

令和3年度（2021年度）第2回政策会議

日時：令和4年（2022年）1月12日（水）11:25～12:00

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，
柏企画部長，小山内総務部長，川村財務部長

付議事項

西小・中学校跡地の活用方針（案）について

対応者

佐賀井都市建設部長，山内都市建設部次長，小柳西部地区再整備担当次長，
溝江景観政策担当課長，猪川まちづくり景観課長

◆議題の趣旨◆

西小・中学校跡地の活用方針（案）について協議しました。

◆協議の結果◆

原案について会議内容に基づき再検討することとなりました。

◆主な発言◆

■佐賀井都市建設部長

現在，都市建設部が進めている西部地区の再整備事業のひとつの取組として，市有地で廃校となっている西小・中学校の跡地の活用方針がまとまったので，ご協議願いたい。担当課長から説明させていただく。

■溝江景観政策担当課長

それでは，西小・中学校跡地の活用方針について概要を取りまとめた資料に沿って説明する。

初めに「1 背景と目的」について，西部地区の重要な既存ストックの一つである西小・中学校跡地の有益な活用を図るため，基本的な考え方や方向性を活用方針として定めるものである。

次に「2 施設概要」について，資料に配置図を記載しているので，説明と合わせてご覧いただきたい。

まず「(1) 土地」について，所在地は函館市弥生町11番および12番，敷地面積が15,376.76㎡，約1.5ヘクタールで，用途地域は第1種住居地域，建ぺい率・容積率がそれぞれ60%，200%となっている。このほか，この区域は特に西部地

区都市景観形成地域の住宅地景観ゾーンに指定されていることから、本敷地における建築物の高さは13m以下に制限されている。

次に「(2) 西小学校建物」について、普通教室棟、特別教室棟、屋内運動場、渡り廊下、プール附属棟が現在も残っている状況であり、これらについては、昭和46年から56年にかけて整備されたもので、老朽化が著しく耐震性能も不明であること、また、現在、北海道と協議を進めている道営住宅の整備について、こちらの西小学校側の敷地を現在想定していることなどから、これらすべての建物について、来年度中の解体を検討している。

次に「(3) 西中学校建物」について、こちらは普通教室棟、特別教室棟、屋内運動場、渡り廊下が残っている状況で、これらのうち屋内運動場は耐震補強済であり、また普通教室棟および特別教室棟については耐震診断を実施しており、学校に求められる高い耐震性能は満たさないものの、一部耐震補強を行うことで、一般的な事業用途の建物としての活用の可能性は有しているという結果が出ている。

次に「3 活用方針」について、西小・中学校跡地を西部地区ならではの「まちぐらし」を実現するための重要な公有地と位置付け、居住と観光が融合した、魅力あるまちづくりに資する有益な活用を図るとともに、今後の財政状況を勘案し、記載の4つの方針を定めようとするものである。

4つの方針のうち、1と2は活用にあたっての理念などを示したもので、方針の1は「西部地区ならではの「まちぐらし」の実現を図るため、西部地区再整備事業基本方針に定められた「基本理念」に沿った活用を図ること」、方針の2は「当該跡地が「西部地区都市景観形成地域」に位置することから、周辺地域の特性や環境との調和に配慮すること」を定めている。

方針の3と4は、事業の基本的な立て付けや条件などを示したもので、方針の3は「当該跡地の一部を公営住宅として、また残りの部分を民間事業者への売却または賃貸により活用を図ること」、方針の4は「公募価格は、不動産鑑定評価を行った上で設定すること」を定めている。

「4 今後の進め方」について、「(1) 公共施設整備による活用(公営住宅の整備)」については、本活用方針の確定後、北海道と道営住宅整備に向けた正式な協議を開始することとしているが、事務レベルではその敷地規模や整備戸数、整備スケジュールなどについて、話し合いを行っている。

次に「(2) 民間事業者による活用」について、まずは本活用方針の確定後、サウンディング型市場調査や有識者・関係団体等との意見交換を実施することとしている。本活用方針について、政策決定が得られれば、1月14日にサウンディング型市場調査の実施要領を公表する予定である。その後、現地見学会や説明会などを経た後、2月22日から28日の一週間でサウンディング調査を実施し、結果

を取りまとめたうえで、3月末頃に実施結果の概要を公表することとしている。なお、主なサウンディング項目としては、売却や賃貸借など希望する事業方式や希望する価格、それから使用目的や活用にかかるアイデアなどを想定している。最終的にサウンディング調査結果を整理したうえで、売却または賃貸借のいずれかによる活用を図る判断をし、それらを公募要件として設定し、事業プロポーザルを実施したいと考えている。

以上が概要説明である。よろしくお願ひしたい。

■ 柏企画部長

それでは、ご意見等あるか。

■ 谷口副市長

以前聞いたかもしれないが、道営住宅には約15,000㎡の敷地のうち、どのくらいが必要なのか。

■ 佐賀井都市建設部長

3,000㎡から4,000㎡と想定しており、西小・中跡地全体で2街区分あるが、そのうちの約4分の1を道営住宅の敷地にと考えている。

■ 工藤市長

用途地域が第1種住居地域だが、商業施設の建設は可能なのか。

■ 佐賀井都市建設部長

大きさの限度はあるが、例えば店舗や事務所であれば3,000㎡までは大丈夫である。

■ 工藤市長

ホテルはどうなのか。

■ 溝江景観政策担当課長

可能である。

■ 工藤市長

建築物の高さの13m以下というのは、一般的に何階建て相当なのか。

■溝江景観政策担当課長

マンションのような集合住宅だと4階、商業施設で3階くらいである。

■工藤市長

西小学校部分は道営住宅建設の関係があることから、来年度解体したいが西中については用途が決まってからということか。

■佐賀井都市建設部長

西中について、全部解体するかはまだ決定していない。

■工藤市長

西中の校舎を活用する可能性もあるということか。

■佐賀井都市建設部長

それもあわせてサウンディング調査を行いたいと考えている。

■工藤市長

ワーケーションやテレワークの首都圏企業へのアプローチを四国や南紀白浜、北陸などが盛んに行っている。北海道・東北ではあまり取り組まれていないが、函館は新幹線や航空機もあるし、景観もいいし、食べ物も美味しいし、住みやすいということで、西小・中の跡地でそのようなオフィスの賃貸でもあれば、企業の一部門が移転してくれるような可能性を探ってほしいと、経済部に指示している。居住と仕事場が両方あれば、商業施設やホテルと違い定住人口の増加につながる。もちろんそのような需要や可能性について調査が必要だが、経済部の動きに協力してもらいたい。需要があれば、市か民間かは別にして、テレワークのオフィスと交流の場のサロニックなものや、場合によっては住まいもそこにつくり、子育てもしてもらおうというようになる可能性もあると思っている。もちろん、活用方針の3にある公営住宅の整備については既定路線のため、進めてもらうのはいいと思っているが、後段の表現について幅広く事業を検討できるよう修正してもらいたい。西部地区に残された1.5ヘクタールの土地になるので、もっと時間をかけて様々なことを検討してはどうかと考えている。その中でサウンディング調査や意見交換を行うのは構わない。しかし、より多くの企業からアイデアや意見を聴取するにはもう少し丁寧に時間をかけてもらいたい。

■佐賀井都市建設部長

西部地区のまちづくり会社も立ち上がり意欲的に首都圏の企業等に出向いて

まちづくり会社設立や西部地区再整備事業等の説明を行っているため、再整備事業に関心がある企業からの意見がいただけるものと考えている。

■工藤市長

スケジュールも含め、このことについては議会の経済建設常任委員会にも、丁寧な説明が必要と考えている。

■佐賀井都市建設部長

じっくり考えてやるべきものと承知した。

■工藤市長

今回の活用方針については西部地区の居住や観光など、いろいろな面で活性化に結び付くような事業でなければならないと考えている。

建設が予定されている道営住宅についても、高齢者だけでなく若い方々も入居してもらえるような住宅にできないか、検討してもらいたい。

■佐賀井都市建設部長

西部地区の借り上げ市営住宅は、子育て世帯中心に募集はしているが応募が少ない。西部地区に若い世代が住むという意識が低いのではないかと感じる。

■工藤市長

買い物が不便だからだろうか。市外から来た若い人たちは西部地区に住むのだが。

■佐賀井都市建設部長

借り上げ住宅は、どうしても年数の期限があることから敬遠されている部分もある。

■平井副市長

一軒家を建てたい人も多い。

■谷口副市長

西部地区のまちづくり会社を設立したことから、住民に目に見えるような形で、将来のイメージを示したいのは理解できるが、もう少し時間かけて検討し、議会にも丁寧に説明し進めていくことでどうか。

■工藤市長

西部地区の再整備は15年ほどかかると聞いており、この事業のみ急いで進める必要はないと考えている。

■柏企画部長

その他、ご意見ないか。では、本件は指摘を踏まえ再検討をお願いしたい。

■佐賀井都市建設部長

承知した。

■柏企画部長

以上をもって政策会議を終了する。

※1月19日に庁内協議を行い、今回は「西小・中学校跡地の活用方針」として内容を確定させることとせず、「西小・中学校跡地の活用について」として、活用の基本的な考え方や方向性をとりまとめることとし、サウンディング調査については、次年度以降の実施を検討することとした。