

第5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） ■ 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	■ 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） ■ 松本 由自：公募市民

第5回ワークショップにおいては、これまでのワークショップにおける意見交換の結果等を踏まえ、守谷駅東口市有地利活用基本計画をとりまとめるにあたり、守谷駅東口市有地利活用事業の事業計画のまとめ方及び事業化手続きについて「第5回ワークショップの意見交換のテーマ」（資料1）に、守谷駅東口市有地の利活用の試行について「守谷駅東口市有地利活用事業 社会実験（案）」（資料2）にそれぞれ提示し、次のようなご意見を頂きました。

- ・資料1の8頁の「8. 本事業の内容（What）」の4段落目で、「事業者は、～守谷駅東口市有地の全部又は一部を自らまたは第三者に転貸するなどして利活用を図る～」との記載がありますが、これは、事業者が土地の全部を転貸することもあり得ることを意味しているのでしょうか。今回の事業は、公益性を重視しつつ事業者に主体的に取り組んでもらうことを求めている事業なのに、事業者が単に他の民間事業者等に転貸することで（中間の利益を搾取するような）無責任な土地の利活用を認めているようにも見えてしまいます。このため、表現を修正するなり、選定の段階でどう選定するかを明確にすることも重要だと考えます。（西尾氏）
- ・この表現は第4回ワークショップで提示した資料1（利活用イメージの事業計画仮説案）におけるE案（広場等＋展示住宅）のように事業者が敷地の全てを転貸して、転貸を受けた住宅展示場の企画及び運営を行う者（民間事業者）が、公益性の高い広場等を含めて整備を行うような場合を想定しています。ご指摘のとおり誤解が生じないように事業者からの提案を受ける際に条件を付与したり、市との間で締結する契約において何らかの制

限をかけたりして、事業期間にわたり不都合が生じないような対応を図りたいと思います。(事務局)

- ・最近、基本計画の策定後、実施方針の公表、民間事業者の募集へと進む際にサウンディング型市場調査¹を行う自治体が増えています。サウンディング型市場調査に限定するわけではないのですが、実施方針の公表後、市民や事業者の具体的なニーズをくみ取りながら進めるような方法は想定されていないのでしょうか。(西尾氏)
- ・サウンディング型市場調査というような言い方もありますが、実施方針公表後の質問回答をどのような方法で行うかという観点からは、サウンディング型市場調査と同様のことを行うことを想定しています。市民及び民間事業者からの質問、意見及び提案についての回答を公表(すべての質問者等に回答)せずに、意見及び提案については個別に回答(対話)することにより市民や民間事業者からの独自のアイデアなどをくみ取りながら進めることができます。質問、意見及び提案等に対する回答を公表する場合は、意見及び提案等を行う者にとっては、自らの独自のアイデアやノウハウ等に基づく意見や提案が公開されてしまうと、その後の民間事業者の募集及び選定段階における競合相手に周知されてしまうことになり、自ら不利な状況を招くことになるため、積極的な意見や提案等を行いにくなります。一方、個別に回答(対話)するような場合は、そのような懸念が生じないことになります。このような事情も踏まえながら、今後どのような質問回答等の方法とするのかを決めていくことになります。(事務局)
- ・資料1の3頁の四角い枠の下に記載されている内容がよく理解できません。
「～、利活用を図る施設の用途、利用者層、利用者数等をふまえて公益目的による利活用か否かを判断するのではなく、～」という記載は、市民や行政によるニーズを意味が無いものと否定している表現ではないでしょうか。これまでの意見交換でもそのような話にはなっていないと私は理解しています。また、後段で「～、守谷市内外の人々から守谷駅東口市有地が公益目的による利活用が図られている場所として認識されるかどうかにより、公益目的による利活用か否かを判断～」とありますが、この表現は例えば遊園地を作って市内外の人に喜ばれる施設を想定しているのか。そうすると、市民の本当のニーズからかけ離れると思うが、その意見は正しいのでしょうか。(亘理氏)

¹ サウンディング型市場調査とは、公有地などの活用方法について民間事業者から広く意見や提案を求め、民間事業者の募集及び選定を行う前に民間事業者との対話を通じて市場性などを検討する調査のことです。

- ・記載内容に舌足らずな点があり、申し訳ありません。まず、前段部分については、第2回ワークショップの意見交換において、施設の用途別に公共施設や商業施設などを並べて、それぞれの利活用内容として利用者層が特定されるのか、不特定なのかなどにより、公益目的の利活用となるのか否かについて意見交換をしました。その時にそこに整備された施設の用途や利用者層の分類だけでは公益目的の利活用となるの否かを判断するのは難しかったことを説明しています。一方、後段部分は、その場所にどのような用途の施設が整備されているかではなく、どのように利用されているのかという活動内容が公益目的を果たすものであれば、それは公益目的による利活用となると判断できるのではないかと、端的に言えば、ハード（施設用途）ではなくソフト（活動内容）に着目して公益目的の利活用か否かを判断するのがよいのではないかとということの説明です。（事務局）
- ・（資料1の3頁の注釈部分を除いた）下から4四行目以降を見る限りでは、そうは読み取れません。ニーズそのものを否定しているように取られかねないので、説明の仕方には工夫が必要かと思います。（亘理氏）
- ・わかりました。的確な説明となっていないので修正します。ソフト（活動内容）については、資料1の4頁の「4. 本事業の目的（Why）」の中でも触れており、（守谷駅に至近であるという）立地条件の良さも活かしながら「～市内外から幅広い年代層の人々が集～」うような場所としていくとか、「～地域の課題解決を図るような様々な活動～」を促す場所としていくことを目指すことにより、これまでの意見交換の結果等を反映しています。（事務局）
- ・それと、資料1の10頁の下から3行目以降、や13頁の下から2行目以降に「～様々な市民活動の利用に供する会議室（事務所）スペースである公共空間～」とありますが、私がこれまでに主張したのは、基本的に言えば単なる事務所や会議室ではなく複合公共施設です。児童センター、高齢者支援施設、地域活動支援施設の3つがポイントだと考えます。こういう定義が無いと、解釈が矮小化されてしまいます。当然、規模の大小や地域ニーズはありますが、ある程度小さくても他の施設とのバランスを考えればよいと思います。（亘理氏）
- ・確かに、複合公共施設を矮小化した表現になっていますが、ここ（利活用イメージの事業計画提案イメージ（資料1の10頁から15頁）は第4回ワークショップの意見交換の結果等を踏まえ、仮に民間事業者が提案する場合の提案内容のイメージを示しており、独立採算型の事業とするためには複合公共施設の投資額の低減を図る必要があることを踏まえた場合の一例です。（事務局）

- ・私が言いたいのは、ハード（施設の内容）だけでなくソフトウェア（施設の利用方法）の部分も一体となって、最適化した施設の中でどう有効活用するかということも含めた事業内容にしなければいけないと思います。（亘理氏）
- ・資料の修正をお願いしたいのだが、資料１は色々なものが網羅されていて位置づけがわかりにくいと思います。実施方針と基本計画の関係はどのようになるのか。括弧でくくった５Ｗ１Ｈの各項目は、後々他で切り離して使うための資料なのか。またワークショップの参加者である我々は何を作るために議論をしているのかが明確ではありません。実施方針もワークショップの参加者向けにわかりやすいように解説した文章にも見えるし、市民公表向けに準備しているようにも見える。また、ワークショップの意見交換のなかで出された疑問が、利活用イメージの事業計画提案イメージとして示されていることに関して先ほど質問も出たが、利活用イメージの事業計画提案イメージは実施方針とは別物だと思うので、整理をして頂きたいと思います。その上で、資料１に示された内容とは別に基本計画はあるのでしょうか。（西尾氏）
- ・基本計画は基本構想を踏まえて、具体化していくための計画となります。ワークショップにおける意見交換を通じてまとめるのは事業計画であり、その具体的な内容としては５Ｗ１Ｈの項目を纏めていくということを説明させて頂きました。これまでのワークショップにおいては、事業主体をどうしていくのか、具体的な事業内容については民間事業者の意向をふまえる必要があるとか、ワークショップにおける意見交換だけで基本計画をまとめていっては机上の空論になりかねないなどというご意見等も頂きました。このため、具体的に誰が何をやる（事業主体がどのような事業内容を実施する）ということを決める（計画する）前に、どのような人（事業主体）に実施してもらうべきなのかという条件等をまとめることでよいと考えました。よって、基本計画としてまとめる内容はそれらの条件等を整理して示した実施方針の内容を整理する案を示したところです。（事務局）
- ・つまり、実施方針が基本計画の内容になるということですか。（西尾氏）
- ・はい。それで実施方針の案を提示させて頂きました。ただし、いきなり実施方針の案を示されただけでは、これまでのワークショップにおける意見交換等の結果などがどのように反映されているのかがわかりにくいと思われましたので、その説明も加えてまとめているのが資料１になります。ご指摘のようにわかりにくいところもあると思いますが、四角い枠で囲ってある中に示した部分が基本計画の成果である実施方針の内容であり、各々の四角い枠の前後にある説明は、それぞれの四角い枠の中の内容を定

めるにあたり、これまでのワークショップにおける意見交換の結果等をどのように反映しているのかを示しています。(事務局)

- それでは、基本計画と実施方針は分けたほうが良いと思います。実施方針は資料1の8頁後半から9頁に至る四角い枠で囲われた部分において纏められているものだと思います。これは、事業者に利活用をして欲しい要件や骨子を淡々と述べているものなので、これだけでは本事業の意図するところやワークショップにおける意見交換等において検討してきた大事なものを応募する事業者が読み取ることができません。基本計画はワークショップにおける意見交換等において検討してきたものの集大成であり、それを第三者（募集する民間事業者）向けに本事業を実施するにあたっての条件書という形で抜き出したのが実施方針という形で整理したほうが良いと思います。そう考えると、基本計画の中に盛り込むべきものとしては不足していると思います。例えば、先ほど指摘があった、資料1の3頁の公益目的による利活用に関する説明などは、私にも理解ができませんでした。そのようなことは、ワークショップの意見交換の中で出ていたけれども、それを踏まえてこのように計画したというような解説をしないとその意図がわからないと思います。良い例かどうかはわかりませんが、勉強でも教科書と参考書に分かれている関係性に近いと思います。実施方針という教科書を見て、事業者が提案を考えるときに、教科書だけではよく理解できない部分を参考書である基本計画に示された解説によって理解を深めるために参照するような感じです。そこは（教科書である実施方針と参考書である基本計画を）分けるべきだし、ワークショップにおける意見交換の結果等をふまえた部分の最後は基本計画にまとめて、公表するときには実施方針と共に示すようにして頂きたい。(西尾氏)
- わかりました。ワークショップにおける意見交換の結果等をふまえて整理検討した本事業を実施するための基本的な考え方を示したものを基本計画としてまとめ、当該基本計画に基づいて民間事業者の募集等に向けた条件等を示すものを実施方針として整理して示すようにします。(事務局)
- その上で私のほうから何点かあります。市が事業者に土地を貸す場合の対価（貸付料）の設定の考え方について、前回（第4回）のワークショップにおいても申し上げたが、私の個人的な意見としては、今回の事業の目的が10年も放置していた市有地を対象として、公益目的による利活用を重視する考え方ならば、無償を含む貸付料の設定とすることを視野にいれて、そこを明確に示す必要があると思います。逆に不明確にしまうと、今後、市の担当者が替わったり、見直し等を行う場合に基本となる考え方が揺らいでしまうことが懸念されます。次に（民間事業者の募集及び選定に

おける) 審査の方法についてですが、市役所の中だけの審査体制ではなく官民連携事業を担当されている専門家の方などにも入って頂けるようにしたほうが良いと思います。そして、これらの考え方などを基本計画の中で明記したほうがよいと考えます。(西尾氏)

- ・ はい。わかりました。(事務局)
- ・ (民間事業者の募集及び選定にあたり) どのような評価を行うのかが示されていないことが気になります。どのような審査などが行われるのかが事業者の最終決定に大きな影響を与えると思うので、どのような条件で、どのような項目や、どのようなレベルの提案を求めるのか、また、審査員や評価基準がどのようになるのかも気になります。どのように評価されるのかが示されていれば、事業者側もそれを踏まえて提案できると思います。(宮下氏)
- ・ 今回、どこまで詳細にまとめるのかの判断が難しいところです。(事務局)
- ・ ワークショップにおける意見交換の内容としてもどこまで踏み込むべきなのかという判断も必要であると思います。(具体的な審査の方法などまで) 踏み込めるのかどうかについては難しいような気がします。(伊東氏)
- ・ 資料1では評価の方針も示されていないので気になるということだと思います。(事務局)
- ・ 結局誰が評価するのかなどがわからないと、うやむやに事業者が決められてしまうのではないかと思います。(宮下氏)
- ・ 評価の方針などを示すようにしたいと思います。その前提となる考え方として公益目的による利活用を図ることが事業目的として示されているので、この事業目的を損なうようなものを評価したり選んだりはしないと思います。(事務局)
- ・ 資料1の9頁の四角い枠の中に示された(1)から(4)に掲げられている事項を噛み砕いたものが評価基準になると思うので、そのような形で評価についての考え方などを示すことはできるのではないのでしょうか。(西尾氏)
- ・ どこまで詳細な内容とするのかは別として、評価の方針として審査の体制体制などを含めて示すようにしたいと思います。今回(第5回)のワークショップにおける意見交換の結果等もを踏まえて、実施方針の案がどのようなものになるのか、その背景となる考え方等を示した基本計画がどのようなものになるのかについては、改めてまとめた上で、ワークショップの参加者の皆様に確認頂いて、最終的にまとめたいと思います。(事務局)
- ・ もう1回ワークショップを行うということですか。(西尾氏)

- ・(ワークショップの参加者の) 皆さんからのご要望があれば、第6回のワークショップを開催することも視野に入れています。ただ、皆さんお忙しいので、第6回を開催しなくても先ほど説明したように実施方針と基本計画をまとめたものを送付してご確認頂く形で対応したいと思います。(事務局)
- ・あるいは、送付した資料を見ていただいた上で、必要とあればもう一度お集まり頂くということも可能だと思います。(事務局)
- ・(確認する資料の) 内容が複雑なので、意見を文章にして出すのも相当手間がかかります。(西尾氏)
- ・(ワークショップの参加者の) 皆さんの合意が得られれば、もう1回開催することは可能です。(事務局)
- ・(第6回のワークショップを開催することに) 反対はしません。やむを得ないかなとも思います。しかし、本来は行政が市民の英知を集めて最終的に判断する機能なのに、少しも取り纏める姿勢が見えないのが、非常に残念です。(亘理氏)
- ・ワークショップは意見交換の場であり、その結果等を踏まえて市としてどのようにしていくのかについて示すことになります。(事務局)
- ・施設等の整備費用は、誰が負担するのでしょうか。(西尾氏)
- ・オープンスペース等の公共空間の整備費用も含めて事業者が負担することを前提としています。(事務局)
- ・提案ですが、市有地内における駐車場や上下水道などの基盤の整備については市側で負担し、事業に利用する施設等については事業者の負担とすることはできないでしょうか。(西尾氏)
- ・現段階から、そのような条件等を加えた形の計画とすることは技術的に難しいと思われます。(事務局)
- ・例えば、上下水道などの基盤部分について、どこまでを対象としてどのような整備をしておくのかについて、事業者側の提案を踏まえなければ具体的に検討することが難しくなり、市側においては何をどこまでの範囲で整備するのかが明確にならなければ、当該整備の費用を予算化することが難しくなるなどの問題が生じます。(事務局)
- ・市側の予算化手続などの問題なのであれば、整備内容が決まる一歩手前でどのような形で市と事業者との間で整備費を分担するのかを協議することでもよいかもしれません。要するに、全てを事業者の負担とすると本事業を実施するのが難しくなってしまうと思います。(西尾氏)
- ・事業者の提案を踏まえてから、市側の負担で整備する範囲や内容を決めるとすると、その意思決定と整備費を負担するための予算化等の手続などにより本事業を実施するための予定が延びたりすることになります。このた

め、施設の配置や市有地内の利活用の形態などを制約することにはなりますが、予め市側において最低限の上下水道の配管等の基盤整備を行うこととした上で、それらに応じる形で事業者から利活用の提案を求めることは考えられます。(事務局)

- そのような方法でもいいと思います。(西尾氏)
- 現段階では、まだ、様々な提案がなされる可能性があるため、現段階から提案に制約を加えるような条件を加えるなど複雑な形で進めることは難しいように思います。(事務局)
- 複雑になるのは、提案する事業者側ではなく、提案を受ける市側の問題ではないでしょうか。行政手続等の技術的な話なのかもしれませんが、守谷市ではそこまで複雑な形で進めることに馴れていないため大変になるのではないのでしょうか。(西尾氏)
- (守谷市に限らず) 市では様々なことを行うために行政法等に定められた様々な手続きを踏まなければならないところが民間事業者と異なるところです。官民連携事業においては、そのような公共側と民間側との違いを踏まえ、双方が連携して円滑に事業が実施できるように工夫する必要がある、なるべく複雑な形を避けるように事業を実施する条件等を設定することが必要だと思います。ご意見を踏まえて何等かの対応ができるように検討してみますが、整備費を負担することを約束するような契約を締結するためには、予め予算として議会の議決を受けている必要があるために、どのようなタイミングで協議、決定、予算化、契約締結などを行うのかというような問題もあります。(事務局)
- 実際に事業者を選定して、計画の詳細を詰めて、整備に着手するのは平成 29 年度内でもなくてもいいのではないのでしょうか。(西尾氏)
- 平成 29 年度内に整備に着手することを要件としては想定していません。(事務局)
- それならば、平成 30 年度から整備に着手できるように、平成 29 年度から予算化を図るなどの準備を行えばよいと思います。(西尾氏)
- 今のご意見は、事業者が広場等の公共空間の整備費を負担することを条件とすると採算性の確保が難しくなることから、整備費の負担軽減を図るために広場等の公共空間が貧相になることなどを懸念されているのだと思います。必要最小限の公的財政負担としていることから市が本事業に係る費用を全く負担しないことを想定しているわけではないのですが、その負担方法を具体的にどのようにするのが難しいところだと思います。例えば、市が整備費を負担する部分については市が整備する場合には、入札により建設会社を選定するなどの手続きがあり、事業者とは関係のない建設会社

等により整備を行うと、整備対象に対する施工者責任や管理者責任が事業者が実施する本事業とは別に生じるなどの問題があります。このため、事業者の方で整備した費用の一部について整備後に負担金等の形で支払うことなどは想定できると思います。(事務局)

- ・そうすると、具体的に施設等が整備された後でなければ負担金等の条件設定をすることができないのでしょうか。(西尾氏)
- ・今回の利活用事業の計画の自由度が高い理由は、市の公的財政負担による支出を想定していないことがあります。市の公的財政負担による支出を伴う事業を実施するための契約を締結する場合は、入札の手続により対応するなどして、市が支払う金額の妥当性を担保するための手続き等を行う必要があります、入札手続を行うためには予め予算が確保されていなければならないということになります。このように市が何等かの対応を図ろうとする場合は、行政法等に定める様々な手続等を行う必要があります、そのような制約を受けていることにより公共機関としての適正な事業執行が保たれているところがあります。(事務局)
- ・私は市がどのような形で対応するのかについては別として、何等かの形で市が本事業の一部における費用を負担する必要があると思います。(西尾氏)
- ・ご意見は理解しましたので、何等かの対応について検討します。(事務局)
- ・資料1の12頁において整備費等と管理費等の数字が示されていますが、その根拠はどのようなもののでしょうか。(伊東氏)
- ・事業者の収支イメージにおける複合公共施設の整備費については、施設整備の単価が93万円／坪として想定しています。複合公共施設の延床面積については第2回ワークショップにおいて提示のあった亘理氏提供資料に基づいて1,270㎡と想定しています。その他、細かい話をする、「守谷駅東口市有地の活用について(答申)」(平成27年4月10日守谷市総合計画審議会)に至る審議において守谷駅東口市有地に施設を整備する場合には地盤改良が必要との指摘もあることから、施設の建築面積に応じて地盤改良の整備単価として16.5万円／坪を想定しています。ただし、かなり大まかに事業規模をイメージするためのものとして認識して頂きたいと思います。(事務局)
- ・それにしても整備費の単価が93万円／坪というのは高いのではないか。今の戸建住宅の整備単価でも50万円～55万円／坪ぐらいの相場だと思います。注文住宅でも1.5倍もの差はつかないと思います。なぜ、このような発言をしたかという、現状の市の公共施設を見ると無駄のある建物が多いからです。利用者からみれば無駄な外装や空間を作らないようにしてほしいと思います。(亘理氏)

- ・整備費の単価については、国土交通省による建築着工統計におけるデータを基にして算定したものを使用しています。(事務局)
- ・あれは、実態とはかけ離れていると思います。(亘理氏)
- ・具体的な建物の仕様などまで計画しているわけではないので整備単価の妥当性については統計数値などを利用することでしか対応できません。このため、あくまでもかなり大まかな事業規模をイメージするためのものとして認識して頂きたいと思います。(事務局)
- ・わかりますが、(現状の公共施設は)本質的に削らなければならない空間があるということは言っておきたいと思います。かつては、できるだけ空間をとることを良しとした時代があったのかもしれませんが、その考え方が今でも踏襲されているのだとすれば、それは改めなければならないと思います。(亘理氏)
- ・事業者の責任において独立採算型の事業として提案することを求めることにより、事業者は空間等の無駄を省くなどして工事費の低減を図ることになるものとお考えください。(事務局)
- ・先ほどの市においても幾らかの費用を負担するべきとの意見と同じ考えですが、資料1の利活用イメージの事業計画提案イメージ(A+B+C案)(10頁)において、複合公共施設は事業者が整備するという理解でよいのでしょうか。(奥主氏)
- ・はい。(事務局)
- ・この案だと、市の負担はゼロに近いと思います。(奥主氏)
- ・この案では、市の負担はありませんし、前回(第4回)のワークショップにおけるご意見等をふまえ、市が事業者に市有地を貸し付けるときの貸付料も無償としています(事務局)
- ・民間事業者を募集するにあたっては、市の負担についてはある程度明記したほうが良いと思います。公共施設を整備して欲しいけれど、その費用は支払わないというのでは市にとって都合が良すぎると思います。資料1に示された公有地貸付契約書(イメージ案)の第6条(17頁)のところで、貸付料について「無償又は時価より低い対価」と示されているが、その程度でいいので明記しないと事業者が提案することが難しくなるのではないかと思います。(奥主氏)
- ・何等かの対応を図るように検討します。(事務局)
- ・市の負担をゼロにして事業者の提案を難しくするのか、市がいくらかの負担をすることとして事業者からの提案を求めるための仕組みを設けるのかのどちらにするかですね。(伊東氏)

- ・市がいくらかの負担をしないことにより事業者側から貧相な公共空間が提案されることを防ぐことについては、事業目的において「地域の課題解決を図るような様々な活動による公共空間の利活用を促」すために必要な公共空間を整備しなければならないという仕組みの中で対応することを想定しています。(事務局)
- ・そうすると、提案内容の評価基準をどのようなものとするかにより、場合によっては公共空間がうまく利活用されるような提案であれば、公共施設を設ける必要はないという提案もあると思います。言い方を変えれば、一つの建物の中で様々な利活用が図られるようないいソフト（運営等）の提案があれば、必ずしも公共施設を整備する提案を行う必要もないと思います。(奥主氏)
- ・その通りだと思います。(事務局)
- ・それから、仮に第6回のワークショップを開催するとしたら、どのような資料が示されるのかです。資料1の5頁の（注釈を除いて）下から7行目以降でも、ワークショップにおいて意見交換したことなどを「～実現する具体的な事業主体や当該事業主体が実施する具体的な事業内容を定める実施計画は基本計画の次の段階で定めるもの」との説明があります。このため、本事業を実施するための基本的な考え方がまとめられた基本計画に対して意見交換するよりも、事業者からの提案内容をどのように評価するのかなどが示されていないと、議論が堂々巡りになる感じがします。(奥主氏)
- ・評価の方針などについては示していきますので、評価にあたりどのような点に留意した方がよいのではないかというようなご意見等を頂ければと思います。(事務局)
- ・事業者がどのような提案ができるというイメージが示されていれば、詳細な評価基準まで示されていなくても意見等を言えると思います。逆に、単に基本計画の内容が整理されて分厚くなっただけの資料を確認するだけなら第6回のワークショップを開催する必要はないと思います。(奥主氏)
- ・基本計画については、今回（第5回）のワークショップにおける意見交換の結果が反映されたものであるかを確認して頂き、その上で実施方針に示した内容について確認頂くのが第6回として開催するかもしれないワークショップにおける意見効果のテーマになると思います。(事務局)
- ・今回（第5回）ワークショップにおける意見交換の結果等を踏まえて、評価の方針等が示された実施方針案の内容をご確認頂くということになると思います。(事務局)
- ・実施方針には示されないけれど、基本計画には示されている必要がある事項が沢山ありそうな気がします。例えば、資料1の7頁に「6. 事業者の

概要（Who）」があり、最初の段落では意図が示されていますが、次の段落では事業者の責務について示されている。これらについては、わかりやすく分けるなどして詳細に示して欲しいと思います。例えば、事業者の資格や責務、要件と分けて示して欲しいと思います。なぜかという、後段に述べられている事業者の責務が、事業内容に対して市民の意見を反映させるような意図を持っているならば、仕組みがこれだけで十分なのかどうかもわからないし、事業者側からの提案もあると思います。その元となる考え方が示される基本計画においては、事業者が決まればそれでいいということではなく、事業内容が市民に伝わるようにすることが大事だし、市民が意見を述べられる場を持っているようにするならば、義務としてまとめるものと、提案を受けるものと分けて示した方がいいと思います。資料1に示された内容では、何のためにどのような意図で実施方針におけるこの場所に示されているのかが伝わらないので、分けられるものは分けて示して欲しいし、さらに前段では趣旨を示して欲しいと思います。（西尾氏）

- ・わかりました。今回（第5回）のワークショップにおける意見交換の結果等をふまえてまとめたものをご確認頂けるようにしたいと思います。（事務局）
- ・時間が無くなってしまったので、利活用の試行についてご意見等を頂きたいと思います。（事務局）
- ・社会実験はいいことだと思いますが、この経緯の中で、実施する目的が不明確です。社会実験は、例えば道路をふさいで交通量を調査するなどの実験が考えられますが、今の検討状況の中でやる意味があるのでしょうか。そして何を検証するのでしょうか。（西尾氏）
- ・本事業は、公益目的による利活用を図ることを目的としており、何か施設を整備するというよりも、どのような活動が行われる場としていくのかに着目しており、その原始的な活動として市有地でイベントを試行してみるのが趣旨です。試行してみて、守谷駅東口市有地の使い勝手はどうかなどの情報を拾い上げて、それらを民間事業者に利活用の提案を募る際の留意点等として示すことなどが考えられます。（事務局）
- ・そういう意味であるならば、既に守谷でイベントを主催している人からヒアリングすることでよいと思います。守谷駅東口市有地の現状の環境と何等かの整備がなされた環境では異なる話だと思います。これから守谷駅東口市有地の利活用を実際に進めていくことを対外的に示すことを目的として行うのであればいいと思いますが、わざわざ予算を使ってやる行事としては、もう少し意義を見出したいと思います。（西尾氏）

- ・意義を見出す意味としては、これまでに市内でイベントを行った方々から、守谷駅東口市有地でイベントを実施した場合のご意見等を伺いたいという思いがあります。(事務局)
- ・守谷駅東口市有地において、今まで3, 4回のイベントを実施しているので、その経験を伝えることはできますが、資料2に示された内容では実施する意味が無いと思います。来場者へのアンケートといっても若い方は来るかもしれませんが、お年寄りには寒くて来ないことも予想され、ヒアリングした意見にも偏りがでると思われます。次に住民への意識調査とありますが、調査は既にあの場所を使ったことがある人からヒアリングをすればよいと思います。期待できる回答とすれば、現況は荒地状態なので、林や森が変わったり、駐車場が整備されれば喜ばれると思いますが、それは現段階でも想定できることなので、わざわざ実行委員会まで設けて実施する意味はないと思います。(亘理氏)
- ・社会実験をやることはいいと思いますが、将来的に毎日イベントをやるわけではないので、その日だけやってもどうかと思います。毎週末など、定期的に事業者が広場を使って開催できるような仕組みを作るのが良いのではないかと思います。(奥主氏)
- ・今の意見はもっともだと思います。別な話として公共空間を利活用するということに焦点を当てた実験をするのがいいのではないかと思います。特定の人に出てきてもらうというのではなく、居心地の良い環境を整えて市民に提供したときに、どのような使い方をしてくれるのかということを観察するようなことが考えられます。予算の中でできるかは別として、暫定的に広場を作ってみて、必要なものを置いてみるなどが考えられます。市民にも呼びかけ、駐車場も整備して、今までロープを張っていたような場所を開放して、好きに使ってもらう。あなたの考える休日を、ここで自由に過ごしてもらうような呼びかけをして、それを観察するとともに利用者に感想等を聞くようなやり方です。どうしてここに来たのか、どうしてここに広場や設備が必要なのか等を聞いて生かしていくようなやり方であれば意味があると思います。(西尾氏)
- ・今の意見については、市内外に優良な公園などがあるので、そこでやればいいのかという気もします。個人的には先ほどの定期的にイベントを開催する意見に賛成で、ここで行うイベントは年1回の商工祭のような大きなものではなく、定期的なイベントを開催したときに、どのぐらい人が集まるのかとかを試してみるというような実証実験であれば意義はあるのかなと思います。(伊東氏)

- ・先ほどの居心地の良い環境を整えて観察等をするのは、守谷駅東口市有地においてイベントを開催した人や特定のイベントに参加した人は理解しているかもしれないのですが、市民の大多数は、守谷駅東口市有地の中に入ったこともない人が多いと思いますし、もしかしたら存在すらも知らない人もいるかもしれません。そこで、実際に使ってみると家から近いとか、見晴らしがいいとか、そういう感想を収集するのがいいと思います。このため、他の公園で行っても、守谷駅東口市有地において行った場合と同じ感想が得られるとは限らないので、守谷駅東口市有地を活用した場合の実証実験にしないといけないと思います。(西尾氏)
- ・イベントをしないで居心地の良い環境を整えて、単に守谷駅東口市有地を開放するというようなイメージなのでしょうか。(伊東氏)
- ・そうではなく、なるべく将来の使い方に近づけた実験とするのがよいと思います。居心地の良い空間を整えながら、人々が喜びそうな道具などを準備して、市民の反応を見るというようなことをしないと、ただのマルシェなどのイベントになってしまうし、そういうイベントは既に行われています。(西尾氏)
- ・そういう意味では、われわれの団体（もりや循環型農食健協議会）も機能や空間を整えた中でのお手伝いはできると思いますし、守谷駅東口市有地のポテンシャル（潜在的能力）を確認するのもいいと思います。(伊東氏)
- ・社会実験を行うことを全く否定するわけではないが、工夫や仕掛けをしたほうがいいと思います。(西尾氏)
- ・社会実験を3月中に実施することには無理があると思いますので、改めて考えた方がよいと思います。私は別な視点から言うと、人口動態から考えて守谷駅東口市有地に何が必要かという要望を拾うことが必要だと思います。それは市が考えなければならないことだと思います。介護保険制度の改正に伴う動きにしても、地域包括ケアシステムへの取り組みが守谷市は遅れています。柏市は8年前から始めており、この先10年という時間の中でそういうことを考えたと対応を考えていかなければいけないと思います。守谷駅東口市有地において計画する施設を含めて、市内全体の施設をどうするかということを考えていく総合的な視点がなければならないと思います。このことについて賛成反対は別にして、皆さんの頭の中に留めておいて頂くことをお願いしたいと思います。(亘理氏)
- ・柏市の取り組みはすばらしいと思います。この取り組みの大きな要素は、三井不動産（株）による開発が進められるなかで、国立大学法人東京大学の柏の葉キャンパスが設けられて、そこに新しい学問分野の創出を担う機能が設けられました。また、柏市が日本一の長寿社会を作るという宣言を

- して、東京大学等と連携して長寿社会に向けたまちづくりプロジェクトが進められています。私が希望する案も、そのような産学官民連携の拠点施設が設けられれば、そこに大学などの教育研究機関を誘致できる可能性があると思っています、そのきっかけ作りができればいいと思います。(伊東氏)
- ・その考え方は、私の考えとすごく近いと思います。ただ、柏市で進められていることと全く同じことを守谷市でやっても意味はないと思います。(亘理氏)
 - ・はい、柏市とは違う仕組みを作る必要があると思います。(伊東氏)
 - ・この話をすると、否定的な意見も出てきていますが、実績も出ています。守谷市には殆どその仕組みがないと思います。(亘理氏)
 - ・社会実験については、どのようなことを検証するのか、開催日程も含めて再検討し、守谷駅東口市有地におけるイベントを試行した結果の気づきを確認するという趣旨で進めさせて頂きたいと思いますし、ワークショップに参加されている皆様にもご協力頂ければと思います。(事務局)
 - ・実施時期にもよりますが、3月や4月は、卒業や入学のイベントと重なって皆さんが一番多忙な時期だと思います。(宮下氏)
 - ・3月でなくても4月後半ならば可能だと思います。(亘理氏)
 - ・日程も含めて再検討し、詳細が決まったら市内関係各所へもお知らせするようにします。(事務局)
 - ・それでは、本日の意見交換の結果等を踏まえ、基本計画と実施方針案をとりまとめて改めて皆様にご確認頂くようにして、概ね3月末までにまとめることとし、その過程で第6回のワークショップを開催する必要が認められれば、ご参加頂ければと思います。また、社会実験については、再検討のうえ、改めてご報告します。これで第5回のワークショップを終了とします。(事務局)

以上