

西部地区再整備事業について

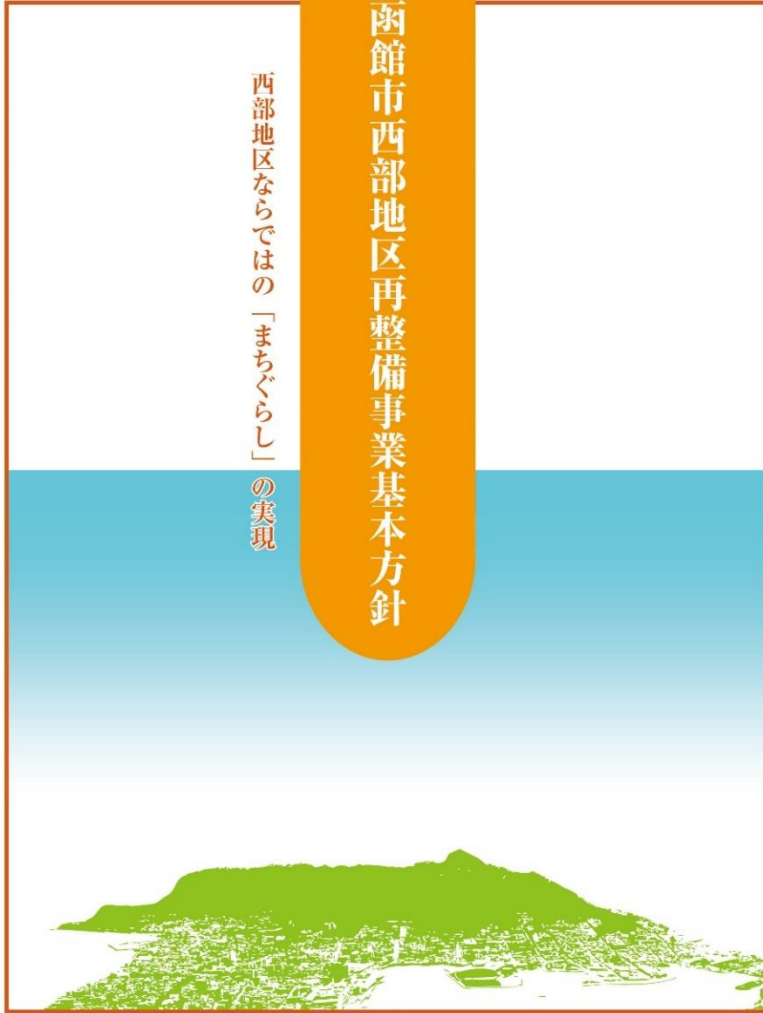
令和4年11月18日（金）
第3回 函館西部まちぐらし共創サロン



函館市西部まちぐらしデザイン室次長
（函館市都市建設部景観政策担当課長）
溝江 隆紀

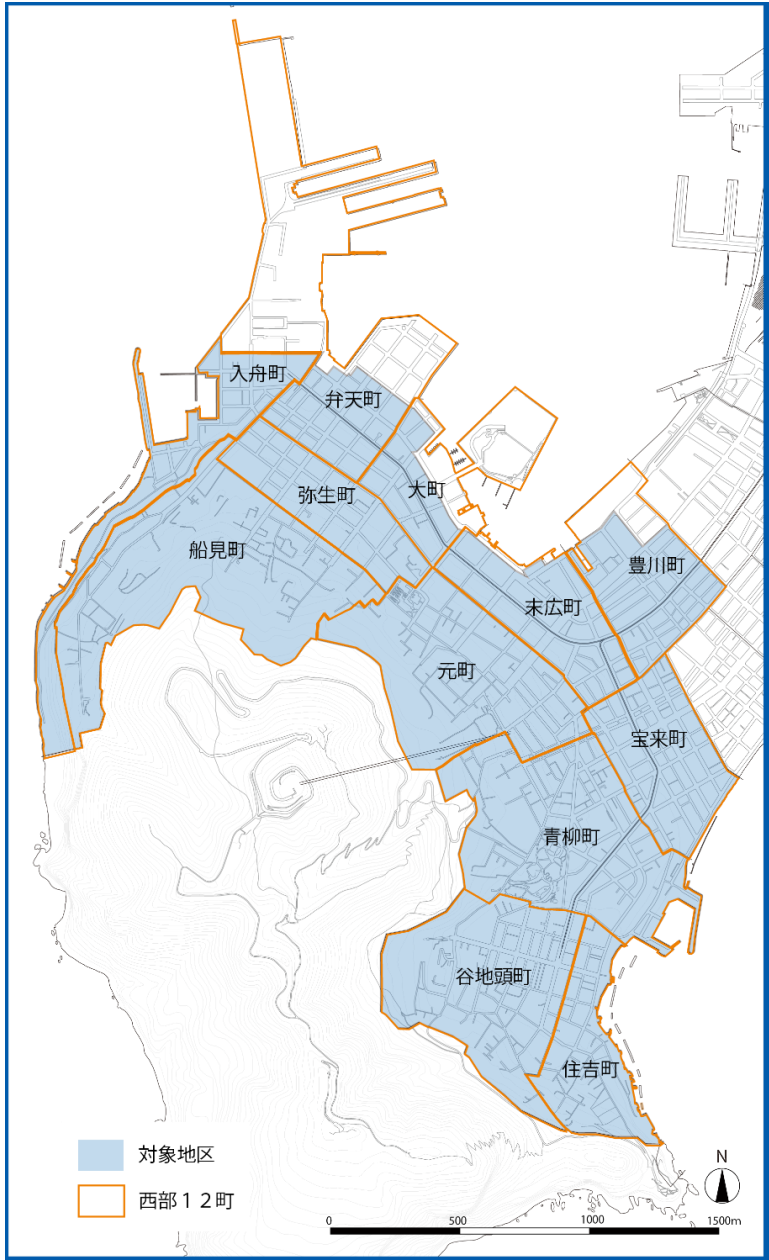
函館市西部地区再整備事業基本方針

西部地区ならではの「まちぐらし」の実現



函館市

西部地区再整備事業の対象地区



以下の西部12町の臨港地区（無指定区域を除く）を除く約330ha

【対象地区】

- ・ 入舟町
- ・ 船見町
- ・ 弥生町
- ・ 弁天町の一部
- ・ 大町の一部
- ・ 末広町の一部
- ・ 元町
- ・ 青柳町
- ・ 谷地頭町
- ・ 住吉町
- ・ 宝来町
- ・ 豊川町の一部



○ 将来像

西部地区ならではの「まちぐらし」の実現

地区の歴史と文化を受け継ぎ、
自分の日常をまちで活かしながら
人とのつながりを育み、新しい暮らしを紡ぐ



西部地区ならではのまちぐらしの姿

1 まちそのものを家として暮らす

自分たちの日常の一部として、より身近にまちと共生する

2 自分たちの暮らしを自分たちで創る

自分たちで、今ある環境を活用・改善しながら、
思い描く暮らしの姿を共創する

3 人のつながりの中で暮らす

積極的にまちに関わりながら、人の顔が見える
「つながり」を育む

4 ここにあった新しい暮らしを楽しむ

これまでの歴史や文化を受け継いだ、ここならではの
新しい活動や人材を受け入れ、共に楽しむ

○ 基本理念

1 まちの個性を壊さない

歴史・自然・文化などの地区固有の風土を活かし、
次世代に繋げる

2 画一的なまちの整備はしない

課題となっている不動産や景観を改善し、
ここにしかないまちを丁寧につくりあげる

3 まちへの想いを粗末にしない

何もかもが揃っていなくても、このまちで暮らしたい、
関わりたいなどの想いが実現できる

4 まちの動きを途切れさせない

確実な成果を積み重ねながら、暮らしの速度に合った
成長を進め、動き出した変化を持続させる



○ 推進体制の構築（令和元年10月1日設置）

函館市西部まちぐらしデザイン室の設置

目的	地区情報の共有や各種事業の推進のほか、地区に必要な新たな仕組みの検討について、市民等と行政が連携を図りながら、西部地区再整備事業を推進する。	事業内容	○3つの重点プロジェクトの展開 ○官民連携のまちづくりに係る情報共有 ○まちぐらしの相談
-----------	--	-------------	--

⇒ 令和3年4月1日より西部地区再整備担当部次長を専任配置し、体制強化

○ 重点プロジェクト

共創のまちぐらし推進プロジェクト

●目的

市民等と行政が連携して、共創による取組の検討・実施・検証を行う仕組みを構築する。

●事業内容

- まちぐらし事業の検討・実施・検証
- まちを学ぶ場の提供

既存ストック活性化プロジェクト

●目的

空家・空地等の既存ストックの活用策を検討・実施し、良好な宅地の供給や生活利便施設の導入などを進める。

●事業内容

- 不動産データベースの構築
- 民有の低未利用不動産等の流動化促進
- 公有の低未利用不動産等の利活用

町会活性化プロジェクト

●目的

市職員や学生等の新たな人材が町会に深く関わり、状況分析と方策の検討を町会と協働で行いながら、町会の活性化につなげる取組を進める。

●事業内容

- 新たな人材との協働による町会活性化の推進

○ 「函館西部まちぐらし共創サロン」

「西部地区ならではのまちぐらし」の将来像の実現や、課題解決に向けたアイデアなどについて検討・意見交換を行い、**まちづくりに関わる市民・団体等との関わりを深め、官民連携による試行プロジェクトの立上りを促進**



第1回共創サロン（令和4年7月29日）
函館市地域交流まちづくりセンター



第2回共創サロン（令和4年9月2日）
旧北海道庁函館支庁庁舎

○西部地区まちなか空間利活用プロジェクト

公園や道路などの公共空間や、空地・空家などの低未利用不動産の利活用策を検討し、**民間主導プロジェクトとして実証的に試行実施**



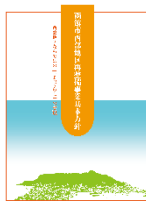
「元町マーケット」
(令和4年7月9・10日：元町公園)



「ナイトマーケット in 港の庵」
(令和4年8月26・27日：港の庵)



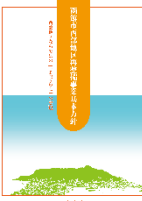
「函館カレーフェス」
(令和4年10月8・9日：BAYはこだてイベント広場)



○ 「西部地区まちぐらし検討会議」の設置（令和2年9月1日設置）

- ・西部地区再整備事業の進め方の検討や意見交換等を市民と協働で行うため、学識経験者や各種関係団体、公募市民などで構成

区分	選出分野・団体	委員名	所属・役職
の学識経験者	参加型まちづくり	岡本 誠	公立はこだて未来大学 教授
	観光学	奥平 理	北海道教育大学函館校 准教授
各種団体の役員等	(一社) 函館国際観光コンベンション協会	内澤 博昭	企画宣伝委員長
	函館商工会議所	木村由香里	金融・不動産・情報部会 会員幹事
	NPO法人はこだて街なかプロジェクト	山内 一男	理事長
	(公社) 北海道宅地建物取引業協会函館支部	竹内 優之	相談業務・研修委員長
	(公社) 全日本不動産協会北海道本部道南ブロック	平出 実	副ブロック長
	函館市町会連合会	犬石 道正	元町町会 副会長
公募市民	一般公募	遠藤 浩司	
	一般公募	柴田 英実	



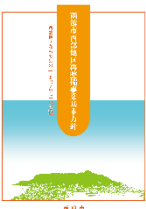
○ 新たな人材との協働による町会活性化の推進

【検討・実施】

- ・対象地区から特性の異なる**数町会をモデルとして抽出し，協働でプロジェクトを実施**
- ・**市職員や学生等による町会活性化のための特別チームを創設**
- ・特別チームと町会で特別会議を行い，町会の状況や課題を分析し，必要な方策を検討
- ・活性化のために**必要とされた方策について，町会と特別チームの協働で試行**

【検証】

- ・単年度ごとにプロジェクトの内容を検証し，モデル町会の変更，事業の継続など検討
- ・全体の内容を記録した報告書を作成し，他の町会とも共有し，活性化につなげる
- ・地域包括支援センター，地域の各種団体，小中学校，高校・大学等との連携を推進



【実績】

2019年度（モデル町会：元町町会）

- 課題：役員や町会活動参加者の減少
- 方策：将来の担い手となる参加者増加の取組み
- 実施：子どもと親世代の参加しやすい行事実施
（もちづくり・豆まき大会）



2020年度～（モデル町会：弁天町会）

- 課題：地域コミュニティ活動への若者の参加者減
- 方策：若者が参加しやすい環境・仕組みづくり
- 実施：新たな人材と町会の協働による活動実施
 - ・「荘プロジェクト」メンバーと町会の協働
 - ・スマイルくらぶ（各レクリエーション）
 - ・しゅくだいクラブ

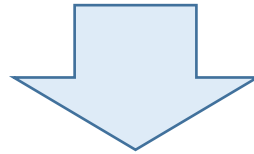


【2022年度進捗】 青柳町会，弥生町会

○ 既存ストック活性化プロジェクト実施方針（令和3年1月19日）

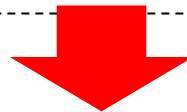
【目的】

- ・ 地区内の空家・空地，狭小宅地や未接道敷地等の**低未利用不動産等を地区の重要な既存ストックと位置づけ**，民有地，公有地を含めた活用策を検討・実施し，**良好な宅地の供給や生活利便施設の導入，観光交流施設の拡充などを進め，活性化を促進**

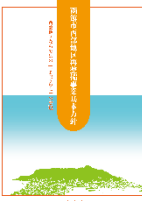


【実施方針】

- ・ プロジェクトを推進していくため，**3つの事業を重点的・計画的に実施**
 - （1）**重点整備街区再整備事業**
 - （2）**民有不動産再整備活用事業**
 - （3）**公有不動産再整備活用事業**
- ・ 民間のノウハウを活用しながら，不動産の売買や管理などに主体的に関与
- ・ 歴史的建造物などの地域資源を活用したまちづくりを効果的・効率的に実施
- ・ **民間実施団体「（仮称）西部地区再整備会社」を設立し，市と密接に連携**



株式会社はこだて西部まちづくRe-Design（HWeR）設立（令和3年7月）



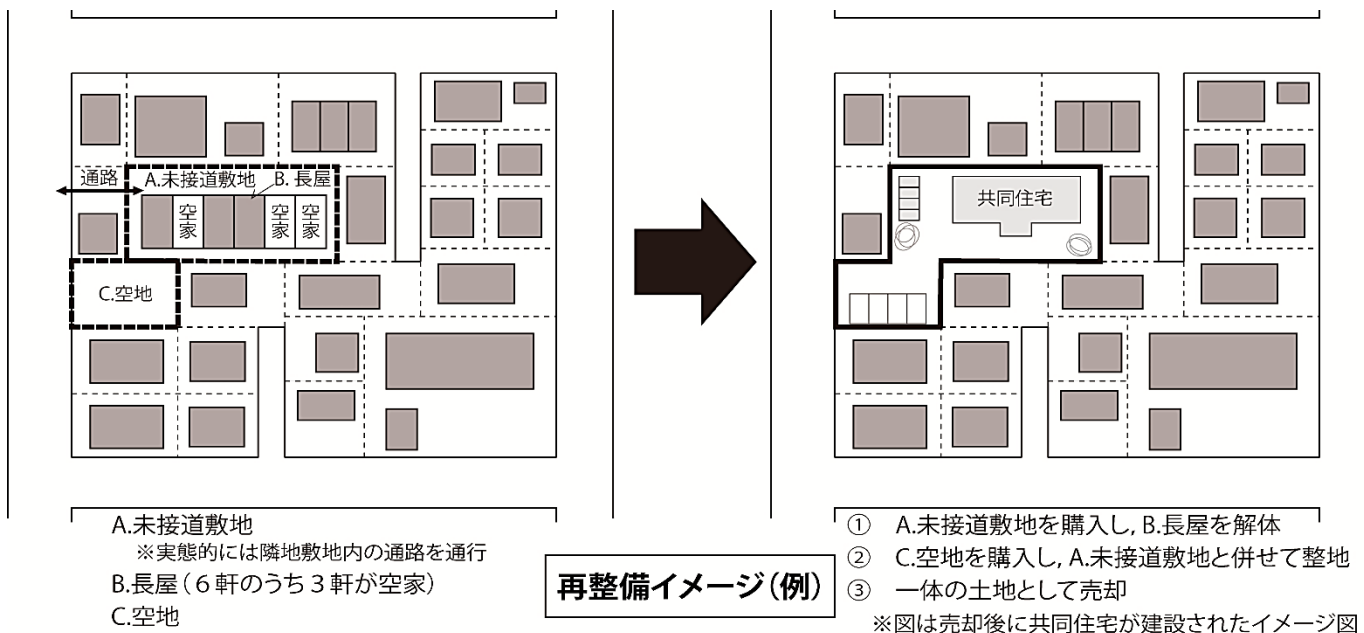
(1) 実施事業の全体像

事業名	事業内容
重点整備街区再整備事業	<p>空地や未接道敷地などの低未利用不動産等について、街区の正常化と流通の促進を図るため、街区における当該不動産の割合や地権者の売却等の意向を踏まえ、今後15年で整備を検討する「重点整備街区」を選定し、再整備を実施する。</p> <p>選定した重点整備街区のうち、15街区を今後5年間で優先的に事業を推進する街区とし、毎年2～3街区を対象に所有者等と交渉を行い、そのうち1～2街区を事業化することを目標とする。</p>
公有不動産再整備活用事業	<p>現在、使用されていない公有建築物や、もと西小・中学校跡地などの公有地等で、活用の可能性の高い物件について、活用方法を検討し、事業を進めていく。</p>
民有不動産再整備活用事業	<p>民有の歴史的建造物等で、現在、空家になっているなど、事業として活用できる可能性の高い物件について、所有者の意向を確認のうえ、活用方法を検討し、事業を進めていく。</p> <p>具体的な活用策としては、歴史的建造物等を購入または賃借して、リノベーションを実施し、店舗用賃貸物件やリモートワーク拠点等として利活用する。</p>
その他事業（大都市圏企業等の誘致のための事業展開）	<p>ポストコロナ社会の新たな働き方や住まい方を踏まえ、「働く」・「学ぶ」・「楽しむ」場としてのワークスペースの活用等により、大都市圏の関係人口増加や地域の活性化とともに、西部地区の不動産既存ストックについて、ワークスペース・リモートワークスペース等としての新たな利活用を図る。</p>

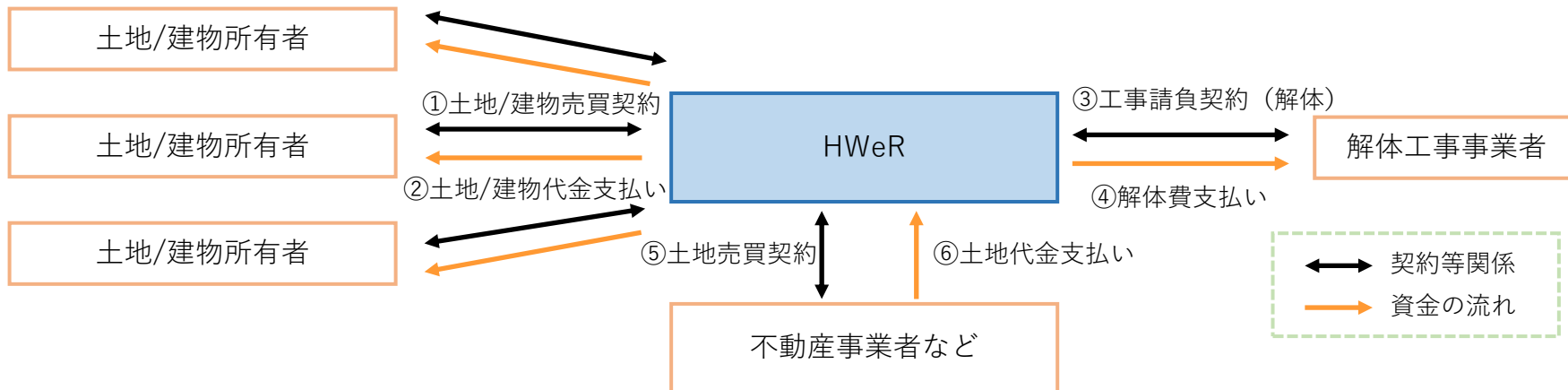


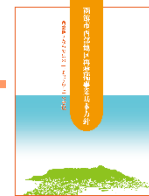
(1) 重点整備街区再整備事業

① 整備イメージ



② 整備の流れ





(1) 重点整備街区再整備事業

③ 今後のスケジュール

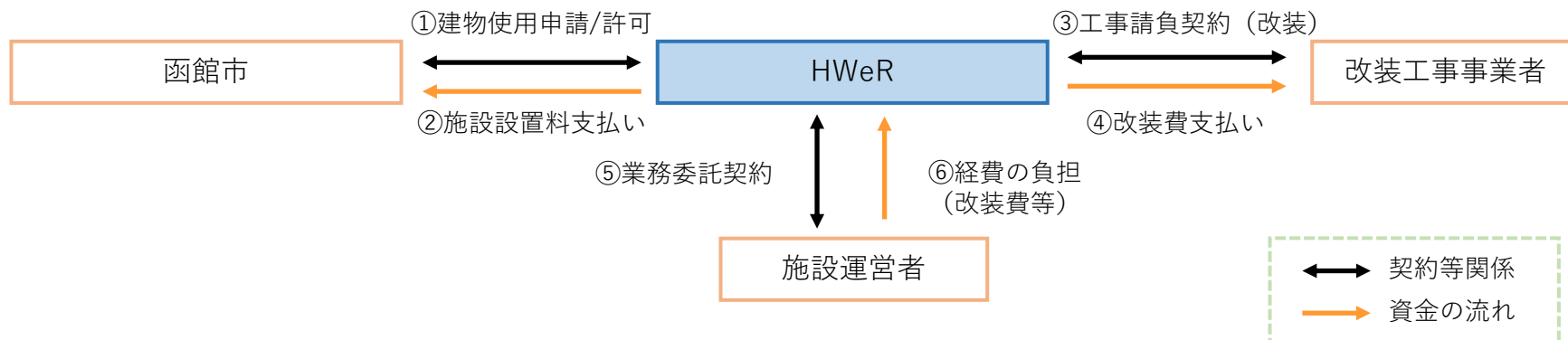
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
フェーズ1		所有者交渉等 (2～3街区)	事業化 (1～2街区)				
			所有者交渉等 (2～3街区)	事業化 (1～2街区)			
				所有者交渉等 (2～3街区)	事業化 (1～2街区)		
					所有者交渉等 (2～3街区)	事業化 (1～2街区)	
						所有者交渉等 (2～3街区)	事業化 (1～2街区)
フェーズ2						整備街区の見直し	所有者交渉等 (2～3街区)

※ 2026年度には、整備する街区の見直しを行い、2027年度以降もフェーズ1と同様の整備の流れを繰り返す



(2) 公有不動産再整備活用事業

① 活用イメージ



② 参考施設 (例) : 旧北海道庁函館支庁庁舎

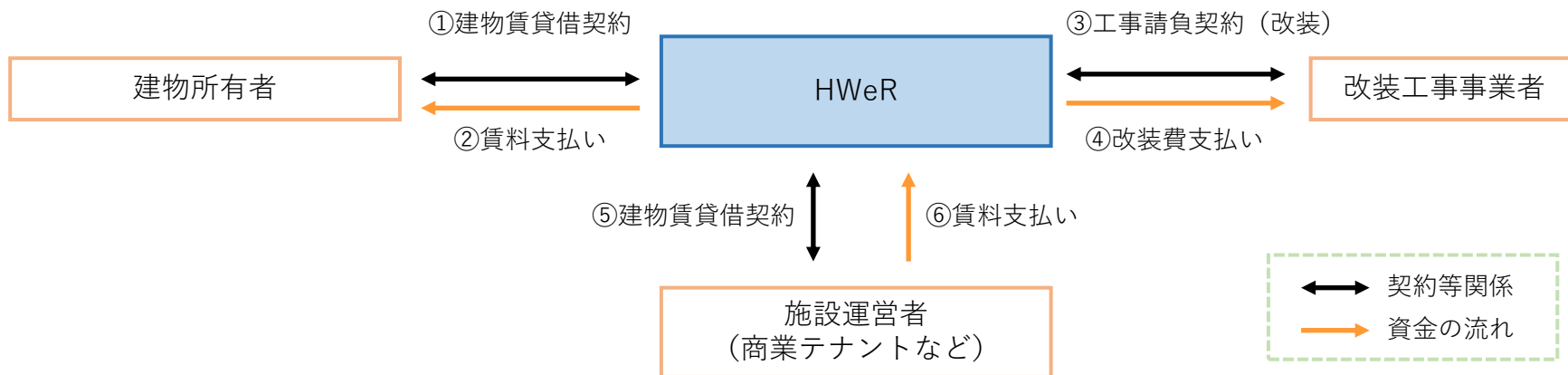


所在地	元町12番18号
建築年	明治43年 (築110年)
構造・階数	木造・地上2階建て
延べ面積	367.96㎡ (1階198.03㎡, 2階169.93㎡)
その他	北海道指定有形文化財 伝統的建造物 (保存計画番号33)



(3) 民有不動産再整備活用事業

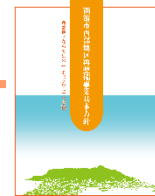
① 活用イメージ



② 参考候補施設 (例) ※旧加藤家住宅



所在地	大町8番21号		
建築年	大正2年(築107年)		
構造・階数	木造・地上2階建て		
敷地面積	191.10㎡		
延べ面積 (長屋建て)	道路側	140.49㎡ (1階82.64㎡ 2階57.85㎡)	
	裏側	79.32㎡ (1階39.66㎡ 2階39.66㎡)	
その他	函館市景観登録建築物候補物件		



【参考】

西小・中学校跡地およびともえ団地跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査

① 調査の目的

西部地区の重要な既存ストックのひとつである、西小・中学校跡地およびともえ団地跡地の有益な利活用にあたり、**民間事業者との対話を通じて、土地・建物等の利活用のアイデア、意向を把握するため、本調査を実施**

② 調査対象者

当該調査に参加できる事業者は、**西小・中学校跡地またはともえ団地跡地を活用する意思のある法人または法人のグループ**

③ 対象用地・施設

- (1) 西小・中学校跡地の土地・建物
- (2) ともえ団地跡地の土地

④ スケジュール

- ・実施要領公表：令和4年10月31日
- ・参加申込期限：令和4年11月30日
- ・サウンディング実施
：令和4年12月15日
～12月23日
- ・実施結果概要公表：令和5年2月

●詳細は市ウェブサイトに掲載

