

帯広市西3・9周辺地区

第一種市街地再開発事業



帯広市長  
米沢 則寿

帯広市西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業の完了、誠にありがとうございます。

中心市街地のにぎわいを担ってきた当地区の利活用については市民の関心も高く、帯広市としても中心市街地活性化基本計画に掲げる重要な事業の一つでありました。

施行者をはじめ地権者や関係された皆様のご尽力と当地区の再生への思いがここに実りましたことに、心からお祝いを申し上げますとともに、深く感謝申し上げます。

本事業の完了を迎えた令和4年は、帯広市開拓140年・市制施行90年の記念すべき年です。

先人の築いた歴史や文化、本事業に携わられた皆様のご努力に思いを馳せながら、次の10年やその先へと、明るい未来をつなげることができるよう、市民の皆さんとともに、まちづくりに取り組んでまいります。



帯広商工会議所  
会頭 川田 章博

帯広市西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業の完了を迎え、ご尽力を賜りました関係者の皆様には心より御礼申し上げます。

新たな経済センタービルは、昭和49年に竣工した旧経済センタービルから約半世紀ぶりの移転となりました。旧ビル同様未永く地域経済の殿堂として皆様のご愛顧賜りますようお願い申し上げます。そして帯広市西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業が中心市街地活性化の一翼を担い、豊かで住み良い帯広・十勝のランドマークとして、より多くの皆様にご利用いただけると幸いに存じます。

帯広商工会議所は昨年創立100周年を迎えました。本年がコロナ後の新たな時代の幕開けとなるよう、より一層精力的な事業展開に努めて参りますので、今後とも何卒宜しくお願い申し上げます。



北海道銀行  
頭取 兼間 祐二

帯広市西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業の完遂、誠にありがとうございます。

この地にかつての賑わいを取り戻す本プロジェクトは、本再開発の施行者様の先進的なノウハウとご調整により、地元の皆様のご理解やご協力をいただいたことで今まさに結実し、これにより、中心市街地に多くの人が住み、ビジネスとショッピングの回廊が出来ました。

弊行は、新帯広経済センタービルに店舗を構え、これからも帯広・十勝の皆様と共に新たな時代を築いていきたいと職員一同気持ちを一つにしているところです。

弊行創立70周年の記念の年に帯広市史に残る一大事業に関わることが出来たことを大変光栄に思うとともに、あらためて事務局ならびに関係の皆さまに深くお礼を申し上げます。



[施行者]  
アルファコート帯広西  
3・9地区開発株式会社  
代表取締役  
[事務局]  
アルファコート株式会社  
代表取締役  
川村 裕二

平成28年、旧イトーヨーカドービルの権利移転を契機としてスタートしました本事業は、6カ年の事業期間を経て、すべての整備が完了いたしました。多くのみなさまに支えられて推進することができましたことを、心より感謝申し上げます。

本事業の位置する帯広市の中心部は、北海道を代表する産業である農業の中心地であり、これまで多くの方が長い月日をかけて、魅力的な市街地の形成に尽力されてきた場所です。微力ではございますが、本事業によって中心市街地に多くの人が住み、交流が生まれ、地域の活力につながることを願って事業を推進いたしました。

この事業を契機として、さらに周辺市街地に新たな動きが生まれ、帯広市のまちづくりに良い効果が生じることを楽しみにしております。

店舗棟・分譲マンション棟 外観



## 帯広市の中心部を一体整備で活性化

帯広経済センタービル（事務所棟）外観





帯広駅周辺

出典：帯広圏広域都市計画協議会撮影の航空写真（平成28年度撮影）



帯広駅



イトーヨーカドー帯広店

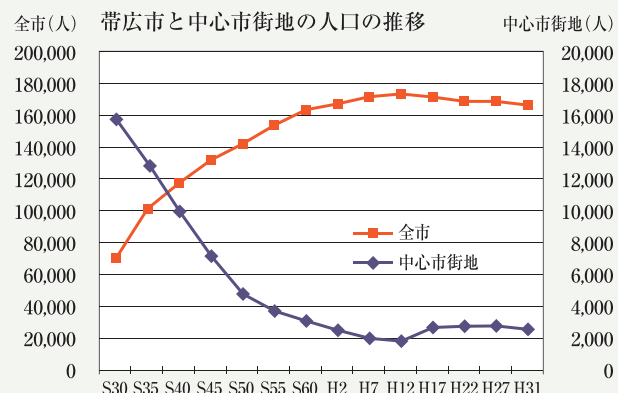


広小路商店街



藤丸百貨店

中心市街地の衰退という  
大きな課題を克服し、  
中心市街地の活性化をめざす。



※出典：帯広市中心市街地活性化基本計画より（令和2年3月30日認定）

帯広の中心街は、藤丸百貨店、広小路商店街、イトーヨーカドーなどの商業施設が核となり、長く活況を呈してきました。特に北海道1号店であるイトーヨーカドー帯広店の開業は、地元へ衝撃をあたえ、市街地の人の流れを大きく変えたといわれます。しかし、平成10年に同店が閉店してからは長く空きビル状態が続き、中心市街地の歩行者通行量の減少、営業店舗数の減少、空き店舗の平面駐車場化など、中心市街地の衰退が深刻な状況となっていました。本事業は、同施設や周辺にある老朽化著しい建物を市街地再開発事業により再整備。新たに事務所棟や共同住宅などを一体開発することで新たな人の流れをつくり、中心市街地の活性化をめざします。

- 帯広の中心市街地の変遷（年表）
- 明治38年 釧路線鉄道「帯広駅」開業（利別～帯広間開通）
  - 大正3年 帯広市街地に試験電灯がつく
  - 大正10年 第1回国勢調査、帯広町人口16,081人
  - 大正12年 夜店通りの露天商組合設立（広小路）
  - 昭和5年 帯広駅改修竣工、同年藤丸百貨店開業
  - 昭和8年 帯広町が市制施工、人口32,506人
  - 昭和20年 広小路道路中央に新興マーケット（木造）開設
  - 昭和26年 振興マーケットが「帯広広小路商店街」に改称
  - 昭和36年 藤丸デパート新築開店（西2条南9丁目）
  - 昭和37年 大通りが完全舗装され水銀灯が完成
  - 昭和41年 帯広広小路商店街振興組合設立、広小路舗装、水銀灯完成
  - 昭和50年 イトーヨーカドー帯広店が道内第1号店として開店
  - 昭和55年 広小路全蓋アーケード完成
  - 昭和57年 藤丸ビル新店舗完成（西2条南8丁目）
  - 平成2年 長崎屋駅前店ショッピングセンター開業
  - 平成10年 イトーヨーカドー帯広店が稲田町へ移転
  - 平成28年 不動産開発業アルファコート（札幌）が再開発計画を発表
  - 平成29年 帯広市西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業に着手
  - 令和2年 事務所棟（帯広経済センタービル）、分譲マンション棟完成
  - 令和3年 店舗棟（帯広西3・9スクエアビル）完成
  - 令和4年 駐車場棟完成

## 昭和34年



① 西2条9～10丁目の様子  
戦後、帯広のまちなかに次第に自動車が増えています。

帯広の  
イトーヨーカドーが、  
北海道1号店  
でした。

## 昭和50年



⑦ 旧イトーヨーカドーオープン  
同じく裁判所の跡地を利用してイトーヨーカドーがオープン。市内中心部に新たな賑わいの場が生まれました。

## 昭和57年



⑧ 藤丸百貨店新店舗完成  
本州資本のスーパーの進出が相次ぐなか、地域住民により西2条南8丁目の再開発の声が高まり、藤丸百貨店の新装開店という成果に結びつきました。



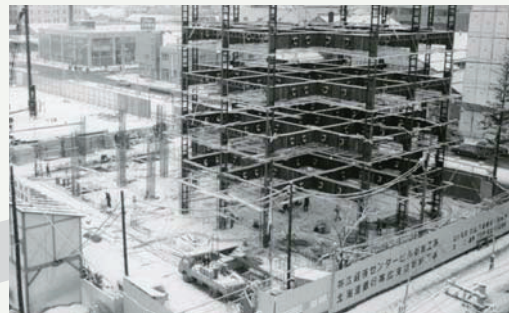
新しくなった  
西3条南9丁目の付近は  
歴史的にどのような歩みを見せたのでしょうか。  
駅前通りなど中心市街地の  
発展と関連させて、  
時代を追って写真を見  
ていきたいと思ひます。

## 昭和35年



② 西2条通り  
車が多くなった冬の駅前通り。

## 昭和48年



⑥ 旧帯広経済センタービル新築工事  
裁判所跡地の活用方法の一つとして、帯広商工会議所と北海道銀行の入る帯広経済センタービルが誕生しました。

## 平成4年



⑨ 建設中の帯広市役所／市庁舎から  
高い建物が目立つようになった帯広の中心市街地。手前に建つのが旧市役所。遠くにイトーヨーカドーが見えます。

## 昭和37年



③ 藤丸百貨店<写真中央>  
前年の昭和36年に藤丸百貨店の旧店舗がオープンしました。買い物のため、人々は中心市街地に出かけました。

西3条南9丁目には  
もともと裁判所があり、  
土地の活用方法が  
模索されていました。

## 昭和42年



⑤ 第4回水祭り  
裁判所が移転した西3条南9丁目の跡地は、さまざまなイベントの会場に。冬には氷まつりが開催されたこともありました。

## 平成6年



⑩ 帯広市役所／市庁舎から  
現在の市役所は平成4年に完成。庁舎の窓からはイトーヨーカドーも見えました。

戦後、人口増にともない  
駅北側を中心に  
大型の商業施設の需要が  
高まってきました。

## 昭和37年



④ 帯広駅前ロータリー  
昭和30年代後半には、帯広にもモータリゼーションの波が押し寄せます。帯広駅前にはバスやタクシーでいつも混み合っていました。



写真が撮られた  
位置や方角を  
下の地図で  
確認できます。



施行地区  
写真提供：帯広百年記念館

事業の目的

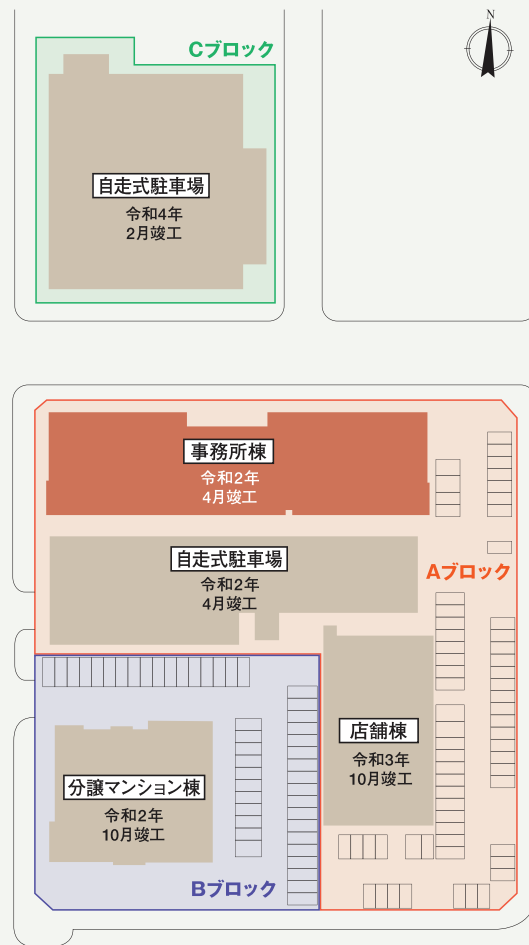
長年にわたり活用されていない大型商業施設など、老朽化が著しい建物を一体的に整備。分譲マンションや帯広経済センタービル（事務所棟）などを計画することで都市機能の集積を図り、人の流れを作ることで、「第3期帯広市中心市街地活性化基本計画」の目標に掲げる「まちなか居住者、や「平日昼間を中心とした来街者、の増加、中心市街地の活性化など、中心市街地にふさわしい都市機能の更新と市街化環境の改善をめざしました。

施行地区周辺マップ



施行地区

施行地区配置図



施行地区従前



2018年2月撮影

施行地区従後



2022年4月撮影

帯広経済センタービル（事務所棟）



※写真左側:東館 右側:西館



エレベーターホール(2階)



帯広商工会議所 受付(東館4階)



帯広商工会議所 ロビー(東館4階)

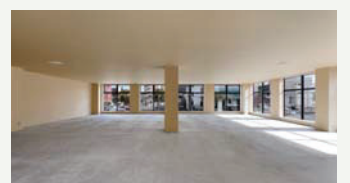
帯広西3・9スクエアビル（店舗棟）



ホール(1階)



多目的室(1階)

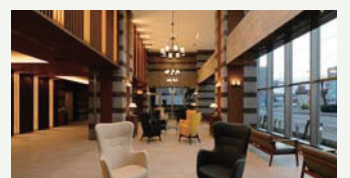


テナント専有部(2階)

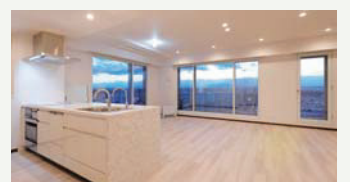
The TOWER OBIHIRO（分譲マンション）



エントランス



エントランスホール



リビング・ダイニング

<ul style="list-style-type: none"> <li>■事業名称 / 帯広市西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業</li> <li>■所在地 / 帯広市西3丁目南9丁目1番1ほか 帯広市西4丁目南9丁目2番1ほか 帯広市西4丁目南8丁目12番1ほか</li> <li>■事業制度 / 第一種市街地再開発事業</li> <li>■人口 / 約16.5万人(令和3年11月現在)</li> </ul>
---

## 事業経過

都市計画決定	平成29年 5月
第一種市街地再開発事業個人施行認可	平成29年 8月
権利変換計画認可申請及び認可	平成30年 1月申請 平成30年 2月認可
解体工事着手	平成30年 2月
建築工事着手	平成30年 8月
建築工事竣工(Aブロック 事務所棟・駐車場棟)	令和2年 4月
建築工事竣工(Bブロック 分譲マンション棟)	令和2年 10月
建築工事竣工(Aブロック 店舗棟)	令和3年 10月
建築工事竣工(Cブロック 駐車場棟)	令和4年 2月

## 従前の状況

①従前の土地利用	
地区面積 / 20,086.74㎡	延床面積 / 46,603.99㎡
敷地面積 / 12,978.86㎡	従前建蔽率 / 67.47%
建築面積 / 8,756.77㎡	従前容積率 / 359%
②従前の建物概況	
事務所 / 延3,180.54㎡	駐車場 / 延14,000.76㎡
店舗 / 延29,422.69㎡	合計 / 4棟 延46,603.99㎡
③従前の権利者	
土地所有者* / 4人	借家権者 / 12人
借地権者 / 1人	合計 / 17人
*共有は1人と計上	

## 再開発事業の概要(Aブロック)

①土地利用	
敷地面積 / 約7,400㎡	指定建蔽率 / 80%
用途地域 / 商業地域	指定容積率 / 500%

②施工建築物	
事務所棟	
建築面積 / 約1,600㎡	建築階数 / 地上5階(東館)・地上7階(西館)
延床面積 / 約9,500㎡	主要構造 / 鉄骨造

駐車場棟	
建築面積 / 約1,400㎡	建築階数 / 地上3階
延床面積 / 約4,200㎡	主要構造 / 鉄骨造
	駐車台数 / 201台

店舗棟	
建築面積 / 約900㎡	建築階数 / 地上3階
延床面積 / 約2,600㎡	主要構造 / 鉄骨造
	駐車台数 / 47台

## 再開発事業の概要(Bブロック)

①土地利用	
敷地面積 / 約3,100㎡	指定建蔽率 / 80%
用途地域 / 商業地域	指定容積率 / 500%

②施工建築物	
分譲マンション棟	
建築面積 / 約1,200㎡	建築階数 / 地下1階・地上19階
延床面積 / 約14,300㎡	主要構造 / 鉄筋コンクリート造
	戸数 / 147戸

## 再開発事業の概要(Cブロック)

①土地利用	
敷地面積 / 約2,500㎡	指定建蔽率 / 80%
用途地域 / 商業地域	指定容積率 / 500%

②施工建築物	
駐車場棟	
建築面積 / 約1,900㎡	建築階数 / 地上4階
延床面積 / 約7,600㎡	主要構造 / 鉄骨造
	駐車台数 / 323台

## 事業推進体制

施行者	/ アルファコート帯広西3・9地区開発株式会社
事業計画	/ アルファコート株式会社
設計監理者(A・B・Cブロック)	/ 山下設計・岡田設計・創造設計舎 委託業務共同企業体
施工者(Aブロック 事務所棟・駐車場棟)	/ 宮坂・市川・ネクサス 共同企業体
施工者(Bブロック 分譲マンション棟)	/ 川田・萩原 共同企業体
施工者(Cブロック 駐車場棟)	/ 宮坂建設工業株式会社