

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)

令和6年(2024年)2月
函館市経済部

目 次

1. 公共施設整備の基本的な考え方（素案）策定の背景・経過・・・	1
2. 函館駅前・大門地区の現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・	2
3. 函館駅前東地区市街地再開発事業の概要・・・・・・・・・・・・	3
4. 函館駅前東地区の特性と公共施設整備の必要性・・・・・・・・	4
5. 公共施設整備に関する市民や関係団体等からの主な意見など・・	5
6. 公共施設整備のイメージ〔たたき台〕・・・・・・・・・・・・・・	6
7. 周辺の公共施設の統廃合等について・・・・・・・・・・・・・・・・	7
8. 今後のスケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7
【参考】函館駅前・大門地区における各種計画等の状況・・・・・・	8

1. 公共施設整備の基本的な考え方（素案）策定の背景・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。

※参照：8 ページ「【参考】函館駅前・大門地区における各種計画等の状況」

- 民間企業においては、J R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、J R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】 |
| | | 公共施設の整備に向けて検討を進める【市】 |
| 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】 |
| | | 〔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【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【準備組合】 |
| | 12月 | 新たな事業計画に基づく政策決定【市】 |

【新たな事業計画に基づく政策決定内容】

- ① 補助金支出 [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]

《今後》公共施設の整備に向けて

市として、「公共施設整備の基本的な考え方（素案）」を示した上で、改めて市民や関係者等の意見を聞きながら、公共施設として望ましい機能等を検討し、「公共施設整備の基本的な考え方」を成案化していく。

直近の動き

令和6(2024)年

2月 「公共施設整備の基本的な考え方(素案)」の公表【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】

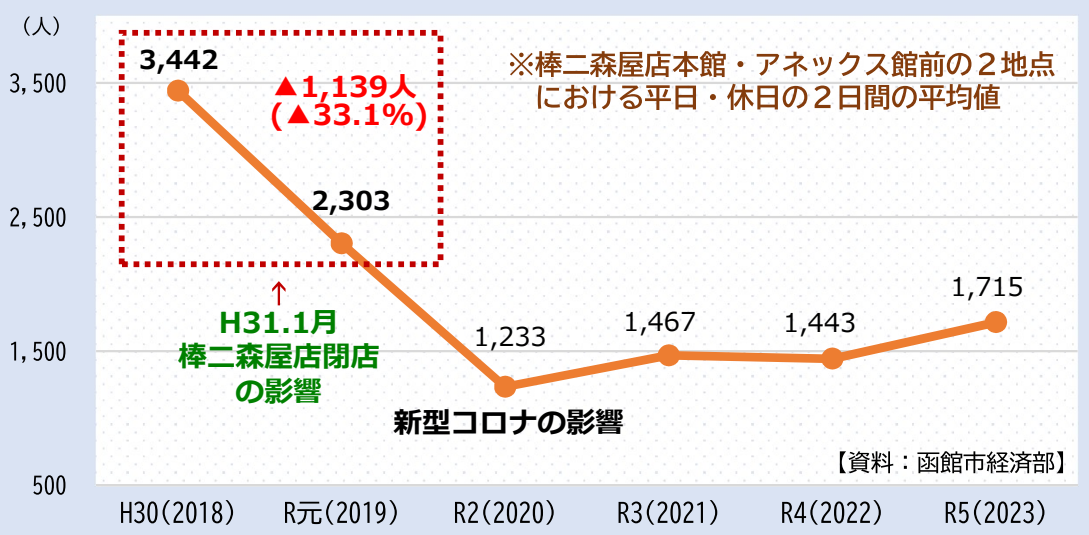
8月 新たな事業計画の提出【準備組合】

9月 組合設立認可申請の提出【準備組合】

10月 「公共施設整備の検討に関する市民説明会」の開催(10/19, 22)
【市】

2. 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）



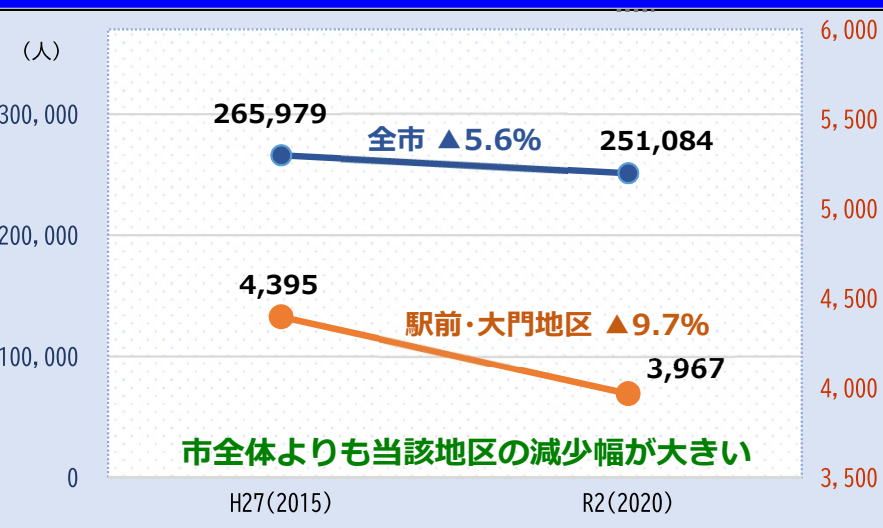
【現 状】

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。

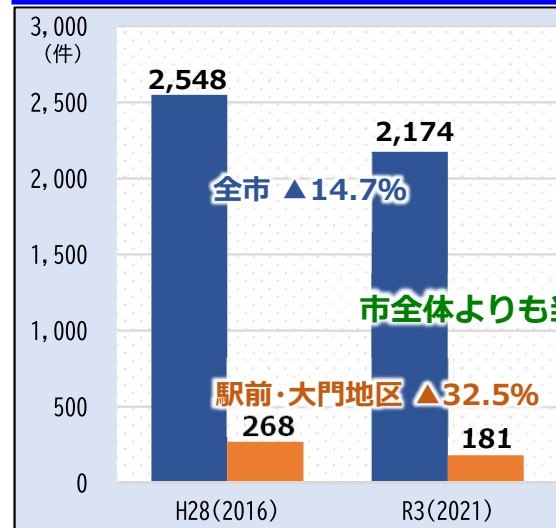
【課 題】

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。**

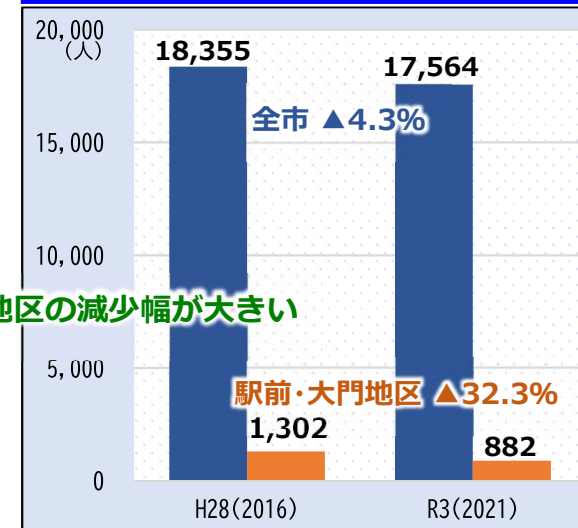
② 人口の推移



③ 小売業（事業所数）



④ 小売業（従業員数）



※「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】

※「駅前・大門地区」は、大手・東雲・大森・松風・若松の5町の合計値【出典：経済センサス活動調査】

3. 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

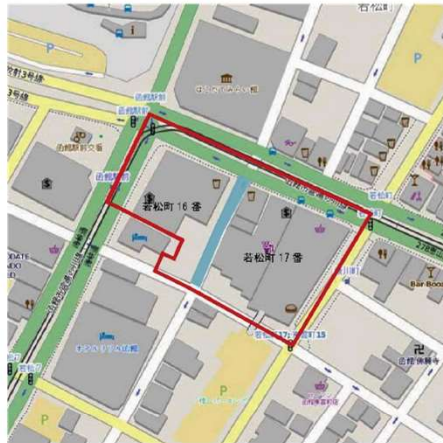
◆ 区域図

(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

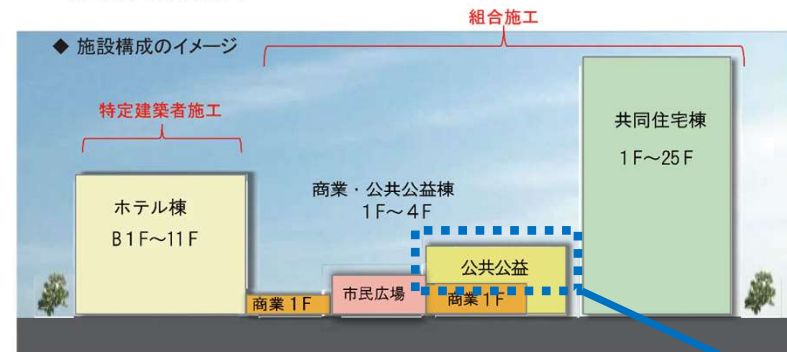
- ① 都市型高層住宅を供給することにより中心市街地における居住人口の減少をくい止め、郊外から中心市街地への住み替えを促進します。
- ② 函館駅前の観光拠点とすべく、観光客の受け皿となる宿泊特化型ホテルを整備し、都市やレンガ倉庫等の観光地、周辺の商業施設との回遊性の向上に務めます。

3. 施設建築物(再開発ビル)の概要

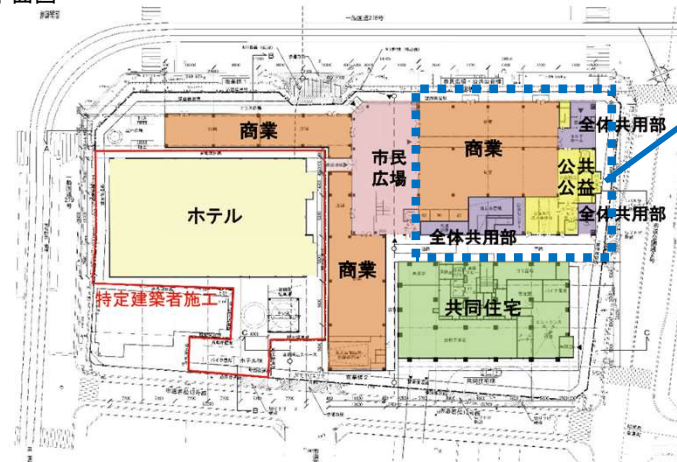
- (1) 延床面積 約 38,240㎡
- (2) 構造階層
 - ・ホテル棟 S造 B1F～11F
 - ・商業・公共公益棟 S造 1F～4F ※4Fは機械室
 - ・共同住宅棟 RC造 1F～25F
- (3) 用途別面積
 - ・ホテル 約 12,000㎡
 - ・商業 約 1,570㎡
 - ・公共公益 約 2,540㎡
 - ・市民広場 約 500㎡
 - ・共同住宅 約 21,200㎡

(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

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**であると考え、その役割や機能等についての検討を進める。

5. 公共施設整備に関する市民や関係団体等からの主な意見など

■ 公共施設に関する市民等の主な意見（令和4年度実施）

- 市民説明会(2回), 商工会議所や商店街等の関係団体(8団体), 高校生や大学生(4校), 有識者等 延べ 251人
- 市が望ましいと考える「子どもから高齢者まで性別を問わず集い交流する施設」(当時案) や, 周辺公共施設の統廃合も含めた検討を行うことなどについて説明のうえ, **公共施設の役割・機能等に対して**意見聴取した。

◆ 公共施設に関連する「全般」への主な意見

- ・ 市民向け施設ができると日中の人の流れが生まれる
- ・ 公共施設に多くの人が来るのは活性化のチャンス
- ・ 駅前公共交通で移動しやすく利便性が上がる
- ・ **老若男女が集い楽しめて文化的な充実感がある施設**が良い
- ・ **観光客と地元の人に関われる施設**が良い
- ・ 地方から通院している方が寄るところ, 休めるところが良い
- ・ 駅を利用するついでにふらっと立ち寄れる場所が良い
- ・ 商業地域に公共施設は馴染まないのではないか
- ・ 観光客が多い地域に市民を呼び込むことは無理がある

など

◆ 公共施設の「具体的な機能」への主な意見

● 観光客・ビジネス客向け

- ・ **観光客も楽しみ, 利用できる**スペース
- ・ 観光客が休憩できるスペース
- ・ テレワークスペース など

● 学生向け

- ・ **自由に勉強・友人と話せる場所**
- ・ **軽食OKで勉強できる所**
- ・ 仕切りがある一人用や複数人で勉強できる場所
- ・ 学生が夜も利用できる場所 など

- **その他** ・ **災害時の使用** ・ **フリーWi-Fi** ・ 大型モニター, スクリーン接続 など

● 市民向け

- ・ **飲食しながらの休憩スペース**
- ・ **市民の活躍, 作品発表の場**
- ・ **学生や若い人が集い交流でき, 高齢者や世代問わずくつろぎ落ち着く場所**
- ・ **イベント・運動スペース**
- ・ **図書機能**
- ・ 女性センター機能（調理室）
- ・ バンド演奏・ダンス, 防音スタジオ
- ・ ジム・体を動かして遊べる施設
- ・ 市役所機能の移転 など

■ 議会意見（経済建設常任委員会 調査結果報告 令和4年11月）

- ◆ **事業の推進** … 図書機能などを持つ公共施設は, 賑わい創出や地域経済活性化に有効だが, 市民や議会へ丁寧な説明や意見聴取のうえ, 求められる施設を把握し, 慎重に整備を進めることが重要
- ◆ **公共施設の役割** … **若者や高齢者など様々な人が利用し交流する施設を目指し**, 周辺施設との連携により地域経済の活性化の取組を進めることが必要
- ◆ **公共施設の機能** … **市民以外の利用も考慮し, 賑わい創出に繋がるよう**検討することが重要
- ◆ **公共施設の整備** … 事業費や面積など地区に見合った整備を進めることが重要

6. 公共施設整備のイメージ [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㎡) Wi-Fi標準

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ボ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)

学

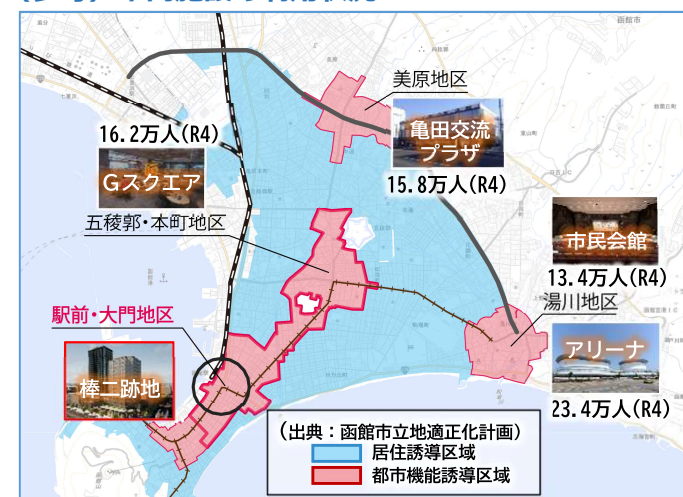
「誰もが利用したくなる！ 学びとくつろぎ空間」

- ✓ 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)

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



(参考) 市内施設の利用状況



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16万人が利用している。
(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。

※周辺の公共施設統廃合等を行う場合、国の補助金活用可能

【都市構造再編集中支援事業補助金】

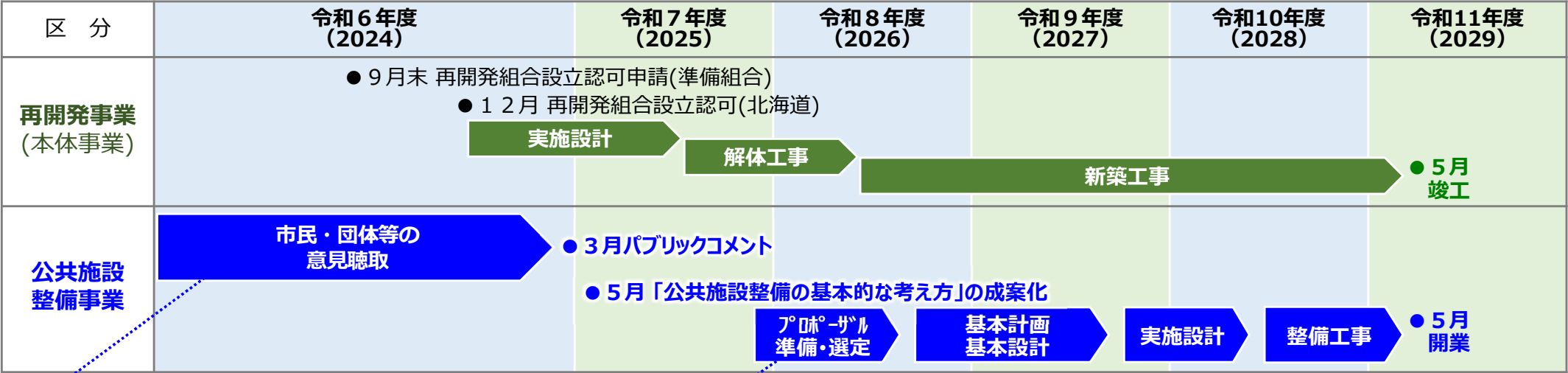
- ・国 費 率：1/2
- ・補 助 対 象：地域交流センター
- ・ハコモノ要件：他施設との合築

7. 周辺の公共施設の統廃合等について

■ 公共施設の統廃合について

- これまで統廃合等も含めて検討するとしてきた周辺の5つの公共施設等（令和3年9月の「公共施設整備の方向性（中間報告）」）について、
- 「谷地頭老人福祉センター」および「千歳図書室」については、既存建物が十分利用でき、現地での存続が望まれている状況などを踏まえ、**統廃合は行わない**こととする。
 - また、同じ建物である「東川児童館」および「女性センター」については、**建物の状況や今後の児童館の対応を踏まえるとともに、新たな公共施設での女性センターとしての運用面の課題や機能移転が可能かどうかなどを含めて引き続き検討し、「ふらっとDaimon事業」については、実施されていた講座や運動などが可能となる機能を確保できるよう、引き続き検討する。**

8. 今後のスケジュール



※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。

市民等の
意見聴取
(予定)

- ・ 市民説明会の開催（2回）
- ・ 地域（町会、商店街、経済団体等）からの意見聴取
- ・ 学生など若者からの意見聴取
- ・ Webアンケートの実施
- ・ 既存施設利用者や関係団体からの意見聴取
- ・ 有識者による検討委員会の設置、意見聴取

事業者
の選定

成案化した「基本的な考え方」に基づく施設整備にあたって、市民ニーズ等の市場調査やそれを踏まえた施設コンセプト、施設運営方法などの「基本計画」を策定するほか、その基本計画に基づいた「基本設計」を行う事業者を選定する。



【参考】函館駅前・大門地区における各種計画等の状況

函館市中心市街地活性化基本計画（H25～H29）

（現在もコンセプト継承）

同地区を含めた中心市街地としての活性化を図るため、『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』を目指し、『賑わいのある集客拠点の創出』に向けて着実な推進を図る。

「ガーデンシティ函館」の実現をめざして（H28～R12）

美しいまちづくりを実現するため、『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』や『まちの魅力度向上による賑わいの創出と交流人口の拡大』などを旨し、『駅前をエントランスとし、他の地域へ人が回遊する仕掛けづくり』などを図る。

函館市都市計画マスタープラン（H23～R12）

歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを実現するため、商業・業務拠点（中心市街地内）の機能の集約を図る。

函館市立地適正化計画（H30～R12）

上記計画を具体的に進めるため、『将来にわたって豊かで快適な「歩いて暮らせるコンパクトなまち」』を目指し、同地区を含む都市機能誘導区域への都市機能と居住の誘導を図る。

【各種計画等における事業】 ●工事着手済・完成済 ○未実施

■「函館市中心市街地活性化基本計画」関連事業

- ①(済)アーケード撤去事業
- ②(済)函館駅前若松地区第一種市街地再開発事業
- ③(済)子育て世代活動支援プラザ整備事業
- ④(済)はこだておもしろ館整備事業
- ⑤(済)駅前環境美化推進事業
- ⑥(済)大門キッズスタジアム事業
- ⑦(済)福祉ボランティアセンター・高齢者サロン整備事業
- ⑧(済)渡島ドーム整備事業
- ⑨(済)電車停留所整備事業
- ⑩(済)観光案内情報端末整備事業
- ⑪(済)Wi-Fi環境整備事業
- ⑫ グリーンプラザ整備事業
- ⑬ 市道広小路整備事業
- ⑭ 観光センター整備事業
- ⑮ バス停留所上屋整備事業

【その他ハード・ソフト事業】
歩行者用案内サイン、街なか居住支援、出店促進、起業家育成、中小企業融資、元気いっぱい商店街等支援、各種イベント、超低床車両導入、電動自転車レンタル

など

■「立地適正化計画」に基づく誘導施策等（改定中）

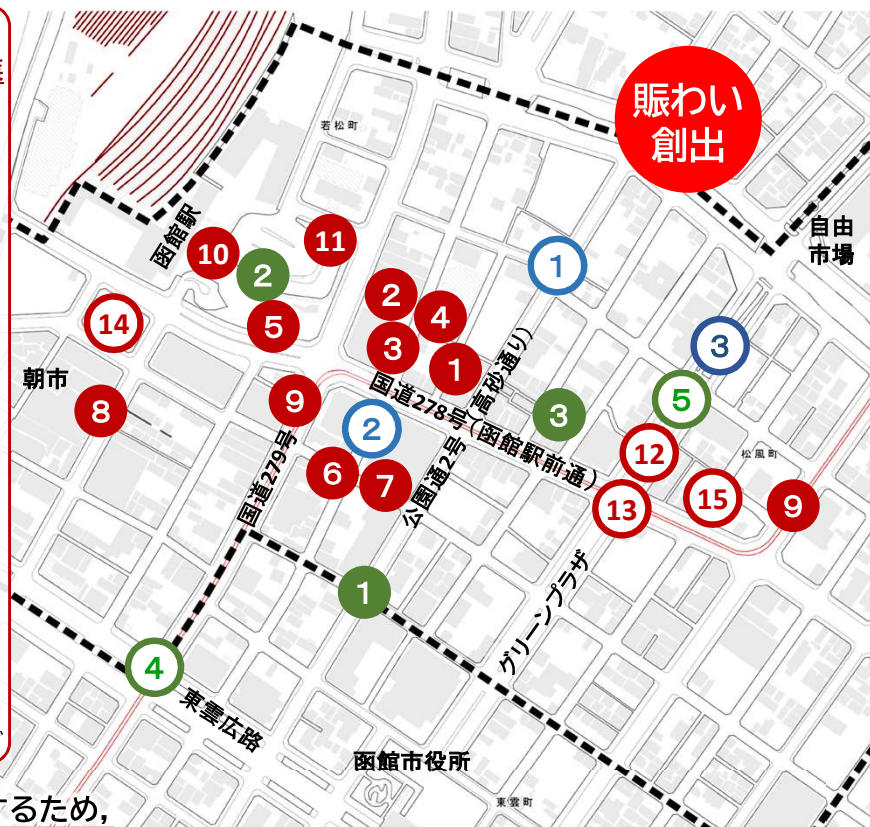
- ①(継)都市構造再編集集中支援事業の推進
- ②(継)函館駅前東地区第一種市街地再開発事業の推進
- ③ はこだてグリーンプラザの有効活用等に係る検討

【その他ハード・ソフト事業】
無電柱化の推進、空き店舗の有効活用やイベント開催等に係る商店街支援、既存店舗の魅力向上等に向けた支援の検討、不動産流通円滑化に係る相談・支援制度の検討、小規模・連鎖的な土地利用の促進を図る不動産流通事業等の検討、ヤングファミリー住まいりんぐ支援事業による若年層の定住化促進、まちなか住宅建築取得費補助金による居住誘導の促進、景観に配慮した建築物や屋外広告物等の誘導 など

■「ガーデンシティ函館」の実現をめざして「関連事業」

- ①(継)公園通2号(高砂通り)整備[歩道舗装の高質化、デザイン照明灯の設置]
- ②(継)函館駅前花いっぱい事業
- ③(済)函館駅前通り整備[電線類地中化工事(国事業)、市電ちょう架線の整理、歩道舗装の整備、歩道照明柱の設置(シンボル照明柱設置)、季節感ある街路樹の植栽]
- ④ 東雲広路整備[歩道の広幅員化、舗装の高質化、植栽スペース・ベンチ・案内標識の設置]
- ⑤ グリーンプラザ整備

【その他ハード・ソフト事業】
照明灯・街路灯の整備、観光案内板の整備、景観に配慮した建築物や屋外広告物等の誘導、総合的な空家空地対策の推進、市民協働による緑化推進事業、イルミネーション実施事業、整備街路を活用したイベントや誘客事業 など



◎地域が一体となって賑わいを創出するため、

地区内における各種計画等に基づく事業や取組を市民と共有を図りながら進めていく。