

**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
報告書**

**平成31年2月
広島県福山市
(株式会社アフタヌーンソサエティ)**

目次

1. 本調査の概要	1
1-1 調査の目的	1
1-2 福山市の概要	2
1-3 事業発案に至った経緯・課題	3
① 福山市の都市経営課題	3
② 上位計画(福山駅前再生ビジョン等)との関連性	4
③ 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等	9
④ 本事業の発案の経緯	12
⑤ 当該事業の必要性・先導性	12
1-4 検討体制の整備	14
① 庁内の検討体制	14
② 民間の関係者との協力体制	14
2. 本調査の内容	15
2-1 調査の流れ	15
① 官民連携事業導入の前提条件等の検討整理	15
② 既存建築物の最適な再利用方針の検討	15
③ サウンディング	16
④ コンテンツ検討	16
⑤ 事業スキーム検討	16
⑥ RiM再生手法検討	16
3. 前提条件の整理	17
3-1 対象施設及び対象地の概要	17
① 対象既存施設の状況	17
② 建物周辺の三之丸エリアの状況	27
3-2 施設コンテンツの検討	29
① エリアニーズの検証	29
② エリアの将来像と施設機能の整理	30
③ 集約公共施設の整理と検討	31
④ コンテンツの参考事例	32
3-3 既存の現状と活用手法の整理と検討	45
① 既存建築の現状	45
② 従来型の活用手法の整理と考察	46
③ リノベーションによる活用手法の整理と検討	48
4. ベースビルの建築的改修案の検討	52
4-1 減築リノベーションの建築改修案の比較検討	52
① 減築パターンの検討	52
② 減築の範囲のヴォリュームを検討	53
③ 面積規模・詳細ゾーニングによる比較検討	53
④ 3棟ストライププラン案での検討	53
⑤ 工事面積算出と工事概算コストの算出	53
4-2 建築構造・設備・建築法規的検討	58
① 建築構造の検討	58
② 建築設備改修方針の検討	65
③ 建築関連法規の基本検討	70

5. 事業化の検討	80
5-1 事業実施主体の検討	80
① 事業実施主体について	80
② 従来の第三セクターとは	80
③ 第三セクターの問題点	80
④ 積極的第三セクターの特徴	81
⑤ 積極的第三セクター導入の利点	82
⑥ 本事業における積極的第三セクターの役割	82
⑦ 積極的第三セクターを活用した他の事例	83
5-2 積極的第三セクターを活用した事業ストラクチャー	87
① 積極的第三セクターが自ら事業を行わない場合	87
② 積極的第三セクターが自ら事業を行う場合(例:ホテル事業を行う場合)	87
5-3 事業性の検証	88
① 前提条件の整理	88
② 収支計画	93
③ 公的負担の概要	97
④ 基礎的サウンディング状況等の報告	98
5-4 本件調査の結果総括・結論	100
5-5 行政の課題	101
① 行政が行うべきことの整理	101
6. 事業工程	102
6-1 ロードマップ	102
① 事業化に向けてのスケジュール	102
② 各段階での検討事項	102
6-2 想定される課題	103
① 事業化の各段階で想定される課題	103

1. 本調査の概要

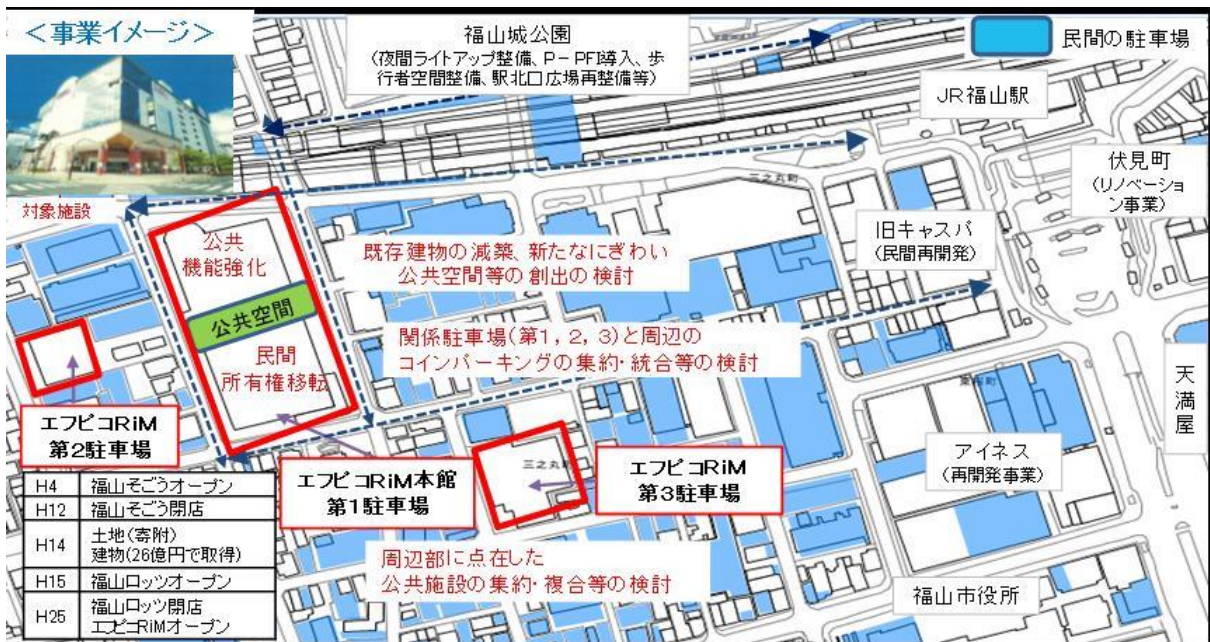
1-1 調査の目的

新幹線「のぞみ」号も停車するJR「福山駅」は、備後圏域(6市2町)の玄関口であり、鉄鋼・デニム産業、新幹線の駅に日本一近い「福山城」や日本遺産「鞆の浦」など備後圏の経済・文化の中心(1日約4万人乗降)となっている。

福山市では、商業機能の衰退等によるスポンジ化が深刻な課題となっている「福山駅前再生」を市政の一丁目一番地の政策として取り組み、2018年(平成30年)3月に「福山駅前再生ビジョン」を策定し、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、必要最小限の投資により遊休や公共の財産や空間を使い尽くす「リノベーションによるまちづくり」に着手した。 ※ 国土交通省・内閣府「地方再生のモデル都市」全国32都市に選定

本調査は、福山市が取り組んでいる福山駅前の再生に向けて、福山駅周辺エリアで最大級の床面積を持つ公共大型複合施設(エフピコRiM。以下「RiM」という。)を福山駅周辺エリアの拠点のひとつとして、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することを目的として実施した。

また、福山駅前再生に向けた他の取組と連携し、RiMを最大限に活用し、公共機能を生かしつつ、民間先付け逆算方式でのリノベーション手法により、RiM周辺エリアの一体的再生を図り、その効果を福山駅前に波及させ、福山駅前再生につながるよう検討調査を行った。



図表1-1 調査イメージ図(資料:福山市作成)

1-2 福山市の概要

福山市は、広島県東部で岡山県との県境に位置する人口約47万人の都市で、古くから広島県内の近隣の市町に加え、岡山県の井笠地方とも歴史的・文化的・経済的に結び付きが強く、独自の文化・経済圏を有する備後の中核都市である。

広域的には、関西と九州を結ぶ国土軸の中央に位置し、山陽自動車道やJR山陽新幹線等の陸上交通が充実し、国の重要港湾である福山港や尾道糸崎港(機織地区)を有するなど、中国・四国地方の交通・物流機能の拠点となっている。

市域面積は、518.14km²(2017年(平成29年)10月1日国土地理院全国都道府県市町村別面積調)で、東西に29.5km、南北に45.7kmの広がりを持ち、山系を縫って西北部から南に貫流する一級河川芦田川水系を中心に堆積した平野部に市街地が形成されている。また、市南部の海岸線は遠浅海面を擁しており、多島美ある景勝地として瀬戸内海国立公園の一面を形成している。

1916年(大正5年)に市制施行し、合併による市域の拡大や都市基盤づくりを進め、海陸の交通に恵まれた商業・軽工業を中心とした都市として発展してきた。

1945年(昭和20年)には、戦災によって市街地の約8割を焼失したが、都市計画事業等により近代的な市街地を形成し発展を遂げ、1964年(昭和39年)には備後工業整備特別地域の指定を受け、全国有数の臨海工業都市として飛躍的な経済発展を遂げるとともに都市化が急速に進展した。

1998年(平成10年)には中核市に移行し、平成の市町村大合併時には、近隣4町と合併しさらに市域を拡大し、2015年度(平成27年度)からは、備後圏域の連携中枢都市として、国の連携中枢都市圏構想を推進し、圏域全体の経済成長のけん引や都市機能、生活サービス機能の向上などに取り組んでいる。



図表1-2 備後圏域の位置(資料:福山市総合戦略)

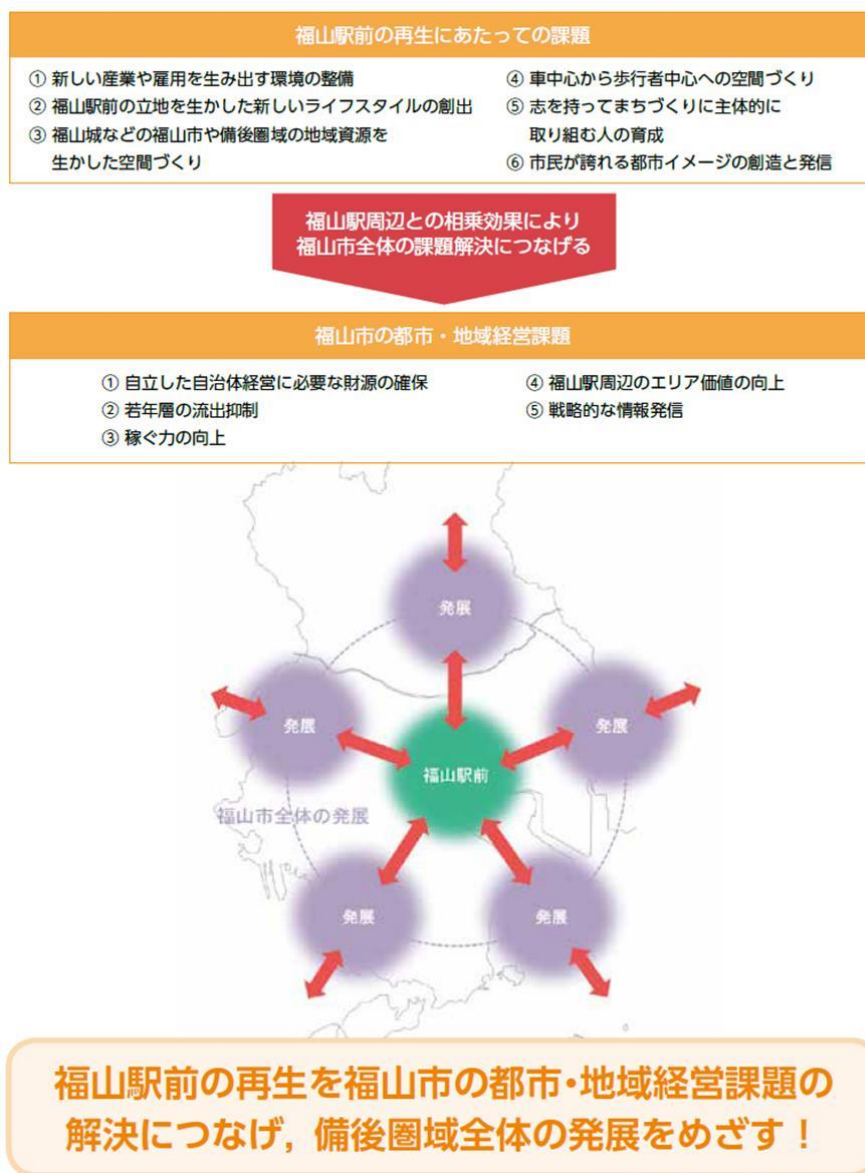
1-3 事業発案に至った経緯・課題

① 福山市の都市経営課題

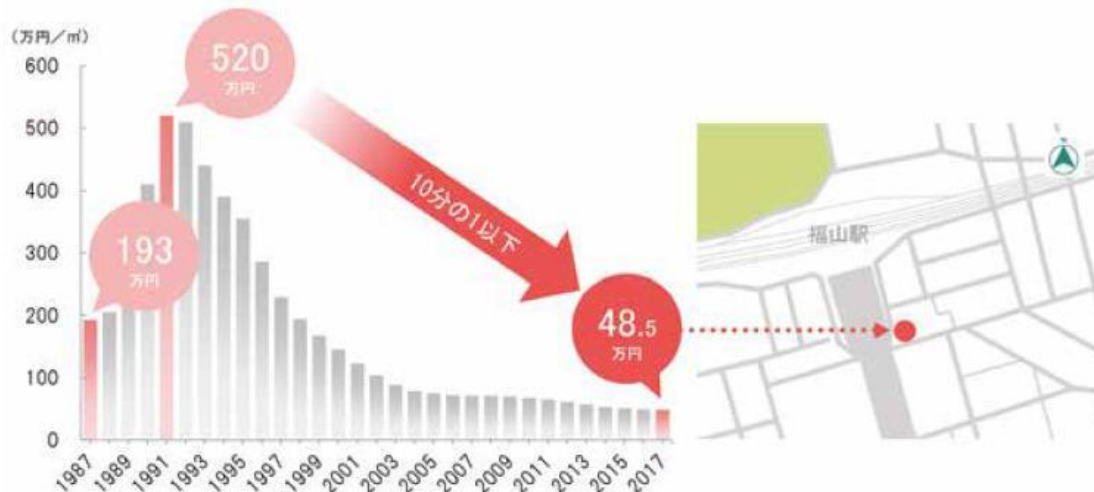
人口約47万人の中核都市である福山市の福山駅前は、民間商業施設(旧そごうや旧キヤスパ等)の閉店、約30年間検討してきた伏見町再開発事業の頓挫などにより遊休の不動産や空間が増加するスポンジ化が深刻な課題となっており、地価がピーク時の約1割にまで下落している。

駅周辺エリアのにぎわいの拠点となるべきRiMは、建築後25年以上経過し、老朽化による大規模修繕の必要性や、テナントの撤退等により施設運営の厳しさが増してきている。

また、福山駅周辺の市域を対象とした公共施設には老朽化の著しいものがあり、早急な対応が必要となっている。



図表1-3 福山駅前と市全域の課題(資料:福山駅前再生ビジョン)



図表1-4 福山駅前の地価公示価格の推移(資料:福山駅前再生ビジョン)
 基準地番号:福山5-1 福山市伏見町99番

② 上位計画（福山駅前再生ビジョン等）との関連性

a. 第五次福山市総合計画(2017年(平成29年)策定)

第1期基本計画のまちづくりの目標を「活力と魅力に満ちた輝くまち」とし、「5つのまちづくり」に取り組むこととしている。その1つが「中心市街地が活性化し、魅力あふれるまち」であり、福山駅前の再生や特色ある商業・サービス業、商業空間の創出を目標達成のための取組に掲げている。

▶ 第1期基本計画で重点的に取り組むプロジェクト

1 中心市街地が活性化し、魅力あふれるまち

主要な施策

- ・福山駅前の再生
- ・戦略的な情報発信
- ・戦略的な観光振興（MICE¹⁷の誘致等）
- ・競馬場跡地全体の利活用促進 など

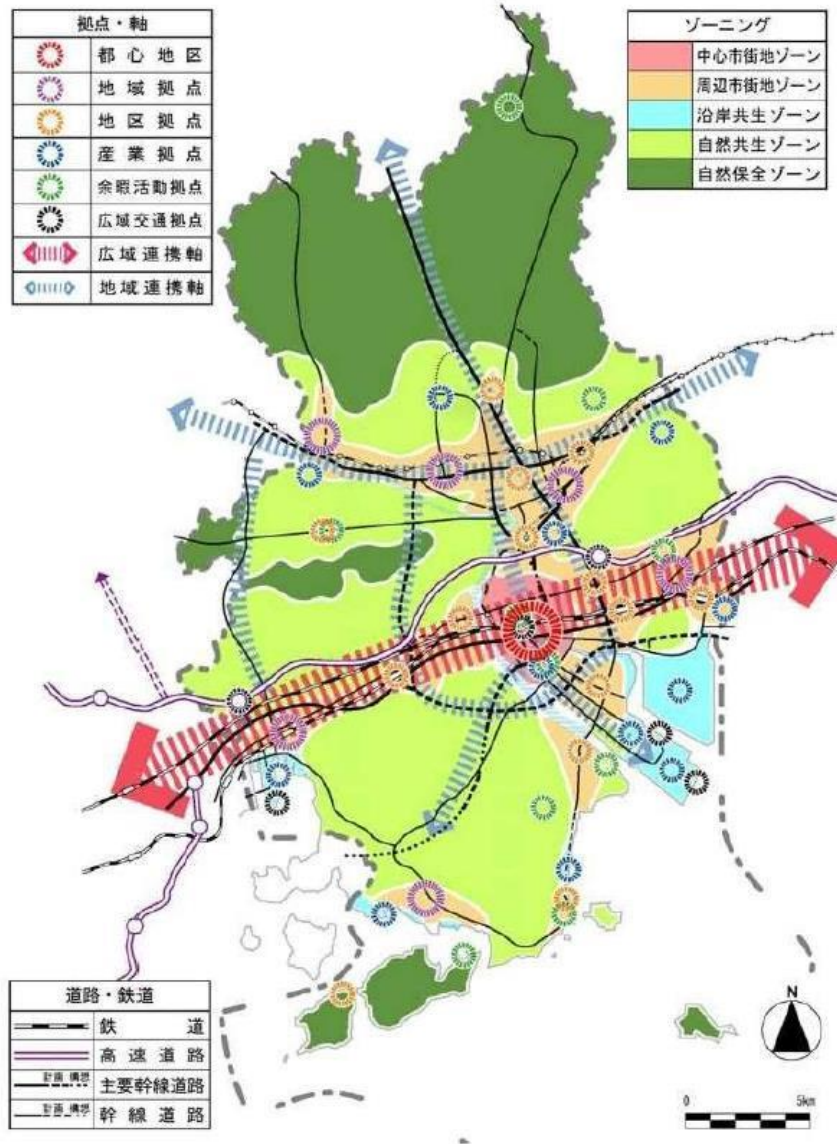
b.福山市都市マスタープラン(2008年(平成20年)改定)

福山駅周辺地区を都心地区として位置付け、中国・四国地方における拠点性を備えた都心の核として、魅力ある都心づくりを進めることとしている。



c.福山市立地適正化計画基本方針(2017年(平成29年)策定)

福山駅周辺地区を都市機能誘導区域(高次都市機能型)とし、広域的都市機能や都心型居住機能が立地する区域に位置付けていく方針を示している。



d.福山駅周辺地区中心市街地の活性化に関する基本方針(2012年(平成24年)策定)

「新たな都市の魅力を創造する拠点」となることを掲げ、「賑わい」「暮らし」「生活文化」「つながり」を重視した活性化方針を示している。



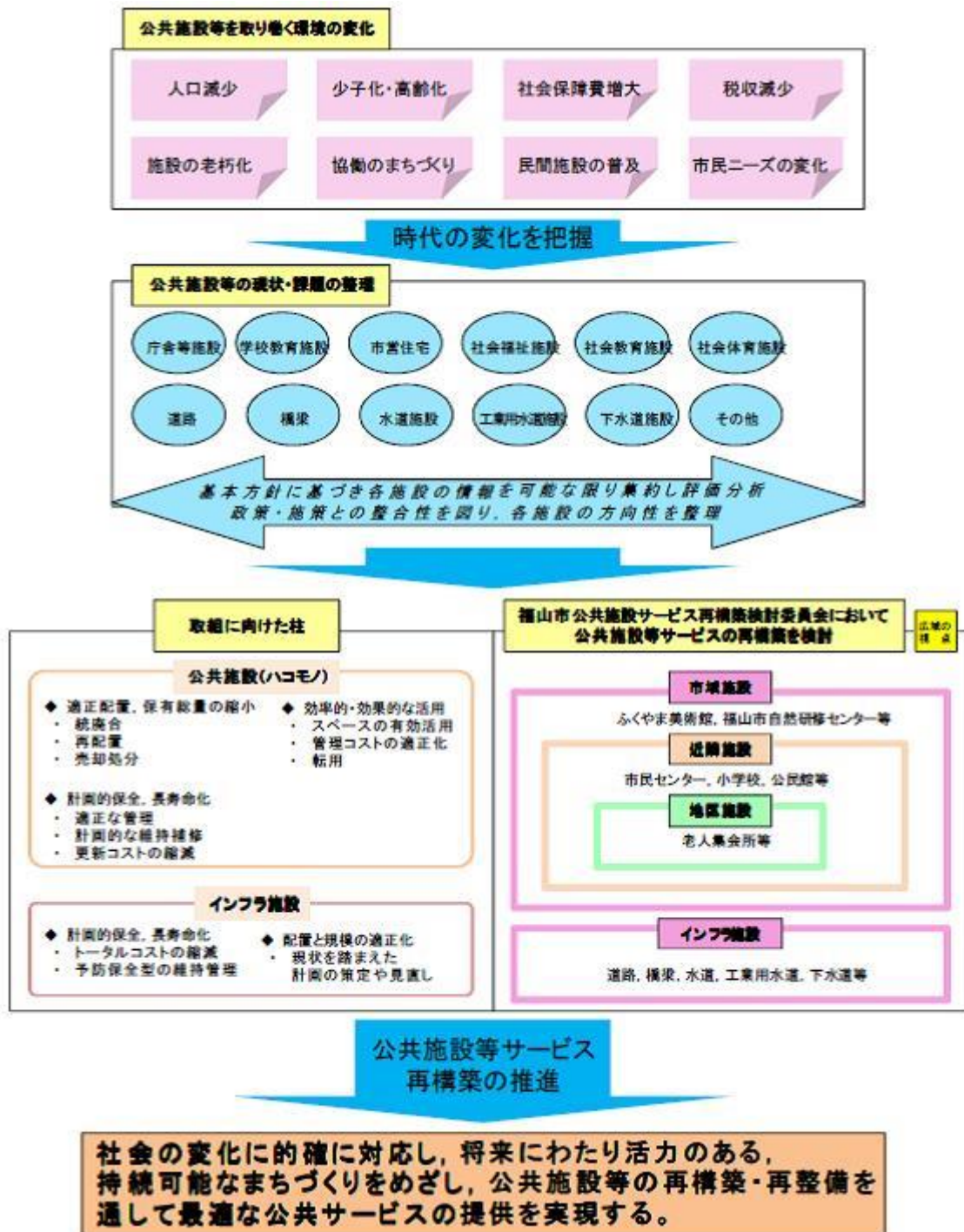
e.福山駅前再生ビジョン(2018年(平成30年)策定)

福山駅前エリアと福山駅周辺エリアが連携し、都市・地域経営課題の解決に取り組み、新たな変化を起こし、その効果を備後圏域全体の発展に波及させていくこととしている。



f.福山市公共施設等サービス再構築基本方針(2016年(平成28年)策定)

「適正配置、保有総量の縮小」「効率的・効果的な活用」「計画的保全、長寿命化」を取組の柱に、最適な公共サービスの提供を実現することとしている。



こうした上位計画等を受け、RiMを拠点とする周辺エリアの再生は、中心市街地の再生に向けた重要な取組に位置付けられるものであり、他の関連計画との整合性も図りながら本調査を実施する。

③ 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

2011年度(平成23年度)

○福山駅前エリアの大規模商業施設「キャスパ」閉店。

⇒ 2023年を目途に再開発ビル建設の予定。

2013年度(平成25年度)

○福山駅周辺エリアの大規模商業施設「ロッツ」が10年間営業し、閉店。

RiMとして公共と商業との複合施設の供用を継続。

⇒ 一定の入館者や売上を維持。

2016年度(平成28年度)

○福山駅前伏見町地区再開発準備組合が約30年の取組も実らず解散。

○福山市が福山駅前再生推進室を組織し「福山駅前再生協議会」を設置した。

⇒ 「リノベーションまちづくり」からエリア価値を向上させ、民間の再開発等につなげている。

2017年度(平成29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。

⇒ 「働く・住む・にぎわい」が一体となった福山駅前を目指している。

○「リノベーションスクール」の開催

⇒ 福山駅前や周辺のエリア再生につながる遊休不動産や空間のリノベーション事業プランを構築し、実現。

動きはじめています！リノベーションまちづくり

リノベーションスクールを開催

実在するまちなかの遊休不動産を題材に、建物だけの再生だけでなくエリアの再生につながるリノベーション事業プランを作成する、短期集中のスクール。スクール後には実現を目指します。



第1回 2018年2月2日（金）～4日（日）
第2回 2018年8月24日（金）～26日（日）

7件のリノベーション事業プランの提案



実事業化案件第1号がオープン！！（12月）

※実事業化第1号がオープン！その他プロジェクトも、事業化に向けた検討が進められています。

(before)



(after)



築50年の空きビルが、飲食店＋ゲストハウスに生まれ変わり、12月にオープンしました。

- ・1～2階：IKEGUCHI MEAT PUBLIC HOUSE（地元精肉店「池口精肉店」の直営の肉バル）
- ・3～5階：AREA INN FUSHIMI CHO（まち全体を宿ととらえる「まちやど」の客室第1号）

スクール以外でも、新たな動きが生まれています。

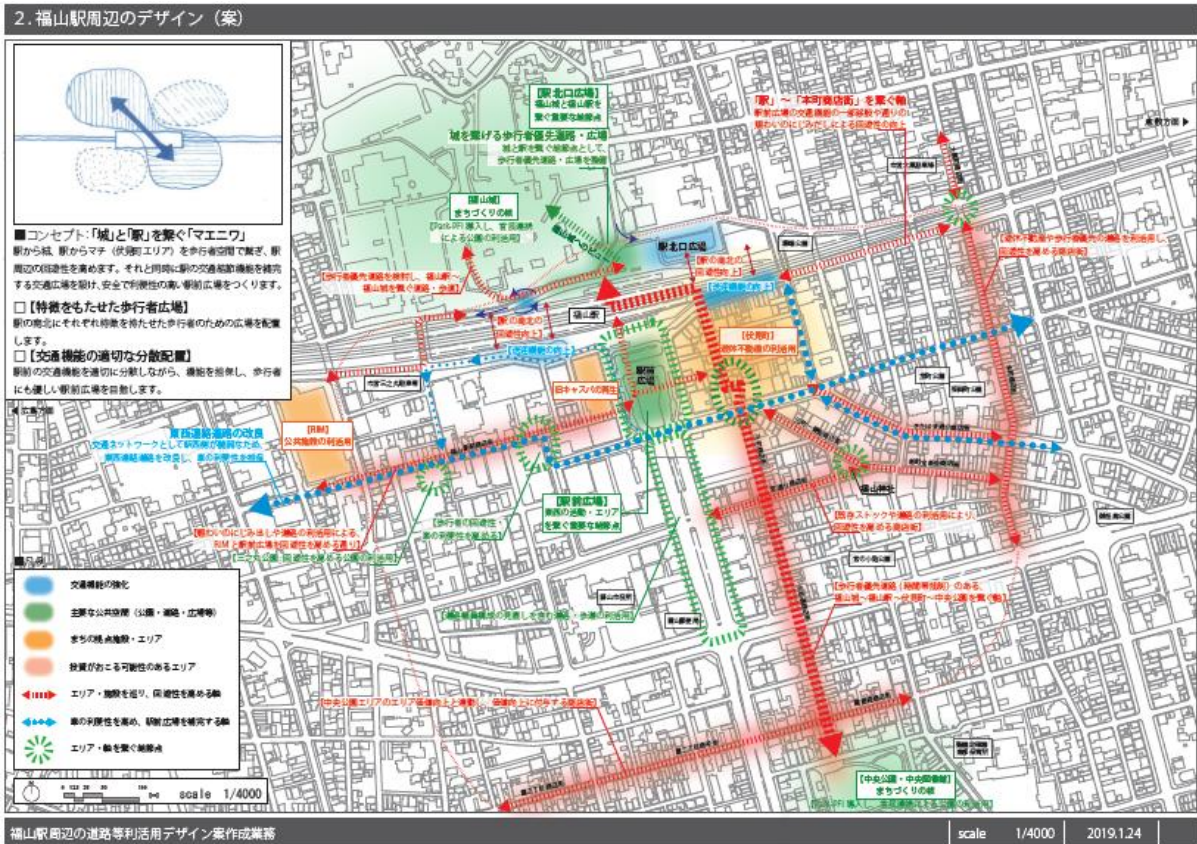
● AREA INN FUSHIMI CHO



2018年度(平成30年度)

○「福山駅前デザイン会議」の設置。

⇒ 福山駅周辺のデザイン計画を策定していく。RiMを福山駅周辺エリアの拠点のひとつとして検討。



○「まちのトレジャーハンティング」の開催

⇒ 福山駅周辺を4つのエリアに区分し、それぞれの将来像を構築し、これからのまちづくりに活用。

まちのトレジャーハンティング @福山 の提案に基づくエリアビジョンイメージ



④ 本事業の発案の経緯

福山市では、現在の市長公約に基づき、商業機能の衰退等によるスポンジ化が深刻な課題となっている「福山駅前再生」を市政の一丁目一番地の政策として取り組んでいる。

福山駅前再生の取組と合わせ、福山駅周辺エリアのにぎわいと雇用の創出を担うRiMについて、建築後25年以上を経過し、躯体・設備の老朽化が著しいことから、将来に向けてそのあり方を検討していく必要がでてきた。

RiM単体での取組ではなく、福山駅前再生の拠点のひとつとして、「福山駅前デザイン会議」等と連携して取り組んでいくこととし、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、必要最小限の投資により遊休や公共の財産や空間を使い尽くす「リノベーションによるまちづくり」の中でRiMの再生を検討することとした。

⑤ 当該事業の必要性・先導性

福山市が抱える上記の課題の解決を図りつつ、RiM周辺エリアの魅力とにぎわいを再生し、その効果を福山駅前再生につなげていく事業の検討は必要かつ重要な取組になっている。

福山駅前再生と連携した今回の業務により、

a.従来の公共施設を前提とした施設一括再整備型の開発ではなく、既存施設の有効活用と民間先付けによる逆算型再開発を前提としたリノベーション手法により、全国的にも例のない公共大型複合施設等の再生。

b.道路や公園等の公共空間の利活用による福山駅周辺のエリア価値の向上と新たな公共空間の創出など官民での一体的なまちづくり。将来的には点在するコインパーキングの集約・統合も視野。

c.民間と公共のベストミックスによる相乗効果を最大限にもたらず民間先付けによる公共施設等サービスの再構築。

を検討し、新たな官民連携事業への普及促進に向けた次の効果を構築するための基礎的な調査ができる。

○中心市街地からの大型店の撤退とその跡地活用の課題をリノベーションによる駅前再生から解決していく取組とそのプロセス

○従来の行政主導の施設一括再整備型の再生ではなく、リノベーション民間先付けによる逆算方式での一体的な再生手法

○土地は所有したまま既存施設の有効活用で必要最小限の投資による民間と公共のベストミックスの構築手法



※ 従来方式は、①容積率で事業計画、②設計・建設、③テナント誘致、④竣工 だが、人口減少・地価下落局面では、空き室が発生しエリア価値を更に下げるリスクが高い。

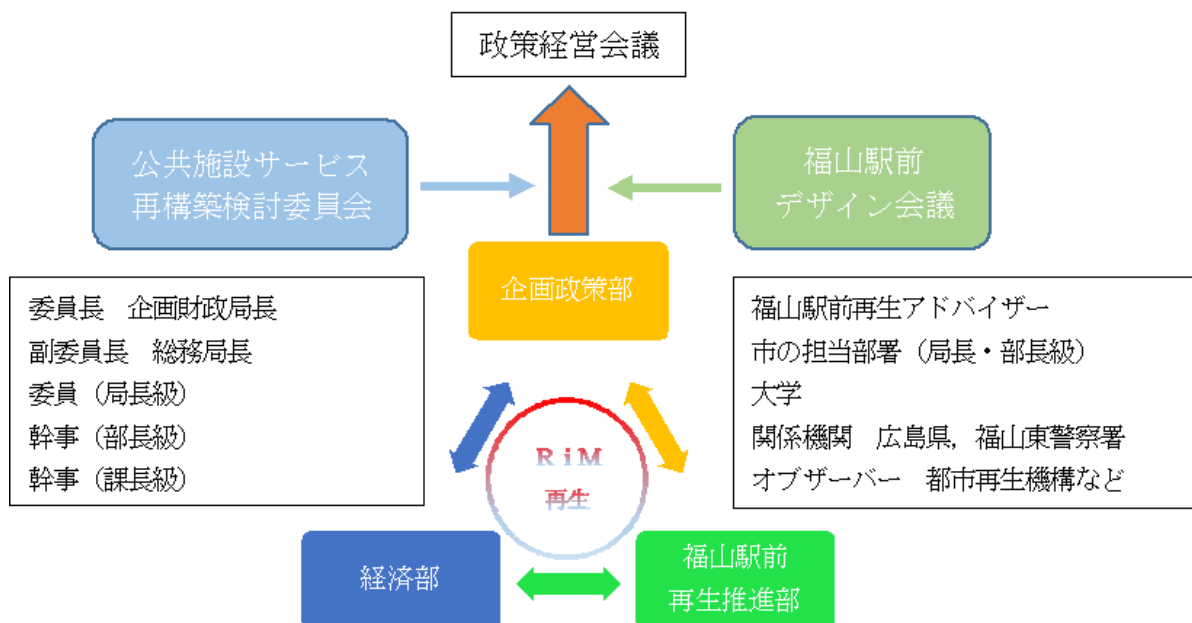
ローカルコンテンツにより容積率等をコントロールし優良な低容積・高密度の再生を実現

図表1-5 調査イメージ(資料:福山市作成)

1-4 検討体制の整備

① 庁内の検討体制

福山市では、「福山駅前デザイン会議」での福山駅前再生の取組と「公共施設サービス再構築検討委員会」での公共施設サービスあり方検討の取組から民間と公共のベストミックスによる相乗効果が増すRiMのリノベーションによる官民連携一体的再生を検討している。



図表1-6 RiMに関する庁内検討体制(資料:福山市作成)

② 民間の関係者との協力体制

RiMのリノベーションによる官民連携一体的再生の検討においては、建築した建設会社と賃貸借兼維持管理する運営管理会社から引き継いだ情報を活用する中で、ハード・ソフトの両面から検討をフォローした。

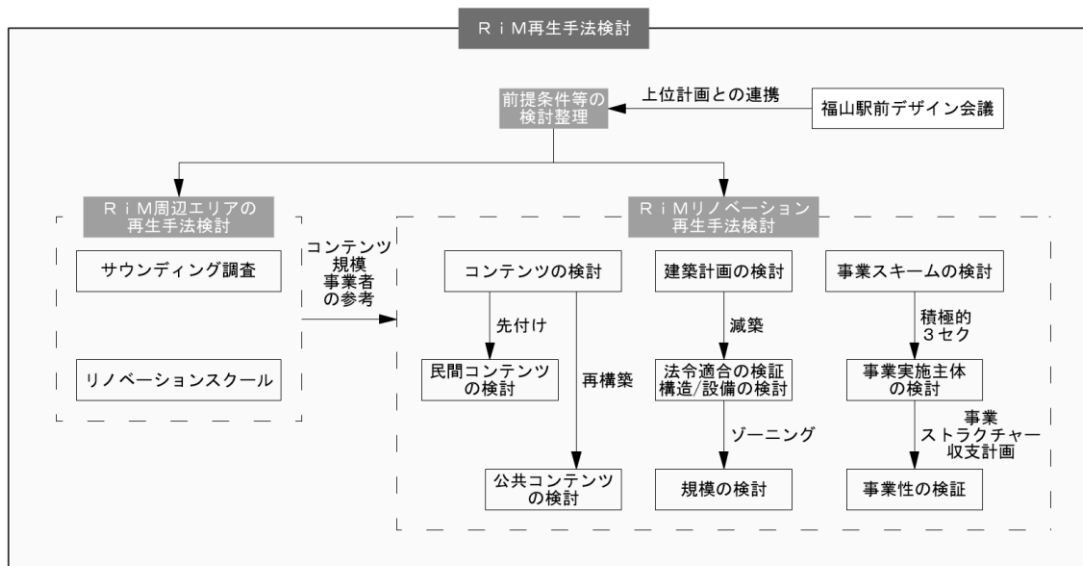


図表1-7 協力体制(資料:福山市作成)

2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ

本調査の流れを下記に示す。



調査フローの全体図

① 官民連携事業導入の前提条件等の検討整理

「第五次福山市総合計画」や「福山市都市マスタープラン」(福山市立地適正化計画基本方針)「福山駅前周辺地区中心市街地の活性化に関する基本方針」を受け策定した「福山駅前再生ビジョン」を具現化していく「福山駅前デザイン会議」の動向を踏まえて検討する。

② 既存建築物の最適な再利用方針の検討

a. 建築与件の整理と建築計画(建築・設備を含む)

既存建物の物理的な現状を正確に把握し、本業務で検討する再生事業のコンテンツの事業計画・事業スキーム・事業規模と活用に対して建築物の与件を整理して建築計画のための諸条件を設定する。設定した諸条件に対する物理的な建築物のリノベーションプランを企画する。複数案について比較検討を行う。

b. 関係法令や各種手続き等の確認

リノベーションプランに対する、都市計画法・建築基準法・消防法・その他の関連法令に対する法適合性を検証する。

c. 概算工事費用の算出

本業務で計画された建築のリノベーションプランを実現するための建築改修工事に関して、概算工事費の算出を行う。

③ サウンディング

候補となる民間企業への基礎的なサウンディングを行う。

ただ稼げば良いということではなく、駅周辺の再生プロジェクトの骨格を担う事業を担当できるパブリックマインドを持ちエリア価値の向上に資する民間事業者を検討する。

④ コンテンツ検討

このエリアに必要な民間・公共のコンテンツの検討を行う。

RiMの立地するエリアの現状を把握し、エリアの課題を捉え、このエリアの価値を高めるためのコンテンツを探る。

公共については、福山市の検討進捗状況と調整する必要があるため、本業務では大まかな状況設定(例えば1フロア、2フロアや候補機能)で検討する。

⑤ 事業スキーム検討

事業手法、事業運営及び事業シミュレーションの検討を行う。

事業リスクを上手くコントロールするための、安全な事業スキームの検討等を行う。

従来型では公益施設の整備をまず検討するが、本事業ではリノベーションまちづくりの実績者との活動を通じ、地域資源や地域の力を巻き込んだ民間事業先付けにより、民間が稼ぎながら施設整備を含む全体事業費をペイするスキームを検討する。

⑥ RiM再生手法検討

上記②～⑤により、福山駅周辺エリアで最大級の床面積を持つRiMを福山駅前周辺エリアの拠点のひとつとして、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、民間が稼ぐ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の導入可能性を検討調査する。

3. 前提条件の整理

3-1 対象施設及び対象地の概要

① 対象既存施設の状況

RiM

福山駅から西に400mの山陽染工株式会社の工場跡に1992年（平成4年）4月29日福山そごうとして開店。2000年（平成12年）12月25日に閉店した。

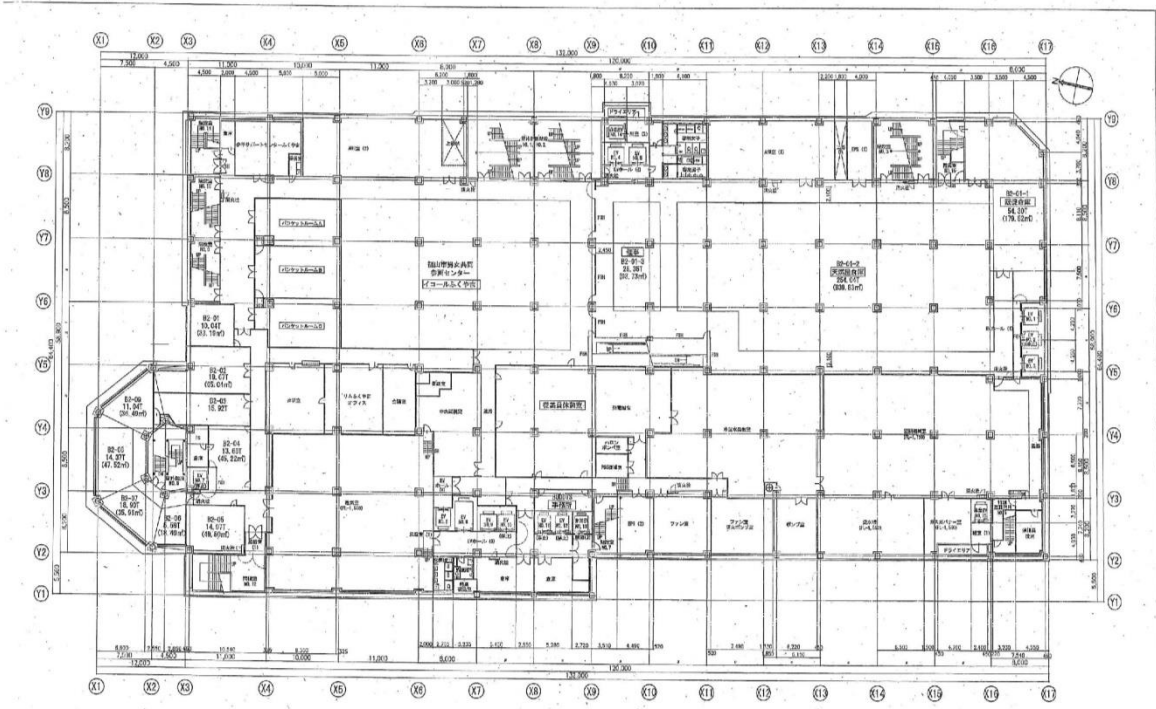
その後2003年（平成15年）4月25日に福山ロッツとして開店。株式会社天満屋が運営する大型複合商業施設として再起を図った。そごう時代の内装は一部撤去されコストカットの努力も図る中でテナントの撤退により一部フロアを閉鎖するなどして営業を続けていたが、2013年（平成25年）4月24日に閉店した。

2013年（平成25年）4月25日に福山ロッツ時代からある一部テナントをそのまま営業させ、RiM-f（リム・ふくやま）として開業した。同年9月12日に他のフロアも店舗が揃い全面開業した。

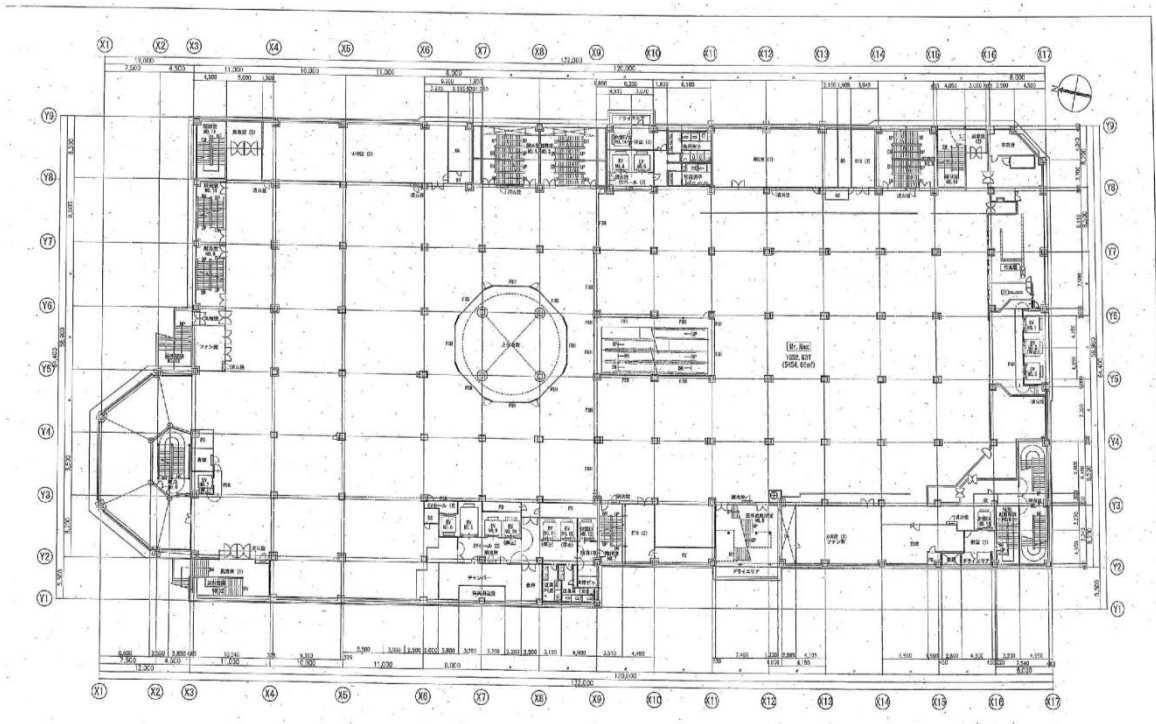
対象となる既存施設は以下の3つの施設である。それぞれの施設の概要を以下にまとめる。本調査では特に「RiM本館・付随する本館駐車場」についての活用案を検討する。

a.RiM本館・付随する本館駐車場 概要

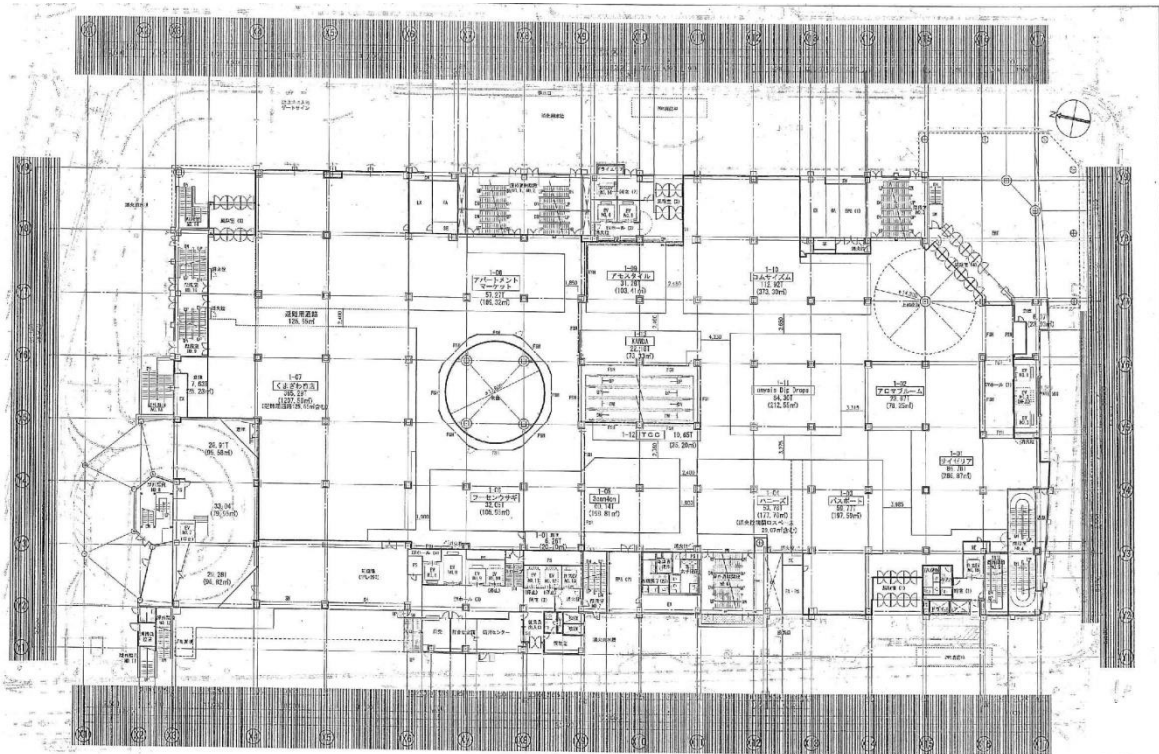
階数	地上9階 地下2階(駐車場 地上3階～6階、屋上)
敷地面積	11,392.05㎡
延床面積	72,635.20㎡(駐車場:9,129.50㎡を含む)
フロア用途	9階(一部屋上階) - 公共施設・商業施設 8階 - 公共施設・商業施設 7階 - 公共施設 6階 - 公共施設・商業施設 5階 - 商業施設 4階 - 商業施設 3階 - 商業施設 2階 - 商業施設 1階 - 公共施設・商業施設 B1階 - 商業施設 B2階 - 公共施設・商業施設
駐車台数	289台
構造	地上階、地下階内部:鉄骨造 地下外周部:SRC造・RC造
外観写真	 <p>引用: http://monodukuri-f.com/</p>



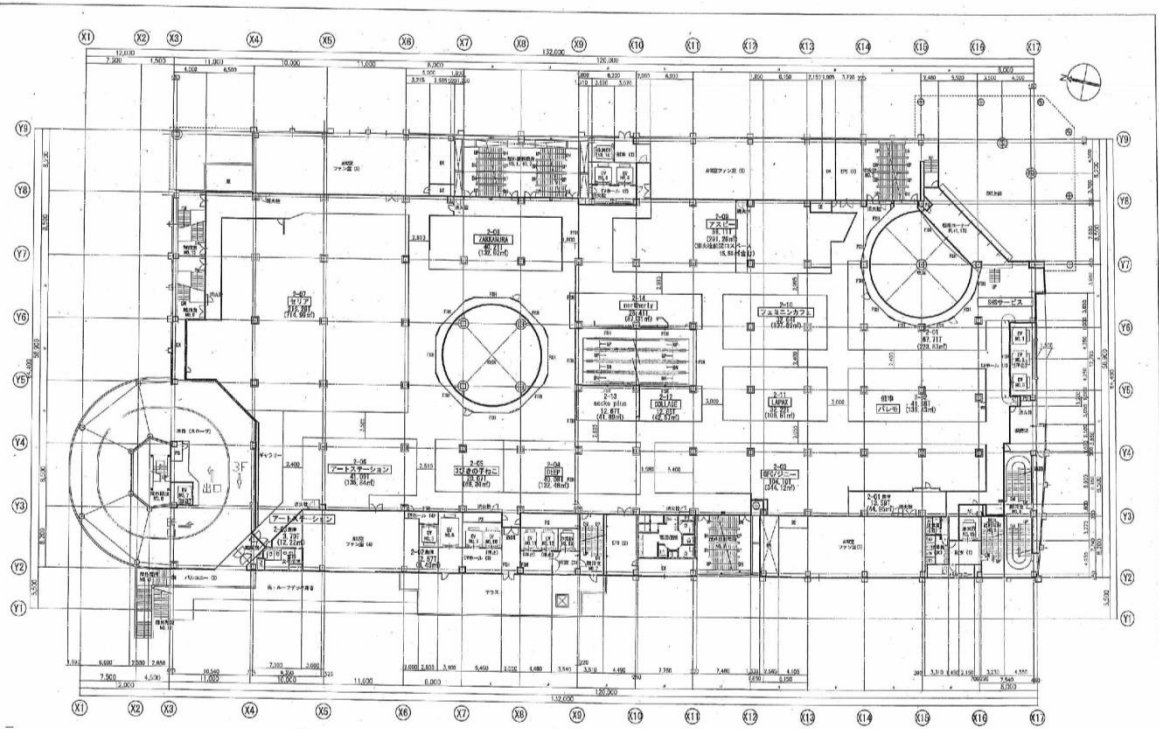
[参考図面：既存B2F平面図]



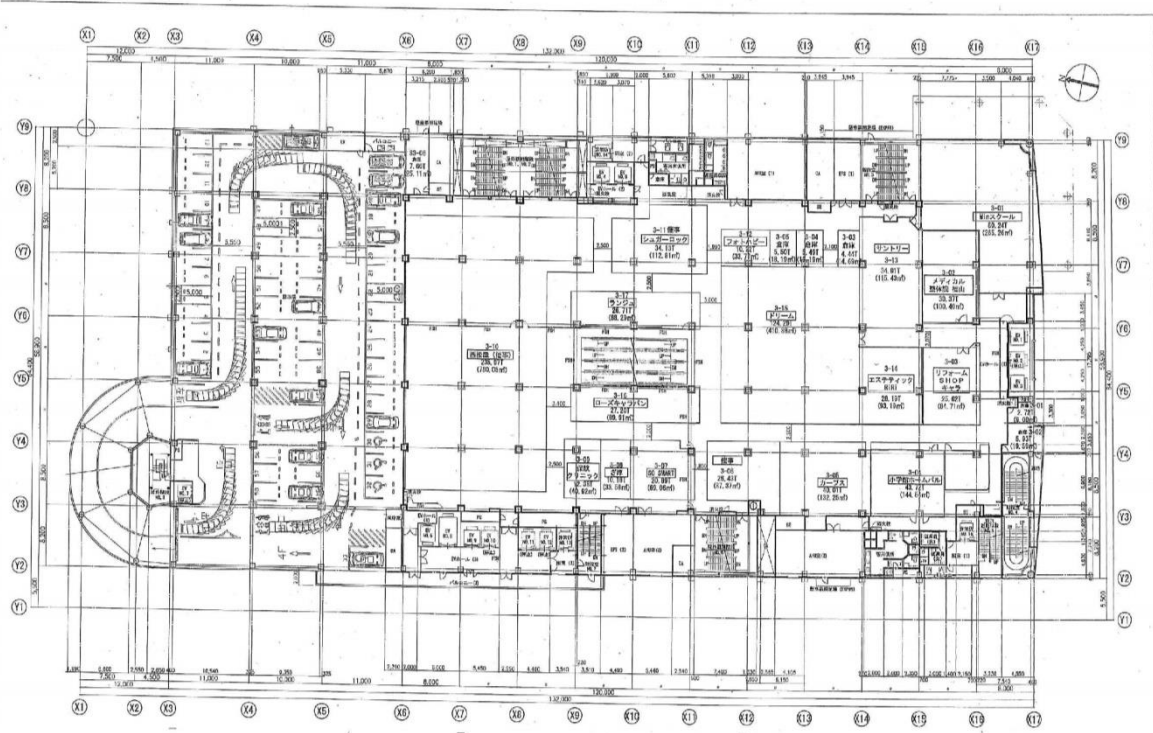
[参考図面：既存B1F平面図]



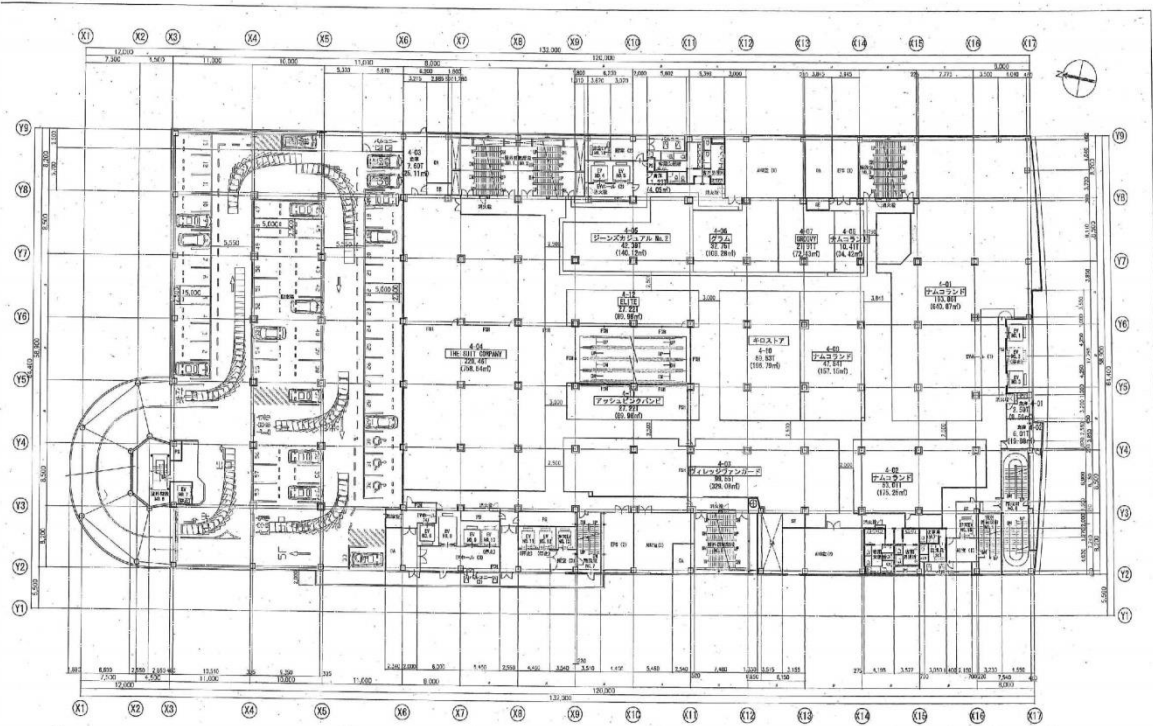
[参考図面：既存1F平面図]



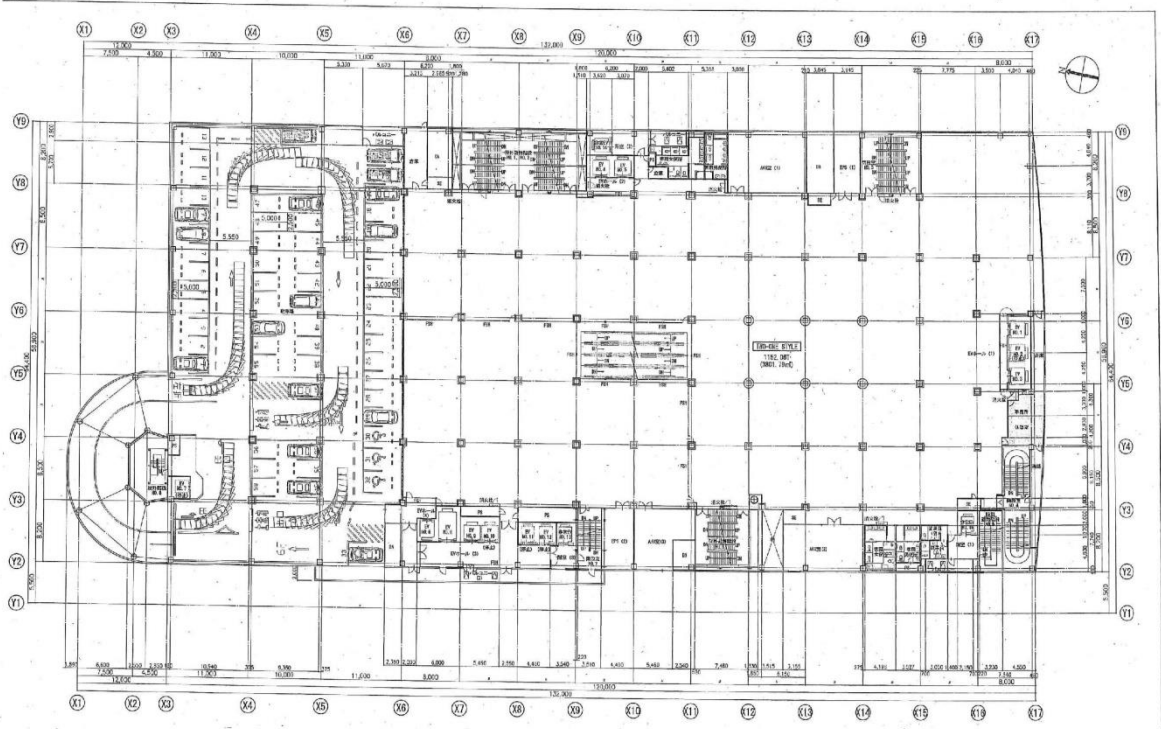
[参考図面：既存2F平面図]



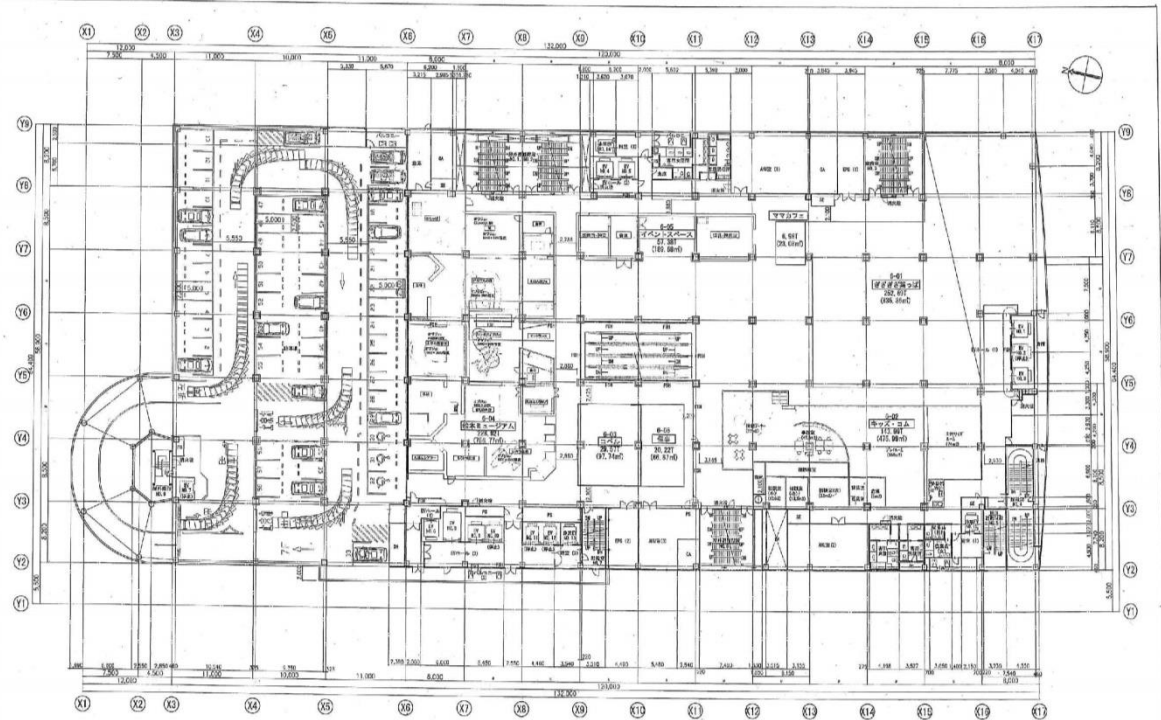
[参考図面：既存3F平面図]



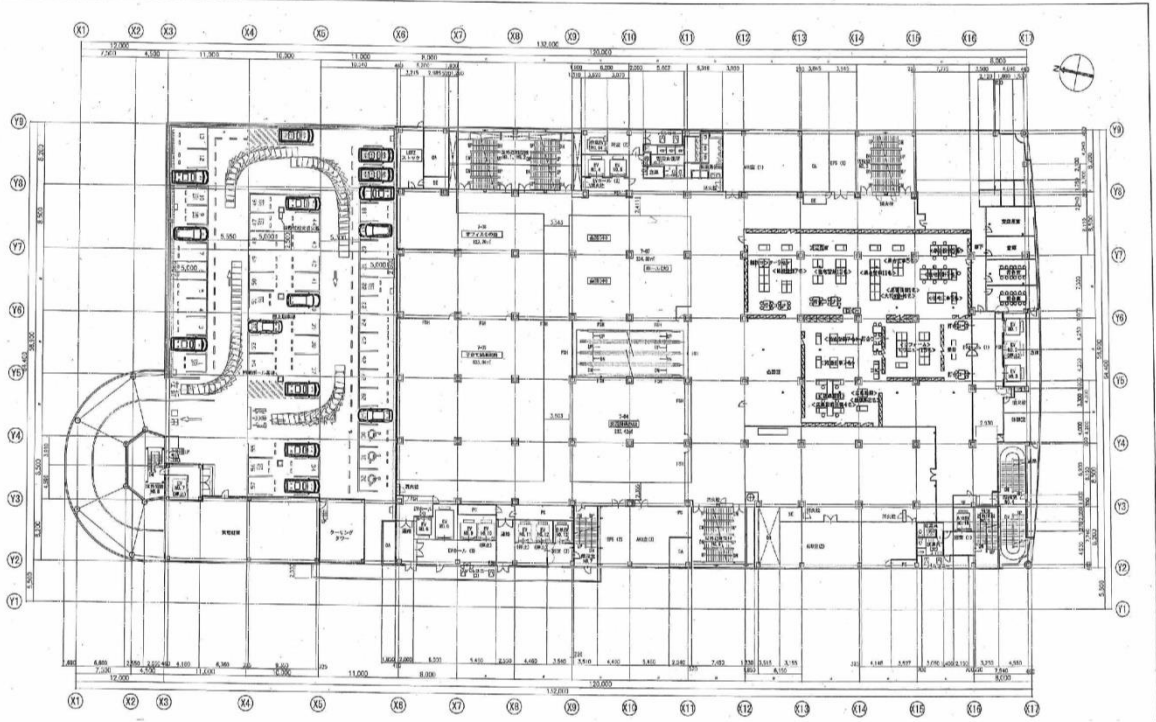
[参考図面：既存4F平面図]



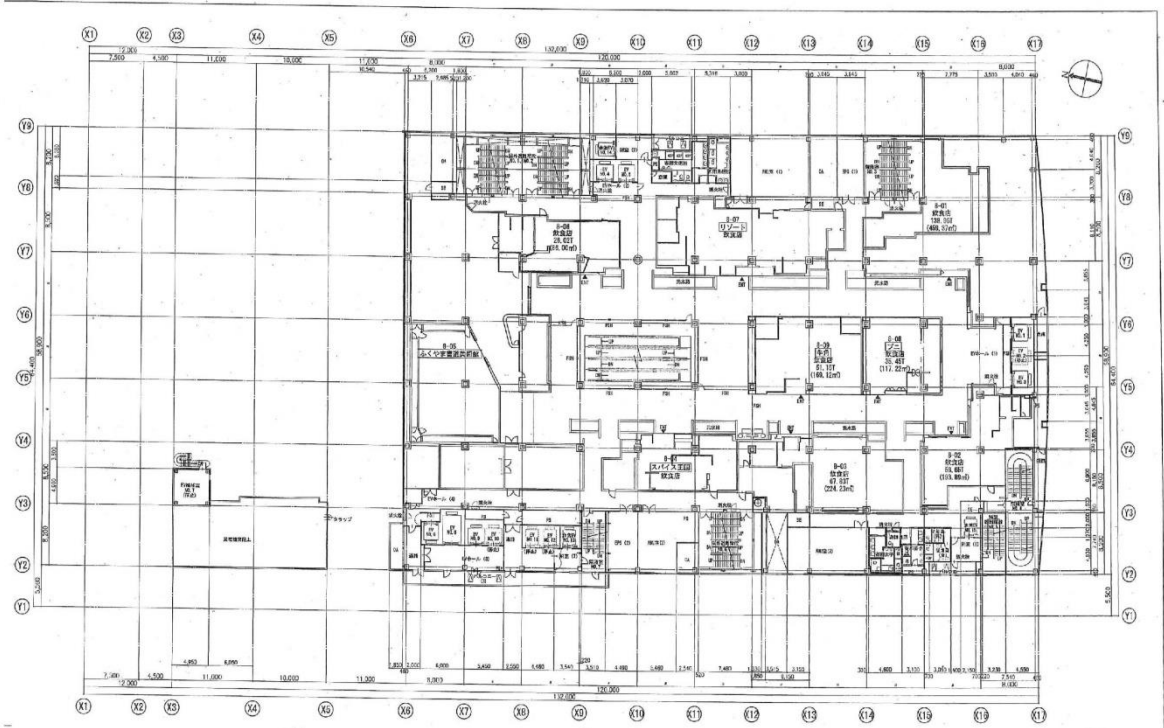
[参考図面：既存5F平面図]



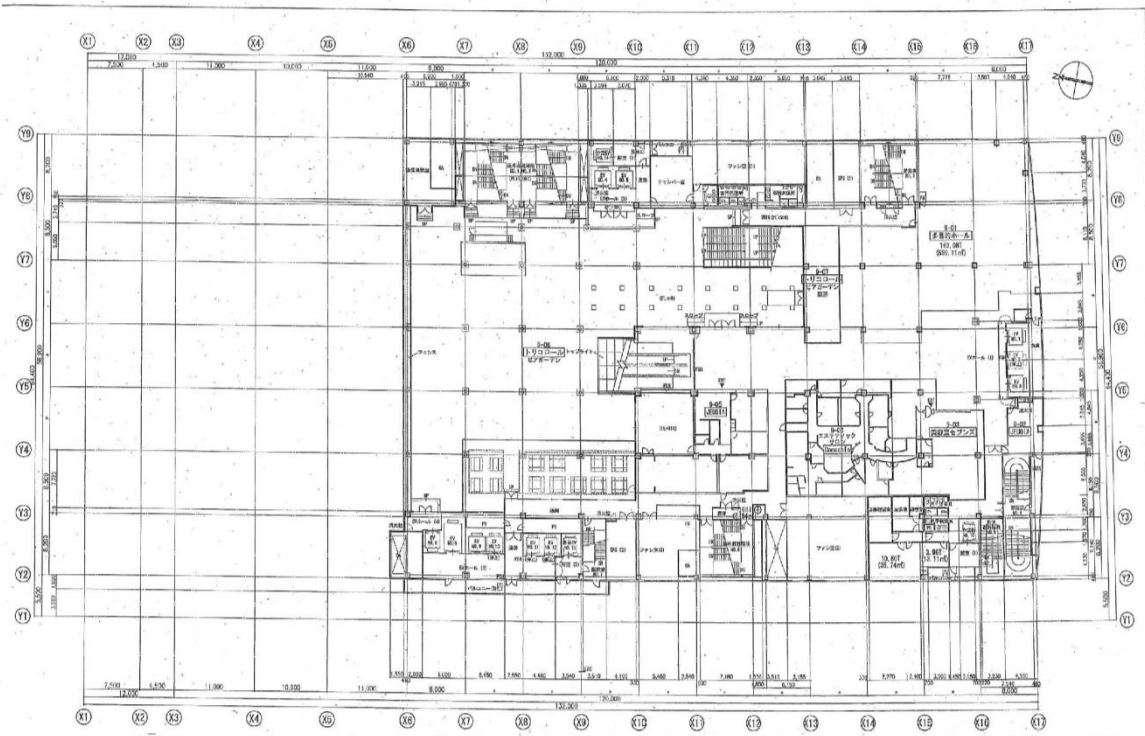
[参考図面：既存6F平面図]



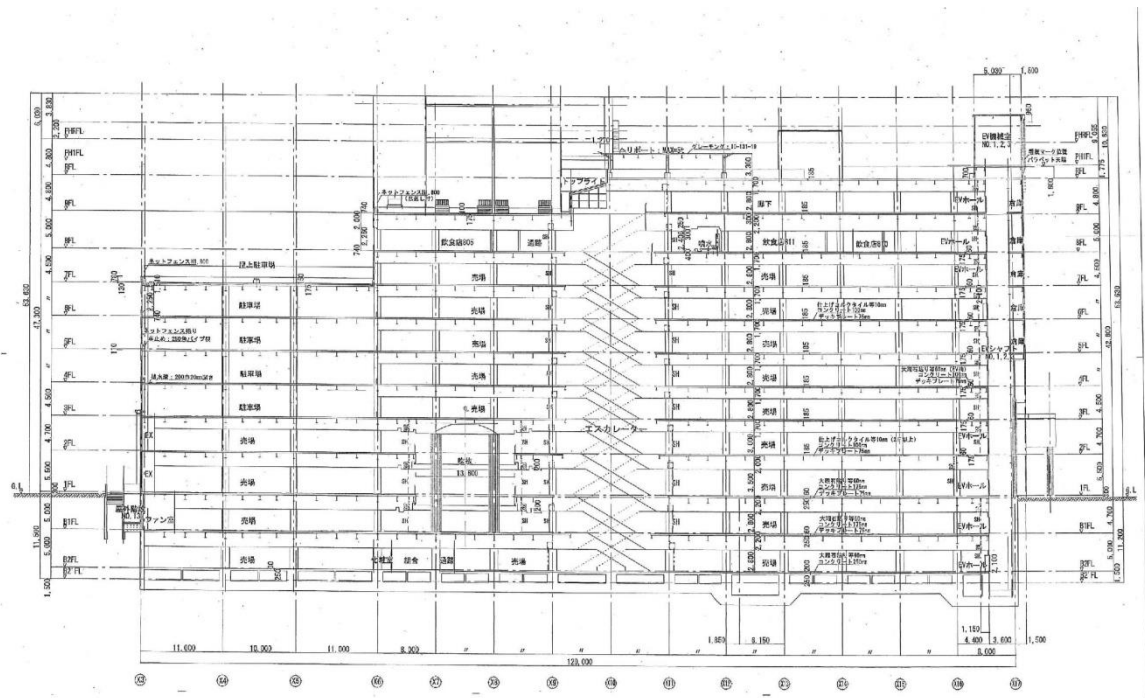
[参考図面：既存7F平面図]



[参考図面：既存8F平面図]


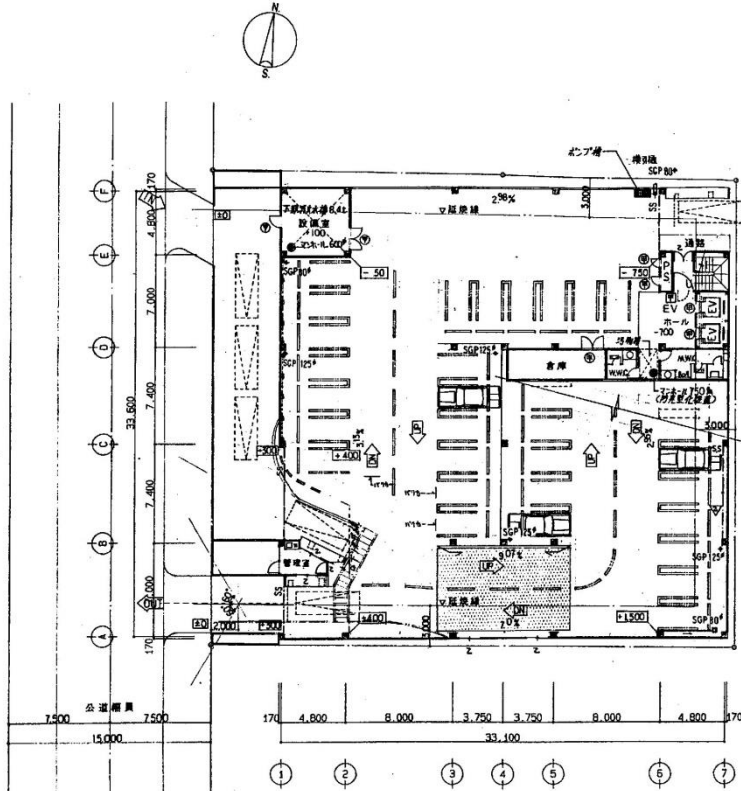


[参考図面：既存9F平面図]



[参考図面：既存断面図]

b.第2駐車場概要

階数	地上7階、屋上
敷地面積	1,447.10m ²
延床面積	6,781.20m ²
駐車台数	293台
構造	鉄骨造
外観写真	
参考平面図 (1階)	

c.第3駐車場概要


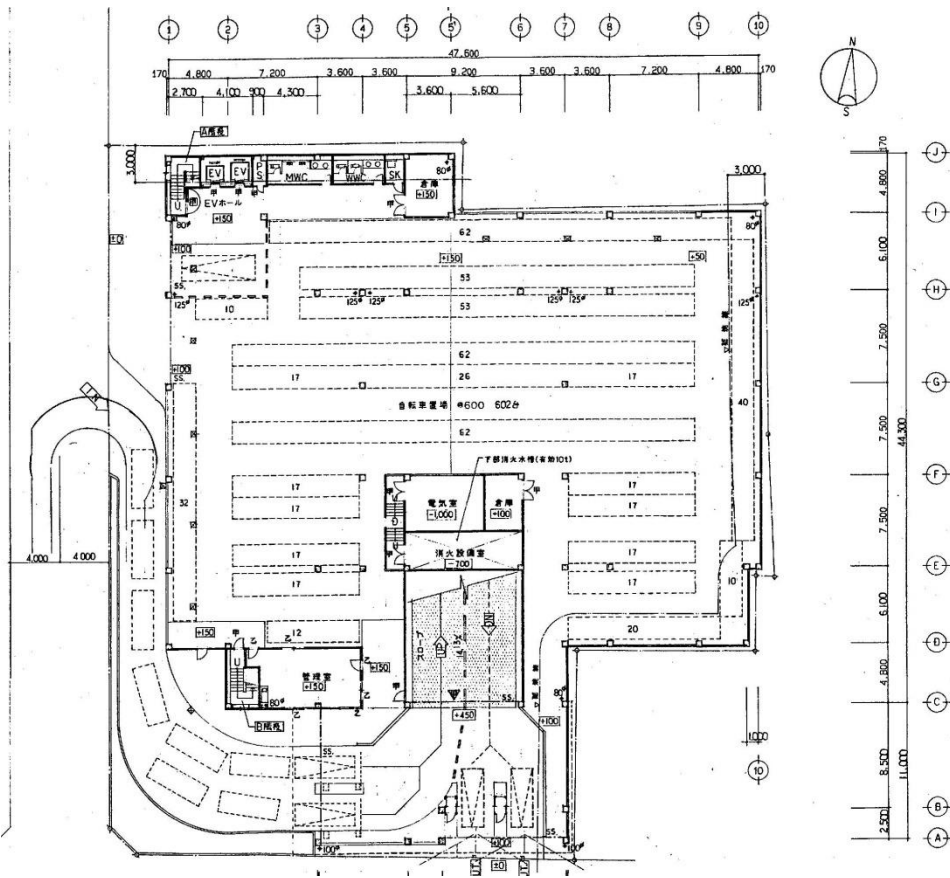
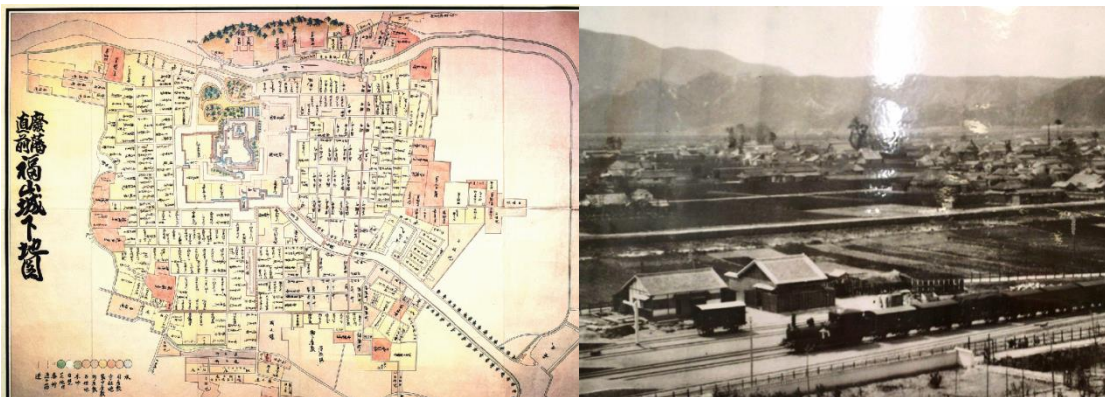
階数	地上8階、屋上
敷地面積	2,665.78㎡
延床面積	15,866.08㎡
駐車台数	636台
構造	鉄骨造
外観写真	
参考平面図 (1階)	



図.RiMと駐車場の位置関係

② 建物周辺の三之丸エリアの状況

現在のRiM周辺のエリアは、江戸時代、福山城下の武家屋敷が立ち並んでいた。明治以降鉄道が敷かれ南北が分断された。そういった経緯からこのエリアは比較的大きな区画の土地利用となっており、戦後は大型商業施設や大型公共施設が立ち並んだ。



左図: 廢藩直前福山城下地図(廢藩(明治四年)直前の絵図を写したもの)

引用: <https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/uploaded/attachment/110429.pdf>

RiMのある土地はかつて福山製紙の工場だった。また大型立体駐車場も多く、道路の自動車通行が主体となっていて歩道も狭く歩行者にとっては歩きづらいまちとなっている印象がある。

エリアのコンテンツとしては大型ビルの1階はまちのコンテンツの顔が乏しく、マンションの路面階も無人のエントランスになっていて非常に無表情な街並みとなっている。エリア内にある小さい公園も人影が少なく周囲の建物もフェンスに囲まれた公園に対して背中を向けている状況である。

整備された市役所前広場も道路とフェンスに囲まれた殺風景な場所となっていて椅子テーブルを並べていても人の賑わいが生まれていない状況となっている。

一方、そのような大型施設の間には小さくて可愛らしい空き物件が散見され、駅前であるにも関わらず不動産価値の下落により駅近ではあるが家賃が下がっている、最近ではこれらを活用して若い世代に人気の居酒屋や飲食店、カフェなどが路面階にも空中階にも開業し、新しい個性的なお店が多く、コンテンツが生まれつつある。若者にとって小ぶりではあるが、新しいチャレンジができそうなエリアである。

視点を変えれば、高齢者にとっては、駅からの利便性の高さや医療機関も集積しているとても居住しやすい閑静で落ち着いているエリアである。

新幹線での岡山、広島といった大都市との移動時間を考えた場合、福山を離れて他の地域で暮らす子ども世代のいる高齢者たちが居住しお互いに行き来する生活を送るのに非常に適したエリアであると考えられる。

三之丸エリアは時代を振り返ると歴史的な宿命を受けながら常に新しいものを受け入れて発展してきた。福山そごうもその一つであったと考える。

このエリアには新しいものを受け入れる土壌があるともいえる。



3-2 施設コンテンツの検討

① エリアニーズの検証

RiM周辺エリアは、最近の不動産の開発状況を見ると、マンション開発がおこなわれ駅至近の居住エリアとしてのニーズがあると考えられる。新築分譲マンションとは違った形の、福山の新しいライフスタイルイメージを作り出す駅前居住のライフスタイル提案型リノベーション住宅の可能性があると考えられる。

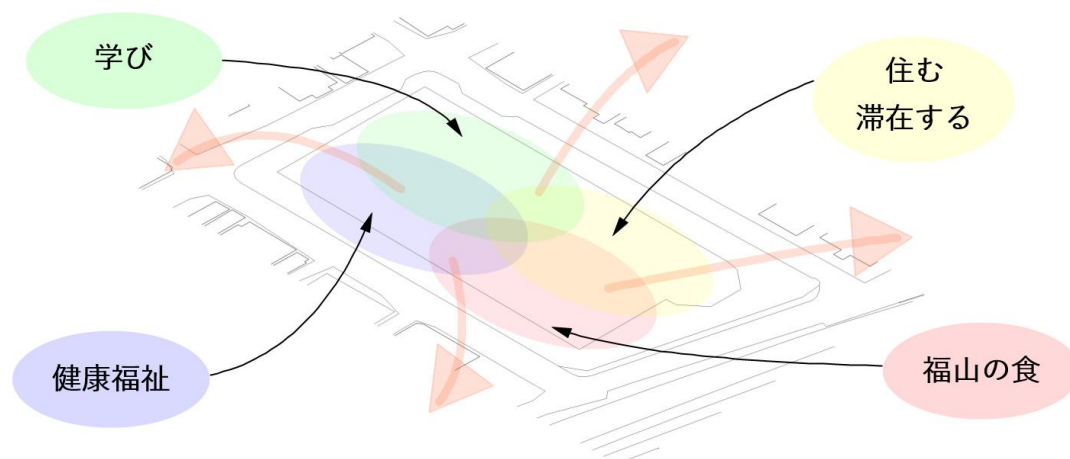
また瀬戸内エリアを旅する観光客・大都市部から備後エリアを訪れる出張のビジネスマンに対する宿泊需要も高まると考えられる。すでに存在するシティホテルやビジネスホテルの客層ターゲットとは違う層の観光客やビジネスマンに対するリノベーション型ホテルのニーズがあると考えられる。

生活エリアとして、市民に対する健康な暮らしを体現する安全で安心なローカルフードを中心として取り扱うフードマーケットや瀬戸内の安全でおいしい食のイメージを打ち出すローカル飲食サービスなど、ニーズの可能性はある。これらの新しいタイプのフードビジネスのインキュベーション、スタートアップ支援と育成はエリアの新しいコンテンツイメージとして可能性があり駅前再生を考える上では有効な新産業のクラスターだと考えられる。

居住する高齢者の市民に対する医療・福祉系サービス、様々な年齢層に対する美容系サービス、スポーツ系のコンテンツとサービス、子育て世代と子世代に対するこれまでの学校の勉強にはとどまらない新しい時代を生きてく上で必要な力を養うための教育サービス、といった新しい都市型サービス産業の集積による暮らしやすい、まちのイメージを作っていくことに大きな可能性があると考えられる。

② エリアの将来像と施設機能の整理

これまでにない新しいコンテンツをRiMに集めることにより、新たな住人、新たな滞在者、新たな利用者がRiMを訪れ、まちに広がっていく、福山駅前の一角として、「福山の食」と「新しい学びの機会」を通じ、福山の健康な暮らしを実現する居住エリアになっていく。



RiMとRiM周辺のエリアを再生するためには、エリアの将来像を予測させるようなインパクトのある強いコンテンツが必要となる。予測されるエリアの将来像から考えられる、新しいRiMの施設に挿入される機能コンテンツとしては以下のものが考えられる。

- ・福山駅前の新たな賑わいの名所となる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
- ・周辺住民をはじめとした市民たちが集い学ぶ、コミュニティのハブとなる新しいタイプの複合型の学びと市民の交流の場となる公共施設
- ・医療・美容・スポーツ系の体験ができ、それらのコンテンツプレイヤーを育てる複合型のインキュベーション施設
- ・福山駅前を入り口とした、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型ホテル
- ・ホテル機能やフードビジネスインキュベーション機能を生かし、連動するコンベンション&バンケット
- ・健康で長生きする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

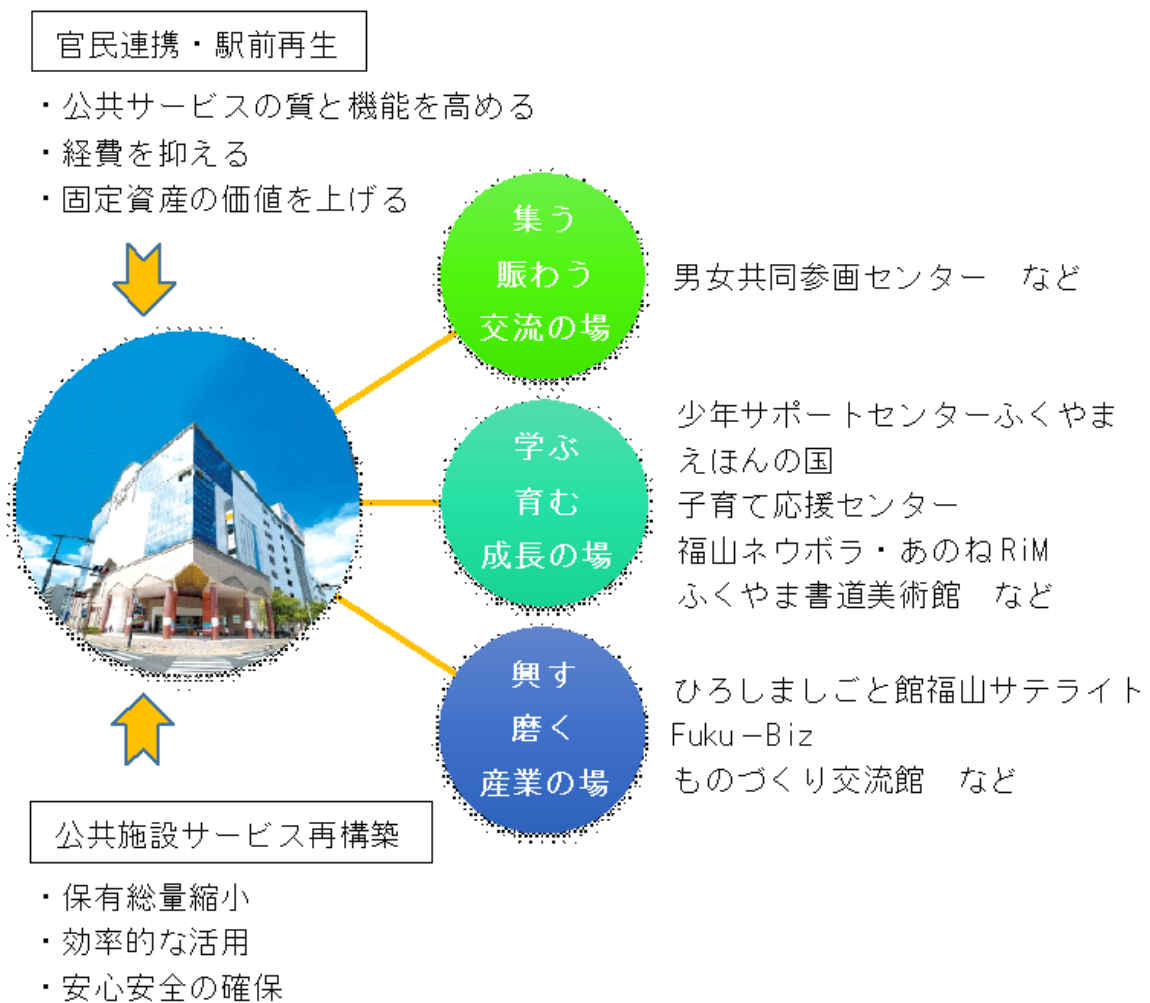
これらはRiM周辺エリアの将来の暮らしのイメージそのものであり、エリアの将来像を実現するような強いコンテンツをRiMの中に実現することで周辺への波及効果を生み、エリアの価値を上げていく。

③ 集約公共施設の整理と検討

RiMの再生について、現在のところ福山市では次のような考え方に基づいて取り組もうとしている。

エフピコRiMは、新たな官民連携の取組により、福山駅前再生の動向を踏まえた上で、商業に加え様々な特色や集客力のある民間施設と福山駅周辺に集約・複合化すべき公共施設の受け皿として一体的に整備し、それぞれの機能や魅力の高まりによって賑わいを創出し、地域の活性化に寄与する福山駅西地区(三之丸エリア)の拠点施設として再生する。

今回の業務においては、既存の公共施設(約7,000㎡)は継続、今後整理する集約・複合すべき公共施設や機能も想定して、1フロアまたは2フロアを公共施設床面積として検討調査する。



④ コンテンツの参考事例

a. 食のコンテンツの事例

【タイムアウトマーケットリスボン:ポルトガル】

地域市場のリノベーション

マーケット+フードコート+飲食店+食の専門学校+イベントスペース等

事業主体のタイムアウトは地域密着型のトラベルガイドをグローバルに展開しているメディアである。古くから親しまれてきた市場が、両側にはカウンター形式の飲食店が並び中央をフードコートとしたホールとライブ会場やイベントスペースになるホールを持つ新しいマーケットとして生まれ変わった事例である。

初心者からプロフェッショナルまで調理の実習ができるスペースがあり、さらに新しい食のコンテンツが生まれる場所にもなっている。



フードコートからの風景



厨房機器が並んだ実習スペース

松永安光,徳田光弘 編著 中橋恵,鈴木裕一,宮部浩幸,漆原弘,鷹野敦
(2017)「世界の地方創生-辺境のスタートアップたち」学芸出版社 より参照
参照 (<https://www.facebook.com/TimeOutMarketLisboa/>)

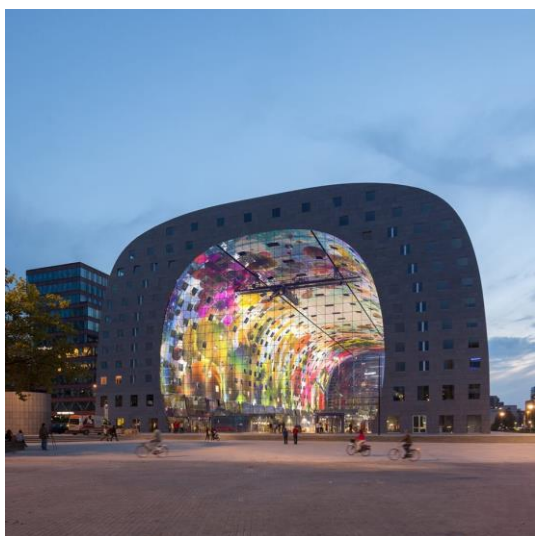
【マルクトハル:オランダ】 ※新築

屋内市場+集合住宅+レストラン+駐車場

市場を集合住宅のアーチで包んだ、オランダで最初の屋根付きマーケット。
地下は駐車場と建設前に発掘された中世ヨーロッパの品々を展示するギャラリーになっている。

ヨーロッパでは、屋外での魚、肉、チーズの販売は厳しく規制されてきていたため、このような屋内市場の建設が進められた。

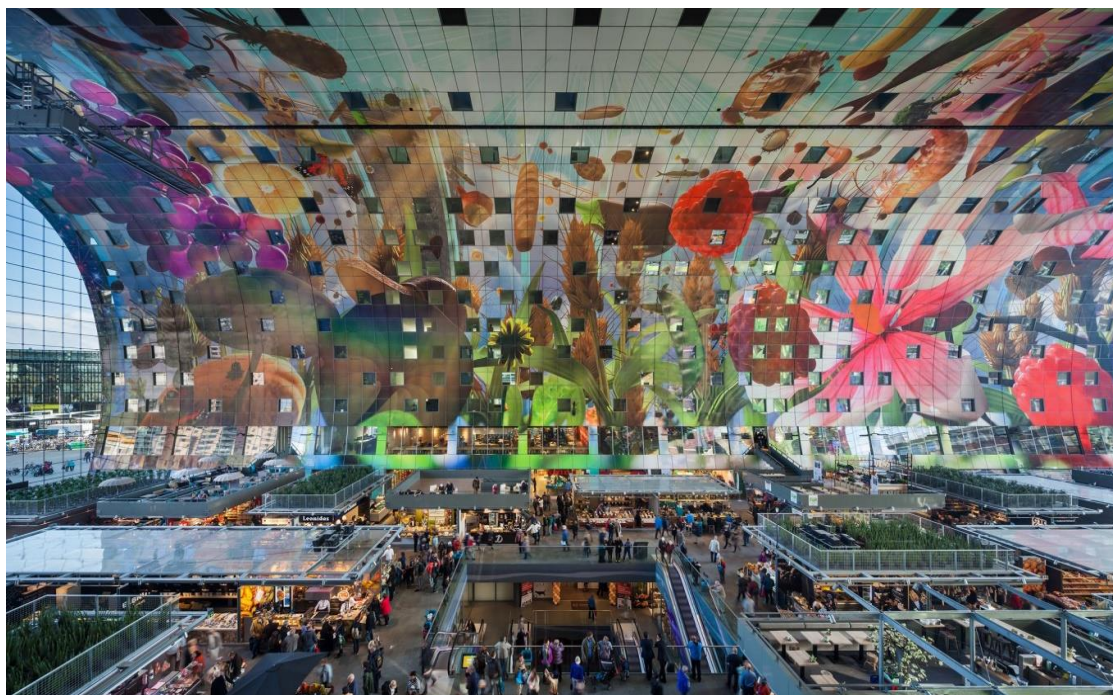
アーチの室内部にはアーティストによる、11,000㎡にも及ぶアートワークが描かれ、その所々に市場と集合住宅を視覚的につなぐ窓が開けられている。



マルクトハル外観



マルクトハル内観



マーケットを見下ろす

マルクトハルHP (<https://markthal.klepierre.nl/Markthal-Het-Gebouw>) より参照
写真参照 (<https://www.facebook.com/indemarkthal/>)

【ユニオンキッチン:アメリカ】 ※事業事例

食のインキュベーション施設

シェアキッチンを中心とした、食というコンテンツの起業を考えている人々にチャンスを与える場。入居者は店舗を持っていなくても設備やスペースを利用し、自分の作ったものをユニオンキッチンから販売することができる。

スタートアップの場であると同時に、販売、物流、店舗の管理等の専門家や小売業者ともつながることができ、次のステップを目指せる場にもなっている。



ユニオンキッチンHP参照 (<https://union-kitchen-33yl.squarespace.com/>)

【ユニオンマーケット:アメリカ】

地域市場→市場+カフェ+ショップ+オフィス+イベントスペース等

センターマーケットとして約150年親しまれてきた市場をリノベーションした事例。
ビジネスが拡大し成長する場所にするため、近隣、学生、移民、芸術家や観光客の各々が、それぞれの仲間を呼ぶことのできるコミュニティを見つけられる場所を目指している。

治安の悪い地域を徐々に活気あるエリアに変化させているマーケット。



ユニオンマーケットHP参照 (<https://unionmarketdc.com/>)
写真参照 (<https://www.facebook.com/UnionMarketDC/>)

食というコンテンツは地域性を表現するものとして、インパクトがあり、さらにその場所にしかない、その場所でしか体験できないという付加価値をつけることが可能である。また新しくその場所で生み育てることもできるコンテンツであるとも考えられる。

b.リノベーションホテルの事例

【ロイドホテル:オランダ】

移民のためのホテル→刑務所→ホテル

移民のためのホテルとして建てられ、その後、難民の避難所、ドイツの刑務所などを経て、ホテルとして蘇った建築。

客室ごとにグレードが分かれており、既存の形態を残しつつ様々な特徴を生んでいる。
現在では、文化的なイベントにも開放されている。



ロイドホテルHP参照 (<https://www.lloyd.nl/>)

【HOTEL ANTEROOM KYOTO:京都府】

学生寮→ホテル+賃貸住宅+ギャラリー

学生寮として使用されてきた建物をコンバージョンした建築。SOHO等も可能な50室のアパートメントとアーティストとコラボをしたものもある全128室の客室にギャラリーやショップなども併設している。「アート&カルチャー」「和」というコンセプトの元、「京都の今」を発信している。



HOTEL ANTEROOM KYOTO HP参照(<https://hotel-anteroom.com/>)

【CLASKA:東京都】

ホテル→ホテル+レストラン+レンタルスタジオ+ギャラリーショップ

古いホテルをリノベートして生まれた複合施設。ものづくり・サービス・イベントなど様々な活動を通じて、「今」の日本における暮らしの美意識とカルチャーを発信している。

長期滞在型のリノベーションホテルになっているため、SOHO的利用もされており、新しい職業形態のニーズに合った空間を提供している。



CLASKA HP参照(<http://claska.com/>)

【ホテル カンラ京都:京都府】

専門学校→ホテル

築23年の教育施設をコンバージョンした事例。客室は既存の構造を活かしながら、京都の伝統的な住宅形式の町家をモダンに表現した、細長いデザインが特徴。

2016年に39室の増床を行い、「継承と革新」をデザインコンセプトに、セレクトショップ、3つのレストラン、スパ施設が新たにオープンし、全68室の町家スタイルのラグジュアリーホテルとして生まれ変わった。



UDS株式会社HP参照 (<https://www.uds-net.co.jp/work/hotel-kanra-kyoto>)
写真参照 (<https://www.facebook.com/hotelkanra/>)

c.リノベーション集合住宅の事例

【ガソメーター:オーストリア】

ガスタンク→モール+集合住宅+オフィス

4棟ある巨大なガスタンクをそれぞれ違う設計者が設計を行い、複合施設として生まれ変わった事例。

4棟すべてに住宅スペースがあり、分譲住宅、共同住宅や賃貸マンションとしてさまざまなサイズで合計615戸が入っている。B棟には、247室の学生寮もあり、様々な人々が暮らす生活空間になっている。



ガソメーターHP参照 (<https://www.gasometer.at/de/>)

写真参照 (<https://www.facebook.com/gasometer/>)

【ジェミニ・レジデンス:デンマーク】

サイロ→集合住宅

旧港にあったサイロをウォーターフロントの集合住宅へリノベーションした事例。
使われなくなった港湾地域を高級住宅街に再開発していく中の一つで、特徴的な二棟のコンクリートリングであるサイロを住宅のコアとし、その外周部に住戸を設置した構造になっている。

時代の変化、需要の変化に対応してリノベーションされた集合住宅になっている。

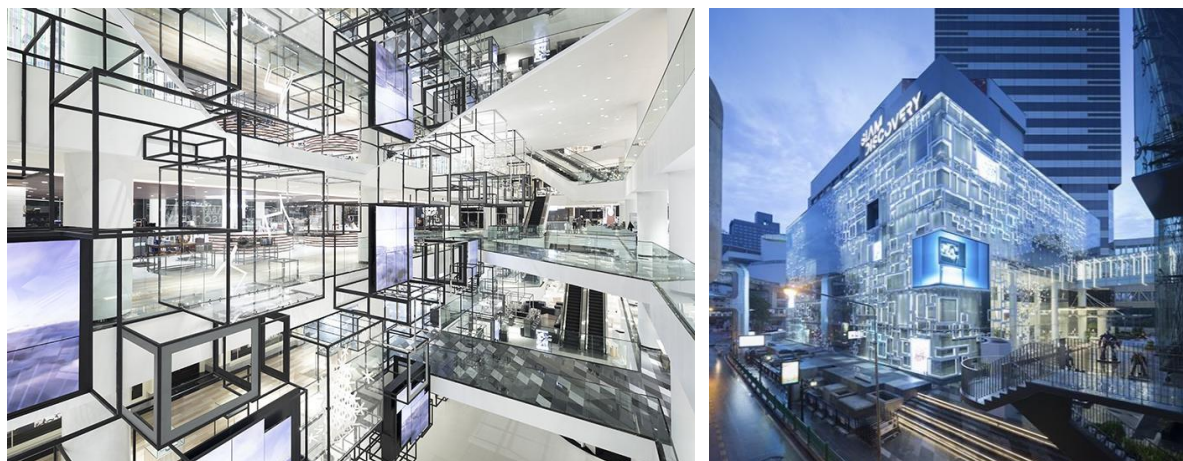


MVRDV HP参照 (<https://www.mvrdv.nl/projects/143/fi%C3%B8sil0>)

d.大型商業施設のリノベーション

【サイアムディスカバリー：ベトナム】

低迷していた大規模商業施設の改修。内装の変更だけでなく、構造の制約内での吹き抜けの拡張、外壁撤去をして、建築を再生している。



有限会社 nendo HP参照 (<http://www.nendo.jp/jp/works/siam-discovery-4/>)

【マルヤガーデンズ：鹿児島県】

地元百貨店が全国展開をする百貨店と提携していたが撤退を機に、マルヤガーデンズとして再生した事例。

ストックとしての再生を試み、耐震改修と既存建物を最大限活かしながら、スケルトンに近い状態としている。また、避難安全検証法を用いて、階段を整理し、増築をせずに売場面積を増床させている。

ESCO事業と組んで空調設備の更新を行なっている。照明はほとんどをLEDとし、電力消費量を改修前の約1/2に減らしている。

外壁は壁面緑化とガラスカーテンウォールで構成し、鹿児島の気候に適した数種のツタ植物を絡ませ、街とともに育っていく場を表現している。



株式会社 みかんぐみ HP参照 (<http://mikan.co.jp/archives/487>)

【マルカンデパート:岩手県】

百貨店の段階的リノベーション

耐震補強の必要性と老朽化を理由に閉店することになった百貨店をリノベーションしている事例。

利益を生んでいて県内外から集客ができ、古くから親しまれてきた大食堂の改修、防水工事、電気設備工事を先行で行い、食堂のみ運用を早期再開、再開後に耐震工事、その他の工事を段階的に行う方式を取っている。



Rerererenovation!HP 参照 (<https://re-re-re-renaovation.jp/projects/1791>)

写真参照 (<https://www.facebook.com/hanamakiyamorisha/>)

e.その他のリノベーションの事例

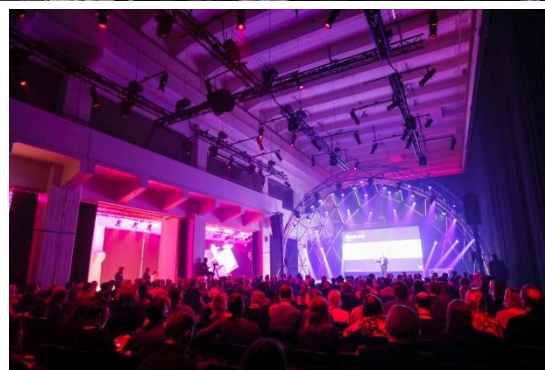
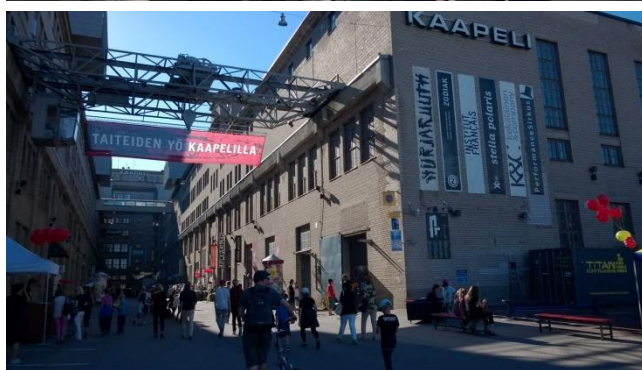
【カーペリテヘダス(ケーブルファクトリー):フィンランド】

ケーブル工場→文化センター(美術館+ギャラリー+イベントスペース+ダンスシアター+美術学校+オフィス+アトリエ)

総面積56,000㎡の旧ケーブル工場を、フィンランド最大の文化的空間にリノベーションしている事例。

芸術、文化、工芸の企業や団体のために古い工業用建物を改装して賃貸している。長期テナントの総数は300を超え、サブテナントも多く入居している。

目的は、全体の発展だけでなく、互いの活動も支援する主体を見つけることとしている。市営の組織だが補助金なしで賃貸収入により運営している。



カーペリテヘダスHP参照 (<https://www.kaapelitehdas.fi>)
写真参照 (<https://www.facebook.com/kaapelitehdas.suvilahti>)

【台東デザイナーズビレッジ:東京都】

小学校→インキュベーション施設

ファッションやザッカ、デザイン関連ビジネス分野での起業を目指すデザイナーやクリエイターを支援する施設として2004年4月に旧小島小学校の校舎を活用して設立された。

入居することで、ハード、ソフト、ネットワークの活用により、起業のリスクを低減させ、企業としての成長を支援することを目指している。

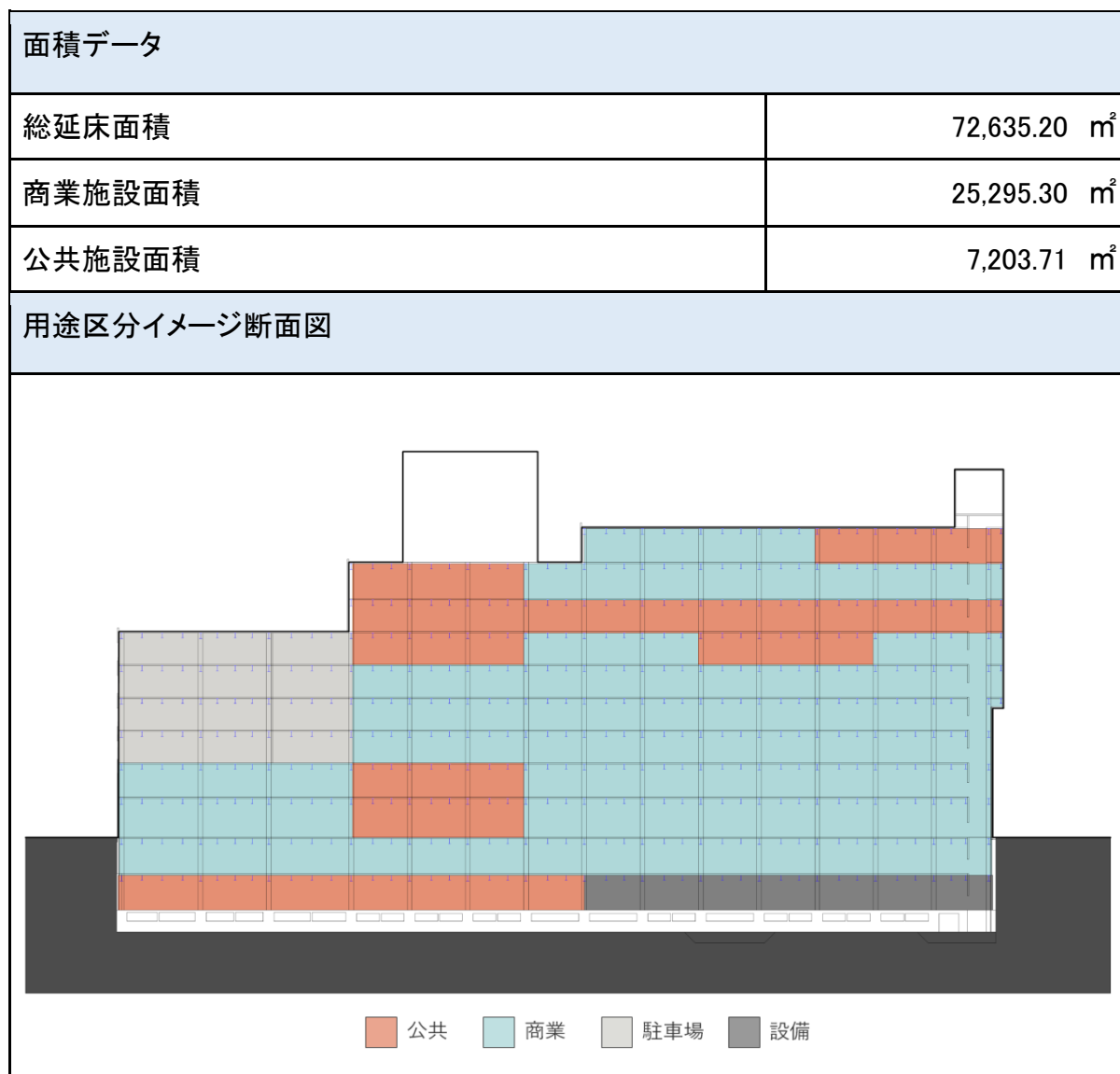


台東デザイナーズビレッジHP参照 (<http://designers-village.com/gaiyo/1264-2/>)

これらのリノベーション事例は異種用途から変更したものが多く、違う用途から生まれた空間だからこそ、その用途として建てられた他の建築との差別化や特徴づけができるとも考えられる。

3-3 既存の現状と活用手法の整理と検討

① 既存建築の現状



【現状の問題と将来の課題】

テナント収入はほぼ横ばいの中、業績不振や規模縮小による店舗の空きが出ており、このままでは損失が増え続ける状況にある。

建築後、25年以上経過し、機器・配管等の設備部分や建築の構造体の更新やメンテナンス時期が近い。この規模の設備や構造を一度に更新した場合、莫大な費用が発生すると思われる。どのようにすれば、無理のない更新が可能かという検討が必要である。

② 従来型の活用手法の整理と考察

a. 従来型施設一括整備案

面積データ	
総延床面積(既存利用)	72,635.20 m ²
商業施設面積	5,729.27 m ²
公共施設面積	17,372.63 m ²
オフィス面積	9,397.11 m ²


用途区分断面図	

商業の撤退により縮小している商業部分を改修し、福山市内の公共機能の集約とオフィスへの転換を図ろうとした施設一括整備案

すべての床面積がテナントで埋まった場合、一見、利益を上げられそうな計画になっているが、商業部分を2フロア、オフィス部分を3フロア想定しており、この規模の需要がないと、空き床が大量に出てしまい、将来莫大な更新費用が発生する可能性がある。

事業性がなく、エリアの価値は高まらない案になっている。

b.解体売却案

事業フロー
全解体撤去→埋戻→土地売却
イメージ図


既存建築物を全解体撤去して、土地を民間事業者売却する案

売却した時点で、市の所有物ではなくなるため、管理・運営にかかっていた費用を削減できるのだが、福山市の試算では、解体撤去、埋戻等の工事費を土地売却による利益により、回収することは難しいと判断している。

さらには現時点でRiM内にある公共施設を別の場所に移転しなくてはならない。その分の賃料や整備費が必要になってくる。

問題はコストだけではなく、RiMという駅前エリアにある公共大型複合施設を市が失うことになり、市が取り組んできている福山駅前再生にも大きな影響を与えることになる。

パブリックマインドの無い民間事業者が土地を買取り、活用した場合、公共性がなく、エリアへの波及を生まないコンテンツがつけられる可能性がある。

【ホテル・集合住宅】

- ・商業施設としては魅力的ではない、空中階(3階、もしくは4階から上階)を使う。
→採光、通風、眺望や騒音への対応ができる。
- ・瀬戸内エリアのツーリズムやビジネスの拠点になる福山駅前という立地を生かし、商業・公共コンテンツを使い倒すことのできるホテルや集合住宅などの住環境を配置する。
→エリアに新しい人の流れがつくられると考えられる。

【公共施設】

- ・これらの商業・住環境コンテンツを先付けさせてから、公共施設を検討する。
→RiMやエリアにおいての公共コンテンツのニーズが明確化される。
- ・民間コンテンツと関連性を持つ、公共コンテンツをRiM内及び周辺エリアの公共施設より再編し配置する。
→公共複合施設としてのRiMを中心とした周辺エリアで人々が循環する。
- ・現状では、フロアごとにコンテンツを区切っているが、関連が深い公共コンテンツと民間コンテンツを混在させることも考えられる。
→さらなる相乗効果を生み、エリアに波及することも可能だと考えられる。

以上の前提を踏まえ、各案の検討を実施した。

a.閉鎖によるリノベーション案

参考面積データ	
総延床面積(既存のまま一部閉鎖)	72,635.20 m ²
商業施設面積	3,764.87 m ²
公共施設面積(2フロア利用の場合)	10,930.63 m ²
住戸面積	- m ²
ホテル面積	- m ²
無窓部閉鎖面積(段階的に倉庫利用の可能性あり)	- m ²
用途区分断面図	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> 公共</div> <div style="text-align: center;"> 商業</div> <div style="text-align: center;"> 駐車場</div> <div style="text-align: center;"> 設備</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;"> 住戸</div> <div style="text-align: center;"> ホテル</div> <div style="text-align: center;"> 倉庫</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;"> デッドスペース</div> <div style="text-align: center;"> カウンターウェイト</div> </div>	

必要な部分だけ必要最低限の改修を行い、その他を閉鎖し、需要が徐々に出てきたら段階的に改修、更新を行う案

下階は商業施設や公共施設としてフロア全体を使い、上階は採光、通風が取れる外周部分のみ、住環境を整備し、住戸やホテルを配置する。残った中央の無窓部分は住戸・ホテル部分と区画して閉鎖する。需要がある分だけ物流倉庫として貸し出すという可能性もある。段階的な利用を検討する度に公共性を意識することが必要になる。