函館駅前東地区第一種市街地再開発事業

ホテル事業検討パートナー募集要項

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、公募によりホテル保留床の取得を前提として、当準備組合、事業協力者と共に施設計画及び床取得条件等を検討して頂けるホテル事業検討パートナー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あげます。

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．ホテル事業検討パートナーに求める主な役割

（１）本事業により建設されるホテル床の取得を前提に再開発準備組合、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。具体的には、施設建築物の基本設計業務におけるホテル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。

（２）再開発準備組合との間でホテル参画条件（施設規模、床取得額等）が整い次第、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）ホテルの土地建物を所有し、自らホテル運営もしくはホテル運営会社に賃貸（運営委託等含む）している実績が３件以上あること。

（２）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。

（３）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（２０２１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
（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）ホテルの所有及び賃貸･運営実績書（ホテル名、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３－１又は３－２）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。
・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）

１１．事業提案書の作成方法

・様式４に従って簡潔に分かりやすく、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。
・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。

（１）ホテルの運営形態に関する提案事項
・運営形態に関する考え方（直営方式、リース方式、マネジメントコンストラクト方式）について記載してください。
・リース方式、マネジメントコンストラクト方式の場合、具体的なリース候補先、委託候補先があれば、その企業名を記載してください。
・想定されているブランド名があれば、記載してください。
・再開発準備組合としてはアップスケール以上のグレードで且つコミュニティ機能（バンケット、集会施設、会議室等）を有するホテルの誘致を希望しております。但し、周辺環境、社会情勢等を踏まえ、再開発準備組合とホテル事業検討パートナーとの協議のうえ、決定いたします。
・その他、運営形態に関する事項があれば、提案してください。

（２）想定されているホテル業態等に関する提案事項

・業態、コンセプト、グレード、ターゲット等を提案してください。

・その他、業態等に関する事項があれば、提案してください。

（３）ホテル施設計画に関する提案事項

①客室等

・客室数、客室のタイプ、客室の平均的な広さ等を記載してください。

・その他、客室等に関する事項があれば、提案してください。

②共用施設等

・レストランの規模、大浴場の有無及び規模、バンケットの有無及び規模、その他に必要な共用施設があれば提案してください。

・必要駐車場台数について記載してください。

・その他、共用施設等に関する事項があれば、提案してください。

（４）床取得条件等に関する提案事項

・前述の（３）ホテル施設計画に関する提案事項を踏まえ、施設規模（延床面積）及び床取得概算額（消費税１０％込み）を提案してください。

・内装工事までを市街地再開発組合（施行者）の負担とし、家具、什器、備品（Ｆ．Ｆ．Ｅ．工事）については、ホテル床所有者又はホテル運営会社の負担とします。

・保留床の支払条件としては、原則として権利変換期日に土地費相当額を、その後、建物費相当額については毎年度、建築工事の出来高に応じて、ご負担して頂くことを希望しています。但し、ホテル事業検討パートナーの意向も踏まえて、決定いたします。

（５）商業施設、市民広場との連携に関する提案事項

・商業施設及び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、アイデア等があれば、記載してください。

（６）地域貢献に関する提案事項

・地域交流、地域活性化、震災時の対応等に関する提案、アイデア等があれば、記載してください。

（７）事業に対する取組姿勢及び体制

・ホテル事業検討パートナーとしての取組姿勢及び体制についてご提案してください。

・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。

（８）その他

・当組合では、ホテル事業検討パートナーととも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。
・その他、提案すべき事項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、ホテル事業検討パートナーの選定のために再開発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、無償で使用できるものとします。

１３．選定・審査

（１）審査体制

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

本公募はホテル事業検討パートナーを公募するものであります。市街地再開発組合設立認可（事業認可）までに再開発準備組合との間でホテル床取得条件等が

整い次第、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

様式１

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業

ホテル事業検討パートナー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ホテル事業検討パートナー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（２０２０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。

様式２－１

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業

ホテル事業検討パートナー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ホテル事業検討パートナー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】　　㊞

※印鑑については、支店長印、担当部長印でも構いません。

様式２－２

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業

ホテル事業検討パートナー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ホテル事業検討パートナー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】　　㊞

●構成会社

【所在地】

【会社名及び代表者】　　㊞

※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。

様式３

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業

ホテル事業検討パートナー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ホテル事業検討パートナー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（２０２０年）　　月　　日

【所在地】

【会社名及び代表者】　　㊞

【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。

様式４

函館駅前東地区第一種市街地再開発事業

ホテル事業検討パートナー募集にかかる事業提案書

【所在地】

【会社名及び代表者】　　㊞

●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）ホテルの運営形態に関する提案事項

・運営形態に関する考え方（直営方式・リース方式・マネジメントコンストラクト方式）

・具体的なリース候補先、委託候補先

・ホテルブランド名

・その他、運営形態に関する事項があれば、提案してください。

（２）想定されているホテル業態等に関する提案事項

・業態、コンセプト、グレード、ターゲット等

・その他、業態等に関する事項があれば、提案してください。

（３）ホテル施設計画に関する提案事項

①客室等

・客室数、客室のタイプ、客室の平均的な広さ等

・その他、客室等に関する事項があれば、提案してください。

②共用施設等

・レンストランの規模、大浴場の有無及び規模、バンケットの有無及び規模、その他必要な施設等

・必要駐車場台数

・その他、共用施設等に関する事項があれば、提案してください。

（４）床取得条件等に関する提案事項

・施設規模（延床面積）及び床取得概算額

（５）商業施設、市民広場との連携に関する提案事項

・商業施設及び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、アイデア等

（６）地域貢献に関する提案事項

・地域交流、地域活性化、震災時の対応等に関する提案、アイデア等

（７）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（複数企業の場合には役割分担、シェア等）

（８）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

(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

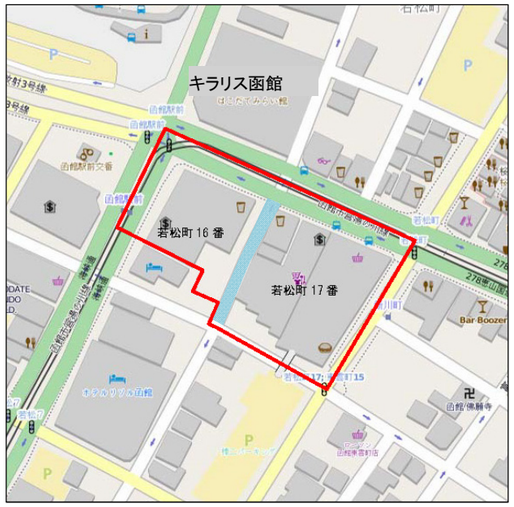
(3)所在地　函館市若松町16番、17番

(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

❶ 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。

❷ 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〉

❸ 「美食」をキーワードに「朝の活気」、「昼の愉しみ」、「夜の食べ歩き」で滞在型観光を強力に推進。

❹ 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。

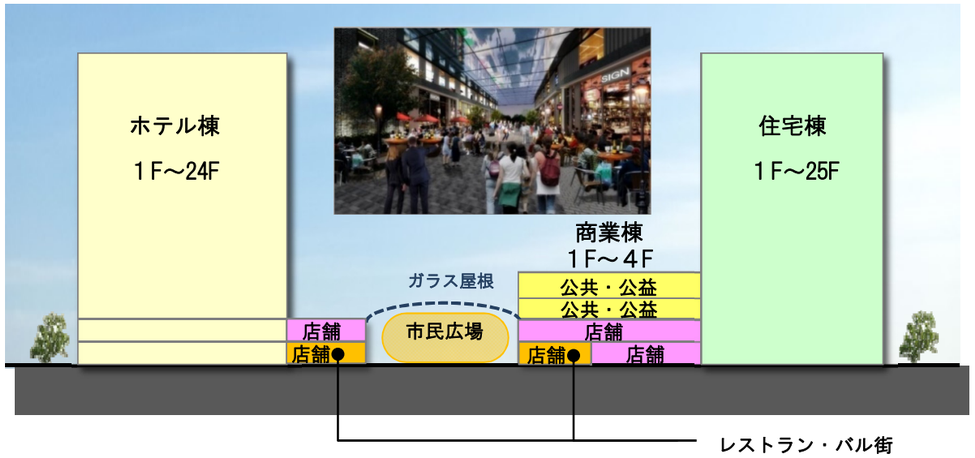
(2)都市災害に強い街づくり

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



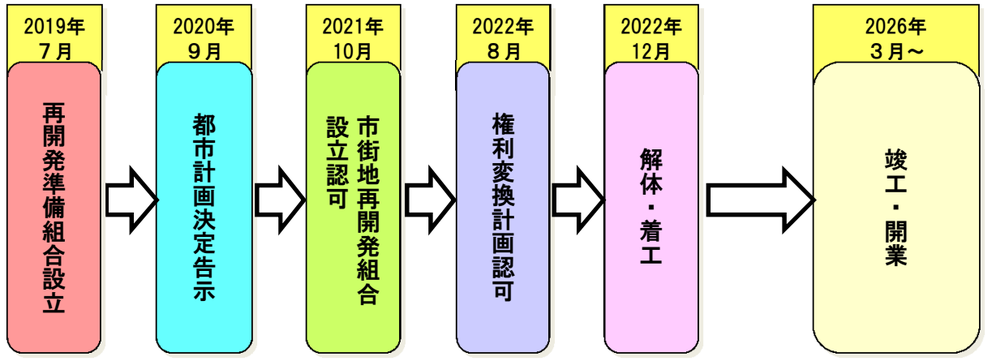
5．施設建築物（再開発ビル）の概要

(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 ㎡	建築面積	5208.19 ㎡
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% 80 %（耐火建築物 100% ）	計画道路	なし	容積算入	37332.96 ㎡
		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	＊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 ㎡
地区区域	＊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が係る場合の駐車、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		

＊特定用途面積の算出

施設面積（駐車、駐輪場面積抜き）	8,630.83㎡	按分比率	33.10%		
共同住宅面積（駐車、駐輪場面積抜き）	17,447.97㎡	按分比率	66.90%		
よって	8,630.83㎡ ＋	275.36㎡ ×	33.10% ＝	8,721.96㎡	

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	駐車場等 608.63		延べ面積	開放廊下	施工床面積	ﾊﾞﾙｺﾆｰ	施工床面積
	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	共用 ブリッジ	車路	バイク置場 自転車置場		屋外階段他 ポーチ	（ﾊﾞﾙｺﾆｰ抜）		（ﾊﾞﾙｺﾆｰ込）
	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 ㎡	建築面積		㎡
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　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	15669.45	㎡
		日影制限	時間　時間	面積	4740.00	坪
防火地域	*防火地域		平均地盤面からの高さ　m	容積率	242.15	%
その他の	*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	16295.41	㎡
地区区域	*駐車場整備地区	階数			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)		台
平置駐車(ﾎﾃﾙ)	2	台
機械式駐車		台
ﾀﾜｰﾊﾟｰｸ		台
駐輪台数		台
ｽﾗｲﾄﾞ式		台
平置		台
バイク置場		台

面積表

階数	ホテル					共同住宅					施設 411.78				全体	駐車場等 0.00		延べ面積	開放廊下	施工床面積	ﾊﾞﾙｺﾆｰ	施工床面積
	客室数 室	客室 ㎡	共用容積 IN ㎡	共用容積 OUT ㎡	ホテル計 ㎡	戸数 戸	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 ㎡	共用 ブリッジ ㎡	車路 ㎡	バイク置場 自転車置場 ㎡	㎡	屋外階段他 ポーチ ㎡	(ﾊﾞﾙｺﾆｰ抜) ㎡	㎡	(ﾊﾞﾙｺﾆｰ込) ㎡
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		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 ㎡	建築面積	㎡
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	13174.08 ㎡
		日影制限	時間　時間	面積	3985.15 坪
防火地域	*防火地域		平均地盤面からの高さ　m	容積率	203.59 %
その他の	*都市計画区域内	構造		延べ面積	18200.31 ㎡
地区区域	*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		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
		スライド式　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	駐車場等 452.90		延べ面積	開放廊下	施工床面積	ﾊﾞﾙｺﾆｰ	施工床面積
	客室数 室	客室 ㎡	共用容積 IN ㎡	共用容積 OUT ㎡	ホテル計 ㎡	戸数 戸	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 ㎡	共用 ブリッジ ㎡	車路 ㎡	バイク置場 自転車置場 ㎡	㎡	屋外階段他 ポーチ ㎡	(ﾊﾞﾙｺﾆｰ抜) ㎡	㎡	(ﾊﾞﾙｺﾆｰ込) ㎡
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

計画概要

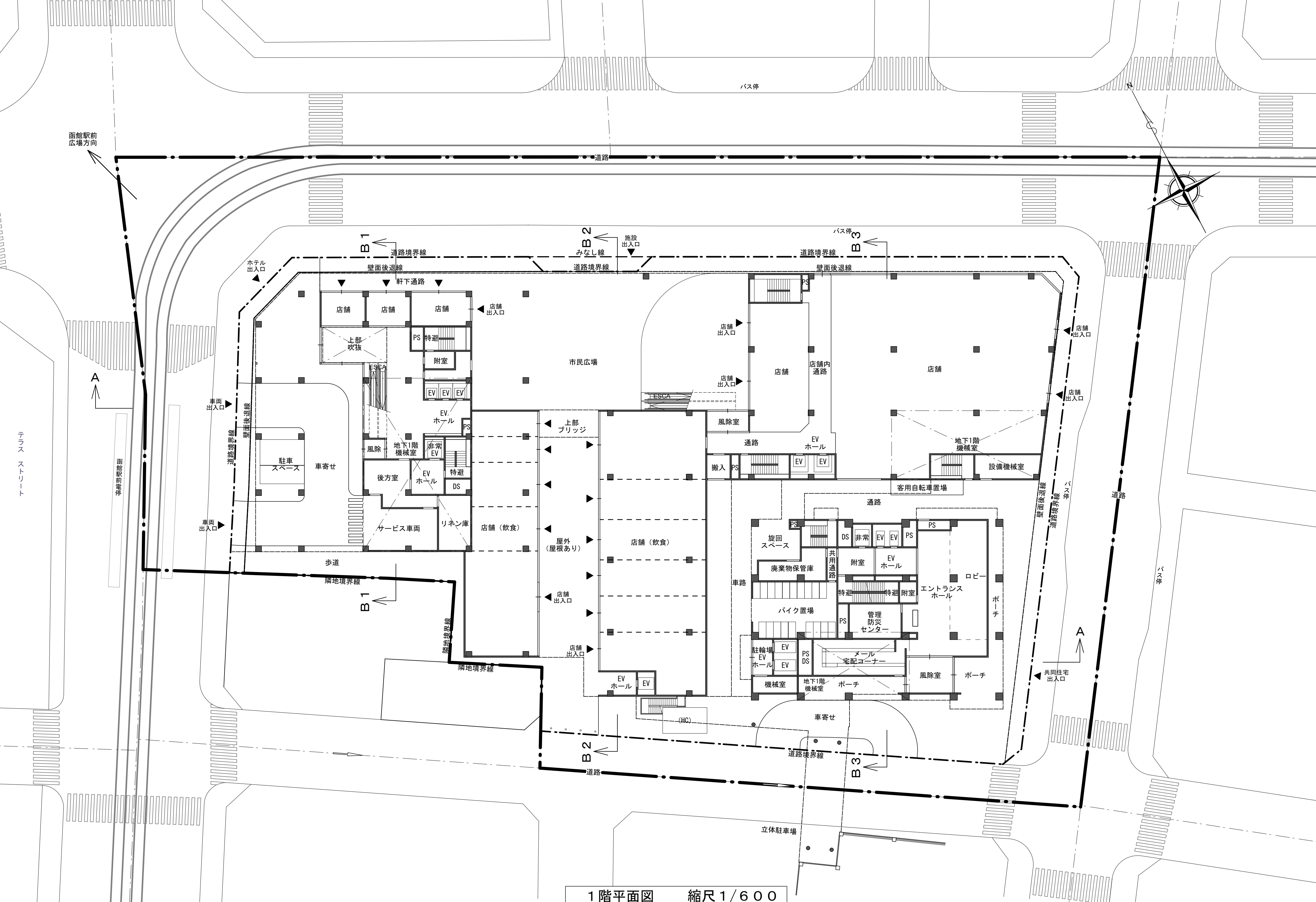
2020.4.22

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　商業棟**	敷地面積	S=　6,471 ㎡	建築面積		㎡
建築場所	北海道函館市		＊CAD略測			坪
主要用途	店舗、公共公益施設	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	8489.43	㎡
		日影制限	時間　時間	面積	2568.05	坪
防火地域	*防火地域		平均地盤面からの高さ　m	容積率	131.20	%
その他の	*都市計画区域内	構造		延べ面積	8762.48	㎡
地区区域	*駐車場整備地区	階数			2650.65	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	22.4m			

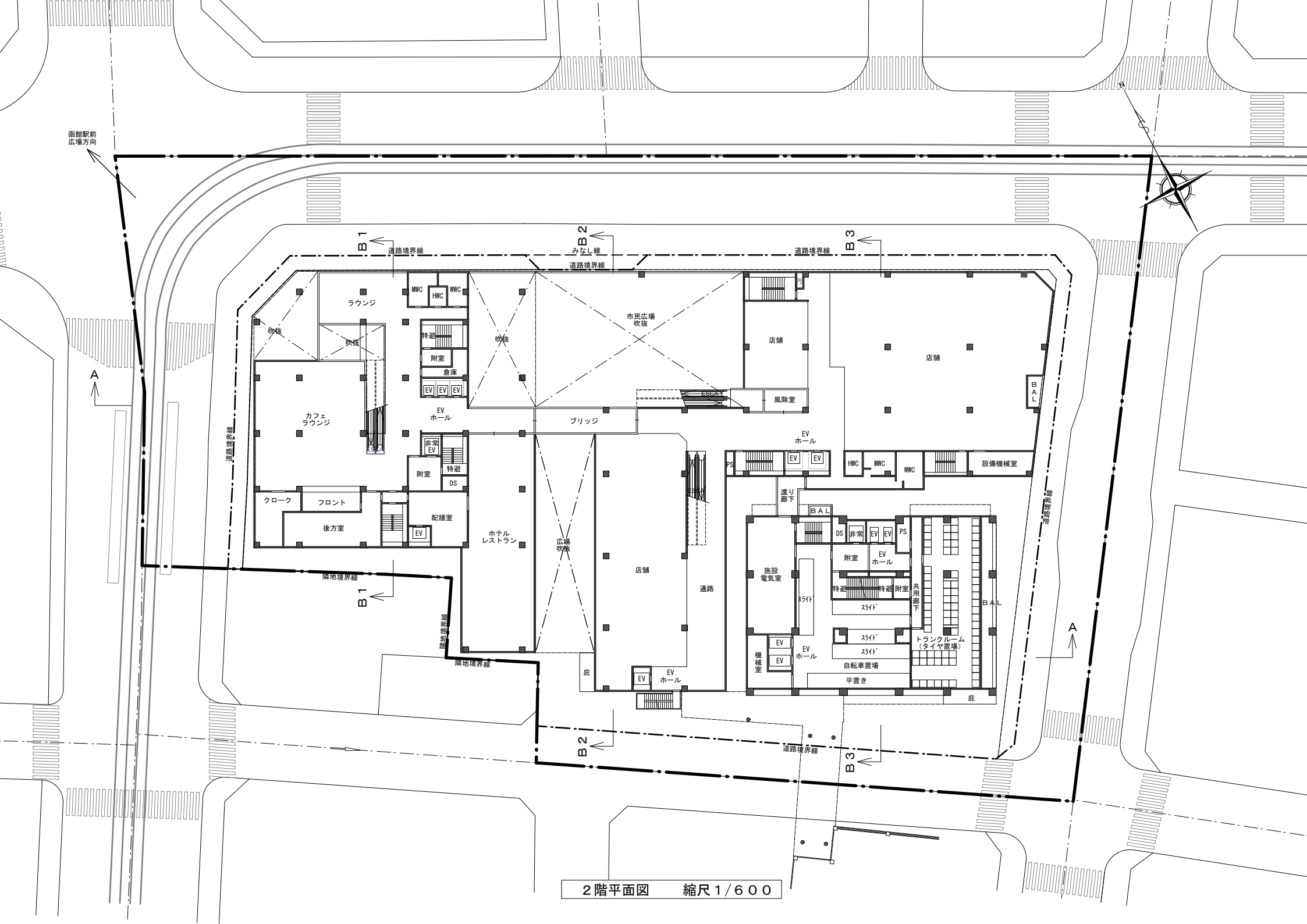
その他	■敷地面積、形状、道路幅員、敷地レベル等については測量が必要です。測量により計画に変更がでる可能性があります。 ■消防、防災計画、開発基準等については所轄部署との協議が必要です。協議により計画に変更がでる可能性があります。	駐車台数計	1　台
		平置駐車(商業)	1　台
		平置駐車(ホテル)	台
		機械式駐車	台
		ﾀﾜｰﾊﾟｰｸ	台
		駐輪台数	20　台
		ｽﾗｲﾄﾞ式	台
		平置	20　台
		バイク置場	台

面積表

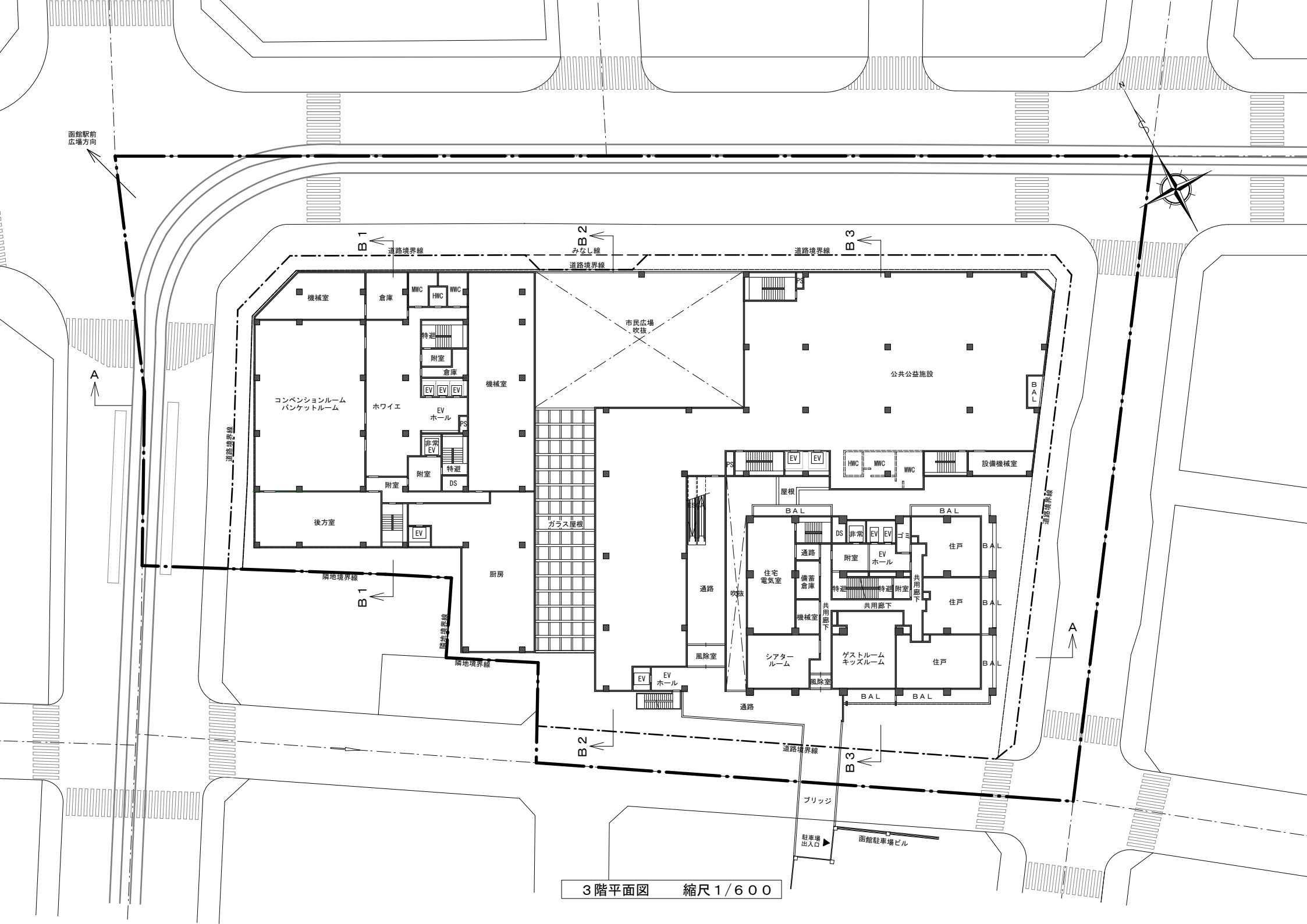
階数	ホテル					共同住宅					施設			8524.57	全体	駐車場等	155.73	延べ面積	開放廊下	施工床面積	ﾊﾞﾙｺﾆｰ	施工床面積
	客室数	客室	共用容積	共用容積	ホテル計	戸数	住宅専有	共用容積	共用容積	共同住宅計	店舗	公共公益	屋根付き	施設	共用	車路	バイク置場		屋外階段他	(ﾊﾞﾙｺﾆｰ抜)		(ﾊﾞﾙｺﾆｰ込)
			IN	OUT				IN	OUT		専有	専有	広場	共用	ブリッジ		自転車置場		ポーチ			
	室	㎡	㎡	㎡	㎡	戸	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
PH1														40.00				40.00		40.00		40.00
4												1686.03		170.87				1856.90	12.94	1869.84	8.71	1878.55
3												1548.23		308.67	33.40			1890.30	12.94	1903.24	8.71	1911.95
2											1199.49			684.57	48.78			1932.84	12.94	1945.78	8.71	1954.49
1											1444.78		950.46	301.09		136.13	19.60	2852.06	58.90	2910.96		2910.96
B1														190.38				190.38		190.38		190.38
合計											2644.27	3234.26	950.46	1695.58	82.18	136.13	19.60	8762.48	97.72	8860.20	26.13	8886.33
容対面積											2644.27	3234.26	950.46	1578.26	82.18			8489.43				
坪											799.89坪	978.36坪	287.51坪	512.91坪	24.85坪	41.17坪	5.92坪	2,650.65坪	29.56坪	2,680.21坪	7.90坪	2,688.11坪
機械式駐車,駐輪部除く											2644.27	3234.26	950.46	1695.58	82.18			8606.75	97.72	8704.47	26.13	8730.60



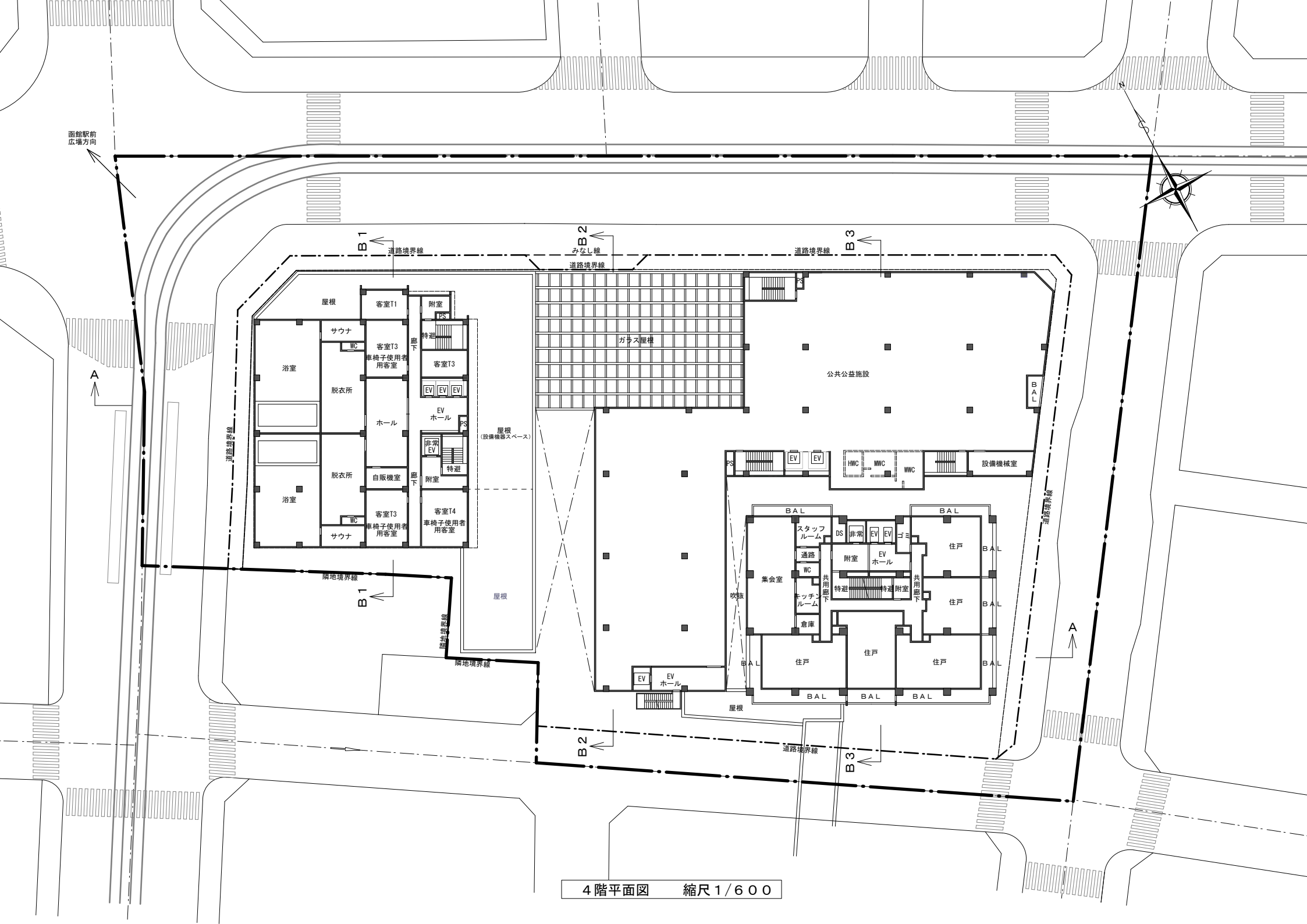
1階平面図　　縮尺1/600



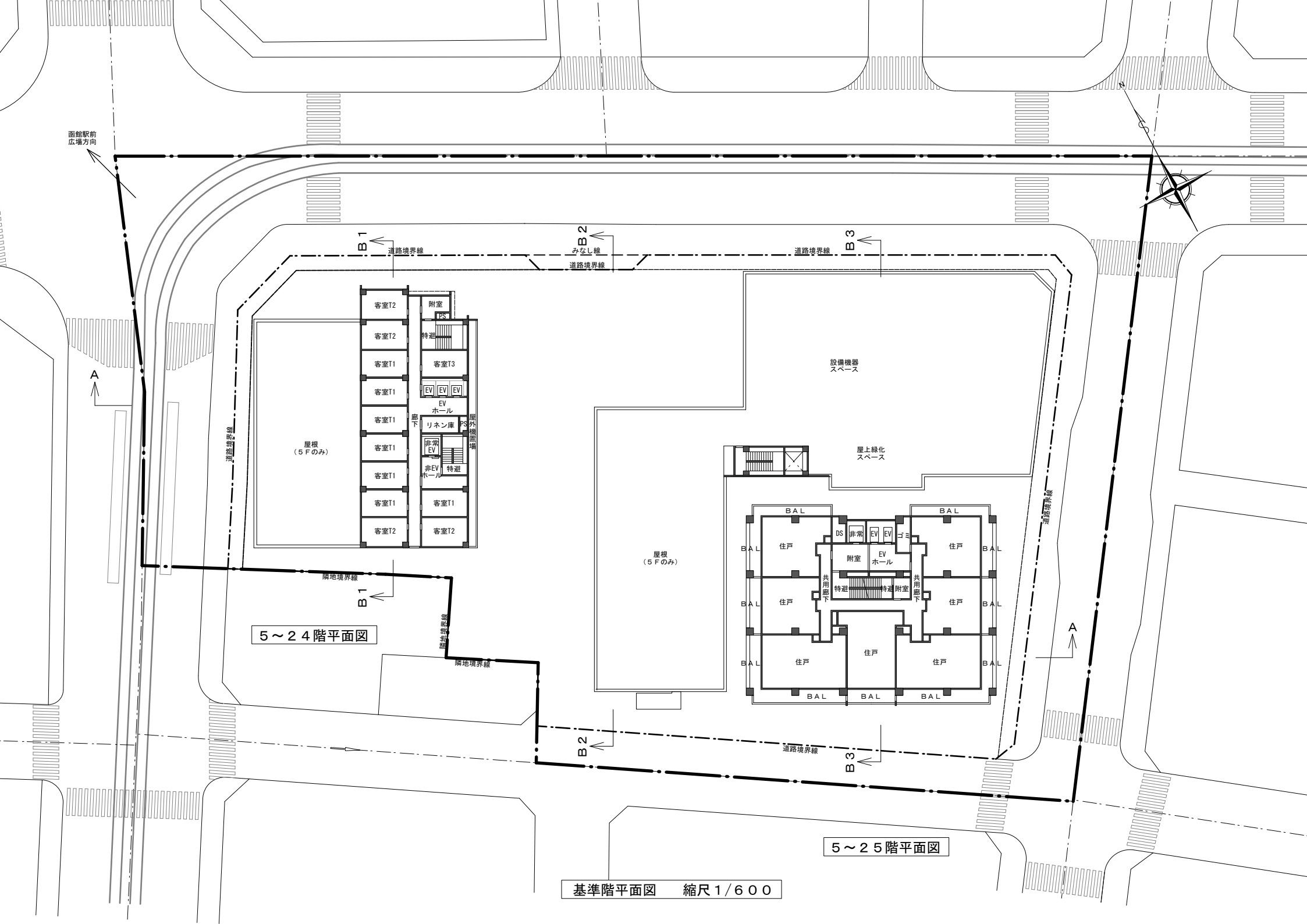
２階平面図　　縮尺１/６００

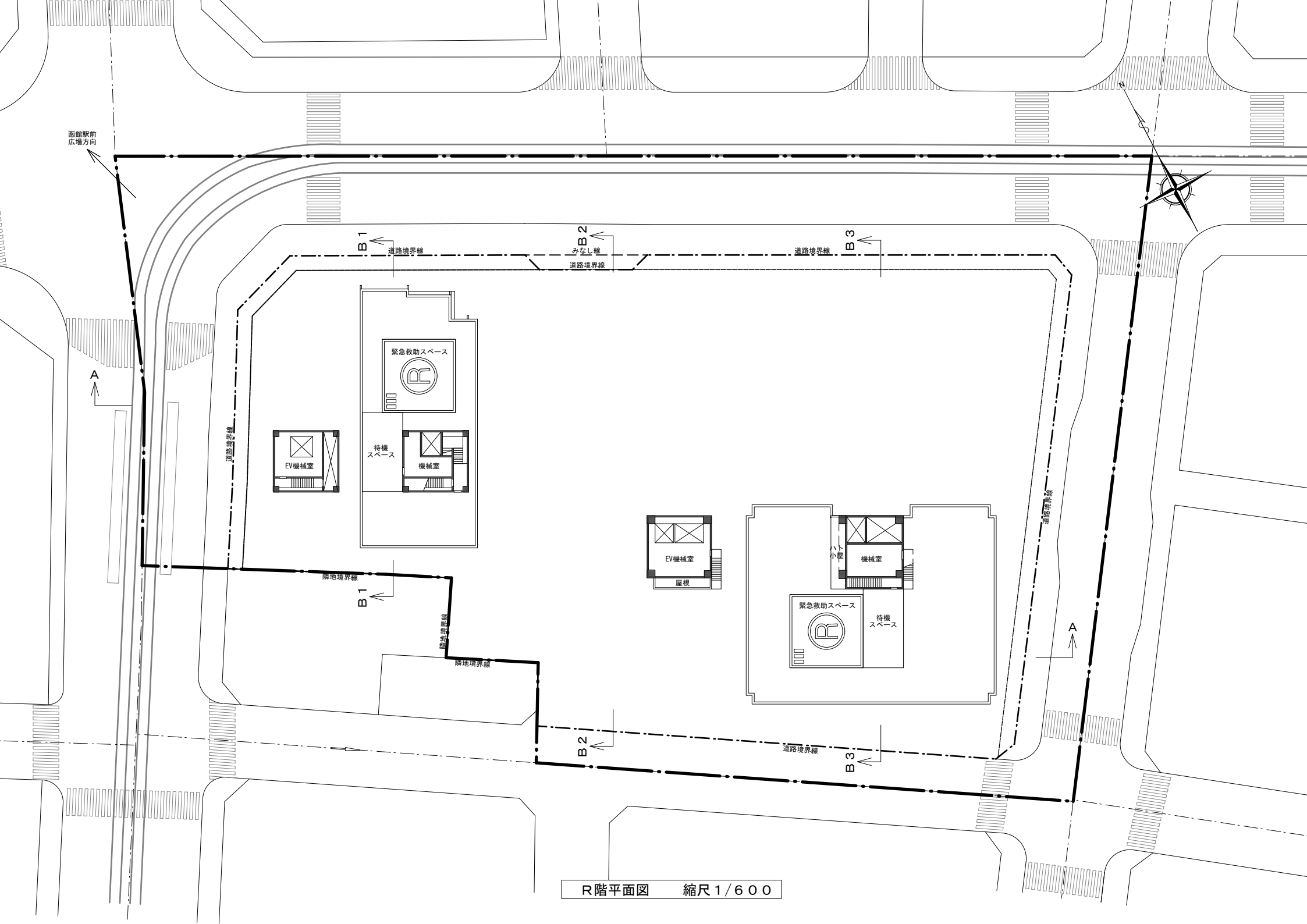


3階平面図　　縮尺1/600

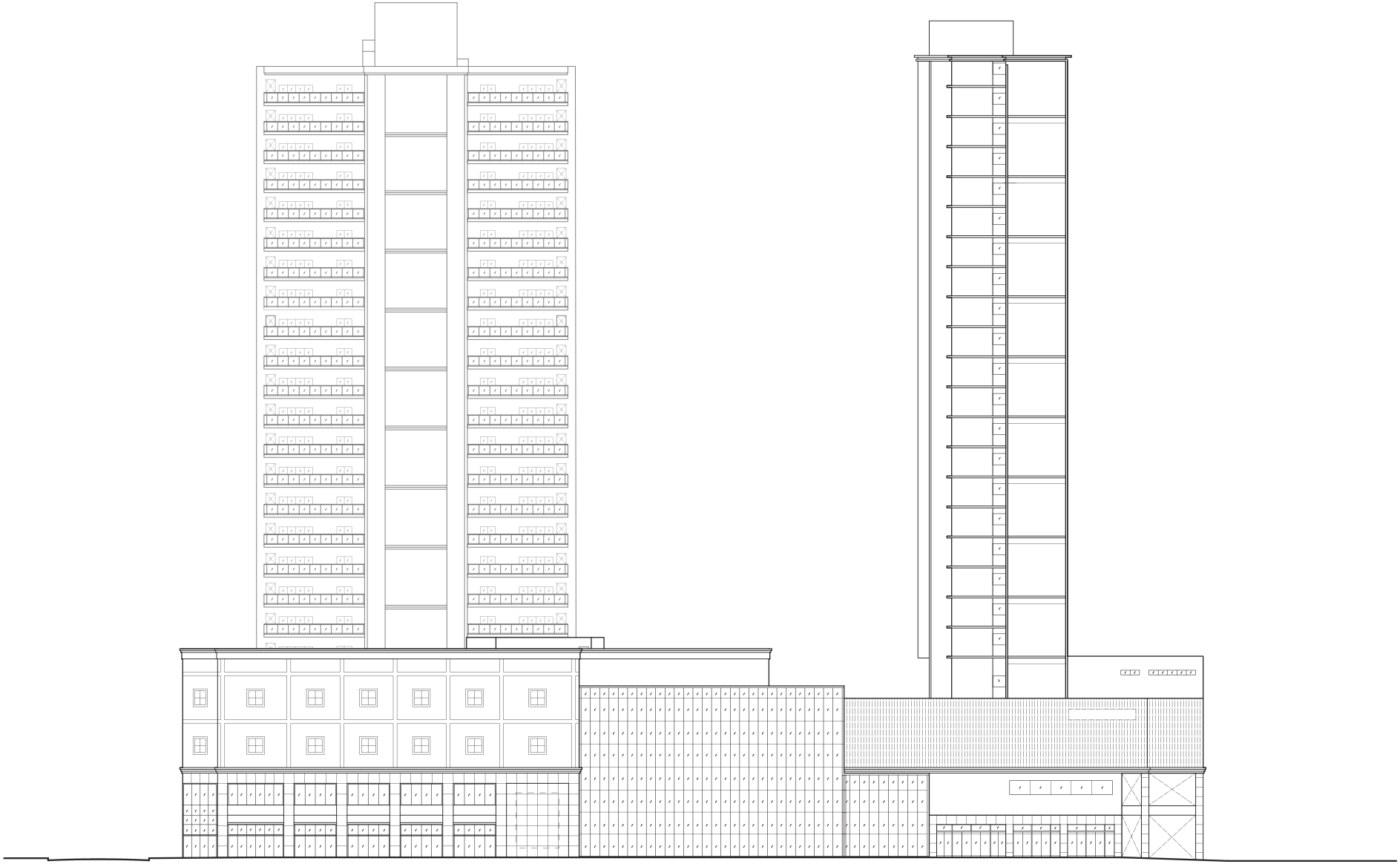


4階平面図　　縮尺1/600

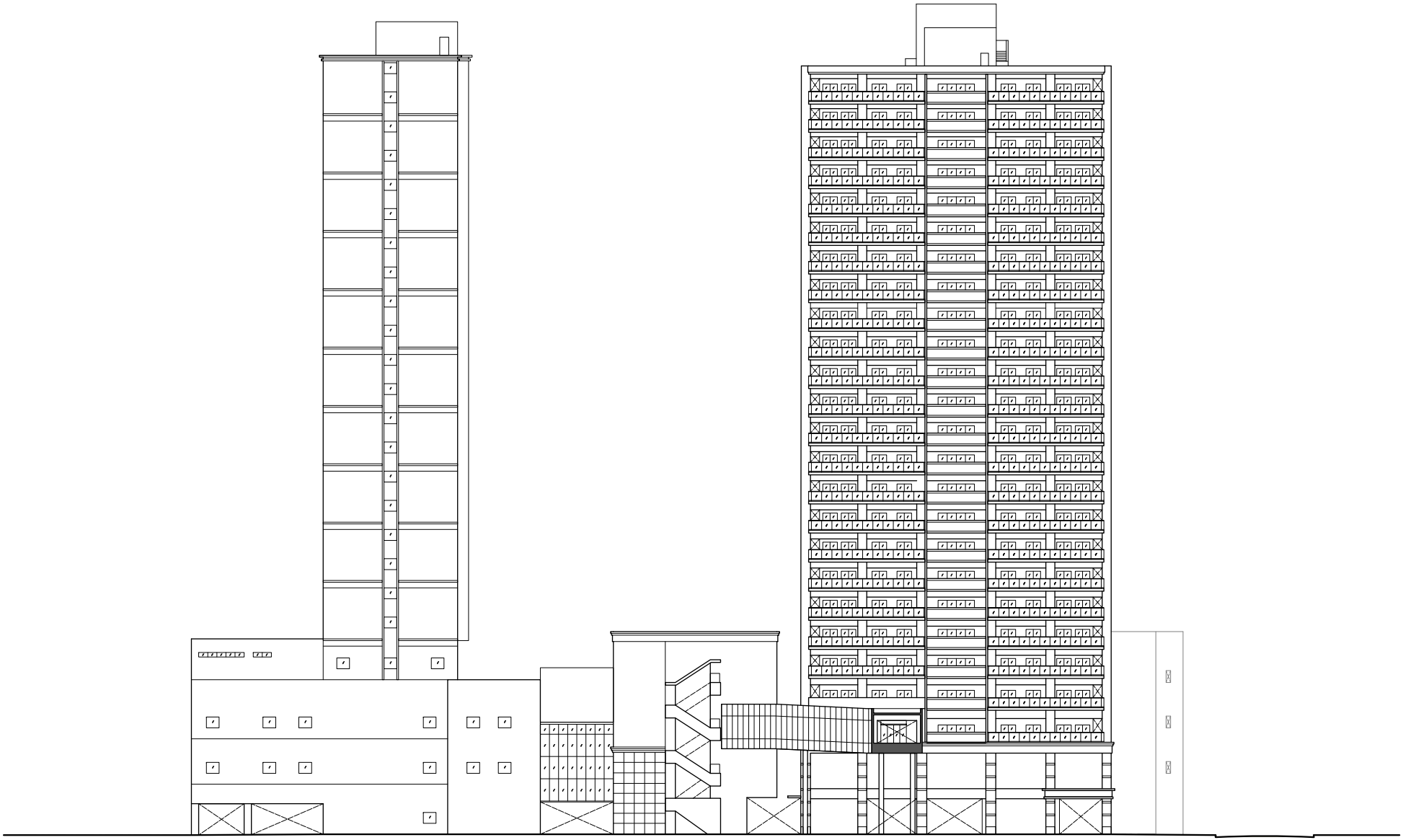

函館駅前
広場方向
B1
B2
B3
道路境界線
みなし線
道路境界線
道路境界線
A
客室T2
客室T2
客室T1
客室T1
客室T1
客室T1
客室T1
客室T1
客室T2
附室
PS
特避
客室T3
EV
EV
EV
EVホール
廊下
リネン庫
PS
屋外階段
非常EV
非EVホール
特避
客室T1
客室T2
屋根
（５Ｆのみ）
設備機器
スペース
屋上緑化
スペース
屋根
（５Ｆのみ）
BAL
住戸
DS
非常
EV
EV
ゴミ
附室
EVホール
共用廊下
特避
特避
附室
住戸
住戸
住戸
住戸
隣地境界線
隣地境界線
隣地境界線
５～２４階平面図
５～２５階平面図
基準階平面図　縮尺１/６００



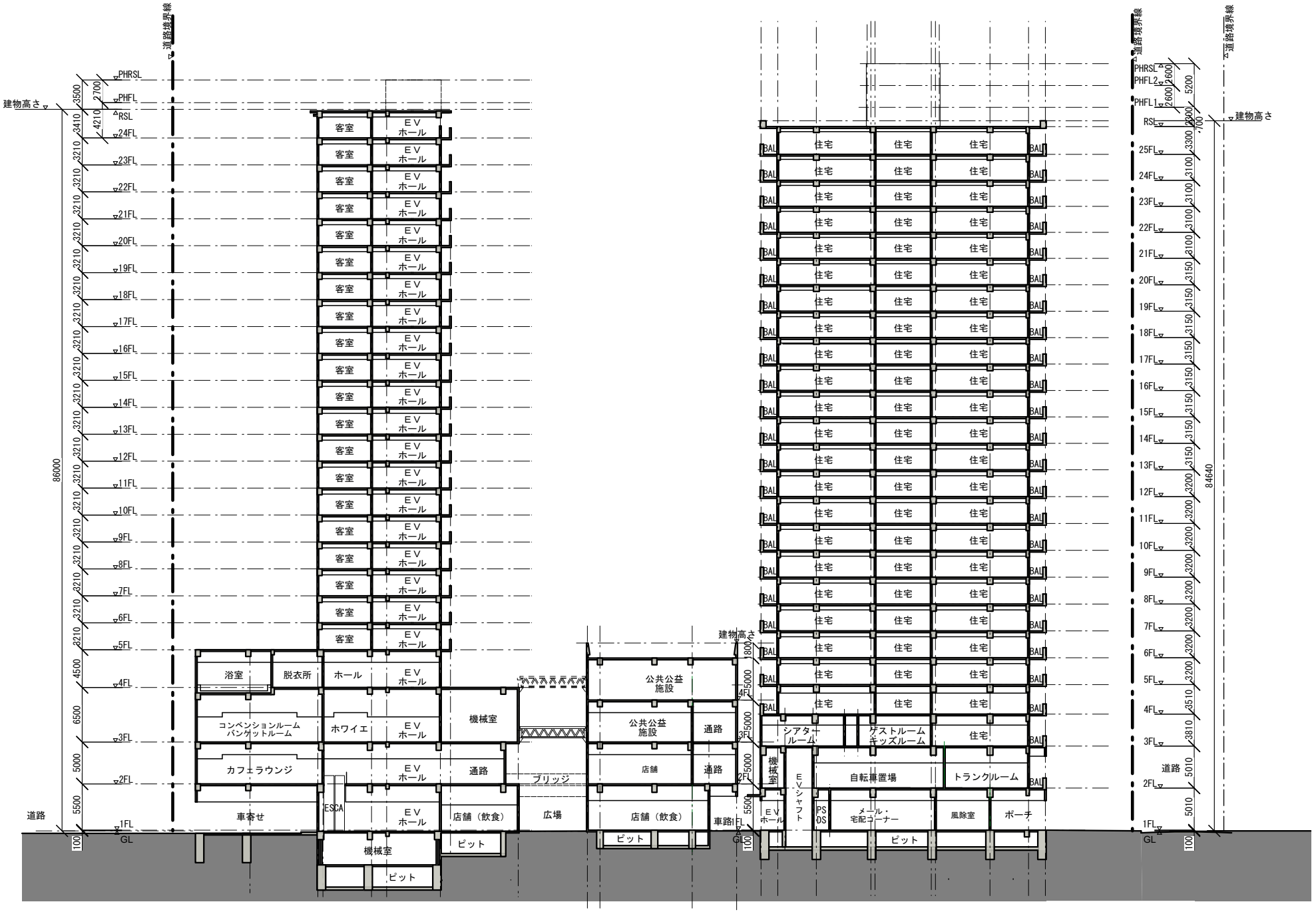
R階平面図　　縮尺1/600



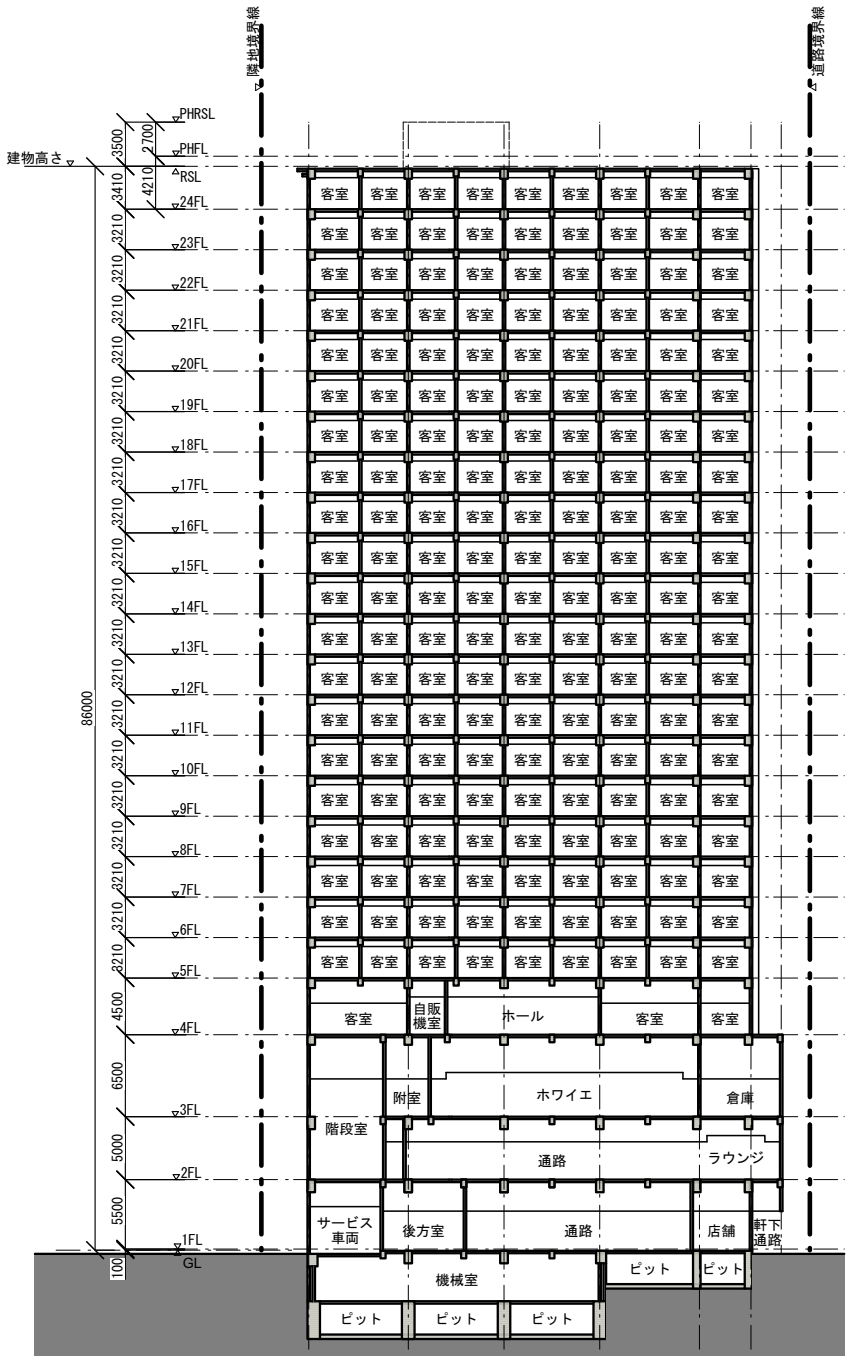
北側立面図　　縮尺１/６００



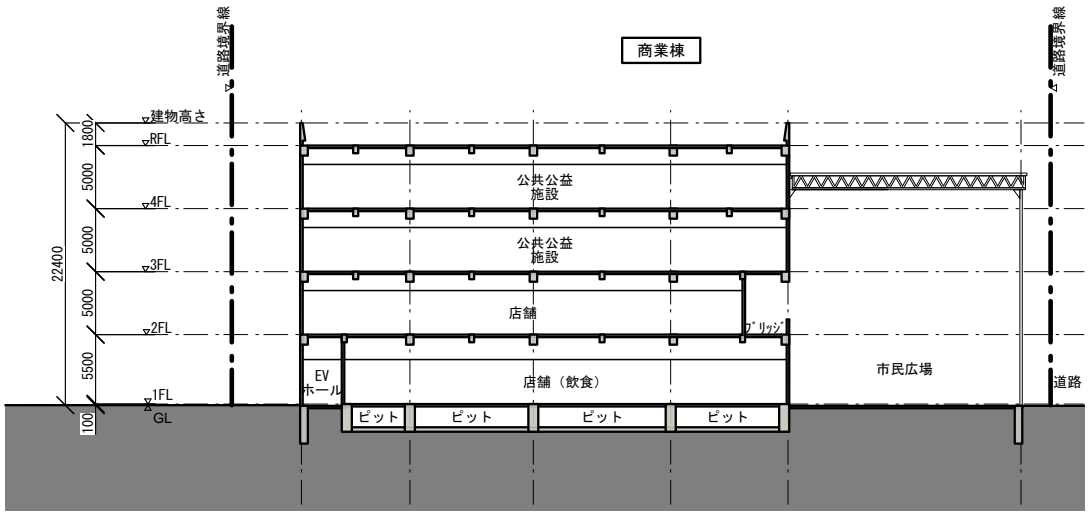
南側立面図　　縮尺１/６００



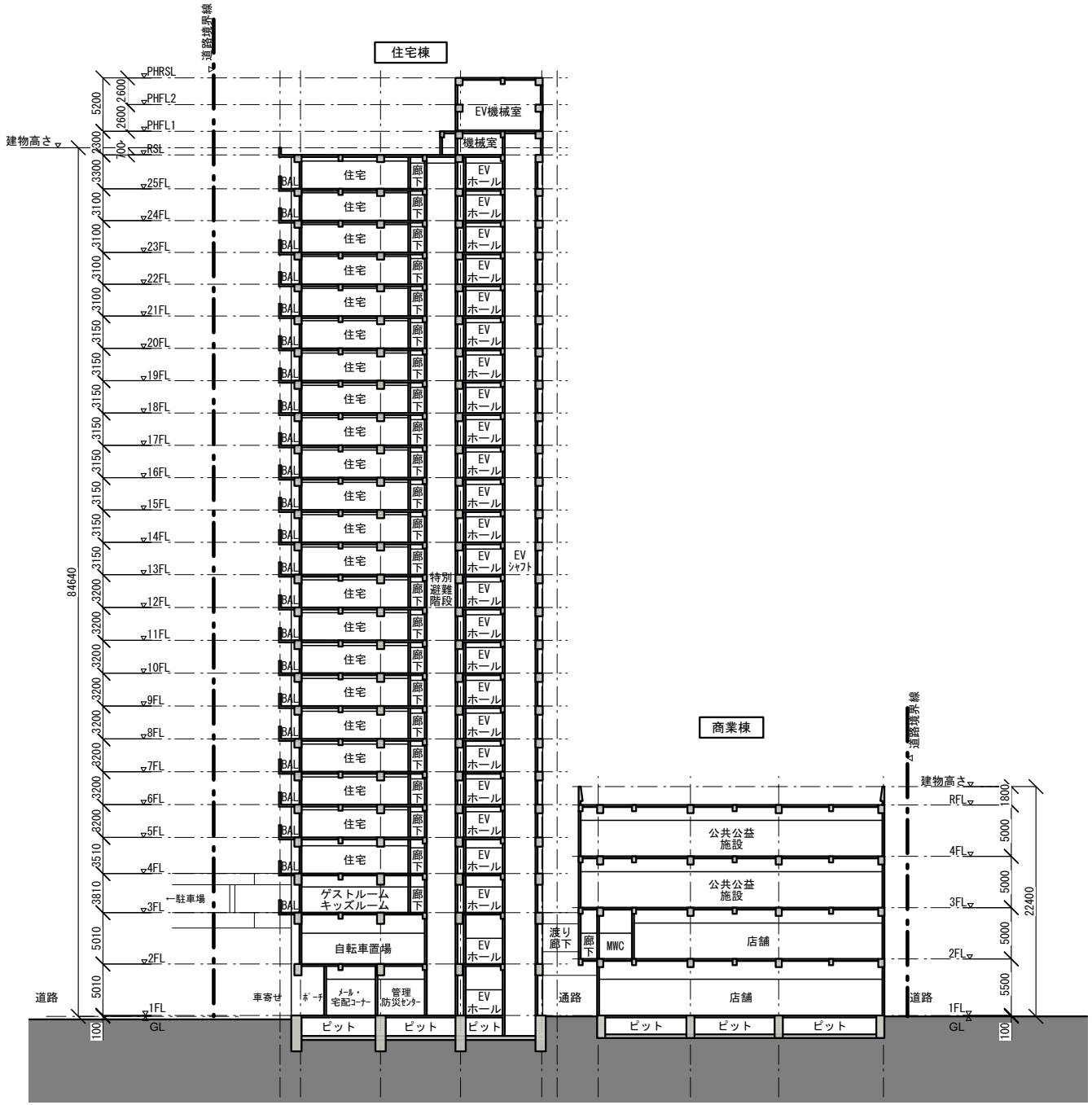
Ａ－Ａ断面図　　縮尺１/６００



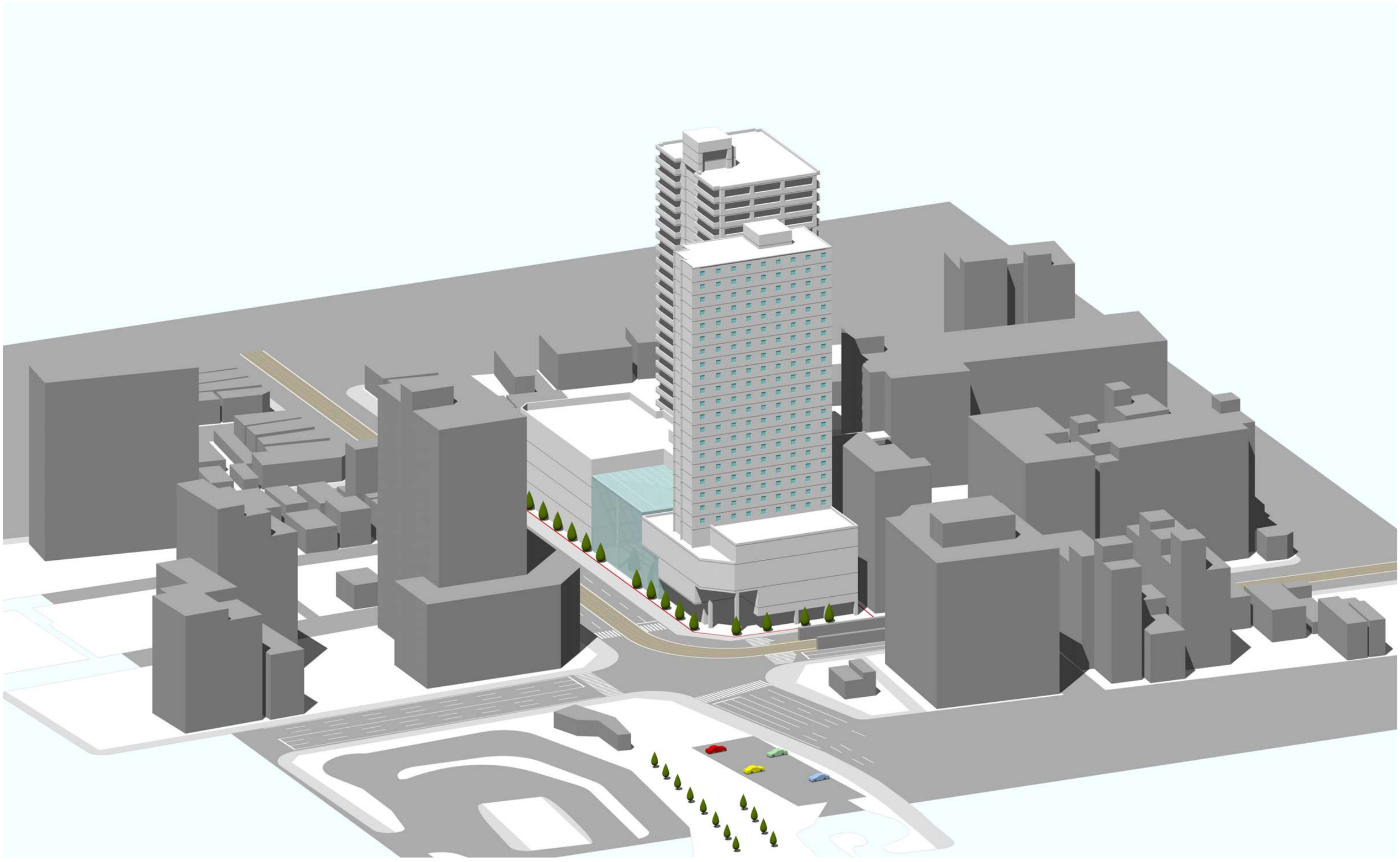
Ｂ１－Ｂ１断面図　　縮尺１/６００



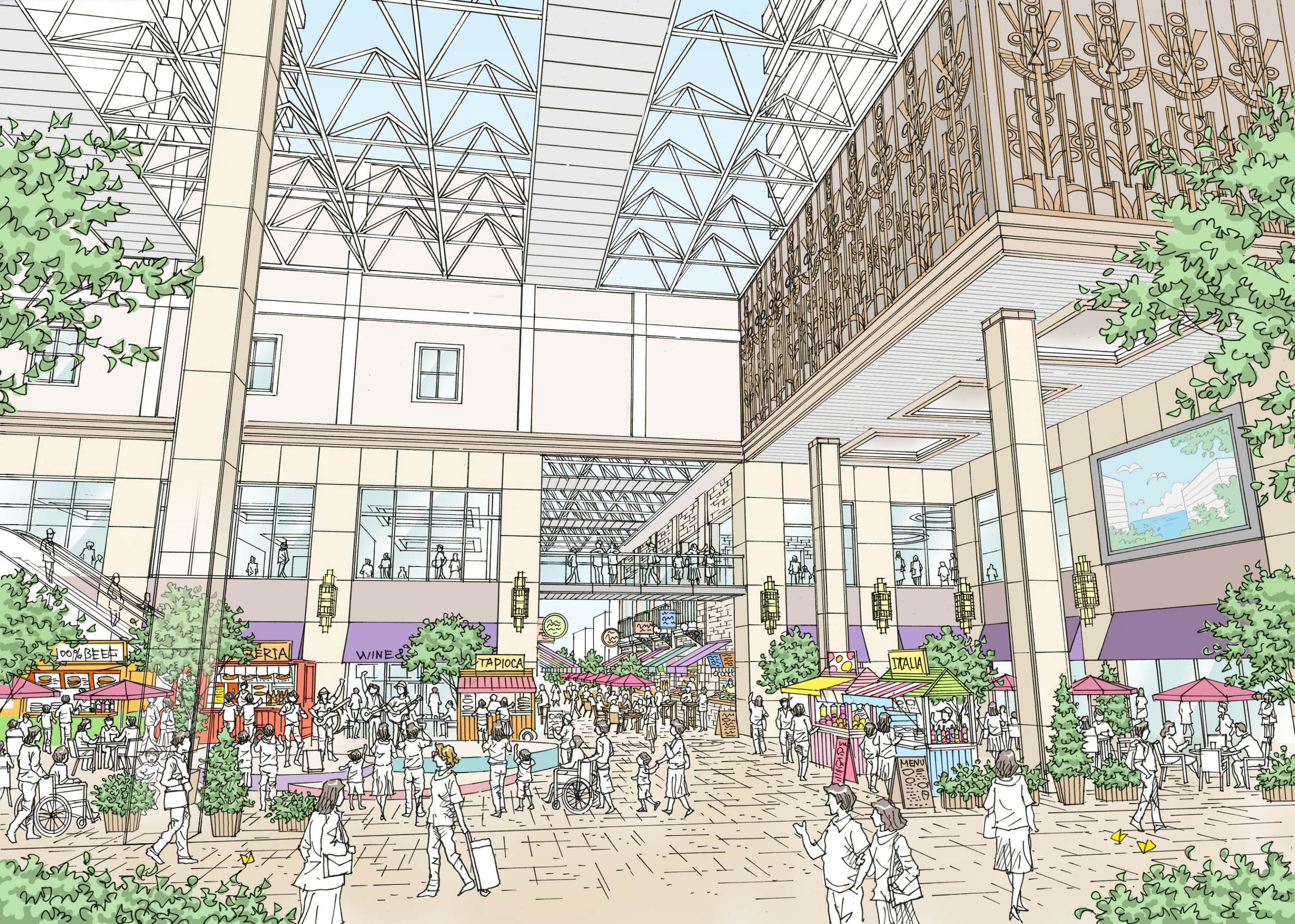
Ｂ２－Ｂ２断面図　　縮尺１/６００



B３－B３断面図　　縮尺１/６００



住宅棟
ホテル棟
市民広場
商業棟


100% BEEF
WINE &
TAPIOCA
ITALIA
MENU