

新たな駅ビル整備基本構想（素案）



工事中の徳山駅構内

徳山駅周辺デザイン会議 （事務局 周南市中心市街地整備部）

連絡先 〒745-0034
周南市御幸通2丁目28番地
市民交流センター（駅ビル）3階
TEL 0834-27-0070
FAX 0834-27-0065
E-mail chushin@city.shunan.lg.jp

はじめに

昭和44年10月に民衆駅として開業した徳山駅ビルは、周南市の中心市街地のみならず山口県東部地域の交通拠点、商業拠点として機能してきました。しかしながら、モータリゼーションの進展等に伴い、大型店舗の郊外進出や消費者ニーズの多様化などを背景に、徳山駅ビルの商業機能は利用者が減少し、経営が困難な状況になりました。平成13年10月に当時の徳山市が2階以上を購入し、市民交流センターをオープンさせ、現在では市民活動や市民交流の拠点として多くの方々に利用されています。

これまで多くの役割を果たしてきた、周南市の中心市街地の顔とも言うべき徳山駅ビルも、施設の老朽化と北口駅前広場の拡張が計画される中で、平成27年度には解体が予定されています。

このような状況を踏まえ、平成24年6月に徳山駅ビル跡地活用方針検討会議から、将来の周南市のためには新たな駅ビルを建設すべきである旨の提言がありました。また、9月には徳山商工会議所から新たな駅ビルは地域経済活性化の起爆剤として不可欠な事業であり、具体的な事業化を早期に着手するよう意見書が提出されました。

これらの提言を受け、平成24年10月から徳山駅周辺デザイン会議を再開し、新たな駅ビルの担うべき役割や機能に関して検討を進めてきました。このたび、デザイン会議による新たな駅ビル整備基本構想（素案）がまとまりましたので、パブリックコメントを実施し、市民の皆さまの意見をお聴きするものです。

（事務局 周南市中心市街地整備課）

～目次～

1. 徳山駅ビルの現状	P 1
1) 徳山駅ビルの歴史	
2) 徳山駅ビルの概要	
3) 徳山駅ビルの現状	
2. 上位計画の概要	P 3
1) 関連する上位計画	
3. 新たな駅ビルの検討経緯	P 4
1) 徳山駅周辺整備事業の概要	
2) 新たな駅ビルの検討経緯	
4. 新たな駅ビルの整備のコンセプト等	P 6
1) 新たな駅ビルの基本的な考え方	
2) 新たな駅ビルのコンセプト	
3) 新たな駅ビルの整備の方向性とイメージ	
5. 新たな駅ビルの機能・構成	P 7
1) 新たな駅ビルの機能の検討	
2) 新たな駅ビルの構成	
6. <参考資料>事業の進め方	P13
1) 全体規模等について	
2) 概算事業費	
3) スケジュール	
4) 駐車場・駐輪場	

1 徳山駅ビルの現状

1) 徳山駅ビルの歴史

昭和 44 年 10 月：民衆駅*として建設され 50 店舗で営業開始。駅ビルを管理・運営することを目的に設立された地元の第 3 セクター会社「徳山ステーションビル(株)」が運営を担う

【徳山ステーションビル(株)】

- ・設立：昭和 43 年 5 月 11 日
- ・資本金：8 千万円
- ・株主：地元有力企業 16 社と徳山市

昭和 50 年 3 月：山陽新幹線開通

平成 12 年 4 月：徳山駅ステーションビル(株) 解散

平成 13 年 2 月：徳山市が 2 階以上（面積 3,412 m²）を購入

平成 13 年 10 月：「市民交流センター」（市民活動支援センター、会議室、ビジネスサポートコーナー、図書コーナー、市民多目的広場 他）がオープン

※民衆駅：駅舎の建設を鉄道事業者と地元が共同で行い、商業施設を併設した駅を言います。

2) 徳山駅ビルの概要

- ・開業：昭和 44 年 10 月 3 日
- ・所在地：周南市御幸通 2 丁目 28 番地
- ・建築面積：1,730 m²
（間口約 79m、奥行約 18m、庇約 4m、軒高約 17m）
- ・延床面積：6,587 m²
- ・構造：鉄筋コンクリート造
地下 1 階、地上 4 階
- ・建物所有：西日本旅客鉄道(株)3,022 m²、周南市 3,412 m²、その他 153 m²
- ・敷地面積：2,224 m²（所有者 西日本旅客鉄道(株)）



開業当時の徳山駅ビル

3) 徳山駅ビルの現状

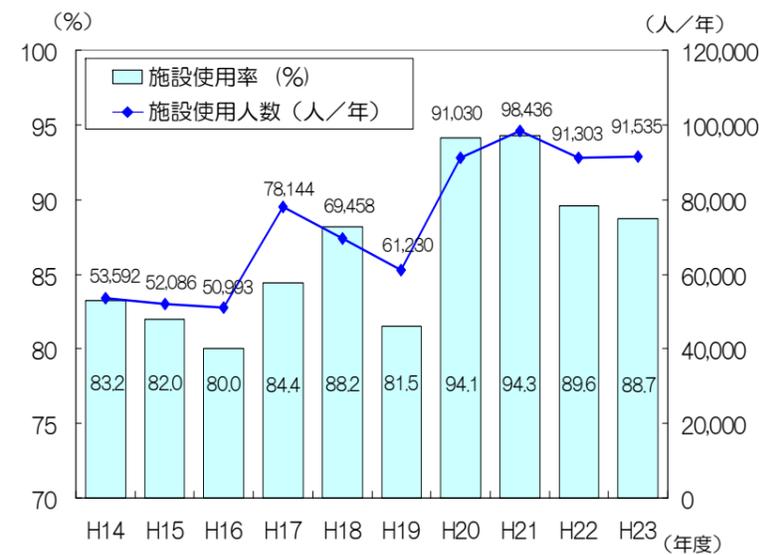
現状の徳山駅ビル2階、3階の講座室・大会議室・小会議室・市民多目的広場は、80%を越える高い利用状況にあります。しかしながら、施設の老朽化や北口駅前広場の拡張工事のため徳山駅ビルの解体が決定されています。

(1) 徳山駅ビルの施設内容

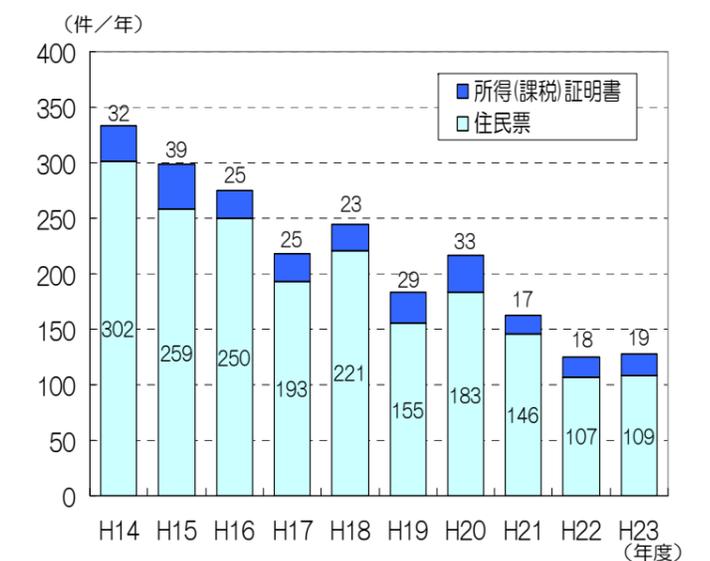
階	施設名	面積	用途・施設内容等
3F	講座室	174㎡	定員 100 名、器具室
	大会議室	70㎡	定員 50 名
	小会議室	34㎡	定員 25 名
	市民活動支援センター	211㎡	交流スペース、事務室、印刷室
	事務室	100㎡	
	喫茶店	100㎡	
	ビジネスサポートコーナー	179㎡	インキュベーター4室
	トイレ	57㎡	(男大2小3)、(女3)、(多目的大2小1)
2F	市民多目的広場	634㎡	テーブル 10 台、イベント広場、催し物、放送室
	周南市コミュニティ情報局		各地区コミュニティ推進組織の広報紙、イベント等情報
	情報コーナー「サイトス」		周南市の各種情報、周南地域各市の広報紙、県内美術館・博物館の情報等
	図書コーナー	68㎡	机 8、新聞、週刊誌、本、インターネット
	行政コーナー・管理事務所	208㎡	周南地域 3 市の住民票の写し、周南市の税証明、事務室
	トイレ	75㎡	(男大2小4)、(女4)、(多目的大2小1) × 2、ベビー室
1F	駅施設	820㎡	
	商業施設	316㎡	飲食 4、コンビニ、携帯店、ATM 2 機
	周南市観光協会	18㎡	
	交番	36㎡	
	トイレ	63㎡	構内 (男大2小2)、(女2) 構外 (男大2小3)、(女3)、(障害者大1)

(2) 市民交流センターの利用状況

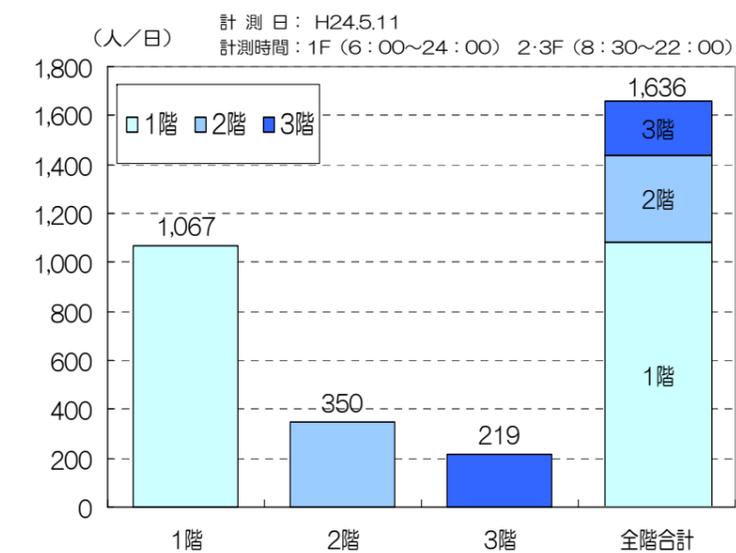
①施設の使用件数と使用人数（年間）



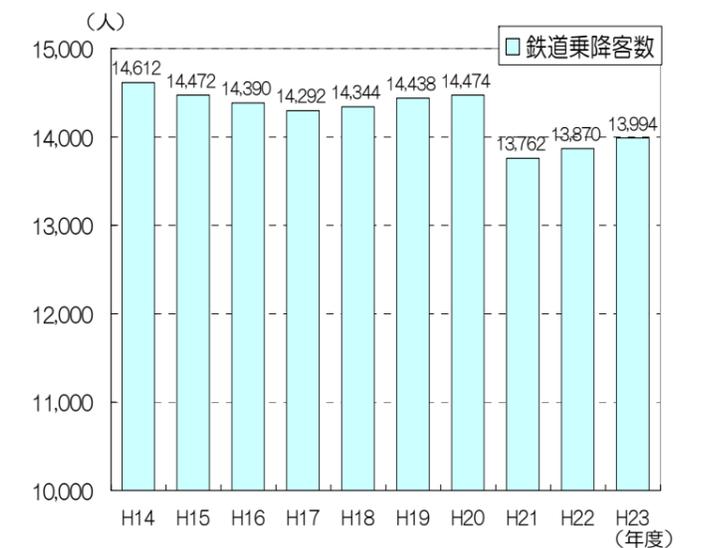
②行政コーナーの発行件数（年間）



③各階別トイレの利用客数（1日）



④鉄道乗降客数（1日平均）



2 上位計画の概要

1) 関連する上位計画

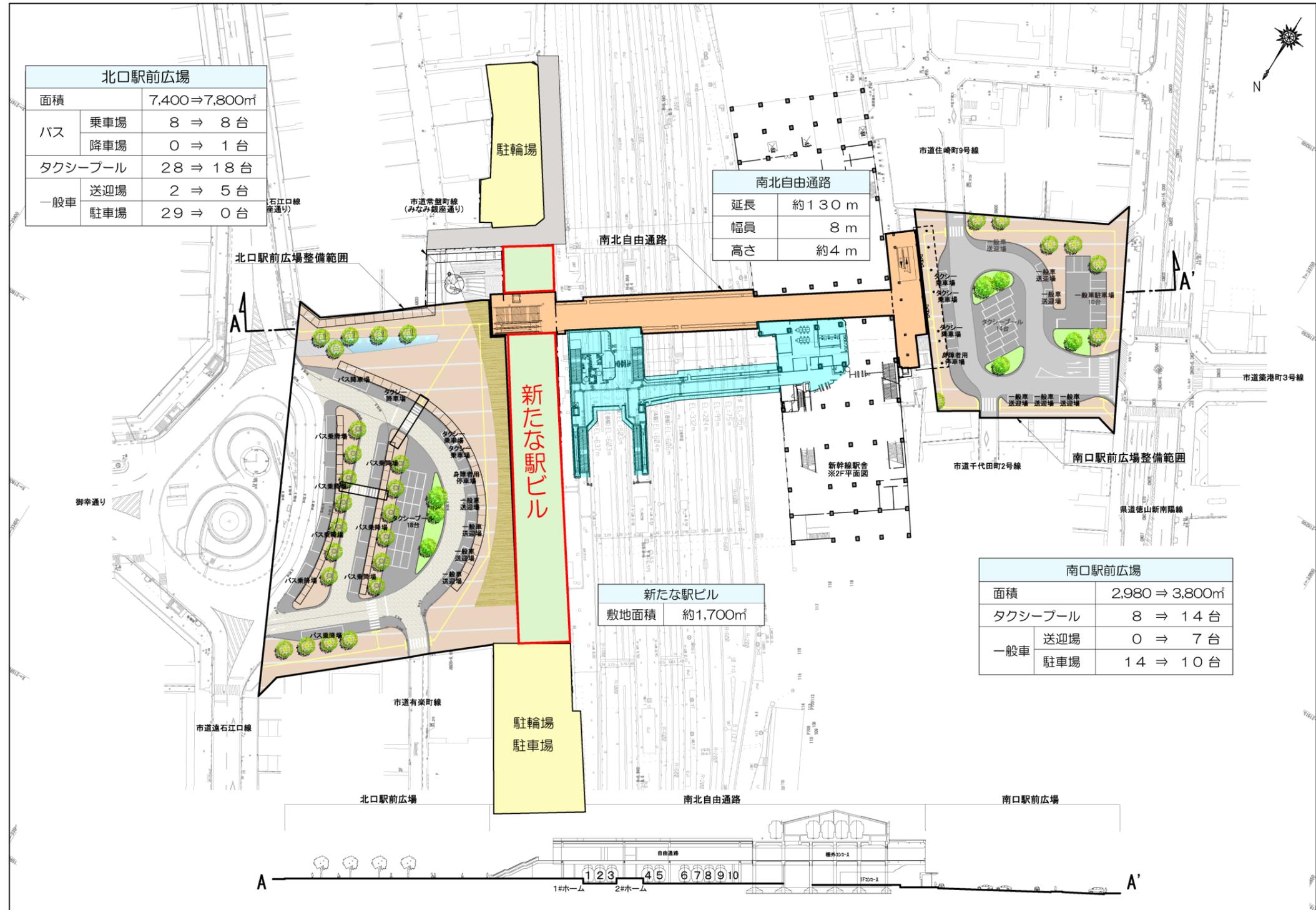
上位計画	新たな駅ビル整備の方針や位置づけ
<p>新市建設計画</p> <p>計画期間 (平成 15～25 年度)</p>	<p>新市建設の根幹となる事業のうち、拠点性を高め、都市のグレードアップを図る事業として中心市街地の活性化を位置づけている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業名…中心市街地活性化事業（徳山駅周辺の整備） ・目的…都市の顔づくり ・内容…徳山駅ビルの整備、南北自由通路の整備、駅前広場の整備、駅南地区の整備、駐車場の整備、交通バリアフリー事業の推進、ウォーターフロントの整備 等
<p>周南市まちづくり 総合計画</p> <p>計画期間 (前期 平成 17～21 年度) (後期 平成 22～26 年度)</p>	<p>①基本構想</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの目標の一つ「生き生きと活躍できるまちづくり」の中で、徳山駅周辺を中心とした「中心市街地の活性化・高次都市機能の集積」を施策の大綱としている。 <p>②前期基本計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の活性化施策として、「徳山駅周辺整備事業の推進」と「魅力ある中心市街地の再生」を掲げている。 <p>③後期基本計画【改訂】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な地域資源活用プロジェクトに「中心市街地の活性化の推進」と「徳山駅周辺整備の推進」を掲げている。
<p>徳山駅周辺整備構想</p> <p>(平成 16 年度策定)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・徳山駅周辺をノースステージ、サウスステージ、ステーションステージに区分して整備方針と主な施策を提示している。 <p>【駅ビル】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の市民交流センターの機能に加え、情報発信機能や滞留・休憩機能を導入し、交流・賑わいを創出する。 ・緑豊かな御幸通りの眺望に配慮した窓の多い明るい建物とするとともに、駅前広場と一体的な調和のとれた景観を有する、周南市の顔にふさわしい施設として整備する。
<p>周南市中心市街地 活性化基本計画</p> <p>計画期間 (平成 25～29 年度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・重点プロジェクト「魅力溢れるライフスタイルセンター化プロジェクト」の主な事業の一つとして、賑わい交流施設整備事業（新・徳山駅ビル建設）を掲げている。

3 新たな駅ビルの検討経緯

1) 徳山駅周辺整備事業の概要

徳山駅周辺については、平成20年度から「徳山駅周辺デザイン会議」を設置して、北口駅前広場、南口駅前広場及び南北自由通路の基本計画を策定し、整備を進めています。

徳山駅周辺の整備は、中心市街地を活性化させるためには欠くことのできない事業の一つであり、駅南北を一体的に捉えた整備を行い、さらにユニバーサルデザインや公共交通の利便性に配慮した、だれもが使いやすい駅周辺施設とすることが、中心市街地活性化の一翼となり、さらにはまち全体の活性化にもつながるとしています。



2) 新たな駅ビルの検討経緯

① 徳山駅ビル跡地活用方針検討会議の意見書

平成 24 年 5 月 22 日に徳山駅ビル跡地活用方針検討会議が開催されました。6 月 15 日には、「会議の共通の意見として、新たな駅ビルを建設すべきである。ただし、そのコンセプトや機能について、十分議論を深めていくことを要望する」という内容の意見書が周南市長に提出されました。

② 徳山商工会議所の意見書

平成 24 年 9 月 3 日に、徳山商工会議所から、徳山駅ビル跡地活用について、「地域における喫緊の重要課題である徳山駅周辺整備事業の一環として、地域経済活性化の起爆剤として不可欠な事業であり、周南市中心市街地活性化基本計画とも深く関連しており、具体的な事業化と早期着手を要望する」という内容の意見書が周南市に提出されました。

これらの意見書を受けて、周南市は、徳山駅ビル跡地について、南北自由通路や駅前広場と一体的な活用をすることで、駅周辺に交流や賑わいを創出できること、交通結節点の強化、玄関口としての景観形成や憩い・潤いのある空間形成を図るための重要な場所であること、トイレ、交番等の駅利用者や市民の利便性に欠かせない一定の機能を有する施設が必要であること、また、建設への期待も大きいことなどから、新たな駅ビルを整備する方向で取り組むこととしています。

③ 徳山駅周辺デザイン会議

現在の駅ビルを解体した跡地について、公共施設での活用を考えた場合の最適な機能について検討するため、東京大学名誉教授の篠原修工学博士を会長として「徳山駅周辺デザイン会議」を再開し、新たな駅ビルの果たすべき役割や機能について検討を進めてきました。

■第 1 回徳山駅周辺デザイン会議（平成 24 年 10 月 30 日）

- ・新たな駅ビルに関する周南市の考え方
- ・新たな駅ビル機能の拾い出しとしぼり方

■第 2 回徳山駅周辺デザイン会議（平成 24 年 11 月 16 日）

- ・新たな駅ビル機能の事例、徳山駅周辺の施設分布
- ・新たな駅ビルに必要とされる機能や役割についての協議

○第 1 回地元ワーキング(平成 24 年 11 月 26 日、11 月 29 日)

- ・新たな駅ビルへの導入機能評価
- ・各種参考事例の提示

○第 2 回地元ワーキング(平成 24 年 12 月 3 日)

- ・新たな駅ビルへの導入機能評価(2 回目)
- ・新たな駅ビルのコンセプト
- ・新たな駅ビルのゾーニング

■第 3 回徳山駅周辺デザイン会議（平成 24 年 12 月 17 日）

- ・新たな駅ビルのコンセプトのまとめ
- ・新たな駅ビルの導入機能評価のまとめ
- ・新たな駅ビルのゾーニングのまとめ

4 新たな駅ビルのコンセプト等

1) 新たな駅ビルの基本的な考え方

新たな駅ビル整備に関して、次の考え方を基本に検討することになりました。

- ① 過去に商業施設が撤退した経緯を踏まえ、公共施設を中心として整備する
- ② 賑わい創出に繋がる施設とする
- ③ 商店街と連携を図り、街なかの回遊性を高める施設とする
- ④ 商業施設は、軽飲食程度か、物品販売であれば商店街と競合しないものとする
- ⑤ 先行して整備される自由通路、橋上駅舎との連絡をスムーズなものにする
- ⑥ 新たな駅ビルに隣接して整備される駅前広場や駐輪場・駐車場と一体感のあるものにする

2) 新たな駅ビルのコンセプト

新たな駅ビルは、交通結節点である JR 徳山駅や徳山港と隣接し、周南市の玄関口、まちの顔となる場所です。周南市を訪れる人をあたたかく迎え入れ、また周南地域や中心市街地の情報を広く紹介する場所が必要です。

また、近年社会ニーズは多様化し、中心市街地に、市民生活を豊かにする商業以外の機能の導入や強化が求められています。市民が日常的に来街して過ごせる場所、活発に市民活動ができる場所をつくることで、買い物以外の目的でもより多くの人々が快適に過ごし、交流が生まれる居心地のよい場所が必要です。

このようなことから、新たな駅ビルのコンセプトを以下のようにしました。

新たな駅ビルのコンセプト

- このまちへ来る人へのおもてなしの場
- このまちに住んでいる人たちの居場所

3) 新たな駅ビルの整備の方向性とイメージ

コンセプトである「このまちへ来る人へのおもてなしの場」、「このまちに住んでいる人たちの居場所」を具現化するためには、以下に示す整備の方向性とイメージが必要と考えます。

<整備の方向性>

- 集客性がある
- 消費以外の来街目的となる（まちとの連携）
- 多様な世代の受け皿となる
- 気軽に使える
- 日常的に使える
- 滞在時間が長い
- 柔軟性がある（多目的利用・将来の可能性）
- 文化的である（創造性がある）
- 市民の誇り、愛着がもてる
- 過度なコストがかからない
- 環境に配慮する
- デザインやサービスのセンスがよい
- このまちらしさが感じられる
- 景観に配慮する
- 広場と一体的に使える

<イメージ>

- 子供が遊べる
- 学生が気軽に使える
- お茶を飲んだり、おしゃべりできる
- のんびり過ごすことができる（公園のような心地よさ）
- まちの情報を知ることができる
- イベントや講座、ミニライブなどが出来る
- 寛容である（適度な秩序と適度な自由があること）
- 景観が楽しめる

5 新たな駅ビルの機能、構成

1) 新たな駅ビルの機能の検討

新たな駅ビルへ導入すべき機能に関しては、徳山駅利用者の利便性と中心市街地の活性化の観点から、「駅に必要」、「賑わい創出」、「商店街との連携」を検討項目とし必要な機能を整理しました。

■新たな駅ビルの機能の検討結果

施設名	検討項目			検討結果
	駅に必要 交通結節点 待ち合わせ	賑わい創出 多様な利用者層 に使ってもらう	商店街との連携 回遊性、競合し ない、相乗効果	
トイレ	○	—	○	○ 各階に多機能トイレを設置し、1Fは24時間利用可能な公衆トイレとする。
交番	○	—	○	○ 駅や商店街に隣接して交番があると安心・安全が確保される。
観光案内所	○	○	○	○ 市の玄関口、交通結節点に必要である。周南観光の認知度が高まり、地元ならではのウエルカム機能の役割も担う。商店街のPRも可能となる。
地域情報発信施設	○	○	○	○ 市の玄関口、交通結節点なので設置効果が高い。来街者や地域住民に周南市の紹介、イベントや店舗の情報などが発信できる。単独で設置せず、観光案内所等と併設する。
行政サービス窓口	△	—	—	○ 周南三市の住民票等が取得でき、通勤・通学者に便利である。単独で設置せず、観光案内所等と併設する。
特産品販売所・お土産物屋	○	○	—	○ 新幹線利用者の多い徳山駅には必要である。道の駅や中山間地域との連携も可能であり、地場産品の紹介ができる。
軽飲食	○	○	—	○ 電車等の時間待ちなどに利用できる。飲食しながら景観が楽しめる。
コンビニ	○	—	×	× 既に駅周辺にあり、橋上駅舎内に設置計画もあるため、必要性は低い。
ATM	○	—	—	○ 新幹線・在来線利用者や駅周辺利用者の利便施設となる。
チャレンジショップ	×	○	○	△ 商店街と相乗効果が期待できる。道の駅、中山間地域等のアンテナショップとしての活用も考えられる。
ピロティ*	△	○	○	○ 駅前広場との一体的な活用で、商店街と新たな駅ビルのつなぎの部分として多目的に利用でき、賑わいの創出につながる。防災にも活用できる。
休憩所 (待ち合わせ場所)	○	—	—	○ 駅利用者や駅周辺で活動する人の時間調整や休憩場所となる。多目的広場と併用する。
イベントスペース・多目的広場	△	○	○	△ 商店街のイベントと一体的に活用でき、雨天時も利用が可能である。イベントの無い時は休憩所として活用する。
キッズコーナー	×	○	—	○ 親子の憩いの場所となる。多目的広場に併設する。
ギャラリー	△	△	△	△ 来街者や駅利用者や周南市やその文化をアピールできる。通路空間等を活用でき、他施設との併用も可能である。
市民活動支援センター	△	△	△	△ 市民活動を支援する意義は高い。活動する場が中心市街地に必要である。
情報・メディアゾーン	○	○	○	○ 駅利用の通勤通学者やビジネスマンが利活用できる。集客効果があり、滞留時間が長いので商店街への回遊性が見込める。コンテンツの充実により、多様な利用者増が期待できる。
学習スペース	△	○	△	○ 現駅ビルでも学生やビジネスマンの利用が多く、高い利用率が望める。
会議室・講座室	×	○	○	○ 多様な人が使うことができ、商店街への回遊が見込める。
応接室	△	△	×	△ 立地企業へのビジネス支援となる。会議室と併設する。
大学等のサテライト教室	△	○	○	× 一定の効果は期待できるものの、新たな駅ビルにサテライト教室を常設するだけのスペースが確保できない。臨時的講座等の開催は、会議室・講座室で行う。
ホール	×	○	○	× 一定の効果は期待できるものの、新たな駅ビル用地は細長く、ホールを設置するスペースが確保できない。
託児所	△	△	△	× 一定の効果は期待できるものの、駅利用者の託児所へのニーズは少ない。
ビジネスサポートセンター インキュベーションオフィス*	△	△	△	× 公共施設と併設した場合、営業時間や営業日の制約が大きく、ビジネスには不向きである。
展望スペース	○	△	—	○ 御幸通、岐山通を眺望でき、周南の街なみをPRできる。現駅ビルからの眺望について、来街者からの評価は高い。
屋上庭園(ミニ公園)	×	△	—	— 地域住民や来街者の休憩場所やくつろぎの空間となる。屋上の使い方は設計の段階で議論する。
Wi-Fi環境*	○	○	△	○ 今後需要は大きくなると考えられる。利便性を向上させることより、人が集まる。
防災倉庫・貯蔵庫	○	—	○	○ 災害時の帰宅困難者に対応できる。
イベント用倉庫	×	○	○	○ 新たな駅ビルや駅前広場でのイベントに対応できる。

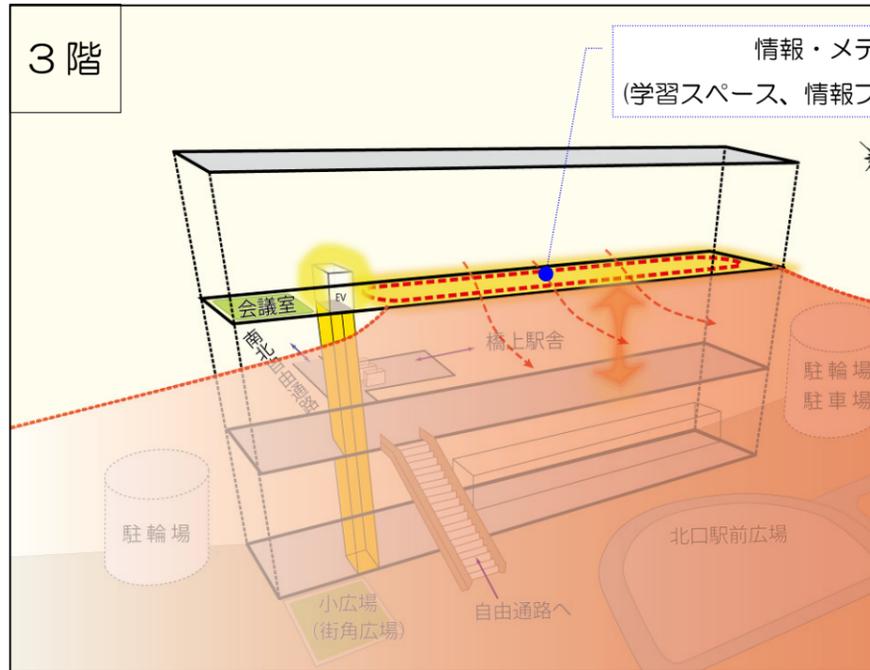
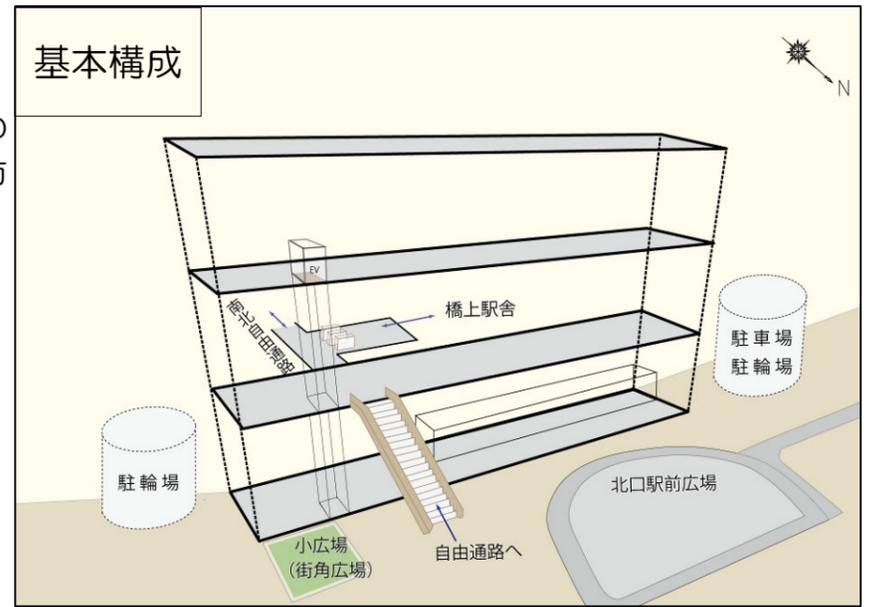
※ピロティ：建物の一部が独立柱によって支えられている場合、独立柱によって構成されている開放的空間を言います。マンションなどのピロティ部分は、自転車置き場や駐車場として活用されている例が多数あります。

※インキュベーションオフィス：起業や創業をするために活動する入居者を支援する施設を言います。

※Wi-Fi環境：無線LANでインターネットに接続する事ができる環境を言います。

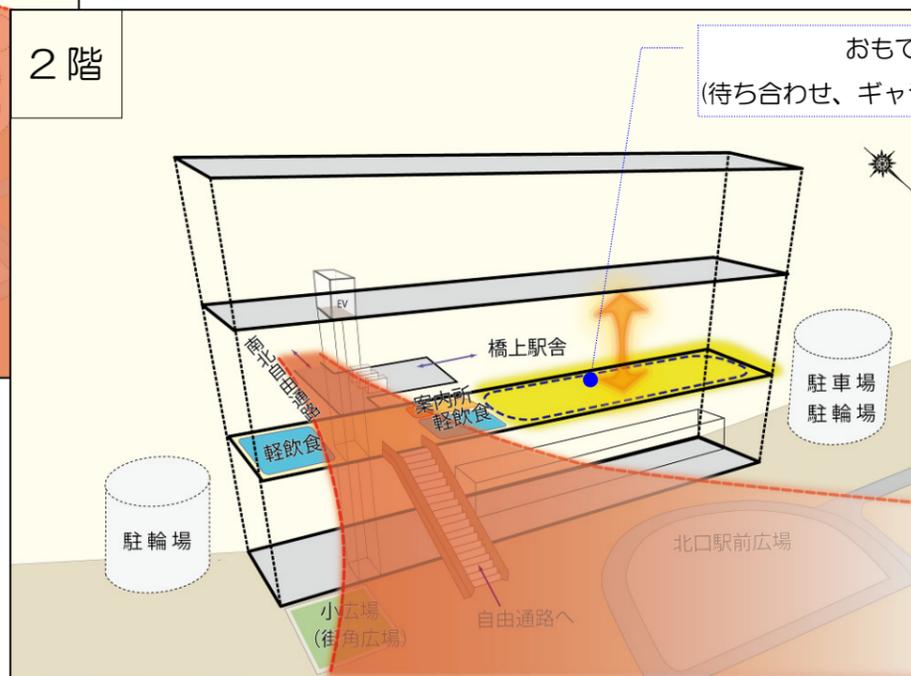
公共が対応すべき機能	○：あてはまる	△：どちらともいえない
民間企業に任せるべき機能	×：あてはまらない	—：評価外

新たな駅ビルの各階の使い方として、1階は北口駅前広場と一体的に活用し、まちにつながる場所として、2階は周南市を訪れる方へのおもてなしや交流の場として、3階以上はこのまちに住んでいる人たちの居場所として整備していくこととしました。これら各階の整備方針にもとづき、必要な機能を配置した結果、新たな駅ビルは3階のフロア構成が適正規模となりました。



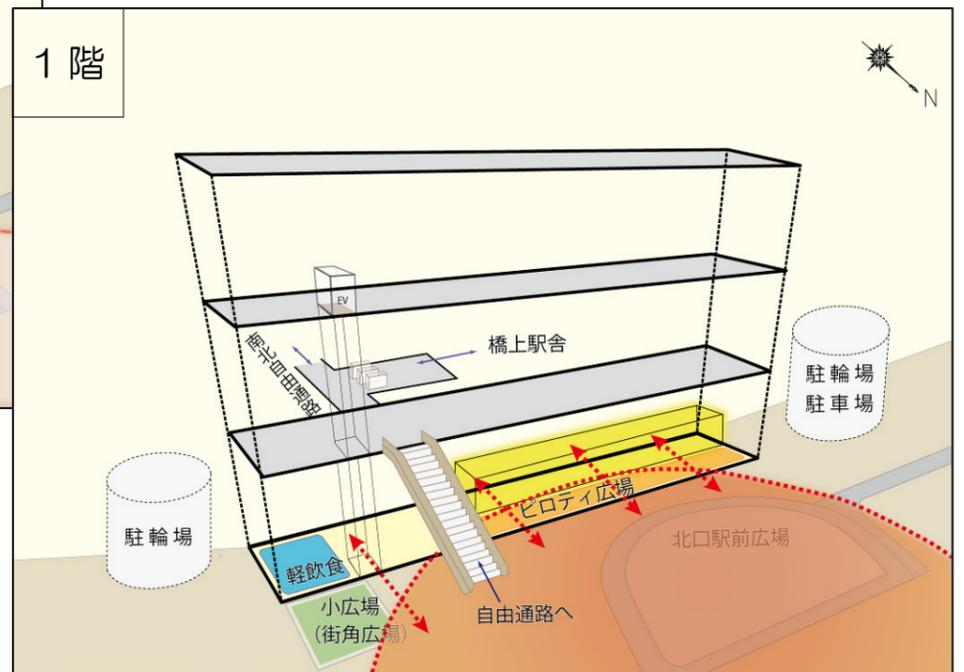
■3Fの考え方・・・「市民の居場所」

- ・センスがあり、まちの情報・文化を感じ発信できる場所(知的インフラ)
- ・市民が学び憩う場所、周南の街なみ景観を楽しむ場所



■2Fの考え方・・・「おもてなしとまじわりの場所」

- ・新幹線・在来線利用者、自由通路利用者など様々な人が行き交う
- ・周南のまちの玄関口、周南のまちを楽しむ出発点



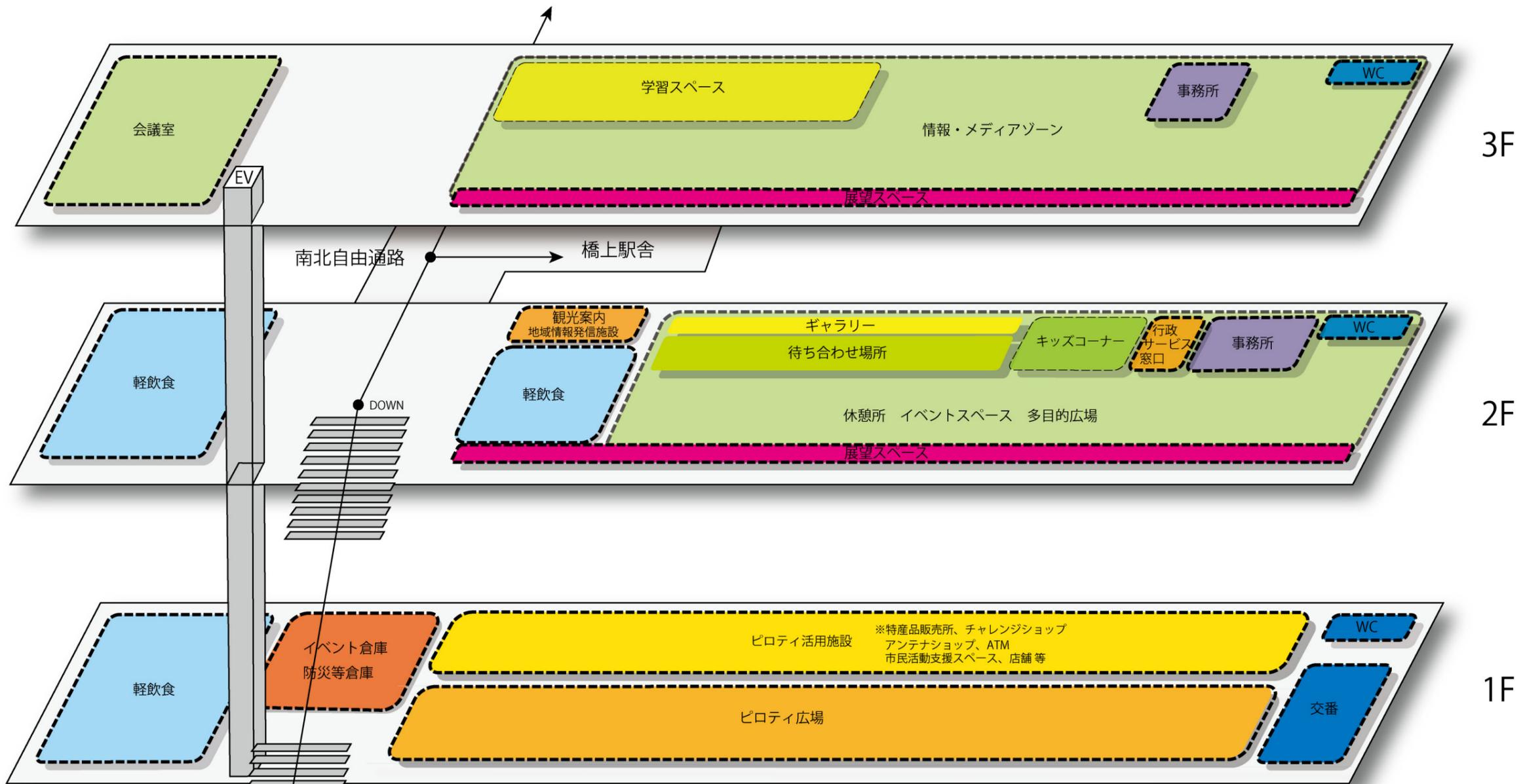
■1Fの考え方・・・「まちとつながる賑わいの場所」

- ・北口駅前広場と一体的に利用される交流の場所
- ・周南の中心市街地につながってゆく賑わいの場所
- ・市民活動が見える場所

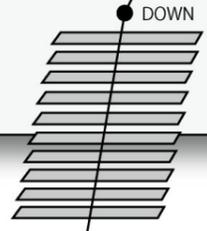
■フロア表

施設名	
3F	情報・メディアゾーン
	展望スペース
	学習スペース
	会議室
2F	トイレ
	休憩所、多目的広場、待ち合わせ場所
	観光案内、地域情報発信施設、行政サービス窓口
	イベントスペース
	軽飲食
	ギャラリー
	キッズコーナー
1F	事務所
	トイレ
	軽飲食
	ピロティ広場
	ピロティ活用施設
	イベント倉庫・防災倉庫
交番	
	トイレ

徳山駅ビルゾーニング案【全体】



南北自由通路 橋上駅舎



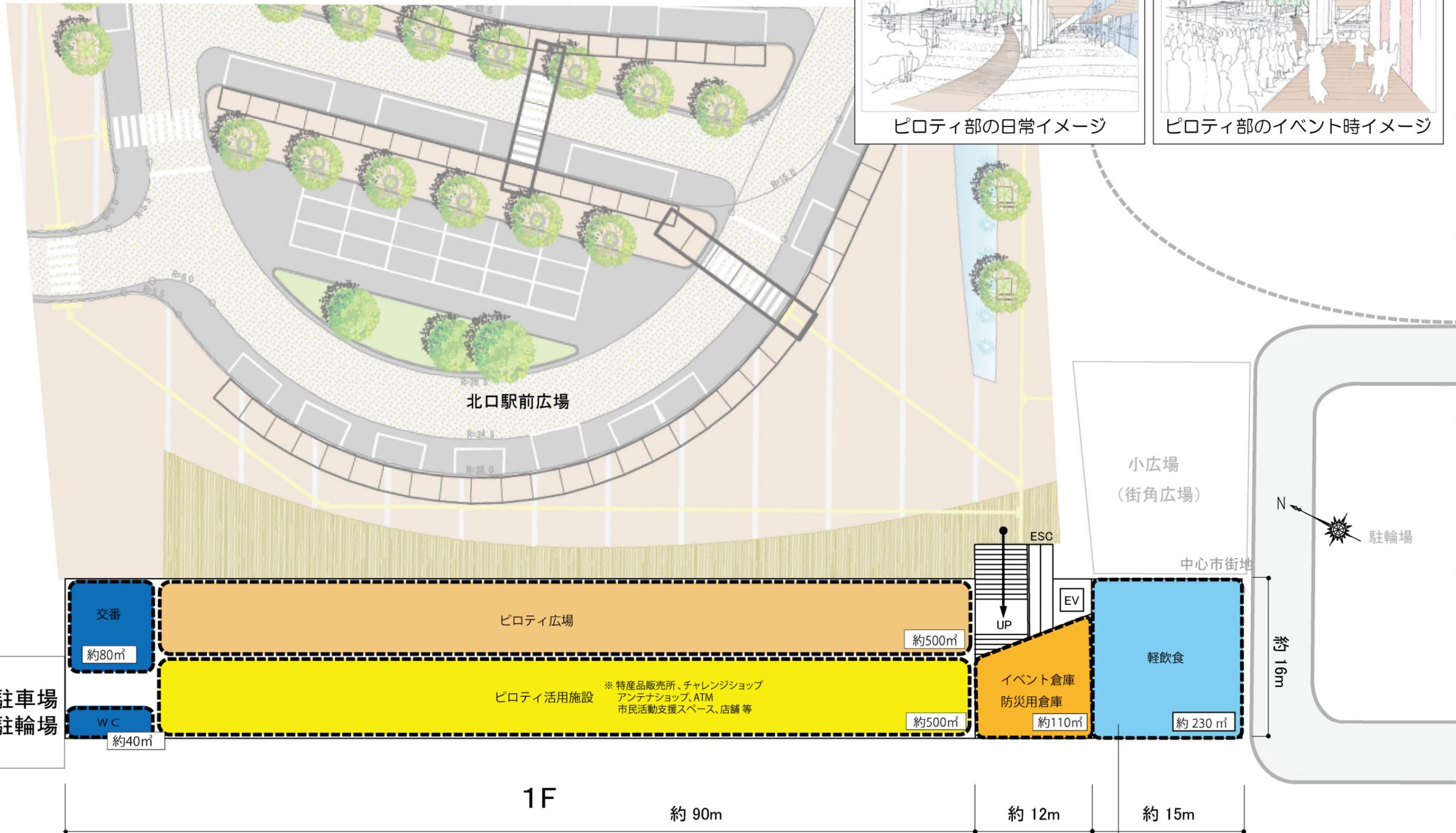
北口駅前広場

小広場 (街角広場)

敷地面積：約 1,700 m ²
延床面積：約 4,500 m ²

※この他、バックヤードや管理スペースが必要となります。
 ※建物規模を想定するためのものであり、各施設位置はあくまで参考です。

徳山駅ビルゾーニング案【1階】



※この他、バックヤードや管理スペースが必要となります。
 ※建物規模を想定するためのものであり、各施設位置はあくまで参考です。

厨房(70㎡)、飲食スペース(160㎡)として
 ファーストフード店または喫茶店とした場合
 【80席程度】

徳山駅ビルゾーニング案【3階】



情報・メディアゾーン（一宮市jービル）



情報・メディアゾーン（一宮市jービル）



学習スペース（山口市立図書館）



学習スペース（下松市市民交流拠点施設内）

約 117m

約 87m

約 15m

約 15m

北口駅前広場

展望スペース



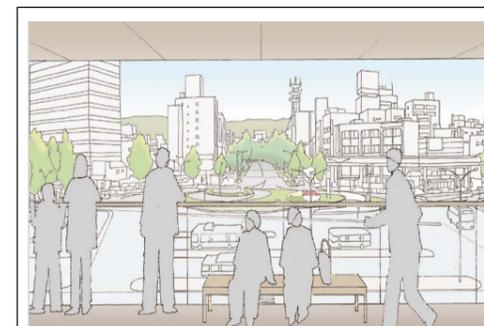
駐車場



約 16m

100人規模の会議室と控え室、倉庫等を想定

3F



展望スペースのイメージ

※この他、バックヤードや管理スペースが必要となります。
 ※建物規模を想定するためのものであり、各施設位置はあくまで参考です。

6 <参考資料> 事業の進め方（事務局）

徳山駅周辺デザイン会議の提案に基づいた場合の今後の事業の進め方は以下の通りです。

1) 全体規模等について

1. 全体規模について

現在の市民交流センターの床面積（徳山駅ビルの周南市所有分）は、3,412 m²です。想定される新たな駅ビルの延床面積は約 4,500 m²で、そのうちピロティや商業施設を除く約 3,400 m²が公共施設として活用されます。

2. 機能について

市民交流センターの各機能は次表のように考えられています。

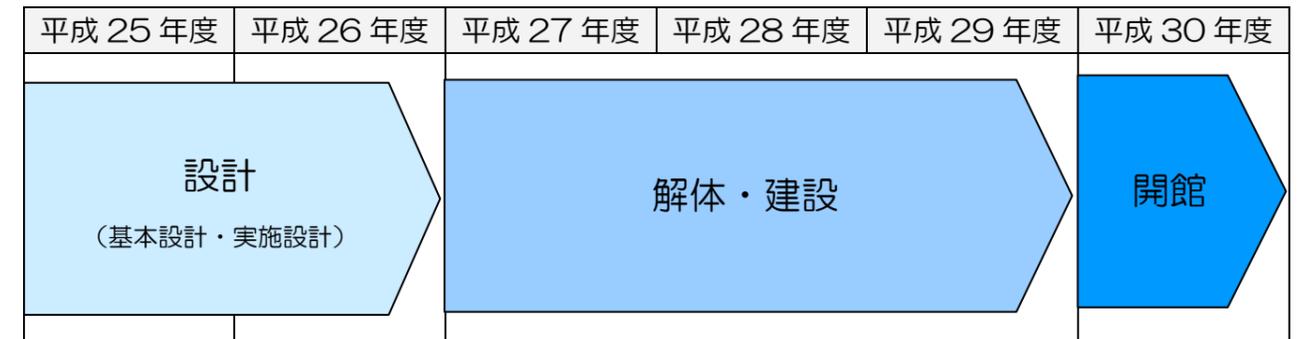
現在の機能	新たな駅ビルでの位置づけ
市民活動支援センター	1階に配置
会議室	3階に配置
ビジネスサポートコーナー	廃止
図書コーナー	3階に配置
市民多目的広場	2階に配置

2) 概算事業費

新たな駅ビル整備費は、25億円程度を想定しています。この他に、徳山駅ビルの撤去費や駐車場・駐輪場の整備費、鉄道・駅前広場の安全対策費等が必要となります。今後、基本設計・実施設計を行い、具体的な整備の詳細、事業費や事業期間を示していきます。

3) スケジュール

新たな駅ビル建設の事業スケジュールは次の通りを想定しています。



4) 駐車場・駐輪場

自由通路や駅前広場等の動線、新たな駅ビルの需要に対応した駐車場・駐輪場の整備が必要であり、以下の点に留意して、今後検討を進めていきます。

- ・ 新たな駅ビル、自由通路、駅前広場等の利用動線を考慮し適正に配置する
- ・ 利用料金の体系は新たな駅ビルや周辺施設の利用形態を考慮して設定する