

福山駅前再生に向けたRiM再生手法の基本的な考え方（案）

1 再生のための視点

① スピード再生

伏見町のリノベーションや旧キャスパの再生など駅前再生が着実に動き始めている中、RiMの閉館によりこの動きを止めてしまうことは駅前のエリア価値に影響を与えるため、早期の再生をめざす。

② 最小のコストによるにぎわいの創出

少ない投資で質の高い市民サービスを提供していくことが重要。そのため、エリア価値を高めるコンテンツを精査し、最小の経費で最大の効果が上がるよう取り組む。

③ 福山の未来を育てる場

未来の中心市街地のにぎわい創出のため魅力的なコンテンツを生み出し、市民生活を豊かにする「ふくやまの未来を育てる場」、「新しい民間事業者のチャレンジの場」を創り出す。

④ 段階的な再生

RiM周辺のエリア価値を高めていく取組を「スピード再生」により、切れ目なくスタートさせる。その後、まちづくりの進捗を見極めながら次の展開の検討に入る。次の展開として、「リノベーション（フロアの更なる利用）」「解体・新築（ニーズに合った新築）」などの選択肢が生まれる。

⑤ 市民の意見を聴き、議論を見える化

福山駅前デザイン会議の場などを通じ、市民に分かりやすく説明するとともに、必要に応じて意見を聴く機会を設ける。

2 再生手法の分析

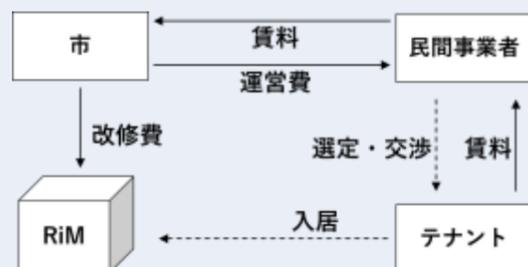
A案：従来型施設一括再整備案

商業の縮小，市内公共機能集約，オフィスに転換する。
当初整備費：約65億円（改修費）

〔分析〕

- ・事業構築，設計，改修完了まで3～4年を見込む。
- ・現時点で，全館に対する需要の見通しが立たない。
- ・現在の仕様（無窓，少ない区画割）では，柔軟な活用が難しい。

〔事業イメージ（想定）〕



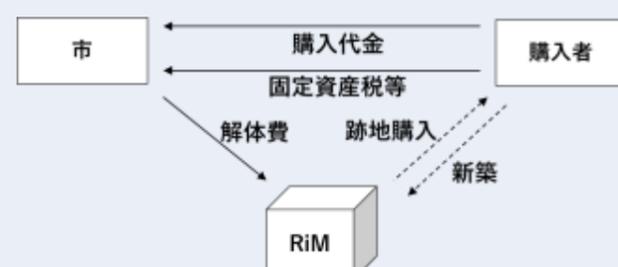
B案：解体売却案

既存建物を解体撤去，土地を民間事業者に売却する。
当初整備費：約30億円（解体費）

〔分析〕

- ・事業構築，設計，解体，建築完了まで5～6年を見込む。
- ・土地の売却収入を得られるが，駅前から公共の資産が失われる。
- ・固定資産税等の収入が得られる。

〔事業イメージ（想定）〕



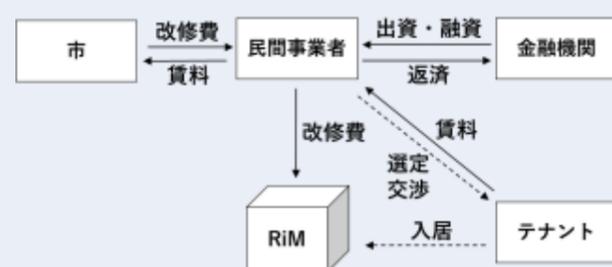
C案：閉鎖リノベーション案

需要に合う部分の改修のみを行い，他を閉鎖，段階的に更新する。
当初整備費：約2.6億円（改修費）※1階の活用

〔分析〕

- ・事業構築，設計，改修完了まで1～2年を見込む。
- ・設備等の維持管理費負担との兼ね合いとなるが，需要変動に一定程度柔軟に対応できる。

〔事業イメージ（想定）〕



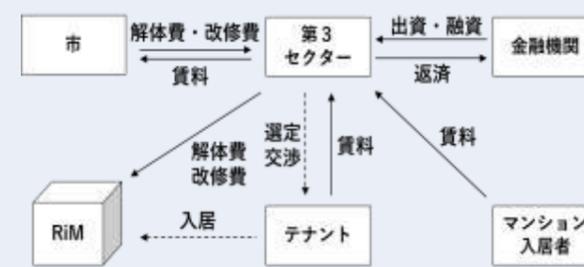
D案：減築リノベーション案

需要を考慮し，必要最低限の規模に減築・改修する。
当初整備費：全体 約40億円

〔分析〕

- ・事業構築，設計，減築完了まで3～4年を見込む。
- ・減築時の需要規模に応じるものの，その後の需要変動に柔軟に対応できない。
- ・賃料収入が得られる。

〔事業イメージ（想定）〕



3 評価

- 人口減少社会など不確実性の高い社会情勢において、大きな投資によりリスクを抱えるのではなく、今ある財産を有効に活用することで将来の選択肢を残せることが望ましい。
- 今後、社会経済情勢や運営状況等を踏まえながら、施設の運営と並行して中長期的なあり方の検討を進めていく必要がある。

評価で重視すること

- ・再生のスピード感
- ・エリア価値の向上
- ・施設の活用の柔軟性



三之丸町周辺エリアマップ
(国土地理院図の基盤地図情報をもとに編集・加工)

4 今後の方向性

- 現時点においては、**閉鎖リノベーション案**が望ましい。
- 施設規模や当初整備費，維持管理コストを明らかにするため，施設運営中にはできなかった建物や設備の点検を行う必要がある。

(理由)

1. 建物（躯体）は利用可能
2. 当初整備費と運営費の抑制
3. 駅前再生の流れを止めない
4. 周辺エリア価値の向上が期待できる
5. 次の展開の選択肢が生まれる

