

# 福山駅北口広場整備の考え方 (案)

2019年(平成31年)〇月



---

I	目的	1
II	北口広場の現状	2
1	交通機能の現状	2
2	福山城 内堀・外堀遺構の存在	7
3	土地利用上の制約	8
III	上位計画からみた北口広場の役割	9
1	福山市都市マスタープラン	9
2	福山市景観計画	9
3	福山駅前再生ビジョン	10
4	福山駅周辺整備調査(基本方針)	10
IV	北口広場整備の方針	11
1	整備に向けた方向性	11
2	北口広場の機能	12
(1)	各機能に求められる要素	12
(2)	各機能のゾーニング	13
(3)	北口広場の送迎機能の諸元	14
1)	タクシー・まわローズ乗降場	14
2)	一般車送迎場・駐車場	15
3)	諸元のまとめ	17
4)	官民連携(PPP/PFI)の導入の検討	17
3	北口広場の用地処理と配置計画の検討	18
(1)	用地処理比較評価	18
(2)	配置計画比較評価	19
(3)	総合評価結果	21
4	今後の進め方	22
	資料編	27

---

# I 目的

## I 目的

- 福山駅は、年間約700万人が乗車する中国・四国地方における広域的な交通拠点である。
- 福山駅北口広場（以下「北口広場」という。）は、1977年（昭和52年）に福山駅前広場（以下「駅前広場」という。）の補完的な機能を担うため施設整備されたが、近年、施設の老朽化と交通機能の低下が課題となっている。
- 2022年（平成34年）に、福山城が築城400年を迎えることから、これに向け、北口広場の交通機能の見直しを行うとともに、北口広場がふくやま文化ゾーン（以下「文化ゾーン」という。）へと人々をいざなう玄関口となるよう再整備するものである。
- この福山駅北口広場整備の考え方（以下「整備の考え方」という。）は、限られた北口広場の空間の中に、魅力的なにぎわいの空間となる玄関口機能と交通機能を効果的、かつ、効率的に収容するための基本的な考え方を示すものである。



■福山駅北口広場及び周辺状況

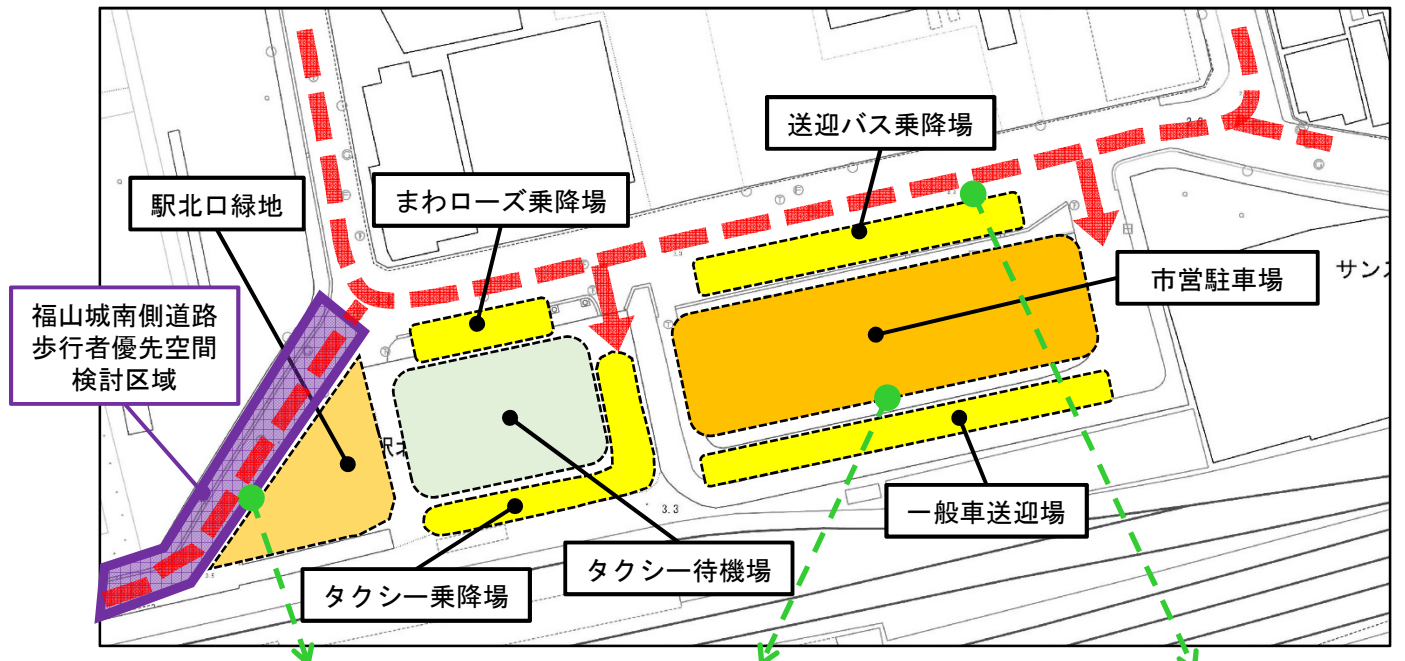
### II 北口広場の現状

#### 1 交通機能の現状

- 現在の北口広場は、タクシー乗降場、タクシー待機場、まわローズ乗降場、一般車送迎場、福山市駅北口広場駐車場（以下「市営駐車場」という。）、送迎バス乗降場及び駅北口緑地で構成され、福山駅利用の送迎機能に特化した広場である。
- 北口広場は、1977年（昭和52年）から整備後約40年が経過し、施設の老朽化が進んでいる。
- タクシー、まわローズ、一般車及び送迎バスは、北側の市道西町若松線よりアクセスしている。
- 福山駅北口交差点付近での送迎車両の違法停車、送迎バス乗降場での送迎バスなどの複数並列停車による市道の通行への支障及び一般車送迎場内の長時間駐車が問題となっている。
- 福山城南側道路においては、現在、歩行者優先空間創出に向けた実証実験を行っている。

■現在の交通機能の諸元

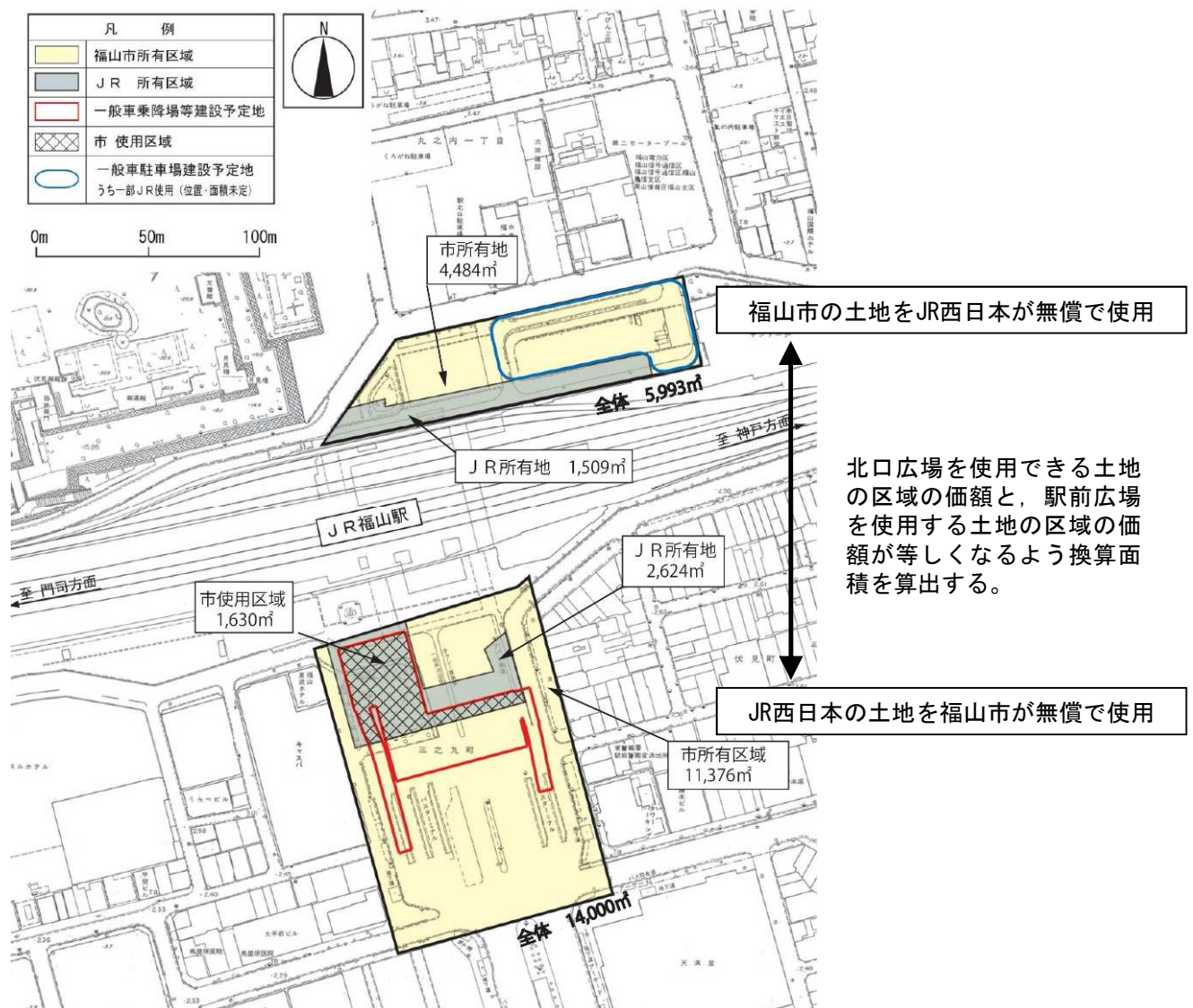
区分		バース数
バス	送迎バス乗降場	8バース
	まわローズ乗降場	2バース
タクシー	乗車場	2バース
	降車場	3バース
	待機場	21バース
一般車送迎場		15バース
福山市駅北口広場駐車場		49バース



■送迎機能の現状

### 3 土地利用上の制約

- 駅前広場と北口広場には、それぞれ福山市と西日本旅客鉄道株式会社（以下「JR西日本」という。）の所有する土地が存在する。
- 福山市とJR西日本は、福山市が行う駅前広場の整備に当たり、用地処理に関する次の内容の覚書を締結（2007年（平成19年）1月22日付）している。
  - 福山市は、JR西日本の所有する土地の地下に一般車送迎場などを整備し、当該区域を無償で使用することができる。
  - JR西日本は、駅前広場整備完了後、条件が整い次第、北口広場の福山市が所有する土地の上空に一般車駐車場を単独若しくは福山市と共同で整備し、当該区域を無償で使用することができる。
  - この場合、JR西日本が無償で使用できる北口広場の土地の区域は、福山市が使用することのできる土地の区域と価額が等しくなるよう換算面積を算出し定めることとしている。



■相互無償使用区域概略図

## IV 北口広場整備の方針

### 3) 諸元のまとめ

- これまでの検討を踏まえ、北口広場に設ける送迎機能の諸元は次のとおりとする。

■諸元まとめ

区分		バース数
一般車送車場	一般	4バース
	車いす使用者用	1バース
駐車場	一般	60バース以上+ $\alpha$
	車いす使用者用	2バース以上
タクシー	乗車場	2バース
	降車場	3バース
	待機場	18バース
まわローズ	乗降場	2バース
	待機場	1バース

$\alpha$  : 相互無償使用を履行した場合に追加する駐車バース

### 4) 官民連携 (PPP/PFI) の導入の検討

- 相互無償使用の覚書 (P8) を履行する場合、JR西日本は北口広場の福山市が所有する土地に、福山市と共同して立体駐車場を整備し、共同して管理することとなる。
- 福山市が所有し管理することとなる立体駐車場の一部分及びその他の北口広場の機能を、官民連携 (PPP/PFI) の効果の最大化の視点から、JR西日本が一括して建設・管理し、サービスを提供した場合を想定し官民連携 (PPP/PFI) の導入の検討を行う。

■想定事業スキーム

事業手法	PFI (BT0方式)
事業範囲	設計・建設・維持管理・運営
事業期間	31年
事業類型	サービス購入型

(参考) 事業期間は、大蔵省令第15号 (昭和40年3月31日) 「減価償却資産の耐用年数等に関する省令 別表1機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表」の鉄骨製車庫の31年を採用

- PPP (Public Private Partnership) とは、公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム。
- PFI (Private Finance Initiative) とは、公共施設などの設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る手法。
- BT0 (Build Transfer Operate) とは、民間事業者が公共施設などを設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営などを行う方式。

### 3 北口広場の用地処理と配置計画の検討

- 2018年（平成30年）11月27日にJR西日本岡山支社長から、本整備の考え方の選択肢の一つとして整備計画の提案（以下「JR案」という。）があった。
- JR案は、駅前広場のJR西日本所有地と北口広場の福山市所有地を交換（以下「南北土地交換」という。）し、駅前広場はすべて福山市所有地、北口広場はすべてJR西日本所有地とした上で、北口広場に商業施設、ホテル、福山城を望む展望広場及び本整備の考え方に示す送迎機能（P17）を含む施設を建設するものである。
- 用地処理については、「相互無償使用の覚書（P8）」に基づくものと、JR案の南北土地交換を「用地処理の収支」及び「土地の利活用度」について比較評価を行う。
- 配置計画については、PFIを導入し相互無償使用を行う福山市計画案3案（F1案～F3案）に、JR案を加えた計4案の比較評価を行う。各案は、北口広場の各機能のゾーニング（P13）及び送迎機能（P17）を満足しているため、それ以外の「空間演出」、「機能性」、「概算事業収支」について比較評価を行う。
- 評価の結果、最高点をつけた「項目数」が最も多い案を北口広場の整備の考え方とする。

#### （1）用地処理比較評価

用地処理比較評価表（金額についてはすべて概算とする。以下、同じ。）

評点 ◎=2 ○=1 △=0 ×=-1 \*=-2

比較項目	相互無償使用	評価	南北土地交換(JR案)	評価
概要図		—		—
用地処理の収支	用地取得に要する費用	無償	駅前広場JR西日本所有地 -1,262百万円 北口広場市所有地 1,206百万円 差額 -56百万円 (地価は2017年(平成29年)11月現在修正率意見書による)	—
	資産税収(31年計)	北口広場市所有地 0円 北口広場JR西日本所有地 0.4百万円 駅前広場JR西日本所有地 30.8百万円	北口広場JR西日本所有地 366百万円 駅前広場市所有地 0円	—
	合計(31年計)	31.2百万円	310.0百万円	◎
評点	0P(ポイント以下同じ)		2P	
土地の利活用度	活用性	駅前広場・北口広場ともに、双方の土地が存在するため、管理協定を定め協議しながら土地活用をする必要があるが、駅前広場を交通広場以外の用途で使用することは困難	駅前広場を交通広場以外の用途とすることが可能 北口広場はJR西日本が商業利用などに活用可能	◎
	将来課題	北口広場JR西日本の土地の活用に対して、市は土地所有者として一定の制限が可能	北口広場JR西日本の土地活用は覚書で担保	△
	遺構保存活用	内堀:市が整備管理 外堀:市が整備管理	権利が独立しており、将来の権利調整は不要	◎
評点	0P		4P	



## IV 北口広場整備の方針

### (2) 配置計画比較評価 (計画の詳細はP23～P34を参照)

- 福山市案とJR案の大きな違いは、収益・集客施設の有無であり、これによりにぎわいに資する玄関口機能などは大きく異なる。
- 福山市案の玄関口機能は、自然に人が溜まる「仕掛け」を施した快適な広場空間と、人の溜まりの中から自然的に発生するイベント、そして、国史跡の福山城天守前広場などでは実施が不可能な薪能など季節的なイベントが行える常設ステージが一体となった和の広場で構成する。
- JR案の玄関口機能は、既存のさんすて福山と一体となって機能する商業施設やホテル及び誰もが利用できる福山城を望む展望広場で構成される。
- 玄関口機能の詳細については、本整備の考え方、内堀遺構の保存活用の方針及び福山城南側道路の歩行者優先空間整備に向けた方針を踏まえ、2019年度（平成31年度）以降検討を行う。

整備方針案	イメージ配置図(上段), 断面図(下段)	特徴(玄関口機能は上記)
相互無償使用	<b>F1案</b> 	一般車用立体送迎駐車場を6層5階建てとすることで広場西側の開放性を高める。最上階には、福山城の一部を望むことのできる展望スペースを設ける。
	<b>F2案</b> 	一般車用立体送迎駐車場を4層3階建てとすることで、高さを抑え圧迫感を低減するとともに、1層の駐車面積を広く取ることで駐車の実便性を高める。最上階には、福山城の一部を望むことのできる展望スペースを設ける。
	<b>F3案</b> 	長時間駐車用として機械式駐車場を設け、地表部分には迎車が利用する短時間駐車用としてフラップ式駐車場を設ける。圧迫感は少ないが、機械式駐車場の構造上、回転率は低くなる。
南北土地交換	<b>JR案</b> 	立体送迎駐車場を6層5階建てとし、一般車用駐車機能に加え、新幹線利用客の実便性を大幅に向上するパーク・アンド・ライド用駐車機能、さんすて福山を介して駅前周辺を目的地とする人の利用に供する大規模なフリンジパーキング機能を設ける。

凡例

<p><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> 人々を惹きつける玄関口機能</p> <p><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 一般車送迎・駐車機能等</p>	<p><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> タクシー乗降・まわろーズ乗降機能</p> <p><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid red;"></span> 公衆用歩道</p>
--	---

## IV 北口広場整備の方針

配置計画比較評価表

評点 ◎ = 2 ○ = 1 △ = 0 × = -1 \* = -2

比較項目		相互無償使用						南北土地交換		
		F1案	評価	F2案	評価	F3案	評価	JR案	評価	
イメージ断面										
空間演出	玄関口機能	能のスケールの舞台を備えた板張り床と小庇のある和の広場		F1案に同じ		F1案に同じ		さんすて福山と一体となり、北口へと人をいざなうことで、駅南北の交流軸及び地域のにぎわいを形成		
	日常的集客性	イベントがないときは、くつろぎ空間として活用されるような「仕掛け」を設ける。駅前周辺からの集客能力は低い。		F1案に同じ		F1案に同じ		店舗やホテルに加え誰もが福山城を望む展望広場があることで、常時、人の体温を感じる北口空間を演出。駅前周辺からの集客能力は高い。		
	イベント時集客性	新能など季節的なイベントや、日常的な人の滞留により自然的に発生するイベントなどによる集客		F1案に同じ		F1案に同じ		展望広場で小規模なイベントは可能		
	評点		1P		1P		1P		2P	
	景観への影響	駐車施設などの最高高さ	19.8m		13.2m		16.1m		23.0m	
		開放感(建蔽率)	約18%		約33%		約8%		約63%	
圧迫感(容積率)		約90%		約85%		約27%		約282%		
評点		0P		0P		1P		-1P		
機能性	駐車機能	送迎駐車台数	送車場 5台 迎車用駐車場 74台 合計 79台	送車場 5台 迎車用駐車場 80台 合計 85台	送車場 5台 迎車用駐車場 66台 合計 71台	送車場 5台 迎車用駐車場 62台 合計 67台				
		パーク・アンド・ライド フリンジ 駐車台数(JR)	約40台		約50台		約36台		約250台	
	評点		2P		2P		2P		3P	
	歩車動線	施設周辺の歩行者動線	北側歩道+さんすて福山と施設間の歩道(幅員4~5m屋根付)を利用		F1案に同じ		F1案に同じ		さんすて福山と施設間の歩道(幅員4.2m屋根付)を利用	
駐車施設の利便性		・入出庫がスムーズ ・効率的な送車が可能		F1案に同じ		・入出庫に時間を要す ・駐車車両が多い場合は送車に支障が生じる		・入出庫がスムーズ ・効率的な送車が可能		
評点		1P		1P		-1P		-1P		

## IV 北口広場整備の方針

概算事業収支比較評価表

比較項目		相互無償使用						南北土地交換	
		F1案	評価	F2案	評価	F3案	評価	JR案	評価
事業費	施設全体事業費	1,369百万円	×	1,555百万円	×	919百万円	△	0円	◎
評点		-1P		-1P		0P		2P	
駐車場収支	収入								
	駐車場収入(31年計)	2,052百万円	-	2,257百万円	-	1,778百万円	-	0円	-
	固定資産税(31年計)	19百万円	-	17百万円	-	21百万円	-	422百万円	-
	支出								
	駐車場施設概算事業費	-857百万円	-	-706百万円	-	-420百万円	-	0円	-
	維持管理費(31年計)	-611百万円	-	-597百万円	-	-310百万円	-	0円	-
	b) 収支(31年計)	603百万円	○	971百万円	◎	1,069百万円	◎	422百万円	○
評点		1P		2P		2P		1P	

### (3) 総合評価結果 (「☆」は項目ごとに最高点となった案)

比較項目		相互無償使用			南北土地交換
		F1案	F2案	F3案	JR案
用地処理	用地処理の収支				☆
	土地の利活用度				☆
空間演出	にぎわいの形成				☆
	景観への影響			☆	
機能性	駐車機能				☆
	歩車動線	☆	☆		
事業概算収支	事業費				☆
	駐車場収支		☆	☆	
総合評価		1☆	2☆	2☆	5☆

■総合評価結果から、JR案（南北土地交換）を北口広場の整備の考え方とする。

### 4 今後の進め方

- 福山市とJR西日本は、2019年度（平成31年度）以降、現在の相互無償使用の覚書に替えてJR案を実施するために必要な協定を締結する。
- 協定締結後、JR西日本は北口広場整備に係る基本・実施設計（外観パースを含む）を行い、その内容を福山市と協議する。
- 設計協議が整い、福山市が代替の送迎バス乗降場（暫定を含む）の整備を完了した後に、南北土地交換を行う。
- JR西日本は南北土地交換後、北口広場整備に着手する。

## IV 北口広場整備の方針

### JR西日本提案書

岡支企 第 712 号  
2018 年 11 月 27 日

福山市長  
枝広直幹様

西日本旅客鉄道株式会社  
執行役員岡山支社長 有田 泰弘

#### 福山駅北口広場整備基本方針に関する提案書

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は、弊社に対し格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、2018年10月4日に開催されました第7回都市再生協議会において、貴市から福山駅北口広場整備基本方針が示されました。それを受けまして、駅周辺を軸とした地域の賑わい創出、駅南北の回遊性創出の観点から、弊社ならではの特徴を活かした北口広場整備計画案を策定いたしましたので、ご提案いたします。

是非、福山駅北口広場整備方針の選択肢の一つとしてご検討いただきますようお願いいたします。

敬具

#### 記

福山駅北口広場の貴市所有地と駅前広場の弊社所有地を交換し、北口広場はすべて弊社の所有、南口広場はすべて貴市の所有とするを前提とした上で、北口広場に次の施設を検討いたします。

- 1 商業施設、ホテル、福山城を望む展望広場を設け、さんすて福山と一体となって駅前周辺から北口へと人々を誘う、駅南北の交流軸の形成に資する施設とします。
- 2 貴市の提案する交通機能、諸元を確保した上で、鉄道利用者の更なる利便性向上に資する施設とします。
- 3 施設の高さは 23m 以下とするとともに、福山城の景観と調和した外観意匠の施設とします。

以上

[連絡先]

西日本旅客鉄道株式会社 岡山支社

企画課(事業) 担当

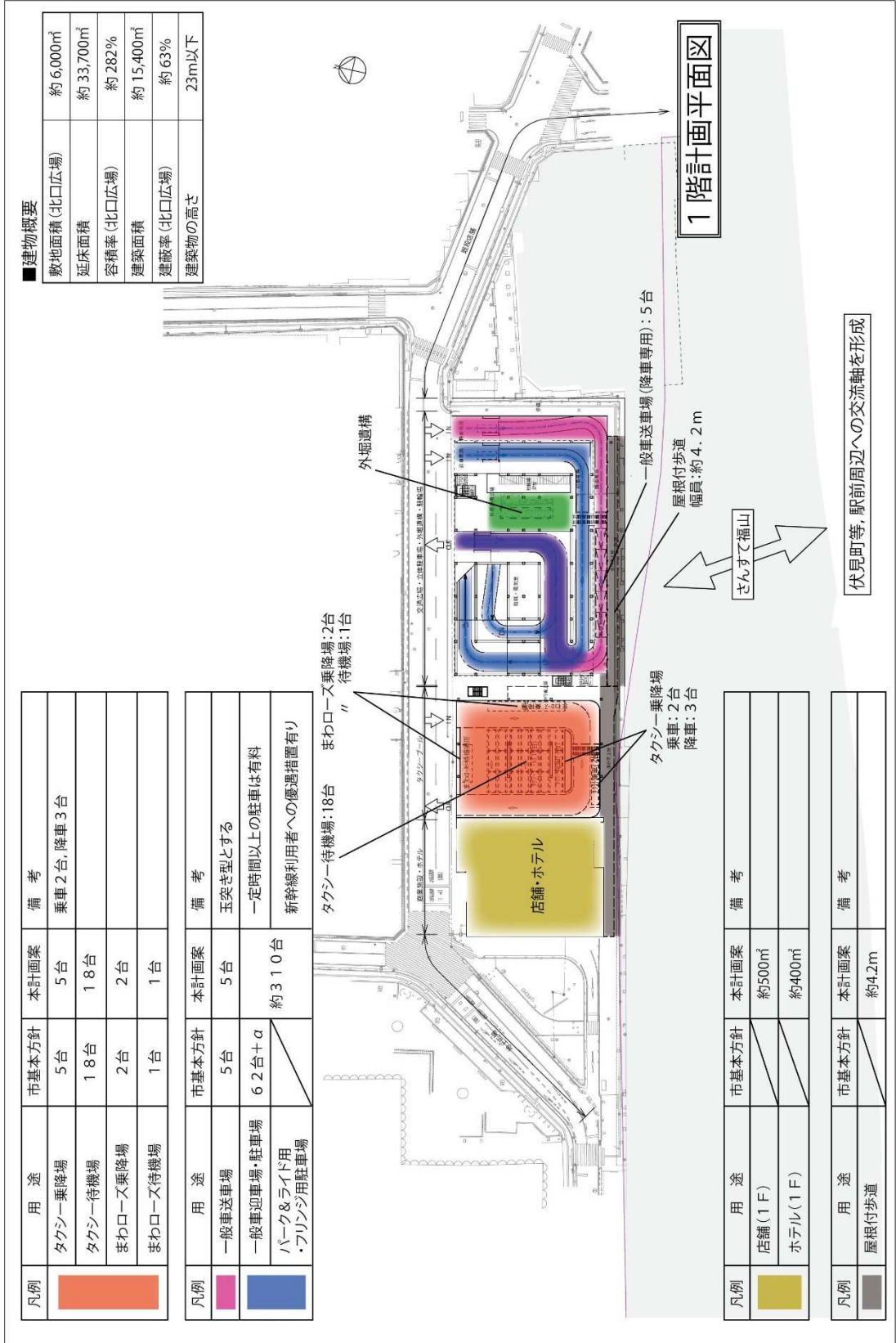
TEL



・福山市情報公開条例(平成14年条例第2号)に基づき、一部の情報を加工している。

# IV 北口広場整備の方針

## JR案



■建物概要

敷地面積(北口広場)	約 6,000㎡
延床面積	約 33,700㎡
容積率(北口広場)	約 282%
建築面積	約 15,400㎡
建築率(北口広場)	約 63%
建築物の高さ	23m以下

凡例	用途	市基本方針	本計画案	備考
■	タクシー乗降場	5台	5台	乗車2台, 降車3台
■	タクシー待機場	18台	18台	
■	まわろース乗降場	2台	2台	
■	まわろース待機場	1台	1台	

凡例	用途	市基本方針	本計画案	備考
■	一般車送車場	5台	5台	玉突き型とする
■	一般車迎車場・駐車場	6 2台 + α	約 3 10台	一定時間以上の駐車は有料 新幹線利用者への優遇措置有り
■	パーク&ライド用・フリッジ用駐車場			

タクシー待機場: 18台  
まわろース乗降場: 2台  
待機場: 1台

タクシー乗降場  
乗車: 2台  
降車: 3台

屋根付歩道  
幅員: 約 4.2 m

1階計画平面図

凡例	用途	市基本方針	本計画案	備考
■	店舗(1F)		約 500㎡	
■	ホテル(1F)		約 400㎡	

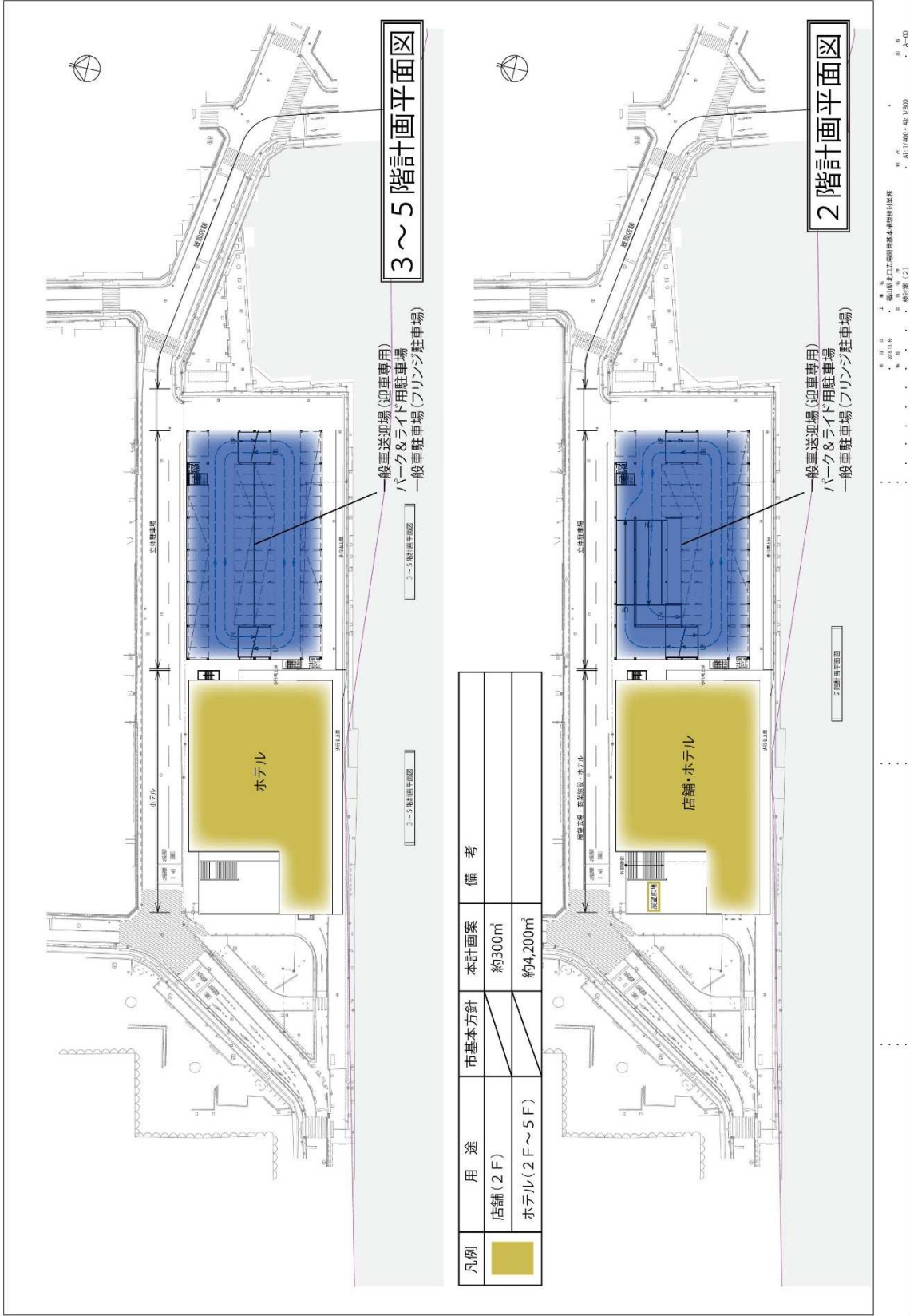
凡例	用途	市基本方針	本計画案	備考
■	屋根付歩道		約 4.2m	

伏見町等, 駅前周辺への交流軸を形成

伏見町等, 駅前周辺への交流軸を形成

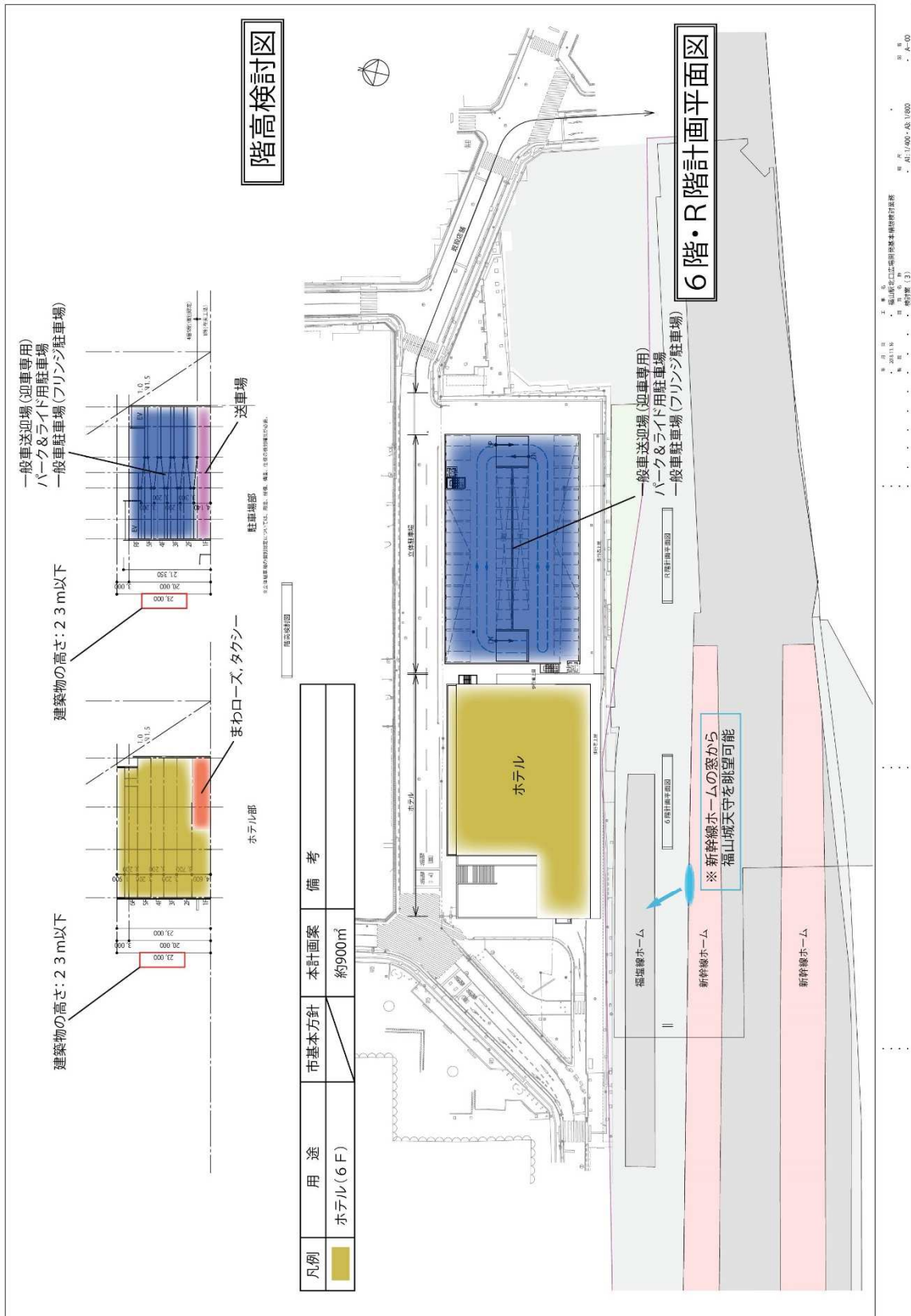
# IV 北口広場整備の方針

## JR案



# IV 北口広場整備の方針

## JR案



計画年度：2021.10  
 作成：国土交通省国土院都市計画課  
 図名：JR北口広場整備基本構想計画図  
 縮尺：1/1,000  
 図号：A-00