

令和6年度(2024年度)第2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)11月15日(金)10:00~12:00
- 場 所 函館市役所本庁舎 8階第1会議室
- 出席者 委 員：岡本委員，奥平委員，山内委員，竹内委員，平出委員，
犬石委員，國嶋委員，園部委員(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，亀川主査，
楠主任主事(8名)

■次 第

- 1 開会
- 2 議題
 - (1) 座長の選出について
 - (2) 西小・中学校跡地活用事業プロポーザルについて
 - (3) 函館市西部地区再整備事業基本方針の中間検証について
 - (4) その他
- 3 閉会

■議 事

- (1) 座長の選出について
事務局からの提案により岡本委員が座長に選出されるとともに，岡本座長から，奥平委員を職務代理者に指定した。
- (2) 西小・中学校跡地活用事業プロポーザルについて
資料1に基づき，事務局から説明した後，委員から質疑があった。

竹内委員	公募型プロポーザルにおいて，参加申込はなかったとのことだが，現地見学会に参加した事業者はいたのか。
事務局	1グループの参加があった。
竹内委員	現地見学会に参加した事業者から，活用に関する具体的な意見はあったか。
事務局	具体的な意見はなかった。
平出委員	今後，民間事業者において活用の意向がない場合は，市はどのように考えるか。

事務局	民間事業者において活用の意向がない場合の市の考え方についても、現在、検討中であることから、今後の方針が決定次第、改めて報告する。
園部委員	敷地の一部に道営住宅が建設されるとのことだが、民間事業者の中には、道営住宅の建設により、残りの敷地の活用がしにくいのではないかと意見もあることから、現状について確認したい。
事務局	北海道において設計中であり、来年度から建設に着手する予定と聞いている。
岡本座長	公募型プロポーザルを再度行うのか。
事務局	再公募を行うかどうかについても検討中であり、今後の方針が決定次第、改めて報告する。
山内委員	提案基準価格について、竹内委員、平出委員の意見を伺いたい。
竹内委員	適正かどうか判断が難しいが、民間事業者がこれだけ広大な土地の活用を考えると、安い金額ではないと感じる。
平出委員	提案基準価格について、土地と建物の評価額から建物撤去費を差し引いて算出しているが、建物撤去費はいくらで見積もりしているか。
事務局	具体的な数字は申し上げられないが、土地と建物の不動産鑑定金額から建物撤去費を差し引いて算出した。民間事業者によって建物撤去費をどのように見積もるのか相違はあると思うが、全体の金額として80,150千円以上で売却することとした。
平出委員	80,150千円という金額だけを聞くと割安な感じがするが、建物撤去費がどのくらいかかるかで土地と建物の価格が決まるので、提案基準価格の安い、高いについては一概に言えないのではないか。

山内委員 時間の経過とともに建物撤去費はどんどん高騰することから、提案基準価格に変更がなければ、結果として土地等の価格が安くなることになるので、提案基準価格に見合った提案ができるかどうか、わかりにくいのではないかと不安があり、質問した。

岡本座長 それでは、今後の方針について決定次第、改めて報告いただきたい。

(3) 函館市西部地区再整備事業基本方針の中間検証について

資料2に基づき、事務局から説明した後、委員間で協議した。

岡本座長 まず、基本方針の内容について、質問はあるか。

(特になし)

それでは、中間検証の内容について、まず、共創のまちぐらし推進プロジェクトについて協議したい。

國嶋委員 北海道函館西高等学校において探究活動が盛んであるとのことだが、小・中学生向けの取組はいかがか。

事務局 前期の5年間では、市やまちづくり会社が主体となる小・中学生をターゲットとした取組はないが、市内の小・中学校における探究学習の一環として、西部地区をテーマに学習する機会があるようで、グループによっては市役所にヒアリングにいらっしゃることがある。そうした機会に西部地区再整備事業の取組等をお伝えしているところであるが、今後は、小・中学生に向けたまちづくりへの意識の啓発についても検討する必要があると感じた。

奥平委員 補足だが、指導要領の改正により小・中・高校全てに探究学習が義務付けられており、知識を問う学習ではなく、自分でテーマを設定し、答えを見つけることが求められるが、学校によって内容や進め方に差がある。また、探究学習の内容がオープンになっていないので実態はわからないが、西部地区の小・中学校では、学校数が少ないこともあり、あまり広

がっていないように思うので、働きかけも必要だと思う。

岡本座長

私からも補足だが、北海道函館西高等学校において探究学習が盛んになった要因の一つとして、本会議で若い委員から、大学等の協力について意見があり、大学や行政等との共創を深めたところ、積極的に地域に足を運ぶようになり、非常に面白い取組をするようになった。今では、他校から視察に訪れるくらい盛んである。

事務局

一点、事務局からの補足だが、現状では小・中学校に出前講座等で啓発活動を行うことはしていないが、町会活性化プロジェクトにおいて、令和4～5年度のモデル町会である青柳町会では、イベントのスタッフとして近隣の小学生に協力を依頼したいとの意向があったことから、市から小学校に伝え、実現した実績がある。

今回、委員から意見をいただいたので、小・中学生に対して、どのようにまちづくりへの意識を高めるか、まちづくりへの参加を促すのかについて、中間検証を通して後期の取組につなげていきたい。

園部委員

前期5年間では、イベントが多いように感じる。イベントも良いと思うが、アーティストインレジデンスのように市外の方に西部地区を体験していただく事業は他にあるか。

事務局

アーティストインレジデンスは、首都圏から発信力のある若手アーティストを招へいし、西部地区での体験を通して作品制作を行い、市内外に西部地区の魅力を発信する事業であるが、現状では、ターゲットを市外に設定している事業は他にない。

なお、函館西部まちぐらし共創サロンでは、これまで全11回の開催のうち、札幌など市外の方や東京など道外の方にも参加いただいております。ターゲットを広く設定しているところであるが、今後の課題として、市外の方に西部地区の魅力を発信する事業について、検討の余地はあると感じた。

また、まちづくり会社の公式YouTubeチャンネル「函館西部地区ニュース」では、西部地区で活躍する方のインタビューやイベントの様子などを市内外に向けて発信しているところであるが、今後も幅広く情報発信に努めたい。

岡本座長

園部委員，何か良いアイデアはあるか。

園部委員

イベントが多いことは素晴らしいと思う一方，暮らしの基盤となるような事業も必要と思う。自分も移住者であり，温泉や飲食など西部地区の暮らしを満喫しているが，お試し移住のような実際に住むことをイメージすることができる事業があると良いと思う。

岡本座長

次に，既存ストック活性化プロジェクトについて協議したい。

犬石委員

旧北海道庁函館支庁庁舎が飲食店として利活用されているが，冬期間は休業しているようだ。当該建物は，市民に歴史的な価値を知っていただくことも重要と思うので，年間の営業日数など状況を伺いたい。

岡本座長

確認であるが，当該建物は飲食の利用がない場合も建物を見学することができるのか。

事務局

営業時間中は，飲食の利用がないお客様も建物の見学は可能である。除雪等の課題もあり，閑散期である冬期間は休業している。

犬石委員

函館観光に訪れた方が建物を見学をできない状況が長く続くということは問題であり，業者選定時に確認が必要だったのではないか。また，事業者にも営業努力していただきたい。

奥平委員

当該建物の移転問題など歴史的経過や建物自体の価値を過年で伝えられない状況になっていることは，観光地としては問題がある。

飲食店など，人々が集まる場を他の場所に作ると良いと思う。例えば，大門地区では，TMOが開設した大門横丁が次第に認知され，観光客や市民が利用するようになり，衣料品店など多くの店舗が飲食店に変わるなど，街の形態そのものが変わっていき，人が集まる賑やかな街に生まれ変わった成功例がある。利活用方法が決まらない西小・中学校跡地を飲食店が集積する場所として利活用する方法もあると思うし，

そうすることで旧北海道庁函館支庁庁舎の問題も解決すると思う。例えば、旧校舎を屋台村に利活用すると、経費も削減できるし、話題性もあると思う。人が集まらない場所には建物も集まらないので、市民も観光客も楽しむことができる利活用ができると共創の観点でも良い。

事務局

西小・中学校跡地については、他にも意見をいただきたい。また、歴史的建造物（伝統的建造物、景観形成指定建築物等、景観登録建築物）のうち、利活用されていない建物が約3割あるので、民有不動産再整備活用事業として、利活用を促していきたい。

岡本座長

旧北海道庁函館支庁庁舎で飲食店を運営している事業者の意見を聞くことにより、まちぐらしの環境の改善に役立つのではないか。

平出委員

旧函館病院跡地は大型バスの駐車場になっているが、広い土地の利活用方法としてはもったいないと感じる。

奥平委員

「函館市（仮称）総合ミュージアムの整備にあたっての基本的な考え方（たたき台）への意見に関する検討会議」の議論においては、西部地区に総合ミュージアムを整備する意見も出されていることから、土地単体ではなく、西部地区全体を総合的に考えなければならない。

山内委員

人口減少が進むなかで、街に何を残していくのか選択する時代になっている。ニュータウン構想では、住宅を整備したものの、スーパーや病院などの生活機能がないので、生活が不便であった。生活機能がないと人は住み続けない。人を増やすことを考えるよりも、まちぐらしにとって必要なことについて議論したほうが良い。

先ほど、園部委員からも話があったが、市内外に向けた情報発信が重要である。未活用の民有不動産情報をオープンにしていくことで利活用を促すことができると思う。

竹内委員

西部地区では、実際に住宅が建っている土地であっても、現行の法律では建て替えることができない場合があり、西部地区への移住のニーズはあっても生かすことができない。

山内委員	西部地区は、未接道や狭小に加え、敷地境界が曖昧な場合など、利活用が難しい土地が多いので、どうしたら建てることのできるのか、行政も法の緩和を含め考えていただきたい。
事務局	資料2のP6～7に示した事例のように、重点整備街区再整備事業において、未接道の解消など、利活用に向けて徐々に進めるとともに、不動産所有者と利活用を希望する方とのマッチングも進めているところである。
犬石委員	高橋病院の移転により、近隣の月極駐車場に空きが多く出るなど影響が出ている。過去には、函館病院が移転するなど、企業の移転は地域に与える影響が大きいことから、市においては大企業の移転を食い止める努力をしていただきたい。
平出委員	高橋病院の移転は、西部地区のまちぐらしにどのような影響があるのか。また、今後の利活用方針は聞いているか。
事務局	病院の一部の機能が残るという話もあったが、結果として全機能が移転したところであり、今後の利活用方針などについては、直接、確認していない。また、地域に与える影響という点については、犬石委員の発言のとおり、月極駐車場の解約などの影響はあると考えているが、まだ把握できていない。
國嶋委員	歴史的建造物の利活用や共創のまちぐらし、地域の活性化という話が出ているが、自分としては具体的なターゲットがわからない。小・中学生がターゲットの場合は、課題や解決策が変わってくるので、事業ごとにターゲットをはっきりさせたほうが良いと感じる。
岡本座長	次に、町会活性化プロジェクトについて協議したい。
平出委員	町会活性化プロジェクトでは、外部人材との協働や外部団体との連携により活性化を促すこととしているが、自分が所属する全日本不動産協会でも町会活性化プロジェクトに協力したいと考えており、どのような協力を求めているのか、具体的に提案していただきたい。

事務局	<p>町会では、役員の高齢化や町会加入率の減少などの影響により、担い手不足が課題となっており、何かやりたいことがあっても実現できない町会が多いので、町会のニーズを踏まえ、協力や支援が必要な場合は積極的に情報共有したい。</p>
園部委員	<p>前期5年間の町会活性化プロジェクトでは、町会単体で行うことが多かったと思うが、町会同士の連携事例はあったか。</p>
事務局	<p>前期5年間で把握しているものはないが、一部の町会では、人口減少などの課題を抱えるなかで、町会の合併や町会館の共同利用、町会運営・活動の連携が話題に上がることもあった。具体的な事例としては、隣接する町会の住民が他町会のイベントに講師として参加する企画があったものの、実現には至らなかった。複数町会の連携は、必要とは思いますが、町会役員のみならず、地域住民の意向が合致しないことも多いので、町会のニーズを踏まえたうえで、市として協力していきたいと思うが、現状では難しいと感じている。</p>
犬石委員	<p>元町町会では、高齢化や役員のなり手不足により、少ない人数で町会運営を行っているところである。</p>
奥平委員	<p>教育大学の地域プロジェクトなどでも町会に関わることがあるが、学生の勢いがあるときは良いが、卒業などを契機に次第に町会に関わる機会が減っていき、逆に悪影響を与えることがある。学生などの外部人材を活用することは良いが、町会は地縁の自治組織であることから、町会エリアの住民でなければ、持続性という観点で難しい。</p> <p>町会の合併について話題になることもあるが難しい。町会では、街路灯やゴミ収集など、市民生活に密接している活動も行っているので、市民部が中心となって町会のあり方について考えていただきたい。</p>
岡本座長	<p>人口減少や少子高齢化など課題があり、町会運営が大変ということであり、前期の5年間では、モデル町会の課題を把握し、課題解決のための方策としてイベントの開催等を実施したとのことだが、そもそも、人のつながりが希薄になっていることに対して対策を講じなければ、町会活性化にだけ手</p>

を掛けてもうまくいかない。函館市ではコンパクトシティを推進しているが、市民のレベルで工夫することも必要だと思う一方、街の機能の回復など、もっと大きな視点で考えていかなければ根本的な解決にはならないのではないか。

事務局

町会全体の話になると市民部の所管であるが、西部地区再整備事業においては、西部地区の町会を対象として町会の意向を踏まえながら、イベントの実施など、プロジェクトを進めてきたところ、市職員や学生などの外部人材の関わりがなくなると、イベントの開催ができないなど持続性に課題があったことから、最近では、新しいことを始めるというよりは、既存の町会活動の見直しなどを行いながら、プロジェクトが終了した後も持続できることを前提に町会と協議しながら進めている。

岡本座長

全体を通して、質問や意見はあるか。

(特になし)

いろいろな意見が出たので、中間検証と後期5年間の事業に反映させていただきたい。

(4) その他

岡本座長

最後に、委員から報告など、何かあるか。

國嶋委員

所属する「みかん箱」の紹介をしたい。十字街にあるカルチャーセンター臥牛館の中で、小・中・高生の居場所として運営している。基本は会員制だが、「オープンみかん箱」という誰でも参加できる市民交流イベントも随時開催しているので、ぜひお越しいただきたい。

岡本座長

他に何かあるか。

(特になし)

それでは、最後に事務局から何かあるか。

事務局

函館市西部地区再整備事業基本方針の中間検証について、本日、委員からいただいた意見を踏まえ、1月上旬を目処に中間検証（案）を作成し、事前に委員に送付し意見をいただいた後、本会議を2月に開催し、最終的に年度内の公表を目指すこととしたい。引き続き、協力願いたい。