



「emCAMPUS WEST」(西棟)が完成

東三河の再興願ったプロジェクト

さまざまな人たちが集い、交流する場へ

豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業



北山孝二郎氏

北山孝二郎+K計画事務所、アール・アイ・イー(ria)設計の「emCAMPUS WEST」(エムキャンパス ウェスト)が完成、4月11日に竣工式が行われた。地上16階地下1階の商業・業務・住宅で構成する複合施設。1期の「emCAMPUS EAST」(2021年7月竣工)と「豊橋市まちなか広場」(2021年9月竣工)とあわせ全体が完成した。施工はともに鹿島建設中部支店が担当した。

「地方都市での再開発計画の大きな問題は、小さな街並みに突然大きなスケールの建物が出現して街の構造や景観が大きく変わり、いままでの街の魅力がなくなってしまうことである。時代とともに人びとの生活のあり方はどんどん変化していき、誰も気づかぬうちに街のオアシスのような空間を求めている。ここは大きな建物が、自由にアクセスできることで小さく分節することが可能になり、低層部がヒューマンスケールに感じられるように計画した。民間も公共も境界をなくすことで高齢者も若者も分け隔てなく交流でき、

変化するなかでのオアシスのような空間
北山氏は2023年に作品集『つなぐ』を出版した。1981年に事務所設立して40年を超えるが、そこに通底するのが「つなぐ」。見事な作品群が並ぶ。そのなかで、今回の再開発について、次のように述べている。
「地方都市での再開発計画の大きな問題は、小さな街並みに突然大きなスケールの建物が出現して街の構造や景観が大きく変わり、いままでの街の魅力がなくなってしまうことである。時代とともに人びとの生活のあり方はどんどん変化していき、誰も気づかぬうちに街のオアシスのような空間を求めている。ここは大きな建物が、自由にアクセスできることで小さく分節することが可能になり、低層部がヒューマンスケールに感じられるように計画した。民間も公共も境界をなくすことで高齢者も若者も分け隔てなく交流でき、



石黒功 理事長

東三河の中心都市へ
石黒功・豊橋駅前大通二丁目地区市街地再開発組合理事長は「emCAMPUS」の名前の由来について、次のように述べる。

「emは微笑みの(笑み)、East Mikawaの(EM) Eat(食べる)、Education(学ぶ)などの(E)とMikawaをつなぐ意味をこめた。」「長い再開発だったが、皆さんの協力があって、ここまでできたと思う。これからの一番の課題はまちなか居住を充実させること。もう一つは賑わいの創出。ハードはできたが、賑わいのソフト、新しい仕組みが必要。例えば雨の時どうするか。いまの地下通路は駐車場と通路という形であるが、アクセスは悪い。どうすれば雨に濡れずに駅から入ることができるか。そこを店舗が入ってくればいいが、地方都市でそれだけの投資ができるか不透明である。それでも今回の再開発の意味は大きい。これが誘因になって、いくつもの再開発が動くと思う。豊橋は海のもの、畑のもの、山のもの、肉から魚、野菜、花など豊かな食材が揃っている。素晴らしい景観もある。世界の人たちにも、ぜひきてほしい。」「東三河は豊橋市など8市町村で構成。ピーク時(2009年)の人口約77万人から減少が続いている。人口約37万の中心都市・豊橋が東三河の中核都市としての役割を果たせるか。

いろいろな住み方に対応しシェアハウス
「EAST」(東棟)は地上24階地下1階、6階から最上階までが分譲マンション、1階が商業施設、2・3階は公益公共の図書など、4・5階が業務施設。今回の「WEST」(西棟)は地上16階地下1階、5階から最上階までが分譲マンション、1階から4階までの低層部に商業・業務施設、住宅系サービス施設。
特徴の一つが、4階にシェアハウスを設置したこと。オーナーは中部ガス不動産。北山氏は「これからは一律に住み方を決めるのではなく、若い人から高齢者などいろいろな階層の人たちが住める場所がほしい。家はどんどん変化していくので、それに対応した多様性のある住宅形式が求められている」といいます。



中道洋 / ナカミヤパートナーズ

まちづくりを皆さんと共有
石黒理事長が「コストも含めいろいろ注文したが、苦勞しながら頑張ってくれた」と感謝しながら、鹿島建設中部支店・門田有城所長。取材している。真摯な気持ちが伝わってくる。「今回はコロナ禍の影響は、それほどありませんでした。それよりもウクライナショックでの物価上昇、資材高騰、納期の長期化など、ほとんどの資材に及びました。運送費を含んだ労務費の高騰で、4月1日から導入された(2024年問題)も、実質的にはすでに始まっています。」「(その前に、弊社が1期(東棟)と2期(西棟)の特定業務代行者に選定されたこと)があります。サテライトオフィスの(コ)コロフロント(北山孝二郎氏設計)を含め、何棟かを弊社が施工させていた実績を評価いただき、特定業務代行者に選定されたのだと思います。」

人びとの協働、共創が結実した再開発
1期と同じ今回もアール・アイ・イー(ria)とのJVで
北山氏は「駅前から約3000m、それが景観とともに活性化できた。豊橋の中心市街地の賑わいを少しずつ時間をかけて活性化させる。歴史ある中心市街地の魅力を引き出す。いままでとは違ったまちの楽しさを再現させるのではないかと述べている。」「文：神子久忠」



上：水上ビル通りから1期(EAST)を見る。手前から左奥に「まちなか広場」、樹木は8mのシマトネリコ
下：手前から今回の2期(WEST)、あだに「まちなか広場」、その向こうが1期(EAST)



水上ビル通り側から見る。左が今回の2期(WEST)、右が1期(EAST)、そのまんなかに「まちなか広場」

「emは微笑みの(笑み)、East Mikawaの(EM) Eat(食べる)、Education(学ぶ)などの(E)とMikawaをつなぐ意味をこめた。」「長い再開発だったが、皆さんの協力があって、ここまでできたと思う。これからの一番の課題はまちなか居住を充実させること。もう一つは賑わいの創出。ハードはできたが、賑わいのソフト、新しい仕組みが必要。例えば雨の時どうするか。いまの地下通路は駐車場と通路という形であるが、アクセスは悪い。どうすれば雨に濡れずに駅から入ることができるか。そこを店舗が入ってくればいいが、地方都市でそれだけの投資ができるか不透明である。それでも今回の再開発の意味は大きい。これが誘因になって、いくつもの再開発が動くと思う。豊橋は海のもの、畑のもの、山のもの、肉から魚、野菜、花など豊かな食材が揃っている。素晴らしい景観もある。世界の人たちにも、ぜひきてほしい。」「東三河は豊橋市など8市町村で構成。ピーク時(2009年)の人口約77万人から減少が続いている。人口約37万の中心都市・豊橋が東三河の中核都市としての役割を果たせるか。

「再開発では当然皆さんの夢があり、あれもしたいこれもしたいとなります。それは設計者さんと同じです。そうすると物価上昇なども含め建設コストが上がるが、西棟の着手前に、当初の建物サイズでは事業予算にあわない。分譲マンションですら、販売戸数などの検討が必要。また駐車場台数なども含めVE提案もさせてもらいました。」「(また)工期も楽ではありませんでした。大通り側からの工事車の乗り入れはできません。それに敷地が狭く、施工計画に苦心しました。」「これだけの規模になりますと、建物が出来上がったばかりで、再開発組合、地権者、豊橋市、サテライト、北山創研、K計画、鹿島建設など関わります。再開発と共創が結実した再開発と実感している。」と述べた。

まちづくりを皆さんと共有
石黒理事長が「コストも含めいろいろ注文したが、苦勞しながら頑張ってくれた」と感謝しながら、鹿島建設中部支店・門田有城所長。取材している。真摯な気持ちが伝わってくる。「今回はコロナ禍の影響は、それほどありませんでした。それよりもウクライナショックでの物価上昇、資材高騰、納期の長期化など、ほとんどの資材に及びました。運送費を含んだ労務費の高騰で、4月1日から導入された(2024年問題)も、実質的にはすでに始まっています。」「(その前に、弊社が1期(東棟)と2期(西棟)の特定業務代行者に選定されたこと)があります。サテライトオフィスの(コ)コロフロント(北山孝二郎氏設計)を含め、何棟かを弊社が施工させていた実績を評価いただき、特定業務代行者に選定されたのだと思います。」

「再開発では当然皆さんの夢があり、あれもしたいこれもしたいとなります。それは設計者さんと同じです。そうすると物価上昇なども含め建設コストが上がるが、西棟の着手前に、当初の建物サイズでは事業予算にあわない。分譲マンションですら、販売戸数などの検討が必要。また駐車場台数なども含めVE提案もさせてもらいました。」「(また)工期も楽ではありませんでした。大通り側からの工事車の乗り入れはできません。それに敷地が狭く、施工計画に苦心しました。」「これだけの規模になりますと、建物が出来上がったばかりで、再開発組合、地権者、豊橋市、サテライト、北山創研、K計画、鹿島建設など関わります。再開発と共創が結実した再開発と実感している。」と述べた。

時間をかけた良さ
北山氏は「駅前から約3000m、それが景観とともに活性化できた。豊橋の中心市街地の賑わいを少しずつ時間をかけて活性化させる。歴史ある中心市街地の魅力を引き出す。いままでとは違ったまちの楽しさを再現させるのではないかと述べている。」「文：神子久忠」

「再開発では当然皆さんの夢があり、あれもしたいこれもしたいとなります。それは設計者さんと同じです。そうすると物価上昇なども含め建設コストが上がるが、西棟の着手前に、当初の建物サイズでは事業予算にあわない。分譲マンションですら、販売戸数などの検討が必要。また駐車場台数なども含めVE提案もさせてもらいました。」「(また)工期も楽ではありませんでした。大通り側からの工事車の乗り入れはできません。それに敷地が狭く、施工計画に苦心しました。」「これだけの規模になりますと、建物が出来上がったばかりで、再開発組合、地権者、豊橋市、サテライト、北山創研、K計画、鹿島建設など関わります。再開発と共創が結実した再開発と実感している。」と述べた。

時間をかけた良さ
北山氏は「駅前から約3000m、それが景観とともに活性化できた。豊橋の中心市街地の賑わいを少しずつ時間をかけて活性化させる。歴史ある中心市街地の魅力を引き出す。いままでとは違ったまちの楽しさを再現させるのではないかと述べている。」「文：神子久忠」

「再開発では当然皆さんの夢があり、あれもしたいこれもしたいとなります。それは設計者さんと同じです。そうすると物価上昇なども含め建設コストが上がるが、西棟の着手前に、当初の建物サイズでは事業予算にあわない。分譲マンションですら、販売戸数などの検討が必要。また駐車場台数なども含めVE提案もさせてもらいました。」「(また)工期も楽ではありませんでした。大通り側からの工事車の乗り入れはできません。それに敷地が狭く、施工計画に苦心しました。」「これだけの規模になりますと、建物が出来上がったばかりで、再開発組合、地権者、豊橋市、サテライト、北山創研、K計画、鹿島建設など関わります。再開発と共創が結実した再開発と実感している。」と述べた。

時間をかけた良さ
北山氏は「駅前から約3000m、それが景観とともに活性化できた。豊橋の中心市街地の賑わいを少しずつ時間をかけて活性化させる。歴史ある中心市街地の魅力を引き出す。いままでとは違ったまちの楽しさを再現させるのではないかと述べている。」「文：神子久忠」

「再開発では当然皆さんの夢があり、あれもしたいこれもしたいとなります。それは設計者さんと同じです。そうすると物価上昇なども含め建設コストが上がるが、西棟の着手前に、当初の建物サイズでは事業予算にあわない。分譲マンションですら、販売戸数などの検討が必要。また駐車場台数なども含めVE提案もさせてもらいました。」「(また)工期も楽ではありませんでした。大通り側からの工事車の乗り入れはできません。それに敷地が狭く、施工計画に苦心しました。」「これだけの規模になりますと、建物が出来上がったばかりで、再開発組合、地権者、豊橋市、サテライト、北山創研、K計画、鹿島建設など関わります。再開発と共創が結実した再開発と実感している。」と述べた。



中道洋 / ナカミヤパートナーズ



上：橋内形の「まちなか広場」
下：豊橋駅から見ると、右手前がコロフロント、その向こうに2期(WEST)、1期(EAST)が見える

建築概要	
■建物名	emCAMPUS WEST(エムキャンパス ウェスト)
■所在地	愛知県豊橋市駅前大通二丁目82番地
■事業主	豊橋駅前大通二丁目地区市街地再開発組合
■設計・監理	北山孝二郎+K計画事務所、アール・アイ・イー
■施工	鹿島建設株式会社 中部支店
■敷地面積	2,249.83㎡
■建築面積	1,574.23㎡
■延床面積	13,938.05㎡
■構造・規模	RC造一部S造 地下1階 地上16階 塔屋2階
■設計期間	基本計画：2011年5月～2015年3月 基本設計：2015年6月～2016年3月 実施設計：2019年5月～2021年5月
■施工期間	西街区既存建物解体工事：2021年6月～2022年6月 西棟新築工事：2021年6月～2024年5月

デザイン：CIDplus

<p>設計・監理 北山孝二郎+K計画事務所</p> <p>東京都世田谷区羽根木1-19-20 電話 03-5300-5931</p>	<p>設計 株式会社アール・アイ・イー</p> <p>RESEARCH INSTITUTE OF ARCHITECTURE</p> <p>名古屋市中村区名駅5-28-1 名駅イーストビル10F 電話 052-586-5851</p>	<p>100年をつくる会社 鹿島</p> <p>名古屋市中区錦2-20-15 電話 052-307-5111</p>
<p>機械式駐車設備工事 株式会社 IH扶桑エンジニアリング</p> <p>塗装・吹付工事 株式会社 加藤建築</p> <p>金庫工事 株式会社 アライ</p> <p>とび・土工 株式会社 伊藤組</p> <p>鉄骨工事 株式会社 小田鐵工</p>	<p>建築・吹付工事 株式会社 加藤建築</p> <p>型枠工事 株式会社 カネショウ工務店</p> <p>ガラス工事 株式会社 岸田</p> <p>電気設備工事 旭日電気工業株式会社 名古屋支店</p>	<p>防水工事 株式会社 大協建材</p> <p>シーリング工事 大信工業株式会社</p> <p>機械設備工事 株式会社 中部</p> <p>内装工事 東海物産株式会社</p>
<p>左官工事 株式会社 永山工務店</p> <p>金庫工事 成田金属工業株式会社</p> <p>昇降機設備工事 株式会社 日立ビルシステム 中部支店</p> <p>金庫工事 株式会社 名豊興産</p>	<p>金属建築工事 小池商事株式会社 豊橋支店</p> <p>金庫工事 三見金属株式会社</p> <p>型枠工事 三幸建設株式会社</p> <p>タイル工事 株式会社 菅沼タイル店</p>	<p>左官工事 株式会社 永山工務店</p> <p>金庫工事 成田金属工業株式会社</p> <p>昇降機設備工事 株式会社 日立ビルシステム 中部支店</p> <p>金庫工事 株式会社 名豊興産</p>