

# 小樽駅前地区の整備・再開発について



多くの市民でにぎわう「駅前第2ビル」



平成21年に生まれ変わった「サンビルスクエア」

## ○駅前第2ビル

昭和50年完成、延床面積約2万7,000m<sup>2</sup>の地下1階、地上7階建で、地下1階～地上4階までは大型商業施設、サンボート商店会が入居し、生活必需品が揃い多くの市民で賑わっているほか、5階～7階には36戸の分譲マンションが併設されています。

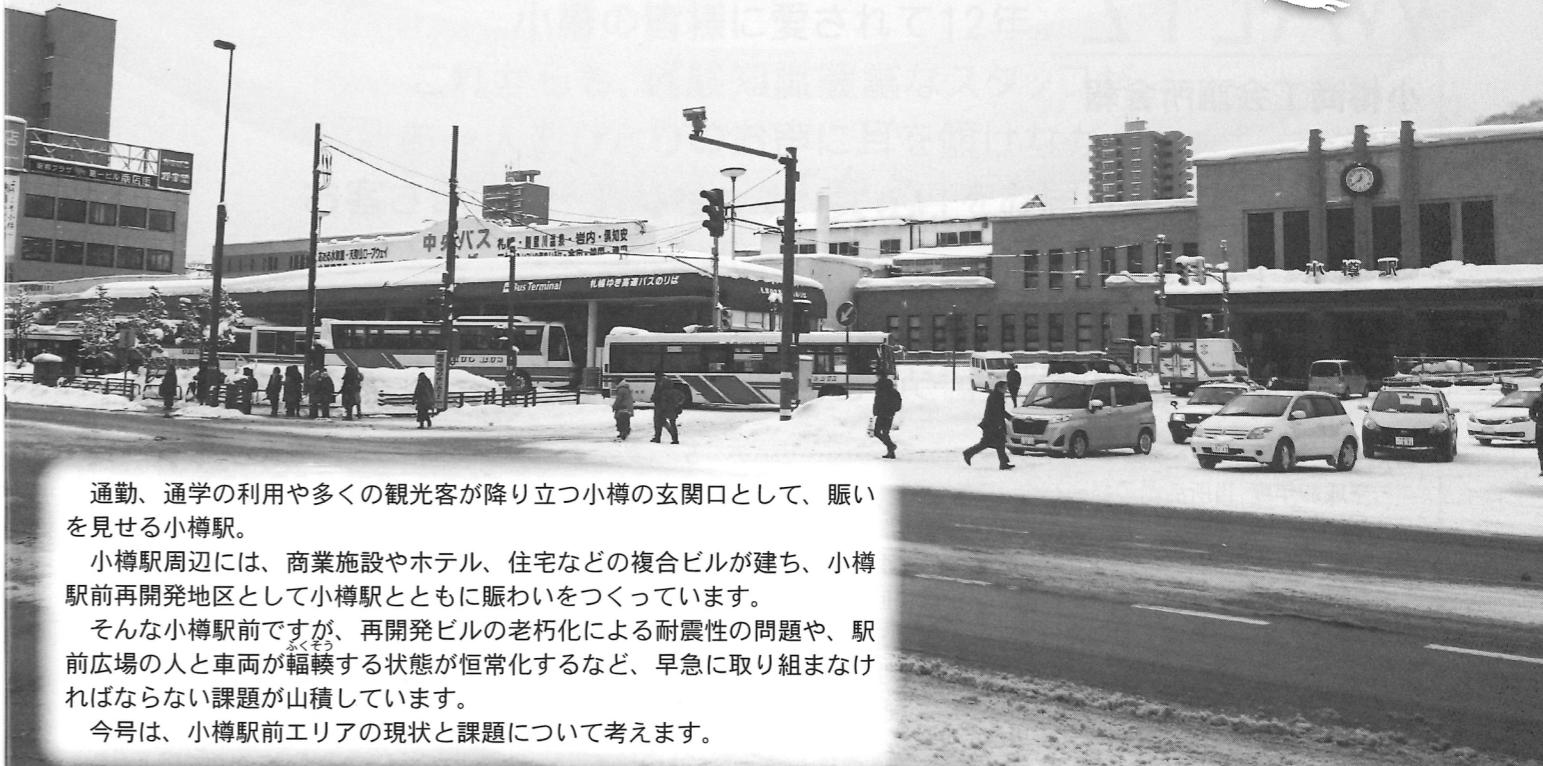
## ○駅前第3ビル

昭和51年に完成、ホテル、プリンビル、商業施設、銀行の複合ビル「サンビル」の愛称で多くの人で賑わっていましたが、平成14年、建物の中核であるホテルが営業を停止し、その影響で徐々に空き店舗が目立つようになり、小樽の玄関口の建物としての役割を果たすことが難しくなりました。

このため、平成19年に「小樽駅前第3ビル周辺地区市街地再開発」が実現されました。この再開発によって、駅前第3ビル周辺の市街地が生まれ変わりました。

**▼ビルの老朽化と耐震性**

駅前第1ビルと駅前第2ビルとともに、築40年以上が経過し、老朽化が進んでいます。平成29年10月24日には、小樽市が公表した、要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果(※)において、震度6強から7程度の地震が発生した際に、駅前第1ビルが「倒壊・崩壊の危険性が高い」建物、駅前第2ビルが「倒壊・崩



通勤、通学の利用や多くの観光客が降り立つ小樽の玄関口として、賑いを見せる小樽駅。

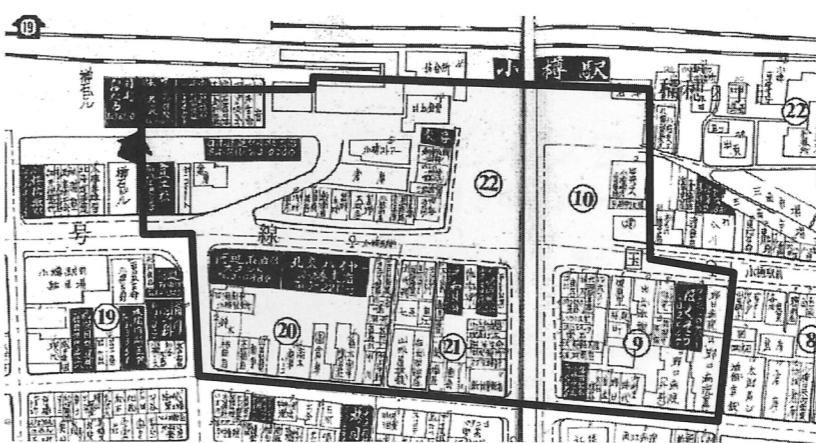
小樽駅周辺には、商業施設やホテル、住宅などの複合ビルが建ち、小樽駅前再開発地区として小樽駅とともに賑わいをつくっています。

そんな小樽駅前ですが、再開発ビルの老朽化による耐震性の問題や、駅前広場の人と車両が輻輳する状態が恒常化するなど、早急に取り組まなければならぬ課題が山積しています。

今号は、小樽駅前エリアの現状と課題について考えます。

昭和44年に施行された「都市再開発法」による日本で最初の市街地再開発事業として、昭和46年から昭和51年にかけて、小樽市が、小樽駅前広場とともに、「駅前第1ビル」、「駅前第2ビル」、「駅前第3ビル」を整備。以来、小樽の顔として役割を果たしてきました。

## ▼小樽駅前の再開発



着手前の小樽駅前地区市街地再開発事業施行区域図（小樽駅前ビル株提供）



駅前第2ビル、中央バスターミナルと歩道橋で結ばれている駅前第1ビル

## ○駅前第1ビル

昭和48年完成、延床面積約1万3,600m<sup>2</sup>の地下1階、地上9階建で、地下1階～地上4階にはバス待合所や喫茶店、書店等の商業施設、病院、事務所が入居しています。5階～9階には市営住宅（50戸）があり、駅前第1ビルはバス利用者をはじめ多くの人が利用しています。

駅前第1ビルと駅前第2ビルとともに、築40年以上が経過し、老朽化が進んでいます。平成29年10月24日には、小樽市が公表した、要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果(※)において、震度6強から7程度の地震が発生した際に、駅前第1ビルが「倒壊・崩壊の危険性が高い」建物、駅前第2ビルが「倒壊・崩

**※耐震診断とは**

一般的にX方向（建物の長辺方向）、Y方向（建物の短辺方向）からの振動に対しても、どの程度の耐震性があるかについて数値（I-s値）で表す手法で行なっています。平成25年11月25日に施行された、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の一部改正により、病院、店舗、旅館等の不特定多数が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難に配慮を要とする者が利用する建築物のうち大規模なものなどについて、その建築物の所有者は耐震診断の実施と特定行政庁（小樽市）への報告が義務付けられ、小樽市はその結果を公表することとなりました。