

函 都 行

函 経 商

令和5年(2023年)10月6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。

市においては、引き続き、工事費、事業収支などの精査を行うとともに、公共施設の整備に係る検討状況も併せて、今後、報告を行ってまいりたいと考えております。

#### 記

函館駅前東地区市街地再開発事業の事業概要書

(都市建設部建築行政課)

(経済部商業振興課)

2023年（令和5年）10月3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



### 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、コロナ禍によるホテル計画の見直しや急激なエネルギー価格・建設物価・人件費などの高騰による事業費の増加等により、事業計画や収支計画の見直しを行ってきたところではありますが、この度、事業計画がまとまりましたので、事業概要書のご提出をいたします。

今後、事業計画の精査に向けた更なる検討を進めて参る予定ですが、その中で事業の成立のためには、補助制度の最大限の活用について貴市の協力が不可欠であります。

つきましては、11月中旬を目途に貴市のお考えをお示しいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

謹 白

1. 地区の概要

- (1) 事業名 (仮称) 函館駅前東地区第一種市街地再開発事業
- (2) 施行者 (仮称) 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



3. 施設建築物(再開発ビル)の概要

- (1) 延床面積 約 36,217m<sup>2</sup>
- (2) 構造階層
  - ・ホテル棟 S造 1F～15F
  - ・商業・公益棟 S造 1F～4F
  - ・商業棟 S造 1F(一部メゾネット)
  - ・住宅棟 RC造 1F～25F
- (3) 用途別面積
  - ・ホテル 約10,940m<sup>2</sup>
  - ・商業 約 1,920m<sup>2</sup>
  - ・公共公益 約 2,540m<sup>2</sup>
  - ・住宅棟 約20,220m<sup>2</sup>

◆ 施設構成のイメージ



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。

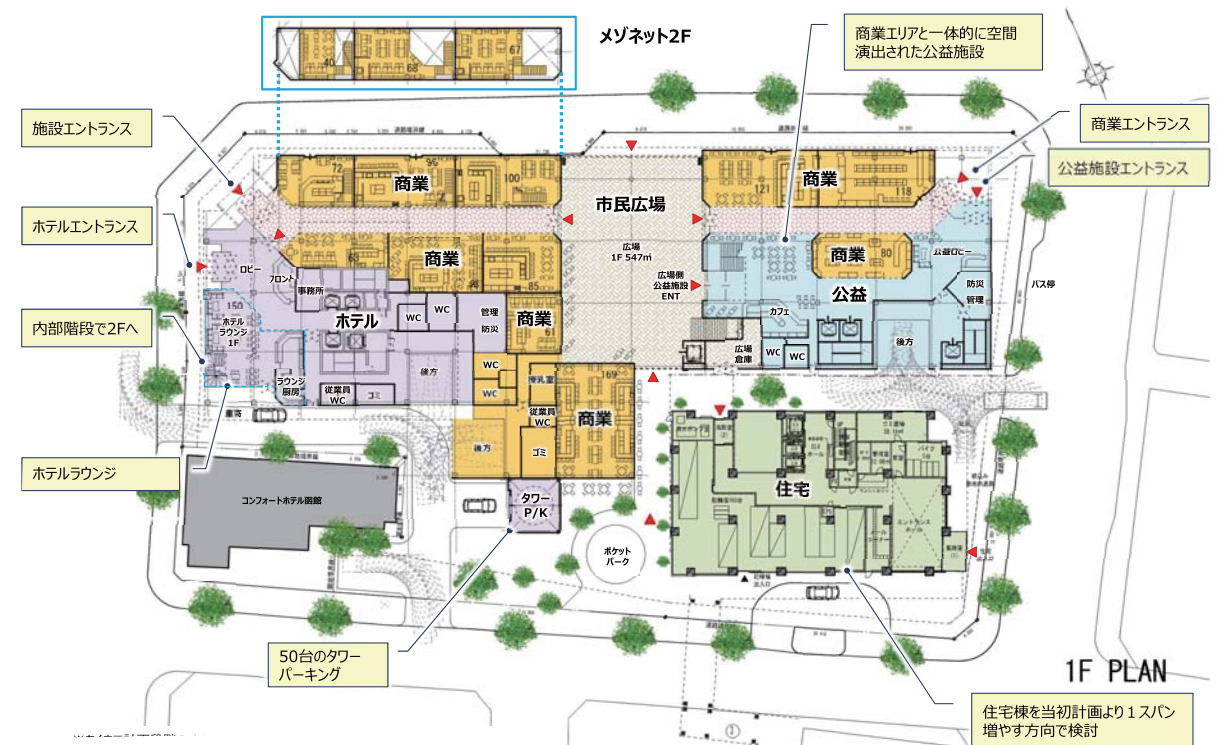
(2) 都市災害に強い街づくり

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

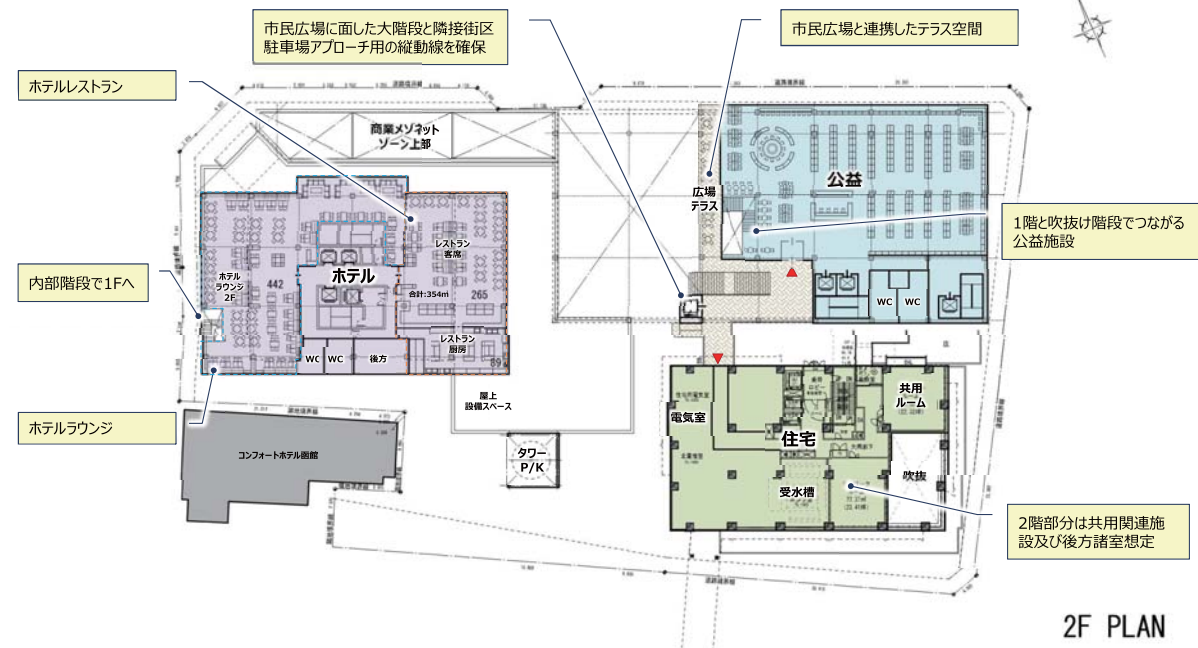
- ① 都市型高層住宅を供給することにより中心市街地における居住人口の減少をくい止め、郊外から中心市街地への住み替えを促進します。
- ② 函館駅前の観光拠点とすべく、観光客の受け皿となる宿泊特化型ホテルを整備し、都市やレンガ倉庫等の観光地、周辺の商業施設との回遊性の向上に務めます。

4. 各階平面図・イメージパース

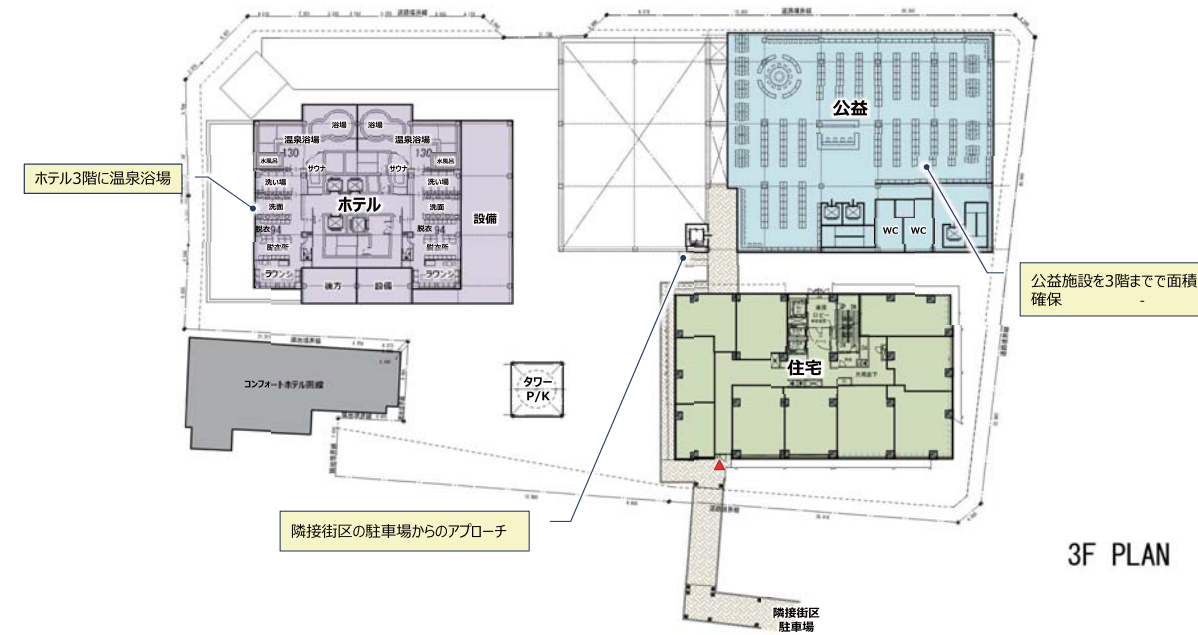




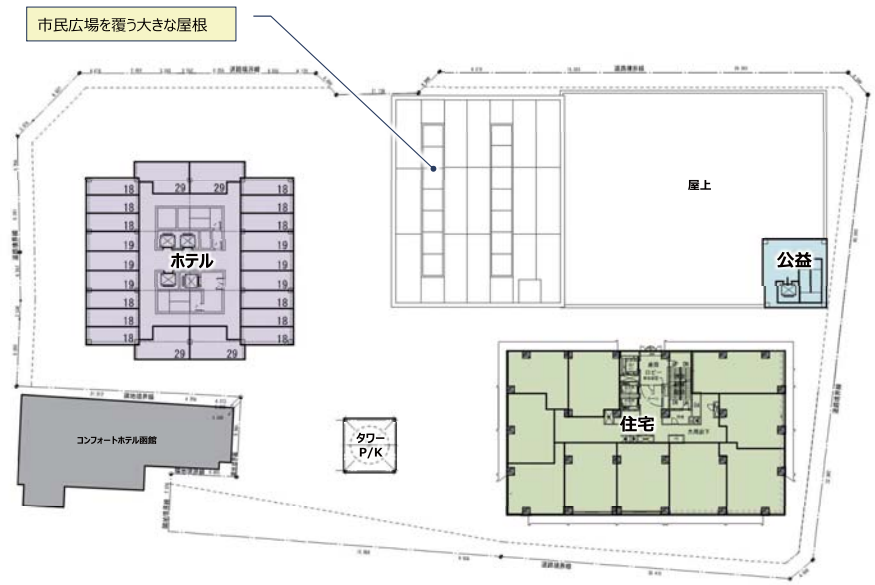
(仮称) 函館駅前東地区第一種市街地再開発事業概要



2F PLAN



3F PLAN



4F PLAN

■ イメージパース (全体鳥観図) 函館駅側より見る



■ イメージパース 市民広場を北側より見る



※平面図、イメージパースは、あくまで計画段階のイメージであり、今後変更となる可能性があります。



5. 商業計画の概要

□ 国内外から訪れる観光客に「地域ならではの食」や「食文化」を提供する商業施設 □

フード ツーリズム  
・ **FOOD TOURISM** ・  
HAKODATE & HOKKAIDO  
To Domestic & International Tourists

■ イメージパース 商業棟出入口



■ イメージパース 商業棟通路



※平面図、イメージパースは、あくまで計画段階のイメージであり、今後変更となる可能性がございます。

6. ホテル計画の概要

《ホテル計画の方針》

- 観光・レジャーに「質とゆとり」を求められるお客様のニーズに応えた客室と上質なサービスの提供
- 温泉による「大浴場」の設置
- 宿泊者のみならず地域の方々ともふれあえる、人と人が繋がる交流拠点となるラウンジの設置
- 地域の食材を活かした地産品とシェフ自慢の手作り料理による充実した内容の朝食の提供

■ イメージパース ホテル1Fラウンジ



■ イメージパース ホテル2Fラウンジ



※平面図、イメージパースは、あくまで計画段階のイメージであり、今後変更となる可能性がございます。



# (仮称)函館駅前東地区第一種市街地再開発事業概要

## 7. 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 | 811      | 補助金    | 7,016    |
| 土地整備費   | 4,308    | 保留床処分金 | 15,442   |
| 工事費     | 17,505   | 防省補助金  | 647      |
| 事務費等    | 481      |        |          |
| 合計      | 23,105   | 合計     | 23,105   |

## 8. 事業のスケジュール(予定)

