

# 栄・常盤地区 第一種市街地再開発事業



# はじめに

平成18年度より事業に着手した栄・常盤地区市街地再開発事業は、4つの街区に4棟のビルが完成し、平成26年度末事業が終了します。

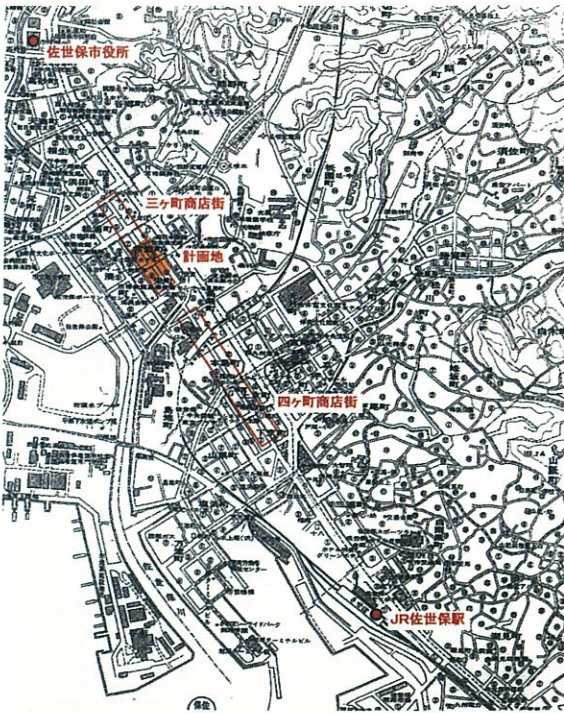
当地区は、佐世保市の中心商店街の一角で「日本一元気な商店街」と言われるアーケードに接し、四ヶ町商店街と隣接しているが、建物の老朽化と住宅、店舗が混在していた。この状況の中、再開発事業を施行し、商業店舗と公益施設を中核として共同住宅・高齢者施設と医療施設・駐車場を配置し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、快適な都市空間を形成する事を目的に進めてまいりましたが、今後新しい街として発展することが期待されます。

これも、国土交通省をはじめ県・市・地権者並びに地元関係各位の深いご理解とご支援ご協力の賜と厚くお礼申し上げます。 平成26年10月26日

## ◆ これまでの主な経過

- 平成12年度 優良市街地建築物等整備事業の事業化検討（栄町北街区）
- 平成13年 4月 常盤地区再開発事業勉強会開催
- 平成15年 3月 「栄・常盤地区再開発を考える会」設立
- 平成15年 3月 基本計画作成（佐世保市）
- 平成16年 2月 準備組合設立
- 平成17年 3月 推進計画策定（佐世保市）
- 平成17年 9月 都市計画決定  
(第一種市街地再開発事業、高度利用地区)
- 平成18年 5月 施行地区となるべき区域の公告
- 平成18年 8月 事業計画縦覧
- 平成18年10月 市街地再開発組合設立
- 平成20年11月 事業計画変更認可
- 平成22年10月 第2回事業計画変更認可
- 平成23年 2月 権利変換計画の認可
- 平成23年 3月 法90条登記完了
- 平成23年 3月 建築物除却工事契約・着工
- 平成23年 9月 施設建築物新築工事契約・着工
- 平成24年 5月 第3回事業計画変更認可
- 平成24年 7月 権利変換計画変更の認可
- 平成24年 7月 管理規約の認可
- 平成25年 5月 栄南棟工事完了公告
- 平成25年 5月 法第101条登記完了（栄南棟）
- 平成25年 6月 サンクル1番館管理組合設立総会
- 平成25年 7月 栄北棟工事完了公告
- 平成25年 7月 法第101条登記完了（栄北棟）
- 平成25年 8月 サンクル2番館管理組合設立総会
- 平成25年 9月 常盤北棟工事完了公告
- 平成25年 9月 法第101条登記完了（常盤北棟）
- 平成25年10月 サンクル3番館管理組合設立総会
- 平成26年10月 常盤南棟工事完了公告
- 平成26年10月 法第101条登記完了
- 平成26年10月 施設建築物新築工事竣工式

## ◆ 施行地区の位置図



## ◆ 施設概要

	栄南	栄北	常盤北	常盤南
(1) 地区面積	全体で 8,590.27㎡			
(2) 敷地面積	1,415.17㎡	1,365.82㎡	1,515.32㎡	1,856.92㎡
(3) 構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
(4) 規模	16階(地下1階)	12階(地下1階)	17階(地下1階、低層3階)	6階
(5) 主要用途	店舗(1階) 福祉活動ﾌﾞﾗｯｸ(2階) 中央公民館(2階) 集合住宅(3階～16階)	店舗(1階) 医療施設(2階) 有料老人ホーム(3階～12階)	店舗(1階) 中央公民館(2階) 機械式駐車場(3階) 集合住宅(4階～17階)	店舗(1階) 中央公民館(1階) 子ども発達センター(2階) 駐車場(3階～6階)
(6) 延床面積	8,008.60㎡	7,510.66㎡	10,533.62㎡	8,322.50㎡
(7) 建ぺい率	68.98%	66.27%	83.44%	85.16%
(8) 容積率	519.33%	549.90%	594.27%	358.55%
(9) 空地率	全体で 45.26%			

### 常盤北街区

サンクル3番館

### 栄北街区

サンクル2番館

国道35号線

低層商業3F

4~17F  
集合住宅 84戸

3F 駐車場 50台  
2F 中央公民館  
1F 商業

3~12F  
高齢者施設 113床  
有料老人ホーム 84床  
ショートステイ 29床

2F クリニック  
1F 商業

松浦下京町線

三ヶ町アーケード

パレット式駐車場  
42台

3~6F 自走式駐車場 194台

2F こども発達センター  
商業 同上・公民館 駐車場

3F~16F  
集合住宅 70戸

2F 福祉活動プラザ・中央公民館  
1F 商業

### 常盤南街区

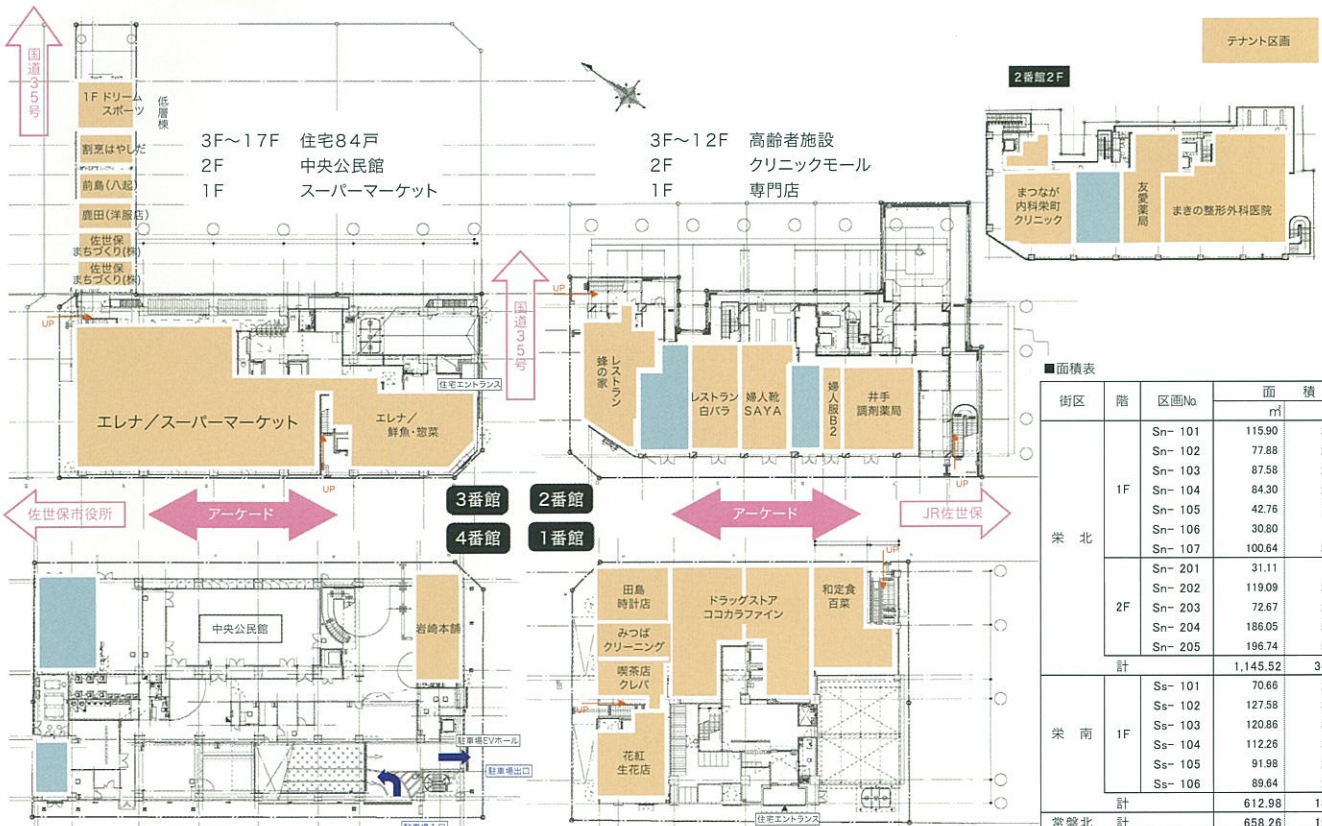
サンクル4番館

### 栄南街区

サンクル1番館

栄常盤町線

栄湊町線



■面積表

街区	階	区画No	面積			
			㎡	坪		
栄北	1F	Sn- 101	115.90	35.06		
		Sn- 102	77.88	23.56		
		Sn- 103	87.58	26.49		
		Sn- 104	84.30	25.50		
		Sn- 105	42.76	12.93		
	2F	Sn- 106	30.80	9.32		
		Sn- 107	100.64	30.44		
		Sn- 201	31.11	9.41		
		Sn- 202	119.09	36.02		
		Sn- 203	72.67	21.98		
常盤北	計		1,145.52	346.50		
		栄南	1F	Ss- 101	70.66	21.37
				Ss- 102	127.58	38.59
				Ss- 103	120.86	36.56
				Ss- 104	112.26	33.96
				Ss- 105	91.98	27.82
Ss- 106	89.64			27.12		
常盤南	計		612.98	185.42		
		計		658.26	199.13	
			1F	Ts- 101	96.88	29.31
				Ts- 103	79.23	23.97
Ts- 104	29.21			8.84		
総計	計		2,053.22	621.12		
			2,622.08	793.17		
うち1F			2,016.42	609.97		

3F~6F 自走式立体駐車場  
2F 子ども発達センター  
1F 専門店・中央公民館

3F~16F 住宅70戸  
2F 福祉活動プラザ・中央公民館  
1F 専門店



アーケード内(栄町)



アーケード内(常盤町)

## ◆ 事業概要

名 称 栄・常盤地区第一種市街地再開発事業

所在地 栄町 46番2・60番2、常盤町 3番2・72番2

地区面積 0.86 ha

都市計画決定 平成17年9月21日

組合設立認可 平成18年10月3日

(事業計画認可)

施行期間 平成18年度～平成26年度

事業費 10,717.4百万円 一般補助金 3,747.5百万円 (国・県・市)

市単独費 1.6百万円

増床負担金 14.8百万円

雑収入 32.0百万円

保留床処分金 6,921.5百万円

〔支出〕調査設計計画費、建築物等除却費、工事費、事務費等

## ◆ 権利者数

土地所有者 35名 (当初) 32名 (最終)

借地権者 15名 (当初) 0名 (最終)





**栄・常盤地区市街地再開発組合**  
〒857-0053 佐世保市常盤町8番18号  
TEL 0956-37-3313 FAX 0956-37-3314