

## 令和3年度 第2回函館市西部地区まちづくり検討会議議事録

- 日 時 令和4年3月25日（金）15：30から
- 場 所 函館市地域交流まちづくりセンター
- 出席者 9名



1. 開会
2. 議題

- (1) 重点プロジェクトに係るこれまでの取り組みと今後の予定について [資料1]  
[参考資料]
- (2) その他事項について [資料2]

議題（1）の事項について、事務局より説明。

奥平委員

資料2枚目の「モデル町会における町会活性化プロジェクトの試行実施」について、今年度のモデル町会の弁天町会の話ですが、来年度以降になると、「荘」プロジェクトがちゃんと動くかどうか疑問な状況です。実は、代表者は大学を今年度卒業し、もう1人の中心人物も今年度卒業と聞いています。誰が担い手としてやるかという事が全く見えてきません。町会活性化の継続した取り組みが本当にできるのかということをお聞きしたい。

事務局

「荘」プロジェクトとは、これまで函館市と共にいろいろな取り組みを続けてきましたが、この間に「荘」プロジェクトも育ってきているようで、後継者も出てきている。引き続き、継続した取り組みを進める予定で動いています。

山内委員

今、町会活性化プロジェクトの話が出たので、引き続き、少しお伺いしたい。うちのNPOで、まちづくりの取り組みのなかに、町会とのやりとりを考えており、この町会の意見交換をしたなかで、課題的な事を話されたと思うが、どんな課題があったのかということが1つ。また、町会の中に入って、我々がNPOとして出来る相談、それは、地域の土地とか建物の利活用に関して、処分の問題ですとか、継続するものとか、空家空地とか、実際に中に入っているいろいろと意見を聞きたいと考えている。これからの取り組みの中で、我々がどのような位置で町会へ入っていけるかという事をお聞きしたい。

事務局

町会活性化の課題、土地、建物、空地空家の利活用について、NPOのはこだて街なかプロジェクトのことだと思いますが、どのような繋がりを持てるのかというようなお話だったと思います。

やはり、町会の課題については、担い手不足というのがやはり深刻な状況だと受け止めている。というところで、説明を飛ばしていたが、今後の予定は、「モデル町会の選定」のところに書いてありますが、1つの町会の単位ではできない事業でも、複数の町会で連携することによって取り組みができるようになるのではないかとという事で、複数の町会との連携という事も視野に入れていきます。

土地・建物に関するNPO法人との繋がりについてだが、やはり現場というか、町のなかに入って状況をよく把握されている街プロには、町会の活性化についても、今後いろいろご協力いただく場面もあると思うので、繋げていくようなことも考えていきたいと思っています。

山内委員

実は、NPOの総会が近々にあり、町会活性化については、これからどうやって取り組むかということ、今お話を聞いた点で、検討していきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

事務局

こちらこそよろしくお願いいたします。

京田委員

元町公園内の旧北海道庁函館支庁庁舎の利活用については、何か今のところ具体的な案が出ているのか聞きたい。

事務局

今までも新聞報道などご存知かと思うが、今、西部まちづく Re-Design が活用の意向を示している。あの建物自体が文化財建造物であるという事もあり、外観・内観ともなかなか手を加えることができない

いような建物です。どのような利活用の方法が文化財としての価値を損なわないで使っていけるかという事で、関係部局等との協議を進めているところであり、もう少ししたら明らかにできるかと思えます。

犬石委員

私は、元町町会の副会長を現在やっている。町会のなり手がいないという話があったが、特に高齢化社会になってしまって、役員のなり手がまずいない。その他に、町会費が集まらなくなってしまって、運営する事自体が非常に困難な状態になってしまっているんです。

その中で、事務員を雇うお金もなく、私達は今なんとか役員で町会を午前中だけ当番をして、それで町会費を集め、様々な活動をしています。

それと今、元町町会は借地の上に町会館が建っているの、その土地を取得するためにお金を貯めなければならない。もう10何年も役員の方が町会の統廃合をして、頑張ってお金を貯めている状態である。市の助成金というのがあって、本当にありがたく建物は綺麗に直させていただいたが、土地を取得する場合は助成制度がない。

今は車社会だが、町会の前に駐車場もない状態で、車を停めるスペースもない。お祭りをやるスペースもない。お祭りをやる時には、道路に警察に許可証を渡して利用させてもらうとか、そういう状態で町会を運営している。土地のこととか、市等の行政の方から補助があれば運営しやすいと思う。市の税金の中で町会費という形ではなくて良いが、市の税金として集めたものを町会に配分するとか、そういうことをしないとやっていけない。

マンションだと入口にも入っていけないので、町会回覧も持って行けない。入り口でシャットダウンなんです。そういった部分も含めてやらないと、町会活性化というのはちょっと難しい時代になってきているんじゃないかなと感じます。

もう1点お願いしたいのは、これは今の資料の2枚目になるんですが、西小中学の跡地のことです。この間、新聞にも出ていたが、また市営住宅か道営住宅かという記事が出ていたのですが、あそこの地区にそういうものを建てるとう買物難民を増やすとか、買い物するインフラや生活するインフラのない所に、住宅を建てて活性化になるのかなと、私にはそれが疑問で仕方がない。公営住宅を増やすことによって、今はそういうものを賃貸して生業をたてている方もたくさんいる。そういう方達の生活を考えれば、公営住宅を供給することは、良

い事なのか悪い事なのか。そういう事で、家賃収入で生活されている方は本当に困ってしまう。また、経済的に貧窮してしまって函館に住めなくなってしまったり、そういう事も考えられないこともない。住宅を増やすことだけが良いことなのかどうなのかという事を考えていただきたいと思います。

事務局

犬石委員から2点、まず町会の活性化について。活性化と言っても、財源が無ければ何もできないというような切実なお話でした。再整備の方針を定めには、財源の視点は盛り込まれていない。西部地区の再整備に繋がるような町会の活性化を何とか創出しようという事で、プロジェクトの1つに入っているが、財源不足については所管の部署にも伝えておきたいと思います。

2点目、公営住宅に関するご意見でございますが、この公営住宅は、西小中跡地の全部の敷地を使う訳ではありません。一部、1/4程度を、これはもう数年前から北海道と整備に向けた協議を進めているのが、今の状況です。残りの活用については、まだ全くの白紙である。先ほどの説明にもありましたけれども、市の内部で検討する、または場合によってはサウンディングで市場調査をする等して、活用を検討していきたいと考えています。

この公営住宅の入居要望数に対し、実際数が足りていないといえますか、便利な場所に作ると、ものすごい倍率で、入りたい人が全て入れるような状態ではないくらいの人気になっている。供給過多というようなイメージで捉えられることもあるのかもしれないが、実は、入りたい人全てが入れている訳ではないというのが実態です。

ただ、空いている物件もいくつかある。それは世帯人員の変化や、住戸の面積とのミスマッチとか、そういうので空いている事情もある。ただ、要望に対し、足りている状況にあるのかと聞かれると、まだ足りないと思っています。

奥平委員

確かこの会議の最初でもこの件で揉めたかと思います。ちゃんと市の方で、マーケティングして欲しい。「だと思えます」といった憶測の数字で見積りを作った場合に、結局余りましたという事になると、これは税金の無駄遣いになると私は思う。もともと人口が少ない地区にそんな大きなものを建てたら、当然供給過剰になる可能性があるというのは、誰もが思う事だと思う。

であれば、それを、そうじゃないんだという証拠を示していただか

ないと、ここに造る意義が私には分かりません。是非、次の会議までに、どれくらい、周りにはたくさん公営住宅があり、どれくらいの充足率になっているのか、全部数字で出していただきたい。でないと、我々は納得ができない。その辺、市の方で考えていただきたいと思うのですがいかがでしょうか。

事務局

今すぐには答えられないのですが、数字的な根拠につきましては、後日ご説明させていただきます。

犬石委員

家というのは、町会の活性化プロジェクトの中で人口をどうやって増やすかという話になった時にも出た話なのですが、やっぱり、住むためには買い物をしなくてはならない。例えば、若い世代の街を作ろうと思えば、小学校・中学校・幼稚園・保育園、そういう生活のインフラ、買い物等、そういうものが整っている所に皆さん住みたいと思うのが当然だと思います。

今、あそこの地区に、どういう人を増やしたいのか。街を活性化させたいのか。それを考えた時に、あそこの場所が相応しいのか、相応しくないのか、学校を取り壊した後に皆さん住みたいでしょうかね、という話なんです。子供さんを連れた若い人にあそこら辺に住んで欲しいんですっていうのではダメです。もっと街づくりと一体となったものを作っていかなければ、やっぱりそこを考えて住宅の供給を考えていかなければならないんじゃないかなと思います。

事務局

ご意見を参考にしたいと思います。

岡本座長

この会議の一番最初に、西小・中の話がたぶん出たと思います。その時に、まさにこれこそ共創で地域の人達と一緒に街の未来を考えるという議論となって、大変盛り上がった思い出しました。数字が出てくるのは良いと思いますけど、何しろ未来のことなので、いくらお約束したところで、どうなるのかというところなので、町の人達と一緒に作っていくのがまさに、いいのではないのかなと。感想ですけども。そういうことを含めて検討できれば、良い方向に行くのではないかなと。余計な事を申しましたが素直な感想です。そういう事を含めて検討していただけたらと思います。

平出委員

資料に西部地区再整備事業アドバイザーって記載されていますが、どなたがアドバイザーになっているのか教えていただきたい。

事務局

まずは、弘前大学の北原教授。それから、岩手県の紫波町で展開しております、オガールという会社があるんですけど、そちらの社長の岡崎さん。それから、日本測地の松井さん。この三名の方をお願いしております。

平出委員

その低未利用不動産の具体的な活用方法といたしますか、何か市の方でこの助言を受けて、このような形にしていきたいというのがあれば教えてください。

事務局

具体的に市の助言といたしますか、共創のまちづくりという観点から、ずっと研究されている弘前大学の北原先生が、共創のまちづくりについての事例ですとか、それに関する講演もいただきましたし、市で行いました共創に関する事業に参加いただいて、実際に活動されている市民の方々の意見交換などを行っております。具体的に今、何について助言をいただいたかという事は、今手元に資料がないので、明らかにはできないのですが、そういった事でアドバイスをいただいております。

竹内委員

低未使用不動産の活用についてですが、私どもは宅建協会でも、年末に運営委員の会議の中で、西部地区とかそういったものの不動産の活性化どうだろうという事だとか、市内の問題の件で話し合いました。やはり不動産業者として、どうしても西部地区って、売るのが動きが遅いので、業者も依頼を受けても、動きの遅い不動産には手を付けたくないという本音が結構出てきていました。

やはり子育て世代やそういった、一番これからを担っていくような世代の人達は、新興住宅地といたしますか、美原とか石川、北美原だとかあっちの方にみんな住みたがりますし、そっちの方が実際、不動産も売りに出すとすぐに売れるというのもあるので、市場はすごく活性化している状況なんです。低利用不動産の利活用の件も考えていく際に、先ほどの「道営住宅みたいなものを建てずに」みたいな話がありましたけれども、やはり住む人がここに住みたいというような状況でないと、土地も動かないので、住みたいと思わせる魅力ある利活用というのを考えていただきたいと思います。

事務局

今のご意見、西部地区はなかなか流通に乗らない、乗っても遅いということ、それから子育て向きではないから、どうしても新興住宅地

に人気が出るのではないかと。そうなるとやっぱり住みたいと思わせるような再整備が必要だというご意見だと思います。ただ今のご意見を参考にしながら再整備を進めて参りたいと思います。

議題（２）の事項「ローカルマーケット in 大町改良ひろば」開催概要/振り返りと今後の展開について」について、株式会社はこだて西部まちづく Re-Design 北山代表より説明。  
※函館市西部地区まちぐらし検討会議設置要綱第5条第4項で、座長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、その意見または説明を聴くことができる。

犬石委員

北山さんにお伺いしたい。北山さんという方が外部から函館にいらして、今、函館市の活性化のために尽力していただいている。地域の活性活動は素晴らしいですが、北山さんの考え方として、将来的にこういうまちづくりの方向に持っていきたいなとか、そういうコンセプトみたいなものがあったら聞かせてください。

北山代表

ご質問ありがとうございます。これはよく私がいろんな説明会の際にお話させていただくのですが、基本的に、西部地区の他の地域と違う特性って何っていうのを考えた時に、これは非常に珍しいことだと思うのですが、外からのブランド価値が非常に高い。特に外からの、地域外、函館市外、あるいは東京の人だとか。例えば、東京の人が思い浮かべる函館ってどこなのってなった時に、ほぼ90%の人が西部地区の事を思い浮かべていると思うんです。そこが良いところだと思っています。行ってみたい、ブランド価値が高い所だと思っています。

一方で、今回の再整備事業をするにあたって、取ったアンケートを見ると、市内の方、特に地区外に居住されている方は、スーパーが無いとか、坂が多くて住み難いとか、言うなれば、ブランド価値が低い。この外と中のギャップというのが非常に特徴的な街だと思います。

一方で、西部地区の、東京の人が思うブランド価値って何っていうのを考えた時に、例えば町並みとか、夜景もそうですし、食事もそうなんですけど、これって、西部地区が元々観光地ではなかった、政治経済の中心地であり住宅地であり、元々は人が住んでいる、今も住んでいるのですが、地域の方が営んできた生活とかライフスタイルが、この街のブランド価値になっているんだと私は思っています。

まさに犬石さんがおっしゃったように、高齢化とか、市街地への人口移出というのは、このブランド価値が棄損し始めているという事が、まだ完全に表には出ていないのですが、それが顕在化し始めていると

というのが、この街の特徴という事と思います。なので、実はこれって人口減少とか高齢化というのはきっかけであって、実は最終的には、街の価値が棄損しているために、地域が稼ぐ力というのが無くなっているという事が私は大事な視点だと思います。

だとすると、私達がこの再整備事業を、当社がやっているんですけども、考える再整備のターゲットはどこだ、いったいどういった人をターゲットにして再整備していくのかという所は、将来的には街に住んで、普通に家に住んでもらって、道を綺麗に使ってもらって、家を綺麗に使ってもらって、そこでライフスタイルを営んでくれる人達というのを誘導してくるというのが大きなターゲットとなります。そうしないと、この街の西部地区ならではのライフスタイルというのが、継承できなくなってくるというのが、私の街の問題だと思っています。

今、その居住意向の低い人達を「西部地区っていいところだから住んでよ」って今、まさに竹内委員がおっしゃっていましたがけれども、ブランド価値が低いところに、いくら居住をかけても、これはなかなか難しい事だと思います。

一方で外からのブランド価値は非常に高いという事を考えた時に、最初は、ステップ論としてですけども、「西部地区って好きなんだよね、何かいいよね」って人達にしっかりアピールできるような、まずは再整備をしていく。そういう人達に住んでもらう、訪れてもらう。それは観光でも居住でもワーケーションでも何でも良いですけど、そういう人に、まず来てもらう。

最終的には、西部地区でこういう事が起きているらしい、西部地区に東京のお洒落なこういう人達が来ているらしいという人達から徐々に、こういうトレンドとか流行とかいうのは、発信力が高い人達からだんだん、マスメディアに運ばれて、一般の人たちにも浸透していくような形になりますので、まずはそこにしっかりとそこにターゲットを絞って再整備をしていくという事が、私は非常に重要だと思います。

なので、私達もなかなか公表できない事項もあり、庁舎の件もお話できないところがありますが、そういう様な考え方を持って再整備の活動を進めているというのが、こちらの現状でございます。そんな事を考えています。



そういう街づくりをして増やす方法と、産業だとか、前回同じ事を言  
って、皆さんにどのように思われているかわからないのですが、函館  
はもう水産がダメになりました。今残っているのは観光だけです。ど  
んどん人口も減っています。産業だとかそういうものを救って、その  
産業を作った事によって、人が集まってくるという物を1つ。それか  
ら、今、北山さんが言ったように魅力ある街づくりを作るとい  
う、まず大きく2点あると思うんです。

で、産業については、前にも言いましたが、さっきの西小中の土地  
の話に絡むんですが、何とかあそこに開港風土を盛り込んだ施設、中  
華街を、もう20年30年といったロングのプロジェクトを、2年3年  
では作れないんですよ。私達の次の世代に残すくらいの気持ちで、あ  
そこにそういう物を作れば、産業をすれば、黙っていても人は集まり  
ます。人が集まってお金を稼いで、お金が入ってくれば、家も建てま  
す、住みます。

今、函館に残った観光産業を伸ばしていく。固めていく。それによ  
って北海道中が函館の中華街、東北からも函館の中華街という風に、  
今も神戸とか長崎とか横浜とか、そういう所に続くような産業を作っ  
ていかないと、函館市の人口はどんどん減って、老人の街になってし  
まうんです。もっとそういう事を真剣にこれから考えていかないと  
ならないんじゃないかなと。これからは、そういった事も考えていかな  
いと函館市は無くなってしまおうんです。函館は、何度も言いますが「魅  
力ある街」と「産業の街」、これを両立して進めていくような街づくり  
をしていってくれたらなと思います。

岡本座長

この検討会議は、まちづくり会議ではなくて、まちぐらし検討会議  
なので、やっぱりその中身、暮らしとか働きとか、そういう事につい  
ても、おもしろいアイデアを出していただきたいと思います。

内澤委員

今、いろんな魅力ある街のお話も含めて北山代表のお話、すごく良  
いお話を聞かせていただいたんですけど、実は年が明けて、冬の西部  
地区の散策を1月に歩いてきました。積雪が結構深い中、歩いたん  
ですけど、やはりそこで感じたのが、冬も安心して暮らせるという事が、  
やはり函館西部地区にはすごく大事です。

やはり坂の街の西部地区なので、徐々に自分の足でいろんな坂を何  
十分も歩いてみたら、意外とロードヒーティングが無くて、やはり住  
みやすい街であったり、高齢になっていく街の1つとしては、インフ  
ラ整備のロードヒーティングという所も、並行してやっていかなけれ

ばいけないのかなと思っています。

土木部が所管だと思いますけれども、今後そういった市として西部地区の道路の整備、計画的なまちづくりはすごく大事で、暮らしには必ず道路、インフラ整備が必須だと思っていますので、何かこう、片側しか入っていないロードヒーティングとか、歩道のないロードヒーティングとかで、西高の生徒が転んだりしているのをよく見ております。近い将来的な構想で、函館市さんの方で、ロードヒーティングの整備だとか、計画の方というのはいかがでしょうか。

事務局

所管が違うのですぐには答えられないのですが、坂道の景観には配慮しているという事で、二次改修、三次改修等々によって綺麗な坂道になってきていると思います。坂道の整備については、今後も続けていく予定のはずで、ロードヒーティングがどの程度できるかとかは、ここでは今お答えできないのですが、坂道は大事にしていますので、今後も整備を進めていきたいと考えております。

是非できるだけロードヒーティングは進めていただいて、歩行者含め、道路含め、車含め、安全安心に走れるように整備していただけたらと思います。

矢田委員

今日の会議を聞かせていただいて、皆さま、まちづくり、まちぐらしみたいところは三者三様あると思うんです。さっき北山社長が話をしていて、今後のまちづく Re-Design の会社の構想と、北山さん本人の構想の話聞いて、僕もすごく賛同はしています。まさにそういうのがやっぱり必要なんじゃないかなって、心の底からそう思っていて、僕はその、まちづくり、まちぐらしにとって、一番大事なのは、「余白を持てるかどうか」という事だと思っているんです、その街に。

函館って、僕個人から見ると余白がありそうなんですけれど、実はあんまりないという風に思っています。

というのも、例えば西部地区だけで見ると、やっぱり土地が高いんですよね。まだ。建物も高いんですよ。だからなかなかチャレンジしてそこにカフェだとか、何かお店をやるとか、住むってなっても、まず高いんです。高い割にはインフラが整っていないとか、土地や賃料が下がったりできると、まだまだ若い人達がチャレンジできるような余白が作れるんじゃないかなという風に思っています。

さっき犬石さんがおっしゃっていたように、お仕事というのが僕は

すごく大事だと思っているんですけど、じゃあ実際、今、若い人達が西部地区で、「弁天町でカフェやります」って言っても、絶対儲からないですよ。絶対ダメですよ。そんなの誰でも分かりますよね。絶対潰れていくんですよ。なので、やっぱりどういう人達がそういう西部地区で仕事を作れるかとなると、やっぱり副業とかなんですよ。

メインの仕事がありながら、趣味で西部地区に出すとか、そういう風な持ち方。今の状態って、西部地区はそういう事ではか人は住んでいけない、街を作っていけないんじゃないのかなと思っているので、僕は余白を持てるような、まず街をつくる環境というものが、すごく必要なんじゃないかと思っています。

あと、三豊という所に行ってきたんです。香川県の三豊市です。三豊って、今地方創生では全国で頭1つ、2つ抜けている街だと思うんです。元々観光客が1万人くらいしか来なかった街に、今50万人来てるんですよ。で、街自体がすごく第二、第三フェーズぐらいまでいっている、本当に飛びぬけている三豊という街があるんです。三豊がなぜ、それほどおもしろい街になっていったかっていうのを、この間見に行ってきたんです。で、僕が確認したのはやっぱり、むちゃくちゃ余白があったんですよ、その街に。というのも、古い建物、かっこいいんですけどすごく古い建物とか、高齢者の方々ばかりが住んでいて、子供も外に行っているし、この家私がいなくなったらどうするんだろうみたいな、そういうのを、若い人達に貸しちゃったり、直接売っちゃったりするんですよ。

で、この間、すごく流行っている豆腐屋さんがあって、その豆腐屋さんに「ここの賃料いくらですか？」って聞いたら、「いやあ、8万なんですよ。1年間で」みたいな。そうすると、若い人達がどんどんどんどんチャレンジしやすくなっていく環境ができていると。あとはやっぱり、チャレンジしやすいなというのと、変な話、失敗もできるんですよ。だから失敗もできるような街っていうので、すごくいいのかなと思って僕はすごく見ている。

皆さんよく、地域活性、地域活性とおっしゃいますが、地域活性って一体何だって話なんです。僕が思う地域活性って、やっぱりプレーヤーがどんどん出てくるような事をするのが、僕は地域活性なんじゃないかと思うんです。そして、新しいプレーヤーが出てきて、新しい事にチャレンジして、そういうのがどんどん集合値となっていくって、まちづくり、まちぐらしという物が出来上がっていくんじゃないのか

など思っています。

まさに函館も結構課題に直入しているような気がするので、是非こういう検討会議のところで、街のことを話すのも、構想なんですけども、例えば皆さんの情報交換をするような場所になってもいいのかなという風に思いました。

### 3. その他

岡本座長

最後に事務局から連絡事項等あるか。

事務局

次回の開催につきましては、令和4年9月頃を予定しております。  
日程詳細につきましては、後日、調整のご連絡をさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

また、昨年に引き続き本年・7月頃に「シンポジウム」を開催する予定であります。

岡本座長

以上で、本日の議事はこれで終了する。

### 4. 閉会