

## 会 議 録

会議名	第5回 宇都宮駅東口地区整備推進懇談会	
開催日時	平成23年8月30日（火） 午後2時 ～ 午後4時	
開催場所	宇都宮市上下水道局 5階大会議室	
出席者	委員	石井清, 古池弘隆, 林香君, 須賀英之, 丸山智弘, 安藤正知, 中津正修, 大森郁雄, 今井源一, 南木成夫, 荻美紀, 酒井誠（12名）
	事務局	総合政策部長, 総合政策部次長, 地域政策室長, 駅東口整備室長, ほか6名
公開・非公開	公開	
傍聴者	0名（報道関係者1名, 関係者1名）	
次第	1 開 会 2 会長挨拶 3 経過報告 これまでの検討経過について 4 議 題 (1) 民間ヒアリング結果について ①民間事業者へのヒアリング結果 ②震災の影響に関する民間ヒアリング結果 (2) 宇都宮駅東口地区に導入が望ましい補完機能について 5 その他 6 閉 会	
会議の結果	1 本日いただいた意見を踏まえた提言書素案の作成を行い, 次回は平成23年11月下旬頃開催する。 2 今後, 提言書をまとめるにあたっては, 震災後の変化も捕らえながら, 幅広い視点から, 可能性を追求するような方向性としていく。	
<b>発 言 要 旨</b>		
<b>議事（1）民間ヒアリング結果について</b>		
古池会長	民間ヒアリングの実施時期で平成23年3月とあるが, 震災前なのか。	
事務局	事業者によって震災前と震災直後に行われている。	
石井委員	事業予定地の開発ポテンシャルの有無の最後のところに「縦積みタイプの開発は難しい立地」とあるが, 縦積みタイプというのはどう意味か。	
事務局	高層ビルなどの高度利用を意味している。	
酒井委員	私も建築関係の仕事をしており, 震災直後はどうなるか分からなかったが, 少しずつ回復していると感じている。私は, 東口に住んでおり, 東口を利用している中で, 東口の環境が変わっていると感じているので, この会議が駅東口地区を見下ろせる場所などで行われれば, 会議の後などに東口がどのように使われているのかを確認できる。駅東口で感じたことは, 駅を降りると餃子のにおいがするが, 宇都宮は餃子の街	

	<p>だから、餃子でいいんだと、半分自分を納得させているが、駅から近代的なエレベーターやエスカレーターを降り、野原のようなところに店舗がある。あの現状を見て賑わっているから「良し」と考えていいものかと感じている。利用条件が限られた中での出店であるため、あのような状況になっているけれども、そういった状況を見ながらこの会議ができればいいと思う。東口の検討ということで会場がもし用意できれば是非とも東口で行うことをお願いしたい。</p>
古池会長	<p>職業として、震災直後はどうなるか分からなかったが、現地はともかくとして正常に戻りつつあるという意見ですね。</p>
酒井委員	<p>建築関係については、復興のための事業として、被害を受けた建物を早急に直さなくてはいけないため急ぎで行われており、新規事業は延びている状況。</p>
古池会長	<p>震災後、超円高の影響で国内の産業が過当競争とならないかといった心配がさらに進むのではないかと。宇都宮においてもいろいろな製造業が海外進出により、更なる空洞化が心配となる。まだまだ先が見えない状況であるほか、原発関連でも収束にはまだ時間が掛かりそうであり、そういった意味でも全体的な経済状況はどうか。</p>
中津委員	<p>円高については、資材の仕入れなど原価低減だけを考えるのであれば非常にいいが、お客様においては、経済的にかなり萎縮しており、住宅に関しては、安いものであれば売れるが、それ以外は止まっている。今回の震災で一番気づいたことは、仙台市においては、仙台東部道路から東側は水没し、全域被害が17万数千棟であったが、市街化区域の線引きが非常に広く、未線引き区域が多いということで今も大規模な再開発が行われている。宇都宮が鬼怒川より東側に壊滅的な被害を受けたとした場合は、その受け皿がない。まちを作ろうとしても調整区域がいっぱいではほとんどできない状態。宇都宮市は、60万の人口に対する線引きを想定していたと聞いているが、合併前の45万でほとんどできなかったと感じている。震災による復興などを想定したまちづくり構想を東口では行っていければと思う。もう一つは仙台市というのは支店都市というイメージが非常に強く膨大なサプライチェーンを持っている。宇都宮市に限らず栃木県全体を見ても2次産業の大手企業の工場は非常に多いが、意外にサプライチェーンは少ないのではないかと。これらのことを考えるとコンパクトシティという考え方の場合、宇都宮全体の大きな枠組みの中で東口をどうして行くのか。先程、調整区域の線引きの話をしたが、一方で駅からわずか2キロちょっとで大きな百貨店や大きな病院があるがその周辺が調整区域になっているが、このような都市はあまりない。枠組みのはなしではあるが、街全体の構造、街全体の今後のあり方について、ただ経済効果だけを考えるのではなく都市機能とはどうあるべきかということも議論したほうがいいのではないかと。震災後、宮城県において、東西に地下鉄が走っているが、地下鉄の最終駅の周辺まで浸水被害を受けたが、ほとんどの企業がそこで再建をしている状況であり、比較的大企業やサプライチェーンが集まる100万都市というパワーを感じるほか、都市計画がうまく機能している。</p>
古池会長	<p>震災復興ということで、国交省を中心に新しい都市計画やまちづくりなどいろいろな議論がされている。震災の影響を受けたところの復旧復興については、国が相当のお金を準備してこれからどんどん新しくなるよう進めているが、被災地のちょっと外側</p>

	については、市を中心に自前で何とかしていかなくてはならない。
中津委員	茨城栃木も被災県であり、そうなると政治力や折衝力なども影響していると思う。放射能の被害だけを見ても大規模な倒産も現実におきている。そういったものを根本的にみて国が全て応じるかというところではない。岩手県の現状としてはほとんど動いていない現状。宮城県においては、産業界または行政が中心となって自力回復の力を出している。国からのお金はまだそれほど出ている訳ではない。国は復興に関することを地方自治体に丸投げ、地方自治体は業界に丸投げ、業界は結果的に県内企業へまわし、これが今やっと少しづつ改善されて復興にいたっている。
古池会長	この懇談会において、震災前はコンベンション機能について具体的に考えてきたところであるが、ここに来てこれまで起きなかった震災も起こっていることもあり、状況変化などの要素が増えてきていることから、一步後退ではないが、もう少し視点を広げてみることも必要ではないかと感じている。
安藤委員	このヒアリングの言葉を聞いていると、後ろ向きというかそれほど積極的ではない印象を受けた。分析結果に書いてあるのだが、調査した方のイメージとして、端的にどういった印象を受けたのか。「低利用開発が想定される」ということや「低容積な施設が現実的」ということが見受けられるがどういったことなのか。
事務局	直接民間事業者にヒアリングを行ったが、是が非でもここで開発したいところまでの印象は受けていない。高度利用の開発ではなく、段階的に街の熟度に合わせて低利用の容積でも徐々に開発していくのであれば開発の可能性はあるのではないかと意見があった。非常に積極的ではないながらも、前向きに考えられている印象であった。
安藤委員	コンベンション施設の建設というのは低利用にあたるのか、低利用じゃないのか。
事務局	コンベンションに関しては、低利用ではない。敷地全体として捉えたときにコンベンションを一部入れて残りをあまり利用しないという場合には低利用となる。民間事業者の今の考え方としては、敷地全体に対して民間だけで何かやるというと、難しいというような印象を受けた。
古池会長	宇都宮だからであるとか、例えば仙台であれば十分考えられるといった印象か。
事務局	一部そういった考え方はあると思われる。
古池会長	魅力がないのか。
事務局	投資に対してどれくらい戻ってくるかというような考え方で見ると魅力がない。
古池会長	段階的な開発であったり、大規模に開発できないというのは、この後に言っているような公共と一緒にやっていきたいというところにも現れていると考えていいのか。
事務局	その通りである。
安藤委員	民間事業者は、公共施設とは分棟にすべきだとか同時期に一体的に整備すべきと考えられるというのは、時期的なものを見てやれば一緒に一体的な開発ができるという意味で言っているのか。矛盾していることを言っているのではないかと感じた。
事務局	建物形式として、一棟で建てるのか分けて二棟で建てるのかという考え方があり、一棟であると区分所有することとなる。商業施設については、行政施設よりもグレードが低いものが想定されるが、それを公共と同じグレードで作ってしまうと商業施設の

	<p>グレードも上げなくてはならず、整備費用が増加するほか、区分所有によるリスクから建物を分けたほうが良いといった建物の形式の話と、それとは別に整備時期としては、一体でやったほうが良いという内容であった。</p>
中津委員	<p>ヒアリングの仕方は、非常に難しいものがある。底地は宇都宮市であり、もともとの開発時には買取が条件であったが、事業収益から買取は非常に難しいので、市は妥協して借地でもいいものとした。入口戦略と出口戦略を考えた場合、入口戦略では、ファンドでもSPCでもいいが資金を集めることについて、公共公益と民間で大きなギャップが生じる。公共施設については市が負担するが、民間については、どこから資金を集めるのか問題がある。ファンドで資金を集めるとすれば、長期で7年短ければ3年で出口を考えなければならない。この事業を借地でやるのか、買取でやるのか、事業全体の収益性というものを踏まえた上でないと回答は難しいのではないかと。少なくとも前回のグループ七七八の時には、買取は不可能という結論が出ている。あれから経済情勢が大きく好転しているわけではなく、反対に悪化している状態であるため、今は公共公益部分しか議論できないと思う。民間部分でここに100億とか300億を投資するところがあれば問題はない。現在、開発や再開発で最も多いのはマンションである。理由としては、分譲し、売却してしまえばいいということ。そういった意味の内容を含めての質問でないかと誤解をしている可能性もあるのではないかと。</p>
事務局	<p>買取なのか借地なのかの意向については聞いており、その中では10年から20年の定期借地権が一番望ましいといった話があった。企業としては運営期間として、最大20年ぐらいまでは見込めるが、それ以上の期間となると先行きが不透明であり、リスクがあるため、買取ではなく10年から20年の借地が望ましいとのこと。</p>
中津委員	<p>定期借地権については、会計基準が変わった。定期借地権の敷地の上の建物については、最終的に土地を返す時の解体費用まで減価償却しなくてはならなくなった。借地というのは、以前と今とでは会計基準の方法が全然違い、定期借地権契約で賃借した土地の上に建築した建物等の除去が資産除去債務として会計上処理しなければならないことを理解しなければならない。</p>
古池会長	<p>事務局のほうでは、是非、中津委員の意見を今後に生かしていただきたい。</p>
<p><b>議事（2）宇都宮駅東口地区に導入が望ましい補完機能について</b></p>	
古池会長	<p>前回の懇談会において、「高齢化対応」と「大学と社会の連携」の2つを新しく加えて、8つの補完機能を挙げているが、先程もあつたとおり、先が見えないといった状況でもあり、これを絞り込むということではなく、懇談会の最終的なまとめにあたっては、色々な可能性を追求するものとして、今後、行政において4つの視点からの機能精査をやっていってもらおう。</p>
林委員	<p>震災前と震災後で色々な意味で価値観が大きく変わっている中で、官と民で全く動きが違っている。官が民を何とか元気づけようとしているところであるが、民のほうはまだ動きようがないのが現状かと思う。ヒアリングについてだが、このヒアリングがどんな会社で、どんな対象者で行われたのか、また、どのような責任において回答しているのか、人によって役職によって回答も方向性も違ってくる。それをここにまとめるには、対象先が少なすぎることや、宇都宮駅だけではなくもっと大きく考えた場</p>

	合には、調査の対象を広げる必要がある気がする。世の中の動きというのはものすごく熾烈な中に、民と官と両方が密接にできている中で、もっとリサーチをかける必要があると思うし、今後の税収も含めて大変な結果になると思われる。今回のヒアリングの結果はまだ走りであって、これをもって決断は出せないと思う。
古池会長	民間事業者へのヒアリングの対象がデベロッパーや建設会社ということで、かなり限定的ではある。林委員が言うような形であると、市民に対するヒアリングを行うなど、もう少し広い視点でやるべきだったということであるが、市の長期計画、総合計画などの見直しが必要なかもしれない。そういった意味では官のほうも民間も色々と考え方が変わってくるかもしれない。補完機能について、8項目挙げていただいているが、今回一番問題となった防災という観点がない。日本で一番大きいのは防災・天災や想定もしていなかった大災害に対する心構えが全くできていなかったこと。これは震災前の非常に平穏な情勢の下でのものではあったが、そういった意味では今後大きく変わってくるかもしれない。
林委員	鬼怒川の東のほうに住んでいて、被害を受けているが、宇都宮市の旧市街にいと震災の影響は全く感じられない。宇都宮市は災害が少ないところであるが、震災に関する項目がないのはいかがか。我々は震災後とても重要な時期に議論ができています。
古池会長	震災以降、日本全体が変わりつつある。それをここに反映させていないのは不十分であり、そういった視点からの見直しも必要。
林委員	エネルギー問題だとか交通網の問題も、もう一度クローズアップさせて、今まで行われなかった議論を再整理しなければならない。
古池会長	環境共生型などの記載はあるが、これ程の深刻さを受けてやってきたわけではない。色々な問題に対する考え方についても相当変わってくるのではないかと思う。その視点は、これからの作業となるが最終的な提言に向け、入れ込んでもらいたい。
丸山委員	震災については、大変といえば大変であった。天井は落ちるは、機械はずれるということで、ほとんど物が作れない状況であった。たまたま工場が稼働日ではなかったということで助かったが、もし工場が稼働していれば、天井からの落下物でかなりのけが人が出たのではないかと思う。今回初めて出席するという事で、1回目から過去の資料を見てみた。どういった流れなんだろうと、正直なかなか掴めないのが正直なところであるが、1回目グループ七七八が撤退された後に白紙からやろうという感じではあったが、その時もネットワーク型コンパクトシティなど色々なキーワードがある中で、それとここで議論を進めていくものをどう整理していくのか、もっと間を飛ばしていったとしても、その後どういった街にしたいのかというときに最後のこの紙を見たときに、何の関係があるのかというところがぴんとこない。本来は街をどう作っていくのかというところから出発したのに東口はどうあるべきかというところに結びつきが見えないだけでなく、そこで全てができるかのごとくなっている。本当はそこが何になるのかを考えなくてはならない。そういった意味においては、先程から出ているような震災前後の考え方の違い、この以前にやっていたまち構想を一度検証しなくてはならない。その中でどういう街にしたいのか、東口が何を担うのか、これが商業的にかなり難しいという前提としての問題が色々あるけれども、あの場所

	<p>を誰かが買いたいというのであればとっくに売れている。そういった意味で言えば難しい時代である。そこで良くなるまで遊ばせておくのか、あるいは別のことで使うのかということはある程度方向を決め、その上でどういう街にしたいのか何の機能を入れるのかといった筋道を作るのだろうと思うが、そういった意味では、復習をしていて見え辛い部分があった。</p>
古池会長	<p>初めて参加していただき、そういった意見をいただけると大変ありがたいと思う。市のほうとしては、ネットワーク型コンパクトシティという市全体の総合計画の一環として進められている。機能分担についてもネットワーク型といった意味では、交通網の中心である。これまでの経緯をもう一度振り返ってみる必要もあるとは思う。そういう視点で、ここはどういった役割を担うべきか、進めてきているところではあるが、十分ではなかったのかもしれない。</p>
大森委員	<p>私どもＪＲ東日本の震災後の動きについてだが、新幹線について、震災後ネットワークが寸断されたが連休前に再開した。ただ徐行運転している区間もあり青森までは、通常よりも３０分から１時間あまり多く掛かっている。９月の下旬にようやく全線で震災前の運行となる。人の動きそのものは、当初の目論みよりも速く回復してきている。当初はまだまだ時間が掛かるのではないかと思われたが、７月末現在で９０％台後半まで回復している。その前の月が９０％台前半であり、８月で１００％を若干きるぐらいまで戻ってくるのではと思っている。そういう面では、対前年比でお客様の戻りは早いのかなと考えるが、対前年というのはリーマンショック後の数字であり、リーマンショックでは約１割落ちている。その中では非常に厳しい状況である。ビジネスと観光のお客様がいますが、観光のお客様から見ると手控えが非常に多かった。５月の連休ぐらいまでは手控えが多かったが、徐々に回復している。ただ行き先というと、海は控えられており、どちらかという山の方である。長野県の軽井沢や箱根などが好まれて、こちらのほうは前年比１００％となっている。ばらつきはあるが、お客様の戻りは想定以上に早く戻ってきている。ただ、リーマンショック後の状況にようやく戻ってきているものであり、これ以降どのようになっていくかは不透明である。自分たちの事業から考えると今の段階では、先行きが不透明であり、積極的な投資というよりも守りの投資に比重が置かれている。</p>
古池会長	<p>やはりＪＲも慎重な投資というような状況であるけれども、ヒアリング結果にもあるように思ったよりも全体としての回復のスピードは早い状況といえる。</p>
石井委員	<p>震災があって、我々のこの懇談会も含みを持たせるということで、ゴールが少し伸びたような気がする。まず、エネルギー関係や防災に関しては、市の統括機能を駅周辺でそんなに強くする必要はないのではないかと思う。市や県の防災に対する備えについてはもっとボリュームがあり、あるいは色々な提案を含めて官民でやっていかなくはならない事項であって、それを駅のところに集中することをあまり考えなくてもいいのではないかと思う。非常に重要な問題であり、色々な視点で皆さんが考えていると思うし、市でも現在考えていることだと思う。大学と社会の窓口機能について前回お願いしたが、それは窓口機能であり、計画全体に対しては小さいものであり、コストの面でも導入の面でも負担は少ないと思うので、忘れずに入れてくださいという</p>

	<p>程度のお願い。最後に、全体の計画に対するものだが、仙台駅に行った時を思い出してみると、周りにホテルがあって、きれいなビルの中に行政の施設がどれだけ入っているか外からは見えない。宇都宮駅東口の計画としては、行政機能があまり出てこないほうがいいように感じている。本計画には行政的な意味合いがかなり含まれていると思うが、県との連携というところがこの中にあまり見えてこない。やはり県都として、あるいは北関東の宇都宮として考えたときに、県の意向をもう少し反映させてもいいのではないか。県のグランドデザインと市のグランドデザインがうまくリンクして、行政的なものが整備されることになればいいと感じている。</p>
古池会長	<p>県との連携については、大きな課題となっている。今後は、この震災後を含めてこういった検討を投げ掛けてもいいのではないかなと思う。</p>
須賀委員	<p>広域的なコンベンション、それを補完する機能と市民が利用する行政的な施設とコンセプトは、今までの議論の結果としてとどめておいて、震災であるとか経済の低迷や投資環境を考えて、これでいこうという結論にはもう少し検討が必要だと思う。</p>
事務局	<p>基本的には、これまでの検討経過を踏まえ、シティーセールス機能として、コンベンションが有力候補と位置づけながら、補完機能についても絞り込むということであったが、震災後の状況も踏まえ、絞り込まず幅広い可能性を探るような整理とし、公民パートナーシップ型手法によるまちづくりを基本に民間の企画力や資金力を最大限に生かした実現性の高い柔軟なまちづくりを進めるといった内容でまとめていきたいと考えている。</p>
古池会長	<p>市全体やもっと広域的に地域との役割分担などを総合的に考えていく必要がある。</p>
今井委員	<p>駅東口は急激な発展というのではなく、今でも少しずつ分譲マンションなどが建って変わってきているかと思っている。ヒアリング結果の駅前における民間開発のところにも書いてあるが、宇都宮ゼミナール跡地のテナントビルも建て始まってはいるが、テナントビルを建てても、力関係で他のビルがあいてしまう傾向がある。決して他から、企業が来るといことばかりではないと思う。大原学園については、学校であり、学生がたくさん集まるのではないかなと思っている。駅前の開発については、市の構想は大体決まっており、民間との一体開発ということで進めていると思うが、なかなか民間でもここまで静まりかえっていると手を挙げてくるものがないのではないかなと思う。それなら、全て市で開発してしまえばいいのではないかな。オーナー方式などでやってみたらどうかというのが地元の考えである。</p>
南木委員	<p>駅東口には平土間の大きな施設があり、劇場型文化型の希望がある。 地元とするとこの開発とLRTと清原の全体を一体として考えている。明後日、都市交通システム講演会「うつのみやが目指すまちづくりと公共交通ネットワーク」が開催される予定となっており、行ってみたいと考えている。</p>
古池会長	<p>南木委員が言う視点は非常に大事で、ネットワーク型コンパクトシティなど広域的に考えるときには、交通網と拠点開発は一体型のものだと思うし、その中でもこの東口が一番中心となる。駅東口単体で考えるのではなく市全体の方針がどのようになっているのか併せて考える必要がある。</p>
荻委員	<p>ネットワーク型コンパクトシティという基盤が元々ある上で、駅が目の前にある玄関</p>

	<p>口であるとか、何かを結びつけて、何かを考えていく会だと思っている。その中で、色々なバージョンが出てくる中でコンベンションという一つの提案が出てきた。それをあらゆる角度からリサーチをかけようということで、調べていった中でやはり有力候補となっている。結局、今後コンベンションになるのかどうかを決めないと、震災後である今というのは、幹部であってもトップであっても震災というワードが全てにくっついてきて、ものづくりが今後始まるわけだから、やはりコンベンションであると決定付ける提案書が出されるのであれば、それに対して事業スキームというものを根本的に作り上げていかななくてはならない。今回のリサーチも「広い範囲で」という意見が資料で挙がってきて、まさしくそのとおりだと思うし、何になるのかというのが市民の中の正直な意見だと思うので、色々と議論してきたコンベンションがもう一段階前に出てくればいいと思う。</p>
丸山委員	<p>コンベンションのことだが、前回コンベンションのニーズというか需要を検討されていて、今回も意向調査があったが、意向調査というのは、案外当てにならない。決して数字だけを鵜呑みにしてはいけない。それから全国にどれだけ学会があるということについても、それだけ全国にコンベンションホールがいっぱいある訳だから、奪い合いになる。そういう意味でも、フィーズビリティスタディというものをきっちりやっていないと全然うけなくなってしまう。もう一つは、今回のまとめの中に人材育成の記載があるが、ある資料を読むとコンベンションの運営では、器がきちっとしているか、それから宿泊施設があるか、それから運営団体がしっかりしているかこれら3つが資本であることを読んだことがある。そういう意味では、まさにソフトの面をどうやって作っていくのか、本当にきっちり運営するためのコンベンションビューローを作っていないと、誰も何もできないということになりかねない。全国に行ったらコンベンションホールが一杯あって、全国の市町村あるいは県などがコンベンションビューローを持っている。ネットで調べれば一杯出てくる。それがどういう働きをしているのかが見えないところがあって、そういう意味でまさにこれから新しく誘致をしていくのであれば、ノウハウもソフト的にも基盤がしっかりしていることが重要な要素の一つになると思うので、今後議論されていく時にそういうところを参考として見ていき、一つの大きな要素としてそれを取り上げる必要がある。</p>
古池会長	<p>色々と意見をいただいた。今後2回の開催を予定しているが、最終的な提言というものをこれまで協議いただいたことのまとめとしたいと思っている。 以上で第5回宇都宮駅東口地区整備推進懇談会を終わりにする。</p>