

令和8年度第2回

## 函館市都市景観審議会会議録

開催日時	令和8年(2026年)5月25日 月曜日 午前10時00分～午後0時15分
開催場所	函館市本庁舎8階 第2会議室
次第	1 開 会 2 議 事 （1）景観形成指定建築物等の指定の解除について（継続審議）〔公開〕 「旧金森船具店」 3 閉 会
出席者	函館市都市景観審議会委員 10名（1名途中退出） 事務局（函館市都市建設部） 8名
傍聴者	一般傍聴者 1名 報道傍聴者 1名

**(司会〔事務局〕)**

ただ今から、令和8年度第2回函館市都市景観審議会（以下、「審議会」という。）を開催する。

【欠席委員の報告】

【資料の確認】

**(司会〔事務局〕)**

本審議会委員の定数14名のうち、本日の出席者数は10名であることから、定数の半数を越えているため、函館市都市景観条例（以下、「景観条例」という。）第45条第3項の規定により、会議が成立していることを報告する。

会議の運営について、函館市では、平成10年1月30日に「附属機関・その他の会議の設置に関する取扱い要綱」を定め、本審議会の会議についても原則公開として行うことになっており、本日の審議も全て公開として進める。

本日の審議に係る会議録は、発言の要旨をとりまとめ、その確認を受けることとしている。

会議の運営については以上である。

**(各委員)**

（意見なし）

**(司会〔事務局〕)**

それでは、審議に入る前に、事務局より申し上げる。前回の審議では、様々な観点からご意見をいただき、議論が広がったところである。資料1に、前回審議会の議事録と配布資料を取りまとめている。

本日は議論を整理する観点から、本審議会の役割と、本件の位置付けについて簡単に確認させていただく。

## 【資料2について説明】

本審議会は、景観条例に基づき、それぞれの立場からの意見を取りまとめ、答申を行う役割を担っており、本日の審議に当たっても、財産権その他の権利を尊重しつつ、ご議論いただければと考えている。

それでは、本日の議事に入らせていただく。ここからは会長にお願いします。

---

## 2 議 事

---

### — (1) 景観形成指定建築物等の指定の解除について（継続審議）「旧金森船具店」

#### **(会長)**

本日の議事については、前回4月の審議会と同様に、旧金森船具店の指定解除についてであるので、前回の審議会後に実施した、建物所有者との面談結果報告を行い、その後、具体的な審議に入りたいと思う。金森商船株式会社との面談で確認した事項を資料3にまとめている。

## 【資料3について説明】

面談について、補足説明があれば、C委員にお願いします。

#### **(C委員)**

民間の第三者による活用の可能性はあったが、現在予定している開発事業者への売却意思を改めて示された。

#### **(会長)**

前回の皆様からのご意見を踏まえ、私とC委員で所有者様と直接面談を行い、これまでの保存への努力・地区への思い等を伺った。しかしながら、現所有者による保存や、保存を前提とした第三者への売却については、理解を得ることができなか

った。

景観条例が定める財産権の尊重という原則にも配慮し、審議会として「指定解除の可否について」、および仮に指定を解除する場合、「開発事業者への要望について」の2点の大枠について、皆様に議論いただきたい。

**(G委員)**

開発事業者に、指定を維持したまま譲渡することはできないのか。

**(会長)**

面談では、保存を前提とした譲渡はできないとのことであった。

**(C委員)**

開発事業者からは、土地をきれいにした状態で売却するよう依頼があったとのこと。「財産権の尊重」と「景観への公益性」のバランスを議論する必要がある。

**(E委員)**

景観条例には、財産権を尊重するとともに、「公共事業その他公益との調整に留意しなければならない」とある。公共の福祉がある場合、都市計画は個人や法人の権利を一部制限するものであり、財産権の尊重だけを優先して考えるべきではない。

**(会長)**

財産権の尊重と公益性について、事務局はどのように考えているか。

**(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)**

本件は景観を保存する公益性を追求することについて議論することになるが、所有者の受任限度を超える経済的負担を強いることは、財産権尊重の観点でできないと考えている。

### **(E 委員)**

所有者が開発計画を示せないことについては理解できるが、開発事業者の計画を聞きたいというのが我々の共通の思いである。開発事業者と話ができない以上、審議会としては指定の解除を認めることはできない。開発事業者は本件に関わるつもりはないのか。

### **(会長)**

面談の際に、所有者は、現段階では開発計画に対する要望を開発事業者に伝える術はないとの考えであった。指定解除の方針が示されれば、審議会の要望を伝えるよう努めるとの意思が示された。

### **(C 委員)**

審議会としては、要望を伝えるための直接的な対応はできない状態である。開発事業者とはまだ契約を結んでいない状態であるため、事業者がはっきりしていないという前提で現段階では議論を行わなければいけない。

### **(E 委員)**

開発事業者は事業を早く進めたいはずであるので、計画を示すことは審議を円滑にする点で利益がある。本来は開発事業者が自主的に計画を示すべきであるが、先方がどんな事業者であるかも分からない現状では、解除を容認できない。

### **(A 委員)**

土地の条件をクリアにした上での売買というのは、事業者への売却ではよくあること。本件の開発事業者が企業方針として、指定解除・解体後の取得を決定しているのであれば、覆すのは難しいと考える。

### **(G 委員)**

通常は所有者（売り手）の方が立場は強いはずだが、開発事業者（買い手）が条件をつけているのは違和感がある。

**(C委員)**

保存を前提とした第三者への譲渡を断って、所有者が解体を決断している。審議会としては所有者に対して保存の必要性を示すべき。

**(D委員)**

所有者の財産権の尊重は大前提であると思う。審議会の意見によって売買が不成立になった場合、責任のありどころが難しい。所有者の権利を守りながらも保存をする施策を今後考え、本件のような解体が増加しないよう審議会として努めたい。

**(C委員)**

本件で解体を認め大規模な開発が行われると、前例を作ることになるので、今後も連鎖的に解体・開発が増えることを懸念している。

**(E委員)**

景観条例第17条第4項では、指定の解除要件として「朽廃、滅失等により都市景観の形成上の価値を失ったと認めるとき」とあるが、一部状態の悪化があるが、C委員より修繕をすることで保存は可能であるとのことであった。

**(会長)**

本件の指定解除は、同項の「公益上の理由その他特別の理由があると認めるとき」が適用されると考える。

**(C委員)**

所有者は経済的な面での判断にとどまり、保存による公益性について考慮されていないと感じる。

**(会長)**

財産権の尊重と公益性について、事務局はどちらを優位に守るべきと考えるか。

**(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)**

景観条例に基づき公正に判断するのみであり、優位性はない。景観条例上の届出・手続きがない限り、景観法に基づく指導やアドバイス制度はできない。その状況を踏まえ、審議会にも公正な審議をお願いしたい。

**(C委員)**

面談において、所有者は指定解除の方針が示されなかったとしても、解体をするという意思が示された。しかしながら、審議会としては開発事業者へ意見を伝えられる立場であると考えている。

**(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)**

審議会の役割は、函館市長からの諮問に対して答申をするものであり、直接開発事業者に意見をする権限は与えられていない。開発事業者から届出があった際に、審議会の意見を伝えることはできる。

**(E委員)**

条例上の定めについては理解できる。しかし、大規模な街区開発を行う際は、住民説明や関係者との調整が行われている。表立って指導やアドバイスができないとしても、全くできないわけではないのでは。

**(A委員)**

所有者から提出された解除願い理由書には、本件による街区発展について強い思いが書かれている。財産権の尊重と公益性のバランスについての議論に終始しているが、本件がいかに活性化に資するかも含めて審議すべきでは。

**(C委員)**

所有者は当該建物があるままでは街区開発ができないという考えであるが、歴史的建造物を残しながら小さな開発をしてきたことで、今の西部地区の魅力が保たれている。開発方法について提言できればと思っている。

**(E 委員)**

街区内には文学館や旧函館貯蓄銀行があり、歴史・文化を大切にしたい一体的な街区とした方が、観光にも資するのではないかと参考にした。キメラ箱館の外観にも参考にされた象徴的な建物であり、保存をしつつ新旧一体となった開発は可能なのでは。

**(会長)**

所有者もよく理解した上で、今の判断に至っていると思う。また、開発事業者に意見を伝えることが難しいというのがネックである。直接意見をすることは審議会の越権行為となるので、答申をもって間接的に届けることができると考えている。

**(A 委員)**

条件付きでの指定解除は制度上可能か。

**(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)**

審議会には、条件を付す権限はない。

**(A 委員)**

指定を解除した場合、すぐに解体されるのか。

**(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)**

解体をする際には、届出を提出することとなっているが、法的に拒否できる根拠がない限り、届出を受理するのみである。

**(B 委員)**

所有者は罰則も覚悟の上で解体をするという固い意思であった。審議会で頑なに指定の解除を反対して関係が悪化してしまう場合、意見を伝える機会すら失う可能性があるため、歩み寄りが必要である。

建物を全てそのまま保存する以外に、一部の保存や、現代技術を用いたデジタル上での保存などを提案したい。

**(会長)**

意見を届けられるタイミングとしては、市に届出があった時と、アドバイスの時の2回ある。

**(C委員)**

いずれのタイミングも、当該建物が解体された後になる。現時点で開発事業者と協議ができるよう、制度の整備・改正が必要と考える。

**(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)**

財産権の尊重の観点から、現制度の改正は難しいと考える。景観条例に基づいた協議以外に何かできないか、というのが各委員の思いであるが、本件は解除の方針を示した後に、開発事業者に意見が伝えられるものと考えている。

**(G委員)**

開発事業者に、保存をしつつ開発を計画してもらおう選択肢を残すべきでは。

**(会長)**

面談において解体をした上で譲渡をするという所有者の固い意思を確認しており、建物を残した譲渡は難しい。

**(E委員)**

答申において審議会として指定の解除を否認したとしても、市の判断で解除される可能性があるため、あくまで審議会としては解除を認めない姿勢をとるべき。また、現行の制度では財産権の尊重を理由に、解除や解体に歯止めがきかなくなるので、付帯意見として制度改正も答申に盛り込むべきである。

**(C委員)**

所有者は罰則覚悟でも解体をする姿勢だが、審議会が解除を否認したにもかかわらず解体をした場合、罰金を徴収するのか。

市はどのような根拠に、罰金を求めることができるのか。

**(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)**

条例で罰金を定めているのは伝建について。本件では景観法に基づくことになるが、現時点で罰金は考えていない。

**(E 委員)**

景観条例の改正については、罰則の強化ではなく、所有者の保存に資するような支援制度の拡充や、取得希望者との協議の場を設けるような改正をお願いしたい。

**(会長)**

これまで景観条例は所有者との協力のもと成り立ってきたので、罰金の徴収は条例の主旨に反するものと私も考える。

**【G 委員退出】**

**(E 委員)**

所有者から提出された解除願いの理由書について、納得できない点がある。建物の保存が不可である旨の記載があるが、修繕等で保存が可能である。また、建物を残したままでは開発が進まないとあるが、街区の開発は可能であり、解体をする根拠は薄いと感じる。

**(D 委員)**

当該建物に限らず、所有者の高齢化や後継者不足は西部地区全体の問題である。西部地区を将来どのように残していくか、市はどのような補助を行っているか、よりわかりやすく絵や図案など視覚的なものも含めて周知を強化することで、将来性のある街づくりができるのではないか。

**(F 委員)**

今後、審議会の意見が開発事業者に伝えられる機会があると思うので、一旦解除を承認すべきでは。

## **(E 委員)**

開発事業者が意見を取り入れる担保はない。開発事業者が建物取得後に解除願いを提出するのが本来の流れである。条件付き解除ができないのであれば、解除を承認するべきではない。

## **(A 委員)**

当該建物が街区内で孤立して残っている状況であり、開発計画による活性化についても審議会として考えたい。

## **(C 委員)**

当該建物が孤立して残っている状況は、開発により周辺が駐車場等となった結果である。当該建物は景観的な希少価値が高くなっており、なおさら残すべきものとなっている。審議会の立場としては、保存を求める以外にない考える。

## **(会長)**

意見も出尽くしたので、指定解除の可否について議決をとる。過半数をもって決定する。現在委員が8名のため、賛成・反対同数の場合は私も議決に参加する。各委員から、指定の解除に賛成か反対かと、理由をお願いします。

## **(主な賛成理由)**

- ・ 開発事業者に意見を伝えられる機会を確保すべき。
- ・ 当該開発計画は地区の活性化に資する可能性があると思う。

## **(主な反対理由)**

- ・ 景観的な希少性を保存すべき。
- ・ 100年以上守られてきた重要な資産である。
- ・ 歴史的なまちなみは、一度失われると再び取り戻すことはできない。
- ・ 解体をしない道がまだある以上、保存をした上での開発を望む。
- ・ 景観を守ることが使命である本審議会の役割を最後まで果たしたい。
- ・ 開発事業者の計画がわからないうちは、賛成することはできない。

**(会長)**

賛成 2 名・反対 6 名であるため、答申内容は指定の解除を否認することとする。本日の意見を集約し答申書を作成する。答申書のまとめについては、会長と副会長に一任していただきたい。案を作成した時点で各委員へ確認も行うが、確認方法については副会長と別途相談したい。

**(各委員)**

(意見なし)

**(会長)**

それでは、議事については以上とする。

---

3 閉 会

---

**(司会〔事務局〕)**

以上をもって、令和 8 年度第 2 回函館市都市景観審議会を終了する。