

やまがし
熊本県山鹿市 山鹿市プラザファイブ地区

本地区は市の中心市街地の核となっている場所で、九州初の市街地再開発事業によって整備された公共施設（市民会館、温泉施設、改良住宅）と商業施設で構成された複合用途ビルが立地している。近年は建物と設備の老朽化、核テナントの撤退、空き店舗の増加等厳しい状況におかれていた。そこで本事業の活用により、商業ビルの一部と温泉ビルを除却し、仮設店舗設置、住宅ビルの所有分離、権利調整により資産の明確な分離を行った上で、行政は山鹿温泉さくら湯の再生と多目的広場の整備を、民間は商業施設の改修と駐車場の整備を図る。

位置図



所在地 熊本県山鹿市山鹿1番地

地区面積 約2.3ha

総事業費 約2,548百万円 うち補助対象額1,384百万円（うち国費622百万円）

経緯 平成18年10月 暮らし・にぎわい再生事業計画同意

平成20年11月 中心市街地活性化基本計画認定

(温泉プラザ山鹿ビル)

平成21年 5月 着工

平成22年 3月 竣工

(さくら湯)

平成23年 4月 着工予定

平成24年10月 竣工予定

活用メニュー	施設名称	主な用途	事業期間	事業主体	施行者
都市機能まちなか立地支援	さくら湯	温泉・地域交流施設（歴史文化交流施設）	H20～H24	山鹿市	山鹿市、(除却)温泉プラザ建替え組合
空きビル再生支援	温泉プラザ山鹿ビル	商業施設・社会福祉施設（福祉交流施設）・地域交流施設（観光情報施設）	H20～H21	山鹿市	温泉プラザ山鹿管理組合法人・温泉プラザ建替え組合
計画コーディネート支援			H18～H19	山鹿市	温泉プラザ山鹿管理組合法人
			H20～H21	山鹿市	温泉プラザ建替え組合
関連空間整備	多目的広場	公開空地	H24	山鹿市	山鹿市
	駐車場	駐車場	H21	山鹿市	温泉プラザ建替え組合

補助対象内容ならびに金額

(単位：千円)

活用メニュー	費目	補助対象額	うち国費	
都市機能まちなか立地支援	調査設計計画費	62,800	22,800	
	土地整備費	169,500	56,080	
	賑わい交流施設整備費	整備費	333,600	270,540
	事務費	4,500	1,500	
	小計	570,400	350,920	
空きビル再生支援	調査設計計画費	94,500	31,500	
	改修工事費	29,100	9,700	
	共同施設整備費	435,900	145,300	
	賑わい交流施設整備費	整備費	44,400	14,800
	事務費	12,900	4,300	
	小計	616,800	205,600	
計画コーディネート支援	再生事業計画の作成に要する費用	27,900	9,300	
	コーディネート業務に要する費用	60,000	20,000	
	小計	87,900	29,300	
関連空間整備	公開空地整備費	108,900	36,300	
	駐車場の整備費	600	200	
	小計	109,500	36,500	
計		1,384,600	622,320	

建替え組合事業収支（平成 20. 21 年度計）

(単位：千円)

収入		支出	
暮らし・にぎわい再生事業（国土交通省）	366,300	調査設計計画費	70,545
暮らし・にぎわい再生事業（山鹿市）	264,800	工事費	1,355,023
改修負担金（区分所有者）	508,015	事務費	15,900
改修工事費補助対象外支払額	255,688		
賑わい交流施設購入負担金	46,665		
計	1,441,468	計	1,441,468

山鹿市事業収支（H21. 22 年度計）

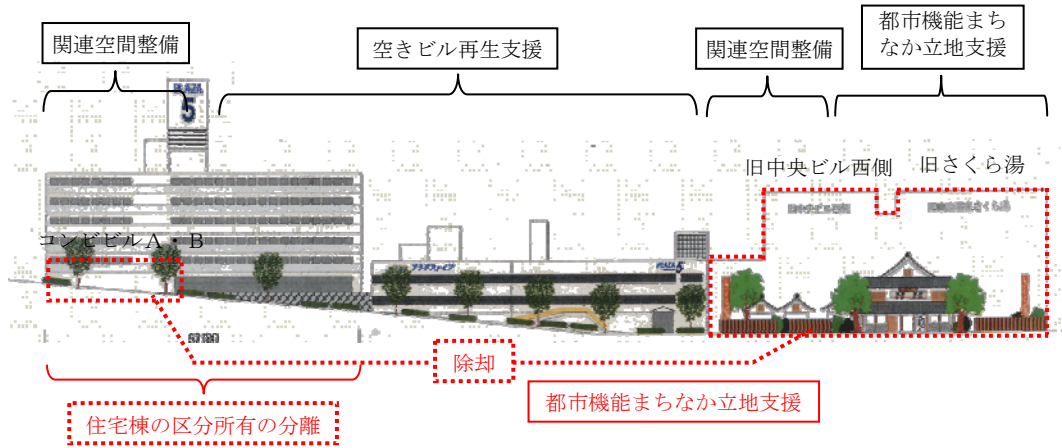
(単位：千円)

収入		支出	
暮らし・にぎわい再生事業（国土交通省）	21,000	委託料	52,200
単費（一般財源）	31,200		
計	52,200	計	52,200

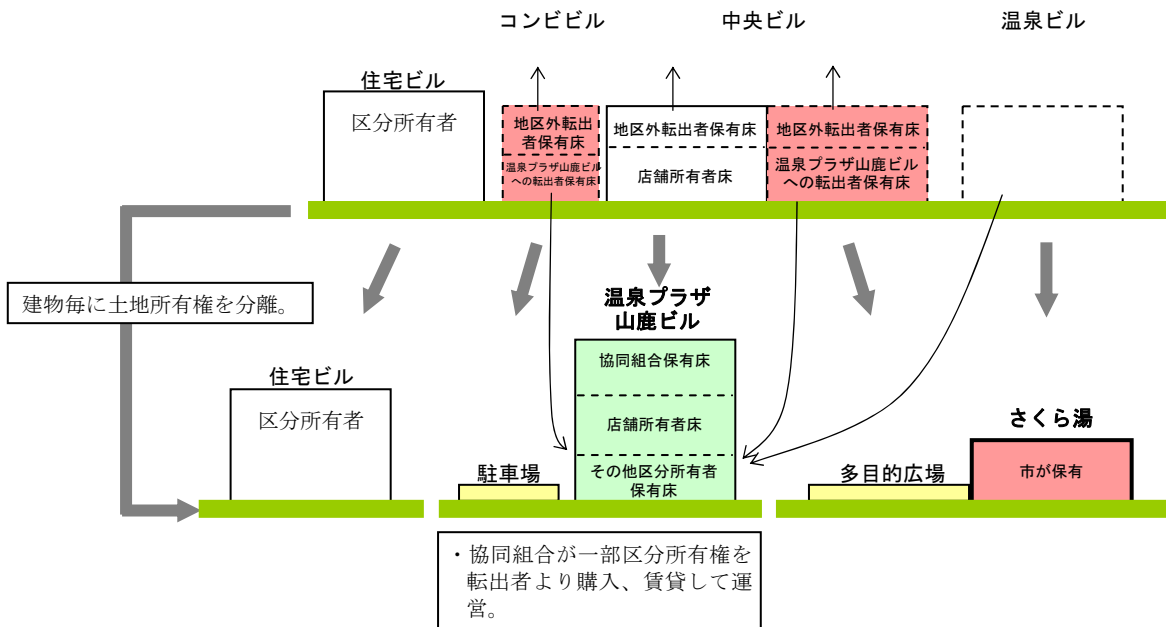
※この他、社会資本整備総合交付金(効果促進事業)にて

「さくら湯再生事業 事業費 109,000 千円 国費 54,000 千円」を予定

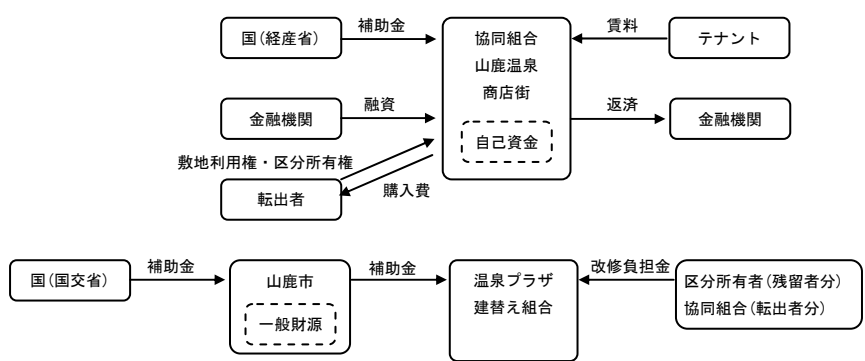
概要図



事業スキーム



・協同組合が一部区分所有権を転出者より購入、賃貸して運営。



	さくら湯事業エリア	プラザファイブ再生事業エリア
計画立案 コーディネート 設計	都市機能まちなか立地支援 事業主体：山鹿市 事業内容：基本構想・計画、基本設計、実施設計 事業年度：H21・H22	空きビル再生支援 計画コーディネート支援 事業主体：温泉プラザ山鹿管理組合法人他 事業内容：基本設計、実施設計、附帯事務費、事業計画立案、計画コーディネート 事業年度：H18～H21
除却	都市機能まちなか立地支援 事業主体：温泉プラザ建替え組合 事業内容：コンビビルA・B除却、中央ビル一部除却 事業年度：H21	
工事	都市機能まちなか立地支援 事業主体：山鹿市 事業内容：さくら湯再生 事業年度：H23 関連空間整備 事業主体：山鹿市 事業内容：多目的広場 事業年度：H23～H24	空きビル再生支援 事業主体：温泉プラザ建替え組合 事業内容：改修工事 事業年度：H20～H21
		改修工事費 事業主体：協同組合山鹿温泉商店街 事業内容：改修工事 事業年度：H21
		共同施設整備費 事業主体：協同組合山鹿温泉商店街 事業内容：自走式立体駐車場 事業年度：H21
		関連空間整備 事業主体：協同組合山鹿温泉商店街 事業内容：平面駐車場 事業年度：H21



問合せ先	山鹿市商工観光部商工課・観光課
------	-----------------

さくら湯

活用補助メニュー 都市機能まちなか立地支援
関連空間整備

都市機能立地の方針・概要

温泉プラザ、中央ビル西側の一部を解体除却し、由緒ある建造物の「さくら湯」を地域交流施設として再生、あわせて風致の維持と市街地の賑わいのための多目的広場を整備。

事業主体 山鹿市

施行者 山鹿市

事業期間 平成21年4月～平成24年10月

敷地面積 4,709 m² 延床面積 1,012 m²

建築面積 1,035 m² 地上2階

写真



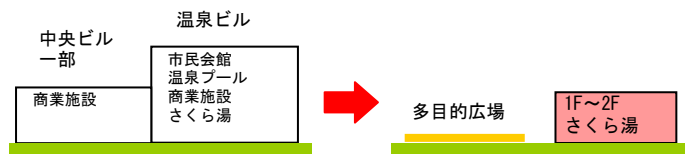
昭和48年・解体直前のさくら湯

都市機能導入施設の主要用途

公益施設（地域交流施設：歴史文化交流施設）、温泉、多目的広場

うち賑わい交流施設：歴史文化交流施設

所有および管理状況



【従前】

名称	床所有者	延床面積 (m ²)	管理運営主体	管理運営形態	土地所有者	権利設定
市民会館	山鹿市	1,157	山鹿市	指定管理	86名の区分所有者による共有持分。 山鹿市持分は百万分の195,805	所有権
温泉プール		1,243		指定管理		
さくら湯		398.44		賃貸		

【従後】

名称	床所有者	延床面積 (m ²)	管理運営主体	管理運営形態	土地所有者	権利設定
さくら湯	山鹿市	1,012	山鹿市	未定	山鹿市	所有権
多目的広場		3,697		未定		

温泉プラザ山鹿

(従前名称：プラザファイブ)

活用補助メニュー 空きビル再生支援

従前の状況 再開発ビル（公共・民間商業・住宅の複合用途）

ビル再生の方針・概要

温泉ビル及び中央ビルの一部を除却し、残る部分を耐震補強しつつ商業ビルとして再生。共同施設として屋上及び立体駐車場を併設。

事業主体 温泉プラザ建替え組合

施行者 温泉プラザ山鹿建替え組合（(事業代行受託者)＝協同組合山鹿温泉商店街）

事業期間 平成18年12月～平成22年3月

敷地面積 7,520 m² 延床面積 16,400 m² 建築面積 6,650 m² 地上9階

写真

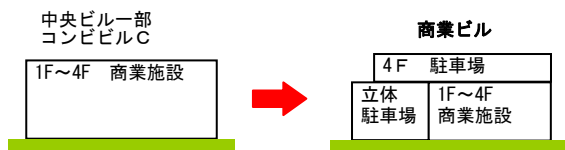


都市機能導入施設の主要用途

公益施設（社会福祉施設：福祉交流サロン、地域交流施設：観光情報施設）、商業施設、駐車場
 うち賑わい交流施設：福祉交流サロン、観光情報施設

所有および管理状況

■商業ビル



【従前】

名称	床所有者	延床面積 (m ²)	管理運営主体	管理運営形態	土地所有者	権利設定
障害者交流サロン	区分所有者	80	温泉プラザ山鹿管理組法人	委託	86名の区分所有者による共有持分	所有権 建物：区分所有
商業施設	区分所有者	15,000	温泉プラザ山鹿管理組法人	直営		

【従後】

名称	床所有者	延床面積 (m ²)	管理運営主体	管理運営形態	土地所有者	権利設定
ふるさと市場	協同組合山鹿温泉商店街	400	協同組合山鹿温泉商店街	委託	31名による共有 (協同組合 62%)	所有権 建物：区分所有
福祉交流サロン	協同組合山鹿温泉商店街	100	協同組合山鹿温泉商店街	委託 (社会福祉法人)		
商業施設	区分所有者 31名	6,800	区分所有者	直営		
駐車場	協同組合山鹿温泉商店街	1,000	協同組合山鹿温泉商店街	直営		

■住宅ビル

住宅ビル

5F~9F 市営住宅
4F 居宅
3F 店舗

【従前】

名称	床所有者	延床面積 (㎡)	管理運営主体	管理運営形態	土地所有者	権利設定
店舗	11名の区分所有者	990	各区分所有者	直営	86名の区分所有者による共有持ち分	所有権 建物：区分所有
居宅	10名の区分所有者	520	各区分所有者	直営		
市営住宅	山鹿市	3,090	山鹿市	直営		

【従後】

名称	床所有者	延床面積 (㎡)	管理運営主体	管理運営形態	土地所有者	権利設定
店舗	7名の区分所有者	990	各区分所有者	直営	17名による共有 (山鹿市 67%)	所有権 建物：区分所有
居宅	10名の区分所有者	520	各区分所有者	直営		
市営住宅	山鹿市	3090	山鹿市	直営		