



## 2020

4年後のことを言うと、鬼も笑えない。

先月号ではJR福山駅の年商や客単価を紹介し、福山駅がポテンシャルの高い駅であることを示しました。そこで今月号では、枝広市政となり再生に向けて動き出した福山駅前周辺地区について、再生課題を整理した上で、駅前再生を促進させるアイデアとして容積移転手法の導入を提案します。この手法は東京駅丸の内地区で導入され、赤レンガ駅舎の敷地に定められている指定容積率900%のうち、駅舎の保存・復元に必要な分(200%)の残り(700%)を周辺地区に移転・売却し、駅舎の保存・復元費用に充当されたものです。

村上栄二 HP  
「村上栄二しんぶん増刊号」

<https://murakamieijiccom.jimdo.co>



こちらのQRコードからもアクセスいただけます。

今回のテーマザックリ言うと・・・

- ・伏見町を再生させるためには土地共有持分登記問題や遺跡問題への対応が不可欠。
- ・RiM-f (リム・ふくやま) は施設運営費として、これまでに十数億円を投入。施設の老朽化も進み、そのあり方について決断が必要な時期に。
- ・伏見町地区だけで再生を考えるのではなく、駅前周辺地区の広がりでも再生を考えるべき。
- ・東京駅・赤レンガ駅舎の改修費 500 億円は空中権を周辺ビルに売却することで確保した事例 (容積移転) を参考とすべきで、これが駅前再生の一穴になるのではないか。

年商137億円で、広島駅や岡山駅よりも高い客単価を誇るJR福山駅の駅前再生の課題は、大きく二つあると思います。一つは、伏見町など福山市旧市街地内の土地共有持分登記(複数の地権者の共有名義・共有持分となっている土地)の権利関係の整理(土地共有持分登記問題)で、二つめは、地下に眠る遺跡の保存・保全への対応(遺跡問題)です。

まず、土地共有持分登記問題は、長い年月を経て二次・三次相続が発生しており、権利関係はますます複雑になっていると考えられます。今後、駅前再生を円滑に進めるためには、行政主導により分筆促進に取り組み、近未来を見据え、皆が同じ方向で再生に取り組むビジョンをもつことが不可欠だと思います。

また、遺跡問題は、放っておくと市民運動に至る可能性もあることから、市民総体の合意形成に努め、早期に方向性を定める必要があると思います。

一方、福山駅に近接するリム・ふくやまは、施設運営費として数十億円の公費が費やされてきました。今後のさらなる施設老朽化に伴い、管理運営費の増加も予想されます。また、リム・ふくやまはテナントの多くを公的施設が占め、引き続き、公共財産として維持すべき施設かが問われると思います。すなわち、

近未来にはリム・ふくやまのあり方も決断が求められる時期を迎えるわけで、施設の廃止・解体を視野に、駅前再生と一体的なビジョンを描くことが必要であると考えます。

そこで今回の提案は、伏見町地区の再生は地区単体での再生ではなく、駅前周辺地区という広がりの中で、東京駅丸の内地区で活用された特例容積率適用地区の制度を活用しつつ、ビジョンを描くべきというものです。

東日本旅客鉄道株式会社(JR東日本)は、東京駅・赤レンガ駅舎の改修費用として500億円を費やしたにもかかわらず、その費用を空中権の移転・売却(容積移転)で調達しました。この制度を活用すれば、敷地が隣接していなくても指定容積率の一部を複数の敷地へ移転することができると考えます。つまり、①伏見町地区で高層建築物を建てると基礎工事等で地下の遺跡が破壊される恐れがあること、②一方、伏見町地区は駅前の一等地であり、その資産価値は担保されるべきであること、③二点を考えると、リム・ふくやま等への容積移転が駅前再生を動かす一穴になるのではないかと考えます。

次号では、駅前周辺地区に近接し、まもなく築城400周年を迎える福山城の方向性について提案したいと思っています。

### 福山市商業施設特別会計の歳出推移

款	2010	2011	2012	2013
施設管理費	37,708,887	54,608,181	55,457,335	552,263,431
施設整備費				1,206,600,005
公債費	276,593,724	272,245,449	72,831,748	
予備費				
合計	314,302,611	326,853,630	128,289,083	1,758,863,436

### 特例容積率適用地区の区域



- ①丸の内パークビルディング 特例容積率:1,430% (従前 1,300%)
- ②東京ビルディング 特例容積率:1,266% (従前 1,000%)
- ③グラントウキョウサウスタワー 特例容積率:1,304% (従前 900%)
- ④JPタワー 特例容積率:1,520% (従前 1,300%)
- ⑤新丸の内ビルディング 特例容積率:1,665% (従前 1,300%)
- ⑥グラントウキョウノースター 特例容積率:1,304% (従前 900%)

### イベント開催のお知らせ

- 5月13日(土)「2020 おおさか」～福山駅前再開発～
- 5月27日(土)「ふくやましゃべり場」～福山駅前再開発～

イベント情報の詳細は上記のQRコードまたはHPをご覧ください。