

東桜町 ines FUKUYAMA (アイネスフクヤマ)

広島県
福山市

会社施行（1.00ha）平成23年2月工事完了

旧防災建築街区造成事業により建設された複雑な権利関係のビルを 再開発会社施行により建替えた事業

地区選定の主旨

旧制度の防災建築街区造成事業によって建設された建物を、再開発会社施行による市街地再開発事業によって建替え、ホテルとマンションを含む複合ビルを整備した、いわゆる再々開発事業である。旧ビルは区分所有建物ではあるが、縦割長屋のような床所有で、権利関係が複雑であり、老朽化とともに利用形態も雑居ビル化していた。そのため一般的な組合施行では意思決定が困難であると判断し、まだ全国的に前例のなかった再開発会社施行を選択することにより、事業をスムーズに進めたものである。

再開発の目的と概要

当地区には、昭和36年に防災建築街区造成事業により建設された「福山繊維ビル」が存していたが、建物の老朽化が進み、空き店舗の増加など様々な問題が生じていた。

平成2年に管理組合法人が消防署からスプリンクラー設置の指導を受けたことを契機として、市街地再開発事業による建替えが検討されることになった。

当初、組合施行を検討していたが、平成14年の都市再開発法改正で、再開発会社施行が可能となったため、組合施行との比較検討を行い、意思決定の迅速化及び施行者から床運営会社へのスムーズな移行を図るなどの理由から、再開発会社施行とすることとし平成17年11月会社施行の認可を受けた。平成19年に権利変換計画の認可を受け、平成20年から建築工事に着手し、平成23年4月にオープンを迎えた。

再開発ビルの低層部分は、「福山繊維ビル」の特徴であった通

り抜け屋外通路（中通り）を「街の記憶」として意識し、光・風等の街の雰囲気を感じられる屋外空間（センタープラザ、センターコート）を再構築している。

周辺と調和の取れた景観となるよう、高層となるマンション棟やホテル棟については、建物前面から控えた場所に配置し、各施設のボリュームを分節化することで、周辺建物との調和を図っている。

外観デザインは備後らしさを表現し、繊維で栄えたまちの歴史を残すため、備後紆の「紡ぎ」をデザインモチーフに、糸を織り込んだデザインとした。

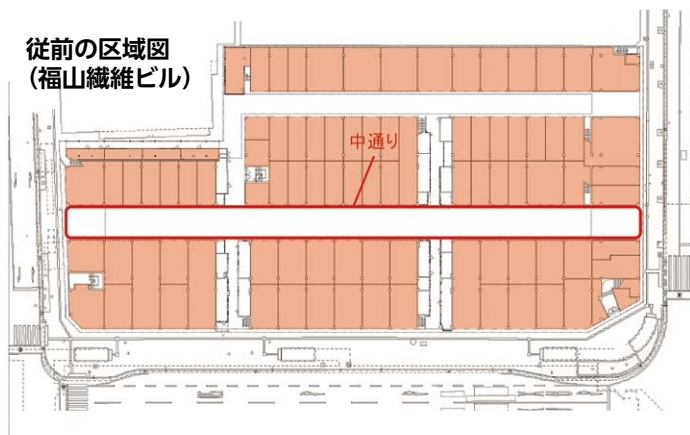
再開発ビルの名称は建物が新しくなっても、福山市の中心部で長く市民に愛された繊維ビルを忘れないでほしいという思いから「センイ（seni）」の文字を逆さにして「ines（アイネス）」とした。



福山繊維ビル
中通り(従前)



福山繊維ビル
全景(従前)



従前の区域図
(福山繊維ビル)

事業の評価

再開発ビル（ines FUKUYAMA）の完成により、福山駅周辺の新たなランドマークが誕生した。

従前建物にあった無秩序な看板は排除され、景観面で大きく改善した。

また、壁面後退によって歩道が拡幅され、既存歩道も含めた一体的な舗装整備が行われたほか、既存地下道と再開発ビルの地下部分を接続したことにより、歩行者の回遊性が向上した。

再開発後から現在までの状況

再開発会社であり床運営会社でもある福山駅前開発株式会社が、引き続き商業、オフィス、駐車場の管理運営を行っている。事業実施段階から、地権者の増資やMINTO機構のまち再生出資、都市開発資金の無利子融資の活用などを行ったことにより、安定的な運営につながっている。

平成30年3月に福山市が策定した「福山駅前再生ビジョン」に



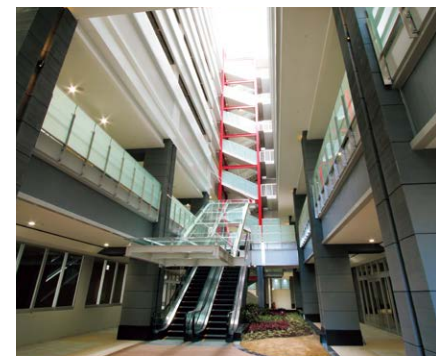
完成写真



センタープラザでのイベント



オープンストリートフクヤマ



センターコート内部

福山繊維ビルの特徴であった通り抜け通路を意識したプラザやコートでは、周辺商業施設と連携したチャリティコンサートや周辺市町の物産展など、多様なイベントが開催され、駅前の賑わい創出に貢献している。

再開発ビル完成後に行われた周辺歩道の流動客調査では、完成前の調査と比較して3割程度、流動客の増加が見られるなど、一定の効果があつた。

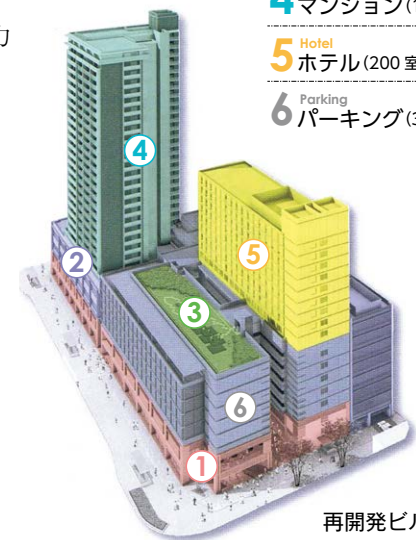
沿って、「働く・住む・にぎわい」が一体となった福山駅前の実現に向けて、周辺の商業施設と連携を図り、共同イベントの開催などに取り組み、駅前の賑わい創出に貢献している。

また、駅周辺の歩道など公共空間を活用した民間主体の取組「OPEN STREET FUKUYAMA

（オープンストリートフクヤマ）」に

おいて、事務局などの中心的な役割を担っており、周辺と連携してエリアの価値を維持・向上させるエリアマネジメントの推進に尽力している。

- 1 Entertainment 店舗・クリニック
- 2 Business オフィス
- 3 Garden グリーン・パーク
- 4 Residence マンション(140戸)
- 5 Hotel ホテル(200室)
- 6 Parking パーキング(348台)



再開発ビルの概要