

○委員長（工藤 篤）

- ・ 開会宣告
- ・ 議題の確認

---

1 閉会中継続調査事件

(1) 街の顔としての函館駅前通のにぎわいづくりについて

○委員長（工藤 篤）

- ・ 議題宣告
- ・ 本件については、前回委員会において民間が主体となっていく地域活性化の取り組みについて、空き地の有効活用など土地の流動性を高める取り組みや、地域の一体感を醸成するための取り組みを中心に、当市の状況や他都市の事例を含め調査を進めることを確認していた。そこで、まず、当市の状況についてだが、本日は、「土地の流動性」と「地域の一体感」について、函館駅前通を含む駅前・大門地区における課題や問題点など、各委員それぞれお持ちの意見や考えを発言していただきたいと思う。そのうえで、委員会として共通の認識を持ち、今後の調査を進めてまいりたいと思っている。まず、「土地の流動性」については、2月に行った都心商店街との懇談の中で、懇談者から、「函館市の中心市街地は土地の流動性が非常に低い」、「土地を有効活用する地権者に対する優遇策など地域に投機が起こる仕組みが効果的である」、「市が土地を借り上げ公園にするなど、市の本気度を示すことにより、民間投資の動きが期待できる」といった意見があったほか、その後の委員会で、委員からは、「民間は、行政の真剣さがバックにあれば動くので、その辺が土地の活用を考える上でヒントとなる」といった意見があった。「土地の流動性」にかかわり、当該地区における課題、問題点などについて、各委員から何か発言あるか。

○松宮 健治委員

- ・ 昨日、ある会合で同席した隣の人がたまたま大門に土地を持っている法人の方だった。いろいろ会話をしている中で、そのテーブルの中には新聞社の方だとか、ほかの企業の方も結構いたのだが、皆、初対面という感じであった。地域との接点はあるのか、私自身が初めてお会いしたので、その方も初めてこういう場に出てきたのかわからないが、あまり市民としても、経済界の方々の中にも接点が薄いのかなと、私自身が率直に感じた。今、議会としてこういうことを進めますよというのはちょっとはばかれたので、ふせたのだが、いざやっていくとなったら、やはり所詮は人間関係なので、そこら辺、市が本気を出すにしても、時間とか手間がかかるのかなと正直言って思った。たぶん過去にもこういうことが結構あったと思うのだが、市としてある程度のお金を出して借りるなり、場合によっては買い取るなりして、最終的に函館の活性化のために使うということは市民はそんなに異論はないと思うが、いざ、相手に大地主がいるのでうまくいくのかと疑問がある。私自身肌で感じたので、本当に進むのだろうか疑問である。できれば今回、視察を予定しているところで、そういうところもあるのであれば、ぜひ伺っていききたい。

○福島 恭二委員

- これまで、市内の大地主という人たちは、貸し手市場というか、どんどん黙ってでも借りに来るだろうと、こちらから積極的に出ていけば、むしろたたかれて、安くされるという懸念もあって、結局、待ちの姿勢でずっといったというのが正直な受け止め方であり、考え方だったようである。それで今、もっと行政なりが本気度を示すことによって民間を誘導する、活性化策の一つになるのではないかという話があったとおり、やはり最近の世相は、逆にこちらからどんどん攻めていって、有効活用したいということできない限り、今までの経過からすると、なかなかできないのではないか。しかし、行政が積極的に今さら出て行く問題ではないという考え方もないではない。これまではどちらかというと地主のほう待ちの姿勢で、来る者をさばいて、高く売りつけるという姿勢が圧倒的だったと思う。これは時代が変わったのだから、本当はもっと地主のほうから積極的にアプローチしてくれればいいのだけれど、過去が過去だけに、なかなかそういうことになり得ないのではないか。そのために、結局、行政や民間の人たちと、特に一般市民と疎遠になってきている証拠ではないかと思う。それを打開するためには、お互いにテーブルにつくのが一番いいのだけれど、しょうがないからこちらから積極的にアプローチしていくしか打開策はないのかなと思ったりもする。今回、調査の中で出ているいろいろな意見は、そういう意味で地主にもっと考え直してもらおうというか、協力してもらうための一つの策として、こちらから攻めていくことが必要ではないかと受け止めていた。だからどうしても、こういう時勢だから、地主は、今となっては高く売りつけようと言ってもなかなかうまくいかないと思う。だから、こちらから積極的に攻めていく。そして一番いいのは、役所で公園化することがいいのではないかという意見もあるが、私は、これまで公共施設の見直しという施策中の一つとして、公共施設を目的意識的に建て替えや新築する場合、空き地を活用して、行政がそこに誘致をするということであれば、なかなか民間ばかりに活用しろと言っても難しいと思う。中心市街地の空き地の活用と平行して同時にやっていくしかないのではないかと、それが早道ではないかとかねがね思っていたが、なかなかその辺がうまくかみ合っていない気がする。やっぱり行政が何らかの形で積極的にアプローチしていくことは確かに大事なことで、そのことによって、地主にもっと参加させて、交流を深めていって、協力関係をつくっていくことが大事ではないか。

#### ○井田 範行委員

- 今まで前半戦は、行政の取り組みを中心にいろいろ調査をして、地域の人とも話をした。街の活性化というのは行政のインフラ整備を含めたものと民間の活力が合体して初めて街の活性化になると常々言ってきた。中心市街地もある程度、形が見えつつある状況の中で、先般、報道があったが、スーパーなどが動き出したということで、それはやはり行政の仕掛けの中で民間企業も少しずつ動き出したという受け止めをしている。そこで重要となってくるのは、土地の活性化という部分で、たまたま民間企業が買収したということになっているのだが、大門のエリアを見ると、空き地はあるし、空き店舗はあるしという状況の中で、やっぱりあれを行政のインフラ整備にあわせて、民間が自走する、自分で走り出す形をつくるためには、参入しやすい、参画しやすい形をつくっていかなければ、街の活性化というのはいり得ないと思っている。そういう意味で今、それをどのような形でもって特定の地主のものを動かす方法、先程、行政の本気度だとかいろんな話が出たが、その辺の部分をもっと少し調査研究を深めて、いい取り組みをやっているところがあれば、勉強もしたいし、そういう形の中で

まず整理していくのがいいという感じはしている。ただ、私もいろいろ考えるのだが、昔の大門も同じ地主だったと思うが、街は活性化していた。必ずしも地主だけの問題ではないという感じもする。これはどちらが先なのか。ニーズがあれば使うのか、それとも土地が使いやすいと来るのか、鶏と卵の話だと思うが、ただ、今の状況を見ると、使いやすい土地を用意していかなければなかなか入ってきていただけない状況の町なのかなと思う。そのためには、行政主導で、最終的には民間のものなので、本気度を見せながら、取り組んでいる事例をもう少し調査を深めればいいというのが私の思いである。

#### ○出村 勝彦委員

- ・ 土地の有効活用については、景気が良ければ、どんどん循環していく。土地の所有者と建物の所有者、土地を持っていて建物を貸しているという事例があるが、税対策はほかの都市でもやっていると思うが、税の面で例えば、更地にしてしまう、古い建物で店舗を直しても借り手がいなければそのままにしておく、そこが寂れているという感じになっているので、そういう場合に、いろいろ行政の手立てで、資金的な面でバックアップしてあげるだとかいろんな方策を考えなければ、現状ではなかなかいい方向に転移していかないのではないかと。これは店舗ばかりではないが、特に中心市街地の活性化という意味合いから見ると、もう一度、再点検して、どうすればその地域がもっと活性化されるかということを考えていく必要があるのではないかと。それはやっぱり研究してみる必要がある。

#### ○吉田 崇仁委員

- ・ 未だに地主がそんなに変わっていない。人口減少とともに、シャッターが閉まったきり開かないという中で、地主にも焦りが出ているのが実態である。今まで大名商売だっと思う。貸してやるぞといばっていたが、借りる人もだんだんいなくなったと。そういった中で我々はどうしようかということで、今悩んでいるのだが、中心市街地の活性化を今後進めるためには、固定資産の評価額を大幅に見直したほうがいいと感じている。これによって、彼らもこんなに低くなったのなら早く売ろうとか、土地の流動性につながると思う。だから、固定資産の評価額を再評価してもらいたい。昔から地主は全然変わらない、焦りも出てきているという中で、真剣に考えるべきだと思う。

#### ○委員長（工藤 篤）

- ・ 固定資産の評価額は、3年に1回に決定するので、政策的にこれを云々ということは法的に少し難しい部分があるという気はする。都心商店街との懇談会の中で固定資産税の減免の関係等についても提起があったが、そのままになっているので、ちょっとそこはこちらのほうで調べさせてもらう。ただ、思いはわかるが、法的なことがあるので、それはちょっと次回までに調べさせていただきたい。

#### ○吉田 崇仁委員

- ・ 土地が流動しないということは、実際に活性化につながっていないということである。だから土地を動かしてやることによって、誰でも買いやすい、誰でも入りやすいというものをつくらなければ、街の顔である駅前には良くならないと思う。

#### ○出村 勝彦委員

- ・ 古い建物があって、土地がそのまま未利用の場合は固定資産税が安い。ところが更地になってくるとぐんと上がる。借り手もない、そうしたらそれを更地にしようなんて思わない。駐車場に使える

のならまだいいのだが、使えないようなところは放置していたほうがいいというようなところもたくさんある。だから、そういうことを考えてどうすれば活用されるかということ。

○委員長（工藤 篤）

- ・ NHKかどこかの番組で、空き地、空き家対策について報道されていたが、常識的に住めるような家屋であれば200平米までか何かで6分の1とかの評価額になるので、放っておくという手もあるみたいである。ただ、とても住めるような状況でなければ、それは固定資産税の担当と都市建とタイアップしながら、それをどう判断してやっていくかと、函館市ではそういう取り組みをしていこうということになっているみたいである。

○井田 範行委員

- ・ 先程、吉田委員のお話されたことと同じ思いなのだが、あめとむちの話で、あめ的にその辺を一緒に組み合わせなければ、むちな政策はいろいろな問題が起きるので、その辺をかみ合わせながら、どうしたら使っていただくという気持ちになるのかが知恵の出どころだと思う。

○吉田 崇仁委員

- ・ 銀行など土地の評価額は昔、それに上乗せした値段で評価を見ていたのが、今、評価額以下の値段で出ているところもあるそうである。だから、評価額は再評価して、きちんとした対応をしなければ、函館は土地の値段が高いんだよというだけでは、発展性はないと思う。これはもう少し調べて回答を出すべきだと感じる。

○委員長（工藤 篤）

- ・ 売買の事例が頻繁にあれば、そのことによって上限がある。ところが売買がないと、昔のものの評価額を引きずってきていて、極端に下がらない。固定資産税の評価額は時価の70%くらいとなっている。土地の取り引きがあつて、高くなればもちろん固定資産税も高くなるのだが、今の時代、下がっていけば固定資産税も実際下がっていく。土地の評価の鑑定士みたいな人が法務局に行つて全部調べる。だから、動きがないので逆にそれがコンクリートになっているという気もしないわけではない。

○福島 恭二委員

- ・ そういう点では、法的にそうなっているわけだから、特区的なことを決めて、その地区に限るといふことで限定していかないと、不公平なことになっていく。特別な区といふことでできるのかどうか問題だと思う。そういうことを模索していかないと限りはなかなか一気に、その地区だけを安くするだとか、変更するだかといふことは簡単にはいかないと思う。

○委員長（工藤 篤）

- ・ 以前、不動産経営の方とお話をした中で、中心市街地の関係が話題になった。そうしたら、今、相続を待っている状況だと。子供たちが市内にいないで方々にいると。だから活用されていない。とにかく、もしお亡くなりになったら相続になるから、相続になった時点では動くだろうと、持っていてもしようがないから。つまり子供が何人かいると土地を分筆しても使いものにならないから、現金化すると。そういう話をしていた不動産の方がいた。

○吉田 崇仁委員

- ・ 駅前通は、北洋の時代からここを中心に土地の評価額がどんどん上がっていったと思う。大地主は

土地を押さえてしまっているから、そんなに流動性もなくそのまま固定してしまったということがネックではないかなと感じる。動いていけば別なのだが、どんどん上がっていったと、下がる要素がないと、売り買いがない。そこにまた大きな問題があるのかなと感じる。

○委員長（工藤 篤）

- ・ 高いままになっているから、新しい人が、若い人がここでやりたいといっても、土地の貸付料が高いものだから、ネックになっているという話は直接ではないがほかからは聞いている。

○井田 範行委員

- ・ 私が聞いている範囲では、このエリアは法人所有が多くなっているのだから、民間所有であれば3代で大体市場に全部土地が出ると言われているらしいのだが、法人となるとまた非常に対応は難しくなる。できるかできないかは別にして、先程、福島委員が言った特区はおもしろいと思う。そのエリアだけ、合法的にあげとむち両方やれば、やれるかどうかかわからないが、これは調査する価値があるのかもしれない。

○委員長（工藤 篤）

- ・ 特区の場合は、都道府県単位で対応しなければならないはずだ。それはちょっと調べてみる。
- ・ そういう意味では、高松市の丸亀町商店街は、土地に400年の歴史がある。土地そのものを、A街区、B街区、C街区とそれぞれにここはファッションの街、ここはスーパー的なところなどと分けて、今まで点でばらばらでやっていたものを街区を指定していく。その土地はその会社全体の中に提供する。日本人は、先祖代々の土地というものに対して固執する部分があると。自分の代でだめになったと言われたくない。それはそうではなくて、60年間の定期借地権をつかって、貸付料でもって対応するという方法で、すごくうまくいっているようである。

○井田 範行委員

- ・ 行政が主導しているのか。

○委員長（工藤 篤）

- ・ 行政ではなくて、民間である。

○井田 範行委員

- ・ 函館市のイメージでいくと、ティーエムオーがどこかの地主の土地を借りて、60年担保してブロックを分けて貸しているようなイメージか。

○委員長（工藤 篤）

- ・ そういうイメージである。だから、土地を取り上げられるのではないんだと、60年貸し付けをするんだと、60年経ったらもう孫の代だから、孫がその時また考えればいいのではないかという発想でやっているようである。函館は函館の課題としながらも、そういうところも勉強させてもらってとも考えていた。

○小山 直子委員

- ・ 丸亀町商店街が成功しているのは、地域がきちんと議論をしてまとまっているということだと思う。先日、懇談させていただいても、長く大門で商売をされている役員と新たに入ってきた若い役員との間の温度差があったりとか、役員と役員以外の方との温度差もあったり、まだまだ大門地区の場合に

はその辺りも含めて、一体感をどうつくっていくのかということ、私たちも提起をしていかないと  
ならない。そこのところもう少しまとまってくると、さっきの有効活用をどうするのかという辺り、  
一体となってそういう提案をしていくと、市としても動きやすいと思う。何でも市のほうから、これ  
はどうですか、こういう使い方どうですかというふうになってしまうと、息の長い動きにはならない  
と思うので、その辺ぜひ視察をしたいと思う。

○委員長（工藤 篤）

- ・ 地域の一体感について、お互いに400年の歴史があるから、例えば同年代なら同年代だとか、同級生だとかそういうところで地域のつながりがあったので、そこを一つの土台、コミュニティとして、100年後、街が生き残れるかどうかということで相当議論したみたいである。それも多数決ではなくて全員がわかったということにならなければ、この取り組みはしないということを前提にしていた。逆村八分みたいな形でやったようである。1,000回以上議論したそうである。

○福島 恭二委員

- ・ 空き地を含めて大門、中心市街地の活性化をするということで、今、議論しているんだけど、肝心な地主を差し置いて、勝手に議論している感じもないわけではない。だからそういう意味では、地主は今まで待ちの姿勢だったけれども、今度はこちらから呼びかけて積極的に参加させて、こういうことに有効活用していきたいんだと、そのために協力願えないかというような話をもちかけていくことも必要ではないかと思う。今まではそれが無い。地主に対しては勝手に議論しているなという気持ちを与えてきただけで、むしろこちらから呼びかけていいと思う。そして交流を深めると、理解を深めてもらうということも必要だと思う。

○委員長（工藤 篤）

- ・ 接着剤の役割をどこが果たすかというような形にでもなるのだろうか。
- ・ それでは、次に移りたいと思うが、よろしいか。（異議なし）
- ・ 「地域の一体感」についてだが、商店街との懇談会を踏まえ、委員から、「まちづくりに対して、商店街内でも世代間に温度差があるので、そこを埋めることが重要である」、「商店街の役員と組合員とで方向性が定まっていない部分がある」といった意見があった。「地域の一体感」にかかわり、当該地区における課題、問題点など、各委員から何か発言あるか。

○福島 恭二委員

- ・ 特に感じているのは、中心市街地のエリア内に限ると思うが、エリア内の一つの核となる大門、この商店街そのものが将来像というか、今後のイメージというか、活性化するために何が必要で何が不足なのかとか、問題あるのかというような総括をしながら、こうしたいというイメージがない感じがする。そういうものをぶつけ合って議論して、一つのものにしていくことが必要だと思うのだが、残念ながらそれがまず感じられない。それも一つの課題ではないか。

○委員長（工藤 篤）

- ・ ティーエムオーでこういう冊子をつくったということで、中心市街地担当のほうに言ったら部数があるということだったので、皆さんにお渡しした。その中でアーケードの問題も含めて、懇談会の時よりもちょっと踏み込んだ検討も出ているので、後で目を通していただきたい。その中で、じゃあど

うしていくかということが、必ずしも明らかになっているとは思われないが、都心商店街が自分たちの課題なりをとらえているので、参考にさせていただきたい。

○井田 範行委員

・ 私も皆さんとお話している内容とほぼ同じだが、昨年、視察に行って一番感じたのが、商店街の役員と組合員とに温度差があって、さあやるぞといった時にシャッターが下りていた店がたくさんあったとか、あれはまさに一体感のなさを露呈している。そういうのがあって、やはり一体感がなければ物事はうまくいかない。懇談会を開催した時も老舗系の店と、要するに年代別、ジェネレーションギャップと言えばそれまでだが。大門のコンセプトというか、どうしたいんだという部分をおそらく決めようとする一本化にはならないと思う。きっと老舗系で古き良きものを守ろうという人と、新しいものという形でもって、どうしても一本化には非常にギャップがあると思っている。これは私のアイデアなんだが、あるエリアを決めて、先ほどの土地の活用とも絡むが、ここには何でもどうぞと、ただ老舗を守るのも否定できないので、そういうエリアをある程度分類した中で、街の発展を見ると、どちらがいい方向に行くのかというのは何となく見えてくると思う。そうすると老舗でも、あちらがいい形になっていると思えば、自分も老舗ではあるけれども、変化していくのかなあという思いがある。コンセプトを一つにするのではなくて、複数あってもいいが、エリア分けしていくという政策誘導が必要ではないかと、今、皆さんの話を聞いていて感じた。

○出村 勝彦委員

・ それなりの手立て、資金的な面、こういうものをきちんとしておかなければ、ただアイデアだけではだめである。その辺をきちんと行政も考えてあげるといことでなければ、乗ってこないと思う。

○福島 恭二委員

・ 確かに、お金の問題も大事だが、それが最初にありきではなかなかうまくいかない。

○出村 勝彦委員

・ 大体、みんな考えていることは同じだと思う。どうすれば良くなるかということ。

○委員長（工藤 篤）

・ ざっくばらんに意見を出していただき、いろんな意見の中で、そしてまた共通認識も持っていければと思う。他にないか。

○福島 恭二委員

・ 本来は、大門はこうあるべきだ、こうしてほしいんだといって、どんどんアピールしてくるべき話だと思うのだが、座して死を待つみたいな感じで、主体性が見えない。今回のまちづくりの問題でも、全部、どこかでやった提言を受けて、そうしろと言ったから、そうするみたいな感じにしか受け止められない。

○委員長（工藤 篤）

・ この冊子を見ると、4回も5回も大門内部で議論しているので、必ずしもそうではないと思っている。

○出村 勝彦委員

・ 年代差の問題もある。後継ぎがいれば一生懸命になるだろうが、そうはならないんだ。

○吉田 崇仁委員

- ・ これからやる人とやめる人とではギャップがある。これで店をたたんでしまおうかという考え方と、さあこれからやっ払いこうかという考えでは大分違うだろう。それが混ざっている場所である。

○委員長（工藤 篤）

- ・ 問題点が浮き彫りになったということで、きょうはこれくらいにしたいと思うがいかがか。（異議なし）
- ・ 他都市の事例についてだが、正副で、先進的、特徴的な取り組みについて資料を調製したので、事務局に配付させる。

（事務局資料配付）

○委員長（工藤 篤）

- ・ 資料の説明をさせていただく。資料には、高松市、米子市、佐賀市の取り組みについて、それぞれ関係ホームページの抜粋を掲載している。まず、高松市については、土地の所有と利用の分離、定期借地権などのスキームで商店街の再生を目指した取り組みは、全国的にも評価が高く、当委員会の今後の調査方針である「民間が主体となっていく土地の流動性を高める取り組み」の成功例として、非常に参考になるものと考え、選定した。お手元の資料には、丸亀町商店街の取り組みの概要が掲載されたものと、定期借地権方式や土地の所有と利用を分離して行った「高松丸亀町商店街A街区第一種市街地再開発事業」について、まとめられたものを調製した。次に、米子市については、民間事業者が主体になって、事業ごと、もしくは商店街ごとに、資本金100万円から300万円ぐらいの共同出資会社を立ち上げ、それをまちづくり会社として位置づけて、極めて身の丈のあった事業を行い、継続していくという、いわゆる「米子方式」のまちづくりが行われている。その中でも、アーケード撤去という課題を抱えていた法勝寺町では、アーケードを撤去した後、「商店街の公園化」をコンセプトにして、商業環境整備を進め、2011年3月に「ほっしょうじ通り」としてリニューアルされており、その間の取り組みは、同じ問題を抱える本市にとって非常に参考となるものと考え、米子市を選定した。お手元の資料には、「米子方式」のまちづくりについてわかりやすく説明されているものを調製した。最後に、佐賀市については、街なかにふえ続ける空き地を市が借用して、芝生の“原っぱ”に置き換え、中古コンテナを使った雑誌図書館や交流スペースを設置し、街なかの回遊性を促すプロジェクトや持続可能な維持管理・運営の仕組みの検証を行う社会実験を行っている。市が空き地を借用し、その土地を市民や地元企業が自ら作業に加わり、芝生広場として整備を行った取り組みは、「地域の一体感の醸成」の観点からも、非常に参考となるものと考え、佐賀市を選定した。お手元の資料には、当該事業の概要がコンパクトにまとめられているものを調製した。さらに、当該社会実験の結果が詳細に記載されている「平成23年度 佐賀市街なか再生社会実験実施業務報告書」もお配りしたので、後ほど御覧いただきたい。
- ・ ただいま、説明した3市の取り組みのうち、佐賀市の取り組みについては、お配りした資料に内容が詳細に記載されており、資料をもとに一定程度の調査が可能であるが、他2市については、資料だけでは、わかりづらい部分も多いことから、現地調査を行う必要があると考えている。
- ・ そこで正副からご相談だが、高松市および米子市を対象に現地調査を実施し、本市における課題等



の分析の一助としてはどうかと考えるが、いかがか。(異議なし)

- ・ 調査日程については、6月2日から4日の日程で実施したいと思うがよろしいか。(異議なし)
  - ・ その他、各委員から何か発言あるか。(なし)
  - ・ 議題終結宣告
  - ・ 閉会中に委員会が行った調査については、次の定例会で報告することとなるが、委員長の報告文については委員長に一任願いたいと思う。これに異議あるか。(異議なし)
- 

## 2 その他

### ○委員長(工藤 篤)

- ・ 議題宣告
- ・ その他、各委員から何か発言あるか。(なし)
- ・ 散会宣告

午前11時25分散会