

代 表 者

橋口

視 察 報 告 書

令和 7 年 7 月 8 日

会 派 代 表 者 殿

呉市議会議員

橋口 晶
福永 高美
定森 健次郎
坂井 誠臣
岡崎 源太郎
藤本 哲智
小田 晃士朗

次のとおり行政視察したので報告します。

1. 視察期日

令和 7 年 7 月 1 日（火）～2 日（水）

2. 視察項目

①広島県福山市 福山駅前再開発および商店街開発について

②香川県高松市 丸亀町商店街について

3. 参加議員

橋口 晶、福永 高美、定森 健次郎、坂井 誠臣、岡崎 源太郎、
藤本 哲智、小田 晃士朗

4. 随行者

無し

広島県福山市

■視察項目①

福山駅前再開発および商店街開発について

【視察対応者】

福山市役所	福山市議会	事務局事務局長	福田 等	様
福山市役所	福山市議会	議事調査課長	佐藤 美穂	様
福山市役所	福山駅周辺再生推進課	開発担当課長	道方 巖男	様
福山市役所	福山駅周辺再生推進課	技師	渡壁 直樹	様
福山市議会		議員	貝原 大和	様

【視察期日】

令和7年7月1日（火）10時20分～12時00分（福山市役所）

【福山市の概要】

人 口：452,895 人
面 積：517.72 k m²
世帯数：217,926 世帯
（令和7年6月末現在）

市の花「ばら」を活用したシティプロモーションを推進し、2022年に築城400年を迎えた福山城を中心に観光・文化事業を展開している。2025年には「世界バラ会議福山大会」を開催し、28か国・地域から723名が参加している。

「ばらのまち条例」を制定し、市民・企業・行政が協働するまちづくりを推進し、産業・文化・観光を組み合わせた都市ブランド強化を進めている。

【視察目的】

福山市が進める「福山駅前再開発」、「イチセトウチのにぎわいづくり」および「商店街のまちづくり」の取組を調査し、呉市における駅周辺整備・商店街活性化の参考とすることを目的とした。

【視察内容】

（1）福山駅前再開発の取組

① 背景と目的

福山市では、郊外型商業施設の拡大、中心市街地の地価下落、若年層流出などの課題を受け、「駅前を人中心の空間へ再生する」ことを目的に、2018年に「福山駅再生ビジョン」、2020年に「福山駅周辺デザイン計画」を策定した。

この二つの計画は、

- ・市民の意見を聞く
- ・議論が見える化する

・官民連携で進める
の三原則を柱とし、行政主導から協働型都市経営への転換を目指している。

② 目指す将来像とエリア構成

将来像：「働く・住む・賑わうが一体となったまち」

空間構成：

- ・北側＝福山城を核とする文化ゾーン
- ・南側＝中央公園・図書館ゾーン
- ・両者をつなぐ「ウォーカブルエリア（歩きたくなる区域）」を形成し、歩行回遊性を高めることで、にぎわいを面的に拡大。

③ 主な事業の内容

●伏見町リノベーションまちづくり

- ・空き店舗・老朽建物の利活用を民間主導で推進。
- ・2018年以降「リノベーションスクール」を4回開催し、20件以上の新規事業（飲食・雑貨・コワーキングなど）が創出。
- ・広島銀行が連携し、再生ビジョンに即した無担保・低金利融資を導入。

●三之丸町再開発（旧キャスパ跡地）

- ・旧大型商業施設を国・県・市補助を活用して再開発。
- ・3棟をデッキで連結し、歩行回遊性を確保。
- ・新施設「ニューキャスパ」として2024年9月オープン。

●中央公園パーク PFI 導入

- ・公園内に民設民営の飲食施設を導入し、利便性と賑わいを創出。
- ・図書館と連携し、読書会やイベントを開催。
- ・市民の多世代交流拠点として機能。

●福山駅北口広場整備

- ・築城400年記念事業として、電線地中化・歩行空間再整備を実施。
- ・「城とばらが調和する景観空間」を形成。

●道路空間の有効活用

- ・国家戦略特区・歩行者利便増進道路制度を活用。
- ・商店街が主体となり、オープンカフェ・ウッドデッキを常設。
- ・商店街店舗数が42店増加。

④ 成果と課題

- ・中心市街地における民間投資が活発化。
- ・店舗数増加・歩行者回遊の向上など賑わいが回復。
- ・一方で、エリアマネジメント組織の維持・財源確保など、持続的運営が課題。
- ・今後は駅前以外の地域にも「地域ビジョン」を展開予定。

⑤ 官民連携の特徴

- ・行政が明確な方向性を示しつつ、民間が柔軟に参入できる仕組みを構築。
- ・「エリア価値創造フォーラム」を開催し、不動産オーナー・行政職員が共に学ぶ場を設定。
- ・「市民・企業・行政の協働」による実践型都市経営を重視。

⑥ 参考資料

説明資料「官民連携による福山駅周辺再生の取組」

(2) 「イチセトウチ」の取組（旧エフピコリム再生事業）

① 施設の沿革

1992 年：百貨店「福山そごう」開業

2000 年：閉店。市が土地・建物を取得

2003 年：「福山ロッツ」として再開業（2013 年閉店）

2013 年：「エフピコリム」として再開（2020 年閉店）

2022 年：「イチセトウチ」として再生・運営開始

再三の閉店を経て、市の一等地に大規模遊休施設が残存。

郊外大型店の影響、インターネット販売拡大、人口減少などにより駅前機能が低下していた。

② 再生の課題と方針

課題：建物の老朽化、若年層流出、地価下落、自治体財源の圧迫。

方針：

- ・スピード重視・低コストによる再生
 - ・段階的な改修によるリスク分散
 - ・公共・民間双方が資産価値を高め合う「協働再生」
 - ・市民の意見を聞き、議論を明確化する透明なプロセス
- 4 つの再生案（全館活用・解体売却・部分改修・最小改修）を比較検討し、部分的改修＋段階的再生を採用。

③ コンセプト・運営体制

- ・コンセプト：「屋根のある公園」

建物の約 50%をパブリックスペースとし、天候に左右されない交流拠点に。

- ・名称の由来：

「1-1-1」の所在地（数字の“1”）

“iti”＝人＋人（出会い・交流）

“市場（いちば）”＝新たな価値を生む場

- ・運営方式：

市が本館・3 駐車場を一括貸付（賃料約 7,000 万円／年、期間 7 年）。

民間運営者「福山電業」がマスターリースし、テナントへ再貸付。

駐車場収入は年間約 1 億円。

半年に 1 回「事業評価協議会」を開催し、市・事業者・市民が経営状況を共有。契約満了 1 年半前に次期方針（継続・解体・改修）を協議予定。

④ 公募・サウンディングの経緯

- ・サウンディング調査には 10 組が参加。
- ・事前に「マスターリース前提」を提示し、購入希望はなし。
- ・7 年での投資回収は困難との意見もあったが、地元企業が地域貢献型事業として参入。
- ・条件を明示し、オープンな手続きで透明性を確保。

⑤ 利用状況と効果

- ・学生・若者層の利用が予想以上に増加。
- ・イベントやマルシェが開催され、滞在型交流が促進。
- ・1 階オフィス 23 区画は満室。2 階・3 階の追加活用も検討中。
- ・ただし、学生利用が増える夕方以降は、テナント側の営業環境との調整課題もあり、運営側で対応を進めている。

⑥ 参考資料

説明資料「百貨店跡地再生を成功に導いた官民連携プロセス」

（３）商店街のまちづくり

貝原議員の先導のもと、福山駅周辺、ニューキャSPA、イチセトウチ、福山本通商店街の現地視察を行った。

【質疑応答】

Q：リノベーションエリアにアーケードはあるか？また、火災時の危険や閉鎖的空間が課題だが、福山市の取り組みは？

A：対象エリアにはアーケードは存在せず、オープンな空間構成を採用。安全性・開放性を重視したデザイン。

Q：「屋根のある公園」は都市公園法に基づく公園か？

A：都市公園法上の「公園」ではなく、あくまで利用コンセプト上の表現。法的には商業施設内の公共空間。

Q：駅前での保育・一時預かり施設の設置は？

A：駅前の天満屋百貨店内に、子どもが遊べる公共スペースを一部併設。専用の一時預かり施設は未設。

Q：リノベーションや都市再生法人など、各事業の市の所管部署はどこか？

A：リノベーションは経済部、都市再生法人は都市計画課で、駅前推進課が全体調整を担当。官民連携のハブ機能を果たす。

Q：パーク PFI 導入の際、参考にした他自治体事例はあるか？

A：直接的なモデルはなく、市独自で制度設計を行った。今後、他都市との情報共有を進めたい。

Q：駐車場の指定管理期間を7年とした理由は？

A：設備老朽化により建築部と協議の上、「安全に運用できる限界期間」として7年を設定。

Q：サウンディング結果の評価。購入希望はあったか？

A：市が「マスターリース方式」を明示したため、購入提案はなし。短期間での回収リスクを考慮しつつも、地域企業が賛同。

Q：民間賃貸方式を採用した理由は？

A：売却すると再開発方針に沿わない利用（例：マンション建設）のおそれがあるため、市が主導権を維持する賃貸方式を選択。

Q：7年後の施設方針についてはどのように考えているか？

A：契約期間満了前に方向性を協議。継続も選択肢。老朽化対応を踏まえ、段階的再生を基本とする。

Q：駐車場収入の規模と公表状況は？

A：年間約1億円。半年ごとの事業評価協議会で資料を公開し、市HPでも状況を確認可能。

Q：運営事業者の選定理由は？

A：「福山電業」が戦災復興期からまちづくりに携わっており、地域貢献意欲が高かったため選定。

Q：利用者層の変化と課題は？

A：学生利用が自然発生的に拡大。にぎわいの反面、時間帯による使い分けなど新たな運営課題が発生。運営側で対応中。

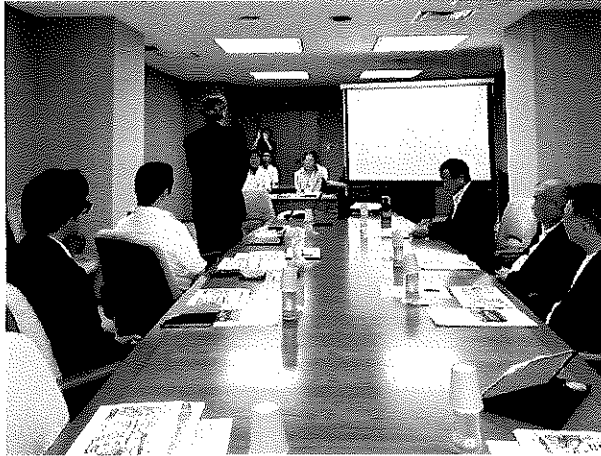
【呉市での展開の可能性】

福山市の駅前再開発およびイチセトウチの再生事業は、「官民連携」「市民参加」「段階的再生」という三要素を的確に融合させた先進的モデルである。行政が「方向性と公共性」を担保しつつ、民間が「柔軟性とスピード」で応える構図は、地方都市再生の理想形と言える。

特にイチセトウチでは、短期リースによる暫定的再生、地元企業の参画、公共空間と商業空間の一体運用といった実践手法が特徴的であり、不動産としてのエリア価値を段階的に高める仕組みが確立されている。

呉市は、駅前空間の限定性や中心市街地の空きビル散在、財政制約などの特性から、一括整備よりも段階的活用が適合しやすい環境にある。民間事業者とのサウンディングによる参画意欲の醸成、短期契約方式の導入、事業評価の定期化、公的施設の柔軟な転用などを組み合わせることで、呉市においても持続可能な都市再生モデルを構築できる可能性は高い。

さらに、呉市では若者層の回遊需要や港湾・水辺空間へのアクセス性など独自の資源があり、福山の事例を参照しつつ、港湾エリアを含めた「回遊と滞留」を促す再生戦略へと進化させることが期待される。



香川県高松市

■視察項目②

丸亀町商店街について

【視察対応者】

丸亀町商店街振興組合 古川康造 様

【視察期日】

令和 7 年 7 月 2 日（金）9 時 00 分～11 時 00 分 （丸亀町商店街振興組合）

【高松市の概要】

人 口：416,109 人

面 積：375.67k m²

世帯数：206,681 世帯

（令和 7 年 7 月 1 日現在）

高松市は、四国の香川県の県庁所在地であり、中核市にも指定され、香川県の政治や経済の中心地となっている。高松市は歴史的には江戸時代から続く城下町としての魅力を持ち、現在も多く多くの観光名所とともに発展している。

【視察内容】

1. 再生の背景と課題

高松市の丸亀町商店街は、かつて約 1,500 人が暮らす中心部の繁華街であった。しかし郊外開発の進展に伴い、住民票を残したまま郊外へ移り住む人が増え、人口は急速に減少した。再生計画直前には居住者はわずか 75 人となり、高齢者のみが残る状況であった。この人口流出により中心部の行政コスト維持が困難となり、「まちを縮める」再編が求められた。

2. 事業の理念と方針

商店街のこれまでの失敗要因を検証し、それを排除する形で再生計画を構築した。奪われた商圈の回復を目的とするのではなく、「居住者を取り戻す」ことを基本理念とし、商業ではなく生活そのものの再生を目指した。民間主導のソーシャルビジネスを導入し、利益を地域へ再投資できる仕組みを整備。住宅・医療・福祉・商業を組み合わせた複合整備により、歩いて生活できる都心居住型のまちを形成した。

3. 土地問題の解決と制度設計

土地の所有権と利用権を分離し、地権者は所有を維持したまま、利用権のみを 60 年間まちづくり会社へ提供した。まちづくり会社は町全体を定期借地権（60 年）で一括借り上げ、再開発を実施することで、街区全体を見通

した合理的なテナント配置を可能にした。事業の利益は地権者に配分され、長期的なエリアマネジメント体制が確立された。

一方で、この仕組みを実現するには法制度上の課題も多く、都市計画法・建築基準法など複数の規制を調整しながら進める必要があった。そのため計画づくりには 16 年を要し、さらに地権者全員の合意形成には別途 4 年を必要とした。

4. 開発構成と機能配置

商店街を 7 街区に区分し、段階的に再整備を進めている。A・B・C・G の 4 街区はすでに完成しており、住宅・福祉・観光など多様な機能を複合的に配置している。広場では各種イベントが開催され、交流と集客の拠点として定着しつつある。上層階には高齢者向けマンション 500 戸を整備し、中心部への居住の受け皿を確保したことで、約 1,500 人の回帰を実現している。

5. 財源と運営体制

全ての土地を購入して開発を行う場合、土地取得に約 130 億円、建物整備に約 70 億円を要し、事業計画として成立しないと判断された。そこで、土地は所有者から借りる方式とし、建物整備（約 70 億円）のみを事業費とすることで、再開発コストを約 3 分の 1 に抑えることができた。

まちづくり会社を設立し、全国公募で採用した専門人材が運営を担う体制を整備した。地権者には年 8% の地代配当が行われ、土地を手放すことなく資産価値を維持できる仕組みとなっている。

6. 成果

地価は年平均約 6% 上昇し、通行量は 5 倍、売上は 3 倍に増加。治安・景観が大幅に改善し、全国的に高い評価を受けている。固定資産税収増による市財政効果も顕著である。

7. 現地視察

丸亀町商店街及び周辺商店街の現地視察をおこなった。

【質疑応答】

Q：行政・住民の合意形成が難しかったと思うが、その経緯は？

A：計画策定から事業実現まで 16 年を要した。当初、市は法律や条例の制約、前例のない手法への懸念から判断が進まず、法制度上の課題を整理するため、国への相談・調整を繰り返す必要があった。この法制度の整理だけでも 12 年を要した。

一方、商店主側はもともと数字に強く、まちづくり会社が提示した事業計画・収支計画により将来のメリットが明確になったことで、多くが再開発の方向性に納得し、地権者同士の合意形成が進んだ。

Q：多くの自治体・議会・団体が視察に来ていると思うが、本市の事例の全国への波及状況は？

A：丸亀町方式は全国でも注目され、長野県佐久市や神奈川県海老名市などで類似の再生事例が進行している。成功の鍵は、行政主導ではなく、地権者・住民自身がまちづくりの主体として関わる体制を構築できるかどうかにある。

Q：定期借地権は長期間だが、その考え方は？

A：60年間を三つの期に区切り、世代交代を前提とした資産運用の考え方を重視している。第1期で初期投資の回収を図り、第2期で安定的な運営体制を確立し、第3期は次の世代が新たな投資やまちづくりを進めるための資金準備期間として位置づけている。

Q：行政との関係は？

A：当初は市役所・議会ともに「商店街の再生は困難」として消極的であったものの、街区の完成後に明確な成果が表れたことで評価が一変した。その後は国の支援も得て、都市再生に関する制度整備が進み、全国に展開されるモデルとなった。

Q：議会の役割と市税効果はどのようなものだったか？

A：中心市街地の地価上昇は、市の固定資産税収の基盤を強化し、財政的效果も大きかった。議会が事業の意義を理解し、継続的な支援体制を整えることが、長期にわたるまちづくりには不可欠であるとされた。

Q：公営住宅を導入するという考え方はなかったか？

A：公営住宅は入居者の選定制限が難しく、エリア全体の秩序ある住環境維持という観点から導入しなかった。代わりに、民間マンションを整備することで、適切な管理と居住環境の質を確保した。

Q：景観・騒音対策はどのような検討を行ったか？

A：イベントが多い商店街であっても、清掃体制の強化と住民との丁寧な合意形成により、賑わいと居住環境の両立を図っている。エリアマネジメント組織が日常のルールづくりを担い、景観の維持やトラブル防止に努めている。

【呉市での展開の可能性】

丸亀町商店街の再生は、「商業の復活」ではなく「生活の再生」に軸を置いた点が最大の特徴である。空き店舗の増加や高齢化、地権者の細分化といった課題は、呉市中心部とも重なっており、参考になる点が多い。特に、土地を売らずに活用できる定期借地権や、地域全体を一体的に管理するエリアマネジメントの考え方は、呉でも導入しやすい仕組みである。

商店街上層部への住宅や福祉施設の整備により、徒歩で暮らせる生活圈をつくり、居住人口の回復につなげることが期待できる。また、民間主導でまちづくり会社を立ち上げ、行政はサポート役に回することで、持続的で柔軟なまちづくりが可能となる。呉市が持つ港湾景観や歴史資源を活かし、「歩いて暮らせる海辺のまち」を目指すことが、これからの中心市街地再生の方向性となり得る。

