

# 第3章 まちづくりの方針

序章 都市計画マスタープランの策定にあたって

第1章 都市の概況

第2章 まちづくりの基本方向

第3章 まちづくりの方針

- 1 土地利用の方針
- 2 都市施設整備の方針
- 3 都市環境の方針

第4章 地区別方針

# 1 土地利用の方針

## (1) 土地利用の基本方針

### ① 基本方針

土地は、限られた貴重な資源であるほか、社会の様々な活動にとって不可欠な基盤であることから、総合的かつ計画的な土地利用を進めるとともに、自然環境を保全しながら、健康で文化的な生活環境の確保と地域産業の振興発展を図り、次世代に継承できるまちづくりを進めます。

#### 市街化区域

都市的土地利用を図るため都市施設の整備を進めるとともに、市域全域のバランスや地区の特性を踏まえながら、市民生活や企業活動を支える各種都市機能の適正な配置と誘導を進め、利便性と快適性に優れた市街地の形成に努めます。

放射環状型の主要幹線道路の沿道やその交差点においては中高密度な市街地を配置し、これらのすき間においては低中密度な市街地を配置するなど、段階的な密度構成を基本に、地区の特性に応じ住居系、商業系、工業・流通業務系市街地を適切に配置することで、都市機能の維持増進を図ります。

街なかに多くの住民が居住し、かつ身近な地域で日常生活が完結できる、歩いて暮らせるコンパクトなまちの形成を図るため、市街地の拡大を抑制するとともに、大規模公共施設や商業・業務機能、居住機能などの各種都市機能についてメリハリを付けた集約・集積を図ります。

#### 市街化調整区域

無秩序な土地利用を抑制し、農地やその他緑地などの自然環境等を保全するとともに、自然環境等への影響を考慮しながら、既存集落等の生活環境の維持に努め、人と自然の共生する良好な環境形成を図ります。

#### 都市計画区域外

公益的機能を有する森林の保全を図るとともに、優れた自然環境や景観に優れた場所の保護に努めるほか、農漁村集落の環境整備を図ります。



② 土地利用の区分の設定

土地利用の基本方針に基づき、次に示す土地利用の区分ごとの配置方針等を含め、計画的に土地利用を誘導していきます。

土地利用の区分		土地利用のイメージ
都市計画区域		一体の都市として総合的に整備、開発、保全する地域
市街化区域		優先的かつ計画的に市街地の整備や公共施設の整備を進める地域
住居系	高度利用住宅地	多様な都市機能と中高層住宅が複合化した地域
	一般住宅地	低層住宅と中層住宅が中心となる地域
	専用住宅地	低層住宅を中心とし、良好な住環境の保全を図る地域
商業系	中心商業業務地	都市的にぎわいを創出し、広域的な商業・業務の中心となる地域
	拠点商業業務地	地区の特性に応じた商業・業務機能の集積が図られる地域
	地域商業業務地	地域の住民生活に密着した商業地が形成されている地域
	沿道商業業務地	流通業務系施設や沿道サービス系施設等の集積が図られる地域
工業・流通業務系	専用工業地	工業施設の操業環境を保全する地域
	一般工業地	工業施設が中心となる地域
	流通業務地	流通業務系施設が中心となる地域
市街化調整区域		農地やその他緑地と既存集落等が共生した地域
都市計画区域外		自然環境等の維持・保全や農漁村集落の環境整備を図る地域

## (2) 住居系市街地の土地利用方針

### 高度利用住宅地

- ・ 函館駅前・大門地区, 本町・五稜郭・梁川地区, 美原地区の商業・業務拠点およびその周辺地区ならびに元町・末広地区, 湯川地区の観光拠点およびその周辺地区に高度利用住宅地を配置し, 整備済みの都市施設や公共施設など社会資本ストックの有効活用を図りながら, 多様な都市機能と複合した街なか居住を推進します。
- ・ 放射1号線, 放射2号線, 中環状線, 外環状線の各路線の沿道には高度利用住宅地を配置し, 容積率の緩和制度を活用した街なか居住の推進などにより, 土地利用の高度化を図ります。
- ・ 高度利用住宅地においては, 高密度での土地利用を促進します。



高度利用住宅地 (豊川地区)

### 一般住宅地

- ・ 外環状線から内側の地域には低層住宅と中層住宅が混在する一般住宅地を配置し, 地区の特性を踏まえた生活利便施設等が立地する良好な住環境の形成を図ります。
- ・ 一般住宅地においては, 中密度での土地利用を促進します。



一般住宅地 (八幡地区)

### 専用住宅地

- ・ 市街化区域内における函館新道の西側の地域および外環状線から新外環状線にかけての地域には低層住宅を主体とする専用住宅地を配置し, 周辺の自然環境等と住宅とが調和した良好な住環境の形成を図ります。
- ・ 専用住宅地を通過する幹線道路等の沿道については, 背後地等周辺環境に支障を与えない規模の生活利便施設等の立地を誘導します。
- ・ 専用住宅地においては, 低密度での土地利用を促進します。



専用住宅地 (桔梗地区)



## その他

- ・ 住居系市街地においては、住宅の居住水準の向上や高齢者・子育て世代などの居住支援に努めるほか、必要に応じ地区計画等を活用することにより、地区の特性や社会環境の変化に応じた良好な住環境の保全・形成を図ります。
- ・ 既成市街地内の遊休地、低未利用地については、都市機能が集積した生活利便性の高い地域、あるいは閑静でゆとりある地域への居住ニーズに対応するため、良質な住宅地の整備に努めます。
- ・ 既成市街地における木造老朽家屋などの密集地については、地区計画等を活用し、段階的にその解消に努めます。

特に、狭あいな道路が多い大縄地区などについては、地区計画の活用などにより、地区の居住環境の改善や防災性の向上に努めます。
- ・ 老朽化または狭小化している公的住宅については、建替え等により改善を図るとともに、バリアフリー化や、ユニバーサルデザインの導入により、誰もが安心して暮らせる良質な住宅ストックの形成を図ります。
- ・ 船見、弥生、元町などの函館山麓地域は、狭小宅地や細街路による建て詰まり、さらには老朽家屋の増加など多くの課題を抱えている一方で、数多くの歴史的建造物が立地している地域であることから、異国情緒豊かな歴史的景観の保全・整備に努めるとともに、その歴史的環境との調和に配慮しながら、居住環境の改善やオープンスペースの確保に努めます。



函館山麓地域の歴史的建造物

序 章

都市計画マスター  
プランの策定にあたって

第1章

都市の概況

第2章

まちづくりの基本方向

**第3章**

**まちづくりの方針**

第4章

地区別方針



序 章

都市計画マスター  
プランの策定にあたって

第1章

都市の概況

第2章

まちづくりの基本方向

**第3章**

**まちづくりの方針**

第4章

地区別方針



### (3) 商業系市街地の土地利用方針

#### 中心商業業務地

- ・ 函館駅前・大門地区、本町・五稜郭・梁川地区、美原地区に中心商業業務地を配置し、商業・業務施設と住宅とが複合化した高密度での土地利用を促進します。
- ・ 函館駅前・大門地区については、新幹線時代を見据え、函館の顔にふさわしい広域的な商業・業務拠点としてのにぎわいを創出するため、函館駅前市有地の有効活用や商店街の活性化を進めるとともに、多様な都市機能の集積や複合化を図ります。
- ・ 本町・五稜郭・梁川地区については、にぎわいのある都市活動が行われる拠点として、観光施設、文化教養施設、スポーツ・レクリエーション施設と連携した広域的な商業・業務機能の充実を図ります。
- ・ 函館駅前・大門地区、本町・五稜郭・梁川地区においては、市街地再開発事業の促進や空き地・空きビル・空き店舗の利活用などにより、商業・業務・医療・福祉・居住などの都市機能の集積・向上を進め、中心市街地の再生を図ります。
- ・ 函館駅前・大門地区、本町・五稜郭・梁川地区において、高い容積率を指定している地域については、今後とも都市機能の維持・充実と合理的な土地利用を図るため、施設の複合化・高層化など土地の高度利用を促進します。
- ・ 美原地区については、にぎわいのある都市活動が行われる拠点として、商店街の活性化に努めるほか、自動車交通のアクセス性の向上など地区の特性を生かした広域的な商業・業務機能の集積を図ります。



中心商業業務地（函館駅前・大門地区）



中心商業業務地（本町・五稜郭・梁川地区）

#### 拠点商業業務地

- ・ 元町・末広地区に拠点商業業務地を配置し、観光商業系の拠点として、利便性や快適性に富んだ観光商業地としての土地利用を進めます。



拠点商業業務地（元町・末広地区）

- ・ 湯川地区に拠点商業業務地を配置し、観光宿泊の拠点として、湯の川温泉街の雰囲気や景観などを生かした環境づくりを図るとともに、観光商業地としての土地利用を進めます。
- ・ 拠点商業業務地においては、商業・業務施設と住宅とが複合化した高密度での土地利用を促進します。

### 地域商業業務地

- ・ 弁天、谷地頭、新川、中島、日吉・花園、西旭岡、五稜郭駅前、桔梗駅前の各地区に地域商業業務地を配置し、地区の特性を踏まえた生活利便施設等の維持・充実を図ることにより、各地区を核とする日常生活圏を維持します。
- ・ 地域商業業務地においては、地区の特性を踏まえた適切な密度での土地利用を図ります。



地域商業業務地（中島地区）

### 沿道商業業務地

- ・ 中心商業業務地や拠点商業業務地を相互に結ぶ主要幹線道路沿道などの交通便利性の高い地区に沿道商業業務地を配置し、沿道サービス系施設や生活利便施設等の立地により道路利用者や背後地居住者の利便性向上を図ります。
- ・ 沿道商業業務地においては、商業・業務施設と住宅とが複合化した高密度での土地利用を促進します。



主要幹線道路沿道の沿道商業業務地(杉並地区)

## (4) 工業・流通業務系市街地の土地利用方針

### 専用工業地

- ・ 函館港に面する弁天、浅野、港町の各地区に専用工業地を配置し、造船や食品加工など、地区の特性に応じた製造業を主体とした工業に専用化した土地利用を図ります。
- ・ 専用工業地においては、中密度での土地利用を基本として、地区の特性を踏まえた適切な密度での土地利用を図ります。



専用工業地（弁天地区）



## 一般工業地

- ・ 吉川, 北浜, 西桔梗などの各地区に一般工業地を配置し, 地場産業を育成するための既存工業地として, 周辺的环境等に配慮した良好な操業環境の維持・増進を図ります。
- ・ 鈴蘭丘地区の臨空工業団地, 桔梗地区のテクノパークに一般工業地を配置し, 周辺的环境等に配慮した良好な操業環境の維持・増進を図りながら, 先端技術企業などの立地の受け皿となる工業地として, あるいは研究開発型の工業地としての土地利用を進めます。
- ・ 一般工業地においては, 中密度での土地利用を基本として, 地区の特性を踏まえた適切な密度での土地利用を図ります。



一般工業地 (西桔梗地区)

## 流通業務地

- ・ 函館圏流通センターに流通業務地を配置し, 農産物取引を主体とする青果物地方卸売市場を中心として卸売業, 運輸・倉庫業などの流通業務機能を維持しつつ, 流通形態の多様化や消費構造の変化を踏まえ, 流通業務機能の複合化に対応した土地利用を図ります。
- ・ 函館インターチェンジに連絡する石川新道や外環状線などの主要な幹線道路の沿道に流通業務地を配置し, 陸・空の広域的な交通結節点としての利便性の高さを生かした流通業務系施設や沿道サービス施設等の立地を図ります。
- ・ 函館港に面する港町地区に流通業務地を配置し, 船舶の大型化や貨物輸送のコンテナなどのユニットロード化に対応した港湾関連の物流機能の強化を図ります。
- ・ 流通業務地においては, 中密度での土地利用を基本として, 地区の特性を踏まえた適切な密度での土地利用を図ります。



流通業務地 (青果物地方卸売市場)



流通業務地 (港町地区)

序 章

都市計画マスター  
プランの策定にあたって

第1章

都市の概況

第2章

まちづくりの基本方向

**第3章**

**まちづくりの方針**

第4章

地区別方針



序 章

都市計画マスター  
プランの策定にあたって

第1章

都市の概況

第2章

まちづくりの基本方向

**第3章**

**まちづくりの方針**

第4章

地区別方針



### (5) 市街地におけるその他の土地利用方針

- ・ 大規模公共公益施設については、誰もが容易に利用可能となるよう、公共交通の便が良い都市活動軸沿線、路面電車沿線（本町地区～湯川地区）および中心市街地内の商業・業務拠点に集約します。

特に、市が設置する大規模公共公益施設の新築・建替えが必要となった場合には、これらの場所に立地することとします。

- ・ 商業・業務拠点や観光拠点およびその周辺と、都市活動軸沿線や路面電車沿線のほか、主要幹線道路沿道（外環状線の外側の主要幹線道路沿道を除く）は生活利便性や交通利便性が高い地区であることから、空きビル・空き店舗の利活用など、既存ストックの活用を図るとともに、各種居住支援策の導入検討、空き地・空き家の利活用、公営住宅の整備などを進め、居住機能の集積を図ります。
- ・ 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にある地区については、都市全体の都市機能の配置や周辺の土地利用などに配慮しながら、用途転換、用途純化または用途の複合化を進めます。

特に、工業系の用途地域が指定されている大縄、松川、万代、亀田、八幡、宮前、港町などの各地区のうち、住宅地としての土地利用が進行している地区については、地域の良好な住環境を形成するため、既存工場等の操業環境への影響を考慮しながら、住居系用途地域への転換を進めます。

- ・ 都市計画道路が整備される沿道の地区については、事業の進捗に併せて適切な用途地域への変更等を行います。
- ・ 地区の特性に応じ、防火地域・準防火地域を適切に指定します。

特に、住居系市街地のうち広範囲に準防火地域が指定されている西部地区などについては、準防火地域指定の必要性について検証し、必要に応じた見直しを行います。

- ・ 大規模集客施設が商業業務地以外の地域に立地することにより、中心市街地の空洞化が一層進行するなど、都市構造に様々な影響を与えるおそれがあることから、中心市街地活性化基本計画の見直しに併せ、特別用途地区や地区計画等を活用し、準工業地域における大規模集客施設の立地を制限します。
- ・ 学校跡地などの大規模な公共空地や低未利用地については、コンパクトなまちづくりの趣旨を踏まえつつ、周辺土地利用との整合を図りながら、土地利用を検討します。
- ・ 函館港の臨港地区については、港湾計画に基づき、港湾の機能を十分に確保し、その利用の増進を図るために必要な範囲を指定します。
- ・ 弁天地区においては、国際水産・海洋総合研究センターを整備し、国や道などの研究機関の誘致等を進め、本市の特性を生かした国際的な水産・海洋に関する研究・交流空間の形成を図ります。

## (6) 市街化調整区域の土地利用方針

### 農地

農地は、作物の生産機能のほか、保水・遊水機能や美しい田園風景の形成などの公益的機能を有していることから、これらの公益的機能の維持を図るため、その保全に努めます。

特に、集团的農用地や国営・道営の土地改良事業など、各種農業投資が実施されている区域などについては、今後とも優良な農用地としてその保全に努めます。



集团的農用地（鈴蘭丘地区）

### 森林

森林については、水源のかん養、土砂流出の防止、大気の浄化、野生鳥獣の生息・成育の場、森林空間における自然とのふれあいの場など、様々な公益的機能のほか、木材生産機能を有していることから、これらの機能の維持および増進を図るため、その保全に努めます。特に、保安林や水道水源域の森林については、適正な管理・保全に努めます。

また、「北海道自然環境等保全条例」により指定された笹流自然景観保護地区について、今後とも適切な保全に努めます。

### その他緑地

その他緑地は、市街地の北東部から東部に広がる山岳地や、市街地と山岳地の間に広がる丘陵地などに分布し、都市環境の保全に寄与していることから、風致地区や特別緑地保全地区の指定などを検討していきます。

笹流ダム周辺やトラピスチヌ修道院周辺については、今後とも豊かな自然環境や生態系の保全を図ります。なかでも、笹流ダム周辺については、市民や観光客に親しまれるレクリエーションの場または自然体験・学習ふれあいの場として、自然環境と共生した土地利用を図ります。



笹流ダム前庭広場



### 既存集落および既存住宅地

市街化調整区域として都市計画が決定される以前に形成された既存集落および既存住宅地については、それぞれの地区の特性に応じ、基盤整備を段階的に進め、今後とも周辺環境と調和した住宅地の維持に努めます。

「北海道自然環境等保全条例」に基づき指定された東山別荘地区については、良好な自然環境を有していることから、今後とも自然環境と共生した土地利用の保全に努めます。

亀尾地区については、主要道道函館南茅部線や一般道道米原古川線の沿道の区域を中心に、今後とも周辺の営農環境と調和した土地利用を図ります。

「函館市都市計画法施行条例」等に基づき定められた函館空港南地区については、今後とも住宅と漁業や水産関連施設等とが調和した土地利用を図ります。



陣川・東山地区



亀尾地区

### 幹線道路沿道

石川新道や外環状線、函館空港から放射3号線に連絡する空港ターミナル通や空港通の各沿道においては、今後とも交通利便性の高さを生かしつつ、周辺環境と調和した流通業務系施設や沿道サービス系施設の立地について、個別にその妥当性等を判断し適切な土地利用を図ります。

序 章

都市計画マスター  
プランの策定にあたって

第1章

都市の概況

第2章

まちづくりの基本方向

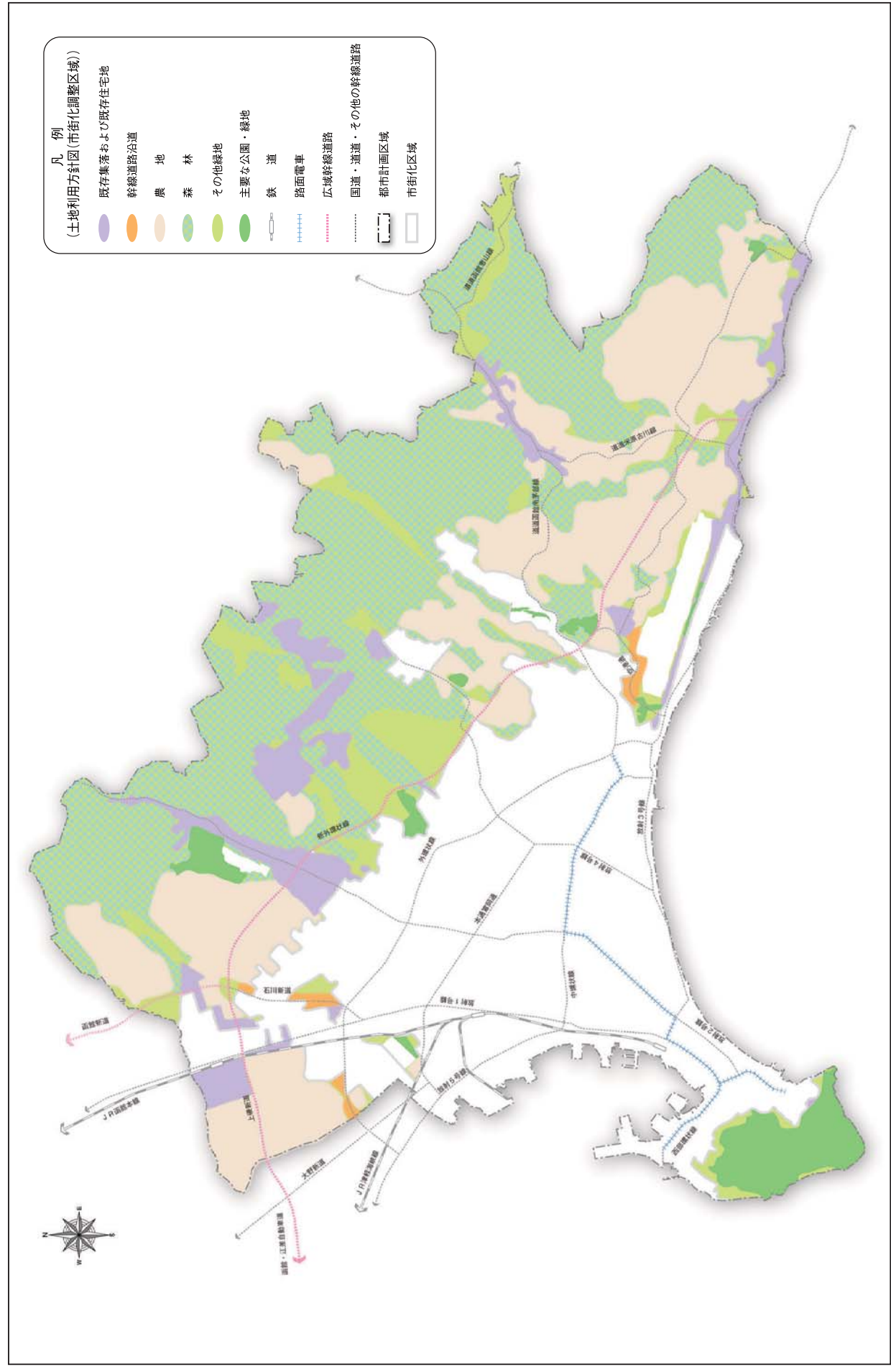
**第3章**

**まちづくりの方針**

第4章

地区別方針

# 土地利用方針図(市街化調整区域)



序 章

都市計画マスター  
プランの策定にあたって

第1章

都市の概況

第2章

まちづくりの基本方向

**第3章**

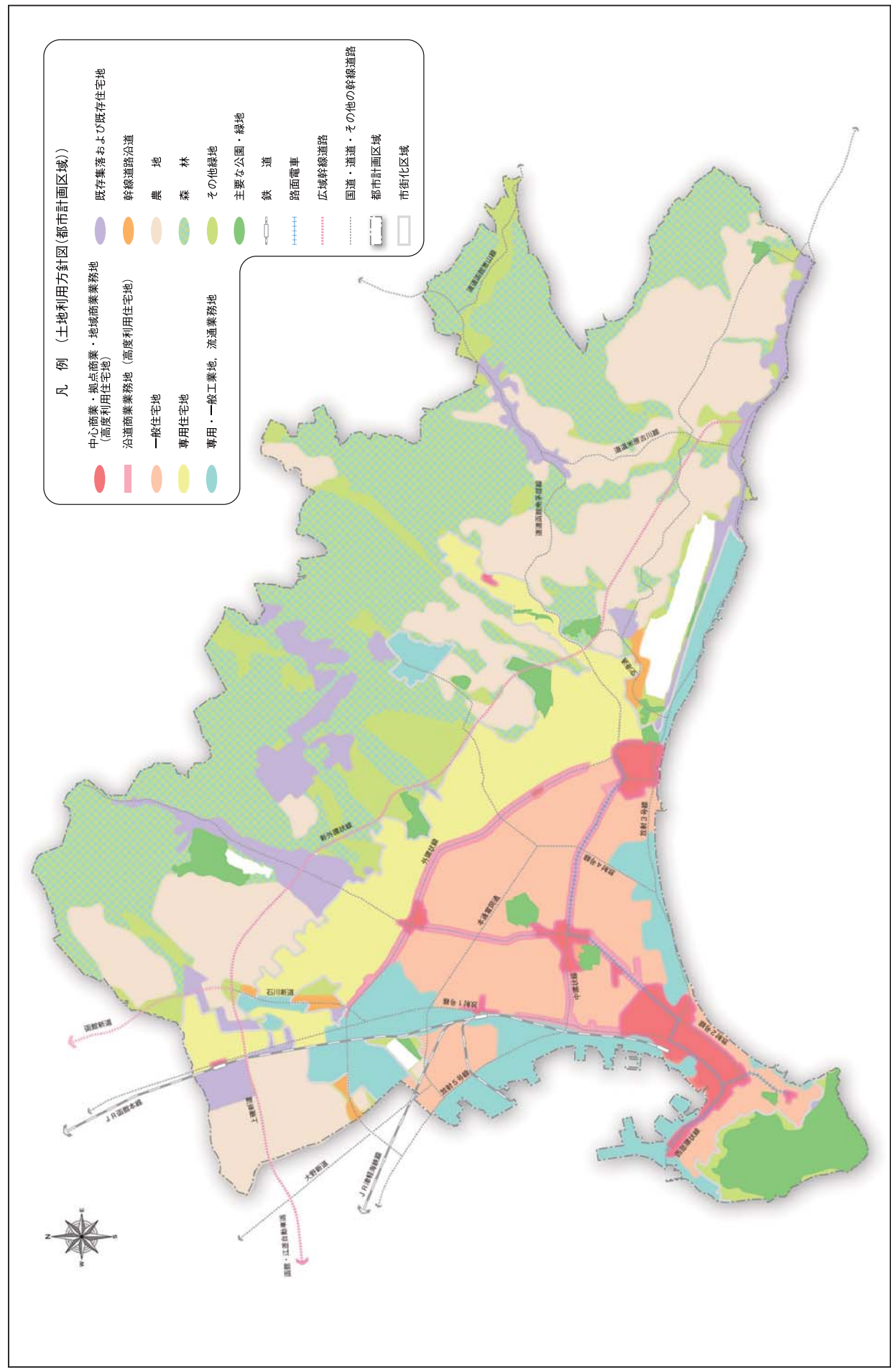
**まちづくりの方針**

第4章

地区別方針



# 土地利用方針図(都市計画区域)



序 章

都市計画マスター  
プランの策定にあたって

第1章

都市の概況

第2章

まちづくりの基本方向

**第3章**

**まちづくりの方針**

第4章

地区別方針



## (7) 都市計画区域外の土地利用方針

### 農地

農地は、作物の生産機能のほか、保水・遊水機能や美しい田園風景の形成などの公益的機能を有していることから、これらの公益的機能の増進を図るため、その保全に努めます。

特に、集团的農用地や国営の土地改良事業など、各種農業投資が実施されている区域などについては、今後とも優良な農用地としてその保全に努めます。



集团的農用地（鉄山地区）

### その他緑地

その他緑地については、周辺の森林等の土地利用に影響を与えないよう、その保全に努めます。

### 森林

森林の持つ公益的機能や木材生産機能の維持、増進を図るため、造林・保育事業の実施など適正な管理を進め、森林の保全を図ります。

特に、保安林や水道水源域の森林については、適正な管理・保全に努めます。

### 自然公園

市民の保健、休養、教育の場であり、観光資源でもある自然公園については、優れた自然環境や景観に優れた場所の保護に努めます。



道立自然公園（恵山）

## 農漁村集落

農村集落については、豊かな自然や美しい景観を保全するとともに、農業生産基盤の整備を進め、農地の有効活用を図ります。

海岸沿いの国道・道道の沿道およびその背後地には、漁業を主要な産業とする集落が形成されていることから、生活利便施設維持を図るとともに、漁港など漁業生産基盤の整備を進めます。



漁業生産基盤の整備（白尻漁港）



集落の生活を支える利便施設



序 章

都市計画マスター  
プランの策定にあたって

第1章

都市の概況

第2章

まちづくりの基本方向

**第3章**

**まちづくりの方針**

第4章

地区別方針