

石狩市役所前中心核
複合開発事業

エコ住宅と新交通で 好循環をつくる。

北村 史織
山田 楓



SALARICO ISHIKARI

01 ワンフレーズ結論

エコ住宅と新交通で
石狩に人・モノ・経済の好循環をつくる

01 現場で見た石狩の真の課題

港と街が離れていることで起きる 消費の市外への流出と市民の交通難民化

01

通勤だけの街の固定化

02

経済の市外流出

03

交通弱者の孤立

02 解決する課題

- 公共交通の崩壊で日常の移動が困難
- 新港の莫大な消費が市外へ流出
- 高齢化と人口減少でインフラ維持が限界

ポテンシャルはあるのに...

「街と交通が分断されている。」



SALARICO
ISHIKARI

03 地域企業がビジネス案に取り組む意義

01



新港のエネルギーを 市民の暮らしへ

データセンター排熱や道産再エネなどの産業インフラを工業地帯に閉じ込めず市民の生活圏に直結させる

02



移動の足を守るを ビジネスの芯に

単なる不動産開発の利益追求にとどまらず、市民の移動インフラを持続可能な形で守り抜くことを主目的に据える

03



街を育む シビックプライド

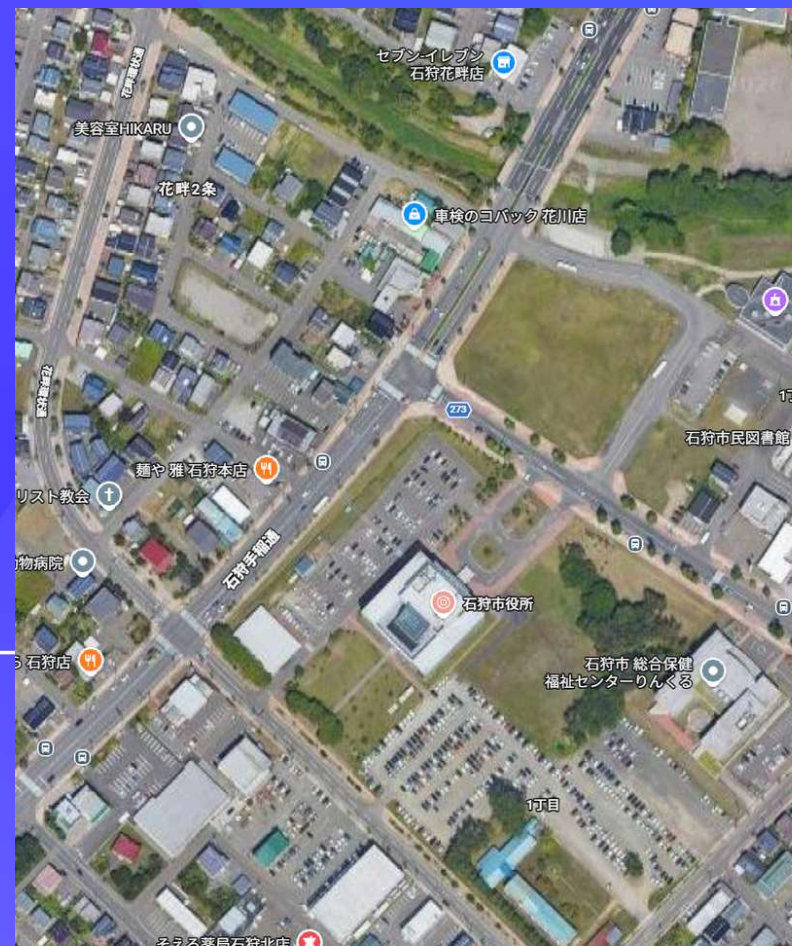
子どもたちや住民を巻き込んだプロジェクトを通じ、外部任せではない「自分たちの街」を創る土壌を築く

04 解決策（ソリューション構想）

対象地は市役所前の中心核用地
約8,000平米

- ✓ 石狩市花川北7条1丁目
- ✓ 市有地・中心核用地
- ✓ 約7,985.06㎡
- ✓ 商業地域

市の50年定期借地権
土地代免除を活用して初期投資を抑え
大胆な複合施設を建設する



全42戸の「純木造ハイブリッド賃貸住宅」



04 解決策（ソリューション構想）

事例 1

優良木造建築物等整備推進事業

- ✓ 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、炭素貯蔵効果が期待できる
- ✓ 木造建築・木造化に係る先導的な設計・施工技術が導入される

例えば...

東京都・稲毛市「木でつくるマンションプロジェクト」

04 解決策（ソリューション構想）

事例 2

中層ZEH-M支援事業

- ✓ Net Zero Energy House
- ✓ 太陽光発電や高断熱素材の採用により
生活での消費エネルギー<生産エネルギー
- ✓ マンション版 年間消費エネルギー量の収支を±0

例えば...

石川県・金沢市「ZEH21」

04 解決策（ソリューション構想）

事例 3

CLT建築実証支援事業

- ✓ Cross Laminated Timber（直交集成板）
- ✓ 断熱性、遮炎性、遮熱性に優れる
→環境負荷の軽減が期待される

例えば...

大分県・別府市「富士屋ホテル」



01 スーパー

02 特産品販売店

03 交流スペース

公園



05 ビジネス機能 & マネタイズ

本事業の収益、大きく3つの柱から成る多層構造

賃貸住宅事業収入

5000万円賃貸住宅
全42戸

商業テナント収入

5500万円スーパーマーケットや
特産品販売店など

モビリティ収益

4000万円アプリや
企業協賛金

このビジネスモデルの最大の肝は、
不動産と商業で稼いだ利益を地域の交通網（モビリティ）の維持費に

05 ビジネス機能 & マネタイズ

**不動産と商業で稼いだ利益を
地域の交通網の維持費に全額充てる**

05 ビジネス機能 & マネタイズ

還元を支える 「お金の出どころ」

01 初期費用

総事業費25～30億円かかるが、市の定期借地
土地代ゼロと国の補助金で初期費用を極限まで抑える

02 営業利益

売上からコストを引いても
『年間5,000万～7,000万円の営業利益』が確実

03 還元の実現

7割（約3,000万円～）を交通網に突っ込み
4層の還元を実現できる

06 石狩市への地域波及効果

住民の暮らしを豊かにする還元へと変換



光熱費の還元

電気代や雪かきコストを大幅に圧縮し、住民の管理費軽減



移動パスの還元

住民はアプリから呼ぶモビリティを実質無料で利用できる



地域ポイントの還元

アプリを通じた購買や省エネ活動でポイントが貯まり商店で使える



コミュニティへの還元

公園や交流スペースの運営に利益を回し心地よい居場所を提供

ロードヒーティングや給湯に活用



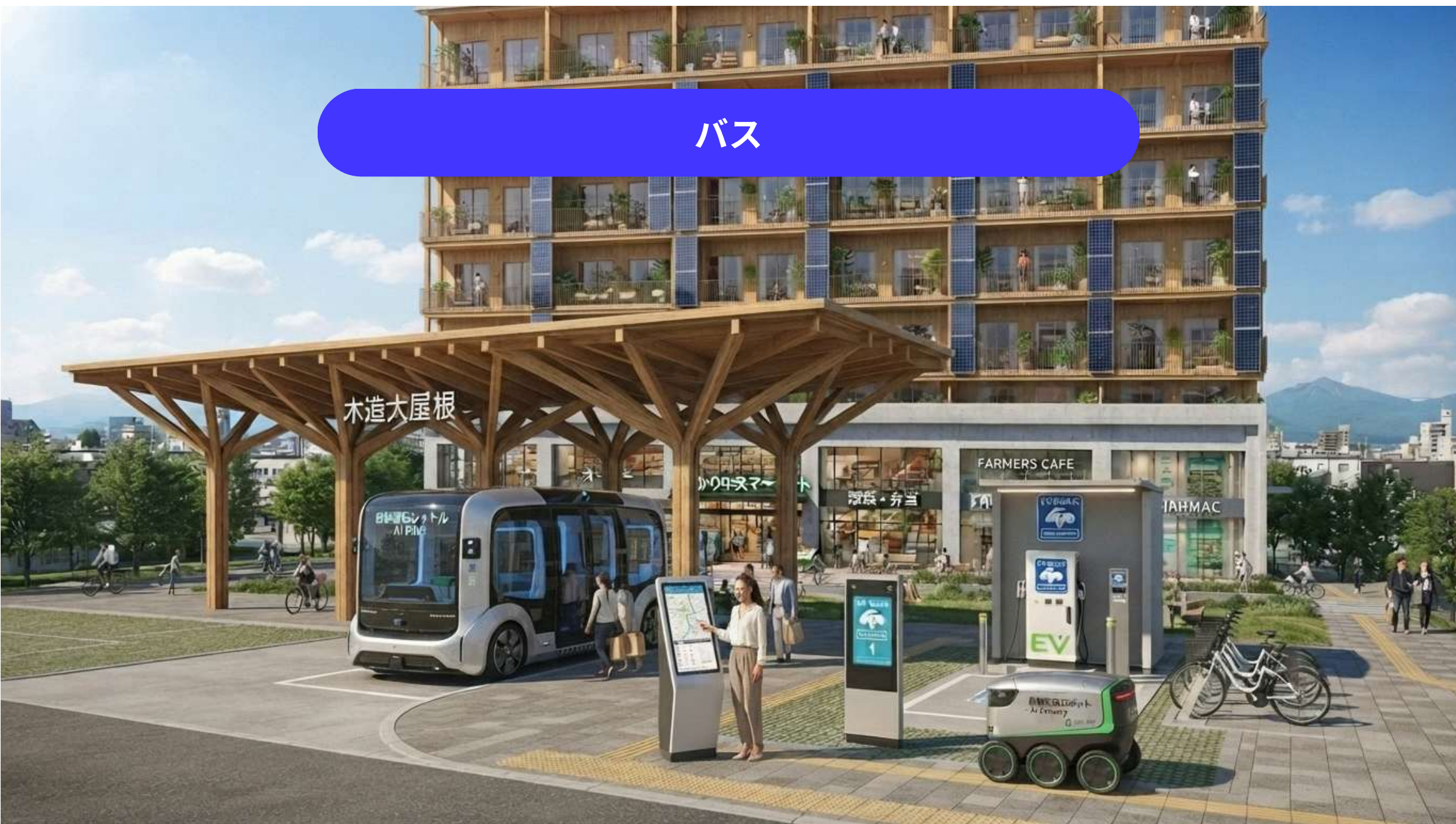
貨客混載（人・モノ相乗り）バス



働くワーカーのための「直行シャトル」



バス



06 石狩市への地域波及効果

市民の暮らしを豊かにする還元へと変換



収益でバス運行

市民の移動の足を確保
商店街の「ちょっと寄り」も
気軽に



地域商店の活性化

札幌市外に流出を防ぐ
地域循環



地域交流企画

建物を建てる時も
地域と混在させてまちづくりを



まちづくり参加

自分たちの街を
自分たちでつくる

公園



06 石狩市への地域波及効果

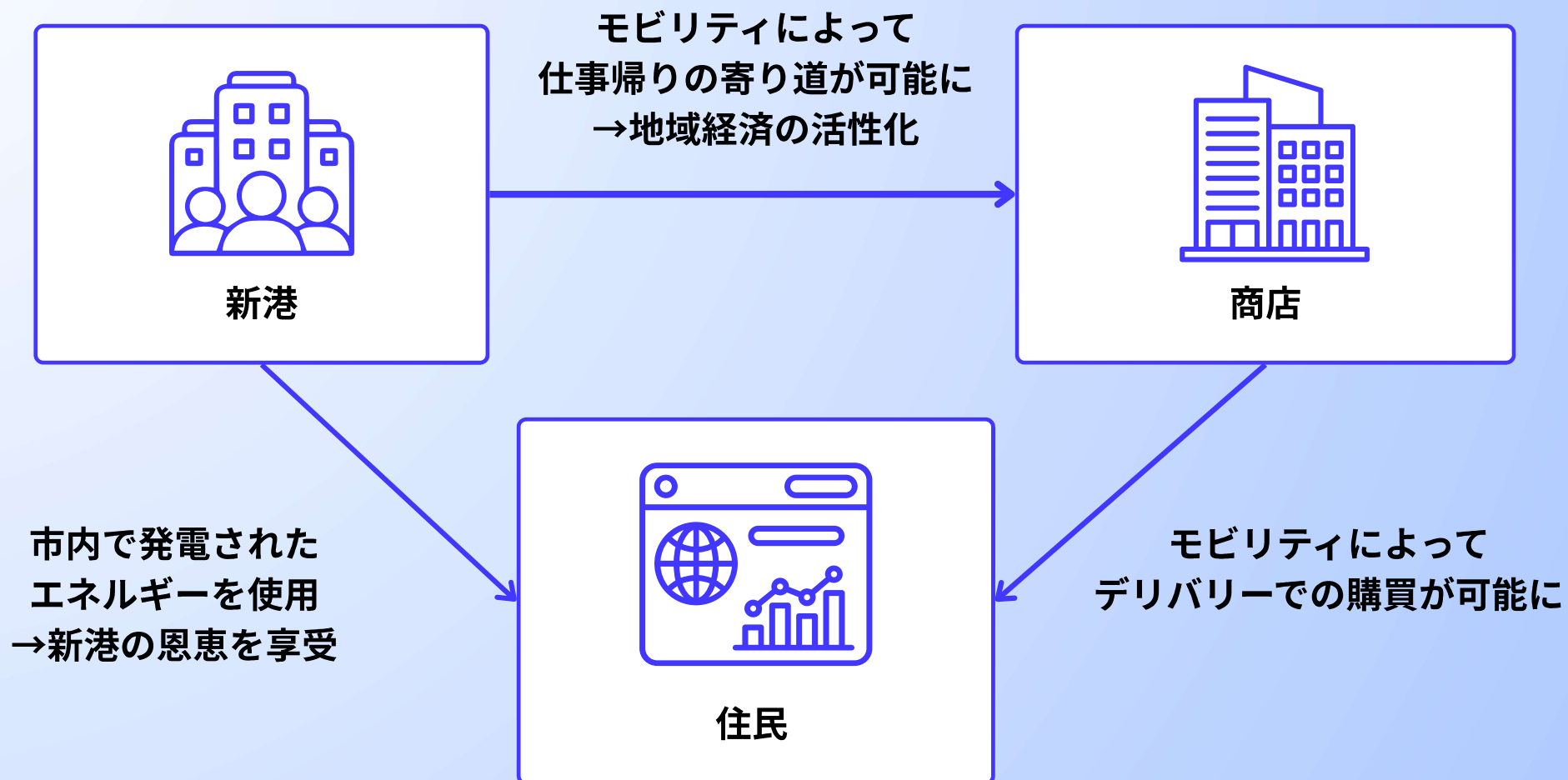
建設前 地域ワークショップ

- ✓ アートウォール
- ✓ みんなの公園プロジェクト

開発企業だけではなく市民もまちづくりに参加

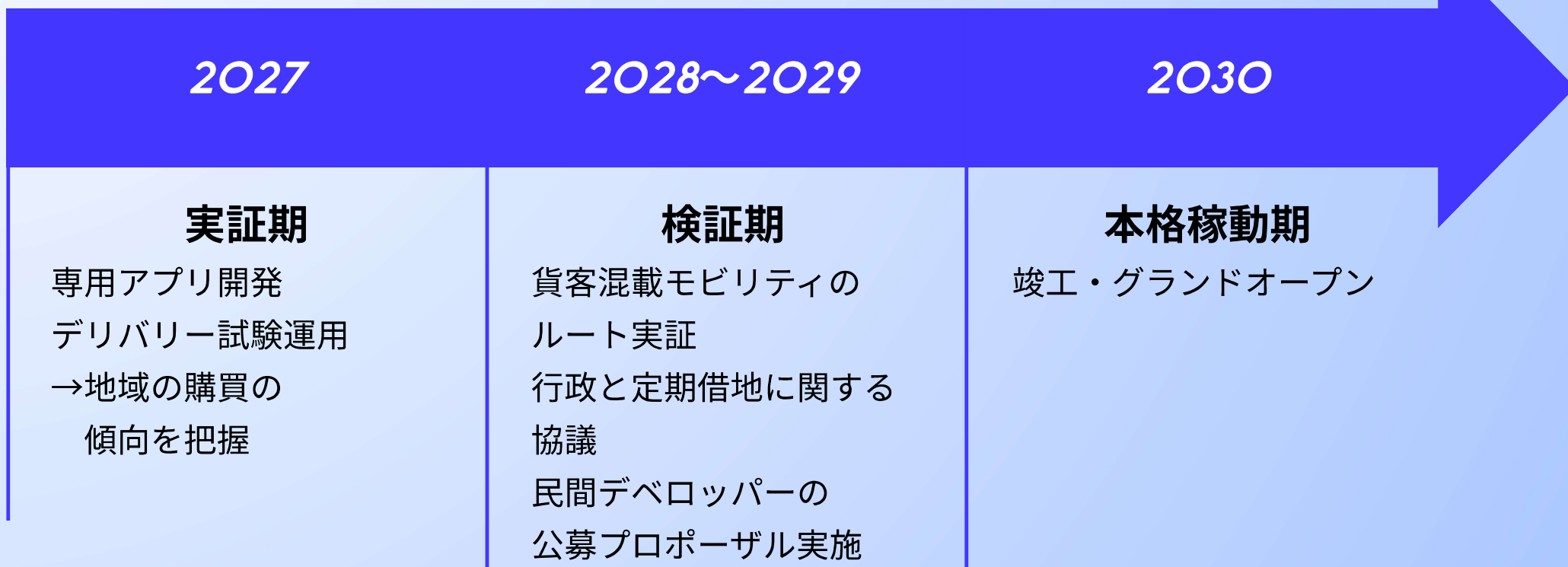


06 石狩市への地域波及効果



07 明日から試せる第一歩の検討…事業のスタートライン

**市役所前をハブに、
エネルギー・住まい・交通を循環させる。**



08 まとめ

Conclusion

