

# 函館市の土地区画整理事業

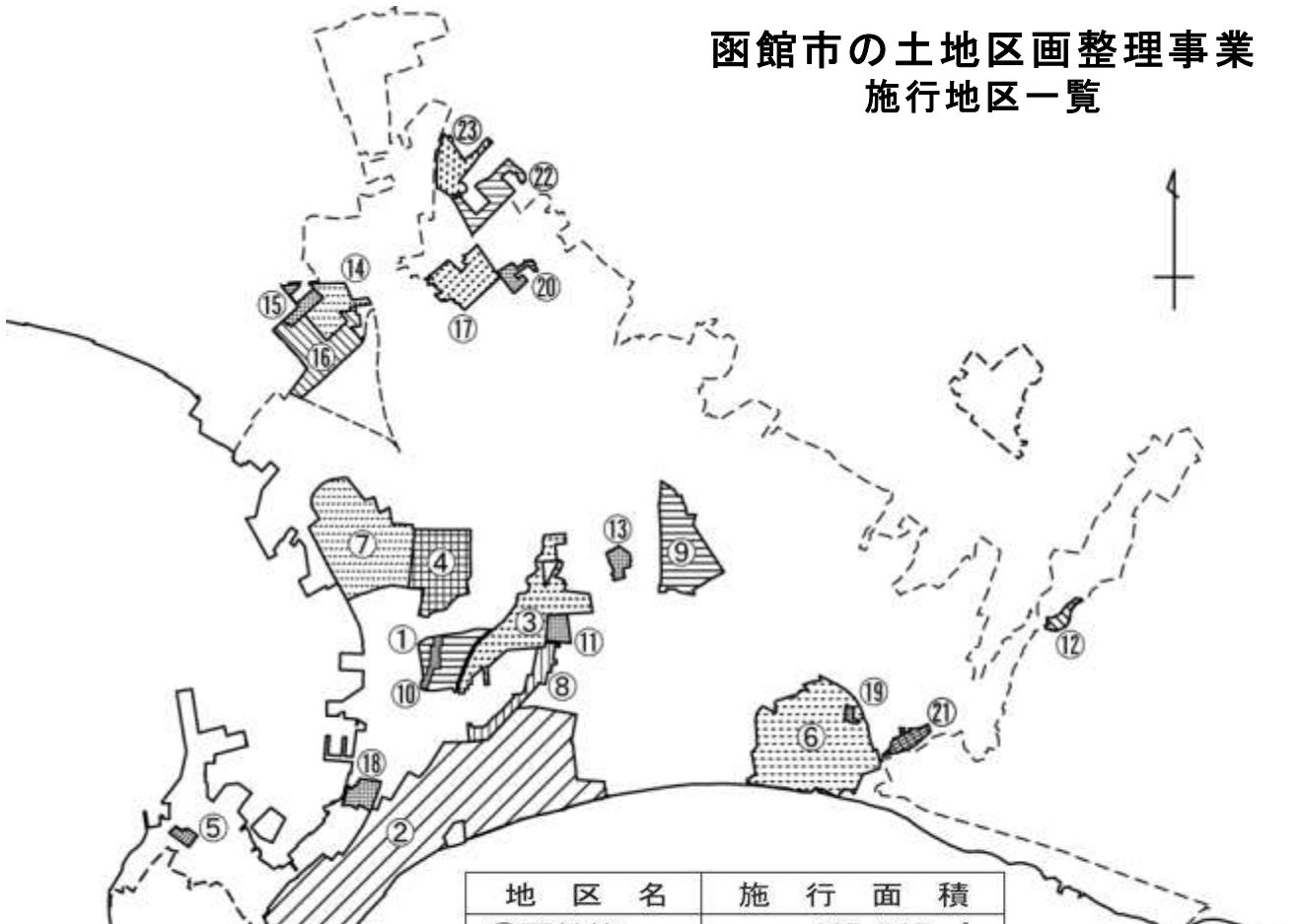
---

●函館市都市建設部都市整備課●  
令和5年2月

# 目 次

1	はじめに	1 ページ
2	函館市の土地区画整理事業	5 ページ
	《旧都市計画法による事業》	
(1)	函館第一土地区画整理（組合施行）	5 ページ
(2)	函館復興土地区画整理（組合施行）	7 ページ
(3)	函館第二土地区画整理（組合施行）	11 ページ
(4)	第一新興土地区画整理（市施行）	13 ページ
(5)	戦災復興土地区画整理（道施行）	15 ページ
(6)	湯川土地区画整理（市施行）	17 ページ
	《土地区画整理法による事業》	
(7)	北浜土地区画整理事業（市施行）	19 ページ
(8)	中央土地区画整理事業（市施行）	21 ページ
(9)	本通中央土地区画整理事業（組合施行）	23 ページ
(10)	駅東土地区画整理事業（市施行）	25 ページ
(11)	五稜郭土地区画整理事業（市施行）	29 ページ
(12)	上湯川東土地区画整理事業（組合施行）	31 ページ
(13)	城東土地区画整理事業（市施行）	33 ページ
(14)	西桔梗土地区画整理事業（組合施行）	35 ページ
(15)	西桔梗第二土地区画整理事業（組合施行）	37 ページ
(16)	西桔梗南土地区画整理事業（組合施行）	39 ページ
(17)	石川土地区画整理事業（組合施行）	41 ページ
(18)	函館駅前土地区画整理事業（市施行）	43 ページ
(19)	湯川橋土地区画整理事業（市施行）	45 ページ
(20)	北美原土地区画整理事業（組合施行）	47 ページ
(21)	戸倉土地区画整理事業（組合施行）	49 ページ
(22)	石川中央土地区画整理事業（組合施行）	51 ページ
(23)	石川稜北土地区画整理事業（組合施行）	53 ページ
	添付図面：土地区画整理事業施行地区位置図	55 ページ

## 函館市の土地区画整理事業 施行地区一覽



地区名	施行面積
①函館第一	327,805 m <sup>2</sup>
②函館復興	4,236,228 m <sup>2</sup>
③函館第二	763,415 m <sup>2</sup>
④第一新興	533,054 m <sup>2</sup>
⑤戦災復興	36,975 m <sup>2</sup>
⑥湯川	1,370,229 m <sup>2</sup>
⑦北浜	1,053,379 m <sup>2</sup>
⑧中央	209,491 m <sup>2</sup>
⑨本通中央	508,692 m <sup>2</sup>
⑩駅東	56,822 m <sup>2</sup>
⑪五稜郭	73,075 m <sup>2</sup>
⑫上湯川東	50,514 m <sup>2</sup>
⑬城東	64,025 m <sup>2</sup>
⑭西桔梗	219,614 m <sup>2</sup>
⑮西桔梗第二	78,647 m <sup>2</sup>
⑯西桔梗南	426,651 m <sup>2</sup>
⑰石川	299,021 m <sup>2</sup>
⑱函館駅前	97,944 m <sup>2</sup>
⑲湯川橋	17,714 m <sup>2</sup>
⑳北美原	68,464 m <sup>2</sup>
㉑戸倉	79,081 m <sup>2</sup>
㉒石川中央	207,992 m <sup>2</sup>
㉓石川稜北	205,792 m <sup>2</sup>
計 23 地区	10,984,624 m <sup>2</sup> (1,098.5ha)

# 1 はじめに

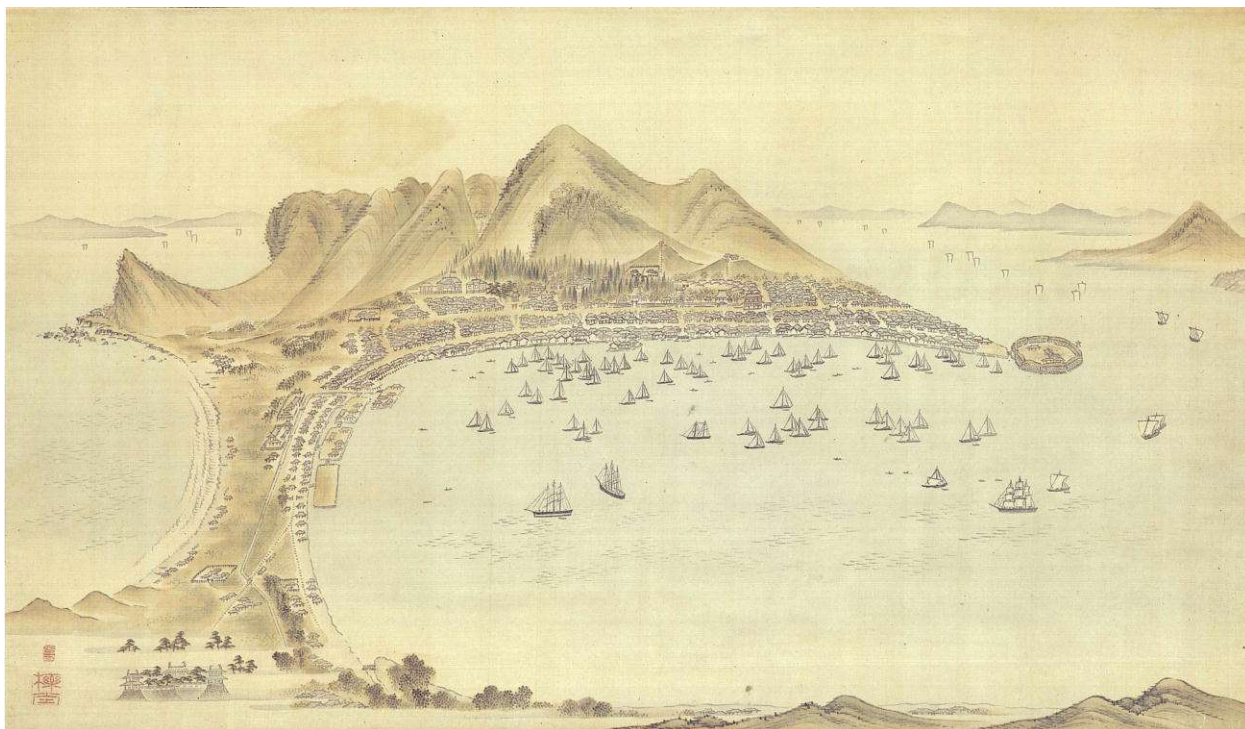
「箱館」は、安政元年（1853年）、下田とともに石炭・薪水・食料等の補給を目的として開港し、さらに安政5年（1858年）、日米修好通商条約を締結し、翌安政6年（1859年）に貿易港として開港した。これ以降、函館は港湾・流通機能の整備を進め発展した街である。

明治元年（1868年）、旧幕府脱走軍と政府軍との間で起こった五稜郭の戦闘を最後として戊辰戦争が終結し、翌年の明治2年（1869年）7月、明治政府は蝦夷地開拓のための開拓使を置き、8月には「蝦夷」を「北海道」と改め、その後「箱館」を「函館」と改めた。以降、函館は人・物資の供給、中継地として、北海道の経済の中心として繁栄した。

このような情勢の下で、当時の市街地は、函館山の山麓を起点として北部または東部へと扇形状に発展を続けたが、北海道の内陸都市に見られるような開拓使時代に計画された市街区画が形成されないまま、無秩序にかつ急速に発展したため、狭隘な道路、密集した住宅など防災上極めて危険な状態にあった。

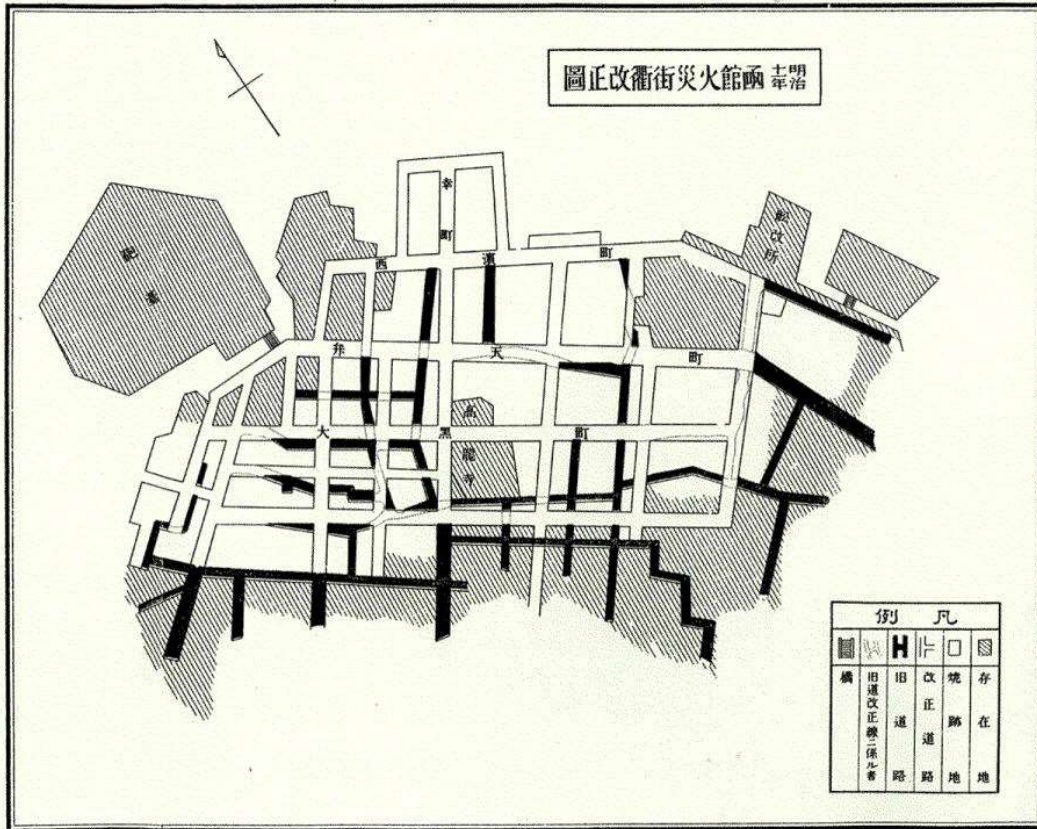
このように市街地が形成されたため、本市の都市計画史は、一方では火災史であるといっても過言ではない。明治2年（1869年）から昭和9年（1934年）までの65年間において、100戸以上の家屋が焼失する大火災に実に26回も見舞われ、その都度、防火的都市計画について努力が続けられた。特に、明治11年（1878年）、明治12年（1879年）の函館山山麓の市街地における大火災の復興にあたっては、北海道開拓使による街区改正事業が行われた。道路改正により区画を十字型に割り、道路の拡幅による防火線の設置、三ヶ寺の移転、家屋改良費の貸付による煉瓦造・土蔵造り家屋への不燃化などが実施され、現在の整形化された街区や基坂および二十間坂のように幅員36mの防火空間帯としての機能をもった道路が開設された。

この街区改正が、本市にとっては、土地区画整理事業の前史ということができる。



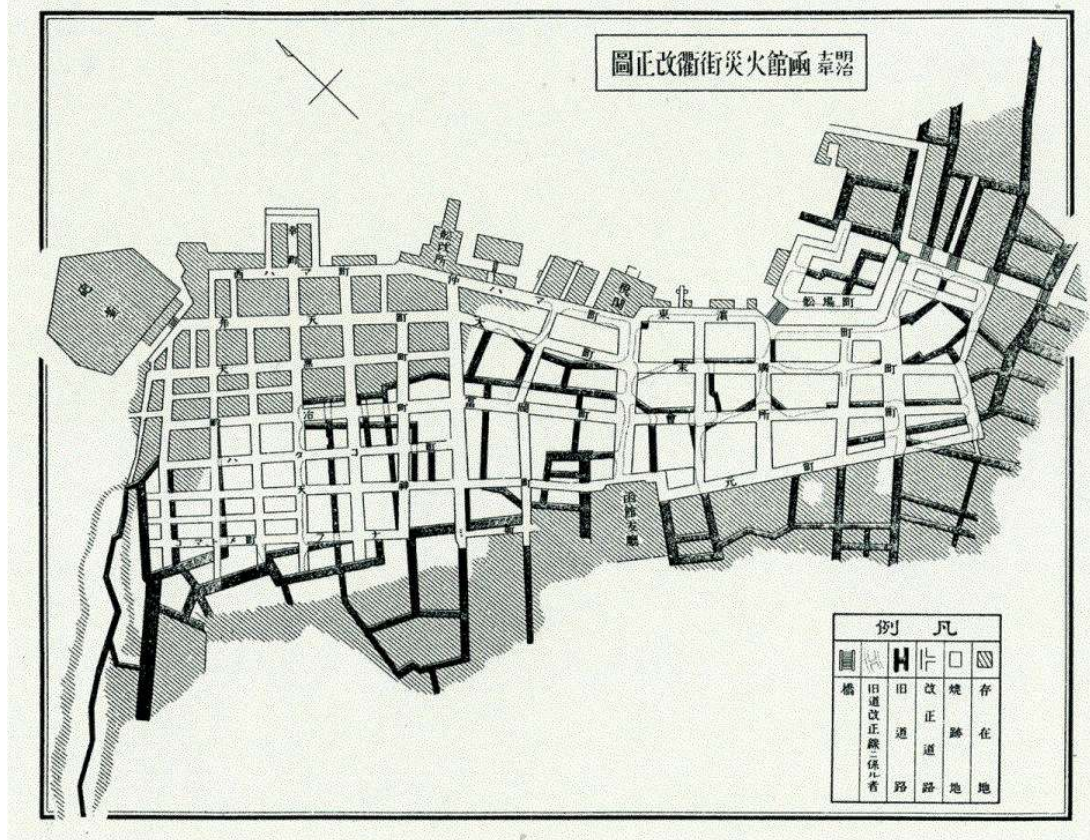
箱館之図（市立函館図書館蔵）

函館火災街路改正図（明治11年）



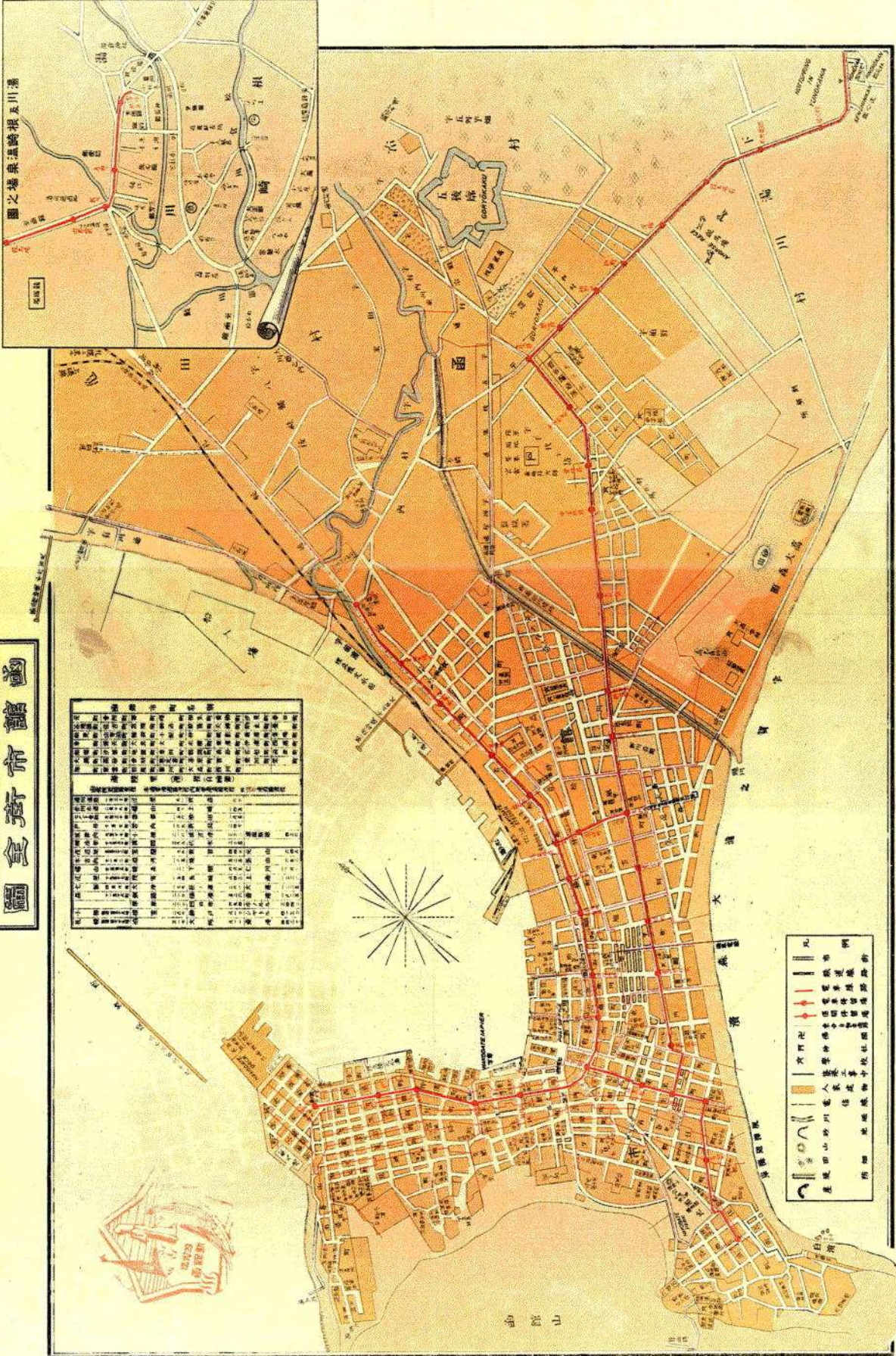
（開拓使事業報告）

函館火災街路改正図（明治12年）



（開拓使事業報告）

最新 函館市街地全圖  
NEW GUIDE ATLAS OF THE HAKODATE

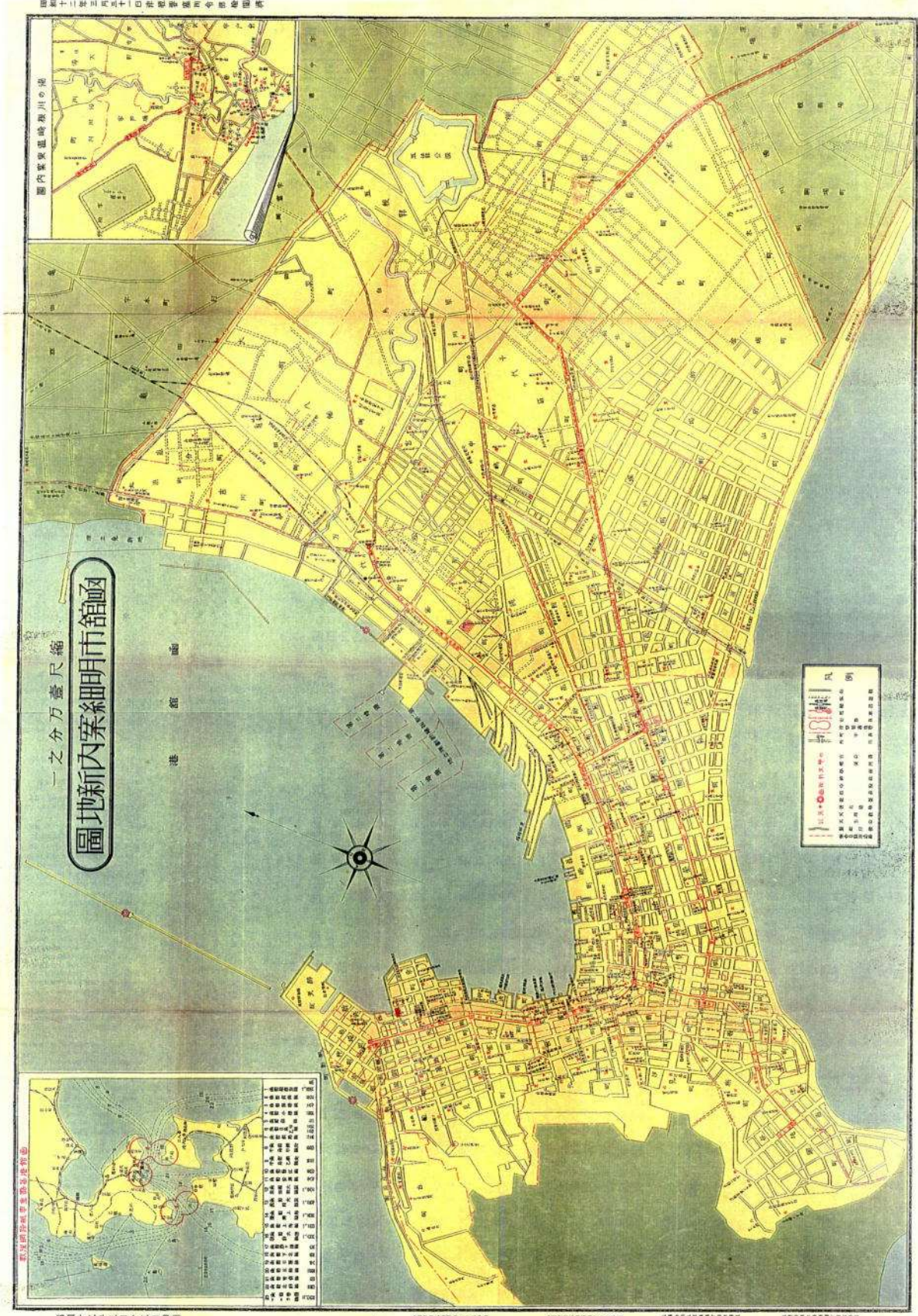


函館市街地全圖	
一、	函館市街地全圖
二、	函館市街地全圖
三、	函館市街地全圖
四、	函館市街地全圖
五、	函館市街地全圖
六、	函館市街地全圖
七、	函館市街地全圖
八、	函館市街地全圖
九、	函館市街地全圖
十、	函館市街地全圖
十一、	函館市街地全圖
十二、	函館市街地全圖
十三、	函館市街地全圖
十四、	函館市街地全圖
十五、	函館市街地全圖
十六、	函館市街地全圖
十七、	函館市街地全圖
十八、	函館市街地全圖
十九、	函館市街地全圖
二十、	函館市街地全圖
二十一、	函館市街地全圖
二十二、	函館市街地全圖
二十三、	函館市街地全圖
二十四、	函館市街地全圖
二十五、	函館市街地全圖
二十六、	函館市街地全圖
二十七、	函館市街地全圖
二十八、	函館市街地全圖
二十九、	函館市街地全圖
三十、	函館市街地全圖
三十一、	函館市街地全圖
三十二、	函館市街地全圖
三十三、	函館市街地全圖
三十四、	函館市街地全圖
三十五、	函館市街地全圖
三十六、	函館市街地全圖
三十七、	函館市街地全圖
三十八、	函館市街地全圖
三十九、	函館市街地全圖
四十、	函館市街地全圖
四十一、	函館市街地全圖
四十二、	函館市街地全圖
四十三、	函館市街地全圖
四十四、	函館市街地全圖
四十五、	函館市街地全圖
四十六、	函館市街地全圖
四十七、	函館市街地全圖
四十八、	函館市街地全圖
四十九、	函館市街地全圖
五十、	函館市街地全圖

此圖係由函館市街地全圖編輯委員會編纂，大正十四年一月十五日發行。發行所：函館市街地全圖發行所。函館市街地全圖編輯委員會。

# 函館市街地全圖 (昭和12年)

昭和十一年五月十五日 函館市街地全圖



## 縮尺壹分之二 函館市明細新案圖

縮尺壹分之二

(市立函館図書館蔵)

昭和十一年五月十五日 函館市街地全圖

## 2 函館市の土地区画整理事業

本市における土地区画整理事業の歴史は、道内では最も古く、昭和8年に余市町の火災復興と並んで、函館第一土地区画整理組合による組合施行で始められたものが最初であるが、各施行地区の概要は次のとおりである。

### 《旧都市計画法による事業》

#### (1) 函館第一土地区画整理（組合施行）

本地区は、当時の市街地の周辺に位置する松川町および宮前町の各一部の区域について、健全な市街地の造成を目的に昭和8年に事業に着手された。計画幅員25mおよび15mの都市計画道路を新設し、区画道路については、全てを幅員8mとして整備するなど、当時では画期的な事業であり、昭和14年1月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：函館第一〉

総括

施行者	組合	都市計画決定	—	地区内人口	2455人
施行面積	327,805㎡	事業計画決定	昭和8年7月8日	権利者数	所85人・借一人
施行期間	S8～S13年度	換地処分の公告	昭和14年1月25日	筆数	273筆

#### 土地の種目別施行前後対照表

区 分	施 行 前		施 行 後		備 考
	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	
公 共 用 地	道 路	14,928	4.55	97,790	29.83
	公園・緑地	—	—	—	—
	水路・河川	15,212	4.64	11,182	3.41
	公共用地計	30,140	9.19	108,972	33.24
宅 地	宅 地	269,396	82.19	198,050	60.42
	農 地	—	—	—	—
	そ の 他	18,494	5.64	13,594	4.15
	国 有 地	—	—	—	—
	市 有 地	9,775	2.98	7,189	2.19
	宅 地 計	297,665	90.81	218,833	66.76
保 留 地	—	—	—	—	
測 量 増 減	—	—	—	—	
合 計	327,805	100.00	327,805	100.00	

#### 減歩率計算表

整 理 前 宅地地積㎡	同 更 正 地 積 m <sup>2</sup>	整 理 後 宅地地積㎡	減 歩 率	
			公 共 減 歩 %	合 算 減 歩 %
297,665	297,665	218,833	26.48	26.48

#### 公共施設調書

道 路 公 園 水 路		幅員m	延長m	面積㎡
道	都市計画	15～25	1,433	27,645
	区 画	8～	7,800	70,145
	特 殊	—	—	—
	—	—	—	—
路	道 路 計	—	9,233	97,790
	公 園	—	—	—
公	緑 地	—	—	—
	計	—	—	—
水	河 川	亀田川	—	11,182
	水 路	—	—	—
路	計	—	—	11,182

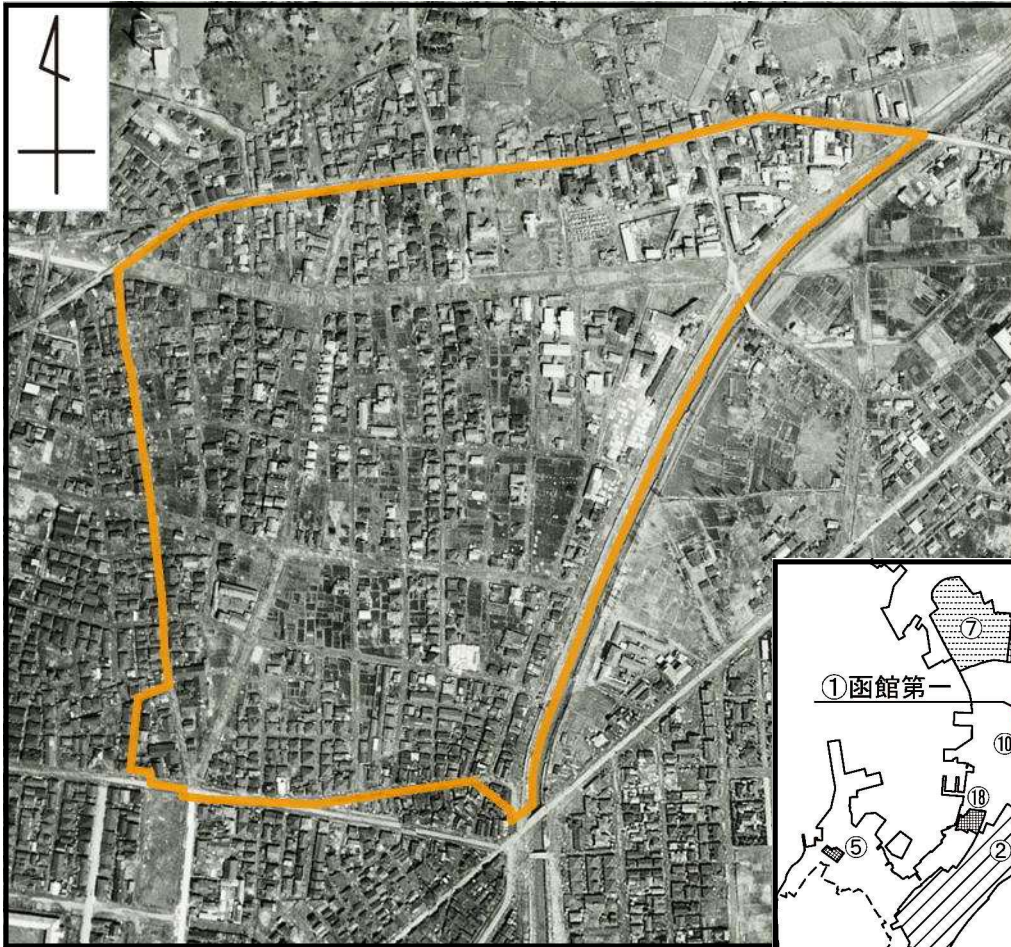
#### 事業費・支出

区 分	数 量	金額(千円)
公 共 施 設	都市計画	—
	区 画	—
	特 殊	—
	公 園	—
	水 路	—
	計	—
移 転・移 設	—	
法 2 - 2	—	
調 査 設 計	—	
事 務 費	—	
そ の 他	—	
合 計	—	91

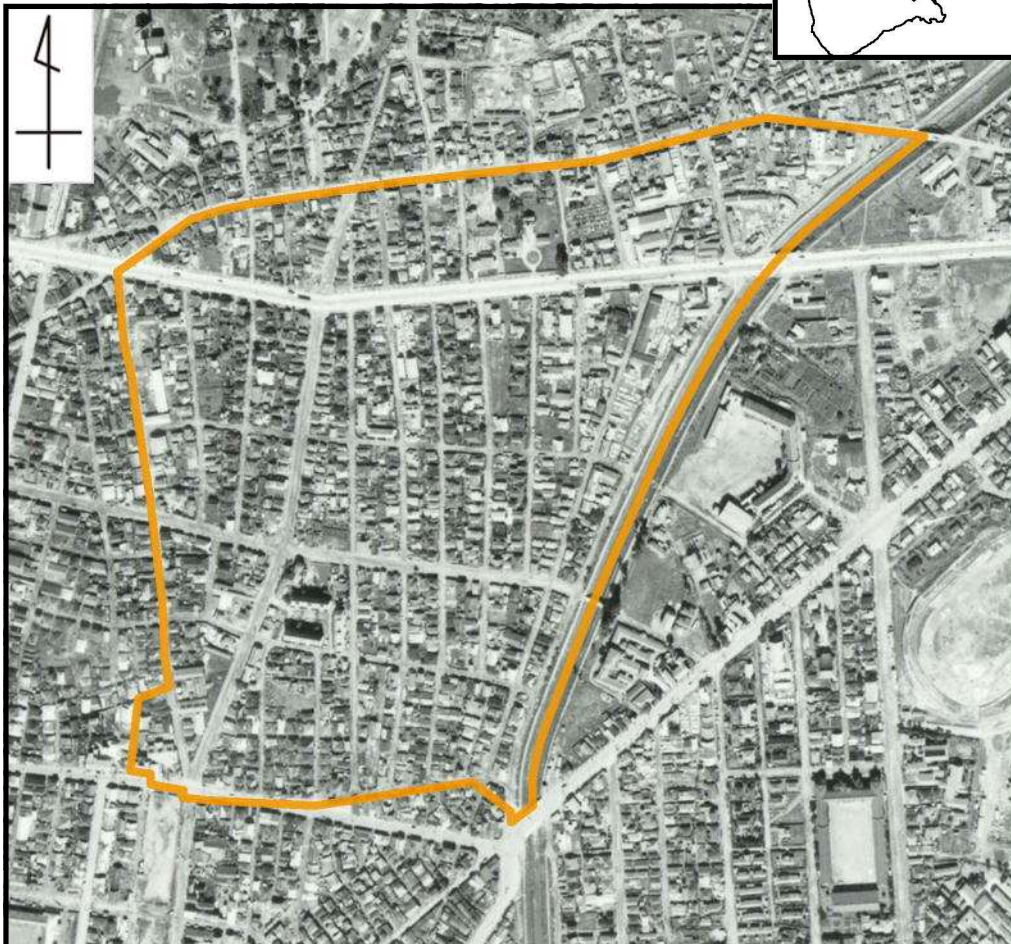
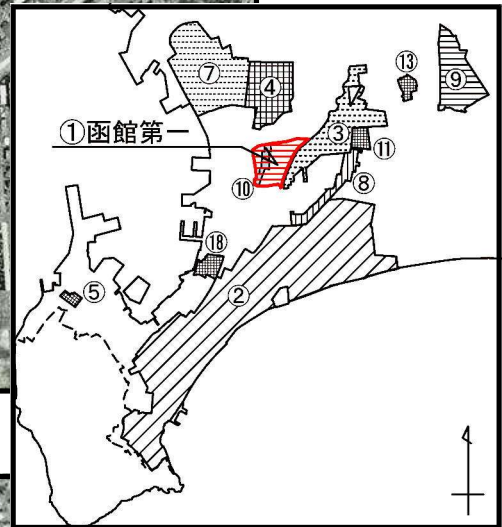
#### 事業費・収入（単位：千円）

国 庫 補 助 金				公 管 金	
				公 園	河 川
—				—	—
道 費	市 費	保 留 地 処 分 金	そ の 他	合 計	
—	—	—	91	91	





函館第一地区  
 ～施行後～  
 (昭和23年撮影)



函館第一地区  
 ～施行後～  
 (昭和35年撮影)

(2) 函館復興土地区画整理（組合施行）

昭和9年3月の大火は、全市の3分の2に当たる24,186戸の家屋が焼失し、死者2,054人にも上る、空前絶後ともいべき大惨事であった。しかし、焼失区域の谷地頭町ほか39町にわたる約424haについて、直ちに復興計画がたてられ、都市計画土地区画整理として同年4月に決定された。当時の法律の規定では、市施行の事業とするためには、1年間の猶予期間を必要とし、緊急の復興事業には不向きなため、施行地区を10地区に分け、各々組合施行により復興土地区画整理事業が行われた。その復興計画の概要は、「燃えない都市」の建設を目標とし、既定の道路網を改訂し、防災および交通の見地より幅員36m～55mの緑樹帯、幅員25m～27mの幹線道路および幅員8m～18mの補助幹線または区画道路を配置し、さらに避難広場を兼ねた児童公園を新たに開設した。これら諸般の都市施設は、市民の熱烈な復興意欲と全国有数の専門家によって整備改善が進められ、事業に着手してから5か年目の昭和14年3月に換地処分を行ってこの大事業が完了し、都市形態も一新された。

〈事業の概要：函館復興（火災復興）〉

総括

施行者	組合	都市計画決定	昭和9年4月26日	地区内人口	36,200人
施行面積	4,236,228㎡	事業計画決定	昭和9年10月9日	権利者数	所1733人・借一人
施行期間	S9～S13年度	換地処分の公告	昭和14年3月19日	筆数	3413筆

土地の種目別施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考
	地積㎡	割合%	地積㎡	割合%	
公共用地	道路	-	1,497,910	35.36	
	公園・緑地	-	10,200	0.24	
	水路・河川	-	22,482	0.53	
	公共用地計	750,056	17.70	1,530,592	36.13
宅地	宅地	-	-	-	
	農地	-	-	-	
	その他	-	-	-	
	国有地	-	-	-	
	市有地	-	-	-	
宅地計	3,486,172	82.30	2,075,636	63.87	
保留地	-	-	-	-	
測量増減	-	-	-	-	
合計	4,236,228	100.00	4,236,228	100.00	

減歩率計算表

整理前宅地地積㎡	同更正地積㎡	整理後宅地地積㎡	減歩率	
			公共減歩%	合算減歩%
3,486,172	3,486,172	2,075,636	40.46	40.46

公共施設調書

道	幅員m	延長m	面積㎡
都市計画	15～55	40,920	1,016,270
区画	8～	49,750	475,700
特殊	-	-	-
道路計	-	90,670	1,491,970
公園	2箇所	-	10,200
緑地	-	-	-
計	-	-	10,200
水路	新川	1,103	22,489
水路計	-	1,103	22,489

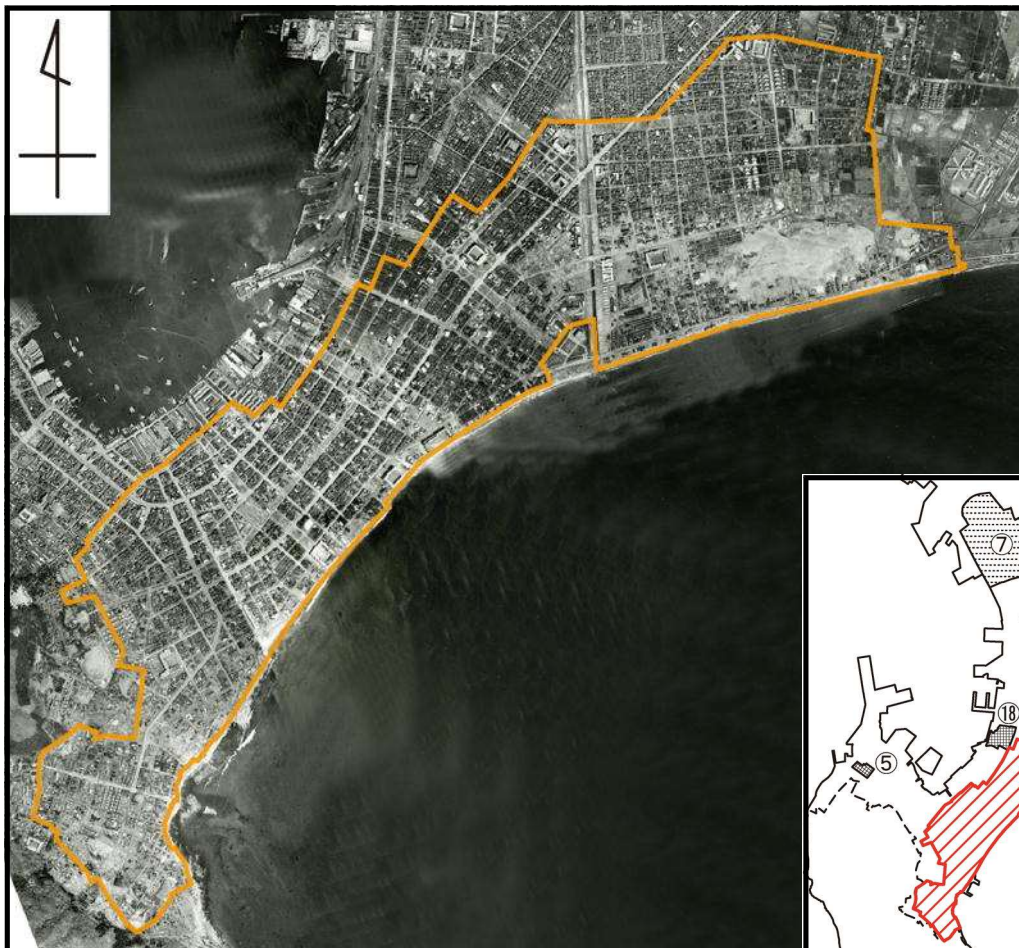
事業費・支出

区分	数量	金額(千円)
公共施設		
都市計画	-	-
区画	-	-
特殊	-	-
公園	-	-
水路	-	-
計	-	-
移転・移設	-	1,249
法2-2	-	-
調査設計	-	163
事務費	-	447
その他	-	103
合計	-	1,962

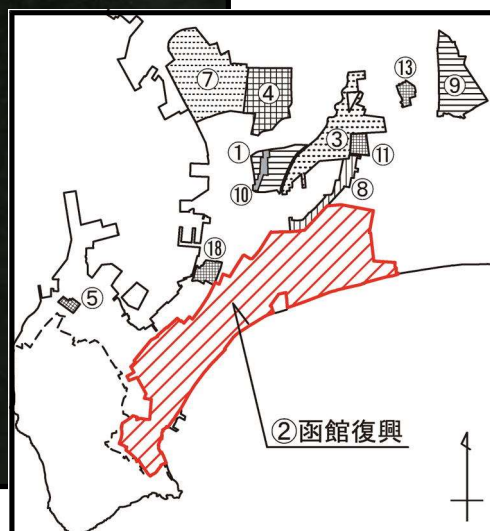
事業費・収入（単位：千円）

国庫補助金				公管金	
				公園	河川
981				-	-
道費	市費	保留地処分金	その他	合計	
-	981	-	-	1,962	

復興事業費全体：3,986,003円



函館復興地区  
 ～施行後～  
 （昭和23年撮影）



函館復興地区  
 ～施行後～  
 （昭和35年撮影）

昭和9年3月21日 函館大火 焼失面積 416.3ha, 焼失戸数 24,186戸  
死者 2,054人, 行方不明者 662人



新川町方面の焼跡  
(焼失を免れた建物は  
旧新川小学校)

高砂町(現, 若松町)より東側の  
新川町, 千歳町, 堀川町, 高盛町方面の  
焼跡



(市立函館図書館蔵)



大森町方面の焼跡  
(中央部には焼けただれた郵便ポスト)

(市立函館図書館蔵)



応急住宅の建設

(市立函館図書館蔵)

応急住宅の建設  
(右後の建物は焼失を免れた  
旧旭中学校)



(市立函館図書館蔵)



復興の第一歩

(函館大火復興誌より転写)

(3) 函館第二土地区画整理（組合施行）

本地区は、中島町、梁川町、本町および五稜郭町の約76haの区域について、組合施行により、昭和12年に土地区画整理に着手された地区である。当時この地域は、市の人口増加に伴い市街化が著しく、無秩序に街が形成される状態となっていた。このため、道路、公園等の公共施設が不十分なため、将来の環境悪化を未然に防止し、健全な市街地の造成を図る必要がある、そこで都市計画道路8路線の整備を含む土地区画整理による市街地整備計画がたてられたものである。この事業において、特筆すべきことは、移転対象建物が非常に多く、現在の密集市街地の都市改造型土地区画整理事業における移転戸数に匹敵する規模であった。

この大事業は、我が国の戦時体制下といった情勢により一時中断の止むなきに至り、また戦後においては、社会経済情勢の激変に伴い組合施行が困難となり、昭和25年4月をもって、移転および道路工事等を一部未完成のまま換地処分を行うとともに、残工事を市が引継いで、今日の街並みを形成するに至った。

本地区は、現在、市街化区域のほぼ中心に位置し、商業および住居地域として、また特別史跡五稜郭公園を背景に著しい発展が見られ、新都心または副都心としての街区を形成している。

〈事業の概要：函館第二〉

総括

施行者	組合	都市計画決定		地区内人口	4400人
施行面積	763,415㎡	事業計画決定	昭和12年3月6日	権利者数	所216人・借一人
施行期間	S11～S25年度	換地処分の公告	昭和25年4月30日	筆数	715筆

土地の種目別施行前後対照表

区 分	施 行 前		施 行 後		備 考
	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	
公 共 用 地	道 路	51,388	6.73	214,694	28.12
	公園・緑地	-	-	4,944	0.65
	水路・河川	43,933	5.76	28,839	3.78
	公共用地計	95,321	12.49	248,477	32.55
宅 地	宅 地	282,288	36.98	366,786	48.05
	農 地	269,266	35.27	36,836	4.83
	そ の 他	31,664	4.15	18,797	2.46
	国 有 地	14,193	1.86	15,838	2.07
	市 有 地	71,356	9.34	76,681	10.04
	宅 地 計	668,767	87.60	514,938	67.45
	保 留 地	-	-	-	-
測 量 増 減	673	-0.09	-	-	
合 計	763,415	100.00	763,415	100.00	

減歩率計算表

整 理 前 宅地地積m <sup>2</sup>	同 更 正 地 積 m <sup>2</sup>	整 理 後 宅地地積m <sup>2</sup>	減 歩 率	
			公 共 減 歩 %	合 算 減 歩 %
668,767	668,094	514,938	22.92	22.92

公共施設調書

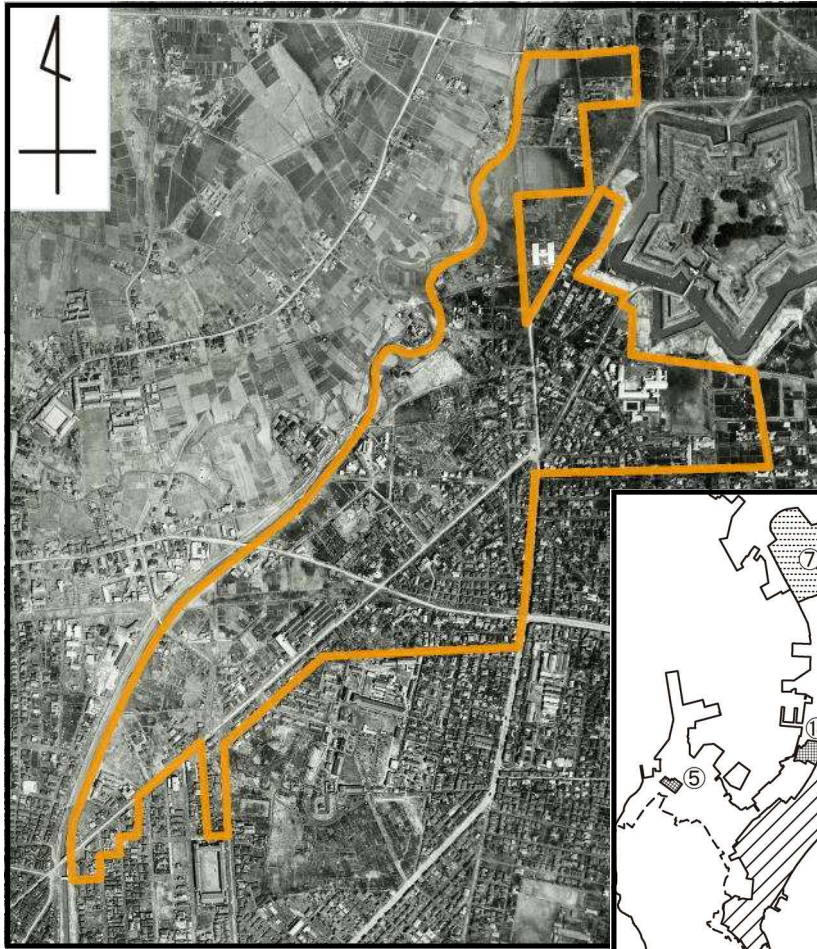
道 路	幅員m	延長m	面積m <sup>2</sup>
道	都市計画	15～25	5,314
	区 画	4～	17,847
	特 殊	-	-
	-	-	-
道 路 計	-	9,233	97,790
公 園	公 園	1箇所	4,944
	緑 地	-	-
	計	-	4,944
水 路	河 川	亀田川	28,839
	水 路	-	-
水 路 計	-	-	28,839

事業費・支出

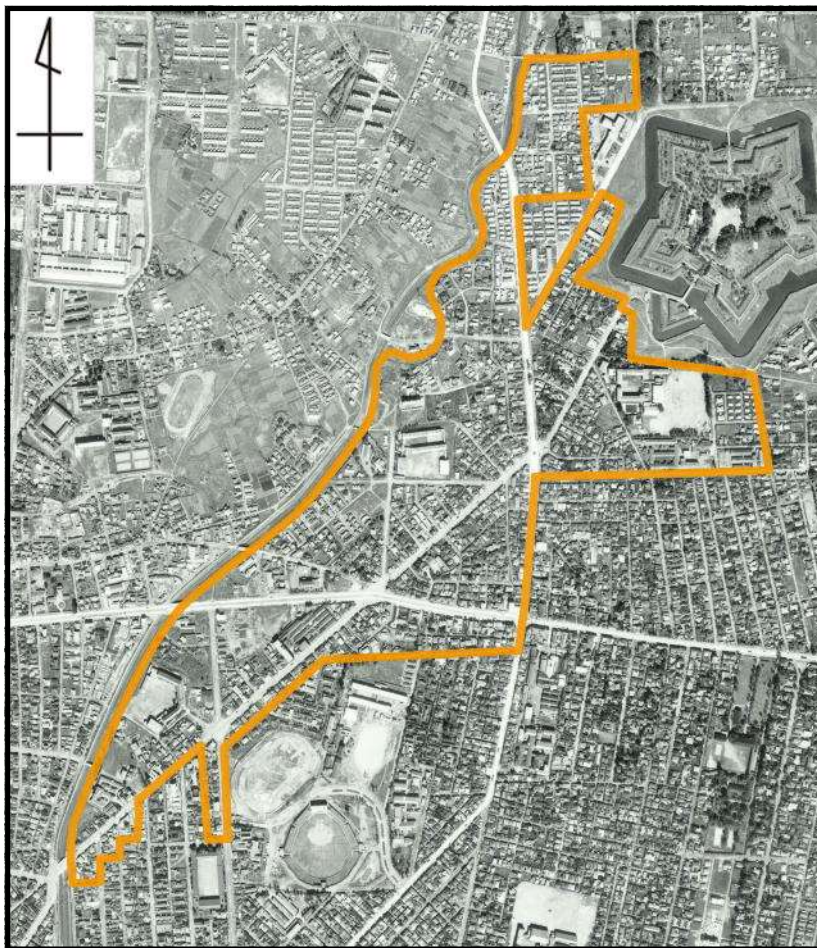
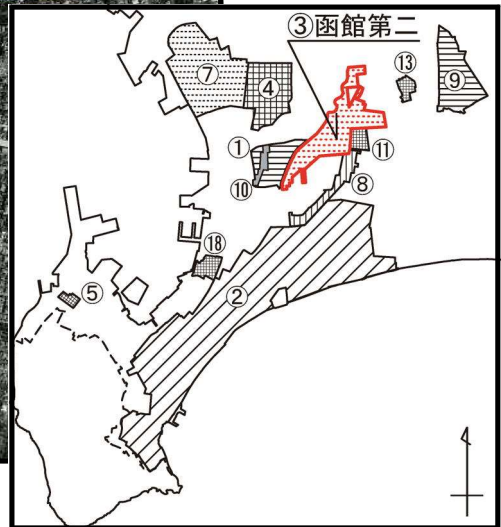
区 分	数 量	金額(千円)	
公 共 施 設	都市計画	3,369 m	360
	区 画	8,041 m	240
	特 殊	-	-
	公 園	-	-
	水 路	-	-
計	11,770 m	600	
移転・移設	221 戸	814	
法2-2	-	-	
調査設計	-	592	
事務費	-	642	
その他	-	249	
合 計	-	2,897	

事業費・収入（単位：千円）

国 庫 補 助 金				公 管 金	
				公 園	河 川
-				-	-
道 費	市 費	保留地処分金	その他	合 計	
-	-	-	2,897	2,897	



函館第二地区  
 ~施行中~  
 (昭和23年撮影)



函館第二地区  
 ~施行後~  
 (昭和35年撮影)

(4) 第一新興土地区画整理（市施行）

本地区は、昭和19年戦時体制下のなか、各種工場等施設の設置の要請に対応するため、函館市の施行により工業用地造成を目的として、土地区画整理に着手された地区である。本事業も第二土地区画整理地区と同様、戦後の社会経済情勢の変化に遭遇し、特に、財政事情の悪化およびスタッフ不足のため、施行期間が長期におよび、旧都市計画法適用期限の昭和35年3月に換地処分が行われた。

本地区で特筆すべきことは、日本専売公社函館工場（現在は郊外に転出）を誘致したことと、区画整理の仮清算の方法を講じたことであり、また、児童公園については、区画整理完了後タイヤ公園として施設も充実し、地域住民の憩いの場として利用されるに至っている。

〈事業の概要：第一新興〉

総括

施行者	函館市	都市計画決定	昭和19年8月21日	地区内人口	3,850人
施行面積	533,054㎡	事業計画決定	昭和19年9月21日	権利者数	所221人・借一人
施行期間	S19～S34年度	換地処分の公告	昭和35年3月31日	筆数	464筆

土地の種目別施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考	
	地積㎡	割合%	地積㎡	割合%		
公共用地	道路	20,264	3.80	113,894	21.37	
	公園・緑地	-	-	11,732	2.20	
	水路・河川	-	-	-	-	
	公共用地計	20,264	3.80	125,626	23.57	
宅地	宅地	245,398	46.04	274,569	51.51	
	農地	151,623	28.44	-	-	
	その他	46,576	8.74	19,230	3.61	
	国有地	28,810	5.40	78,743	14.77	準国有地含
	市有地	39,154	7.35	32,182	6.04	
	宅地計	511,561	95.97	404,724	75.93	
	保留地	-	-	2,704	0.50	
測量増減	1,230	0.23	-	-		
合計	533,054	100.00	533,054	100.00		

減歩率計算表

整理前宅地地積㎡	同更正地積㎡	整理後宅地地積㎡		減歩率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
511,561	510,331	407,428	404,724	20.16	20.69

公共施設調査

	幅員m	延長m	面積㎡	
道	都市計画	15～36	3,365	62,245
	区画	8～	5,426	51,649
	特殊	-	-	-
	-	-	-	-
路	道路計	-	8,791	113,894
	公園	1箇所	-	11,732
園	緑地	-	-	-
	計	-	-	11,732
水	河川	-	-	-
	水路	-	-	-
路	計	-	-	-

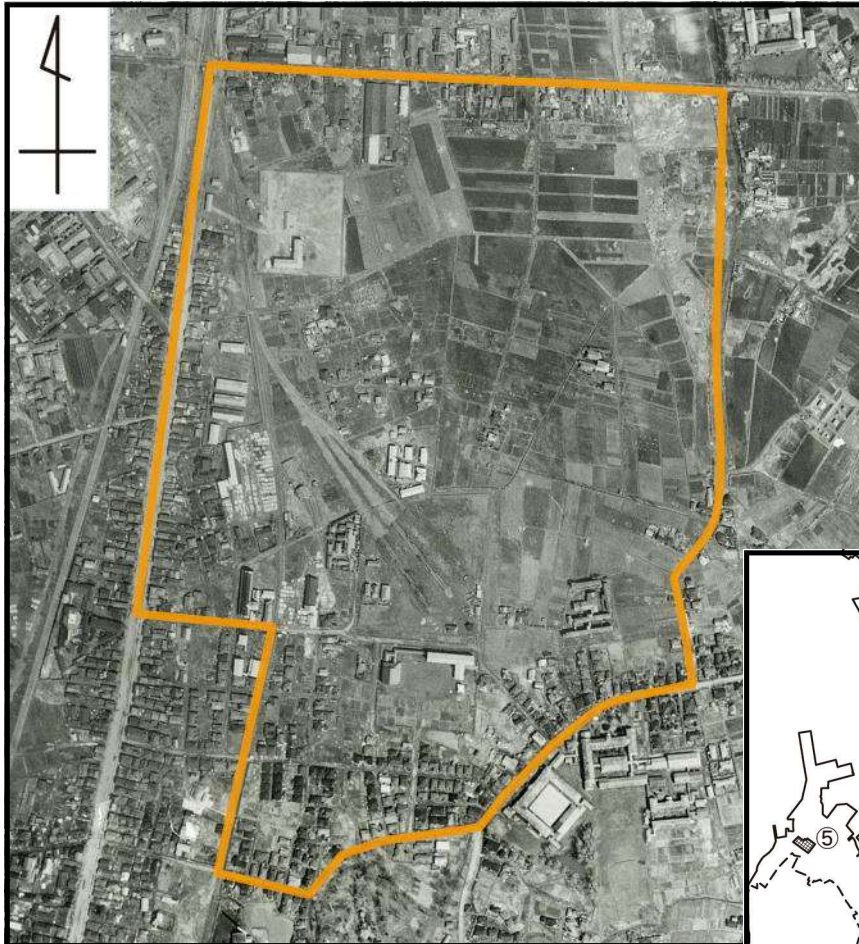
事業費・支出

区分	数量	金額(千円)	
公共施設	都市計画	2,085 m	4,634
	区画	5,246 m	5,081
	特殊	-	-
	公園	-	-
	水路	-	-
	計	-	9,715
移転・移設	41	3,674	
法2-2	-	-	
調査設計	-	1,917	
事務費	-	2,504	
その他	-	-	
合計	-	17,810	

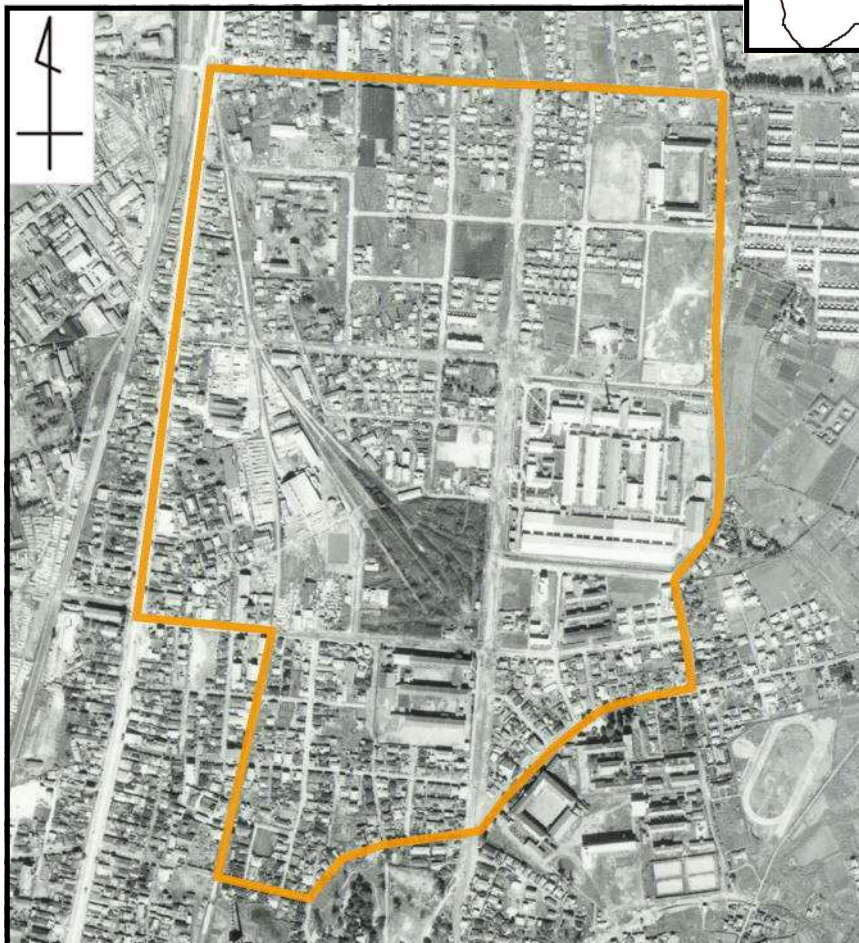
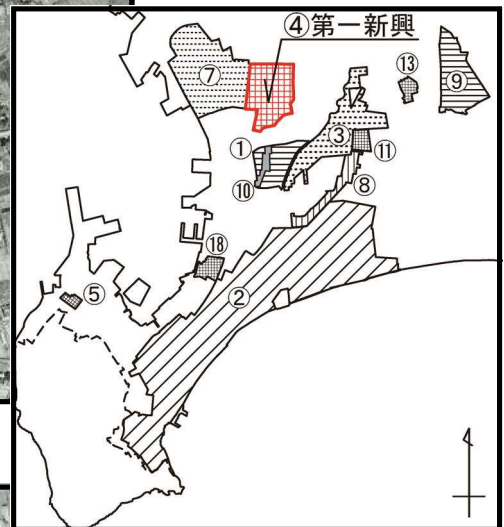
事業費・収入（単位：千円）

国庫補助金				公管金	
				公園	河川
-				-	-
道費	市費	保留地処分金	その他	合計	
-	16,688	1,122	-	17,810	





第一新興地区  
 ～施行中～  
 (昭和23年撮影)



第一新興地区  
 ～施行後～  
 (昭和35年撮影)

(5) 戦災復興土地区画整理（道施行）

昭和20年の戦時体制下の空襲により弥生町（当時、旅籠町、天神町、駒止町、船見町の各一部）の約390戸が、焼失、破壊された。

戦災前の当該地区の街区は、概ね整然としていたものの、画地が狭小で、かつ傾斜地の宅地が多かったことから、戦災復興事業として、より健全な住宅地に再生するため、北海道施行により、約3.7haの地域について、土地区画整理が施行され、昭和26年6月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：戦災復興〉

総括

施行者	北海道	都市計画決定	昭和20年12月27日	地区内人口	— 人
施行面積	36,975㎡	事業計画決定	昭和22年5月14日	権利者数	所一人・借一人
施行期間	S22～S26年度	換地処分の公告	昭和26年6月5日	筆数	102筆

土地の種目別施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考
	地積㎡	割合%	地積㎡	割合%	
公共用地	道路	13,415	36.28	10,827	29.28
	公園・緑地	—	—	7,332	19.83
	水路・河川	—	—	—	—
	公共用地計	13,415	36.28	18,159	49.11
宅地	宅地	22,992	62.19	9,798	26.50
	農地	—	—	—	—
	その他	456	1.23	968	2.62
	国有地	—	—	—	—
	市有地	—	—	8,050	21.77
	宅地計	23,448	63.42	18,816	50.89
	保留地	—	—	—	—
測量増減	112	0.30	—	—	
合計	36,975	100.00	36,975	100.00	

減歩率計算表

整理前宅地地積㎡	同更正地積㎡	整理後宅地地積㎡	減歩率	
			公共減歩%	合算減歩%
23,448	23,336	18,816	19.37	19.37

公共施設調書

	幅員m	延長m	面積㎡
道	都市計画	14～22	4,823
	区画	—	6,004
	特殊	—	—
	—	—	—
路	道路計	1,834	10,827
公	公園	1箇所	7,332
	緑地	—	—
	計	—	7,332
園	河川	—	—
	水路	—	—
路	計	—	—

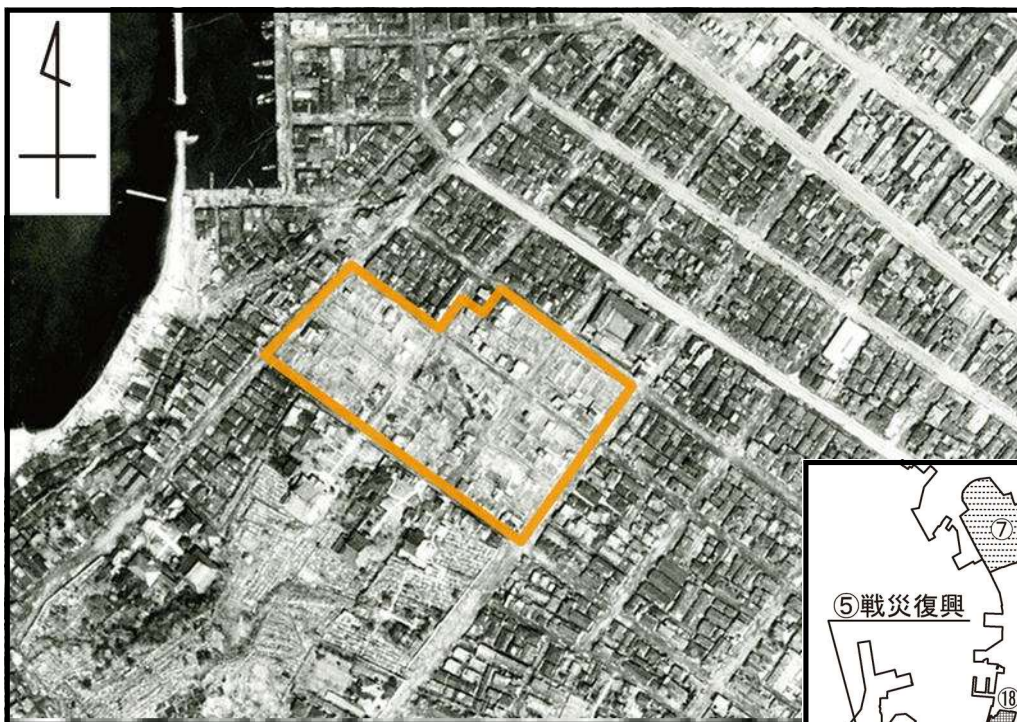
事業費・支出

区分	数量	金額(千円)
公共施設	都市計画	—
	区画	—
	特殊	—
	公園	—
	水路	—
	計	—
移転・移設	—	647
法2-2	—	—
調査設計	—	249
事務費	—	212
その他	—	237
合計	—	1,616

事業費・収入（単位：千円）

国庫補助金				公管金	
				公園	河川
896				—	—
道費	市費	保留地処分金	その他	合計	
383	—	—	337	1,616	

施行区域については、巻末の土地区画整理事業施行地区位置図（全体）を参照。



戦災復興地区  
 ～施行中～  
 (昭和23年撮影)



戦災復興地区  
 ～施行後～  
 (昭和35年撮影)

(6) 湯川土地区画整理（市施行）

本地区は、湯川温泉街を含む約137ha区域であるが、津軽海峡の海辺地に接するほか、全国的に名高いトラスチヌ修道院を背景に古くから温泉保養地として栄えてきた地区である。地区内には、2級河川で一部分のみ改修がなされた松倉川を始め、原始河川の鮫川および湯の川を有しており、集中豪雨時には、水害の常襲地帯として住民を悩ませていた地区である。また、道路は、不規則な配置のみならず、狭隘なものが多く、交通・防災上および衛生上からも危惧されていた。このため、昭和14年の湯川町と函館市との合併当時から公共施設の整備改善が重要な懸案事項とされていたが、時局の情勢変化等により遅れを生じ、戦後の混乱期を経てようやく、これらの整備が土地区画整理により進められることとなった。

本事業において、河川については、蛇行が甚だしく下流近くで合流し水害の要因をなしていた鮫川および湯の川の大々的なショートカットおよび湯の川を松倉川に放流する改修計画をたて、また、道路については、当時の都市計画道路11路線の整備および区画道路の整備計画を整えて、昭和26年に事業に着手したが、前述の第一新興土地区画整理地区と同様に、戦後の財政需用増大の時期にあたり、保留地処分金および受益者負担金のほか河川事業、道路事業および失業対策事業を導入して、推進した地区である。しかし、地区面積が137haにおよぶため長期の施行期間を要し、旧都市計画法適用期限の昭和35年3月によりやく換地処分が行われた。

〈事業の概要：湯川〉

総括

施行者	函館市	都市計画決定	昭和25年6月17日	地区内人口	7,146人
施行面積	1,370,229㎡	事業計画決定	昭和27年1月9日	権利者数	所594人・借451人
施行期間	S26～S34年度	換地処分の公告	昭和35年3月31日	筆数	1,629筆

土地の種目別施行前後対照表

区 分	施 行 前		施 行 後		備 考	
	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %		
公共 用地	道 路	83,757	6.11	259,820	18.96	
	公園・緑地	20,357	1.49	46,847	3.42	
	水路・河川	89,032	6.50	69,439	5.07	
	公共用地計	193,146	14.10	376,106	27.45	
宅 地	宅 地	706,285	51.55	735,810	53.70	
	農 地	146,729	10.70	10,518	0.77	
	そ の 他	113,146	8.26	20,715	1.51	
	国 有 地	37,054	2.70	32,168	2.34	準国有地含
	市 有 地	188,930	13.79	179,038	13.07	
地 計	1,192,144	87.00	978,249	71.39		
保 留 地	-	-	15,874	1.16		
測 量 増 減	-15,061	-1.10	-	-		
合 計	1,370,229	100.00	1,370,229	100.00		

減歩率計算表

整 理 前 宅地地積 m <sup>2</sup>	同 更 正 地 積 m <sup>2</sup>	整理後宅地地積 m <sup>2</sup>		減 歩 率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
1,192,144	1,192,144	994,123	978,249	16.61	17.94

公共施設調書

道 路	幅員 m	延長 m	面積 m <sup>2</sup>	
				都市計画
道	都市計画	11～25	6,832	133,932
	区 画	4～	16,494	125,888
	特 殊	-	-	-
路	-	-	-	-
	道 路 計	-	23,326	259,820
	公 園	5箇所	-	46,847
公 園	緑 地	-	-	-
	計	-	-	46,847
水 路	河 川	松倉・湯の川・鱒川	2,992	69,439
	計	-	2,992	69,439

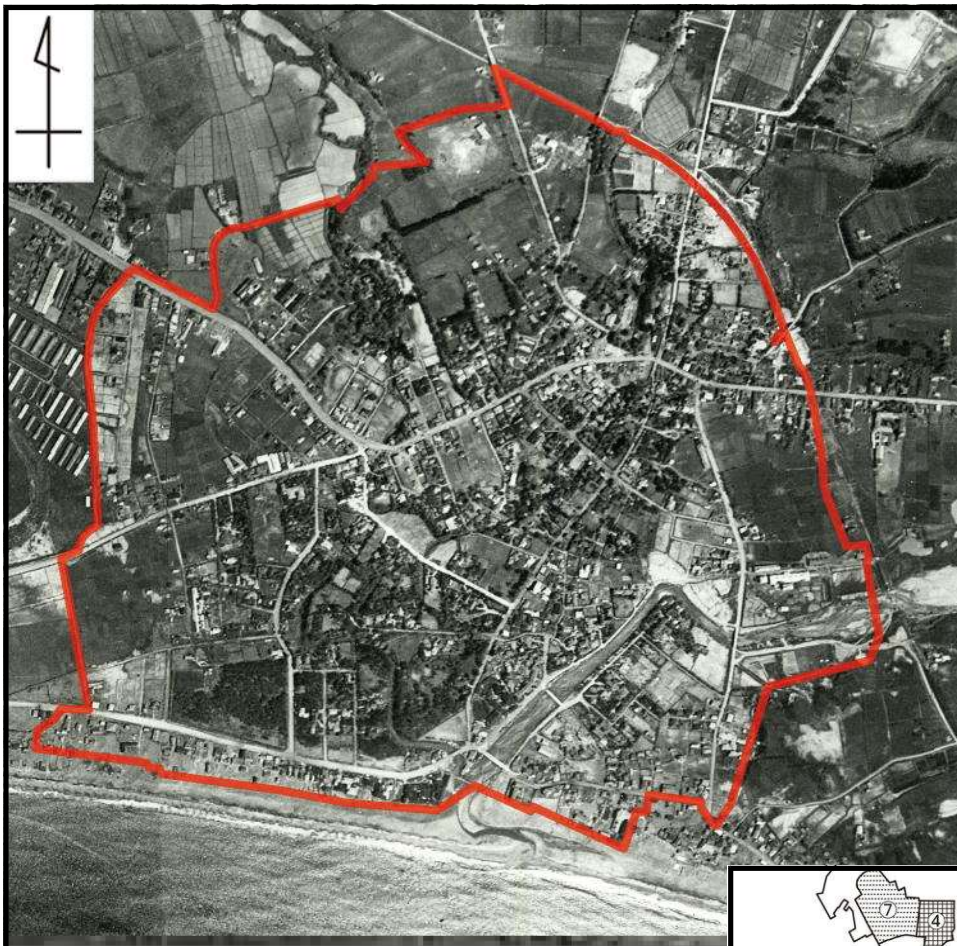
事業費・支出

区 分	数 量	金額(千円)						
			公 共 施 設	移 転・移 設	法 2-2	調 査 設 計	事 務 費	そ の 他
都 市 計 画	6,832 m	155,889						
区 画	16,494 m	87,328						
特 殊	-	-						
公 園	-	-						
水 路	1,720 m	20,538						
計	-	263,755						
移 転・移 設	307	43,449						
法 2-2	-	-						
調 査 設 計	-	8,724						
事 務 費	-	3,740						
そ の 他	-	8,890						
合 計	-	328,558						

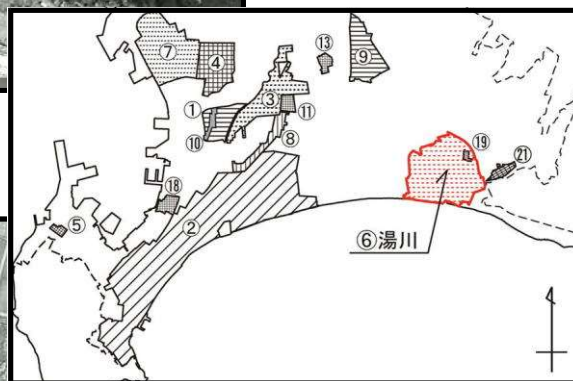
事業費・収入（単位：千円）

国 庫 補 助 金				公 管 金	
				公 園	河 川
43,163				-	-
道 費	市 費	保留地処分金	その他	合 計	
106,102	146,473	9,820	23,000	328,558	

国庫補助額は街路事業、水利施設整備事業の補助金を計上。道費は道施行の公共事業、失業対策事業を計上し、その他には受益者負担金を計上した。



湯川地区  
 ~施行前~  
 (昭和23年撮影)



湯川地区  
 ~施行後~  
 (昭和35年撮影)

《土地区画整理法による事業》

(7) 北浜土地区画整理事業（市施行）

本地区は、昭和36年に道内では札幌、釧路と並んで最初の都市改造型土地区画整理事業の補助事業として採択された地区である。本事業は、一般国道3路線の拡幅整備を含む北部臨海工業地帯の既成市街地整備を目的とし、約105haの区域について土地区画整理事業が施行された。

従来の土地区画整理事業は、土地の区画形質の変更のみに重点がおかれ、本格的な公共施設の工事は、逐次整備するといった例が多かったのであるが、この地区は、幹線道路はもとより区画道路についても幅員11m以上の道路舗装を実施するとともに、区画道路の下水道をほとんど暗渠とした。また、新設した2か所の公園においても施設の整備を行い、昭和43年3月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：北浜〉

総括

施行者	函館市	都市計画決定	昭和26年7月11日	地区内人口	4,475人
施行面積	1,053,379㎡	事業計画決定	昭和37年1月31日	権利者数	所338人・借13人
施行期間	S36～S42年度	換地処分の公告	昭和43年3月31日	筆数	1,028筆

土地の種目別施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考	
	地積㎡	割合%	地積㎡	割合%		
公共用地	道路	82,092	7.79	175,312	16.65	
	公園・緑地	-	-	16,250	1.54	
	水路・河川	12,382	1.18	1,390	0.13	公共物揚場合
	公共用地計	94,475	8.97	192,952	18.32	
宅地	宅地	590,550	56.06	723,993	68.73	
	農地	125,363	11.90	12,762	1.21	
	その他	183,032	17.38	52,706	5.00	
	国有地	56,040	5.32	46,825	4.45	準国有地含
	市有地	-	-	-	-	
宅地計	954,985	90.66	836,286	79.39		
保留地	-	-	24,141	2.29		
測量増減	3,919	0.37	-	-		
合計	1,053,379	100.00	1,053,379	100.00		

減歩率計算表

整理前宅地地積㎡	同更正地積㎡	整理後宅地地積㎡		減歩率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
954,985	954,985	860,427	836,286	9.90	12.43

公共施設調書

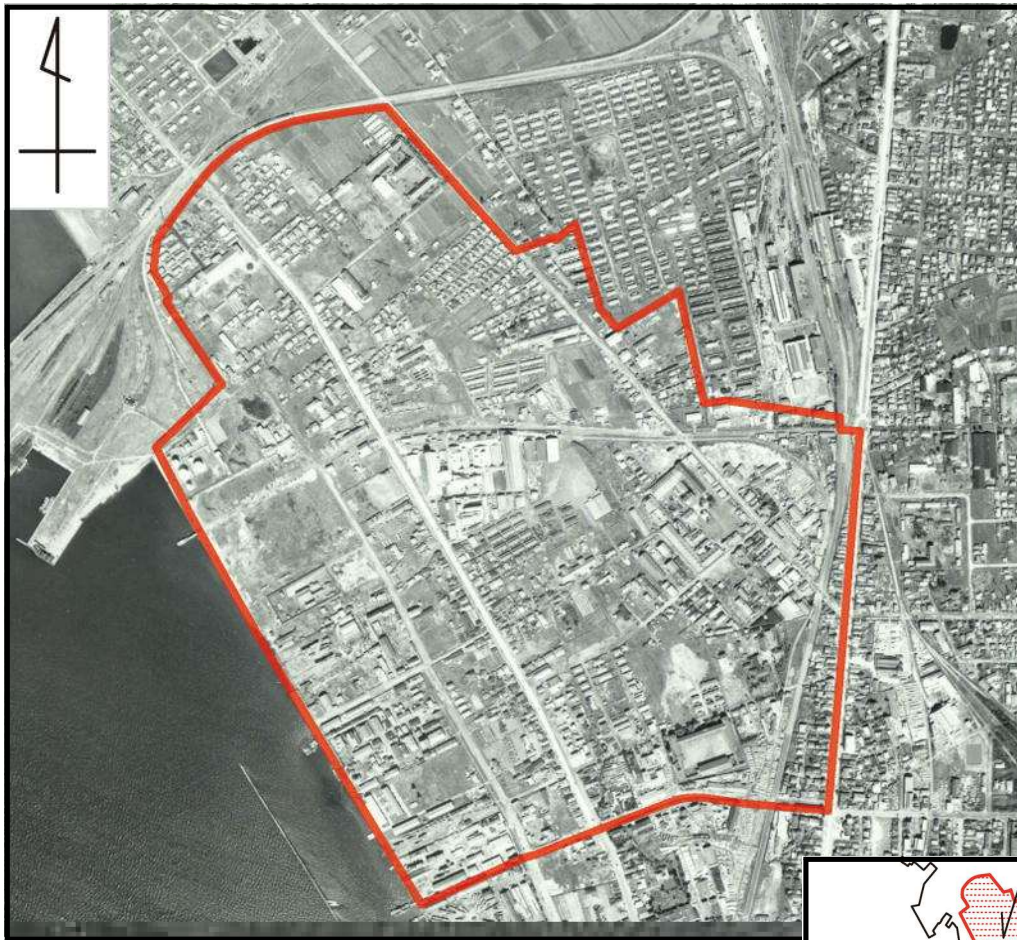
道	幅員m	延長m	面積㎡
都市計画	6～25	5,292	95,397
区画	4～15	8,339	79,915
特殊	-	-	-
-	-	-	-
道路計	-	13,631	175,312
公園	2箇所	-	16,250
緑地	-	-	-
-	-	-	-
計	-	-	16,250
水路	-	-	1,390
水路	-	-	-
計	-	-	1,390

事業費・支出

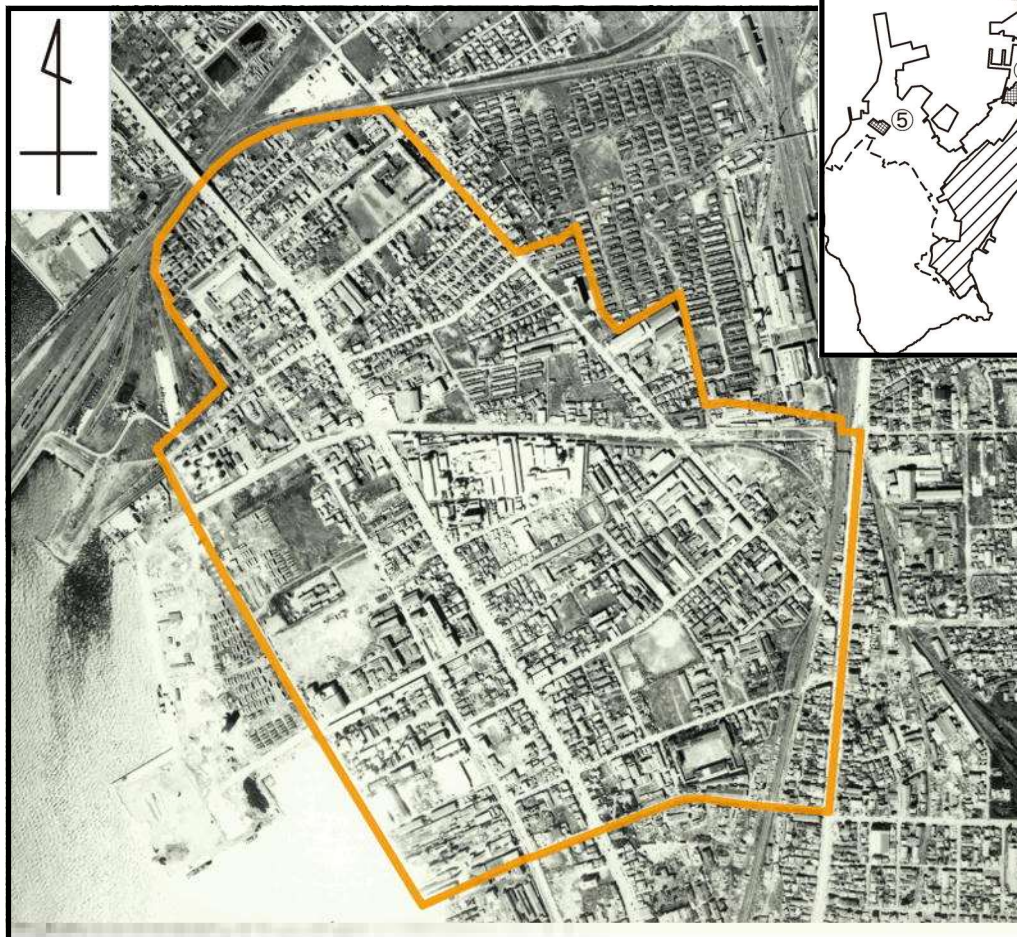
区分	数量	金額(千円)
公共施設		
都市計画	1,845 m	60,425
区画	5,074 m	122,883
特殊	-	-
公園	16,249 ㎡	10,237
水路	-	-
計	-	193,545
移転・移設	370 戸	136,545
法2-2	-	-
調査設計	-	25,910
事務費	-	33,000
その他	-	-
合計	-	389,000

事業費・収入（単位：千円）

基本事業費				公管金	
通常	交付金	NTT	その他	公園	河川
216,100	-	-	-	-	-
道費	市費	保留地処分金	その他	合計	
-	125,800	47,100	-	389,000	



北浜地区  
 ~施行前~  
 (昭和35年撮影)



北浜地区  
 ~施行後~  
 (昭和45年撮影)

(8) 中央土地区画整理事業（市施行）

本地区は、公共団体区画整理補助事業として、都市計画道路3・3・20放射2号線の拡幅整備と既成密集市街地の整備を目的に、約21haの区域について土地区画整理事業が施行された。施行地区は、本市の中央部に位置し、商業地および住宅地混合の密集市街地のために、従来のように単に平面的な方式だけでなく、立体的かつ総合的な観点に立った事業内容が必要であったことから、住宅地区改良事業を導入し、昭和46～47年度に店舗併存の共同住宅2棟（店舗12戸、住宅48戸）が建設された。公共施設の整備については、地区内の建物総数のおよそ3分の1に相当する533戸の建物移転を実施し、また、すべての区画道路には、市単独費を投入して、公共下水道および舗装整備を行い、昭和50年9月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：中央〉

総括

施行者	函館市	都市計画決定	昭和42年7月7日	地区内人口	4,726人
施行面積	209,491㎡	事業計画決定	昭和43年3月13日	権利者数	所390人・借100人
施行期間	S42～S50年度	換地処分の公告	昭和50年9月30日	筆数	732筆

土地の種目別施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考
	地積㎡	割合%	地積㎡	割合%	
公共用地	道路	39,876	19.03	69,711	33.28
	公園・緑地	-	-	-	-
	水路・河川	-	-	-	-
	公共用地計	39,876	19.03	69,711	33.28
住宅地	宅地	163,607	78.10	139,299	66.50
	農地	-	-	-	-
	その他	5,268	2.52	286	0.14
	国有地	240	0.11	195	0.08
	市有地	-	-	-	-
	住宅地計	169,115	80.73	139,780	66.72
保留地	-	-	-	-	
測量増減	500	0.24	-	-	
合計	209,491	100.00	209,491	100.00	

減歩率計算表

( ) は減価補償金相当額による用地買収後

整理前 宅地地積㎡	同更正 地積㎡	整理後 宅地地積㎡	減歩率	
			公共減歩%	合算減歩%
169,115 (159,798)	169,115 (159,798)	139,780	17.35 (12.53)	17.35 (12.53)

公共施設調査

	幅員m	延長m	面積㎡
道	都市計画	15～25	1,792
	区画	4～15	3,876
	特殊	3～5.5	946
	-	-	-
路	道路計	-	6,614
	公園	-	-
公	公園	-	-
	緑地	-	-
	計	-	-
水	河川	-	-
	水路	-	-
	計	-	-

事業費・支出

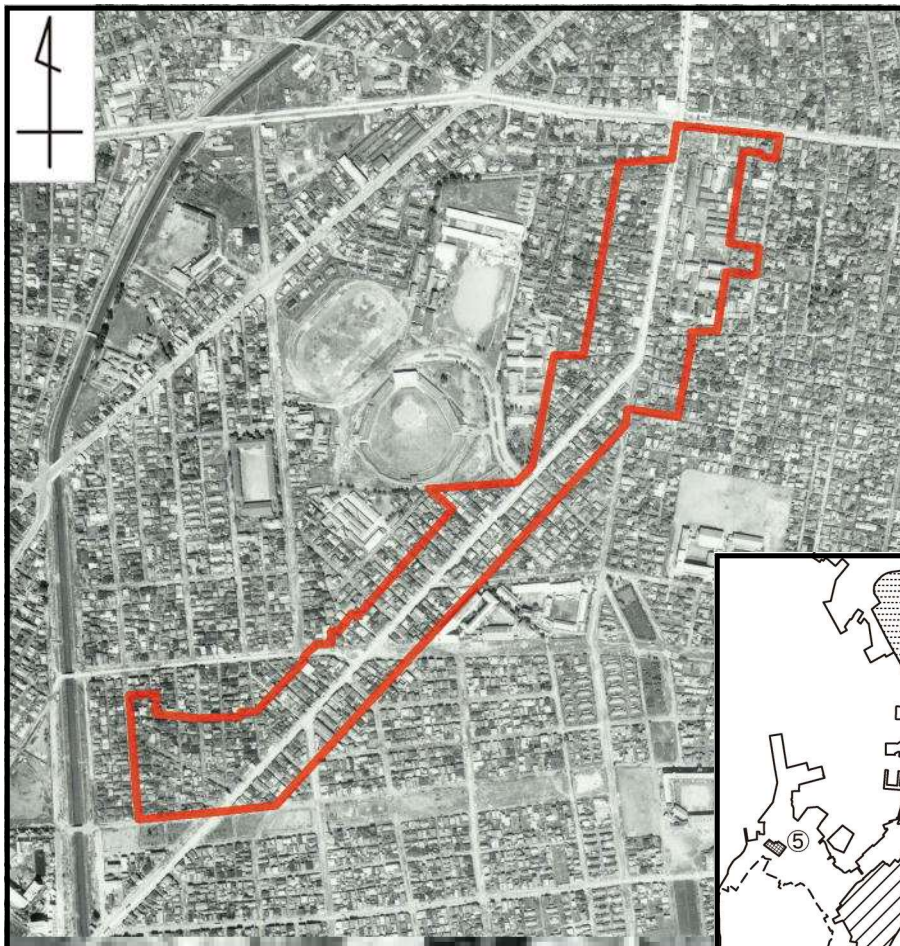
区分	数量	金額(千円)
公共施設	都市計画	1,792 m
	区画外	4,822 m
	公園	-
	計	6,614 m
減価補償金	9.317 ㎡	120,761
移転・移設	533 戸	1,021,473
法2-2	-	-
調査設計	-	16,405
事務費	-	79,734
その他	-	7,600
合計	-	1,426,369

事業費・収入（単位：千円）

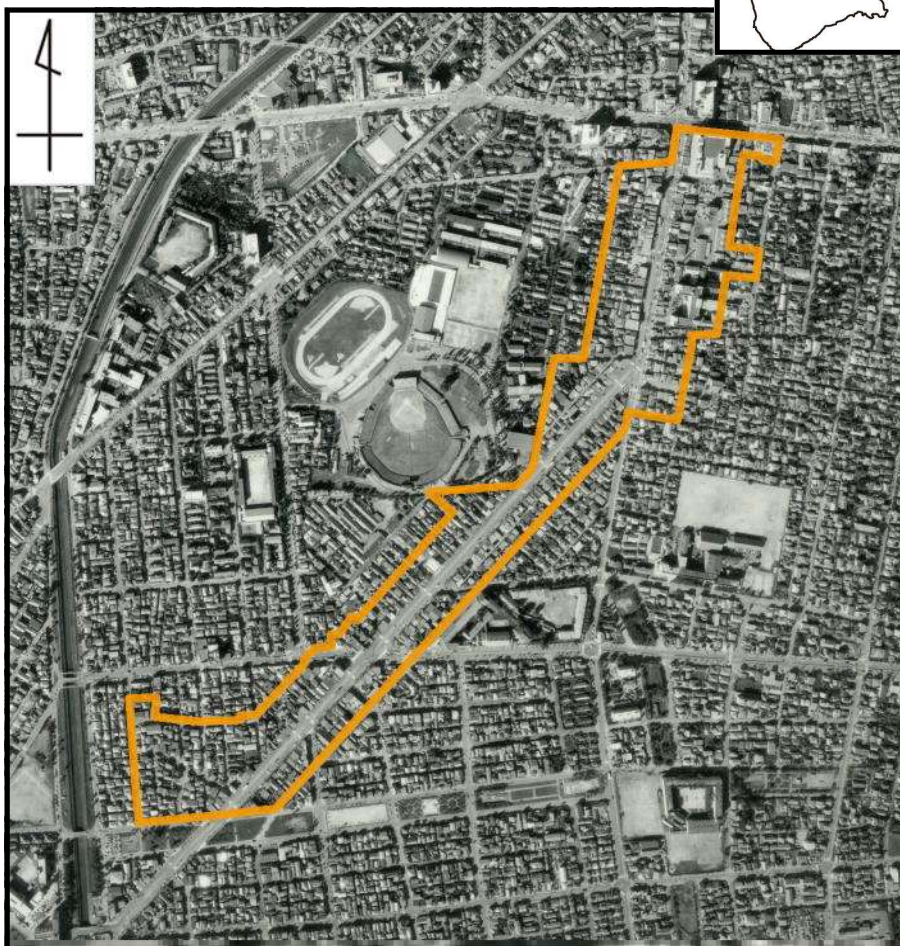
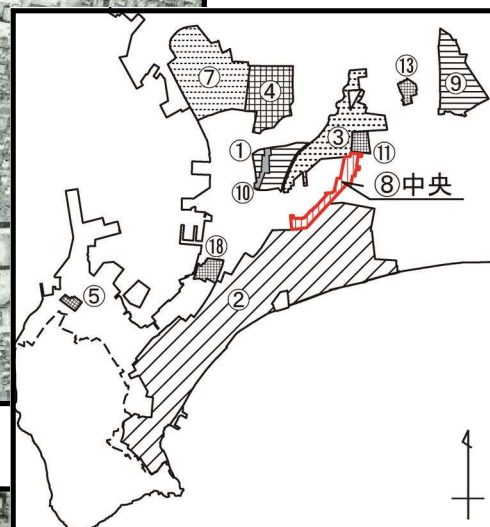
基本事業費				公管金	
通常	交付金	NTT	その他	公園	河川
950,060	-	-	-	-	-
道費	市費	保留地処分金	その他	合計	
-	476,309	-	-	1,426,369	

その他関連事業：中央住宅地区改良事業（RC造5階2棟、延床面積3,499㎡、事業費220,984千円）





中央地区  
 ～施行前～  
 (昭和35年撮影)



中央地区  
 ～施行後～  
 (昭和51年撮影)

(9) 本通中央土地区画整理事業（組合施行）

本地区は、昭和48年12月に函館市と合併した亀田市の地域において最初の組合施行による土地区画整理事業として、約51haの農地について、健全な新住宅市街地の造成を目的として行われた。その計画の概要は、幅員16m～20mの都市計画道路および幅員6m～12mの区画道路を配置し、また、歩行者の安全、都市空間の確保および市街地環境の向上といった観点から歩行者専用道路を数本開設することとし、公園については、その誘致距離等を考慮し、近隣公園1ヶ所、児童公園および幼児公園5ヶ所を新設して地区面積の4.3%を確保した。

本事業は、都市計画道路5路線の新設を含む事業であったため、昭和48年度に組合区画整理補助事業として採択され、昭和53年3月に換地処分が行われた。また、特筆すべきことは、函館市亀田農業協同組合が本事業の必要性を深く認識し、卒先して事業の推進に当たるなど、人的および資金的にも多大な貢献があった。一方、区画整理事業の工事等について、市からの技術的援助はもちろん、地区内の上・下水道施設の幹線についても市が直轄施行した。また、中学校用地、市営住宅用地および近隣公園用地の一部を市が購入して、市立本通中学校および本通市営住宅団地を建設するなど、市街化を促進する先導的役割を果たしたといえる地区である。

〈事業の概要：本通中央〉

総括

施行者	組合	都市計画決定	昭和48年5月21日	地区内人口	3人
施行面積	508,692㎡	事業計画決定	昭和48年8月6日	権利者数	所220人・借一人
施行期間	S48～S52年度	換地処分の公告	昭和53年3月31日	筆数	406筆

都市計画決定（S48当初、48.0ha）・変更（S50、50.86ha）

土地の種目別施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考
	地積㎡	割合%	地積㎡	割合%	
公共用地	道路	31,331	6.16	127,897	25.14
	公園・緑地	4,443	0.87	22,117	4.35
	水路・河川	-	-	-	-
	公共用地計	35,774	7.03	150,014	29.49
宅地	宅地	13,074	2.57	284,646	55.96
	農地	266,108	52.31	-	-
	その他	152,530	30.00	-	-
	国有地	739	0.14	539	0.11
	市有地	41,751	8.20	33,407	6.56
	宅地計	474,202	93.22	318,591	62.63
保留地	-	-	40,087	7.88	
測量増減	-1,284	-0.25	-	-	
合計	508,692	100.00	508,692	100.00	

減歩率計算表

整理前宅地地積㎡	同更正地積㎡	整理後宅地地積㎡		減歩率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
474,202	472,918	358,678	318,591	24.16	32.63

公共施設調書

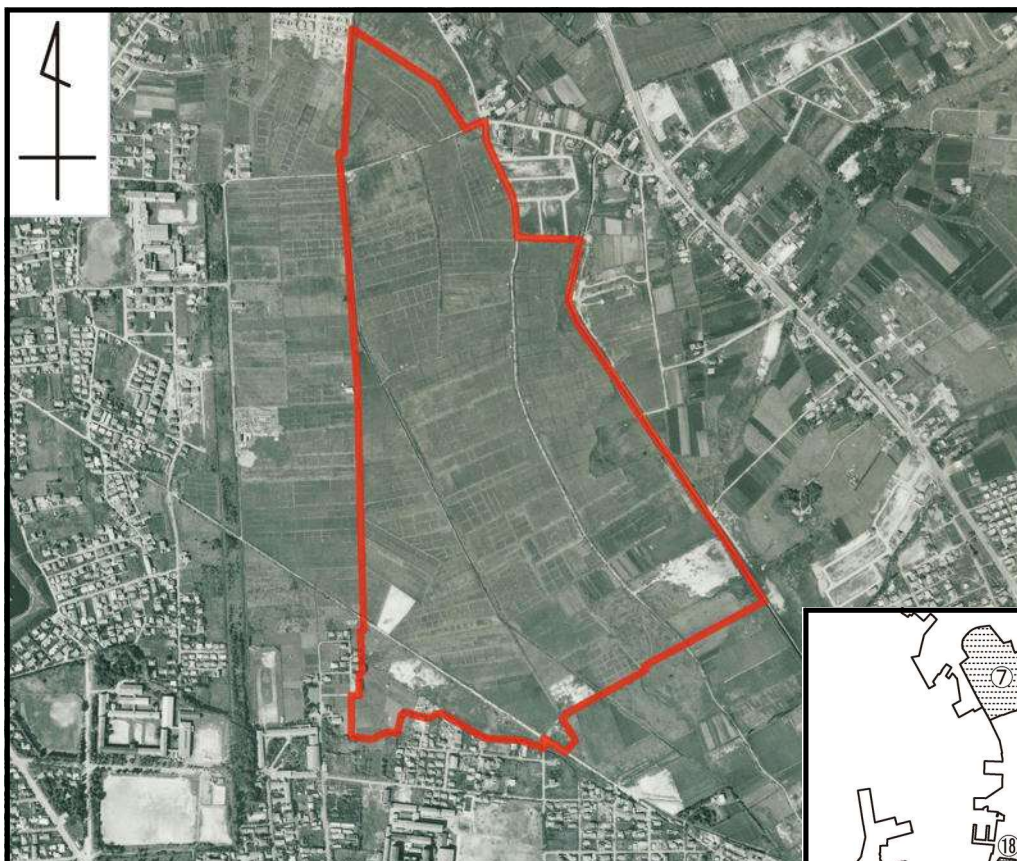
道	幅員m	延長m	面積㎡
区画	6～12	9,169	79,336
歩専	4～8	584	3,894
道路計	-	12,236	127,896
公園	公園	6箇所	22,117
	緑地	-	-
	計	-	22,117
水路	河川	-	-
	水路	-	-
路計	-	-	-

事業費・支出

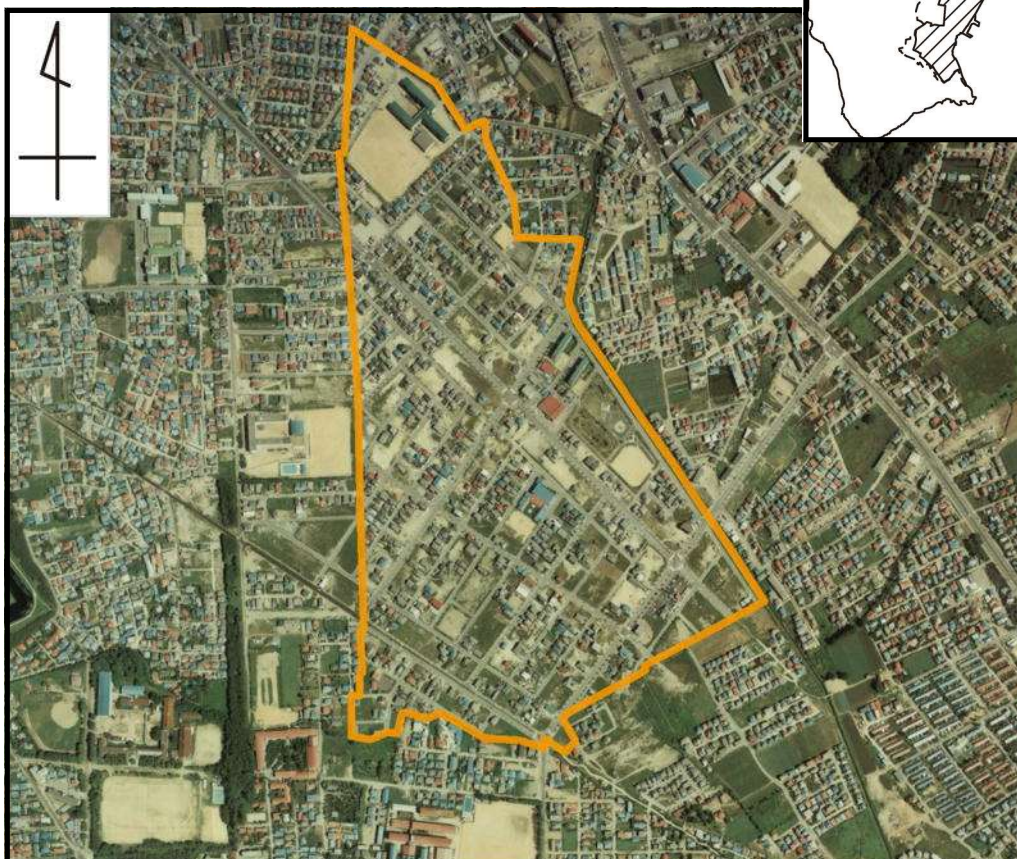
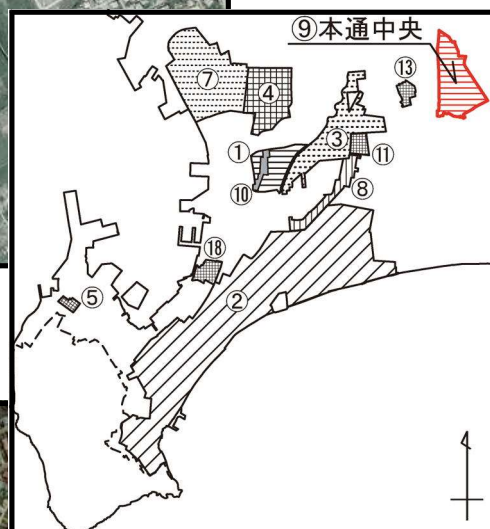
区分	数量	金額(千円)
公共施設	都市計画	2,483 m 249,638
区画外	9,753 m 388,200	
公園	18,183 ㎡ 15,875	
計	-	653,713
減価補償金	-	-
移転・移設	-	-
法2-2	-	443,519
調査設計	-	102,142
事務費	-	111,176
その他	-	360,286
合計	-	1,670,836

事業費・収入（単位：千円）

基本事業費				公管金	
通常	交付金	NTT	その他	公園	河川
408,000	-	-	-	-	-
道費	市費	保留地処分金	その他	合計	
204,000	-	966,994	91,842	1,670,836	



本通中央地区  
 ~施行前~  
 (昭和45年撮影)



本通中央地区  
 ~施行後~  
 (昭和56年撮影)

(10) 駅東土地区画整理事業（市施行）

本地区は、都心の周辺地域として、古くから住居および軽工業を中心に発展した既成市街地であるが、本施行区域は、昭和9年3月の函館大火による焼失からまぬがれた地域でもあり、老朽木造家屋が密集し、交通・衛生および防災上の見地から整備改善が必要とされていた。また、施行区域内には、都市計画道路3・3・23内環状線（計画幅員25m）が昭和9年に、また、都市計画道路3・2・15八幡通（計画幅員36m）が昭和40年にそれぞれ都市計画決定されているが、未整備の状態であり、全市的な交通体系の確立のため、その整備が迫られていた。

このようなことから、宮前町・松川町・大縄町・上新川町・中島町および千代台町の各一部の地域について、面積約19haを土地区画整理の手法をもって整備する計画をたて、地元説明会を実施し、昭和48年7月に、施行区域を定める都市計画決定を行ったものである。その後、事業の基本となる現況測量の実施途上において、一部の区域で事業に反対する運動がおり、市では、都市計画道路の必要性および土地区画整理事業の仕組みなどについて鋭意話し合いを進めてきたが、地区住民の合意を得るに至らなかったため、昭和49年8月に当初計画した区域のうち大縄町・上新川町・中島町および千代台町の各一部の区域を除いた宮前町および松川町の各一部、面積約5.7haの都市計画道路八幡通の沿線の地域を施行地区とすることとし、昭和50年2月に公共団体区画整理補助事業として事業計画の決定が行われた。事業実施にあたり、地区住民の住宅問題に配慮するため、住宅地区改良事業の同時施行を行い、昭和57年3月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：駅東〉

総括

施行者	函館市	都市計画決定	昭和48年7月9日	地区内人口	734人
施行面積	56,822㎡	事業計画決定	昭和50年2月15日	権利者数	所42人・借67人
施行期間	S49～S56年度	換地処分の公告	昭和57年3月31日	筆数	69筆

土地の種目別施行前後対照表

区 分	施 行 前		施 行 後		備 考
	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	
公共 用地	道 路	19,257	33.89	30,549	53.76
	公園・緑地	-	-	-	-
	水路・河川	-	-	-	-
	公共用地計	19,257	33.89	30,549	53.76
宅 地	宅 地	35,474	62.43	25,106	44.19
	農 地	-	-	-	-
	その他	677	1.19	490	0.86
	国有地	856	1.51	-	-
	市有地	558	0.98	677	1.19
	宅地計	37,565	66.11	26,273	46.24
保 留 地	-	-	-	-	
測 量 増 減	-	-	-	-	
合 計	56,822	100.00	56,822	100.00	

減歩率計算表

( ) は減価補償金相当額による用地買収後

整 理 前 宅地地積m <sup>2</sup>	同 更 正 地 積 m <sup>2</sup>	整 理 後 宅地地積m <sup>2</sup>	減 歩 率	
			公共減歩%	合算減歩%
37,565 (26,862)	37,565 (26,862)	26,273	30.06 (2.19)	30.06 (2.19)

公共施設調査

道 路	幅員m	延長m	面積m <sup>2</sup>
都市計画	25.36	707	24,035
区 画	8~15	1,086	6,514
特 殊	-	-	-
道 路 計	-	1,793	30,549
公 園	-	-	-
緑 地	-	-	-
計	-	-	-
水 路	-	-	-
河 川	-	-	-
水 路	-	-	-
計	-	-	-

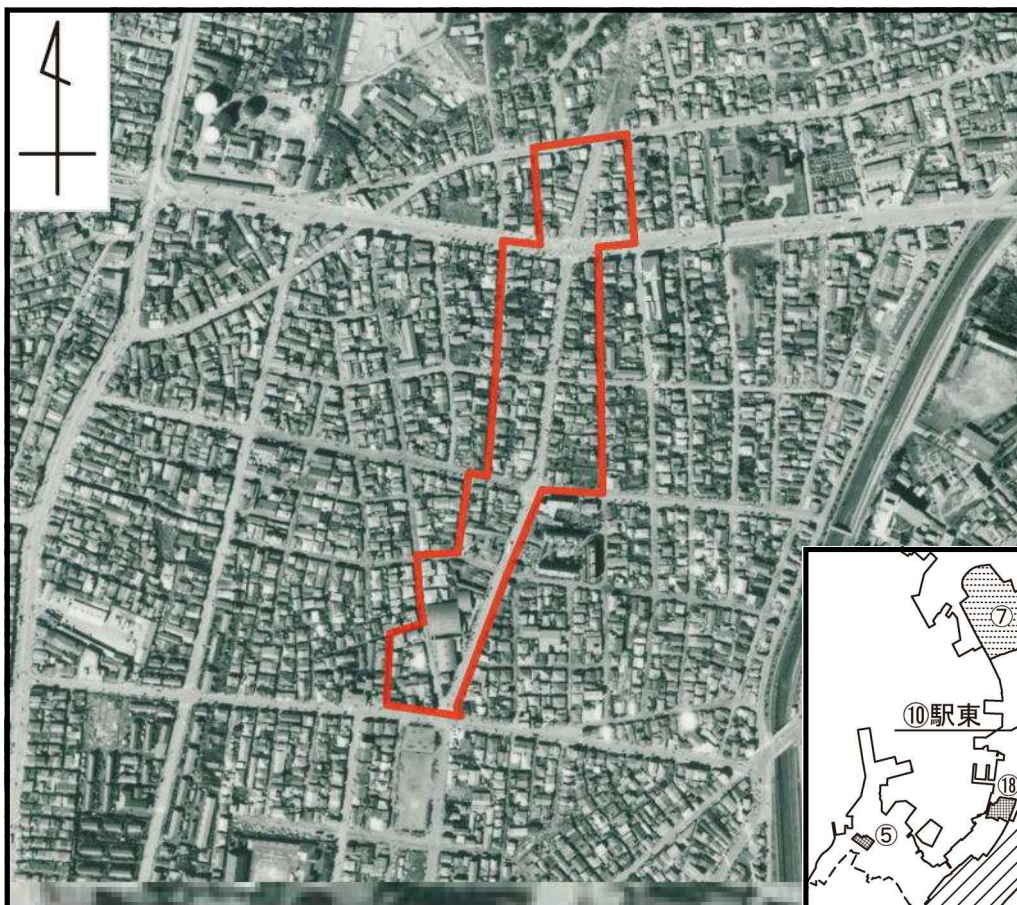
事業費・支出

区 分	数 量	金額(千円)	
公 共 施 設	都市計画	615 m	234,475
	区 画	901 m	35,744
	特 殊	-	-
	公 園	-	-
計	1,516 m	270,219	
減価補償金	10,703 m <sup>2</sup>	584,415	
移転・移設	160 戸	1,486,470	
法2-2	-	-	
調査設計	-	41,248	
事務費	-	160,573	
その他	-	18,090	
合 計	-	2,561,015	

事業費・収入（単位：千円）

基 本 事 業 費			公 管 金	
通 常	交 付 金	N T T	公 園	河 川
1,694,500	-	-	-	-
道 費	市 費	保留地処分金	合 計	
-	866,515	-	2,561,015	

その他関連事業：駅東住宅地区改良事業（RC造5階2棟、延床面積3,449㎡、事業費612,760千円）



駅東地区  
 ～施行前～  
 (昭和45年撮影)



駅東地区  
 ～施行後～  
 (昭和62年撮影)

駅東土地区画整理事業により整備された「都市計画道路3・2・15八幡通」



施行前



施行後

## (10-2) 駅東第二土地区画整理事業（市施行）

駅東土地区画整理事業のうち、地区住民の合意を得るに至らなかった大縄町・松川町・中島町・上新川町・千代台町の各一部を含む地区については、都市計画決定から30数年を経過する中で東部、北部地域への人口移動などにより内環状線の未整備部分の必要性がうすれ、地区内の住環境改善についても、密集街区は一部街区を除き、個別の建て替えや外壁等の改修が進み、防火性能が向上し、街区内道路についても幅員が確保されることにより舗装整備が進み、防災上の課題は大幅に改善されている。

この間、昭和57、58年に幹線道路の松代通・公園通、平成8年には公共下水道が整備され、地区内の住環境改善が図られたことなどから、内環状線の未整備部分の計画廃止にあわせて、この事業未着手の13.1haの区域を廃止することとし、事業完了済み5.7haに変更し、平成19年2月16日に告示した。

駅東・駅東第二地区（平成14年撮影）



(11) 五稜郭土地区画整理事業（市施行）

本地区は、特別史跡五稜郭跡を背後に交通の要衝として古くから路線式商業および住居地域として発展してきた地域である。本地区の周辺部は昭和40年前半より商業系施設の進出が顕著となり、函館の副都心となりつつあった。本事業施行区域は、函館第二、中央地区に隣接しているものの、面的市街地整備が行われずに残った地区で、地区内には未整備の都市計画道路3・3・20放射2号線（道道五稜郭公園線：通称 行啓通）および市道がそれぞれ1路線のみであり、他は不規則かつ狭隘な私道により土地利用がされていたため、これらが健全な市街地の発展を阻害しているばかりではなく、交通・衛生および防災上からも整備改善が必要な状況にあった。このため、昭和49年に面積約6.3haの区域について市街地再開発事業の基本計画を作成し、昭和50年から関係権利者を対象に説明会等を数十回実施して組合施行による再開発事業の促進に努めたが、第一次オイルショックおよび住民意識の変化等により、進展を見るに至らなかった。このため昭和52年、市においてアンケート調査を実施し、その結果に基づき地区整備のあり方についての検討および説明会等を重ね、ようやく昭和56年から面積約7.4haの区域を土地区画整理事業の手法により整備するための事業計画の決定が行われた。本事業は、都市計画道路放射2号線（幅員25m）の拡幅および市街地環境の整備改善を目的とし、財源の一部に街路事業および都市公園事業による公共施設管理者負担金を導入するとともに、関連事業として住環境整備モデル住宅建設事業が同時施行された。また、家屋の密集、権利関係の輻輳、高地価および一部防火地域内の建物移転等極めて困難な事業であったが、昭和63年5月に換地処分が行われた。関連事業として、昭和61年度に都市計画道路放射2号線がシンボルロード整備事業として国に採択され、キャブシステムによる電線類の地中化等を推進し、北海道の街路事業により整備された。

〈事業の概要：五稜郭〉

総括

施行者	函館市	都市計画決定	昭和56年9月29日	地区内人口	716人
施行面積	73,075㎡	事業計画決定	昭和57年1月20日	権利者数	所126人・借133人
施行期間	S56～S63年度	換地処分の公告	昭和63年5月12日	筆数	322筆

土地の種目別施行前後対照表

区 分	施 行 前		施 行 後		備 考	
	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %		
公共 用地	道 路	3,305	4.52	15,813	21.64	
	公園・緑地	-	-	2,357	3.22	
	水路・河川	-	-	-	-	
	公共用地計	3,305	4.52	18,170	24.86	
宅 地	宅 地	65,936	90.23	54,498	74.59	
	農 地	-	-	-	-	
	そ の 他	3,493	4.78	76	0.10	
	国 有 地	-	-	-	-	
	市 有 地	341	0.47	331	0.45	
	宅 地 計	69,770	95.48	54,905	75.14	
保 留 地	-	-	-	-		
測 量 増 減	-	-	-	-		
合 計	73,075	100.00	73,075	100.00		

減歩率計算表

( ) は減価補償金相当額による用地買収後

整 理 前 宅地地積㎡	同 更 正 地 積 ㎡	整 理 後 宅地地積㎡	減 歩 率	
			公共減歩%	合算減歩%
69,741 ( 57,976)	69,770 ( 58,004)	54,905	21.30 ( 5.34)	21.30 ( 5.34)

公共施設調書

道		幅員m	延長m	面積㎡
道	都市計画	25/2	278	3,519
	区 画	4~9	1,652	11,872
	特 殊	3,4	112	422
路	-	-	-	-
	道 路 計	-	2,042	15,813
	公 園	1箇所	-	1,517
園	緑 道	4	208	839
	-	-	-	-
	計	-	208	2,356
水	河 川	-	-	-
	水 路	-	-	-
	計	-	-	-

事業費・支出

区 分	数 量	金額(千円)	
公 共 施 設	都市計画	-	
	区 画	1,795 m	122,523
	特 殊	112 m	5,500
	公 園	2,356 m <sup>2</sup>	21,180
	計	-	149,203
減価補償金	4,594 m <sup>2</sup>	637,282	
移転・移設	131 戸	1,711,408	
法2-2	773 m	14,386	
調査設計	-	36,259	
事務費	-	51,113	
その他	-	49,711	
合 計	-	2,649,362	



事業費・収入（単位：千円）

基本事業費				公管金	
通常	交付金	NTT	その他	道路	公園
—	—	—	—	1,420,312	166,941
道費	市費	保留地処分金	その他	合計	
—	1,062,109	—	—	2,649,362	

その他関連事業：住環境整備モデル事業（RC造5階，延床面積1,483㎡，事業費236,043千円）  
 北海道街路事業（L=360，W=25，事業費352,000千円）  
 公園事業（施設整備，事業費11,500千円）



五稜郭地区  
 ～施行前～  
 （昭和56年撮影）



五稜郭地区  
 ～施行後～  
 （平成5年撮影）

(12) 上湯川東土地区画整理事業（組合施行）

本地区は、函館空港から北側約2Kmに位置しており、新住宅市街地開発事業により造成された旭岡団地に隣接し、都市計画道路3・4・45トラピスチヌ通に面した約5.1haの区域である。当地区は、「計画的な市街地整備の見通しがある区域」として新たに土地区画整理事業による計画的開発を行う「開発予定地」と位置付けられ、テクノポリス関連住宅用地として生活環境の充分整備された良質な住宅地の供給を目的に、昭和61年1月に事業着手し、昭和62年10月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：上湯川東〉

総括

施行者	組合	都市計画決定	—	地区内人口	2人
施行面積	50,514㎡	事業計画決定	昭和61年1月6日	権利者数	所17人・借一人
施行期間	S60～S62年度	換地処分の公告	昭和62年10月12日	筆数	72筆

市街化区域編入の都市計画決定：昭和61年8月4日

土地の種目別施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考	
	地積㎡	割合%	地積㎡	割合%		
公共用地	道路	11,485	22.74	17,122	33.90	
	公園・緑地	—	—	1,515	3.00	
	水路・河川	—	—	433	0.85	調整池
	公共用地計	11,485	22.74	19,070	37.75	
宅地	宅地	—	—	18,561	36.74	
	山林	33,706	66.73			
	雑種地	2,946	5.83			
	国有地	649	1.29			
	道有地	2,417	4.78			
	宅地計	39,718	78.63			18,561
保留地	—	—	12,883	25.51		
測量増減	-689	-1.37	—	—		
合計	50,514	100.00	50,514	100.00		

減歩率計算表

整理前宅地地積㎡	同更正地積㎡	整理後宅地地積㎡		減歩率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
39,7182	39,029	31,444	18,561	19.43	52.44

公共施設調査

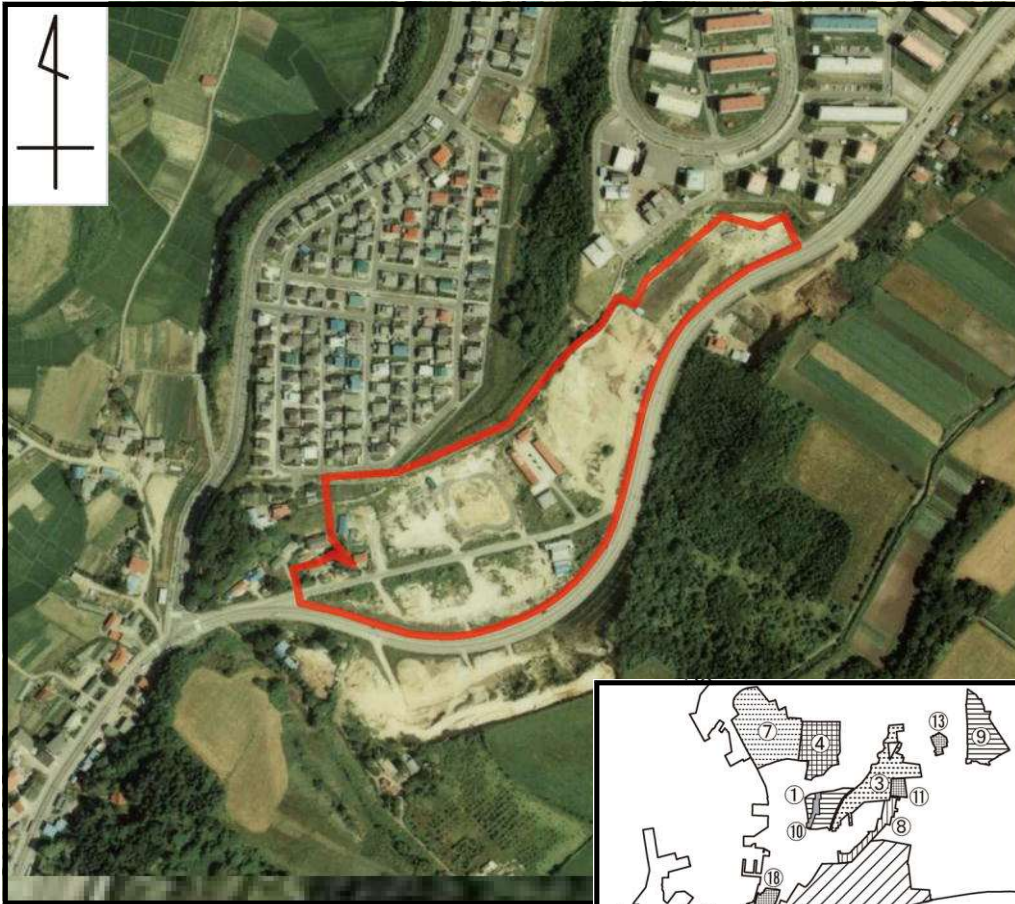
道	幅員m	延長m	面積㎡
都市計画	16/2	599	6,330
区画	6,8	1,229	10,402
特殊	4	82	389
—	—	—	—
道路計	—	1,910	17,121
公園	1箇所	—	1,515
—	—	—	—
—	—	—	—
園計	—	—	1,515
水路	2箇所	—	433
水路	—	—	—
路計	—	—	433

事業費・支出

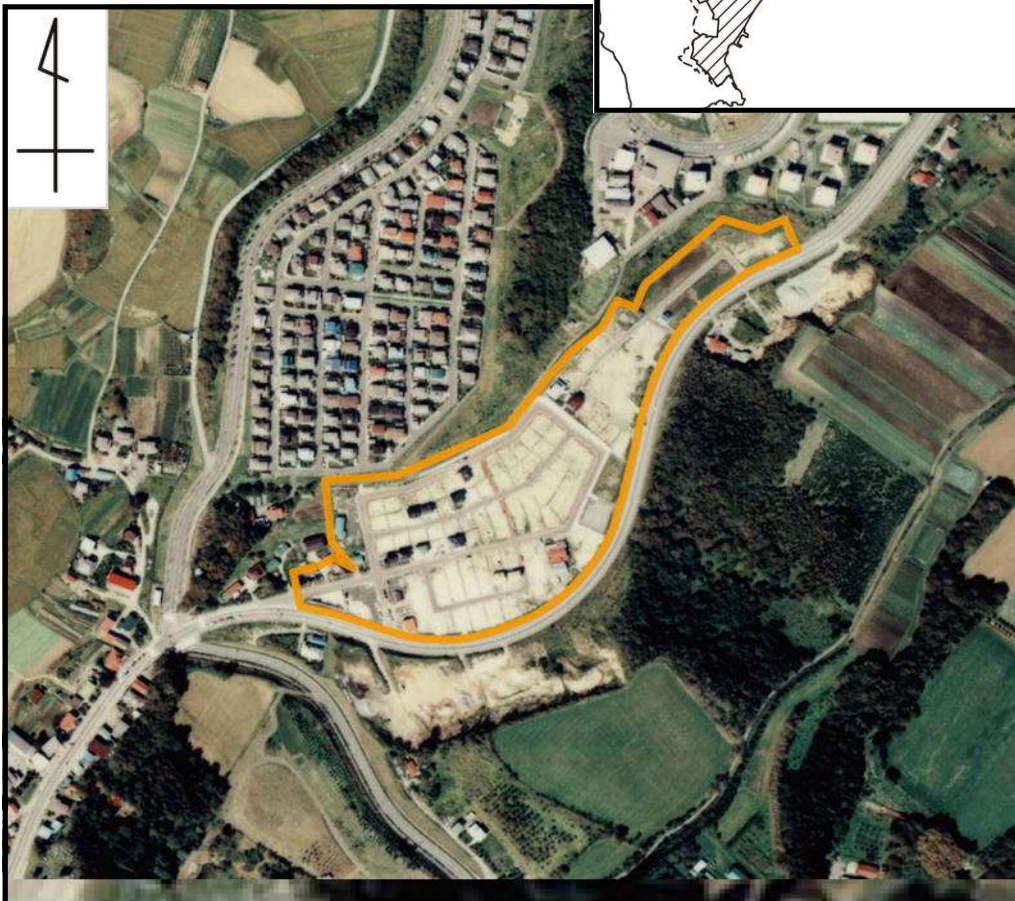
区分	数量	金額(千円)
公共施設	都市計画	—
区画外	1,311 m	82,000
公園	1,515 ㎡	10,000
—	—	—
計	—	92,000
減価補償金	—	—
移転・移設	—	—
法2-2	—	143,000
調査設計	—	18,000
事務費	—	21,820
その他	宅地整地他	166,720
合計	—	441,540

事業費・収入（単位：千円）

基本事業費				公管金	
通常	交付金	NTT	その他	公園	河川
—	—	—	—	—	—
道費	市費	保留地処分金	その他	合計	
—	—	441,540	—	441,540	



上湯川東地区  
 ~施行前~  
 (昭和56年撮影)



上湯川東地区  
 ~施行後~  
 (昭和62年撮影)

(13) 城東土地区画整理事業（市施行）

本地区は、昭和40年代以降の北東部への急激な人口流出により、無秩序に街が形成された地域であり、地区を斜めに縦断する形で都市計画道路3・4・111松見通が昭和48年に都市計画決定されており、旧亀田市時代において周辺部も含めて土地区画整理事業による整備を検討したが事業実施に至らなかった区域である。しかし、地区周辺の公共施設整備が進むなかで、本地域住民から生活環境施設の整備改善を望む声が強まり、それらの状況を踏まえ、昭和62年に現況測量を実施するとともに、関係権利者に対し事業の必要性を積極的にPRし、昭和63年8月に公共団体の区画整理補助事業として、事業計画が決定された。

当地区は、約6.4haの密集住宅街であり、道路のほとんどが未舗装の私道のみで、公共下水道も未整備のため、交通・衛生および防災上の総合的な整備が必要であった。また、近年の郊外への人口移動により、松見通の早急な新設整備が必要であったため、土地区画整理事業により健全な既成市街地の整備を推進した。平成元年より減価補償金相当額による用地買収を実施し、平成5年7月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：城東〉

総括

施行者	函館市	都市計画決定	昭和63年3月3日	地区内人口	770人
施行面積	64,025㎡	事業計画決定	昭和63年8月30日	権利者数	所179人・借50人
施行期間	S63～H5年度	換地処分の公告	平成5年7月2日	筆数	288筆

土地の種目別施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考
	地積㎡	割合%	地積㎡	割合%	
公共用地	道路	1,512	2.35	18,601	29.05
	公園・緑地	-	-	-	-
	水路・河川	-	-	-	-
	公共用地計	1,512	2.35	18,601	29.05
宅地	宅地	50,546	78.95	45,424	70.95
	農地	-	-		
	その他	12,067	18.85		
	国有地	-	-		
	市有地	-	-		
	宅地計	62,613	97.80		
保留地	-	-	-	-	-
測量増減	-100	-0.15	-	-	-
合計	64,025	100.00	64,025	100.00	

減歩率計算表

( ) は減価補償金相当額による用地買収後

整理前宅地地積㎡	同更正地積㎡	整理後宅地地積㎡	減歩率	
			公共減歩%	合算減歩%
62,613 (58,969)	62,613 (58,969)	45,424	27.45 (22.97)	27.45 (22.97)

宅地面積は、法95条1項該当地12,067㎡を含む（純宅地減歩率 3.15%）

公共施設調査

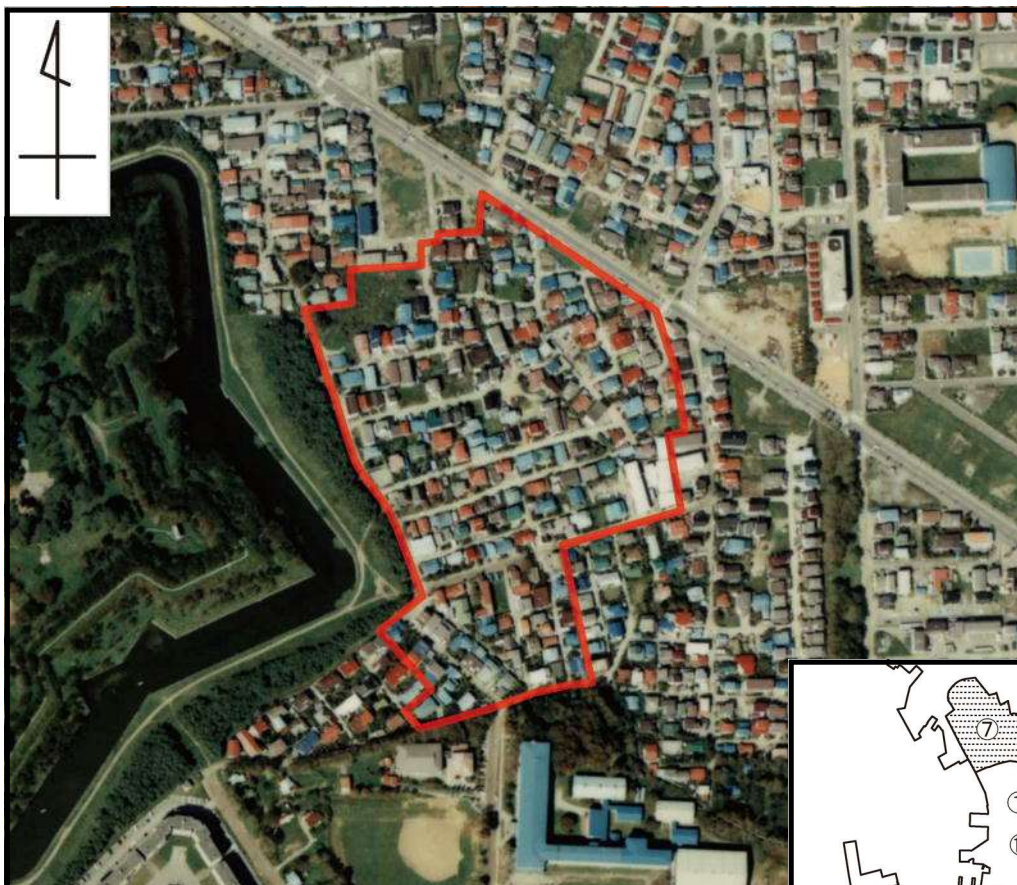
事業費・支出

	幅員m	延長m	面積㎡	
道	都市計画	18	343	6,226
	区画	4~8	2,028	12,071
	特殊	4	76	303
路	—	—	—	—
公	道路計	—	2,447	18,600
	公園	—	—	—
園	緑道	—	—	—
	計	—	—	—
水	河川	—	—	—
	水路	—	—	—
路	計	—	—	—

区分	数量	金額(千円)	
公共施設	都市計画	343 m	85,479
	区画	2,028 m	123,496
	特殊	76 m	4,401
	公園	—	—
計	2,447 m	213,376	
減価補償金	3,645 ㎡	167,923	
移転・移設	174 戸	1,087,601	
法2-2	2,641 m	55,381	
調査設計	—	68,157	
事務費	—	57,962	
その他	—	—	
合計	—	1,650,400	

事業費・収入（単位：千円）

基本事業費				公管金	
通常	交付金	NTT	その他	道路	公園
553,250	—	—	—	—	—
道費	市費	保留地処分金	その他	合計	
—	1,097,150	—	—	1,650,400	



城東地区  
 ~施行前~  
 (昭和62年撮影)



城東地区  
 ~施行後~  
 (平成5年撮影)

(14) 西桔梗土地区画整理事業（組合施行）

本地区は、JR函館駅の北側約5Kmに位置し、大半が農耕地の市街化調整区域であったが、周辺地域は、北側に函館圏流通センターが昭和49年に開設されて以来、函館陸運事務所等の流通運輸関連諸施設が立地し函館圏の物資流通の中心地となっていた。一方、土地利用の混在、営業敷地の狭隘等のため、運送効率の低下に苦慮する既成市街地内の運輸系業種は、移転先を求めており、新たな工業系市街地の造成が急務となっていた。このような状況下から関係地権者において本地区の土地利用の転換の意欲が高まり、組合施行の土地区画整理事業による開発を促進すべく昭和62年に組合設立準備組織が発足し、平成元年10月に本区域の約22haを市街化区域に編入し、土地区画整理事業の都市計画決定さらに健全な工業系市街地として発展するよう特別工業地区をはじめ工業系用途地域の指定がなされ、平成2年2月に北海道知事の認可を受けて、函館市西桔梗土地区画整理組合が設立され、事業に着手した。

本事業は、平成元年度に組合区画整理補助事業として採択され、国庫補助事業として推進された。さらに民間活力の活用と組合事務負担の軽減等を図るため業務代行方式を採用し、健全な工業系市街地の造成を目的に都市計画道路2路線の新設をはじめ区画道路、近隣公園、緑地、上水道、分流式下水道などの都市施設の整備が推進され、平成5年6月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：西桔梗〉

総括

施行者	組合	都市計画決定	平成元年10月12日	地区内人口	370人
施行面積	219,614㎡	事業計画決定	平成2年2月18日	権利者数	所61人・借一人
施行期間	H元～H5年度	換地処分の公告	平成5年6月8日	筆数	180筆

土地の種目別施行前後対照表

区 分	施 行 前		施 行 後		備 考
	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	
公共用地	道 路	16,849	7.67	43,359	19.74
	公園・緑地	20,617	9.39	23,085	10.51
	水路・河川	-	-	-	-
	公共用地計	37,466	17.06	66,444	30.25
宅 地	宅 地	91,875	41.84	114,861	52.30
	農 地	69,990	31.87		
	そ の 他	19,706	8.97		
	国 有 地	-	-		
	市 有 地	577	0.26		
宅 地 計	182,148	82.94	114,861	52.30	
保 留 地	-	-	38,309	17.45	
測 量 増 減	-	-	-	-	
合 計	219,614	100.00	219,614	100.00	

減歩率計算表

整理前宅地地積m <sup>2</sup>	同 地 更 正 積 m <sup>2</sup>	整理後宅地地積m <sup>2</sup>		減 歩 率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
182,148	182,148	153,170	114,861	15.91	36.94

公共施設調書

道 路	幅員m	延長m	面積m <sup>2</sup>
都 市 計 画	14~20	811	14,664
	区 画	6~10	3,310
	特 殊	4	63
道 路 計	-	4,184	43,360
公 園	公 園	1箇所	18,850
	緑 地	1箇所	4,235
園 計	-	-	23,085
水 路	河 川	-	-
	水 路	-	-
路 計	-	-	-

事業費・支出

区 分	数 量	金額(千円)	
公 共 施 設	都 市 計 画	811 m	211,018
	区 画 外	3,373 m	195,320
	公 園	18,850 m <sup>2</sup>	30,572
	緑 地	4,235 m <sup>2</sup>	21,889
計	-	458,799	
減価補償金	-	-	
移転・移設	20件	156,814	
法2-2	11,678 m	337,068	
調査設計	-	166,381	
事務費	-	143,593	
その他	整地費等	704,681	
合 計	-	1,967,336	

事業費・収入（単位：千円）

基 本 事 業 費			公 管 金		
通 常	交 付 金	NTT	其 他	公 園	河 川
325,650	-	-	-	-	-
道 費	市 費	保留地処分金	其 他	合 計	
274,350	-	1,365,000	2,336		1,967,336



西桔梗地区  
 ～施行前～  
 (昭和62年撮影)



西桔梗地区  
 ～施行後～  
 (平成5年撮影)

(15) 西桔梗第二土地区画整理事業（組合施行）

本地区は、西桔梗土地区画整理事業の施行地区の北西部に隣接し、道道函館上磯線（通称：産業道路）に挟まれた約7.9haの区域である。本地区の周辺部において既に西桔梗土地区画整理事業により整備された工業系市街地が形成されており、市街化調整区域であった本地区の整備促進が急務とされていた。このような状況の下、平成5年8月に組合設立発起人会が発足し、平成6年3月に市街化区域に編入された。また、用途地域は準工業地域に指定され、さらに地区計画において3種の工業業務地区に指定され、この地区計画の目標や方針の達成のため、土地区画整理事業により整備することで、同年6月に北海道知事の認可を受けて、函館市西桔梗第二土地区画整理組合が設立され、事業に着手した。本事業についても、西桔梗地区と同様に業務代行方式を採用し、3か年計画で事業を施行、平成9年5月に換地処分が行われた。本地区は、従前地の土地利用状況において、市街化調整区域内の現状有姿分譲地や開発行為の行われた宅地が区域に含まれており、その取り扱いと減歩に対する合意について苦慮した地区である。

〈事業の概要：西桔梗第二〉

総括

施行者	組合	都市計画決定	平成6年3月29日	地区内人口	15人
施行面積	78,647㎡	事業計画決定	平成6年6月10日	権利者数	所68人・借一人
施行期間	H6～H9年度	換地処分の公告	平成9年5月26日	筆数	86筆

土地の種目別施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考	
	地積㎡	割合%	地積㎡	割合%		
公共用地	道路	4,276	5.44	11,224	14.27	
	公園・緑地	-	-	2,360	3.00	
	水路・河川	-	-	1,171	1.49	調整池
	公共用地計	4,276	5.44	14,755	18.76	
宅地	宅地	9,104	11.58	46,197	58.74	
	農地	14,945	19.00			
	その他	50,322	63.98			
	国有地	-	-			
	市有地	-	-			
	宅地計	74,371	94.56			46,197
保留地	-	-	17,695	22.50		
測量増減	-	-	-	-		
合計	78,647	100.00	78,647	100.00		

減歩率計算表

整理前宅地地積㎡	同地更正地積㎡	整理後宅地地積㎡		減歩率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
74,371	74,371	63,892	46,197	14.09	37.88

公共施設調書

道	幅員m	延長m	面積㎡
都市計画	歩4	278	1,098
区画	8～14	1,065	10,127
特殊	-	-	-
-	-	-	-
道路計	-	1,343	11,225
公園	-	-	-
公園	1箇所	-	2,360
-	-	-	-
計	-	-	2,360
水路	-	-	-
調整池	-	-	1,171
計	-	-	1,171

事業費・支出

区分	数量	金額(千円)
公共施設	-	-
都市計画	-	-
区画外	663 m	72,100
緑地	2,360 ㎡	8,000
調整池	1,170 ㎡	26,000
計	-	106,100
減価補償金	-	-
移転・移設	14件	72,846
法2-2	3,471 m	135,151
調査設計	-	77,552
事務費	-	88,593
その他	整地費等	141,183
合計	-	621,425

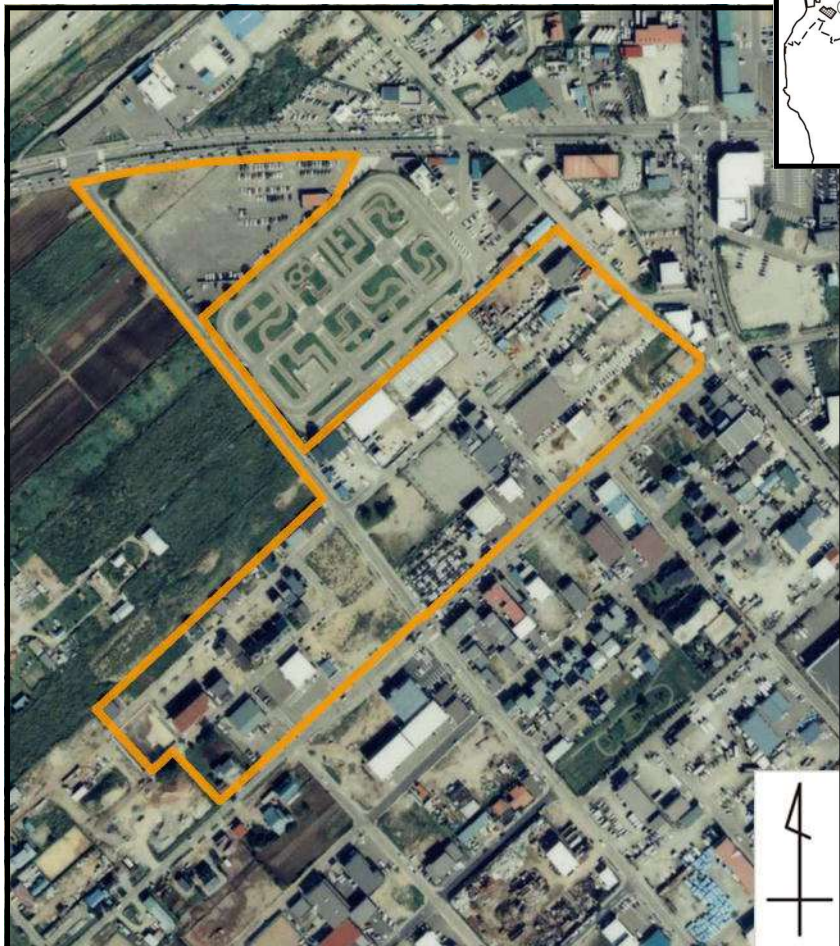
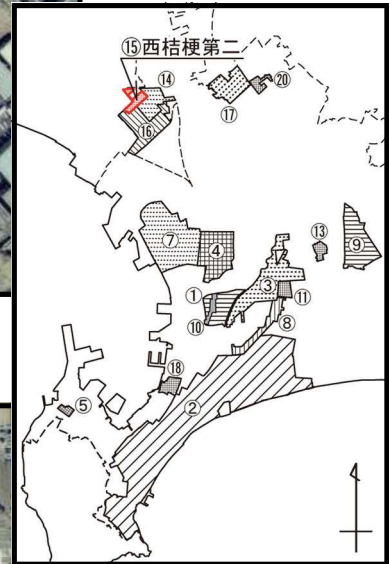
事業費・収入（単位：千円）

基本事業費				公管金	
通常	交付金	NTT	その他	公園	河川
-	-	-	-	-	-
道費	市費	保留地処分金	その他	合計	
-	-	621,413	12	621,425	





西桔梗第二地区  
 ～施行前～  
 （平成5年撮影）



西桔梗第二地区  
 ～施行後～  
 （平成10年撮影）

(16) 西桔梗南土地区画整理事業（組合施行）

本地区は、西桔梗および西桔梗第二地区に隣接し、上磯町との行政界、二級河川常盤川・石川、JR津軽海峡線に囲まれた、約42.7haの区域である。本地区は函館圏の「テクノポリス函館」の建設計画に基づき、既成市街地内の地場工業の移転集約と新規企業の立地を推進し、質の高い機能的な工業用地の供給を図るため、土地区画整理事業により工業団地を造成し、健全な市街地を形成することを目的としている。また、地区の南西部の常盤川とJR津軽海峡線にはさまれた約4haの区域は、周辺の土地利用を考慮し住宅地として整備するものである。平成5年9月に組合設立発起人会が発足し、西桔梗第二地区と同時に市街化区域に編入され、用途地域は、工業、準工業、第二種中高層住居専用地域に指定された。工業地については、企業の業務業種の特性に応じた土地利用の純化を図るため、地区計画により5地区に細区分されている。平成6年6月に函館市西桔梗南土地区画整理組合として、北海道知事の認可を受け、当該事業は、平成11年9月に換地処分が行われた。

本地区の特徴としては、西桔梗地区、西桔梗第二地区と同様、業務代行方式を採用し、更には従前の土地（農地等）約40haのうち約16haを函館市が買い取り、その換地（保留地含む）を企業に仲介斡旋し、効率的な土地利用と円滑な保留地処分を行った地区である。

〈事業の概要：西桔梗南〉

総括

施行者	組合	都市計画決定	平成6年3月29日	地区内人口	96人
施行面積	426,651㎡	事業計画決定	平成6年6月17日	権利者数	所155人・借一人
施行期間	H6～H12年度	換地処分の公告	平成11年9月2日	筆数	388筆

土地の種目別施行前後対照表

区 分	施 行 前		施 行 後		備 考	
	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %		
公共 用地	道 路	17,278	4.05	87,824	20.58	
	公園・緑地	-	-	14,158	3.32	
	水路・河川	8,884	2.08	14,345	3.36	調整池含む
	公共用地計	26,162	6.13	116,327	27.26	
宅 地	宅 地	22,040	5.17	245,879	57.63	
	農 地	236,267	55.38			
	そ の 他	139,347	32.66			
	道 有 地	1,671	0.39			
	市 有 地	1,164	0.27			
	宅 地 計	400,489	93.87			245,879
保 留 地	-	-	64,445	15.11		
測 量 増 減	-	-	-	-		
合 計	426,651	100.00	426,651	100.00		

減歩率計算表

整 理 前 宅 地 地 積 m <sup>2</sup>	同 更 正 地 積 m <sup>2</sup>	整理後宅地地積m <sup>2</sup>		減 歩 率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
400,489	400,489	310,324	245,879	22.51	38.61

公共施設調査

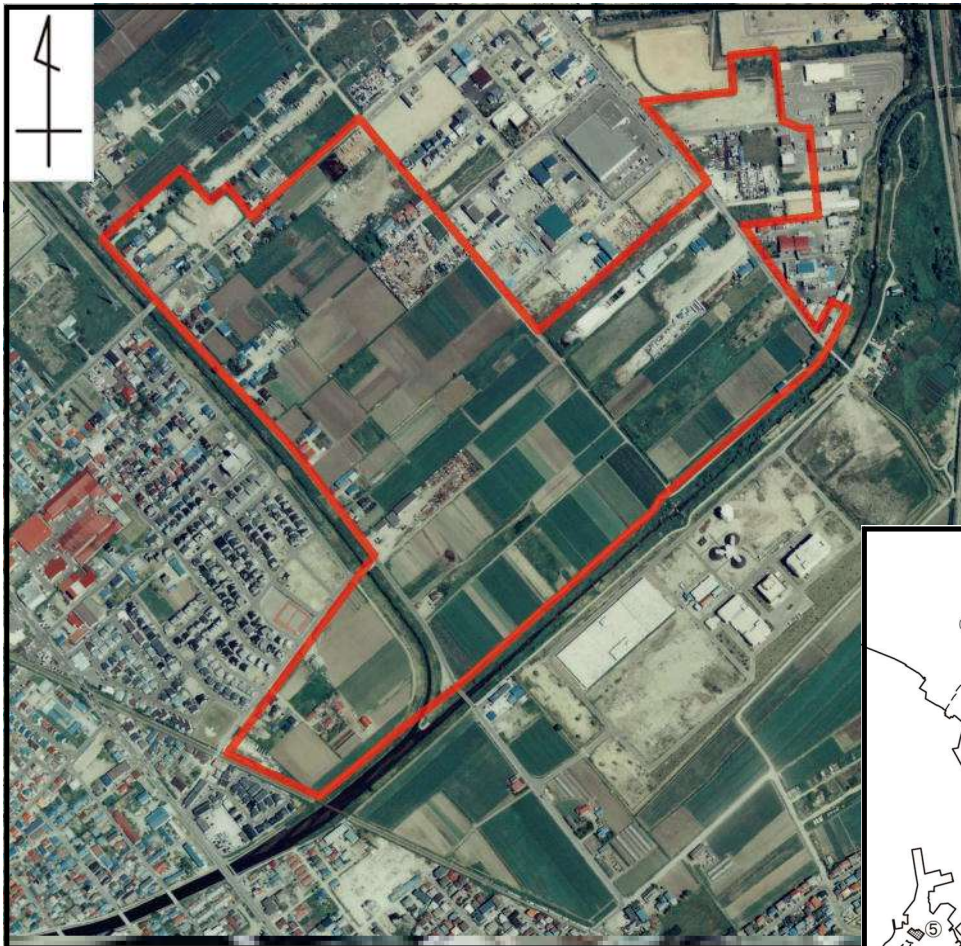
道 路 公 園 水 路	区 分	幅員m	延長m	面積m <sup>2</sup>
		都市計画	18～21	1,958
区 画	6～14	4,874	45,584	
特 殊	4～6	568	2,425	
-	-	-	-	
道 路 計	-	7,400	87,852	
公 園	公園	-	-	
緑 地	2箇所	-	14,158	
計	-	-	14,158	
水 路	河 川	-	-	
調 整 池	3箇所	-	5,461	
計	-	-	5,461	

事業費・支出

区 分	数 量	金額(千円)	
公 共 施 設	都市計画	1,958 m	489,310
区 画 外	4,430 m	436,990	
緑 地	14,158 m <sup>2</sup>	45,822	
調 整 池	5,461 m <sup>2</sup>	208,591	
計	-	1,180,713	
減価補償金	-	-	
移転・移設	56件	624,788	
法2-2	18,830 m	890,345	
調査設計	-	394,913	
事務費	-	324,940	
その他	整地費等	641,197	
合 計	-	4,056,896	

事業費・収入（単位：千円）

基本事業費				公 管 金	
通 常	交 付 金	NTT	その他	公 園	河 川
789,000	80,000	-	-	-	-
道 費	市 費	保留地処分金	その他	合 計	
869,000	-	2,318,116	780	4,056,896	



西桔梗南地区  
 ～施行前～  
 （平成5年撮影）



西桔梗南地区  
 ～施行後～  
 （平成14年撮影）

(17) 石川土地区画整理事業（組合施行）

本地区は、JR函館駅の北方約6kmに位置し、道道函館上磯線（通称：産業道路）と函館新道には含まれた約30haの区域であり、周辺部においては、近年大規模な民間開発行為による宅地化が進むなど、全市的に住宅ニーズが特に大きな地域であるが、都市基盤の整備が遅れていた地区であった。

昭和63年より組合施行による土地区画整理事業の話が持ち上がり、平成元年3月に組合設立準備委員会が発足し、平成9年11月に函館市の認可を受け函館市石川土地区画整理組合が設立され、道路や公園等の公共施設の整備改善と併せて宅地の利用増進を図り、安全で住みよい市街地の形成に資することを目的として事業に着手した。本事業では、工事代行方式を導入し保留地の処分を進め、平成16年1月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：石川〉

総括

施行者	組合	都市計画決定	平成9年10月24日	地区内人口	87人
施行面積	299,021㎡	事業計画決定	平成9年11月26日	権利者数	所117人・借1人
施行期間	H9～H16年度	換地処分の公告	平成16年1月30日	筆数	345筆

土地の種目別施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考	
	地積㎡	割合%	地積㎡	割合%		
公共用地	道路	9,313	3.11	72,886	24.37	
	公園・緑地	17,923	6.00	29,582	9.89	
	水路・河川	-	-	2,139	0.72	調整池
	公共用地計	27,236	9.11	104,607	34.98	
宅地	宅地	27,722	9.16	146,797	49.09	
	農地	177,678	59.42			
	その他	66,851	22.36			
	道有地	-	-			
	市有地	-	-			
	宅地計	271,929	90.94			146,797
保留地	-	-	47,617	15.93		
測量増減	-144	-0.05	-	-		
合計	299,021	100.00	299,021	100.00		

減歩率計算表

整理前宅地地積㎡	同更正地積㎡	整理後宅地地積㎡		減歩率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
271,929	271,785	194,415	146,797	28.47	45.99

公共施設調書

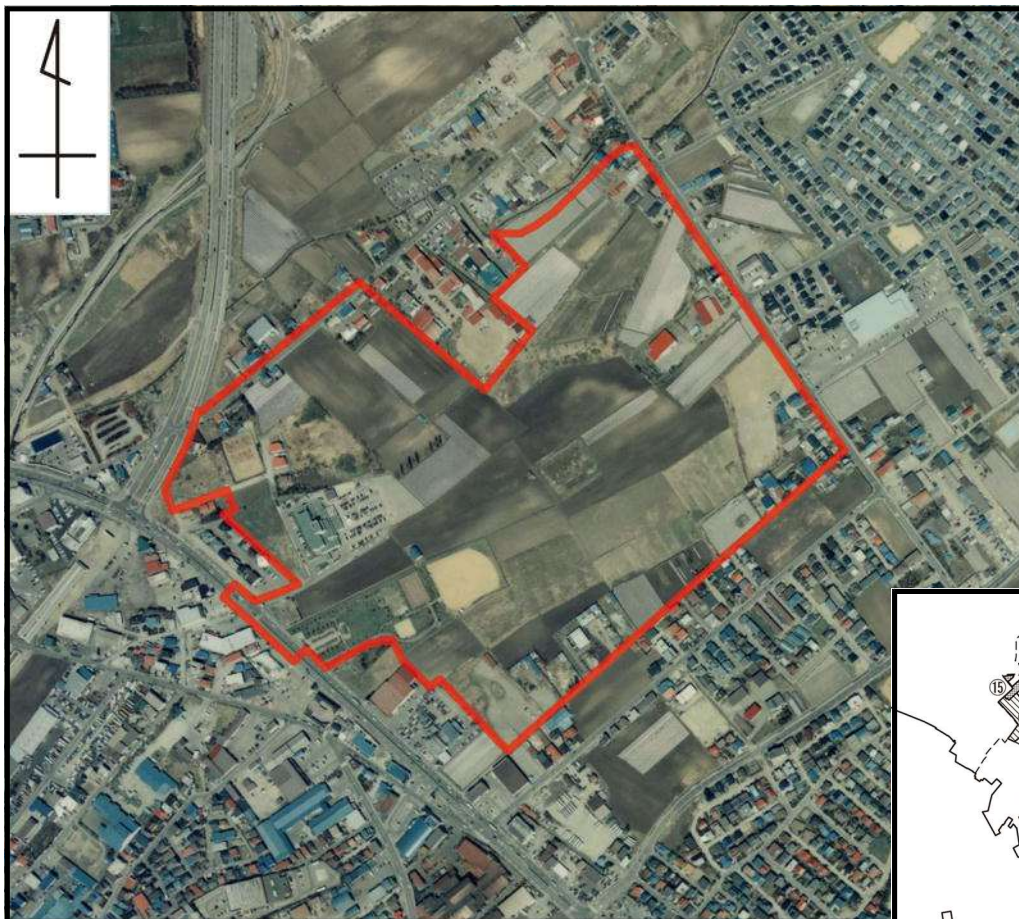
道	幅員m	延長m	面積㎡
都市計画	16～25	1,218	16,998
区画	8～13.6	6,662	55,583
特殊	4	63	303
-	-	-	-
道路計	-	7,943	72,884
公園	3箇所	-	29,582
緑地	-	-	-
-	-	-	-
計	-	-	29,582
水路	-	-	-
調整池	1箇所	-	2,139
計	-	-	2,139

事業費・支出

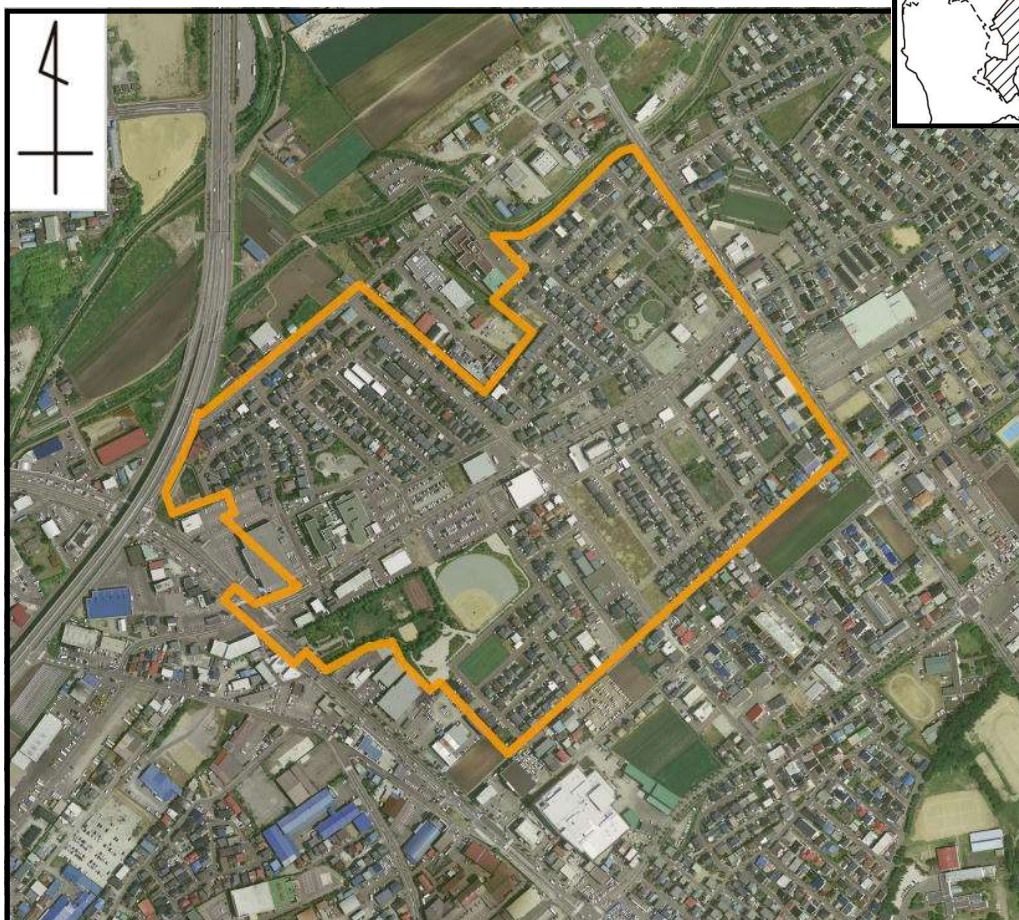
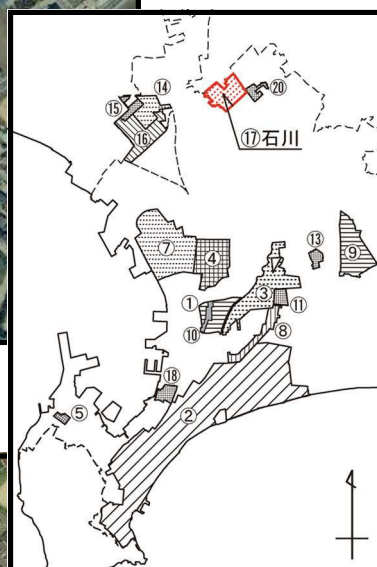
区分	数量	金額(千円)
公共施設	都市計画	1,114 m 203,413
	区画外	5,927 m 512,135
	公園	5,000 ㎡ 67,200
	調整池	2,139 ㎡ 216,964
	計	- 999,712
減価補償金	-	-
移転・移設	30件	590,719
法2-2	24,906 m	783,724
調査設計	-	382,979
事務費他	-	514,637
その他	整地費等	548,516
合計	-	3,820,287

事業費・収入（単位：千円）

基本事業費				公管金	
通常	交付金	NTT	その他	公園	河川
690,000	-	-	-	187,400	-
道費	市費	保留地処分金	その他	合計	
60,000	60,000	2,818,713	4,174	3,820,287	



石川地区  
 ～施行前～  
 （平成10年撮影）



石川地区  
 ～施行後～  
 （平成20年撮影）

(18) 函館駅前土地区画整理事業（市施行）

本地区は、古くから交通や商業、業務の中心として発展してきたが、昭和50年代からの人口の市街地東部や北部への移動などにより商業、業務核の分散が進み、都市機能の低下を来していた。

このため、平成6年度には、総合的な整備を進めるため函館駅周辺30haを対象とした「函館駅周辺整備構想」を策定し、平成9年度に都市計画決定などの諸手続を行い、平成10年度から平成16年度までの事業計画認可を受けて函館駅周辺9.8haの土地区画整理事業をスタートさせた。

この土地区画整理事業においては、駅前広場の拡張をはじめウォーターフロントと中心市街地を結ぶ骨格道路や歩行者空間などを整備し、交通結節点機能の充実を図るとともに、情報・文化・交流機能も視野に入れた新たな拠点地区の創出を目指して事業を推進し、平成17年3月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：函館駅前〉

総括

施行者	函館市	都市計画決定	平成10年 3月17日	地区内人口	18人
施行面積	97,944㎡	事業計画決定	平成10年 9月30日	権利者数	所 16人・借2人
施行期間	H10～H16年度	換地処分の公告	平成17年 3月 4日	筆数	90筆

土地の種目別施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考
	地積㎡	割合%	地積㎡	割合%	
公共用地	道路	14,166	14.46	26,208	26.75
	公園・緑地	147	0.15	—	—
	広場	7,304	7.46	12,011	12.27
	堤防	247	0.25	—	—
	公共用地計	21,864	22.32	38,219	39.02
宅地	宅地	8,812	9.00	8,189	8.36
	鉄道用地	55,992	57.17	43,280	44.19
	その他	—	—	—	—
	公社用地	11,276	11.51	7,825	7.99
宅地計	76,080	77.68	59,294	60.54	
保留地	—	—	431	0.44	
測量増減	—	—	—	—	
合計	97,944	100.00	97,944	100.00	

減歩率計算表

整理前宅地地積㎡	同更正地積㎡	整理後宅地地積㎡		減歩率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
76,080	76,080	59,726	59,294	21.50	22.06

公共施設調査

道	幅員m	延長m	面積㎡
都市計画	16～56	723	30,557
区画	8～28	680	10,143
特殊	—	—	—
道路計	—	1,403	40,700
公園	—	—	—
緑地	—	—	—
計	—	—	—
水路	—	—	—
河川	—	—	—
調整池	—	—	—
計	—	—	—

事業費・支出

区分	数量	金額(千円)
公共施設		
都市計画	723	910,311
区画	370	160,078
公園	—	—
計		1,070,389
減価補償金	—	—
移転・移設	14戸	6,809,531
法2-2	—	168,834
調査設計	—	268,192
事務費	—	155,707
その他	—	—
合計		8,472,653

まちづくり交付金事業（高質空間形成施設）

公共施設整備	171,417
事務費	8,583
合計	180,000

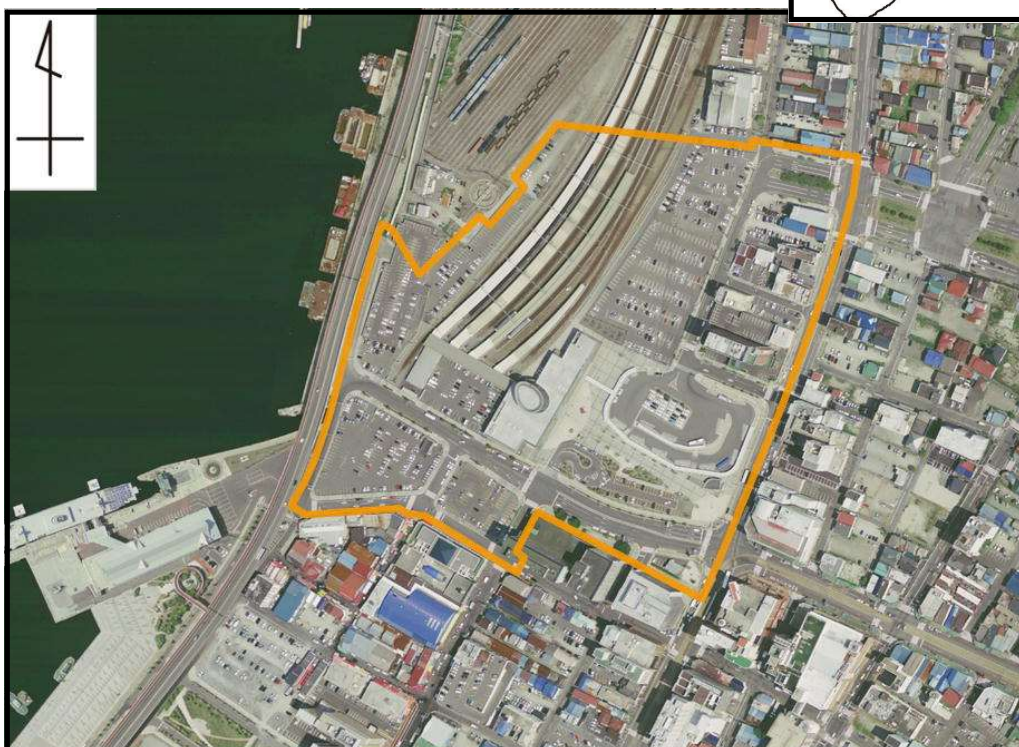
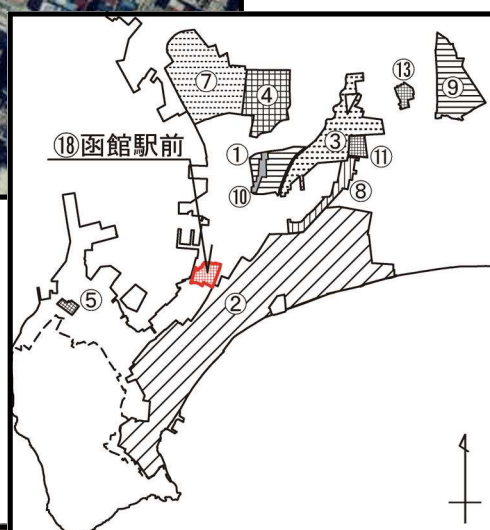
事業費・収入（単位：千円）

基本事業費			公管金	
通常	交付金	地特	港湾	河川
6,365,400	—	1,011,035	909,000	—
道費	市費	保留地処分金	合計	
—	4,588	25,191	8,652,653	
		負担金		
		51,439		

(※)まちづくり交付金事業（高質空間形成施設+都市再生区画整理）



函館駅前地区  
～施行前～  
(平成10年撮影)



函館駅前地区  
～施行後～  
(平成20年撮影)

(19) 湯川橋土地区画整理事業（市施行：施行中）

本地区は、函館市の東部に位置し、湯川温泉街に隣接した湯川町3丁目の一部で、全市的にも重要な幹線道路が交差する交通の要衝に隣接した位置にあり、近年の後背地の宅地開発に伴う交通量の増加から交通渋滞が深刻化している状況にあった。また、本地区は昭和26年から34年にかけて施行された湯川土地区画整理事業（市施行）により市街地整備が行われた地域の一部であるが、整備水準が現在の基準に満たないことから生活環境の改善を図る必要があった。さらに都市計画道路3・4・46見晴公園通が地区を縦断する形で計画決定されていることから、この整備に合わせた総合的な街づくりが必要な地区であった。このため、土地区画整理事業により都市計画道路見晴公園通の整備、区画道路および下水道等の整備を行い、宅地利用の増進を図り、良好な市街地形成に資することを目的として事業を推進し、平成21年5月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：湯川橋〉

総括

施行者	函館市	都市計画決定	平成14年 9月27日	地区内人口	120人
施行面積	17,714㎡	事業計画決定	平成15年 5月23日	権利者数	所25人・借1人
施行期間	H15～H21年度	換地処分の公告	平成21年 5月 8日	筆数	46筆

土地の種目別施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考
	地積㎡	割合%	地積㎡	割合%	
公共用地	道路	2,295.00	13.0	4,717.43	26.7
	公園・緑地			—	—
	河川			57.25	0.3
	先行取得用地	1,699.15	9.6	—	—
公共用地計	3,994.15	22.6	4,774.68	27.0	
宅地	宅地	13,481.48	76.1	12,939.94	73.0
	その他	—	—		
	市有地	229.20	1.3		
	宅地計	13,710.68	77.4		
測量増減	8.79	—	—	—	
合計	17,713.62	100.00	17,713.62	100.00	

※本地区は、減価補償金相当額による用地買収を行った

減歩率計算表

整理前宅地地積㎡	同更正地積㎡	整理後宅地地積㎡		減歩率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
13,710.68	13,719.47	12,938.94	12,938.94	5.69	5.69

公共施設調書

道	幅員m	延長m	面積㎡	
都市計画	16	209.23	3,178.98	
区画	6～16	317.59	1,424.14	
特殊	4	27.50	114.31	
道路計	—	554.32	4,717.43	
水	河川	4	14.31	57.25
調整池		—		
路	計	—	14.31	57.25

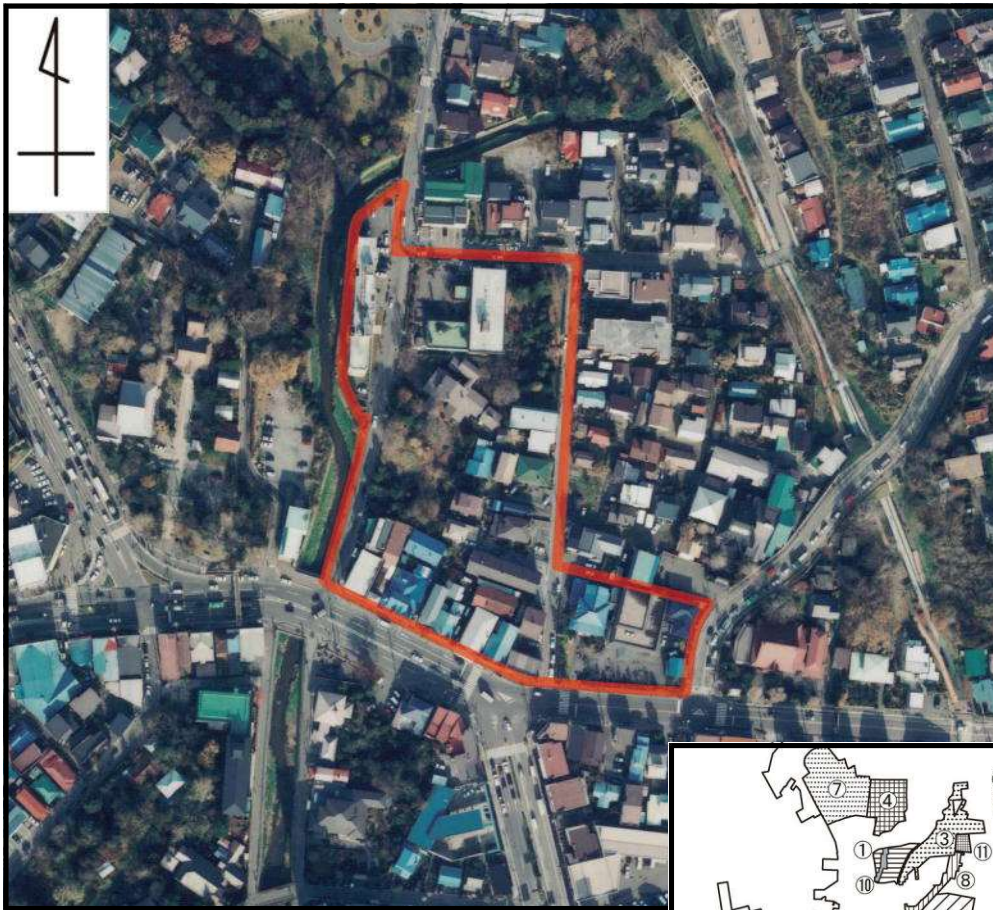
事業費・支出

区分	数量	金額(千円)
公共施設	都市計画	
区画外		32,798
河川		
計	—	32,798
減価補償金	1,699㎡	111,517
移転・移設		836,709
法2-2	—	5,187
整地費		3,749
調査設計費		58,967
事務費		37,125
その他		
合計		1,086,052

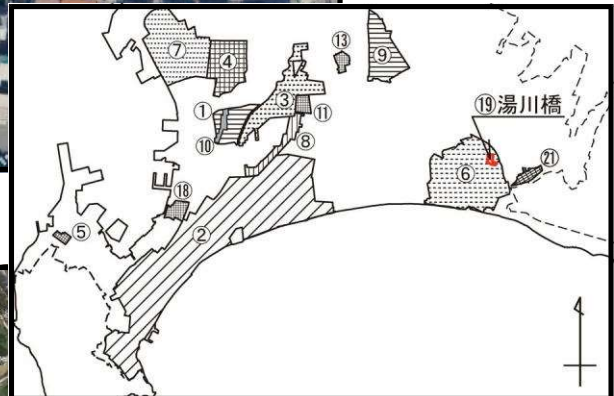
事業費・収入（単位：千円）

基本事業費			公管金		
通常	交付金	NTT	その他	道路	河川
	—	—	—	593,100	4,000
道費	市費	保留地処分金	その他	合計	
	488,952			1,086,052	





湯川橋地区  
 ～施行前～  
 （平成12年撮影）



湯川橋地区  
 ～施行中～  
 （平成20年撮影）

(20) 北美原土地区画整理事業（組合施行）

本地区は、市の中心市街地である函館駅前地区の北約6km、商業ゾーンとして著しく発展しつつある美原地区より北西へ約1.5kmの位置にあり、周辺部は近年大規模な民間開発行為による宅地化が進み、地区の南側に隣接して石川土地区画整理事業が完成している。この地域は函館市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方針において、住居系の土地利用を図るべき地域として位置付けされており、全市的な位置からみても住宅のニーズが特に大きい地域のため、本地区は計画的、かつ、一体的な市街地として整備を行うことが急務となっていた。このため、土地区画整理事業による開発で区画道路および公園等の公共施設を整備改善し、併せて宅地の利用増進を図り、安全で住みよい市街地の形成に資することを目的として、平成17年2月に函館市の認可を受けて、函館市北美原土地区画整理組合が設立され事業に着手し、工事代行方式を導入、保留地処分を進め、平成19年11月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：北美原〉

総括

施行者	組合	都市計画決定	平成 年 月 日	地区内人口	30人
施行面積	68,464㎡	事業計画決定	平成17年 2月22日	権利者数	所 人・借 人
施行期間	H16～H19年度	換地処分の公告	平成19年11月12日	筆 数	128筆

土地の種目別施行前後対照表

区 分		施 行 前		施 行 後		備 考
		地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	
公 共 用 地	道 路	42.00	0.1	13,603.28	19.9	
	広 場			2,055.34	3.0	
	河 川			989.46	1.4	
	小 計	42.00		16,648.08	24.3	
宅 有 地	民 畑	37,201.99	54.4	5,176.77	7.6	
	宅 地	16,806.60	24.5	33,415.40	48.8	
	原 野	4,706.00	6.9			
	公衆用道路	2,943.57	4.3			
	雑 種 地	6,034.76	8.7			
	計	67,692.92	98.8	38,592.17	56.4	
市 有 地	学校用地	689.00	1.0			
	計	—				
	小 計	689.00		38,592.17	56.4	
保 留 地				13,223.28	19.3	
測 量 増 減		39.61	0.1			
合 計		68,463.53	100.0	68,463.53	100.0	

減歩率計算表

整 理 前 宅地地積m <sup>2</sup>	同 更 正 地 積 m <sup>2</sup>	整 理 後 宅 地 地 積 m <sup>2</sup>		減 歩 率	
		保 留 地 含 む	保 留 地 除 く	公 共 減 歩 %	合 算 減 歩 %
68,381.92	68,463.53	51,815.45	38,592.17	24.27	43.60

公共施設調査

道 路	区 画	幅員m	延長m	面積m <sup>2</sup>
道 路	区 画	8.00	1,671	13,603.28
	計			13,603.28
公 園	公 園	—	—	2,055.34
	計			2,055.34
水 路	調 整 池	—	—	989.46
	計			989.46

事業費・支出

区 分	数 量	金額(千円)
公 共 施 設	区 画	97,146
	公 園	11,947
	調 整 池	49,875
	計	158,968
移 転・移 設	—	66,391
法 2-2		150,700
整 地 費		109,959
調 査 設 計	—	92,706
事 務 費	—	43,155
そ の 他	—	4,312
合 計		626,191

事業費・収入（単位：千円）

基 本 事 業 費				公 管 金	
通 常	交 付 金	NTT	その他	道 路	河 川
	—	—			
道 費	市 費	保 留 地 処 分 金	その他	合 計	
		626,000	191	626,191	



北美原地区  
 ～施行前～  
 (平成14年撮影)



北美原地区  
 ～施行後～  
 (平成20年撮影)

(21) 戸倉土地区画整理事業（組合施行）

本地区は、函館市の中心市街地である函館駅前地区より東へ約5.5kmに位置し、旧来、農用地として利用していた平坦な土地で、区域の隣接地は一般住宅が建ち並ぶ住宅地である。

函館市都市計画マスタープランにおける東部地域のまちづくりの方針において、良好な住環境の保全・形成及び計画的な市街地開発を図るべき地域として位置付けされ、特に戸倉、高丘地区については教育施設が集中していることから幹線道路等の沿道については近隣住民及び学生のニーズにあった日常生活を支援する様々な生活利便施設の配置を適切に誘導するとされており、本地区においても計画的、かつ、一体的な市街地として整備を行うことが急務となっていた。

このため、土地区画整理事業による開発で区画道路および公園等の公共施設を整備し、商業施設の配置、併せて宅地の利用増進を図り、安全で住みよい市街地の形成に資することを目的として事業を推進し、平成20年10月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：戸倉〉

総括

施行者	組合	都市計画決定	平成19年 3月27日	地区内人口	120人
施行面積	79,081㎡	事業計画決定	平成19年 8月17日	権利者数	所6人・借0人
施行期間	H19～H20年度	換地処分の公告	平成20年10月27日	筆数	45筆

土地の種目別施行前後対照表

区 分	施 行 前		施 行 後		備 考
	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	
公共用地	道 路	642.35	0.8	10,142.66	12.8
	公園・緑地			2,374.37	3.0
	広 場				
	河 川				
	公共用地計	642.35	0.8	12,517.03	15.8
宅 地	民 宅 地	730.05	0.9	50,756.91	64.2
	有 田	12,718.47	16.1		
	畑	33,374.14	42.2		
	牧 場	2,426.30	3.1		
	雑種地	10,828.84	13.7		
	計	60,077.80	76.0		
道 有 地	普通財産	18,360.52	23.2		
	計	18,360.52	23.2		
合 計	78,438.32	99.2	50,756.91	64.2	
保 留 地	—	—	15,806.89	20.0	
測 量 増 減	0.16	—	—		
合 計	79,080.83	100.0	79,080.83	100.0	

減歩率計算表

整 理 前 宅地地積m <sup>2</sup>	同 更 正 地 積 m <sup>2</sup>	整理後宅地地積m <sup>2</sup>		減 歩 率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
78,438.32	78,438.48	66,563.80	50,757.91	15.14	35.29

公共施設調査

道	幅員m	延長m	面積m <sup>2</sup>
区画道路	8.00	352	2,916.01
	10.00	607	6,165.92
	12.00	88	1,060.73
計		1,047	10,142.66
公園	1号公園		2,374.37
	計		2,374.37
合 計			12,517.03

事業費・支出

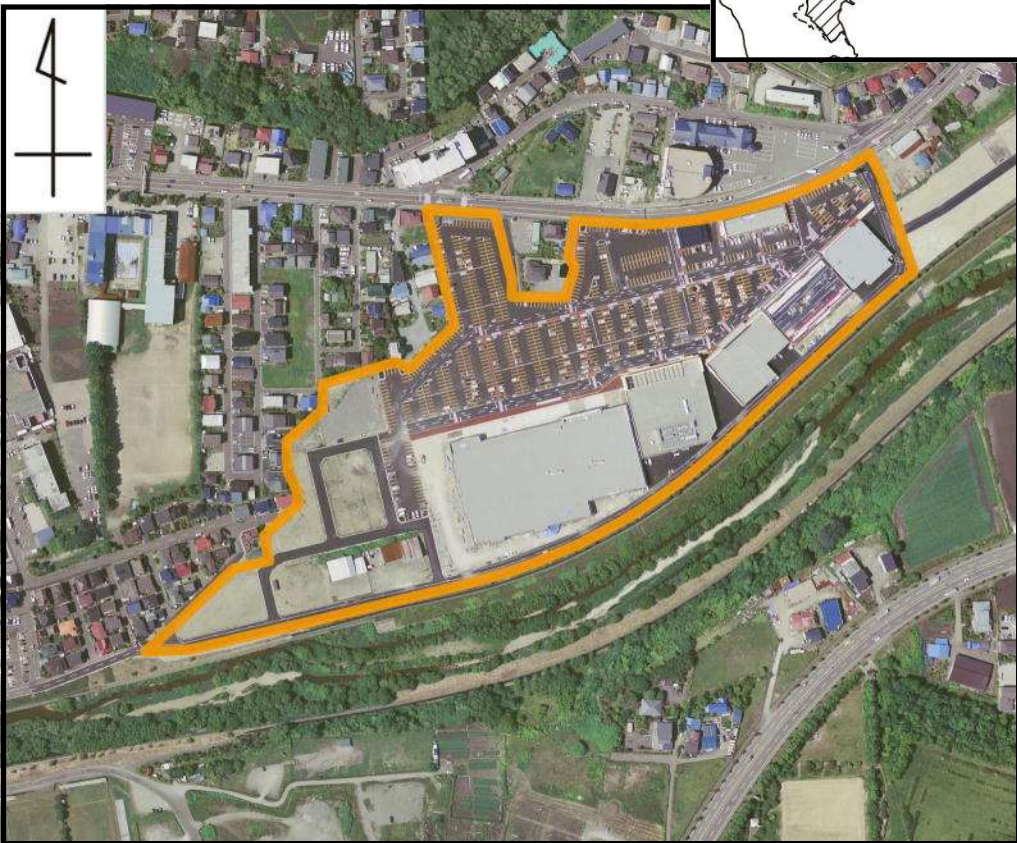
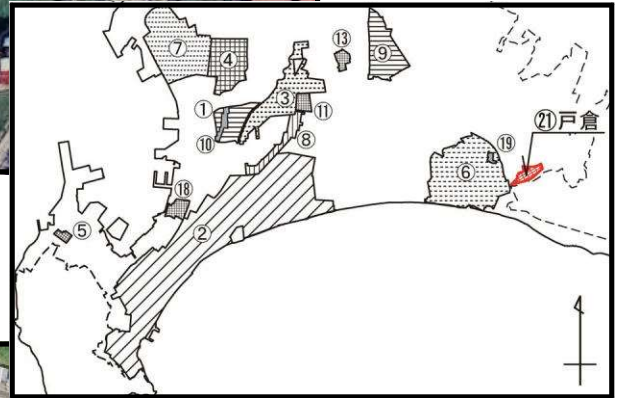
区 分	数 量	金額(千円)	
公共施設	区画道路	1,047m	107,790
	公園		27,999
	計	—	135,789
法2-2		135,581	
整地費		335,611	
工事雑費	—	17,711	
調査設計費		74,260	
借入金利子		20,782	
事務費		13,338	
その他			
合 計		733,072	

事業費・収入（単位：千円）

区 分	金 額	摘 要
保留地処分金	733,000	46,400円/m <sup>2</sup> ×15,806m <sup>2</sup>
その他	72	雑収入金（預金利子）
合 計	733,072	



戸倉地区  
 ~施行前~  
 (平成14年撮影)



戸倉地区  
 ~完了直前~  
 (平成20年撮影)

(22) 石川中央土地区画整理事業（組合施行）

本地区は、市の中心市街地である函館駅前地区の北東約8km、商業ゾーンとして発展している美原地区より北西約2kmに位置している。地区面積の約60%が農地であり、地区中央部には医療施設、老人福祉施設、隣接して函館運転免許試験場および既存団地が立地しており、周辺部は住宅地として市街地が形成され、都市化が顕著な地区である。函館市都市計画マスタープランにおける地域別のまちづくりの方針において、住居系の土地利用を図るべき地域として位置付けられているが、都市基盤の整備が遅れていることから、計画的、かつ、一体的な整備を行うことが必要となっている。このため土地区画整理事業により、道路・公園等の公共施設を整備改善し、併せて宅地の利用増進を図ることで、住居系の土地利用を図り、安全で住みよい市街地の形成に資することを目的として、平成21年5月に函館市の認可を受けて設立された函館市石川中央土地区画整理組合により事業が推進され、平成26年11月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：石川中央〉：事業計画（第8回変更）より。※平成27年7月3日変更認可  
総括

施行者	組合	都市計画決定	平成21年3月31日	地区内人口	104人
施行面積	207,992㎡	事業計画決定	平成21年5月15日	権利者数	所84人・借0人
施行期間	H21～H27年度	換地処分の公告	平成26年11月21日	筆数	238筆

土地の種目別施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考
	地積㎡	割合%	地積㎡	割合%	
公共用地	道路	4,528.85	2.18	41,607.65	20.00
	河川			719.65	0.35
	雨水調整池			4,327.31	2.08
	公園			6,239.77	3.00
	小計	4,528.85	2.18	52,894.38	25.43
宅地	畑	106,845.27	51.37	94,806.46	45.58
	田	4,906.00	2.36		
	原野	11,186.00	5.38		
	宅地	38,837.76	18.68		
	雑種地	40,207.79	19.33		
	公衆用道路	168.00	0.08		
	計	202,150.82	97.20		
国有地	普通財産	299.00	0.14	973.69	0.47
	計	299.00	0.14		
	普通財産	985.90	0.47		
市有地	計	985.90	0.47		
小計	203,435.72	97.81	95,780.15	46.05	
保留地	—	—	59,315.59	28.52	
測量増減	27.37	0.01	1.82	0.00	
合計	207,991.94	100.00	207,991.94	100.00	

減歩率計算表

整理前 宅地地積㎡	同更正 地積	整理後宅地地積㎡		減歩率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
203,435.72	203,463.09	155,095.74	95,780.15	23.78	52.93

公共施設調査

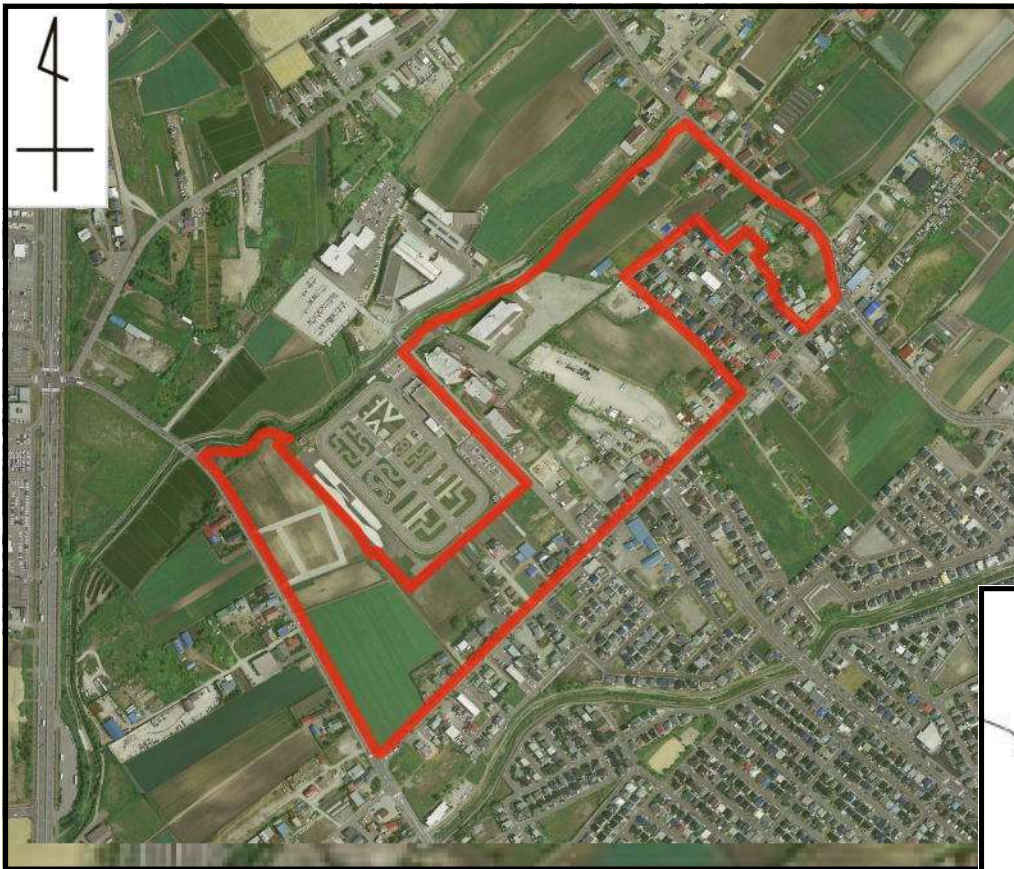
	幅員m	延長m	面積㎡
道路	都市計画	16～19	8,442.81
	区画	8～12	3,747.93
	特殊	4	193.82
	計		4,753.09
公園	公園1		1,159.04
	公園2		1,647.73
	公園3		3,433.00
	計		6,239.77
河川			719.65
調整池			4,327.31
合計			52,894.38

事業費・支出

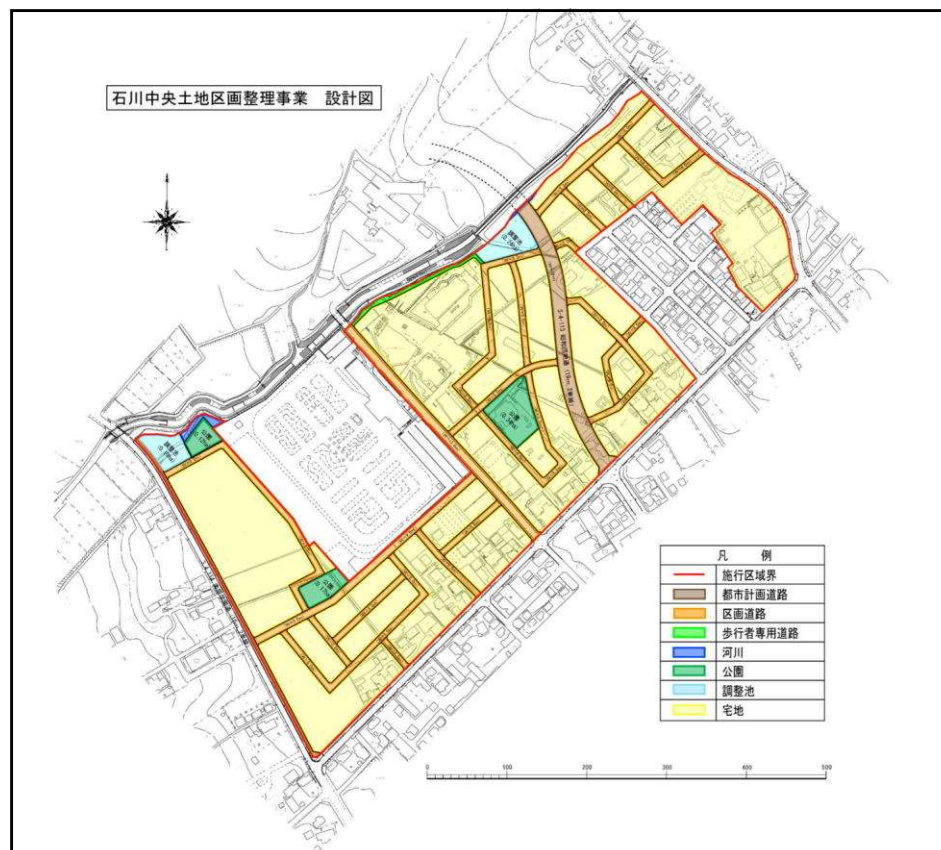
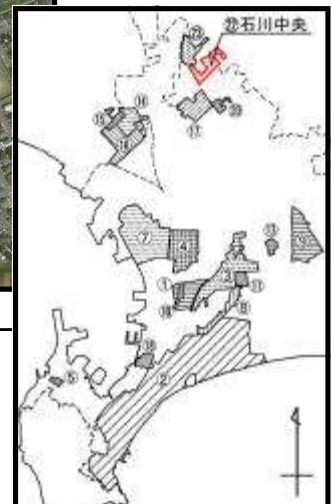
区分	数量	金額(千円)
公共施設	都市計画	351m 60,978
	区画道路	3,747m 246,250
	特殊道路	194m 7,490
	公園	6,240㎡ 35,643
	調整池	4,327㎡ 146,704
計		497,065
移転・移設		144,624
法2-2		534,232
整地費		289,545
工事雑費		149,110
調査設計費		308,925
借入金利子		22,346
事務費		188,959
合計		2,331,510

事業費・収入（単位：千円）

区分	金額	摘要
保留地処分金	2,331,069	39,300円/㎡ × 59,315.59㎡
その他	441	
合計	2,331,510	



石川中央地区  
～施行前～  
（平成21年撮影）



石川中央地区  
～設計図～

(23) 石川稜北土地区画整理事業（組合施行）

本地区は、市の中心市街地である函館駅前地区の北東約8km、商業ゾーンとして発展している美原地区より北西約2.5km、地区の西側の石川新道、東側の石川中央土地区画整理事業地区の間の地区で、隣接して北海道函館高等支援学校および民間の福祉医療施設が立地しており、周辺部は住宅地として市街地が形成され、都市化が顕著な地区である。函館市都市計画マスタープランにおける地域別のまちづくりの方針において、石川新道沿線は流通業務系を、それ以外は住居系の土地利用を図るべき地域として位置付けされているが、都市基盤の整備が遅れていることから、計画的、かつ、一体的な整備を行うことが必要となっている。このため土地区画整理事業により、道路・公園等の公共施設を整備改善し、流通業務系施設の配置、併せて宅地の利用増進を図ることで、安全で住みよい市街地の形成に資することを目的として、平成22年6月に函館市の認可を受けて設立された函館市石川稜北土地区画整理組合により事業が推進され、令和5年1月に換地処分が行われた。

〈事業の概要：石川稜北〉：事業計画（第8回変更）より。※令和5年2月6日変更認可  
 総括

施行者	組合	都市計画決定	平成22年 4月 6日	地区内人口	8 人
施行面積	205,792㎡	事業計画決定	平成22年 6月25日	権利者数	所421人・借 0人
施行期間	H22～R5年度	換地処分の公告	令和 5年 1月20日	筆 数	1,380筆

土地の種目別施行前後対照表

区 分	施 行 前		施 行 後		備 考	
	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %	地 積 m <sup>2</sup>	割 合 %		
公共用地	道 路	5,865.05	2.85	45,272.43	22.00	
	水 路	757.00	0.37	759.12	0.37	
	雨水調整池			4,815.61	2.34	
	公 園			6,175.61	3.00	
小 計	6,622.05	3.22	57,022.77	27.71		
宅 地	民 有 地			79,107.69	38.44	
	畑	55,069.00	26.76			
	田	36,399.00	17.69			
	原 野	28,099.86	13.65			
	宅 地	4,526.10	2.20			
	雑種地	70,384.09	34.20			
計	194,478.05	94.50				
地	国 有 地			0.00	0.00	
	普通財産	598.00	0.29	0.00	0.00	
	計	598.00	0.29	0.00	0.00	
	準公 有 地			899.36	0.44	
普通財産	3,870.54	1.88	899.36	0.44		
計	3,870.54	1.88	899.36	0.44		
小 計	198,946.59	96.67	80,007.05	38.88		
保 留 地	—	—	68,758.13	33.41		
測 量 増 減	222.95	0.11	3.64	0.00		
合 計	205,791.59	100.00	205,791.59	100.00		

減歩率計算表

整 理 前 宅地地積m <sup>2</sup>	同 更 正 地 積	整理後宅地地積m <sup>2</sup>		減 歩 率	
		保留地含む	保留地除く	公共減歩%	合算減歩%
198,946.59	199,169.54	148,765.18	80,007.05	25.31	59.83

公共施設調書

	幅員m	延長m	面積m <sup>2</sup>
道 路	都市計画	16～19	629.15
	区 画	8～12	3,886.22
	特 殊	6	372.73
	計		4,888.10
公 園	公 園 1		2,964.20
	公 園 2		1,980.19
	公 園 3		1,231.22
	計		6,175.61
農業用水路		157.04	759.12
調 整 池			4,815.61
合 計			57,022.77

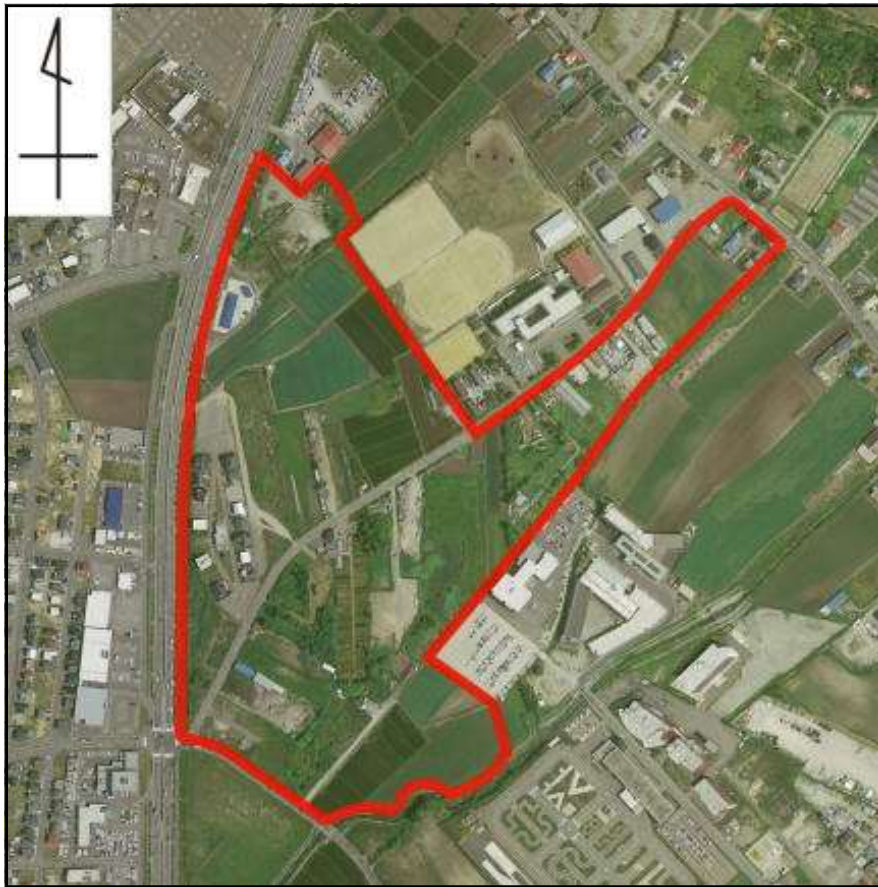
事業費・支出

区 分	数 量	金額(千円)	
公 共 施 設	都市計画	457m	126,220
	区画道路	3,886m	276,909
	特殊道路	373m	86,814
	公 園	6,175㎡	47,069
	調 整 池	4,816㎡	152,240
計		689,252	
移転・移設		179,898	
法2-2		790,394	
整地費		393,124	
工事雑費		142,714	
調査設計費		662,486	
借入金利子		117,330	
事務費		394,286	
合 計		3,369,484	

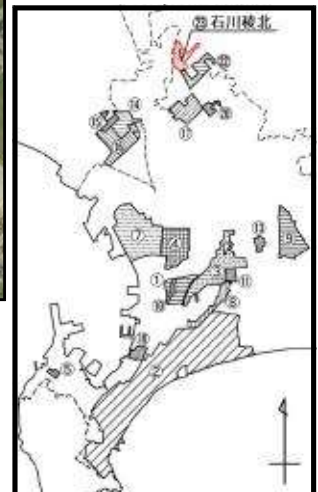


事業費・収入（単位：千円）

区分	金額	摘要
保留地処分金	2,667,480	38,795円/㎡×68,758.13㎡
その他	19,458	
賦課金	682,546	
合計	3,369,484	



石川稜北地区  
～施行前～  
（平成21年撮影）



石川稜北地区  
～設計図～