

平成27年度 第10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28年1月15日（金） 午前9時30分から午前11時55分

場 所：江別市民会館 23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、福本庸委員、阿部晃治委員、高野喜世志委員、湯浅國勝委員、工藤多希子委員、龍田昌樹委員（計10名）

欠席委員：林敏昭委員、伊藤真理子委員（計2名）

事務局：北川企画政策部長、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】

本日の会議の進め方、会議計画書について、事務局から説明。

【質疑】

○佐々木委員長

事務局から説明のあったとおり、報告書（案）をたたき台として、検討を進めることとしてよろしいか。

（了）

そのように確認したので、議事に入る。

（1）「報告書（案）」について、事務局から説明願う。

【資料説明】

「江別駅周辺地区土地利用検討委員会報告書（案）」の概要について、事務局から説明。

【質疑】

○佐々木委員長

ただいま事務局から、報告書（案）の構成について説明があった。

報告書（案）は事前に送付されており、あらかじめ目を通されているものと思う。

1ページの「はじめに」は、全体の審議が終わった後に、修正することを前提として、仮に記載したものである。

3ページから6ページまでの「I～IV」は、当委員会での検討の目的、都市計画マスタープランにおける市のまちづくりの方針、また、アンケート調査などが記載され

ており、これまでの委員会で確認してきた内容を整理したものである。

ここは、事実関係を整理した部分であるので、確認する程度にとどめ、本日の審議は、17～23ページの「Ⅴ 江別小学校跡地の利活用検討」、24～25ページの「Ⅵ 土地利用の実現に向けて」を中心に進めたいと考えるが、よろしいか。

(了)

それでは、事務局から「Ⅰ～Ⅳ」について説明願う。

【資料説明】

報告書（案）3～16ページ「Ⅰ 江別駅周辺土地利用検討の目的」、「Ⅱ 江別市の都市づくり」、「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～」、「Ⅳ 江別駅周辺の現状と課題」について、事務局から説明。

【質疑】

○佐々木委員長

報告書（案）の「Ⅰ～Ⅳ」について、修正等が必要な部分について確認したい。

○加藤副委員長

「Ⅳ 江別駅周辺の現状と課題」のうち、9ページの表「江別駅周辺の人口推移」14、15ページのアンケート結果の表について、江別市全体の中での江別地区の状況を示すためには、大麻地区や野幌地区の数字を入れた方が分かりやすいのではないか。

また、アンケート結果の表については、江別地区の合計がない。それを追加してはどうか。

○佐々木委員長

これは、事前に委員会で配布された資料に基づき作成しているが、他の地域と比較できるような記載を盛り込むことは可能か。

○事務局

項目の追加は可能である。

ただし、委員会に提示した資料とは異なるものを記載することについて、整理が必要となる。

○佐々木委員長

修正後の表は、これまでの委員会では提示されていないものとなるが、どのような整理が適切か。

例えば、9ページの「江別駅周辺の人口推移」には、入れられるか。

○事務局

野幌、大麻地区の人口の推移をまとめて追記することはできる。

○佐々木委員長

その程度にとどめることとしたいが、よろしいか。

○加藤副委員長

その他、14、15ページの表に江別地区の合計を入れた方がよい。

○佐々木委員長

それは可能か。

○事務局

条丁目から東光町までの合計数の欄を設けるとの意味と考えるが、可能である。

○佐々木委員長

そのように修正することとする。

他にはいかがか。

○阿部委員

3ページの6行目に「検討が行われてきました」との記載があり、さらに、7行目に「江別小学校・江別第三小学校適正配置計画地域協議会での検討を経て」とあるため、意味が分からない。

「江別市学校適正配置基本計画」で検討した結果、協議会が設置されたと理解してよいか。

○事務局

「江別市学校適正配置基本計画」の策定後、これを受けて「江別小学校・江別第三小学校適正配置計画地域協議会」が設置され、協議会での検討を経て、校舎の建替えが決定されたというのが、一連の流れである。

○阿部委員

「この結果」とは何の結果か。

○事務局

江別小学校の統合や校舎の建て替えについては、「江別市学校適正配置基本計画」が策定された後、これに基づいた検討が行われ、その結果を受けて、更に地域協議会が設置されたということである。

○阿部委員

この文書だと分かりづらい。

○安孫子委員

どのような経過で、最終的に統合が決まったのかということが見えてこない。

それは、協議会ではなく、例えば教育委員会の会議で決まるのではないかと思う。

あるいは、理事者の決定によるものかもしれないが、正確に記載した方がよい。

○佐々木委員長

それでは、ここは事実関係を確認し、事実に基づいた表記へ修正することとする。

他には、何かあるか。

○各委員

なし

○佐々木委員長

それでは、報告書（案）の「Ⅰ～Ⅳ」については、3ページの記載、また、9、14、15ページの表を修正することとするが、よろしいか。

（了）

○佐々木委員長

次に、「Ⅴ 江別小学校跡地の利活用検討」に入る。

事務局より説明願う。

【資料説明】

報告書（案）「Ⅴ 江別小学校跡地の利活用検討」（17～23ページ）について、事務局から説明

【質疑】

○佐々木委員長

「Ⅴ 江別小学校跡地の利活用検討」が、当委員会の検討の中心となる部分と考えるので、「1. 方針」から「4. まとめ」に区切って、順に検討を進めていく。

検討にあたっては、事前に「検討資料」として配布された「第9回江別駅周辺地区土地利用検討委員会委員意見」を参照のうえ、ご意見を伺いたい。

まず、17ページ「1. 方針」、「2. 土地利用検討の進め方」について、意見をいただきたい。

○阿部委員

「1. 方針」の11行目「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」とあるが、25ページ「5. その他」の内容と整合性が取れるのか。

「5. その他」では、「速やかな実現性を目指す」というよりは、利用が実現されない場合の、土地の適正な管理等についての内容となっている。

そのため「1. 方針」では、「速やか」ではなく、「慎重」などの表現が適切ではないか、これまでの論議では、「速やか」というよりは、「慎重」に進めていこうという意見であったと思う。

○事務局

「1. 方針」として「速やかな活用を目指す」こととし、「3. 土地利用の目指すべき方向性」以降の具体的検討では、早期実現には難しい面があるため、実現しない場合には、別の方策も考えるという流れで報告書をまとめている。

○佐々木委員長

「方針」としては早くやろうということだが、結果として、そうならないこともあるという説明であった。

○安孫子委員

「1. 方針」は、どのように検討するのかという「方針」を示すために記載しているところであり、検討結果は、後で記載されている。

スタートや序論としての記載であれば、これでよい。

○佐々木委員長

「方針」としては、「速やか」にしたいが、「結果」は少し違うものも生じたということである。

そのような理解として、記載はこのままでよろしいか。

(了)

○阿部委員

17ページ「2. 土地利用検討の進め方」の最後に、「これらを基に検討を行いました。」とあるが、ここは、「これらを参考に」ではないだろうか。

重要な意見として、参考にしたとの意味である。

○佐々木委員長

阿部委員の指摘のとおり、修正することとしてよろしいか。

(了)

それでは、そのように修正する。

○佐々木委員長

他に何かあるか。

ないようなので、次に進めたい。

後から気付いた点があれば、再度、検討するが、「1. 方針」「2. 土地利用検討の進め方」については、一旦、終了する。

次に、「3. 土地利用の目指すべき方向性」については、報告書(案)の(1)～(5)に沿って各機能ごとに進めていく。

「(1). 商業系機能」(17～18ページ)について

○佐々木委員長

商業系機能については、アンケートでは最も期待が高かったが、民間事業者からの意見では、大型商業施設には土地の規模が小さいなどのマイナス要因から、実現性は難しいという評価であった。

「総合評価・検討結果」では、過去に再開発事業等を実施してきたが、商業系機能としては計画通りに進まなかった経過もあり、厳しいのではないかと取りまとめている。

検討にあたっては、委員の考えだけではなく、過去の経過を知っている方や開発事業者などからの意見を参考とした。

18ページ下段のイメージ図は、あくまでもイメージとして、例えばこのようなものが考えられるということで記載している。

商業系機能の検討については、このような取りまとめとしているが、重要な箇所は、「実現の見通し」や「総合的評価」の部分であろう。

いかがであるか。

(了)

後で気づいたことがあれば、意見をいただくことにして、次に進める。

「(2). 業務系機能」(19ページ)について

○佐々木委員長

業務系機能については、アンケートで2番目に要望が多く、このことは、「えべつみらいビル」が開設された効果も考えられるということに記載してある。

「客観的評価・実現の見通し」として、「えべつみらいビル」についても、順調に推移しているわけではないとし、江別地区におけるオフィスビル需要は、一定程度、満たされているのではないかとしている。

「総合評価・検討結果」では、江別小学校跡地にオフィスビルを建てるとすれば、かなり大きな規模となるため、入居する事業者等を確保することは、困難な状況になるであろうということが記載されている。

内容や文言について、いかがか。

○加藤副委員長

「駅から遠く」と記載されているが、今まで駅から近いという視点から検討を行ってきた。また、駅からはそれほど遠くはないと思う。

「えべつみらいビル」と比較すると、近くはないが、否定的なことを強調するのはいかがであろうか。

○佐々木委員長

具体的にどこか。

○加藤副委員長

報告書(案)19ページの15～16行目「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」という部分である。

○佐々木委員長

確かに、別なところでは、駅から近くて利便性がよいという表現をしている。

○加藤副委員長

ここで意図していることは、「えべつみらいビル」では、入居者を募集している状況があり、今それに代わるものを作っても難しいということであろう。

○佐々木委員長

それをどのように表現すればよいか。

ここは句読点が多く、色々な条件が記載されているため、分かりにくい文章となっている。

結論は、最後の「業務系施設の立地の実現の可能性は非常に低い」ということであるが、結果を導くために、いくつものことが並べられている。

加藤副委員長で、適当な文言が見つからなければ、事務局に検討してもらいたい。

単純に「駅から遠く」という表現を削ってしまうと、前後の文章関係が崩れる場合もあるので、その点を含めて、検討してもらおうということによろしいか。

(了)

他には、いかがか。

○安孫子委員

報告書（案）は、何々系と分けて構成されている。

商業系にするのは中途半端であり、業務系だと広すぎるということになっているが、土地の全部を使おうとするからそういう話となり、そうでない方法もあると思う。

それは、後に記載されている「複合的」な使い方ということに関係するのかもしれない。

複合的利用であれば、各機能は必要だということになるが、19ページの下段では、敷地全部を利用する前提で記載されているため、記載のような結論になってしまう。

また、「えべつみらいビル」と比較する記載には、少し疑問を感じる。

業務系ビルという言い方をしているが、業務系ビルは事務系や商業系、または、オフィスということもあり、違う使い方も展開できるので、「えべつみらいビル」と比較する必要もない。

また、距離の問題だが、それは駅からこのビルに行く人が、どれだけその地域に関われるかという話になる。

今の「えべつみらいビル」の姿は、朝来て、夜に帰ってしまうというもので、地域とのつながりが希薄である。

また、車社会においては、駅近くに駐車場があることは、メリットとなるのではないか。

表現の仕方をマイナスにすると、悪い方向に記載してしまうことになる。

○佐々木委員長

確かにこの業務系機能では、「えべつみらいビル」が4回も記載され、それと比較しているような印象を受ける。

「えべつみらいビル」についても、別の場所への立地が望まれていたのかもしれない。

○龍田委員

安孫子委員からもあったように、商業系機能や業務系機能の最後の締め方がネガティブ過ぎであり、これでは、完全否定のような書き方となっている。

ここは、スケールバランスの調整によっては、実現の可能性があるような書き方にし、最終的には、複合的利用によりこの地域を利活用できるのではないかという結論がよいのではないか。

これまでの委員会でも、各機能についてコアに議論した上で、各機能を相応しくないとするような流れではなかったように記憶している。

商業系機能に関しても、大型店舗だけを議論していたわけでもない。

また、安孫子委員から出された、小さな工場の誘致の可能性についても、特段、深め

た議論はなかったと思う。

ここでは、ある一定の光が見えるような書き筋で記載するほうがよい。

19ページの記載は、オフィスということだけを考え、近接する「えべつみらいビル」に空きがあるのに、更に新しく建てても難しいということである。

このような内容の議論を行ったことは間違いがないが、業務系機能そのものが否定されるものではなかったと認識しているので、少し書き筋を変えて記載するべきだと思う。

○佐々木委員長

龍田委員より指摘があったが、他の機能の部分を含め、「総合評価・検討結果」の部分は、少し見直すこととしたい。

検討の仕方は、このような縦割りであったことは事実であるが、必ずしも全面否定ではなかった。

また、イメージ図にあるとおり、この区域全体を単一機能で全てを覆うとすると、面積が広いとか、小さいとかという意見も出る。敷地の半分だけを使うこともあり得るのではないか。

こうした意見は、これまでの検討のなかでも出ていたので、結果については、否定的な表現一辺倒とならないよう、検討するというところでよろしいか。

○事務局

意図するところは理解した。

これまでの検討経過と齟齬がないよう、そのような表現が適切か検討する。

○佐々木委員長

これまで十分検討してこなかった部分を表現するのは難しいと思うが、そのような意図の意見はあったため、盛り込んでいただきたい。

検討の機会はまだあるので、表現を工夫することで、ここはとどめる。

表現の工夫については、業務系機能のみならず、他の機能についても検討することとする。

業務系機能について、他に意見等はあるか。

○各委員

なし

○佐々木委員長

次に、「(3) 住居系機能」へ進む。

「(3) 住居系機能」(20ページ)について

○佐々木委員長

住居系機能については、いかがか。

住居系機能については、少し前向きな表現となっており、「期待される効果」として、「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」としてある。

現実的な見通しとしては、跡地を全て高層マンションや戸建て住宅にしてしまうことには、少し無理があるということである。

「総合評価・検討結果」では、「開発業者が一括して土地を取得し、造成を行なうことは、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る」とまとめている。

多少前向きな表現を取っているが、いかがか。

○龍田委員

住居系に関しては、正にこれに尽きると思う。

○阿部委員

前回の論議では、シェアハウスの話が出ていた。

「総合評価・検討結果」に、そのような使い方の工夫について、一言入れてはどうか。

○佐々木委員長

シェアハウスに限定はしていないが、新たな居住形態について、入れるべきではないかという意見は出ていた。ただ、それがよいというだけでは、報告書には記載できないという意見も出ていた。

通常の居住形態ではなく、色々な知恵を出し合った居住形態についての記載をすることはある程度可能であり、そういうものを期待するという希望的観測も出ていた。

報告書として、議論されたことは含めるべきであるので、居住形態としてシェアハウスのものをどこかに記載することを検討し、含めるべきであろうか。

○安孫子委員

複合的な使い方も含めて、このような住宅の配置がこれから望ましいのかどうかということもある。

また、民間事業者がいくらで買って、いくらで売るという話になってしまうが、どのような住宅の開発が適しているかという問題もある。

既に周辺に多くある宅地や空地はどうするかということもあるのではないか。

この周辺に生活をサポートする機能があるかどうかを考えたうえで、ここは住宅にするということであれば、価値が出てくると思う。

ここは、利便性もよいので、新しい住居の使い方や作り方により、新たな生活環境が生まれることへの期待はできるのではないか。少し希望を持たせたい。

○佐々木委員長

従来の住宅分譲ではそれほどの期待はできないが、新しい住まい方、居住形態の提案などがあれば、上手くいくのではないかという意見であった。

その新しい居住について、具体的にこれだという表現はできないが、そのような意見が随分出たことは確かであるので、そういう表現を「総合評価・検討結果」に入れるということによろしいか。

(了)

「総合評価・検討結果」に表現を加えるためには、「客観的評価」や「期待される効果」とも関連付ける必要があり、前後の項目との関係性にも気を配る必要がある。具体的にこういうことだとは言えず、表現が難しいと思う。

曖昧で申し訳ないが、住まい方というような観点で、何かあるのではないかということを入れ、まとめたいと思う。

他に何かあるか。

○安孫子委員

17～21ページの「期待される効果」、「客観的評価・実現の見通し」、「検討結果」という分け方についてであるが、これまで検討してきた経過を、このような形でまとめると、評価や検討結果は記載のとおりになってしまう。

今、住まうことについての意見が出され、住む場所としての可能性が秘められているのではないかということである、このような評価は、最後に「まとめ」として表現するのであろうか。

機能ごとの記載に入れてしまうと、「まとめ」の前段で否定する形となるので、違う表現をしなければ、最後に齟齬が生じるのではないか。

○龍田委員

「V」では、各項目ごとに結論を出す構成としており、デベロッパーの話を中心に書いていると思うが、それに対してコアな議論をしたかということ、そうではなかった。

時系列でいうと、デベロッパーなどの意見を踏まえ、その後に委員会を何度か開催し、そのうえでの最終的な委員会の考えが、最後の「まとめ」に記載されている。

この検討の時系列が、説明されていない。

機能ごとのまとめは、デベロッパーの意見のまとめになっているため、最後の「まとめ」とのつじつまが合わなくなる。

機能ごとのまとめが委員会の検討結果ではなく、あくまでも検討結果が最後の「まとめ」となるような報告書となればよい。

後々、この報告書を紐解き、各機能でこのような議論があったのかと問われても、そうではないということになる。

各機能ごとに結論付けて記載してしまうと、今申し上げた様な違和感が生じるが、だからと言って、現状の「まとめ」には、検討経過については、記載されていない。

ただ、過去の議論では、おそらくここに記載されているとおりの経過で進んできていると思う。また、シェアハウスの話は、後半の委員会に出てきたため、印象に残っているということではないか。

○佐々木委員長

検討した事実は確かにあるので、今回の意見は、「まとめ」で工夫するという形がよろしいと思う。

○加藤副委員長

機能ごとの検討から、複合的機能の話が出てきたが、複合的機能という議題に対して、

最初からきちんと議論しているわけではない。

その部分について、前回の議事録を基に委員の意見を抜粋し、関わるものを並べたのが、「委員意見」と表記した資料である。

前回の委員会で話の出た「シェア金沢」について調べたところ、日本型CCRCとは、持続的なケアのある環境で退職後も生活できるというものである。

少子高齢化はどの都市でも進んでいるので、こういう観点というのは、重要だと思う。

これは感想であるが、高齢者だけではなく、若い世代と一緒に住めるまちにしていかなければいけない。そういう意味で、コミュニティづくりという観点はすごく重要であり、そのため多機能ということを考えていくとよい。

ただ、これは江別小学校跡地だけの話ではなく、江別地区、江別市という中で、どういう生活になるかを考えながら、望ましいコミュニティを提案できるとよいであろう。

○佐々木委員長

委員会の審議経過としては、報告書（案）のなかのタイトルに沿って検討を進めてきた。

ところどころで、シェアハウスなどが出てきたが、それについて議論してきたわけではない。シェアハウスは委員の考えの中にはあると思うが、検討項目として新たに挙げたものではない。

報告書（案）に沿って、福祉系機能や住居系機能の確認を済ませて、その後の「まとめ」でそのようなことを入れていくような検討がよいと思うがいかがか。

○龍田委員

それしか方法はないと思う。

過去の議論をひっくり返すわけにもいかない。記載されていることを議論してきたことは事実である。

○後藤委員

17ページ「方針」には、「江別駅前の活性化」という言葉が多く記載されており、このことを意識した議論にならないといけない。

項目ごとに分けて記載されているが、そこでネガティブな要素が多いということは、前を向いていないのではないだろうか。

「総合評価・検討結果」では、ここはこうしたらよいのではないかというような結びの方がよい。

22ページ「まとめ」では、総合的な話として、このようなことが江別駅前の活性化につながると終わらせる必要がある。

江別小学校跡地にどのようなものがあったらよいのかという話だけで終わったら、地域を巻き込んだ活性化という話にはならない。

プラス部分を含めた評価を機能ごとに行ったうえで、最後の「まとめ」では、活性

化につながるような提案型の記載でまとめた方がよいのではないか。

○佐々木委員長

報告書や論文は、研究や検討の目的に対しての結論や結果を述べるものである。ただいまの意見にあった書き方が、理にかなっており、分かりやすいと考える。他にご意見はあるか。

○各委員

なし

○佐々木委員長

それでは次に進む。

「(4) 福祉系機能」(21ページ)について

○佐々木委員長

福祉系機能は、アンケートでは4位であった。

「期待される効果」として、福祉系機能を江別駅周辺に持ってくると活性化につながるということが記載されている。

「客観的評価・実現の見通し」では、高齢人口の推移の割合を示し、また、学校跡地を福祉施設にすると、かなり大きな規模になるとも記載されている。

そのように見ていくと、「検討結果」としては、実現性が低いことになる。

また、最後は、市や道、国との政策、施策との調整も必要であることが考えられると結んでいる。

シェアハウスの考え方も福祉系機能と重複しているものとするが、いかがか。

○阿部委員

福祉系機能として、「期待される効果」に高齢者のことが記載されているが、高齢者の問題に特化し過ぎているのではないか。

資料の「委員意見」にもあるように、「子育て環境の充実」も福祉の1つとして大事ではないかと思う。

また、より基本的な施策として、市では、男女共同参画社会に向けて、色々な事業に取り組んでおり、子育てがしやすいような施設の必要性が言われている。

そういう意味でも、高齢者に対する問題に特化するのではなく、少子化問題に対することも併記していくべきではないかと思う。

仙台市では、児童館、児童センターなど18歳未満の方を対象にした施設がある。この施設は、児童健全育成機能、子育て家庭支援機能、地域交流推進機能、放課後児童健全育成機能を持ち、多目的な施設として、単なる託児所ではなく、色々な機能を持っている。

地域交流推進機能としては、地域コミュニティの活性化を図るという効果をあげているそうである。

江別駅前には、地域コミュニティの欠落を感じている。

先日、私の自治会で、自力で動くことが困難な一人暮らしの高齢者の方と、非営利団体が運営する放課後の子ども達との交流会を行ったが、コミュニティ作りにとって、とてもよかったと感じている。

こういうことを自治会単位ではなく、江別市全体でできないだろうか。

江別小学校跡地をどのように位置付けるのかという視点を入れ、子育て環境についてもこの中に入れると、検討材料になるのではないか。

そのようなものが建てられれば、付近に若い世代が住む可能性もあり、複合的な住宅環境ができることも考えられる。

○佐々木委員長

そのような希望や考えもあるが、それを実現するというところに難しさがある。

○阿部委員

仙台市の場合は、公設であった。

○佐々木委員長

ただ、福祉系機能の記載については、少し高齢者に傾いているかもしれない。

子育てなどは、検討の中に出ていた話であるので、盛り込む必要がある。

阿部委員の意見については、そのようなものを実際には建てられないかもしれないが、議論したということを残すために、「総合評価・検討結果」に記載することとしたいと思う。

福祉系機能については、高齢者以外の子育てなどについても、少し含むべきだということであった。

○後藤委員

何の機能と位置付けるのか分からないが、テーマパーク的なものはどうであろうか。例えば、商業施設内で子供たちが冬場でも遊べるようなもの。また、夏場にダイナミックに遊べる場所でもよい。

今は、公園でも禁止されていることが多く、キャッチボールができないところもあるので、親の責任で色々なことが可能で、またバーベキューもできるなど、複合的なものがよい。

私は、子育て世代であるが、札幌市の川下公園によくバーベキューに行っている。そこは、屋外だけでなく屋内でも遊べる。

江別市でも、商業施設内に「ぽこ あ ぽこ」ができたが、それ以上に複合的なものがよいのではないか。

夏でも冬でも外で遊べ、なおかつ室内でも遊べるような施設があれば、自然と道内の色々なところから人が来るのではないだろうか。

これは、1つのアイデアであるが、どの機能に入るのだろうか。

○佐々木委員長

商業施設が建った時には、施設の運営者が、集客のためにそのようなことをするかもしれない。あるいは、行政がそうした支援を行うかもしれない。

○後藤委員

商業施設というよりは、子どものためということで考えたい。

○加藤副委員長

運営は、NPOの方がよいのかもしれない。

○佐々木委員長

商業施設内にあるのであれば、それは、商業施設を運営する会社が設けているのではないか。

○後藤委員

「ぽこ あ ぽこ」は、市営である。

子育て世代や地域活性化を考えると、江別市内の子ども達だけではなく、札幌や当別など市外からも人を呼びこむことを考える必要がある。

子育て世代が来てくれれば、周辺で買い物もするであろう。

○佐々木委員長

後藤委員のアイデアを盛り込むとすると、外にも色々なアイデアが出てきて、それらを報告書に列記すると、まとまりがなくなるのではないか。

アイデアだけで、そのような施設が実現するのかということもあり、また、アイデアであれば他の委員にも色々あるかもしれない。

○後藤委員

これは、1つの手法の話であるが、地域活性化を考えた場合、子供を中心とすることは、間違いなく一本筋が通っているはずである。

○佐々木委員長

もっと早い時期に、出していただければ議論を深めることも可能であった。

○後藤委員

福祉機能の中で「子育て」のことが出たため、関連してお話したが、意見にならなかったかもしれない。

○佐々木委員長

貴重な意見と思うが、ただいまのようなアイデアや意見を報告書に取り入れていくのは難しいところである。

例えば、福祉系機能に該当するのであれば、21ページに記載するし、あるいは、「(5)その他」に記載するという事も考えられる。

○安孫子委員

「まとめ」になるのかもしれないが、今まで機能ごとに検討してきたが、よい方策が見えていない。

そのため、何もやらないという結論がよいのかもしれない。

本日の議論では、そのような可能性も出ていた。

今すぐの実現するという道筋は作れないが、これからの検討のなかで考えが深まり、そこで出てきたものについて、補足的に掲載するなどして、まとめていくのがよいの

ではないか。

色々検討したが、直ぐにやるものはないということで、よいのではないかと思う。

無理に何かに結び付けて、実現しようという言い方ではなく、将来に含みを残しておく方がいいのではないか。

○佐々木委員長

進め方やまとめ方については、そのような考えが必要かもしれない。

ただ、福祉系機能については、先ほどの「子育て」についての記載を入れることでまとめてよろしいか。

(了)

当委員会の検討のうち、21ページまでに記載しきれなかった部分が「(5) その他」で汲み取れるか、あるいは、後藤委員からの意見も含め、(1)～(4)に含まれないものを「(5) その他」に入れた方がよいか。さらに、「まとめ」をどのようにするのか議論を進めたい。

では、続いて「(5) その他」に進む。

「(5). その他」(22ページ)について

○佐々木委員長

「①公共利用」では、公共が主体の利用については、難しいということが記載されている。

22ページの9行目以降には、市は公共施設の見直しや統廃合ということを検討していることが記載されており、14行目以降には、市として具体的な施設整備を行う予定がないことについて記載されている。

公共利用については、現在、あるものに照らし合わせて検討する考え方もあるが、新たな公共施設についての検討もあると思う。

○龍田委員

私は、公共利用については、最後の記載のように結論付いたと思っている。

公共として活用することは見込めない状況にあるという、市の明確な判断が示されたのではなかったか。

○佐々木委員長

よろしいか。

(了)

次に、「②代替地」に進む。

ここでは、未利用のまま保存することも選択肢として考えうるが、土地利用を凍結することにより、江別駅周辺のさらなる衰退を招く懸念があることが記載されている。

○龍田委員

代替地について、そんなに多くの議論をしたらどうか。

○事務局

何もしないという選択肢についての議論があったことから、「(5) その他」として記載したものである。

○龍田委員

代替地も含めて公共利用がないということでもいいのではないか。

あえて、別立てにする必要があるか。

○佐々木委員長

「(5) その他」は、構成を変えている。

(1)～(4)では、「期待される効果」などに区分けされているが、(5)では、

①、②に分けているように、それほど議論はしてきていない。

○龍田委員

学校跡地をそのままにしておくとしたら、そうする理由があったわけである。

建設費の高騰により、民間が利活用できない可能性があるため、時代背景が好転するまで、凍結しておくとする話が出ていた。

つまり、委員会では考えられないので、今回は何もしないとする凍結ではなく、現状を踏まえての凍結ということである。

建設費が高騰している状況下において、是が非でも何かすることを結論としなくてもよいとの主旨であったと思う。

○佐々木委員長

それでは、「(5) その他」は、「①公共利用」の記載にとどめ、「②代替地」は記載しないこととしてよろしいか。

(了)

それでは、「4. まとめ」に進む。

「4. まとめ」(22～23ページ)について

○佐々木委員長

最初の段落では、都市計画マスタープランについて記載している。

次の2段落目では、単独機能では高い評価が得られないことから、複合的な土地利用を考えていくことが記載されている。

また複合的利用は、都市計画マスタープランにおける土地利用にも合致していることなどが、22ページまでにまとめてある。

続いて、23ページでは、複合的利用の一例として、住居系機能を中心とし、そこに他の機能を加えて土地を利用することについて、文章を展開している。

複合的利用については、委員各位にも異存はないと思うが、本日の議論において、新たに記載すべきとする意見も出されたところであり、どのような複合系にするかということには、様々な考えがあると思う。

住居系機能であっても、単なる住宅分譲やマンションの建設により、居住者を集めるということではないような気もする。

23ページには、一例として記載されているので、その中に、様々な居住形態や、シェアハウスなどの住まい方の提案などを記載することや、後藤委員が発言したアイディア的なものを含めてもよいのではないか。

ただし、気を付けなければならないことは、結論を、3ページの目的や17ページの方針を受けたものとしなくてはならないことである。

また、「まとめ」があまり長くなるのも適当ではないので、難しいところである。意見をいただきたい。

○加藤副委員長

(1)～(4)の機能は、「期待される効果」、「客観的評価・実現の見通し」、「総合評価・検討結果」の3項目でまとめられているので、複合的機能についても、同様に記載すべきではないか。

○佐々木委員長

「まとめ」も小分けにしないと、書きにくい。

○加藤副委員長

先ほど活性化の観点について発言があったが、実現可能性の観点も必要ではないか。実現の可能性を意識しながら、これがよいということを示さなければいけない。

○佐々木委員長

実現可能性は24ページ「VI 土地利用の実現に向けて」にも記載しており、それとの関係もあるが、まず22ページの「まとめ」である。

加藤委員の意見のとおり、効果や見通し、検討結果などに分けて表現すると少しは書きやすいと思う。総論的な記載だと、主旨が分かりにくい。

他にあるか。

○安孫子委員

そもそも論で申し訳ないが、江別駅周辺というのは、どれ位のエリアなのかをはっきり決めておかないといけないと思う。

これまで検討したことのほとんどが、学校跡地をどうするかということであるため、上手くつながらない。

跡地周辺を含めてこうするのだという方向が出ていないが、どのように理解したらよいのか。

○佐々木委員長

江別駅周辺については、様々な資料が示されたが、議論として、江別小学校跡地の連携については、最初から明確ではなかった。

○安孫子委員

その部分については、議論が進んでいない。

○後藤委員

地区の活性化に本当につながるのかに、立ち返って考えることが重要である。

つまり、無くなるから何かを作ればよいということではなく、なぜ今、活性化しな

ければいけないのかという背景や、どのような手法により活性化へつなげていくのが、重要な議論となってくる。

○佐々木委員長

そこは、当委員会では少し難しい。

○安孫子委員

蒸し返して、申し訳ない。

○佐々木委員長

仮に、立派な商業施設を建てたいという事業者が現れ、施設が建っても、そのことによって、江別駅周辺が本当に活性化するのかということについては、車の来訪者が増えただけで、周辺は何も変わらない可能性もある。

こうしたことについて、当委員会でもどこまで検討できるかという問題は、常に抱えながら進んできた。

当委員会の検討では、学校跡地の活用によって、駅周辺が賑わうかもしれないというところまでしか、結果として出せないと思うが、ここは難しいところである。

私の専門は工学系なので、何かを述べる時には必ずバックデータが必要と考えているが、この場では関連論的な話しかできない。

仮に住居系機能であっても、波及効果はあるだろうということしか言えない。

ただ、跡地に何も建てなければ、江別駅周辺はそのまま、あるいは衰退することになるであろう。

当委員会では、何らかの土地利用により、活性化するのではないかというような希望の見方しかできないのではないか。

専門の事業者に委託し、波及効果を数字に出してもらうには、時間もお金も掛かるなど、非常に難しい。

私見になるが、江別小学校跡地に新たな土地利用を興すことにより、江別駅周辺は、活性化すると考える。

それは、少しかもしれないし、多いかもしれない。正確には分からないが、今よりはよくなるだろうという展開の仕方しかないと思う。

私の意見だけを述べてもしょうがない。

「4. まとめ」について、いかがか。

加藤副委員長からは、項目別に記述すべきとの意見が出された。

○龍田委員

これまで、当委員会で「まとめ」として決まったことは、多くはなかったと思う。

1つは、江別駅周辺地区の土地利用については、江別小学校跡地だけではなく、隣接する職員住宅や、自治会館の敷地なども含めた範囲の土地利用を考えるということである。

2つ目は、江別市は、公共利用の考えは持っていないということである。

その先にどのような議論があるのかというと、委員それぞれの意見があると思う。

複合的と言っても、その複合の度合いは、それぞれに異なり、その状況について、委員会で議論をしたが、何かをまとめるというところまではきていない。

これまでも述べてきたが、最終的な結論としては、利活用は民間事業者任せるということである。

そうであれば、「まとめ」については、主体となる民間業者が、この土地を利活用しやすいように記載すべきだと思う。

あまり何かを縛るような記載にしてしまうと、手を上げようとした民間事業者の考えと委員会の結論との間に相違があった場合、その民間事業者は断念せざるをえないことになる。それはいかがであろうか。

そのため、捉えどころがなく、多角的なこの書き方でよいというのが、私の意見である。

ただ、早くやって欲しいとは考えているので、「速やか」ということは記載してもらいたい。

○佐々木委員長

確かに、「速やか」という表現が入っていない。

他はいかがか。

龍田委員の意見は、「まとめ」に多くのことを盛り込み、複雑にするのではなく、話し合った内容を書いたらいかがかというものであった。

ただ、先ほど出たシェアハウスなどのイメージについては、少し入れたいと思うが、その点については、先ほど委員各位にも合意されたものと思う。

○龍田委員

具体名を出すのは、あまりよくないと思う。

実際にシェアハウスを建てようとした時に、この文章からシェアハウスも建てられると読みとれたらよいだけではないだろうか。

また、マンションを建てようとした時には、マンションも建てられるということでもよいと思う。

○安孫子委員

23ページの5行目には、「民間業者が想定される」と記載されているが、このような記載とするのか、またはない方がいいのか。

主体がどうなるかというのは、これから考えることであって、このように書いてしまうと、土地の用途が民間業者に委ねられてしまうという話になる。

我々市民が、主体でものを考えると記載した方がよいのではないか。

おそらく、次のページへつながるものであると思うが、先ほどの議論からすると、この記載はなくてもいいのではないか。

○佐々木委員長

ここは、22ページ「(5) その他」で公共利用の予定がないことを受けており、行政でなければ、民間ということである。

あるいは、行政と民間が一緒ということもありうるかもしれないが。

○安孫子委員

土地の評価が、ここで変わってしまうのは、どうであろうか。

(1)～(4)の機能ごとの検討結果とつながっていると思う。

○佐々木委員長

住居系機能を含めた複合系の利用と記載しても、実際に民間業者から商業系機能単独でやりたいという希望が出てきて、そうでなければ購入しないとなった場合には、おそらく、これに応じることになるであろう。

成否は、民間事業者の責任ということになり、そうすると、委員会の検討は、何だったのかということにも成りかねない。

そういう事も考えられるが、委員会は市民の立場で考えてきたわけである。

それを尊重するかどうかは、その民間事業者の考え次第となるのかもしれないが、検討の結果は残るので、そうした意味においても、まとめるべきである。

「民間事業者が想定される」とする記載や、土地の評価に関する記載についての意見があったので、再検討願いたい。

次に、「Ⅵ 土地利用の実現に向けて」に進む。

事務局から説明願う。

【資料説明】

報告書(案)「Ⅵ 土地利用の実現に向けて」(24～25ページ)について、事務局から説明

【質疑】

○佐々木委員長

「土地利用の実現に向けて」という表題と、記載されている内容に齟齬があるように感じる。

「1. 土地利用の主体と手法」、「2. サウンディング型調査」であるが、ここに記載することは妥当であろうか。

委員会では、サウンディング型調査をした方が良いとの説明は受けたが、するべきとまで決めてはいない。逆に言うと、当然すべきだということだと思う。

ここは、少し異質に感じるがいかがか。

○龍田委員

唐突に事務的な流れが出てきており、同感である。

委員会の検討が終わったので、その次の手続きが、急に出てきている。

仮に、23ページまでのことがなかったとしても、これで完結する内容ではないかと思う。

○佐々木委員長

「その他」として記載するのも違和感があるので、別な資料として付けておけばよ

いと思うがいかがか。

手法については、これ1つしか示されていなかったが、他によりよい手法があるかもしれない。

○安孫子委員

サウンディング型調査という手法については、よく分からない部分もあるが、想像するには市場調査のようなものだと思う。

公募条件の設定にあたり、こういうことを盛り込んでくださいという内容をまとめていく手法であると思う。

そうすると、これまでしてきた色々な議論とどのようにつながるのであろうか。あらためて、そのようなことをするのであれば、最初からこの委員会も要らなかったのではないかという気もする。

それとは違うのであればよいのだが、逆に言えば、整理する段階で決められる話なので、あらためてこのような記載が必要であろうか。

○佐々木委員長

サウンディング型調査は、市場調査であり、土地を利用する時に、どのように役立つのか、何が適切かということ、あらためて検討するということである。

ただ、ここには適当でないと感じる。

これを削除するわけではないが、残すのであれば、参考資料という形の方がよいのではないか。

○事務局

24ページの「2. サウンディング型市場調査」については、過去の勉強会で手法として提示されたものである。

17～23ページの「V 江別小学校跡地の利活用検討」では、市場の動向や評価が厳しい中で、土地の活用を目指すことが結論となっている。

このことを受けて、「VI 土地利用の実現に向けて」困難な状況を突破する手法として、「2. サウンディング型市場調査」を記載している。

記載の意図は、以上のとおりである。

○安孫子委員

公開型プロポーザルとは、要するに色々な案を公募するということであるか。

○事務局

公開の場において、土地活用の提案を公募することで、一般的な手法である。

「2. サウンディング型市場調査」は、公開型プロポーザルを行う上で、難しい状況を突破するための新しい方策に相当する。

土地利用の実現に向けた、一般的な手法と新たな方策という構成として、記載している。

○佐々木委員長

「2. サウンディング型市場調査」は、実際に行うかもしれないので、「VI 土地

利用の実現に向けて」の最後に記載してはどうか。

また、公開型プロポーザルについて、公開型プロポーザルが何かということも記載すべきである。

○龍田委員

24～25ページの内容が22～23ページの「4. まとめ」の後にあることが、分からない。

欠席した委員会があるために分からないのかもしれないが、委員の認識が共通であれば、今のようなやり取りにならないと思う。

議論されていないのに、報告書に記載されていることに違和感を覚える。

24～25ページの内容を踏まえて、「4. まとめ」があるべきである。

○佐々木委員長

サウンディング型市場調査については、検討資料として当委員会に提示されており、手法として重要だということは認識しているものの、深く議論はしていない。

必要性は資料に示されていたので、報告書に記載することは問題ないと思うが、この順序で記載することには疑問もある。

また、龍田委員から、「V 江別小学校跡地の利活用検討」と「VI 土地利用の実現に向けて」の構成について、これでよいのかという意見が出された。

○加藤副委員長

先ほども述べたが「4. まとめ」を、「客観的評価・実現の見通し」「総合評価・検討結果」に分けて記載したうえで、民間事業者を決定する手法として記載することもできるのではないかと。1つの可能性として記載するということである。

このような方法で民間業者を公募することにより、この案を実現していくことに結び付け、「まとめ」とすることができるかもしれない。

外には、「まとめ」を、「VI」のように独立させ、最後の結論とする構成もありうるのではないかと。

○佐々木委員長

現在の報告書（案）では、「まとめ」が「V 江別小学校跡地の利活用検討」についてのみの「まとめ」と受け取られるため、この委員会での総合的な「まとめ」について、新たな項目を立ててはどうかとの意見であった。

その場合、「VI 土地利用の実現に向けて」をどこに入れるのか。「V 江別小学校跡地の利活用検討」の中に吸収するのか。

○加藤副委員長

22～23ページの「4. まとめ」に入れるとよいと思う。

○佐々木委員長

22～23ページの「4. まとめ」を、新たに「VI」として全体の「まとめ」とし、その中に、24～25ページの「VI 土地利用の実現に向けて」の内容を入れるという意見である。

○龍田委員

加藤副委員長の意見のとおり、より深い市場調査が必要であるという結論を踏まえ、実現に向けてはサウンディング型調査のようなものを記載すると、つじつまが合ってくるのではないか。

○佐々木委員長

報告書の構成に触れる意見であるが、いかがか。

例えば、25ページに「4. 用途地域の変更等」とあるが、これは当然で、そういうことをやらないと何をするにも進まない。

また、同じく25ページ「5. その他」は、「速やか」に進めるべきだが、未利用期間が長期化すると困るので、その状況に向けた対応である。暫定的でも何かに使おうということである。これも当たり前のようなことである。

このような記載は、「まとめ」の前に置くべきである。

○龍田委員

25ページ「5. その他」の記載は、委員会で議論してきたことであり、3行目以降にある、適正な管理ということについては、私が発言した記憶がある。

○佐々木委員長

それでは、「VI 土地利用の実現に向けて」の内容を「V 江別小学校跡地の利活用検討」の中に入れ、「V 江別小学校跡地の利活用検討」の「4. まとめ」を委員会の結論として、新たな「VI」とする。

「まとめ」には、本日の委員会における「V 江別小学校跡地の利活用検討」での議論を踏まえ、事務局に修正案を作成させる方向でよろしいか。

(了)

次回は、作成した修正案に基づき、検討する。

○事務局

何点か、確認させていただく。

18ページの商業系機能については、「総合評価・検討結果」の否定的なトーンを和らげる。

同じく、19ページの業務系機能についても否定的なトーンを和らげ、その他、「駅から遠い」という表現、文章の区切りが多い点について修正を検討する。

○佐々木委員長

「えべつみらいビル」が引き合いとして多く出ているので、もう少し減らして欲しい。

○事務局

「えべつみらいビル」の表記の回数を減らすことを含め、修正を加える。

20ページの住居系機能では、新しい居住スタイルやライフスタイルという表現を盛り込むことでよろしいか。

○佐々木委員長

よろしい。

○事務局

「総合評価」もしくは、「期待される効果」に新しい居住スタイルというような表現を加えることを検討する。

次に、21ページの福祉系機能については、「子育て施設」という表記を加えることでよろしいか。

○佐々木委員長

よろしい。

○事務局

ただ、福祉系機能において、「客観的評価・実現の見通し」の記載に関しては、子育て施設に関する議論がなかったため、このままの記載でよろしいか。

○佐々木委員長

構わない。

○事務局

22ページ「(5) その他 ②代替地」は削除するというので、よろしいか。

○佐々木委員長

よろしい。

○事務局

次に、「まとめ」の表現についてである。

1点目としては、「速やかな活用を目指す」という表現を加えたいと思う。

その他、「まとめ」については、様々な意見があったが、取りまとめの方向性について、確認させていただきたい。

○佐々木委員長

まず、「V 江別小学校跡地の利活用検討」の「まとめ」は必要ないということであった。

○事務局

構成については、報告書(案)22～23ページの「4. まとめ」を、「VI」として整理する。

また、24～25ページの内容については、「V 江別小学校跡地の利活用検討」の要素として、記載することにする。

そのうえで、「VI」として整理する、最後の「まとめ」について、どのような方向性でとりまとめるべきか確認したい。

○佐々木委員長

内容については、現在「まとめ」として記載されている内容でよいと思う。

その他に、住居系機能の1つの形態として、シェアハウスなどを記載してはどうかということであった。

○加藤副委員長

「期待される効果」など項目に分けた記載の仕方について、意見を述べた。

○佐々木委員長

「まとめ」の書き出しは、現在の記載でよいが、「Ⅴ 江別小学校跡地の利活用検討」における機能ごとの記載のように「期待される効果」、「実現の見通し」、「総合評価・検討結果」と同様の整理を願う。

○事務局

複合的利用に関する「客観的評価・実現の見通し」は、これまでの委員会では、議論がなかったと記憶しているが、本日の委員会の議論を基に取りまとめるということによろしいか。

○佐々木委員長

とりあえずそうするしかない。

○加藤副委員長

「検討資料」は、前回の議事録を基に作成したものであるが、複合的機能について、議論したわけではなく、色々な意見から複合的機能がよいということになった。

○佐々木委員長

機能別の記載ではなく、「期待される効果」、「客観的評価・実現の見通し」のどちらか一方でもよい。

「複合的評価・検討結果」は、少し書き方が難しいが、「議論の結果」としてもよいと思う。

いずれにしても、項目ごとにまとめると見えやすいということである。

○事務局

本日の議論を基に、「まとめ」のとりまとめを行う。

○佐々木委員長

次回の委員会では、修正した報告書（案）について議論したい。

委員各位には、報告書をまとめるという観点で協力願いたい。

次回委員会開催前に、報告書（案）の修正版を配布できるか。

○事務局

事前に、配布する。

○佐々木委員長

事前配布されていないと議論が難しい。

事前に配布してもらい、委員各位には本日の議論を参考に、問題となった構成の仕方、結論、まとめの内容について、目を通していただいて、次回委員会に臨んで欲しい。他に何かあるか。

○加藤副委員長

1つ確認しておきたい。

これまでの検討にあったか記憶していないが、土地活用にあたり、売買以外に借地という可能性はあるのか。

○企画政策部長

土地の処分方法などについて、具体的に市内部で決定しているものはない。

活用は、相手があつての話であり、民間事業者等と協議する中で、賃貸借や賃貸料などの提案が出てくる可能性はある。

市としては、幅広く考えているという前提をご理解いただきたい。

○事務局

補足になるが、第6回委員会において、長期貸与に関する参考事例の提示があつた。

○安孫子委員

市は、適正な管理をしていくということだったが、当委員会の報告書が提出された後、どのようなこと予定しているのか。

○企画政策部長

先ほどの議論の中で、「VI 土地利用の実現に向けて」に違和感があるとの意見があつたが、ここに事務的な印象が強く出ているからであろう。

委員会からの報告を受けた後には、その趣旨を踏まえて、土地活用策の公募を行うことを想定している。

市は、公募型プロポーザルの前段に、第6回委員会において金融機関から提示されサウンディング型市場調査という手法を取り入れて、土地活用の具現化を進めていこうと考えている。

「速やかに」進めようということであり、また、当然ながら活性化のため、まずは提案を募るために公開を優先する考えである。その手法が「プロポーザル」や、「サウンディング」という分かりづらい表現となった。

いずれにしても、委員各位の意見を伺いながらと進めていきたいと考えている。

○佐々木委員長

他に何かあるか。

○各委員

なし

(2) その他

- ・各委員からは特になし
- ・事務連絡 次回委員会の日程について連絡

3 閉会