

# 日本一の”住都市ふくやま”へ

新春のお喜びを申し上げます  
皆様おすこやかに新春をお迎えのことと存じます。  
2018年清水寺で行われた平成最後の一文字は『災』でした。福山市でも豪雨災害により甚大な被害を及ぼしました。私にとっても豪雨による河川氾濫・土石流被害で駅家山守にボランティアに入り、県政への想いを馳せる一年になりました。そこで私の挑戦における基本的な概念をお伝えします。

有限会社 DC 開発研究所 代表取締役 村上 栄二



# 2020

## FUKUYAMA



村上栄二 HP  
「村上栄二 official site」  
<https://www.eijimurakami.com/>

こちらの QR コードからもアクセスいただけます。

## 【BUILD AND SCRAP】

(前提条件として何がしくて、何を無くすという概念)

とにかく切り捨てる・無くす (SCRAP) だけでは未来がない。

そうかといって何かをやる (BUILD) だけを訴える政治に未来はない。

**政治家はお金の使い方公約ばかりでお金をどう生み出すのかという公約が無い。**

歳入 (インカム) をどう増やすのかを提示すべき。

現在の政府のように直接税という安易な増税ではなく、大阪での取り組みのように自分たちで予算を生み出し (BUILD)、借金を減らしながら (SCRAP) 数々の事業を実行していくべきである。

## 都市再生緊急整備地域指定

大阪市では地域指定を上手く使い、心齋橋大丸、梅田阪急ビルなどでの容積率緩和など、自由度の高い計画を定めて展開している。さらに財政・金融・税制支援が行われており、福山市も福山駅前が都市再生緊急整備地域に指定されているが**活用出来ないことが大変残念だ。**

これが国の残念なところであり、これらの指定を受けるには**敷地面積 1 万平米という面積が必要**で地方においてそこまでの**大規模開発が必要ではない**事は地方に住む人間ならばわかる。

これらの緩和基準を 10 分の 1 の 1 千平米まで落とすなど現実的な視座で物事を国には見て頂きたいし、**広島県で要望すべきだ。**震度 6 で倒壊リスクが高くなっている建物が多い福山駅前周辺地域だからこそ、都市再生に取り組むと共に**防災の観点からの建て替えと地価の高い空間に対して容積率を増やすことにより固定資産税を増やす**ことを考えるなど、地域指定のメリットを考えて実働すべきではないか？

伏見町も都市再生に取り組むことでエリアの価値を高め、歳入としての固定資産税の増加に至っていないことは全く残念な結果である。

## 民間企業のマーケティングこそが答え

福山駅前には、最近で言えばリッチモンドホテル・東横イン・LIVEMAX が建設され、今後ダイワロイネットホテル、北側には JR ホテル建設も予定されている。ここで判断できるのは決して**観光需要だけを見込んでホテルが建設されるのではないという事**である。

福山の場合は、あくまで出張客を含めた**ビジネスシーンの利用が多く今後も見込まれる証明**であると言える。

私は経済レポート連載の最初の特集は福山駅の乗降客数を取り上げた。

福山駅前のターゲットは間違いなく出張客なのだ。その上で伏見町が出張客をターゲットにフラッと寄りたいたいと思わせる街づくりが必要ではないだろうか。せっかくこれだけ福山駅前にビジネスマンが集まっているからこそ、伏見町は先日も文化市企画や日替わりでオーナーが変わる【THE・SNACK】や福山の精肉店池口さんが飲食店を展開し、藤本さんもゲストハウスなどの展開をうまく活用し連動できるスキームの構築が必要で伏見町自体をプロジェクションマッピングなどで季節感のある風情のある街並みに展開する事なども必要ではないだろうか？

来月号は**枝広市長の英断で行われた JR 福山駅北口と南口土地交換**についての私見を述べたいと思います。