

令和5年第1回函館市都市計画審議会 議事録

- **開催日時** : 令和5年3月24日(金) 13:58～15:00

- **開催場所** : 函館市企業局 4階大会議室

- **出席者**
 - 委員 : 12名
 - 函館市 : 6名

- **傍聴者**
 - 報道関係者 0名
 - 一般傍聴者 0名

次 第

1 開 会

2 議 事

意見聴取事項

議題1 「函館市立地適正化計画(H30.3策定)の検証・評価」に係る意見
聴取について

3 そ の 他

4 閉 会

..... 1 開 会

..... (1) 傍聴者へ注意事項告知等

(会長)

定刻開始時間の2分程前でございますが、出席予定の委員全員がお揃いになりましたので、始めたいと思います。

本審議会におきましては、函館市都市計画審議会の公開に係る要領によって、写真、ビデオ等の撮影、録音などは禁止となっております。

このことにつきましては、会場の入口に掲示し、周知をしているところでございます。

つきましては、会議に入る前に、写真、ビデオ等の撮影の時間を設け、これらを許可したいと思いますが、本日は報道関係および傍聴者の皆様が居られないことから、この時間については設けないことといたします。

これ以降は、写真、ビデオ等の撮影、加えて録音についても禁止となりますので、よろしく願いいたします。

..... (2) 審議会成立要件の確認

(会長)

次に審議会成立の要件を確認したいと思います。

本日は、委員15名のうち12名の出席をいただいておりますので、委員の半数以上の出席の要件を満たし、本審議会が成立してございます。

それでは、令和5年第1回函館市都市計画審議会を開会いたします。

..... (3) 議事録作成の告知

(会長)

つぎに、本審議会の議事録の作成について告知いたします。

本審議会におきましては、議論の内容が明確となるよう、逐語で作成しております。

議事録の作成方法につきましては、事務局で案を作成し、私を含む委員3名により会議内容と相違ないことの確認を行い、署名をもって完成としております。

また、完成した議事録については、発言者の氏名を表示せず、「委員A、委員B、委員C」と書き換えたものを、函館市のホームページで公開しております。

..... (4) 議事録署名人の指名

(会長)

それでは、本日の議事録署名人を決めたいと思います。

[会長が議事録署名人を指名]

..... 2 議 事

..... 意見聴取事項

(会長)

それでは、議事に入ることといたします。

本日の議事は、令和5年3月10日付けで、函館市長から、当審議会に意見聴取をする、議題1件でございます。

議題は、函館市立地適正化計画の検証・評価についてでございます。本審議会へ意見を求めるものでございます。

それでは、議題の説明について、市からお願いします。

(都市計画課長)

議題1 函館市立地適正化計画の検証・評価について説明させていただきます。

詳細につきましては、都市計画課小林より説明申し上げます。

(都市計画課主査)

都市計画課の小林と申します、よろしくお願ひいたします。

それでは私から、お手元の資料の函館市立地適正化計画の検証の内容につきましてスクリーンを使ってご説明させていただきます。

着席にて、説明させていただきます。

それでは、スクリーンをご覧ください。

はじめに、1番の函館市立地適正化計画についてですが、本計画の概要を示しております。

本計画は概ね5年毎に検証・評価を行い、必要に応じて計画を見直すこととしておりますことから、この度、以降ご説明いたしますとおり計画の検証・評価を実施したところでございます。

続きまして2番の都市構造の変化ですが、ここでは直近の国勢調査のデータなどを用いて、計画策定時から現在までにおける都市構造の変化について確認し、取りまとめております。

まずはじめに人口の推移ですが、直近の2020年の国勢調査と、前回の2015年の国勢調査の結果を比較すると、総人口は約6%にあたる1万5千人が減少して、25万1千人となり、年齢3区分別人口では、ゼロ歳から14歳までの年少人口が13%、15歳から64歳までの生産年齢人口が11%減少するなか、65歳以上の老年人口が4%増加しており、これまでと同様の傾向で人口減少が進んでいます。

次に将来人口ですが、国立社会保障・人口問題研究所の直近のデータであります2018年予測と、計画策定時において参考とした2013年予測を比較すると、総人口については2040年で18万人と、前回予測より若干緩やかに推移するとされたものの依然として、減少幅は大きく、2020年と比べ7万1千人が減少すると予測されています。

また、高齢化率は、前回予測よりも若干高くなるものとされ、2040年には、43.5%にまで進むものと予測されています。

続いて、市街化区域内の人口密度ですが、直近の2020年の国勢調査と、計画策定時において基準とした2010年の国勢調査の結果を比較すると、基準時においては1ヘクタールあたり52人であったところ、現在においては1ヘクタールあたり47人にまで低下しており、市街化区域とすることができる基準である1ヘクタールあたり40人を上回っているものの、市街地の低密度化が進行しています。

続いて、市街化区域内の高齢化率ですが、こちらも2020年と、2010年の国勢調査の結果を比較すると、基準時においては、27%であったところ、現在においては35%にまで上昇しており、

市街化区域の大半で30%を超えているほか、函館山麓地域や、函館駅前から本町・五稜郭方面において40%を超える箇所が目立ってきています。

次に生活利便施設等の立地状況ですが、スクリーンには、徒歩圏を800メートルとして算出した、医療施設の徒歩圏人口カバー率を示していますが、計画策定時において93%であったところ現在においても92%と同水準を保っており、市街化区域内に居住する方のうちの9割以上の方が、徒歩によって医療施設にアクセスできる、利便性の高い状況が維持されています。

同じように、高齢者介護施設、子育て支援施設、商業施設、公共交通に関する徒歩圏人口カバー率を確認した結果いずれも、計画策定時と同水準を保っており、市街化区域内に居住する方のうちの、約8割から9割の方が、徒歩によってこれら生活利便施設等にアクセスできる状況が維持されています。

続いて3番の居住誘導区域の内外における状況の変化です。

まずはじめに人口の推移ですが、直近の2020年と前回の2015年の国勢調査の結果を比較すると、全市においては約6%にあたる1万5千人が減少するなか、居住誘導区域内においては、約6%にあたる1万人、市街化区域内の居住誘導区域外においては、約3%にあたる3千人の人口が減少しており、減少数・減少率ともに、居住誘導区域内の方が高い状況となっています。

また、年齢3区分別人口の構成比をみると、居住誘導区域の内外において大きな差はなく、居住者の年齢構成についての偏りはみられません。

次に人口の移動ですが、計画策定時から2022年3月末までの4年間における住民基本台帳の移動記録をみると、居住誘導区域内への人口の流入については、当該期間内において1万4千人となっており、このうちの74%にあたる1万1千人が、市外からの転入

となっています。

次に、居住誘導区域外への人口の流出ですが、当該期間内において2万8千人となっており、このうちの84%にあたる2万3千人が、市外への転出となっています。

これらのことから、居住誘導区域の内外にわたる人口の移動のほとんどが、就業や就学を目的とした都市間での移動であることが伺えます。

また、青色で示していますとおり、市内の中での移動については、流入、流出ともに、その約8割が市街化区域の中で行われています。

次に生活利便施設の立地状況ですが、スクリーンには、本計画の策定時と、現在における医療施設の集積状況を示しています。計画策定時においては、居住誘導区域内において82%が集積していたところ、現在においては78%となっており、施設数の減少に伴って集積率は若干低下したものの、依然約8割の医療施設が、居住誘導区域内に立地している状況となっています。

同じように、高齢者介護施設、子育て支援施設、商業施設の集積状況を確認した結果、いずれの施設においても若干の減少がみられるものの、依然生活利便施設の約7割から8割は、居住誘導区域内に集積して立地している状況となっています。

続いて空家等の状況ですが、本計画の策定時と現在を比較すると、市街化区域内の居住誘導区域外では約4%にあたる8棟の増加がみられる一方、居住誘導区域内では除却などが進み約9%にあたる82棟が減少しています。

しかしながら、居住誘導区域内においては、市街化区域全体の空家等1,067棟の約8割にあたる864棟の空家等が存在しており、さらに、居住誘導区域のうち西部・中央部地区においては、居住誘導区域全体の空家等864棟の約8割にあたる694棟の空家等が集中して存在している状況にありますことから、居住誘導を進

めるうえでの課題となっています。

続いて、計画策定時から、2022年3月末までの4年間における開発行為許可申請の実績ですが、全市で224区画の戸建て住宅用地の開発行為申請がなされたうち、その約9割にあたる205区画が、居住誘導区域外においてのものとなっています。

これには、2021年に申請された市街化調整区域における124区画の戸建て住宅用地の開発行為が含まれていますが、これについては、コンパクトなまちづくりを進める観点から、2020年4月に廃止した市街化調整区域における一団の土地に係る開発許可制度の経過措置によるもので、2022年3月には、その経過措置が終了していることから、今後においては、市街化調整区域でこのような規模の開発行為がなされることはありません。

続いて、同じく計画策定時からの4年間における建築確認申請の実績ですが、新築の戸建て住宅の建築確認申請が全市で2,773戸あり、そのうちの約53%にあたる1,464戸が居住誘導区域内、約47%にあたる1,309戸が居住誘導区域外におけるものとなっており、やや居住誘導区域内の方が多い状況となっていますが、居住誘導区域外におけるもの1,309戸のうちの、約9割にあたる1,171戸が市街化区域内におけるものとなっておりまして、市街化区域の全体にわたって立地がなされている状況となっています。

また、新築の集合住宅については、全市で2,255戸の申請があり、そのうちの7割にあたる1,604戸が居住誘導区域内、約3割にあたる651戸が居住誘導区域外におけるものとなっており、居住誘導区域内にける立地割合が高い状況となっています。

続いて、同じく計画策定時からの4年間における新築の戸建て住宅の個人名義による建築確認申請の実績をみると、まず、居住誘導区域内に戸建て住宅を新築した建築主1,251戸のうちの約7割

にあたる880戸が、もともと居住誘導区域内に居住していた者であり、約2割にあたる260戸が市内の居住誘導区域外からの流入、約1割にあたる111戸が市外からの流入となっており、これらを合わせた3割371戸が、この4年間において居住誘導区域内に流入したものとなっています。

一方で、居住誘導区域内に居住していた者が、居住誘導区域外に戸建て住宅を新築することにより流出となったケースは、この4年間で330戸あり、その9割が居住誘導区域外の市街化区域への流出、1割が市街化調整区域への流出となっており、先程の市内の居住誘導区域外から居住誘導区域内へ流入した260戸を上回っています。

続いて、こちらは、計画策定時から、2022年12月末までにおける居住誘導に関連する市の補助金の実績をまとめた表となっています。

まずはじめに、今年度からスタートしました、まちなか住宅建築取得費補助金ですが、これは函館駅前・大門地区において新たに住宅とその敷地を取得して住む方に、最大200万円の補助をするもので、その利用者の居住元をみますと、居住誘導区域内であった者が9件となっており、これについては、この補助金が一定の動機となり、居住誘導区域外ではなく、引き続き居住誘導区域内に居住することとなったものと考えられますことから、表に青色で示しています、居住誘導区域外への流出抑止効果があったものとしてカウントしています。

また、居住元が、居住誘導区域外であった者が2件となっており、これについては、この補助金が一定の動機となり、居住誘導区域外から、居住誘導区域内に居住することとなったものと考えられますことから、表にオレンジ色で示しています居住誘導区域内への流入促進効果があったものとしてカウントしています。

次に、子育て世帯に対して、一ヶ月当たり、最大1万5千円の家賃補助を行う、ヤングファミリー住まいりんぐ支援補助金ですが、こちらについても先程と同じように、利用者の居住元が、居住誘導区域内であった22件を流出抑止効果に、居住元が居住誘導区域外であった64件を流入促進効果にカウントしています。

続いて、2021年度からスタートしました、空家等改修支援補助金ですが、これは空家を取得したうえ改修を行って、本市に移住する方に最大200万円を補助する制度で、実績2件中のいずれもが居住誘導区域内における利用でありましたことから、これを流入促進効果にカウントしています。

続いて、自宅のバリアフリー化や断熱化、耐震化に係る改修に対して、最大20万円から40万円を補助する住宅リフォーム補助金ですが、これら改修によって自宅に住み続けることが出来るようになったものと考えられますことから、居住誘導区域内において利用された140件を、流出抑止効果としてカウントしています。

以上の補助金の実績を合計すると当該期間内において計430件となり、このうちの40%に当たる171件について、一定の流出抑止効果が、16%にあたる68件について一定の流入促進効果があったものと考えられ、これらを合わせた56%239件について、居住誘導区域内の人口維持に寄与したものと考えられます。

一方で、ヤングファミリー住まいりんぐ支援補助金については、子育て支援と空家等の活用、住宅リフォーム補助金については、環境負荷の低減、市民の安全・安心な住まいの実現、市内建築産業の活性化を主目的としていますことから、191件、44%については、居住誘導区域外においての利用となっており、その他としてカウントしています。

次に、4番の施策の実施状況および分析・評価ですが、これについては7番の計画全体の考察において総括してご説明させていただ

きます。

続きまして、5番の目標値の達成状況ですが、こちらも12月の中間報告と同じ内容となっておりますので簡単に説明させていただきます。

まず、居住誘導区域内の人口密度ですが、目標値を2030年で、45人としているところ、2020年の国勢調査の結果からの推計では47人となっておりますので、現状のまま推移した場合は目標を達成できますが、今後の動向を注視していく必要があります。

次に、誘導施設の立地割合にですが、目標値100%であるところ、現状で88.6%でありましたが、亀田交流プラザがオープンしましたので、この分91.4%に上昇しております。

目標値を100%に設定していますので、これを達成するためには十字街地区において現在立地のない誘導施設であります中・大規模の病院、福祉センター等、高等教育施設の立地が必要な状況となっております。

公共交通ネットワークについてですが、現状で交通拠点利用者数、乗車カード利用率は目標値を達成していますが、公共交通利用者数や乗合バス事業収支率は、目標値を下回っておりまして、施策の見直しの検討が必要になっていきます。

続きまして、6番の届出の実績ですが、こちらも12月の中間報告と同内容となっておりますので、簡単に説明させていただきます。

まず、3戸以上の住宅の整備等をしようとする場合に必要となる届出ですが、戸建て住宅用地の開発行為では202区画の届出がなされておりますが、こちらは全市の戸建て建築確認申請件数の7%に留まる規模となっております。

次に、都市機能誘導区域外に誘導施設を立地しようとする場合における届出ですが、こちらは実績がありませんので、都市機能誘導区域外への新たな誘導施設立地はなく、誘導施設の集積性が保

たれている状況にあります。

次に、誘導施設を休廃止しようとする際の届出ですが、こちらは、棒二森屋の1件の届出がありますが、他の大規模集客施設が立地している状況がありますので、都市機能は維持されている状況にあります。

続きまして、7番の計画全体の考察です。

まずはじめに居住誘導に関しましては、計画策定から5年という期間では、居住誘導が進んだとは言い難い状況ではありますが、今年度から函館駅前・大門地区において開始した、都市構造再編集集中支援事業の継続実施による効果発現や、西小・中学校跡地への道営住宅の誘致などによる居住機能の増進が期待されるようになっていきます。

しかしながら、居住誘導区域内においては、空家が集中して立地している状況にあり、居住誘導を進めるうえでの課題となっていますので、今後においては、空家の利活用や、不動産の流通円滑化に係る施策について、検討を深めていく必要があります。

次に、都市機能誘導に関しましては、美原地区においては亀田交流プラザ、五稜中学校跡地においては函館市医師会による健診検査センターと医療系専門学校といった具体的な誘導施設の整備が行われたところではありますが、棒二森屋や、イトーヨーカ堂などの撤退もあり、一部地域においては、必ずしも誘導が進んでいるとは言い難い状況にありますので、現在進められている、棒二森屋跡地における新たな公共施設の整備や、凌雲中学校跡地の活用においては、コンパクトなまちづくりに資するものとなるよう検討を進めていく必要があります。

また、実績のない民間事業者による誘導施設の整備に対する支援については、今後、民間事業者へ広報を行っていくとともに、具体的な整備計画がある際には、個別のケースに応じた支援を検討して

いく必要があります。

続きまして、公共交通ネットワークですが、交通系 I C カードシステムの導入により、乗継ぎや乗換えの利便性が大きく向上しましたので、拠点へのアクセスや拠点間での移動がしやすくなりました。

また、美原地区では、新たなバス乗降場が整備され、一部ゾーンバスの運行も開始されたほか、電停やバス停の上屋整備、低床車両の導入なども、順次進められていますので、更なる利便性の向上などによって、公共交通の維持・確保に繋がっていくことが期待されるところとなっています。

また、本計画が目指す歩いて暮らせるコンパクトなまちを実現するためには、公共交通ネットワークの維持・充実が必要不可欠ですが、一方で、公共交通ネットワークの維持・充実を図るためには、拠点エリアにおける都市機能の維持・誘導と、公共交通沿線への居住誘導による利用圏域人口の確保が重要であるため、これまでと同様に、本計画と公共交通計画との間で整合・連携を図り、コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを進めていく必要があります。

続きまして、最後になります 8 番の計画の見直し箇所の整理ですが、ここでは、このたび行った検証・評価の結果から、計画の具体的な見直し箇所について整理しています。

まずはじめに、2 番でご説明しました都市構造の変化のとおり、今後の人口減少の傾向や、基本的な都市構造については、現状において大きな変化はみられませんでした。

また、本計画に位置づけた各種施策につきましては、着手して間もないものもあり、一定の効果を得るためには、長期的かつ継続的に取組を進めていく必要があるほか、更なる居住誘導の取組も必要な状況にあります。

これらのことから、現在の計画で設定している基本的な方針や、

各種区域，各種施策，誘導施設，評価指標・目標値といった，本計画の基本事項の抜本的な見直しは行いませんが，今後とも継続してこれまでの取組を進めていくとともに，更なる居住誘導の取組についても検討していくこととします。

これらを踏まえまして，来年度に予定する本計画の具体的な見直し箇所としましては，まず，人口などの各種基本データを最新のものに更新するほか，関連事業の進捗などに伴う文言修正や，計画全体を通じて，必要な時点修正を行うとともに，函館市地域公共交通網形成計画の次期計画となる函館市地域公共交通計画の策定が来年度中に行われる予定となっておりますので，その内容を本計画に反映させる改定を行うものとしします。

続いて，見直し箇所の2点目ですが，近年の自然災害の頻発・激甚化を背景として，2020年に，本計画の根拠法であります都市再生特別措置法が改正され，本計画に都市の防災に関する機能の確保に関する指針であります防災指針を記載する旨が定められました。

これを踏まえまして，来年度においては，居住誘導区域等における災害リスクの分析や，防災・減災のまちづくりに向けた課題の抽出を行い，取組の方針や具体的な取組を検討のうえこれらを防災指針として取りまとめ，本計画に位置づける改定を行うものとしします。

最後に，本計画の改定に係る，今後のスケジュールをご説明して終わりたいと思います。

本日の審議会におきまして，今回の検証・評価について，ご意見をいただきましたあと，本年6月頃までにいただきましたご意見を精査・反映し，検証・評価の結果として確定させたいと，改定計画書の素案のたたき台を作成しまして，10月頃までに庁内外の関係部局等との調整を図りながら，改定計画書の素案として取りまとめ，同じく10月頃に，その素案について本審議会からご意見をいただきたいと考えております。

その後、ご意見等を精査・反映し、12月頃までに、改定計画書の案として取りまとめ、来年の1月から2月にかけてパブリックコメントを実施したうえ、改定計画書の最終案として取りまとめたうえ、3月頃に、その最終案について本審議会からご意見をいただき、令和5度中には改定計画の決定をしたいと考えております。

説明は以上となります。それでは、よろしく願いいたします。

(会長)

ただ今、市から、函館市立地適正化計画の検証・評価について説明がありました。

この件について、ご質問やご意見はございませんでしょうか。

(委員A)

委員Aといいます。ヤングファミリー住まいりんぐということで、24ページで説明ありましたけれど、10ページのところに表の中に保育園施設があるところが、西部方面よりもっとこうシフトして真ん中辺というかその辺が多いんですが、よって私はヤングファミリー住まいりんぐの支援の仕方としてはもっと緩和してね、西部方面だけじゃなくって、全体にもっと広げられれば、予算もあると思います。広げたらどうでしょうかということ、一つ質問をしたいと思います。

あともう一つ住宅のことで、26ページの住宅リフォームの件なんです。全市で2773戸中この5年間で利用件数が322件ということはかなり少ないんですが、これはどうしてこんなに少ないのかな。

例えば、私個人としてもこのリフォームを使用したいということ

で、以前少し調べましたら全く利用が出来なかったんですよね。

基準がすごく厳しくて、書類の時間もかなり掛かるとか、そういう条件もありまして、結局は利用出来なかったんです。だから、もう少し住宅リフォーム補助金のこの制度とかも含めて本当に市民がずっと住めるようなね、やっぱり条件をもっともっと増やしてほしいということを思います。

じゃあ、2点お願いします。

(都市計画課主査)

まず、最初のヤングファミリーの件ですけども、こちらは空家の利活用ということに着目した制度でもありますので、空家が集中して立地している西部地区、中央部地区に対して補助対象地域としてしているところではあるのですけれども、こちらの検証した、立地適正化計画の推進に寄与するような制度の改正だとかですね、そういう拡充だとかないかということは検討していかなければならない部分かなと考えています。

リフォーム補助なんですけども、こちらについては条件が厳しくて使う人がなかなか増えないのではないかということなんですけども、こちらもですね、一定の耐震基準だとか省エネの基準だとかバリアフリーの基準というのを満たすから補助金を出すというものにもなりますので、基準については住宅課の方で扱っているところではあるのですけども、こういうものも立地適正化計画の推進に資することになるようなですね、制度の見直しだとかというのは検討していく部分になるのかと考えています。

(会長)

それではそのほかありますか。

(委員B)

委員Bでございます。この番号に従って質問させていただきたいと思いますが、その前に基本的なことなんです、市街地をコンパクト化していくということで、先ほども届出のところでもありましたけれども、一定規模の開発とかは今後に行われないと、こういうことなんですけれども、これまで市内でも市街化区域内で、今回の居住誘導区域より外側に開発されたような宅地だとかこういうのがたくさんあったわけなんですけれども、そういったものがその、良いか悪いかどうかはちょっと議論は別なのかもしれないですけれども、規制をしていくと今度、その反対に市外の近隣の自治体に流出といいますか、住宅を建てたりというようなことが起こりかねないんじゃないだろうかと、少し懸念があって、それらに対する対策というかそういうものが、どういったふうにお考えになっているかということが、基本的なこととして一つあるんです。

それから、3番でいきますと、補助金、まちなか住宅建築取得費補助金というのがありますけれども、もともと土地がない方というか、土地を持っていない方がその中で土地も取得して住宅も建てると、こういう方が対象となるということなんですけれども、例えば、その土地はあるけれどもそこに住んでいないという方がいて、その土地に住宅を建てるという場合には補助の対象にならないんですけれども、こういうのが補助の対象にならないものかというように思うんですよ、そうすると少しそういったものが進むのかなあということが考えられないだろうかということ、それから現在西部地区で色々とまちづくりが進められていますけれども、我々も仕事柄で市内あちこち歩いて見るのがよくありますけれども、西部地区だけでなく中央部地区あるいは北部だとか北東部だとかもそういったところでもですね、高齢化が進んでいて空家になっているとか、そういうところが結構見られるんですね、そういったところ

に対する居住誘導というか、立地適正化計画の中での対策というものも必要になるのではないだろうかというふうに思います。

それからもう1点なんですが、都市機能誘導に関する目標値91.4%となっているんですが、亀田交流プラザが出来てパーセントが少し上がったというご説明だったんですが、一方では亀田交流プラザはその近郊と近辺の5つの施設を統合して出来た施設ですから施設の数とすると数は減っている、機能ということを考えるととりあえずは機能は維持しているということになるのかもしれませんが、それぞれの地域にある公共施設はそれぞれの地域の中で重要な役割になってきたと思いますので、それらが一か所に統合することであった地域の機能が失われてしまうということに対して何らかの対応が必要なのではないのかというふうに思っておりました。

とりあえずは私からは以上でございます。

(都市計画課主査)

まず市外への流出についての対策なんですけれども、今分析した結果ですね、市街化調整区域はもともとですね、限定した規制が掛かっていますので、限定した土地利用しか出来ない中での一定の要件を満たした場合は開発許可が出るころなんですけれども、市街化区域の中では建物は結構建っていますので、西部中央部地区には空家が集中しているという状況がありますので、今西部の再整備だとかですね、空家の除却というところですね、そういう種地というか居住誘導の受け皿というのはそういう部分で空家の解消とセットですね、図って行かなければならないのかなあと考えています。

なので、空家の除却等を進めて受け皿を市内に造っていくということが必要なのではないかと考えています。

まちなか住宅建築取得費補助金で自己所有地について、今現在対象となっていないというところで、こういうものも対象とすれば居住誘導が進むのではないかというところなんですけれども、そちらとしてもですね、居住誘導に寄与するものとは、自己所有地に建築して住む方も対象とすることで一定の居住誘導を進めるにあたっての一つの手かなあとは思っているんですけれども、今現在におきましては、この制度はですね、郊外だとか市外だとかの土地の価格の差がまちなかとはそちらより高いものですから、その土地を取得する際、する方に補助金を交付することによって、市外だとか郊外ではなく、まちなかを選んでもらうという意味で、土地を購入する方に今補助をしているというところなんですけれども、そちらで今回の令和4年度の実績も予算12件中11件、そういった方が使われてますので、まずはそういった方を優先させていただきまして、その後ですね、需要の変化だとか起きてきましたら、需要の動向を見極めながらですね、必要に応じてこの制度の改正というのは考えて行く部分だとは考えているんですけれども、今のところはですね、外ではなく中を選んでくれる方を対象としてですね、優先して対象としているところです。

あと、西部地区だけではなく、東部地区だとか西部中央部より外の部分での対策というのも必要ではないかというところなんですけれども、こちらはですね、空家の除却費補助については産業道路から内側というところで補助対象としていますので、除却が進むことによって居住誘導の受け皿というのも出来てくるかなあと考えています。

今のところは、北東部地区だとかですね、そういう部分での対策としましては空家補助があるのかなあと考えています。

あと、亀田交流プラザですね、こちらの施設統合によって施設数がほかの統廃合によって一つにまとまったことでほかの施設がなく

なっている、施設数が減っているということではあるんですけども、こちらの人口減少が進む中で施設を統廃合していった、効率的にですね、公共施設を提供するというのも、一応、立地適正化計画のですね、目的の一つとなっていますけれども、施設がなくなることによって、近くに住まわれていた方が不便になるという部分もあるんですけども、全市的に人口が減っていく中では、施設の整理といいますか、効率化というのもまちづくりとしては必要になってくるのかなあという部分もあって、難しい部分ではあるんですけども、施設統合によって建替えが出来ない、全て建替えできない状況、人口が減ってきていると思いますので、そういう部分でも計画としてはですね、目標としている部分ですので、施設の効率化ということでは必要になってくるのかなあと思っています。

すみません、以上です。

(委員B)

最初の基本的な考え方のところちょっと申し上げたんですが、お答えの中でもまちなかの居住地の土地の価格の問題だとかそういったこともおっしゃっておいりましたけれども、立地適正化計画という、ある一定の期間での計画ですから、これからの将来的な人口の推計だとかあるいは、居住状況だとか、あるいはそういったいろんなものを考えていかなければならないというふうに思うんですよね、その際に今は確かに北東部でも、今の時点で何らかの対策が必要だというのはお考えになっていないのかもしれませんけれども、この先5年10年経った時にですね、状況が変わって行くと、今空家になっているところも結構出てきましたし、あるいは高齢化が進んでいる、私のところも30%超えていますから、そういったところでは、お亡くなりになった後、どなたもお住まいにならないということが、出てくるわけですから、そういうものを今の時点で少し将来

見据えて考えて行くということが必要でないかと。そのための今の段階ですべきこととか、そういったことを考えていく必要があるんじゃないんだろうかというふうに思うんですね。そのことをまず、考えて行くという必要があるんじゃないんだろうかというふうに思うんです。

それから西部地区のお話もありましたが、除却して未利用地が利用地になるっていうだけでは人口が流入してくるとか、あるいは居住を誘導するという事になんないと私は思っているんですね。それにはいろんな施策が必要だし、市全体でももちろんそうですけれども、市民の皆様やあるいは市民でない他の地域の皆さんとか、そういった方もですね、函館市に居住しよう、あるいは誘導区域内に居住しようという具体的な政策といいますかそういうものが必要というふうに思いますよ。

(都市計画課長)

ご意見ありがとうございます。今、担当小林の方からもご説明しましたけれども、この計画まだ始まって5年という期間の中で進めているものでございますので、長い目で見て進めて行かなければならないのかと思っています。郊外の方は見ていないのかといわれますと、当然郊外の話というのもこれから大事になってきますし、まちなか、今西部地区の方がスカスカになってきてて、その対策ということを進めてますけれども、そういう状況が郊外、東部の方にも起こってくるというのは見えてることですので、引続き西部も含めながら市全体ですね、まちづくりというものを考えながら、コンパクトなまちをどうやって造っていくかというのはこれから考えていきたいなあと思っております。

まちなか建築補助金の関係とかもございますけれども、こちらの

方も先ほどありましたけれど、全く見直すつもりがないというわけではなくてですね、状況を見ながら柔軟に対応していきたいなあと考えておりますので、こちらの方についても次の見直し方針をたてる段階においてまた引続き検討するのかどうかという対応をしてくのかというものもですね、お示しさせていただきたいなあと考えております。

以上です。

(委員C)

議論を活発化させるためにあえて質問をさせていただきますが、委員Bが先ほどおっしゃいました、土地と家屋に対するですね、関係、前回私も同じ質問をさせてもらいました。今のご答弁を聞きますと推移を見て情勢に応じてですね、考えていくというお話ですが、それはそれでいいんですが、じゃあ最初にやった人達からすると不公平感というのが出てくるんじゃないですか。もう少しですね、土地の価格云々じゃなくてですね、家屋だって建物だってお金掛かるわけですから、もう少し柔軟にですね状況を判断した対応すべきだと思いますよ。絶対不公平感出てきますよ。私の時は土地のそういうものについては厳格なそういう処理をされたけれども、今はそうでないとするならばやっぱりその辺は、何のためにやるのか、まちなか居住を高めるためにどうするかと議論もきちんと押えてですね、対応していくべきだというふうに思いますよ、そこは申し上げておきたいと思います。

それと委員Bがおっしゃって質問したのは、郊外というのは私はおそらく函館市だけじゃなくて、近隣の町村の自治体の方にむしろいく可能性があるんで、そのことについての整合性なり考え方をどうするんだということの質問だったように私は思っているんですが、

そのことに対しての答えは全くなかったということだというふうに思います。

この2点もう一度お願いします。

(都市計画課長)

ありがとうございます。まず1点目のまちなか住宅建築取得費補助金の件なんですけれども、前回も委員Cからご指摘いただきましたので、こちらにつきましては、今状況も把握しながらですね、次に向けてどういう対応が出来るかということも検討しておりますので、もともと考えていなかったんですけれども、ご指摘いただいた点もありますので、この件につきましては引続き検討をさせていただきたいなあと考えております。

それから近郊への流出対策につきましては、先ほども申し上げましたけれども、この計画まだ5年という計画期間でございますので長い目で見ていただきながらですね、先ほど西部地区の種地づくりだとか空家の解体だとかということもあるんですけれども、まちなかへどうやって人を呼び込むかというようなことも検討しながらどういう誘導策を図れるかということについて、今後検討していきたいなあと考えております。

以上でございます。

(委員C)

今の答弁は納得出来ませんが、まあ良としましょう、とりあえずは。2つほど質問させていただきます。1点ずつお願いします。

6の届出の実績ていうのがありますよね、概要版の、その下の方

に誘導施設について、棒二森屋の廃止が1件ありましたが同地区には他の大規模集客施設も立地しているというのは具体的にどこを指していますか。

(都市計画課主査)

こちら中心市街地地区、棒二森屋が立地しているのが中心市街地地区という都市機能誘導区域の4つの内の中心市街地地区なんですけれども、その中におきまして今のところですね、丸井今井、テキサス函館、あとですね、テーオーデパートにつきましては、今後の利活用を考えていると言われておりますので、今のところはテーオーデパートも大規模集客施設に該当してはいますが、今後の利活用によってはここもですね、休止だとか、廃止ということになる可能性はあります。今、中心市街地地区につきましては、3施設をカウントしています。

以上です。

(委員C)

テキサスなんていうのはというのはよくわからないので後で。

(都市計画課主査)

西武跡地です。テーオーの向かいの西武デパートの跡地です。

(委員C)

わかりました。もう1点ですね、7の計画全体の考察のところ、

8行目くらいかな、西小・中学校跡地において、道営住宅の整備に向けた協議が進められており、居住誘導の受け皿となることが期待されると書いてありますが、これ道営住宅の整備というのはもう決まったことなんですか。

(都市計画課主査)

具体的に整備するという方向でですね、具体の規模だとかというのを協議していますので、整備する方向で協議を進めているというところですよ。完全に決定ということの合意形成まではなされていませんけれども、30戸程度の整備をするということで協議が進められています。

(委員C)

それで人口が段々減少していく、世帯数も減っていくと、そういう中で、ここにこういう住宅を建てるという整合性なりそういうものがですね、明らかにしてほしいなあというふうに思います。もっと別な使い方というのも市民の中にやっぱり、アイデアなり知恵を求めていくというのが必要なんでないかと思いますが、その辺はどう考えてますか。

(都市計画課主査)

まず、西小・中学校跡地の一部に30戸程度ですね、他の道営住宅の統廃合だとかも含めまして、30戸程度の整備なんですけれども、そのほかの部分、西小・中学校跡地とですね、ともえ団地の跡地についての活用については今、サウンディング・市場調査とい

うことですね、活用の案を募集していたところですので、今担当はまちづくり景観課になるんですけれども、そちらの方で検討がなされているんですけれども、サウンディング調査の中では宿泊施設だとか物販施設だとか、そういう施設の活用が考えられるんじゃないかなあという提案がなされている状況にありまして、今後についてですね、これらの提案についてどういうものが考えられるかということで、まちづくり景観課の西部地区の再整備の担当の方で考えられているところになっています。

以上です。

(委員 C)

わかりました。まちなかを歩いているとですね、そこにこだわらないで、もっと良いアイデアなりそういうことを考えていくべきだというようなお話も聞くもんですから、是非そういう声をですね、吸い上げてですね、いい方向にもって行っていただけたらと思います。

これで終わります。

(委員 A)

今のことに関係するんですが、西部地区の方の道営住宅が今建つということ協議中とのことなんですが、西部地区の方には借り上げ市営住宅が12棟あります。そして借り上げ市営住宅は一応20年というふうに決めてましたけれども10年延長になりまして30年住めるということなんですが、ほぼその10年延長の5年ぐらい、4年ぐらいになりますかね、そしたら後もう少しなんですよね、そうなるとその借り上げ市営住宅12棟に住んでいる方は今後どうい

うふうな体制になるのかということで、毎回私たちが市議会で延長せよという質問というか、やはりおかしいかな、おかしいというか当たり前なんですけども、やはり毎回そういう形ではなくて、やはりきちっと住める形にやはりしてほしいということであれば本当に市営住宅が必要ではないかなというふうに思います。そうするとともえ団地なりその利用の仕方としては市営住宅なりのそういう案がでるのかなあとと思います。たしかマスタープランの中にも市営住宅を建設するというそういう意向もあったと思うのでその辺の具体的なところと、あともう一つが、交通のことなんですけど、この資料を見ますと函バスがですね、かなり減収になっていると。

本当に当初から見ますと2005年から比べると半分くらい収入が減っているんですよ。24億から13億円くらいに収入が減っていると。じゃあその収入はということになりますと利用者になりますと同じような人数でそんなに減っているわけではないと。じゃあなぜかということになりますとやはり私は函館市が70歳以上の高齢者に対する交通料金助成ですね、その制度をやはり変えたことによって前回市議会で明らかになりましたけれども、利用者がですね、かなり減ったんですね、21年度で23%の利用者だということになりました。2011年度では53%の利用者だったのですが、どんどん高齢者が増えた割には21年度は23%の利用者と、やはりこの交通費が高いということですね、まずこういうことではかなり少なくなっているかなと。この説明を見ますと利用者数の多くなっている理由は観光客だということになってますが、一番市民に対する足がですねそういうことで減っているとそこがやはり原因ではないかなと思いますのでその辺も是非検討いただきたいなと思います。

2点についてお願いします。

(都市計画課長)

ご意見ありがとうございます。まず1点目の借り上げ市営住宅の件から西小・中跡地の道営住宅の建築の件なんですけれども、建築計画につきましては、まず借り上げ市営住宅の件につきましては、担当する住宅課の方が担当しておりますが、そちらの件につきましては、今回の都市計画の案件とは、別なお話になるのかなあと思いますので、個別にでも後ほど住宅課の方から対応させていただきたいなあとと思うんですけれども、それでもよろしいでしょうか。

(委員 A)

はい。

(都市計画課長)

ありがとうございます。道営住宅の建築の件につきましても、併せて後ほどご説明させていただきたいなあと思います。

それから交通に関する函バスの利用者数が減少している件についてのお尋ねでございますけれども、こちらにつきましては、今ご意見いただきましたので、次期計画である地域公共交通計画を担当する企画部の方にですね、お伝えをして次の次期計画の中でどういう対応が出来るかというものを検討してもらおうという対応をさせていただきたいなあと思います。

よろしいでしょうか。

(委員 A)

説明が出来なければ後でもいいということ。

(都市計画課長)

ありがとうございます。

(会長)

それではほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、各委員から函館市立地適正化計画の検証・評価につきまして、ご意見等がありましたので、これらを都市計画審議会の意見として市に回答したいと思います。

これをもちまして、本日の議事は終了いたしました。

..... **3 その他**

(会長)

続きまして、会議次第の3番目の「その他」でございますが事務局から何かありますでしょうか。

(都市計画課長)

事務局からはございません。

..... **4 閉 会**

(会長)

それでは、これをもちまして、令和5年第1回函館市都市計画審議会を閉会いたします。