



細江地区12街区 第一種市街地再開発事業

ヴェルタワー下関



Shimonoseki-city

下関市

平成19年3月



火の山から関門海峡を望む

## 目 次

1. 下関市のプロフィール…………… 1
2. 施行地区の概要及び事業の目的…………… 2～3
3. 事業の経緯…………… 4
4. 事業の概要…………… 5～6
5. 建物の概要…………… 7～12
6. その他の市街地再開発事業……………13

# 1. 下関市のプロフィール

## ● 下関市の沿革

下関市は、本州の最西端に位置し、東に周防灘、西に響灘、南は関門海峡と三面を海に囲まれ、全国の都市の中でも有数の長い海岸線を有し、関門海峡を挟んで九州と相対するとともに、響灘・対馬海峡を隔てて朝鮮半島や中国大陸と近接することから、古くより海陸交通の要衝となり、貿易の拠点、水産都市として繁栄してきました。

昭和 17 年に関門鉄道トンネルが開通し、駅舎が現在の竹崎町に移るとともに、中心市街地が西に広がっていましたが、昭和 20 年の戦災によって市街地のほとんどが焼失してしまいました。

しかし戦後、下関市はいち早く復興し、昭和 30 年代に関門国道トンネルの開通、昭和 40 年代には関釜フェリーの就航と関門橋の完成、さらに、中国自動車道が開通しました。昭和 50 年には山陽新幹線の開通、昭和 60 年代には下関港国際ターミナルの完成、そして、平成に入ると、中国青島市・上海市との間に定期フェリーが就航するなど海陸交通の拠点として発展を続けています。



## ● 下関市の概要

下関市は、明治 22 年 4 月 1 日わが国で初めて市制を施行された 31 市の中の一つであり、山口県内ではただ一つ「赤間関市」として発足し、明治 35 年 6 月に市の名称を現在の「下関市」と改称しました。

その後、数次にわたって、周辺の町村との合併や海岸線の埋め立てを繰り返し、面積・人口等が増加していきました。

そして、近年の地方分権化への流れをうけ、平成 17 年 2 月 13 日に旧下関市、旧菊川町、旧豊田町、旧豊浦町、旧豊北町の 1 市 4 町が合併し、新たな下関市が誕生し、面積は合併前の約 3 倍の 715 km<sup>2</sup>、人口も約 29 万人となりました。

さらに同年 10 月 1 日には、本市は山口県で初の中核市へ移行し、県からの権限移譲を受け、住民により身近な行政を行えるようになりました。

下関市の面積、人口及び世帯数の推移

年次	項目	面積 (km <sup>2</sup> )	人口 (人)	世帯数 (世帯)	構成比 (人/世帯)
明治22年		5.36	30,739	5,988	5.13
大正 9年		5.36	72,300	16,148	4.48
14年		16.03	92,317	20,835	4.43
昭和10年		27.46	132,737	28,833	4.60
20年		154.14	176,666	40,362	4.38
30年		187.79	230,503	50,976	4.52
40年		218.08	254,376	65,763	3.87
50年		220.81	266,593	80,625	3.31
60年		221.66	269,169	89,791	3.00
平成 2年		223.66	262,635	93,412	2.81
7年		223.94	259,795	98,313	2.64
12年		224.09	252,389	100,740	2.50
17年		715.89	290,693	117,360	2.48

## 2. 施行地区の概要及び事業の目的

### ● 地区の沿革

当地区は、JR下関駅前に位置し、周辺には県下最大のショッピングセンターや下関市民会館、下関国際ターミナルなど、商業・業務・公益系を中心に都市機能の集積が図られており、交通の要衝という環境に支えられ、下関市の中心市街地を形成する重要な位置にあります。

当地区は昭和59年の旧国鉄貨物ヤード廃止に伴い、跡地利用や駅前広場の交通体系等の再編が必要とされたことから、21世紀に向けた新たな都市環境の形成を図ることを目的に、新都市拠点整備事業制度を活用し「細江土地区画整理事業」により新たな都市機能整備を図ることとなりました。

この市街地再開発事業は「細江土地区画整理事業」において、零細地権者を当街区に集合換地し再開発ビルを建設するという事で始まりました。



施行地区位置図



### ● 事業の目的

当地区は、下関市の中心核としての役割を果たしている地域に位置していますが、近年のモータリゼーションの進展に伴う郊外への居住人口の流出や大規模店舗の立地、また都市間競争による購買人口の流出から都市機能・商業機能において地域活力が低下し中心市街地が衰退する状況が見られてきました。

このような地区の現況を打開するため、旧国鉄貨物ヤード跡地の整備活用に合わせ、細分化された土地の合理的かつ健全な高度利用によって、住宅、商業、公益施設等が総合的に充実された都市機能の更新を図ることにより、流出した諸機能・居住人口をまちなかに回帰することで、賑わいの場を創出し下関駅前に相応しい魅力ある街づくりを推進することを目的とした市街地再開発事業です。

## 土地区画整理事業施行前の状況（昭和60年）



## 市街地再開発事業施行前の状況（平成16年）



### 3. 事業の経緯

昭和59年（1984年）	4月	旧国鉄細江貨物ヤード廃止	
昭和61年（1986年）	2月	「新都市拠点整備事業計画」大臣承認	
昭和62年（1987年）	10月	「細江土地区画整理事業」の事業計画決定	
平成2年（1990年）	3月	権利者会議において市街地再開発事業によるビル建設を決定	
	12月	12街区仮換地指定	
平成3年（1991年）	12月	権利者法人「下関コアビル株式会社」設立	
平成4年（1992年）	3月	都市型ホテルを核施設とした基本設計・資金計画作成	
平成5年（1993年）	4月	市街地再開発促進区域・高度利用地区の都市計画決定・公告	
平成7年（1995年）	11月	キーテナントホテルと進出合意	
平成9年（1997年）	7月	キーテナントホテルが事業撤退	
平成13年（2001年）	10月	核施設を都市型ホテルから都市型住宅に変更	
平成15年（2003年）	3月	基本計画作成	
	12月	住宅デベロッパー事業参画の意向確認	
平成16年（2004年）	3月	推進計画作成・費用対便益調査実施	
	6月	住宅デベロッパーと住宅保留床譲渡基本協定締結	
	8月	事業の施行認可	（認可日：8月24日）
	12月	権利変換計画認可	（認可日：12月6日）
		住宅デベロッパーと住宅保留床譲渡契約締結	
		権利変換期日 12月16日	
平成17年（2005年）	1月	施設建築物新築工事の着工	（起工式：1月27日）
平成18年（2006年）	10月	管理規約の認可	（認可日：10月25日）
平成19年（2007年）	1月	権利変換計画の変更（軽微）	（変更日：1月24日）
	2月	施設建築物竣工・工事完了公告	（公告日：2月1日）
		事業計画の変更認可	（認可日：2月23日）
	5月	事業終了の認可（予定）	

#### 起 工 式



## 4. 事業の概要

- 事業名 細江地区12街区第一種市街地再開発事業
- 事業期間 平成3年度～平成19年度
- 施行者 下関コアビル株式会社（民間権利者法人：個人施行）
- 事業区域 下関市竹崎町四丁目の一部
- 施行区域面積 約0.5ha
- 都市計画決定 高度利用地区及び市街地再開発促進区域（平成5年4月25日）
- 補助事業 市街地再開発事業、先導型再開発緊急促進事業
- 総事業費 3,031,746千円
- 権利者等

区分	人数	内 訳		備 考
関係権利者	16名	土地所有者	11名	うち 土地所有者5名転出
		抵当権者等	5名	

### ● 資金計画

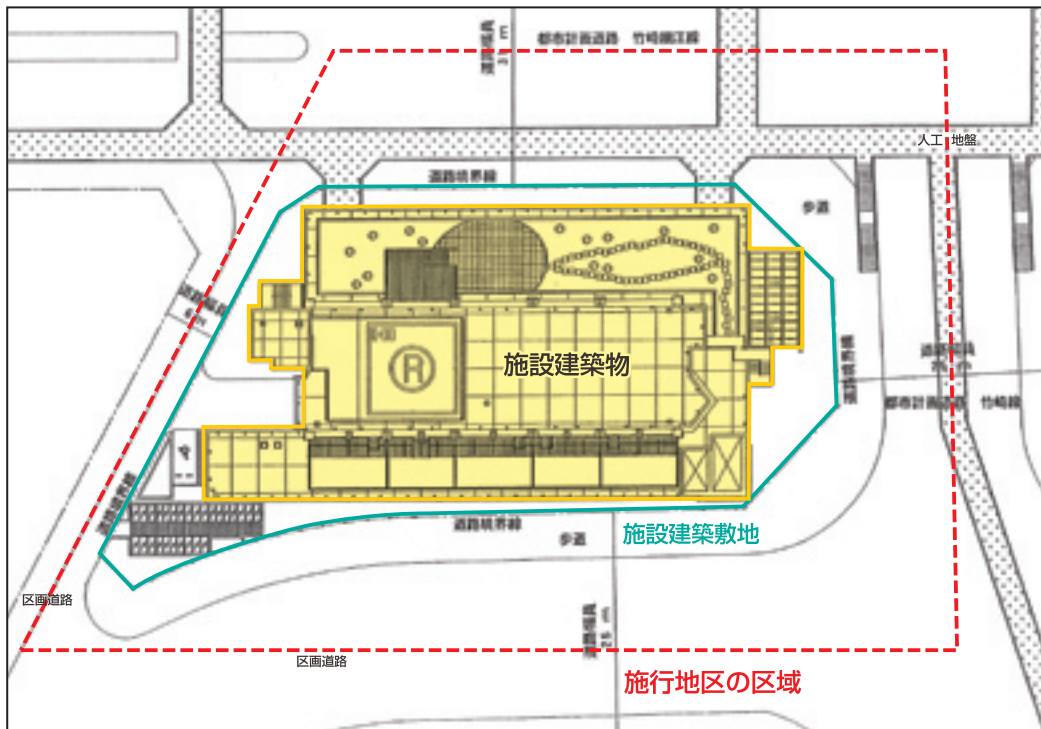
（単位：千円）

収 入		支 出	
補 助 金	816,920	調 査 設 計 計 画 費	250,283
再開発事業補助金	736,320	土 地 整 備 費	0
緊急促進事業補助金	80,600	補 償 費	70,039
保 留 床 処 分 金	2,153,235	工 事 費	2,563,803
そ の 他	11,117	借 入 金 利 子	19,781
工 事 差 額 負 担 金	50,474	事 務 費	127,840
合 計	3,031,746	合 計	3,031,746

### ● 公共施設の概要

種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
幹線道路	県道下関停車場線	31m	約66m	都市計画道路竹崎細江線（整備済）
	市道竹崎町32号線	25m	約35m	都市計画道路竹崎線（整備済）
区画道路	市道竹崎町31号線	6m	約56m	（ 整 備 済 ）
	細江臨港道路	25m	約99m	（ 整 備 済 ）

## 細江地区12街区第一種市街地再開発事業計画図



## 現況写真（平成19年）





## 5. 建物の概要

下関市と北九州市では、平成13年に共有の財産である関門海峡の景観を後世に伝えるため、全国で初めて県域を越えた市による共有の景観条例「関門景観条例」が制定されています。








本事業による再開発ビル「ヴェルタワー下関」は、高さ約73m（建築基準法上）を有する山口県内一の高いビルとなることから、両市による有識者で構成された「関門景観審議会」により、条例制定後初めて審議された建築物です。

低層部（1～2階）は、周辺の都市機能の集積を配慮し、商業、業務施設機能として一般権利者の権利床にあて、下関市は公益施設（しものせき市民活動センター・下関市消費生活センター）として権利床を活用し、地域相互のコミュニティ再生を図っています。

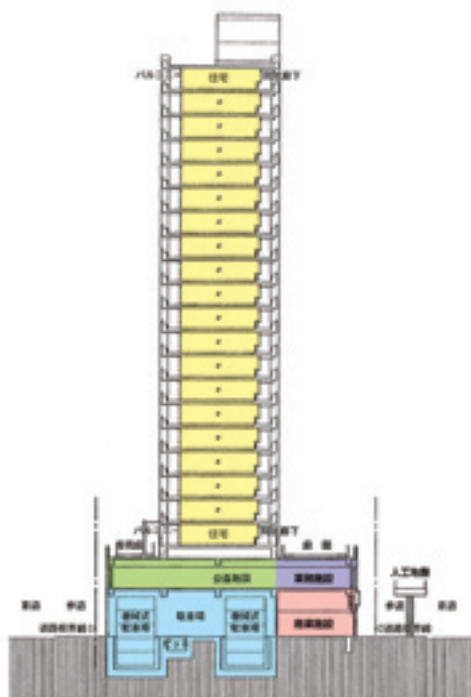
高層部（3～22階）では、当地区の交通便利特性、関門海峡の眺望を生かし、高齢者社会に対応した都市型住宅の保留床にあて、まちなかへの居住回帰を図っています。

### ● 建物の概要

建物名	ヴェルタワー下関
階数	地上22階、塔屋2階
建物高さ	72.65m
構造	鉄筋コンクリート構造（一部鉄骨造）
敷地面積	2,453.70㎡
建築面積	1,817.40㎡（建ぺい率：74.06%）
延床面積	14,635.53㎡（容積率：471.82%）

凡	例
 住宅	 駐車場
 公益施設	 集会室
 業務施設	 供給処理施設
 商業施設	

南北断面図



東西断面図



● 権利変換の概要

- 権利変換方式 都市再開発法第 110 条に基づく「全員同意型」
- 従後の土地の所有形態 建物の区分所有者による一筆共有（地上権非設定）
- 権利者等の権利変換
  - 下関市を除く権利者
    - イ) 4 名（法人 3 名、個人 1 名）→ 商業施設・業務施設（1・2 階）に権利変換
    - ロ) 1 名（個人）→ 住宅部分（3 階）に権利変換
  - 下関市 → 公益施設（2 階）に権利変換
  - 保留床
    - イ) 住宅保留床 → 住宅部分（3 階～ 22 階）を一般に分譲
    - ロ) 業務保留床 → 業務施設（2 階）

● 各階の用途と床面積

階	専有部分			共用部分				合 計 (㎡)	駐車台数 (台)	住 宅 (戸)
	商業・業務施設	公益施設	住 宅	駐 車 場	駐輪場	バイク置場	そ の 他			
PH2							41.73	41.73		
PH1							27.76	27.76		
22			437.23				75.25	512.48		5
21			437.23				75.25	512.48		5
20			437.23				75.25	512.48		5
19			437.23				75.25	512.48		5
18			437.23				75.25	512.48		5
17			437.23				75.25	512.48		5
16			437.23				75.25	512.48		5
15			437.23				75.25	512.48		5
14			437.23				75.25	512.48		5
13			437.23				75.25	512.48		5
12			437.23				75.25	512.48		5
11			437.23				75.25	512.48		5
10			437.23				75.25	512.48		5
9			437.23				75.25	512.48		5
8			437.23				75.25	512.48		5
7			437.23				75.25	512.48		5
6			437.23				75.25	512.48		5
5			437.23				75.25	512.48		5
4			437.23				75.25	512.48		5
3			361.41				151.07	512.48		4
2	130.94	1,005.15					369.08	1,505.17		
1	405.00			1,980.06	118.11	29.30	278.80	2,811.27	100	
合 計	535.94	1,005.15	8,668.78	1,980.06	118.11	29.30	2,298.19	14,635.53	100	99

● 住宅の規模

タ イ プ	住宅専有面積 (㎡)	戸 数	備 考
3LDK	B	75.82	中央部
	C	84.46	
	D	75.20	
4LDK	A	94.54	西妻側
	E	107.21	東妻側
計		99戸	

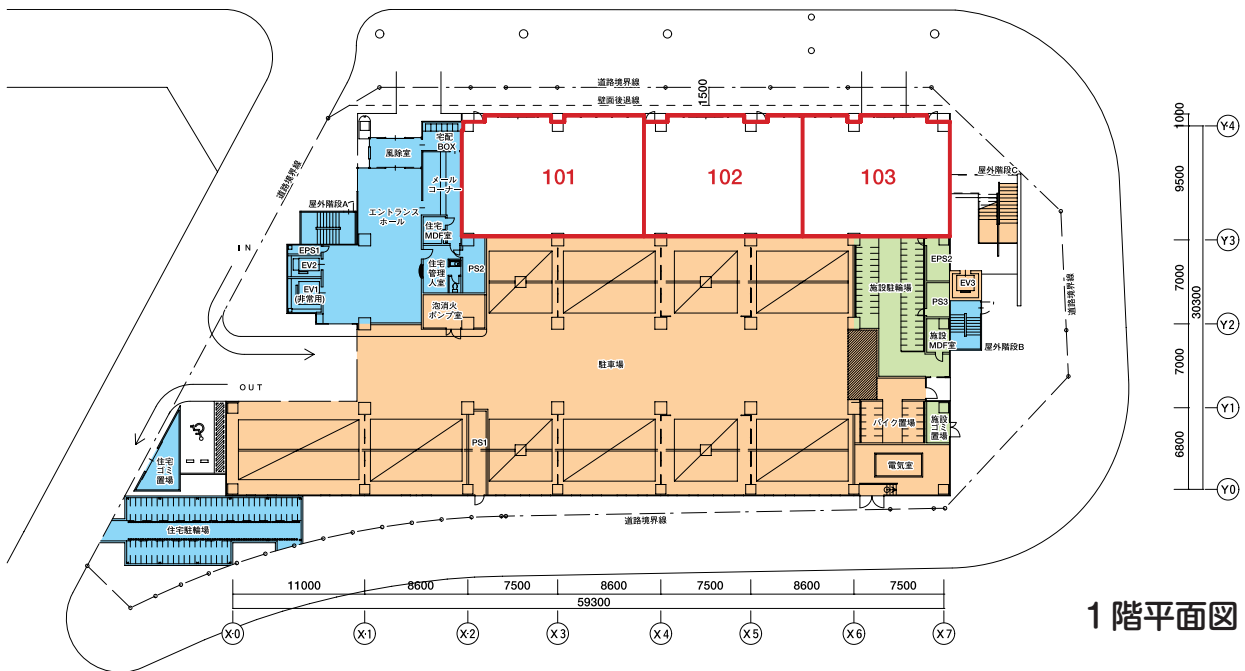
## 各階平面図

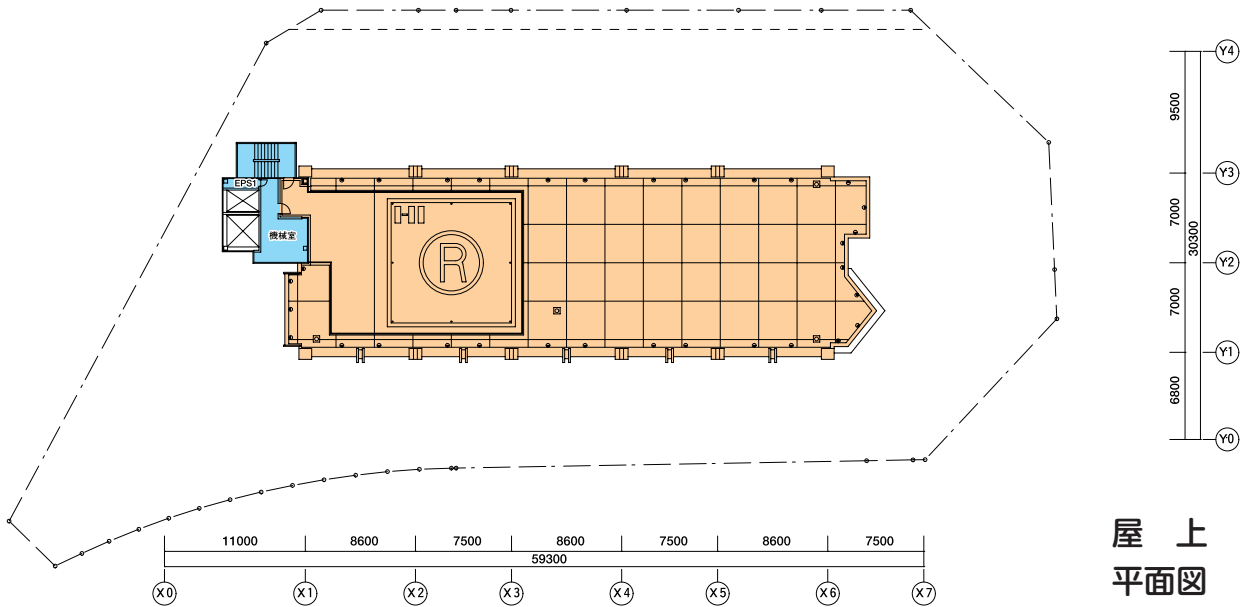
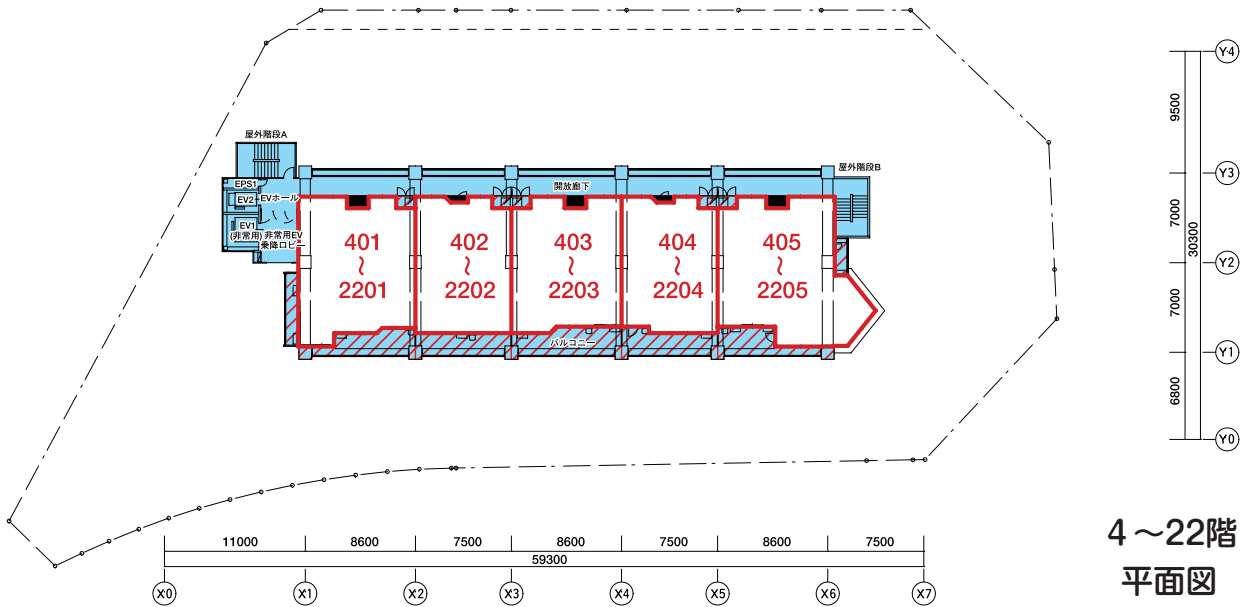
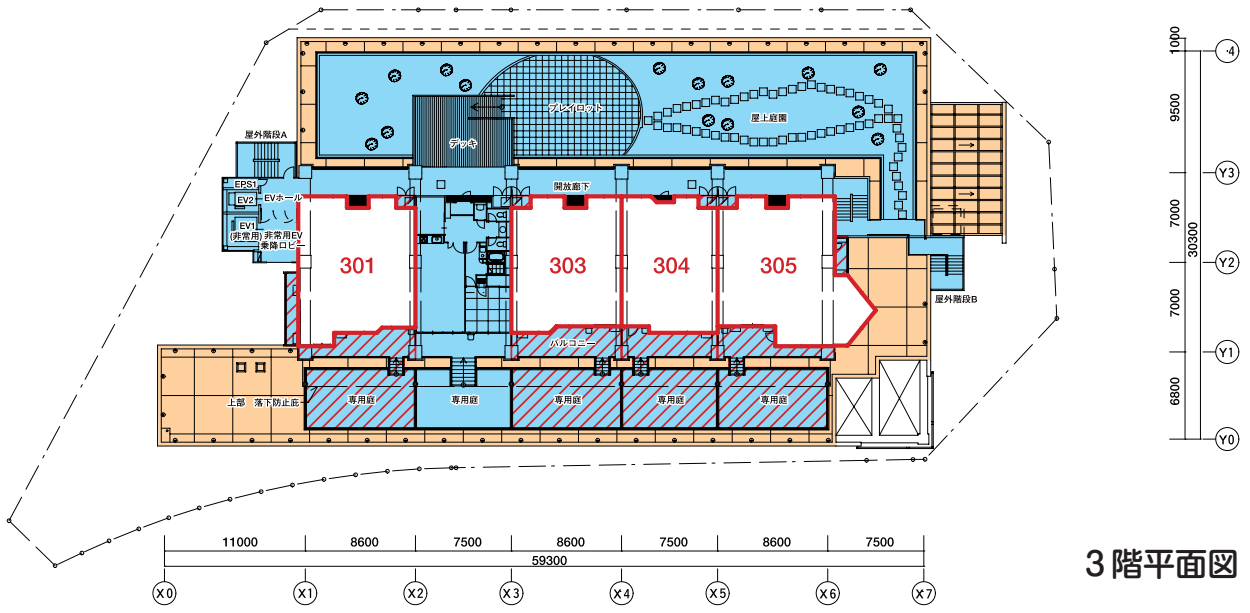
当再開発ビルでは、先導型再開発緊急促進事業を併設活用し、環境負荷の低減やバリアフリー等の福祉空間の形成、屋上緑化による都市緑化推進を考慮した施設の提供を図っています。

凡 例	
住宅共用	
施設共用	
全体共用	
専用使用	

区 画	専有面積 (㎡)
101	151.62
102	131.49
103	121.89
計	405.00

\* 赤線に囲まれた白色部分（中央に床番号記載）は、専有部分です。



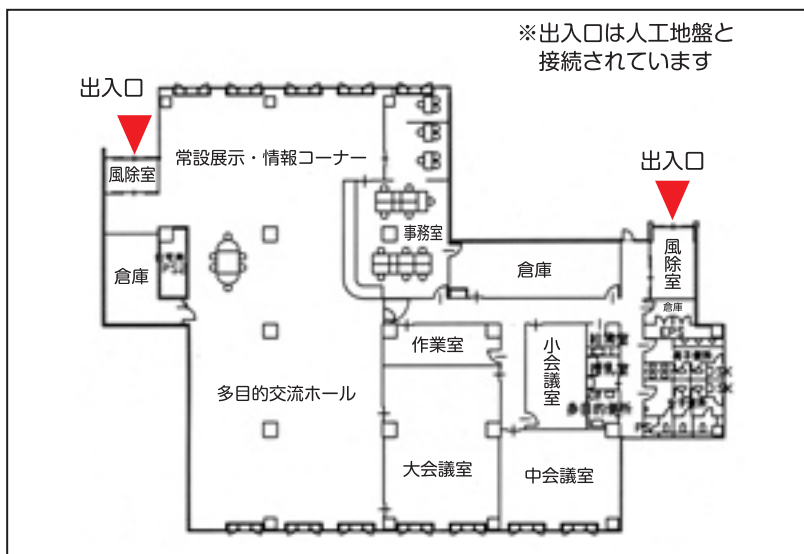


**公益施設（しものせき市民活動センター・下関市消費生活センター）  
2階（201区画）**

間取り図

2階公益施設は、行政と市民とが連携したまちづくりを進めるために、ボランティアやNPOなどの活動の支援や消費者をとりまくさまざまな問題に対応する施設として下関市が設置いたしました。

市民活動に関する情報提供、印刷などの作業の場、交流の場として活用できるよう整備されています。



**会議室**

研修室や講演会など、さまざまな用途での利用ができます。人数によって大・中・小の3つの会議室で対応できます。（\*上写真は大会議室です。）

**常設展示・  
情報コーナー**

市民活動に関する様々なイベントや助成金などのチラシを設置。市民活動関連の書籍、雑誌、新聞記事スクラップ、パソコンなど自由に閲覧ができます。

また、パネル等で活動の発表ができるなど市民活動に関するさまざまな情報を提供するコーナーです。

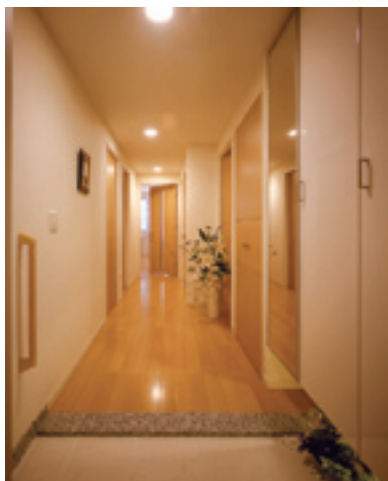
**多目的交流ホール**

ちょっとした打ち合わせや少人数でのミーティング、団体間の情報交換など、どなたでも利用できる交流空間です。

## 住宅

住戸内に段差をつくらないフルフラット仕様。玄関・トイレ・ユニットバスには転倒事故を防ぐ手摺を設置するなど高齢者の方々の暮らしを考慮したつくりをしています。

(※下写真は、モデルルームです。)



## 庭園・プレイロット

3階から出入りできるトレンチ階には、散歩気分を満喫できる庭園と子供のためのスペースとしてプレイロットを設置しています。



## 集会室

管理組合の理事会開催、サークル活動などのコミュニケーションスペースとして活用します。



## 屋上

屋上には、緊急救助用スペースが設置されています。



## 6. その他の市街地再開発事業

下関市では、細江地区 12 街区のほかこれまでに、唐戸町で 2 件市街地再開発事業が施行されています。

唐戸は、かつて市場を中心に親しまれた商店街として賑わいを見せていましたが、地方卸売市場の機能低下、商店街の近代化の遅れから地区全体の沈滞が見られたため、昭和 61 年にカラトピア、平成 4 年にカラトコアの市街地再開発事業により、商店街の近代化を図ってきました。

位置図



唐戸地区第一種市街地再開発事業 (カラトピア)	
事業期間	昭和57年度～昭和61年度
施行者	唐戸地区市街地再開発組合
敷地面積	3,469㎡
権利者数	41名（所有者8名、借家権者33名）
総事業費	約33.2億円
規模	地上13階建
構造	鉄骨鉄筋コンクリート構造
延床面積	20,080㎡
建築面積	3,057㎡
容積率	491%
建ぺい率	88%

唐戸町6番地東地区第一種市街地再開発事業 (カラトコア)	
事業期間	平成元年度～平成4年度
施行者	唐戸町6番地東地区市街地再開発組合
敷地面積	1,585㎡
権利者数	103名（所有者79名、借家権者24名）
総事業費	約28.1億円
規模	地上14階建
構造	鉄骨鉄筋コンクリート構造
延床面積	9,516㎡
建築面積	1,357㎡
容積率	550%
建ぺい率	85%



## 下関市都市整備部市街地開発課

〒750-0005 下関市唐戸町4番1号  
TEL (0832) 24-2025 FAX (0832) 24-2032