

## 令和6年度(2024年度)第1回函館市西部地区まちぐらし検討会議議事録

■日 時 令和6年(2024年)6月27日(木)10:00~11:20

■場 所 函館市役所本庁舎 8階第2会議室

■出席者 委 員：岡本委員，内澤委員，木村委員，山内委員，竹内委員，平出委員，  
犬石委員，柴田委員（8名）

事務局：(函館市西部まちぐらしデザイン室) 菊地室長，種崎次長，小坂主査，  
横浜主査，伍楼主査，三上主査，松本主任主事，楠主任主事（8名）

### ■次 第

1 開会

2 議題

- (1) 重点プロジェクトの取組と今後の予定について
- (2) 西小・中学校跡地活用事業プロポーザルについて
- (3) その他

3 閉会

### ■議 事

(1) 重点プロジェクトの取組と今後の予定について

資料1，参考資料1，2に基づき，事務局から説明。

竹内委員

「空家等対策および西部地区再整備事業の推進に関する協定書」を締結してから，公益社団法人北海道宅地建物取引業協会函館支部に対し，昨年度の空家等の相談実績は2件あったが，いずれも西部地区以外の相談で，西部地区の相談実績はない。6月から「所有不明建物等調査支援事業」を試行実施しているとのことなので，不動産業界と連携しながら事業を進めていただきたい。

事務局

西部地区は古民家が多い地域で，活用したいという方がいるため，「所有不明建物等調査支援事業」の仕組みを活用し，互いに情報共有しながら，空家等の活用につなげていきたい。

山内委員

西部地区には「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）」に基づく特定空家等は何件あるのか。

事務局

手元に資料がないため，後日，回答させていただく。

※ 西部地区（若松・松風・大森以西の20町）における特定空家等（令和5年度）は89棟と回答済

山内委員

特定空家等は、適切な管理が行われず周辺の環境を著しく損なう危険な建物なので、参考までに教えていただきたい。

また、ランドバンク事業は費用がかかるとのことだが、空家や低未利用地を放置しておく、土地のイメージや不動産価値が下がるため、ランドバンク事業を進めていかないといけないと思う。まちのイメージを上げて、土地として魅力を高めるということを地域として方向付けしないとブランド力の低下を招く恐れがある。西部地区は土地が高いというイメージを抱いている方が多いが、空家等が多い現状とのギャップが生じるのではないか。また、西部地区は、4m未満の道路や傾斜地が多いことから、建替しにくいなどの課題もある。市として、どのように取り組んでいくのが重要である。西部地区のブランド力を上げるように事業を進めていただきたい。

事務局

昨年度、西部地区都市景観形成地域内の土地・建物の所有者あてにアンケート調査を実施したが、現地確認すると傾斜地が多く、一番難しいと感じている。現在は空家特措法により、市でも法的根拠に基づき所有者を調べることができるようになったため、鶴岡市のランドバンク事業のように、所有者全員の同意を得られるように進めていきたい。

平出委員

ランドバンク事業の函館版をぜひ進めていただきたい。鶴岡市の事例では収益が出にくいとのことだが、公益社団法人全日本不動産協会北海道本部道南ブロックの立場としては、収益に関係なく協力できることもあるので、各団体と協力しながら、ぜひ、公益事業としてランドバンク事業を進めていただきたい。

事務局

市では、空家バンクの設置を検討しているので、連携しながら重点整備街区再整備事業を進めていきたい。

(2) 西小・中学校跡地活用事業プロポーザルについて

資料2に基づき、事務局から説明。

平出委員

資料には「提案価格＝土地評価額＋建物等評価額－解体撤去費」との記載があるが、建物を全て解体するのであれば建物評価額を計上できない可能性もあるので、建物評価額を除いた金額まで提案価格を下げた方が良いのではないか。

事務局

売却の対象となる不動産のうち、普通教室棟と特別教室棟は、耐震性が確保できないこと、また、景観条例の高さ規制を満たしていないことから、解体撤去条件を付しているが、屋内運動場と渡り廊下については、耐震性も高さも問題がないため、現状有姿で引き渡すこととしている。市としては、価値があるものを価値がないものとして売却することはできないため、建物等評価額を計上している。企画提案者が屋内運動場と渡り廊下を使わないのであれば解体することも可能であり、あくまでも企画提案者が判断するプロポーザルの仕様になっている。

犬石委員

資料を拝見しても、市として西小・中学校跡地をどのように活用したいのか、方向性がわからない。

事務局

市が公共事業として整備する場合は、市が活用方針を決めるが、今回は公共事業として整備するのではなく、あくまでも民間事業者のアイデアを最大限に活かして西小・中学校跡地を活用していただくために事業者から企画提案を受けて売却する公募型プロポーザルのため、市が具体的な活用方針を示すことはない。事業者からの企画提案内容については、プロポーザル審査委員会が評価基準に照らして判断し、最適提案者を決定する。

犬石委員

最終的な判断はどこになるのか。

事務局

5名の外部委員で構成するプロポーザル審査委員会で最適提案者を決定する。

犬石委員

5名の審査委員が決定することが適正な判断になるのか疑問が残る。地域住民にも開けた場で選考した方が良いのではないか。

事務局

市が整備する公共事業であれば、市民に意見を聴く機会を設けるこ

とも考えられるが、公募型プロポーザルは、あくまでも民間事業者のアイデアを募集するものであり、市が示す方針に対してご意見を伺うものではないため、仕組みの違いについてはご理解いただきたい。

犬石委員

ただ単に土地を売却するものなのか。

事務局

市が土地を売却する場合、価格により売却先を決定する一般競争入札という方法もあるが、今回は一般競争入札ではなく、公募型プロポーザルにより売却先を決定しようとするものであり、提案価格だけでなく、企画提案内容も評価基準に照らして審査する。

犬石委員

企画提案内容が評価基準に満たなければ、最初からやり直しになるのか。

事務局

評価基準を満たす者がいなければ、今回のプロポーザルでは最適提案者がいないということになる。

山内委員

西小・中学校跡地は、用途地域が第一種住居地域で西部地区都市景観形成地域となっているが、企画提案内容によっては、用途地域等を変更する予定はあるのか。

事務局

事業者は用途地域等、規定を踏まえたうえで企画提案するものと考えられるが、最終的には企画提案内容によるため、この場では明言できない。

山内委員

気になっているのは都市景観条例の規制についてだが、最終的には景観審議会で諮る必要があるだろう。

また、契約に関する事項に「4年以内の施設利用開始」とあるが、昨今の情勢では事業開始までの動きが鈍くなっているため、4年以内の施設利用開始は難しいかもしれない。良い企画提案内容であれば、柔軟に対応できるようにしていただきたい。

事務局

本資料は概要版のため記載がないが、「西小・中学校跡地活用事業プロポーザル事業者募集要項」には、ただし書きとして「購入者の責めに帰することのできない事由等により、期限までに施設の利用を開始できないと認められる場合は、この限りではない」旨の記載があり、柔軟に対応できる規定になっている。

山内委員

都市景観条例の規制は最後の段階になると思うが、住民が昔から大

事に取り組んできた条例なので生かすよう頑張っていたきたい。

柴田委員

道営住宅の建設は確定していると思うが、建設はいつになるのか。

事務局

今年度中に設計が行われ、実際の工事は令和7年度以降と聞いているが、それ以降のスケジュールは決まっていない。

柴田委員

前回の会議で、ともえ団地跡地に建設した方が良いのではないかと  
いう意見もあったが、ともえ団地跡地はどうなるのか。

事務局

市有地である西小・中学校跡地の一部に道営住宅が建設されるので、北海道が所有するともえ団地跡地と西小・中学校跡地の一部に建設される道営住宅の敷地について、土地交換を検討しているところであり、最終的には、ともえ団地跡地が市の所有になる可能性がある。  
ともえ団地跡地が市有地になった場合は、当該土地をどのように活用するのか、本会議の議題としていきたいと考えている。

岡本座長

西小・中学校跡地は公募型プロポーザルを実施するが、道営住宅の建設について、市は関与しないのか。

事務局

道営住宅は北海道が設計しているため、どのようなデザインになるのかということは情報提供していただき、企画提案者にも情報共有していきたい。

岡本座長

西小・中学校跡地の活用については、本会議の設立の時から委員の関心が高かった。道営住宅も景観の一部を構成するものとなるが、地域のことを考えて進めてくれるのか。

事務局

道営住宅についても、北海道が公募型プロポーザルにより設計者を決定しており、現在、設計が行われているところである。

なお、北海道が実施した公募型プロポーザルの基本テーマとして「函館市西部地区の住環境と調和した道営住宅の整備」というコンセプトを示しており、西部地区の景観にも配慮するようになっている。

犬石委員

高さ制限でいうと、建物は3階建てくらいになるのか。

事務局

13mの高さ規制があるため、3階建て、または4階建てが想定される。

(3) その他

岡本座長

委員の皆様から何かあるか。なければ、私から、西部地区再整備事業に関連して、取組を2点紹介させていただく。

※委員配布資料1, 2に基づき説明。

1点目は、前回の検討会議でも紹介した坂道プロジェクトについて、この度、幸坂にベンチを2台設置することになり、6月30日(日)にお披露目会を開催する。高校生や大学生、地域住民、木工職人などが協力し、自分たちのまちを自分たちの手でつくっていきたいという思いで挑戦してきた。公共の場所に民間のベンチを置くことは制約があり、函館工作座という任意団体を設立するなど苦労したが、その過程も高校生などの若い方々に経験していただき、まちづくりには責任が伴うことを知っていただいた。ベンチは、高校生のアイデアで、「二人で座ると自然と距離が縮まり仲良しになる」ことをコンセプトとした木製のベンチと、旧鍛冶町に設置することから鍛冶職人が多く集まる地域だった歴史を踏まえ、鉄製のベンチを製作した。まちぐらしは、衣食住などいろいろな側面があるが、仕事がないと厳しいので、ものづくりとITをつないで、ものづくりの起点になることを期待し、取り組んでいる。

2点目は、台湾静宜大学と公立はこだて未来大学などとの学術交流についてであるが、台湾静宜大学は、グローバル化をめざし、積極的に海外との連携に努めており、今回は住民と交流したいという要望があったため、市立博物館やまちの方々と協力して1日だけのワークショップを企画した。午前中に市立博物館を訪れ、学芸員がスマートフォンの翻訳機能を使いながら館内説明をし、午後には函館市内3大学の学生と台湾の学生が混成チームを作ってまちを歩き、その後、発表会を行ったが、とても良い交流ができた。今までの交流は、大学同士で点と点で結んでいたが、まちとまちがつながるといろいろな面白いことが起こるのではないかと感じた。共創というと近くの人と活動を始めることが多いが、時にはまちの外の人と交流することによって新しい化学反応が起きると思う。

私自身、このような共創の活動を進めるなかで、活動を共有する場がたくさんあると良いと思った。他の委員にも、西部地区再整備事業に関連する取組や意見等があれば、この場で紹介していただければと思う。

柴田委員

はこだて国際民俗芸術祭に関わっているが、認知度が低いと感じて

いる。市に関連する手続でも、公園は土木部、宣伝は観光部など所管が異なり、さらに、人事異動で担当者が変更になる度に、最初から説明しなければならないことがあるなど大変だと感じることも多い。会場である元町公園の近隣には、開催期間中、音響の関係で迷惑をかける懸念があるため、無料のパスを配布している。現段階では予算的に厳しいが、将来的にパスを配布する範囲を広げ、西部地区に住んでいる特権だと思っていただけるようになれば良いと思う。

岡本座長

全体を通して、他の委員から何かあるか。

山内委員

資料1の既存ストック活性化プロジェクトの令和5年度の実績に歴史的建造物の利活用6件とあるが、現在、利活用が進められているのは木造の建物だと思う。耐震性などの問題で突然建物が解体されることがある。コンクリート造など利活用が難しい建物の利活用事例を作らないと、十字街の銀座通りにあるようなコンクリート造の建物は後世に残らなくなり、将来的に寺院だけが残ってしまうのではないかと懸念している。市は、利活用を促す取組を検討していただきたい。

内澤委員

まちの賑わいという面では、西部地区は観光客が多く訪れる地域である一方、高齢化や人口減少が著しい地域でもあり、市としても共創サロンなどいろいろなイベントを開催しているところだが、観光客を巻き込むことができれば、もっと波及効果が望めるのではないかと思う。西部地区は坂道が多く、移動が大変なので、函館市地域公共交通協議会においてAIデマンド交通実証運行を行う予定がある。まちづくりのなかで交通アクセスは大事な側面を持ち、利用するだけでなく、さらなる課題も含めて地域住民から声をいただいて、どのようなアクセスが望ましいか検討していきたい。いろいろな角度でまちの賑わいを創出するような取組が必要だと思う。

岡本座長

いろいろな意見が出たが、今後も取組や活動を共有することが必要と思う。

他になれば、事務局から何かあるか。

事務局

事務局から1点、お知らせがある。

現委員の任期が10月25日までとなっており、本会議が任期中最後と会議となる。2年間、大変お世話になり、感謝申し上げます。