

帯広経済センタービルの竣工に寄せて～帯広市西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業の概要

樋口千恵 アルファコート株式会社 専務取締役（個人施行者事務局）

1. 20年間の空白を超えて

本事業は、約20年間空き店舗となっていた旧イトーヨーカドー帯広店を中心に、周辺を含め約2haの法定再開発として施行中です。

イトーヨーカドー帯広店は北海道内第1号店として昭和50年に開店し、昭和後期から平成にかけて近隣の地元百貨店とともに中心市街地の商業の核としての役割を担っていました。しかし、自動車社会の移行に伴い、イトーヨーカドーはより平面駐車場の確保しやすい郊外へ移転し、その後、弊社が取得するまで約20年間空き店舗の状態が続いていました。昭和50年開業時の店舗前歩行者通行量は約4万人でしたが、平成17年は1000人弱まで落ち込み、その後も横ばいが続いています。

旧イトーヨーカドーの土地建物所有権は法人1者の単独所有で、大型店舗テナントの撤退後、所有者の民事再生を経て、閉店から約10年後に取得した道内デベロッパーが改修工事を行いテナント誘致しましたが断念、さらに差し押さえや債権譲渡、競売、そして落札者による再生事業計画の断念を経て弊社が取得するに至りました。後半の約10年間は、債権者やその関係者によるバルク取引など、権利者都合による塩漬けであり、道内を拠点に不動産開発を行う企業として何か出来ればという思いが募りました。

その後、平成28年3月に弊社が土地建物を取得し、直後から事業計画に着手、帯広市を含む旧イトーヨーカドー周辺権利者との協議を重ね、翌29年5月に都市計画決定を経て事業を推進しています。



写真1 旧イトーヨーカドー帯広店と経済センタービル



写真2 新経済センタービル北面

2. 計画の概要

本地区はJR帯広駅より約300mの中心市街地であるにも関わらず、建物の老朽化や大型空き店舗を擁する街区であることから、「土地の高度利用と良好で効率的な都市環境形成」を目標とし、さらに中心市街地活性化基本計画において掲げられている「街なか居住人口の増加」を目標に加え、業務・商業・住宅の構成としました。

業務の中心は従前権利者である商工会議所と金融店舗ですが、事業計画時に市内のオフィスマーケットを調査したところ、市内に新耐震の業務ビルが少なくニーズが高い状況があることがわかり、テナント区画を増やすことによって中心市街地の日中人口を増やし活性化に繋がりたいと考え、計画に反映し、今年6月に運用を開始しています。会議所の100周年の節目も重なり盛大なセレモニーを予定していましたが、残念ながらコロナ禍に配慮し神事のみとなりました。

分譲マンションについては、市内におけるマーケットが年30-40戸と言われた中で147戸を供給し、時節柄「外国人投資家が購入して街なか居住に貢献しないのでは」という指摘も受けましたが、竣工4ヶ月前の現時点で100戸超の成約があり、100%が国内の購入者、かつ85%が十勝管内の購入者であることから、圏域における中心市街地への居住ニーズがあることが把握できました。

今年度は経済センタービルの運用開始に続いて11月に分譲マンションの竣工引き渡しを迎え、令和3年度に全ての整備が完了します。本事業による複合的な開発が、日本の食料庫と呼ばれる十勝地方の中心市街地に寄与することを願って推進しています。

〈再開発事業の概要〉

施行者	個人施行
施行区域	約2.0ha
従前権利者	17人（うち借家権者12人）
整備概要	事務所棟/分譲MS棟/商業棟 計約36,000㎡
〈経済センタービルの建物概要〉	
用途	事務所・店舗・自走式駐車場
構造規模	鉄骨造 地上5階建一部7階建
敷地面積	約7,400㎡
延床面積	約14,000㎡（店舗棟2,600㎡を除く）
設計監理	山下・岡田・創造設計企業体
施工	宮坂・ネクサス・市川共同企業体

〈事業工程〉

平成29年5月	都市計画決定
平成29年8月	個人施行認可
平成30年2月	権利変換認可
令和2年4月	事務所棟（経済センタービル）竣工
令和2年11月	分譲マンション棟竣工（予定）
令和3年度末	事業完了（予定）