

フジタのまちづくり

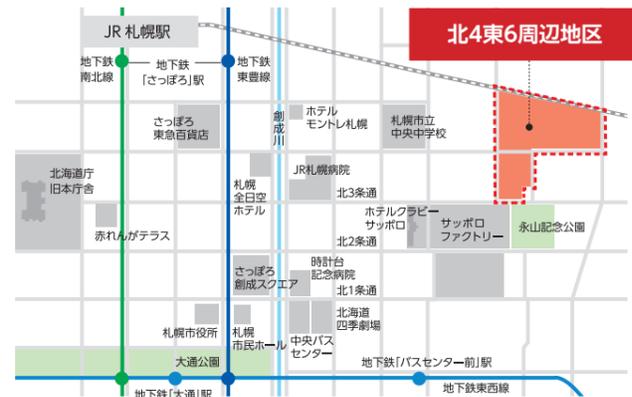
～北4東6周辺地区第一種市街地再開発事業～

2022年5月、札幌市の東部エリアである北4東6周辺地区に、新しい街が誕生しました。「環境共生」という地域課題の解決に向け、約4.1haという大規模な市街地再開発に、大和ハウスグループの総合力で挑みました。「まちづくりのフジタ」にふさわしい、大規模プロジェクトをご紹介します。



北4東6周辺地区は、札幌駅から東に約1km、市の中央を流れる創成川を渡った場所に位置します。となり合うJR「苗穂駅」周辺と合わせて「創成イースト」と呼ばれるこの地区は、日本人の手によるビール醸造発祥の地でもある商業施設「サッポロファクトリー」をランドマークとして、開拓期の情緒を残す街並が特徴的です。

市街地の再開発プロジェクトが続々と進む札幌市内において、創成イーストの活性化を望む地域の方々の想いを背景に、本事業は、かつての北海道ガス 札幌工場跡地を含む約4.1haという広大な敷地に立ち上がりました。

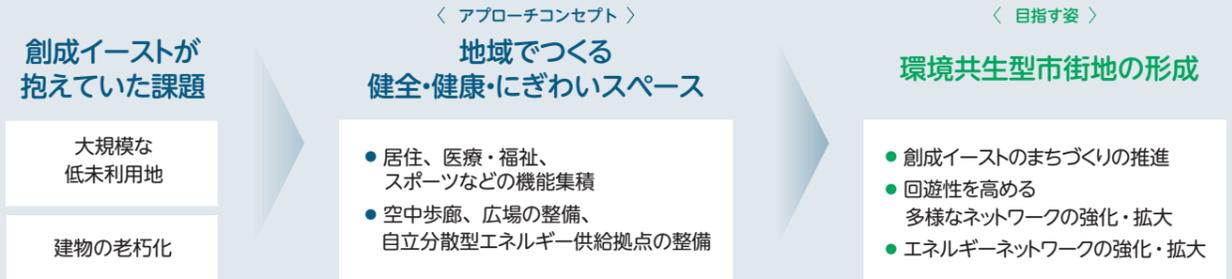


事業概要

所在地	北海道札幌市中央区北4条東6丁目ほか
地区面積	約4.1ha
敷地面積	34,269㎡
施行者	北4東6周辺地区市街地再開発組合
参加組合員	第一工区:札幌市、大和ハウス工業株式会社、住友不動産株式会社、株式会社大京 第二工区:株式会社コスモスイニシア 保留床取得者:合同会社UV3
特定業務代行者	フジタ・岩田地崎建設・田中組・北海道日建設共同企業体
事業経過	都市計画決定 2015年3月 事業着手(事業計画認可) 2016年3月 事業完了(組合解散認可) 2022年4月
工期	第一工区:2016年8月2日～2019年10月31日 第二工区:2019年3月1日～2021年12月17日



2022年8月に敷地内で開催された「VIT Park札幌 47地域交流イベント—47夏フェス」には、地元の方々が数多く訪れ、にぎわいを見せた



地域課題の解決に向けて

明治期の開拓により、北海道では農業・牧畜業・林業・漁業・鉱業・工業などものづくりを担うさまざまな産業の振興策が図られ、創成イーストには多くの工業関連企業が集積しました。しかしながら、昭和47年の札幌オリンピックを皮切りに進んだ開発ラッシュの流れに取り残され、次第に人口の減少、都市機能の低下、住宅環境の悪化などが進行。低未利用地が大部分を占め、建築物の老朽化が課題となっていました。

そのような中、地元住民の方々による地域再生に向けた運動と、北海道ガス札幌工場の操業終了にともなう再開発構想が始動。「環境共生型市街地の形成」をテーマに、エネルギー企業の拠点であった土地の前史に根差しながら、環境と持続的に共生するまちづくりが動き出しました。



再開発前の「北4東6周辺地区」の様子

「まちづくりのフジタ」が果たした役割

本事業は、「地域でつくる健康・健康・にぎわいスペース」をコンセプトに、居住、医療・福祉、スポーツなど多用途施設が並ぶ複合的なまちづくりを目指してスタートしました。

当社は、2015年に「特定業務代行者」*として本事業に参画し、再開発事業の組み立てから資金計画、関係者との合意形成や行政協議、法定手続きなどを担当するとともに、本事業で建設する各施設的设计・施工を担いました。このように、企画・開発部門と設計・施工部門が両輪となってプロジェクトを進めていく点は、「まちづくりのフジタ」の大きな強みの一つです。

また、再開発事業は多くの地権者の権利関係を整理し、合意形成をしながら事業を推進していくため、事業期間が長期間にわたります。そのため、景気変動や事業者の事情などにより、リスクが生じる場合があります。本事業においても、リーマンショックによる経済停滞や東日本大震災といった多くの景況の変化が生じ、計画の変更や事業者の撤退など、さまざまな課題に直面しました。そうした状況において当社は、大和ハウスグループの不動産デベロッパー「コスモスイニシア」や「スポーツクラブNAS」の施設開発を交渉し、コンセプトに沿った事業者の参画を実現。大和ハウスグループの総合力をまちづくりに結び付け、事業成功への貢献を果たしました。

* 保留床(再開発事業によって新しく生み出された床)の処分について責任を持つことを条件に、建築工事などの施工を含めた事業推進業務を民間事業者が代行する制度

営業担当者が語る Project Story

HPIに
掲載中

今回の再開発では、居住・生活スペースだけでなく、複合商業施設へのアクセスの利便性を高めた空中歩廊、体育館、エネルギー供給施設といった多機能な“まち”を実現でき、大きな手応えを感じています。しっかりとテーマのある再開発を実現することで、周辺とも有機的につながる仕組みのある、未来への可能性に満ちたまちづくりができました。



Fujita Leads プロジェクトストーリー
https://www.fujita.co.jp/fujita_leads/redevelopment/



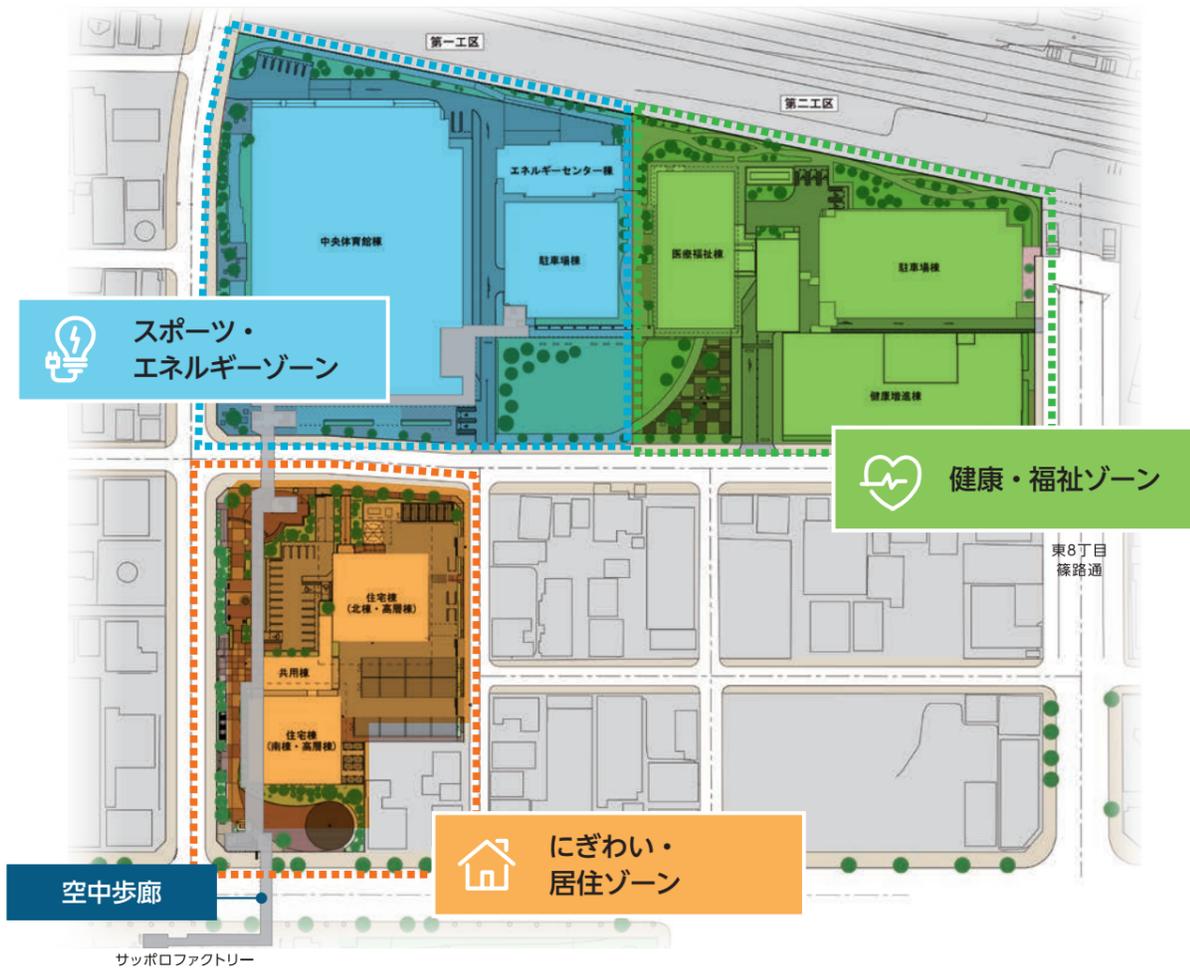
フジタ
北海道支店 営業部
廣川 雅人





「環境共生型市街地」を実現する3つのゾーン

再開発エリアは、それぞれ特性を持つ3つのゾーンに区分され、複合型の市街地を形成しています。全体としてまとまりのある建築物の形状・配置にするとともに、オープンスペースの確保などにより周辺の景観にも配慮しています。



公共公益地区 「スポーツ・エネルギーゾーン」

老朽化により移転・新築された札幌市中央体育館「北ガスアリーナ札幌46」と、北海道ガスの自律分散型エネルギー供給拠点「46エネルギーセンター」が建ち並びます。エネルギーセンターでは、ガスタービンによる発電と同時に、排熱で温水をつくるコージェネレーションの仕組みを利用して、エリア内の各施設へ効率的にエネルギーを供給しています。CEMS(コミュニティ・エネルギー・マネジメント・システム)を導入することで、エネルギーネットワークの最適化(ピークシフトの動きかけ)を行い、環境にやさしく、災害にも強いまちづくりの軸として機能しています。



逆さ台形の外観が特徴的な「北ガスアリーナ札幌46」
日本コンクリート工学会賞 作品賞を受賞

自立分散型エネルギー供給拠点「46エネルギーセンター」

住宅・商業複合地区 「にぎわい・居住ゾーン」

地上21階建て・275戸のツインタワー分譲マンション「ザ・タワーズフロンティア札幌」は、エネルギーセンターからの効率的な共有システムが評価され、グッドデザイン賞を受賞しました。また、道路を挟んで隣接するサッポロファクトリーへとつながる「空中歩廊」は、周辺地区も含めた回遊性を向上させます。寒冷地という環境を考慮し、敷地内には屋根付きの歩行者空間を設けることで、降雪など天候の影響を受けずに安心・快適に移動することができます。



「ザ・タワーズフロンティア札幌」

医療・福祉複合地区 「健康・福祉ゾーン」

大和ハウスグループの不動産デベロッパー「コスモスイニシア」が運営するアクティブシニア向け分譲マンション「イニシアグラン札幌イースト」では、常駐スタッフがシニアの生活をサポートしています。「夏フェス」などのイベント企画などを行い、地域のエリアマネジメント的役割も担っています。

同じく大和ハウスグループの「スポーツクラブNAS」が運営する「NAS Vit Park札幌」は、札幌エリアで最大規模のフィットネス施設であり、地域交流を促すイベントを開催するなど、新しいまちを盛り上げています。



「イニシアグラン札幌イースト」(左)
「NAS Vit Park札幌」(右)

ステークホルダーの声

地権者様

北4東6周辺地区第一種市街地再開発事業の完成により、空中歩廊で接続したサッポロファクトリーと共に創成イーストエリアの新たな拠点が形成されました。並行して進められた苗穂駅周辺地区の再開発事業とも連動して、今や「新しい都心」として注目を集める創成イーストエリアのまちづくりを一層進展させる起爆剤としての役割を發揮し、新幹線札幌駅東口の開設計画も相まって、民間投資や都市基盤整備が活性化しています。

フジタは、経済社会環境が変動する中であって、再開発組合のパートナーとして、設計・施工の代表企業として、長期にわたり再開発事業の推進を担い、創成イーストエリアの拠点形成に大きく寄与していただきました。今後も、転換期にある札幌のまちづくりに貢献されることを大いに期待しています。



北4東6周辺地区市街地再開発組合事務局長
株式会社ノーザンクロス
代表取締役
山重 明 様

施設運営者様

マンション居住者様からは、「歩いて通えるところにスポーツクラブができたことで運動を始めるきっかけになった」、「フィットネスが習慣化できた」など嬉しいお声をいただいております。またスイミングをはじめとしたお子様の習い事は特に人気です。近隣の商業施設「サッポロファクトリー」とも空中歩廊でつながっているので、スクールでお子様をお預かりしている間にお買い物も済ませるなど、利便性も感じていただけているようです。

エリア内の施設はもちろん、近隣の小中学校などとも連携し、引き続き地域の皆さまの健康づくり、コミュニティづくりをお手伝いしてまいります。



スポーツクラブNAS株式会社
NAS Vit Park札幌
支配人
金澤 彩 様