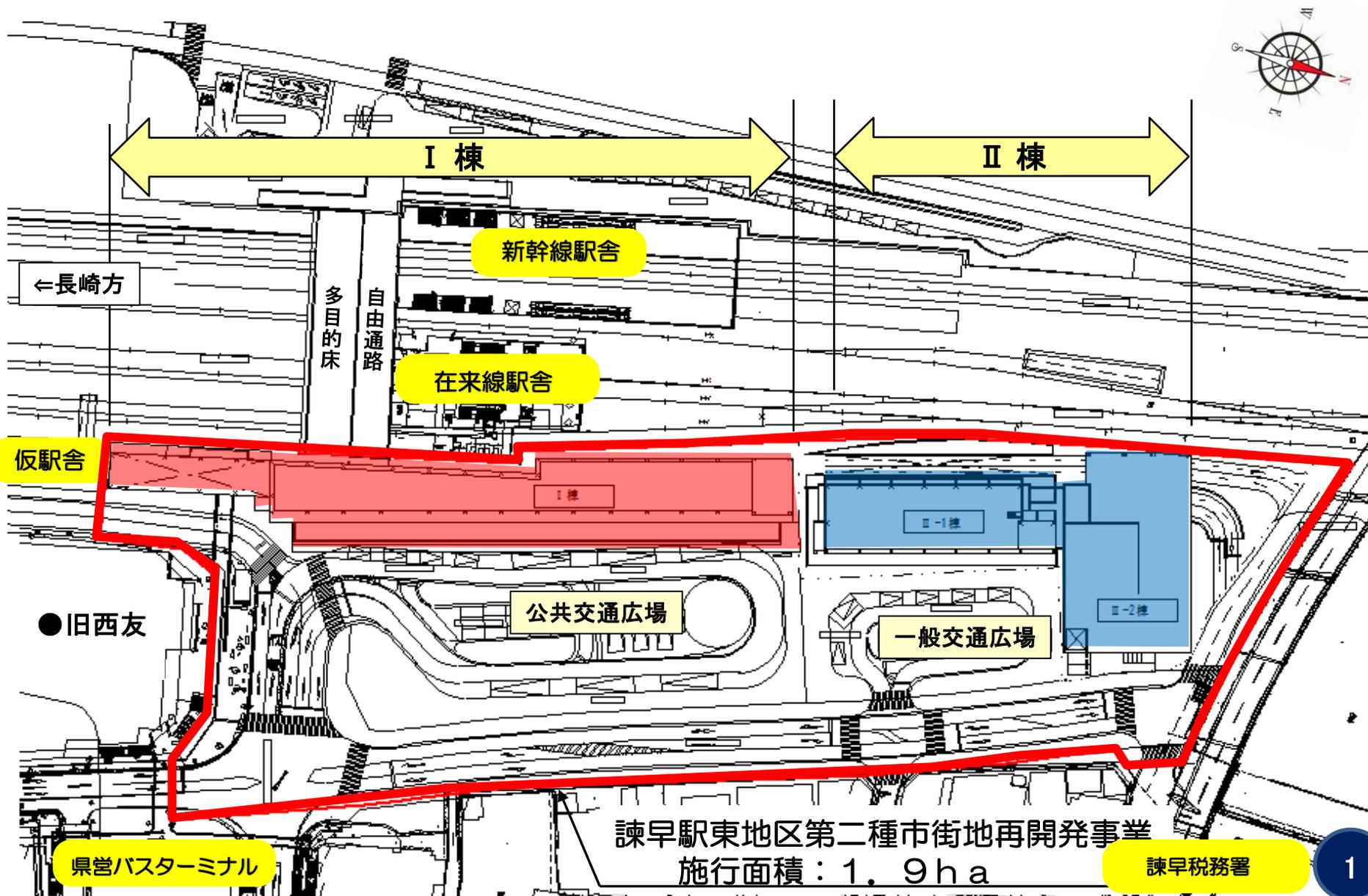


# 諫早駅周辺整備事業

平成29年5月

# 再開発事業の計画図



# 再開発ビルの建築計画(断面図)

## 【 I 棟南側の床利用計画】

- ◆自由通路
- ◆交流広場
- ◆島原鉄道駅

## 【 I 棟北側の床利用計画】

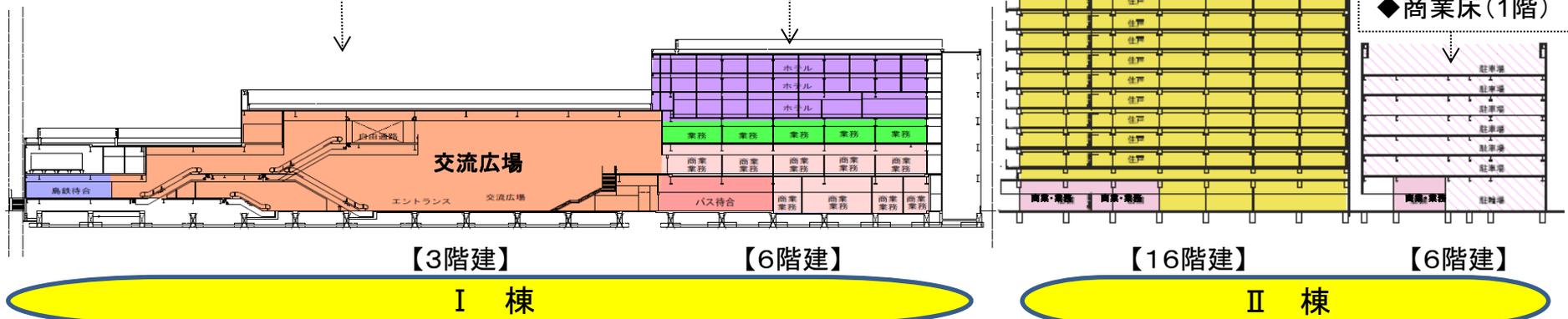
- ◆バス待合所
- ◆ホテル、商業床、事務所床

## 【マンション棟の床利用計画】

- ◆商業床(1階)
- ◆マンション90戸(2~16階)

## 【駐車場棟】

- ◆駐車場190台
- ◆商業床(1階)



| 棟      | I 棟                    | II-1 棟                | II-2 棟 |
|--------|------------------------|-----------------------|--------|
| 構造     | S造一部RC造                | RC造                   | S造     |
| 階数     | 地上3階・6階                | 地上16階                 | 地上6階   |
| 建築敷地面積 | 3,128.7 m <sup>2</sup> | 3,725 m <sup>2</sup>  |        |
| 建築面積   | 2,764.6 m <sup>2</sup> | 2,550 m <sup>2</sup>  |        |
| 建蔽率    | 88.4 %                 | 68.5 %                |        |
| 延床面積   | 6,498.4 m <sup>2</sup> | 17,707 m <sup>2</sup> |        |
| 容積対象面積 | 6,369.3 m <sup>2</sup> | 12,909 m <sup>2</sup> |        |
| 容積率    | 203.6 %                | 346.5 %               |        |

# 新幹線と諫早駅周辺整備 事業スケジュール

| 事項                      | 平成27年度 |    | 平成28年度 |    | 平成29年度 |    | 平成30年度 |    | 平成31年度 |    | 平成32年度 |    | 平成33年度 |    | 平成34年度 |    | 備考                      |
|-------------------------|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|-------------------------|
|                         | 上期     | 下期 |                         |
| ① 仮駅舎の整備(地下通路の延長)       | ■      |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |                         |
| ② 島原鉄道の切替工事(線路・ホーム)     | ■      |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |                         |
| ③ 現諫早駅舎の解体              |        |    | ■      |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |                         |
| ④ 自由通路・多目的床の整備          | ■      |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |                         |
| ⑤ 在来線の切替工事(1番線～4番線)     |        |    |        | ■  | ■      | ■  |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |                         |
| ⑥ 在来線橋上駅舎の整備            |        |    |        | ■  | ■      | ■  |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |                         |
| ⑦ 再開発ビル I 棟(1工区・2工区)の整備 | ■      |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |                         |
| ⑧ 地下通路の撤去               |        |    |        |    |        |    | ■      |    |        |    |        |    |        |    |        |    |                         |
| ⑨ 新幹線線路・ホームの整備          |        |    |        |    |        |    | ■      | ■  | ■      | ■  | ■      | ■  | ■      | ■  | ■      | ■  |                         |
| ⑩ 新幹線橋上駅舎の整備            |        |    |        |    |        |    | ■      | ■  | ■      | ■  | ■      | ■  | ■      | ■  | ■      | ■  |                         |
| ⑪ 再開発ビル II 棟の整備         |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    | 特定建築者施行                 |
| ⑫ 交通広場の整備               |        |    |        |    |        |    |        |    |        | ■  | ■      | ■  | ■      | ■  | ■      | ■  |                         |
| ⑬ 新幹線の開業                |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    | 試運転<br>開業<br>H34年度:開業予定 |

自由通路から繋がる動線部の部分使用開始

H27: 実施設計 H29～ : I 棟(1工区)工事  
H30～32: I 棟(2工区)工事

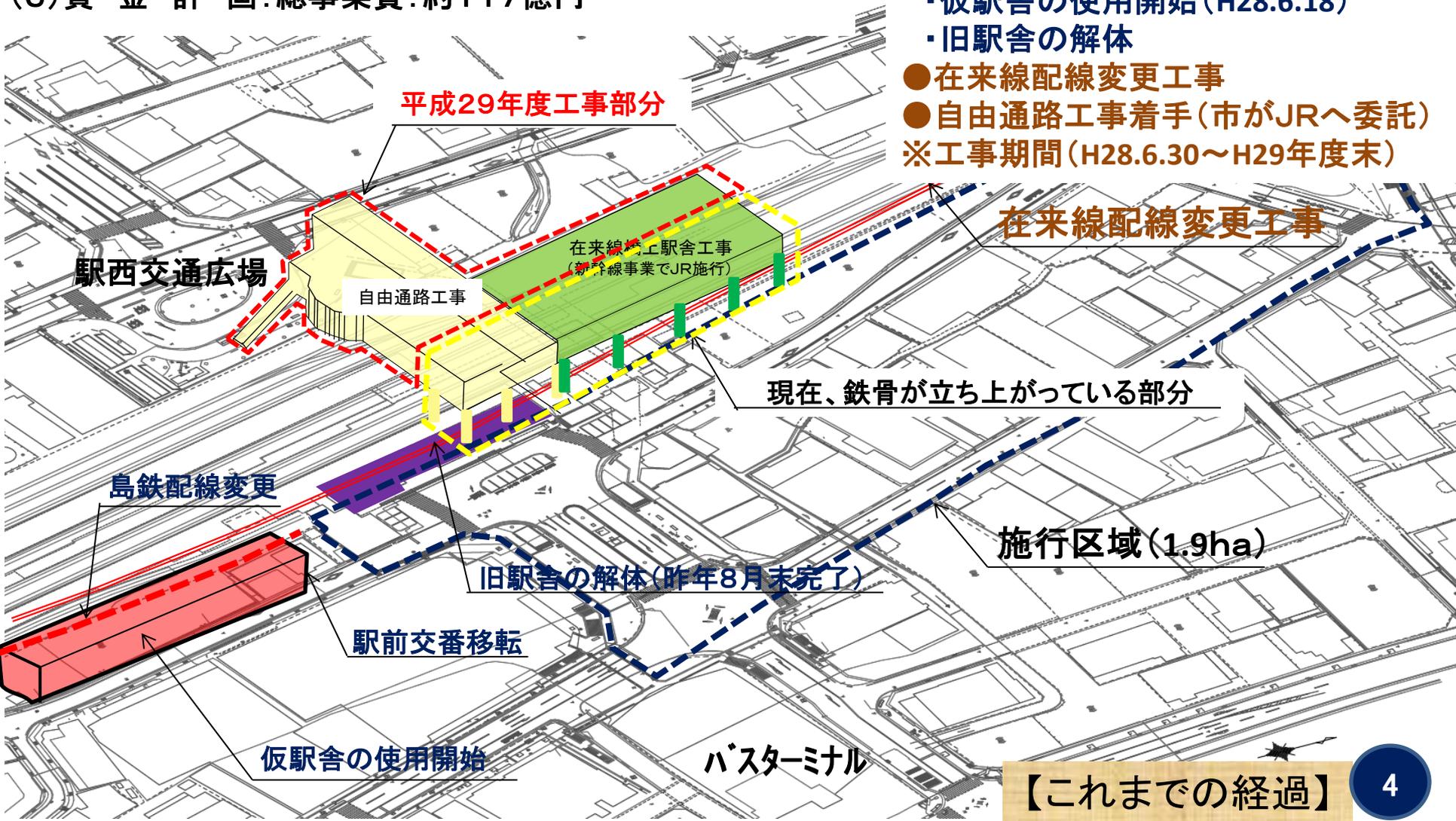
特定建築者施行(H29～:実施設計 H30～32:工事)

■ 事業主体:諫早市  
■ 事業主体:鉄道運輸機構・JR九州

# 新幹線と諫早駅周辺整備 事業スケジュール

- (1) 施行地区: 諫早市永昌町、永昌東町の各一部
- (2) 事業施行期間: 平成27年4月7日～平成34年3月31日
- (3) 資金計画: 総事業費: 約117億円

- これまでの経過
  - ・駅前交番の移転
  - ・島鉄配線変更
  - ・仮駅舎の使用開始(H28.6.18)
  - ・旧駅舎の解体
- 在来線配線変更工事
- 自由通路工事着手(市がJRへ委託)
- ※工事期間(H28.6.30～H29年度末)



【これまでの経過】

# 新幹線と諫早駅周辺整備 事業スケジュール

## ●H29年度の事業(再開発事業関係)

- ・再開発ビル I 棟(1工区)の整備
- ・自由通路、多目的床の整備(JR委託工事)

★在来線駅舎の整備(JR工事)

※自由通路、在来線駅舎はH28からの継続

●自由通路の供用までは地下通路を使用する必要がある。

自由通路等(平成28年度から継続)

諫早駅西交通広場

長崎方

自由通路工事

在来線橋上駅舎工事  
(新幹線事業でJR施行)

I 棟  
(1工区)

人の動線

施行区域(1.9ha)

仮設駅舎 ほか

旧西友

バスターミナル

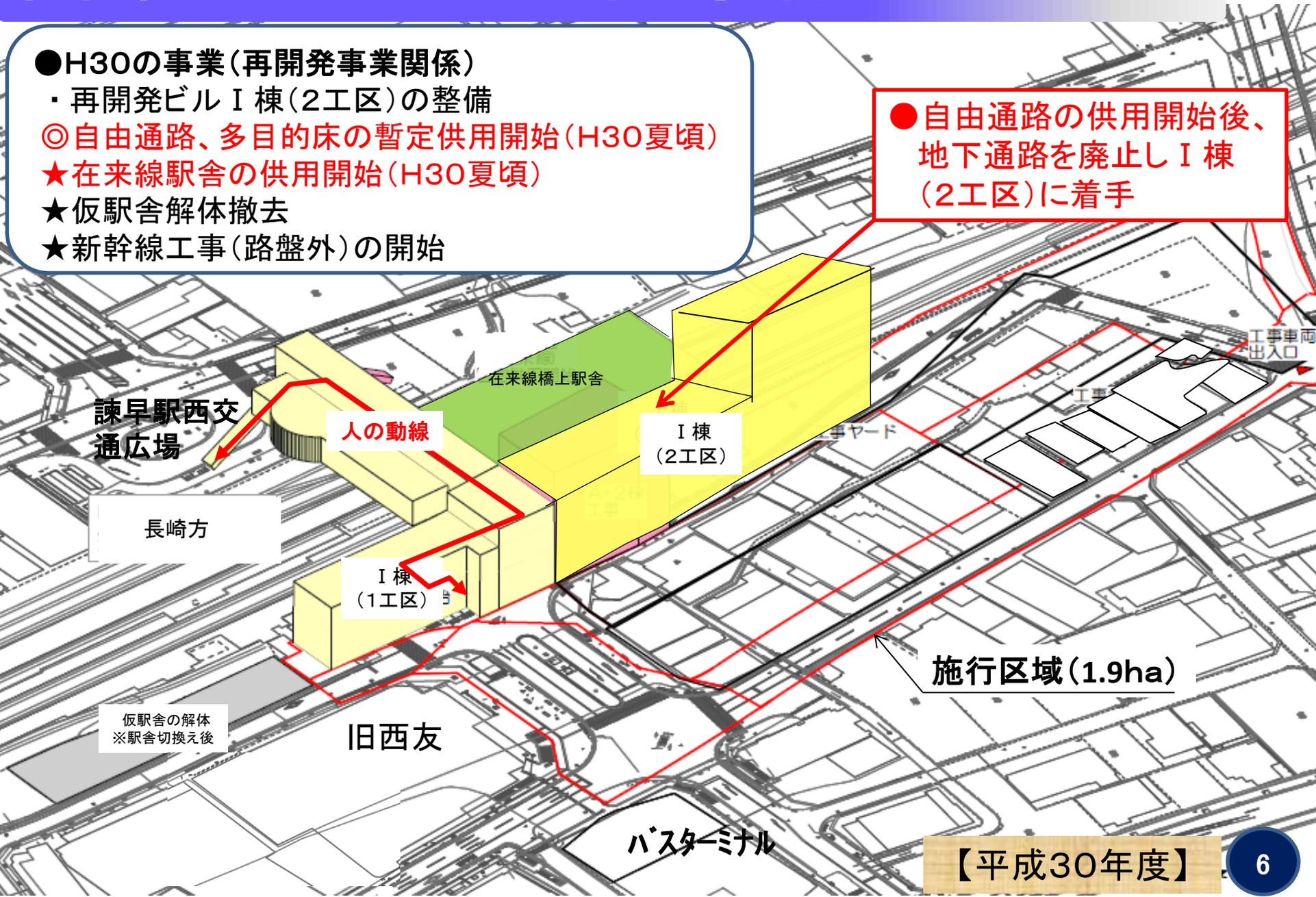
【平成29年度～】

# 新幹線と諫早駅周辺整備 事業スケジュール

## ●H30の事業(再開発事業関係)

- ・再開発ビル I 棟(2工区)の整備
- ◎自由通路、多目的床の暫定供用開始(H30夏頃)
- ★在来線駅舎の供用開始(H30夏頃)
- ★仮駅舎解体撤去
- ★新幹線工事(路盤外)の開始

- 自由通路の供用開始後、地下通路を廃止し I 棟(2工区)に着手



【平成30年度】

# 新幹線と諫早駅周辺整備 事業スケジュール

Ⅱ棟: 特定建築者施行

市街地再開発事業で整備する建築物

I棟: 市施行

新幹線橋上駅舎  
(鉄道運輸機構施行)  
H31~32

在来線橋上駅舎  
(新幹線事業でJR施行)  
H28~29

自由通路  
H28~29

I棟(2工区)  
H30~31  
◎S造6階建  
商業、業務、ホテル  
バス待合、交流広場

Ⅱ-1棟  
(複合棟)  
H30~32  
◎RC造16階建  
商業、業務、住宅

Ⅱ-2棟  
(駐車場棟)  
H30~32  
◎S造6階建  
商業、業務、交番  
駐車場

(都)諫早駅前線  
駅東交通広場  
(一般車ローリー)  
A=1,600㎡

(都)永昌東諫早線  
駅東交通広場  
(バス・タクシー専用ローリー)  
A=4,200㎡

●諫早駅東地区  
施行区域(1.9ha)

I棟(1工区)  
H28~  
◎S造3階建  
商業、島鉄駅舎  
自由通路

←長崎方

## ●H31~H32の事務事業(再開発事業関係)

- ・再開発ビルⅡ棟の概成
- ・敷地整備(外構工事等)
- ・街路、駅前広場の概成(段階整備)

★新幹線駅舎の完成(鉄道運輸機構)

【平成31~32年度】

# 再開発ビルのイメージ図

I 棟の交流広場



I 棟

II 棟(複合棟)・(駐車場棟)



旧西友

諫早バスターミナル

【南東側から事業施行区域を望む】

※現段階での完成イメージであり、今後、変更となる場合があります。

# 再開発ビルディングのイメージ図

自由通路3階より交流広場を望む



I棟の2階デッキ



公共交通広場



(バス待合前付近)



※現段階での完成イメージであり、今後、変更となる場合があります。

# 諫早駅自由通路（駅西口側）の完成イメージ

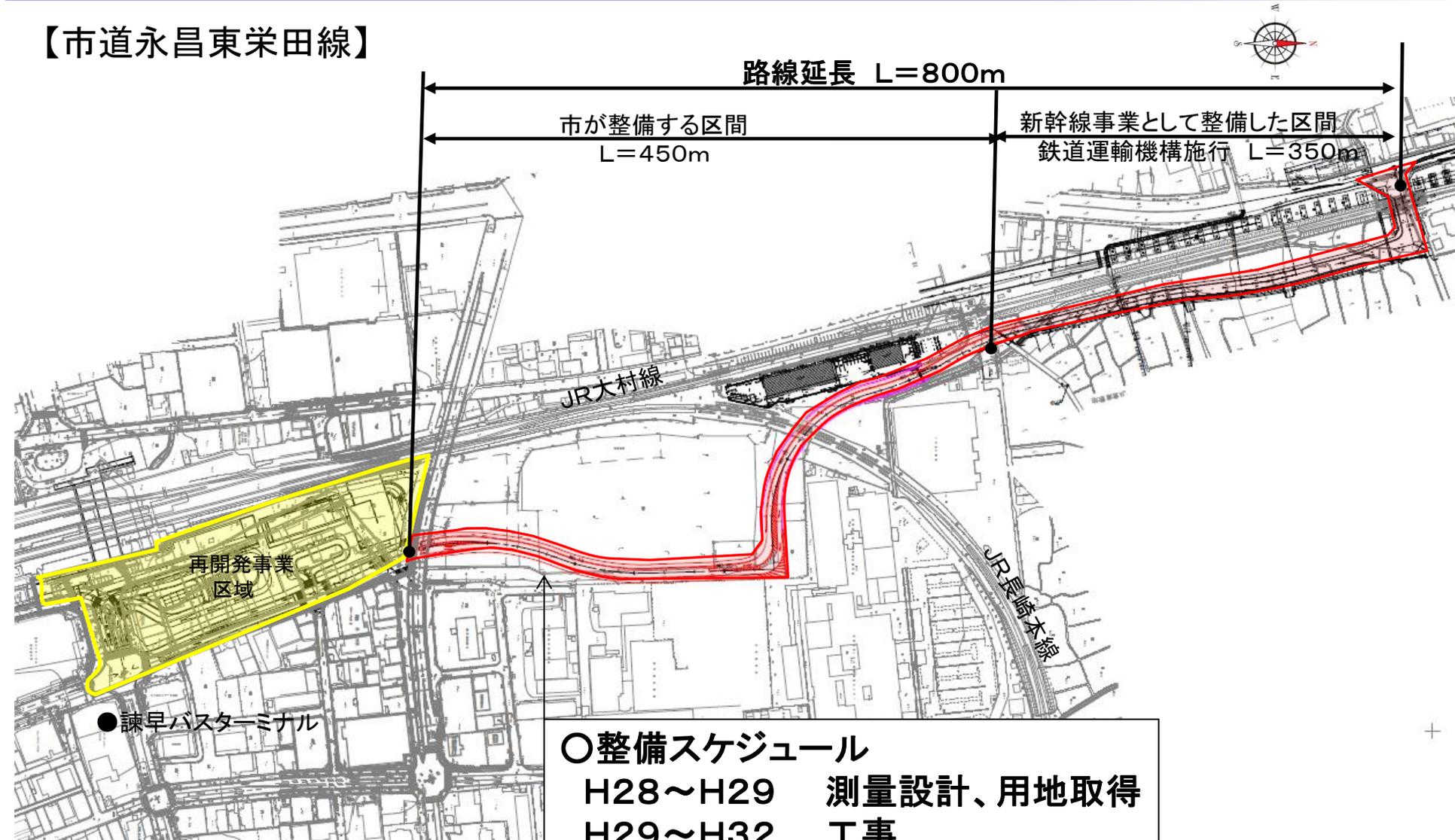
- 自由通路 W=8.0m
- ※併設して多目的床 W=10.0mを整備



○既存の駅西交通広場を活用

# 諫早駅周辺の道路整備

【市道永昌東栄田線】



## ○整備スケジュール

- H28～H29 測量設計、用地取得
- H29～H32 工事
- H33 供用開始(予定)

# 管理処分計画とは

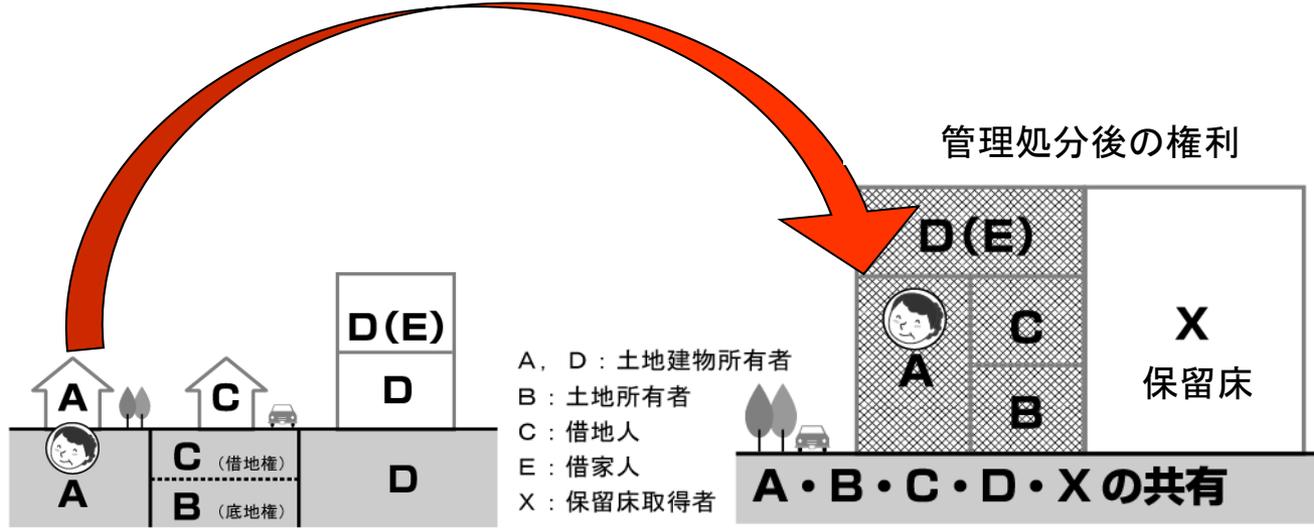
## 等価で置き換え

従前資産

=

管理処分で取得する資産

例えば…  
Aさんは土地と建物の資産額と同じ価額の床と土地の権利を取得します



[権利者の意向状況]  
(H29.3末現在)

|          | 権利者数 | 残留希望 | 地区外転出 |
|----------|------|------|-------|
| 土地・建物所有者 | 19   | 5    | 14    |
| 土地のみ所有者  | 9    | 6    | 3     |
| 建物のみ所有者  | 13   | 3    | 10    |
| 借家権者(店子) | 36   | 7    | 29    |
| 計        | 77   | 21   | 56    |

# 諫早駅東地区の進捗状況

## ◆再開発ビルの工事着手までの手続き

