

## 第2回ワークショップにおける意見交換の概要

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 参加者 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> <li>■ 伊東 明彦：もりや循環型農食健協議会（市民活動団体）</li> <li>■ 立原 昇：金融機関関係（株式会社常陽銀行守谷支店 支店長）</li> <li>■ 奥主 歩：公募市民</li> <li>■ 西尾 京介：公募市民</li> <li>■ 松本 由自：公募市民</li> <li>■ 事務局（企画課2名、(株) オリエンタルコンサルタンツ2名）</li> </ul> |
| 欠席者 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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）</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          |

守谷駅東口市有地利活用事業における利活用内容については、次のようなご意見等がありました。

- ・意見交換の進め方について、なるべく多くの意見を聞きたいと思いますので、極力要点を絞って簡潔に発言することを共通のルールとし、事務局の説明もなるべく手短にお願いできればと思います。（伊東氏）
- ・了解しました。それでは、公益目的となる利活用の条件としては、利用者を固定化しない利活用ということになるかどうかということについて、ご意見等を伺いたと思います。（事務局）
- ・利用者を固定化しないという意味は、利用者層や利用者数が不特定多数となるような利活用<sup>1</sup>と理解すればいいか。（亘理氏）
- ・そのようなイメージです。（事務局）
- ・例えば、高齢者のケアのためのミーティングやトレーニングを行うような利活用を図る場合は、利用者層が高齢者に固定化されると考えるのか。（亘理氏）
- ・今お話し頂いたような利活用は福祉等施設による利活用に該当すると思いますので、固定化という表現がよくないのかもしれませんが、公益目的となる利活用の範囲に含まれると考えられます。（事務局）
- ・そうすると、利用者層が固定化しているというのは具体的にはどのような意味なのか。（亘理氏）

<sup>1</sup> ワークショップの資料1 説明資料の12 頁参照。

・例えば、宗教等施設、住宅等施設、業務等施設です。例えば、住宅等施設であれば利用者はそこに住む方に限定されますし、業務等施設であれば利用者はそこに勤務する方に限定されます。(事務局)

・分かりました。要するにそこに住んでいるとか、そこに勤めているというのが利用者層が固定化されるということですね。

もう1点。意見交換のポイントとして3点が挙げられている<sup>2</sup>が、地域の住民の立場で考えると、地域の住民が幸せになれる、喜んでもらえる、役に立つといった視点が明示されていないが、この点についてはどのように考えるのか。(亘理氏)

・2点目に挙げている「まちづくりに資する利活用」<sup>3</sup>が該当するのではないかな。(伊東氏)

・まちづくりに活動場所を限定したまちづくりと、いろいろな組織に参加するまちづくりがあり、それらが含まれるという理解でよいのか。(亘理氏)

・はい。現在のように誰も利用していないような状態よりも、何等かの形で利用者が集まるような利活用がまちづくりに資する利活用に該当すると思います。(事務局)

・私も固定化という言葉がしっくりきません。公益というと、来た人を拒まないとか、誰でもということになります。このため、利用者が集まるような利活用というところは、特に守谷市を中心とした利用者が笑顔になるとか、楽しめるようなところになるというようなことであればよいと思います。(宮下氏)

・利用者が集まるよう利活用であるということはよいが、利用者が固定化しない利活用という表現については工夫したいと思います。(事務局)

・利活用の用途、内容及び条件<sup>4</sup>についてはよくまとめられており、基本的には資料に示されたとおりであると思います。(伊東氏)

・公益目的となる利活用、民間活力の導入、必要最小限の公的財政負担のバランスにより利活用内容は変わってくると思います。駅から非常に近い立地条件をふまえると、守谷駅東口市有地でなければできないものと考えてもいいのではないかと思います。公益的な利活用については守谷駅東口市有地でなくてもできるものがあるのではないかと思いますので、守谷駅東口市有地の立地条件を有効に活用しないともったいない利活用になることが懸念されます。(立原氏)

---

<sup>2</sup> ワークショップの資料1 説明資料の13頁参照。

<sup>3</sup> ワークショップの資料1 説明資料の13頁参照。

<sup>4</sup> ワークショップの資料1 説明資料の11頁、12頁及び13頁参照。

- ・立地条件をふまえて公益性と収益性のバランスを図る必要があるということでしょうか。(事務局)
- ・公益性と収益性のバランスを図るのは非常に難しいと思うので、我々がここで話し合っているだけでなく、収益性の面から守谷駅東口市有地の利活用を図ることができるような民間事業者の意見も聞きながら検討を進めるのがよいと思います。(立原氏)
- ・利活用の用途として、法規制上の用途を提示<sup>5</sup>していますが、もっと具体的に魅力的な利活用の内容を検討するためには、守谷駅東口市有地の立地条件を活用できる民間事業者の意見等もふまえて検討した方がよいということでしょうか。(事務局)
- ・そうですね。利用者は地元の方たちを中心に考えることになると思うのですが、守谷駅東口市有地は（つくばエクスプレスを利用して）東京からも非常にアクセスしやすいの、地元の方以外の利用に向けた利活用の内容についても考えるというのも1つのポイントになってくると思います。(立原氏)
- ・分かりました。公益目的となる利活用、まちづくりに資する利活用について、その利用者に着目すると、収益性のある利活用を図る観点からは広範囲から利用者を集客するというのも考えて利活用の内容を検討する必要があるということですね。(事務局)
- ・そうですね。このため、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いずれを重視するのかがはっきりしないと利活用の内容の検討が難しいと思います。(立原氏)
- ・地元の利用者を中心とした利活用を図るのか、広範囲からの利用者を集客するのかということですね。(事務局)
- ・そうですね。(立原氏)
- ・今の話は、まちづくりに資するような利活用にける利用者が、市内に住む方を対象とするのか、市外に住む方まで対象とするのかということだと思います。例えば、利活用用途に挙げられているホテル、旅館、ボーリング場などによる利活用を図るのであれば市外の方も集客する必要があるということだと思います。このように収益性と集客対象の範囲について共通認識を持つことが必要であると思います。(伊東氏)
- ・分かりました。利活用の内容に応じて利用者の特性（集客範囲）が異なることに留意します。(事務局)

---

<sup>5</sup> ワークショップの資料1 説明資料の11頁及び12頁参照。

- ・公益目的となる利活用については、利用者が固定化しない利活用であることに特に異論はないが、先ほど現地（守谷駅東口市有地）を視察して、あれだけの広さの敷地を利用者を固定化しない公益目的となる利活用の内容だけで埋め尽くしてよいのかというように思いました。例えば、守谷駅東口市有地のごく一部においては収益性を重視した利活用を図り、その収益を残りの公益目的となる利活用のための維持管理費などに活用するというようなことも考える必要があるのではないかと思います。（奥主氏）
- ・事業の仕組みの話にもなると思いますが、公益目的となる利活用一辺倒ではなく、公益目的となる利活用と収益目的となる利活用を組み合わせでバランスを図るということですね。（事務局）
- ・守谷駅東口市有地の中に、公益目的となる利活用と収益目的となる利活用の双方があれば、公益目的となる利活用に対して収益目的となる利活用による収益を還元できると思います。（奥主氏）
- ・今の話に同感です。いずれにしても事業として成立させるため公益目的による利活用と収益目的による利活用のバランスを図る必要があることから、利活用の内容を検討するための条件として利用者が固定化しない利活用という枠をはめてしまうのは時期尚早であると思います。例えば、守谷駅東口市有地の立地条件をふまえると住宅等施設による利活用を図ることは収益目的の利活用の内容として有効であると思います。（西尾氏）
- ・そうすると、利用者が固定化しない利活用という条件ではなく、事業として成立するのかどうかを利活用の内容を検討するための条件とするということでしょうか。（事務局）
- ・そうです。大きな考え方として利用者を固定化しない利活用を図るというのは必要だと思いますが、それが守谷駅東口市有地全体の利活用の内容に関する条件としてしまうのには問題があると思います。（西尾氏）
- ・分かりました。（事務局）
- ・利用者が市内の方なのか、市外の方も含めるのかにより利活用の内容を検討するための条件はかなり変わってくると思います。このため、公益目的による利活用と収益目的による利活用のバランスをどのようにとっていくのかを早く決めないと、利活用の内容を検討するための条件を定められないのではないかと思います。

公的財政負担が最小限の利活用という条件<sup>6</sup>が、明らかに市として費用負担の意向がないと感じられます。それであれば、守谷駅東口市有地全体を一括して不動産会社に利活用させて、当該不動産会社からいくらかの収益

---

<sup>6</sup> ワークショップの資料1 説明資料の13 頁参照。

の還元を受けるというような利活用の図り方も極端ではありますが1つの方法かと思います。

また、公的財政負担が最小限の利活用だと、建物を整備するための施設整備費などが少なくなることにより施設の性能が低くなることが懸念されます。長期に利活用することを考えるのであれば、施設整備費は多少多額になっても長く使えるような施設とするとか、環境負荷を少なくするとかに配慮のある施設とする方がいいのではないかと思います。(松本氏)

- これまでのご意見等をふまえると、基本方針に基づく利活用の条件としては、利用者が固定化するかしないかだけでなく、事業として成立するのかどうかにも配慮する必要があること、利用者が固定化するという表現ではわかりにくいということでしょうか。(事務局)
- 基本方針に基づく利活用の条件について意見交換のポイントとしたことから、いろいろなご意見がありましたが、おそらくここに掲げられている条件について反対であるというわけではないと思います。ただ、これらの条件には優先順位があるということであり、この点についての共通認識が図られればよいのではないかと思います。(伊東氏)
- 公益目的による利活用と収益目的による利活用については、利用者というよりも収益性の高低に着目して整理した方がよいという理解でよろしいでしょうか。(事務局)
- 収益性ということでは、「公的財政負担が最小限の利活用」というように最小限であるという制約を設けることに問題があり、せめて最適化を図るといったような表現とするべきではないでしょうか。(亘理氏)
- 必要最小限の公的財政負担とすることについては、前回(第1回)のワークショップにおいて利活用の基本方針として確認頂きましたので、最小限というのがどの程度なのかというところではありますが、公的財政負担が最小限の利活用を図ることについては前提として検討を進めさせていただきます。(事務局)
- 前提とすることはよいのですが、最小限というのがどの程度なのかというところについては具体的に検討していく必要があると思います。(亘理氏)
- そうしますと、利活用の条件としては公益性と収益性のバランスを図ることが重要であるとのことですが、利用者に着目して利活用の条件を整理してみようと考えたのは、公益性のある利活用も収益性のある利活用もいずれにおいても、利用者に着目して様々な利用者を集めることができるのであれば、公益目的となる利活用やまちづくりに資する利活用となるのではないかと考えたところです。公益性のある利活用と収益性のある利活用の

どちらのバランスが大きいかによって公益目的による利活用となるか否かを判断することになるでしょうか。(事務局)

- ・ 今後、利活用の内容を検討していくにあたり、利活用の条件として利用者が固定化しない利活用を中心に考えていくことに異論はないのですが、利用者が固定化しても収益を確保しやすいような利活用を部分的に行う可能性までを制限するような条件としてしまうことには反対であるということです。(西尾氏)
- ・ 分かりました。そうすると、公益目的による利活用を図るための条件として利用者が固定化しているか否かだけだと、部分的に利用者が固定化しても収益を確保しやすいような利活用を行うことの制約になるということです。利用者が固定化しない利活用を中心とするというぐらいですね。(事務局)
- ・ 利活用の条件の方向性としては異論はないものの、事業として成立させることなどもふまえると、その条件の適用に優先順位や適用範囲などがあるということだと思います。(伊東氏)
- ・ 分かりました。そうしますと、利活用の内容の整理<sup>7</sup>において、公益目的となる利活用となるかどうかについて、「×」や「△」としているような整備内容のうち、全体ではなく部分的に利活用を図るのには有効な利活用の内容等がありますか。(事務局)
- ・ 例えば住宅等施設です。宗教等施設や業務等施設については「×」や「△」でもよいと思いますが、住宅等施設は部分的な利活用を図ることにより収益を生んで、公益的な利活用を図るための費用を負担できる可能性があるもので、利活用の内容を整理する段階で除外してしまうことには反対です。(西尾氏)
- ・ 分かりました。そうすると、公益目的となる利活用について利用者を固定化しないという条件のみで整理することは難しそうですね。(事務局)
- ・ 例えば、業務等施設についても単なる事務所ビルのようなものは「△」でもよいと思いますが、新産業創設センターのようなものであれば、そこにはいろいろな人が集まってくる可能性があると考えられるので、この整備内容等の分類だけで利活用の内容の整理をすることには懸念があります。(伊東氏)
- ・ そうすると、利活用の内容の整理における公益目的となる利活用において「△」としている整備内容等については、利用者層が特定であっても守谷

---

<sup>7</sup> ワークショップの資料1 説明資料の12 頁参照。

駅東口市有地における利活用の内容の一つとすることがあるものと整理します。(事務局)

- それでは、宗教等施設による利活用は想定されないということについては異論がないようですし、守谷駅東口市有地全体を駐車場として利活用することも想定されないということについても異論がないということでよいでしょうか。そうしましたら、今後、宗教等施設と全面を駐車場として利活用する場合を除いた整備内容等について、事業として成立するかなどを検討していくことになります。(事務局)
- 公益目的となる利活用における公益の意味だが、公的な施設などは公益目的の利活用であると思うが、商業等施設の利用が不特定多数であることにより公的目的となるということには違和感があります。(亘理氏)
- ここでいう公益目的となる利活用とは、収益を得るか得ないかは別として特定の利用者層に限定された利活用ではないようなものを利用者が固定化しない利活用として公益目的となる利活用として整理しています。(事務局)
- 公益の定義を明確にした方がよいのではないですか。(亘理氏)
- 公益の定義として利用者が固定化しないということを想定していましたが、表現が適切ではないとの指摘や、事業として成立させるためには部分に利用者が固定化するような利活用も除外せずに検討するべきとの指摘などを頂いているところです。(事務局)
- 利活用の内容の整理<sup>8</sup>における公益等施設、医療等施設、福祉等施設、学校等施設はいわゆる公共施設と言うこともできるのではないのでしょうか。今の話は公共施設かどうかということであるように思います。商業等施設は公共施設ではありませんので。(松本氏)
- そうですね。公共施設による利活用を図ることが公益目的となる利活用を図るということであるという方が市民感覚ではわかりやすいと思います。(亘理氏)
- そうしますと、ここでいう公益目的となる利活用は、公共施設による利活用よりも対象が広がっており、商業等施設のような収益施設も利用者が不特定多数であることから公益目的となる利活用の内容に含めています。(事務局)
- 公益の定義を我々は議論したいわけではないと思います。そこに時間をかけても決着しないと思いますし、ここに集まられている方々は、少なくとも市民のためにか、公益の意味合いを理解されていて、細かな点の違いはあるかもしれませんが、かなりの部分において価値観は共有できている

---

<sup>8</sup> ワークショップの資料1 説明資料の12 頁参照。

と思います。そういう意味では、「こういう利活用の内容はどうか」というように具体的な叩き台を提示して、「それは公益性がある」とか、「そうではなくて、こういう例もあるので、こうなのではないか」というような検討の進め方をしていかないと、利活用の内容を具体化していくことができないと思います。

このような利活用の内容を検討するときに、理念（コンセプト）のようなものを整理することがありますが、それは言葉としては素晴らしいものの具体的な内容になると空しいものとなることがとても多いです。このため、守谷駅東口市有地はこのような場所であってほしいという具体的なイメージが伝わるようにしていかないと具体的な検討が進まないと思います。ここにお集まりの方々にも、そのような具体的なイメージをお持ちの方もいらっしゃると思うので、それらをお話し頂いて、皆さんで共有できるものは何で、意見が分かれるものは何かというような検討の進め方をした方がよいと思います。（西尾氏）

- ・そうですね。ありがとうございます。（事務局）
- ・それでは、皆さんのご意見等もお聞きしたいので、介護保険制度が改正させることにより地域にどのような要求が出てくるのかを簡単に説明します。結論は、今まで以上に会議する場所や高齢者と交流する場所が必要になるのではないかとということであり、そのような利用は収益を得られるような利活用ではありません。介護保険では対応できないために地域でケアしなければならない高齢者が増えるため、高齢者をケアする場所や高齢者のケアに関して意見調整等をする会議のための利用が格段に増えることとなります。（亘理氏）
- ・そのような利用が想定されますが、守谷駅に近い約 1.2ha の広さの守谷駅東口市有地にそのための施設が必要かどうかというと、他の場所でもよいのではないかとという意見もあります。（宮下氏）
- ・その他の場所としては、例えば、（本日の会場である）守谷市保健センターの健康増進室の稼働率が 15%、母子指導室が 41%なので、これらを活用することなども考えられますが、これらの諸室の管理の方法により必ずしも柔軟に活用することができないような問題が生じます。（亘理氏）
- ・この問題提起は非常に重要だとは思いますが、市域全体の公共施設等において考えることが必要なのではないでしょうか。守谷駅に近いなどの守谷駅東口市有地の立地条件などをふまえると、もう少し違った利活用がよいのではないかと思います。（伊東氏）
- ・守谷駅東口市有地に施設を整備するときは、その施設をどのように利活用すれば人が集まるのかというソフト（運営）の部分の検討も必要だと思い

ますので、その一つとして高齢者のケアに係る利活用も想定することによっていいのではないのでしょうか。(奥主氏)

- ・このような問題などもふまえて検討していくのがよいと思います。(松本氏)
- ・この他にも地域の課題はいろいろあるので、それらを踏まえながら守谷駅東口市有地に人を集めるためにはどのような利活用を図ればよいのかを検討していけばよいと思います。(伊東氏)
- ・それでは、皆さんからも、このような利活用が良いのではないかという話を頂いて、次回以降のワークショップの検討材料としたいと思います。(事務局)
- ・福祉等施設における老人ホームや育児施設などは、多世代の人が集まるものとなると思います。公益ということだと範囲が広いので、どちらかというところ公共的な利活用を図る建物を整備するのがよいと思います。その建物もスケルトン・インフィル<sup>9</sup>として長期にわたり利活用できる建物とするのがよいと思います。(松本氏)
- ・環境の良い広場があると思います。環境が良いというのは、例えば芝生などの管理が行き届いているような状態を前提とします。夏はとても暑くなりますので、植木等の植栽もよく考えて、将来的には大きな木陰ができて、下は涼しく、かつ、いろいろな利活用ができるような工夫がされているのがよいと思います。例えば、可動で使える椅子やテーブル、日除けのための道具等などを用意することが考えられます。また、広場そのものの価値、あるいは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だと思います。

個人的なイメージでは、そのような広場で本を読むとか、遠くに子どもが遊んでいる姿をみながら仕事をするとか、そのような利用をしたいと思います。そのときには、先ほどの木陰や、コーヒーが買えるとか、椅子とかテーブルが用意されていることが必要です。

その飲食店が広場そのものの価値を高めるだけではなく、質の高い広場や緑地を整備することが逆に飲食店そのものの価値を高めることになると思います。飲食店以外のものについても、ボランティアの方が活動できる場所や、いろいろなイベントをする場所として使ってもらいたいと思いま

---

<sup>9</sup> スケルトン・インフィルとは、スケルトン（建物の構造体）とインフィル（建物内部の内装や設備）を分けて設計及び建築する考え方であり、長く利用するスケルトンと、利用状況の変化などに応じて柔軟に変更等ができるインフィルを分離することにより、建物を長期にわたり利活用することができるようになる。

す。そのような広場や緑地みたいなものと、周辺の施設が相互に価値を高め合うように整備できることが理想的だと思います。

いろいろな広場のような空間を利活用しようと思うのですが、いろいろな制限が多いです。しかし、広場のような空間に対する要望は今後も多いと考えられますし、守谷駅東口市有地ではそのような要望等を受け入れられるような場所として利活用を図るのがよいと思います。

そのためには、電源であるとか、いろいろなものを収納する場所など、いろいろな設備を設ける必要があり、その他にもいろいろな施設が必要になるかもしれませんが、今のところイメージしているのはそのようなところ です。(西尾氏)

- ・今日、現地を見てお話しを聞いていたら、商工まつり<sup>10</sup>を行うスペースは、守谷駅東口市有地の一部で賄えるぐらいの広さなので、収益をあげられない部分と収益をあげる部分に分けて考えた方がいいのではないかと思います。例えば、守谷駅東口市有地の北側の川沿いの部分を住宅街・共同住宅とし、手前の部分を公園として、住宅街で得た収益を公園や川沿いの植栽の維持管理に充てるというようなことをイメージしました。

公共施設だと、無味乾燥なしっかりしたものを整備するようなイメージがあるので、建物に関しては民間に価値を高めるような建物を建ててもらい、そこで得られた収益を芝生の維持管理に充てるなどして完結させるのがよいと思います。その他の公共施設に関しては、先ほどの話にあったように稼働率の低い諸室の稼働を高めるような利活用を図ることとして、守谷駅東口市有地の価値が高まるような施設を整備する方がよいと思います。全体としては、住宅などは一部として大部分は公園なり公共施設とするのがよいと思います。(奥主氏)

- ・具体的なものは考えていませんが、公共施設等を整備する場合、そこに民間が資金を提供することは寄付などをするのでなければ難しいと思います。そこで、今までにお話しがあったようなオープンスペースに民間の施設を入れて活用できるかどうかだと思います。費用対効果がどうなのかは別としてアリーナ施設などはどうかと思います。例えば、横浜アリーナ<sup>11</sup>とか、さいたまスーパーアリーナ<sup>12</sup>などは、それぞれ都心からのアクセスを考えると守谷駅とそう変わらないので、最近、これらの施設が不足していると

---

<sup>10</sup> 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。

<sup>11</sup> 横浜アリーナとは、ＪＲ新横浜駅から徒歩約５分のところにある屋内型イベント施設。

<sup>12</sup> さいたまスーパーアリーナとは、ＪＲさいたま新都心駅から徒歩約３分、ＪＲ北与野駅から徒歩約７分のところにある屋内型イベント施設。

いう状況のなかでは、建設費用がどうなるのかというところではありますが、ある程度の収益も得られるのではないかという気がしないでもないです。また、イベント等がなければ、市民の方が集まる場所として利活用することなども考えられますが、漠然としたものです。(立原氏)

- ・今のアリーナというのは、屋外型の競技場という意味ではなく、屋内型のイベント施設という理解でよいでしょうか。(事務局)
- ・はい。ただ、気になるのは、守谷駅東口市有地周辺には住宅が多いことからどうなのかという疑問はあります。駅からも近いので敷地内に駐車場をそれほど設ける必要もないと思いますし、例えば、コンサートだけでなく、展示場などとしても利活用できるのではないかと思います。(立原氏)
- ・産学官民の連携のセンターを整備してはどうかと考えています。産学官民の産は新産業を誘致し、学は大学なので茨城大学のサテライトキャンパス<sup>13</sup>を設ける。官は市役所のサービス機能、民は市民であり、これらを複合したセンターを整備することが考えられます。これに類似する事例としては柏の葉キャンパス<sup>14</sup>があるのですが、新産業に特化しているので、ここでは今、注目されつつある課題型の新しい産業を創造する事業を誘致することとし、新しい国の事業とか、研究テーマに興味のある新産業を誘致して、新しいモデルを守谷市が発信したらどうかということを考えています。

しかし、それだけでは人が集まるわけではないので、半分以上は広場として、そこにカフェを整備する。今は喫茶店ブームであり、多くの方がコミュニティを大事にしていますので、美味しいコーヒーを飲みながら打合せできる場所が重要です。そのようなものと併せて整備するのがよいのではないかと思います。

広場では、月に1回ぐらいの頻度で日曜日にいろいろなイベントなどが実施されているといいと思います。にぎわいのあるところは、毎月のようにいろいろなイベントが行われており、JR中野駅の駅前などでは1週間に1度ぐらいの頻度で何等かのイベントが行われています。(伊東氏)

- ・子育て世代という観点からは、守谷駅東口のあたり公園が少ないと思っています。基本は広場のようなところで、水遊びができるような公園が少ないので、水で遊べるようなところになるとよいと思います。また、長時間

---

<sup>13</sup> サテライトキャンパスとは、大学や大学院の本部から地理的に離れた場所に設置されたキャンパス（大学や大学院の教室等）

<sup>14</sup> つくばエクスプレスの柏の葉キャンパス駅周辺には、東京大学柏キャンパスや千葉大学柏の葉キャンパスなどの研究・教育施設が集まっており、駅を中心とした広大な地域で産官学が連携して「国際学術都市」、「次世代環境都市」を目指した「柏の葉国際キャンパスタウン構想」が進行しています。

滞在できるように休憩できるような場所があり、お母さんたちがくつろげるようなカフェスペースもあるといいと思います。その他に守谷市は車社会なので、駐車場のことも考えなければならないと思います。「アワーズもりや」と一体的に守谷市の顔となるような空間ができればよいのではないかと思います。(宮下氏)

- ・アワーズもりやには、守谷駅前親子ふれあいルームがありますが、それを守谷駅東口市有地の施設に移すスペースを設けるかどうかについて、現状をふまえて検討する必要があると思います。それと、先ほど話した高齢者のサポートのためのスペースと、地域の交流スペースなども検討する必要があると思います。先ほどの話で誤解があったかもしれませんが、高齢者のサポートのスペースとして守谷駅東口市有地全面を利用して設けることは想定していません。規模としては、正確ではありませんが、この会場の建物（守谷市保健センター）の1階分ぐらいのスペース程度をイメージしています。それから広大な公園はよいと思います。森、林、スポーツ広場やイベント広場などがあるとよいと思いますが、これらは収益性が低いと思います。あと、スポーツ広場として野球場としてしまうと多くの面積を占めてしまうので、バスケットコートやフットサルコートなどのイメージです。(亘理氏)
- ・参考事例として、大阪市の天王寺公園に「てんしば」というところがあります。ここは民間の近畿日本鉄道株式会社が管理運営し、芝生広場とレストランなどがあって、誰でも自由に無料で使える建物などがあります。(西尾氏)
- ・皆さまのお話をふまえると、広場のようなスペースと何等かの施設の組み合わせによる利活用が基本であり、収益が高いところと収益が低いところのバランスを図ることが重要であるとのことだったと思います。また、集客にあたっては、アワーズもりやの駐車場など、守谷駅東口市有地周辺の施設との連携もふまえて機能を高めるというお話もありました。これらをふまえると公益目的となる利活用は、公共的な施設による利活用よりも広く、例えば利用者が住む方に限られるような住宅等施設による利活用であっても、それが守谷駅東口市有地全体の一部であり、大半が広場などであれば公益目的となる利活用となることについては異論がないということでしょう。(事務局)
- ・1つだけよろしいですか。よく、市役所に駅前が活性化されていないのでお店も何もないというような問合せがありますが、ここまでの利活用内容の話のなかにはスーパーとか、お洒落なお店というような話がなかったの

ですが、近隣に住んでいる方が多いと思いますので、そのあたりについて率直なご意見をお聞きしたいと思います。(事務局)

- ・こちらに住んで10年になりますが、確かに何も無いのです。今は、イオンタウン守谷がありますので、あれと同じものがあればいいと、ふと思ったことはありますが、あのような商業施設が2つもあるのはどうかとも思います。理想をいえば、そのような商業施設は守谷駅の駅ビルとしてあるべきだと思います。それからお洒落なお店というのもあると思いますが、どのようなものがお洒落であり、恰好いいかは個人によって差がありますので、なんとも言えません。(松本氏)
- ・商業施設は必要としていません。イオンタウン守谷なり、アクロスモール守谷なり、西友楽市守谷店なりに車や自転車で行くことができます。一番の問題は公園です。東側には北園森林公園、守谷城址公園などがありますが自然公園なのであまり手が入れられてなくて、そこで大いに遊んで欲しいという感じではありません。守谷駅東口市有地についても公園という利活用はありますが、商業施設という利活用は違和感があります。(亘理氏)
- ・主婦としては、ヨークベニマル守谷店やウェルシア守谷松並店もできてだいぶ便利になってきましたので、これ以上、商業施設は必要ないのではないかと思います。また、電車に乗れば柏とか東京まですぐに行けてしまうので、本当にお洒落な方達はそちらへ出かけると思います。なぜ、守谷市に住んでいるのかというと、緑とか、癒しを求めて、通勤は大変だけれども子どものためにとか、週末ぐらいゆっくりしたいということだと思いますので、そのようなことに対応した利活用が図られるのがよいと思います。(宮下氏)
- ・守谷市が住みよさランキングの上位にある大きな要素として商業施設の面積があります。住民1人当たりの商業施設の面積が守谷は高く、高いというのはその分飽和しているということだと思います。イオン取手店(元ジャスコ取手店)が閉店したりしているのは、商圈内の人口以上に店舗が多いということによるものだと思います。ただし、現状に満足しているかという、もう少しお洒落なお店も欲しいとは思いますが、それは駅前よりも郊外の車で行き来しやすいところに多いので、駅周辺ではそのようなお店を営業するのも難しいのではないかと思います。(伊東氏)
- ・そうしますと、本日の意見交換の結論は、公益目的となる利活用には公共施設等による利活用よりも幅が広く、民間による収益施設による利活用も部分的には含まれる。それから利活用の内容としては広場のようなところと何等かの施設の組み合わせになる。物を集めるのではなく、人を集める

ところとなるような利活用を図り、その要素として価値を高められるような環境の視点が大事であるということによってよいでしょうか。(事務局)

- ・先ほど皆さんがお話しされたイメージに近い事例などがあれば、提示頂きたいのですが。公園の事例や、公共施設の事例、産学共同のものなどです。

(奥主氏)

- ・わかりました。そうしましたら、次回のワークショップでは本日の意見交換の結果をふまえながら、事業主体のことについて検討していきたいと思いますので、そのときに合わせて事例を提示するようにします。(事務局)
- ・いい事例かどうかかわからないですが、私が見ていて結果的に良かったと思うのは、中野区の警察大学校跡地の開発です。あそこはここよりも広くて、中央に防災公園としてお洒落な公園を整備しています。その周囲に商業施設とか大学などがあります。J R 中野駅から歩いて 10 分ぐらいかかるのですが、週末には親子連れが集まるのですが、それは周りにお洒落なカフェがあり、イベントなども行われているからです。(伊東氏)

- ・分かりました。そのあたりも参考にさせていただきます。(事務局)

- ・次回の進め方について提案があります。今回は事業主体の話ですが、先ほど皆さんからお話しのあった利活用のイメージを横目で見ながらであれば議論しやすいと思いますので、できれば幾つかの案を提示してください。

(西尾氏)

- ・分かりました。(事務局)

以上