

平成26年度 第1回江別駅周辺地区土地利用検討委員会 会議録（要点筆記）

日 時：平成26年11月11日（火） 午前9時30分から午前11時52分

場 所：江別市役所 公室

出席委員：佐々木博明委員、加藤喜久子委員、安孫子建雄委員、後藤一樹委員、林敏昭委員、福本庸委員、阿部晃治委員、高野喜世志委員、湯浅國勝委員、伊藤真理子委員、蛭名悦子委員、龍田昌樹委員（計12名）

事務局：三好市長、山田企画政策部長、米倉次長、千葉政策推進課長、佐藤都市計画課長、阿部政策推進課主査、竹下政策推進課主任、廣瀬計画係長

会議概要

1 委嘱状交付

2 開会（政策推進課長）

3 市長挨拶

4 委員の紹介（政策推進課長）

5 委員長・副委員長選出

委員の互選により、佐々木博明委員長、加藤喜久子副委員長を選出。

6 議事

（1）江別駅周辺地区の状況について

【資料説明】

江別小学校の概要について、事務局より資料説明

【質疑】

○安孫子委員

江別小学校の統合からこの問題がスタートしたとの説明であったが、対象区域として、学校の敷地だけなのか、市有地も含めた部分まで考えるのか。また、駅前地区の再開発ということだが、範囲はどのように捉えているのか聞きたい。

もう一つは、いろいろと地域の話を書く中で、学校の校舎を壊してしまうのはもったいないという話も聞く。議論の前提としては、校舎を解体した上で跡地を考えるのか確認しておきたい。活用案によっては、一部を残す可能性があるのか。補助金の説明もあったが、一部を残す場合の補助金の取扱いはどうなるのか。

○事務局

本日の進め方として、資料に基づき一通り概要を説明した後、質疑にあった今後の進め方について、市の考えを説明した上で、次回以降の検討に入っていきたいと考えている。後ほど、答弁させていただきたい。

【資料説明】

江別駅周辺地区の再開発事業について、事務局より資料説明

【質疑】なし

【資料説明】

江別駅周辺の人口推移、まちづくり市民アンケート結果について、事務局より資料説明

【質疑】なし

【資料説明】

えべつ未来づくりビジョン、江別市都市計画マスタープランについて、事務局より資料説明

【質疑】なし

【資料説明】

中期財政見通しについて、事務局より資料説明

【質疑】なし

○佐々木委員長

全体を通して質疑を受けたいが、まず、先ほどの安孫子委員の質疑について、資料25ページの協議の進め方にも若干関係するが、事務局から答弁願う。

○企画政策部長

一つは、江別小学校の土地利用についてである。航空写真を見ていただきたいが、統合により学校としての用途を廃止することになる範囲があり、その外側に周辺の市有地を含めた境界がある。市有地としては、萩ヶ岡児童センターや教員住宅が市有地内に建っているが、使用されている施設であり、現在のところ、これらを廃止することは考えていない。

議論していただくのは、最大で青い線で囲まれた範囲である。そのうち、かつて王子の引き込み線が走っていたところは、現状で利活用されていないので、活用の対象になると考える。

また、市職員住宅について、市の総務部としては、用途廃止をする方向で考えている。もともと、消防職員の住居を確保することが目的であったが、現在は市の一般職員が居住している。江別市の住宅事情等を勘案すると、あえて市が税金を使って職員住宅を維持する必要はないのではとの議論があり、廃止する方向で進めている。現在は、数世帯

が居住するだけになっており、新規の募集はしていない。居住する職員に転居してもらうことで取り壊して利活用が可能となる。

一番町自治会館については、底地が市の所有で、その上に自治会が自治会館を建築して利用している。これは、実際に利用されているので、職員住宅のように、すぐに出してもらうことにはならないと思うが、例えば、ほかに代替地を探して移転していただくことは可能ではないかと考える。最大で、青い線で囲われた範囲が検討していただく対象となる土地である。

もう一点は、校舎の取壊しは既定なのかということについてである。今後、いろいろと議論をしていただくが、現時点での市の基本的な考え方は説明させていただいた。市長が挨拶の中で触れたが、江別地区の活性化が大命題となっている。都市計画マスタープランの中で、江別駅周辺の地区核としての位置付けということも説明させていただいたが、その中で、この土地をどうするのかである。

図面の緑色で囲われた範囲だけで2万数千平方メートルあるように、江別市の中でこれだけ立地の良い場所でまとまった土地はこれが最後だと考える。単純に資産価値があると考えられる。駅と国道が近いということで、交通の便が良いという利点もある。そのような総論的な話がある。

もう一つ、そもそも江別小学校の建物は、耐震性が脆弱だということが議論の根本にあり、そこから建て直す、あるいは統合するという議論が進んでいったと認識している。

さらに、解体のためには、非常に多額の費用が掛かるが、統合校の建設と併せて行うことで補助の対象になる。安孫子委員からあった、一部残した場合はどうなるのかということだが、最終的な確認が取れているわけではないが、場合によっては壊した部分だけの補助をもらうことができる可能性はある。

ただ、残した場合、校舎が土地の中央に建っているため、今後の議論の進め方をどうするかに関係するが、真ん中に建物が残ると利活用の妨げになるという考え方は持っている。先に話してしまうと、議論を誘導するようで申し訳ないが、例えば、モニュメント的なものを敷地の中に残すということであれば、利活用の妨げにはならないのではないかと考える。これは私見であり、これを前提とした議論ということではない。

これらのことを考えると、市の現状の考え方としては、解体撤去を基本として、その上で利活用を検討していくものと考えている。ただ、これについても、十分に皆さんからご意見をいただき、議論していきたいと考えている。本日、市の具体の考え方を示したので、後ほどスケジュールの説明があると思うが、次回の委員会の最初に、私の言ったことについて、皆さんの考え方を含めて、意見をいただき議論をしていただくのがいいのではないかと考える。

○安孫子委員

校舎の件についての進め方は了解した。

もう一点、再開発の経過の中で、市議会では特別委員会を設置していた。その最後に、決議なのか計画を出した経過があるとのことである。もし、議会ですういった経過があ

るのであれば、確認して委員会に報告していただきたい。過去に、議会の意向として、ある程度の方向性を出しているのであれば、市民の考えを取り入れたということになるので、その辺も踏まえた方がいいと考えることから、もし分かれば、調べていただきたい。

○事務局

ただいまの件は、確認した上で委員会に報告させていただく。

○安孫子委員

中心市街地の活性化のために、江別市の中心を野幌地区にするという話と関連していて、それぞれの地域の駅前をどうするか議論する際に、議会で特別委員会を設置したはずである。その経過がどうだったのか、確認したい。

○企画政策部長

ただいまの件は、駅周辺再開発調査特別委員会のことだと思うが、基本的には、国鉄清算事業団の土地を市が購入し、利活用についていろいろな計画ができて、二転、三転する中で進んだ。そういったことを中心とした議論がなされたと記憶している。最終的には、SPCみらいが設立され、商業業務棟と福祉棟ができて支援のための補助金を支出した。それらの経過の後に特別委員会が終了したと記憶している。いずれにしても大事なことなので、次回委員会の冒頭に報告させていただきたい。

○安孫子委員

当時は、江別小学校をなくす話はなかったと思う。その後、統合の話が出ているので、議論の経過を戻すわけではないが、そのときの考え方との関連性は知っておいた方がいいと思う。

○佐々木委員長

この件については、事務局で確認をお願いする。

ほかに各委員から質疑はあるか。

○阿部委員

資料の5ページを見ると、これまで随分力を入れて再開発事業を行ってきたのだと思う。ただ、先ほど委員長が言われたように余り実を結んでいない。過去において、例えばホテルや商業施設を建設する計画があったが、その際には、おそらく江別市全体の中で江別駅前地区をどうするという考えがあったのではないかと思うがどうか。

○事務局

資料の説明でも申し上げたが、総合計画や都市計画マスタープランの中でそれぞれの地区の位置付けがされており、それに基づき検討していただきたい。当時の江別駅前の検討においても、総合計画や都市計画マスタープランの位置付けの中で再開発事業の議論がされたものとする。

当時の関係性を全て精査しているわけではないが、当時においても江別駅前の活性化を念頭に、上位計画との関係の中で検討されてきたものとする。

○企画政策部次長

当時、企業が立地しなかった背景は調べなければ分からない。ただ、江別駅周辺の位置付けをどうするかについては、まちづくりの指針である当時の都市計画マスタープランや今回改正したプランでも駅周辺という位置付けをしている。

前段で都市計画マスタープランの説明もしたが、基本的には、今後の大きな江別市のまちづくりの方向として、集約型都市構造とあって、土地利用にめりはりをつけて考えなければ、将来持続可能な都市にはならない。江別駅、野幌駅、大麻駅の各駅周辺については、より都市活動に必要ないろいろな機能を集め、かつ居住機能を併せ持って育成していきたいというのが一つの考え方である。その中で、現在事業を進めている野幌駅は、江別市全体の都市活動を支える拠点として位置付けたいということである。大麻駅及び江別駅は、地区の核としての育成を図り、地区の都市活動に必要な多様な機能を集積していきたいとの考えで計画書にうたわれているところである。そのような位置付けの下で進めていきたいと考えている。

○佐々木委員長

野幌地区を中心市街地として、大麻地区と江別地区は地区核とする。高齢化社会になり、基本は鉄道を中心として市を活性化していくというのが一つの流れであったと思う。

○加藤副委員長

このような会議が持たれているのは、プランではそのような位置付けになっていても、実際のイメージをどのようにつくっていくかが課題ということである。プランを基にどうするかが問われている。このまま放っておくと、どこかに空家ができてそれがまとまるとマンションを建てるといった動きがデベロッパーの間で起こるかもしれない。それを土地利用の中で規制していくということである。ただ、その結果、マンションの下に商店ができたり、近くに商店ができるなど、街が変わっていくことになる。植物の生態系が変化すると同様に、街の様子も変化することになる。

小学校はれんがを使用したユニークなデザインであるが、古くなり、耐震性の問題から、それを残すかどうかということが問われている。都市計画マスタープラン作成の時点では、江別小学校がどうなるか結論が出ておらず、都市計画審議会でもそこまでは考えていなかった。また、建物の関係のほかにも、いろいろなイベント等をどうするかといった部分も重要ということであった。生活の場であるのと同時に、この地区をどのような活動をする場所として位置付けるかである。

JRは街を繋いでいる大きな動脈であるため、これまでも中心にして考えてきたし、これからも考えていく。さらに、JRの北側と南側に街が広がっているので、それは非常に理に適っているとも言える。

現在は自動車社会であるので、一方では道路整備の関係も都市計画審議会で行ってきた。江別駅の地区核ということでは、どういうものを核にするのか。駅は人を運ぶ点では重要だが、それだけではなく、もう少し土地利用を考えるということだと思う。これまでいろいろと取り組んでこられた中で、地区の構成として、ホテルなどができるとまた少し変わってくるという考えがあったと思う。温泉や民宿があるので、そこにホテル

が来ると、その後の展開があったかもしれないが、残念ながら頓挫してしまった。いろいろとプランを考えているが、なぜ頓挫したかという辺りも実際にこれから考えていくに当たって参考になればと考える。

○林委員

これまでの再開発事業を要約していただいたが、ほぼ網羅されている。昭和54年から、高野委員もそうだが、ずっと関わってきて、波乱万丈な経過を見ると、そのときどきに応じて、江別市や商工会議所など、いろいろな知恵を拝借して、最も良いアイデアが出来上がり、北海道や国の力を借りて進めたが、地域の事情や経済状況など様々な要因から、ことごとく頓挫してしまった。しかし、その間培われ醸成された知恵は、我々がみらいビルをつくるまでの間、脈々と受け継がれ十分に発揮されたと思う。最終的には、江別市に随分協力していただき、江別駅前にビルができたということでは、これまでの経験は無駄ではなかったと考える。ただ、ビルができて駅前の再開発ができたとは思っていない。江別小学校の跡地の利用と共に、駅前開発をどうしていくのかがこの委員会の役割だと思うので、これまでの経験を生かしながら、意見を述べていきたいし、皆さんの意見を聞きたいと思っている。

○蛸名委員

初歩的な質問だが、第一種中高層住居専用地域という用途地域ではどのような制限があるのか。

また、委員会ではこの土地を活用してどのように江別駅周辺ににぎわいをもたらすかを考えることになる。どうなれば駅の北側が活性化するのか、一般住宅やマンションが建つのがいいのか、より付加価値があるものが民間主導で建設されないかなどいろいろと考えている。そういったイメージを持ちながら、今後考えていきたい。

○都市計画課長

江別小学校の用途地域は、第一種中高層住居専用地域との指定になっている。用途の種類はいろいろとあるが、現在の状況では、住宅系、マンション系を建設することができる。ただし、店舗に関しては、床面積が500平方メートル以下、事務所は建設できない、公共施設は建てられるといった規制内容になっている。今回の委員会の議論の方向を踏まえて、例えば商業系や業務系の土地利用を目指すことになれば、都市計画の変更も視野に入れていきたい。

○佐々木委員長

都市計画審議会で用途地域の変更という手続きを踏まなければならないが、そういったこともできるということである。

○湯浅委員

先ほどからの他の委員の意見と重複するかもしれないが、次のテーマである今後の進め方にも期待したい。今回、この場で検討するのは、小学校の跡地を中心とした駅周辺地区となっている。対象を広範囲に設定するか、小学校の敷地に限定するかによっても議論は異なることになる。

昨年度、新たな総合計画を策定する際に、駅を核とすることについて議論をした。昭和50年代までは鉄道を中心とした交通体系がつくられたが、この30年間から40年間で車社会へと大きく変化した。これは街づくりの際の交通体系や駅周辺のあり方も全て関連してくる。今後、南大通が東光町に繋がると、江別市内でも買い物などの利便性を求めて人の流れが大きく変わることになる。また、10月末には、江別駅横の跨線人道橋が新しくなった。

また、交通体系の中には、鉄道の交通網の他に、市内のバスの利便性の問題も関係してくる。にぎわって楽しいから駅に人が集まるので、そういったものをトータルで考えないとならない。

これまで、駅周辺の活性化に向けては、地元の皆さんをはじめ関係者がご苦労されていろいろと検討されてきた。それを進める中で、どのような問題があったか確認し、それを今後の展望に合わせてクリアしながら進めるべきである。地元の意向、また、かつては江別駅を利用していた地域の方々の意向もある。資料のアンケートは、総合計画策定の際のものなので、どうしてもアバウトな内容で設問が設定されている。地域の自治会ごとに、どんなことを望むのかなど論点を絞って調査していくことも考えなければならない。計画としての文章は書けるが、実現可能性を視野に入れたものをまとめ上げていかないと、この地域の人々や駅を利用したい市民への答えにならないのではないかと。期限が定められているので、年度内にはこのような方向で議論をしていくという論点整理をしてはどうかと考える。

○委員長

リミットが決まっていることから、遅れると補助金等の関係でも難しくなってくるため、その期間内により多くの人の意見を聞いて、最も良い方向を考えていきたいという意見だったと思う。

○後藤委員

コンパクトシティを考える際に、利用価値として、人が集まるようにするのか、住めるようにするのかでも方向性が異なってくる。

人が集うようにするのであれば、例えば、道の駅やスーパーのようなものがあって、人を呼べるようにするというのも一つである。また、老人の施設があって併設して子供たちを預かる保育園のような施設であれば、高齢化が進み、さらにその後高齢者が減ったときに、利用価値のあるいろいろな使い方ができる。あれだけ大きな土地があれば、イベントで人が集えるようにしたりと、いろいろな考え方ができる。江別地区の地区核という位置付けであれば、経済の観点を抜いて考えるなど、論点を絞ることが非常に重要だと考える。期限が決められているということであれば、余りいろいろな意見が出過ぎると、すごいものを建てようとして頓挫する危険もある。そうならないためにも、極力論点を絞った方がいいのではないかと考える。

○龍田委員

そもそもこの会議を行うに当たって、我々にどの程度の権限が与えられているのかも

加味して考えていかなければならないと思う。人によってはホテルがいいという考えや住居がいいという考えがあると思うが、今後の議論が私案のぶつけ合いになると、話が進まなくなる。あくまでもこの地域の中において大きな土地をどのような目的で活用すべきかという根幹を議論していったら、その中で次のステップにいくのがベターだと考える。ただ、先ほどの江別市側からの回答の中で、公共施設については考えていないという答弁があったと思う。もちろん、すぐ隣には水道庁舎があり、コミュニティセンターがあり、これ以上この場に公共的な施設が必要かと言われると、思いつくものはない。公共での利用がないとすれば、おそらく次のステップは、民間がここをどう利用するのかに議論がいくと思う。委員長がおっしゃったように、我々には期限があり、そこまでに一定水準の結果を出さなければならない。何度も土地利用の方向性を検討し、決まった上で民間から公募をしても提案が出てこないことも考えられる。そうだとすれば、民間の立場から、この土地がどのように見えるのか。大手のデベロッパーがいいのか、市内に土地を買って事業を起こしたいという人がいいのか、我々のような公的な立場を含めて、いろいろな目線から見てこの土地がどう見えるのか聞きたいし、聞いた上で判断をしたい。自分の狭い見識ではなく、広い見地で見なければならぬと考えているので、議論がコアなところに行かないように進めるべきではないかと考える。

○高野委員

私は昭和35年に旭川市から転居してきて、昭和43年頃から江別商工会議所に関わってきた。資料の再開発事業の一連の経過の中で、前半部分で副会頭を務めており、国の予算を取り、江別市と一緒に商業近代化実施計画事業を行った。後半は、私が副会頭を辞めた後、商店街の代表として同じ町内から出ている林委員が副会頭になられ、その後安孫子委員が会頭になられ、今発言された龍田委員が副会頭を務めている。

長年、この問題を見ているが、商店街を含む条丁目地区を何とかしようとして、資料に記載のようにいろいろな計画をつくった。しかし、力不足で実現できなかったのが実情である。条丁目地区は現在の住民が約1,000名で、市内でも高齢化が進んでいる地区である。条丁目や周辺を考えると、過去にニチイとイトーヨーカドーが野幌地区に同時に出店した。当時、商工会議所に関わっており、大型店出店についての調整を行ったが、結果として同時出店することとなった。それが江別地区の商業衰退の始まりだと考えている。現在はポスフルとイオンタウンになっているが、あれだけの規模の建物が出店したことで、野幌地区の商店街も影響を受けたが、江別地区も同じように大きな影響を受け、衰退していったと考えられる。昭和35年当時、私が転居してきたときは、江別地区は一番の繁華街で、こんなに良い場所はないというくらい商店街が活性化しており、生鮮産品が揃っていた。我々もそこに住み、商店街振興組合をつくり、いろいろと努力したが、なかなか思うようにはいかなかった。そして、商店街自体の力がなかったのか、アイデアがなかったのか、この資料に載っているのが現実であると思う。

第1回の委員会ということで、今後の進め方として、例えば、江別小学校を全部更地にしてスタートするとか、校舎を残すとか、それによってもいろいろと方向が変わって

くと思う。駅周辺の空き地は、個人での所有や団体での所有などいろいろな形態があることを含めて考えていかなければならないと思う。

私も随分関わってきただけに、資料の再開発の経過を見ると、残念な部分もある。昭和59年に株式会社江別都市整備公社を設立し、何とか駅周辺を高層化しようとしてスタートしたが、なかなかうまくいかずに解散した。経過の半分くらいに関わっていたので、責任を痛感するところで、力不足であったと考える。今回は、最後のチャンスだと思っているので、皆さんの知恵を借りながら進めていければと思う。都市計画マスタープランの地域別構想にある地域の現況と求められる視点といった部分に沿った結論が出てくるのだと思っている。

○伊藤委員

他の委員の話聞いていて、全容が見えてこないことから、私には雲をつかむような話にしか聞こえてこない。私は地域住民として、小さな意見だが、活用方法の要望や希望などを述べさせていただきたい。

○福本委員

今話があったように、大風呂敷を広げている状態ではないかと思う。自分は専門家ではないが、この場所の利用価値を高めるために何が求められているかということもあると思う。全く同じようなものはないと思うが、他の市町村で似たような条件下で開発をした事例があればそういったものを参考にさせていただきたい。

○龍田委員

統合に関する事で、何年にもわたって小学校をどちらの場所に建てるか議論をしてきた。先ほどから、江別小学校の建物を利用するという発言があるが、当時、統合の議論を深めていく中で、両方の校舎に強度がないことから、取り壊す前提で話をしてきた経過がある。もし江別小学校を補強して何か違うことに活用することになると、別の組織ではあるが、議論が戻ることになってしまう。もちろんこの委員会の決定が最重要だと思っており、議論を狭めてほしくはないが、私も当事者となっていた立場があるので、仮にこの委員会で残すということになると、これまでの流れと異なることになる。できれば、跡地の利用に特化した議論をしていただきたいと思いますので、そのことに配慮していただければと思う。

○安孫子委員

期限というのは、校舎の解体に係る補助金に関係すると思うが、それ以外に期限的なものはあるのか。

○事務局

後ほど会議の計画について説明するが、学校の供用が平成28年3月までとなるので、そこが一定のゴールになると考える。平成28年3月までに最終的な計画を出すに当たり、今年度は土地の活用について議論していただき、中間の結論にたどりつけばと考えている。

○安孫子委員

国で地方創生ということが言われており、まだ骨格は見えないが、地方からアイデアを出し、優れたものを採用するということだと思う。我々が議論していることが、それに関わるのではないか。もし、そうであれば、かなり急いで議論しないと、時間切れと言われるかもしれない。市で、そういったことも見込んで考えているのであれば、そこと絡めることもできるかもしれない。アイデアは問わないということなので、何でもいいということだと思う。

もう一つ、都市計画審議会でもいろいろと話しているが、これだけの土地が空くということで、利用の仕方によっては街の形が変わることになる。市民の生活の形も変わっていくことが予想される。よく言われるのは、コンパクトシティの話がずっと出ていて、国の役人からは、何かをやってほしいと求められているが、コンパクトシティをどう定義するのかは、特に持っていないようである。今回、もし我々がそういう方向に進み、みんなが良い生活ができるような環境ができるということであれば、人が集まってくることになる。あるいは、集まってもらうこともできるので、駅前全体の地域活性化につなげることができる。それ以外だと、単にイベント会場にするとか、建物をつくるとか、一番悪いのはマンションを建てるということだと思うが、どうしようもないとそういうことになってしまう。地方創生の動きについて研究していて、江別市でもそれに乗るために考えてみようという考えがあれば、次回の委員会の際に出していただくとよいのではないかと思う。

それと、コンパクトシティについては、多くの方がそうした方がいいと考えているが、誰をどのように集めて、どういった人が来るのかという議論が進んでいない。どこの市町村でも良い話はしているが、なかなか実現していない。もし、我々がそういう街のつくり方ができれば、住んでみようという話を提案でき、今回の話に合っているのではないかと思う。

(2) 協議の進め方について

【資料説明】

議事(2)について、事務局から資料説明

- ・ 次回以降、江別小学校校舎の取扱いについて及び土地活用の方向性・活用主体・活用手法について検討する。
- ・ 検討の結果を受け、方向性等についての素案を事務局で取りまとめ委員会で確認する。
- ・ 平成27年4月以降は、土地活用の方向性を基に、江別駅周辺の活性化を検討し方向性を取りまとめる。

【質疑】なし

事務局の説明のとおり進めることが確認された。

○林委員

図面の説明で、市の土地は青色ということだが、私は市有地一体で有効活用を図るべきだと考えている。この場所の土地の価値はどの程度なのか、次回事務局から出しているだけでいい。公的施設が難しいのであれば、民間主体ということも考えなければならないので、資産価値について説明願いたい。

(3) その他

- ・各委員からは特になし
- ・事務連絡 次回委員会の日程調整について、委員報酬の支払について

7 閉会