

# 函館駅前東地区市街地再開発事業における 公共施設整備の基本的な考え方（案）

令和7年(2025年)2月  
函館市経済部

# 目 次

1.	検討の背景・経過	1
2.	函館駅前東地区市街地再開発事業の概要	2
3.	函館駅前・大門地区の現状と課題	3
4.	函館駅前東地区の特性と公共施設整備の必要性	3
5.	令和6年2月時点での公共施設整備イメージ（参考）	4
6.	Webアンケートの概要	5
7.	公共施設整備に関する主な意見等	6
8.	公共施設整備の基本的な考え方	7
9.	今後の対応とスケジュール	8

# 1. 検討の背景・経過

## ■ 函館駅前・大門地区

- 本市では、これまで、各種計画等（「函館市中心市街地活性化基本計画(H25～H29)」,「ガーデンシティ函館の実現をめざして(H28～R12)」,「函館市立地適正化計画(H30～R12)」等）の整合を図りながら、当該地区の賑わい創出に向けて様々な取り組みを進めてきたところ。
- 民間企業においては、JR函館駅の隣接地におけるホテル・商業棟の複合施設「ハコビバ」の整備（令和元年12月開業）や、数多くのホテル建設などの活発な投資が行われてきたところ。



## ■ 函館駅前東地区（株）中合棒二森屋店（以下「棒二森屋店」という。）跡地

当該地区は、JR函館駅に近接し、古くから百貨店が立地する商業地として、市民や観光客など多くの人々が訪れてきた「函館の顔」ともいえるエリアであるが、大規模商業施設である「棒二森屋店」の閉店に伴い、市街地再開発事業としての跡地整備に向けた取り組みが行われているところ。

- |             |     |  |
|-------------|-----|--|
| 平成31(2019)年 | 1月  | 「棒二森屋店(本館)」閉店 [旧アネックス館は令和4年1月閉館]                         |
|             | 7月  | 「函館駅前東地区市街地再開発準備組合」(以下「準備組合」) 設立【地権者等】                   |
| 令和 2(2020)年 | 9月  | 「函館圏都市計画第一種市街地再開発事業」(以下「再開発事業」) 都市計画決定【市】                |
|             | 12月 | 市に対して「公共施設の設置」の要望書提出【準備組合】 ⇒ <b>公共施設の整備に向けて検討を進める【市】</b> |
| 令和 3(2021)年 | 2月  | 周辺の公共施設の統廃合も含めて検討することを決定【市】                              |
|             | 9月  | 「公共施設整備の方向性(中間報告)」公表【市】<br>(市が望ましいと考える施設、統廃合を検討する5施設など)  |
|             | 11月 | 再開発事業(ホテル事業者)の調整に時間を要する旨の報告【準備組合】                        |
| 令和 4(2022)年 | 4月～ | 公共施設整備に係る市民や関係団体、学生、有識者等の意見聴取【市】                         |
|             | 11月 | 経済建設常任委員会から調査結果報告提出【市議会】                                 |
|             | 12月 | 資材高騰等により事業計画を見直す旨の報告(R8竣工目指す)【準備組合】                      |
| 令和 5(2023)年 | 8月  | 令和8(2026)年度中の再開発ビルの竣工は難しい旨の報告【準備組合】                      |
|             | 10月 | 新たな事業計画の提出(R10.10月竣工予定)【準備組合】                            |
|             | 12月 | <b>新たな事業計画に基づく政策決定【市】</b>                                |
| 令和 6(2024)年 | 2月  | 「公共施設整備の基本的な考え方(素案)」公表【市】                                |
|             | 4月  | 新たなホテル誘致に伴いスケジュール等を再調整する旨の報告【準備組合】                       |
|             | 4月～ | 公共施設整備に係る市民や関係団体、学生等の意見聴取(Webアンケート含む)【市】                 |
|             | 8月  | 新たな事業計画の提出(R11.5月竣工予定)【準備組合】                             |
|             | 12月 | 「函館駅前東地区市街地再開発組合」設立認可【準備組合】(R7.1月 準備組合解散, 再開発組合設立)       |
|             | 12月 | 第1回公共施設整備検討会議開催(有識者)【市】                                  |
| 令和 7(2025)年 | 1月  | 第2回公共施設整備検討会議開催(有識者)【市】                                  |

### 【政策決定内容】

- ① 補助金支出 [約70億円(うち市 1/2)]
- ② 公共施設整備の床の購入 [約10.6億円]
- ③ 市民広場の整備費負担 [最大約3.3億円]

## 2. 函館駅前東地区市街地再開発事業の概要

※令和6年8月23日付け 準備組合提出(引用)  
【令和6年8月26日付け 経済建設常任委員会 配付資料】

### 1. 地区の概要

- (1) 事業名 函館圏都市計画 函館駅前東地区第一種市街地再開発事業
- (2) 施行者 函館駅前東地区市街地再開発組合
- (3) 所在地 函館市若松町16番、17番
- (4) 地区面積 約1.0ha
- (5) 権利者数 23名
- (6) 地域指定・用途地域 商業地域
  - ・基準建ぺい率 80%
  - ・基準容積率 600%



### 2. まちづくりの方針

#### (1) 賑わい空間の創出

- ① 区域内の市道を廃道し、各種イベントの開催を通じて、市民と観光客とが交流する拠点となるよう市民広場を整備します。「人が集う、歩いて楽しい街づくり」を目指します。
- ② 様々な食文化を提供する飲食店を計画し、食を通じて多様な人々が集う場を設けます。
- ③ 飲食店を中心とした専門店、そして地域住民の文化交流拠点となる公共公益施設を付加することにより、商業施設の再生を図ります。

#### (2) 都市災害に強い街づくり

災害発生時における観光客(外国人を含む)の避難施設の整備を行います。具体的には、再開発ビルにおいて災害時に活用可能な避難施設となるように計画するとともに、防災備蓄倉庫、自家発電施設等を設置することにより、都市災害に強い観光都市「函館」を目指します。

#### (3) 中心市街地の活性化

- ① 都市型高層住宅を供給することにより中心市街地における居住人口の減少をくい止め、郊外から中心市街地への住み替えを促進します。
- ② 函館駅前の観光拠点とすべく、観光客の受け皿となる宿泊特化型ホテルを整備し、都市やレンガ倉庫等の観光地、周辺の商業施設との回遊性の向上に務めます。

### 3. 施設建築物 (再開発ビル) の概要

- (1) 延床面積 約 38,240㎡
- (2) 構造階層
  - ・ホテル棟 S造 B1F~11F
  - ・商業・公共公益棟 S造 1F~4F ※4Fは機械室
  - ・共同住宅棟 RC造 1F~25F
- (3) 用途別面積
  - ・ホテル 約12,000㎡
  - ・商業 約1,570㎡
  - ・公共公益 約2,540㎡
  - ・市民広場 約500㎡
  - ・共同住宅 約21,200㎡
- (4) 特定建築者制度

当事業では、ホテル事業者が自らホテル棟を建設することができる特定建築者制度を活用することとし、同制度を活用することにより、事業者自らの創意工夫を生かしたホテルの建設を可能とします。



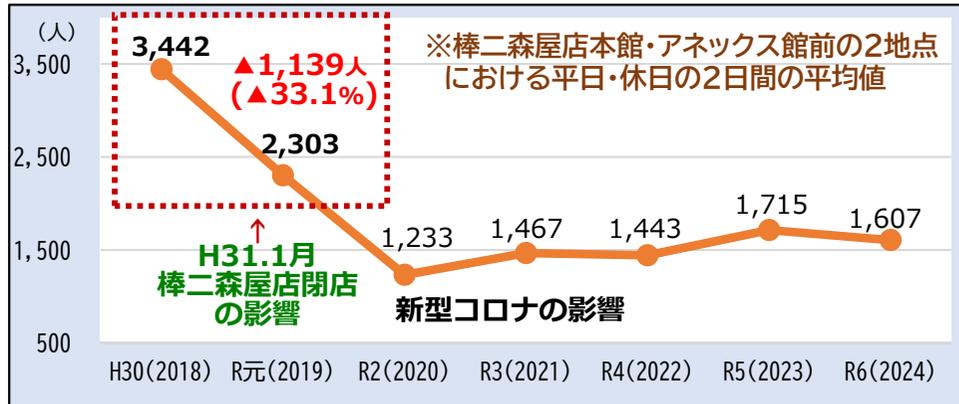
### 4. 1階平面図



公共施設フロアは  
点線部分の  
2階・3階

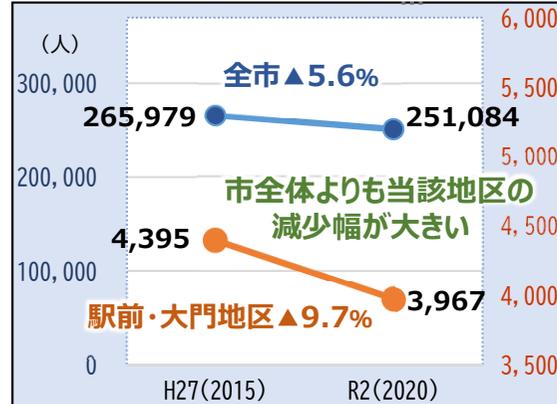
### 3. 函館駅前・大門地区の現状と課題

#### ① 歩行者通行量（1日平均）



【資料：函館市経済部】

#### ② 人口の推移



※「駅前・大門地区」は、大手・東雲・大森・松風・若松の5町の人口合計【出典：国勢調査】

#### 【現状】

当該地区は、人口減少や棒二森屋店の閉店、新型コロナウイルス感染拡大に伴う買い物客や観光入込客の減少等の影響により、**歩行者通行量が大幅に減少**している。

#### 【課題】

日常的な人の往来が減少し、地区の賑わいが低下しているため、**棒二森屋店跡地における再開発事業を契機とした賑わい創出や活性化を図る必要がある。**

### 4. 函館駅前東地区の特性と公共施設整備の必要性

#### ○ 函館駅前東地区の特性

- 古くから百貨店や商業施設が立地し、市民や観光客、ビジネス客など多くの人々が訪れる「函館の顔」となる地区
- 交通の利便性に優れ、近隣のみならず広域からの利用が見込まれる地区
- 多様な集客施設が集積するなど観光客も立ち寄りやすい地区
- 函館市立地適正化計画において、居住や都市機能の誘導区域に設定し、「福祉」「文化・交流」「教育」等の複合施設の立地が望ましいとしている地区



#### 再開発事業による来街効果

マンション整備による居住人口・税収の増加

ホテル整備による観光客の来街の増加

商業施設・公共施設・市民広場整備による来場者の増加

#### 周辺環境との相乗効果

- 交通の利便性 市電・バス・JRの交通結節点
- 多様な集客施設が集積し、観光客が立ち寄りやすい地区 函館朝市・ハコビバ・大門横丁・キラリス(みらい館, キッズプラザ)・周辺ホテル等
- 若松ふ頭クルーズ船入港の増加
- 新幹線札幌延伸への期待 など

「地区の賑わいが低下している現状」や「準備組合からの公共施設整備の要望」, 「再開発事業との相乗効果」等を考慮し、函館駅前東地区の特性を踏まえた**公共施設の整備が必要**である。

## 5. 令和6年2月時点での公共施設整備イメージ（参考）

※令和6年2月公表「函館駅前東地区市街地再開発事業における公共施設整備の基本的な考え方（素案）」で示した公共施設整備イメージ【たたき台】

### 公共施設「駅前・大門地区の特性を活かした、市民も観光客なども誰もが自由に集い交流する多機能型施設」

◎ 時代の変化に合わせて柔軟な空間づくりを可能とするフレキシブルフロアを採用した多機能型公共スペース

#### 2階・3階フロア（各フロア 約1,000㎡）

##### 動 「市民広場との一体的な活用も可能！ 多様なニーズに対応する交流空間」

- ✓ 可動棚やスライディングウォールで柔軟な空間活用と将来変化への対応（例：市民も観光客も集い交流する多様なイベント開催 など）
- ✓ 観光スポットへの出発点（例：観光客のくつろぎ・憩いの場、観光案内 など）
- ✓ 壁面をスクリーンに！（例：平時は観光やイベント告知等の動画投影 など）
- ✓ 市民の健康づくり等の活動スペース（例：軽運動、生きがいづくり、年齢や障がいの垣根なく誰でも楽しめるポッチャやモルック体験 など）
- ✓ 高速ネットワーク環境（例：eスポーツ大会開催、スポーツ観戦“パブリックビューイング” など）
- ✓ オープンキッチン（例：市民利用、イベント活用 など）

Wi-Fi標準

##### 学 「誰もが利用したくなる！ 学びとくつろぎ空間」

- ✓ デジタルを活用した自然災害体験コーナー（例：VRによる津波避難等疑似体験 など）
- ✓ 学習・ビジネス向けワークスペース（例：軽食OK、修学旅行グループワーク、オープン空間 など）
- ✓ 作品展示等オープンスペース（例：子ども・高齢者・障がい者等の文化活動発表の場 など）
- ✓ ガラス張り防音室（例：市民活動・講座・会議開催 など）
- ✓ 図書機能（例：函館を題材にした書籍やガイドブック充実 など）
- ✓ プライバシーに配慮した相談室（例：団体等の相談事業 など）

#### （参考）市内施設の利用状況（令和5年度）



多目的施設である「Gスクエア」や「亀田交流プラザ」は利用者が多く、年間約15～18万人が利用している。  
（日常的な利用者の中心は、午前：高齢者、午後：学生）

函館駅前・大門地区は、観光客やビジネス客などの来街が期待され、他の多目的施設以上の利用者が見込まれる。

#### ■公共施設整備費について

床の購入費用のほか、内装や備品購入等の費用を合わせて約25億円と試算している。

【都市構造再編集集中支援事業補助金】

- ・国費率：1/2
- ・補助対象：地域交流センター整備等  
※複数事業を一体的に計画・整備
- ・ハコモノ要件：他施設との合築

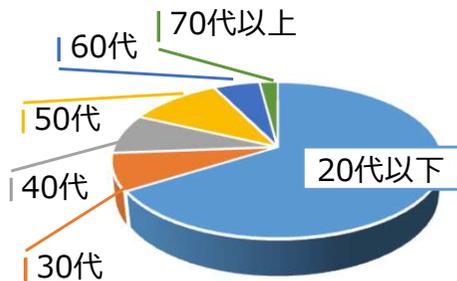


## 6. Webアンケートの概要

[実施期間] 令和6年4月12日～令和7年1月11日

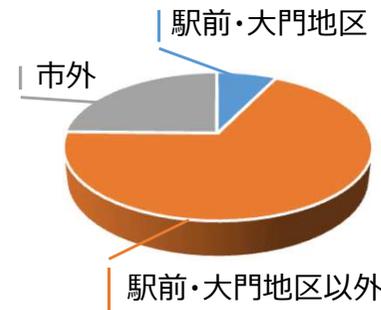
[回答者数] 870人

### ① 回答者の年齢



20代以下	575人 (66%)
30代	67人 ( 8%)
40代	71人 ( 8%)
50代	93人 (11%)
60代	46人 ( 5%)
70代以上	18人 ( 2%)
計	870人

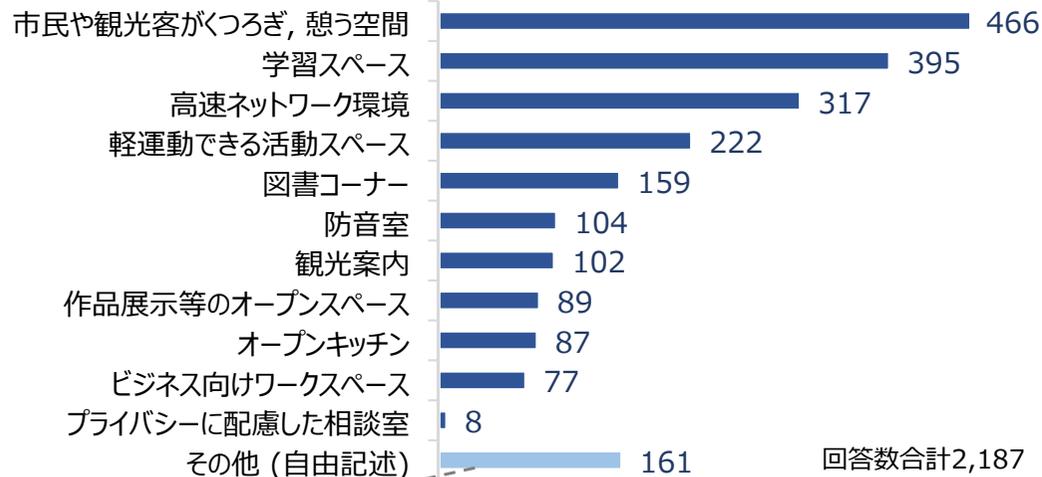
### ② 回答者のお住まい



駅前・大門地区	64人 ( 7%)
駅前・大門地区以外	591人 (68%)
市外	215人 (25%)
計	870人

### ③ 2フロア (各1,000㎡) の規模の中で、どのような公共施設があったら「利用したい(利用する人が多い)」と思いますか？

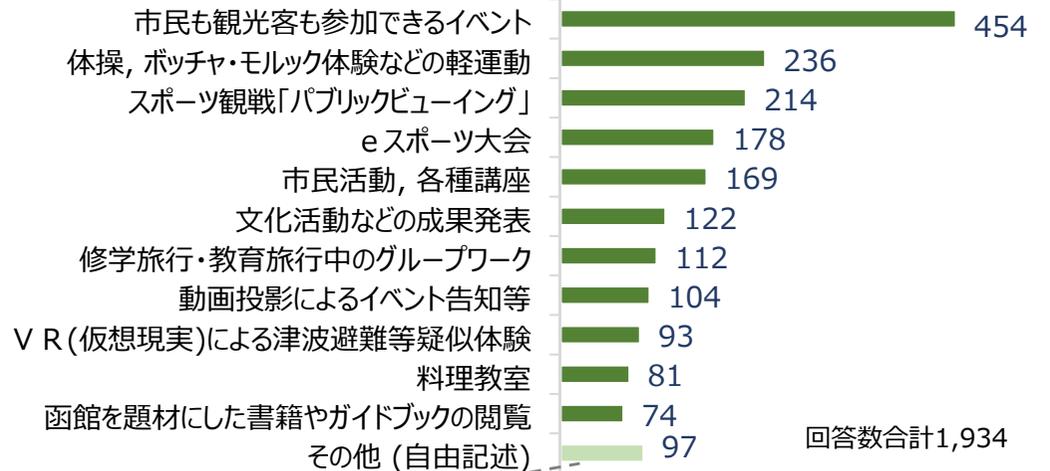
複数回答可 (最大3つ)



[内訳] ・選択肢との重複回答や、商業に関する回答 95件  
・選択肢以外の回答 66件

### ④ この公共施設を「どのように使いたい(使えたら良い)」と思いますか？

複数回答可 (最大3つ)



[内訳] ・選択肢との重複回答や、商業に関する回答 43件  
・選択肢以外の回答 54件

回答者の多くが、「市が考える公共施設のイメージ」と同じ方向性での利用等を望んでいる

## 7. 公共施設整備に関する主な意見等

【意見聴取等】 ● Webアンケート 870件 ● 市民説明会(2回), 商工会議所, 商店街等の関係団体(8団体), 高校生や大学生団体等 延べ125人  
● 棒二森屋店跡地における公共施設整備検討会議(2回) 委員6名

※ 意見聴取等にあたっては, 令和6年2月公表『公共施設整備の基本的な考え方(素案)』をもとに, 「どのような公共施設があれば利用したいか」, 「どのように利用したいか」など, 公共施設の役割・機能等について意見をいただいた。

### 動 (交流)

- ・ 市民や観光客がくつろぎ, 憩う空間
- ・ J Rやバス待ちで時間を潰せるところ
- ・ 冬も緑が楽しめ癒される屋内緑地
- ・ **観光客も訪れる**場所での**市民(学生)活動の発信・交流**
- ・ 外国人観光客に向けた**文化体験交流**
- ・ 書き込み自由な函館おすすめマップの設置(交流)
- ・ 市民も観光客も参加できる**イベント**
- ・ 物販や飲食可能なイベントスペース
- ・ パブリックビューイング, eスポーツ大会
- ・ **軽運動**できる活動スペース
- ・ **楽器やダンスの練習場所**
- ・ 調理室 など

#### 【施設の全般等への意見】

- ・ 音響や照明等も可動式で実用的にするなど, 設備の使い勝手も大切
- ・ キッチンは中途半端な機能で設置するよりも設備が充実している**周辺施設の活用促進**が望ましい など

### 学 (学び・くつろぎ)

- ・ 大人も学生も使える**学習, テレワーク**スペース
- ・ 修学旅行中のグループワークに使えるフリースペース
- ・ 飲食しながら**気軽に過ごせる**場所
- ・ 市民活動, 各種講座
- ・ 文化活動やアート作品, 楽器演奏等の**発表の場**
- ・ バーチャルリアリティでの避難訓練
- ・ **学生の活動拠点**スペース, 高等教育機関のサテライト
- ・ 高校や大学等の研究や公開**授業との連携**
- ・ 函館が注力しているものや**函館の「今」を発信**
- ・ **函館観光への興味を広げる**歴史・文化・産業の展示
- ・ **函館らしさや魅力を伝えられる**ミュージアム機能
- ・ 図書コーナー など

#### 【施設の全般等への意見】

- ・ W i - F i よりもコンセントが重要
- ・ **常時人の流れがあるところに展示**スペースを設けるのがよい
- ・ 施設の混雑・空き状況, イベント開催状況をリアルタイムで確認できると良い など

### その他

- ・ 都市圏等で開催しているデジタルアート展やアニメ展覧会等の**多くの人が行きたくなる民間の催事や興行場所**としての機能
- ・ I C Tパーク(eスポーツ等施設), 水族館
- ・ ムスリムの礼拝堂, インバウンドの避難所
- ・ 町会館や市役所窓口の機能 など
- ・ **【施設の全般等への意見】**
- ・ 外から室内の様子が分かる仕掛け(ガラス張り)
- ・ 外国人対応に繋がる案内サインの検討
- ・ 集客に繋がるような目的を持った施設とすべき
- ・ 完成時に**時代遅れにならないもの**を作るべき
- ・ 公共施設のテーマを「函館を好きになる, 好きにさせる」などとし, 機能を検討してはどうか など
- ・ 観光客は不確実性が高いため, **市民の集客**の検討が肝要
- ・ 施設利用者の**メインターゲットの明確化**
- ・ 隣の「みらい館」や「キッズプラザ」との**差別化や連携**を考慮
- ・ 駐車場対応, 渋滞等への懸念, 駐輪スペースの確保

意見から抽出したキーワード

くつろぎ, 憩う場所

市民も観光客も交流

文化体験

イベント

学習・ワークスペース

様々な年代の方が活動できる場所

活動成果発表・展示

時代の変化に対応

集客, 賑わい

学校・周辺施設との連携

催事

歴史・文化の発信

観光情報

函館の魅力, 函館の今

6

## 8. 公共施設整備の基本的な考え方

### 1 基本理念

函館駅前・大門地区の特性を活かした、  
「市民も観光客なども誰もが自由に集い交流する多機能型施設」を整備します。

### 2 基本的な方向性

- 社会変化や市民ニーズ、周辺環境、観光動向など、様々な時代の流れや変化に応じた取り組みができるよう、空間を柔軟に作り変えられるなどの利便性や機能性の高い空間を多く取り入れた施設をつくります。
- 市民利用に重点を置き、市民が活発に活動するとともに、観光客やビジネス客も立ち寄るような賑わいのある施設を目指します。
- 様々なソフト事業が実施できるとともに、周辺施設等との連携が可能となる施設を目指します。
- 「函館市女性センター」が有する男女共同参画の拠点施設としての機能を兼ね備え、さらなる男女共同参画社会の形成に向けた取組を進め、様々な交流が生まれる施設を目指します。  
また、棒二森屋店（アネックス館）内で実施していた「ふらっとDaimon事業」のように、誰もが気軽に訪れることができ、趣味や健康づくり、交流、憩いの場となる居心地の良い空間の提供を目指します。

本施設において  
「賑わい」とは、  
市民が活発に  
活動し、観光客  
やビジネス客も  
立ち寄る状況

### 3 基本となる機能

#### 交流機能

市民や観光客等がくつろぎ、憩う空間とするほか、文化体験やイベント開催等の交流に繋がる場や機会を提供

#### 市民活動機能

様々な年代の市民活動・成果発表等の機会や場の提供のほか、自由に使用できる学習・ワークスペース等を提供

#### 地域づくり機能

賑わいに繋がり地域に望まれる催事・展覧会等の開催が可能となる機能のほか、学校や周辺施設等との連携の機会や場を提供

#### 情報発信機能

函館の歴史や文化、産業、観光等の情報のほか、函館の“今”や函館らしさを発信する機能

## 9. 今後の対応とスケジュール

### (1) 基本計画・基本設計の策定に向けた対応

「公共施設整備の基本的な考え方」（基本理念、方向性、機能等）が基本計画・基本設計に十分反映されるよう、業務仕様書の作成に留意し、公募型プロポーザルにて事業者を選定します。

### (2) 施設整備に関するコスト縮減等の検討

建設コストや将来のランニングコストを考慮するとともに、財源負担の軽減に繋がる国庫補助金等の活用を目指します。

### (3) 環境に配慮した施設づくりの検討

自然環境への負荷を低減するため、道南スギなどの地域産材の活用や、省エネルギー性能の高い設備の設置等について検討します。

### (4) 施設利用者の交通アクセスへの対応

施設利用者の来館に関しては、立地特性から公共交通の利用を促すことを基本としながら、自転車や自動車での来館に十分対応でき、渋滞等を招かないよう対応策を検討します。

### (5) 災害時の対応

当地区は津波浸水区域であり、災害対応への意識啓発や一時的な避難所としての活用等について検討します。

### (6) 施設の運用

本施設を活かした様々なソフト事業や、周辺施設と連携した事業展開について検討していきます。

### (7) 今後のスケジュール

区分	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)
再開発事業 (本体事業)		実施設計	解体工事	新築工事 ● 5月竣工		
公共施設 整備事業		● 3月パブリックコメント ● 5月「公共施設整備の基本的な考え方」策定	プロポーザル 準備・選定	基本計画	基本設計	実施設計
					整備工事	● 5月開業

・「基本的な考え方」：施設の「骨格」を定める  
基本理念、方向性、基本機能等

- ・ プロポーザル：基本計画、基本設計を行う事業者を選定
- ・ 基本計画(民間)：「骨格」に肉付け（ゾーニングイメージ）  
コンセプト、配置・動線、概算事業費、管理運営方法等
- ・ 基本設計(民間)：設計図の基本を作成（建物の間取り等の具体化）  
工法・材料、設計図、設備、事業費等

※公共施設整備スケジュールについては、再開発事業の全体工事の状況等により変更となる可能性がある。