

熊本県山鹿市「温泉プラザ山鹿」の再生

温泉プラザ建替え組合施行

～減築・改修、部分建替えリニューアルオープン～

株式会社 都市問題経営研究所

代表取締役 大島 憲明

株式会社 人間都市研究所

代表取締役 富士川一裕

はじめに

昭和50年に広町地区市街地再開発事業(市施行、熊本県山鹿市)が竣工し、九州第1号の再開発ビル「温泉プラザ山鹿」がオープンした。当時、人口約33,000人の地方都市が市街地再開発事業と商店街近代化事業、住宅地区改良事業を組み合わせで行ったユニークな事業として全国的に注目された事業である。

最盛期(平成3年)には約77億円を売り上げたが、郊外店の進出、景気の後退、建物の老朽化により、再開発ビルの約半分が空き床、休眠施設となり、売上げも平成16年には約20億円にまで落ち込んだ。中心市街地に位置する幅40m、全長210m、延べ床面積 約30,000㎡の巨大な再開発ビルが空洞化した。

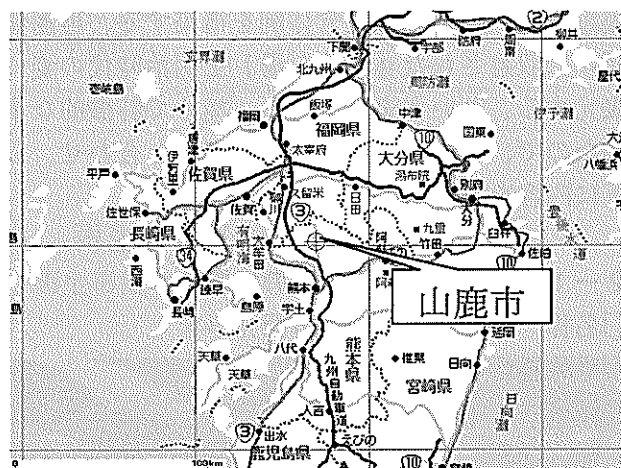
こうした事態に、平成17年10月、建物を管理運営する「温泉プラザ山鹿管理組合法人」は、減築(建物のダウンサイジング)と改修、商業施設の集約と駐車場増設、歴史的建造物(明治時代の木造公衆浴場「さくら湯」)の復元を骨子とする「再生方針決議」を行い、再生、リニューアル事業をスタート、4年5ヶ月後の平成22年3月27日、商業施設部分が竣工・オープンした。

減築した敷地に復元する「さくら湯」の完成にはまだ2年を要するが、小稿では再開発ビルの再整備の一区切りにあたり、会報2008年9月号の続編として「温泉プラザ山鹿」再生の経過報告を行う。

1. 山鹿市の概要

前掲会報にも紹介しているが、改めて簡単に山鹿市の概要を紹介する。

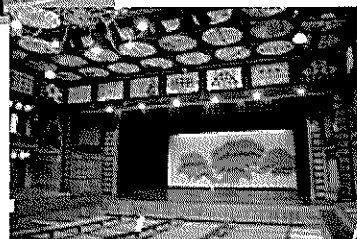
山鹿市は、熊本市と福岡市の間に位置し、合併により現在の人口は約58,000人。明治の芝居小屋—八千代座(重要文化財)、豊前街道の街並み、山鹿灯籠祭、千人灯籠踊りなどで有名な、平安時代の古くから開けた温泉街である。



△ 山鹿市の位置



△ 八千代座外観



△ 八千代座内部



△ 灯籠踊り



△ 豊前街道の街並み

2. 事業の概要

再生事業は、現状の再開発ビルが経済状況や周辺環境の変化により「身の丈」にあわなくなったため、ダウンサイジング（減築・改修）し、商業施設を集約して一元運営体制を構築する、再開発ビルに収容された「さくら湯」を明治時代の姿に復元する、という事業である。極めて特徴的な事業なので、当初の再開発事業の概要と合わせ、以下に内容を整理する。

2-1 当初の再開発事業の概要

□名称 広町地区市街地再開発事業

□事業施行者 山鹿市

□面積

地区面積23,116㎡／敷地面積10,600㎡／延床面積29,323㎡／専有面積23,300㎡

□施設内容

商業施設17,500㎡（104店舗）、市民会館1,250㎡、温泉プール1,200㎡、公衆浴場1,000㎡、改良住宅60戸、権利者住宅7戸、駐車場130台

□事業経過

昭和46年12月都市計画決定／昭和48年3月事業認可／昭和48年12月権利変換計画認可／昭和50年8月「温泉プラザ山鹿」オープン／昭和51年8月工事完了公告

□事業費等 54.2億円／権利者数148名

□事業の特徴

市街地再開発事業・商店街近代化事業・住宅地区改良事業の合併施行

2-2 再生事業の概要

□名称

プラザファイブ再生事業（昭和61年に「温泉プラザ山鹿」から「プラザファイブ」に改称）

□事業施行者

- ・再開発ビルの減築・耐震改修－温泉プラザ建替組合
- ・商業施設運営・内装工事－協同組合山鹿温泉商店街
- ・「さくら湯」復元－山鹿市

□面積

敷地面積10,600㎡（商業施設敷地5,800㎡、改良住宅敷地1,700㎡、さくら湯敷地3,100㎡の3筆に分筆）

延床面積12,600㎡（さくら湯（復元）を含む）

解体床面積12,000㎡（市民会館、温泉プール、さくら湯を含む）

□施設内容

商業施設約8,000㎡（66店舗）、改良住宅60戸、権利者住宅7戸、駐車場217台、にぎわい広場（約1,000㎡）

さくら湯（独立棟で復元、2階建て、約1,000㎡）

□事業費等

約14億円（にぎわい広場、さくら湯を除く）／区分所有者数85名

□事業経過

昭和50年8月「温泉プラザ山鹿」オープン／昭和61年12月リフレッシュオープン（愛称「プラザファイブ」と改名）／平成14年1月キーテナント「サンリブ山鹿店」閉店／平成15年市営温泉プールが老朽化により閉鎖／平成17年10月再生方針決議（管理組合法人）／平成18年5月暮らし・にぎわい再生事業採択／平成20年2月建替え決議（管理組合法人）

平成21年7月戦略的中心市街地商業等活性化支援事業採択／平成21年8月改修工事着工／平成22年3月再生事業竣工（さくら湯復元、開業は平成24年春の予定）

□事業の特徴

再開発ビルの減築・改修、部分建替え、歴史的建造物の復元

3. 再生事業の手法

3-1 区分所有法の建替え決議の活用

「減築・改修、部分建替え」を実施するため、温泉プラザ山鹿管理組合法人では、区分所有法の建替え決議を活用している。区分所有法第62条は、全面建替えを想定していると考えられるが、法の趣旨から「減築・改修、部分建替え」の実施も可能ではないか、との判断による。

区分所有法第62条の解釈には賛否両論があり、法的解釈は定まっていないが、複数の弁護士が積極的な見解を表明している。

再生事業の現場では、「全面建替えは、費用負担や規模の点、公営住宅法の制約等の点から現実的ではなく、必要な部分を残す「減築・改修、部分建替え」の方が全面建替えに比べて社会的利益に合致している。」との判断から建替え決議での事業推進を図った。

3-2 暮らしにぎわい再生事業の活用

平成18年にまちづくり3法（中心市街地活性化法、都市計画法、大店立地法）が改正され、同時に「暮らし・にぎわい再生事業」（略称「くらしにぎ」）がスタートするが、「山鹿温泉プラザ」では、平成17年の11月に「くらしにぎ」最初の募集に応募、平成18年6月に採択された（「くらしにぎ」のコア事業—都心機能導入支援事業、空きビル再生事業、にぎわい空間整備事業の全て適用）。これによりコーディネート費、計画作成費、除却費、改修費（耐震改修費を含む）への補助が行われた（国費215百万円）。特にコーディネート費、計画作成費が初動期に補助されたことにより事業推進が大きく図られた。

建替え組合資金計画（工事落札後）

（百万円）

事業支出		事業収入	
項 目	金 額	項 目	金 額
工事費	860	区分所有者負担金	170
設計計画・事務費	110	協同組合負担金※	370
		暮らし・にぎわい再生事業	430
合 計	970	合 計	970

なお、上記資金計画には含まれていないが、山鹿市の事業として進められている「さくら湯」の復元に関する基本計画、設計、工事に要する費用

についても「くらしにぎ」を活用している。

3-3 戦略的中心市街地商業活性化等支援事業の活用

戦略的中心市街地商業活性化等支援事業は、「くらしにぎ」と同じく中心市街地活性化法に基づく中心市街地に位置づけられた区域において、居住者利便施設や商業等の活性化施設の取得費、改修費に対する補助制度である。再生事業では、特定民間中心市街地活性化事業計画の認定を受け、中心街再生事業（テナントへの賃貸等の一元的な管理・運営を行う事業）として、退店したキーテナントが所有していた床の取得と店舗の改修費にこの補助制度を活用している。

協同組合資金計画

（百万円）

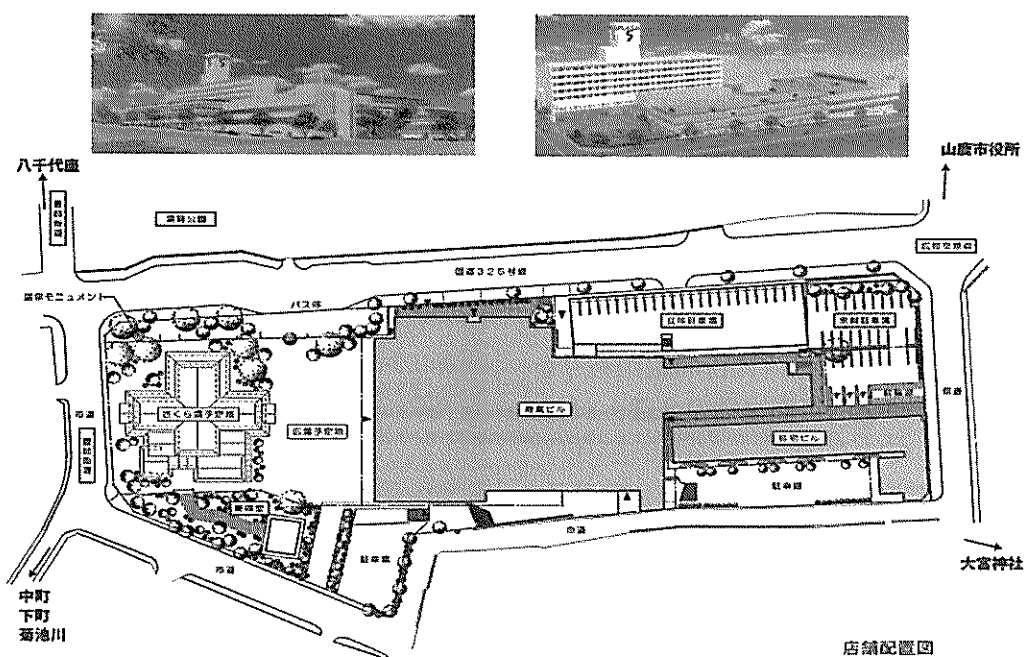
事業支出		事業収入	
項 目	金 額	項 目	金 額
転出床の取得	250	自己資金	180
改修負担金※	370	戦略的中心市街地商業等活性化事業長期借入金	260
B工事負担金	170		350
合 計	790	合 計	790

4. 再生事業の概観

再生事業の概要を写真で紹介する。



○ 建物の解体部分 ○ 平面駐車場を立体駐車場に
△ 再開発ビル全景



△ 再生事業配置図とパース（全景写真とは方向が反対）



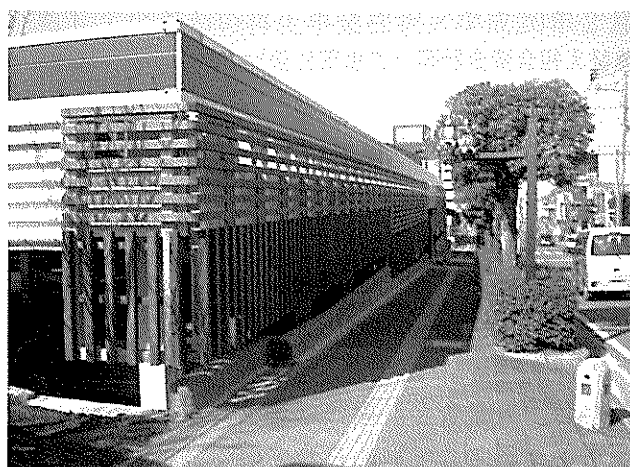
△ 解体前の再開発ビル



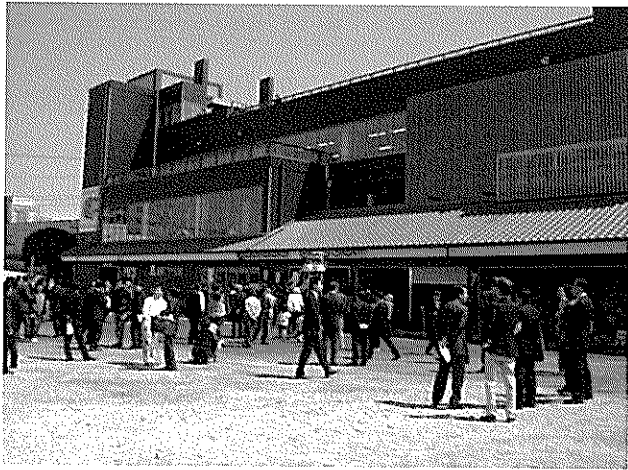
△ 整備後の再開発ビル（向う側の空間が解体部分）



△ 手前にあった建物を解体、広場・駐車場として整備



△ 整備された立体駐車場



△ 解体部分（手前の空間）をにぎわい広場として整備（予定）、切取られた建物の断面を改修・改装



△ 解体部分に入居したさくら湯の玄関（玄関部分を従前のさくら湯から移設）

おわりに

山鹿市の中心市街地活性化基本計画に位置づけられた最重要事業である再開発ビルの再生事業は、民間事業の「温泉プラザ山鹿」の竣工により一区切りを迎えたが、山鹿市が進める「さくら湯」復元事業が完成してはじめて再生事業が完了する。

「さくら湯」は「再開発事業によって再開発ビルに収容され、再生事業によって復元される」という希有な運命を辿るが、復元されれば八千代座とともに山鹿市を代表する建物として、内外の高い評価を得るものと思われる。

再生された「温泉プラザ山鹿」と「さくら湯」の復元によって、多くの市民、観光客が訪れ、中心市街地、山鹿市が活性化、発展することを期待するとともに、この事業を英断し、取り組まれた温泉プラザ山鹿管理組合法人、山鹿市をはじめとする関係者に心から敬意を表するものである。



△ 在りし日のさくら湯（写真）を復元