

福山駅周辺エリアの再生

2017年7月24日

福山市にて



AFTERNOON SOCIETY

清水義次

shimizu@as-tokyo.com

成長時代から縮退時代へ
日本社会が変わりました

成長時代のやり方をすると
ほとんど失敗します

新しい時代に適した
新しいやり方が必要です

再開発ができない状況

空き家、空きビル、空き店舗の増加

にぎわいの喪失

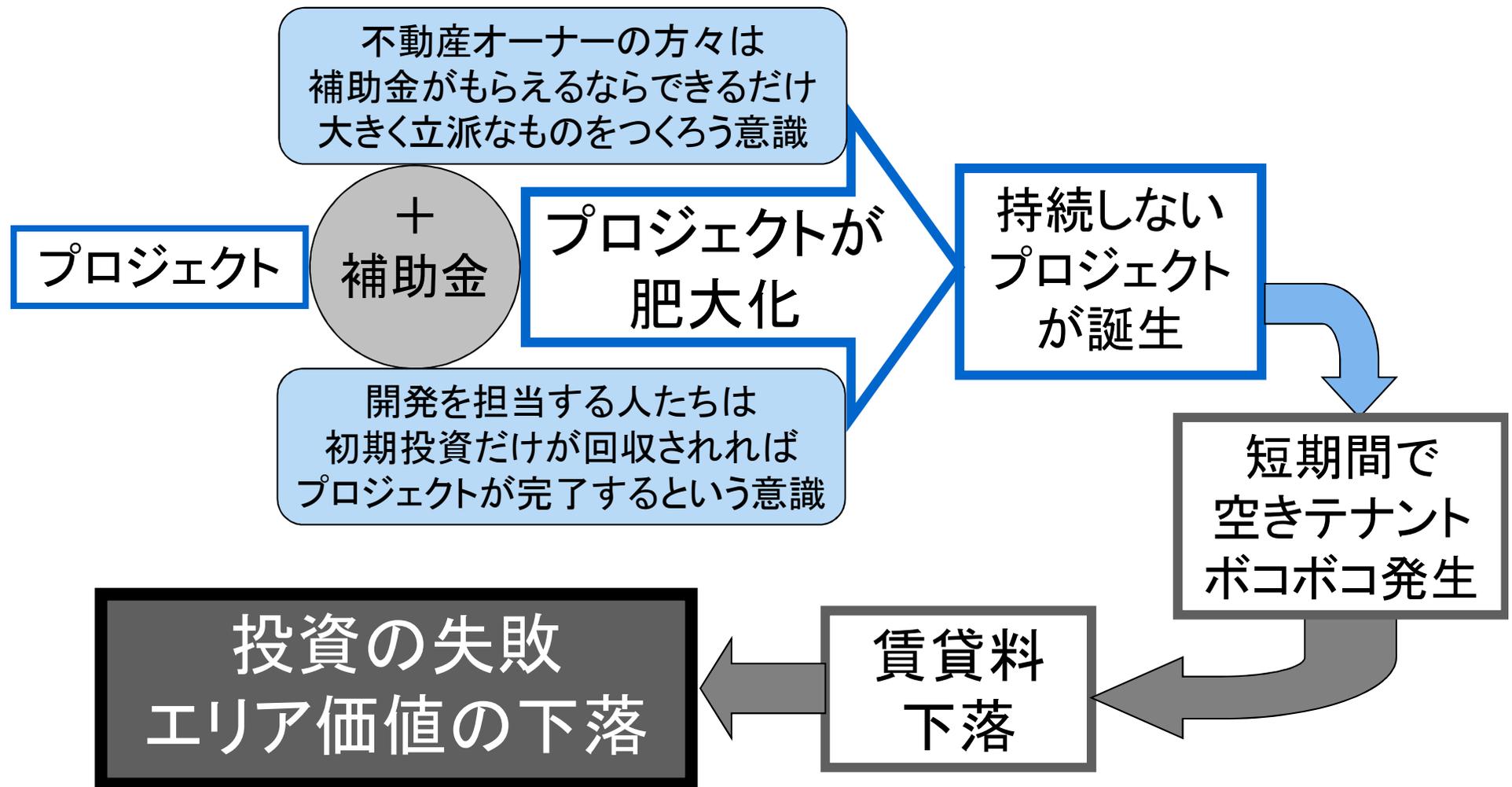
地価、賃貸料の下落

商業床、オフィス床の需要が乏しい

さあどうしたら良いか

補助金に頼った開発を行うと失敗します

建物床(特に商業床・業務床)が大量に余っている時代に
その中で今まで通りの大きな床をつくり続けるとどうなるか



衰退中の場所で
いきなり再開発はダメです

やったら衰退を加速します

狭いところだけで考えない

福山都市圏全域の
潜在資源を発見して
これをまちなかで表現する

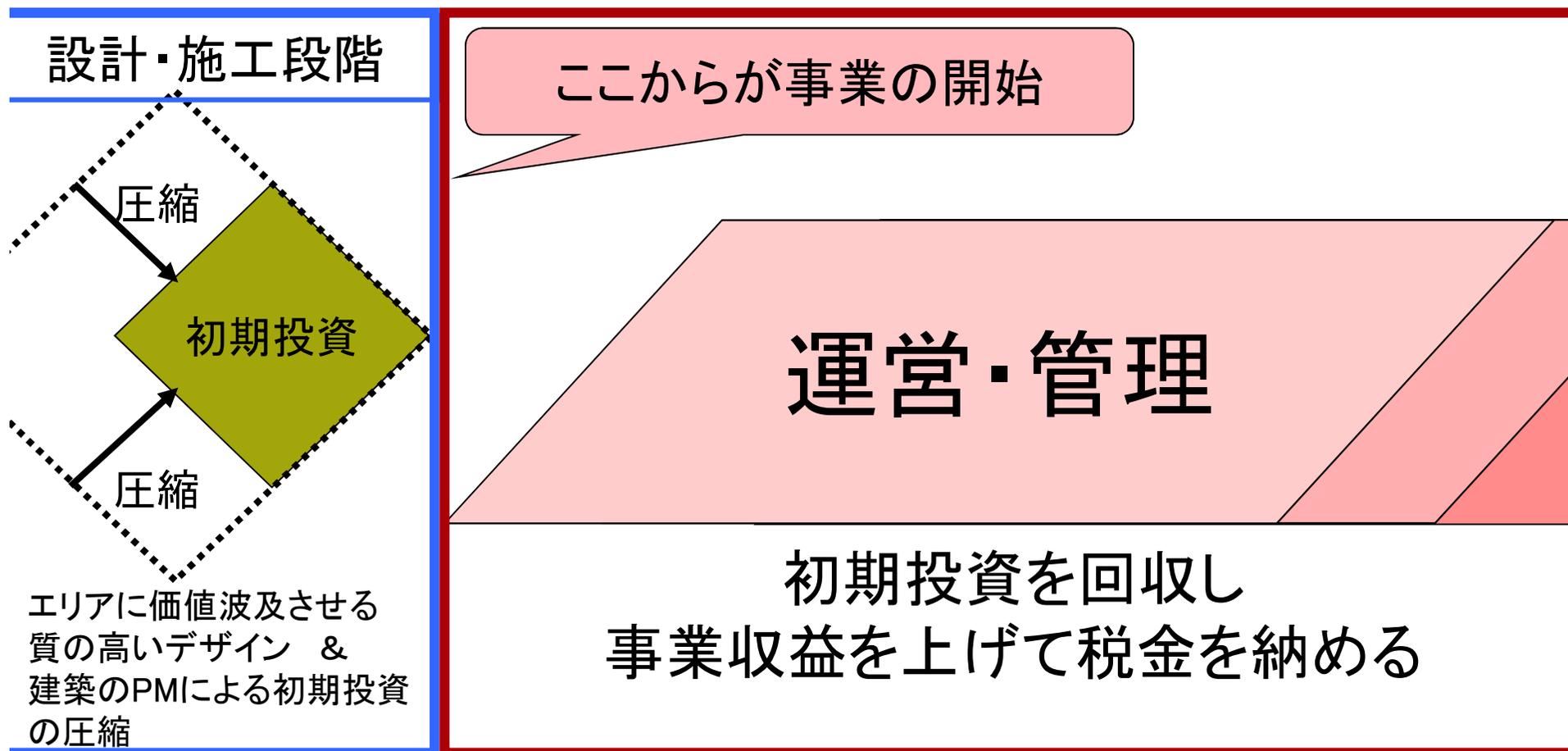
真っ先に必要なのこと

エリアに賑わいを取り戻し
人が集まるエリアに変えること

そうすると賃料が上昇し始めます

新築の投資ができるようになります

初期投資主義から運営管理主義へ



建築費の3～4倍の維持管理費(解体撤去費含む)がかかる

まちの器づくり → まちの **コンテンツづくり** へ

.....

まちのコンテンツを考える = 暮らし方のイノベーション

住むこと、働くこと、遊ぶことが渾然一体となったまちづくり

新しい居住スタイルづくり、新しい働き方の創造が重要

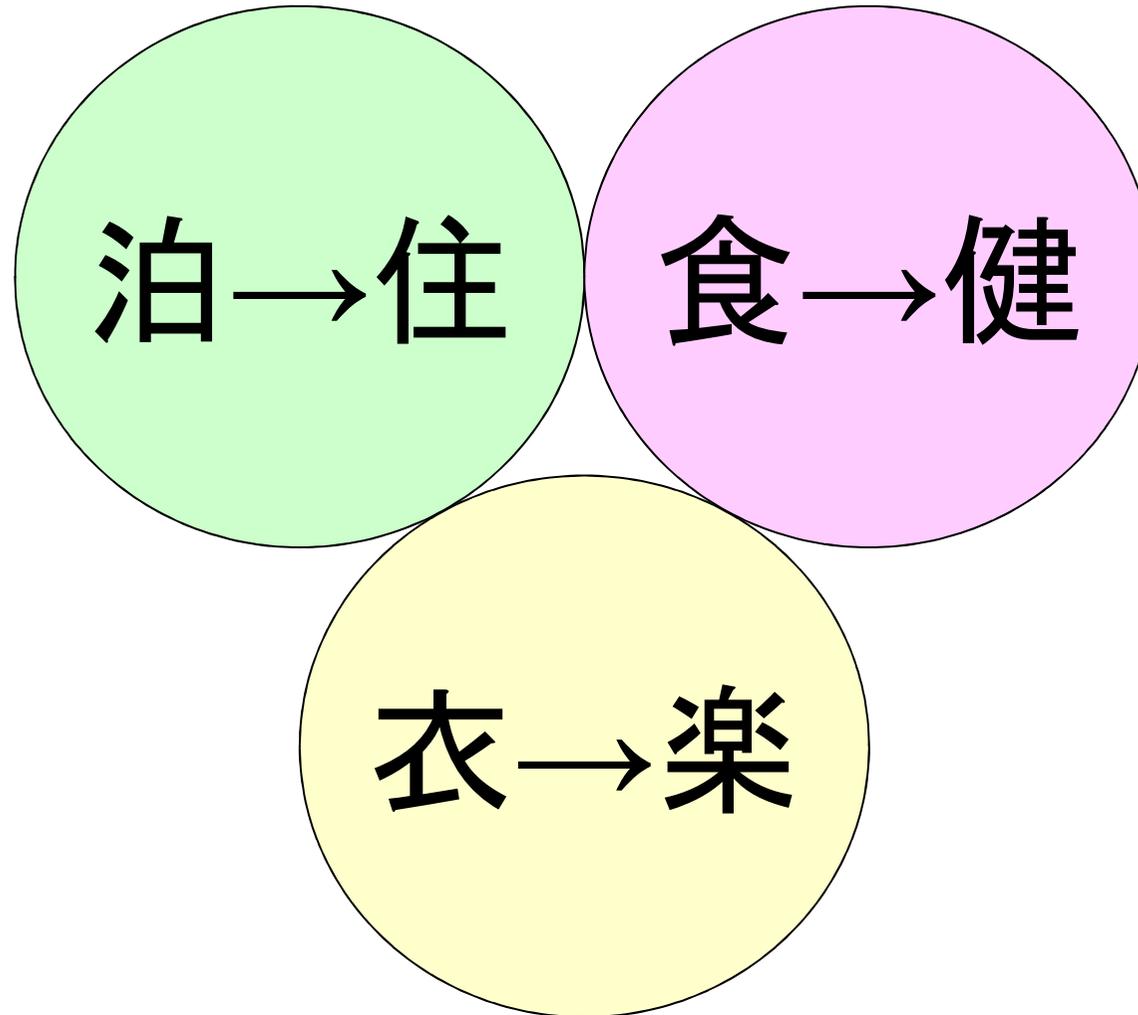
ここから新しい産業が生まれ、雇用が創り出される

縮退時代の中心市街地

商店街の再生は
商業の再生ではない

より生産的なまちへ！

福山駅周辺エリアに入れ込む 新しいまちのコンテンツ(例)



それぞれの土地なりの日常生活に根ざしたものの

新築する時に求められること

- “並”レベルをつくってもエリアの価値は上がりません
- 家賃だけ入ってもまちが良くなることはありません
- お金は極限までそぎ落とす
- デザインは最上級の人に頼む
- 建物だけで閉ざさずにまちに繋げていく
- テナントは福山都市圏のローカルテナントを集める
- 事業コンセプト(業態)は出来る限り尖らせる
- 絶えず新しい情報を発信し続ける企画運営管理

不動産オーナーの皆さん

新しい不動産活用アイデアで遊休不動産を活用できる家守(やもり)と一緒に

福山駅前周辺エリアの空き家・空きビル・空き店舗を使い尽くしましょう！

少なくとも200～300の新しいまちのコンテンツ群をスピーディにつくり出して行きましょう！

新しい都市型産業と雇用が生まれ
まちに賑わいが回復してきます！

敷地に価値なし

エリアに価値あり