

第1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（衾きぬ住販）） ■ 奥主 歩：公募市民 ■ 西尾 京介：公募市民 ■ 事務局（企画課2名，㈱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

守谷駅東口市有地利活用構想と今後のワークショップの進め方については、それぞれ次のようなご意見等がありました。

（1）守谷駅東口市有地利活用構想について

- ・守谷駅東口市有地利活用事業の事業概要¹においては「～オープンスペースを中心～」，「～オープンスペースによる利活用を図ることを基本～」とある。守谷市総合計画審議会の答申²における「オープンスペースとして活用すること」よりもオープンスペースの方向性が強く出ているのはなぜですか。（亙理氏）
- ・市民アンケート³の結果から，守谷駅東口市有地の利活用について「都市公園・防災公園，緑の空間」が最も多く支持されており，かつ，年齢別の支持も最も幅広い年代層に支持されていたことによるものです。（事務局）
- ・また，答申においては「オープンスペースとして活用すること」と「施設を建設すること」の2点の方向性が示されていたことから，双方の方向性を成立させる方法として，オープンスペースを基本としながらも長い時間の中では一時的に施設を建設することもあるという整理をしています。（事務局）

¹ ワークショップの資料2説明資料の15頁参照。

² ワークショップの資料2説明資料の13頁参照。

³ ワークショップの資料4守谷駅東口市有地利活用構想に関する報告書の32頁から39頁参照。

- ・市民アンケートの結果における支持は、5割以上でもなく3割程度であることを踏まえると、オープンスペースの方向性を強くすることには疑問があるので、今後の具体的な議論に反映させたいと思います。(亘理氏)
- ・また、答申に示された「施設を建設すること」には、答申をまとめるまでの審議の中で、「将来を見据えたフレキシブルな施設⁴」とすることを前提としていることも、今後の議論に反映させたいと思います。(亘理氏)
- ・分かりました。御指摘の点を今後の議論に反映させていきたいと思います。(事務局)
- ・このワークショップにおける検討成果は、今後、どれだけの影響力があるものになるのですか。(宮下氏)
- ・利活用構想において示された基本的な方向性を踏まえて、利活用を実施する事業の「5W1H」(いつ、誰が、何処で、どのような目的で、何を、どのような方法で行うのか)を決めていきたいと考えています。そして、来年度(平成29年度)からは実際の事業が始まるようにしたいと考えています。(事務局)
- ・このような計画を策定するときに、これまでは委員会を組織し、その委員会で計画を承認するような方法がよく行われてきましたが、今回は、市民が参加するワークショップにおいて計画の結論を出していくという理解で良いのですか。(西尾氏)
- ・そのように考えています。このため、各ワークショップにおける議論の概要を逐次公表し、ワークショップの参加者のみならず広く市民の意見も頂けるようにしながら具体的な内容を決めていければと考えています。(事務局)
- ・それならば、このワークショップは重要な位置付けにあると思いますが、参加者については、どのような考え方に基づいて選定されているのですか。(西尾氏)
- ・今回の検討を行うに当たり、いろいろと御意見等が頂けるのではないかと、思う団体等の方にお集まり頂くとともに、まちづくりに関心のある市民を募集しました。(事務局)
- ・市に選ばれた団体と選ばれていない団体があると思いますが、そこにこの計画に関する市の意向が反映されているのではないですか。(西尾氏)

⁴ フレキシブルな施設とは、間仕切りを移動させて諸室の規模等の変更が容易であるなど、将来において施設の利用の仕方が変わってきても、施設利用の変化に応じて柔軟に対応できるような施設とすることを意味します。

- いいえ、特段の意向はありません。「ママが活躍する“まち”プロジェクト」さんには、ママの視点や女性の視点から、「もりあぐ」さんには、地場産業を活かしたまちづくりを自主的に進められている視点からの御意見を頂ければと考えたところであり、参加頂いた団体に守谷駅東口市有地の利活用を図って頂こうということではありません。**(事務局)**
- また、今後、このワークショップが発展していけば、場合によっては、利活用を実施する民間事業者が参加したりすることも考えられるかもしれませんが、最初のスタートは、ここから始めようということでお集まり頂きました。**(事務局)**
- それならば、このワークショップがそのような重要な位置付けにあるということを広く市民に周知した方が良いと思いますし、そのような重要な位置付けにあるならば、参加者をどのような理由で選んだのかについても示していく方が良いと思います。**(西尾氏)**
- このワークショップが将来的に影響のある議論の場であることは分かりました。**(宮下氏)**
- このワークショップが重要な位置付けにあることから、至らぬところを補う意味でも、各回の議論等を公表していくこととしています。**(事務局)**
- 非常に難しい事業であるというのが率直な感想です。このような利活用事業を実施してくれるような民間事業者がいるのだろうかと考えたとき、可能性があるのは大学などの教育研究機関ではないかと思いました。守谷市周辺の柏市やつくば市には大学などの教育研究機関があり、守谷市にはないことを踏まえると、大学などの教育研究機関を誘致し、市民と共に地域の課題の解決を図るような仕組づくりができれば面白いのではないかと思います。また、特区⁵の認定を受けて地域の課題を解決する場（プラットフォーム）を作るなどの取組があってもよいと思います。**(伊東氏)**
- このような利活用事業を実施できるような民間事業者がいるのか、可能性としては大学などの教育研究機関を活用することが考えられるとの御意見でした。この点については、今後のワークショップにおいて整理検討することを予定していますので、そのときに改めて議論をさせて頂くようにします。**(事務局)**

⁵ 特区とは、国の規制等を緩和することが認められた特定の区域であり、国家戦略特別区域法に基づいて認定される国家戦略特区、総合特別区域法に基づいて認定される総合特区、構造改革特別区域法に基づいて認められる構造改革特区などがあります。

- ・趣旨や骨子は理解したが、公益目的による利活用、民間活力の導入、必要最小限の公的財政負担の３点を成立させるのは、極めて難しいのではないかと思います。民間の収益をどこに求めるのかということがあり、民間の方で収益をあげていくとすると、その狙いは公益目的の利活用と異なってくるのではないかと思います。今後検討を重ねて行きながらいいアイデアが生まれれば良いと思います。(立原氏)
- ・公益性と収益性をどのようにバランスさせるのが難しいのではないかと御意見でした。この点については、今後のワークショップにおいて整理検討する具体的な内容を踏まえて議論頂くようにします。(事務局)
- ・今の御意見は、小規模施設を所有する民間事業者等⁶における公益性ということになるのですか。(伊東氏)
- ・小規模施設に限らずに、守谷駅東口市有地全体の利活用を図る事業全体における公益性ということになると思います。(事務局)
- ・この小規模施設もどのような施設でも良いわけではなく、公益性のある施設でなければならないと思います。(伊東氏)
- ・そのあたりについては、守谷駅東口市有地に整備して良い施設の用途の制限により整備できないものもありますし、市有地全体の公益性の観点から整備できないというようなものもあると思います。この点については、今後のワークショップにおいて議論頂くようにします。(事務局)
- ・不動産という観点からは、市民アンケートにおいて若い世代からは子育て支援施設、高齢者からは福祉住宅等が支持されていることが気になるが、守谷市の待機児童はどのような状況ですか。(土信田氏)
- ・かなり多いと認識しています。(宮下氏)
- ・国の基準による待機児童数⁷は数人ぐらいですが、保育所に入所できるのであれば、子供を入所させて働きたいという方もいますので、そのような方々も含めれば300人強になると想定されています。(事務局)
- ・そのようなことを踏まえると、保育所と高齢者の施設を複合させて子供と高齢者が交流できるような施設を整備するようなことが良いと思いました。(土信田氏)
- ・幅広い世代の利活用を図るためには複合施設とすることも考えられるのではないかと御意見でした。(事務局)

⁶ ワークショップの資料２説明資料の19頁の図における桃色の部分参照。

⁷ 厚生労働省が調査する保育所入所待機児童数は、入所申込が提出されており、入所要件に該当しているが、入所していない児童を保育所入所待機児童として定義しています。

- ・利活用を図るために建物を整備し、地代やオープンスペースの維持管理費を負担するためには大手の民間事業者が進出するなどしなければ難しいのではないかと思います。一方、今後の財政状況なども踏まえると、市が予算を投入して何かを行うことはすべきではなく、民間でできることは民間で行った方が良いでしょう。そのような中で3者の役割分担⁸における市民の役割が、お膳立てされたところに参加するのか、自らもオープンスペースに店舗を出すなどして収益を得てオープンスペースの維持管理も負担するのか、どのようなところまでを求められているのかが不明です。**(奥主氏)**
- ・民間活力を導入した事業主体が整備等の事業を実施することは難しいのではないかと、しかし、市が多額の整備費や維持管理費を負担するような利活用も受け入れ難い、そうすると民間、市以外の市民の能動的な参加も含めて検討する必要があるのではないかと御意見でした。利活用事業への市民の参加のあり方については、今後のワークショップにおいて様々な御意見を頂きたいと思います。**(事務局)**
- ・それと市民アンケートについて、もし、自分がアンケートに回答するならば「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。このため、アンケートや過去にこのような意見があったというようなことについては参考にはしても、それに縛られる必要はないと思います。**(奥主氏)**
- ・確かに「アワーズもりや」⁹も、最初はアンケートで「スーパーやちょっとした買い物ができるところが欲しい。」ということでスーパーが入居していましたが、結局、アンケートでそのように回答した方も大型商業店舗に流れてしまい、やむを得ずスーパーが撤退したことが、まさにそうだと思いますし、このようなことを繰り返してはいけないと思います。**(宮下氏)**
- ・同感です。アンケートなどでは公園などの支持が高くなる傾向にあると思います。しかし、実際には守谷駅東口市有地の近くには、森林公園など幾つかの公園がありますが、普段からあまり人はいません。実は、オープンスペースを整備するだけでは人は集まらないので、そこに人が集まる仕掛けを作らなければならないと思います。**(伊東氏)**

⁸ ワークショップの資料2説明資料の17頁参照。

⁹ 守谷駅東口（守谷市中央2丁目16番地1）にある商業医療複合施設。（ワークショップ資料4守谷駅東口市有地利活用構想に関する報告書の24頁参照。）

- ・アンケートの回答に縛られたままオープンスペースを整備しても、草が生い茂り、除草などの維持管理費の負担だけが生じますし、お店を整備したとしても魅力的でなければ人は集まらないので、アンケートの回答に縛られるよりも、白紙の段階から考えたほうがよいと思います。(奥主氏)
- ・その意味では、利活用構想もきっかけとなる参考であり、この構想の内容を具体化して実現に向けて検討する過程で、不備があれば修正していくということも、このワークショップで議論していくことになると思います。(事務局)
- ・個人的には利活用構想の内容を評価しており、ほとんど異論がありません。これまでの御意見等において、実現が難しいのではないかと御意見が多いのには2つの理由があると思います。一つはあきらめであり、もう一つは誤解だと思います。最初のあきらめについては、実現したいものを実現していくためには、あきらめずに挑戦していく必要があると思います。そして挑戦して実現できる可能性があるのかについては、二つ目の誤解があると思います。先ほどの公益性と収益性は基本的なところでは相反するものですが、そこにある種の誤解があると思います。例えば、オープンスペースは基本的には維持管理費のかかるもので、下手をすると草が生い茂ってしまうと理解されがちですが、実はまちづくりの最前線では、非常に貴重な潜在的価値の高い財産として評価されています。具体的な事例も幾つか挙げられますが、少し古くは東京の六本木に「東京ミッドタウン」¹⁰というのがあり、緑地を残したまま開発を行うことにより不動産価値を著しく高めたと言われていいますし、緑地の利活用も行っています。このとき、オープンスペースをただ整備すれば良いのではなく、周辺にどのようなものを整備するのか、どのような維持管理をするのかということが非常に重要であり、ここを検討していくのが挑戦であると思います。このため、公益性と収益性は相反するばかりとは限らず、オープンスペースで人に喜ばれる利用をしながら、周辺で収益を確保してオープンスペースの維持管理をしていくというのは不可能ではないと思います。また、このようなことを実施する民間事業者がいるのかということも懸念されますが、それはいるのかではなくて見つけなくてはいけないものであり、場合によっては作らなければならない

¹⁰ 東京ミッドタウン（東京都港区赤坂9-7-1）とは、市ヶ谷に移転した防衛庁本庁跡地と隣接する港区立檜町公園を含めた再開発事業により整備された広大な緑地を擁したオフィス、ホテル、住宅、商業等が集約した複合施設です。

ものだと思います。例えば、岩手県の紫波町の「オガール紫波」¹¹というのは全国的に成功事例として有名になりましたが、あそこは何かの事業者を呼んできてできたわけではなく、地元を主体として会社を作って民間施設を整備するとともに公共施設の維持管理等も行っています。そのような事例も出てきていることから全く不可能であるとは思いません。それとは別に、このようなワークショップにおいて計画の結論を出していくとのことであり、概ね2時間程度の議論を5回行うことが予定されていますが、そのような形で結論を出していけるのかが懸念されます。このため、そのあたりについて今後の進め方も考えた方が良いでしょう。(西尾氏)

- ・利活用構想についての特段の異論はないが、今後の進め方については課題があるのではないかと御意見でした。(事務局)
- ・そうしますと、これまで頂いた皆様の御懸念等については、今後のワークショップにおいて検討させて頂くとします。また、御意見等の主な内容としては、利活用構想の内容について、今後の具体化に向けた検討を進める中で必要な修正を行いながら計画をまとめること、このワークショップが計画の結論を出していくという重要な位置付けにあることをワークショップの結果報告などの形で公表して周知を図ること、参加者の皆さまが能動的に対応していくような気持ちを前提として議論を進めていくのが良いのではないかとということでもよろしいでしょうか。(事務局)
- ・皆様の御意見等をまとめると、今後の財政状況なども踏まえると公的負担を前提としないで、民間事業者の力(資金又は能力)を借りて対応するのが良いということは共通していたと思います。また、民間活力を導入した事業主体が整備等の事業を実施することは理想的ではあるが実現できるのかということについては、大学などの活用や公益性を重視するのか、収益性を重視するのかというあたりが課題になるということだと思います。ただ、今回のような取組は、あまり前例のないものであることから、できないというのではなくて、どうにか実現したいというような気持ちなので、皆様にも同じような気持ちでいろいろな御意見を出して頂ければ素晴らしいものができるのではないかと思います。(事務局)
- ・今の話には異論があり、財政状況が厳しいからといって収益性だけを考えて、市民生活と直接関係のない施設で利益をあげていくということで

¹¹ オガール紫波(岩手県紫波郡紫波町中央駅前二丁目3番地3)とは、岩手県紫波町のJR中央駅前の町有地10.7haを中心とした都市整備を公民連携により実施している紫波中央駅前都市整備事業(オガールプロジェクト)が進められているところです。

良いのかという疑問があります。それで、財政という視点でいうと、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¹²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。それは、例えば守谷駅東口市有地において高齢者のための健康施設の整備を必要とするという話になっても、それはここでなくても良いのではないかと、守谷市保健センターの健康増進室を利用して対応することも考えられるのではないかとということです。このため、守谷駅東口市有地の利活用については、ここの場所だけで考えると財政状況も厳しく、予算も割り当てられないという話になりますが、もう少し全市的な広い視点で考えるべきだと思います。(亘理氏)

- ・また、社会保障制度が改正になり、要介護1又は2の方が特別養護老人ホームに入居できないという状態になってきます。このため、今後、いかに要介護1又は2の状態にならないようにするために、周りで面倒を見る、又は自分で運動をする場所が求められます。そのような高齢者の視点からの要望や子育て世代の視点からの要望をどのような形で実現するのかということを考えた場合、収益性だけを重視すると公益性が損なわれるのではないかとということが危惧されます。このため、今後の議論において、高齢者や子育て世代など、この地域で生活している人が必要としているのかという視点で、施設をどうすべきなのかという議論をして頂きたいと思います。(亘理氏)
- ・今の話について、公共施設の稼働率が10%であるとすれば、それらの稼働を高めるような対応を図るとしても、それでもなお、守谷駅東口市有地に整備しなければならないという結論をまとめたいと思います。とても貴重な土地だと思うので、子育て支援施設や高齢者介護施設を整備して良いのか、それは別の場所で代用できるのではないかとというように市全体で考えるべきであると思います。また、商業施設についても、単に収益のみを求めた中途半端な施設は淘汰される傾向にあるので、守谷駅東口市有地に誘致する民間事業者は、単に収益のみを追求するのではなくて、市民を集めることができるような民間事業者でなければ失敗するのではないかと思います。このため、守谷駅東口市有地にしかできないものに限定して考えていくのが良いと思います。(奥主氏)

¹² 公共施設の稼働率とは、例えば保育園の場合は保育園として利用している平日を除いた土日が1ヶ月に8日ほどとなるが、そのうち一般の利用に供したような場合を稼働したものとして算定した結果を意味します。

- ・今の話について、どのような民間事業者を選ぶのかは決定的に重要な事だと思えます。それはどのような形で民間事業者の募集を行うかによりますし、そこを失敗すると成功はありえないと思えます。ただし、民間事業者の募集の仕方は難しいけれども、挑戦する価値はあると考えており、それは稼ぎながら人の役に立ちたいというような民間事業者が出始めている傾向にあると実感しているためです。このことから、このような新しい民間事業者の活用を図ることを想定しないと、実現が難しいという判断になると思えます。このような新しい民間事業者についても、これからの検討に加えて頂きたいと思えます。**(西尾氏)**
- ・そうしますと利活用構想における基本方針¹³については、皆さん特段の異論のないことを確認できたと思えます。具体的には、公益目的による利活用を図ること、民間活力の導入を図ること、公的財政負担は必要最小限とすることについては特段の異論はないが、その具体化を図るところについては、いろいろな疑問や懸念などがあるとのことでしたので、それを今後のワークショップにおいて整理させて頂きたいと思えます。**(事務局)**
- ・他の施設の稼働率をどうすべきか、その利用をどうすべきなのかということについても、ぜひ議論して頂きたい。**(亘理氏)**
- ・その点については、必要最小限の公的財政負担とするための対応に含まれるものと思えます。**(事務局)**
- ・そうです。**(亘理氏)**
- ・利活用構想の基本方針については、概ね納得いただけたということで、その具体的な対応については、今後のワークショップにおいて議論させて頂ければと思えます。**(事務局)**

(2) 今後のワークショップの進め方について

- ・今の説明において2点確認したいのですが、民間事業者の募集要項等を作成するようなどころまで検討するのですか。また、利活用の試行は、どのようなことを目的としているのですか。**(西尾氏)**
- ・1点目の民間事業者の募集要項等を作成するようなどころまで検討するかどうかは現段階では分かりません。募集を行うのか、何等かの自発的な提案を待つのかなど、いろいろな方法も考えられますので、そのあたりについては事業の内容を踏まえてどうするのかを議論させて頂ければと思えます。**(事務局)**

¹³ ワークショップ資料2 説明資料の14頁参照。

- ・それから2点目については、守谷駅東口市有地の利活用における現状と課題を確認することを想定しています。実際に何等かの利活用を試行してみることで、具体的な課題などが明らかになることも想定され、それらを踏まえて、いろいろな御意見等も頂きやすくなるのではないかと考えたところですが、具体的にどのように行うのかについては検討しているところです。**(事務局)**

- ・その点については、試行するというのは、何かを検証するとか、アピールするとかが目的となるのではないかと思います。その観点からすると今の段階で試行するといっても何を試行して、何を確認するのかがよくわからないと思います。ただ、こういうことをやる意義はあると思うので、もう少し議論が進んで、こういうところを確認してみようという段階で、このような仕組みを活用することはあるのではないかと思います。

(西尾氏)

- ・利活用の試行については、具体的な内容を検討して御相談します。**(事務局)**
- ・私も、実施時期があまりにも早いように思いました。ただ、このような試行は必要で、このような会議の場で決めたことが、実際に実施してみるとうまくいかないようなこともよくあります。このため、実施するとしても11月はどうなのか、第3回のワークショップの後ぐらいが良いのではないかと思います。**(伊東氏)**
- ・利活用の試行については、開催時期も含めて検討します。**(事務局)**
- ・試行も良いと思いますが、それ以前に知識として、守谷駅東口市有地の周辺を歩いて、周辺の環境を実感しておくこともよいのではないかと思います。**(亘理氏)**
- ・次回のワークショップの前には、皆様に守谷駅東口市有地にお集まり頂いて現地を確認頂くことを予定しています。**(事務局)**
- ・そうしましたら、利活用の試行については、具体的な内容を検討して改めてご相談させて頂くとして、今後のワークショップの進め方について、現時点では特段の異論はないということによろしいですか。**(事務局)**
- ・はい。**(参加者)**