

令和2年度 第1回函館市西部地区まちぐらし検討会議事録

■日 時：令和2年12月21日（月） 15時から

■場 所：市役所 8階 大会議室

■出席者：10名



1. 開 会
2. 挨拶 函館市都市建設部 部長 佐賀井 学
3. 確認事項・委員紹介 [資料1]
4. 函館市西部地区まちぐらし検討会議設置要綱の確認 [資料2]
5. 議題
 - (1) 座長の選任について
 - (2) 函館市西部地区まちぐらし検討会議の役割（案）について [資料3]
 - (3) 函館市西部地区再整備事業の取り組み状況等について [資料4]
 - (4) その他

上記3～5の事項について、事務局より説明。

質疑応答

山内委員

約850筆の不動産のデータベースを構築したと記載してあるが、所有者の個人的な情報も含まれているこの資料は閲覧可能なのか。

溝江課長

個人情報等が書かれているため公開については検討が必要であり、基本的には難しいと考える。西部地区対象地区330ヘクタールの全てをひっくり返してということではなく、具体的にどの辺に入っていくかをある程度市が絞り込みをしなければいけないということから基

礎資料として作成したものである。それが定まってきてから、今後どのように事業を進めていくかを民間も入って検討していただこうと思っている。そうすると、特段このようなデータも公開する必要がない状態になってくるということで、今のところはあくまでも我々の検討材料の基礎資料ということで公開は検討していないという状況である。少なくとも、個人情報に関わることであるため、その点を良く検討した上で公開出来る部分があれば公開するというようなことは今後あり得るかもしれないということが今の正直なところである。

山内委員

研究用の資料として見ることは可能か。

溝江課長

実際そのものとしてはデータベースであり、要は簡易的な GIS にデータを入れているような状態であるため、例えば紙ベース等でまとまったような状態ではなく、データがシステムの中に入っているという状態である。極端な話、ある程度統計処理をしたようなもので個人情報が入らないような形あれば恐らく出すことはできると思うが、場所が特定されると、事実上、土地の所有者の想像がつくところもあるため、そこは慎重に検討しなければならない。

山内委員

何を言いたいかと言うと、経年変化を見たいということである。我々が持っているデータと、直近の空き家のデータ等どのような推移があるかを知るために閲覧できるかというようなことである。

溝江課長

このデータは再整備事業のどこに基本的に入っていくか検討するための資料である。特に今空き家の話で経年変化をご覧になりたいとおっしゃっているが、空き家は定義が難しいため、果たして同じ定義でいけるものかどうか少し微妙なところがある。我々はどちらかと言うと、土地の方をイメージしているため、基本的なそのつくりとしては当初から公開を念頭に置いておらず、あくまで基礎資料にするためというところであり、データベースにしても予算の制限もあるといった中でつくりになっているため、今のところは申し訳ないが公開は検討していない。

山内委員

空き家があるとその後空き地になる可能性が高いという意味では、データをしっかりと見ておきたいという気持ちがあるが、今の事情はわかった。もう一点、共創のまちぐらし推進プロジェクトの基本方針の取り組みの中で、官・民それぞれに求められる役割の整理という記載があるが、官・民で役割のようなものはなにか書かれているのか。

溝江課長

共に創るということで、昨年度行った会議の最終的な結論としては、官・民が連携して、官は任せるところは民間に任せて、民間も一定程度パブリックマインドのようなものをもって進めなければいけないということになった。例えば先ほどの話もそうだが、やはり我々は情報にアクセスできるということもあり、そこは当然行政が主導的にやっていき、その整理した内容等についてどのような事業をやらせれば良いかといったことを民間や市民の方にも入って考えていただくということである。まさに今この検討会議だが、一定程度その進め方を民間や市民の方がチェック、評価することが大きな役割のひとつという風に考えている。

山内委員

よくわからない部分もあるが、評価等といったところで、おそらく役割についてもう一度話し合いがでてくるのではないかと。もう一度、民がやらなければいけないことは何なのかというところをしっかりと確認しなければいけない。私もまちなかに入っていてなかなか難しい事がある。こんなことも民間がやるのか、こういうのは官がやるものではないのかといったように、官庁が手厚くやっていた時代とは非常にギャップがある。そのため、そういう意味では何をやっていけばいけないのかといった役割についても評価でもう一度確認していければいいと思う。

犬石委員

資料4の地図について、西部12町となっているが、少なくとも大門地区の方も含めて経済活性化がなければ、住民が増えるだとか経済が良くなるということはないと思う。この12町の他に大門地区まで第1の候補地区と第2の候補地区のような形で増やしていけば、住民や仕事が増えていく、空き地が活用されていくといったような方向で持っていくことができると思う。西部地区の12町だけで経済を回していく、活性化させていくというのはなかなか難しい問題なのではないか。どういう形で住民を増やすのか等これから話し合うことだと思うが、経済のないところに住民は集まらない。やはり仕事があって、そこに住んで、家族が増えて、経済が成り立っていくということを考えると、この12町だけに固執せずに大門地区も含めて経済活性化する方向にもっていかなければ、土地も動かないし定住もしないのでこのことを考えてみたらどうかと思う。

溝江課長

大門、それからそのような意味で考えれば本町・五稜郭も含めてということで、それは当然やっていかなければならないことである。西部地区についても、ご指摘のとおり一定程度経済の目途が立たないと活性化は現実的には達成できない。例えば、西部地区に大門や本町・

五稜郭というようないわゆる中心商業拠点のようなものを新たにつくることは違うということから、大門等を入れた方が良いのではないかという意味合いだと思うが、再整備事業の対象地区としなくても大門の方では中心市街地活性化で取り組みをやっているため、そこの連携や相乗効果はあると思う。西部地区の活性化ということを考えると、大門や本町・五稜郭といった拠点の中心市街地を目指すのではなく、その地区独特な商売をやっていらっしゃる方がいれば、その辺を伸ばしていけるような、あるいはもう少し外に言っていけるような方向で活性化が図れればと考えている。

奥平委員

西部地区の 12 町ということでここに書かれているが、西部地区といえどどうしても切り離せないのが景観条例との絡みかと思う。そのため、次回この会議が開催される時、景観条例の果たしている役割をもう一度確認した上で話をしていかなければ多分皆さん疑問に思う部分がでてくる可能性があると感じている。

溝江課長

平成 30 年に一度それまでの景観の施策等の取りまとめと検証を行っているため、その概要について次回の会議の中でご説明させていただきたい。

平出委員

12 町 330 ヘクタールということだが、部分的に地区を整備するというのは現実的だと思うが、これだけ広範囲でどれだけ出来るのかというのがすごく不思議である。ハードの部分から言うと、狭小地や道路の接道がない、区画整理のような形で整備するのも含めてどのようにお考えか。

溝江課長

330 ヘクタールというのかなりの広さのため、あくまで事業の対象地区ということで記載している。実際この中でも、しっかりした道路等も全部入っており、決して全部が空き地や空き家があるような街区でもない。どういった所に問題があるのかを抽出するのに、先ほどご説明したデータベース等を使いながら、現地も見ながら整理をしている。平出委員ご指摘のとおり、一斉に区画整理をするのは既成市街地のため、現実的ではないと思う。今のところは区画整理という手法で公共事業に入っていくというよりは、少しずつその土地を集めながら、例えばそれを集約、整形化して、使える様な形にするといったような事業のやり方を検討している。

平出委員

道路が狭い私道のエリアが多いと思うのだが、例えば、市で重点的にこのエリアを開発しようという考えはあるのか。

溝江課長

画一的になんとかするという方を方針として定めている訳ではないが、ご指摘の通り、我々が検討しているなかでも、道路が狭いことや、法的に再利用の支障となっているという街区もいくつかある。いずれにしろ民有地にも関わってくる問題であるため、地道に解消していきたいと考えている。

平出委員

函館は、借地があったり地主がいたりするが、このエリアはどうなのか。もし、借地が多いのだとすれば借地権者の協力も必要だと思うが、データベースからはどういうように捉えているか。

溝江課長

一概には言えないが、一定程度借地はある方だと思う。借地権者の協力を得るためには、土地所有者から借地権者というようにはなっていくが、一度にそれらを解決するとなると難しいため、考え方としては、ある程度何かを動かせば新しい活用の仕方が見えてきそうな街区から入っていく、実践で変わっていくところを見せることができればと思っている。やはり色々な事業に関わっている方の話を聞くと、土地に対する価値観が右肩上がりではない時代で、かなり意識が変わってきているとは感じるころであるため、よりお互い協力して有効な活用が図られた方が良いというような話を根気よく進めていければと考えている。

奥平委員

空き地や空き家ばかりに目がいつているが、西部地区の弥生町から船見町にかけてのところに市有地で巨大な空き地である西小・中学校の跡地がある。もし、市で計画がなければ、ここをどうするかということもこの会議で話さなければならないのかと思っている。もし市でなにか計画があるのであればお聞かせいただきたい。

溝江課長

西小・中学校の跡地については、庁内でもずっと検討しているころである。市議会でも、どのような計画があるのかというような同様のご質問があり、今は道営住宅の建設に関して北海道と協議を進めている状況である。土地の広さは、1.5ヘクタールほどであり、もし道営住宅が建設されたら残りがどれくらいになるかといった協議までは進んでいないが、道営住宅だけで土地が埋まるということではないため、再整備事業の中で何かしら活用を図りたいと考えている。特にまとまったあれだけの公有地は、対象エリア内でもなかなかないため、西部地区全体の活性化に有効となるような整備を検討していきたいというような状況である。

奥平委員

西小・中学校の跡地が核になるような気がしていて、あそこに人が集まるようにつくっていけばおそらく西部地区に人が集まるような空間になっていくと思う。例えば姉妹都市のハリファックスでは、フィッシャーマンズワープというような週末だけ開かれる市のようなものが行われているし、青森県の八戸市では港の近くで朝市をやったりしているところもある。既存の朝市もあるが、新しい取り組みで人を呼んでいけるような、可能性のある場所なのではないかと感じているため、皆さんと考えていければと思う。

岡本座長

そういう所のプラン等をこの会議で議論する機会はあるのか。

溝江課長

公有地であるため、我々も西小・中学校の跡地をどうするかは内々には検討を進めてきた中での先ほどの状況なのだが、何かご提案等あればそれは会議の中で議論していただければと思う。

竹内委員

資料の西部地区町会活性化プロジェクトを拝見させていただいたが、函館市の別の部署の町会活性化検討会議では、西部地区だけでなく函館市全体で町会の担い手がないということが問題にあがっている。そういった町会活性化検討会議とも連携して、色々と意見が出たものを共有するような形でこの地域のより良い仕組みづくりにつなげていければいいと思った。

溝江課長

町会活性化プロジェクトについては、基本的に市民部のほうで全町会を対象とした町会活性化検討会議というものも立ち上がっている。
西部地区町会活性化プロジェクトについては、市民部と常に連携を図って行っているものであり、去年は我々都市建設部の職員と市民部の職員、元町町会とで色々お話をしながら事業を進めさせていただいた。今年度についても、このような体制で市民部と連携しながら進めている。

矢田委員

私は西小学校の卒業生であり西部地区にはすごく思い入れがある。奥平委員がおっしゃったように、西小・中学校の跡地はこれから西部地区の核になってくると思う。函館は圧倒的にエンターテインメントが少ないと思っていて、もちろんその地域に仕事があれば人がたくさん来ると思うが、その前にその町の中で楽しむエンターテインメントが創出されていくと、おそらくそれがアンカーとなってその場にたくなるコンテンツになると思う。そういった創出をこのような会議でぜひさせていただきたいのと、「こんなのがあったらいいよね、あんなのがあったらいいよね」ということをお話することができればいいと

思っている。例えば、私が好きな大黒通りがあるのだが、大黒通りが北海道で一番はしご酒ができる通りになっているとか、娯楽や映画館といったようなエンターテインメントではなく、持続可能なエンターテインメントの創出が今まさに西部地区がとりかかるのに急務なことなのではないかと思っている。私はかなり西部地区に思い入れが強いので色々この会議でお話させていただけたらと思う。

溝江課長

西小・中学校跡地についてだが、現実的に西部地区の導線と考えたときに、末広町のあたりから元町や弥生町のあたりまでで止まってしまう。一方で港ヶ丘通りはある程度道路の整備等をずっとやってきていることを考えると、西小・中学校のあたりが核になれば、そこまで繋がっていき、相乗効果でエリア全体が活性化することが本当に望ましいことである。あとはそこにどのようなコンテンツを落とし込んでいくかというような話であれば、最近の公民連携である地域の方々から地域の特色をいかした小商いのような経済商売を持続可能な形でやっていくことができれば良いと考えている。

犬石委員

西小・中学校の跡地についてだが、道営住宅が建つことはもう決まったことなのか。

溝江課長

確定したものはない。ただ、道営住宅の整備も検討していて協議を継続しているということである。

犬石委員

そこにひとつのまちをつくることも可能ではないか。先ほど矢田委員が言われたように、西部地区は公会堂のあたりで止まってしまう。公会堂を過ぎると道が狭くなり、その後また広がっていくという作りになっているため、もう一段下の元町公園の下の通りを向こうまでつなげていくような形で導線を繋げていき、その先に一つの楽しいまちがあるといったような魅力的なまちづくりをしていく計画を立てることが新しく産業を生むことにも繋がると思う。このように考えていけば楽しいのではないかと思った。

岡本座長

道営住宅の建設はまだどうなるかわからないという話だが、計画が決まる前に色々皆さんで意見を集めて、計画に反映させるようなことはどうだろうか。

山内委員

私の経験だが、西部地区の地域ブランド力は、函館の人よりも市外あるいは道外の人の方が強い。西小・中学校の跡地は産業を生む部分と、観光の拠点とそれからそこに雇用を生むようなことをしていかな

ければ、ただ人を住まわすだけでは駄目だと思う。極端なことを言うと、今ワインのモンティエユさんが来ているが、それこそワイナリーみたいなものをあそこにつくらせた方が良いのではないかとも思ってしまう。人だけではなく、人を住まわすだけでもなく、人が生活する場と観光のようなものが融合したものを提案したい。道営住宅ではなくて、もっと他のアイデアが叶うといいと思うので、意見や提案をして前向きに取り組んでいけたらいいと思う。

京田委員

私も大黒町生まれで、西部地区にすごく思い入れがある。バス通りから上に住んでいる高齢者は雪や坂の問題で特に冬は活動が鈍る。高齢者から若者が集まれるようなところがあれば、皆さんでお話ししたり色々なことをしたりできると思う。また、ロシア領事館がどうなるかわからないが、そこも素敵なことになれば西小・中学校の跡地と点から点に繋がる。そういうことを皆さんと考えていけたらと思う。

犬石委員

日本中で色々な観光地があるが、函館市はものすごく恵まれている観光都市として位置づけられていると思う。例えば開港5都市の中で、長崎や神戸、横浜には立派な中華街がある。対して函館市は函館山や夜景、海鮮等に偏りすぎているところがある。先ほどのエンターテインメントの話だが、中華街を一つのコミュニティーとして東西南北の門をつくり、車を入れないで人が食べ歩きできる場、函館市でもしそういうような場を作るとしたら今の西小・中学校の跡地しかない。そういうところで西部地区の経済が活性化すれば、人が集まり、定住し、家族ができ、家を建てて住むことに繋がると思う。横浜や神戸にあるようなものをあの中に作り上げていくと、西部地区はものすごく広がり、今度はその導線のなかに経済を見込んで土地を買って商売を始める人がでてくるのではないか。中華というのはひとつの提案だが、そのような形で経済を活性化させる商業地、エンターテインメントの場として利用することはものすごく大きいと思っており、こういうことを考えてみたらどうかと思う。

國谷委員

既存ストック活性化プロジェクトの公有の低未利用の不動産等の利活用というところと、流動化促進というところで不動産の取得に関して、今中華街の話がありましたが、外資規制が何もないことで、例えば北海道の富良野町やニセコ町がどんどん外国の資本に買われているということが日本の安全保障として大丈夫かと心配している。

日本は自由と民主主義を標榜する国家だが、それとは相反するいわゆる独裁国家のような国が日本の土地を所有して人をどんどん入れていくというような将来に対する不安がある。そのため、このような

プロジェクトに関しては、我々日本人と同じような考えを持つ自由と民主主義といったものを国家の中心に置いている国の人達が取得するのであればよろしいのかと思うが、何ら外資に対する規制をかけずにお金がある人にどんどん活性化してもらおうという考えであれば、本当にそれで日本の安全保障は守れるのか。このプロジェクトに関しては、こういったいわゆる外資規制のようなものを今後定める予定等はあるのか。

溝江課長

我々が聞いている限りでは、今のところ具体的に外資からの引き合いのようなものはないため今は特に検討していない。例えば中華街の話で、私も開港5都市の関係で10月に神戸に行ってきたが、横浜や神戸も中国資本というよりは完全に土着で、3世4世といった若い人は中国語も話せない人というような感じがあり、富良野町やニセコ町といった外資とは少し状況が違うのかと思う。また現実的に単価を考えると、函館の既成市街地であれば富良野町やニセコ町といったような地価ではないため、金銭的に同じような層をターゲットにするということは考えづらいと思っている。

犬石委員

先ほど言葉足らずだったが、売却するといこともひとつだと思うが、市の所有であれば土地自体を使用したい人に賃貸借するというまちづくりも可能なため、あくまでも売却するというような話ではない。

内澤委員

事業の内容および概要ということで読ませていただいたが、まちの活力が低下し、空き家・空き地が増加するなど地区の魅力を失いかねない状況という言葉があるが、交通の面からお話させていただくと、実は西部地区は市電も各方面からでており、函館バスの本数も市内のなかでも多く、非常に住みやすいエリアである。観光にとってもウォーターフロントや歴史文化がある魅力的なまちで函館の資産としても非常に高いまちであるため、私自身は活力が低下しているとは決して思っていない。今日このように会議に参加させていただき意見を聞いていると、検討の幅がものすごく広くて観光に特化していくのか、住宅や住民に特化していくのかどのように議論を進めていくのか、予習はしてきたが少し不透明になってしまった。あとは、例えば新築を立てたり、引っ越したりする場合、美原地区や石川地区に移住地が推移しているが、どうしてそちらに行くのかということがもしわかれば教えていただきたい。やはり西部地区は魅力のあるエリアだが、空き地・空き家があるのであればそこに住宅を建てたり誘致していただいたりすると、もしかしたら美原地区や石川地区に住宅を建てる人がち

らに建てたかもしれないが、何が西部地区の欠点なのかがずばりあれば教えていただきたい。

溝江課長

まず一点目で観光か住民かどちらを軸足にしたほうがいいのかといいますと、これは贅沢を言うと両方である。基本的には西部地区の再整備のため、まずは住民が中心になってくる。例えば先ほど犬石委員の話でもあったが、結局は経済が活性化しなければ人が集まらないという現実的な問題があり、特に西部地区は、観光でご飯を食べている地区であるということは間違いないため、観光客が来ない西部地区になれば経済的に回らなくなってしまう。そこは市内でも西部地区だけが独特であり、他の地区とは違ところである。そのため、観光客の皆さんに喜んで帰っていただくことだけが本意ではない。もう一点、移住地が美原地区や石川地区に推移している理由について、おそらくでしかないが、一般的に今の多様な価値観にストレートに答える要件が揃っていて、それなりの宅地の規模であり、車も停めることができ、近くに商業施設や学校があるといった基準を満たすことから一般層には浸透するのではないかと考えている。西部地区で同じような土俵で勝負するよりは、函館以外の方が感じるブランド価値を中心とした事業をしている方に訴求するような方向性が良いのではないかと考えている。結果的にそこが盛り上がり、市内の方々に西部地区がおもしろそうだと思うことができれば、西部地区に人を移住させることができるのではないかという運びで進んでいければ良いと考えている。

竹内委員

私は個人的に不動産業を営んでいるが、先ほどの、函館以外の方が西部地区に魅力を感じていらっしゃるという話を聞いて、ふと思い出したことがある。転勤族の方が3年くらいで函館をあとにする時に、私が「函館どうでしたか」と尋ねると、「函館はコンパクトで色々なものが近くにあり西部地区でも五稜郭まですぐ電車で足をのばせるため良いまちなのだが、子どもを遊ばせる場所がない」と皆さん共通して言われる。そのため、3年住んだが3年で十分であるということや、夫婦だけであればいいのだが、子どもが一緒であれば少しきついというような意見を長年聞いている。転勤族の方は全国色々なまちを回ってきたなかでのご意見であるため、西部地区に限らずとは思いますが、若い世代が魅力を感じられるようなものを考えなければならない。函館に定住していただくことや将来的に戻ってきてもらうことも含めて何か考えていく必要があると個人的に思っている。

岡本座長

その他、意見・質問等はないか。

各委員

(なし)

岡本座長

予定された議題は以上だが，その他になにかあるか。

各委員

(なし)

6. その他

第2回開催日時について

岡本座長

最後に事務局から連絡事項等あるか。

溝江課長

次回の開催については，延期していた函館市西部地区まちぐらしフォーラムの開催も合わせ，翌年・令和3年3月頃を予定している。日程詳細については，後日，調整のご連絡をさせていただきます。

岡本座長

以上で，本日の議事はこれで終了する。

7. 閉 会