

令和2年度（2020年度）第2回政策会議

日時：令和3年（2021年）1月15日（金）13:30～14:15

会場：市長会議室

参集者：工藤市長，谷口副市長，平井副市長，田畑企業局長，辻教育長，
湯浅企画部長，小山内総務部長，小林財務部長

付議事項

函館市西部地区再整備事業「既存ストック活性化プロジェクト実施方針」（案）
について

対応者

佐賀井都市建設部長，小柳都市建設部次長，溝江景観政策担当課長，島田まちづ
くり景観課長

◆議題の趣旨◆

函館市西部地区再整備事業「既存ストック活性化プロジェクト実施方針（案）」
について協議しました。

◆協議の結果◆

本件の内容は了承されました。

◆おもな発言◆

■佐賀井都市建設部長

都市建設部が進めている函館市西部地区再整備事業を推進するプロジェクト
である「既存ストック活性化プロジェクト実施方針（案）」がまとまったので，担
当課長から説明する。

■溝江景観政策担当課長

西部地区再整備事業については，令和元年7月に，事業の基本的な方向性等を
定めた「函館市西部地区再整備事業基本方針」を策定しており，この実施方針は，
基本方針で重点プロジェクトとして定めた「既存ストック活性化プロジェクト」
について，今後の具体的な事業計画や事業手法を定めるものである。

なお，基本方針で定めた「既存ストック活性化プロジェクト」の目的は，地区
内の空家・空地，狭小宅地，未接道敷地などの低未利用不動産の活用策を検討・
実施し，良好な宅地の供給などにより，地区の活性化を促進することである。

このことを踏まえ，本実施方針においては，プロジェクトの推進にあたり，3
つの事業を重点的・計画的に実施することとし，これら事業の実施にあたり，民

間ノウハウの活用や、不動産の売買・管理などに、より主体的に関与していくため、民間実施団体「(仮称)西部地区再整備会社」を株式会社として設立し、市と密接に連携する体制を構築することとしている。

次に、3つの事業の実施フローおよび実施連携体制については、3つの事業いずれについても、初めに、市が不動産データベースの情報等を基に事業の対象とする土地や建物を抽出・選定し、これら不動産の所有者等と事業実施に向けた基本的な意向確認や交渉を行う。所有者等との基本的な合意が得られた後、市と再整備会社により、事業の対象となる街区や建物について概ねの整備・活用方針を決定し、その後、再整備会社が所有者との最終的な交渉・契約や資金調達を行い、各事業を実施していくものである。

3つの事業を個々に説明する。1つ目の「重点整備街区再整備事業」についてである。令和元年度に、事業の対象とする低未利用不動産や街区の抽出および利活用策の検討を行うため、土地の地番や地積、所有者氏名などのデータを集約・一元化した「不動産データベース」を構築しており、今後、随時更新していくこととしている。このデータベースを活用しながら、各街区における低未利用不動産の占める割合や、地権者の売却意向などを考慮しながら、今後15年間で整備を検討する「重点整備街区」を選定する。選定した街区については、毎年2～3街区を対象に所有者等との交渉を行い、そのうち、1～2街区の事業化を目標として事業を進める。事業の具体的な例としては、再整備対象エリアに位置する未接道敷地、およびこれに接する空地を一括で購入し、そこの建物を解体後、一体の土地として再整備のうえ、売却するということが考えられる。

2つ目の「民有不動産再整備活用事業」については、民有の歴史的建造物で空家になっているものなど、活用の可能性が高い物件について、所有者の意向を確認のうえ、これらの物件を購入または賃借し、リノベーションの実施により店舗用賃貸物件やリモートワーク拠点施設などとして利活用するものであり、今後10年間で4件程度の活用事業を実施する予定である。

3つ目の「公有不動産再整備活用事業」については、こちらも民有不動産と同様に、現在使用されていない公有建築物や公有地について、リノベーションによる活用方法等を検討し、事業化していくものである。

事業の実施体制については、まず、函館市都市建設部に属する「函館市西部まちづくりデザイン室」を強化し、事業の本格化に伴い一定の権限を持ってスピーディーな判断・対応のもと、地権者等と交渉を行う体制を整備する。

また、事業の実施にあたっては不動産の周知や仲介に留まらず、民間ノウハウの活用により、売買や管理などにも主体的に取り組む必要があることなどから民間実施団体として「(仮称)西部地区再整備会社」を株式会社として設立する予定である。なお、当該整備会社については、地域のまちづくりコーディネーターおよびまちづくり推進主体としての役割を担う法人として、都市再生特別措置法に

基づく「都市再生推進法人」に指定することも想定している。

■田畑企業局長

(仮称)西部地区再整備会社の構成団体の一つである「観光遺産産業化ファンド」は時限措置で令和9年6月までということだが、その後の体制等についてはどのように考えているのか。

■佐賀井都市建設部長

そのことについても協議を進めている。

■工藤市長

課題となるのはお金ではなく人の部分ではないか。整備会社の社長はずっと同じ人を想定しているのか。

■溝江景観政策担当課長

将来の社長候補も育てながら事業を進めていく。

■小林財務部長

整備会社の経営についてであるが、当面は借入金で運営する形だと思うが、会社の規模と借入額についてはどのように考えているのか。

■溝江景観政策担当課長

一般的な企業と比べても、余裕のある財務体質を考えている。会社の規模と借入額については問題ないとする。

■小林財務部長

例えば、民間住宅を購入してリノベーションするといった時に、整備会社に対して市から助成金を出すことはあるのか。

■佐賀井都市建設部長

市の制度のなかで合致するようなものがあれば、その補助金を活用してリノベーションするというのはあるが、特別に当該整備会社に対して助成することは現状では想定していない。

■谷口副市長

会社と市の役割分担は明確にしていきたい。また、低未利用地を流動化させるときには、不動産の関係団体なども関係してくるので、連携を密にして情報

共有を行いながら進めてもらいたい。

■平井副市長

ある程度整備が終われば、市は出資を引き上げるとか、市の関わりを減らしていくということもあるのか。

■佐賀井都市建設部長

この事業は、低未利用不動産を整備していくのがまずは基本である。今の予定であれば、年に1～2街区ずつ整備を行い、15年間で15～30街区程度の整備を一つの目標としている。この15年が経過してから検討するということだと考えている。

■工藤市長

15年経って、初期の目的をある程度達成した場合には、会社は解散して事業完了というのが一番良いと考えている。

■小林財務部長

民有の不動産を購入して、会社が資産を持ち、賃貸することも行うのか。

■溝江景観政策担当課長

そのようなことも想定している。

■工藤市長

例えば、会社が共同住宅を建てるという方法もあり得ることだと考える。

■佐賀井都市建設部長

あり得ることではあるが、まず最初は土地の売買を中心に進めていくことを考えている。

■田畑企業局長

将来を考えると、産業道路の内側に人を誘導するしかないと考える。西部地区の再整備事業は、この取り組みの起爆剤の一つになると思っており、また、駅前地区の活性化にも大きく寄与するのではないかと考えている。令和4年に1～2街区を整備し、モデル地区として、一刻も早く市民、それから対外的にも視覚に訴えていくことが最も効果的だろう。また、人が住むということを考えた時には、医療や教育、商業施設の位置づけをしっかりとしたほうが良い。さらに、会社立ち上げと同じく、課題の整理やリスクの想定、対応策などを行政が行っていくことが、事業

の成否に関わってくると考える。

■工藤市長

西部地区は、ロケーションが良いので、空地があり、住めるようになれば家は建つと考えている。

■湯浅企画部長

他に意見等ないようなので、本件については了承とさせていただく。