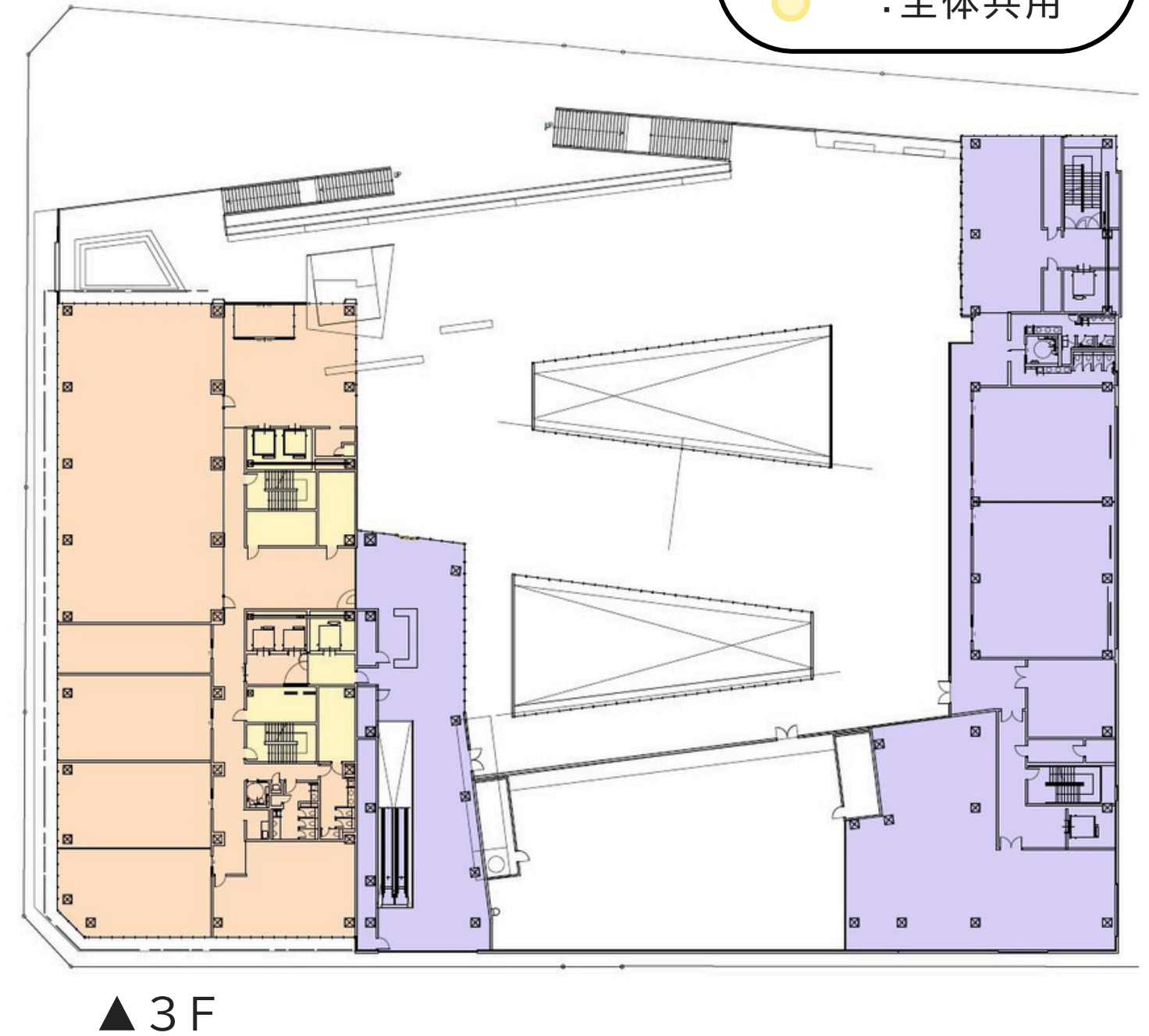
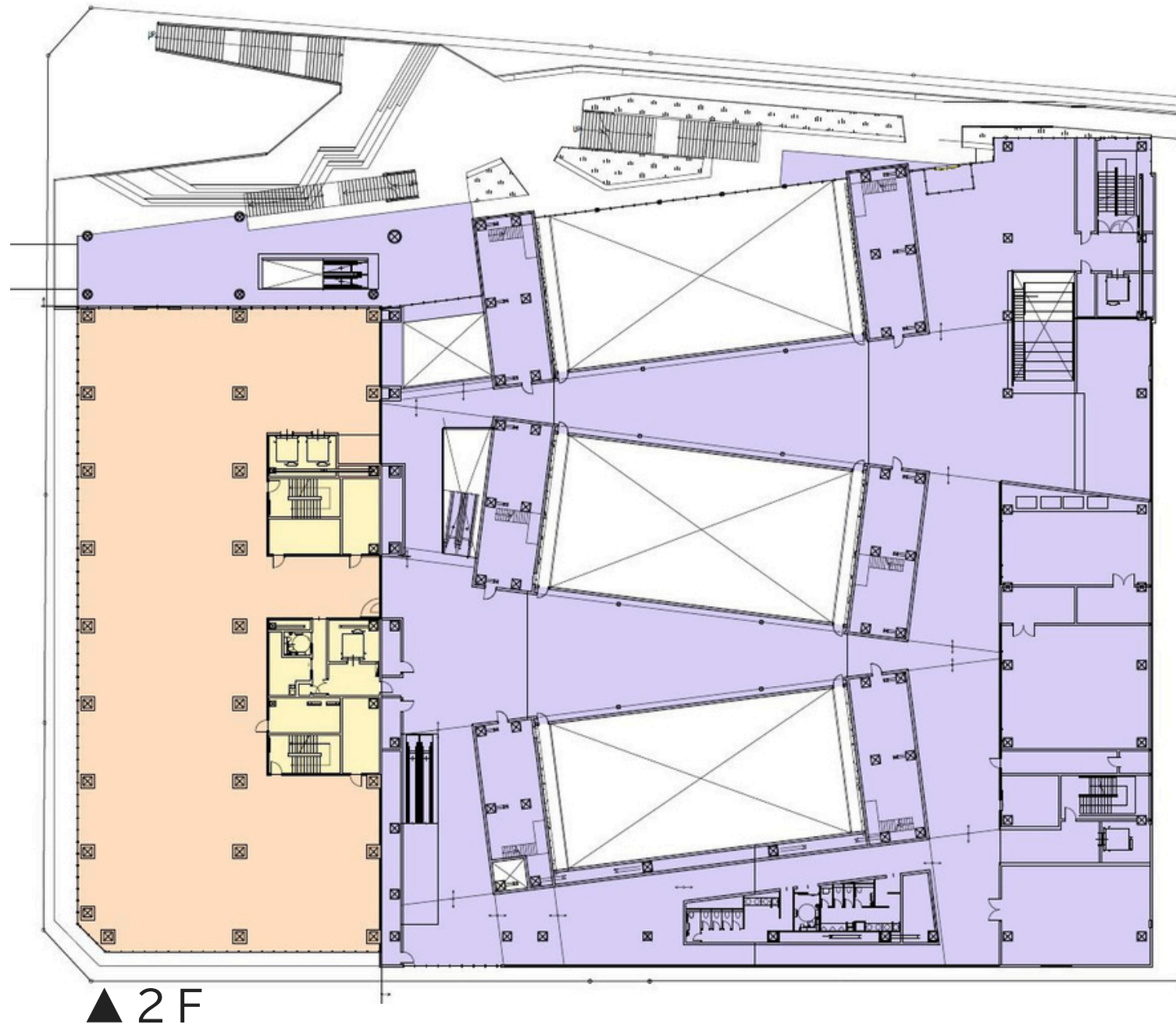
▲ M2F

※今後の検討により計画は変更となる可能性があります

再開発施設の全体構成

凡例

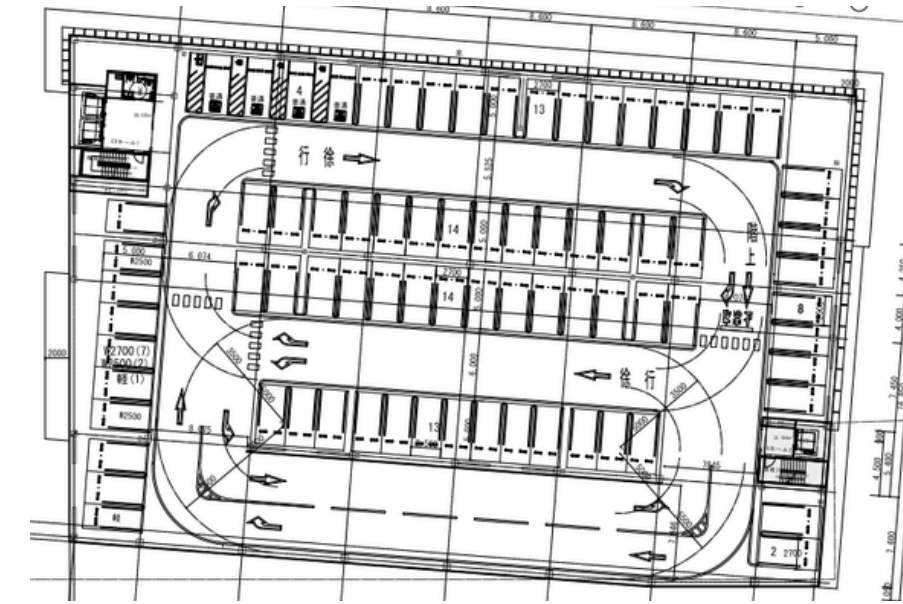
- : 公共エリア
- : 民間エリア
- : 全体共用



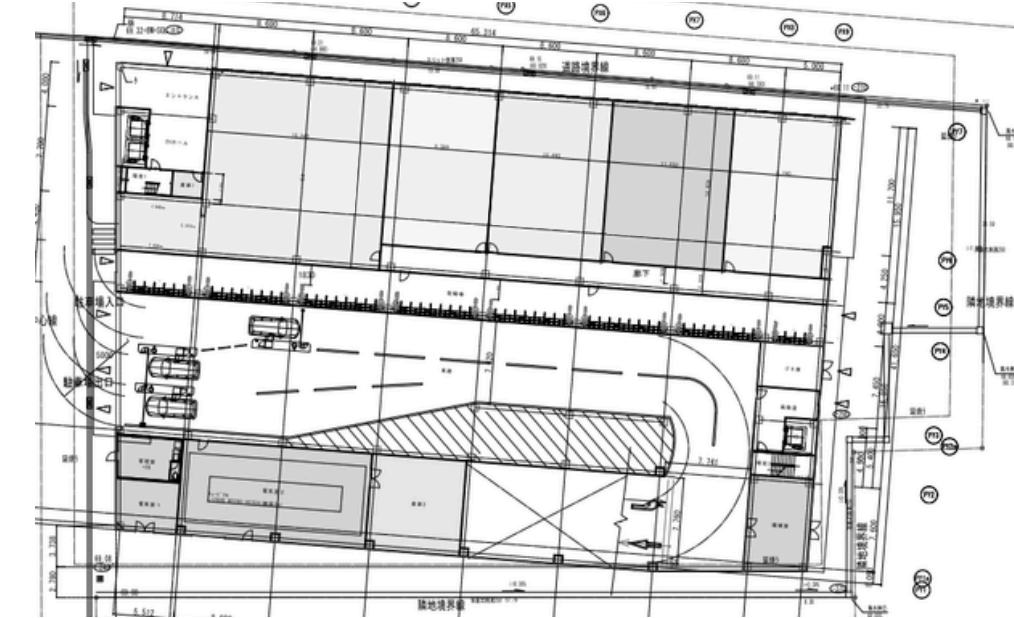
※今後の検討により計画は変更となる可能性があります

再開発施設の全体構成

【2F~】



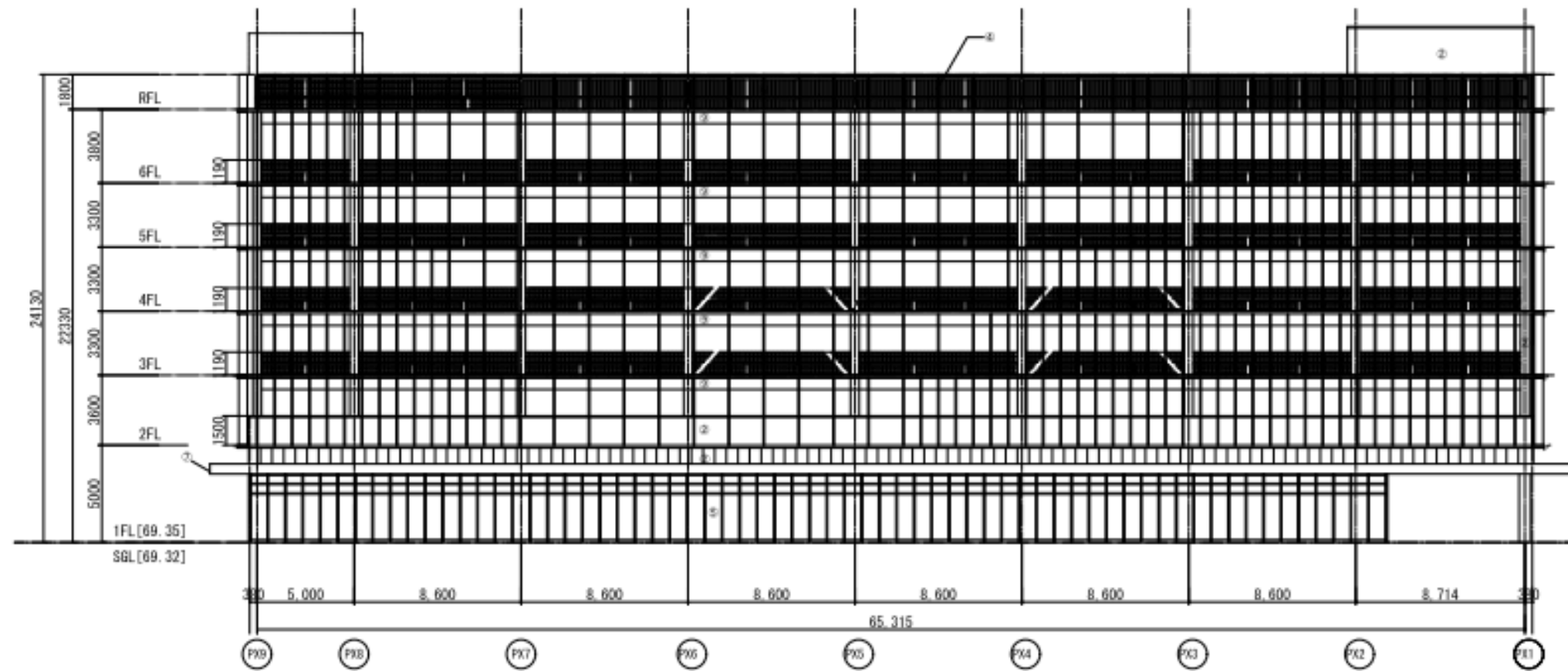
【1F】



▲ 駐車場棟平面図

※今後の検討により計画は変更となる可能性があります

棟名	用途	延床面積	階数	台数
駐車場棟	駐車場、店舗など	16,000m ²	地上6階建て	約500台



▲ 駐車場棟立面図

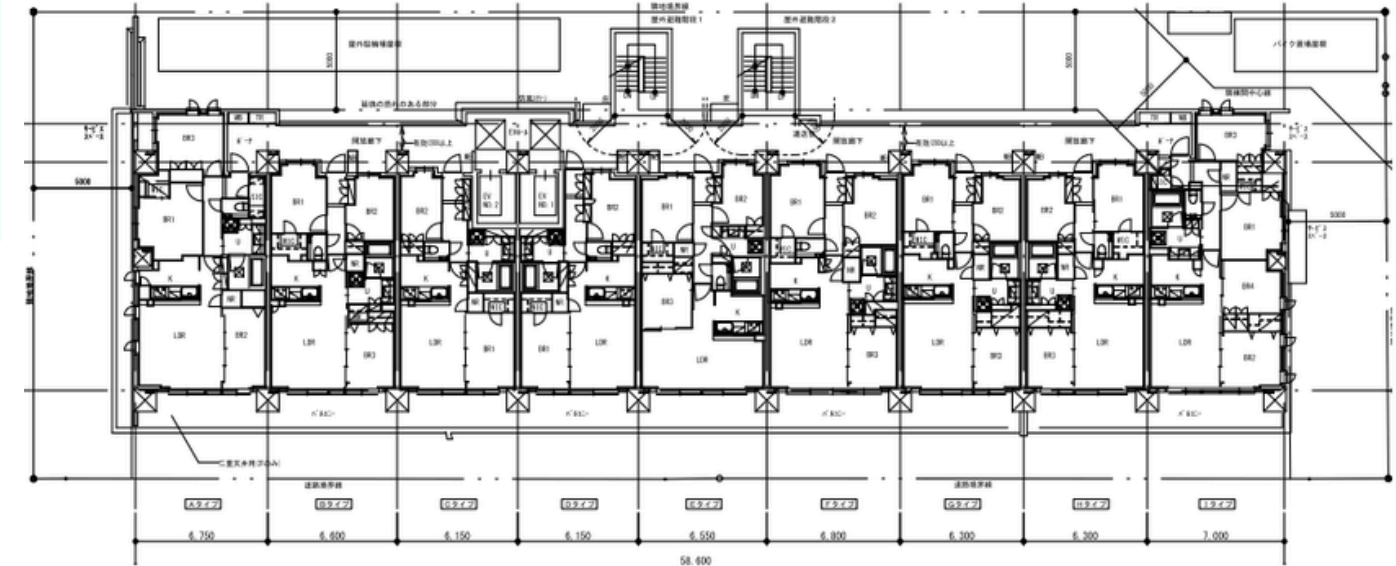
再開発施設の全体構成

棟名	用途	延床面積	階数
住宅棟	住宅(100戸程度)	9,700m ²	地上13階建て

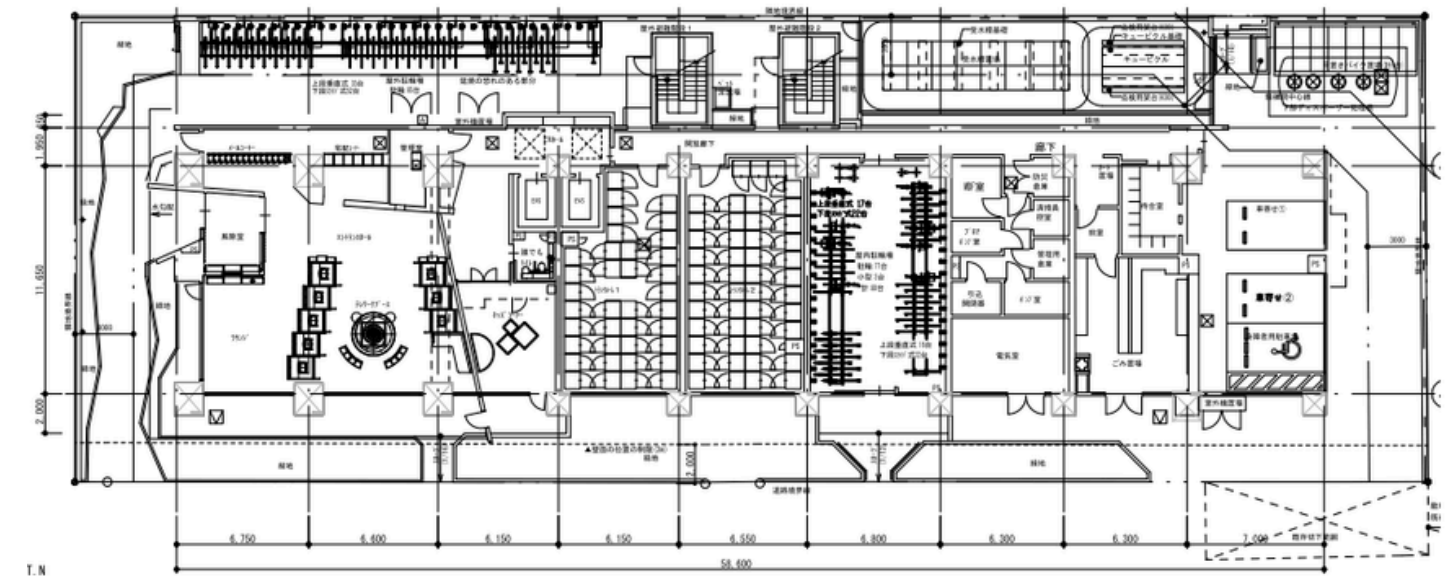


▲住宅棟立面図

【2F~】



【1F】



▲住宅棟平面図

※今後の検討により計画は変更となる可能性があります

滞在性・回遊性の向上により、 この場所ならではの価値創出を検討



(※写真は同社HPより引用)

CCC・再開発組合・市の3者で連携し、滞在性・回遊性向上に向け検討

▶ 文化・学びなど再開発エリアの全体感の統一を目指す

※CCC(カルチュア・コンビニエンス・クラブ)と再開発組合間では、SHARE LOUNGE出店に向けた基本方針合意書を締結済。

※同社は、全国各地で複合施設の効用を高めるためのまちなかとの連携などを実施。

市民一人ひとりの日常に寄り添う場づくりを 専門コーディネーターと連携して検討



オープン前から、活用方法など市民の皆さまの声やアイデアを落とし込むため、
再開発エリアで連携

▶ ライブドローイングなどを用いたワークショップを開催予定

※(株)commons funは、渋谷「MIYASHITA PARK」や北海道「エスコンフィールドHOKKAIDO」周辺エリアなど、全国各地で企業・自治体等と連携し、地域の人たちの生の声から空間コーディネートを実施。