徳山駅前地区第一種市街地再開発事業

再　開　発　基　本　計　画　（事業計画時点修正）

１．　地区の概要

２．　事業の基本となる考え方

３．　事業構成計画

４．　施設計画案

５．　権利変換、運営管理の方針

６．　スケジュール案

平成３０年３月（９月更新）

令和元年１１月修正

徳山駅前地区市街地再開発準備組合

1　地区の概要

1．周南市の概況

江戸時代に萩藩の支藩である徳山藩が置かれ、徳山陣屋を中心とした街並みが形成されました。明治時代以降、海軍煉炭製造所（海軍燃料廠）とともに発展し、戦後は産業基盤整備が組織的に進められ、戦災復興と併せて全国有数の工業地帯に発展しました。

平成 15 年に徳山市、新南陽市、熊毛町、鹿野町の２市２町が合併して周南市となりました。平成 15 年から現在まで、人口は毎年 1%程度の微減、世帯数はほぼ横ばいです。

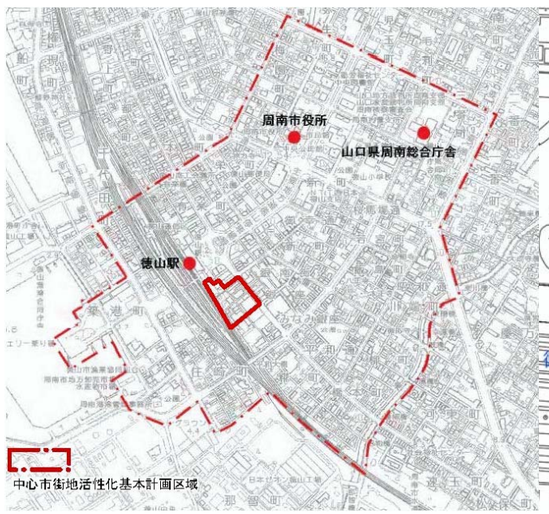
平成 30 年 12 月　人口 140,964 人、世帯数 62,313 世帯

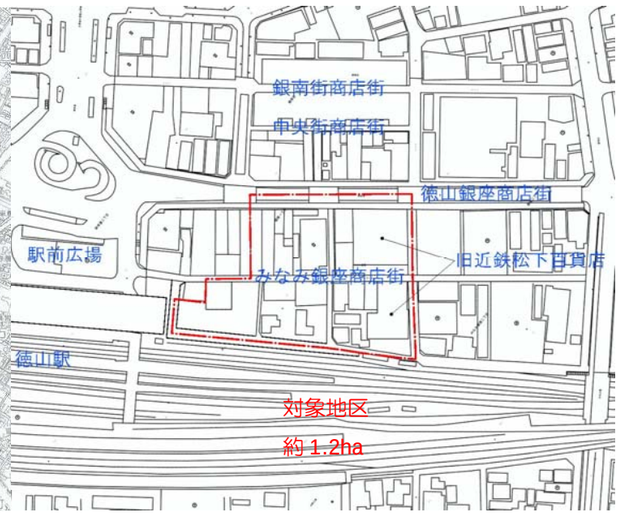
平成 15 年 12 月　人口 155,074 人、世帯数 61,640 世帯（山口県人口移動統計調査）

2．徳山市街地

沿岸部の工場地帯と北部の山地部に挟まれた東西に細長い形状をしています。徳山開府により城下町としての基盤が整えられましたが、太平洋戦争末期の空襲により市街地の大半が焼失しました。戦災復興土地区画整理事業により、現在の中心市街地の都市基盤が形成されています。また、徳山駅を中心に商業地、業務地、住宅地が形成され、コンパクトな市街地に都市機能が集積し、山口県最大の商業地として発展しましたが、近年は街の劣化が進み、商業機能の空洞化など、深刻な状況が続いています。

＜対象地区図＞





3．中心市街地活性化基本計画と本地区

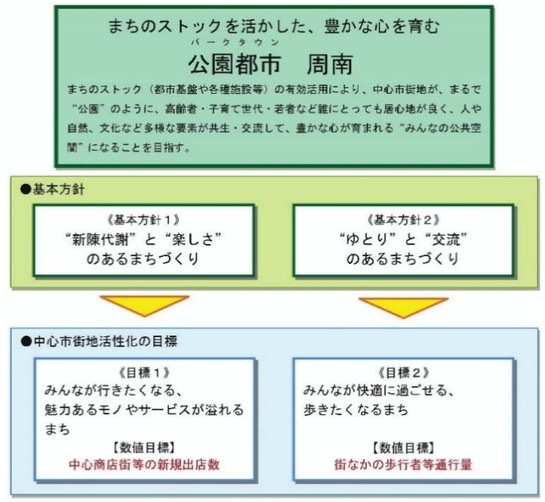
周南市中心市街地活性化基本計画は計画期間を平成 25 年 4 月から平成 30 年 3 月までとして平成 25 年 3 月に策定されました。平成 28 年 3 月、平成 29 年 3 月に一部加筆変更された中で本基本計画策定が位置付けられています。（策定作業後の平成 25 年 2 月に近鉄松下百貨店が閉店しています。）基本的なまちづくりの理念である「まちのストックを活かした、豊かな心を育む公園都市（パークタウン）周南」は中心市街地の望ましき特性をとらえています。核店舗の失われた駅周辺地区での活性化は喫緊の課題であり、中活計画の目標達成にむけて事業化の必要が高いものです。

◆ 中心市街地活性化基本計画２２－１等の位置づけ

【事 業 名】徳山駅前地区市街地再開発計画策定事業

【実施時期】Ｈ２７～３０年

【実施主体】徳山駅前地区市街地再開発準備組合



◆　【対象地区の都市計画：用途地域】

銀座通り・みなみ銀座通り間

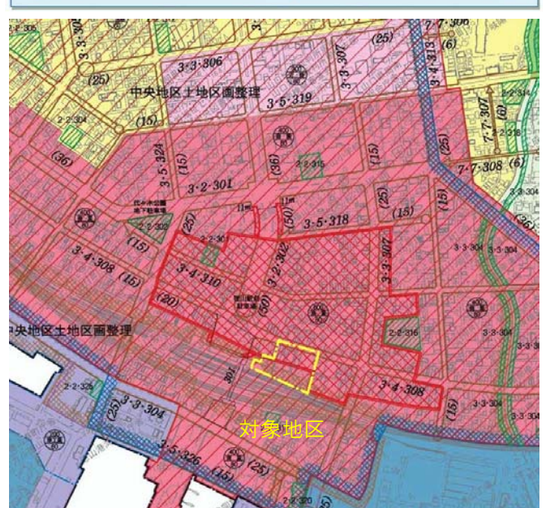
商業地域（容積率 600%、建ぺい率 80%）

防火地域

みなみ銀座通り・線路間

商業地域（容積率 600%、建ぺい率 80%）

準防火地域



2　事業の基本となる考え方

1．中心市街地のマチの構成から

対象地区が立地する中心市街地について、歴史、風土、現状を詳しく調べました。そこから本地区が目指すべき基本が見えてきます。

周南の人々を支える中心市街地

古代以来の山陽道、中世からの海運拠点、近世での徳山藩設置以来、周防南部の圏域の都市機能集積を高く続けてきた中心市街地は、地形、地質、気候等の自然条件においても持続可能な拠点市街地形成に適しています。

時間の積み重ね、その中で培われたしっかりとした骨格

江戸期での館構え＋宿駅型町場集積を基礎に、明治からの近代化を経て、戦災復興でしっかりした都市基盤を整え、高度成長期での繁栄を見せた街の骨格。そこで形成された実りは今日でも大きな資産となっています。

景観的にも機能的にも見える都心軸…そのリンク構成

基幹軸を形成する大きな街路樹をもつ街並、そこに立地する、文化、公共施設、ＢＡＮＫストリート等、リンク状に形成された都心軸は中心市街地の大きな特色であり、資産です。

商業・サービス、文化などの都市機能の分厚い集積

殆どの都市にみられる都市機能集積の分断、分裂を経験していない数少ない都市。成熟を積み重ねてきた市街地は、飲食、サービス、医療などの都市機能が分厚く集積しています。

物販のすっぽり抜け落ち始めた中心骨格
…その劣化が全体イメージの低下に

郊外化の影響が唯一深刻に生じたのが物販機能です。大型店が次第に撤退し、ついに最後の核も失い、これにより物販集積であった駅周辺ゾーンは著しく劣化の様相を呈しています。このため、基幹軸は失われた環（ミッシングリンク）というべき状態となり、市街地全体の機能劣化につながりかねないおそれも生じています。

◆ 再開発時に配慮すべき３つの環（リンク）

本地区での再開発事業においては、以下の３つの環（リンク）をつなぎなおせるよう計画検討を進めていきます。

１　都心軸のリンク

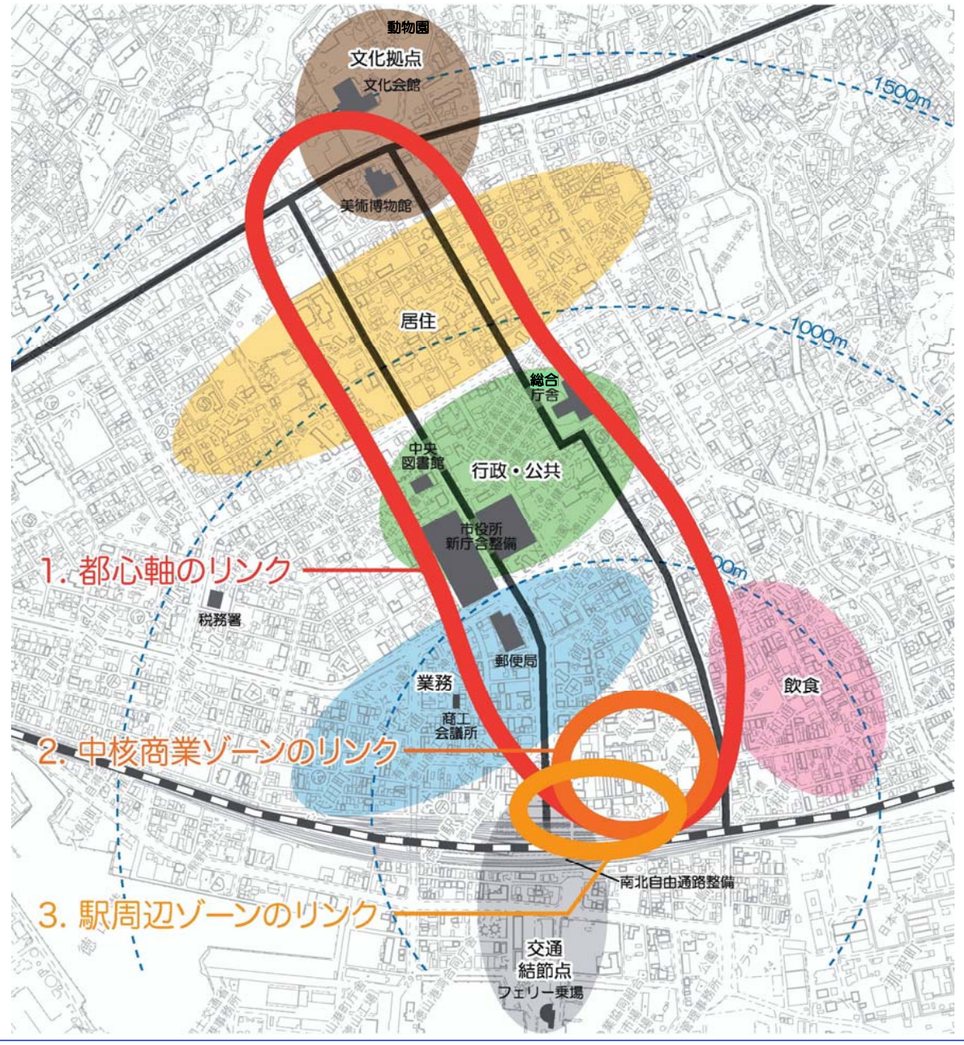
→　駅前から文化拠点まで人が生き生きと動く関係をつくる。

２　中核商業ゾーンのリンク

→　中心市街地の回遊性を高め、店舗、サービスの相互のつながりを強化する。

３　駅周辺ゾーンのリンク

→　駅及び駅前広場整備の効果を広げ、都心軸・中核商業ゾーンをつなげる拠点とする。



2．地区のおかれている条件

出典　平成 27 年度中心市街地活性化事業Ｐ型サポート事業報告書、基本コンセプトレポート（一部加工）

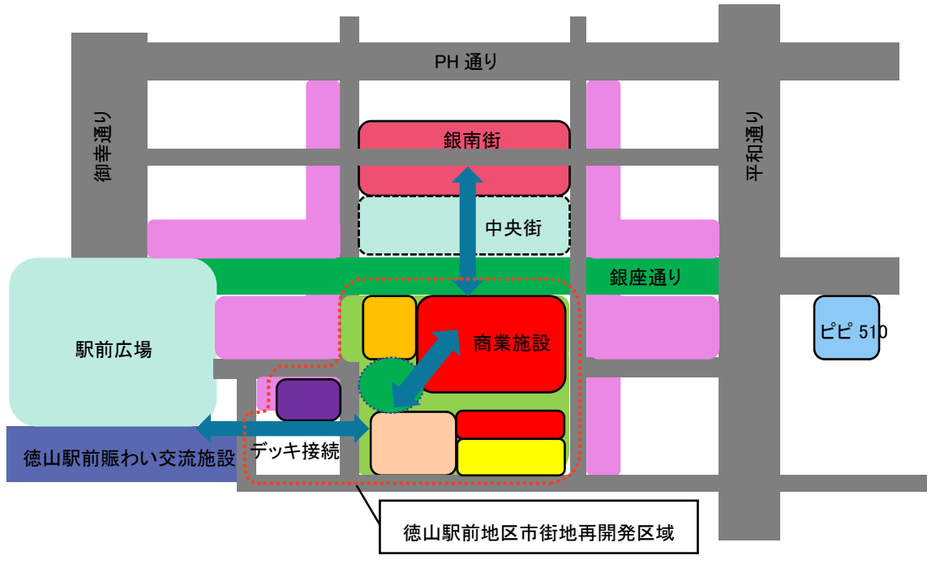
本地区を含む中心商業地区の施設立地、商業環境、動線などの条件を詳しく検討しました。その結果、以下の主要点が浮かび上がってきました。

駅周辺ゾーンの著しいイメージ劣化	これまでのイメージ調査では、駅を含めて駅周辺ゾーンが、市民にとって、著しく劣化したイメージとなっていました。徳山駅前賑わい交流施設が整備され、そのイメージは大きく向上しましたが、駅周辺については、このままでは、更にイメージ低下を招く恐れが強いです。
駅周辺、銀座通りが負のランドマークに	銀座通りそのものに課題があるとはいえませんが、多くの都市のメインストリートが、歩行者向けにイメージチェンジを進めています。メインストリートとしての環境も整備されず、幅広の通りに空き店舗が点在する形であることは、逆に負のランドマークとなりかねない状態となっています。
回遊の起点だった近鉄松下百貨店の欠落	商業・サービス集積の回遊の起点であった近鉄松下百貨店の抜けた穴は想像以上に大きいです。この規模の商圏で百貨店を核として維持することは困難です。周南の人々のライフスタイル、徳山のマチの対応の中で、回遊の核となりうる業態を精査し、ソフトの組み立て直しができる街区再生を行うことは、緊急の課題となっています。
これらの積み重ねによるミッシングリンク(失われた環)の顕在	中心市街地全体で見れば、かなり健全な都市機能集積がなされ、その骨格構造も明解です。しかし、駅周辺ゾーンでの商業機能を中心に、その骨格リンクを劣化させているために、市街地全体の機能低下のイメージを与えています。
決定的に不足している来街インフラ	駅周辺ゾーンについては、高度成長期に大きな繁栄をみせ、個別投資が重ねられましたが、時代の変化と共に多様化し、また高度化する来街者のニーズに応える環境整備は、民間部分についてはほとんどなされて来ませんでした。いわば、来街インフラが決定的に欠落したまま、核店舗が次第に抜け落ち、地区全体の劣化を招く形となっています。
駅から商業ゾーンまでの連携不足が露呈する危険性	徳山駅前賑わい交流施設が整備され、文化施設の導入もなされました。本来駅から商業ゾーンまでの強力な連携が市街地全体を支える構造となるのですが、このままでは肝心の商業ゾーンが置いて行かれることにもなりかねません。

◆ 中心商業地区における本地区の位置づけ

中小機構による活性化調査（平成 27 年度Ｐ型サポート事業）で提言された整備ネットワークの考え方等の提言に基づき、駅整備と連結した拠点形成ネットワークをめざします。

本再開発計画事業区域は、中心商店街全体の再編成への取り組みの先導事業と位置づけ、駅から本再開発計画事業区域を結ぶデッキ等を検討し、スムーズな動線形成を生み出し、これによって進められてきた駅整備の効果を周辺に波及し、拠点化ネットワークの形成を進めます。



◆ 第一種市街地再開発事業の適用

当事業は民間活力を導入し、機能劣化した駅前地区を一体的に整備することで、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能更新を図ります。

3　事業構成計画

1．目標設定とコンセプト

◆ 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る。

＜集客核＞　MD（マーチャンダイジング：商業のマーケット対応の基本戦略を定め、固めること）

規模　→　平場面積約 3,000 ㎡以上の整形区画、２層構成の商業施設を基礎とする床面積約8,500 ㎡の３㎞圏及びドライブタイム 20 分圏を基本商圏と設定し、さらに広域集客を果たしうるMDの展開

構成　→　商業施設、ホール、ホテルを駐車場と直結したサービス性の高い来街インフラ

環境　→　回遊性をコンパクトに実現できる広場空間。駅整備と役割分担を明確にした外部環境

動線　→　駅、駅前広場との直結一体化（1F、デッキレベル）、周辺への回遊を促す基幹動線づくり

◆ トータルコンセプト　…　「半歩上質な　ライフスタイル」

来街者及び居住者は、これまでの徳山市街地にはない半歩上質な日常を体験する。商業施設も、オフィスも、住宅も、ホテルも、一体となって広場を中心としたライフスタイルの拠点となることを目指す。

半歩上質な　商業施設
…　生活様式提案のあるライフスタイルショップの集合体。

半歩上質な　オフィス
…　周南の産業育成、ライフサポートを担うインキュベーションオフィス。

半歩上質な　住宅
…　生活サービス機能と一体となった市内屈指の好立地、利便性を誇る集合住宅。

半歩上質な　ホテル
…　来街者の滞在を充実させる、市内最高水準のミドルクラスのホテル。

半歩上質な　広場空間
…　「公園都市　周南」を実現する、求心力のあるイベント広場と周南市の顔としてふさわしい景観を創出する人工地盤庭園。

◆ 事業コンセプト

コンセプト１　ミッシングリンクをつなぎ直す

中心市街地を構成する３つのリンクは現在ミッシングリンク状態となっている。
これをつなぎ直す要としての拠点事業とする。

１．都心軸のリンク
　→　駅前から文化拠点まで人が生き生きと動く関係をつくる。
２．中核商業ゾーンのリンク
　→　中心市街地の回遊性を高め、店舗、サービスの相互のつながりを強化する。
３．駅周辺ゾーンのリンク
　→　駅及び駅前広場整備効果を広げ、都心軸・中核商業ゾーンをつなげる拠点とする。

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る。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す。

＜来街インフラ＞

１．子供連れ、高齢者が来られる環境
　→　安心して歩け、憩える環境。子供や高齢者がのびのびと動ける環境と機能。
２．サービス性の高い駐車場
　→　誰でもが駐車しやすく、使いやすい駐車場。例えば無料感覚に近いサービス設定での駐車場ネットワーク。
３．公園都市にふさわしい歩行環境、外部環境
　→　駅前広場と連動した回遊性を高める歩行環境。自由に動ける歩行ネットワーク。

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る。新しいライフスタイルのセンターを創り出す。

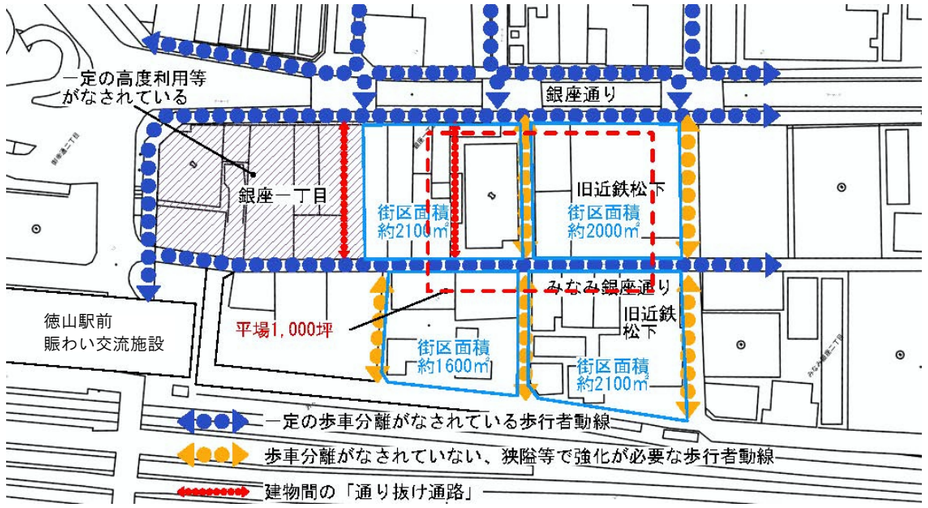
＜ライフスタイルセンターの想定機能＞

食の広場・ライフスタイルショップ		マチが好き、マチを使う
生活支援サービス・ミドルグレードホテル	➡	コンパクトシティを使いこなす
カンファレンスホール・多世代住宅・インキュベーション施設		マチ指向の人々のライフスタイルセンター

2．コンセプト実現のために　街区再編成と来街インフラの強化

道路の付替えによる拡幅、公開空地等の活用を含めた歩行空間の再編、新設、集客核を形成する街区環境の改編など、街区再編成を行うことが不可欠です。

◆ 現状の街区と歩行環境



現状の課題）

○　長大な街区による南北方向の分断による回遊性障害

→　南北方向の歩行ネットワークが脆弱

○　歩車分離されていない狭い区画道路

→　快適性、安全性の不足

○　街区面積の限定（約 1,600 ㎡～2,100 ㎡）

→　集客核形成の困難、百貨店撤退の要因

○　容積活用の限界

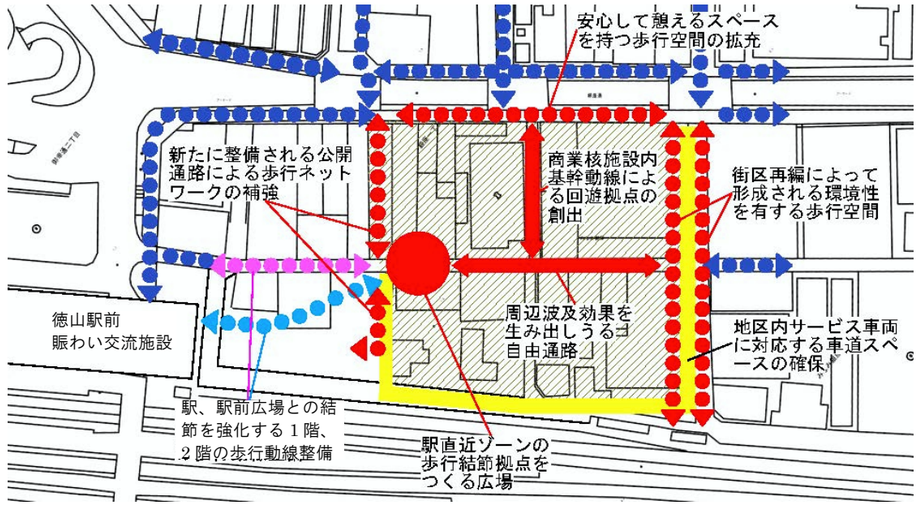
→　商業活用は 1，2 階が限度、住宅、オフィス集積には一定の高度化が必要

このままの街区ではしっかりとした

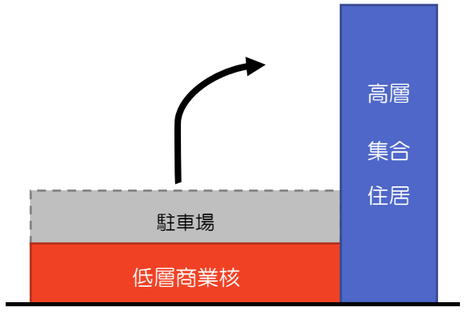
来街インフラが形成できない。

街区再編による来街インフラの整備

◆ 歩行ネットワーク環境の民間活力導入による整備と街区

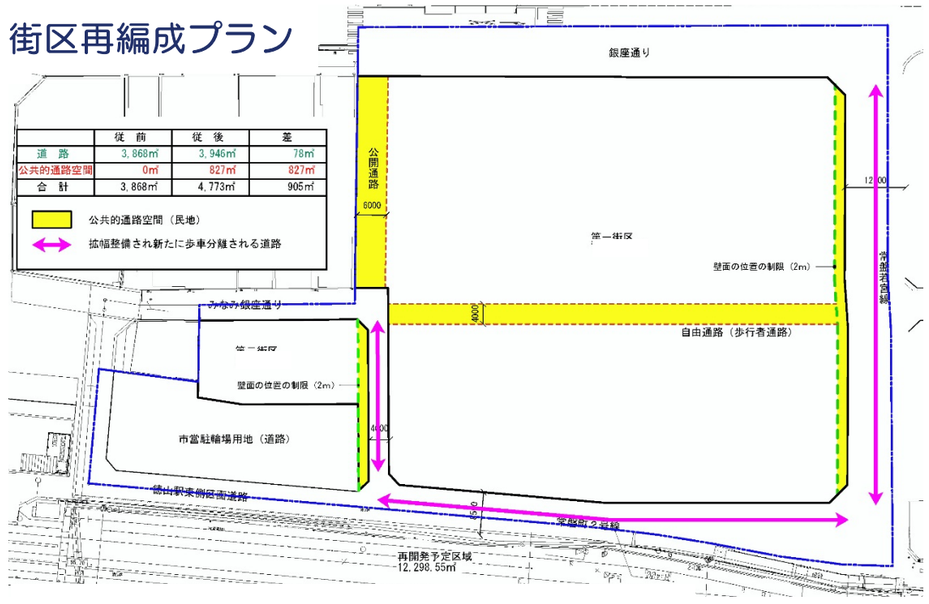


◆ 適切な容積活用



- 低層、平場面積のある商業核
- 高層化による住戸数確保
- 分棟型による合理的な機能複合

◆ 街区再編成プラン



- 現状と概ね同一容積
- 徹底的な歩車分離
- 歩行環境は民間活力で整備、維持管理の担保

3．事業構成計画

◆ 街区構成

- 大きくは第一街区、第二街区の二街区で構成します。
- 第一街区には街区西側および中央部分に公開通路・自由通路を設け、歩行空間を確保します。
- 容積の適切活用を図るため、建物としては一体ですが、権利的には住宅棟と商業棟は分棟型とします。

商業棟

規模の目安）

- 平場面積　約 4,200 ㎡（商業専有・共用）
- 容積対象面積　約 12,700 ㎡
- 階　数　12 階（商業部分は 2 階）

施設の内容）

商業施設

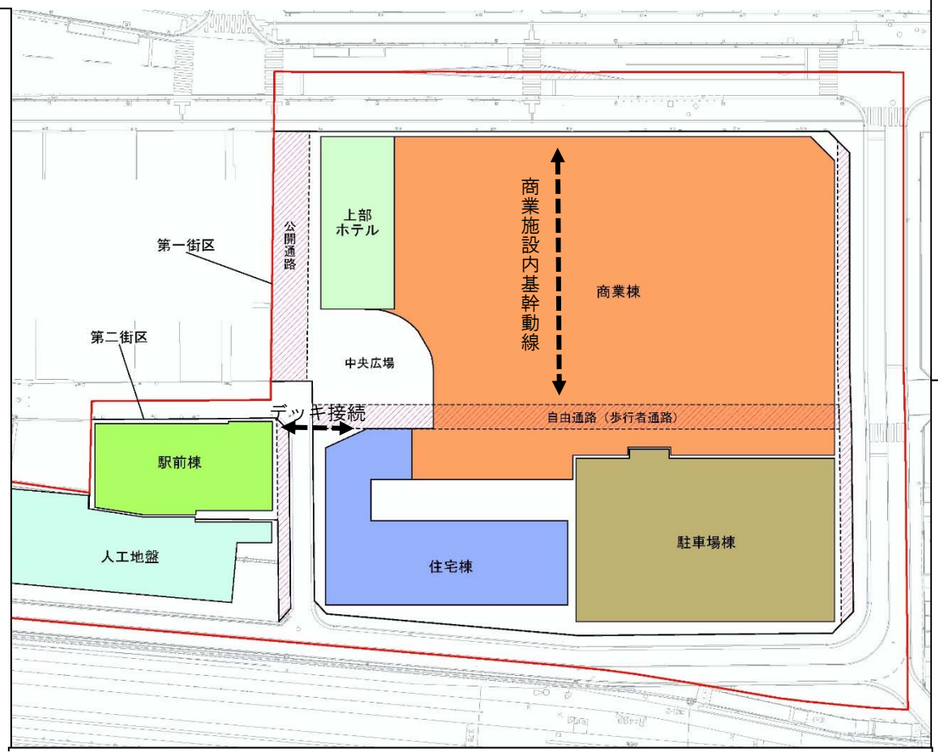
- 専門店、専門大店の組合せによるショッピングセンター型の商業施設とします。
- 地権者有志、地元商業組織等の出資によるまちづくり会社型の床保有法人㈱周南パークタウン開発が建物の取得を行う予定（公募選定済み）です。
- 容積対象面積　約8,500 ㎡（屋上駐車場除く）

カンファレンスホール

- ホテルと併設して最大 220 人程度を収容するカンファレンスホールを設けます。
- 小分割可能なホールとし、ケータリングを備え、パーティー等の気軽な利用に応えられる施設とします。
- 容積対象面積　約 500 ㎡（共用部分含む）

ホテル

- ミドルグレードの味わいのあるホテルを想定します。
- 容積対象面積　約 2,900 ㎡
- 階数　4～12 階



駐車場棟

規模の目安）

- 延床面積　約 3,500 ㎡
- 駐車台数　約 190 台（駐車場棟及び商業棟屋上駐車場を含む）

施設の内容）

- 原則として駐車場棟と商業棟屋上で駐車場整備を行います。商業棟屋上へは緩やかな勾配でゆったりとした車路でアクセスします。
- 来街インフラとして重要であるので、使いやすい利便性の高い計画とする方針で検討を進めます。

事業費の想定

- 再開発事業として必要な調査設計計画費、土地整備費、工事費、事務費等関連費用をあわせ、総事業費として現段階で概ね 109億円を想定しています。

住宅棟

規模の目安）

- 基準階面積　約 460 ㎡
- 容積対象面積　約 8,100 ㎡
- 階　数　18 階
- 住戸数　約 100 戸
- 機械式駐車場（36 台）

施設の内容）

- 下層部１階、２階に区分店舗を想定します。
- ２階から上部を分譲マンションとし、事業協力者の参加により事業を進めます。

駅前棟

規模の目安）

- 基準階面積　約 380 ㎡
- 容積対象面積　約 2,400 ㎡
- 階　数　６階

施設の内容）

- １階、２階は業務性店舗及び店舗とします。
- ３階～６階は金融機関及びインキュベーション施設を想定します。
- ２階には駅との一体化を図るため、デッキと直結する開放通路を設けます。

人工地盤

- 延べ床面積　約 1,000 ㎡
- 既存市営駐輪場敷地に人工地盤を整備し、屋上を庭園として景観形成を図ります。
- 中２階に立体駐輪場を設置し、来街者等の駐輪需要に対応します。

4．商業計画

◆ 商業コンセプト

＜上質の都市生活が体験できる　ライフスタイルセンター　＞

「ライフスタイルセンター」

・ 質の高い環境デザインと思考、行動を含めた生活様式提案のあるライフスタイルショップの集合体施設。

「ライフスタイルショップ」

・ 衣食住にまつわる様々な商品を取り揃えて、生活スタイルを丸ごと提案するショップ。
・ アパレルブランド、カフェ、インテリア雑貨など企業のプロデュースによるライフスタイルストアや、こだわりの店主が個人で経営するライフスタイル指向のショップ、都市を中心にますます広がりを見せているブランドや業種を超えた組み合せのセレクトショップ等々。

◆ テナントプロモーションの方向

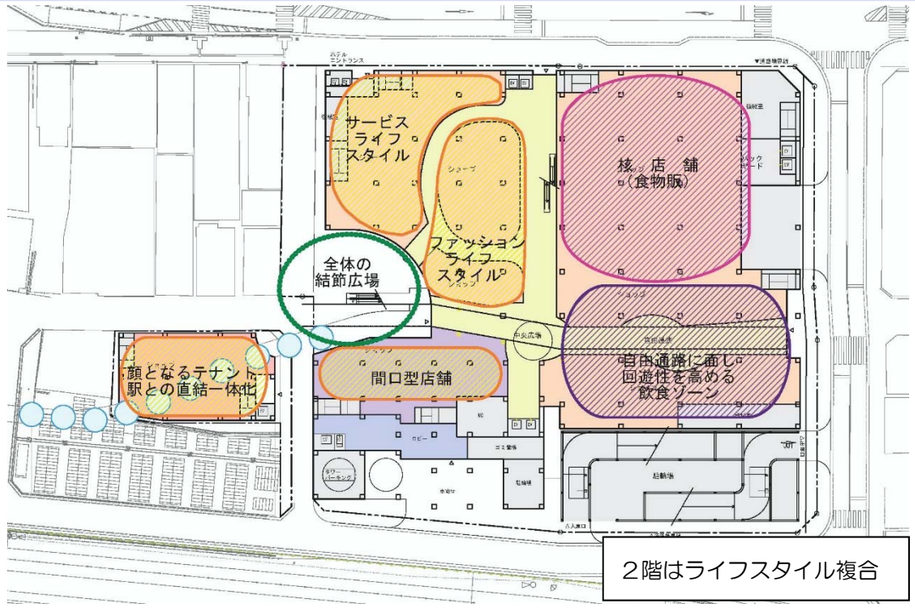
郊外型ショッピングセンターとの差別化を図り、中心市街地への波及効果を高めるため、以下の方針でテナントプロモーションを進めます。有力なテナント誘致を進めるため、効率的な商業施設づくりを進め、安定した賃料設定でプロモーションを進めることとします。
※テナント募集は施設開業の概ね１年半前を予定します。

方針１　テナントの 20%が県内で誰でも知る繁盛店
… 徳山駅前賑わい交流施設と一体的な回遊性を備えた商業施設としてのテナントプロモーションを実施するため、相乗効果の高いライフスタイル提案型の業態を徹底的に取り入れる。

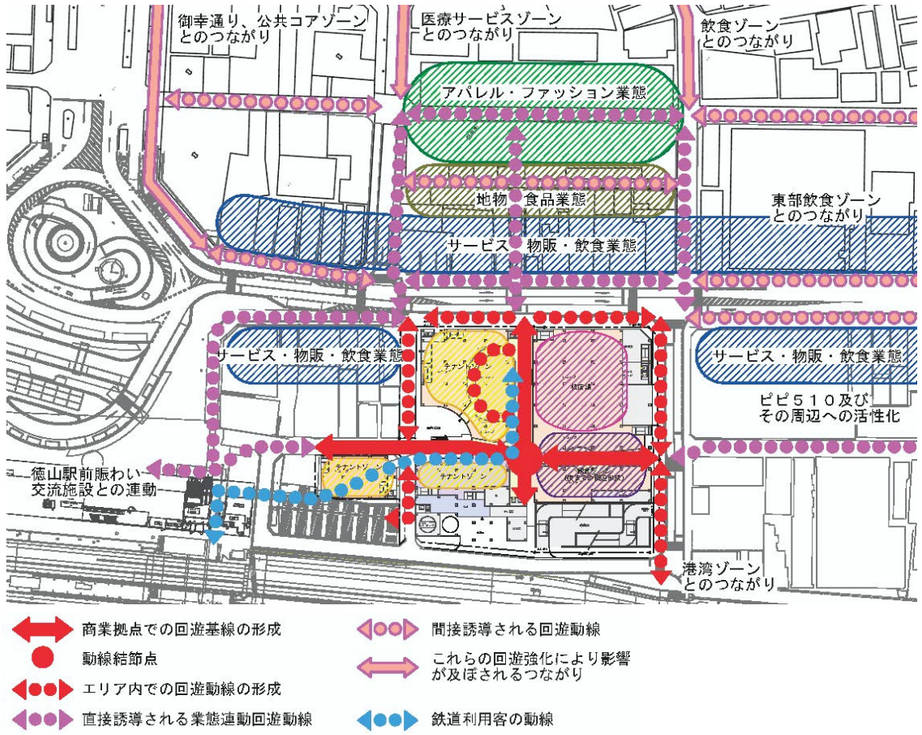
方針２　テナントの 20%が半径 30 キロ圏内にない店舗
… エリア価値向上の視点から、駅に近接する立地特性を活かし、駅ナカ業態の導入等で郊外型ショッピングセンターとの差別化を図る。

方針３　新しいプレーヤーの発掘と育成
… 核となるテナント業態については、郊外型ショッピングセンターやロードサイド型スーパーマーケットと差別化できる中心立地型の食物販の新しい業態開発店舗の展開を想定する。
… また、個別テナントについては、地元での新しいプレーヤーの発掘につなげるなど、商店街の新規店舗及び新規創業者の支援制度との連動を図る。

商業ゾーニング

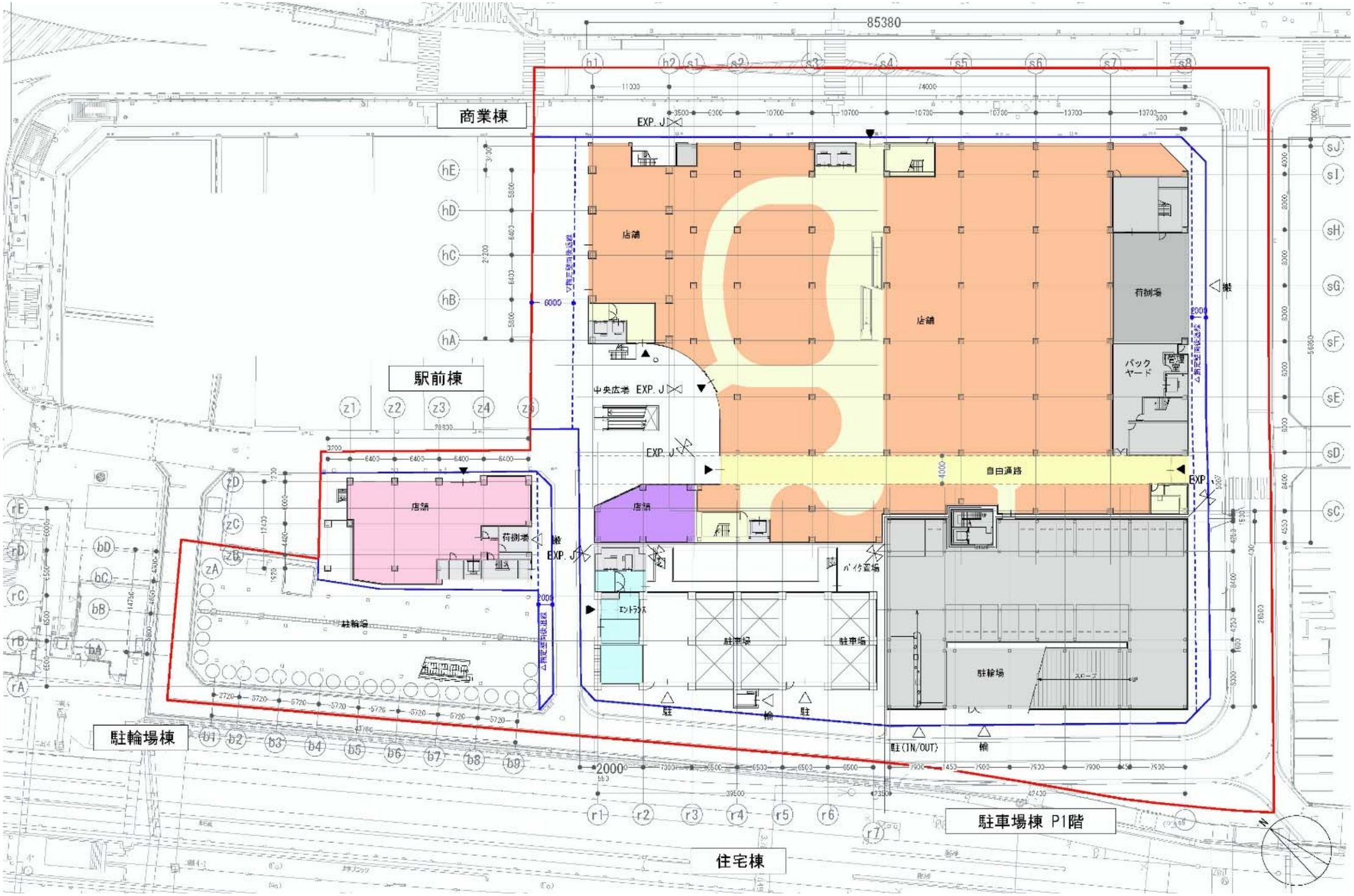


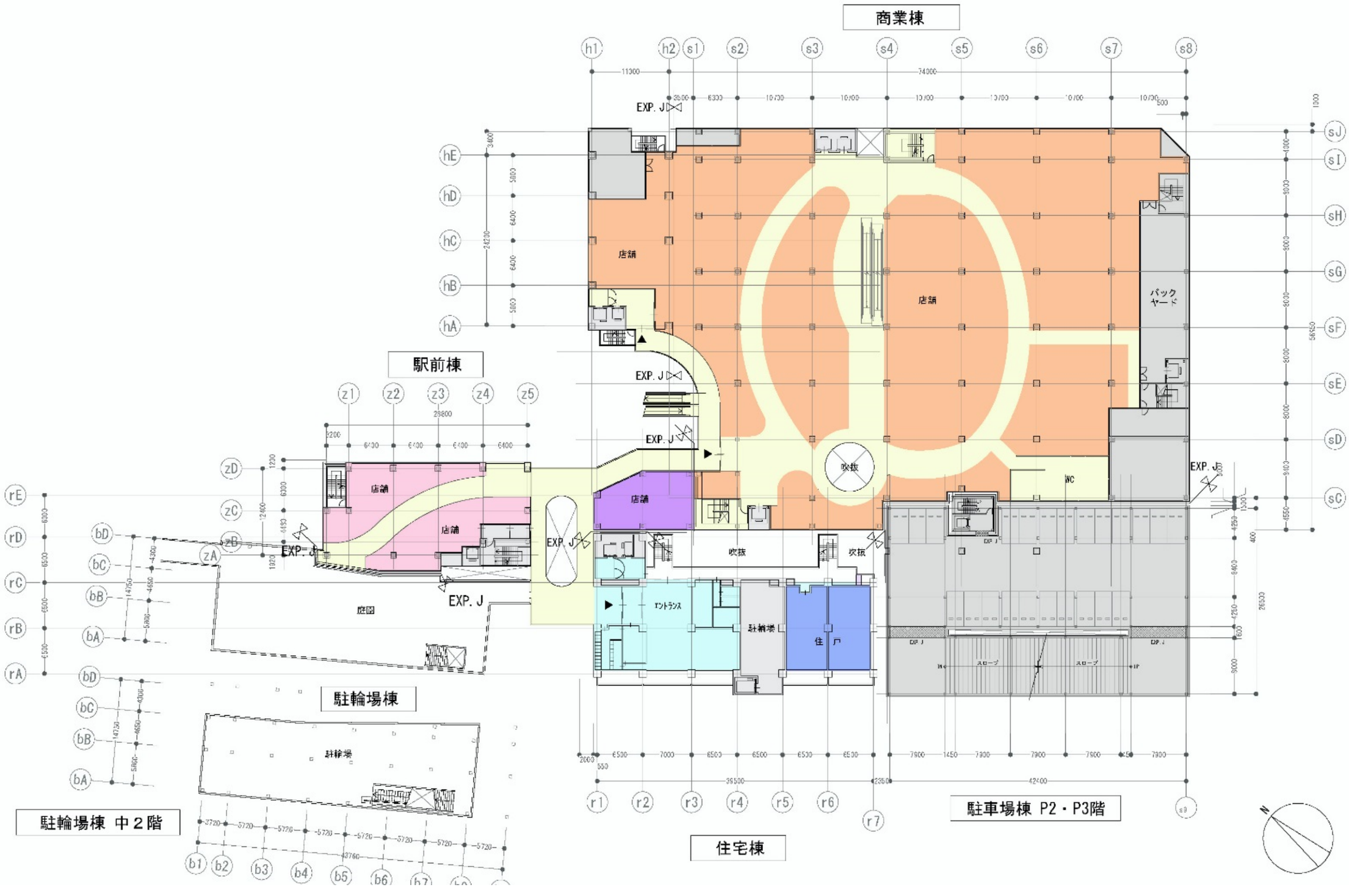
周辺との連動を意識した動線形成

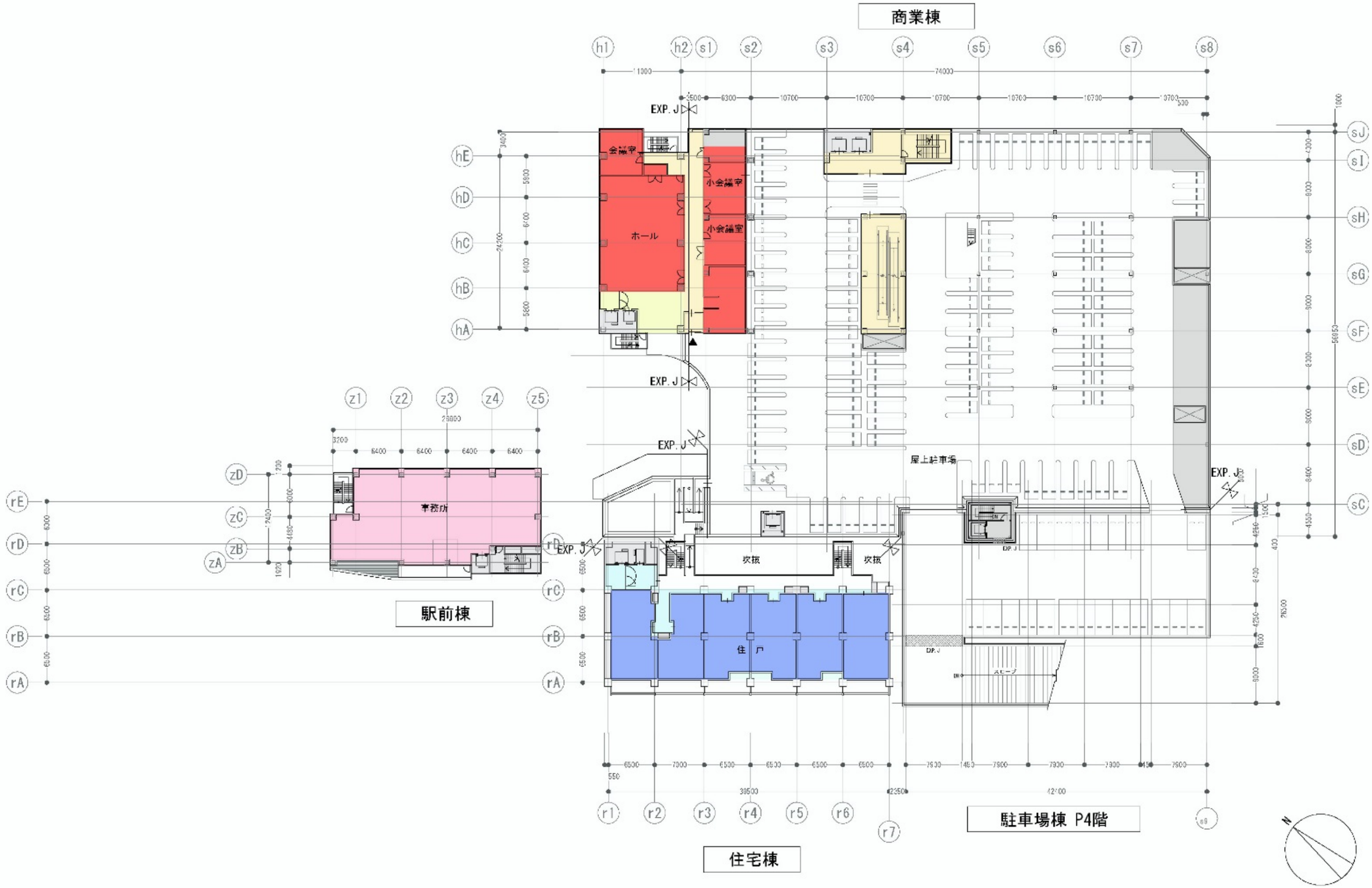


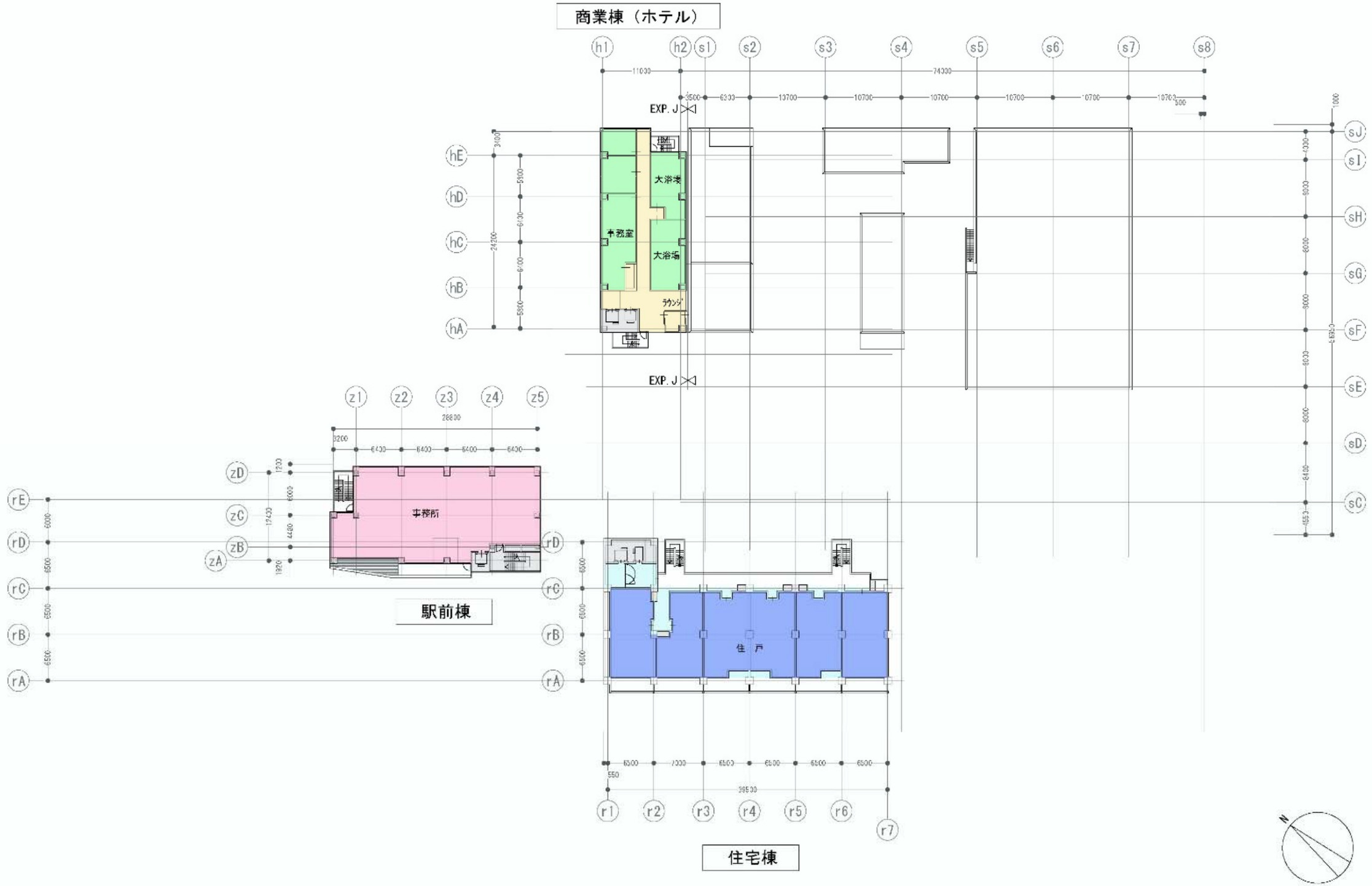
※ベース図は平成３０年９月時点のものです。

4　施設計画案


商業棟
駅前棟
駐輪場棟
住宅棟
駐車場棟 P1階
店舗
荷捌場
バックヤード
自由通路
中央広場
EXP. J
駐車場
駐輪場
エントランス
バイク置場
85380

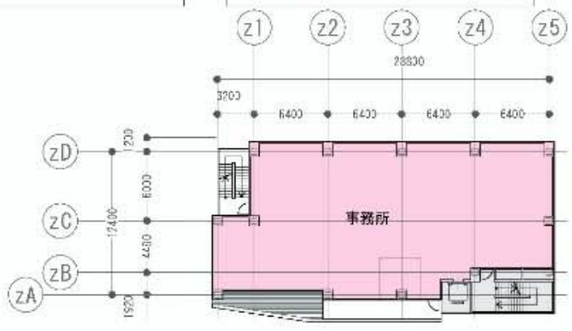

商業棟
駅前棟
駐輪場棟
駐輪場棟 中２階
住宅棟
駐車場棟 P2・P3階
店舗
バックヤード
吹抜
WC
エントランス
駐輪場
住 戸
庭園
EXP. J


商業棟
駅前棟
住宅棟
駐車場棟 P4階
会議室
小会議室
ホール
事務所
屋上駐車場
EXP. J
次抜
住 戸
スロープ

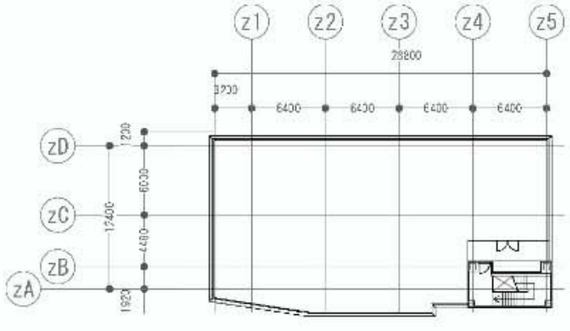

商業棟（ホテル）
h1
h2
s1
s2
s3
s4
s5
s6
s7
s8
EXP. J
EXP. J
hE
hD
hC
hB
hA
大浴場
事務室
大浴場
ラウンジ
sJ
sI
sH
sG
sF
sE
sD
sC
z1
z2
z3
z4
z5
zD
zC
zB
zA
事務所
rE
rD
rC
rB
rA
駅前棟
住 戸
r1
r2
r3
r4
r5
r6
r7
住宅棟
N

商業棟（ホテル）　R階

商業棟（ホテル）　12階

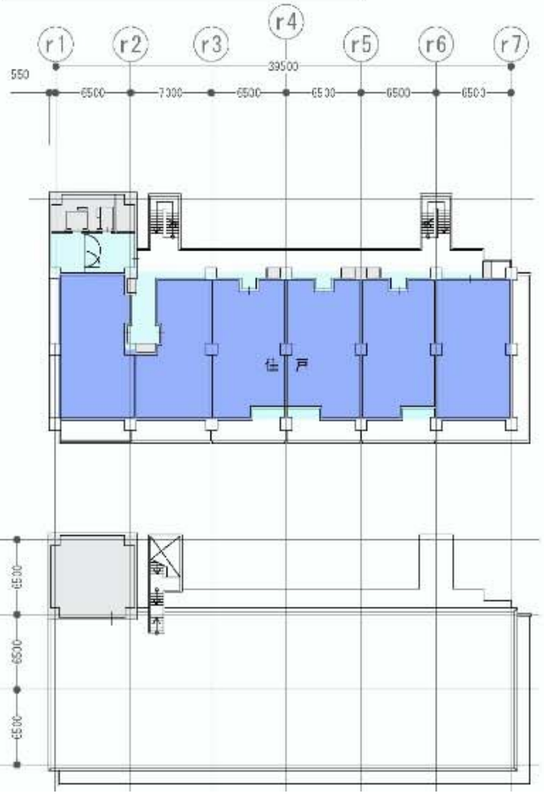


駅前棟　５～６階



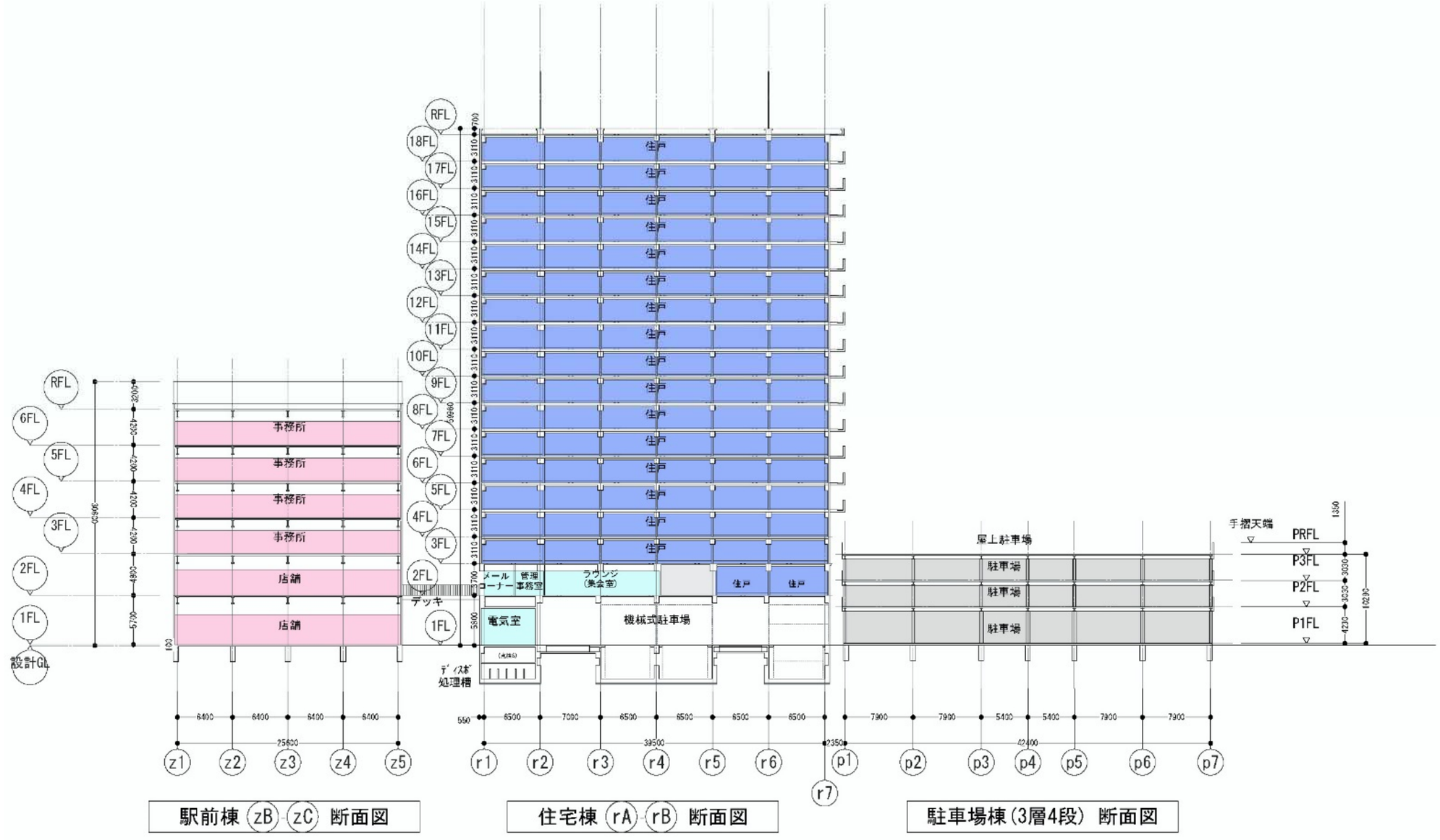
駅前棟　屋根伏図

商業棟（ホテル）　基準階　(5階～11階)



住宅棟　基準階　(5階～18階)

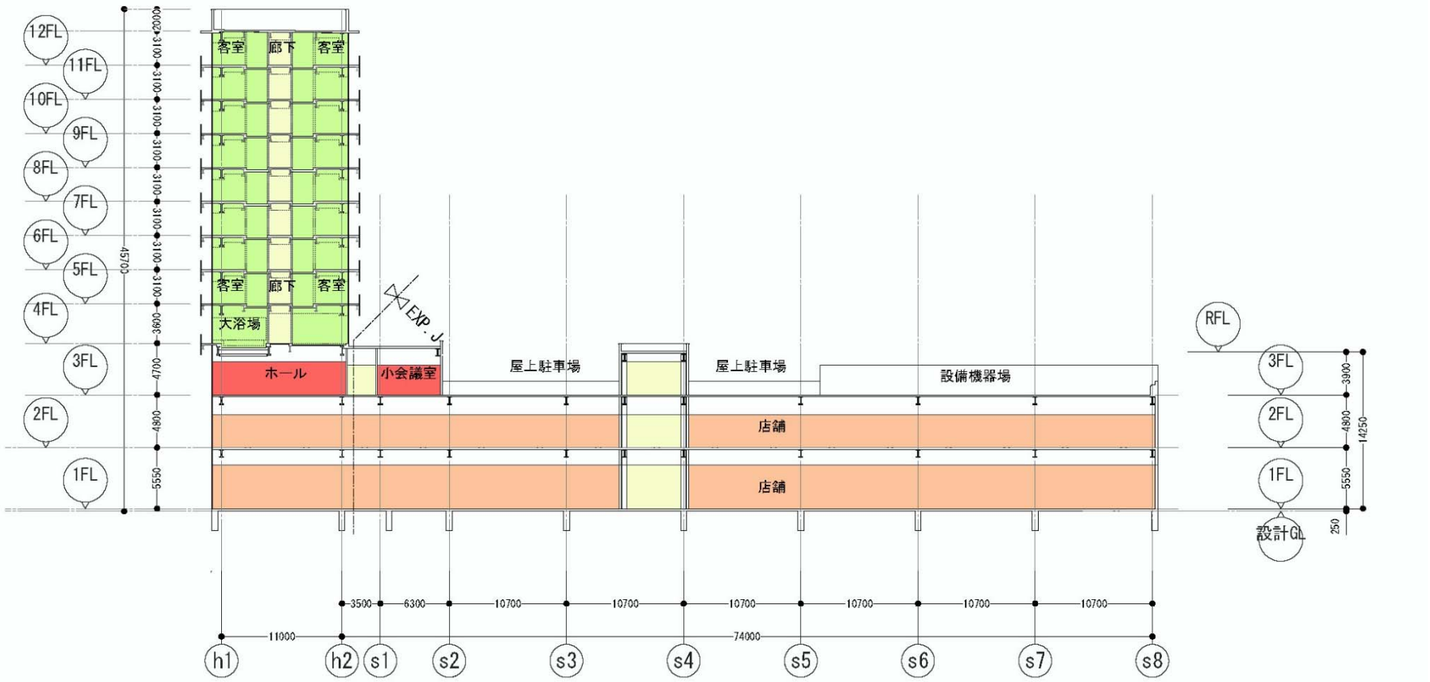
住宅棟　R階



駅前棟 (zB) (zC) 断面図

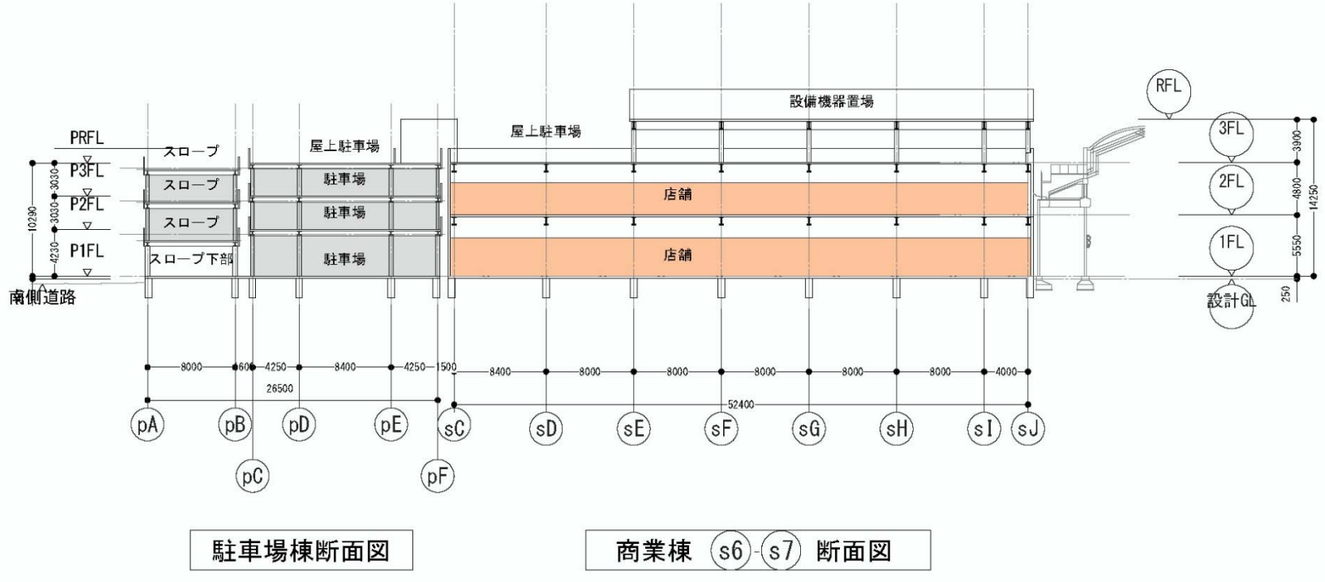
住宅棟 (rA) (rB) 断面図

駐車場棟(3層4段) 断面図



ホテル棟 hB-hC 断面図

商業棟 sH-sG 断面図



駐車場棟断面図

商業棟 s6-s7 断面図

5　権利変換・商業運営管理の方針

1．権利設定の考え方

所有形態は３棟に分けて設定し、土地の権利もこれに合わせて３区画で設定します。

商業棟

（土地）
- 原則として一筆共有とします。不動産運用を想定される方へ従前権利を土地に権利変換することを想定します。
- 定借方式での運用を基本とします。

（建物）
- 商業施設は床取得法人が床取得し、商業施設運営法人が運営を行います。
- ホテルは保留床として想定します。
- 駐車場は商業施設運営法人が取得します。

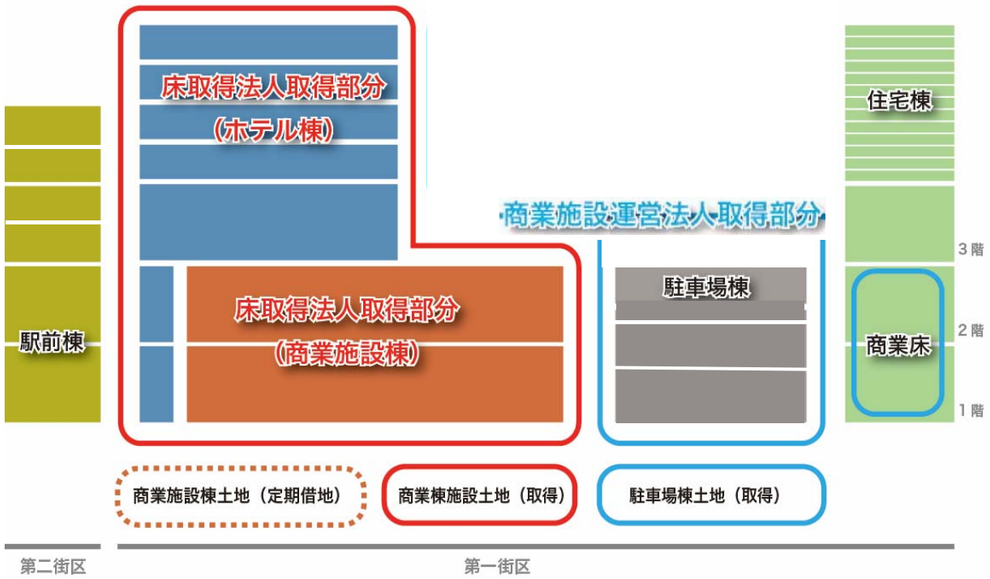
住宅棟
- 通常の区分所有建物と同様の権利設定を想定します。
- 区分店舗、住宅への権利変換を希望の方は原則として、ここへの権利変換を想定します。

駅前棟
- 区分所有建物としての権利設定を想定します。
- 原則として権利床をベースとした権利設定とインキュベーション施設を取得する組織とによる建物所有とすることが想定されます。

2．商業床運営管理

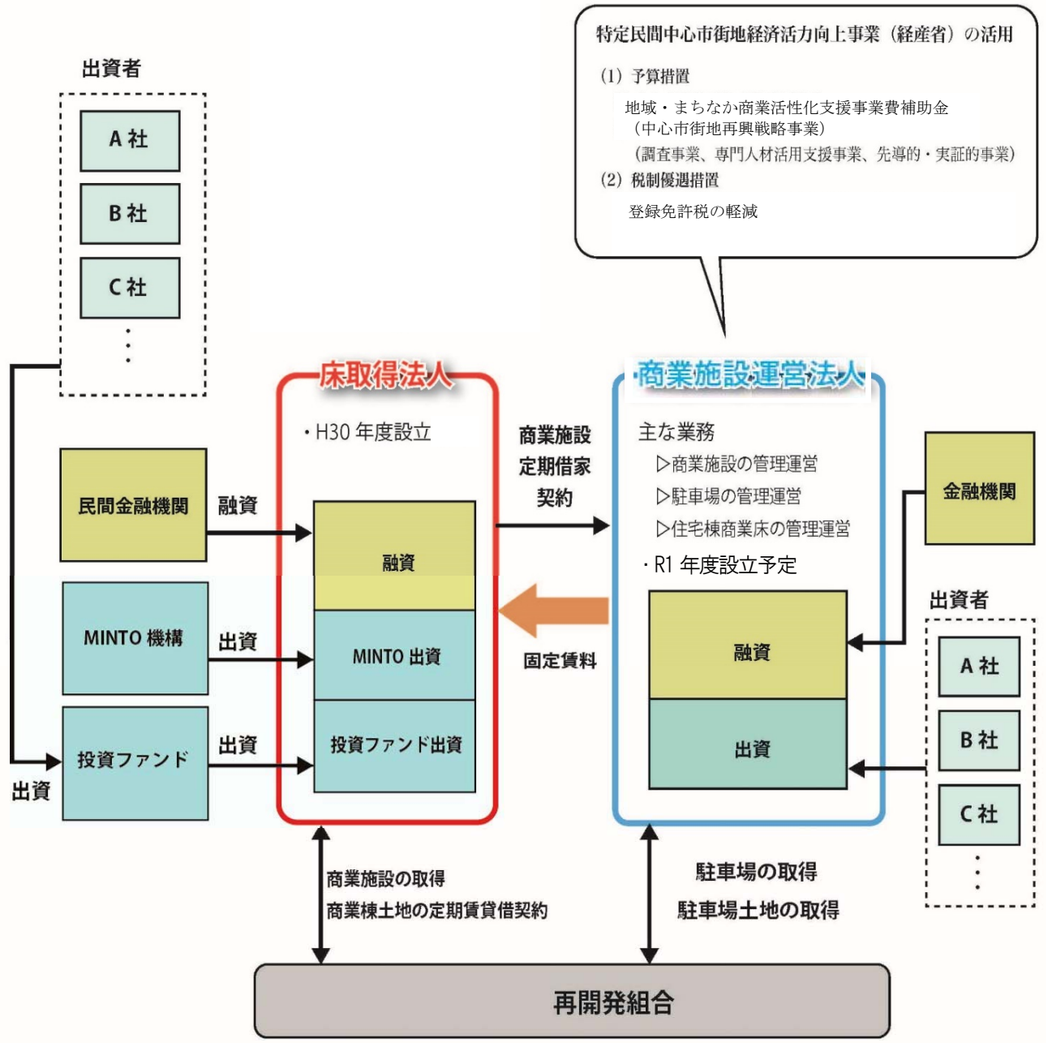
これまでの検討により、商業床については原則として床取得と運営管理を行う法人を分けて設立し、双方の協力により、以下の商業床運営管理を進める方針とします。

◆ 床取得法人と商業施設運営法人の事業区分



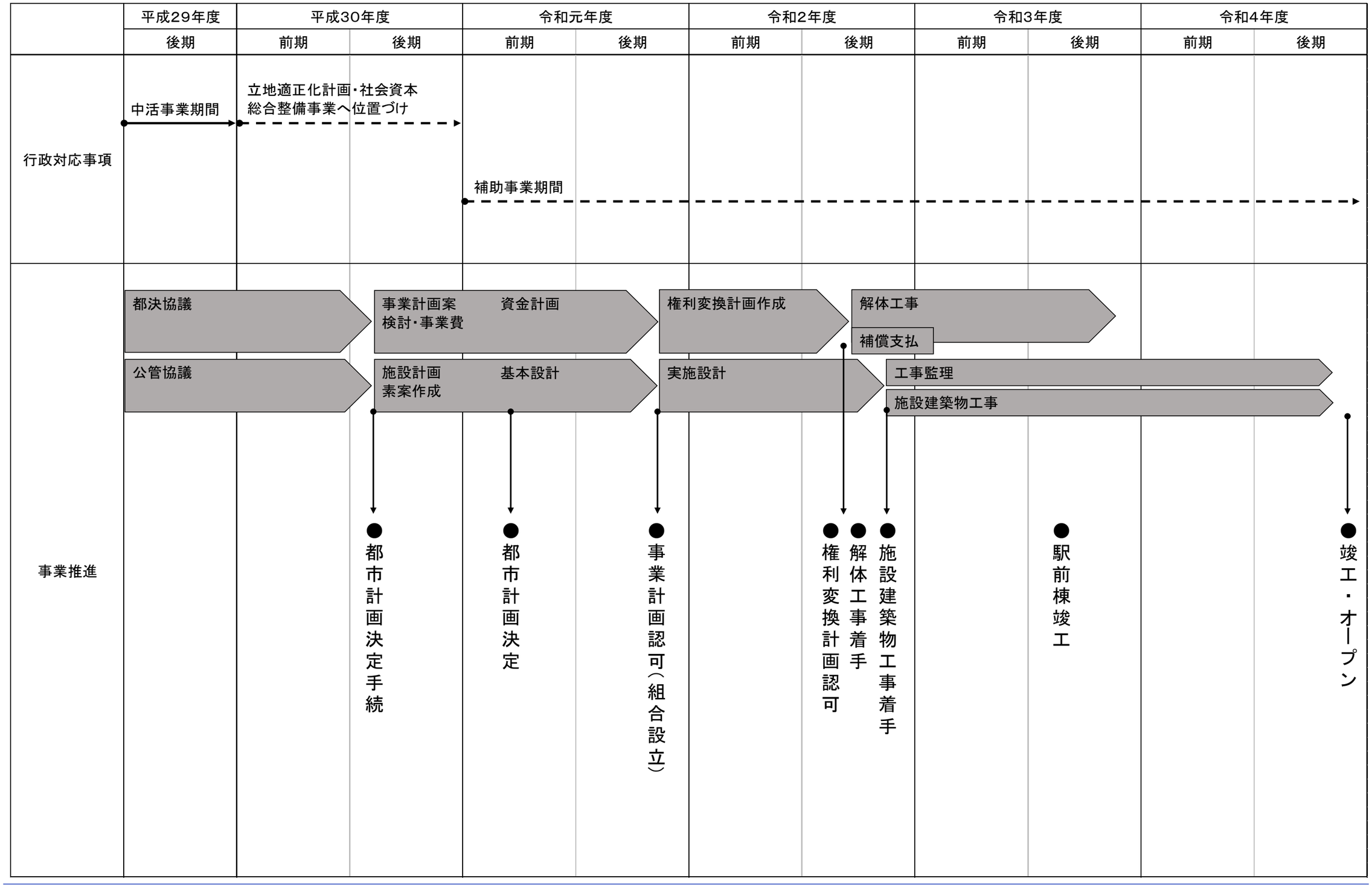
注）床取得法人として株式会社周南パークタウン開発が設立され、公募により商業施設及びホテルの保留床取得予定者に選定されています。

◆ 床取得法人と商業施設運営法人の連関図



注）MINTO 機構については、出資の了解を得ているものではありません。

注）地域・まちなか商業活性化支援事業費補助金の活用には、中心市街地活性化基本計画への掲載、内閣総理大臣認定が必要です。さらに重点支援を受けるためには、特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の経済産業大臣認定が必要です。

6　スケジュール案

・　令和元年度の事業計画認可を前提とした最短の目標スケジュールとしています。
・　実際には行政協議を含めた関係機関協議の中で調整を行っていくものです。