

福山市伏見町市街地再生への考え方

2009年11月5日

福原 寿 克

(元伏見町町内会長・伏見町再開発準備組合直前理事長)

1、「はじめに」

福山市は中国山陽路において、西に広島城、東に岡山城あり、その次期に有力な外様大名に対する西国の鎮衛として、譜代大名水野勝成（家康の従兄弟）により築城された福山城を有する城下町として発展して参りました。

総構えの遺構は鉄道開通や開発等でほぼ消滅しております。でも周辺に埋葬されておりますお城の遺構は貴重な歴史的文化遺産〔一例：城下内舟入遺構＝日本の重要な文化遺産〕として残っています。駅前広場整備事業としてこの貴重な歴史的文化遺産を、羽田福山市長は崩壊してインフラ整備事業と称し、城下内舟入遺構のある地下へ、JR福山駅乗客用の送迎場をつくる計画を発表したのであります。これには市民・国民は反対の意思表示をしております。

城下町として発展してまいりました福山。福山のアイデンティティはお城ではないでしょうか。城は世界中の人々が観光する遺産の一つであります。お城で人々をもてなす行事は海外でも頻繁に行われています。お城は地域文化の象徴として都市景観に潤いを与えて、福山城史跡都市公園となっています、憩いの都市空間をもっと公園整備し、都市公園の中に福山駅周辺の街（伏見町）がある。このような福山の街は如何でしょうか。「楽しみ」と「感動」の場所がある、歴史環境的街づくり、そして未来の発見が夢見られる施設を配し、皆がともに楽しむ精神を培っていかなければ文化の街にはなりません。

お堀、水路、海へと通じた福山城。福の山のお宝です。

又、瀬戸内海を中心に位置する多島海的美観を兼ね備えた潮待ち港「鞆の浦」、一級河川の「芦田川」を挟んで「明王院」「草戸千軒遺跡」等々、歴史的伝統的風土としての中世から江戸、明治、大正、昭和、平成にかけての福山の「海・川・山・街」の文化の香りが溢れているところです。

「ふくやま」の歴史的文化と、「ふくやま」のローカルカラーを残している「福の山」に住んでいることに、歳を取ると共に益々福山城郭に住んでいる伏見町〔旧名は切築町〕に愛着を感じますと共に、次の世代に未来を「永きにわたって文化を残して行く」という気持ち、それが積み重なって文化になって行きます。その原点を忘れないよう次世代後継者達に託し、祈念いたします。

2、「わがまち伏見町の繁栄と衰退の経緯」

広島県東南部備後の広域都心JR福山駅前は、旧来から商工業・行政の中核でした。JR福山駅前東南に位置する伏見町は、戦後、かすり織物の全国各地のリーダー的存在である「備後絣」をはじめ、繊維製品の卸問屋街として全国各方面より仕入れに来られ、繊維販

売業、旅館、食堂等の業種の栄えた活気ある「伏見町繊維卸問屋通り」のある街でした。1973年〔昭和48年〕再開発の気運が上がり「福山市伏見町・元町地区再開発基本計画」が全国市街地再開発協会の支援を受けて作成されましたが、元町地区だけの再開発実現となりました。

繁栄をもたらしていた伏見町地区の繊維販売業は「東桜町繊維ビルへの移転者」、「卸団地への移転者」、「伏見町地区の残留者」と別れ、激しい顧客の奪い合い競争が始まり共に衰退となりました。「旧・東桜町繊維ビル」は《第一種再開発事業》で、現在建造中であり、「卸団地」は廃業者・空き店舗が増えてまとまりの無い団地化となっています。「伏見町繊維街通り中地区」はシャッターが閉まり人通りはありません。

3、準備組合設立

2回の町内大火災により町内会役員から町内の重点課題として再開発の気運が上がり＝「組合設立準備特別委員会」が発足。

1986年〔昭和61年〕年に、現「福山市伏見町第一種市街地再開発準備組合」〔任意組合〕が設立され、町内会役員が理事を兼務しました。

今日、24年の永い年月に至っております。

4、「今、伏見町の再開発は岐路に立つ！！」

第一次理事会〔約14年間〕権利変換の概要説明なし

第二次理事会〔約3年半〕基本構想・基本計画作成し権利変換の概要説明し

各検討委員会設立・開催し「理事」と「権利者」による各検証検討を始めておりました。

第三次理事会〔約4年間〕理事会と総会の決議事項である各検討委員会は一度も開催せず。〔公約違反〕

第四次理事会〔約4年間〕少数の理事会だけで検討した『事前確定的な計画』の説明を押し進めてきた結果は『理事会不信感』をまねき、全く信頼を失っています。

「保留床買取の2社の事業パートナー」と「商業施設床の一括管理運営を依頼する会社2社」「(株)GA建築設計トータルコーディネーター」等の撤退。

現在、下記3点の問いかけで、地権者の意向確認個別作業を実施中です。

11月半ばに完了予定を発表されております

果たして地権者は理事の個別意向確認に応じるか

地権者の意向確認回答書の内容・結果報告は如何に・・・

・回収率〔 〕%

問い・基本的には現事業計画に沿って、部分修正をしながら進むべき。〔 〕%

問い・現事業計画を全面的に見直し、新たな計画を立案すべき。〔 〕%

問い・再開発事業実現に向けての活動をやめて欲しい。〔 〕%

さて、

- ★再開発を機に**地区外転出【移転補償】を希望される方達**は、
今の状況、今の現事業計画で推進するならば希望はかなわないでしょう。
- ★【**伏見町商業開発株式会社**】の行く末はどうなるのでしょうか。心配です。
- ★【**伏見町市街地再開発準備組合**】は**機能**しているのでしょうか。していない。
- ★【**現理事会を信頼できますか。理事会・総会の決議事項を実行していません**】
- ★**撤退した事業パートナー（株）**の変わりが現れるのでしょうか。
- ★今時、現事業計画の大規模大型再開発を進めていくような
コーディネーターがいるのか？お金儲けでは困ります。
- ★**本組合設立は無理**です。**現事業計画認定は無理**です。
- ★**本組合が施工者**となって再開発は**出来る要素はありません**。

4、今後の事業展開手法、スケジュール等
全体報告会開催後 私案発表

5、まちづくりの基本理念

「**基本理念**」とは、文化的であるということ「**文化のまちづくり**」

今、21世紀のトレンド（潮流）は、あらゆる業界で大競争の時代となっています。ショッピングモールも他のモールとの熾烈な戦いの時代。

そのような環境で、**今理事会が進めている大規模な大型建築物再開発**はどこに重点を置いているのか、それは『人がどこに集まるのか』を考へての再開発であるのか『安心安全に推進維持できる計画』がたてられているのか、大変危惧いたします。

『物の充足のための文化施設』と『心の満足のための文化施設』とを組み合わせた、**永く継続維持出来る構築**をしたいものです。

戦後日本の発展過程に、「経済大国」「技術大国」「文化大国」「地方大国」「観光大国」と進み、今は「**まず地方文化に戻ろう**」ということなのです。

文化を大事にしていくことです。

文化とは「心の感性」、文明とは「物と理性」、「文化は権威」筋を通す、「文明は権力」力を通す。人間は文化と心の満足とを結び付けることのできる感情の動物です。心が動いて初めて行動します。しかも、心が動かされれば、繰り返し行動します。心が動けば、その人の持つ人脈も財産も情報も動いてしまう。

その人の心が動くような価値あるものや施設へは、遠くても行ってみたい。

行った以上は、その場に少しでも長く居て、心の満足を持続させたい。文化の力とは、この様なものです。と《今は亡き、篠田雄次郎文学博士は、人間生活の中での文化と文明の考え方について、以上に記した教ををされています。》

歴史的な建物や古い街並み、遺構、遺跡、神社仏閣、美術館、博物館、記念館、音楽ホール、カルチャーセンター、塾、美味しい食べ物や伝統工芸品の買い物等々。このような施設や環境に人が集まるのは、これが文化的だからです。

伏見町の周辺地区には、上記の施設が沢山あり恵まれた所です。この施設と連携した『**文化の伏見街・まちづくり**』をお勧めします。

『心の満足が得られるにはどうすればよいか』

英知を絞り・皆さんの情熱と努力で再スタートを切る時がきております。

施行母体となる本組合での再開発事業はもはや伏見町では出来ません。

となると今の準備組合は必要ではありません。必要なのは伏見町街を、どうタウンマネージメントするか、計画母体となる【伏見町街まちづくり会社】の設立です。【まちづくり会社】には政府各関係省庁の手厚い支援・援助等々が用意されています。

「文化的であるかが、開発の基本」です。過去の発見が出来る歴史、未来の発見ができる夢、生活の基本となる所得と健康、生存の本能となる食事、食が命をつくる、食が命を救う、食を楽しむ食文化、食べることは生きること、愛すること愛されること、信じる心に希望がもてる、おもてなしの心の文化、人間の欲望をみたす買い物、快適にさせてくれる景色等に、人々は集まり満足を味わうでしょう。そのようなまちづくりで伏見町街の再生・復活をしたいものです。【街再生事業】新たなる手法が平成 21 年 2 月に内閣官房本部で最終報告されました。役目を終えた幾多の既存中心市街地を再開発・再生事業していくには郊外につくる S C の 3 倍の時間とエネルギー、従前資産額の 4, 5 倍の資金を要しますから、行政機関（関係各省庁・地方自治体・商工会議所等）が中心となり、『文化度を高めた市街地再開発・まちづくり再生事業』でありたいと思います。今の計画の見直しをしましょう。関係各省庁のご指導を仰ぎましょう。

『《再開発事業》・《まちづくり＝街再生事業》は、計画地区内の合意形成の総意と、地方自治体の強力なバックアップ<予算措置>により、文化度を高めながら、皆で協議し進めて行く体制づくりが必要です。これから長い時間を費やした分を取り返せねばいけません。』

6、競争と共生の時代、大規模大型高層箱ビル建設の再開発によって生き残れるか？

【今までの時代】と【これからの時代】の対比<別紙容易>

【これまでの再開発の姿】と【新たな再開発のあり方】の対比<別紙容易>

【これまでの再開発の組み立て方】と【新たな再開発の組み立て方】

【第一種再開発事業】と【街再生事業＝まちづくり会社と法定個人施行】

生き残れる街づくりをしましょう、**次世代を担う子供達、孫達の共存共栄**ができる街を残したいと願います。負の遺産となる巨大コンクリートビルは土地を失う事です。失敗事例は全国各地で起こっています。事業パートナー・デベメーロッパー企業は経営破綻している時代です。これからの時代を確り見つめ新たなる再開発・再生手法を駆使して、継続維持できる

「集まって住む、おもてなしの楽しい街づくり」

「共存共栄で、豊かな生活ができる街づくり」

「文化を育て、愛し愛される街づくり」

が大事なのです。

7、中心市街地の都市再生構築は、地方行政の重点課題

「**福山市中心市街地活性化基本計画**」

の「伏見地区の整備ポイント」

■（記載項目）■に、以下の事業方法の選択を示唆しています。

◎「[街再生事業](#)」か ●「[市街地再開発事業](#)」か

「[商業集積活性化施設整備事業](#)」か「[都市型新事業](#)」等の支援

「内閣官房・各省庁、関係各機関の新たなる再開発・まちづくり再生手法」

★内閣官房都市再生本部 《都市再生特別措置法》適用可能 [伏見町地区](#)

・◎『[第四次都市再生緊急指定地区→＜J R福山駅前伏見町市街地＞](#)』

・◎＜[特別措置法](#)＞適用＜[従前居住者用賃貸住宅事業費の半額補助](#)＞

★[経済産業省](#) [商務流通グループ](#) [中心市街地活性化室](#)

- ・『[22年度予算概算要求の基本方針](#)』与党案 [国会審議中](#)
- ・『[特認まちづくり会社による中心街再生事業](#)』指導・支援
- ・『[民間まちづくり会社による自立型まち再生事業](#)』指導・支援
- ・『[法定再開発の個人施行で小型連鎖型再開発事業](#)』指導・支援
- ・『[不動産の所有と利用の分離とまちづくり会社による区域再生](#)』支援
- ・『[経営から地域再生](#)』指導・支援
- ・『[中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業](#)』指導・支援

★[国土交通省](#) [都市](#) [地域整備局](#) [市街地整備課](#)

- ・『[22年度予算概算要求の基本方針](#)』与党案 [国会審議中](#)
- ・『[法定再開発の個人施行で小型連鎖型再開発事業](#)』
- ・『[まちづくり会社の活用と身の丈にあった再開発](#)』
- ・『[不動産の所有と利用の分離とまちづくり会社による区域再生](#)』
- ・『[まちづくり計画策定担い手支援事業](#)』
- ・『[全国都市再生のためのアドバイザーチーム派遣事業](#)』

★[全国市街地再開発協会](#)

- ・『[まちづくり会社の活用と身の丈にあった再開発](#)』

★[再開発コーディネーター協会](#) [事業企画委員会](#)

- ・『[新たな再開発手法で展開を目指す](#)』
- ・『[区画整理事業と再開発事業の一体的施行](#)』

★[UR都市機構](#)

- ・『[まちづくりをプロデュース](#)』
- ・『[土地有効利用事業](#)』
- ・『[高齢者向け賃貸住宅](#)』

★[経済産業省](#) [都市再生機構](#)

- ・ 『民間まちづくり会社による自立型まち再生事業』

★ 社団法人不動産学会

- ・ 『定期借地権制度活用＝所有・経営分離型再開発事業』

★ 文部科学省〔文化庁〕・国土交通省・農林水産省共菅

- ・ 『歴史まちづくり法活用』を福山市へ

★ 独立行政法人中小企業基盤整備機構地域経済振興部

- ・ 『集積区域整備事業』
- ・ 『連鎖型事業検』
- ・ 『高度化融資制度の利用』

★ 高松市丸亀町再開発事例・他地区事例

- ・ 『まちづくり会社活用』
- ・ 『法定再開発の個人施行開発事業』
- ・ 『法定再開発の会社施行開発事業』
- ・ 『法定再開発の本組合施行開発事業』
- ・ 『優良高齢者賃貸住宅事業』
- ・ 『定期借地権活用事業』
- ・ 『反対地権者の意向を尊重して小型連鎖型再開発事業』

□ その他再開発事業失敗事例

- ・ 全国に再開発事業失敗の例多数あり
- ・ 青森市駅前再開発ビル《アウガ》再開発ビルが多額の債務を抱えて厳しい経営状況
- ・ 弘前市駅前再開発ビル《ショッパル》巨大空きビル閉鎖