

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

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

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っては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)

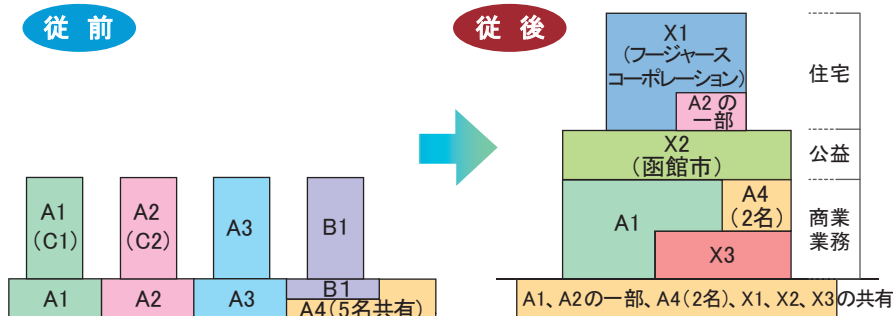
収 入		支 出	
補助金	1,700	調査設計計画費	212
保留床処分金等	3,824	土地整備費	440
		補償費	185
		工事費	4,578
		事務費	101
		借入金利子	8
合 計	5,524	合 計	5,524

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

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

