

福山市立大学研究生で学び直し!! **連載**

村上 栄二です。



プロフィール

りじょう幼稚園、福山市立新涯小学校、福山市立誠之中学校、私立近畿大学附属高等学校福山校近畿大学法学部経営法学科を卒業。大学卒業後、有限会社DC開発研究所にて代表取締役のほか、大阪市会議員(1期)を務める。2015年6月からは「地元に戻りたい」想いで福山に戻る。広島県議会議員。

各種SNSやってます!

(キャスパ跡地、優良建築物等整備事業)

福山駅前 再開発ビルの あり方を 考える。

意見
広告

はじめに

福山駅前キャスパ跡地の再開発は3棟のビル群で構成され、穴吹興産が手掛ける北棟は高さ86メートル、延べ約2万3千平方メートルである。1、2階は中棟、南棟と接続する商業施設になり、3階がテレワークなどに対応したシェアオフィス、4階以上は191戸の住居を配置し、福山城を望む11階の居住者用ラウンジは、災害時の帰宅困難者に開放する予定とのことである。



この再開発には反対意見もあるが...

前提条件

1 現実の建設費用から見るべき

原材料と人件費高騰により当然家賃が高くなり、7階建ての商業テナントが埋まる時代ではないし、作ったとしてもリム福山のように税金を投入して家賃を抑えて入居してもらった状態になる。地方都市においてビル建設費用と見合うのはマンションというのが現実だ。私たち世代を含めた「古き良きキャスパ」というノスタルジックな雰囲気流されて駅前構想を練るべきではない。

前提条件

2 現実の法制度から見るべき

大店法の規制により駐車台数の確保が法的に定められており(これは付置義務駐車場と称されている)、福山駅前渋滞や道路拡幅工事などを含めると駅前テナントで駐車場を設置する事は困難だ。そのため、福山市では、市長の承認を受ければ、再開発ビルの敷地からおおむね200メートル以内の場所に駐車施設を設置することができるよう工夫している。また、ビル内の商業店舗は、福山駅のサンステが成功していることから2フロアで充分である。

前提条件

3 現実の社会環境変化から見るべき

ECサイト・通販ネット販売の発達により、基本的に商業店舗で購買する人たちの比率は減っており、ネット注文して次の日には届くという現実を考えると今後も商業テナントで買い物をする顧客は減っていく。一方、商品の現物を見てネットで購入するショールーミングと言われる買物形態が流行っていることから、こうした形態への考慮も必要である。40年前の福山駅前には人が集まっていたのはショッピングモールが無い時代だったから。時代の変化と共に人の住み方・購買手法も変わっている事を認識しながら駅前開発を考えることが重要だ。

村上栄二なら



こう考える。

予算を出してでも 「森」となるビルを!

1995年



2017年



福岡にあるアクロス福岡ビルは1995年このような形だったが、2017年森の様になった。駅前開発は自然にあふれ人が集う空間としていくまちづくりへの見直しが必要だ。

賃貸マンション、月極駐車場
「空き」あります!

Consort homes

お問合せ

有限会社 DC 開発研究所
☎ 084-999-3166

〒720-0052 広島県福山市東町2-3-2