

広町 温泉プラザ山鹿

熊本県
山鹿市

市施行（2.30ha） 昭和51年8月工事完了

九州第一号事業。地方都市の中心市街地における初期の代表例にして その後の減築・再整備の代表例

地区選定の主旨

昭和50年に山鹿温泉の中心地である広町地区で、市街地再開発事業、住宅地区改良事業及び商店街近代化事業の3事業の合併施行により複合ビル（温泉施設等、商業施設、改良住宅）を整備した事業である。その後、約30年後の平成14年に商業施設の核店舗が撤退し、建物の老朽化も著しく耐震性や施設の維持管理においても課題を抱えていたことから、ビルの一部を減築し、残った部分をコンパクトな商業施設としてリニューアルするとともに、木造の温泉施設の再建を行った。再開発ビルの特徴ある再整備の代表事例とも言える。

再開発の目的と概要

山鹿市は古くから温泉地として栄え、豊前街道を中心に賑わいを見せてきた。

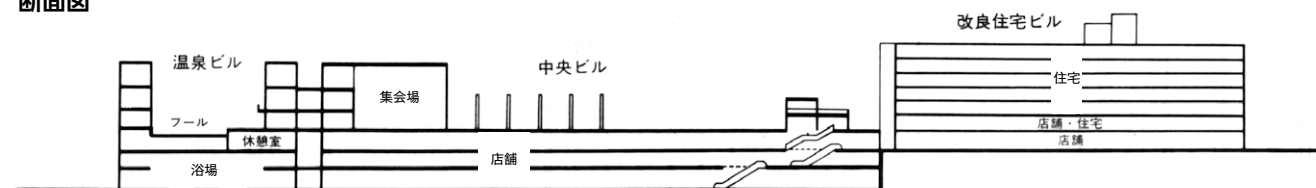
中でも広町地区は、市営温泉「さくら湯」を中心に、低層で木造の旅館や店舗、住宅が密集し、道路幅が狭く、高低差7mの坂道となっていたため、自動車などの交通量増加といった環境の変化に対応できず、衰微の傾向にあった。

昭和42年に地区内を通る国道325号の拡張計画が立てられ、商店街が分断される計画であったため、当初は反対意見が多数を占めた。しかしながら、商店街の近代化と地域の再整備について関係者による話し合いを重ね、商店街の組織化や広町地区の活性化、道路の拡張整備について課題を解決するため再開発に合意し、昭和50年8月に九州初となる再開発ビルが誕生した。

再開発ビルは、温泉ビル、中央ビル、住宅ビルなど6つの建物がオーバー・ブリッジによって連結された1棟の建物で、東西7mの高低差を東側建築物1階と西側建築物3階を平面でつなぎ、建物の中央を東西に貫く長さ230m、幅4mの歩行者専用通路が設けられた。

また、施設には市営温泉や温泉プール、市民会館のほか、権利者用の分譲住宅と市営住宅を備え、屋上部分には130台収容可能な自走式駐車場が設けられるなど、様々な機能を有するビルとなった。

断面図



完成写真

従前状況図



事業の評価

昭和50年の再開発では、協同組合山鹿温泉商店街が組織されたことによる商店街組織の強化や再開発ビル誕生によりキーテナントである総合スーパーのほか多種多様な店舗が集まり商業活性化や賑わいの創出、道路整備に伴う交通の改善などを図ることができた。

再開発ビルは、商業機能のほか、市営温泉や市民会館、プール等の公的機能や共同住宅も備えており、オープン後は小売業、飲食業を中心に100店舗以上が並び、大変な賑わいをみせた。

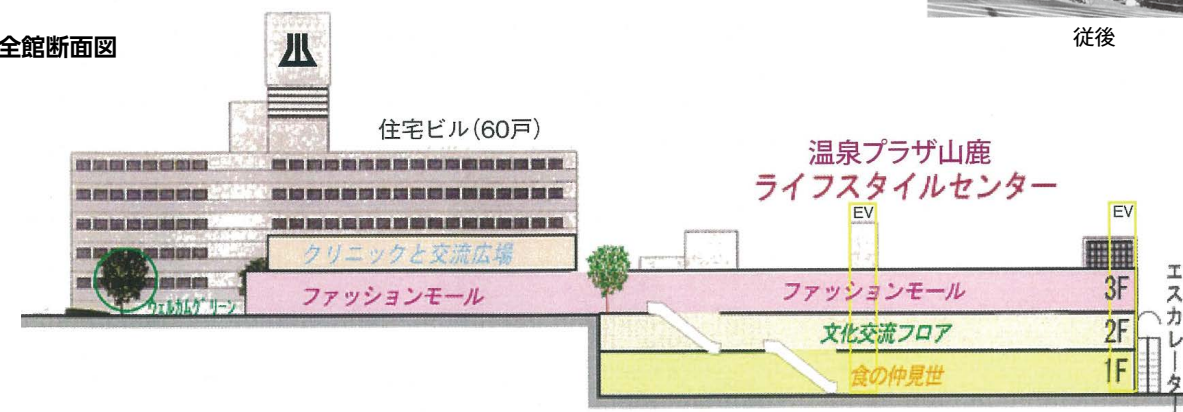


従前



従後

現況全館断面図



再開発後から現在までの状況

平成14年にキーテナントであった「サンリブ」が閉店し、プールの営業停止や5割を超える空きテナントの増加、施設の老朽化など多くの課題を抱える状況となった。

平成17年に耐震診断を行った結果、市民会館等を含む一部を解体し、残るビルを改修すれば商業施設として活用できることが判明したことから、市営温泉や市民会館の部分を解体し、減築リニューアルを実施して、平成22年に新たな商業ビルが完成した。

また、解体除却を行った場所には、再開発前にあった木造温泉「さくら湯」を再生した。再生にあたっては「十字ク

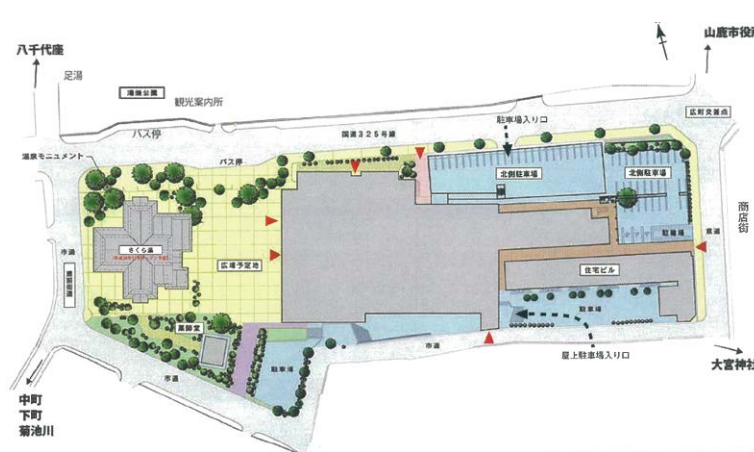
ロス構造」という当時の特徴的構造を再現し、平成24年に完成して山鹿温泉のシンボルとなっている。

平成22年の再整備では、減築改修であったが老朽化施設の改修に伴う防災機能の向上や、「さくら湯」再生に伴い温泉地としてのイメージ向上を図ることができた。



山鹿灯籠踊りとさくら湯

現況配置図



現在のさくら湯