

札幌駅前再開発、こんなに高騰するの？ 中野区は低層・2棟化を検討

鈴木孝典 有料記事

2025年2月18日 14:00

あとで読む



札幌駅南口に整備される再開発ビルの当初完成予想図（右）。JR北海道などが計画を練り直している。左は既存のJRタワー（再開発組合提供）

JR北海道などが本年度中に練り直す札幌駅南口の再開発ビル整備計画は、事業費が1千億円以上増えて3千億円台半ばまで膨らんだことが問題となった。物価上昇は分かるとして、ここまで高騰するものなのか。妥当性や対策を調べるため、同様の再開発計画がある東京・中野駅周辺へ取材に行くと、ビルの高さを低くして2棟化したり、建設会社を変えたりする案が検討されていた。



JR新宿駅から都心と反対方向へ3駅。中野駅で電車を降りるとすぐに、「音楽の殿堂」として知られ2023年に閉館した複合施設「中野サンプラザ」だったビルが目飛び込んでくる。東京都や中野区などが土地を所有し、24年度から解体工事に着手する予定だったが、まだ始まっていない。

わたしのニュース

好きな市町村やテーマのタグをフォローすると、最新記事が表示されます。フォローは[こちら](#)から。

PR

希望に沿った勤務場所・勤務時間で介護のお仕事「北海道／潜在的」

北海道から発信！韓国♥LOVEのコミュニティ「カジャ！ロシア」

【先輩ママの体験談も】出産前に知っておきたい「さいきん」

最短1時間で企業からスカウトが届く！地域に特化した求人マッチ

アクセスランキング > 2月18日 1:09 更新

- 1 新千歳空港で大量欠航したら… 北海道を「脱出」する方法はコレだ
- 2 旭山動物園付近の多重事故現場 車両撤去も市道の通行止め継続
- 3 息子は無免許運転で事故 母親身代わり容疑の親子逮捕 千歳署
- 4 待望の流水 迫力満点 紋別「接岸初日」楽しむ観光客
- 5 苫前ホタテ漁船転覆、不明2人の捜索続く 船内に姿なし

お知らせ >

生誕100年 山下清展 百年目の大回想



かつて「音楽の殿堂」と呼ばれた複合施設「中野サンプラザ」だったビル。23年に閉館し、解体工事はまだ始まっていない=東京都中野区

24年1月の段階では、総事業費2639億円で、ホテルや住宅、7千人を収容するホールなどを備えた高さ262メートルの超高層ビルを建てる計画だった。約2500億円を投じて245メートルのビルを計画していた札幌駅南口の再開発と規模が近い。施工業者が大手ゼネコンの清水建設（東京）である点や、建設費の急騰で再検討を迫られているところまでそっくりだ。

増えた建設費は数カ月で900億円以上。再開発の主体である中野区役所へ話を聞きに行くと、担当者が負担の急増に頭を悩ませていた。

中野区が選んだ野村不動産（東京）を中心とする再開発事業者が24年7月、着工に必要な認可を都に申請したところまでは順調だった。だがその2カ月後、清水建設が工事費の大幅な上振れを申告。結果として、事業者側が10月に都への申請を取り下げる異例の事態となった。



北海道日本ハムファイターズ社長＊小村勝氏が講演＊道政経懇話会26日に例会

道新グループ合同企業説明会

【公式】コールデータバンク

call.omnidatabank.jp

電話経由の問合せや売上アップに貢献。キーワード別の入電計測に対応。

広告

中野サンプラザ跡地で計画されていた超高層ビルの完成予想図。建設費高騰で見直しが決まった（中野区提供）

中野区が事業者から聞き取った内容によると、労働者の残業規制強化に伴う「2024年問題」で人手不足が加速し、特にデータセンター建設などで忙しい設備業者の人件費が高騰。建設コンサルタントも活用したが、工事費を大幅に下げるのは難しかったという。区の担当者は「全く想定外だった。これでは再開発を進められない」とこぼす。

ある程度のコスト上昇は仕方ないとして、なぜこれほど短期間で大幅に上がったのか。中野駅前だけでなく、札幌駅前の再開発も含めて詳しい説明を聞こうと清水建設に問い合わせたところ、事業の取りまとめ役ではないことから「いずれもお答えできる立場にない」（同社コーポレート企画室）との回答だった。

国際的な資材価格の高騰も背景に、再開発計画の見直しは全国各地で相次いでいる。福島市では、福島駅前の再開発費用が492億円から615億円へ増加したため事業の縮小を決定。広島市でも、広島駅前の再整備費用が360億円から520億円に増額した例があるなど、建設費高騰が一部の特殊な事例だとは言えない状況だ。

再開発ビルの概要

	札幌駅南口	中野サンプラザ跡地
計画していた事業費	約2500億円	2639億円
最新の事業費	3千億円台半ば	3500億円超
増加額	1千億円以上	900億円以上
計画概要	高さ245メートル（地上43階地下4階）、延べ床面積約38万6700平方メートル。高級ホテルや商業施設、オフィスなどが入る ↓ 3月までに新たな計画を策定	高さ262メートル（地上62階地下3階）、延べ床面積約31万5千平方メートル。ホテルやホール、オフィス、住宅約1250戸など ↓ 高さを低くしたツインタワービルへの変更を検討中。3月に方針決定

対策はあるのか。中野区は現在、超高層ビル1棟に代えて低めのツインタワービルを整備する案を検討している。詳細はこれからだが、延べ床面積は大きくは変えない方向だ。床面積が同じでも高さを下げることで高度な免震技術などが不要になれば、コストを圧縮できるとみている。

また超高層ビルだと大手ゼネコンしか受注できないが、ある程度の高さだと中堅ゼネコンでも施工できる可能性がある。価格競争が起きやすい条件にした上で、改めて業者を選ぶことも視野に入れているという。中野区は区議会に「清水建設を代えることも含めて事業者が検討中」と報告している。

投資額を圧縮するだけでなく、事業の収入を増やす方法もある。中野では当初計画よりオフィスの面積を減らし、住宅を増やす案が浮上している。「コロナ禍以降、オフィスの需要が下がったこともあり、住宅の方が収入を確実に増やせると業者から聞いている」（中野区まちづくり推進部）



高層ビルの建設手法などを説明する神田順・東大名誉教授

中野の手法は札幌でも参考になるのか専門家に聞いてみた。建築構造学が専門の神田順・東京大名誉教授（77）は、同じ床面積でも設計の仕方によって建設費はかなり変わると説明。「40数階のビルの代わりに20階のビルを2棟建てるなどすれば、一般論としてコストは安くなる」と話す。また地上より地下の方が建設工事が大変だとして「地下の面積を減らせば工期を短縮できる」とも教えてくれた。

JR北海道の綿貫泰之社長も再開発ビルについて「規模縮小も含めていろいろ検討しなければならぬ」との考えを明らかにしている。ただ商業や宿泊、オフィスといった再開発ビルに備える機能は変えない方針だ。居住向きのエリアではないためか、住宅は当初計画に含まれていなかった。

地権者でもあるJRにとって、札幌駅の再開発は経営自立を目指す上で重要な意味を持つ。ただ30年度末を予定していた北海道新幹線の札幌延伸が38年度前後まで遅れる可能性が強まっており、再開発ビルの集客やオフィス需要にも影響しかねない状況だ。JRは3月までに新たな計画を取りまとめるため慎重に検討を重ねている。

（鈴木孝典）

あわせて読みたい

札幌駅再開発ビル縮小検討 JR北海道、賃料収入減必至 路線存廃に影響も

2024年10月11日 23:00



全国・海外の関連記事

札幌駅前再開発ビル、2段階開業検討 30年度にエスタ跡先行



2024年11月2日 0:00

札幌延伸38年度軸 北海道新幹線の沿線自治体、まちづくり停滞懸念



2024年12月27日 22:34

長期金利一時1・400% 10年4月以来の高水準

2025年2月18日 13:13

豪中央銀行、4年ぶり利下げ インフレ鈍化、早期総選挙の見方

2025年2月18日 13:13

タグを押して関連記事一覧へ

#全国・海外

#東京報道センター・海外駐在

#札幌市

#札幌

#北海道新幹線

#札幌再開発

#建設 | 再開発

#JR北海道

[トップで最新記事を読む](#)

気になるニュースがメールで届く！

詳しく見る >

#JR 北海道

#札幌市



この技術は日本を征服する

AI コース | 検索広告 | PR

SUUMOで安心のリフォーム

SUUMO | PR



在宅中でも気軽にリフォーム相談

SUUMO | PR



コロンビア ハンターダッシュインナーグローブ City Grey S

¥2,233 【商品特徴】・コロンビア独自のサンプロテクション機能「オムニシールド...

コロンビアスポーツウェア | PR

Check

トップニュース



年金世代、確定申告の注意点は？ 社会保険料控除忘れずに 医療費控除、定額減税もチェック

17日から2024年分の確定申告が始まった。年金額のアップや最低賃金上昇などで収入が予想を上まわ...

2025年2月18日 4:00

「伊達を栗産地に」研究会
発足 加工5品目開発、販売へ
耕作放棄地をほ場に

2025年2月17日 22:07



路線バスなど車両4台から
む事故 札幌・南区定山溪
中山峠に向かう国道通行止
め

2025年2月18日 12:32



滝川駅周辺再整備事業は一
時停止 市立病院経営悪化
で市財政見直し

2025年2月17日 20:06



北海道でゴールドラッシ
ュ？ 黒松内、遠軽、紋
別・外資計画に環境汚染の
懸念も<権藤編集委員が読
み解く>

2025年2月18日 10:00



少年団「当番は母親」慣習
に変化の波 送迎や手伝い
負担重く 競技人口減の一
因に

2025年2月17日 21:19



白糠の山海の幸を販売 北
海道新聞本社ビルで体験マ
ルシェ

2025年2月18日 12:26



注目の深掘り記事 >

絶滅危惧種を救え！ 国内唯一の施設に
30種650個体 恵庭で進む繁殖の取り組み
<デジタル発>

2025年2月17日 10:00

意外にみんな知らない、パソコン動作を早くする簡単な方法

PCをクリーンアップして平均4.6GBの容量を節約！ PC Cleanerなら、パソコンの不...

PC HelpSoft | PR

今すぐ試す

すげえ「住所等入力するだけでOK」家の価値を調べられるサイト

不動産一括査定 | PR

今すぐ試す

東京：耳を疑う「屋根かぶせ工法」の新価格 (2025年)

屋根修理費用 | 検索広告 | PR

詳細

【香川県善通寺市】自衛隊善通寺駐屯地セット⑤

【ふるさと納税】陸上自衛隊第14旅団善通寺駐屯地PXで販売されている容量たっ...

【人気すぎて1人1セット限り】売り切れ続出中の赤ワインセットの秘密とは？

【約50%オフ】赤ワイン6本が特別お試し価格で限定販売中。金賞も含まれていて...

株式会社バルーナ | PR

詳細

東京: 耳を疑う"屋根かふせ工法"の新価格 (2025年)

屋根修理費用 | 検索広告 | PR

詳細

耳を疑う外壁塗装の費用 - 東京の平均請求額(2025年)

外壁塗装 | 検索広告 | PR

60代男性「冬に体重がこんなに…」お腹の脂肪に困っている男性絶対やって

1人1回限り！大正製薬のおなかの脂肪対策法 / 定期初回980円で人気

大正製薬 | PR

続きを読む

【1本あたり642円でお得】話題のスパークリング12本セットが注文殺到中

1本642円なのに「美味すぎる」と話題のスパークリングセットが50%超オフで注文...

株式会社バルーナ | PR

詳細

Canvaを使ったショート動画の制作方法をご紹介します

Canvaの基本機能からわかりやすく解説

TOKYO創業ステーションTAMA | PR

詳細

花粉・ホコリが怖くない！キュービー開発の酢酸菌サプリがすごい！

「今年はおかげで」花粉、ホコリで不快な鼻グズ人生を見直す！キュービー...

キュービー | PR

詳細

日本: "屋根ガルバリウム鋼板" 耳を疑う新価格 (2025年)

屋根修理費用 | 検索広告 | PR

今すぐ検索

【鹿児島県志布志市】<入金確認後、2週間以内に発送！>鹿児島県産 黒豚orさつま豚から選べる！角煮まんじゅう(15個入り)黒豚 さつま豚 肉 豚肉 国産 九州産 角

【ふるさと納税】【黒豚角煮まんじゅう】鹿児島黒豚を特製のタレで時間をかけやわらかくなるまでじっくり煮込み、黒豚の旨味が詰まっ...

ふるさとチョイス | PR

詳細へ

東大理系

【駿台公式】高卒、浪人生対象、「東大理系」の概要ページです。東京大学合格を目指す方におすすめ。費用、実施校舎をご確認いただけ...

駿台予備学校 | PR

詳しく見る

「トレイル」コンバーチブル・バックパック【刻印対応・最大5年保証】

外出時にはブリーフ、通勤時はメッセ...

TUMI | PR

Check

AIによる新たな可能性

AI コース | 検索広告 | PR

「施工管理技士が足りない」月給78万円、土日休み、残業少なめ。

【経験者が選ぶサイト4年連続No1】まずは会員登録から。施工管理求人専門の転職サイト

施工管理求人ナビ | PR

詳細

「鼻グズに朗報」キュービーがついに開発！

「今年はおかげで」花粉、ホコリで不快な鼻グズ人生を見直す！キュービーの酢酸菌サプリが凄い。

キュービー | PR

詳細

「施工管理技士が足りない…」月給78万円・土日休み・残業少なめ！

【経験者が選ぶサイト4年連続No1】まずは会員登録から。施工管理求人専門の転職サイト

施工管理求人ナビ | PR

詳細

「住所等入力するだけでOK」家の価値を調べられるサイト

不動産一括査定 | PR

今すぐ試す

北海道新聞社の関連サイト	北海道新聞社の本	mamatak（子育て・お出かけ情報）	ジョブダス就活	NIE（教育に新聞を）	ASATTE CAMP
	道新ブックガイド	まなぶんデジタル	道新ビジネスサポート	道新出前講座（社会人向け講座）	TripEat北海道
	道新ぶんぶんクラブ	みんなの自由研究	ジョブアンテナ北海道	北海道新聞通販ショップ	MouLa HOKKAIDO
	道新スポーツ	Open Network Lab HOKKAIDO	ドレカ（中古車探し）		

北海道新聞社から [会社概要](#) [見学のご案内](#) [採用情報](#) [購読申し込み](#) [SNSアカウント一覧](#) [号外一覧](#) [休刊日](#) [グループ企業・団体](#) [広告ご案内](#) [折込チラシ](#)

北海道新聞デジタルについて [会員規約](#) [サイトポリシー](#) [クッキーポリシー](#) [著作物利用について](#) [リンクについて](#) [個人情報の取扱について](#) [RSS](#) [投稿・お問い合わせ](#)
[道新ID](#)

本サイト内に掲載の記事、写真などの一切の無断転載を禁じます。ニュースの一部は共同通信などの配信を受けています。すべての著作権は北海道新聞社ならびにニュース配信元である通信社、情報提供者に帰属します。