

**函館駅前東地区第一種市街地再開発事業
参加組合員予定者＜住宅床・商業床＞募集要項**

令和2年（2020年）6月

函館駅前東地区市街地再開発準備組合

1. 公募の目的

当地区は、函館市の交通結節点であるＪＲ函館駅前に位置し、商業施設、業務施設が集積した市の玄関口として繁栄してきました。しかしながら、当地区のシンボルであった百貨店「棒二森屋」が昨年１月に閉店したことを受け、官民一体となって旧本館及び旧アネックス館を含めた再整備に向けて各種検討を行って参りました。

前述の検討結果を踏まえ、当地区の地権者が中心となり、当地区を都市再開発法に基づく市街地再開発事業により整備することを目指して、令和元年７月に「函館駅前東地区市街地再開発準備組合」を設立すると共に、同年１０月には事業協力者として「イオンモール・西松建設」を選定し、事業推進体制を構築いたしました。

現在、当準備組合では、函館市の支援、協力を得て、本年夏の都市計画決定告示、来年秋の事業認可（市街地再開発組合設立認可）に向けて事業推進に取り組んでおります。

つきましては、市街地再開発事業の確実な事業遂行を図るために、この度、公募により住宅保留床及び商業保留床の取得を担っていただく参加組合員予定者を選定したいと思います。

本事業に参加を希望する企業におかれましては、本要項に基づいて書類を作成し応募いただきますようお願い申し上げます。

2. 地区・事業及び施行者の名称

（１）地区の名称

函館駅前東地区

（２）事業の名称

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業

（３）施行者の名称

函館駅前東地区市街地再開発組合（予定）

（４）施行区域面積

約１．０ｈａ

3. 事業の概要

別添の事業概要書及び建築基本計画図に記載のとおりです。

4. 参加組合員予定者に求める主な役割

- (1) 将来参加組合員になることを前提に、本事業により建設される住宅床及び商業床を取得すること。
- (2) 準備組合が委託する施設建築物の基本設計業務について、住宅及び商業部分の企画や計画概要、設備仕様等について助言等を行うこと。
- (3) 市街地再開発準備組合、事業協力者と共に、市街地再開発事業の事業化に向けて協力、支援すること。
- (4) 将来、参加組合員となり市街地再開発事業の推進に協力すること。

5. 応募資格

以下の要件を全て満たすこと。

- (1) 分譲マンションの販売実績があること。
- (2) 商業、住宅、業務等からなる複合型開発事業又は市街地再開発事業への参加実績があること。
- (3) 函館市暴力団等排除措置要綱による入札参加除外措置を受けていないこと。
- (4) 複数企業による応募の場合は、幹事会社が前述の資格を有すること。

6. 事業スケジュール

令和2年（2020年）	6月12日	全国市街地再開発協会HP等にて 募集概要を公表、募集要項配付
令和2年（2020年）	6月19日	質疑書提出期限
令和2年（2020年）	6月26日	質疑回答
令和2年（2020年）	7月15日	参加表明書の提出期限
令和2年（2020年）	8月 6日	事業提案書の提出期限
令和2年（2020年）	8月中旬	一次書類審査・結果通知
令和2年（2020年）	8月下旬	面談による二次審査
令和2年（2020年）	8月下旬	内定・二次審査結果通知
令和2年（2020年）	9月中旬	臨時総会にて決定
令和2年（2020年）	9月下旬	覚書締結

7. 提出書類

次の書類を提出してください。

- (1) 参加表明書（様式2－1又は2－2）
- (2) 事業提案書（様式4）
- (3) 会社概要書（会社案内等パンフレット）
- (4) 直近3年間の財務諸表（有価証券報告書又は決算書）
- (5) 複合型開発事業又は市街地再開発事業への参画実績書（事業名、所在地、事業規模、竣工年度、参画形態）

※参加表明書提出後、辞退される場合には、参加辞退届（様式3）を提出してください。

8. 質疑書の提出

(1) 提出先

質疑については、様式1に質疑内容を記載し、質疑締め切りまでに、Eメールにより送信してください。質疑がない場合でも、質疑なしと記載して送信してください。

【送信先】

西松建設株式会社

開発・不動産事業本部 開発事業第二部 事業開発二課

担当：安藤（あんどう）

E-mail：manabu_andou@nishimatsu.co.jp

電話：03-3502-0266（本社開発事業部）

※受信確認のため、開封確認メールにてお送りください。

※当方からも受信確認メールをお送りします。土曜日・日曜日・祝日を除く2日以内に受信確認メールが届かない場合は、連絡先までお電話ください。

(2) 受付期限

令和2年（2020年）6月19日（金）午後5時まで

(3) 質疑回答

令和2年（2020年）6月26日（金）午後5時までに回答

(4) その他

・質疑に対する回答は、質疑回答日に質疑提出者全員にEメールにて送信い

たします。

- ・電話、ファックスによる質疑は、一切受け付けません。

9. 参加表明書の提出

- ・応募される方は、参加表明書（様式2－1又は2－2）を提出してください。
- ・複数企業により応募される場合には、参加表明書提出後に幹事会社及び構成会社を変更することはできません。また、幹事会社は保留床の取得割合が最大となる企業を前提とします。
- ・一つの企業が単独又は他の複数企業に重複して参加することはできません。
- ・参加表明書提出後に辞退することはできます。但し、その場合には、事業提案書提出の1週間前までに以下の担当者宛に電話連絡すると共に、参加辞退届（様式3）を提出してください。

（1）受付期間

令和2年（2020年）7月15日（水）午後5時まで

（2）受付場所

〒105－6407 東京都港区虎ノ門一丁目17番1号
虎ノ門ヒルズビジネスタワー7階

西松建設株式会社

開発・不動産事業本部 開発事業第二部 事業開発二課

担当者：安藤（あんどう）、富田（とみた）

電話：03－3502－0266

※受付時間10時から17時 土日祝を除く

（3）提出方法

持参または郵送（郵送の場合は受付期間内に必着のこと）

※持参される場合は、事前に担当者宛に電話連絡してください。

（4）提出部数

1部

10. 事業提案書の提出

応募される方は、事業提案書（様式4）を提出してください。

（1）受付期間

令和2年（2020年）8月6日（木）午後5時まで

(2) 受付場所

〒105-6407 東京都港区虎ノ門一丁目17番1号
虎ノ門ヒルズビジネスタワー7階

西松建設株式会社

開発・不動産事業本部 開発事業第二部 事業開発二課

担当者：安藤、富田

電話：03-3502-0266

※受付時間10時から17時 土日祝を除く

(3) 提出方法

持参または郵送（郵送の場合は受付期間内に必着のこと）

※持参される場合は、事前に担当者宛に電話連絡してください。

(4) 提出部数

- ・10部（うち1部は、クリップ留めとしてください。）
- ・データ（PDFファイルとしてCDに保存）

1 1. 事業提案書の作成方法

- ・様式4に従って簡潔にわかりやすく、事業提案書を作成してください。A3版4枚（両面使用可）以内とします。
- ・パース、模型等による提案は不要です。（審査の対象外です。）
- ・別添の資料を前提として、事業提案書を作成してください。
- ・住宅用駐車場及び来客者用駐車場については、隣接する自走式駐車場（所有者：株式会社中合、運営会社：タイムズ24）を有償で使用することを検討しています。
- ・提案内容については、様式の指示及び以下の項目、要領に基づき回答してください。
- ・商業床及び住宅床の一部については、権利者が権利変換により取得することがありますが、本提案においては住宅床及び商業床はすべて保留床であると想定して提案してください。
- ・権利者は権利変換により優先的に商業床及び住宅床を取得し、選定できるものとします。

(1) 住宅床に関する提案事項

①商品企画等

- ・当該地区における分譲マンションの市場性について記載してください。

- ・販売戦略において、コンセプト、想定ブランド、ターゲット等を提案してください。
- ・標準間取り、戸当たりの標準的な床面積（専有面積）、総戸数（上限と下限）等を記載してください。
- ・住宅用の必要駐車場台数について記載してください。
- ・その他、商品企画に関する事項があれば、提案してください。

②床取得条件等

- ・別添の建築基本計画図を前提として、床取得条件等を作成してください。
- ・取得可能な平均床単価（仕入単価）、一般分譲する際の平均販売単価を記入してください。上限と下限による単価の提案はできません。（何れも消費税10%込み単価とします。）
- ・参加組合員負担金の支払条件としては、原則として権利変換期日に土地費相当額を、その後、建物費相当額を毎年度、建築工事の出来高に応じて、ご負担いただくことを希望しています。なお、詳細な負担方法、時期等については、協議のうえ決定いたします。

（２）商業床又は公益施設床に関する提案事項

①床取得条件等

- ・別添の建築基本計画図を前提として、床取得条件等を作成してください。
- ・公益施設の3階については、函館市が賃借し、使用する予定で、4階については、医療機関を誘致する計画です。
- ・取得可能な階層別床単価及び床面積を記入してください。上限と下限による単価の提案はできません。（何れも消費税10%込み単価とします。）
- ・スケルトン状態での引渡しとし、内装工事については、出店者（運営者）側の負担とします。
- ・保留床の支払条件としては、原則として権利変換期日に敷地相当額を、その後、毎年度、建築工事の出来高に応じて、ご負担いただくことを希望しています。なお、詳細な負担方法、時期等については、協議のうえ決定いたします。

②商業施設及び公益施設の運営管理等

- ・床取得後の運営管理（PM）、テナント誘致等に関する方針、体制等について提案してください。
- ・竣工後に空き区画が発生した場合におけるテナントリージング等の各種対応について提案してください。
- ・商業床のコンセプト、管理運営計画、テナントリージング等については、

事業協力者であるイオンモールを中心に、別途専門コンサルタントを選定し、業務を委託しています。

- ・なお、竣工時における商業施設の100%誘致を目標とする協定書を函館市、再開発準備組合、イオンモール、商業床取得者（参加組合員予定者）の四者間で締結します。

（３）先行取得に関する提案事項

- ・従前権利者の資産を買い取ること（先行取得）の可否についてご回答ください。
- ・先行取得が可能である場合については、具体的な条件をご提案してください。

（４）市民広場との連携に関する提案事項

- ・商業施設、公益施設と市民広場との連携による集客性、界隈性の向上に関する提案、管理運営方法に関する提案等があれば、記載してください。

（５）事業に対する取組姿勢及び体制

- ・参加組合員予定者としての取組姿勢及び体制についてご提案ください。現在準備組合では月２回程度理事会を開催している他、函館市との協議や各種勉強会等を行っています。そういった会議体への出席可否についてもご提案ください。
- ・複数企業により参加する場合は、各社の役割分担、シェア（比率）等を記載してください。

（６）その他

- ・当組合では、参加組合員予定者と共に現行の建築基本計画を見直し、基本設計に取りかかる予定です。つきましては、現行の建築基本計画に対する改善、要望事項があれば提案してください。
- ・現在事業協力者であるイオンモール及び西松建設が準備組合事務局運営、事業資金の貸付け等を行っていますが、参加組合員予定者として事業推進に対して協力できる内容についてご提案ください。
- ・その他、提案すべきことがあれば記載してください。

12. 事業提案書の作成上における留意事項

- ・提案された内容、事項等については、審査期間中、変更することはできません。
- ・書類作成、提出にあたっての費用は、全て応募者の負担とします。

- ・書類作成に用いる言語及び単位は、日本語、日本の計量法に定める単位とします。
- ・消費税額は、10%とします。
- ・提出された書類は、選考を行なう作業に必要な範囲内において、複製を作成することがあります。
- ・提出された書類は、最終的に選定された提案書を除き公表いたしません。
- ・提出された書類は、返却いたしません。また全ての応募参加者から提出された応募書類は、参加組合員予定者の選定のために本準備組合が作成する印刷物への掲載、広報等を行う場合には、無償で利用できるものとします。

13. 選定・審査

(1) 審査体制

市街地再開発準備組合の役員（理事及び監事）と専門家で構成する選定委員会において審査を行います。

(2) 選定方法

選定委員会で書類審査及び面談審査を行い、総合的に選定いたします。

(3) その他

選定結果は、書面にて通知します。また、選定に関する質問、異議は一切受け付けません。

(4) 市街地再開発組合（本組合）への継承

本公募は参加組合員予定者を公募するものでありますが、市街地再開発組合（法定組合）が設立された際には、組合総会で承認を得て公募によらず参加組合員となることのできるものとします。

14. その他

- ・次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とします。
 - ア 審査の公平性に影響を与える場合
 - イ 著しく信義に反する行為があった場合
 - ウ 提出書類に虚偽の記載があった場合
 - エ その他、本募集等に違反すると認められた場合

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業
参加組合員予定者〈住宅床・商業床〉募集にかかる質疑書

函館駅前東地区市街地再開発準備組合 御中

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業における参加組合員予定者〈住宅床・商業床〉募集に関する下記の質疑について回答願います。

令和 2 年（2 0 2 0 年） 月 日

●連絡先

【所在地】

【会社名】

【担当氏名及び所属】

【電話番号及び電子メール】

※複数企業により参加希望される場合は、幹事会社が質疑書を提出してください。

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業
参加組合員予定者＜住宅床・商業床＞募集にかかる参加表明書
（単独参加の場合）

函館駅前東地区市街地再開発準備組合 御中

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業における参加組合員予定者＜住宅床・商業床＞募集に参加いたします。

令和 2 年（2020 年） 月 日

【所在地】

【会社名及び代表者】

⑨

※印鑑については、支店長印、担当部長印でも構いません。

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業
参加組合員予定者〈住宅床・商業床〉募集にかかる参加表明書
（複数企業による参加の場合）

函館駅前東地区市街地再開発準備組合 御中

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業における参加組合員予定者〈住宅床・商業床〉募集に参加いたします。

令和 2 年（2020 年） 月 日

●幹事会社

【所在地】

【会社名及び代表者】

⑩

●構成会社

【所在地】

【会社名及び代表者】

⑩

※構成している全ての会社は、必ずご提出ください。なお、書式は複写し、使用してください。

※印鑑については、支店長印、担当部長印でも構いません。

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業
参加組合員予定者〈住宅床・商業床〉募集にかかる参加辞退届

函館駅前東地区市街地再開発準備組合 御中

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業における参加組合員予定者〈住宅床・商業床〉募集に参加表明いたしましたが、以下の理由により参加を辞退いたします。

令和 2 年（ 2 0 2 0 年） 月 日

【所在地】

【会社名及び代表者】

⑨

【辞退理由】

※印鑑については、支店長印、担当部長印でも構いません。

※複数企業により参加表明された場合には、幹事会社が代表して辞退届を提出してください。

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業
参加組合員予定者〈住宅床・商業床〉募集にかかる事業提案書

【所在地】

【会社名及び代表者】

⑩

●連絡先

【担当者氏名及び所属】

【電話番号及び電子メール】

※複数企業により参加希望される場合は、幹事会社と構成会社の所在地、会社名及び代表者を記載し、押印してください。

※印鑑については、代表者印とします。

（１）住宅床に関する提案事項

①商品企画等

- ・当該地区における分譲マンションの市場性
- ・販売戦略としてのコンセプト、想定ブランド、ターゲット等
- ・標準間取り、戸当たりの標準的な床面積（専有面積）、総戸数（上限と下限）
- ・住宅用の必要駐車場台数
- ・その他、商品企画に関する事項があれば、提案してください。

②床取得条件等

- ・取得可能な平均単価 千円／㎡（ 千円／坪）
- ・一般分譲の平均単価 千円／㎡（ 千円／坪）

（２）商業床又は公益施設床に関する提案事項

①床取得条件等

用途	階層	取得単価(円/㎡)	取得単価(円/坪)	取得可能面積(㎡)
商 業	1階			
商 業	2階			
公 益	3階			
公 益	4階			

②商業施設及び公益施設の運営管理等

- ・床取得後の運営管理（PM）、テナント誘致等に関する方針、体制等

（３）先行取得に関する提案事項

- ・従前権利者の資産買取りの可否
- ・先行取得可能な場合における具体的な条件

（４）事業に対する取組姿勢及び体制

- ・事業に対する取組姿勢
- ・取組体制図（複数企業の場合は役割分担、シェア等）

(5) その他

- ・ 現行の建築基本計画に対する改善、要望事項
- ・ その他

※A 3 版 4 枚（両面使用可）以内とします。

(仮称)函館駅前東地区第一種市街地再開発事業概要

1. 地区の概要

- (1)事業名
(仮称)函館駅前東地区第一種市街地再開発事業
- (2)施行者
(仮称)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%

◆ 区域図



2. まちづくりのコンセプト

函館駅前・大門エリアの整備方針

- 1 函館駅前東地区をまちづくりの核と位置づけ、居住機能・都市機能・観光機能・交流機能を整備する。
- 2 函館駅・朝市から松風町駅周辺まで「歩行者の軸」をつくる→小路や裏通りへと、線から面に広げる。〈味わいの連鎖で歩いて楽しい界隈づくり〉
- 3 「美食」をキーワードに「朝の活気」、「昼のゆしみ」、「夜の食べ歩き」で滞在型観光を強力に推進。
- 4 函館駅前・大門エリアの再生をマネジメントする体制を併せて検討していく。

3. 事業の目的

(1)賑わい空間の創出

- ①商業施設の再生とあわせて、区域内の市道を廃道し、市民広場(コミュニティプラザ)と歩行者空間(コミュニティストリート)を整備することにより、「人が集う、歩いて楽しい街づくり」を目指します。
- ②国道沿いには、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(コミュニティプラザ)を配置します。
- ③歩行者空間(コミュニティストリート)沿いには、深谷シェフのアドバイスによるバル街(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。
- ④最寄品を中心とした品揃えの集客力のある店舗とそれを補完する専門店、医療施設、そして地域住民の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。

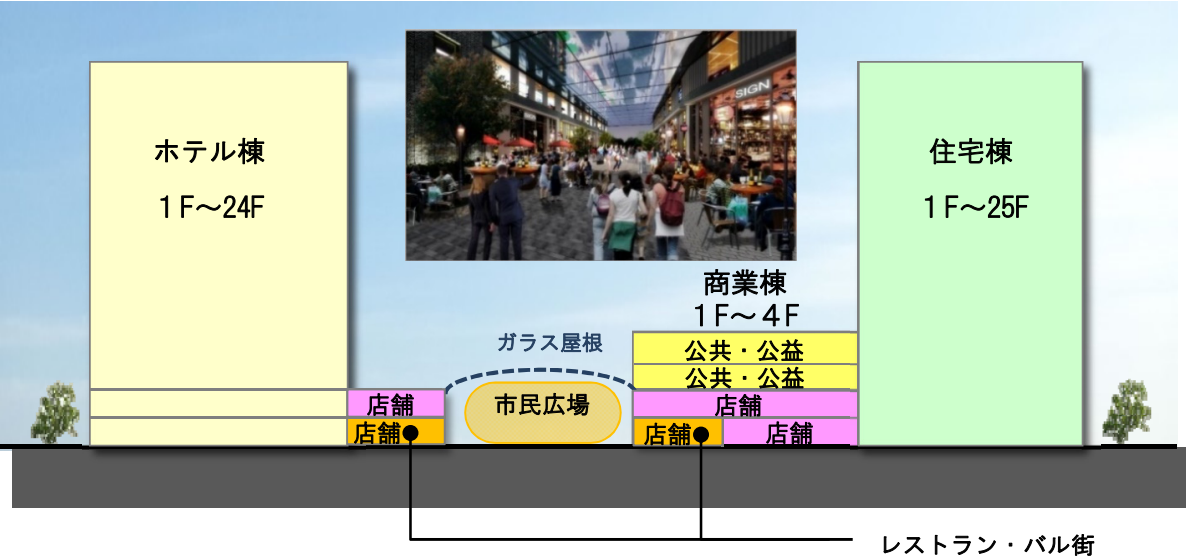
(2)都市災害に強い街づくり

災害発生時における観光客(外国人を含む)の避難施設、ボランティア活動の拠点として整備します。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コンベンション機能を有する都市型ホテルを導入することにより、各種会議、学会、イベント等の開催誘致を促進し、観光客の増大を図ります。

4. 施設構成のイメージ



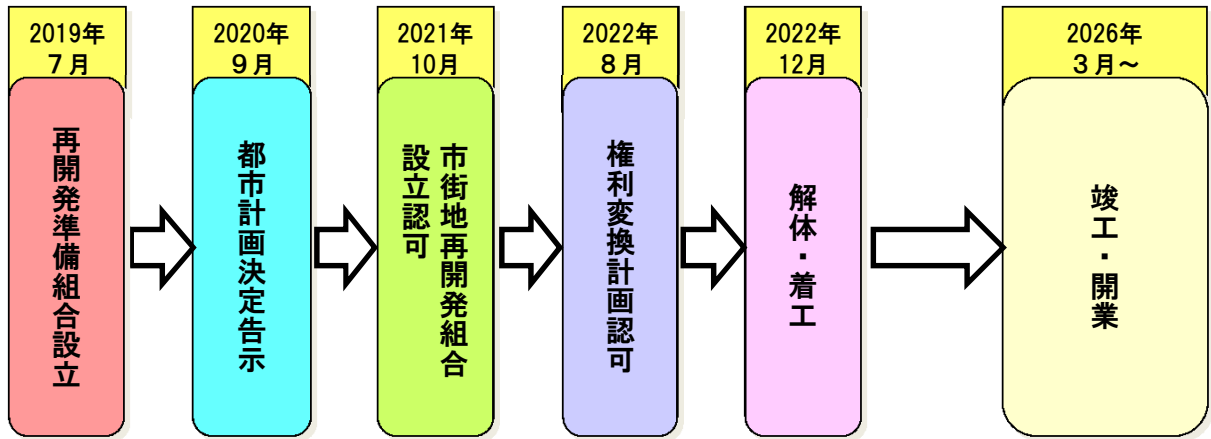
5. 施設建築物(再開発ビル)の概要

- (1)延床面積 約 43,260㎡(容積率575%)
- (2)建築面積 約 5,200㎡(建ぺい率80%)
- (3)構造階層
 - ・ホテル棟 S造 1F~24F
 - ・商業棟 S造 1F~4F
 - ・住宅棟 RC造 1F~25F
- (4)用途別面積
 - ・ホテル 約15,540㎡(客室数245部屋)
 - ・商業 約3,050㎡
 - ・公共公益 約3,230㎡
 - ・住宅 約18,200㎡(戸数155戸)
- (5)公共的施設
 - ・市民広場 約695㎡(ホテル棟ピロティー部分を含む)
 - ・歩行者空間(敷地内通路) 約275㎡

6. 総事業費

約195億円

7. 事業のスケジュール



計画概要

2020.4.22

工事名称	函館駅前東地区第一種市街地再開発事業 基本計画案 ホテル棟+商業棟+共同住宅棟					敷地面積	S= 6,471 m ²	建築面積	5208.19	m ²
建築場所	北海道函館市						* CAD略測		1575.48	坪
主要用途	ホテル、店舗、公共公益施設、共同住宅					前面道路	北側：約27m、南側：約10.0m、東側：約17.8m	建蔽率	80.49	%
用途地域	*商業地域 600 %+200%(高度利用地区)= 800%					計画道路	なし	容積算入	37332.96	m ²
	80 % (耐火建築物 100%)					日影制限	時間 時間	面積	11293.22	坪
防火地域	*防火地域						平均地盤面からの高さ m	容積率	576.93	%
その他の地区区域	*都市計画区域内					構造	ホテル棟 S造 地上24階 地下1階 塔屋2階建て、耐震構造	延べ面積	43258.20	m ²
	*駐車場整備地区					階数	共同住宅棟 RC造 地上25階地下1階 塔屋2階建て、制震構造		13085.60	坪
							商業棟 S造 地上4階 地下1階 塔屋1階建て、耐震構造			
						建物高さ	棟別計画概要に記載			
その他	■敷地面積、形状、道路幅員、敷地レベル等については測量が必要です。測量により計画に変更がでる可能性があります。 ■消防、防災計画、開発基準等については所轄部署との協議が必要です。協議により計画に変更がでる可能性があります。 ■物販店舗が1000㎡を超える場合は大規模小売店舗立地法が係ります。大規模小売店舗立地法に係る場合の駐車、駐輪台数は別途検討が必要です。 ■駐車場附置義務台数算定(函館市市街地再開発事業等補助金交付要綱運用指針による) 特定用途部分面積 8,721.96㎡／ 250＝ 34.89 …① …① 共同住宅住戸数 155戸 × 0.8＝ 124.00 …② …② ① + ② より 35+ 124＝ 159台以上必要 よって区域外に158台以上の駐車場が必要と思われますが、緩和については行政と協議が必要です。また、附置義務駐車台数算定において、ホテル部分は特定用途に含んでおりません。 ■建築基準法上の階段幅の制約から、現計画案では3階に物販店舗設ける場合においてはその面積に制約がでます。■建築基準法上の1敷地1建物の取り扱いについては建築主事と協議が必要です。 ■建物が超高層となるため、構造については検討が必要です。							駐車台数計	3	台
								平置駐車(商業)	1	台
								平置駐車(ホテル)	2	台
								機械式駐車		台
								タワーパーク		台
								駐輪台数	194	台
								スライド式	127	台
								平置	48	台
								バイク置場	19	台

面積表

階数	ホテル					共同住宅					施設				9042.61	全体 共用 ブリッジ	駐車場等		608.63	延べ面積	開放廊下 屋外階段他 ポーチ	施工床面積 (ハルコニー-抜)	ハルコニー	施工床面積 (ハルコニー-込)		
	客室数	客室	共用容積 IN	共用容積 OUT	ホテル計	戸数	住宅専有	共用容積 IN	共用容積 OUT	共同住宅計	店舗 専有	公共公益 専有	屋根付き 広場	施設 共用			車路	バイク置場 自転車置場								
	室	㎡	㎡	㎡	㎡	戸	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡		
PH2			42.21		42.21													42.21		42.21			42.21			
PH1			62.64		62.64													62.64		62.64			62.64			
24 ～ 5	12 × 20層 = 240	299.52 × 20層 = 5990.40	210.34 × 20層 = 4206.80	25.32 × 20層 = 506.40	535.18 × 20層 = 10703.60													535.18 × 20層 = 10703.60		535.18 × 20層 = 10703.60			535.18 × 20層 = 10703.60			
PH2								71.38		71.38								71.38		71.38			71.38			
PH1								35.42	11.55	46.97								46.97		46.97			46.97			
25 ～ 5						7 × 21 = 147	502.73 × 21.00 = 10557.33	29.92 × 21.00 = 628.32	166.60 × 21.00 = 3498.60	699.25 × 21.00 = 14684.25								699.25 × 21.00 = 14684.25		699.25 × 21.00 = 14684.25	190.85 × 21.00 = 4007.85	890.10 × 21.00 = 18692.10				
PH														40.00				40.00		40.00			40.00			
4	5	192.76	729.40	25.32	947.48	5	372.41	194.04	165.00	731.45		1686.03		170.87				3535.83	50.14	5815.28	167.36		9904.48			
3			1532.12	25.32	1557.44	3	213.55	334.10	198.60	746.25		1548.23		308.67	189.96			4350.55	12.94	6623.90	127.96		11812.58			
2			1225.11	25.32	1250.43			254.08	142.47	396.55	1199.49			790.83	67.09		225.13	3929.52	12.94	5025.51	13.28		10206.77			
1			952.87	25.32	978.19			214.01	434.11	648.12	1856.56		950.46	301.09	18.31	250.86	132.64	5136.23	107.00	6896.59			13276.83			
B1									123.00	123.00				190.38	341.64			655.02		1187.04			2497.08			
合計	245	6183.16	8751.15	607.68	15541.99	155	11143.29	1731.35	4573.33	17447.97	3056.05	3234.26	950.46	1801.84	617.00	250.86	357.77	43258.20	183.02	43441.22	4316.45		47757.67			
容対面積		6183.16		8732.87		11143.29		1731.35		3056.05		3234.26	950.46	1684.52	617.00			37332.96								
坪	1,870.40坪		2,647.22坪		3,370.84坪		523.73坪		1,383.43坪	5,278.01坪	924.45坪	978.36坪	287.51坪	545.05坪	186.64坪	75.88坪	108.22坪	13,085.60坪	55.36坪	13,140.96坪	1,305.72坪		14,446.69坪			
機械式駐車、駐輪部除く					15541.99					17447.97					3056.05	3234.26	950.46	1801.84	617.00			42649.57	183.02	42832.59	4316.45	47149.04
駐車場等の面積=															608.63	<		8651.64	=(延べ面積の1/5)		12,956.85坪		14,262.58坪			

計画概要

2020.4.22

工事名称	函館駅前東地区第一種市街地再開発事業 基本計画案 ホテル棟				敷地面積	S=	6,471 m ²	建築面積		m ²
建築場所	北海道函館市					* CAD略測				坪
主要用途	ホテル、店舗				前面道路	北側：約27m、南側：約10.0m、東側：約17.8m		建蔽率		%
用途地域	*商業地域				計画道路	なし		容積算入	15669.45	m ²
	600 %+200%(高度利用地区)= 800% 80 % (耐火建築物 100%)				日影制限	時間 時間 平均地盤面からの高さ m		面積	4740.00	坪
防火地域	*防火地域							容積率	242.15	%
その他の 地区区域	*都市計画区域内				構造 階数	ホテル棟 S造 地上24階 地下1階 塔屋2階建て、耐震構造		延べ面積	16295.41	m ²
	*駐車場整備地区								4929.36	坪
					建物高さ	86.0m				
その他	■敷地面積、形状、道路幅員、敷地レベル等については測量が必要です。測量により計画に変更がでる可能性があります。 ■消防、防災計画、開発基準等については所轄部署との協議が必要です。協議により計画に変更がでる可能性があります。 ■建物が超高層となるため、構造については検討が必要です。 ■附置義務駐車台数算定において、ホテル部分は特定用途に含んでいないので、今後協議が必要です。							駐車台数計	2	台
								平置駐車(商業)	2	台
								平置駐車(ホテル)		台
								機械式駐車		台
								タワーパーク	台	
								駐輪台数		台
								スライド式 平置 バイク置場		台 台 台

面積表

階数	ホテル					共同住宅					施設 411.78				全体 共用 ブリッジ	駐車場等 0.00		延べ面積 m ²	開放廊下 屋外階段他 ポーチ m ²	施工床面積 (バルコニー抜) m ²	バルコニー m ²	施工床面積 (バルコニー込) m ²
	客室数	客室	共用容積 IN	共用容積 OUT	ホテル計	戸数	住宅専有	共用容積 IN	共用容積 OUT	共同住宅計	店舗 専有	公共公益 専有	屋根付き 広場	施設 共用		車路	バイク置場 自転車置場					
	室	m ²	m ²	m ²	m ²	戸	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
PH2			42.21		42.21													42.21		42.21		42.21
PH1			62.64		62.64													62.64		62.64		62.64
24 ～ 5	12 × 20層 = 240	299.52 × 20層 = 5990.40	210.34 × 20層 = 4206.80	25.32 × 20層 = 506.40	535.18 × 20層 = 10703.60													535.18 × 20層 = 10703.60		535.18 × 20層 = 10703.60		535.18 × 20層 = 10703.60
4	5	192.76	729.40	25.32	947.48													947.48	37.20	984.68		984.68
3			1532.12	25.32	1557.44													1557.44		1557.44		1557.44
2			1225.11	25.32	1250.43													1250.43		1250.43		1250.43
1			952.87	25.32	978.19						411.78							1389.97		1389.97		1389.97
B1															341.64			341.64		341.64		341.64
合計	245	6183.16	8751.15	607.68	15541.99						411.78				341.64			16295.41	37.20	16332.61	0.00	16332.61
容対面積	6183.16		8732.87								411.78				341.64			15669.45				
坪	1,870.40坪		2,647.22坪								124.56坪				103.34坪			4,929.36坪	11.25坪	4,940.61坪	0.00坪	4,940.61坪
機械式駐車,駐輪台	6183.16		8751.15		607.68						411.78				341.64			16295.41	37.20	16332.61	0.00	16332.61

計画概要

2020.4.22

工事名称	函館駅前東地区第一種市街地再開発事業 基本計画案 共同住宅棟				敷地面積	S= 6,471 m ²		建築面積		m ²
建築場所	北海道函館市					* CAD略測				坪
主要用途	共同住宅				前面道路	北側：約27m、南側：約10.0m、東側：約17.8m		建蔽率		%
用途地域	*商業地域 600 %+200%(高度利用地区)= 800% 80 % (耐火建築物 100%)				計画道路	なし		容積算入面積	13174.08	m ²
防火地域	*防火地域				日影制限	時間 時間 平均地盤面からの高さ m		容積率	203.59	%
その他の地区区域	*都市計画区域内 *駐車場整備地区				構造階数	共同住宅棟 RC造 地上25階地下1階 塔屋2階建て、制震構造		延べ面積	18200.31	m ²
									5505.59	坪
					建物高さ	84.64m				
その他	■敷地面積、形状、道路幅員、敷地レベル等については測量が必要です。測量により計画に変更がでる可能性があります。 ■消防、防災計画、開発基準等については所轄部署との協議が必要です。協議により計画に変更がでる可能性があります。 ■建物が超高層となるため、構造については検討が必要です。							駐車台数計		台
								平置駐車(商業)		台
								平置駐車(ホテル)		台
								機械式駐車		台
								タワーパーク		台
								駐輪台数	174	台
								スライツ式	127	台
								平置	28	台
								バイク置場	19	台

面積表

階数	ホテル					共同住宅					施設 106.26				全体 共用 ブリッジ	駐車場等 452.90		延べ面積	開放廊下 屋外階段他 ポーチ	施工床面積 (バルコニー抜)	バルコニー	施工床面積 (バルコニー込)
	客室数	客室	共用容積 IN	共用容積 OUT	ホテル計	戸数	住宅専有	共用容積 IN	共用容積 OUT	共同住宅計	店舗 専有	公共公益 専有	屋根付き 広場	施設 共用		車路	バイク置場 自転車置場					
	室	m ²	m ²	m ²	m ²	戸	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
PH2								71.38		71.38								71.38		71.38		71.38
PH1								35.42	11.55	46.97								46.97		46.97		46.97
25 ～ 5						7 × 21層 = 147	502.73 × 21層 = 10557.33	29.92 × 21層 = 628.32	166.60 × 21層 = 3498.60	699.25 × 21層 = 14684.25								699.25 × 21層 = 14684.25		699.25 × 21層 = 14684.25	190.85 × 21層 = 4007.85	890.10 × 21層 = 18692.10
4						5	372.41	194.04	165.00	731.45								731.45		731.45	158.65	890.10
3						3	213.55	334.10	198.60	746.25					156.56			902.81		902.81	119.25	1022.06
2								254.08	142.47	396.55				106.26	18.31		225.13	746.25		746.25	4.57	750.82
1								214.01	434.11	648.12					18.31	114.73	113.04	894.20	48.10	942.30		942.30
B1									123.00	123.00								123.00		123.00		123.00
合計						155	11143.29	1731.35	4573.33	17447.97	0.00	0.00	0.00	106.26	193.18	114.73	338.17	18200.31	48.10	18248.41	4290.32	22538.73
容対面積						11143.29 1731.35					0.00 0.00 0.00 106.26				193.18			13174.08				
坪						3,370.84坪 523.73坪 1,383.43坪 5,278.01坪					0.00坪	0.00坪	0.00坪	32.14坪	58.43坪	34.70坪	102.29坪	5,505.59坪	14.55坪	5,520.14坪	1,297.82坪	6,817.96坪
機械式駐車,駐輪部除く						11143.29 1731.35 4573.33					0.00	0.00	0.00	106.26	193.18	114.73		17862.14	48.10	17910.24	4290.32	22200.56

函館駅前
広場方向



A



道路境界線



B 1



道路境界線



B 2



みなし線



道路境界線



B 3



道路境界線



B 1



隣地境界線



隣地境界線



B 2



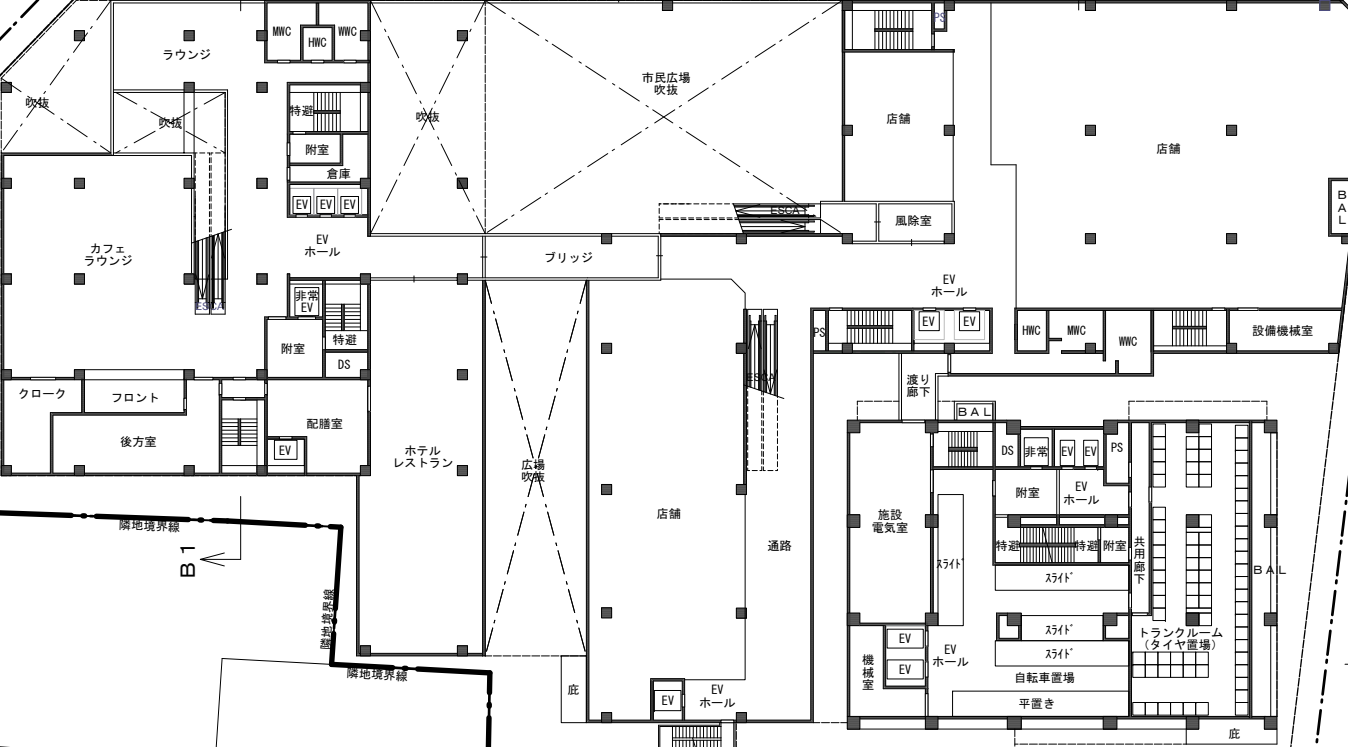
道路境界線



B 3

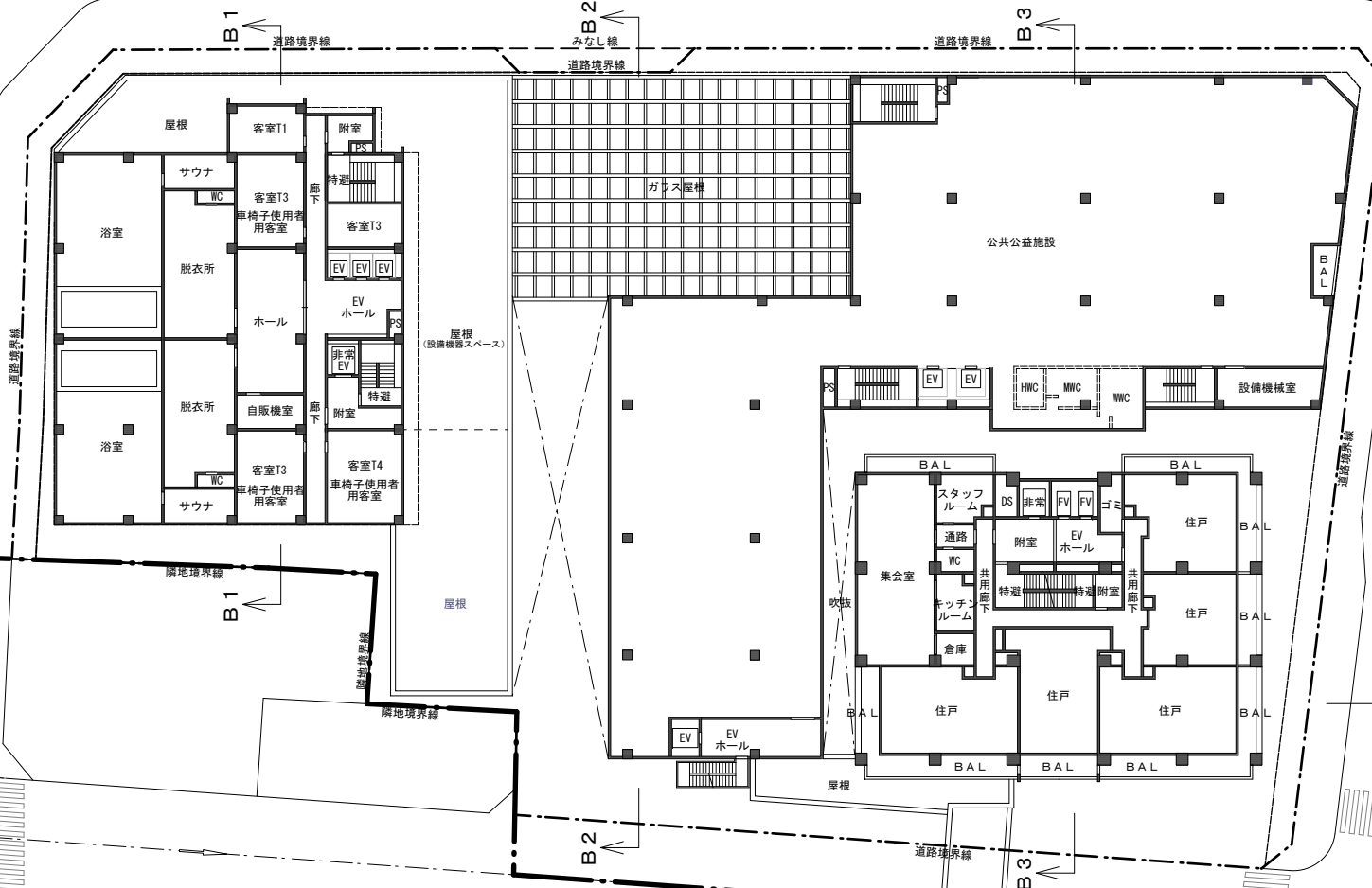


A





函館駅前
広場方向



4階平面図 縮尺1/600

函館駅前
広場方向

A

道路境界線

屋根
(5Fのみ)

B 1

道路境界線

B 2

みなし線
道路境界線

B 3

道路境界線

設備機器
スペース

屋上緑化
スペース

道路境界線

A

5 ~ 2 4 階平面図

隣地境界線

隣地境界線

B 2

道路境界線

B 3

5 ~ 2 5 階平面図

基準階平面図 縮尺 1/600

函館駅前
広場方向

A

道路境界線



待機
スペース



緊急救助スペース



B 1

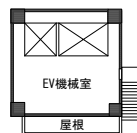
道路境界線

B 2

みなし線
道路境界線

B 3

道路境界線



緊急救助スペース



待機
スペース

B 1

隣地境界線

隣地境界線

隣地境界線

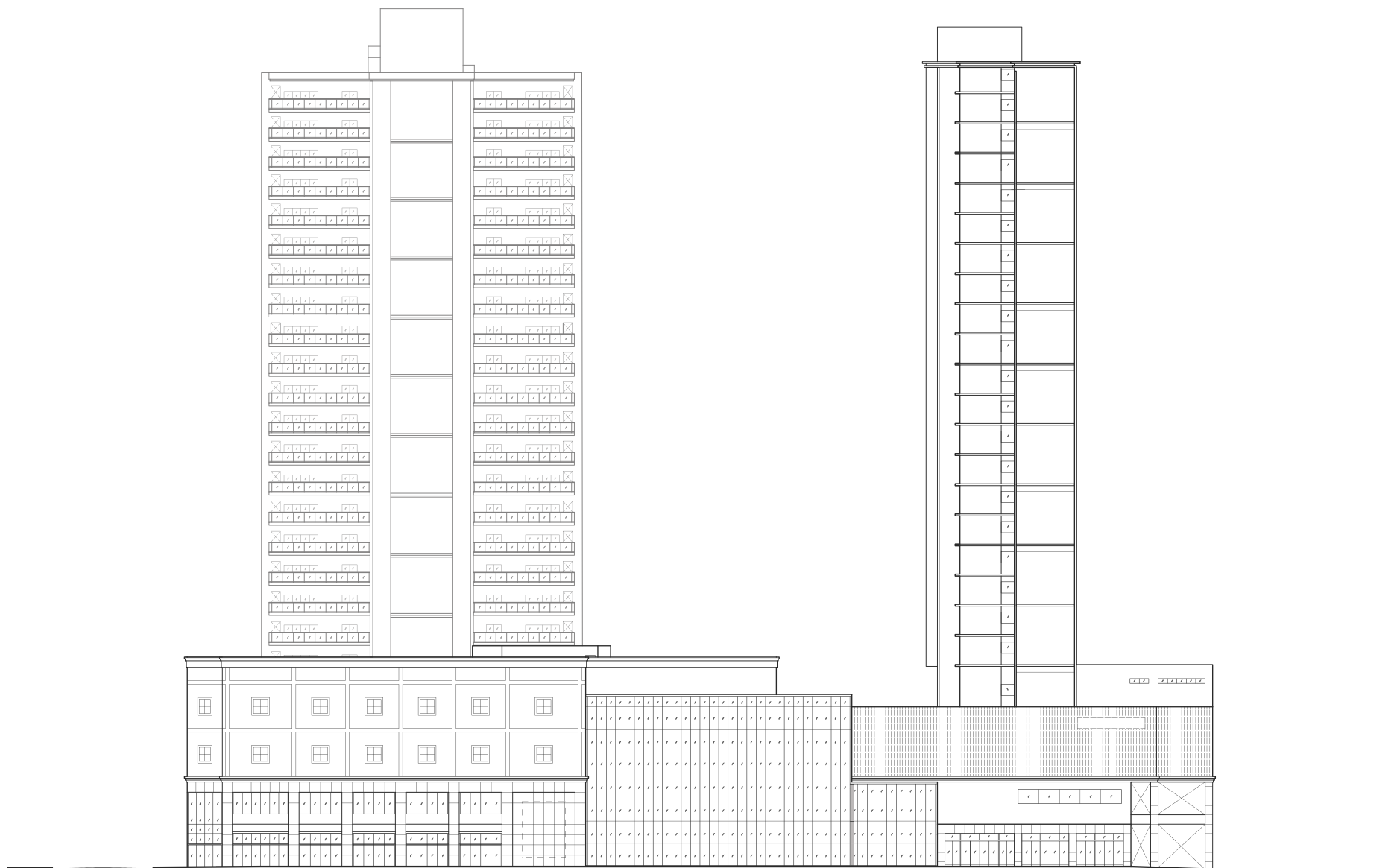
B 2

道路境界線

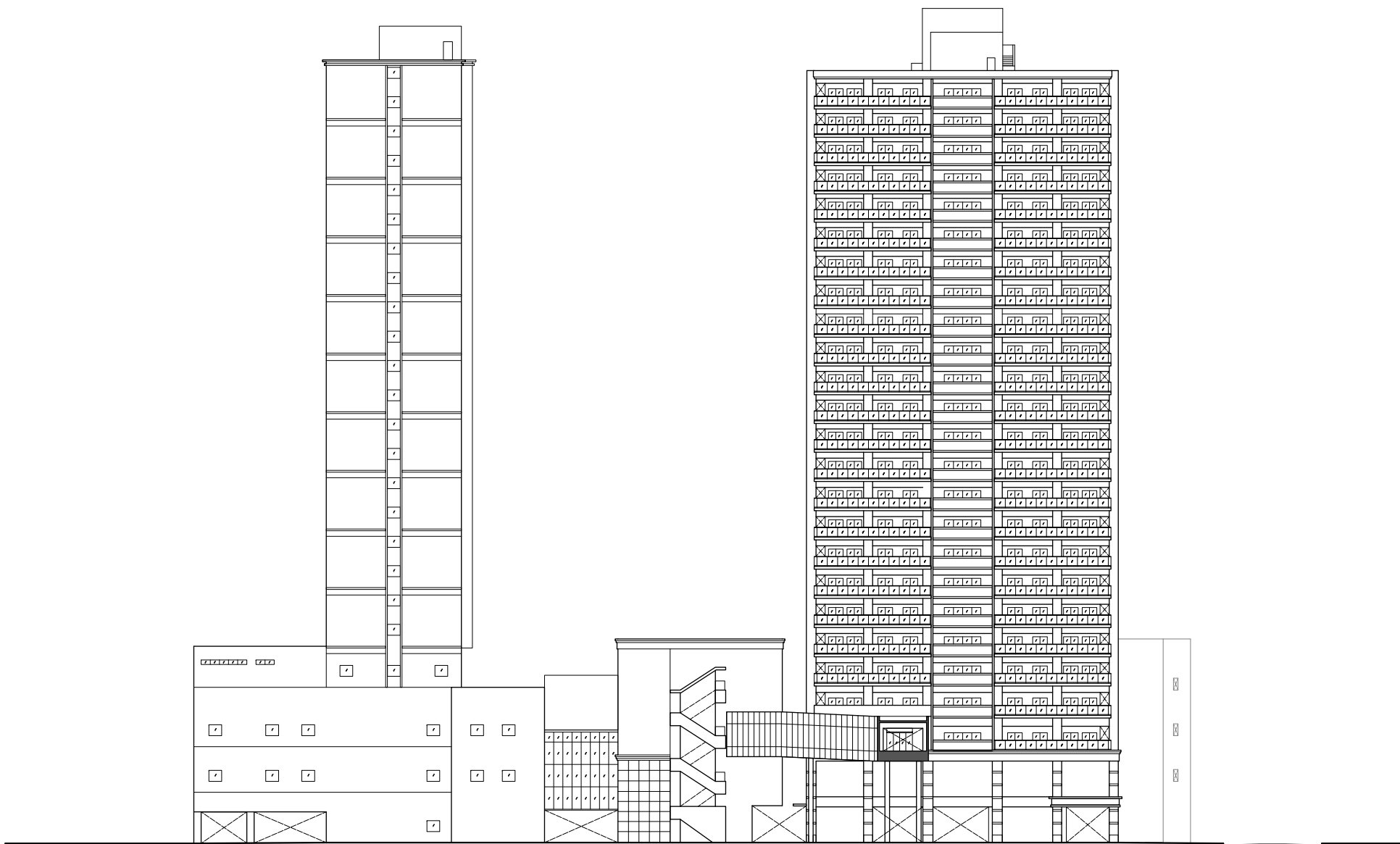
B 3

A

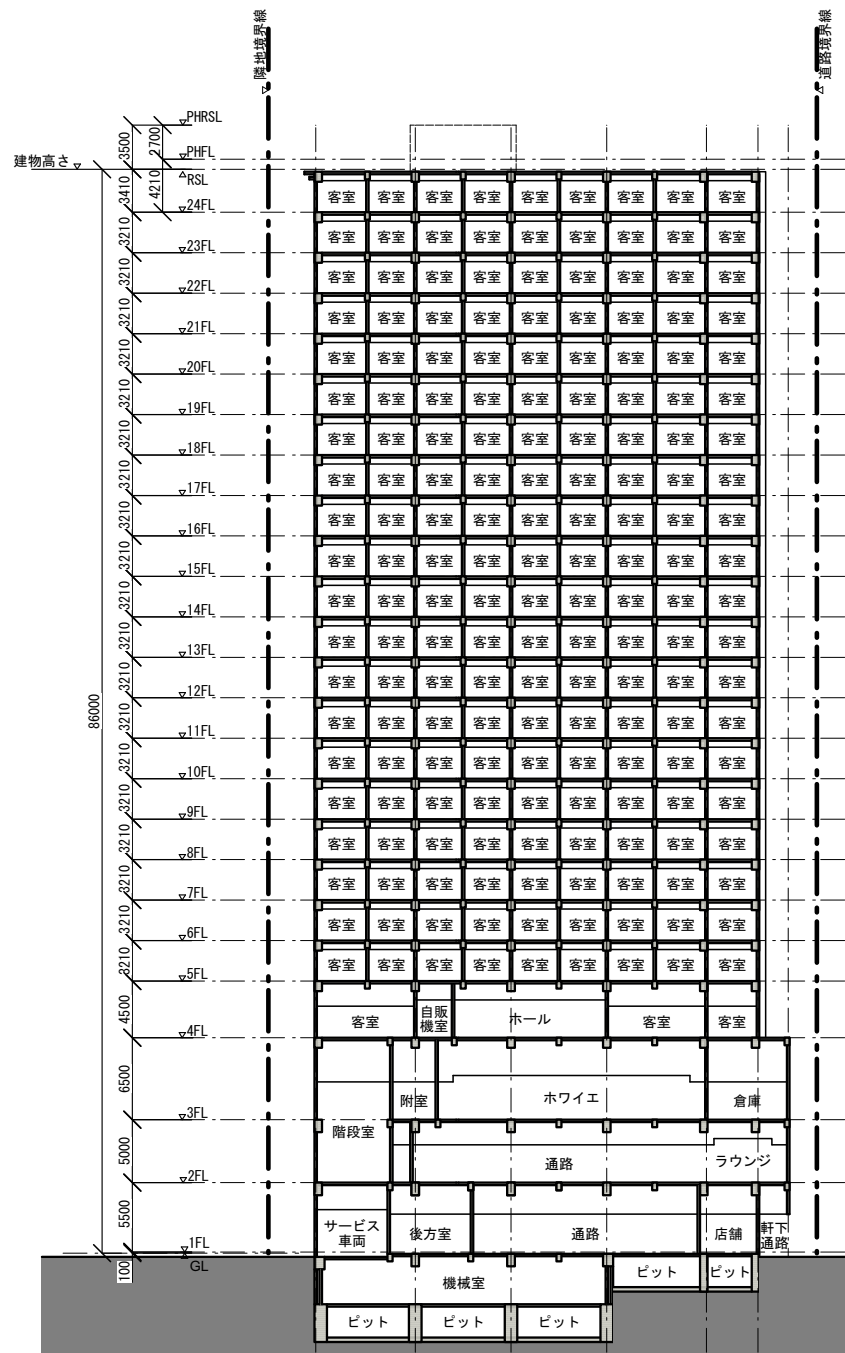
道路境界線



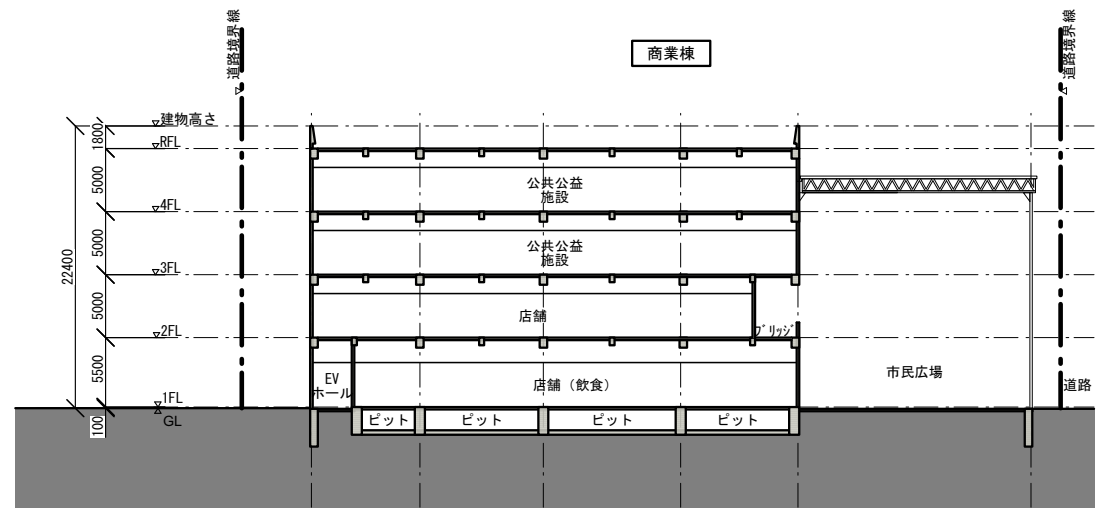
北側立面図 縮尺 1/600



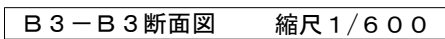
南側立面图 縮尺1/600



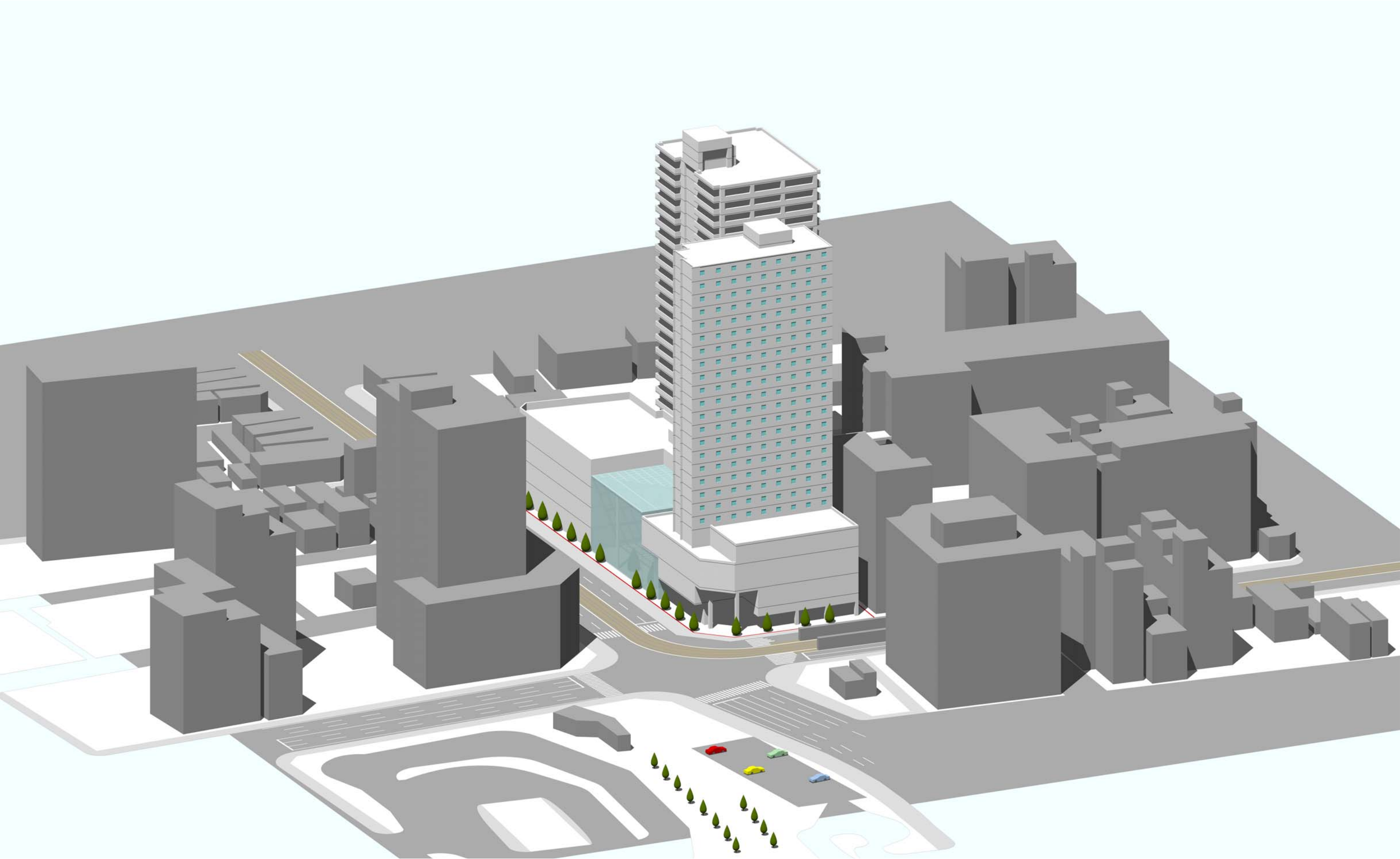
B 1 - B 1 断面図 縮尺 1 / 6 0 0

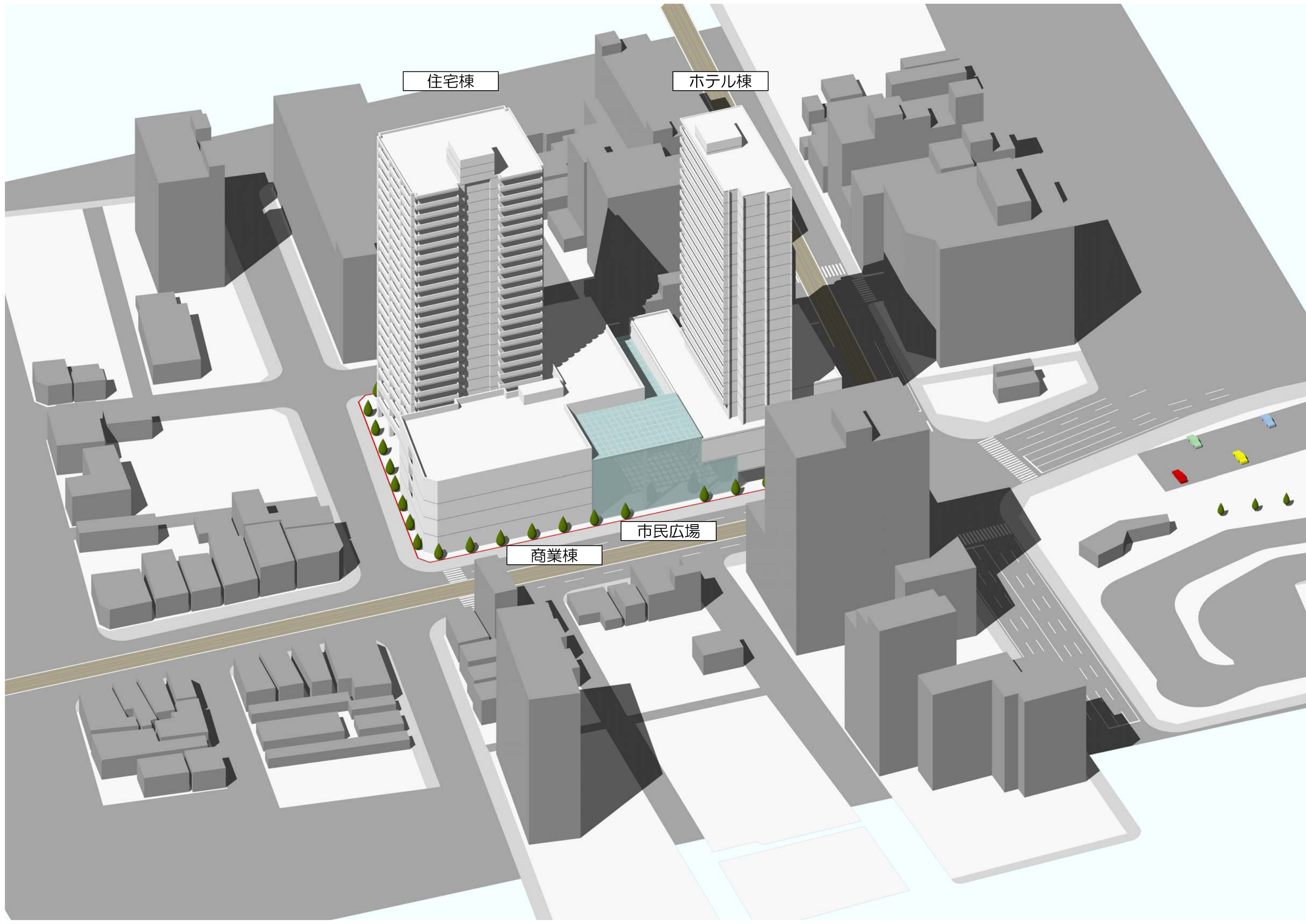


B 2 - B 2 断面図 縮尺 1 / 6 0 0



B 3 - B 3 断面図	縮尺 1 / 6 0 0
---------------	--------------





住宅棟

ホテル棟

市民広場

商業棟

