

千歳 チトセピア

長崎県
長崎市

組合施行（1.59ha）平成3年11月工事完了

長崎市中心部において 公社賃貸住宅の建替えによる居住環境改善と、商業近代化を行った事業

地区選定の主旨

長崎市の中心部で、公社賃貸住宅の建替えを契機に周辺区域も一体的に整備した事業であり、建物は賃貸住宅とともに、核テナントの大型店舗を含む商業施設、公民館、市役所地域センター、多目的ホール、図書室等の公共施設が併設される複合施設となっている。また、市営住宅と再開発住宅を導入することによって、公社住宅及び民間賃貸住宅の従前居住者の居住継続を図っている。

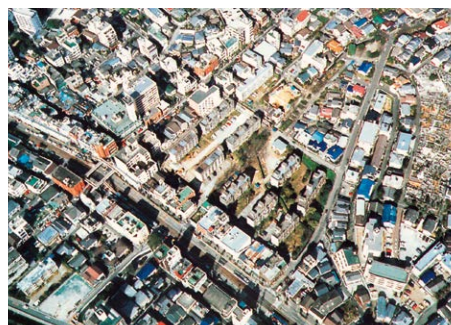
再開発の目的と概要

当地区は、長崎駅から北に約5kmの位置にあり、周辺は原爆の被害を受けながらも第2次大戦後は、土地区画整理事業を中心に面的整備を進めるとともに、急速な人口増加も相まって、長崎市第二の副都心を形成していた。また、路面電車や多くの路線バスが運行する国道に接続する市道に面し、JR九州西浦上駅にも近く交通の要衝となっていた。このように恵まれた立地条件を有しているにもかかわらず、地区内に第2次大戦後まもなく建設された公社住宅や北側商業地の木造低層家屋は老朽化が著しく、土地の利用状況は不健

全で、人口が増加する長崎市北部の中心地区としての都市機能向上の阻害要因にもなっていた。このような状況から、公社住宅の建替えと隣接する商業地の更新を併せて実施することで、近隣商店街と共存した商業施設の整備と市街地における住環境の整備を行った。事業としては、従前の公社住宅の入居者を含む権利者の居住先を確保するため、公社住宅と併せて、市営住宅及び再開発住宅を建設する他、商業施設や公共公益施設の整備等を行った複合施設の計画である。



完成写真



従前全景



北東より従前地区を望む

事業の評価

事業完了により、大型店舗を中心とした商業施設には十分な台数の駐車場が整備され、近隣の住民のみならず、広い範囲から多くの買い物客が訪れ、北部地区の商業の活性化が図られた。住宅については、商業・公共施設と一体となった公的な賃貸住宅として好評を得て、人気の高い賃貸住宅となった。また、併設された市役所の地域センターでは、各種相談や必要な証明書等の交付が受けられ、地区住民の利便性が向上するとともに、500席が配置可能な多目的ホールや公民館・図書室については、地区住民の多様なニーズに応えることができる施設として、地域コミュニティの形成に繋がった。

近接する街区でも、市場の建替えの検討を契機に再開発の気運が高まり、市街地再開発事業が進められるとともに、立体駐車場の建設やビル建設が活発化するなど、ふれあいと活気ある街のイメージが定着した。このように再開発事業を核とした地区の再整備が円滑に推進され、快適で安全な生活環境の実現を目指した街づくりが進められることとなった。

再開発後から現在までの状況

住宅施設は、公社住宅と市営住宅ともに平均入居率99%と現在でも人気の高い賃貸住宅として、地区の人口を確保している。商業施設は、テナントの入れ替えはあるものの、大型商業店舗が中心となり、地域商店街の核として、現在でも近隣の広い範囲から多くの買い物客が訪れている。また、ホールについては、地域住民や様々な団体によるコンサートや発表会等に



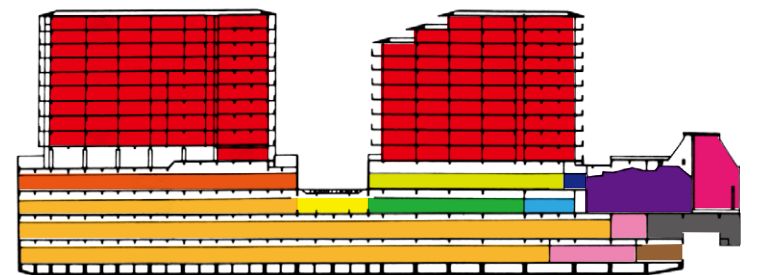
現況写真



従後全景

断面図

■住宅 ■大型店 ■専門店 ■センタープラザ ■公民館 ■支所 ■ホワイエ
■映写室 ■多目的ホール ■舞台 ■業務（銀行） ■業務（郵便局） ■専門店荷捌場



利用されており、地域コミュニティの形成が図られている。このように、竣工後27年が経過した現在でも、当地区を中心とした賑わいのあるまちの形成に寄与している。



現況 ホール



現況 北公民館図書室