

中心市街地再生の実現に向けて

日時：2006年11月16日（木）4時限

場所：福山大学 1号館 1階 01101教室

講師：福山市伏見町市街地再開発準備組合 理事長 藤本 慎介 氏

講演内容

「中心市街地再生の実現に向けて」ということで今日はお話をさせていただきます。今、福山は再生をしなければならない状況にあります。

毎年福山市では、商工会議所が福山駅周辺の通行量調査をしており、この調査によると、福山駅周辺の通行量は毎年減っています。ただ減っているのではなく、平日よりも休日のほうが激しく減少しています。極端に言えば、平日の通行量のほうが休日の通行量より多いのです。

これはどういうことかということ、平日は通勤される方によるニーズがあるが、休日は郊外へ人が出て行って、街の中には人が入ってきていないということを現しています。福山市に限らず、地方都市というのは同じような状況にあるのではないかと思います。

なぜ、中心部は空洞化するのでしょうか。

一言で言えば、無計画な郊外への開発が進んだ結果だと言えます。

それには「モータリゼーションの進行」「車社会化に伴う個人のモビリティの向上」が挙げられます。

車社会になると郊外は大変便利になります。どこにでも自由に移動できるようになってきたことで、郊外地の居住地、商業地、業務用地としての効用が上昇し、場合によってはそれが市街地と逆転していったのです。

郊外の土地は、地価も安いいため、人はどんどん郊外に家を建てるようになります。それに比べて中心部は、人が出て行っても、地価は高い、家賃も高い、まとまった土地が少ないということから、開発が出来にくい状況にあります。

商業というのは、必然的に経済効率を求めて中心部から出て行きますので、商業が住宅地と街中を結ぶ幹線道路沿いで発展しはじめます。さらに、住宅地のそばで商業が発展していったのです。福山でいうと、蔵王のあたりはその典型だと思います。

商業地だけなら良いのですが、業務用地や病院、学校など、広大な土地が必要なものも中心部では難しいため、どんどん郊外へ出て行くことになります。

福山市はそうではないですが、市役所とか市民ホールのようなものも外へ出て行ったのです。

考えれば当然で、中心部に作ろうと思うと土地代は高いし、まとまった土地を探すのが大変です。また、人が多く住んでいるため、その方々への説得も大変です。中心部では、コストも時間も掛かるといことから、郊外へ出ていったのだと思います。

結果、市街地はどんどん魅力を喪失していったのです。これが空洞化になった原因だと思います。

郊外が便利であれば良いではないかという意見もあります。それもひとつの考え方ですが、私は中心地、市街地は必要だと思います。

それはなぜかと言うと、これからの社会は人口減少社会になるからです。

2005年のデータで、人口は1億2,776万人ですが、2050年には、1億人になると予想されています。

1960年の人口は9,430万人でした。つまり、これから45年後には、45年前の人口になるのです。人口減少社会になると、市街地が低密度化します。郊外も低密度化します。全てにおいて密度の低い、希薄な街が日本中に出てくることになります。

もうひとつ、市街地が必要だと思う理由として、高齢化社会が挙げられます。

例えば郊外の一戸建てに夫婦と子供2人で住んでいるとします。子供が巣立つと、年を取られたご夫婦が2人残されます。大きな家に老夫婦が2人で住むということは、家の掃除、庭掃除などいずれにしても大変です。そうなると、街中のマンションに住みたいという需要が生まれると考えられます。実際にそういう傾向になってきています。

郊外に住むメリットよりも、街中に住むメリットのほうが大きくなってきているのです。新聞に、福山のマンション事情が記事に出ていました。現在、福山市中心部にマンションがどんどん建てられていますが、こんなに出来て大丈夫かという質問が書いてありました。私は、もっと建てていったほうが良いと思っています。

マンションが建てば、街中がどんどん活性化します。これからの社会、街の中に住みたいという需要が増えてくるはずで、大事なことは、中心部へ戻ってきた人達を受け入れる基盤が必要であるということです。マンションだけ出来て、周りに何も無いのでは意味がありません。私はその基盤は今から作っておかなければならないと思っています。30年後、40年後に困ってから作ろうとしても遅いのです。

このことから出来た概念が「コンパクトシティ」です。小さくまとまった街、これが何年も前から提唱されています。どういう街かと言うと、高齢者にとって、就業、文化活動など、全ての面で整っている街です。そして、街は公共交通機関が使えますし、電車やバスの本数も多いため、より便利です。

これからは女性の就業率が高まってきます。共働きの夫婦が増えてきますので、今までのように郊外に住んでいて、奥様が家にいて、旦那様が街へ働きに出るという状況ではなくなります。共働きになると、いざ、子供が病気になった場合、郊外へ戻らなければなりません。あるいは、親御さんに何かあったら、郊外へすぐに戻らなければなりません。この状況は大変不便です。これからは、通勤時間が短い場所に住みたいという需要が増えてくるのではないかと思います。「職住」、住むところと働くところが近接をしている、そういう住み方がこれから増えていくと思います。

コンパクトシティになると、自動車交通が減りますので、エネルギー汚染や大気汚染を減らすことにもなります。街中を充実させることで、無秩序な郊外への開発を抑え、周りの自然も保全できます。

日本は、お城の外に街を作ってきたので、今のような形になりましたが、ヨーロッパは、城壁の中に街があります。ヨーロッパは街中が大変にぎやかですが、一歩郊外へ出ると、田園風景が広がっています。日本に来たことがないイタリア人に、「日本では、30分くらい車を走らせたり、電車に乗ったりしても家がたくさん建っている。」と言うと信じてもらえないそうです。

私たちは、ヨーロッパのような街を目指さなければならないと思っています。資源を一定のところに集中させて豊かな都市生活を実現させるということで、もうひとつ、コンパクトシティの大事な目的があります。それは、コンパクトシティづくりをしていかないと自治体の財政状況からも街が成り立たないということです。「都市機能の拡散に伴う都市経営コストの試算」を青森市と富山市で行ないました。

青森市では、過去30年間における中心部から郊外への人口流出のために約350億円の行政コストを投入してきたと試算しており、仮に市外地の拡大が無ければ、不必要な経費だったとしています。郊外開発をしなければ節約が出来た、あるいはこの一部を街中に投資していれば、もっといい街が出来たと青森市は試算しています。

富山市では、市街地の拡散を放置すると、今後20年間で総人口は22,100人減り、郊外の人口は18,900人増える、市街地の拡散に伴い、新たに511ヘクタールの新規開発、約177億円の追加費用が発生すると試算しています。以上のようなことから、青森市も富山市も、今後、郊外への開発を抑えてコンパクトシティを目指そうとしています。

国もそういった流れになっており、産業省では「コンパクトで賑わいのある街づくりを行わなければならない。」としています。今まで、中心市街地が悪くなったのは、商店街がシャッター通りになったからだと言われたりしますが、それは商業に重きを置いた話でした。それだけではなく、今は、中心市街地の問題は「都市問題である」さらには、「都市経営の問題である」という動きになってきています。

国の作った方針では、「まちづくり三法」について、前の通常国会で見直しをされました。「まちづくり三法」とは、中心市街地活性化法、都市計画法、大店立地法を指します。

中心市街地活性化法は、街の中を活性化させるために様々な施策を打つための法律です。都市計画法は、街にはいろいろな用途がありますが、商業地にする、住宅地にする、工業地にするということを定める法律です。大店立地法は、大きな商業施設が出るときに、それを自由にさせないための法律です。「まちづくり三法」は以前からありましたが、「コンパクトな街づくりを目指し、郊外に行くほど厳しくなる土地利用体系」というコンセプトで見直しされました。

中心市街地活性化法はすでに施行されました。都市計画法は来年11月に施行となります。この法律には、「アクセル」と「ブレーキ」があります。アクセルは、中心市街地の活性化の支援、ブレーキは、計画的な土地利用の規制です。今までの法律でも中心部へは支援をしていましたが、もっと支援をしていこうということで、いろいろな財政的な面での項目が増やされました。

そして、郊外への開発を出来にくいようにしようということで、ブレーキが設けてあるのです。ブレーキを掛けられない街へは、アクセルもあげないというような法律になっています。簡単に言えば、郊外への開発をしない街には手厚く支援をしましょうということです。

いろいろと基本計画を出して、内閣総理大臣の認定を受けた街には、財政支援が行われるということになります。今年も10都市ほど申請を行ったり、行おうとしています。来年は、もっとたくさんの街が申請をすることになると思います。

国の財政も大変厳しい状況です。当然、遅くなれば財政支援が少なくなります。

福山市は、策定を行っている段階で申請を行っていませんので、一日も早い申請をしていただきたいと思っています。申請はまだですが、福山市ではすでに駅前の開発に力を入れていただいております。その中に、我々の伏見町の開発もあります。駅前の繊維ビルも2010年度完成予定で開発が進んでいます。今後も、マンション、商業施設、クリニックモール、ホテル、駐車場などを計画していると聞いておりますので、福山駅前再開発も一步一步実現に向けて進められています。福山市駅前においては、2006年に自転車の駐輪場も完了しました。近辺の道路も大変きれいになりました。そのほか、中央公園の図書館建設、城裏は文化ゾーンとして整備が進められています。

また、都市再生緊急整備地域として申請し、一部指定を受けました。指定されるといろいろなメリットがあり、公共施設の整備の支援や、民間事業者による無利子の貸し付け、事業立ち上げのときの金融支援、税制の特別な優遇措置など、様々な金融支援が受けられることとなります。

我々伏見町再開発組合にとっても有り難い指定をしていただいていると思っています。こういった中で、伏見町の再開発事業も進んでいるわけですが、再開発とはどういう仕組みになっているのかをお話してみたいと思います。

再開発においては、権利変換、権利の保留床、高度利用がキーワードになります。例えば、ある土地に再開発ビルを建てようとしたとします。再開発前、我々は従前と言いますが、Aさんは自分の土地の上に家を建てて住んでいる、BさんはCさんから土地を借りて住んでいる、Dさんは自分の土地の上にビルを建てて商売をしている、EさんFさんは共同で自分の土地にビルを建てて商売を

している、Gさんは更地で駐車場を経営している、Hさんは自分の土地の上にビルを建てて賃貸業をしているといった再開発地区があったとします。

Dさんは、再開発地区の中で商売をするのは馴染まないので出ますと言ったとします。再開発ビルにおいては、100%しか利用していなかったものを500%利用するという風に、建物を立てることによって保留床というのが発生します。この保留床を外部の人に買っていただき、それを事業費に当てるという仕組みがあります。

そうすると、再開発後の土地は共有になります。土地はAさん、Bさん、Cさん、Eさん、Fさん、Gさん、Hさん、外部の買っていただいたXさんの共有になります。その上にビルを建てて、それぞれ商売をされるということになります。

次に権利変換についてですが、Aさんは土地と建物を持っているので、その権利があります。その権利を再開発ビルでは、どこかに置き換える事を「権利変換」と言います。

そして、再開発を進めていくと収支が発生します。支出のひとつに調査設計費があります。事業計画の作成、権利変換の計画作成、基本の実施設計、測量調査、地盤調査、環境調査などです。これは大変な費用が掛かります。次に土地整備費があります。土地の解体費用などです。そのほか、先ほどのDさんのように地区外へ転出をされる方へは、従前の補償をするということが91条補償で定められています。再開発前の資産を計算して、その分をお支払いします。

また、元々その土地で商売をされている方は、いったん他所へ移っていただくことになります。そして、再開発ビルが出来上がったら戻って来ていただくわけですから、それまでの住居を用意したり、収入を考えたり、出来上がるまで商売をする仮店舗を用意したりします。これは、97条補償で定められています。こういったものをひっくるめて土地整備費といいます。次に工事費があります。その他、事務費、借入費用、各種コンサルタント費用などがあります。

今度は収入についてですが、保留床の売却によって一部捻出します。例えば、住宅ディベロッパーへマンション部分を売却して事業費にします。また、元々の権利者の方に戻ってきていただいたときに、自分の権利床以上の床を買っていただいたりします。

床買取会社への売却について今までは、流通業さん、ディベロッパーさんを買っていただくことで再開発が成り立っていました。今は、床を買ってまで再開発ビルに出ようというところが少なくなりました。そこで、地権者で保留床を買って運用していく会社を作ろうと、5年前から考えており、一昨年、その会社を立ち上げました。

そのほか、収入として補助金があります。再開発事業が何故成り立つかと言うと、補助金があるからです。調査設計費などを全て保留床の売却で成り立たせなければならないとなると、床単価が大変なことになります。

次に高度利用について簡単に説明したいと思います。

例えば、元々の土地100㎡に容積率600%の再開発ビルを計画するとどうなるのかを考えてみたいと思います。100㎡の土地に600㎡のビルを建てるということです。例えば、支出としてその他の費用が100のうち7、調査設計費用が8、土地の整備費が25、工事費が60だとします。収入として、保留床の売却費用が70、補助金が30だったとします。

住前の資産を全員分足して20とすると、その20の上に事業費100の建物を建てるので、計算の結果、権利者は133㎡もらえることになり、残りの467㎡は保留床となります。単純に言えばこういう仕組みになります。

もう少し低い、容積率300%のビルを建てるとすると、工事費は減りますので、仮に工事費を46とします。土地整備費はあまり変わりませんので25、調査設計費などは若干減るとして合計で支出が80になったとします。100から結局80に減ったとします。

収入の補助金も若干減って20くらいになったとします。保留床の売却費が55とすると、計算の結果、権利者の面積は80㎡となります。権利者の床面積は単純に減ります。このような仕組みを高度利用と言いますが、このように高度利用していくことで、権利者の床面積も大きくなり、建物も立派なるということになります。ここで大事なのは、大きく作ったからといって良いというわけではなく、実際にその保留床が売れるのかと言うことが大事なのです。保留床をいかに売っていくか、売れるかを検証しながら再開発ビルの大きさを決めていくことが必要です。

それを踏まえて、伏見町再開発の再開発前はどうか、再開発後はどうかということを見ていきたいと思います。再開発ビルの完成は、再開発準備組合がおこないます。今は、まだ準備組合の段階です。これが再開発組合になると行政から補助金があります。

建築代金は、保留床を売却して捻出します。今、伏見町はJFE都市開発様と、アーバンコーポレーション様がマンション部分は買いたしようとすることで契約をさせていただいております。当然マンションには地権者の皆様方が住む権利床も入ってまいりますので、残った部分をほぼ買っただけということでお約束をさせていただいております。

もうひとつ、権利者の方々に権利変換後、自分の床を増床しようという方からは増床費用をいただくこととなります。地権者法人伏見町商業開発株式会社を一昨年立ち上げておりますので、ここが、保留床を買って、再開発組合に代金を払って事業を成り立たせようと計画しております。この会社においての代金支払いは、単純に説明すると金融機関から借入をします。

返済は、床部分に専門店などのテナントさんに入っただき、家賃収入を返済に回すという仕組みを作ろうとしています。言葉で言うのは簡単ですが、これはとても大変な事業になります。しかし、これを成り立たせることによって、再開発事業全体を成り立たせようということで伏見町としては進んでおります。

市街地再開発の進め方として、今そういった計画を作っておりますが、計画案を作成して行政へ提案すると、都市計画決定は市が行います。そして、県が事業認可をします。その事業認可をしていただくことによって補助金があることとなります。

権利者の皆様はその間、チェックをすることができますので、権利者の皆様のチェックを受けながら、事業認可まで進んでいきます。これが済むと、権利変換計画を作って、再開発後における各自の権利移行内容の詳細を作成します。ここでOKが出れば再開発ビルを作ることができます。

伏見町の計画は、福山駅前2.8ヘクタールの再開発です。43階の住宅と、その隣にホテル、そして商業棟を作る予定です。我々としては、伏見町だけで街の中は再生出来るとは思っていません。

街の中は何が楽しいかという、歩き回れる回遊性がある街が楽しいのだと思います。ビルの中だけで収まる街はおそらくこれからは、発展しないと思います。43階の住宅の下には、ケアハウスやスパ、フィットネスなどを配置していきたいと思っています。これから高齢化社会になりますので、クリニックモールも計画しております。需要があれば、オフィスも取り入れたいと思っています。商業棟では、駐車場やシネマコンプレックスなども考えております。商業棟や住宅棟は硬い建物、頑丈なものを作りにしています。住宅棟は100年住宅、現在、国は200年住宅を作れとっていますが、そういったものをつくりません。商業棟では、今流行っているものが5年後10年後にも流行っていることはないの、そういった改装に耐えうるものを作っていこうとしています。

福山駅前においては、今は、駅に来た車がニューキャッスルのほうへ流れていきますが、将来的には車を遮断して、南から入った車が南へ出て行く、東から入った車は東へ出て行くというような形式へ変わると聞いています。バスのロータリーもひとつにまとめていく計画であると聞いております。我々もそれに合わせた計画にしております。

これから考えていくべきことは、「誰のための、何のための中心市街地であるか。」ということです。自分の街になぜ中心市街地が必要なのかを市民の皆さん全員で考えていく必要があるかと思えます。

冒頭で申し上げたように、これからは人口減少化になります。40年後、50年後の社会をどうするかということは、学生の皆様の問題になってきます。50年後、自分が70歳になったときに街がどうなっているのかということは非常に重要なこととなります。

これから、問題意識を持ちながらやっていただけたらと思います。そして、何か卒論を書くときに、街づくりについて書かれる方がこの中にひとりでも出てきていただければ、有り難いと思えます。

-完-

(注) これは録音テープにより、一部について要約記述したものです。

<http://www.fuec.fukuyama-u.ac.jp/ec/bingo07.html>