

委託業務の概要

1 業務名

函館市道営住宅新築工事基本・実施設計（(仮称) 西部地区団地）

2 委託期間

契約締結日の翌日から令和7年（2025年）3月中旬までを予定

3 敷地の概要

- (1) 所在地：函館市弥生町12番2（予定）
- (2) 敷地面積：3,500.05 m²（予定）
- (3) 用途地域等：都市計画区域内 第1種住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）
建築基準法第22条区域、西部地区都市景観形成地域（住宅地景観ゾーン、建築物の高さ13m以下等）
- (4) 既存建築物：なし
- (5) 地勢：
 - ア 計画敷地は市立西小学校の跡地で、令和4年度に解体工事が行われ、平坦である。
 - イ 南から北に下がった傾斜地であるため、敷地に接している西側市道との高低差は、法面及び擁壁により処理され、北に行くほど高低差は大きくなっている。
- (6) 周辺状況：

計画地はJR函館駅から西に約4kmに位置し、周辺には低層住宅が並んでいる。

 - ア 北側 市が跡地の利活用を検討中
 - イ 南側 市道寺町二十間坂線道路（幅員10.6m）に接し、一部は法面敷地に接する
 - ウ 東側 市が跡地の利活用を検討中
 - エ 西側 市道寺町通線（18.2m）に接し、境界は法面となっている

4 整備予算

概ね戸当たり29,000千円程度とし、建設コストの縮減に配慮する。
（電気・機械設備工事を含む。設計・調査費を除く。）

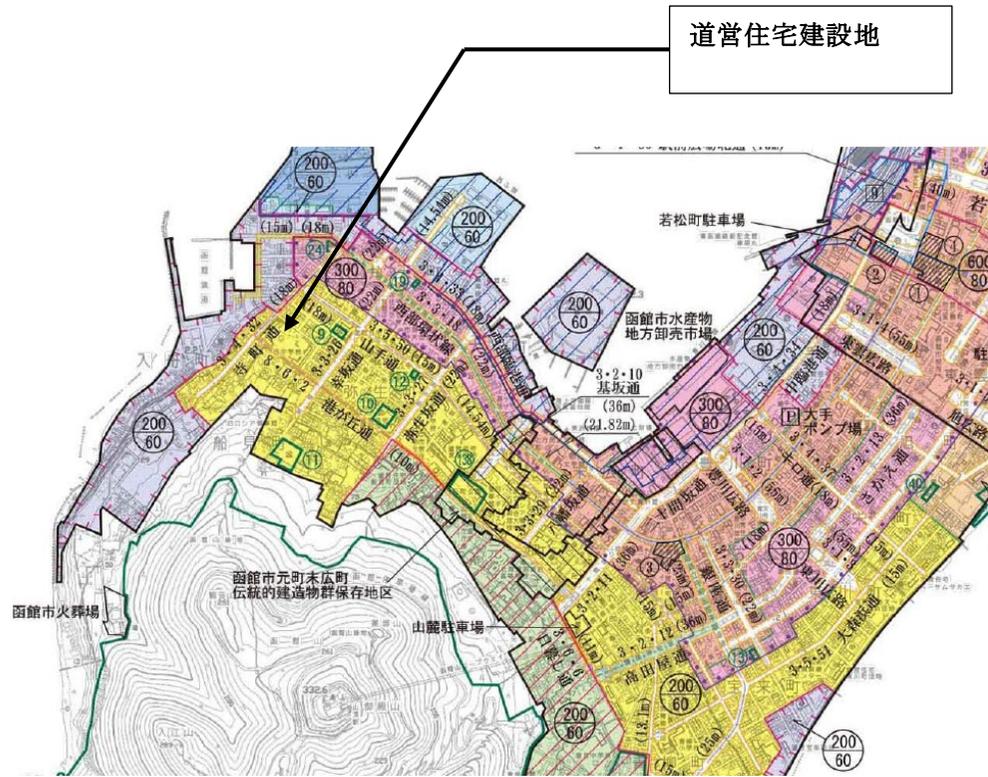
5 業務概要

- (1) 施設の規模・構造
 - ア 住 棟：RC造30戸程度
 - イ 付帯施設：駐車場、物置、自転車置場、ゴミ置場、その他必要な施設
- (2) 年次計画
 - 令和5～6年度：基本・実施設計
 - 令和7～8年度：新築工事
- (3) 型別供給計画
 - 単身世帯専用、2DK、2LDK、3LDKの割合は、4：4：1：1程度を基本とする。
- (4) 留意事項
 - ア 建設隣接地の弥生町11番及び12番1、12番3、12番4は、現時点で将来の土地利用は未定であり、敷地境界は函館市の提案により敷地境界は変わる可能性がある。
 - イ 傾斜地に立地する計画敷地の特徴に十分配慮した計画とすること。
 - ウ 子育て支援住宅（2LDK）を計画とすること。
 - エ 設計者特定通知後に、デジタルデータ作成・利用の目的、作成・更新の範囲、詳細度、ファイル形式等を協議し、成果品として作成するデジタルデータ等を決定する。

6 添付資料

- (1) 都市計画図・付近見取図
- (2) 位置図・敷地図（地積測量図別添）
- (3) 現況写真（別添）

(1) 都市計画図・付近見取図



都市計画区域		特別工業地区	都市計画施設	種	類
市街化区域		観光地区	道路	国道	
用途地域	種類	スポーツ・レクリエーション地区	公園・緑地等	道道	
第1種低層住居専用地域	(容積率 90/30)	大規模集客施設制限地区	河	川	
第2種低層住居専用地域	(容積率 100/50)	特別業務地区			
第1種中高層住居専用地域	(容積率 200/60)	小売店舗地区			
第2種中高層住居専用地域	(容積率 200/60)	高度地区			
第1種住居地域	(容積率 200/60)	高度利用地区			
第2種住居地域	(容積率 200/60)	防火地域			
準住居地域	(容積率 200/60)	準防火地域			
近隣商業地域	(容積率 300/90)	駐車場整備地区			
商業地域	(容積率 300/90)	臨港地区			
準工業地域	(容積率 200/60)	伝統的建造物群保存地区			
工業地域	(容積率 200/60)	地区計画決定地区			
工業専用地域	(容積率 200/60)	土地区画整理事業施行区域			

【容積率】	【建ぺ率】	【外壁の後退距離】	【建築物の高さの限度】
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	1m	10m
(適用) 第1種低層住居専用地域 前掲地域 第2種低層住居専用地域	(適用) 第1種低層住居専用地域 前掲地域 第2種低層住居専用地域		【高度地区】 建築物の高さの最高限度 13m