

江別駅周辺地区土地利用検討委員会 会議計画 (H27.10.21 政策推進課)

平成26年度	会議の内容
第1回 平成26年11月11日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委嘱状交付 ・ 委員長、副委員長の互選 ・ 江別駅周辺地区の状況について説明 ・ 会議計画について説明 ・ 次回の協議のための資料要求
第2回 平成26年12月15日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 江別小学校校舎の取扱いについて協議 → 解体撤去を基本として跡地活用の議論を行う。 ・ 活用主体検討のための資料要求
第3回 平成27年1月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の活用主体、活用用途について意見交換 ・ 協議の進め方について委員から要望
第4回 平成27年3月13日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員会での検討の進め方について協議 ① 民間事業者から活用案等を聴取することについて (敷地の評価、想定される活用方法等) ② 外部講師による勉強会について ③ 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 (小学校跡地に望ましい機能について等) ・ 協議に係る経過報告書の提出について
平成27年度	会議の内容
第5回 平成27年6月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員交代による委嘱状の交付 ・ 北海学園大学工学部講師を迎えた勉強会 ・ 経過報告書について確認 ・ 会議計画の確認
第6回 平成27年7月13日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日本政策投資銀行から講師を迎えた勉強会 ・ アンケート集計結果について (5月実施まちづくり市民アンケート内に掲載)
第7回 平成27年7月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発業者を招いての意見交換会(非公開)
第8回 平成27年10月21日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の活用方法、活用主体等について検討
第9回 平成27年12月～ 平成28年1月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 報告書(案)について検討
第10回 平成28年2月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 報告書(案)について確認
平成28年3月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 報告書を提出

江別駅周辺地区土地利用検討委員会 要点整理表

資料2

検討項目	総合計画・都市計画マスタープラン等	市民アンケート	第5～7回(勉強会等)	委員意見
江別駅周辺の位置付け	<p>・「駅周辺を中心とした集約型のまちづくり」、子育て世代の転入促進や定住環境を高め、現在の人口規模維持をめざす。(総)</p> <p>・子育て・教育環境や健康・福祉環境など生活基盤の総合的な充実を図る。(総)</p> <p>・駅を中心とし、その他地域を結び付け、暮らしやすさや豊かさが実感できるまちづくりをめざす。(総)</p> <p>・計画的な土地利用の推進として、現在の市街地規模を基本とし、鉄道駅周辺を中心に、それぞれの地域と連携を図りながら計画的な土地利用を推進する。(総)</p> <p>・駅を中心とした集約型都市構造(コンパクトなまちづくり)を推進する。(都)</p> <p>・中心市街地と相互連携を図りながら、地域特性に応じて商業業務機能、文化交流機能、交通結節機能などの機能を集約し、地域住民の日常生活を支える拠点とする。(都)</p> <p>・地域資源を活かしたやきもの市などの取組や駅周辺の交通便利性などを活かした賑わいのある拠点形成が必要となっている。(都)</p> <p>・歴史性や界隈性などの特色や優位性を活かしながら、地区核にふさわしい駅周辺の再構築を検討し、周辺市街地との連鎖的活性化に繋げる。(都)</p>		<p>・プラス評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅がある。 ・バス網の発達している。 ・やきもの市の賑わいがある。 <p>・マイナス評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・王子製紙の城下町的な印象で近時は寂寥感がある。 ・商店街が実質的に機能喪失している。 ・車も人通りも少ない。 ・特急の停車駅ではない。 <p>・全体としてはマイナス評価が強い。</p> <p>・駅を使わない人もたくさんおり、駅があること自体が優位性にはならない</p> <p>・江別地域のカラーや、地域の存在価値を整理し、どんな地区核にしたいのかが重要である。</p>	<p>・施設は点にしかならず、面にしたまちづくりの視点が足りなかったのではないか。</p>
(1) 校舎について				<p>校舎は老朽化が進み、耐震性に不安があることから、閉校後に速やかにかつ有効な土地活用を図るためには解体が妥当と判断する。</p>
(2) 活用主体の土地の	公共主体			
	民間主体			

江別駅周辺地区土地利用検討委員会 要点整理表

資料2

検討項目		総合計画・都市計画マスタープラン等	市民アンケート	第5～7回(勉強会等)	委員意見
(3) 土地の 活用 用途	全般	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなか居住推進のため、多様な住居機能や商業業務機能などの複合的な土地利用を図る。(都) ・学校施設再編等により未利用となる大規模な市有地…周辺の都市基盤との整合を図りながら検討する。(都) ・歴史的建物などの歴史的資源や千歳川などの河川環境を活かした景色形成に努める。(都) 		<ul style="list-style-type: none"> ・国道12号に一番近い所は駅から400～500m離れており、距離がある場合、駅と結びつける仕掛けが必要である。 ・駅があるだけでは人が集まらないので、人を集める方策が必要である。 ・コンパクトシティのための区画整理を行う際に、利用できる土地であると考えられる。 ・現在の状況を考えると、札幌都心でない限り、本州の開発企業が当該地区に関心を持つ可能性は低い。 	
	商業		<ul style="list-style-type: none"> ・スーパーや店舗など、日常生活を支える商業機能 ⇒1番目(1,072人) 	<ul style="list-style-type: none"> ・大型商業施設は、周辺の人口が少なく分布が偏っているため、難しい。 ・ロードサイド型商業施設としては、国道に接しているとは言い難い。(職員住宅などのある三角地を含めた検討が必要。) ・視認性の悪さや高低差があり、野幌から続くロードサイド型商業エリアの端に位置しているため、商業テナントの立地は想定しにくい。 ・線路で分断されていることや、国道からの2回右折による進入は不利な条件。 ・アイデアとして、道の駅が想定される。 	
	住居	<ul style="list-style-type: none"> ・未利用地の有効活用に努め、戸建住宅、中高層住宅、生活便利施設等が調和した一般住宅地を形成する。(都) ・地区核周辺などの一般住宅地では、市立病院、公園、福祉施設、教育施設等の機能や駅周辺の利便性を活かしたまちなか居住を推進する。(都) 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションや戸建住宅など、居住者を増やすための住居機能 ⇒3番目(448人) 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなか居住を推進するためには、住宅系がふさわしいが、住宅は供給が足りているため、なにか仕掛けがないと難しい。 ・マンションは、分譲・賃貸ともに採算性が期待できないため、実現は難しい。(札幌市内でも都心立地が進んでいることや、建築単価の高騰により実売価格を上回るコストとなる) ・マンション事業の現状としては、開発の凍結が一般的であり、市場の回復は見込めない状況である。 ・宅地分譲は可能性があるものの、土地の規模が大きいため、一括で取得して開発を行うことは、民間業者にとってリスクが高い。 ・周辺に立地する住宅の建替ローリングを行うための土地として、活用可能性がある。 	
	福祉		<ul style="list-style-type: none"> ・子どもや高齢者を対象とした福祉機能 ⇒4番目(293人) 	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス付高齢者住宅は、建設費高騰と補助金制度の変更により減少傾向である。 ・高齢者住宅を建設すると、土地の面積から700戸以上に相当するが、それを賄えるだけの需要が期待できない。 ・当該地区周辺に満室とならない高齢者施設がある中、競合施設を建設する事業者がいるのか疑問である。 ・市立病院との連携が前提であれば事業者次第で、立地の可能性がある。 ・アイデアとしてCCRC(※)の誘致が想定できる。 ※CCRC～継続的なケア付のリタイアメント・コミュニティ、高齢者健康コミュニティ 	<ul style="list-style-type: none"> ・江別地区では、国道12号の北側に保育所がない。
	公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の長寿命化や有効活用、機能の充実に努め、バリアフリーなどに配慮された誰もが利用しやすい施設整備に努める。(都) ・適正な維持管理のもと、必要に応じて多様な住民ニーズを踏まえた利活用を検討する。(都) ・既存施設の配置状況や利用状況及び地域特性などに応じた適正配置、耐震性や耐久性、景観などに配慮する。(都) 		<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化する公共施設の建替ローリングのための土地として活用できる。 ・アイデアとして以下が想定される。 <ul style="list-style-type: none"> ・地場産業の振興拠点 ・高齢者の生きがい創出＋子育て支援の複合施設 ・あけぼのアート&コミュニティのようなアート施設 ・NPOの活動場所 ・フラノマルシェ2のような複合型再開発事業 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種中高層住居専用地域の用途種類は下記のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> 住居やマンション系…建設可 店舗…建設可(床面積500平方メートル以下) 事務所…建設不可 公共施設…建設可 ・商業系や業務系の土地利用になる場合、都市計画の用途地域の見直しはあり得る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスなど働く場所を増やすための業務機能 ⇒2番目(598人) ・災害時の避難所など防災機能 ⇒5番目(111人) ・その他中、最多回答数 ⇒駐車場(13人) 	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスなどの業務機能や宿泊機能の立地は想定困難である。 ・ひとつの用途で使い切るのは難しく、商業や住宅などの複合施設の可能性が想定される。 ・アイデアとして、以下が想定される。 <ul style="list-style-type: none"> ・スーパー銭湯 ・教育系施設 ・民間によるスポーツ塾 ・スポーツやストリートパフォーマーの練習拠点 ・スタジオジブリなど優良企業の本社(セキュリティが高いことから) ・工場(公害も出さず、地域の方々には還元できるものとして) 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅や商業などの複合施設がよいのではないかな。 ・物を作り稼ぐような産業・工場がよいのではないかな。 ・レジャー施設や名産品などの発信地など、アイデアは出るが、所有者や主体などの問題から実現性は難しい。 ・高台になっていることから、防災上は好ましい。 	

江別駅周辺地区土地利用検討委員会 要点整理表

資料2

検討項目	総合計画・都市計画マスタープラン等	市民アンケート	第5～7回(勉強会等)	委員意見
(4)土地の活用範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・最大範囲として、小学校の敷地に加え、王子の引き込み線の跡地や職員住宅及び自治会館が建設されている市有地を含む範囲を想定している。 ・自治会館については、代替地の移転などの検討が必要。 		<ul style="list-style-type: none"> ・緑地(既存大木)や高低差(地形)の配慮が必要である。 ・地形を整形する場合は、火薬庫や手前の道路(市道)なども含めて、一体的に検討することが望ましい。 	
(5) 手法活用の	公共主体			
	民間主導		<ul style="list-style-type: none"> ・財政支援や導入機能に応じた用途地域の変更など、一定の行政支援が必要である。 ・公募実施前に、直接民間業者と対話を行う、サウンディング調査は有効な手法である。 <div style="margin-left: 20px;"> <p>【サウンディング調査の効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場性を把握できる。 ・活用アイデアが収集できる。 ・より参入しやすい公募条件が設定 ができる。 </div>	
(6)その他(時期など)			<ul style="list-style-type: none"> ・大手ではなく地元デベロッパーの関与が良いのではないか。 ・現在は、建築工事費の高騰から開発が難しい時期である。(人口減少が進む中、今後の建築市場の回復については不透明である。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・結論が出ないなら、しばらく保留することも考えられる。 ・一旦更地にし、次の利用まで期間を置くことも考えられる。

検討事項について

H27. 10. 21

項目	方針
(1) 江別小学校校舎の取扱いについて	江別小学校の校舎は、老朽化が進み、耐震性に不安があることから、委員会としては、閉校後に速やかにかつ有効な土地活用を図るためには、解体が妥当と判断する。(経過報告書提出済)
(2) 土地の活用主体について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 江別駅周辺には、当面、公共施設を設置する計画はない。 ⇒ 江別駅周辺の活性化につながる土地利用を進めるには民間主導による開発が想定される。
(3) 土地の活用用途について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画マスタープランでは、まちなか居住推進のため、多様な住居機能や商業業務機能などの複合的な土地利用を図ることとされている。 ・ 都市計画マスタープランに基づく、期待される機能 ～ 商業系 / 住居系 / 福祉系 / その他 ・ 期待される機能について、民間事業者の評価は総じて低く、単独の機能による活用よりは、複数の機能を組み合わせた複合的な活用策の実現性が高い。 ・ 住宅を基本とし、そこに付加機能を加えた複合的利用であれば、一定程度の実現性が期待できる。 ・ 優先順位 (アンケート結果 ①商業機能/②業務機能/③住居機能/④福祉機能/⑤防災機能)
(4) 土地の活用範囲について (隣接市有地を含めるか)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地活用の可能性を広げるため、隣接する市有地の活用を基本とする。 ・ 緑地や高低差へ一定の配慮をしながら、導入機能(活用用途)により詳細を決定する。
(5) 活用手法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の活用にあたっては、公募提案方式を想定し、市場の動向を踏まえ、活用主体が参画しやすいような、柔軟な条件設定を行う。
(6) その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在は、建築費の高騰時期でもあり、民間需要の動向を注視しながら、適切な時期に実施する。