

午後 1 時 1 分開会

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 遅刻委員連絡（佐古委員）

午後 1 時 1 分開会

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 開会宣告
- ・ 議題の確認

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 開会宣告
- ・ 本件については、空き家・空き地等の利活用の促進、居住と観光が融合した整備の推進の 2 点をポイントとして、これまで調査を進めてきたが、本日はまず始めに、今後の調査の参考とするため、8 月 6 日付で配付された「空き家等所有者の意向に関する調査報告書」の概要及び 4 月 16 日の当委員会で事業の概要について説明を受けた「西部地区再整備事業」の進捗状況と今後のスケジュール等について、都市建設部から説明を受け、その後引き続き、課題の整理や取り組みの方向性等について、皆さんと協議したいと思うが、よろしいか。（異議なし）
- ・ それでは、理事者の出席を求める。

（都市建設部 入室）

○委員長（小林 芳幸）

- ・ それでは、説明を願う。

○都市建設部長（國安 秀範）

- ・ 資料説明：「空き家等所有者の意向に関する調査報告書」（平成30年 8 月 6 日付 都市建設部調製）
- ・ 続いて、西部地区再整備事業について、進捗状況や今後のスケジュールについて説明するが、資料を用意したので配付したいと思うが、委員長よろしいか。

○委員長（小林 芳幸） お願いする。

（資料配付：西部地区再整備事業について（都市建設部調整））

○都市建設部長（國安 秀範）

- ・ 資料説明：「西部地区再整備事業について」（当日配付資料）

○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。

○阿部 善一委員

- ・ これを見れば見るほど、将来的に非常に暗い気持ちになり、函館の抱えている課題そのものだなという思いをした。現実には、資料が送られてきてから私も二、三回、西部地区を車で回ったり歩いたりしたが、これから検討会議などいろいろな組織を立ち上げてその方針を議論するようだが、一体これはどうやってやるんだろうと思った。やはり最大の困難というのは、人口が減っているということだ

とっている。毎年3,000人くらいずつの人口がどんどん減ってきて、そして、一方では高齢化という、これは地方都市の抱えている課題でもあるが、函館はその先端をいっているような地方都市だ。また、いろいろ古い家も新しい家も何件か散見されるが、前にも委員会で言ったが、たしか去年の函館市民の所得というのは1人当たり約233万円だ。ようやく何とか生活をしているという方が非常に多い。国保に加入される方もそのくらいの所得だ。そうすると、西部地区を新たにいろいろな設備投資や整備をして、仮に一つのまとまりができたということで土地なりを売却すると、相当高い値段になるわけだ。また、同時に、学校の問題、スーパーの問題、病院の問題、さまざまな課題を抱えているが、本当にそういう総合的なものでなければ、街には人は集まってこないというのは当たり前の話であって。地価が高騰すると当然そうなるはずなのだ。そうすると、今いる人たちが、固定資産税がどんどん上がっていくとさらに住めなくなる。一定以上の高収入という部類の方でなければ、なかなか住めるような値段にはならないのではないのか。現実には、石川の区画整理事業やっているが、これもほとんど売れて、一坪当たり12万円から13万円くらいのものがどんどん売れているわけだ。そうすると、西部地区という地域をきれいに、いろいろな手法を用い、空き地ができ、再開発整備、インフラ整備をすると、相当の坪当たりの単価が上がってくる。これは当たり前の話、現実の話だ。そうすると、そこにじゃあ誰が住むのだろうと。誰を対象に、今住んでいる人を対象にこの整備やるのか。あるいは、新たに移住というものを呼びかけてやるのか。あるいは、何らかのシーズ的なものを狙ってやるのか。そのコンセプトが明確でなければ、この計画そのものは絵に描いた餅になるというふうに思っている。その辺の基本的なものの考え方というのは、どう思っているのか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 街の活性化については、居住者や来街者のターゲット、例えば、よく言われているが、お金持ちだとかファミリー層とか、そういうような個別の話ではなく、それぞれいろいろな多様な方がこの街に暮らしていただけることが非常に重要だと考えている。なので、今お住まいの方たちに加え、若者世代だとか、先ほど話したファミリー層、また、首都圏のほうからリタイヤされてこちらのほうに移住されるだとか、もしくは、こちらのほうに拠点、居住のような形で、仕事をしながらこちらに移住されるだとか、そのような方たちが住むような街になることが事業の功績にかかわるものと考えている。

○阿部 善一委員

- ・ しかし現実問題として、これをすると、本会議でも言ったことがあるが、例えばどこかの地域からスポイトのように連れて来て、市内を見た場合に、そちらのほうでまた空洞化という問題が出てくる。そういう矛盾やジレンマを抱えている。私もこのままでいいとは思っていない。しかし、そんな簡単にできるような話ではないということは、皆さんも当然認識されているはずだ。そして、また空き家の問題の報告があったが、年を追うごとにこの問題というは数字が大きくなっていくわけだ。若い人が来ていないから、さらに空き家の率が高くなっていく。そしてまた特定空家の問題もこれから今質問するが、例えば、ずっと10年後も、今の人口そのままの仮定、人口配置そのままのままでいくとすると、空き家率というのはどれくらいになると計算されているのか。当然、これは1年や3年や5年でできるような話じゃない。

○都市建設部長（國安 秀範）

- ・ 今おっしゃったとおり、大変難しい問題だ。市内で人口を移住するということは、どこか空けると

ということなので、空洞化というのは出てくると思う。ただ、西部地区をずっとこの間結構手がけてはいるが、やはり市に住んでいる方、郊外に住んでいる方でも、魅力は感じられている方が非常に多いと考えている。そして、インフラも整備されている。ある程度市街地も近いし、交通の利便性も高いということで、何とかここを解決して、全国的にも未接道や狭小があるわけだから、こういった都市の構造をなんとか問題解決できないかなということに取り組んでいる。ご理解いただきたい。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 10年後の函館市の重点対象地区の空き家の状況についてだが、10年後までの推計値とすればいいのだが、今私たちが押さえているものとする、もともと866棟というものが平成28年度の調査で明らかになり、そのうちの約3割が特定空家になっている。それで、現状はどうかというと、その後で新たに追加が、約8%から10%くらいはやはりふえる。それでも解体などもあり、現状は重点対象地区866棟に対しては、実は大体5%ぐらいいは全体的には空き家とすれば減っている。ただ、重点対象地区とすればそういう形だが、今、函館市全体とすると、西部・中央部地区が今私たちが重点対象地区としているが、それ以外とすると、まだ今後、アンケートなどでも、32年経つともう大体空き家になってくるような傾向もあるので、やはり重点対象地区はこの何年かで多少は減っているとは言いつつも、今後は、推計値はないがどんどんふえていくのかなと私たちとすれば考えている。

○阿部 善一委員

- ・ 空き家というのは名称だから、解体すれば空き家ではなく空き地になるわけだ。ただ単純に空き家というだけでは、数字を比べることはちょっと危険性があるので、そこは間違いないようにきちんと認識しなければならない話なので。そういう意味では、資料の31ページに各町の空き家と特定空家の比率が棒グラフで出ていたと思うが、この特定空家は相当認定されている。そうすると、西部地区という地形を考えれば、このままずっといけば、誰も住んでいない、将来倒壊・崩壊する危険性もある。そうすると室蘭市が行ったように、行政代執行ということまで将来考えなくてはならない事態が発生する可能性は非常に高い地域であることは間違いない。それで、現在、資料で出された地域の中で、特定空家の解体までの行政代執行までいくと、それなりの時間や手続きが必要なのだが、そういう手続きを用意しているところ、あるいは既にやったものなど、いろいろあると思うが、それがあれば教えていただきたい。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 実態調査で、空き家が866棟ということで私どもは把握した。その把握した中で、個別に判断し、特定空家であれば法に基づく助言・指導を行い、そのあとに改善されない場合や、特に市長が認める場合に対して、命令や行政代執行という法的な手続きになることになっている。ただ、今866棟の空き家があり、そのうち行政代執行までいくようなそこの状態の空き家、もしくは緊急度が高いものがないということで、今のところは86棟について助言・指導まではしているが、それ以降の勧告だとか、命令・代執行については行っていない。

○阿部 善一委員

- ・ そうすると、室蘭市が実施したような崩壊あるいは倒壊しても他に危害を与える影響はないということの認識なのだろうか。その地域、その土地だけで崩壊あるいは倒壊をしてしまうと。他の周りには悪影響を及ぼさないというような函館市の特定空家に認定されている空き家というのは、そういう

状態だということの解釈になるのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 特定空家の判定の中で、函館市の判定基準というのがあり、著しく倒壊するおそれがある、もしくは衛生上有害であるなど、そういったものを特定空家として判定している。ただ、それにプラスして、例えば倒壊した場合に、学校に通う子供たちの通路になっているだとか、もしくはその隣に公共の不特定多数の人が集まる建物があるだとか、そういったものの判断の中で、緊急の判定もすることになっている。今、現状でいうと、まずはその助言・指導ということまでしかしていないが、そちらの隣だとか、もしくはその道路だとか、そちらのほうまで倒壊するなどというようなことでは、うちらとしては判断はしていないというような状況である。

○阿部 善一委員

- ・ 特定空家に認定された所有者は、函館在住の方やそうでない方もいる。あるいは所有者不明のものがあるのかどうかもわからないが、そうすると、函館市の指導なのか要請なのかわからないが、どういう反応を示され、これからどうしようとしているかということについてはどうなのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 私ども助言ということで、まずは相手の方に文書を送ってます。その中で、写真等をつけ、文書の中でも、例えば軒先が壊れているだとか、隣の家のほうに建物の一部が剥離して危険であるというようなことで相手に通知している。そこで、函館市内であれば、文書を送って仮に反応がなければ、職員が直接ご自宅に伺って説明できるが、どうしても遠隔地の市外や道外であれば、文書を送って反応を待つしかなく、最初のほうは大体半分以上は一応反応があるが、残りの場合どうするかといった場合には、まれであるが他市町村のケースワーカーさんを通じて、何らかの形で話をしてもらうだとか、ほかの親族の方にもお願いして連絡をとるとかということで、できるだけまずは市の意図、こういうことをしなくてはならないんですよということの案内はしている。

○阿部 善一委員

- ・ なかなか進んでいない状況だということがよくわかった。その中で例えば、空き家・特定空家に限らず、市に寄付したいという方も中にはいないとは限らないわけだ。そういう申し出というのはあるんだろうか。もしあった場合に、市はどのような対応をするのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 先ほど部長から説明したアンケートの中でも、市に寄付したいという方もいらっしゃる。通常の窓口でも、たまにそのような希望を出される方もいらっしゃる。ただ現状は、行政目的以外で使用目的のない土地等の寄付については、維持管理のコストの増大を招くというようなこともあり、今まで受け入れていないという状況だ。したがって、アンケートの中でも寄付の申し入れなどがあるが、現状とすれば、なかなかその受け入れは難しいものと考えている。

○阿部 善一委員

- ・ 私は逆に、場所にもよるが、将来的にここは大きな一面ができるなという地形を見ながらであれば、多少のインフラ整備も必要だが、そういう申し出があれば、逆に市が譲り受けると。寄付をもらうと。それが次に売却するときに、その資金を街づくり基金にするとか、基金を設けてやるとか、そういう目に見える形をつくっていかねばなかなか進まないのではないだろうか。だって、西部地

区は狭小な住宅だ土地だなどいろいろな言っているが、全体がそうなわけだ、坂なわけだから。一面でとれるというのはなかなかない。ほんの一部しかない。そういうところを、それなりに土地の変形も当然場合によっては必要になってくる。そういう思い切ったことをやらなければ、今までのような役所的な発想であれもだめ、前例がありませんというようなことでは進まないと思う。ある程度、将来的には、ここ一画は認めればいいものができるなどということが、そういう土地であれば、それなりに現実的な対応をすべきだと。

- ・ 昔買った都市計画の本を何冊か読んできた中で、都市開発には流れがあるということで、開発行為にはアメリカとイギリスの2つの大きな流れがあると。前の委員会で言ったが、成功した例というのが、いくつか世界でも紹介されている中で、そこには必ず大きなディベロッパーが参入し、そこだけでやるのではなく、地域の皆さんやあるいは地権者を交えて、皆さん協力してくださいと、企業もそれなりに利益もある。利益があった場合は地域に還元をしていくと。アメリカもイギリスも基本的には大体そんな形だ。そうすると、今まで日本は、余り行政主導ですということはないし、ディベロッパー、開発行為、区画整理事業というのはあるが、そういうものをさらに進化させていかなければ、西部地区の再開発事業なんて調査だけで全部終わってしまい、調査しているうちに他のところもどんどん高齢化して空き家もふえていくということになり、にっちもさっちもいなくなる。全部手をつけられなくなってしまったと。最悪の事態を迎えると。「座して死を待つ」という中国の言葉があるが、そんなことにならないためには、何かそういう手法を、検討会議でこれからどうされていくのかわからないが、行政側としても、そういう思い切った発想に基づいた提言を私はしてもいいのではないかとこのように思うが、お考えをお聞かせ願う。

○都市建設部長（國安 秀範）

- ・ 先ほど、都市整備課長から答えさせていただいたあの寄付、アンケートの自由記載の16ページにも「寄付したいです」とかという意見もあるが、国もいろいろと国有地化したらどうかという御意見の中で、行政目的や使用目的がない場合には管理コスト、先ほど答弁したように、何も目的なしにただ受けるだけではだめですよという見解がある。
- ・ ただ、先ほども言ったが、全国的にもいろいろ解決すべき課題というか、これは既存の手法ではなかなか行き着かない部分があると考えている。阿部委員御指摘のように、大胆な手法を取り入れながら、そういった開発をしていかなければならないかなと考えているので、今後の再整備の基本方針を作成する中で検討協議を十分してまいりたいと考えている。

○阿部 善一委員

- ・ ぜひ、議論の一つとして取り上げていただきたいなということと、石川地区や、桔梗地区の区画整理事業の土地がほとんど組合事業でやったものが売れてると。若い人もそうだが割と中高年の方も買われているようだ。そうすると、西部地区は、昔はあそこが函館発祥のような地だからたくさん人が住み着いたわけだ。逆に言うと、始まりはあそこしかなかったという言い方をしてもいいのかもしれない。だから人が住んだと。今、いろいろなものが発達して、住環境だ生活環境だやれ車だという社会になって、そうすると現代の生活スタイルに、本当の若い人の生活スタイルの中に西部地区があるのかどうか。西部地区を開発するにしても、ニーズ的にいうと、私は低いと思う。当然さっき言ったようにコストも高くなる。そうすると、さっき課長が言うようにいろいろな階層を当てにとするいうが、

そうはならない。コストが高いと若い人は買えない。函館市の市民所得が平均233万円だ。これで土地を買い、35年ローンを組んでなんとかっていったら相当な負担になってくる。だから、今の車時代の中で、どちらかと言うと、西部地区に住んでいる方には失礼かもしれないが、昔の生活環境と今の生活環境は全く違うわけだから。だって石川だとかあの辺はすぐ売れちゃうわけだ。車があれば、どこに行くにも近い。学校もあるスーパーもある。これを考えれば、より一層の困難性があるから、そうだというふうに思えば、西部地区には何が必要なんだろうということから考えないと。一般的なピュラーな考えでは私は駄目だと思う。その辺のところを、都市建設部は全部検討会議に預けるのか、あるいは自分たちが、こういう街にしたいから検討会議で検討してください、というような会議の持ち方をしていくのか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 検討会議の企画・運営については、今回の事業では、部長から御案内のとおり、委託とさせていただいている。検討会議の人選や進め方についても、現在、委託業者と綿密な協議を行っているところであり、決して丸投げしているということではない。市としては、今後も深いかわり合いを持ちながら進めて参りたいと考えている。また、検討会議の日においても、当日は私も委託者として出席させていただき、必要があれば発言の機会があるかもしれないが、その形も持ちながら、積極的にかかわりを持ちながら、私どもの考え方、または市民からの考え方をお聞きしながら、基本方針の案の作成に向けて進めてまいりたいと考えている。

○工藤 恵美委員

- ・ 確認の意味でお聞きをしたい。空き家対策の今後だが、対象範囲が非常に広くある。西部地域ってこんなに広いのかなって思っていたが、函館の現状として、前は生活保護者が、自分の持ち家があると生活保護は受けられなかったが、敷地が借地で、家は自分の家で、かなり古く老朽しているということで、そこに住みながら生活保護を受けることができるようになった近年、函館市だけなのかどうかかわからないが、そういう方々が亡くなられたり病院に入ったり施設に入ったり、そういった現状があって空き家になっているものも最近ふえてきた。さらにこれからまだまだ進んでいくと思うが、その現状と対策はどう考えているか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ ご指摘のとおり、重点対象地区の中にも、生活保護の受給者の方もいらっしゃるし、高齢の方もとにかく多くいらっしゃる。市としては当然、空き家発生を未然に防ぐという意味では、対応として重要だと思っている。なので、高齢者の単独世帯の住宅については、今後、市民部や保健福祉部を初めとする庁内の関係部局と連携しながら、空き家の適正管理にかかわる意識啓発にやはり努めていかなければならないと思っている。

○工藤 恵美委員

- ・ ご存じのとおり、生活保護者は貯金がない。貯金をすることは禁止されているから。その方たちに解体費用があるはずがないのだ。今私の相談を受けている方は、生活保護者ではないが、一人暮らしの高齢の方で、認知症になって病院に入った。家はもう腐っている状態で、近所の方々からはいろいろな臭いや不衛生な部分で何とかしてほしいという状態だ。しかし、建物の登録を見たら、もうすでに何十年も前に亡くなっているお父さん、お母さんとかの名前になっており、どうしようもできな

い状態になっている。こういう家が結構ある。土地はまた違う方々のものだということで、地主さんは何とかしてほしいし、どうしたらいいのかというようなことが結構あるので、これからまたさらに、生活保護者だけでなく、一人暮らしの高齢者の方々、独居老人の方々って、結構ふえている実情はわかっていると思うので、早急になんとかしなきゃいけないというところを考えて対策を組んでいただきたい。福祉がこれからは生活保護者は持ち家はダメよと言うのか、していかなければならないことになるのか。それも含めて、大きなこれからの函館の問題だと思うので、この辺もちょっと重点に取り組んでいただきたい。

- ・ 西部地区再整備事業についてだが、これはこれからの大きな楽しみであり、苦しみであるようなものだ。この地域って、私も昔住んでいたが、みんな何か好きで住んでいるよねと、活性化はしなくていいのよという人たちが今現状、全体の何割かわからないが。それと公共施設の多い地域でもあるので、前に経済建設常任委員会で、五風荘や大阪城など見てきたが、重要文化財だったり、国指定だったり、市指定の文化財を、指定管理者として利益の上がるような建物に変えている。函館はなかなか利益を生むように利用されていないというところが、これからはもっともっと管理費にかかるだけでなく、管理費を生んでくれるような施設をつくっていかないといけないと思うので、この検討会議の方々の中に、これから公開型で会議を実施するという事なので、住むというだけでなく、世界の中に成功例として、まず音楽堂や図書館、博物館など、そういうものを整備して、そのそばに住宅を後から配置していくというようなやり方も、成功例として何度か見たことがあるので、市指定の文化財を何とか利用して、利用できるような規制緩和も考えていただきたいと、取り入れていただきたいと思うが、その辺はどう考えるか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 今回の西部地区の再整備事業については、検討会議というものを設け、その中には、都市計画だとか、そういった方々だけでなく、観光関係の方だとか、もしくは、文化財やそういった建物に造詣の深い方たち、また、経済界の方々にも入っていただきながら、総合的に検討していきたいと思っている。その中で、今いただいた公共施設の活用という部分だが、私どももその公共施設——建物もそうだし、私どもが持っている土地というものもそうなのだが、そういう部分が西部地区に与える影響、また、それをどうやって活用していくかというのが、また一方では、この街を整備するための大きな鍵になると考えているので、今いただいた御意見も踏まえながら、検討会議やリデザイン・サロンでいろいろ話をしながら、基本方針の作成を進めてまいりたいと考えている。

○工藤 恵美委員

- ・ 前向きなお答えをいただいたが、公共施設を活用する規制緩和についてはどのように考えるか。規制緩和をしていく方向に考えるか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 具体的な話になるが、私ども実は今現況調査をし始めて、事業手法の検討のところまでしか至っていない状況であるので、今いただいた内容を踏まえながら、それが必要であるかということもしっかり検討させていただき、考えさせていただきたいと思うので、必要であれば、規制緩和も必要だと思っているし、それをしないのでできるのであれば、それで進めようと思っているので、検討の中では規制緩和の必要性のようなことも含めて考えてまいりたいと思っているので、この場で規制緩和をやると

かということではないので、そういうことも踏まえながら、検討してまいりたいと考えている。

○工藤 恵美委員

- ・ やるとは言わないが、考えの中にはあるというふうに受けとめていいのかな。私たち委員も必要性を考え、五風荘を見て、こういうものは積極的に取り入れたほうがいいと感じたし、それから、今の西部地域を見ると、函館ホテルをリノベーションして新しいシェアホテルにつくり変えたとか、いろいろな古い建物、コンクリートづくりや木造づくりの建物を、民間の建物が商業ビルだったり、ホテルだったり、喫茶店・レストランなど変わってきた。太刀川米穀店も今レストランになってすごくにぎわっているようだし、バル街に参加するとよくわかるが、一番遠いロシア領事館を初め、いろいろな古い建物、文化財になっているところが一夜のバーなど飲食店に変わってにぎわいを見せているのを見ると、住むだけじゃなくても、交流人口が多くなる、そんな街、何かコンサートがあればその地域に人が集まるとか、今、GLAYもやってきて大変な騒ぎになるようだが、そういうような街づくりと考えると、そこに人が住み始めるということも考えられるのかなと思ったりしたし、今回の経済建設常任委員会の視察で京都に行ってきたが、傾いた町家が、後ろにどんと立派なホテルやマンションが建っている、そういうつくり方もあるんだなと思ったりしたし、京都のような人口の多いところと同じようにはなかなかないのかもしれないが、でも、住みやすい函館らしい町並みというのはつくれるような気がするので、じっくり取り組んでいただきたいと要望して終わる。

○松宮 健治委員

- ・ 空き家・空き地等の利活用の部分に関しては、アンケートの結果にあるように、解体はしたいけれどお金がないということが現実にあると思うし、それに対して市の補助に関しては、私は十分ではないと思っているのだが、対象経費の50%の上限30万円と、実績としても何件かあるようだが、例えば、上限100万円とか200万円くらいであればできるかなというふうになるのだが、先ほどお話があった生活保護の方はやはり解体できないわけだ。そういう相談を私もたくさん受けるが、まずこの空家の解体費の補助の拡充についてはどのようにお考えか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 特定空家の補助にかかわってだが、現状は、松宮委員おっしゃるとおり、補助とすると対象額の半分の補助、上限は30万円だ。日常的に、窓口に来られる方にも同様の、もう少し上げてほしいという要望もたまにはある。ただ、市としても限られた財源があり、まずは「空家等対策計画」が平成28年度から5年計画で今進めているところであるので、今のその補助、他の補助制度もあるが、その辺はやはり検証して、次の計画の見直しの際にはその辺も含めて検討していきたいと思っている。

○松宮 健治委員

- ・ 実際、空家で困っていると、東川町のある家だったのだが、新築を建てたうちに、隣がもう空き家になり何十年と経っていて、それが火事や損害ということで危なく、最終的には都市建設部の骨折りで空き家を解体できたが、やはりそうになってしまう前にやったほうが結果的に持ち出しは少ないのではないかと思うので、ぜひ御検討をお願いしたいと思っている。
- ・ 京都を視察させていただき、やはり居住と観光というものは京都はしっかりやっているのだなと思うし、西部地区の場合も、居住と観光をどうしていくかということが必要だと思うが、函館は函館で独特の建築様式があると思う。そのような建築様式を生かしながらまた空家対策や再整備等が必要か

と思うが、そういう人材育成についてはどうお考えか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ この街に関しては、居住だけでなく観光客の方にも来ていただいて、交流人口の増加ということも一つの大きな目標として掲げている。歴史的な町並みというものがどうやって保存されて残していくか、そしてまた活用されていくかということが非常に重要なことだと思っている。ただ、やはり建物の職人さんが高齢化していて、いろいろな技術の継承がなかなかされていないという現状があるものだから、今私どものほうで人材育成事業として、それぞれの左官組合や大工の組合だとか、瓦のほうだとかそういうところに、技術の継承ができるような人材育成事業ができないかということを実はお話をさせていただいている。先ほど京都のお話をしておりましたが、京都では作事組という形の中でいろいろな技術を継承していくようなことをされたり、その財団でもいろいろされているということを知っているので、そういった形を検討していきながら、市内にある景観整備機構と協力しながら、人材育成事業ということも進めようと考えているので、よろしく願います。

○松宮 健治委員

- ・ あとは、例えば西部地区の景観を損なわないように、もう1回自分の持ち家を再整備したいというときに、やはり公的な補助が必要だと思っているが、聞くところによると、もし景観に合わせて整備事業をやるときには、40%以内で200万円が上限と承知しているが、あまり使われている形跡がないようにも思う。私もある団体で経理をやっている部分があり、たかが5万円の出費のために結構何枚も書類を書いたりなど面倒くさい。これはやはり200万円とかになると、結構大変な書類なんだろうなど、使い勝手が多分悪いと推測されるが、やはりもっともって使っていただき、結果的に街が良くなれば、市の方向性と一致するのであれば、それはそれでよしと思うのだが、これについてはどうお考えか。もう少し利用しやすいような制度に見直しは検討されていないだろうか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 景観形成住宅等建築奨励金については、外観を西部地区の町並みに合った形で整備すると、その外観に係る費用のうち上限200万円で補助している事業である。ここ数年は、年間1件から2件程度と、低調な補助の採択になっており、松宮委員おっしゃるとおり、私どものほうでは、利活用いただくように広報活動などを行っているが、なかなかふえていないという状態にある。私どものほうでは今、建物を建てるハウスメーカーの方やもしくはそういう業界の方々にも、この制度についてもう一度活用できるような状態にできないかということをいろいろと協議させていただいているところではある。ただ一方では、歴史的な町並みを守るというところであるので、使いやすくなって町並みが守れないようであれば本末転倒なことになるので、どのような形が、町並みをつくりながら、観光客も来るような西部地区、また住みたくなるような西部地区になるかどうかということ踏まえながら、この西部地区の再整備事業の中でもこの中身も含めて検討してまいりたい。

○松宮 健治委員

- ・ 最後に、空き家といっても空き地といっても、市が持っている大きな空き地もあるのではないかと考えている。例えば、一般質問したこともあるが、函病の跡地だとか、統合になった西小学校・西中学校の跡地だとか、谷地頭のグラウンド、結構大きな空き地があるので、そこに例えば日吉のコンテではないけれど、個人的にはこういうところに日吉のような施設をつくればまたイメージが違ったのか

など思っているが、もうちょっと市の誘導で、そこに介護施設や公共施設や病院、スーパーなどを市で意識して持ち込んで、市の持っている広い空き地を再利用していただければと、そういう生活環境の整備も必要かなと思うが、これについてはどうお考えか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 西部地区の再整備事業については、市のほうで行う事業、民間を支援していく事業、また民間と一緒に共同していく事業を想定している。その中で、私どもとしては、市でできること、それが一体何なのかということを出しながら検討会議やリデザイン・サロンのほうで考えていきたいと思っている。それをどのように具体的にやるかということに関しては、今、事業手法だとか基本方針をこれから作りましょうという状況であるので、具体的なお話はできないが、今おっしゃられた市で持っている資源をどうやって生かしていくかということは、私どもで検討すべき非常に重要なことであると思っているので、コンサルタントともそのような話をしながら、今の状況を踏まえて皆さんで話し合いをしながら、最もいい形、最もいい西部地区の再整備事業になるように検討してまいりたいと思っている。

○副委員長（出村 ゆかり）

- ・ 西部地区の町並みを考えたときに、例えば伝統的建造物だとか、不要になった空き共有施設と言うのか、公共施設、空き校舎なんかも含まれると思うのだが、そういったところというのは管轄が違う、教育委員会かと思う。そういう管轄違いのところとどううまく連携していかれるのかということ、まずお聞きしたい。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 伝統的建造物は都市建設部でも所管しているが、先ほどの公共施設の中でお話出していた、例えば土地に関しては財務部だとか、もしくは学校の跡地だと教育委員会だとか、結構またがる部分がある。私どももこれを使いたいよと言ってもなかなかそれは使えるような状況ではないし、その部局、部局の中でもいろいろな考え方はあると思っている。それで、実は今回のコンサルタントに委託している業務の中に、国や北海道にも同じようなものがあると思っているので、そういった公共施設だとか、不要になったものだとか、そういったものに関してまずはヒアリングをするようにという話をしている。ヒアリングの際には私どももついて話を聞くことになると思うが、それは国もそうだし、北海道もそうだし、市の内部も含めて、実際に今どのように活用を考えているかということ、まず全て調査するということが重要だと思っている。その中で、どういう調整が必要か、どういう調整で使えるか使えないかという話になってくると思っている、まずは情報収集するところから今回の再整備事業の協議としては考えているので、そこから始めたいと思う。次に考えていくのは、基本方針がしっかりできてくると、それに向けて函館市の内部であればこの基本方針に向けていこうということになるので、内部としてはこれが基本方針がきちんとできることにより、話がしやすくなっていくかなと思っているので、まずは基本方針自体を、行政の中はもとより、市民の皆様と一緒にきっちりとした強いものをつくっていくというのが、重要なことだと思っている。

○副委員長（出村 ゆかり）

- ・ 今回選ばれたコンサルタントの株式会社ノーザンクロスのほうで、プロポーザルのときに何か提案、ここの今回のコンセプトというか、決め手になった発案のようなところはあったのか。

○景観政策担当課長（長谷山 裕一）

- ・ 株式会社ノーザンクロスが今回コンサルタントになるために、私どものほうでは、プロポーザルとして提案をいただいた。その提案の中身をつくる際の要項に、具体的な事業手法や基本方針を書いてはいけないということで記載している。それはなぜかという、選考活動の中で、それをやるためにコンサルタントを選んでいるわけではなく、どういう調査ができるのか、どういふことを市民と一緒に考えることができるのか、そういったことを重要にしたいと考えていたので、具体的にこういう事業をしようとか、こういうコンセプトなんだよというところは具体的には入っていないというのが現状でございます。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 他に発言あるか。（なし）

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 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）

- ・ それでは、これより協議に入るが、まずは、これまでに出示されました主な意見をとりまとめた資料を正副で調整したので、サイドボックスより、正副調整資料「課題と取組の方向性」を御覧願う。
- ・ これまでに出示された主な意見を三つに分け、一つ目が「空家・空地等の利活用の促進」、二つ目が「居住と観光が融合した整備の推進」、三つ目に「その他」と分けて記載している。これまでの調査や先ほどの都市建設部からの説明を踏まえ、改めてこの三つのポイントごとに、課題や今後の取り組みの方向性について、各委員から発言いただきたいと思う。
- ・ 先ほどの説明の中では、検討会議が9月にあるということなので、われわれ委員の意見もぜひ反映させていきたいと思うので、先ほど都市建設部に質問したり、提言した内容とかぶっても構わないのでお願いします。
- ・ それでは、まず始めに、「空家・空地等の利活用の促進」について、発言をお願いします。

○松宮 健治委員

- ・ やはり空き家を解体したいとみんな思っている。でも、お金がないというのが実態で。実際、どんな小さな空き家だって100万円か200万円はかかるとざっくり聞いたが、それが上限30万円だとやはりみんな足踏みするわけだ。亡くなる方って、解体費用まで残してくれればいいのだが、突然の場合が多いし、周りもそこまで考えていないというのが実態で、私は思い切って例えば上限100万円くらいであれば、あと残りの何十万円のできるのかなと思うが、そのことである程度町並みがすっきりするのであれば、そのお金は生きたお金なのかなと個人的には思っており、その辺もうちょっと市のほうで大胆なものをやっついていかないと、空き家をちゃんとしましよかねと言われても、なかなか当事者はそうだねとは思わないと思っている。もうちょっと補助率を上げるということをぜひ強く要望しておく。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 同じ項目の中で、今、松宮委員のほうから空き家解体費の拡充ということで出たが、ほかに発言願う。

○阿部 善一委員

- ・ 補助率を上げるということは、解体しやすくなるというのは間違いない。それは西部地区だけに限定しちゃうのか。全市的なものになっているものがもしそこで差ができれば、争いの種にもなりかねないので。私は上げるということには賛成だ。だが、それは西部地区だけということにはなかなかならないような気がするのだが、その辺はどうなのかな。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 今、重点対象地区の解体補助で出しているので、今現時点でも差はある。だから、そのこの拡充という意見が今出た。

○阿部 善一委員

- ・ それは、市民の皆さんにはほとんど知られていないのではないだろうか、差があるということについて。解体補助は西部地区だけにあり、それ以外はないと。それが無いというのであれば、ほとんど知られてないから声がなく、それを知られば皆さん、「ああそうなんだ、なんだよ」ということに当然なってくるような気がするのだがな。

○工藤 恵美委員

- ・ その解体の費用に関しても、物すごくいろいろな規制があり、解体する家の持ち主が、その地域から何キロメートル離れていればだめだとかある。その解体する家から離れていると解体費用が出ないとか。実際に、西部地域で、弥生町で火事があったときにそういうことがあった。だから、解体に関してはいろいろなケースがあるので、解体補助を上げることによって、お金がある人もお金がないと言って解体補助をもらおうとするとか、その辺の解体補助金のルールが適正でないから、見直す必要はあるのではないかなとは思っている。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ まとめに向けてそのような意見というのも、拡充だとか使いやすさだとかというのも、要望的な提言として上げていきたいと思う。

○阿部 善一委員

- ・ 土地利用という面を考えると、今、例えば西浜だとか港湾地区のことは余り議論されていない。だから、住宅地もそうだが港湾地域、いわゆる函館市の港湾地域も、西部地区の港湾地域も含めた、西部地区のそういうのをやるというのであれば、再開発というものを複合的にやはり考えていかなければならないのではないかと。むしろ、そうするほうが正しいのではないかと。今、例えばアリーナだとか、いろいろなところがあるわけで、そういうところももっともっと使いやすくするとか、あるいはいろいろ便宜を図るとか、さまざまなことを一体的に海のほうも議論してもらおうということも、私は西部地区という特性を考えると大事なことのような気がするのだが。

○藤井 辰吉委員

- ・ 今、解体費用のことで話が出ているが、単体の区画の場合は多分その補助率というのは、おそらくいい効果が出てくるとは思う。単体じゃない場合の、ランド・バンクで見えてきたように、あれはまさしく解体したくても解体できない、売却したくても売却できない人向けのものだったと思う。上屋を壊しても、その後固定資産税が6倍にはね上がるだとかというので壊さない、売れないというところを、隣の土地と合体して委託することで手放すこともできる。税金ももうかからない。解体もその売

却費用から出せるというので。だから、このランド・バンクを、確かに不動産業者がすごい負担がかかるというのは、話を聞いてよくわかったのだが、ピンポイントで、この辺は隣接して、空き家だなというところに関しては、ちょっと試験的にっていうか、スポットを当ててやってみるのもいいのかなと。二、三年ぐらいはちょっとやってみて、反応を見てもいいのかなと思うので。ただ、じゃあ誰がどう責任を取るかということにもなるが、1回やってみていい手法だなと思う。ランド・バンクに関しては、検討の余地はすごくあるかと思う。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 他に「空家・空地等の利活用の促進」については、発言ないか。

○阿部 善一委員

- ・ 税金の面だな、税金。6倍にはね上がるっていう。

○工藤 恵美委員

- ・ よく相続の問題で、兄弟喧嘩で解体できない状態で、トラブっているような話もあるようだ。

○副委員長（出村 ゆかり）

- ・ すぐ売ればいいが、売れないときの期間の保証というのものもある。

○工藤 恵美委員

- ・ とにかく、土地と建物が違うというところが、バランスが、物件が動かないという問題がある。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 今後、その検討会議の中で、そのようなところをどう解決していくのかというのを検討していくのだと思うので。

○阿部 善一委員

- ・ 特区か何かに指定してもらって、既存の法律を最大限生かせるような手法ってできないのかな。

○工藤 恵美委員

- ・ それは望ましいと思う。だからさっき言った規制緩和も含めて特区の中だったら、港湾も含めていろいろなことを考えられるのではないかな。

○阿部 善一委員

- ・ これ当たり前にやったら、何もできない。

○工藤 恵美委員

- ・ ようやく港湾のところは規制緩和されてきた。ただ、新しい建物を建てることとは別に、古い建物をどうするという、倉庫だとか、どうしもようもないだろうと思うようなものが、リノベーションされて違う形で利活用されている。

○阿部 善一委員

- ・ 今、使えないところがあったら、民泊施設にするとか。

○工藤 恵美委員

- ・ だけどそこに規制緩和が、消防法だとかなんとか面倒くさいものがいっぱい、港湾だったらだめとか。

○阿部 善一委員

- ・ 宿泊施設もいいのではないかな。コンドミニアムみたいなのをいっぱいつくって。

○副委員長（出村 ゆかり）

- ・ 別荘みたいにだよな。

○阿部 善一委員

- ・ 別荘みたいに。

○副委員長（出村 ゆかり）

- ・ 一番いいと思うのは、やみくもに更地にするというよりは、今残っているものをうまく生かすというほうが、自然で景観も損なわないのではないかと思う。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 今の話になると、「居住と観光が融合した整備の推進」というような項目のほうに入っていくと思うが、観光と融合した整備に関して、先ほどもいろいろ意見出たが、改めてここでご発言いただきたい。

○小山 直子委員

- ・ この居住と観光が融合した整備の推進という漠然とした言い方だけで、再整備の基本方針というのが、市の考えが見えてこない。きょう聞いても、「これからヒアリングをしているいろいろな方に検討会議に入っていたいたり、サロンを開いて基本方針を策定する」という言い方で、真っ白い段階からみたいな言い方だが、それじゃあ進まないような気がする。やはり市がある程度、さっき阿部委員からもあったように、どんな街づくりにしたいんだと、対象者をどこで考えるんだというような、ある程度の絞り込みをして持ってないと進まないような気がする。皆さんのいろいろな意見で、少し変わるとかというのは全然構わないことなのだが、市としての考え方をある程度示さないと、意見も出せないのではないのかなと感じた。

○松宮 健治委員

- ・ この間ちょっと所用があって江差に行ったのだが、江差に行った方はわかると思うけど、旧国道がいにしえ街道になって、昔の江差の町並みを再現した道路になっている。さぞかし国の補助事業でかなりお金が入ったんだと思っているが、例えば、ああいうようなイメージだけでも。あれをやれというのは結構膨大になってしまうし、今、国のお金を持ってこれるわけではないので、例えば、あのような街にしたいとかというイメージをもうちょっと持っておけば、市民の方が、西部地区の方が協力してくれるのであれば、さっきも言ったが補助事業としてもうちょっと、もうちょっと補助率を上げたりとか、200万円ということになってるが、でも200万円でどの程度できるのかというふうになると、やはりそれは300万円なり500万円なり、じゃあもっとこうしたいとなるのではないかなと思うので、どうしてもお金にかかわってしまうけど、いくら知恵を絞ってもやはり先立つもの、ある程度その支援があって、もうちょっとそこら辺、ここまで市民の方が協力してくれたら、市としてもこれまでは補助しますよというような具体例が欲しいかなと思う。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ いずれにしても、全体計画の中で、このステップ3というのが今年度の3月くらいにでき上がるということであるので、そこでどういう手法で、ここをどうしてとかという具体的な話にはなってくると思うが、その前に、これから議論していくんだと思うので、経済建設常任委員会から今まで出た意見等も参考にさせていただけると思うので、きょうの意見も提言の中に入れていくので、ぜひお願い

したいと思う。その二つのポイント以外の点で何か御発言あれば、お聞かせいただきたい。

○阿部 善一委員

- ・ 私は個人的には昔から、西部地区を再開発するとか、ロープウェイを十字街まで持ってくるとか大胆な発想で、そこに電車もバスも直接乗り入れをしてさまざまなことができるなど、そうするともう1回で終わっちゃうなって思っているのだが。

○工藤 恵美委員

- ・ よく最近、新聞紙上で、西部地域のリノベーションしている人たちや、それから移住してくる人たちの空き家を紹介しているグループの人たちがいるが、そういうグループの人たち、西部地域のいろいろと取り組んでいる民間の団体の方々と懇談会を私たちのこれから考える施策の一つに、参考にその人たちとの懇談会の場を持つというのはいかがか。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 調査事件の中で、そのようなことも考えられると思うが、ただ、9月くらいにはまとめに入りたいと思うので、時間と皆さんの計画等々検討しながら、ちょっと考えてみたいと思う。

○工藤 恵美委員

- ・ まとめとは別にしてもいいので。

○松宮 健治委員

- ・ 市の空き地をもっと具体的にこういうふうに使いたいということ、どこかでやはりきっちり明確にしたほうがいいと思う。多分、立場上答弁できなかったのだろうが、市は計画を持っているはずだ。例えば函病跡地、いつまでも駐車場でもいいのかということもあるし、学校もどんどん空いてきて、あるいは例えば、谷地頭、青柳町の青柳学園か。あそこもどう使うのかということもあるし、そういう意味では、市が持っている空き地っていっぱいあるので、それをもっとこういうふうを活用して、こういう街づくりしますよというビジョンをもっと明確にすべきだろうと思う。そうすることによって市のスタンスが明確になるので。ぎりぎりまで出さないで話さないというのはいかがなものかと個人的には思っている。

○副委員長（出村 ゆかり）

- ・ 資金面なのだが、だめもとなんだけでも寄付を募るってということと、西部地区を愛する何とかみたいな感じで、ふるさと納税の一つの項目を作るとか、意見として上げておく。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 他に発言ないか。（なし）
- ・ それでは、発言を終結する。
- ・ ここで、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、これまでの調査や本日もいただいた意見等をもとに、次回以降も引き続き、まとめに向けた協議を行っていきたいと考えているが、よろしいか。（異議なし）
- ・ それでは、そのように確認いたします。
- ・ その他、本件について、各委員から何か発言あるか。（なし）
- ・ お諮りする。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。これに異議ないか。（異議なし）

- ・ 異議がないので、そのように決定する。
 - ・ 議題終結宣告。
-

2 その他

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 議題宣告
- ・ 各委員から何か発言あるか。

○阿部 善一委員

- ・ 要望なんだが、若松ふ頭、今工事が大分進んで、10月くらいに供用開始ということだが、その工事の進捗状況と、もう一つは船の乗客の動線がよく分からない。前からも言っているように、安全面もあるし、降りたらどこへ行けばいいのかわからないような状況なので、全体の計画を一度港湾空港部から説明をしていただく時間を作ってほしいということをお願いする。

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 他に発言あるか。（なし）

○委員長（小林 芳幸）

- ・ 散会宣告

午後2時43分散会