

第6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） ■ 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 ■ 松本 由自：公募市民 ■ 事務局（企画課3名，（株）オリエンタルコンサルタンツ2名）
欠席者	■ 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） ■ 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）

第6回のワークショップでは、初めに平成29年4月23日（日曜日）に行った守谷駅東口市有地の利活用の試行（ふれあいマルシェ）の結果について報告し、次に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（案）のまとめ方について意見交換を行いました。

（1）守谷駅東口市有地の利活用の試行（ふれあいマルシェ）の結果について

- ・資料1¹の2枚目の左側に回答者数が48とあるが、アンケート（の内訳）は出店者が答えたものと利用者が答えたものを区別していないのですか。（西尾氏）
- ・アンケートは、中央の飲食利用者用のテーブルとイスがあったところをお願いしていたこともあり、出店者ではなく利用者からのアンケート結果だと理解しています。（事務局）
- ・アンケートの結果は、基本計画の策定に活かすとありますが、どのように生かされているのですか。（西尾氏）
- ・来場者からは居心地の良さ、出店者からは立地の良さをこの場所（守谷駅東口市有地）の魅力と捉えていることを改めて確認できたため、基本計画（案）の中でも事業目的の中に加筆するようにしています。（事務局）
- ・今回配布された第5回ワークショップかわら版²の2頁目に、私が発言した「実施するとしても、今後につながるようにする観点から、日程、内容、

¹ ワークショップの資料1 ふれあいマルシェの開催報告参照。

² ワークショップの参考資料第5回WSかわらばん参照。

方法等について改めて検討したほうがよい」という意見があまり反映されていたとは思えません。単に人が集まるイベントを行い、お客様に来てもらったという内容で、イベントを行うにあたって水道やトイレが必要となることなど、当然出てくる要望が（アンケートの回答に）出ただけで、地域の課題解決を図るような内容には見えませんでした。もっと深く利活用基本計画に生かすような意見は聴取できなかったのかと思います。また来場者の人数に幅（500～700 人）があったり、アンケートの回答数が 48 とありますが、来場者の 1 割にも満たないのは残念であり、（来場者数の）2 割、3 割を満たすようなアンケートの回答を回収できるような仕組みがあっても良かったのではないかと思います。（亘理氏）

- ・終わってみてからのことではありますが、もっと事務局の方が対面形式でアンケートを取ってもよかったのではないかと思います。（西尾氏）
- ・私としては（アンケートの回答などが）大変参考になったという思いがあります。定期的な開催を望む声が多かったことや、地域の物産販売を望む声が出たことは、ある程度想像していたので、それを確認できた点が良かったと思います。また、今後、市有地で事業を行おうと考えた時に、どのような事業を行うべきなのかという視点からも良い方向性を出してくれたという思いがあります。（伊東氏）
- ・アンケート結果からも、来場者のほとんどは近くにお住まいの方々に、全体の 7 割ぐらいが徒歩 15 分以内の徒歩圏の方で、家族連れの方が多かったという結果にも特徴があったと考えており、今後に生かせればと思います。（事務局）
- ・イベントというと、守谷駅周辺では反対側の出口（守谷駅西口駅前広場）で開催するイメージが強いと思うので、東口側で開催する意味もあったのではないかと思います。定期的に開催してほしいという声も印象に残りました。（伊東氏）
- ・年 1 回鯉のぼりを掲げている町内活動に協力頂いて、今回のイベント日程に合わせて貰った点も好評だったという気がします。（事務局）

（2）守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）のまとめ方について

- ・資料 2 の守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）³については、事前に送付させて頂いていましたので概略を説明しますと前段の 36 頁ぐらいまでに基本計画の内容をまとめており、その後に民間事業者の募集を行う際のイ

³ ワークショップ資料 2 守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）参照。

メージがわかるように実施方針案をまとめています。本件の基本計画は、利活用の仕組みを示すものであることから、利活用事業の5W1H⁴をまとめ、今後の実施の手続きを最後に示しています。これを踏まえて皆様から意見を伺って、今後の対応を進めていきたいと思います。最初に、西尾氏より資料⁵を提示頂いていますので、そのご意見等を踏まえながら皆様にもご意見等を加えて頂くような形で進めていきたいと思います。(事務局)

- ・まず、総論⁶として、基本計画として備えるべき内容として、まだ欠けている点があると思います。今後、(守谷市役所内の)庁内協議等を経て進められていくということなので、加筆修正のうえで手続きに入っていただきたいということが大きなポイントです。

今回の市有地の利活用の議論においては、経済性よりも公益性を重視するということでしたが、その公益性の中身を具体的に示さないと民間事業者も提案しづらいと思います。その意味では民間事業者側から見れば制約も多い案件であり、いろいろな事業主体が参画する可能性も考える必要があります。かなり思想的には高らかな公益性を掲げて民間事業者の募集をするので、我々市民としても、公益性の意味をきちんと理解して実現してくれる質の高い民間事業者を呼び込みたいという気持ちが非常に強くあります。

そのような観点からいうと、市や市民が守谷駅東口市有地に具体的に何を期待しているのかを、かなり具体的に示す必要があると思います。それは具体的な用途を示すこととは違うのですが、ワークショップにおける意見交換に出てきていた意見等をふまえて、守谷駅東口市有地の利活用にどのようなことを期待しているのか、どのような場所であって欲しいのかという点については、今回のまとめの中にあまり反映されていないということが、私としては内容的に不十分であると思っています。このため、そのあたりをしっかりと打ち出した上で、今後の手続きに入って頂きたいというのが(総論の)1点目です。

(総論の)2点目は、ワークショップの位置づけに関連することですが、このワークショップを開始する時点で、このワークショップにおける議論を通じて基本計画を策定していくということを確認したと思います。

⁴ 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。

⁵ 西尾氏提示資料参照。

⁶ 西尾氏提示資料2頁参照。

しかし、この基本計画（案）を見るとワークショップにおける議論がどこに反映されたのかがほとんど見いだせないものになっていると思います。例えば、具体的にワークショップと書いてある頁を確認すると資料２の 25 頁⁷に数行ありますが、ワークショップにおける議論はこれだけなのでしょうかというように思います。この基本計画（案）だけを見ると、その策定過程においてはワークショップを通じていろいろな意見が出ていたと思うのですが、結果的にそれらの具体的な内容は捨象されているような扱いに見えます。ワークショップの位置づけを踏まえて何が議論され、それがどのように基本計画案に反映されたのかがプロセス（過程）を含めて分かるように再検討いただきたいと思います。

各論⁸については具体的な修正点を列挙しています。資料２の 17 頁以降の構成⁹については、守谷駅東口市有地の利活用のあり方ということで整理されていますが、ここで挙げられている内容のほとんどは過去の資料が転載されたものであり、そもそも利活用構想というものが、答申があつて、アンケートがあつて、公共施設整備に関しての調査結果があつて、それを踏まえて構想として出されているものであり、ここで改めて紹介する必要はないと思います。

資料２の 17 頁の冒頭¹⁰の説明だと、答申と、アンケート調査結果と、公共施設の整備予定と、利活用構想と、ワークショップが挙げられており、いずれが示す方向性を上位的に捉えればいいのかとか、あり方として位置付ければいいのかということも示されていない。私の理解は、少なくとも答申とアンケートと公共施設の整備予定の結果を踏まえて、利活用構想は策定されていて、その利活用構想が守谷駅東口市有地の利活用のあり方の基本としてある。当初のワークショップにおいても、利活用構想の内容について基本的な方向には問題がないという確認をしたと思います。利活用基本計画は、その利活用構想に示された基本的な方向の具体的なあり方を検討したことになるので、これらの利活用構想より前の資料が示していた方向性なども示すような構成はちょっとおかしいと思います。

このため、利活用構想より前の資料というのは、仮に参考として、どこ

⁷ ワークショップ資料２守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）の２の（３）の⑤ワークショップにおける意見等を参照。

⁸ 西尾氏提示資料の３頁目以降を参照。

⁹ ワークショップ資料２守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）の２の（３）守谷駅東口市有地の利活用のあり方の構成を参照。

¹⁰ ワークショップ資料２守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）の（３）の冒頭を参照。

かに示しておくことがあったとしても、基本計画をとりまとめる過程の資料として示す必要はないと思います。

一方、この守谷駅東口市有地の利活用のあり方において、ワークショップにおける意見等が、市有地活用答申などと同列に並ぶというのもおかしい話だと思います。利活用構想を基にして基本計画を策定するプロセス(過程)にワークショップにおける意見等があるので、そこをきちんと、ワークショップの位置づけも分かるように提示していただく必要があると考えます。

また、細かい話ですが、資料2の25頁に示されている守谷駅東口市有地の敷地利用条件¹¹は、これ自身が市有地の利活用のあり方を示すものではないですし、ワークショップの中でも敷地利用条件については一切議論していないことを踏まえれば、これが一つの方向性として示されているように誤解をされることには問題があると思うので、削除していただきたいと思います。

続いて資料2の26頁にはワークショップにおける意見等のまとめが示されていますが、これらの結論的な内容に込められているワークショップにおける議論の内容がわかるように解説しないと非常に乱暴なまとめ方であると思います。

この資料2の26頁のワークショップにおける意見等の④の後段にある、「利活用を行う事業を市民のみで行うのは困難であること」の「市民」という言葉は修正頂きたいと思います。市民には、市内に立地している企業も含まれると思います。これに関する議論の中に出ていたことは、既存の市民団体等がどれだけここを利活用できるかという議論の経緯で、イベント等により一時的に利活用するようなことはできると考えられるけれども、市有地全体の管理運営を行うことは難しいのではないかということの意味していたと思いますので、市民ではなく、既存の市民団体等に文言を修正頂きたいと思います。

続いて資料2の27頁の(4)守谷駅東口市有地の利活用方針は、ここが基本計画案の中で実は一番重要な項目だと思います。その理由は冒頭に申し上げたとおり、民間事業者の募集を行う際のイメージとなる募集要項のような内容が示された実施方針なども示されていますが、それとは別に基本計画が示されているときに、実施方針そのものは極めて事務的な書類だと思いますが、守谷市民の意向や守谷駅東口市有地の利活用に何を期待しているのかという事柄は基本計画の中に書き込まれるべき内容だと思います。

¹¹ ワークショップ資料2守谷駅東口市有地利活用基本計画(案)の2の(3)の④の「ウ 守谷駅東口市有地の敷地利用条件」を参照。

す。

そのような観点から資料2を見たときに、26頁まではほとんどが過去の資料の転載で、29頁以降は事業の仕組みが示されています。要するに、最も重要な中身が27頁に示されているだけなのです。その上で27頁の上から3分の2くらいまでは過去の整理の話で、利活用方針が一番下のところに5点挙げられています。ここに示された5点の内容の本質は、特に大きな狂いはなくてこのとおりだと思いますが、逆にまとめ過ぎているところがあり、いろいろな方が発言した意見等を最大公約数的に整理すればこのようになりますが、ここに示された内容に込められている理由が何であるか、意図しているものは何なのか、具体的にはどのようなことをイメージしていたのかということが補足説明されないと、ここに掲げられている利活用方針の内容の本質がしっかりと理解されないと思います。

このため、これらの利活用方針の一つ一つについて、その意図するところを解説する必要があると思います。それは、ワークショップの中で出ていた意見等を例に取るのでもいいし、意見等を踏まえて事務局として解釈して頂いたことを案として提示していくことでも構わないと思いますが、この利活用方針が意図するものが伝わるような解説をつけて頂きたいと思います。その部分が、第三者にこの守谷駅東口市有地利活用事業が何を目指しているのかを伝える上で重要なことだと思います。

一例を挙げていくと、「広場を中心」とするような方針が出てくるのですが、それだけで終わってしまうと、結局、その広場がどのような環境なのかというのがありますし、広場の規模に関しても、具体的な議論はほとんど出ていなかったと思うのですけれども、全く基準なしに今後進んでいくことになると思うのです。

そうなったときに、民間事業者が広場を整備するときに、どの程度のことを提案してくれば、守谷市としては、これは市民が望んでいたものという判断をするのか。そういうことですら、今は何の手掛かりもないということでは先に進んでいってしまうことになります。

私はワークショップにおける議論の中では、仮説的に3,000㎡程度を基準とする提案をしましたが、それに対しても本来こうあるべきという議論がされてもよかったと思います。その議論の無いまま「広場を中心」とするような方針だけが示されるのは危険なことだと思います。

一例として挙げればそういうことですが、具体的な環境の点でも、規模についても、ここの場所の、場としての空間の良し悪しに影響を与えることや、我々がどのような場所を求めているのかに関しては、なるべくワークショップの議論で出てきた意見等を踏まえて解説して頂きたいと思いま

す。

資料2の28頁以降に(5)守谷駅東口市有地の利活用の仕組みが示されており、そこに事業目的や事業内容が示されていますが、仕組みは手段であり、目的や内容は利活用の方針の中で示されるべきものだと考えます。

資料2の42頁の「5 本事業の事業手法」において、事業用地を有償で貸し付けることを原則とされていますが、この点については十分な議論がされていませんし、結論も出ていないと思います。少なくとも広場等の整備や維持管理の負担も民間に求めていることから考えると、民間事業者の提案は相当に厳しい条件のなかで提案することになると想定されます。市有地を有償無償に関係なく貸し付けることが出来るかという手続上の問題はあっても、無償で貸し付ける代わりに、こういうことを実現してもらいたいときちんと具体例を出して、民間事業者を募集するべきではないかと思います。ここで有償で貸し付けるというように、まだあまり議論していないことを決め付けてもらうのは困ると思いました。仮に有償とする場合でも、いくらで借りるのが民間事業者として望ましい条件となるのかという問題も出てきてしまうと思います。これまでのワークショップの議論においても、お金の多寡ではなく公益性の高い利活用を実現してくれる民間事業者を求めることとしてきた経緯があるので、当然のことながら高く借りてくれる民間事業者が望ましいという判断はありません。少なくとも、ワークショップの議論においては、そのような判断はないと思います。そのような民間事業者を排除することは当然のことですが、そうだとすれば有償で貸し付ける場合には具体的な金額の条件等を示さないと色々な憶測や想像の余地が出てしまうと思います。

資料2の46頁の「3 応募者の評価及び選定方法」については、他の官民連携事業における評価の視点と同様であると思いました。我々守谷駅東口市有地において、いろいろと議論してきた公益性を発揮してくれるような民間事業者を迎えたいと強く思っているため、それがどのような民間事業者なのかはもう少し具体的に示してほしいと思います。また、市民との協働ということが、この評価の視点に示されていないので、加筆頂きたいと思います。

審査委員会を設置することも示されていますが、外部有識者を迎えたほうが良いと思いますし、その点を記載したほうが良いと思います。お金の多寡ではなく公益性の高いものを提案する民間事業者を選ぶ場合、官民連携事業に関する専門家の参加を求めます。

資料2の47頁以降の「4 民間事業者の応募要件」については、資料2の48頁の⑥に「本事業に類似又は関連するような官民連携事業の実施に関

する計画の作成や実施に関する実績を有していること」が条件となっています。ワークショップの議論においても、守谷駅東口市有地全体の管理運営を市民団体等自らが行うことは難しいかもしれないけれど、自らが行うことも模索しながら議論していたと思います。このため、市民が主体的に事業主体として参画する可能性については、まだ余地を設けておくべきだと思いますし、重要なことであると思います。

このため、このような条件を民間事業者の応募要件の一つとしてしまうと、実質的に市外の企業等が応募対象になってしまうため、市民の主体的な参画を図る観点からは趣旨に反する条件であると考えられます。

事業主体を選定する上で、適切な民間事業者であるかどうかを判断する場合、実施体制もさることながら提案されてきた事業計画の内容を精査することでも判断できることなので、審査委員会に外部の専門家を入れることと併せて、この応募要件に示された条件については考え直して頂きたいと思います。(西尾氏)

- ・大変広範囲にわたり全般的な内容を見て頂いてご意見を頂いたと思います。他の参加者のご意見等はいかがでしょうか。(事務局)
- ・西尾氏のご意見については、そうだと思うところもあるし、そうではないと思うところもありますが、各回のワークショップの最後に合意形成したことと、参加者各自の意見は違うものであると思います。私もいろいろ意見を述べましたが、それは各参加者における1つの意見であって、各回のワークショップにおいて合意形成した内容については、基本計画(案)に表現されていると思います。

西尾氏のご意見も重要であり、確かにワークショップにおける意見があまり示されていない点は不満に思うところもありますが、これはあくまでも基本計画であることから、ワークショップにおける意見は、別途参考資料として示されるものであると思います。

このため、基本計画として示すべき内容と、参考資料として示すべき内容については整理しなければいけないと思いました。(伊東氏)

- ・(私の所感を)端的に言いますと、西尾氏のご意見のとおり、守谷市総合計画審議会の答申¹²と、今回の基本計画(案)は、利活用をするという意味で、結論の部分が包括的・抽象的であるということではほとんど同じようなレベルだと思います。守谷市総合計画審議会の答申には、利活用に関する具体的な表現もありましたので、それと比較すると今回の基本計画(案)は答申に示された内容よりも具体化された内容にはなっていないと思いま

¹² 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)を参照。

す。

例えば、前回のワークショップにおいて、地域の課題を解決するための活動の一つとして、高齢者地域福祉活動などの意見も述べましたが、それが示されていないことから具体性に欠けている例であると思います。(亘理氏)

- ・ 今のも各参加者における1つの意見であって、ワークショップにおいて合意形成した内容ではないと思います。例えば、高齢者層を具体的な対象として基本計画に定めてしまうと、その他の年代層を対象とした利活用の視点が抜け落ちてしまう可能性もあると思います。(伊東氏)
- ・ 地域の課題を解決する活動については、高齢者地域福祉活動、もりや循環型農食健協議会や「ママが活躍する“まち”」プロジェクトによる活動というような表現の仕方もあると思います。私は一貫して高齢者地域福祉活動の観点から話をしていますが、守谷市における最大の課題であり、守谷駅東口地域において最も不足しているものだと思っています。このため、高齢者地域福祉活動を強調しなくてはいけないと思いますし、その他の市民による活動がイメージできるような表現も必要だと思います。(亘理氏)
- ・ 私も、意見と合意形成は別であると思いますが、ワークショップにおける意見等よりも内容が具体化していない基本計画案をまとめることは本末転倒なのではないかと思っています。事務局がワークショップにおける意見等を踏まえた基本計画案の内容をとりまとめ、改めてワークショップに提示して意見等を得るべきだと思います。このため、ワークショップにおいて最終的な合意形成に至らなくても、事務局がワークショップにおける意見等を踏まえた基本計画案の内容をとりまとめることは必要です。ワークショップにおいて合意形成できたことのみを踏まえて基本計画案をとりまとめるということはあり得ないと思います。これまでのワークショップにおいて常にそのような手続きは行われてきていないと思います。それは時間の問題なのか、進め方の問題なのかはありますが、今回提示されている基本計画案の内容は、ワークショップにおける意見等を踏まえた内容になっていないというのが私の意見です。(西尾氏)
- ・ ここまで基本計画案の内容について頂いているご意見は共通した問題を指摘頂いているように思いますので、その他の皆様からのご意見も伺った上で、後ほど整理したいと思います。(事務局)
- ・ 皆さんからも意見があったところだが、今回の基本計画案は、これまでのワークショップにおいて示された資料と何ら変わりがなく、ワークショップにおける意見等が全く反映されていないと思います。私としては、守谷駅東口市有地利活用事業を実施するにあたり、民間事業者の活用を図るだ

けではなく、市民が関わって当該事業の実施内容等を確認するような仕組みがないと、結局はこれまでと同じようなものができてしまうことが懸念されたので、そのような仕組みを入れて欲しいという意見を述べましたが、特に反映されていません。守谷駅東口市有地の利活用が、これからどのように進むのか分かりませんが、仮に基本計画案の内容がこの提示された内容を基本として進められていくのであれば、この先の民間事業者等を募集選定する段階で、民間事業者や提案を評価する審査において外部有識者を入れてきちんと評価及び確認して頂きたいと思います。また、民間事業者等の募集にあたっては、間口を広げて様々な民間事業者等が応募しやすいようにした上で、それらの民間事業者等が妥当かどうかを外部有識者等の第三者に評価確認してもらう仕組みをつくって頂ければよいと思います。

(奥主氏)

- ・ 今のご意見については、資料 2 の 26 頁にあるワークショップにおいて示された要望や課題の⑤¹³に示した内容に関する事項という理解でよいでしょうか。(事務局)
- ・ この部分を曖昧にして、基本計画案に一応反映しましたということで進められても困ると思います。この意見等を基本として民間事業者等を募集する間口を広げることは全く構いませんが、それらを選定する段階ではしっかりと精査できるような仕組みがしっかりしていればよいと思います。(奥主氏)
- ・ わかりました。(事務局)
- ・ 私も、先ほど意見があったように地域や福祉という言葉が少し足りない感じがしました。それらの言葉が掲げられていると安心するところがあると思います。また、基本計画案の全体については、西尾氏からの意見等に納得できると思います。(松本氏)
- ・ 皆様から頂いたご意見等に共通しているのは、守谷駅東口市有地利活用事業における最重要事項が公益的な利活用を図るということであり、その具体的な利活用を民間事業者や市民に委ねるにあたり、何が公益的な利活用となるのかをどのように民間事業者や市民に伝えていくのかというところであると思います。そこが資料 2 の基本計画案ではうまく伝えられていない。その最大の要因は、ワークショップにおける具体的な意見等を削ぎ落し過ぎている点であり、逆にそれらの具体的な意見等を個別な意見か、合意形成した意見かどうかに関わりなく、なるべく多く示した方がそれらの意見等の全てを実施要件とするわけではありませんが、何が公益的な利活

¹³ ワークショップ資料 2 守谷駅東口市有地利活用基本計画(案)の 2 の(3)のワークショップにおいて示された要望や課題の⑤を参照。

用となるのかといった真意を伝えやすいということであるとの理解でよいでしょうか。資料2の基本計画案では真意を伝える観点から過去の資料を改めて引用していましたが、これは検討を後戻りさせているような印象であり、さらに利活用構想以降に進められてきたワークショップにおける意見等の反映が不足しているということを指摘頂いたとの理解でよいでしょうか。そのような理解でよろしければ、何が公益的な利活用となるのかについての説明が不足している部分について、ワークショップにおける意見等を踏まえた整理を加筆していくような形で修正していきたいと思います。（事務局）

- ・私の意見を踏まえた端的な修正としては、資料2の26頁の四角い枠内に掲げられた6点の事項¹⁴と資料2の27頁の3つ目の四角い枠内に掲げられた5点の事項¹⁵のそれぞれの内容に関する解説のようなものが付くとわかりやすいと思います。その解説には、利活用の内容がイメージできるような例示や、ワークショップにおける意見等を踏まえた真意についての説明があるようなイメージです。（西尾氏）
- ・今のご意見を踏まえて修正していきたいと思います。（事務局）
- ・ワークショップにおいては、守谷駅東口市有地利活用事業について公益性が重要だという意見等が多かったと思いますが、一方で経済性も確保されなければ事業を存続できないという意見等もありました。いずれか一方の方がより重要であるというような結論にはならなかったことを踏まえ、守谷駅東口市有地利活用事業における公益性に関する真意の伝え方には留意した方がよいと思います。（伊東氏）
- ・西尾氏の資料においても指摘のあった土地の貸付料に関する事項が、まさに公益性と経済性に関するところだと思います。このため、公益性が重要であるという真意を的確に伝えるようにする必要がありますし、経済性を確保する観点からは公益的な利活用を実施する事業主体に対して土地を無償で貸し付けることも必要になると思います。守谷駅東口市有地利活用事業を実施する事業主体における事業収支の仕組みについては、ワークショップにおいても例示していますが、公益的な居心地の良い公共的な空間を公的財政負担なく実施するためには、事業主体に土地を無償で貸し付ける理由として十分に公益的な利活用が図られる必要があることから、この公益的な利活用について「住みよさ」という言葉で表現しているところ

¹⁴ ワークショップ資料2 守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）の2の（3）のワークショップにおいて示された要望や課題の①から⑥を参照。

¹⁵ ワークショップ資料2 守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）の2の（4）の守谷駅東口市有地利活用基本計画における利活用方針の①から⑤を参照。

です。ただし、それだけでは何が公益的な利活用であるかの真意が十分に伝わらないというご意見等を頂いたので、この点を補足するための説明を加える形で修正したいと思います。(事務局)

- 一方で、こうしなければいけないということも示す必要があると思います。例えば資料2の26頁の四角い枠内に掲げられた①¹⁶において、「広場等のオープンスペースを設けること」とありますが、これはどの程度の広さのオープンスペースを指しているのかが不明です。しかし、この広さについては技術的にある程度検討できると思います。土地の一部においては収益施設等による利活用を図るとしても、広場を設けるという趣旨を損なわない範囲としてはどのくらいの規模がよいのかということは案としても提示することができると思います。そのような規模の目安がないままに民間事業者等の提案を求めると、民間事業者Aは5,000㎡の規模の広場を提案し、民間事業者Bは2,000㎡の規模の広場を提案してきたときに、どちらも広場等を設ける要件は満たしていても、どちらがよいのかを判断できなくなります。このため、ワークショップにおいて具体的な意見等はなくても、居心地がよいとか、広場でイベント等を行うといった意見等を踏まえるとこのくらいの規模は確保する必要があるといったことの目安のようなものも広場等を設けることの真意を伝えるための説明には必要だと思います。そのような目安を示さないと広場等を設けることの真意は伝わらないと思います。(西尾氏)
- 守谷駅東口市有地利活用事業においては、広場等のオープンスペースを設けることが最も重要であり、その広さをどのくらいにするのかにより広場等の整備費に影響を与えることから民間事業者に求める負担の大小にも影響を与えることになることが難しいところであると考えています。また、土地の貸し付けについて有償を原則としている点についてご意見を頂きましたが、有償を原則とすることを決定したわけではなく、これから無償とすることも含めて検討していくところです。ただし、その検討において広場等の規模の目安をどのように設定するのかについては、民間事業者への負担であるとか、土地の貸付料をどのように設定するのかに大きく影響することから、もし、何等かの目安をご意見等頂けるのであれば伺いたいところです。(事務局)
- 広場等のオープンスペースの規模の目安というようなことについては、これまでのワークショップにおいて議論されていればよかったと思いますが、今の話の流れで事務局に規模の目安の検討をお願いするよりも、ワーク

¹⁶ ワークショップ資料2守谷駅東口市有地利活用基本計画(案)の2の(3)のワークショップにおいて示された要望や課題を参照。

ショップの参加者の意見としてどのくらいという意見等を示す方がよいと思います。(伊東氏)

- ・規模の目安を示すことには一長一短があり、広場等のオープンスペースを設けることを求めるにあたり、規模の目安を示すことは広場等のオープンスペースの仕様を決めることになり、それが民間事業者等からの自由な提案の妨げになると考えています。例えば、広場等のオープンスペースの性能としては、居心地の良いことを求めているなかで、5,000 m²のオープンスペースは必ず居心地が良く、2,000 m²のオープンスペースでは居心地が良くならないというわけではないので、居心地が良いという性能を満たす規模の目安を一概に示すことは難しいと考えています。ワークショップにおいて概算事業費を算定したときには、敷地面積の概ね半分の広さを広場等の規模の目安¹⁷としています。また、今回の守谷駅東口市有地の利活用の試行¹⁸においても、敷地面積の概ね半分を利用して、一定程度は居心地の良さを評価して頂いたこと¹⁹などもふまえると、敷地面積の半分程度の規模とすることは一つの目安になるとも考えられます。このため、真意を説明する解説において大半は広場等のオープンスペースとすることなどを示すことは考えられます。(事務局)
- ・これまでのワークショップにおいて合意形成が図られた意見等ではありませんが、今の話を踏まえて「半分ぐらい」という目安を示すことは考えられます。(事務局)
- ・ワークショップにおいては、最低でも約 3,000 m²以上という意見があったこと²⁰を真意を伝えるための例示として伝えていくことも考えられますし、あるいは守谷駅東口市有地の敷地面積の概ね半分を利用した利活用の試行

¹⁷ 第4回守谷駅東口市有地利活用基本計画策定に関するワークショップ（平成28年12月13日）の参考資料1の概算事業費検討におけるAからFの各ケースにおいて、広場等敷地面積は6,000 m²を最低として設定していることを参照。また、そのような概略検討を踏まえ、第4回ワークショップにおける意見交換の概要の9頁目の下から8行目以降にある「広場等については敷地の半分程度の約6,000 m²程度もあれば十分ではないかと思います。」というご意見等参照。

¹⁸ 平成29年4月23日（日曜日）に行った守谷駅東口市有地の利活用の試行（ふれあいマルシェ）。

¹⁹ ワークショップの資料1のふれあいマルシェの開催報告の2枚目の■来場者アンケートの設問、居心地のよさの結果参照。

²⁰ 第4回ワークショップにおける意見交換の概要の2頁目の本文の下から11行目以降にある「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」というご意見等参照。

において、一定程度は居心地の良さを評価して頂いたことを踏まえて、概ね半分程度の規模を例示することなどが考えられます。(事務局)

- 今の話は一例であり、広場等のオープンスペースの性能として「居心地の良さ」ということがあったとすると、それを成立させる要件は規模の他にもいろいろあると思います。このため、そのような様々な要件等として、例示や基準（目安）などがあると思いますが、それらが解説されている必要があると思います。例えば、規模の他には、緑陰やカフェを設けることなどについてワークショップの参加者からの意見等があったと思います。それらを設けることが居心地の良さを成立させる要件にもなると思います。このため、真意を説明する解説にはいろいろな方法や表現の仕方があると思いますが、表現としてきちんと伝えないと、最終的には真意が伝わらないというのが、私の意見です。規模に関しても必要とする規模の目安を示すのが難しいならば最低限確保しなければならない規模を示すとか、いろいろな考え方や示し方もあると思います。(西尾氏)
- ワークショップにおける意見交換の概要等については、ワークショップにおいて配布された資料を含めて全ての内容を市のホームページにおいて公表²¹しています。このため、これらの公表資料を基本計画に示された内容の背景にあるワークショップにおける意見等として民間事業者に提示することはできます。ただし、ワークショップにおける意見交換の概要や資料等の全てを読むのでは大変なので、少し整理して基本計画において示した方がよいというご意見等とも考えられます。(事務局)
- 今の話が、私の意見と一緒にあるかというところとわかりません。(西尾氏)
- 例えば、居心地の良さを成立させる要件の一つとしてカフェを設けるというご意見²²もありましたが、要望して設けられたカフェに必ずしも行くとは限らないというご意見²³もありましたので、これらの対立する意見をどのような要件として示すのかということです。(事務局)

²¹ 守谷駅東口市有地利活用基本計画策定に関するワークショップを開催していることと、その開催状況を守谷市のホームページ（トップページ＞市のしくみ＞プロジェクト＞まち・ひと・しごと創生総合戦略 <http://www.city.moriya.ibaraki.jp/shikumi/project/matihitosigoto/01302016082514415362.html>）に掲載。

²² 第2回ワークショップにおける意見交換の概要の2頁目の本文の下から10行目以降の「居心地を高めるためにある程度のサービス水準を満たすような飲食施設やコーヒーショップなどが必要」というご意見参照。

²³ 第1回ワークショップにおける意見交換の概要の5頁目の本文の下から15行目以降の「カフェが欲しい」と回答するが、カフェが整備されても行かないと思います」というご意見参照。

- ・そこは対応の仕方次第だと思います。今回のワークショップにおける我々参加者と事務局の関係は、建物を設計するときの施主²⁴と設計者の関係に似ていると思います。施主は、建物について様々な事を要望しますが、それらの要望の全てを実現することは物理的又は技術的に無理かもしれないので、そのあたりのことを設計者が判断しながら施主の要望を満たせるような現実の建物とするための図面として表現するところが設計者の役割です。このため、先ほどのように事務局がワークショップの参加者に「広場等の規模の目安についてご意見等を頂けるのであれば伺いたい」というのは、設計者が施主に対して「風呂場の面積はあなたが決めなさい」というのと同じだと思います。しかし、そうではないと思うのです。私としてはワークショップに参加して基本計画の策定に関して意見等を直接言えるということだったので大いに期待していたのです。ワークショップの参加者から出されるいろいろな意見等に対して、事務局がその意見等の真意を踏まえながら「その意見はこのような趣旨ですか」とか、「その意見はこのように表現できるかもしれません」とか、「その意見に対応するのは難しいです」というようなことを提示するなどのやりとりがあることが、本来のこのワークショップのあり方だと思います。そのようなやりとりが行われてきていないことをふまえて、これまでのワークショップにおける意見等を踏まえた真意を事務局において文章化して基本計画案の内容に反映して欲しいというのが私の意見です。(西尾氏)
- ・これまでのワークショップの進め方についていろいろと言っても仕方が無いと思います。それよりも先ほどの敷地面積の半分ぐらいという規模の目安でよいと思ったのは、先日の守谷駅東口市有地の利活用の試行で概ね敷地面積の半分を利用して見たところ、あのようなイベントを行うには敷地面積の半分ぐらいの広場等のオープンスペースが必要であったことが確認できました。このため、広場等のオープンスペースの規模としては概ね敷地面積の半分ぐらいの規模は必要であるという目安を示すことでよいと思います。これまでのワークショップの進め方などについてまで文章化しても仕方がないと思います。(伊東氏)
- ・それは、もちろん、その通りだと思います。(西尾氏)
- ・ワークショップにおける意見等を踏まえた真意を文章化すると、今回提示したような基本計画案の内容になるかと考えます。その意図は、個別具体の意見等には様々なものがあり、それらを示すことが民間事業者等による自由な提案の妨げになることを危惧しているためです。しかし、様々な要

²⁴ 施主とは、建物を建設するための費用を負担する注文主。

望を示した施主の観点からは、これほど端的にまとめられてしまうと自らが要望している真意が伝わらないのではないかと不安になり、自らが要望した事項もなるべく多く示す方が真意が伝わるという意向になるのだと思います。(事務局)

- 基本計画案に何をどこまで示せばよいのかだと思いますが、私も民間事業者として応募するために提案書を作成して提出することもあり、民間事業者を募集するための資料には、応募のための手続きを示す資料の他に、募集内容に関する参考資料等も示されており、それらの全ての資料を読み込みます。それらの全ての資料を読み込むことにより、どのような意図で民間事業者を募集し、どのようなことを提案して実施して欲しいのかを一生懸命探るのです。そのようにして民間事業者を募集する真意を探った上で提案をしなければ採用されません。このため、必ずしも基本計画案の内容に全てを反映する必要はなく、基本計画案の内容をより深く理解するための参考資料を合わせて提示する。民間事業者の募集にあたってはそのように処置することでよいのではないかと思います。(伊東氏)
- 応募に対して意欲的な民間事業者等であれば、今回の場合はワークショップに関して示されている資料の全てを読み込むと思います。ただし、資料等示された文章等のみで真意を伝えるのにも限界があるので、守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針(案)においては、応募を予定する民間事業者との間で市が個別に対話するような手続きを入れることを想定しています。このような対応なども含め、なるべく多くの民間事業者が関心を持って応募を検討するにはどのようにすることがよいのかということだと思います。今回提示している基本計画案についていろいろとご意見を伺いましたが、最大の問題は公益的な利活用の真意をわかりやすく伝えることであり、特にワークショップにおける意見等を踏まえてわかりやすく伝えられるような内容に至っていないということを基本として全般的に修正することで対応したいと思います。(事務局)
- 私が言っている解説というのは、ワークショップにおける個別具体の意見等が並べたてられているようなものではないのですが、どのように修正されることになるのでしょうか。(西尾氏)
- 今回提示している基本計画案の内容が教科書のようなものであるとすると、解説というものの内容は教科書に対する参考書のようなものであると理解しています。つまり、教科書を読んだだけではよく理解できないところもあるけれども、教科書に示されている内容をワークショップにおける意見等の観点から言い換えるとこのようになるということが示された参考書のような解説があれば、教科書に示された真意が理解しやすくなるような解

説であると理解しています。(事務局)

- ・ そのように理解して頂ければよいと思います。その場合には必ず意識が発生すると思います。それはワークショップにおける参加者の発言を編集したものであったり、発言はなくても参加者の発言の意図を汲み取って、それらの意見等はこのような意図であるというような文章に意識されることが必要だと思います。何故なら、先ほど説明したとおり、ワークショップの参加者は一個人の考えも含めていろいろな意見を発言していますけれども、それらの個々の意見等の背景にあるものが重要であると思います。つまり、この個々の意見は何を訴えたくてこういうことを発言しているのかということが重要であり、その真意を汲み取って、うまく文章化して頂きたいと思います。(西尾氏)
- ・ 市の状況に関する質問が2つあります。1つは、今、私が所属している「ひがし野町内会」の5月の役員会の議事録に、守谷駅東口市有地に関する記述があり、いわゆる地域の公民館といった機能のものが東口にはないので要望をしていますとありましたが、そのような具体的な要望は市に伝わっていますか。(亘理氏)
- ・ 公民館の要望ですか。(事務局)
- ・ いいえ。集会所という表現になっていると思います。集会所というのは何かというと、結局、公民館の一機能です。そのような観点からは、私は公民館機能と言ったほうがよいと思いますが、集会所とか、公民館とは別の名称で地域から要望が出ていると思うのですが、そのような情報は把握していませんか。(亘理氏)
- ・ 区長会議のときの要望でしょうか。こちらでは把握できていません。(事務局)
- ・ いいえ。どのような場で要望されているのかは分かりません。要望をしていますという記述があったので、そのような要望がこの件を担当しているところに伝わっているのかについての確認です。伝わっていないのだとすれば、そのような要望があることを把握して頂き、それを基本計画案にどのように反映するのかについてはお任せします。

それから、もう1つは、この基本計画案に記載すべきものではないと思いますけれども、私が言っている、地域の人が使える場所、あるいは高齢者対応については、ぜひ実現してほしいと思います。第1回のワークショップのときに、守谷駅東口市有地周辺の公共施設の諸室の稼働率の平均が10%ぐらいであることをお話した²⁵と思います。私の予想としては、

²⁵ 第1回ワークショップにおける意見交換の概要の8頁目の本文の上から

今後、既存の公共施設が老朽化していくことにより修繕等を行うなど維持管理費が増大していくと思います。このため、市は既存の公共施設を統廃合するなどともに有効活用を図り、諸室の稼働率を高めるなどの対応を図ると思います。その結果、既存の公共施設の諸室の稼働率が高まり、地域の人が本当の意味で使いやすくなるのであれば、極論を言うと、守谷駅東口市有地内に公共施設を整備する必要はないかもしれません。そのような想定からは、今回の基本計画案に記載すべきものではないかもしれませんが、今回（第6回）のワークショップが最後のワークショップになると思いますので、市に公共施設の有効活用を図るように間違いなく対応して頂きたいというのが私の意見です。（亘理氏）

- ・ご意見として承ります。（事務局）
- ・少し話を戻して、西尾氏提示資料に数多くの意見があるので、もし、他の皆様からこれらの意見と異なるものが特になければ、それぞれの意見への対応については最低限、今日の合意事項としておく必要があると思います。先ほどの解説文については、別資料とするのか、本文の下に注釈で付けるのか、引用を示すのか。また、ワークショップの過程などをどのように伝えるのか。（伊東氏）
- ・私は、資料2の26頁の四角い枠内に掲げられた6点の事項、及び資料2の27頁の3つ目の四角い枠内に掲げられた5点の事項について、それぞれの枠の下に解説を入れ、その解説における脚注にワークショップにおいてこのような意見等もあったというような示され方をすることなどを想定しています。（西尾氏）
- ・今のご意見等を踏まえ、ワークショップと基本計画策定との関係性も明示するように基本計画案の構成も含めて修正します。ワークショップと基本計画策定との関係性を明示することにより市有地活用答申等に関する記載は残しておいてもよいですか。市有地活用答申等の過去の資料の転記であるのご意見でしたが、一方で市民の皆様も利活用構想の内容を理解するための背景としてどのようなものがあったのかを常に把握できているとは限らないことから、その背景となる市有地活用答申、市民アンケート調査結果、公共施設の整備予定等なども簡潔に示しています。（事務局）
- ・私は、参考資料で付けばよいと思います。基本計画における利活用のあり方に関して、堂々と何頁も費やすような内容ではないと思います。既に

1行目以降の「守谷市総合計画審議会の答申に向けた議論において、周辺の公共施設の稼働率の平均が10%ぐらいであり、このような状況も踏まえて市内全体の公共施設利用の最適化を図る観点から検討しなければならないということが議論されました」というご意見参照。

- 利活用構想にまとめられた話であると考えればよいと思います。(西尾氏)
- ・私も、いろいろな資料を読んだり、あるいは作成したりするときに、本文に入れておくべきか、参考として引用できるようにしておくのかについては悩むことが多く、どのようにしなければならないというところは判断が難しいところだと思います。(伊東氏)
 - ・守谷駅東口市有地の利活用における公益性、あるいは守谷市らしさというものは、上位計画に示された内容を踏まえて整理して具体化してきた経緯も踏まえると守谷市総合計画審議会による市有地活用答申や市民アンケート調査結果などについても簡潔に示した方がわかりやすくなるものと考えたところです。(事務局)
 - ・上位計画という意味では、資料2の16頁²⁶までだと思います。ここまでの資料は基本計画の本文として示されていてよいと思いますが、資料2の17頁以降の市有地活用答申、市民アンケート調査結果、公共施設の整備予定等の3点は参考資料だと思います。これらの内容を受けて利活用構想がまとめられているので、利活用構想から示すことでよいと思います。(西尾氏)
 - ・目次の構成がどのようにになりますか。(伊東氏)
 - ・資料2の2(3)守谷駅東口市有地の利活用のあり方については、①市有地活用答申、②市民アンケート調査結果、③公共施設の整備予定等が巻末などの参考資料へ移動し、④利活用構想のところから始めて、⑤ワークショップにおける意見等のところに、2(4)守谷駅東口市有地の利活用方針を理解しやすくするための説明等を加筆するということになります。(事務局)
 - ・はい、それでいいと思います。(西尾氏)
 - ・西尾氏の意見だと、資料2の24頁に示されている利活用構想において定めた利活用方針も巻末などの参考資料として示すことになりますか。(事務局)
 - ・いいえ。違います。利活用構想は、守谷駅東口市有地の利活用のあり方の基本として重要な結論が出されています。ワークショップにおける意見交換等もその結論を出発点としていることから基本計画の本文に示しておく必要がありますが、それ以前の市有地活用答申等の3点を基本計画の本文に再掲する必要はないと思います。(西尾氏)
 - ・利活用構想で示された利活用方針を示し、それを出発点としてワークショップにおける意見等を踏まえ、改めて利活用方針を定めているということは基本計画の本文として示すという理解でよいですか。(事務局)

²⁶ ワークショップ資料2守谷駅東口市有地利活用基本計画(案)の2の(1)の守谷駅周辺のまちづくりの方向性から、2の(2)の守谷駅東口市有地の特性までを参照。

- ・はい。ただし、資料２の２５頁の「ウ 守谷駅東口市有地の敷地利用条件」は、基本計画の本文に不要だと思います。（西尾氏）
- ・資料２の２５頁の「ウ 守谷駅東口市有地の敷地利用条件」を示したのも、これを基本計画の本文から除くよりも、利活用構想において示されていた条件²⁷を示しておいた方が理解しやすいのではないかという観点から示していましたが、この内容を示すと誤った解釈に誘導する可能性があるとのことご意見ということですね。（事務局）
- ・はい。守谷駅東口市有地の利活用のあり方については、ワークショップにおける意見交換等が基本になると思いますので、これまでのワークショップにおいて敷地利用条件についての意見交換が行われていないことを踏まえ、利活用構想において示された条件が前提条件となるかのような誤った解釈に誘導する可能性があると思います。（西尾氏）
- ・利活用構想においては、このような敷地利用条件なども示されていたということで、前提条件とするわけではないという示し方はありますか。（事務局）
- ・いいえ。利活用構想の内容を基本計画の参考資料として示すことは既に公表されている資料であることから全く問題はありませんが、資料２の２（３）の本文は、基本計画として守谷駅東口市有地の利活用のあり方の根本的な考え方を示す部分であることから、この部分に示すことはないと思います。仮に示すのであれば、ワークショップにおける意見交換を経た上で示すべきであると思います。（西尾氏）
- ・それでは資料２の２（３）の①市有地活用答申から③公共施設の整備予定等までに内容を基本計画の本文から省いて参考資料とし、④利活用構想から始めて、⑤ワークショップにおける意見等のところを加筆します。また、④利活用構想における「ウ 守谷駅東口市有地の敷地利用条件」に関する内容を削除するという形で修正します。なお、⑤ワークショップにおける意見等のところに加筆する内容としては、別途ワークショップの内容について説明した資料を作成していますので、その内容を活用することとしたいと思います。（事務局）
- ・資料２の４２頁にある「５ 本事業の事業手法」として「事業用地を有償で貸し付けることを原則」としている点については、無償等とするか否かについて引き続き検討するというところでよいでしょうか。（事務局）
- ・有償を原則とするということは、原則以外の理由があれば無償になることもあると理解できるということですね。（伊東氏）

²⁷ 守谷駅東口市有地利活用構想（平成２８年５月守谷市）の２の（４）の守谷駅東口市有地利活用事業の概要の敷地利用条件（９頁）参照。

- ・この点については、先ほどからの話にもあるように公益的な利活用を図ることに対する見合いをどのように調整するのかということだと思います。また、市有地の利活用の自由度を高めるためには、行政財産²⁸ではなく普通財産²⁹とすることを想定しており、普通財産である市有地を無償で貸し付けるためには公益性との見合いの中で市における整理が必要になります。(事務局)
- ・全般的にはそのようなことだと思いますが、民間事業者等の募集及び選定を行う場合には、市の考え方や方針をはっきり伝えていく必要があると思います。このため、貸付料を無償とするべきであると強く意見している理由は、市に貸付料を支払う余裕があるくらいならば、それを広場等のオープンスペースの利活用に「このような形で還元します」というような提案をしてもらいたいと打ち出すべきであると思うからです。(西尾氏)
- ・その他のご意見等の主なものとしては、民間事業者等の評価選定方法や、審査委員に関する事項がありました。これらのご意見等については引き続き検討することとさせて頂ければと思います。特に民間事業者等の応募要件についてのご意見の趣旨はよくわかりますので検討します。
- ・この意見については、そんなに検討が必要ですか。(西尾氏)
- ・民間事業者等の応募要件については、審査体制との兼ね合いがあります。「本事業に類似又は関連するような官民連携事業の実施に関する計画の作成や実施に関する実績を有する」という要件は、実績はなくても新たに実施してみようとする意欲的な新規参入を受け入れるための間口を狭めかねないということはよくわかります。一方、市は公有地の利活用を委ねる相手方が適切な能力を備えていることを市民や市議会に対して説明する責任があります。このとき、市が公有地を貸し付ける相手方の能力について、類似又は関連する実績を有していることは説明しやすい根拠の一つとなります。(事務局)
- ・市民としての私の意見は、当然に適切な能力を備えた民間事業者等を選定して欲しいと思いますし、どのような能力を備えた民間事業者等を選定したいのかという趣旨は明確に示して欲しいと思います。その上で、そのような民間事業者を選定できるような審査体制を整えて頂く必要があります。市有地は市民の貴重な財産ですから、類似又は関連する実績があることでしか能力を測れないということにより、それを民間事業者の応募要件として

²⁸ 行政財産とは、市が所有管理する公有財産のうち、公用又は公共用に利用することを決定した財産。このため、その利活用には公用又は公共用であることによる制約などがある。

²⁹ 普通財産とは、行政財産以外は一切の財産。

しまうことは全く納得できません。(西尾氏)

- ・類似又は関連する実績を有していることのみで適切な能力を有していることを評価するわけではありません。(事務局)
- ・そこは、類似又は関連する実績を有していること以外でも適切な能力を有していることを評価できるような審査体制として頂きたいと思います。(西尾氏)
- ・そうはいつでも、これまでにない新しい事業を実施することに関する難しさもあると思います。(事務局)
- ・それは理解しています。(西尾氏)
- ・難しい問題だと思います。(伊東氏)
- ・ただし、10年近くも放置されていた市有地の利活用を図るのですから、新しいことをやらないのでは意味が無く、何のために利活用を図るのかということだと思います。(西尾氏)
- ・審査体制に市の職員等の他に第三者の有識者等の審査委員を入れることにも難しさはあると思います。市の意図とするところと第三者の委員の意図するところが必ずしも一致しているとは限りませんし、第三者の委員の判断が常に正しいとも限らないと思います。(伊東氏)
- ・そうしましたら、今の伊東氏のご意見も踏まえ、西尾氏のご意見についてどのような形で対応していくかについてですが、民間事業者等の応募要件と審査体制については、市の考えなども踏まえて検討します。また、基本計画については、今回のワークショップにおける意見等を踏まえて修正等をしていくだけではなく、さらに多くの市民からの意見等を頂くためにパブリックコメントの実施を予定しています。その上で、基本計画の内容を踏まえた守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針を公表し、当該事業への応募を検討する民間事業者等からも広く意見等を頂くことを予定するなど、まだまだ何度かご意見等を頂いて修正した上で民間事業者の募集選定を行うこととなります。このため、ここまでの意見等を踏まえて基本計画案を修正した上で、次に進めていければと思います。(事務局)
- ・西尾氏提示資料の3頁の1の1)の8点目の意見にある資料2の26頁目の四角い枠内に掲げられた④の後段にある、「当該事業を市民のみで行うのは困難であること」の「市民」ところを「既存の市民団体」に修正するべきであるという意見がありますが、これはワークショップにおけるどのような意見等を踏まえた内容だったのかを確認させてください。市民だけでは市有地の利活用を図ることができないということのような話ですが、一方では市民との協働も求められていたと思いますので。(伊東氏)

- ・これはワークショップにおける宮下氏の意見等³⁰を踏まえて事業主体に関する事項としてまとめたところです。利活用構想に示されていた守谷駅東口市有地利活用事業の事業化方策においては、「市民、市及び民間事業者の協働により利活用を図る」³¹としていましたが、第4回ワークショップにおいて「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」³²についてご意見等を頂いたところ、「市有地全体の管理運営まで対応するのは難しい」³³、「市民団体等は市有地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よい」³⁴などのご意見等があったことを踏まえてまとめています。（事務局）
- ・「市民」と言う解釈の仕方によっては、私は市内の企業も含まれると思います。そうすると市内の企業が守谷駅東口市有地利活用事業に参画することの妨げにもなるので、市内の企業も含まれるのか、含まれないのかが曖昧な「市民」という表現よりは「既存の市民団体等」という表現のほうがワークショップにおける意見等の趣旨として適切であると思います。さらに言えば、このような形でわざわざ汲み取る必要がある意見等なのかという思いがあります。（西尾氏）
- ・確かに違和感がありますね。（伊東氏）
- ・このため、先ほど話した解説の話にも通じますが、仮にこのような形で示すのだとしても、その意図するところが伝わるような解説が必要だと思います。例えば、「守谷駅東口市有地を利活用するには、地元で活動をしてい

³⁰ 第4回ワークショップにおける意見交換の概要の12頁目の本文の下から12行目以降の「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」というご意見参照。

³¹ 守谷駅東口市有地利活用構想（平成28年5月守谷市）の2（5）（11頁）参照。

³² 第4回ワークショップにおける意見交換の概要の12頁目の本文の上から12行目以降の「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御意見等ありますでしょうか」という意見等参照。

³³ 第4回ワークショップにおける意見交換の概要の12頁目の本文の下から12行目以降の「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」というご意見参照。

³⁴ 第4回ワークショップにおける意見交換の概要の12頁目の本文の下から10行目以降の「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よいと思います」というご意見参照。

る市民団体等が日常的にそれを利活用することが、とても望ましいことだが、そのような市民団体等だけで守谷駅東口市有地全体の管理運営を行うのは難しいという意見もあるので、今後間口を広げて、広く市有地全体を管理運営する事業主体を呼び込む必要があるという意味です」というような解説が必要になると思います。(西尾氏)

- ・つまり、事業主体については、ある程度十分な能力を備えた者に実施して欲しいという意図ですね。(伊東氏)
- ・市民が市有地全体の利活用に関する管理運営を行うことが難しいと思うのは、多くの市民、特に若い世代の市民は忙しいことから市有地全体の管理運営をやってくださいと言われてもできないと思います。それでは、高齢者となって会社組織等から離れた市民が、改めて市有地全体の管理運営を行うような組織を経営していくことも難しいと思います。このため、市民に期待できる役割は、市有地全体の管理運営を行う事業主体との連携を図るということだと思います。(亘理氏)
- ・この資料2の26頁の四角い枠内に掲げられた④については、誰かが対応するのは困難であるという否定的な表現ではなく、法人格があるなど責任主体となりうる者に対応して欲しいという肯定的な表現に修正するようにします。(事務局)

(3) その他

- ・今後の予定を簡単に説明します。本日頂いたご意見等を踏まえて基本計画案を修正します。その後、基本計画案についてのパブリックコメントを実施した上で、基本計画を策定するとともに守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針を公表し、続いて民間事業者等の募集及び選定に向けた手続きを進めていくことを予定しています。(事務局)
- ・パブリックコメントを実施する前に期間は短くてもいいのですが、修正した基本計画案を提示頂いて最後の意見等を出す機会を設けて頂くことはできませんか。(西尾氏)
- ・本日のように参集することは難しいですが、メール等でやり取りをすることは可能だと思います。(事務局)
- ・それと先ほどの応募を予定する民間事業者との間で市が個別に対話するような手続きというのは、資料2の何頁に示されていますか。(西尾氏)
- ・資料2の55頁にある実施方針等に関する意見又は提案の受付及び個別ヒアリングにおける個別ヒアリングが該当します。(事務局)
- ・それはパブリックコメントの後に改めて手続きを行うということですか。(西尾氏)

- ・パブリックコメントとは別に、守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針の公表手続きにおいて実施する予定です。(事務局)
- ・パブリックコメントを実施する基本計画案には、資料2の別紙1にある守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針(案)も対象となるのですか。(西尾氏)
- ・基本計画案の別紙という形でパブリックコメントを実施することも想定していますが、まずは基本計画案のみを対象としてパブリックコメントを実施することも想定しています。(事務局)
- ・基本計画案のパブリックコメントを実施した後に個別ヒアリングが行われるということですか。(西尾氏)
- ・はい。パブリックコメントの実施後に守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針を公表しますので、その公表手続きのなかで個別ヒアリングを行うことを予定しています。(事務局)
- ・パブリックコメントの実施はいつ頃を予定しているのですか。(西尾氏)
- ・現状のスケジュールでは7月上旬を想定していますが、今回の修正内容に応じてというところもあります。

その他にご意見等がなければ、本日の議事は全て終了しましたので、これをもって閉会とします。暑い中、お忙しい中、ありがとうございました。(事務局)

(以上)