

令和5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5年(2023年)12月8日(金) 10:00~11:30

■場 所 函館市役所本庁舎 8階第2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，横浜主査，小坂主査，松本主事，楠主事（8名）

■次 第

1. 開会

2. 議題

(1) 重点プロジェクトのこれまでの取組と今後の予定について

(2) 西小・中学校跡地の活用について

(3) その他

3. 閉会

■議 事

(1) 重点プロジェクトのこれまでの取組と今後の予定について

資料1，2に基づき，事務局より説明。

山内委員

共創のまちぐらし推進プロジェクトについて確認だが，7月に開催した「西高生が考える西部地区のまちぐらし」というテーマの共創サロンについて，どのような内容だったのか。また，チャレンジショップ参加者のその後の動きがあれば教えていただきたい。

事務局

7月の共創サロンは，これまで共創サロンに参加した方や西高の関係者から提案を受けて開催したもので，西高生が実際にこういうことをやってみたいというアイデアを6グループがそれぞれ発表し，実現に向けたグループワークを行った。実際にまちづくりを行っている人や観光に関係のある人も一緒にグループワークに入ってもらってアドバイスをもらった。共創サロン後の西高生の活動については，随時，西高から報告や相談を受けており，今後も共創できればと考えている。

チャレンジショップについては，11月1日から4日にかけて，焼き菓子 KUU が出店した。周知する期間が短く，1店舗しか応募がなかったことを受けて，次回の2月開催に向けて，現在，出店者を募集しているところである。11月に出了店した焼き菓子 KUU についてはその後，

12月23日と24日の2日間で、街角NEWCULTUREで開催されるクリスマスマーケットに出店する予定である

山内委員

焼き菓子 KUU は実店舗を持っているのか。

事務局

店舗は持っていない。西部地区で新たに店舗を持って開業しようとしている方に対する支援として、市で会場を借りてチャレンジショップを開催している。

山内委員

市として、今後、こういう人たちに対して支援していくのか。

事務局

西部地区には空地や空家が多いので、西部地区での新たな出店や既存ストックの利活用につながっていくように支援していきたいと考えている。

民間の方々による地域における取組として、岡本座長より、坂道プロジェクトについて説明いただきたい。

岡本座長

私に関わっている共創の取組としては大きく2つある。

1つ目は、西高との取組である。西高とやりとりを始めたのは3年前からで、きっかけは、まちづくりは年長者だけではなく若い人たちこそ参加すべきという意見があったことだった。授業のなかでまちのよさを再発見する探究の時間があり、初めは試験的にやっていたが、今では正式な授業となった。いろんな問題が起きるだろうから、率先してやってみようということやってみた。まちづくりのなかで、高校生と一緒にやるということも大事だと認識いただいたと思う。

2つ目は、坂道プロジェクトという取組である。入舟町に工房を構える木工職人が、テーブルや椅子を作るだけではなく、まちのくらしに沿うものを考えたいということで、デザインのワークショップを実施した。地域住民や西高生などの参加者とワークショップを行うなかで、坂道がきついからなんとかしたいという話があり、ストリートファニチャーのようなものの製作を考えている。様々な制約があるため、それらを学びながら取組を進めている。

初めは、共創でまちづくりといっても誰も手を挙げないのではという議論があった。私自身もいろいろやってきてわかってきたところであり、市民の人たちの取組がピックアップされると励みになる。ただ、現状は仕組みがわかりづらい。共創サロンに出たアイデアを支援すると書いてあるが、そもそも共創サロンにそういう機能があるかわからないため、何を中心に推進するのか、どういう流れでチャレンジシ

ョップにつながったのかなど、きちんとまちの人にフィードバックしないといけないのではないか。

事務局

こういう形でチャレンジショップなどいろんなことにつながっているということを皆さんに知ってもらえるような、情報発信の方法について考えていきたい。

平出委員

提案になるが、チャレンジショップに参加された方について、はこだて西部まちづく Re-Design が持っている物件を貸したりするなど、次につながるような継続的な支援はできないのか。

事務局

チャレンジショップは、西部地区でお店を開業したいという方を対象に実施しており、はこだて西部まちづく Re-Design の物件に限らず、参加した方が西部地区の空き店舗等で開業することを最終的には目指している。例えば、家賃などの支援については、市の内部で関係する部局があるので、どのような支援制度があるか確認する。

内澤委員

確認したいことが2つある。1つ目は、アートを切り口とした関係人口創出事業についてで、アーティストインレジデンスの実行委員会は立ち上がっているのか。

2つ目は、重点整備街区についてで、意向把握調査の8割が未回答ということでなかなか返答がない状況だが、2割の回答ではアンケートとして不十分ではないかと思う。未回答の方について、対策や追跡は考えているのか。

事務局

実行委員会は、すでに立ち上がっている。箱バル不動産、ハコダテミライカモン、in&out、はこだて西部まちづく Re-Design の4事業者が運営メンバーとなっており、サポート団体として、市役所、商工会議所、北海道ガス、ANA あきんど、TOPPAN、Staple、小西鮮魚店のほか、昨年、アーティストインレジデンス事業に参加した黒川氏となっている。今年度は、ミュージシャンとウォールアーティストの2名が函館に来て、西部地区などを回っていただいた。今後、制作発表会を2月に開催する予定である。

また、意向把握調査についてだが、自分の土地と建物を今後どうするかという内容で、自分で利活用できないので売りたい、隣の土地を買いたい、そういう人たちがアンケートで把握できればその人たちを上手くつなげることができるということで実施した。売却したい人たちや切実に困っている人はアンケートに答えると考えており、推測に

はなるが、未回答の人は困っていない人だと考えている。未回答のなかには、このアンケートが本当に函館市が実施しているものかどうか疑っている人もいると思う。未回答の人に対して何もしない訳ではなく、売却を検討したいという方の土地を中心にして、周りの土地・建物の所有者と私たちが接触し、声をかけていく。

内澤委員 未回答の人について、所有者は特定できているという理解で良いのか。

事務局 登記上の所有者に送付したが、その住所に送っても存在しませんとあって郵便物が返戻されるパターンもある。返戻は長屋のケースが多いが、もし周りの長屋の人が困っていれば、返戻された土地・建物に対して引き続き所有者を探したいと考えている。

柴田委員 整理後の土地の活用について、市はどのように考えているのか。自分がもし住んでいる立場でこのアンケートが来たとしたら、まちとしてどうしたいかという将来設計がないと答えにくいのではないかと思う。ただ駐車場など魅力のない使い方をされるのではないかという不安がある。

事務局 空家の解体後、どのように利活用するのが次の課題である。まだどのようにするかは決め切れていないが、土地が整形化され、売却できるようになったときに、はこだて西部まちづく Re-Design とも相談しながら進めていきたい。

木村委員 重点整備街区と函館市内の地価について、他の地域より高いのか、それとも低いのか。

事務局 地価に関しては、高い低いはどこと比較するかで異なると思う。西部地区内でも、ある一定のエリアは高くても売れるが、その一方で、同じ西部地区でも安くても売れない場合もある。その地域に魅力があれば高くてもすぐ売れるが、魅力なければ安くても売れない状況である。

木村委員 そこまで地価が高くないのであれば住宅用地として需要があるのではないかと思った。全く売れないようなことはないと思っていた。

犬石委員 古い家を再開発することは良いことだが、西部地区に長く住んでお

り、多くの人が様々なお店を出店しては自然消滅でなくなっていく様子を見てきた。本気でやるんだったらアドバイスしてくれる人はたくさんいると思う。バックアップ体制が大切だと思う。そのまちを維持するには、お金を稼いで、そのなかで建物をきれいにし、町並みに貢献していくことが必要である。良い立地条件に良いお店を建てて、たくさん儲けないと、いくらチャレンジしても尻すぼみになってしまう。建物だけではなくて、アートも含めて、建物を再利用していくためのプロジェクトみたいなものを本気でバックアップしていかないと人材は育たないのではないかと思う。

事務局

支援体制は必要だと思う。支援については、市の内部で関係する部局があるので、どのような支援制度があるか確認する。

奥平委員

空家は全国的に問題になっているが、この調査自体が他の地域の事例を検討したうえでやっているのかという問題がある。財産権の制限まで特区で考えているところまでである。そういった事例を含めて総合的に判断してやらないと、このような長屋みたいなところは解決しないと考えるべきである。次回の会議までに、他の地域でどういうことをやっているのかということをお我々に提示していただければ、もっと議論が進むのではないかと思う。事務局にはご検討いただきたい。

事務局

承知した。

山内委員

今回、意向調査を実施した結果のイメージ図があるが、NPO 法人を立ち上げたときに、すでにこういう事例がわかっており、どうやって解決するのかということは 20 年前にもあった内容である。奥平委員からも話があったが、このままの状況だと未接道であり、所有権も土地の所有者、建物の所有者、居住者が別々の状況になっている状態が続いている。事業として進めるのであれば、どのように集約するのかを整理しないと、たぶんこの土地の所有形態では更新しないと思う。20 年前から活動をやっている、市が入りこまないとなかなか難しい印象である。その難しさをほったらかしにしていると西部地区はまったく発展していかないし、解決していかない。長崎などいろんな事例があるので、まちを俯瞰的に見て、この事例はこのように解決していくという考えを決めていく必要があるのではないか。

(2) 西小・中学校跡地の活用について

資料3に基づき、事務局より説明。

遠藤委員	ともえ団地跡地の周辺は、郵便局や小売店等があり商店街のように成り立っていたが、ともえ団地がなくなってからは、小売店は取り壊され、更地の状況である。道営住宅の場所についてであるが、ともえ団地の跡地に建てるのが一番で、それが出来ないのであれば、西中学校の普通教室棟側の位置に建てるのが良いのではないかと。千歳坂を下りていけばスーパーマーケットや郵便局があり、便利な場所である。道営住宅に住む方は高齢者が多いと思うが、その高齢者は車を持っていない人も多い。スーパーマーケットの利用後、坂を歩いて登っていく高齢者が多いため、便利な場所に作った方が良く思う。
事務局	道営住宅の位置の話だが、ともえ団地の建て替えなど北海道の事業の詳細については答えられない。
遠藤委員	ともえ団地跡地の所有者は誰か。
事務局	北海道である。
遠藤委員	それならばなおさら、ともえ団地跡地に道営住宅を建てれば良いのではないかと。今、博物館構想もあるし、西小・中学校跡地は広いので良いのではないかと。
事務局	いろんな意見をいただいているが、西中学校の普通教室棟側の場所に建てるとなると全ての建物の解体が必要になる。
遠藤委員	いずれにせよ解体するのではないかと。
事務局	まだ決まっていない。今年2月のサウンディング調査のなかでは解体して欲しいという方もいれば、そのまま使いたいという方もいた。壊すことがかなり前から決まっているのであれば、ここに道営住宅ということはわかる。そもそも道営住宅の建設は、西部地区の定住人口化のため、以前から北海道に対して建設をお願いしていた経緯がある。
遠藤委員	今、道営住宅を建てようとしている場所は一番不便な場所のため、

ともえ団地の跡地に道営住宅を建てるのが普通ではないのか。ともえ団地跡地の立地は、バス通りに面しており、郵便局やスーパーもあって便利な場所である。

事務局 利便性が高いということは、他にも活用の価値があると思われる。

遠藤委員 ただそれは決まってないのではないか。草も生い茂り環境が悪くなってきている。

事務局 推測になるが、まちづくりのためにともえ団地跡地が使われるのであれば、そのほうが有効的であるという考えもあると思う。道営住宅ではなく、例えばもし仮に大きな商業施設が建てられると、そちらの方が利便性が上がるのではないか。

遠藤委員 小さなスーパーでようやく成り立っている現状なので、それはないと思う。

犬石委員 この資料では道営住宅の規模がわからないが、ともえ団地跡地と今、道営住宅を建てようとしている西小・中学校跡地の敷地の面積は同じくらいなのか。

遠藤委員 同じくらいではないか。

犬石委員 ともえ団地跡地に建てるメリットと、西小・中学校跡地に建てるメリットがどのくらい違うのかはわからないため、柔軟に考える余地もあるのではないか。どうせ建てるのであれば、住民が喜ぶところに住居を作った方が良く思う。市内ではお風呂の問題も出ているが、住む人たちのことを考えて作って欲しい。

事務局 建てる場所の経過等については、北海道に確認してみたいと思う。

遠藤委員 現在の年齢構成から考えていくと、20年後30年後は高齢者が多くなり、ここに住む方は高齢者が大半だと思われる。住民の利便性を考えれば、商業施設が近いところの方が良いと思う。一番端は風も強く、バスの便数も少ないし、お店もない。

奥平委員 総合ミュージアム計画といって、市内に点在している博物館を統合して一つにまとめようという計画がこれから動こうとしており、近々

会議が開催される予定である。そのなかで総合ミュージアムをどこに作るのかという話に必ずなると思う。西部地区のなかで、もう一ヶ所使っていない空地で旧函病跡地がある。今はペリーの像が建っているところだが、あそこに総合ミュージアムを建てると、観光地のため人もたくさん来るだろう。そのときにバスをどこに駐車するのかが問題となるが、使い道があまりなさそうな西小・中学校跡地の空いている部分に駐車場を作れば、効果的な土地利用になるのではないかと。バスがそこに停まるということは、少なくとも商業施設は建つ。

すでに確定している空地の部分で上手く土地利用を考えていかないと西小・中学校跡地の土地活用を考えられない。ここを商業地とするためにはどうするのかというところまで踏み込んで考えないとまずいのではないかと。

山内委員 遠藤委員が心配しているのは道営住宅の土地の権利だと思う。新たに建てる道営団地の土地は、市が貸すのではなく道が所有するのか。

遠藤委員 市が北海道に売却するのか。

事務局 具体的にまだ進めていない。現在は、北海道において、設計者を選ぶプロポーザルの段階である。北海道がここに建てるとなれば、市が売るか貸すかどちらかにならざるを得ない。

山内委員 貸すはありえない。

奥平委員 交換はありえないのか。

事務局 交渉の内容ではあり得る。

奥平委員 ここに道有地がくると困る。

遠藤委員 交換しなくても今持っているともえ団地跡地に建てれば簡単な話ではないのか。利便性もあるので、北海道は北海道の土地に道営住宅を建てれば良いのではないかと。わざわざ西小・中学校跡地の角の土地に道営住宅を建設すると、残りの土地が中途半端な形となってしまう、使い方が決まらず、また廃墟のようなところとなり、まちとしての見た目が悪くなるのではないかと。道営住宅はともえ団地跡地のところに建設すると、とりあえずゆっくり考えられるのではないかとと思う。

犬石委員 以前新聞に出ていたと思うが、西小・中学校跡地に何か大きなプロジェクトを組むような組織があって、それを選んでような記事を見た覚えがある。それがどういう方向に進んでいるのかそれとも止まっているのか。手を挙げているところは今どのような状況になっているのか。情報が全くないため、わかる範囲で教えていただければと思う。

事務局 事業者については、今年の1月に発表したサウンディング調査の結果に出てきた7グループのことで間違いないか。

犬石委員 その7グループのことである。そこから前に話が進んでいるのか。また、市としてこれからどのような対応をしようと思っているのか。それに対して、跡地の利活用を提案してきたグループが、どのようなアクションをどの段階でとられているのかお聞きしたい。

事務局 そのグループには、今後これからプロポーザルを行うという場合に、同じく事業者として参加する意思はあるのかというような確認は行っている。

犬石委員 どの程度活発に行われているのか。聞いただけで終わっているのか。その後どうなったのか。情報が全くないのでそこを知りたい。

事務局 まず、事業名およびどのような内容で話したかということは、まだお伝えできない。プロポーザルの審査会もそうだが、プロポーザルが終わった後には公表できるが、参加者同士の利害関係があるため、どうい話をしたのかということは今の段階ではお伝えできない。

犬石委員 ここに道営住宅がある、いびつな形の土地で提案をされたのか。

事務局 この状態でサウンディング調査を行っている。ここに道営住宅が建つが、ここで事業できますかということで調査を行っている。共同してできるような事業を提案したいという意見や非日常感を出すため道営住宅との間に仕切りを入れて事業を提案したいなどの意見はあったが、道営住宅があるから事業ができないというグループはなかった。

犬石委員 商業施設なのか、オフィス事業なのか、集客のための施設なのか、

そのことぐらいであれば大丈夫なのではないか。

事務局

5月の検討会議で報告済みだが、物販や飲食、交流施設などいろんな提案があった。

遠藤委員

コンビニでも良いので、商業施設を入れれば住宅の方も便利になるのではないかと。必須条件として入れることはできるのか。

事務局

7グループに話を聞いているが、一番の問題は事業の採算性である。サウンディングのときはこうやりたいという意見のため参加してくれたが、実際に事業をやるときに手を挙げていただけるかはわからない。いろんな条件を付けると手を挙げづらくなるという懸念がある。商業施設を必須条件として入れるとこのような問題もあるため、難しい問題だが、協議を重ねていきたいと考えている。

遠藤委員

住む方がかなり不便になると思う。高齢者が多いと思うが、買い物難民になってしまう。お風呂はつくと思うが、買い物難民のケアをしていかななくてはならない。一番良いのはともえ団地跡地だとは思いますが、商業施設の必須条件を付けて、もし魅力がないのであれば、またいろいろ検討していけば良いのではないかと。

柴田委員

エリアごとに課題は多いと思うが、西部地区全体で、小学校がここにあるからここに子育て世代の人が住むエリアを作ろうとか、10年後このエリアは高齢者が多いから土地が増えるだろう、20年後はこうなるだろうとか、将来的にこういうまちになったら良いよねという全体像がない。今ある問題をただクリアしていくと、はちゃめちゃなモノ、不便なモノができてしまう。ワクワクするような全体像を見せたら、先ほどのアンケート結果も変わってくると思うし、だったらもっと協力しようとかにつながると思う。こうなったら楽しいよねというものが見てみたいなと話を聞いていて思った。

事務局

その通りだと思う。

奥平委員

それを達成するためには実は景観条例が問題である。今の函館市の都市景観条例は排除の景観条例のため、基本的に何も建たない。あの条例と整合をとらないと、おそらくまちづくりはできないのではないかと。昭和60年にできた非常に古い条例だが、見直しをしていない。人がいなくなるということを想定しないで作った条例のため、人がいな

なくなったあとでそのまま残してしまうと、人が入ってこれない条例になってしまう。

商業施設をどうするかという話であるが、商業施設を結果的には作れないとなってしまう問題もある。ここはやはり景観条例とも整合をとりながら作っていく必要がある。

岡本座長

そういうことも含め、やりながらいろんなことが見えてくるため、それに対応してやり方とか制度とか考えていくと良いのではないか。今後の進め方について教えていただきたい。

事務局

今年度中にプロポーザルを行うか行わないか決定する。ここからは仮定の話になるが、プロポーザルをやると決まったらプロポーザル審査会を立ち上げ、同じような議論がなされ、この検討会議や町会からのいろんな意見をお伝えし、審査会のなかで決めていく。

岡本座長

プロポーザルをしないということはあるのか。

事務局

それはないと思う。

犬石委員

奥平委員の意見は大事なことだと思う。昭和 60 年に景観条例を作り、建物の高さ制限がある。商業施設の作り方はたくさんあると思うが、緩和措置をとるなどしていかないと大きな計画で再開発をしようとする方の足かせになるのではないか。

遠藤委員

高さ制限はあるのか。

事務局

西小・中学校跡地のある地域は、13mの高さ制限があるため、フロアの高さによるが3～4階くらいかと思う。

犬石委員

一時的な緩和措置など大事になってくると思う。

山内委員

道営住宅のプロポーザルの結果は1月の末には出ると思うが、30戸くらいの戸数でどういう提案が出てくるのか楽しみな部分と不安な部分がある。

西中学校の建物と土地は、サウンディング調査の結果としては、どちらも売却希望のグループが多いのか。

事務局

「購入したい」が4グループ、「決めていない」が1グループ、「賃

貸」が2グループだった。事業者にとっては、所有権を持てば自由度が高いからという理由が考えられる。

山内委員

サウンディング調査に参加した7グループが、プロポーザルに参加するかはわからないのか。

事務局

現時点ではわからない。

(3) その他

参考資料に基づき、事務局より説明。

遠藤委員

最近、西部地区では古い建物が空家状態だが、逆に新築の建物ができて、スーツケースを片手にした外国人が泊まるような民泊が多くなっている。古い建物もリノベーションして民泊としているところがあるようだ。

事務局

コロナ禍が明けてから、そういう動きが活発になってきたのではないかと。

遠藤委員

やっぱり西部地区の佇まいが良いのではないかと。空家を利活用して、いろんな方が外から来て宿泊するのも雰囲気が良いからではないかと。西部地区が衰退しているイメージもあると思うが、新しい芽が出ている部分もたくさんあると思う。