

**○委員長（小林 芳幸）**

- ・ 開会宣告
- ・ 議題の確認

---

1 調査事件

- (1) 函館市とイオン㈱における㈱中合棒二森屋店跡地の整備・活用に関する協定書の締結について
- (2) ㈱中合棒二森屋店について

**○委員長（小林 芳幸）**

- ・ 1の調査事件だが、議題となっている2件については、相互に関連の深い事項なので、併せて議題とする。
- ・ 各件にかかわり、6月29日付で、経済部からそれぞれ資料が配付されている。その内容について説明を受けるため、理事者に出席を求めたいと思うが、よろしいか。（異議なし）
- ・ 理事者の入室を求める。

（経済部 入室）

**○委員長（小林 芳幸）**

- ・ それでは、説明をお願いします。

**○経済部長（谷口 諭）**

- ・ 資料説明：① 函館市とイオン㈱における㈱中合棒二森屋店跡地の整備・活用に関する協定書の締結について（平成30年6月29日付 経済部調整）  
② ㈱中合棒二森屋店について（平成30年6月29日付 経済部調整）

**○委員長（小林 芳幸）**

- ・ 中合棒二森屋店にかかわっては、閉店の時期が公表されたほか、市とイオンとの間で協定が締結されるなど、今後、閉店後の跡地の整備・活用について、取り組みが行われることとなる。委員会としても、適宜状況を確認してまいりたいと考えているが、現時点で確認すべき事項等はあるか。

**○阿部 善一委員**

- ・ 権利関係の問題だが、棒二森屋の本館とアネックス館それぞれの所有者は誰か。

**○経済部商業振興課長（東出 瑞乃）**

- ・ 本館は、土地の所有者が3名、建物の所有者が2名となっており、アネックス館は、土地の所有者が11名、地上権者及び建物の所有者が18名と聞いている。

**○阿部 善一委員**

- ・ 届け出ている会社名などは、どのような形になっているのか。それぞれまとまった形とすれば、登記は。個人名で登録しているわけではないと思う。何とか株式会社とか、何とか。

**○経済部長（谷口 諭）**

- ・ 答えになるかわからないが、本館は、土地を持っている方と、建物は中合でなので、そこで普通の借地契約をしていると伺っている。それから、アネックスは、地権者が11名であり、仮り主——地

上権者が18名ということで、地上権を設定して普通の借地契約をしているというふうに伺っている。あと、建物の賃貸借では、地権者が15名でありまして、中合が借り主として、建物の賃貸借契約を結んでいるというふうに聞いている。

**○阿部 善一委員**

- ・ 棒二本館は、中合が主体的な関わりを持っているわけだ。そうすると、アネックスは、今、11人の地権者と18人の方が地上権——これは、法律上の地上権か、民法でいう地上権か。土地を借りるから地上権と言っているのではなくて、民法上の地上権と借地借家方のとでは違うので、それは、要は届けている地上権の設定ということの地上権なのか。ただ使う権利だけで地上権と言っているのか。どちらなのか。

**○経済部長（谷口 諭）**

- ・ 申し訳ないが、ちょっと表面上のことだけを聞いているので、今、阿部委員の言ったような詳しいことまでは把握していないのが事実である。

**○阿部 善一委員**

- ・ なぜそういうことを聞くかという、これは取り扱いが全然変わってくるので、民法上の地上権を設定していると、それはもう地上権設定した人が自由に使えるし、その権利を売ることもできるから何でも使える。借地借家法でやっているやつは、これ別にまた変わってくるので、いろいろ問題が発生するから、土地の使い方が違ってくる。
- ・ アネックスの権利者——所有者と言ったらいいか、わかりやすく言うと所有者と、協議会との関係はどのような関係なのか。非常によくわかからないが、その辺をわかりやすく説明してほしい。

**○経済部長（谷口 諭）**

- ・ 閉店公表があったので、今後は権利を持っている方々に、そういう話し合いの場に参画してほしいということを、イオン側のほうで動くということなので、本館、アネックスとも土地を持っている方や建物を持っている方、それからアネックスの地上権の設定をしている権利のある方々には、それぞれ話をしていくというふうに伺っている。

**○阿部 善一委員**

- ・ それでは、アネックスの所有者は誰なのか。何とか株式会社か。イオンか。それとも中合か。それとも協議会の方か。誰なのか。

**○経済部長（谷口 諭）**

- ・ 建物ということで言うと、今地上権を持っている18名、それは中合も当然入っているし、その他、あそこに昔あった第一勧銀——今はみずほ銀行だが、そういう方々を含めて18名というふうに承知している。

**○阿部 善一委員**

- ・ この協定書の中には、今言った地権者が実は出てこない。棒二本館であれば、この協定書はすんなり読めるが、アネックスと棒二本館の二つのことを言っている。ここには、今言った権者の方がどなたも参画していないが、これはどういうことなのか。ちょっと意味がわからないので、わかりやすく説明してほしい。

**○経済部長（谷口 諭）**

- ・ 私どもは、いろいろ跡地にかかわっては、当初、中合やその親会社であるダイエーが主で話をしてきたが、実際のところ、アネックスはやはり権利関係も複雑で、また耐震性もまだ有しているということもあり、昨年あたりは、本館の建てかえというか、そういうのが主に話が進んでいたところだが、私ども、いずれアネックスも老朽化が進むであろうから、ぜひ一緒に考えてもらえないかということ、それから地元のほうでも地権者のほうでも協力する、まとまるという動きもあったので、それらも含めて、最終的には、イオン——中合、ダイエーそしてグループとして、きちんと責任を持っていくとなった。それは、動いたのはやはり吉田社長が市長と話をしてからのことになるが、そういう動きの中で、じゃあ今の整備イメージが、あくまでもイメージだが、イオンが主体的に計画策定にかかわると、だから市にもいろいろ協力してほしいということでの協定書だったので、実際、その整備イメージを含めて協議会で話していく中で、地権者や権利者の方がその内容でいい悪いかというのは、今後の協議会での議論になっていくものと考えている。

#### ○阿部 善一委員

- ・ 話の概略からすると、大体これから整備をする形はつくったよということの捉え方しかできないが、非常にそういう意味では、権利関係が複雑だと、すんなりいくのかなということである。それで、協定書の4番(2)のイオンの取り組み、当初は多くの皆さんは、イオングループが主体的に今の建物を例えば壊して、そこにいろいろなものをイオンの責任でつくって、そしていろいろな事業者を呼んで、そこにテナントがある形にしてやって、再開発を図るのかなというような思いでいたと思う。希望もあったのかもしれないが、この協定書を見るとそれは違うようで、イオンはそれを建てるのかあるいは借りるのか買うのかわからないが、例えば、マンションもそうだし、ホテルもそうだし、そういう事業者を探すということのようである。そうすると、最後には、結局は探したけどだめなら、協定書を破棄するというつくりになっているのだが、そうすると今度は、進出しようとする事業者、自分のところで自前で建てるのか、あるいはリースバックなのか、あるいはどこかで借りるのか、いろいろあるかと思うが、この事業者の選定が出てくる。それはじゃあ誰が主体的にやっていくのか。それからもう一つは、新聞にも少し出ていたが、その商店街の代表の方が、非常にきついことを言っているのが、報道されていた。いわゆる、集客性のある施設でなければ、自分たちは協力できないという。その辺の話というのは、どこまでいっているのだろうか。その辺を、皆さんも承知しているものもしていないものもあるかもしれないが、明らかにしてほしい。

#### ○経済部長(谷口 諭)

- ・ まず、協定書に書かれているイオンの取り組みについて、イオンは小売業であり、イオンモールを全国に建てるなどはやっているが、独自にホテルとかマンションをやっているわけではない。彼らの判断としてこの跡地には、函館駅前には、単なる今までのような百貨店では無理なので、観光都市や立地特性を踏まえて、あと我々が言っているにぎわいを創出するというのも踏まえて、マンションやホテル、そして商業施設等が入る複合施設が望ましいというように、グループとして判断したということであり、今後、協議会で権利ある方と話をしていくことになるが、一つには彼らとしても、できれば法定再開発のようなものを望めないかということが念頭にあるようだ。ただ、アネックスは、昭和57年に1回、法定再開発として整備したビルなので、それをどのような形にすれば、国のハードルというか、そういうものをクリアできるかどうかまだわからない状況である。そういうのも念頭に

置きながら、今後まず話をしていくと。やっとスタートラインに立ったというところである。それで、事業者の選定も、イオングループが中心になって、今後、マンションディベロッパーやホテルの事業者等を選定していく形になろうかと思う。それから、都心商店街の理事長の声だが、私もいろいろ話はするが、断片的な表現であそこまで我々の望みが聞かれないなら協力しないというふうに書かれているが、私が聞く範囲では、イオンが3月に1回、整備イメージを出したが、地元とすればもう少し大きい商業施設が欲しいということで、ただ、その要望がゼロから百にならないと協力しないという話ではなく、少しでも自分たちの望みを聞いてほしいということである。市長もこの前、イオンの吉田社長が来たときに、これから地元の権利者と話していくこととなるが、どれだけ望みを叶えてくれるか、どれだけ反映してくれるかだなというコメントを発言したところである。いずれにしても、まずはスタートラインに立ったところなので、どの範囲に声がけするか、本当に権利者だけなのかどうかかわからないが、まずはきちんとスタートラインと一緒に立って、今後は、示された整備イメージをベースにいろいろ話をしていただきたいと考えているし、市としても、オブザーバーとして、参加していきたいと考えている。

#### ○阿部 善一委員

- ・ 協議会としては、このイオンの考えに対して、どういう受けとめ方をしているのか。あるいは、また次に向けてどのような行動を起こそうとしているのか。その辺をわかったら教えてほしい。

#### ○経済部長（谷口 諭）

- ・ あくまでも3月に出た整備イメージ、あれでしか今の段階ではないので、具体的に、例えばホテルはどこがやるとか、マンションはどこがやるとかというのは決まっているわけではないし、商業施設に何が入るといっても決まっているわけではない。一応、イオンのほうで、今この場所にはこういう建物がいいのではないかというものが、土台として、たたき台としてあるので、それを今後関係する方々が集まって話をしていくということなので、今それぞれの個々の権利者の方がどのような考えを持っているかというのはまだ私も把握はしていない。

#### ○阿部 善一委員

- ・ ホテルでいうと、今新しく6軒建つ。果たしてそれを満たすだけの需要があるのかどうか。部屋でいうと、2,000室くらいふえると聞いている。どれくらいの規模かわからないが、そういう意味では、もう少し時間が経たないと何もわからない。相当権利関係も複雑だし、推移を見守っていくしかない。
- ・ 棒二あるいはアネックスの問題として、従業員の問題だが、これも一部報道されていたが、やはり働いている方は非常に不安だと思うし、再就職口あるのだろうかということが当然気になるわけだが、こういう不安に対しては、それぞれの立場、イオン、あるいは中合、それから函館市などが、それぞれどういう取り組みをしようとしているのか。

#### ○経済部商業振興課長（東出 瑞乃）

- ・ 現在の従業員は正社員45名で、有期雇用社員が55名いると伺っている。中合においては、本人の意見等も確認しながら、誠意を持って対応していくと聞いているが、市としても、ハローワークなど関係機関と連携しながら、協力をしていきたいと考えている。

#### ○阿部 善一委員

- ・ そこはしっかりやってほしい。先ほど一つだけ聞き忘れたが、今まで中心市街地活性化事業を取り

組んできた中で、棒二のあり方については、いろいろ議論があったところだが、函館市は今まで駅前に200億円も投資をしている。相当な額だが、それで駅前のにぎわいをつくっていく、整備するということだったが、その哲学が、今回のこのイオンなどの動きの中で、函館市の思いとすれば、どういう形が望ましいかということについて、イオンなりに話をしたのかどうか。あるいは申し入れをしたのかどうか。そういうことがあるのかないのか。

#### ○経済部長（谷口 諭）

- ・ 中心市街地の関連だが、この中心市街地の活性化、都市開発の集中投資期間としては、5年間の計画は終えたところであるが、コンセプトとすれば、市民生活と歴史・文化、観光が融合した回遊性の高いまちづくりというものを掲げ、いろいろ事業を展開してきたところである。棒二森屋は確かに百貨店、そして駅前地区に立地しているということで、一つの核となる施設ではあるが、今般の閉店というのは非常に本当残念な思いではあるが、全国的な百貨店を取り巻く状況からすれば、やむを得ない部分もあるのかなというふうに考えている。それで、閉店検討という去年の6月に出た段階から、あくまでも閉店ありきではないが、さまざまな選択肢を検討している段階のときから、市としては、仮に閉店となる場合でも、この立地特性を踏まえて、人々の回遊やにぎわいの創出につながるような施設をぜひ考えてほしいということは、私ども、それから市長からも、また議会のほうでも決議をいただき、届けさせていただいているので、そういう考え方というものは、これまでも逐次伝えているところである。

#### ○阿部 善一委員

- ・ これらの問題については相当時間がかかるということは、誰でもわかる話だが、そうすると、グリーンプラザの整備の問題、棒二問題がどうなるかわからないので、一時棚上げにすることになってきたわけで、今回、まだ何も明らかにはなっていないのだが、このグリーンプラザの整備の問題との関係でいうと、どういう受けとめ方をしたらいいのか。このままずっと検討の継続をしていくのか。

#### ○経済部長（谷口 諭）

- ・ グリーンプラザの整備だが、これについては、棒二森屋の跡地整備の方向性について一定程度明確になり、全体の姿がイメージできる段階になって、次のステップに進んでいこうということで、今年度の予算計上は見送ったところだが、跡地整備については、今後は協議会でまず議論していくということで、我々としてもそれからイオン側としても、いたずらにただただらだと議論していくつもりはなく、一定程度の時間は必要になるかもしれないが、早目にこういうイメージでつくっていかうのを、権利者の方々にも理解をいただいて、それがまとまることを願っているわけであり、そういう段階で、グリーンプラザの整備についても次の段階に進みたいと考えている。

#### ○工藤 篤委員

- ・ 今話している協議会というのはもう発足したのか。

#### ○経済部商業振興課長（東出 瑞乃）

- ・ 7月中には開催したいと聞いている。

#### ○工藤 篤委員

- ・ 普通に考えれば、土地の権利者、あるいは地上権を持っている方々が、その協議会の中に入ら

ろうと思うし、新聞報道によれば、本館とアネックスの間の市道、それを宅地化して、事実上、市もその協議会の中に参画するというような報道もされていた。それで、先ほどの話だが、地上権なり、そういうものの個人、会社とか名前、それをきちんと押さえているのか。イオンなり中合からは聞いていたと思うが、裏取ると言えば失礼だが、事実関係はきちんと押さえているのか。

#### ○経済部長（谷口 諭）

- ・ 今後、イオン側のほうで権利を持っている方々に声をかけていくということだが、我々は、イオン側から聞いている情報という段階である。

#### ○工藤 篤委員

- ・ 市としても、登記簿謄本を取ればわかるので、きちんとその辺は調べておく必要があると思う。調べれば、先ほど阿部委員が言っていた、賃貸の契約なのか、あるいは地上権の設定がされているのか、建物そのものに権利持っているのかというのがわかると思うので、ぜひ願います。事実関係がはっきりすると、都心商店街の理事長のコメントもやっと理解できる。なんで、あのようなきついものの言い方をしているのかなと思ったが、恐らく、あの方々が、権利関係を持っているので、そこをきちんと意思疎通を図らなければ、やっぱり前に進まないのだということが、そういう意味でわかるので、ぜひそこだけはちゃんと押さえて、それから進んでいただきたいと思う。私は新聞報道しかないなので、これだけの発言をしているというのは、ちょっと心配である。
- ・ そもそも論だが、イオンはやはり物販のプロなので、そのイオンが、物販ではこの地では生きていけないという結論を出した。低層階については物販の部分があるとしても、そこで大々的というよりも、恐らく考えられるのは、今の棒二の地下の小さなスーパーみたいな形、つまり、特にマンションつくったりすると、生活必需品というか、食料品も含めて、そういう買い物の場所がなければ、不便だということもあるだろうから、最低その辺のところだと思う。棒二にとっては、中心市街地活性化事業や新幹線開業が、必ずしもプラスになってなかったという事実関係はきちんと押さえて、じゃあ今後どうするかということで、イオンの志向なり考え方を、私はやっぱり尊重していくべきだというような気がするので、ぜひそういう意味で進めていただければと思う。
- ・ グリーンプラザの整備事業もあったが、これは当面の間ずっと棚上げにして、事業の見直しをきちんとしていかないと、函館市はいっぱいお金があるわけではないので、そういう意味では慎重に取り組むべきだなという希望を述べておく。
- ・ ここまで来たわけだから、その協議会の結成がスムーズにいくような形の中で、進めていただければと思う。当然また、従業員の問題、職員の問題もあるが、それは先ほどの答弁のとおり進めていただきたいということを申し上げて終わる。

#### ○工藤 恵美委員

- ・ 今までは、棒二がそこにあると考えて、いろいろな計画を立ててきたと思う。これから権利者の方々と協議会を立ち上げるということだが、函館駅前の中心市街地に関しては、この権利を持つ方々だけではなく、函館の顔としてのやっぱりデザインを新たに考えていかなければいけないわけで、イオンモールではなく、マンションやホテルになるとすれば、またまちの様相も変わってくるので、その建物の形をどうするかなども含めて、こうあってほしいというまちづくりの観点で、新たに考えていかなければならないと思う。最近の大門界限を見ても、昼間の顔から夜の顔に変わってきている、飲

食店がふえてきているような感じもしているので、そういうことも含めて、これからの函館の大門界限のまちづくりという観点からも、イオンの方々とも話をする機会、この権利者で構成される協議会とは別なものを考えていかなければいけないのかなど考えるが、例えば、具体にはマンションやホテルがどのような企業が函館に来るのか、そういうことも大事だと思う。そういう話し合いもイオンだけに任せるのではなく、函館市全体として、考える必要があるのではないかと思うが、そういう立ち上げも考えていただきたいと思うが、そういう点に関しては、どのように考えているのか。

#### ○経済部長（谷口 諭）

- ・ これから協議会というか、まずは勉強会的なものから始まるわけだが、権利を持っている方々との話し合い、基本的には、あくまでもこれは民間の事業なので、やっぱり行政が入るのも限界はあるだろうと思う。ただ一方、我々はまちづくりという観点で、例えば法定再開発になるとすれば、市のほうでも最終的に都市計画決定などの作業も出てくるし、それはそういう観点から、物申していかなければならない場面も出てくると思うし、それから、本館とアネックスの間の市道についても、仮にそういうのも活用して一緒にやりたいということになれば、市道ですから、市のほうもかかわってくると思う。あくまでも、まず始まりというのは、今後の権利を持っている方々で、今後どういうふうにしていこうと、自分たちの権利を、あのあたりを、どのようにしていくかということから始まるので、それを今の段階で、マンション業者はここでなければだめだとかというのは、我々としてはできない部分ではあるが、ただ、工藤委員おっしゃったまちづくりの観点、それから駅前という立地特性など、それは我々としてのアドバイスとかそういうものは出てくる場面もあるだろうと思う。まずは、どういう形で議論が進んでいって、どういうふうに積み上がっていくのか、まだこれからになるが、その辺はまた我々も参加するので、協議会とも相談していきたい。

#### ○工藤 恵美委員

- ・ グリーンプラザの整備についてもかかわるところだが、グリーンプラザも含めて、この大門というまちを、函館の顔としてどのようにしていくのかということに関しては、もっとたくさんかかわっていく、議会もそうだし、函館市に住んでいる方々が考えるべき問題だと思うので、この辺に取り組みするような形をつくっていただきたいと要望して終わる。

#### ○委員長（小林 芳幸）

- ・ 他に、発言はないか。（「なし」の声あり）
- ・ それでは、発言を終結する。

（経済部 退室）

#### ○委員長（小林 芳幸）

- ・ その他、本件について、各委員から何か発言あるか。（「なし」の声あり）
- ・ 議題終結宣告

---

#### ○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」の声あり）
- ・ 散会宣告

午前10時44分散会