

全 員 協 議 会 記 録

令和6年5月1日（水）午前10時00分～午後0時17分

○出席議員（33名）

1 番	三浦由美子
2 番	高木 直人
3 番	浦野洋太郎
4 番	佐藤 勢
5 番	七島 奈緒
6 番	山田 裕
7 番	丹治 誠
8 番	遠藤 幸一
9 番	佐原 真紀
10番	菅原美智子
11番	根本 雅昭
12番	斎藤 正臣
13番	二階堂利枝
14番	石山 波恵
16番	佐々木 優
17番	後藤 善次
19番	石原洋三郎
20番	川又 康彦
21番	鈴木 正実
22番	二階堂武文
23番	萩原 太郎
24番	大平 洋人
25番	小松 良行
26番	村山 国子
27番	小野 京子
28番	羽田 房男
29番	高木 克尚
30番	尾形 武

31番	真田 広志
32番	宍戸 一照
33番	半沢 正典
34番	黒沢 仁
35番	渡辺 敏彦

○欠席議員（2名）

15番	白川 敏明
18番	沢井 和宏

○市長等部局出席者

市長	木幡 浩
副市長	斎藤 房一
副市長	田中 政幸
商工観光部長	杉内 剛
商工観光部次長	板垣 真也
コンベンション推進課長	半澤 一隆
コンベンション推進課施設整備係長兼都市政策部市街地整備課主任	柏倉 泰之
コンベンション推進課施設整備係主査兼都市政策部市街地整備課主査	宍戸 利紘
都市政策部長	森 雅彦
都市政策部次長	高野 卓
都市計画課長	赤間 智行
都市計画課まちづくり推進係長	佐藤 勝則
市街地整備課長	佐々木 泰
市街地整備課副主幹	加藤 徹郎
市街地整備課再開発係長	石田 晋
福島駅東口地区市街地再開発組合理事長	加藤 眞司
福島駅東口地区市街地再開発組合副理事長	本田 政博
福島駅東口地区市街地再開発組合事務局長	林 和良
福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員	清水 慶太

○議会事務局出席者

議会事務局長

議会事務局次長兼総務課長

議事調査課長

佐藤 光憲

山田 正明

加藤 淳

○案 件

福島駅東口地区第一種市街地再開発事業及び福島駅前交流・集客拠点施設整備について

午前10時00分 開 議

座長（萩原太郎） おはようございます。ただいまから福島駅東口地区第一種市街地再開発事業及び福島駅前交流・集客拠点施設整備について全員協議会を開催いたします。

今回の全員協議会につきましては、市長からの要請により開催するものであり、その開催趣旨として、これまでに開催した福島駅周辺まちづくり検討会での検討の経過及び内容等について、当局及び福島駅東口地区市街地再開発組合から説明を受けるものです。

この際、ご報告をいたします。18番沢井和宏議員、15番白川敏明議員より、本日欠席の届出がありました。

なお、地球温暖化防止等環境対策の一環として、本全員協議会は軽装で行うことといたしますので、よろしくお願いいたします。

先例により、議長が座長を務めます。

資料につきましては、さきにお手元に配付のとおりでありますので、ご了承願います。

福島駅東口地区第一種市街地再開発事業及び福島駅前交流・集客拠点施設整備についてを議題といたします。

当局及び福島駅東口地区市街地再開発組合からの説明を求めます。

【市長（木幡 浩）登壇】

市長（木幡 浩） おはようございます。本日は連休の合間にもかかわらず全員協議会を開催いただき、誠にありがとうございます。今回は、駅東西のまちづくりの検討状況、とりわけ東口再開発の見直し状況についてご説明し、ご意見をいただきたく開催をお願いした次第であります。

これまでの検討経過は、2月2日の全員協議会、説明会において、再開発事業の見直しを行う判断に至った経過とその時点での見直しの方向性等をお示しし、併せて東西一体のまちづくりの検討を進める旨を表明して、この課題への検討がスタートしました。その後、有識者等による検討会を3回、タウンミーティングも3回、市民要請による出前講座も3回開催をして、市民の皆さんのご意見を伺っています。検討会においては、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ご意見をいただいております。停滞する駅前の現状、もうもたないという事業者等の切実な声、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、東口再開発事業について先行的に議論が進められました。

そうした中、第2回検討会でコンベンション施設単独案の可変性があり、多様な使い方ができること、まちに開かれ、まちとのつながりがあることが評価され、その方向で検討することについておおむね一致したことから、先月23日の第3回では、コンベンション施設単独案の場合の肉づけ案として再開発コンセプト、イメージのたたき台を提示し、検討を深めていただいたところであります。このたたき台は、検討会での意見に加え、市議会やタウンミーティング等での議論、意見を踏まえて作成しました。再開発全体のコンセプトをにぎわい・文化・つながりが生まれる《たまご》＝FUKUSHIMA EGG＝とし、12の多様なシーンの実現を目指すこととしています。現行のハイブリッド案と比較すると、ダウンサイジングによって個性的な仕掛けがしやすくなり、市民からの要望が強い雨天時のイベントに使える仕掛けとして、大屋根広場、気軽に立ち寄ることができるまちなかリビングなどを充実させています。また、1階のホールと大屋根広場、駅前通りがつながるまさにまちと一体になった催事が可能となることなど、前よりも評価する感想も聞かれました。一方で、予算面での課題や閑散期の対応など、運営面での課題を指摘する意見もありました。この肉づけ案は、検討会のおおむねの賛同を得られ、委員長発案により次回検討会で再開発の見直しに関する提言案が議論されることになっています。

2月の全員協議会、説明会において商業テナントやホテルとの交渉は厳しい状況にある旨組合より説明いただきましたが、このたび組合と市で協議し、ホテル誘致を見送ることとなりました。後ほど組合側から詳しく説明いただきますが、賃料が高い複合ビルでの誘致よりはホテル単体での誘致のほうが可能性は高いと見込まれ、今後市施設による集客力強化と連動して、ホテル誘致に取り組んでまいりたいと考えております。

このようにアパレルなどの物販、ホテルの誘致が非常に厳しい状況に陥っていることの背景を改めて分析いたしますと、画面をご覧くださいながらお聞きいただきたいと思います。議員の皆さんには資料の52ページをご覧ください。本市の中心市街地では、長期的に町なかの居住者、そして事業所、そこに働く従業員が減少し、加えて買物等で集まる人々も減少して、駅前を日常的に動く歩行者数は大きく減っています。これに工事費の高騰とコロナ禍が追い打ちをかけて、事業所等が進出を判断するためのハードルが一段と上がっている状況にあります。交渉過程で福島駅前の人流の動向からこれでは出店はできないということを幾度となく聞かされました。大規模な民間投資を呼び込むだけの力、魅力が福島駅前には乏しくなっていることを痛感しています。

次のページをお願いいたします。改めて町なかを人が住み、人が働き学び、人が集まり、人が流れる場所にしていって体質改善をこれまで以上に進めなければならないと考えます。そして、これは市当局だけで成し遂げられるものではなく、市民、経済界を含め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必要と感じます。拙速は避けなければなりません。このままでは事態の好転は見込めず、かえって傷を深くし、再生はますます困難になってしまいます。経済界、そして市

民の皆さんと共に人が住み、人が働き学び、人が集まり、人が流れるようにするため、今できる行動を実践していくことが重要です。少しでも町なかの人流を改善することが今後のまちづくりにおいて西口イトーヨーカドー跡地や東口市街地等における商業、ホテルの進出、駅ビルの改築等の可能性を高めることになるものと考えます。再開発ビルにおいて当初予定していたホテルはなくなり、商業店舗が少なくなるのは大変残念ではありますが、後にご説明をいたします横丁型フードホールは、特に観光客等から不足が指摘される昼間や休日に名物料理を、町なかの人にはランチを提供するもので、にぎわいや交流に大いに貢献するものと考えられます。物産も東口には乏しい機能を強化するものであり、飲食と併せて地元関係者の協力をいただきながら実現可能なものと考えております。また、オフィス機能は減少している事業所や従業員を増やし、また市外移転を検討している事業所の市外流出を引き止める効果もあります。マンションや集約駐車場とともに町なかの人流を改善できるものと考えております。そして、市施設は規模縮小をするものの、できる限り収穫機能の高い施設として運営することで人流回復の流れを確かなものにしていきたいと思っております。危機的な状況だからこそ再開発の早期実現によって人流回復も早期に図っていききたいと考えております。

本日は議員の皆様から忌憚のないご意見をいただきたいと存じます。本日の議論に加え、今後できる限りの各方面との意見交換を進めて、東口再開発に関する市の方針を取りまとめていきたいと考えております。本日はどうかよろしくお願いいたします。

【福島駅東口地区市街地再開発組合理事長（加藤眞司）登壇】

福島駅東口地区市街地再開発組合理事長（加藤眞司）再開発組合理事長の加藤と申します。本日は大変お忙しい中、お時間をいただき、ありがとうございます。また、私どもが進めている再開発事業に對しましてご支援、ご心配をいただいていることに厚く感謝申し上げます。

再開発事業については、令和4年に一旦成立をいたしました。2月の説明会でもご説明さしあげたとおり、資材の高騰、コロナにより市場が非常に厳しくなり、再開発事業の大幅な見直しとテナント誘致の再交渉をせざるを得なくなりました。こうした中、アパレル等ショッピングを楽しんでいただく商業機能を設ける計画については、こちらの採算ラインと相手の目線がどうしてもかみ合わず、誘致が困難な状況になっております。ホテルにつきましても、基本合意していた事業者と1年以上にわたって再交渉、再々交渉をしまいましたが、後ほど詳しく説明いたしますが、組合側としてのぎりぎりの提案に合意が得られず、ホテル誘致を見送る決断に至りました。大型商業施設やシティーホテルクラスの立地を楽しみにされていた方々の期待に応えることができず、大変心苦しいところではございますが、民間事業として赤字のままでは事業を継続することは不可能でございますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

しかしながら、福島駅前という場所で公的支援もいただきながら実施する民間事業として、採算性を確保しながらできる限り町なかのにぎわい、活性化に貢献していきたいと考えており、商業機能については飲食や物産を中心としてにぎわいを生み出す施設へのかじを取り、市民の皆さんや福島を訪

れた方々に楽しんでいただけるものを造っていきたいと考えております。ホテルの代案としましては、オフィスの新規供給がほとんどない福島市の現況を踏まえ、事業所等が福島にとどまって活動いただけるようなオフィス機能を充実させるとともに、シェアオフィスやコワーキングスペースを設けて新たな事業創出の支援を行い、併せてにぎわいづくりにもお役に立ちたいと思っております。

再開発事業については、当初の予定から2年以上遅れることとなり、仮店舗で営業されている地権者の方々からは一日も早い移転、再開に向けた切実な声が出ております。再開発組合も多額の融資を受けて事業を進めている関係上、時間の経過とともに個性的な事業を実施する体力が落ちてまいります。私どもとしては、自分たちにできることは最大限の努力をして実現したいと考えておりますので、円滑な事業の推進にご配慮いただけますようお願いを申し上げます。

本日は忌憚のないご意見を頂戴し、今後の事業推進に反映させていただきたいと考えております。どうぞよろしくお願いいたします。

【都市政策部長（森 雅彦）登壇】

都市政策部長（森 雅彦） おはようございます。都市政策部長の森でございます。議員の皆様には今日資料を2種類お渡ししていると思っております。説明資料と参考資料と2種類になっておりますが、説明資料のほうを基本的に説明させていただければというふうに思っておりますので、よろしくお願いいたします。

そして、今画面のほうは表紙になっていると思いますが、4点ほど書いてございます。再開発に係るこれまでの経過、そして福島駅周辺まちづくり検討会における検討状況、3つ目としまして民間エリアの施設イメージとテナント状況、そして4の今後の予定となっておりますが、私からは1と2の途中まで説明させていただいて、第3回の検討会でお示しをいたしましたコンベンションホール、B案の肉づけ案、コンセプト、そして3の民間エリアの施設イメージとテナント状況については再開発組合のほうから説明をさせていただければというふうに思っております。

それでは、まず1つ目の再開発に係るこれまでの経過でございます。2ページをご覧ください。左上に記載の風格ある県都を目指すまちづくり構想でございます。民間再開発の中で市の交流・集客拠点施設を整備することとしてございました。市は、公会堂と市民会館の機能の統合化によりコンベンション機能を強化することとし、民間活力によって会議室機能の一部、バンケット機能、宿泊機能などの整備を期待するとしておりました。

そして、上のほうの右側です。福島駅前交流・集客拠点施設整備基本計画では、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をコンセプトとして、8つの視点を基本方針として施設整備を進めることとしておりました。

そして、真ん中のところに赤い矢印を書いておりますが、その後、工事費の高騰やコロナ禍などの影響を受けて、収支改善の努力を行うも限界となりまして、事業計画の見直しが必要となりました。

2月以降の具体的な動きがこの下の3つの囲みでございます。左側が市議会でございます。2月2

日に全員協議会と説明会を開催し、説明をさせていただきました。

真ん中の枠のところですよ。これが駅周辺まちづくり検討会の開催状況になります。2月8日に第1回を開催いたしまして、分棟化、ダウンサイジング案に至るまでの検討経過、そしてたたき台として劇場ホール単独案、A案、コンベンションホール単独案、B案について説明をいたしました。2月28日、これは第2回ですが、A案、B案のメリット、デメリットを説明し、併せて論点整理を行いました。検討の結果、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といった点が評価されまして、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となりました。そして、先週となりますが、4月23日には第3回を開催し、コンベンションホール単独案、B案の場合の肉づけ案としてコンセプト、イメージを提案し、おおむね賛同をいただいたところです。今後、提言案を作成し、次回の検討会で議論することとなりました。各回の検討会の主な意見は次ページ以降で説明させていただきます。

そのほか、一番右のところですよ。タウンミーティングを3回開催して、市民の方々からご意見をいただいたところでございます。

そして、市議会、検討会、タウンミーティングでの意見を、一番下のところでございますが、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させたということでございます。

そして、タウンミーティングの意見はこの資料にはございませんで、参考資料の22ページに記載してございますので、参考として見ていただければというふうに思います。

それでは、次の3ページです。第1回検討会での主な意見でございます。項目ごとに分けてございまして、左の上のほうからでございますが、東口再開発全般に関しては、民間でできないことは無理にやることはできない、身の丈に合った採算性が必要だが、特色や魅力が必要、個性的なものにしたい、商業の力が落ちていることから見直しはよい、経済社会情勢の変化の中、持続可能な計画にすべき、車社会の中で駅周辺とはどういう場所で、どうあるべきかをいま一度考えるべきといったご意見がございました。

再開発の市施設につきましては、学会や各種団体の大会などのためのコンベンション機能が不足している、A案のようなイベントでは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、東口はB案のような若者が使えるものがよい、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、市民が自由に集える屋内の施設に学生も集まるといったご意見がありました。なお、屋内広場の事例として、八戸市のマチニワという施設の概要を参考資料に添付してございますので、後ほどご覧いただければと思います。

そして、右側の列でございますが、これは今回再開発を中心に説明させていただきますので、西口の商業施設跡、駅周辺の交通、動線、まちづくりの進め方については記載のとおりですので、ご覧いただければというふうに思います。

続いて、4ページをご覧ください。これが第2回目の検討会での主な意見でございます。東口再開

発全般に関しては、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、福島のランドマークになってほしいといった意見がございました。

再開発の市の施設につきましては、コンベンションホール単独案に対する評価としては、フレキシビリティ、可変性があるのがよい、通りや商店街との連携などまちとのつながりが重要、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といったご意見がありました。

市施設の利用イメージとしましては、GT-Rなどの名車のファンミーティング、街コスのイベントなど、コアなファン層をつかむことで県外からの人を呼べる、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ことのできるわらじまつりの展示や円盤餃子などのコンテンツが欲しい、市民が集える、日常使いのできる施設だとよいといったご意見がありました。

市施設の運営方法などは、今後施設を生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間で見える、見られるの関係が発生することでにぎわいが生まれるといったご意見があり、全体ではコンベンションホール単独案の方向性でおおむね一致となりました。

駅周辺の右側のほうはご覧になっていただければというふうに思います。

そして、次のページ、5ページでございます。これが第3回の検討会でのご意見となります。この後にコンセプト案のほうのイメージを出させていただきますが、それを説明した後に出た意見でございますので、ご了承いただければと思います。

東口に関しては、お示したコンセプトやイメージについておおむね賛同いただきました。詳細には、①、コンセプトやイメージに対する評価といたしまして、他の施設と組み合わせ、連動により様々なアイデアが湧いてくる、町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、屋根つ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、わいわい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、イベント関係者は利用しやすいといった意見がございました。

②、まちとのつながりに関しては、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とき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といったご意見がございました。

③、運営方法や予算に関してでございますが、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といったご意見がありました。

④、設備やデザインに関しては、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、障害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、ぜひ進めてほしいといったご意見がありました。

⑤、その他でございますが、市外の人に福島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欲しい、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といったご意見がありました。

そして続きまして、2の福島駅周辺まちづくり検討会における検討状況でございます。7ページをご覧ください。ここも順番がちょっと違って申し訳ございませんが、第2回の検討会でございます。東口再開発について議論を進める上での留意点と論点についてご説明をさせていただきました。まず、左側、留意点です。再開発は既に始まっておりまして、事業が遅れることで経費がかさみ、事業収支を圧迫いたします。また、これまでの店舗経営など権利者の事業展開が遅延し、ひいては町なかの空洞化が長期化するおそれが高くなります。また、現状では東口に都市機能を集積する拠点がなく、商業を中心に民間企業の投資意欲は低い状況にあります。一方で、日常的に人を呼び込むためには集客力のある恒常的な拠点が必要で、そのためには市施設が人を集め、にぎわいを創出する起爆剤の役割を担う必要があります。それから、3の市の施設につきましては、①、再開発事業の枠組みの中で整備されるということ、②、これまでに整備基本計画で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に基づき、その実現を予定しておりました。

この留意点を踏まえて、右側の枠でございます。具体的に協議いただいた論点を整理したものが右です。1の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。前回の検討会の中では、採算性、民間でできること、持続可能性といったキーワードがございました。1の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はどのような肉づけをすべきか。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といったキーワードがございました。

そして、次のページでございます。8ページです。その第2回検討会でお示しをいたしましたA案、B案のイメージでございます。おさらいとして受け取っていただければと思います。左側が劇場ホール単独案、A案のイメージです。上が断面図、下が平面図です。右側がコンベンションホール単独案、B案。上が断面、下が平面でございます。ちょっと分かりづらいのですが、下の平面の点線の部分、赤い点線で切れている部分が断面のところでございますので、よろしくお願いいたします。

そして、次のページでございます。9ページです。これは、劇場ホール案の鳥瞰イメージでございます。駅から斜めに見たイメージで、再開発内のイベント広場、駅前通り、歩道などを黄色に着色しております。メリットといたしましては、劇場としての必要な広さの舞台と本格的な設備による音環境の確保、段床によるステージの見やすさなどでございます。デメリットといたしましては、ホールを1階に配置することができないことから、人、物の移動の負担が大きいこと、ホールと駅前通りと広場のつながりが希薄になってしまうことなどでございます。

続いて、10ページをご覧ください。これがコンベンションホール単独案、B案の鳥瞰のイメージで

ございます。メリットといたしましては、ホールが駅前通り、広場と一体となった利用が可能であること、ホールを1階に配置できるため、人や物の移動が容易であることなどがございます。また、ホールの構造がシンプルでありますので、工事費を抑制できることに加えて、設計、工事期間等、開館準備期間も短縮され、劇場ホール案と比べるとおおよそ1年程度開館が早まると見込まれます。デメリットといたしましては、常設の舞台が設置されていないため、ステージを随時主催者側で設置しなければならないこと、段床の固定席ではないため、ステージが見にくいなどが考えられます。

そして、次のページ、11ページでございます。コンベンションホールの場合の分割利用のイメージでございます。左上のほうに今案としてございますが、1,500平米のコンベンションホールをたたき台としてございますが、3分割にしますと500平米3つ、2分割だと1,000平米と500平米というような分割ができます。例えば奥の部屋で講演、セミナー、真ん中をバンケット、手前側を企業展示会などで活用されることが想定されます。平土間の特性を生かして、手前側のイベントは屋外のイベント広場へ拡張して利用することも可能なイメージでございます。図面でいうと上のほうの駅前通り側と一体化が生まれると。

なお、イメージが分かるように部屋の広さを比較してございます。左下の表のところでございます。エルティとかグリーンパレスさん、旧サンパレス、旧辰巳屋のそれぞれ大きい部屋を一番大きくした部屋がこの大きさでございますので、ほぼその倍ぐらいのイメージだと思っていただければと思います。

そして、次の12ページです。これは、A、B共通として会議室のイメージです。各部屋の構成は下記に記載のとおりでございまして、シンポジウムやセミナー、立食パーティーなどが可能となります。

そして、13ページをご覧ください。劇場ホールとコンベンションホールの稼働のイメージをつかんでいただくための稼働率について試算をしたものでございます。一番上がハイブリッドホールだったときのものが84%を見込んでおりましたが、それを劇場ホール単独とコンベンションホール単独に分けると記載のような稼働率となります。

続いて、14ページをご覧ください。それを今度は利用日数で割り返したものでございまして、前のページと似ているように見えるのですが、日数で割り返すと、算出し直すと劇場ホールは55%プラスアルファ1、コンベンションホールは70%プラスアルファ2、プラスベータというような、伸び代があるのはコンベンションホールのほうがあるかなというふうに試算してございます。

そして、次のページからですが、第3回の検討会でコンベンションホール単独案の場合の肉づけ案を示させていただきました。この肉づけ案につきましては、再開発組合のほうから説明をさせていただければと思います。よろしくお願いいたします。

【福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太）登壇】

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太） 再開発組合事務局員の清水と申します。ここからは、資料の16ページ以降、コンベンションホール単独案の場合の肉づけ案ということで、福島駅

東口再開発コンセプト案をご説明させていただきます。こちらは、公共施設コンベンションホール単独案とする場合の肉づけ案として、再開発組合と福島市協働で検討したものになります。あくまで検討案ではございますが、どのような思いでどのようなコンセプトを設定したのか、またそのコンセプトによって東口駅前をどのような場所へと魅力づけし得るのかということにつきましてご説明をさせていただきます。

では、17ページをご覧ください。まず、コンセプトにかける思いでございます。駅前再開発は、今社会変動の大きな波に直面しています。全国的に商圏が郊外へ、さらにEコマースへと移行傾向にある中、ここ福島駅前も市民のわくわくの集積地だった旧中合百貨店は閉店し、市民の利用頻度は次第に減少いたしました。にぎわい、文化、人々のつながり、これらの在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。今、その求心力低下は大きな課題となって私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。

18ページをご覧ください。いま一度私たちの福島を見渡してみましょう。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。例えば食。円盤餃子、フルーツ、地酒、ラーメン、イカニンジン、福島牛、地鳥、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、町なかを歩けば、長年福島の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。コロナ禍を越え、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ある特徴です。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。

私たちは、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考えます。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と考えました。単なる箱物ではなく、市民の愛着と情熱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。これがコンセプト、ひいてはこのまちにかける私たちの思いです。

東口再開発のコンセプト案は、にぎわい・文化・つながりが生まれる《たまご》= FUKUSHIMA EGG=です。わくわくする未来を次々と。市内外の多彩な人々が集まり、交ざり、触発し合い、にぎわい、文化、つながりを生み出していく。豊かな卵がここ福島駅前に誕生します。

21ページをご覧ください。こちらは、にぎわい、文化、つながり、これらを生み出すためにどのような場であるべきかということに記載してございます。用がなくても立ち寄りたくなる、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、このような場所からにぎわいは生まれると考えます。また、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ことは文化の創出

につながり、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ことがつながりを生むきっかけになると考えます。

次の22ページからコンセプト案に沿ったこの場所で実現していきたいシーンをご紹介します。この場で具体的にどのようなシーンが生まれるかという12のシーンになりますので、ぜひ想像してみてくださいながらお聞きいただければと思います。

23ページ、まずは全体像からご紹介いたします。ご覧のイラストは、今回再開発にて整備する施設のうち、駅前側に位置する複合ビルの概念図となっております。これまでまちづくり検討会等で公共機能等とそれ以外の機能を分けることをご説明してきましたが、建物同士の接続や、あるいは共通の広場での連続性によって回遊性を保持いたします。また、各エリアでの催しが同時多発的に行われることで、施設全体からにぎわい、文化、つながりが生まれます。

24ページをご覧ください。シーン1、まずは音楽に高揚するシーン。こちらは、公共エリアのイメージとなります。公共施設にてロック、ポップスなどの音楽ライブの開催を検討いたします。広場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出し、まちににぎわいをもたらしめます。

次に、コアなファンが集うシーン。こちらも公共エリアのイメージとなります。先ほどの音楽ライブ以外にも、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の開催が考えられます。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いたします。

次は、スポーツで盛り上がるシーン。こちらも公共エリアのイメージとなります。バスケット、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いたします。ホールと広場の一体利用により、市民が気軽に参加しやすい環境をつくり出します。

続いて、シーン4、福島の食にワイガヤするシーン。こちらは、民間エリアのイメージとなります。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、福島のおいしい食文化とおいしいお酒とを気軽にわいわい楽しめる新しいタイプの横丁型フードホールを民間エリアに計画いたします。グループでも1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いい環境を創出します。店と客、客同士の距離感が近い環境が交流、にぎわいを生み出します。

続いて、文化パフォーマンスに酔うシーン。こちらは、公共エリアのイメージとなります。公共施設において絵画、書道、華道、写真など様々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、展示と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、いわゆる空間アートも可能になります。

また、次のページ、耐久性の高い床仕上げとすることで、EV、いわゆる電気自動車などの大型展示も可能となります。

続いて、シーン6、新しい文化芸術を知るシーン。こちらも公共エリアのイメージとなります。仮設舞台構築や持込み設備により簡易な演劇利用にも対応し、プロジェクションマッピングやバルコニ

一席活用など、このホールならではの演出が可能となります。また、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いたします。

続いて、シーン7、福島や日本、世界の名産に出会うシーン。公共施設での展示イベントや民間エリアでの常設展などを検討しており、左側の写真が公共エリア、右下の写真は民間エリアのイメージでございます。百貨店での人気コンテンツでもある物産展をこの場所で楽しむことができます。福島自慢の産品を集めたイベントはもちろん、例えば北海道展など日本各地の名産品、また手工芸、多文化交流、オーガニックなどテーマを絞った物産展やイベントも考えられます。

8つ目は、多様なネットワークが生まれ、深まるシーンです。こちらは、公共エリアのイメージとなります。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が可能です。また、立食パーティーでさらにつながりが深まるシーンも考えられます。

さらに、次のページ、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を整えることで、新しいアイデアがひらめくシーンを創出することもできます。

次はシーン9、ふらっと立ち寄ってのんびりするシーンです。公共エリアのイメージとなります。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いたします。施設を閉じずにまちとつながる仕掛けや、座って長く過ごせる居場所化の工夫を凝らします。市民の第2のリビングとして、家族や友人との団らん、イベント利用、また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します。

さらに、次のページ、開放的な空間で憩うシーン。こちらも公共エリアのイメージとなります。大屋根広場や屋上広場など、施設内に複数の広場空間を計画いたします。市民の憩いの場として日常利用できるだけでなく、ホールなどと有機的に連携いたします。

続いて、シーン10、我が家のリビングのようにつろぐシーン。こちらは、民間エリアのイメージとなります。広場に面し、開放感のあるオープンテラス型のカフェを検討いたします。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となります。

続いて、シーン11、異なる価値観が交差するシーン。こちらも民間エリアのイメージとなります。民間エリアの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いたします。起業家たちの熱意とアイデアが交錯する、未来のビジネスがふ化する場所を目指します。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します。

最後に、同時に多様なシーンが生まれるシーンです。公共エリアのイメージとなります。公共施設は、可動間仕切りにより様々なイベントを同時に開催可能です。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ます。

次の39ページからは、ここまでご説明したシーンを実現するための5つの仕掛けをご紹介します。にぎわい、文化、つながりを生み出すための主に公共施設に関する建築面、設備面での工夫とな

ります。

まず、40ページ、1つ目の仕掛けは可動建具です。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ます。これによりホール内での盛り上がりがまちに伝播したり、逆にまちのにぎわいを受けてホール内に引き込んだりすることができるようになります。

次に、2つ目の仕掛けは移動観覧席です。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いたします。演劇やコンサートなどでは、固定ステージにとらわれず新しい演出も可能となります。

3つ目の仕掛けは、バルコニー席と演出用バトンです。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ます。

続いて、4つ目の仕掛けはプロジェクション設備です。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いたします。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ります。

最後に、5つ目の仕掛けはZEB、いわゆるゼロ・エネルギー・ビルディング、省エネへの取組です。にぎやかなイベントをつくる一方で、よりサステナブルな施設とするために、エネルギー消費量が一般的な建物の50%以下である、ZEBレディー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ります。

コンセプト資料、最後に、本日のまとめ的にここ再開発施設から生まれる新しいまちの風景をご説明いたします。46ページをご覧ください。まずは、日常的なまちの風景です。施設手前の大屋根広場や大階段ではテラス席に友人同士が集まって歓談していたり、あるいはフードホールでは昼夜問わず福島食を楽しむ人々がいたり、あるいはシェアオフィスで働いたり、屋上広場で緑を感じながら働いたりというようなシーンも考えられます。

また、次のページ、こちらはイベント開催時の風景でございます。駅前通りのイベントを大屋根広場まで引き込んで一体的なにぎわいを創出したり、あるいはホールでライブが行われるときは、建物内だけでなく外の広場も一体利用したり、また例えば大階段で学生の吹奏楽イベントを行ったり、屋上の会議室スペースでは大規模な会議を行ったり、民間エリアのシェアオフィスでは異業種交流会が開かれ、ネットワークが深まり、ここから福島発の新しいビジネスが生まれるかもしれません。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なるよう検討していきたいというふうに考えてございます。

次に、48ページをご覧ください。こちらのページは、ここまでご説明したシーンの中から民間エリアに絞ってまとめたページになってございます。民間エリアにつきましては、約10階程度のビルを検討しておりまして、再開発敷地において従前から土地、建物の権利をお持ちのいわゆる権利者の方々の所有となります。ビルの中で展開するコンテンツといたしましては、先ほどのご説明にもありましたように、昼夜問わずに福島食を楽しむことができる横丁型フードホール、福島や日本、世界の名

産に出会える常設の物産展、開放感のあるオープンテラス型のカフェ、そして一般的なオフィスのほか、企業や事業拡大あるいは企業同士の新規事業創発などを支援する機能が整ったシェアオフィス、コワーキングスペースといった機能を検討してございます。

次の49ページからは、冒頭にもありましたように、ホテル用途の検討経過に関するページになってございます。見直し前の計画にて予定していたホテル用途の経過についてご説明をさせていただきます。まず、ホテルを計画するにおいて念頭に置いたグレードについてでございます。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ーグレードのホテルを中心に、仕様やサービスなどが見合う場合はアップパービジネスグレードも視野に入れて検討をしてきました。

次に、整備のパターンについてです。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をまいりました。パターン1は床売却パターンでございまして、再開発事業で整備したホテル床をホテル事業者売却して、そのホテル事業者がホテルを展開するパターンでございまして、ホテル事業者が直接運営あるいはさらにほかの業者へ運営委託をするといったパターンが考えられます。

また、パターン2といたしましては、権利床パターンとして、こちらは再開発事業にて整備したホテル床を権利者の方々が権利変換にて取得いただき、ホテル事業者へ床を賃貸あるいは運営委託をしてホテルを展開するパターンでございまして、こちらのパターン、権利者の先に直接運営という選択肢を述べておりますが、今回権利者の皆様はホテル事業者ではありませんので、直接運営パターンはなしで、基本的にはほか事業者へ賃貸や運営委託というパターンで検討をいたしました。

50ページをご覧ください。こちらが検討経過に関する内容でございます。まず、2018年、事業開始当初、パターン1、パターン2双方を並行して検討をまいりました。パターン1につきましては、10社以上の事業者にお声がけをし、関心表明をいただいた上で協議を実施しておりました。しかしながら、いずれの企業も再開発組合側が必要とするホテル床の売値、いわゆる建築や設計コストの積み上げとホテル事業者側の希望する床の買値、こちらは想定される売上げからの逆算になりますが、この間に大きな乖離が顕在化いたしまして、協議が停滞しておりました。一方で、パターン2、権利床パターンにつきましては、そもそも先ほど賃貸と運営委託の2手法ご紹介いたしましたが、このうち運営委託形式の場合、市況の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、基本的にはホテル事業者へ賃貸することを前提にホテル事業者を探索してまいりました。その結果、複数事業者へ声がけ、交渉の結果、経済条件について事業者Aとおおむねの合意をいたしまして、事業成立のめどが立っていたというところでございます。

その後、2022年に事業計画変更、権利変換計画の認可をいただいた後に資材高騰、コロナ禍等によるホテル市況の変化、経済条件の悪化が起こったところでございます。世界情勢の急変等に起因する物価高騰に直面して、維持のために必要な管理費、修繕費等の費用が増大、ホテル床の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年間にわたって計20回を超える賃料交渉あるいは費用

縮減のための仕様、グレードの調整協議等を重ねました。しかしながら、事業者側からは増大した費用を客室単価に転嫁し切るのは難しいとの最終回答がありまして、交渉を終了したというところでございます。また、シティーグレード、アッパービジネスグレードを展開するほか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になった次第です。

また、その下に青枠でパターン1に分類される事業者のうち、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検討が可能だという回答がありましたが、ホテルのみの単独棟を整備する計画見直しまでは困難と判断したところでございます。

以上の経緯から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にぎわいに貢献できるプランへの変更を判断したところでございます。

最後、51ページをご覧ください。再開発組合としては、事業採算性を大前提として、スピード感を持って進めることが重要だと考えてございます。事業採算性については、権利者が当然赤字では破綻してしまうところを大前提といたしまして、一方で権利者の方々からは一日も早い再開発の結実を望む切実な声をいただいておりますし、あるいは実態として利払いが月約数百万円ずつ積み上がっているという実態もございます。従来の大型商業施設、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など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にぎわい、人々が交流し、新しい価値を生み出す場を創出いたします。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たいと考えております。

ご説明は以上でございます。

【都市政策部長（森 雅彦）登壇】

都市政策部長（森 雅彦） 以上が今日の説明資料の内容でございまして、先ほど市長が冒頭で52ページ、53ページは説明をさせていただいたので、そこはご了承いただければと思います。

そして、最後の54ページのところでございます。今後の予定といたしましては、記載の内容で進めたいと考えてございまして、市長の挨拶にもあったように、そのような予定をしているということでご理解いただければというふうに思います。

それでは、説明は以上となりますので、議員の皆様の忌憚のないご意見をいただければというふうに思います。どうぞよろしくお願いいたします。

座長（萩原太郎） これより質疑を行います。

発言及び答弁は、それぞれ自席で行ってください。

なお、一問一答にはこだわりませんが、質疑を円滑に進めるため、1度に行う質問の項目は1つから2つ程度を目安に行っていただきますことと、質問の内容が記載してあります資料のページ、項目などを示して発言していただきますようご協力をお願いいたします。

それでは、ご質疑のある方はお述べください。

25番（小松良行） ご説明ありがとうございます。

3 ページ、第1回の検討会の中では、今後も経済情勢の悪化が続く中、持続可能な計画にすべきというふうなご意見、要は立ち止まってやはり一旦考え直したらいかがかというご意見も多々寄せられているところではありますが、ただいま管理組合のほうから説明があったとおり、いわゆる今後の採算性や、事業がもう既にスタートしていると、そういう中においては多額な借入れも起こしている中でその金利負担だけでも大変なことになっているというような状況で、ようやく全容がといいますか、私自身は比較的物分かりいいほうではないので、確認をしながら進めていきたいと思うのですが、そのように理解をするところでもありますけれども、やはり立ち止まって考える、もう一度ここに、3 ページには中途半端な劇場ホールやコンベンションはやめてといったご意見もあるのですが、このような方向性に進んでいくにあたって、重ねてのご説明になるかもしれませんが、管理者側からのその点について改めて立ち止まることも後戻りすることもできない旨の胸中といいますか、お答えできればいただきたいものというふうに思います。

市長（木幡 浩） お答えいたします。

正直なところを申し上げますと、去年の暮れぐらいだったのですが、組合とか現場サイドからはすぐにでも、市と組合の修正案を出して、そして前に進みたいというのが実は本音でした。しかし、私としてはこれまで様々なプロセスを経て現行の案に仕上げてきた経緯があるわけです。そこにかかなりの市民合意があるわけです。それを市の一存で返して、それでどうでしょうかという提案はできないと判断をいたしました。その結果として、現状をつまびらかに皆さんにお知らせをして、そしてこの状況を踏まえてみんなで見直そうではないかということで今のプロセスをやっているところです。それにあたりましては、何よりもやはり市民の代表の議会ですから、議会で今回の問題のスタートも切りましたし、節目、節目で議会の皆様への説明、ご意見をいただくということで進めたいというふうに考えています。

それから、見直しにあたっては、やはり当局案をつくるにあたってそれらの議論をしていかなければいけません。そのために我々とすれば各関係の深い分野で代表性のある方や専門性のある方で構成する検討会を開いて、そこでしっかり議論していただくということで、検討会をこれまでに3回開いてきているわけです。それから、それだけだとあまり市民との意見交換という広がりができないので、そこはタウンミーティングとか、あるいはタウンミーティングでもなかなかカバーし切れない部分は自分たちから聞かせてくれということで市が応じる、出前講座を開催することで実施しようということで進めてきたわけです。市民の意見を聞くと、28万市民ですから、かなりの人数いるわけですが、その中でもタウンミーティングなどに参加していただいた人は220人いらっしゃいますし、傍聴だけでも30名ぐらいということで、これまでの様々な我々のプロセスからするとかなりの参加をいただいているのかなというふうに思っております。その点では、立ち止まるという話がありますが、私ど

もとしては、立ち止まって考えるプロセスは今こうやって皆さんに状況をお伝えして議論しているところだということをご理解いただきたいなと思っています。

ただ、その背景には、本当に毎月1か月過ぎれば過ぎるほど組合では数百万円のコストが上がってくるわけです。そうすると、先ほど来、単価が見合わないというのが今回の一番問題だというふうに申しあげましたけれども、何かをするにしてもどんどんと組合側の単価は上がっていつてしまって、我々が事業をやる可能な余地というのはどんどん狭まってきてしまうわけです。その点では、こういった事業執行面もそうでありまして、あと先ほど私がお説明申しあげましたが、今のまま時間が過ぎていっても事態はまず好転することはないと思うのです。一方で、我々は西口の問題とか、まださらなる様々な問題があります。そうした中で、活性化の糸口をこれからつくっていくためにも、何かしら今のこの福島の先ほどの人流に関する非常に厳しい状況を変えていって、民間の事業者が少しでもこれならば福島でやっていけるなと思ってもらえるような環境をつくらないと、なかなか福島の町なかに商業施設が来るとか、ホテルが立地するというのは難しいだろうと思うし、そうすることで私は可能性が高まるのだろうと思います。そのためにも、では福島のまちはこれからどうなるのよと、仮にB案でやるにしてもこれからまた数年かかるわけですが、そういった姿を見せていくことが福島のまちに活力を呼び込むための材料になるので、その辺のスピード感はぜひ皆さんにも共有いただきたいなというふうに考えております。

25番（小松良行）よく分かりました。福島市の駅前中心市街地で不足するいわゆる公共施設としてのこういったコンベンション機能、併せて今バンケット機能も不足していて、これをどうするかというのも大きな課題かというふうに思っております。今回のコンセプト案に沿った場所での実現していきたいシーンというので具体的な例を見せていただいておりますけれども、本当に駅前に要するに横丁といったフードスペースが必要なのかどうなのか、ある意味今の中心市街地の中でも横丁風というふうな場所は幾つも散見されますし、逆にそういったものを圧迫しないかと、むしろ必要なコンベンションについての議論を今後も続けていただけないものかというふうに要望するところではあるのですが、これはあくまでも要望です。

ただ、このシーンを見た際に、福島の食に云々、12ページです。これは民間がというふうなところと、それから16ページは、官民協働というふうな位置づけになるのでしょうか。21ページは民間と。ほとんどがそもそもホールやコンベンションといった形でもって、中心市街地の起爆剤という言葉が先ほど聞かれましたけれども、確かに起爆剤になるのですが、これは公が中心となって担わなければならない分野のほうが多くて、本来文化芸術もそうですけれども、こういったものは民間の発露といいますか、そういった思いでもって進んでいくことが、公が旗振ってやっていくことではないのだろうなというふうに本来は思っております。今回の説明で、福島市の実情を考えれば、身の丈に合ったような状況になっていくのだなというふうに自分の中では落としどころとして考えていきたいと思う一方、こうした施設の利活用に際しては、やはり官民挙げて、一生懸命この間福島市はダウンサイジ

ングにも心を砕いて、あるいはそれ以前には予算の増嵩の中でも何とかそれに耐え得る建物をということ而努力してきた経過は私どもも非常に理解してきたところでありますけれども、今後はこれ福島、それこそオール福島とよく言いますけれども、官民合同でもってしっかりとこの点ももっとも具体的に事業計画を練り上げて、ここは役所で、ここは民間ではなくて、誘致も含め一緒になって取り組んで、本当にできてよかったと言われるような計画に進めていただければなというふうに思いますけれども、見解がありましたらお述べいただきたいと思います。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太） 先ほど小松議員から組合のほうからも切実な思いをというご意見もございましたので、併せて答弁をさせていただきたいと思っております。

まず、事業の実態としては、ご説明したとおり、金利負担等々月々積み上がっている状況でございます。実際にまちづくり検討会だけでなくタウンミーティングのほうにも我々も直接参加をさせていただいて、生のお声を聞いております。そういった中でもそういった声を聞きながら丁寧に進めてまいりたいと思っております。一方で、中途半端な施設ではいけないというお声であったり、先ほどご質問の中でも横丁が駅前に要するのかというご質問もございましたが、むしろ趣旨としては、横丁というのは例えば表現の一手法であると思っております、その趣旨はやはり改めて福島の強み、魅力、文化を見詰め直して、それを駅前に集積させたいという思いでございます。ですので、そういったものを官民というふうな完全に切り分けるわけではなくて、引き続き福島市と協働して進めてまいりたいと思っているところでございます。

市長（木幡 浩） お答えいたします。

今組合側から組合の姿勢を述べていただきましたけれども、我々としても今回の事業を進めるにあたっては組合と本当に密接な連携を取って今取組を進めております。さらに、先ほど住む、働く、学ぶ、集まる、そして流れるという要素をご説明しましたが、これはまさに市役所とか、あるいは再開発組合だけでできる話ではなくて、我々とすればこの再開発事業というのはそれを先行的に実施する刺激剤だと思っておりますが、やはり福島のまちとしての地力を上げるにはこれを全体で取り組まなければいけないと思っております。既にその辺は商工会議所など一番、事業所が減ったというのはまさにこれ経済界の話にもなりますので、経済界ともしっかり連携をして、少しでも事業所の流出を防いで、増えていくような取組もまた進めていきたいというふうに思っております。

そして、私実はいろいろな対策を考える上で、例えば観光客に対する政策として非常に不足を感じているのは、昼間とかに福島の名物を食べる場所がないとしきりに言われるのです。ですから、実は今回のまちづくりの出店支援のときにも例えば昼間円盤餃子を出す店には上乘せ補助できないかなんて、こんな検討も実はしているのです。せっかく来てもあれ、福島のどこで食べたらいいのとか、こういうがあるので、それはやっぱりできる場所をつくっていかないといけないだろうと。それから、あともう一つ言われるのは、学生さんたちのランチの問題です。それはいろいろな形で今工夫もしていますが、やはり医大の保健学部にしても当初の予定からさらに大学院までできて、まだ増え

るわけです。ですから、そういった動きに対してやっぱり我々の供給側もしっかりやっていかないと、まち全体としての底上げが図れないので。それから、オフィスがあるだけでこれはまた流れが変わってきますし、昼間の様々な需要につながります。そういった点では、今回の組合事業、当初の非常に夢のあるものからすると寂しくなってきたかもしれませんが、それなりに私は意義のあるものだというふうに思っております。

29番（高木克尚） おはようございます。説明ありがとうございます。今日聞いていて安心した部分がたくさんありました。そこで、今日のコンセプトやシーンに非常に魅力を感じた一人でもあります。我々、当会派なのですが、これまでも全国の大都市ではなくて中規模の都市の駅前再開発、中心市街地の再開発エリアの調査をしてきました。当然成功例、失敗例もあります。総じて結論として言えるのは、今車社会の中で郊外の大型ショッピングセンターが消費圏になっていますので、そこと中心市街地が張り合うのはやめましょうというのが多くの共通点であります。ですから、郊外店と似たような商品、商圈となるような再開発はもう捨てて、今日ご説明いただいたような様々なシーンに似合ったコンセプトをお持ちの再開発ビルが非常に私は有効性を感じるなと思っております。ですから、今後新たな用途を考えるとときには、決して郊外店ではまねのできない、そういうコンセプトを貫いていただければと思います。

そこで、当然我々も期待したホテルがなくなりますけれども、実は福島市内、中心市街地、ここ数十年空き地が増えて、何も用途のない有料駐車場がたくさん存在しておりました。そこにどんどん、どんどんマンションが建設されるようになりまして、ふと思ったのですが、今から3代前の市長さんの時代、30年ぐらい前ですかね、24時間都市構想という構想が福島市にあったのですが、いつの間にかその構想もどこかに消えてしまったのですが、今思うと中心市街地に居住者が増えていくということは、昼も夜もそこに息づく人たちの人数が増えていくということは、当然昼も夜も消費圏が求められます。当然日中そこで働く人たち、夜そこに住む人たち、こういった方々がやっぱりまちの活性化の一つの手法になっていくのかなと、こんな思いであります。そこで、ぜひ当局の将来像について少し考えがあったら教えていただきたいのですが、今回の駅前再開発地域のみならず、周辺の街区でももしかしたらこの空き地利用でホテルを建てたいとか、あるいはもっとマンションを建てたいとか、こんな要望があった際に、この東口駅前再開発以外のエリアでの都市計画法上の緩和規定や街区の見直し、こういったものも必要になるのかなと思うのですが、そんな思いはあるかどうかちょっとお聞かせください。

都市政策部長（森 雅彦） ありがとうございます。マンション、そしてホテルでございますが、まず基本的には中心部にはと思っておりますが、高木議員、郊外部ですか、ちょっと周辺部というぐらいのイメージですか。

29番（高木克尚） 駅前の周辺。

都市政策部長（森 雅彦） 駅前の周辺、その部分につきましては、今マンションがある程度建ってい

るところもありますけれども、まだまだ町なかにはマンション等、賃貸マンションも含めてですが、少ないと思っております。そして、ホテルにつきましても、今駅前にホテルを建てている事業者さんもおりますが、そういう部分もありますので、都市計画上としてはそういうマンションとかホテルが立地しやすい環境をこれから整えていきたいというふうには思っております。現在は立地適正化計画というのを持っています、まず都市機能としてはまちに持ってこなければならぬ。それには居住も必要だと思っていますから、そういう部分も含めて都市計画のほうは考えていきたいというふうに思っています。

19番（石原洋三郎） ご説明誠にありがとうございます。資料のほうで48ページと51ページのことでお聞きしたいのですが、基本的に民間の方のところにどこまで踏み込んでいったいいのかちょっと分からないのですが、教えてもらいたいのですが、ホテルに関しては採算が取れず難しいということで、別な案のほうに移行していくようなふうに受け止めたのですが、例えばシェアオフィスとかオフィス、コワーキングスペースにした場合には採算が取れるというふうに考えて踏み込んだのか、やっぱりホテル同様に検討していくと、例えば空き店舗があったり、需要が不足しているところもあるのではないかなと思うのですが、果たしてそれで採算が取れるというふうに踏み込んでそういうふうに変えたのか教えていただきたいということと、あともう一点は例えば住宅棟、マンションの話があるのであるけれども、例えば住宅棟を造る予定もあるのですが、さらにマンションを増設するとか、あるいは老人福祉施設を持ってきたほうがいいのか、そういうお考えには至らなかったのか、その部分について教えていただければと思います。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太） 今議員から民間エリアのオフィスの採算と、それから住宅棟、住宅機能のさらなる追加というところについてご質問いただきました。まず、オフィスにつきましては、一般的な純粋なオフィスビルといいますか、ある程度の大きさのプレートを持ったオフィスビルの新築というのがここ約30年ぐらいですかね、新築が駅周辺でないといった状況もございまして、駅前に新築のオフィスビルを建設することについては採算性があるというふうに判断をしたところでございます。加えて、インキュベーション施設につきましては、一般的には床面積が少し小さいものをイメージされるかと思っておりますので、その点で採算のご心配というところもあるかもしれませんが、今回そこだけではなくて、ほかのオフィス床であったり、商業床、駐車場含めた全体の採算のバランスの中で計画をしていくというところでございます。

また、もう一点のご質問の住宅機能につきましては、既に住宅の参加組合員として入っている野村不動産とも会話をいたしました。以前の2月の再開発説明会にもありましたように、今時点での駅周辺の計画ボリュームは約100戸程度が適当であるという回答もいただいております、再開発組合としては現状計画している戸数のまま進めるということで判断したところでございます。

21番（鈴木正実） るる説明ありがとうございます。ちょっとここで私は確認だけしたいなとずっと思っているのですが、この事業そのものというのは組合が主体となって行われている事業というふう

にこれまで私は認識をしておりました。その中で今回のこのコンベンションに関しては市が主導的というよりは、市が全体的なもの、そして夢の話は組合のほうで聞かせていただいたというふうに思っているわけでありますが、この事業そのもの、今後の方向づけとしての組合様の位置づけと、あとは市の位置づけ、これをちょっと明確にさせていただきたいなというふうに思うところです。

もう一つは、この今回示されたコンベンションの計画そのもの、大変いろんなものをいっぱい入れて、何百個あるような卵なのでしょうけれども、これが福島市の都市計画の中の一つ、要するに駅前からの流れをつくっていく中での極めて明確な位置づけというのがあまりにもはっきりしなくなっているはいませんか、市の全体計画の中での位置づけが少し別な方向でこれを捉えてしまっていないのかなというふうに感じておるところであります。つまり県都の顔、玄関口の施設としてこれがふさわしいのかふさわしくないのか、その辺はどのように捉えているのか。

そして、駅前再開発、複合棟あるいは権利者棟というのですか、あと分棟化したコンベンション、そしてマンション、駐車場、この一くくりが全体の計画だということで私は理解しているのですが、これらほかのものについての今までの取り組み方、説明、どういうふうになっているのかというのがまるっきり見えてこなくて、駅前再開発の全体像がつかめないでいるのは私一人だけではないのだろうと思います。その辺を含めて、3つほどになりましたが、お願い申し上げます。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太） 今3点ご説明いただきまして、1点目と3点目について私のほうから答弁させていただきたいと思います。

まず、1点目の再開発事業の主体でございますが、こちらは再開発組合が主体で進めているということは、これは事業の当初から変わらないというところであります。具体的には従前から土地、建物の権利をお持ちの皆様の集合体が再開発組合になりますので、それが事業主体になります。今回市のほうで購入いただく予定の公共施設については今後購入いただくということになっておりますので、その中身については協働して、また細かいところについては福島市のほうで主体的に検討いただいているというところでございます。

また、3点目の再開発の全体像につきましては、今回駅前側の複合ビルのほうのご説明が中心にはなりましたが、当然駐車場棟と住宅棟、これは一緒になっている計画というのは前から変わらずでございますので、今回はコンセプトというところでフォーカスを当てたのが駅前側でしたが、引き続き全体一体となって進めていきたいというふうに考えているところでございます。

市長（木幡 浩） お答えいたします。

事業の主体としては、今組合側が申し上げたとおり、これは組合事業でありまして、そのベースになっているのはまさに組合の権利者の皆さんが提供した土地であり、それから今事業を進めていく上では組合が主体となって借入れを行って、そして事業を推進していくわけでありまして、その点においては最低限組合の主体的な意思というのは当然のことながら尊重されなければならない側面というのはかなりあるわけです。しかしながら、この組合事業に、風格ある県都を目指すまちづくり構想の

際に、ここに市としての集客、交流の拠点をつくるのだということで、我々議会の皆さんとも議論した上で合体をさせたわけです。そうした中でこれまで一緒にやってきたわけでありますが、組合側の事業の部分が縮小する中で、ある意味公的役割というのが非常に大きくなって今ある面が出ているのだろうというふうに思っております。その点では公共事業の色彩が強いわけでありますが、我々としては全体的なコンセプトづくりにしても、夢のある部分は組合だとおっしゃいましたが、これは両方でしっかり考えて、検討会では中途半端なものは要らないなんて言われた経緯がありますので、その点では本当に肉づけしたらちゃんと物になるかどうかということを皆さんに検討いただくためにもしっかり考えようということで、今回の肉づけ案を出させていただいております。そして、いわゆるにぎわい、文化、つながりの拠点という部分は、一番大きな要素は市のコンベンションというか、肉づけ案でいうとコンベンション施設であり、組合のインキュベーション施設、1階のホールとか何か、そういった部分になりますけれども、当然のことながら全体をサポートする機能としてマンションとか駐車場、それから新しい案でいうとオフィスということも関わってくるということでご理解いただきたいなと思っております。

そして、我々として、今都市計画上の位置づけが不明確になったのではないかというお話がありました。我々としては、この施設自体を福島を中心部の活性化の拠点、そして広域的な拠点にしたいという思いは全然変わっておりません。ただ、むしろ単に拠点、拠点と言うと、逆にそういった機能性だけがあって、そこで何が生まれるのとか、どういったことが行われるのというのがあまり分かりづらいのではないかなと逆に我々としては考えました。そのために今回ではその施設で何が起きるのだということをより明確にしようということで、にぎわい、文化、つながりの拠点というコンセプトを出させていただいて、そこで人々が活動することで次々と新しい価値観が生まれ、またそれがまちにしみ出していくと、この成果がまちの活性化の一つの刺激になって、まちも動いてくると、そんなイメージで考えております。その点におきましては同じ思いで、より何が起こるかある意味分かりやすくしたつमोरの案がこれだということでご理解いただきたいなというふうに思います。

21番（鈴木正実） ご説明ありがとうございます。今市長のおっしゃっている中で、都市計画の中で我々考えていたのは、福島駅東口が従前あったのは市民会館がある公会堂がある、そういったものの機能の一部を担うような、そういう集客施設なのだという意味合いのお話をずっといただいていたというふうに思っているわけですが、コンベンションの今回のこの仕組みの中でそういった機能が本当に備わっているのかというのはちょっとなかなか理解しづらいのだろうというふうに思うわけであります。そして、権利者あるいはそのほかの施設との連動性、ここが起点になって回遊が始まるのか、回遊の終点としてこの施設があるのか、そういったところが何か明確ではなくて、この施設単体だけで今動いているという感じがいたしまして、ちょっとあまりにも突出した動きになっていないのかなということを心配しておるのです。これまで検討会の経過ということで先ほど説明がありましたが、私も第1回の検討会に出ました。聞かせていただきました。そのときの中身は、何を一体考えていくの

かというその根幹に立った、そういった会合だった。それが2回目の20日後ぐらいにあったときにはもうB案の方向づけで肉づけしていく。この20日余りでやっていけるだけの議論がその間にあったとは私は思えないのです。タウンミーティングもありました。ずっとそういったことで、第3回目では今回もうこういったものを示されています。日数をかければいいわけではないですけども、その間、もうちょっと多くの市民の声があったのではないかと。最終のタウンミーティングにもこの間私も参加させてもらったというより見学させてもらいました。東口の話題があまりにも少ない。あの学生さんたちの中でのもの、学生あるいは若手の人たちの話の中では、東口がこれだけの夢のある機能を持っているのに、インパクトのあることとして受け取ったという感を私は受けませんでした。もう少し、時間をかければいいわけではないですけども、もうちょっとその辺は丁寧に進めるべきではないのかなというふうに思っているのですが、その辺いかがかお願いいたします。

市長（木幡 浩） お答えいたします。

まず、この施設の性格ですけども、当然のことながらこれまでは公会堂と、それから市民会館のコンベンションの機能を合体した施設として駅前の集客拠点施設と位置づけていたわけです。どちらかといえば、それは施設の在り方というものを従来の発想で我々はある意味ではつくったのではないかなと今にしてみると思います。今回従来の施設の在り方ではどうしても成り立たなくなってしまって、それでダウンサイジングをせざるを得ないような状況になって今回の案が出ているわけですけども、コンベンション案を考えた際には、まずは人が集まれるという点におきましては、あるいは集会という点におきましては、従来の公会堂の流れを引き継ぐものだということは変わっていないというふうにご理解いただきたいと思います。むしろ我々として今回こういういい点もあるなと思ったのは、福島のみちというのをこの間ずっとイベントなんかを中心にやってきました。よその人からもあやって町なかでイベントなどが行われて、わいわいとやるというのは、それなりに評価いただいているのです。その動きとこの施設の中を閉ざすようなものよりは、よりうまく造ればむしろほかにならないようなコンベンションというか、まちになるのです。ですから、私もほかは十分やっていませんが、こういったのは平土間でつながって、まちづくりと一体にできるというのはほかにならないものだというふうには実は設計事務所のほうからも伺っています。その点では、福島の今の町なかの動きとか市民のニーズに逆に応えやすいのがこのコンベンション案になってきているのではないかなと思っています。今市内で非常に不足しているのはいわゆるバンケットとか会議の施設であります。どこまでバンケットをやるかについてはまたそのうちご質問もあるのではないかとと思うのですが、日常的な会議というのはこのほうがよっぽどやりやすくなってきているのだらうというふうに私としてはむしろ見えていますし、それからこれからは、大きなホールで本格的な芸術を見るのもいいのですけれども、よりデジタル化した社会の中で、そういったものも活用しながらいろんな楽しみができるというのがやっぱり今の大きな動き、特に若者の動きになってきているのではないかなというふうに思っています。その点では、本格的な劇場型のものよりはこちら側のほうがより新しい文化に対応した施設になるの

ではないかというふうに思っています。起点か終点かということに関して言えば、当然のことながら起点として、ここに集まった人ができれば流れていくし、むしろここだけではなくて周りと一緒に盛り上がるような仕掛けというのも可能だろうというふうに思っています。

それから、これまでの経過に関してなのですが、1回目は本当に私なんかも中途半端なものは要らないということを言われて、あの時点では単にこういった形のものというすかすかの案を出したわけです。それがメディアの皆さんにも取り上げられて、何か非常に困惑をしたのですけれども、2回目になると、A案かB案かということに関して言えば、皆さんそれを見抜かれて、A案に関する意見というのはほとんどなかったのです。おのずとB案のほうに収束していった、実はこの日私もずっとこの会に出るかどうかに迷っていたのですが、今後の展開がちょっと読めないということで、私も実は2回目に出席をして、議論の動向を見ていたというか、自分も参加していたわけです。そうした中でB案のほうで収束して、ではこれでどうなのだろうということが分からないまま、ある意味ではそこで止まってしまったような状況になったのです。それで、私がその場で判断をして、こういう状況だったら、より議論を深めるのだったらもうちょっと材料がないと皆さんの議論も深まらないでしょうということで、では次回肉づけ案を出させていただきますと、このようにしたわけでありまして、私としてもここまで流れていくかどうかは非常に分からない状況での展開でありました。その点では決して当局が急いでやったというわけではなくて、議論の自然の流れで実はこういうふうになってきているというのはご理解いただきたいというふうに思っております。

そして、学生さんの見方なのですが、確かに検討会に参加している、まちづくりに参加している学生さんはこれに対して評価をいただいております。それから、タウンミーティングでの議論は私も把握しておりますが、その以前からよく言われていたのは、福島大学の学生さんは特に駅の西側とか、あるいは南に住んでいて、よくイトーヨーカドーさんを使われているのです。ですから、日々の生活の必要性として、とにかく西口で買物をできるところが欲しいというのが切実な声だというふうに伺っております、その点では我々としてもやっぱり市民の皆さんが買物に困らないようなものというのはできる限り早くまた考えていきたいというふうには考えております。

12番（斎藤正臣） 説明ありがとうございます。私は、今回お話を聞いても東口再開発に対して非常に不安を持っていますし、その不安は拭えませんでした。今回に関しては、事実だけをちょっと何点か確認させていただきたいのですが、せっかくいらっしゃるので、事業者にまずお伺いしたいのですが、ホテルの誘致が難航してしまったというようなお話をいただきましたが、その際に当初から予定していたこの事業の収入の部分である保留床処分金、これに相当する収入というのは今後シェアオフィス、コワーキングスペース等で、あとオフィスが入るといったかな、そういったところで代替した賃料等が入ると思うのですが、その248億円というのはどのように変化しそうでしょうか、まずお伺いしたいと思います。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太） 議員ご指摘の248億円、保留床処分金、前の計

画のときの保留床処分金だと思いますが、そのときは福島市のほうでホールを買っていただく部分と、それから参加組合員、野村不動産に買っていただく住宅の部分と、それから一部前の計画でも3層ほどオフィス計画しておりましたので、その部分を保留床として考えていた。その総計が248億円になっています。今回はそこから結論、額がどうかということは今後の議論だと思いますが、構成は大きく変わらないというふうに思っておりまして、まず福島市の公共施設、住宅、残りのオフィスについては今回権利者の方がお取りいただく、権利者に振り替わりますので、大きくは公共ホールと住宅で構成されていくことになるだろうというふうに思っております。

12番（斎藤正臣）では、質問を変えますけれども、そうすると事業費は令和5年10月にお示しいただいた具体的な数字というのは589億円、これは難しいというようなお話がありました。今回の方向性のままだと、保留床処分金は幾らになるのか全然分からなかったですけれども、ご回答いただかなかったですけれども、その事業費というのはどれぐらいであれば事業者さんのほうで採算が合う損益分岐なのか、それは想定している事業費なのか、それは言い方分かりませんが、どの程度を想定されているのでしょうか。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太）589億円に上がって、そこからどの程度が損益分岐なのかということにつきましては、具体的な数字については今後お示しをさせていただきたいと思っておりますが、まず当然のこととして収入と支出をきちんとバランスさせるということを前提に考えてございます。基本的には、先ほど申し上げたように、保留床処分金の構成は公共施設と住宅で変わりませんので、今度はしっかりとダウンサイジングと、それから中の使用資材等々の工夫できちんとコストを下げ合わせてくれるということを前提に考えているというところでございます。

12番（斎藤正臣）さっぱり分からなかったのですけれども、市のほうにお伺いしますけれども、当初保留床のほうを買い取る金額の想定として150億円プラスアルファというものを我々のほうにご提示いただいていたはずですが。加えて、一番最初の事業費は492億円のうち、補助金の244億円のうちの4分の1かな、そういった金額というものを財政から出動させるということを当初予定していたはずですが、今回この案を示された中で、福島市としては保留床の買取り及び補助金に対して財政的にどれだけ出すことができるのかという想定をどのようにされているのか伺います。

市長（木幡 浩）お答えします。

工事費については、先ほど資料で、1回目でしょうか、A案、B案になるのです。ただ、買取り価格について言うと、国、県、市からの補助金なども入ったものが反映されてきます。ですから、市の買取り価格としては安くなってきます。これに関しては、いろいろな全体の中の計算でやってみないと分からないので、正直言うと今分かりません。ちなみに、前に議員の皆さんからこれは市で買って、市の公共事業でやったらいいではないかというお話がありました。それに対して我々は国、県補助金が入る分だけこの再開発事業のほうで市の財政負担が少なくできるという話をしたのですが、そういったことを実際にどのようにするかという試算をしてみました。前回市の施設大体190億円

ぐらいの買取り保留床という段階の話なのですが、市の負担からすると190億円ぐらいに再開発の補助として先ほど議員がおっしゃったまさに4分の1の補助金、この分を加えると大体250億円になるのです。しかし、もともとの工事費を見ると、実際市の施設分として対象になる補助金を試算しますと123億円ぐらいになっていて、実際の工事価格というか、施設の試算価格は312億円ぐらいになるというふうに我々見ています。要は320億円ぐらいの試算のものが再開発事業で国、県、市の補助金を入れることで189億円に下がるというのがこの構図になっているというふうにご理解いただければと思います。今回のやつは、先ほども言ったように、今申し上げた312億円に相当するのが先ほど申し上げたA案、B案の工事費であって、そこから補助金などが入れば保留床取得の価格は下がってくると、このような形になってくようかというふうに思います。

都市政策部長（森 雅彦） 今のところの試算のところでございますけれども、A案だと工事費の部分で。

12番（斎藤正臣） それは分かっているので、大丈夫です。そういうことではないのだけれども、いいです。俺の質問が悪かったのかもしれないですけども、結局再開発事業に乗っかれば公共施設も安く造れるのだという、そういう理屈は当然分かりますし、それは当たり前のことだと思うのですけれども、福島市として今回資材高騰を受けて事業費が上がってしまって、幾らなのだから全然分かりませんけれども、縮小案を示されましたけれども、そこまで縮小しなければいけない根拠が、お金の部分からその根拠として分からないので、6月に今回の案の基本的な方向性というものを議案として出されるのか、説明だけにとどめるのか、それは分かりませんが、その説明の際にはそういった収支の部分も含めて、福島市がここまでしか出せないのだという根拠も含めて6月にご説明いただけるのでしょうか。また、6月ではないならば、それは一体どれぐらいにご説明いただけるのか、それをお伺いしたいと思います。

市長（木幡 浩） お答えをいたします。

市の施設という単体で見ると、あくまでも、先ほど鈴木議員にもご答弁しましたけれども、この施設は民間ビルとの連動の中でより魅力を高めようということで取り組んできた面があるわけです。ですから、単に市の財政事情だけの問題で市の施設を下げるわけではありませんし、そこは今回FUKUSHIMA EGGというコンセプトをお出ししましたけれども、全体のコンセプトをまとめる中でどのような施設形態がいいのか、再開発事業全体の規模縮小を図る中で、市としてもダウンサイジングを決断して、今皆さんにご議論お願いしているというところでございます。正直なところを申し上げますと、私なども前のコストカットの段階では大ホールも花見山をイメージする、そういうような花のホールにしたいと思っていたわけです。ところが、コストカットの議論になると、次々とそういう個性的な部分というのは魅力のない素材にしなければいけないし、付加価値的なものも削らないとどうにもならないような状況になっていました。ですから、規模は仮に確保できたとしても、本当に面白いものができるのかというのが、いわゆるコストカットの議論をしていたときには正直そうい

ったことの心配をしている状況でした。今回思い切って分ける案とダウンサイジングをすることでベースが大きく下がるわけです。そうなりますと、我々としても、先ほど申し上げたように、様々な世の中の情勢に合ったような工夫あるいは福島らしい工夫というのができる余地が出てきているわけです。例えば今回まちなかりビングなんていうものを肉づけ案では出していますけれども、とてもではないですけれども、前の段階ではああいった案は考えられませんでした。しかし、今この流れの中で、我々も八戸などのまちづくりも見ていて、今後のまちづくりにはこういったものも必要ではないかということは認識しているところでありまして、その点では今回の案はそれなりに従来の案よりはより特にコロナ禍というすごく大きな変化あるいは人口減に伴う活力の減といったものに対応した案になっているというか、それなりにそのための工夫ができたものだというふうに考えております。

12番（斎藤正臣） 市長の話は大変よく分かるのですが、その根拠となる事業費をどれだけ削減しないと採算性が合わないのかという数字が事業者から一切出ない中では、その市長の話に妥当性があるかどうか私どもでは判断できないというのが私の正直な思いです。それだけは申し上げますけれども。

次に、再三ご説明のあったなぜスピード感を持ってこの事業を進めなければいけないのかということに対して、事業者さんと市に1つずつお伺いしたいのですが、まず地権者のほうが早くやってくれと言っているのだというようなお話が事業者さんからございましたけれども、私も僭越ながらもともと栄町で事業をやっておりましたので、もともとそこで事業をやられている方、再開発ビルができた後にそこに戻られる方と何人かとお話をしましたが、私も進めたほうがいいのでしょうかねというようなお話をしたところ、いや、別にそんなふうに考えていないよというふうなお話をいただいております。事業者さんがおっしゃっている地権者さんがすぐにこの再開発事業を進めなければいけないのだというような地権者さんは、地権者さん全体の合意形成でそういうふうに言っているのではなくて、その中の一部と捉えてよろしいのかどうか、事実関係をちょっと正確に教えていただきたいなと思います。

もう一つは、市のほうにお尋ねしたいのですが、利子がかかってしまうから、事業者には負担がかかるから、早くやらなければいけないのだというふうにおっしゃっておりますけれども、これだけの規模の、本当に50年に1度の大事業の中において、こういったことを拙速に進めないために、利子が事業者に対して非常に負担になっているのであれば、例えば利子補給を一定期間行うなどの、そういったやり方もあろうかと思うのですが、そういったことのご検討というのはされているのでしょうか。それをしないというような判断だと思うのですが、その理由についてお伺いしたいと思います。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太） 今議員からございました事業完成を急ぐ声というところ、議員がお聞きになっている具体の声というのが権利者の方なのか、あるいはそこで床を借りて営業されていらっしゃる方なのかというのはちょっと分からないのですが、そういった属性に

よっても様々状況は変わるとは思うのですが、基本的にはスピード感を持って進めたいというのは権利者の皆様の総意だというふうに認識をしています。実際に限られた予算の中で権利者の皆様も取得する床というのをつくっていくわけございまして、そこに金利の負担とか、様々なコストがそこで食われていってしまうと、当然皆様お取りいただく床の面積であったりグレードであったりというのはどんどん、どんどん制約されていってしまうわけでありますので、そういった意味では皆様総意でスピード感を持ってぜひ進めたいという考えであるというふうに認識をしてございます。

市長（木幡 浩） お答えいたします。

なぜ急がなければいけないかと。一番の理由は、組合の事業の問題ではありません。何度も申し上げますが、それはまちの活力を何とか維持したいというのが一番です。例えば、いろんな考え方の方はいらっしゃると思いますが、私のところにはもたないから、とにかく早くやってくれという声はかなり届いております。それから、それ以上に多いのは、福島ではこのままでは例えばダンスのいろんな大会にしたって、あるいはいろんな業界の大会あるいはいろんなサークルの大会、せっかく全国的な組織で福島に持ってこようと思っても福島でできないのだと、福島でできないから、郡山に持っていくと、福島市早く何とかしてくれよと、こういう声が非常に大きいです。その点では遅れば遅れるほどその逸失利益というか、それが大きくなると思います。そして、今は何とかこうやって持っていけますけれども、例えば私など心配しているのは、イベントなどにしても、今多数行われていますが、非常に似たものが多くて、そのうち皆さん飽きてきて、今度は出てこなくなるなんていう場合もあり得るわけです。ですから、やはり今からほかの動きが出るような、先ほど来申し上げているように、商業にしてもやっぱり福島で少し考えてみようかと考えていただけるような、そういう実体をつくっていかなければいけないと思うのです。そのためには、先ほど申し上げたようなデータというのは民間企業非常に重視します。ですから、少しでも市としてこの再開発を核として人流回復の流れをつくっていく。それから、それだけではなくて、最近ではフランフランの住宅といった新しい公営住宅なども提供していますが、そういった街なか居住を進め、それから今後オフィスも、実際なかなか民間のオフィスが出てこないというので、我々ビル造るときの補助金も今年度新設したわけです。こういった取組も進めていく。それから、流れる取組も進めると。こういった政策を総合的にやることで、とにかく沈んできた福島の地力を少しでも上げて、そしてよりよいまちづくりに努めていきたい。その点では、時間をかけるという方のまたではどういう点に時間をかけていいのかというのが、我々としては逆にそれがよく分からない面があります。特に今市民の皆さんの意見を聞いていますが、大体の意見はこういう商業施設が欲しいとか、そういう何々欲しいというものが多いのです。これは、それを受け止めて我々ではどうするかというレベルだと思うのです。ところが、先ほど申し上げたようなでは実際に人を集めるような施設にするとどんな工夫をするのかと、まちなかりビングどうするかと、こういったときにはむしろ市民の、まさに市民参加の様々ないい面が私は出てくると思うのですが、その点では今回は経営的な側面の限界の中でいかに福島が逸失利益を避けるような事業展開

ができるのか、そこが問われているのだろうというふうに思っております。

12番（斎藤正臣） 最後です。今ほどダンス云々という話があって、このコンベンションホールというのは誰のためのコンベンションホールなのかなというところを最後にちょっと確認させていただきたいのですが、ホテルがなくなってしまって、対外的なイベントや取組、いろいろ夢をお示しいただきましたけれども、箱があればそれはもちろんできますけれども、これを誘致できるかどうか、これが一番大事なのであって、郡山市、仙台市、いわき市、そういった類似施設でやっているようなものを福島に呼び込める、70%以上の稼働率を確保できる根拠というのは一体何なのかなというふうに思います。本当にコンベンション協会等とお話をして、これで勝てるのだというような、そういったものがあるのかどうかをまず1つはお伺いしたくて、あるいはそういったところではなくて、市民利用に振るのだというようなことであれば、当然パルセや県文化センター、そういったものと競合することになるかと思うのですが、その辺をどういうふうにこの町なかに呼び込んでいく、そういったものではなくて町なかに呼び込んでいくのかという、その方向性とその根拠というか、考え方というものを整理して教えていただきたいと思います。

以上です。

市長（木幡 浩） お答えいたします。

まず、他の都市と競合の中でこれは効果的なのかということなのですが、他都市に比べると駅前すぐそばにあるというのは圧倒的な強みだというふうに思っております。その点では、これまでの全国大会あるいはブロック大会とか行われても、大抵は駅前の場所でやられていたと思います。そういったものを呼び込むためには、駅前にあるというのは一番大きな強みになるのではないかなというふうに思っています。そしてまた、にぎわいからすれば、対外的なものだけではなくて対内的なものもやはりミックスしてやらなければいけないわけですが、何よりも、今度西に市民センターができますが、いわゆる生涯学習的な活動はこちらでかなりのものが吸収できると思うのですが、いかにせんいろいろなライオンズだ、ロータリーだとか、いろいろありますけれども、そういう団体の会合は本当に今場が不足しているというようなことは大分聞いております。ですから、そういったところの日常的な会合にも使えるし、それから先ほど来出てきているまた新しい施設を呼び込むことで町なかに人が流れると、そういったものになるのではないかなというふうに思っております。

座長（萩原太郎） 議員の皆様にお尋ねします。

ほかに質問を予定されている方ございますか。

11番（根本雅昭） 本日はお忙しい中ありがとうございます。再開発事業の目的、今回にぎわい、文化、つながりということをお話されていましたが、今ほど斎藤議員からもありましたように、根拠がいろいろと不足していると思うのです。いろいろ説明があった中で、こうすればこうなるというような理想像をお示しいただいたと思いますけれども、そのような中でやはり収支のバランスもそうですけれども、前回も言いましたが、市税の増収効果、経済波及効果、こういった数字的なデータは何か

お持ちですか。そこをお伺いしたいと思います。

市長（木幡 浩） お答えいたします。

もう一度現在の立ち位置というか、それをご理解いただきたいと思いますのですが、今回の案は我々としてコンベンション案のほうで十分やっていけるのかどうかというようなことを検討会の皆さんに議論していただくためにつくった肉づけ案なのです。ですから、まだその辺の効果とか何かというところまでは十分議論できておりません。その点ではご理解いただきたいと思います。今後市の案をつくる時点においては、できる限りまたご指摘の点なども詰めていきたいというふうには考えております。

11番（根本雅昭） 前回もそのように市税の増収効果と経済波及効果、どちらが優先かということをお伺いしましたら、経済波及ということをおっしゃっていましたが、やはり一番には市税の増収効果、数字的にすぐに見えてくると思うのです。ほかの市町村の再開発事業の事例なんか見ますと、やはり初期の段階でそのような数字が示されているのです。例えばちょっと調べただけでも横浜市の、かなり前の事例ですけれども、再開発事業の整備効果についてという資料すぐ見つかりまして、9ページほどですけれども、半分以上がそれらの細かい数字が出ているわけです。市民の方の意見ももちろん重要ですし、数字だけではありませんけれども、こういった数字が、そういった根拠がなければ何か、A案、B案の話でも従来の、さっき斎藤議員も話していましたが、もうちょっと大きなものができるのではないかと議論もできないと考えるわけなのですけれども、そういった経済効果、市税の増収効果、もう少ししっかりと見ていただければなと思うのですけれども、いかがでしょうか。

市長（木幡 浩） 我々経済効果という、それに連動した税収効果という形になってくるわけですが、ある意味ではそういったもののためにこういった事業もやりますので、その点ではできる限り詰められるように努力はしていきたいというふうに思います。

10番（菅原美智子） ご説明ありがとうございます。私はB案でこのままいくのかなという認識を持っていたのですけれども、A案というのはまだ生きているのでしょうか。

市長（木幡 浩） お答えいたします。

我々これを提示して、ご議論いただいてからまだ最終的な市の、最終的なというか、市としての方針まだ出しておりませんので、その点では生きているというか、そういう状況にあるような状態ではあります。

10番（菅原美智子） ありがとうございます。そのA案が残っているということを含めると質問の内容もまた変わってくるかと思うのですけれども、私のイメージといたしましては、コンベンションの機能というのは優れた人材ですとか情報、それから人的交流というものをやはり活発にしていこうというイメージを持っております。そして、その交流をもって県外、国にまたいろんな波及効果が出されるものだというふうなイメージを持っております。今回ホテルの誘致がなされないということなのですが、コンベンション誘致の強みというのはやはり利便性であるとかアクセス、いろいろバンケッ

ト機能があるかどうかということも関わってくるのだと思うのです。そういった中で今後の、例えばB案でいったとして、非常に夢のあるものを提示していただきましたけれども、そういったものの継続性であるとか、あるいは営業的なもの、運営をどうしていくのかという、そういった未来を見越したものをどういうふうに考えていらっしゃるのかお示しいただけますでしょうか。

市長（木幡 浩） お答えいたします。

今回ホテルを見送るということで、大変残念なことは間違いないのですが、同じビルにあるのは一番便利がいいとは思いますが。しかし、必ずしもそれで絶対なければならないかというと、ほかのところに、近くに充実していればその点では一定の利便性は確保できるものだというふうに思っておりまして、それはまず何よりもそういうホテルよりも催事のできる体制を強化する中で、ホテルの誘致も取り組んでいきたいと思っております。やはりホテルの皆さんからは、単にホテル出るというのではなくて、どういう集まる機能があるのかということを示していただくのが大事だというふうに言われておりますので、そういった点では、先ほども冒頭申し上げましたけれども、集客力の強化ということを我々として考えながら、ホテルも併せて取り組みたいというふうに思っております。

それから、先ほどバンケットの話もありました。バンケットも人が集まる機能を強化するためにも何とか確保できないかと私としては考えております。ただ、まず民間エリアにおいては、ホテルとか商業の誘致で苦戦しているように、なかなか単価が高くて、これはこれまでの経過からしても賃貸、買取り、直営のどの方式でも民間エリアでは難しいだろうなというふうに判断をしております。公共エリアでは、A案の劇場ホール単独案の場合は劇場が中心になりますので、それは前の資料にもあるとおり会議室などでケータリング等、夜会食は可能だとは思いますが。ただ、あまり会食のシーンというのは劇場ホールでは期待できないだろうと。ただ、B案、コンベンション施設単独の場合は、肉づけ案で立食パーティーを1シーンに明示しているように、様々な会食の機会を設けられるようにしていきたいというふうには考えております。その場合、当然ケータリングでの対応はできるだろうというふうに思っているわけですが、加えて厨房を設けるかどうか、あるいは厨房を設けるにしても、では規模をどうするのか、それからバンケット専用の部屋を設けるかどうか、そして平土間でもテーブルを使って会食をするような形、丸テーブルとかで。そういうふうにするかどうかというのはちょっと今の時間のない段階で、しかも我々のノウハウだけではなかなか検討が進まなくて、その点ではバンケット事業者に聞いてみないといかぬというのが現状です。今後市施設の方向性を固めていくのと並行しながら、バンケット事業者の聞き取りなども行って、有力なのは多分コンベンション施設でのバンケットということになるかと思いますが、そこでの可能性を探っていきたいというふうに考えております。

5番（七島奈緒） 大型イベントの誘致を聞いたのですが、B案でも、A案もあれですが、開放型にして、実際大型のイベントを呼んだときに、民間のイベント会社だったりとかは使うと思うのですが、集客のチケットとか売の場合に、開放型は向いていないと思うし、それでダウンサ

イジングした中で民間の事業者が運営できる見込みというか、7割以上の稼働が本当にできるのかお伺いしたいと思います。

商工観光部長（杉内 剛） この肉づけ案ということで、これから市の方針を決めていくところですが、その中でその後方針が決まった後は、駅前交流・集客拠点施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例というものを先に制定してございます。その条例の中で指定管理者制度と公共施設等運営権制度を併用しまして、早期に運営事業者を選定することといたします。その中で運営事業者と共にこういったコンベンション施設であれ、A案、B案のどちらかに決まった先の施設をどういうふうに造っていくかというのは設計の段階で協議していくと。その中の大型イベントで開放型はなかなか難しいのではないかといったご意見がありましたが、そういったこともどんなものか、いかがなものかといったことで考えていくようになるかと思います。また、過去にイベントプロモーター等へのヒアリングを市で実施しておりますが、ホールなどで興行主催者の損益分岐点は1,500人程度という意見が多かったというところでございます。そのため、平土間におけるスタンディングライブなども最大1,500名規模を目指したいと考えております。また、今回お示した案では500平米ごとに分割利用できるので、著名なアーティストからインディーズまでの多様性のあるアーティストなど、集客力に合わせた施設利用も可能になると考えておりますので、今後そういった利用しやすい施設になるよう、可変性、多様性を用いながらまちに開かれ、つながる施設を目指してまいりたいと考えております。

20番（川又康彦） 丁寧なご説明いろいろありがとうございます。私としては、スケジュール感について2つお伺いしたいと思います。

1つは、去年の6月の同じ全員協議会のほうで、ダウンサイジング等もまだ始まる前ですけれども、資材の高騰ですとか様々な事情で令和8年から令和9年にオープンが延期されるというような説明があったかと思います。前回の2月でもオープン時期が一体いつぐらいになるのかというのはきちんとお示しいただいていないかと思います。こちらについてできるだけ早く、特にコンベンション関係のほうは市の人流回復の部分も含めて早くしたいという市長の強い思いも感じられましたが、いつぐらいを目指しているのか、そこについて、具体的な時期についてお伺いいたします。

もう一つは、併せて今回ご説明いただいた資料の最終ページで、6月の議会前までには方針のほうを改めて説明したいという旨のお話があったかと思いますが、次の6月議会の中でそのスケジュールを基にして一体どのような、例えば議案として何らかの部分を出されるおつもりなのか、それであれば3月議会で可決いたしました東口再開発の10億円余の予算があったかと思いますが、それとどのような関連を持った内容になる可能性があるのか、それとも議案として今回は出す予定がないのか、そういった部分も含めてお教えいただければと思います。

市長（木幡 浩） お答えいたします。

まず、時期の話であります。これまでもお示ししているように、現段階で1年遅れて令和9年という形にしているわけです。今回のA案、B案におきまして、早いほうのB案でもさらに1年遅れる

ということはこれまでも申しておりますので、先ほど理事長の冒頭の挨拶にありましたように、当初計画からすれば2年以上遅れることは確実になっているわけであります。私どもとすれば、今後できるだけ早くこの再開発の施設が供用できるようにしてまいりたいと思いますが、いずれにしてもB案を取って早くてもプラス1年の遅れになるということをご理解をいただきたいと思ひますし、この1年遅れになるというのは今年の早い段階での話なので、これがもうちょっとさらに遅れると半年とか何かまた遅れてくるというふうなイメージを持っていただければというふうに思っております。

20番（川又康彦） 具体的な年度でいうと令和10年度ということですか。

市長（木幡 浩） そうです。早くて令和10年度という形になります。ですから、今後の会議の誘致とか何かにおいても、その間はなかなか町なかでの誘致はしづらいということになろうかというふうに思ひます。

そして、予算の関係であります、当初予算をお認めいただきました。しかし、その段階ではどのような設計をするのかについて我々お示しをしております。ですから、議会の皆さんにどのような方向で設計をするのかというのをオーソライズしていただけるような場がないと前に進めない状況にあるというふうに認識をしております。現在予算の提出を検討しているのですけれども、我々とすればそれはこの再開発に関わった予算で、これをお認めいただくことで、その時点までに我々の方針を出してご議論いただいているのであれば、その我々の方針がお認めいただいたものという形で実際の設計というか、次の段階に進みたいなというふうに考えております。ただ、その予算を本当に今の段階で出せるかどうか、そこはちょっといろんな面で今調整をしておりますので、そのところはちょっと明言できない状況であります、いずれにしても何らかの形で議会の皆さんにこの方向でいいよと言っているサインをいただかないといけないというふうに思っておりますので、そのための市の案を提出し、そしてまた皆さんの議論をいただけるような、そのような形にしていきたいというふうに思っております。

9番（佐原真紀） 丁寧な説明ありがとうございます。34ページ、35ページにあります立ち寄って市民がのんびりするスペースや開放的な空間で集うようなスペース、こういったのは市民が日々利用するのに大事なのかなと思ひます。今回全体として市がこういったいろんなことに使えるスペースを確保するから、これから市民みなでこの施設をつくり上げていってほしいなというようなイメージなのかなと感じました。そこで、今後こういった空間の利用の仕方ですとか、引き続きタウンミーティングなんかを開いて市民みなでつくっていくような予定はあるのでしょうか。

都市政策部長（森 雅彦） 34ページのところだと思いますが、市民利用に関してはタウンミーティング等もこれからやっていく予定でおりますので、そういう場でご意見を伺いながら空間利用については議論を深めてまいりたいというふうに思っております。

19番（石原洋三郎） 確認であったのですけれども、駐車場棟と住宅棟のほうなのですけれども、こちらのスケジュールというのは予定どおり進んでいくのか、あるいは伴って遅れていくのか、その点は

いかがなのでしょうか。

都市政策部長（森 雅彦）再開発事業はやはり全体で事業計画が整わないと前に進めませんので、今公共施設も民間のほうも含めて事業計画上の成立を見た後に進むということになります。ただ、今ほど市長が述べたように、完成時期はというと、その辺は合ってくるような形に3棟ともなるかとは思いますが、内容によっては部分的に早まる場所もあるかもしれませんが、基本的には令和10年頃の完了になるかなと思います。

座長（萩原太郎）よろしいですか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

座長（萩原太郎）ご質疑がなければ、以上で質疑を終了いたします。

以上をもちまして全員協議会を終了します。

午後0時17分 散 会

福島市議会議長

萩 原 太 郎