

(案)

江別駅周辺地区土地利用検討委員会

# 報 告 書

平成28年 月



## はじめに

江別駅は、幌内鉄道の物流中継地として明治15年に開業され、これを契機として江別駅周辺は、水陸交通の要衝として、市内で最も早くから市街地を形成した地域です。

江別小学校は、明治19年に前身となる「江東小学校」として開校し、明治32年に現在の地に移設され、以来、新しい時代の担い手を育てる教育の場として、また、地域の文化・交流のための中核施設として歴史を刻んできました。

しかしながら、近年の少子高齢化、人口減少の影響による児童・生徒数の減少は、古くからの市街地である、江別駅周辺地区では顕著に表れ、こうした課題に対応し、教育環境を整備するため、江別小学校と江別第三小学校の統合が決定されました。

統合により、これまで地域コミュニティの中核施設でもあった、江別小学校が閉校されることで、高齢化の加速や経済活動の停滞など、地域活力の一層の低下につながることも懸念されます。

その反面、駅前に立地する大規模な敷地は、これを有効に活用することで、江別駅前周辺の活性化、さらには、市全体に好影響を生み出す可能性も秘めています。

こうしたことを受け、平成26年11月、学識経験者、自治会・経済団体・市民団体などから推薦された委員12名からなる「江別駅周辺地区土地利用検討委員会」が、設置されました。

委員会では、江別駅周辺の状況分析や、活性化のために期待される機能などを把握するため、周辺の人口推移や高齢化率、商業施設や福祉施設等の配置状況の把握、アンケートを行うとともに、専門的視点からの評価・分析を行うため、民間事業者からの意見聴取を行いました。

こうした、調査等の結果を参考とし、1年4か月にわたり 回の委員会を開催して、真摯に議論を重ね、その結果を報告書として取りまとめました。

本報告書では、委員会での検討の結果として、江別小学校の敷地を江別駅周辺地区の活性化につなげるための、土地利用方針を記載するとともに、その実現に向けて必要と考えられる事項を取りまとめています。

当委員会の検討結果を十分に踏まえた江別小学校敷地の利活用が進められ、さらには、その実現による効果が、江別駅前周辺地区の活性化に広がっていくことを、委員一同期待しています。

平成28年3月 日  
江別駅周辺地区土地利用検討委員会  
委員長 佐々木 博 明

# 目 次

I	江別駅周辺土地利用検討の目的	・・・	3
II	江別市の都市づくり		
	1. 江別市のまちづくり	・・・	5
	2. 江別市の都市づくり	・・・	5
III	江別駅周辺の地域づくり ～ 都市計画マスタープランより ～		
	1. 江別駅周辺地区の地域別構想	・・・	7
	(1) 江別駅周辺の地域づくりに求められる視点	・・・	8
	(2) 土地利用の基本方針	・・・	8
IV	江別駅周辺の現状と課題		
	1. 江別駅周辺の人口動態	・・・	9
	2. 江別駅周辺の用途地域	・・・	10
	(1) 用途地域について	・・・	10
	(2) 江別駅周辺の用途地域	・・・	10
	(3) 江別小学校敷地の用途地域	・・・	11
	3. 交通機能	・・・	11
	4. 江別駅周辺の都市機能	・・・	12
	5. 江別駅周辺におけるこれまでの活性化策等	・・・	13
	6. アンケート調査	・・・	14
	(1) 概 要	・・・	14
	(2) 結 果	・・・	14
V	江別小学校跡地の利活用検討		
	1. 方 針	・・・	17
	2. 土地利用検討の進め方	・・・	17
	3. 土地利用の目指すべき方向性		
	(1) 商業系機能	・・・	17
	(2) 業務系機能	・・・	19
	(3) 住居系機能	・・・	20
	(4) 福祉系機能	・・・	21
	(5) その他	・・・	22
	4. まとめ	・・・	22
VI	土地利用の実現に向けて		
	1. 土地利用の主体と手法	・・・	24
	2. サウンディング型市場調査	・・・	24
	3. 土地利用の範囲	・・・	25
	4. 用途地域の変更等	・・・	25
	5. その他	・・・	25
VII	「江別駅周辺地区検討委員会」経過	・・・	26
VIII	委員名簿	・・・	27
	江別駅周辺地区土地利用検討委員会設置要綱	・・・	28

## I 江別駅周辺土地利用検討の目的

江別市は、活発な宅地造成やマンション建設等に支えられ、人口流入により児童生徒の増加が続いていましたが、少子化の進行等により、学齢人口が平成10年をピークに減少傾向に転じました。

こうしたなか、学校の適正配置へ向けた考え方や取組をまとめた、「江別市学校適正配置基本計画」を策定し、関係者の理解と協力のもと、子どもたちにとって望ましい教育環境の整備や学習施設の充実を図るための、検討が行われてきました。

この結果、地域関係者で構成される「江別小学校・江別第三小学校適正配置地域協議会」での検討を経て、江別小学校は、江別第三小学校と統合し、校舎を建て替えることが決定されました。

江別小学校を含む、江別駅前周辺地区は、かつては水陸交通の結節点として栄え、最も早く市街化が進んだ地域でしたが、商業流通環境の変化等から商店街の活力が弱まり、地区中心核としての魅力が低下した状態となっており、地域の人口減少、高齢化が進んでいます。

江別小学校の統合は、こうした地域の状況を一層進めることに繋がりにくい危惧される場所ですが、その反面、多くの利用者があるJR駅前に大規模な未利用地が生まれることでもあり、これを利活用することで、地域の活性化を図る機会とすることも期待できます。

このため、平成28年3月を持って閉校となる、江別小学校敷地と隣接する市有地等について、江別駅周辺地区の活性化につながるような、さらにはその効果が全市に波及することも期待できる、利活用方針の検討を行うものです。

### 【江別駅周辺】



## 【位置図】



名 称	江別市立江別小学校
所 在 地	江別市萩ヶ岡19番
敷 地 面 積	23,142 m <sup>2</sup> (隣接する市有地を含めた面積は、約3ha)
校舎延床面積	4,736 m <sup>2</sup>
体育館床面積	862 m <sup>2</sup>
運動場面積	8,190 m <sup>2</sup>



## Ⅱ 江別市の都市づくり

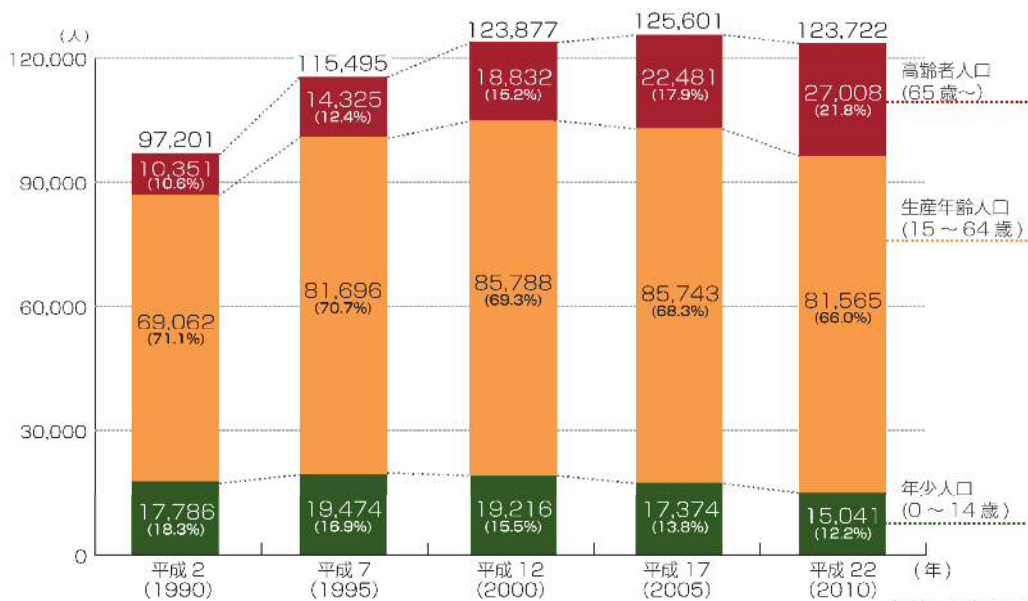
### 1. 江別市のまちづくり

江別市は、江別・野幌・大麻のJR函館本線の各駅周辺を中心としながら、国道12号を主要な骨格として市街地が形成され、住環境の形成や商業業務施設の立地、工業団地の開発などにより発展してきました。

日本が本格的な人口減少の時代を迎えるなか、江別市においても平成17年をピークに人口が減少し、少子高齢化も確実に進行しています。

このため、平成26年度よりスタートした、「えべつ未来づくりビジョン（第6次江別市総合計画）」（以下、「第6次江別市総合計画」という。）では、少子高齢化と人口減少への対策を最大の課題として、市民が暮らしやすくいつまでも住み続けたいと思えるまちづくり、また、江別市に住んでいない人でも住んでみたいと思えるようなまちづくりを基本に、子育て世代を中心とした生産年齢人口の転入を促進するとともに、定住環境を高めることで、現在の人口規模を維持することを目指すとしています。

【江別市の人口推移】



【資料】国勢調査

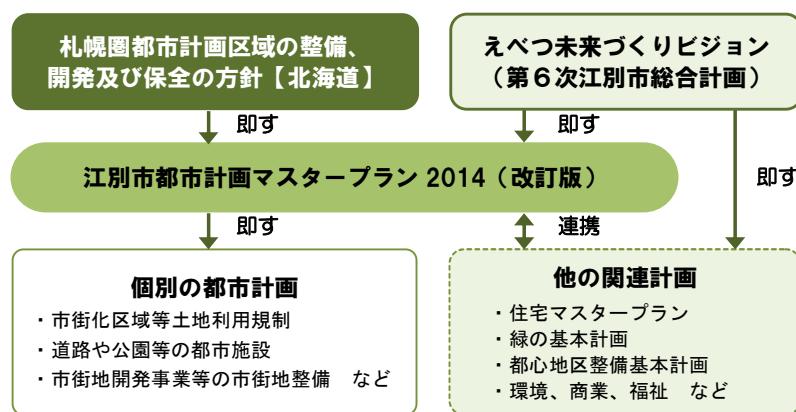
※年齢不詳分は、各年齢階層の数値には含まれていません。

### 2. 江別市の都市づくり

江別市の都市づくりは、都市計画に関する基本的な方針として定められた「江別市都市計画マスタープラン」に基づき、進められてきています。

平成26年に改訂された、「江別市都市計画マスタープラン2014〔改訂版〕」（以下「都市計画マスタープラン」という。）では、「第6次江別市総合計画」の方針に則し、総合的に都市づくりを進めるための指針として、魅力あるまちづくりを市民や事業者などと一体となって、協働で進めることとしています。

【都市計画マスタープランの位置付図】



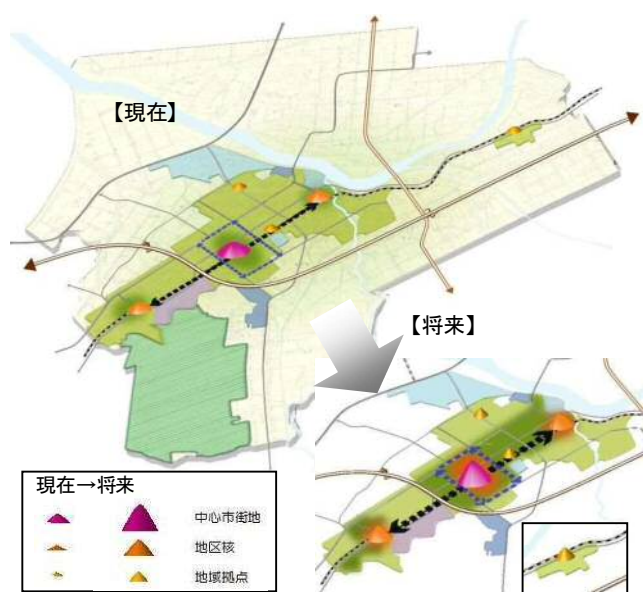
※ 札幌圏都市計画区域：札幌市、小樽市、江別市、北広島市及び石狩市で構成する都市計画区域の名称。

「都市計画マスタープラン」では、社会経済情勢の変化などを見据え、都市づくりの目標の一つに、駅を中心とした集約型都市構造の実現を掲げ、駅を中心とした各拠点に、それぞれの特性に応じた都市機能を集積させるとともに、これらの拠点を支える居住を進め、効率的な都市運営にもつながるコンパクトで利便性が高い市街地を形成することとしています。

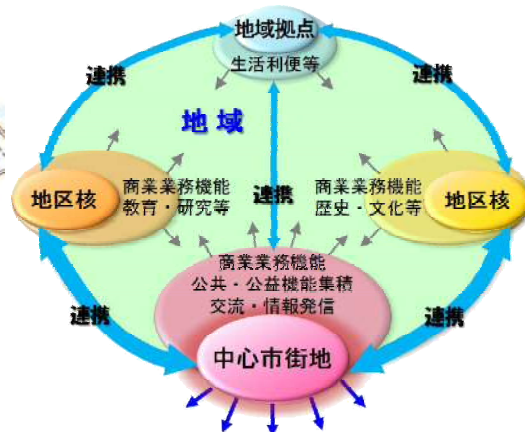
また、都市機能が集積する江別駅、野幌駅、大麻駅の各周辺地区を主要な拠点と位置づけ、交通結節機能、商業業務機能、文化交流機能などが地域の特性に合わせて集積し、都市や地域活動の中心としてふさわしい土地利用を目指すこととしています。

なお、江別駅周辺は、中心市街地である野幌駅周辺と相互に連携を図りながら、地域の活動を支える「地区核」として、地域特性に応じて、商業業務機能、文化交流機能、交通結節機能などを集積し、地域住民の日常生活を支えるための都市空間の形成を図ることとしています。

【集約型都市構造のイメージ】



【拠点の配置、役割のイメージ】





### Ⅲ 江別駅周辺の地域づくり ～都市計画マスタープランより～

#### 1. 江別駅周辺地区の地域別構想

「都市計画マスタープラン」では、地域の歴史、発展の形態、地理的条件、これまでの形成経過や住区構成などを踏まえて、江別市を5つの地域に分け、それぞれの地域づくりの基本的な方針を定めています。

このなかで、江別地域については、江別駅周辺の歴史性や界索性、良好な河川環境などの特性を活かして地域の魅力を高めるとともに、交通環境における優位性などを活かした地域づくりを進めることとしています。

さらに、江別駅周辺地区は、地域をはじめ、地元関係者などとの連携・協働のもと、歴史性や界索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な活性化につなげることを目標としています。



### (1) 江別駅周辺の地域づくりに求められる視点

江別駅周辺は、古くから商業業務地として栄えてきましたが、商業を取り巻く環境や生活様式などの変化により、駅周辺の人口や商業系土地利用が減少し求心性を失いつつある一方で、れんがのまちなみや歴史的・文化的資源を有し、「やきもの市」の開催など、地域資源を活かした取組が行われており、こうした取組や駅周辺の交通利便性などを活かしたにぎわいのある拠点形成が求められています。

### (2) 土地利用の基本方針

まちなか居住を推進するため、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り、駅利用者が集まる江別駅や既存の商業業務機能、歴史性などの特性を活かしながら、未利用地などの有効活用、交通結節機能強化などの検討を行い、江別市の地区核にふさわしい拠点を形成することとしています。

また、学校施設再編等により未利用となる大規模な市有地や、土地利用の転換が見込まれる民有地などを一体的に、周辺の都市基盤との整合を図りながら検討を行うこととしています。

さらに、江別駅周辺の地域づくりに関する検討は、協働の視点のもと、地元関係者、関係機関で構成される協議会などにより、官民一体となって、計画的に進めることとしています。

## IV 江別駅周辺の現状と課題

### 1. 江別駅周辺の人口動態

これまで、江別市の人口は増加を続けてきましたが、平成17年頃をピークに減少に転じています。

一方、江別駅周辺の町名ごとの人口推移をみると、条丁目地区では、昭和60年から一貫して減少傾向にあり、また、JR函館本線から南側に位置する上江別東町、上江別西町、上江別南町では増加傾向にあるものの、北側の萩ヶ岡、一番町、王子、緑町では減少傾向が続いています。

また、町名ごとの高齢化率として、65歳以上の人口の占める割合をみると、平成26年12月現在では、江別市の全体が26.4%に対し、江別地区は24.2%ですが、駅に隣接する条丁目では、42.4%と高い高齢化率を示しています。

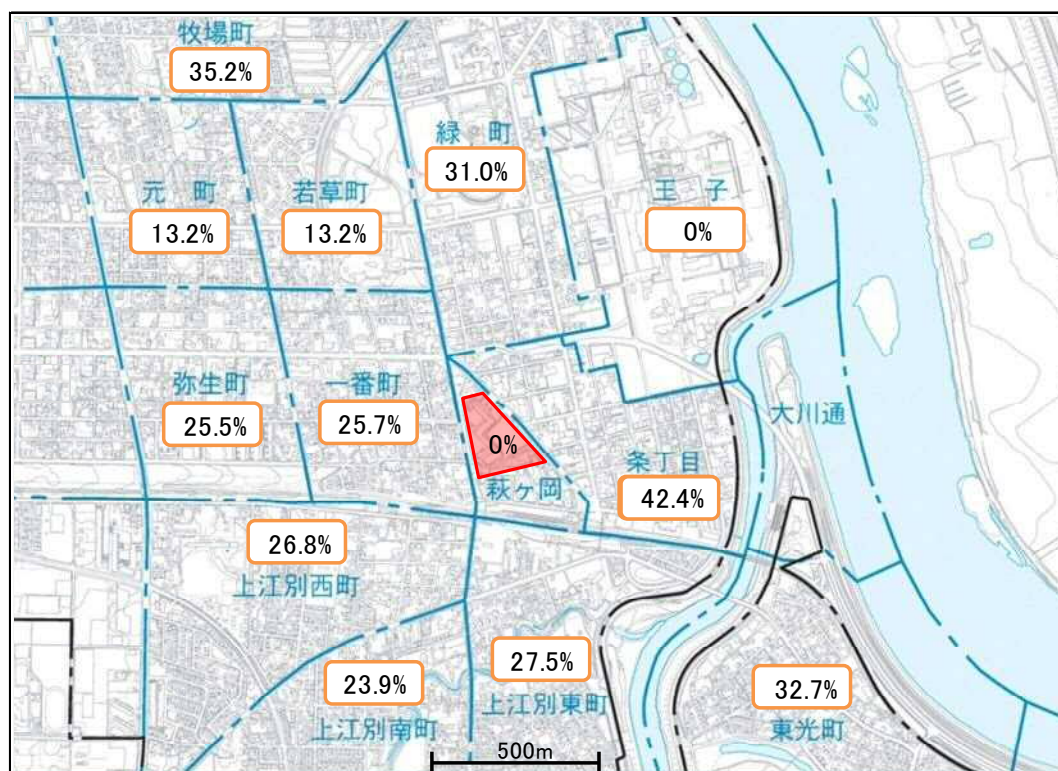
#### 【江別駅周辺の人口推移】

(各年10月1日、単位：人)

町名	昭和62年	平成2年	平成5年	平成8年	平成11年	平成14年	平成17年	平成20年	平成23年	平成26年
江別市	91,188	96,214	106,798	116,745	121,512	123,583	124,032	123,054	121,705	120,335
江別地区	32,791	34,726	40,834	45,253	48,961	49,903	50,388	50,357	49,937	48,793
条丁目	1,567	1,361	1,333	1,413	1,310	1,222	1,170	1,110	1,094	1,026
萩ヶ岡	91	197	200	187	160	125	113	58	54	39
一番町	1,436	1,457	1,441	1,486	1,503	1,551	1,598	1,558	1,608	1,612
王子	483	479	374	296	323	348	270	203	229	197
緑町	1,776	1,769	1,847	1,807	1,788	1,746	1,687	1,656	1,607	1,524
若草町	579	416	380	307	231	204	449	590	625	743
上江別東町	1,344	1,320	1,297	1,601	1,791	1,737	1,903	1,866	1,865	1,789
上江別西町	1,907	1,896	2,181	2,504	2,605	2,700	2,688	2,692	2,627	2,502
上江別南町	1,150	1,106	1,216	1,307	1,343	1,330	2,123	2,048	2,086	2,052
東光町	2,029	2,012	2,188	2,262	2,154	2,080	2,024	2,086	2,069	2,071

#### 【江別駅周辺の高齢化率】

(平成26年12月1日時点の人口に占める65歳以上の割合)





## 2. 江別駅周辺の用途地域

### (1) 用途地域について

都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動が行われるため、土地利用や建物の建築には、「都市計画法」により、一定のルールが定められています。

「都市計画法」では、「すでに市街地を形成している区域、若しくは、今後10年以内に計画的に市街化を図るべき区域を「市街化区域」として定め、さらに市街化区域内を、住居系、商業系、工業系に類別した、12種類の「用途地域」を指定することとされています。

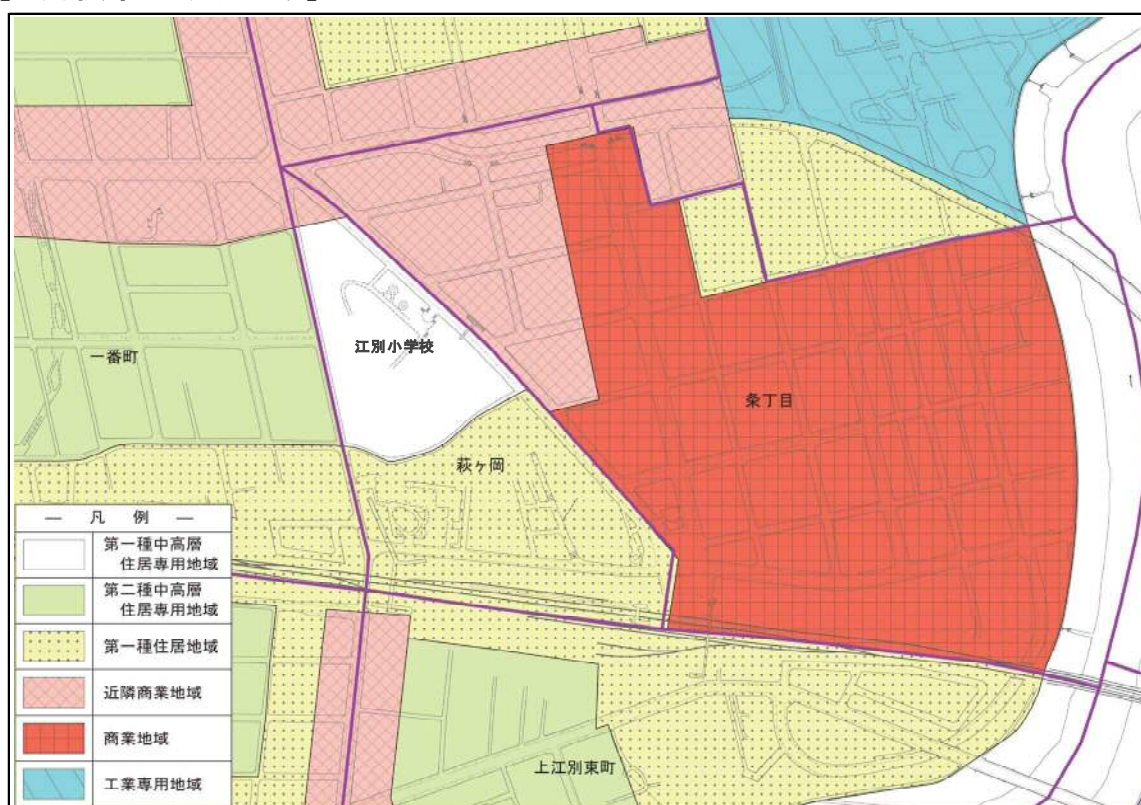
「用途地域」は、都市全体の土地利用の基本的枠組みを設定するもので、住居、店舗、工場などを適正に配置して機能的な都市機能を確保するとともに、建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さ制限等に規制を加え、良好な都市空間の形成を目指すこととされています。

### (2) 江別駅周辺の用途地域

江別駅北側の条丁目地区は、「商業地域」に指定されており、主に商業その他業務の利便性を促進する地区として、商業施設はもとより事務所、住宅、ホテル、映画館、パチンコ店、小規模の工場などの建物が建築可能で、また、容積率が400%に指定されていることから、他の地区に比べ土地の高度利用が可能となっています。

また、江別小学校の東側は、「近隣商業地域」に指定されており、近隣の住宅地の日用品供給を主目的とする商業その他の利便を促進するため、商業地域に準じた用途の建物を建築することができます。

#### 【江別駅周辺の用途地域】




### (3) 江別小学校敷地の用途地域

江別小学校の敷地は、住居系の用途地域である「第一種中高層住居専用地域」として、中高層住宅の良好な住環境を守るための地域に指定されています。

この地域では、中高層住宅をはじめ、床面積500㎡までの店舗や学校、病院、老人福祉施設などの建物を建築することができますが、パチンコ店などの遊戯施設、ホテルなどの宿泊施設は建築することはできない地域となっています。

また、江別小学校敷地の南側は、「第一種住居地域」に指定され、住宅の外、中規模の店舗や事務所が建築可能な地域となっています。

#### 【江別小学校及び隣接地区の用途地域のイメージ】

第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域
		
<p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>

### 3. 交通機能

江別駅は、特急の停車駅ではないことから、来街者への期待が乏しいものの、JR函館本線の札幌方面へ向かう快速列車の始発駅であり、通勤・通学をはじめとする鉄道利用者の利便性は高い環境にあり、乗車人員は増加傾向にあります。

一方で、駅前のスペースが狭いため、JRに接続するバスの停車場が十分に確保されていないことや、駅前に駐車場が少ないなど、交通結節拠点としての機能が十分に満たされているとは言えない状況にあります。

#### 【JR駅別乗車人員】

(単位:千人)

年 度	総数	江別駅	高砂駅	野幌駅	大麻駅
平成21年度	7,394	1,325	938	2,335	2,796
平成22年度	7,454	1,356	977	2,351	2,770
平成23年度	7,624	1,391	1,023	2,416	2,794
平成24年度	7,654	1,408	1,024	2,442	2,780
平成25年度	7,712	1,441	1,035	2,478	2,758

資料 北海道旅客鉄道株



#### 4. 江別駅周辺の都市機能

江別駅周辺には、昭和57年に本庁舎から機能を移転した水道庁舎があり、また、市民交流の中核施設として、コミュニティセンターなどの市有施設のほか、公共職業安定所の江別出張所などの公共施設が配置されています。

また、国道12号の北側には、郷土資料館や青年センターなどの文化・体育施設が存在しています。

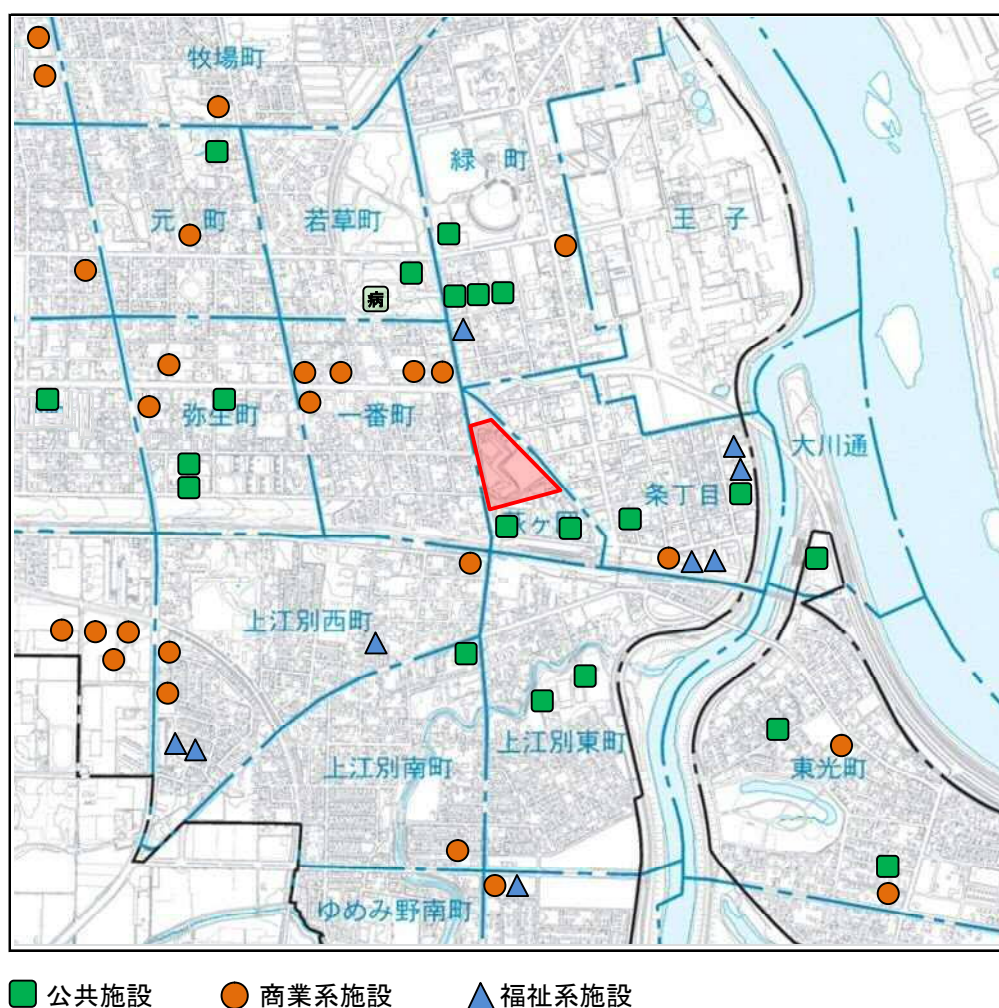
商業系機能については、駅前商店街は店舗数、業種とも減少が著しく、平成25年に農協系店舗が閉鎖したこともあり、床面積1,000㎡を超える店舗は、線路で分断されたJR南側に存在するのみで、活性の低下が顕著な状態にあります。

業務系機能として、駅前のオフィスビルが平成19年に設置され、また、金融機関や医療施設などは一定の立地があり、オフィスビル1階に生鮮食品のテナントが開業され、通勤者や地域住民に利用されています。

商業系機能低下の一方、駅前に有料老人ホームなどを併設した複合型施設が開業されたほか、高齢者介護施設が設置されてきています。

住居系機能については、一時期、中高層集合住宅の立地が見られましたが、最近では動きは少なく、建築物の更新が進まずに老朽建築物や空地が増加、青空駐車場等が点在している現状がみられ、地域コミュニティの希薄化や、治安に対する不安感の増大が懸念される状況にあります。

【江別駅周辺の施設配置】



## 5. 江別駅周辺におけるこれまでの活性化策等

江別駅周辺地区では、これまで、様々な活性化策が検討され、対策が講じられてきています。

昭和50年代後半には、大型商業ビルの建設を目標として、(株)江別都市整備公社を設立し、駅前に、地上4階、地下1階のビルを建設し、商店街の店舗がテナントとして入居する商業ビル建設の構想を取りまとめましたが、用地面積の確保や地権者の調整の問題から、平成元年には、(株)江別都市整備公社による事業は実現に至らず、その後、商業核として大型店の誘致が検討されましたが、交渉がまとまらず、大型商業ビル建設の計画は断念することになりました。

同時期に、水道庁舎を江別駅前地区に移転し、その中に市民課の住民サービス窓口も開設され、その後、駅前地区自治会、商店街等の要望等により、中央公民館を緑町から移転するのに併せて、コミュニティセンターが整備されました。

また、イベントロード、流雪溝の整備や電柱の地中化など、景観に配慮された施設整備が実施されています。

平成5年からは、商業活力の長期停滞が続く江別駅周辺地区の、中小小売業者の活性化に向け、国鉄清算事業団用地を取得し、この土地を利用した、拠点施設整備の検討が始まりました。

平成9年から、信託銀行を施行主体とする公有地信託方式による事業の推進を目指しましたが、規制緩和や銀行再編の影響から、信託銀行が撤退したため、実現に至りませんでした。

次に、江別振興公社を施行主体とする方式が検討されましたが、公社が長期にわたり経営管理を行っていくには課題が多いことから、平成13年10月に公社方式は断念され、次に、有限会社を施行主体とする、拠点整備が検討されましたが、出店の意向を示していた商業施設の方針転換により実現せず、さらに、ホテルや商業施設を核とした整備が計画されましたが、施行主体や核テナントの確保など難航し、実現しませんでした。

その後、国鉄清算事業団用地を活用した計画は、平成18年に(株)SPCみらいが設立され、特別目的会社による資産の運用により、オフィスビルが建設され、コールセンターなどの業務系の活用が実現するとともに、介護施設が開設され、現在に至っています。

### 【江別駅周辺地区の活性化に関連する計画等】

年 月	名 称
昭和58年	商業近代化計画
昭和58年	商業近代化実施計画
昭和58年	江別駅前市外地改造事業計画
平成8年	江別駅前周辺地区整備構想報告書
平成9年	江別市中小小売商業活性化ビジョン
平成11年	江別駅周辺地区市街地総合再生基本計画
平成12年	江別駅周辺地区推進計画

## 6. アンケート調査

### (1) 概要

土地利用の検討にあたり、江別駅周辺地区の課題を整理するため、総合計画の進行管理のために実施される市民アンケート結果について検証を行うとともに、検討にあたっての参考とするため、江別駅前周辺地区に求められる機能等に関する追加項目を設けて、調査を行いました。

- ・対象者 江別市在住の方、5,000人を無作為抽出による
- ・調査方法 郵送による
- ・調査期間 平成27年5月15日～5月31日
- ・回答数 2,025名（1つの設問に対する複数回答を含む）

### (2) 結果

#### ① 住んでいる地域が暮らしやすいかと思うかについて

アンケート項目「今お住まいの地域が暮らしやすいと思いますか」の集計結果では、「暮らしやすい」若しくは「どちらかといえば暮らしやすいか」とする回答は、江別市全体ではと、約76%に当たる1,532名の方が暮らしやすいとしており、その理由としては、「公園や自然環境に恵まれている」「買い物が便利」が多くなっています

一方、江別地区では「公共交通機関が便利」「子育て環境が充実している」ことを理由に挙げている回答の割合が高い傾向があります。

また、「暮らしやすいとは思わない」若しくは「どちらかといえば、思わない」する回答では、江別市全体の理由としては、「公共交通機関が不便」「買い物が不便」が多くなっています。

この傾向は、江別地区においても同様ですが、特に「買い物が不便」とする回答の割合が高い傾向があります。

設問：あなたは、今お住まいの地域が暮らしやすいと思いますか  
「そう思う」「どちらかといえばそう思う」と答えた場合、その理由を3つまで

町名	回答者数	合計	公園や自然環境に恵まれている	医療・福祉サービスに恵まれている	子育て環境が良い	子どもの教育環境が良い	買い物が便利	公共交通機関が便利	公共施設が充実している	治安が良い	地域での人間関係が良い	その他
江別市	1,532 (100.0%)	3,549 (231.7%)	781 (51.0%)	175 (11.4%)	162 (10.6%)	126 (8.2%)	815 (53.2%)	510 (33.3%)	144 (9.4%)	479 (31.3%)	316 (20.6%)	41 (2.7%)
条丁目	5 (100.0%)	10 (200.0%)	3 (60.0%)	0 (0.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	4 (80.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
一番町	10 (100.0%)	19 (190.0%)	6 (60.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)	3 (30.0%)	3 (30.0%)	0 (0.0%)	2 (20.0%)	2 (20.0%)	0 (0.0%)
王子	0 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
緑町	17 (100.0%)	45 (264.7%)	11 (64.7%)	5 (29.4%)	5 (29.4%)	3 (17.6%)	6 (35.3%)	1 (5.9%)	2 (11.8%)	4 (23.5%)	8 (47.1%)	0 (0.0%)
若草町	7 (100.0%)	13 (185.7%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)	2 (28.6%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)
上江別東町	15 (100.0%)	34 (226.7%)	8 (53.3%)	2 (13.3%)	1 (6.7%)	0 (0.0%)	6 (40.0%)	5 (33.3%)	1 (6.7%)	3 (20.0%)	7 (46.7%)	1 (6.7%)
上江別西町	14 (100.0%)	28 (200.0%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (71.4%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)
上江別南町	9 (100.0%)	22 (244.4%)	5 (55.6%)	1 (11.1%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	5 (55.6%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	7 (77.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
東光町	11 (100.0%)	29 (263.6%)	8 (72.7%)	2 (18.2%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	3 (27.3%)	5 (45.5%)	1 (9.1%)	5 (45.5%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)

※（ ）内はサンプル数を100とした割合

設問：あなたは、今お住まいの地域が暮らしやすいと思いますか  
「そう思わない」「どちらかといえばそう思わない」と答えた場合、その理由を3つまで

町名	回答者数	合計	公園や自然環境に恵まれていない	医療・福祉サービスに恵まれていない	子育て環境が良くない	子どもの教育環境が良くない	買い物が不便	公共交通機関が不便	公共施設が充実していない	治安が良くない	地域での人間関係が良くない	その他
江別市	434 (100.0%)	1,024 (235.9%)	26 (6.0%)	163 (37.6%)	36 (8.3%)	26 (6.0%)	219 (50.5%)	277 (63.8%)	110 (25.3%)	26 (6.0%)	63 (14.5%)	78 (18.0%)
条丁目	4 (100.0%)	9 (225.0%)	1 (25.0%)	2 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
一番町	9 (100.0%)	23 (255.6%)	2 (22.2%)	3 (33.3%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	6 (66.7%)	4 (44.4%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	2 (22.2%)	2 (22.2%)
王子	1 (100.0%)	3 (300.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
緑町	3 (100.0%)	6 (200.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (66.7%)	2 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)
若草町	2 (100.0%)	5 (250.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	1 (50.0%)	1 (50.0%)
上江別東町	5 (100.0%)	13 (260.0%)	0 (0.0%)	2 (40.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	3 (60.0%)	2 (40.0%)	2 (40.0%)	0 (0.0%)	2 (40.0%)	1 (20.0%)
上江別西町	4 (100.0%)	12 (300.0%)	1 (25.0%)	3 (75.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)	2 (50.0%)
上江別南町	4 (100.0%)	11 (275.0%)	1 (25.0%)	2 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)	4 (100.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)
東光町	8 (100.0%)	20 (250.0%)	0 (0.0%)	2 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (87.5%)	5 (62.5%)	5 (62.5%)	0 (0.0%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)

※（ ）内はサンプル数を100とした割合

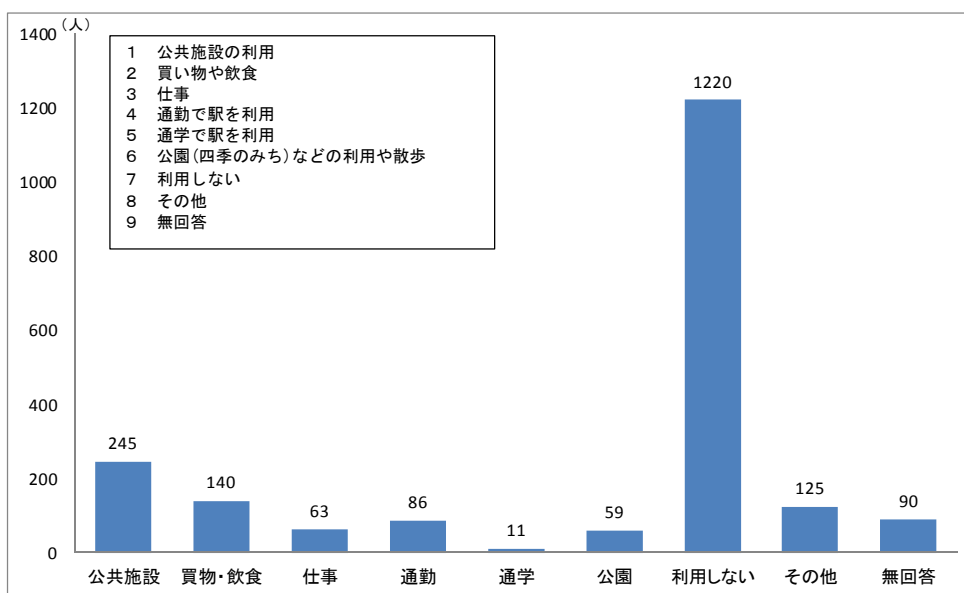
## ② 江別駅の利用状況について

アンケート項目「江別駅周辺地区を主にどのような理由で利用しますか」の集計結果では、「利用しない」との回答が最も多く、次いで、「公共施設の利用」、「買い物や飲食」、「通勤」、「仕事」、「公園などの利用」が続いています。

また、「その他」125名の回答の内訳として、「買い物等でJR利用」が31名、「通院」が15名、「江別神社（参拝・お祭り等）」が12名、「やきもの市等のイベント」が9名と、比較的多い回答となりました。

さらに、回答を年代別にみると、「公共施設の利用」という回答では、年齢が上がるにつれて利用が増える傾向があり、また、「通勤」では、50歳代の割合が最も高く、一方で「利用しない」とした回答では、65歳以上の割合が21.6%に対し、10代は0.8%となっており、地区の高齢化を反映しているものと推測されます。

### 設問 江別駅周辺地区を主にどのような理由で利用しますか



【その他：自由記載欄 内訳】

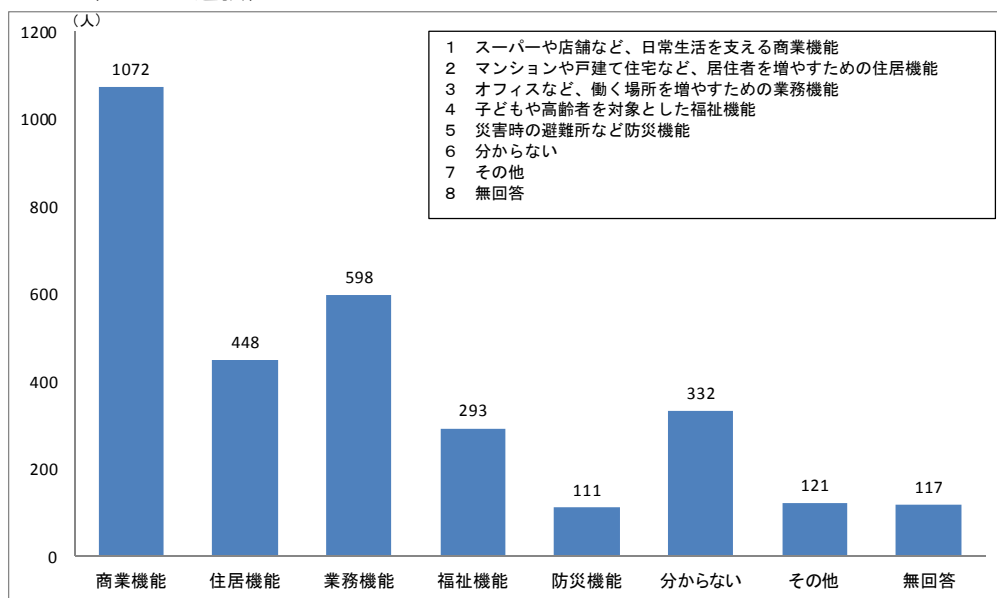
買物等でJR利用	通院	江別神社（参拝・お祭り等）	やきもの市などのイベント	家族等の送迎	銀行・郵便局	買物・飲食	バス利用	居住	友人訪問	老人ホーム利用・訪問	ハローワーク	市営球場	お寺	通勤時の帰り道	ガソリンスタンド	自転車散策	子どもの学童	コミュニティセンター	外輪船（コンサート・演劇）	おやき屋さん	商工会議所	ジム・スポーツクラブ	その他
31	15	12	9	8	8	6	4	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14

② 江別駅周辺に求められる機能

アンケート項目「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」の集計結果では、「スーパーや店舗などの商業機能」とする回答が最も多く、全体の半数以上を占めており、「分からない」を除くと、回答が多い順に、「オフィスなどの業務機能」、「住居機能」、「福祉機能」、「防災機能」となりました。また、「その他」の内訳で、一番多かった回答は、「駐車場」でした。

アンケートの結果からは、商業機能や業務機能の期待が高いことが伺えます。

設問 江別駅周辺の利便性や快適性を向上させるためには何が必要だと思いますか（2つまで選択）



【その他 自由記載欄 内訳】

駐車場の利便性	江別駅南口の設置及び駅前への充実	向上の必要なし	企業誘致、働く場所	娯楽施設（アミューズメント・レジャー系）	区画整備・道路整備	シャッター街の整理	文化的・芸術的施設	空き地、廃屋の解消	駅に降りてみたくなくなる・行ってみたくなくなる施設	江別市役所他、各行政機関	コンビニ	大きな公園	道の駅	JRの高架またはアンダーパス	ショッピングモール	ドックラン	カラオケ、居酒屋	子どもが遊べる屋内の施設	温泉施設	単身者・保育園・高齢者等との一体型施設	高齢者用施設（介護・高齢者住宅・温泉等）	観光施設	子育て世代が利用する商業施設	商店街の空き店舗利用	保育所	その他
13	6	6	6	5	5	6	5	3	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	41



## V 江別小学校跡地の利活用検討

### 1. 方針

江別小学校は、JR江別駅に近接し、札幌中心部へ20分程度でアクセス可能な場所にあり、また、札幌と旭川を繋ぐ大動脈である、国道12号の沿線にも位置しています。

学校統合後の跡地は、こうした有利性を持つ貴重な資源であり、これを有効に活用することで、商業機能をはじめとして地域の活力が衰退し、人口減少、高齢化が進む、江別駅前の活性化につなげる起爆剤となりうると考えます。

一方で、江別駅前の活性化については、これまで、様々な方策が計画されてきましたが、これらが当初の想定とおりに進展したとは言い難く、駅前の活性化に対する効果も限定的であったと考えられます。

このような経過を踏まえると、この度の、江別小学校統合を契機とする土地利用の検討にあたっては、実現性のある方策による速やかな活用を目指す必要があります。

このため、江別駅周辺地区の土地利用については、江別市及び江別駅前地区にとって、最大の課題である人口減少・高齢化への対応を目的とし、都市づくりの方向性に添って、住居系機能、商業系機能、業務系機能など、地区核にとって必要とされる機能のうち、江別駅前地区にとってふさわしく、かつ、導入の実現性のある方策を検討することを方針とします。

また、江別小学校の校舎は、建築から60年以上が経過し老朽化していることから、閉校後の速やかな土地の活用を図るためにも、全面解体を前提とし、跡地の検討を行うこととします。

### 2. 土地利用検討の進め方

江別市の地区核に必要とされる主な機能として、商業系機能、住居系機能、福祉系機能、業務機能などについて、それぞれ、江別駅前地区に相応しいか、また、活性化への効果が期待されるか、さらには、実現性の有無などについて、それぞれ、検討を行いました。

また、江別駅周辺の状況把握やアンケート調査結果の分析を行うとともに、専門家や民間事業者などから、客観的な評価・意見を聴取する場を設け、これらを基に検討を行いました。

### 3. 土地利用の目指すべき方向性

#### (1) 商業系機能

##### 期待される効果

スーパーマーケットや家電量販店、ホームセンター、複合型ショッピングモールなどの商業系機能は、地域住民の日常生活を支えるため、また、近郊から人を呼び込み、賑わいを創出するため、江別駅周辺の地区核としてふさわしい機能と考えられます。

また、アンケート調査においても、江別駅周辺に期待される機能として、商業系機能を選択する回答が最も多かったことから、江別小学校跡地にその規模にふさ

わしい、大型商業施設が設置されることで、江別駅周辺の利便性を向上させ、活性化につながるものと考えられます。

#### 客観的評価・実現の見通し

商業施設は、民間事業者の経営判断により設置、配置が決定されるもので、跡地利用として商業施設が望ましいとしても、それが実現されるために、利用する民間事業者から高く評価される必要があります。

民間事業者等からの聴き取りから、大型商業施設を出店するにあたって重要な指標とされる、高速道路を使わずに車で移動できる20分圏内人口規模が、江別小学校敷地では、東北側に石狩川、千歳川があり、同心円状に人口が広がっていないこともあり、商業施設に求められる規模に比べて小さくなっています。

また、敷地面積は、隣接する市有地を含めて約3.5haとなっていますが、近年大型化する商業施設の敷地に比較すると、小さな規模にとどまります。

さらに、JR江別駅からのアクセスという点では優位性がありますが、車でのアクセスについては、道路との高低差が大きいため視認性が悪いことや、国道12号からの接続が5交差となっていることも、マイナスの立地条件となります。

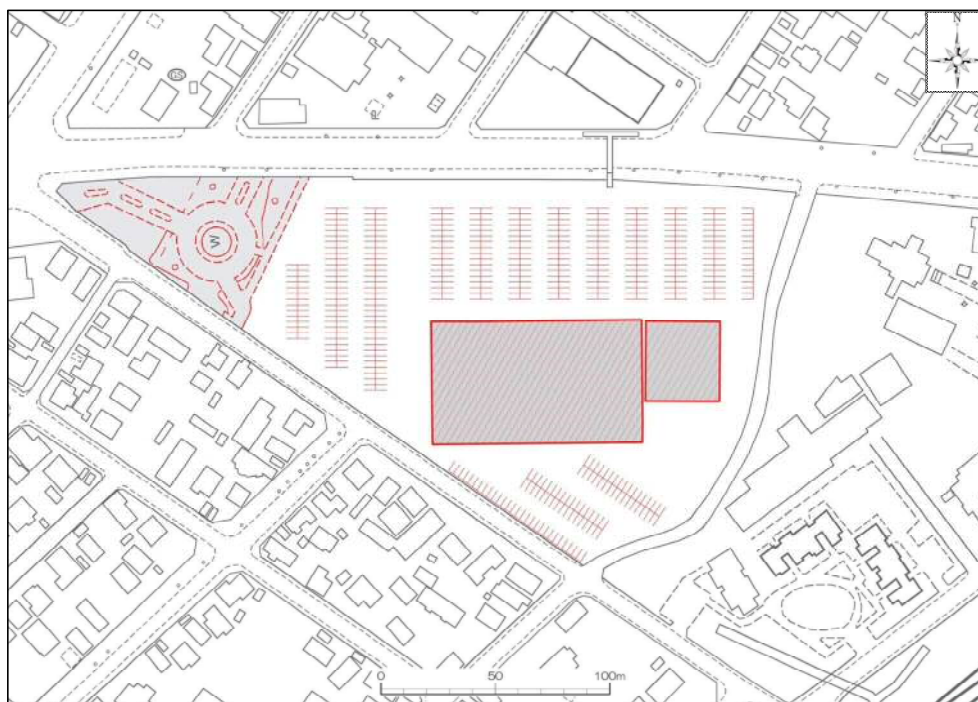
加えて、大型商業施設を設置する場合には、用途地域の変更が必要となるため、北海道や近隣市町村など、関係機関との調整や手続きに時間を要することが想定され、この点も、マイナス要因となるものと考えられます。

#### 総合評価・検討結果

これまで江別駅前周辺地区では、商業機能の活性化に向けた、再開発事業などが計画されてきましたが、目指していた商業施設の誘致実現には至らなかった経過があり、近隣市町村におけるJR駅を核とした再開発事業についても、商業施設のテナント誘致が計画通りに進んでいない事例も散見されます。

こうしたことから、江別小学校跡地を商業系機能として活用することについては、実現性が乏しいものと考えます。

#### 【商業系機能のイメージ】



(建築面積5,000㎡以上)

## (2) 業務系機能

### 期待される効果

オフィスビルなどの業務系機能は、江別駅周辺に働く場所ができ、人が集まって、経済活動が高まることで、地区の活性化につながるものと考えられます。

また、食品加工施設や映像制作事業など、危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場なども、同様に地区の活性化に有効な業務系機能と考えられます。

江別駅前には、平成19年に駅に隣接する場所に「えべつみらいビル」が建設され、1階部分は店舗、2階～4階は、IT事業者やコールセンターなどが入居するオフィスビルとして運営されています。

アンケートでは、業務系機能は、商業系機能に次いで二番目に多い回答数となっていますが、「えべつみらいビル」の開設された効果が反映された結果と考えられます。

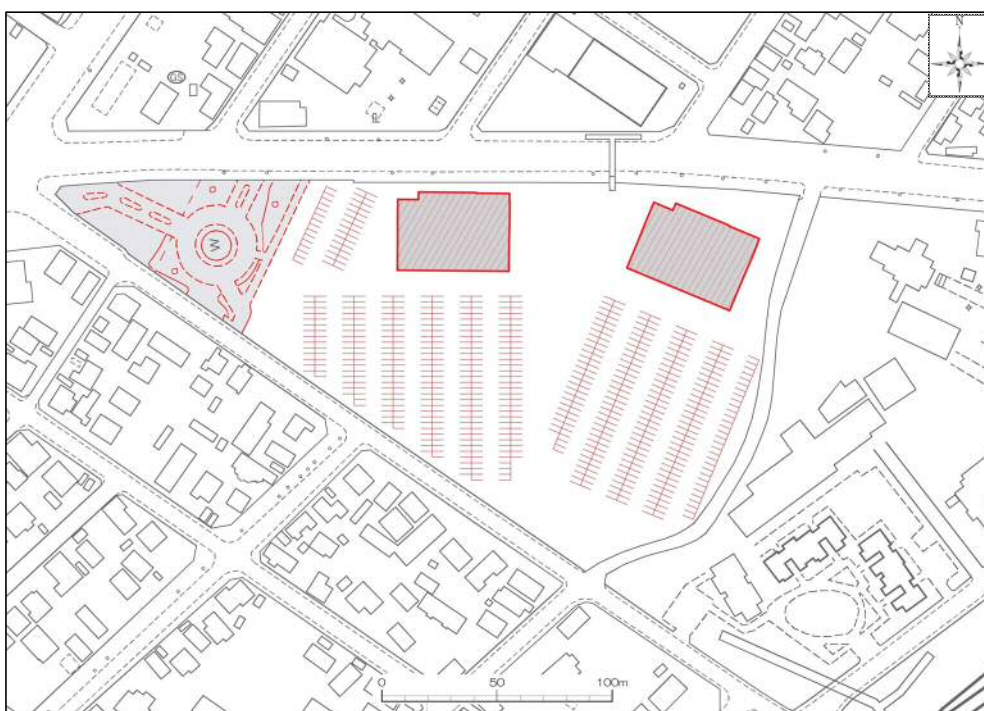
### 客観的評価・実現の見通し

業務系機能の導入にあたっては、利用者となる民間事業者等の需要が前提となりますが、「えべつみらいビル」に入居する事業所の確保は必ずしも順調とは言い難く、空き室が出る状況もあることから、江別駅周辺地区に、オフィスビルに対する需要は満たされているものと考えられます。

### 総合評価・検討結果

江別小学校跡地は、JR江別駅に近接しているものの、「えべつみらいビル」に比べると駅から遠く、通勤にとっては幾分不便な状況にあり、また、敷地面積は約5倍の規模で、これだけの規模のオフィスビルに相当する、入居事業所等を確保することは困難と考えられることから、業務系施設の立地の実現の可能性は非常に低いものと考えます。

### 【業務系機能のイメージ】



(建築面積1,500㎡以上×2棟)



### (3) 住居系機能

#### 期待される効果

マンションや戸建住宅など、江別駅周辺地区に住む人を増やすための住居系機能については、「都市計画マスタープラン」において、江別駅周辺を地区核として、まちなか居住を推進することとしており、江別小学校敷地が住居系機能として活用されることは、人口減少対策となるものです。

また、近年は、シェアハウスなどの世代を超えた住まいが広がってきており、様々な生活スタイルにあった新しい住居環境が整備され、若い世代の転入に繋がることも期待されます。

#### 客観的評価・実現の見通し

江別小学校敷地は、JR江別駅に近接しており、快速列車で札幌駅まで20分でアクセスできることから、札幌市内への通勤に利便性が高く、住宅地としての優位性は高いものと考えます。

また、道路との高低差があり、高台となっていることは、住宅地としては、水害に強い地形とプラスの評価ができ、現存する樹木や緑地を活かした、住宅地造成も考えられます。

しかしながら、住居系機能の導入は、民間事業者主導の開発によるものであり、不動産市況や建設市況の動向を踏まえ、こうした視点から高い評価が見込めなければ、実現は困難です。

現在の建設事業においては、市場の低迷や、建築資材や人件費の上昇による建築コストの高騰が続いており、特にマンションなどの高層住宅については、利便性の高い、都心のごく一部の地域以外では、採算性を確保するのが困難な状況となっています。

札幌近郊においても、同様の状況にあることから、江別小学校敷地に高層住宅を建築することは、分譲、賃貸ともに採算性に乏しいものと考えられます。

#### 総合評価・検討結果

中低層集合住宅や戸建住宅については、近隣の住宅分譲の事例から、大きな需要は見込めませんが、造成費や区画割の設定次第によっては、採算性確保の可能性のあるものと考えられます。

ただし、土地の規模が大きいことから、開発事業者が一括して土地を取得し、造成を行うことには、高いリスクが伴うため、実現に向けては、一定程度、行政の支援策が必要になることも考えられます。

#### 【住居系機能のイメージ】



#### (4) 福祉系機能

##### 期待される効果

介護保険施設など、主に高齢者の生活を支えるための福祉系機能については、高齢化の進行により必要となるものです。

また、近くには市立病院があることから、医療機関との連携や、在宅医療と介護の一体的な提供が図られる可能性があり、そのことにより、介護・福祉分野の雇用拡大が江別駅周辺地区の活性化につながることも期待されます。

一方で、アンケート結果では、福祉系機能を選択した回答は4位と低く、市民の期待度は高くない状況にあります。

##### 客観的評価・実現の見通し

平成26年12月現在、江別市の高齢化率は26.4%であり、そのうち江別地区は24.2%で、野幌地区26.5%、大麻地区30.0%に比べて、幾分低いものの、いずれの地区も増加傾向にあります。

こうした動向を反映して、江別駅周辺には、平成19年に開設された、有料老人ホームなどを併設した複合型施設をはじめ、入居型の生活介護事業所が設置されてきています。

こうしたなかで、江別小学校敷地へ入居型の施設を建設した場合、その規模は数百戸に相当することから、既存事業者との競合について大きなリスクがあり、需要を上回る規模の施設建設は、見込めないものと考えられます。

##### 総合評価・検討結果

福祉系機能については、市内の施設の配置状況などから、江別駅前に立地する優位性が高くないと考えられ、また、十分な需要が見込めないため、実現性は低いものと考えられます。

さらに、介護保険施設については、北海道や市が策定する関連計画との整合性を図りながら、整備を進める必要がありますが、国は施設入所から在宅介護への移行を基本的な方針としており、大規模な施設整備は、こうした方針との調整が難航することも考えられます。

##### 【福祉系機能のイメージ】



(建築面積3,000㎡以上)



## (5) その他

### ① 公共利用

江別駅周辺地区の地域核に求められる機能の一つとして、公共施設としての利用が考えられます。

公共施設については、駅前に水道庁舎があり、江別駅前地区の活性化策として、コミュニティセンターが整備されたほか、萩ヶ岡児童センターや公共職業安定所などが配置されていますが、結果的に、こうした公共施設が地域の活性化に結びついたとは言えないと考えられます。

市の公共施設には、延べ床面積で見ると約50%が昭和55年以前の旧耐震基準により建築されたものであり、老朽化が進行しているものが少なくありません。

このため、市は国の方針に基づいて、「江別市公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設の老朽化や利用状況などを考慮しながら、将来においても必要となる施設を選択し、更新や大規模改修時に統廃合や複合化を進め、機能等の集約や施設棟数などの縮減に努めるとともに、長寿命化を図るなど、公共施設の適正な維持管理を行うこととしています。

また、市では、江別駅周辺地区に当面は新たな施設整備を行う予定はないとしており、国や道などの施設についても、具体的な整備計画等は把握されていないことから、江別小学校跡地を公共施設として活用することは見込めない状況にあります。

### ② 代替地

江別小学校跡地の利活用が当面見込めない場合、将来的に、周辺に立地する住宅の建替や公共施設のローリングを行うための種地として、当面、未利用のまま保存することも選択肢として考えられますが、状況が好転する時期も見込めないなかで、土地利用を凍結することは、江別駅周辺地区のさらなる衰退を招くことも懸念されるため、何らかの活用を試みる必要があると考えます。

## 4. まとめ

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おり、江別小学校跡地の利活用にあたっては、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、江別駅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が課題となります。

こうした観点から、江別駅周辺の地区核に期待される機能について検討を行った結果、市況の動向や周辺環境、また、土地の面積や形状などから、活用の主体となる民間事業者から高く評価されることが期待できないため、現時点では、単独の機能による活用は実現性が低いものと判断します。

このため、単独機能よる土地の利活用によらず、多機能で複合的な土地利用が妥当であると考えます。

現状の江別駅周辺の土地利用と一体的に、地区核としての機能を強化・補完し、調和の取れた都市機能が形成されるよう、商業系、業務系、住居系、福祉系などの機能が複合的に共存することは、都市計画マスタープランの土地利用の基本方針に適うものです。

一例として、駅から近いという優位性を生かすことが見込め、また、まちなか居住の推進という、都市づくりの方向性とも合致する住居系機能を中心とし、そこに他の機能を持たせた複合的活用を目指すことは、有効かつ実現性のある土地活用策と考えます。

また、土地活用の主体となるのは民間事業者が想定されるため、経済環境の変化や様々な民間事業者が、それぞれ得意とする分野の観点によっては、土地の評価が変わる可能性も考えられます。

このため、土地の活用にあたっては、広く情報を公開し、意見・提案を受けることが優先されるべきと考えます。

江別駅前に駅前立地という利点を生かし周辺住民のための複合的な土地利用が進むことで、駅前の賑わいや地域の経済活動が高まり、長期的な江別駅周辺地区の活性化につながることを期待されるものと考えます。

## Ⅵ 土地利用の実現に向けて

### 1. 土地利用の主体と手法

江別小学校跡地の活用が実現するためには、活用主体の確保が不可欠です。

導入しようとする機能から、デベロッパー等の民間事業者が活用主体となり、土地を購入若しくは貸与を受け、事業を展開していくことが想定されます。

このため、土地活用を具体的に進めるため、活用主体の決定にあたっては、江別小学校跡地が公共財産であり、また、駅前に立地する貴重な資源であることを踏まえ、公開型プロポーザル方式を採用して、優れた事業案を募集するとともに、公正かつ適正な手続きにより進める必要があります。

また、民間事業から見た場合、必ずしも高い評価が得られない立地条件であることを踏まえ、速やかな活用が図られるよう、柔軟に公募条件を設定する必要があります。

### 2. サウンディング型市場調査

土地利用のための公開プロポーザルが有効に実施されるためには、利用主体となる民間事業等から、需要や市場性の有無についての評価を把握するとともに、地域課題や配慮すべき事項を事前に伝え、より優れた事業提案が提出されるよう、民間事業者等が参加しやすい公募条件を設定する必要があります。

このため、公開プロポーザルに先立ち、サウンディング型市場調査を行ったうえで、公募条件を設定することが有効な方策になるものと考えます。

#### 【サウンディング型市場調査】

公有財産の有効活用の検討にあたり、公募条件等を決定する前段階において民間事業者から広く意見を求め、対話を通して市場性を把握する調査のこと。

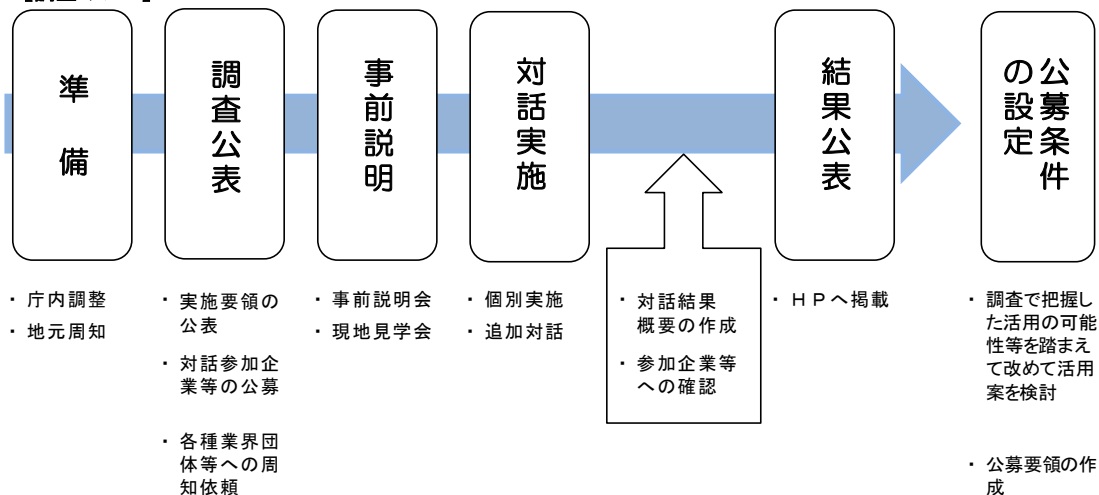
<目的>

- 事業検討に向けて、市場性の有無や資産の活用アイデアを把握する。
- 市としての地域課題や配慮事項を事前に伝え、より優れた事業提案を促す。
- 事業者の参加意向を把握し、事業者がより参加しやすい公募条件を設定する。

<実施時期>

- 事業者公募の前、活用検討中の早い段階での実施が有効。

#### 【調査の流れ】



### 3. 土地利用の範囲

江別小学校跡地の利活用にあたっては、活用主体の事業計画等に自由度を高め、速やかに土地利用の実現につなげるため、隣接する旧軌道敷地や職員住宅敷地などの公共用地を対象に含めるべきと考えます。

一方で、学校敷地内に存在する、屯田兵火薬庫などの歴史施設については、市の責任において管理されることが必要と考えます。

### 4. 用途地域の変更等

江別小学校敷地は、第一種中高層住居専用地域に指定されておりますが、これは現在の学校立地を前提とするものであり、今後、土地利用の具体的な内容の決定に合わせ、必要に応じて、用途地域の変更を検討する必要があります。

また、土地利用の具体化に併せて、道路との接続や交通結節性の向上など、必要となる行政側の支援策を検討し、実施することが求められます。

### 5. その他

人口減少による需要減や、建設市況の低迷などから、利用主体が見つからず、未利用地状態が続くことも想定されます。

このため、利用が具体化するまでの間は、市が公共用地として適正に土地を管理し、未利用期間が長期化する場合は、暫定的使用の許可等を検討することも必要になるものと考えます。

なお、暫定的利用にあたっては、本格利用の妨げや新たな整備費用の発生につながらないように、スポーツや地域イベントなど、敷地の実態や地域の実情に則した範囲にとどめることが必要なものと考えます。

## Ⅶ 「江別駅周辺地区検討委員会」経過

回	日 時	内 容
第1回	平成26年11月11日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員長、副委員長の互選</li> <li>・江別駅周辺地区の状況について</li> <li>・検討の進め方について</li> </ul>
第2回	平成26年12月15日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・江別小学校敷地の活用方針について</li> </ul>
第3回	平成27年 1月26日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の活用主体、活用用途について</li> </ul>
第4回	平成27年 3月13日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議の進め方について</li> <li>・経過報告の提出について</li> </ul>
第5回	平成27年 6月29日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部講師（学識経験者）を招いての勉強会</li> </ul>
第6回	平成27年 7月13日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部講師を（金融機関）を招いての勉強会</li> </ul>
第7回	平成27年 7月28日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者を招いての意見徴収</li> </ul>
第8回	平成27年10月21日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでの論点整理</li> <li>・土地活用の用途・主体について</li> </ul>
第9回	平成27年12月21日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地活用の用途・主体について</li> </ul>
第10回	平成28年 1月15日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・検討結果報告書について</li> </ul>
第11回	平成28年 2月 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・検討結果報告書について</li> </ul>
第12回	平成28年 3月 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・報告書提出</li> </ul>



## VIII 委員名簿

役 職	氏 名	所 属 ・ 推 薦 団 体	備 考
委員長	佐々木 博明	北海学園大学	
副委員長	加藤 喜久子	北海道情報大学	
	安孫子 建雄	江別商工会議所	
	後藤 一 樹	江別青年会議所	
	林 敏 昭	江別市商店街振興組合連合会	
	福 本 庸	道央農業協同組合	
	阿 部 晃 治	江別市自治会連絡協議会	
	高野 喜世志	江別市街地自治会連合協議会	
	湯 浅 國 勝	江別市社会福祉協議会	
	伊藤 真理子	江別消費者協会	
	蛭 名 悦 子	江別市女性団体協議会	自 平成 26 年 11 月 11 日 至 平成 27 年 4 月 23 日
	工藤 多希子	江別市女性団体協議会	自 平成 27 年 4 月 24 日
	龍 田 昌 樹	江別小学校 P T A	

## 江別駅周辺地区土地利用検討委員会設置要綱

### (設置)

第1条 江別駅周辺地域の活性化につながるよう、江別小学校の敷地及び周辺土地の活用方法について検討するため、江別駅周辺地区土地利用検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

### (所掌事項)

第2条 検討委員会は、次に掲げる事項に関する協議を行い、その結果を市長に報告する。

- (1) 江別小学校敷地の利活用に関すること
- (2) 江別駅周辺地区の土地利用に関すること
- (3) 江別駅周辺地区の活性化に関すること

### (組織)

第3条 検討委員会は、委員12名以内をもって組織する。

2 委員は、市民及び学識経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

### (任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から平成28年3月31日までとする。ただし、市長が必要と認めたときは、その任期を延長することができる。

### (委員長及び副委員長)

第5条 検討委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 委員長は、会議の議長となり、会務を統括する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

### (会議)

第6条 検討委員会の会議は、委員長が招集する。

- 2 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聞くことができる。

### (部会)

第7条 検討委員会は、必要により部会を設置することができる。

- 2 部会の設置及び部会で協議する事項は、委員長が検討委員会に諮って定める。
- 3 部会の委員は、委員長の指名により検討委員会の委員の中から選任する。
- 4 部会に部会長を置き、部会委員の互選によりこれを定める。
- 5 部会長は、部会の会議の議長となり、会務を統括する。
- 6 部会長は、部会での協議経過及び結果を検討委員会に報告する。

### (庶務)

第8条 検討委員会の庶務は、企画政策部政策推進課において行う。

### (委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が検討委員会に諮って定める。

## 附 則

この要綱は、平成26年9月25日から施行する。

平成27年12月21日開催  
第9回江別駅周辺地区土地利用検討委員会

## 委員意見

## ○日本版CCRCについて

日本版CCRC（CCRC：Continuing Care Retirement Community）は、高齢者が健康で生きがいのある生活を送ることができる環境を提供するため創成された先駆的コミュニティです。

日本版CCRCは、老年期の住まいの住み替えや、高齢者が多世代と関わって暮らすという新たなライフスタイルを可能にするコミュニティ創成の概念であり、高齢化が進む江別駅周辺には、高齢者と多世代が交流できる新たな「コミュニティ」の創成にふさわしい場所であると考えます。

江別小学校跡地を核として地域の活性化をはかるためには、コミュニティのランドデザインが重要であり、福祉団体や設計事務所など地元の人材力と、それを束ねる行政側のコーディネート力が期待されます。

## ○複合的活用策

（住居系機能）＋（商業系機能）＋（福祉系機能）＋（業務系機能）＋（その他）

少子高齢社会の町づくりという時代の要請に合った、新たなライフスタイルを支えるコミュニティづくりをすすめます。江別駅前の地域を「福祉のまち」と特色付け、医療・保健・福祉のケア・ネットワークの充実をはかるとともに、新たな住まい方を提案できると考えます。

例としては、郊外居住者が退職後に駅周辺に移住する、住み替えを可能とします。また、世代を超えたシェアハウスという住まい方の提案によって、若者と高齢者など多世代の交流を促すコミュニティづくりをすすめます。

保育園・学童保育の施設をコミュニティ近くに配置し、若い夫婦が入居しやすく、また、子育てしやすい環境とします。

コミュニティ内の商業機能では、小店舗のコンビニをおき、生活の利便性が高まるようにします。

福祉系機能については、江別地区全体での釣り合いをみて、この地区におくべき施設等を選定し、江別地区の福祉系機能の充実につなげます。

### 客観的評価・実現の見通し

新総合計画では、「協働」が基本的な考え方として提示されています。

「協働」とは共に知恵を出し合い、それぞれの持ち味をいかし合うことです。

高齢者と若者のシェアハウスや若い夫婦の子育てを支援するコミュニティづくりをめざすことで、「協働」の考え方を色濃く出していけるのではないかと考えます。

複合的な機能を想定し、その中に新たなコンセプトをもつ住居を配置するのであれば、従来の宅地造成とは違う形のものが生まれる可能性はあるとみられます。

### 総合評価・検討結果

様々な生活スタイルにあった住居環境の整備が必要な時期にきていると判断されます。

今日、一人暮らしの高齢者や若者、また、子育て中の若い夫婦が暮らしやすいコミュニティづくりが、求められています。これからの江別での生活の先駆的役割を果たす仕掛けをつくり、新たなライフスタイルとして提案することに意義があると考えられます。

江別駅周辺地区土地利用検討委員会 会議計画 (H28.1.15 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"> <li>・ 委嘱状交付</li> <li>・ 委員長、副委員長の互選</li> <li>・ 江別駅周辺地区の状況について説明</li> <li>・ 会議計画について説明</li> <li>・ 次回の協議のための資料要求</li> </ul>
第2回 平成26年12月15日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 活用主体検討のための資料要求</li> </ul>
第3回 平成27年1月26日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の活用主体、活用用途について意見交換</li> <li>・ 協議の進め方について委員から要望</li> </ul>
第4回 平成27年3月13日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 委員会での検討の進め方について協議</li> <li>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)</li> <li>②外部講師による勉強会について</li> <li>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)</li> <li>・ 協議に係る経過報告書の提出について</li> </ul>
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"> <li>・ 委員交代による委嘱状の交付</li> <li>・ 北海学園大学工学部講師を迎えた勉強会</li> <li>・ 経過報告書について確認</li> <li>・ 会議計画の確認</li> </ul>
第6回 平成27年7月13日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日本政策投資銀行から講師を迎えた勉強会</li> <li>・ 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)</li> </ul>
第7回 平成27年7月28日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発業者を招いての意見交換会(非公開)</li> </ul>
第8回 平成27年10月21日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の活用方法、活用主体等について検討</li> </ul>
第9回 平成27年12月21日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の活用用途について検討</li> </ul>
第10回 平成28年1月15日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 報告書(案)について検討</li> </ul>
第11回 平成28年2月10日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 報告書(案)について検討</li> </ul>
第12回 平成28年3月10日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 報告書について確認</li> </ul>
平成28年3月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 報告書を提出</li> </ul>