

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ 開会宣告
- ・ 議題の確認

1 調査事件

(1) 西部地区再整備事業の取り組み状況等について

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ 議題宣告
- ・ 本件については、主に、内容や今後の進め方について説明を受けるため、理事者の出席を求めたいと思うが、よろしいか。（異議なし）
- ・ 8月28日付で資料が配付されている。
- ・ 理事者の入室を求める。

（都市建設部 入室）

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ それでは、説明をお願いします。

○都市建設部長（佐賀井 学）

- ・ 資料説明：西部地区再整備事業の取り組み状況等について（令和2年8月28日付都市建設部調製）

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ お聞きのとおりだが、ただいまの説明について、各委員から何か発言あるか。

○遠山 俊一委員

- ・ 目的の中で人口減少や高齢化等により、まちの活力が低下し、空家・空地が増加するなど、地域の魅力が失いかねない状況にあるという話だったが、この問題は西部地区に限らず市内全域にわたって発生していると思うが、西部地区に限ったのはどのような状況なのか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 人口減少・高齢化等については、西部地区だけに限った問題ではないとは認識しているが、その中でも西部地区は空家・空地率が特に高い。従前から行っている空家対策計画の中でも重点地区に位置づけており、これらを総合的に勘案した。西部地区は居住と観光が融合した、市内でも他地区と比べて古くからの歴史を持った魅力ある地区であり、観光資源等をもう一度磨き上げた上で人口減少・高齢化、空地・空家を解消していく。このようなことから、西部地区12町を対象地区とした。

○遠山 俊一委員

- ・ 西部地区再整備計画を達成するために、函館市西部地区再整備事業基本方針である「まちづくりの方向性」、「将来像」、「基本理念」の3点が重要であると感じている。
- ・ 町会活性化プロジェクトという項目があるが、ここは町会活性化ではなく、目的達成のために町会がどのような関わりを持つのかを記すべきではないか。町会の役割が明確になっていないように感じる。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 西部地区は歴史のある地区であり、独特の地域に根ざした生活をされてきた方々が多くいる一方、使われてない土地もあり、この辺りを地域の方々とよく話し合い、協力してもらいながら、事業手法についても検討していかなければいけないと考えている。具体的に何をと答えるのは難しいが、公と民とが連携したまちづくりをやる場合に、地域をまとめる役割として町会の方に果たしていただく役割は大きいと考えている。

○遠山 俊一委員

- ・ この地域は函館港の開港以来、歴史・伝統文化に根付いた方たちが個々に生活しているんだと思う。その方たちが自分たちがどういうまち・地域にしたいのか、住みたいのかがまず前提でなければならない。なぜここで町会のプロジェクトなのか。その街の方たちがどう関わるのか。むしろ、この町会の方たちが率先してこの街をこうしたいんだという基本的な方向性がまず検討されてしかるべきだ。この中には町会の方たちがこのまちづくりに対してどういう思いをしているのかを引き出すためにどのような施策をするのか示されていないことも気になっている。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 本事業を進める上で町会に限らずその地域の方のご意見を取り入れていきたいと考えている。そういう意味で言えば、今後「西部地区まちぐらし検討会議」を設置しようとしているところだ。この会議は、町会代表者、有識者、地域のまちづくり団体に委員をお願いし、多様な意見を聞きつつ具体的な事業手法を考えたり、意見をいただいたりしながら進めようと思っている。
- ・ 町会が本来果たすべき、あるいは期待される役割を十分に果たすのがなかなか難しい状態になっている。町会の加入率の問題、役員の方の高齢化の課題、これは市民部が総体的に手掛けているところだが、これらがあるという前提で、正しく活発に機能するために、まずは役割を果たす町会そのものを活性化しなければならないということに焦点を絞ったものが町会活性化プロジェクトであり、昨年は元町町会をモデル町会とした。若い人が参加し、いずれは町会の担い手となることを期待しながら、試行プロジェクトを重ねていきたいという取り組みである。

○遠山 俊一委員

- ・ 確かに町会の組織率を見ると、なかなか難しい部分があり、そう考えると協議会と地域の方達を巻き込んだ形で進めていくのが筋だと思う。この低未利用地の把握の実態調査を行い、880筆550名のうち調査回答されたのが340筆240名。しかも利用を明確に回答したのが20%くらいしかない。回答した中で20%となると、対象者の850筆550名から試算すると土地の利用がさらに低い数字で出てくるのが現状なのでは。そう考えると、町会含め地域の方たちがこの地域の活性化と再生にあまり関心を持ってないのがデータの中に出てきているのではないかと思うがどう考えているか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 調査の結果・概要等については記載のとおり、概ね約850筆の土地の地権者、管理者等に郵送でアンケート調査の形で行った。回答数が340筆ということで約40%くらいだが、一般的な郵送アンケート調査の回答としてはそれなりの回答率と認識している。資料には結果の今後の利用予定だけを記載しているが、それ以前に測量しているか等いろいろ聞いた項目があり、結果の利用予定の部分は、売却と寄附の現在の意向をアンケートで答える方であり、はっきりと売却・寄附の意向がある方がこう

いった回答をしている。多くの方があまり考えたことがないという回答になっており、現実的にはそうなのだろうと受け止めている。現在、具体的に行う事業を検討している最中であるため、現段階では良い数字ではないかと思う。

- ・ 今後、事業の手法と検討が進む中で随時意向が変わっていくと考えているため、検討会議にかける、必要に応じて同様の調査を行う、町会を通して説明する等、継続して取り組んでいきたい。

○遠山 俊一委員

- ・ 地権者がこのことに関してあまり興味を持っておらず回答率が低かったと。今後の予定の中に「西部地区まちぐらし検討会議」「西部地区再整備事業アドバイザー」の設置があり、ここに学識経験者や、この分野に関する専門家という言葉が出てくる。「(株)地域経済活性化支援機構」の方たちがプランを作り始めると、地域の声がかき消される、もしくは届かないうちにプランができてしまう等の危機を感じる。この方たちが出てくると、この方たちのプランが中心になって地域の再整備が進むのではという危惧があるため、町会もしくは地域の方たちの意見の集約に時間かけるべきだと感じているが、どのように考えているか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 西部地区は、歴史や地域に独特な生活・暮らし方があるため、それらを全て作り変えるのではなく、基本的により磨きをかけて新しい形で再生していきたいと考えている。事業を進めるに当たり、地域の方の声等を十分に反映することは必要だと考えている。やはり専門的なことも検討が必要になるため「まちぐらし検討会議」に学識経験者の方も参加していただき、学識者についても、地域のまちぐらし、まちづくり、こういった参加型のまちづくり等の専門家で、と考えている。町会からも代表の方に入ってきていただき、都度、ある程度その事業の方向性、素案に近いものができれば検討会議にかけるといった進め方も考えている。
- ・ 地域経済活性化支援機構——REVICは、もう少しやることが決まってから、実務的な事業、例えば収支が取れるか等がその範疇になるため、地域の声を考えず、我々とREVICのみで何かを作って進めるやり方は想定していない。

○遠山 俊一委員

- ・ いずれにしても、再整備基本計画の3つ、「まちづくりの方向性」、「将来像」、「基本理念」は、まさに町会・地域の方たちが自らの意思で協議することであって、町会が大変だということは理解するが、時間をかけてもこのことに関しては協議しながら前に進めていただきたい。

○見付 宗弥委員

- ・ 事業の目的および概要の中で、将来像・目指すべき方向性は「西部地区ならではの「まちぐらし」の実現」とあるが、具体的に「西部地区ならではの「まちぐらし」」の具体的なイメージをお聞きしたい。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 西部地区は函館市内の中でも古くから発展した歴史のある街で、歴史的な建築建造物の存在、観光客にも有名な、坂を降りると目の前が海になっている地形等、風景が昔からの地域の魅力で、古くからの住民もこれらの環境の中で暮らしてきた。また、最近ではこれらに惹かれて移住して来られた若い方もいる。函館市内でもやはり西部地区は特徴に恵まれた地域である。これらを壊さない形での再整

備、それにより「西部地区ならではの「まちぐらし」を実現していくためにこの将来像を定めているところだ。

○見付 宗弥委員

- ・ 今の西部地区からどんな西部地区になっていくのか明確でないように感じる。将来像が4つあるが、例えば「まちそのものを家として暮らす」「自分たちの暮らしを自分たちで創る」というのは西部地区だけに限らずどこの地区でも同じことが言えるのでは。西部地区ならではのとはどういうことか。もちろん古くから歴史のある、あるいは伝統的建築物が建っていることは西部地区ならではのと思う。また、函館山の麓から坂になっている地形があり、その地形を平らにしなければ坂道のままの西部地区は残るだろう。古くからの歴史をそのまま残し、伝統的建築物も残す、地形も残していく。それが西部地区ならではのかと思うがそういう理解でよろしいか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 委員がご指摘したようなイメージで将来像を考えている。西部地区ならではのと言うと、やはり伝統的建造物・地形が相まった景観。これらがこの地域の資源であり、現在もこれらを残すように、建築物への補助、規制を設けて守っていく等の施策を行っている。地域資源を全く新しいものにするような形の再開発ではなく、少し手を加えるリノベーション等、古くからの景観にも馴染むような事業で実現したいと考えている。

○見付 宗弥委員

- ・ こだわるが、この「将来像」の4つでは西部地区以外も当てはまると感じた。どの地区でもいいが西部地区を選んだのではなく、西部地区ならではのこれだということをもっと強調・明確化すべきと感じた。
- ・ 「既存ストック活性化プロジェクト」の意向調査では、今後の利用予定で売却16.7%、寄附3.7%、合計約20%である。先ほど景観政策担当課長から考えたことがない人が多いようだと思ったが、地権者が寄附をしない、持ち続けて利用し続けるという回答もあったと思う。あるいは考えたことがないため売却・寄附をせず、保有を続けるとした回答もあったんじゃないかと思うが、保有し続ける、つまり売却・寄附の明確な意思はないという回答は約パーセントだったのか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 利用形態、今後の土地利用予定の質問項目に対する結果の一部を資料に記載している。結果を申し上げると、現在の利用形態の継続を希望が約43%、利用は未定・不明等の分類は少々難しいが約23%、譲渡・今後新たな利用を希望が約10%という結果だ。

○見付 宗弥委員

- ・ これから把握していく中で、そんな利用ができるなら売却・寄附する声が増えてくるかと思う。保有するという方々も、この事業で地域がこうなると提示したら、じゃあ寄附しますということになるかもわからない。現時点ではこういう状態なのだとわかった。
- ・ 低未利用不動産の利活用、空地紹介等の情報提供をこれまでもしてきたと思うが、土地の売買をすることはこの基本方針の中での違うことだと私は考えている。今後の予定の中でも、民間実施団体設立に向けた検討の中で、「売買や管理などにも主体的に取り組んでいく必要があることから」と記載があるが、市ではない民間団体がその土地を購入、管理する中で売る、というイメージなのかと思う

が、具体的にどんな団体設立の検討を進めるのか。どんな団体が土地を所有・管理・売買することになるのか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 行政で不動産を取り扱うとなると、例えば売買等に伴っても、議会の承認・議決を得る等、どうしても時間がかかる等難しいところがあり、結果的に情報を集約して周知する、あるいは仲介に留まってしまう。結局低未利用不動産が流動化しないのは、やはり土地の取引が動かないためであり、ここに具体的に取り組んでいかなければなかなか難しいと考えている。このことに関連する民間の専門知識・ノウハウを活かして、実施団体・事業者を主体に、どう進めるのが効果的かと現在検討を進めている。
- ・ 具体的にどうやってという話については、現在まさに検討している。例えば寄附をどのように受けるのか、売買のやり方にしても実施団体が専門的にやるのか、あるいは協力する事業者等を使うのか。今後、REVICとの検討の中で詳細を詰めていきたいと考えている。

○見付 宗弥委員

- ・ REVICが売買・管理することになるわけではなく、別の団体をつくるということでしょうか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 検討はREVICと一緒にやっている。ただこのREVICそのものが不動産の売買をすることではなく、売買等を行う民間実施団体を設立することについての検討を行っている状況だ。

○見付 宗弥委員

- ・ その団体ができたときに土地を買うとなると、財源が必要になると思うが、REVICからの寄附等があるのか、市からもお金を出すということを考えているのか。その財源についてはどうか。

○都市建設部長（佐賀井 学）

- ・ REVICとは、昨年12月頃から協議をしており、REVICから一度3月に提案をしたい旨の報告があった。現在の状況は、コロナ禍の中で実際民間会社を設立して事業として成立するのかと、市との話し合いもあり、その提案を訂正し直しているところだ。
- ・ その中の1つで民間団体の設立という案が出てきた。REVICが実際に民間団体をつくるというのが、現在REVICが事業として進めている地域活性化ファンドの一環である。REVICが各金融機関や観光業等でファンドをつくっており、観光資源として眠っているところを呼び起こし、地域を活性化するという事業を、このファンドで行っている。現在、REVICから出ている提案というのがこのファンドを活用・実証していくというスキームだ。このファンドを活用した会社を設立する話になっているが、あくまでもこの会社というのはREVICと函館市と共同での設立として提案に出てきている。具体的な金額等、出資額までは現在検討中のため提示はできないが、可能性としてはそういった出資も考えられる。

○見付 宗弥委員

- ・ 再生ファンド4件、地域活性化ファンド36件の実績があり、この中のひとつに函館も入ってくるのかなと思う。REVICと函館市の共同で団体を設立するとすればREVICも出資すると。そのファンドを使うとすれば函館市もその旨の何らかの検討をしていると理解した。詳しいスキームもこれから具体的な話になってくるというふうに思うが、まず良かった。
- ・ 町会活性化プロジェクトについて、町会に何を求めているのか。先ほど地域の方々に協力してもらい公民連携を進めていく、地域をまとめてもらうとあったが、それは町会の役割なのか。地権者がそ

の土地をどうするかまとめるならわかる。例えば、借地に対し町会がどんなに頑張ってもその地主が首を縦に振らなければ駄目だ。町会が活性化がすればいいなど、地域が盛り上がっていいなどというのはわかる。具体的に町会に何を求めるのか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 本事業を進めるに当たり考えているのは、やはり地域と話し合いながら公民連携のまちづくりを進めていかなければいけないということで、具体的に、例えば事業の中において何か役割を果たしてほしいというよりも、地域の声をきちんと聞くということが大事だと考えている。その中で、地域を一定程度まとめていただくこと等が町会の方に期待する役割だ。具体的な事業の中身に入ったときに、土地の売買について町会に何かしてもらおうこと等を期待しているわけではない。

○見付 宗弥委員

- ・ そうするとより町会に何を求めているのか。もちろん土地の売買等ではないが、清掃活動や花植え等で街がきれいになり、住んでみたい気持ちになるような町会活動してくださいということは、今までもやってることだ。力が落ちている、役員のみ手が少ない、とりわけ西部地区の12の町会が高齢化も進んでいる。住んでる人方がイキイキとして住めるために町会の活性化はもちろん必要だが、他の2つのプロジェクトとなんとなく馴染まないなどまだ少々感じている。市民部でまさに今やっている町会活性化の検討会議と、このモデル地区の町会活性化プロジェクトは別物で間違いないか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 市民部の活性化の検討会議は、西部地区に限らず市内全体の町会を対象とし、加入率の低下や役員の方の高齢化、担い手不足等、共通した課題として取り組んでいる。
- ・ 町会活性化プロジェクトは、この西部地区再整備事業の3つの重点プロジェクトの1つという位置づけで取り組んでいる。再整備事業のために特別な何かをやらせようという意図でやっているわけではなく、再整備事業を公民連携で進めるに当たり地域の声をしっかりと拾っていかねばいけない中で、現実的に全住民の方一人ひとりというわけにもいかない。そういうときに町会に間に入っていただくことを考えている。意見をもらう等、どうしてもプロセスが必要になってくる。そういう意味でこの事業においては町会にそういった役割を果たしていただければと考えている。その中で西部地区は特に高齢化率も高いため、町会自体が運営していくのが大変な状況になっている。まずはそこをしっかりと運営できるような状態に活性化したいというのがこのプロジェクトで、これは我々だけでなく市民部の職員も入り、市民部の町会活性化と連携した取組を行っている。

○見付 宗弥委員

- ・ 異なる取組だが市民部とも連携しているということで理解した。市民部の検討会議の資料等でも出ているが、役員のみ手が足りない、若い人方が入ってこない、高齢化が進んでいる、加入率が下がっている。市内全域の町会の共通課題だが、まずそれをどうやって活性化していこうかという方向性として、元町町会でもちつきか何かをやったと見た。市の職員と町会の協働でやったと。人手が足りないなら、若い人、学生、地域にある企業に手伝ってもらおう、あるいは市の職員が手伝う。こういういろんな手伝い方、人手・担い手不足を解消する方法もあると思うが、市の職員と一緒に協力してやっていくという方向性で活性化をしていくということか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 町会活性化プロジェクトの実施方法は基本方針にも記載しているが、市の職員や学生等の新たな人材が関わって活性化のためのプロジェクトを実施するというので、去年の元町町会の例でも都市建設部の職員、市民部の職員と町会の役員の方々等で元町町会の現状課題の分析から、どういうことをやればいいのかということを共同で考え、結果的にはもちづくり・豆まき大会というイベントを実施した。やはり深刻なのが、町会の役員のみならず手・担い手がいないことということ。それ以前にそもそも町会の普通の行事の参加率も低いということで、まずは行事への参加を町会加入へのきっかけにしよう。そこを増やすために、子供が来やすいようなイベントを企画しましょう。そうすると子供の親の世代の方々も来てくれるということで実施したというのが去年の経過だ。
- ・ 今年度についてもプロジェクトを進めるにあたり、基本方針等ではずっと市職員が入って実施するのでは、おそらく本来の活性化ということにならないため、全く同じものでなくても継続して何かをやっていたらいいと考えている。町会もいろいろ検証してる中で、フォローアップとして手伝い等は我々もしたいと考えてはいたが、このコロナの状況下で通常の町会活動もなかなかできず、その検証もできない状況になっているのが残念なところである。基本的な進め方としては、去年元町町会ではこのような形で実施したが、今後モデル町会を拡大していき、各町会それぞれで何をやるかは異なると思うため、その町会とよく話し合いながら進めていきたいと考えている。

○見付 宗弥委員

- ・ 市民部の検討会議でも結局なり手が少ない、それならなり手はどうするか。繰り返しになるが若い人に入ってもらう、市職員に半ば強制的にやってもらう、地域の企業の人方に半ば仕事としてやってもらう。そういうことをしないと現実的に人手が足りない。どうやってなり手を増やしていくか。あるいは町会の仕事を減らすことも解決策の1つかと思う。今後の予定では、地域住民、若者を巻き込んだ町会運営に取り組んでいく。市民部の検討会議と課題も解決策も結局同じだと思うが、町会活性化プロジェクトと市民部の検討会議の2つがあるのが違和感がある。それぞれ違う方向に行ってしまう。都市建設部では地域住民、若者も巻き込んだ町会運営の活性化に向けた取り組みを今後やっていく。モデルとしての元町町会の事業でも市民部と共同してやっていたと思うが、フェーズを2本立てでやっていくことに違和感があるが、そこを一緒にやったらどうかと思うが、その連携について確認させてほしい。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 町会活性化プロジェクトは、市民部の町会担当職員も一緒に入ってやっている。市民部で今、全体的な町会についてどうするかを会議を設けて検討している。その中で、この西部地区の事業をきっかけとして、西部地区の町会を対象に活性化に向けて試行的にモデル町会を選定して、活性化になるんじゃないかというようなプロジェクトをいくつか実施していくことを今は考えている。そのため、今後も市民部としっかり連携して取り組んでまいりたいと考えている。

○茂木 修委員

- ・ そのそもその目的は定住人口の回復と交流人口の底上げであると明確になっており、この低未利用の土地の活用をどうするかが一番大事になってくるように思う。町会の活性化は当然やらなければならないし、どの地域でもコミュニティーの活性化というのは非常に大事だが、だんだんとコミュニティーが薄れてきて、それをいかに回復させていくのかは西部地区だけではなく、大きな課題、全国的な問

題になっている。それはそれで非常に大事だと思うが、この目的からすると、まずは土地の利用をどうするのか非常に大事になってくるんだろうと思う。その上で確認したい。推進体制だが、REVICとはもうすでに協議が始まっていると。この組織体制は、「函館市西部まちぐらしデザイン室」の設置が一番上に来るのか。町会活性化プロジェクトはいいとしても、「西部地区まちぐらし検討会議」は2つ目のプロジェクトにも関わる話だ。先ほどから聞いているとREVICのご意見は非常に大きく、まちぐらし検討会議の検討内容もおそらくREVICからプランとして出てくるのかなと思っている。だから今この西部地区を何とかしようというこの組織体制はどのようになっているのか。あまり明確でないで、先ほど来皆さんが悩むのはそこなんだと思う。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 配付資料1 ページ目に記載したが、昨年10月に「函館市西部まちぐらしデザイン室」を市に設置した。これは当然市の事業のため、今は「函館市西部まちぐらしデザイン室」が所管して具体的に3つの重点プロジェクトをどのように進めていくかを検討・実施等しているところだ。
- ・ いわゆるハード事業で考えると、「既存ストック活性化プロジェクト」を3つの重点の中でも最重要としている。具体的にどうやって空地・空家を解消していくか、街区の形を整えていくか等を検討しなければいけない。それをどうするか、誰がやるかの話の中で、やはり市役所だと不動産取引等は難しいため、民間実施団体を設立することをREVICと検討している状況だ。
- ・ 現実的な進め方としては、市とREVICだけで決めて進めるのではなく、地域の声を聞かなければならないとして検討会議等を設置している。地域の声、有識者、関係するまちづくりの団体等の意見も聞きながら、具体的な事業手法を検討していく。その事業手法、事業主体となるのはやはり民間がいいだろうと設立を検討している。そのため相互に全部関わりはある。実際には設立も検討段階のため、本当にこれでいいかをこれから詰めていかなければいけないが、仮に設立した場合、事業主体の民間実施団体が、市と具体的な事業——ハード整備としてどのように進めるかを検討する。まず我々が素案を作る。いきなり地域の方にどうしたらいいですかとはならないため、現実的にはこのような順序で物事は進んでいくと考えている。それを会議に諮る。また、アドバイザーは、いわゆるハード整備の各分野の専門的な技術者で、技術的・実践的な見地からアドバイスをいただくというようなことで考えている。

○茂木 修委員

- ・ 公有地の未利用不動産というのはどの程度あるのか。また、データとして地図上に持っているかと思うが、そもそもこの850筆というのは330haのうち、どのくらいの割合を占めていて、どの地域なのか教えてほしい。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ まず対象地区が330ha、この中には当然きっちり使われているところもある。道路等そういったものを抜いた対象の土地が8,500筆の245haだ。そのうち地権者意向把握調査をかけた、主に空地・空家、未接道敷地等の課題のある低未利用不動産が850筆で約18haとなっている。18haは民有地の課題のある低未利用不動産であり、申し訳ないが公有地については集計をしていない。検討する上で地図上ではどこが公有地か把握はしているが、その全体面積の集計作業はしていないため、何haかはお答えはできない。

○茂木 修委員

- ・ 850筆の所有者は市内に住んでいらっしゃるのか。道南、道内、本州等わかるか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 市内が77%、市外のうち、道内が9.4%、道外が13.7%となっている。

○茂木 修委員

- ・ 77%の方は市内在住だがここに居住されていないということは、将来的にもやはりここに住む意向ではないという理解でよいか。そこは確認しているか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 意向調査については、対象者が、空地の土地所有者あるいは管理者、それから空家、未接道敷地の所有者、長期相続登記未了土地の地権者等も入っている。未接道敷地として対象になった地権者の中には現在住んでいらっしゃる方もいる。
- ・ 一次調査と二次調査をまとめた結果をお示しているが、一次調査の結果を受け、その土地自体は課題土地ではないが、課題土地に隣接した土地、例えば課題土地と一体的に利用すれば課題が解消されるような土地の地権者も二次調査の中では対象となっており、それらを合算して調査の概要としてお示ししている。そういうことで言うと、この中にも実際住んでいらっしゃる方も含まれるため、この全てが全部未利用ということではないという結果になっている。

○茂木 修委員

- ・ この計画は、いつくらいまではこうしよう等のイメージはあるのか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 本日の配付資料の中にはその辺りの記載はしていないが、昨年度策定の基本方針の中の13ページに将来像の実現に向けたロードマップということでお示ししている。去年の7月に策定した段階でだが、仮称で西部まちぐらしセンター——現在のまちぐらしデザイン室として設置し、3つの重点プロジェクトを実施するとしたのがおおよそ前期5年程度と考えている。その後、後期が2030年度までの間にこの5年間の取り組みの成果・効果の検証等を行い、場合によっては基本方針の見直し等を考えながら、また新たに事業を進めていくスケジュールで考えている。

○茂木 修委員

- ・ 計画作成や何かをすることはできるかもしれないが、所有者がいて、所有権がある話であり、ましてや相続登記もされてない土地もある。進めていくのはなかなか大変だろうと思うが、せっかく着手したので実現するように頑張ってください。

○富山 悦子委員

- ・ 推進プロジェクトの「まちを学ぶ場の提供」はどんなイメージでいるのか。なぜかという、今、教育大生が地域で図書室のようなものを作る等している。一緒に学ぶ・実践の場とはどういう形でやるのか。
- ・ 先ほどもあったが町会の活性化について私もなかなか意味がわからない。住んでいて、隣近所が見えるのが町会の活性化になっていく。そういうまちづくりが必要ではないかと思う。
- ・ 極端な話になるが、西部地区だけが立派になって、実際、できた後に住む方はいるのだろうか。西部地区は観光地として素晴らしい土地なので、そういう形で利用をしていただきたいと本当に思っ

いるが。

- ・ REVICの地域活性化ファンドは実績が36件で、実際に古民家を活用すると。実例として兵庫県と千葉県が支援が出ているが、支援が終わり、街はどのようなになっているのか。
- ・ この財源は国や道からも入ってくるのか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 「共創のまちぐらし推進プロジェクト」は西部地区ならではのまちぐらしの実現に向けて、市民等と行政が連携した共創による取り組みを行う仕組みを構築しようとするものだ。具体的には、今年度については、まずは「まちを学ぶ場の提供」ということで、「西部地区まちぐらし検討会議」を近々に立ち上げるので、こちらの委員、まちづくりに携わる様々な各種団体、新たに設置する再整備事業のアドバイザー、こちらは最近の共創、あるいは公民連携のまちづくり等について経験等がある専門家をと考えており、こういった方が介するフォーラムのようなものも開催したいと考えている。このような形で、学ぶ場の提供をしていきたいと考えている。
- ・ 町会の活性化プロジェクトについては、特に再整備事業だけに何かをしてくれということではなく、市民部が取り組んでいる町会活性化と同じような課題の解決ということで、委員ご指摘のとおり、隣に人がいてというようなことだ。町会の活性化と、隣に人がいて顔が見えるということ言えば、町会の活性化というよりは、この再整備事業そのもので街区の整備を行い、居住人口なりを回復していくということで課題が解消できるかと考えている。
- ・ REVICの地域活性化ファンドの兵庫県篠山市（現：丹波篠山市）の例についてだが、天空の城と言われる竹田城で有名な観光資源のある地域で、古民家を買取り、サブリースやリノベーションをして、少し高級なレストラン・宿泊施設等にすることをREVICのファンドを使って行っている。従来は周遊型の観光地だったのを滞在型観光地にすることで地域の活性化を図っている。概要についての説明になるが、現時点でどうだとは把握していない。それから、千葉県香取市佐原は、「千葉江戸まさり佐原観光活性化ファンド」というファンドを組成し取り組んだものだ。佐原は香取神宮という神社がある等、いわゆる国宝重要文化財が多数あり、川沿いの街並みは伝建地区に指定されているところもある。こうした街並みを活かし、未活用未利用の酒蔵等をうまく改修等して利用している。
- ・ 財源についての具体的な事業手法自体は、まだもう少し先の検討になると思う。現時点で、国や道の補助についてはまだ検討以前の段階で、REVICとは今後事業手法を詰めていきたいと考えている。

○荒木 明美委員

- ・ 地権者等意向把握調査について、先ほどの説明では市の考えなどを特に提示しない状態でアンケートを取ったと理解したが、西部地区でこういうことを考えている等、アンケートのどこかに記載することなく、単に意向調査としてやったのかを教えてください。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 意向把握調査は対象の方に郵送で行っており、調査票に「西部地区再整備事業に関する意向把握調査へのご協力をお願い」という、調査の趣旨等について説明した文書を同封している。その中で、今本市として取り組んでいる再整備事業の趣旨部分——再整備事業で将来にわたって持続可能な西部地区ならではの暮らしと風景を構築し、移住あるいは定住人口の回復、交流人口の底上げ、こういったものを目的として事業を進めて、その中で、空地・未接道敷地等の活用策を検討することとしており

ます、それに当たり調査を行いますのでご協力をお願いします、と再整備事業の目的・趣旨等を伝えた上で、調査に回答いただきたいという方法で実施している。

○荒木 明美委員

- ・ 先ほどの話だとなかったのかと一瞬思った。何も説明がない状態でこの調査の結果を取得する意図、意味はどこにあるんだろうと思った。要は何もわからない状態でアンケートを取って、中には何が趣旨なのかよくわからないから回答はしませんとした人もいるだろうと。回答した中で言うと売却の16.7%。今後売却の見込みがあるところを、例えば先ほどの18haの中でプロットし、この辺のエリアが多そうだからここからいこうかとあたりをつけるのか、どういう使い方をするのが、もう少し説明してからアンケートをとった方がよかったのではと思った。趣旨が書いてある点については理解した。
- ・ 「既存ストック活性化プロジェクト」の主体というか、どんな導入手法を使っていくのかがまだ見えてこないと思うが、これだけ大きい事業をやる上で、お金のことを考えずに進めていくことはあり得ないと思っている。例えばPPPの中でFPIの手法を使う等、先ほども公民連携ということをお話しされていたので、事業の回し方として何か特段検討してるものがあれば教えてほしい。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 配付資料にも記載しているとおり、まずはその事業主体として、REVICと様々検討する中で市としてなかなか難しいということで民間実施団体の設立を検討している。おそらく順番としては、具体的な事業手法というのはこの検討の次にくると考えている。意向調査結果あるいは整備した不動産データベースの結果から、どこにどんな課題がある、空地が多い街区、比較的寄附の意向がある街区、一筆あたりがまとまっている街区等、様々な基準で対象地区の中でも重点的に整備する街区の選定と検討を行っているところだ。これはあくまで今の意向調査の結果に基づいてということで、ここである程度のスクリーニング——選定をかけ、その中で街区が絞られれば、次にそこに対して適切な事業手法を検討していく段階になると思う。PPP・PFIのような様々な事業手法や、それに対する趣旨はしっかり考えなければならない。特に収支の部分については、REVICは先ほどご紹介したような地域での事業の実績もあるため、REVICとも協力しながら検討していきたいと考えている。

○荒木 明美委員

- ・ 検討の中ではPPPの活用も考えられてるのかなと思うが、おそらくその中で地元の資本をどう使っていくのが力のある街とそうでないところで、形は作ったが実際に牽引していく人がいない等となると心配だと思っている。それに少し関連して、私は岩手県紫波町のオガールプロジェクトについてここ何年か調べたり、PPP・PFI協会の勉強会に出たりしていたが、今感じるのが、まちプラス何かが必要。オガールプロジェクトの場合、会社を作り、社長になった岡崎さんのような、ブルドーザー的なすごく牽引力のある人が、ガツとやることによって前に進む。まして、これから函館市外からの移住者も増やしたい、だけど今住んでる人も、住んでいる西部地区も守るということプラス新しいことをこれからやらなければならないというこの相反することを一気に回していかななければならないところではやはり行政だけでなく、リーダーシップを持っている人というのが大事なのではないかなと感じる。先程の茂木委員の質疑の中で組織体制を伺ったときに、REVICと函館市で何か共同でつくったとしても、結局トップにあるのはデザイン室という理解をした。そのデザイン室が何か牽引し

ていくのか、それとも、例えばオガールで言う岡崎さんのような民間の力も使って進めていこうと思っているのか、なかなか言うのは難しいかもしれないが、お考えがあれば教えてほしい。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 基本的には再整備事業を市の施策としてやっているため、まちぐらしデザイン室が所管部局の体制として考えている。紫波町のオガールの話もあったが、本市と少々違うところは、既成市街地でないところがあり、ある程度まとまった土地なのでおそらくPPP・PFIもできるのだろうと思う。契約のやり方としてエージェント契約のような形——市のエージェントとしてオガールが事業全体を統括する形になっていると聞いている。あちらと比べ、共創のプロジェクト、町会活性化プロジェクト等、我々の事業の方が守備範囲が少々広いということで、おそらく市が中心になって今後もやっていくだろうと考えている。
- ・ ただ、既存ストック活性化プロジェクトのうちの、いわゆるハード事業に特化してどう進めるか考えたときには、当然市が一切関わらないということはないが、逆に言えば公共事業でやるのではなく、民間実施団体の設立を検討することも考えている。理由として売買等の技術的にと申したが、もう1つはやはり公民連携でのまちづくりというのが主流になってきており、機動的に動くことも考えた上での検討を行っているところだ。その辺りというのは近年のオガール等いろいろなまちづくりの事例も参考にしながら検討していきたいと考えている。

○荒木 明美委員

- ・ 目的の中で、定住人口を回復する、交流人口の底上げと書いてある。外から移住者が増えてくることによって定住人口が回復する、今住んでいる方、市内の別のところに住んでいても西部地区に戻ってくる等による定住人口の回復はこの重点プロジェクトで直接的に結びつくが、この交流人口の底上げが、プロジェクトの中でも特に何か結びついているものがあるのかを知りたい。例えば今歯抜けになっているところが住民が増えることによって、まちが賑やかになって、それによって観光客も歩いても寂しくないというところで効果を狙っているのか。それとも、例えば伝建だけではなく、今西部地区でも行われている民間で古い建物をそのままリノベーションする等、そういったことも進めながら、それがまちぐらし推進プロジェクトの中にも含まれている等、そういった何か具体的な策も含めた上で交流人口の底上げというのを図っていくのか、それとも間接的なのかというところを教えてほしい。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ この再整備事業の中で、基本的な考え方としては、人口減少・高齢化等に伴って空地・空家が増加し、その街並みを解消しなければならないところで事業をやることにより、良好な住宅地を再整備できれば、定住あるいは移住人口というのは望めるのではと。当然空地・空家が全部埋まるというのは簡単なことではないが、基本的にはそういうことで考えている。ただ、先ほどからも何回か出てきているが、西部地区ならではの、歴史的建造物・歴史ある独特なその居住と観光が融合したような雰囲気がこの西部地区の魅力であり、具体的にその辺は民間実施団体の設立の検討と合わせて、設立したときにどのような事業手法を取るのかを検討しているところだ。居住と観光の融合を考えると、歴史的建造物のリノベーション等も有効な手法だろうと思う。そういう手法であれば、移住・定住、あるいは居住人口だけではなく、交流人口・関係人口等、それらに貢献できるのではないかと考えている。

いずれにしろそういった西部地区ならではの居住と観光が融合した街並みのような地区の再整備をできるように事業の検討を進めてまいりたいと考えている。

○荒木 明美委員

- ・ 間接的に住む人が増えるから、必然的に観光客にとってもいいね、みたいなことではなく、割とこの対象地区に現存する観光資源となり得るようなものの磨き上げや梃子入れも、この3つのプロジェクトの中の既存ストック活性化プロジェクトで考えていくという理解でよいか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 既存ストック活性化プロジェクトの具体的な事業の中で、居住と観光の融合が実現する西部地区を目指して検討しているというところだ。

○荒木 明美委員

- ・ 今は実際に住んでいないけれども、古くからある建物で、これをリノベーションすることにより資源になるところも低未利用不動産の含まれているからということを理解した。

○板倉 一幸委員

- ・ 今の荒木委員とのやり取りを聞いていて、歴史的な建造物のように使える観光資源を既存ストック活性化プロジェクトの中で実践をしていくということだが、そうだとすれば、基本方針や今回の取組の中にしっかりと位置づけをしていくべきだと思うが、それについてはどうか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 既存ストック活性化プロジェクトの具体的な事業内容についての検討として、いわゆる住宅地・住宅だけの供給ではなく、例えばリノベーション——歴史的建造物のリノベーションにより、それが商業的な施設である等の可能性としては十分あるという意味でご答弁申し上げた。基本方針の中の活性化プロジェクトについて、去年段階の基本方針では空家・空地があるだとか街区が不整形である等で留まった内容にはなっているのは事実だと思う。今後、事業計画・構想等もう少し具体的なものをまとめる中では、その辺りも記載していきたいと考えている。

○板倉 一幸委員

- ・ この西部地区の再整備事業方針について、我々も議会議論を通じて策定に関わってきたつもりであるため、このこと自体を否定・反対する意図はない。ただやはりなぜ西部地区なのか根本的なことについて、なかなか我々も市民も理解が薄いのかなと思う。定住人口や交流人口を増やすと言いつつも、市内で人口の取り合いでは意味を成さない。今西部地区だけが高齢化や人口減少が進んでるわけではなく全市的に進んでいる。そういった整合性を都市建設部としても考えて、市民や関わる方々の理解が十分に進んでいくようにしていただきたい。私も以前行われたワークショップの創造会議に参加して意見を申し上げたこともある。地域の中で人口に比すると40%が高齢者の方々。やはりそこにお住まいになってらっしゃる、特に高齢者の皆さんが、この街をどうしていきたいのかをしっかりと考えていただくことが、この計画の推進に繋がっていくのだと思う。町会が何を果たしていくかは別にしても、実際にお住まいの皆さんの、この街をこう変えていきたいんだという声や意見をしっかりと把握をしていかねばならないと思うが、これから時間をかけてこの整備を行っていくわけだが、どうふうに行うのか、あるいは考えているのか教えてほしい。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 基本方針の理解等のご指摘はそのとおりだと思う。一方で、具体的な事業内容が決まらない中で、その方針や理念的な説明はなかなか難しいところもある。少なくとも今日御報告した、現在こういう取り組みを行っている、今後はこう考えている、こういったものを丁寧に住民の方や議会も含め、一定のタイミングで継続していくことが必要かと思っている。
- ・ 地域の方は、これも繰り返しにはなるが、やはり町会活性化プロジェクトを進める中で、町会により活発に活動していただくような状況をまずつくっていただくと。その過程で、町会内でも住民同士の情報共有等も図れると思うため、後方支援的に町会を活性化ということに携わっていき、その中であるべく、都度、地域に入り、説明会等でしっかり説明を行ってまいりたいと考えている。

○板倉 一幸委員

- ・ 町会の活性化について多くの委員からお話があった。3つの重要なプロジェクトの位置づけになっているが、町会の活性化のプロジェクトは、なぜ重要と位置づけられる考えになっているのか、今日のやりとりではあまり感じられなかった。なぜその3つの重点プロジェクトになっているのか、そこはしっかりさせて、どのような重要な役割を果たしているのかをはっきりさせていく必要があると思う。そこは意見として申し上げておきたい。
- ・ 昨年12月にまちぐらしデザイン室を設置し具体的に動いてきた。この基本方針では再整備事業について先ほどもロードマップの話があったが、事業の検討・実施という「西部地区ならではのまちぐらしの実現」は2030年度以降となっているが、いつぐらいを想定をした事業として取り組んでいくのか。この基本方針、まちぐらしが実現されると想定する年数なり年度なりはどう考えているのか。

○都市建設部長（佐賀井 学）

- ・ 西部地区再整備事業基本方針を昨年策定し、1年経ったということで今回ご報告を申し上げているところだが、委員の皆様からの様々な意見をいただいた中で、やはりまだこの方針自体が十分浸透しきれていないと感じているところだ。そうしたことも踏まえ、これから丁寧に色んな場面で報告・説明をしていきたいと考えている。
- ・ 先ほど既存ストックの活用プロジェクトの中で、REVICとの協議の中で新たな民間団体作っていく話もさせていただいたが、まだ決定ではなく検討している段階だ。今年度中ぐらいには、事業手法を決定していきたいと思っており、事業手法が明らかになる中で、段階的にこの事業を進めていくことになると思っている。この基本方針の中では30年度以降となっているが、その事業手法が固まった段階で、これからどうやって進めていくかが明らかになっていくかと。明らかになる段階で、再度皆様にもお示ししたい。今後もことあるごとに住民へ説明していきたいと考えている。

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ 理事者の皆様におかれては、本日の様々な意見、質問の趣旨を十分に踏まえていただき、今後の対応を進めていただきたい。
- ・ 理事者にははご退室願う。

（都市建設部 退室）

- ・ 議題終結宣言

(2) 林業・木材産業の成長産業化に向けた施策の充実・強化を求める意見書について

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ 議題宣言
 - ・ 本件については北海道森林・林業・林産業活性化促進議員連盟連絡会から、森林資源の循環利用による林業・木材産業の成長産業化の実現に向け、国に対し意見書の提出をお願いしたい旨の要望書の提出があった。
 - ・ 正副としては、要望書の趣旨が理解できるものであることから、当委員会から、意見書案を提出したいと考えている。意見書案については既に委員の皆様へ配付しているところだ。
 - ・ 配付のとおり意見書案を当委員会から議長に提出したいと思うが、これに御異議ないか。（異議なし）
 - ・ 条項・字句の修正については委員長に一任願いたいと思うが、これに御異議ないか。（異議なし）
 - ・ 議題終結宣言
-

2 その他

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ 各委員から何か発言あるか。（なし）
- ・ 散会宣言

午後12時6分散会