

函館市西部地区再整備事業

～西部地区ならではの「まちぐらし」の実現～

中間検証（案）

令和7年（2025年）3月

函館市

目 次

1	函館市西部地区再整備事業基本方針について	
1-1	函館市西部地区再整備事業基本方針策定の目的	1
1-2	函館市西部地区再整備事業基本方針の概要	1
2	中間検証について	
2-1	中間検証の趣旨	8
2-2	前期の取組と検証	
	（1）推進体制の構築	8
	（2）共創のまちぐらし推進プロジェクト	9
	（3）既存ストック活性化プロジェクト	12
	（4）町会活性化プロジェクト	16
3	まとめ	20

(別添) 重点プロジェクトの取組状況

1 函館市西部地区再整備事業基本方針について

1-1 函館市西部地区再整備事業基本方針策定の目的

函館山麓に位置する西部地区は、我が国最初の国際貿易港として海外に門戸を開いた函館発祥の地であり、異国情緒漂う歴史的な町並みや美しい景観などの魅力的な環境に、ここで生活する方々の日常の暮らしが相まって、市民のみならず多くの観光客が訪れる地区となっていますが、近年、人口減少や高齢化等により、まちの活力は低下し、空家・空地が増加するなど、地区の魅力を失いかねない状況にあります。

そのため、これらの課題解決に取り組みながら、将来にわたって持続可能な西部地区ならではの暮らしと風景を構築し、市内外の多様な方々の移住などによる定住人口の回復と交流人口の底上げを目的とする西部地区再整備事業を実施するため、令和元年（2019年）7月、本事業の基本的な考え方や方向性を定めた「函館市西部地区再整備事業基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定しました。

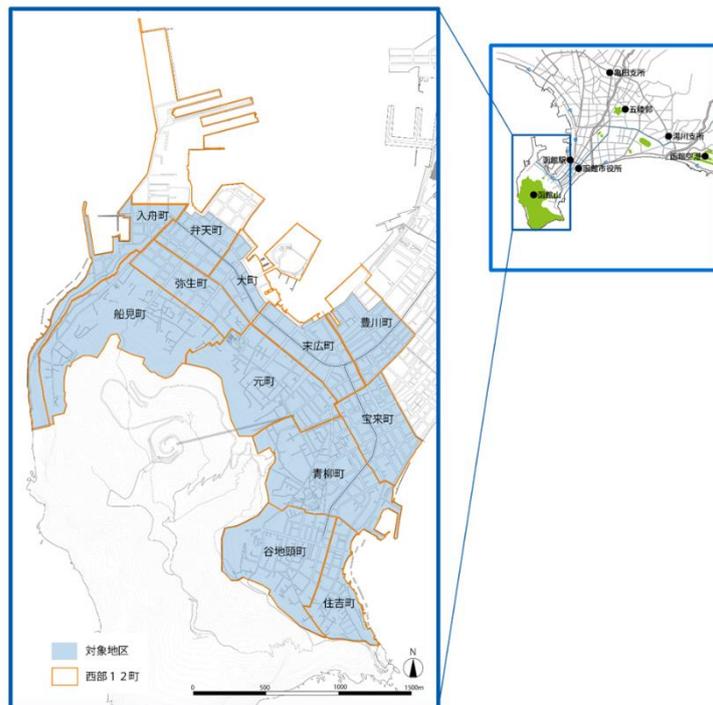
1-2 函館市西部地区再整備事業基本方針の概要

(1) 対象地区

基本方針における対象地区は、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としています。

【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



(2) まちづくりの方向性

「人」が中心となり、まちと関わりながら西部地区ならではの「暮らし」「活力」「資産」の充実を図っていくこととしています。

暮らし

空家・空地の解消や災害時の備えを拡充することで街区内の安全・安心感を高めるとともに、生活に関するサービスの充実などにより暮らしの質を向上させる。

活力

働く場の創出などにより経済の活性化を図るとともに、観光アクセスの向上や観光資源の磨き上げなどを行い、新たな交流による賑わいや魅力を創出する。

資産

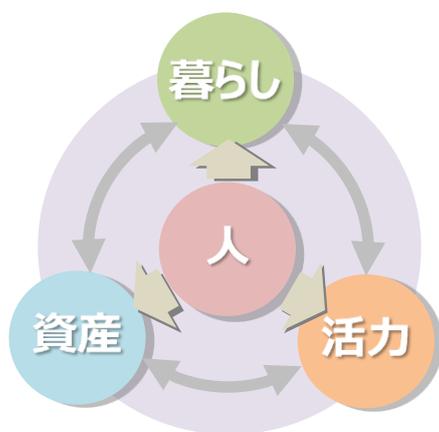
豊かな自然や歴史的な町並みを次世代に継承するとともに、公有財産の利活用や民間の空家・空地等の流動化を図り、新たな住環境の整備を促進する。

人

対象地区に居留意向のある若い世代や首都圏居住者等の移住を促進するとともに、新たな人材がまちに関わる機会を創出するほか、住民同士の新たなつながりを育む。



まちづくりの方向性の概念図



「人」が中心となり、まちと関わりながらこの地区ならではの「暮らし」「活力」「資産」の充実を図っていく

(3) 将来像

4つのまちづくりの方向性を踏まえ、西部地区の将来像を以下のとおりとしています。

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

(4) 基本理念

将来像の実現に向け、市民、企業、団体等（以下「市民等」という。）と行政が、共に各種事業を実施・推進するに当たり、基本となる考え方を以下のとおり示しています。

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

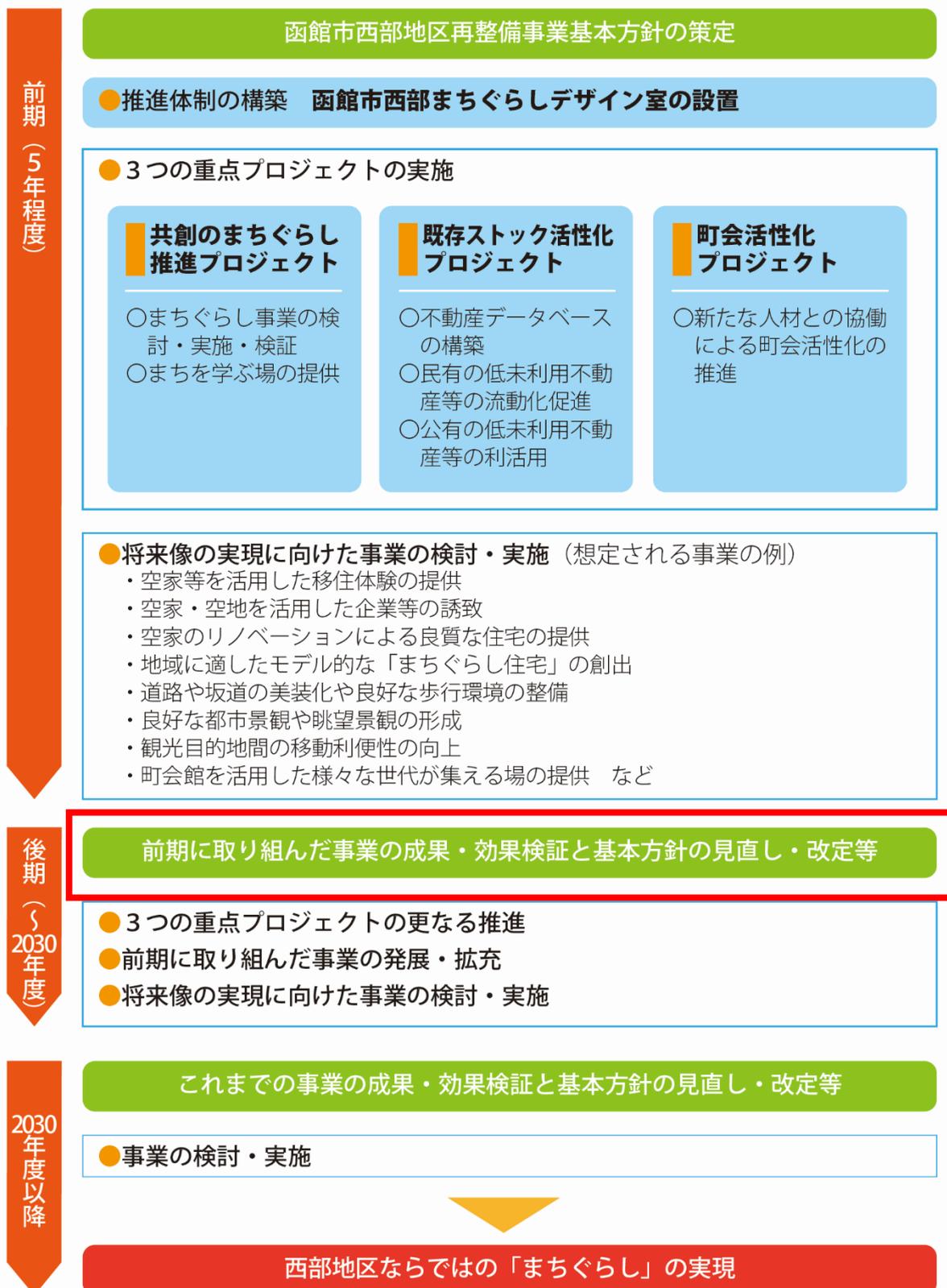
何もかもが揃っていないなくても、このまちで暮らしたい、関わりたいなどの想いが実現できる

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

(5) 将来像の実現に向けたロードマップ

将来像の実現に向けて事業を推進していくため、前期（策定から5年程度）、後期（令和12年度（2030年度）まで）および令和12年度（2030年度）以降に区分してロードマップを以下のとおり設定しています。



(6) 推進体制の構築

【目的】

まちづくりの取組を持続的・発展的に展開するため、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します。

【事業内容】

3つの重点プロジェクトを展開するとともに、官民連携のまちづくりに係る情報共有やまちぐらし相談への対応を行います。

(7) 重点プロジェクト

① 共創のまちぐらし推進プロジェクト

【目的】

西部地区ならではのまちぐらしの実現のため、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します。

【事業内容】

●まちぐらし事業の検討・実施・検証

基本理念に基づき、市民等の創意工夫によるまちぐらしの実現に向けた取組を進めるための実証実験について、検討・実施・検証を行います。

●まちを学ぶ場の提供

市民等のまちづくりへの関心を高め、持続的にまちに関わる人材を育てるための学びと実践の場を提供します。

② 既存ストック活性化プロジェクト

【目的】

空家・空地など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などを進め、活性化を促進します。

【事業内容】

●不動産データベースの構築

既往調査等を活用し、低未利用不動産等に係る所在地・規模・権利者等の情報をデータベース化するとともに、所有者に対してアンケートを実施するなど意向調査を行います。

●民有の低未利用不動産等の流動化促進

低未利用不動産等の所有者に対し、今後の活用意向等を踏まえ、市または民間実施団体が取得・仲介を行うほか、狭小宅地や未接道敷地などの活用が困難な不動産は、周辺の土地を含めた街区の正常化を図り、流動化を促進します。

また、国の支援制度などを活用した低未利用不動産等の新たな利活用方法について検討します。

●公有の低未利用不動産等の利活用

低未利用不動産等について活用策の検討を行い、地区の活性化に向けた積極的な展開を進めます。

③ 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ます。

【事業内容】

●新たな人材との協働による町会活性化の推進

対象地区からモデル町会を抽出し、市職員や学生等による特別チームとの協働により、町会の状況や課題を分析し、必要な方策を検討のうえ、試行します。

また、報告書を作成し、他の町会とも共有し、活性化につなげるほか、地域包括支援センターや小中学校、高校・大学等との連携を推進します。

2 中間検証について

2-1 中間検証の趣旨

基本方針では、将来像の実現に向けたロードマップにおいて、前期に取り組んだ事業の成果・効果検証と基本方針の見直し・改定等を行うこととしており、令和6年（2024年）6月で策定時から5年が経過したことから、中間検証を実施するものです。

なお、中間検証に当たっては、前期の取組を検証し、基本方針に掲げる将来像の実現に向け、より効果的な事業の検討につなげることを目的とします。

2-2 前期の取組と検証

（1）推進体制の構築

【取組状況】

令和元年度（2019年度）に、函館市西部まちぐらしデザイン室を設置したほか、令和2年度（2020年度）には、広く関係者の意見を反映させるため、函館市西部地区まちぐらし検討会議（以下「検討会議」という。）を設置するとともに、既存ストック活性化の推進に当たり、市外の専門家から助言を得るため、函館市西部地区再整備事業アドバイザー（以下「アドバイザー」という。）を設置しました。

また、令和3年度（2021年度）には、函館市など官民11者が出資し、株式会社はこだて西部まちづくRe-Design（以下「HW e R」という。）を設立しました。

【検証】

市に専門部署を新たに設置したほか、学識経験者や関係団体等で構成する検討会議や専門的な立場から助言を行うアドバイザーを設置し、意見等を聞くとともに、民間のノウハウを活用するために設立したHW e Rと連携のもと、3つの重点プロジェクトの推進に努めました。

【後期の取組】

引き続き、検討会議やアドバイザーから意見等を聞くとともに、HW e Rや地域内外の関係者と連携を図りながら、3つの重点プロジェクトなど本事業を推進してまいります。

(2) 共創のまちぐらし推進プロジェクト

【取組状況】

本プロジェクトでは、基本方針に基づく市およびHWeRの取組について、市民等と共有するとともに、市民等のまちづくりに対する関心を高め、主体的な関わりを促すことを重視しました。

令和3年度(2021年度)は、「共創のまちぐらし推進プロジェクト企画会議」を開催し、本プロジェクトの概要説明やまちづくり活動を行っているゲストスピーカーによる話題提供、市民等とのワークショップを実施したほか、HWeRの設立を記念した「函館市西部地区まちぐらしシンポジウム」を開催し、有識者による基調講演や市およびHWeRを交えたパネルディスカッションを実施しました。

令和4年度(2022年度)は、西部地区の未来を考え、語り合い、共有するために定期的に市民等が集う場として「函館西部まちぐらし共創サロン」(以下「共創サロン」という。)を立ち上げ、情報発信や公民連携、町会活動、移住などをテーマに各分野で活躍するゲストスピーカーを招き、パネルディスカッションなどを実施しました。

共創サロンについては、若い世代の参加を促すため、令和5年度(2023年度)から学生等による企画発表の場を設けたほか、令和6年度(2024年度)には、新たにまちあるきを実施するなど、参加者等のニーズを踏まえ、適宜見直しをしながら、3年間で12回開催しました。

これらの「まちを学ぶ場」を市が提供することによって、市民等が交流する機会が生まれ、「函館西部まちづくりBAR」や任意団体「函館西部まちなか空間利活用プロジェクト」による「元町マーケット」など、市民等が主体となるイベントが開催されるに至り、西部地区の認知度向上につながりました。

HWeRが開設した公式YouTubeチャンネル「函館西部地区ニュース」についても、民間事業者のアイデアにより生まれた情報発信の場であり、当該民間事業者との共創により、西部地区再整備事業をはじめ、市民等の取組や西部地区で活動する市民等へのインタビューなど、幅広い配信を行っています。

また、首都圏等から発信力のあるアーティストを招へいし、市内外に向けて西部地区の魅力を発信する「アーティストインレジデンス」についても、運営を担う民間事業者の創意工夫のもと、主体性を尊重し、弾力的な運営・運用を行っています。

市民等の主体的な取組として、団体の設立に至ったケースもあります。

一つは「函館工作座」です。令和5年度(2023年度)に、学生やものづくり職人など多世代の市民等が集まり、フィールドワークなどから生まれた多様なアイデアを基に、坂道にベンチを設置する取組が行われたことを契機に設立されました。

もう一つは、同じく令和5年度(2023年度)に設立された「箱館旧市街まちづくり協議会」です。地主や民間事業者が中心となり、西部地区の中でも最も歴史の古い旧

市街（入舟町，船見町，弥生町，弁天町，大町）を対象に，生活の質が高い暮らしを実現するまちとして再生するために，エリア内の不動産価値の向上や多様なニーズを踏まえた人流の創出などを目的に活動しています。

教育の分野でも，北海道函館西高等学校（以下「西高」という。）では，「総合的な探究の時間」において，地域とつながる機会の創出に努めており，まちづくりへの関心の高まりにより，学外の活動への参加が活発になっています。

市やHWeRでは，高校や大学などに出向き，西部地区再整備事業の取組等について説明する機会を設けるなど，持続的にまちに関わる人材の育成に注力しました。

また，令和5年度（2023年度）に開始した「西部地区チャレンジショップ」は，西部地区で開業を目指す場合に，ニーズの把握や顧客開拓，認知度向上を行う場が少ないことを踏まえ，空家・空き店舗での開業を後押しするために開催しており，出店者と来場者との交流を契機に，新たなイベントの創出や販売ルートの新規開拓，新商品開発につながったケースもありました。本取組により，西部地区の課題の一つである人口減少や空家対策につながることが期待されます。

本プロジェクトに取り組むに当たっては，共創サロンにおいて，空家等の利活用や町会活動をテーマにパネルディスカッションやまちあるきを実施するとともに，空家等の所有者や町会関係者の参加促進に努めたほか，町会館においてデジタルコンテンツ体験会や土地・建物に係る相談会を実施するなど，既存ストック活性化プロジェクトおよび町会活性化プロジェクトとの連携にも重点を置いたところ，空家等の解消や町会に関わる人材の増加など，相乗効果が生まれました。

また，共創サロンや西高の共創の取組に参加した方の中には，西部地区への移住や進学を選択するなど，定住人口・交流人口の増加につながったケースもありました。



共創サロン
(令和5年7月22日の様子)



函館西部地区ニュース
(令和4年5月開始)



函館工作座によるベンチ設置
(令和6年6月30日)



西部地区チャレンジショップ
(令和6年6月16日の様子)

【検証】

前期の5年間において、「まちを学ぶ場」に参加した市民等が各自、共通する理念を持つ者と相互に協力し合い、地域資源を活かしながら、「まちぐらし事業」に資する各種取組が行われたことから、市民等と行政の共創はもとより、市民等の間でも団体間の共創による取組が活発に行われ、基本方針に掲げる将来像の実現に向けた着実な歩みが進められていると考えます。

また、西高の年間計画の中でも「共創」という表現が使用されるなど、市民等の取組にも共創の視点を取り入れられており、歴史的な町並みや美しい坂道景観といった西部地区固有の魅力を受け継ぎ、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」が体現化されているものと感じています。

一方で、高校生より下の世代に対するまちづくりへの意識の醸成や、移住などを促進するための取組が不足していることが課題として挙げられます。

【後期の取組】

中間検証の結果、共創サロンなどの「まちを学ぶ場」が市民等の交流の機会となっており、市民等の主体的な取組（まちぐらし事業）につながっているほか、市民等の間にも共創の概念が定着し始めていることから、引き続き、基本方針に掲げる事業内容の例示にとらわれることなく、市民等の思いや主体的な取組を尊重することを重視し、市民等が主役となる共創の取組を進めてまいります。

具体的には、各種取組を共有し、市民等の交流を促進するため、共創サロンを継続的に実施するほか、若い世代におけるまちづくりへの関心や意識を啓発するため、小・中学生への働きかけも新たに検討します。

また、定住人口の回復と交流人口の底上げにつなげるため、まちぐらしをより具体的に体感することができる事業や首都圏等の市外居住者を対象とする事業についても検討するほか、引き続き、市民等が主体となる取組への協力・参加や団体間の調整などを推進し、市民等が主役となるまちぐらしの実現を目指します。

(3) 既存ストック活性化プロジェクト

【取組状況】

本プロジェクトでは、西部地区の魅力を構成する最大の要素である歴史的建造物の保全と活用を重視し、HWRの専門的ノウハウを最大限に活かし、関係人口の増加につながる利活用に注力するとともに、公益社団法人北海道宅地建物取引業協会函館支部（以下「宅建協会」という。）や公益社団法人全日本不動産協会北海道本部（以下「全日協会」という。）、民間事業者と連携し、空地・空家等の所有者の意向を踏まえた利活用方策の検討や調整を行ったほか、西小・中学校跡地など、公有不動産の利活用について、検討を進めました。

令和元年度（2019年度）は、空地、空家、狭小宅地や未接道敷地（以下「空地等」という。）の利活用策を検討するため、西部地区再整備事業の対象地区にある空地等の所有者に対し、今後の活用意向について調査を行ったうえ、不動産データベースの構築に着手し、令和2年度（2020年度）には、本プロジェクトの具体的な事業計画や事業手法を定めるため、「既存ストック活性化プロジェクト実施方針」（以下「実施方針」という。）を策定しました。

実施方針では、次の3つの事業を重点的・計画的に実施することとしています。

●重点整備街区再整備事業

空地等について、街区の正常化と流通を図るため、街区における空地等の割合や地権者の売却等の意向を踏まえ、整備を検討する「重点整備街区」を選定し、再整備を実施します。

●民有不動産再整備活用事業

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、事業を進めていきます。

●公有不動産再整備活用事業

現在、使用されていない公有建築物や西小・中学校跡地などの公有地等で、活用可能性の高い物件について、活用方法を検討し、事業を進めていきます。

令和3年度(2021年度)は、民間のノウハウを活用しながら、地域資源を活用したまちづくりを効果的・効率的に進めるため、HWeRを設立するとともに、同社を都市再生推進法人に指定しました。

HWeRでは、民間事業者と連携し、未活用となっている大町の市有地(以下「大町市有地」という。)において、「ローカルマーケットin大町改良ひろば」を開催しましたが、隣接する市営住宅大町改良団地1階店舗との相乗効果により、若年層の来場も多く、エリアの認知度向上と地域コミュニティの形成が図られました。

令和4年度(2022年度)は、重点整備街区再整備事業として、宅建協会および全日協会との間で「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」を締結したほか、重点整備街区として3つの街区を選定し、現地調査や土地・建物所有者との協議を開始しましたが、所有者の意向の不一致等により、早期の再整備は難しい状況であると感じました。

民有不動産再整備活用事業では、共創のまちぐらし推進プロジェクトにおける取組への参加を通して西部地区の魅力を認識した民間事業者が、西部地区に移転し、歴史的建造物の利活用に至りました。

公有不動産再整備活用事業では、HWeRが、元町公園にある旧北海道庁函館支庁庁舎(函館市伝統的建造物、北海道指定有形文化財)のリニューアル工事を行い、飲食店として利活用を開始したほか、大町市有地においても引き続き、民間事業者と連携し、「STREETのおくの広場計画in大町」を開催しました。

また、西小・中学校跡地について、市場の動向やニーズを把握するため、当該跡地の活用の意思を持つ民間事業者から幅広く意見や提案を求めるサウンディング型市場調査を実施しました。

令和5年度(2023年度)は、重点整備街区再整備事業として、早期着手の可能性が高い場所を選定するため、都市景観形成地域の土地・建物所有者を対象に、現在の利用状況や今後の活用意向を把握するための調査を実施し、売却意向のある土地所有者との協議等を行い、所有者の理解をいただきながら、低未利用不動産の有効活用に向けて調整しました。

民有不動産再整備活用事業では、HWeRが、旧大洋漁業函館営業所(函館市景観登録建築物)のリニューアル工事を行い、TOPPANデジタル株式会社のサテライトオフィスとして利活用を開始したほか、他の歴史的建造物等についても、市やHWeRの働きかけにより、民間事業者において宿泊施設などに利活用する事例がありました。

公有不動産再整備活用事業では、西小・中学校跡地について、サウンディング型市場調査の成果を踏まえ、公募型プロポーザル方式による事業者選定を行う方針を定めました。

また、大町市有地については、引き続き、HWeRが民間事業者と連携し、「まちなかアウトドア」、「大町GATE」などを開催しました。

令和6年度(2024年度)は、重点整備街区再整備事業として、宅建協会および全日協会の会員を対象として、所有者不明建物等調査支援事業を試行しています。本試行に

より、建物の賃借や購入等を希望する顧客がいても登記簿情報だけでは所有者が判明しなかった物件について、市が空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、所有者の調査および接触の支援を試みることで、空家等の流通を促すものです。

また、前年度から実施している所有者への意向調査を基に、売却意向のある土地・建物所有者や相談のあった利活用希望者との協議等を行った結果、空家の利活用や解体、未接道敷地などの解消を目的とした土地・建物の売却が行われるなど、空地等の利活用に向けた取組が徐々に進められました。依然として、不動産の利活用に向けた意識の希薄化や売却等の意向の不一致により、協議が進まない事例も多くありました。

民有不動産再整備活用事業では、民間事業者が行う比較的規模が大きい開発事業に対し、資金調達の一助となるよう、都市再生整備計画を策定したほか、前年度から引き続き、所有者と利活用希望者のマッチングを支援するとともに、新たに、歴史的建造物等の所有者に対し、今後の活用意向を調査しました。

公有不動産再整備活用事業では、西小・中学校跡地について、民間事業者が持つノウハウを最大限活かした有効活用を目的に、公募型プロポーザル方式により活用事業者の募集を行いました。建設物価の高騰や事業規模の不一致などの理由により、9月末の締め切りまでに応募がなかったことから、引き続き、跡地活用に向けて対応策を検討しています。

また、道営住宅ともえ団地跡地についても、民間事業者での活用に関する市場の動向やニーズを把握するため、サウンディング型市場調査を開始しました。



ローカルマーケット in 大町改良ひろば
(令和3年10月23日)



旧北海道庁函館支庁庁舎



旧大洋漁業函館営業所



西小・中学校跡地

【検証】

前期の5年間において、将来にわたって西部地区の歴史的な町並みや美しい景観を守り、かつ、不動産所有者の意向を尊重することを前提に、歴史的建造物をはじめ、公有・民有の空地・空家等について、地域の活性化や定住人口・関係人口の増加に資する利活用を促すことに注力した結果、HWeRによる旧北海道庁函館支庁庁舎および旧大洋漁業函館営業所の利活用や、土地・建物所有者および利活用希望者等からの相談事例も増加し、既存ストックの利活用につながったものと考えます。

一方で、重点整備街区再整備事業においては、当初、未接道敷地など課題が多くある街区の再整備を念頭に所有者等と協議を行いましたが、意向の不一致などにより合意形成が整わず、実施方針に掲げる「街区の事業化」には至らなかったものの、課題の多い街区にとらわれず、早期着手が可能な場所から協議を進めた結果、空家の利活用や解体、未接道敷地などの解消を目的とした土地・建物の売却が行われるなど、低未利用不動産の利活用に向けた取組が徐々に進められました。しかし、依然として、不動産の利活用に向けた意識の希薄化や売却等の意向の不一致により、協議が進まない事例があるなど課題も残っています。

民有不動産再整備活用事業では、歴史的建造物の利活用が進んでいるものの、所有意識の希薄化や改修費用の高騰などにより、依然として利活用がされない物件があることから、さらなる取組が必要と考えます。

また、公有不動産再整備活用事業では、西小・中学校跡地において、跡地の一部で道営住宅の整備が進められておりますが、残りの跡地については、民間事業者における有効活用を目的に公募型プロポーザルを実施したものの、参加申込がなかったことから、改めて市場の動向やニーズを把握し、民間事業者の持つノウハウを活かした活用を進める取組が必要と考えます。

【後期の取組】

中間検証の結果、重点整備街区再整備事業については、不動産所有者との合意形成に相当の時間を要することや不動産の利活用に向けた意識を改善しなければ、街区の事業化に至らないことが明らかになったことから、今後は、民間でのまちづくり事業の展開を通じて、西部地区の魅力の向上に努め、不動産のニーズを高めながら、不動産所有者における適正な管理や利活用に向けた意識の向上を図り、空家・空地等の低未利用不動産の流通を促進するとともに、宅建協会・全日協会など専門的なノウハウを有する民間事業者との連携を強化し、都市景観形成地域において合意形成が図りやすい売却等の意向がある街区から協議を行い、連鎖的に街区の再整備につなげられるようマッチングを進めてまいります。

民有不動産再整備活用事業については、西部地区の魅力を構成する重要な要素である歴史的建造物の利活用促進に重点を置くこととし、歴史的建造物の所有者に対する支援の拡充を検討します。また、市民等が歴史的建造物の価値を再認識し、地域への誇りと愛着を高めることで、不動産の利活用に向けた意識の向上を図るとともに、HWeRや宅建協会・全日協会に加え、専門的なノウハウを有する民間事業者と連携し

ながら、市内外からの関心やニーズを高め、企業誘致や関係人口の増加、地域の魅力向上につなげるなど、他のプロジェクトと連携を図りながら、民有の低未利用不動産の流動化に向けた取組を促進してまいります。

公有不動産再整備活用事業については、西小・中学校跡地や道営住宅ともえ団地跡地において市場の動向やニーズを速やかに把握するため、通年でサウンディング型市場調査を実施し、意向があった場合は、公募型プロポーザル方式による事業者選定を目指すほか、大町市有地などを含め、引き続き、定住人口・関係人口の増加や地域の活性化に資する有益な活用に向け取組を進めてまいります。

(4) 町会活性化プロジェクト

【取組状況】

本プロジェクトでは、これまで、元町町会（令和元年度（2019年度））、弁天町会（令和2年度（2020年度）～4年度（2022年度））、弥生町会・青柳町会（令和4年度（2022年度）～5年度（2023年度））、谷地頭町会（令和6年度（2024年度）、継続中）をモデル町会として選定し、これらの町会の活性化につながる取組を進めてきました。

元町町会では、役員の高齢化や担い手不足、町会活動における参加者の減少という課題を踏まえ、町会役員と市職員から構成される特別会議を設置し、検討を重ね、将来の担い手となる参加者増加の取組として、子どもと親世代の参加しやすい行事（もちづくり・豆まき大会）を企画しました。事前に設定した実施目標を遙かに上回る参加人数となり、とりわけ児童の参加が多かったことから、若い世代に対する町会の周知と認知度向上に寄与するとともに、地域の賑わい創出につながりました。

弁天町会では、新型コロナウイルス感染症の終息が見通せない中での事業実施となりましたが、地域コミュニティ活動への若者の参加減という課題を踏まえ、若者が参加しやすい環境・仕組みづくりとして、弁天町の「わらじ荘」を拠点に活動する函館「荘」プロジェクトのメンバー（大学生）との協働により、町会活性化に必要な方策を検討しました。その結果、課題として、担い手不足により若い世代向けの町会活動が実施できないことが挙げられたことから、若い世代が参加しやすい環境や仕組みをつくることを目的に、新たに、子ども向け行事として「しゅくだいくらぶ」（勉強会）や「スマイルくらぶ」（遊びの場）などを実施することで、町会館の利活用の促進、新たな人材（担い手）の育成、若い世代の地域活動への参加を促すとともに、地域の賑わい創出につながりました。

弥生町会では、役員の平均年齢が若く、活発に活動している一方、町会員の多様なニーズに応えるため活動が拡大していることから、持続可能な町会活動の運営を目指して、納涼祭（既存行事）の運営方法の見直しをテーマとし、市職員が役員会や町会行事に参加し、意見交換を通じて協議を行いながら、地域の小学校等から備品を借用する仕組みづくりや道路占用による会場の確保など必要な手続を整理するとともに、

共創サロンなどの場を通じて取組を情報発信し、他町会への共有に努めました。

また、西高の教諭および生徒が地域住民の困り事を西高生が解決する仕組みづくりを検討するために、町会員同士の親睦や町会への相談などを目的に開催している茶話会に参加し、ヒアリングを行いました。

青柳町会においても、役員の平均年齢が若く、役員の得意分野（イベント開催ノウハウ、デザイン等）を活かしながら、活発に活動している一方、仕事や子育ての都合で町会活動の担い手として参加できない役員が多いことに加え、町会館の解体を検討しているものの、必要な資金が不足しているという課題がありました。そのため、市職員が役員会や町会行事に参加し、意見交換を通じて協議を行いながら、資金調達のために実施しているバザー（既存行事）の運営方法の見直しをテーマに、子どもが担い手として参加できる仕組みづくりのため、小学生にボランティアとして協力いただいたほか、来場者増加のため、他団体との連携を行うとともに、弥生町会と同様に、共創サロンなどの場を通じて取組を情報発信し、他町会への共有に努めました。

谷地頭町会では、1年を通して適宜イベントを開催するなど、活発に活動している一方、役員の高齢化が進み、大半の役員が複数の役職を兼務するなど、役員の担い手不足が生じていることから、役員会やイベントに参加しながら、持続可能な活性化方策を検討した結果、防災訓練の見直しと町会運営におけるデジタル化の推進の2つをテーマとして設定し、現在、課題解決に向けて検討・試行を進めているところです。

このほか、令和3年度（2021年度）には、西部地区再整備事業基本方針に定める対象地区の町会を対象に、西部地区再整備事業の内容の共有と西部地区のまちづくりにおける地域課題等の認識を深める場として意見交換会を開催したほか、モデル町会以外の町会に対し、行事への参加や意見交換など、市の取組の共有や状況の把握に努めるとともに、西高や民間事業者との連携や共創サロンなどへの参加を促しました。



元町町会豆まき大会
(令和2年2月9日)



弁天町会スマイルくらぶ
(令和4年6月17日)



青柳町会バザー
(令和5年11月19日)



弥生町会茶話会
(令和5年12月14日)



谷地頭町会防災訓練
(令和6年10月20日)



末広町会・西高・地元企業による七夕祭り
(令和6年7月7日)

【検証】

前期の5年間に於いて、対象地区にある14町会のうち、5町会をモデル町会に選定し、市職員や地元の学生等の新たな人材との協働により、モデル町会それぞれの状況や課題を分析・検討のうえ、活性化につながる方策を試行するとともに、西部地区全体の活性化につなげるため、モデル町会の取組を報告書にまとめ、ホームページでの公表や他の町会への配布を行い、取組の共有化を図ることで、町会活性化に向けた取組が推進されていると考えます。

しかしながら、モデル町会の期間が終了し、市職員や学生等の新たな人材の関わりがなくなると、取組の継続が困難となる事例があったほか、新たな人材が取組の主体となってしまうことにより、地域住民の関わりが希薄になる事例があったことは、継続性の観点から課題があったと分析します。

町会活動は、街路灯の管理や防犯・防災対策など、本来、町会が担うべき活動が停滞すると、地域住民の生活はもとより、観光客など地域を訪れる方々にも影響が大きいことから、基本方針に定める将来像を実現するためにも、モデル町会と十分に対話し、相互理解を深めたうえで、必要な人材や連携を内外の団体等に求めながら、取組を進めていくことが重要と考えます。

また、モデル町会以外の町会に対しても、引き続き、活性化に向けた取組が必要であると考えます。

【後期の取組】

中間検証の結果、モデル町会によっては、課題の分析や必要な方策の検討を明確に実施できなかった場合があったほか、モデル町会の選定期間終了後に取組の継続が困難となった場合があったことから、後期においては、モデル町会の特性に応じて進め方を工夫するとともに、防犯・防災対策など、町会の基本となる活動を中心に、モデル町会の選定期間終了後においても新たな人材や団体等との協働のもと、町会が自律的かつ継続的に活動できるよう進めてまいります。

また、モデル町会以外の町会に対しても、引き続き、取組を共有するとともに、必要に応じて、町会同士の連携のほか、地域内外の団体・企業等による協力や連携を促すなど、西部地区全体の町会活性化を目指してまいります。

3 まとめ

西部地区再整備事業基本方針は、西部地区における人口減少・少子高齢化、空地・空家の増加などの課題を踏まえ、将来にわたって持続可能な西部地区ならではの暮らしと風景を構築し、定住人口の回復と交流人口の底上げを目的として西部地区再整備事業を実施するため、本事業の基本的な考え方や方向性を定めたものであり、3つの重点プロジェクトの実施により、行政のみならず、市民等においても、基本方針に掲げる将来像である「西部地区ならではのまちぐらし」の実現に向けた取組が着実に進められています。

特に、官民出資により設立したHWeRにおいて、民間が持つ専門的なノウハウや活力を活かし、積極的な企業誘致やまちづくり活動を行った結果、歴史的建造物の利活用やまちづくり団体の設立等に至ったことから、対象地区はもとより、対象地区外、ひいては市外の企業や人材が本事業の推進に深く関わり、さらなる取組につながっていることは大きな成果と考えます。

また、共創サロンや市およびHWeRによる講演等を契機に、西高をはじめ、対象地区外にある公立はこだて未来大学や北海道教育大学函館校など市内高校・高等教育機関においても、西部地区のまちづくりを題材とした授業が展開されるなど、若い世代のまちづくりへの関心の高まりを感じています。

中間検証の結果、市民等のまちづくりへの参加や人材育成が推進されており、行政主導のまちづくりではなく、市民等が主体となるまちづくりが着実に進められていることから、引き続き、市民等の主体性を尊重しながら、今後においても、3つの重点プロジェクトの連携のもと、まちづくりへの関心や意識の啓発に努めるとともに、市民等との共創により、まちぐらし事業や町会の活性化など、各種取組を進めるほか、歴史的建造物や空地・空家等の既存ストックの利活用を促し、歴史的な町並みや美しい坂道景観といった西部地区固有の魅力を受け継ぎ、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」に向け、着実な歩みを進めてまいります。