

## 平成26年度 第2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12月15日（月） 午後3時から午後5時04分

場 所：江別市勤労者研修センター 研修室1

出席委員：佐々木博明委員長、加藤喜久子副委員長、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：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 開会

#### 2 議事

##### 【資料説明】

駅周辺再開発調査特別委員会における決議及び過去の再開発計画（資料なし）について、事務局から説明

##### 【質疑】

##### ○安孫子委員

駅周辺再開発調査特別委員会は今でもあるのか。

##### ○事務局

平成19年の市議会議員の改選後は設置されていない。

##### ○加藤副委員長

大型商業ビルに関して、昭和50年代からいろいろなプランが実現しなかった理由の一つである敷地面積は、今回の検討にも関わってくるのではないかと。一定の敷地面積に対応するためには、所有者から購入しなければならず、交渉が大変であり、全員が売る、あるいは貸すことに合意しなければ、成立しない。

有限会社みらいが、スーパーを誘致しようとしていたが、駄目になってしまった。その4年後に、SPCみらいという名称が出てくるが、有限会社みらいとは違う会社なのか。

##### ○企画政策部長

株式会社SPC（特定目的会社）みらいは、資本金が1億円近い大きな会社で、江別駅前のビルを建てるために設立されたものである。有限会社みらいも出資者として株式会社SPCみらいに加わっている。

##### ○加藤副委員長

それまで誘致していたスーパーではなく、福祉系の施設であるケアパークそよ風を建

設した理由は。

#### ○企画政策部長

有限会社みらいが国土交通省の優良建築物等整備事業の枠組みを使って再開発事業を進めようとしたが、テナントとして入る予定だったスーパーが出店を辞退した。核テナントがなくなり、事業がうまくいかなかったので、国土交通省の補助金を辞退した経過があった。そこで再開発事業は一度頓挫した。

もともと国鉄清算事業団の用地を買ったのは、条丁目地区でまとまった土地が確保できないという理由があり、そこを核として活性化しようという狙いであったと思う。優良建築物等整備事業がうまくいかず、土地が遊んだ状態になってしまったが、その土地を何とか活性化に使うために、有限会社みらいや市と一緒にいろいろと考える中で、平成17年11月に福祉系の施設を建設・運営するメデカジャパンから、福祉施設ができないかとの話があった。その土地をどうしたら使えるかという話の中から出てきたものだと思う。

福祉施設だけでは土地の有効利用が図れないので、業務系の江別みらいビルとセットで事業を計画し、その事業を行うために株式会社SPCみらいが事業主体となり実施したものと聞いている。

#### ○加藤副委員長

やはり、手を挙げてくれるところがないと、事業は成り立たない。福祉分野の事業を行いたい方がいて、検討されたということで理解した。

#### ○林委員

部長の説明のとおりで、有限会社みらいは、地域の商業者6名がわずかな資本金で立ち上げた会社である。昭和50年代から検討されてきた再開発を実現するため、国鉄清算事業団の跡地を市に購入していただき、利活用したいという思いであった。資料に記載のとおり、まずは商業施設を誘致したくて、専門家の方にも入っていただき、市にも協力していただき、あるスーパーを誘致することとなった。しかし、結果的には、相手側から断ってきた。このときには、市も私もショックを受けた。これが平成15年である。

その後、協力者、提案者からアイデアをいただきながら行政と一緒に進めた。せっかく買っていた土地なので、プロジェクトチームをつくらないと対応できないということで、ある大手の企業にも入っていただき、株式会社SPCみらいを設立した。そこで、業務棟と福祉棟を兼ね合わせたプランはどうかという提案をされた。私どもは、わらにもすすがる思いで参加し、地元の皆さんにもご協力いただき、行政から市議会にもお願いして多額の補助金をいただき、スタートしたところである。株式会社SPCみらいができたときから、福祉棟と業務棟を二つつくろうという希望があったので、それが実現したということである。ただ、業務棟をつくったが、1階の商業テナントはなかなか決まらず空いていたが、平成24年にスーパーが入居して本来の姿になったということである。

#### ○安孫子委員

過去の経過を見ると、再開発事業について、駅周辺再開発調査特別委員会で報告されているようだが、記録はあるのか。また、特別委員会はこの件に結構関わっているように見える。

#### ○企画政策部長

野幌地区の江別の顔づくり事業と江別駅前の再開発事業に関して、特に江別駅前だけでもこれだけの紆余曲折があり、その都度、特別委員会に報告をして議論していただいている。もちろん記録も残っている。ただ、特別委員会が何かを決めるというよりは、報告を受けて質疑をしたということである。内容としては、我々が話しているような内容を、当時の経済部や建設部の担当者が説明し、それに対して質疑を受けたという形である。

#### ○林委員

私は、有限会社みらいとしての意見を聞かせていただきたいということで呼ばれて、特別委員会の場で説明したことがある。スーパーが出店を取りやめた頃である。

#### ○阿部委員

駅周辺再開発調査特別委員会の関係だが、鉄道や水運などによる物資の集積地として栄えた江別駅周辺の商店街は、その役割を終えたという総括をしている。このときに、江別駅周辺はどう変わるかという論議はなかったのか。活性化をするにしても、どのような視点で活性化するのか。野幌駅が市全体の核となり、江別駅がこの地域の核となるに当たって、どのような位置付けとするのか、そういった論議はあったのか。

#### ○事務局

第1回の資料の中で、幾つかの計画を策定した経過について記載しているが、いずれの計画書においても、総じて商業の活性化を目標としていたところである。

#### ○湯浅委員

これまでの経過についての説明があったが、3月をめどにどのような方向でいくのか、議論するに当たって大事なことなので確認したい。地元の意向の把握のほか、周辺地域を商圈として視野に入れ、江別市内に相当数の大型店が進出したという時代の流れも考慮し意見をまとめていく必要がある。

結果的に、今日このような状況になっているのは、どんなところに原因があるのか、苦しいことではあるが、できるだけ浮き彫りにした方が、これから先の方向性を見定める上で大事だと思う。

#### ○加藤副委員長

スーパーが出店を断ってきた理由は何だったのか。相手型の資金面の問題なのか。もし、江別駅周辺にスーパーを持ってきても、経営上、それほど有利な条件とはならないのであれば、今回も同じことになるのではないかと。事情が分かっていたら、教えていただきたい。

#### ○林委員

正確な理由は公表されていない。ただ、今話された部分もあるだろうし、新しい建物の中で、家賃に見合うかどうかの算定をして、いろいろな条件が折り合わなかったものと思われる。本社に行き直接社長と面談したががちが開かず、断念せざるを得なかったということである。

#### ○企画政策部長

私の記憶でも相手側から正式な辞退の理由は一切説明がなかった。その後、北海道内で同じようなスーパーを経営している会社に誘致交渉を行い、実際に見に来たり、評価していただいたこともあった。みらいビルが建っている敷地は、南側がJRの線路で東側が千歳川に面している。そういった地区で、さらに条丁目地区は、随分と転居された方が多く、家が建っていない更地の土地もある。更地は今ほど多くはなかったが、人口はその当方で1,000人台に減っていたと思う。それぞれのスーパーでは、店舗面積に対して1日どれくらいの売上げが必要かという数字を持っているが、周辺が一番町など地続きのところを含めて、周辺人口から条件を満たすことができなかったということだと考える。

#### ○高野委員

過去の経過の中で、平成11年3月に北海道商店街振興組合連合会から江別駅前商業活性化への提言というのがある。これは、江別小学校の移転等の話がなかったときのことで、状況は変わっているが、商業ゾーンや住宅ゾーンなど、一定のエリア分けを行っている。かつては、このような形で、条丁目の商店街を活性化するのがいいのではないかというたたき台があった。

また、平成15年5月15日に決議がされて駅周辺再開発調査特別委員会が設置されているが、どの程度調査を行ってどのようにまとめられているのか興味があるところである。

#### ○事務局

ここで言う特別委員会としての調査は、市の各部局から事業の進捗経過を説明し、質疑を行うというのが主要な部分である。その内容は、会議録等が残っているので、確認することができる。現在、特別委員会は設置されておらず、過去の結果ということで、現在進行中のものではない。

#### ○安孫子委員

ある議員からそのような話を聞いており、過去に特別委員会まで設けて議論して方向性を出していたのに、新しい話が出ることになると、いろいろと苦労された方に失礼に当たると思うのでお聞きした。特別委員会では、調査を行ったが、再開発の方向性を決めたものではないことについて了解した。

#### 【資料説明】

学校用地等の試算価値について、事務局から説明

#### 【質疑】

#### ○龍田委員

簿価と実際の不動産価値との差はどれくらいと想定されているのか。

○事務局

不動産鑑定を行ってみなければ、正確な金額は分からない。

○安孫子委員

平成26年3月31日現在の価格ということだが、路線価の変更は反映されているのか。

○事務局

直近の評価年度は平成24年度である。市有財産表は3年ごとに更新するので、平成24年1月1日現在の評価額を使用している。

○企画政策部長

土地開発基金の土地は取得価格が記載されており、正に簿価であり、含み損があるため、売買すると下がると思われる。

【資料説明】

学校跡地等利用に係る他市の事例について、事務局から説明

【質疑】

○蛭名委員

学校用地と隣接市有地を合わせた面積はどれくらいか。

○事務局

学校用地が約2万3千平方メートルで、隣接市有地は約7千平方メートル、合わせて約3万平方メートルとなる。

○伊藤委員

初めは江別小学校の跡地をどう利用するかという委員会だと認識していた。それが江別駅周辺ということになって、戸惑っている。江別小学校の跡地を利用することについて、在校生の保護者や地域住民から意見を聞くことはしないのか。

○事務局

江別小学校の耐震化や統合については、教育部において議論された結果、第三小学校側に新校舎を建てて統合するとの結論が出ている。学校の統合という結論を踏まえて、未利用地になる江別小学校の跡地の検討をお願いしているのがこの委員会である。土地の活用について地域の方の意見を聞くという場面は、手法は別にして考える場面があるかと思うが、現時点では、具体的なスケジュール等は持っていない。

○龍田委員

学校の統合に関しては十分に議論をしてきて、それについては、実際に進んでいるところである。自分の認識では、この委員会は、江別小学校の跡地について検討する目的でスタートしており、隣接した市有地を含めると、これだけの大きな土地があってその活用策を考えるという説明であったと思う。これは、前回と今回で変わっていない。

ただ、住民の方からどの程度の話聞くのがベストかと言うと、例えば、アンケートを行った場合、個別の施設要望が出るのが予想される。いろいろな意見を全部聞いて、

最後に何で決めるのかというときに、多数決にはならない。そこは、どの水準でヒアリングをするかに関連するが、ある程度の有識者がここに集っているので、直接聞かないまでもそれを前提として、見識を持っていらっしゃる方の判断がこの場で下されるのではないかと思っている。住民の意見をただ集約するだけの場だとすれば、行政だけで進めてほしい。

この委員会に付託されたということは、それなりの観点をお持ちの方々が、意見をしながら決めていくのだと思うので、提案を受けることはできると思うが、今の段階からアンケートをすることにはならないのではないか。

【説明】

地方創生について、事務局から国の動向などについて説明（資料なし）

【質疑】

○安孫子委員

江小跡地の活用方針と地方創生の動きは、話のまとまり方によっては関連してくると思われる。既にいろいろな案を考えている自治体があると思うが、地方創生の制度が固まって補助金が動き出したときに、後で使えばよかったということになるのはもったいない。制度の研究もしつつ、あるタイミングでは利用することも必要だと考える。

○佐々木委員長

安孫子委員からは、地方創生の動きを意識しておく必要があるとの意見である。

○安孫子委員

地方創生が言われているが、我々が江別小学校の跡地について考える際に、空き地や公園にしておけばいいということであれば話が早いですが、そうではない。過去のいろいろな開発の経緯があって成就していない部分がある。そういう部分は、過去の経過を踏まえ、これからの少子高齢化時代に必要なまちづくりとして、一つの核になる要素を持っていると思う。早く結論を出してほしいということなので、結論に至るには時間が足りないかもしれないので、それであれば、ある程度余裕を残して、逆に結論を出さないというのも一つの結論だと思う。

そうしておいて、いろいろなアイデアを集めて、こうするとなったときに地方創生につながると面白いと考える。地方創生に関しては、これまでのありきたりな話ではなくて、省庁横断的なものを含めていいアイデアを出してほしいということなので、今後のコンパクトなまちづくりに関連するような方法をまとめて提案できればよいのではないかと考える。

もし、これが駄目だったら次はこれをやるということではなく、事前にいろいろと策を準備しながら動いた方がいいのではないか。

【資料説明】

平成27年3月までの検討事項について、事務局から説明

(1) 江別小学校校舎の取扱いについて

【質疑】

## ○龍田委員

仮に、土地の活用主体が民間になったとして、旧ヒダ工場のように、江別小学校の校舎を活用したいという提案を受けた場合、先に決めたことが覆る可能性があることを考えると、先に議論すべきなのは、土地の活用主体をどこにするのかではないかと思う。

江別小学校は解体するという前提で土地の活用主体を決めるのか、今の状況でどのような活用方法があるのかを含めて、民間にお願いするのかなど、議論の根底のところからスタートしないとならない。単純に江別小学校の校舎の取扱いだけを先行すると、話が戻る可能性があるので、先に議論していただきたい。

## ○湯浅委員

龍田委員の発言に関連するが、検討しなければならない事項は、どれも関連している。市の基本的な考え方として、市が自ら開発する、あるいは国や北海道などが主体の公共的な活用がなされる計画はあるのか。また、他の地区にある公共施設を移転するなどして、市が公共的な施設を整備することはあるのか。そういった整理をした上で、商業施設、文化的な施設など、民間の活力を活用した何かに持っていく方法はないのか考えてはどうか。江別市全体の大まかな都市計画上の位置付けを踏まえて、前提として示してもらおうと議論がしやすいと思う。

## ○企画政策部長

この土地を公が所有して公の目的に使う計画があるのかについて、市の総合計画の前半5年間の戦略に、この場所、あるいは江別地区に公共施設を整備する計画は入っていない。また、国や北海道が主体の施設整備予定について、照会等は行っておらず把握していないが、現実的にはほぼないのではないかと考える。

先ほどの龍田委員からの質疑に関して、私が結論を言うてこうしてくださいということではないが、市としては、江別小学校はこのままでは耐震性という面から考えると非常に危険性が高く、使えないことを前提に議論がスタートしているので、原則として、危険なものは取り壊して除去するのが大前提だと考えている。

また、旧ヒダ工場の話が出ていたが、建物の形態がかなり違っている。旧ヒダ工場は内部に大空間があり、いろいろな用途に使いやすく融通の利く建物であるが、こちらは小学校なので小さく区切られており、しかも上下に階層が分かれているので、言ってみれば使いにくい形態である。使いやすいように見える旧ヒダ工場でさえ、いろいろな利活用について公募を随分前からやっており、いろいろな方からアプローチがあったが、全て話がまとまっていなかった。今回たまたまいろいろな条件が整って利活用していただく方が出てきたが、使われる方もかなり頑張っ工夫をされて何とか使っていただける状況なので、江別小学校の利活用について公募したとしても、現実的には出てこないことが想定される。原因の一つとして、具体的な見積りを出していないが、耐震補強をするためには、一般的には、新築するよりも高額のコストが掛かるのではないかとこのことを専門の方から言われている。

そのようなことを考えると、校舎をこのまま残して利活用するというのは、極めてハ

ハードルが高いということである。また、校舎を5年も10年も放っておいていいということにもならないと思う。それらを勘案すると、モニュメント的な記念碑をつくるなどは別にして、建物をそのまま残して耐震補強をして使うというのは非常にハードルが高いので、先ほど述べたように、解体撤去した上で土地を利活用するというのが市としての考え方である。

○佐々木委員長

湯浅委員からの質疑について、市としては5年先まで、江別小学校跡地に公共的な建物を建設する予定はないということである。

龍田委員からの質疑について、費用面等を考えると、校舎を利用するのは非常に難しいということである。

まず、建物をどうするのかについて、前回からの経過で言うと、解体する方向だと思うが、これについてどなたかご意見はあるか。

○安孫子委員

前回の委員会でも説明があったが、補助金をもらえる期限があるとのことで、壊すという認識をしていた。江別小学校の建物を非常に評価している著名な建築家から、校舎の解体について意見を言われるのではと話す人もいるが、どのように使うのか、良いアイデアが出ない限りは、壊さざるを得ないのではないかと思う。

○龍田委員

私も解体することには賛成であるが、学校に対して思い入れを持っている方が数多くいらっしゃるの事実である。旧ヒダ工場に関しては、有効活用を望む市側の要請に、費用面を含めて、なかなか民間が乗れなかったという経過がある。その点においては、今後、5年、10年と誰が使うかわからないまま残すよりも、速やかに活用することは正当性があると思う。

補助金が出るからすぐに壊すというだけでは、余りにも乱暴だと思ったので、十分な議論がされた後に結論に辿り着いてほしいという思いを持っている。

○伊藤委員

私には、解体が前提の会議のように感じる。今補助金をもらわないと、解体したいと思っても補助金が出なくなるので、出るうちに解体しようという感じを受ける。それが皆さんのご意見なのかと受け止めていた。

○林委員

卒業生としての気持ちもあって非常に複雑だが、全面解体をして次のステップで新たな活用方法を考えるのがよいのではないか。いろいろな考えの人がいて、一部残してほしいという意見もあるが、費用が掛かることなので、全面解体の方向で進めた方がいいと考える。

○蛭名委員

先日集まりがあったときに、この会議に参加するに当たって参考にするために、江別小学校の跡地がどのように活用されたらいいか意見を聞いた。私どもの団体にも条丁目



に住んでいる者がおり、条丁目地区は人がどんどん減っているのので、人が住むようなマンションや商店があれば、賑わうだろうという意見が出ていた。

もう一つは、その方たちや市の職員の中でも校舎を残すと言っている人がいるが、残してほしいという願望が入っているのかもしれない。

江別小跡地について、校舎を含めた活用となると、旧ヒダ工場の例よりももっと厳しいことになるのではないかと。更地になったときにスムーズに活用されればよいが、更地として長く残ってしまう可能性もあり、どちらにしても心配である。

#### ○高野委員

さきの委員会でも議論があったが、江別小学校と第三小学校の統合問題は、耐震化ができないということが前提にあって、統合が決定した経過がある。自治会に対して、教育委員会から統合の経過を知らせる回覧が来た中で、小学校にある記念の物品は全て記録し、不要のものは破棄する方向で進んでいるとのことである。

苦勞して統合に漕ぎ着けたのに、それを今になって校舎を残した方がいいということになると話が元に戻ってしまう。関係者の立場も考えると、そういった経過も大事だと思う。

それと安孫子委員の発言のように、補助金をもらって解体するとのことであるが、市でも財政的なことを考えて補助金を活用したいと考えていると思うので、その辺りも踏まえて考えないと難しいと思う。

#### ○後藤委員

私も前回の委員会から、小学校は解体するという結論だと思っており、今さら残すことにはならないと思う。解体した後、すぐにどうにかなるとは思わないので、慎重に話を進めなければならないと思う。例えば、この検討委員会で校舎の取扱いについて、他にも手段があるのではないかと考えたときに、そのとおりになるのか。また、江別小学校が第三小学校と統合するという事実は、この場での議論の結果で変わるものなのか。

#### ○企画政策部長

これらのこと全てに関して、最終的な決定権は市長にあるが、この検討委員会では、それぞれの立場の方のご意見をまとめて、方向性を示していただくというのが、皆さんにお願いしていることである。一般的には、検討委員会の結果を参考にして、市長が最終決定をするという流れになると思うが、仮にここで出た結論が実現不可能であったり、可能だがコスト的に難しいという判断は市長が下すことになる。尊重はするが、拘束はできないということで考えていただきたい。

#### ○安孫子委員

前回、補助金の話を含めて、事務局からあった、校舎を壊すという話は、市の内部で決定していることなのか。

#### ○企画政策部長

流れとしてそうしたいというのは、先ほど説明したとおりで、最終的に決定している訳ではない。

○安孫子委員

江別小学校の校舎を解体する際には、議会で承認が必要なのか。

○企画政策部長

解体についての承認は必要ない。

○龍田委員

理論上は、土地の活用主体があつての建物の利用だと思う。仮に民間で江別小学校を使いたいところがあれば、その人たちの権利を奪うことになるので、主体をどこにするのが最初だと思う。ただ、江別小学校の解体に関しては私も賛成で、それを裏付ける一つの理由として、過去に江別市で旧ヒダ工場の活用を前提として民間にお願いしたところ、幅広く公募したにも関わらず、なかなか決まらなかったという経過がある。補助金などのお金の問題だけではなく、今回の件を進めるためには、江別小学校の解体を前提として、その後に土地の広域的な有効活用方法に特化して議論すべきではないか。

校舎を残すと、これから先、廃墟のまま10年、20年と置くことになる可能性もあり、それは地元の方が望む結果ではないはずなので、解体撤去を前提として進めてもらいたい。これは、解体に行き着く道順が真っ直ぐなのか少し曲がるのかという話なので、結果的には、異議がないのではないかと思う。

○湯浅委員

関連して、この委員会を設置する際の設置要綱の第1条で、校舎には触れておらず、江別小学校の敷地及び周辺の土地の活用方法を検討することが目的になっており、第2条では、検討する所掌事項として、具体的に土地利用ということが規定されている。検討事項の中に校舎の取扱いという項目が出ていたが、委員会の設置目的からは、土地の活用に絞って考えるものだと考えていた。

土地の上に建つ建物の話というのはもちろん関連する項目だが、この委員会はいくまでも目的が土地に絞られているので、建物を残すということになると議論が混乱するのではないか。

○安孫子委員

統合する理由として、児童数の問題があつたと思う。また、校舎をどちらの場所にするか協議する際に、校舎は使えないという結論だったのか。

○龍田委員

両校とも使えないということであつた。

○安孫子委員

校舎を残すとか残さないという条件は付けていないのか。

○龍田委員

つけていない。

○安孫子委員

壊すことを前提として議論を進めたのであれば、活用案を出すのは、議論の前提を壊すことになるので、よくないのではないか。それに基づいて市が統合を決定しているの

であれば、そういう話をきちんとした方がすっきりする。まだ、未練があるように聞かれると、逆に誤解を生んでしまう。それで決定したのかということは何度も聞いている。

○龍田委員

先ほどの蛭名委員の話にもあったが、市職員の中でまことしやかにまだ残すという話が出ているのが混乱を招いているのではないか。

○安孫子委員

個人の意見で残すとか残さないということではなく、客観的に建物は使えないということを行わなければならない。そこから進めないとならない。

○阿部委員

解体することが決まっているのであれば、なぜ検討事項に入っているのか。

○企画政策部長

決まってはいない。

○龍田委員

決まっていないので、今日ここで議決すると決まったことになるのか。

○企画政策部長

これを受けて、最終的に市長が決定する。

○佐々木委員長

この委員会では、校舎は取壊すこととして、その後の土地の利活用を考えることにしたいと思うがよろしいか。(了) そのように進める。

(2) 江別小学校跡地等の利活用方針について

次回の協議に向けて、委員から資料の要求があった。

(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

3 閉会