

令和2年度 第2回函館市西部地区まちぐらし検討会議議事録

- 日 時：令和3年3月25日（木） 15時から
- 場 所：函館市消防本部 5階 防災多目的ホール
- 出席者：9名



1. 開 会

2. 議題

(1) 西部地区再整備事業

「既存ストック活性化プロジェクト実施方針」について

[資料1]

(2) 株式会社地域経済活性化支援機構の取組事例等について

[資料2]

(3) その他

[参考資料]

議題（1）の事項について、事務局より説明。

質疑応答

奥平委員

15街区を今後5年間で優先的に整備するという点だが、どの場所をどのように計画・開発するのが全くわからない。これだと少し困るため、具体的な場所・計画等がわかれば教えていただきたい。

溝江課長

15街区を今後5年間で優先的に整備するという点について、対象とする街区は、現在、市で素案を検討しているところである。ただこれについて、実際に事業を行うのは再整備会社になるため市の政策的な観点のままで決めてもよいのかというところもあり、我々は主に課

題の多い土地という観点で抽出したところである。あとは現実的に事業の採算性や収益性も加味した上で決定する必要があると思う。そこについては再整備会社設立後、市と再整備会社で協議しながら最終的にどういったところを対象とするかを決定していきたいと考えている。

奥平委員

実施方針は出てきたが、具体的にどここの地域を整備していくのかわからない。整備を行いそうなところとしては、旧西小・中学校の跡地だろうということしかわからない状態でこの会議を進めていくのはいかがなものかと思っている。具体性がはっきりしない中で、議論できない気がするがその点についてはどう考えているのか。

溝江課長

これは実施方針の大まかな考え方についてのご説明ということで市議会に配付させていただいたものと同じものを本会議でも説明しているという状況である。民有不動産・公有不動産が今後具体的にどこに事業に入っていくかというのは、実際に事業主体となる再整備会社が最終的に会社の意思として決定していく必要があり、ある程度政策的に問題になるところについては、我々がある程度考え方をまとめ、再整備会社と協議して最終的に決定したいということである。本日お示ししている中では、例えば事業計画について本会議でご承認いただくというような趣旨ではなく、再整備事業を進める上で、3つの事業とその他の事業について、大まかではあるが展開していく事業とその実施方法として市が公共事業として行っていくのではなく、再整備会社を設立し、市も連携しながら行っていくという大きな方向性としてお示ししたということであり、そのことについてご理解をいただきたいという趣旨である。奥平委員がおっしゃったように、具体的な事業計画について承認をいただきたいというような状況に至っていないため、その点については再整備会社設立後に逐次報告すべきことがあれば報告したいと思っている。

山内委員

方策と指針について伺いたいですが、1ページの既存ストック活性化プロジェクト実施方針の中で、歴史的建造物について効率的・効果的な活用を進めるという記載があるが、歴史的建造物は法律の壁がかなり高いため絶対に効率的に進めることはできない。そういうことを本当に効率的なことだけで進めていくのであれば、実施方針の中でなかなか捉えにくいのではないかと思うが、このことについてどういう方針で

効率的に進めるつもりなのか。

2 ページの(1)の中で、重点地域というような捉え方をしており、4 ページで重点整備街区、民有不動産活用、公有不動産活用の3つの再整備事業となっているが、重点地域は公共の場所も含めてということであり、先ほど奥平委員が言っていたような西小・中学校の跡地もということになると思うが、その辺について3つの事業が明確に分かれて行うのかどうかというところがよくわからない。

それと民有の敷地を活用する際に、どのようなまちにするかという点で、まちづくりの根となるような活用の方針がなければ、開発をしても意味があるのかという気はする。今、日本は、どちらかというところまちの発展をどのようにして上手に縮小していくかというところに視点を置いているため、右肩上がりの経済状況の中での発展的なイメージでは絶対にはないはずである。そのため、そういうところで民意を確認し、民の人が資産運用できれば、建物建ててくれれば、財産を活用してくれれば良いというような表現になっていくとしたら、必ずしもこれからのまちの中のスタンスではなかなか捉えきれないのではないかと思うため、基本方針についてももう少しきっちりやっていただけなければ難しいのではないかと思う。

溝江課長

1 ページの実施方針の中の「歴史的建造物などの地域資源を活用したまちづくりを効果的・効率的に進める」という表現について、山内委員は歴史的建造物をたくさん手掛けていらっしゃるため簡単に済むものではないことを身をもって理解されていると思う。ここでの「効果的・効率的」という表現は、いわゆる民間のノウハウを活用して、不動産の売買や管理等を行うというところにかけているものであり、主として我々が言いたいことは、まちづくりを効率的に進めるためには民間で事業を行う必要があるということである。市が公共事業として行うと手続きが多くあることから、それが効果的・効率的ではないという意味での表現として記載している。不動産の売買や改修、地権者様との交渉や山内委員のご指摘通り歴史的建造物を活用した事業は法の壁もありなかなか難しいところがあるといったところをスピーディーに行うためには、民間が事業主体となった方がよいという趣旨の文章となっているが、歴史的建造物の活用がなかなか効果的・効率的にいかないということは、我々も歴史的建造物の所管担当課であるため重々承知している。必要なことはしっかりと時間をかけて、所有者様等と同意を得ながら進めるということも意識している。

各事業の関係性については少し雑ばくな説明になってしまうが、2ページ(1)の重点整備街区については土地の不整形等を直していきたいというものであり、(2)、(3)は民有と公有の違いがあるが、どちらかと言えば上物の整備である。活かさきれていない上物をリノベーション等によって、例えば新しい用途にして再活用を図るといった事業になっている。それぞれ独立して、それぞれの事業スケジュールでやっていくということにはなると思う。ただ対象である西部地区330ヘクタールの非常に広いエリアでの再整備というところでは、例えば一つの街区や建物だけが綺麗になれば良いということだけでは波及効果がないため、各事業をばらばらに行うよりはある程度近いエリアでそれぞれの事業を行うことで相乗効果を得て、結果的にエリア全体の価値が上がるような事業スケジュールを進めていくことが望ましいと考えている。具体的なスケジュール等を検討する際にはその辺も検討しながら進めていきたいと考えている。

まちづくりの基本方針については、特に重点整備街区の再整備事業の部分になってくると思うが、土地を使えるようにして、どのように使っていくかというところで一定の方針やコンセンサスが必要ではないかというご指摘だと捉えている。土地利用を促進させたいということから、基本的には使っていない土地を動ける状態にしたいということが正直なところ一番の目的である。具体的な方針となると、大きいまちづくりという意味での上位計画では都市計画やマスタープラン、立地適正化計画等があり、色々と西部地区の位置づけが既になされている。それらに比べると、この事業は街区単位の事業になるためあまり縛りすぎるのも難しいのではないかと考えている。いずれにしろ、何かしら地区の将来像や街区の使い方については民間の方からよくご意見等を伺い、まちの将来像の共通の意識を共有しながら事業を進めていければと考えている。

山内委員

これからの社会は縮小していくと私は考えているが、それに対してどのようにして地域の価値を上げていくかということに土地の区画整備は出てくると思うが、必ずしも空き地を残すことが悪くはない。西部地区のまちの状況をもう一度しっかりと考えると、例えば防災的にどうなのか等色々なことを考えると、空き地を残すことは決して悪ではない。まち並みを綺麗にしようと思ったら、街区の真ん中に空地を作ってそこに駐車場を持ち込むことも十分できる。そのため、住宅を持ち込む、あるいは人を呼び込むための施設を作ることだけが街区

整備ではない。そういうことも含めて、全体的な函館の西部地区のあり方を持たなければ統一感がないため、そういうところも含めて事業の根の部分地域の人たちを含めて、なにが足りなくて、なにが欲しいのかというところをやっていただきたい。我々が17年前に未利用地の勉強会を行い、西部地区を調べた際、土地の所有者、建物の所有者、住んでいる人が全て違うことに加え函館大火の後に建物が建っているため境界をまたいで建物が建っていたりする。そういうところをしっかりと整理していかなければなかなか難しいのではないかと思います。相当ドロドロしたなかで時間を掛けてやっていかなければならないような気がしている。

竹内委員

2ページの事業計画の(1)についてだが重点整備地区を選定し、具体的に街区が数字で示されているが、具体的にこのような数字で毎年2～3街区を対象にやっていきたいということを目標として掲げるということは、函館市ではある程度いわゆる地上げのような形で整備しやすいのではないのかという考えがあってこの具体的な数字が出てきているのか。

溝江課長

重点整備街区の進捗の目標についてだが、この事業の検討にあたって、一定程度の簡易的なGISのようなもので不動産データベースを整理している。今の段階としては、その中から空き地や空き家の率が高い街区等で数値的に課題が多いところという拾い方をしている。実際事業に入っていくときには、先ほどの山内委員のお話にもあったが、境界が乱雑で所有者等もばらばらでというような細かいところはこれから整理していかなければならないところである。そういう意味では、取りかかりやすいという目処がついて選んだというよりは、政策的に取りかからなければならないという観点から課題として手掛けなければいけないだろうという街区を拾い、その中で大体このくらいの数字になったというのが現状である。そのうち2～3街区程度を対象に所有者等と交渉、詳細な調査を含めて行い、1～2街区を事業化できればという意識でこの数字を出している。

平出委員

不動産業界からお尋ねするが、再整備会社は業界に対してどのような協力できて、事業としてどんなお手伝いができるのか、お互いにプラスになるような形にできるものなのか伺いたい。

溝江課長

本実施方針を1月に議会に報告する際、業界団体に今後の関わり等についてご説明をしたが、その中で、特に重点街区再整備事業いわゆる不動産事業については、REVIC（株式会社地域経済活性化支援機構）様にもご支援いただき色々な人材がいるが、再整備会社が不動産だけに特化していて不動産のプロが多く在籍する会社ではないため、全ての事業を再整備会社だけでやっていくには辛いところがある。どうしても市と連携しなければなかなか協力が得られないような街区あるいは所有者様がいらっしゃるということも事実で、ある程度のところまで土地の交渉や整理が済み、これを新たに売買する際に、ノウハウを業界や企業の方にご支援いただいたり委託させていただいたりすることはお願いするという場面はでてくると考えている。

議題（2）の事項について、株式会社地域経済活性化支援機構※より説明。

※函館市西部地区まちぐらし検討会議設置要綱第5条第4項で、座長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、その意見または説明を聴くことができる。

質疑応答

奥平委員

大変興味深い内容で、函館は民間活力で倉庫群を再開発した最初の事例のまちでもあるため、そういうところから言うと元々そういう環境にあるまちなのかと思う。20ページに千葉県香取市の重要伝統的建造物保存地区のお話が出ていておそらくそこに景観条例があると思う。景観条例はできたときの経緯からいうと、経済活動を排除する傾向が強いものが多いと思うが、函館も似たようなものがあるためその辺でどのようなご苦労があったかをお聞かせ願いたい。

北山マネージャー

私が直接担当した案件ではないため聞いた話になってしまうが、このような事業を進めるにあたって、千葉県や香取市の方に一番働きかけていたのが金融機関さんであり金融機関さんの覚悟が非常に強いエリアだった。地域金融機関が景観条例の改正に向けて動いていたという話は聞いている。後日メール等で別途お話できればと思う。

奥平委員

景観条例が経済活動を排除する方向性で、それが今時代と合っているかということが問題になっている地域がたくさんあると思うが、そういう事例をご紹介いただければ函館もそのように動いていけるの

ではないかと思うため是非ともご協力いただければと思う。

北山マネージャー

我々が環境省や文化省と連携しているのはまさにその観点であり、国立公園や文化財のところで規制は奥平委員がおっしゃったように経済活動を排除する仕組みになっているものがある。いっぽうで国もこういうものを活かして経済活動をしていけという方針になりつつあるところがあり、そういう意味では我々のような半官半民組織がそういうところのハブになっていく機能が必要なのだと思っている。

山内委員

紹介いただいた事例は、観光地でどのように観光客を呼び込み、まちや歴史、あるいはおいしい食材を食べて過ごしていただく、いわゆる観光産業の手法としてREVICさんがやられていることである。丹波篠山市の話は株式会社NOTEさんも関わっていると思うが、元々民家だったところを宿泊施設に改造しなければならないが、その際に法的な規制があったり保健所が絡んだり等色々大変できついものである。特に歴史的な建物だと相当大変だという気はしているが、それを踏まえて市にお願いしたいことは、歴史的な建物を良い方向に利活用していくために壁となる法律、特に建築基準法第3条の適用の除外をなんとかしてやっていかなければなかなか建物が利活用できないと思うため、その辺を施策や方針のなかに組み入れてもらえるとありがたい。

溝江課長

建築基準法や景観条例、大きいもので文化財保護法等色々あるが、我々は直接景観条例を持っており、外観に関しては景観の維持という面では規制があるが、内部については比較的取り決めがないため内部改修をするという場合には大きいハードルにはならないと今のところは考えている。ただ文化財保護法となると規制のグレードが違い、内部外部問わずどこかに手を加えるとなれば逐一協議が必要になったりするため、確かに山内委員がおっしゃる様な側面があると思う。そもそも価値があるものであれば有効活用すべきという基本的な考え方は間違いないことであるため、我々もそのあたりをどのような手法でできるかということについては、再整備会社はもちろん市が中心となって必要があれば関係部局や北海道等と協議していきたいと思う。建築基準法3条の規定は個別の案件の判断になるのではないかと思うが、建築基準法や景観条例の趣旨としては西部地区のまち並みを

つくってきた建物を守りたいことであり、これから活用するものについても当然ポテンシャルを活かしたいという改修計画であろうことからその辺をうまくすり合わせて、できる限り対応したいと考えている。

岡本座長

REVICさんは観光という視点で色々なことを取り組まれていらっしゃるが、そのまえのセッションで山内委員からまちづくりの方針という話があったと思うが、その二つの話を聞いてまちづくりの方針イコール観光という話になってしまうような気がしなくもなかった。恐らく観光だけではなく、もう少し色々な視点があるのではないかと思う。特に西部地区は非常に広い地域であるため、観光に適する場所もあれば普段の生活に困っていらっしゃるエリアもあると思う。観光も一つだと思うが、暮らしが成り立たなくなっている部分をどのようにして支えるか、循環をどのように作るかという部分も重要な視点ではないかと思うが、そのあたりはどのように取り組まれる予定なのか。

北山マネージャー

おっしゃった視点で申し上げますと、2014年から立ち上げていったところはトップライン（観光地として売り上げを上げていく素地を作っていくこと）を引き上げることに重点を置いて活動し、2019年からの新しい観光遺産産業化ファンドについては、トップラインの引き上げがあった。一方で、我々が現地に入って活動していくと、一番大事なのは担い手やそこに住む地域の方々の思い、地域のインフラ等であり、それがなければオペレーションのレベルも下がり、色々な弊害が出てしまうということが改めてわかった。実際そのような観光地もいっぱいあった。そのため、地元の方に一緒に参加していただき、地域作りをしていかなければこの取り組みは成り立たないということが我々のトライアルでわかってきたところである。今回、函館の西部地区では、我々の今までの反省やトライアルを活かした形の取り組みにしたいと思っている。エリアに住んでる方や生活している方が良いと思わなければ観光客は観光地に来ないと思っている。そういう形のをしっかり作っていくことが、ひいては我々の政府目標に掲げているような観光の地方誘客に繋がっていくと我々の中でもコンセプトとして捉えていた。資料には成功事例がたくさん書かれているが裏には失敗事例もたくさんあり、そのような反省を積み上げてきた中で今まさにそういうことを思っている。今、岡本座長がおっしゃった

とおりに函館の西部地区で地域の方々と地域を魅力的だと思ふまちづくりをしていき、結果として観光客が訪れるというモデルを一緒につくっていきたいと思っている。

岡本座長

ハード面を見るだけではなく、そこに住む文化や人の賑わいが魅力になるといいと思っていて、それがセットになるといいと思ってお話を伺った。できればハード面を見るだけではなく本当の観光に着地できればいいと思っている。今までの経験の中で地域の住民の方と色々に関わりを持って作ってこられたと思うが、具体的にやられたことや函館でどのようにして地域の人との関係を持とうと考えているか。

北山マネージャー

これはまさに我々の一番肝だと思っている。私は白馬村に3年程度常駐し住んでいたが、地域の方々と一緒にその地に住んで地元のパワーバランスもしっかり把握し、この地域がどのような歴史を歩んできて、この地域の方々が本音の裏に何を考えているのか等お話していただき、我々が頭で考えた解決策だけではなく地元と地域の方々と一緒に解決策を作っていくということが非常に大事だと思っている。長野県の白馬岩岳の事例で申し上げますと白馬岩岳マスタープランを作り、地元索道会社と地元の住民の方々と我々が一緒に入り、どのようなスキー場、ベースタウンにしたいか等を考え、結果としてそれを実行する組織としてのまちづくり会社を作ったという事例である。我々は基本的に他の地域に行ってもそういうような形を作っていることが多い。今は市役所の方を中心にコミュニケーションをとらせていただいているが、西部地区に元々住まれている方々、住まれる方々、外部から来ていただいている方々がどういうことを考えているのかということ、あとは大枠としてどういう課題があって、それを皆さんどういう風に捉えているか、もしかしたらそれを課題に思っていないかもしれないし、魅力的なものはあるけどもそれを当たり前だと思っていて実は外から見ると非常にブランド価値の高い物ということをご理解されていないということもあり得る。それは地元にいなければわからないことで、そういった外の視点と中の視点を組み合わせながら、コミュニケーションを増やし、西部地区の再整備を進めていくことが必要だと私は思っている。

矢田委員

観光というワードに対してお話させていただきたい。観光は地域経済を潤す物なのか、人の生活を支える物なのか等観光とはこのまちに

とって一体何かということ私ずっと思っっている。観光という幅が広すぎてこれという物はないと思うが、西部地区から見る観光は内と外を繋ぐきっかけにしか過ぎないと思っっている。あくまでも観光は未来に対してのきっかけ作りであり、観光客が来たからその地域や経済が潤うという考えは古いと思っっている。それでは持続可能ではない。その観光というキーワードをきっかけとした上で、やはり西部地区の人と人が繋がっていき、地域に住む人達を僕らは地域プレイヤーと呼んでるが、地域プレイヤーがリスクを背負ってやっっていることに対して、その人と人の繋がりが良い地域を作っっていくと私は思っっているため、REVICさんのような会社が西部地区に関わっただくというのは私からするとすごくチャンスだと思っっている。ただ先ほど言っったように、言い方は悪いが西部地区には凝り固まった方々が中にはいるため、私たちがクッションとなり地域をより良くしていくために、REVICさんと潤滑油になっていければと思っっているため、良いまちづくりのきっかけになっっていくのではないかとすごく思っっている。

北山マネージャー

矢田委員がおっしゃっったように、観光は内と外を繋ぐきっかけと思っっていて、それを観光と呼ぶのかとは思っうが、それが段々濃くなっっていくとその回数が増えっていき、もしかするとそれが移住に繋がるかもしれない。函館の西部地区は私もこの仕事に関わるまで来たことがなかったが色々歴史を調べたり地元の方々のお話を聞くと、内と外を繋いできた歴史というのはまさにここにあると思っっており、そういう意味では内と外を繋ぐという観点がこのまちにとって非常に合うのではないか、だから観光が発展してきたのではないかというような考え方もあったりする。そういう形で内の中で色々やろうとっしている方と外から新しいものを持っってくる方を所謂不動産というキーワードで繋いでいく様な仕組みを作り、まちづくりをしていくというのが今回の再整備会社のあり方なのではないかと個人的には思っっている。

議題（3）の事項について、事務局より説明。

共創学会について、岡本座長より説明。

質疑応答

山内委員

NPO街なかプロジェクトの取り組みの話で、参考資料の中に弁天町会をモデルにして町会活性化プロジェクトを推進していくという記載があるが、NPOも西部7町の相談を行ったことがある。しかし、それがなかなか上手に進まないため、NPOの会員が町会に入り、町会がどのようなことをやっていて、どのようなことが問題になっているのかを知るため市と一緒に入りたいということについて議論になっていたものの、昨年新型コロナウイルスの影響で取りかかれなかった。可能であれば我々も弁天町会をモデルとしたプロジェクトに入りたいと思っている。それをもとに残りの6町にどうアプローチしていくかということについて考えていきたいと思っている。なんとか活動に参加したいが可能か。

溝江課長

是非参加していただけるのであれば参加していただきたいと思う。今年度については新型コロナウイルスの関係があるのと同時に町会の役員は高齢の方が多く、ウイルスに感染したときのリスクも大きいということから、活動らしい活動ができていない状況であるということも町会の方からも聞いている。また、西部地区で学生さんが暮らしているということが大変希少な存在であるということの中で、地域に開放した取り組みを行っていききたいということである。具体的な内容はこれから決めていく予定であるため、お力添えいただけるのであれば是非こちらからお願いしたいと思う。今後詳しい打ち合わせ等をさせていただければと思う。

3. 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、来年度令和3年7月頃を予定している。詳細については、後日、日程調整させていただく。

岡本座長

以上で、本日の議事はこれで終了する。

4. 閉 会