

# 交流都市・はこだての新たな回遊拠点

函館駅前若松地区第一種市街地再開発事業



函館駅前若松地区第一種市街地再開発事業  
個人施行者：株式会社 NAアーバンデベロップメント

## 施行地区の概況

本地区は、JR函館駅前に位置し、南側は国道278号、西側は国道5号、東側は市道若松14号線（音羽通）に囲まれた地区です。

本地区周辺には、市を代表する観光施設である「函館朝市」、「赤レンガ倉庫群」等があり、観光客を中心とする交流人口の拠点となっています。



函館朝市



赤レンガ  
倉庫群

## 従前の状況

本地区である函館駅前・大門地区は、交通結節点である函館駅を中心に商業施設、業務施設が集積し、市の玄関口として栄えてきました。

### ■ 大型商業施設（和光ビル）



オープン当時



再開発着手前

昭和43年には防災建築街区造成法により整備された大型商業施設（和光ビル）がオープンし、市内随一のファッション専門店ビルとして人気を博しました。

しかしながら、青函トンネルの開通に伴う青函連絡船の廃止や五稜郭周辺地区への市中心部の移動により、本地区は徐々に衰退し、空き店舗や空き地が増え、空洞化していました。

そのような状況のもとで、平成16年度には函館駅前土地区画整理事業によりJR函館駅及び駅前広場が整備され、平成28年3月26日には北海道新幹線が開業し、観光資源、交通機能と連動したまちづくりが期待されていました。

## 事業の目的

本地区の南端に位置する和光ビルは、旧耐震基準の建物であり、また築45年を経過し、老朽化も進んでおり、防災対策及び活性化の観点から再建が望まれていました。

さらに、和光ビル周辺地区においても駅前一等地にありながら、空き区画の発生や未利用地の点在がみられました。

そこで、平成28年3月26日の北海道新幹線開業を控え、「交流都市・はこだて」の玄関口として相応しいまちづくりを目指して、和光ビル及びその隣接地区において土地の合理的な有効利用による面的整備により、新たな回遊拠点づくりを事業の目的としています。



## 施設計画の概要

敷地面積約2,800㎡に地下1階地上16階の商業・公益・住宅からなる複合ビルです。

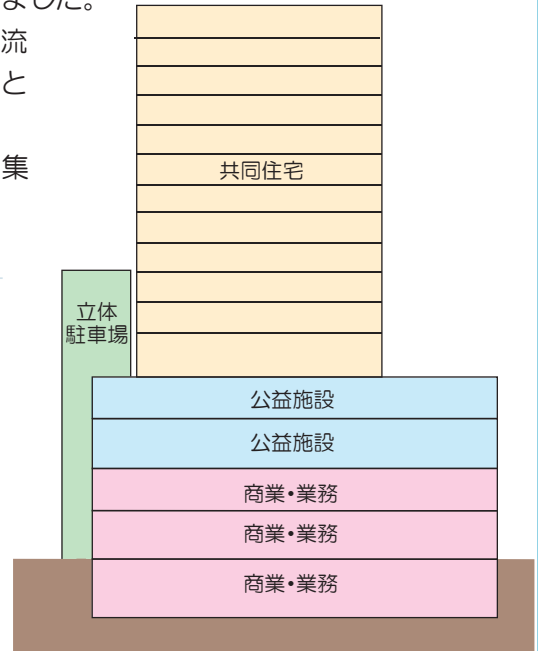
地下1階から2階までは、商業・業務ゾーンで、駅前立地を活かした利便性の高い店舗や観光交流拠点として相応しい物販店、飲食店を誘致し、賑わい性の向上に務めました。

3階・4階の公益施設には、函館市が市民や観光客の体験型交流施設として「はこだてみらい館」を、子育て世代の支援活動拠点として「はこだてキッズプラザ」を整備しました。

5階から16階までは、良好なまちなか居住空間として分譲の集合住宅（マンション）84戸を建設しました。

### 建築概要

■ 主要用途	商業・業務施設、公益施設、共同住宅（84戸）
■ 敷地面積	2,795.06㎡
■ 建築面積	1,870.76㎡
■ 延床面積	17,776.73㎡
■ 建ぺい率	66.93%
■ 容積率	555.48%
■ 構造	RC造
■ 階数	地下1階地上16階
■ 最高高さ	59.73m
■ 駐車台数	42台



- 5階～16階 / 共同住宅 / 専有面積 約6,741㎡ / 街なか居住のモデルケースとなる84戸の都市型共同住宅の整備を行いました。



- 3階・4階 / 公益施設 / 専有面積 約2,563㎡ / 地区整備の核となる拠点施設として、「はこだてみらい館」と「はこだてキッズプラザ」の整備を行いました。



はこだてみらい館



はこだてキッズプラザ



- 地下1階～2階 / 商業・業務 / 専有面積 約2,607㎡ / 街なか居住をサポートする施設や賑わいを創出する魅力的な店舗の導入を図りました。



# 中心市街地活性化基本計画の概要

函館市においては、改正中心市街地活性化法に基づき新たな中心市街地活性化基本計画を策定し、本地区を含む函館駅前・大門地区から本町・五稜郭・梁川地区の約200ヘクタールの区域を中心市街地として設定しました。（平成25年3月認定）

本地区は、市街地再開発事業により、再整備すべきと位置付けられています。

## ■ 基本コンセプトのイメージ図





## 整備コンセプト

『交流都市はこだての  
玄関口にふさわしい  
にぎわい空間と景観の創出』



1 街なか居住を推進するための魅力ある生活空間の創出



2 商業と公益施設との連携による賑わいのある集客拠点の創出



3 新たな交流を生む都市空間の創出



4 防災に強い街づくりの促進

## 事業の特色

### ■ 個人施行による市街地再開発事業

関係権利者の人数が少なく、比較的小規模な区域での市街地再開発事業であったため、個人施行制度を活用しました。

### ■ 再開発ビルの建替え

本地区の中心的施設であった「和光ビル」は、旧都市再開発法である防災建築街区造成法により整備された再開発ビルでした。「和光ビル」の再生を図るため、隣接地区を含めた区域で市街地再開発事業による再々開発に取り組みました。

## 都市計画の概要

高度利用地区		第一種市街地再開発事業	
容積率	最高 60/10 最低 30/10	施行区域面積	約 0.5ha
建ぺい率	最高 8/10 (注1)	建築敷地面積	約 2,800㎡
建築面積	最低 200㎡	建築面積 (敷地面積に対する建築面積の割合)	約 2,100㎡ 約8/10
壁面位置の制限	2.0m	延べ面積(容積対象面積) 敷地面積に対する延べ面積の割合	約16,900㎡ 約48/10
(注1) 建築基準法第2条第1項第9号の2に該当する建築物にあつては1/10を加えた数値とする。		主要用途	公共公益施設 商業施設 業務施設 共同住宅 駐車場

## 事業の概要

- 事業名称
  - 函館駅前若松地区第一種市街地再開発事業
- 施行者
  - 個人施行者  
株式会社NAアーバンデベロップメント
- 事業期間
  - 平成25年8月～平成29年7月
- 施行地区の区域
  - 函館市若松町20番地内
- 施行地区の面積
  - 約 0.5ha

### ■ 資金計画

(単位：百万円)

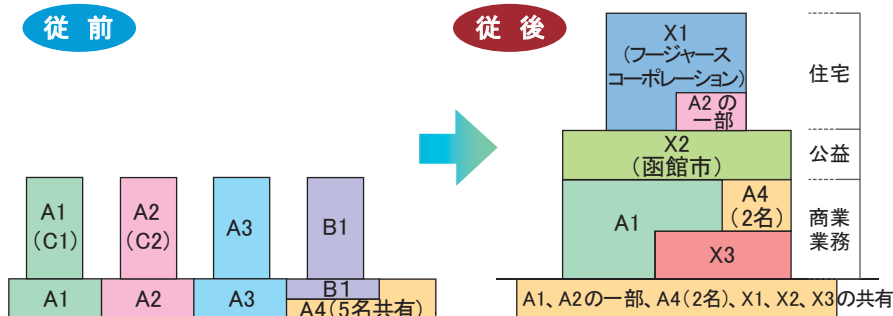
収 入		支 出	
補助金	1,700	調査設計計画費	212
保留床処分金等	3,824	土地整備費	440
		補償費	185
		工事費	4,578
		事務費	101
		借入金利子	8
合 計	5,524	合 計	5,524

## 権利変換の概要 地上権非設定型(都市再開発法第110条・全員同意型)

- 権利変換計画は、都市再開発法第110条に規定する全員同意型(地上権非設定)で行いました。

従 前

従 後



### 権利者数

	従 前	従 後(残留)
土地所有者	4名	3名
借地権者	1名	0名
借家人	3名	0名
計	8名	3名

### 凡 例

- A: 土地所有者 C: 借家権者
- B: 借地権者 X: 保留床取得者

## デザインの概要



当再開発ビルは、日本を代表する建築家の光井純氏によるデザイン監修です。

低層部の商業・公益施設については、大小様々な窓がランダムに配置されています。

ファサードの窓形状や枠回りは、旧函館区公会堂や赤レンガ倉庫等をモチーフにデザインされています。

また、交差点に面する低層部のコーナーの吹き抜けの階段室を「街の暖炉」のようにライトアップし、駅前の交差点を彩っています。



## 事業の経緯

平成24年9月	函館駅前若松地区市街地総合再生計画の策定
平成24年11月	一般業務代行者の選定（西松建設株式会社）
平成25年3月	第一種市街地再開発事業の都市計画決定 函館市中心市街地活性化基本計画認定
平成25年8月	第一種市街地再開発事業の事業認可
平成25年10月	特定業務代行者の選定（西松建設株式会社）
平成25年12月	権利変換計画認可
平成26年1月	権利変換期日
平成26年1月	除却解体工事着工
平成26年10月	施設建築物工事着工
平成27年3月	再開発ビル愛称「キラリス函館」決定
平成29年3月	再開発ビル竣工



## 事業推進体制

■ 施行者	■ 株式会社 NAアーバンデベロップメント
■ 事業推進コンサルタント	■ 株式会社 ユーデーコンサルタント
■ 権利変換計画	■ 株式会社 ユーデーコンサルタント
■ 従前土地鑑定	■ 森元不動産鑑定事務所
■ 評価・補償	■ 株式会社 ユニオンリサーチ
■ 税務	■ ISパートナーズ会計事務所
■ 基本設計	■ 株式会社 ユーデーコンサルタント
■ 実施設計	■ 西松建設 株式会社
■ 工事監理	■ 株式会社 ユーデーコンサルタント
■ デザイン監修	■ 光井純&アソシエーツ建築設計事務所 株式会社
■ 特定業務代行者	■ 西松建設 株式会社
■ 施工業者	■ 西松建設 株式会社
■ 行政担当課	■ 函館市都市建設部建築行政課・函館市経済部中心市街地担当
■ 住宅保留床取得者	■ 株式会社 フージャースコーポレーション

## お問い合わせ先

- ◆ 株式会社 NAアーバンデベロップメント TEL.0138-23-1131  
〒040-0063 函館市若松町20番1号
- ◆ 函館市都市建設部建築行政課 TEL.0138-21-3348  
〒040-8666 函館市東雲町4番13号
- ◆ 函館市経済部中心市街地担当 TEL.0138-21-3963  
〒040-8666 函館市東雲町4番13号