全　員　協　議　会　記　録

令和８年５月21日（木）午後１時28分～午後４時01分

〇出席者（35名）

座　長	白川　敏明
委　員	三浦由美子
委　員	高木　直人
委　員	遠藤　幸一
委　員	菅原美智子
委　員	二階堂利枝
委　員	鈴木　　哲
委　員	浦野洋太朗
委　員	佐藤　　勢
委　員	山田　　裕
委　員	丹治　　誠
委　員	佐原　真紀
委　員	根本　雅昭
委　員	斎藤　正臣
委　員	川又　康彦
委　員	七島　奈緒
委　員	石山　波恵
委　員	佐々木　優
委　員	後藤　善次
委　員	沢井　和宏
委　員	鈴木　正実
委　員	二階堂武文
委　員	尾形　　武
委　員	萩原　太郎
委　員	大平　洋人
委　員	小松　良行
委　員	村山　国子
委　員	小野　京子

委　　員	羽田　房男
委　　員	高木　克尚
委　　員	真田　広志
委　　員	宍戸　一照
委　　員	半沢　正典
委　　員	黒沢　　仁
委　　員	渡辺　敏彦

○欠席者（なし）

○市長部局等出席者

市長	馬場　雄基
副市長	斎藤　房一
副市長	細萱　英也
都市政策部長	赤間　智行
都市政策部次長	佐々木　泰
市街地整備課長	加藤　徹郎
商工観光部長	氏家　　誠
商工観光部次長	黒須　康光
福島駅前交流・集客拠点施設公共価値創造課長	菊地　　勉
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理事	南　　祐希
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

局長	佐藤　好和
次長兼議会総務課長	秋葉　英紀
議事調査課長	丹治　洋行

○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１時28分　　開　　議

座長（白川敏明）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、東口再開発の再整理の内容について、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。

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（馬場雄基）登壇】

市長（馬場雄基）皆様、こんにちは。本日は全員協議会を開催いただきまして、議員の皆様方、誠にありがとうございます。東口再開発の磨き直しにつきまして現状をご報告させていただきます。

まず、冒頭、私からはご挨拶と、そして説明趣旨について申し上げます。３月議会では、現行プランにおける事業費の高騰、そして12月、私の市長就任時点で既に工期が７か月遅れていたことなどを踏まえ、まずは現行プランの概算事業費の詳細を確認した上で協議を重ねていく旨をご説明申し上げました。後ほどご説明いたしますが、その後に算出された概算事業費は、工事費高騰の影響を受け、総事業費がおおよそ745億円、市取得費も347億円程度となり、昨年２月にお示ししていた、270億円から300億円を上回る状況となりました。この数字は極めて重く受け止めなければいけません。

市長に就任以来、私はこの事業につきまして様々な可能性を検討してまいりました。規模縮小はどうあるべきなのか。機能はどうあるべきなのか。そもそもこの再開発は福島市にとって本当に必要であるのか。市民の皆様方の関心も非常に高く、不安の声も多くいただいております。だからこそ単に建物ができることを目的とするのではなく、未来に責任を持てる形にできるのかという視点で議論を積み重ねてまいりました。

その中で直面せざるを得なかった大きな問題の一つが時間です。それは、一つには総事業費の上昇に表れたように、物価上昇局面に移った中にあって、時間がかかればかかるほど工事費が高騰するということです。それに加え、もう一つ、時間をかけることが問題解決をより困難にする現実があります。今回の事業には、合併特例債という有利な財源を活用する予定でございます。これは、他の財源に比べ市の実質的な負担で大きなメリットがあります。しかし、この制度には使える期限があり、福島市で活用できるのは令和９年度までという事実があります。つまり判断を先送りすればするほど工事費高騰の影響に加え、将来的には市の実質的な負担がさらに増える可能性が高まるということであ

ります。私は、この状況を踏まえ、立ち止まり続けること自体が結果として未来への負担を大きくすると認識をいたしました。

単純にどう削るのかという議論ではなく、昨年12月議会でお示ししたように、磨き直し項目３点を整理いたしました。１つ、事業費の妥当性。工事費が高騰している中で現在の事業費を抑えていくこと。２つ、市民の日常利用。市民が日常的に足を運びたくなるような親しみやすく、利用しやすい施設とすること。３つ、将来を想定。将来にわたって特色ある施設として継続的に利用されることです。この３つの視点に基づき、どうすれば未来に責任を持てる形となるのかを議論の軸に置きました。

コストや設計などの見直しの具体的な議論を重ねる中で最も大切だと感じたのは、そもそもこの再開発は何のためにあるのかという原点を改めて共有することでした。この事業は、８年前にスタートして以降、社会情勢や物価高騰などの影響を受け、当初とは大きく状況が変化してきております。だからこそ今、単に事業を成立させることではなく、福島駅前をどんな場所にしたいのか、そこでどんな未来を育みたいのか、その方向性を市と組合が改めて共有する必要性があると考えました。

そこで、ここまで掲げてきたＦＵＫＵＳＨＩＭＡ　ＥＧＧというコンセプトをＡ４、１枚の言葉として、趣意書として再整理いたしました。組合と共に議論を重ね、私たちの考え、思いを言葉にまとめ上げた趣意書をここで朗読をさせてください。議員の皆様方はおそらく手元に資料がデータとしてあると思います。

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ぱっ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。一人一人が自分にはできると信じ、次の一歩を踏み出す力を育むことこそが、まちの未来を切り開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、まちの心臓部であります。ここは人が最も自然に行き交い、世代や立場を超えて交わる場所です。駅前とは本来、通勤、通学、買物、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つくり出します。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あります。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４つの価値を大切にします。

集まる。目的がなくても、居場所がある。

つながる。偶然の出会いが、一歩になる。

楽しむ。日常の中で学び、可能性が広がる。

生まれる。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しつらえ、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づきます。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下に進める、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、立場や役割を超え、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。

この集まる、つながる、楽しむ、生まれるため、ここに来るとぱっと気持ちが明るくなるように、市外の方が利用してくださる中で経済がぱっと動き出し、市民にとってもぱっと文化が花開くような、そんな空間を目指し、心合わせをさせていただきました。

つまり事業費が高騰しているから、単純に事業費を削ればいいという話ではなかったわけです。私たちが選んだのは、ＭＩＣＥ機能を維持しながら事業費を削っていく、市民の日常利用を高めながら事業費を削っていく、将来の価値を見据えながら事業費を削っていくという非常に難しい挑戦でした。単なる縮小ではなく、未来に必要な価値をどう残すのか、削減したとしても機能は高めていくという視点が、私たちが行ってきた磨き直しの方針です。

具体的な検討状況をお伝えいたします。まず、１つ目、事業費の妥当性です。今回、公共棟の床面積をおおよそ１割、1,500平方メートルを削減するなど、全体の見直しを行い、総事業費を33億円減少させ、712億円程度、市取得費につきましても20億円程度の削減を図りました。具体的には、ホール上部、３階に予定していた大会議室や中会議室を見直したほか、屋上広場の仕様、ホール内の照明や観

客席、共用部分の内外装などにつきましても必要な機能を維持しながら仕様を見直してまいります。一方で、単純に削るだけではこの施設の価値は失われてしまいます。これまでお示ししてきたこの施設で実現していきたい12のシーンは、今回の見直し後も全て実現できる形を維持しておきます。

次に、２つ目、市民の日常利用です。私は、この施設をイベントがあるときだけ人が集まる施設にするのではなく、市民の皆様が日常的に立ち寄りたくなる、そういう場所にしていきたいと考えています。そのため、今回の見直しでは人が自然に回遊し、滞在したくなる空間づくりを重視してまいりました。これまで計画されていた大会議室や中会議室を見直す代わりに、民間エリアのフードホールとまちなかリビングをつなぎ、人が行き来しやすい空間へ再構成しています。食事をする方、勉強をする学生、仕事をする方、イベントを楽しむ方など、多様な人が自然に交われる空間を目指しています。また、座れる大階段を設置し、日常的にくつろげるだけではなく、ダンスをはじめとした小規模な発表など、市民の皆様が自由に表現できる場を新たに設けるなど、活用の幅を広げられるように設計してまいりました。つまり用事があるから行く場所ではなく、何となく行きたくなる場所にしていきたいと考えてきたわけでございます。

最後に、３つ目、将来を見据えた運用です。私は、この事業は建てて終わりではないと思っています。どれだけ人が集まり、利用され、経済や交流が生まれるかによって初めて価値が生まれてきます。そのため、経済効果や雇用効果などについても分析を行い、この施設をどう活用することができるのか、福島市にとって価値を最大化できるのはどうすればいいのか模索してまいりました。つまりこれから必要なのは建物をつくることだけではなく、使い続けられる仕組みをつくることです。そのために産官学の連携を強化していきます。福島県をはじめ、イノベーション・コースト構想、Ｆ―ＲＥＩ、県立医大、福島大学、桜の聖母、福島学院大学、商工会議所、中小企業同友会など多くの皆様方とこの施設をいかに活用していくか意見交換会を進めていきます。また、専門的な知見を持つ民間企業との連携を強化し、使われ、愛され続ける拠点として育んでいきたいと考えます。

結びに、社会情勢は先行きが見えず、非常に厳しい時代になりました。今の私たちの決断がこれからの福島の未来を左右していきます。私は、この再開発を建物を造る事業で終わらせるつもりではありません。趣意書に刻みました集まり、つながり、楽しみ、生まれる、挑戦が生まれ、人が育ち、経済と文化が動き続ける、そんな人の循環を生み出し、初めて価値になるものだと考えています。だからこそ完成をゴールとするのではなく、運用し続け、育て続ける覚悟まで含めて責任を持って進めてまいります。この場所が市民一人一人にとっても、福島市に関わる全ての人にとっても、ここに来るとぱっと前向きな気持ちになれる、そんな福島の未来を全力で形にしてまいります。どうか皆様方とこの難局に突破口を開き、前に進むことができるよう力を尽くしてまいりますので、何とぞよろしくお願い申し上げます。

詳細につきましては、この後担当を分けて説明をいたします。ありがとうございました。

【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）再開発組合の理事長の加藤と申します。本日は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対しましてご支援、ご心配をいただいていることに対し、厚く感謝申し上げます。

福島駅東口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ます。民間エリアの検討状況につきましては後ほど申し上げますが、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、営業、そして再開に向けた切実なる声が出てきております。私どもとしては、自分たちにできることは最大限の努力で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きますようお願い申し上げます。

甚だ簡単ではありますが、挨拶に代えさせていただきます。本日はどうもありがとうございました。

【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）皆様、こんにちは。改めまして、再開発組合事務局員の清水と申します。私のほうからは、お配りしている資料に基づいてご説明をさせていただきます。

この再開発事業は、これまで積み重ねてきた議論をいよいよ次の未来の形へつなげていく段階に入ってきたというふうに感じております。事業に関する趣意は先ほど市長からご紹介いただいたとおりでございまして、集まる、つながる、楽しむ、生まれる、この４つの価値を大切にしながら、深く議論して煮詰めるべきところはしっかりと時間をかけながら、一方でスピード感を持って進めるという、この責任を持って進めていくという所存でございます。本日は、そのこれまでとこれからを前向きにお伝えしてまいりたいと思っております。

次のページで本日の流れでございます。前半では駅前が抱える現状とこれまでの経緯を振り返りさせていただいて、後半では私たちが描く将来像、それから事業費の考え方、そして日常使いの魅力まで具体的にご説明をさせていただきたいと思っております。私のほうからは第１部までご説明をさせていただきまして、以降は福島市のほうからご説明をいただきたいと思っております。

それでは、第１部、背景とこれまでについてでございます。次のページです。なぜ今福島駅東口の再開発が必要なのか。まずは、駅前の現状と課題から率直にご説明をいたします。

次のページをお願いします。福島駅は、人口当たりの乗車人数で見ましても東日本の主要都市の中でしっかり存在感のある広域交通拠点と認識をしております。一方で、駅前に現時点では滞在したくなる機能がまだまだ十分ではなく、そのポテンシャルを生かし切れていないのが現状だというふうに考えております。一方で、ここに大きな伸び代があるというふうに考えております。

次のページ、駅前では明るい変化も見えてきております。ご覧のとおり人流は回復傾向にございまして、市の支援による店舗の新規出店も積み重なってきております。これはひとえにこれまでの福島市及び市議会の皆様の議論、それからそれに応えていただいている市民の皆様の努力のたまものだと

いうふうに感じております。組合としては、大切なのはこの流れを一過性で終わらせずに、しっかりと受け止めて、駅前全体の価値向上につなげていくこと、これが次の課題だというふうに考えております。

次のページになります。一方で、長年続いてきた課題もございます。これまでの全員協議会でも少し触れさせていただきましたが、この20年間、福島市の駅周りではまとまったオフィスの供給がなかったというところでございました。企業や人材の流出が進んでおりまして、若い世代の働く場づくりというのが残念ながら十分ではなかったという現状があります。この駅前再生はまちの働く力を取り戻す挑戦でもあるというふうに思っております。

続いて、もう一つの課題がＭＩＣＥ需要への対応です。こちら表の中にＭＩＣＥのイベントとその規模を記載しておりますが、ご覧のとおり、500人規模以上の学会や大会を受け止める会場が現状福島市では不足しておりますので、多くの学会が市外、県外に流出しているという状況です。交流人口を増やしていくためにもこの受皿づくりは欠かせないというふうに考えております。

続いて、車社会といいますか、駐車場に関する事項です。福島市は、ご存じのとおり、自動車利用が非常に高い地域でございます。当然駅前には駐車場が多くあるわけですが、データでは平置きの駐車場がいろんなところに点在しているという状況がございます。ですので、低未利用地の土地が非常に多く、土地の使い方としてはまだまだ改善の余地があるのかなというふうに思っております。利便性の高い駐車環境と、一方で歩いて楽しい滞在空間というのをどのように両立していくのか、そこも今回の再開発でしっかりと向き合うポイントだと思っております。

次のページに、こちらはおさらいにはなりますが、改めて再開発事業の全体像を載せさせていただいております。商業、医療、オフィス、ホール、駐車場、住宅を一体的に整備しまして、民間と行政が力を合わせて新しい駅前拠点をつくります。単一の機能ではなく、日常と交流の両方を支える複合拠点を目指してまいります。

続いてのページが、こちらもおさらいにはなりますが、これまでの経過についてでございます。再開発事業としましては、2018年の準備組合の設立以降、社会情勢の変化や建設コストの上昇など厳しい環境の中で、市議会の皆様とも何度も議論させていただきながら磨き直しを図ってまいりました。2024年の見直し以降、基本設計を進めまして、昨年の夏にその基本設計が概成したことはご報告をさせていただいたとおりですが、今回その図面に基づく概算事業費、そしてその概算事業費に基づいて今後の対応、こういったことをこの後順番にご説明をさせていただきたいと思っております。

次のページをお願いします。こちらが今回の基本設計図に基づく概算事業費でございます。右側に公的な数字から拾った工事費の上昇トレンドというものを載せておりますが、やはり特に2022年以降上昇というのがまだまだ止まっていないという状況がございます。今回の概算事業費につきましてもその影響を及ぼす結果となったというところでございまして、総事業費は745億円ということになりました。

その詳細を次のページに載せてございます。内訳といたしましては記載のとおりでございますが、この数字を真摯に受け止めて、必要な機能を守りながらどう持続可能な規模へ見直すかというところを視点に今回の再構築が本格化したというところでございます。

私のほうからは以上でございます。

【都市政策部長（赤間智行）登壇】

都市政策部長（赤間智行）私のほうからは、13ページからの第２部、これからの挑戦につきまして、方向性の具体化、趣意の確立、事業費の妥当性についてご説明させていただきます。

まず、方向性の具体化でございます。14ページをご覧ください。先ほど市長からもご説明ありましたが、再開発施設のうち公共エリアの見直しの方向性です。12月、３月の議会でお示しさせていただきました３つの観点、１つ目、工事費が高騰している中、現在の事業費が適正なのか、２つ目、市民が日常的に足を運びたくなるような親しみやすい、利用しやすい施設とすること、３つ目、将来にわたって特色ある施設として継続的に使われ続けること、この３点から見直しを進めてきたところでございます。

15ページをご覧ください。15ページからの趣意の確立、ここから23ページまでは、再開発組合と市が共同で作成した事業の趣意書を記載してございます。これにつきましては、先ほど冒頭で市長がご挨拶の中でご説明しておりますので、申し訳ございませんが、割愛させていただきます。後ほどまたお読み取りください。

25ページまでお進みいただけますでしょうか。ここからは事業費の妥当性についてでございます。12ページでご説明しました３月に算出された事業費でございますが、745億円、市の取得費が347億円、昨年ご説明した市の取得費270億円から300億円を大きく上回る結果となってしまいました。機能を落とさず、いかにスリム化するかという視点で検討を進めてまいりました。そのための設計の見直しやＶＥＣＤを行い、コストダウンに取り組んできました。その取組の結果をグラフで表してございます。具体的には、構造を変えますと建設、オープン時期のスケジュールが大幅に遅延いたします。基本設計、構造を大きく変えずに床面積を縮小、機能は維持し、設備や内外装の仕様を見直すことで可能な限り事業費の圧縮に取り組んできました。総事業費は745億円から712億円に、工事費を549億円から516億円に圧縮いたしました。

続いて、26ページをお願いします。見直し後の総事業費と市の取得費の内訳を記載してございます。縮減後の516億円の工事費がありますが、この内訳についてでございますが、複合棟のうち公共の分が268億円です。民間が152億円で、駐車場棟が44億円、住宅棟が52億円となってございます。その右側の補助金324億円の内訳でございますが、国費が175億円、県の補助が74億円、市が75億円となってございます。その下の保留床の処分金でございますが、この内容につきましてもご説明させていただきます。権利者はもともと所有していた資産を基に新しい建物の床を受け取るというのが等価交換の仕組みでございます。今回、物価上昇等によって工事費が高騰しておりますので、もともと権利者様た

ちが想定していた床面積を確保できないという状況になりました。その結果、組合、権利者も自分たちの権利床を減らして、売却する床を増やし、売却した金額を事業収入に充てているということでございます。市だけではなくて組合、権利者も負担の調整をしているということでございます。その下の参加組合員負担金でございますが、参加組合員として事業に参画してございます野村不動産が住宅取得費に要する負担金となってございます。市のほうでございますが、コスト削減を実施して347億円を327億円に圧縮しました。基本設計の変更はさらなる工期の遅れを要しますので、基本設計を変えずに上層階を削る選択をし、ＭＩＣＥの機能を維持しながら公共エリアの床面積を削減いたしました。この取得費でございますが、327億円は現時点の金額でございます。

続いて、27ページをお願いします。ＭＩＣＥの機能を維持しながら、公共部分の床面積を約1,500平方メートル減らし、市の取得費を20億円削減いたしました。設計の具体的な変化についてご説明します。左右の見直し前後のイメージ図を比較してご覧いただければと思います。イメージ図でいいますと青色部分でございますが、見直し前の設計でフレキシブルホールの上の３階に予定しておりました大会議室と中会議室を取りやめました。見直し後につきましては、右側でございますが、オレンジ色の部分、まちなかリビングとしてオープンスペースの空間を確保いたしました。見直し設計案では、フレキシブルホールの天井高が約8.5メートル、リビング下の天井高が約７メートルとなってございます。これらのスペースにつきましては、見直し前と変わらず、1,000人規模の学会や多様なイベント、そして実現したい12のシーンに対応できるように設計してございます。また、見直し後は屋上の広場につきましては３階のみに変更いたしました。

続いて、28ページをお願いいたします。こちらが見直し前後のフロア構成を各階層と機能ごとに表した表です。見直し前、３階に予定していた中会議室、大会議室を取りやめました。その結果として１層分、床面積約1,500平方メートルの削減を図りました。また、屋上広場を３階のみに変更したところでございます。見直し後におきましては、まちなかリビングとして日常的に市民に開放された空間をホールの２階の部分や通路にまで拡充しました。

下段につきましては、見直し後も機能は維持と記載がございます。会議室の数でございますが、これは減らすことなく見直しを行ってございます。大会議室は２分割できるものはなくなってございますが、中会議室は３から４に増えてございます。小会議室は同数となっております。また、民間エリアの一部を会議室として活用を検討してございます。今以上に利用度が上がっていくものというふうに捉えてございます。こういったことによってＭＩＣＥ機能の維持に対応できると考えております。このように見直し前と比較してそれぞれの機能が一定程度維持できるように見直しをしたところでございます。

続いて、29ページをお願いします。皆様方にもこれまでお示ししてきました音楽鑑賞、スポーツ体験、食体験、特産品の販売など、実現したい12のシーンでございます。この実現したい12のシーンについては、事業費を削減しても変わらず機能ができるように、見直し後も維持していきたいというふ

うに考えてございます。

続いて、30ページお願いします。見直し後の複合棟の平面イメージになります。まず、左上１階でございます。ホールやホワイエ、控室などの主要な施設が配置されてございます。床面積の変更はおおむねございません。これらのスペースでございますが、1,000人規模の学会、イベントや日常の様々な活動に対応できるよう設計してございます。

次に、その右側、中２階でございますが、多目的に利用可能な小会議室、図面上の青色部分の５室を確保したところでございます。少人数の会議やワークショップに最適な環境が提供されると考えております。

続きまして、２階でございますが、こちらは日常使いができる３つの特色を持ったまちなかリビングとして、ホールの上部に空間を確保いたしました。また、青色部分でございますが、会議室、中会議室２室を確保したところでございます。

３階でございますが、屋上広場によって開放感あふれるスペースとなっており、市民の方々、そしてオフィスのワーカーのリフレッシュや交流の場として活用が可能と考えてございます。

最後に、28ページで民間棟の一部を会議室として活用を検討しておりますとご説明させていただきました。検討している場所でございますが、３階の民間棟のサービスラウンジと、字が小さくて申し訳ございませんが、記載している下の部分が現在民間の一部を会議室として活用したいというふうに検討している場所でございます。

以上、私からの説明となります。

次の日常使いに関しては、商工観光部長のほうからご説明させていただきます。よろしくお願いします。

【商工観光部長（氏家　誠）登壇】

商工観光部長（氏家　誠）ここからは今回の見直しによってどのように変わったのか、特に市民の日常使いの拡充について説明させていただきます。

では、32ページをご覧ください。32ページは、公共エリアのうちフレキシブルホールについて記載しております。まちと連動した日常的な市民の居場所となるものです。事業費の削減のため、ホールの舞台設備など一部機能については見直しを行いましたが、ホール面積や分割利用の考え方に変更はございません。また、イベントとして、特産品やブランド品をテーマにした物販会や物産フェアなどの企画も検討しております。ホールのＡからＣの面積は約1,500平方メートル、内容に応じて７パターンの分割利用が可能となっております。ホール機能として、1,000人規模の学会をはじめ市民の日常利用やイベントなど両方のニーズを満たし、市民にとって継続的に利用できる場となることを目指しています。

続いて、33ページをご覧ください。公共エリアのうち北東角にあるまちなかリビングについてご説明いたします。以前より日常的なにぎやかな交流と滞在の場として設置されていたまちなかリビング

は、今回の見直しの中で１階と２階にわたる広々とした空間としました。ここには座れる大階段を設置し、訪れる人がリラックスし、交流や情報発信などができる自由な場を提供いたします。さらに、くつろぐ、学ぶ、展示に触れるといった多様な活動が楽しめる場所として設計されており、人、物、事が緩やかにつながる空間を目指していきます。

続いて、34ページをご覧ください。まちなかリビングの２階部分になります。まず、市民の皆さんが日常的に利用できるスペースを強化し、民間エリアとシームレスでつなぎ、回遊性を高めることが重要だと考えました。ホールの２階部分に空間を拡張し、北側よりオープンゾーン、センターゾーンとして活用できるようにしたほか、南側もインナーゾーンとして日常利用がしやすい空間へと見直しました。

続いて、35ページをご覧ください。新たに拡張されるオープンゾーンとセンターゾーンについて説明いたします。まず、ポイントの一つは文化や学びの場などのコンテンツを用意し、日常的に滞在できる空間となることです。次に、中会議室は通常の会議利用だけではなく、工作や映像制作など、興味を持ったことを試せる場としての活用も想定しております。さらに、民間エリアであるフードホールやシェアラウンジなど商業機能と一体的に利用できる構成とし、相互に利用やすい環境を整え、つながることで多様な体験が可能となります。これにより、訪れる人々が知る、試す、見てもらうといったことが日常的に楽しめる場を目指してまいります。

続いて、36ページをご覧ください。これも引き続きまちなかリビングについてです。今回まちなかリビングを拡張したことにより、バンケット会場としての利用も可能となりました。従来想定していた大会議室でのバンケット機能をまちなかリビングへ移行することで、費用を抑えながらも機能を維持できると考えております。なお、１階ホールでのバンケット利用も引き続き可能となっております。

続いて、37ページをご覧ください。３階の屋上広場と中会議室についてです。ここは開放的な屋外であること、そしてその広さを生かし、自然を感じながらほかでは味わえない体験を提供いたします。例えば青空の下でヨガを楽しむことや、気分を変えて屋外で働くこともできます。また、民間エリアなどのオフィスワーカーの知的生産性の向上やチームビルディング、健康促進にも寄与することが期待され、単なる屋外ではなく、交流の場として機能し、訪れる人々に新しい発想を提供できるものと考えております。なお、暑さ対策などの詳細につきましては、実施設計において必要な内容を整理し、検討してまいります。

続いて、38ページをご覧ください。民間エリアになりますが、概要についてご説明させていただきます。１階にはカフェや物販店舗が検討されており、物産フェアやブランド催事などの体験型イベントも不定期に開催される計画です。２階の体験型フードホールは、株式会社ＵＳＥＮ　Ｐｒｏｐｅｒｔｉｅｓと共同で企画しており、老若男女がそれぞれの好みのグルメを楽しめる場所です。３階のシェアラウンジは、カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社と共同で、ラウンジの居心地とオフィス機能を兼ね備え、訪れた人に新しい発想を提供する場所を企画しております。これら民間エリア

と公共エリア間の連結は全体の活気と回遊性を生み出し、施設全体のにぎわいを創出いたします。また、４階は医療モール、５階から10階はオフィスを予定しております。なお、別棟の立体駐車場の１階には従前の駅前通りの店舗が出店、２階より上部は約500台の駐車スペースとなるほか、別途住宅棟を計画しております。

私からの説明は以上となります。

【市長（馬場雄基）登壇】

市長（馬場雄基）私からは、第２部、これからの挑戦、将来の想定についてご説明を申し上げます。

繰り返しになり、恐縮でございますが、私はこの事業につきまして建てて終わりではないというふうに思っております。どれだけ人が集まり、利用され、新たな交流や経済が生まれるかが非常に重要であり、それが成って初めて価値が生まれてくると思っています。そのため、経済効果や雇用効果について分析を行いました。

続いて、ご覧ください。今回算出しましたのは、主にフレキシブルホールを中心といたしましたＭＩＣＥ機能による効果でございます。これに加えまして、民間エリアの経済効果は別に見込まれることとなります。駅前にＭＩＣＥ拠点が整備されることにより、ビジネス機会や新たなイノベーションの創出、宿泊、飲食需要の平準化などが期待されており、福島市内では新たに年間25億円から30億円程度の経済活動が生まれると想定されております。また、その効果により、新たに年間７から９万人分の１日当たりの仕事量が生み出されると試算されております。

続きまして、長期的な視点で見た投資対効果についても検証を行いました。今回公共施設として取得する費用が長期的に見て将来に見合う価値を生み出せるかという視点でございます。ＭＩＣＥ利用による便益だけでも、観光庁の簡易モデルなどから試算しますと、生じる便益は年間14億円から17億円程度が見込まれています。仮に年間便益を17億円、ランニングコストを７億円とした場合、国の有利な支援制度、先ほど申し上げました有利な起債などでございますが、最大限活用することによって、公共施設の利用開始から約20年後には累積効果が投資額を上回る見込みとなっております。これはＭＩＣＥ利用のみをベースにした試算でございますので、実際には市民の日常利用あるいは民間エリアとの相乗効果など、数字では表し切れない価値も生まれてくると考えています。だからこそ重要なのは、完成させることだけではなく、使われ続けることであります。オープン後も実際の利用状況や効果を検証しながら改善を重ね、この施設の価値を育て続けてまいります。

続きまして、価値を最大化していくためには、福島の持つ強みを生かして産官学連携を深めていくことが重要だと考えます。福島は、東日本大震災、原子力災害の教訓を持っています。福島は、高度医療の集積地でもあります。福島は、果樹王国であり、食や農の研究が豊富でもあります。福島は、イノベ構想の玄関口でもあり、価値をさらに拡大していくために戦略的に重要な場所でもあります。だからこそ福島県をはじめ、イノベーション・コースト構想、Ｆ―ＲＥＩ、福島県立医大、福島大学、桜の聖母、学院大学、商工会議所、そして中小企業同友会など、多様な主体とこの拠点をいかに活用

していくか意見交換を加速させてまいります。

続きまして、専門的知見を持つ民間企業との連携も進めています。例えば全国各地で滞在型空間づくりを手がけてきているＣＣＣとも連携し、過ごしたくなる空間、回遊したくなる空間づくりを検討していきます。さらに、渋谷ＭＩＹＡＳＨＩＴＡ　ＰＡＲＫあるいは北海道エスコンフィールド周辺などのエリアづくりに携わってきた株式会社コモンズファン、林代表とも連携し、オープン前からワークショップやライブドローイングなどを通して、市民の皆様と一緒にこの場所を育んでいきたいと考えています。私が大切にしたいのは、完成したものを使っていただくのではなく、みんなで育てていく拠点にしたいということでございます。

続きまして、今後のスケジュールについてです。既に３月時点でもご説明したとおりでございます。私が市長に就任した時点で、当初予定していた2029年度オープンからおおよそ７か月以上遅れが生じていることが判明しておりました。当然ながら可能な限り早期の完成に向けて取り組んでまいります。現実をしっかりと見据えた上で、工程を精査し、2030年度中のオープンを目指していく所存でございます。大切なのは、単に急ぐことではなく、将来に責任を持てる形で着実に前へ進めることだと考えます。

続きまして、改めてになりますが、社会情勢は先行きが見えず、非常に難しい時代となっています。だからこそ今福島の未来にどう投資するのかが問われていると思います。趣意書にも刻みました、集まる、つながる、楽しむ、生まれる、この循環こそがこの事業の本質でございます。人が集まり、挑戦が生まれ、人が育ち、経済と文化が動き続ける。私は、この場所を人づくりから始まる豊かな経済都市、次世代文教都市福島を動かすエンジンにしていきたいと思っています。そのために、完成をゴールとするのではなく、運用し、育て続ける覚悟を持って責任を果たしてまいりたいと思います。この場所が市民一人一人にとっても、福島に関わる全ての人にとっても、ここに来るとぱっと前向きになれる、そんな気持ちになれる、そんな未来を皆様方と共に形にしていきたいと考えています。どうかこの難局を乗り越え、福島の未来を前に進めていくために皆様方のお一人お一人のお力添えを何とぞよろしくお願いいたします。長きにわたる説明ご清聴賜りまして、ありがとうございました。

座長（白川敏明）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度に行う質疑の項目は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、ご質疑のある方はお述べください。

（小松良行委員）ご説明ありがとうございました。まず、市長ご就任から日前はたってございます。ハネムーン期間は過ぎたかというふうに思っておりますので、やはり今回この駅前再開発に際し、大きな争点にこの市長選がなったかというふうに思っております。馬場市長が公約に掲げておりました

いわゆる見直しの点、適正化というのは、規模感はどうなのかといった点、それから圧倒的閉塞感、危機感ということ、これは早急に活性化をするためには建設を前倒しして、早く皆さんにお披露目して、まちの活性化を図っていくことなのだろうと、併せて前市長が申されていた晴れの舞台に対抗するといいますか、対立軸になろうかと思いますけれども、日常使いという言い方をして、その辺の部分についてはただいまの説明の中でも十分反映されているような感じはいたしますが、大きくこの３月議会での市長のご説明と今回お示しいただいたもの、どんどんと変調していっている、変わってきているなという印象が否めません。まず、その点についてはしっかりと、ご説明はいただいたとは思いますが、お考えが変わってきたというか、こうした現状を皆さんにご説明しなければならないという心の部分については、しっかり議会のみならず市民の皆さんにも説明をしていかなければならない部分であろうかとまずは思いますが、その点に関してご答弁をお願いしたいと思います。

市長（馬場雄基）小松議員、ありがとうございます。答弁申し上げたいと思います。

私自身の市長選、そして就任以降の発言の変遷ということでご質問を賜りました。市長就任前に関しましては、これがどれだけ変更することができるのか正直分かりかねるところがありました。よって、早期な完成ということ、そして段階的な完成を目指すのだというところを大きく述べさせていただいておりましたが、12月の議会のときに既に申し上げさせていただいた部分もありますが、市長に就任させていただいてみて、いろいろ読み解いていきますと、あらゆる制約がある問題であるということも同時に理解してまいりました。それは、単純な物価高騰による上昇分の難しさだけではなく、有利な起債、特に具体的に言えば合併特例債に関する明確なタイムリミット、期限があるということ、あるいは第一種再開発という法的な部分の制約があるということ、様々理解することができました。それによって大きな見直しを伴えばそれだけ工期が遅れていく、大きな遅れを伴えば物価上昇、加えて合併特例債の使用が不可能になるというこのダブルパンチを受けてしまう。そうなってしまうと、やはり適正に、あるいは同じものを造ろうとしても今以上に市民の皆様に負担をかけてしまいかねないという状況であることを理解しました。そこからいわゆる磨き直しという議論に取りかからせていただいた次第でございます。以降は私自身の心境にあまり変化はなく、磨き直しの事業費の妥当性、日常使い、将来の想定、この３つに議論を分けまして、でき得る限り今できる最大限の可能性というものを探らせていただいた次第でございます。皆様方としっかりと議論を交わさせていただきながら、市民の皆様方お一人お一人に理解いただけるようにしっかりと説明を果たさせていただきたいと思っています。

（小松良行委員）ありがとうございました。

次に、魅力といった点においては、福島市の取得する公共エリアのみならず、民間エリア、いわゆる商業、オフィス、こういった点で非常に関心もあろうかというふうに存じてございます。今回のダウンサイジングに際し、民間エリア側のほうは説明がちょっとなかったかなというふうに思うのですけれども、資料49ページには商業、オフィス、民間エリアについては１万6,900平米を今回の見直しに

よって１万2,500平米、4,400平米圧縮するというふうに見てとれるわけなのですが、どういった点をダウンサイジングしていくのか、そしてこれまでの機能面は本当に担保されるのかといった点についてお話し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）民間エリアについてお尋ねがございました。結論から言いますと、民間エリアのほうは規模を縮小してございません。今回面積が減ったのは、公共エリアの1,500平米のみでございます。ちょっと表現が分かりづらくて申し訳ありませんが、面積表の49ページをご覧いただきますと、昨年の７月時点ではどうしても設計図が概成の段階でありましたので、民間と公共でそれぞれ負担をする共用部分というものをそれぞれの面積に乗せてお示しをしておりました。当然今回工事費の概算を行っていることもありますし、基本設計図ももうしっかり確定しておりますので、全体共用の部分については分けて記載をしております。なので、去年の７月時点と今回の４月の面積をそれぞれ足し合わせていただきますと、７月の時点におきましては合計が３万1,400平米、今回の４月の面積を足し合わせていただくと２万9,900平米になりますので、その差は1,500平米となりまして、公共エリアのほうで減らした1,500平米ということになっております。ですので、繰り返しになりますが、民間エリアは面積を減らさず、かつコンテンツも昨年からご説明してきたもの、それから今日ご説明してきたものというのは変化ございません。

以上です。

（小松良行委員）大変失礼しました。ちょっと読み違えていました。そこで、その１つ手前の48ページに戻らせていただきますけれども、共通経費配分の方法ということで、当初公共と民間のほうで２対１みたいなことが言われていたかと思うのですが､2.9対１というのはどういった根拠からそのようになったのかということです。複合棟のほうに関しましては、共用部分というのは、むしろ先ほど会議室が減った分、民間エリアのを使用するようなご説明もありましたけれども、主に民間エリアの方のほうが、恩恵が多く得られるという考えも私はできると思うのです。いわゆる公共エリアで様々な催しがあって、そして商業エリアのほうに人が流れていくということを考えれば、むしろ共通経費についてはウィン・ウィン、１対１であったりとか、むしろ民間のほうが多くお支払いしていただくというのが本来の考え方ではないのかなというふうに思っていますが、この割合について、2.9対１というのはどのように割り出したのかご説明いただければと思います。

都市政策部長（赤間智行）お答えさせていただきます。

共通経費の民間との割合、2.9対１でございますが、公共エリア、民間エリア、駐車場棟、住宅棟の４つの棟別として補助金を差し引いた後のそれぞれの専用部分の工事費を基にして割合を出して配分しているところでございます。その結果として、複合棟の公共と民間の割合が2.9対１というふうになっているということでございます。

26番（小松良行）よく理解できませんけれども、ご説明を承ったところです。

最後の質問にしたいと思いますけれども、ランニングコストといいますか、これまでは６億円程度

維持費がかかってくるというふうな説明があったかと思いますが、今般の燃料費の高騰、人件費の高騰を考えると、これをまたさらに大幅に上回る８億円ぐらいは年間かかってくるのだろうなというような予測も私はしているところでありますが、この辺について。併せて長期金利が値上がりしています。３％を超えるような状況になろうかとしておりますが、これまでの資産、これらに係る経費を年度間でお支払いしていかなければならないことを考えると、これも重くのしかかってくるものと思っていますが、これらは財政に関わることでもあろうかと思いますけれども、その見地からも含めてお尋ねしたいと思います。

福島駅前交流・集客拠点施設公共価値創造課長（菊地　勉）お答えいたします。

まず、公共エリアのほうのランニングコストの見込みが、今ほど議員からありましたように、これまで６億円から７億円ということでご説明を申し上げてまいりました。今般の見直しにあたりまして、まだ再試算というものは行っておりませんが、ただいま議員からありましたとおり、物価高騰の影響というものが見込まれる点はあるものの、今回の見直しによって面積自体を削減している減額の効果、こちらのほうも見込まれるものというふうに想定しておりますので、現時点では従来どおりの６億円から７億円というところで想定をしているということになりますので、よろしくお願いいたします。

（真田広志委員）それでは、幾つかちょっと質問していきたいと思います。

今ほど最新の資金計画において総事業費なども新たに出されてきたということです。712億円、この数字だけでも非常に驚いておるところであります。本当に遅延による今後の高騰なんかも考えると、やはり早急に進めていく、それも一つ大事なことであろうかと思っています。ただしかし、この事業全体の事業としての精査はしっかり行っていかなければいけない、そのように考えているところでございます。今回、ＶＥＣＤによる見直しによりまして市の取得費が20億円、いわゆる公共床、保留床の取得費が20億円減額したということが示されました。これは一定の成果が見えてきているのだと思っています。でもこれは、単に公共エリアの大会議室などを取りやめて床面積を1,500平米、これを削減したことによる当然の減額ということであります。すなわち、箱を小さくしただけの中身のすり替えであって、ここに重大なからくりがあるような感じがしていました。総額が20億円下がったとはいえ、面積が1,400平米大きく削られたため、本市が取得する床の価格、いわゆる保留床の価格が３月段階試算、坪単価およそ790万円からさらに跳ね上がって、実に坪単価、計算間違っていたら、今慌てて計算したので、坪単価830万円という常軌を逸した高値へとつり上がっているということになります。ちなみに、当初は床単価が民間は70から80億円、市側は90から100億円程度というような話も出されていたように記憶しています。大体１対1.2ぐらい。今計算すると、公共床の単価が坪単価10倍以上になってしまっている。単純に計算すると民間が地方都市の不動産相場に準じた坪78.3万円という極めて合理的、また非常に安価な単価で床を取得する一方で、なぜ本市だけがその10倍以上もの異常な単価を押しつけられ、ある意味中身の削られた空箱を買い支えなければならないのか。資材高騰という不可抗力の一般論に逃げることなく、ある種市民からしたらあまりにも不条理とも取れる官民格差の精

算根拠というものをしっかり示していく必要性はあるのだろうなと思っています。この資材高騰は全国一律、また公も民も同じくかかっているところでございます。であるにもかかわらず、再開発の仕組みは私も十分存じ上げているつもりでありますけれども、民間側が50億円近くも削減される一方で、当初よりですよ、市側の負担だけがこれほど増額されていくというのは、市民感情として到底納得がいかないのではないかなという感じがします。全国の地方都市の再開発において公共床を坪800万円以上という価格で買い取るという例がほぼほぼ見当たりません。東京銀座の一等地、高級マンションの再開発に匹敵する、そのぐらいの金額だなということをまず一言申し上げておきたい。全国の地方都市の実態を調べると、やっぱり公共床、いわゆるホールも造って、ホールってなかなかしっかり造り上げた、そういった事例でも坪300万円程度に抑えられている。それ以上になるところってあんまりなく、撤退しているのです。だからこれが物価高のせいではなくて、３年以上の工事の遅延、そういったものによるということ、また民間組合の人件費や利子収入、借入金利子など、そういった遅延ペナルティーまで、2.9対１という先ほど比率が出ました。それは市が３倍重く肩代わりさせられているところも若干あるのではないかなというふうに考えざるを得ません。しかも、今回資金計画には中東危機による今後の資材上昇、そういったものを全然見込まれていないのです。これは３月段階という説明がありました。最悪の事態というものを想定した財政シミュレーションって作っていますか。我々はしっかりそういったことも見据えながら考えていかなければいけない。期間が延びました。さらに、天井知らずで上がってくることは目に見えている。その場合、今後も市民の税金がいわゆる民間の事業のツケと言っていいのかどうか分からないけれども、そういったものも含めて使われていくということに対してやっぱり慎重に、またしっかりと議論していかなければいけない。この財政予測も含め、確定した官民それぞれの、見込みでいいですから、実費ベースでの工事費の内訳、また積算根拠も含め直ちに開示していただきたいと思います。資料にほとんど出てきていないです。なぜこういった数字になっているのか。これで我々をどう納得させるのか。ぜひ開示すべきではないですか。お答えいただきたいと思います。

市街地整備課長(加藤徹郎)市の取得費等につきましての今のご質問、まず工事費につきましては、26ページ、スクリーンにも出ておりますが、こちらのほうに記載のありますとおり、市の取得費については194億円というふうになってございます。工事費の中身につきましてどのようにご説明したらいいかなというふうに思ったのですが、一番分かりやすいのは、49ページの面積の表をご覧いただきますと、今回1,500平米床面積を削減いたしましたので、公共エリアの専有部分の面積が１万3,000平米ということになります。この１万3,000平米というのがでは一体どこなのだというところが、すみません、先ほど説明はしておりませんでしたけれども、51ページと52ページにございます。公共エリアと紫色で色が染まっているところ、こちらが公共エリアのいわゆる専有部分ということになります。専有部分に対して、その専有部分の工事費がかかっているということになります。もう一つ市の工事費の負担につきまして、専有部分と併せて共用部分の工事費も負担をしております。共用部分といいますのは、

先ほどの前の49ページでいいますと4,400平米ということで、同じ複合棟の中で民間と公共が互いに共用して使う部分ということで共用エリアというふうにしておりまして、この4,400平米がどこになるかといいますと、すみません、ちょっとページが行ったり来たりで恐縮ですが、51ページ、52ページご覧いただきますと、黄色に着色になっております全体共用というふうに凡例が出ているものになります。ここは主にどういったものになるかといいますと、特に中２階にあるトイレですとか、これは公共も民間も一緒に使うようなトイレになります。それから、１階とか２階のほうにはエレベーターですとか階段室、そういったところが全体共用のエリアになりますので、全体共用につきましても公共と民間で応分の負担をしまして、それぞれ工事費を負担するということになります。先ほど申し上げました紫色の専有部分の工事費につきましては、公共エリアについては大体220億円ぐらい、そのほかの共用部分の工事費につきましては48億円程度ということになります。そうしまして、合計の工事費は268億円ということになります。268億円に補助金が当たります。補助金が当たりまして、それを差し引きますと、すみません、26ページの表にまた戻るのですが、見直しＶＥＣＤ後の194億円という数字になります。これが基本的な工事費の内容になってございます。

それから、もう一つは工事費の単価の比較のお話があったかなというふうに思います。すみません、10倍程度工事費の坪単価が公共のほうが高いのではないかというところの計算が私のほうでどことどこがその比較になっていたのか、詳細がちょっと分からなかったのですけれども、一般的に工事費、公共のほうにつきましては、確かに民間と比較すると高いものになったかなというふうに感じております。我々もずっと再開発組合と協議をする中で、この工事費をどうにか下げられないかということはお話をしてまいりました。ただ、説明の中でずっとお聞きしていったのは、やはり公共エリアは一般的なオフィスとは違いまして、天井が高い大きな空間であること、それから今回フレキシブルホールですと７つに分割されるパターンが利用できる多目的ホールである、そこに上にバトンがついて、音響ですとか照明、それから間仕切りといったちょっと特殊な機構になっていること、それからしつらえとして通常のレンタルオフィスのような形の内装とか、そういったしつらえではなくて、市民の方がそこに滞在して交流を生むしつらえの、そういった特殊といいますか、ゆったりできる空間を含んでいるため、単価はどうしても高くなってしまうのかなという説明でした。我々のほうでもコスト検証ということで、再開発組合のほうでも建築工事を請け負う事業者さんと設計会社さんでそれぞれ事業費を算出されて、比較をされて、安いほうもしくは現実的にどういうふうにできるかということを検証していただきました。市のほうでも併せてコスト検証ということで、ほかの施設、同等の施設とどのぐらい今回の工事費が高いのかということを比較してみました。やはりどうしても規模、それから用途、構造、そういった条件によって一般のオフィスとは少し違うものということで判断がなされまして、ほかの事例と同等の幅の中にあるのではないかという判断もいただいたところなので、確かにこの金額だけを見ると高いなというのは私たちも感じているところでございますけれども、一定の妥当性はある数字なのかなというふうに理解しております。

長くなりまして恐縮ですが、以上です。

（真田広志委員）それはシミュレーションしているのかということも聞いたと思うので、そこの部分を答えていただきたい。

市街地整備課長（加藤徹郎）すみません。お答え漏れてしまいました。確かに今回算出されました工事費並びに市の取得費につきましては今年の３月に算出された金額ということになりますので、今後の物価上昇とか、そういったところはこの数字の中には含んでおりませんけれども、一方で今後事業費の増加ということはもちろん一定程度予想されるところかなというふうに思います。その中で我々ができるところも、正直言うと、なかなか金額だけの判断で言えば難しいところもあるかなと思っております。その中でできる部分としましては、やはり仕様見直しですとか、代替できる部分のコストダウンを図るとか、そういったところで継続的に事業費の精査ということはもちろん必要ですし、そもそもの部分として議員のほうからご指摘いただきました民間の部分を公共が余計に負担しているのではないかという部分につきましても、我々もそれは絶対あってはならないと思っておりますし、公共と民間の負担の割合は適正なものであるべきと感じておりますので、そこについても引き続き精査をしながら協議を進めてまいりたいと思っております。

以上です。

（真田広志委員）適正だというのだけれども、この保留床の取得費の割合、坪単価で考えても10倍という格差があります。これは取得費が出ているではないですか。面積も出ている。保留床処分金。いずれにせよこれが本当に適正なのかなと。だから、例えば今のフレキシブルホールに対する説明は我々も随分されてきているのだよね。なので、その数字は分かっています。だから問題は民間との対比ということで、民間部分の資料ってほとんど出てきていないので、どういった積算でこういった数字が出てくるのかというのは、我々は再開発の仕組みは十分理解した上で、その辺をしっかり出していってほしいなというような話なのよ。これだけで我々はどうやって判断するのかなという。民間の経済活動から数字が出せないっていつまでですか。いつそういったものもうちょっと詳しく、例えばこの居住棟だったり、オフィス棟だったり、駐車場、どういった積算根拠でそういったものが導き出されてというところは我々が知っておいてもおかしくないのではないかなって思っています。市民もそう思っています。実際これだけの金額の差が出てきてしまっているわけだから、当初の総事業費と比べてみてください。公だけがこれだけ膨れ上がっているのは間違いないのだから、これは適正です、適正です、だから何をもって適正ですかというところの根拠として、そういったものの数字を出してくださいと言っているのだけれども、そういったものって出てこないのですかということを聞いています。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太）今のご指摘の点について、まず明確にさせていただきたいのは、工事費につきましてはきちっと棟ごとに図面があって、それをゼネコンさんにお渡しをして積算をしていただいています。口頭で大変恐縮ですが、516億円となっている工事費の棟ご

との内訳を申し上げます。公共エリアの工事費が約268億円です。それから、民間、足元が商業で、上がオフィスの、この部分の工事費が約152億円です。駐車場棟が44億円です。最後に、住宅棟が52億円です。こちら４つを足し合わせていただくと516億円になります。先ほど真田議員から公共と民間で約10倍の差というようなご指摘がありまして、試算していらっしゃる数字については改めて丁寧に伺ってお話をさせていただきたいと思いますが、今回の公共と民間の工事費をそれぞれ面積で割って単価で出しますと、こちらは公共の、税込みですが、坪当たりの単価は約588万円となります。民間については約340万円となりますので、差にして約1.7倍となりますので、ご指摘のような10倍という差には当たらないということはお示しをさせていただきたいと思います。この1.7倍の差については、先ほど加藤課長からもありましたように、当然建てる建物のスペックであるとか、やはり一般のオフィスと商業に比べて公共のほうは大空間である、もろもろ設備もあるというところの差としてあるものと考えております。再開発組合としても工事費の精査をしっかりとしないといけないと思っておりますので、単純にゼネコンさんからお見積りをいただくだけではなくて、まず予算として絵を描いた設計者のほうからも見積りをいただいて、その見積りとゼネコンさんからいただいた見積りとをしっかりと精査をして、おおむね妥当であるということで数字をお示ししているところでございます。

今後の中東情勢もろもろ、今後の物価上昇についてですけれども、先ほどご説明がありましたように、今日お出ししている数字には含まれておりませんが、組合としてはこの事業はしっかりと進めていくと、先ほど市長からもあった趣意を基に進めていくというところですので、今後の物価上昇が起こった場合にはきちっと精査をして、床を削減するところは削減しながら、一方で物価上昇は受け止めて進めていくという所存でございます。一方で、公共エリアのところについては、都度本日のように議会でお示しをして議論いただいて、お決めいただくものだというふうに理解しております。

最後に、結びになりますけれども、経費のところについてもそれぞれの工事費の割合で分けさせていただくことが、一定程度妥当性があると組合でも考えて福島市にお示しをして、協議の上でこういったルール決めをさせていただいておりますので、決して民間側が何か押しつけているということは全くないということは、はっきり申し上げておきたいと思います。

以上です。

（真田広志委員）再開発の収入金って保留床処分金と補助金で賄われますよね。これは保留床処分金のうちの市の取得分が327億円なのでしょう。それで、オフィスと参加組合費合わせて61億円ですよ、これを支出しているの。延べ床面積で割ってみたら分かるではないですか。それのこと言っているのだけれども。それは一定にならないではないですよね。どうなっています。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太）今回オフィスの保留床が登場したことで少し分かりづらくなっておりますが、再開発の仕組みで従前の地権者の皆様が権利変換される資産というのはこの収入と支出のところには数字として出てこないのです。もともと持っていた資産を置き換えるということですから、この収支の外にあるわけです。昨年お示ししていた数字では、そこまでの工

事費であればもともとの資産の中で計画していた権利床、商業棟、オフィス、駐車場というところを全て取っていただけるという計画でした。ただ、今回物価上昇が起こって、当然公共だけではなくて民間のほうの工事費も上昇したわけです。そうすると、もともとの資産の中では今まで考えていた権利床を取り切ることが残念ながらできないということで、権利者の皆様とご相談もさせていただいて、もともと取ろうと思っていた床の一部を売る床に回すと、ということは権利者の皆様が取る床は減るということで、非常に厳しい判断ですけれども、覚悟を持って事業を進めていくということでそういったご判断をいただいております。その売る床に回したのがこの16億円ということですので、決して商業やオフィスがあるこの床全てが16億円というわけではなくて、一部切り出した床だということでご理解をいただければと思います。

（真田広志委員）これは切り出した床、それは総事業費の話、総事業費の収入の枠の中でのあれでしょう。補助金が324億円、市取得327億円、オフィス、参加組合、16億円、45億円、この数字以外にあるということなの。権利者は権利者で別にあるの、それは別計算であるのは分かっていますよ。総事業費としては、ここに出ているのが全てでしょう。再開発の収入って基本的にはそういうことでしょう。保留床処分金と補助金でしょう。それがそこに全て出ているのだから、権利者とかそういうのは、またそれは別計算の部分なので、ここの外に出てきたらまた計算し直さなければいけなくなるので、それはまた全然別なので、そこをちょっとごまかさないでもらいたいのだけれども、おそらくここに出ているこの数字って全てです。今ご答弁いただいたのは、その内部の話だと思うのだよね。総事業費以外に出てくるものって基本的にないでしょう。再開発ですよ。だから、その辺を聞いています。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太）総事業費という意味ではこちらに出ている数字が全てです。この床の成り立ちといいますか、隣に内訳もありますけれども、先ほど私は516億円の工事費の内訳を申し上げました。当然公共の工事費は公共で、民間の工事費は民間で負担する。そこに対してそれぞれ経費を乗せたものが床の価格になるわけです。経費については、先ほど加藤課長からもありましたように、工事費で案分していますので、基本的には10倍というような差はないということで、この327億円と16億円の対比ではないということでございます。

（真田広志委員）その辺の数字をもうちょっと詳しく教えてもらえばいいのだけれども、今ここで限界があるでしょうけれども。ただ、少なくとも市取得分って市のほうで手出ししているのだよね、327億円。そのほかに補助金として324億円、これは国、県、市で案分して支出しているわけでしょう。六百何十億円出しているわけだわ。民間からの支出、いわゆる全体収入金ってそれ以外の部分でしょう。その金額を言っているだけだよ。ちょっとここではらちが明かないので、次に進みます。ただ、そういった資料もぜひ丁寧に出していただければ我々もこんな全体の場で話をしなくてもいいので、ぜひその辺は出してもらえますよね。

市街地整備課長（加藤徹郎）再開発組合の仕組み自体がかなり複雑であったり、おっしゃっていただいたように、見える部分、あと見えていない部分というのはどうしてもあったりする関係もありまし

て、かなり細かい部分もありますので、今の議論の中身の部分につきましてはきちんとご理解いただけるような資料をちゃんとご用意しまして、改めてご説明させていただきたいと思います。よろしくお願いします。

（真田広志委員）ちょっと時間があれで大変申し訳ない。とにかくここに出ている数字というのは間違いない数字なので、私は保留床取得金の話をしているわけで、それは明確に出ている。あくまでもその中の内訳がどうのこうのではなく、保留床取得金の内訳としての対比がこうなのではないのという話を言っています。それで、いろんなものを工事に使って、それは床面積によって、民間の部分と、それから公共の部分にそれぞれ割り出すとそういった数字が出ますよということね。ちょっと長くなりましたけれども、いろいろそういったこともあります。それで、こういった契約関係も含めてそういった内訳ももうちょっと、今ほど今後出していくということ話しされましたので、ぜひいろいろ話を細かく、細かい数字を出していってもらわないと我々も市民に説明がつかないです。四の五の言ってもこれだけの財政支出があることは現時点で間違いないことなの。市のほうでしっかりこれだけの金額を出すのだよということは分かっていることなので、であればその細かい内訳、再開発事業全体としてもうちょっと出してくださいよという話です。

取りあえずここで、あまり話が聞けなかったけれども、取りあえず一回終わります。

（鈴木正実委員）今のに関連してお伺いしたいのですけれども、この同じ26ページの補助金プラス保留床の処分金327億円、単純に足せば651億円ですよね。事業支出、全体の事業費が712億円というと、この２つを足しただけでもう既に90％を超えている、そんな数字なのです。その90％以上がいわゆる税金、公的資金の投入という、どんなに補助金が出ようが何しようが、これはみんな税金なのだという考え方を多くの市民は持っています。そして、自分たちが企業経営、事業をやっている中で経営が苦しくなったときに公的資金の投入なんて一切ないけれども、こういう事業は９割も出してもらえるのだという非常に大きな批判をいただいております。この考え方、こういった金額について、市は先ほどこれは民間事業とは言いながら、市がほとんど説明しています。誰しもが公的事業だと思っていることには間違いないのはこの辺も含めてです。それを一人でも多くの市民に今後どのように伝えて理解を求めていくつもりなのか教えてください。

市長（馬場雄基）鈴木議員、ありがとうございます。民間と、そして我々福島市の合同の事業、再開発組合事業でございますので、おっしゃられたとおり、市だけのものではありません。ですので、今日全員協議会にて組合の皆様方にも出席していただきながらご説明をさせていただき、冒頭、今日は午前中にて合同の記者会見をさせていただき、それぞれにてそれぞれの責任でしっかりと説明をさせていただきました。おっしゃられるとおり、市だけのものでは決してないわけです。ですから、組合の皆様方、民間の皆様方にも一緒の場でしっかりと説明をさせていただくことができるように、そういう空間設計はこれからも整えていきたいと思います。民間の方々にとってみれば、確かにこの税金の部分ですか、その部分は鈴木議員が今おっしゃられた感情になられるのも理解する部分も一面あり

ます。やっぱりこの事業を進めていくにあたっては、制度として使える制度があるならば、それをしっかりと使っていきながらいいものを造り、未来に対しての準備を、投資をしっかりしていくのだという姿勢をしっかりと私たちとしては整えていきたいと思っています。

（鈴木正実委員）今の答えになっていないようなところがありますが、先ほどの数字がそれで91％にもなっている話と今の話がうまく連動していないような感じがしますが、今市長がおっしゃられたことは十分承知しています。ただし、民間は夢物語では経営が安定しないのです。この今市長がおっしゃっていることというのは、言葉悪いですけれども、非常に絵空事的なのです。今まで私どももこうやって再開発事業をずっと聞いておりましたが、どれも、どの時点を切り取ってもこの説明です。そのとおりなのです。それが今までではなぜできてこなかったのだという、そんな話も一切ないというのは、これは説明不足ということにならざるを得ないのではないかなというふうに思うのですが、そこまではいいとして、次に組合にお聞きしたいのですが、先ほど来いろんな経済情勢について事務局員のほうから話がありました。今のこの状況というのは、ウクライナ情勢のときよりはるかに深刻な状況なのです。この状況の中で資材の高騰及び資材の不足、石油製品の高騰並びに品不足、そういった中でこの工事費あるいは資材の購入の中で賄えていけなくなる事態というのはもうすぐそこにあるのではないか。特に石油製品というのは今日少なくなったから、あしたに分かるのではなくて、１年後にそれが反動してくる。その１年後がまさに着工しようというときに、これではもう立ち行かないよねという状況は見通しとして想定されているのか。特に事務局には野村不動産というその業界でのエキスパートが入っている、その集団の中で、今のこの状況をどのように捉えて事業継続をしていこうと考えているのか､そこら辺のしっかりした根拠を示してもらいたいなというふうに思っています。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太）ご指摘ありがとうございます。今後の物価上昇については､今のトレンドを見ると避けられない部分もあるのかなというふうに当然見ております。今回数字を出すにあたっても、先ほどもご紹介しましたが、権利者の皆さんも一部床を削るなど非常に厳しい判断をしていただいています。今後また物価上昇した際には、そうやって床を削るという選択肢、これも限界がありますから、しっかりと工事費のＶＥＣＤを含めて、あるいはもう少し売る床を増やすだとかという様々な選択肢を使ってしっかりと収支をまとめていくという前提で組合内では議論して、そして数字を今日お出ししています。先々のリスクを見込んでいくというのは非常に重要だと思いますが、一方であくまでシミュレーションの域を出ない部分もあると思います。一番大事なことは、リスクを一定見込んで進めながらもスピード感を持って進めることなのかなと思っておりますので、組合としてはその理念はぶらさずに進めていきたいというふうに思っております。

（鈴木正実委員）理念をぶらさずに持っていくというご説明でした。先ほど限界という考え方をおっしゃられたと思うのですけれども、この限界というのは、どんなにスピーディーにいってもそっちのほうが早く限界に来る想定があるわけであります。そのときにこの事業自体が最悪の事態に陥らないのか、これ以上進められないという事態に陥らないのか、その辺のエキスパートとしての考え方をお

聞きしたいなというふうに思って質問させてもらっています。最悪の事態が来た、そのときにも乗り越えていけるだけの要素が今組合さんのほうにはあるという理解でよろしいのですか。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太）その点については、先ほどお名前を挙げていただいた野村不動産、そのほかにもいろいろ再開発の経験がある事業者が多数入っております。その方々と日々議論をしながら、なかなかこの場で詳細に申し上げられるもの、そうでないものありますが、一定のリスクには耐えられるように設計して進めております。限界という言葉を先ほど私は使いましたが、ここの再開発に関しては、今解体が進んでいて、複合棟の敷地の部分について、そこは穴が空いている状態でということで、一刻も早く進めなければいけない事業だというふうに認識をしております。ですので、その限界が来ないようにスピード感を持って進めるということで、何とぞお力添えをいただければと思っております。

（鈴木正実委員）先ほどから申し上げているとおり、常に机の上での話なのです。先ほど名前を申し上げましたが、某不動産会社、いろんなところで再開発事業を手がけています。特に首都圏では、有名なところであれば中野サンプラザであったり、津田沼駅前であったり、ここの事業って白紙になったり中止になったりしているのです。これは最悪の事態が来たから、そうなったのであって、そうでなければ事業継続していたはずなのです。今福島のこの事業って、先ほど申し上げました、90％以上が税金投入なので、民間に痛手は来ないというふうな考え方がそこに潜んでいるのではないかとにおわせてしようがないのだなと私は感じています。中野サンプラザに関しても区のほうからこの計画では駄目だという判断をいただいて止まっているやに聞いておりますし、先ほど挙げましたもう一方のところはその不動産会社そのものが身を引くという形、一回止まるという形でやっているわけで、そういった中をこの福島駅前の再開発に想定しながら今進めていかなくてはならないのではないのかというふうな思いで今申し上げているのです。最悪の事態になったときに事業が中止する、あるいは停止になるということをどういうふうに想定してその後のことを考えているのか、まず組合側にお聞きしたい。次いで、市側のお考えもその件に関してはお聞きしたいと思います。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太）ご紹介いただきました個別の案件については答弁を差し控えますけれども、それぞれの事業の状況、それぞれの関係者の状況でそれぞれの判断があったのだろうと思って拝見しております。この再開発事業につきましては、議員ご指摘のとおり、総事業費の９割以上が公的な資金であるということは、組合も重く受け止めております。一方で、このまま中止という選択肢は組合として想定はしておりません。今、先ほど申し上げましたように、解体も済んでいて、あの状態でまちをこのままにしてしまうという責任のほうが非常に重たいというふうに考えております。ですので、もちろん最悪のケースというのはシミュレーションすれば出てくるかもしれませんが、そういった事態も想定しながら、一方で、繰り返しになりますが、いち早く進めていくというところで組合のほうは尽力していきたいというふうに思っております。

副市長（斎藤房一）鈴木議員おただしの事業の進め方についてのリスクの管理と市の今後の考え方と

いうことについてお答えしたいというふうに思いますが、今事務局員のほうからも、組合のほうからもお話がありましたが、今福島市の駅東口の現状を捉えたときに、このまま停滞させていいのかということをまず共通の認識としてお持ちいただけるかなというふうに思っています。そういったときにこの事業が今ここまで進んできていて、これから実施設計に入ろうとしているところです。その中においても今後は物価上昇もありますので、リスクは常に内在しながらこの事業を進めていくことになります。それに対して、先ほど青天井がということもありましたが、実施設計の中においても当然ＶＥＣＤは重ねてまいりますし、施工に入ってからも工事管理の中で事業費を抑えられるように進めていきたいと思っていますので、それがどの程度にということは進める中で具体の数字になっていきますから、この現状においてどの程度とか、何億円とかという話はできませんが、ただ申し上げたいのは、東口が県都の顔としてあの状態にあることを長引かせることが東口の停滞、まちのイメージの停滞を長引かせる、長期化させることになりますので、市としては組合と一体となってこの事業を鋭意進めていくこと、できるだけ早く着工し、事業者からも言われておりますが、着工することによって資材を抑え、物価上昇を抑えることができるということも言われておりますので、まずここはスピード感を持って進めることが第一かなというふうに思っておりますので、もちろん議員おただしの今後のリスク管理ということについても、事業費も含めてでありますが、十分に捉まえて進めていきたいと思っております。

（鈴木正実委員）ご説明ありがとうございました。今リスク管理ということでいろいろ想定をという話、まして駅前があれでいいのかという、そういう訴えも十分承知はしています。ただ、そのことだけで総額600億円、700億円近いものが出ていくことという説明には、これはなかなか到達しないし、先ほど申し上げましたとおり、民間がどういうふうになっているのか、その考えをしっかり聞きながら、そして今日多くの方もいらっしゃっています。そういった方々お一人お一人にそういったことをしっかりつかんでもらうこと、それをどのように今後進めていくか、あるいはきっちり伝えていただきたいということを申し上げて終わりたいと思います。ありがとうございました。

（根本雅昭委員）本日はありがとうございます。費用とスケジュールについてお聞きしたいのですけれども、先ほど部長からも再開発事業の収支成立のために市の取得費が利用されないようにしたいというような趣旨のお話があったかと思います。そうはなっていないという説明ではなかったのが気になるところでありますが、質問です。費用について先ほど来様々な質問がありましたが、こういった事業を進める際に事業計画書ですとか資金計画書、そして権利変換計画、また従前、従後の評価書、管理規約、保留床処分計画、また階層別の効用の比較、あと不動産鑑定、建築コストの内訳、補助金関連の様々な資料、床処分の見込み、そしてテナント計画、管理費の試算、修繕計画などを含めたライフサイクルコスト、またご説明ありましたゼネコンの見積りの妥当性の評価などなど、様々な書類作成されていると思いますけれども、中には今後作成するものもあるかもしれませんが、こういったものを市はしっかりと確認しているのか、また私たちにお示ししていただくことは可能なのかお伺い

したいと思います。それが１点目です。

また、スケジュールについて、昨年12月議会でも私はクリティカルパスについて、ここはいじらないという確認をいただきましたが、その際は７か月遅れという答弁はありませんでした。その際は、遅れることは許されないという答弁でした。７か月遅れというのが出てきたのは本年３月だったと思いますけれども、その段階だったのです。市長の先ほど来のご説明では、市長選の前から遅れていた。これはなぜそういう説明になっているのか、食い違いがあるのかと思うのですけれども、その辺の詳しい状況の説明を再度お伺いしたいと思います。その２点です。

都市政策部長（赤間智行）まず、１点目、費用の面、詳しい詳細の内容につきましては週に１度、２度と組合さんのほうと協議をさせていただいております。その中で詳しい金額についても組合さんのほうのご提示があり、その中で精査できるものは市のほうでしているところでございます。その辺の金額の内容につきましては組合と市のほうで調整して協議、検討して、あと出せるものに関してはご提示していきたいというふうに考えております。

それと、もう一点、７か月の遅延ということで、今年２月下旬に市長の記者会見のほうで７か月遅れているということで皆様にお知らせしたところでございます。このスケジュールに関しては、何とか短縮できるように、組合と、時にはゼネコンと協議、確認してきたところだったのですけれども、非常に難しい状況になりました。結果として、現状もそこから大きく変わっておりませんので、令和11年度中のオープンということのスケジュールになった経過でございます。

（根本雅昭委員）ありがとうございます。様々な書類について、市でも週に何回かですか、打合せをしているということでありましたけれども、実際にどのような書類を手元で確認したのか、その書類の一覧の名称ぐらいはお示しできますか。いかがでしょうか。

また、スケジュールについて、なぜ市長選の前から分かっていたことが２月なのかというところ、そこをお伺いしたいのです。よろしくお願いします。

市街地整備課長（加藤徹郎）前段の１点目につきましてですけれども、さきにおただしありました例えば事業計画や権利変換計画がございますが、令和４年の段階で一度計画を認可した段階で市のほうで中身も全て確認をしております。先ほど来ご説明させていただいておりますが、今はいわゆる工事費ですとか取得費を、事業費を含めて算出したものについて、その中身がどうであるのかということを適宜再開発組合と協議をしてチェックをしているという段階です。今後、今回の見直しを踏まえて、スケジュールにも記載がありますけれども、事業計画の変更、それから権利変換計画の変更、その後様々な事業費の妥当性とか、いわゆるＢバイＣ、費用対効果、そういったことも全て改めて検証していく、これから作成をしていただいて、市のほうでもそれを検証していくという作業に入ってまいります。

１点目につきましては以上です。

市長（馬場雄基）根本議員、ありがとうございます。12月時点と２月時点でどうしてこう違うのかと

いうことでございますが、単純に言えば内部調整に時間がかかっていたということでありまして、12月時点は市長就任から３日後ぐらいのときの議会になっていたので、遅れているということ、それが７か月程度見込まれるというような状況で確認をしていますので、しっかりとした言葉として、あるいは議事録として残せる状況ではないというふうに判断していました。及び２月までたどり着きますと、私もしっかりと組合の皆様方あるいは市の庁内協議がかなり加速していた状況でございますので、議事録として残しても問題がない状況として、あまり自信を持って言えるものではないですけれども、皆様に情報としてお伝えできる段階だというふうに判断して、その時点でお伝えさせていただいた次第でございます。

（根本雅昭委員）ありがとうございます。まず、書類について、事業計画、資金計画、権利変換計画という３つは出ましたけれども、多分市が本当に全ての書類をしっかりと熟読して確認しているのかどうか、そこが気になりますので、出せるものは全て出していただいて、本日頂いた書類も紙ベースで片面印刷56枚、かつデータでも頂いていますけれども、今までも何度も同じようなもの見ているのです。もう説明が終わったものは、今の段階で基本設計の部分なんかいじれないというのは私たちも分かっていますので、正直終わったところはもういいのです。先に進むようなデータといいますか、資料を出していただくことをお願い申し上げます。先ほど私が話しましたような資料、こういったものをお手数でもしっかりと出していただきたいというふうに思います。なので、先ほどの坪単価の話など疑問が生じるのかなというふうに思います。個人的には動線も不利ですし、日照も不利で、市の部分が本当にこんなに高くていいのかなって、先ほど来の質問のとおりですけれども、そういったところを判断する材料が今私たちの手元にありませんので、ぜひよろしくお願いしたいと思います。

また、スケジュールの説明が当局からございましたが、組合さんも同じ認識でよろしいですか。選挙前から７か月遅れていたと。その辺を確認したいと思います。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太）スケジュールの認識については、市長おっしゃられたとおりで相違ございません。

（根本雅昭委員）分かりました。分かった段階で会派説明でも何でも、７か月って相当な期間だと思うのです。この間に様々情勢も動きますし、実際にこんな物価高騰も大変な状況になっておりますので、知恵を出し合うという意味でもいち早く議会へ説明をぜひよろしくお願いできればと思います。

以上です。

（川又康彦委員）様々な質問等にご答弁いただきました。再開発組合の費用関係と市の負担という部分は、おおむねこの部分、今までもご説明いただいたとおりで、金額が上昇した分についてのご説明だったと思いますが、今回初めて基本設計も終わったということで、実際の市の負担がどれぐらいなのかという、そういった切り口で、頂いた資料ですと41ページに長期的に見た投資対効果という、１枚の資料でしたけれども、こちらでお示しいただいたと思います。我々会派のほうでやはり駅前の再開発ですとか、こういったホールの視察にこれまでも何度も伺ってきて、水戸市に行った場合もやは

り相当大がかりなホール建設になって、市の負担があまりにも多いということで民事の訴訟にもなるような状況でした。一方、打開として、実際の事業費はこれぐらいなのだけれども、水戸市の市民への負担はこれぐらいなのですと、そちらも当然合併特例債を利用して、交付金措置されることでこれぐらいの負担になるのですと、なので何とかご理解いただきたいということで市民の理解を得ながら今相当立派なホールが運営されています。私もこれまでも実際市の負担って幾らなのですかということを再三ご質問させていただきましたが、基本設計が終わって正確な数字が出ないと、いろんな国への補助金申請も含め、なかなか出てこないのでお待ちくださいということで、今回初めて合併推進債ですか、こちらの利用も含めた投資対効果ということでかなりさらっと、長期的な部分なので、実質本当は幾らなのかという部分はこの中には触れられていないので、ぜひともその辺、市民が一番知りたいのって六百何十億円、合計すると市の保留床と、あと国、県、市の負担金で三百数十億円、このうちの市の部分が多分４分の１とか、そのぐらいになるのではないかと思いますけれども、この事業で実質どれぐらいなのか、こういった交付金措置がされて全体で幾らになるのか、その部分については今現実にお示しいただけるのではないかと思うのですけれども、その辺はいかがですか。

副市長（斎藤房一）川又議員の質問にお答えしたいと思いますが、先ほど41ページにてお示しがありまして、ここに実際の財源として合併推進債の利用についても触れておりますが、あと先ほどほかの資料のページの中にもありますが､市の取得価格327億円というのが現在示されている市の公共施設の取得価格になります。あと、先ほどご議論がありますように、再開発事業補助金の324億円のおおよそ４分の１が市の負担ということになりますので､そちらを合わせますと約400億円余が市の実負担ということになってまいります。

（斎藤正臣委員）ご説明ありがとうございました。情勢が厳しい中、関係者の皆さんはいろいろご苦労されていると思うのですけれども、民間の方のお話を聞くと、やはり早くやらないとというようなことですので、時間がかかればかかるほど物価高騰の歯止めがかからなくなって、損益分岐点を割ってしまうようなそのタイミングというのはもう民間の方たちは分かっていらっしゃると思うのです。だからこそ早くやらなければいけないというような認識でいらっしゃるのは十分理解できるところです。ただ、行政に関しては、そういった視点でこの税金というものを拠出するべきではないというふうに私は考えております。当然費用対効果というものがあります。今の説明では320億円の保留床を取得して、合併特例債を活用して、20年でペイできるというか、それだけの効果があればいいだろうというような、そういった認識であると思うのですけれども、それ以上に例えば福島市全体の財政の部分、財政調整基金という貯金の部分が枯渇したまま、福島市は何年そのままいなければいけないのか。災害が起こった場合、福島市は本当に迅速に対応できるのか、そういったことも含めて税金の活用というものを市長以下、執行部のほうは判断して、この再開発事業に取り組んでいかなければいけないというふうに私は思うのですけれども、合併特例債を活用するという段階になったときに、再開発の保留床を取得するという契約を多分結ばなければいけないと思うのです。それが多分この事業から離

脱するのか進めるのかという最終的な判断になるタイミングなのではないのかなというふうに私は勝手に思っているのですけれども、その際に一体何をもって我々は判断すればいいのかという材料をぜひご提示いただきたいなと思うのですけれども、もちろん今第一種再開発事業というものの中で福島市は民間と一緒にいろいろお取り組みになられていますけれども、それ以外に覚書というものを取り交わしているはず。これは経済民生常任委員会のほうで担当課のほうから説明があったとおりですね。こういったものを交わしている中、福島市がこの再開発事業から離脱することが実際に可能なのかどうかというような判断、この第一種再開発事業に民間と一緒に進んでいかなければいけないという根拠、そもそものそれがよく分からないし、まだ提示いただいていないのです。今までは何となく進んでいくのだろうなという認識だったので、そこまでのお話というのはなかったのですけれども、事ここに来てこういった状況であるならば、そもそものそういった資料というか、そういったものの根拠というものをしっかりと我々にも説明、開示をして、その上で我々は決断というものに進んでいかなければいけないのかなというふうに思うのですけれども、このことについては執行部としてはどのように市議会に報告すると考えていらっしゃるのかお伺いをしたいと思います。

副市長（斎藤房一）お答えいたします。

最初に、議会の皆様にご判断いただく材料ということにつきましては、今日ご説明申し上げたのは基本設計を見直した中身としてお示しをして、取得価格までお示しをしております。現段階の取得価格ですね。これから実施設計に入ってまいりますので、その段階でまた新たに積算、先ほど申し上げたＶＥＣＤも入ってまいりますので、次の議案をお出しするときのタイミングについては最終判断を議会にいただいて、議決をいただかないと取得に向けて進めていくことができませんので、タイミングとしては実施設計が進み、取得に向けての議案、いわゆる債務負担行為を出させていただくタイミングまでに、そのタイミングに、先ほど来ご指摘いただいている確認できる資料等も含めてでありますが、ご判断に資する資料をご提示できるように進めていきたいというふうに思います。

（山田　裕委員）先ほど来答弁があるのですけれども、福島駅東口があのままでいいのかと、急いで造らなければならないという話が進んでいますけれども、やはりきちんと押さえるべきところは、造ったはいいけれども、維持できるのかということだと思うのです。40ページを見ますと、福島市内の経済波及効果は25億円から30億円、それから福島市内の就業効果が、１日の仕事量が１年間生み出されるのが７万から９万人というふうに出ていますけれども、あまりにも楽観的ではないかというふうに私は思います。なぜこういう数字が出てくるのかといったら、フレキシブルホールを中心とした公共施設利用の稼働率を85％にして計算しているからだと思うのです。ですから、こういった効果が出るというふうに数字上は出てくるのですけれども、85％というのは、これは並大抵の数ではないです。ちなみに、この資料の７ページを見ますと、コロナ禍以降、1,000人以上が集まった集会というのは数えてみたら２年、３年で７件しかないのです。実態はそういうことなのです。ですから、造ったはいいけれども、それを維持できるのかと。こういった楽観的な数字を述べているけれども、その根拠と

いうのがあまりにもないというふうに言わざるを得ない状況ではないかと思うのですけれども、この85％という数字以外に、例えば50％だったらこうだといったようなシミュレーションを幾つか作って、そして市民が納得できるような、そういった建物をこうやれば維持できるのだという、そこまで指し示していかないと理解は得られないのではないかと思いますけれども、その辺についての見解をお願いします。

福島駅前交流・集客拠点施設公共価値創造課長（菊地　勉）今ほどのご指摘ですが、まず７ページのＭＩＣＥのコロナ禍後の状況ということで取りまとめた表については、こちらについては特に医大があるという強みがある中で、医療系の学会のところで抽出をしたものになりますので、一部の実績ということでご認識をいただければと思いますので、まずその点をお断りさせていただきます。

それから、もう一点、経済波及効果を出すにあたっての稼働率85％というところの数字についてですが、これは元来申し上げていますとおり、85％という数字を導き出すにあたっては、この施設ができた際に開催が可能なイベント、ＭＩＣＥの様々なイベント、会議、コンベンション、そういったものを当て込んでいきまして、誘致可能なものを当て込んでいきまして、そうすると日稼働率として85％という数字が導き出せるのではないかということで、他施設の事例なども参照しながら導き出した数字で、議員がおっしゃるとおり、それに基づいて出した経済波及効果が25億円から30億円という数字になっております。一方で、この施設について機能は維持しているものの、今回大きく形を変えている部分もあります。その中で改めてやはり管理運営をし得るような事業者の皆さんのご意見、サウンディングのようなものを行った上で、実際にどういったＭＩＣＥのイベント開催を呼び込める見込みがあって、そのときにどのぐらいの稼働率、日稼働率だけではなくて、いわゆるこま稼働率のようなものも含めて、さらなる詳細な分析を含めた上で管理運営候補者の公募につなげていかなければならないというふうに認識をしております。そういった意味では、よりこの施設の使い方が具体化した時点でそういった再試算についても当然事務局のほうで実施していきたいというふうに考えております。

以上です。

（山田　裕委員）そうしますと、85％という数字以外にシミュレーションを作って、それに合うような形で今後こういった議会や市民にも示していくということでよろしいですか。

福島駅前交流・集客拠点施設公共価値創造課長（菊地　勉）今後その公募に向けていろいろ我々のほうで今ほど申し上げましたサウンディング調査から公募の基準、水準等をつくっていきますが、そういったところも当然議会の皆さんにもお示しをした上で進めていきたいというふうに考えておりますので、その中で出された新たな波及効果の数字とか稼働率の見込みなどもお示ししていきたいというふうに考えております。

（佐々木優委員）同じく40ページで経済波及効果のところなのですけれども、将来にわたっての効果が大事であるということを述べられている中で、経済波及効果年間20億円から30億円というのは、こ

の間のコロナやウクライナ侵略とか、それからアメリカ、イスラエルによるイランへの攻撃とか、そういう中東の情勢、それから円安の情勢が反映されている数字なのかということをお聞きしたいと思います。

福島駅前交流・集客拠点施設公共価値創造課長（菊地　勉）今ほど議員ご指摘の点について、こちらについては、まだ25億円から30億円というのはこれまでも議会のほうにお示ししてきた数字から再試算のほうは行っておりません。冒頭小松議員の質問でお答えしたランニングコストを含めて、こちらのほうの再試算については実勢も反映しながら今後行っていきたいと考えております。

（佐々木優委員）相当な影響があると思うのです。なので、シビアに考えていくべきだと思いますし、この状況であるならば、そういう表記を添えていただくということも必要だというふうに思います。

それから、これからどこまで費用が膨らんでいくかが分からない中で、このまま進んでいっていいのか、今後どこまでも税金を投入するようになってしまう、青天井なのかということが市民の皆さんの心配事でもあります。全国的に市街地再開発が中止となる事案が増えています。デッドラインを超えたから、中止になっていると思いますが、中止した事業についてデッドラインがどこだったのかとか、そういう分析とか、本市との比較はされているのでしょうか。

市長（馬場雄基）佐々木議員、ありがとうございます。デッドラインというお話をいただきました。市長就任から６か月ぐらいたってきますと、各首長たちといろいろ議論したり、再開発あるいは新たな事業をすることって本当に今厳しいよねというようなところを日々議論させていただいております。おそらく中止になっていった事業の特徴といたしましては、建物が残っている場合がケースとして多くあるのではないかなというふうに、これは、ごめんなさい、何かデータがあるわけではなく、実際そういうふうに止まっていった事業のところの方々のお話を聞くと、建物がある状態で止まっているということがよくケースとしてあるかなというふうに肌感覚で感じています。ごめんなさい。データがあるわけではありません。ただ、一方で私たちの福島駅東口再開発を見てしまうと、あの現状のとおりで、建物が既にない状態でございますので、そうとなるとやはり進めていくほうにかじを切ることの覚悟というのが求められてくるのではないかと。それは決して別に気合論でやっているわけでは全くなく、削りながらも機能は高めていくために何ができ得るのか、そしてそれが市民への負担も含めてちゃんと投資という形になって推し得られるものなのかというところはしっかりと精査しながら丁寧に進めていくことが大切だと思っております。全国的な事例も含めてしっかりと参照させていただきながら、覚悟するところはしっかりと決断していく、ただ冷静になるところは冷静にしていく、このバランスを整えながらこの事業と向き合いたいと思っています。

（川又康彦委員）先ほどご答弁いただいた数字の確認なのですけれども、私の質問が分かりにくかったせいなのか分からないのですが、市の負担額という形で副市長から400億円という形でご答弁いただいたと思うのですが、その前に水戸市の部分で交付税措置されて実質負担額が大分減ったというお話をさせていただいたと思うのです。補助金の部分のお話までしてしまったので、ちょっと分かりにく

い部分はあったのかもしれないのですが、327億円の事業費の保留床の取得費の部分の金額があるかと思います。これの多分多くの部分を合併推進債、こちらのページでいうと合併推進債という表記でしたけれども、充当率90％が該当して、40％補助率というか、その分の交付金措置されることになると思うのです。総事業費の中の補助金で市が負担しているのは置いておきまして、327億円の保留床の部分で実質市が、市民が税金として負担しなければならないのは交付税措置された後どれぐらいなのか。多分200億円程度ではないかと思うのですが、そうでないと先ほどのシミュレーションが毎年10億円は20年でペイしないのではないかと思うのですが、その辺も含めて再度ご答弁をお願いしたいのですが、いかがですか。

副市長（斎藤房一）お答えさせていただきます。

失礼いたしました。先ほど申し上げましたのは、取得価格の327億円に再開発事業補助金の市の負担分、約４分の１の75億円を単純に足し合わせたものでございましたので、川又議員がご指摘のように合併特例債を適用したものではありませんでした。現状で出ている生の数字を積み上げただけの数字でございます。今お話がありましたように、取得価格327億円については、こちらの資料にもありますように、９割充当、あと借入額の４割については交付税措置ということになってまいりますので、327億円だけで計算しますと、議員おただしのように、大体210億円が実負担になるという計算になってまいります。あわせて、再開発補助についても既に合併特例債を申請して、それを該当させて起債を起こしておりますので、それも同様の割合での負担になるということでご理解いただければと思います。

（川又康彦委員）市民にご理解いただくというのは非常に困難な作業だと思います。特に金額の部分、今初めて聞いたとか、これも多分マスコミのほうに流れて、いろんな金額が出てくると思います。そういった部分で市の実際の負担額が幾らになるのかというのは、多分今初めて出てきた数字なのではないかと思います。そういった部分をできる限り多くの市民の方に分かりやすく伝えていかないと、この事業自体市民の方は納得して、駅前ふらっと寄ってみるための施設に327億円も出すのかというのが普通の人の感覚です。そういった部分以上に本当の金額がどれぐらいの大きさなのかと、そういった部分にできるだけ力を割いていただいて、市民の方にも対外的にもきちんと広報していただくことを強く要望します。

以上です。

（鈴木正実委員）今の副市長の答弁の中で大体200億円ぐらいということで、これを市債として償還していくということで従前伺った記憶があるのですが、これは20年間、年間償還が20億円ぐらいになるのではないか。20年間ずっと20億円ずつ償還していくというような話を従前伺ったと記憶しておるのですが、その金額で間違いないのかと、併せて先ほど運営管理に関して６億円から７億円ということになると、年間この施設にずっと負担していくのは二十六、七億円必ず毎年出ていくという受け止め方でいいのかどうか教えてください。

副市長（斎藤房一）お答えさせていただきます。

先ほど事業費全体で市の負担する額について形式的といいますか、合併特例債適用前の生の数字と適用後の実負担というふうに申し上げましたが、今鈴木議員おただしのように、実際にそれを借入れいたしますので、これについては今後進めていく中である程度、複数年にわたって借入れを起こし、その後約20年をかけて返済するということになりますので、先ほど別の議員さんからもおただしがありましたが､財政シミュレーションをこれから緻密にやっていく必要があるかというふうに思います。当然そこにおいては金利の上昇もありますので、金利負担も出てまいりますが、その上で交付税措置を受けた上で負担をしていくことになりますので、実質負担は先ほど申し上げた元本に対する交付税措置の割合にプラス金利の交付税措置後の負担が入ってまいりますので、その部分も合わせていきますから、実際の実負担については今の取得価格と補助金額の生の数字を合わせたものよりかは当然多くなってまいります。その上で返済期間に合わせての財政運営についても歳入改革、歳出改革を図りながら、いかに健全性、サービスを落とさないで維持するかということが今後の大きな課題になっていくと思っています。

（鈴木正実委員）今のようにシミュレーションしながら、あるいは計算をしながら詰めていくということは十分分かりました。ただ、市民の方々が心配しているのは、通常の予算あるいはぎりぎりの今財政状況の中で、それを毎年二十数億円、30億円近くを何から取っていくのだ、要するに福祉であれ、教育であれ、建設であれ、そういったものを幾らか削りながらその二十数億円というのを、仮の話ですけれども、出していきながら償還をしていくということになれば、市民の生活の中で必要なものが削られていくという感覚を持っている人が多くいらっしゃいます。その辺も十分説明していかなくてはならないと思いますので、その辺についてもどういった考え方で今後やっていかれるのか教えてください。

副市長（斎藤房一）今おただしの市民生活の影響が出るのではないかということで質問を受け止めさせていただきますが、これだけの大きな事業費、既に市が手をかけている事業としてはあぶくまクリーンセンターが300億円超になっております。あとはこれまでに、今年４月から運営管理をスタートしておりますが、新学校給食センター、あと今取り組んでいる新消防庁舎も全体で約90億円かかります。あと、これからあらかわクリーンセンターの一部改修、あと学校再編も、そういった大型事業について、今喫緊のものについてはさきにお示しをした中期財政見通しの中では既に位置づけをしているところであります。その上で今回の東口の再開発事業の公共施設の取得並びに補助金を中に入れていく形、その上での財政運営を図らなければならないということが前提となりますので、影響としてどうしても避けられないところとしては、公共投資を影響期間といいますか、一定の期間はちょっと抑えざるを得ないというふうに考えています。要するに公債費も増嵩してまいりますので、それ以上に例えば東口再開発事業で起債を起こして、さらにほかの事業も今までどおりやっていくということはなかなかできにくくなりますので、再開発事業の起債の償還でピーク時、おおよそ７年間か複数年にわたってまいりますが、例えば具体的に申し上げますと、毎年の公債費が今100億円ちょっとですけれど

も、プラス二十数億円になっていくと130億円ぐらいになってまいりますが、そういったピーク、その期間が一定期間出てくることが想定されますので、その期間を想定しながら公共投資は抑えていくことと、先ほど申し上げましたが、歳入の改革、歳出の改革でいわゆる実質収支を多く生み出すような年度間の予算管理をしていかないと、翌年に対するいわゆる保留資金といいますか、内部留保も持てませんので、そうすると今中期財政見通しでお示しをしているように、財政調整基金が途中で枯渇するということになります。中期財政見通しの前提としては、実質収支はゼロで計算していますので、それが条件になっていますので、それをある程度、例えば令和６年度末の実質収支は48億円ありますが、実質収支をいかに残して翌年に生かしていくかという自転車操業になりますが、財政調整基金を生かし、取り崩しながらまた積立てするという自転車操業をしていける状況をつくらないと財政運営は立ち行かないということになるのは実情として申し上げておきますが、そういうことで財政運営ができるような歳入の新たな財源の涵養や、歳出についても投資的経費だけではありませんが、これだけの公共施設を抱えておりますので、ある程度選択と集中で投資をしていくとか、物件費を減らしていくとか、そういったことについては日常的にやりくりをさせていただいた上で、市民サービスの質を落とさないように取り組んでいきたいというふうに考えています。

（鈴木正実委員）今の件に関して、確かに削っていくところを、市として削っていくということは、つまり市民生活に影響が出るということを、やっぱりこれは強く認識しなくてはならない、そういう状況だと私は思っています。その中で一人でも多くの市民の人にこの施設は絶対必要なのだと思ってもらう、そのことを今まではほとんどやってきていない。それを今後はどういう形でやっていくのかということ、そしていろんな意味で事業を継続することによる損失と、あるいは中止にしたときの損失とか、いろんな損失があるわけですけれども、その辺の考え方の中でどちらがより市民の福祉に対して影響を与えないかという判断基準をしっかり持って今のことは考えていただければありがたいと思います。最後に申し上げました。失礼しました。

（真田広志委員）先ほどのやり取りの中で、あれは入り口の部分だったので、私はあそこで突っかかると全然思わなかったのだけれども、そもそも都市開発法の中で公共床の買取り価格ってどういうものを基準に決めていきますよということも定義があったと思っているのだけれども、基本的に保留床の買取り価格は純粋な建築費に例えば共通経費とか、遅延による赤字分とか、そういったものも含めた部分をどういうふうに評価して買い取っていくかということなのだと思うのだけれども、先ほどここに数字が出ていて、保留床処分金として福島市が取得分で327億円で出ている。それを例えばどのぐらいの面積を買い取るのですかって、最終的に建築が終わった部分で1.3万平米、これ割り込んだ部分と民間が出す63億円、これをだから2.6万平米で割り込んで、それとの対比で言ったら、これって別によその再開発でも公と民が競合する場合、その計算方式って結構出しているもので、そういったものって一つの基準としてされても仕方ないのだろうな、と言ってもいいのだろうなと思って、あくまでも入り口の議論としてそれを言わせてもらいました。その中で1.7倍という数字が出たのだけれども、

それって何の数字でしたか。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太）私が1.7倍と申し上げましたのは、この資料の左側に支出の項目に工事費があると思います。この516億円の内数を先ほど申し上げさせていただきました。これは議員のほうから工事費の坪単価で10倍ぐらいの差があるのではないかというご指摘がございましたので、改めて申し上げたところです。その公共部分の工事費と民間部分の工事費の比率が1.7倍ということです。改めて申し上げておきますが、公共のほうは税込みで約268億円、民間のほうは約152億円、この差が1.7倍ということでございます。

（真田広志委員）そういうことなのだろうなと思っていました。工事費の比率は見れば分かることで、そんなことをわざわざこの場で話をするものではなくて、あくまでも保留床処分金の坪単価の比較という部分の入り口の話で、そうするとそういう数字が出てきますよねというところの話をさせていただいただけで、何で1.7という数字が出ているのかなという話です。この部分はまたここで長くしてもしようがないので、取りあえずはそういうことです。

（尾形　武委員）いまだかつてない大変大きな事業が福島市東口再開発だろうと思っております。その中で327億円の取得費があるわけなのですけれども、その中の建設費が194億円という数字が出ておりますけれども、これは再開発組合のほうで建設されたものを市が取得するという体制でやるわけなのですけれども、そこで再開発組合さんにお聞きしたいのは、この建設にかかるときの競争入札とか、そういったやり方、手法でこの工事費が下がる可能性があるのかどうか、やはりこういったものは公共性があるわけですから、公明正大に、独占で随意契約というようなことのないように、そういった公共的な建物を造るわけですので、再開発組合の受注する手法を教えていただきたいなと思います。

福島駅東口地区市街地再開発組合事務局員（清水慶太）工事費が入札ということで合理的にできるのかというご質問だったかと思いますが、状況から申し上げますと、まず今再開発組合の関係事業者として、専門用語になってしまいますが、特定業務代行者と、いわゆるゼネコン、施工者の予定者という位置づけで事業者さんがいらっしゃいます。ただ、個別の請負契約については、あくまでこの後実施設計を進めて、それに基づく見積りを出していただいて、合意した場合に契約をするということでございますので、必ずしも、そこの工事費が折り合わなければ契約はできないということになるわけです。そこは組合としてもきちっと精査をして、ゼネコンさんとも協議をさせていただいて、これはもちろん公共のほうは福島市さんにも見ていただいて、合意できた場合のみということで考えております。

（尾形　武委員）そういうことでございますので、やはり市民の皆さんが納得するような建設費、我々もそうなのですけれども、納得できるような工事費と、やはり先ほども財政計画もありましたけれども、市民の生活に悪影響が及ばないような計画、そしてまた経済効果を発揮して活力ある駅前を、福島市をつくるのだという趣旨は十分理解はしましたけれども、一番大事なのはやはり市民生活に悪影響を及ぼさないような施設、そして活力ある福島市をつくっていただければと思っておりますので、

その点よろしくお願いしたいと思います。

（菅原美智子委員）ご説明ありがとうございました。そもそもこの駅前開発といいますのは、にぎわいを取り戻すという大命題があると思うのですけれども、私たちが説明を受けた中で福島は商業圏にあらずというアンケート調査がありました。それに加えまして、今伊達のほうには何々タウンという大きな施設ができたりしております。今回のこの施設が延べ延べになって施設完成が長引けば長引くほど福島駅前の交流人口、歩く人も含めてなのですけれども、これはなかなか取り戻すといいますか、にぎわいというのは難しいのではないかなというふうに、これは単なる想像なのですけれども、そういった中でこういうふうに高額な税金を投入していいのかどうかというのも私は疑問もありますし、それからＭＩＣＥ機能を考えた場合に、大会議場をこれだけ削って、そして７ページのこの表にもありますように、これまで逃してきたＭＩＣＥ事業について、こうやって部屋数を減らした中で福島市は獲得できるのかどうかというのも心配なところでもあります。維持費をかけて年間７億円ぐらいかかっていくということなのですが、１日に割り算してみますと、やっぱり200万円ぐらいの支出になっていくのですけれども、先ほど来一般企業の話もありますが、事業をしていく中で支出していったものを取り戻すというようなこともやっぱり必要なのではないかなと思いますので、ＭＩＣＥ事業でどれだけの効果があるのか、あるいはそういった市の経営といいますか、そういったところも十分にお考えいただきたいなという私からの意見です。

座長（白川敏明）ほかに質疑ございますか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

座長（白川敏明）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01分　　散　　会

福島市議会議長　　白　川　敏　明