

# 都市再生整備計画(第4回変更)

はこだてえきまえ だいもん  
函館駅前・大門地区

ほっかいどう はこだてし  
北海道 函館市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	北海道	市町村名	ほこだてし 函館市	地区名	ほこだてまきまえ たいもん 函館駅前・大門地区	面積	149 ha
計画期間	令和 4 年度 ~ 令和 8 年度	交付期間	令和 4 年度 ~ 令和 8 年度				

## 目標

- 大目標: 都心部ならではの生活利便性と賑わいのある「まちなか」の実現  
 目標1: 利便性が高く賑わいある交流拠点の創出  
 目標2: 居心地が良く訪れたいくなる歩行者空間の創出  
 目標3: まちなかへの居住の促進

## 目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)

本市は、現状では市街地全体に様々な都市機能が立地し、比較的コンパクトにまとまった市街地が形成されているが、今後、人口減少や少子高齢化が本格的に進むなかにおいても持続可能な都市構造としていくためには、既に高次の都市機能が集積し公共交通ネットワークが確立している本市の商業・業務拠点における都市機能の維持・増進と、これを支える人口密度・居住人口の維持・誘導を進めていく必要がある。  
 こうしたなか、本市の中心商業・業務拠点かつ都市機能誘導区域である函館駅前・大門地区(以下「当地区」という。)では、函館駅前東地区第一種市街地再開発事業により、ホテル、マンション、商業施設、全天候型の市民広場からなる新たな拠点施設の整備に向け準備が進められており、まちづくりの機運が高まっているとともに、今後において、当地区における生活サービス機能の増進が見込まれている。  
 このような状況を踏まえ、当該市街地再開発事業を契機とし、気軽に散歩やジョギング、飲食に訪れることができる回遊性と滞在環境に優れた歩行者空間の整備、当該地区に新たに住宅を取得し定住しようとする者への支援を一体的に行い、福祉、文化・交流、教育などの機能が複合した新たな高次都市施設(地域交流センター)の整備(第2期計画で整備予定)に繋げていくことによって、市街地再開発事業と相互に効果を高め合いながら、都心部ならではの生活利便性と賑わいある魅力的な居住環境を備えた「まちなか」を実現し、これをインセンティブとした都市機能・居住機能の誘導を図ることにより、持続可能な都市構造への再編と都市機能・居住機能の拡散防止を図るものとする。  
 また、公的不動産にあつては、これまで、都市機能誘導区域内における更新時期を迎えた公共施設の統合整備や、居住誘導区域内における学校跡地を活用した新たな住宅地の供給など、都市機能・居住機能の拡散防止に向け活用してきているところであり、今後においても、必要な施設機能の維持に配慮しながら、都市機能および居住機能の拡散防止が図られるよう活用していくものとする。

## まちづくりの経緯及び現況

当地区が存する本市の中心市街地にあつては、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するほか、鉄道、路面電車、路線バスなどの公共交通の結節点であり、アクセシビリティに優れた本市の中心商業・業務拠点であるが、モータリゼーションの進展や核家族化の進行による世帯数の増加を背景に、市街地が郊外部へと拡大していった結果、求心力が低下し、居住人口・来街者とともに店舗数・売り上げが減少するなどの空洞化が進んだ。  
 こうしたことから、平成11年に中心市街地活性化基本計画を策定し、市街地の整備改善や商業等の活性化に係る取り組みを進め、さらに平成25年には「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」をコンセプトとした新たな中心市街地活性化基本計画を策定し、都市再生整備計画事業を活用しながら、ハード・ソフトの両面からまちづくりを進めてきたところである。  
 函館市総合計画(平成29年度)では、持続可能な都市基盤の構築を基本目標の一つに掲げ、函館市立地適正化計画(平成30年度)においては、商業・業務拠点である中心市街地地区ほか3地区を都市機能誘導区域として、その周辺エリアを居住誘導区域として位置づけ、コンパクトなまちづくりに向け各種取組を進めていくものとしている。  
 近年においては、北海道新幹線開業やインバウンドの増加を背景に宿泊施設の建設が相次ぎ、交流人口拡大の受け皿となる宿泊機能が充実しているほか、本市の玄関口である函館駅前東地区において第一種市街地再開発事業が進められている。

## 課題

- ・都心部における賑わいの創出と連携した都市機能誘導および居住誘導の取り組みが必要である。
- ・まちなか居住のインセンティブとなる都市環境の整備が必要である。
- ・現在進められている函館駅前東地区第一種市街地再開発事業との相乗効果が得られる取り組みが求められている。
- ・地価が低廉な郊外に住宅を求める傾向にあることから、郊外とまちなかの地価の差に着目した居住誘導が必要である。

## 将来ビジョン(中長期)

## ①函館市総合計画(2017-2026)(平成29年度策定)

- ・まちの賑わいを再生し未来へ引き継ぐ
- ・子ども・若者を育み希望を未来へつなぐ
- ・いつまでも生き生きと暮らせるまちをめざす
- ・日本一魅力的なまち函館を次世代へ継承
- ・持続可能な都市の基盤を構築

## ②函館市立地適正化計画(2018-2030)(平成30年度策定)

- ・人口減少のなかでも、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、一定のエリアにおいて人口密度を維持
- ・公共交通の利便性が高く、都市機能が集積している現在の商業・業務拠点を中心としたエリア内の生活サービス機能の維持・増進

## ③「ガーデンシティ函館」の実現を目指して(重点推進期間:2016-2030)(平成28年度策定)

- ・住む人や訪れる人が、見て、歩いて、感じて楽しいまちづくり
  - ・まちの魅力向上による賑わいの創出と交流人口の拡大
  - ・将来にわたって持続する国内屈指の都市ブランドの確立
- 【駅前・大門地区】
- ・人々の繋がりとふれあい
  - ・市民と観光客がふれあう函館のエントランス
  - ・他の地域へ人が回遊する仕掛けづくり
  - ・多世代の間の交流の場
  - ・歩行者視点での視覚の一貫性
  - ・生活・交通・経済のクロスエリア
  - ・港とまちの繋がりを考えたゾーニング

**都市構造再編集中支援事業の計画**

都市機能配置の考え方

- ・中心市街地地区など本市の都市機能誘導区域は、鉄道、路面電車、路線バスなどの公共交通の結節点があり、古くから、医療、福祉、商業、文化・交流、教育、行政等の都市機能が集積していることから、今後の人口減少のなかにあってもこれらの機能を維持していくことを基本に、必要に応じ更新時期を迎えた公共施設の統合整備を図り、これら機能の更新と充実を図る。
- ・都市計画道路3・3・101外環状線(産業道路)沿道から北側の郊外部については、居住誘導区域から外れているものの、一定の人口を有していることから、人口に応じた日常生活サービス機能の維持を図る。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

**目標を定量化する指標**

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
地域のまちづくりへの関心度	%	駅前・大門地区のまちづくりに係る市HPホームページの累計閲覧者数	目標1: 利便性が高く賑わいある交流拠点の創出 (関心を把握することでより良い交流拠点の創出に繋げる)	0%	R5年度	50% (26,700回閲覧)	R8年度
歩行者交通量	人/日	函館駅前・大門地区内8地点における歩行者通行量の平日と休日の2日間の平均値	目標2: 居心地が良く訪れたい歩行者空間の創出 (歩行者空間の整備・活用により歩行者交通量が増加)	17,351人/日	R元年度	18,000人/日	R8年度
居住人口の減少率	%	函館駅前・大門地区を構成する町の居住人口の減少率 (従前値は、H29年度からR3年度までの減少率) (目標値は、R4年度からR8年度までの減少率)	目標3: まちなかへの居住の促進 (まちなかの居住環境の向上と居住支援により地区内の居住人口の減少率が低減)	90%	R3年度	91%	R8年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>目標1【利便性が高く賑わいある交流拠点の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>幅広い世代の市民と観光客・ビジネス客等が行き交い、福祉、文化・交流、教育等の機能が複合した利便性と賑わいのある交流空間を形成することによって、まちなか居住のインセンティブとなる「まちの魅力」を創出するとともに、公共施設を集約・再編することにより、立地適正化計画が目指す「持続可能な都市経営ができるコンパクトなまちづくり」を進める。</li> </ul>	<p>【関連事業】 函館駅前東地区第一種市街地再開発事業</p>
<p>目標2【居心地が良く訪れたい歩行者空間の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>回遊性と滞在環境の向上、気軽に散歩やジョギング、飲食等を楽しむことができる歩行者空間の形成、歴史と景観に配慮したデザイン性の高い美しい町並みの形成を図り、まちなか居住のインセンティブとなる「まちの魅力」を創出することによって都市機能および居住を誘導し、立地適正化計画が目指す「持続可能な都市経営ができるコンパクトなまちづくり」を進める。</li> </ul>	<p>【基幹事業】 道路整備(市道公園通2号)                      【提案事業】 まちづくり活動推進事業(オープンカフェ等社会実験)                      【提案事業】 地域創造支援事業(まちなか滞在環境整備事業)</p>
<p>目標3【まちなかへの居住の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>郊外とまちなかの地価の差に着目したまちなかへの居住支援を行うことによって、居住の誘導および民間投資の誘発を図り、立地適正化計画が目指す「持続可能な都市経営ができるコンパクトなまちづくり」を進める。</li> </ul>	<p>【提案事業】 地域創造支援事業(まちなか居住促進事業)</p>
<p>その他</p>	
<p>【官民連携体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>函館駅前東地区市街地再開発準備組合の設立(令和元年7月)</li> <li>高次都市施設整備、歩行者空間整備、オープンカフェ等社会実験(※)については、地元商店街ほか関係町会等と意見交換を図りながら官民連携して進めていく。(一般国道278号等において、道路占用許可の特例を活用する。)</li> <li>(※令和6年度より株式会社はこだてティーエムオーに事業を承継)</li> </ul> <p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高次都市施設の整備にあたっては、施設の方角性に係る検討段階から継続的に住民説明を行いながら進めていく。</li> </ul> <p>【2期計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>函館駅前東地区第一種市街地再開発事業スケジュールの変更に伴い、高次都市施設の整備期間が令和9～12年度となる見通しのため、2期計画を策定予定。</li> </ul>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	598.2	交付限度額	299.1	国費率	0.5
---------	-------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
基幹事業		市道公園通2号	函館市	直	L=600m	R4	R8	R4	R8	555.8	555.8	555.8		496.5	
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設															
高質空間形成施設															
高次都市施設 地域交流センター															
観光交流センター															
テレワーク拠点施設															
賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)															
賑わい・交流創出施設															
子育て世代活動支援センター															
複合交通センター															
誘導施設 医療施設															
社会福祉施設															
教育文化施設															
子育て支援施設															
元地の管理の適正化															
広域連携誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
こどもまんなかまちづくり事業															
暑熱対策事業															
合計										555.8	555.8	555.8	0.0	496.5	

…A

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
提案事業															
地域創造	まちなか潜在環境整備事業	函館駅前・大門地区	函館市	直	21件	R4	R8	R4	R8	9.7	9.7	9.7		9.7	
支援事業	まちなか居住促進事業	函館駅前・大門地区	函館市	直	44件	R4	R8	R4	R8	88	88	88		88	
事業活用調査															
まちづくり活動推進事業	オープンカフェ等社会実験	函館駅前・大門地区	函館市	直	L=1,000m	R4	R5	R4	R5	4	4	4		4	
合計										101.7	101.7	101.7	0.0	101.7	
													合計(A+B)	598.2	

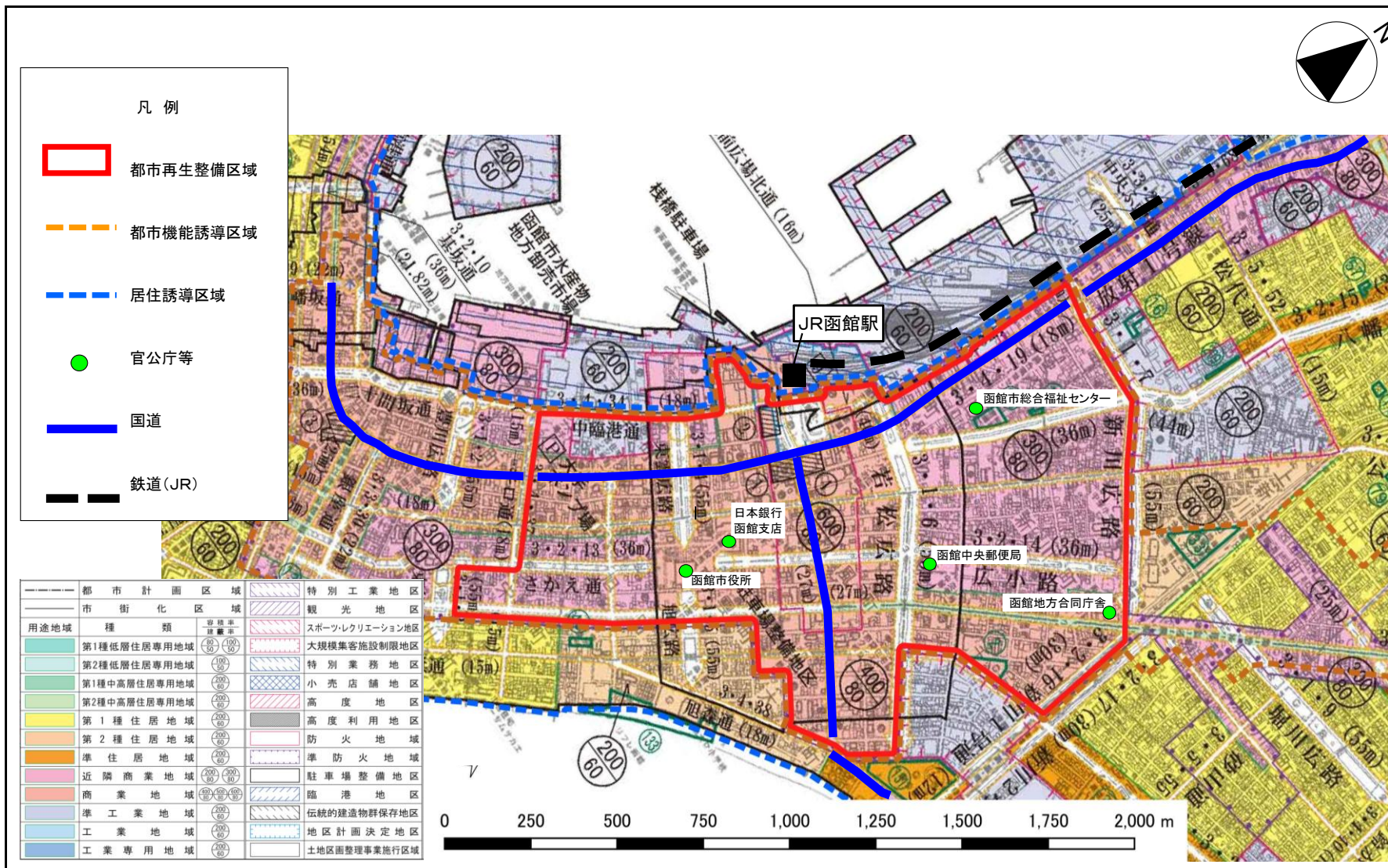
…B



函館駅前・大門地区(北海道函館市)

面積 149 ha

区域 函館市松風町、新川町の全部と大手町、栄町、旭町、東雲町、大森町、若松町、千歳町、東川町、海岸町、大縄町の各一部



協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等													
事業	事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占用主体)	活用する制度									
				制度別詳細1 [道路占用許可特例(法第46条第10項)]	制度別詳細2 [河川敷地占用許可(河川敷地占用許可準則22)]	制度別詳細3 [都市公園占用許可特例(法第46条第12項)]	制度別詳細4 [都市利便増進協定(法第46条第25項)]	制度別詳細5 [都市再生整備歩行者経路協定(法第46条第24項)]	制度別詳細6 [低未利用土地利用促進協定(法第46条第26項)]	制度別詳細7 [滞在快適性等向上区域] 一体型滞在快適性等向上事業(法第46条第3項第2号)	制度別詳細8 [滞在快適性等向上区域] 都市公園占用許可特例(法第46条第14項第1号)	制度別詳細9 [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理許可特例(法第46条第14号第2号イ)	制度別詳細10 [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理協定(法第46条第14項第2号ロ)
1	●オープンカフェ等社会実験 歩道を活用したオープンカフェ等の社会実験を実施し、その有効性や継続性等に係る検証を行う。	R4~R5	函館市	○									
2	●オープンカフェ等 歩道を活用したオープンカフェ等を実施する。	R6~R8	株式会社 はこだてティームオー	○									
3													
4													
5													

滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等

取組	取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度		
			制度別詳細11 [滞在快適性等向上区域] 路外駐車場配置等基準(法第46条第14項第3号イ)	制度別詳細12 [滞在快適性等向上区域] 駐車場出入口制限(法第46条第14項第3号ロ)	制度別詳細13 [滞在快適性等向上区域] 集約駐車施設(法第46条第14項第3号ハ)
1					

制度別詳細1(道路占用に関する事項)法第46条第10項

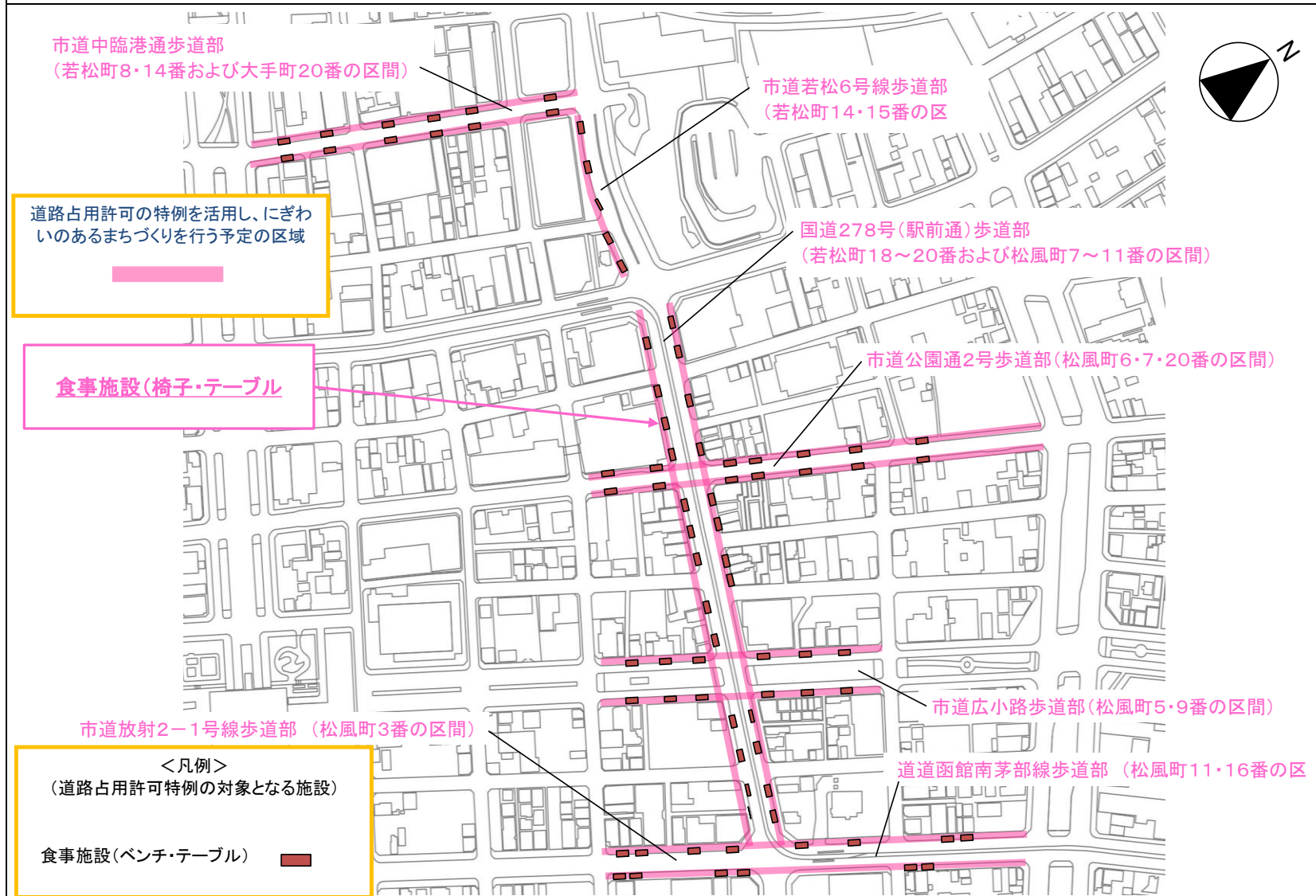
制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

			制度の活用計画	
占用対象施設			占用の場所	道路交通環境の維持 及び向上を図るための措置
道路 占用 許可 特例 対象 施設	1	食事施設(常設オープンカフェ)の 椅子等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・路線名: 国道278号(駅前通)歩道部 (若松町18~20番および松風町7~11番の区間)</li> <li>・路線名: 道道函館南茅部線歩道部(松風町11・16番の区間)</li> <li>・路線名: 市道公園通2号歩道部(松風町6・7・20番の区間)</li> <li>・路線名: 市道広小路歩道部(松風町5・9番の区間)</li> <li>・路線名: 市道放射2-1号線歩道部(松風町3番の区間)</li> <li>・路線名: 市道中臨港通歩道部(若松町8・14番および大手町20番の区間)</li> <li>・路線名: 市道若松6号線歩道部(若松町14・15番の区間)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食事施設周辺の清掃を実施する。</li> <li>・歩道部にゴミ等が落とされた場合にはこまめに清掃する。</li> <li>・店舗周辺の歩道部分に違法駐輪が増えないよう、利用者へのマナーの周知を図る。</li> </ul>

制度別詳細1-1(道路占用に関する事項)法第46条第10項  
事業番号1

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図



# 制度別詳細1-2-①(道路占用に関する事項)法第46条第10項

事業番号1

## 制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

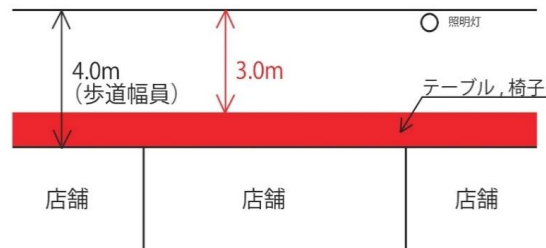
食事施設(椅子・テーブル)

道路占用許可の特例を活用する予定の区域

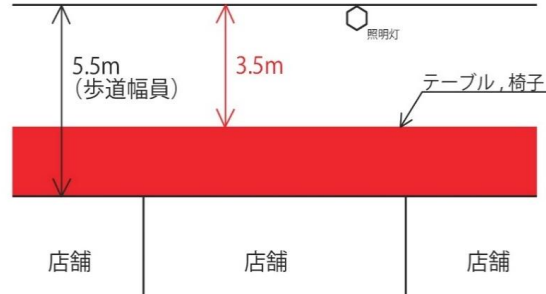


※写真はイメージ

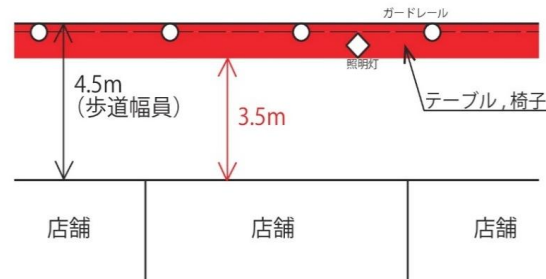
○市道中臨港歩道部  
(若松町8・14番および大手町20番の区間)



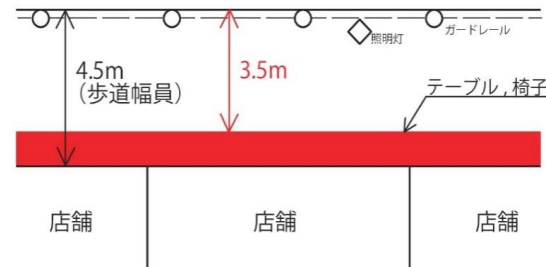
○市道放射2-1号線歩道部 (松風町3番の区間)  
○市道若松6号線歩道部(若松町14・15番の区間)



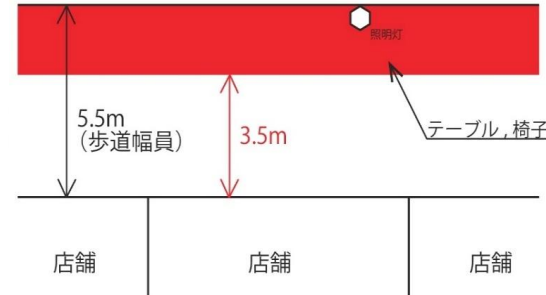
○道道函館南茅部線歩道部 (松風町11・16番の区間)



○国道278号(駅前通)歩道部  
(若松町18~20番および松風町7~11番の区間)  
○市道公園通2号歩道部 (松風町6・7・20番の区間)



○市道広小路歩道部(松風町5・9番の区間)



函館駅前・大門地区(北海道函館市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標: 都心部ならではの生活利便性と賑わいのある「まちなか」の実現	代表的な指標	地域のまちづくりへの関心度 ( % )	0%	(R5年度)	→	50%	(R8年度)
	目標1: 利便性が高く賑わいある交流拠点の創出		歩行者交通量 ( 人/日 )	17,351人/日	(R元年度)	→	18,000人/日	(R8年度)
	目標2: 居心地が良く訪れたい歩行者空間の創出		居住人口の減少率 ( % )	90%	(R3年度)	→	91%	(R8年度)
	目標3: まちなかへの居住の促進							

