

## 平成27年度 第11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2月10日（水） 午後6時00分から午後8時35分

場 所：江別市民会館 31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、林敏昭委員、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（計10名）

欠席委員：伊藤真理子委員、龍田昌樹委員（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）報告書（案）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

本日の進め方、並びに今後のスケジュールについて、説明があった。

前回の検討を踏まえ、報告書（修正案）が提示された。

報告書（修正案）では、報告書（案）から修正された箇所が赤字で表記されているので、本日は、報告書（修正案）の修正箇所（赤字部分）を中心に、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。

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（修正案）」について、事務局から説明。

###### 【質疑】

「目次」（2ページ）

「I 江別駅周辺土地利用検討の目的」（3ページ）、

「IV 江別駅周辺の現状と課題」（9、14、15ページ）について

##### ○佐々木委員長

ただいま事務局から一括で説明があったが、初めに、2～15ページについて確認し

たい。

○加藤副委員長

9ページの「1. 江別駅周辺の人口動態」について、「江別駅周辺の人口推移」の表では一番町の人口が増加傾向にあるにも関わらず、5～6行目の記述では「減少傾向が続いている」と記載されているので、表現を修正すべきである。

○佐々木委員長

そのように、記載を修正することよろしいか。

(了)

○加藤副委員長

14及び15ページの表について、報告書(修正案)の記載とは別に、気付いた点を述べたい。

14ページの表は、「暮らしやすい」、若しくは「どちらかといえば暮らしやすい」を選択した理由を整理したものであるが、江別市全体では、「買い物が便利」、「公園や自然環境に恵まれている」、「公共交通機関が便利」とする回答が多い。

それに対して、15ページの表は、「暮らしやすいと思わない」、「どちらかといえばそう思わない」を選択した理由を整理したもので、ここでも、「公共交通機関が不便」、「買い物が不便」とする回答が多く、この傾向は江別地区でも同様である。

江別駅前地区に限らず、食料品の購入などの「買い物」は日常生活の中心となるため、今後、江別市の少子高齢化を考えると、買い物の問題が出てくると思われる。

また、それに伴い交通機関も問題となってくる。高齢になると、運転が困難となり、バスを利用して買い物に行くことになるが、便数が少ないように思われる。

高齢により動けなくなった時に、生活を支える仕組み、例えば、食料品関係の宅配などが必要ではないかと感じた。

○佐々木委員長

報告書の確認へ戻る。

14、15ページの表の修正はこれでよろしいか。

(了)

それでは、次に進む。

「V 江別小学校跡地の利活用検討」(17ページ)について

○佐々木委員長

「V 江別小学校跡地の利活用検討」の確認に入る。

先ほど事務局から説明があったとおり、報告書(修正案)は、「V」及び「VI」の構成を含め、報告書(案)からの修正が行われている。

17ページ以降が、報告書の核心部となるので、きたんのない発言を願う。

○安孫子委員

報告書(修正案)の「V」では、江別小学校跡地の利活用が記載されているが、

江別駅周辺地区全体とのつながりは、どこに記載されているのか。

江別駅周辺の活性化が目指すところであるが、江別小学校跡地とどのようなつながりを持つのか分からない。

○佐々木委員長

17ページの「1. 方針」には、江別駅周辺に関する記載があり、具体的には、江別小学校跡地の検討を行うこととしている。

○安孫子委員

江別小学校跡地の利活用は、江別駅周辺の土地利用に準じた利用となっているのか。

江別小学校跡地は、江別駅周辺の土地利用において、どのような位置付けになるのか。

○佐々木委員長

17ページの「1. 方針」の前段では、江別小学校跡地の江別駅周辺との関連性が記載されており、土地利用の範囲には江別駅周辺も含まれる。

○安孫子委員

17ページの「2. 土地利用の範囲」では、利活用する土地の範囲を決めているが、この記載で、江別駅周辺の土地の利活用を検討してきたということが、明確に位置付けられているのか。

これまで、江別小学校跡地の利活用を中心に、商業系機能、業務系機能等と独立して検討し、色々と検討していくうちに複合的利用となったが、江別駅周辺の利用形態を考え、学校跡地をどうしたらよいかという話につながっていただろうか。

○佐々木委員長

これまでの検討では、江別駅周辺の土地利用につなげているという前提で進めてきているが、「2. 土地利用の範囲」の記述に入れるべきとの意見である。

○安孫子委員

「2. 土地利用の範囲」の記述では、突然、江別小学校跡地が出てくる感がある。

○佐々木委員長

17ページの「1. 方針」、及び「3. 土地利用検討の進め方」には、江別駅周辺に関する記載があるが、「2. 土地利用の範囲」では、江別小学校跡地のみの記載となっており、18ページ以降の機能ごとの記載についても、江別駅周辺を含む記載となっている。

「2. 土地利用の範囲」について、江別小学校跡地に限定せず、範囲を広げた記載が適当であるとの意見である。

○安孫子委員

「2. 土地利用の範囲」では、江別小学校跡地の範囲を決めるだけであれば、これでよいとも考える。

○工藤委員

23ページの「VI まとめ」で、最終的な結論が記載されているので、このままでよいのではないかと。

○安孫子委員

この委員会では、江別小学校跡地だけを検討しているのではないので、江別駅周辺と江別小学校跡地のつながりについて記載すべきと考える。

○佐々木委員長

当委員会は、「江別駅周辺地区土地利用検討委員会」であるので、本来であれば、江別駅周辺について記載すべきと思うが、いかがか。それともこのままとするか。

○湯浅委員

「Ⅴ 江別小学校跡地の利活用検討」を「Ⅴ 江別駅周辺の利活用検討」に修正してはどうか。

そのうえで、「1. 方針」について、7～17行目の記載を冒頭に移し、次に「2. 土地利用の範囲」の内容を、次に「1. 方針」の1行目～6行目までを記載する。

このようにすることで、江別駅周辺について述べた後に、江別小学校跡地、次に校舎の記載となり、江別駅周辺の土地利用における江別小学校跡地の位置付けが明確になるのではないか。

なお、「3. 土地利用検討の進め方」は、「2. 土地利用検討の進め方」とする。

○佐々木委員長

確かに、「Ⅴ」は、江別小学校跡地ではなく、江別駅周辺が適切である。

タイトルは、「Ⅴ 江別駅周辺の利活用検討」とし、「1. 方針」については、初めに江別駅周辺について記載し、次に江別小学校について記載することとする。

また、「3. 土地利用検討の進め方」は「2. 土地利用検討の進め方」とする。

全体の流れとして、この方が理解しやすいと考える。これでよいか。

(了)

○安孫子委員

報告書（修正案）では、16ページまでは状況説明で、17ページ以降が本題となっているが、検討すべき課題は、あくまでも江別駅周辺の土地利用である。

その中で、特記すべきこととして、江別小学校の跡地が生じたので、これを含めて考えるという流れである。

○後藤委員

3ページの「Ⅰ 江別駅周辺土地利用検討の目的」でも、江別小学校に関する記述が多く記載されており、江別小学校跡地をうまく利用して江別駅周辺を活性化させようという趣旨が読み取れる。

その後、16ページまでは状況説明が記載されている。活性化の打開策が江別小学校跡地の有効的活用であり、それにより江別駅周辺全体が活気付くという流れの記載であれば、それほどずれはないのではないか。

○佐々木委員長

3ページの「Ⅰ 江別駅周辺土地利用検討の目的」も、江別駅周辺のことを先に記載すべきということか。

○後藤委員

そうすべきと考える。

現在の記載は、江別小学校の統合部分についての記載が多いが、本来は、活性化という目的に対してどうするのが重要である。

○佐々木委員長

それでは、「Ⅰ 江別駅周辺土地利用検討の目的」についても、初めに、江別駅周辺、次に、江別小学校の敷地について記載することとする。

○後藤委員

あくまで、江別駅周辺を活性化させるのが目的であり、そのための手法やきっかけが江別小学校跡地である。

地区核としての役割をどのように果たすのが、基本である。

○佐々木委員長

きっかけが江別小学校の統合であり、それを契機として、江別駅周辺の活性化を目指すことが目的であるので、そのような記載がふさわしい。

○高野委員

報告書（修正案）では、前回の委員会で問題となった、報告書（案）の24～25ページの記載が整理されている。

周囲から、当委員会の検討が、初めから民間開発ありきではないかとの声も聞こえていたため、修正前の報告書（案）の記載には疑問を感じていたが、今回の報告書（修正案）では、これまで議論してきたことが整理されており、問題はないと考える。

文言については、それぞれの取り方もあると思うので、最終的な調整は委員長、副委員長に任せたい。

○佐々木委員長

それでは、3ページ「Ⅰ 江別駅周辺土地利用検討の目的」は、17ページの「Ⅴ 江別小学校跡地の利活用検討」の「1. 方針」と同様に、初めに江別駅周辺について記載し、続けて江別小学校跡地の記載をするよう修正する。

（了）

○阿部委員

報告書（修正案）の字句に関して、「江別駅周辺地区」や「江別駅前」が混在しており、統一性がない。

例えば、17ページ「1. 方針」の13行目には、「江別駅周辺地区」、「江別駅前地区」とあり、16行目には「江別駅前地区」とある。

都市計画マスタープランでは、「江別駅周辺地区」と記載されているので、これに統一してはどうか。

○佐々木委員長

表記を「江別駅周辺地区」と統一することとしてよいか。

（了）

○佐々木委員長

「江別駅周辺地区」の表記については、全体を精査することとする。

表記に関連して、17ページの「3. 土地利用検討の進め方」の1～2行目にかけて、「商業系機能、住居系機能、福祉系機能、業務機能」とあるが、次の18ページ以降の項目は、(1) 商業系機能、(2) 業務系機能、(3) 住居系機能、(4) 福祉系機能の順となっている。

(1)～(4)の項目順に修正すべきと考えるがよいか。

(了)

「4. 土地利用の目指すべき方向性」「(1) 商業系機能」(18ページ)について

○佐々木委員長

18ページの「4. 土地利用の目指すべき方向性」「(1) 商業系機能」の検討に入る。

○安孫子委員

前回の委員会の意見が、報告書(修正案)の赤字部分に反映されていると思うが、内容は、江別小学校跡地を主体とした利用となっており、その狙いが何なのか、今更ながら考えている。

民間事業者からの意見聴取を行ったが、それが、江別小学校跡地のみに関するもので、江別駅周辺の活性化という観点にふさわしいものであったであろうか。

そうであれば、江別駅周辺についてまとめることとそごが生じないか。改めて、狙いは、何であるか。

○佐々木委員長

狙いは当然、江別駅周辺についての検討であるが、具体的には江別小学校跡地を重点的に検討しているということである。

ただ、報告書(修正案)のイメージ図には、江別駅周辺までは載っていない。

○安孫子委員

民間事業者の検討が、江別駅周辺を含めての考察であったか。

○佐々木委員長

江別駅周辺の現状も踏まえた考察結果について、説明を受けている。

○安孫子委員

報告書(修正案)は、これまでの検討に基づくもので、これはこれでよいのだが、もしかすると、地域を広げて考えた時には、他に何かよいアイデアが出たのではないかという気がした。

○佐々木委員長

これまでの当委員会の議論では、江別駅周辺に範囲を広げての検討は難しく、江別小学校跡地について重点的に進めてきている。

○安孫子委員

話を戻すということではなく、どのような気持ちで検討していたのかということであ

る。

○佐々木委員長

江別駅周辺のことを考えていたと思う。

○工藤委員

当委員会には、途中からの参加であるが、報告書（修正案）は、これまでの経過がよくまとめられていると感じている。

23ページの「VI まとめ」に全体的なことがまとめられており、これでよいと思う。

○佐々木委員長

前回、後藤委員から、否定的な表現にしない方がよいという意見が出ていたが、その点は修正されている。

○後藤委員

前向きな表現となっている。

○佐々木委員長

18ページの中段「客観的評価・実現の見通し」について確認したい。

○安孫子委員

「客観的評価・実現の見通し」の6行目に「敷地面積は、近年大型化する商業施設に比較すると、充分とは言えません。」とあるが、現在は、大型ではなく、中型やコンパクトなスーパーが増える流れとなっており、充分とは言えないというよりは、適切な規模なのかもしれないので、この表現は不要ではないか。

○佐々木委員長

「客観的評価・実現の見通し」の4行目にも、「充分ではないこと」と記載があるが、この点についてはどうか。

○安孫子委員

大型商業施設の考え方であり、関連するかもしれない。

○後藤委員

3行目と6行目で、段落が分かれているため、別物のように見えてしまうのではないか。

大型商業施設には敷地が狭いため、充分ではないのかもしれないが、商業施設には中型や小型もあるので、その全てを否定するものではない。

報告書（修正案）の記載は、大型商業施設に限定した考え方になっている。

○安孫子委員

商業施設の設置に対する考え方が変わってきているので、大型施設には限らない。

○加藤副委員長

他の箇所でも、中型施設を強調してもよいのではないか。

○佐々木委員長

報告書（修正案）の記載内容は、民間事業者からの意見徴収において、大型商業施設には適さないとの評価に基づくものである。

一方で、商業施設は、大型に限らないことも事実である。

18ページ「客観的評価・実現の見通し」の6～7行目は、大型商業施設に限定しない記載に修正する。

○後藤委員

18ページ上段、「期待される効果」の5行目に「大型商業施設」とあるため、大型商業施設寄りの主旨となっている。

小さなスーパーであっても、江別駅周辺の利便性向上につながるため、大型が全てではない。江別小学校跡地に商業施設が設置されることで、江別駅周辺の利便性が向上するとしても主旨は変わらないので、大型を削除してもよいのではないか。

検討項目は、商業系機能であり、ショッピングモールをイメージするところはあると思うが、そうした大型施設に限ったものではない。

○佐々木委員長

それでは、上段の「期待される効果」についても、大型商業施設の記載を修正することとする。

○林委員

採算性は別として、商業施設を設置する側としては、約3.5haの敷地規模には、18ページ下段のイメージ図にあるように、建築面積5,000㎡程度が適当な規模になると思うが、それは相当な大きさの店舗である。

報告書の記載は大型と表現しなくともよいが、設置者がそうするのは、また別の問題である。

○佐々木委員長

当委員会が中型や小型でもよいとしても、設置者は、採算性確保のために大型指向であることも考えられる。

○後藤委員

仮に、18ページ上段「期待される効果」の「大型商業施設」をそのまま記載するのではあれば、中段の「客観的評価・実現の見通し」では、大型商業施設とする場合には敷地が狭いため、充分ではない旨の記載としてもよいと思う。

民間事業者から、そのような評価があったことは事実なので、記載しても問題はない。

ただし、報告書（修正案）では、大型店舗に偏って記載されているところが見受けられるので、中型や小型についての可能性を記載すると前向きな検討となる。

○安孫子委員

用途別に分けて検討したので、このような形となったが、利用規模をもう少し緩和して考えると利用価値はあるということで、大型の全てが駄目だという記載は必要ない。

○後藤委員

商業施設を設置する目的が、江別駅周辺住人のためなのか、市外からの交流人口増加のためなのか、というところでも変わってくる。

市外の方に来てもらうためには、大型施設が望ましいし、マルシェやスーパーであれ



ば、江別地区住民に来てもらうというイメージになる。いずれに重きを置くかにより、変わってくる。

住人が活性化すればいいのか、市外からの来訪者がお金を落として活性化するのか、何を持って、江別駅周辺を活性化させるのかによって、視点が変わる。

○佐々木委員長

その点については、これまでの議論では検討してきていない。

○加藤副委員長

話がそれるかもしれないが、やきもの市には人が集まってくる。

また、人を集めるような施設として、過去の委員会では「スタジオジブリ」の話も出ていた。人が集まることに伴い、江別駅の歴史的な部分を整備し、併せて観光誘客を行う可能性を考えられないだろうか。

市外から人を呼び込むような施設をつくるアイデアもあると思うが、これは業務系機能になるのかもしれない。

しかし、テーマパークでは一時期人は集まるが、その後は寂れていくこともあるので、慎重に考えなければいけない。

○佐々木委員長

そのような施設は、商業系機能でも、業務系機能でもありうる。

○後藤委員

近郊から働きに来てもらうという考え方になってくる。

○佐々木委員長

今回の委員会では、報告書（修正案）を集約するという視点で検討願う。

○後藤委員

どちらも活性化につながると考えると、大型の記載を削除してもよいのではないか。中型などの規模でも充分、人が集まる可能性はあり、小規模でも、素晴らしいものができれば、市外から人を呼び込める可能性もある。

○佐々木委員長

規模に関する意見であるが、どのようにまとめるべきか。

これからは中型だとも明確には言えない。ものによっては、より大型化してもよい場合も考えられる。

○安孫子委員

18ページ下段の「総合評価・検討結果」では、敷地全体の利用は実現性が低いと記載されているので、そこで理解してもらえるのかもしれない。

○佐々木委員長

敷地全体の利用の実現性が低いということは、中・小型化するという流れになる。

○安孫子委員

そのように判断できるということである。

○佐々木委員長

「総合評価・検討結果」では、敷地の全てを利用するわけではないとの記載となっており、ここにも関連するため、併せて検討したい。

○後藤委員

「総合評価・検討結果」には、中型でもよいとの内容となっているにも関わらず、「客観的評価・実現の見通し」には、そうした記載がないのは矛盾していないか。

○佐々木委員長

「客観的評価・実現の見通し」は、民間事業者から得た評価などを基に、記載している。また、「総合評価・検討結果」についても、民間事業者からの示唆が含まれている。

○安孫子委員

「客観的評価・実現の見通し」の6～7行目は不要だと思う。  
大型化の時代は終わっており、状況は変わってきている。

○林委員

大型に捉われることはないのかもしれない。

○加藤副委員長

「客観的評価・実現の見通し」の最後には「なお、大型商業施設を設置するには、用途地域の変更が必要」と記載されているが、中規模の場合は必要ないのであろうか。

○事務局

建築基準法上、延べ床面積500㎡以下であれば、用途地域の変更は不要である。

○阿部委員

「客観的評価・実現の見通し」については、客観的評価として、このままの記載とすべきでないか。

大型は難しいので、それ以外の施設の可能性があるという考え方になる。

○後藤委員

「客観的評価・実現の見通し」の3～7行目までを2つの段落に分けずに、1段落にしてはどうか。

また、中型であれば可能であるとする記述を追加してはどうか。

○安孫子委員

先ほどの発言の意図は、「客観的評価・実現の見通し」の6行目、「近年大型化する商業施設」の記載は不要ということである。

現在は、多様な商業形態があり、地域に合った店をつくる時代となっている。

○佐々木委員長

阿部委員は残した方がよいとの意見であるが、どうか。

○阿部委員

問題点があるから、次にどうするのかという流れになるので、問題点を列挙しておかないと、その先につながらないのではないか。

○安孫子委員

その点のもっともであるが、「近年大型化する商業施設」の記載については、20年

前の話であり、今は大型施設自体が撤退する時代になったため、適切ではない。

○林委員

地方では、大型施設は考え難い状況にあるため、狙いは、中・小型の店舗である。

そのため、あえて大型商業施設や、中型、小型と記載せず、商業施設とするのがよいのではないか。

○佐々木委員長

どのように表現すべきか。

○後藤委員

「近年」は別にして、大型商業施設を建てるとしたら、充分ではないということになるのではないか

つまり、「大型商業施設を建設するには充分とは言えません」ということである。

○佐々木委員長

まとめると、「隣接する市有地を含めた約3.5haの敷地面積では、大型商業施設には、充分とは言えない」ということでよいか。

(了)

○加藤副委員長

記載上は、「充分ではない」を繰り返さないよう配慮すべき。

○佐々木委員長

そのように修正する。

(了)

「4. 土地利用の目指すべき方向性」「(2) 業務系機能」(19ページ)について

○佐々木委員長

前回の委員会では、「えべつみらいビル」が繰り返し表記されていることや、否定的な表現が多いという指摘があり、それらを踏まえた修正がなされている。

○阿部委員

19ページ中段「客観的評価・実現の見通し」の7行目に、「江別駅前周辺のような郊外地区」とあるが、江別駅前は郊外なのか。

○企画政策部長

オフィスビルなどは、札幌市の中心部に立地されることが一般的であることから、これとの比較で、JRで札幌駅から30分程度の距離にある江別駅を郊外として記載したものである。

一般的に郊外では、土地が安いことから建物の建築が可能となったり、安価な賃料でオフィスが使用できるという優位性があるが、現在は、建築コストが高騰しており、そのような優位性が見い出せない状況にあるため、このような記載とした。

○佐々木委員長

誤った解釈をされるかもしれないので、ここは削除してもよい。

○安孫子委員

「客観的評価・実現の見通し」の7行目も「江別駅前周辺」となっており、統一されていない。

○佐々木委員長

「客観的評価・実現の見通し」の1行目にも「江別駅前には」とあるが、これは「江別駅前」でよいか。

○加藤副委員長

ここは「江別駅前」でよい。

○佐々木委員長

19ページ中段「客観的評価・実現の見通し」7行目の「郊外地区」は削除し、「江別駅前周辺」は「江別駅周辺」に修正し、「江別駅周辺のような、賃料を安価に抑えた汎用ビルでなければ、需要が望めない状況が見られます。」とする。

○安孫子委員

「江別駅周辺では」とし、「ような」は不要ではないか。

また、「需要が望めない」という言い方ではなく、「汎用ビルが望ましい」とすればよいのではないか。

○佐々木委員長

「江別駅周辺では、賃料を安価に抑えた汎用ビルが望ましい」と修正する。

(了)

○安孫子委員

「客観的評価・実現の見通し」の10行目が、「難しいものと考えられます」と否定的な結びとなっている。

○後藤委員

この記載は、ある程度、否定的な内容と肯定的な内容が混在した方が適当であるが、実現の見通しという視点からすると、どうすれば実現できるのかを考える必要はある。

○安孫子委員

難しい状況があるとの記載は残し、「本社機能の大規模な移転などの状況があれば望ましい」としてはどうか。

○後藤委員

客観的評価として、こうすれば実現できるという記載の仕方がよい。

○佐々木委員長

「本社機能の大規模な移転などの状況があれば望ましい」とするよりは、「本社機能の大規模な移転などの機会があれば可能である」ということか。

○後藤委員

「敷地全体を活用することは難しいが、本社機能の大規模な移転などの状況があれば可能性はある。」としてはどうか。

○福本委員

記載の順序を逆にして、「また、本社機能の大規模な移転などの状況があれば、敷地全体を業務系として活用することは可能と考える。」としてはどうか。

○佐々木委員長

そのような記載とする。

次に、19ページ下段の「総合評価・検討結果」の検討に進む。

4～7行目の修正の意図について、事務局より補足説明願う。

○企画政策部長

平成27年度から首都圏から地方に本社を移転することに対する税制上の支援制度が創設されたため、業務系機能検討に係る背景として追記した。

○安孫子委員

この記載により、前段の記載が生きてくる。

○佐々木委員長

それでは業務系機能は、以上でよいか。

(了)

「4. 土地利用の目指すべき方向性」「(3) 住居系機能」(20ページ)について

○佐々木委員長

上段の「期待される効果」と下段の「総合評価・検討結果」を大きく修正している。前回の議論における、従来の居住形態に捉われない新しい住居系という要素を入れるべきとの意見を受け、そのよう表現が盛り込まれている。

まず、上段の「期待される効果」はどうか。

(了)

次に、中段の「客観的評価・実現の見通し」はどうか。

○加藤副委員長

「江別小学校敷地」とある表記を、「江別小学校跡地」とすべき。

○佐々木委員長

「江別小学校敷地」は、「江別小学校跡地」へ統一する。

(了)

○佐々木委員長

次に、下段の「総合評価・検討結果」はどうか。

ここは、前回の委員会の意見を踏まえてから大きく変更している。

(了)

「4. 土地利用の目指すべき方向性」「(4) 福祉系機能」(21ページ)について

○佐々木委員長

21ページについては、前回の委員会で子育て支援についても記載すべきという意見が出たため、そのことを含めて、全面改正した。

まず、上段の「期待される効果」についてはどうか。

○阿部委員

6行目に「少子化対策として、地区の活性化につながる」とあるが、何か文言を足さないと、なぜ少子化対策が地区の活性化につながるのかが分からない。

例えば、「少子化対策として重要である」とするなど、何か入れるべきではないか。

○佐々木委員長

「少子化対策として、重要である。」とする意見であるが、どうか。

○後藤委員

「また、少子化対策として子供を産み育てるための子育て支援系機能」としてはどうか。

○佐々木委員長

「として」が重ねて使用されており、ここも修正が必要である。

○後藤委員

最初の段落の末尾が、「必要性は、高まってきている」となっており、「期待される効果」ではなく、「期待」となっている。

○安孫子委員

地区の活性化につながっていくことが効果である。

○佐々木委員長

上から3行目の、「介護保険施設など」はどうか。

○後藤委員

介護施設を建てたらどのような効果があるのか記載されるべきである。

○工藤委員

介護施設の必要性と、少子化対策として子どもを産み育てるための子育て支援というところをつなげてはどうか。

○佐々木委員長

文章が長くなり過ぎるのではないか。

○後藤委員

施設を建設することにより、どのような効果があるかということに記載し、次に、実現性について記載し、最後に検討結果が記載されるべきである。

○佐々木委員長

どのような文章とすべきか。

○工藤委員

「介護保険施設などの必要性と、少子化対策として子どもを産み育てるための子育て支援系機能として、保育施設や子どもの遊び場の充実を図ることで、地区の活性化につながる。」としてはどうか。

○後藤委員

21ページの上段は、「期待される効果」なので、「介護保険施設などの利用者が増え

ることにより、人口増、または交流人口が増える」のような記載とすべきではないか。

○工藤委員

介護施設と言ってもいろいろあり、今は多機能型施設が重要視されているので、介護施設という言葉をおのまま使ってもよいと思う。

○佐々木委員長

「期待される効果」として、このままの記載でよいのではないか。

「高まってきている」というのが期待されているわけである。

○後藤委員

「期待される効果」とは、「高まってきたこと」によって、どのような波及効果を生むのかということではないか。

○佐々木委員長

どのような記載が適切か。

○後藤委員

最終的に、地区の活性化につながるという書き方で終ればよい。

一つの文章につなげ、福祉系施設があることは、地区の活性化につながると思いますという書き方が適切かもしれない。

介護であれ、保育施設であれ、福祉系の機能があることによって、地区の活性化につながるという文章であれば、「期待される効果」として、適切ではないか。

○佐々木委員長

文章化すると、点が多く、句読点がない一文になる。

○安孫子委員

福祉系機能は、商業系機能や住居系機能に比べ、この場所だからという優位性が出せるのであろうか。

福祉系機能は必要な施設であるので、ここにあることが有利だという言い方ができればよい。

○佐々木委員長

福祉系機能に関しては、場所の優位性を述べることは、難しいのではないか。

強いて言えば、高台で安全であるということであろうか。

○事務局

報告書（修正案）の構成を生かすのであれば、1段落目、「介護保険施設などの設置により、定住が進むものと期待されます。」とする。

次の2段落目では、「また、少子化対策としても重要であり、地区の活性化にもつながるものと考えます。」とする。

このような表記を基本として、委員長と相談のうえ、修正することとしたい。

○佐々木委員長

事務局からの説明のとおり、修正することでよいか。

（了）

○佐々木委員長

次に、「客観的評価・実現の見通し」に進む。

○加藤副委員長

3行目の「今後も施設整備対する」は、「今後も施設整備に対する」が正しい。

○佐々木委員長

ここは、全体的に否定的である。

○加藤副委員長

民間の託児所のようなものも無理ということか。

○企画政策部長

認可外の保育施設合は小規模となるため、敷地をある程度大きく使うという意味で、このような記載とした。保育園や子育て支援施設などをまとめてゾーンにすることは、難しいということである。

○佐々木委員長

どうか。

(了)

○佐々木委員長

次に、「総合評価・検討結果」に進む。

○阿部委員

当該地区には、当面、公共施設の建設計画がないことを前提に論議を進めてきたが、福祉系機能は、商業ベースに乗らないため、「総合評価・検討結果」の中に、市に要望する旨を記載し、問題提起を行ってもよいのではないか。

○加藤副委員長

どのような文章を入れるのか。

○佐々木委員長

現在の文面でも、子育て支援など福祉系の施設を否定するものではない。民間事業者の意向があれば、市は受容することが必要と記載されている。

○阿部委員

「土地の使い方を受容することが必要です。」という表現では、福祉系の施設を否定するものではないとの意味が含まれているのかどうか判断できない。

受容よりは、市の支援体制が望ましく、公共施設をつくらないのであれば、そういうことも必要ではないか。

福祉系施設は、商業ベースではできないことが問題であると議論してきた経過があるので、そのことは記載すべきである。

○安孫子委員

阿部委員の心配は理解するが、福祉系機能に関わらず、市営にしても民営にしても全て税金に関わってくるので、当然、市は応援しなければならず、全て民間でやれということではない。



公共施設という表現にはならないが、実際の運用面では、市が関わらなければならないものである。

○佐々木委員長

それでは、現行の記載のとおりでよいか。

(了)

「4. 土地利用の目指すべき方向性」「(5) その他」(22ページ)について

○佐々木委員長

22ページでは、「①公共利用」と「②暫定的使用」の構成としている。

前回の委員会で削除すべきとされた、「代替地」についての記載は、削除した。  
どうか。

(了)

「VI まとめ」(23ページ)について

○佐々木委員長

上段の「複合的利活用」では、単独の機能にとどまらず、複合的な土地利用について記載している。

3段目の「客観的評価・実現の見通し」では、「速やかな」という記載を追記した。

最後の「総合評価・検討結果」であるが、記載内容は検討結果というより、将来の展望あるいは希望というニュアンスが大きく含まれていると思う。

このままの内容であれば、「総合評価・検討結果」よりも「将来の展望」などが妥当と感じる。

当委員会の検討結果は、住居系機能と他の機能を組み合わせ、複合的に利活用することである。このことにより、将来的に江別駅周辺の活性化につながっていくという展望が見いだせるような、まとめ方がよいのではないか。

そうすると、3段目の「客観的評価・実現の見通し」の内容が、委員会の検討結果になるものと思うがどうか。

○後藤委員

「VI まとめ」は、細分化した方がよいのだろうか。

この形式だと、18～21ページに記載されている各機能の1つとして、「複合系機能」があるように受け取られないだろうか。

○佐々木委員長

前回委員会の意見を踏まえての構成であるが、適切ではないように感じる。

○安孫子委員

委員会の検討結果は、複合的利活用をするべきということである。

○佐々木委員長

そのことが、報告書の結果となる。

○安孫子委員

そこから、期待される効果や評価などが始まる。

○加藤副委員長

23ページでは、住居系機能を中心とすると記載がされているが、利用主体の考え方で変わる可能性もあるのではないか。

○佐々木委員長

都市計画マスタープランでは、まちなか居住を推進するとされているため、これに従って、住居系機能が中心となる。

中心となるのは、住居系機能だが、他に様々な機能と合せることにより、相乗効果が生まれるということである。

そうすると、見出しが適切でないと思われる。全体が長いので、見出しは必要と思うのだが、記載は改めるべきだと思う。

○安孫子委員

最終的に、江別小学校跡地をどのように利用するのかということが結論となるのか。

○佐々木委員長

そのようになる。

そのため、「客観的評価・実現の見通し」の記載内容が結論となるのではないか。

4段目の「総合評価・検討結果」は、結論ではなく、結果を出した後の将来的な展望が記載されている。

なお、1段目の「複合的利活用」では、結果に向かう導入部として、そこに至った経過を記載している。

○安孫子委員

「複合的利活用」では、これまで検討してきた江別小学校跡地の利活用について結論付けており、それは都市計画マスタープランの基本方針に基づいているが、結局、ここは、地区核になるということか。

○佐々木委員長

都市計画マスタープランでは、江別駅前周辺は地区核である。

○安孫子委員

江別小学校跡地も地区核となるのか。

○佐々木委員長

地区核になるものとする。

1段目の「複合的利活用」では、単独機能ではとどまらないということにつなげる記載である。

2段目の「期待される効果」では、多機能の利用としつつ、メインは住居としている。

3段目の「客観的評価・実現の見通し」では、具体的に住居系機能と他の機能の組み合わせについて記載されており、また、利用主体となる民間業者から事業提案を受ける必要があるとされている。これらが、委員会の検討結果となる。

4段目の「総合評価・検討結果」では、江別小学校跡地のことが、江別駅周辺のことより先に記載されているが、ここは、江別駅周辺が先に記載されるべきである。

江別駅周辺において、江別小学校跡地を利用することにより、将来的に地域の賑わいや経済活動が高まり、活性化していくということである。

○安孫子委員

江別駅周辺地区における江別小学校跡地ということである。

○佐々木委員長

そうすると、見出しは適当であろうか。

見出しを付けないと文章が長くなってしまう。

○阿部委員

4段目の「総合評価・検討結果」は、今後の進め方みたいなものではないか。

○佐々木委員長

進め方というよりは、将来に向けて期待されることとなっており、「将来に対する展望」若しくは「展望」がふさわしいように思う。

3段目の「客観的評価・実現の見通し」は、委員会の「提案」であろうか。

また、1段目の「複合的利活用」は「方針」であろうか。

○安孫子委員

1段目は、「方針」というよりは「結論」である。

○佐々木委員長

1段目は、「複合的利活用」より、序文として、タイトルを付けない方がよい。

2段目の「期待される効果」はどうか。

○安孫子委員

2段目の内容は、「期待される姿」であり、「形」である。それが複合的利用であるとの内容となっている。

1段目を「序文」とすると、そこに、効果が記載されるので、2段目には、具体的な形を記載する。複合的であれば、それが何かを表現するとよいのではないか。

○佐々木委員長

最初は序文、続いて「提案」、「実現性」、「展望」とすることでよいか。

1段目の「複合的利活用」は見出しを付けず序文とする。

2段目の「期待される効果」は、「提案」。

3段目の「客観的評価・実現の見通し」は、「実現に向けて」。

最後の「総合評価・検討結果」は、「将来の展望」あるいは「展望」。

このような見出しとすると、記載内容はこれでよいのかということも出てくる。

最初の序文であるが、初めに江別小学校跡地のことが出てきているが、江別駅周辺を先に、次に江別小学校跡地について記載することとする。そのうえで、民間からの評価が高くないことから、単独機能ではなく、複合的な土地利用が妥当であるという流れになる。

2 段目は「提案」として、多様な生活習慣に合った住居系空間をメインにすることを記載する。

3 段目は「実現に向けて」として、住居系機能を核として、その他の商業系機能などを合わせた複合的利用について記載する。

福祉系機能や業務系機能などの言葉を入れ、複合的利用について少し具体的に記載する。また、幅広く民間から事業を受け入れることについても記載する。

最後は「将来の展望」若しくは「展望」として、内容はこのままとし、江別小学校跡地が先に記載されているので、他と同様に江別駅周辺を先に記載の順番を変える。

○安孫子委員

2 段目の 6 行目に「多様な生活スタイルに合った、新たな住居環境」とあるが、ここは「住居環境」ではなく、「生活環境」ではないだろうか。

住まいだけのことを言っているわけではないので、「多様な生活スタイルに合った、新たな環境」が適当ではないか。

○佐々木委員長

「多様な生活スタイルに合った、新たな環境の提案ができるものと考えます。」とするか。

○加藤副委員長

「居住環境」としてはどうか。

「居住」であれば、そばに店や事務所があるということも含まれる。

○佐々木委員長

それでは、「多様な生活スタイルに合った、新たな居住環境の提案が期待できるものと考えます。」とする

(了)

○林委員

1 段目の 3 行目の都市計画マスタープランは削除してもよいのではないか。

○佐々木委員長

ここは削除する。

(了)

○佐々木委員長

次に、3 段目「実現に向けて」はどうか。

○安孫子委員

「住居系機能を中心」という表現が気になる。

○佐々木委員長

都市計画マスタープランが、まちなか居住であることに基づき、住居系機能に、他の機能を加えていくということである。

○安孫子委員

「住居系機能」の「系」を削除してもいいのではないか。

○佐々木委員長

それでは、再度確認する。

「Ⅵ まとめ」、1段目を序文とし、見出しは付けない。

序文は、江別駅周辺のことを先に記載する。また、3行目に記載の都市計画マスタープランは、削除する。

2段目は「提案」として、7行目を「多様な生活スタイルに合った、新たな居住環境の提案が期待できるものと考えます。」と修正する。

3段目の「実現に向けて」は、1行目の「住居系機能」を「住居機能」とし、下から3行目の「民間事業等」を「民間事業者等」とする。

○安孫子委員

「等」には、何が含まれるのか。

○事務局

NPO法人などを想定している。

○佐々木委員長

4段目、「展望」とし、ここも江別小学校跡地の前に江別駅周辺のことを先に記載する。

よいか。

(了)

○安孫子委員

3段目の「実現に向けて」では、民間事業者から事業提案を受けることとされているが、事業者の提案の縛りというのは、当委員会の報告書に基づいたものになるのか。

○佐々木委員長

前回委員会では、事業者が報告書と異なる提案をしてくるかもしれないが、その時には、その全てを否定することはできないのであろうとの議論があった。

当委員会としては、この報告書に基づいて進めてほしいということ表現するしかないのではないか。

○企画政策部長

市としては、当委員会の報告書の趣旨に沿って、土地活用を進めていく。

基本的に、幅広く提案を受けることとし、事業提案があった際は、市が独断で決めるのではなく、当委員会のような審査機関を設けて判断することを想定している。

そこで、報告書の趣旨よりも、よりよい提案だと判断された場合には、それを採用することもあり得る。

○安孫子委員

駄目なものは排除するということである。

○企画政策部長

その場合も行政が独断で決めるのではなく、仮に提案された事業案が、単独機能によるものであっても、複数機能によるものであっても、報告書に照らして不適切なもので

あれば、審議の中で否決することを想定している。

○安孫子委員

そうでなければ、1年半何をしていたのかということになる。

○佐々木委員長

次回委員会でも報告書（案）について再度検討する。

○事務局

報告書（案）は、今回の検討を基に再修正の上、事前を送付したい。

○佐々木委員長

これで本日の審議は終了する。

(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