

## 2. 中心市街地の位置及び区域

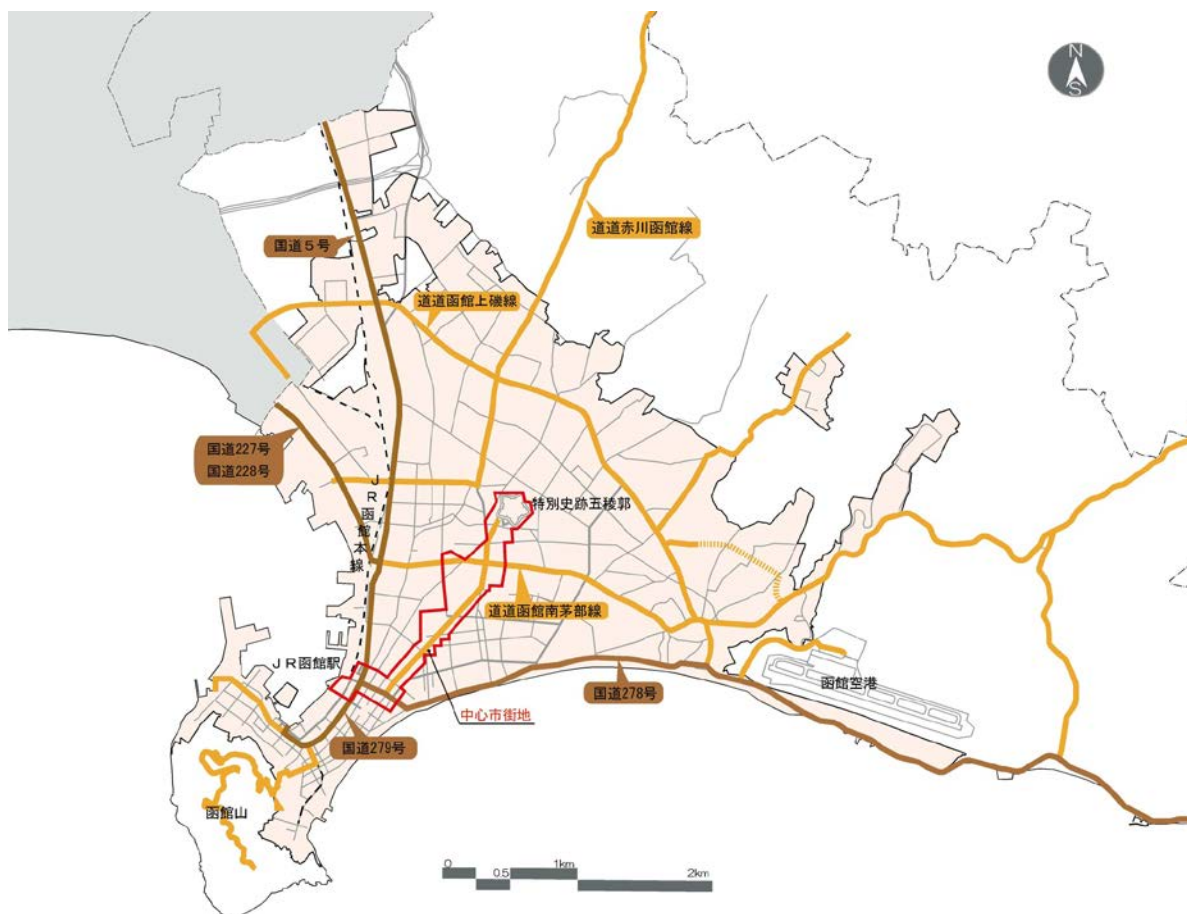
### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

本市は、昭和初期、北洋漁業の基地として飛躍的に発展し、人口は20万人を超え、東北以北最大の都市に成長した。その後、南北海道の中核都市として都市建設が進められ、陸・海・空の交通の要衝として「北海道の玄関口」となり、また、南北海道の行政・経済・文化の中心として発展してきた。

昭和9年の大火を契機に都市の中心部は函館山の麓から函館駅前・大門地区に移動し、交通結節点である函館駅を中心に路面電車で繋がる本町・五稜郭・梁川地区にかけて、商業機能、行政機能、業務機能、交通機能の集積が図られ、様々な経済活動、文化活動等が営まれている。このような重要な役割を担っている地域が空洞化していくことは、函館市のみならず南北海道全体の活力を低下させることになることから、以上のような歴史的な経緯や既存の様々な機能の集積を踏まえ、当該地区を本市の中心市街地として設定する。

#### 位置図



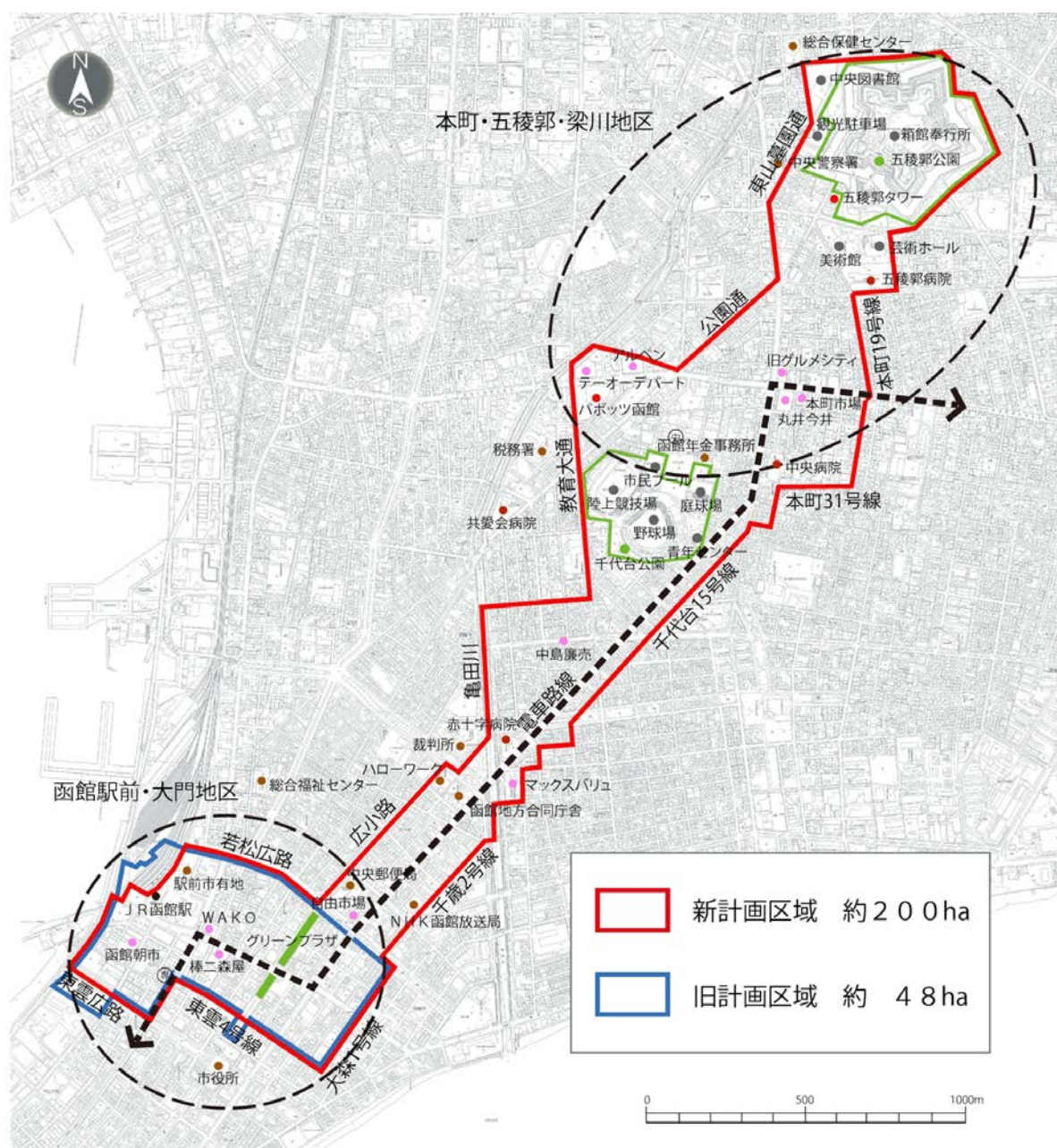
## 〔2〕 区域

### 区域設定の考え方

函館駅前・大門地区から本町・五稜郭・梁川地区にかけての地域は、本市の中心的な都市機能の集積地であり、商業・業務、飲食、医療・福祉、娯楽、芸術・文化、スポーツ・レクリエーションなど多くの施設が立地している。

旧活性化基本計画（平成 11 年 5 月策定）に基づき、当時、人口の減少や商業の空洞化が他の地域より進行していた函館駅前・大門地区を対象に、市街地の整備や商業の活性化のための各種事業を実施してきたところである。しかし、長引く景気の低迷や都市機能の拡散などにより、商業施設のほか総合病院や文化施設が集中的に立地している本町・五稜郭・梁川地区にかけての地域においても活性化に向けた対応が求められるようになってきた。

このようなことから、本計画における中心市街地の区域は、活性化に向けた対応が急がれる函館駅前・大門地区から本町・五稜郭・梁川地区の約 200ヘクタールとする。

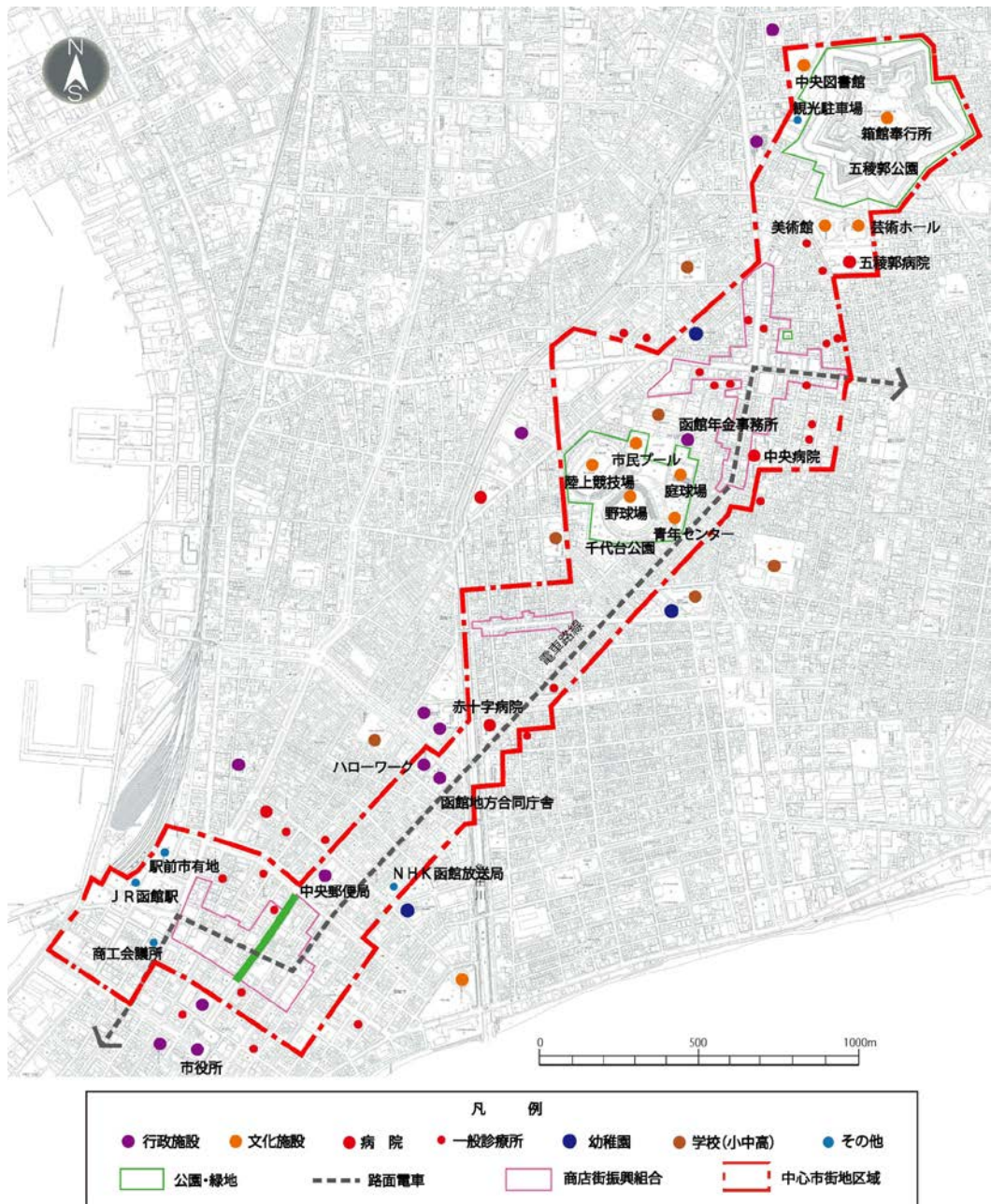


〔3〕 中心市街地要件に適合していることの説明

| 要 件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 説 明                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |              |          |          |          |          |            |          |          |            |              |           |       |          |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------|----------|----------|----------|------------|----------|----------|------------|--------------|-----------|-------|----------|----------|
| 第 1 号要件<br>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その依存している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること                                                                                                                                                                                                                                                         | ○事業所の集積<br>事業所の集積については、市全体の事業所数の 24.5%を、従業者数の 21.7%を占めており、中心市街地に事業所が集積している。                                                                                                                                                                                           |            |              |          |          |          |          |            |          |          |            |              |           |       |          |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <table><tr><th>項目</th><th>中心市街地</th><th>全市</th><th>全市に占める割合</th></tr><tr><td>事業所数</td><td>3, 7 2 5</td><td>1 5, 1 8 4</td><td>2 4. 5 %</td></tr><tr><td>従業者数(人)</td><td>2 8, 6 2 9</td><td>1 3 1, 6 9 2</td><td>2 1. 7 %</td></tr></table> <div>(平成 21 年経済センサス)</div> | 項目         | 中心市街地        | 全市       | 全市に占める割合 | 事業所数     | 3, 7 2 5 | 1 5, 1 8 4 | 2 4. 5 % | 従業者数(人)  | 2 8, 6 2 9 | 1 3 1, 6 9 2 | 2 1. 7 %  |       |          |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 項目                                                                                                                                                                                                                                                                    | 中心市街地      | 全市           | 全市に占める割合 |          |          |          |            |          |          |            |              |           |       |          |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 事業所数                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3, 7 2 5   | 1 5, 1 8 4   | 2 4. 5 % |          |          |          |            |          |          |            |              |           |       |          |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 従業者数(人)                                                                                                                                                                                                                                                               | 2 8, 6 2 9 | 1 3 1, 6 9 2 | 2 1. 7 % |          |          |          |            |          |          |            |              |           |       |          |          |
| ○小売業の集積<br>全市に対する中心市街地の小売業のシェアは、事業所数が 38.0%，従業員数が 28.8%，年間販売額が 29.3%を占めており、中心市街地に小売業が集積している。                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |              |          |          |          |          |            |          |          |            |              |           |       |          |          |
| <table><tr><th>項目</th><th>中心市街地</th><th>全市</th><th>全市に占める割合</th></tr><tr><td>事業所数(店)</td><td>1, 1 1 6</td><td>2, 9 4 0</td><td>3 8. 0 %</td></tr><tr><td>従業員数(人)</td><td>5, 3 6 2</td><td>1 8, 6 5 0</td><td>2 8. 8 %</td></tr><tr><td>年間販売額(億円)</td><td>9 4 7</td><td>3, 2 3 5</td><td>2 9. 3 %</td></tr></table> <div>(平成 19 年商業統計調査)</div> | 項目                                                                                                                                                                                                                                                                    | 中心市街地      | 全市           | 全市に占める割合 | 事業所数(店)  | 1, 1 1 6 | 2, 9 4 0 | 3 8. 0 %   | 従業員数(人)  | 5, 3 6 2 | 1 8, 6 5 0 | 2 8. 8 %     | 年間販売額(億円) | 9 4 7 | 3, 2 3 5 | 2 9. 3 % |
| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 中心市街地                                                                                                                                                                                                                                                                 | 全市         | 全市に占める割合     |          |          |          |          |            |          |          |            |              |           |       |          |          |
| 事業所数(店)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1, 1 1 6                                                                                                                                                                                                                                                              | 2, 9 4 0   | 3 8. 0 %     |          |          |          |          |            |          |          |            |              |           |       |          |          |
| 従業員数(人)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5, 3 6 2                                                                                                                                                                                                                                                              | 1 8, 6 5 0 | 2 8. 8 %     |          |          |          |          |            |          |          |            |              |           |       |          |          |
| 年間販売額(億円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 9 4 7                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3, 2 3 5   | 2 9. 3 %     |          |          |          |          |            |          |          |            |              |           |       |          |          |
| ○都市機能の集積<br>中心市街地には、道南全域をサービス対象とし全市民が利用者となり得るような函館地方合同庁舎、中央郵便局、函館年金事務所などの行政施設や、中央図書館、美術館、芸術ホール、陸上競技場、野球場、市民プールなどの文化・スポーツ施設、赤十字病院、中央病院、五稜郭病院などの主要な医療機関のほか多くの一般診療所が立地し、市民の生活・文化・交流の中心となっている。<br>また、中心市街地を縦断する形で路面電車が運行されているほか、函館駅前や本町交差点を交通結節点として鉄道やバスなどの公共交通機関も運行されている。                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |              |          |          |          |          |            |          |          |            |              |           |       |          |          |



# 公共公益施設等の位置



## 第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

### ○小売業事業所数、従業者数、年間販売額の減少

中心市街地の小売業の事業所数、従業者数、年間販売額は、平成9年と平成19年を比較すると、事業所が31.2%減、従業者数が30.1%減、年間販売額が38.8%減と、ともに大幅に減少している。

|           | 平成9年  | 平成19年 | 増減数    | 増減率    |
|-----------|-------|-------|--------|--------|
| 事業所数(店)   | 1,622 | 1,116 | ▲506   | ▲31.2% |
| 従業員数(人)   | 7,664 | 5,362 | ▲2,302 | ▲30.1% |
| 年間販売額(億円) | 1,545 | 947   | ▲598   | ▲38.8% |

(商業統計調査)

### ○歩行者通行量の減少

中心市街地の歩行者通行量は減少傾向にある。休日の平日に対する割合はほぼ一定に推移しているものの、平成12年と平成24年の増減率は平日が39.8%、休日が55.4%と両日とも減少幅は大きく、中心市街地の集客減が顕著である。

歩行者通行量の推移(12地点合計)

| 調査年次        | 平日(人)  | 休日(人)  | 休日の平日に対する割合 |
|-------------|--------|--------|-------------|
| 平成3年        | 67,588 | 83,070 | 123.0%      |
| 平成6年        | 72,986 | 80,408 | 110.2%      |
| 平成12年       | 57,908 | 60,168 | 104.0%      |
| 平成22年       | 36,484 | 43,468 | 119.2%      |
| 平成24年       | 34,886 | 26,864 | 77.0%       |
| H12~H24 増減率 | ▲39.8% | ▲55.4% |             |

(函館市資料)

### ○空き地・駐車場の増加

中心市街地では、空き地が増加しており、函館駅前・大門地区では、平成16年の5,490㎡から平成22年の10,247㎡と約2倍に増加している。また、中心市街地には駐車場が多く分布しており、土地の低利用化が進行している状況にある。

函館駅前・大門地区の空き地の状況

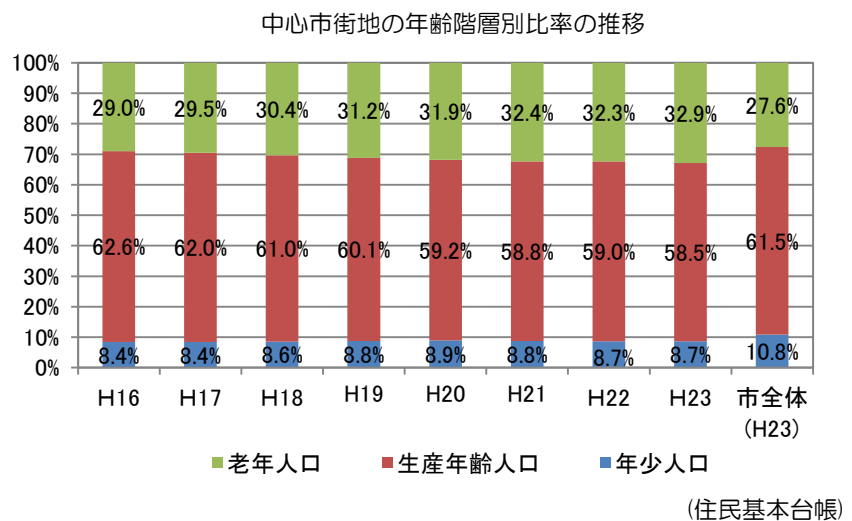
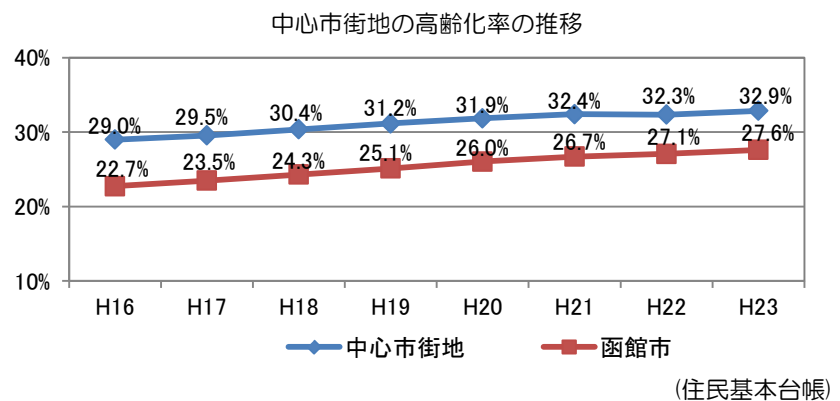
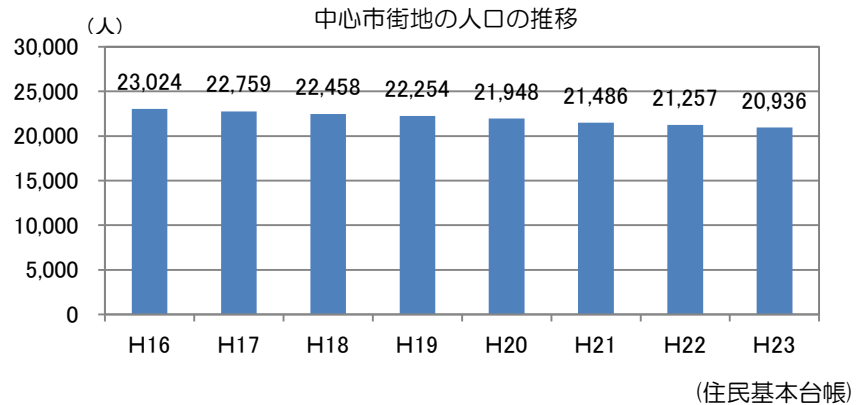
|        | 平成16年 | 平成18年 | 平成20年  | 平成22年  |
|--------|-------|-------|--------|--------|
| 空き地(㎡) | 5,490 | 7,205 | 11,285 | 10,247 |

(函館市資料)

## ○居住人口の減少

中心市街地の居住人口は、平成 16 年の 23,024 人から平成 23 年には 20,936 人と 2,088 人(9.1%)減少しており、中心市街地内での購買力の低下につながっている。

また、中心市街地の高齢化率は、平成 23 年度で 32.9%と全市の 27.6%を大きく上回っていることから、今後は中心市街地におけるコミュニティの維持が困難となる恐れがある。



### 第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活動の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

中心市街地の位置付けおよび活性化の取り組みは、以下に示す上位計画と整合しており、教育・文化や保健・医療、産業など、高次都市機能が集積する南北海道の中核都市である函館市において、既存の都市機能のストックや優れた交通結節機能などを活かして、中心市街地の活性化を図ることは、市および周辺市町さらには、道南地域の発展に有効かつ適切である。

### ○新函館市総合計画（2006～2016）

平成 19 年に策定した新函館市総合計画では、都市の将来像を「人が輝きまちが輝く交流都市はこだて」と掲げ、この都市の将来像を実現するため、5つの施策の大綱を定めた。

- ①心豊かな人と文化をはぐくむまち
- ②共に支えあい健やかに暮らせるまち
- ③快適で安らぎある住み良いまち
- ④環境と共生する美しいまち
- ⑤活力にあふれにぎわいのあるまち

「③快適で安らぎある住みよいまち」で中心市街地は、新幹線時代を見据え、函館の顔にふさわしい中心市街地としてのにぎわいを創出するため、商業・業務、医療・福祉、居住など、多様な都市機能の集積を図り、機能強化を図るとしている。

また、駅前・大門地区や本町・五稜郭地区は、商業・業務拠点と位置づけ、商業・業務・行政などのさまざまな都市機能が集積し、にぎわいのある都市活動が行われる拠点形成を図ることとしている。

都市空間形成の方向概念図





## ○函館市都市計画マスタープラン（2011～2030）

平成 23 年に策定した函館市都市計画マスタープランでは、公共交通の利便性が高い中心市街地や路面電車沿線などに都市機能を集約し、これらの周辺に居住してもらうことによって、まちの維持管理コストを抑えつつ一定の利便性が確保される「コンパクトなまちづくり」を目指すことを基本方針とし、5つのまちづくりの目標を設定した。

- ①歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり
- ②快適・安全なまちづくり
- ③市街地と農漁村地域が共生するまちづくり
- ④美しくうるおいあふれるまちづくり
- ⑤経済活動を支えるまちづくり

「①歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり」では、市民総体の利便性向上のため、中心市街地を含む商業・業務拠点や路面電車沿線に大規模公共公益施設の集約を進めるほか、都市機能、都市基盤などのストックが集積している中心市街地を含む商業・業務拠点に、商業・業務機能の集約を図ることとしている。

