

第1回 リムふくやまりノバージョン再生事業評価協議会 議事録

日 時 2022年8月24日(水) 9時30分～12時

場 所 現地視察 iti SETOUCHI

協議会 市役所本庁舎3階 301会議室

参加者 ● 構成員 渡邊 一成(福山市立大学都市経営学部教授) ※座長

入江 智子(株式会社コーミン代表取締役)

池内 精彦(福山ビジネスサポートセンターFuku-Biz プロジェクトマネージャー)

後藤 学(福山商工会議所産業振興部長)

花村 祥之(福山市経済部長)

池田 圭次(福山市福山駅周辺再生推進部長)

○ 運営事業者 島田 宗輔(福山電業株式会社代表取締役社長)

谷口 博輝(福山電業株式会社エリアマネジメント事業室長)

足立 圭介(福山電業株式会社エリアマネジメント事業室)

△ 事務局 村上 正人(福山市福山駅周辺再生推進課長)

秀平 雅人(福山市福山駅周辺再生推進課企画担当次長)

瀬尾 浩司(福山市福山駅周辺再生推進課)

△この事業は公募段階から官民連携により進めていくことを軸としており、事業を進めていくうえで生じる課題を事業者任せにするのではなく、この協議会で議論をしながら、より良い事業運営を官民が連携してめざしていきたい。

構成員の皆さまには、それぞれの専門的な知見から御意見、アドバイスをいただき、この事業の効果を最大化できるよう進めたい。

この協議会の座長は、協議会設置要綱の規定により、構成員のうちから市長が指名するとなっている。座長については、福山市立大学の渡邊一成様をお願いしたい。

●現在、福山駅周辺では官民連携でのまちづくりが積極的に進んでいる。その中でもこの事業はリーディングプロジェクトだと考えている。市民も期待している。

他の都市でも都心部の商業施設のあり方は問われている。その意味でもこの事業には期待している。前向きなご意見をいただきたい。

△この協議会の役割について説明する。この協議会は、事業が目的やコンセプトに沿って進んでいるか、収支における継続性をもって進んでいるか、などについて確認・評価するとともに、事業の効果をより高めるための方策等について議論を行うために設置している。

この事業は、官民が連携してエリアの価値を高め、市民の豊かな日常生活の実現をめざすとともに、事業の効果を周辺エリアまで波及させ、駅周辺にさらなる民間投資を呼び込み、ひいては市域全体や備後圏域の発展につなげていくことをめざしている。市は、この事業をきっかけに未来の地域を支える人材の育成につながるような運営や、建物内外を一体的に活用し、建物内のにぎわいが周囲の公共空間や店舗などにも波及するような運営を期待している。

この協議会では単に事業の良し悪しを評価するだけでなく、この事業を官民が連携して進めていくために、何をすれば課題を克服できるか、より事業の効果が高まるか、という前向きな議論を行うことを重視したい。

続いて、協議会の公開の有無について説明する。原則として、事業の透明性を高めるため、会議の議事要旨と資料は後日、市HP上で公開したい。ただし、会議自体は、運営事業者の企業本体の経営状況などに触れる場合も考えられるため、非公開が望ましいと考えている。

続いて、協議会の開催頻度について説明する。当初は年1回を想定していたが、年1回では課題に対する解決策などがタイムリーに議論できない場合があるため、協議会の目的を十分果たすためにも、半年に1回開催できればと考えている。

- 今日の資料に資金計画表があるが、これは公開するのか。公開する資料については福山電業とも協議したほうがよい。

△福山電業と協議する。

- 続いて本日の議論テーマについて事務局から説明をお願いしたい。

△まずプロポーザル選定時の課題について説明する。選定時には、運営体制における責任の所在の明確化や資金計画の明確化、本業との分離などが課題として挙げられた。資料4「評価内容」が、選定時の各評価員のコメントである。福山電業には、後ほどこれらの点について説明をお願いしたい。

続いて事業評価の考え方について説明する。この事業をどのような評価軸で評価していくのがよいか議論いただきたい。評価軸は大きく分けて2つあると考えている。まずは事業単体をどう評価するか、次にエリアへの波及をどう評価するかである。

事務局で考えた例として、前者はキャッシュフローや入館者数、入館者アンケート、テナントの満足度調査、駐車場稼働状況、ミーティングルーム（貸会議室）稼働状況などが考えられる。後者は周辺への新規出店数、地価、流動客数、商店街等との連携イベント数、地元商店会や自治会へのヒアリング調査、アクティビティ調査、エリアの居住人口・従業者数などが考えられる。意見をいただきたい。

最後に、現時点で、福山電業が感じている課題などがあれば、それに対してこの場で前向きな議論をしていきたい。

●続いて福山電業から事業計画について説明をお願いしたい。

○事業計画について説明する。施設名称とその考え方を載せている。人がつながり、商業施設であるが地域のプラットフォームになることをめざしている。名称では、あえて福山ではなく、「せとうち」とぼやかしている。「せとうち」の良さを、ここに集まる人を通じて表現したい。

市民の未来の暮らしを先取りしていくための動きが自発的、内発的に起こっていくような仕掛けを重視したい。

4月からのプレオープン期間でイベントなどを行ってきた。徐々に関与者、関係者が増えつつある。女性や学生などこれまであまり可視化できていなかった層の方に多く参加してもらい、あらためてポテンシャルの高さを感じた。

このコンセプトは関係人口づくりに役に立つと感じている。Uターン、Iターンなどで地域外から来る人の居場所づくりのきっかけになるような場にしたい。

コンテンツも関わる人の顔が見えるようにナショナルテナントは入れていない。

コンテンツとプロモーションについてはクリエイティブチームが担っている。

コミュニティマネージャーを配置し、地域の相談事、悩み事、こんなことをしたいという声を拾って形にするための仕組みをつくりたい。

空間デザインとしては、建物東側に物販を中心としたエリア、西側にコワーキング、貸会議室、貸事務所などのオフィス関係のエリア、南側にはフードビレッジということでイベントスペースにもなり得るフードコートエリアがある。区画されている空間以外の場所はすべてパブリックスペースとなっている。

避難安全については、サインによる誘導をしっかりと整備したい。

造作家具については工場や資材倉庫に残っている物をアップサイクルしながら使っていくと、ものづくり企業が多い福山ならではの土地柄が表現できる。

運営については、自主性を重んじ、一つのコミュニティだと考えて運営する。

派生プロジェクトとして、コンテンポラリーアートのプロジェクトができた。若い人たちの表現の場、私たちが伝えたいものをアートの力を借りて表現する場としたい。ここは産学官の連携などが今後考えられる。

施設内にはショップボットがあり、災害時の一時避難場所としても機能する。

貸オフィスは問合せがかなり来ていて問題なく埋まると思っている。

飲食については、9月のオープン時には全てが埋まらないが、今後埋まっていくと思う。

各テナント、オフィスなど区画されている部分以外は全てパブリックスペースであり、ここは賑わいを生むために活用したい。パブリックスペースと建物の外周部分をうまく活

用していきたい。

外構については、東面の公開空地に植栽やコンテナを設置し、屋台のように使うことを想定している。屋内のサインと一体的に見せるために、屋外ではペイントを使用する予定である。

- 施設内は、大型の屋根付き公園のイメージで、中央の吹抜け付近をセントラルパークとして位置づけている。この公園が各テナントを有機的につなぐ役割を果たしている。公園の使い方は可変性がある、利用者の使い方に合わせて変化させることができるのは強みだ。利用者の考えを取り入れながら運営していきたい。

床と天井は既存のまま生かすことにしている。そごう時代のものもあるので、当時のストーリーを生かしながら、新しい見せ方をすることで違う価値を示していきたい。新築ほど資金はかけられない中で、既存のものを見方を変えることで、違った価値を見せていくことを大切にしたい。

運営については、大きく変わった点として本館駐車場を24時間営業にした。あわせて月極のような料金体系もつくった。来場者には駐車料金を1時間無料にすることを検討している。

建物管理の契約は各社と直接契約していて、その中で全体の取りまとめ業務を穴吹ハウジングサービスに依頼している。

- 資金計画について説明する。駐車場収入は4月から稼働しているので年間の見込、テナント収入は9月末のオープン以降の見込である。

施設管理費は、ワンフロアとはいえ想定以上に費用がかかっている。

水道光熱費は、駐車場照明をLED化してコストダウンを図っている。

営業外収入は補助金を見込んでいる。

初期投資については7年で回収したいが厳しい状況である。今後収支が改善するよう努力していきたい。

- 今回の事業は運営事業者本社の事業・組織とどう分離されているのか。
- 新たに社内エリアマネジメント事業室を立上げ、独自の予算をつけている。
- どのような体制なのか。
- エリアマネジメント事業室には3人の専任社員がいる。その他には弊社と必要な人材とが業務委託契約などを結びチームを組んで事業を進めている。
- 今後、旧キャスパの再生や駅前広場の再整備、駅周辺で進めるウォークブルなまちづくりの流れからすると、駐車場は駅周辺エリアのフリンジ駐車場としての役割が期待される

と思うが、事業者はどう考えているか。

○駅周辺を訪れる人のための駐車場は不足していると認識している。駐車場としてエリアの中でこういった役割を担うのか考えていきたい。

●駐車場の売上見込は厳しくみているのか。今後本館の営業が始まると予想外の支出も想定される。それを踏まえて売上を増加させる工夫も必要になる。

○これまでの経営状況を参考に、厳しめに見込んでいる。駐車場以外の売上を上げていく努力も必要だと感じている。例えば学生の集まる場としても考えているので、学生向けの広告など、利用者の属性に合わせたビジネスも検討できるかもしれない。

●スーパーマーケットは一般の市民向けなのか、卸売りなど飲食業者向けなのか。

○市民向けである。東北の事業者が運営する。福山を含めた瀬戸内の地域と東北の地域とでモノや情報の新しい流通網をつくりたい。

●評価の考え方として人流データもイメージされているが、REASASでも取得することができる。500メートルメッシュなので、1メッシュで三之丸町周辺エリアの数値として取得することが可能かもしれない。

○施設には大きな開口があり、公園のような使い方を想定しているため、いわゆる来館者数という数値は測れない。大学・行政などと連携して、新しいテクノロジーも踏まえながらまちづくりの効果を測る方法などについて検討・研究したいと考えている。

○事業者としては関係人口の増加をめざしている。これを測ることができればよいが、今のところその方法に悩んでいる。

○事業の効果を面（エリア）として捉えていきたい。数値化できるものが全てではない。単純に数値が増えれば事業の効果が上がっているとは言えないと思う。

○7年という事業期間が短く初期投資を回収するためには相当の工夫が必要になる。

○市民に必要とされる施設にならないといけない。民間単独では難しいかもしれないが、産官学が連携することで今後新たな投資を行うことも可能になる。他の都市から真似されるような場をめざしたい。

●新しいコミュニティをつくったり、そのコミュニティの相談役を担ったりするのであれば、事業者側の人材も多様であるべきだ。意見や考えが同質化してしまうと相談しづらい

人も出てくるおそれがある。
○多様性の点は事業者側も対応していきたい。

以上