

令和4年度第1回

函館市都市景観審議会会議録

開催日時	令和4年(2022年)12月23日 金曜日 午前10時～午前11時
開催場所	函館市役所8階 第1会議室
次第	1 開 会 2 議 事 (1) 西部地区都市景観形成地域の変更について(諮問) [公開] (2) 広告景観整備地区の変更について(諮問) [公開] (3) 景観形成指定建築物等の指定について(諮問) [公開] 3 閉 会
出席者	函館市都市景観審議会委員 11名 事務局(函館市都市建設部) 8名
傍聴者	一般傍聴者 0名 報道傍聴者 1名

1 開 会

(司会〔事務局〕)

ただ今から、令和4年度第1回函館市都市景観審議会（以下、「審議会」という。）を開催する。

【欠席委員の報告】

【資料の確認】

【事務局の紹介】

(司会〔事務局〕)

本審議会委員の定数15名のうち、本日の出席者数は11名であることから、定数の半数を越えているため、函館市都市景観条例（以下、「景観条例」という。）第45条第3項の規定により、会議が成立していることを報告する。

また、本日の審議にかかる議事録の作成については、その発言の要旨をとりまとめ、後日その確認を受けることとする。

それでは、このあとの議事進行を会長にお願いする。

(会長)

まず、議事に入る前に、会議の公開・非公開について確認したい。

当審議会の会議は、原則公開として行うこととなっているが、公開・非公開については、会長が議事ごとに定めることとなっていることから、議事の内容を踏まえ、公開することが妥当であると判断する。

2 議 事

—— (1) 西部地区都市景観形成地域の変更について ——

—— (2) 広告景観整備地区の変更について ——

(会長)

本日の審議について、議事(1)と議事(2)の内容が重複しているため、一括で説明を受け、審議したいと思う。では、事務局から説明をお願いします。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

【議事(1)、議事(2)について、説明資料、資料1、資料2に基づき説明】

(会長)

では、議事(1)「西部地区都市景観形成地域の変更について」および議事(2)「広告景観整備地区の変更について」委員の皆様の意見を伺いたいと思う。

(A委員)

今回変更となる末広地区と大町地区について、どちらも整備されて地域が良くなると思うが、大町地区は末広地区に比べて観光客が少なく脚光を浴びにくい場所のように思う。今後、末広地区と大町地区をどのようにつなげていくのか。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

一般的な土地利用のお尋ねかと思う。西部地区の再整備を進めているため、動線が途切れないように、また、面的に相乗効果を見込めるようにエリアマネジメントの視点を持って、事業を進めて参りたい。

(会長)

他に意見や質問はないか。

(各委員)

(意見なし)

(会長)

それでは、令和4年12月9日付、函館市長からの諮問「西部地区都市景観形成地域の変更について」および「広告景観整備地区の変更について」、当審議会

としては、異議のない旨、答申するということでよいか。

(各委員)

(異議なし)

(会長)

それでは、異議のない旨、答申することとする。

—— (3) 景観形成指定建築物等の指定について ——

(会長)

次に、議事(3)について、事務局より説明をお願いします。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

【議事(3)について、資料3に基づき説明】

(会長)

では、議事(3)「景観形成指定建築物の指定について」委員の皆様の意見を伺いたいと思う。

(B委員)

所有者はG（相続登記手続中）とあるが、まだ登記手続きは完了していないのか。相続する方は誰になるのか。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

登記上の現所有者はGさんであり、実際に建物を管理しているのがHさんである。現在、会社や親族間で調整しており、会社とHさんの持ち分など、年内をめぐりに整理して、年明けに登記申請する予定である。

(B委員)

相続登記は進行中なのか。登記手続中と書かれているが、まだ登記申請されていないのであれば、登記前の準備段階ではないか。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

まだ申請されていないので、正確には登記手続き前の最終調整を行っているところである。

(B委員)

Hさんと直接コンタクトを取って、指定の申請を受けているのであれば、登記完了後に、指定の手続きを進めるのが本来と思うが、いかがか。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

親族間の権利関係は整理済みで、あとは登記手続のみと聞いており、市としては指定に係る所有者の同意が得られると見込んだところである。

指定の手続きの順番として、まず審議会の意見を聴き、審議会から指定についての同意、審議会から指定して良いということが確定してから、最終的に所有者から指定の同意を得ることとなっているため、本日諮問している。

指定に係る全体スケジュールを立てて、所有者から指定の同意も間違いなく得られる状況であると判断したので、審議会へ諮り、審議会の同意の答申が得られれば、登記完了後に、正式に所有者から同意書を頂いて、指定するという手順となっている。

(B委員)

繰り返すが、Hさんと直接コンタクトがとれていると承知していいか。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

当初から、Hさん本人から指定を受けたいとの相談があり、Hさん本人と会社の担当者含め、直接やりとりをしている。

(B委員)

土台等の修理に市の補助金を使うのであれば、もう少し慎重に対応すべきと考える。現在、登記手続きが完了していない状況で、もし、Hさん以外に権利者が出てきた場合、どうするのか。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

相続について、親族間で整理がついており、会社としての資産の所有の考え方もあると思うので、そこが整理され次第、登記手続きに入ると聞いている。最終的に登記手続きは進むものと判断し、指定の時期や市の予算編成の全体スケジュールを考えながら諮問している状況である。

(C委員)

登記手続中のなかで指定を急いでいる経緯を改めて説明いただきたい。また、指定されることによって固定資産として価値が上がるのか。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

手続きとしては審議会の同意を得たうえで、最終的に所有者から同意書をもって指定するが、建物については早急に修理をしなければならない状況であるので、登記手続きは完了していないが、相続について親族間の調整が整ったので、あとは登記申請する段階であることを確認して、登記手続きと並行して審議会にお諮りしている。

指定されると資産価値が上がるというより、優遇措置として家屋にかかる固定資産税と都市計画税が全額免除となる。

(C委員)

全額免除を目的に指定を受けるということはあるのか。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

非常に古い建物のため、固定資産税はごく僅かであり、免除を目的として指定

を受けることは考えづらい。優れた歴史的価値を持つ建物であるが、長年使われておらず、将来的には費用をかけて改修して活用することを考えているが、具体的な方法は決まっていない中で、老朽化が著しいため、景観形成指定建築物の指定を受け、補助制度を使って、まずは来年度、早急に老朽箇所を修理したいという意向があったので、登記手続きと審議会への諮問を並行して進めている状況である。

(D委員)

前所有者が指定を受けなかった、同意を得られなかった理由は何かあるのか。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

一般論として、指定されると、メリットとして修理に対する補助や租税の優遇措置を受けることができるが、外観の変更が出来ず、現状維持という制限があるため、同意をいただけないケースがあり、本物件もそのようなケースであると推察される。

平成元年に制度ができ、対象になり得るものを選定、所有者から同意を得て指定したが、物件ごとの詳細な協議記録が残っていない状況である。

(E委員)

景観形成指定建築物等が文化的、学術的に価値があって、残していこうというスキームはわかるが、今回の建物の装飾、意匠、特徴は面白いものなので、観光客や市民が興味を持ってもらえるように、資料やパンフレットを配布して、市が周知、告知する取組みの予定はあるのか。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

景観形成指定建築物等であることを示すプレートは建物ごとに提示しているが、そこに建物の説明等は記載していないので、もう一步踏み込んで、建物に興味を持ってもらえるような方法を今後検討する。

(A委員)

伝統的建造物を所有しており、伝統的建造物の補助制度や基準等については把握しているが、景観形成指定建築物等について、伝統的建造物と同じように解体に対する制限はあるのか。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

伝統的建造物は伝統的建造物群保存地区としてエリアで保存されているが、景観形成指定建築物等はそのエリアにはないが建物として保全すべきものを指定しているものであり、支援措置も伝統的建造物と同等のもので、解体はできないこととなっている。

(A委員)

先ほどC委員より固定資産税について質問があったが、古い建物は固定資産税が低い。参考までに、自分が所有している伝統的建造物の固定資産税は、免除前で年額数千円ほどであり、そこから30年は経過しているため、今では更に低くなっているのではないかと思う。

(F委員)

利活用について「積極的な」とあるが、どのような利活用を想定しているのか。

(都市建設部景観政策担当課長〔事務局〕)

まだ詳細は決まっていないが、本物件の近くで宿泊施設として利活用している事例もあり、一定程度改修をして利活用したいという意向を確認している。

(会長)

大体意見が出尽くしたと思うが、ほかに意見はないか。

(各委員)

(意見なし)

(会長)

それでは、審議会としての答申をまとめる。令和4年12月9日付け函館市長からの諮問「景観形成指定建築物等の指定について」に対し、異議のないものとするが、附帯意見として、指定に係る手続きの整理についての意見と、景観形成指定建築物等の価値の伝え方についての意見を付して、答申する。委員各位、異議ないか。

(各委員)

(異議なし)

(会長)

それでは、ただいまの意見を付して異議のない旨、答申することとする。

今後、事務局が答申書を作成し、函館市長あて答申するが、意見を付した答申書の内容については、正副会長に一任するというので、委員各位、異議ないか。

(各委員)

(異議なし)

(会長)

それでは、以上で本日の議事はこれで終了する。

その他、事務局から何かあるか。

(事務局)

(特になし)

(会長)

私の進行は終了する。

このあとの進行を、事務局にお返しする。

3 閉 会

(司会〔事務局〕)

以上をもって、令和4年度第1回函館市都市景観審議会を終了する。