

平成26年度 第4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27年3月13日（金） 午前9時30分から午前11時15分

場 所：江別市民会館 31号室

出席委員：佐々木博明委員長、加藤喜久子副委員長、後藤一樹委員、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10名）

欠席委員：安孫子建雄委員、林敏昭委員（計2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

（1）江別小学校跡地等の利活用方針について

【資料説明】

会議計画について、事務局から説明

【質疑】なし

【説明】

民間事業者から活用案を聴取することについて、事務局から説明

【質疑】

○佐々木委員長

確認だが、委員全員が参加してもいいのか。

○事務局

日程の調整がつけば、委員全員に参加していただいてもかまわない。

○龍田委員

民間事業者から活用案等を聴取することは賛成である。ただ、賛成の立場で意見を言わせていただくと、説明では設計事務所や建設業者という辺りを想定しているのだと思うが、聴取先として適切かどうかについては疑問がある。土地全体を見て、有効活用を考えることになるので、工業者に活用方法を考えることができるのか疑問がある。東京都の丸の内を開発したときには、大手のデベロッパーが総合的な提案をしたように聞いているし、札幌駅前の開発に関しても大きな会社が参加している。意見を聴取するくらいであれば、そういう大手の会社の意見を聴いてみたいと思う。より核心的な部分に話を進めていくときに初めて技術的な観点から設計事務所や建設業者の意見を反映するのがいいのではないか。

現時点では、もう少し幅広い意見を聴いてみたいと思う。

○湯浅委員

いろいろな方法があると思うので、龍田委員からの意見に特に異論はない。これまでもこの委員会で申し上げたが、意見を聴くのに当たっては、大まかな方向性を明示しないと、いろいろな意見が出ることになる。幅広い意見が出るのはいいが、昨年4月からスタートした第6次総合計画と江別市都市計画マスタープランの中で、江別駅周辺を地区核として位置付けることがうたわれていることから、その方向に沿って進めることを念押ししておきたい。これまでいろいろな場で議論した結果として市の計画があるので、それらと整合性を図りながら進めてほしい。

○阿部委員

これまでの会議で、具体的な方向性に結び付く意見が出なかったので、若い人や地元の方、業界の方の意見を聴いた方がいいという議論になっていた。しかし、聞くにしても、1年間議論をしてきて、まとまっていなくていろいろな意見が出たと思う。その中には、過去にいろいろと公共施設等をつくったのにこの地域の発展につながらなかったとの反省もあった。それらを踏まえないで、意見を聴いたりアンケートを行うというのは、我々の責任を丸投げして、他に求めることになるのではないか。この場には、過去の計画をつくる際にいろいろと関与した方がいらっしゃる。学識経験者の先生方もおられる。アンケートを行うにしても、事業者から意見を聴くにしても、ある程度の方向性を持った中で進める必要があるのではないか。

以前に加藤委員から、江別駅前の活気がなくなっているのは、歴史的な必然性の中で認識していかなければならないとの意見があったと思う。それから、江別駅周辺だけではなく、江別市や江別地区での位置付けがされていなかったのではないかと思う。過去において、いろいろと施設ができたが、それらは点にしかなく、点と点を結んで面にしたまちづくりの視点が少し足りなかったのではないか。これまで施設はできたが、まちづくりの運動に結び付かなかったのはなぜか、きちんと反省して意見聴取をしなければならぬのではないか。

委員からは、福祉とれんがの街という視点からの意見があったのではないか。また、小学校の跡地だけでなく、江別駅周辺全体の中の跡地という位置付けが必要であるなど、いろいろと意見は出ていたのではないか。中には、方向性に近づいていくような意見もあったのではないか。その辺の整理はどうか。

○佐々木委員長

外部の方から意見聴取をする前に、これまでにつくられた計画等がしっかり機能していなかったことを精査すべきということと、これまでに出た意見をまとめて方向性を見付けるべきではないかという意見である。

○事務局

民間事業者からの意見聴取は、具体的な提案を求めるところまでは想定しておらず、勉強会、座談会の場で複数の開発事業者に集ってもらい、それぞれの目線からこの土

地にどれくらいの価値があるか意見を聴かせてもらいたいと考えている。開発計画の前段の部分として、土地のポテンシャルや開発の可能性などについてお聞きしたい。

○龍田委員

我々がこの場で議論をして、例えばマンションを建てるとの結論に達したとしても、収益等のバランスからマンションを建てたい事業者がいなかった場合には、何も意味のない会議になってしまう。それであれば、民間事業者が、土地にどのような魅力があって、どのようなものならば建てたいと考えるのか、意見を聴いた方がいいということである。

逆に、活用する方法がない場所だとしたら、議論を重ねても、結局は市役所に、公的な場所として活用してほしいという結論を出して戻すことにしかならない。前段で何度か確認したが、公共施設を建てる予定があるのかどうかについては、現在のところ計画はないという、一定の水準の回答をいただけたのではないかと思う。それを前提として、民間にするかどうかの議論になってくると思う。民間がやるかどうかの判断を聞く中で、道筋を決めていくのがいいのではないか。

○佐々木委員長

考え方によって、いろいろな意見があると思うが、実施することについてはよろしいか。(了)条件や会社の選定方法などのご意見があったので、それらを参考にして事務局で検討していただきたい。

○阿部委員

参集範囲はどうするのか。

○事務局

数社に集まってもらうことを想定しているので、日程が限定されることが考えられる。その中で、都合の良い委員に出席していただければと思う。

○湯浅委員

位置付けについて、委員として出席する場合でも、オブザーバーとして議論を聞くのか、同列に意見を述べることにするのかを明確にして進めた方がよい。

○佐々木委員長

正式な委員会ではなく、また委員会を代表する立場でもない。個人的な意見を自由に出してもらって構わないと思う。方向性を決めて、意見聴取の会を実施したい。

【説明】

外部講師による勉強会について

【質疑】

○佐々木委員長

学識経験者に頼むのはいいが、江別小学校の跡地に限定すると、かなりの資料を集めなければ話をするのは難しいと思う。もう少し緩くして、まちづくりの活性化という視点の方がいいのではないか。

こちらは委員会に来てもらって、話していただくもの。我々の認識が足りない部分も

あると思うので、やってもらって結構だと思うがどうか。

○後藤委員

江別小学校の跡地をどのように活用できるかに着目した上で、どのような可能性があるか検討した方がいいのではないかと。どこかの街の成功事例はもちろん大事だが、現状でどれくらいのことのできるのか、可能性を探った方がより現実味があると思う。土地ごとに風土が異なり、特産品や土壌、交通機関も異なる。事務局から提出された資料を提供して、これくらいの場所でこれくらいのポテンシャルがあることを伝えて、学識経験者の考え方を披露してもらった方が現実味があるのではないかと。

○佐々木委員長

学識経験者にきちんと調査してもらい、それから話をしてもらうことにすると、調査費用が何十万円も掛かり、期間も半年から1年掛かることになる。委員会に提出された資料を提示して、江別市の現状を分かってもらった上で話してもらう必要がある。それが、本当に学識経験者にとって必要なものかどうかは分からないが、最低でもそれくらいがないと、話せないと思う。

○龍田委員

基本的には賛成だが、来てもらう人による。現状で、正副委員長の2名の学識経験者がおり、各委員もそれぞれの分野の有識者の集まりなので、結構な水準の議論ができていると思う。さらに上乘せできるくらいの方がいらっしゃるのであれば、外部講師としてお招きして勉強会を行うことに関して賛成である。夢を描くだけのような、まったく現実味のない話をされても、我々も混乱するだけなので、人によるという考えである。

○佐々木委員長

建築分野で、まちの賑わいを取り戻す方法や都市計画に関することは、分野が細分化されている。私の専門は、室内環境や周辺の熱環境、設備についてである。まちの活性化のために建築的な手法で何かをすることに関しては、素人に近い。建築系の大学や一部土木系の大学でも都市計画は必修科目としてあるが、そういった分野の方はプロなので、私自身も是非聞きたいと考える。プロとしてプロジェクトに参加したり、考え方を持っており、我々が気づかないこともたくさんあると思うので、委員会のレベルを上げるためにも、是非このような場で話してもらわなければならないのではないかと。

○加藤副委員長

駅前の活性化については、どこの市町村でも取り組んでいる問題であるが、成功事例に限られており、条件によって結果が左右されるので、新しい形をこの場で生み出すという実験でもある。ただ、実験ではあるが、失敗するのであれば、やる意味はない。これまでも多くの方が取り組んできて一定の形ができており、より良くするような方向を目指さなければならない。

東京都神田のまちづくりの例だが、古いまちなので、皆さんいろいろと資産を持っており、さらに周辺は学生街でもある。学生を安く下宿させて、その見返りに町内会活動に参加してもらった取り組みを行っている。そのことにより、学生を社会人として育てて

いく役割も担っている。都会なので、普通だと隣にいるのが誰なのか知らないで暮らす場合もあると思うが、学生が帰ってくると、地域で挨拶をしたり、一緒に祭りに参加したりする。学生は何年かすると卒業してどこかに行ってしまうが、また次の新生が入ってくる。

江別市も大学のまちなので、若い人たちは来ては去っていくことになるが、大学の中でも、人を育てるという意味で地域との関わりが課題になっている。そのような活性化のための社会的な装置・仕組みが必要ではないか。小学校跡地の中心的な建物がどうなるか分からないが、ただ、売ってマンションにして、居住者が増えることで、近くにスーパーができましたというくらいの変化で終わってしまうのはどうか。そうではなく、もう少し地域全体としての活性化に繋がるのかどうか問われることになるのではないか。例えば、マンションの建設地としての魅力はあるかもしれないが、まちの活性化にどの程度結びつくのかという部分では、建物の中に公共性を持ったものが入るかどうかである。市役所の出張所が入るかどうかは別にして、以前に引用した例でも、学習塾など複数の機能が入っている。そういった話を聞ければ、ありがたいと思う。ただ、注文が多いと、講師の選択が大変である。

○佐々木委員長

まちづくりや活性化についての学識経験者による勉強会を委員会として実施して、私たち全員が聞くことについてはいかがか。

○加藤副委員長

それについては賛成である。

○佐々木委員長

これは是非進めてほしい。以前の計画がうまくいかなかったことを含めて、我々がチェックするときに参考になるものが出ると思う。加藤副委員長が言ったようないろいろな内容を盛り込むことを含めて、肩肘張らずにざっくばらんに、プロに近い方からそういうレベルの話をしていただくことについては、一人の委員としても是非実施してほしいと考えている。

○蛸名委員

佐々木委員長が想定されている方がいるのではないかと考えながら聞いていたが、事務局と相談しながら、人選していただくとうよろしいのではないか。

○佐々木委員長

例えば、都市計画審議会には、ある大学の先生が参加されていたが、その方はプロである。そういう方からの専門的な意見が、都市計画マスタープランを策定する際に非常に役立っていたと思う。そういった先生に、現在の我々の課題に関する知識を授けていただくという意味で話をしてもらおうということで進めたいと思う。

そのような形で進めてよろしいか。(了) そのように確認する。

人選を含めて、正副委員長と事務局で相談しながら進めていきたい。

【資料説明】

江別小学校跡地の活用方法についてのアンケートについて

【質疑】

○湯浅委員

アンケートも悪いことではないが、全市から5千人を対象として実施すると、江別駅周辺に関わる方の利活用についての思いとそれ以外の地域の方とでは、かなり違うと思う。それを一緒にしてパーセンテージを出してもどれくらいの意味があるのかと思う。全市的な意向を把握するのと併せて、江別駅を利用して通勤している方、条丁目、上江別、あけぼの町、東光町で日常的に江別駅を利用されている方、篠津、美原の方々でバスの利便性があれば駅を利用したい方などについては、自治会ごとに意見を聴くとか、具体的な活用法についてのアンケートを取って意向を確認することも必要ではないかと思う。

前回配布された資料で、江別市内の各駅の乗車数の推移でも、江別駅から乗車する方はかなり多かった。何らかの手法で、1年のそれぞれの季節に1日ずつ、地域別に通勤通学時間帯や日中に、職業別、目的別、年代別に要望や意見を聴き取るとか、アンケート用紙に記入してもらうなどを合わせて行わないと、せっかく実施するアンケートも抽象的な結果になってしまう気がする。例えば、問4で江別駅周辺にほとんど行かないという回答の方に、その理由を聞くことで、これから先、どんなことを考えればよいかの参考になると思う。そういった工夫もすると、より具体的に結果が浮き彫りにされることになり、使えるアンケート結果になるのではないか。

○佐々木委員長

アンケートの実施については、賛成ということか。

○湯浅委員

これまでいろいろな構想をつくってもなかなか進まなかったので、アンケート一つを取っても、より正確に意見をくみ取れるような内容にして、実施することが必要ではないか。また、各地区別に懇談の場を設けて、意見を聴く機会をつくる方がなお良いのではないか。

○蛭名委員

まちづくり市民アンケートは、無作為抽出で5千人を対象に実施しているということだが、江別市では、江別、野幌、大麻という地区別の意識が強いと思う。対象者の抽出方法はどのようにしているのか。

○事務局

年代、男女比、各地区の人口比に合わせて、バランスを取った上で抽出している。

○蛭名委員

設問の内容は精査する必要があるが、これまでの議論の中で市民や周辺地区の住民の意見を聴く必要があるとの意見も出ていたので、参考資料としてはいいのではないか。ただ、アンケートの結果で、どの項目が多かったからといって、そのとおりにするわけ

にもいかないと思う。

○佐々木委員長

アンケートを実施して、例えばスーパーがほしいという結果になったとしても、そうなるかどうかは分からない。必ずそうなるわけではないが、ある程度は参考になるというくらいではないか。

○龍田委員

私はアンケートには反対である。アンケートを取ってしまうと、その結果は非常に重いので、それを軽んじるのは危険だと思う。

それと、この内容では駄目だという思いもある。それは設問が余りにも具体的な内容になっているからである。この委員会は、オール江別市で検討するために人選されていることを考えると、江別小学校の跡地をどうしたいかではなく、現在、江別市に不足している施設や機能は何かを問う設問であれば、どの地区にどのような施設が必要ではないかという結論に達するのではないか。

場当たりの、スーパーが足りないからつくってほしいという回答をされて、スーパーが建った後に、働きに行く場所がないからつくってほしいとなると、際限がなくなる。

民意を聴取する場としてはいいのかもしれないが、それを繰り返さないと理想の街にはなっていない点においては、余りアンケートで得るものはないのではないか。

○伊藤委員

全市的にアンケートを行う理由が分からない。江別小学校跡地、そして江別駅周辺を考えるとということなので、大麻地区に住む方から自分は関係ないと思われると、全市的に行う意味はないのではないか。江別駅を利用する上江別地区や弥生町などの方からご意見をいただければよいのではないか。

○佐々木委員長

大麻地区に住んでいても、JRを利用して市立病院に行く場合、江別駅を利用することになる。地域ごとに実施した方がいいのかもしれないが、費用も掛かり、短時間では済まないのではないか。5月に行う全市的なアンケートがあるので、便乗してはどうかということで浮上してきた案である。

○加藤副委員長

地区の問題は、初めから3地区のいずれかを選ぶつくりにすることで解決できる。それにより、地区ごとに意見が異なることも確認できるのではないか。

費用については、市が行っているアンケートがあり、それに載せるということである。例えば、劇場をつくるとか、大きな施設をつくるということになれば、他の地域の方にも関係してくると思う。マンションだと関係するのは主にそのエリアの方だが、市内の別の地域から移ってくることも考えられる。

日常的に、江別地区に来ているのは、江別駅周辺を通過している人たちでもあり、それは他市からも来るということで、その方たちにとってどうかということもある。それと、江別駅周辺地区の方がどう感じているかに繋がってくるかもしれない。食事をする

場所が少ないとか、帰りに買い物をする場所がないなど、共通の意見が出てくるかもしれない。

○蛭名委員

アンケートを取るのであれば、全市民の意見を聴くべきだと考える。この委員会が設置されているのは、広く市民の代表や学識経験者の意見を聴く場としてである。周辺地域に住む方だけの意見を聴くのであれば、その地域の方を中心として委員を選出して検討されていたのではないか。何ができるかによって、江別市民全体の問題として捉えていただくことも必要であるし、今後、できたものを活用していくのは、地域の方だけではなく、江別市民全体であるべきだと思う。利用することのない人にアンケートが届くとしても、魅力的なものができるれば、その方も絶対に行かないわけではないと思う。江別駅周辺に住む方だけの土地の利活用という考え方は、少し違うのではないかと思う。

○佐々木委員長

5千人のアンケートで、江別駅周辺には何部くらい配布されるのか。

○企画政策部長

条丁目地区と萩ヶ岡地区の人口を足すと千人くらいである。江別市の人口は約12万人なので、比率から考えると100分の1よりも少し少ないくらいとなり、50人よりも少ない数字になる。そのうち、回答率が35%前後なので、回収できるのはそれよりも少なくなる。

○佐々木委員長

初めに戻って、5月に予定されているまちづくり市民アンケートと同時に、アンケートを実施すべきかどうかについてはいかがか。質問項目は後ほど議論するとしてどうか。

○龍田委員

市民アンケートの回答率はどの程度か。

○事務局

35%くらいだったり、それを下回る年もある。

○龍田委員

5千人の3割だと、1,500人くらいのアンケート結果が戻ってくる。アンケート本体の分量は多いのか。

○事務局

アンケート本体は多少ボリュームがある。

○龍田委員

本体のアンケートの後にこの用紙がついていれば、惰性で書くと思う。ただ、1,500人のアンケート結果を基に、我々が判断軸を改める要素があるのか。アンケートを取る意味があるのかどうかである。もし、アンケートを行うのであれば、実際にその場に住んでいる方と江別市全体を見ている方の回答を比較することで、判断材料とすることはできるのではないか。今の設問を含めて、これで、我々が何かを判断できるのかという点では、余り意味がないように感じる。

○福本委員

①と②で決めてきた内容によっては、全くアンケートが生きないような気がする。アンケートという手法ではない方がいいのではないか。市の広報を使ったり、いろいろな宣伝をして、意見を寄せてもらう形でもいいのではないか。広く江別市民に周知するというのであれば、そういった手法もあるのではないか。アンケートに回答した人の立場からは、アンケートを出したが無視されていると思われぬか。

○阿部委員

以前の資料にまちづくり市民アンケートの結果が出ており、江別市全体と江別駅周辺地区に住んでいる人との比較が載っているのだから、あえてアンケートを行わなくてもよいのではないか。もし実施するのであれば、全市的に実施するべきだと思う。

むしろ、ある程度の方向性が出てから、それを基に若い人や他の地域の方、地元の方と意見交換を行ってはどうか。

○佐々木委員長

アンケートを行うことに賛成の意見はないか。

○龍田委員

反対しておいて、賛成するのもおかしいが、経費が掛からないということであれば、活用してもいいのではないか。案として出ているような核心に迫る内容ではなくて、我々が聞きたいことを議論してアンケートに入れるということであればよい。聞きたいことがないのであれば必要ない。

○佐々木委員長

このアンケートは、市民アンケートとは別紙になるのか。

○事務局

資料のアンケート用紙を市民アンケートに同封するイメージである。

○佐々木委員長

非常に興味がある方は、こちらから記入するかもしれない。

○事務局

龍田委員が言われたように、項目を絞ってアンケート本体に入れ込む手法も可能である。その場合は、簡単な設問で丸を付ける、あるいは記述するような内容に整理することになる。

○後藤委員

全く的を得ていないことを聞いてしまうと、何のために行ったのか分からなくなる。委員会として聞きたいことをもう少し絞って調査した方がいいのではないか。市民アンケートの一部に取り入れて、市民の声を聞くことを目的にして、何をつくるのかを目的としないアンケートにしてはどうか。

○佐々木委員長

内容の確定はいつまでか。

○事務局

別業にするのであれば、ぎりぎりまで検討できるが、本体に入れ込むのであれば、冊子状の本体の印刷スケジュールとの関係で少し早くなる。

○伊藤委員

検討委員会の参考にはならないかもしれないが、江別市民の意向はある程度分かるのではないかと。仰々しくするのはではなくて、市民アンケートの一部に入っているイメージがいいのではないかと。

○高野委員

アンケートについて、第1回の委員会資料に、江別駅周辺人口の推移と平成25年12月に実施したまちづくり市民アンケートの抜粋が出ている。アンケートでは、現在住んでいる地域は暮らしやすいと思うかどうかを聞いているが、今回は、江別小学校跡地の利用に関するアンケートなので、内容が少し変わってくると思う

この界隈の方の考え方、少し離れた地域の方の考え方は違ってくると思うが、アンケートの書き方をもう少し研究してやらないと、意見が出てこないのではないかと。項目を増やしてつくるなど、考えてみてはどうか。

○佐々木委員長

意見が分かれており、アンケートをしなくてもいいという意見の中には、余り参考にする必要はないのではないかとという考えと、アンケートを行っても参考にはならないのではないかとという考えがある。

○龍田委員

もしアンケートを行うのであれば、聞きたいことがある。今後我々は重要な決定をしなければならぬが、再三事務局に確認していたのは、公共の建築物を建てるのか建たないのかということである。公の土地なので、本来は公の施設があるのが望ましいと思うが、どこかのタイミングでそれを民間に任せるかどうかの判断をしなければならぬ。資料にある協議の経過の中で、活用主体や活用用途はこれから決めることになるが、その判断をする際の材料として、全市的に公共施設や機能が十分かどうかを聞いて、その中で足りないという意見があれば、民間に任せるのはまだ早いという結論になるかもしれない。そのような判断の際には、アンケート結果は重要になると思う。その一点については、アンケートを取るべきではないかと思う。

○湯浅委員

以前の委員会で、市の公共的な施設だけでなく、江別市内にある国や北海道の既存の施設について、移転を含めて整備する予定はあるのかどうか確認した。事務局からは、そういったものはないという回答で、民間活用を含めて考えていかなければならないと思っていた。

あれだけのまとまった土地なので、市を含めて、国、道、第三セクター的なもの、大学の研究機関など、新たに創出することが考えられないのであれば、別の選択肢を選ぶことになるのではないかと。

○佐々木委員長

市として建てる建物はないとのことであつたが、強い市民からの要望があれば、全て否定するものではないとの説明だつたと思う。ただし、アンケートを実施しても、それが結果に結び付くかは別で、そのような意見を参考にして市長や議会が決定するものだと思う。どんな市でも、市の関係部局では施設を建てるつもりはないが、もし強い意見があれば、考慮しないことはないというスタンスだと思う。そういうことから考えると、絶対につくらないものではないと思う。

○企画政策部長

委員長のお話のとおりで、今後10年間のことを定めている総合計画や未来づくりビジョンの中で、大きな施設を建てる計画は幾つかあるが、その中には、江別小学校跡地を想定したものはない。計画に盛り込まれていないのは、前回説明したとおりであるが、市民からいろいろな意見があつた場合に、検討の俎上に上げることは、これまでもやってきたので、当然である。ただ、実際に実現するかどうかについては、いろいろな分析や手続やハードルがあるものとする。現時点では、そういうものに活用する可能性は、非常に少ないと考える。

北海道では公共施設を減らしている状況にあり、数多くの道有地を売却している。中には一等地も含まれているが、なかなか売却が進んでいない。北海道が、今後、江別市内だけでなく道内で、それほど簡単に公共施設を増やせる状況にないのは、行政需要と財政状況を考えると自明のことではないかと思う。

ただ、いただいたご意見について、検討しないということではなく、その都度吟味させていただきたい。

○佐々木委員長

実施についてはいかがか。また、実施するにしても内容を検討する必要があるという意見が出ている。どう使うかということはあるが、実施しても損はないのではないか。強い反対はないと思うがいかがか。

まちづくり市民アンケートと同時に実施して、結果として参考にするべきものが出てくるかもしれない。内容は、事務局と正副委員長と意見のある方を入れて精査する条件で、実施することとしてよろしいか。(了) そのように確認する。

【資料説明】

協議に係る経過報告書の提出について

【質疑】なし

事務局で文案を作成し、各委員に送付して確認してもらい、正副委員と事務局で最終調整を行い、市長に提出することを確認

3 閉会