

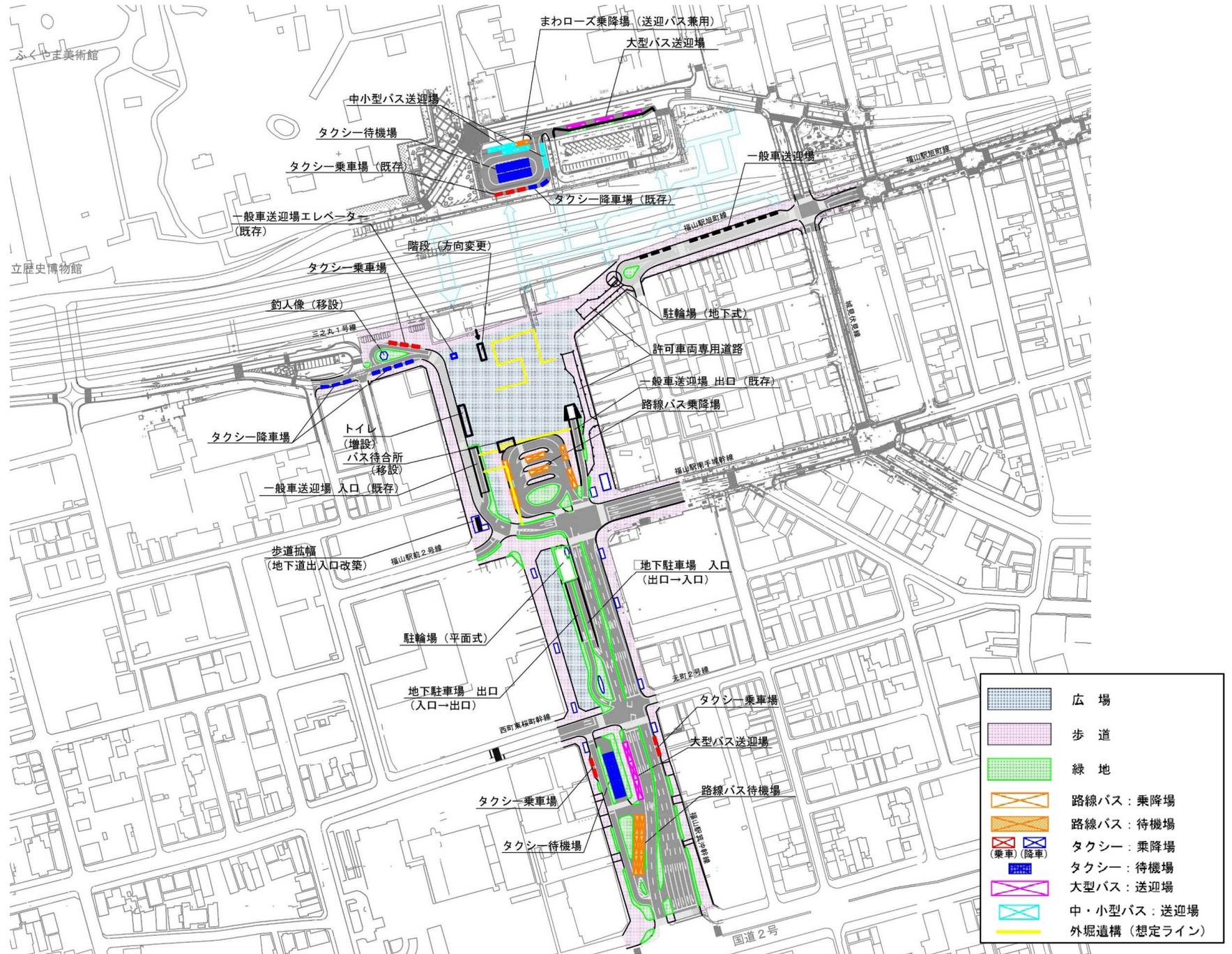
福山駅前広場再整備と連動する 周辺エリアのまちづくりについて

2026年（令和8年）3月25日

福山市 企画財政局 福山駅周辺再生推進部 福山駅周辺再生推進課

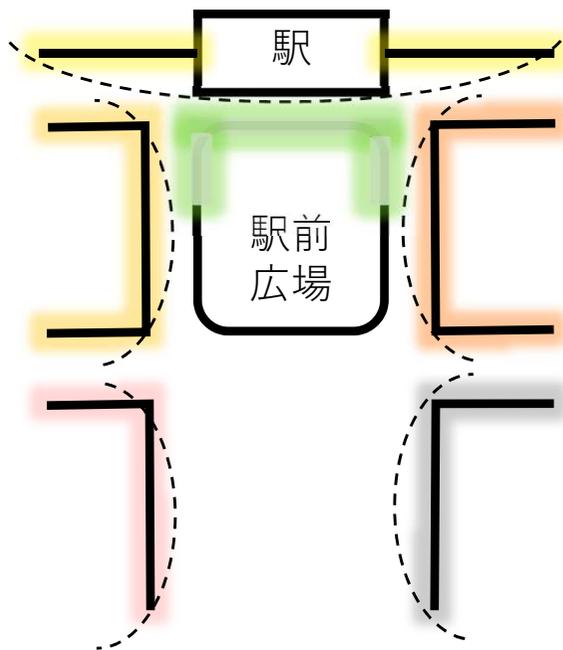
福山駅前広場再整備の計画

整備図

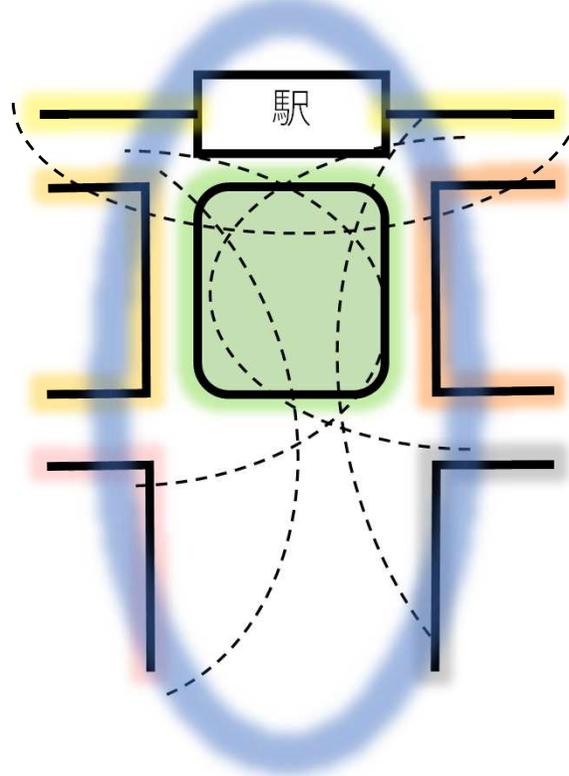


駅前広場整備の効果の波及

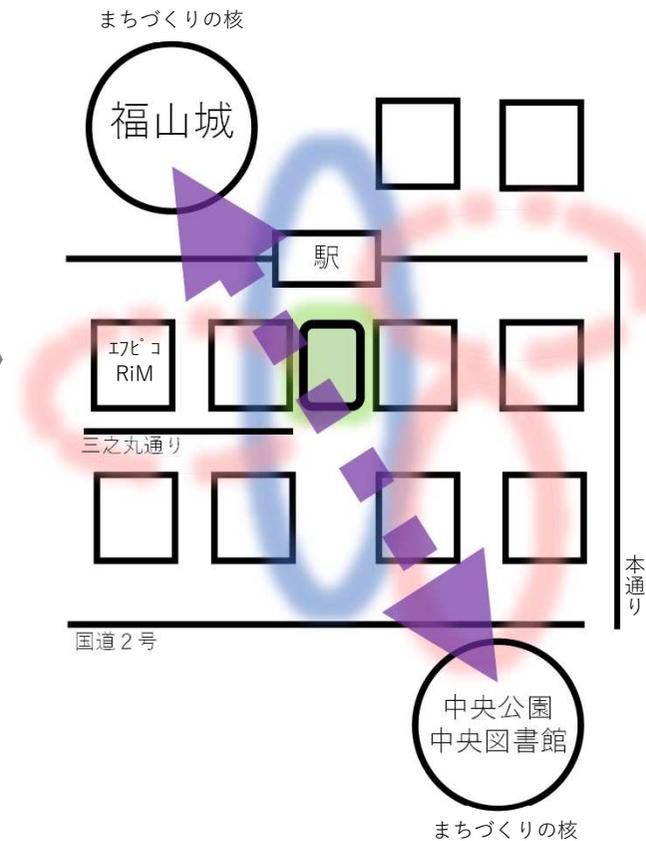
広場の効果が限定的で
それぞれの店舗の効果に
つながりが生み出せてい
ない



広場の効果が周辺の店舗の
効果をつなぎ、にぎわいの
効果が相乗的に拡大する



他のエリアにも効果が波及して、
駅周辺に民間投資が起こっていく



- ・ 福山駅前広場の再整備の検討が進む中、おおむね7年後の完成を見据え、
広場の整備効果を周辺に波及させていくため、
駅周辺エリア（伏見町・三之丸町など）でどのようにまちづくりを進めていけばいいか。
- ・ 老朽化した建物の更新や民間投資の呼び込み、
東西南北への人の流れの作り方など、
官民でどのような取組（役割分担）が効果的か
ハード・ソフト両面から、ご意見をお聞かせください。

福山駅周辺のこれまでの取組

1



NEWCASPA

2



iti SETOUCHI

3

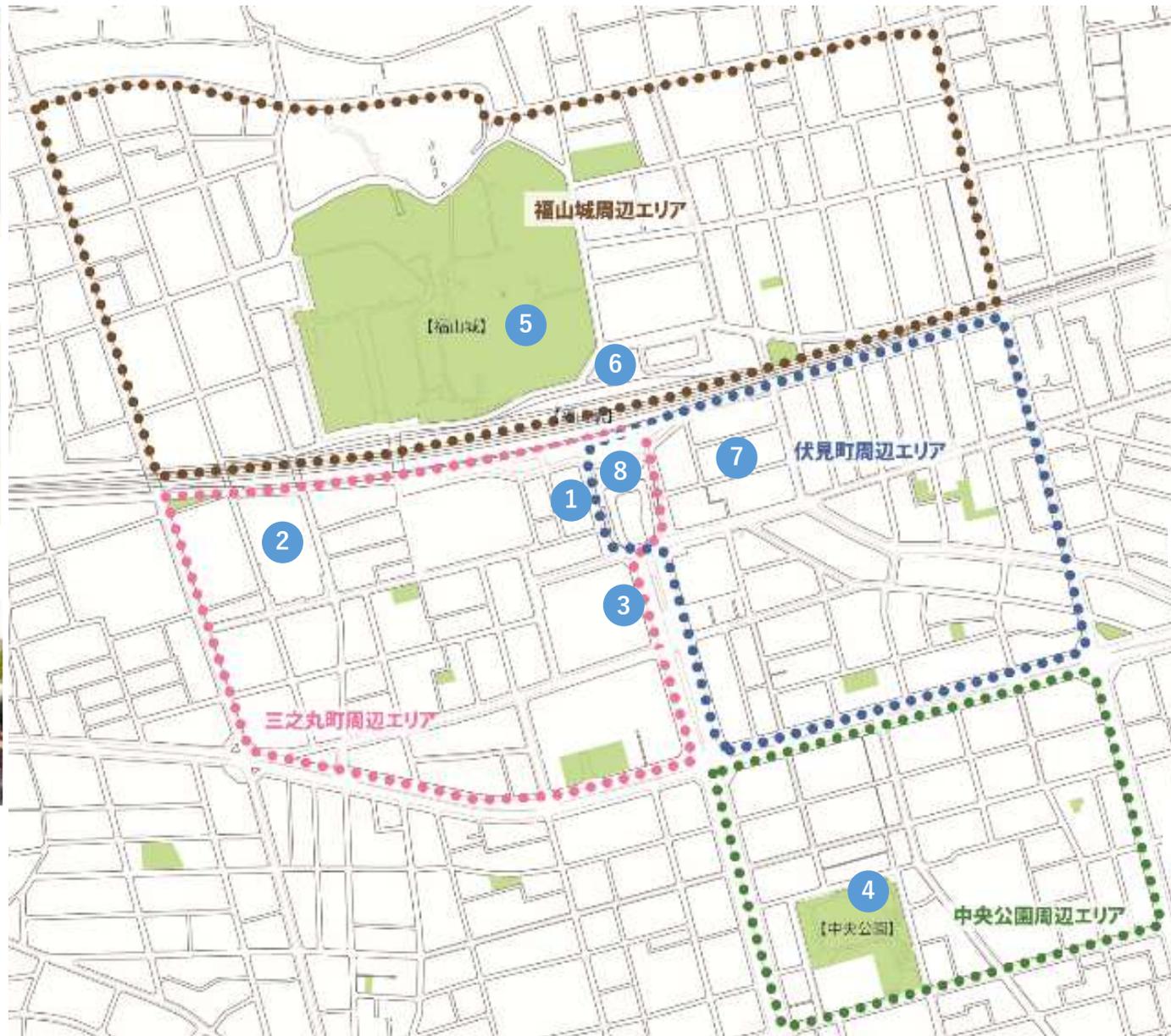


道路空間の活用

4



中央公園Park-PFI



5



福山城のリニューアル

6



福山駅北口スクエア整備

7



リノベーションまちづくり

8

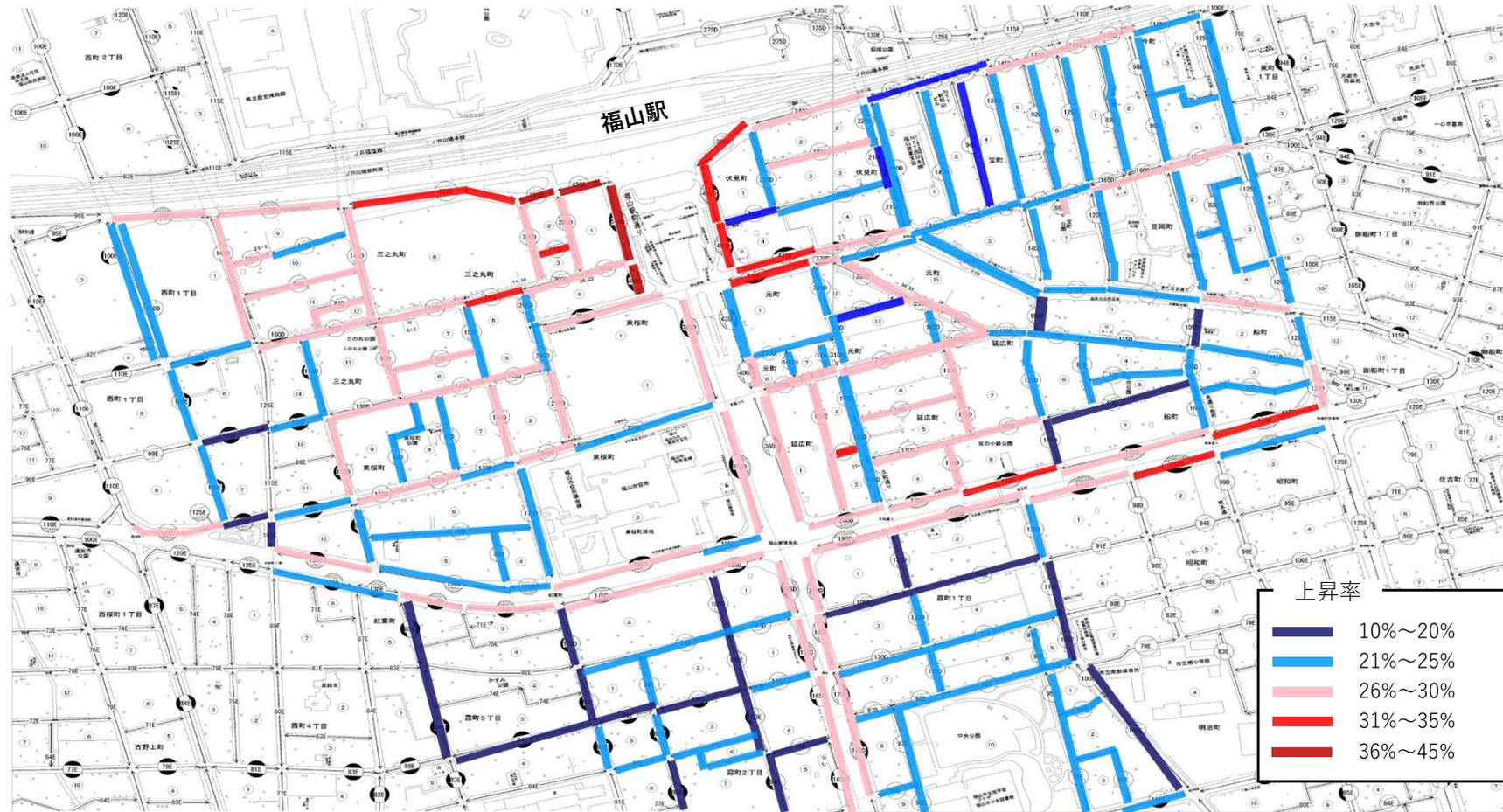


福山駅前広場再整備

4

現状の分析

2018年（平成30年）～2025年（令和7年）路線価上昇率



- ▶ 駅周辺の多くの路線で路線価が上昇している
- ▶ 上昇率はおおむね10～35%程度の範囲で分布している
- ▶ 三之丸町や伏見町西側などが高い上昇率である
- ▶ 一方で上昇率が低い地点もある
- ▶ 上昇は特定エリアや通りに集中している

駅周辺における建物の築年数

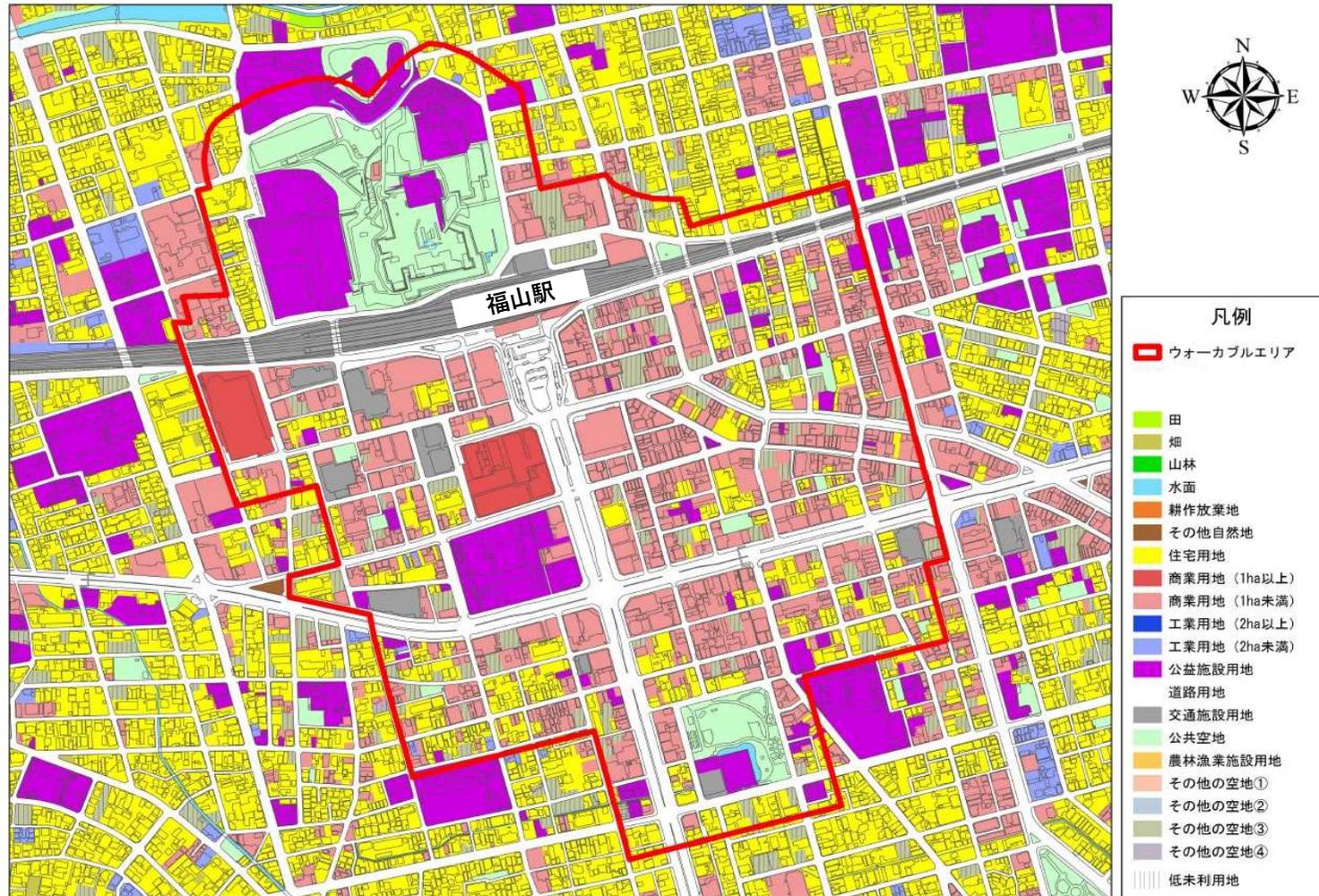


都市計画基礎調査及び現地調査により作成

- ▶ 駅周辺には古い建物が特定のエリアにまとまって残っている
- ▶ 幹線道路沿いでも古い建物が残っている
- ▶ 建物の更新はエリアごとに進み方に差がある
- ▶ 更新が進んでいないエリアが存在する

現状の分析

土地利用状況



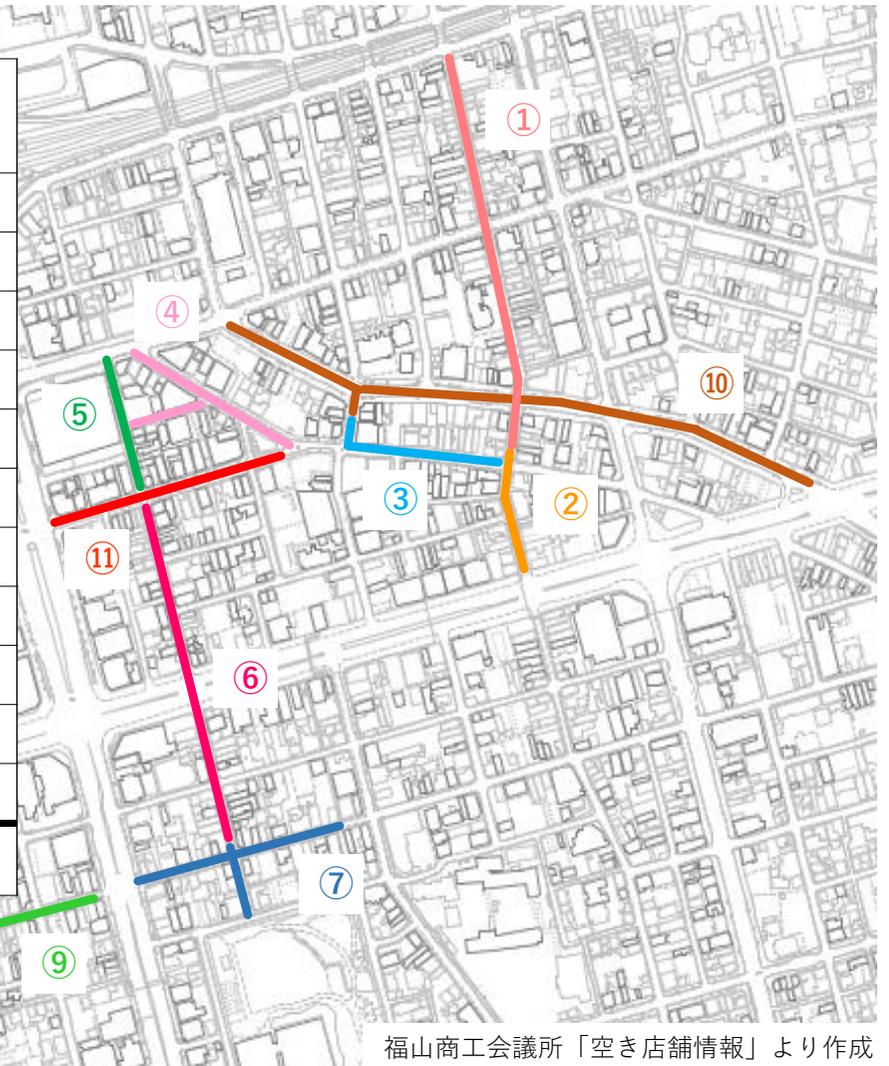
2022年度都市計画基礎調査より作成

- ▶ 商業・業務・住宅などの都市機能が近接している
- ▶ 徒歩圏内に多様な都市機能が集積している
- ▶ 低未利用地や更新余地のある土地が点在している
- ▶ 土地が十分に活用されていない状況も見られる

現状の分析

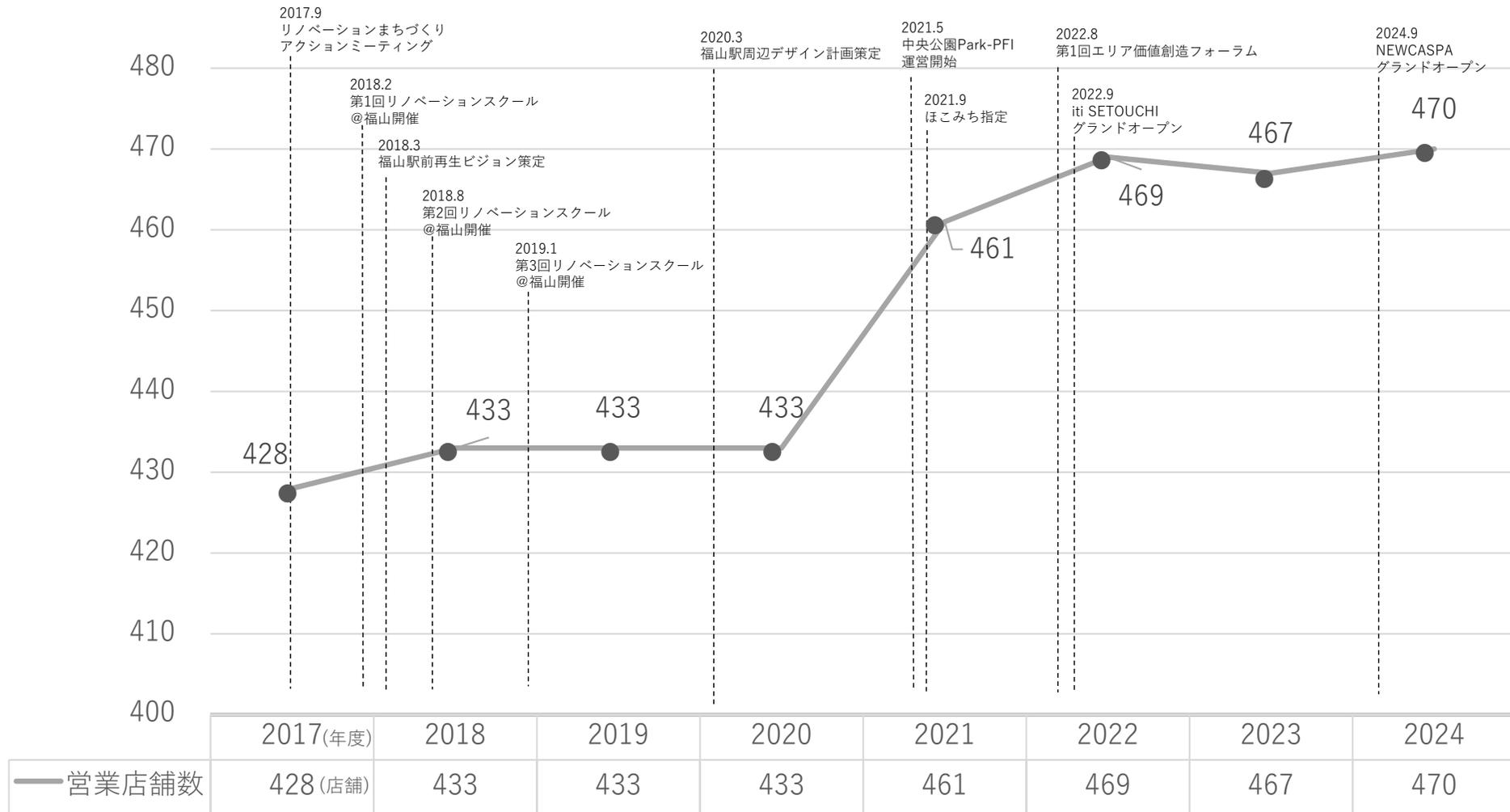
商店街における営業店舗数の推移

年度 商店街名	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2017 ～ 2024 増減
①本通	64	65	66	64	68	67	69	68	+4
②本通船町	22	20	21	21	23	24	25	27	+5
③船町宝船会	30	31	31	30	31	31	28	28	-2
④元町一番街	41	41	41	43	44	43	47	45	+4
⑤元町通	29	30	30	30	36	36	35	31	+2
⑥久松通	68	71	69	69	73	77	75	79	+11
⑦霞銀座	28	26	29	29	30	28	26	26	-2
⑧霞三丁目	22	22	23	23	23	21	23	23	+1
⑨霞町2丁目商業会	12	12	10	11	14	14	13	13	+1
⑩きたはま通り	64	65	63	62	65	71	69	70	+6
⑪宮通り商店会	48	50	50	51	54	57	57	60	+12
11商店街全体	428	433	433	433	461	469	467	470	+42



福山商工会議所「空き店舗情報」より作成

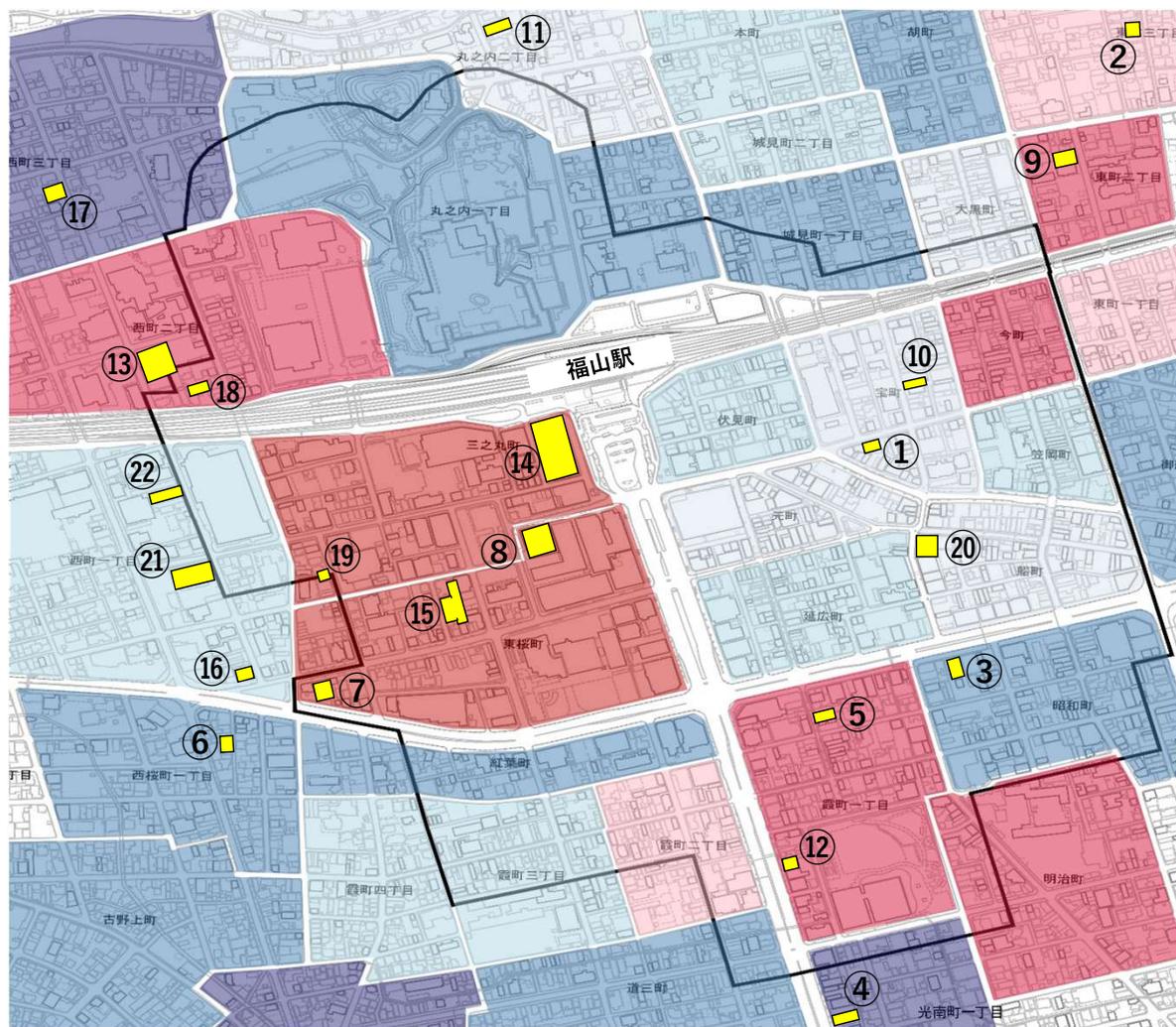
商店街における営業店舗数の推移



福山商工会議所「空き店舗情報」より作成

- ▶ 2017年428店 → 2024年470店へ増加 (+42店)
- ▶ 複数の商店街で店舗数が増加している
- ▶ 宮通り・久松通などで顕著な増加が見られる
- ▶ 一部の商店街では減少も見られる
- ▶ 商店街ごとに動向の違いがある

福山駅周辺のマンション建設動向及び人口推移



◆2017年以降に建設した5階建て以上の共同住宅

- ① 2017年2月 (宝町) . . . 46戸
- ② 2018年2月 (東町3丁目) . . . 40戸
- ③ 2018年11月 (昭和町) . . . 25戸
- ④ 2019年2月 (光南町1丁目) . . . 28戸
- ⑤ 2019年3月 (霞町1丁目) . . . 36戸
- ⑥ 2020年1月 (西桜町1丁目) . . . 30戸
- ⑦ 2020年11月 (東桜町) . . . 84戸
- ⑧ 2021年11月 (東桜町) . . . 145戸
- ⑨ 2022年2月 (東町2丁目) . . . 40戸
- ⑩ 2022年12月 (宝町) . . . 23戸
- ⑪ 2022年12月 (丸之内1丁目) . . . 9戸
- ⑫ 2023年9月 (霞町1丁目) . . . 56戸
- ⑬ 2024年1月 (西町2丁目) . . . 34戸
- ⑭ 2024年3月 (三之丸町1丁目) . . . 189戸
- ⑮ 2025年1月 (東桜町) . . . 56戸
- ⑯ 2025年5月 (西町1丁目) . . . 48戸
- ⑰ 2025年7月 (西町3丁目) . . . 36戸
- ⑱ 2025年8月 (西町2丁目) . . . 5戸
- ⑲ 2026年7月 (三之丸町) . . . 40戸
- ⑳ 2026年11月 (船町) . . . 30戸
- ㉑ 2028年1月 (西町1丁目) . . . 72戸
- ㉒ 2028年4月 (西町1丁目) . . . 128戸

建設中

町別人口増減数
(2017年3月末日と2025年3月末日を比較)

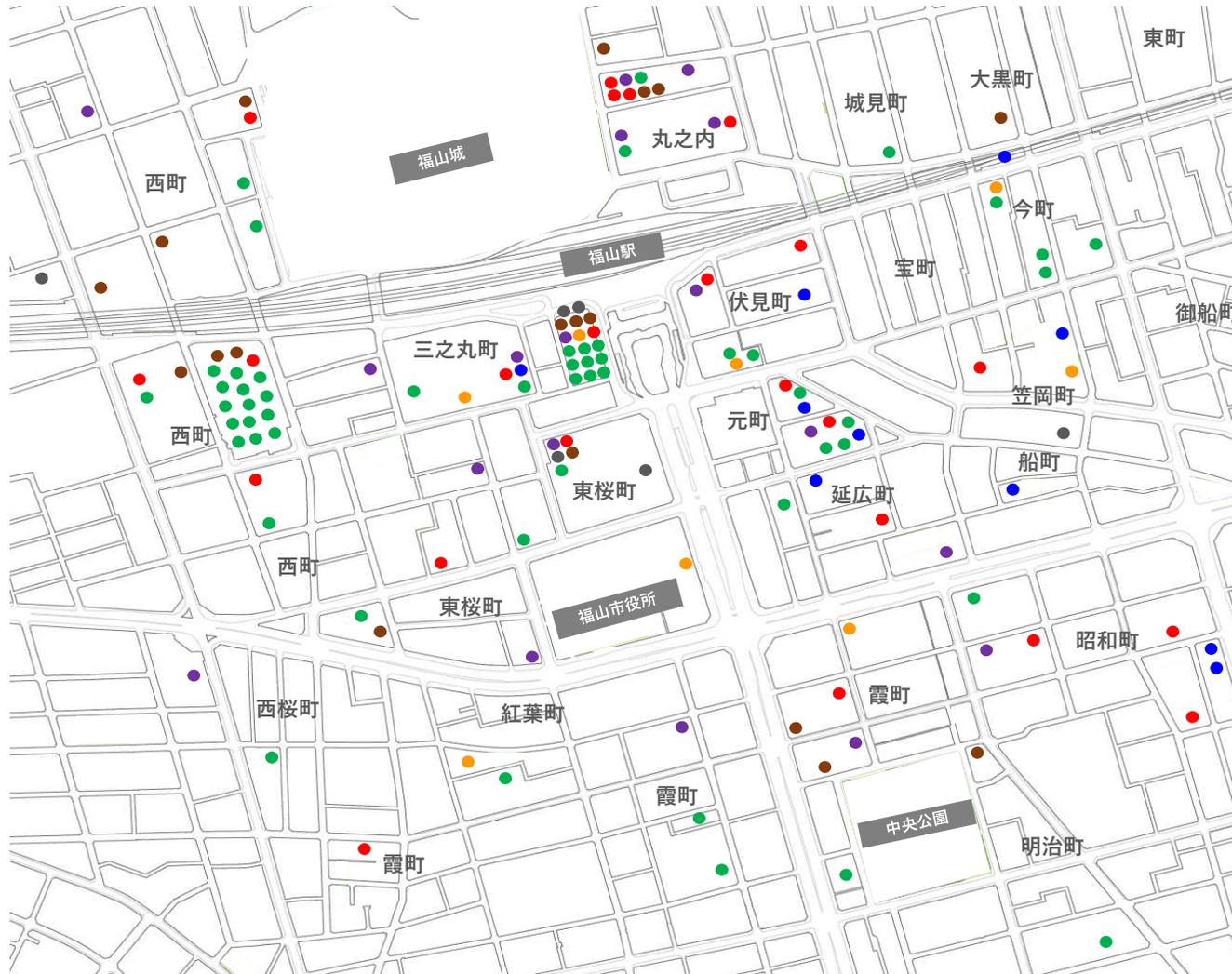
- 101人～500人
- 11人～100人
- 1人～10人
- 0人～-20人
- 21人～-50人
- 51人～-80人
- 81人～-100人

(福山市住民基本台帳人口による)

- ▶ 2017年以降、駅周辺で継続的に供給がある
- ▶ 2028年まで複数の供給予定が確認されている
- ▶ 駅近エリアでの立地が多い
- ▶ 一定規模（中高層）の開発が中心である
- ▶ 駅周辺ではエリアごとに人口増減の差がある

現状の分析

福山駅周辺の事業所開設の分布



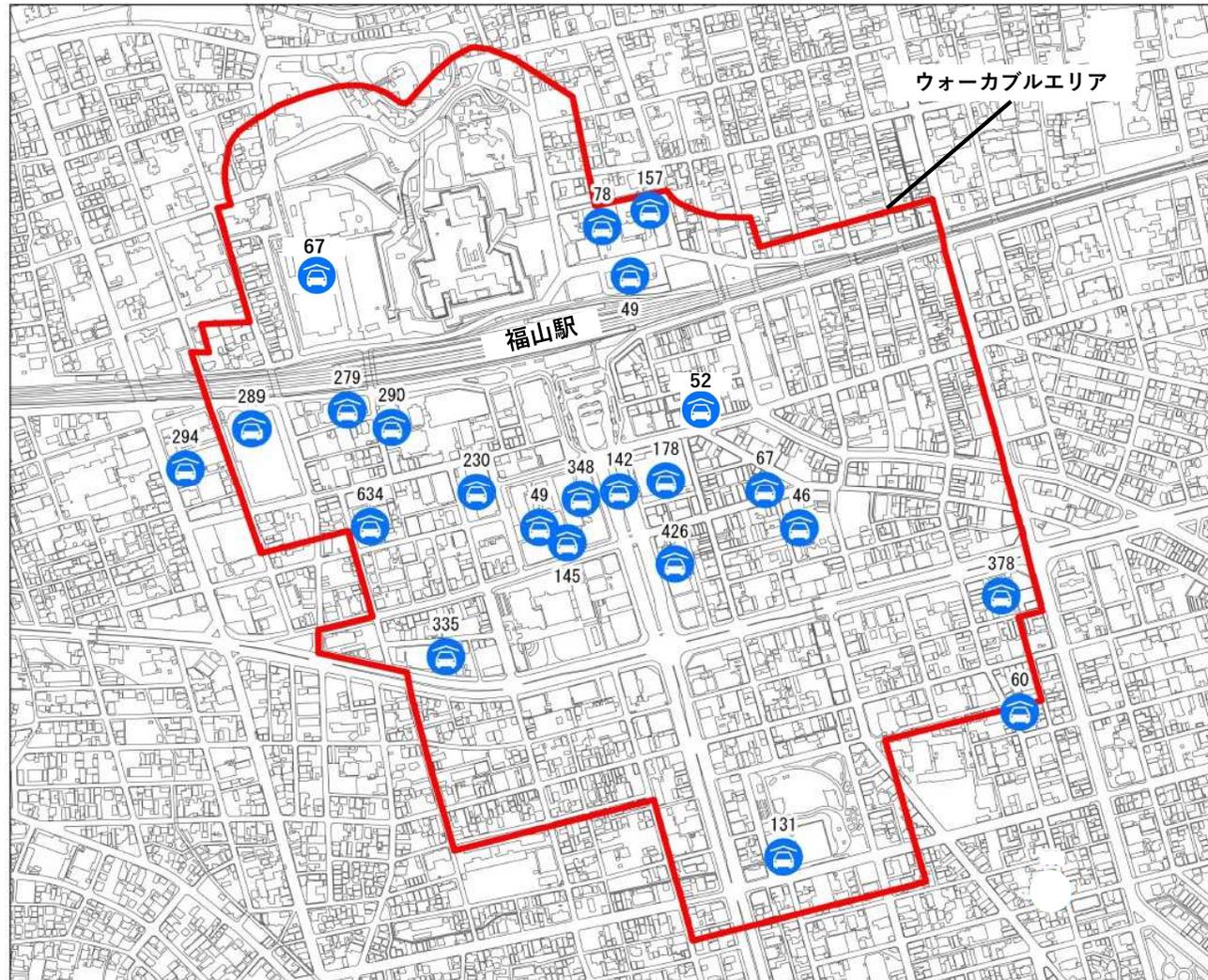
(2022年4月～2026年2月：136件)

- **商業(卸売・小売)・・・ (19件)**
卸売・小売 19件
- **飲食 (14件)**
飲食サービス 14件
- **業務(専門・情報・金融等) (53件)**
学術・専門・技術 29件
情報通信 12件
金融・保険 5件
不動産 7件
- **生活支援(医療・サービス等) (18件)**
医療・福祉 11件
生活関連(美容、ブライダルなど) 4件
教育 3件
- **建設・製造・農林等 (18件)**
建設 9件
製造 6件
農業 1件
運輸 2件
- **サービス(他に分類されない) (8件)**
職業等紹介 3件
イベント企画 1件
ビルメンテナンス 2件
顧客サポート 1件
貸し会議室経営 1件
- **業種不明 (6件)**

経済レポート (2022～2026) 掲載情報を基に作成

- ▶ 新規事業所は合計136件である
- ▶ 西町・三之丸町などに立地が集中している
- ▶ 事業所は均一に分布していない
- ▶ 業種は専門・技術、卸売・小売、飲食などが集積している
- ▶ 情報・金融など都市型業種は見られるが、立地は偏っている

福山駅周辺の主な時間貸駐車場



次の条件で調査

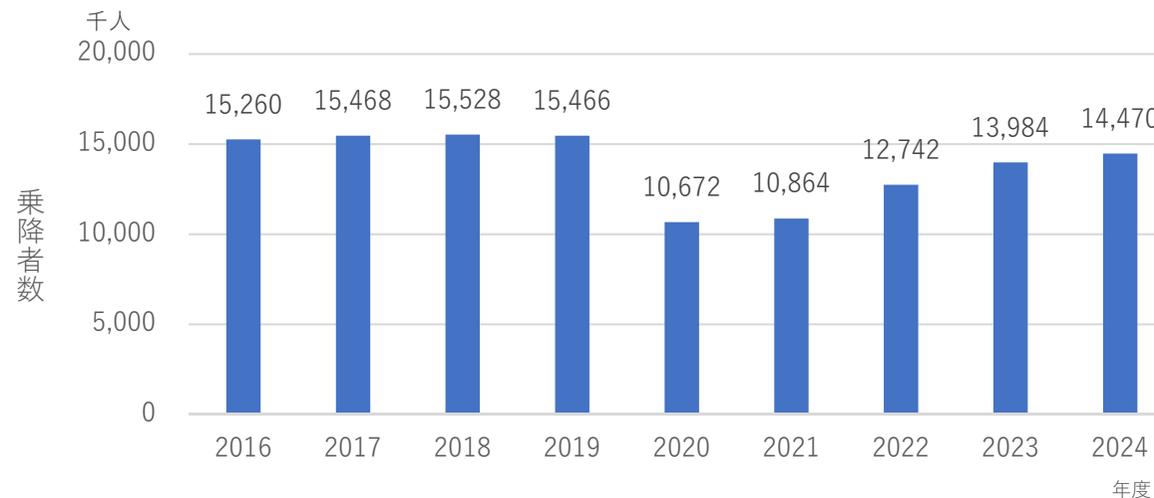
- ・不特定多数の人が利用できる
- ・駐車台数がおおむね50台以上
- ・駐車料金を徴取している

(市職員の目視調査により作成)

- ▶ 駅周辺におおむね50台以上の駐車場が複数存在している
- ▶ ウォークブルエリア内外に分散して配置されている
- ▶ 低利用の土地が存在している

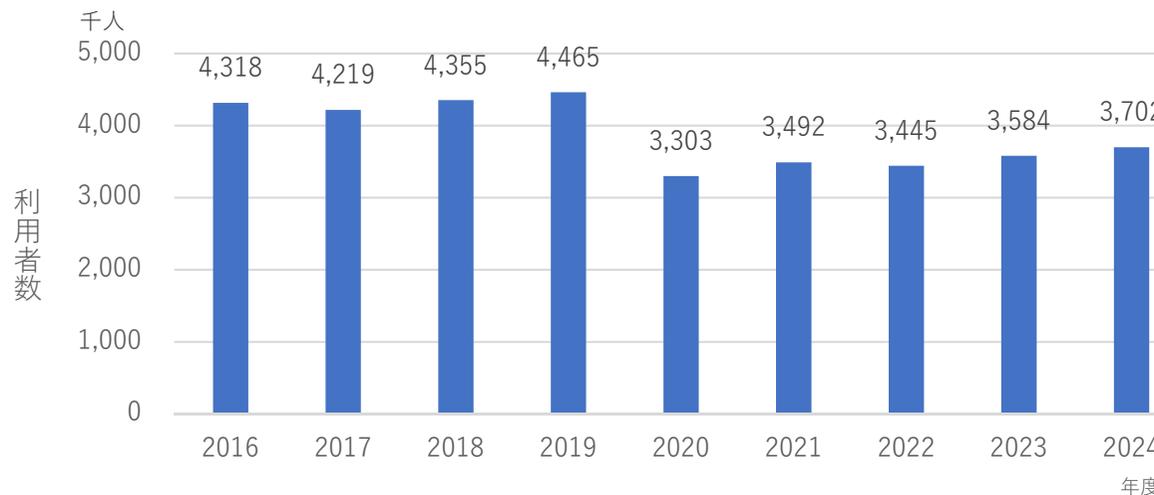
公共交通の利用者数の推移

JR福山駅の乗降者数



路線バスの利用者数

※福山市内を運行する
全路線バスの利用者数



福山市都市交通課提供資料より作成

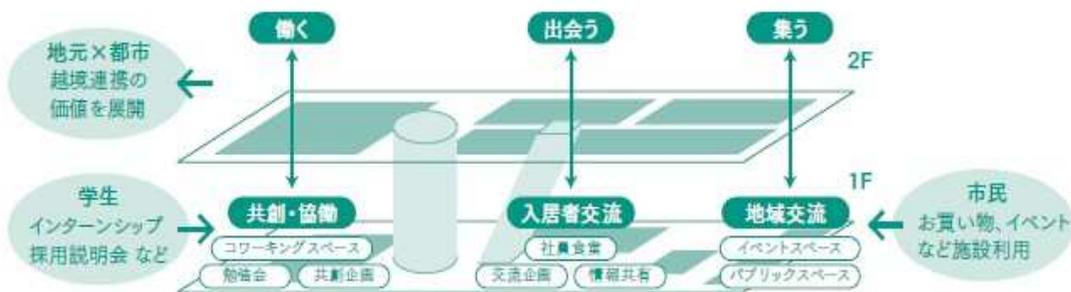
- ▶ JR・バスともに2020年に利用者数が減少している
- ▶ コロナの影響で減少したが、回復傾向にある
- ▶ JR福山駅は年間約1,400万人が利用している

エフピコRiM 2階フロアの活用

活用方針

- ▶ 若者や女性にとっても魅力的な働き方の実現
- ▶ 企業間の交流により先進的な取組が生まれる拠点づくり

優れたものづくり技術などを有する地元企業の持続的な発展のため、企業間の連携や交流による「人材育成と確保」、「新たな価値の創造」などに挑戦する人や企業がエフピコRiMに集まり、1階と2階の運営が連携することで、若者や女性など誰もがやりがいを持って働き、活躍できる環境を構築し、企業の経営基盤の強化、地域経済の好循環につながる先進的な取組が次々と生み出される拠点となることをめざす。



RiM館内での運動とまちへの連続性を生む、「未来を担う人材が成長するまち」へと変革させるためのHUB拠点

2階フロアの活用における構想

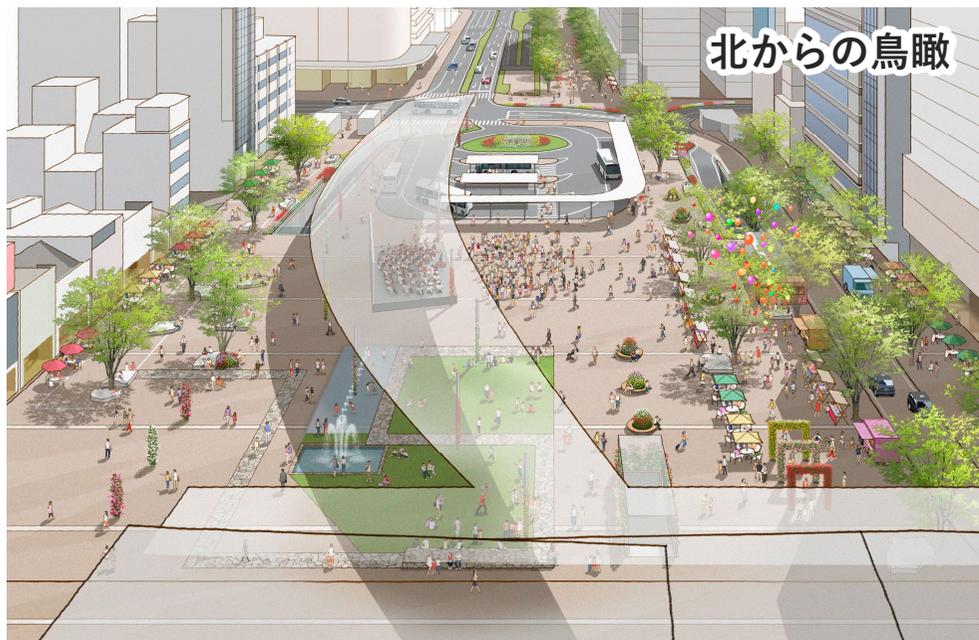
- ▶ 交流と連携から新たな挑戦が生まれる場づくり

建物内でやりがいと働きがいを持って働く方々同士が相互利用しやすい環境を構築。RiM全体で魅力的な働き方を体現し、それが周辺の地元企業や来福企業にも波及し、周辺エリア再生の活力となることをめざします。また、建物内には多様な専門性を持つ人々が出会いつながる場を設けることで、先進的な取組が生まれる拠点となることをめざします。



働く様子と賑わう様子が混ざり合い「職住混在のスマートでクリエイティブなオフィス街」を体現する。

福山駅前広場の再整備（空間イメージ）



この図はイメージであり、施設の配置やデザインは決まったものではありません。
多様な活動や使い方ができ、福山らしさが感じられる駅前広場のイメージを共有するために作成したものです。

③にぎわいあふれる都市づくり

<都市核と地域核の形成>

〔福山駅周辺のにぎわい再生〕

駅前広場が通過点でなく、人々が集まり、出会い、交流が生まれる**備後圏域の玄関口**へ

〔全世代交流型エリアの創造〕

健康・スポーツ・レジャー・防災・交流・教育・福祉の多様な機能を持つ**備後圏域の新たな交流拠点**へ



2027年度レベル4
商用運行予定

・2つのエリアの回遊性を
高める**自動運転**
➢ レベル2商用運行
(2026年9月)

- ・福山駅前広場整備基本計画を踏まえた広場再編事業
➢ 周辺道路等の検討



- ・(仮称)子ども未来館の整備
➢ 事業者選定、設計

- ・【新】大阪・関西万博パビリオン
「いのちの遊び場 クラゲ館」の移築
➢ 設計、移築工事

- ・【新】五本松公園の再整備
➢ 設計

- ・ 福山駅前広場の再整備の検討が進む中、おおむね7年後の完成を見据え、
広場の整備効果を周辺に波及させていくため、
駅周辺エリア（伏見町・三之丸町など）でどのようにまちづくりを進めていけばいいか。
- ・ 老朽化した建物の更新や民間投資の呼び込み、
東西南北への人の流れの作り方など、
官民でどのような取組（役割分担）が効果的か
ハード・ソフト両面から、ご意見をお聞かせください。