

第3回総合体育館周辺エリア未来ビジョン検討会議 議事録

1. 日 時 令和6年12月19日(木) 15時00分～16時30分

2. 場 所 松江市役所本庁舎本館3階 第二常任委員会室

3. 出席者

(1) 委員 (7名/10名中)

太田敦久委員、白水照之委員、堰大輔委員、高須佳奈委員、
永澤瑠奈委員、松本朝子委員、湯町信夫委員

<欠席：秋田蛍太郎委員、繁浪均委員、中村律委員>

(2) アドバイザー 佐々木克憲氏

(3) 事務局

松浦理事、井上都市整備部長、服部都市整備部次長

政策企画課：井原課長

商工企画課：西田課長

スポーツ課：佐々木課長

都市政策課：陶山課長

公園緑地課：藤原課長、福田係長、石富副主任

4. 次 第

1. 開会

- ・開会の挨拶(事務局)
- ・出席者紹介

2. 報告

(1) 前回会議のふりかえり

3. 議事

(1) エリアビジョン構想(案)について

(2) エリアビジョン実現のための手法の検討

4. その他

- ・今後のスケジュール確認
- ・閉会の挨拶(事務局)

5. 会議経過(別紙のとおり)

1. 開会

(井原政策企画課長)

本日はお忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。ただいまから、第3回総合体育館周辺エリア未来ビジョン検討会議を開催させていただきます。私は、本日の進行を務めさせていただきます、政策企画課の井原と申します。それでは、開会にあたり、理事の松浦がご挨拶申し上げます。

(松浦理事)

松江市の理事兼政策部長をしております松浦と申します。本日は、急に寒くなりまして、足元の悪い中、また、年末の気ぜわしい中、本会議にお集まりいただきまして誠にありがとうございます。松江市も様々な再開発にチャレンジしておりまして、このエリアビジョンはその内の一つとなります。先般もホームゲームで熱戦を繰り広げました「島根サノオマジック」がホームアリーナで活動しておりまして、26年シーズンから新B1基準の大改修があります。それを一つの契機として、この周辺エリアに賑わいを求めて、楽しんでお越しいただけるようなエリアにしたいと考え、皆さまの忌憚なきご意見を頂戴したいというのが今回の趣旨でございます。前回は市民の皆さんやサノオマジックのホームゲームをご覧になるためにご来館いただいた方々を中心にアンケートを取らせていただき、このエリア周辺にどのようなものを求めていらっしゃるか、といったこととお話しさせていただきました。これを踏まえて、本日は松江市が定めております「中心市街地活性化エリアビジョン」というものがありますが、この中に、総合体育館周辺エリアをどういう位置づけにするか、というお話や、エリアの運営管理等について民間の方に取り組んでいただいた場合や松江市が直接取り組んだ場合、その他各種資金調達の方法について、ご紹介申し上げたいと思っておりますので、是非、委員の皆さま方からは様々な忌憚なきご意見をいただければと思っております。どうぞ最後までよろしく願いいたします。

(井原政策企画課長)

続きまして、出席者のご紹介ですが、委員の皆様には大変恐縮ですが、時間の都合上、お手元の席次表により代えさせていただきたいと思っております。一点、中村委員におかれましては、急遽欠席となりましたのでご承知おき下さい。また、今回は松本委員さまが初めてご出席ということでございますので、一言ご挨拶いただければと思っております。

(松本会長)

子育て世帯への広報事業ということで、松江市が取り組んでいる「みちよって！」という広報誌の編集をしております、松本朝子と申します。前回と前々回と欠席しまして申し訳ございません。今回皆さまと意見交換できることを楽しみにしております。よろしく願いします。

(井原政策企画課長)

ありがとうございました。それでは、これより議事に入ります。議事の進行につきましては、要綱の規定により会長が議長を務めることとなっておりますので、太田会長よろしくお願いたします。

(太田会長)

会長の太田でございます。本日はよろしくお願いたします。それでは、会議の運営方法についてですが、事務局からご説明お願したいと思ひます。よろしくお願いたします。

(井原政策企画課長)

本日の会議につきましては、「松江市情報公開条例」及び、それに基づく「審議会等の公開に関する要綱」の規定により、原則公開となっております。ただし、審議内容に非公開情報は含まれる場合は、審議会の決定により公開しないと規定されています。委員の皆さまに会議冒頭でこの判断をしていただきますようよろしくお願いたします。

(太田会長)

それでは、事務局の方で確認させていただきますが、本日予定している議事の中で、非公開の基準に該当する内容はありますでしょうか。

(井原政策企画課長)

非公開の基準に該当する内容はございません。

(太田会長)

はい、ありがとうございます。事務局から説明がございました、本日の会議は公開とすることに異議はございますか。

(一同異議無し)

(太田会長)

それでは、本日の会議は、公開として進めさせていただきますのでよろしくお願いたします。次第に従って進行いたします。

2. 報告

報告(1) 前回会議のふりかえり

(太田会長)

事務局から報告説明をお願いたします。

(藤原公園緑地課長)

お手元の資料4ページをご覧ください。前回会議では、報告事項3点、協議事項が2点ございました。報告事項では、本市の各種計画の状況と市民アンケートの結果のご報告、また、中村委員さま、佐々木アドバイザーから参考事例をご紹介いただきました。市民アンケートでは、本エリア全体で優先的に取り組んで欲しいことの主な回答として、主要店舗の充実やイベントの開催など、賑わい創出のニーズが高くなっております。北公園の整備と県立プール跡地に求める施設について、北公園では屋根付きの広い空間、木陰のある休憩スペース、さらには、子どもが遊べる遊具に高いニーズがございました。一方、県立プール跡地では、カフェやレストランなどの飲食店、子ども向け屋内遊具施設、日用品や生活雑貨を購入できる商業施設を望む声が多い結果となりました。なお、スポーツ観戦者の方からは、スポーツのできる施設の要望が高い結果でした。これを踏まえまして、協議事項ではエリア構想の方向性と目指すべき将来像について委員の皆さま方から様々なご意見をいただきました。

5ページをご覧ください。会議の中でいただいたご意見を事務局で大まかにカテゴリー分けいたしました。主な意見として、県立プール跡地側では、多目的な活動ができるゆとりをもったスペースの確保、駐車場の確保、コンベンション施設などがあり、北公園側では、北公園の整備、水辺の活用、エリア全体としては、来訪者が楽しめる施設、交通について、また、その他の事業・施設等との連携、といったご意見をいただきました。また、県立プール跡地では、公益的な機能設置など、ご意見がありました。また、前回ご欠席であった松本委員さまから、子育て分野の視点から、後日意見をいただきまして、この図に反映しております。報告は以上でございます。

(太田会長)

ありがとうございました。

3. 議事

議事(1) エリアビジョン構想(案)について

(太田会長)

それでは議事に移ります。議事の1番目、エリアビジョンへの追加について、事務局からご説明よろしく申し上げます。

(藤原公園緑地課長)

エリアビジョンへの追加につきましては、市民アンケートの結果と前回会議で委員の皆さまにご意見いただいた内容から、事務局案を作成しました。お手元の資料、6ページをご覧ください。まずは、中心市街地における総合体育館周辺エリアの位置づけについてです。総合体育館周辺エリアは、赤い丸で示されているとおり、3期中心市街地活性化基本計画エ

リアの中に含まれております。こちらの右側の、中心市街地エリアビジョンにおいては、コンセプトをもつ6つのゾーンを位置づけた、いわゆるL字ゾーンがございますが、総合体育館周辺エリアはこちらのL字ゾーンからは外れており、現在は空白地でコンセプトのない状況でございます。お手元の資料には右の引き出しで、新たに追加するゾーンと記載しております。そこに、今回の総合体育館周辺エリアの改修を契機として、幅広い世代が交流し、スポーツを楽しみ、緑に憩う総合体育館周辺ゾーンを位置づけたいと考えております。このゾーンを設置することにより、松江駅周辺ゾーンとの新たな人流が生まれるものと考えております。本会議で検討いただいた内容をコンセプトとしまして、4期中心市街地活性化基本計画に提案し、新たな位置づけとなるよう今後進めて参ります。

続きまして、A3の資料をご覧ください。前回の検討会議でいただいた委員の皆さまの意見を基に、事務局で本エリアの方向性と必要な機能を示したゾーニング案を作成しました。右側の緑で囲んでいるエリアを「スポーツ遊びエリア」とし、エリア内に必要な機能である、防災機能・スポーツ機能・遊び機能を配置しております。防災機能・スポーツ機能については、近年整備された施設について、現在有している機能を記載しております。遊び機能については、雨や日差しをしのぐことができ、子どもからお年寄りまで幅広く活用できる屋根付き広場や、イベントに利用できる広場、水辺を活かした憩いの場、といった機能が必要とされていると考えております。なお、北公園のエリアは、第1回検討会議でもご説明したとおり、アリーナ建設に伴いまして、建ぺい率が上限に達することから、公園内にこれ以上壁のある建物を建築することは現状出来ませんので、ご承知おきください。続いて、左側の黄色く囲んである県立プール跡地のエリアを「賑わい交流エリア」とし、エリア内に必要な機能として、賑わい機能・交流機能・駐車場機能を配置しております。ここには、飲食小売店などの商業施設や、子どもが遊べる施設、起業・創業支援などのビジネスの交流が求められる機能と考えています。また、アンケートで要望の多かった駐車場のスペースを確保することが必要だと考えております。その他、市内の既存施設との機能連携、松江駅周辺や周辺観光地など、エリア内外への導線づくりをしていく必要があるエリアだと認識しております。以上がエリアビジョン構想（案）でございます。ご審議をお願いいたします。

（太田会長）

ありがとうございました。ただいま、事務局からご説明があったとおり、このエリアビジョン案について、本会議資料5ページにございます第2回検討会議での委員の皆さまのご意見を参考にして作成したものでございます。このエリアビジョン案が本検討会議の最終的な検討結果となると考えております。このエリアビジョン案について、次回の検討会議でもう一度確認した後、パブリックコメントの資料として公表しますので、本日の検討会議は委員の皆さま方に時間をかけて忌憚なきご意見、または議論を頂ければと思っております。それでは、このエリアビジョン案につきまして、皆さま方のご意見ご質問等ございましたらよろしく願います。

まずは一人ずつご意見をいただければと思います。それでは堰委員からお願いできればと思います。

(堰委員)

ありがとうございます。案を見させていただいて、意見をとても上手に取りまとめられていると感じました。また、経済分野の一員として参加させていただいているので、その面からすると、駐車場の台数などは心配されている方が私の身の回りにもいましたが、駐車場の整備といっても限界があると思います。今よりも台数が少なくなるのは確実だと思います。水郷祭の時のように、パークアンドライドで少し遠方に広い駐車場があるような形が良いのではないのでしょうか。また、短距離交通を利用した観光導線の検討や、駅との導線について、小型バスの運賃 100 円程度のものを用意して、中心市街地専用の公共交通があると良いのかなと思います。大きなイベントの際はパークアンドライドのような少し遠方の駐車場と連携して、中心市街地に当たり前に駐車できるわけではない、というように市民の意識から変えていくことが必要かと思います。健康の観点からも歩くことは大事なことと思いませんし、ウォーカブルな都市にする必要があるのではないかと考えています。他の内容については、皆さまの意見を反映させて、ビジネス・賑わい創出・レクリエーション・憩いの場など、必要な要素が揃っているのかな、と感じています。

(永澤委員)

資料を見させていただいて、エリアごとにしっかりコンセプトがあって魅力的に感じました。私が特に注目したのは、賑わい交流エリアにある起業・創業支援というところでして、今島根大学に通っていますが、実際に起業まで行動を移せて会社を立ち上げたという方もいれば、まだ起業のアクションが起こせていないけれど興味があるという方もたくさんいらっしゃいます。賑わい交流エリアで大学生同士だけでなく、大人の方など、幅広い世代の方と一緒に同じような目標を持った方々が繋がれるような場所が今後出来ていけば良いなと思っています。

(松本委員)

先ほど駐車場のお話がありましたが、前回会議の後、公園緑地課さんと意見交換させていただいた際にも駐車場のお話がありました。立体駐車場を作ることはできるのか、というお話や、公園の南側にも駐車場が無く、子どもを下ろすだけのちょっとしたスペースもない、というお話をしました。ずっと駐車しておくのではなく、一時的に停められるような空間があると良いのではと考えております。また、遊びスペースについて、雨や日差しをしのげる場所については、建ぺい率の点で壁は難しいという話がありますが、例えばベンチや椅子などを動かして何にでも使えるような、いろんな選択肢が生まれて出てくるような空間も必要だと思います。ただ、椅子の盗難対策や、簡単に動かすことができるのかなど、議論の余

地があるかと思いますが、ダンスの練習や学祭の準備をするなど学生さんが利用するときには椅子などを撤去できて、賑わい交流エリアで買って来たお弁当などを遊びのエリアで食べるなど、柔軟に活用できるような使い方ができると、たくさんの世代が利用できるのではないかと思います。賑わい交流エリアで起業やビジネス創業のアイデアがもらえるということも入ると、より多角的な使い方ができると思います。また、子育て世代からすると、高校生や大学生などの学生さんと小学生や未就学児が交わる場はすごく少なく分断されていると感じています。先日、農林高校の学祭に行かせてもらいました。そこにたくさんの高校生がいらっしゃるのですが、それを見た小学1年生と保育園児の私の子どもたちがキラキラ目を輝かせて「こんなにたくさん高校生を見たのは初めて！お兄さんお姉さんたちかっこいい！」と言って、お店の高校生と話をしたり、私も将来どんなことをしたいのか聞いてみたりして、交流させてもらってとても良い刺激をもらいました。そういった場が、このエリアの中にあると相互に良い影響があるのではないかなと思いました。

(湯町委員)

体育協会の湯町です。エリアビジョン案を見て、起業・創業支援、ビジネス交流が気になりました。例えば、アップルやグーグルの事務所（オフィス）を見ると、大きな公園の中にあり、散策しながら意見交換したり、いろんな発想を得ることができたりするようです。北公園は少し小さいかもしれませんが、松江駅前の車がぐるぐる走っている場所よりも（オフィス環境としては）良いのではないかと思った所です。逆に気になったところは、昨日新聞に出ていましたが、駅前の再開発が検討されている中で、起業・創業支援としてのオープンソースラボや、ソフトビジネスパークには様々なオフィスがあります。この総合体育館周辺エリアの検討会議が始まったころに、いろんな計画と関係があるのではないかとっておられる方がおりました。そういったことがありますので、この案の中に起業・創業支援の場を載せるのであれば、他のものとは違う特色が出てると良いのではないかと思います。

(高須委員)

湯町委員と同じように、起業・創業支援が既に県の施設で存在しています。けれども、ビジネスパークまで行くのが遠いということもあろうと思います。特色を出す、もしくはそこと補完し合うような計画が必要ではないかというのと、交流の場を設けたときに、交流が促進されるようなファシリテーションをどのように考えていくのか、というのはセットで見えていく必要があると感じました。もう一つは、人流について、A3の紙の中央に、左右に短いピンクの矢印があります。この矢印をどのように実現するのかというのは気になる部分だと思います。同様に、黄色い部分は上下で2つに分かれています。今は細めの道になっている場所を、どのように安全確保していくのか、ということも見せていく必要があると考えます。特に黄色の台形の上辺にあたる部分の細い道は、住居も並んでいると思いますので、そこの兼ね合いも見せていかないと、心配される方もいらっしゃると思います。

(太田会長)

各委員の方々からご意見いただきましてありがとうございました。副会長からご意見いただければと思います。

(白水副会長)

事務局からご説明いただきましてありがとうございました。短時間で整理いただき、ビジョンとして前回の意見を反映いただいて、分かりやすく見やすくなったと理解しております。金融機関の立場から気付いたところは3点あります。まずは、高須さまと堰さまのご意見にも近いのですが、ウォークブルなまちづくりが非常に大事なキーワードだと思います。6ページの全体コンセプトの右下にある「車中心から人中心のまちなかへ」という記載があり、この記載でも違和感ないですが、実質的にウォークブルなまちづくりという視点で置き換えても良いかなと思いました。加えて、ウォークブルであるとともに、2次交通の課題が前回もありまして、ここは歩いて駅まで行かれる方々と、他のエリアとの結節点をどう作るかという話があると思います。導線をどうするか、スポーツ観戦を見た後に賑わい交流エリアを通して駅の方に行くのであれば、導線に合わせた施設などを作る必要がありますので、このあたりは各論で今後検討いただけるとありがたいです。2点目は、他のビジョンとの連携です。私は駅前デザイン会議にも関わっていますので、この視点はご指摘の通り大事だと思います。全体のエリアで重複するような機能があればもったいないので、これはこのエリアで補完して、ここは別のエリアで補完するような分担は事務局でも情報共有をしながら横串をさして整理いただけるとありがたいと思います。3点目は、官民連携の視点で、先ほどもありましたが、起業・創業支援や飲食店、小売店は比較的民間がノウハウを持っているところだと思います。このあたりについては、スポーツ施設の近くでいろんな人が交流する場所でもありますので、中村委員さまのご意見もいただきながら、官民連携の事例を参考にしながら、意見を出し合いたいと考えております。以上です。

(佐々木アドバイザー)

皆さまのいろいろな意見をお聞きして、全くその通りだと思います。中心市街地エリアビジョンに新たに追加する内容が先ほどの資料にありましたが、「幅広い世代が交流し」と書いてあり、ここがとても大事だと感じています。例えば、ひとことで「こども」といっても乳幼児から小学生、中学生など多様です。また「起業」とありますが、必ずしも大人だけではなくて、高校生なども関係してくると思います。幅広い世代の交流のためには、単にハードとしての場所を作るだけでなく、ファシリテーターなど幅広い世代の交流を積極的に仕掛けるような仕組みなど、ソフト・ハード両面が必要と思っています。

また、3つのブロックの連携の話がありましたが、この3つのブロックを行ったり来たりでき、1+1+1が5や6になるようなことを考えることができればと感じています。エリア

未来ビジョン（案）に描かれている、北公園とプール跡地を繋ぐピンクの矢印の移動を、どのように考えるかが重要と感じています。

既存の横断歩道があるのは、体育館の南西の角の部分です。左側の「賑わい交流エリア」と右側の「スポーツ遊びエリア」を行ったり来たりして使うとしたら、まずはこの横断歩道周りをどう良くしていくかが、かなり大事なところだと思います。「賑わい交流エリア」から横断歩道を渡ってから北公園の北方向や東方向にどのように回遊を促すか、例えば、県道の歩道と敷地の中を一体にして歩道を広くできないかとか、【遊び】の方に向かう川沿いを歩いて楽しくなるように屋台を出せるようにするとか、ビジョンへの表現というよりも今後の具体的な検討のなかでと思いますが、3つのブロック全体を上手く回遊できるような仕掛けについて、ハード・ソフト両面から気をつけていくべきポイントだと感じました。

（太田会長）

忌憚ないご意見ありがとうございます。皆さま方のご意見をいただきまして、この検討会議は最終段階に入って参ります。私の意見とすれば、素晴らしい案を作っていただいたなと思っております。賑わい・スポーツ・駅前の3点セットで考えていかなければならないと感じています。北公園の方は子どもたちが楽しい体験をできる場を作る必要があります、それにはトイレの問題や横付け駐車場、日差しを遮ることのできる休憩スポットなどを作る検討をしていくことになると思います。佐々木アドバイザーからありました、川沿いをどういうふうなものができたら良いかというお話ですが、確かにここに夏祭りのようなイベントなどを学生さんなどと一緒にできればと思います。それと、賑わい交流エリアについては、次の世代のビジネス交流の場ということで、是非ともこれは検討していただきたいと思っております。これから学生の皆さんが新規の起業やインキュベーションのところで、アドバイスのできるような施設が官民一体であっても良いのではないかと思います。ソフトビジネスパークとは違った意味で作っていても良いのかなと感じております。また、駐車場の問題について、少し建物を建てるとその分だけ駐車スペースがなくなってしまうのですが、駐車場ありきで物事を考えるというのは少し疑問視しております。私もスサノオマジックの取締役を務める中で各地のアリーナに行くのですが、他のアリーナはほぼ駐車場がありません。秋田や北海道などの地元の人たちは、バスで行ったり、自家用車で送迎してもらったりすることが多く、そうすると駐車場スペースはそんなに必要ないのです。そういったことと考えると、多少駐車場は必要だとは思いますが、席数5,000席のアリーナに対して5,000駐車場を用意するのは不可能です。3,000作っても溢れると思います。そうすると駐車場の必要数にキリが無いので、バレーやバスケットボールのアリーナは、駐車場は無いこと前提で皆見に来てください、というやり方でやっていると思います。今後スサノオマジックのフロントと相談して、駐車場の在り方について検討させていただきます。できればまたアンケートのような調査をさせてもらって、最小限どれだけの駐車場が必要なのか検証する必要があるかと考えています。駐車場はある方が良いと思いますが、使われない時たくさんあ

ります。要は、年間 30 試合しかないので、その土日のために駐車場を整備するのはいかなものかと考えています。あとは、道路の問題について、難しい部分があると思っています。特に城東エリアの西側、住居があるところの道路は少し狭いという意見があります。ここは出入り口をたくさん作っておかないと、出口がものすごい大渋滞をしてしまいます。出入り口について、またご検討いただければと思います。それと最後ですが、駅前開発についてご検討いただいている途中ですが、駅前開発の部分と、スポーツ・賑わいの 3 点セットについて、同じ機能を持っても意味が無くなってしまうので、分散した形でものを考えていただければと思います。コンパクトシティが注目されていますが、全国で人口が一番増えているのは福岡市です。福岡市は全部の機能が集約していて、例えば博多駅には新幹線が乗り入れ、空港は地下鉄で 5 分で行けて、繁華街は 10 分で行けるといコンコンパクトシティの中で最も注目されています。そういった集中型の機能を持つ都市、というのがこれから人口増に向けての 1 つの手法ではないかと思っています。そのような中で、松江市のど真ん中にある総合体育館エリアは大変重要なポストにあると考えております。

そういったことを考えて付け加えさせていただきました。

北公園の所の休憩場所としての屋根は、建ぺい率とは関係ないですか？

(藤原公園緑地課長)

壁のある建物は建ぺい率に該当してしまいます。屋根だけであれば制限はありますが現状まだ余裕がございます。

体育館の前はこれ以上変えないので、このままであると皆さまご認識いただければと思います。

(佐々木スポーツ課長)

太田会長から駐車場の関係からお話をいただきましたので、総合体育館の方がどのような駐車場利用になっているのか、少しだけ情報を共有いたします。基本的には総合体育館の中にある駐車場で大体足りています。ただ、大きい大会がある場合には県立プール跡地の駐車場を使っていますが、令和 5 年度の実績としては、スポーツ大会の臨時駐車場の形で使用したのは、県大会で延べ 17 日となります。そのほかですと、スサノオマジックの試合で延べ 29 日ご利用いただいています。年間で 46 日となっています。以上です。

(太田会長)

ありがとうございました。駐車場については調査を実施していただければと思います。他にご意見ご質問等ございますか。

(湯町委員)

県立プール跡地と総合体育館の北公園エリアは一体的な利活用を、という話があったと

と思いますが、その中で歩道橋の話が出たと思います。そのあたりは難しいですか？

(井上都市整備部長)

歩道橋や地下通路等いろいろな手法があると思いますが、技術的に難しいことは無いと思います。かなり大規模になりますので、資金調達が難しいと考えています。

(太田会長)

地下道はだめですか？

(井上都市整備部長)

歩道橋、地下道ともに技術的には可能ですが、非常に大きな話になります。

(湯町委員)

いずれにしてもコストがかかるということですね。雪と雨が多いので地下道などで直結してもらえれば良いのではという感想でした。

(松浦理事)

駅前デザイン会議で、人というのは心理的に地下には行かないというような報告がありました。地下街にしても地下通路にしても人を誘導するのはなかなか難しい。基本は地上もしくは上に登らせる、ということになります。先ほどから駅前との機能分担のご意見がありました。そこで重複するのは、物販商業機能と起業・創業の機能となりますので、そのあたりは当然にそれぞれの役割を担いながら連携したまちづくりをできればと考えております。

(太田会長)

ありがとうございます。大変勉強になりました。他に何かございますか。

(高須委員)

事務局の説明の際に聞き漏らしたかもしれませんが、6ページの資料3のところ、3期中心市街地活性化基本計画エリアとあります。確か4期というお言葉も出てきましたが、これはいつ頃公表されるものですか。

(西田商工企画課長)

松江市商工企画課の課長をしております西田と申します。4期中心市街地活性化基本計画につきましては、現在策定中でございまして、来年3月時点で内閣府の認定を受けて令和7年度から5か年の計画としております。

(太田会長)

ありがとうございます。

議事(2) エリアビジョン実現のための手法の検討

(太田会長)

それでは、次の議事に移らせていただきます。事務局からご説明お願いいたします。

(藤原公園緑地課長)

7ページをご覧ください。北公園広場の整備と県立プール跡地の整備について、考えられるパターンを整理いたしました。事業主体については、民間または本市の二者が考えられます。右側の北公園広場の整備につきまして、右下をご覧ください。①整備・運営ともに民間事業者が行う、②整備は民間が行い、運営を松江市が行う、③整備・運営ともに本市が行う、という3パターンでございます。先ほども触れましたが、北公園は建ぺい率の上限に達しており、建物を作ることが非常に難しい状況にありますので、整備・運営全てを民間で行うのは難しいものと認識しております。整備は民間が行いまして、運営は松江市が行う、というのも有効な手段だと思っておりますが、基本的に公園でございますので、民間の方に整備していただく設備も限定される状況でございます。整備・運営全てを本市で実施することは、現状の通りでございます。ただ、民間と比べまして市の方で両方担うのは、柔軟性が低く、効率が劣るということや、コストが高くなるという傾向があります。こちらの土地については都市公園でございますので、民間の方に売却などはできないことから、市の方で所管所有して参ります。続きまして左側の県立プール跡地についてです。各施設の設置案として、次の3パターンが考えられます。①全ての施設を民間事業者の方に設置いただく、②賑わい施設と交流施設は民間事業者が設置いただいて、駐車場については本市で設置する、③賑わい施設は民間事業者が設置していただき、交流施設と駐車場施設は市が設置する、パターンを考えております。民間が主体となるメリットとしては、これまで競争で培った経験や知識により、効率的かつ低コストで運営され、魅力的なサービスが期待できます。デメリットとしては、利益を確保できない場合は撤退などの事業中断リスクがあります。本市主体となるメリットとしては、行政が行いますので事業の継続性は確保されます。デメリットとしては、民間と比べて柔軟性が低く、効率的な運営が難しい場合があると考えております。また、県立プール跡地の土地の利用方針について、本市がこの土地を売却する場合と、借地にする場合があると考えられます。売却のメリットとしては、売却益が本市の財源として確保されます。また、長期的な維持管理の負担が軽減されます。さらに購入される民間の方も売却によって担保物権となりますので、資金調達が有利になるのではないかと考えます。デメリットは、自治体の関与が制限されてしまうので、将来この土地が売却することがあっても関与が難しくなってしまいます。また、民間としても、土地の購入に際して多くの資金の調達が必要になると考えられます。借地のメリットについては、数十年先の借地利用が終了した後に、

その時代に合ったまちづくりに利用することが可能になります。購入側の民間についても、借地であれば初期の資金調達が軽減されるものと思います。デメリットとしては市の方の長期関与に渡る事務負担があります。また、民間としては、担保物権がなくなりますので資金調達に不利になることが考えられます。このような複数のパターンが想定されています。

8ページをご覧ください。県立プール跡地の整備に考えられる5つの官民連携の事例を提示しているものです。上から、民間関与が小さい順に並んでおります。民間関与が小さい手法の導入効果としては公共性の担保の確実性は大きくなりますが、一方で、事業の経費が増加する傾向にあると考えています。逆に、民間関与が大きいと事業全体の経費が抑制されると考えております。5つの手法の概要につきましては、概要欄をご確認いただきたいと思っております。一番右側のラインには本市における採用事例を記載しておりますので、ご参考として見ていただきたいと思っております。それぞれの手法についての概念図も9ページにございますのでご確認くださいと思います。

10ページには1つの行政の土地を民間で活用する事例として、借地による事業誘致の例を載せています。広島県庁舎敷地有効活用事業をご紹介します。広島県では、県庁舎の敷地の一部を民間に貸し出して、民間主導による敷地の有効活用策に取り組んでおられます。民間事業者さまが県庁舎の敷地の一部にカフェなどの商業施設や芝生広場を整備して、そこで購入したものを食べることができるような仕掛けを作り、こういったことで賑わいの創出を行うとともに、駐車場も整備・運営されています。来年の春を目処に事業を進めておられます。こうした事業についても、今回の県立プール跡地には有効な利用方法と考えております。エリアビジョンのための手法の検討について、事務局で検討したものについてのご説明となります。ご確認ください、ご意見ご質問等ございましたらお願いしたいと思います。

(太田会長)

ありがとうございました。エリアビジョン実現のための手法の検討についてですが、ご意見ご質問等ございましたらお願いしたいと思います。なかなか専門的な部分でございますので難しいと思います。アドバイスなどお願いいたします。

(白水副会長)

詳細なご説明ありがとうございました。先に1点お伺いしたいのは、いろいろな手法があるのを今回この場で情報共有して、これを選ぶという話ではなく、まずは皆さまにご意見をいただくという想定でよろしいでしょうか。

(藤原公園緑地課長)

副会長のおっしゃる通りでございます。こういったことを進めていくのか決める際に使う手法の事例紹介をしております、今回決めるものではございません。

（白水副会長）

そういう視点で気付いたところを2点申し上げます。太田会長のご指摘のように、金融機関から見ても難易度が高く、事例を含めて紹介しないと分かりにくいお話だと思いますので、このあたりは今回丁寧に図解いただいているので、資料を作るのが大変だったのではと推察しながら拝見しました。気付いたところの1点目は、7ページで全体の考え方としてはこの通りだと認識しておりまして、行政が得意な分野と民間にノウハウがある部分があり、得意な分野で役割を分けようというのが、官民連携の考え方ですので、それぞれの選択肢に全く違和感ないなと感じています。プラスアルファで申し上げますと、いろいろな民間企業がある中で、この地域でこのマーケット規模が得意で、参入しやすい事業者とそうではない事業者がございます。このあたりは事例も含めて、佐々木アドバイザーや中村委員さまが、他のアリーナも同じような悩みを抱えていると思いますので、他の地域の事例や専門家の事例も含めてみていただくと、より深い議論ができるのではないかと思います。2点目は、一番の目的は事業者がしっかり入ってもらって官民連携でこの地域にお金を落としてもらうことが非常に大事だと思います。そうすると来てもらうことが非常に大事になってきます。地域外の手が入ってきても地域にとってはありがたいですが、できれば地域で頑張っている企業さまと連携して入ってもらえると、いろんな消費が発生しますので、地域経済循環の視点も大事かなと感じます。これは佐々木アドバイザーのご意見もあるかと思いますので、他の事例も見ながら、公募にあたって要件をつける場合にこういった視点も参考にさせていただけるとありがたいと思います。

（佐々木アドバイザー）

7ページについて、北公園部分が遊びやスポーツをキーワードに多世代の交流を促進するエリアとすると、交流を図るためのソフト面も大事になってくるかなと感じます。例えば、人がいて遊びのコーディネートをやってもらえたり、子育て世代のお母さんと呼んでワークショップをしたりといった多世代交流を促進するソフトの面は、民間さんの得意な部分かなと感じます。ただその民間さんの活動費用については、市役所さんが費用負担するのか、民間さんが自らここで稼ぐのか、といったことをこれから考える必要があると思います。

一方で左側の賑わい交流エリアは、ビジョン案にあるように、飲食店小売店、起業・創業スペースや駐車場もある複合的な施設がイメージされます。周辺にもいろいろな民間の複合施設があるなか、個性的で他にはない魅力を持っている、そして公共性が高い施設として作っていく必要があると思います。基本的には民間さんのいろんな柔軟性や知恵をしぼってやっていかないと、そのような施設にはならないかなと感じます。ただし、どうやってそういう個性的で他にはない魅力を持って、公的な性格もしっかり備えた施設として活用できるかを考えると、収益性は他の単純なショッピングセンターと比べたら悪くなるでしょうから、そこをどうするかということがこれから出てくると思います。

民間さんの参画ということであれば、例えば民間企業に北公園の遊びのところのソフト

をお願いする、駐車場は駐車場で別の民間企業をお願いするなどそれぞれの部分をそれぞれ別の会社をお願いするのか、全体を一体的をお願いするのかといった観点がありますが、全体を一体的に管理していただいて、多世代交流など公共性の高い活動を活動費用を確保できるような一定の収益活動も行いながらしっかり進めていただくというのが理想かなと感じます。

そういうのはやはり、地元の方がよく分かっていると思いますし、地元の方々が力を合わせてやっていくのが、地元のためにも地元経済のためにも望ましいだろうと感じています。地元の方々という意味で言うと、整備をするときや管理・運営をするときに、市民の方々の参画は大事だと思います。企業の方々に任せるだけではなく、市民の方々のグループがこの部分を使うとか、先ほどの起業にもありましたが、大学生や高校生を集めるのであれば、広場で屋台を出すなど、他にはない魅力を創出する場になる可能性もあります。地元の企業の方々の参画だけでなく、地元の市民の方々の参画も考えていくことがこれから必要だと感じています。

(太田会長)

佐々木アドバイザーありがとうございました。いろいろなご意見をいただきましたが、各委員の方々、気付いたことでも結構ですが、ご意見等お願いいたします。

(松本委員)

質問です。未来ビジョン案の右側のキャンプしている写真がイメージ図としてありますが、例えば、遊びエリアの一部を民間にキャンプ場などとして借地として活用してもらおう、ということは可能ですか。

(藤原公園緑地課長)

建物を建てるのは難しいですが、敷地エリアを公園の使い方の延長線上であれば利用が可能となります。

(松本委員)

公園は公園として今も遊具がありますが、公共的な機能は残したいというのがあってはないかという前提で、その中で先ほど佐々木アドバイザーがおっしゃった通り、どう稼ぐか視点を入れるならば、区画を区切って民間事業者にやっていただけないかということを考えました。区画を区切っていろいろな活用してもらおうというのは可能でしょうか。

(藤原公園緑地課長)

そういったことを考えていく必要があると思います。キャンプ場も公園の一つの使い方

として定義されていますので、泊まって良いかなどは整理する必要があると思いますが、いろんな利用方法があると思います。一部のエリアを囲ってドッグランにするとか、そういったことで民間の力を使って魅力を高めていくのは可能だと思いますし、今後検討が必要だと思います。

(松本委員)

このエリアの中に、屋外シアターのようなものがあります。屋外シアターとして利用したいという方がいたら、その区画を区切って、親子劇場さんなどに時間あたり何円かで貸したり、簡易的な屋根をつけるためにレンタルの屋根代を設定して総合体育館や行政から貸し出し可能ではないかと思います。また、ダンスの練習の場としてどうかと発言しましたが、総合体育館の遊びエリアの起伏がある部分をもう少し平らにすれば、他のことに何か使えるのではないかという気持ちがあります。そういった整備を行政が一旦、予算をかけてされて、その後で民間に呼びかけるのが良いのか、それとも、そういった話もアイデア含めて公募をされた方がいいのか、今後どうなるかと思っております。

(藤原公園緑地課長)

今の北公園にはいろいろな課題を感じておまして、松本委員さまの意見はおっしゃる通りでございます。今後遊びエリアを具体的に考えていく際に、再度そういった意見を参考としながら、文化的なものを発揮できるような施設を作るのか、どういった立て付けで整備するのか、そういったことは今後考えていきたいと思っておりますので、ご意見ありがとうございます。

(松浦理事)

今、松本委員がおっしゃったように、これまで行政は一つの目的で作った土地や建物は、それ以外に使えないという整理がされてきました。公共空間を特定の方が営利を目的として利用するのはタブーとされてきました。ただ、人口減少社会に入り、様々な観点から公共施設もしくは民間とタイアップしながら取り組んでいくという時代になってきております。そういった時代背景があり、我々も今回こういった会を立ち上げさせていただきまして、我々が本来固定観念で持っている考え方を打破するためにも皆さま方から多種多様なアイデアをいただきながら、我々も固定観念に囚われないようにということを考えております。ですから、公園は公園でなければならないとか、そういう話ではなく、法の解釈や国や県との折衝によって、解釈が変われば、様々な利用方法を考えられますので、今のようなご自由な意見を言っていただければと思っております。実施手法や資金調達についても、いろんなパターンが考えられますので、行政でなければできないとか、民間でなければできないということも決して無いと考えます。ただ、無い袖は振れず、お金が潤沢にあるわけでもありませんので、公共性と営利のバランスを取りながら考えていければと思います。

(太田会長)

松浦理事ありがとうございました。なかなか意見が出にくいと思いますが、お願いいたします。

(高須委員)

私が気になったのは、A3の資料と資料4を比べると、同じような色分けがされているのに、黄色の所は3つ賑わい・交流・駐車場とあり、緑の所には遊びが書いてあります。でも青の所には何も書かれておらず、何の意図があるのか気になりました。青の部分は現在整備が予定されていないもしくは、運営がどうなっている等の現状があるのではないかと思います。資料の中でここが抜けているのかどうなのかと思いました。あとは、可能性を狭めて選択肢を作っていくために今回の話があるのではという前提の中で、8ページの中では事業全体の定義をしていく言葉はあるのですが、大体どのくらいの事業規模にこの話が繋がっていくのかある程度知った上で、議論をするのが大事ではないかと思っておりました。

(太田会長)

ありがとうございました。確かに事業規模によってハード面など予算が変わってくると思います。基本的にはなかなか難しいと思いますが、高須委員の意見もごもっともだと思います。遊びの部分は有料の活動は可能ですか？

(井上都市整備部長)

公園の一部を区切って有料施設として使うこともありますし、それ以上のエリアも一緒に収益内で管理してもらうなど、現在いろんな制度が存在します。

(太田会長)

黄色の部分がどの程度の事業規模で考えているかということも今後話があるかと思えますし、予算案についてもご質問がありますので、このあたりの話についてこの場を出していただくのは難しいと思います。

(藤原公園緑地課長)

事務局の説明が至らなかった部分もあるかもしれませんが、官民の組み合わせや土地の売却借地などの事業手法について、このあたりは今回皆さまからいただいたコンセプトをまとめていただくというのが一番大事だと考えています。このようなことを実現できるパートナーを含めて具体的に探していくことになるのではと想定しております。今回の会議では、こういったようなものがこういった場所にあれば良いのでは、という意見をまとめていただければと考えております。

また、高須委員から7ページの手法についてご質問いただいたところについて、北公園の青い部分に記載が無い件については、おっしゃる通りここは近年整備されたエリアでございましたので、A3のエリアのところで現在整備されているエリアとしてその機能を今後もここに配置していきたい、という考えを書いております。青い部分については、新しく大きな整備があるわけではないということで省かせていただきました。失礼しました。

(高須委員)

ありがとうございます。であれば、防災・スポーツと隣付き括弧で記載して、青い部分は「整備済み」と書いて、むしろ整備済みの運営が民間なのか行政なのかも踏まえて、この黄色と緑をどうしていくかということを見ていく必要があると思います。

(佐々木アドバイザー)

先ほど官民連携とありましたが、官民連携はほとんどオーダーメイドのようなものから、この土地にこういうものがあると良い、こういうことをしたいということがしっかり固まれば、いろんな民間さんにいろんな形でヒアリングをしていって、民間さんのお話などを聞きながら、公募条件などを定めていくというやり方になります。

(太田会長)

ありがとうございます。この検討会議では、賑わいの場所は、ビジネス交流の場や飲食店などの民間が中心となった手法を取るということで大体まとまっております。北公園についてはそのまま今のものを遊び場として活用して、子どもや大人が遊べる施設を交流の場としていくという考え方になると思います。今の状態で一番良い策を、また事務局の方で検討いただいて、第4回、第5回の会議で出させていただく形になるとよろしいかと考えています。それと、先ほどの広島事例などもございますし、いろんな事例を探して共有していただければ参考にしたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

(高須委員)

この会議が公開であるという側面もありますので、市民の方が色々なところで目にされる際に誤解が無いようにいろんな記録を残していかれる必要があるかと思います。先ほど佐々木アドバイザーが、黄色の部分は平たく言うと小さめのショッピングモールであるとおっしゃいました。例えだと思いますが、ショッピングモールという言葉聞いて、人によって思い描くものが違ってきてしまうと思います。例えばここに大きな建物が建ってしまうというふうになると、それは少し違うのではないかと、思われるかと思います。大きな建物が建つわけではないといったことを、委員の中ではなんとなくイメージ共有できているけど、賑わい交流という言葉だけになったときに、そこが伝わらないのではないかなと思います。

(太田会長)

確かにイオンみたいなものが建つのではないかとイメージされる方もいらっしゃるかもしれませんが。

(佐々木アドバイザー)

失礼しました。いろんな施設が複合的に集まっている施設という意味で申し上げました。

(藤原公園緑地課長)

今度、次回に向けては、左側に配置しているイメージ図などももう少し分かりやすいものを準備したいと思います。

(太田会長)

次回の検討会議では、賑わい交流の部分は変えていく方針でよろしく願いいたします。それでは、皆さまご意見等が出たような形になっておりますので、最後に他にありましたら、ご意見ご質問等承ります。

(一同意見無し)

(太田会長)

ありがとうございました。続いて、4番目、その他について事務局からご説明よろしくお願いいたします。

4. その他

その他(1)会議録について

(井原政策企画課長)

前回と同様、市のHPで公開することになっておりますので、文字起こししたものを委員会の皆様にお送りして確認をお願いしたいと思っておりますがいかがでしょうか。

(一同異議無し)

その他(2)今後の日程について

(井原政策企画課長)

4回目につきましては1月31日金曜日の10時～12時を予定しております。4回目の内容について、当初は構想案の実施に向けた手法とゾーニングイメージ図としておりましたが、今回の会議で委員の皆さまに議論いただいたエリアビジョン案がこのゾーニングイメージ

図に該当いたしますので、4回目の会議内容を修正させていただきまして、パブリックコメントに向けたエリア構想の確認とさせていただきたいと思います。先ほどの手法につきましては、今後ビジョン確定した後、事務局の方で検討させていただきたいと思いますので、次回の審議項目からは外したいと考えております。

(太田会長)

ありがとうございました。事務局から4回目の内容の修正についてご提案がございましたが、皆さまよろしいでしょうか。

(一同異議無し)

(太田会長)

それでは事務局の方で進めてください。

以上をもって、本委員会に関わるすべての議事が終了いたしました。皆さま方には円滑な議事進行にご協力いただき、誠にありがとうございました。それでは事務局の方、よろしく申し上げます。

5. 閉会

(井原政策企画課長)

太田会長、スムーズな会の進行をしていただきまして誠にありがとうございました。また、委員の皆様におかれましても長時間に渡り、活発なご審議・貴重なご意見いただきましたことを改めて感謝申し上げます。以上をもちまして第3回総合体育館周辺エリア未来ビジョン検討会議を終了いたします。本当にありがとうございました。