

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

事業計画書

令和6年12月

施行者 函館駅前東地区市街地再開発組合

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
事業計画
目次

1. 地区、事業及び施行者の名称.....	1
(1)地区の名称	
(2)事業の名称	
(3)施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的.....	1
(1)施行地区の概況	
(2)事業の目的	
3. 施行地区.....	2
(1)施行地区の位置	
(2)施行地区の位置図（添付書類）	
(3)施行地区の区域（所在地番）	
(4)施行地区の区域図（添付書類）	
(5)施行地区の面積	
4. 設計の概要.....	3
(1)設計説明書	
1)設計方針	
2)施設建築物の設計の概要	
3)施設建築敷地の設計の概要	
4)公共施設の設計の概要	
(2)設計図	
1)施設建築物の設計図（添付書類）	
2)施設建築敷地の設計図（添付書類）	
3)公共施設の設計図（添付書類）	
5. 事業施行期間.....	6
6. 資金計画.....	7

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

函館駅前東地区

(2) 事業の名称

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

(3) 施行者の名称

函館駅前東地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、函館市の商業地の中心地である「函館駅前・大門地区」のＪＲ函館駅前に位置しており、商業・業務機能の拠点として発展してきたが、地区内にあった百貨店の閉店と商業施設の老朽化などにより市街地の空洞化を引き起こしている。

これらの背景から、市街地再開発事業により、都市機能を更新し、市街地環境の整備改善を図ることが求められている地区である。

(2) 事業の目的

本地区は、函館の顔として相応しい広域的な商業・業務の拠点として賑わい空間を創出するため、街なか居住を促進する住宅施設（共同住宅）、インバウンドを含む増加傾向にある観光客に対応した宿泊施設（ホテル）、市民及び観光客をターゲットとした商業施設・公共公益施設、そしてこれらの施設と連携した全天候型交流広場（市民広場）を整備する。

本地区を再開発事業により整備することにより、賑わい空間の創出、良好な街並の形成、都市防災の強化、中心市街地の活性化に寄与することを目的として事業を行うものである。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

「函館圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」および「函館市都市計画マスタープラン」において中心商業業務地として位置づけられている函館駅前・大門地区に位置する約1.0haを当該事業の施行地区とし、北側に3・3・21放射3号線（幅員約27m）、東側に3・4・36公園通（幅員約18m）、南側に市道若松13号線（幅員約11m）、西側に3・4・19放射1号線（幅員約25m）に囲まれた地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類の通り。

(3) 施行地区の区域

函館市若松町16番1、16番4、16番5、16番6、16番7、16番8、16番9、
16番10、16番11、16番12、16番13、16番14、16番15、
16番16、16番17、16番18、16番19、16番20、16番21、
16番23、16番24、17番1、17番2、17番3、17番4、
17番5、17番6、17番7

(国)3・4・19放射1号線の一部、(国)3・3・21放射3号線の一部、
(市)3・4・36公園通の一部、市道若松13号線の一部、市道若松10号線
の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類の通り。

(5) 施行地区の面積

約1.0ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

JR 函館駅の東側に位置し、商業施設を中心に市街地を形成している地域であるが、近年は、中心市街地の居住人口の減少や、大型商業施設の郊外立地に伴い、中心市街地の求心力が低下し、歩行量の減少など賑わいが失われている状態にある。

函館駅前という立地特性を活かし、宿泊施設（ホテル棟）、商業・公共公益施設棟、住宅施設（共同住宅棟）を整備するとともに、全天候型交流広場（市民広場）を設け、中心市街地のコミュニティ機能と回遊性の向上、観光機能の充実を図り、地区の賑わいを創出する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

地区の賑わいを創出するため、様々なイベントの開催に対応可能な全天候型交流広場（市民広場）については、敷地中央に配置し、商業・公共公益施設棟については、全天候型交流広場に接続して配置し、商業施設の主要道路に面する部分は外向店舗とする。誰もが自由に集い交流する多機能型施設である公共公益施設については、全天候型交流広場（市民広場）との一体的な活用も可能な計画とする。

また、全天候型交流広場（市民広場）から商業・公共公益施設棟、宿泊施設（ホテル棟）、住宅施設（共同住宅棟）への動線を確保し、施設利用者の利便性や回遊性を高める計画とする。

住宅施設（共同住宅棟）については、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する。

宿泊施設（ホテル棟）と住宅施設（共同住宅棟）は高層建物となるため、プライバシーを確保し、眺望を阻害しない配置計画とする。

宿泊施設（ホテル棟）については、独立した敷地とすることにより、施設計画の自由度を高めることとする。

(ロ) 面積等

共同住宅棟、商業・公共公益施設棟、市民広場				
建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建ぺい率	容積率
約 4,790 m ²	約 3,510 m ²	約 26,230 m ² (約 21,950 m ²)	約 74%	約 459%

ホテル棟				
建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建ぺい率	容積率
約 1,920 m ²	約 1,260 m ²	約 12,350 m ² (約 11,520 m ²)	約 66%	約 600%

(ハ) 各階床面積等

【共同住宅棟】【商業・公共公益施設棟、市民広場】

階	共同住宅棟		商業・公共公益施設棟、 市民広場		合計	備 考
	用途	床面積	用途	床面積	床面積	
PH	機械室	290 m ²			290 m ²	構造： 鉄筋コンクリート造 鉄骨造 規模：地上 25 階 高さ：約 84m その他施設： 駐輪場 約 470 m ²
25F	住宅	840 m ²			840 m ²	
24F	住宅	840 m ²			840 m ²	
23F	住宅	840 m ²			840 m ²	
22F	住宅	840 m ²			840 m ²	
21F	住宅	840 m ²			840 m ²	
20F	住宅	840 m ²			840 m ²	
19F	住宅	840 m ²			840 m ²	
18F	住宅	840 m ²			840 m ²	
17F	住宅	840 m ²			840 m ²	
16F	住宅	840 m ²			840 m ²	
15F	住宅	840 m ²			840 m ²	
14F	住宅	840 m ²			840 m ²	
13F	住宅	840 m ²			840 m ²	
12F	住宅	840 m ²			840 m ²	
11F	住宅	840 m ²			840 m ²	
10F	住宅	840 m ²			840 m ²	
9F	住宅	840 m ²			840 m ²	
8F	住宅	840 m ²			840 m ²	
7F	住宅	840 m ²			840 m ²	
6F	住宅	840 m ²			840 m ²	
5F	住宅	840 m ²			840 m ²	
4F	住宅	840 m ²	公共公益	160 m ²	1,000 m ²	
3F	住宅	840 m ²	公共公益	1,160 m ²	2,000 m ²	
2F	住宅	710 m ²	公共公益	1,230 m ²	1,940 m ²	
1F	住宅	880 m ²	商業、公共公益 市民広場	2,480 m ²	3,360 m ²	
計		21,200 m ²		5,030 m ²	26,230 m ²	

【ホテル棟】

階	用途	床面積	備考
11F	ホテル	1,030 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上 11 階、地下 1 階 高さ：約 40m その他施設： 駐車場 約 35 台
10F	ホテル	1,030 m ²	
9F	ホテル	1,030 m ²	
8F	ホテル	1,030 m ²	
7F	ホテル	1,030 m ²	
6F	ホテル	1,030 m ²	
5F	ホテル	1,030 m ²	
4F	ホテル	1,030 m ²	
3F	ホテル	1,030 m ²	
2F	ホテル	1,030 m ²	
1F	ホテル	1,590 m ²	
B1	ホテル	460 m ²	
計		12,350 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

区域内の市道若松 10 号線を廃止し、共同住宅棟、商業・公共公益施設棟、市民広場の整備を行う施設建築敷地と、ホテル棟の整備を行う施設建築敷地の 2 敷地に分けるものとする。

施設建築敷地の道路沿いに 2 m の壁面後退を行い、道路の歩道部分と一体化した安全で快適な歩行者空間を確保する。

(ロ) 車両出入口の位置

各施設の車両出入口については、公共公益施設は東側道路面に、商業施設、宿泊施設（ホテル）及び住宅用施設（共同住宅）は南側道路面に、それぞれ分散して配置することで発生交通量の低減を図る。

(ハ) 建ぺい率

計画地は商業地域かつ防火地域で、耐火建築物を計画しているため、建ぺい率の限度は 100% となっている。

4) 公共施設の設計の概要

種別	名称	幅員	延長	備考
都市計画道路	3・4・19 放射1号線	25m	約40m	整備済 (国道279号)
都市計画道路	3・3・21 放射3号線	27m	約100m	整備済 (国道278号)
都市計画道路	3・4・36 公園通	18m	約60m	整備済 (市道公園通2号)
区画道路	市道若松13号線	11m	約80m	整備済

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類の通り。

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類の通り。

3) 公共施設の設計図

添付書類の通り。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定) 令和6年12月～令和11年12月

(2) 建築工事期間 (予定) 令和8年10月～令和11年5月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金	補助金	7,016	支出金	調査設計計画費	678
	防省緊補助	295		土地整備費	2,426
	保留床処分金等	10,361		補償費	2,034
				工事費	12,071
				事務費	422
				借入金利息	41
	合計	17,672		合計	17,672

※ホテル棟は特定建築者を予定しているため、ホテル棟の建築工事費等は含まない

施行地区位置図

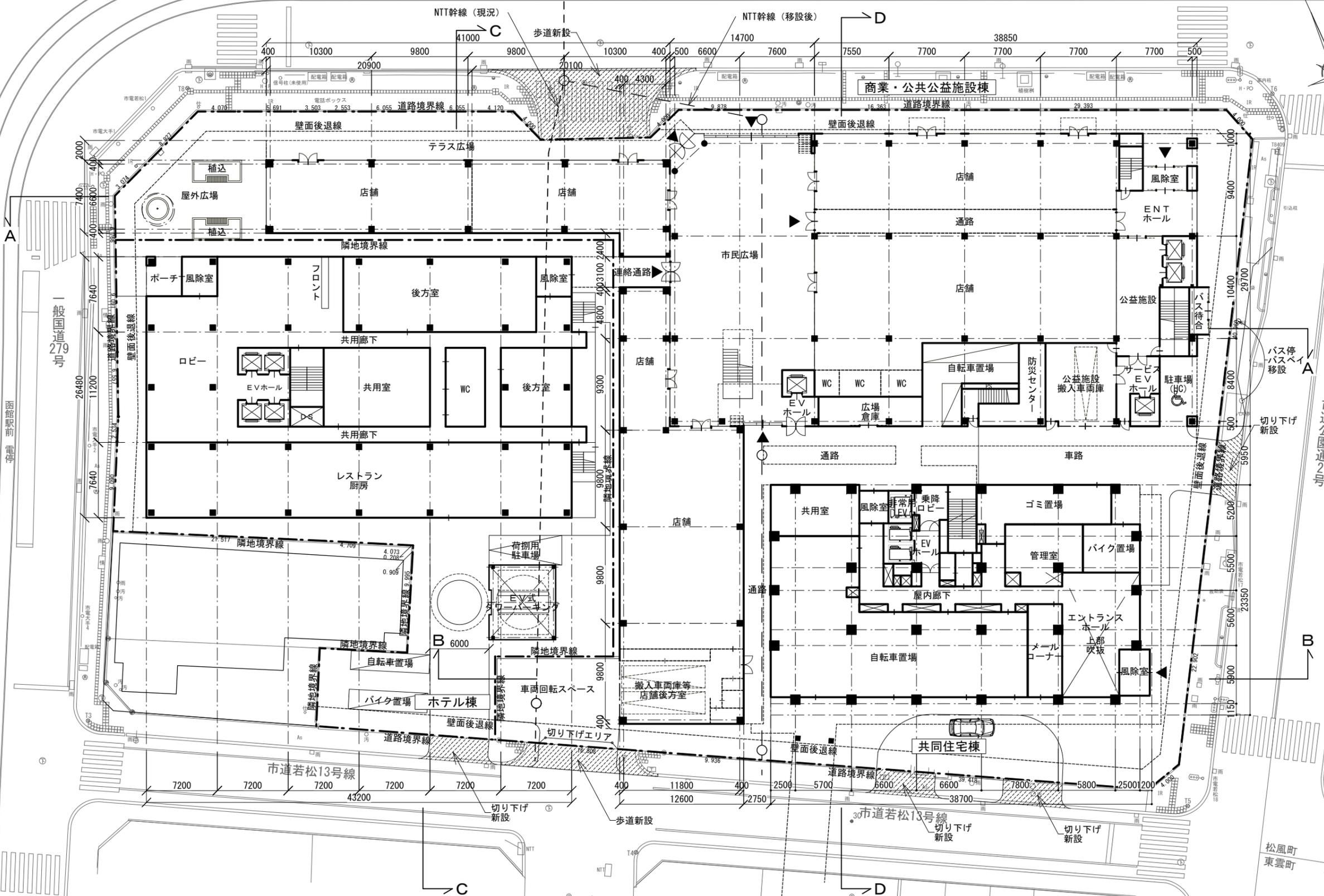
S=1/2,500



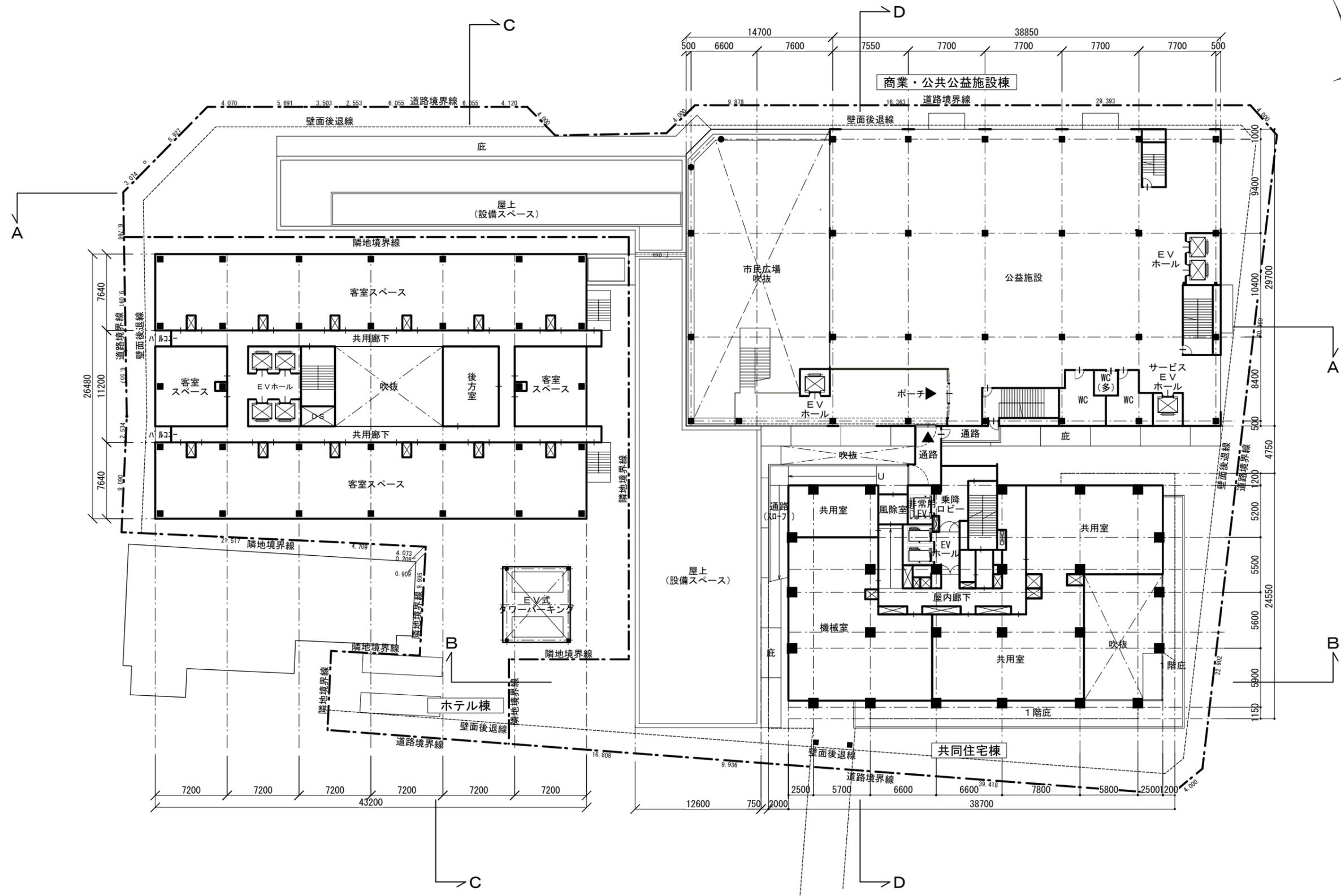
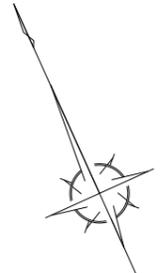
凡例	
	施行区域



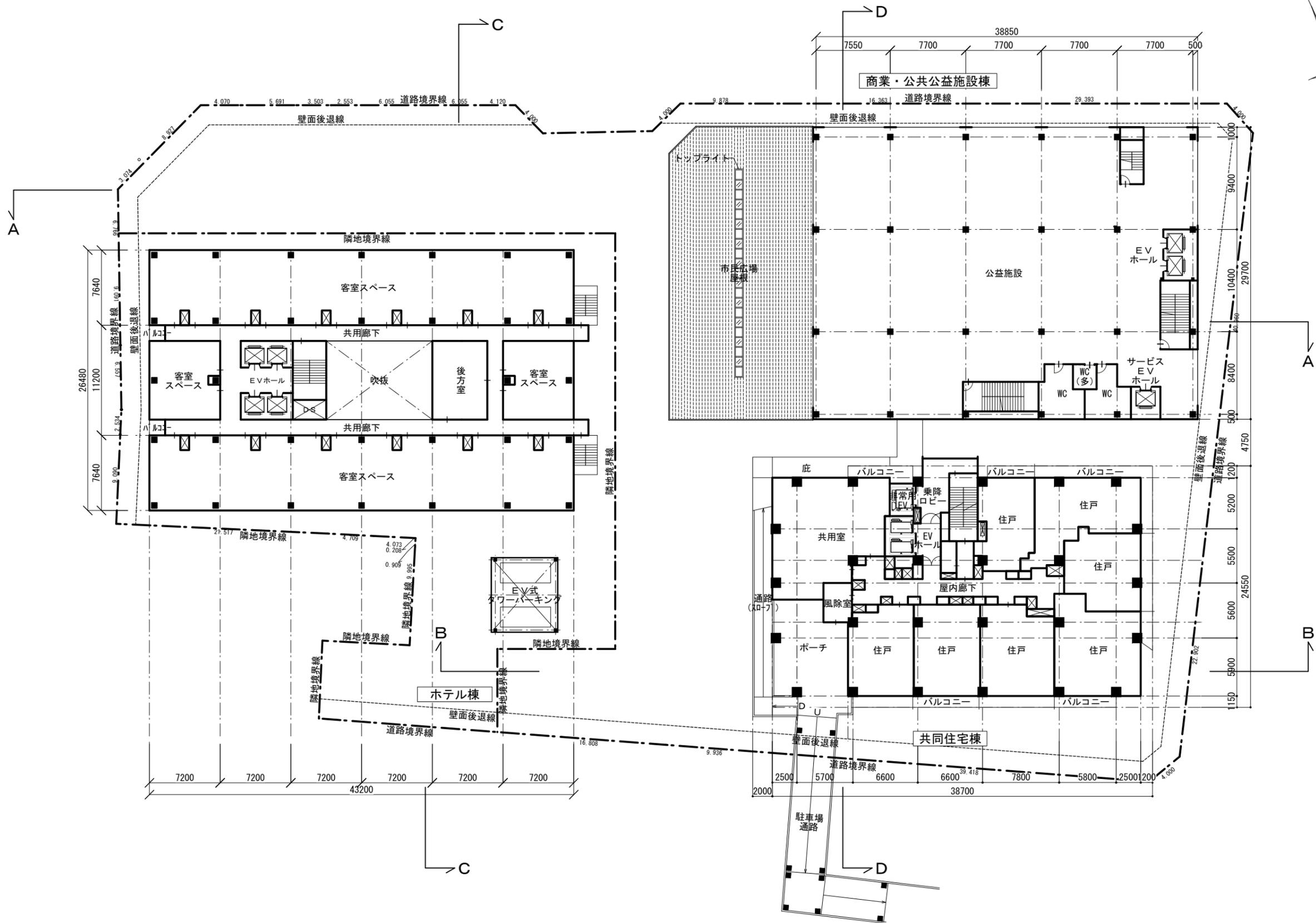
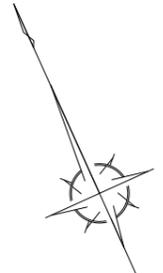
函館駅前
広場方向



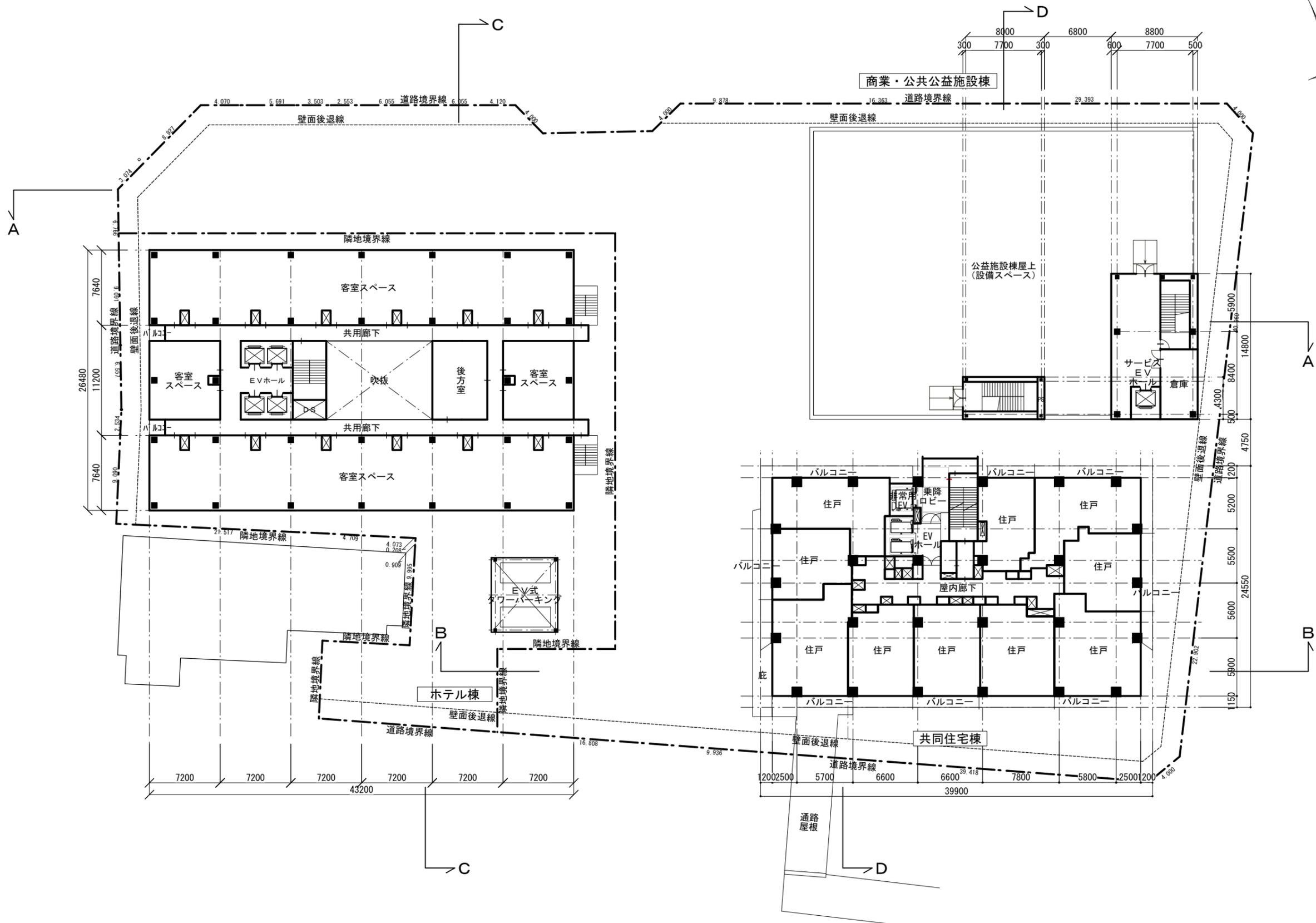
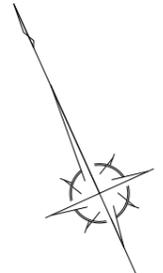
函館駅前
広場方向
↖



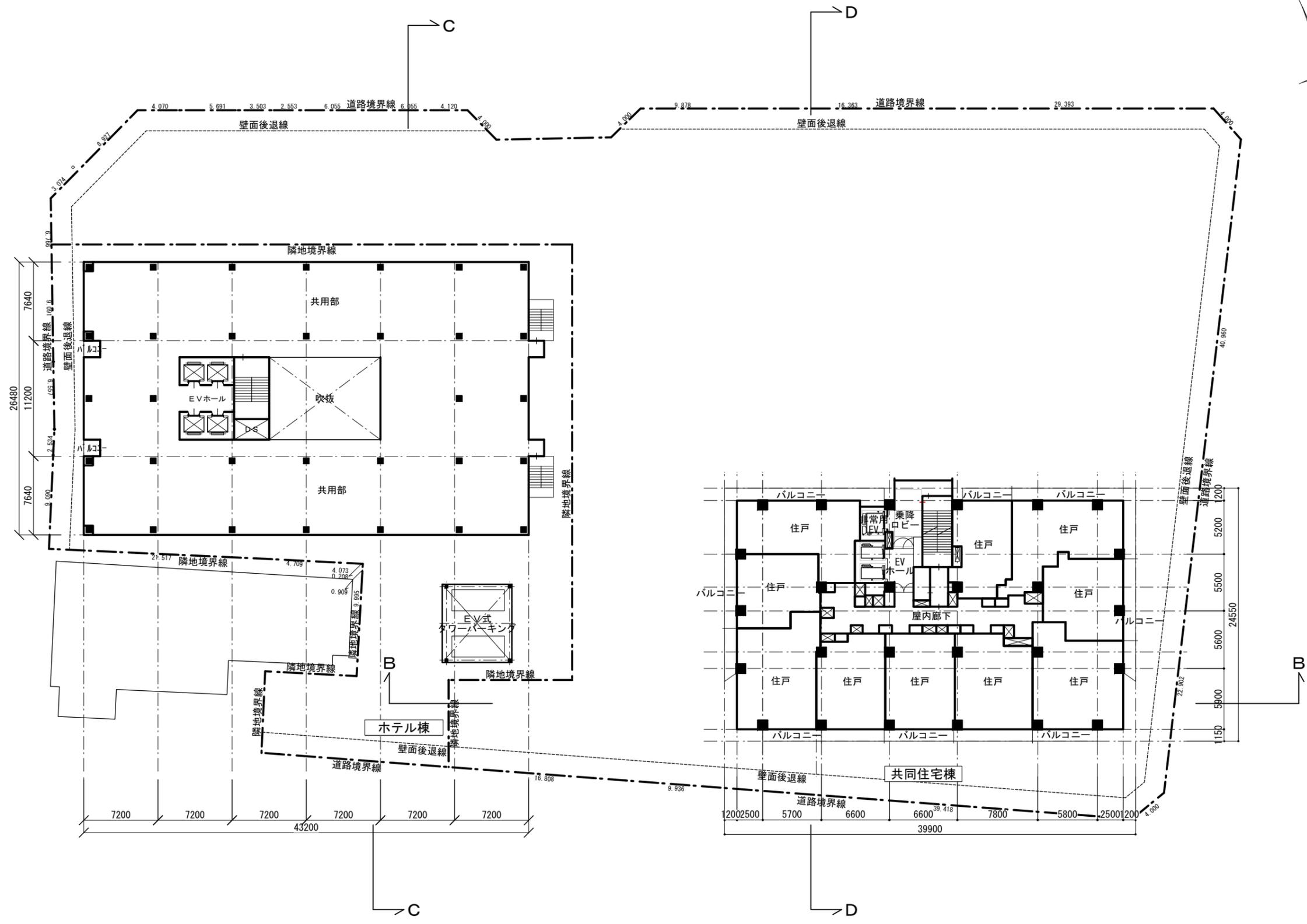
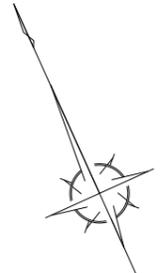
函館駅前
広場方向
↖



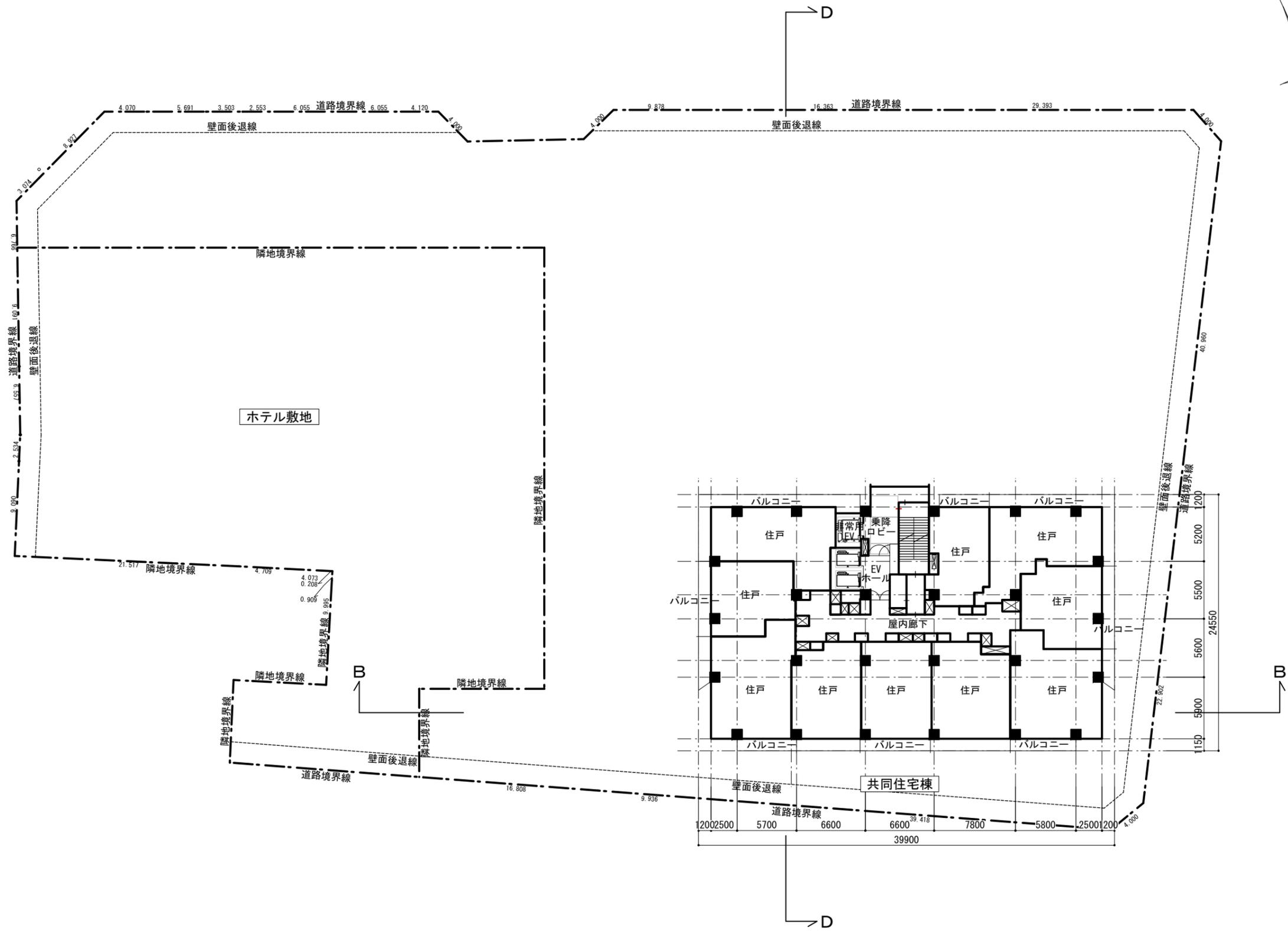
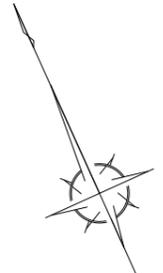
函館駅前
広場方向
↖

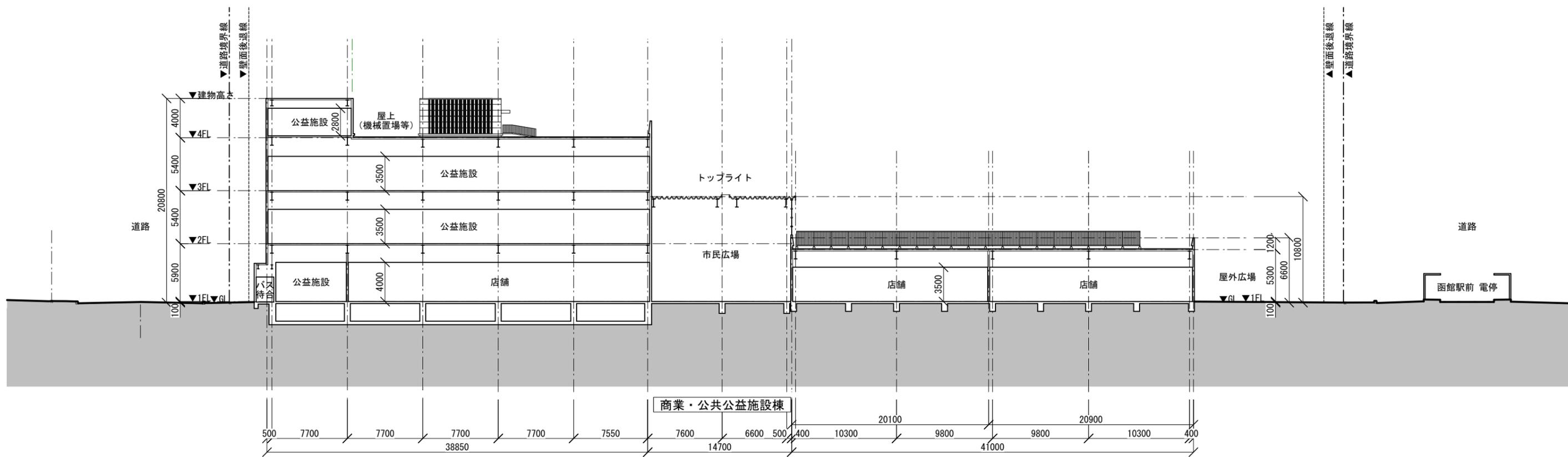


函館駅前
広場方向
↖

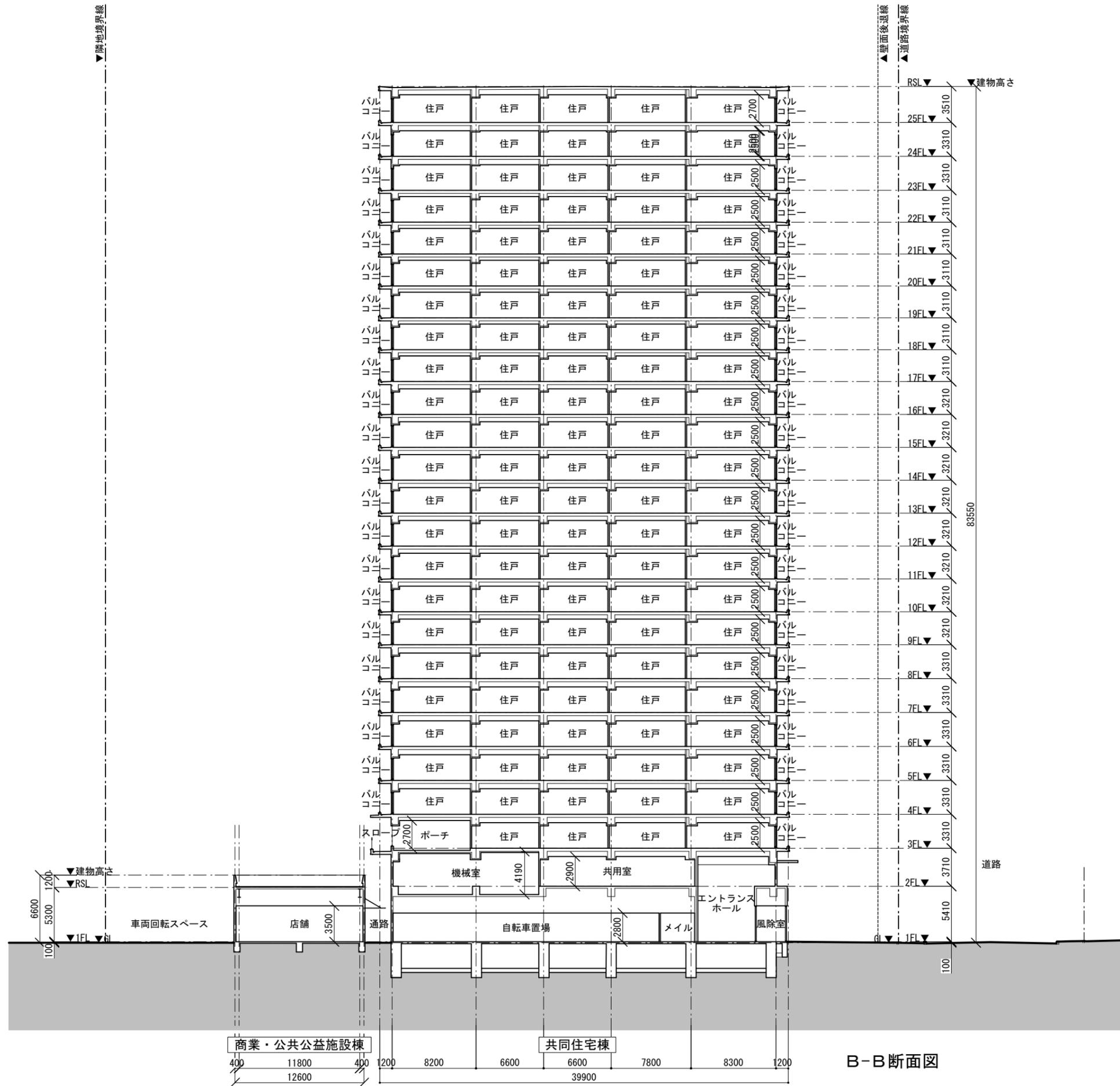


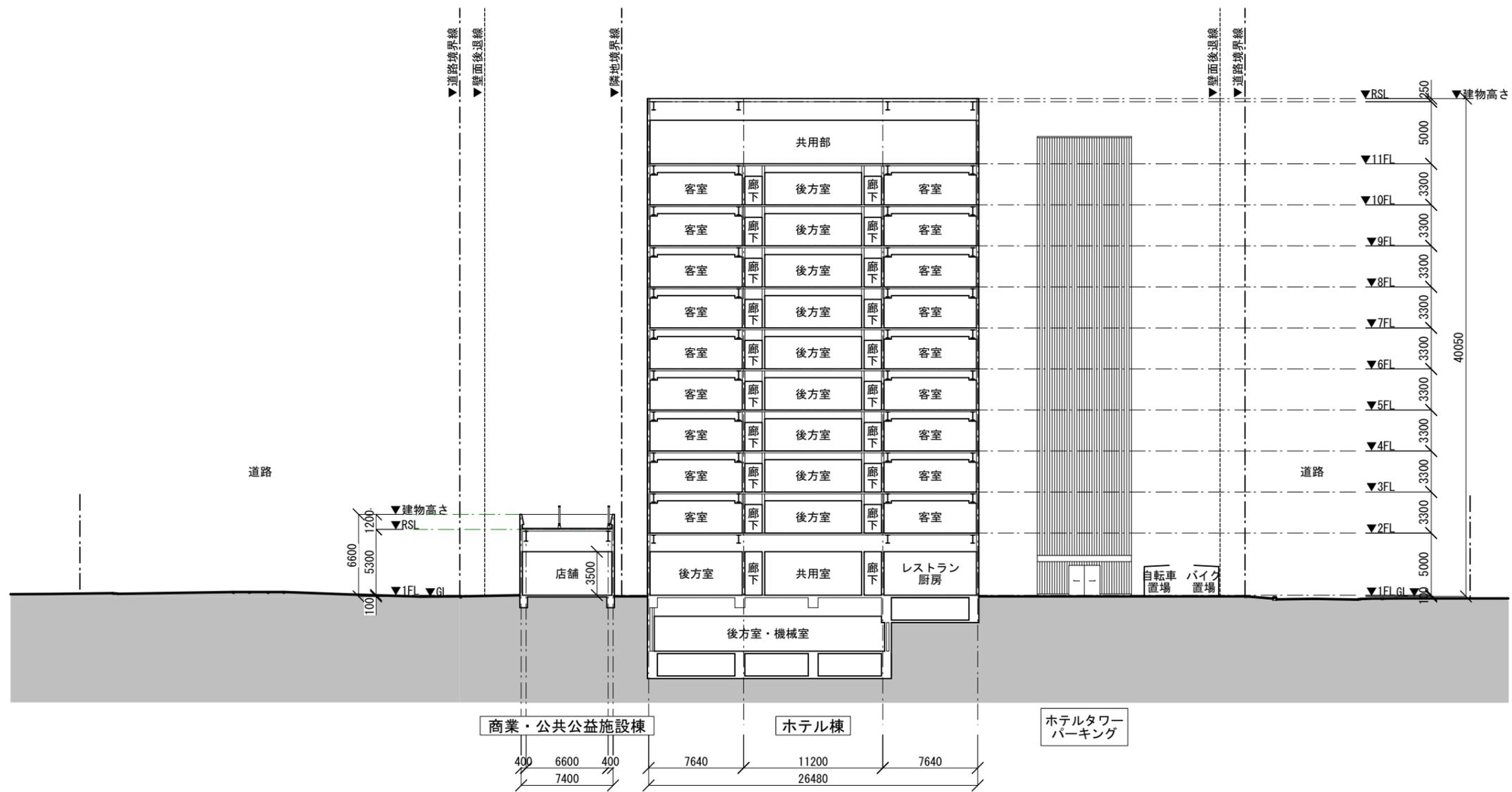
函館駅前
広場方向





A-A断面図





C-C断面図

函館駅前
広場方向

施行区域線

一般国道279号

施行区域線
市道公園通2号

ガス
下水

施設建築物
ホテル棟

商業・公共公益施設棟

施設建築物

共同住宅棟

市道若松13号線

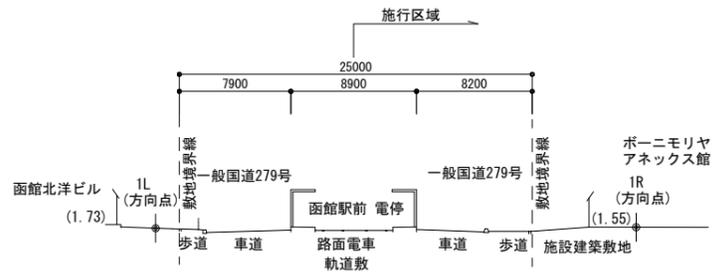
施行区域線

市道若松13号線

松風町
東雲町

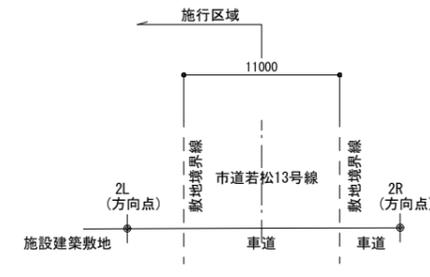
函館駐車場ビル

凡例	
	上水
	下水
	ガス
	電気



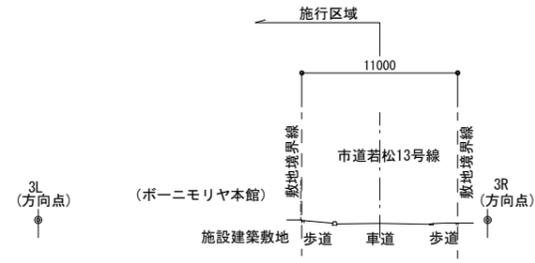
DL=-5.00

路線①



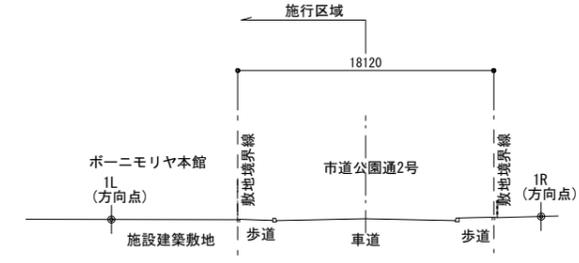
DL=-5.00

路線②



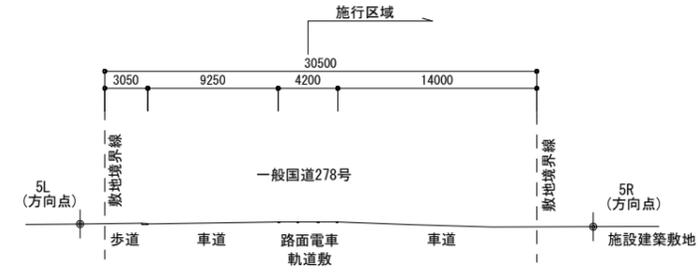
DL=-5.00

路線③



DL=-5.00

路線④



DL=-5.00

路線⑤