

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	公共主体			
	民間主体			

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	・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)		・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		・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)	・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	・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)	・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)	・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		・子どもや高齢者を対象とした福祉機能 ⇒4番目(293人)	・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	・江別地区では、国道12号の北側に保育所がない。
	公共施設	・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)		・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。 ・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	・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。 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。	・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)	・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。 ・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)	・住宅や商業などの複合施設がよいのではないかと。 ・物を作り稼ぐような産業・工場がよいのではないかと。 ・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。	

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。 <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。 	
(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。

平成27年度 第8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10月21日（水） 午前10時00分から午前11時55分

場 所：江別市中央公民館 研修室2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、林敏昭委員、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、龍田昌樹委員（計10名）

欠席委員：安孫子建雄委員、福本庸委員（計2名）

事務局：北川企画政策部長、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

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

【資料説明】

検討事項「(2) 土地の活用主体について」を要点整理表に基づき事務局から説明

【質疑】

○佐々木委員長

当初から市としては、公共施設等の設置は考えていないということであった。アンケートでは、そのような要求がないわけではないが、それらも踏まえて、委員会としての意見を取りまとめたい。

公共施設を設置する計画はないので、いわば消去法により、民間主導等による開発が残るといふこのようなまとめ方についていかがか。

○龍田委員

活用主体については、ここに記載されているとおりで間違いはない。私も議論はこのように集約したと思う。

ただ、デベロッパーの話聞いた限りでは、ここは活用する見込みのない土地ということであった。そのため、活用主体として民間を想定していても、すぐに事業者が決定するとは限らないので、それまでの間は公共が土地を管理することになると思う。

民間が活用主体だからといって、そのまま荒れ地として放置するのではなく、あくまで場をつなぐようなものとしてだが、例えば、やきもの市の車両駐車場としての活用や、

ちょっとしたイベント開催をするための土地の整備程度のこと、委員会として要望しても構わないのではないかと考えている。

将来的に、民間による開発が想定されることについては賛成だが、今後、用途と活用範囲がもう少し決まってくると、公共側もある程度は携わっていく必要があるのではないかと。

○佐々木委員長

民間主導による開発が想定されるが、実際の活用には時間が掛かるかもしれない。当然その間は、市が責任を持って管理することになる。駐車場などという例が出たが、そうした暫定的な活用をしながら、将来に備えるという意見であった。

○阿部委員

民間主導とあるが、勉強会などの経過から、ここが開発されるのは難しいと感じている。市は公共施設を作らないという方針であり、我々もそのような認識ができたが、大きな国の流れとして地方創生があり、少子化、高齢化の問題に対して、地方にいい知恵がないと言われていた時代である。

市が新たな政策を打ち立て、ここに何か施設を作るという考えもあるのではないかと。

○佐々木委員長

民間活用の見通しが立たないのであれば、市が地方創生で活用するなどして、この土地を大切にしたいという発言であった。

ただ、新たな活用用途を求めるのであれば、それをどのようにとりまとめて記載していくかという難しさがあることも承知されていると思う。

○伊藤委員

市で何も作る予定がないのであれば、しばらく放っておいた方がいいのではないかと。トイレなどの設備はないが、そこを理解してもらったうえで、ここで遊びたい人がいたら使ってもらうのもよい。活用が決定するまでは、行政が管理方針を定めて、管理してほしい。

ここをどうするかは、さらに何年か考えていくこととしたうえで、言葉としては悪いが少し放っておいた方がいいのではないかと。

○佐々木委員長

その点については、全体を通してご意見をいただく。

勉強会での講師の発言からは、建設費も高騰しているためタイムリーではないという印象を強く受けた。商業にしても住宅にしても、なかなか難しいということであった。

「活用主体」について、他にご意見はあるか。基本的には民間に移したいということであり、それまでは、市が責任を持って管理するということである。

○湯浅委員

これまで2回、市、道などの公共施設の立地計画があるかどうか質問させていただいたが、当面、市も道も国もその計画はないということであった。当面というのは、近未来であり、10年から20年ということ想定し、研究機関的なものも難しいというこ

とであった。

江別小学校のこれまでの位置づけからすると、江別の初等教育の役割を果たしてきた歴史的な意味もある。

伊藤委員から管理のことも出たが、やはり市がイニシアチブを取りながら、経済界や市内の学校などを含めて、将来を見通し、いい考えがないか積極的にアンテナを張り続けていく必要がある。

アンケート結果では、公共施設など色々な項目があったが、約半数近くから、この地域には行かないという回答があった。

江別駅の南側、北側、条丁目、上江別、東光、あけぼのも含めて、一層、江別地区の地元商店街や自治会の方々の意向を聞く事により、新たな願いが出てくるかもしれない。前回のアンケートは、江別市全域を対象としたアンケートであったため、もっと焦点を絞って地元の人々の意向を聞くべきではないか。

○佐々木委員長

ただ今、4名の方から意見をいただいたが、皆さん基本的には民間が主導していくということであった。

民間主導になるまでの間に、地域住民を中心とした意見や活用などが出てくれば、市としても当然、何らかの関与をしていくことになる。民間活用が決まるまでの管理の仕方には、市も積極的に加わって欲しいということであった。

ただし、その前提になるのは、やはり地域住民がどのように活用したいかということであり、これがないのであれば、無理に押し付けるという形になってしまう。

この委員会としては、範囲を逸脱するが、この土地をこれからどのように利用したいかを問うなどして、一般の方が考えを述べる機会を設けるということが必要であろう。

いずれにしても、「民間主導による開発が想定される」ということである。ただ、どのようなことになるか分からない部分もあるので、市が関与を続けていくことには変わらない。

市では今のところ積極的な活用というのは考えていないので、民間主導による開発が想定されるということである。表現については、修正の余地があるかもしれないが、こうした主旨でまとめてよろしいか。

○加藤副委員長

結局、すぐに開発しない場合は、土地を遊ばせておくことになる。

民間主導の開発がすぐにスタートしない場合について、皆さんから色々要望が出た。ただ、子どもの遊び場にしても、子どもがちゃんと遊べるようにするためには管理費が掛かり、除雪や駐車場の整備などもある。そのような形でお金が掛かってくると、それは市の持ち出しになる。そこまでやる考えが、市にあるのかどうか、問われてくる。

○佐々木委員長

それも含めてやはり管理に責任を持つということである。もし、民間に売り渡すのであれば、その後は民間所有になり民間に責任が生じるが、民間に移行する前は、市の管理であり、何に使用する時でもそれなりの管理費は必要となる。

ただ、それはこの委員会で検討するものではない。主体は民間に任せるということで、民間が想定されるということになる。

○林委員

次回以降は報告書の文言を確認することになり、例えば、この「活用主体」については、きめ細かく配慮しながら確認しなければならない。

委員長が心配されていた「想定される」という表現がよいのかどうかであるが、現時点では、この表現でよいと私は思っている。

それに付け加え、民間主導になる前は市が管理する、あるいは地域住民の皆さんと協議するという文言まではいらないと思う。土地の活用主体については、ここに記載されていることを主として、次回以降この文言をどう提示していくかということを考えればよい。基本的にはこの文言に賛成である。

○佐々木委員長

ニュアンスは分かっている。次回になるかその次になるか分からないが、もう少し具体的な言葉を選んでいきたい。他にこの（２）について何かあるか。それではとりあえずこの文面でまとめる。（了）

次は、「（３）土地の活用用途について」事務局から説明願う。

【資料説明】

検討事項「（３）土地の活用用途について」を要点整理表に基づき事務局から説明

【質疑】

○佐々木委員長

ここが、検討の中心になるものとする。

どのように活用するのは、マスタープランを基にした考え方もあり、その他には勉強会で出た意見もある。いずれにしても、強くこれはというものがなかったという結果であった。活用用途について順位を付けるかどうかということも含めて議論いただきたい。

具体的に何かを作るということになると、何系と言わざるを得ないと思う。「その他」というものもあるが、何かご意見はあるか。

○加藤副委員長

資料３に「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。」と記載されている。これまでの勉強会では、住宅地とする場合の可能性を評価してもらったが、あまりプラスの評価とはならなかった。札幌の中心部には需要があるのかもしれないが、江別は、住宅が余っているような状態である。

江別もまちなかではあるので、まちなか居住自体はプランとしてはよいが、この場所にマンションのような施設を作ること自体は、実現性がないのではないか。

勉強会では安孫子委員から、江別に縁のある会社に来てもらえるとよいという意見があった。

江別小学校の跡地は、高い位置にあるので平地にするという考えもあると思うが、川から近いので防災も考えて、そのままの方がいいのかもしれない。このままだとすれば、工場や会社を誘致し、そこから住居ができれば、それはそれでよい。

また、安孫子委員は、江別地区の核をここに持つてくることにより、この周辺に住宅ができるというプランについても発言されていた。

会社が来ると、市には税収が増える。また、この地区に職住近接の形態ができ、それにより店舗ができる可能性もある。そういう形もいいのではないか。ただ、それ自体に実現性があるかどうかという問題はある。

また、ジブリの話も出ていたが、本社が来なくてもジブリのミュージアムのようなものができたら集客機能が見込める。外からお客が来ることによって、江別に人の流れができ、その周辺にも人が流れる。何かそのくらいのインパクトのあるものを持ってこない限りは、江別地区が変わるということにはならない。これは私達も話し合ってきたところである。

住居系としてマンションを建てても、ただ居住するだけとなる。ここは、高台がネックになっており、高齢の方が冬に坂道を登るのは危ないなど、色々考えてしまうところもある。そういう点では、仕掛けとして何かを置く形が望ましい。勉強会ではこれがよいというものは出てこなかったのが、安孫子委員の意見は、いい考えだと思っていた。後は、実際に誘致できるかどうかという問題がある。

○佐々木委員長

そのようなものは何と表現するのか。業務機能であろうか。

○加藤副委員長

おそらく業務機能である。

○工藤委員

私はこの委員会に途中から参加したが、色々読みながら検討しているところである。景観として12号からはさほど遠くなく、とてもいい場所にあるため、まずは小学校がなくなるということが残念であるが、既に決まったことである。

今まで培ってきた江別の歴史を考えるにあたり、そこに人間が生きてきたということは、とても大事なことで私は感じているので、それらを排除するのではなく、その中に住んでいくということを考えてはどうか。

また、具体的に用途が決まるまでは、やきもの市の会場を移し、集客や人の流れを変えるような形でつなげていければよいとも思う。

江別地区周辺というのは、とても歴史があるので、そういうものを大事にしながら観光を広げていければよい。江別だけではなく、野幌、大麻とつないでいくような捉え方で、高速を挟み人が流れるような形で、皆さんが交流できる場所になっていくとよいと考えていた。

以前、湯浅委員から余市の話が出ていたが、余市には、昔ニシンが獲れた福原漁場があり、今は教育委員会が管理をしている。管理は大変であるが、訪れた時には、その土

地の流れや歴史を感じた。

江別もそれに近いものがあるので、それをいかしながら、皆がお互いに支えていけるような流れになっていけるとよい。

まず、せっかく立ち上げたこの委員会を細々でもいいので、途切れることなく続けていくことによって、つながっていくような気がしている。

○佐々木委員長

当委員会継続については、この場での議論とは目的が異なるもので、別の場で検討されるものと思う。

発言の主旨が分かりづらかったが、観光の拠点や交流の基本となるような所にしたいというご意見であり、それを「(3) 土地の活用用途について」に記載したいということによろしいか。

○工藤委員

そうである。

先に申し上げれば良かったが、この土地が放置されてしまうということがいかなものかと思っていた。数年掛かったとしても、江別市でやっている行事の活用に充ててはどうだろうか。

また、民間が入っていただいても結構だが、商業ではなく、交流のできるようなものを作っていただいたら人の流れが出来るのではないかと考えている。

○佐々木委員長

難しい意見であった。民間がそのようなものを作るかどうかということがある。これまでは、商業系、住居系、福祉系という捉え方で検討してきた。今のご発言は、勉強会で参考として出ていた「ふらのマルシェ」に近いのかもしれない。

○龍田委員

「(5) 活用手法」とも絡むが、土地の活用主体を「民間主導により開発が想定される」とうたう以上、あまり、がんじがらめの文言を記載すると、主導する民間を縛ってしまうことになり、活用されるチャンスを逃してしまうのではないだろうか。

そのため、「(5) 活用手法」に記載されている「活用主体が参画しやすいような、柔軟な条件設定を行う。」ということに、特化するべきだと考える。

現状として、土地の活用用途については、それぞれの委員の考えが錯綜し、住民の考えも一本化しているわけではない。公共としてもまだ何の予定はなく白紙の状態である。

ここで、用途について何か記載をするのであれば、これだけはないというものを排除できるような書き方にすべきではないか。例えば、風紀を乱すようなもの、環境を大きく根底から覆すような工場施設のようなものは、おそらく誰もが望んでいない。このような排除すべきものについて記載すべきである。

商業、住居、福祉、業務など様々なものが可能性として残るような記載が適切である。

○佐々木委員長

私達の中でも絞り切れていなく、また絞れないので、特別な場合を除き、民間が何を

作ってもいいような、自由度を持たせた表現の方がよいという建設的な意見であった。

確かに、マスタープランには、住居系などが記載されているが、当委員会の中で、何がよいか絞り切れていない。

また、工藤委員や加藤委員が発言されたように、ここに記載しきれていないものも出てくる可能性がある。それについてもまた議論しなければならないということになるので、全体を包括したうえで、民間の考えを受容できるものにするため、ここは限定的な記載でない方がよいという意見である。

○後藤委員

基本的には、土地を売ることになるのか。

こちら側から、このようなものを作りたいから、どうだろうかと持ちかける場合と、相手側からどうだろうかとくる場合があると思うが、例えば、相手側から中古車販売に使用したいという申し出があったときには、どこで検討するのか。この委員会なのか。

○佐々木委員長

この委員会ではない。

○後藤委員

休ませておく土地として、どのような位置づけをするのであろうか。例えばであるが、用途は地域の活性化になるようなものでないといけないとするのかどうか。

また、民間事業者を募集する時には、何をもって判断するのかということになるので、委員会として、何か提示した方がいいのではないか。

○佐々木委員長

確かに極端な話をすると、中古自動車販売などの話が出てくるかもしれない。

○後藤委員

その時の判断はどうなるのか。

○佐々木委員長

市が判断することになると思うが、そのような場合も想定される。

○龍田委員

それは、発生主義であると思う。このような活用の仕方を考えているというところが出てきて、初めて議論になる。この委員会での検討段階では、住居系などと限定してしまわずに、広げておく。

私達のような組織がよいのか、別の組織がよいのか分からないが、地域が求めているものを選択するというような判断は、活用の仕方が発生した段階で出てくるのである。

○後藤委員

ところで、この土地を全て使うと、戸建はどれ位建てられるのか。

○龍田委員

勉強会の検討では、確か100区画にもならなかったと記憶している。

○後藤委員

例えば、子育て世代が住みやすい住居のモデル地区にしてしまうのはどうであろうか。

住宅建設業者は江別市内業者とする、必ず自治会に参加する、または消防団に入るなど、そういう条件を付けて、駅に近いこの土地を安い金額で販売し、子育て世代を誘致するなどしてもよい。このような突拍子もない考え方も必要ではないか。

○佐々木委員長

今は市が持っている土地であるが、民間活用となった場合、市はどの程度関与できるだろうか。

○後藤委員

安く提供するという形で、市は関与することができる。公共としても参加でき、民間も入ってこられる。

また、その人々には、江別市の企業で働いてもらえるかもしれない。

○佐々木委員長

それを、例えば住居系と固定しないで、別に表すような文言でもよい。

○後藤委員

あまり限定的な記載をしてしまうと、自分達には無理だとなり、参画しにくくなる。

○佐々木委員長

そういう意味でもやはり公共の関与が必要である。

○後藤委員

私は、民間主導ということに引っかかっており、あまりにも公共として関わらないのはどうかと思う。結局は、更地にしても管理費が掛かるわけである。

○佐々木委員長

以前の計画等では、市が主導的に進めたものの、その結果が成功したとは言い難いので、今回はあまり関与しないということもあるが、もっと関与してもよいという意見があった。

○阿部委員

今、出ている一般的な考え方、あるいは最初に加藤委員や工藤委員が話されていた具体的な考え方を整理しないままに、別の意見が出ているため、決着点が見えない。

それよりも、これまでのアンケート調査や市民の声、また高齢者化社会という時代の流れを踏まえながら、ここは江別市として、まず駅前周辺をどうしていくのだという基本方針を持ち、それに沿った論議をした方がいいのではないか。

私自身は、工藤委員が言ったように、観光の拠点という考えも持っている。石狩川に近いことは欠点ではなく逆に長所であり、ここには、江別の歴史的な発展の基礎となるようなものもある。そういうものを全部含んだような建物が出来るとよい。点としてだけでなく、面として整理し中心的な役割をするような歴史館のような建物であってもよい。例えば、昔、石狩川には渡船場があったので、渡船経験する観光や、漁業体験などができると、札幌の人は喜ぶのではないか。

また、時代に要請されるものは、福祉、医療関係だとも思う。野幌地区は商業地区なので、江別地区は福祉的なものがないのではないか。ただ、アンケート結果では、福祉

医療関係の順位は高くない。

一方で、子育て環境の部分に力を入れて欲しいという結果がアンケートに出ていたと思うので、福祉的な子育て施設を作ることは市民の要望でもある。子育て環境の充実というのは、男女共同参画社会の実現も含まれる。男女の意識改革、職場の意識改革が必要となり、共稼ぎ世代には、男も女も平等に働けるような子育て支援施設が望まれているのではないかと。

江別地区の、見晴台や元江別やいずみ野には、何も施設がない。見晴台や元江別、また隣接する新栄台には子どもが多いので、子育て支援の施設を作れば、子どもをここに預けながら、札幌に働きに行くこともできる。また、単なる子育て施設ではなく、勉強会が出た様なアートアンドコミュニティや体育運動場などを取り入れ、預かる子どもだけでなく、それ以外の子どもも利用できるとうい。

また、周辺住民コミュニティの形成につながるような図書館を取り入れるなど、多機能な施設にすることにより、周辺に住宅もできてくるのではないだろうか。人道橋もでき、南北のつながりも良くなっているので、そこも多面的に考慮していけるとよい。

言いたいことは、駅前周辺地区に一つの特色付けをしていくということであり、それは、これまでの勉強会やアンケートから、大きな目的方針を絞っていけるのではないかとということである。

具体的には、福祉として子育て支援施設がいいのではないかとというのが私の考えとなる。

○佐々木委員長

その施設は民間主導であるか。

○阿部委員

冒頭に話したのはそういう含みであったが、市もそれなりに子育て支援事業に責任を持つ必要がある。次世代を担う子ども達を作るため、少子化対策として市が一定の責任を持つ姿勢がなければできない。

民間主導だけではなく、市も何らかの関与をしていただきたい。

○佐々木委員長

言うのは簡単だが、それを具体的に実現するとなると、民間も少し腰を引くかもしれない。また、役所もそれだけの投資は、財政的に難しいのではないかと。

○高野委員

これまでの3回の勉強会での、大学講師や事業者などの方からの意見では、この土地の利用は、総じて非常に難しいというものであった。これは専門家の話であり、私達が単純にあれがいい、これがいいと考えても、解決できる問題ではない。

委員長の言うとおりの、都市計画マスタープランにうたわれている江別市の核としての活用方法が基本になるが、専門家の評価は非常に低い。以前は、駅があれば評価が高かったのだが、今はそうではなく、つくづく難しい土地の利用となっている。

最初の委員会に提示された資料からも、市としては、公共施設を設置するのは財政的

に厳しい。それぞれの委員の発言と重複するかもしれないが、厳しい経済情勢、特に建築関係については厳しいということ踏まえて、ある程度時間を掛けて、活用策を検討していくことが理想だと思う。

○佐々木委員長

阿部委員がおっしゃったことは、非常に重要なことだと思う。だが、具体的にそれをこの土地でやれるかということ、実際には非常に難しい。実現できない可能性のものを委員会として提案しても仕方がない。

また、龍田委員の意見は、民間に任せるのだから自由度を持って、民間が何を建てたいのかフレキシブルに対応するというものであった。もしかすると、それは市民の希望ではないかもしれないが、この土地を有効にする1つの方法だろうというようにも考えられる。

○加藤副委員長

資料3の検討事項(3)に「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」とあるが、(2)に「民間主導による開発が想定される」と記載しながら、民間事業者の評価が総じて低いと記載するのは矛盾している。

勉強会で聞いた中では、民間事業者の開発は難しいとのことであったが、なぜこのようにここに記載するのか。

○佐々木委員長

この記載は、勉強会で聞いた範囲では民間業者の評価は低いが、それらを組み合わせると、もう少し現実性は高くなるという意味ではないか。

○事務局

ここは、それぞれの機能で、これが高いというものはなかったが、組み合わせることで可能性が上がるだろうという意図で記載している。

○後藤委員

今まで聞いたのは、あくまでデベロッパーの意見でしかない。民間企業といっても色々な形態がある中で、特に幅広く聞いたわけではない。

○佐々木委員長

これは、勉強会の中での意見を集約したものである。

○加藤副委員長

そうであるなら、あえて記載する必要があるのか。ここまで書いて、民間事業者を公募するのはどうか。後藤委員が言われたように、広い土地ではあるが、複合的ではなく、1つの目的で応募してくる可能性はある。

○佐々木委員長

それではこの表現は、検討し直すこととする。

○湯浅委員

資料3の検討事項は、市に報告する報告書の基本的な項目立てとなり、ここにある方針が報告書に盛り込む基本的な考え方となるのか。

また、この検討事項に本日の意見やこれから出る意見を加えたものが、報告書の骨子となるのか確認したい。

○事務局

資料3は、これまでの意見を集約したものであり、報告書の骨子ではない。本日の委員会での意見などを踏まえ、報告書の素案づくりを進めることを考えており、その表現等は、当然、資料3の記載からは変わることになる。

○湯浅委員

これは、これまで出た意見の主な論点の整理である。次回以降に検討し、その次に報告書の案を委員会として確定するのか。

○事務局

そのとおり。繰り返しになるが、資料3は、これまでの論点整理として事務局からお示ししているものであり、本日の委員会での意見により見直すべき箇所は修正したうえで、それを元に報告書の素案を作成することを考えている。

○湯浅委員

今後の委員会における、大事な要素の1つになる「(2) 土地の活用主体」について、「民間主導による開発が想定される」と記載されている。もちろんこのまま報告書へ記載されることにはならないと理解したが、他力本願的な表現となっているのではないか。

どういう形にしても引続き、積極的に情報収集に努め、将来どのようにしていくのかの見極めをする必要がある。

また、先程から出ているように、地元地域の意向や市内の関係団体の意向を大事にしながら、道内外の色々な人脈を最大限に活用するとよい。市としても民間主導による開発や誘致に向けて、積極的な情報収集や働きかけなどの主体的な姿勢を取るよう報告書に入れていただきたい。

さらに、民間主体の施設だったとしても、その中に公共的な施設が色々な形で組み込むようなことも考えられる。

○佐々木委員長

次回以降、報告書等を検討する際に、そういうことを盛り込むなり、考えを示せるとよい。

ただ、ここの「(3) 土地の活用主体」については、色々な意見が出ているので、今回はまとめることはせずに、先に進めたいがよろしいか。(了)

それでは、次の(4)に進む。「(4) 土地の活用範囲(隣接市有地を含めるか)について」説明願う。

【資料説明】

検討事項「(4) 土地の活用範囲(隣接市有地を含めるか)について」を要点整理表に基づき事務局から説明

【質疑】

○佐々木委員長

ここでは、小学校の跡地だけでなく、隣接する市有地を一体的に活用すること、緑地や高低差があるので、侵入の経路を配慮していくということが記載されている。

まずは、1つ目に小学校の跡地だけではなく、隣接する市有地も一体的に活用することはよろしいか。(了)

○林委員

これは、第1回から皆さん合意している。

○佐々木委員長

2つ目には、高低差があるから、導入する機能により詳細を決定するというものである。詳細とはどのようなところまでかは記載していないが、例えば学校敷地内の道路などは狭いため、拡幅などの整備をしないと有効には使えないので、こうしたことを含めての詳細という表現になるが、これについて意見はあるか。

また、ここには記載されていないが、神社との境界側に火薬庫があり、景観や歴史遺構に配慮する必要があるということも含めた方がよいのではないか。大学の講師の話でも、歴史的なバックグラウンドを生かす視点が大切ということであった。

○湯浅委員

何を立地するのかの目途がついた時に、はじめてそれに応じて、こういったものが付随して決まってくる。ただ、多くの市民の方が利用するのであれば当然高低差をどうにかしなければならない。

また、何が建つにしても、やはり大きな森は、あの地域の象徴的なものとして配慮していく必要がある。

○佐々木委員長

そういう意見も含め、このように記載されることは、当然であると考えということではよろしいか。(了)

それではそのようにまとめる。

続いて、「(5) 活用手法」について事務局より説明願う。

【資料説明】

検討事項「(5) 活用手法」について要点整理表に基づき事務局から説明

【質疑】

○佐々木委員長

公募する際には十分な、説明作業が必要であり、プロポーザルをきちんとしてもらわないと、それがこの委員会で検討してきた事項や、市が考えてきた事項に合致するかということになる。

活用主体が参画しやすいようにというのは当然だと思うが、ここにも「柔軟」と記載されており、これは、先ほど龍田委員がおっしゃたように民間が入りやすいようにということである。

これについては何かあるか。こういう形でよろしいか。(了)
それでは「(6) その他」について事務局より説明願う。

【資料説明】

検討事項「(6) その他」について要点整理表に基づき事務局から説明

【質疑】

○佐々木委員長

土地利用に直接的な関係はないが、利用を具体化していくにあたっては、こういう項目が非常に重要である。建設費の高騰もあり、適切な時期を選ぶ必要があるという、ただし書き的な表現でよろしいか。(了)

それでは「(3) 土地の活用用途について」は、議論が途中となったため、次回に継続して話し合うこととしたい。事務局から提示された今後の会議予定では、次回は報告書(案)の検討となっているが、その前にもう1度、「(3) 土地の活用用途について」議論を行わないと、報告書(案)を取りまとめることができないのではないかと。事務局はいかがか。

○事務局

本日提出いただいた委員皆様の日程を確認したうえで、今後の会議日程について調整させていただきたい。

○佐々木委員長

そのように進める。本日の資料なども、再度、検討いただいたうえで、次回の委員会の議論を進めることとしたいので、その旨協力願う。

それでは事務局から何かあるか。

○事務局

次回会議について、日程調整に協力願う。

また、以前、安孫子委員より、地方創生に関する市の検討状況を知りたいというご意見が出ていたところであるが、11月初旬に総合戦略が取りまとまる予定のため、確定次第、参考として資料提供させていただく。

3 閉会

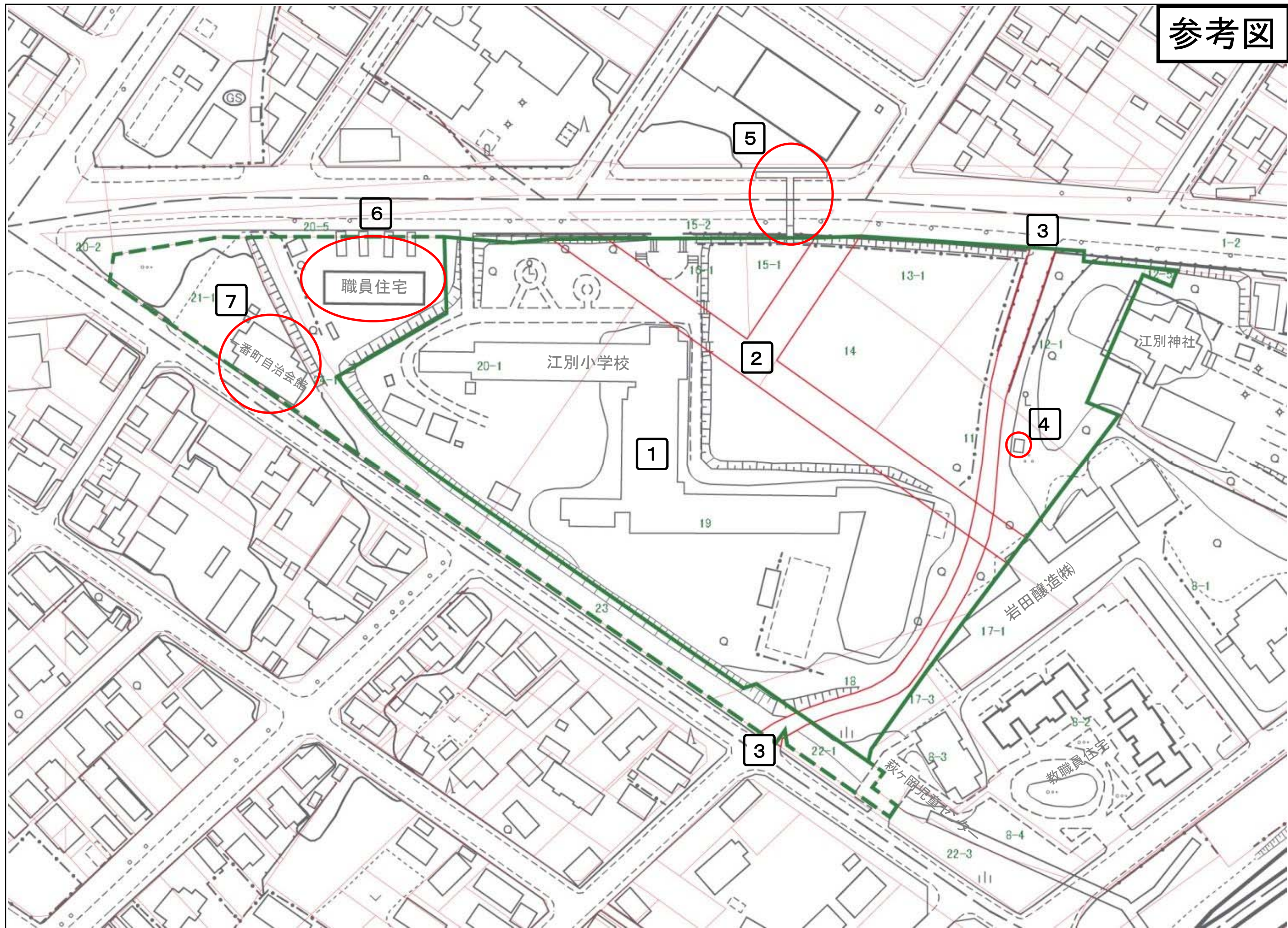
検討事項について

H27. 12. 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方策を検討する。
(3) 土地の活用用途について (優先順位の有無)	<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の土地利用の基本方針に基づき、住居機能や商業機能など、江別周辺地区の拠点形成にふさわしく、かつ、実現性のある機能の導入について検討を行う。 江別小学校跡地の土地利用の導入機能としてア～エについて検討。 <ul style="list-style-type: none"> ア. 商業機能 <ul style="list-style-type: none"> 周辺人口の少なさ・分布の偏り・視認性の悪さ・土地の高低差・商業エリアの端に位置していることなどから民間事業者の評価は低い。 イ. 住居機能 <ul style="list-style-type: none"> マンションは、分譲・賃貸ともに採算性が期待できない。 戸建住宅は、一定の可能性があるものの、一括取得して開発を行うことは民間事業者のリスクが高い。 ウ. 福祉機能 <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。 福祉施設は、学校跡地規模に相当する需要が期待できない。 エ. その他 <ul style="list-style-type: none"> 老朽化する公共施設の立地候補地としても想定されるが、当面、公共施設の整備実施の予定はない。 オフィスなどの業務機能は想定困難である。 上記の機能については、単独による活用より、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。例えば、住宅を基本とし、そこに付加機能を加えた複合的利用に一定程度の実現性が期待できる。 アンケート結果 <ul style="list-style-type: none"> 【1位】商業機能、【2位】業務機能、【3位】住居機能、 【4位】福祉機能、【5位】防災機能

項 目	方 針
(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"> ・建築費の高騰状況など、民間需要の動向を踏まえながら、適切な時期に実施する。 ・土地の利用が決まるまでの間、公用地として、市の責任において適正に管理を行う必要がある。

参考図



江別駅周辺地区土地利用検討委員会 会議計画 (H27. 12. 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21日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の活用用途について検討
第10回 平成28年1月15日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 報告書(案)について検討
第11回 平成28年2月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 報告書(案)について検討
第12回 平成28年3月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 報告書について確認
平成28年3月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 報告書を提出