函　都　行
函　経　商
令和８年(2026年)１１月１２日

経済建設常任委員会委員　各位

都市建設部長
経　済　部　長

参考資料の配付について

このことについて，別添のとおり函館駅前東地区市街地再開発組合から下記に係る文書の提出があったことから，資料を配付いたします。

記

函館駅前東地区市街地再開発事業の事業概要書について

（都市建設部建築行政課）
（経済部商業振興課）

函館駅前東地区市街地再開発事業の事業概要書について

１　これまでの経過

函館駅前東地区市街地再開発事業については，同組合から，令和６年８月に事業概要書が市に提出されたが，令和７年８月に建設物価高騰等の理由により，総事業費が大幅に増加することが見込まれたことから，抜本的に施設計画等を見直し，事業収支改善に取り組むため，事業スケジュールが１年以上遅れる見込みとなることが示された。

この度，事業収支の成立に一定の目途が立ったことから，新たな事業概要書が市に提出されたものである。

２　事業概要書の主な内容

新たな事業計画については，事業全体の施設構成はこれまでと同様，共同住宅・ホテル・商業施設・公共施設・市民広場とし，建物仕様の変更や施設規模の縮小を行ったが，基本的な機能等については，これまでの事業計画の方向性を維持している。

なお，主な見直し内容は以下のとおりであり，また，新旧事業計画の比較は別紙のとおりである。

（１）共同住宅計画の見直し

共同住宅については，階数の減少や建物形状の変更などにより，施設規模を縮小したほか，保留床の処分価格を有利にするため，全住戸を民泊対応可能なものに変更した。

（２）ホテル計画の見直し

ホテルについては，これまでどおり特定建築者制度※を活用することとしているが，組合における建設工事に対する更なるリスク回避と，本市のホテル需要が近年の宿泊客数の推移から今後増加することを見込み，同制度を活用してホテル棟を１棟追加し，計２棟のホテル計画とした。

なお，特定建築者は，最終的に公募により決定する。

※特定建築者制度（都市再開発法第９９条の２）
市街地再開発事業において，建築物やその敷地等の整備を行う施行者（本事業の場合は再開発組合）に代わって他の者（特定建築者）にその一部を行わせる制度で，特定建築者によって建築された施設建築物等は，特定建築者が取得する。

（３）商業・公共施設および市民広場計画の見直し

商業・公共施設については，商業区画の一部取止めなどにより，施設規模の縮小を行ったほか，市民広場については，全天候型から半屋外型に仕様を変更し，建設工事費および将来の維持管理費の抑制を図った。

（４）将来の物価高騰等に対する対応

将来の物価高騰対策への工事予備費を計上するとともに，今後，確実に事業完遂を目指すため，将来，事業収支に不足額が生じた際のリスクについては，組合があらゆる収支改善策を講じていくこととした。また，今回の計画で調整を要した収支差額については，組合員により負担し均衡を図った。

３　市としての考え方

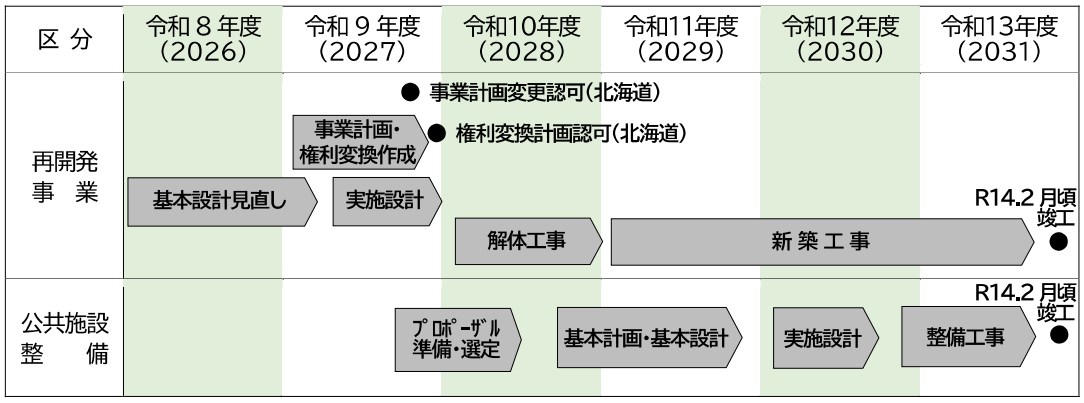
ホテル棟以外は施設規模が縮小され，市民広場は仕様が変更となるほか，ホテル２棟は特定建築者制度により，それぞれ建設されることとなるが，

- まちづくりの方針として掲げる３つの柱に変更はなく，その基本的な方向性は維持されていること
- 事業全体の施設構成についても大枠に変更はなく，住宅，ホテル，商業施設，公共施設および市民広場による構成となっていること
- 補助金総額は，従前の約 70 億円（市 35 億円，国 35 億円）から約 58.4 億円（市 29.2 億円，国 29.2 億円）に減少すること
- 将来の物価高騰に対するリスクを見込むことや予備費を超えた場合に組合が負担することとしたほか，再開発組合における資金調達等の負担軽減を図っていること

などを勘案して，本市としても，新たな事業計画に基づき事業完遂に向けて，取り組んでまいりたい。

なお，公共施設の整備については，再開発事業計画における施設規模の縮小に伴い，公共施設の整備面積も縮小する計画となっているが，本市としては，令和７年５月に策定した「公共施設整備の基本的な考え方」に掲げる「市民も観光客なども誰もが自由に集い交流する多機能型施設」の実現に向け，再開発事業の進捗に合わせ，今後の具体的な計画・設計に向けて取り組んでまいりたい。

４　今後の想定スケジュール



※上記スケジュールは，今後の再開発事業の進捗状況によって変更となる可能性があります。

別　紙

新旧事業計画の比較

		旧 令和６年８月時点（A）	新 令和８年 11 月時点（B）	増　減 （B）－（A）
整備内容	共同住宅棟	25階建　約230戸 21，200㎡	15階建　約80戸 6，260㎡	▲10階　▲約150戸 ▲14，940㎡
	ホテル棟（西側） 特定建築者による整備	11階建　約240室 12，000㎡	11階建　約270室 12，000㎡	0階　約30室 0㎡
	ホテル棟（東側） 特定建築者による整備	－	11階建　約90室 4，800㎡	11階　約90室 4，800㎡
	商業・公共公益棟※1	商業　1階　1，570㎡ 公共　2～3階　2，540㎡	商業　1階　680㎡ 公共　2～3階　1，820㎡	▲890㎡ ▲720㎡
	市民広場	全天候型　500㎡	半屋外型　420㎡	▲80㎡
	共用部	430㎡	680㎡	250㎡
	延床面積	38，240㎡	26，660㎡	▲11，580㎡
事業費	【支　出】	１７６．７億円	１３４．２億円	▲４２．５億円
	調査設計計画費	6．8億円	6．8億円	0億円
	土地整備費	44．6億円	40．6億円	▲4．0億円
	工事費	120．7億円	69．4億円	▲51．3億円
	共同住宅棟	92．9億円	39．6億円	▲53．3億円
	ホテル棟（西側）※2	－	－	－
	ホテル棟（東側）※2	－	－	－
	商業棟	7．1億円	5．1億円	▲2．0億円
	公共公益棟	12．7億円	13．9億円	1．2億円
	市民広場	4．3億円	3．2億円	▲1．1億円
	全体共用部	2．0億円	5．2億円	3．2億円
	付帯工事	1．7億円	2．4億円	0．7億円
	事務費・予備費等	4．6億円	17．4億円	12．8億円
	【収　入】	１７６．７億円	１３４．２億円	▲４２．５億円
	補助金 （市負担分） （国負担分）	70．0億円（要望額） （市　35．0億円） （国　35．0億円）	58．4億円（要望額） （市　29．2億円） （国　29．2億円）	▲11．6億円 （▲5．8億円） （▲5．8億円）
	保留床処分金等	103．7億円	75．8億円	▲27．9億円
	防省補助金 （国直接補助金）	3．0億円	0億円	▲3．0億円
	【収　支】	０億円	０億円	０億円

※1：公共床は，2～3階のメインフロアのほか，専用エレベーター等の面積を含む

※2：特定建築者が負担

２０２６年（令和８年）１１月１０日

函館市長　大　泉　　潤　様

函館駅前東地区市街地再開発組合
理事長　渡　辺　良　三

函館駅前東地区市街地再開発事業の事業概要書の提出について

謹啓　貴市におかれましては、ますますご隆盛のこととお慶び申しあげます。
平素は、当組合に対して格別のご指導、ご支援を賜り厚くお礼申しあげます。
さて、当再開発事業は、令和６年８月に事業概要書を提出した後、令和７年１月に市街地再開発組合を設立し、権利変換計画の策定に向けて事業計画の詳細検討を行ってまいりましたが、令和７年８月に建設物価高騰等の理由により、総事業費が大幅に増加することが見込まれたため、抜本的に施設計画等の見直しを行い、事業収支の改善に取り組むため、事業スケジュールについても当初の想定よりも１年以上遅れる見込みであるとの報告を行いました。
その後、組合としては、事業収支の改善に向けて検討を重ねてまいりましたが、この度、事業収支の成立に向けた、新たな事業計画の策定を行いましたのでご報告いたします。
新たな事業計画については、全体の施設構成としては、共同住宅・ホテル・商業施設・公共公益施設・市民広場とこれまでの計画と同様ですが、建物の仕様変更や、施設規模の縮小を行っています。ただし、各施設の基本的な機能についてはこれまでの事業計画の方向性は維持しています。
なお、今回の事業計画の主な見直し内容は下記のとおりです。

（１）共同住宅計画の見直し
共同住宅については、階数の減少や施設形状の変更などにより、施設規模の縮小を行いました。また、全住戸を民泊対応住戸とすることにより、住宅保留床の処分価格の引上げを図りました。

（２）ホテル計画の見直し
ホテル棟については、これまで同様、特定建築者制度を活用することにしていますが、同制度の活用により、組合としては建設工事に対してリスクの回避ができること、また、函館市におけるホテル需要が近年の宿泊客数の推移から今後も見込めることより、同制度を活用してホテル棟を１棟追加し、計２棟のホテル計画としました。

（３）商業・公共公益施設及び市民広場計画の見直し

商業・公共公益施設については、商業区画の一部を取り止めなどにより、規模の縮小を行いました。また、市民広場については、全天候型から半屋外型に仕様を変えることにより、建設工事費と将来の維持管理費の抑制を図りました。

（４）将来の物価高騰等に対する対応

事業収支計画においては、将来の物価高騰対策として工事費予備費を計上するとともに、今後、確実に事業の完遂を目指すため、将来、事業収支に不足額が生じた際には、組合としてあらゆる収支改善策を講じることといたします。また、今回の収支計画で調整を要した収支差額については、組合員が負担することにより均衡を図りました。

以上のとおり、組合としましては、今回取りまとめた事業概要書に基づき、早期の工事着手に向けて詳細な検討を行ってまいりたいと考えていますので、更なるご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

謹白

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業概要

令和8年11月

1．地区の概要

（1）事　業　名　函館圏都市計画　函館駅前東地区第一種市街地再開発事業

（2）施　行　者　函館駅前東地区市街地再開発組合

（3）所　在　地　函館市若松町16番、17番

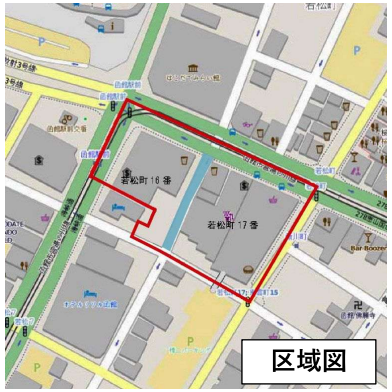
（4）地区面積　約1.0ha

（5）権利者数　23名

（6）地域指定　・用途地域　商業地域

・基準建ぺい率　80%

・基準容積率　600%



2．まちづくりの方針

（1）賑わい空間の創出

①区域内の市道を廃道して半屋外広場を整備し、特性を活かした各種イベントの開催により、年間を通じて市民と観光客が交流できる場を創出することで、「人が集う、歩いて楽しい街づくり」を目指します。

②市民広場を中心にホテル・商業・公益機能等を配置し、これらを連携することで、人々が行き交い、滞在し、交流することのできる函館駅前の新たな賑わい空間を形成します。

（2）都市災害に強い街づくり

①区域内の老朽化した建物を災害時の避難施設として更新することで、中心市街地の防災性・都市環境の向上を図ります。

②津波避難ビルへの指定を見据えた計画とし、防災備蓄倉庫を設置するとともに、帰宅困難者への支援を行うことにより防災機能の強化を図ります。

（3）中心市街地の活性化

①都市型住宅を供給することにより中心市街地における居住人口の減少をくい止め、中心市街地への住み替えを促進します。

②函館駅前の観光拠点とすべく、幅広い層の観光客の受け皿となる多様な宿泊機能を整備し、朝市やレンガ倉庫等の観光地、周辺の商業施設との回遊性の向上に努めます。

3．施設建築物（再開発ビル）の概要

（1）延べ床面積　約 26,660㎡

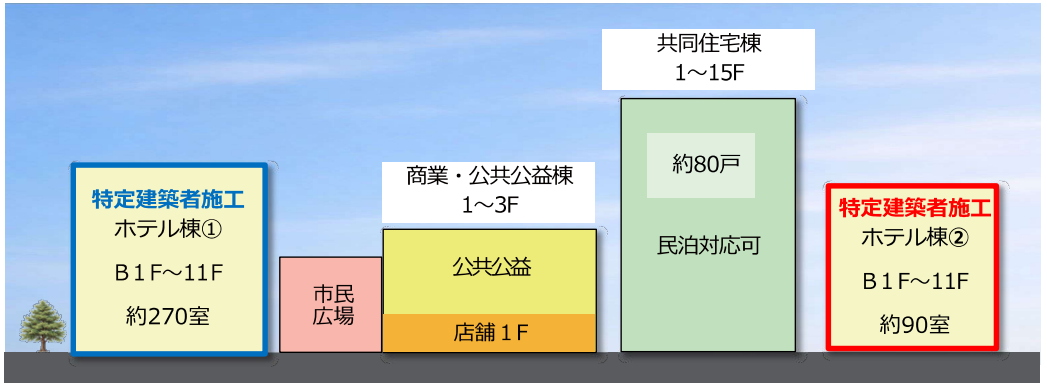
（2）構造階層　ホテル棟①　S造　B1F～11F
ホテル棟②　S造　B1F～11F
商業・公共公益棟　S造　1F～3F
共同住宅棟　RC造　1F～15F

（3）用途別面積

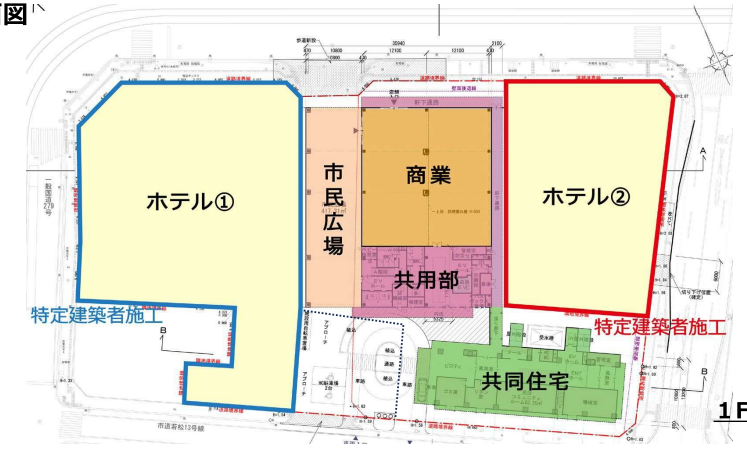
ホテル①	約	12,000㎡
ホテル②	約	4,800㎡
商業	約	680㎡
公共公益	約	1,820㎡
市民広場	約	420㎡
共同住宅	約	6,260㎡
共用部	約	680㎡

ホテル棟については、特定建築者制度を活用するため、特定建築者の公募後に変更となる可能性があります。

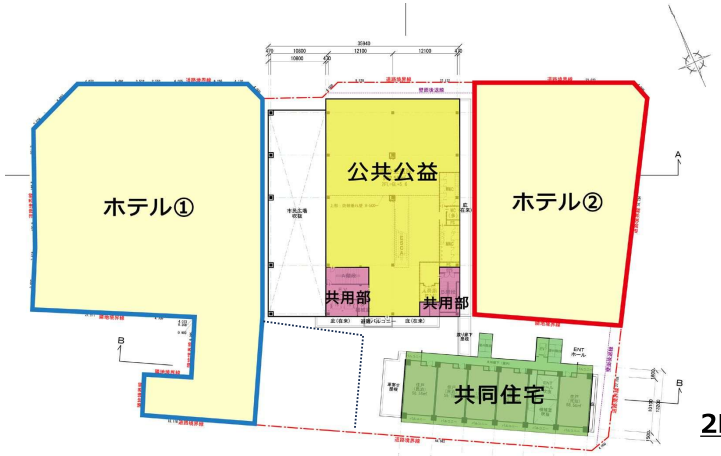
4．施設構成のイメージ



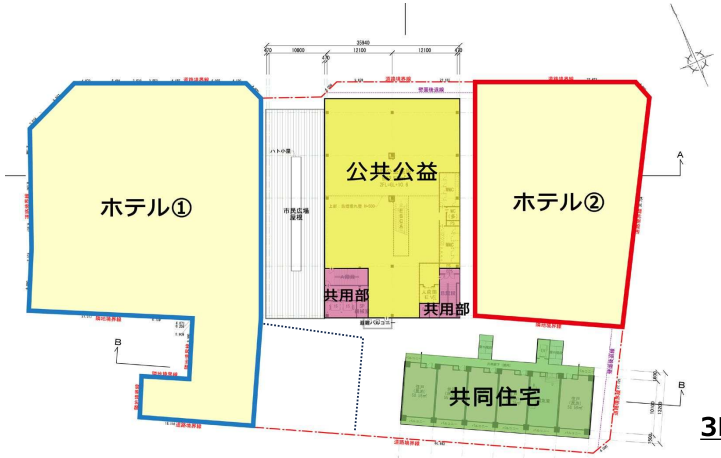
5．各階平面図



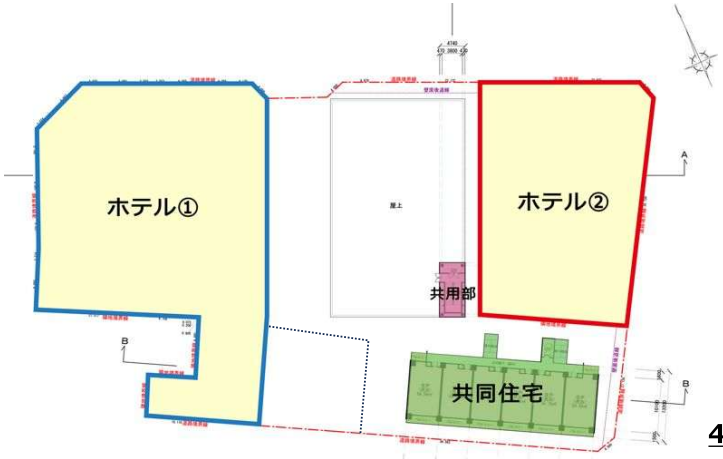
1F　平面図



2F 平面図



3F 平面図



4F 平面図

6. 資金計画

支出の部	価額（百万円）	収入の部	価額（百万円）
調査設計計画費（※）	６７５	補助金	５，８４５
土地整備費	４，０６１	保留床処分金等（※）	７，５７６
工事費（※）	６，９３７		
事務費等（※）	１，７４８		
合 計	１３，４２１	**合 計**	１３，４２１

※ホテル棟は、特定建築者制度を活用するため、ホテル棟の建築工事費等は除外している

7. 今後のスケジュール

