

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 m²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 m²の 3 km 圏及びドライブタイム 20 分圏を基本商圈と設定し、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 | マチ指向の人々のライフスタイルセンター |
| ・インキュベーション施設 | |