

第4回ワークショップにおける意見交換の概要

参加者	■ 亙理 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 ■ 松本 由自：公募市民 ■ 事務局（企画課1名、(株) オリエンタルコンサルタンツ2名）
欠席者	なし。

第4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、このワークショップを通じて最終的に取りまとめられる守谷駅東口市有地利活用基本計画の内容についての御意見と多世代の市民にとって心地よい居場所とする利活用イメージ案として特定非営利活動法人が運営する「東京おもちゃ美術館」の守谷版のようなものを設ける利活用イメージ案の提案がありました。その後、守谷駅東口市有地の具体的な利活用イメージ案に応じた事業計画の仮説案（利活用事業の目的、内容、範囲、主体、手法、期間等）を整理した資料を提示し、次のような御意見等を頂きました。

- ・これまでの3回のワークショップに参加してきて、今後、どのような成果を出していくのかが不透明であると感じたことから、私なりに利活用の基本計画として整理すべき項目を整理するとともに、利活用イメージを検討しました。（西尾氏）
- ・利活用の基本計画においては6項目¹について整理されているべきであると考えており、「1. コンセプト・事業のテーマ」については、利活用に当たりどのような目標や理念を掲げるのか、今後、事業を実施していくに当たり様々な関係者が関与していくときに、当初に掲げた意識や思想性の継承を図るためにも重要な事項であると思います。「2. 導入機能やコンテンツ」については、どのような用途とするのかではなく、この場所でどのような活動が行われて、何が生み出され、どのようなサービスが提供されるのか

¹ 西尾氏提供資料参照。

を明確にする必要があると思います。「3. 施設構成（ハード）」は、導入機能やコンテンツに応じて必要な用途の施設の内容等が定まるものだと思います。「4. 空間デザインのあり方」は、単に色や形の問題ではなく、利用者目線に立って使いやすく、質の高い環境を整備するための要求条件等を示す必要があると思います。「5. 利活用方策・マネジメント・市民参画のあり方（ソフト）」は、使いやすい施設とするための整備に関する要求条件等、市有地全体の管理運営方法とその中で市民が果たすべき役割などについて整理する必要があると思います。「6. 事業の手法、事業主体のあり方」は、事業主体や事業手法及び想定される収支計画を整理する必要があると思います。これらの内容が整理されていれば、その内容を対外的に示すことで第三者である民間事業者等を公募することも考えられますし、新たな事業主体が設立されるときにこのような考え方に基づいてこのような場所を整備していきたいということが明確に説明できれば間違いのない方向に導くこともできると思います。（西尾氏）

- ・また、私からの利活用内容に関する提案としては、「1. コンセプト、事業のテーマ」については、多世代にとって心地よい居場所を作り、「守谷暮らし」の住みよさを享受できるような場所にしたいと思います。「2. 導入機能やコンテンツ」は、充電できるようなオフタイム²を過ごせるような場所、アクティブシニア³や働くママに心地よいワーキングスペース⁴の場所とするのが良いと思います。「3. 施設構成（ハード）」については、広場の規模として最低でも約3,000 m²以上のまとまりがあれば質の高い空間の魅力が発揮しやすいと考えられ、様々な機能や用途の施設が空間を共有するようになっていると良いと思います。「4. 空間デザインのあり方」としては、夏場の日陰や冬場の陽だまり、質の高い植栽管理を維持することを前提としてしっかりしたものを整備する必要がある、施設の配置や用途の關係に配慮して相互に価値を高め合うような視認性の工夫なども必要だと思います。「5. 利活用方策・マネジメント・市民参画のあり方（ソフト）」において重要なことは、コンセプトや事業のテーマを具体化できるような団体に活動してもらうこと、利活用事業の実施に緊張感を持って対応してもらうために有償で貸し付けることなども必要であると思います。最後に「6.

² オフタイムとは、休み時間を意味し、就業時間である「オンタイム」の対義語です。

³ アクティブシニアとは、団塊の世代（日本において第一次ベビーブームが起きた時期（1947年（昭和22年）から1949年（昭和24年））に生まれた世代）を中心に、自分なりの価値観をもつ元気な世代です。

⁴ ワーキングスペースとは、働くための事務所スペース等を意味します。

事業の手法、事業主体のあり方」として、最近パブリックマインド⁵のある民間事業者などもいるので、これらの団体等から実現性のある事業計画の提案を受けて、コンセプトや事業のテーマとの整合性や、事業計画の内容の合理性などを確認しながら選定していく必要があると思います。また、事業の仕組や主体のあり方については、責任の所在が明確であることも重要だと思います。

- ・「もりや子育てネットワークまもり」という守谷市の地域みんなで子育てを楽しむことを目的とした団体で、これまで木育⁶推進を軸に自然に触れ合う機会づくりの推進、多世代交流イベントを通じた日本の文化を受け継ぐ場づくり、そして保育園を利用するのではなく子どもと一緒に働ける場づくりができれば良いという思いで、様々な活動をしてきています。このため、守谷駅東口市有地やアワーズもりやの一部等を利用して市などの行政、お店などの民間事業者、ボランティア団体などの市民の方々がつながることができる磁場となるような「ぬく森広場」として利活用するのが良いと考えています。具体的には、「自然いっぱいの木のおもちゃ広場」として、東京おもちゃ美術館⁷の守谷版が設けられると良いと思います。収益の観点についてはよく分からないのですが、東京おもちゃ美術館を参考とすることで何か上手くできるのではないかと思います。また、守谷サービスエリアの近くの斜面林を守谷市が買い取ったとのことでしたので、その斜面林と守谷駅東口市有地とをバスなどでつないで、子どもたちが多様な自然に触れ合う場づくりなどができれば良いと思います。次に、「子どもの近くでママの時間」として、子どもと共に訪れてママがテレワーク⁸できる場が設けられれば良いと思います。これについては、総務省がテレワークセンタ

⁵ パブリックマインドとは、社会全体の利益を志向するような公共の精神を意味します。

⁶ 木育とは、子どもをはじめとする全ての人が木とふれあい、木に学び、木を身近に使っていくことなどを通じて、人、森や木との関わりを主体的に考えられる豊かな心を育てる活動です。

⁷ 東京おもちゃ美術館は、東京都新宿区内の旧新宿区立四谷第4小学校の校舎に入居し、NPO法人日本グッド・トイ委員会が運営しており、様々な世代の方が、木のおもちゃ等を媒介に「遊んで」「作って」「体験して」自然と楽しいコミュニケーションがとれる空間としています。

⁸ テレワークとは、「ICT」(Information and Communication Technologyの略語で意味は情報通信技術)を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方を意味し、「テレ」(tele:離れた)と「ワーク」(work:働く)の造語です。

一の拠点整備を推進しているようなので、そのような補助金⁹等を活用して事業を立ち上げていくことも考えられると思います。最後に「多世代のコミュニティカフェ」として、現在、既に「ママが活躍する“まち”」プロジェクトの活動拠点としてオープンしている「FAMO（ふぁも）」（もりやファミリーCafé）を守谷駅東口市有地で実施したり、守谷市内の飲食店を誘致してきたりして、地域のことを美味しく食べられる場になれば良いのではないかと思います。このような磁場をつくることにより、守谷駅東口市有地が、外からのものではなく、市民が活気ある豊かな暮らしを手に入れるために必要なものを備える場にしていけることができれば良いと思いますし、外の力というよりも市民が運営等にも参加して自らの豊かな生活のために守谷駅東口市有地の利活用が図られることが理想だと思います。（宮下氏）

- ・（資料１，資料２及び参考１について説明。）これらの内容を踏まえて，不明な点等については適宜質問頂き，感想や御意見等を頂きたいと思います。（事務局）
- ・（参考１に示された）整備費等は市有地全体を対象とした整備費ですか。また，貸付料の根拠はどのようなものでしょうか。（西尾氏）
- ・整備費等については，市有地全体（広場等及び施設の整備費）を対象とした整備費です。また，市有地全体の貸し付けを受けるまちづくり団体に対する貸付料は，市有地の固定資産税及び都市計画税相当¹⁰としています。

⁹ 総務省は，地方におけるサテライトオフィス（企業又は団体の本拠地から離れたところに設置されたオフィス）又はテレワークセンターの拠点整備を通じて，ＩＣＴ（情報通信技術）の利活用により，地方への人や仕事の流れの創出や時間や場所にとらわれない柔軟な働き方の実現，ワーク・ライフ・バランス（仕事と生活を共存させながら，持っている能力を十分に発揮し，それぞれが望む人生を生きることを目指すこと。）の向上，地域の活性化に資するため「ふるさとテレワーク推進事業」を実施しており，関連して情報通信技術利活用事業費補助金を交付しています。

¹⁰ 固定資産税及び都市計画税相当の貸付料とは，土地の所有者が負担する費用が土地の固定資産税及び都市計画税であることから，土地の所有に伴い必要となる最低限の費用を賄う程度の貸付料とすることになります。ただし，市有地は市が所有する土地であることから土地の固定資産税及び都市計画税の負担がないことから，市が所有しているだけの場合よりも利活用を図る団体に貸し付けることにより貸付料相当の収益を得ることになります。

一方、まちづくり団体が施設所有者に転貸する場合の貸付料は、相当の地代（更地価格の6%）程度の貸付料¹¹としています。（事務局）

- ・（参考1の2枚目のFの事例において）貸付料が15,000千円／年というのが固定資産税及び都市計画税相当ということですか。（西尾氏）
- ・はい。（事務局）
- ・資料1の権利関係の概要及び契約関係の概要の図等において、事業の方法としては市有地を借り受けたまちづくり団体が施設の所有者に転貸するという説明でしたが、まちづくり団体が施設（建物）を整備することも想定しているのですか。（西尾氏）
- ・まちづくり団体が、広場等を整備することは想定していますが、施設（建物）を整備することは基本的に想定していません。ただし、資料1におけるA案及びF案においては、まちづくり団体が複合公共施設を整備（所有）することを想定しています。（事務局）
- ・まちづくり団体が施設（建物）を整備（所有）する場合は、まちづくり団体が転貸による収入を得ることができなくなることから、実現するためには、複合公共施設の整備費や維持管理費等の他、広場等の整備費や維持管理費等も含めて全ての費用等を公的財政負担（市の負担）により対応しなければなりません。このため、公的財政負担（市の負担）では対応できないような場合に、地域の課題を解決するための場所は、複合公共施設でなければならないのか、あるいは、（資料1の）E案のように住宅展示場における空き時間や空きスペースを暫定的に利用するということでも良いかどうかについてはどのように思われますか。（事務局）
- ・もともと他の用途のための施設（建物）を暫定的に利用することは論外だと思います。利用に関して制約を受けることが懸念されます。そのような考え方ではなく、（資料1）のF案のように、A案、B案及びC案において想定されている施設（建物）の組み合わせの中の一部に複合公共施設が含まれているような形が良いのではないかと思います。複合公共施設の

¹¹ 相当の地代程度の貸付料とは、法人税法（昭和40年法律第34号）上において、法人が借地権の設定により他人に土地を使用させる場合、通常、権利金を収受する慣行があるにもかかわらず権利金を収受しないときには、権利金の認定課税が行われることとされていますが、法人税法施行令（昭和40年政令第97号）第137条の定めるところにより権利金の収受に代えて相当の地代を収受しているときは権利金の認定課税が行われないこととされています。この場合の相当の地代の額が原則としてその土地の更地価額のおおむね6パーセント程度の金額とされていることによるものであり、便宜的に法人税法等における地代の水準程度としていることを意味します。

面積についても、第3回で提案した1,200 m²程度もあれば十分であると考えられますし、少し余裕を持った規模となっているかもしれません。複合公共施設は、A案、B案及びC案における施設（建物）の組み合わせの中では最も小規模となるようなイメージでも良いと考えられます。（亘理氏）

- ・F案において、複合公共施設の規模を調整していくのが良いということでしょうか。（事務局）
- ・F案における施設（建物）のうち分譲住宅には難があると思います。私の中では住宅はイメージに合いませんし、住宅として利活用してしまうと、その場所を何十年もの長期にわたり他の用途では使えなくなってしまう。それであれば、その部分については売却してしまうほうが合理的であり、市有地として所有を継続している必要性が感じられません。（亘理氏）
- ・「ままもり」による様々な活動なども複合公共施設のような場所を利用することが想定されますが、当初から複合公共施設を整備して利用するのではなく、E案のように住宅展示場における空き時間や空きスペースなどを部分的に利用しながら徐々に活動を大きくしていくようなことは考えられるでしょうか。（事務局）
- ・新しい形かなという感じがします。既存の住宅展示場だと制約も多いように思うので、部分的にでも利用するイメージがわかりませんが、住宅展示場がどのように運営されるのかによるとと思います。最近、木育の活動の中で、茨城県と県産材を利用した情報交換をしています。守谷駅東口市有地を茨城県の地元の県産材を使った環境のアピール（広報宣伝）の場として利活用することも良いのではないかと思います。現在、県産材の利用は茨城県の北部に偏っているという話も聞いています。（宮下氏）
- ・第3回の参考として事前配布した「まちづくり会社等の活動事例集」の中にも、まちづくり団体等が利活用する場所において広告スペースを設けて、広告料収入を得るような事例¹²がありました。このため、県産材の広報宣伝をしたい団体が守谷駅東口市有地の一部を利用して貸付料を負担するのであれば、E案で想定しているような住宅展示場と同様の利活用イメージとなります。（事務局）
- ・私たち（ままもり）の木育活動が、県産材を使ったアピール（広報宣伝）の場を利用することで連携することもできるし、茨城県の北部に偏ってい

¹² 「まちづくり会社等の活動事例集 活動類型別の代表的な30事例の紹介」（国土交通省都市局まちづくり推進課）類型2：公共公益施設の活用・管理運営事業 ～歩道を活用した広告事業とオープンカフェ恒常化事業～ 札幌大通まちづくり株式会社（16頁）等参照。

る県産材の利用を茨城県南部の守谷市で広報宣伝することにより、南北エリアをつなぐ活動にもなると思います。(宮下氏)

- ・ B 案の広場等と産学官民連携施設との組み合わせについてはいかがでしょうか。(事務局)
- ・ 産学官民連携施設そのものがどれだけの収益を生み出すのかは分かりませんが、新しい産業や活力を生み出す効果を生じさせることが期待できると思います。また、本来ならば行政が解決しなければならない地域の課題を一部補うような役割を果たす可能性や事業効果なども期待できると思います。先ほどの F 案のように複数の施設（建物）をどのように組み合わせるのかということはあると思いますが、いくつかの要素を組み合わせた複合型の利活用を図ることが現実的なものかもしれないとも思います。それと E 案の住宅展示場というのは面白いと思います。既存にあるような住宅展示場ではなく、新しい形を追求するのであれば、やり方次第では現実的なものかもしれないと思いました。守谷市に即したやり方などを追及することで新しい形の住宅展示場とするのであれば面白いと思います。ただし、利活用事業を行うまちづくり団体については、事業リスクを負えないなどのいろいろな課題があることが想定されます。(伊東氏)
- ・ 事業主体となるまちづくり団体においては、自らが施設（建物）を整備（所有）するための資金を負担することなどが大きな課題になると考えられます。特に施設整備のための資金については、当初に施設整備費などを支払うための資金を調達し、その後、整備した施設の運営収入等から調達した資金を償還していくことが必要になるためです。例えば、このようなまちづくり団体は資金を調達できるでしょうか。(事務局)
- ・ 銀行が融資を行う場合は、守谷駅東口市有地の所有者である市が全体収入をどのように考えるのかなどを確認するところから始めると考えられます。また、ワークショップにおける意見交換だけで利活用内容の案やイメージが先行してしまうと、後から実現に向けた資金の調達等が難しくなるおそれがあると思います。このままでは、利活用内容のイメージを実施するようなまちづくり団体が存在するのか、それをどのように管理するのかなど、ワークショップの初回から、これらの実現に向けた対応については正直難しいのではないかと感じています。(立原氏)
- ・ 利活用イメージを具体化していくために利活用事業に参画する民間事業者を見つけるのは難しいということでしょうか。(事務局)
- ・ 利活用イメージを検討していくことは問題ないが、具体化に向けてはどこかの段階で民間事業者等からの提案を受けた上で、ワークショップにおい

て検討するような２段階で対応していかないと、このワークショップにおける希望だけの利活用イメージでは具体化は難しいと思います。(立原氏)

- ・民間事業者の参画については、民間発意による提案を受け入れるとした場合、市有地全体の利活用を図る観点からは、市有地全体の貸し付けを受けて、広場等については市民等の利活用に供することを条件（まちづくり団体は市有地の貸付料を負担するが、広場等における市民等の利用により収益を得ることができないとする条件）とすることなどについては制約になるでしょうか。(事務局)
- ・市有地の所有者である市が貸付料収入をどのように考えるかによると思います。例えば市が貸付料収入がなくても良いと考えたとしても、それだけをもって金融機関として資金を貸し出せるか否かは判断できないと思います。(立原氏)
- ・市においては必要最小限の公的財政負担とする中で、利活用内容に応じて貸付料を減免又は無償とすることができる可能性がある否かについてはどのようなことが考えられるでしょうか。(事務局)
- ・利活用事業の事業目的（例えば、守谷駅周辺のまちづくりに資するように幅広い年代層の市民が集い、交流し、守谷市に住むことを誇りに思えるような活動の場を整備。資料１参照）が達成されるのであれば、減免や無償化することについて検討する余地はあると思います。利活用事業の事業目的が達成された上で、さらに市として貸付料収入を必ず確保するとまでは考えないと思われます。(事務局)
- ・直接的な効果だけでなく間接的な効果などを含めた複合的な見方をする必要もあると思います。守谷駅東口市有地に人が集まることにより、集まった人たちが守谷市内で消費等をして、それらの消費等が市内の産業や雇用に波及する効果なども考えられると思います。(伊東氏)
- ・守谷駅東口市有地に人が集まることの効果には様々なものがあると思います。例えば、茨城県坂東市においては、新たに設立された特定目的会社が市有地の無償貸付を受けてビジネスホテルを整備した事例¹³などもあります。このため、将来のまちづくりに向けた対応を図る観点から、事業開始

¹³ 国土交通省が土地再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 63 条第 1 項の規定に基づき、平成 28 年 11 月 1 日付けで認定した民間土地再生整備事業計画（ホテルグリーンコア坂東建設計画）のことであり、既往ビジネスホテルの立地がなかった茨城県坂東市岩井地区において、市有地を賃借してビジネスホテルを整備することにより、中心市街地の適正な発展、地域の産業振興と活性化を図ることを目的とする事業です。

当初においては貸付料を無償化するというようなことも考えられる可能性はあるかもしれません。(事務局)

- 基本的には、オープンスペース等の広場を活用するという利活用構想を取りまとめた段階において、市の考え方は整理されていると思います。私は財政負担の軽減のための貸付料を得るというよりも、市民の福利向上を図ることを意図した利活用構想であると理解しています。これまで具体的な利活用が図られていなかった状況を踏まえれば、今さら市が貸付料を確保するというよりも、民間の力を上手く活用しながら市民に喜ばれるような場所として運営されることの方が、市としても市民としても望ましいことであると思います。(西尾氏)
- 不動産業の観点からは、分譲住宅による利活用は、今後先細ることになると思います。2015年以降は空家が増えてくると言われており、近年はこの市町村においても空家対策に力を入れています。また、住宅展示場も消費税の上昇や少子高齢化という問題から考えると難しいのではないかと思います。不動産業者も以前に比べれば400社以上が廃業しています。このため、消去法でいえばD案かE案が良いのではないかと思います。広場を大事にしつつ、複合的な施設等による利活用により多世代が交流できるような場所となるように考えるのが良いと思います。(土信田氏)
- 基本的には一番採算性の良い案がいいと思います。収益をあげられるものは収益の向上を追求して、この場所だけでなく、他の老朽化した公共施設のための費用なども賄うような仕組みができればよいと思います。また、市の立場が市有地を所有してまちづくり団体に貸し付ける形となっていますが、私としては、まちづくり団体による利活用に関してある程度市の意見が反映されるような仕組みにしないと、事業目的に合わないような利活用が行われることが懸念されます。(奥主氏)
- 複合公共施設(A案)と産学官民連携施設(B案))を組み合わせるような形が良いと思います。カフェのような飲食店舗を設けても、そこから得られる収益は広場等の維持管理費の負担を薄める程度ぐらいの効果しかないと思います。また、広場等については敷地の半分程度の約6,000㎡程度もあれば十分ではないかと思います。(松本氏)
- 住宅による利活用を図ることは、利活用事業を実現するためのバランスの話として現実的であると思います。また、住宅を設けることの積極的な意味もあると思います。仮に住宅を設ける場合でも、既存のアパートのような住宅ではなく、新しい形の住宅とする必要があると思います。この点については先ほどの新しい形の住宅展示場とするのであれば面白いのではないかと御意見等と同じです。例えば、集合住宅には通常は緑地があり

ませんが、広場等の緑地に面していることで、庭の代わりにすることで集合住宅そのものの価値を向上できると思います。また、集合住宅の住人が広場等の緑地の管理や活用に積極的に関わることで新たな展開が図られることも期待できるかもしれません。少子高齢化により先細りになるのは住宅に限ったことではないとも考えられますし、守谷駅東口市有地は他の場所よりも住宅による利活用を図る場所として勝ち残れる可能性もあると考えられます。ただし、必ずしも住宅による利活用を図らなければならないと考えているわけではなく、あくまでも利活用事業の実現を図るためのバランスの観点からは住宅による利活用を図ることは評価できると思います。(西尾氏)

- また、広場等の他に整備する施設については、様々な用途で共有することができるのではないかと思います。例えば、高齢者支援のための打合せスペースは、産学官民連携のための会議スペースを利用することでも良いと思いますし、子育てをしながら働くママのテレワークの場所として利用することもできると思います。このため、施設についても単一用途による利用を前提として計画するのではなく、どのような活動が行われる場所となるのかを前提として計画するのではないかと思います。近年の空間づくりの観点からは、様々な用途を積極的に共有させることの良さが認識されています。(西尾氏)
- この場で結論を出すわけではありませんが、基本的な事業の仕組としては、広場等を設け、その維持管理等を実施できるだけの財源を得るために、複合的な用途の施設を設け、多世代の方が交流できるような場所にしていくという利活用の方向性がでてきたと思います。また、利活用を図る事業主体についても、市の意見が反映されるような形とし、当該事業主体が多世代の交流が図られるような仕組づくりを行っていくというような御意見等も頂きました。この事業主体と市民との関わりについてはどのような形が良いのか、事業主体における管理運営に市民が関与する形なのか、事業主体の支援を受けて市民が利活用を図るのかなどについて御意見を頂ければと思います。(事務局)
- 事業主体の形として、市が100%関与する形であれば市の幹部が経営管理に関与する形となるし、事業主体に市民が従事することも考えられます。またNPO法人とすることも考えられますが、雇用や事業の継続性について責任を持ってあたれることが必要になると考えられます。このため、ボランティア(善意に基づくような自主的な任意団体)では事業主体が務まらないと思います。(亘理氏)

- ・まちづくり会社というような事業主体において、これだけはやめておいた方が良いと思うのは、かつての第3セクター¹⁴のような形だと思います。これまでは公益目的を果たす事業主体には公共が関与しなければならないと考えられており、第3セクターのような制度的な関わり方や補助金等の交付等が行われ、官民の責任分担等が曖昧であることにより最終的には責任の押し付け合いになり自治体が赤字になった第3セクターの負担をするようなことが行われてきています。しかし、近年は民間事業者が公益目的を果たす事業主体として事業を遂行している事例も多く、民間事業者が公益目的を果たす事業主体となっています。このため、私の考え方としては、事業主体はあくまでも民間事業者が主体となり、責任を持つ必要があると思います。このとき、市は民間事業者に市有地を貸し付けるに当たり、公益目的を果たすことを条件とする必要があると思います。

また、民間事業者による事業遂行状況を監視する場合、市が民間事業者である事業主体に直接介入するのではなく、定期的に事業遂行状況に関する報告を受けて、当該報告を踏まえて必要に応じて是正措置を求めたり、改善等が認められない場合は貸付契約を解除するなどの対応を図ることで良いと思います。

その他、市から市有地全体の貸し付けを受けて市有地全体の利活用を図るような管理運営を行うことと、市有地の一部を借り受けて個別に又は一時的に利活用を図る活動を行うこととは別であると思います。市有地全体の利活用を図るような管理運営を行う事業主体には管理運営の専門性などが求められると考えられます。一方、市民団体等においては、守谷駅東口市有地の利活用を通じて実現したいことがあるため、市有地全体の利活用を図る事業主体は舞台を用意し、市民団体等は当該舞台において輝いて活動するような役割として参加することが良いと思います。このため、市有地の貸し付けを行うときには、市民団体等による活動の場を担保するような条件を付すことも必要だと思います。(西尾氏)

- ・確かに、第3セクターにおいて地方自治体出身者が経営管理を行うことにより問題が生じていた事例も多かったように思いますが、民間事業者において市有地全体の利活用を図るような事業主体の具体例を想定することができますか。(亘理氏)

¹⁴ 第3セクターとは、国や地方公共団体のような公共機関を第1セクターと呼び、民間企業等の私企業を第2セクターとしたとき、第1セクターと第2セクターの共同出資により設立される事業体などをいいます。

- ・規模の大小を問わなければ、最近では、リノベーション¹⁵によるまちづくりというのが進んでおり、そこでは、家守（やもり）¹⁶会社と分類されるような民間事業者がいます。これは空きビルや空家である建物を自らが借りてリノベーションして改めて貸し出すことを行っており、そのときに空きビルの活用を通じて空きビルのあるエリアの再興を図ることを目的としてリノベーションによるまちづくりを推進しています。先ほどの「オガール紫波」の例は、首長が官民連携を強く主導してきた中で、地元の建設会社の方が民間事業者のリーダーとして活動しています。このため、まちづくり会社のような事業主体を担う人材を見つけ出すことは難しいことではありますが、守谷市内に限らずに広く人材を探し出すようなことに対応する価値はあると思います。（西尾氏）
- ・市民団体等として市有地全体の利活用に関する管理運営を行うのか、部分的又は一時的に市有地の利活用を図るのかについての御意見等がありますか。例えば、全体の利活用に関する管理運営を行う場合は、B案においては施設を整備する学校法人を誘致して来たり、C案であれば飲食店の営業状況等を見ながら必要に応じて入れ替え等を行ったりなどの対応を図ることが想定されます。（事務局）
- ・市有地全体の利活用に関する管理運営までは対応できないと思います。（宮下氏）
- ・市民団体等は、部分的又は一時的な利用者であり、全体の利活用に関する管理運営を行う事業主体とは切り分けた方が良いと思います。どのような枠組みで行うのかについてはとても難しいですが、ある意味で新しいモデルをつくっても良いと思います。また、事業主体を第3セクターとすることは私も反対であり、市や市民の思いを理解しつつも独立性があり、機動的な対応を図ることは必要だと思うので、市有地全体の利活用に関する管理運営に市民が深入りし過ぎても効率性等を損なう可能性があると思います。（伊東氏）
- ・そうしますと、広場等を整備するためには何等かの収益等を得る必要があります、あるいは、当初の段階は市から無償で貸し付けを受けるといったとこ

¹⁵ リノベーションとは、手を加えて良くする、修復等を意味します。

¹⁶ 家守（やもり）とは、江戸時代に不在地主等に代わって家屋を管理する役割を担い、店子から持ち込まれたありとあらゆる面倒ごとの相談に応じたりした長屋の大家さんのような職能であり、現代版の家守は、都市活動が衰退したエリアで、空きビル、空き家、空き店舗などの遊休化した不動産を上手に活用して、その地域に求められている新しい産業をつくり、まちを変えていこうとする活動を行う職能を意味します。

- ろ、それと事業主体自らが施設を整備するにはリスクが大きくなりすぎるので小さく始める必要があること、さらには、市有地全体の利活用を図る管理運営を担える人材又は体制をどのようにするのかなどについて整理したものを次回（第５回）のワークショップにおける資料として提示し、意見交換をすることでいかがでしょうか。なお、第３セクターは問題であるとの御意見が多かったですが、第３セクターとすることに問題があるのではなく、官民の役割分担を明確化するなど、どのような事業の仕組とするのかの問題であると思います。例えば、中野サンプラザ取得・運営等事業¹⁷においては資産保有会社として第３セクターを活用しています。（事務局）
- ・資料をまとめるに当たり、事業主体等の基礎になる部分を誰が考えなければならないかという市になると思います。このため市の関与のあり方をしっかり整理して頂いた上で、今後、どのように事業化を推進していくのかという道筋を整理して示して頂きたいと思います。（西尾氏）
 - ・複合施設の組み合わせとしてＡ案、Ｂ案、Ｃ案を単純に足し合わせるのではなく、相互に共有することなどにより規模の低減を図ることなども想定した形で提示してもらえればと思います。（亘理氏）
 - ・利活用イメージの案をいくつも提示することは想定していませんが、本日の御意見等を踏まえて整理した内容に、事業主体の仕組に関する話を加えて基本計画の叩き台となるような資料を次回（第５回）のワークショップの資料として提示するようにします。（事務局）

以上

¹⁷ 中野サンプラザ取得・運営等事業とは、雇用・能力開発機構（厚生労働省所管の特殊法人、平成１６年３月以降は独立行政法人）が所有していた中野サンプラザを、中野区と民間企業グループの共同出資による第３セクターが取得し、取得後１０年間はまちの賑わいに資するように中野サンプラザの運営を行い、その後は中野区の整備方針に沿って再整備を行うとした事業です。