

午前10時01分

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 委員欠席連絡（工藤 恵美委員）

午前10時01分開会

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 開会宣告
- ・ 議題の確認

1 閉会中継続調査事件

(1) 西部地区のまちづくりについて

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 議題宣告
- ・ 本件については、前回の委員会において調査事件とすることを決定し、今後、本市の現状調査や課題の整理等を行っていくことが確認されていた。
- ・ 本日の委員会では、まず始めに、西部地区の現状や、本市が本年度から実施する西部地区再整備事業の概要について、都市建設部から説明を受け、その後、調査項目の絞り込みや今後の調査の進め方等について皆さんと協議をしたいと思うが、よろしいか。（異議なし）
- ・ 理事者の出席を求める。

（都市建設部 入室）

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 説明をお願いします。

○都市建設部長（國安 秀範）

- ・ 西部地区のまちづくりについて、資料を用意したので、配布して説明したいがよろしいか。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ お願いします。

（資料配付：西部地区のまちづくりについて（都市建設部調製））

○都市建設部長（國安 秀範）

- ・ 資料説明：西部地区のまちづくりについて（当日配付資料）
- ・ スライドで、西部地区の現況写真を示しながら、担当課長から詳しく説明させていただく。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ スライド説明

○委員長（小林 芳幸）

- ・ ただいまの説明について、各委員から何か発言あるか。

○松宮 健治委員

- ・ 今、課長の御説明で函館の空き家の課題がよくわかったが、改めて、平成29年度包括外部監査報告書によると、同様のことが指摘されており、47ページには、住宅の再整備について昨年5月3日の

函館新聞の記事を取り上げて、函館市は取り組みたいという旨が載っていた。そのことを踏まえると、今、なかなか建築基準法上難しいこの空き家の取り組みだが、再建築ができない物件というのはこの12町ではどの程度あるのか。建てかえできない土地の数だ。これはどの程度あるのか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 昨年、函館市で空き家について調査させていただいたが、再建築できないかどうかについては、まだ調査が進んでいるところではない。先ほどお話しさせていただいたが、今年度について、土地の状況とか建物の状況、そういった内容についてもう少し詳細なところを進めて調査してまいりたいと思っている。全体、400ヘクタールもあるので、全部が全部調査できるかというのは非常にこれからの〇〇（00:27:30）であるが、非常に重要なエリアについて重点的に行う可能性もあるが、いずれにしても、その問題が今回の西部地区の再整備について解決する非常に重要な要素となるので、そういった部分についても調査してまいりたい。

○松宮 健治委員

- ・ 私も西部地区をよく歩くが、結構あるんだろうなと。先ほどのスライドの中でも、確かこの家見たことあるという感じがして、やはりああいうのがあるとなかなか難しいと思うが、同じくこの外部監査報告書の75ページに、空き家の利活用に関する取り組みが載っており、アメリカのランドバンクという取り組みを踏まえて、山形県の鶴岡市にはランド・バンク事業——小規模連鎖型区画再編事業という取り組みが報告されており、そういうことも踏まえ市としては、都市建設部としては、整備の手法はどのようにお考えか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 具体的な事業手法については、これからコンサルティング会社に委託をし、現況調査やヒアリングを重ねながら検討することとしているが、現時点で想定される再整備手法としては、例えば、土地所有者が共同で土地を集約して宅地開発していく手法だとか、先ほど御話いただいたランドバンクのようなことを、山形県鶴岡市のほうでやられているという御話であるが、そのようにNPO法人に利活用ができない土地だとか、そういったものを寄付もしくは低価格で譲渡を受けて、街区を再編していく手法なども聞いている。また、私どもで持っている公共用地の方に 共同住宅やコミュニティスペースを設けながら、住環境の整ったエリアに住みかえしていくなど、そういったようなことも検討しながら区画を整備していく手法もあると考えている。そのような様々な手法があると思っているが、先ほど話したように、土地の状況や建物の状況、また権利者、それぞれ家庭の事情等あるので、そういったものも勘案しながらこの1年間、地域に合った手法について検討してまいりたいと考えている。

○松宮 健治委員

- ・ 最後だが、空き家のアンケートをしたと思うが、その集計の状況だとか課題とかいろいろ提案することがあればお聞きしたい。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 平成28年度に、空き家の西部地区それから中央部地区、こちらの実態調査をしており、その中で空き家が866棟という結果が出て、平成29年度、昨年度だが、その866棟の所有者の方になぜこのような空き家になったのか、今後どのようなことを利活用含めて検討しているのかということ全部で14問、アンケート調査をしている。現在、まだ集計・分析している途中だが、分析するに当たって、例えば

土地と建物が一緒の場合それから土地と建物が別の場合など、全く古くて課税がされていない、それから課税がされている場合とか、そういった場合で回答も割と違うのではないかということで今詳細に集計・分析しているところである。いずれにしても、できるだけ早めにそちらの集計・分析それから今後の施策にあたって一定程度まとめたいと思っている。具体的な時期的はまだお示しはできないが、早急に集約して委員会のほうに報告したい。

○阿部 善一委員

- ・ 今の説明では実はよくわからない。わからないというのは、一つは、事業整備計画全体400ヘクタール、コンサルには委託するんだけど、これはコンサルに委託しなければならないものなのか。都市建設部が中心になって、いろんなところと部とか課とかと連携をして全体図を作れないものなのか。函館市はその能力はないということなのだろうか。全体を、まちをどうつくっていく、描けるという潜在的な能力はないのだろうか。もしそうであれば、いくらコンサルが立派な絵を描いたって実行段階ではそれは無理でしょう。だから非常に、確かに手っ取り早いかもしれない。だけどそこに住む人たちの風土だとか歴史だとかいろいろ考えれば、そこに住んでる人たちが一番わかっているわけだから、当然私は都市建設部が中心になってほかの部や課と連携をして、あるいは市民の意見を聞いてやるべきじゃないか。例えば、環境基本計画をつくったときに100人委員会をつくって100人のメンバーでいろいろとホテルの中で人に集まってもらって、分科会をつくったりして、最終的に意見をとりまとめた、そういう経験がある。なぜかという、この西部地区を整備するのは結構なのだが、反面、片方でやってやらないところもある。それは西部地区と同じような境遇にあっている例えば西旭岡、ここもこれからもっともっとひどくなる。地域的に、交通の便も含めて、相当高齢化も進んでいるし、買い物にも不便だ、小学校も統合しようとかとそういう段階に来ているわけだから。そうすると、そこだけやって次また次からでてくるんだから、どれだけ意味があるんだろうと。やるんだったら全体としてきちんとこういうまちをつくる、あるいは移住してもらうなら移住してもらうだとかそういう形にしないでならない。今質問があったように、個々の権利関係があるからそう簡単にはいかないよ。区画整理事業でもやるのだったら別だが、それだって地主と住んでいる人が違うし。そうすると今度、高齢化率が40%を超えているんだから、整備することによって土地の値段が上がる、家賃も上がる、そこに逆に住みづらくなる、住めない人もでてくる。そういう問題はコンサルは関係ないわけだ。それをわかっているなら皆さんがいっぱいデータを持っているんだから、私は、コンサルにはだめだとは言わないが、もしやるんだったら函館の全体を含めてどうするかと。だってコンパクトシティをやろうとしているんでしょ。コンパクトシティをやろうとしているんだしたら、その基本計画に合わせてまちづくりをしていかないと、部分だけきれいにしたって何の意味があるのと私は思う。

○都市建設部長（國安 秀範）

- ・ まず、コンサルティング会社に委託するというのは、先ほど担当課長から答弁させていただいたが、再整備の方針に(00:36:40)するにあたって、私ども、調査とかそういった狭小宅地だとか自前でできるところはあるが、やはり詳細なコンサルティングを持った、ノウハウを持ったところである程度調査をしていただきたいと。それから先の考え方というのは当然市のほうで整理しなければならないが、そういった方針に際してのノウハウを有するコンサルティング会社にまずは委託して進めたい。

- ・ コンパクトシティということで、考え方を整理している。なるべく市街地の中心に街を持ってこようということだし、先ほど旭岡の問題についても、同じことが生ずるのではないかという御指摘があったが、西部地区、先ほどる資料を説明申し上げたが、宅地を再整備するにあたって、狭小の宅地とそれから建てかえが不可能なところが多々ある。それをうまくやれば、やりようによっては街を再生して、今、景観地域とい資源で観光地となっている。それをさらに進めていって、人も住んで活気のある街をつくらうということと、旭岡については、もう宅地は整備されていて建てかえが不可能な宅地というのはないわけである。こういった事情があるし、そこへの今コンパクトシティと産業道路の内側というところと、ちょっと旭岡についても市なり道なりでそういった方向性、市街地が拡大する方向性と相まって進めた政策であるので、そこのところは今後、人口の動向などを見ながら整備方針という形で次の段階ということで考えている。

○阿部 善一委員

- ・ ちょっと質問と答弁がかみ合わないんだけど。立地適正化計画だったか、この前資料を配った。コンパクトシティの考え方、やはりあれが基本になっていくんだろうと思う、いろいろ意見はあっても。今旭岡が昔（00:39:15）違うんだよ、そうじゃないんだよ。人口減少というのは避けられない。我々が思った以上に加速度的に進行しているという状況を見た時に、整備したから、西部地区を全部宅地化したからってじゃあそこに人が移るのか。当然値段は高い、土地が高いんだから。今例えば石川の事業をやっているところあそこは12万8,000円くらいか。問題になっている日吉コミュニティの周りだって、宅地開発したけどまだ3分の1ぐらいしか売れていない。つまり、購買力を持った人たちが、力を持った人がどんどん減ってきている。高齢者がどんどん、年金者が増えていくから、そこにやったからってどれだけの住宅が建って、どれだけの賑わいを醸し出すのかということ私は極めて疑問視している。人がどんどん増えていく時代ならいい。（00:40:22）ならいい。函館の生産力がどんどん落ちてきている中で、高齢化しているときに、生産時代力が落ちていく中に、そこにじゃあ人がどこから来るかといったらそうはいかないよ。そんなの当たり前の話なんだよ。だから、夢を語っていつまでやるのか、現実を直視した政策を組んでいくのか。例えば中心市街地はなぜうまくいかないか、全国的に行かなかったかと、函館も含めていかなかったと、これは総務省の監査で明らかになっている。住民参加がなかったと。国と行政だけでやったものだから、住民の声がそこに反映されなかったと。したがって、逆に中心市街地を整備したことによって、中心市街地から人が逃げたところもあると。その原因は、地域の人とコミュニケーションがなかったと指摘しているじゃないか。函館はまちづくりに関心がある人はたくさんいる。西部地区をなんとかしなくちゃならないと。だから、そういう人たちを含めてあるいは学生たちも含めて、やはり地域の街は地域でつくるんだということのエネルギーあるいは理念がなくて、どうやって町なかをつくっていけるの。今まで西部地区に何億円投資してきたか。私入ってからずっと西部地区西部地区で相当投資している。それでもどんどん人が減っている。なぜか。それは狭小住宅に家を建てづらいのもあるかもしれない。それ以上の問題で、背景として社会的な要因がそこにあるからでしょう。その社会的背景を考慮しないでやるって言ったって、それは西部地区だけやるのなら無理だ。だから、全体を含めて中の西部地区だと、家を建てられないところはまだ町なかにあるんだから、。新川町もそうだ、大縄町もそうだあそこもたくさんあるんだから、家を建てられないところは。道路基準法の合わないところが。それじゃあ今度は

そこをどうするという話になる。次そこやるのかと言ったらそこはわかりませんとなる。だから、本当に私はノウハウがないと言うが、ノウハウがなかったら都市建設部じゃないんだよ。やっぱりきちんともう1回考え直した方が良いと思う。自分たちのまちは自分たちでつくっていくと、議論が大事なんだよ。そこでいろんなものが生まれてくる。それなくして楽しもうたってだめ。官が主導でやったもので成功したものないんだからほとんど。ほとんど失敗しているんだから。住民参加してないからだ。さっき言ったように環境基本計画をつくる時に、100人委員会をつくって何回も分科会をつくって、そして議論を積み上げて今の環境基本計画をつくったんだよ。それを見習うべきだと思う。この前も委員会で言ったけどアメリカでマンハッタン計画があって128回も住民とやって、それでようやくできあがってきたわけでしょう。犯罪のないまちをどうするのかと細かいところまで、そして犯罪をなくすためには歩道を広く明るくするとか、そういうことをいろんなことをやって計画をつくってきて、今の日本のまちができていくわけだ。そういうノウハウがないのではないの、出してないだけの話なの。もっとノウハウを出すべきだ。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 阿部委員、その辺も含めて我々委員会で調査をすると前回決めたので、都市建設部が丸投げしないように我々も監視するべくこういう調査に入ろうということに前回決めているので、その辺も含めての質疑をお願いします。

○阿部 善一委員

- ・ いずれにしても、私の言わんとしていることはそういうことだ。官主導のまちづくりはほとんど失敗している。中心市街地も創生事業もみんな全部失敗。だって国が言ってるんだから、国の事業に対して総務省が勧告出したんだから、失敗だったでしょ。それはなぜかという、原因は住民が参加してなかったから。やっぱり自分たちのまちは自分たちでつくって議論しなさいということが一番大事なことなの。そこを踏まえてまた機会もあるだろうからそういう発言もしたいと思う。
- ・ 西部地区の人口密度っていくらになっているのか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 先ほどから説明させていただいている西部12町ではなく、総合計画の若松町や大森町まで入っている西部地区の区分であるが、平成27年の調査で人口密度は35.3人/ヘクタール、そのようになっている。

○阿部 善一委員

- ・ 全体的にはまあまあの数字である。問題は、ずっと西部地区の再開発の中で議論になってきたのは、いわゆる4大地主と言われるところがいろいろ議論になってきたんだけど、この400ヘクタールの中に4つの会社が占める割合はどれくらい持っているか。地区別とトータルでわかったらちょっと。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 今手元に資料もないし、ちょっとそのようなところの調査はなかなかできない部分もあるので、お答えできない。

○阿部 善一委員

- ・ では、後ほど調べて委員長に報告して。そうすると委員長から私に報告があると思うので。また何回も議論することがあると思うので、これで終わる。

○工藤 篤委員

- ・ 説明や概略はわかった。調査の項目等を整理して、その中で都市建ができない理由、その辺の整理はしているか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ まず、調査の内容については、今年度については西部地区再整備事業基本方針の策定に向け、函館山麓の市街地のより詳細な土地や建物、道路の現況調査の実施をまずしたいと考えている。また、地域にお住まいの方々や、不動産関連事業者そして函館移住を検討している方々に直接ヒアリングもしくはアンケートを行って、どのようなニーズがあるのかまたどのような要望があるのか、それを詳細に伺いたいと考えている。あと地域の課題については、先ほど丸投げをするのかということ、丸投げをすることは考えてはなく、どのように一緒になって合意形成をして、地域とともに課題となっていることを意思一致しながら、トータルの将来ビジョンを作り上げていきたい、それは非常に大きなことだと思うので、そういった事業を行うことである。その中で、直営でできないのかできるのかであるが、基本的には、私どもで持っている既存の資料がある。それはこれまで函館市のほうで調査した内容、例えば空き家の調査だとかそういったアンケート調査等々ある。また、北海道のほうでつくられた基礎調査等々のデータもある。ただ、それは数字上のデータになっており、より詳細な内容もしくはそれぞれが、その建物がどのような利用状況になっていて、例えば先ほどヒアリングの話もさせてもらったが、ヒアリングと紐付けしながらこのエリアというのはどういう状況になっているかということ、やはり膨大なデータの処理と、例えば地図プロットだとか、そういった内容が必要になっている。なので、時間とマンパワーがあれば、絶対できないと言われるとできないことはないかも知れないが、今1年間の時間の中でそういった部分を踏まえながら、いろんな階層も踏まえ、総合的な知見を持ちながら調査してまいりたい。そういった部分が直営でやるよりは委託でやった方が非常に効果的であると思っている。
- ・ 先ほどヒアリングやアンケートと話をさせていただいたが、そういった分も私どもの方ではアンケート内容についても改めて、時間のかかるものである、どのようなことをアンケートするのだとかそういう内容について私どもとお話させていただいたりしながら作っていくことになるが、そういった部分についても委託したい。
- ・ 最後に、一番重要なのは、地域とどうやって話をするかだと思う。非常に丁寧に丁寧に地域の中に入っていかなければならないし、例えばワークショップだとか合意形成手法もいろいろなやり方等々あり、全国各地でうまくいっている事例、うまくいっていない事例があるが、そういったものも踏まえながら、そういったことに長けている企業もしくはコンサルティング会社に委託をしていきながら、地域とともにつくられていく西部地区のビジョンというものをつくってまいりたい。

○工藤 篤委員

- ・ 今、2つのことをおっしゃっている。調査のことと将来的なビジョンをつくるということだが、将来的なビジョンを作るのはコンサルではなくて都市建でつくるという意味でよろしいか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 基本的には、今回の委託業務については、基本方針の検討というところまでお願いしようと思っている。その際も当然我々函館市と先ほどあった他のいろいろな部局、例えば観光部だとか経済部だとかいろいろなところとも連携をしていかないとこのまちの将来像を考えることはできないので、そう

いった部分を考えている。なので、それを委託をする部分については検討というところであるが、最終的な策定主体としては市になる。ただ、その中でもやはり地域の声を聞いたり地域と一緒にものごとを考えたり、そういったところもあわせて今回は検討を委託したいと考えている。

○工藤 篤委員

- ・ さっきの阿部委員の質問とリンクするが、直営でできるのであれば直営でやって、その積み重ねの中でいろんなノウハウが持てるようになると思う。ただ、できないというのは1年間に限ってということであるが、むしろ委託された側によっては、行政のいろんな資料とか個人情報の問題も含めてむしろ手に入りにくいということもあり得ると思う。その辺の整理はどうしようとしているか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 通常、委託をする際は守秘義務ということで、提供したのものに対してはその業務以上には使わないということで契約をしているので、出せられる範囲としてはコンサルティング会社に見せることになるかと思う。その分、業務が終了した際はそういった個人情報にかかわるものももしあれば、それはすべて廃棄という形になっている。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ コンサルを使う使わないの議論ではなく、きょうは西部地区の現状の把握を都市建設部に聞いているものだから、予算も通っている話なので、前向きにその辺を質問していただければ。

○工藤 篤委員

- ・ 別にコンサルを使わないということではなくて、阿部委員もおっしゃっているが、都市建のノウハウをむしろこれから高めていくためには、そことの連携をどうしていくかということが重要になると思う。例えば個人情報の問題にしたって土地の所有者、固定資産税を持っているだとかいろんな分があるので、むしろ町内での連携のほうが非常に重要性を増してくるということになるので、そことの連携をどうしていくかということが、今後の都市建の力になってくると思うので、その辺を十分に対応してもらいたいと思う。そのことを申し上げて終わる。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 他に発言あるか。（なし）
- ・ それでは発言を終結する。ここで理事者は御退室願う。
（都市建設部 退室）

○委員長（小林 芳幸）

- ・ ここで、協議に入る前に、今後の調査の参考としていただくため、正副で調整させていただいた資料を事務局に配布させる。
（事務局 資料配付）

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 資料について簡単に説明させていただく。1については、改めて委員間で認識を共有していただくため、前回の委員会において、各委員からいただいた意見をもとに、本調査の目的等についてまとめさせていただいたものだ。2については、これまで市が行っている西部地区のまちづくりに係る施策のうち、主なものを記載させていただいている。今後の調査の参考としていただければと思う。
- ・ 協議に入るが、まず、調査項目の絞り込みについてだが、西部地区のまちづくりについては様々な

視点があり、今後の整備に当たって検討すべき課題も多岐にわたっているが、正副としては今後、2つのポイントに絞って調査してまいりたいと考えている。まず1つ目が、同地区で深刻化している空き家・空き地等の利活用の促進だ。管理が不十分な空き家等の増加は、住環境の悪化や景観上の障害を招き、地域の活力や魅力低下の大きな要因の一つになっているが、同地区は高齢化率が高く、今後、空き家等の増加はさらに進んでいくことが予想され、早急に取り組むべき喫緊の課題であると捉えている。2つ目は、居住と観光が融合した整備の推進だ。前回の委員会においても、複数の委員から意見をいただいたように、今後、同地区の再整備に当たっては、歴史的な建造物の保全・活用をこれまで以上に積極的に行い、居住と観光が融合したまちづくりを進めていくことが重要であると考えている。以上のことから、今後はこの2つのポイントを中心に調査を進めてまいりたいと考えているがいかか。(異議なし)

- ・ 今後の調査の進め方について各委員に相談だが、正副としては、今後、他都市の事例も含め調査してはどうかと考えている。調査地については、先ほど松宮委員からも質疑があったように、市や不動産業者、司法書士などが協同しあってNPO法人を設立し、空き家・空き地の利活用を図るランド・バンク事業を実施している山形県鶴岡市と、景観整備機構として指定したNPO法人や公益法人が景観形成の担い手として、地域で景観づくりに熱心に取り組んでいる京都市、この2市を対象に調査を行ってはどうかと考えているがいかか。(異議なし)
- ・ 調査の日程だが、5月22日火曜日から5月24日木曜日までの3日間とし、調査票の案については正副に一任願いたいと思うが、各委員から何か発言あるか。(なし)
- ・ その他、発言あるか。(なし)
- ・ 議題終結宣告

2 その他

○委員長(小林 芳幸)

- ・ 次に、2のその他だが、各委員から何か発言あるか。(なし)
- ・ 散会宣告

午前11時02分散会