

釧路市北大通3・4丁目地区  
優良建築物等整備事業

## 歓迎のことば



釧路市長  
蝦名 大也

釧路市は、北海道の東部、太平洋岸に位置し、水産、石炭、紙・パルプの産業とともに発展し、阿寒湖や釧路湿原をはじめ豊かな自然と、その自然に根差した多様な文化を有する、東北道道の拠点都市として機能してきました。

昭和50年代半ばを境に、水産業や石炭産業など地域産業の低迷により人口は減少へと転じ、現在も減少傾向が続いていることから、平成30年3月に、「釧路市まちづくり基本構想」を策定し、「つながる まち・ひと・みらい ひがし北海道の拠点都市・釧路」を掲げ、将来につながるコンパクトなまちづくりを推進しています。

釧路市北大通3・4丁目地区優良建築物等整備事業が行われた北大通地区は、釧路市の母なる川 釧路川を渡河する北海道の三大名橋のひとつ「幣舞橋」とJR釧路駅を結ぶ全長約1kmのエリアに位置し、行政、商業、業務等の多様な都市機能が集積する中心市街地となっております。

釧路市北大通3・4丁目地区優良建築物等整備事業が示した「土地の高度利用と良好な都市環境」、「北大通を軸とした賑わいの連続創出」、「まちなか居住人口増加による活性化」の三つのコンセプトは、釧路市が進めるまちづくりの方向性にしっかりとマッチするものであり、この事業の完了により、新たな都心部の拠点が創出されるものと考えております。

これまで多くの空き店舗が立ち並んでいた街並みが、優良建築物等整備事業によって、北大通3丁目にはマンション、4丁目には有料老人ホーム、そしてその周りを囲むように公開空地が施され、周囲の環境にも配慮された佇まいが広がる新たなコミュニティ空間へと様変わりしました。

この空間は、これまで街を利用していた人と新しく街を利用する人がともに行き交う、快適なアメニティライフを共有できる都市空間であり、再開発事業に携ってこられた関係者の皆様をはじめ地域の皆様に心から感謝を申し上げますとともに、釧路市としても、引き続き中心市街地の活性化に全力で取り組んで参ります。



釧路商工会議所 会頭  
栗林 定正

本事業の施設であるデュオヒルズ釧路と有料老人ホーム棟が位置する北大通は、大正6年に釧路駅が現在地に移転したことをきっかけに大きく発展し、昭和5年には百貨店が建つなど名実共に釧路のメインストリートとして親しまれてきました。

現在では、釧路駅と幣舞橋を結ぶ南北の軸に加え、大型クルーズ船が寄港する耐震旅客岸壁、釧路フィッシャーマンズワーフMOO、釧路市国際交流センター、シティホテルの立ち並ぶ錦町エリアから、ひがし北海道随一の飲食店街である末広地区歓楽街へ繋がる東西の軸も形成され、北大通3丁目、4丁目は正にその結節点上に位置しており、たくさんの市民に加え多くの観光客も行き交う、正にまちの印象を決定付ける大変重要な場所になっています。

一方、小売店を中心に発展した当エリアは急激な環境の変化にさらされ、平成18年の丸井今井釧路店の閉店を最後に、地域小売業を牽引してきた中核商業施設である百貨店が全て閉店するなど、新たな魅力と価値の創出による活性化が急務となっております。

本事業は商業専用施設ではなく、土地の高度利用と良好な都市環境の形成、まちなか居住人口の増加、北大通を軸とした賑わいの創出をコンセプトとして低層部には店舗を、上層部にはそれぞれ有料老人ホームと分譲マンションを配し、北大通の賑わいの連続性を確保しつつ、同時に沢山のひと々に生活の場も提供しております。

この新たなコンセプトの元に建設された本事業が地域に与える影響は非常に大きく、今後の北大通、そして中心市街地活性化を考える上でこれまでにない役割と可能性を私たちに示していただきました。

本事業に携わった関係者の皆様、地域の皆様に心より感謝を申し上げますとともに、釧路商工会議所としても魅力溢れるまちを目指し、引き続き中心市街地の活性化に取り組んで参ります。



釧路市の都心部を再生させるフラッグシップへ。



釧路市と周辺地区の変遷（年表）

- 平成31年 分譲マンション棟竣工
- 平成30年 有料老人ホームテナント棟竣工
- 平成27年 釧路市北大通3・4丁目地区優良建築物等整備事業に着手する
- 平成26年 優良建築物等整備事業による再開発事業を検討開始する
- 平成21年 市街地再開発計画の素案作成、その後約5年間にわたり検討
- 平成20年 釧路市中心市街地活性化協議会設立
- 平成18年 「くしろデパート」・「丸井今井釧路店」が閉店する
- 平成17年 釧路市・阿寒町・音別町が合併し、新「釧路市」が発足する
- 平成15年 丸井今井隣接のバステルパークが竣工
- 平成12年 イオン釧路昭和ショッピングセンターがオープンする
- 平成7年 第16回国勢調査で市の人口20万人割れが発表される
- 平成2年 協同組合くしろデパートが愛称「KOM」として新装開店する
- 昭和50年 第12回国勢調査で、市人口が206・689人とされ、20万都市になる
- 昭和46年 北大通都市改造事業（26・4ha・23億7千万円）完工式が行われる
- 昭和45年 北大通都市改造事業前年でビル建設ラッシュがピークとなる
- 昭和39年 平和市場が協業化した百貨店「くしろデパート」が開店する
- 昭和37年 「釧路市民憲章」が制定される
- 昭和25年 商工業協同組合が多数設立される
- 昭和21年 釧路市戦災復興土地地区画整理事業が5ヶ年計画で始められる
- 大正11年 市制が施行される
- 明治34年 釧路―白糠間に鉄道が開通（延長約28km）、初代釧路駅が開業する
- 明治30年 釧路郡役所が廃止され、釧路支庁が設置される
- 明治5年 開拓使の釧路詰役人の管轄地域と定められる
- 明治2年 釧路国釧路郡の名称が定められる



上空から見た北大通（昭和41年撮影）



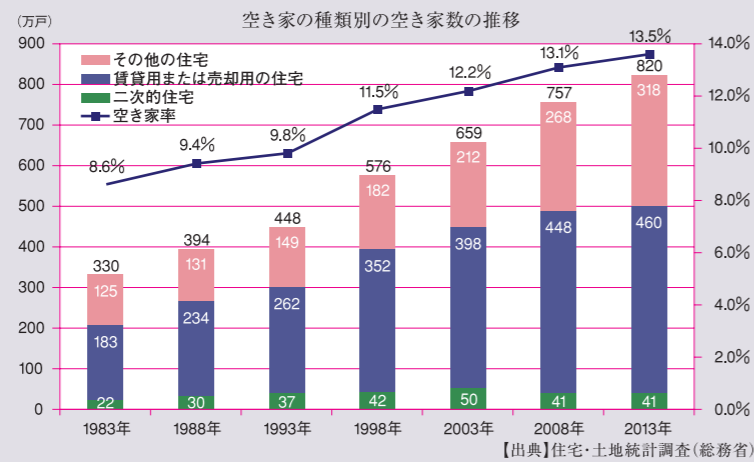
上空から見た北大通（平成19年8月撮影）

100人以上の地権者を  
まとめあげた稀有な事業。  
全国的な問題である  
「空き家」を解消し、  
都市部の再活性化へ。

3丁目街区は、市場の協業化による百貨店として昭和39年の竣工時には全国から視察者が来訪していた「くしろデパート」を中心に、周辺の店舗群は釧路市の中心市街地の賑わいの核でした。しかし、大型ショッピングセンターの郊外出店に伴い、平成18年に閉店。その後、優良建築物等整備事業として施行認可を受けるまで約10年間空き家のまま放置されていました。事業承認時の同意書の取得においては、130名の権利者が存在し、その3分の2の約80名が旧くしろデパートの権利者でした。くしろデパート時代の権利者から子や孫の代に移っており、中には相続財産管理人不在者や遺産放棄希望者もいました。これは全国的に顕著になってきた「空き家問題」を形成する要因が絡んでいると思われます。さらに、4丁目街区のハーモニカ長屋は、戦後リヤカー置き場として利用していた労働者に全員の共有地として登記されたものであるため、調査は世代を遡る膨大なものとなりました。これらをまとめあげ事業を推進し、平成31年に全体竣工を迎えました。

■全国に見る空き家数の推移と種類別内訳

住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数はこの20年で1.8倍に増加している。



幣舞橋（昭和40年撮影）



幣舞橋と市街（昭和初期撮影）



幣舞橋（平成23年7月撮影）



幣舞橋と市街（平成25年10月撮影）

コンセプト

# 1

土地の高度利用と  
良好な都市環境の形成

老朽化した大きな空きビル群を、共同で建て替えし、現在のニーズにあった都市環境をつくります。

# 2

まちなか  
居住人口の増加

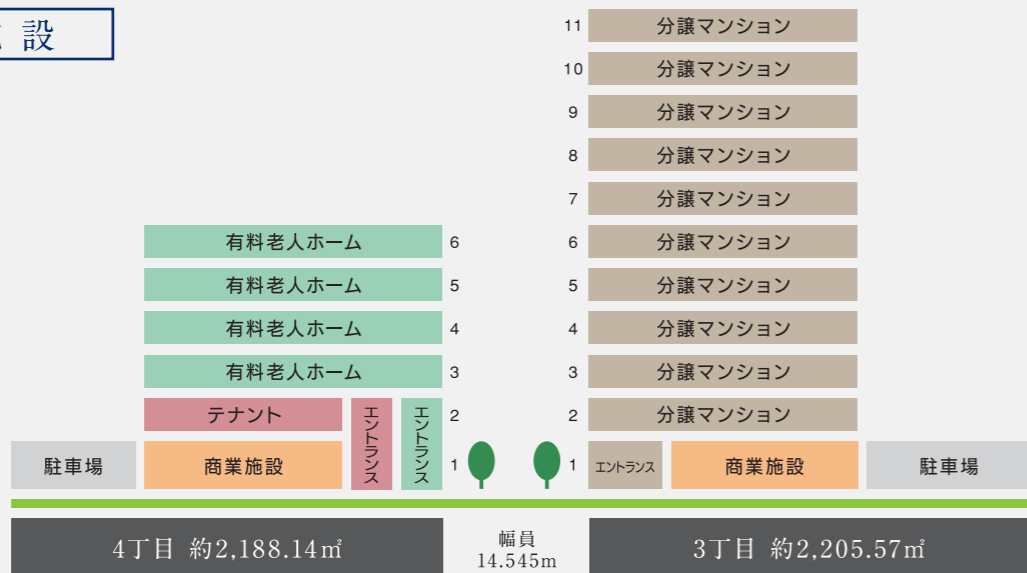
分譲マンション70戸と有料老人ホーム75戸を整備し、多世代のまちなか居住者を増やし活性化を図ります。

# 3

北大通を軸とした  
賑わいの創出

1階にテナントを配置し、北大通沿いの商店街が繋がるように計画します。

施設



**有料老人ホーム棟**  
国道に面し、1・2階は商業・事務所のテナントビル

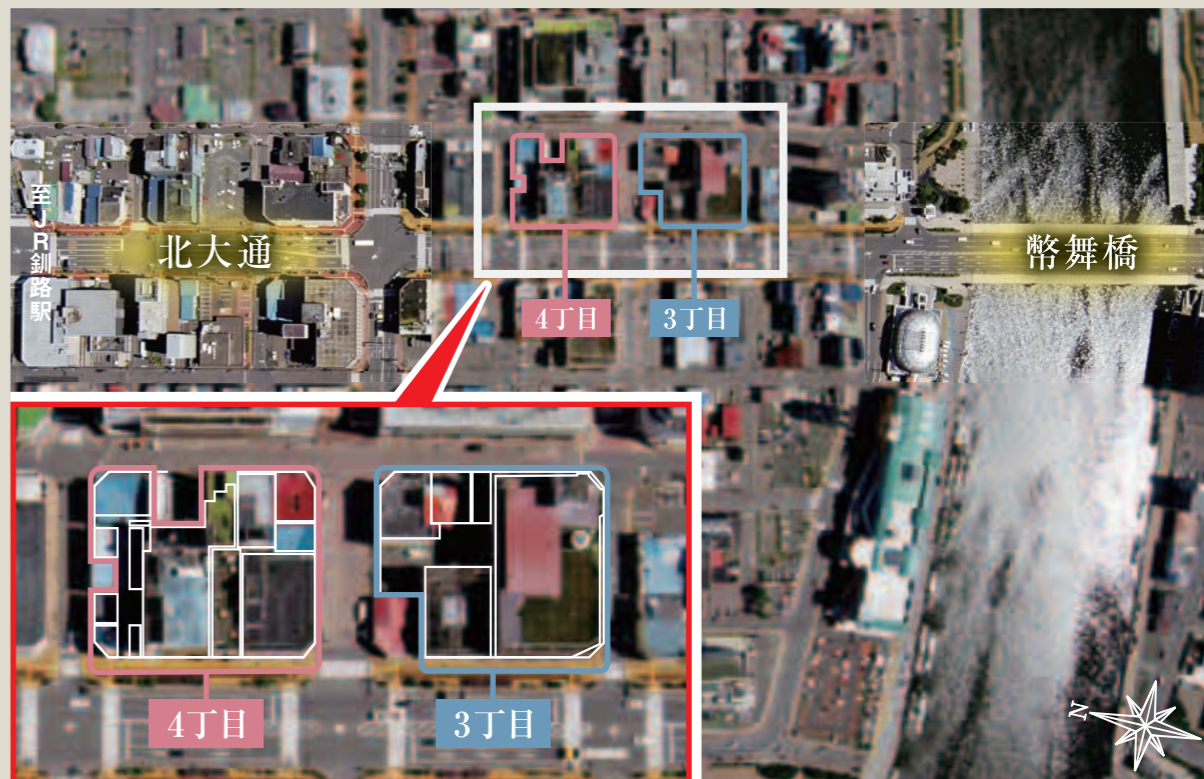
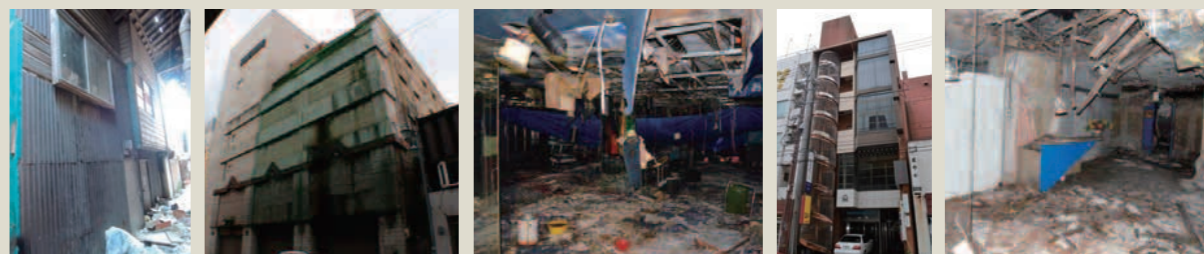
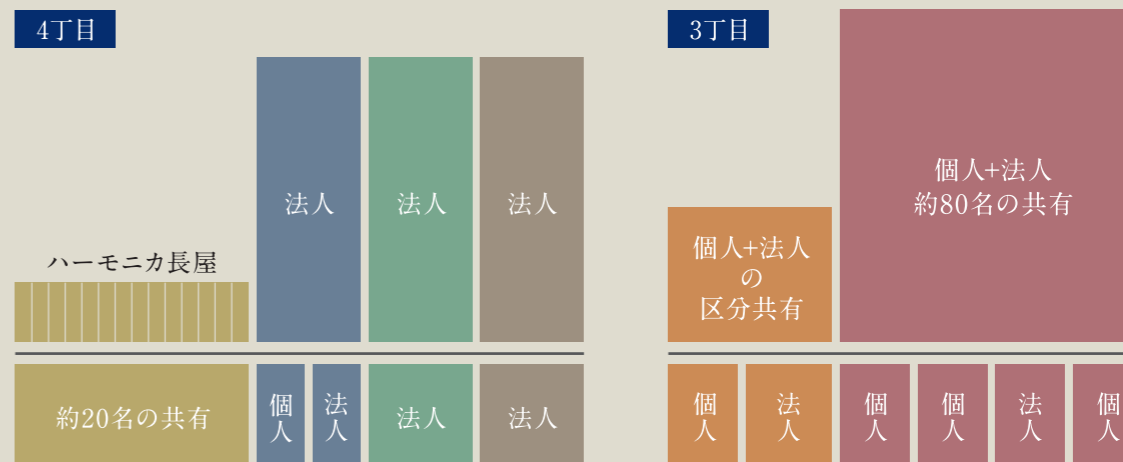
- 敷地面積 / 2,188.14㎡ ■ 建築面積 / 961.17㎡
- 建築延床面積 / 4,887.30㎡
- 構造・規模 / 鉄筋コンクリート造 地上6階建
- 1~2階部分:テナント ■ 3~6階部分:有料老人ホーム

**デュオヒルズ釧路**  
道東エリア約10年ぶりの新築分譲マンション

- 敷地面積 / 2,205.57㎡ ■ 建築面積 / 997.53㎡
- 建築延床面積 / 6,838.31㎡
- 構造・規模 / 鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造) 地上11階建
- 総戸数 / 住戸70戸、店舗1戸(他に管理事務室1戸)

老朽化した「空き家」が並ぶ一帯を再生。

[整備前の状況]  
全23棟/従前延床面積約18,000㎡/130人の権利者/建物稼働率約5%



※建物解体区画図に基づく。 ※ が再開発事業区域です。

■事業名称／釧路市北大通3・4丁目地区優良建築物等整備事業  
 ■事業制度／優良建築物等整備事業  
 ■所在地／釧路市北大通3丁目・4丁目  
 ■人口／約16.9万人  
 ■地区面積／8029.30㎡  
 (2019年4月末現在)

## 事業経過

株式会社まちづくり釧路設立……………	平成20年 7月	土地建物明け渡し完了……………	平成28年 7月
釧路市中心市街地活性化協議会設立……………	平成20年 7月	既存建物解体完了……………	平成28年 12月
市街地再開発計画素案作成……………	平成21年 3月	4丁目新築工事着工……………	平成29年 2月
再開発地域の地権者へ意向調査開始……………	平成21年 4月	3丁目新築工事着工……………	平成29年 12月
市街地再開発計画素案修正案作成……………	平成24年 6月	4丁目新築工事竣工……………	平成30年 6月
アルファコート株式会社が事業推進を表明……………	平成26年 4月	3丁目新築工事竣工……………	平成31年 3月
優良建築物等整備事業として事業承認……………	平成27年 7月		

## 従前の状況

### ①従前の土地利用

地区面積／8,029.30㎡	延床面積／17,929.67㎡
公共用地／3,616.70㎡	現況建蔽率／79.57%
敷地面積／4,412.60㎡	現況容積率／406.33%
建築面積／3,510.96㎡	

### ②従前の建物概況

店舗／14棟	建築面積:3,120.53㎡	延床面積:16,380.78㎡
店舗・住宅／8棟	建築面積:247.90㎡	延床面積:805.52㎡
集会所・店舗／1棟	建築面積:142.53㎡	延床面積:743.37㎡

### ③従前の権利者

土地建物所有者／20人	法定相続人対象者／47人
土地のみ所有者／15人	借家人／10人
建物のみ所有者／38人	合計／130人

## 再開発事業の概要

### ①土地利用

地区面積／8,029.30㎡	指定建蔽率／80%
用途地域／商業地域、防火地域	指定容積率／600%

### ②施設建築物

#### 3丁目

敷地面積／2,205.57㎡	容積率／264.67%
建築面積／997.53㎡	建築階数／地上11階建
建蔽率／45.23%	主要構造／鉄筋コンクリート造 <small>(一部鉄骨造と確認済証には記載有)</small>
延床面積／6,838.31㎡	駐車台数／33台

#### 4丁目

敷地面積／2,188.14㎡	容積率／211.57%
建築面積／961.17㎡	建築階数／地上6階建
建蔽率／43.93%	主要構造／鉄筋コンクリート造
延床面積／4,887.30㎡	駐車台数／29台

### ③規模用途等

#### 3丁目

住宅／約5,074.25㎡	テナント／約386.32㎡
---------------	---------------

#### 4丁目

有料老人ホーム／約3,227.11㎡	駐車場／約158.79㎡
店舗（1F）／約430.45㎡	駐輪場／約17.03㎡
テナント／約1,053.86㎡	

## 事業推進体制

施行者／アルファコート釧路北大通3・4丁目地区開発株式会社  
 事業計画／アルファコート株式会社  
 特定業務代行(建築設計・施工・監理)／宮坂・新太平洋・宮脇共同企業体





釧路湿原国立公園

## 釧路は、雄大な自然と産業が息づく、道東の中核・拠点都市。

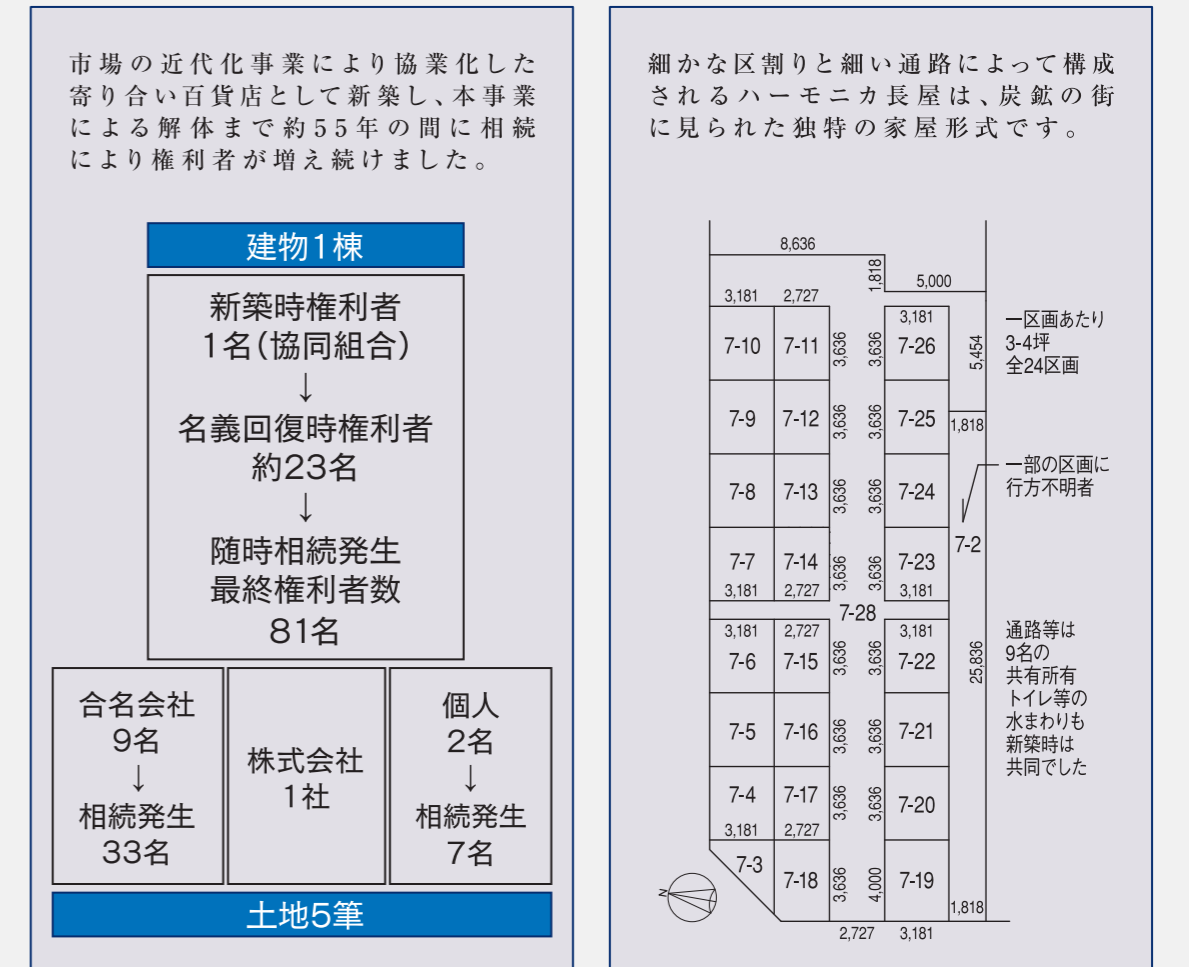
釧路市は、「釧路湿原」「阿寒摩周」の二つの国立公園をはじめとする雄大な自然に恵まれた街であり、東北海道の中核・拠点都市として社会、経済、文化の中心的な機能を担っています。酪農を主力とする豊かな農業生産、豊富な森林資源を有する林業、そして国内有数の水揚げ量を誇る水産業など、日本の食料基地とも言えます。また、国内はもとより、世界中から多くの観光客が訪れ、旅の拠点としても人気です。



市街地を再開発する目的の原点に触れた事業でした。中心市街地が賑わいを失って以来、再開発事業は『賑わいの創出』や『高度利用』が最重要かつ最大の目的のようになっていますが、本来は、都市部の建物の不燃化による安全性の確保、細分化された宅地の統合、老朽化した空き家や空きビルによって生活環境の悪化した市街地の宅地を集約再整備して緑地や広場などを整備すること、とされています。本事業は優良建築物等整備事業の『市街地環境形成タイプ』として整備しておりますので、前述の目的に加え敷地内公共通路整備によって公共空間の改善へ寄与し、まさに再開発の原点に立ち返る事業だったと実感しています。また、本事業には2つの特徴がありました。

### ① 従前の権利が極めて複雑かつ多数

権利が複雑で従前権利者の数が多数であった原因は、所有権が共有であった『釧路デパート』及び、店舗と住居が一体となった『ハーモニカ長屋』です。



### ② ダウンサイジングの再開発

従前の敷地には23棟の建物があり、延床面積は約18,000㎡でしたが、そのうち稼働していたのは約950㎡、全体に占める割合は約5%でした。一部では外壁の滑落も見られ、複数のビル地下は東日本大震災を機に水浸しになっており、利用できる状況ではありませんでした。一般的に再開発事業では高度利用により保留床を生み出し、売却することにより事業を成立させますが、地方都市において高度利用は困難であり、整備した施設建築物の延床面積は従前建物の延床面積の約2/3となっています。

このような、地方都市特有の課題に立ち向かう有意義な事業に施行者として携わることが出来ましたことを嬉しく思うとともに、事業関係者の皆様にこの場をお借りして感謝申し上げます。