

パークタウン・周南の明日に向けて

徳山駅前地区市街地再開発事業・計画概要



駅方向上空からのイメージ

令和3年3月

徳山駅前地区市街地再開発組合

1 地区の位置づけ

- 山口県周南市の中心である徳山市街地であって、徳山駅（新幹線、JR 山陽本線・岩徳線）に隣接し、古くからの中心商店街がある銀座、みなみ銀座商店街に立地しています。
- 徳山市街地は、コンパクトな市街地に都市機能が集積し、かつては山口県最大の商業地として発展しましたが、特に物販機能において、郊外大型店の立地により空洞化が進み、唯一中心部に残った百貨店も撤退し、街の著しい劣化が進行していました。
- これらの状況を受けて、周南市中心市街地活性化基本計画（第1期）が平成25年に策定、同28年、29年に一部加筆変更され、その中で本再開発事業の計画策定が位置付けられました。
- 準備組合設立段階で、徳山市街地を含む綿密な調査が進められ、

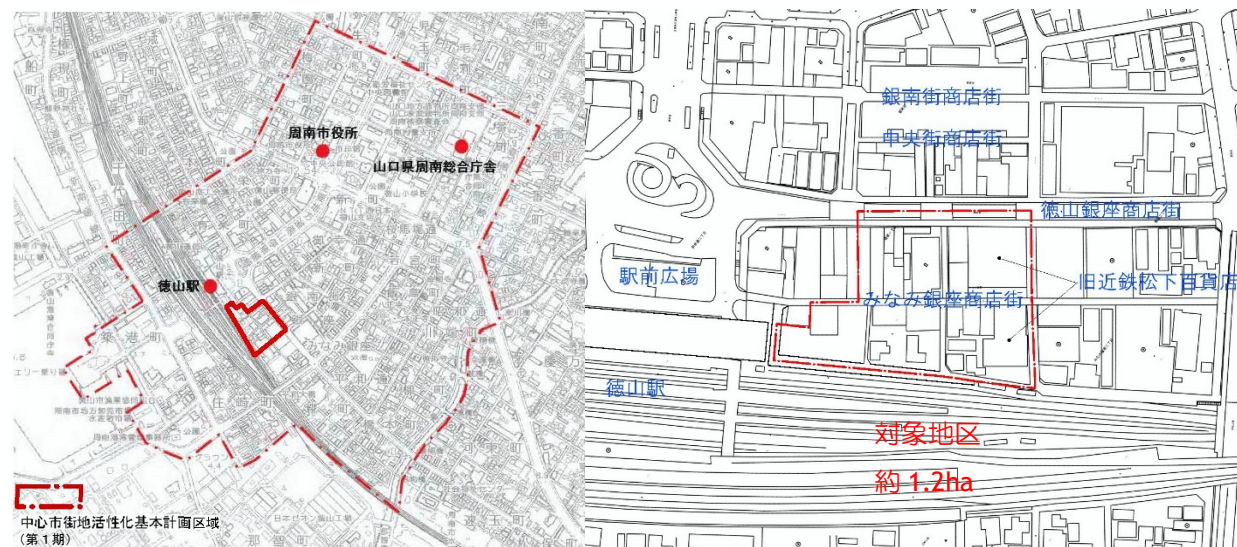
駅周辺ゾーンの著しいイメージ劣化

駅周辺、銀座通りが負のランドマークに

決定的に不足している来街インフラ

等に課題がまとめられました。これに対応するため第一種市街地再開発事業を適用し、行政、中心市街地活性化協議会等、各種機関との協働のもとに、街区再編成を含む街づくりに組織的に取り組むこととなりました。

<対象地区図>



2 事業コンセプト

- 中心市街地活性化基本計画のコンセプトである「公園都市（パークタウン）・周南」に基づき事業コンセプトを以下に定め事業を進めてまいりました。この事業コンセプトは今後も変わらず守り、「パークタウン・周南の明日に向けて」をテーマに再開発まちづくりを実行していきます。

● 目標設定 … 集客核の形成

集客核を安定的に形成、持続できる規模、構成、環境を生み出します。その上で、周辺との連動、居住人口の定着、生活支援サービスの充実等により、中核商業ゾーンの活性化を図ります。

● 事業コンセプト

コンセプト1 中心市街地全体の活性化の鍵と位置づける

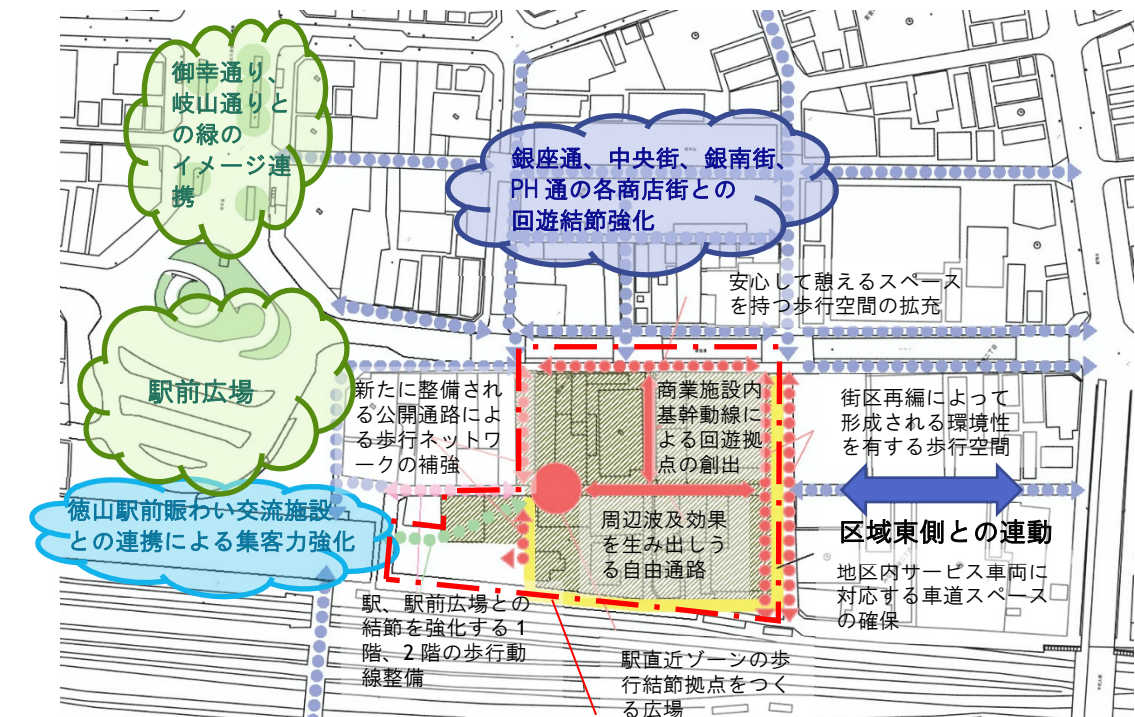
中心市街地構成の鍵を握る駅前地区の再生を進め、中心市街地全体の活性化に寄与します。（基本計画段階では「ミッシングリンクをつなぎ直す」と表現していました。）

コンセプト2 来街インフラを徹底強化する

駅及び駅前広場整備は進められているが、最も重要な中核商業ゾーンは来街インフラが著しく劣化しています。これを徹底強化し、消費者、市民に納得してもらえる環境を生み出します。

コンセプト3 周南、徳山にふさわしい“ライフスタイルセンター”を創出する

周南、徳山のマチが好き、マチを新しい形で使う人々のライフスタイルをマチと連携して支えます。新しいライフスタイルセンターを創り出します。



駅、駅前、商店街が一つの活気あるゾーンへと展開する中核を生み出します

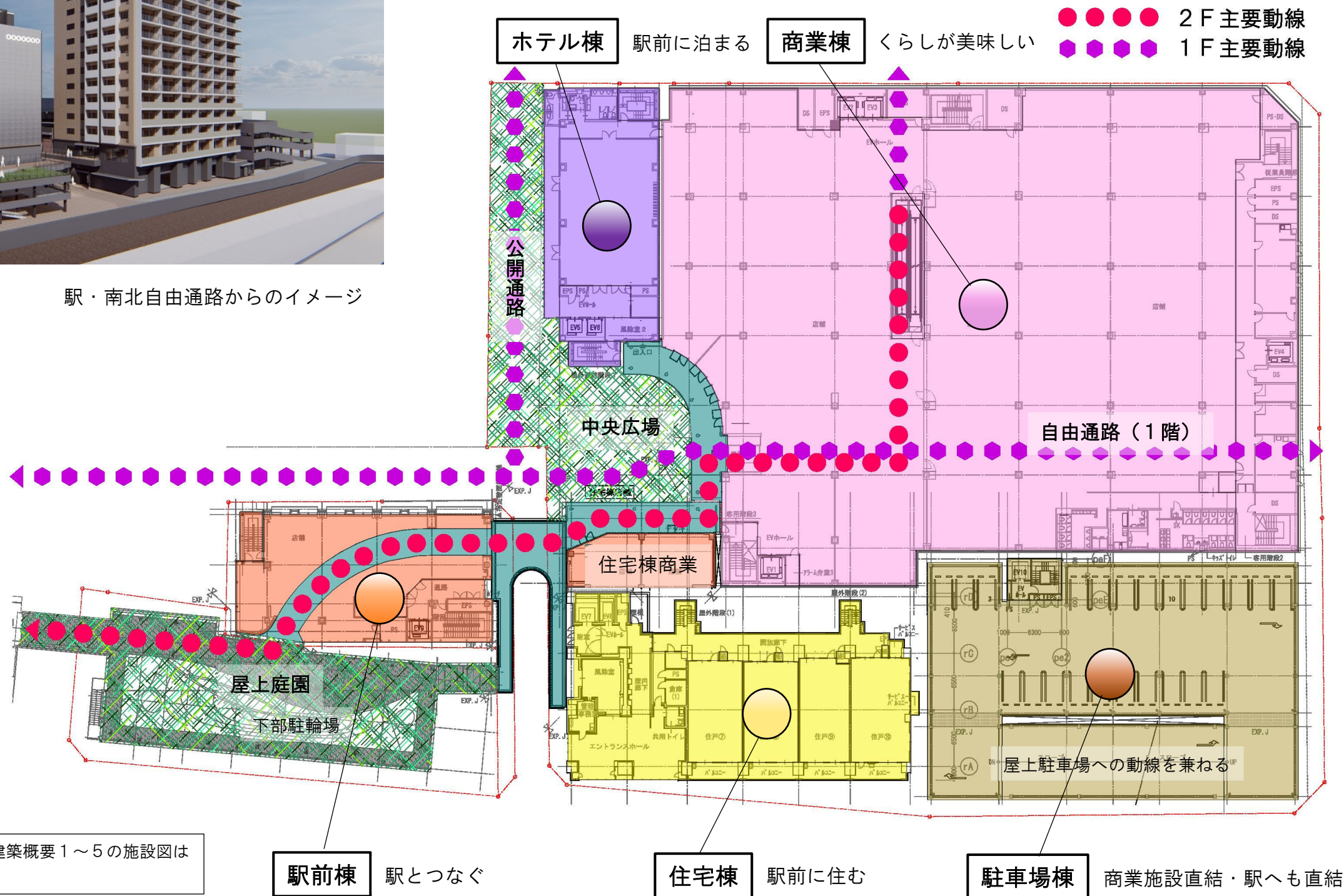
3 全体構成

- 基本計画段階で設定されたコンセプトをもとに、商業、住宅、ホテル等について、事業上の検討を進め、まちづくりとしてこれが一体的に機能しうよう、施設計画を詰めてまいりました。



駅・南北自由通路からのイメージ

- 駅、駅前賑わい交流施設と銀座通りをはじめとする中心商店街がスムーズに回遊し、一つの大きなゾーンとなるよう、1階、2階の動線を組み立てました。
- 施設中央には中央広場、これと銀座通りを結ぶ公開通路を設け、緑を演出しながら、各種イベント空間としています。
- 1階、2階はその動線に面して、各棟においても賑わいの連続が保たれるよう商業店舗を配置しています。
- 駅、駅前賑わい交流施設と接続する位置に、駐輪場屋上を活用した屋上庭園を設け、子どもたちが心置きなく遊ぶことができ、お年寄りがゆっくりくつろげる広場を設けます。

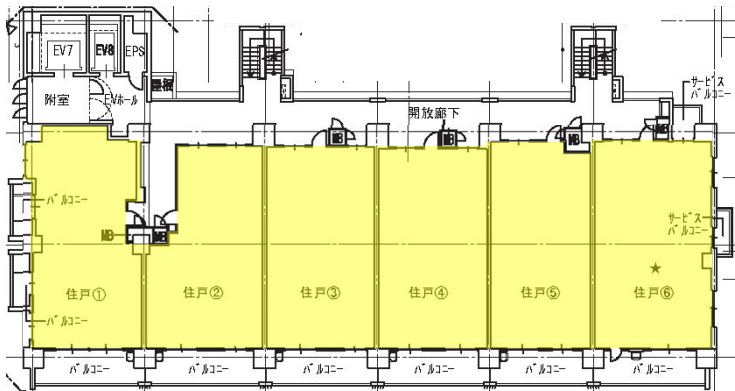


※表紙、本ページのイメージ、及び、本ページ、建築概要1～5の施設図は今後の検討により変更されることがあります。

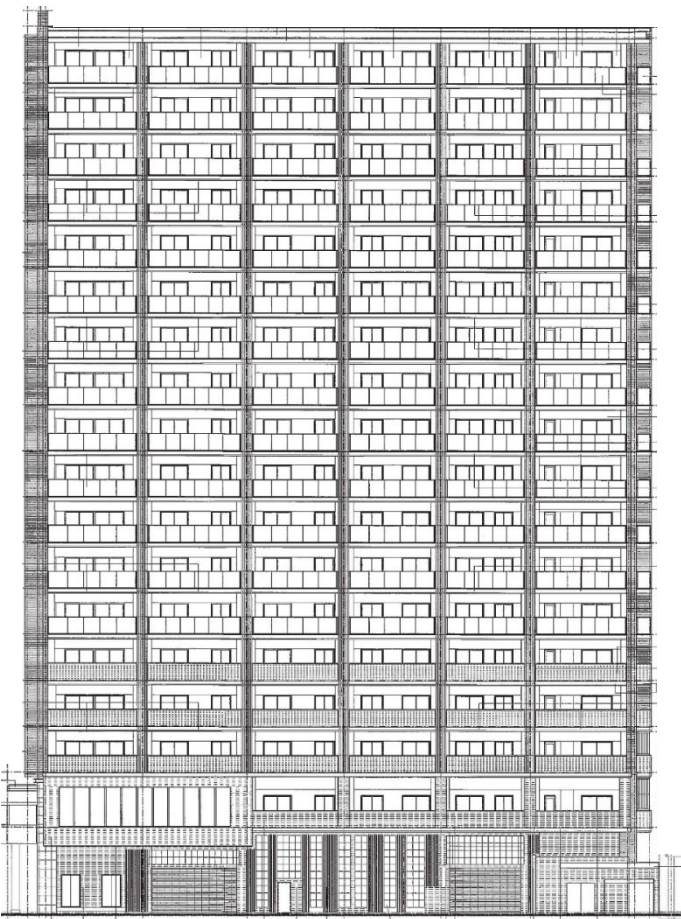
4 建築概要

1. 住宅棟 駅前に住む

分譲マンション+店舗（中央広場側1，2階）
徳山駅直結 ～多世代が住まう
市内最高層タワーレジデンス～



基準階平面図



南立面図

住宅棟 延床面積約 10,230㎡
（店舗除く）
最高高さ約 60m
18階 RC造

住宅 3LDK 約 71.0㎡
～約 84.4㎡
6戸×16（3階～18階）
4戸×1（2階）
計 100戸

店舗 1～2階 約 200㎡

住宅棟下部 機械式駐車場
24台収容

2. ホテル棟 駅前に泊まる

ホテル（3階以上）+商業店舗等（1，2階）
ホテルは市内最高水準の客室面積 全117室
下部には商業店舗、生活支援施設も

ホテル棟 延床面積約 4,120㎡ 最高高さ約 44m
12階 鉄骨造

<1階、2階>

延床面積 約 690㎡ 商業店舗等

<3階～12階>

延床面積 約 3,430㎡

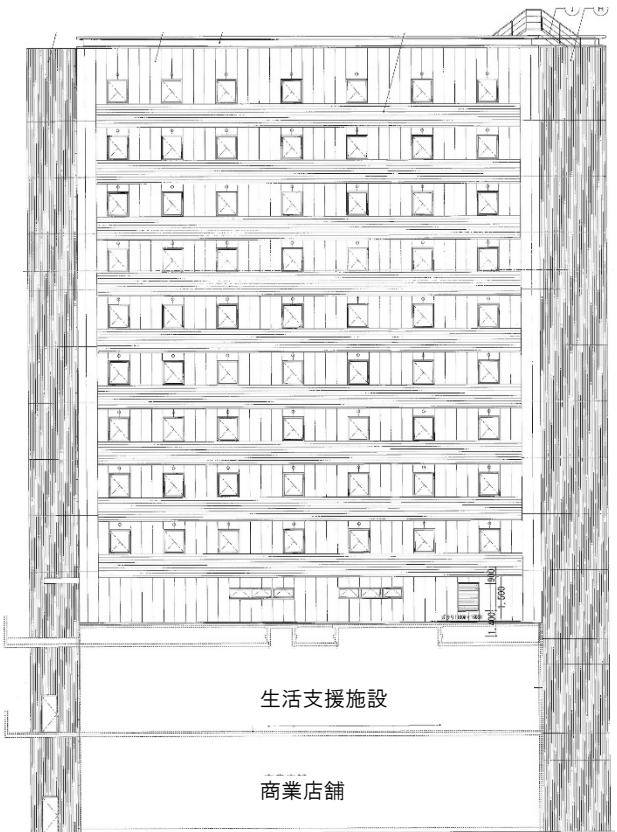
フロント・大浴場3階

客室4階～12階

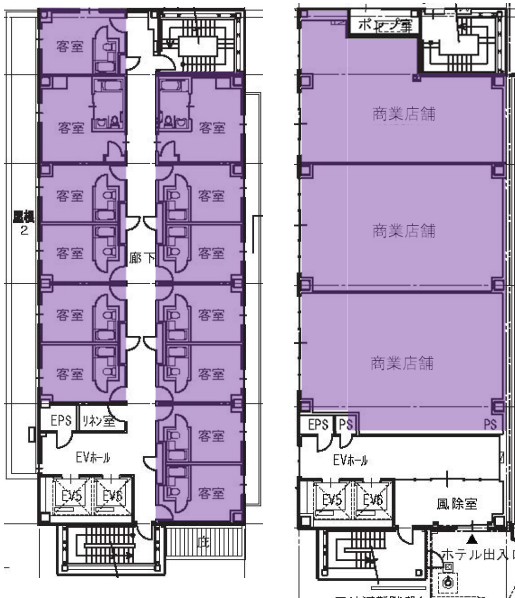
（ホテル客室）

シングルルーム	約 16.7㎡	90室
プレミアムシングル	約 18.1㎡	9室
ツインルーム	約 24.5㎡	16室
車椅子対応	約 24.5㎡	2室

計 117室



東立面図



基準階平面図

1階平面図

3. 駅前棟 駅とつなぐ、市民・産業をつなぐ

インキュベーションコア・ライフサービス・屋上庭園

駅前棟 延床面積約 2,530 m² 最高高さ約 30m

6階 鉄骨造

<1階、2階>

各階延床面積 約 420 m² 店舗（権利床）

<3階>

各階延床面積 約 410 m² オフィス（権利床）

<4階～6階>

各階延床面積 約 410 m² 商工会議所

駐輪場 延床面積約 910 m² 最高高さ約 9m

鉄骨造

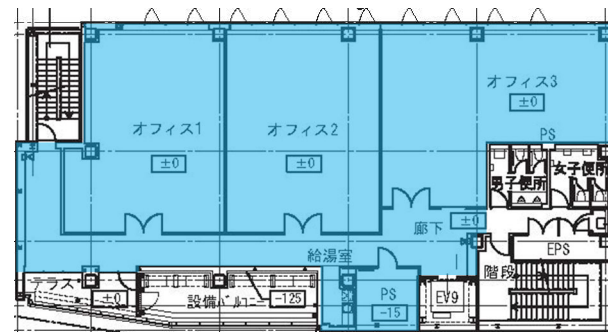
駐輪台数 1階 約 310台

中2階 約 210台

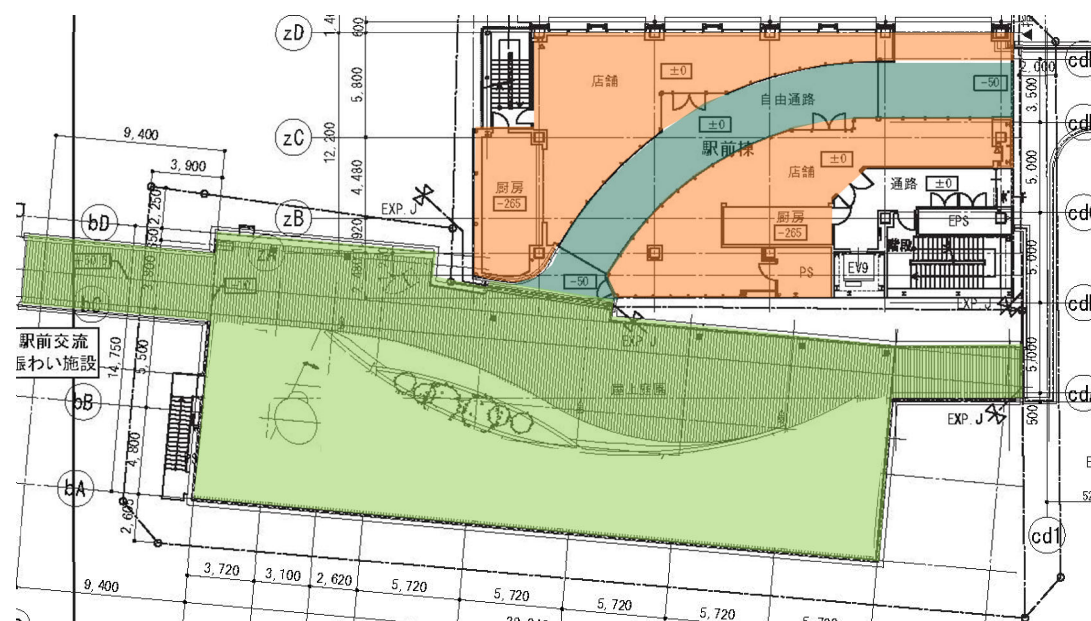
計 約 520台

屋上庭園（駐輪場屋上）

約 530 m²



基準階平面図



2階平面図

4. 駐車場 商業施設直結、駅へも直結

わかりやすく、停めやすい駐車場

駐車場棟 延床面積約 3,260 m²

最高高さ約 15m 鉄骨造

屋上駐車場へのランプを

兼ねる4層立体駐車場

屋上駐車場（商業棟屋上）

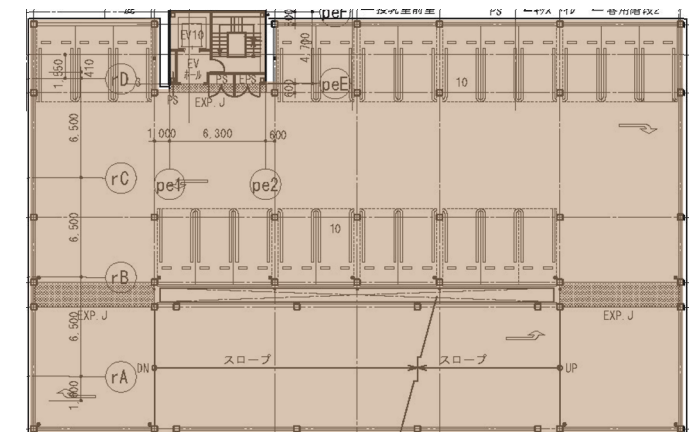
屋上建築面積約 3,890 m²

（収容台数）

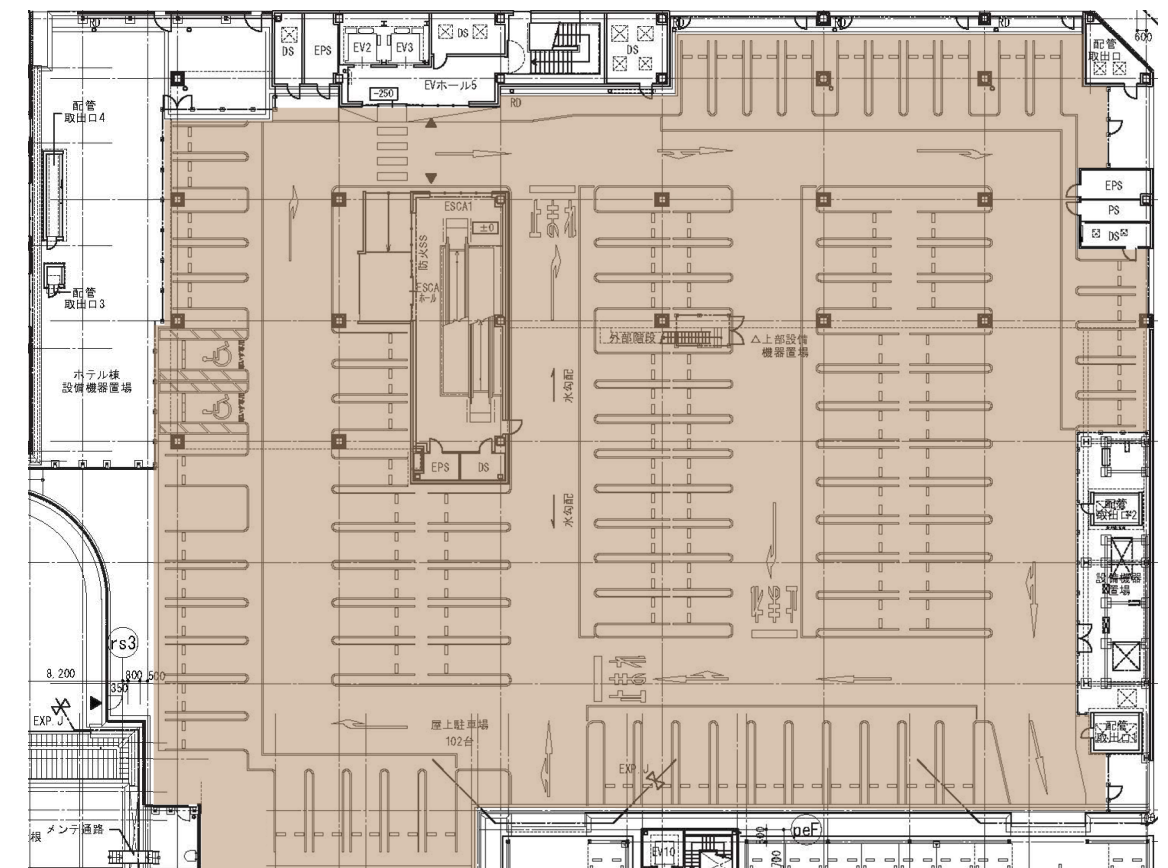
立体式 88台

屋上駐車場 102台

計 190台



駐車場棟基準階平面図



屋上駐車場平面図（商業棟屋上）

5. 商業棟 徳山駅前に生まれるライフスタイルコート

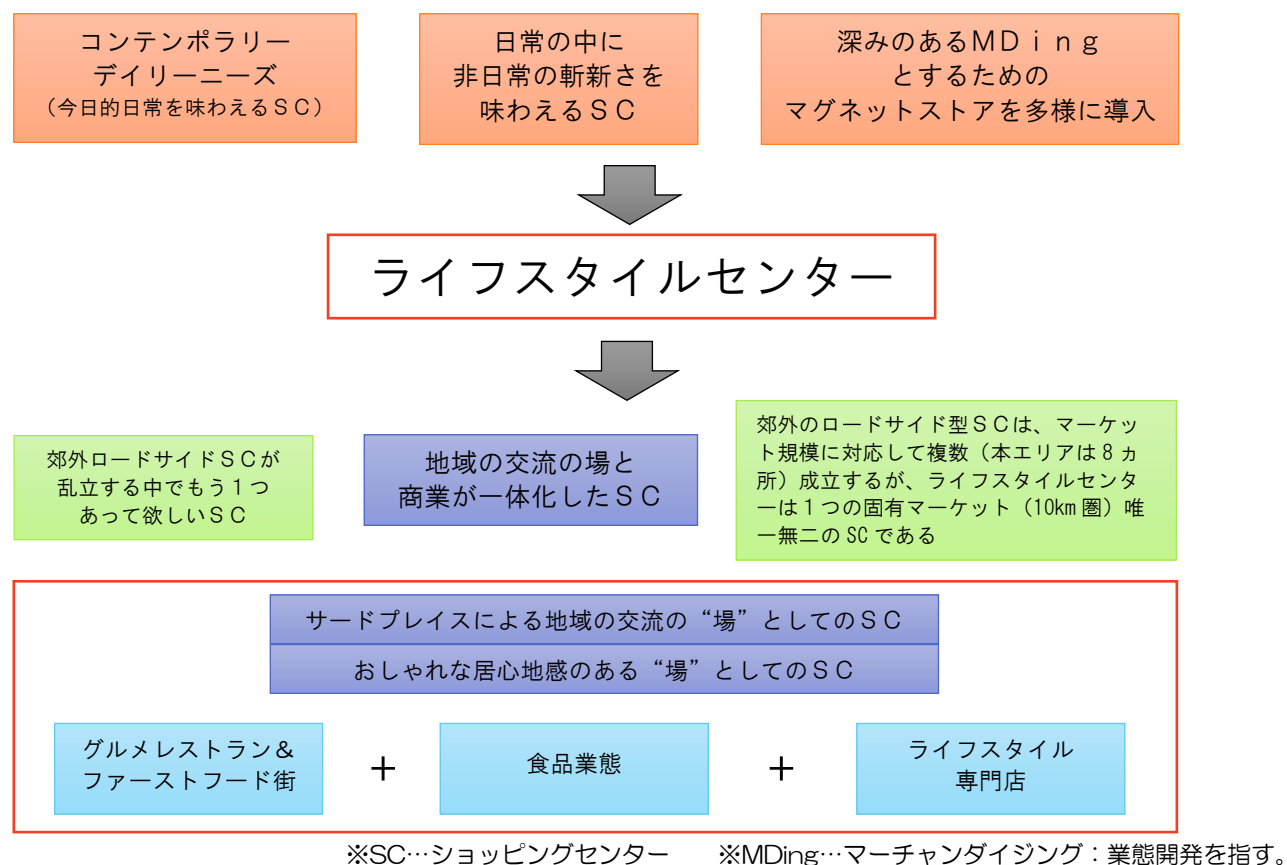
商業棟 延床面積約 9,220 m² 最高高さ約 19m (延床面積)
 3階 鉄骨造 1階 約 3,860 m²
 駅前棟、住宅棟、ホテル棟下部を含む 2階 約 3,880 m²
 商業系床面積合計 約 9,420 m² 3階 約 1,480 m²
 (商業棟1, 2階+ホテル棟1, 2階
 +住宅棟店舗1, 2階+駅前棟1, 2階)

◆ 商業構成の考え方

<徳山駅前に生まれるライフスタイルコート>

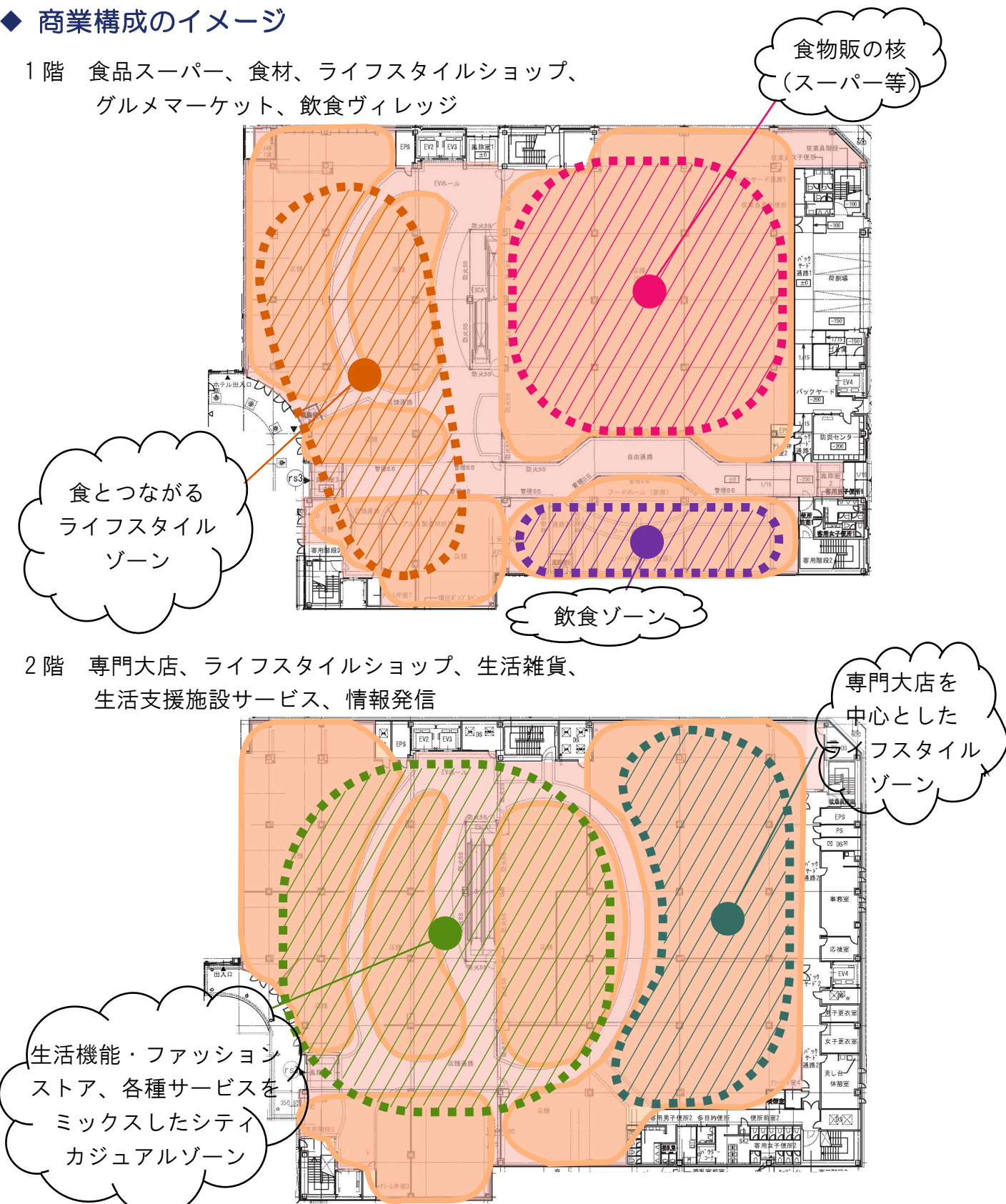
- 立地の優位性
 1. 徳山駅前のステーション立地という、潜在的に地域みんなが知っている“場”に立地していること。
 2. 周南エリアの商業施設の中で本施設は唯一の駅前立地の商業施設（ほかは郊外のロードサイド立地）であり、特異性のある立地。

● 商業展開の方向



◆ 商業構成のイメージ

1階 食品スーパー、食材、ライフスタイルショップ、
グルメマーケット、飲食ヴィレッジ



※ゾーン構成、動線及び配置計画は仮のものです。

今後のテナント構成等の検討の深化により変更が生じるものです。

5 事業概要

◆ 事業概要

事業区域						約12,300㎡
うち	敷地面積	従前	約8,430㎡	従後		約8,350㎡
うち	道路面積	従前	約3,870㎡	従後		約3,950㎡
権利者数						
土地所有者及び借地権者 (共有者は1名とする。複数権利所有者は1名とする。)						26人
借家人						27人
総事業費 (調整中 但し、消費税を含む)						約112億円
うち	保留床処分金					約82億円
	再開発補助金					約30億円
保留床処分予定者						
商業施設 (商業棟、ホテル棟、駐車場)			(株)周南パークタウン開発			
住宅棟住宅部分 (権利床部分除く)			大和ハウス工業(株)			
駅前棟4階～6階			徳山商工会議所			
その他： 権利床増床等						

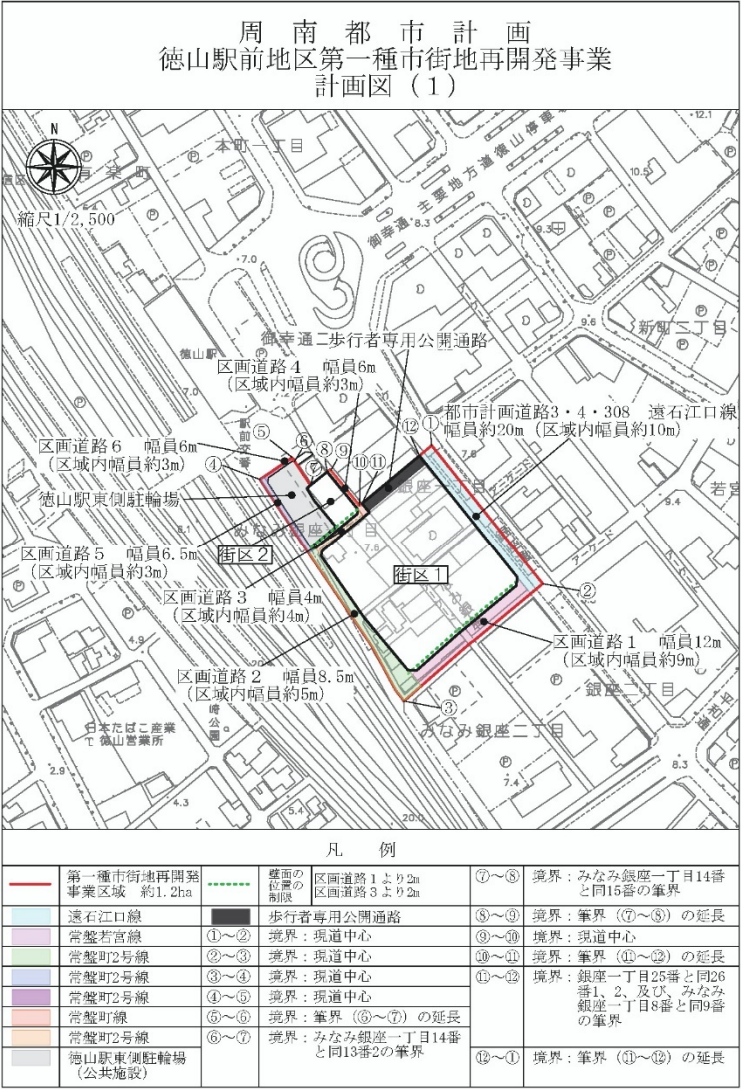


＜銀座通りと地区を結ぶ緑の公開通路のイメージ＞

◆ 都市計画の内容

■高度利用地区の指定内容

種類	面積	建築物 の容積 率の最 高限度	建築物 の容積 率の最 低限度	建築物 の建蔽 率の最 高限度	建築物 の建築 面積の 最低限 度	備 考
高度利 用地区 (徳山 駅前地 区)	約 1.2ha	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡ 以上	(注1) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項第2号に該当する建築物にあたっては1/10を加えたものとする。 (注2) 壁面の位置の制限については、駐車場等の用に供する車路出入口部分、歩行者デッキ、歩行者デッキを支えるための柱、落下物防止のための庇及びアーケード、アーケードを支えるための柱についてはこの限りではない。



6 事業の経過とスケジュール

2013年 (平成25年) 10月	徳山銀座・みなみ銀座地区再開発準備組合設立
2016年 (平成28年) 4月	徳山駅前地区市街地再開発準備組合に改称
2018年 (平成30年) 3月	再開発基本計画作成
2019年 (令和元年) 6月	徳山駅前地区第一種市街地再開発事業都市計画決定
2020年 (令和2年) 1月	徳山駅前地区第一種市街地再開発事業計画認可 徳山駅前地区市街地再開発組合設立
2021年 (令和3年) 1月	権利変換計画認可申請
2021年 (令和3年) 2月	権利変換計画認可を経て解体着工
2021年 (令和3年) 6月	施設建築物新築工事着手 (予定)
2022年 (令和4年) 春	駅前棟供用開始 (予定)
2023年 (令和5年) 秋以降	施設全体オープン (予定)