

官民の不動産オーナーなどが共通認識を持ち、連携しながら、ウォーカブルなまちづくりを進めていくため、フォーラムを開催しました。

【テーマ】価値が持続する福山駅周辺エリアを官民が連携してつくるには

【参加者】約130人（オンライン参加を含む）

【内容】講師からのレクチャー、意見交換

## 講師レクチャー

### 1 駅周辺再生の取組について

- エリア価値向上の様々な取組が、官民連携で進んできた結果、民間投資が集中的に起こってくる段階を迎えようとしている。
- この変化を次の展開へ着実につなげていくことが、まちづくりのコツである。
- 福山駅前再生ビジョンは、まちの主演は人であるということに重きを置いて作られた。駅周辺再生は、市民の暮らしを快適で健康で豊かにすることを目的に取組を行っている。

### 2 ウォーカブルなまちとは

- 車を気にせず、歩いて楽しい、歩いて健康になるまち
- 子どもが安全に遊べ、高齢者が安心して憩えるなど、多様な人たちが集まり、人との交流を楽しむまち
- ウィンドウショッピングができるなど、店先をのぞくのが楽しいまち
- 一人で行っても居場所があり、かつグループで行っても楽しく遊べ、くつろぐ場所があるまち
- 商売も順調に繁栄させることができるまち

### 3 ウォーカブルエリアの土地所有について

- 福山市のウォーカブルエリアは、公共と民間それぞれが約半分ずつ土地を所有しているという特徴がある。

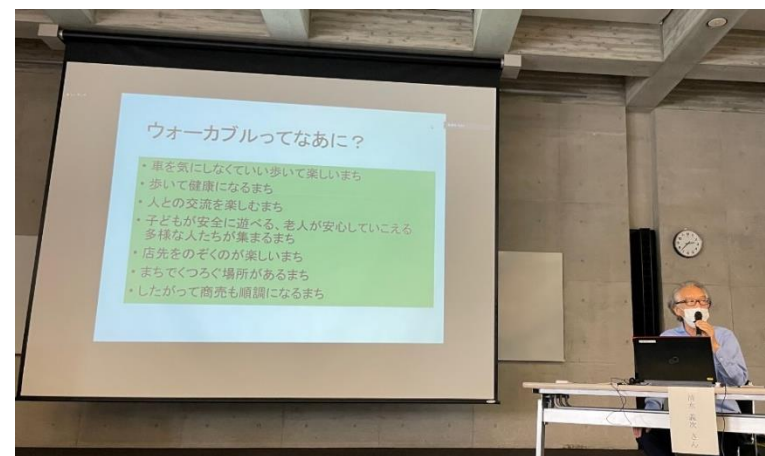
- 行政も不動産オーナーであるという自覚を持つことが大事である。
- 官民それぞれの不動産オーナーが、共にしっかりした不動産オーナーであれば、必ずよいまちが出来てくる。



講師／清水義次さん  
株式会社アフタヌーンソーサエティ  
代表取締役  
福山駅前デザイン会議座長

### 4 よいまちを作るコツ

- 半径200メートルくらいを1つのエリアと呼び、そこに特徴的なエリアを形成することが大事である。
- 特徴のあるエリアが連続すれば、住んで楽しい、訪れて面白い、長続きするよいまちになる。



## 5 不動産の価値とは

- 不動産の価値は、個々の敷地には付かないということが大原則である。エリアに価値がついて、そのエリアの中に自分の所有する不動産があるということ。
- 利己的な行動ではなく、利他的な行動をする人が増えてほしい。
- エリア価値が長続きするエリアを作っていくことが大事である。
- 「敷地に価値なし、エリアに価値あり」という言葉を毎日意識してほしい。

## 6 不動産価値が持続するエリア形成の事例

- 東京の大丸有地区は、再開発しようと考えた事業者が、全地権者を集めて、全地権者が一緒になってエリア形成に取り組んでいるという特徴がある。
- その結果、地権者が一つになり、エリアマネジメント協議会ができた。
- 現在、大丸有地区は、日本で一番地価が安定し、安定した賃料が稼げるエリアとなっている。
- 福山のまちも、官と民の不動産オーナーが集まって、一緒に考え、いいまちを作っていこうと連携していくことが大事である。

## 7 今後の福山のまちづくりの方向性

- 福山のまちの魅力をみんなで引き出していくことが大事である。今後は、快適で住みやすいまちづくりが求められており、特に、住環境の整備が課題である。
- 車で来やすく、駐車場に停めたら、そこからは歩いて楽しいまちをつくるのがウォークアブルの根本であるため、交通と情報ネットワークの整備も重要である。
- 省エネルギーやSDGsも大きな要素である。福山は山・川・海がすばらしく、自然と共生するまちづくりが人々の暮らしを豊かにするため、自然環境保全の促進を含めてまちづくりを考えていかなければいけない。

- 福山駅周辺を変えることは、福山市全体のためにやり始めたことであり、次のステップでどんなやり方があり、どんなことを考えていくのかが大切になる。

## 質疑応答

- Q** 本市で、十分に利活用できていない公共施設を、官民連携で活用していくなかで、行政が民間事業者アプローチする際に、行政として留意することは何か。
- A** 信頼できる民間事業者かどうか見極めることに留意しなければいけない。しっかりした地元企業を選ぶ目を養うことが大事である。そのために、行政職員は、まちのなかに出て行き、人と会話しながら付き合うことが求められる。特に、複数の人で、女性の視点も入れながら、民間事業者をしっかりチェックすることが大事である。

## 市長コメント

- 行政は、単に公共空間を整備するだけでなく、市民がどんな使い方をしたいのかまでを考えて、豊かな公共空間をつくっていかなければいけない。それが、市民に負託された不動産オーナーの責任であると思っている。
- 今後も、駅周辺を快適で楽しく、人と交流できるウォークアブルエリアの形成に向けて、みなさんと一緒に作り上げていきたいと思っている。

