

函館駅前市有地等整備事業プロポーザル 資料集

[都市計画・土壌調査・関係法令等]

- 資料 1 函館駅周辺地区地区計画
- 資料 2 土壌汚染調査の状況
- 資料 3 関係法令等（参考）

平成28年 5 月 16 日

函館市

資料 1 函館駅周辺地区地区計画

函館圏都市計画地区計画の変更（函館市決定）

都市計画函館駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

平成 24年 8 月 10日
函館市告示 第257号
(変更)

1 地区計画の方針

名 称	函館駅周辺地区地区計画	
位 置	函館市若松町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 9. 8ヘクタール	
地区計画の目標	本地区は、ＪＲ函館駅を中心とする地区であり、函館市の交通・商業および業務の中心として発展してきたが、近年、東部、北部への人口移動などに伴う商業・業務核の分散化により、都市機能の低下をきたしている。 そこで、本計画では土地地区画整理事業により道路など都市施設を整備し、高次都市機能の新しい集積拠点として、活力と賑わいのある高度な都市空間の形成を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方 針	新しい都市機能を備えた施設の配置を含め、適正かつ合理的な土地の高度利用を図るため、当該地を次の５地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。 1 交通拠点Ａ地区 北海道の玄関口として、広域的な集客に対応した商業、業務の機能を併せ持った複合的な駅舎の整備を図るとともに、土地の高度利用を推進し、歩行者空間として安全で快適なオープンスペースの創出を図る。 2 交通拠点Ｂ地区 函館観光の顔である函館朝市やウオーターフロントを中心とした観光関連施設利用者に対応した、鉄道、駅前広場、道路交通体系との一体的な交通施設の整備を図る。 3 商業業務Ａ地区 周辺の駅前・大門地区の商業業務機能との連続性に配慮し、駅前広場、国道５号に面する地区としての条件を生かした、魅力ある商業業務地区の形成を図る。 4 商業業務Ｂ地区 ＪＲ函館駅、函館朝市およびシーポートプラザとの連続性、一体性に配慮した観光商業地区として土地の高度利用を推進し、歩行者空間として安全で快適なオープンスペースの創出を図る。 5 商業業務Ｃ地区 ＪＲ函館駅や周辺の商業業務機能との連続性に配慮しながら、新たなにぎわいを創出する、公益的機能を有した複合型商業業務施設を誘導し、デザイン性の高い魅力ある商業業務地区の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	1 建築物については、安全で快適な歩行者空間を創出するよう、適切なオープンスペースの確保の誘導を図る。 2 地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい建築物の用途の誘導を図る。

地区の名称	函館駅周辺地区							
地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり							
地区整備計画の区域の面積	約9.8ヘクタール							
建築物の制限に関する事項	地区の細区分(計画図表示のとおり)	交通拠点A地区	交通拠点B地区	商業業務A地区			商業業務C地区	
	面積	約2.8ヘクタール	約2.6ヘクタール	1地区	2地区			
	建築物の用途の制限	約2.8ヘクタール 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) キャパレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その他これらに類するもの (2) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 畜舎	約2.6ヘクタール 劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場または店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物である用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場または観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるものは、建築してはならない。 (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 畜舎	約0.7ヘクタール	約0.9ヘクタール	約1.7ヘクタール	約1.1ヘクタール	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の40 ただし、建築面積が500平方メートル以上で、敷地内に次に掲げる要件に適合する空地(駐車および駐輪の用に供する部分を除く。)を有する建築物を除く。 (1) 面積が敷地面積の10分の2以上であること。 (2) 前面道路との高低差がないこと。 (3) 歩行者が日常自由に通行し、または利用することができること。 (4) すべての道路境界線から建築物または建築物の部分までの水平距離(高さ2.5メートル以上の部分を除く。)が2メートル以上確保されていること						

				と。 (5) (4)に連続して設ける場合、建築物または建築物の部分相互間および建築物または建築物の部分から敷地境界線までの水平距離（高さ2.5メートル以上の部分を除く。）が4メートル以上確保されていること。 (6) 空地にはフェンス、広告看板等の工作物は設置してはならない。ただし、空地の環境向上に寄与するベンチ等の設置についてはこの限りでない。	
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図で指定する壁面の基準線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図で指定する壁面の基準線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。		
			基準線①においては、1メートル 基準線②においては、3メートル 基準線④においては、10メートル 基準線⑤においては、16メートル	基準線①においては、1メートル	基準線①においては、1メートル 基準線③においては、5メートル
建築物等の形態又は意匠の制限			(1) 建築物の外壁もしくはこれに代わる柱および屋根の色彩は、けげばばしい色彩を避け、周辺との調和に配慮する。 (2) 屋外設備等は、道路等の公共空間から見えない位置に設置するよう努める。やむを得ない場合は、目立たないように配慮する。		
備考			用語の定義および定義の算定方法については、建築基準法（昭和25年法律第201号）および令の例による。		

理由
都市機能の無秩序な拡散を防止するため、準工業地域において大規模集客施設の立地を制限することから、交通拠点B地区の建築物の用途の制限を変更する。また、「函館駅前市有土地利用方針」をふまえ、情報・文化拠点地区の土地利用の方針を変更し、これに併せ、細区分の名称を商業業務C地区に変更する。

函館圏都市計画 函館駅周辺地区地区計画 位置図

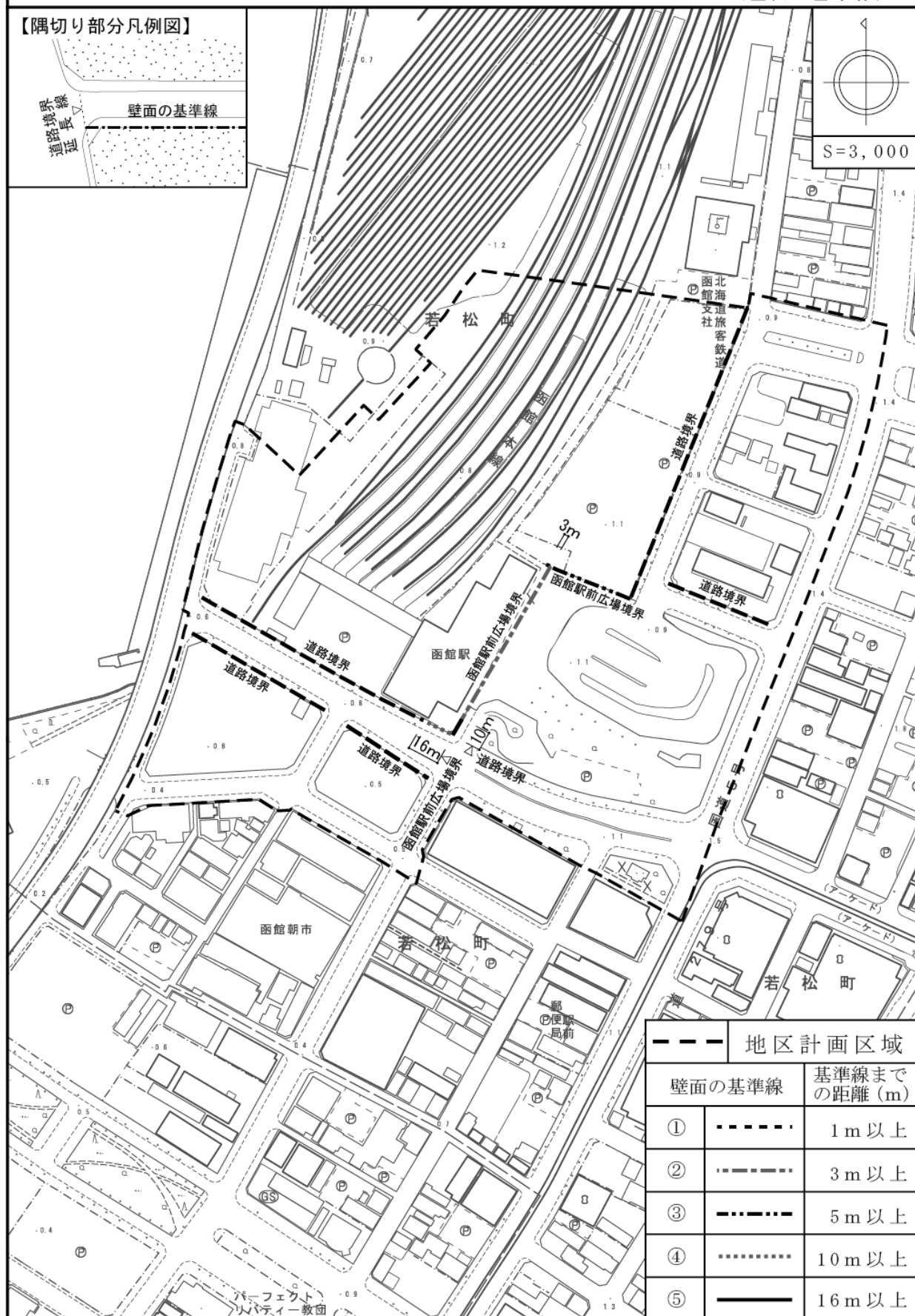




計 画 図 ②
(壁面の基準線)

Figure 1 is a diagram illustrating the measurement method for the length of the road boundary extension. It shows a road boundary line (境界線) and a dashed line representing the extension (延長線). The distance between them is labeled as the 'standard line of the wall surface' (壁面の基準線).

S = 3, 000



資料 2 土壌汚染調査の状況

1 調査の内容

(1) 調査期間 平成 22 年 5 月 20 日～12 月 24 日

(2) 調査対象地

所在地（地番）	面 積	所有者
函館市若松町 43-5	6,352.04 m ²	函館市土地開発公社（市が取得予定）
函館市若松町 43-6	431.53 m ²	函館市
計	6,783.57 m ²	

(3) 調査内容

ア 土地履歴等調査

(ア) 調査方法

- ・登記簿謄本や空中写真，住宅地図などをもとに，土地利用変遷調査を行った。
- ・既往調査結果により，概略の確認を行った。
- ・現地踏査，ヒアリングを行った。

(イ) 調査結果

- ・影響を与える要因については，一部可能性有り。
- ・「汚染のおそれが少ない土地」として分類される。

イ 土壌汚染概況調査

(ア) 調査方法

- ・「土壌汚染対策法」の定める調査方法に準じて，調査区域を，30m×30m の 12 区画に分けて，表層試料，土壌ガスを採取し，分析を行った。
- ・表層試料採取は，アスファルト，採石等を取り除いて出てきた土壌表面（深さ約 50 cm）を基準として，そこから 50 cmの土壌を 53 地点（1 区画 5 地点を基準），採取した。
- ・公定法分析は，1 区画毎に均等混合した 12 試料を作成し，土壌溶出量試験 15 物質，土壌含有量試験 9 物質について検査した。

- ・ 土壌ガス採取は、地表から概ね 1m の土壌ガスを 12 地点（1 区画 1 地点）、採取した。

- ・ 11 物質について土壌ガス現地分析を行った。

(イ) 調査結果

- ・ 調査区域の 1 区画において、「鉛及びその化合物」の土壌含有量が 410mg/kg（基準値：150mg/kg）検出された。

- ・ 別の 1 区画において、「砒素及びその化合物」の土壌溶出量が 0.011mg/L（基準値：0.010mg/L）検出された。

ウ 土壌汚染位置確定調査

(ア) 調査方法

- ・ 前回の調査において、鉛及び砒素が確認された 2 区画について、10m×10m の単位区画に細分し採取した表層試料について、個別分析を実施した。

- ・ 砒素が検出された区画については、地下水を採取し、測定を実施した。

(イ) 調査結果

- ・ 「鉛及びその化合物」の土壌含有量の詳細調査について、全ての単位区画において基準値（150mg/kg）以下の結果となり、当該区画の最終的な調査結果として、汚染はないものと判断された。

- ・ 「砒素及びその化合物」の詳細結果については、6 単位区画（1 単位区画 10m×10m）のうち 3 単位区画において基準値（0.010mg/L）を上回る値（0.014～0.015mg/L）が検出された。

- ・ 地下水については、「砒素及びその化合物」の含有量が 0.006mg/L と基準値（0.010mg/L）以下の結果を示し、地下水の汚染は無い結果となった。

エ 土壌汚染深度調査

(ア) 調査方法

- ・ 土壌汚染位置確定調査で汚染が確認された 3 単位区画（10m×10m）において、アスファルト等を取り除き、その土壌表面を基準として、深さ 1 メートルから 10 メートルまでの土壌を採取した。

・ 土壌表面から 1m ごとに検体を作成し、「砒素及びその化合物」の土壌溶出量試験を行った。



(イ) 調査結果

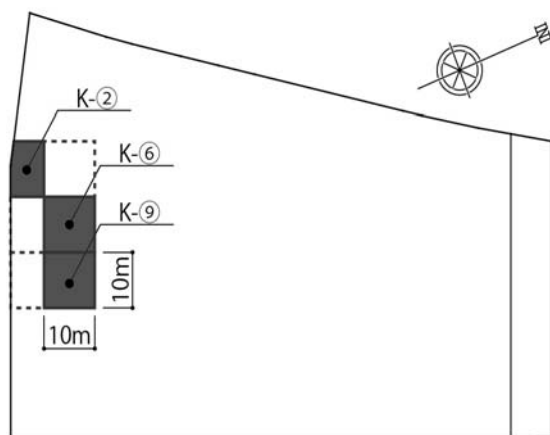
・ K-②は、GL 0.0～-1.0m 及び GL-5.0～-10.0m 以深が汚染範囲。（測定値 0.014～0.068mg/L）

・ K-⑥は、GL 0.0～-0.75m 及び GL-3.0～-10.0m 以深が汚染範囲。（測定値 0.015～0.059mg/L）

・ K-⑨は、GL 0.0～-1.0m 及び GL-2.0～-10.0m 以深が汚染範囲。（測定値 0.012～0.100mg/L）

・ 表層を含む上部の土壌は、地歴調査などから、明らかに土地の改変が認められたため、人為的な汚染の可能性が高い。

・ 下部については、局所性を持たない濃度分布状況や、貝殻を多く含む地質であることから現地の天然土層と判断され、「いわゆる自然的原因による基準不適合」の可能性が高い。



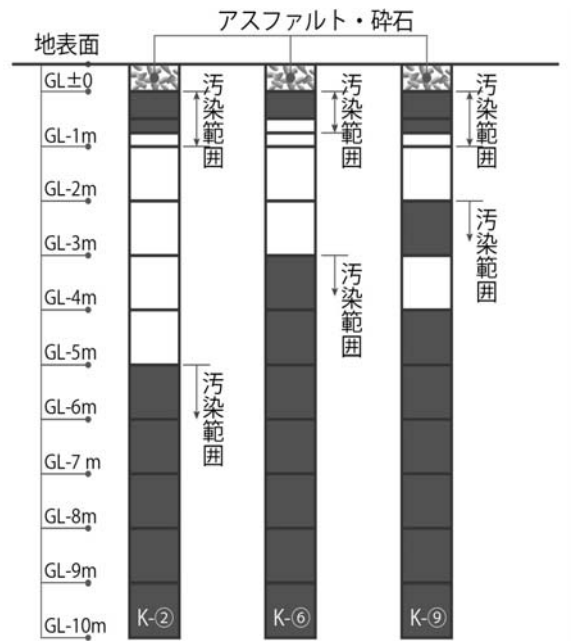
■ 土壌溶出量基準値を超えた値 (単位: mg/L)

K-2 上部 0.014 ~ 0.016 下部 0.038 ~ 0.068

K-6 上部 0.015 下部 0.027 ~ 0.059

K-9 上部 0.012 ~ 0.014 下部 0.014 ~ 0.100

■ 「砒素及びその化合物」が土壌溶出量基準値を超えた位置



■ 「砒素及びその化合物」が土壌溶出量基準値を超えた深度

2 健康被害の恐れについて

市有地全面がアスファルト舗装で被覆され汚染土壌が封じ込められているため、土ぼこり等により、人体に直接摂取される可能性はなく、また、地下水については基準値に適合しており、周辺に飲用としての地下水の利用もないことから、健康被害の恐れはありません。

3 形質変更時要届出区域の指定

今回の調査結果から、基準値を超えた値が検出された3つの単位区画について土壌汚染対策法に基づき、土地の形質変更時に、計画の事前届出が必要な「形質変更時要届出区域」の指定を平成23年4月5日に受けております。

4 北海道旅客鉄道株式会社所有地の土壌汚染調査について

(1) 調査期間 平成24年5月21日～6月29日

(2) 調査対象地

所在地 (地番)	面積	所有者
函館市若松町 43-7	3,103.94 m ²	北海道旅客鉄道株式会社

(3) 調査内容

ア 土地履歴等調査

隣接市有地で土壤汚染調査を実施し、汚染が確認されていることから、省略した。

調査対象物質は、市有地で汚染の基準超過が確認された砒素及びその化合物の土壤溶出量について、分析を行った。

イ 土壤汚染概況調査

(ア) 調査方法

- ・「土壤汚染対策法」に定める調査方法に準じて、調査区域を 30m×30m の 6 区画に分けて、表層試料を採取し、分析を行った。

- ・表層試料採取は、アスファルト、採石等を取り除いて出てきた土壤表面（深さ約 50 cm）を基準として、そこから 50 cmの土壤を 24 地点（1 区画 5 地点を基準）、採取した。

- ・公定法分析は、1 区画毎に均等混合した 6 試料を作成し、砒素及びその化合物について、土壤溶出量試験 1 物質について検査した。

(イ) 調査結果

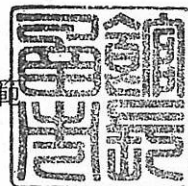
全ての区画において、「砒素及びその化合物」について土壤溶出量の基準超過は確認されなかった。

函館市告示第 1 2 5 号

土壤汚染対策法（平成 1 4 年法律第 5 3 号）第 1 1 条第 1 項の規定により、特定有害物質によって汚染されており、土地の形質の変更をしようとするときの届出をしなければならない区域を次のとおり指定する。

平成 2 3 年 4 月 5 日

函館市長 西 尾 正 範



1 指定する区域

函館市若松町 4 3 番 5 の一部（別図のとおり）

2 土壤汚染対策法施行規則（平成 1 4 年環境省令第 2 9 号）第 3 1 条
第 1 項の基準に適合していない特定有害物質の種類

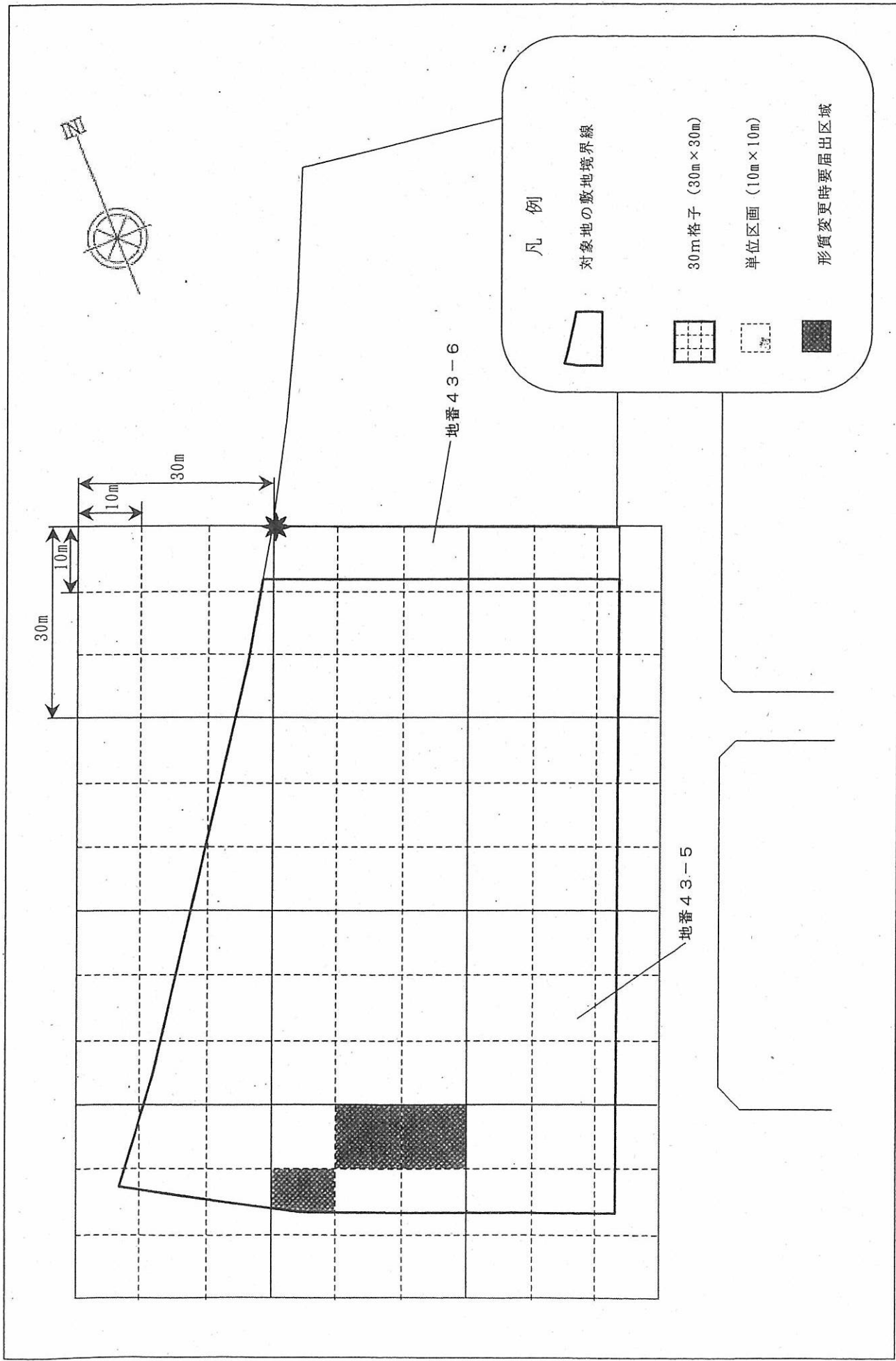
砒素およびその化合物



500m 0 500 1000 1500

(1:25,000)

形質変更時要届出区域の周辺図



形質変更時要届出区域図

資料3 関係法令等（参考）

主な規制等を掲載しています。計画に当たっては、事業者で調査を行ってください。

1 都市計画法に基づく制限

（１） 区域区分 都市計画区域 市街化区域

（２） 都市計画道路

・ 3・1・6 若松広路 計画幅員 40m

・ 3・4・85 駅前広場北通 16m

※都市計画道路は整備済み

（３） 都市計画公園 無し

（４） 市街地開発事業 無し

2 土地区画整理事業に基づく制限

（１） 名称 函館駅前土地区画整理事業

・ 平成 16 年度完了

3 建築基準法に基づく制限

（１） 用途地域 商業地域

（２） 建ぺい率 80%

（３） 容積率 400%

（４） 地域・地区 準防火地域 函館駅周辺地区地区計画

（５） 建築協定 無し

（６） 地方公共団体の条例等による制限

・ 函館市駐車場条例

・ 屋外広告物法（函館市屋外広告物条例）

・ 函館市中高層建築物条例ほか

4 その他の法令等に基づく制限

（１） 景観法（函館市都市景観条例）

（２） 航空法

- (3) 土壤汚染対策法
- (4) 高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- (5) 電波伝搬障害制度