

福山駅前再生手法説明会を開催しました！

本市では、福山駅前の再生を早期に実現するためには、従来の再開発の手法だけでなく、様々なまちづくりの手法を組み合わせながらエリア価値を高めることが必要であると考えています。

説明会では、スピーディーにエリア価値を高めるにはどうしたらよいか、どういう再開発を行えばうまく再生するのか、福山駅前再生協議会座長の清水義次氏や同アドバイザーの岡崎正信氏、嶋田洋平氏からその手法について、お話いただきました。

発言主旨



日時：2017年(平成29年)7月24日(月曜日)
場所：福山市役所 本庁舎3階 大会議室



清水義次氏

新しい時代には新しいやり方が必要

成長時代のやり方をそのままやっている自治体の都市再生は失敗する。新しい時代には新しいやり方が必要。早期ににぎわいを再生させる手法にリノベーションまちづくりというものがある。

また、従来の再開発のような建物への初期投資だけでは、まちに人は来ない。建物の中身を面白いコンテンツで満たしていくことが大事。賢い投資を行い、賢い企画・運営管理を考えなければならない。

敷地に価値なし、エリアに価値あり。建物の敷地単位で物事を考えても不動産の価値は上がらない。エリアが魅力的になって初めて不動産価値が向上する。



嶋田洋平氏

不動産オーナーの意識が変わり、建物の使い方が変われば、地域課題は解決できる

今ある建物を活かしてリノベーションから始めると良い。民間事業者は、まちづくりを事業としてとらえ、縮退するエリアを変えるプロジェクトを作り、事業を通じてまちの課題を解決して欲しい。不動産オーナーとビジネスオーナーをつなぐ役割を担う、家守と呼ばれる人達を育てることが大事。不動産オーナーはエリアの価値を上げるような使い方をして欲しい。オーナーの意識が変わって、建物の使い方が変われば、地域の課題解決に貢献できる。北九州市小倉魚町では、エリアの価値が上がった結果、新築投資も起きている。



岡崎正信氏

バンカブルな思考力で、ニッチテールを事業化せよ

床が余り、地価が下がり、買い手がない状況で、従来の再開発により床を作ると更に床の価値が目減りしてしまう。このような状況で、再開発を成立させるには、収益から投資額を決めていくやり方が必要。低容積の再開発であれば可能性がある。

併せて、消費活動を目的としない訪問者を増やすことも大事。普遍的な集客の場を公共と民間で一緒になってつくる。そうすると、そこで商売をしたい人が出てくる。バンカブルな思考力でお金が集まる事業を開発し、他と同じことやらず、ニッチテールを事業化しなければならない。オガールプロジェクトでは、バレーボール専用体育館を作り、ライバルがいない分野で尖った結果、地球の裏側からも見えるようになった。