

福山駅周辺のエリア再生

～従来型から脱して成功するまちづくりを実現する～

2017年3月1日

福山市にて

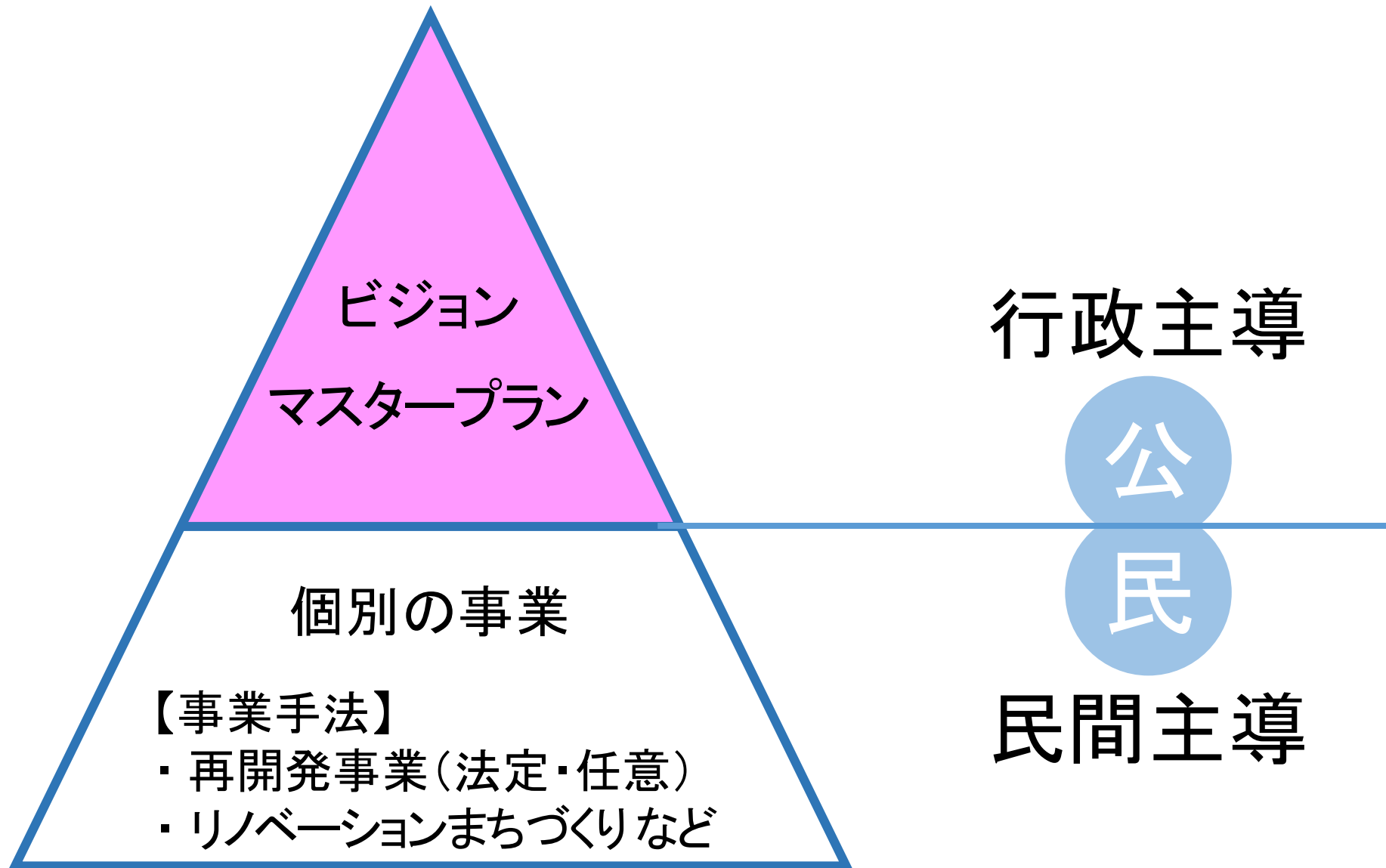


AFTERNOON SOCIETY

清水義次

shimizu@as-tokyo.com

公民連携によるまちづくり



まちづくりには 色々な手法があります

- ①法定再開発（大規模・高容積）
- ②任意再開発（小規模・低容積）
- ③遊休不動産を活用したエリア再生
- ⋮

地域の状況に応じて
適切な手法を選択することが大切です。

再開発事業の目的

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽化建築物が密集している地区等において、**細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、ならびに公園・広場・街路等の公共施設の整備**を行うことにより、都市における合理的かつ健全な**高度利用と都市機能の更新**を図るものである。

（国土交通省HPより）

再開発事業の仕組み

- 敷地を共同化し、高度利用することにより公共施設用地を生み出す
- 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる

（国土交通省HPより）

高度成長時代にできた制度

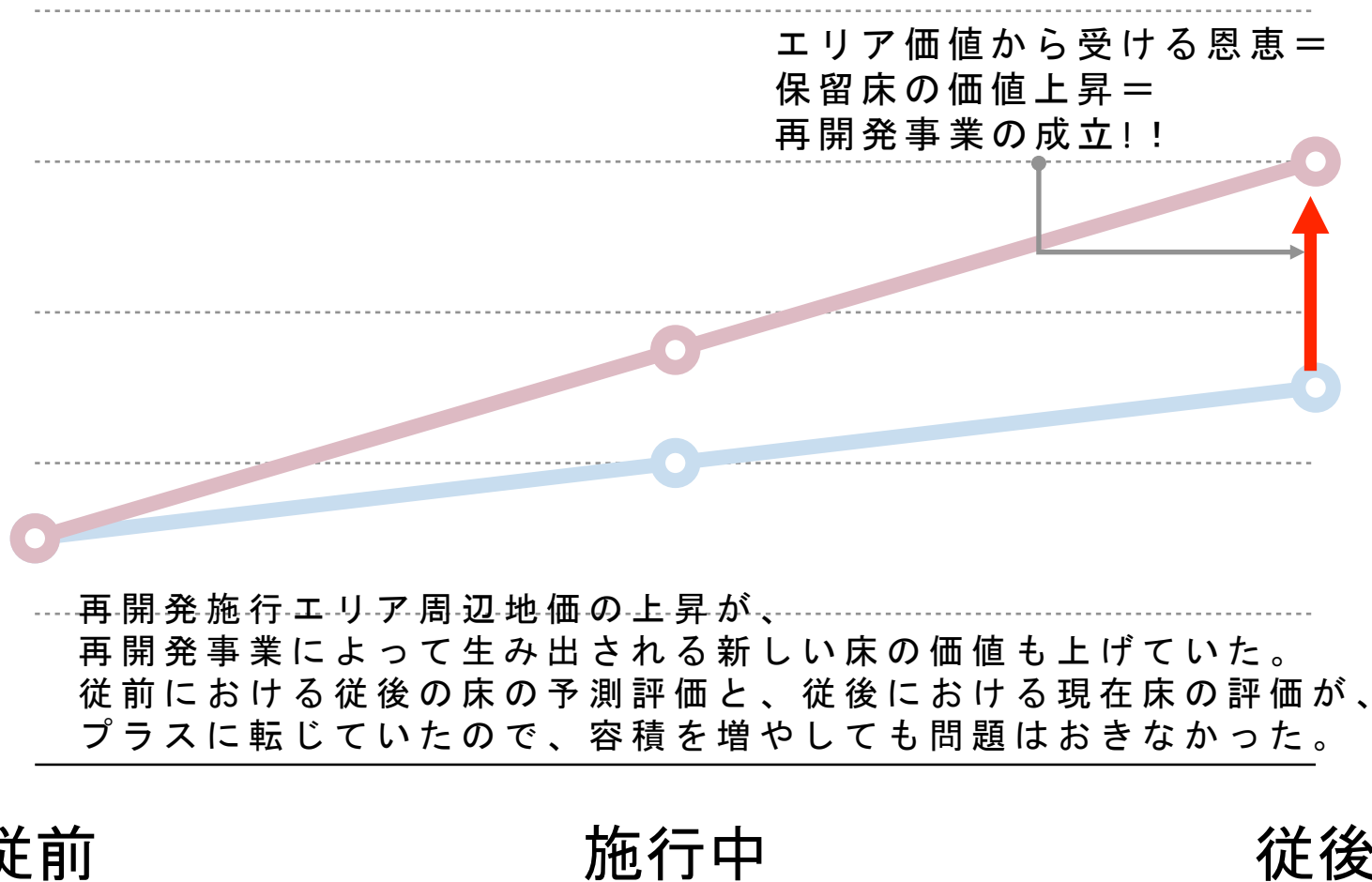
都市再開発法 1969年(昭和44年)施行

- 成長期においては、高容積で(土地代を薄め)大きな建物を建て保留床を処分すれば事業費が生み出されまちも発展しました。
- しかし、地価、賃料が下落する縮退化時代では、容積率目一杯に床を増やしても、床の需要がありません。
- 建築費は高く、賃料は安いいため、投資回収に長期間かかってしまいます。
- 多くの再開発プロジェクトが失敗し、墓標化しています。
- 投資の失敗はその周囲の民間投資を阻害します。

拡大時代の再開発事業

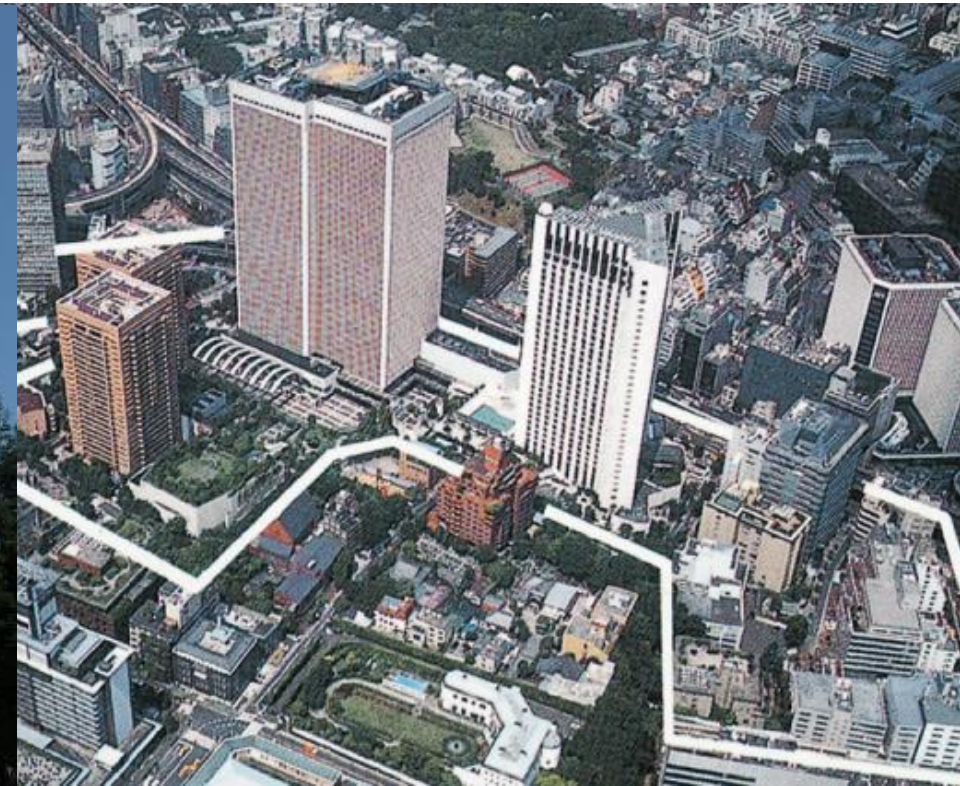
● 周辺エリア地価

● 再開発床評価価格



拡大時代の再開発事業

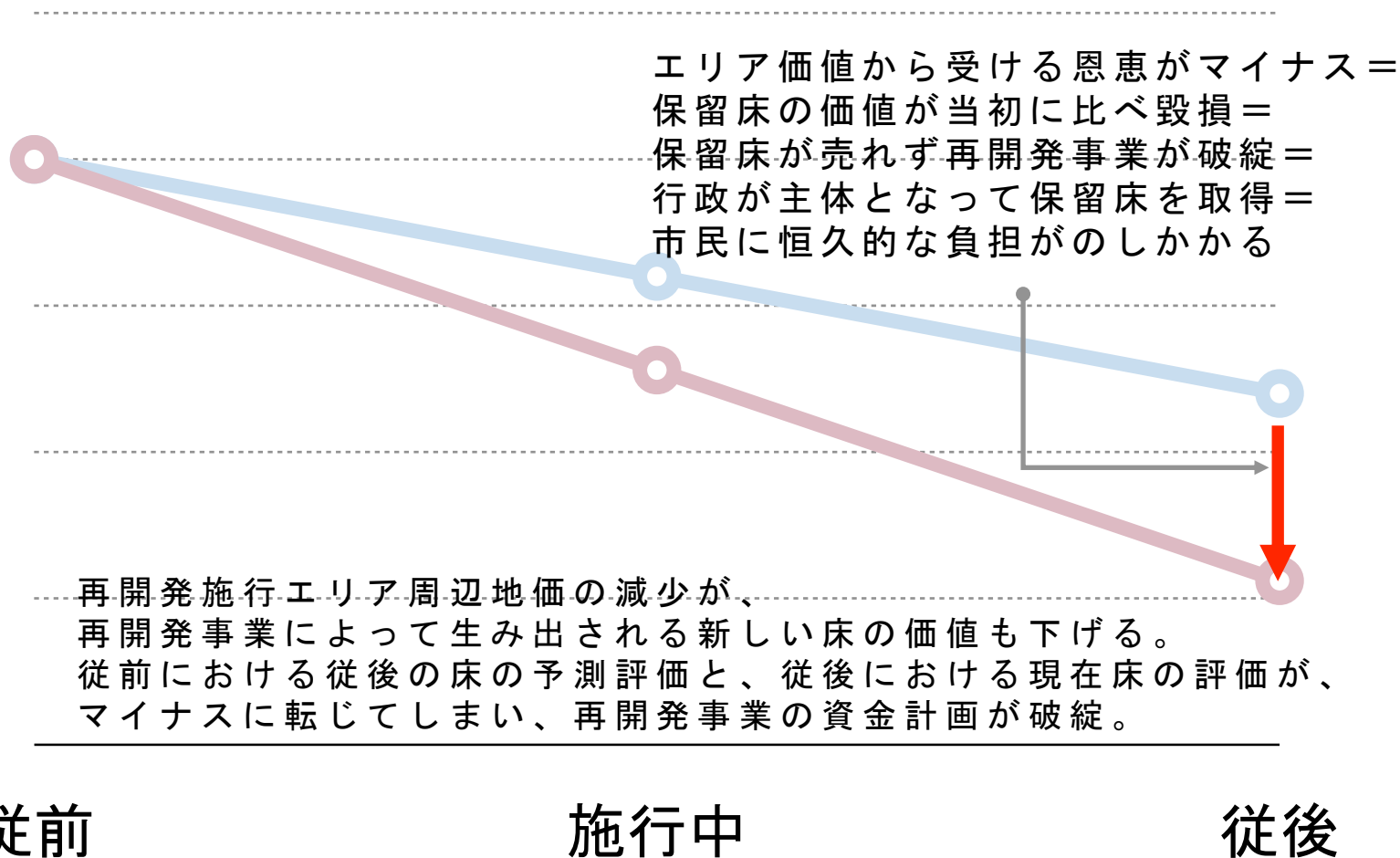
- 大阪ビジネスパーク ツインビル21 1986年完成
- アークヒルズ(東京) 1986年完成



縮退化時代の再開発事業

● 周辺エリア地価

● 再開発床評価価格



縮退化時代に成功する再開発

- 行政の役割は民間が投資しやすい環境をつくること（ビジョンと対話の場づくり、政策化、規制緩和など）
- 民間の役割は、**まずはエリアの価値を上げる事業を先に走らせる**必要があります。
- このエンジンとなりうるのが既存の遊休不動産を活用したリノベーションまちづくりです。
- エリアの魅力をあげるプロモーションも同時に行い、**このエリアに進出したい民間が出てきたら、民間が払ってくれる賃貸料から逆算して再開発事業を構築していきます。**

まちづくりは
まちのコンテンツづくり

まちづくりは、まちのコンテンツづくり

- 普遍的な集客コンテンツを官民双方で準備します。公共施設は集客装置になりえますが、運営コストの負担が市民に課せられます。医療、アクティビティ、スポーツ、金融機関などのテナントは普遍的な集客コンテンツです。
- 共用部分を極力減らし、稼げる床の比率を高めます。
- 民間テナントは、物販を中心に揃えるのではなくファクトリーも併設し、様々なステージで働く大人達が見えるテナントを誘致することで、活き活きとしたエリアの印象を創っていきます。
- 飲食店は非常に重要なコンテンツです。オーガニックでこのエリアにしか無いレストランなどのコンテンツを創っていきます。