

全 員 協 議 会 記 録

令和6年5月29日（水）午後2時58分～午後4時38分

○出席議員（34名）

1 番	三浦由美子
3 番	浦野洋太朗
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
15番	白川 敏明
16番	佐々木 優
17番	後藤 善次
18番	沢井 和宏
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	穴戸 一照
33番	半沢 正典
34番	黒沢 仁
35番	渡辺 敏彦

○欠席議員（1名）

2番	高木 直人
----	-------

○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コンベンション推進係長	渡邊康太郎
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	穴戸 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

佐藤 光憲

議会事務局次長兼総務課長

山田 正明

議事調査課長

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

午後2時58分 開 議

座長（萩原太郎） 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、再開発事業等の今後の方針について、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。2番高木直人議員より、本日欠席の届出がありました。

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） 本日は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、東口再開発の見直し方針についてご説明し、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。

東口再開発については、昨年12月の市議会で踏み込んだ見直しが必要な旨答弁し、2月2日の全協、説明会から東西一体のまちづくりと併せてオープンな議論がスタートしました。これまで全員協議会を2回、有識者や関係者等による検討会は4回開催いただいたほか、タウンミーティングや市民要請による出前講座を9回開催するなど、様々な機会を捉えて市民とのコミュニケーションに努めてきました。

こうした中、検討会では東口再開発について切迫した状況にあるとの認識の下、先行的に検討が進められ、今月16日、コンベンションホール単独案について、利用の多様性やまちに開かれていることを評価し、肉づけ案として示した再開発全体のコンセプトと12のシーンの実現を図るよう提言がなされたところであります。これを受け、市、組合においては検討会の提言とこれまでにいただいた市議会や市民のご意見を踏まえ、東口再開発の見直し案を作成しました。その概要や考え方をご説明いた

します。

再開発全体のコンセプトは、にぎわい・文化・つながりが生まれる《たまご》＝FUKUSHIMA EGGとし、多くの人を巻き込み、まちづくりと連携しながら地域創造拠点としての役割を目指します。公共部分は、提言にもあるように、利用の多様性とまちとのつながりを評価し、コンベンションホール単独案を採用します。1,500平米程度のホールは、可変性があり、多様な使い方ができるという機能のとおり、フレキシブルホールとし、これに会議室、スタジオ等を備えて、会議や多様な利用の場とします。まちなかりビング、大屋根広場、屋上広場などを設けて、従前の計画では乏しかった市民、来訪者の憩いと交流の場を充実させて、日常的なにぎわいとつながりをつくっていきます。民間部分は、昨今の厳しい環境を反映して商業機能は大幅に縮小し、ホテルも見送ることになりましたが、オフィスのほか、低層階に創造的ワーク、交流スペース、横丁型フードホール、物産館等を設けます。公共部分とこの低層階の機能が一体となって多様なシーンを実現できることが特徴であり、これまで以上ににぎわい、文化、つながりが生まれやすくなるものと考えます。また、駅前通り、大屋根広場、ホールが地続きでつながる新しい空間を創出します。まちに開かれ、まちとつながる全国的にも個性的なものになると思います。

事業費は、本年3月の単価で試算したところ、諸物価のさらなる上昇もあり、550億円程度から580億円程度になる見込みです。もっとも、規模縮小や民間、公共の分棟化の結果、全体工事費自体は減少し、組合側の経営は成り立つことが可能になる見通しです。一方、公共部分の買取り経費については、これまで共有部分に関し組合側が過大に負担することになっていた構造を解消したこともあり、250億円程度から270億円程度と増大する見通しになっています。事業費等については、今後の設計段階でさらに精査してまいります。

見直し案の考え方を申し上げますと、第1ににぎわい・文化・つながりが生まれる《たまご》としましたが、この施設が広域的な拠点であることに変わりはなく、県都の顔、広域的発展の核としての運営に努めてまいります。

第2に、本見直し案では商業縮小、ホテル見送りをせざるを得ず、テナント交渉過程で福島市の町なかは日常的な人流が少なく、大きな民間投資を呼び込む魅力、都市としての基盤に乏しいことを痛感しました。今後、人が住む、人が働き、学ぶ、人が集まる、人が流れるように都市の活力基盤を強化しながら、商業やホテル等の機能を周辺施設と分担、連携して充実してまいります。そして、今回の見直し案は人を呼び集め、居住や就業などの常在人口を増やし、回遊性を高める効果を有するものであり、特に日常的に人を呼び集めることには大きなインパクトを与えようと考えます。町なか再生への起爆剤として早期に効果が現れるよう取り組んでまいります。

第3に、コロナ禍を経て、本市はバンケット機能を伴う会議場が大幅に減少するなどダメージを受け、ビジネスの在り方も変わってきました。見直し案では、こうした変化に対応して、今後の福島市に最も必要とされる駅東口近くの会議場を確保するとともに、オフィスや起業家にとって共有できる

創造的ワーク、交流スペースを提供します。バンケット機能についても、商工会議所と連携してぜひとも確保できるよう取り組んでまいります。なお、本年10月より市内事業者と連携してキョウワグループ・テルサホールに宴会場を設け、会議室でもバンケットサービスを提供できるようにしました。バンケット不足が一定程度緩和されるものと存じます。

第4に、まちに開かれ、融合するという個性的な施設であることは先ほど述べたとおりであります。

第5に、従前の計画にはなかった福島の魅力を感じ、情報を発信するものとししました。グルメ、物産、わらじまつりなど来訪者のニーズを充足でき、市民の日常利用にも役立つものと考えます。

第6に、ユニバーサルデザインのほか、従前の計画では構造、コスト面から限定的だった省エネ性能や帰宅困難者の受入れなど、社会的要請への対応も十分に行ってまいります。

このように見直し案は町なか再生等に大きな意義を有するものと考えますが、順調に設計、工事を進めたとしても、完成は令和10年度、開業は令和11年度に入る見通しです。今後も積極的にコンペションの誘致やイベント等によるにぎわい創出に努めてまいります。開業までの期間が長期化すればするほど会議等の本市以外での開催が固定化するなど、開催機会の逸失が大きくなり、町なかの空洞化も深まります。再生への道はより困難となります。また、現在も工事費の高騰は続き、補償金や現場の管理コスト、金利負担等もかさむことから、事業着手が遅れば1年に10億円単位で事業費が増大するおそれもあります。こうした事情も考慮し、早期実現を図る必要があると考えます。

今後の課題として、見直し案ではにぎわい、文化、つながりを生み出す創造的拠点としての機能を備えるようにしましたが、それを本当に実現できるかは核となる市施設の企画、運営に大きく関わってきます。今後、速やかに意欲的にまちづくりを進めることができる運営管理者を選定してまいりたいと存じます。また、今回は本格的な芸術を鑑賞できる機能は見送りました。その機能の確保については、市内既存施設等を整理の上、必要性を検証し、どのように確保していくか、今後検討してまいります。東口再開発が町なか再生の起爆剤になるとしても、好循環を形成していくには都市の活力基盤の底上げが必要です。今次の見直しに合わせ、町なか再生のための都市力強化方策素案を取りまとめました。今後、これらを進めるための具体策を検討し、経済界や市民の皆様と力を合わせて人が住む、人が働き、学ぶ、人が集まる、人が流れる町なかを形成してまいります。

この際、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりについて申し述べます。本市では、既存の人口、都市機能等の集積を生かして効率的な都市経営を進めるため、都市マスタープランに基づき、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを目指しています。中心市街地は、中心拠点として市全体または広域的に活用される高次都市機能を総合的に集積させ、各地区の人口集積地等は、地域拠点としてその特性に応じ生活機能や産業機能等を集積させ、それぞれをコンパクトに集約するとともに、各拠点を交通ネットワークで結び、連携させます。今般、笹谷市有地に福島第一病院を移転新築し、南矢野目市有地にはイオンタウンが商業を核とした多世代交流拠点を整備する方向で交渉する旨、記者発表を行いました。これは、未利用の市有地を活用して、それぞれ居住系地域拠点、商業系

地域拠点としてふさわしい機能強化を図るものであります。両市有地ともに長年活用法が定まっていなかったものを地域住民等と共に議論を重ねて活用の方方向性を定め、昨年9月より事業提案の公募を行っていました。発表時期が駅東西の商業機能の縮小が話題となっていた時期と重なり、誤解を招いたかもしれませんが、イオンタウンについては車で10分程度の商圈を想定していると伺っており、地域拠点としての機能に相当するものと捉えております。人口減少が進む中、コンパクト・プラス・ネットワークの下、若い世代からの要望が強い商業機能を高めることは非常に重要です。中心部においても引き続き都市力を高めながら魅力ある商業機能を確保できるよう努力してまいります。

以上、東口再開発の見直し案等についてご説明いたしました。議員各位より忌憚のないご意見を頂戴するとともに、市としての考え方にご理解をいただきますようお願いいたします。

【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。本日はお忙しい中お時間を頂戴いたしまして、ありがとうございます。また、日頃よりご支援をいただいていること厚く厚く感謝申し上げます。

本日は、福島駅東口地区再開発事業の施設計画案の見直しを行いましたので、その方針についてご説明をいたします。計画の見直しにあたっては、建物をダウンサイジングし、効率化を図りつつ、将来的な福島市のにぎわいに合わせたプランを目指しました。また、再開発としての事業性も大幅に改善しつつ、経済性と将来にわたっての可変性を整えているものとなっております。こうした見直しにより再開発事業は当初の予定から2年ほど遅れることとなりますが、私どもとしてはにぎわい、文化、つながりを福島駅前につくることにより人流を生み出し、活発な経済活動のきっかけになるものと考えております。それに向けて引き続き福島市様と連携するとともに、地元経済界の協力を得ながら、その実現に邁進したいと考えております。福島市議会の皆様には円滑な事業の推進にご理解をいただきますよう改めてお願い申し上げます。本日は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） 私からは、今ほど市長が方針案を説明させていただきましたので、補足説明といいますか、そういう部分を説明させていただければと思います。

皆様には4つのファイルを配付させていただいていると思います。方針案、そして市長が説明したPDFの資料、そして今これから私が説明するPDFの資料、そして検討会からいただいた提言、その4種類があると思います。資料のほうは全協資料2ということで、それで説明させていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

まず初めに、再開発に関わるこれまでの経過でございます。これは市長が先ほど申し上げましたので、補足させていただきますと、前回もこの資料を使わせていただいて、その後に5月1日の全員協議会、そして5月14日の検討会、その部分を記載してございます。

2ページ目からです。これも見直しの経過でございます。これは見直し方針案に全て載っております。

して、それを抜粋しておりますので、そこはご了承いただければと思います。よろしくお願いいたします。コンベンション単独案の採用につきましても、先ほど市長が述べたとおりでございます。

そして、4ページ目、ここからがコンセプトの部分でございます。これもご覧になっていただければと思いますが、にぎわい・文化・つながりが生まれる《たまご》ということで、FUKUSHIMA EGGということでございます。

そして、5ページ目、これがにぎわい、文化、つながりの意味合いでございます。

そして、6ページ目からは多様なシーンでございます。これは前回は説明させていただきましたので、省略させていただきます。

そうしますと、31ページまで飛んでいただければと思います。31ページ目、こちらが平日のイメージ、パースを作らせていただきました。会議の様子が広場から見えるイメージでございます。

そして、その次の32ページ、これはスリーバイスリーに興じる子供の遊びを見守る、そのようなイメージでございます。

そして、その次の33ページ、これはライブイベントのイメージでございまして、音楽ライブ、熱狂がまちにこぼれるようなイメージでございます。

そして、34ページ目からは、ちょっと図面といいますか、そちらのほうを説明させていただきます。概要のほうにもありましたけれども、改めて空間イメージ、まちとのつながりのイメージです。上のほうが断面です。ホールとつながりを表す空間のイメージです。下が配置図のほうになりますので、駅前、そしてまちなか広場、駅前通りとのつながりをイメージしてございます。そして、そのページの右側には建物の構造、階数など規模について、今の想定を記載しておりますので、参考としていただければと思います。

続きまして、35ページ、次のページでございます。これは、1階の配置のイメージでございます。左側から、ちょっと文字がブルーで見づらいかもしれませんが、民間エリア、そちらには横丁型フードホール、物産など、そしてそちらから右側に移ってきまして、公共エリア、そちらには、3分割できるフレキシブルホール、ホワイエ、まちなかりビング、バックヤード等になります。また、右に行ってくださいと、今度は立体駐車場等があります。そちらには権利者店舗、立体駐車場500台程度、駐輪場は200台程度、そして南側には分譲マンション100戸程度を予定してございます。

その次のページをご覧ください。これは2階、3階です。民間エリアのほうは、1階と同様に横丁型フードホール、交流、ダイニングスペースを予定してございます。公共のほうのフロアは、1階から3階までホールは吹き抜けとなっております。その両側に会議室を設け、そして、2階の一部には、先ほど市長が申し上げましたように、バンケットが使えるような検討をさせていただきたいというようなことでございます。

その次のページをご覧ください。これは、4階、そして5階以上のページです。4階のほうには、民間エリアには先ほど申し上げました創造的ワーク、交流スペース、インキュベーションオフィス、

そのようなものを設け、そしてホールの上には屋上広場を設けます。そして、スタジオ、会議室も設けたいと考えています。5階以上は、組合のほうのフロアになりますが、民間エリアですが、オフィスを予定してございます。

そして、その次の38ページ、これは駅前通りから断面として南側を見たイメージです。左側が国道13号のほうになりまして、そちらから立体駐車場、公共エリア、民間エリア、右側がJR福島駅になります。

39ページ、次のページをご覧ください。改めまして、これも前回お出しした資料でございます。商業、事務所等のイメージでございますので、ご覧になっていただければと思います。

そして、40ページ、こちらが今後のスケジュールです。再開発全体といたしましては、この方向性でいくということになれば、見直しに対しての基本設計に着手したいというふうに思っております。そして、記載のように実施設計、諸手続きを踏まえて建築工事に移る。その間、保留床の取得の協議であったり、施設の管理運営の候補者の選定、そういうものに入っていきたいというふうに考えてございます。

その次のページ、41ページをご覧ください。こちらが総事業費の推移でございます。左側からが当初の話でございます。今回は一番右でございます。前回も左から3つ目まではお示しをさせていただいて、今回は一番右のところでございます。先ほど市長が述べたところでございますが、事業費については改めて現在は550億円から580億円程度と想定しております。市の工事費については160億円から190億円程度。そういたしますと、市施設の取得は約250億円から270億円程度という想定になります。ただ、これは基本設計前の段階でございますので、補助協議もまだ行っておりません。ですので、公共施設の取得費についてもまだ算出困難な中でのあらあらの試算によるものとご理解いただければというふうに思います。

そして、その次のページ、42ページなのですが、前のハイブリッドだったときの計画、民間ですから、組合さんの上に公共施設が乗っていたときの共通経費の考え方なのです。現行計画、これは前の計画では複合棟、今ほど言った複合棟だったものですから、民間側が市の施設の高い工事単価の影響を受けておりました。言わば民間が公共部分を負担する形となっておりました。それが上のグラフでございます。それを今回分棟化といいまして、縦割りにした形でやっておりますので、負担の在り方を整理、合理化をいたすと、結果といたしまして市のほうの負担が増加するというふうなことでございます。

続いて、43ページは以前もお出ししておりますが、運営に関する考え方でございますので、参照してください。

そして、経済効果の試算です。44ページです。これは今回、下のほう見ていただければと思いますが、市施設、民間エリアの経済効果を算出したしまして、再開発エリア全体で年間約40億円から50億円プラスアルファの経済効果を見込んでございます。

45ページから見直しの考え方でございます。これは見直し方針から全てそのまま載せておりますので、後でご覧になっていただければと思いますが、まず1点目、にぎわい、文化、つながりが生まれる広域的拠点、これについての位置づけは変わりません。2番目、町なか再生の起爆剤、再開発を起爆剤として記載の好循環の実現を図りたいというふうに思っております。そして、コロナ禍を経た変化など新たな流れに対応したい。続いて、次の46ページでございます。福島ならではのまちに開かれ、融合する施設としたい。そして、その次の47ページ、福島の魅力の体感と情報発信に努めたいということで、最後は、48ページのところは社会的要請へ対応したいということです。詳しくはこの中身をご覧くださいと思います。よろしくお願いいたします。

そして最後に、今後の課題の部分でございます。これも先ほど市長が申し上げましたが、5点ほどございます。劇場機能の確保、これはやはり今その機能がなくなっておりますので、この確保につきましては検討する必要があると。そして、2番目です。バンケット実現に向けた取組、これにつきましても今、前の計画のときと現状が変わっておりますので、今回東口再開発の中での確保について検討をさせていただきたい。そして、(3)、設計段階で市民のアイデアの反映をしていきたいというふうに思っております。そして、(4)、市施設の運営管理、これにつきましても早期に運営管理主体を選定して開業準備を行いたい。そして、最後でございます。(5)、これが重要になりますが、まち全体の都市力の向上。やはり再開発を起爆剤といたしまして、町なかに大規模な民間投資を呼び込むということが必要になってきますので、そういうことを推進していきたいということが課題になるかと思えます。

補足説明につきましては以上でございます。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る資料のページ、項目などを示して発言いただきますようご協力をお願いいたします。

それでは、ご質疑のある方お述べください。

20番（川又康彦） 川又康彦です。細かいことを伺う前に、1つ確認させていただきたいのですが、頂いた資料の資料③、全協資料2番、42ページ、概念図（見直し計画）のところで、今回のダウンサイジングそのものがそもそもはホテル、また商業施設、こういったものが入らないといったことが一番大きな原因だったと私は認識しています。人件費の高騰、資材価格の高騰等ありましたが、これはこれまでの全員協議会でも何度かの部分で市側の負担を増やしていく、こういったものについては全て議会側も了承して通しておりました。ところが、商業施設、またホテルが決まらない、このためにこのダウンサイジングを行ったと認識しておりましたが、今回頂いた資料で民間施設が受けていた影響ということで、市側の構造自体が民間の部分を圧迫してそもそもできなくなりましたよと、こんな説

明ってありますか。これはどちら側が書いたのですか。組合さんが本当にこんなことを思ってやっているのだったら、令和10年に竣工予定ということで、これからは資材価格は上がっていきます。人件費も上がっていきます。これ以上民間の方がご負担しなければならないという状況であればやめてしまったほうがいいのではないですか。このことについて、まずこれはどちら側がこういうことを思っているのか。こういうことを本当に思っているのか。再開発組合さんもこういうようなご認識でいらっしゃるのかお答えいただきたいと思います。

市長（木幡 浩） お答えをいたします。

この資料は市のほうで作成をいたしました。当然組合と話をしてこのような資料を作成したわけです。前に分棟化をすると組合側の収支が大きく変わってくるという説明を申し上げました。それはどういうことなのかということをお我々は分析してみたわけです。そうなりますと、我々はこれまで複合棟で全てワンストップの姿がいいということでやってきたわけです。ホテルも劇場も商業もいろんな交流スペースも全て行き来が自由な、そういうものがあるということでやってまいりました。ところが、そういう建物の構造ですと、これは今にして我々としても認識をしたわけですが、ホールという非常に特殊な構造に引っ張られて、通常の民間の建物ではかなり過大な様々な手だてをしなければいけないというのが分かってきたわけです。そして、今回分棟化すればいいということで分棟化を始めました。そして、皆様に今回の案の事業費の試算の結果をお示しするときに、我々とすれば特段の意図がなく合理的に試算したつもりであります。なぜそのように市の負担が増えるのかということをお改めて検討したときにこのような構造が分かってきたわけであり。なかなかそこまで行き渡らなかったことに関してはおわび申し上げる次第であります。民間が経営を成り立たせるには、過大な負担が結果として生じていたということはおこの際この分棟化を機に整理をして見直しをするということにしたわけであり。

それから、改めて申し上げます。今回皆様に総事業費を試算するときに、これまでの事業費はある意味当初の見通しの単価計算の設定を変えたようなものを中心になってお示しをしておりました。そして、今回いろいろ整理をしている中で、実は着工してから増大することになった経費というものがあります。それは、例えばアスベストがあって、アスベストの除去のためにかなり事業費を食わなければいけなかったとか、あるいはもう既に仮囲いなどを随分と実施をしているのですが、そういった経費も実は年間数千万円に上るとか、こういったことも分かってきておまして、それをオンして今回お出しをさせていただいているわけであり。これに関してはこのような事情だということはお我々として共通の理解としてご提示させていただいております。こういうことが分からなかったのかということに関しては本当におわび申し上げる次第であります。我々として客観的に見た構造というものはこうなっているということでご理解をいただきたいというふうに思います。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太） 再開発組合のほうからも今のご質問について申し上げたいと思います。

今市長がおっしゃられたように、あくまで今回のこの資料については市とお話をさせていただいて、共同でお作りしたものでございます。今おっしゃられたように、以前の縦積みのメリットといたしましては、縦で積むからこそ例えば商業も大きなプレートで確保ができるというメリットがあったわけでございます。ただ、一方で、ここに書いてあるとおり、構造的な負担が重かったというのも事実でございます。以前の計画ではそのデメリットを補って余りあるメリットがあるということで進めておりましたが、どうしても工事費の高騰で、何とか工事費を下げるためにというのと、あとは商業的な市況の変化ということもありまして、テナントがなかなか決まらないというところは組合としても皆様にご心配おかけしているところで申し訳ないと思いますが、工事費を下げるために思い切って分棟化という選択肢を選んだというところでございます。その結果、構造的に工事費は下がるものの、こういった記載のように経費の部分については少し寄り方が変わるというところで認識をしております。

副市長（田中政幸） 担当の副市長として少し補足をしたいと思います。

当初、2月の段階の全協のときにもご説明した内容としては、ランニングの収支のところで公共側の高い工事費の負担に引きずられてという言い方はあれですけども、民間のほうの経費が非常に上がってしまうということが一つのきっかけだというご説明をさせていただいておりました。これはひもともと、結局工事費が高いので、修繕積立金とか、あるいは光熱費とか、そういったところに非常に大きく効いてくるということをご説明申し上げたわけでございます。実は今回見直しをいろいろやって積み上げをしていくと、先ほど市長が申し上げたように、ホールの場合はかなりスパンといっってはりが物すごく長くなっているわけです。そういう大きなものを民間の上に積んでいると、それだけで工事費が高くなっているとか、そういったことが予想はできていたのですけれども、かなりそういうのも効いているということがありまして、またもう一つは共通経費というのは補償費などなので、きれいにどこで分けるということができないものですから、面積案分するとか、工事費案分するとか、そういったことで分けるわけです。実際それをやってみると、今回ダウンサイジングをやることで民間と公共のプロポーションが変わりましたので、その結果として共通経費の割り方が変わってきているということでございます。この辺は最初から隠していたとか、そういうことではなくて、実際この数か月の間にいろんな細かい検討をさせていただいて、組合とも共通の認識を持って、これは合理的な割り方をするにはこうしたほうがいいのかということで算出をさせていただいたという次第でございます。

20番（川又康彦） 説明は十分分かります。私としては、費用が増えてもいいものができるのであれば町なかの活性につながるのであれば、市側の負担をこれからも増やしてもある程度しょうがないと思っていますが、この書き方をされたのでは、こうなったのはあたかも市の責任みたいになってしまっているのではないかと、これでは。そうではないでしょう。そもそもホテルも決まらない。商業施設も全然入らない。それは市側の責任ではない。そこでダウンサイジングしなければならないときに、ホールの

ままだったら何ともならないので、単独化しましょうと、そういう説明だったはずなのに、これだけ見たら市が悪いみたいではない、これでは。みんなそう思ってしまいますよ。それはこの資料を撤回していただくか、何らかの対応をしていただかないと私としては当面これを認められないと思っておりますので、そのところのご回答をお願いします。

市長（木幡 浩） お答えをいたします。

資料を撤回しろということですが、我々は説明の要素として今出させていただいております。この資料をどのようにするか、あるいは負担が広がったときに、なぜなのか我々は説明しなければいけないので、どのように説明するかというのは、一般の市民の皆さんにも分かるようにしなければいけませんので、それはそれで分かるようにいろいろ工夫をさせていただくということで一旦は引き取らせていただければというふうに思います。

31番（真田広志） 真田です。今ほど全体計画の提示がありました。しかしながら、今回示された計画案ということで、特に民間エリア、若干の提示がありましたけれども、事業性を高めると、そういった話もありましたけれども、組合として何がやりたいのか、そういったものが一切見えてこない、そういった感想を持ちました。この駅前再開発は、複合施設である以上、エリア全体にどのような役割、またコンセプト、そういったものを持たせるか、そういったものが非常に重要になってくるものであります。再開発エリア全体で、一方の民間棟にどのような施設が入って役割を持たせていくのか、それを明確にした上で、ある意味そこに足りないものを公共で補完する、または相乗効果を持たせながらエリア全体のにぎわいを持たせていく、そういったことを考えていく必要があります。今回その辺りの基本となります核となる要素、いわゆるオフィスだったり、物販だったり示されましたけれども、そういったものを、特に組合としてのメインコンセプトというか、そういったものが見えない中で、まずは公共エリアのみ先行して進めていこうと、全体を牽引していこう、そういうのが、そもそも少し早急なのではないかと、市民の理解が得られない、そういったところにあるのではないかとというふうに思っています。今回の開発、福島市の持分だけで実に250億円もの支出が見込まれているわけがあります。それなのにそういった基本的なものも見えないまま進めていくというのはいかがなものかと考えています。その中でこれだけの支出をしていいものか。

そこで、質問でありますけれども、今回コンベンション単独案が示されましたけれども、しかしながら先ほど来話がありますけれども、民間エリアにはホテルは入らない。当然入らないですね。そもそも今回の計画というのはMICE調査など様々な調査を行った上で、この施設全体を複合施設として整備することによって宿泊、バンケット、商業機能、そういったものを一体的に提供しながら、その強みを生かし、大規模かつ多様な団体による大会、学術会議を行うことを前提として、年間利用者32万人、稼働率80%との効果を示したわけであります。であるからこそ我々も賛同したところでありますけれども、今回それら当初予定されたエリアに宿泊、またバンケット、商業、そのどれもがほぼほぼ見通しが立っていない中、今回の施設イメージが示されたわけでありますけれども、この前提

となる要件が満たされていない中で、どのような役割が期待できるのかがいまいち分からないわけがあります。その中で今この資料で年間どの程度の利用かについて、稼働率85%という数字が示されました。また、この施設どの程度の利用が今後見込まれていくのかも含めて、根拠も含めてお示しいただきたいと思います。

商工観光部長（杉内 剛）お答えいたします。

稼働率の計算については、これまで従前の計画の段階からサウンディングをしてきて積み上げてきた基礎的なデータもありますが、今後またこういった施設に変わったといったことで、改めてサウンディングをし直す必要はあると考えておりますが、我々として見込んでいる駅周辺の会議施設の減少などを踏まえたこともありまして、また他市のホールの稼働率を見ますと、まずは70%確保できるものと。加えて、今申し上げた駅周辺の会議施設の福島市の今の現状をカバーするので、加えて通りと、広場と一体となることによって、合わせて70プラスその2割強のプラスということで85%ぐらいの稼働率を想定できるものと考えております。ただ、この稼働率、今まだ施設の仕様とか管理運営方法については今後進めていく中で考えていくこととなりますので、この85%の稼働率についても今後精査していく必要があると考えております。

また、MICEということでの強化ですが、現在も商工観光部内にコンベンション推進課といったことでMICEの誘致に、いわゆる営業活動的なもので日々大学または国の関係機関等に足を運んで情報収集または交渉しているところでございます。しかしながら、いかんせん福島市内の施設で大規模な会議をやりたいと示されても、こちらの条件を提示するとなかなか受け入れていただけないといった環境もあるのも事実でございます。そのため、福島市外にそういった会議やコンベンションとか展示会とかいったような大規模なものが流れてしまっているといった現状は皆様ご存じのことかと思っております。そういったことをまずはこういった施設を造りますよというアナウンスをすること、例えば令和10年、令和11年にはできますといったことによってコンベンションの誘致にも弾みがつくと思っておりますので、早期にそういった施設の概要を示すことで今後のコンベンション、MICEの誘致につなげていきたいと考えております。

31番（真田広志） いまいち根拠が不明確ですよね。いわゆるサウンディング調査なんかも行っているということなのだけでも、その前のMICE調査も含めて、コロナ禍前の数字なんかもはめながら行っていつていますよね。それを根拠にしてやっているということが一体どういうことなのかということ、稼働率については例えば施設の利用計画だったり市場調査、サウンディングなんかも含めて、基づいて算出されるわけだけでも、それに対して需要予測だったり、競合施設とのすみ分け、地域性、また圏域、そういったものの様々な状況、また人口動向なんかも加味されながら算出されるものだと思っております。そういったものもせずして今回85%という数字をどうしてたたき出したのか、ちょっといまいち不明確だなというような感じはしているわけでありましてけれども、今後しっかりとそういった調査もしていただいて、これだけの税金を投入するわけですから、市民にもしっかりと示

していただきたい。根拠を示していただかないと我々も納得しようがないわけです。

次ですけれども、例えば250億円もの市民の税金をつぎ込む施設でありますから、どこまで当初の目的が達成できるのかというのは本当に市民が不安に思っているところであります。今回複合施設全体で考えていったときに、先ほどコンベンションの話ありましたけれども、この複合施設全体として考えていったときにも、今回核になる商業の施設も入らない、またコンベンション単独施設にしても、イベント重視なのかコンベンション重視なのかもいまいち総花的でちょっと分からないような感じがしています。メインコンセプトというものをどういうふうに捉えて、またターゲティングというものをどうやって捉えるのか、誘客だったり交流人口をどういうふうに創出していくのかというのが非常に大事なのだらうと思っております。そういった中でこの再開発エリア全体で40億円から50億円程度の経済効果を試算されておるわけです。今ほど初めて資料を見させていただいたわけですが、それらの調査もしない中でどういった、40億円から50億円のいわゆる内訳、また根拠について改めてお聞きしたいと思います。

商工観光部長（杉内 剛）お答えいたします。

経済効果、これはあくまで全て前提条件をつくった上での数字となりますが、まず基本となる分については国の観光庁で持っている試算のモデルというのがあります。これは観光庁のホームページで出している試算ツールを使っております。この観光庁のM I C Eの簡易測定モデルといったソフトがありますので、このソフトを基に市の施設分と民間エリアでオフィスが入ることによる消費、そこにオフィスが入ることによってその中に生まれる人流、働く方とか、あとはフードホールが、横丁ができるといったことでの消費額、また物産館が入るといったことであれば物産館での売上げ、また分譲マンションで100世帯ほど増えるといったこともありますので、そこでの市民消費の増加といったことを合わせまして最大50億円程度といったことで試算したところでございますが、これも基本設計なり施設の概要が決まって、中に何が入るのかによって大きく変わるところもございますので、これらについても引き続き精査してまいりたいと考えております。

市長（木幡 浩）補足でお答えいたします。

議員おっしゃるように、我々のほうにバーゲニングパワーがあって、こういったものでやりたいとって誘導できるのであればいろんなターゲティングもあろうかと思いますが、はっきり言って福島の現状を考えれば、正直なところは来る者は拒まずというところではないかというふうに思います。そして、例えばまちなか広場なども非常に多様に使われていますが、どの程度使われているかといえば、週のうち土日で使うぐらいなわけです。その土日も毎週ではないわけです。ですから、イベントというのはある意味やっぱり利用としては少なく、これまでの様々な会議、市内のコンベンション系の施設で見ても、平日はやっぱり会議が中心になるわけです。いかに平日の会議を増やすか。その場合、全国的な会議とか、ブロック的な会議、そういうのはできるだけ呼びますけれども、あとはやっぱり今までの事例を見ても多かったのは市民の皆さんが中心になってやる会議でありまして、今は

これがなかなかできないということで悲鳴が上がっていて、それで今回バンケットに関してはテルサのほうも我々入れたということになるわけです。その点では、一番メインになるのは会議系になるのだろうと思いますし、そこに飲食が絡めば経済効果は非常に大きくなるだろうというふうに思っています。ただ、今町なかで行われているイベントはなかなか平日にはできませんが、例えば物産展みたいなもの、物産館はありますけれども、北海道物産展とか、あるいは産業展みたいなのをやるとか、こういうのは必ずしも休日というよりも平日にやったほうが場所も取りやすいし、あとはビジネスマンなんかの仕事の一環で入るという面は出てくるわけです。その点ではやはり間口を広げていろいろなものに対応していく。ただ、私自身が一番市民の皆さんに喜ばれるのは、本当に今実質使えるのがほとんど少なくて、その選択肢が増えるというのが一番メインになりますし、その際に、福島の場合は県都ですから、いろんな会の会長とか事務局がやっているのが多いわけです。当然そのときには福島でやりたいわけです。そのニーズにお応えするようになるのが非常に大きなメリットになるのではないのかなというふうに思っています。

26番（村山国子） 2つ質問します。

そもそも民間に造ってもらえば国の補助金がいっぱい入る、福島市は安く仕上がるって、そういうふうな説明をされていたような気がするのです。これが今回民間を圧迫している、だから分棟化する、でもダウンサイジングしても逆に市の負担が増えるということになって、市の税金が190億円プラス100億円近くの270億円ぐらいの負担になるかもしれないということなのですね。これだけの事業なのに本当に見通しがすごく甘かったなというふうに思います。プラス100億円というのは市民の暮らしも圧迫するのではないかとということで、市民の理解は得られないというふうに思います。民間とやるメリットが見えてこないというのがあります。それについて回答をお願いします。

あともう一つなのですけれども、資料の49ページなのですが、（１）の劇場機能の確保です。検討会からの提言では、課題として劇場ホールについて市がどういうふうに確保していくか、今後の検討、調整に期待するというふうになっているのです。でも、（１）ではその必要性を改めて検証して、それに応じて劇場機能の在り方や整備方策を検討する必要があるとなっているのです。提言とちょっと変わっていると思うのですけれども、ここについて答弁をお願いします。

市長（木幡 浩） まず、1点目お答えさせていただきます。

別に我々はこっちのほう安く上がるから、こういう合体を選んだというのではなくて、これは別にしたらどうだというような話もあったので、それはそちらのほうはこういうメリットがありますよというご説明をさせていただいたつもりです。なぜ再開発を市がやったか、これは多くの議員の皆さんも当時いらっしゃったと思いますが、再開発事業があって、一方で市は公会堂を閉める状況になっていて、そして公共施設の再編整備をしなければいけない。そのときに公共施設の後釜というか、再編整備したものを駅前を持ってきて、それで商業、ホテル、そういったものと一体的にすれば福島の駅前が大いに活気づくだろうと、こういう判断の下にやっているわけでありまして、単に目先のそろ

ばんで実施しているわけではありません。やっぱりそれはまず特に再開発であるといったのは、当然民間が土地を全部買い取って再開発という構想を持っていましたから、それを我々議会のほうにも案を示して、それに乗かったという形になっているわけであります。

そして、買取り価格のほうですが、これはまだ今現時点ではあらあらであります。今後補助金がどのようにはまっていくかによって変わりますし、それからこれまでもお示ししているとおり、市として実質的な負担はできるだけ少なくなるように有利な起債なども含めて検討をしてみたいです。

提言と違うではないかと。提言は提言であります。それを踏まえて市としての案をやっていますので、市としては今こういう考え方でお示しをしていると。当然ここに書いていますので、我々改めて劇場的な機能が必要かどうか、既存のものも含めて整理をして、その上で検討していくということになりますが、当面はこの再開発事業とか、あるいは西口の話もあります。まずはそちらの必要なところに集中をしながら、必要に応じてこちらの劇場ホールの検討については進めていきたいというふうに考えております。

26番（村山国子）市は風格ある県都と言っていますけれども、県庁所在地で芸術ホールのないところはありません。福島市のみになっています。芸術ホール、その必要性というのはやっぱり文化を育てていくためには必要なことだと思うのです。せっかく文化振興条例をつくっても本当に絵に描いた餅ではもったいないなと思いますので、ぜひやってほしいなと思います。一緒にやるメリットというのがこの間見えてこなくなっているのですが、例えば今複合市民施設を造っていますけれども、最初63億円、64億円ぐらいだったのが物価高騰でもう1割ぐらい足して70億円ちょっとで進んでいるのです。そうすると、こっちは全然金額が倍々みたいになっているので、やっぱり見通しが非常に甘かったなとしか思えないと思います。

12番（斎藤正臣）市の負担について伺いたいのですが、今回の事業費高騰を受けて、私は本来まずは事業者がしっかりとリスクを負ってある程度の負担をすべきだというふうに考えておりますけれども、今回福島市のほうで全部を持つというような説明であったのかなというふうに私は受け止めました。すなわち、市民の税金を当初の計画よりも投入することだと思うのですが、あらあらという説明ではありましたが、事業費が580億円というふうになったとして、福島市が税金を使って床を買うお金というのが270億円、加えてこの事業費に対して一定程度の補助金というものも支払わなければいけないというふうに私は認識しているのですが、それも合わせるとおよそ350億円から370億円ぐらいなのかなというふうに認識をしているのですが、その辺はどうなっているのかお伺いしたいというのと、当初、去年からの説明よりも、ほかの議員もおっしゃいましたけれども、100億円ほど財政の、市民の税金をより多く投入することになっておりまして、横丁云々よりもまず市民の税金をそれだけ100億円も増して投入することに対して、福島市の財政というのは本当に大丈夫なのか、そういったところを説明するのがまず先なのではないのかなと私は思うのですが、その2点について伺います。

副市長（田中政幸） 本日お示しをしました総事業費に関して、収入のほうグラフとして出ていないのは見ていただければ分かると思います。これは、おっしゃるように補助金の部分がどのぐらいになるかということを今のところ設計が出来上がっておりませんので、ちょっと想定すると各方面に協議が必要な状況になります。そこは、今後基本設計が固まれば、補助金の割合というか、どれぐらいでいくのではないかとすることは話ができると思うのですが、今日の時点ではちょっと、下にも注意書きしておりますけれども、補助協議が未了ということで、全体の額、先ほど350億円から370億円というふうにおっしゃいましたが、その辺の数字の見込みについてお示しすることは控えさせていただきたいということでございます。ただ、先ほどご指摘のとおり、取得額に加えて補助金の市負担分というのが乗っかってくるというのはご指摘のとおりでございます。

以上でございます。

市長（木幡 浩） お答えをいたします。

おっしゃるとおり、財政負担についてどうなのかと、それは本当に大きなポイントだと思います。ただ、今申し上げたとおり、最終的な負担というのはなかなか算定できないという現状にあります。今回こうやってご説明していますのも、まずは我々もう着手してしまった事業をどうするかということとを今やっているわけでありまして。これをオールクリアにするということは、前にもご説明したとおり、物すごい反動の影響が出てまいります。では、この事業が皆様から見てどうなのかというのをまずぜひ考えていただきたいと思います。町なかでもしこの程度の事業をやるのならば、ある意味我々は決してぜいたくをしているわけではなくて、およそこれぐらいはするということでこの事業費が出てきているわけでありまして。福島町なかは本当に民間ベースではなかなか今活性化の道が見いださなくて、公共がエンジンにならなければいけないという点になっているわけです。では、公共がエンジンのときに今回のような早く言えば小さめのコンベンションを造って、それで使いやすいいろいろ工夫はしますが、それでもこれだけかかるということなのです。そこはそれをもってどういうふうに判断するかということも我々、最終的には市民の皆さんのまたご意見も踏まえながら判断をしていきたいと思いますが、一方で先ほど村山議員がおっしゃったような芸術ホールとなれば、芸術ホール単体でもう既に今回の我々が事業をやる前から400億円とか、その程度が実は出てきています。ですから、おそらく今回の今の単価にすれば500億円とか、そういうふうになってくるでしょうし、あとこれだけ単価が上がっている状況ですから、これから市が実施する学校にしても何をするにしても、今の現状の単価水準でやらざるを得なくなってくるわけです。そうした中で我々どのように財政的な工夫をしながら市を活性化したり、あるいは教育をはじめとして市民のサービスの向上につながるような事業をしていくかということを進めなければいけないのだろうと、非常に苦しい判断を我々はしているわけですが、現状については財政への影響に関しては明確には申し上げられません。ただ、現実に関しても合併特例債とかを活用すると言っていますので、できる限りの有利な財政制度を活用しながら、市民負担の軽減に努めていきたいと思っています。

11番（根本雅昭） 真結の会、根本雅昭です。本日はありがとうございます。資料1の左下の経済効果など、事業費などについてですけれども、まず経済効果、前回、前々回と私質問しまして、ざっくりですけれども、出していただいてありがとうございます。今回事業費についてですけれども、全体事業費が550億円から580億円程度で、市の保留床の取得費が250億円から270億円程度ということでお示しありましたけれども、全体事業費の振れ幅が30億円で、市が20億円ということで、全体事業費に比べて市の振れ幅が、その割合ですね、少し大きいのではないかと感じるところでありますけれども、この理由、先ほども似たような答弁がありましたけれども、何かお示しできるものがございますか。いかがでしょうか。

市街地整備課長（佐々木泰） 今ほどのご質問だったのですけれども、パワーポイントの資料のほうで資料2のほうのページ数41ページのほうちょっとご覧になっていただきたいと思います。こちらのほうの表を見ていただきますと、今ほど申し上げたとおり、一番左側の令和4年6月時点、事業計画認可時点という部分で市の工事費167億円に対しまして、一番右側、令和6年5月時点、こちらの部分については市の部分の160億円というような表示があると思うのですけれども。その部分で実際に市のほうの工事で160億円から190億円という部分での振れ幅というのがまずあると思うのですけれども、こちらの部分の160億円の部分につきましては、いろいろ環境性能関係のZEBだったり、防災だったり、あと大屋根とかまちなかりビング、そちらを実現するためのそういった費用がまず入っています。なおかつ190億円、上の欄になりますが、破線の部分になりますが、こちらの部分については、いろいろ市民の検討会だったり、タウンミーティング、そういった意見を踏まえていろんな魅力ある施設とするために、下の今ほど申し上げたZEBとか、それに加えてプロジェクション設備だったり、移動観覧席、あと高遮音の建具だったり、あとは木質とか、そういったものを実現するためにその部分で約30億円程度事業のほうを見込んでおりますので、その分の差ということでご理解いただければと思います。

11番（根本雅昭） ありがとうございます。よく分かりました。そうすると、物価上昇による振れ幅というよりは、設備関係の振れ幅ということで理解いたしました。また、経済効果についても実際には周辺エリアにも波及があると思いますので、これよりも効果は高いのではないかなということで期待はするところでありますけれども、それぞれの設備の効果など今後も検証していただいて、有効な施設になるようお願いできればと思います。実際には今の想定だとどうなのですか。580億円、上のほうに振れるのですか、下のほうなのですか。現段階でいかがでしょうか。

市街地整備課長（佐々木泰） その辺につきましては、まだ今あらあな計算ですので、なかなかちょっと申し上げることができませんので、ご了承いただきたいと思います。

32番（穴戸一照） ただいまの質問の次のページ、42ページですけれども、先ほど川又議員がこのような資料が出されたということに驚きを禁じ得ないと、取消しを求めるといような発言がありましたけれども、私も同等の意見でございまして、そうした中で確認をしておきたいのですけれども、民間

負担と公共負担、工事費縮減後とその後の見直し計画、この例が示されております。黄色の部分は民間工事負担分、グリーンの部分の部分が公共費負担分となっておりますけれども、その中間の、まさにグレーゾーンですね。このグレーゾーンが、上の図から見ますとグレーの濃い方が本市負担分、公共負担分で、グレーの薄いほうが事業者負担分かなというふうに想像するわけでありましてけれども、グレーの濃い方の部分が非常に増えておりますね。つまり公共負担分が増えていると。この中身は何なのかという、増嵩要因ですね。前のページに戻っていただくと、工事費が360億円ということで、当初の計画とほぼ変わらない工事費に至ったということでありましてけれども、残念ながらその他のグレーの部分が190億円というような見込みが出されております。そうすると、共通経費の増えている要因というか、これはなぜ福島市の、本市の公共事業においてこれだけの負担をしなくてはならないのか、その部分が我々としては不明確なものですから、その部分の説明をお願いしたいなと思います。

副市長（田中政幸） スライドの41と42、ちょっと分かりにくい資料になっておりまして、大変申し訳ございません。ご指摘のように工事費に関しては、その辺は議員の皆様と本当に同じ思いなのですが、これだけ沸騰しているのかと、これだけ上がっているのかと思っている中で、かなり下げる形で、ほぼ認可時点のところまで持っていく形で整理をさせていただいているわけですが、共通経費といえますか、経費その他のところが何かということをもっとお話をしなければいけないと思います。これは、42のほうを見ていただきますと、グレーゾーンとおっしゃいましたが、この共通費には設計費、解体費、補償費、利払い、その他事務経費が入っております。これは本当に明確に分けられない、先ほど申し上げましたけれども、これが民間で、これが公共だって明確に分けられない経費だと思っていただけだと思います。この経費がこれだけ増えているまず理由なのですが、まず41ページのほうからご説明したいと思います。41のほうは、設計を今回見直します。この設計費用が結構な額がかかってまいります。10億円とかそれぐらいの単位でかかってくると。これは、これだけ大きな規模の設計をやろうと思うと、実施設計とか施工図を描いたりするのも相当図面を描かなければいけないので、相当設計がかかってくるということがございます。それから、解体費に関して、先ほど市長がちょっと申し上げましたが、実は最初の計画ではアスベスト部分というのが明確に計上されていなかったということがございます。これは、調査を実際建物でやってみて、アスベストがこのぐらいあるという話が明確に分かって、そこから積算しますので、その分がオンされています。一番右側ですね。その前に入っていない状況です。それから、補償、これは権利者の方々が仮店舗で今営業されていますので、この補償費が入ってまいります。それから、そのほか利払い、それから事務経費ということで、今回見直しと、プラス設計期間約2年かかるとは思いますけれども、その分の額が入って伸びているということでございます。まず、これは全体像です。

その次のスライドを見ていただくと、全体像に関して公共部分のプロポーシオンが変わっていると思います。このプロポーシオンが変わった理由ですが、先ほどちょっと申し上げたのですけれども、最初の頃というか、コスト縮減のときまでは、すごく簡単に言うと面積割とかをしていたのです。そ

れを今回面積、実際公共工事のほうが高価なので、すごくざっくり言うと工事費割をすべきではないかと、これが合理的判断ではないか、それが、すみません、表現が非常に悪かったのですが、民間側が市施設の低い工事単価の影響を受けているというのはそういうことがありまして、その割り方の考えを変えております。なので、プロポーシオンが変わっている。実際工事費を見ていただくと、最初の公共と民間の負担と、ちょっとざっくりなので、あれですけれども、公共と民間、見直し後の負担というのは変わっていると思うのですけれども、そういったことで経費のほうを少し精査させていただいています。これは、ただ細かい数字を積み上げているのは、まだ設計前なので、本来にあらあらのプロポーシオンだと思っていただければと。そういった中で我々も作業しておりまして、今日ちょっとここはお示ししておかないと取得費の上昇幅がご説明できないと思ったものですから、説明をさせていただいております。

ちょっと長くなりましたが、以上でございます。

32番（穴戸一照）当初は面積割ということでありますから、ほぼイーブンの共通経費の負担かなと思うわけでありまして、それがこれほど、全体の工事費を見ても、公共施設が全体としてそれほど工事費が全体に占める割合というのは増えているわけではないと思うのです。全体の当初の計画から、これから見ましても。それがなぜこれほど共通経費を公共が負担しなくてはならないのかという、そこが一番の問題だと思うのです。先ほど工事費の単価の見直しだといいますけれども、ここの部分を見る限りにおいてはそれほど、では360億円の中で公共施設の工事費っていくらなのですかという話になるわけです。それにもかかわらず単価の見直しということで共通経費がこれだけ本市が負担しなくてはならない。この図から見ると、これ7割から8割ぐらいは本市が全て共通経費を負担している計算に、この図の描き方からすればそういうふうに取り出れるわけでありまして、その部分が我々としては納得できない、市民の皆様にご説明ができないというふうなことを申し上げたいと思います。その辺はいかがでしょう。

副市長（田中政幸）あくまでもプロポーシオンを示そうとしてやったものなので、今数字の具体的にご説明がちょっと難しいわけです。今後設計が固まっていけばプロポーシオンをきちんと出せると思いますので、ちょっと現段階では明確にご説明が難しいということをご理解いただければと思います。

21番（鈴木正実）鈴木正実です。どうぞよろしくお願いいたします。先般の全協のときにもお話を聞かせていただいて、組合と市の立ち位置の確認を私のほうではさせてもらっておりました。今回こうやって公共負担のほうが増えてきたときに、立ち位置としてはもう逆転しているということが明らかになってしまったのかなという気がいたします。その中でこれまで2月から始まった検討委員会、その検討委員会の中でいろいろな説明をしてきたと。最終的にはおおむねB案のほうでの了解を得たのだということで今回始まってきたわけです。ところが、その内容は、この間も申し上げましたとおり、おおむねのおおむねだけで片づけられない中身だったのではないのだろうかということ、そしてそれを市民の人たちの中にどのようにして伝えていくのかということが欠けているのではないかなというふう

に思っているのです。多くの人たちに私も言われています。駅前どうするのだ、議員さんたちはと。議員さんたちはという話し方をされてしまうと、我々も答えられないわけです。でも、こうやって公共的な負担が増えていったときに、我々がそれを何も労せずしてこれでいいですよということにはなかなかかなりづらい形になってしまっているのではないかなというふうに思うわけであります。そういったことを踏まえると、もっともっと今、年間10億円ぐらい、工事を止めて、あるいは利息であったり、営業補償であったりといって10億円負担が増えるのだという、そういう状況であります。この経費全体から見て年間10億円、この数字が大事なのか、これから先かける300億円、400億円のほうが大事なのかということを考えたときに、この10億円をやむない経費として見ながら、多くの市民にもっともっと意見を求めていくこと、例えばこの夏には自治振興協議会の会議があるというふうに聞いています。そういった席で市のほうからもしっかり説明をしながら、市全体の問題、市全体の課題として捉える工夫をすべきではないかというふうに思うのですが、いかがでしょうか。

市長（木幡 浩） お答えをいたします。

まず、私10億円単位でと、単位というところにちょっとあやふやな意味があるのですけれども、決して10億円で増えるという意味ではありません。むしろ今工事費が350億円ですか、からすると、大体今回単価が前回の見たのから1年足らずで4.5%上がっています。ですから、2年だと単純にすれば9%、10%近いわけです。そうすると、350億円とすれば35億円ということになりますから、要は数億円単位で上がるというのではなくて、10億円単位で上がってしまうという意味で、単純計算でいえばむしろ35億円とか、そういう感じで受け止めていただいたほうがよろしいのではないかというふうに思います。

それから、これまでもかなりの方とお話はしてまいりました。私もいろいろな会合があるときにはお話をするようにしました。それを全てこなしただでやっとゴーなのかという話と、今設計に入らなければいけないわけですが、設計をやりながらそういう話をやっていくのかと、そういうやり方と2つのやり方があるかと思います。正直申し上げて、今我々もいろいろ聞いていますが、およそ市民の皆さんから聞いているご意見は大体どこかで聞いたことがあるというものをいただいております。その点では、しかも大体その辺は我々が取り入れるものはもう取り入れていますし、それからこれは無理だなというものは無理であるというふうになっているものがほとんどだろうと思います。それから、これまで議論できなかったというのもやっぱり案がないから、できないわけでありまして、それであくまでもこれまでは現状をご説明して、ではどうしようかということをして聞いていましたので、その点では市民の皆さんから出てくるご意見もいわゆるウィッシュ、こうあったらいいなという話だと思うのです。それに対して今回は財政面も含めてこうやってお示しをしましたので、それを市の案としてこれからまた我々もご説明してまいります。そうした中で今後どうするのかということでもまた判断してもいいのではないかと思います。正直申し上げまして、ではコンベンション案と劇場ホール案で劇的に変わるのかといえば、これまで多くの皆さんのお話を聞いても効果の面から見ればやはり

コンベンション案だというふうになっていますので、その点では今はコンベンション案ですらオーソライズされていない状況ですから、それを方向性としてきちっと我々も示しましたし、できれば議員の皆さんにもそちらの方向で同意いただいた上で、今後どうしていくかというのを市民の皆さんと共に考えさせていただければ我々ありがたいし、同時並行して設計を進めるというのが、先ほど申し上げた事業費の負担増というリスクもできるだけ小さくしてやれる方法ではないかなというふうに思っております。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太） 今し方再開発組合と市との立ち位置について議員からご指摘がございましたので、組合のほうからも補足をさせていただきます。

前回の全員協議会でもご説明させていただいたように、再開発事業の主体というのはあくまで再開発組合でございまして、この事業をしっかりと完成させるという責任は組合のほうで負っていると認識をしています。それから、できた後、民間エリアについては特に地権者さんのほうでしっかりとリスクと責任を負って継続的に維持をしていくということについては、これもそこに責任とリスクというのはきちんと持っているということをはっきりと申し上げさせていただきたいと思っております。

その中で、先ほど真田議員のほうからも民間エリアのなかなか動きが見えないというご指摘もございましたが、駅前の商環境というのを改めて俯瞰して見たときに、これは福島に限らず地方都市でよくありますが、どうしても市民の方の日常利用というのは郊外に流れていて、いわゆるドーナツ化現象というのが起こっているというふうに認識をしてございます。だからこそよくある日常利用だけされるようなショッピングセンター形式のものではなくて、目的性の高いものをやはり集積をさせる必要があるというふうに思っております。だからこそコンセプト資料のほうでもご説明をさせていただいたように、例えば福島の飲食が楽しめるだとか、福島の物産が体感できるというものを小規模ながらもやはり駅前に集積させる必要があるのだらうと思っております。今回建物規模からすれば商業面積を縮小して、ホテルもなくなるということですが、きちんと組合のほうでもリスクと責任を負える中できちんと維持をしていけるものを造っていききたいのだということを発信させていただいているところでございまして、この点についてはご理解をいただけると幸いです。

21番（鈴木正実） 先ほど市長のほうからも説明ありましたとおり、リスク的にはいろんなことがあるのは十分承知をしておりますが、そのリスクを拾うといったときに、今目の前でリスクを拾うのか、3か月後に拾うのか、1年後に拾うのか、このリスクの大きさはどんなに調べても分からないというのが結論だとは思いますが、そのリスクをリスクとして多くの人に理解してもらうことこそが今一番大事なことなのではないのかというふうに感じているところです。とある建設会社の方と話をさせていただきました。物価高騰の中で建築資材、1年後にはもっと上がるかもしれないという見通しが今あるというふうに聞いております。そういった中でそれをいち早くリスクとして考えて、なおかつそれをスピーディーにリスクをどの時点で拾っていくかということをややはりいろんな形で考えていかなくてはならないし、これだけの税金を投入する中で、市民の皆様へリスクを取るのだということの

理解を求めていくこと、それはやっぱり不可欠なのだろうと思います。それは組合様側のほうからでもぜひやっていかななくてはならないこと、市もやっていかななくてはならないというよりも、まずは組合様のほうからしっかりとした駅前のかこれからの見通しを27万、8万市民に対してしっかり申し上げ、その中でリスクということをどういうふうに解消していくべきかということにつなげていくしかないのではないかというふうな感じがしておるのです。その辺もしっかり組合さんのほうにもやっていただかなければならない。それを受けて市のほうでもしっかりした市民への周知ということをやっていくべきではないかというふうに思っております、意見です。

以上です。

30番（尾形 武） どうもありがとうございます。いろんな議論の中で、やはり市民に対する財政負担がとても大きい事業であるということがかいま見られるわけでございますけれども、公共床取得想定、41ページですけれども、当初190億円がなぜ270億円、80億円もの、分離棟にただけでこのくらいの財政負担が発生するのかという市民に対する説明がきちんとなされないと駄目ですし、やはり見直しを図るのであれば、これ以上の経費の増大は避けるべきではなかったのかと思うわけでございます。そういった意味では、いろんな施設に対するグレードとか、使用目的の大きさとか、稼働率とか、いろいろございますけれども、やはり財政負担があまりにも大きいと市民の理解はなかなか得られないのかと思うわけでございますが、その点に対して見解をお聞きしたいと思います。

市長（木幡 浩） お答えいたします。

それはまさにおっしゃるとおりだと思います。特に福島市の場合これだけ大きな事業の経験がありませんという面があるかと思います。ただ、先ほど申し上げましたとおり、我々は今回の事業で決してぜいたくな施設を造っているわけではありません。例えば郡山のビッグパレットと見ても非常に小さいものなのです。ただ、駅前にあるというのが意味でぜいたくかもしれません。そして、そうした中で今回検討委員会からも、あるいは議員の皆さんからも言われたと思いますが、絞り過ぎて中途半端になって、結局つまらないものになってはいけない、また別にこういった要請もあるわけです。その点では、我々とすればぜいたくはしないけれども、できるだけ個性的なもので身の丈に合ったものとして今お示しをしております。ただ、これは本当に単価が非常に上がっていて、そしてまた見る見直しも行ったということでこれだけ上がっているわけでありまして、そこはこれからしっかりとご説明はしていきたいと思っておりますし、できるだけ実質的な市民負担が減るように我々として努力していきたいというふうに考えております。

30番（尾形 武） 今朝の民報新聞にもありましたように、いわき市ではやはり公共施設の減少をしないと今後市財政がもたないというようなニュースも報道されておりました。この新しい施設を造ることによって廃止する施設が当然発生しないと市財政がもたないのではないかということが危惧されます。ビルド何といいますか、そういったものもありますので、新しい施設を造れば既存の古い公共施設はやはり整理していかないと財政全体がもたないように危惧されるわけでございますが、そういっ

た見通し、人口減少化に向かって、いろんなものを市民の方は要望いたしますけれども、やはり集約して、そして財政を健全財政に持って行って、将来世代に負担をかけないというような施策が求められますけれども、スクラップ・アンド・ビルドといいますか、そういったものもありますので、そこら辺の計画をよろしく願いしたいなと思います。

市長（木幡 浩） お答えをいたします。

当然我々公共施設の再編整備の中で、あるいは統合計画をつくっておりますので、そこで将来的には公共施設を減らしていく方向でやっております。そしてまた、まさに今おっしゃった視点で公共施設の戦略的再編整備というのを私が市長になってからすぐに取りかかって、ちなみに今回の駅前の施設に関して言えば、もともとは公会堂と、それから市民会館のコンベンション、大きなホールを統合して造ると、当然公会堂と市民会館は廃止をする、こういう前提でやっているわけです。市民会館も今の市民センターに市民会館の市民利用の部分と中央学習センターを統合して造りますし、それまでの時点であった西棟の市民利用というのも全部合体をさせて、当然単純な足し算よりはかなり減らしてつくりましたし、その際には議会にも3棟から2棟に減らしていただいたと、このような縮小を行いながらやっているわけであります。減らすとなると必ず大体反対はあるのですが、我々とすれば、いろいろなご指摘はありますが、将来を見据えて、大きな流れとしては公共施設を減らしていくという方向で再編整備を進めていきたいと考えております。

26番（村山国子） 再開発の事業の収入というのが保留床処分金と補助金で賄われるって5月1日の全協で説明されているのです。1つは、令和4年の5月には参加組合員負担金という項目があったのがここには抜けているというのと、あとは収入の保留床処分金で、補助金については先ほど金額は未定ということなのですが、ダウンサイジングして割合というのは出てきていると思うのです。保留床処分金の市の負担の割合というのを教えてください。

市街地整備課長（佐々木泰） そちらのほうは、先ほど来も申し上げたとおり、今あらあな設計でやっているものですから、その辺はちょっとなかなかお示しできないというのが現状でございますので。

副市長（田中政幸） ご質問が多分2点あったかと思います。最初に、参加組合員の話がございましたが、5月のときの資料ではそこを保留床処分金で一体に表現してしまして、そこもちょっと事業の中でどういうふうにするかというのはありますので、そういう資料の表記の仕方が少し違っているということはまずご理解いただきたいというふうに思います。

それから、保留床処分金は今、先ほど申し上げたように、この見直し計画の中でどれぐらいの割合かというのはちょっとお示しができないのですが、今保留床を取得する立場としてはマンション事業者と市という形になっておりまして、その中で実際の取得する床の評価額に応じて取得費がかかってまいりますので、評価額に応じた割合になるということでございます。すみません、ちょっと具体的な数字は今の段階ではお示しすることはできませんので、ご了承ください。

26番（村山国子） そうすると、いつの段階で分かりますか。

副市長（田中政幸） 今後基本設計とかを詰めながら、事業計画の変更、それから権利変換計画の変更、その他都市計画変更というのが必要になると思いますけれども、そういった手続きをやってまいります。その中で実際の負担割合とか負担額とかというのは整理をされていくという形になります。

10番（菅原美智子） いろいろと説明ありがとうございました。市民の皆さんもやはりいいものを造ってほしいというのが希望であると思います。しかしながら、財政のことで私もよく聞かれるのですが、このままで市は大丈夫なのかということをよく言われます。どういうものができるのかということも本当に聞かれます。そんな中で、いろいろと負担が増える中におきまして、やめるという考え方というのはあるのでしょうか。行くも引くもなかなか大変なことというのは今までのお話を伺って承知しておりますが、その辺はどうなのでしょう。

都市政策部長（森 雅彦） 今日の資料の資料2の3ページ目をご覧くださいと思います。一番最後のところなのですが、中段からですが、中止する場合には、前もお答えしたかもしれませんが、融資を受けている部分の金融機関への返済とか、国、県、市補助金返還、この辺も必要になってまいります。ですから、先ほど市長も申し上げましたように、多方面に多大な影響が出るということが起きますので、中止という判断はなかなか難しいということだと思います。

座長（萩原太郎） ほかにございませんか。

【「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いたします。

午後4時38分 散 会

福島市議会議長

萩 原 太 郎