

「貴社が、今回私ども伏見町再開発事業のコーディネーター募集に応募されるにあたり、私ども事業に対する取組の基本的な姿勢・意気込み等」について(様式5)

●再開発事業40年の実績と地域密着型の事業推進

①地域密着型事業推進：弊社は、コンサルタント部門と設計部門を両輪に、再開発事業40年の実績と地域密着型事業推進を旨とし全国200地区以上での実績があります。

②柔軟な事業推進体制構築：特定の企業グループに属さず、その地区に最適なパートナーと組み、事業の推進を図ります。

●再開発事業に対する認識・考え方

①「身の丈再開発」への流れ：

- ・バブル経済崩壊後、店舗立地が変化(低層大規模、駐車場確保、アクセス便利)→駅前はずしも好立地ではない、また本格的な人口減社会の到来。
- ・地域の実情にあった適正規模・適正用途の「身の丈再開発」が、持続可能なまちづくりの中で求められています。

②「身の丈再開発」への対応：再開発後の生活再建では、土地能力を最大限活用することが求められ、「身の丈」と「生活再建」のバランスが重要です。

③再開発はまちづくりのスタート：再開発事業が目的化(ゴール)する例が多々見られますが、まちづくりにあっては、再開発事業は手段(スタート)です。

●伏見町再開発事業への取組

①伏見町地区の現状認識：

- ・備後地区50万人都市圏の中心福山市の表玄関、「中国・四国地方の拠点都市の玄関としての魅力とにぎわいのあるまちづくりを進める地区」
- ・駅からシンボルロード地区をつなぐ歩行者空間軸(快適歩行者空間形成)、天満屋とサンステーションテラスを結ぶ商業軸の交わる地区

②施設計画見直しの必要性

- ・リーマンショック以後、社会情勢が大きく変化し、長く活用できる「身の丈再開発」が必要で、施設計画案の見直しは避けて通れません。

③権利者意向把握

- ・「身の丈再開発」では権利者の皆様の生活再建の水準にも影響します。早期に権利者個別ヒアリングを行い、再開発に対する考えをお聞きし、事業の進め方についてのご理解を得るよう努める必要があります。

④身の丈再開発へ向けた工夫

- ・【工夫1】現時点で見込まれる需要の範囲を見極めて、段階的に事業化する
- ・【工夫2】オープンスペースを設け、補助金の導入を図る

●事業推進にむけて

- ・事業実現に向けての権利者合意を含めた時間リスクが、デベロッパーの進出の足かせになっています。
- ・行政の支援を得るためには地区がまとまり、事業実現に向けた支援の大きさを明確にする必要があります。
- ・権利者の皆様の「再開発をやろう」を実現するのがコーディネーターの役割です。是非、助力させていただければ幸いです。

③業務推進体制の提案 について

- ・再開発事業はまちに関わる様々な情報を読み解き組立てる総合的な事業です。事業進捗に合わせて承認を得ながらコンサルタントグループを構築します
- ・弊社の再開発事業等を通じて構築したネットワークを活用し、事業推進に重要な協力者(デベロッパー)選定に協力します。

■提案の概要

現計画の問題点

① 全体の規模が過大

- ・需要を超えた規模で、床処分や資金調達面で事業成立が難しい
- ・事業中及び完成後の社会環境の変動などに即応しにくく、持続性が乏しい

② 開発の単位が過大

- ・一体施行は合意形成に時間を要し、仮施設等の費用もかかる
- ・一体ビルは権利関係や維持管理が複雑化し、完成後の改築や建替えがしにくいため、社会環境などの変動に即応できない

③ まちづくりの特色、ストーリーが乏しい

- ・市の顔である福山駅前に多くの税金(補助金)が投入される
- ・駅前広場の遺構保存や鞆の埋立て架橋が問題化した

市民の理解と愛着を得られる事業でなければならない

開発計画の提案

規模・用途の適正化

巨艦一体型の再開発から分割・軽装備型の再開発へ

段階施行

複数工区に分割し、需要に応じて段階的に進めていく

魅力と賑わいの空間創出

- ・市の玄関口に「うるおいと歴史の空間」
- ・まちの骨格に沿う歩行者の回遊ルート

■提案の方針



**第1地区 - 第1工区**  
 先行する1工区で、商業・  
 専門学校・住宅・駐車場の  
 基本機能を整備する

**第1地区 - 第2工区**  
 駅に近い場所を公園広場  
 として、個性あるうるおい  
 にぎわいの場とする

**第1地区 - 第2工区**  
 第2工区は天満屋との接  
 続を意識し、専門店を中  
 心としたゾーンとする

**第2地区**  
 第2地区は、第1地区の  
 整備状況や社会動向など  
 に応じ、内容を検討する

高架下のサンステーション(若  
 者向け)と天満屋(大人向け)  
 の二つの商業核がある

↓

- 二つを結ぶ軸を設定し、軸  
 に沿って集客のための施  
 設や広場を配置する
- 施設を補完する駐車場を、  
 その背後に配置する

↓

再開発ビル・天満屋・サンス  
 テーション福山を一体に結び  
 つけることによって、郊外のシ  
 ョッピングセンターのような機  
 能を、中心市街地の中に生  
 み出す

《再開発ビルが核になる》

■イメージ図

福山市伏見町 整備イメージ図

■第1地区計画概要

敷地面積 11,900㎡  
 延床面積 73,000㎡  
 容対面積 58.400㎡  
 容積率 490%

■第2地区計画概要

第1地区の整備状況、  
 社会動向を勘案して  
 事業化を検討

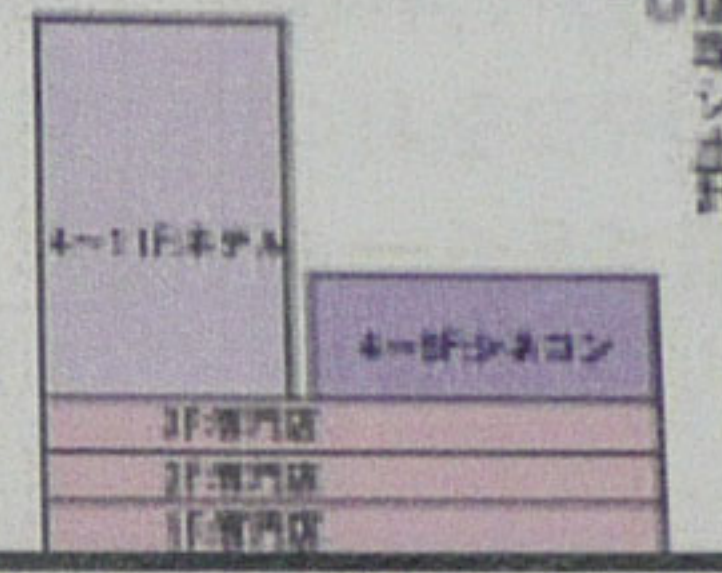
JR福山駅

北口駐車場

サントー

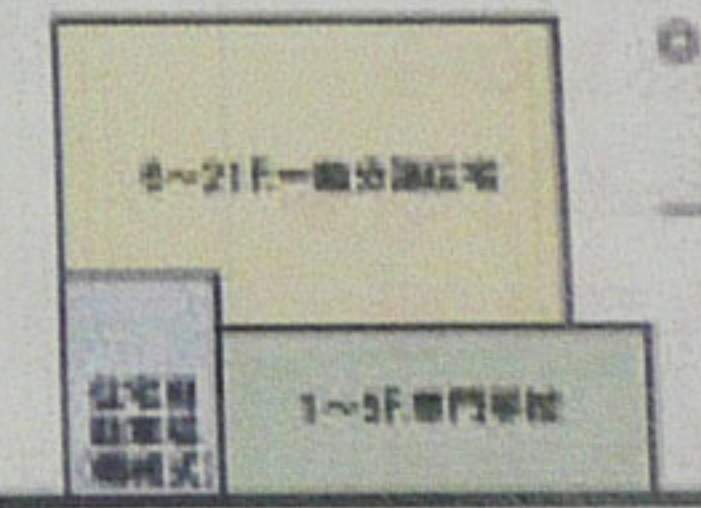
福自山

■断面構成図



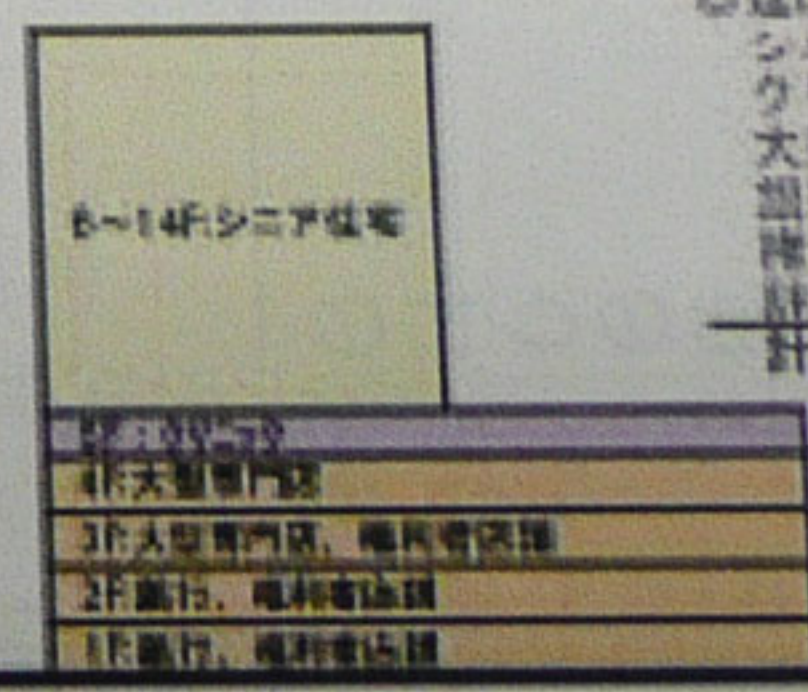
◎延床面積  
 専門店 10,000㎡  
 シネコン 5,000㎡  
 ホテル 7,000㎡  
 計 22,000㎡

■断面構成図



◎延床面積  
 一般分譲住宅 10,000㎡ (100戸)  
 専門学校 5,000㎡  
 住宅用駐車場 1,500㎡  
 計 16,500㎡

■断面構成図



◎延床面積  
 シニア住宅 5,000㎡  
 クリニック 2,500㎡  
 大型専門店 4,500㎡  
 銀行 2,500㎡  
 権利者店舗 5,000㎡  
 駐車場 10,000㎡  
 計 34,500㎡



福山駅前広場

天満屋

宝町遊園

# 社名株式会社 アール・アイ・エー

代表者名 代表取締役社長 宮原 義昭

主要業務 地域計画、都市計画から街づくり全般に関して計画作成を行うとともに、設計・監理業務を行う。とくに、市街地再開発事業においては、調査・計画・事業・設計・監理迄を一貫して行っている。又、大規模跡地を中心とした企画等についても同様業務を行う。

設立年月 1959年 6月

所在地	(名称)	(郵便番号)	(所在地・地番)	(電話番号)	(FAX番号)
	本社	〒108-0075	東京都港区港南2-12-26 港南パークビル	03-5715-3751	03-5715-3750
	東京支社	〒108-0075	東京都港区港南2-12-26 港南パークビル	03-3458-0611	03-3458-9576
	名古屋支社	〒450-0003	愛知県名古屋市中村区名駅南1-16-30 東海ビル	052-586-5851	052-586-5857
	大阪支社	〒530-0027	大阪府大阪市北区堂山町1-5 大阪合同ビル	06-6312-9154	06-6312-9167
	神戸支社	〒657-0036	兵庫県神戸市灘区桜口町3-1-1 パンコ301	078-822-3901	078-822-6622
	広島支社	〒732-0828	広島県広島市南区京橋町1-23 三井生命広島駅前ビル	082-262-8355	082-262-8356
	九州支社	〒810-0004	福岡県福岡市中央区渡辺通2-4-8 小学館ビル	092-771-8716	092-752-1174
	金沢支社	〒920-0864	石川県金沢市高岡町3-20	076-221-0369	076-262-3683
	東北支社	〒980-0021	宮城県仙台市青葉区中央2-9-1 河西ビル	022-214-0067	022-214-0173

その他支社等 横浜支社、沖縄営業所、岡山事務所

業務登録 一級建築士事務所 建設コンサルタント

所属団体名 (社)全国市街地再開発協会  
(社)日本技術士会  
(社)再開発コーディネーター協会  
(社)日本建築家協会  
(社)都市計画コンサルタント協会

資本金 95 百万円 (払込資本)

職種別職員数	1. 技術系	2. 事務系	3. 職員合計
	建築 122 名	営業 3 名	
	土木 3 名	事務 13 名	
	都市工 62 名		
	経営工 名		
	その他 名		
			203 名

資格保有者数	1. 再開発プランナー	2. 技術士	3. 一級建築士	4. 不動産鑑定士
	56 名	13 名	113 名	名

都市再開発 関係部門 担当者名	(氏名)	(ヨ)	(生年)	(最終学歴)	(卒業)	(免許)*	(経験年数)
	宮原 義昭	ミハラ ヨシアキ	1946	東京工業大学大学院建築学専攻科	1971	再ブ, 技術, 建士, 再コ	38
	斉藤 彰良	サイトウ アキラ	1947	名古屋工業大学大学院建築学専攻	1973	再ブ, 技術, 建士, 再コ	36
	中川 長継	ナカガワ ナツグ	1949	大阪市立大学建築学科	1973	再ブ, 建士, 再コ	36
	浅野 和幸	アサノ カズユキ	1951	京都大学大学院建築学専攻	1976	再ブ, 技術, 建士, 再コ	33
	砂金 宏和	サカキ ヒロカズ	1952	東京大学建築学科	1976	建士, 再コ	33
	宇野 勝久	ウノ カツヒサ	1951	大阪市立大学大学院建築学専攻	1976	再ブ, 建士, 再コ	33
	野久保 洋	ノホホ ヒロシ	1954	大阪市立大学大学院建築学専攻	1980	再ブ, 建士, 再コ, マ管	29
	桐谷 修	キリタニ シユウ	1950	名城大学建築学科	1973	再ブ, 建士, 再コ	36
	井藤 雅晶	イトウ マサアキ	1951	早稲田大学建築学科	1974	再ブ, 建士, 再コ	35
	木島 一宣	キジマ カズノリ	1953	武蔵工業大学建築学科	1975	再ブ, 建士, 再コ	34
	山田 憲彦	ヤマダ ノリヒコ	1953	横浜国立大学建築学科	1978	再ブ, 建士, 再コ	31
	米澤 佳人	ヨネザワ ヨシヒト	1953	大阪大学大学院環境工学専攻	1979	再ブ, 再コ	30
	菊川 真一	キクカワ シンイチ	1954	東京都立大学大学院建築学専攻	1980	再ブ, 再コ	29
	本川 一雄	モトカワ カズオ	1955	福井大学大学院建設工学専攻	1982	再ブ, 再コ	27
	奥村 雅一	オクムラ マサカズ	1957	京都大学大学院建築学専攻	1982	再ブ, 技術, 再コ	27
	上田 伸二	ウエダ シンジ	1957	大阪大学大学院環境工学専攻	1982	再ブ, 技術, 建士, 再コ	27
	梅沢 隆	ウメザワ リウ	1959	早稲田大学大学院建設工学専攻	1985	再ブ, 建士, 再コ	24
	田中 和人	タナカ カズト	1958	工学院大学大学院建築学専攻	1984	再ブ, 再コ	25
	矢野 学	ヤノ マナブ	1964	工学院大学建築学科	1987	再ブ, 再コ	22
	山口 哲史	ヤマグチ テツシ	1962	大阪大学環境工学科	1986	再ブ, 再コ	23

【注】再ブ：再開発プランナー、技術：技術士、建士：一級建築士、構建：構造設計一級建築士、設建：設備設計一級建築士、不動：不動産鑑定士、補償：補償業務管理士、税理：税理士、会計：会計士、土区：土地区画整理士、建設：建築設備士、建積：建築積算士、中小：中小企業診断士、測量：測量士、ビル：ビル経営管理士、土家：土地家屋調査士、商業：商業施設士、宅地：宅地建物取引主任者、再コ：再開発コーディネーター協会個人正会員

## 都市再開発関係部門における主な業務実績

郡山駅前一丁目第一地区市街地再開発事業権利変換計画作成		(発注者) 郡山駅前一丁目地区市街地再開発組合
(分野) 再開発/権利変換計画	(履行期間) 2007/9-2007/12 (技術者) 管理:野久保 洋 担当:金原 信, 多田 裕一	(内容) 郡山駅前に立地する民間病院(305床)を隣接地区で再整備する再開発。医療施設の他、約80戸の住宅を計画。
(特性) 地域: 福島県郡山市(人口33万人)		
立地: 中心部, 中心部 環境: 商業		
平成20年度京急蒲田駅西口周辺地区事業化促進調査委託		(発注者) 大田区
(分野) 再開発/事業推進計画	(履行期間) 2008/7-2009/3 (技術者) 管理:井藤 雅晶 担当:尾崎 正治	(内容) 京急線の高架化もある中で、駅前広場整備等を伴った再開発事業。施設計画としては周辺で行われている住宅中心などを含め検討。
(特性) 地域: 大田区京急蒲田駅周辺		
立地: 駅前, 駅前 環境: 商業, 住宅		
上田市天神三丁目土地区画整理事業に係る建物等補償に関する業務		(発注者) (株)ジェイティ開発コンサルティング
(分野) 地域構想及び土地利用構想	(履行期間) 2008/4-2009/3 (技術者) 管理:砂金 宏和 担当:渡辺 幸男, 辰巳 寛太	(内容) JT上田工場約20haの閉鎖に伴う大規模土地利用計画、区画整理手法を中心として、行政協議等を含む作業。
(特性) 地域: 長野県上田市(人口16万人)		
立地: 中心部 環境: 工業, その他		
小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業に係る資金計画作成業務		(発注者) 小杉町3丁目中央地区再開発準備組合
(分野) 再開発/資金計画	(履行期間) 2008/10-2009/3 (技術者) 管理:野久保 洋 担当:中田 伸一	(内容) 老朽化した中層賃貸住宅等が密集している地区において、敷地及び建築物の一体的かつ合理的な整備と道路の整備を行う。
(特性) 地域: 神奈川県川崎市(人口132万人)		
立地: 駅前, 中心部 環境: 商業, 業務		
中心市街地拠点整備基本構想策定調査業務		(発注者) 安城市
(分野) 市街地整備/その他	(履行期間) 2007/5-2008/3 (技術者) 管理:桐谷 修 担当:山田 知樹, 久保 岳生	(内容) 中心商業地の病院跡地におけるにぎわい再生を目的とした拠点施設整備の基本構想作成。
(特性) 地域: 愛知県安城市(人口17万人)		
立地: 中心部 環境: 商業		
武蔵ヶ辻第四地区市街地再開発事業に伴う平成20年度事業推進業務		(発注者) 武蔵ヶ辻第四地区市街地再開発組合
(分野) 再開発/コーディネーター業務/その他	(履行期間) 2008/6-2009/12 (技術者) 管理:木島 一宣 担当:遠藤 亮	(内容) 市民の台所「近江町市場」を含む第一種市街地再開発事業の工事期間における事業推進、商業計画、組合運営等に関するコーディネート業務。
(特性) 地域: 石川県金沢市(人口45万人)		
立地: 中心部 環境: 商業		
小松市中心地区拠点施設整備コンセンサス形成事業計画作成業務		(発注者) (株)こまつ賑わいセンター
(分野) 街づくり活動支援	(履行期間) 2008/12-2009/12 (技術者) 管理:浅井 健治 担当:遠藤 亮	(内容) 第三セクターのまちづくり会社が行う、市街地の賑わい創出と活性化、定住促進等に寄与する拠点施設の整備・推進を目的としたコンセンサス形成と計画作成業務。
(特性) 地域: 石川県小松市(人口10万人)		
立地: 中心部 環境: 商業		
牧野駅東地区市街地再開発事業権利変換計画作成業務		(発注者) 枚方市
(分野) 再開発/権利変換計画	(履行期間) 2008/3-2008/9 (技術者) 管理:奥村 雅一 担当:登根 哲生	(内容) 市施行第一種市街地再開発事業の権利変換計画作成業務。
(特性) 地域: 大阪府枚方市牧野阪他		
立地: 駅前 環境: 商業		
補助申請資料作成等業務		(発注者) 福山駅前開発(株)
(分野) 再開発/補助金関係業務	(履行期間) 2007/9-2008/3 (技術者) 管理:宇野 勝久 担当:滝田 憲作, 中尾 武史	(内容) 共同施設整備費補助金及び緊促補助金の積算根拠資料作成及び関係機関協議等コンサル業務。
(特性) 地域: 広島県福山市東桜町地区		
立地: 駅前 環境: 商業		
熊本駅前東A地区第二種市街地再開発事業管理処分計画作成		(発注者) 熊本市 熊本駅周辺整備事務所
(分野) 再開発/権利変換計画	(履行期間) 2007/10-2008/12 (技術者) 管理:山口 哲史 担当:森崎 貴裕	(内容) 管理処分計画の作成、地権者対応、関係機関協議資料作成。
(特性) 地域: 熊本県熊本市(人口66万人)		
立地: 駅前 環境: 商業, 業務		
中央町23番街区市街地再開発実施設計及び権利変換計画作成		(発注者) 中央町23番街区市街地再開発組合
(分野) 再開発/権利変換計画	(履行期間) 2006/11-2007/3 (技術者) 管理:山口 哲史 担当:古賀 康裕, 池埜 邦幸	(内容) 実施設計及び権利変換計画の作成、権利者対応。
(特性) 地域: 鹿児島県鹿児島市(人口60万人)		
立地: 駅前, 中心部 環境: 商業		
岐阜駅前中央地区市街地再開発事業推進計画作成業務		(発注者) 岐阜市 都市建設部市街地再開発課
(分野) 再開発/推進計画	(履行期間) 2008/10-2009/3 (技術者) 管理:本川 一雄 担当:松井 宏充	(内容) 事業計画案作成、権利調整検討、事業スケジュール検討、当市街地再開発事業組合施行を前提とした事業推進業務。
(特性) 地域: 岐阜県岐阜市(人口41万人)		
立地: 駅前 環境: 商業		
福井市中央1丁目地区優良建築物等整備事業推進業務		(発注者) 合同開発(株) 他
(分野) 優良建築物等整備事業	(履行期間) 2006/6-2007/3 (技術者) 管理:木島 一宣 担当:浅井 健治	(内容) 地方県庁所在都市の中心市街地内において、優良建築物等整備事業により定住促進と商店街活性化に寄与する複合ビルを建設する事業の初年度事業推進コンサルタント業務。
(特性) 地域: 福井県福井市(人口26万人)		
立地: 中心部, 駅前 環境: 商業		
倉敷市阿知3丁目東地区市街地再開発事業資金計画作成業務		(発注者) 倉敷市阿知3丁目東地区市街地再開発準備組合
(分野) 再開発/推進計画	(履行期間) 2008/7-2009/9 (技術者) 管理:中川 長継 担当:青木 卓, 赤尾 光司	(内容) 中心商店街の再生と密集する住宅市街地の整備を目的とする再開発事業の事業計画の作成。(資金計画及び基本設計)
(特性) 地域: 岡山県倉敷市(人口46万人)		
立地: 駅前, 中心部 環境: 商業, 住宅		
東海道周辺地区街並み(景観)整備支援業務		(発注者) 品川区
(分野) 景観計画	(履行期間) 2008/5-2009/3 (技術者) 管理:砂金 宏和 担当:篠崎 次男, 萩野 正和	(内容) 旧東海道、北品川から鮫洲までの地域。景観まちづくり検討業務。
(特性) 地域: 東京都品川区(人口34万人)		
立地: 中心部 環境: 商業		
モノレール旭橋駅周辺地区市街地再開発事業権利変換計画作成業務その1		(発注者) 旭橋都市再開発(株)
(分野) 再開発/権利変換計画	(履行期間) 2005/12-2006/3 (技術者) 管理:宮原 義昭 担当:梅沢 隆, 岡田 健司	(内容) 沖縄県那覇市の中心部における県有地を含む会社施行による再開発。業務、ホテル、住宅を中心とした再開発事業の権利変換計画作成業務で2年度にわたる作業の初年度。
(特性) 地域: 沖縄県那覇市(人口31万人)		
立地: 中心部, 駅前 環境: 商業, 業務		
景観法に基づく計画提案業務		(発注者) 大阪市
(分野) 景観計画	(履行期間) 2005/8-2006/3 (技術者) 管理:奥村 雅一 担当:竹内 達也, 寺岸 歩	(内容) 大阪市全域を景観地区として景観計画の対象区域とする。この中で、景観法に基づく住民提案がなされる場合の対応につき、モデル地区によりシミュレーションを行う。
(特性) 地域: 大阪市全域		
立地: その他 環境: その他		
南殿町地区第一種市街地再開発事業に係る資金計画作成業務		(発注者) 南殿町地区市街地再開発組合
(分野) 再開発/資金計画	(履行期間) 2005/10-2006/3 (技術者) 管理:中川 長継 担当:赤尾 光司	(内容) 第一種市街地再開発事業の組合施行の事業計画作成に伴う資金計画作成業務。
(特性) 地域: 島根県松江市殿町		
立地: 中心部 環境: 商業		
岩倉駅東地区北街区市街地再開発事業実施設計及び権利変換作成		(発注者) 岩倉駅東地区北街区市街地再開発組合
(分野) 再開発/施設建築物実施設計	(履行期間) 2005/11-2006/3 (技術者) 管理:桐谷 修 担当:辻村 祥之, 山田 知樹	(内容) 岩倉駅東地区北街区市街地再開発事業の施設建築物実施設計を行うとともに、次年度予定の権利変換計画認可申請に向けた作業等を行う。
(特性) 地域: 愛知県岩倉市(人口4万人)		
立地: 駅前, 中心部 環境: 商業, 住宅		
富士マンション建替事業の権利変換及び実施設計		(発注者) 富士マンション建替組合
(分野) マンション建替事業	(履行期間) 2005/11-2008/3 (技術者) 管理:朽木 忠 担当:中田 伸一	(内容) 築後41年経過の老朽化マンションの建替え事業。区分所有法の建替え決議後、円滑化法により認可された建替組合による事業で、権利変換及び実施設計業務を行った。
(特性) 地域: 新潟県新潟市(人口81万人)		
立地: 中心部 環境: 商業, 住宅		