

平成27年度 第5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6月29日（月） 午後6時00分から午後8時05分

場 所：江別市民会館 36号室

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、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、工藤多希子委員、（計10名）

欠席委員：後藤一樹委員、龍田昌樹委員（計2名）

講 師：北海学園大学工学部・都市環境デザイン講師 辻井 順氏

事務局：山田企画政策部長、三上次長、千葉政策推進課長、佐藤都市計画課長、木野本政策推進課主査、竹下政策推進課主任、廣瀬計画係長

会議概要

1 開会

工藤委員へ委嘱状交付

2 経緯説明

【資料説明】

平成26年度までの委員会経緯について事務局から資料説明

3 議事

（1）経過報告書の提出について

○佐々木委員長

協議経過報告書について確認したいと思う。

資料にある「協議経過報告書」は、第2回委員会における、“江別小学校の校舎は取壊すこととし、その後の土地の利活用を考えることとする”との合意を基に、前年度までの協議経過と内容を取りまとめたものである。

こういう形で市長に報告したいと思うがよろしいか。（了）

では、こういう形で市長に提出する。なお、提出の方法については、事務局と調整する。

（2）会議計画について

【資料説明】

今後の会議の進め方について事務局から資料説明

【質疑】

○佐々木委員長

昨年度までは、もう少し短いスケジュールを予定していたが、議論を進める中でそれではまとまらないということとなったことを踏まえ、ただ今、新しい会議計画が示された。ここでは、平成27年度中に報告を取りまとめる予定としている。この会議計画について何かご意見はあるか。

場合によっては、予定が変わっていくかもしれないが、このような計画で進めてよろしいか。(了)

そのように確認する。

(3) その他

特になし

4 江別駅小学校跡地等の利活用についての勉強会

【講師紹介】

事務局より別添資料に基づき講師紹介

【勉強会】

パワーポイント資料に基づき説明。

○辻井講師

江別小学校の跡地を考えるというテーマをいただき、三度ほど現地を拝見した。また、学校以外の条丁目地区も一通り見て回った。

本日は、この委員会における検討の参考として、どのようなステップを踏んで進めるかなどについて、話題提供させていただく。

紹介されたように、私は、稚内、石狩、函館駅前といくつかのまちの再生を手伝わせていただいた。それぞれの事業は、最低でも4年、稚内では10年掛かった。

稚内は、国道や道道の駅前広場の移転や、JRの線路を40mほど切って駅舎そのものを移転させるなどかなり複合した事業であり、時間を要したものであるが、計画から事業実施までというのは、着実な合意形成を積み上げるため、どうしても時間が掛かる。

私が市町村の手伝いをさせてもらうのは、事業の場合もあるが、都市計画のように規制誘導という間接的手法の場合もある。

例えば都市計画の風致地区というものがあり、その制度設計に携わったこともある。また、札幌の景観条例の制度設計などにも関わったが、こうした場合には大抵、このような委員会の計画作りや、調整を手伝う立場として、事務局席の2列目位に座っている。

本日、提供する話の1つ目は、「1. はじめに～まちづくりの今」として、各地のまちづくりの中で、一般的に取り上げられることが多い切り口である。

併せて、札幌でも廃校跡地の課題がかなり出てきているので、全国的な動向をトピックスとして用意した。

2つ目は、「2. 江別地区のまちづくりの方向」として、これまでの江別地区の再開発事業の経過などを踏まえ、今後の跡地利用について、どのような検討の方法があるかについてである。

3つ目は、「3. 跡地利用の検討上の留意点」として、私なりに土地を見て、今の段階で利用の方向性を決めるため、判断が必要と考える点について、述べたいと思う。

1. はじめに～まちづくりの今

①まちづくりの今

●様々なまちづくりのテーマ（パワーポイント資料（以下資料）4P）

全国各地では、苦勞をしながら、色々な切り口からまちづくりに取り組んでいる。ここに示したのは、その切り口のイメージである。特に最近10年位よく取り上げられているのが赤字で示したもので、私が仕事で市町村に伺う時は、こうした切り口で、そのまちのポテンシャルや方向性をイメージしながら現地を歩く。

●今日的なキーワードは？（資料5P）

“環境”というキーワードは、メインテーマとなることもサブテーマになる場合もある。最近は特に緑地系として、生物の多様性という切り口が出てきている。

次のキーワード、“少子高齢化・コミュニティ・交流”であるが、今は高齢化社会から高齢社会に移行し、次の時代は超高齢化社会である。そういった社会的状況に対してまちがどう対応していくのか。その1つは住まいの問題であり、もう1つは住まい方の問題だろうと言われている。例えば子育て支援、高齢者の見回り、あるいは交流である。最近では、コミュニティのミックスということが言われている。

次に、“コンパクトシティ・街なか居住”についてであるが、江別市の「都市計画マスタープラン」でも方針が示されているように、人口が減って、住宅は余っている状況であるが、一方で都市基盤の維持管理費は増えている。このバランスをどのように計るかが難しい課題となっている。そうした中、まちをコンパクト化するとともに、多様な価値観がある中で機能をどのように複合していくかというのが、次の時代に向けてまちを繋いでいくポイントとなる。

次に、“地域資源や産業”であるが、江別地区はレンガの歴史的な建物があり、地域性がなくなり、どこも似たようなまちになっている中で、大きな資産を持っているといえる。物や景観を残すということ以外に、大人の社会学習が流行っていることから見て取れるように、子ども達も含めて、見学だけではなく体験ができるような地域資源の活かし方も随分普及してきている。

次に“エリアマネジメント・コミュニティビジネス”であるが、これまで地域には色々な組織があったが、そのなかには市民が参加するというより、むしろ市民が主体となっているものがある。価値観が多様化する時代には、色々な価値観を持っている方が協働で動ける形が求められてくる。交流も含めて価値観を一緒に育てていける、あるいは色々なまちづくりを展開していくプラットフォームのようなものである。こ

の委員会も、プラットフォームに相当するものと思うが、この委員会は大きな方針をご議論する場であり、それを実際にアクションで動かす母体がこれから必要となってくると、エリアマネジメントという考え方になる。

これらのキーワードの背景には、成熟社会、景気の低迷、財政難がある。人々の生活はこれまでは量から質といわれてきたが、これからは暮らし方、文化など、質を超えて豊かさを求めるという時代になってきている。こうした背景を受け10年前に景観法ができるなど、価値観、その場所らしさ、パブリックアート、遊び心といったものを都市に織り込んでいくような動きが近年出ている。

こうしたことを、江別地区全体を見ていく上で考える必要があると思う。

②廃校問題の全国動向

●増え続ける廃校数・・・(資料6P)

この委員会の検討対象の背景を見るということになるが、廃校の数は全国的に右肩上がりで、年間で約6,000件、このうち小学校が3分の2で、これは今後、中学・高校にも余波が出てくると思う。

●北海道は特に深刻？(資料7P)

北海道の廃校件数は飛びぬけて多く、面積や地域特性があるため、一概に比較はできないが、件数からすると2位の東京に比べて約2.5倍の割合で廃校問題に直面していることになる。

●「決まっていない」が7割・・・(資料8P)

全国の廃校で、取り壊しが決まっているのが1割、建物を残すこととした9割のうち、約3割が未活用のままで、このうち、7割については何に活用するか未定のままとなっており、各地で苦労してる状況がここから分かると思う。

●多様な再生利用は限定的？・・・(資料9P)

建物を残した場合の活用の用途では、その場所に必要なものを考えるといいのではないかと思う。実例で多く見られるのは、教育系の施設として使用する、いわば使い回しである。

外には、福祉医療・企業・交流施設などが見られる。このうち、交流施設というのは、例えば札幌だと、曙地区の小学校をコミュニティ系機能やアートスペースとして活用している事例などがこれに当たる。また、厚別区もみじ台地区での小学校4校のうち2校の廃校の際に、1校は医療福祉系施設となり、住宅地が抱える問題を受止める施設となった事例がある。

●「要望がない」が多いのが現状・・・(資料10P)

廃校後の活用策が決まっていないところが増えているが、この要因としては地元からのニーズがないことが大きい。都市が成熟して、公的な機能が一定程度整ってきている中、多くのまちで、新たな需要を見出すのに、苦しんでいる状況にある。

2. 江別地区のまちづくりの方向

①これまでの経緯とこれからの方向

●これまでの計画の基本方針は・・・(資料12P)

江別地区の過去の再開発の計画等を見たところ、総合的なまちづくりの方向性を考えた上で、具体的に手を入れていこうとする部分の検討がなされていた。

そのなかで、柱の1つは、活性化拠点の整備と駅前広場を含む交通拠点の整備ではなかったのかと思う。

2つめ目の柱は歴史と陶芸にこだわるまちづくりで、このことが、歴史的建造物の再利用やNPO団体の活動を展開していくことになったものと思う。

「都市計画マスタープラン」では、まちなか居住の推進、複合的な土地利用を謳っており、さらに、商業機能、歴史の活用の更なる展開が必要な取り組みとされ、また、空き地が多いため未利用地の活用、駅前の交通結節機能も強化が必要とされている。

「都市計画マスタープラン」に示された課題とそれに対応する方針について、具体的にどうするかを検討する場がこの委員会である。

これからは、それを絵(方針図)として整理していく段階にきているものと理解している。方向性のイメージを基に、その具体的な姿、あるいは具体的なメニューの整理を今年の検討結果を踏まえて、これから議論されるものと思う。

●まちづくりの経緯や動向を頭に置きつつ・・・(資料13P)

図は、平成11年に策定された「江別駅周辺地区市街地総合再生基本計画」のまちづくりの方針案である。江別小学校の位置をクエスチョンマークで表示した。

このようなまちの構造を踏まえてみらいビル、高齢者福祉施設が設置された。他には児童向け施設ができ、駅の南側には人道橋もできた。

コミュニティセンターがあり、現在も大事な拠点として機能している。

このように、以前目指してきた部分が具体化して、まちの構造が昔と少し変わってきている状況があり、今、これをどうしようかと考えているところである。

江別小学校の跡地を検討にするに当たっては、もちろん土地の条件を考えてどうするかということもあるが、やはり、まちの全体を頭に置きながら議論していくことが必要である。つまりこういうまちづくりを目指すために、何処に何が必要ということを共有認識として合意形成を図っていくことが必要となる。

②全体を展望しつつ役割を検討

●例えば、これはどう考えていくべきか？(資料14P)

計画と跡地利用を繋ぐポイントとして何があるのかについていくつか例示した。

これだけではないかもしれないが、①“駅周辺の整備成果を、どう高めていくか？”は、駅前で投資をして機能強化してきたものについてどう波及効果を出していくかということである。跡地利用と上手に連携して波及効果を上げることができるのではないか。商店街の活性化や歴史的ゾーンの活用もできるかもしれないが、悩ましいとこ

ろでもある。

② “歴史的資源の活用推進アクションはどうするのか？”は、歴史的資源を色々な形で展開してきているが、今一度これまでの活動を振り返って、次の展開をどうしていかうかということである。これはやきものとも大いに関係してくるのではないかと思う。

③ “まちなか居住の推進は、住宅（住まい方）の多様性・複合化・高齢者対応サービス・子育て支援などと、どうミックスしていくか？”は、都市計画マスタープランに示されているまちなか居住の推進を具体的にどうしたらよいのか。単純に住宅を増やすことではなく、そこに住んで欲しい人のサービス面のニーズに併せて作っていかないといけない。なおかつ、色々な住宅を導入していくことを考えながら、上手に交流する仕掛けが必要である。ミクストコミュニティというのはコミュニティが混ぜ合わさるようなもので、それが施設になるのか、場になるのか、イベントなのか、何があるのかということを考えていく必要がある。

④ “拠点的機能はポンプアップや交流を促進できるか？”は、これから先の議論だと思うが、小学校の跡地に何か拠点的な機能を持ってこようとした場合に、駅周辺と上手くバランスを取っていけるのかということがある。今ポテンシャルが高いのは国道12号に近いところであるが、駅からは400～500m離れており、距離がある場合には、繋ぐ仕掛けが必要となる。

●これまでの検討経過と、これからの進め方（例）（資料15P）

委員会の議事録を見ると、平成26年度の会議では、都市計画マスタープランの方向性を共有しながら、小学校はどういう扱いで議論したらいいのかということを確認し、校舎は解体をすることが前提となった。

また、公共施設の建設の有無が議題となったほか、まちなか居住がテーマなので、人が集まる仕掛けとして、用途を1つに限定せず、上手く複合化できるやり方はないかという意見も複数の委員から出ていた。

跡地利用を実施する主体は、誰なのか。主体が先なのではないか、あるいは機能が先ではないかという議論も出ていたが、このことは、同時、若しくは、機能が先であろう。この機能が必要なので、誰がやるかということになるが、方針が決まってから実施する主体を探すということにはならないので、こうしたいという機能を考えながら、誰ができるのかということとを並行してやるのが正しい道筋であり、そうしないと具体化はできない。

また、地元の意見をもっと聞いてはどうかという意見が出ていた。1つは若い人達の意見を聞くことであり、もう1つはアンケートで幅広く市民意見を聞くというものであった。若い人というのはこれからのまちづくりを担う人であり、そういう方に参加していただく、あるいは実際の暮らしに基づいた意見をいただくということだと思う。やはりまちづくりというのは、実際に活動に移していくことが非常に大切で、そうした点はこれから検討を深めていく上で大事なことである。

また、学校敷地の中だけで考えないという意見も出ていた。敷地だけで検討すると周りのことが見えなくなるので、頭のどこかに全体のことが共有されればベストであり、敷地のことと全体のことをキャッチボールしながら進めていくことが必要である。以上のようなこれまでの経過を踏まえ、これから検討を進めるにあたり、例えば、3パターン程度の案を描いてみてはどうか。

その上で、まちの中で駅前、歴史ゾーン、あるいはコミュニティ施設や商店街のことを考えながら点検してみるとよい。

例えば、子育て支援機能がこの地区に欲しいとする案を描いてみたときに、小学校跡地よりはむしろ、駅前の方がニーズは高いということになると思う。こういうことが次のステップであり、まちづくりの全体を頭の中で俯瞰しながら、この場所の機能について検討することである。

おそらくは今年中に絞り切るのは難しいと思うので、結論が複数案でもいいと思う。各論が出て決まらなかったものは、その点について検討が必要であるということをしつかり整理することが大事である。

主体については、可能であればこういう機能を入れたい、あるいはこういう機能の導入を検討するということを含めて考えるので、1つになるとは限らない。導入する機能によっては、複数のセクターが事業主体となる。

他の検討要素としては、事業手法があり、これは主体とリンクしている。また、事業主体が実施する事業以外にも、関連する色々なまちづくりのツールがある。その辺も展望しておくことが必要だと思う。

次の段階のステップを固めておかないと、先の展開がスムーズにいかないということがある。概ねの目標ということで構わないので、課題とスケジュールを確認していくというのが一般的であると思う。

3. 跡地利用の検討上の留意点

①検討を進めていく上での留意点

●跡地利用を検討する上で、特に留意すべき点は？（資料17P）

最後に小学校敷地についてである。最初に申し上げたとおり、私は都市の文脈は大事だと思っているが、それを継承する、しないというのは委員会の判断となる。もちろん、なくなって仕方がない場合もあると思うが、どうするのかということについて結論を出していくことが必要である。

例えば、①“既存大木や樹林をどうするか？”は、敷地内には樹木が多くあるので、これをどうするか。

②“地形や歴史をどうするか？”は、神社の地形は、おそらく洪水に浸からなかった場所であり、まちにとって大事なもので、火薬倉庫を含めて、上手く活かすことができないか。また、江別小学校もある意味歴史的な建物であるが、これは解体を前提とする結論を出している。

④“環境に配慮した都市型街区として何が必要か？”は、先ほど地区全体の話をしたが、隣接する地区との関係について、土地を一枚で使うのか、また、場合によっては区画道路を検討する必要があるのか。また、緑が多いということもあり、都市環境の負荷に配慮したものを作ることも考えられる。

①既存大木や樹林をどうするか？-1（資料18P）

写真は、小学校の北側である。真ん中にあるのが、アメリカキササゲという樹種で、市の保存樹になっている。保存樹なのでできるだけ残すとすれば、おそらく移植は難しく、樹を残すことは地形を残すということになる。ただし、樹木診断などでの結果、別の方法もあるのかもしれない。後ろにあるカラマツは、環境や文化的にはそれほど価値が高いものではないと思われ、少し込み入っているので生育状況も良くない。

①既存大木や樹林をどうするか？-2（資料19P）

写真は校庭の桜で、思い出のある方もいるものと思う。正面に写っている樹木以外は白樺で、校門のすぐ脇にミズナラなどがあり、全体としてみると緑が多く、桜をはじめ昔親しんだ緑などをどう扱っていくかという話ができるように思う。他に大きな柳もあり、立派なので残したいと思うが、法面にあるため、土地利用を考える上では、難しいかもしれない。

こうした既存の樹木について、可能な限り残そうとなるのか、対象を絞って残そうとなるのか、あるいは新たな都市の文脈を作るために、新しい緑を作ろうというような議論になるものと思う。また法面が多いので、機能を考えて、どう処理するのかということも、議論の対象になるものと思う。

②地形や歴史をどうするか？-1（資料20P）

地形や歴史について、宗教とは関係なく土地の記憶であるが、神社の入り口には、立派なハルニレが生えている。地続きなので緑地にするという話ではなく、神社側に少し配慮した環境形成を検討できないだろうかということである。これは必須の検討項目ということではなく、私は、まちが大事にしている山への眺望、歴史的建物への見通しを大切にしてみちのデザインを行いたいと思っており、写真の場所は象徴的な地形で、特にまちの中心部から、神社山のシルエットで樹形が見えるということが大事でないかと思う。

また、土地利用を考えるうえで、一番大変なのは法面であり、学校の入り口の所もバリアフリーの勾配ではない。土地を利用する上では、どうやって道路を付けるかということも検討すべき点である。交通上の課題として、車と道路の関連性から、取り付け道路は、法面を整形しない限り限定的になってしまう。

②地形や歴史をどうするか？-2（資料21P）

写真は、火薬庫であるが、この辺の地形を全体的に整形するのであれば、この火薬庫や手前の道路などを一体的に考えてもいいのではないか。

周りの林はニセアカシヤで外来品種が多いので、環境整備の一環でこの辺も併せて考えられたらいいと思う。

③地形や歴史をどうするか？-3（資料22P）

写真は小学校の建物である。小学校は取り壊しを前提としているが、委員会の議論の中で記念碑を置くなどの話も出ていた。記念碑以外にも、建物そのものは残さなくても、一部壁面を残し、それを建物や園地に使用するという手法も考えられる。

例えば、江別市ではいくつかの公園でレンガのウォールを建てたりしている。

搭屋部分を残すとコミュニティ道路からも、よく見えていいのだが、これを残すのは至難の業であるので、代替案として、象徴的なウォールを残す手法もある。ただし、大きい開口部分があるので自立的に残すというのは、構造補強を上手くやらないと難しい。何か現物をその場に残すということは面倒なことだが、その場所の特徴となる味付けに使うことも考えられる。

●土地利用とあわせて留意したいポイント（資料23P）

“検討を進めていく上での留意点”として話したことを図に落とし込んだものである。

「駅前機能との役割分担」と表示したのは、この図で検討するとどうしても忘れがちな点なので、あえて入れてある。

濃い緑色で表示した箇所は、下にあるのが保存樹で、上は法面に生えている柳である。なお、茶色の部分は法面を表している。

「神社のみどりとの関係」「歴史的建造物への配慮」と併せて考えたいのが、学校用地を通っている道路である。

この他、王子製紙への引き込み線があったというのが軌跡の中でも表れているが、人道橋ができたので、ここを上手に繋ぐと人の流れが発生する可能性はある。

小学校側の歩道幅が1メートルしかないが、これと隣接する小学校敷地側には昔の引込み線敷地が残されており、稚内ではそういうものを歴史的意匠としてプロムナードに整備している。歴史の軸みたいなものを少し考えながらうまく活かしていくことができるかもしれない。

これが使いづらいということであれば、もう少しフラットにすることになるが、そうすると一帯の樹林が全てなくなってしまう。

隣接街区との関係性であるが、これは上下の地区連携となる。下の地区には片側に豊かな植樹帯のある区画道路がありこれが緑道につながっている。が、歩道の路面はかなり傷んでいる。

都市計画マスタープランによると、まちの軸で最も大きいのが鉄道、次は12号線となっているが、12号線は物流や買い回りなどの軸だと思う。例えば、ここの土地

を地区を結ぶ区画道路を入れることにより、条丁目地区と隣の地区、さらにはその先の野幌地区とコミュニティ軸の様なものが、もしかするとできるかもしれない。一方で、野幌側の地区とは特に交流しなくてよいという考えもあるが、今議論しておかないと、2度とチャンスはない。

②土地利用イメージの共有に向けて（資料24P）

●ご参考に・・・例えば機能別のボリュームはこんな感じ

この委員会で検討中の敷地は、約3ヘクタールだが、傾斜地もあり校舎もあるので、全体空間のボリュームが掴みにくい。ここにどんなものが入りそうかと考える時に、ボリュームが分かったらイメージの共有がしやすいと思う。

例えば、皆さんがお住まいの地区にある集合住宅やスーパーマーケットを落とし込んで、イメージを共有しておく土地のボリュームが分かりやすくなる。

こうした一例として図を用意したものであるが、ここに記しているスーパーマーケットは、横に100円ショップやメガネ店などがある複合タイプを想定したものである。同じく図の、集合住宅は3階建てで、ワンフロアに4LDKが10戸のボリューム（共用含む）で戸あたり90㎡程度のものである。3階までだとエレベータ無しの階段室型で、それより大きくなると、隣棟間隔は少し空けなければならない。

この図は、こういう形がいいということではなく、とりあえずボリュームをイメージしてもらった方が分かりやすいと思ひ示した。

黄色で表示した四角の1つが30戸であり、敷地に5つ入っていることになる。法面や緑を無視して、建物のボリュームを入れてみた図になっているが、これでも少しだけ配慮して桜はかわしてある。もちろん、実施する際には、もっとデリケートな調整をし、駐車スペースなどを考えて進めることになる。

他には、例えば江別地区のコミュニティセンターを参考に置いてみると、よりこの土地の大きさがよりイメージしやすくなるものと思う。検討を進めていくなかにおける数字的な話として、中層集合住宅を150戸入れると、仮に市の平均世帯人員が2.5人だとすれば、ここには500人位住む計算になる。実際には、当然計画人口を想定するので、もう少し詳細にやらないといけませんが、ここで示しているのは、あくまで機能をボリュームで示し、イメージを共有するということである。

このようにいくつかのパターンを出して、どんな機能がいいのかという議論をしないと、思い描いた土地利用のイメージを絵にした時に、委員同士のイメージがズレてしまうということになりがちである。

ただし、これはあくまで検討するための道具で、結論というわけではなく、検討する際の方法として考えてみるといいのではないかと思っている。

最後に、本日は、まちづくりのお手伝いをさせていただいた私の所見で話したものであるが、裏付けをきちんと取って共有しながら進めるのが一番だと思う。皆さまのまちづくりが豊かに醸成していくことを祈念し、私の話を終わらせていただく。

【質疑】

○佐々木委員長

今、辻井先生にお話しいただいたが、疑問に思うことなどをお伺いしたい。

先生は、大変丁寧にどうのことを考えていくべきであろうか、あるいは私達が気付かなかったことも沢山見出してくれた。また私達の会の経過も上手くこの中にまとめてくれた。大変すばらしい講義であった。

○加藤副委員長

大変具体的に土地のイメージができた。跡地の地形に何を置くか、何に配慮したらよいかという所で、自然や地形をどう活かすかという話を聞けてとても参考になった。その対応で建物が決まってくるかもしれない。配慮し、大事に考えるということは江別の歴史や小学校であったことが活かせると感じた。

○辻井講師

そうではあるが、あまり足かせになると辛くなる。先ほど集合住宅をご提示したのだが、やはり住宅系がいいのではないかと考えている。

正解はいくつかあると思うが、その中の1つがまちなか居住の推進であり、その時に駅前にはないタイプのまちなか居住の形を打ち出していくことがあるのではないかと考える。

逆に言えば、ここでは、駅前の利便性と同じような環境を売りにするような何か引きつけるものとパッケージでやらないと、なかなか難しい。今は住宅が余っている時代なので、新しいからという理由で住んでくれるわけではない。趣味を活かすような住宅を作るなど、少し仕掛けを作っていないと難しいと個人的には思う。

○佐々木委員長

今回、樹木についても非常に詳しく説明いただいた。生態や植物など、直ぐに加工できるものでなく、昔からあるものは非常に大切にしていかなければならないというお話であった。

○湯浅委員

本日は複合的な視点からのお話で新たな発見をした。江別はまち並みが3つの地区で構成されている。これまで辻井講師が関わった事例の中で、江別駅周辺のことを考える上で参考にできるものはあるか。

○辻井講師

なんとなく市街地の匂いが似ているのは石狩市本町地区である。ここは、石狩川河口のまちで昔の役場があった所であり、今回と同じように歴史資源をどのように活かそうかという課題があった。それは、皆さんご承知の番屋の湯である。

歴史通りを作ろうということで、一部建物を移転させ、それと同時に隣接する街区では、民間の加工場や民宿を一体的に整備し、第1種市街地区再開発事業として実施した。賑わい作りのイベントができる歴史公園を作り、歴史的建物の運上屋を上手く再生させて拠点を作った。これが今回の事例に当てはまるかという別の話ではあるが、江別駅

前周辺の千歳川の行き止り感や歴史的な建物が点在している部分が似ている。まちの形は違うが、何となく匂いが似ており、魅力的な所を持っていると思う。

大雪山国立公園内にある層雲峡地区の事例は、日本で初めて実施した国立公園内の再開発事業である。これはまち並み形成タイプというもので、大きい建物を建てるのではなく、複数の建物を一体的に整備を進めていく事業である。底地は国であり、大雪山ということで管理下が非常に厳しく、管理計画で多くの規則がある。国立公園内での前例はなく、建築の専門家はいないため、JVで取り組み、その中で私は、まち並みデザインや広場レイアウトなど空間形成のデザインを担当した。

あまり費用がないこともあり、まち並みを整えて、そこに価値を出そうという考え方があったため、風景価値を作り出すことがまちづくりのテーマとなる。そのため、広場をしっかりと確保したプロムナードを作成し、登山客を始めとする観光客の方に通ってもらうための歩行者専用道路として整備した。電柱は外周道路に配置したため、プロムナード内に電柱はなく、屋根を少し下げた住区割としているため、全体として地形に沿ったシルエットとし、メインストリートから大雪山がきちんと見えるようにした。

また、並行して町の景観条例も策定し、ここには景観重点地区網掛けをした。また、景観協定というルールを作り、それを運営するという仕組みも同時に整備し、単にものを作るだけではなく、そこにルールを作るという作業も同時に行った。

函館では駅前広場の事業に携わった。ここでは、モニュメントの下を白くしたのだが、これは駅舎内にロトンダという円筒形のシンボルがあり、そこを同心円として広げた部分を白くしたものである。

駅前はJR敷地ではないが、函館市がJRの象徴性を高める為に、それを受止める駅前広場のデザインにしたということである。また、ここでは、駅前から函館山を見通す軸線上には工作物を置かないというルールも作成した。

昔は、空間の魅力というものは、後からついてくるものだったが、現在では、空間の魅力は必要な機能であるという時代になっている。このように人々が行き交ったり、集まったりする空間の質というのは、これからのまちにはとても大事だと思っている。

○安孫子委員

絵を見ると頭の中が変わってくる。

今回は、跡地利用があり、それをきっかけにこの江別駅周辺土地利用ということでエリアが広がった。都市計画マスタープランでの検討の場においてももっと早くから話をしても良かったと反省をしているが、小学校統合の話は時間が掛かっていたので、都市計画マスタープラン見直しの動きと結論の時期がぶつかってしまった。

校舎については、壊すことを前提に色々議論してきたが、先生の話聞いて、違う発想もあったのかもしれないと感じている。

今回のように土地が空いたのでそのことについて検討すると、そこは上手くいくかもしれないが、その次に条丁目はどうするのかというまた違った問題も出てくる。今回の跡地利用を1つのきっかけとして、条丁目地区の駅前方面の姿の変化を誘導してくれ

ば、非常にいいなと思う。そういう部分のお考えはいかがか。

○辻井講師

決めたことは戻さない方が良い。

同じような事例は割とあると思う。つまり、ある場所が急に課題になり、それがきっかけで具体的な動きとなることは珍しくない。だが、その先を少し頭に置きながら検討する必要はある。

課題がないと、何もなくて過ぎてしまうことが多いので、この土地を真剣に考える機会や場ができたことは、むしろ良いことであると思う。

学校敷地をどうするのか、駅周辺としてどのような役割を持たせるか、拠点的功能の役割分担となるのかという問題意識を明確にする必要はある。

また、まちなか居住の1つの形をここで用意しながら、別のパターンも用意しておくということも考えられ、例としては、駅前には既存建物の再生利用で上手く進めていく、リノベーションがある。それが上手くできると、また別のパターンが出てくる。歴史的な建物をパッケージしてデザインしてみるのもおもしろい。

今も商店街や駅前は綺麗にやっているし、よく見るとおしゃれな住宅もあり、何か底力がありそうだなと感じた。また、マンションが成立しているというのも力を感じる。

○林委員

江別小学校跡地の利活用については、人の集積が大切だと思っている。それがマンションなのかは分からないが、住宅と共に併設する商業機能も備えるというイメージが何となく私の頭の中にはある。そうすると江別駅前地区である小学校前地区と一番町、弥生町の人とのアクセスも当然良くなるだろう。そうすることによって江別駅前に人が集積されると考える。

先ほどから出ている平成11年の計画時では、江別の建物、施設などをメモリアルゾーンとして理由付けし、まちの開発を行った。そういうきっかけで、みらいビルが完成し、駅前再開発の問題はクリアした。今回江別小学校の跡地と駅前地区をタッグで考えた時に、拠点は点としてはあるが、面と捉えた時にこの距離感でどう活かせるであろうか。また、確かに駅周辺には新しい住宅が本当に出来ているのだが、まだまだ空地はあるので、このエリアを面として考えた時に一番いい方法は何か。

○辻井講師

ご質問についてだが、駅前で区画整理をするわけではないので、一度にやるというのは無理であり、面としてやるには大変である。ただ、まちなか居住の推進はご商売をしている方も含めてやはりそれがパワーになるというのは間違いない。

ただ、住宅を作ればいいわけではなく、サービスを充実させる必要もある。人が増えてくれば、飲食店の売り上げが上がり、改装など次の展開も生まれる。

面でやるよりは、むしろ今あるものを活かして底上げをするのが、第一段階である。もちろん必要な拠点機能があれば別だが、まちなかで再開発をするのはかなり大変であり、基盤があるがゆえに区画整理できる状態でもない。

○安孫子委員

当初にも話したが、全体としてコンパクトシティを考えており、それはどういう姿かということがなかなか見えない。

例えば、江別全体の住環境の中で、将来はこんな風に住むという姿を示せば、それが呼び水になるのではないかと思っている。条丁目地区もそれにならって、必要なものを作っていくという期待もしている。

住宅ができてそこに誰かが住んで、あとはあまり関係ないという世界ができてしまうと良くない。どこからどのように来てもらうかを上手く誘導しないと行かないし、郊外に住んでいる人が、ぽつんと残ったのでは何もならない。コンパクトシティについては、どのようにお考えか。

○辻井講師

コンパクトシティは冒頭に申し上げたように非常に難しい。本来的には都市を小さくしていきたいということであり、よくあるのが鉄道や地下鉄などモビリティがある所を高密度化、複合化していくということである。

今まではどこでもマンションを建ててきたが、今は売れるご時世でもない。よくあるのが保育所などを駅の近くに引き寄せるといったものである。サービスが得られることになると、駅が利用しやすくなる。

また、戸建住宅で高齢者だけになってしまった場合は大変なので、区内移動をして住まわれる方もいる。もみじ台で議論をした時は、区内で住み替えたいという人も結構いた。雪掻きの問題が有り、宅地の規模が70～80坪あれば二世帯化も1つの選択肢となるが、集合住宅への住み替えの希望も多く、同じ区内で住み替えしたい方を受止めるような機能が求められている。

○福本委員

今日は、色々な話を聞いた。事務所が隣なので、背中越しによく風景を見ているが、屋上に登って上から見てみるとイメージが湧いてくるかもしれない。これまでは頭が少し硬かったかなと感じたので、一度自然に触れながら上から見てみたい。

○佐々木委員長

今日のお話で私が印象に残ったのは、ここは高いのでどこからでも見えるということでもある。

○工藤委員

今後の江別地区や野幌地区についての交流についても考える必要があるという話が印象的だった。高齢化が進むなか、江別・野幌・大麻地区が郊外でなく、市内で交流できる施設等が出来るとよいのではと思った。パークゴルフ場など、自然と歴史を利用した施設、また西インター、東インター沿いであって、寄ってみたいと思ってもらえる施設を江別にと思うが、維持費について以前大変だという意見もあったように思う。

また、近年道内外の若い方が、古民家を使って趣味をいかしながら仕事をしており、そこが交流の場所となって、その地域に移住する方もいると聞いた。そんなことも面白

いと思う。

河川防災ステーションから見える景色は綺麗だが、離れ小島のように思い、防災にむいているのかと思うところもある。江別小学校の跡地は、高台になっていることから、防災に好ましいと思った。

○辻井講師

集合住宅で隣に誰が住んでいるか分からないという話も一部で聞くが、そういうライフスタイルが好きな方もいる。また、程よい付き合い方をしたい方もいて、それをハリネズミの距離という。付き合いたい時は針をねかすが、そうでない時は針を立てることもできるという意味であるが、それを受止めるような住まい方の住宅の形はあまりない。また、濃密に関わりたい方のための、住人同士が自分達の家を共同して作るコーポラティブハウスというというものもある。これは例えば、中庭を作り、そこでみんなでバーベキューをやるということを常にやり続けるというようなものである。

少なくともそういうニーズを受止める住宅の形式はこれまでなかなかなかったが、今は色々出てきた。ハリネズミの距離は、毎日とは会わないが、ちょっと寄って行けるなど、そういう付き合いが好きな人はおそらくいると思う。そういういくつかのタイプがあると、繋がっていくし、それを誘導するようなまちの形もあると思う。

○阿部委員

今日は、跡地だけ見るのではなくて、全体を見て跡地を考えるということを学んだ。私は跡地というと更地のイメージだったが、そうではない場合もあると認識した。

この地区には、コミュニティセンターがあり、その利用者の女性の方に話を聞いたところ、コミュニティセンターを出た後、行くところがないので交流する場がいいのではないかという話が出た。

ところで、江別市の駅前全体の全体を見て、3つほどキーワードを上げるとしたら何であろうか。

○辻井講師

私は現地を3回ほどざっくり見ただけなので、人の動きについては、ご商売されている方の話を聞かないと何とも言えない。

一部閉店している店舗もあったが、他市では、もっと少ないところもあった。一時期のブームは、済んでしまったのかもしれないが、まだポテンシャルは持っていると思う。周辺環境整備を上手くできると良い。

他にはやはりまちなか居住を上手に進められるとよいであろう。建っているマンションをみると、何とかなるのではないかと感じる。力はまだありそうなので、上手くすると色々な暮らし方ができるまちになりそうである。

歴史建造物は一度壊して同じように建て直そうとすると、莫大な費用が掛かる。時が経って出る味わいをエイジングというが、その部分はむしろ価値があるということで上手に使えるとよい。

札幌市では、歴史的建造物は15年間で約3割程減少し、青空駐車場やマンションに

なった。所有者に愛着があっても、相続など色々事情がある。一方で、探している人もいたので、そのマッチングを上手くできると良いと思う。新たに作ると高くつくのだから、エイジングを上手く活かそうという考え方もある。住宅であれば、外装材、内装材の一部で再利用できるとよい。

○佐々木委員長

もっとお聞きしたが、時間もきたのでここで終わりにする。最後に事務局何かあるか。

【資料説明】

江別駅周辺地区に係る市民アンケートについて事務局から資料説明

【質疑】なし

【その他】

次回委員会の日程について

3 閉会