第２回「旧上野ふれあいプラザ跡地活用デザイン会議」会議録

１．開 催 日 令和８年７月24日（金）

２．場　　所 伊賀市役所本庁舎庁議室

３．出 席 者 浅野聡、中井孝幸、武保学、伊藤尚美、岡森史枝、石橋広保、谷武尚
来光美希、山本真希子

４．事 務 局 産業農林部 堀川部長、産業農林部 吉岡次長
中心市街地課 森中課長、中林主幹、山中主査

５．議 事 録

（午後２時30分開会）

（事務局）

定刻となりましたので、ただ今より第 2 回旧上野ふれあいプラザ活用デザイン会議を開催いたします。

委員の皆さんにおかれましては、本日お集まりいただき、誠にありがとうございます。

なお、本会議は、「伊賀市審議会等の会議の公開に関する要綱」第３条により、会議を公開し、会議の傍聴を認めております。傍聴や報道関係の撮影、会議録のための録音につきまして、ご了承いただきますよう、どうぞよろしくお願いいたします。

まず初めに、会議の成立についてご報告させていただきます。

本日、笹山委員より、ご欠席とのご連絡を承っております。

つきましては、ただいまの出席委員数は 9 名であり、委員の過半数のご出席をいただいておりますので、「旧上野ふれあいプラザ活用デザイン会議設置要綱」第６条第２項の規定に基づき、本日の会議は成立しておりますことをご報告いたします。

それでは議事に入る前に、本日の配布資料について、事務局からご説明をさせていただきます。

（事務局）

事務局資料説明

（事務局）

それでは続きまして、令和８年４月１日付の人事異動に伴い職員の異動がありましたので、ご紹介させていただきます。

（事務局紹介）

（事務局）

以上でございます。

それでは、本日の議事に入らせていただきます。以降の進行につきましては、委員長にお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

（委員長）

皆様、大変お暑い中、第２回のデザイン会議にご出席いただき、どうもありがとうございます。

それでは、配布されている資料に基づきまして、前回の振り返りの後、本日の議題に入ってまいります。事務局から説明を聞いていただいた後で、委員の皆様からご質問やご意見などを出していただけたらと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、座らせていただいて進行しますので、よろしくお願いいたします。

それでは皆さん、表紙をめくっていただきますと、1 ページ目に事項書がございますので、ご覧ください。

事項書ですが、最初に「第 1 回の振返り」。

それから 2 番目が本日の議題ということで、①「跡地活用における基本方針」、②「既存建物の取扱いについて」、③「跡地整備に関して必要な機能」、主にこの 3 点を重点的に、本日の議題として位置付けておりますので、委員の皆様から後ほどご意見ご質問などいただけたらと思います。

それから 3 番目が「オープンハウスの実施について」ということで、今後市民の皆さんに跡地利用についての意見を聞く場を設けるという内容です。

それでは早速、この事項に基づいて進めさせていただきます。まず 1 番目の「第 1 回の振り返り」につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

（事務局）

事務局資料説明

（委員長）

はい、ありがとうございました。

では、前回の振り返りについて説明がありましたが、この内容について何かご意見や確認しておきたいことなどございますでしょうか。もし何か気づいたことがありましたら、最後にコメントしていただいても大丈夫です。

よろしいでしょうか。それでは早速、本日の議題の方に入っていきたいと思います。

それでは、事項書 2 の①「跡地活用における基本方針（案)」ということで、事務局から説明をよろしくお願いいたします。

（事務局）

事務局資料説明

（委員長）

はい、説明どうもありがとうございました。

それでは、ただいま説明がありました跡地活用における基本方針の案の内容につきまして、委員の方からご質問やご意見があればお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

（委員）

基本的には、減築するのか、壊してしまうのかというところだと思いますが、まずその点をはっきりと決めていかないと、どのように活用していくかが見えてこないものですから、その方向性というのは、この委員会で決めていくのか、あるいは市の方である程度、方針を決めておられるのか、そのあたりをお聞きしたいです。

（事務局）
はい。事項書にありますように、本日の議題は3点ございまして、まず①「跡地活用における基本方針」について、今、ご審議いただいている状態です。この基本方針について皆様にご了承いただけましたら、次に②「既存建物の取り扱いについて」、つまり建物をどうしていくかということを審議させていただきたいと考えている次第でございます。
（委員）
わかりました。最終的にどちらになるかわかりませんが、建物を壊す場合と壊さない場合とでは、活用の仕方が全く違ってくるかなとは思います。承知いたしました。
（委員長）
はい。次の議事で、建物の取り扱いに関する資料が出てくるということですね。
では、他の委員の方はいかがでしょうか。
（委員）
うえのまちまちづくり協議会が出されている資料に「上野丸之内地区周辺整備構想案」というものがありますが、これも関係してくるのでしょうか。
今こちらで考えている跡地活用に関する内容と、一部重複する部分もあるように思います。ここ（ふれあいプラザ跡地）はここの話、向こう（丸之内地区）は向こうの話と切り分けるよりも、一緒に考えていくことも必要ではないでしょうか。
（委員長）
はい。では、うえのまちまちづくり協議会からの要望書の関係について、事務局から説明していただけますでしょうか。
（事務局）
はい、背景としましては、うえのまちまちづくり協議会さんが独自に、皆様にお配りしている「上野丸之内地区周辺整備構想案」をお作りになり、市民提言をされております。
委員おっしゃる通り、旧上野ふれあいプラザと、この構想の対象区域は隣接しておりますので、やはり連携して整備を進めていただきたいというのが要望の趣旨です。この案件だけで見るのではなく、周辺でもこのような構想があるという状況を知っておいていただきたいという意図で、意見書が出されております。
その上で、旧上野ふれあいプラザについてどのような整備を望むかについて、まちなか回遊の促進、居住者が集う、防災機能の併設といった点が書かれております。以上でございます。
（委員長）
委員、いかがでしょうか。
（委員）
どちらの計画を優先して考えればよいでしょうか。
（事務局）
先ほどご説明しました、うえのまちまちづくり協議会の構想案の方ですが、対象地には現

在お住まいの方もおられますし、土地の所有者のほとんどが個人となっております。ですので、この構想がすぐに実現できるというわけではございません。協議会としてこのような計画を持っていますが、今回は旧上野ふれあいプラザを整備するのであれば、こういう観点を取り入れていただきたい、というご要望が出ております。この構想案がすぐに実現されたり、ふれあいプラザの整備の中で実現させたりするということではないと、ご理解いただければと思います。

（委員長）

つまり、うえのまちまちづくり協議会から出していただいた要望の 3 つの点が、本日の資料 6 ページにある「3 つの条件」に反映されている、ということでよろしいですね。

（委員）

はい、理解しました。

（委員長）

ご質問ありがとうございます。他の方、いかがでしょうか。

（委員）

前回の会議で、議論の順番の問題について話が出たかと思います。

この「跡地活用における基本方針」を考えるにあたって、まず建物をどうするのかという点が重要です。前回もその点で話が止まって、次回の会議には建物を解体した場合と、改修して活用した場合の費用的な部分など、もう少し踏み込んだ情報を持ってきていただけるとの話で終わったと記憶しております。

順番として、先ほど委員がおっしゃったように、建物の取り扱いをある程度決めてからでないと、基本方針も、建物が残るのか残らないのかで大きく変わってくるかと思います。先にその辺りを説明していただいた方が良いのではないでしょうか。

（委員長）

事務局、いかがですか。

（事務局）

それでは、議題②の資料を提示させていただきますので、よろしければ議題①②を同時に進行していただいてもよろしいでしょうか。

（委員長）

はい、分かりました。

（委員）

前回、人口のデータや今どれぐらい観光客が来ているのかといったデータも併せて説明していただきたいとお願いし、次回の会議に持ってきますということで終わっています。まず、その説明から始めていただいた方が良いのではないでしょうか。

（委員長）

よろしいですか、事務局。

（事務局）

はい、承知いたしました。それでは、資料をお配りしている間に、私どもで把握しております観光客の動向などを、モニターを使って説明させていただきます。

（事務局）

事務局資料説明

（委員）

基本方針を考えるにあたって、このようなデータや今後の推移も考えながら、前回の会議で言っていた 20 年後を見据えた計画ということも考慮して、基本方針を考えていけたらなと思います。

（委員長）

了解しました。はい。他に、先ほどの観光客や中心市街地の人口で何かご質問はありますか。よろしいですか。それでは、ご確認いただいたということでよろしいでしょうか。はい。ありがとうございます。

それでは、ただいま議題②の資料を配っていただきましたので、こちらを説明していただき、その後、皆さんと一緒に議論していきたいと思います。よろしくお願いいたします。では、説明をお願いいたします。

（事務局）

事務局資料説明

（委員長）

それでは議題②「既存建物の取り扱いについて」で、前回、費用面がどうかということも試算しないと方向性が決まらないというご意見がありました。そこで 3 つの案を検討していただいたわけです。

それでは、この既存建物の取り扱いについての資料について、委員の皆様からご質問やご意見をいただきたいと思います。いかがでしょうか。はい、どうぞ。

（委員）

ご説明ありがとうございます。よくわかりました。資料を見させていただいて、もう答えは出ていると思うのですが、この点は、これからこの委員会で話し合う根幹になってくるので、まずここでしっかりと方向性を決めておかないと、この先には進めないと思います。例えば、今のふれあいプラザを残すことで景観が良いとか、安く済むということであれば活用の価値はあるかと思いますが、逆の結果が出ているので。これは個人的な意見ですが、この委員会として、しっかりと最初に方向性を決めていただきたいなと思います。

（委員長）

ありがとうございます。では他の委員の方、いかがですか。

（委員）

ご説明ありがとうございました。私も、解体して新築するという案が、評価を見ても一番市民の皆様にメリットがあるのではないかと思いますので、その方向なのかなと思っております。ただ、この数字は前提条件で色々と動いてしまうので、この整備形態の面積や、新

築にするにしても大きなものを建てれば全面改修案や減築案ぐらいの費用がかかることもあり得ます。今後の具体的な形や規模によってすごく変わってくるのだろうと思いますので、税金を使って整備していくということですから、そのあたりのコスト感覚をこの会議の中でも重視しながら進めていただければと思います。

（委員長）

はい、ありがとうございます。他の委員の方、いかがですか。はい、どうぞ。

（委員）

個人的な意見ですが、私は西部地区の住民ということもあり、少し思い入れがあります。西部地区からの要望書の中で、現状の建物でどう対応できるかと考えていました。一旦更地にしてしまい、前回の会議でも意見が出たように、周りの状況が固まってきた時に次にどうするかを考えていけばいい、という案もあったかと思いますが、それでは本当に計画が固まるまで動けないのではないかとも思っていました。

もし減築ということがあるとすれば、必要な屋内部分と屋外部分のバランスを決めて、例えば柱だけを残して大きな建屋だけを作ってしまうとか、素人考えですが。最初から完璧なものを作ってしまうのは、10 年先を見据えたときに難しいのかなと。減築ということが一つの考え方であっても良いのかなと思います。町の人間として、昭和 50 年代にできて、すごくにぎわいをつくってきた建物が残っているということに、何かしら想いがあります。それが負担にならない程度に利活用できるのであれば、SDGs などの観点から考えても良いかと思います。大きな箱だけを工夫しておけば、中で色々なものを常に変えていけるのかなというのが一つの意見です。

（委員長）

わかりました。どうもありがとうございます。

（委員）

地域の方にご意見を聞くような機会とかはありますか？

（事務局）

ご議論いただいた内容を踏まえ、8 月 4 日から 9 月 4 日までパネル展を実施させていただきます。そのパネル展の中で、皆様にご審議いただいた内容について、市民の皆様のご意見を聴取させていただきまして、次回の 9 月 18 日の会議で、その結果を報告させていただきたいと考えております。

（委員長）

はい、よろしいですか。どうぞ。

（委員）

案③の解体整備の時の小規模建築についてお伺いします。資料の根拠になっているのが「トイレ解体新築工事」ということは、小規模建築というのは、お手洗いだけがある広場のようなイメージなのでしょうか。

（事務局）

あくまでも平米単価ということで掛けておりますので、必ずしもトイレだけということではありません。面積の小さい、例えば 100 平米や 300 平米ぐらいの建物を建てる場合に、この平米単価が適用されると考えています。他に参考にできる事例がありませんでしたので、比較的高額になるトイレ工事の単価を参考にさせていただきました。例えば、会議室であればもっと単価は下がってくるでしょうし、少し高めに設定されているとお考えください。

（委員長）

よろしいですか。

（委員）

1 階部分の利活用というのは、今の敷地のままで 1 階部分のみという意味でしょうか。

（事務局）

参考に 1 階部分全体を比較表としていますけれども、減築というのは、例えばその中の 500 平米だけ使うとか、300 平米だけ使うとか。柱がありますので、設計上、構造計算が必要になり、ひょっとしたらそこまではできない可能性もありますが、部分的に区切って使うことは考えられると思います。

（委員長）

よろしいですか。

（委員）

説明とデータをいただき、分かりやすくなってきたかと思います。前回の会議で出ていた、①建物を残す、②一部を活用する、③更地にして新しく考える、という 3 つの観点での比較になると思いますが、①の全体を使うというのは 60 数億円ということになり、伊賀市が本当にこれをやれるのかと心配になるくらいの予算ですので、これは難しいのかなと思います。

問題は、②の 1 階のみを利活用してやるか、③一旦更地にした上に、必要な屋内施設が小規模で良いのであれば新しく建てた方が良いのか、という部分だと思います。1 階のみを利用すると、やはり倍ほど予算が変わってくることもありますし、やはり昔の建物なので天井が低いんですよね。今の感覚から言うと、どうしても入ったときに圧迫感があります。昔はそれで良かったのでしょうが、今入るとどうしても天井が低いことで圧迫感を感じてしまう。これから新たに 20 年、30 年を見据えたときには、やはりその圧迫感のない建物であった方が良いと思います。無理やり使って倍ほどのお金をかけて維持していくくらいなら、新しく、今の時代に合った、よりコストが安く同じような機能を発揮できる方法があると思うので、そちらに移行すべきで、あそこでの屋内的な利用をする部分については、あえて建物を無理に残す必要はないのではないかと、今回のデータを見て思いました。

それからもう一つは、先ほど見せていただいた観光客の推移です。三重県内でも観光客に関しては、コロナ前に戻ってきているところも出てきていると思いますが、伊賀市はまだ追いつけていない。このことを根本的に考えると、あの場所が、観光客にも楽しんでもらう必

要があるのか。もし観光客が増えないのであれば、地元の生活している人や伊賀市の方が楽しめるという方向に舵を切っていかなければいけないというふうになってくると思います。今後の観光客に対する市の考え方、方針がもし分かれば教えてください。

（事務局）

現在、観光客の政策ですけれども、国内の方と海外からの方と、大きく２つに分けて分析をしているところです。その中で、海外からのお客様というのは、割合としてはコロナ前の水準に近づいてきています。ただ一方で、国内のお客様がなかなか元に戻ってきていないという状況があります。

経済的には、海外からのお客様の方が消費単価、滞在日数ともに大きいものですから、ターゲットとしては海外のお客様になりますが、その下支えをしていただく国内のお客様も、やはり取り戻していきたいという戦略で今、進めているところです。

幸い、新図書館も好調ですし、忍者体験施設は少し足踏みしておりますけれども、そういった施設も出来つつあります。中心市街地の活性化という基本的な方針とともに、観光客の方も誘客していきたいという方針でおりますので、現状維持ということではなく、少しずつ増やしていきたいというのが市の考えでございます。

（委員）

ありがとうございます。あともう１点、うえのまちまちづくり協議会さんから出ている外堀計画ですが、これはもともと、市がここを全部買い上げて外堀を作るという計画だったのでしょうか。

（事務局）

うえのまちまちづくり協議会という団体からご提案いただいているのは、おっしゃる通り、この辺りにあった上野城の外堀を表現しよう、という意図でのご提案です。ただ、上野城の外堀は非常に規模が大きく、北側の端はこの辺りで想像できますが、南側の端はもう少し南側になりますので、想定よりも大きな規模の外堀でした。提案の詳細として、どこからどこまでという具体的なものではなく、おそらく、この辺りに外堀があったので、それを復元して見せることが観光誘客に繋がるのではないか、というご提案だと考えております

（委員）

ということは、これにかかる費用などは全くの未知数で、夢物語の一つとしてご提案いただいているということですね。

（委員長）

行政と一緒にやっていきましょうという段階ではなく、あくまで民間の団体からのご提案という段階です。これを市として進めていきましょうという段階ではございません。

（委員）

今回、資料の中に「水と緑の親水公園提案」というのが出ていましたが、逆に言うと、そういう形のものをあそこで作り、ここが外堀の跡地だったという説明ができれば良いかもしれませんね。私もここが外堀だったと知ってびっくりしましたから。

あともう 1 点、次は西部さんから出ている要望書ですが、これは根本的にスーパーマーケットを誘致するというよりは、「買い物機能」を有してほしいという要望と捉えてよろしいでしょうか。

（事務局）

西部さんに聞き取りをさせていただいて、おっしゃる通り、スーパーマーケットの誘致は、民間のマーケット判断もあり厳しいということは、おそらく地域の方もお分かりになっていると思います。その中で、地域としての課題は課題としてあり、落としどころとして「機能」という話になるのかと思います。現在、マックスバリュさんのお買い物バスなどを活用されていますが、あれを利用するには地域で場所を用意する必要があります。それであれば、あの場所にそうした機能を持つ場所を設けるのも一つの対策ではないか、というようなお話は西部さんにはさせていただいております。

（委員）

そうすると、どちらかというと昔のヤオヒコやダイエーのような大型店を誘致するという考えではなく、例えば買い物のための移動販売トラックが来て、そこで停車して販売できるようなスペースが確保できれば、それで「買い物機能」が有るということになる、という理解でよろしいですか。

（委員）

私見ですが、スーパーマーケットというほどの大きな店舗は、そこまで必要ではないかなとは思っています。ただ、歩いて買い物に行ける場所というのは、この西部地区の「歩いて暮らせるまち」というコンセプト、ひいては中心市街地全体に関わってくることだと思います。本当に郊外にばかり店ができて、町中に買い物ができる場所がない。これは本当に切実な問題です。

なので、「機能」というよりは、例えばそこを新しく使うとしたら、昔の公設市場のような小さな店舗の集合体を作っていただくとか、家賃を激安にしていただいて、店主さんが長くそこで商売を続けられるような場所が町中にないと。お年寄りは一人暮らしの方も多くなりますし、家に閉じこもっていても不健康ですから、買い物という目的を持ってそこまで歩いていける、そこでコミュニティが生まれるということは、健康にもすごく良いのではないかと思うわけです。

万町にあるお寺さんで 3 ヶ月に 1 回、「買い物お助け市」のようなものが開催されていると聞きました。これは住職さんが地域のためにとやってくださっていることですが、やはりお年寄りが買い物を目的に集まると、そこが本当にコミュニティの場になって、皆さんすごく喜んでいらっしゃると。ベビーカーを押した若いお母さん世代でも、歩いて買い物に行ける場所は必要です。スーパーでなくてもいいのですが、何かそういう場所が市街地には必要です。もともと歩いて生活できるというのが、この場所の良さだったと思います。

（委員）

買い物機能として考えるならば、他の地域でやっているような朝市も良いですよね。この

辺りの農家の方が、週に 2、3 回、そこに野菜を持ち寄って売ってくれるとか。伊賀市は志摩市と提携していますから、逆に志摩市の魚屋さんが月に 1 回とか、移動販売で来てくれるとか。そういう機能も考えられますね。ただ、常設となると駐車場の問題など、また難しいことが出てくるでしょうが。

（委員）

そうですね。野菜だけではやはり日用品などが買えません。コンビニでしか買い物ができない状況は、自分が 10 年後、20 年後、中心市街地に住みながら買い物にこんなに困るというのは、つらいです。

（委員）

大体イメージが掴めました。皆さんの要望の意味合いが分かり、かなり絞りやすくなってきたと思います。ただ、どうしても買い物の部分に関しては、商店街も難しくなってきています。流通が完全に昔と変わってきて、郊外の大型店に行けば車を 1 回停めるだけで全てが揃う、その便利さにはどうしても勝てない。商店街としても、店主の顔が見える商店という強みを活かしていろいろ企画もしていますが、なかなか厳しいのが現状です。その中でも頑張っているお店は、やはりそこのファンがいて、ちゃんと応えてくれるという関係性があります。そうした魅力の再発見のきっかけになるようなものが、この場所の設備の中に投じられたら面白いかなとは思っています。

今いろいろお話いただき、要望の意味合いやデータなどを考え合わせると、大体イメージができました。ありがとうございます。

（委員長）

はい、わかりました。ありがとうございました。他に何か補足コメントはありますか。

（委員）

私は外から来ていますので、皆様のお話を聞いて、買い物に困られている方々がいらっしゃるのだろうなということ、そして観光客の方々に対してどうするかということを考えていました。

基本的には、地元の方々が魅力を感じないものに、観光客の方々も魅力を感じないだろうと、実感として思います。なので、地元の皆さんが「行きたい」と思わない場所に、観光客は来ないでしょう。

今回できた SAKURABASE という図書館ですが、ああいう施設には本当にものすごくたくさんの方が来られます。でも、あの人たちは多分、図書館だけに来てそのまま帰ってしまうんです。全国で新しくできた図書館でも、1 日に二千人、三千人来ますが、みんな図書館に来てすぐ帰ってしまう。それは非常にもったいなくて、地域の中に人が入っていかない。

そう考えると、この忍者体験施設や、今回計画している場所をうまく絡めて、図書館に来た方々がすぐ帰るのではなく、ちょっと立ち寄って遊んで帰るという流れを作れたらいいなと思います。図書館からここまで、測ると 250 メートルくらいなので、歩けない距離でもない。暑い日だと車で移動されるかもしれませんが、そういった地域の人がこの中で過ご

せるような場所というのも一つあるかなと思っていました。

また、買い物の話で言いますと、高知県では「軽トラ市」というのが毎週開催されていて、軽トラックがたくさん集まって、その時だけお店が開かれ、終われば帰っていくというものがありました。そういった、販売する方々が来てくれるような、車が停まれる舗装などをちゃんとしておけば、キッチンカーが来てもいいし、移動販売のバスが来てもいいし、色々な活用ができるのではないかと思います。

案③についてですけれども、建物を使い続けるとなると、今回、景観形成に合わせて改築していく必要があると考えると屋根から外壁からお金がかかるだろうなということで、そういったことを考えると、③の新築案で必要なものを新しく作れば、今からまた 50 年、60 年と使い続けられるわけなので、そういった考え方もあるのかなと思います。

（委員長）

ありがとうございます。それでは私からも、少し意見を述べさせていただきたいと思います。

まず委員の皆さん、いろいろなご意見ありがとうございました。それから、2 つの要望書が出されていますけれども、その趣旨はよく分かりました。

前回議論した通り、予算面とか実際に建物が使えるかどうかも考えないと方向性が決まらないだろうということで、事務局の方で 3 つの案について検討していただきました。

まず全面改修案ですが、他の委員の方からもご指摘があった通り、建物を全部残して改修するのは、景観計画との兼ね合いもあり、少し難しいのではないかと。この点については多くの方のご意見が共通してきたかなと感じました。私もこれは難しいと思います。一番大きな理由は、今日配布させていただいている資料にも書いてありますが、景観計画です。景観計画の基準では、高さは 10 メートル以下、構造は原則木造、屋根形式は勾配屋根にして必ず瓦葺きを基本とすること、などが定められています。この景観計画ができて十数年、市民の方にご協力いただきながら城下町のまちづくりを進めてきました。私も景観審議会の会長を務めていますが、この十数年間、民間の方から届け出があった際には、これらの基準にできるだけ合わせてくださいとお願いをして、ご協力いただいてきた状況です。それを考えると、ふれあいプラザは高さ、屋根形式、開口部、外壁など、全ての項目で抵触しており、全面改修は難しいと感じます。

また、もしふれあいプラザに文化財的な価値があれば、調査して残す可能性を検討するのも選択肢ですが、残念ながらそういった価値は見出されていません。旧上野市庁舎の時は、日本を代表する近代建築家が設計し、専門団体からも要望書が出されるなど、文化財指定の可能性が高いという状況がありましたが、ふれあいプラザはそういった動きも見られませんので、全面改修は難しいと感じました。

そうすると残りは、減築して 1 階にして使うか、解体して新しく整備するか、という大きく 2 つの方向に絞られると思います。委員の皆さんも共通してコメントしていただいたかと思います。

1階にして減築する案も、建築構造的には使用可能だという報告でした。ただ、コスト面では、先ほどお話しした通り景観形成基準が適用されますので、屋根を日本風の瓦屋根に架け替えたり、外壁や開口部を町家建築に合うように設計し直したりする必要があります。そうすると、単に1階に減築するだけでなく、修景費用がかなり上乗せされるかと思います。

一方、3番目の解体による整備案が、今日の資料では20年間のライフサイクルコストで見ると一番安価です。また、景観計画との適合性から考えても、更地にすれば、最初から木造建築で、城下町の景観に合う形で計画を進めることが可能になります。これまで民間事業者の方にご協力いただいてきた従来通りの対応ができます。

これらの状況を鑑みると、3番目の解体による整備案が最も現実的で、2番目の減築案はコスト面や景観計画との整合性の面で課題がある、というのが私の私見です。

それではコストの案と、①の資料の 6 ページ目を見てください。基本方針ということで「回遊の拠点」「日常リビング」「防災機能」という3つの基本方針が示されています。これは、まちづくり協議会から出されている3点とほぼ重なる内容だと思います。また、西部地区住民自治協議会から出されている買い物機能については、この②番目の「日常リビング」のところに含めて、今後その内容をどの程度充実させていくかが課題になるかと感じています。

見比べていただいて、この 3 つの基本方針の内容について、補足のご意見があればお願いします。

（委員）

「回遊の拠点・起点」ということはわかるのですが、もっと分かりやすく「にぎわい」とか「活性化」という言葉を入れていただくと良いのかなと思います。

（委員長）

はい。ここは観光客も地域住民も入ってくる機能ということですね。表現については、事務局で検討していただけますか。

（事務局）

はい、検討させていただきます。

（委員）

「日常リビング」のところで、西部地区住民自治協議会から出された意見のキーワードはかなり入っているかなと思います。寄り合いといいますか、観光客との交流もあったり、教育的な視点から見ても大事だと思います。やはり住民が本当にあそこで住み続けられるように、観光客にも来ていただけるように、上野天神祭りという大きなものを背負っていますので、住民が居なくなると巡行なんてできないと思います。安心して暮らし続けていただくためには、お買い物の拠点というのも大事な機能かなと思います。

（委員長）

はい。あとは具体的にどれぐらいの精度で買い物機能が実現できるかということですね。

では、大体の方向性はこの 3 つの方針をベースに、市民の方のご意見も聞きながら進め

ていくということでよろしいかと思います。
　表現については、「にぎわい」という言葉も入れられないか検討する。コスト比較についても、オープンハウスでは 3 つの案を全部市民の方に分かりやすく説明していくということでよろしいですかね。
（事務局）
　　オープンハウスでは３つの案を職員が説明します。
（委員長）
　そしてコストですが、これからオープンハウスで市民の方の意見を聞きますので、この場で 100%決定ではありませんが、確認させていただきたいのが、全面改修案は難しいという方向性でこの会議として共有するということで進めたいと思います。よろしいでしょうか。
（委員から賛同の意を示す声）
　はい、ありがとうございます。そうすると、減築して 1 階にする案か解体して新しく整備する案かどうか。コスト面からすると 3 番の解体して新しく整備が低額で済むと、1 階減築はそれよりコストが高くなるということと、景観形成基準に適合させるために更にコストがかかるという状況ですので、建築構造的には使用可能ですけれども、費用面から考えるとなかなか大変かなと感じます。3 番目の案は最初から木造で設計して町家建築とか城下町の景観らしくお金がかからないように進めていくことが可能かと思いますので、現在の状況と照らし合わせると、3 番の解体して整備案が現実的で、2 番の減築案はコスト面や景観で課題があると感じましたが、いかがでしょうか。
　では事務局に確認ですが、方向性としてはこのように 3 つの案に関して委員に評価していただいたとオープンハウスで伝えていただいて、市民の方から意見をいただくということで進めていただいてよろしいでしょうか。
（事務局）
　　承知しました。
（委員長）
　では続きまして、議題の 3 番目「跡地整備に関して必要な機能について」進めていきたいと思います。資料の説明をお願いします。
（事務局）
　事務局資料説明
（委員長）
　それではただいまの資料につきまして、ご質問やご意見があればお願いしたいと思います。まず、ご意見を提案された方から簡単にご説明いただけますか。
（事務局）
　はい。それでは欠席委員より事前にメールでご意見をいただいております。内容は、クラフトワークなどのワークショップができる場を設け、単に体験コーナーを設けるだけでなく、その場所に行けば、さらに学びを深められるようなポイントを作り、文化を高めていけ

る場所があれば良いのではないか、というご提案です。外から来た人にも、また町の人にも「この町ではこんなことをやっているのか」と見える形で体験を提供できれば、というお話でした。

（委員長）

なるほど。それは先ほどの 3 つの基本方針の「回遊の拠点・起点」に重なる内容ですね。

はい。そういったスペースができれば、このような文化体験も可能なのではないかと思います。ご紹介ありがとうございます。他に、配られた資料の補足説明はありますか。

（委員）

はい。公共空間の事例をご紹介すると、皆さんが考えるきっかけになるかと思いまして、オガールプロジェクト等の実際のデザインや、プロジェクトを推進された方のインタビューを資料として付けさせていただきました。

簡単に説明させていただきますと、1 ページ目の「URBAN PICNIC（アーバンピクニック）」は、神戸の三宮にある大きな広場ですね。ルミナリエの会場にもなる東遊園地というところを、市民の皆様がどう活用しようかということで、実際に写真にあるのは、芝生を仮設で設置して、そこで「アウトドアライブラリー」ということで皆さんが持ち寄った本を、小さな小屋を建てて、そこで読めるようにした仕組みです。

それから「FARMERS MARKET（ファーマーズマーケット）」ということで、近郊の農家の方が出店するようなイベント的なこともやっています。

ですので、大きな文化施設のような、必ずしも大きな建築物を建てなくても、ソフトという形で、そこで継続して人が集まれるような仕組みを作ることができます。そのためには、この計画だと、小さい建物を仮設的に作っています。このような小さな建物が点在するところを、皆がどう使っていくか考える、というように、低コストで場所を作る方法があるかと思います。

ページをめくっていただいて、日本橋の事例です。これは東京の日本橋ですね。都心部の 150 平米ぐらいの小さな敷地で、もともとは駐車場として使っていたところを、飲食店や物販などの小さなお店が混在して、そこに建つような形です。これは建築物で作らずに、下にタイヤのついたキッチンや、動くフロア、それから仮設の椅子などを置いて、いろんな場所を作っています。この写真の右側上部に鉄骨の骨組みがありますが、そういうところに仮設的な屋根を作ったりしています。建築物だと色々と法の規制がありますが、これだとあまり抵触しない形で進められます。

なおかつ、ざっくりとした骨組みで作っているので、そこに小さいお店を入れ替えたり、2 つのお店で飲食スペースを共用したりと、色々なことを実験しながら変えていくという話です。

その下が、大阪の天王寺公園ですね。「てんしば」という形で、天王寺の駅前の一等地です。天王寺動物園や市立美術館のエントランス部分にあたる場所に大きな施設があるのですが、そこを近鉄不動産が借り上げて、大きな芝生広場を作りました。法改正によって公園

内での事業ができるようになりましたので、ここではドッグカフェを作ったり、最近公園でなかなか自由に遊べなかったりしますが、フットサルコートを作ってサッカーができるように整備しています。そういったドッグカフェにちなんでペットショップやペット用品を扱うお店、サッカーができるのであればサッカー用品を買うようなお店がまちなかにあり、こういうところに突如として大きな芝生広場があるということで、すごく魅力があるという事例です。

ページをめくっていただいて、オガールプロジェクトです。これは岩手県盛岡の紫波町というところで、実際に公民連携で作られたプロジェクトです。人口 3 万人ぐらいの町で、駅前の土地が 10 ヘクタールぐらい広いところがあり、そこに何年もかけて、公民連携で、図書館やマルシェ、生涯学習施設、宿泊施設、バレーボール専用体育館などを整備していっています。このプロジェクトをけん引された方のインタビューをつけさせていただきました。今回ここで気になっているのは、実際に用途や意図などをこのデザイン会議で揉むという形で認識していますが、実際にはこれをどうやって作るのか、どういう人が作るのか、ということが多分すごく大事なのだろうな、ということです。

例えばフードコートを作るというお話がありましたが、フードコートといってもすごく流行っているところもあれば、地方で全然人が入っていないところもあります。どういう空間でどういうサービスをするかによって、そこの価値はすごく変わってきます。なので、そういった部分を今回のプロジェクトの中でどう進めていけるかというのが気になります。

SAKAKURA BASE のときのように、PFI 事業のような形で、資金調達、設計、建設、そのあとの運営まで全部、事業者がチームを作って公募するような形で行くと、作って終わりではなく、そのあとの運営にも一定の責任を持って、魅力ある場所がずっと継続的にできていくと思います。このオガールプロジェクトは、PPP という形で、実際にこの建物を実現しているというのは、他にはないやり方をされているなと感じます。

PPP というのは、ここにも書いていますが、公民が目的を共有し、行政が一定の権限を委譲された民間パートナーのフットワークの軽さや意思決定の速さなどの要素を活かしながら、企画・交渉・調査などを行うやり方です。

この作っていく過程も一緒になってやっていくべきですが、今回はデザインを考えることと、実際に作る部分が切り離されてしまっているような感じがしています。ですので、例えば設計者の選定や、それ以外のデザイナーの方なども含めて、作ることについて、どういうふうにそういう人を選定していくのかということも、この会議の中で決めていけるといいのかなと思います。

長くなりましたが、以上です。

（委員長）

はい、どうもありがとうございます。ぜひ、方向性が決まったら、実現方式のようなものを提案していただくのは何も問題ないと思います。その通りになるかはまた別途検討していくことになりますが。ちょうど SAKAKURA BASE の入れ替えもやっていますので、この

オガールプロジェクトなども考え方が近いということで、ご紹介ありがとうございます。他に何かございますでしょうか。

（委員）

はい。皆さん色々会議でご意見を頂戴して、以前の素案よりは求心力がある案ができていると思っておりますので、提案をさせていただきました。

西部地区のふれあいプラザも、私も思い入れがあるので、本当に壊すのも残念なのですが、一応施設としての役割は終わったような気がしています。今度は新しい施設を整備して、西部地区、そして伊賀市全体で喜ばれるようなプランを練っていければということで、スピード感も大事なので、勝手ながら提案させていただきます。ここからご意見をいただいた方が、分かりやすいかと思って前回からブラッシュアップさせていただきました。

まず、2 番の事業目的からいきますと、「目的型観光の創出と回遊性の向上」ということで、先ほどまちづくり委員会さんの案にもあったように、外堀跡からこちらへ抜ける道ができれば、伊賀上野城からふれあいプラザまでずっと行けるような形も想像しながら、この拠点には伊賀の産品を集めたコンパクトな賑わいを創出して、観光客等を周辺商店街へも誘引することを目的とします。

2 番目は「市民コミュニティと多様な挑戦の支援」ということで、高齢者の生活支援、子育て世代の交流の場、そして多世代が集う場を創出するとともに、若者や移住者の起業、チャレンジショップを官民連携で支援します。安いですが賃料が入るので、市の維持にも助かります。

3 番目は「安心・安全な防災機能の強化」ということで、まちなかの防火水槽を確保し、そして災害時における避難・インフラ拠点を確保します。

全体的に、日本の観光は全国色々見て回ると、やはり「食」であったり「物」であったり、そして「体験」というところがキーポイントなので、それを主にデザインしました。

めくっていただいて、エリア別に少し変えています。北エリアについては、先ほど西部地区の方からもありましたが、観光客だけでなく普段使いできるような、地元の農家さんが持ってきた野菜であったり、あとはパンやお菓子、弁当などを販売するところ、チャレンジショップですね。若者が自分でチャレンジして店を新しくしようと思うと、浄化槽の問題などもあり、結構お金がかかるので、安くできるようなチャレンジショップを作ります。

中央スペースには、やはり先ほどのまちづくり委員会さんの案のように「水」が非常にキーになっていまして、どこへ行ってもせせらぎがあると不思議と人が集まります。ですので、防火水槽を設け、その水を循環させるか、入れ替えるためのせせらぎを作ります。

南エリアとしては、全天候型の屋台村。こちらでは色々なイベントができたりします。高知のひろめ市場は規模がだいぶ大きいですが、そういうものを作れば、ひろめ市場さんと提携してイベントをしたり、全天候型で常にイベントを催したりできるエリアにして、観光客や市民の交流の場とすることをねらっております。

共通の設備としましては、あちらはトイレが少ないので、トイレ、そして駐車場ですね。

その辺を充実させなければいけないと思っています。

次ですが、こちらの図面を見ていただいて、ご説明します。北のほうにはトイレ、南にもトイレは設けるのですが、野菜やお肉、お弁当などを置きます。伊賀は和菓子が有名なので、各お店が持ち寄ったセレクトショップ、あとはパンなどです。そして一番西側の方には、チャレンジショップやアンテナショップを設けます。この辺で色々体験ができる店であったり、若者が店をしたいという場所に貸し出します。レストランも 2 軒ぐらい入って、真ん中に水辺を作り、南側は屋台村ということで、こちらで伊賀の名物などを食べたり、先ほど述べたような場を作るという形の図になっています。

一応、今 AI がすごいので「こういうデザインで」と言ったら、このようなイメージ図が出来上がってしまいます。設計する時にはきちんとやりますが、こういった形で外観とか、そういう細かい部分については進めていかなければいけないとは思いますが、基本的に、将来的に間取りを変えたりとか、全体的に木造で建てることで、やりやすい形で、あまりお金をかけずにやっていければと考えています。

もう 1 つの資料に試算があるのですが、公共事業なので、建設、地盤改良、地下埋設物、防火水槽、浄化槽などを、外装・内装を含めて大体 15 億円としました。年間来場者数は 50 万人を見込み、客単価 1500 円で、年間 7.5 億円の売上を想定しております。建設の部分では 15 億円ぐらいの経済投資になります。もちろん地元業者を使っていただくことも必要だと思います。

運営としましては、年間の売上が 7.5 億円。そこから仕入れや人件費などを差し引いた形で経済効果を見込んでおります。建設当時は、経済波及効果として、例えば「おはよう朝日です」のような番組に取材していただいて、年間で最大 21 億円、その後は毎年 10 億円近くの経済効果があるのではないかと試算しております。

なるべく地域にも愛されて、観光客にも伊賀を楽しんでいただき、そこから今後、回遊というか、周辺の店を回っていただくシステムにできたらなと考えております。以上です。

（委員長）

はい、ご説明ありがとうございます。試算のほうもしていただき、ありがとうございます。今後の検討材料の一つとさせていただきます。他にございますか。

（委員）

はい。私からですが、このロケーションを活かせる地域の中で、やはりそのデザインですね。最初から何を作るかという話になりがちですが、いろんなものであったとしても、まずそこにどういう意識を持ってその場を作るかで、建築や設計、デザインが全く変わってきます。何を作るかにおいても、どういうものをデザインしていくか、何を設置してどういう意識を持っていくかということが、やはり大事なんじゃないかなと思います。そうでないと、これをここに置いて、後付けでこういう看板を作ろう、というふうになってしまいます。

一つの例として、徳島の上勝町を見ていただくと、ここは町を挙げてごみに特化したセンターを作ろうとしています。そこはホテルもあり、外から来る人も、地域の人も関わる一つ

の場で、「ごみをどう出さないか」「どうリサイクルしていくか」ということが中心にあって、地域の方と外から来た方が関わっていく場所になっています。

例えば、一つそういうものを考えたときに、これは一例ですが、雨水をテーマにするとします。後でこういうものを設置するのではなくて、せっかく伊賀なので、そういうことを念頭に置いて、こちらのデザイン会議では、現地の建築家やデザイナーに、そういうものを考えてもらう。例えば、地域の陶芸が盛んな町ですので、そういうタイルなどを使ってもいいのではないか。何かそういう地域活性化に結びつけられるような、そのためのデザインであったり、意識として防災、これらを繋げた一つのコンテンツとして考えていく。それを最初に思い描きながら進めることで、デザイン性も統一されたものが一つの空間としてあると、とても気持ち良いのではないかと思います。

何が作られたとしても、このコンセプトがあるかないかが、とても大事です。見た目のデザイン、看板一つ、全てに繋がっていきます。ぜひとも、こういったことを念頭に置いていただけたらと思います。「水」ということも、どなたかがずっとおっしゃっています。景観と、何かあったときの防災にもなります。それを、例えば「あそこにある緑に雨水をちゃんと循環させて使っている」とか「お茶で出たごみもちゃんと循環させている」という小さな実践例があれば、それを見た地域の方や観光客の方は、「ここは実際にそういうことをちゃんとやっているんだね」「それがデザインにも上手く活かされているね」ということを示せるので、新しい場としてはすごく良いアピールになるのではないでしょうか。

（委員長）

はい、どうもありがとうございました。建築学会賞を取った施設ですよね。

（委員）

はい。行くとまず、石鹸を今日はどのぐらい使うかを切るところから始まるんですけど、なんかとっても楽しいですし、わくわくしながら体験できる。実際、町全体でこれに取り組んでいるという話で、そういう要素もあると良い、というご提案ですね。

（委員長）

はい、それではどうもありがとうございました。他にございますでしょうか。

（委員）

色々な例を見させていただいて、わくわくしている状態なのですが、やはりここでですね、中心市街地活性化協議会並びに商連からの提案としては、何をしていただくにしても、地元への貢献、この場所を使ってやる以上は、地元への貢献と、先ほどから何度も言っていますように、20 年後 30 年後に繋がる施設でなければいけないということです。

こう考えまして、やはりこの場には、機能の一部としてチャレンジショップが必要です。しかも若い子が 2 年ないし 4 年という期限が決まった中でやることが大事です。同じ形態がずっと続くと、どうしても飽きてしまうんですよね。どんどん入れ替わっていく効果と、もう一つは、ここで 2 年やって「これで商売ができる」というきっかけを掴んだ若い方が、まちなかにたくさんある空き店舗で商売をやる、という自信を持っていただく。そこまでの

システムに繋げていただきたい。
　前回も少し言いましたが、奈良の「ならまち」ではそういうことをやって、今、ならまちは復活してきています。そういう機能の一部がここにあってほしい。本来は新天地でやろうとしていたことですが、ああいう小さな店舗があって、そこで若い子が 2 年ないし数年やったことによって、自分で商売がやっていけるとなったら、まちなかに点在する空き店舗に移って商売をしていただく。ということが、何よりも、まちなかが賑わい、活性化することになってくるので、やはりそういう拠点であって欲しいなというのが一つあります。どういうことをするにしても、そういうシステムは取り入れられると思います。
　例えば、先ほどのゴミの話でも、この形でなくても、別の形でも同じようなことをソフトとしてやろうとすればできると思います。
　それから、場所的にですね、やはり本町通りという昔ながらの歴史のある通りですので、昔ながらの長屋造りのような意匠でですね、作っていただくことを考えていただいた方が、景観にも配慮できます。景観というと、昔の町並みを残しましょうという話がどうしても出てくると思うのですが、本町通りで今残っているというと、もう湖月堂の周りと、新しく NIPPONIA になったところとその横ぐらいしか残っていないと言ってもおかしくないぐらい町は様変わりしています。
　しかし、やはりその歴史を伝える、先ほど言いましたが、あそこにそういう外堀があったんだということを伝えられるとか、この町の歴史はこういう流れがあったんだということを伝えられるような機能もそこには欲しいと感じております。
　ですので、デザインの部分で言うと、意匠としてはですね、昔の長屋造りのようなものをデフォルメしたような感じでやっていただけると、伊賀の歴史にマッチしたものができるのではないかと思っております。私からは、先に繋がるシステムと、意匠としては昔ながらの長屋造りを念頭に置いた、伊賀の歴史に恥じないような施設であってもらいたいです。
（委員長）
　はい、ご意見どうもありがとうございました。チャレンジショップは最初の回遊とかにぎわい創出というところですよね。
（委員）
　ただ、奈良の事例はどうしても観光客が分母にいます。今、商売している実感としては、まだまだ伊賀は観光客だけでは商売ができません。逆に言えば、観光客で食べていけるなら、勝手に商売人は観光地で商売しているはずですが、今まだ伊賀で地元相手の商売が多いということは、まだまだ観光客は少ないし、観光客では商売できないというのが現状であると思っています。ですので、その「ならまち」の商店街を参考にするのはいいのですが、対象とする客層が違う部分もあります。そのまま持ってくるのではなくて、この伊賀上野の町に合った形でブラッシュアップできたら、いいものができるのではないかなと思います。
（委員長）
　はい、わかりました。

（委員）
ちょっと興味でお聞きしたいのですが、そのチャレンジショップはよく話として出ますが、今、まちなかにもいくつかチャレンジショップがありますよね。新天地の話もそうですが、現状ある中で、なぜうまくいかないのでしょうか。
（委員）
もともとですね、新天地のチャレンジショップも数年で出ていく、入れ替わるという期間を決めて、コンサルタントがやり始めたわけです。その人がいなくなって、あそこのチャレンジショップは家賃が安いですから、その人達はもう居座ってしまって、入れ替わりがまずないと。
そして、若い子にですね、商工会議所もよく提案するのですが、昔お店をやっていた空き店舗は間口が大きいんです。そこを借りる人に補助金として、毎月の家賃の何割かを負担するということを「空き店舗チャレンジ」などでよくやるのですが、若い子は別にそういうことを望んでいるんじゃなくて、もっと間口の小さいところを求めています。昭和の頃の、儲かる商売をするための間口は、若い子が今からすぐにやろうとすると広すぎるんです。
僕らがよく提案しているのは、若い子の家賃に補助するのではなくて、そこの家主さんに、その間口を 2 つに割る工事費を補助するんです。そこを 10 万円で貸そうと思っても、10 万円を出せる若い子は苦しい。でもそれを半分にして、本来 5 万円のところを、6 万円、6 万円で貸せるとします。そしたら家主さんは 12 万円になるわけですよね。そういう補助金の出し方をして、今ある間口を 2 つに割って、2 店舗入れるようにしようと。それがチャレンジショップだと。
最近では熊野の方でも募集して誰も来なかったという事例もありますけども、あれもやっぱり大きすぎるんですよね、チャレンジショップとして始めるには。昔の商売人が店を畳んだ跡の店舗は大きすぎてチャレンジできないんです。
逆に言うと、それをもう少し細切れにして、それこそ新天地ぐらいの坪数でチャレンジできるというのが、やっぱりとっつきやすいし、応募者も集まると思います。ああいう小さな店舗を、あの場所の機能として数軒入れていただいて、そこで商売のきっかけ、「これならやっていける」という自信を持ったら、その自信を持ってまちなかの空き店舗に移っていただく。これが今「ならまち」がやっている一つの事例です。
それをやっていければ、20 年 30 年と持続して、そのチャレンジショップもどんどん人が変わってやっていけますし、そういうシステムも入れていただきたい。今、行政や商工会議所がやっているのは、昔の店舗をそのまま貸そうとしますよね。それは若い子からしたら、ちょっと敷居が高すぎる。そんな大きいところはチャレンジじゃないですよ、もう一か八か。
（委員）
今の時代に合った、そういうシステムが伊賀の中心市街地には必要ですよね。
（委員）
「ならまち」は、そこが起点となって今、復活してきているという面があります。そこは

観光客が分母にあるので、少し考え方が違いますが、ああいうのを参考にしながら、伊賀上野の地元の人も相手にしたような商売のシステムでやっていければ、まちなかの空き店舗問題も解決に向かうだろうし、特にまちなかで若い人が商売をしていただけるというのは、それだけで活気が出てきます。シャッターがまた一つ開く、という部分に繋がってくると思うので、せっかくのこの場所を、何かそういう、一過性のものが来ますというだけじゃなくて、持続的にこの町に貢献していけるようなシステムを持った施設にしていただけたら面白いのではないかと思います。

（委員）

難しいですよね。今、みんなばらばらで頑張っているけれど、集合体にすれば人を呼べるし、今の人口で色々やっても、なかなか地元で可哀そうやなと思うんですよ。ところが、観光客も含めて集合体で人を呼び込むことで、賑わいが作れるので、そうすると今度、大きい空き家を利用して商売できる機会も生まれる。なかなか単独だと、次に大きいところでやろうというまでに潰れてしまったりするので、全体でやれば、結構チャレンジしていけるんじゃないかなと思います。

（委員）

よそを見て、観光客を相手にしているところのチャレンジショップを参考にしても、多分失敗します。そこはやはり伊賀の現状に合わせて、どういうお客さんが来るかというところを分析しながら、この伊賀上野のまちなかのチャレンジショップとしての機能を考えてやれば、全然不可能ではないと思います。それが成功すれば、まちなかにどんどん若い人が商売をしてくれるようになる。中心市街地、伊賀上野という西部地区の復活には欠かせないと思っておりますので、せっかくこういうのを作るんであれば、そういう機能も利用していただいた方が、それこそ今言っている 20 年 30 年後に繋がるという意味では、あるべき姿なのかなと思います。

（委員）

今のお話にすごく共感しました。歩いて暮らせるまちを作ろうと思ったときに、今回の場所に一つのスーパーができるということよりも、そういう個人の店舗が育ってきて、今はほとんど空き家だったりするところが、何か一つのお店として開いている、というところを歩きながらいろんな用事を済ませられるというのが、生活する上で大事ですし、教育的な観点から言ってもすごく大事かなと思います。そういうことを育てる場所に、この場所がなるというのは、すごく共感しました。

（委員）

これって何をやってもできると思うんです。商売のチャレンジショップだけじゃなくて、さっき言っていた体験教室のような方も、そこでやって自信がついたら「じゃあ空き家で」とか、自分でそういう工房を持てばいいと思うし、そういうことの起爆剤になるような施設を、全てがじゃなくていいので一部、ここの場所に機能として入れていただいたら、新しい時代のシンボル的な場所になるんじゃないかなと思います。

（委員長）
はい、どうもありがとうございます。
（委員）
先ほどご意見いただいていた運営のスキームですよね。この会議では、①ふれあいプラザの跡地に必要な機能、②整備方針と概要、③整備主体・手法の検討、④事業の運営等のスキームの検討、ここまで検討するということでよかったですか。
（事務局）
はい。この会議ではその 4 つを検討するということです。もちろん、ソフト面だけを考えても、誰がやってくれるのかという問題があります。国がよく言うのは、「建物を建てて、そこで何かイベントをしました。それはいいですよね。でもそれが 10 年 20 年続くんですか？」ということです。そういう運営手法も検討して、例えば、PFI を導入するのであれば、建物を建てます、その後、運営もお願いします、というのはそれでいいです。
ただ、最近言われているのは、ここの場が一過性で終わるとか、ここから周りに経済効果が及ばない、ということにはならないように考えながら、今後の事業採択は必要ですよということは言われています。
（委員）
その運営まで含めて、ということですね。私もちょっと心配なのは、PPP でしたっけ、PFI。私も図書館協議会の副会長をさせていただいているので色々知っているのですが、あれをやると、某図書館では大事な大事なその地域の古書などを勝手に捨てられてしまうとか、やはりこちらサイドと綿密に連携できなければ、とんでもない方向に、今皆で議論してせっかくできたものが、そこの運営会社によって全くねじ曲げられた形で運営されてしまう危険性もあります。
そして、一番の問題は、ボロボロになった建物を数十年後に返してくるということです。PFI を導入したところがまだ数十年経っていないところがほとんどなので、そのボロボロになった建物を市に返されて、市はどうやって処理していくんだとか、後々の問題が残っていると思うので、その運営に関してはですね、やはりしっかりと検討させてもらった方がいいと思います。そこまで含めて、このデザイン会議で検討していただきたいと思います。
（委員長）
おそらく、詳細な運営方針までは難しいかもしれませんが、方向性は示せるかもしれません。どこまでできるか、また後半の検討課題とさせてください。
（委員）
はい。先ほど、上勝町がごみをコンセプトにされているということですが、これを伊賀に当てはめたときに、どういうことになるのかなと。例えば「食」とか「賑わい」とか、色々意見があるのですが、何かそれをコンセプトに当てはめるというのが、取ってつけたような感じがしないようにしないといけない。その核となる、皆が一番大事にしなきゃいけない部分の決め方が、すごくポイントなんだろうなと思いました。

（委員長）
　はい。機能に関しては、各委員から自由に意見を出していただきましたので、詳細についてはオープンハウスもありますので次回以降、進めていきたいというふうに思います。具体的に跡地整備でどうしたらいいかということについては、引き続き委員の皆様に考えていただきたいと思います。
　続きまして、3 番目の「オープンハウスの実施」と、4 番目の「今後のスケジュール」について、事務局から資料の配布、説明をお願いします。
（事務局）
　事務局資料説明
（委員長）
　はい、どうもありがとうございます。では、まず 3 番目の「オープンハウスの実施」について、ご質問などがあればお願いしたいと思います。
　ご意見がなければ、その予定で進めて、関心のある方に来ていただいて意見を聴取するということでよろしいでしょうか。
（委員）
　このチラシはもう出せるのですか。
（事務局）
　はい。今月中旬にですね、西部地区を対象地域として各戸に配布させていただきまして、それ以外の地域におきましては、回覧をさせていただきます。申し込みは不要で、当日来ていただく形です。
（委員）
　大体どれぐらいの方が来られるかなどは、まだわからないですね。
（事務局）
　はい、オープンハウスですので、出入り自由という形です。
（委員長）
　ありがとうございます。
　他に何かありますか。4 日、市長は出席されますか。
（事務局）
　はい。市長は、4 日の 10 時から 12 時の間におりますので、パネルの説明を職員がさせていただきますし、市長に直接質問していただくことも可能です。市長と対話できるのは、4 日の 10 時から 12 時、その時間帯となります。
（委員）
　今日の会議の内容は市長にも共有していただくのですね。
（事務局）
　はい。本日の内容を踏まえまして、これからパネルを作ります。こういう内容でパネルを作りますと市長に報告し、オープンハウスをさせていただく予定です。

（委員長）
はい。他にございますか。よろしいでしょうか。
では、この通りに実施していただければと思いますので、よろしくお願いします。関心のある方の意見をうまく聴取していただけたらと思います。
それでは最後の4番目の今後のスケジュールですけれども、今説明のあった通りですね。8月にオープンハウスで意見聴取をした後、第3回、第4回でまとめて答申、ということですか。
（事務局）
第3回で、皆さんの意見、市民の意見をこちらで整理して出させていただきます。その中で、ハードとソフトの融合について、決まるかどうかというところがございますので、もしデザイン会議の方で判断されれば、9月18日と10月下旬の間にもう一度会議をさせていただいて、答申をまとめていただくという形になるかもしれません。
（委員長）
わかりました。状況次第では、会議を増やすこともできるということですね。
（事務局）
はい、そうです。
（委員）
12月上旬に答申するというのは、変えられないのでしょうか。
（事務局）
そこはあくまで目安です。できれば事務局としましては、12月ぐらいに方針が決まって、答申をいただき、市議会の方にも説明させていただいて、今年度を終わりたいと考えております。
（委員長）
他に、スケジュールについて何かご意見ありますか。
最後の運営方針の詳細化までは、このスケジュールだと難しいと思うので、方針の方向性を示すところまでですかね。跡地利用の方向性についてはある程度決めることができると思います。建物を減築して使うのか、更地にするのか。先ほどの3つの条件については賛同いただいたので、賑わいの機能としてはこういうものが考えられる、日常のリビング機能としては買い物支援をはじめこういったものが考えられる、防災機能として避難場所を確保する、といった機能の方向性と建物の取り扱いについては決めることができるでしょう。運営方針については、詳細は難しいかもしれませんが、方向性は示せると思います。
（委員）
そのスケジュールですが、もう、各地区で観光客の取り合いなんです。そうなると、これを実現していくのに、正直言って本当にここ近年でやらないといけない。結局、今の建物を壊して、設計して、となると、大体の目安はあるのでしょうか。多分、市民の皆さんは早くして欲しいという声が多いと思います。スピード感も重要なので。市の方では、その先のス

ケジュール案は何かあるのでしょうか。
（事務局）
特に今、定まったものはございません。アンケートの方では、「早急に整備していただきたい」か、「もっと議論していただきたい」か、「整備する必要性はない」か、「わからない」という市民の意見も聞いて、今後のスケジュールに反映させたいと考えています。
皆さんには、本年度中に方針を決めていただければ、来年度、それに基づいて基本的な計画を作っていくことになります。それに合わせて、設計ですね。建物を壊すにも解体の設計をしないといけない。それから、近隣の建物が非常に近くにありますので、もし工事で周辺の建物に影響があったときに備え、補償の問題もあります。工事のせいで家が傾いたとかひび割れができたとかいうことになりますので、周辺の方の家屋調査をしないといけません。それを、現場から 30 メートルなのか 20 メートルなのかという範囲を決めて調査し、実際の工事に入っていくという手順を踏まないといけませんので、スピード感を持ってというところはもちろんですが、一定の必要な期間はかかってくるということをご承知おきいただきたいと思います。
（委員）
やるならやる方向でもう決めて、いつまでも意見を聞いていたら 10 年 20 年話し合うことになってしまう。結局何でもそうなんですけど。決まったら、ある程度意見を聞いた後はもうスムーズに進めていただいて、皆さんやはりそれを望んでいると思いますので、よろしくお願いします。
（事務局）
そのためには、来年度の予算などを早めに作っていかないといけませんし、議会にうんと言ってもらわないと、新庁舎みたいに長引きますから。その辺はスムーズに行きたいと思いますので、ぜひよろしくお願いします。
（委員長）
はい、よろしいですか。スケジュールについて確認していただきました。
それでは第 3 回のデザイン会議のときに、どこまで決めるかということをもう一度節目として確認しましょう。それから、今、事務局がおっしゃったように、提案を受けて、来年度、基本計画・基本設計に着手できる条件を作ることが大事です。なので、多分、機能面はある程度幅を持たせた提案になるのではないかなと思います。そのあたりのまとめ方、内容について、第 3 回のときに委員の皆様の確認をしていただいて、何とか年内に提案がまとめられれば、確かに事務局がおっしゃる通り、12 月議会で市長が提案できれば、次年度の予算審議には間に合わせられます。そのタイミングを逃すと、次の 3 月議会などになって伸びていってしまいますので、方針については、実現を考えれば早くまとめられるに越したことはないと思います。
それでは、ただいま示したスケジュールに従って、次回は 9 月 18 日を予定するということですので、お忙しいと思いますけれども、ご出席のほど、よろしくお願いいたします。

今日は 2 時間の会議を予定していましたが、2 時間半にわたり、長時間熱心にご意見いただきまして、ありがとうございました。

それでは審議事項は以上で終わりましたので、事務局の方に進行をお返しいたします。

（事務局）

皆さん、長時間にわたりご議論いただきまして、ありがとうございました。本日いただきましたご意見を踏まえまして、8 月 4 日からオープンハウス型説明会やアンケートなどを実施させていただきたいと考えております。

次回 9 月 18 日開催の第 3 回デザイン会議では、オープンハウス型説明会などでの意見を集約した内容をデザイン会議にご提示させていただきまして、委員の皆様に、ハードとソフトの機能について、再度、詳細にご議論いただきたいと考えております。本日は誠にありがとうございました。

以上をもちまして、第 2 回旧上野ふれあいプラザ跡地活用デザイン会議を終了します。ありがとうございました。