

伏見町再開発ニュース

基本構想検討委員会 第3回開催 報告

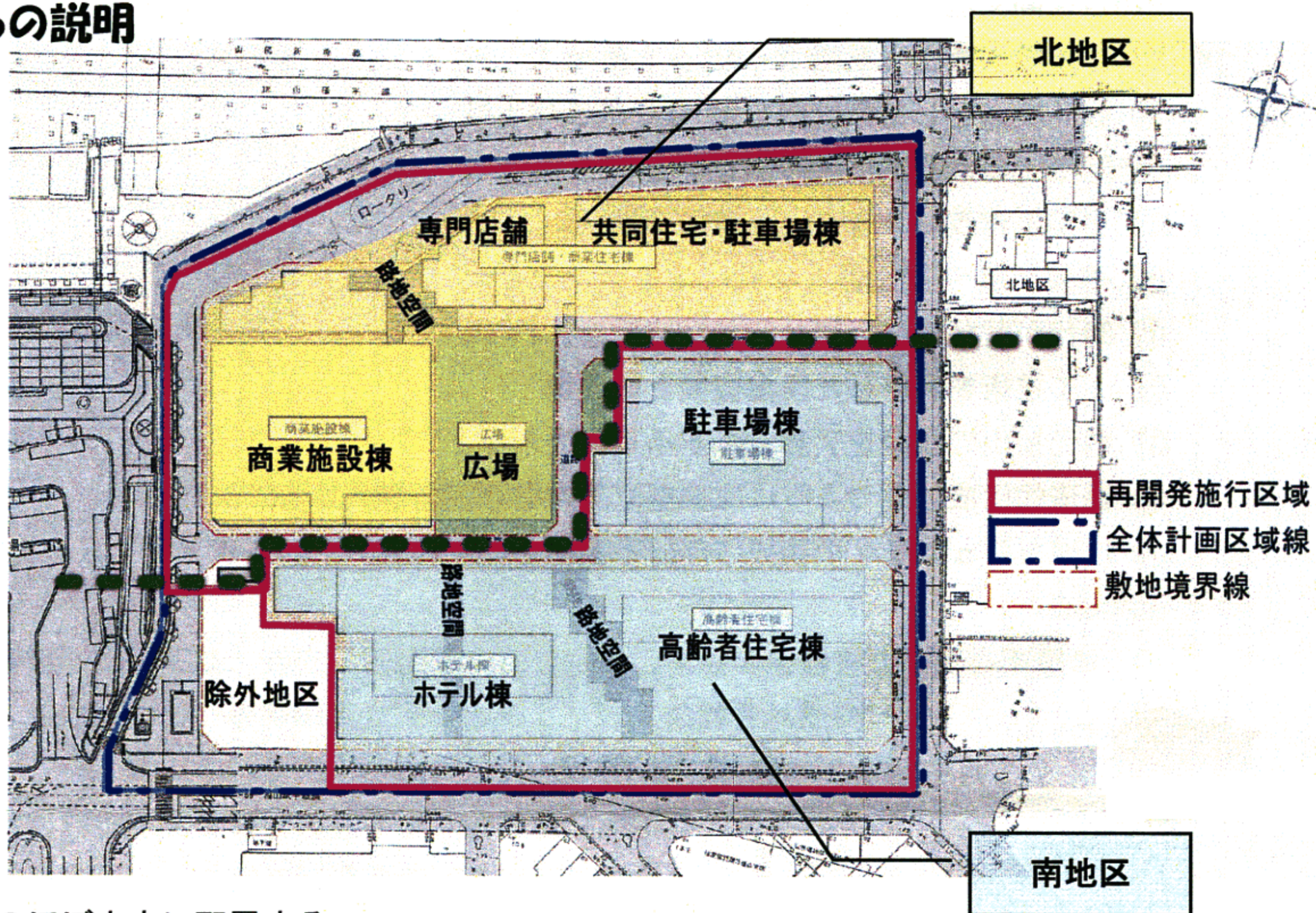
日時：平成22年11月30日(火) 午後6時30分から午後8時30分

場所：福山大学社会連携研究推進センター 403号室 (福山大学宮地茂記念館)

○ 委員会の流れ

過去2回の委員会におけるいろいろな意見や要望を踏まえてユーデーコンサルタンツが作成したゾーニング案について討論が行われ、最後に、横島委員長の提案を各委員が承認する形で、基本構想検討委員会からの提言すなわち「基本計画策定のための与件」が取りまとめられました。

○ UDからの説明



1. 広場について

- ・ 広場を区域のほぼ中央に配置する。
- ・ 面積は約1,400㎡(約420坪)
- ・ 飲食系の外向き店舗が広場をとり囲み、オープンカフェやイベントを目当てに人が集まってくるイメージ
- ・ 再開発のシンボルとして中央に配置することにより集客効果を区域全体で共有

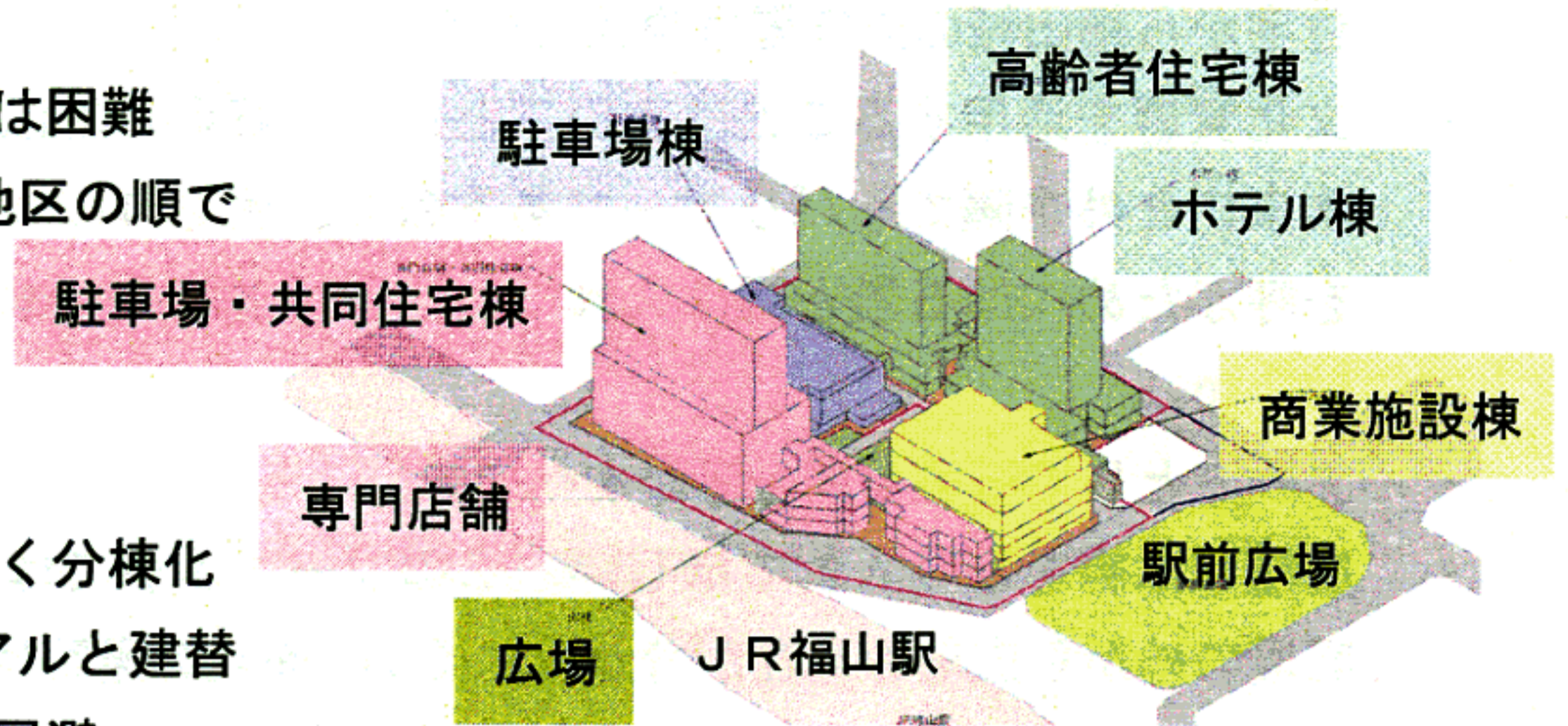
2. 動線計画について

- ・ 駅周辺の流れを区域内に取り込む
- ・ 駅から広場を経由して天満屋、久松通り方面に抜ける動線を確保
- ・ 駅から広場、既存商店街、図書館、市立大学に至る太い動線軸を形成することが究極の目標 → 区域内外の活性化に寄与

- ・ 歩いて楽しい動線にするために路地の良さを活用

3. 施行地区の分割について

- ・ 区域全体を一度に再開発することは困難
- ・ 施行地区を2分割し、北地区、南地区の順で段階的に事業実施
- ・ 線引きは広場を先に整備することを考慮して決定
- ・ 施行地区ごとに1敷地1棟ではなく分棟化の方針 → 工事費低減、リニューアルと建替えに対応、管理費等の高止まりを回避



○ 各委員の主な意見

- ・ このゾーニング案では遺構、石垣を残す提案がなく、文化遺構が何も活かされていない。
 - 石垣や二重櫓を建物のデザインや舗装等に活かせるかどうか、イメージ保存を前提に今後検討していきたい。
- ・ 商業棟があまりに低すぎて、東桜町再開発ビルと景観上のバランスが取れないのではないかと。
 - 無理をして高層の計画にすべきでない。床需要に見合う規模を設定することが大事で、数年先の床需要を予測するのは難しいが、商業デベロッパー数社に意向打診した結果を踏まえてこれぐらいの階数が適当であると判断している。
- ・ 墓石マンションはよくないのでは。
 - 墓石マンションは5~6層からなる大型商業とその上に建つ住宅の複合施設を言い、商業部分のリニューアル時に騒音、振動により住宅とトラブルが起りやすく管理に課題をかかえる事例が多い。今の案では住宅の下部は駐車場となっており、そのような課題は生じにくいと考えている。
- ・ 中央の広場は不良等の溜まり場になる恐れがある。
 - 広場の管理あるいは使い方によるのではないかと。飲食系の外向き店舗が広場をとり囲み、常時イベントがあって、オープンカフェが夜遅くまで営業しているというような状態であれば、懸念しているようなことも起こりにくいのではないかと。
 - 広場が道路や公園などの公共施設として市の管理下に入ればイベントやオープンカフェなどは困難になるので、そうならないように今後広場の帰属や管理について検討しなければならない。
- ・ 広場のイメージが湧いてくるにつけ斬新な提案だと思う。このようなイメージの施設はどこにあるのか。
 - ヨーロッパの広場を例にとって説明してきたが、それをそのまま持ってくるのではなく、福山らしさをデザインしていく必要がある。
- ・ 外国のある都市では先に広場をつくって市民に驚きを与え、それから周りにビルを造っていくという手法を用いた。
- ・ 広場は非常に大事な要素だ。広場に入場料が要るぐらいの魅力のあるものにしてもらいたい。
- ・ 個人的には路地が面白いとは思わない。
- ・ ゾーニングにおいて駐車場棟を東寄りにしたのはなぜか。

- ・ 広場が建物に取り囲まれて圧迫感はないのか。
→ 広場周辺は、高い建物ばかりではないので、人間の目線からすれば圧迫感はない。
- ・ 住宅から福山城の天守閣は見えるのか。
- ・ 文化資源を活用することはよいことだが、石垣と堀は本来内と外を隔てるバリアーであるので、伏見町に人を呼ぶためには石垣と堀は入れないほうがよいのではないか。
- ・ アートとして石垣と堀を活かすべきだ。
- ・ 広場には緑を取り入れてほしい。このゾーニングでは区域の外から広場の存在が分かりにくい。南側の通路は路地状でよいが、北側の通路は広場が見えるように間口が広いほうがよいのではないか。
→ 広場のスケールについて、図上では広い空間に見えるが、露店やイベントのスペースを考慮すると広すぎる感じではない。
- ・ ゾーニングはよいが、基本計画には、老人と子供と一緒に過ごせる場所を入れて欲しい。



- ・ ゾーニングを見たとき、広場のインパクトがあった。人が集まるための広場として活用していくのがよいと思う。
- ・ 広場を中央に持ってきたのは斬新な考えであると思う。シンボルロードに繋げる動線も基本理念を大切にしてもらいたい。このゾーニングをいかに現実に落とし込むかが今後の課題だ。

基本構想検討委員会からの提言 —基本計画策定のための与件—

基本計画の策定においては、過去3回の基本構想検討委員会の経過を踏まえ、下記の内容を基本的な条件として、事業の成立性も含めて十分に検討されたい。

■ 伏見町地区再開発事業における施設建築物及び周辺の整備計画の目標

- ① にぎわいを創出し、交流の場を提供する
 - ・ 人を集めるための仕掛けができるイベント広場をつくる
 - ・ 公園など自然との組み合わせを大切に計画する
 - ・ 交流の場として飲食施設を充実する
- ② 駅周辺の人の流れを取り込む
 - ・ 駅から久松通り、天満屋、図書館、市立大学方面への動線を確保する
 - ・ 路地文化、路地の良さを動線計画に活かす
 - ・ 外向き店舗を多くつくって商店街の連続性を大事にする
- ③ 都市型居住に対応した計画とする

- ④ 高齢者に配慮した計画とする
- ⑤ 環境に配慮した計画とする
- ⑥ 施行地区を分割できるように計画する

■ 基本計画策定のヒントとして次の点も考慮されたい。

- ① 地区内にシンボルがほしい
- ② 地区内は玄関口でなく客間に
- ③ 景観上、福山城、周辺の建物とのバランス・調和を図る
- ④ 歩いて楽しい街
- ⑤ 21世紀最初の街づくりを意識した計画
- ⑥ 福山の良さ、文化を取り入れる
- ⑦ 東桜町ビルとのバランスに留意する
- ⑧ 高齢者の交流の場（老人大学・生涯教育）
- ⑨ 世代間交流の場（高齢者向け施設と託児所の融合など）
- ⑩ 福山城を意識した街づくり
- ⑪ 観光拠点としての役割を担う
- ⑫ 箱モノだけではにぎわいを創出できない
- ⑬ 自然とバランスをとった憩いの場
- ⑭ 子供が遊べる施設
- ⑮ 時代が替わっても変わらない施設を入れていく
- ⑯ IT技術を利用した医療機関との連携
- ⑰ 地元福山の物産をアピールする（直売所など）
- ⑱ 経済的に成り立つように工夫を（様々な施設を導入する工夫）
- ⑲ 地域コミュニティの構成（無縁社会からの脱却・コミュニティづくりの提案）

～今後の予定～

（1月中旬）

全体説明会

地区全体のまちづくりの方針の説明
全体スケジュールの説明



* 正式に決まりましたらご案内いたします。

個別面談

* 詳細については別にご連絡いたします。

再開発について何かご不明な点などございましたら、

いつでも事務局にご相談下さい。 TEL 084-931-2208