

令和5年度 第1回函館市西部地区まちぐらし検討会議議事録

■日 時 令和5年(2023年)5月22日(月) 11:00～12:20

■場 所 函館市役所本庁舎 8階大会議室

■出席者 委員：岡本委員，奥平委員，内澤委員，木村委員，山内委員，平出委員，
犬石委員，遠藤委員，柴田委員（9名）

事務局：(函館市西部まちぐらしデザイン室) 小柳室長，種崎次長，品田主査，
木村主査，小坂主査，松本主事，楠主事，佐藤主事（8名）

関係者：株式会社はこだて西部まちづく Re-Design 北山代表取締役

■次 第

1. 開会

2. 議題

(1) 座長の選出について

(2) 重点プロジェクトのこれまでの取組と令和5年度の予定について

(3) 西小・中学校跡地およびともえ団地跡地の利活用に関するサウンディング型
市場調査について（報告）

(4) その他

3. 閉会

■議 事

(1) 座長の選出について

議題（1）の事項について，事務局からの提案により岡本委員を座長に選出。

岡本座長

議事に入る前に，設置要綱第5条第4項において，会議に関係者の出席者を求め，その意見または説明を聞くことができるとされており，株式会社はこだて西部まちづく Re-Design の北山代表取締役に出席いただき，これまでの事業の取組について説明いただこうと思うが，皆様いかがか。

委員一同

（異議なし）

岡本座長

それでは，議題（4）「その他」で，北山代表取締役より説明いただくこととする。

(2) 重点プロジェクトのこれまでの取組と令和5年度の予定について

資料1に基づき，事務局より説明。

柴田委員	令和2年度より本検討会議は開催されているが、令和2年度より引き続き委員をされている方は何名いるのか。
事務局	7名の方が令和2年度より引き続き委員をされている。
犬石委員	旧北海道庁函館支庁庁舎について、飲食店としてリニューアルオープンしているが、運営主体はどうなっているのか。また、経営は順調なのか。
事務局	資料が手元にないため、後日改めて説明させていただきたい。
北山代表取締役	経営状況は順調である。
平出委員	株式会社はこだて西部まちづく Re-Design との連携の部分で、関係人口創出事業の「アートを切り口に西部地区の魅力を発信する」とあるが、その部分を詳しく説明いただきたい。
事務局	昨年度実施したアーティストインレジデンスでは、首都圏の若手アーティスト4名が函館に2週間滞在し、制作活動等に取り組んだ。その後、4名は函館のことを気に入る、共同で西部地区の家を賃借して函館と元々の拠点との2拠点でそれぞれ活動をしている。今年度は、その4名に新たなアーティストを呼んでいただいて事業を実施し、さらなる関係人口の増加を図る。
岡本座長	非常に面白い取組だと思うが、こういう事業はどのように決まっていくのか。
北山代表取締役	始まりは、地元の若い人たちから相談があつて、当社で補助事業の申請など支援を行った。昨年度は観光庁の補助金を活用し、趣旨に賛同いただいた地域の事業者や ANA グループと連携して事業を実施した。その後、この事業は関係人口の創出に資する事業ということで、今年度は函館市と連携して事業を行うこととなった。
事務局	今年度は関係者でアーティストインレジデンスの実行委員会を立ち上げ、函館市もそこに協力する形で事業に取り組んでいく。
山内委員	既存ストック活性化プロジェクトで、令和4年度に重点整備街区と

して選定した3つの街区はどこか。また、令和5年度に重点整備街区として整備する街区はどういう街区をイメージしているのか。

事務局

令和4年度に調査を実施した3つの街区については、個人情報が含まれているので具体的な街区はお伝えできないが、空地や道路に接道していない土地の割合などから選んだ。しかし、土地区画整理事業のような形で進めるものではないため、相手の都合もあり、うまく進めることができなかった。今年度は、西部地区都市景観形成地域の方全員に意向調査を行う予定である。

山内委員

今後、重点整備街区の対象地域を広げる予定はあるか。

事務局

今年度の調査だけでもかなりの時間を要すると予想されるため、現時点では対象地域を広げることは考えておらず、まずは西部地区都市景観形成地域の約130街区を優先的に進めていきたいと考えている。

奥平委員

前回の会議から問題となっているが、この会議に参加しても情報が出てこないことが一番困る。会議で出せる情報と出せない情報をはっきりとさせてもらわないと我々が討論できないので、事務局にはそういったことを検討してもらいたい。

事務局

承知した。

柴田委員

西小・中学校跡地の活用の時期は、具体的に何年後を目指しているのか。

事務局

次の議題(3)で詳細は説明させていただくが、市の内部で検討中である。

岡本座長

市民がやりたいという事業をプロジェクトの一環として取り組む場合、共創サロンで出た意見のなかからクローズアップして動き出していくと思うが、どうやって決まっていくのか。

事務局

昨年度は特別企画も含め6回共創サロンを開催したが、こういうテーマで共創サロンを実施したいという声をいただくことがある。今年度は、高校の先生からぜひ高校生を共創サロンに参加させたいという声が上がっていて、こういった意見を参考に共創サロンのテーマ等を決めている。

岡本座長 令和4年度はイベントが多かった印象があるが、共創活動というのはイベントに限ったことではないということではないか。

事務局 イベントに限ったものではないと考えている。

(3) 西小・中学校跡地およびともえ団地跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査について (報告)

資料2に基づき、事務局より説明。

山内委員 ともえ団地跡地と西小・中学校跡地の両方を併せてサウンディング調査をしているが、「6. 調査結果 (2) 事業方式について 購入 4グループ」というのは、ともえ団地跡地と西小・中学校跡地の両方も購入の提案をした事業者が4グループいるということなのか。

事務局 ともえ団地は活用のアイデアは出たが、具体的に購入や賃貸などの提案は出ていない。ご指摘の記載は、西小・中学校跡地の内容である。

遠藤委員 取得費用等は市から提示しているのか。大まかに金額を提示しないと、事業者が事業に参入するかどうかの判断ができないのではないか。

事務局 今回のサウンディング型市場調査は、民間の活用意向があるかどうかという調査のため、金額の提示は行っていない。今回の調査によって民間の活用意向があることはわかったため、今後不動産鑑定を行い、具体的な金額も提示することとなる。今年度は市の内部で事業の方向性について検討を進める段階である。

遠藤委員 今回の調査は、市が個別で民間事業者に交渉したものなのか。また、市の周知が足りないのではないか。

事務局 今回の調査については、市がHP等で参加事業者を募集して実施したものである。また、事業スキームが決まったら市民や事業者の声を取り入れるため、広報も今以上にしっかりと取り組んでいきたい。

奥平委員 ともえ団地の話が急に出てきたが、道有地であるともえ団地を活用

して道営住宅を建てればいいのか。西小・中学校跡地は関係ないのではないか。

事務局

道営住宅については今回初めて出てきた話ではなく、西部地区の定住人口増加に向けて西部地区再整備事業が始まる前から進んでいた話である。道営住宅をともしえ団地と西小学校跡地のどちらに建設するのも含めて、事業のスキームを検討していきたいと考えている。

犬石委員

公営住宅は人口減少しているなかで本当に必要なのか。西部地区に人口を増やすために公営住宅を建てると思うが、学校は遠いし、買い物する場所はないし、この西部地区に住宅を建てて一体誰が住むのか。人口減少のことを考えれば、そのこと自体に無理あるのではないか。

事務局

非常に難しい問題である。公営住宅は様々な目的を持って建設されるが、低所得の方を優先的に入居させるため、入居率が悪いわけではない。スーパーが近くにないなど新興住宅街とは異なる場所だが、歴史的景観や坂道景観などは西部地区にしかないものであり、そこに価値を見出した方が居住しているのも事実である。そういった方々にもっと住んでもらえるような地区にするために、周りの価値を上げていくような、例えば、仕事をできる場を増やしたり、古い建物をリノベーションして住んだり、新しい価値を見出していく形で人口を増やしていければと考えている。

山内委員

ともしえ団地跡地や西小・中学校跡地だけの議論になってしまっているが、本当は西部まちづくりがベースにあると思っている。西部地区の未利用地や商業地については、地域のブランド力が高まることにより、そこで商業活動しようという動きになる。それによって西部地区の住宅地としてこういう話が出てくるのではないかとと思っている。

西部地区の土地はなかなか動かない。住宅を建てようとしたり商業活動をしようとしたりしても、土地が動かず塩漬けになっている案件が多くなっている。まちづくりをやる方法とすると、地域の調査に基づくバックデータがない限りうまく進んでいかない。西部地区は、土地は動かないし、買うとなると他の地域よりも高い。バックデータを取りそろえないと難しいが、西部地区はそのデータを取りそろえることが難しい。問題が山積みになっていて、いきなり住宅だけの話は難しいように思う。今年度実施する街区の調査は、バックデータを作るという意味で大事だと思う。バックデータを作った上で、住宅を作る

ような方向性に目を向けていかないといけないのではと考えている。

岡本座長

そういう話は昔からずっといわれていることで難しい問題だと思う。例えば、調査だけではなくて、未利用地などをうまく活用すると、まちはこうなるかもしれないというビジョンを描くと多少変わるのではないかと思う。

(4) その他

これまでの事業の取組について、参考資料に基づき北山代表取締役より説明。

遠藤委員

先日開設された凸版印刷株式会社のオフィスの並びに貸館をやっている建物があるため、イベントや会議等あればぜひ連携していただきたい。

北山代表取締役

凸版印刷株式会社も北海道でこういう拠点は初めてで、今後イベント等も連携して開催する予定なので、柔軟にやらせていただければと思う。

遠藤委員

景観形成指定建築物等も今空いている物件があるが、活用したいという方が出るまで期間を決めて短期間でもいいので貸館でやってもいいのではないか。使っていないと建物自体が悪くなってしまうのでそのような使い方も検討して欲しい。

北山代表取締役

一緒に連携しながら検討していきたい。

岡本座長

未来大学の卒業生も戻ってきて大学とも関係ができたので、若い人が集まる拠点になるかもしれないし、若い人がまちづくりに参加できるように他の取組とも連携していけばいいのではないかと思う。