

函 都 行

函 経 商

令和5年(2023年)11月22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、別添のとおり下記に係る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における事業費の精査および公共  
施設等整備について

(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における事業費の精査および公共施設等整備について

### 1 準備組合から提出された事業概要書における事業費の精査について

函館駅前東地区市街地再開発事業については、同準備組合より令和5年10月3日付で事業概要書が提出されたことから、その整備内容および事業費について、令和2年2月当初案との比較および工事費、事業収支などの精査を行った。

#### (1) 令和2年2月当初案との比較（別紙参照）

主にホテル棟および商業・公共棟における商業施設部分の規模縮小により、全体の延床面積としては令和2年2月当初案の約8割程度の規模となっているが、事業費については、当初案より約2割増加している。

#### (2) 事業費増加の主な要因

- ① 建設物価の高騰（令和2年2月より約20%上昇）
- ② 解体工事費の増（地下工作物、基礎杭、石綿（アスベスト）の撤去費の追加等により15億円→24億円）

#### (3) 事業費の主な内訳・概要

##### 【支出】

##### ① 土地整備費（43.1億円）

解体工事費については、地下工作物、基礎杭、石綿（アスベスト）の撤去費の追加により当初案より増加しているが、補償費等も含めた土地整備費総額としては、概ね妥当である。

##### ② 工事費（175.0億円）

中心市街地の核となるJR函館駅前地区における、市内最大規模の施設であり、函館の顔としてふさわしい賑わい空間を創出するための仕様などによる整備内容であることを考慮すると、概ね妥当である。

##### 【収入】

##### ① 保留床処分金（154.5億円）

共用部分である市民広場の整備費負担金（5億円）が含まれており、今後、各保留床取得者による負担割合等を決定していく必要がある。

##### ② 補助金（70億円）

当初案の50億円より増加しているが、近年の建設物価高騰に伴う工事費の増加や、解体工事費の増加により補助対象事業費自体が増加していることから、これに基づき補助金交付要綱等の規定により算出された額として妥当である。

#### (4) 市としての考え方

当初案より規模は縮小し、事業費は増加しているものの、昨今の建設物価高騰等の経済情勢も勘案すると、現時点における本事業計画および収支計画としては妥当なものであると考えられることから、今後は、収支計画の更なる精査や、課題の整理・解消を図りながら、引き続き、組合設立認可に向け、協議を進めてまいりたい。

## 2 公共施設等整備について

### (1) 公共施設等整備フロア

- 準備組合から提出された事業概要書の公共公益に係る保留床（1階エントランス、2階および3階の2フロア、4階エレベーター機械室 計2,540 m<sup>2</sup>）については、将来的な財政負担を踏まえ、国の補助金（都市構造再編集中支援事業補助金）を活用し、購入により取得する方向で進める。
- 共用部分となる市民広場の整備費については、今後、関係者との協議などを進め、住宅、ホテル、商業施設、公共施設の所有者における適正な按分により負担する方向で進める。

### (2) 公共施設の役割と考え方

- 新たな公共施設については、交通の利便性や多様な集客施設の集積といった周辺環境、さらには本市街地再開発事業との相乗効果による賑いの創出を目指すため、『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』が望ましいと考えている。
- また、既存施設の統廃合を前提とするのではなく、これまでの市民や議会などの意見を踏まえながら、施設の老朽化の状況のほか、将来的な財政負担を考慮した既存施設の機能の一部移転等による国の補助金の活用も含めて、具体的な整備内容を検討する必要があると考えている。
- 今後は、これらの公共施設の役割や考え方を反映した「公共施設整備の基本的な考え方(素案)」をお示しし、市民や関係団体、有識者からの意見を伺いながら、賑い創出に繋がるような役割・機能について検討・取りまとめを行い、「公共施設整備の基本的な考え方」を成案化することを考えている。

## 3 今後の想定スケジュール

区分	令和5年度 (2023)	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)	
再開発事業		<ul style="list-style-type: none"> <li>●R6.3月 再開発組合設立認可申請</li> <li>●R6.6月 再開発組合設立認可(北海道)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>実施設計</li> <li>●権利変換計画認可(北海道)</li> <li>解体工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築工事</li> </ul>			●10月竣工
公共施設整備		<ul style="list-style-type: none"> <li>●R6.1月下旬「公共施設整備の基本的な考え方(素案)」公表</li> <li>市民等の意見聴取</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●R6.10月上旬 パブリックコメント</li> <li>●R6.10月下旬「公共施設整備の基本的な考え方」の成案化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>アポイントメント準備・選定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本計画設計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>実施設計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>整備工事</li> <li>●10月開業</li> </ul>

※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) 令和2年2月当初案との比較

		令和2年2月 当初案(A)	令和5年10月3日 提出案(B)	増減 (B)-(A)
整備内容	住宅棟	25階建 152戸 18,200㎡	25階建 約230戸 20,224㎡	約78戸 2,024㎡
	ホテル棟	24階建 245室 15,890㎡	15階建 約212室 10,936㎡	▲9階 ▲約33室 ▲4,954㎡
	商業・公共棟	1~2階 商業3,050㎡ 3~4階 公共3,230㎡	1階 商業 1,917㎡ 1~4階 公共 2,540㎡	▲1,133㎡ ▲690㎡
	市民広場	全天候型 695㎡	全天候型 600㎡	▲95㎡
	通路等	2,210㎡	—	▲2,210㎡
	延床面積	43,275㎡	36,217㎡	▲7,058㎡
事業費	<b>【支出】</b>	194億円	231億円	37億円
	調査設計費	10億円	8.1億円	▲1.9億円
	土地整備費	35億円	43.1億円	8.1億円
	工事費	146億円	175.0億円	29.0億円
	住宅棟	58億円	92.9億円	34.9億円
	ホテル棟	60億円	55.8億円	▲4.2億円
	商業・公共棟	18億円	商業 6.6億円 公共 12.7億円 計19.3億円	1.3億円
	市民広場	6億円	5.3億円	▲0.7億円
	付帯工事	4億円	1.7億円	▲2.3億円
	附帯事務費等	3億円	4.8億円	1.8億円
	<b>【収入】</b>	194億円	231億円	37億円
	保留床処分金	144億円	154.5億円	10.5億円
	補助金 (市負担分) (国負担分)	50億円 (市 25億円) (国 25億円)	70億円(要望額) (市 35億円) (国 35億円)	20億円 (市 10億円) (国 10億円)
国直接補助金	—	6.5億円	6.5億円	
<b>【収支】</b>	0億円	0億円	0億円	

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



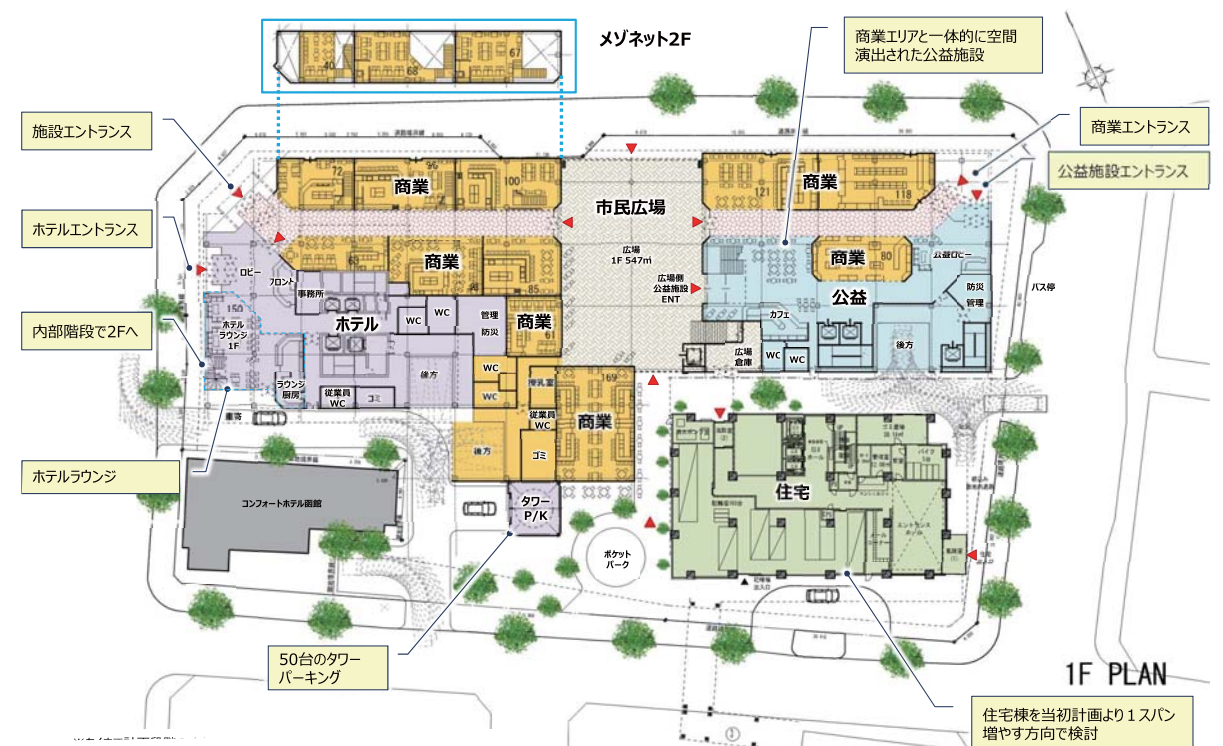
3. 施設建築物(再開発ビル)の概要

- (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



4. 各階平面図・イメージパース



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

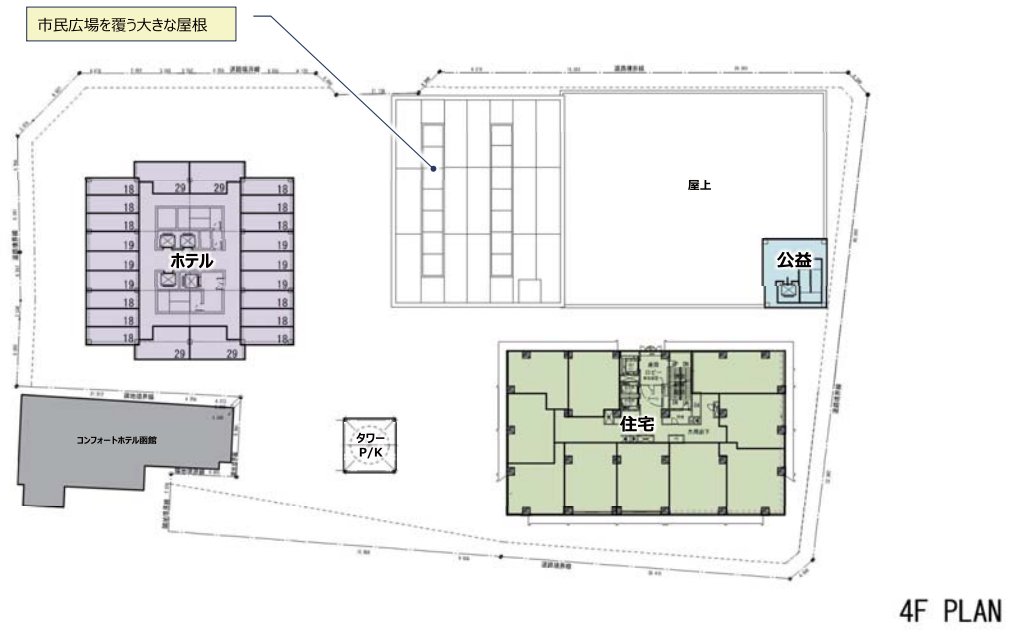
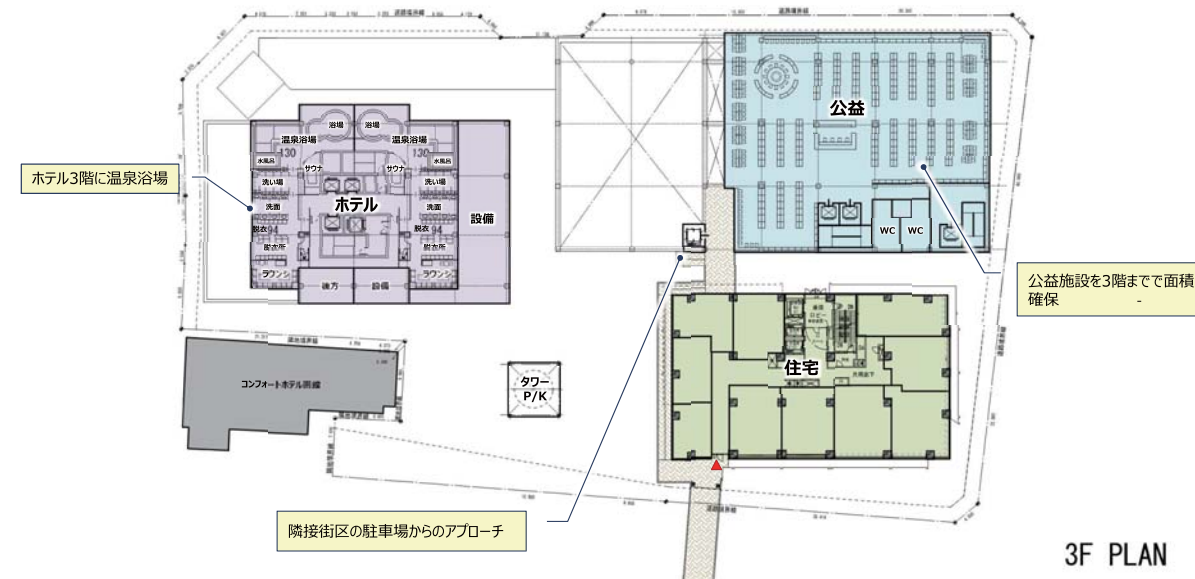
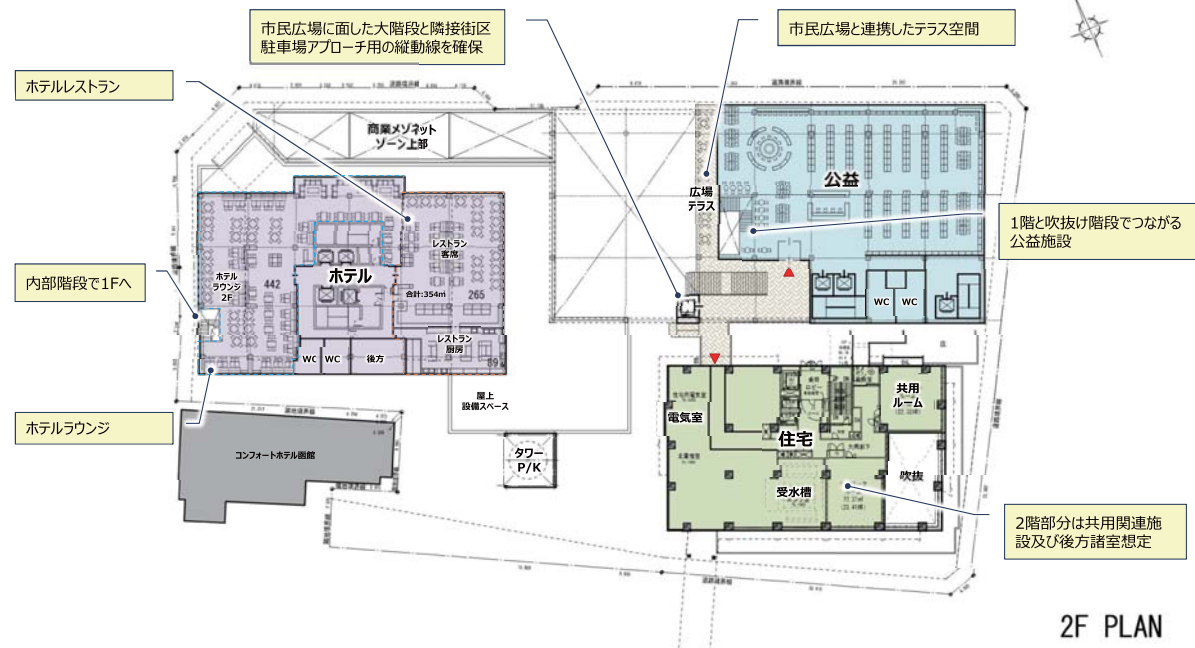
災害発生時における観光客(外国人を含む)の避難施設の整備を行います。具体的には、再開発ビルにおいて災害時に活用可能な避難施設となるように計画するとともに、防災備蓄倉庫、自家発電施設等を設置することにより、都市災害に強い観光都市「函館」を目指します。

(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。



(仮称) 函館駅前東地区第一種市街地再開発事業概要



■ 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。



# (仮称)函館駅前東地区第一種市街地再開発事業概要

## 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。