

下松駅前第1 ツインスター下松駅南グランツ&グリッツァ

山口県
下松市

組合施行（1.50ha）平成18年10月工事完了

リジューム事業により進められた 駅周辺地区整備の仕上げとなった市街地再開発事業

地区選定の主旨

JR下松駅南地区は、昭和62年度に創設された都市活力再生拠点整備事業（リジューム事業）として平成元年に再生計画を策定し、第1号の建設大臣承認を受けた。以降、7期約20年間にわたり、継続的な建物の協調建替えや共同建替えが進められ、同時に都市計画道路の拡幅整備が実施された。下松駅前第1地区市街地再開発事業は、再生計画区域の中でゲートエリアとして位置づけられ、街中生活、街中居住、街中商いを実現する生活交流拠点としての整備がなされた。

再開発の目的と概要

JR下松駅南地区は、昭和40年代までは市域唯一の中心市街地を形成していたが、昭和60年代以降、車社会の発展により郊外部の幹線道路沿いの商業化が進み、中心部と郊外部の人口及び商業力の比重が逆転した。

また当時、当地区は商店街の衰退に伴い賑わいが喪失しており、都市防災機能及び防犯性の向上、都市計画道路や南駅前広場といった都市基盤の整備、市の玄関口としての都市機能の改善等多くの課題があった。

そこで下松駅南地区では、「都市活力再生拠点整備事業（リジューム事業）」の第1号地区として「下松駅南地区再生計画（24.2ha）」を策定し、商店街については、「下松駅南地区街区整備計画（4.1ha）」を定め、共に平成元年12月に建設大臣承認を受けた。

以降、「地区再開発促進事業」を活用し、近隣地区において7期約20年間にわたり建物の協調建替え、建築物敷地及び建築物の共同化等を進め、当地区についても、早期実現に向けた適切な規模での事業化を推進すべく地区を第1地区（1.5ha）と第2地区（0.5ha）に分割し、平成15年12月、下松駅前第1地区市街地再開発組合の設立及び事業計画が認可され、再開発事業を進めることとなった。

当地区の設計は、市の玄関口としてふさわしい都市施設の配置と周辺地区との調和を基本方針とし、都市計画道路及び区画街路の拡幅により都市基盤を整備するとともに、壁面後退により歩行空間を確保し、路面店型商業施設及び市民交流センターを配置した。

また、権利変換方式は都市再開発法第110条に基づく全員同意型を採用し、店舗又は住宅を権利者が取得したほか、保留床については下松市が公益的施設を取得するとともに、参加組合員であった県内マンションディベロッパーが住宅を取得し分譲を行った。



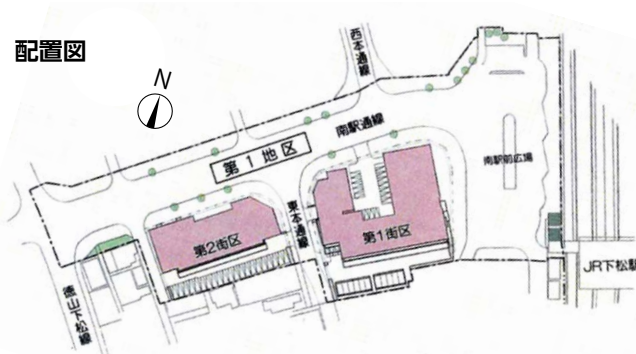
完成写真



完成写真（都市計画道路）



市民交流センター
（きらぼし館）



事業の評価

平成18年10月に施設建築物工事完了、11月に公共施設工事が完了し、第1地区の第一種市街地再開発事業が完了した。

これにより定住人口の増加、公益的施設の配置及び老朽建物の解消による防災面での安全性の確保、都市計画道路等の整備が図られ、中心市街地に相応しい居住環境が整った地区として再生するという当初の目的は達成された。

また、第2地区においては、第1地区と同様に市街地再開発事業に関する都市計画決定と同時に、高度利用地区及び防火地

域の指定等厳しい建築制限がかけられていた。しかし、第1地区の竣工により下松駅南地区の問題点の多くは解消され、当初の目的は十分に果たされたこと及び第1地区との特性の違い等により、市は分割され残されていた第2地区の地権者等との協議を重ね、市都市計画審議会及び県知事同意を経て第一種市街地再開発事業の変更（中止）、高度利用地区の変更（指定解除）、防火地域から準防火地域への変更を行い、平成20年に事業を終了することとした。

再開発後から現在までの状況

市街地再開発事業により中心市街地に相応しい居住環境が整った地区となったことで、分譲された住宅には多くの子育て世代の入居があり、これに応じて児童福祉施設等これまでになかった業種の立地という効果も表れている。駅に隣接した市民交流センター（きらぼし館）は、高齢化が進む中でも利用者が多く、まちの賑わいの創出に寄与している。

また駅周辺が生活の場として見直されたことで、駅北側におい



従前（南駅通線沿線）



従前（左側が駅前地区）



全景

リジューム事業による整備状況



元町西2-1地区（従後）



元町西2-2地区（従後）



元町西1-1地区（従後）