

函 都 行

函 経 商

令和6年(2024年)8月26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準備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、同準備組合において、令和5年10月に市に提出した事業概要書に基づき、組合設立認可申請に向けた事業計画の検討を重ねていたところ、令和6年4月に経済建設常任委員会あて配付した参考資料のとおり、新たなホテルブランド誘致の可能性が出てきたため、その誘致に努めるとともに、事業計画の再検討が行われてきた。

この度、令和6年9月末頃の組合設立認可申請に向けて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、事業全体の整備内容はこれまで同様、共同住宅・ホテル・商業施設・公共施設・市民広場による構成であり、施設規模はそれぞれ若干増減しているものの、基本的な機能等についてはこれまでの事業計画と大きな相違はない。

なお、主な見直し内容は以下のとおりとなっている。

(1) ホテル計画の見直し

ホテル建設については、特定建築者制度*を活用することとし、ホテル棟を商業施設など他の施設と分離して、特定建築者（ホテル事業者）が自らホテル棟を建設後、建物およびその敷地を取得して運営を行う。

これにより、ホテル事業者自らの創意工夫を生かしたホテル棟の建設が可能となるとともに、組合においては、建設工事費の資金調達等の負担軽減や工事費高騰に対するリスク回避が図られる。

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：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。（都市再開発法第99条の2）

(2) 市民広場および商業計画等の見直し

ホテル計画の見直しや、建設資材高騰および労務費上昇の影響等を勘案し、主に市民広場や商業部分などについて、基本的な機能は維持しながら配置計画の見直しや面積の縮小により、建設工事費および将来の維持管理費用の抑制を図った。

なお、新旧事業計画の比較については別紙のとおりである。

3 市としての考え方

ホテル計画の見直しにより、ホテル棟は単独敷地に単独の建物として建設されることとなるが、

- ・ まちづくりの方針に変更がなく、事業全体の整備内容もこれまで同様、共同住宅・ホテル・商業施設・公共施設・市民広場による構成である。
- ・ 再開発組合における資金調達等の負担軽減および工事費高騰に対するリスク回避が図られる。
- ・ 市や国の補助金総額（約70億円：市35億円，国35億円）は変わらない。

ことなどを勘案して、市としても、新たな事業計画に基づく組合設立認可に向け、引き続き協議を進めてまいりたい。

なお、公共施設の整備については、市として、令和6年2月に「公共施設整備の基本的な考え方」の素案を公表し、ホームページを活用した意見募集を実施しているところであるが、今後は、市民説明会等も開催しながら、引き続き、市民等からの意見聴取を行い、本素案の成案化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

区分	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)
再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ● R6.9月末 再開発組合設立認可申請 ● R6.12月 再開発組合設立認可(北海道) 	実施設計 <ul style="list-style-type: none"> ● 権利変換計画認可(北海道) 	解体工事	新築工事		● 5月竣工
公共施設整備	市民等の意見聴取	<ul style="list-style-type: none"> ● R7.3月 パブリックコメント ● R7.5月 「公共施設整備の基本的な考え方」の成案化 	アポ・ザル準備・選定	基本計画設計	実施設計	整備工事 ● 5月開業

※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。

新旧事業計画の比較

		旧 令和5年10月時点(A)	新 令和6年8月時点(B)	増減 (B)-(A)
整備内容	共同住宅棟	25階建 21,200m ² * ¹ (約230戸)	25階建 21,200m ² (約230戸)	—
	ホテル棟	15階建 10,936m ² (約212室)	11階建 12,000m ² (約240室) ※特定建築者による整備	▲4階 1,064m ²
	商業・公共公益棟	商業 1階 1,917m ²	商業 1階 1,570m ²	▲347m ²
		公共 1~4階 2,540m ²	公共 1~4階 2,540m ²	—
	市民広場	600m ²	500m ²	▲100m ²
	全体共用部* ²	—	430m ²	430m ²
延床面積		37,193m ²	38,240m ²	1,047m ²
事業費	【支出】	231.0億円	176.7億円	▲54.3億円
	調査設計計画費* ³	8.1億円	6.8億円	▲1.3億円
	土地整備費	43.1億円	44.6億円	1.5億円
	工事費	175.0億円	120.7億円	▲54.3億円
	共同住宅棟	92.9億円	92.9億円	—
	ホテル棟* ³	55.8億円	—	▲55.8億円
	商業棟	6.6億円	7.1億円	0.5億円
	公共公益棟	12.7億円	12.7億円	—
	市民広場	5.3億円	4.3億円	▲1.0億円
	全体共用部	—	2.0億円	2.0億円
	付帯工事	1.7億円	1.7億円	—
	事務費等* ³	4.8億円	4.6億円	▲0.2億円
	【収入】	231.0億円	176.7億円	▲54.3億円
	補助金	70億円(要望額)	70億円(要望額)	—
	(市負担分)	(市 35億円)	(市 35億円)	—
	(国負担分)	(国 35億円)	(国 35億円)	—
保留床処分金等* ³	154.5億円	103.7億円	▲50.8億円	
防省補助金* ³ (国直接補助金)	6.5億円	3.0億円	▲3.5億円	
【収支】	0億円	0億円	0億円	

※1:面積算定方法の精査により面積の数値を修正

※2:旧事業計画で公共公益棟および市民広場に按分していた共用部面積を「全体共用部」として単独集計

※3:新たな事業計画においては、特定建築者制度の活用に伴い、ホテル棟に係る経費・収入を除外

2024年（令和6年）8月23日

函館市長 大 泉 潤 様

函館駅前東地区市街地再開発準備組合
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上げます。
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上げます。

さて、当組合では、令和5年10月に提出した事業概要書に基づき、組合設立認可申請に向けた事業計画の検討を重ねる中で、新たなホテルブランドを誘致できる可能性が出てきたため、当事業がより良い計画となるよう、その誘致に努めるとともに、事業計画の再検討を行ってまいりました。

この度、組合設立認可申請に向けて一定の目途が立ち、事業概要書がまとまりましたのでご報告いたします。

1. ホテル計画の見直し

ホテル計画については、これまで複数のホテル事業者と協議をしてきたなかで、「函館の顔」といえる当地区の立地条件にふさわしいブランドのホテルを誘致できる可能性が一層高まったところであり、ホテル棟については、ホテル事業者が自らホテルを建設することができる都市再開発法に基づく特定建築者制度を活用することとしました。

同制度を活用することにより、事業者自らの創意工夫を生かしたホテルの建設が可能となるとともに、当組合においては、建設工事費の資金調達等の負担軽減や工事費高騰に対するリスク回避が図られます。

なお、ホテル事業者（特定建築者）については、最終的に公募の上、決定することとなりますが、現時点において準備組合が想定しているホテルの規模としては、前回案と同様の規模を維持する予定です。

（想定規模：11階建て、面積 約12,000㎡）

2. 市民広場および商業計画等の見直し

前述のホテル計画の再検討に伴い、その他の用途の施設計画についても、前回計画での機能などは維持しつつ、依然続いている建設資材高騰や労務費の上昇等の現状を勘案するなど下記のとおり施設計画を見直しました。

主な見直し箇所は次のとおりです。

- ・市民広場の見直し

市民広場については、広場としての機能は維持しつつ、面積を約600㎡から約500㎡に縮小することにより、建設工事費を抑えるとともに、将来の維持管理の費用も抑えることとしました。

- ・商業計画の見直し

商業部分の面積については、前回の約1,920㎡に対して、今回の再検討案では約1,570㎡としました。

縮小部分は配置計画の見直しによる通路部分などの共用部が主なものであり、店舗面積(売場面積)については前回計画とほぼ同程度の面積を確保しております。

以上のとおり、当組合としましては、今回取りまとめた事業概要書に基づき、令和6年9月末頃の組合設立認可申請を目指して、申請の手続きを進めていきたいと考えております。

今後、事業の早期実現に向けて鋭意取り組んでまいりますので、引き続きご指導、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

謹白

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

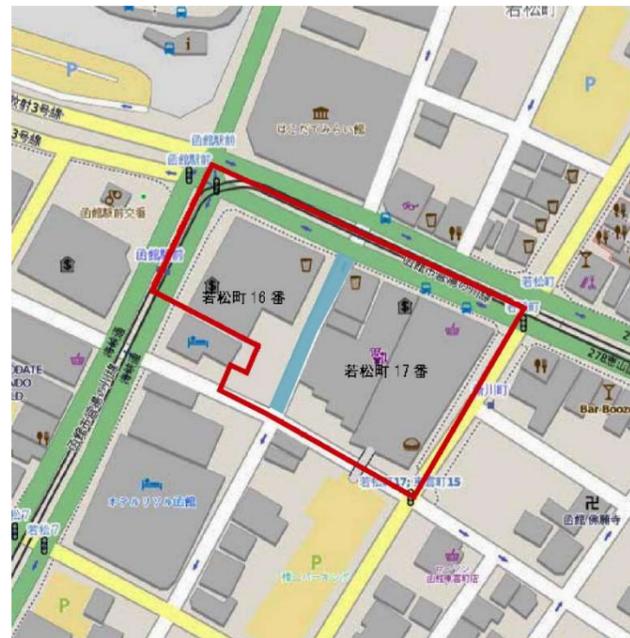
(3)所在地 函館市若松町16番、17番

(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%

◆ 区域図



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、各種イベントの開催を通じて、市民と観光客とが交流する拠点となるよう市民広場を整備します。「人が集う、歩いて楽しい街づくり」を目指します。
- ② 様々な食文化を提供する飲食店を計画し、食を通じて多様な人々が集う場を設けます。
- ③ 飲食店を中心とした専門店、そして地域住民の文化交流拠点となる公共公益施設を付加することにより、商業施設の再生を図ります。

(2) 都市災害に強い街づくり

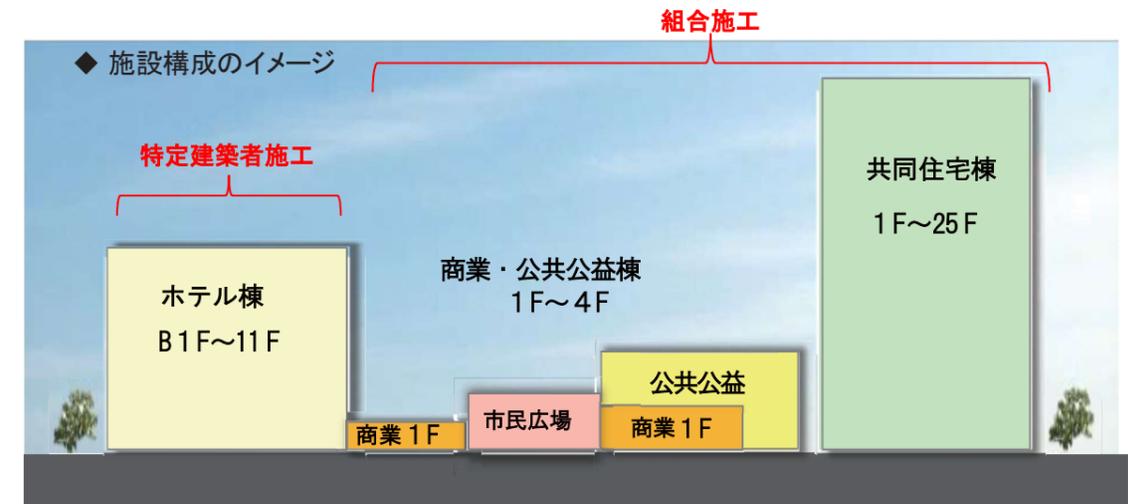
災害発生時における観光客(外国人を含む)の避難施設の整備を行います。具体的には、再開発ビルにおいて災害時に活用可能な避難施設となるように計画するとともに、防災備蓄倉庫、自家発電施設等を設置することにより、都市災害に強い観光都市「函館」を目指します。

(3) 中心市街地の活性化

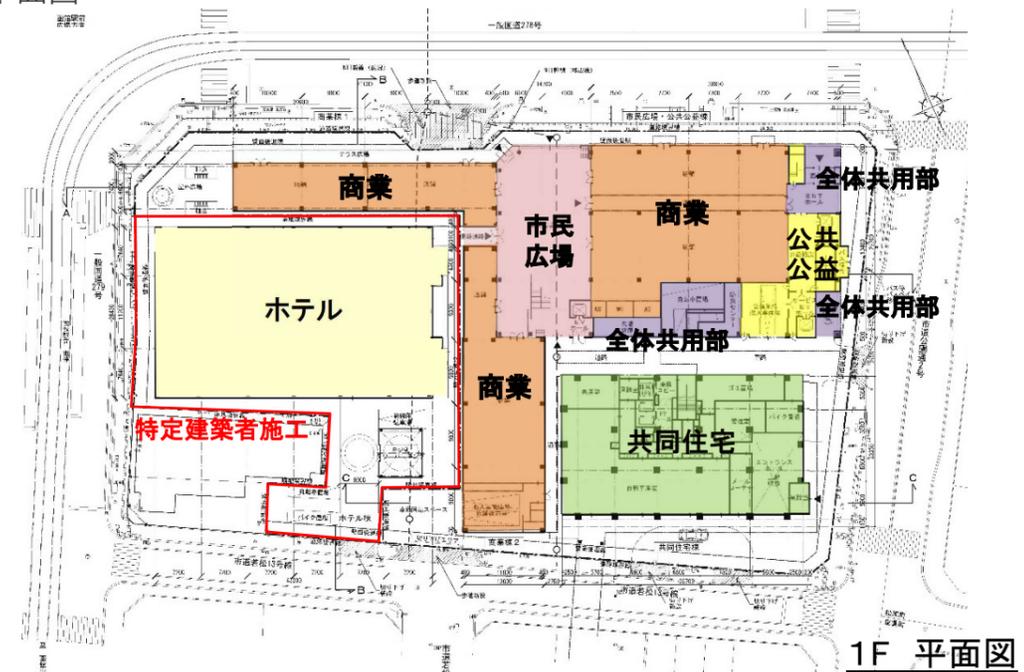
- ① 都市型高層住宅を供給することにより中心市街地における居住人口の減少をくい止め、郊外から中心市街地への住み替えを促進します。
- ② 函館駅前の観光拠点とすべく、観光客の受け皿となる宿泊特化型ホテルを整備し、都市やレンガ倉庫等の観光地、周辺の商業施設との回遊性の向上に務めます。

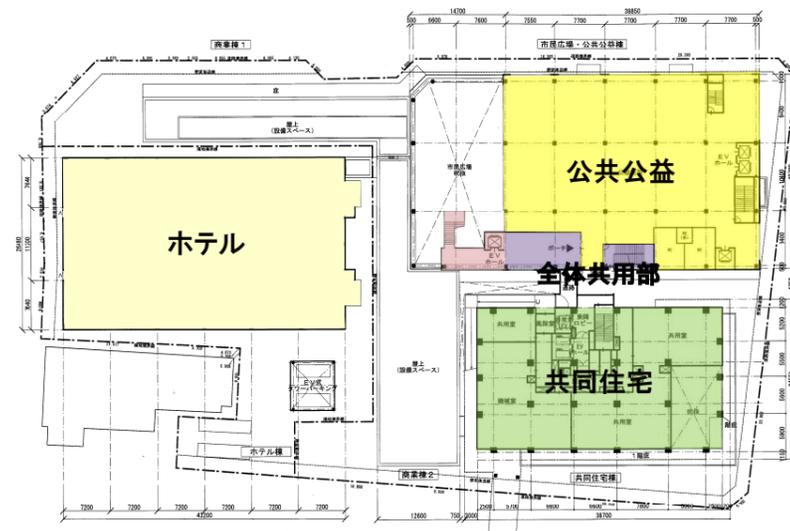
3. 施設建築物(再開発ビル)の概要

- (1) 延床面積 約 38,240㎡
- (2) 構造階層
 - ・ホテル棟 S造 B1F~11F
 - ・商業・公共公益棟 S造 1F~4F
 - ・共同住宅棟 RC造 1F~25F
- (3) 用途別面積
 - ・ホテル 約 12,000㎡
 - ・商業 約 1,570㎡
 - ・公共公益 約 2,540㎡
 - ・市民広場 約 500㎡
 - ・共同住宅 約 21,200㎡
- (4) 特定建築者制度
 当事業では、ホテル事業者が自らホテル棟を建設することができる特定建築者制度を活用することとし、同制度を活用することにより、事業者自らの創意工夫を生かしたホテルの建設を可能とします

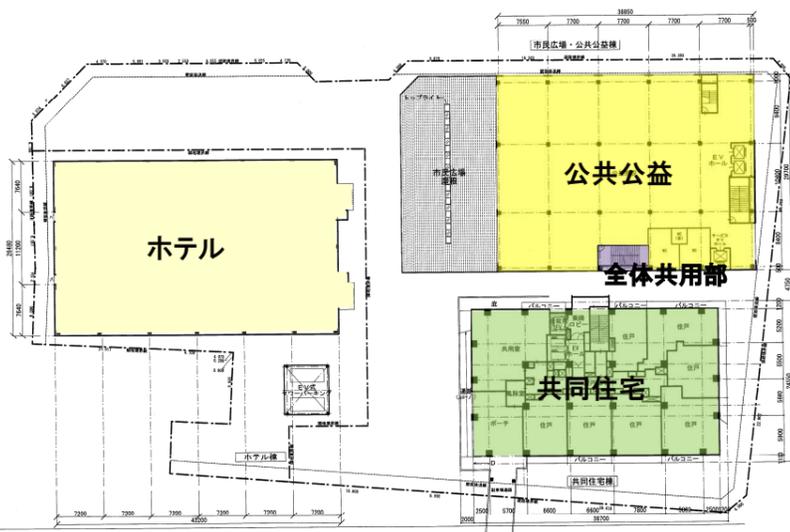


4. 各階平面図

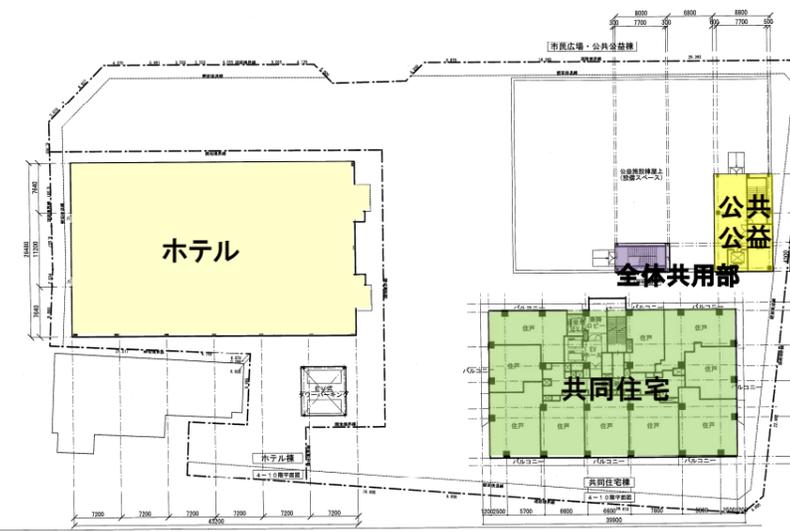




2F 平面図



3F 平面図



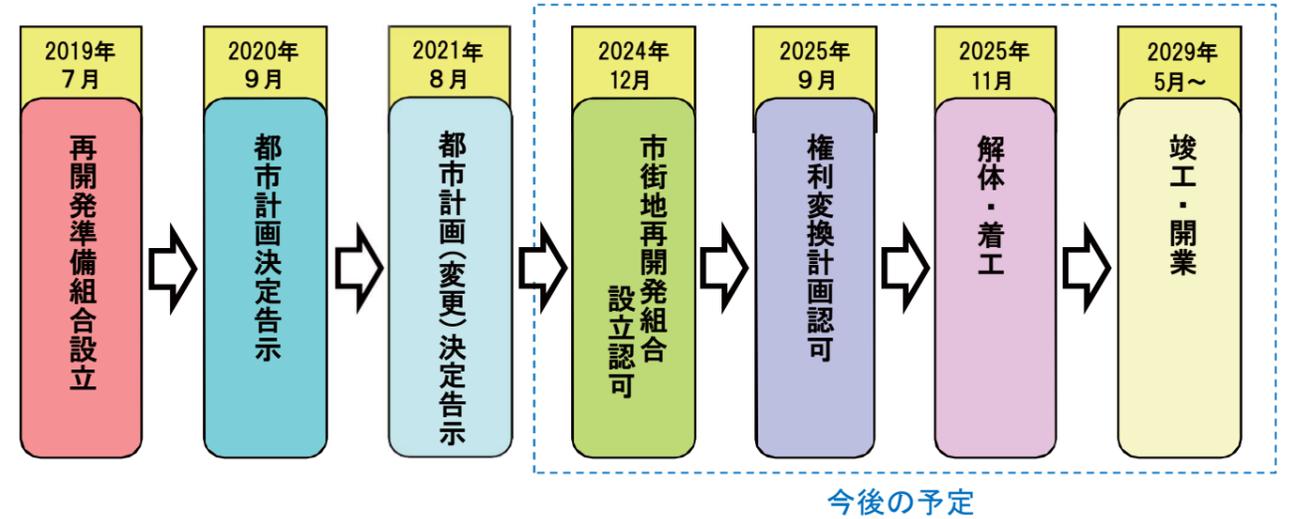
4F 平面図

5. 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	678*	補助金	7,016
土地整備費	4,460	保留床処分金等	10,361*
工事費	12,071*	防省補助金	295*
事務費等	463*		
合計	17,672	合計	17,672

※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

6. 事業のスケジュール (予定)



7. イメージパース (全体鳥瞰図)



※平面図、イメージパースは、現段階のものであり、今後変更となる可能性がございます。