

2024年9月30日 松永未来会議 様

官民連携による 福山駅周辺再生の取組

福山市 福山駅周辺再生推進課

はじめに

- 1 エリアの方向性を示す
- 2 議論と実践
- 3 パートナーの発掘と
ネットワークづくり
- 4 議論の見える化
- 5 これまでを振り返って

おわりに

はじめに

福山駅周辺の取組

2018
|
2020

福山駅前再生ビジョン策定、福山駅周辺デザイン計画始動

福山駅前再生ビジョンで「働く・住む・にぎわいが一体となった福山駅前」を取組の方針に設定

福山駅周辺デザイン計画で、伏見町周辺、中央公園周辺、三之丸町周辺、福山城周辺の4つのエリアでにぎわいを模索

官民で議論し、考え方を共有

官民連携による取組の推進

- ・ 伏見町周辺（リノベーションによるまちづくり）
- ・ 中央公園周辺（パークPFIの導入や図書館と連携したイベント）
- ・ 三之丸町周辺（エフピコRiMの再生、三之丸町地区再開発）
- ・ 福山城周辺（福山城のリニューアル、北口スクエア整備）

にぎわいの実感、新たな人材が参画する流れができつつある

2021
|
2024

1 エリアの方向性を示す

福山駅周辺のエリア再生

まちへの愛着・誇りを取り戻す

- 現市長が2016年8月当選
- 福山駅前再生が公約の最重要事項
- 駅前の伏見町では約30年前から計画があった再開発事業が2016年に白紙となる
- まちの玄関口である駅前は寂しい状況ではまちへの愛着や誇りは生まれない
- まずは行政が旗振り役となってできることとしてビジョンを示す



福山駅周辺のエリア再生

福山駅前再生協議会

- 福山駅前再生ビジョン策定に当たり、幅広い意見を聴取するため産学官民で構成

- 2017**
- 第1回協議会 2017.3.1
議題：再生ビジョンたたき台（案）について
 - 第2回協議会 2017.5.24
議題：再生に向けた論点について
再生のコンセプト（案）について
 - 第3回協議会 2017.7.24
議題：再生のコンセプトについて
めざすエリア像について
再生に向けた課題について
 - 第4回協議会 2017.11.28
議題：福山駅前再生ビジョン（素案骨子）について
- 2018**
- パブリックコメント 2018.1.19～2.19
 - 策定・公表 2018.3



福山駅周辺のエリア再生

福山駅前再生ビジョンの策定

- まちの根幹は人
- ビジョンは未来の暮らし方やまちでの過ごし方、つまり人の暮らしにフォーカスしたものであるべき
- 建物や公共空間のイメージパースだけでは市民の共感は呼べない
- ビジョンには人の表情や日常の暮らしを描写した文章を記載



福山駅周辺のエリア再生

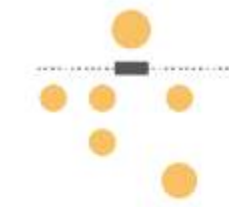
エリア再生の戦略

- 福山城と中央公園、中央図書館をまちづくりの核とする。
- 両者の間のエリアに歩いて楽しめるコンテンツをつくることで城と駅南側をつなぐ。

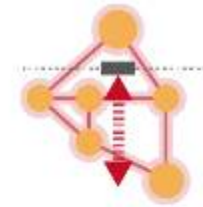


福山駅周辺のエリア再生

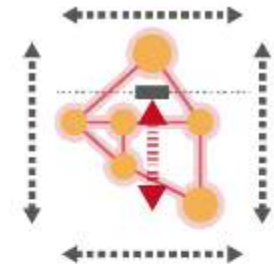
拠点をつなぎ面に展開



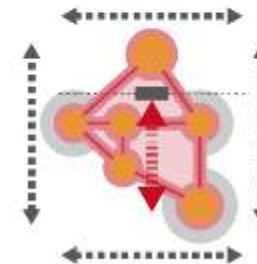
拠点の設定
福山駅周辺の主要施設や公共
空間をまちづくりの拠点として設定



歩行者の拠点間動線と
ウォーカブルエリアの設定
福山駅周辺の拠点をつなぐ動線、主要回遊
動線とウォーカブルエリアを設定



車両の主要動線の設定
福山駅周辺にアクセスするため、車両の主
要動線を設定



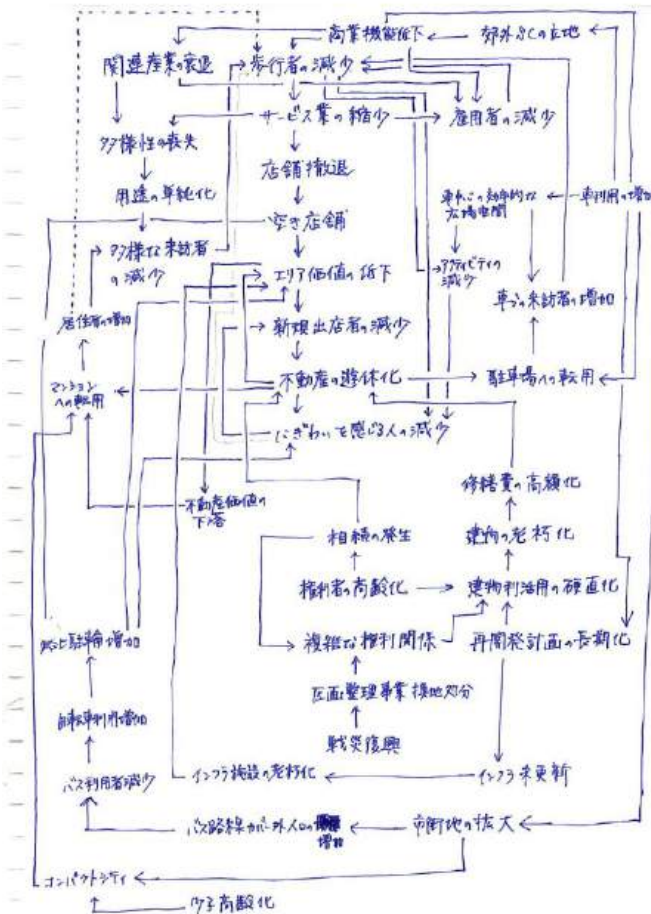
ウォーカブルエリア・
主要回遊動線の実現
各拠点やウォーカブルエリアにおいて、公
民生活プロジェクト等を実施することで目
差を顕現



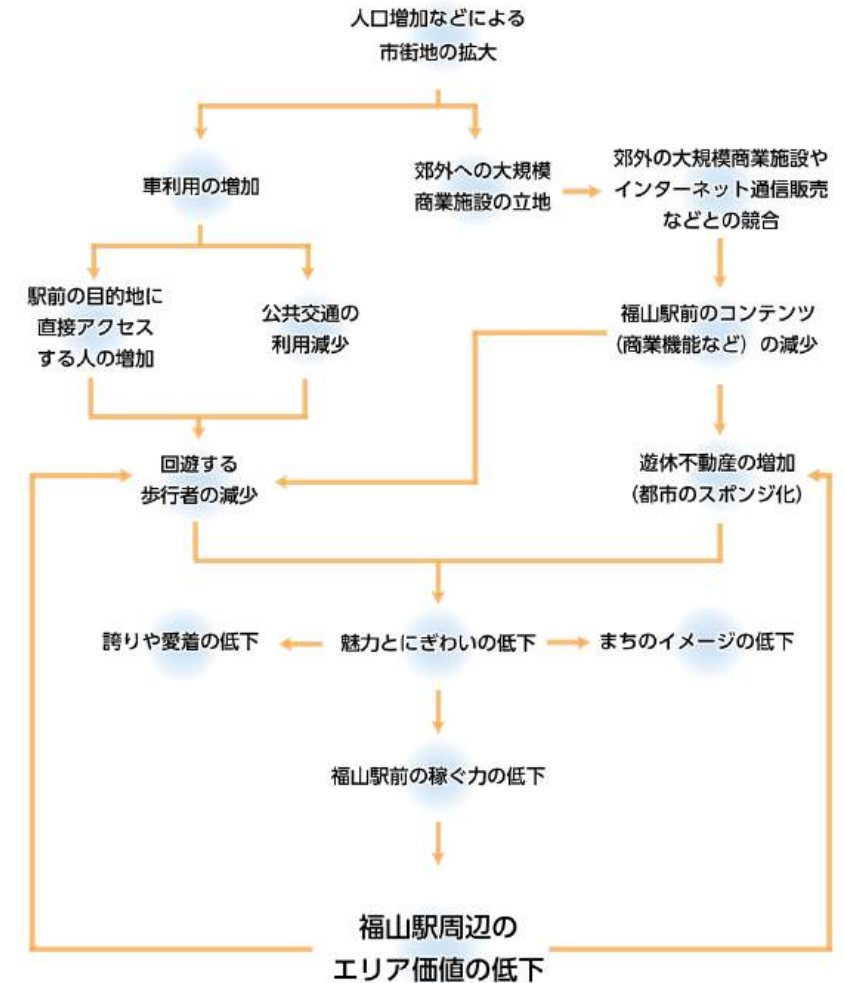
フリッジパーキングの設定
各拠点やウォーカブルエリアの近隣に、
フリッジパーキングを設定し、歩行者・車両
動線の共有を図る

福山駅周辺のエリア再生

まちの論点を整理する



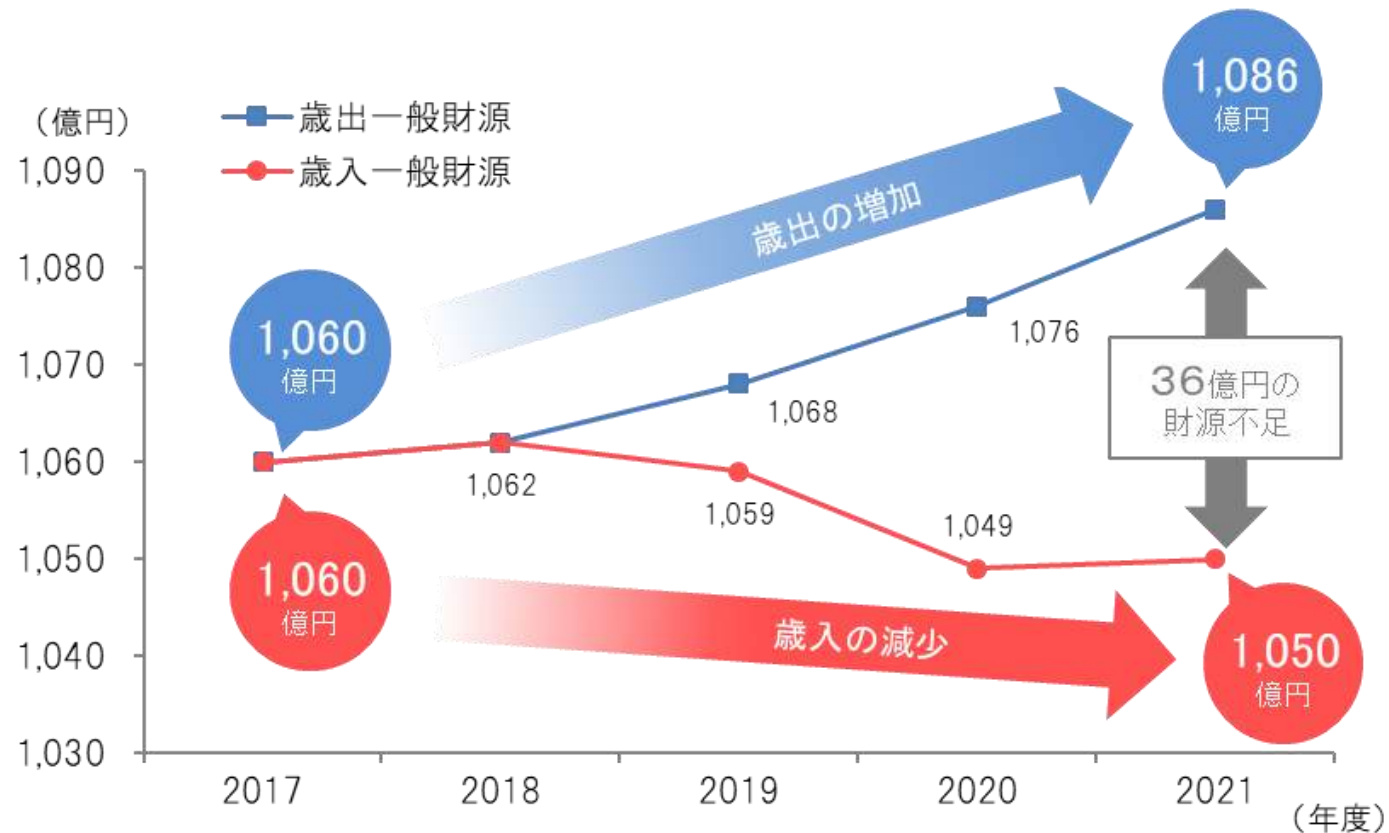
◀当初作成した図



ビジョンに掲載した図▶

福山駅周辺のエリア再生

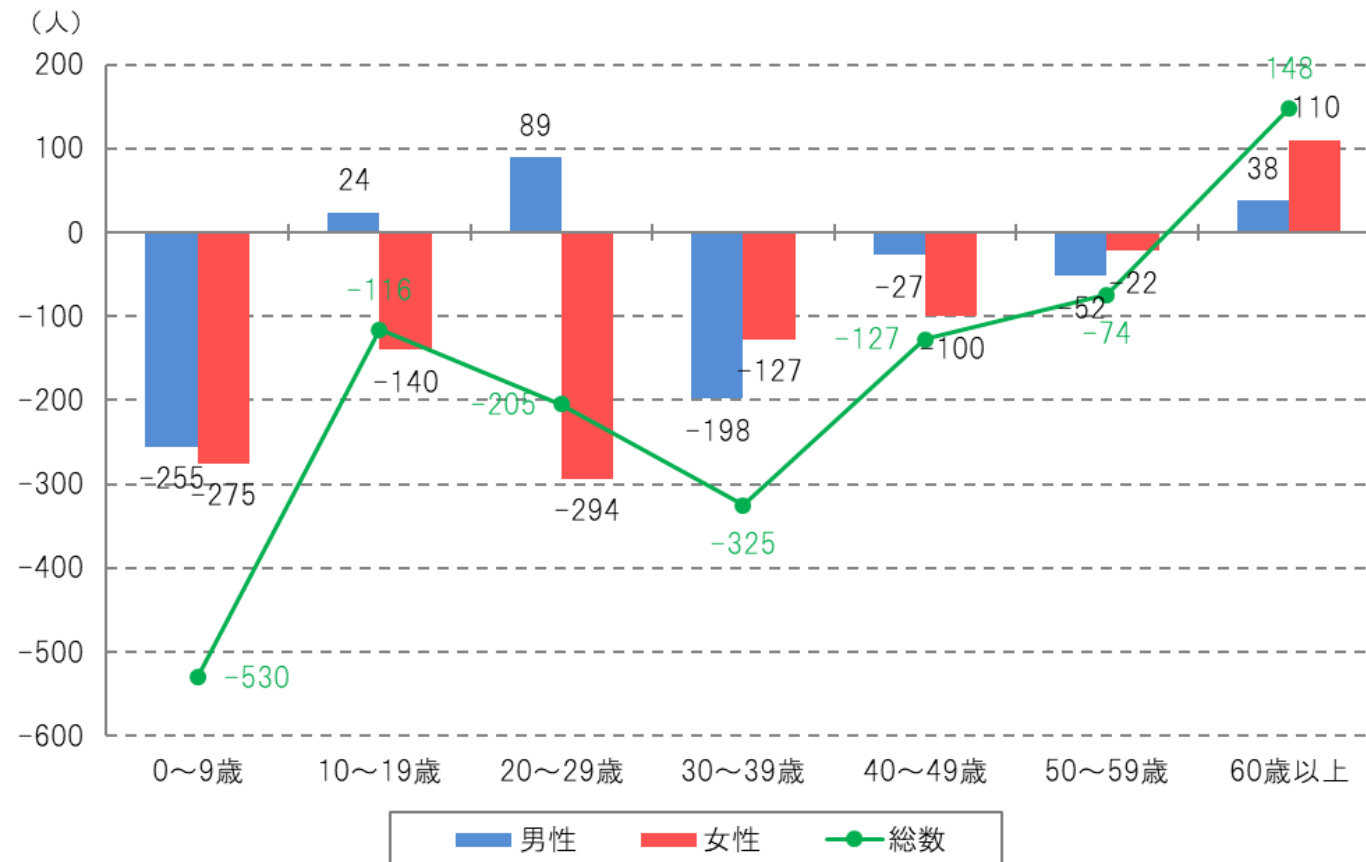
都市経営課題の解決/①自立した自治体経営に必要な財源確保



「福山市の一般財源における歳出・歳入額の見通し」
※福山駅前再生ビジョン（2018.3）から抜粋

福山駅周辺のエリア再生

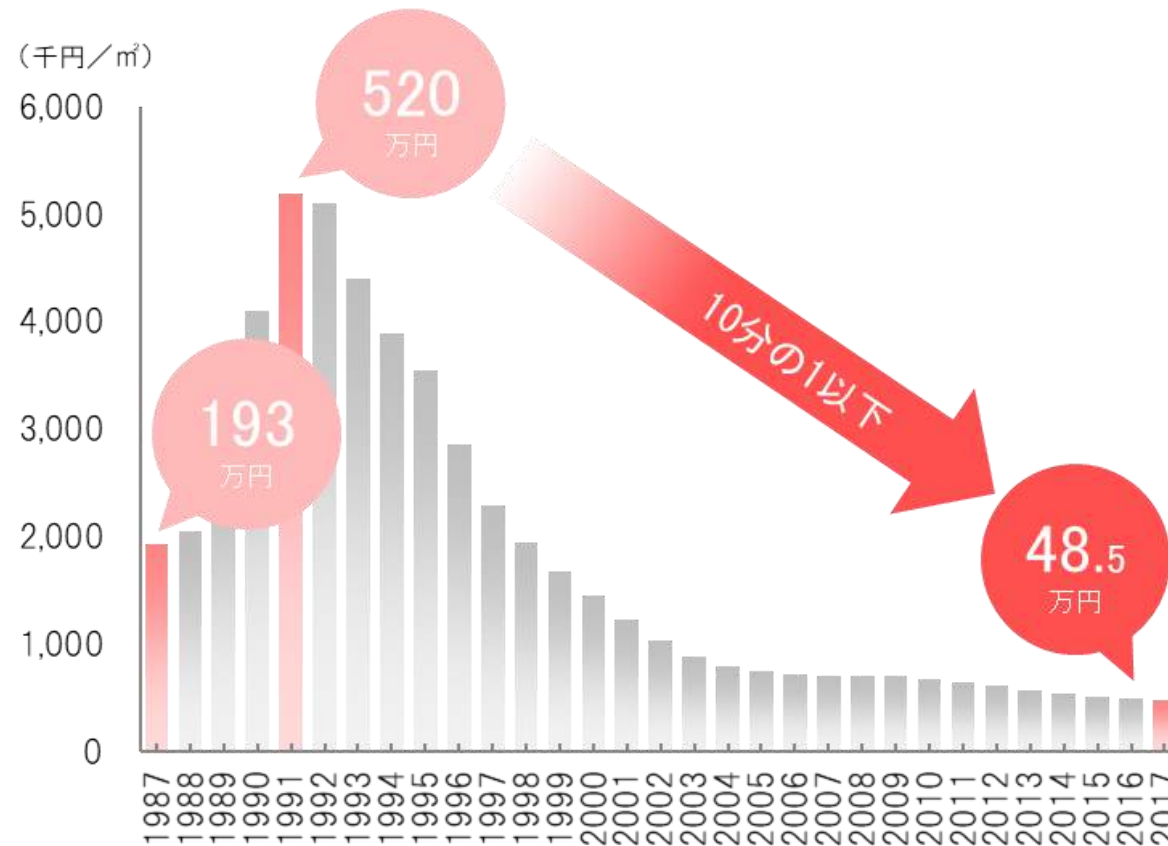
都市経営課題の解決/②若年層の流出抑制



「性別、年齢別の転出・転入超過数（2014年～2015年の合計）」
※福山駅前再生ビジョン（2018.3）から抜粋

福山駅周辺のエリア再生

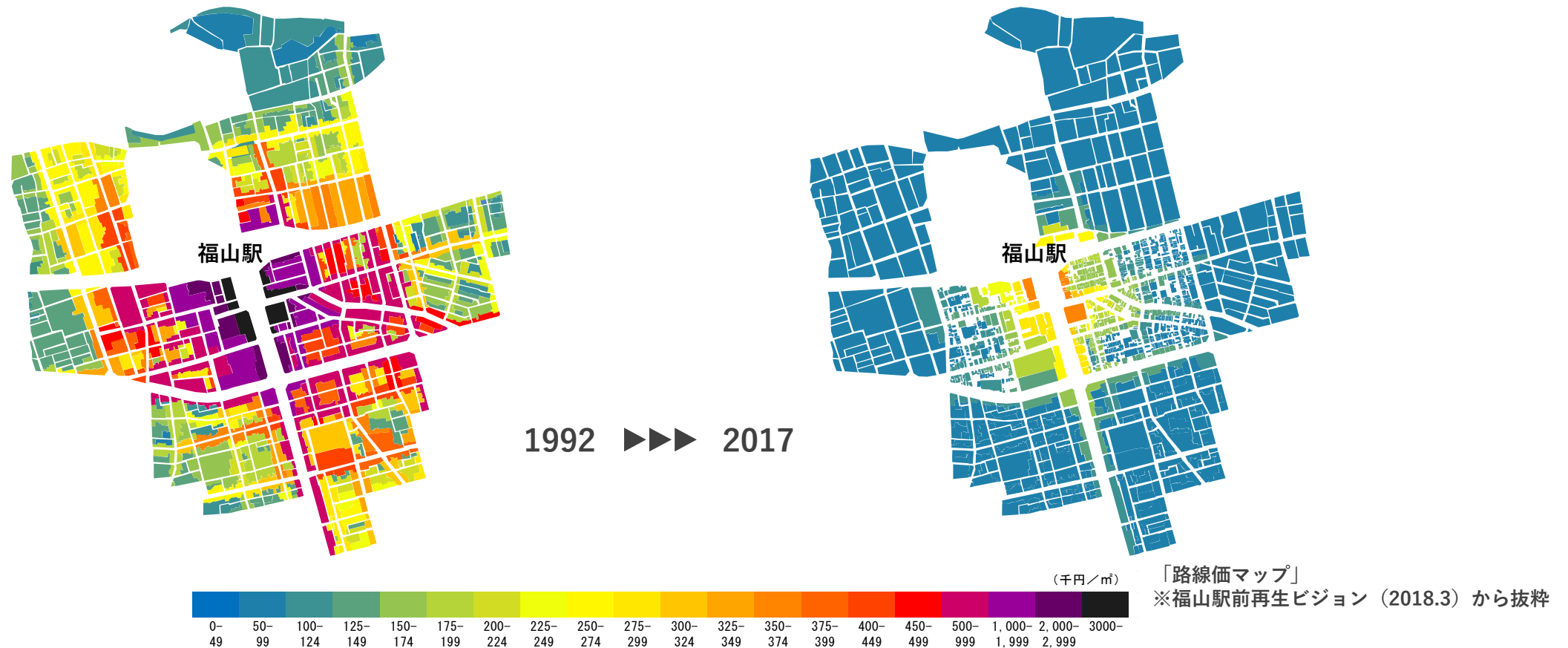
都市経営課題の解決/③駅周辺のエリア価値向上



「福山駅前の地価公示価格の推移」
※福山駅前再生ビジョン（2018.3）から抜粋

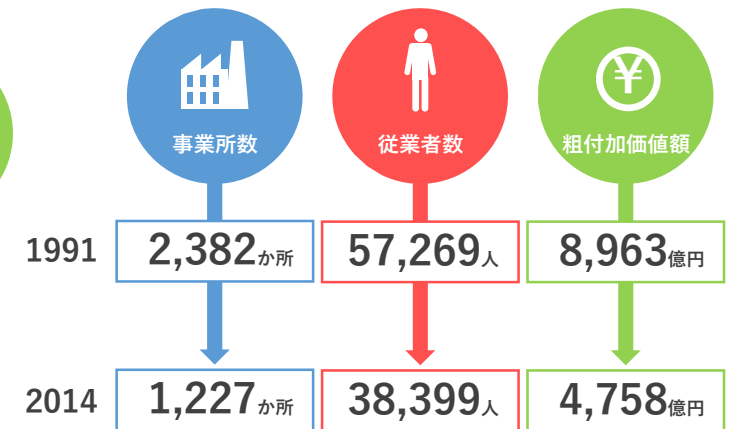
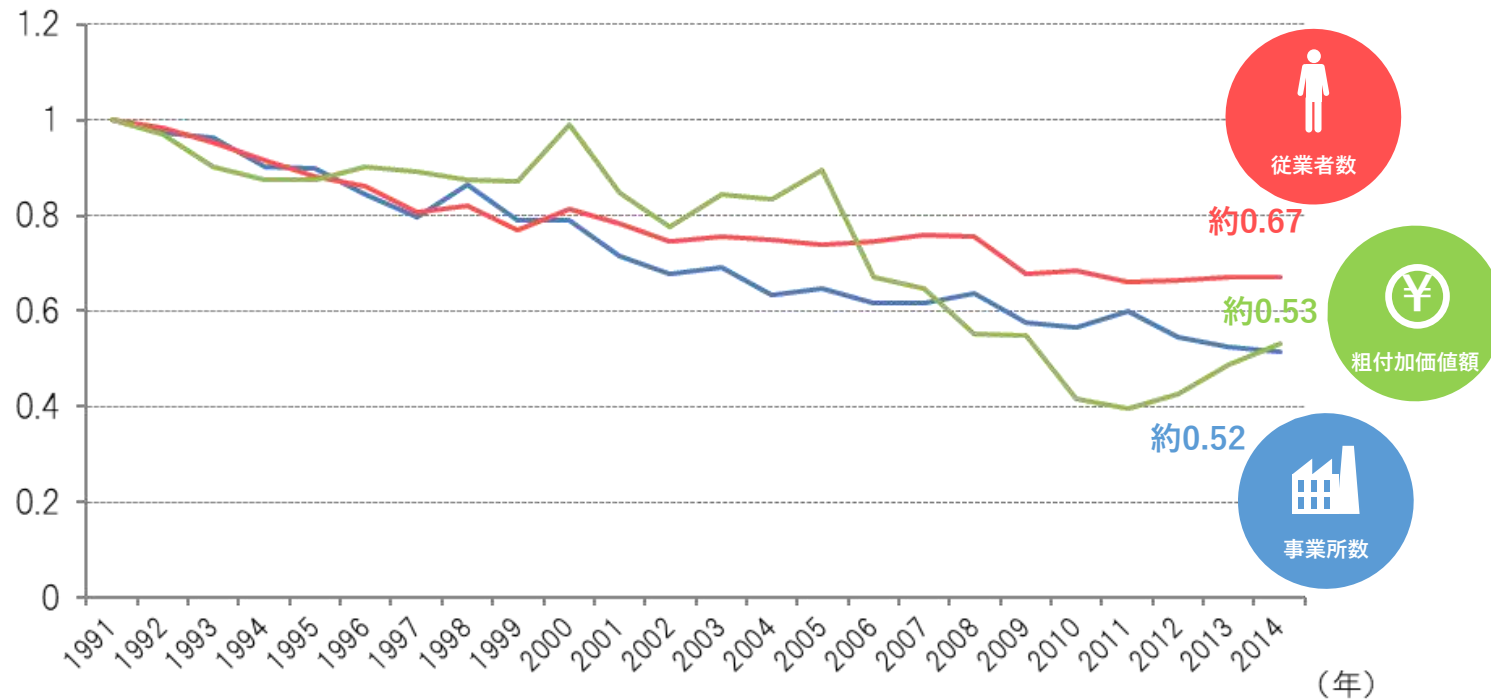
福山駅周辺のエリア再生

都市経営課題の解決/③駅周辺のエリア価値向上



福山駅周辺のエリア再生

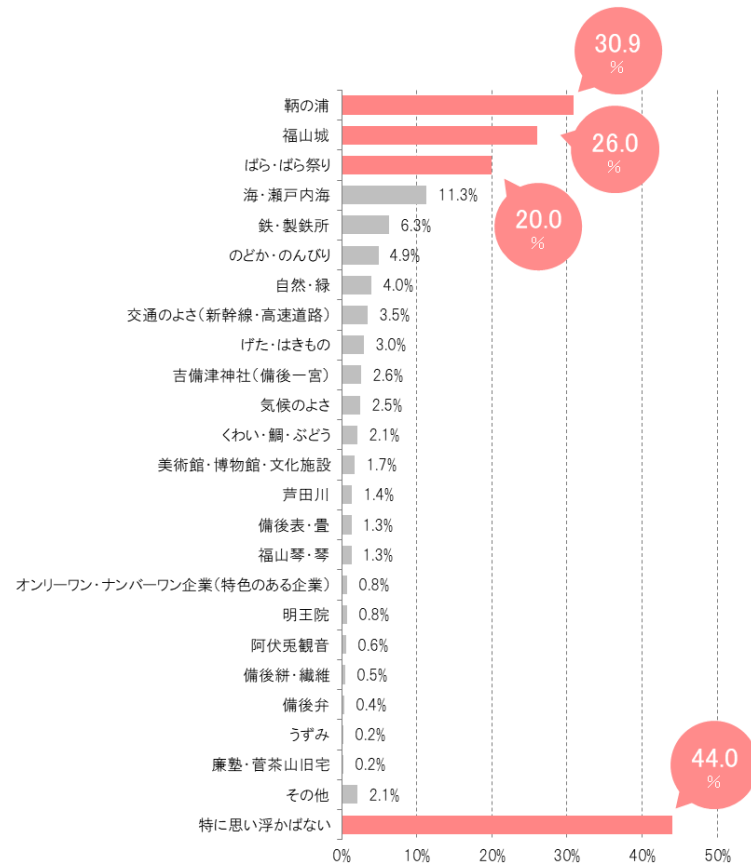
都市経営課題の解決/④稼ぐ力の向上



「福山市の製造業の推移（指数：1991年を1とする）」
※福山駅前再生ビジョン（2018.3）から抜粋

福山駅周辺のエリア再生

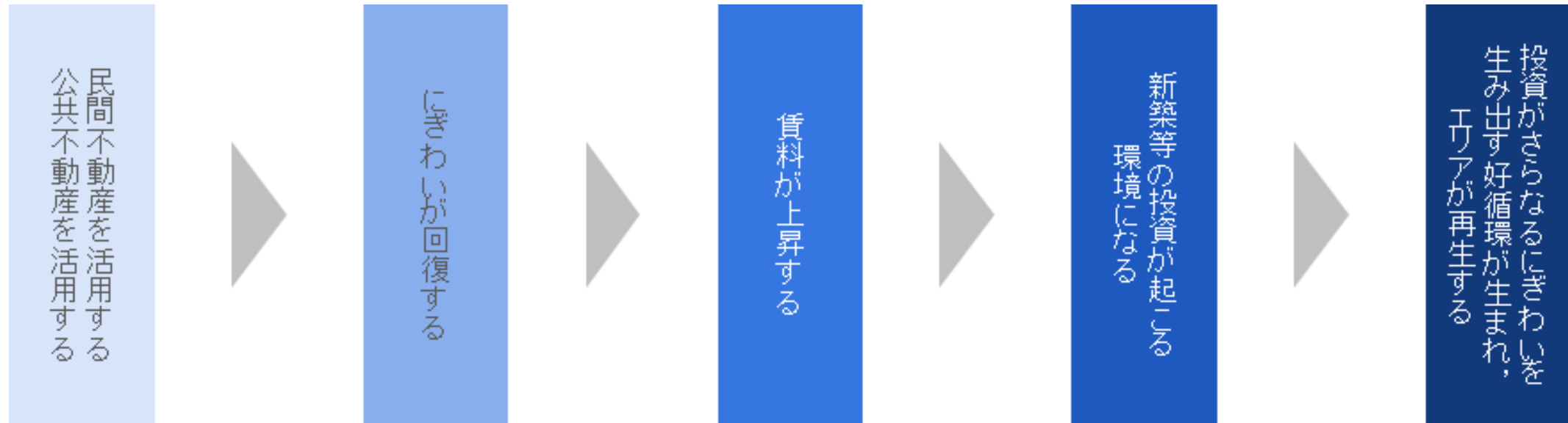
都市経営課題の解決/⑤戦略的な情報発信



「インターネット調査結果(2015年実施)」
設問:「福山市と聞いて思い浮かべるもの(複数回答, 市外居住者のみ)」
※福山駅前再生ビジョン(2018.3)から抜粋

福山駅周辺のエリア再生

ビジョン実現のプロセス/エリア価値向上のスキーム

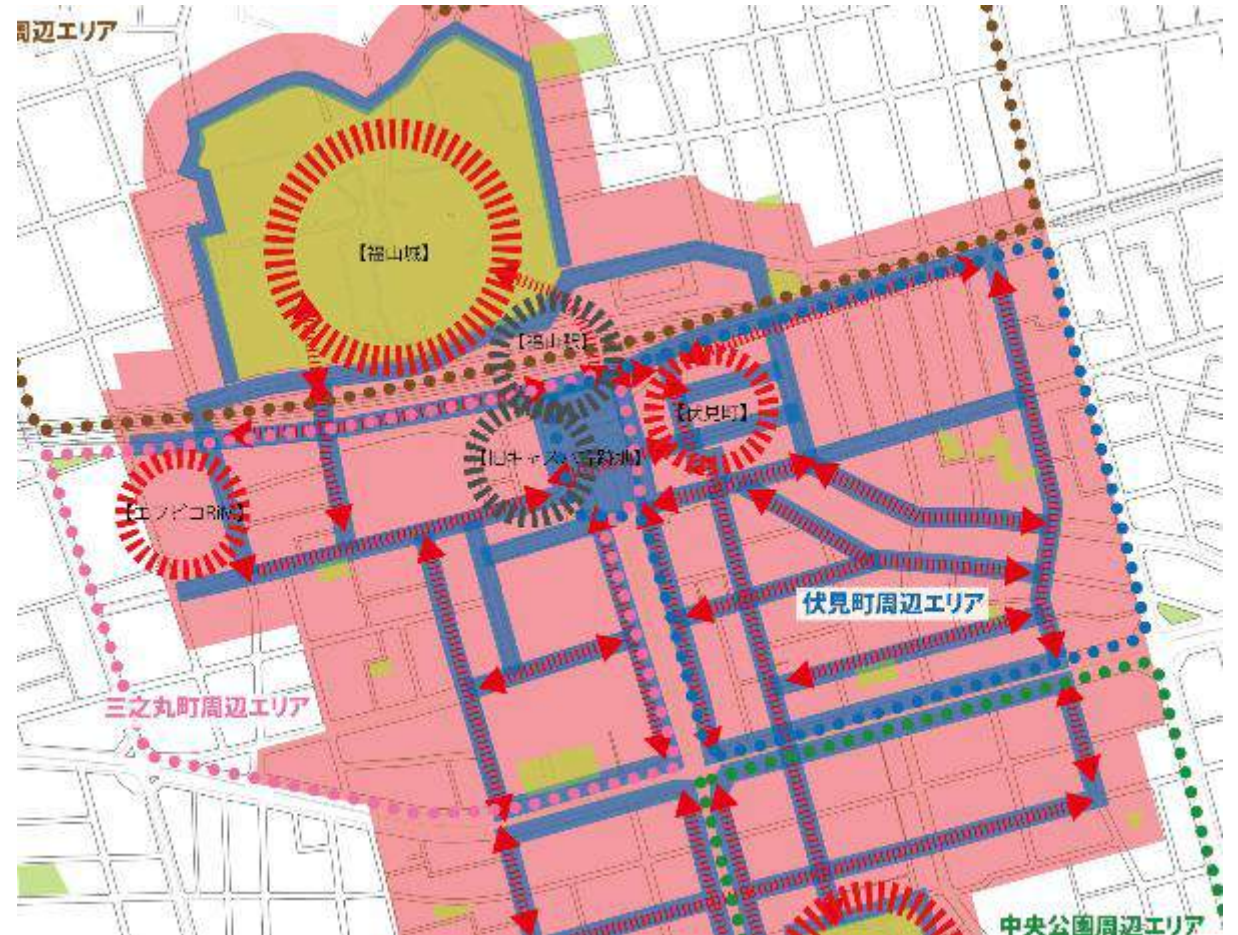


2 議論と実践

事業を進めるために

駅周辺のエリア再生の一つに位置付ける

- 再生ビジョンやデザイン計画に位置付けて、エリア再生の一環として事業を位置付ける
- 駅周辺のエリア再生を議論する官民の会議体（デザイン会議）で主たる議論を行う
- 民間事業者、公民連携事業経験者からの意見を取り入れることができた



まちは誰がつくるのか

公共はまちの半分を所有する大不動産オーナー

- 公共の不動産オーナーとしての意識を変えること
- 公共資産の使い方でまちは大きく変わる
- 一方で、残る半分は民間所有であり公共だけでは不十分
- 公と民が互いの資産価値を高め合うような使い方をしてはじめてエリアが変わる



区分	面積	割合
福山市	約37ha	約40%
国	約6ha	約6%
広島県	約2ha	約2%
公共計	約45ha	約48%
鉄道	約5ha	約5%
合計	約50ha	約53%

▲ウォークブルエリア（約93ha）内の割合

まちは誰がつくるのか

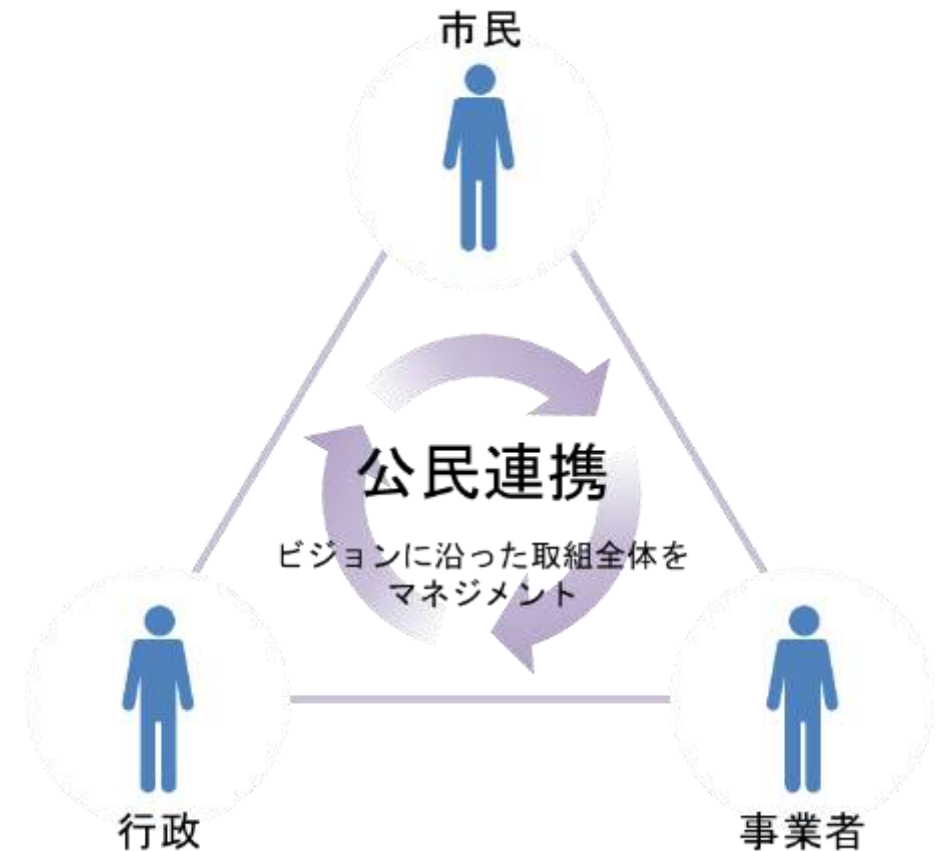
公と民の連携がカギ

- 公共資産を民間とともに活用する意味での連携
- 公共と民間の双方の資産の価値を互いに高め合うような活用をしていくための連携

例えば、公共が心地よい公園を整備したが公園の周囲の民間不動産が幽霊ビルだとせっかくの公園が台無し

例えば、おしゃれなカフェがオープンしたが前面道路が穴ぼこだらけ、歩道が狭いとカフェの雰囲気が出ない

- エリアの価値を高めるうえで、不動産の所有者が公共か民間かは関係ない



まちは誰がつくるのか

市民・事業者の役割

- 遊休不動産を使い尽くす
- 既存の公共空間を使い尽くす
- ビジョン、計画における公共空間活用策の提案
- エリアマネジメント組織の設立
- 補助金に頼らない資金調達
- ファイナンスの仕組みづくり

行政の役割

- 再生に必要な人材の育成
- 規制の見直し
- ビジョン、計画の作成
- エリアマネジメント組織の設立支援
- 公共空間（道路や公園など）の再整備
- PPP/PFIの活用
- 大学や国・県との連携
- ファイナンスの仕組みづくり

事業を進めるために

議論と実践

- 福山駅前デザイン会議でエリア全体のあり方を議論
- アクション会議やエリア価値創造フォーラムでの事業者のマッチング、具体的なアクションを官民で考える取組を実践
- 議論と実践を両輪で動かす
- 取組を進めていくための共感者やパートナーが必要



3 パートナーの発掘と ネットワークづくり

パートナーとなるべき担い手を探せ

リノベーションスクールの開催

- 福山駅前再生ビジョンの策定と並行して、駅前に実在する遊休不動産を題材にまちに必要なコンテンツを考える実践型のスクール。2018年2月から計4回開催、受講生は87名
- ビジョンや計画づくり、建物の建替えには時間がかかる。その間にエリアが疲弊しないよう、主に民間の遊休不動産を活用してまちに必要なコンテンツをスピーディに生み出してエリアの価値を高めていく取組
- リノベーションまちづくりによって地価の上昇局面をつくり出し、新築建替え（民間投資）が可能な環境をつくる









リノベーションスクール/2018



14:18
禁煙



パートナーとなるべき担い手を探せ



備後ふなまち醸造所
ふなだまり地ビール



パートナーとなるべき担い手を探せ

スクール1号店の開業

- 2018年12月、スクール卒業生による事業化1号店が開業
- 築50年以上の空きビルを地元の精肉店が1階を肉バルとしてリノベーション（現在は業態変更）
- 上階はゲストハウス
- 地元金融機関が創設した駅前再生ビジョン提携融資制度を活用した1号店でもある



《ひろぎん》× Fuku-Biz

あなたの手で、福山駅前に
“にぎわい”を！

福山駅前再生ビジョンの“にぎわい”創出の担い手となる事業者さまの
事業資金をバックアップする《ひろぎん》の融資制度です。

《ひろぎん》福山駅前再生ビジョン提携融資制度

にぎわい

対象となる方 福山駅周辺のにぎわい創出に資する事業者（新規創業者含む）で、
事業内容や事業計画について福山ビジネスサポートセンターFuku-Bizの
推薦が得られる方

ご融資金額は最大2,000万円

事業計画策定など具体的な事業化を
広島銀行とFuku-Bizが強力にサポートします

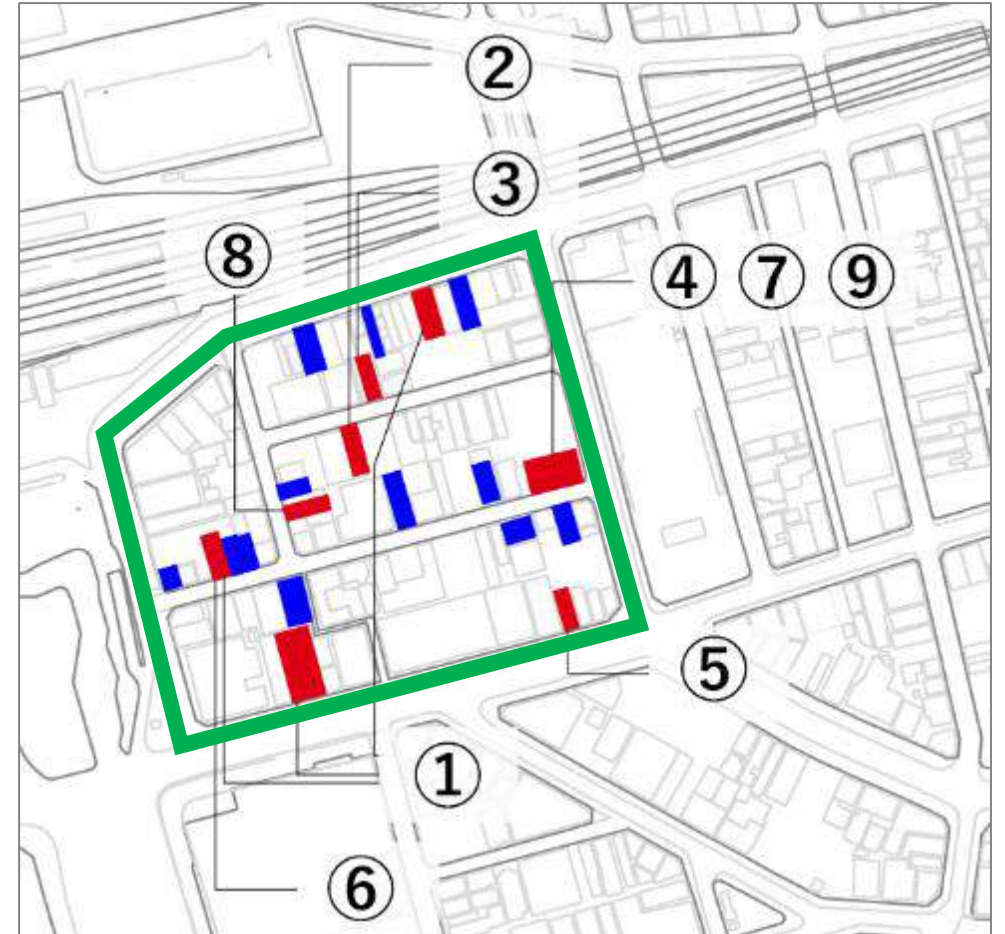
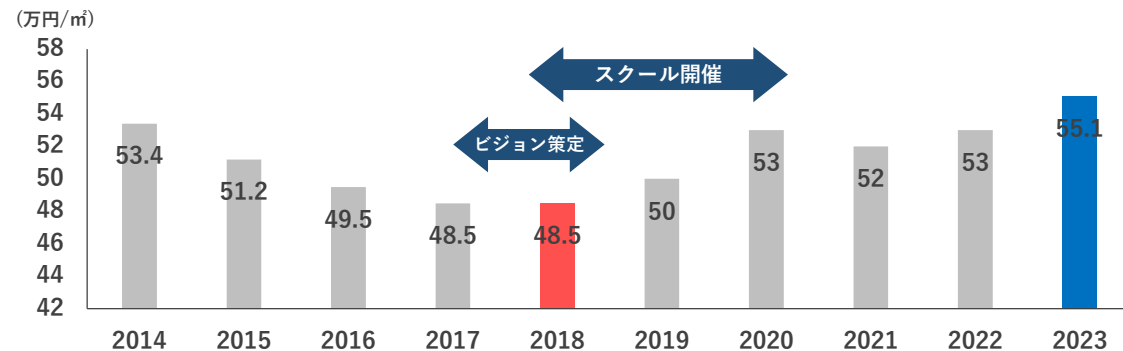
真っ先にご相談いただける「ファースト・コール・バンクグループ」を目指します。

広島銀行

パートナーとなるべき担い手を探せ

スクールから生まれた変化

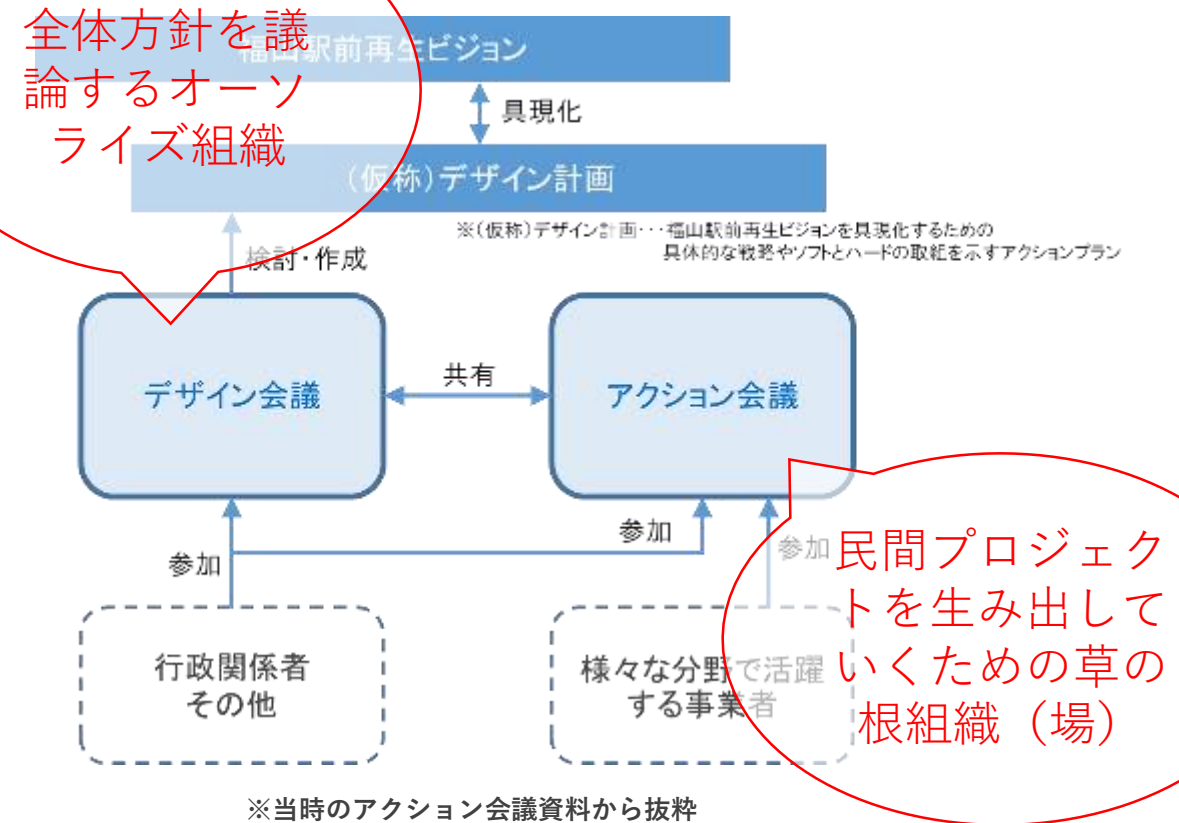
- 伏見町ではリノベーションスクール関連事業だけで9店舗が開業
- スクール関連以外も含めると20以上の店舗が開業
- 伏見町内の地価公示価格は2019年から上昇に転じた
- まちづくり会社が3社設立



パートナーとなるべき担い手を探せ

アクション会議の開催

- 各回テーマに関連する新しい公民連携プロジェクトを生むための議論をする場（2019～2021実施）
- こんなプロジェクトをしたい、こんなエリアをつくりたいなど、自主性のある意見を誰でも自由に発言できる場
- 会議で議論されるエリアのビジョンやプロジェクトをデザイン計画に反映して、公と民が共につくり、実現をめざす計画をつくる



パートナーとなるべき担い手を探せ

アクション会議で取り上げたテーマ

- 新しい教育
- アートのある日常
- 産業のリノベーション
- せとうちツーリズムの拠点
- 地域資源を生かしたツーリズムの可能性（市南部
地域開催：ワイン）
- 事業のリノベーションと地域の未来（市北部地域
開催：事業承継）
- 企業間の連携で魅力ある新たなプロジェクトを
- 「海」「山」「まちなか」をつなぐローカルツー
リズム

[illegible]











パートナーとなるべき担い手を探せ

スクール、アクション会議をやって何が生まれたか

- まちを変えていくことに関わるきっかけができた
- 他の民間プレイヤーの取組を知って刺激をもらった
- 民間プレイヤー同士がつながった
- まちへの思いを持った民間プレイヤーを知ることができた
- 行政の思い（本気度）を民間プレイヤーに知ってもらうことができた

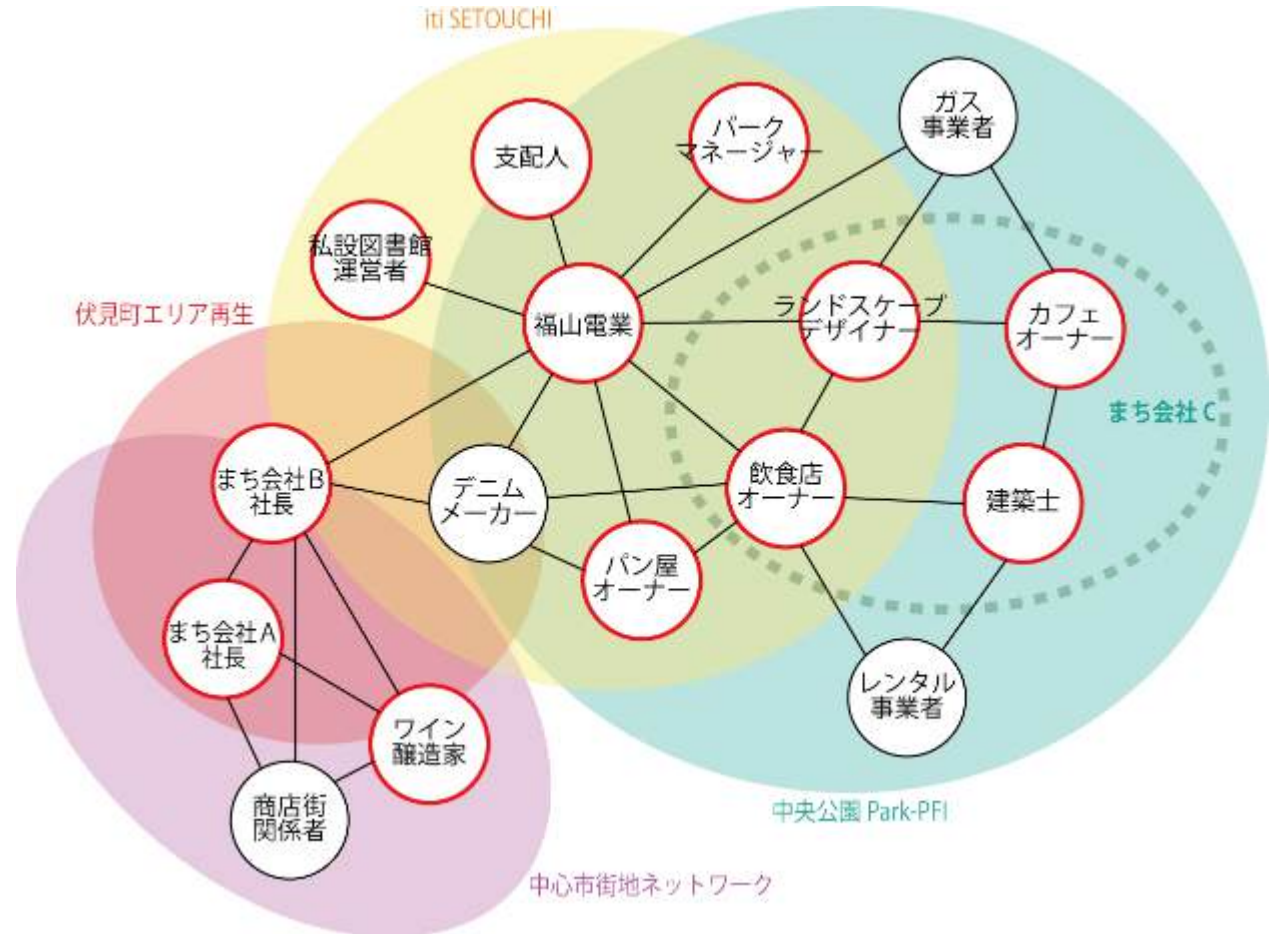


公民連携の素地ができた

パートナーとなるべき担い手を探せ

プレーヤーとネットワーク

- スクールやアクション会議の参加者がiti SETOUCHIや中央公園 Park-PFI事業に関わっている
- スクール関係者を中心に「中心市街地ネットワーク」を構成
- エリアの課題解決や出店希望者の支援を行うなど、スクール後の地元主体の活動を担っている



4 議論の見える化

積極的に情報発信(共有)していく

オープンな議論

- 事業の方針や企画段階ではデザイン会議で公開の議論を行った
- 報道機関も含め、誰でも傍聴可能、会議資料もHPに公開
- 事前説明会やサウンディングの場も利用し検討が進んでいることを知ることができる状態に
- 知らない、聞いていないという批判的な声が出る状況を防いだ
- 会議等も開催した事実だけでも翌日には掲載し、動きを見せる
- 具体的な議論内容は、後日記事追記しながら発信



5 これまでを振り返って

これまでの取組を振り返って

ビジョンを共有

- 行政主導で再生の方向性（ビジョン）を示す
- ビジョンを示すことで民間が動き出した
- ビジョン実現に向けて、官民が連携していくことが大事



これまでの取組を振り返って

両輪で取組を進める

- 1つの方向に向かって、取組を推進していく
- 全体の大きな方向性を決める仕組み（福山駅前デザイン会議）
- 草の根レベルで志のある民間プレイヤーの発掘やマッチングができる枠組み（アクション会議など）
- 両輪で進めることが必要



これまでの取組を振り返って

考え方や活用を示す

- 行政が歩いて楽しいウォークブルまちづくりの考えを打ち出し、公共空間が活用できることを示す
- 民間事業者が自らの不動産と連続させて、道路や公園を上手に使い始めにぎわいが創出されている。



これまでの取組を振り返って

共通認識を持つ

- 官民連携で拠点づくりが進んできた中で、今後は、拠点の賑わいを線や面に広げていくことが求められる
- そのために、官民それぞれの不動産オーナーがビジョンを共有し、共通認識を持つことが大切になる

みんなの力で、新しく魅力的なまちづくり!!

GOOD IDEA!

ふくまち エリア 価値創造 フォーラム シリーズ 2024

Zoomでの参加も可能です！
 参加費は無料です。お申し込みは、お申し込みフォームから、お申し込みください。
 申し込みフォーム: <https://forms.gle/8K8K8K8K8K8K8K8K>

ふくまち エリア 価値創造 フォーラム シリーズ 2024

1. 入江 智子 (Irie Tomoko)
 2024.8.23 (水) 14:00~16:00

2. 高木 純 (Takagi Jun)
 2024.11.13 (水) 14:00~16:00

3. 宮田 サラ (Miyata Sara)
 2025.1.24 (土) 14:00~16:00

会場: 公共施設 市民文化センター 2F 会議室

おわりに

まずはここから

一歩ずつ、動かしていく

- ビジョンを描くことがゴールではない
- ビジョンを実現するために小さなことからスタートを切る
- そのために、一歩を踏み出せる人材の発掘と育成
- 誰が何をできるのかを把握、取組と人材をつなげていく場も必要



ご清聴ありがとうございました