

福山駅周辺の公共大型複合施設等のリノベーションによる 官民連携一体的再生手法検討調査（実施主体：広島県福山市）

福山市基礎情報（H31.1.1時点）
・人口：469,887人
・可住地面積：257.14km²

資料11

【事業分野：エリアマネジメント、PRE活用】 【対象施設：福山駅周辺エリア、公共大型複合施設等】 【事業手法：リノベーション】

調査のポイント

従来の公共施設を前提とした施設一括再整備型の再生手法ではなく、
民間が投資しやすい「稼ぐエリア」に再生することを前提とした
リノベーション手法による必要最小限の投資で実現可能な再生手法を検討、調査

- Point 1 民間・公共コンテンツの検討【民間先付け・公共集約】
- Point 2 再生手法の検討【大型複合施設の閉鎖・減築 リノベーション】
- Point 3 事業スキームの検討【積極的第三セクター利用】

対象地（福山駅周辺エリア）の概要

- 福山駅は備後圏域（6市2町）の玄関口（新幹線のぞみ停車）で、鉄鋼・デニム産業が発達、日本一新幹線駅から近い“福山城”や日本遺産“鞆の浦”など、備後圏経済・文化の中心（1日4万人乗降）
- 郊外への大型商業施設の立地等により、駅前の民間商業施設（旧キャスパ）の閉店、エピコRiM（市所有の大型複合施設）のテナント撤退等、遊休不動産が増加するスポンジ化が深刻
- 本市では、駅前再生を市政の一丁目一番地と位置づけ、2018年3月「福山駅前再生ビジョン」を策定
地方都市における次世代の駅前モデルとして、民間が投資しやすい「稼ぐエリア」に再生するため、**最小限投資により遊休不動産・公共不動産を使い尽くす“リノベーションまちづくり”**に着手
※ 国交省・内閣府の「地方再生のモデル都市」全国32都市に選定（2018年3月）

これまでの経緯

2013年度	福山駅周辺エリアの大規模商業施設「ロッツ」閉店 RiMとして公共と商業との複合施設の供用を継続
2017年度	福山市が福山駅前再生推進部を組織 「福山駅前再生ビジョン」の策定 「リノベーションスクール」の開催
2018年度	「福山駅前デザイン会議」の設置 「まちのトレジャーハンティング」の開催

対象事業（駅前エリア・公共大型複合施設RiM）の課題と目的・内容

福山駅前エリア及びRiMの課題

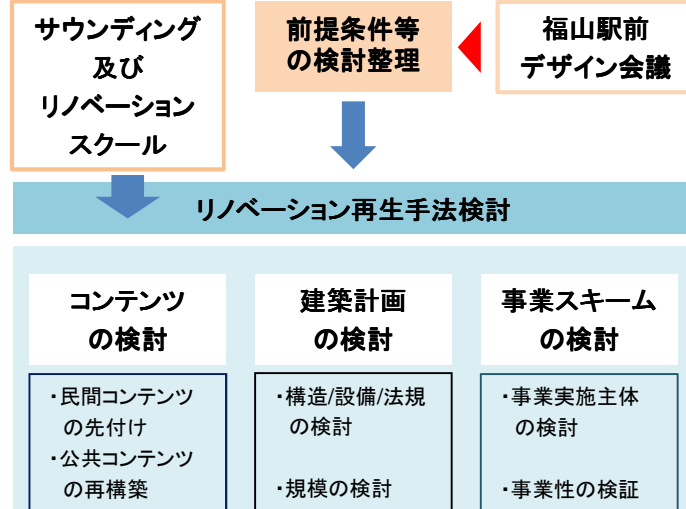
- 福山駅周辺で、商業施設の閉店、撤退等により遊休不動産の増加するスポンジ化が深刻で、**地価はピーク時の約1割**にまで下落。
- にぎわい拠点となるべきRiMは、建築後25年以上経ち**老朽化による大規模修繕の必要や、テナントの撤退**により現状のまま施設運営が厳しい状況。
- 周辺部に**点在する公共施設も老朽化**が著しいものがあり、更新が必要。

事業目的・内容

都市経営課題の解決を図りつつ、福山駅周辺の魅力とにぎわいを再生するため、従来の公共施設を前提とした施設一括再整備型の開発手法ではなく、
リノベーション手法により既存の公共大型複合施設を有効活用した必要最小限の投資によるエリア価値を高める事業



調査のフロー



福山駅周辺の公共大型複合施設等のリノベーションによる 官民連携一体的再生手法検討調査（実施主体：広島県福山市）

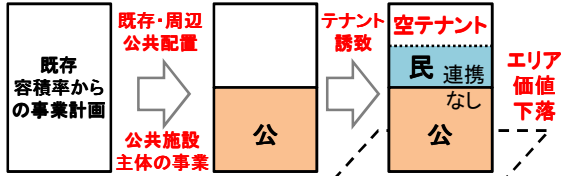
福山市基礎情報（H31.1.1時点）

・人口：469,887人

・可住地面積：257.14km²

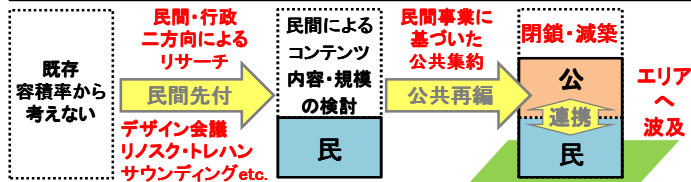
民間・公共コンテンツの検討

【従来案】



民間事業の適正な検討ができず、テナントが見つからない可能性が高い。駅前公共大型複合施設としての利点を生かせず、エリア価値をさらに下げるリスクがある。

【パブリックマインドを持つ民間事業者】を想定してリノベーション手法におけるコンテンツの検討を実施



【想定したコンテンツ】

福山と瀬戸内の食の魅力を発信する複合型のフードビジネスインキュベーション施設
福山駅から瀬戸内をめぐる新しいツーリズムの核となるリノベーションホテル
健康な暮らしを実現する高気密高断熱の省エネルギー型のリノベーション住宅 etc.

民間事業者を先付けし、ニーズを逆算することで適正なコンテンツ内容・規模が設定でき、民間事業に関連した公共施設を集約することで、市民たちが集うコミュニティハブとなる新しい公共複合施設としてエリアへの波及効果が期待できる。

建築物の再生手法の検討

● 公共 ● 商業 ● 駐車場 ● 設備 ● オフィス ● 住戸 ● ホテル ● 倉庫 □ デッドスペース □ カウンターウエイト

	従来型施設一括整備案	解体売却案	閉鎖リノベーション案	減築リノベーション案
概要	商業縮小を行い、市内公共機能集約、オフィスに転換する一括整備案	既存建築物を解体撤去、土地を民間業者に売却する案	需要に合う部分の改修のみを行い、他を閉鎖、段階的に更新する案	需要を考慮し、必要最低限の規模に減築・改修する案
用途区分断面図				
インパクト	× コンテンツの特色がない	× 公共の拠点がなくなる	○ コンテンツの変化	◎ コンテンツ・形態の変化
エリア波及	× 変化が大きくない	× 公共性が失われる可能性がある	○ コンテンツの変化によりエリア構造が変わる	◎ コンテンツ・形態の変化によりエリア構造が変わる
初期費用	× 公共事業であり、全館改修のため高くなる	× 解体費並びに公共移転の費用発生	◎ 民間事業であり、一部のみ改修のため安くなる	○ 民間事業であり、改修面積縮小ため安くなる
運営/持続可能性	× 規模が過大、更新費大	× 収入無、移転先賃料発生	○ 需要考慮し段階的更新	○ 需要考慮し減築

各案を比較し、駅前公共空間を劇的に変化させ、エリア全体にインパクトを与えられると考えられる【減築によるリノベーション案】についての実現可能性の検証を実施

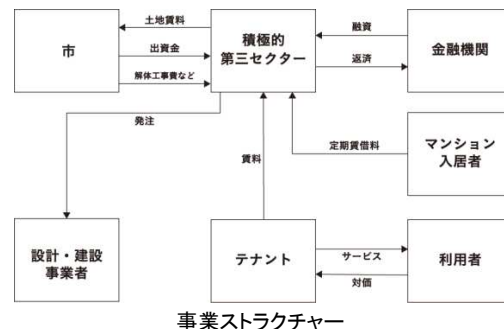
- ①住環境や管理区分、再利用、運営上の利点等の観点から比較検討を行い、形態を1案に絞った。
- ②民間の規模は概算工事費、テナント賃料等を考慮し、事業採算性が成り立つ安全な範囲とした。
- ③公共施設は、想定範囲に幅を持たせた。→公共施設が1フロアのA案、2フロアのB案を作成した。

事業スキームの検討

パブリックマインドを持ち、一方で収益を上げ継続する事業をつくりあげる【積極的第三セクター】を中心として事業検討を実施

積極的第三セクターの特徴・利点

- 市は代理人として事業を委ねる
- 責任の所在を明確にする
- 市は事業に対して財政的支援を行わない
- 市場原理の視点から事業性をチェックする
- 民間事業による低コストでの施設改修
- テナントリーシングのノウハウがある etc.



収支シミュレーション

減築によるリノベーション案のA案及びB案について収支計画を作成。前提条件を整理し試算した結果、A案及びB案はともに計算上は収支が成立する見込みとなった。

- A案とB案を比較すると、B案の方が収支上は優位な結果が得られた。理由としては
- ①B案の方が公共部分の床面積が増え、市が負担の改修工事費が増加したため
 - ②B案の方が土地賃料が減額となったため

今後の展望と課題

2019年度	・費用対効果の詳細な比較検討 ・民間事業者の具体化 ・公共機能の調整検討
以降	事業実行の決定 工事着工 事業開始

課題：

- ・積極的第三セクターの人選、役割
- ・リスクの設計及びリスクの解消
- ・公共コンテンツの内容及び規模の確定