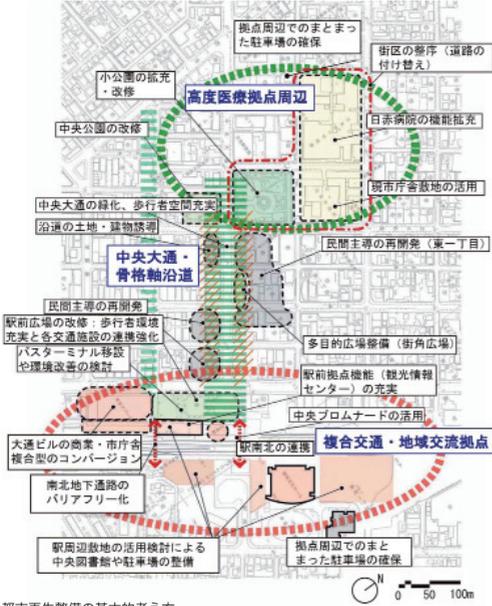
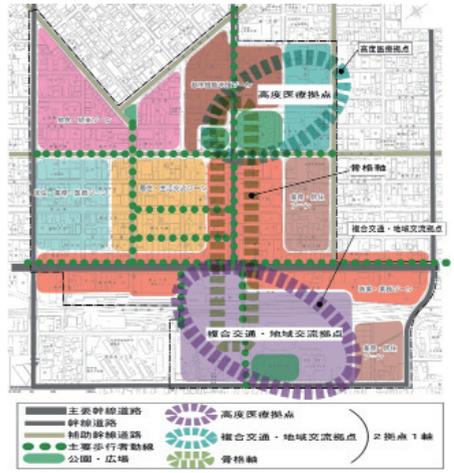


1 市 3 町合併後の新北見市は中心市街再活性化、日赤病院や市庁舎建て替え問題等も含めたまちづくりの包括的に検討のために都市再生整備検討委員会を設置し、アプルは作業チームに参加し、2007 年 3 月には「都市再生整備基本構想」のとりまとめをおこなった。地元説明会の段階で地元大型百貨店の閉鎖・撤退が発表され、その構想は凍結された。その後、中野が都市再生コーディネーターとして関わり(～2012年)、デパート施設の市庁舎活用計画と跡地の日赤病院拡張計画が、市議会承認となり、庁舎仮移転と同病院建て替えが実現した。



都市再生整備の基本的考え方



土地利用ゾーニングと2拠点一軸



都市再生整備構想の提案

北見市都市再生整備専門会議申す中野

今後の環境重視型社会、少子・高齢社会の到来を踏まえ、中心市街地へ居住人口を呼び戻すために、安全で安心して暮らせる快適な環境、そして市民及び来街者が訪れやすい交通利便性の向上等を推進する。

- (1) 生活利便施設等の郊外転出への流れを見直し、公共施設は率先して中心市街地への回帰を促す。
- (2) 空き店舗等への新規施設立地を促し、建物上部部への民間の住宅立地(街なか居住)も検討する。
- (3) 駅周辺の交通結節機能の充実を図り、中心市街における駐車場を適正に配置する。
- (4) 高齢者などの交通弱者の方々も歩きやすい歩行者環境づくりを推進する。
- (5) 公園・緑地の拡充整備・街路緑化を推進し、緑あふれる快適環境都市の実現を図る。
- (6) 今ある自然を市民が共有・継承し、暮らし易い快適な中心市街地の姿を回復する。
- (7) 周辺複合交通・地域交流、高度医療の2拠点と、中央大通沿道の2拠点1軸実現のための施策を展開する。

総経 北見市都市再生整備基本構想策定業務委託 06.1-07.3 財 udc (北見市) 住宅都市問題研究所と協同/北見市都市再生土地利用検討図作成 08.2～3 北見市/北見駅周辺地区都市再生資料作成 08.10～11 北見市/北見市都市再生コーディネーター (中野) 08.4～12.12 北見市
担当: 中野、加藤、田邊、池田、笠間、伊藤、柴田、佐々木、田澤

旧百貨店のビル市庁舎コンバージョン計画

北海道オホーツクの中心都市北見市・人口13,200人の北見市、JR北見駅前に立地する旧百貨店ビル(2007年11月閉店)を市庁舎・商業施設の複合ビルへのコンバージョン計画

地域と建築物の概要

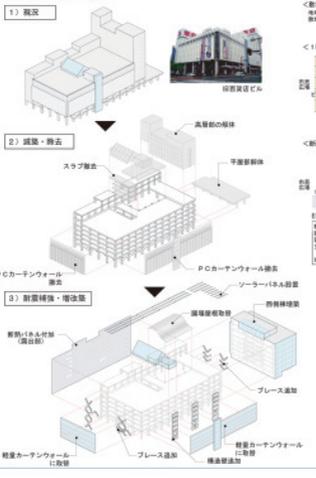
- 2006年4月北見市誕生(旧北見市、緑川町、香川町、鹿野町の3市合併、市域は4,950㎡、面積は北見市域内)。
- 旧市庁舎は旧北見市北見市役所の庁舎として完成し、1955(昭和30年)の完成後、現中央図書館(1972年)、旧40年、双方とも手狭で老朽化が著しく、以前より移転が検討されていた。
- 2006年北見市誕生を契機として、旧市庁舎を旧市役所等の主要公共施設であり全市民の利便性の高い公共施設として活用を提案。(自治体・民間連携)。
- 2007年4月北見駅前、国道39号線に面した交通量の多い旧百貨店ビル(2007年11月閉店)を市庁舎として活用を提案。
- 開発者は「北見市都市再生(イノベーション)として取り、市に百貨店ビルを再生させること」を目的としている。
- 同時に、現庁舎敷地を旧市役所の建替用地として活用し、地域振興の光、市民生活の安定を両立することも目指している。



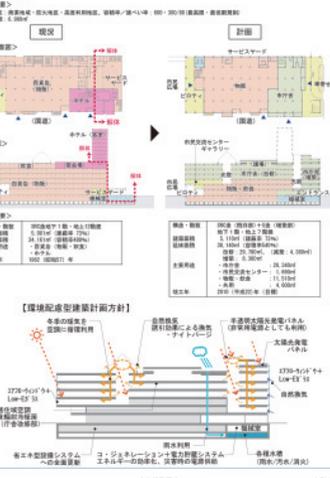
コンバージョン計画方針

- 建築物活用方針**
 - 既存建築物を「フロント」を低層部(10~13階)に集約、駅前のにぎわいを確保。2階・3階の一部に市民交流スペースを設ける。
 - 構造上の問題のある高層部(7~12階)のホールを復活。
 - 既存建築物の上層部(4~6階)を市庁舎専用フロアとして活用。
 - 西側の旧物販フロアを平屋部を解体し、庁舎専用フロアを有する高層部(7~12階)とし、庁舎専用フロア(1,000㎡)を確保。
 - 市庁舎、市民交流施設、商業施設(飲食)の複合ビル。
- 既存の建築と構造検査、新築部の追加**
 - 既存建築物は1962(昭和37)年竣工の市庁舎建築基準による構造設計。半壊建築物の調査、構造補強が必要と判断される。
 - 建物構造フロア上で問題のある高層部分(ホール客室等)の補強。
 - 既存外構(西側・南側)の継ぎ、旧市庁舎への取付によりより安定。
 - 構造上必要な補強工・レース・壁の追加。
 - 高層の平屋部を解体し、庁舎新築部(階高)を付加、既存地下外構を有効し、工事完成。
 - 全体では既存建築物の建築物に整理。
- 複合施設型建築への姿勢**
 - 建築物を複合施設にすることで外見・床面積の率を軽減。
 - 気象(風・雨)が以下に配慮し既存外壁に外断熱工法を付加。
 - 省エネ空調設備等の導入システムへの全面取組。
 - 歴史文化の外部空間の保全技術(旧市庁舎)・市庁舎への取付。完成の確保などを進め、簡便的に自然を取り込む。
 - 光害防止システムを活用した自然換気システムへの導入。
 - 断熱率日本一を発生し、断熱性能を確保するための取組。
 - 気象を適して省エネ型の建築物に更新する。
 - 複合施設として構築される。歴史・文化の継ぎ・補強。
 - 既存外構・商業、既存市庁舎を継ぎながら更新する工法の採用。
 - 製菓店・洋食店・レストラン、駅前市広場との一体利用。
 - 一歩引いた新たな商業ビルと市庁舎。
- 市庁舎建築費の軽減・工期短縮効果、値**
 - 既存工法の活用で、建築費削減率を15%、30%程度削減。
 - 工期短縮が期待できる。(建築費削減率30,000㎡の約47億円)。
 - 工期の大幅削減が期待できる。他事業への波及効果。
 - 商業その他部分の整備は民間資金、国の支援事業を予定。
 - コスト削減による市民の負担、財政面での有意義。
- 効果**
 - 庁舎機能の早期活用も含む公共施設再開発が促進される。
 - 利便性の向上、賑わいの創出、公共交通機関の再開発等を促し、中心市街地の活性化に貢献すると期待。
 - 中心市街地の活性化に貢献する効果と期待。

【コンバージョン計画概要】



【現状と計画】



建築物の意匠設計案・都市空間への貢献

- 複合施設**
 - 駅前市民広場との一体性、広場の調の調を多行変換(賑わい創出)し、賑わいイベントの場となる。
- ビロイ・コート**
 - 駅南口の広さ、広さを活かしたビロイ・コート道を連続的に配置、歩行者が利用しやすくなる。周辺にバス停・シャワーを併設し一歩創出。
- 2階の商業ビル**
 - 歩行者利用を促進し、現地の内外空間を内面化する。周辺にJR北見駅・中央図書館(複合)・公共施設をつくる公共施設ともなる。



2008年度建築学会技術提案部門設計競技-公共建築の再構成と更新のための計画技術<最優秀賞>
北見市都市再生整備にかかる市庁舎等再配置・旧デパートビルコンバージョン計画/芝浦工業大学・中野研究室と共同
この提案をめぐり、北見市は'08年に「コミュニティプラザ Parabo. (パラボ) / まちなぎ大通りビル」として2階~3階を商業施設、4~6階(一部)を市庁舎機能+市議会として指定し活用され、2020年に隣接地に新市庁舎が完成とともに庁舎機能は移転、上層階は地域交流拠点施設として利用されることとなった。
担当：中野、萩原、池田、柴田、佐々木