

第3回旧市民会館・図書館の活用に係る検討委員会 議事結果概要

【開催日時】 令和5年12月15日（金） 午後1時から午後1時30分まで

【開催場所】 高石市役所 別館3階 会議室312

【出席委員】 橋爪委員（委員長）、陣内委員、塩見委員、森委員、高岩委員

【欠席委員】 門倉委員

【傍聴者】 2名

【議題】 （1）事業者からの活用提案について
（2）今後の進め方について

【確認事項】 委員の紹介を行った。
傍聴及び議事録の公開について確認した。
委員長について、引き続き橋爪委員が全員一致で指名された。
議事録署名人は、委員長の指名により森委員、高岩委員が指名された。

【挨拶】

（市長）日頃は、本市市政の運営に対しまして、何かとご理解、ご協力を賜っており、厚く御礼申し上げます。また、ご多忙な中、旧市民会館・図書館の活用に係る検討委員会にご出席を頂き、感謝申し上げます。

本委員会は、長年の間、遊休施設になっていた旧市民会館・図書館について、再活用の方策のご検討をお願いするもの。コンパクトな本市にとっては小さくないエリアであり、また水辺の活用や周辺施設との連携などからもポテンシャルの高い施設であると確信している。

職員に申し上げているのは、活用の指針として稼げるまちづくりの拠点を掲げている。この稼げるというのは利益を至上とする考え方でなく、主に3点提示させていただいている。

1点目は自立性。国の交付金も大事だが、依存することなく、自立したまちづくりの拠点ということで自立性をあげた。

2点目は循環性。経済であつたり、自然環境だつたり、地域経済の循環ということをあげた。

3点目は持続可能性。最初はきれいで人がくるけれども、何十年たって閑散としているといった状況はないように、将来にわたっても持続可能性のあるポテンシャルというような有効活用を職員には伝えている。

本エリアをいかに再活用するかが高石の未来を大きく左右するものと考えているので、活発なご議論をどうかよろしくお願い申し上げます。

【議事1】 事業者からの活用提案について

(委員長) 皆様におかれては、議事の円滑な運営にご協力いただきますよう、よろしくお願いする。議事の前に簡単に本委員会について事務局より説明をお願いする。

(事務局) 本委員会は、平成28年に市の附属機関として設けられ、平成29年には専門的な知見をもつ委員の皆様にご意見を基に、事業を具体化していくための指針となる「旧市民会館・図書館の活用方針」を策定した。以降、民間事業者と広くサウンディングを継続しながら、採算性のとれる事業の実現性や、集客力、地域の賑わいづくりの視点などを重視した、事業効率の良い公募条件について把握を進めるため取り組んできた。その結果、いくつかの具体的な提案を得ることができたので、本日は皆様にご提示させていただき、ご意見を頂戴できればと考えている。また、本日頂戴したご意見等を踏まえつつ、次のステップである公募の準備を進めてよろしいか、併せてご審議のほどお願い申し上げます。

(委員長) では、議事に入る。

まずは議題1の事業者からの活用提案について。

事業者からの提案概要について、事務局から説明をお願いする。

(事務局) 議案1の「事業者からの活用提案について」だが、以前よりサウンディングを重ねている中で、現在、具体的にご提案いただいている事業者が4社。

なお、ご提案いただいた案については、本委員会にて策定いただいた「旧市民会館・図書館の活用方針」の内容を踏まえたものとなっている。

それでは、資料の順に沿ってご説明させていただく。

A社については、テーマを【スポーツ&ヘルスタウン】とし、市民同士だけでなく、広く国内外から訪れた様々な人種がスポーツを通して交流する場所であり、若者から高齢者までスポーツに触れるきっかけ作りと健康寿命を延ばす取り組みである「スポーツヘルスタウン」の実現を目指すという提案。具体的に核となるのはプロスポーツ（ハンドボール）の拠点及び温浴施設の誘致となっている。

B社については、テーマを【「林」をテーマにした遊びメインのアウトドアテーマパーク】とし、水路や林、遊歩道という魅力的な環境はアウトドアに適しているため、日帰り型施設として、アウトドアに特化した、物販・飲食・エンターテインメントなどを配した複合施設を建設し、差別化された施設展開で広域圏からの集客を

めざすという提案。

C社については、テーマを【健幸モチーフの温浴施設とスポーツ合宿施設】とし、市がめざす「スマートウェルネスシティたかいし」を発展させるように健幸をモチーフにした温浴施設と、スポーツ合宿施設との複合機能を持たせた建物を建設するとの提案。掲載の写真については、隣接する府立臨海スポーツセンターがある大阪府の土地と高石市の当該土地との一体活用となっているが、正式な応募の際には、本市エリアに限定した提案をいただく予定。

D社については、テーマを【ホームセンターとスポーツジムなどの複合施設】とし、1階にホームセンターとスポーツジムを設置し、2階にはスーパー及びベビー用品、駐車場を備える複合施設を建設し、水辺には公園を計画するという提案。

(委員長) 事務局より説明があったが、事業者からの提案概要について何かご意見があれば発言をお願いしたい。

(塩見委員) 循環や持続可能性という面で考えたときに、A社はハンドボールの体育館建設との提案であるが、プロチームの誘致は将来の核として見いだせる期待感がある。超メジャースポーツではないが、経験者が意外と身近にいる印象。スポーツというものは「拡張性」を備えており、観光や健康をはじめとする多様な分野とのかけ算に期待できる。そういった点において、可能性を秘めているありがたい話。部活も意外と多く、将来的に全国大会や国際大会ができると良い。

B社は、ジャングルリア沖縄と同じイメージ。緑・環境・自然がテーマ。観光目線では、都会の真ん中にあるという意外感があって面白いという印象。

(委員長) C、DよりA、Bの方がいいということか。

(塩見委員) そのとおり。

(委員長) 承知した。他の委員はなにかご意見ないか。

(高岩委員) 高石市に55年居住していて実に住みやすい町だと感じる。仕事柄他市町へ行く機会があるが、お昼までゴミが置いてあったりする市町村もあるが高石市はそういうこともない。教育についても高水準を保っていると思う。すばらしいまち。だが、誇れるものがないかなという印象。旧市民会館で成人式を向かえたが、そこから何も変わってないと感じた。高石市は便利なところなので、だいたい何でもある。同じものを作るのではなく、高石市はこうだということを創って欲しい。A社のスポーツ誘致は良いと思う。近くにテニスコートがあるが、個人競技なので団体競技でない。横に臨海スポーツセンターがあり、アイスホッケーができるのならこっちにアイスホッケーのチームを呼んできても面白いと思う。B社についても、先ほどもあったジャングルリア沖縄と同じイメージ。やるんだったら普通のものでなくかわったものを創って欲しい。C社についても臨海スポーツセンターと一体となっていて、高石市の市民が誇れるものを考えていきたいし、その方向で進めたい

と感じている。

(委員長) 陣内委員はいかが？

(陣内委員) 立地的に海に面しており、いままでも文化的な施設があって非常に重要なところ。次の新しい機能役割をどういうものに来て欲しいか、あるいは来てくれるのが、本当に重要な課題だと思っている。しばらく具体的な提案のある事業者が見つからないという状況があったように伺っているが、今回、意欲的な提案が複数社現れてきたことは大変嬉しいこと。特にA社のハンドボール。日本国民は近年非常にプロスポーツに対する関心が高まっている。野球があり、サッカーがあり、バレーボールがあり、そして最近ではラグビー、バスケットと本当に盛り上がっている。それぞれの自治体地域に根差したそのチームが人気を博し、しかも成果を上げ、国際的にも高いところがあって本当にこの求心力を持って地域を元気にしていくすごく重要な役割に思う。そういう意味でハンドボールというのは期待できる。また、高石市に拠点を置くと言っていたというのは素晴らしいこと。断トツにA案が良いのではないかと思う。

B案もオープエアということは非常にふさわしい。水面が広がっているし、周りも緑があり、その中でアウトドアというものは良い。近年色々全国で行われてるまちづくり、地域おこしの中で非常に重要な役割として先行力も多い。そこに複合的なセンターもあり、物販もあるということで、アウトドアと関連の深いものが魅力的にできれば非常に可能性が高い。C案とD案は特にあまりにもいろんなものを詰め込んでいて特徴がなく、どこにあってもおかしくないようなものなので高石市が誇る施設にはなりにくいと思う。

(委員長) 森委員はいかが？

(森委員) 以前の検討会で一般アイデアを募集し、活用方針を策定した中で4つの柱があったと思うが、その中に含まれていたこのスポーツ関連ということでは4つ全ての提案に入っている。北側は臨海スポーツセンターがあって、南側にはサッカー場やテニスコート、野球のグラウンドがある。西側は高石一体のスポーツゾーンみたいにするれば良いのではと思っているところに、良い提案が来てくれたと思う。3年間コロナで停滞していた中で、4社が提案してきてくれているというのは素晴らしいこと。今の段階でどこが良いということはないが、今後、公募の段階で条件的に提案できないということもある。継続的にやる気はあるところと前向きな話が継続してできていけば良いと思う。個人的にはどこにでもあるようなものでないほうが特徴があって良い。

(委員長) 現在の案は、あくまでもサウンディングをしている中での提案なので、公募をしっかり進めていく中で、今回のA社からD社まで提案してくれるかは要項や条件によるのでわからない。今後審査員などが、公平に審査いただかないといけないと思う。

想いとしては、将来的に臨海スポーツセンターもいずれ建て替えるということは表に出ていないが、老朽化が進んでいるので可能性はあるのではないかと考えている。今後は、それぞれでなく1つのゾーンとして、府と市で調整していくべきエリアであるとする。また、工場夜景が見えるような立地でもあるので、浜寺水路側をうまく活かした提案がもらえればと思う。また、高師浜の歴史等も配慮した上で物語性を持った提案を是非してもらいたい。各委員からもあったが、他と違うこの場所ならではの利活用の提案を期待している。

続いて、2つ目の議題である今後の進め方について、事務局から説明をお願いする。

(事務局) 議案2の今後の進め方について説明する。

次回の検討委員会だが、1月19日(金)予定の第4回検討委員会にて、公募要項(案)についてお示しし、ご意見を頂戴できればと考えている。続いて、1月末から2月上旬に公募を開始し、約一ヶ月の募集期間を設けて、3月中旬に(仮称)選定委員会を開催し、事業者を決定する。そして4月に契約というスケジュールを予定している。

(委員長) かなり時間がなく、建築資材の価格等が高騰している中での予定となっているが今の説明に関しまして、何か意見はあるか。

(森委員) 先ほども言ったが、3年間止まっていた中なので、このスケジュール通り進んでもらっても良いのではないかなと思う。

(高岩委員) それぞれの事業者が、こういったものを提案していただけるのかわからないが、一市民として思うのが、高石市は他市よりも水準が高いと思っている。少しリッチなスーパー等あっても良いかなと思う。

(陣内委員) 大阪万博のこともあるが、工事の時期としてはどのようなものか。

(委員長) 要項次第ではあるが、おそらく2025年の万博期間中になるかと思われる。

(陣内委員) 建設的には少し落ち着いた時に工事開始できるということで理解した。

(委員長) ただ、解体除去等は、非常に厳しい中で進める形になるかと予想される。

資料等にもあるが、まずは解体からしないといけないというのが前提で、そこから着工。除去費用は、事業者が負担という理解でよいかな。

(事務局) 既存建物の除去については、事業者の提案の中に包含していただく事とし、収支計画等はその費用を踏まえた上で提案いただくものであるとする。現在、当該土地の建物除去を含めた価値を図るべく、不動産鑑定を実施しており、その鑑定額を以て賃借料の適正価格として、これを最低価格として要項に記載したいと考えている。

(委員長) 定期借地の期間としては、どれくらいを想定しているか。

(事務局) 期間については検討中だが、一般的に30年というのは理解して検討している。

(委員長) そのあたりも次回の要項(案)に示されると思うが、今回は各委員からもご意見をいただければと思う。他に何か確認すべきことはあるか。

(森委員) 土地は売却でなく、貸す方向という認識で間違いないか。

(委員長) そのとおり。そのあたりも次回、詳細な条件等の要項(案)で示していただけると思うので、議論の程よろしく願います。本日予定しておりました案件は以上となるので、次回の連絡事項などよろしく願います。

(事務局) 次回は、令和6年1月19日とさせていただきます、内容としては、本日いただいたご意見等を踏まえ、事務局にて要項(案)を作成の上、要項に盛り込むべき具体的な条件の審議となっていることから、一般公募前に傍聴者に公募要項を示すこと、また議事録を公開することについては、事務局としては適当ではないと考えている。周知等準備もあるので、本来であれば当日お諮りいただく傍聴及び議事録公開の可否について、本日この場にてお諮りいただきたく。以上、よろしくお願い申し上げます。

(委員長) 今の事務局から説明のとおり、公募要項の内容について、未定稿であるものの事前流出を避けるため、次回は「旧市民会館・図書館の活用に係る検討委員会における傍聴及び議事録の公開規定」第2条第1項第2号に基づき、議事を非公開とさせていただきますと考えているが、御異議ないか。

(異議なしの声)

(委員長) それでは、第4回の議事については、非公開とさせていただきます。

事務局から他にないようなので、本日は以上となる。次回もよろしく願います。

【午後1時半閉会】

令和6年1月12日

署 名 人

森 博 英

署 名 人

高 岩 弘 至