

函 都 景

令和6年（2024年）1月23日

経済建設常任委員会委員 各位

都市建設部長

参考資料の配付について

このことについて、下記資料を別添のとおり配付いたします。

記

1 配付資料

- ・西小・中学校跡地の活用方針

都市建設部まちづくり景観課

電話 21-3357

西小・中学校跡地の活用方針

令和6年1月

函館市都市建設部

1. 背景と目的

西小・中学校跡地が位置する西部地区は、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るが、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る。

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」を実施することとし、令和元年7月に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」を策定している。また、令和3年1月には、基本方針に掲げる「既存ストック活性化プロジェクト」の今後の具体的な事業計画や事業手法を定めた「既存ストック活性化プロジェクト実施方針」を策定し、現在、使用されていない不動産等を地区の重要な既存ストックと位置づけ、これらの活用方法を検討し、事業を進めていくこととしている。

こうした状況を踏まえ、地区の重要な既存ストックの一つである、西小・中学校跡地の有益な活用を図るため、基本的な考え方や活用方針を定めるものである。

2. 活用の基本的な考え方・方向性

西小・中学校跡地の活用にあたっては、当該跡地を西部地区ならではの「まちぐらし」を実現するための重要な公有地と位置付け、居住と観光が融合した魅力あるまちづくりに資する有益な活用を図る。

- (1) 西部地区再整備事業基本方針に定められた「基本理念」に沿った活用を図る。
- (2) 当該跡地は、「西部地区都市景観形成地域」に位置することから、函館市景観計画を遵守し、周辺地域の特性や環境との調和に配慮する。
- (3) 当該跡地については、公共施設の整備のほか、民間事業者での活用を図る。

3. 民間事業者における活用方針

- (1) 民間事業者が持つノウハウを最大限生かした，跡地の有効活用を目的に，活用事業者の募集を行う。
- (2) 事業者の選定にあたっては，公募型プロポーザル方式により，提案内容や応募者の経営基盤等を総合的に審査し，選定された事業者に土地と建物を一括して売却する。
- ・プロポーザル審査委員会（5名，令和6年1月～令和6年7月まで4回開催予定）
 - ・審査委員会において，活用の方向性，審査方法，評価基準を協議し決定。
- (3) 売却不動産
不動産鑑定評価により価格を決定。（建物解体条件付き）

4. スケジュール

令和6年（2024年）

1月～	審査委員会（審査方法，評価基準の策定）
3月～	募集要項等配布
3月～4月	参加申込書受付（現地見学会開催，質問受付）
4月	参加資格審査結果通知
7月	企画提案書受付 審査委員会（プレゼンテーションヒアリング）開催 契約候補事業者決定・通知
9月以降	売買契約締結・所有権移転

5. 施設概要

(1) 土地

地番	弥生町 11 番 1・12 番 1・2・4
敷地面積	民間事業者 12,550.14 m ² 公共施設（道営住宅） 3,500.05 m ²
用途地域等	第 1 種住居地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
その他の区域	建築基準法第 22 条区域 西部地区都市景観形成地域 (住宅地景観ゾーン, 建築物の高さ 13m 以下) 広告景観整備地区 (第 1 区域)

(2) 西中学校建物

施設名	延べ面積	構造	階数	竣工年	耐震性能
普通教室棟	2,848 m ²	R C 造	地上 5 階	S50～S52 年	旧耐震
特別教室棟	911 m ²	R C 造	地上 4 階	S52～S53 年	旧耐震
屋内運動場	765 m ²	鉄骨造 一部木造	地上 1 階	S51 年	耐震性あり (耐震補強)
渡り廊下	28 m ²	木造	地上 1 階	S51 年	耐震性あり (耐震補強)



A方向



B方向



C方向



D方向

