

伏見町再開発ニュース

基本計画案 全体説明会開催 ご報告

日 時：平成24年3月17日(土) 午後2時30分～、午後5時30分～ 計2回

場 所：福山大学社会連携研究推進センター 402号室 (福山大学宮地茂記念館)

出席者：延べ44名

○ 主な説明内容



前回の課題は何か

(1) 保留床処分が不確実

- ・ 事業の成立には、保留床が確実に処分できることが必要
- ・ 前回の計画に基づき、保留床処分先について模索してきたが、状況はきびしい
- ・ 現在の経済状況下で、住宅以外の保留床処分先を探すことは極めて困難

(2) 権利者法人経営が不健全化のおそれ

- ・ 外部に処分できない保留床は権利者法人が取得するしかない
- ・ 権利者法人が取得する床の規模が大きくなりすぎると取得費(借入金)がふくらみ、経営上のリスクが高まる

(3) 駅間競争で劣勢に立たされるおそれ

- ・ 山陽本線沿いの駅間競争において、駅前商業の集積や規模では負ける
- ・ 独自性が希薄な再開発ビルを建てるだけでは劣勢を挽回できない
- ・ インパクトのある工夫が必要





何を変えたのか

(1) 広場の配置、形状及び面積

- ・ 広場の配置を地区の中央から変更した
- ・ 福山駅方向に間口を広げた広場と、南側道路に面した広場、2つあわせて「ひょうたん形状」の広場を整備する
- ・ 広場の面積は従来の1,000㎡の約4倍に拡大
- ・ 広場の配置変更に伴い、地区内を東西に通る道路は廃止
- ・ 福山駅から広場を経由して、シンボルロードや久松通り方面への動線軸を形成すること、広場沿いに外向店舗を配置して路地文化を活用するコンセプトは変わらない

(2) 施設計画の見直し

- ・ 広場拡大に伴う敷地面積の縮小により、施設規模も縮小（約75,800㎡⇒約54,700㎡）
- ・ 複合施設棟、多世代住宅棟の計画を取りやめる
- ・ 駐車場の台数も494台から280台に減らす
- ・ 共同住宅棟と駐車場棟の配置を入れ替える



課題は解消するのか

(1) 保留床処分の不確実性、権利者法人経営の不健全化の問題が解消

- ・ 施設規模を縮小した結果、住宅以外の保留床全部を権利者法人が取得しても経営が可能な規模になった
- ・ 駐車場台数を減らして、より効率的な運営が可能となり、権利者法人の採算性も向上

(2) 駅間競争の戦略について明確なビジョンをもつことができる

- ・ 駅間競争で優位に立つには、市外への流出を防ぎ、市外から、特に観光客を意識して、人を引き寄せる集客施設が必要
- ・ 今回の見直しは、広場に独自性を持たせ、集客施設として活用する提案
- ・ 福山城、鞆の浦など文化を感じられる観光資源をデザインに取り入れ、かつ、特徴のある広場を集客施設として演出する
- ・ 今後、広場が集客施設として機能するように、運営方法を検討していく
- ・ 様々なイベント会場となることや、「ばら祭」のパレード、「二上がりおどり」の起点となるなどの活用が考えられる
- ・ 地震や火災などの緊急時に一時避難できる広場としての機能をもたせることも可能

○ 主な質問、意見

- ・ 駐車場は全額補助対象となるのに、なぜ規模を小さくするのか。
 - 確かに建設工事費の全額が補助対象だが、それでも一台あたり数百万円の整備費がかかる。また、駐車場の運営会社にヒアリングをしたところ、駐車場経営に最適な規模は約300台程度と伺ったので今回の計画に反映した。
- ・ 前回の計画ではメゾネット形式の店舗があったはずだが、今回は計画されているのか。
 - 今回の計画もメゾネット形式の店舗を想定している。今後、取得希望者の意向を聞き、用途、広さなど柔軟に対応していくことはできる。
- ・ 北側にロータリーを設置することにより駅前広場に抜けることができなくなるのか。
 - 駅前広場への通過交通を排除するという市の上位計画に基づき、ロータリーを設置している。再開発事業に合わせてロータリー整備を行うため、事業終了後、駅前広場への通り抜けができなくなる予定。
- ・ 施設規模の縮小で、地権者に負担を求めることにならないか。資金計画の提示はないのか。
 - 施設規模を縮小しても地権者の負担にならない方法を考えている。資金計画を提示していないのは、広場整備の財源が不透明であり、事業収支を算定することが出来なかったからである。広場整備には、国から支援が得られるが、支援にもいろいろなメニューがあり、条件によって支援の金額も異なり、その内容が詰め切れていない。
- ・ 広場は誰が取得するのか。地元なのか、行政なのか。
 - 行政の取得もひとつの選択肢だと思う。市は「民間施行を基本とし、事業採算性等の検討を重ねてもらいたい」といっており、UDとしても、事業が円滑に進むようにアイデアを出し、検討していきたい。
- ・ テナントを早く決めて欲しい。不安である。
 - 当事業は、完成がまだ先であり、個々のテナントは完成の2年ぐらい前にならないと真剣に出店の検討はしてくれない。ただし、今回の説明会で見直された計画が公表されたことを受け、今後、この案をもってテナントにはあたっていきたいと思っている。まずは核店舗となるような企業にあたっていき、その後個別のテナントにあたっていくことになる。
- ・ 等価交換ではなく、定期借地権方式の権利変換を検討できないのか。
 - 定期借地権方式は関係者の全員同意が必要となり、実現的は困難であると考えている。
- ・ 高齢者を対象とした施設のニーズが高まっているので、そういった施設は考えられないか。
 - 高齢者関連施設にもヒアリングなどを実施しており、誘致について検討している。

○ 理事長よりひと言

今回の全体説明会には多くの準備組合員、また地権者の皆様にご参加いただきました。本当にありがとうございました。

昨年の夏に開催した全体説明会・通常総会で説明させていただいた基本計画を、地権者の皆様のご意見をさらに反映させたものに見直し、この度発表させていただきました。そして、この計画は福山市とも協議を重ね、方向性について市の了解を得たものになっております。

説明会後には市民や経済界から、広場について高い関心をいただき、実現に向けての大きな期待の声も届いています。まだまだ乗越えなければならない課題はありますが、その課題を克服することによって、再開発実現に向けて大きく踏み出したいと考えています。そのためには、地権者の皆様の力強い後押しが是非とも必要です。

計画に対するご意見、また推進のためのお知恵をください。来年度の都市計画決定に向けて、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

○ UDコンサルタントよりひと言

今回の見直し案は、コーディネーターである当社が、現在考えられる最良の案として「広場を拡張する案」をお示したのですが、広場拡張により建物の規模が縮小されることに抵抗のある方もおられると思います。広島県で2番目に大きな都市で、備後圏の中核市である福山の駅前にはもっと大規模で高層の商業施設やオフィスビルが相応しいというご意見です。

一昔前、右肩上がりの時代であればその通りかもしれませんが、バブルの後遺症でデフレに苦しむ現在の経済状況下では、保留床を購入してまで地方都市に進出する元気のある企業はまれで、福山もその例外ではありません。大規模施設をつくっても保留床が売れずに事業が成り立たないのでは何にもならないことをご理解いただきたいと思います。

また今回の計画は、広場自体に独自性を持たせて集客施設とし、駅間競争を戦っていこうという発想であり、そのための規模拡大であります。ただし大きければよいというものではなく、広場が集客施設として機能するには運営のソフト面が重要です。その点について、今後皆様のご意見をいただく機会をつくりたいと考えています。ご協力の程お願い申し上げます。

再開発について何かご不明な点などございましたら、

いつでも事務局にご相談下さい。 TEL 084-931-2208