



2025年3月19日

札幌駅前再開発 今後の進め方について

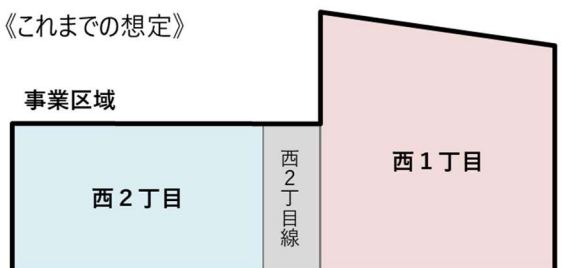
1. これまでの経緯

- 札幌駅前再開発は2028年度開業を目指して、2023年3月に再開発組合を設立し、2023年度の権利変換を目指しておりましたが、工事費高騰の影響が著しいことから、2023年冬より対応策の検討に着手しました。
- 具体的な対応策として、建物規模縮小や工期延伸等を計画に反映し見積を徴収しましたが、2024年9月に約3,700億円（当初計画の2倍強）の工事費が提示されたため、今回、計画を抜本的に見直すこととしました。
- 当社としては急激な工事費高騰の要因は以下の2点と分析しています。
 - ①全国的な資材高騰のほか、全国・道内で多数の大型プロジェクトが重複しているため、労務の競争が起こっていること
 - ②規模の大きい複合ビルであるため、一定期間に過度に工事が集中し、労務コストが嵩むこと

2. 今後の進め方

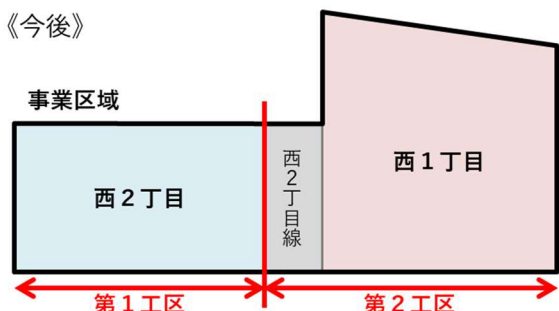
- 工事費高騰の要因を踏まえて、今後は両街区一体の建物ではなく、建物を分割して街区ごとに段階的に整備し、両街区の工事の重複期間を最小化することにより、工事量を平準化して労務負荷の軽減を図ります。
- 昨今の厳しい施工環境を考慮し、旧エスタと同規模の西2丁目を先行して整備し、2030年度の竣工を目指します。
- 西1丁目は、西2丁目との工事期間の重複を最小化して施工し、2034年度の竣工を目指します。
- 2025年度はエスタ解体工事を本格的に進めるとともに、西2丁目の基本設計と並行して西1丁目も含めた全体計画を取りまとめます。

《これまでの想定》



	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34
西2丁目		解体工事 設計			新築工事				★竣工			
西1丁目			設計			新築工事						★竣工

《今後》



	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34
西2丁目		解体工事 設計			新築工事				★竣工			
西1丁目					基本計画・設計					新築工事		★竣工

3. 施設計画の考え方

- まちづくりの基本的な考え方や導入する用途は大きな変更をせず、北海道の玄関口として、新幹線札幌開業を見据え、魅力ある都市空間をしっかりと整備していきます。
- 高度な交通結節機能や魅力的な都市機能の整備、持続可能な街づくりに向けた貢献、創成東エリアとの連携に取り組みます。
- 西2丁目の主な用途は商業施設とバスターミナルとし、札幌駅前に相応しいにぎわいを創出するとともに、南口駅前広場と建物をつなげる駅前広場アトリウムのほか、東西歩行者ネットワーク等の高度な交通結節機能を整備します。
- 西1丁目も含めて具体的な施設内容や仕様等については、今後の検討のなかで深度化します。

《断面図（イメージ）》

【西2丁目】

【西1丁目】



《西2丁目計画概要》

延床面積	約90,000㎡
主要用途	商業 バスターミナル その他共用部等
階数	地上10階 地下2階