

第3回ワークショップにおける意見交換の概要

参加者	■ 亘理 達：守谷地区地域福祉活動計画実行委員長（東口市有地周辺地域代表） ■ 宮下 嘉代子：「ママが活躍する“まち”」プロジェクト（市民活動団体） ■ 伊東 明彦：もりや循環型農食健協議会（市民活動団体） ■ 立原 昇：金融機関関係（株式会社常陽銀行守谷支店 支店長） ■ 土信田 敏夫：不動産関係（公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会茨城県南支部 副支部長（有）きぬ住販） ■ 奥主 歩：公募市民 ■ 西尾 京介：公募市民 ■ 事務局（企画課2名，（株）オリエンタルコンサルタンツ2名）
欠席者	■ 松本 由自：公募市民

第3回ワークショップにおいては、2名のワークショップ参加者の方から利活用内容について、産学官民連携施設を設ける利活用イメージと複合公共施設を設ける利活用イメージの提案があり、その他に参考として公有地利活用事例を踏まえて守谷駅東口市有地利活用事業における利活用事業主体のあり方について、次のような御意見等がありました。

- ・つくばエクスプレス沿線には、理工学分野を中心とした大学，研究機関等が分布しているものの，守谷駅周辺が空白地帯となっていることから，守谷駅東口市有地の具体的な利活用イメージとして，社会課題解決型の事業等を対象とした産学官民連携施設を設けることを想定¹しました。（伊東氏）
- ・近年の急激な転入人口の増加により守谷駅周辺と駅東側住宅地における地域住民においては既存の公共施設が不十分であると実感しており，子育て支援，高齢者支援，地域活動支援のための複合公共施設を設けることを想定²しました。（亘理氏）
- ・地域の課題又は社会の課題の解決を図るための施設を設ける提案をそれぞれ頂きましたが，これらと参考事例を踏まえて守谷駅東口市有地利活用事業をどのような事業者が実施するのがよいのかについての御意見等を頂きたいと思います。（事務局）
- ・前回（第2回）のまとめにおいては，「今回（第2回）の利活用内容に関する様々な意見を踏まえて想定される幾つかのパターンのイメージプランを

¹ 伊東氏提供資料参照。

² 亘理氏提供資料参照。

提示する」³とのことでしたが、「イメージプラン」の資料はないのですか。
(西尾氏)

- ・ イメージプランの代わりに類似する参考事例を提示しました。(事務局)
- ・ これはただの事例⁴であり、前回(第2回)の利活用内容のイメージを守谷駅東口市有地に当てはめた場合の叩き台をイメージプランとして提示頂き、議論を進めないと(ワークショップの開催が)5回しかない中で十分議論が深まっていかないと思います。この期に及んで事例集みたいなのを提示されて「いかがですか」と問われても対応に困ります。そのあたりの議論の進め方については、どのように理解されているのですか。(西尾氏)
- ・ 今回(第3回)は、守谷駅東口市有地利活用事業における事業主体をどうするのかについての議論を頂きたいと考えています。叩き台としては、利活用構想において資料1参考の2枚目の1番下に示した事業主体及び事業手法の案を想定しています。その良し悪しについて議論を頂くときに、(イメージプランよりも)具体的な事例を提示した方が議論しやすいのではないかと考えました。(事務局)
- ・ 当初に示された予定では、第3回は事業主体に関する意見交換であったと思いますが、前回(第2回)までの意見交換においても、事業主体に関する意見交換を行う前の段階で整理しておくような利活用内容のイメージ等が十分に整理されていないと思います。その意味では、当初の予定よりも遅れていると思います。参考事例(資料1及び資料1参考)を提示頂くのはありがたいですが、資料1参考に示された利活用構想の案は、昨年度(平成27年度)のまとめであり、その中身(具体的な事業主体及び事業手法)について意見交換しようとしているのです。このため、前回(第2回)における様々な意見を利活用構想の案に集約させるとどのようになるのかとか、利活用構想の案に全てを集約させることはできないとかいった検討結果を叩き台として提示してもらわなければ意見等の出しようがないと思います。(西尾氏)
- ・ 今回提示されている資料(資料1及び資料1参考)が、期待していたものとは異なるというのは私も思いました。第1回において目指すべき方向感については大きな意見の相違がないことを確認し、第2回においてどのような利活用を行うのかについてのそれぞれのイメージ等を聞いたので、今回はそれらを整理したものを踏まえての意見交換になると思っていました。(伊東氏)

³ 守谷駅東口市有地利活用基本計画策定ワークショップかわらばん(第2号/平成28年11月)2.ワークショップにおける意見交換の結果参照。

⁴ 資料1及び資料1参考。

- ・利活用内容をどうするのか、事業主体をどうするのか、事業手法をどうするのかは密接に関係していると思います。前回（第2回）までに頂いている意見を踏まえると、守谷駅東口市有地の一部を活用してある程度の収益を得る一方で、当該活用を図る部分を除いては広場のようなスペースを設けるというのが利活用内容であり、これは利活用構想において想定した内容と基本的に大きく変わるものではありません。その上で、複合公共施設を設ける提案については、誰が事業主体となり、どのような事業手法とするのかを検討することになりますし、産学官民連携施設を設ける提案についても同様ですが、参考事例における中野セントラルパーク⁵や柏の葉アーバンデザインセンター⁶においては、いずれの大学も土地を購入していることから、貸し付けを前提とする守谷駅東口市有地での適用は難しいかもしれないといったことが検討できるのではないかと考えていました。このため、第2回までの意見交換により利活用内容のイメージが整理されていないわけではないと考えていますが、いかがでしょうか。（事務局）
- ・利活用内容、事業主体、事業手法については一体で考える必要があることに異論はありませんが、利活用内容についても守谷駅東口市有地に即した具体的な利活用内容のイメージを対象として検討していかなければ意見交換を進めていけないと思います。例えば、産学官民連携施設を設ける提案と複合公共施設を設ける提案が出されていますが、これら双方の提案を守谷駅東口市有地に収めることができるのか、できないのかということは、具体的な敷地の面積や形状等を踏まえて具体的に検討することにより、産学官民連携施設を中心にするのであればこのようなイメージプランとなる、複合公共施設を中心にするのであればこのようなイメージプランとなる、双方を合わせるとこのようなイメージプランとなり、それぞれのイメージプランについて事業性の観点からはこのような長所や短所があるといった比較検討結果を提示してもらうのが、このワークショップであると思います。そのような提示がなされていない中で、一体、何についての意見を求めているのかというのが私の感覚です。（西尾氏）
- ・利活用内容のイメージが整理されていないと思われるのは、具体的に整理していないことによるのかもしれませんが、また、事業主体についてどのような形で御意見等を頂くのがよいのかについては、事務局側でも十分に整理できていなかったところではあります。さらに、第4回は第3回の2週間後でもあることから、どのような進め方をするのがよいかというところですが、第3回において様々な事業主体に関する御意見等を頂いて、第4

⁵ 資料1の2枚目参照。

⁶ 資料1の3枚目参照。

回において第3回における御意見等を踏まえて比較検討したものを提示することを想定していました。事業主体に関する御意見等を頂くために、資料1参考の表に右端の列に事業主体の特徴を整理しています。基本的にはほとんどの事例において民間事業者に利活用してもらう形となっています。唯一異なるのが、柏の葉アーバンデザインセンター⁷の案件であり、まちづくりを推進する任意の団体があり、この団体の活動場所を提供するという利活用が図られています。また、利活用構想においては、市民、市、民間の三者が協働する事業主体が利活用の主体になることを想定しています。これらを踏まえて、どのような事業主体とするのがよいのかについて御意見等を頂きたいと思います。(事務局)

- ・私は、意見交換の進め方がとてもわかりにくいと思いましたので、他の皆さんにも御意見を聞いて頂きたいと思います。(西尾氏)
- ・事業主体ということは、建物を整備するということを意味するのでしょうか。また、利活用についても長期的な視点での利活用なのか、今後10年、あるいは20年後に見直すのかといったことも検討する必要があると思います。2025年以降になると人口も減少するでしょうから、現在は開発業者が建て売り住宅を分譲していますが、2025年以降になると様子も変わるかもしれません。(土信田氏)
- ・利活用構想における事業主体のイメージは、事業主体そのものが建物を整備するのではなく、市から土地を借りて、建物を整備する者にさらに貸し出します。広場等のオープンスペースの整備や維持管理はするかもしれませんが、カフェなどの飲食店を整備して営業する者に市有地の一部を転貸し、そこから得られる地代収入を事業主体の活動資金として活用するイメージになります。また、今、御指摘のように建物を整備する者への貸し付けは、50年、30年、20年と様々な期間が想定されます。現時点ではよいと考えられる利活用内容も、今後、人口減少が進むなかでも同様であるかどうかは不透明なところもあります。そのようななかで、責任を持って事業を遂行できるのは、どのような事業主体になるのかということです。(事務局)
- ・今は、テナント⁸もなかなか見つからないような状況です。「アワーズもりや」⁹でも空き室があり、テナントの募集をお願いしたいというような依頼があったこともあります。このような状況についてはどのように考えていますか。(土信田氏)

⁷ 資料1の3枚目参照。

⁸ テナントとは、建物の部屋などの賃借人をいいます。

⁹ アワーズもりやは、守谷駅東口に位置する賃貸建物です。

- ・守谷駅東口市有地において利活用を図ろうとしても、一部を借りて建物を整備しようという民間事業者が想定できない状況ではないかということでしょうか。（事務局）
- ・そうです。（土信田氏）
- ・例えば、住宅等による利活用需要はいかがでしょうか。（事務局）
- ・分譲住宅にしても賃貸アパートにしても、今後、人口減少となるのです。今でも、かなり空き室が出ている状況であり、同じ守谷市でも駅の近くであれば多少賃料が高くても空き室ができればすぐに入居者が決まりますが、駅から少し離れるとなかなか決まらない状況にあります。（土信田氏）
- ・商業施設については、前回（第2回）においても十分な需要は見込まれないということでした。（伊東氏）
- ・このような不動産市況を踏まえると、5回のワークショップを通じて利活用の方向性が見いだせるのかが懸念されます。（土信田氏）
- ・建物を整備して賃貸するというよりは、土地の一部を貸し出すことを想定していますが、定期借地権付分譲住宅などのように貸し出す期間は50年と長期になりますが、そのような方法も考えられるのではないかと思います。（事務局）
- ・現在の不動産市況は、非常に厳しいものがあります。（土信田氏）
- ・「オガール紫波」の事例¹⁰では、「企業立地についての研究会を立ち上げ、入居に関心を持つテナント候補の動向を確認し、盛岡の空き物件相場等も確認した上で（整備する建物の）面積・賃料を決定した。」とあります。この守谷駅東口市有地の利活用においても、それに倣うのがよいと思います。（亘理氏）
- ・このワークショップにおいて、利活用の基本的な方向性を決めて、それに応じることができるような民間事業者を探すようなことをしていくのでしょうか。（立原氏）
- ・そこまでは想定していません。（事務局）
- ・この利活用については、いつぐらいの時期にどのような形で具体的な対応を図るのかを明確にしなければ、例えば利活用の基本的な方向性を決めて、それからそれに応じることができるような民間事業者を探すようなことをすると、とても時間がかかると思います。利益がどう出るかというところから離れて民間事業者はどうあるべきだということを決めてから、それに合致するような民間事業者を探すのはとても難しいのではないのでしょうか。現実的な着地点を見定めてからどのように進めていくのかというような進

¹⁰ 参考資料（まちづくり会社等の活動事例集）117頁参照。

め方をしなければ、このワークショップで検討していることが絵空事になってしまうのではないのでしょうか。(立原氏)

- ・その部分については説明が足りないのだと思いますが、利活用構想にも示しているように、今回の基本計画の段階では、利活用事業を実施する事業主体を設立できればよいのではないかと考えています。次に、その事業主体がどのような利活用を図るのかを決めていくことを想定しており、このワークショップにおいては、利活用内容を具体的に決めるというよりは、どのような方向性で利活用できるのではないかとこの御意見等を頂きたいと思います。(事務局)
- ・それは難しいと思います。(立原氏)
- ・難しいという御意見も、このようなことは考えられるかもしれないという御意見等も頂き、仮に、このような事業主体であればよいかもしれないというような方向性が出れば、それに市民がどのように関与していくのかというようなことについても御意見等を頂きたいと考えています。(事務局)
- ・このワークショップにおいて、何をどこまで決めるのかということを明確にしないと上手くまとまらないと思います。このワークショップにおいて利活用内容を具体的に決めると考えている方もいらっしゃるし、ある程度の骨子を決めて、その後は民間事業者との協議を進めるべきだと考えている方もいらっしゃると思います。(立原氏)
- ・更にいろいろと御意見を頂きたいと思います。意見交換の進め方についての御意見についてでもよいのですが。(事務局)
- ・なんとなくすっきりしません。次の目標というか、着地点が見えてこないもので、進め方には疑問があります。(宮下氏)
- ・議論が最初に戻った感じがします。(土信田氏)
- ・第1回のときに確認したのですが、このワークショップの成果、目標は何か、それが参加者の中で共有されていないように思います。(宮下氏)
- ・ワークショップの成果は、利活用事業の5W1H¹¹を明らかにすることであり、どのような事業主体なのか、どのような利活用内容なのかについては具体的に決められないかもしれませんが、これまでの意見交換においては示されている方向感としては、公共性のある利活用と収益を得る利活用をバランスさせることであり、多くの収益が得られるのであれば公共性のあ

¹¹ 5W1Hとは、「いつ(When)、何処で(Where)、誰が(Who)、何を(What)、なぜ(Why)、どのように(How)」という6つの要素をまとめた情報伝達のポイントのことであり、ここでは、事業計画の基本的な要素として、事業目的(Why)、事業範囲(Where)、事業主体(Who)、事業内容(What)、事業期間(When)、事業手法(How)を意味します。

る施設までを整理できるでしょうし、そこまでの収益が得られないのであれば全てオープンスペースというところから事業を始めることになると思います。(事務局)

- 誰もが使いやすい公共のオープンスペースが必要であるということについては皆さんに異論がないので、そこは基本になるということですね。そうするとオープンスペースを維持管理するためにどのような施設等と組み合わせるのか、事業性の部分も含めて成り立つのか、施設等を整備する民間事業者がいるのかどうかといったところが分からないと意見交換ができませんと思います。(宮下氏)
- オープンスペースが必要であるということについては誰も異論がないと思います。しかし、オープンスペースの維持管理費を負担できるようなものも必要なのではないかと考えています。そのためには、10年先、20年先を想定して仮設的なものから始めていくとか、あるいは産学官民連携施設を設けて、それを起爆剤として人を集めるとか、広場等の環境を良くして住宅を設ければ収益が得られそうだから住宅を設けるとか、広場等を良くしていくことを重視するのか、周りから人を呼び込むことを重視するのか、周りの方のための利活用を重視するのか、あるいは周りから人を呼び込むことと周りの方のための利活用は連携してできるのか、そのようなところについて意見交換頂くのがよいのではないかと思います。(事務局)
- 市は利活用に関する費用を負担することを想定していないということですね。(土信田氏)
- そうなります。ただし、明らかに市が負担するべきであるということを実施するというのであれば、その費用は負担することになると思いますので、全く費用を負担しないというわけではありません。このため、利活用の検討においては、市が利活用に関する費用を負担しないことを前提として頂くことでよいと思います。(事務局)
- そうすると、オープンスペースの利活用については、イベント会場として利用することになると思います。周りの人を呼び込むということでは、様々なイベント会場として利活用するのがよいと思います。それと、大地震などの災害時における避難所的なスペースとしての利活用も想定しておいた方がよいと思います。(土信田氏)
- 利活用の基本方針として「公的財政負担を必要最小限にする」としてしますので、市の財政負担により大規模な新しい施設を整備することは想定していません。一方、オープンスペースの維持管理費を負担するために何等かの収益を得るような利活用を図る必要があり、公益目的による利活用と

というのは、利活用の内容に着目するよりも公益性のある事業主体が利活用を図るということと考えることもできると思います。(事務局)

- ・そうすると、そのような事業主体は市ではないのですか。(土信田氏)
- ・市では十分な利活用を図ることができません。(事務局)
- ・民間事業者であれば十分な利活用を図ることができて、市では十分な利活用を図れないというのであれば、市の存在意義が疑われてしまうのではないのでしょうか。(亘理氏)
- ・市が市有地を貸してイベントを開催したりする形では十分な利活用が図られない可能性があるということです。(事務局)
- ・そのような意味であるというのであれば、わかりました。(亘理氏)
- ・先日、「ママが活躍する“まち”」プロジェクト¹²で「もりや手作りマルシェ」というイベントを開催したのですが、多世代の来場者を集め、大好評でした。「商工まつり」¹³のような大掛かりなものでもよいと思うのですが、緩やかなイベントを行う場所は、守谷市内に以外と少ないので、そのような（緩やかなイベントが行えるような）ところが、守谷駅前に屋外と屋内でイベントを開催できるような場所があるといいのではないかと思います。(宮下氏)
- ・利活用構想で想定されていた土地借受者¹⁴のところが、NPO法人¹⁵か、一般社団法人¹⁶か、民間事業者になるのかはわかりませんが、そのようなところが広場等の管理も行い、イベントも開催していくと人が集まるようになると思います。これを市が対応すると、行政的な手続き等の関係で迅速な対応ができなかったり、財政上の制約で対応できる範囲が限られたりしてしまうのではないかと思います。そのようなことを踏まえて、これらのことをうまく機能させるような事業主体があるのかどうかだと思います。

¹² 「ママが活躍する“まち”」プロジェクトとは、守谷市が平成28年2月に策定した守谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略に基づき、地方創生加速化交付金事業として実施するものであり、才能豊かなママたちの活躍の場を創出し、まちづくり参画する市民を増やすことを目的としたプロジェクトです。

¹³ 「商工まつり」とは、守谷駅西口駅前広場で開催されている守谷市商工まつり。

¹⁴ 資料1参考2枚目最下段の守谷駅東口市有地利活用構想（茨城県）の権利関係の概要の図参照。

¹⁵ NPO法人とは、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）に基づいて都道府県又は指定都市の認証を受けて設立された特定非営利活動法人（Non-Profit Organization）のことをいいます。

¹⁶ 一般社団法人とは、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）に基づいて設立される社団法人です。

オープンスペースについては、皆さんのイメージは共通していて、災害時の拠点となり、(イベント等により)人が集まる場所であると思います。一番の課題は、オープンスペース以外に設ける施設です。いわゆる収益を得るためにどのような利活用を図るのかというところです。この部分に様々な要望を重ねてしまうと民間事業者等是对応していけなくなることが懸念され、この点をどのように整理するのかだと思います。(伊東氏)

- ・人を集めるためには、「B-1 グランプリ」¹⁷などのようなイベントを開催する必要があると思います。(土信田氏)
- ・2025 年ぐらいから人口が減少してくるとの話がありましたが、市としてはどのぐらいまで人口を増やすことができるという想定なのですか。(亘理氏)
- ・住宅地として受け入れられる容量としては9万人程度が想定されますが、そこまで人口が増えることはなく、おおよそ7万人程度ではないかと想定されます。(事務局)
- ・ただし、人口を増やしていこうとしなければ7万人まで人口を増やすことさえ難しいのではないかと考えられます。また、他の市町村では公共施設が飽和状態にあり、それらを集約していこうとしています。今後、これらの公共施設を公的財政負担により維持していくのは難しいので集約化して公的財政負担の低減化を図ろうとしています。このため、今後、市においても今ある公共施設を維持していくのがやっとなであり、今後、新たな大きな施設を整備して維持管理していくのは難しいのではないかと想定しているところです。(事務局)
- ・事業主体について、どのような事業主体とするのがよいかというような条件整理を先行させるのは無理があると思います。普通は事業の目的や内容が定まってからどのような事業主体とするのかを検討するべきだと思います。また、やっとな分かったのですが、利活用構想において想定していた3者協働の事業主体という仮説があつて、それはどのようなものであるべきなのかというところから意見交換を始めることを事務局は意図していたのだと思いますが、私は事業主体から決めていくということではなくて、どのような利活用を図るのかと共にどのような事業主体とするのかを整理検討するべきだと思います。市は、守谷駅東口市有地は緑地として最低限芝生を整備するだけでよく、その後の管理を何等かの事業主体に対応して欲しいというところから、事業主体のあり方を決めて、その事業主体にできることをしてもらいたいということを意図しているのではないかと思います。

¹⁷ B-1 グランプリとは、正式名称を「ご当地グルメでまちおこしの祭典！ B-1 グランプリ」という日本最大級のまちおこしイベントとされているイベントです。

た。しかし、私は、個人的に、守谷駅東口市有地にはもっと様々な可能性があると思っています。緑地としてもやっかいな緑地ではなく、緑地を活かした施設の価値の向上のさせ方があると思っています。このため、どのような利活用を図る民間事業者を誘致するのか、既存の事業主体に任せることを考えるのか、市民団体の連合のようなものに任せるのかななどを総合的に検討していく必要があると思います。その施設もどのぐらいの整備費が想定されるのか、維持管理費がどのぐらいなのかによって、いずれとするのがよいのかの考え方も変わってくると思います。そのような様々な仮説を対象として意見交換をしながら検討を進めていくのが、このワークショップなのではないかと思います。(西尾氏)

- ・まさしくそのとおりだと思いますし、最終的には事業を実施する民間事業者の方の意向なども踏まえながら実現可能な計画を取りまとめていくことをイメージしています。(事務局)
- ・民間事業者の関わり方について言うと、今の時代は機会の公平性を確保することが必要であることから、特定の民間事業者が途中で加わるのはどうかという意見もあると考えられ、その進め方については様々な意見があると思います。ただ、少なくとも民間事業者の意向を確認するような調査を行うことはよいかと思います。(西尾氏)
- ・そのような形で検討を進められればと考えています。また、市は、守谷駅東口市有地を緑地とすればよいという考えはありません。あの1.2haの市有地は市にとっても貴重な財産なので有効利に利活用したいと考えており、守谷駅東口の活性化の起爆剤となればよいと考えています。(事務局)
- ・そうだとすると、この守谷駅東口市有地の利活用事業について、事務局は今後、どのような手順や工程で進めていこうとしているのかについては、明確に示して欲しいと思います。市民としては、多少時間がかかるとしても、やるべきことを実施して、いいものを実現していくという手順で進めてほしいと思います。(西尾氏)
- ・奥主さんは、いかがですか。とても分かりにくいところがあると思いますが。(事務局)
- ・私は、商売をしているので、何かを実施しようとするれば、誰がやるかよりも、どのような形で収益を得られるのかを考えます。具体的な実施内容を全て想定した上で検討するので、誰が事業を実施するのかとだけ問われても、具体的に意見等を言うことができません。(奥主氏)
- ・今後、どのように進めていくことになるのでしょうか。例えば、今までの3回の意見交換の結果を踏まえて、第4回や第5回は進め方を変えなけれ

ばならないと思います。それをどのように変えるのかを、今日、提示して頂いた方が対応しやすいと思います。(奥主氏)

- ・今までの御意見等を踏まえると、次回（第4回）は、これまでの意見交換の結果を踏まえた事業計画（5W1H）の叩き台を事務局から提示して、その内容について御意見を頂くのがよいかと思います。(事務局)
- ・叩き台というのは、守谷駅東口市有地を対象とした事業計画案ですね。(奥主氏)
- ・はい。(事務局)
- ・その内容をもう少し具体的に言ってもらえませんか。例えば、そこには平面図があるのか、施設の規模は示されているのか、事業投資額も示されているのか、施設の用途別の規模なども示されているのかというような形で話してもらえませんか。(西尾氏)
- ・事業投資額について明確に示すことはできませんが。(事務局)
- ・それは叩き台だと思うので、このような仮定のもとでは、このぐらいの規模になるというような示し方はできると思いますが。(西尾氏)
- ・これまでの意見交換の結果を踏まえた幾つかの利活用のイメージについて、事業採算性が確保できそうか否か、あるいは、事業採算性を確保できそうなものとしてはどのようなものがあるのかを提示することが想定されます。また、今後のスケジュールとしては、利活用を図る事業主体を平成29年度に設立して、設立された事業主体が具体的な利活用を実施していくことを想定しています。(事務局)
- ・具体的にどのような利活用を行うということを決めるのではなく、このような方に任せましょうということを決めるということですか。(奥主氏)
- ・このような方に任せましょうというか、利活用構想において想定していた内容を具体化するに当たり、事業主体はNPO法人なのか、一般社団法人なのか、どのようなものがよいのかについての御意見等を頂くということを想定していました。(事務局)
- ・事業主体をどうするのかというよりも、これまでの意見交換の結果を踏まえた事業計画全体の叩き台のようなものを提示してもらえれば、例えば、収益を得ることを重視しすぎることになるので、複合公共施設の規模を小さくする方がよいとか、全てを株式会社である民間事業者に貸してしまうのでは、市民の声や市の要望が伝わりづらいので市民、市、民間の3者が協議できるような事業主体で実施すればよいのではないかとか、そのような意見交換を行うためには、事業計画全体の叩き台を示してもらった方が対応しやすいと思います。(奥主氏)

- ・事務局を擁護するわけではないですが、事務局から具体的な叩き台を提示してしまうと、ワークショップにおける意見交換の内容が、その叩き台に誘導されてしまうのではないかと遠慮された部分があるのではないかと思います。ワークショップの参加者からの様々な意見をまとめることで事業計画の叩き台が形作られたらという期待感もあったのかもしれませんが、実際には、事業計画の叩き台を示してもらう方が意見交換を進めやすいと思います。(伊東氏)
- ・これまでの意見交換の結果を踏まえると、共通しているのは利活用できる広場等を設けることであり、これは単なる広場等ではなく、良好な環境でイベント等も行えるような場所であるというイメージだと思います。この広場等の他に住宅なのか、カフェ等の飲食店なのか、あるいはこれらの組み合わせなのかということだと思います。(事務局)
- ・事業計画の叩き台として提示してもらうものについて、もう少し具体的にすると、1つは平面図であり、これは限られた敷地の中に、広場等や施設や駐車場がどのように収まるのかを確認するためのものです。それから、広場等の他に整備する複合公共施設なのか、産学官民連携施設なのか、あるいはそれらの組み合わせなのかについて、1案とするのが難しければ複数案で提示すればよいと思います。また、施設の配置と概略の規模を決めれば概ねの施設整備費なども決まるので、これらも併せて提示してもらった方がよいと思います。(西尾氏)
- ・このワークショップとして最終的に1案にまとまるとよいと思いますが、5回という少ない開催回数の中なかでは、最終的に1案にまとまらなくても、平面図は1案となるが、事業主体については2案となるということでもよいと思います。(事務局)
- ・目指すべき方向性の違いにより、複数の案となることは当然だと思いますのでよいと思います。(西尾氏)
- ・分かりました。事業主体についてはとても分かりにくいのですが、本日の御意見等の中にも、市民も意見を言えるような事業主体であるほうがよさそうであるとか、民間に任せきりでもよくないのではないかという御意見等があったと思います。これらも踏まえて、幾つかの事業計画の叩き台の案を提示させて頂ければと思います。(事務局)
- ・そうしましたら、次回(第4回)においては、利活用イメージの平面プランを幾つか提示します。また、それぞれの事業概要として、概略の施設規模や概算の事業費を想定します。事業内容としては、広場等のオープンスペースによる利活用を基本とし、複合公共施設、産学官民連携施設、住宅等との組み合わせにより複数案を想定します。その資料を踏まえて事業主

体や事業手法についていろいろ御意見を頂くようにしますので，よろしく
お願いします。（事務局）

以上