

平成27年度 第6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7月13日（月） 午後6時00分から午後8時00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、後藤一樹委員、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9名）

欠席委員：林敏昭委員、福本庸委員、龍田昌樹委員（計3名）

講 師：株式会社日本政策投資銀行 地域企画部 課長 遠藤健氏

株式会社日本政策投資銀行 北海道支店次長兼企画調査課長 菊池洋紀氏

事務局：北川企画政策部長、三上次長、千葉政策推進課長、木野本政策推進課主査、竹下政策推進課主任、廣瀬都市計画課計画係長、尾崎都市計画課主査

会議概要

1 開会

2 議事

（1）まちづくり市民アンケートの集計結果について

【資料説明】

アンケート結果について事務局より資料説明

【質疑】

○湯浅委員

「江別駅周辺地区を主にどのような理由で利用しますか」の設問に対し、選択肢7の「利用しない」理由にサブクエスチョンを設けていないのか。

回答者の住居が江別駅から近いか遠いかによってもニーズは違うと思うので、その分析もしてあればより一層「利用しない」の中身が明らかになり、対応策の焦点が絞られる。資料3ページで各設問の年齢別や年代別の詳細は記載されているが、住んでいる地区によって、「利用しない」を選択した理由が明らかになれば今後の審議に役に立つと思う。

○事務局

選択肢7の「利用しない」にその理由を尋ねる設問は設けていないため、理由別の分析はできない。なお、回答者を年代別・地区別に分析することは可能。

（2）次回の委員会について

【事務説明】

次回の委員会は、委員からの意見に基づき、開発事業者等を招いての勉強会を予定しているが、相手側へ趣旨を伝えて協力を要請したところ、営業方針に関わる情報を話す

ことになるため、公開の場では、参考となる発言をすることが難しいとの回答があった。

審議会等については、「江別市情報公開条例」により、公開が原則となっているが、公にすることにより、法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものに該当すると判断される場合は、非公開とすることができるとされている。

こうしたことから、次回の委員会を公開とするか、非公開とするか、お諮りしたい。

【質疑】

○佐々木委員長

事務局より、次回委員会の公開、非公開についての提案があったが、委員会での十分な審議のため、招へいする相手側の事情を勘案し、非公開としたいがよろしいか。(了) そのように確認する。

3 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】

事務局より講師紹介

【勉強会】

○遠藤講師

まず、先ほど事務局より報告のあったアンケート結果について、私の感想を述べさせていただきます。

資料3ページ「あなたは江別駅周辺地区を主にどのような理由で利用しますか」の設問について、「公共施設の利用」という回答では、10代が4%、50代が12%、60～64歳が18%と年齢が上がるにつれて利用率が増えている。若年層よりも高齢層における公共施設利用が多い地区ということが分かる。

「買物や飲食」目的での利用は、65歳以上の方が9%となっている。それほど高い数値ではないものの、他地区の居住者を含めた回答であることから、江別地区に居住する一定数の高齢者が当地区で買い物をしていると考えられる。

また、「通勤」と回答した60～64歳が8%と意外に多い一方、江別駅周辺地区を「利用しない」との回答は、60～64歳が52%に対し、10代は68%となっている。この地区の年齢構成を反映したものと思われる。

さらに、「江別駅周辺地区の利便性や快適性を今以上に向上させるためには何が必要だと思いますか」という設問では、江別地区からは「商業機能」を求める意見が一番多く、65%で、オフィス等も32%と比較的高いことから、商業機能や業務機能の期待感が強いようである。また、「分からない」との回答は、江別地区8%、野幌地区16%、大麻地区30%であり、当地区との距離に比例して関心が低くなっているようである。

本題に移る。この度、「江別駅周辺地区土地利用検討委員会」より「委員会における検討の参考とするため、民間事業者における江別小学校敷地等の客観的評価を聞きたい」との要請があった。このため、要請の主旨を踏まえ、複数の民間事業者からヒアリングによる情報収集と意見交換を行ったので、その結果を中心に伝えたい。ヒアリング

は、民間事業者における本音を知るため、匿名を条件として行った。予めご承知いただきたい。

江別小学校敷地の利活用可能性の検討について

パワーポイント資料（以下資料）に基づき説明。

1. 江別小学校敷地利活用に向けた簡易ヒアリング調査（資料2P）

1. 敷地・建物の概要－江別小学校－（資料3P）

江別小学校敷地の利活用可能性について、民間事業者へのヒアリング調査を行うに際し、所在や敷地面積・延床面積、用途地域などの概要に加え、平成28年3月末で閉校予定であることを伝えた上で、見解を伺った。

2. 簡易ヒアリングの概要（資料4P）

ヒアリングは、2週間程度の期間に集中的に5社8部署（本店・支店）から話を伺った。いずれの会社も開発営業関連の部署、かつ、責任ある立場の方に協力いただいた。

3. ヒアリング結果 ①江別市の評価（資料5P）

江別市の評価であるが、プラス評価としては、「札幌に近い」「交通利便性が良い」「歴史がある街」「学生が多い街」というイメージが強いようである。また、農業、工業、商業など多様な産業が根付いている都市との評価も聞かれた。

一方、マイナスとしては、「街の成立から年数が経過」していること、「市内の一部エリアを除いて開発案件が少なく、開発の一服感がある」といった評価があった。まとめると、交通利便性や産業立地についてはプラス評価であるが、近時の開発ポテンシャルについてはマイナス評価が強かった。当該敷地の利活用を考える上では、プラス評価の側面をいかしながら、このようなマイナス評価も認識しておく必要がある。

3. ヒアリング結果 ②当該エリアの評価（資料6P）

江別地区の評価であるが、「JR駅がある」、「バス網が発達している」といった評価が聞かれた。

また、「やきもの市の時には賑わいができる」という意見もあった。これは重要なポイントだと思う。例えばイベントであっても、人が集まるということ、何らかのポテンシャルがあるということだと認識している。

一方、マイナス評価としては、「王子製紙の城下町的な印象があり、近時は寂寥感がある」、「商店街が実質的に機能を喪失している」、「車も人通りも少ない」といった評価が多く聞かれた。

他には、「長期にわたって当該エリアにおける開発構想の話を目にしない」という評価もあった。まちづくりの観点からは、土地や街に動きがあることが大事。人の流動など代謝があるまちは元気である。一方、流動がないことは、北海道情報大学が取り組ん

でいる機能性食品の臨床試験などを実施する上では、非常に適したエリアになる。このような観点をいかす方向でのまちづくりも考えられるのかもしれない。

他には、「特急の停車駅ではない」、「地盤があまり良くない」といった評価も聞かれた。

まとめると、交通網やイベント開催時の賑わいについては積極評価であるが、全体としてはマイナス評価が強い。

3. ヒアリング結果 ③当該敷地・建物の評価（資料7P）

当委員会の議事録を読み、学校の建物解体を前提に議論するものと承知しているが、そのことは抜きにして、江別小学校の敷地や建物の評価を伺った結果である。

プラス評価では、「JR駅から近い」、「れんが造で趣がある建物」といった評価が聞かれた。

一方、マイナス評価として、「建物全体を活用するには大きすぎる」との評価が聞かれた。また、「周辺道路との高低差があり視認性が悪い」との声もあった。例えば、ロードサイド型の商業施設には、向いていない可能性がある。

留意点として、仮に校舎を残すのであれば、現在の建物の状態や、今後における補修費用の見込などの調査が必要である。現在の姿のまま残そうとすると、おそらく数億円単位の補修費用が必要とのこと。仮に校舎を残して利活用するのであれば、一定の割り切りや腹の据え方が必要であるという意見だった。

まとめると、敷地・建物ともに、前向きな評価もあるが、検討すべき課題が多いという結果である。

3. ヒアリング結果 ④想定機能（業務・住居）（資料8P）

一般的に想定される用途のうち、まず、業務系や住居系について述べる。

ここでいう業務系とは事務所やオフィスであり、住居系とは、集合住宅や戸建住宅のことである。

業務機能であるオフィスについては、ほぼすべての事業者が「想定が難しい」との評価だった。江別市はじめ、地域住民の方々が苦労を重ねて再開発ビルを建て、その中にコールセンターが入居している経緯もあるので、可能性はゼロではないと思うが、かなりハードルが高いものと思われる。

次に住居系では、「江別市は学生が多いので、学生と高齢者による多世代居住型のシェアハウス」というアイデアベースの提案があった。全国的に多世代交流型のものに加え、若手社会人、就職活動生など、様々なタイプのシェアハウスが出てきている。現段階で市場性の評価までは難しいが、当地区の課題解決にも繋がるアイデアだろう。一方、マイナス評価として、「集合住宅の立地は分譲・賃貸ともに厳しい」との評価が多く聞かれた。札幌市内でも、集合住宅は都心立地が進んでいることに加え、建築単価の高騰により、市場での実勢販売価格とコストが合わないこと等が理由である。

3. ヒアリング結果 ④想定機能（商業）（資料9P）

続いて商業系である。プラス評価として、「旧ヒダ工場利活用のような商業施設」、「道の駅のような施設」といったアイデアベースの提案があった。江別市は、米、野菜、乳製品、畜産品、味噌、製麺、スープなど幅広い地場産品があるので、これらをいかした施設ができないかということである。さらに、アーティストの住居が多いことをいかし、陶芸品なども併せて販売できればとの声も出ていた。

市内にある既存の農産物直売所などとバッティングしない形での施設展開ができれば、可能性はあるかもしれない。

マイナス評価としては、「大規模商業テナントなどの立地は想定しにくい」との評価が聞かれた。道路と敷地の高低差に加え、当地は、野幌から続くロードサイド型商業エリアの端に位置することが要因であろう。

3. ヒアリング結果 ④想定機能（医療・福祉）（資料10P）

医療・福祉系についてである。プラス評価として、「市立病院との連携を前提とすれば立地の可能性はある」との評価が多く聞かれた。当委員会でも、「江別地区はかつて生鮮三品の店舗があった他、病院もあり、非常に良い地区だった」との発言があったと記憶している。民間事業者においても、市立病院を、このエリアの資源と見ているようである。

総合病院と診療所等との連携は、今後、ますます進むと予測される。また、サービス付高齢者住宅や介護老人保健施設、グループホームといった高齢者住宅等と病院が連携できる可能性はあると思う。具体の事業者による市場調査を待つ必要はあるが、高齢化率が4割を超えている地区でもあり、需要はあるように思われる。

また、「地方創生で話題となっているCCRCの誘致」というアイデアベースの声も聞かれた。CCRCとは、継続的なケア付きのリタイアメントコミュニティである。即ち、介護の必要がない元気なうちから施設に入り、いざ介護が必要になった時でも、転居の必要がないという施設である。いくつかの自治体においては、CCRCに積極的な姿勢を見せている。

3. ヒアリング結果 ④想定機能（サービス）（資料11P）

サービス・教育系でも、アイデアベースの様々な提案があった。

具体的には、「スーパー銭湯」、「札幌圏における教育系施設の移転建替需要の受け皿」、「医療福祉機能と連携した教育機能の誘致」、「民間事業者によるスポーツ塾」、「ニュースポーツやストリートパフォーマーの練習拠点」である。

一方、マイナス評価として、当地での「宿泊機能の導入は難しい」との意見があった。

3. ヒアリング結果 ④想定機能（公益機能）（資料12P）

◆公益機能では各種提案あり

市からは、江別小学校跡地に公共施設を設置する計画はないと聞いているが、ヒアリングで伺った内容を伝えたい。

まず、「地場産業の振興拠点として使用してはどうか」との意見が聞かれた。ただし、江別市にはセラミックアートセンターがあるので、機能が重複してしまうかもしれない。また、「高齢者の生きがい創出＋子育て支援の複合施設」という意見もあった。他には、「あけぼのアート&コミュニティのようなアート施設」という意見もあった。これは、札幌市中央区の廃校施設（旧曙小学校）を利用した施設で、芸術家が教室等を長期賃貸して、アトリエとして活用しているものである。江別市には創作活動を行うアーティストが多いと聞いている。

また、「NPOの活動場所」との意見もあった。ただし、既に市民活動センターがあるため、何らかの整理が必要となるだろう。

さらには、「フラノマルシェ2（ネーブルタウン）のような複合型再開発事業」という意見もあった。

3. ヒアリング結果 ④想定機能（その他・留意点）（資料13P）

その他の活用方法として、「江別市で今後老朽化する公共施設の建替ローリングのための種地」、「周辺に立地する住宅の建替ローリングを行うための種地」という意見が聞かれた。例えば、東京都豊島区では、池袋にある旧造幣局跡地を活用し、今後、木造密集地域のローリングを推進していく予定である。

また、留意点として、「当該敷地に対する周辺地域の住民の思い」や「当該敷地の歴史」を大切にすべきとの声があった。当地は、江別開拓の歴史が根付いている土地である。当地に息づいているDNAをいかすような利活用ができるのが理想的だと思う。

また、「大手企業ではなく地元のデベロッパーが関与した方が良い土地だろう」という意見も聞かれた。今回は、道内地場のゼネコンやデベロッパー等へのヒアリングはできなかったが、その可能性は認められる。地場事業者が開発を行う場合でも、大手企業からのノウハウ提供が可能なケースがあると聞いている。

3. ヒアリング結果 ⑤要望事項（資料14P）

総じて、「一定の行政支援」を求める声が強い。具体的には、「利活用の際に導入する機能に応じた用途地域の変更」、仮に定期借地事業とする場合には、「行政による借地料のバックアップ」等である。

4. 総合評価（資料15P）

江別駅周辺地区・当該敷地は、JRやバスとの交通結節点、歴史のある敷地である等、一定の評価がなされているものの、総合評価としてさほど高いものではない。

また、建物価値が評価される反面、維持補修コストが課題となる。

業務系、住居系はハードルが高い反面、医療・福祉系での活用には、ある程度の可能

性があると思われる。商業系で活用する場合には、公益機能との連携が有効と思われる。

当地区・当敷地に求められる機能については、江別地区の10年後20年後を見据えながら、事業主体となる企業の有無、維持保全費用の多寡といった事項についても、併せて考えていかなければならない。

例えば、民間事業者が20年間土地を借りて事業を展開するならば、20年間にわたって、採算性を確保できるボリュームの需要がなければ、進出できない。一概には言えないが、当地では、土地売却価格や賃貸価格に重点を置くよりは、導入機能に重点を置いた方向性を検討する方が良いと考える。

2. 簡易ヒアリング調査に関する参考事例（資料16・17P）

民間事業者からのヒアリングで聞かれた内容に関連する、全国の参考事例を紹介させていただきます。

WATERRAS（ワテラス）－住居系活用の参考事例－（資料18P）

東京都の千代田区淡路町の小学校跡地の再開発事例である。

業務系機能やマンションなどの住宅機能に町内会館などの公益機能などを合わせた複合型開発の事例である。ここに住む学生は、住居の賃料を安くしてもらう代わりに、地域活動への参加が義務付けられる仕組みとしている。

学生を交えた地域コミュニティの維持活性化を狙った事例で、学生街の強みを上手く活用しようとするものである。

北野工房のまち－商業系活用の参考事例－（資料19P）

神戸市の小学校校舎跡を活用した体験型工房施設の事例である。

当初、5年間の暫定施設として開業したが、予想以上の入り込みや効果を生んだため、恒久利用が決まった。様々な神戸らしい体験ができる施設である。

このような事業には、固定収入の確保が求められるのだが、異人館街で駐車場が少ない地域特性をいかし、校庭を観光バス等の駐車場にして、その収益でテナント賃料を安く抑えることで、産業振興育成を図っている。

ふらのマルシェ－商業系活用、複合用途活用の参考事例－（資料20P）

先ほども紹介したフラノマルシェである。私が最も好きな点は、「まず何よりも市民が集い、語らい、このまちに生きる楽しさと豊かさを享受する場」というコンセプトである。地元の方が楽しみ、活用させる施設でなければ、真の意味での集客は成立しないと思う。

シェア金沢－福祉系活用の参考事例－（資料21P）

先ほど述べたCCRCの事例である。高齢者向け住宅、学生向け住宅、児童発達デイ

サービス、温浴施設、レストラン、バー、ボティケア、キッチンスタジオなど様々な機能が整備されている。

施設に住む方だけが使うのであれば、採算が取れない懸念がある。これら施設を地域住民に開放している点が肝だと思う。今後、これまで公共施設が担ってきた機能を、民間事業者も担うようになる事例が増えてくるのではないだろうか。

富山市立芝園小学校及び中学校 P F I ー教育系活用の参考事例ー（資料 2 2 P）

小・中学校の統合建替事業である。P F I という官民連携事業の仕組みを活用している。小中一貫校ではないものの、同じ敷地内に小・中学校があるので、結果的に小中一貫校的な効果を生んでいるようである。また、コンソーシアムの中に芸術文化系の公益財団法人が入っていることもあり、アートを感じさせる学校が生まれた。

この事例の良いところは、教育によってまちが変わるということである。この小学校に通いたいという動機から、意識の高い世帯が集まり、まち自体が流れのあるまちに変わっていく。教育系施設には、そういう可能性があると思う。

にしすがも創造舎ー公益系活用の参考事例ー（資料 2 3 P）

建物の雰囲気をかした事例の紹介で、中学校の廃校舎を芸術の稽古場とし、さらに体育館を劇場として活用している事例である。

ここは、中学校となる以前は、映画の撮影所だった場所。その後、長い時間を経て、文化芸術の拠点になるとは誰も予想していなかったが、そのような DNA が土地に根付いていることが素晴らしいプロジェクトに繋がっていると確認している。

3. 民間事業者との早期からの意志疎通ーサウンディング型市場調査ー（資料 2 4 P）

次に、近時の有効な手法である、サウンディング型市場調査について説明したい。

PPP（官民連携）とは（資料 2 5 P）

官と民が、互いの得意な機能・役割を分担しながら、一定の行政目的に沿った事業を進めることやその発想を PPP 連携という。例えば、事業実施に際しての住民説明は、民間よりも行政の方が得意と思われる、他方、需要変動リスクを負うのは、行政よりも民間の方が適しているだろう。これにより、効率的・効果的な事業実施が期待される。

なお、PPP 事業を行う際に最も重要な事柄は、事業期間を通じて、その事業に需要や市場性があるのかという点である。

サウンディング調査ー横浜市の例ー（資料 2 6 P）

官民連携事業における精度と質を高めるための手法として、横浜市が考案したサウンディング調査という手法がある。

具体的には、公平性・透明性を確保した上で、早い段階から民間事業者との対話を行

い、市場性の事前確認等を行うものである。これにより、民間事業者にて、早期から、事業提案の検討を行ってもらうことが可能となるほか、事業者の意向を踏まえ、より参加しやすい公募条件を設定することが可能となる。

サウンディング調査の実例－戸塚区役所跡地利活用－（資料２７Ｐ）

戸塚区役所跡地利活用の事例である。

この事業は、戸塚区役所が再開発事業の実施により移転したことで、区役所跡地周辺の商店街の賑わいがやや損なわれてしまった。このため、賑わいをもたらす機能を導入したいというのが、地域住民及び区の最大の意向であった。

サウンディング調査に際し、民間事業者には地域課題の解決に繋がる提案を求めた上で、公募に向けた条件整理を行った。具体的には、医療施設や高齢者向け住宅など、導入を求める機能に加え、地域交流施設やオープンスペースを盛り込む可能性を容認し、実際の公募につなげていった。

サウンディング調査の実例－戸塚区役所跡地利活用－（資料２８Ｐ）

サウンディング調査には、１６事業者が参加した。その結果は、医療施設や高齢者向け住宅事業は成立可能、地域交流施設、オープンスペースの導入も検討可能、土地売却価格の設定には留意が必要といったことが確認された。

平成２６年１月にサウンディング調査を実施し、１年後の平成２７年２月に事業予定者が決定した。

地域に不足する産婦人科や病児保育機能を導入する提案のほか、地域交流施設の提案、建築デザイン性も評価された。これらは事前にサウンディング調査をした効果によるものと思われる。

サウンディング調査の実例－新市立病院建設事業予定地－（資料２９Ｐ）

千葉県松戸市の新市立病院建設事業で、建設事業予定地として取得していた土地について、サウンディング調査により活用の可能性を調査し、実際の事業に結び付けた事例である。

サウンディング調査の実例－旧ロシア領事館の活用－（資料３０、３１Ｐ）

函館市の元町地区の旧ロシア領事館の活用事例である。

サウンディングには９グループ、１２社の応募があり、その結果、売却ではなく無償譲渡または賃貸での活用を求める声強いことが把握され、また、活用用途として、ホテルや飲食施設、コミュニティ機能などが想定されることが把握された。

現在、函館市において、事業プロポーザルの実施に向けた検討が進められている。

サウンディング調査のポイント（資料３２Ｐ）

サウンディング調査を実施する時は、PRが重要となる。市広報、ホームページへの掲載は当然として、業界紙への掲載依頼も効果的である。市から積極的に周知活動を行うことが重要である。また、調査を実施する際には、市として譲れない条件を予め明示することが重要である。

【質疑】

○佐々木委員長

盛りだくさんの内容であった。委員から意見、質問などを伺いたい。

○後藤委員

サウンディング調査を江別でやることは可能か。また。費用はどの位掛かるか。

○遠藤講師

サウンディング調査の費用は、市職員の人件費や場合によっては出張旅費を除けば、ゼロである。

一方で、この段階で民間事業者側に提案書の作成等、過剰な負担を負わせてはならない。事業の可能性について、まずはお聞かせくださいということである。

横浜市では、サウンディング調査が有効な手法として庁内に根付いており、事業の成立可能性がわからないときには、官であれこれ考えすぎるよりも、まず民間事業者の発想や見方を知ることが重要との認識にある。

○後藤委員

色々な可能性について話されていたが、その中で、江別に適しているものはどれだろうか。委員会では色々な意見が出ている。

○遠藤講師

委員の皆様は、率直にどのような考えであろうか。地域の方はどのような考えであろうか。委員会の議事録からは必ずしも思いを読み取れることができなかった。

行政や住民側に思いがあるならば、民間事業者はそれに応えようと真剣に考えてくれるものだと思う。仮に市場性が厳しいということ承知の上で、市として、あるいは住民として、こういうまちにしたいという思いがあり、自分達も事業の成立に向けて頑張るので、どのような可能性があるのか教えて欲しいというニュアンスが伝わるサウンディング調査や事業公募を行うことが望ましいのでは。むろん、民間事業者である以上、赤字が確実な事業に進出することはできないが、思いや譲れない条件を明確に示すことは重要である。

ご質問の、「当地に何が適しているか」については、即座に言いきれないが、地域としての思いを考えることが、出発点になるものと思う。

○後藤委員

フラノマルシェの取組は素晴らしいと思っている。私は、青年会議所という団体で活動しているが、同じように江別に住んでいる人が江別を好きになって欲しいという思いでイベントなどを開催しており、そこが大事なことだと思っている。今日の話にはとて

も共感できた。

○佐々木委員長

フラノマルシェの前は何があったのか。

○安孫子委員

病院であった。

○遠藤講師

その敷地が病院だったとすると、もともと市民が集まる土地だったはず。もともとの土地の性格をいかしている事業ということになるだろう。

○安孫子委員

何を打ち出すかということとはとても大事なことである。思いというのは誰から出てくるのかということがあり、これは大変なことだと思った。

○阿部委員

これまで、なかなか意見がまとまらないのは、自分の思いを自分で把握していなかったのではないかと感じた。

○安孫子委員

江別駅周辺というエリアが広がってしまうが、学校跡地だけだと、また違う話になる。学校跡地にしても周辺のことを考えながら、利活用を考える必要があるし、あるいは、全市的に考えて、皆が利用できる拠点にするなど色々なことが考えられる。

私は都市計画や、「都市計画マスタープラン」の策定にも携わっているが、この中において、この場所の位置付けを整理しなければならないと思う。

そういうことが整理されたうえで、このようなものはどうかという案が出てくると、もう少し話がしやすいのかと思う。

○遠藤講師

私は、江別市の都市計画マスタープランまでは確認していないが、委員会の議事録では「地区核」という話が出ていたと記憶している。地区核という位置付けを前提にするならば、江別地区の中で必要とされている機能を導入するのが、最適ということになる。一方、民間事業者ヒアリングの中で、江別市ではコミュニティバスの運行がなされているかとの質問を受けた。これは、交通網の整備がなされているならば、市内の他地区からも人が集まってくる機能を導入できるのではないかとの発想である。

○安孫子委員

マスタープラン検討の段階では、まだ学校は統廃合するという事に留まっていたので、学校が解体されるということを前提に検討していたらもう少し意味合いも変わっていたと思う。

核とするのであれば、まずこの周辺がどういう核なる形がいいのかということ議論しないとならない。江別駅前の性格について徹底的に皆で考えなければならない。

札幌市で歴史的建造物に携わっている人にこの話をしたら、早速見に来て、このまちは面白いと言っていた。見る視点が変わると条丁目の姿は違うように映る。歴史的な位

置付けというものを上手く取り込むと面白いまちだねと言われたこともあり、まちの物語とは何かをもう一度考えてみる必要があるのかもしれない。

○遠藤講師

今回、ヒアリングに応じていただいた5社のうち、札幌に支店を構える3社は、江別小学校の現地を見に行った上で、利活用を検討していただいた。正に、真剣に検討いただいた証である。

最近、「公共施設マネジメント」という取組が進んでいるが、その議論の中でも学校が地域コミュニティの中核施設だという議論に至ることが多い。特に北海道は、本州以上に小学校がコミュニティ拠点となっている印象である。

仮に、校舎の機能はなくなったとしても、その土地は、コミュニティ機能に適した立地やDNAを持ち続けるはず。その歴史や強みをいかすことができると良い。

○湯浅委員

これまで30年近くにわたり、様々な検討がなされてきた経過があるが、今の時代において江別、野幌、大麻、また周辺の南幌や新篠津などの地域の方々が、江別駅周辺の交通体系に対してどんなことを一番願っているのかを、具体的に浮き彫りにすることによって、だいたいの方向性が分かると思う。

先ほどのアンケートでも一番多かったのが、「利用しない」という意見で、次に多いのは「公共施設」である。以前に江別市はもちろん、国、道の関係行政機関の移転等も含めて公共施設の予定があるかということをお聞きしたが、予定はないとの回答であった。今回のアンケートで「公共施設」という回答が多かったことから、色々考えることは必要かもしれない。

次に道の駅についてお聞きしたい。道の駅はこの30年間でたくさん出来た。北海道は土地が広いので道の駅の有用性が高い。道の駅を設置するとすれば、最適距離がどのくらいか、あるいは活用目的に関するデータがあればお聞きしたい。

江別市は札幌市を出て20、30分位の場所であるので、トイレなどで立ち寄る可能性も低いのではないかな。

例えば余市では、その地域の特性をいかし、国道5号線から少し入ったくらいのところに宇宙記念館と共に設置されている。そのような立地性と地域の観光資源が連動することによる相乗効果はあると思う。また、江別小学校跡地は幹線道路から少し入るところとなるが問題はないかな。

○遠藤講師

道の駅に関する最適距離のデータは持ち合わせていないが、道の駅は国交省系の施策であるため、北海道開発局にその類の調査結果があるかもしれない。必要に応じて問い合わせすることは可能と思う。似たようなデータとしては、毎年「じゃらん北海道」で道の駅満足度ランキングを実施している。特産品、接客サービス、情報提供、清潔感といった、ランキングの要素だったと記憶している。ぜひ、確認いただきたい。

道路の交通量は、立地検討の際、必要な要素になるものと考えている。ご指摘のとおり札

幌を出発してから、僅か数十分で立ち寄るのかということもあるが、札幌に向かう帰りであれば、立ち寄るのではないかなど、様々な要素があると思う。

国道12号線から当該敷地への距離については、むろん誘導標識などが必要となるものの、距離自体は問題にならないと思う。

○湯浅委員

道の駅は1つの例だが、いずれにしてもどういう方向とするかを考えないといけない。何を一番狙っているかが大事である。

○佐々木委員長

道の駅に比較的似ている施設で河川防災ステーションがあり、そこでも野菜やお土産を購入することができる。もっとも、河川防災ステーションはあくまでも防災機能を中心としている。

他に質問がないようなので、講義の続きをお願いします。

○遠藤講師

4. 閉校した学校敷地・建物の利活用事例（資料33P）

閉校した学校敷地・建物の利活用、駅前開発について、いくつか参考事例を紹介する。

学校敷地・建物の利活用事例（資料34P）

まず、学校敷地・建物の利活用事例を紹介する。

岡山県岡山市の旧出石小学校である。

敷地の半分を公園・図書館等の公共機能に充て、残りの敷地を、分譲・賃貸マンション、有料老人ホーム、スポーツクラブなど民間収益事業に活用している事例で、これらの全てを地元の事業者が施行した。

民間活用部分は、借地期間50年余りの定期借地権方式で、事業者から市に一括で地代を支払う一方、市から事業者に公園整備業務を委託し、公園等の公共施設を市が買い取るという形を取っている。事業者の支払う地代が一括払いであること等から、市の財政負担は、実質的にゼロとなっている。

市有地を売却すると、二度と市に戻ってこないが、借地にすると、借地期間終了後、再度、その時点における新たな行政需要に対応することが可能となる。

次は、千葉県松戸市の2校の廃校敷地についての事例である。

市が計画する公共施設の整備費を実質的に学校跡地の一部を売却した収入のみにて賄うこととし、売却額と売却面積も民間からの提案に基づいて決めることとしたものである。

次は、京都御池中学校の事例である。

3中学校の統合に伴う新校舎整備の際、中学校の敷地内に老人デイケアセンター、在宅介護支援センター、保育所、公共機能、商業機能を入れた複合施設を建設したものである。賑わい機能は、道路の通り側に配置し、教育機能との分離を図っている。

次は、北九州市立思永中学校の建替PFI事業である。ここで伝えたいポイントが2点ある。

1点目は、学校のプールを、授業等で利用していない時間帯に市民開放するというもの。これにより、1つの施設を多目的に使えることになる。

2点目は、道路整備用地の残地ができたため、この部分について、民間事業者における独立採算事業の提案を求めた結果、市が想定していなかった大学院サテライトの提案が出されたというもの。これは、中学校と大学院の連携も考えられるほか、周辺賑わい創出の効果も期待できる。

次は、旧四谷第四小学校に東京おもちゃ美術館という施設を導入した事例である。

運営するNPO法人は、グッド・Toy委員会という名前から分かるように、子どもたちに良質なおもちゃで遊んでほしいということを目的としている。

NPO法人は、入館料をとり、独立採算で運営しており、ある意味では、一般に行政が担う子育て支援機能を民間が担っているという形であり、興味深い事例である。

次は、品川区立原小学校で、廃校となった小学校の活用にあたり、高齢者向け住宅、保育園、敬老会館の3つを一括で開設・運営することを条件に、20年間無償で土地、建物を貸借することとしたものである。品川区の課題認識や思いが強く出ている事例ではないだろうか。

駅前開発等の参考事例（資料35P）

次に、駅前開発に関するいくつかの参考事例を紹介したい。

まず、練馬駅北口有効活用事業である。

西武練馬駅北口に隣接する区有地について、「区を中心核」を形成する拠点作りを目的とした事業で、50年間の定期借地権を設定し、実施している。

練馬駅からペDESTリアンデッキでつながった大変便利な場所にあり、1階に食品スーパー、2階がドラッグストアや喫茶店、3～4階に公共機能として、産業振興系機能や子育て支援機能、保育園等が入っている。また、上層階にはリハビリテーション病院が入っている。これまで、練馬区にはリハビリ病院がなかったため、地域課題を解決する事業にもなった。

次に、神奈川県藤枝市の藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業である。

ここは、行政が図書館の導入を強く要望していたこともあり、20年間の定期借地で民間事業者が施設を作ってもらい、そこに公共がテナント入居する形の事業となった。

民間事業者にとっての利点は、図書館は集客施設だということである。図書館の下層階にはスーパーとシネマコンプレックスが入居しているが、図書館の来場者が階下に流れるシャワー効果等により、一定収益が期待できるものと思われる。

一方、公共にとっての利点は、このような施設を駅前の一等地に設置できることに加え、市民ニーズを踏まえた民間の提案を受け入れることができる点にある。

次は、大分県日出町のJR暘谷駅・高校跡地活用事業である。

県立高校跡地に定期借地権を設定し、図書館を含む複合施設を設置した。敷地全体をみると、ホテルや家電量販店の整備もなされている。

続いては、横浜市の権太坂三丁目用地活用事業という事例である。

市営住宅整備を、定期借地権を設定することで民間事業者が整備したもので、市営住宅の他、サービス付高齢者住宅、商業施設などの整備もなされた。

事業者から市に対し、借地料を毎年支払う一方、事業者が建てた市営住宅を市が借り上げる仕組みである。民間が建物を所有するため、市には地代の他に固定資産税が入る。

最後は、岩手県紫波町のオガール紫波の事例である。

この施設は、町が役場を移転するために購入したものの、長らく未利用だった10.7haの土地活用を図ったものである。

この事例では、官と民双方にPPPの知見を持つ人材を配置できている。最初にフットボールセンターを誘致した。ここで求めたことは、交流人口を創出することである。交流人口でまちを活性化することを考えた。

事業実施にあたっては、80回以上の住民説明会を開いている。なぜ、この地区に町の投資を集中させるのか、また、他の地域にどのように波及するのかということ、PPPの必要性と併せて、繰り返し説明したと聞いている。その結果、日本で最も有名なPPP事例が構築された。

【質疑】

○安孫子委員

私は、今、地方創生関係の委員も務めている。そこでどういうことが出てくるのかは分からないが、例えばこれから幾つかのアイデアが出てきた時に、この委員会とどのように整合性を持っていくのだろうか。地方創生は、市としての戦略を立てる話をしているが、今ここで我々が色々考えていることと、全く違うことを考えてしまうのはまずいと思う。

それからもう1つは、この先北海道だけでも100万人人口が減るわけで、大きく地域の姿は変わる。それに対して交流人口を増やすなど色々な方策を立ててはいるが、とにかく動ける人が減るわけである。土地利用の中で検討していくときに、今後それを誰が担うのということは当然頭の中に入れておかないといけない。物ができ、誘致はしたが、それを支える人がいないということとなると、とても大変である。その辺の見通しは、政策投資銀行の方でも色々なテーマとなっているとは思いますが、先々の人口減少を見た時にこういう地域の開発や投資についてどのように見られているのか。

○事務局

地方創生の総合戦略は検討中であるが、そこで目指すところは、人口減少への対応である。この江別駅周辺土地利用の目指すところは江別地区の活性化につなげるような土地の利用なので、大きな方向性としては、異なることにはならないが、当委員会の検討で地方創生を念頭に置いていただくということは考えていない。

当委員会の中で検討いただいた土地活用の方向性というのは、最終的には人口減少という問題にもつながっていくものと期待している。

○安孫子委員

私は、都市計画審議会や総合計画策定に携わっていたが、都市計画審議会では、事務局から総合計画の検討状況について少しずつ情報提供を受けていた。そういうものを含めて、都市計画をまとめていこうという形であった。

今回の場合も別々に検討を続け、最終的には全然違う結果であっては困る。お互いに何をしているのか分からない状態となってしまう。その辺の関わり合いも是非市の方で情報として出していただきながら、我々も考えていきたいというお願いである。

○遠藤講師

江別市に限ったことではないが、総合計画に加え、地方版総合戦略、公共施設等総管理計画など、いずれもまちづくりのあり方を考えるもので、内容が重なっている部分が多いのではないかと。

それら計画間での統一性を図ることは重要と思う。

2つ目の質問である、将来の人口減少により地域の姿が変わるのではないかと、その通り江別市も人口減少に直面することとなるが、どの程度減るのかということ把握することは重要である。

高齢者の絶対数はさほど増えない自治体も多い。その一方で、東京や埼玉といった首都圏では、今後高齢者の数が1.5～2倍にもなる。首都圏は高齢者の絶対数が多いので、2倍になると医療・福祉系の需要がひっ迫して大変だが、高齢者の絶対数の少ない自治体では、さほど、問題にならないかもしれない。

江別市における高齢化や人口減少の現状を知る上では、地方版総合戦略の検討過程で、人口ビジョンを作られると思うので、その結果を把握することが大事である。できれば、地区別の人口推移・予測まで把握できると良い。

○佐々木委員長

本日は、大変な貴重な意見が聞けた。

高齢化ということがあるが、一方子どもの数が減るというきっかけで、この江別小学校は統廃合されることとなった。

市では公共施設はもう増やさないという意見がこの委員会でも出たが、やはり見直すこともあるかもしれない。また、今あるものを作り変えること、または施設を統廃合についても考えられるかもしれない。

また、市では色々な委員会を立ち上げているので、そういう情報も提供して欲しいという意見も出た。今日は、遠藤講師ありがとうございました。

○遠藤講師

最後に一言だけ申し上げる。この委員会におけるこれまでの議論の中で「江別地区に残された最後の一等地」とのキーワードが出されていた。私は、この言葉がとても印象に残った。最後の一等地であるからこそ、この地域に何が必要なのかを是非この委員会

で真剣に論議いただければと思う。

また協力させていただける機会があれば、喜んで参加させていただきたい。

○佐々木委員長

本日の講話と資料の提供は、今後の委員会の検討に多いに参考になると思っている。

本日はお忙しい中、ありがとうございました。

4 閉会