



界隈性のある空間の重要性

～大規模開発とリンクさせるもの～

出典: 日経クロステックHP
<https://tech.nikkeibp.co.jp/kn/atcl/bldnews/15/041300565/>

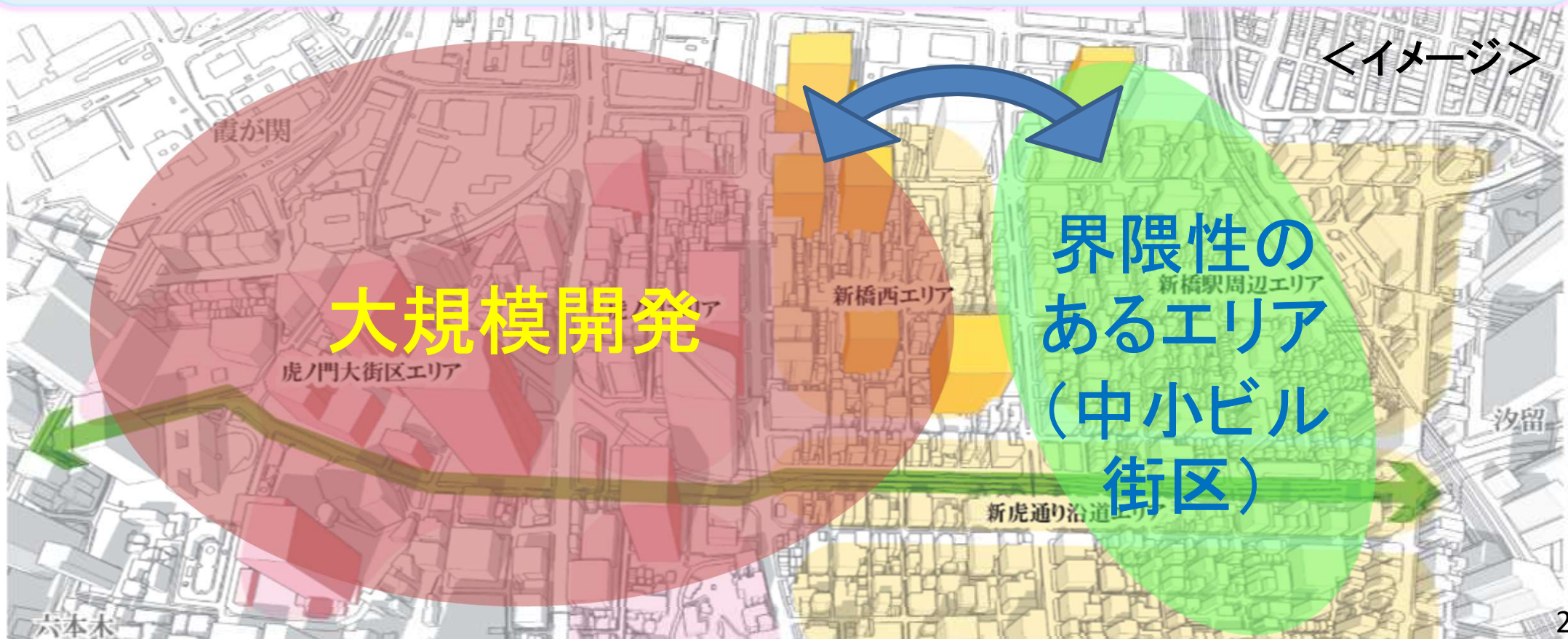
出典: ニアリマグHP
<https://nearly.do/articles/40uGQ>

3-1. 大規模開発を支えるエリア



3-1. 大規模開発を支えるエリア<仮説提示>

- **大規模開発は周辺に界隈性のあるエリアがあっ**てこそ**価値が持続する**のではないか
- 一方で、**界隈性のあるエリアの課題解決には、当該エリアだけは限界**がある
- **だから、大規模開発と界隈性のあるエリアの課題解決をリンク**させることができないか



An aerial photograph of a dense urban area, showing a grid of streets and numerous buildings of varying heights and colors. The image is slightly tilted and has a muted, sepia-like color palette. The text is overlaid in the center.

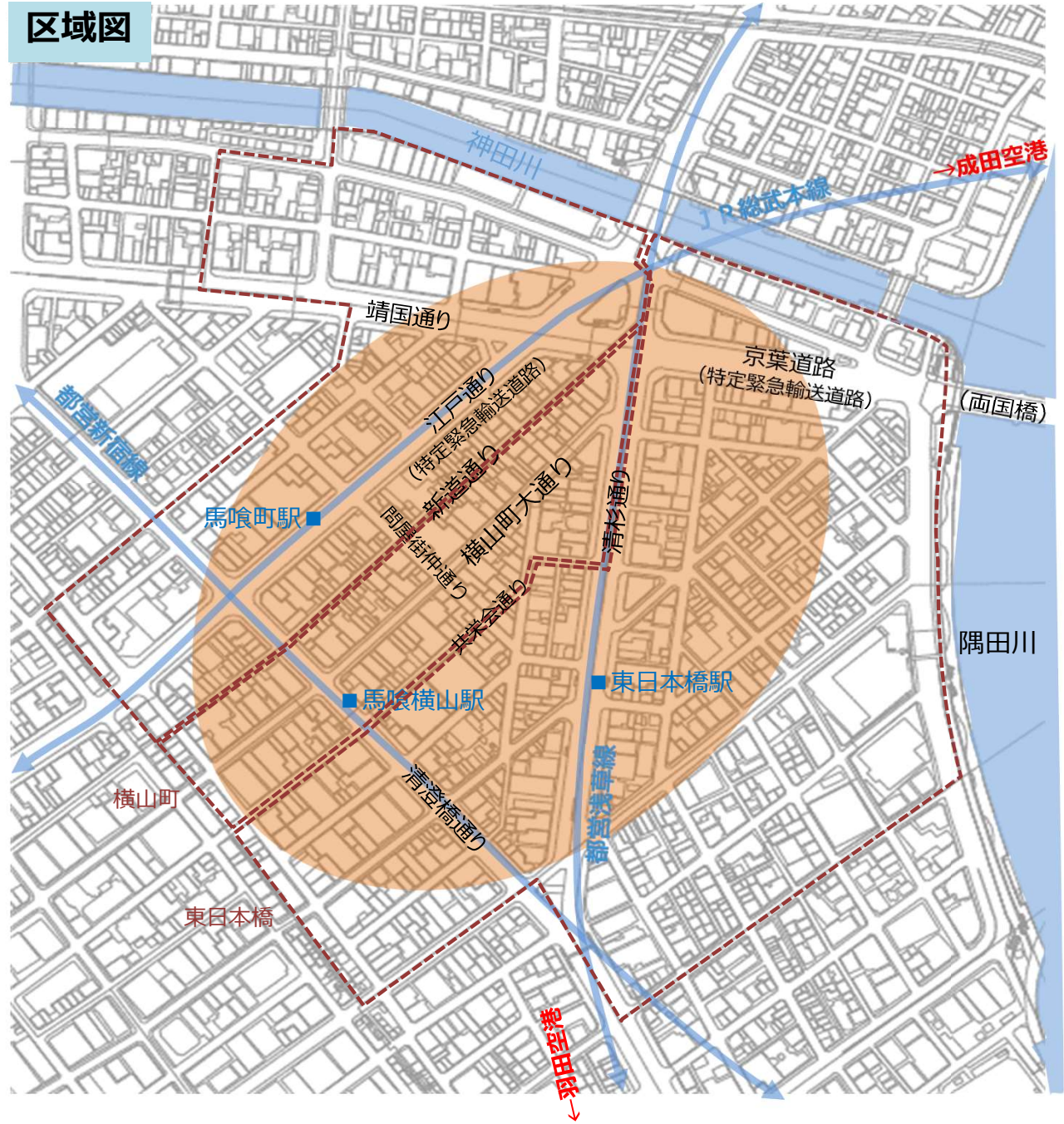
中小ビル街区再生のトライアル

3-3-1. 中小ビル街区整備～馬喰町・横山町問屋街(中央区)

問屋街の街並み



区域図



3-3-1. 中小ビル街区整備～馬喰町・横山町問屋街<現状と課題>



繊維問屋

衰退傾向

- ・流通市場の変化
(マーケット縮小、ネット取引増)
- ・世代交代



街並みを分断する開発



良好な交通アクセスを背景に街並みを分断する開発が急増。
賑わいの分断や地域コミュニティ低下
⇒問屋街としての一体性の喪失を懸念

買い支えのニーズ

リノベーション店舗など新たな価値の要素



日本最大の問屋街から、問屋を核とする個性的なエリアへ

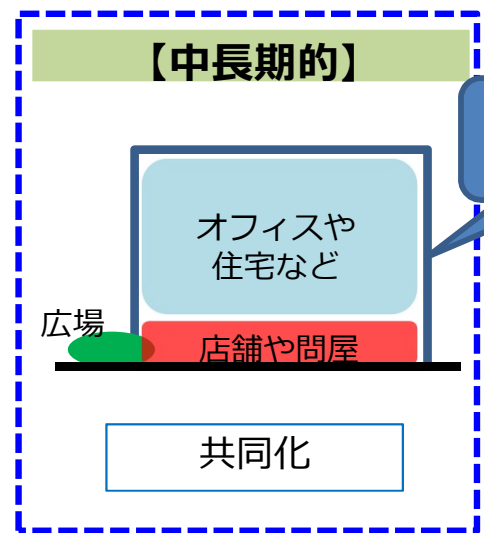
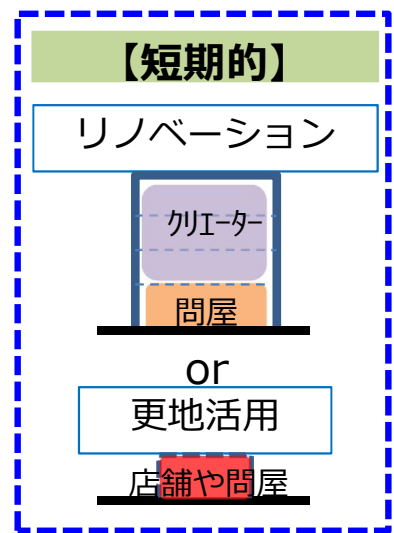
3-3-1. 中小ビル街区整備～馬喰町・横山町問屋街＜対応の方向性＞

地元依頼に基づき
URがエリア内の
複数の物件を取得

一定期間保有し、
ビジョンに沿って
利活用

民間事業者と共に
地域にふさわしい
開発を推進

※旧耐震は耐震改修または除却

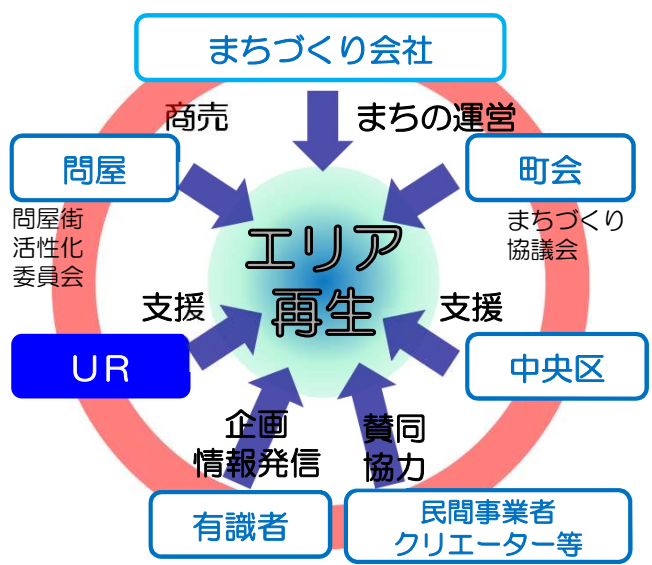


10～15年を想定

長期ビジョンの
検討、共有

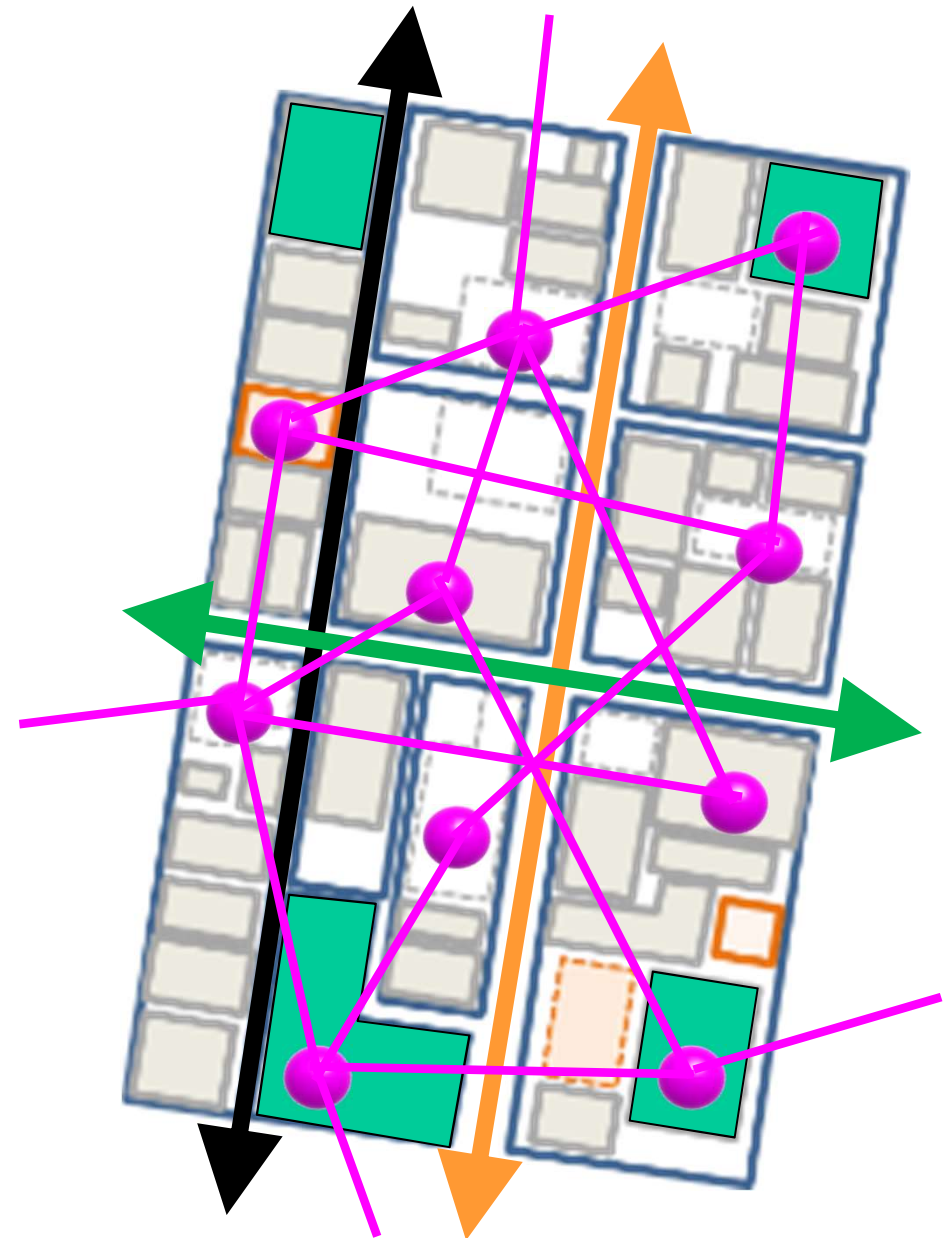
民間事業者のノウハウを活用しながら、地域活性化に
資する共同化事業等を実施

エリアマネジメントの推進



個別更新の課題をエリア全体で解いていく

- 駐車場の集約配置による個別更新の効率化
- 蓄電池の分散配置とネットワーク化による非常時対応力の強化
- 道路の歩専道化や広場化



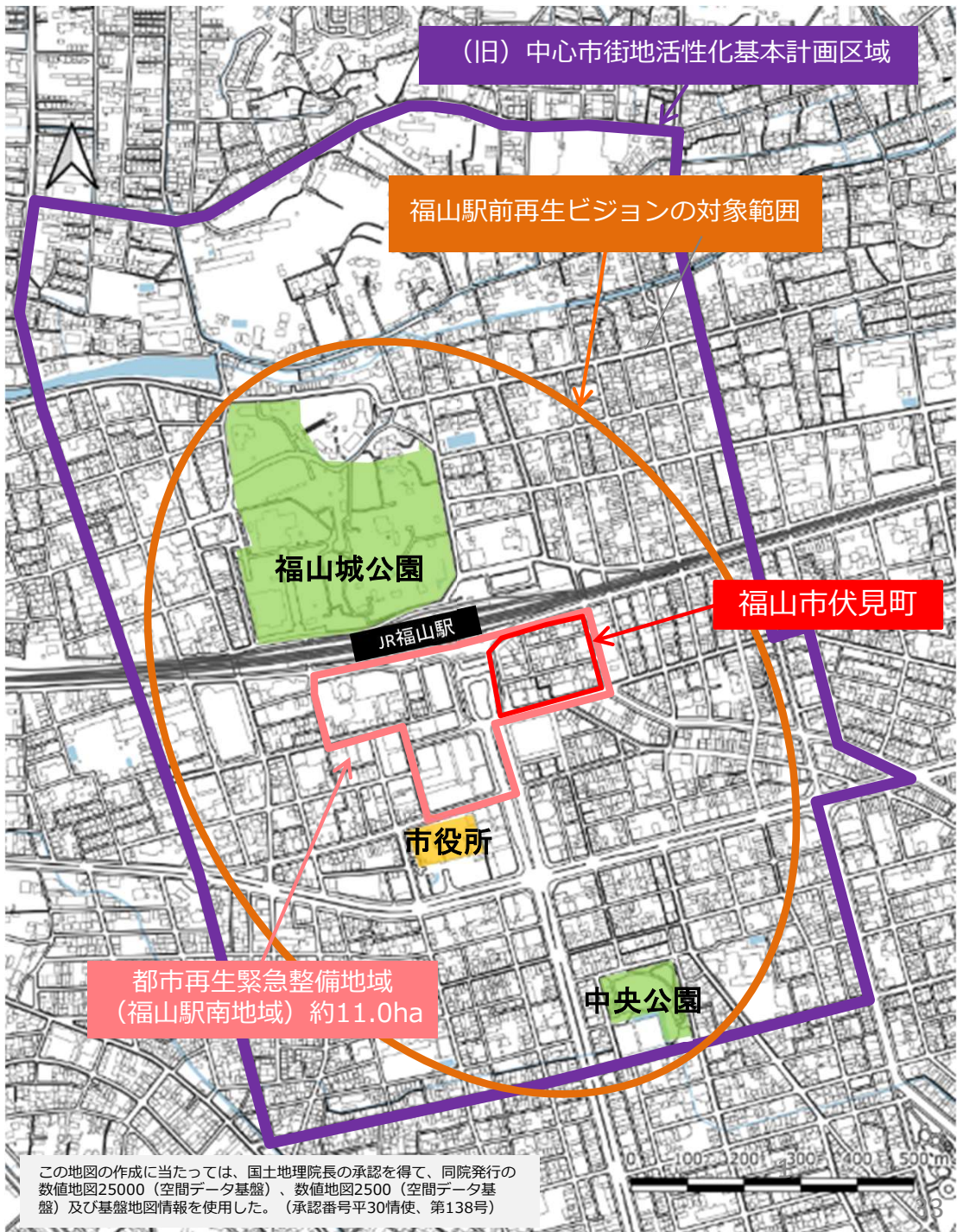
An aerial photograph of a dense urban area, likely a residential or commercial district. The foreground features a large, rectangular building complex with a grid-like structure of multiple parallel lines, possibly a parking lot or a large industrial building. The surrounding area is filled with smaller, irregularly shaped buildings and structures, creating a complex, textured appearance. The overall color palette is muted, with various shades of brown, tan, and grey.

福山市伏見町地区

3-3-2. 福山市伏見町地区

＜福山市の概要＞

- ・広島県東部の中核市
- ・人口：約47万人（平30.12末時点）
- ・面積：約518km²



3-3-2. 福山市伏見町地区<中心市街地の現状>



■カスパ【閉鎖】
 大型商業施設
 → H29.11に所有者が変わり、隣接ビルと一体的に再生に向けた検討開始

都市再生緊急整備地区
 (福山駅南地区)

伏見町地区

地元建築家による老朽化アーケードの改修
 (とおり町Street Garden)

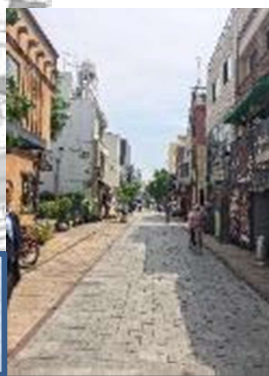
エフピコ
 RiM

■エフピコ・Rim
 福山そごう(H12閉店) → 福山ロッツ(H24閉店)
 土地建物はH14に福山市が取得。



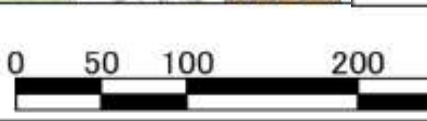
■アイネスフクヤマ
 東桜町地区第一種市街地再開発事業(会社施行)竣工:H23.2
 (旧防災建築街区造成事業で整備された福山繊維ビルの建替え)
 延床面積:51,163㎡ 主な用途:店舗、事務所、住宅、ホテル、駐車場

コミュニティ道路化された通りに飲食店等が立地・イベント等の開催



凡例

Red	大規模商業施設
Orange	公共公益施設
Purple	神社・寺院等
Green	公園・緑地等
Grey	駐車場



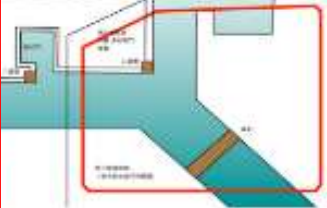
中央図書館

3-3-2. 福山市伏見町地区<現況と課題>

面積：約2.8ha
 用途等：
 商業（600/80）、防火地域
 都市再生緊急整備地域内
 現況：
 ・ 店舗、住宅、駐車場が混在
 ・ 長年の再開発検討のため、建物更新が進んでいない
 ・ 地区北部・中心部に空き店舗が目立ち、アーケードも老朽化戦後の区画整理のため、共有地が存在



【築切（つきり）】
 福山城の外堀と瀬戸内海につながる運河「入川（いりかわ）」を隔てるために築かれた堰（せき）の一部。
 H26の試掘調査で埋設確認済。

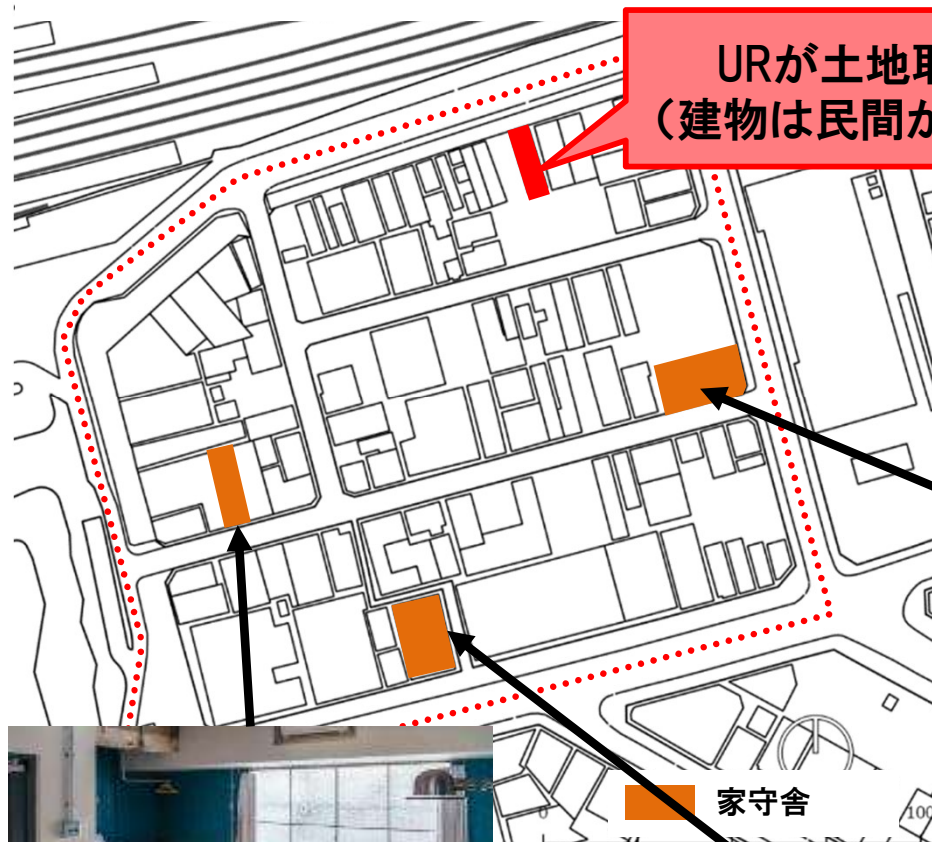


3-3-2. 福山市伏見町地区<リノベーションの動き>

- 福山（駅）が瀬戸内の島ツアーの入り口（尾道、鞆の浦、笠岡など）になることを着目
- 伏見町全体を宿と見立てて、リノベーション物件に飲食店舗やゲストハウスを組み込む（まちやど）
- AREA INN FUSHIMICHO（フロント機能、飲食+ゲストハウス）がH30.12オープン



この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図25000（空間データ基盤）、数値地図2500（空間データ基盤）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号平30情使、第138号）



**URが土地取得
（建物は民間が取得）**



家守舎

他のリベ予定物件

リノベイメージ

ゲストハウス やスタジオ
賑わい施設



フロント機能

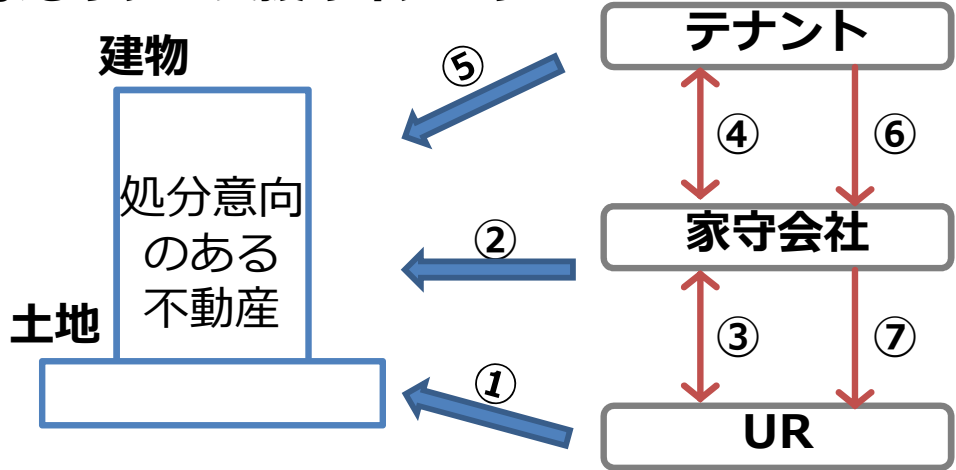
飲食+ゲストハウス

※1・2 出典: AREA INN HP
<https://areainn.jp/fushimicho/>

※3 出典: 福山市HP
<http://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/sangyou/137103.html>

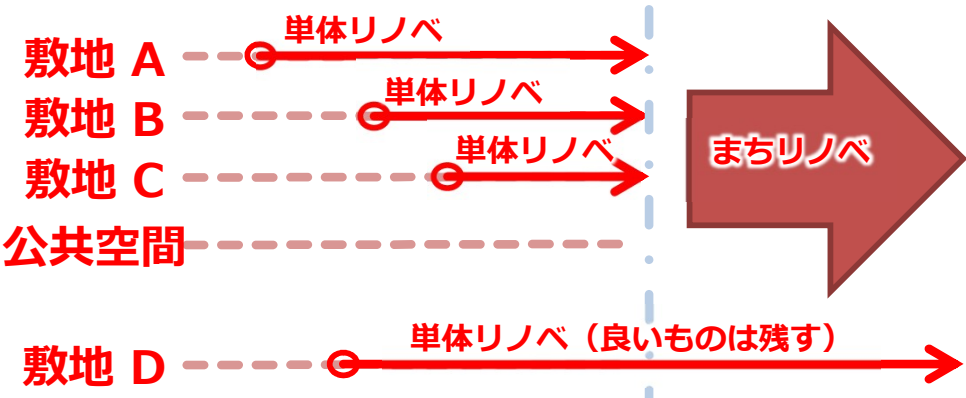
3-3-2. 福山市伏見町地区<今後の展開イメージ>

○ URによるリノベ支援のイメージ

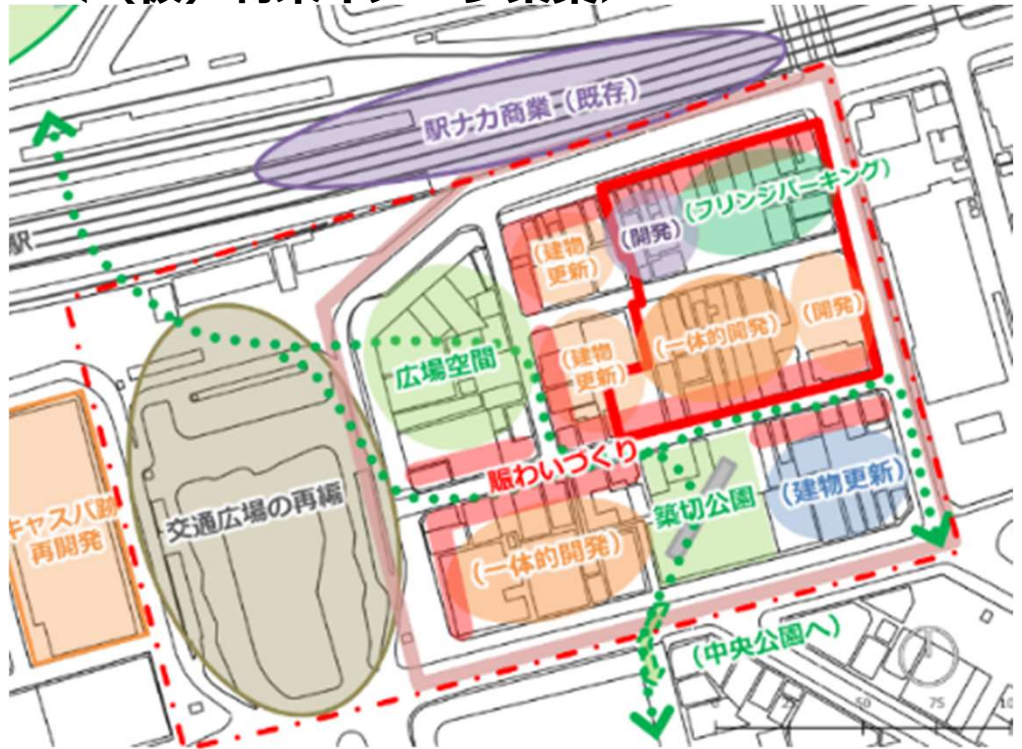


- ① URが底地取得
- ② 同時に家守会社が建物取得
リノベーション工事を実施
- ③ 一時使用賃貸借契約を締結
- ④ 一時使用賃貸借契約を締結
- ⑤ リノベーション事業を実施
- ⑥ 賃料を支払い
- ⑦ 地代を支払い

○ 個別のリノベからまちのリノベへ



< (仮) 将来イメージ素案 >



3-3-3. リノベと計画をつなぐ触媒的役割の必要性

時代に
合わせて
ビジョン・
活動を
アップデート

リノベーション・
空き地活用が
個別・偶発的に発生

まとまった土地への
対応や公共施設の
再編にまでは至らない

地域で共有

個々の活動に意味づけをし、触媒的
役割を果たすビジョン/コード



エリアとしての
価値向上を意識した
個々のリノベーション・
空き地活用



リノベーション
空き地活用

UR等の役割

- <時間を止める>
 - ・重要物件（位置・大きさ）の取得
- <合意形成>
 - ・ビジョン等作成支援/合意形成支援
- <方向性の具体的提示>
 - ・取得物件でのリノベ
 - ・暫定利用
- <民間リノベ支援>
 - ・底地取得による資金余力の向上
- <公共施設再編>
 - ・公共団体支援/合意形成支援

実現にあたり
居心地の良い
街並み・公共空間
にする方法論を適用

- ・ジエイジエイコブス
- ・ヤンゲール
- ・プレイスメイキング

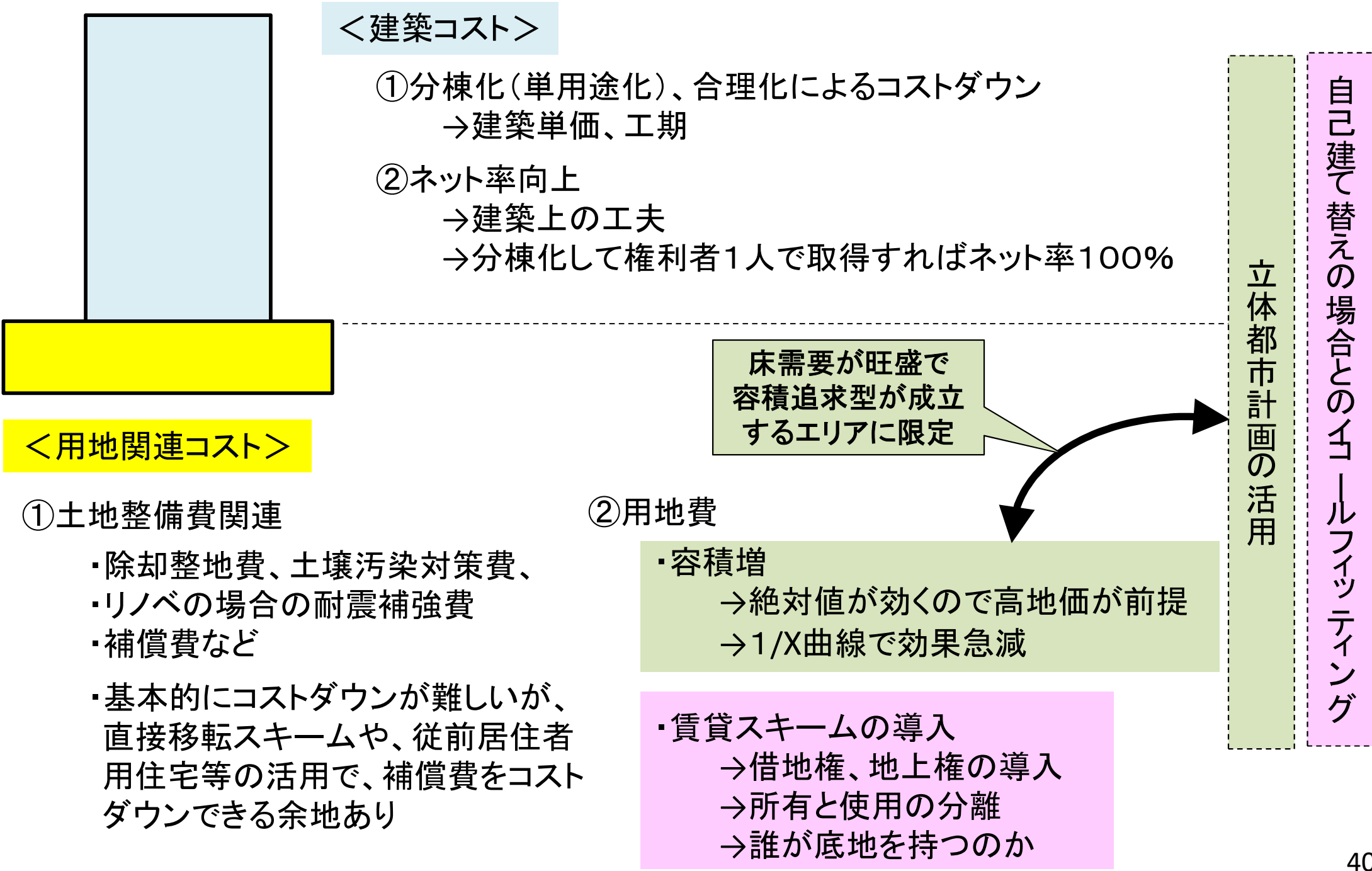
など



事業成立性の向上に向けて

～大都市(周辺)から地方都市まで～

4-1. 事業コストを下げるための構図

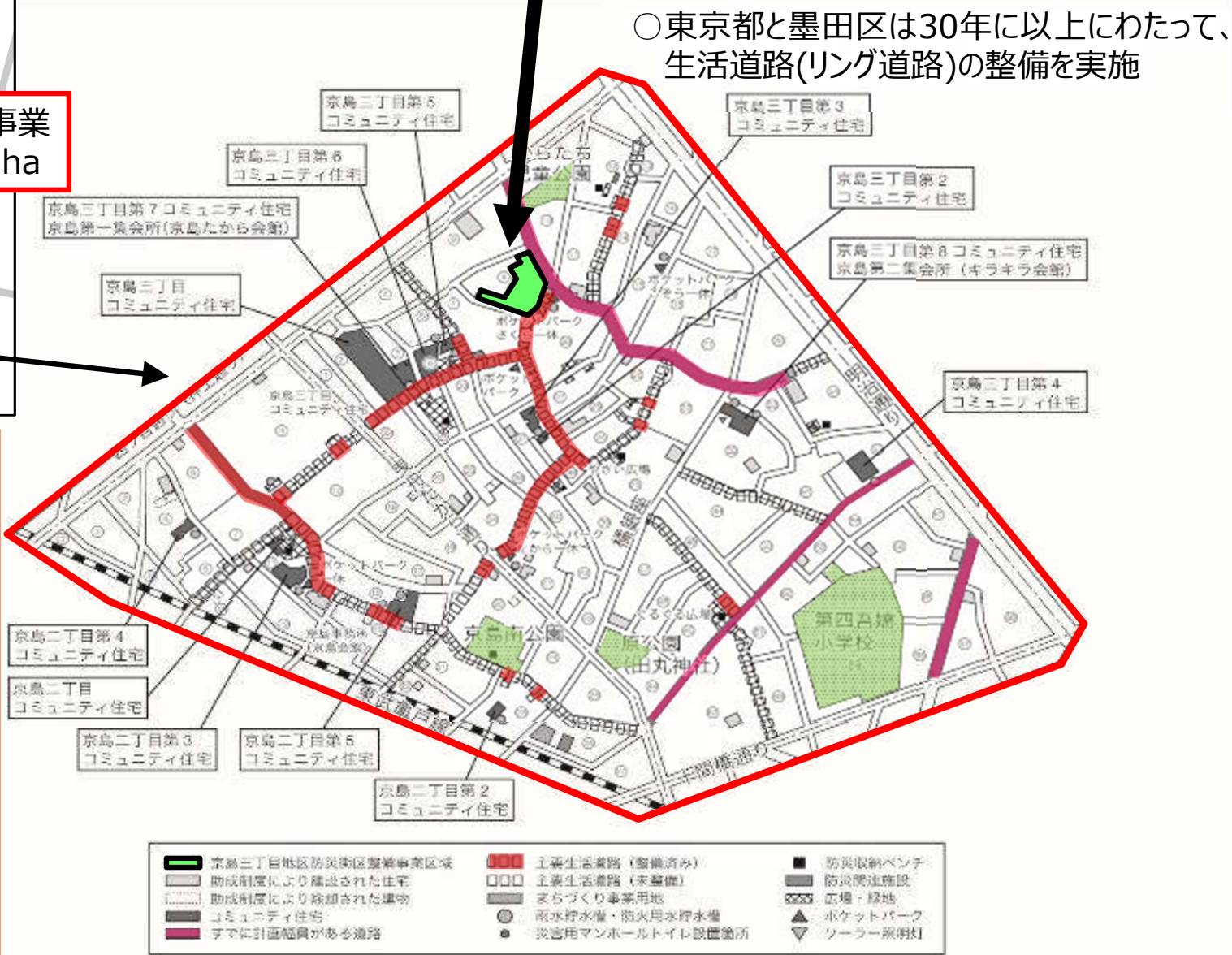


4-3. 借地を活用した権利変換の例(京島三丁目地区)

京島三丁目地区 (防災街区整備事業)



住宅市街地総合整備事業
(京島地区) 約25.5ha



京島三丁目地区防災街区整備事業区域	主要生活道路(整備済み)	防災収納ベンチ
助成制度により建設された住宅	主要生活道路(未整備)	防災関連施設
助成制度により追加された建物	まちづくり事業用地	広場・緑地
コミュニティ住宅	雨水貯水罐・防火用貯水罐	ホケットパーク
すでに計画段階がある道路	災害用マンホールトイレ設置箇所	ソーラー照明灯

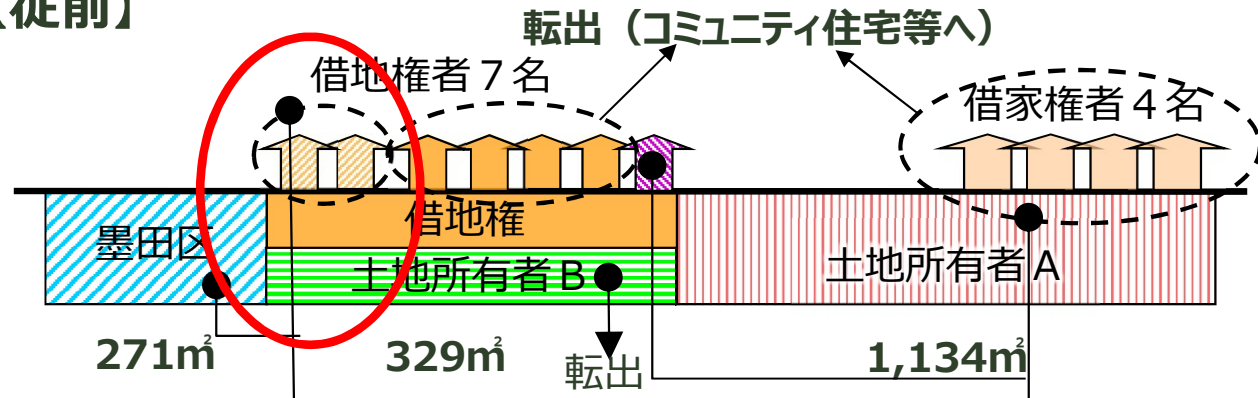
4-3. 借地を活用した権利変換の例(京島三丁目地区)

京島三丁目地区 (防災街区整備事業)

区域面積 (約0.2ha) 事業期間【H22~25】

施行者 UR都市機構 関係権利者数 17名

【従前】



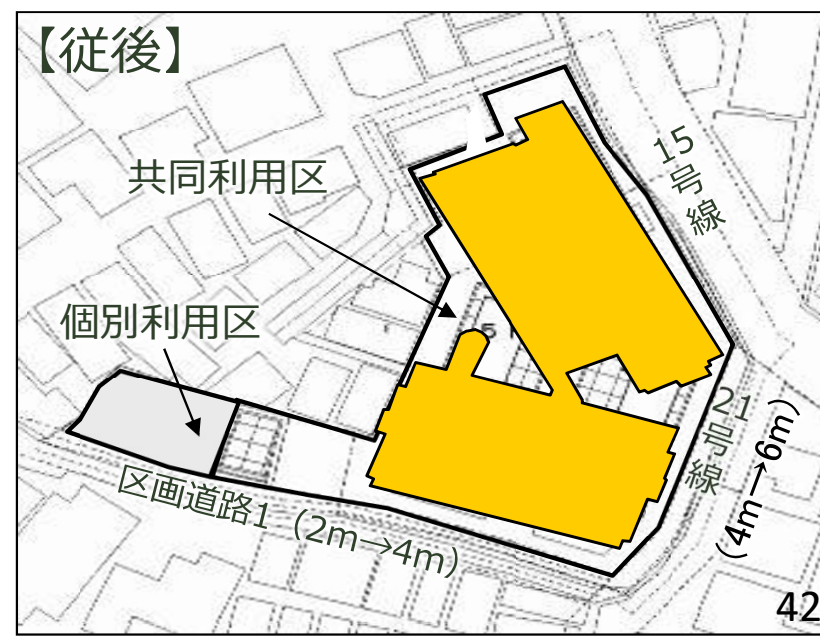
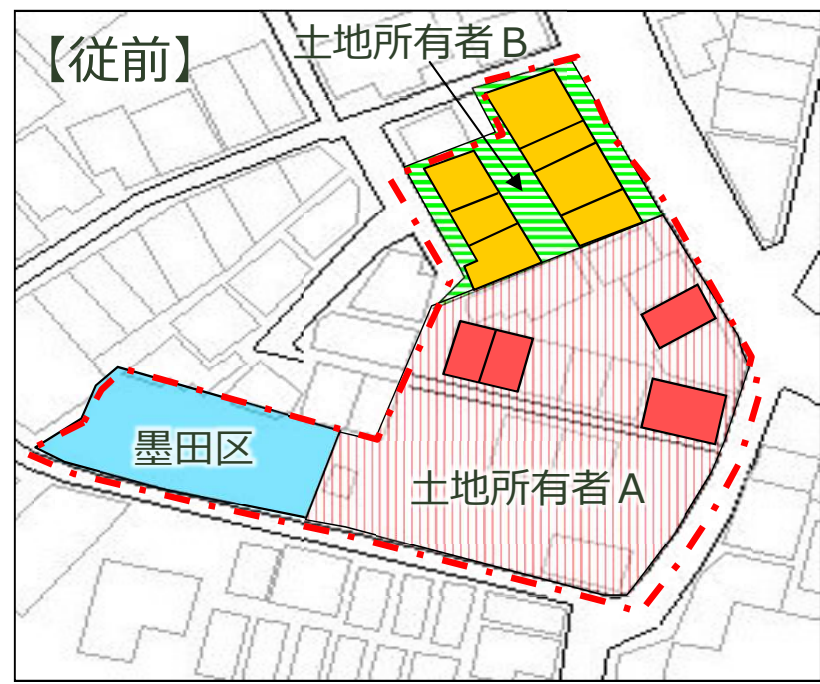
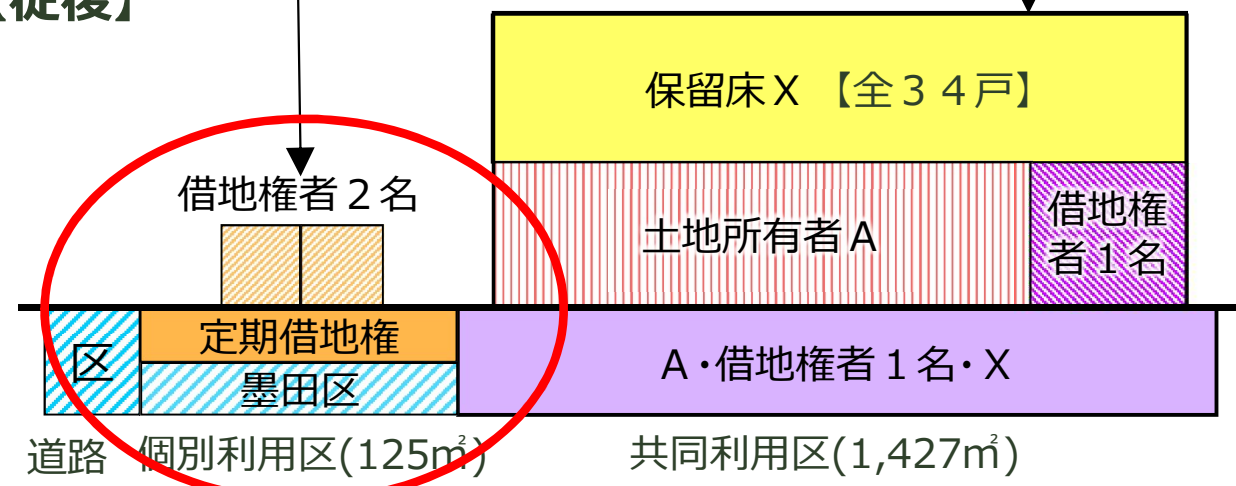
【個別利用区】

定期借地権を、施行者⇒借地権者2名に特定譲渡

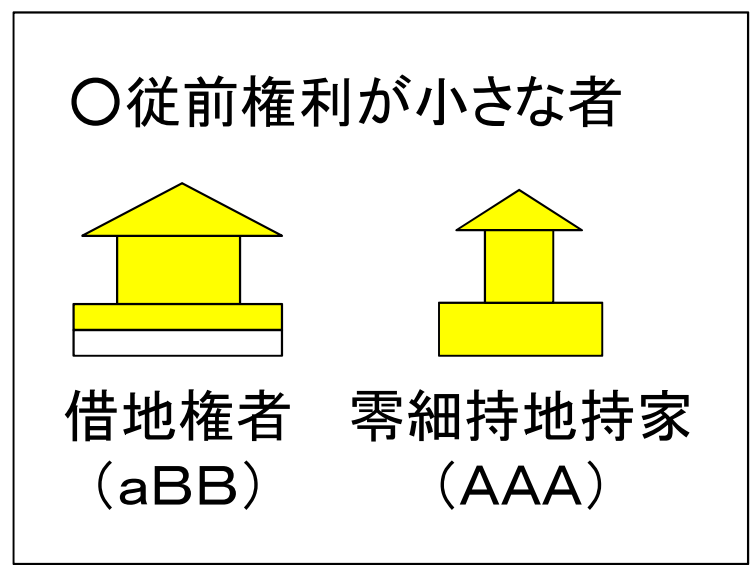
【共同利用区】

土地所有者A、借地権者1名が権利変換 (残りは保留床)

【従後】

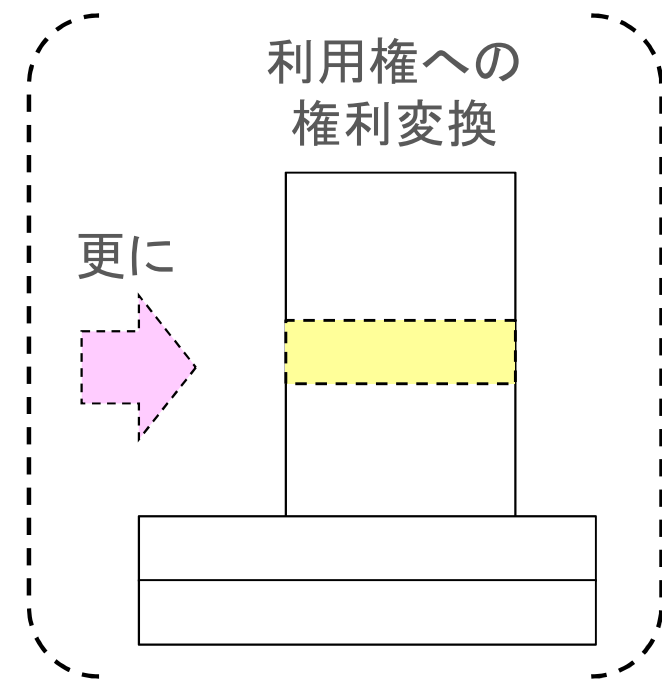
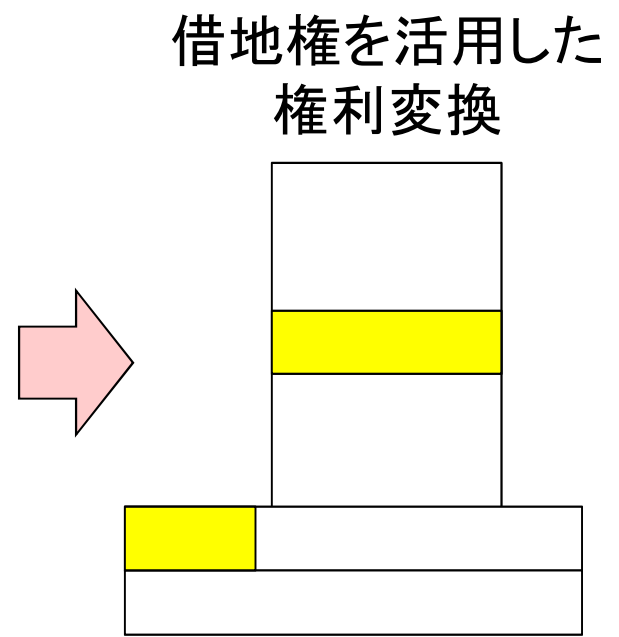
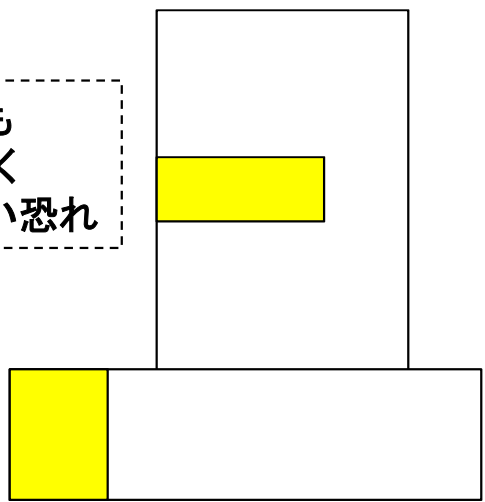


4-4. 借地権を活用した権利変換の考え方<仮説提示>



所有権への権利変換

事業は成立しても
権利変換率が低く
生活再建できない恐れ



<メリットなど>

- ・見かけ上の権利変換率の向上 = 生活再建
- ・権利細分化を避け、明快な管理形態にできる可能性が生まれる
- ・中心市街地での商業系再開発との相性
- ・リノベとの相性

<課題>

- ・底地を持つ者の存在が必要
→ 行政の関与、地主の覚悟、URの支援
- ・財産権は保全されているか (縦覧型との整合)

そろそろ

権利保護とのバランスを考えながら
自助努力をビルトインすることを
考えるべきではないか

地域固有の価値を守るための地域での
資金循環や配当の在り方をビルトインする
ことを考えるべきではないか



出典：
<https://foursquare.com/v/%E3%82%AD%E3%83%A3%E3%83%83%E3%82%B9%E3%83%AB%E3%82%AC%E3%83%BC%E3%83%87%E3%83%B3/517fa26ee4b0a0960a4aeb79/photos>
https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/gyosei/shingikai/kenchikutoshikyoku/toshisaisei/hiroba_konwakai/konwakai_2.files/presentation_kometani.pdf
<https://www.muji.com/jp/events/8512/>
<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/211308>

ご清聴ありがとうございました