

# 平成23年度第7回政策会議

日時 平成23年10月31日(月) 13:30~14:20  
会場 市長会議室  
参集者 工藤市長 中林副市長 片岡副市長 山本教育長 秋田企業局長  
渡辺企画部長 上戸総務部長 大竹財務部長

## 議題 函館駅前市有地の事業推進について

◎対応 國安企画部次長, 川手企画管理課長, 長谷山主査, 佐藤主任主事,  
入江経済部参事1級, 阿部参事3級, 宿村主査, 井上主査,  
荒井都市建設部長, 戸内次長

### ◆ 議題の趣旨 ◆

函館駅前市有地の事業推進について協議を行いました。

### ◆ 協議の結果 ◆

函館駅前市有地の事業推進については、課題等について整理・確認したうえで、改めて協議することになりました。

### ◆ おもな発言 ◆

#### ■ 國安企画部次長

駅前市有地の事業推進について協議したい。  
詳細については担当課長から説明する。

#### □ 川手企画管理課長

駅前市有地については、平成21年1月19日に市として決定した函館駅前市有地土地利用方針において、公募により民間事業者へ売却もしくは賃貸し、その活用を図ることとしているほか、公募の審査基準については、集客力のある商業施設等や公益施設等の複合的な用途を有し、豊かなまちなみに寄与する魅力のある空間の整備等を基本に定めることとしており、当該事業については、新幹線開業前の完了を目指すこととしている。

当該地の面積は、6,783.57㎡、となっており、土地の現況については、平成22年の土壌調査の結果、ヒ素及びその化合物が3単位区画(1単位区画10m×10m)において基準値を上回る値が検出され、30cm以上の切り土等をする場合は市環境部に届け出が必要となる形質変更時要届出区域の指定を受けている。

土地価格は、平成23年3月31日時点の簿価が2,056,689千円、平成23年1月1日時点の不動産鑑定評価額が407,000千円となっている。

また、当該事業の推進にあたり企業調査を行ったところであり、平成22年1月から2月にかけて行った函館駅前市有地事業可能性調査では、土地取得の可能性は低水準であり、土地取得よりも賃貸の可能性の方が高い結果となった。

平成23年7月から9月にかけて行った企業ヒアリングにおいても賃貸が望ましいという意見が多かった。

このほか、大規模商業施設を検討している企業もあり、現在の市有地の土地サイズでは不可能である。相対的に経済状況が悪化していることから、開発事業者やテナントの確保が難しい。子ども体験型施設は収益施設にならないことから、民間が設置運営するのは難しい。子ども体験型施設は自由な施設計画においては無い方が良い。などの意見があった。

また、平成23年8月には、東京などの子ども体験型施設を何か所か視察してきた。

子ども体験型施設は、企業スポンサーの確保が重要であるうえ、3大都市圏並の後背人口が必要であることなどを考えると、函館市での展開は難しいものとする。

東京でテーマパークを展開している企業は、他都市での展開は考えていないとのことであり、科学館などの公共的施設については、莫大な整備費と運営費が必要となるため、当市での事業化にあたっては、魅力あるコンテンツとともに、費用対効果を見据えた適切な施設規模と管理運営が必要であるとの見解が示された。

これらの調査結果を踏まえ、子ども体験型施設を検討したが、キッズセンターについては、WAKOで2010年7月に開設した「大門キッズスタジアム」を基本に、託児機能を付加した施設をイメージしている。

また、子どもおもしろ館については、小学生が半日程度の間、安価で楽しむということ、「楽しみながらの学習」がキーワードになるものとする。

いずれにしても、人件費や設備費を圧縮できる効率的な施設や設備の配置のほか、展示内容の更新サイクルをできるだけ伸ばせるコンテンツが必要であり、そのテーマとしては、Design [創造体験]、Museum [本物体験]、Work [仕事体験]が挙げられる。

これらを踏まえ、公募の前提条件については、土地の活用にあたっては、20年の定期借地とし、駐輪場については、現行と同規模の駐輪場の整備・管理を公募条件とするとともに、土壤汚染の取扱いについては、土壤汚染区域も含めて賃貸としたい。

また、施設内容に関する要件は特に設けず、JR北海道との協議については、駅舎と新施設間の快適な通行の確保などについて協議を進め、さらに、公募要綱策定委員会については、都市計画、建築、経済、それぞれの分野からの有識者3名で構成したい。

今後のスケジュールについては、平成24年度に事業者の公募・施設の設計、25・26年度に建設工事、27年度に施設開業としている。

結論として整理すると、企業のヒアリングからは、長引く景気低迷の中で、3. 11の東日本大震災の影響など、投資意欲が低下し、テナント確保が困難な状況ではあるが、応募意欲のある企業も複数社あることから、それらの企業の事業プランを見据え、来年度当初の公募を行うこととし、事業採算性も確保しやすく、契約条項が明確である定期借地（20年）としたい。

子ども体験型施設は、集客効果はある程度見込めるものの、民設民営では収益が見込めず、別途支援措置等を講じる必要があることなどから、事業採算性上難しい面がある。一方、公設公営の場合には、効率的な運営やイニシャルコストに見合った長期間の開設が必要であることや、自由な施設計画をしたいとの企業からの要望を踏まえると、当該市有地での展開は取りやめ、中心市街地内の別敷地での展開が望ましいものとする。

■工藤市長

駅前市有地に子どもの施設をつくらないとすれば、どのような施設ができるのか。

商業施設ができるのか。

■長谷山主査

現時点では、広場などを設置した複合商業施設などの提案がある。

■工藤市長

平日は無理でも、休日になれば大勢の人達が来るような施設を考えている。駅前を変えるぐらいのものができるのか。

■國安企画部次長

その辺は応募企業からの提案内容によるが、事業者の選定にあたってはコンセプトと一致することが必要になる。

■工藤市長

商業施設だけでは、失敗した場合に撤退する可能性がある。

子ども施設とのセットというのは、そこに必然的に人が来る仕組みを考えている。

駅前市有地程度の広さであれば、普通の商業施設ではどうにもならないのではないかと。

■長谷山主査

敷地については狭いという企業もある。

東京で展開されている施設では、大きなショッピングセンターの中に子どもの施設が入っているが、子どもの施設単体では収益が上げられていない。

マグネット効果、集客効果として効いている。

■工藤市長

子どもの施設に多額の費用をかけ、公設公営とすることは考えていない。

公設民営にして、その部分を市が買い取ることを考えても良い。

そういうことを含めて検討すればできるだろう。

WAKO でそれができるのであれば、キッズスタジアムと合わせて展開しても良い。

■山本教育長

事業者の公募にあたっては施設に対する要件は特に設けないとあるが、集客性なり、新たな賑わいを創出するなど、こちらが期待することを整理する必要がある。

■長谷山主査

こうでなくてはいけないという要件を付けるのではなく、期待する内容を評価として点数を付けていく方が良いと考えている。

期待する内容は土地利用方針にも明記している。

■渡辺企画部長

公募にあたっては、事業内容に公益性が認められ、賑わいが創出できるといった目的に合致すれば良いという考え方で行きたいと思っている。

子どもおもしろ館とキッズセンターを別々にはできないだろうと考えており、それはWAKOの方でというイメージを持っている。

■工藤市長

駅前市有地は20億円の簿価が今4億円の評価になっており、結果として16億円を税金で埋めることになる。

ここに商業施設だけをつくって、全く市民に還元されないということにはならない。

■長谷山主査

賃貸にすれば、基本的には20年後に土地が利用できるようになる。市が何かやろうとすれば、その時にやれるようになる。

■工藤市長

駅前市有地に、子どもおもしろ館などの子どもの集客施設ができないとして、この市有地を完全商業施設にして、公共利用をしないということで良いのか。

□川手企画管理課長

商業施設の他、自由に利用できる広場を併設したプランなども提案されている。

そのプランであれば、一定程度集客も見込めるのではないかと考えている。

今、公募するのであれば、他に色々なプランが出てきそうである。

駅前市有地だけではなく、駅前全体、中心市街地全体である程度の時間を過ごせるような施設ができればと考えている。

■工藤市長

民間でそういうものを出してくるのか。

■長谷山主査

実際に具体的な案も出てきているが、それが良いのかどうかについては、これから設置する審査委員会で審査をすることになる。

□川手企画管理課長

今後、もっと良い案が出てくることが期待でき、その中から選んでいけば良い。

■工藤市長

駅前市有地で体験型施設を捨ててしまうのはいかなものか。  
子どもを対象とした何らかの集客施設をつくるべきではないか。

■長谷山主査

子ども体験型施設の2つ（子どもおもしろ館、キッズセンター）は1カ所に設置すべきであるというのは企画部としての考えであるが、それは市有地のエリアではなく、WAKOの再開発で話が進んでいるので、そこでやるのがベストだろうという考え方をしている。

駅前市有地に関しては自由度のある設計をしたいと考えている。

■工藤市長

自由度は理解できるが、物販の施設だけでは良くない。  
市民が20億円も負担するわけだから、市民的な理解が得られて、市民が楽しめるような施設にしなければならない。

■長谷山主査

今の時期であれば、良い案が出てきそうな企業が何社もある。  
新幹線の開業が応募意欲のポイントになっている。

■工藤市長

駅前市有地は、市民のためになるものを中核としながら商業的なものとして、運営していく。

駅前市有地の方に子ども体験型施設が入れないのであれば、相乗効果を出すために、WAKOの方で子ども体験型施設をやることを検討する必要がある。

駅前市有地に関しては、市民の理解を得るためにも、大門の全体像を描く中で事業を推進していく必要がある。

■山本教育長

公募により提案されたプランの内容やWAKOとの関連性等については誰が評価するのか。

公募要綱策定委員会というのは公募要綱の策定をしたら終わるのか。  
評価まで関わるのか。

■國安企画部次長

公募要綱策定後にプロポーザルの選定委員会を設置するが、そのメンバーについては、要綱策定委員会の方々を基本に考えており、評価に係る考え方を踏襲できるものと考えている。

■ 渡辺企画部長

評価・選定には、市長もしくは副市長も入ることになる。

■ 工藤市長

大門の全体像に関しては、大まかなものでも良いが、施設の棲み分けが分かるよう計画策定の必要がある。

市民のための施設が2つできるのであれば良い。

子ども体験型施設も駅前にできれば駅前市有地にこだわらないが、駅前市有地にも、単なる商業施設ではなく、公益性の認められる施設をつくる必要がある。

ただ、大門全体の中での駅前市有地の位置づけ等について整理する必要がある。

■ 入江経済部参事1級

現時点である程度整理しており、各部と協議中のものや未確定のものがあるが、それらを含めて一度協議したい。

■ 渡辺企画部長

本日出された課題等について整理・確認したうえで、改めて協議したい。