

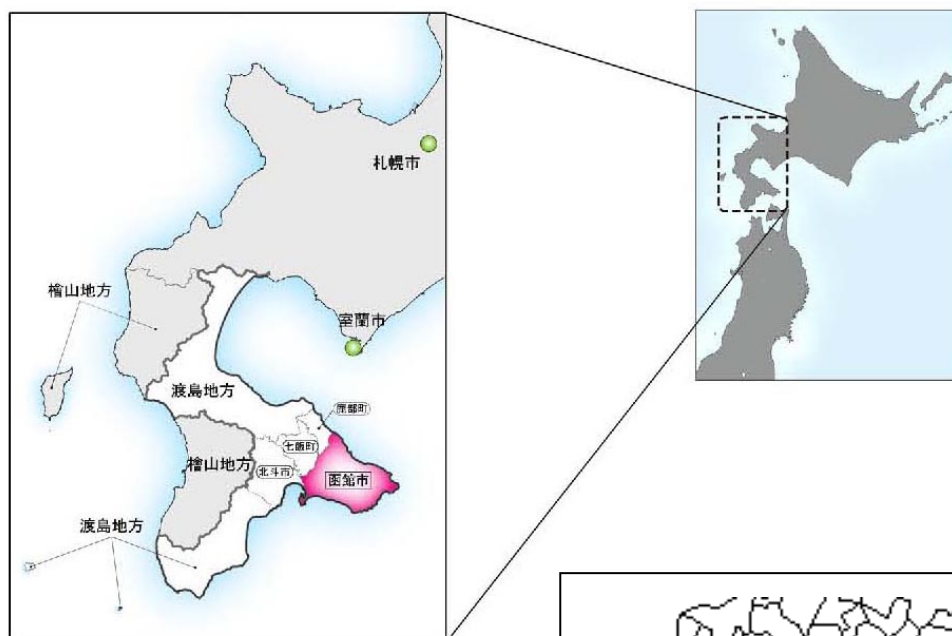
○計画期間：平成25年4月～平成30年3月（5年）

〔1〕函館市の概要

本市は、北海道の南端の渡島半島南東部に位置し、北海道にあつては温暖な気候であり、恵まれた自然、集積した都市機能、さらには歴史と伝統に培われた文化、豊富な人文資源など数多くの優れた特性を背景に、北海道と本州を結ぶ交通の結節点として、また、南北北海道における行政・経済・文化の中核都市として成長してきた。

平成 16 年 12 月には、戸井町・恵山町・楳法華村・南茅部町と合併し、東西 41.1 km、南北 32.8 km に広がり総面積は約 677.92²km となった。

地勢は、函館山（標高 334m）を要とし扇状に広がる平野部と段丘地形、さらに北東部に広がる山岳地で構成されており、扇状に広がる平野部に市街地が形成されているほか、海岸に沿って漁業集落が形成されている。



▲函館市の位置



▲旧市町村の位置

(2) 歴史

安政元年(1854)の日米和親条約, 安政5年(1858)の日米修好通商条約により, 箱館は, 横浜, 長崎とともに, 国際貿易港として開港し, 多くの外国の文化・技術等が取り入れられ, 現在に繋がる異国情緒豊かなまちが築きはじめられた。

明治2年(1870)には, 「箱館」が「函館」と改名され, 大正11年(1922)の市制施行後は, 東北以北最大規模の都市として都市建設が進められた。

昭和63年(1988)の青函トンネルの開通をはじめ, 函館港の整備, 函館空港の機能・路線網の拡充など, 陸・海・空の交通体系の整備進展により, 観光・交流機能が增大するとともにテクノポリス函館の推進による地域企業の技術高度化と新規企業の立地など, 南北海道の中核都市として進展してきた。

平成16年(2004)12月には, 函館市, 戸井町, 恵山町, 椴法華村, 南茅部町の1市3町1村が合併, 平成17年(2005)10月には, 中核市へと移行し, より自主的なまちづくりの展開が求められるなかで, 現在, 国際水産・海洋都市の実現や北海道新幹線の開業に向けた取り組みを進めている。



▲ 特別史跡五稜郭跡



▲ 赤レンガ倉庫群



▲ 北海道新幹線

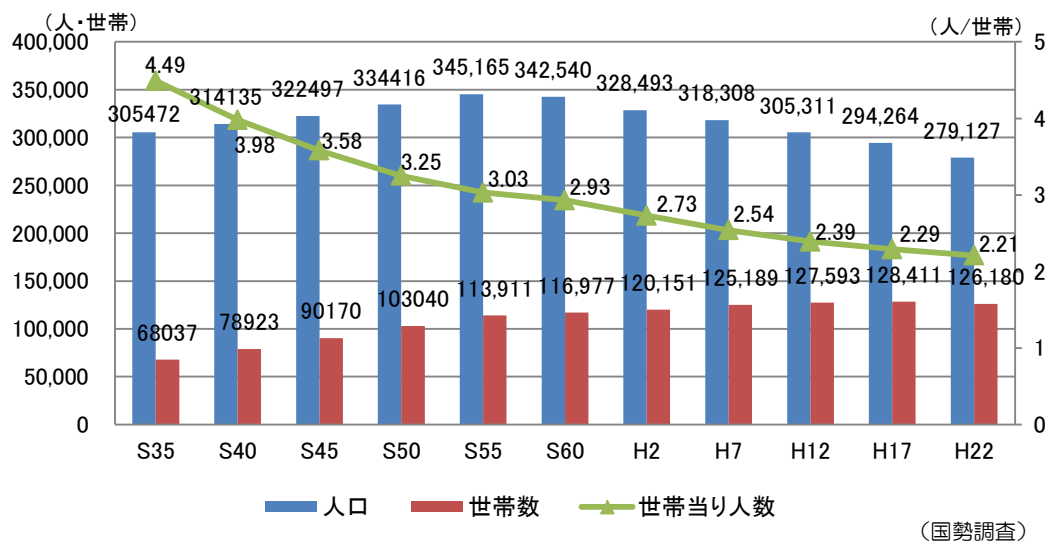
(3) 人口・世帯の状況

1) 人口・世帯数

本市の人口は、昭和 55 年(1980)の 345,165 人をピークに減少が続いており、平成 22 年(2010)には 279,127 人となっている。

世帯数は、核家族化の進行等によって増加基調であったが、平成 17 年(2005)の 128,411 世帯をピークに減少に転じ、平成 22 年には 126,180 世帯となっている。世帯当り人数は、全国的な動向と同様に縮小傾向で、平成 22 年には 2.21 人/世帯となっている。

市全体の人口・世帯数の推移

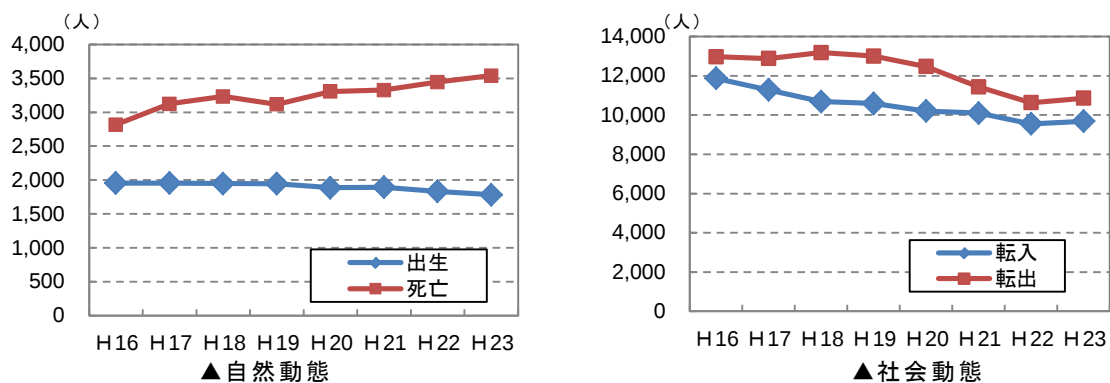


2) 人口動態

本市の平成 16 年(2004)から平成 23 年(2011)までの自然動態は、死亡数が出生数を上回る傾向が続いており、平成 23 年には 1,757 人の自然減となっている。

社会動態においては、転出が転入を上回り、平成 23 年には 1,176 人の社会減となっている。

人口動態の推移

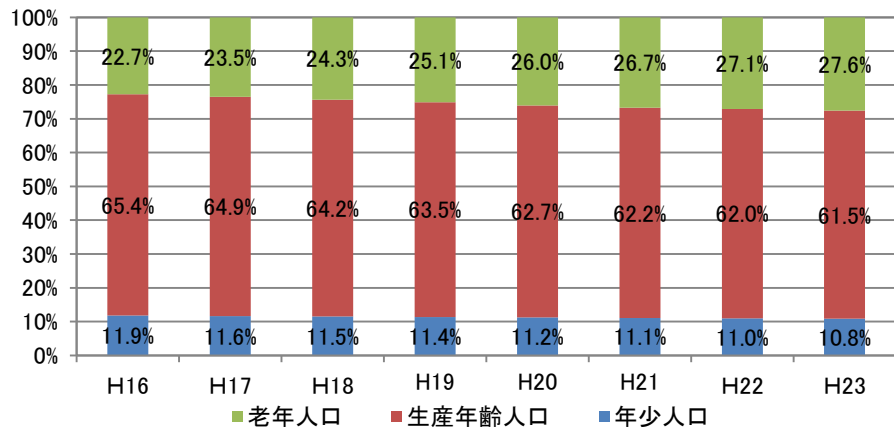


(住民基本台帳)

3) 世代別人口

世代別人口では、15歳未満の年少人口割合は年々減少し、平成23年(2011)では10.8%となっている。また、65歳以上の老年人口の割合は年々増加しており、平成23年で27.6%となり、少子高齢化が進行している状況となっている。

世代別人口の推移

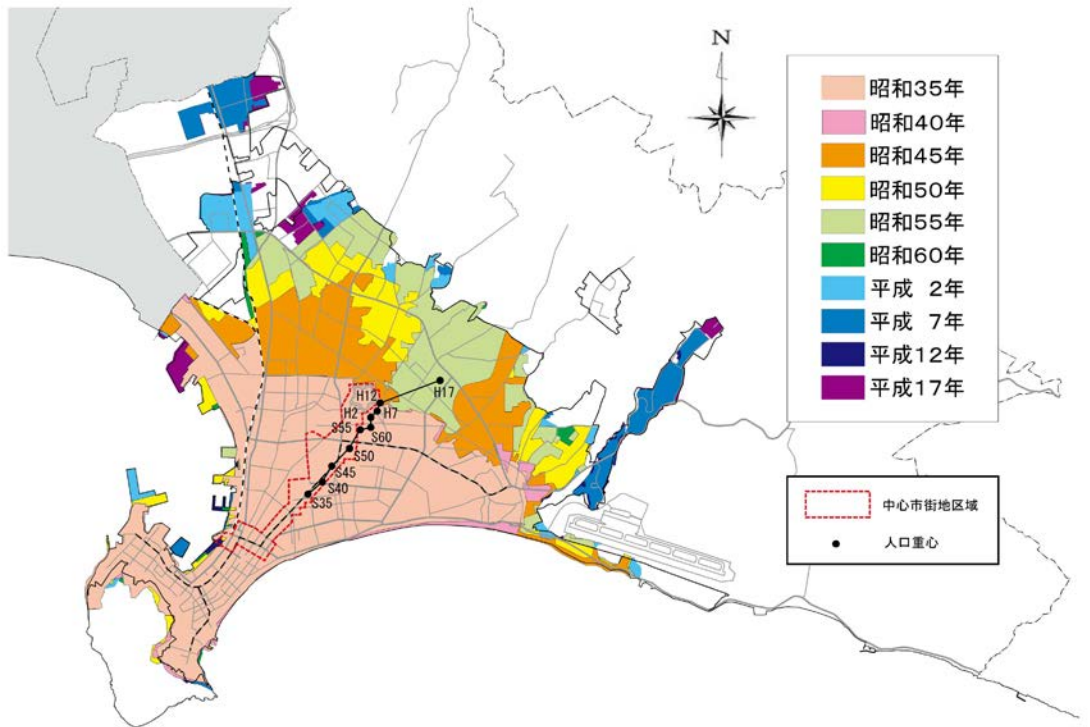


(住民基本台帳)

4) 人口集中地区

人口集中地区(D I D)は、昭和35年(1960)には、当時の函館市域の一部の約20.6km²となっており、平成22年(2010)の時点では、面積は約42.5km²となっている。また、人口重心は、平成16年(2004)の市町村合併により、平成17年(2005)の調査では東北東に大きく移動している。

人口集中地区の推移

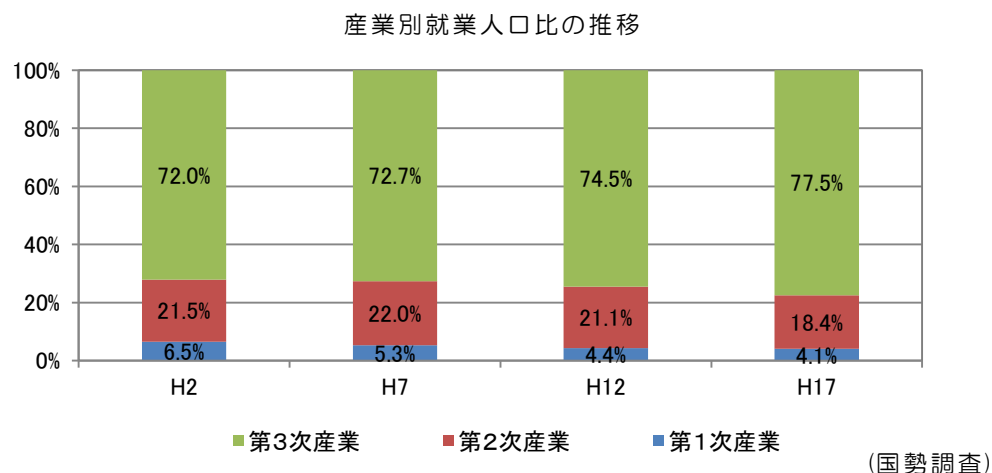


(国勢調査)

(4) 産業の状況

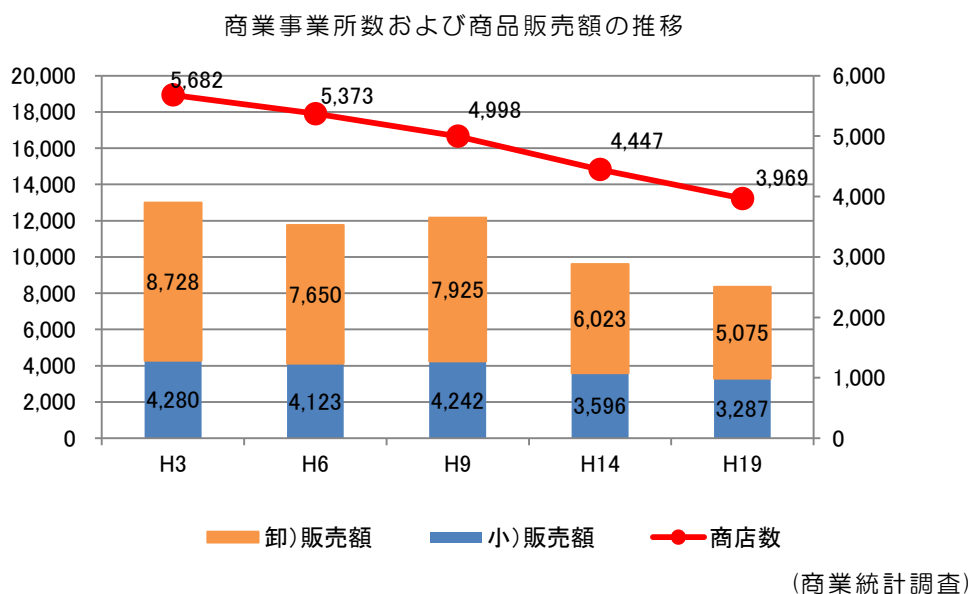
1) 就業人口

本市の産業別就業人口比は、第3次産業が7割以上を占めており、平成2年(1990)の72.0%から平成17年(2005)の77.5%と増加傾向にあるが、第1次産業は平成2年の6.5%から平成17年の4.1%へ、第2次産業は平成2年の21.5%から平成17年の18.4%へと減少傾向にある。



2) 商業

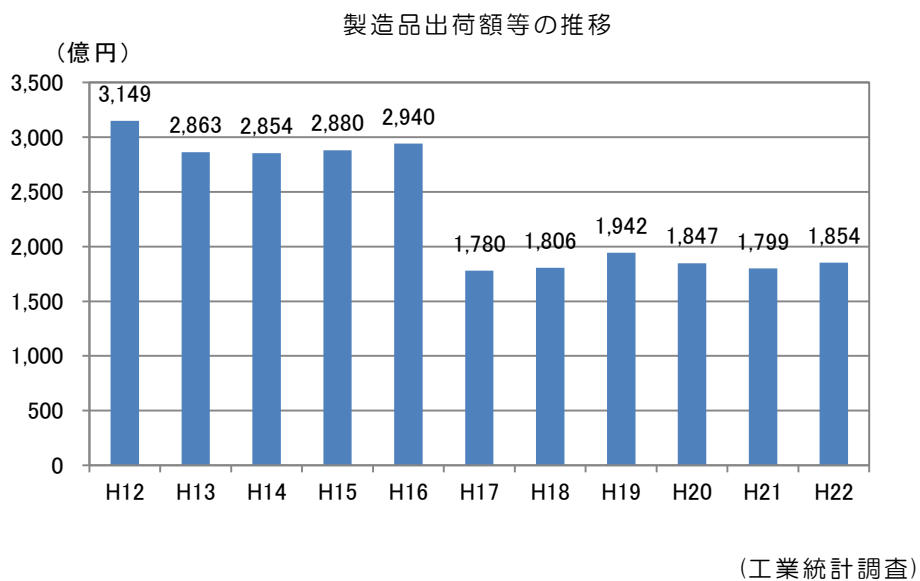
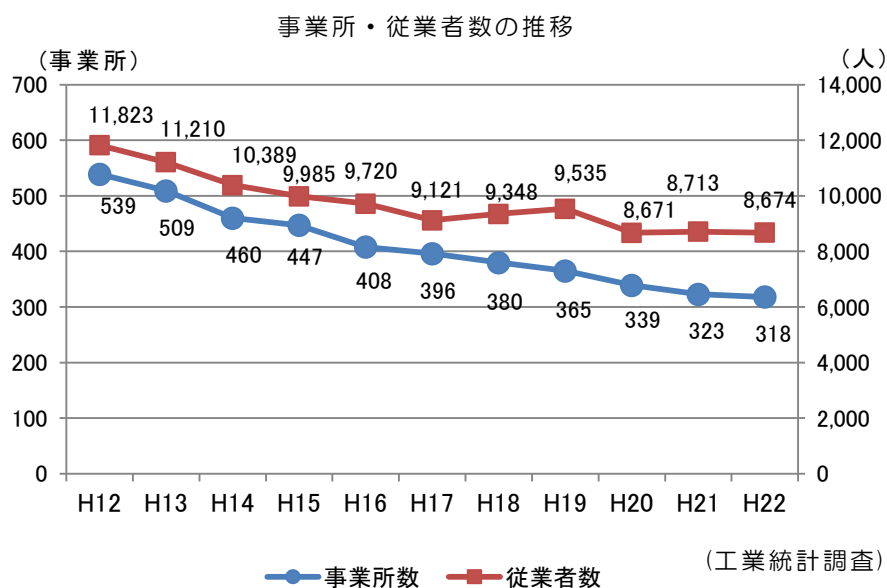
本市の商業事業所数および商品販売額は減少傾向にあり、卸売業の販売額は平成3年(1991)の8,728億円から平成19年(2007)の5,075億円と3,653億円(42%)の減少、小売業の販売額は4,280億円から3,287億円と993億円(23%)の減少、商店数は5,682店から3,969店と1,713店(30%)の減となっている。



3) 製造業

本市の製造業の事業所数と従業者数は減少傾向にあり、事業所は平成12年(2000)の539事業所から平成22年(2010)の318事業所と221事業所(41%)の減少、従業者数は平成12年の11,823人から平成22年の8,674人と3,149人(26%)の減少となっている。

製造品出荷額等については、平成17年(2005)の日本たばこ産業(株)函館工場閉鎖により大きく減少しており、平成16年(2004)の2,940億円から平成22年では1,854億円と1,086億円(37%)の減となっている。

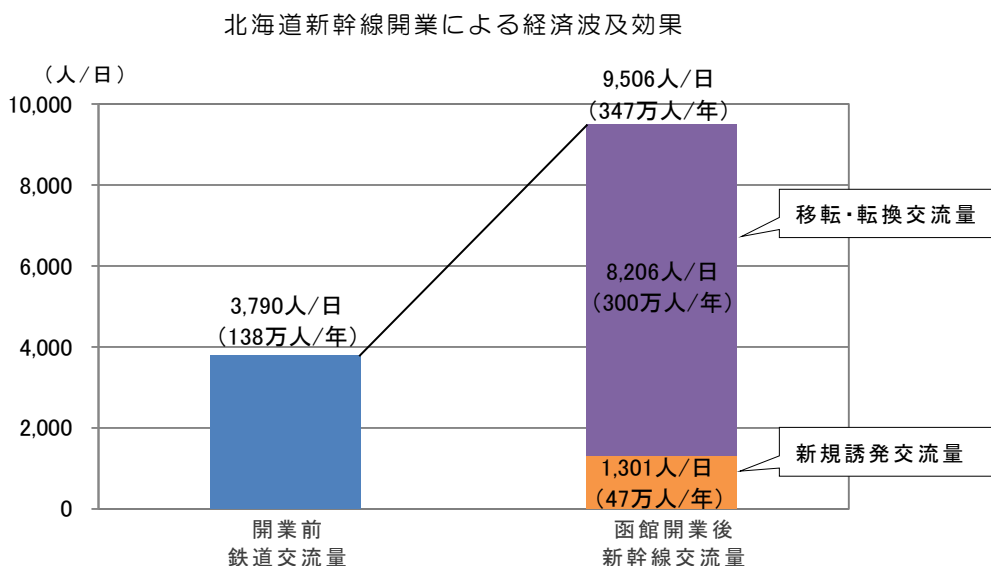
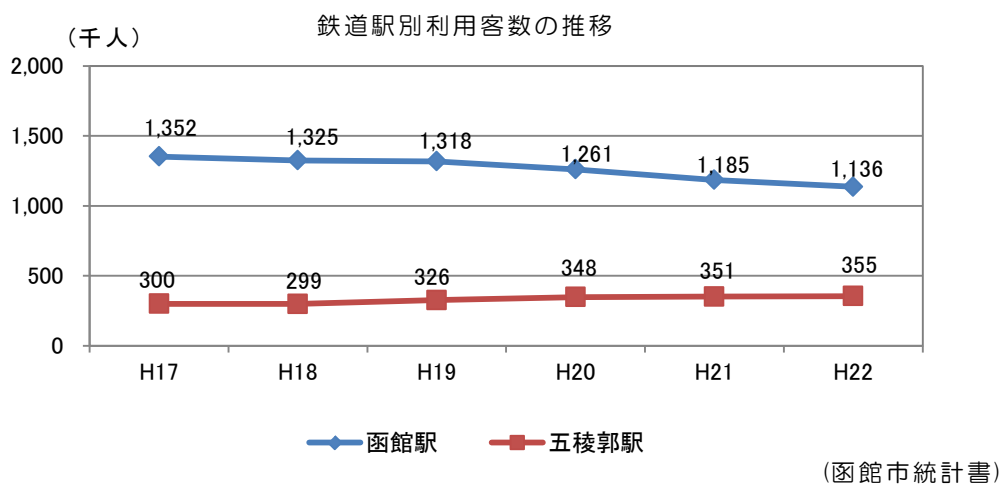


(5) 交通の状況

1) 鉄道

函館駅の利用客数は平成 17 年(2005)の 1,352 千人から平成 22 年(2010)の 1,136 千人と 216 千人(16%)減少しているが、五稜郭駅は平成 17 年の 300 千人から平成 22 年の 355 千人と 55 千人(18%)増加している。

北海道新幹線の開業が平成 27 年度(2015)に予定されており、開業効果による北海道と本州の 1 日あたりの鉄道交通量は 3,790 人(年間 138 万人)から 9,506 人(年間 347 万人)と、約 2.5 倍に増えると試算されている。このうち、約 14%にあたる 1,301 人/日が新幹線によって、新たに誘発される交通量とされている。

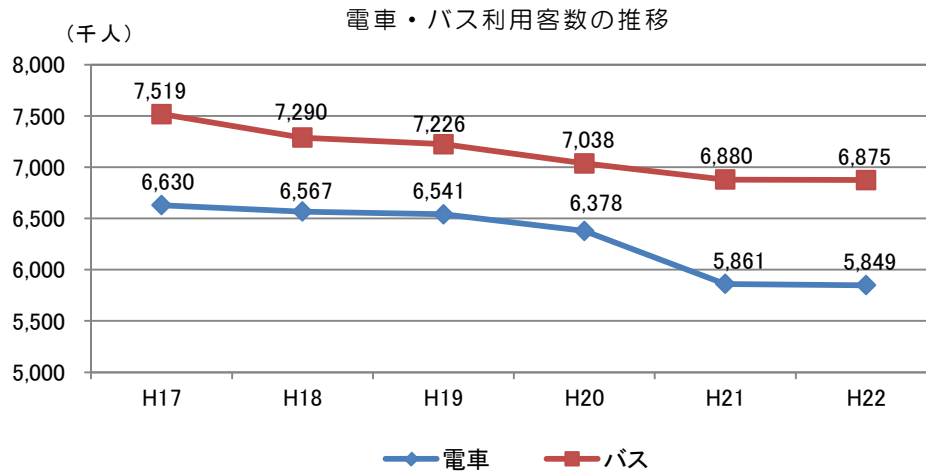


※移転・転換交通量：他の交通手段から移転・転換される交通量

※新規誘発交通量：新たに誘発される交通量

2) 電車・バス

電車は平成 17 年(2005)の 6,630 千人から平成 22 年(2010)の 5,849 千人と 781 千人(12%)減少しており、バスについても、平成 17 年の 7,519 千人から平成 22 年の 6,875 千人と 644 千人(9%)減少している。

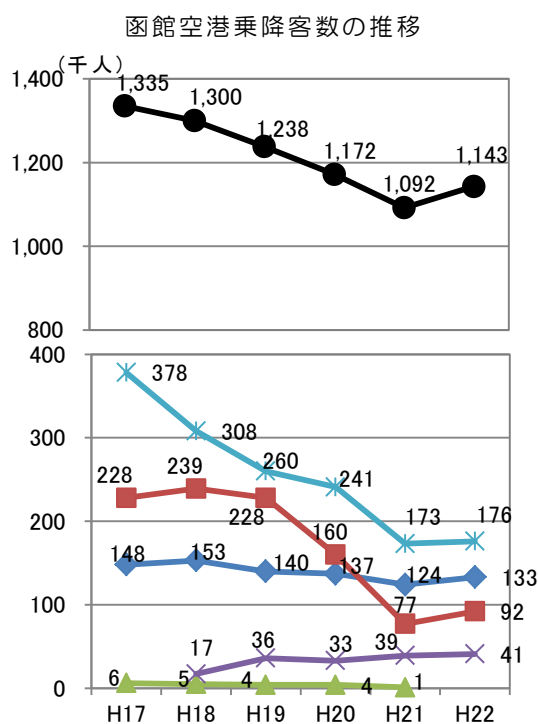


(函館市統計書)

3) 空路

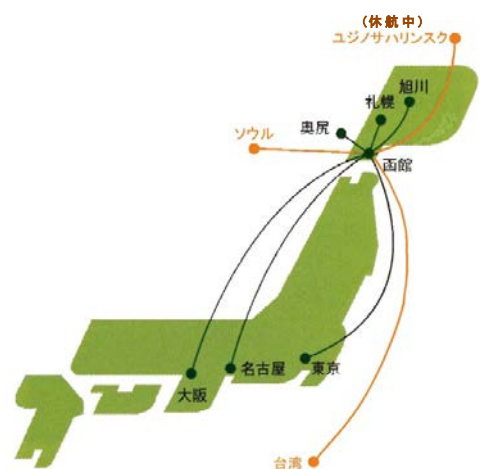
国内定期便は、東京便、大阪便、名古屋便、札幌便などが運行されているが、これらの乗降客は減少傾向となっている。

国際定期便は、ソウル便が運行されているが、ユジノサハリンスク便は休航中となっている。また、中国、台湾などからのチャーター便も運航されており、平成 24 年(2012)9 月からは、新たに台湾便が定期便化されている。



(函館市統計書)

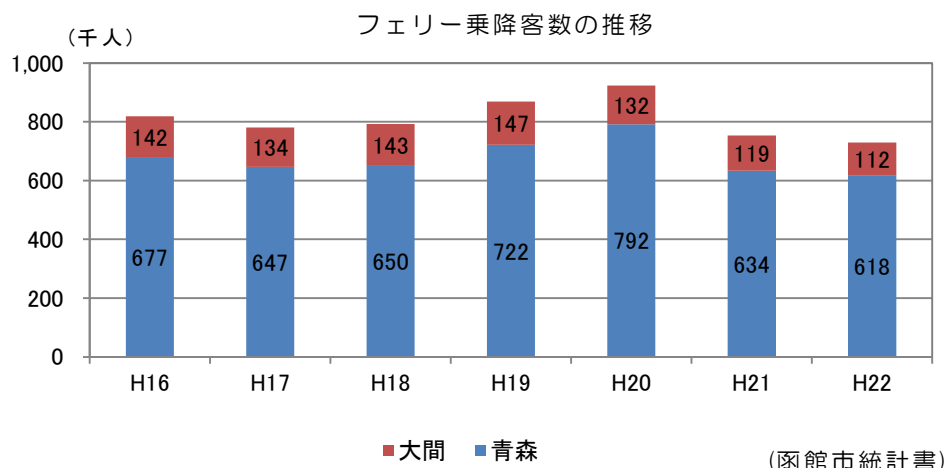
函館空港発着路線状況



4) 海路

フェリー航路は、函館～青森と函館～大間が運行している。

平成 20 年(2008)に函館～青森を運行していた高速フェリーが撤退したことにより、平成 21 年以降は乗降客数が減少している。



5) 道路

市内の道路網は、国道が国道 5 号のほか 4 路線、道道が主要道道函館上磯線ほか 14 路線、市道が入舟 1 号線ほか 4,324 路線で構成されている。



(6) 観光の状況

1) 観光資源の分布

本市の主要な観光資源は、函館山や元町周辺、特別史跡五稜郭、湯の川温泉、トラピスチヌ修道院などであり、市内各所に分布している。また、大沼国立公園をはじめ、恵山道立自然公園やトラピスト修道院などが広域圏の観光資源として分布しており、観光資源間の移動には時間を要することもある。

市内の主要観光資源



広域圏の主要観光資源

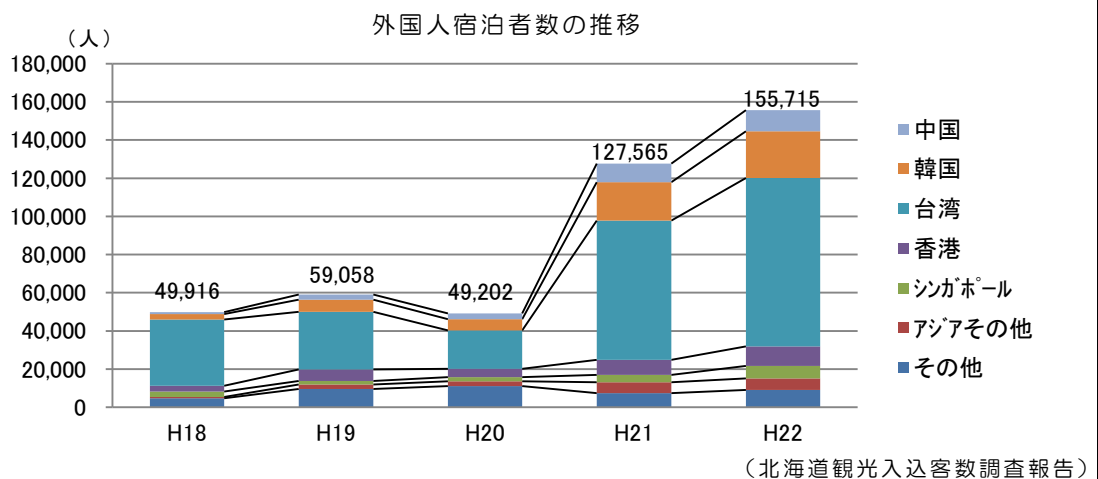
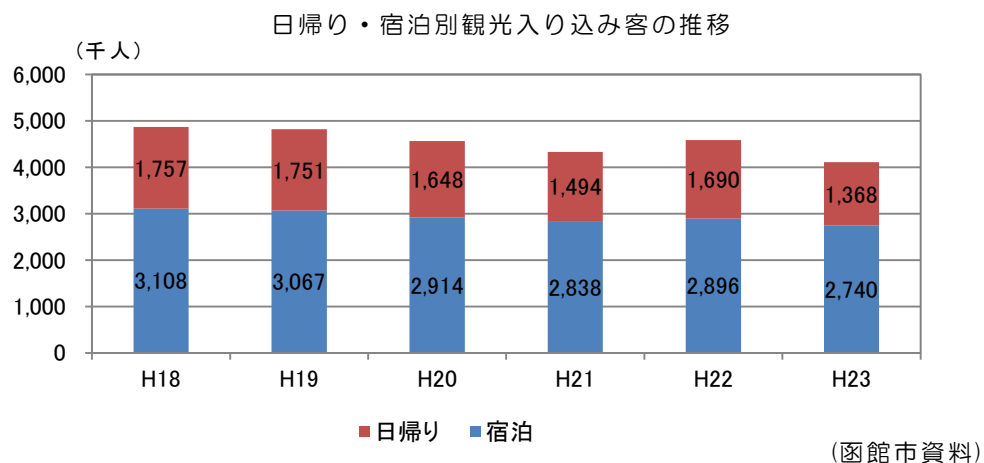
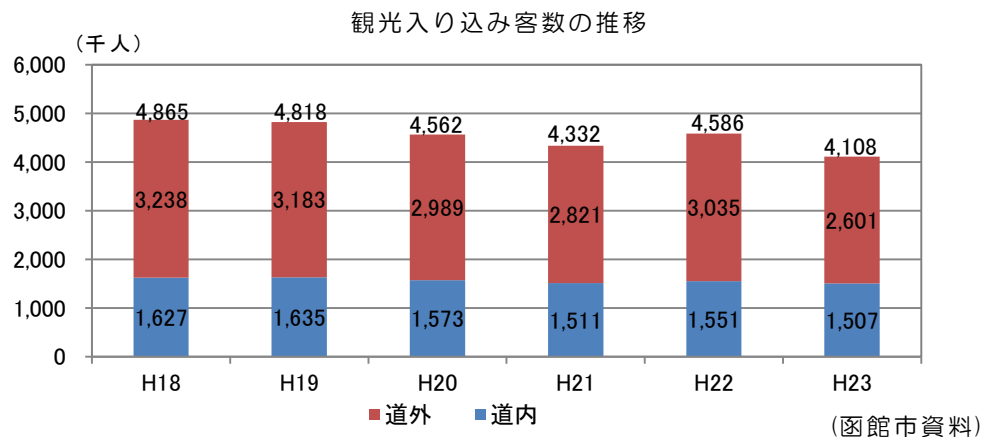


2) 観光入り込み客

本市の観光入り込み客数は、平成10年(1998)の5,392千人をピークに減少しており、東日本大震災の影響により、平成23年度(2011)には4,108千人となっているが、平成24年度(2012)は回復傾向にある。

日帰り・宿泊別では、宿泊客の割合が6割を超えている。

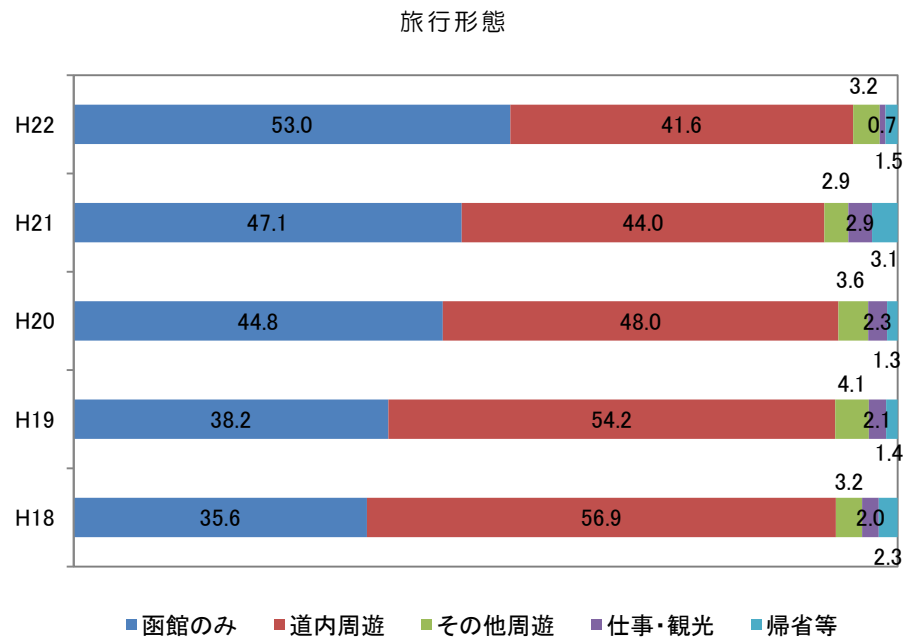
外国人宿泊者数は、台湾からのチャーター便等により、アジアを中心に増加している。



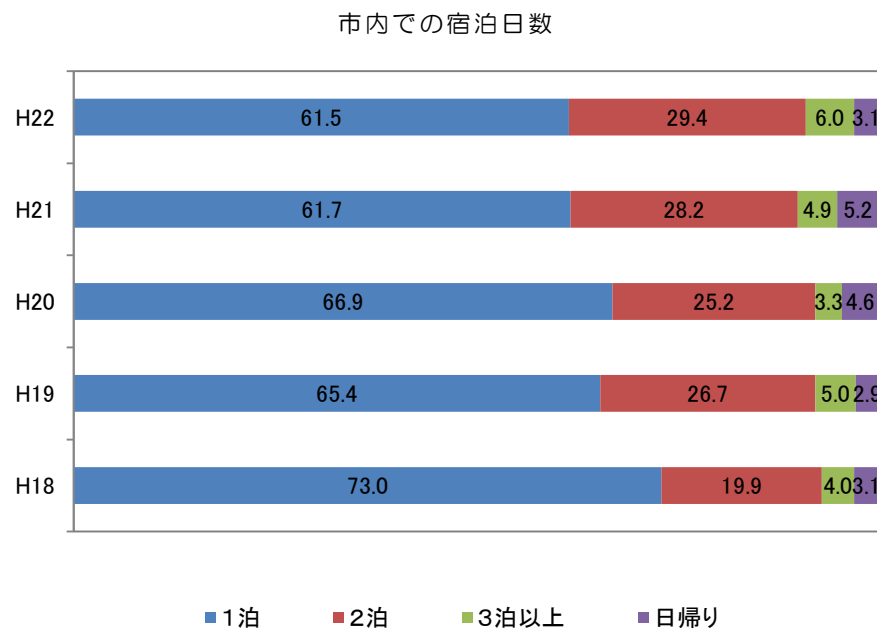
3) 来函観光客の特性

観光客の旅行形態で函館市のみを目的としていた割合は、平成 18 年(2006)の 35.6%から平成 22 年(2010)には 53.0%と増加傾向にある。

また、市内での宿泊日数は、1 泊の割合が高い傾向にあるが、市内広域に分布している既存の観光資源の活用策を拡充してきたことなどにより、2 泊の割合が平成 18 年の 19.9%から平成 22 年には 29.4%と増加している。



(観光アンケート調査)



(観光アンケート調査)

〔2〕 中心市街地の現状

（１） 中心市街地の概況

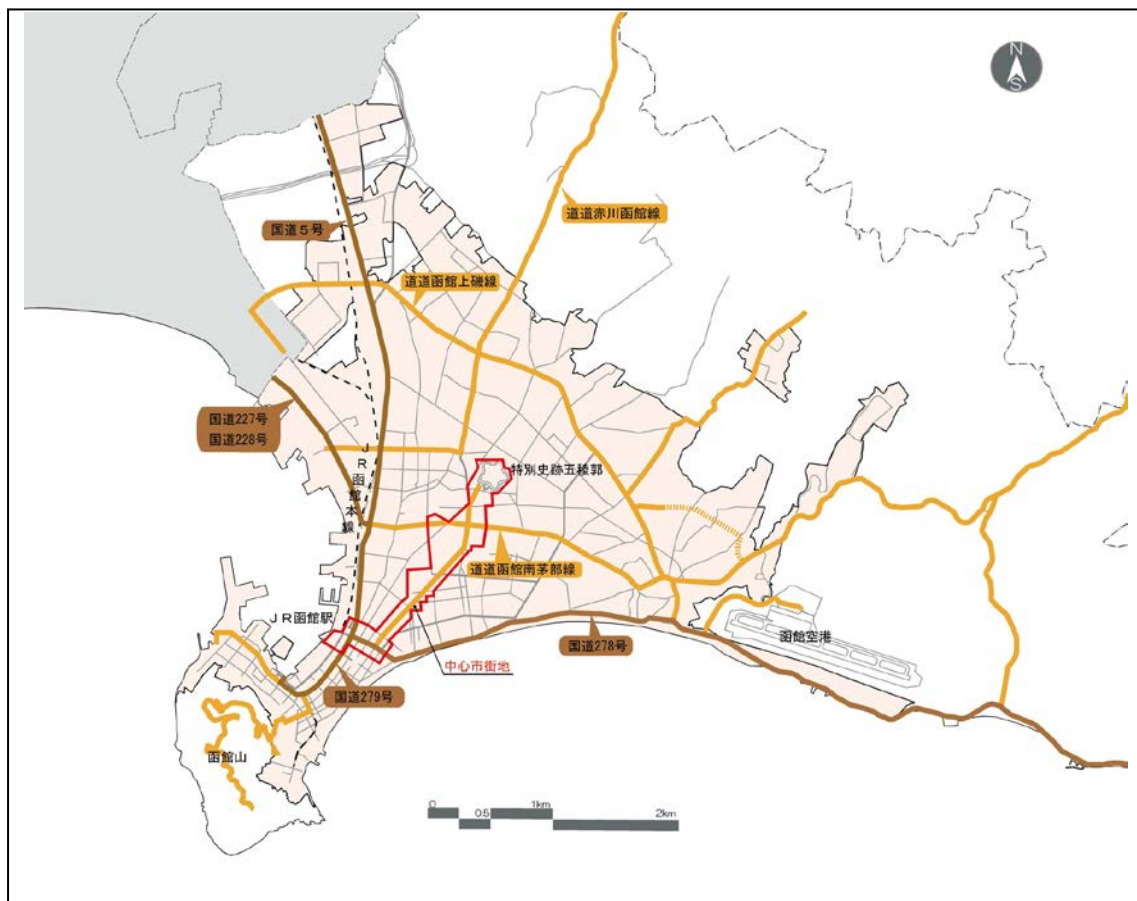
函館駅前・大門地区や本町・五稜郭・梁川地区という中心市街地には、百貨店をはじめ、専門店や商店、飲食店などの人が集まる施設が建ち並んでいたほか、周辺には多くの人が住んでおり、まちの賑わいを創り出していた。

しかしながら、モータリゼーションの発展とともに、郊外部に立地した大型商業施設は、自家用車によるアクセスの良さと広大な駐車場を背景に、高い集客力を発揮してきた。このため、人の流れが都心部から郊外へと変化し、このことにより、中心市街地の求心力が低下し、店舗数や売り上げが減少するなどの空洞化を引き起こした。

一方で、中心市街地は、高度に都市基盤が整備され、商業・業務・行政など多くの都市機能が集積立地している場所であって、鉄道、路面電車、路線バスなどの公共交通の結節点となっており、どこからでも容易にアクセスできる状況にある。このため、多くの都市生活者にとって暮らしやすいまちを目指して、今後の人の流れを郊外から中心市街地に引き戻すとともに中心市街地における街なか居住を進めていくことが必要である。

また、平成 27 年度の北海道新幹線新函館（仮称）開業に向け、ますます激化する都市間競争のなか、本市が南北北海道における行政、経済、文化の中核都市として、さらに発展していくためには、その核となる中心市街地において、交流機能の強化や観光・商業の魅力向上、安全・快適な生活空間の創出により、交流人口の拡大等を図っていくことが必要である。

中心市街地の位置



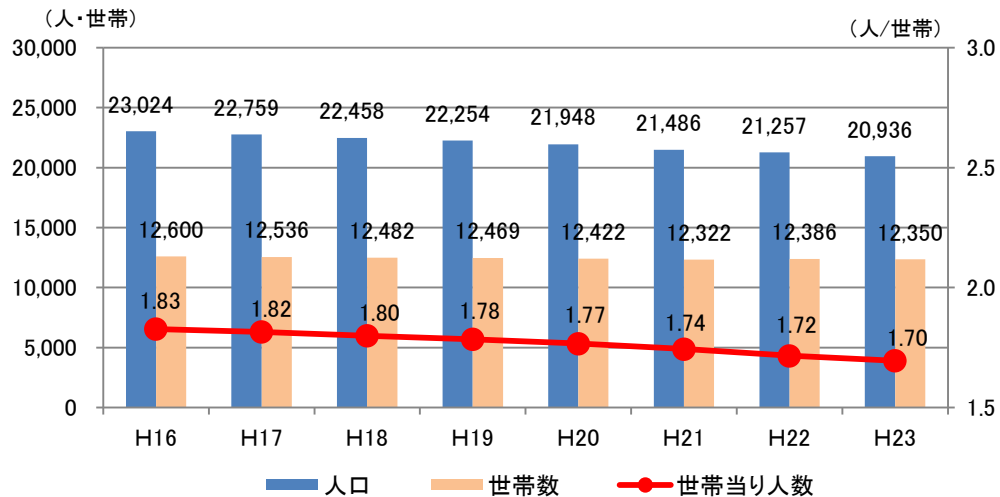
(2) 人口動向

1) 人口・世帯数

本市全体の人口の推移と同様に中心市街地の人口も減少を続けており、平成16年の23,024人から、平成23年には20,936人と2,088人の減少となっている。

世帯数は、平成16年の12,600世帯から平成23年の12,350世帯と250世帯の減少となっており、また、世帯規模は平成23年で1.70人／世帯となっている。

中心市街地の人口・世帯数の推移

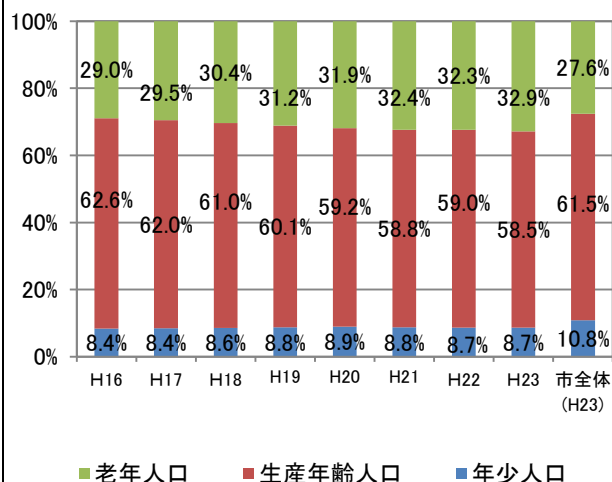


(住民基本台帳 各年12月末現在)

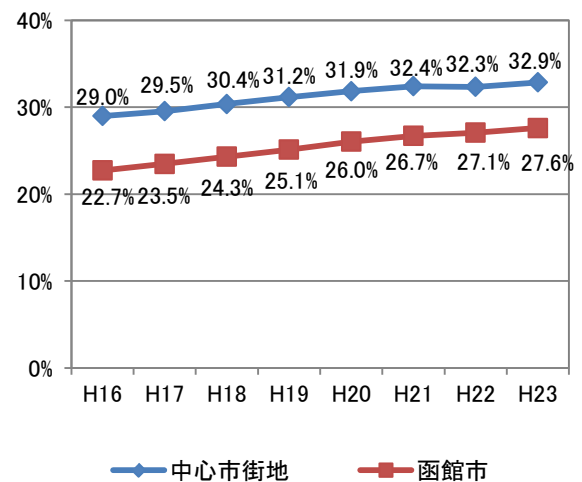
2) 年齢別人口状況

中心市街地の年齢3区分別人口割合では、老年人口割合が年々増加傾向にあるが、年少人口割合は横ばいとなっている。高齢化率の推移では、中心市街地の高齢化率が市全体を上回っており、その差はほぼ一定で推移している。

中心市街地の年齢3区分別人口割合の推移



高齢化率の推移



(住民基本台帳 各年12月末現在)

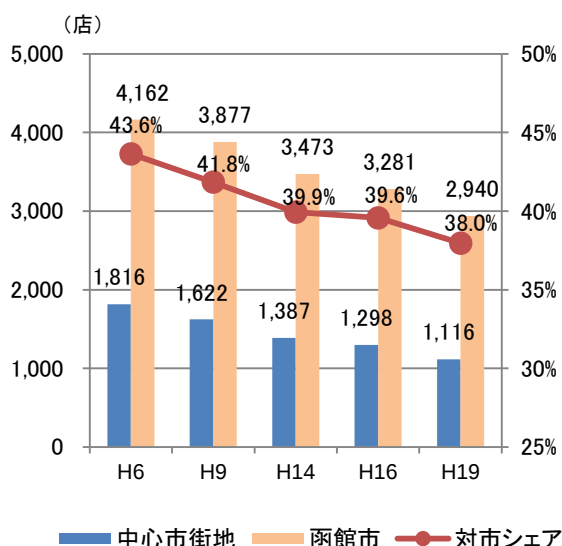
(3) 商業の動向

1) 小売業の事業所数・従業員数

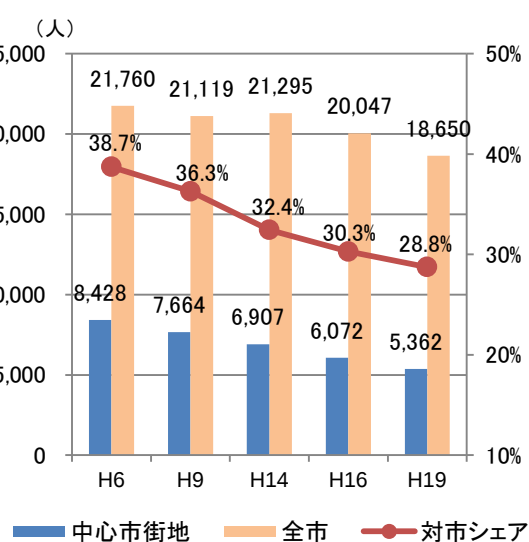
中心市街地における小売業の事業所数は減少傾向にあり、そのシェアも平成6年の43.6%から平成19年は38.0%に低下している。

従業員数についても減少傾向にあり、そのシェアは平成6年の38.7%から平成19年は28.8%に低下している。一方、市全体から中心市街地の従業員数を除外した数値は、横ばい傾向にあることから、中心市街地の空洞化が進行している。

事業所数（小売業）の推移



従業員数（小売業）の推移



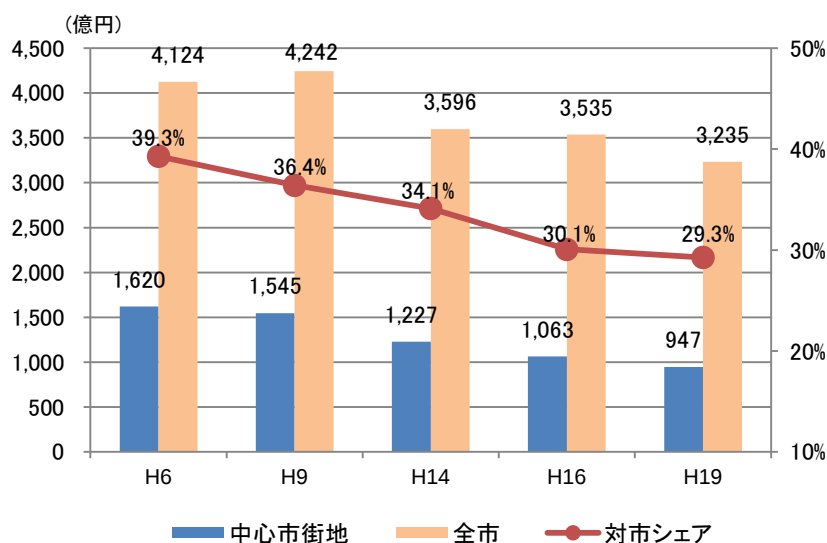
(商業統計調査)

2) 小売業年間販売額

中心市街地における小売業販売額は、大型商業施設の郊外立地の進行に合わせて減少しており、平成9年から平成19年では市全体の23.7%減少を上回る38.7%が減少している。

また、対市シェアは平成6年の39.3%から平成19年は29.3%に低下している。

年間販売額（小売業）の推移



(商業統計調査)

(4) 空き地・空き店舗・駐車場，空き家の状況

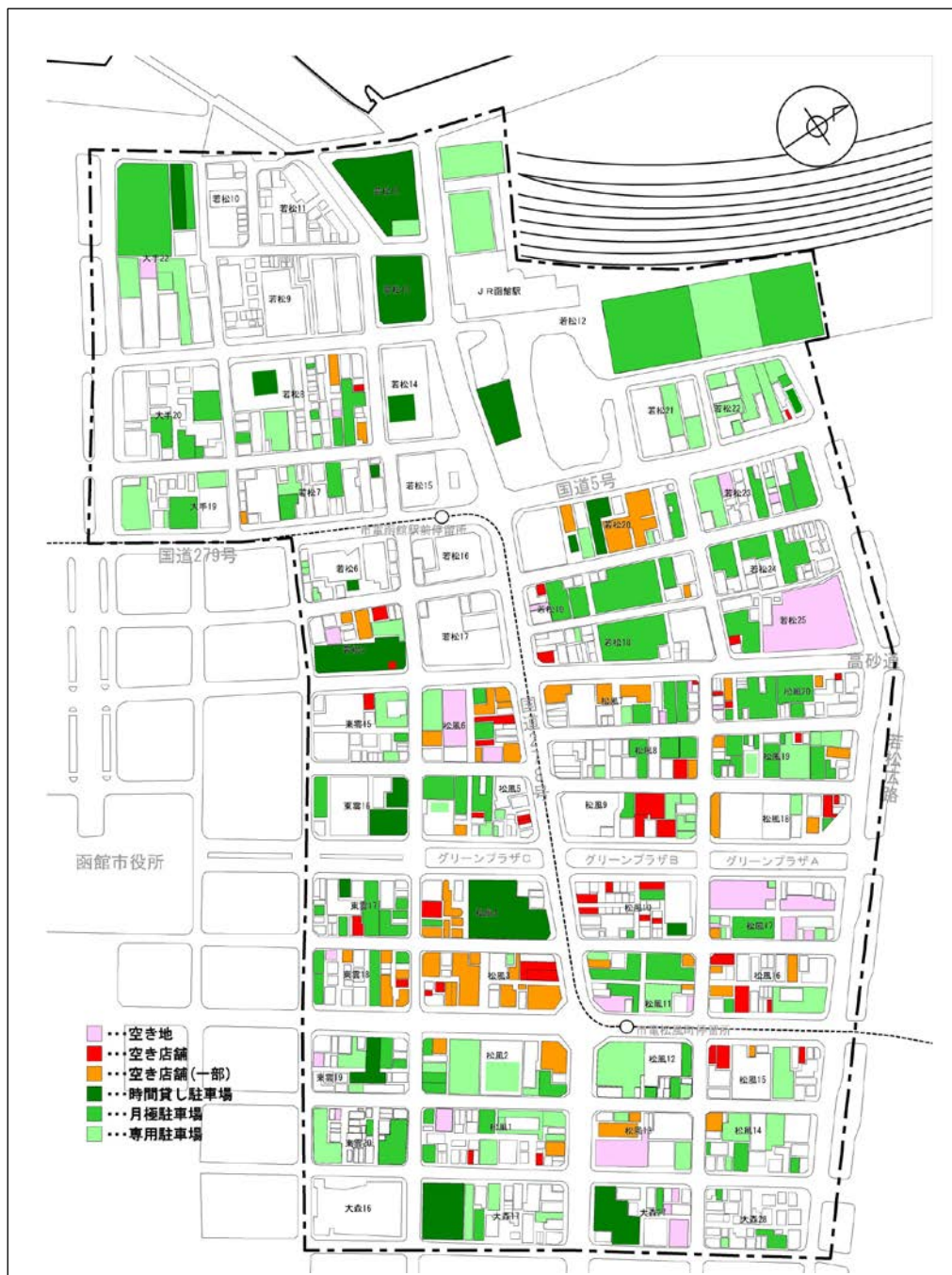
1) 空き地・空き店舗・駐車場

中心市街地のうち函館駅前・大門地区の空き店舗は，平成 16 年の 288 件から平成 22 年は 205 件と減少しているものの，空き地の面積は約 2 倍に増加している。

本町・五稜郭・梁川地区の空き店舗・空き事務所は，平成 21 年で 222 件となっている。また，中心市街地には駐車場が多く分布しており，土地利用が低下している状況にある。

函館駅前・大門地区の状況

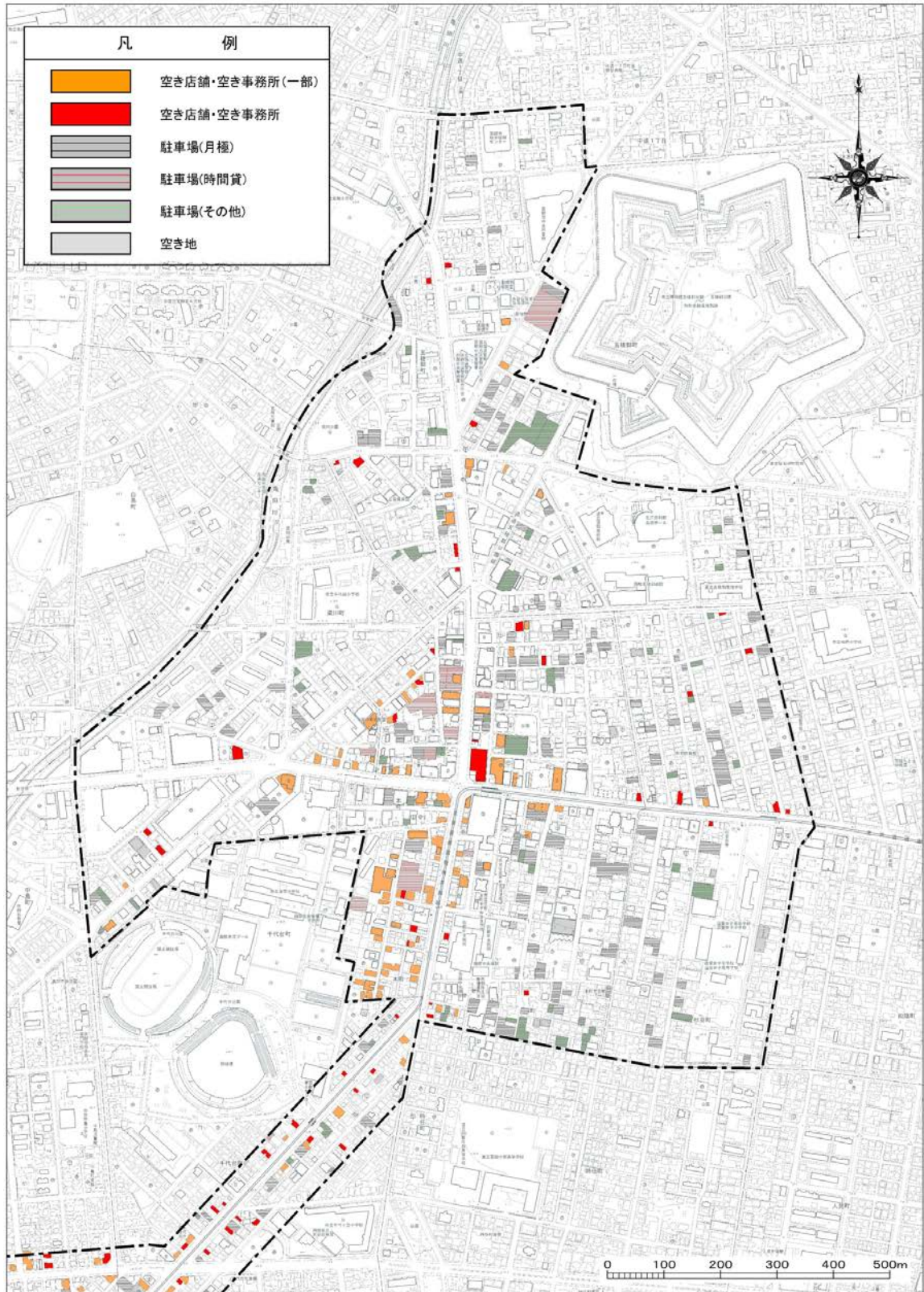
	H16	H18	H20	H22
空 き 地	20 件 : 5,490 m ²	19 件 : 7,205 m ²	28 件 : 11,285 m ²	27 件 : 10,247 m ²
空 き 店 舗	288 件	258 件	192 件	205 件



(函館市資料：平成 22 年度エリアカルテ・オンライン事業)

本町・五稜郭・梁川地区の状況

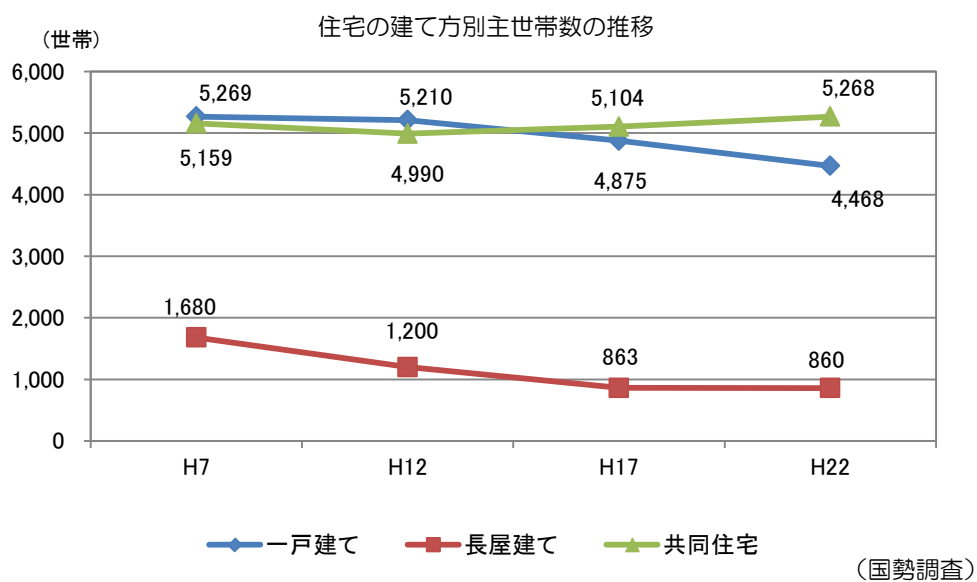
	H21
空き店舗・空き事務所	222 件



(函館市資料：平成 21 年度調査)

2) 空き家

中心市街地の住宅の建て方別主世帯数の推移では、一戸建て住宅が平成7年の5,269世帯から平成22年の4,468世帯と801世帯が減少している。また、長屋建てについても同様に820世帯が減少しており、この減少世帯が居住していた住宅の一部が除却されたとしても相当数の住宅が空き家となっていることがうかがえる。



(5) 中心市街地の主なイベント

中心市街地では、本市を代表するイベントである「函館港まつり」や「はこだて冬フェスティバル」をはじめ、特色あるイベントが開催され、市民はもとより観光客も多数訪れるなど、賑わいの創出につながっている。

イベント一覧(平成 23 年度実績)

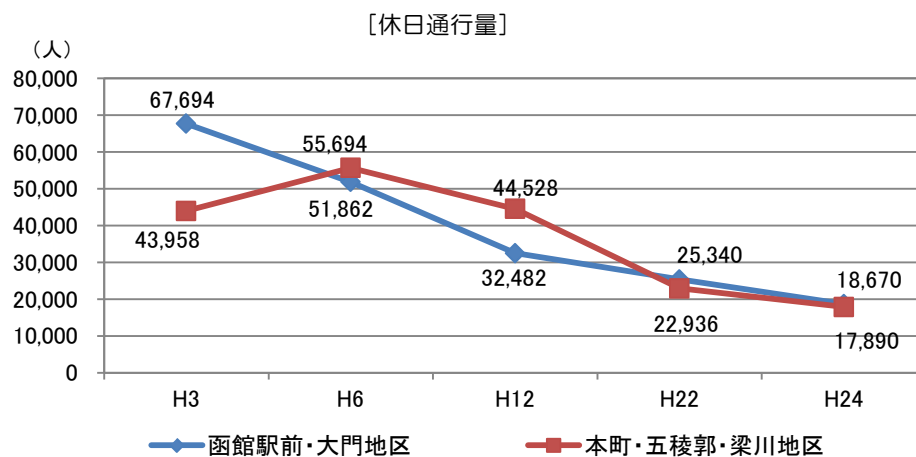
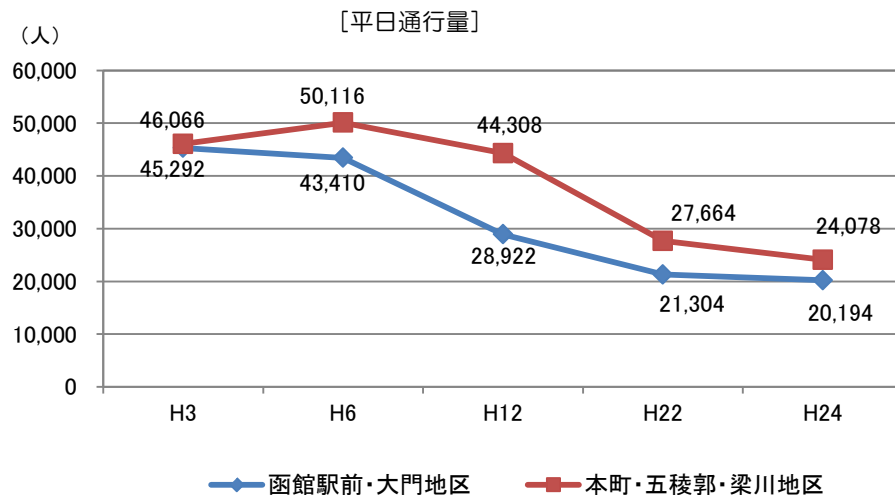
	イベント	場所	主催者
4 月	大門バル	大門横丁ほか	(株)はこだてティーエムオー
5 月	箱館五稜郭祭	五稜郭公園ほか	箱館五稜郭祭協賛会
	中島三郎助祭	中島廉売	中島町商店街振興組合
6 月	大門バル	大門横丁ほか	(株)はこだてティーエムオー
	どんぶり横丁市場	函館朝市	函館朝市第一商業協同組合
7 月	ロシア文化フェスティバル	芸術ホールほか	ロシア文化フェスティバル組織委員会
	函館スイーツオープンカフェ	グリーンプラザ	函館スイーツの会
	大門祭	グリーンプラザ	大門祭実行委員会
	大門夢広場	大門横丁ほか	(株)はこだてティーエムオー
	大門サンフェスタジャズストリート	グリーンプラザ	函館都心商店街振興組合
	はこだて赤テント	和光ビル	はこだて赤テント
	NPO 市民創作函館野外劇	五稜郭公園	NPO 法人市民創作「函館野外劇」の会
8 月	函館港まつり	全域	函館港まつり実行委員会
	はこだて国際科学祭	五稜郭タワーほか	サイエンス・サポート函館
9 月	住宅リフォームサポートフェア	棒二森屋	(財)函館市住宅都市施設公社
	子育てネットらんど	ロワジールホテル函館	函館市子育て支援ネットワーク
	はこだて赤テント	和光ビル	はこだて赤テント
	大門キッズスタジアム in G P	グリーンプラザ	大門キッズスタジアム
	大門音楽祭	グリーンプラザ	函館市中心街まちづくり協議会
10 月	はこだてスイーツフェスタ	棒二森屋	はこだてスイーツフェスタ実行委員会
	大門横丁 開業記念イベント	大門横丁	(株)はこだてティーエムオー
	消費者まつり	棒二森屋	函館市・函館消費者協会
	秋の大収穫祭「大門台所」	グリーンプラザ	箱館夢八商店
11 月	大門バル	大門横丁ほか	(株)はこだてティーエムオー
	はこだて赤テント	和光ビル	はこだて赤テント
12 月	五稜星の夢	五稜郭公園	五稜星の夢実行委員会
	はこだて冬フェスティバル	五稜郭公園	はこだて冬フェスティバル実行委員会
1 月	はこだて赤テント	和光ビル	はこだて赤テント
2 月	ハコパ！	駅前・大門地区	ハコパ！実行委員会
	函コン	本町・五稜郭・梁川地区	函コン運営事務局
	大門バル	大門横丁ほか	(株)はこだてティーエムオー
3 月	春フェスタ in Yanagawa	梁川地区	函館梁川商興会
	はこだて赤テント	和光ビル	はこだて赤テント
毎月	中島れんばい横丁	中島廉売	中島れんばい横丁開催運営実行委員会

(6) 歩行者通行量

函館駅前・大門地区および本町・五稜郭・梁川地区の歩行者通行量は、平成3年と平成24年を比較すると、平日、休日ともに大きく減少しており、中心的な商店街としての賑わいが低下している状況がうかがえる。

特に本町・五稜郭・梁川地区は、平日、休日ともに減少幅が大きく、平成15年の西武デパートや平成21年のグルメシティ五稜郭店など大型商業施設の相次ぐ閉店が賑わいの低下に大きく影響していると考えられる。

歩行者通行量の推移（各地区8地点合計）



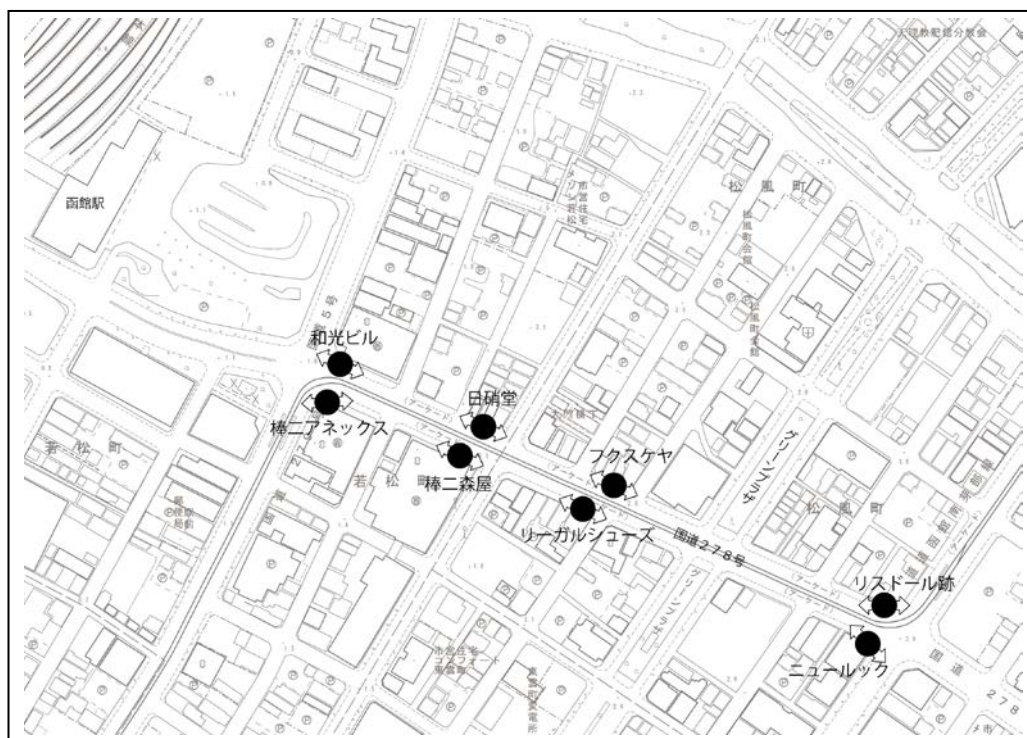
調査日・調査方法

*調査日：各年7月の平日と休日各1日

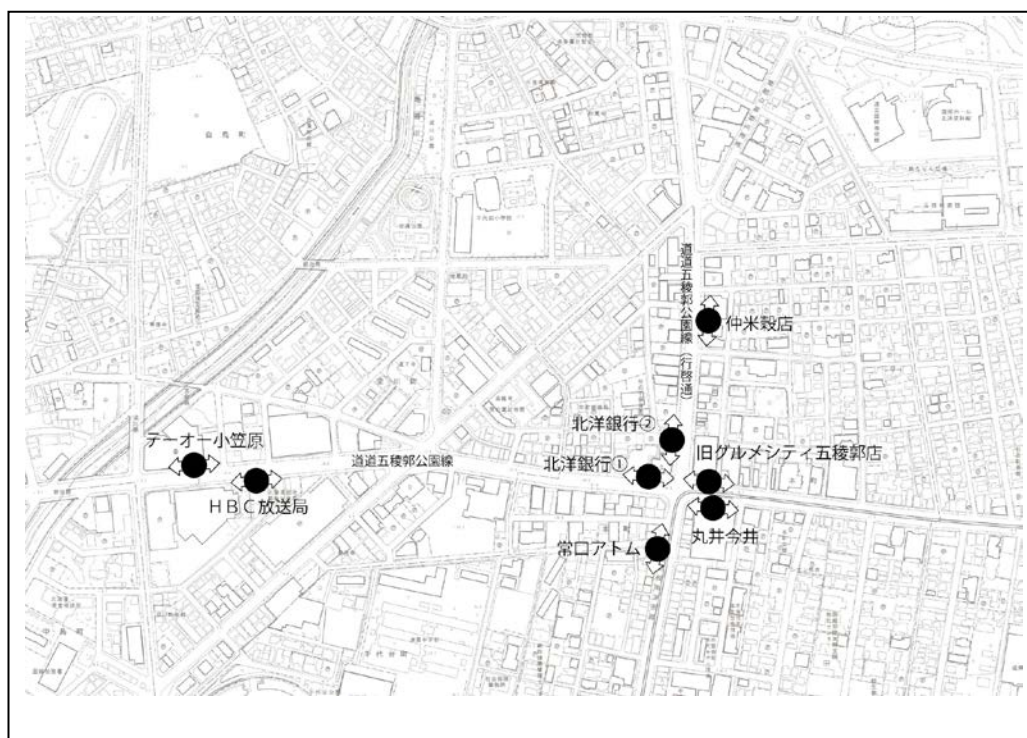
*調査方法：10時～20時の10時間観測

歩行者通行量調査地点

【函館駅前・大門地区】



【本町・五稜郭・梁川地区】

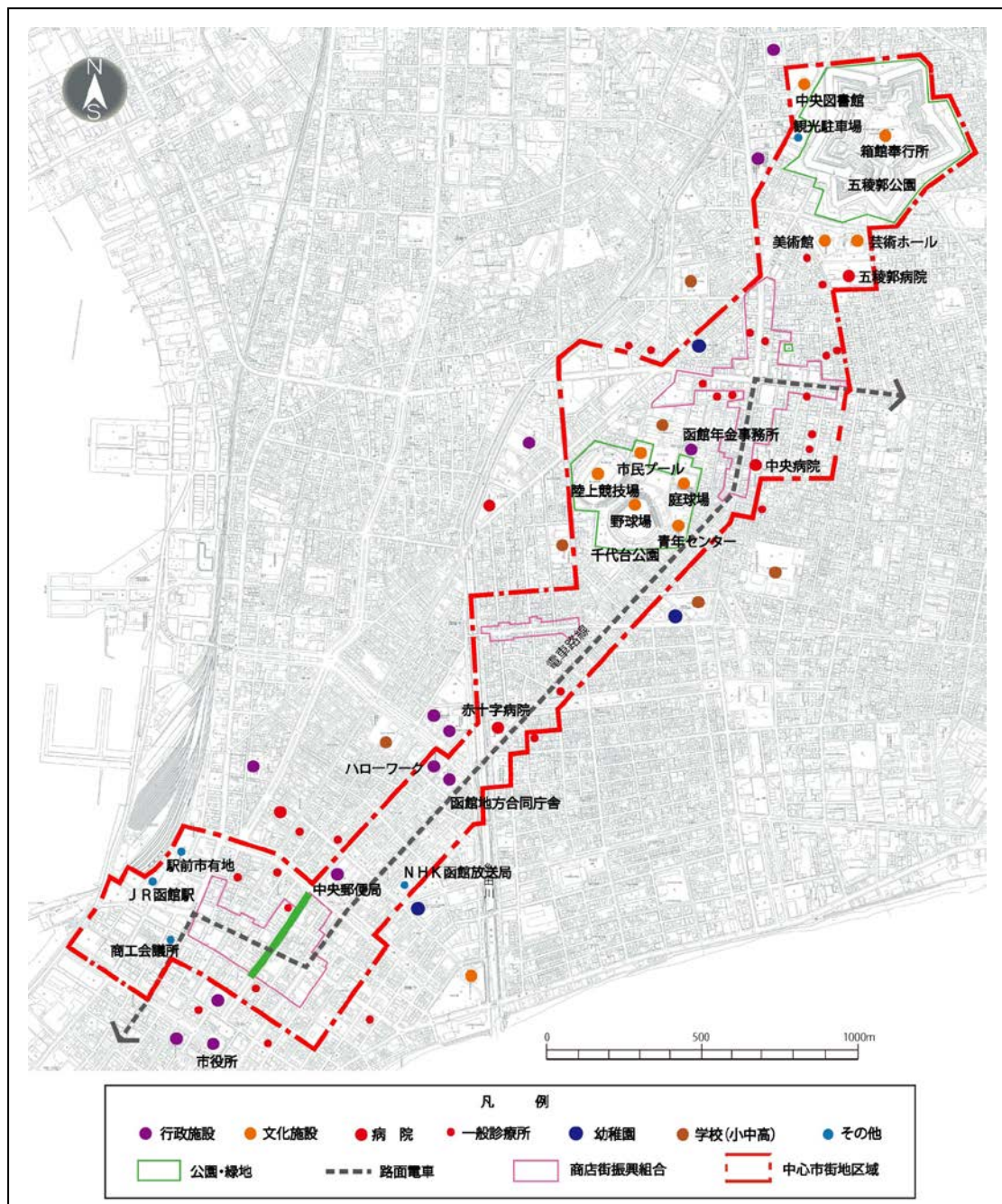


(7) 公共公益施設の状況

中心市街地やその周辺には、市役所、中央郵便局、合同庁舎、年金事務所などの公共機関や中央図書館、美術館、芸術ホールなどの文化施設のほか、赤十字病院、中央病院、五稜郭病院などの主要な医療機関や多くの診療所が立地している。

路面電車やバスなどでのアクセスに優れ、都市基盤の整った中心市街地は、多くの公共公益施設が集積しており、利便性は高い状況にある。

公共公益施設の分布

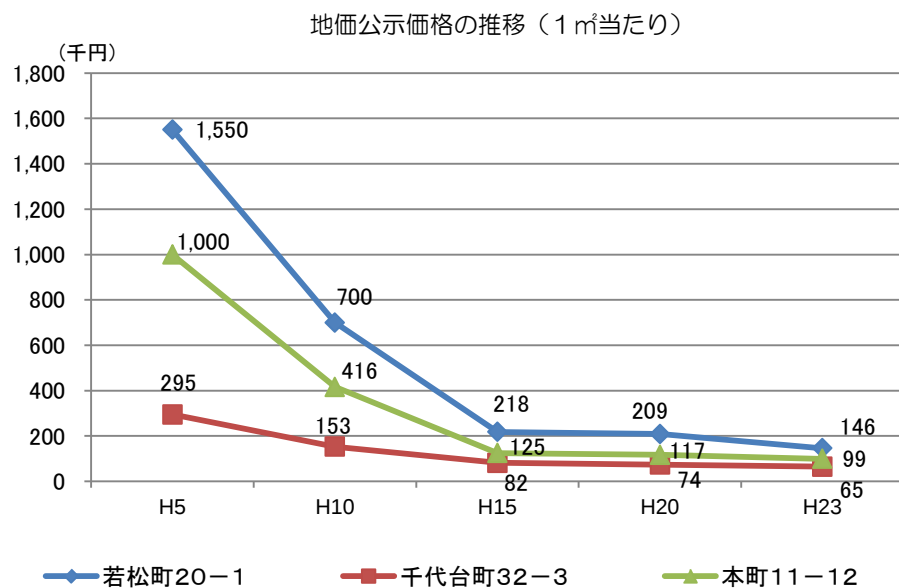


(函館市資料)

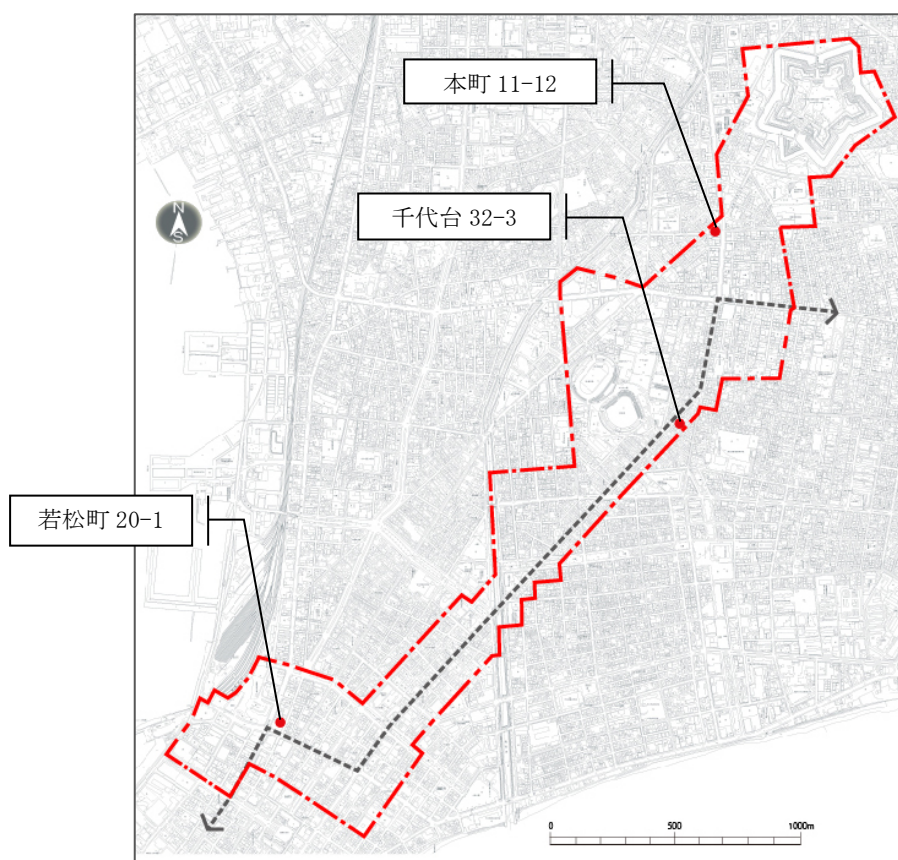
(8) 地価の状況

中心市街地の地価公示価格は、全ての地点で下落傾向が続いている。

特に若松町20-1は、下落幅が著しく、平成5年の1,550,000円/㎡から平成23年には146,000円/㎡と10分の1以下となっている。



地価公示地点



(平成23年地価公示)

〔3〕地域住民のニーズ等の把握

函館市中心市街地活性化基本計画の策定に向け、市民の現在の中心市街地の利用状況や今後期待する事項等の把握を行うための市民アンケート調査を実施するとともに、関係団体等から今後の中心市街地活性化に関し広く意見を聴取するための懇話会を開催した。

（１）函館駅前・大門地区に関する市民アンケート調査

■調査実施状況

実施期間：平成20年4月15日～5月2日（18日間）

調査対象：住民基本台帳に登録されている満20歳以上の市民

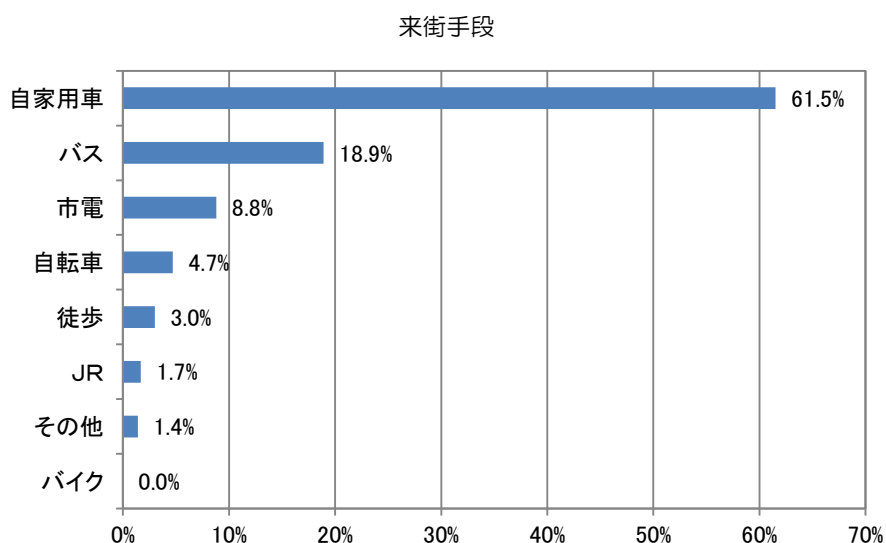
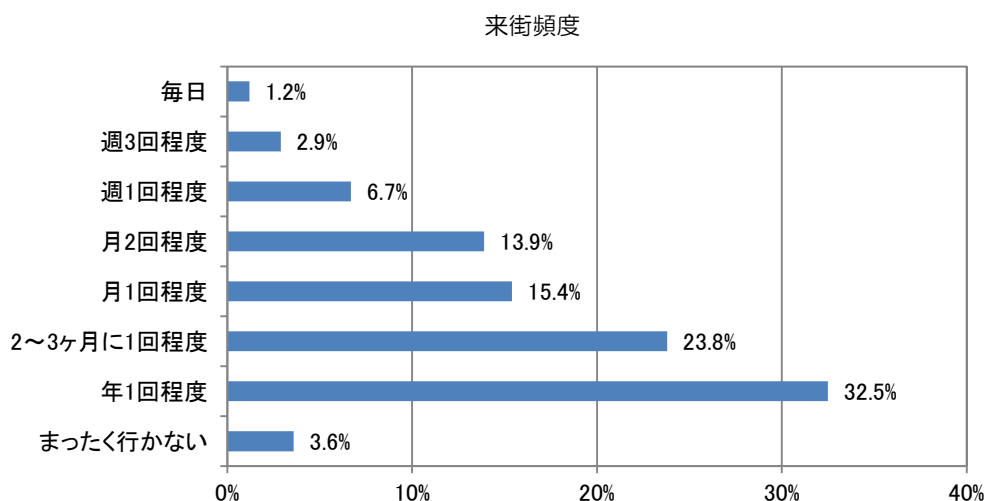
調査対象数：1,000人

回収数：416通 回収率41.6%

1）函館駅前・大門地区への来街状況

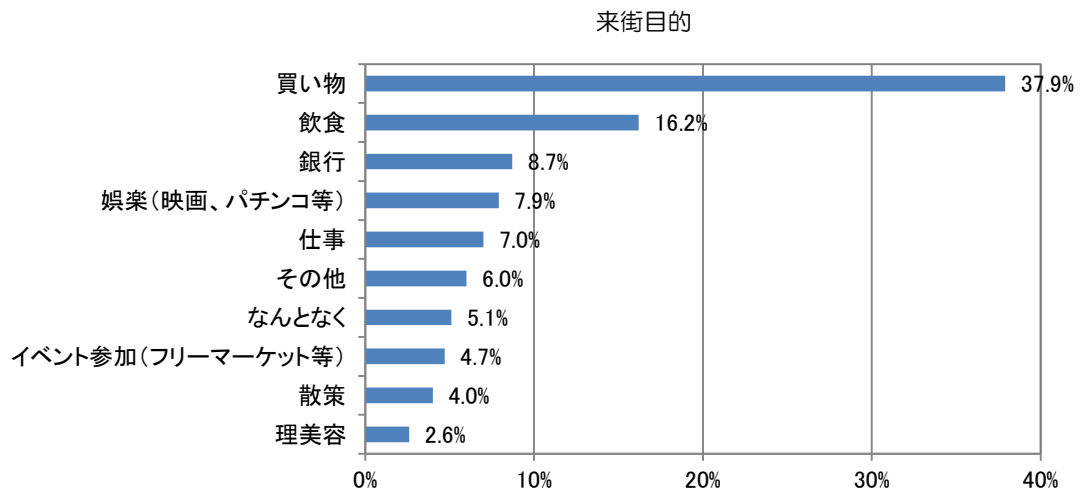
来街頻度は「ほとんど行かない（年1回程度）」が32.5%、「2～3ヵ月に1回程度」が23.8%となっており、来街頻度は高くない状況にある。

来街手段として最も多いのは「自家用車」で61.5%、次いで「バス」18.9%、「市電」8.8%となっている。



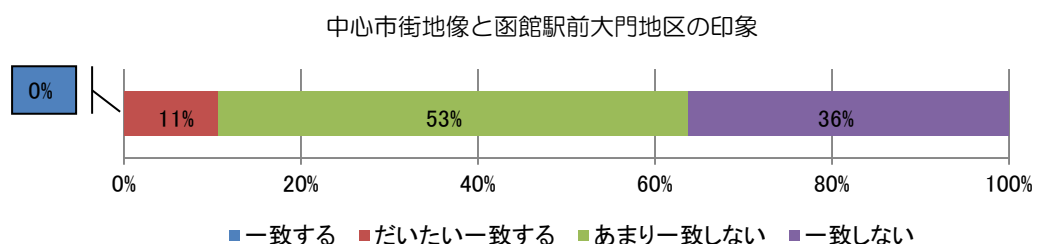
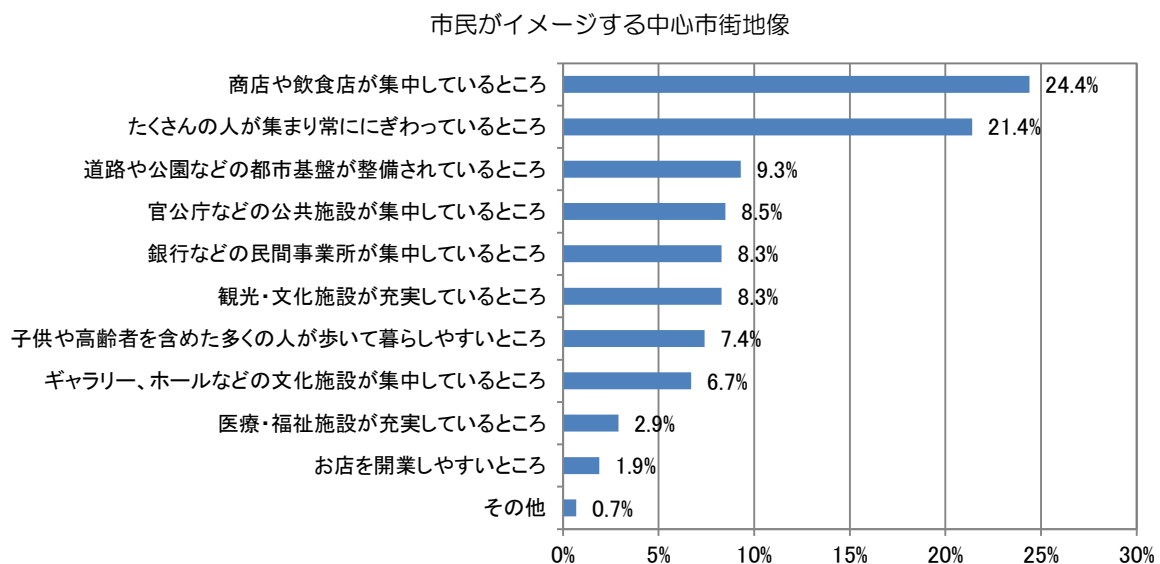
2) 函館駅前・大門地区への来街目的

来街目的で最も多いのは「買い物」で37.9%であり、次に多い「飲食」16.2%や「銀行」8.7%と比較しても、比重の高さがうかがえる。



3) 市民がイメージする中心市街地像

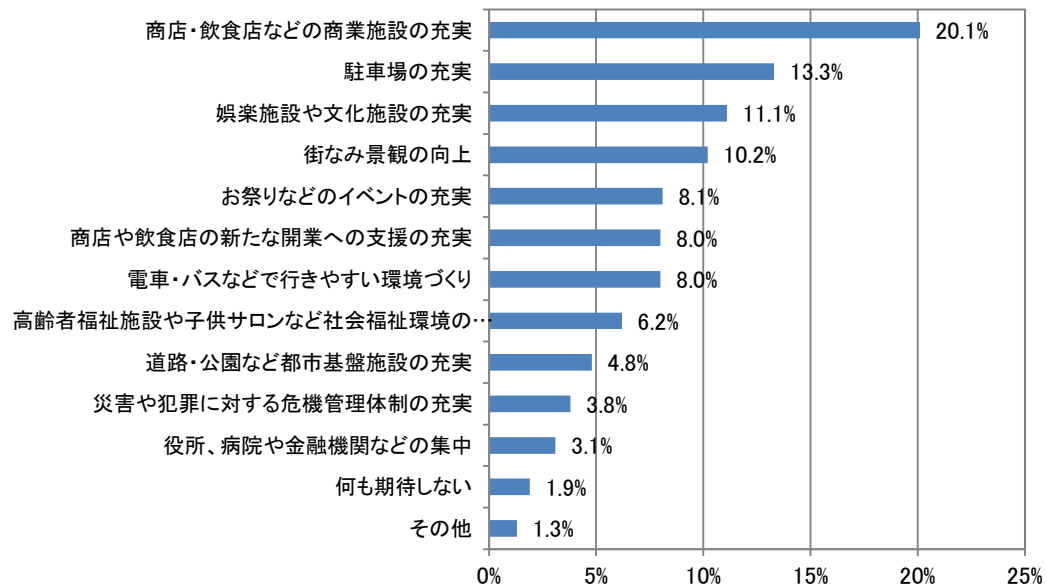
市民がイメージする中心市街地像については、「商店や飲食店が充実しているところ」が24.4%で最も多く、次に「たくさんの人が集まり常ににぎわっているところ」が21.4%となっており、函館駅前・大門地区は、市民がイメージする中心市街地像と一致していない状況にある。



4) 函館駅前・大門地区への期待

市民が函館駅前・大門地区へ期待することについては、「商店、飲食店などの商業施設の充実」が20.1%と最も高く、市民がイメージする中心市街地像と一致している。

函館駅前・大門地区へ期待すること

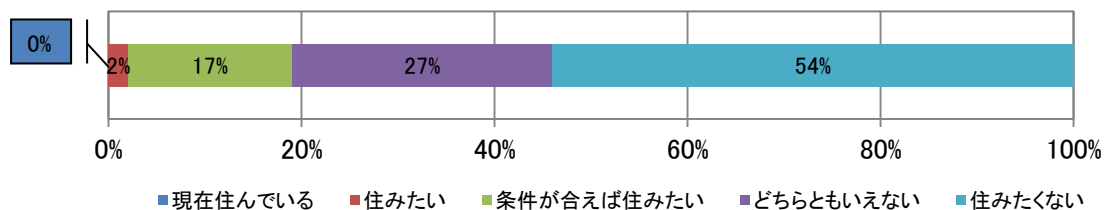


5) 函館駅前・大門地区への居留意識

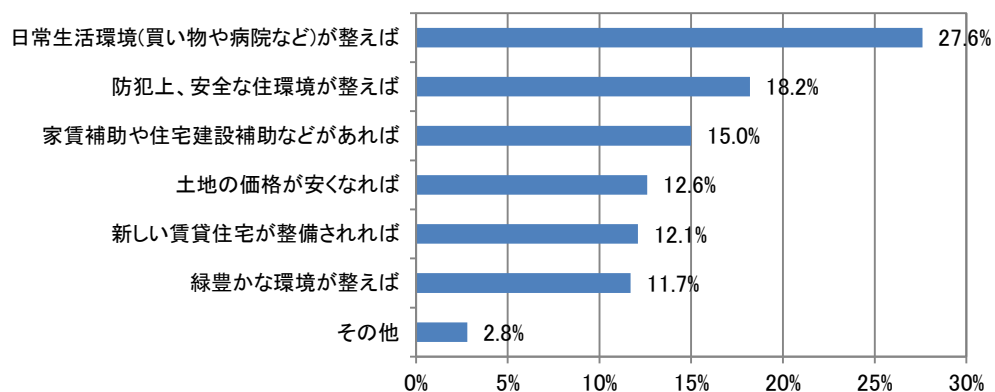
「住みたくない」が54%と半数以上を占めており、「住みたい」、「条件が合えば住みたい」は合わせても19%と居留意識が低いことがうかがえる。

住むための条件としては、「日常生活環境（買い物や病院など）が整えば」が27.6%と最も高く、日常生活に不便さを感じていることがうかがえる。

函館駅前・大門地区への居留意識



住むための条件（「住みたい」「条件が合えば住みたい」と回答した方のみ）



(2) 本町・五稜郭地区に関する市民アンケート調査

■ 調査実施状況

実施期間：平成 21 年 9 月 30 日～10 月 20 日（20 日間）

調査対象：住民基本台帳に登録されている満 20 歳以上の市民

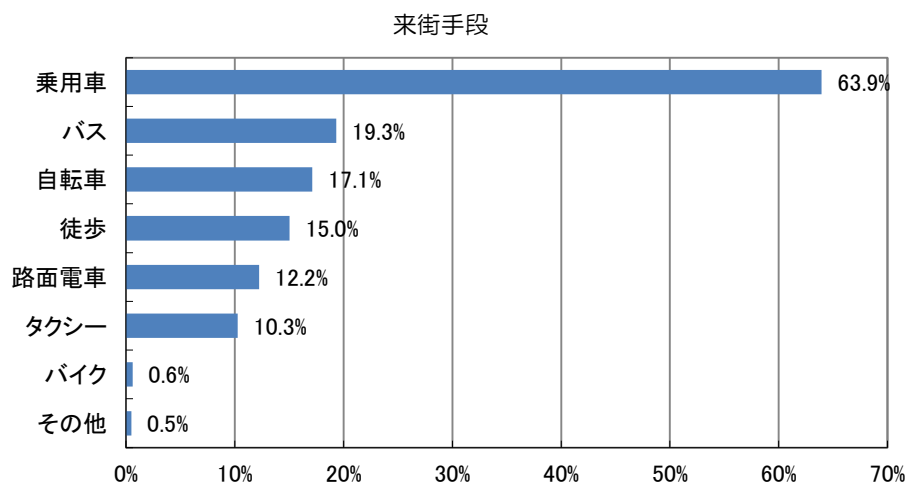
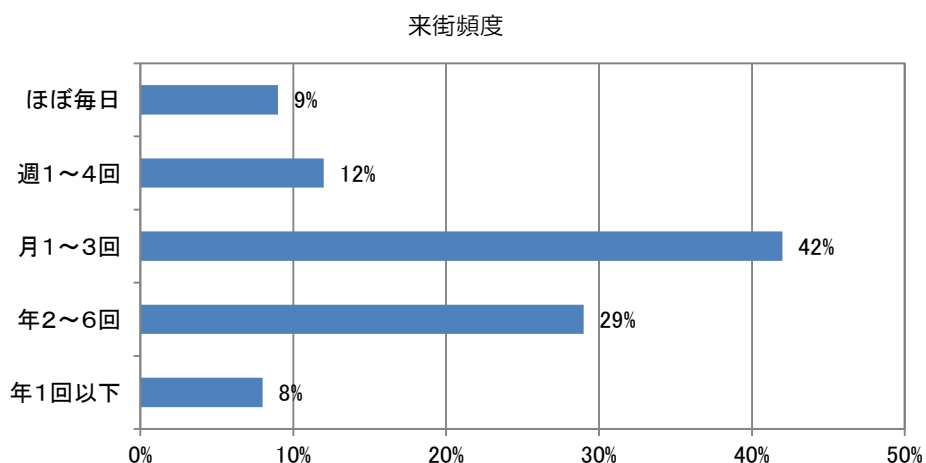
調査対象数：3,000 人

回収数：892 通 回収率：29.7%

1) 本町・五稜郭地区への来街状況

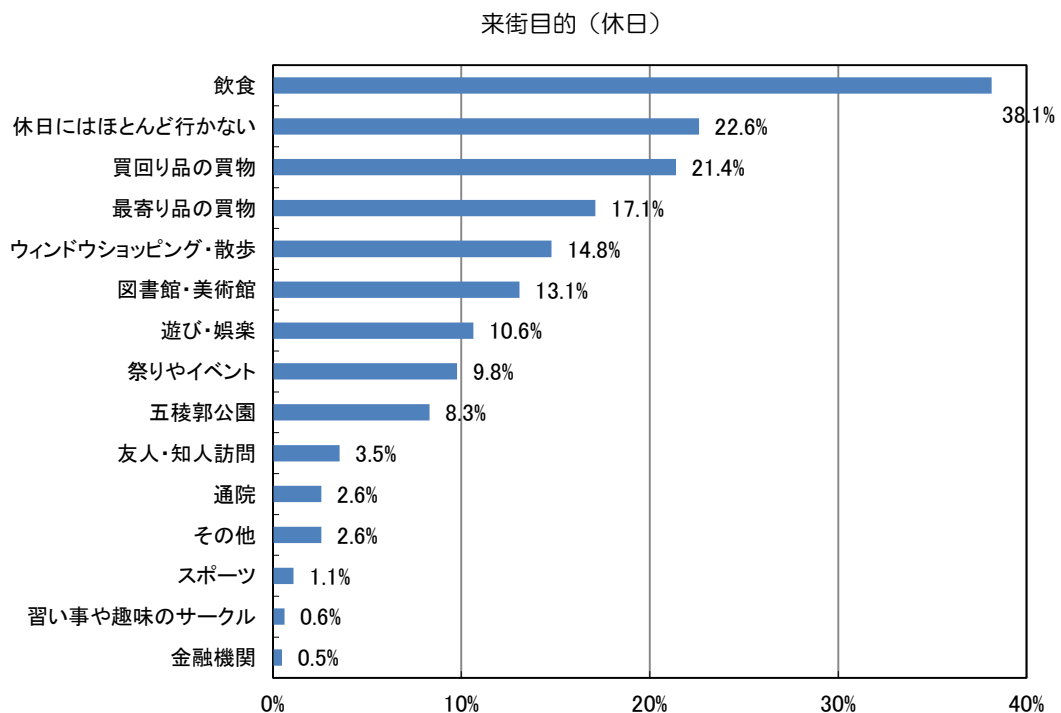
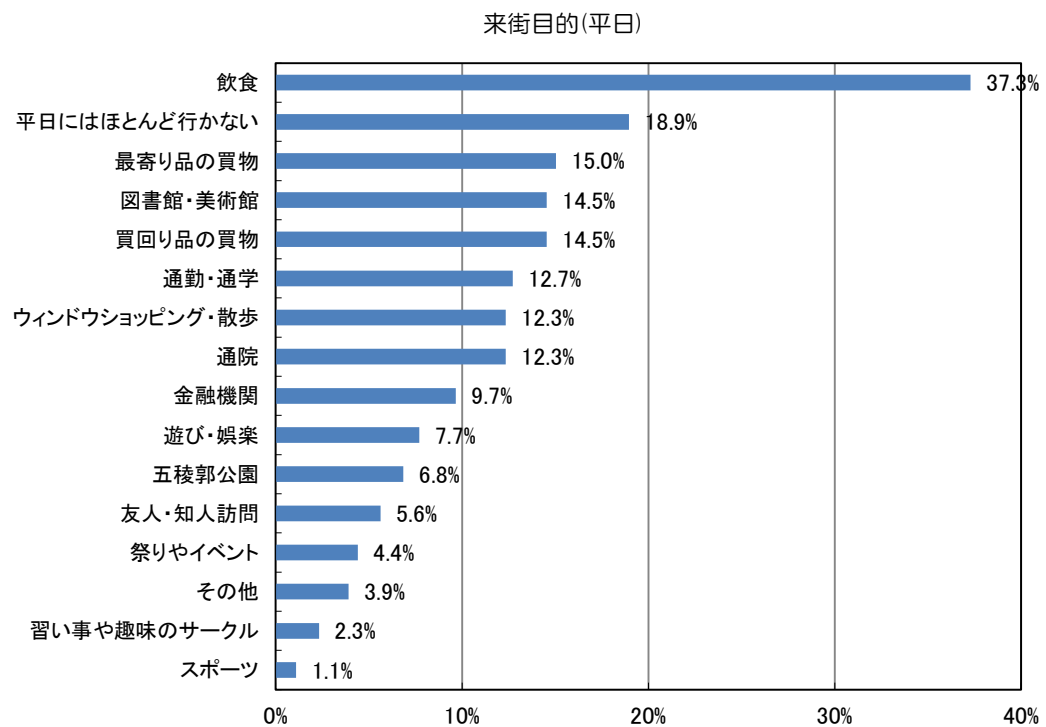
来街頻度は「月 1～3 回」が 42%と最も高く、次いで「週 1～4 回」の 12%や「ほぼ毎日」の 9%など、函館駅前・大門地区より来街頻度は高い状況にある。

来街手段として最も多いのは「自家用車」で 63.9%，次いで「バス」19.3%となっており、函館駅前・大門地区と同じ傾向にある。



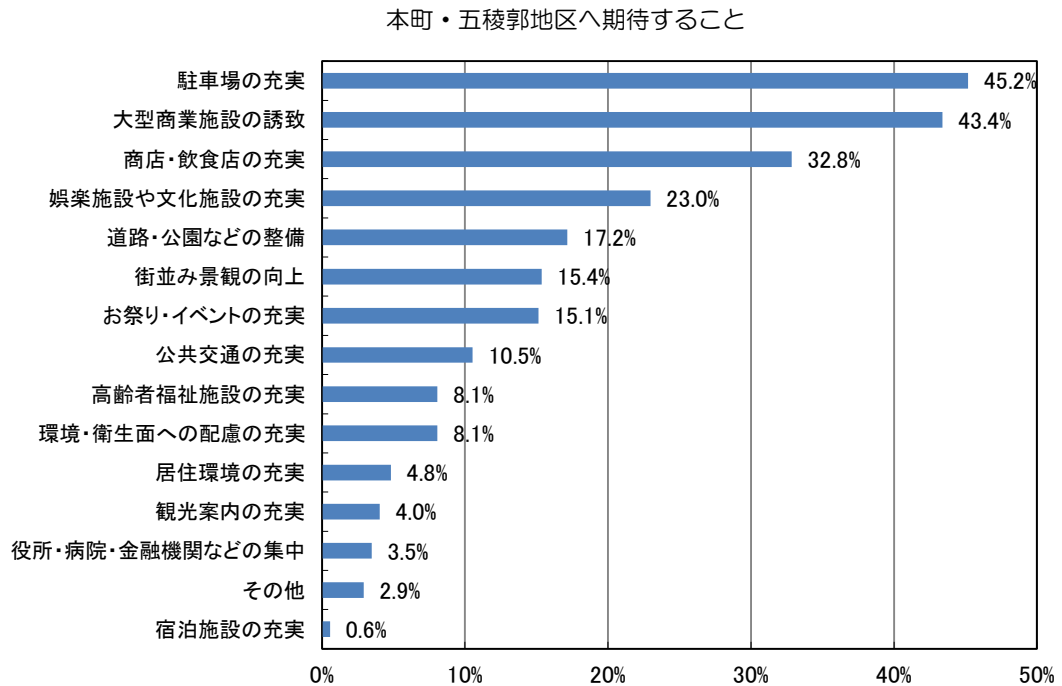
2) 本町・五稜郭地区への来街目的

平日、休日とも、「飲食」で本町・五稜郭地区を訪れるという回答が多く、次いで「最寄り品の買物」、「買回り品の買物」、「図書館・美術館」を目的に来街している。



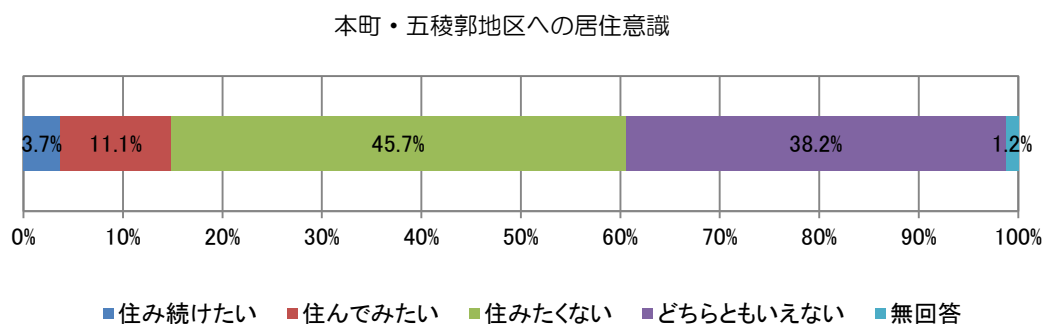
3) 本町・五稜郭地区への期待

市民が本町・五稜郭地区へ期待することについては、「駐車場の充実」が45.2%、「大型商業施設の誘致」が43.4%と高くなっており、次いで「商店・飲食店の充実」が32.8%となっており、商業拠点としての充実が求められていることがうかがえる。



4) 本町・五稜郭地区への居留意識

「住みたくない」が45.7%と半数近くの割合を占めており、「住んでみたい」、「住み続けたい」は合わせても14.8%と函館駅前・大門地区と同様に居留意識が低いことがうかがえる。



(3) 本町・五稜郭地区に関する宿泊客アンケート調査

■調査実施状況

実施時期：平成 21 年 9 月

調査対象：本町・五稜郭地区のビジネスホテル(6 件)を利用した宿泊客

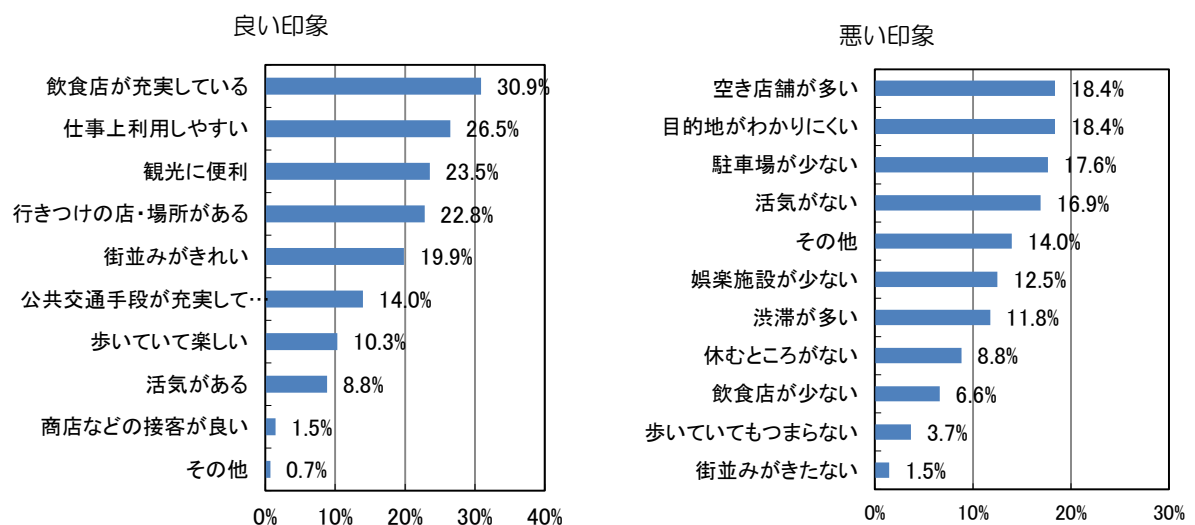
回収数：1 3 6 通

1) 本町・五稜郭地区の印象

良い印象では、「飲食店が充実している」が 30.9%と最も高く、次いで「仕事上利用しやすい」や「観光に便利」など、食事や買物をするうえでは利便性の高い場所と位置付けられていることがうかがえる。

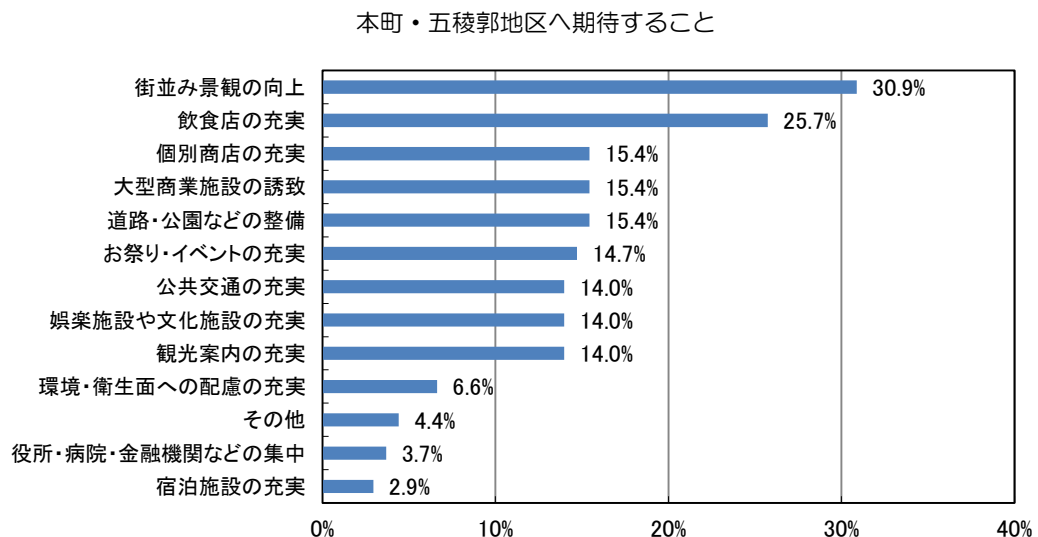
悪い印象では、「空き店舗が多い」と「目的地がわかりにくい」が 18.4%で最も多かった。

「駐車場が少ない」(17.6%)や「渋滞が多い」(11.8%)といった自動車でのアクセス面に関しては、市民アンケートと比べるとそれほど回答は多くなかった。



2) 本町・五稜郭地区への期待

「街並み景観の向上」が 30.9%と最も高く、飲食や買物および交通面での利便性に関する回答を上回っている。



(4) 中心市街地活性化懇話会からの意見聴取

■実施状況

第1回：平成22年7月6日(火)，第2回：7月21日(水)，第3回：8月18日(水)

参加団体 座長：公立ほこだて未来大学 教授 木村健一

新都心五稜郭協議会，北海道建築士会函館支部，函館市中心街まちづくり協議会，函館黒船地域活性化協議会，函館都心商店街振興組合，中島町商店街振興組合，五稜郭商店街振興組合，協同組合五稜郭，函館梁川商興会，函館商工会議所，(株)ほこだてティエムオー，函館市 (12 団体)

■主な意見

○公共交通機関や都市インフラが整っている駅前・大門地区～中島町～本町・五稜郭・梁川地区の一带を中心市街地に位置付ける。

○北海道新幹線・新函館開業を見据え，「都市間競争」を見据えた取り組みが必要

○活性化に必要な要素

①都心居住の促進

- ・人口減少・少子高齢化を見据えた都心居住を促進
- ・日常の買い物における利便性を向上
- ・安心して暮らせる医住近接を促進

②商業の活性化

- ・空き店舗の活用方策を再認識
- ・空き店舗の解消する・増加させない手立てを促進
- ・商店街活動を推進する人材の育成

③にぎわい創出の仕組みづくり

- ・人・団体のネットワークの構築
- ・補助金制度を緩和
- ・文化・芸術施設等の既存資源活用を促進

④環境整備の促進

- ・利用しやすい交通環境を促進
- ・美しい景観づくりを促進
- ・旧グルメシティの活用を促進
- ・地区の魅力を高めるための環境整備

[4] これまでの中心市街地活性化の取り組み

(1) 旧活性化基本計画（平成11年5月策定）の概要

■ 区域

面積：函館駅前・大門地区の
約48ヘクタール

■ 課題

- ① 函館の街の顔としてのシンボル性の向上
- ② 都心に相応しい商業的魅力的強化
- ③ 既存の都市ストックを活用した街づくり
- ④ 安心して過ごせる環境づくりと定住人口の確保
- ⑤ 高次都市機能の集積化
- ⑥ 交流・交通の拠点性の強化



■ 基本コンセプト

～函館21世紀への都心再生～

潮風と歴史のロマンがかおる賑わいのまちづくり

－ 函館ハイカラタウン －

■ 基本方針

- ① 街のシンボルとなる拠点形成と都心軸づくり
- ② 美しい街並みの形成
- ③ 交流拠点としての商店街づくり
- ④ 住宅複合市街地の形成と都心住宅の供給システムづくり
- ⑤ 民間投資の誘発による老朽建物の更新
- ⑥ 歩いて楽しめる街づくりと人にやさしい都市環境の整備
- ⑦ 公共交通を主体とした交通システムの改善



(2) 事業実施状況

全35事業のうち、11事業が完了、11事業が実施中、13事業が未着手となっている。

未着手のうち、3. 駅前街区市街地再開発事業は、個別の敷地での建物立地により土地利用が完了しているほか、9. 松風町市街地再開発事業についても、対象地区内に遊戯施設が立地し、土地利用が一部更新されている。

しかし、未着手の事業すべてが、構想段階で計画に登載したものであり、経済情勢の悪化等に伴う民間投資意欲の減退などもあり、現在までに事業の実現に向けた方向性を見いだせなかったものである。

事業の進捗状況

	番号	事業名	事業概要	実施主体	進捗状況
市街地の整備改善に関する事業	1	函館駅前土地区画整理事業	駅と広場の再編成を図る	市	完了
	2	函館駅前町並み・まちづくり総合支援事業	町並みのグレードアップを図る	市	完了
	3	駅前街区市街地再開発事業	共同化促進，魅力創出施設の導入	民間	未着手
	4	駐車場整備事業	駅前土地区画整理事業内で整備	市，民間	未着手
	5	中臨港線賑わいの道づくり事業	歩行者優先型の道路整備 (駅～東雲広路)	市	完了
	6	若松町街なか再生型土地区画整理事業	木造家屋密集地区の改善	市	未着手
	7	駅前通り整備事業	歩行者環境の整備	－	未着手
	8	大門地区街なか再生型土地区画整理事業	道路整備，交流拠点施設の導入	市	未着手
	9	松風町市街地再開発事業	中核的施設の整備	民間	未着手
	10	松風町優良建築物等整備事業(1)	都心居住のモデル的住宅複合型整備	民間	未着手
	11	松風町優良建築物等整備事業(2)	都心型居住の再生モデル事業の検討	民間	完了
	12	道路整備事業	歩行者優先道路の整備等	市	未着手
	13	人にやさしいまちづくり事業	高齢者等にやさしい関連施設整備	市	実施中
	14	都心居住推進事業	都市型住宅複合ゾーンでの居住推進	市	完了

	番号	事業名	事業概要	実施主体	進捗状況
商業等の活性化に関する事業	15	パティオ建設事業	商店街でのパティオ建設	組合，TMO	未着手
	16	パサージュの整備	回遊性を高めるパサージュ整備	TMO	完了
	17	再開発事業等による宿泊・娯楽施設誘致	商業・観光機能の拡充	企業，組合	未着手
	18	同一業種の集中配置	同一業種の複数店舗の配置を促進	企業	実施中
	19	魅力ある飲食店の集積配置	魅力ある飲食店の集積促進	TMO	完了
	20	情報発信機能の整備	地域の情報発信体制の構築	TMO	実施中
	21	個店の魅力向上	業態転換，商品開発，企業誘致等	市，組合	実施中
	22	TMOの配置	街づくり，商店街活性化の主体	会議所，組合，市	完了
	23	TMOの実施が想定される事業	企画調整・運営指導，プロジェクト実施	TMO	実施中
	24	都市型新事業の立地促進	製販一体型施設，インキュベーター等	市	実施中
	25	研修会等の開催	各種研修会等による人材育成	TMO，組合，市	実施中
	26	人材（起業家）発掘事業	空き店舗等の活用による担い手発掘	TMO，市	実施中
	27	グリーンプラザの再整備	グリーンプラザの再整備	市	完了
	28	駅前通りのモール化	駅前通りのグレードアップ	－	未着手
その他事業	29	総合情報センター整備事業	整備構想に基づく拠点整備の検討	第3セクター	未着手
	30	情報通信システムを活用	活性化，街づくりへのシステム活用	民間	未着手
	31	文化・交流等施設整備事業	文化・交流，福祉等施設の導入検討	民間	実施中
	32	公共交通機関の利便増進事業	公共交通の充実，運行形態等の検討	市，民間	実施中
	33	臨港道路・緑地整備事業	港湾関係施設の整備・誘導	市	完了
	34	函館駅ビル整備事業	中心市街地のシンボルとなる駅舎の整備	J R	完了
	35	街のサイン計画・整備事業	質の高いデザインのサイン整備	国，道，市	実施中

(3) 事業効果の検証

旧活性化基本計画では、7つの基本方針に基づき、各種事業に取り組んできた。

1) 街のシンボルとなる拠点形成と都心軸づくり

(評価される結果)

- ・平成10年度から平成16年度において、函館駅前広場の整備や隣接する都市計画道路の整備、JR函館駅舎の移設等を土地区画整理事業として施行し、整備にあたっては、周辺空間との調和を図り、新しいJR駅舎のシンボル性を引き立たせるとともに、JR、路線バス、タクシーの利便性の面においても、交通結節点としての機能が向上するなど、拠点形成に寄与している。
- ・土地区画整理事業に伴う、民間事業者によるホテル建設は、国際観光都市としての拠点形成に寄与している。

(不十分とされる結果)

- ・駅前地区と大門地区を結ぶ駅前通は、商業等の活性化策が展開される都心軸としての整備が期待されていたが、老朽化したアーケードの取り扱いや、電線類の整理に関する検討などに時間を要し、整備には至っていないことから、都心軸づくりが不十分となっている。

2) 美しい街並みの形成

(評価される結果)

- ・函館駅前広場の整備は、石張舗装やデザイン照明灯、四季折々の表情を演出する植栽、パブリックアート等を配置することにより、質の高い空間づくりに寄与している。
- ・グリーンプラザの整備は、施設両側の街路灯にフラワーバスケットを設置するなど美しい街並みの形成に寄与している。

(不十分とされる結果)

- ・中心市街地における都市景観形成に関する基準を定めていないことや、美しい街並みの形成に関わる各施設の管理主体が様々であることから、統一的な視点に立ち、協議を進めていくことが必要となっている。

3) 交流拠点としての商店街づくり

(評価される結果)

- ・食の核施設として、多種多様な26店舗で構成する「函館ひかりの屋台 大門横丁」は、平成17年10月に開業し、平成22年10月から平成23年9月までの1年間の利用者数は、145千人となっており、函館駅前・大門地区の交流拠点として大きく寄与しているとともに、当施設の開業後、周辺に飲食店の新規開業が続くなど、活性化の牽引に寄与している。
- ・平成14年以降、当地区においては、民間事業者により7棟のホテルが建設され、宿泊機能の拡充が図られてきたほか、映画館や遊戯施設、レストランを備えた商業ビルが建設されるなど地区としての魅力向上が図られ、交流拠点の形成に寄与している。

- ・函館朝市においては、平成 17 年、飲食店の集積施設である「どんぶり横丁市場」をリニューアルし、朝市全体の魅力向上による商業施設および観光施設として、交流拠点の形成に寄与している。
- ・タウンマネジメント機関の必要性から、平成 12 年 9 月、函館市、函館都心商店街振興組合、函館商工会議所、金融機関、企業等の出資により、まちづくり会社である「(株)はこだてティーエムオー」が設立され、同社では、「函館ひかりの屋台 大門横丁」の整備・運営を行っているほか、平成 13 年度から平成 16 年度においては、新規起業を支援することを目的として、「チャレンジショップ事業」を展開し、19 名の事業参加者のうち独立開業した方が 10 名（うち中心市街地での開業は 4 名）であり、商業の活性化へ一定の貢献をしてきたほか、中心市街地において開催される各種イベントの調整やサポートを行うなど、まちづくり会社として、成果を上げてきている。
- ・グリーンプラザは、昭和 48 年に市民の憩いの場として整備した広場であるが、老朽化に加え、近年のイベント開催に適さない面もあったことから、平成 13 年度から平成 15 年度において再整備を行い、地区への集客拠点づくりとして寄与してきた。
また、市においても、一層の利用促進を図るため、平成 21 年度から平成 23 年度において、オープンカフェの開催や新規イベントを企画・開催するなど、地区の賑わい創出に一定の成果を上げてきた。

（不十分とされる結果）

- ・「函館ひかりの屋台 大門横丁」の整備や空き店舗を活用したアンテナショップの展開など各種施策を行ってきているが、中心市街地内の空き店舗は依然として増加傾向にあることから、空き店舗対策に関する新たな事業展開が必要となっている。
- ・商店街および個店の魅力向上を図っていくために、セミナー開催などの取り組みを進めているものの、地区の店舗数および年間販売額が減少傾向にあることなどから、個店レベルでの魅力向上に努めていくとともに、交流拠点としての商店街づくりを推進していくためには、老朽化したアーケードの撤去や歩道のリニューアルによって、新たな空間整備に努めていくことが必要となっている。
- ・グリーンプラザにおけるイベント開催は、地区の賑わい創出のほか、商店街への波及効果も期待されているが、開催時期が夏期に限定されていることから、冬期間を含め、年間を通じた利用を促進していくため、利用に関する周知を図っていくとともに、商店街等の各種団体との連携を強化し、地区の活性化に効果的なイベントの開催に努めていくことが必要となっている。
- ・グリーンプラザについては、函館駅前・大門地区のほぼ中央に立地し、賑わいの創出に果たす役割が期待されていることから、年間を通じて訪れる観光客にとっても魅力ある施設への転換を図るなど、観光名所としての機能も備えた商店街における中核的な交流施設としての整備が必要となっている。

4) 住宅複合市街地の形成と都心住宅の供給システムづくり

(評価される結果)

- ・借上市営住宅制度を活用し、中心市街地域内および近接区域を合わせ、平成 12 年度から平成 20 年度の間に市営住宅を 8 棟 256 戸整備したほか、民間事業者による高齢者向け優良賃貸住宅が整備されたことにより、地区の定住人口の確保に寄与してきた。

(不十分とされる結果)

- ・市民アンケート調査の結果では、函館駅前・大門地区への居留意識では、「住みたくない」が 54%となっており、居留意識が低く、住むための条件としては、「日常生活環境（買い物や病院など）が整えば」が 27.6%と最も高くなっていることから、居住を促進していくためには、住宅や宅地の供給とともに、生活利便施設の充実などが求められている。

5) 民間投資の誘発による老朽建物の更新

(評価される結果)

- ・民間事業者による宿泊施設や娯楽施設、福祉施設などの整備は、様々な目的を持った人が中心市街地を訪れるきっかけとなり、地区の多様性向上に寄与している。

(不十分とされる結果)

- ・北海道新幹線新函館開業に伴う観光客の増加見込みに対しては、宿泊施設等の観光関連業務の向上への期待が見られるものの、長引く厳しい経済環境にあって、民間投資の誘発が図られていないことから、官民が連携したまちづくりを進めていくための体制づくりが必要となっている。

6) 歩いて楽しめる街づくりと人にやさしい都市環境の整備

(評価される結果)

- ・函館朝市を通り、駅前地区と観光拠点となっている西部地区とを繋ぐ中臨港通は、平成 17 年度に整備が完了し、観光客や買い物客の安心・安全な歩行空間の確保に寄与している。
- ・函館駅前広場やグリーンプラザ、路面電車停留所の整備では、段差を少なくするなど、ノーマライゼーションの理念に基づき、すべての人にやさしい都市環境の整備に寄与している。
- ・歩道上に地図看板や観光施設等の方向を示す案内標識を配置しており、外国語（英語、中国語、ハングル、ロシア語）併記による外国人観光客への対応を含め、歩いて楽しめる街づくりに寄与している。

(不十分とされる結果)

- ・中心市街地全域において、高齢者や障がいのある人が安心・安全に歩行できる歩道空間を整備するとともに、店舗等においても、段差解消などに取り組むことが必要となっている。

- ・案内標識は、主要な交差点のみに設置されていることから、歩いて楽しめる街づくりを一層推進し、回遊性を高めていくためには、より細やかな案内機能の充実が必要となっている。

7) 公共交通を主体とした交通システムの改善

(評価される結果)

- ・函館駅前広場や路面電車停留所においては、段差を解消したほか、超低床電車の導入などにより、バリアフリー化を進め、安心・安全な環境整備に寄与している。

(不十分とされる結果)

- ・五稜郭公園をはじめ、観光地や各施設へのアクセスについての問い合わせが多いことから、路面電車や路線バス等の公共交通機関の分かりやすい案内に関する仕組みづくりが必要となっている。

[5] 中心市街地活性化の課題

函館市および中心市街地の現況、これまでの中心市街地活性化の取り組みなどを踏まえ、中心市街地活性化の課題を抽出する。

(1) 都市機能に関する課題

○既存の公共公益施設の利用者を各商店街へ誘客する取り組みが必要

- ・中心市街地には、公共公益施設等が集積しており、今後新たに整備する公共公益施設などの集客機能も活かして、来街者の増加を図るとともに、その来街者を各商店街へ誘客する取り組みが必要である。

○子どもや高齢者が利用できる公共公益施設が不足

- ・中心市街地には、高齢者が日常利用できる施設がなく、中心市街地から離れた場所（湯川町1丁目、谷地頭町、美原1丁目）に老人福祉センターが立地している。また、子どもが利用する施設としては、和光ビル内のキッズスタジアム（小学生以下の利用に限られる。）のみとなっており、街なか居住の推進や来街者の増加を図るためにも、子どもから高齢者まで利用できる公共公益施設の設置が必要である。

○公共公益施設利用者が安全・安心に歩行できる環境づくりが必要

- ・中心市街地には、公共公益施設が集積しているほか、五稜郭公園や千代台公園、グリーンプラザなどの公園・緑地も整備されているが、駅前通ではアーケードが老朽化し危険な状態になりつつあるほか、バリアフリー対応が遅れている状況にある。また、公共交通機関を利用し公共公益施設を訪れる方のため、バス停・電停を活用した案内機能の充実を図るなど、来街者が安全・安心に回遊できる環境づくりが必要である。

○観光施設と中心市街地内の文化施設などとの連携強化を図り、各商店街の誘客につなげることが必要

- ・本市の主要な観光資源は、函館山をはじめ市内各所に分布しているほか、大沼国定公園など広域にも多く分布していることから、中心市街地内の箱館奉行所、芸術ホールなどの文化集客施設や、今後新たに整備する観光センターと連携を図り、中心市街地への来街者の増加を促進し、その来街者を各商店街へ誘客する取り組みが必要である。

○海外観光客が回遊しやすい環境の整備が必要

- ・平成24年9月から、新たに台湾便が定期便化されるなど、アジアなどを中心に海外観光客が増加傾向にあることから、街の案内サインなどの外国語併記やWi-Fiなどを活用した情報発信などを通じて、海外観光客が回遊しやすい環境を整えることが必要である。

回遊性の向上に向けた魅力の創出

(2) 商業・賑わいに関する課題

○グルメシティ五稜郭店の閉店や、魅力ある店舗の不足により、市民の来街機会が激減

○連鎖的に閉店する店舗が増加し、空き店舗が増加

- ・平成21年のグルメシティ五稜郭店の閉店を機に、特に本町・五稜郭・梁川地区は来街者が減少し、空き店舗が増えるなど活気が失われつつある。市民アンケートでは大型商業施設の誘致や商店・飲食店の充実など商業拠点としての充実が強く求められていることなどから、本町・五稜郭・梁川地区の中心である旧グルメシティ五稜郭店を魅力的な商業空間として再生を図るとともに、周辺の空き店舗の解消に取り組む必要がある。

○年間を通じた様々なイベントの開催が必要

- ・中心市街地では、毎年多彩なイベントが開催されているが、函館駅前・大門地区で開催されるイベントが多い傾向にある。
中心市街地の賑わいを創出するためには、年間を通じて地区内でバランス良く様々なイベントが実施されることが望ましいことから、商店街やTMO、まちづくり会社などと協働で開催できるような環境を整える必要がある。

○既存施設では集客に限界があることから、新たな集客力のある施設整備等が必要

- ・小売業年間販売額が減少傾向にある中で、既存の商業施設だけでは、中心市街地の活性化は難しいため、新たな集客力のある施設整備と一体となった商業機能の充実を図り、より多くの人々が中心市街地を訪れ、買い物ができる環境を整備する必要がある。

商業機能の活性化

(3) 人口動向に関する課題

○人口の減少傾向が続いており、購買人口の確保が必要

- ・ 中心市街地の人口は、借上市営住宅の供給により旧計画の区域内では横ばい傾向となっているが、新計画の区域全体で見ると減少傾向を示している。

今後、中心市街地の商業を活性化させる基礎的な購買人口を確保するためにも、定住人口を確保することが必要である。

○市全体と比較して高齢化率が高いことから、若者世帯を呼び込むことが必要

○今後もさらなる高齢化の進行が予想されることから、高齢者ニーズへの対応も必要

- ・ 中心市街地の高齢化率は、市全体と比較して高いことから、若者世帯の流入を促進し、年齢構成バランスの適正化を図る必要がある。

また、今後も中心市街地内では、さらなる高齢化の進行が予想されることから、高齢者のニーズにあった住宅供給やサービス施設の充実が必要である。

○地価の下落により、市内他地域との住宅地の価格差が小さくなっていることから、街なか居住の積極的な推進が必要

- ・ 中心市街地の地価公示価格は下落傾向にあり、周辺の住宅地と比較すると価格差が少なくなっている状況にある。

今後、中心市街地の居住人口を確保するためにも、低廉で良質な住宅の供給を積極的に行う必要がある。

近隣地域との価格差

(円/㎡)

	H10	H23	千代台町との差	
			H10	H23
千代台町 32-3	153,000	65,000		
富岡町 3-3-2	84,000	52,500	69,000	12,500
美原 4-13-4	68,800	45,200	84,200	19,800

(地価公示)

○空き家・空き地が増加しており、利活用の促進が必要

- ・ 中心市街地の空き家・空き地が増加傾向にあり、今後、中心市街地の居住人口を確保するためにも、空き家・空き地を利活用し、街なか居住を促進する必要がある。

定住人口の確保

(4) 交通に関する課題

○超高齢化社会に対応し、公共交通の利便性の向上や機能充実を図ることが必要

- ・中心市街地では高齢化の進行により、自家用車を容易に利用できない市民が今後ますます増えていくことから、移動手段として、公共交通は欠かすことのできないものとなっていく。

今後は、超高齢化社会に対応した公共交通の利便性の向上や、電停・バス停などの機能の充実を図ることが必要である。

○広域交通結節点である函館駅前や本町交差点付近の交通結節機能の充実が必要

- ・ＪＲ函館駅前は、ＪＲ線のほか、バスターミナルからは空港や西部地区、周辺市町を結ぶ路線バスが運行している。また、本町交差点付近のバス停「五稜郭」は、市内を運行する路線バスの中で一番の乗降人数があり、どちらも中心市街地の玄関口として来街者が集まる結節点となっている。今後、結節機能を活かして、市内外からの来街者を増やすとともに、観光情報等を分かりやすく提供することを通じて、来街者がまちなかを回遊しやすい環境づくりとサービスの充実が必要である。

○駐車場の充実に対するニーズは高いが、地域内には時間貸駐車場が多数存在していることから、案内機能の充実が必要

- ・市民アンケートの結果では、駐車場の充実に対するニーズは高いが、地域内には時間貸しの駐車場は多数存在している状況にあることから、車による来街の利便性向上に向け、駐車場の案内機能やサービスの充実が必要である。

来街環境の改善

〔6〕 中心市街地活性化に関する基本的な方針

（1）基本コンセプト

中心市街地活性化の課題を踏まえて、基本コンセプトを次のように設定する。

－市民生活と歴史・文化、観光が融合した

回遊性の高いまちづくり－

（2）基本コンセプト設定の考え方

■観光拠点や交通拠点と中心市街地の連動

本市の観光拠点である元町・末広地区、本町・五稜郭・梁川地区、函館駅前・大門地区へは、今後も北海道新幹線新駅や函館空港などの広域交通拠点、さらには道内各地から各種の交通機関を利用した観光客が訪れる。

こうした観光客を中心市街地に呼び込むため、地区内の既存の観光資源である五稜郭公園や箱館奉行所、五稜郭タワー、路面電車、さらには、函館朝市や自由市場、大門横丁などの施設を核として、これまで以上に地区内を回遊させるため、新たな施設整備やサービスの充実を図る。

また、中心市街地内には、JR 函館駅やバス・タクシーのターミナルである駅前広場のほか、路線バスの乗降人数が最も多いバス停留所「五稜郭」があるなど、広域交通結節点としての機能も充実している。さらには、函館駅前・大門地区と本町・五稜郭・梁川地区は、路面電車や路線バスで結ばれていることから、こうした広域交通結節点と公共交通機関の充実を基盤として、さらなる地区内の回遊を促進させる新たな施設整備やサービスの充実を図る。

■市民生活に密着した中心市街地への再生

中心市街地には、総合病院や一般診療所などの医療施設のほか、中央図書館、芸術ホール、美術館などの文化芸術施設、市民プールや庭球場などのスポーツ施設のように、市民の日常生活に欠かせない施設が充実している。また、地区内では、1 年を通じて多くのイベントが開催されている。

しかし、街なか居住や来街者を増加させるために必要な、市民生活に密着した施設はまだまだ不足しており、中心市街地としての機能を果たし切れてはいない。

このことから、不足している機能を充実し市民を中心市街地に呼び込むため、函館駅前・大門地区では、子どもや高齢者が楽しめ、家族で長時間滞在できる環境づくりを進めるとともに、本町・五稜郭・梁川地区では、若手起業家の活動支援や若者のための居場所を整備するなど、若い人たちが長時間滞在できる環境づくりを進める。

さらには、街なか居住の重点的な推進を図り、賑わいの創出に努めることとする。

(3) 基本方針

1) 賑わいある集客拠点の創出

ー商業と公共公益との連携による賑わいづくりー

- ・ 商業機能と公共公益機能が連携した施設整備の推進
- ・ 空き店舗の利活用に対する支援の充実
- ・ イベント等の積極的開催の支援
- ・ 子どもから高齢者までが楽しめる環境づくり



2) 新たな交流を生む都市空間の創出

ー来やすい、回遊しやすい環境づくりー

- ・ 観光客に対する案内情報機能の充実
- ・ 車での来街に対応した案内機能の充実
- ・ 利用しやすい公共交通の充実
- ・ 安全・安心な歩行空間の確保
- ・ デザイン性の高い街並み景観の創出



3) 魅力ある生活空間の創出

ー街なか居住を推進するための仕掛けづくりー

- ・ 若者が居住しやすい行政支援の充実
- ・ 公共交通の利便性、医療機関の集積等を活用した、高齢者の街なか居住の推進
- ・ 良質な民間共同住宅等の供給に対する支援の充実
- ・ 中心市街地での住宅取得の促進
- ・ 街なか居住に必要な生活利便施設の充実

