

令和4年度第3回津山市ファシリティマネジメント委員会 議事概要

日 時 :	令和4年10月19日(水) 午後2時 ~午後4時	場 所 :	津山市役所2階 第4委員会室
出席者	<p>【委 員】 藏田委員、大山委員、歌房委員、相賀委員、森山委員、垂井委員、灘岡委員、津本委員、古井委員、小山委員</p> <p>【津山市】 財産活用課長、係長、主任、都市計画課参事、主任ほか</p> <p>【傍聴人】 1名</p> <p>【欠席者】 有宗委員、石井委員</p>		
1. 開会	出席者の確認、委員12名に対して10名の参加で、委員会の成立を宣言。		
2. 委員長あいさつ	<p>前回第2回の委員会でのフィールドワークを踏まえて、今年度の委員会の提言書としてまとめていきたい。本日はみなさまの意見をいただき、議論をしながら方向性を定めていきたい。</p>		
3. 報告事項	<ul style="list-style-type: none"> ・前回9月22日に開催された、第2回委員会のフィールドワーク・ワークショップを通じていただいた、グリーンヒルズ(以下、GH)の魅力向上に向けた委員のみなさまからのアイデアを、ターゲットごと・施策別にまとめた。【子育て、高齢者、観光、健康増進、若者・その他】 ・GHの維持管理の課題について口頭による説明。 		
4. 協議事項	(1)提言書(案)について		
	①提言書(案)のコンセプト、イメージする公園について		
委員長 :	<p>今回の委員会で最終の提言書へ盛り込む内容の検討を進めていきたい。委員のみなさまからのキーワードをピックアップしながらまとめていくという形式をとる。</p> <p>まずは、”前回の振り返り”を受けて、様々な要素が詰まったGHができた時に、GHが将来どんな場所になっていけば良いな、こういう場所にしよう、といったような全体の軸となるようなコンセプトについて話し合ってきたい。そこから全体のイメージやキャッチフレーズなど、GH全体のゴールとして提言書の内容をまとめていきたい。</p>		
委 員 :	<p>公共空間としての「公園」といえば基本的に「稼ぐ」ということが難しい空間であると思うが、津山市として考える最終的なゴールは「人を増やすこと」「お金を稼ぐこと」のどちらなのか。そこを明確にさせていただいたほうが、より具体的な意見が挙がるのではないか。</p>		
事務局:	<p>我々が考えるのは両方であると思う。これまでの自治体経営の中で、公共施設は老朽化すれば自治体が予算を割いて維持管理していくことができていたが、今の時代は予算も限られており、公園の遊具などがどんどん老朽化してしまっているのが実状である。予算が限られているので、公共施設の維持管理費を教育部門や福祉の部門など他の分野から工面して充てていっているというようなこともある。集客が無ければお金も集めることができないので、どちらも大切であると思う。</p>		
委員長 :	<p>どうやって公園を成り立たせるのか、といった手段・手法も大切だが、『魅力的で行きたい公園』というのがどういったものか、自分や知り合い、家族などに置き換えた時に、どんな公園だと訪れたいと感じるのか、そういう部分を言葉にしていきたい。</p>		

委員 :	公園は普段「ゆったり・リラックス」するために訪れるというイメージがあり、ワクワク・ドキドキしながら訪れる公園は珍しいと思うので、あえて「ワクワク・ドキドキ公園」というものはどうか。
委員 :	現在のGH立ち位置は「市民の憩いの場」としての公園だと思う。市外の人に津山へ来てもらい、稼ぐ場としていくのであればもっと「市外の方に来てもらう公園」という面もあってよいのでは。
委員 :	「居心地が良い公園」「ゆったりとした時間が流れる公園」「友人とおしゃべりができる景色の良い公園」
委員 :	自分の子どもを連れて行くことのできるような「発展していく公園」「育てていく公園」「未来の公園」。今は先ほどあったようなアイデアの公園が求められているが、これから将来はどんなニーズがあるかわからないと思う。未来の子どもたちが求める、時代のニーズに沿った公園であることが大切。
委員 :	先のアイデアを見る限り、浮かんだ言葉は「こどもも、私も、おじいちゃんも」ディズニーランドのように〇〇のパーク、△△のパークなど、エリアごとにテーマを分けてあげるといいと思う。また、これだけのことをしようと思うと、入場料をとってもいいと思う。市民も市外の方も両方をターゲットとすると中途半端になってしまうような印象もある。
委員 :	自分がどんな場所だと言いたいのか、と考えたときにまず浮かんだのが、いろんな年齢層の方が訪れる、「少しお金を使うと楽しめる空間」。少しだけお金を払えば、サービスを受けられる静かなカフェであったり、有料の屋根付きの空間であったりということに、自分の家族やペットを連れて言きたい。一方で、市外の方を呼ぼうと考えたときに、このサービスとは別でエリアごとに入場料を設けることも視野に含めてもいいと思う。
委員 :	人を呼ぶ為にはオシャレなカフェなども基本的なことであると思うが、「先進的であること」「オンリーワンであること」も非常に重要。例えば、久米の道の駅のガンダムのように園内にオンリーワン・唯一のものを設けることで、継続的に人を呼び込むことができる。持続可能性、SDGs の目線で言うと、2050 年脱炭素のことを学ぶことのできる「学びのスペース」があると、子どもたちの遠足などと併せた複合的な利用も期待できるのではないかと。お金を稼ぐ面言えば「ドッグラン」があれば一定数のニーズがあるのではないかと。県内でもあまり数が多くないので、目的地としての行き先になりそう。
委員 :	公園で稼ぐという視点で言うと、集客してお金を落としてもらうことが必要不可欠。地方のビジネスで稼ぐと考えると場合、エリア全体を「ラグジュアリースペース」とし、付加価値を付けて高価なもの売っていかねば採算が合わない。他の委員が言われるように客層・ターゲットにフィルターをかけていき、無料スペース・有料スペースに分けて、有料スペースでしっかりと稼ぐのが大事。宿泊施設がもっとも効率的で、宿泊で稼いだお金で様々なアクティビティを行うこともできる。何か一つハード面でお金を稼ぐことのできる核をつくれれば、ソフト面の充実も図ることができるのではないかと。まずは「公園に行く目的」を作る。阿波のグランピングの事例があるので、津山市内でできないはずがない。市内

	<p>で一つ事例をやってノウハウ部分も分かっていると思うので、稼ぐための宿泊施設を基盤にとった営業形態が有効だと考える。公共による整備だと、先ほどもあったように予算面での限界があるので、民間投資による持続的な事業を行うべきである。高い単価の取れる核を先に整備し、満足度の高い空間に来てくれるお客様をターゲットとする。市内の高級ホテルと同じ価格帯だが、GHに泊まれるとなるとワクワクする層もいるはず。阿波ではSNSをうまく利用し、ターゲットを絞っていくことをやっている。例え単価が高くても、国内の旅行割などの補助金を使えば学生もターゲットになり得る。</p>
委員 :	<p>市民、県外の日本人だけでなく、海外のインバウンド向けのメニューを準備してみてもどうか。SDGsに関連して、円安なことも追い風に働くのではないか。</p>
委員 :	<p>岡山空港から台湾への直通便があるので、そこをターゲットとしていくのはどうか。</p>
委員 :	<p>GHは非常に大きな公園なので、他の委員のみなさまが言われているように、分割して利活用していくのが良いのかなという印象を持った。観光地化して集客する場合でも、GHだけだと限界があると思うので、津山城や城東・城西、衆楽園などの津山の他の観光地と連携して、1日を津山で過ごす中でのルート一つとして整備していくことで、活用しやすいのではないかと思う。</p>
委員 :	<p>津山市内で活動している獅子舞や和太鼓などの演舞などを時期に合わせて定期的に発表できる場として使うことも考えられる。「歴史や文化も含めた地域資源の発表の場」</p>
事務局 :	<p>ここまでの意見のキーワードを取り上げてみると、「市民の憩いの場」の面と「稼ぐ公園」という面の意見が出ており、それぞれ「ゾーニング」をしながら使っていくということ。ターゲットは多世代に渡る「みんな」であるということ。利用者が利用する際に「使いたい場所を選んで過ごせる場」であるということ。</p>
委員 :	<p>前回のフィールドワークの時に印象に残っているのが、GlobeSportsDome内のカフェでお母さん方がコーヒーの片手に談笑していた姿。津山でもこういう空間があるんだ、と感動した。子どもたちが園内で遊んでいる間にママ友でお茶ができる空間が素敵だと思った。丘の下のリージョンセンターや噴水周辺の屋外空間でも、大きな日除け屋根を設置するなどしてできないか。</p>
委員 :	<p>農産物直売所のサンヒルズで地元の食材を使ったレストラン・カフェができないか、ということが地域でもよく話題になる。グラウンドゴルフでGHを利用する方から、少しお茶ができるスペースが欲しいという声もよく聞かれる。</p>
委員長 :	<p>飲食ができる空間は大切で、アイデアやコンセプト、イメージがセットされれば、やりたいという事業者さんも出てくるかもしれない。</p>
委員 :	<p>宿泊施設の話が出たが、GH近くの古民家や空き家に泊まるということも考えられる。</p>

<p>委員長 :</p>	<p>ここまでのキーワードで重要なものを共有すると「憩い」「交流」「稼ぐ」「民間との連携」「オンリーワン」「多世代」「リビング」「庭」「居場所」「SDGs」などがある。これらのキーワードを中心に提言をまとめていけるのではないかと、思う。</p>
<p>委員 :</p>	<p>GHに地域のコミュニティバス「ごんごバス」は来ているのか。公共交通との連携ができれば、車を運転できない高齢者の利用の促進に繋がると、思う。</p>
<p>委員長 :</p>	<p>「食」だけではなく「泊まる」ことが重要であることにも着目したい。地産地消でのバーベキューなども考えられるのではないかと、思う。</p>
<p>委員 :</p>	<p>GHから見える夜景はどのようなものなのでしょうか。</p>
<p>委員 :</p>	<p>津山市街が一望できる。高台は眺めが良い。</p>
<p>委員 :</p>	<p>先ほど宿泊の話が出たが、宿泊+夜景に、前回の意見で出たハイジのブランコなどをセットで景色を目玉で売り出していくというのはいかがでしょうか。構図を考えてブランコを設置し、思い出の写真を撮ってもらい、翌朝はGlobeで朝ヨガして帰っていただく、というプランだと周辺施設も含めて連携することができる。</p>
<p>委員 :</p>	<p>高台のレストランからは1年に1回だが、花火がキレイに見えるという聞いたこともある。</p>
<p>委員長 :</p>	<p>具体的にこういったコンテンツを誰が実現していくのか、という部分もまとめて整理していく必要がある。公園管理の面でも、広すぎる園内を管理していくことが難しいという課題もある。これまで出たアイデアを事業として行っていくときに担い手や行政のサポートなどについてはどう考えるか。</p>
<p>委員 :</p>	<p>市の公共施設は「あれしちゃダメ。これしちゃダメ」というように禁止事項が多すぎるような印象があるが、GHにおいてもルールがハードルとなることもあるのではないかと、思う。これらアイデアの事業化に向けてルールの緩和も加味してもらえないでしょうか。</p>
<p>事務局 :</p>	<p>GHの規則に関しては様々なニーズをいただいております。管理者としても可能な限りそれらに答えていくようにしています。園内の火気使用についても、もともとは不可ということになっていましたが、内規を設けるなど調整をして、現在は一定の条件のもとで許可をしています。一方で、散策やウォーキングで利用されている方もおられ、そういった方からの苦情を受けている実状もあります。音楽イベントなどを開いた際には周辺町内からの様々な意見もあつた。こういったことから、今後のありかたを検討する上で、ルールの緩和についても前向きに検討していきたいが、根幹は行政・公共施設であるのでオールフリーという訳にはいかない、ということも頭の片隅にはある。</p>
<p>委員 :</p>	<p>阿波のグランピングの場合でも時間や場所など、ある一定の条件下で火気の使用を許可していただいている、という前例もある。</p>

<p>委員長 :</p>	<p>そこが公共と民間のおもしろい部分でもあって、有料の民間のキャンプ場の場合はルールを守らない客は出て行かされる、一方で無料の公共キャンプ場は行政が強く言えなかったり、ルールをゼロにしないと苦情に対応できなかったり、それぞれ特徴がある。</p> <p>阿波の前例では、民間運営でダメなものはダメと言える部分もあり、有料だからこそフリーで楽しめる部分もあり、でも公共施設なので全てフリーではなくゆっくり過ごせるという部分もあり、民間と行政のそれぞれの連携で良いところ取りができていると思う。このように公民を上手く組み合わせれば、ルールもそこまでネックにならないと考える。</p>
<p>事務局 :</p>	<p>阿波の前例でなぜ火気使用が可能であるかという、指定管理者がきちんと火気の管理を行っている、ということが大きい。人件費をかけてみだりに火気使用をしないように、宿泊料金の中でコストをかけて管理することをルールとしているので実現している。GHでも同じことが考えられ、みだりにルールを緩和することができないが、コントロールすべき部分はあるし、自由に使える部分と、ルールを設ける部分はどうしても生まれる。</p>
<p>委員長 :</p>	<p>とても広い公園なので、ルールを設けるエリアを決めるなど、メリハリをつけてミックスしていくのがいい形なのかなと思う。その他、行政が果たしていくべき役割としてはどのようなものが考えられるか。</p>
<p>委員 :</p>	<p>津山市が予算を割くだけでなく、民間と連携した際に、後援・連携などの形で津山市の名前が出るだけでも違うと思う。民間だけではなく公民で共通の視点を持っているということがアピールできる。そのためには、行政にも民間側の目線を柔軟に取り入れてもらう必要がある。民間と津山市が同じスピード感で進んでいけたら、二番煎じでない先進的な取り組みとしていけるはずである。</p>
<p>委員 :</p>	<p>例えば、今出ているアイデアのいくつかをを民間の事業者へお願いして、賃借料をいただくような運営をした場合に、行政には柔軟に対応してくれる「元締め」のような役割を担って欲しい。事業者の運営にあまり制限を設けることをせず、要望は聞きながら、一方でダメなことはダメと示してくれる「かなめ」のような立場でいてくれることで、事業者の立場としても運営がやりやすいと思う。</p>
<p>委員長 :</p>	<p>事業者としても「かなめ」のような立場の行政がいることで、いろんなところへ相談する必要がなく、ワンストップで事業を進めていくことができる。</p>
<p>委員 :</p>	<p>私も同じ意見で、行政に必要なのは「スピード感」だと考える。また、公民で連携していく上で、事業計画などのスケジュールを共有する必要がある。民間事業者の方が公的な手続きを行う上でのサポート体制も欲しい。</p>
<p>委員 :</p>	<p>仮に事業を行った事業者が、挑戦をして失敗した後に、公共施設が荒れ放題となってしまうように、行政としてサポート・リスク処理をすることも必要だと考える。</p>
<p>委員 :</p>	<p>PR や集客も行政側にも行って欲しい。</p>
<p>委員 :</p>	<p>初心者から始める方へのサポート体制など、柔軟な対応をして欲しい。</p>

委員 :	<p>白黒ダメというのではなく、どうやったらできるのか、という事業者に寄り添っていくスタンスがあれば事業者は助かると思う。こうやれば前に進む・クリアできるという、民間事業者と一緒に考えて伴走する意識や熱意が欲しい。</p>
委員 :	<p>日本全体で、閉園や空き家の恒久的な管理が課題となっているが、GHも同じで行政として恒久的な指導・管理をしていくべきではないかと考える。</p>
委員長 :	<p>GHはあくまでも公有財産なので、恒久的な管理は行政が行い、最終的な責任は行政に回ってくる。そのためにはある程度厳しいことを言わなければならない。その一方で、津山市のGHでは、こうやっているんな意見を取り入れて、どこにもない公園づくりを行っていけるので「成長する公園」として老若男女のしたいことを取り入れられる公園になると良い。企業版ふるさと納税なども取り入れてGHの魅力向上の支援者を増やすことも大切。</p>
事務局 :	<p>今出たような意見を行政がワンストップで行えることが理想だが、業務が多様化複雑化する中で、GHに特化してワンストップを行うことも難しい。これらのことを、行政に成り代わって特定の事業者にも肩入れすることなく、パブリックな視点も持ちつつコーディネートすることができる人が現れたらいいように感じた。</p>
委員長 :	<p>札幌市の地下街の事例で、「地域再生推進法人」を活用している事例がある。自治体が指定する法人を決めると、その法人が包括的に使用許可や占用許可などの事務処理をすることができる制度がある。指定管理者も同様に手続きができる。これらの制度を柔軟に活用すると、行政が「元締め」の役割をしつつ、「地域再生推進法人」「指定管理者」を指定・選定すると、柔軟に適切にスピーディに事務処理を行うこともできる。最終決裁者はあくまでも行政なので、ダメなものダメという判断もできる。オペレーションなども役所の方がキーマンとして立っていただいた上で、法人がコーディネーター・オーガナイザーとして采配していく、という制度もできている。この仕組みをうまく活用すると行政の役割も立てつつ、民間のスピード感も取り入れられ、GHも上手く回っていくのではないかと。</p> <p>これまでの事例では地域再生推進法人は、地下空間や道路空間において活用される事例が多かったが、公園で活用してはならない、という決まりはない。地域再生推進法人をGHの空間に当てはめていくと、おそらく全国初になる。あくまで民間としての法人なので、行政が不得意とする稼ぐこともできる。地域再生推進法人が指定管理者と異なるのは、期間がないということ。実績を上げ続けていけば、継続的な管理が可能。設備投資や人材育成を考えた場合、3～5年の期間の決まっている指定管理者制度だと投資が難しいが、地域再生推進法人の場合だと柔軟に決断ができる。</p>

②コンセプトやイメージする公園にするためにすぐ取り組めること

- 委員長 :** 提案を答申としてまとめていく上で、比較的すぐに取り組めるもの、ある程度の時間のかかるものを色分けしていく必要がある。仮設でもできること、実験的にでも始められることはいくつかピックアップしていきたい。
- 委員 :** ドックランは規模にもよるが柵の作り方のノウハウが必要、動物アレルギーなどの課題もある。ペットショップの協賛があると心強い。行政が直接やるよりは、連携して中長期ですべきだと思う。
- 委員 :** リージョンセンターでのポップアップショップ。イベント的に長くやるキッチンカーなど。
- 委員 :** 噴水エリアの日除けは、仮設テントなどを設置すれば次の夏からでも十分可能。また、園内の自動販売機の設置もすぐにできるのではないかと。電源を考慮するとトイレ横が現実的ではないか。
- 委員 :** 榕庵珈琲を出す津山一眺めのいいカフェ。
- 委員 :** 秋冬でできることと言えば、ピクニックセットや暖かい飲食のデリバリーなどはどうか。民間の協賛をもらってキッチンカーなどとセットで暖かいシートの貸し出しを行うと紅葉などを楽しめる。
- 委員 :** 夏休みの園内の草刈り体験、花植え体験もしてみたい。
- 委員 :** 田舎に暮らしていても草刈りや稲刈りなどに触れていない世代も多いのでそういったニーズもあるのではないかと。
- 委員 :** 写真スポットしてのどこでもドアは前回のフィールドワークの時の写真を SNS にアップしたら反響がすごかった。後日再び GH を訪れてみるとどこでもドアにすごい人だかりができていた。岡山県の DC キャンペーンが終わり、撤去されたと聞いて少し残念だった。ピンク色でなくても GH 仕様のどこでもドアを置くと話題になるのではないかと。
- 委員 :** 地元企業や瀬戸内国際芸術祭のようなアートイベントなどとも連携できれば、費用をかけずに設置できたり、期間ごとの色替えや色の塗り直しイベントなども取り組めるのではないかと。
- 委員 :** 芝生アートのようなものもできそう。
- 委員長 :** 提言書のとりまとめはこの場ではできないが、今回出たアイディア・キーワードをもとにいろいろなものを組み合わせ、成長していく変わっていく公園としての GH を考えていけたらと思う。グローバルで多様なニーズに合わせて、民間投資も含めた公民連携などを考えていく。具体的には要としての行政の役割を大事にしつつ、行政だけでは取り組めない部分をコーディネーターとしての仕組みを取り入れていく。阿波での事例をもとに公民でそれぞれ得意な分野を担っていければ上手く回っていくはずである。この仕組みを

	<p>取り入れる前段階で、簡単に取組みそうなこともいくつかあげていただいたので、できそうなことはすぐにやっていただきたい。</p> <p>次回第4回の際に今日のキーワードなどをとりまとめたものをお持ちするので、提言書の提出に向けて、再度井委員のみなさまから意見をいただければと思う。</p>
<p>5. 第4回津山市ファシリティマネジメント委員会開催日時について 令和4年11月25日（金） 午後3時から</p> <p>6. 閉会</p>	