

第3回リムふくやまりノベーション再生事業評価協議会 議事録

日 時 2023年(令和5年)11月9日(木) 13時30分～15時20分

場 所 iti SETOUCHI (エフピコ RiM 1階) Cube04

参加者 ●構成員 渡邊 一成(公立大学法人福山市立大学都市経営学部教授)
入江 智子(株式会社コーミン代表取締役)
高村 亨(福山ビジネスサポートセンターFuku-Biz センター長)
後藤 裕正(福山商工会議所産業振興部長)
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)
西谷 天(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)
瀬尾 浩司(福山市福山駅周辺再生推進課)
渡壁 直樹(福山市福山駅周辺再生推進課)

△今年9月末をもって、開業から1年が経過し、今年のグッドデザイン賞でグッドデザインベスト100に選出されたという嬉しいニュースも飛び込んできた。審査員からは、欲張らずに1階だけを使うことや最小限かつ効果的なスケルトンの変更を行って商業に頼らないプログラムが評価されたと伺っている。地方都市における閉鎖された大型商業施設の活用策の一つとして期待されているということだった。

前回に引き続き、今回の協議会でも、より効果的な事業とするための方策について意見交換したいと思っている。

構成員の皆さまには、それぞれの専門的な知見からご意見、アドバイスをいただき、この事業の効果をより高めていきたいと思う。

まず初めに渡邊座長よりご挨拶いただきたい。

●この評価協議会では、どう課題を解決するのかとともに、iti SETOUCHI ならではの強みをどう活かしていくのかをプロットさせていただきたい。

△事務局からは前回までの振り返りとモニタリングの考え方について説明する。

まずは前回までの内容を振り返る。第1回の評議会では、プロポーザル選定時の課題、事業評価の考え方、事業効果を高めていくためのアイデアについて議論し、この再生事業と福山電業の本業の部分との責任を明確にすること、RESASなどを活用した事業評価の考え方、事業者側の人材は多様であるべきなどという意見があった。

第2回では、引き続き事業評価の考え方や運営上の課題などについて議論した。平日の集客をいかに高めていくか、入居中のテナントの満足度を高めることで効率的なリーシングにつながることで、起業創業などの面で関係機関との連携を強化していくことなどの意見があった。

これらの意見を踏まえ、市としても支援できることとして、関係機関との連携強化と情報発信を進めてきた。市内部の関係部署や観光コンベンション協会、市立中学高等学校、ふくやま美術館などと顔合わせの場を設け、iti SETOUCHI との連携協力を市としても呼びかけた。また情報発信としては、市公式 LINE のセグメント配信機能や広報紙などを活用し、iti SETOUCHI の周知やイベント告知などを行ってきた。これらの取組は今後も継続・拡充していきたい。

続いてモニタリングの考え方について説明する。前回の協議会はモニタリングの2つの視点として、事業の目的達成と収益確保を挙げた。今回は事業の達成度をわかりやすく他者に伝える必要があると考えているので、もう少し具体的な項目を挙げたい。

目的達成の視点についてはイベント等の実施件数、利用者数・来場者数を挙げたい。この事業は「新たなチャンレジの場」「人とのつながりをつくる場」をつくることで、まさに必要なプレーヤーとコンテンツを生み出していくことをめざしている。そのためにまずはより多くの人がこの場所を利用したり訪れたりすること、つまりこの場所の活動量を高めていくことが必要だと考えている。その活動量を把握するための数値としてイベント等の件数、利用者数・来場者数を注視したいと考えている。

将来的にはこの場所に関わった人がプレーヤーとなり、まさに新たな活動が生まれていくことが、この事業が周辺地域に波及することにもつながるし、そのことはこの事業がめざすところでもあるので、その点についても福山電業と協力しながらプレーヤー数・活動数なども把握していきたい。

また、活動量が高まり、新たなプレーヤーや活動が生まれて来るとこの場所の価値が高まって、それに伴って周辺の不動産価格などにも良い影響があるかもしれない。地価公示価格についてもモニタリングの参考になると考えている。

続いて収益確保の視点については単年のキャッシュフローについて注視したい。事業期間が7年であり、運営事業者が投資を回収するまでの時間としては短いので、単年での収支バランスに注視するのがよいと考えている。

ご意見や質問などあれば後ほどお願いしたい。

○事業者から事業報告及び計画について説明をする。

実績としてこれまでの活動について話し、モニタリングの視点から評価指標について話をする。

もともと半分開業という形からスタートしており、建物自体も7年間の暫定的な利用をしていく中で、躍動感ある動きを止めないまま、まちの実験場として利用してもらう。

瀬戸内の玄関口としてポテンシャルを最大限発揮するためにクリエイティブプラットフォームの実践をしっかりとやっていく。

この事業のような建物の活用は珍しく、まさに余っている大きな資産をどう活用していくのかという視点において、全国から視察に来ていただける機会が増えている。双方にとって学びとなり、周辺地域における遊びを融合した体験プログラムを仕掛けていきたい。次に「福山の未来を育てる場」「周辺エリアとの連携と波及」「新しい民間事業者のチャレンジの場」という3つの視点について、ズレが生じていないかの話をする。

- ・この地域エリアが持つ特性、我々が持っているまちのリソースを使い切れているか
- ・敷地の中だけではなく、周辺エリアと連続しているか
- ・ここから何か生まれて、そこから地域に定着していつているか
- ・ここから発信されていく新しい民間事業者のチャレンジの場となっているか

という部分の視点において運営をしてきた。

グッドデザイン賞を受賞したが、これはこの施設を作るフェーズで関わってくださった方の勲章だと思っており、ハード整備の部分と商業に頼らないプログラムが評価を受けたと認識している。情報発信のツールとして最大限活用する。また、運営の面においても評価してもらえるよう取り組む。

この施設で何をしているかよくわからないと聞くことが多く、とっつきにくいところがあった。そのため、この施設でどんなことが行われていて、どんな人がいて、これから私たちがどんなことをしていこうと思っているのかを伝えることに特化したフリーペーパーを作った。まずは、情報発信から見直していく必要を感じており、SNSより温かみを感じられるような情報発信をしていくため、この取組を始めた。年2回くらいのペースで発刊して、地域の方にも見ていただき、結果的にアーカイブされていくことを考えている。同時に、インスタグラムなどSNSを使ったお金があまりかからない情報発信も必要。自ら情報を取りに行く人も増えてきているので、そういった方にもタイムリーに情報を届けられるような発信を心掛けている。

人に向けたもの、モノに向けたもの、場に向けたもの、コトに向けたもの、一つ一つ分解して発信する内容を工夫しながらやっていきたい。

福山市もこのフリーペーパーを施設の説明のツールとして活用してもらいたい。

まちとの連続性がテーマになっており、ハードだけではなく、まちとの関係性の部分も意識している。

施設の内外を連続させたイベントプログラムをこの1年でかなりやってきて、施設の使い方の認知が高まった。最初は主催として行ったイベントも、共催・持込になるものが増えてきた。皆さんがやりたいことを形にするための伴走の方に比重を置き、皆さんが自走するための手伝いをする中で、自分のフィールドに戻った時に活動する領域が増えていくこともエリアへの波及だと捉えている。

この施設に関わっている事業者とのコミュニティを大事にしており、パブリックスペー

スのルール作りや活用方法を一緒に考えている。そうすることで、利用者目線から活動の幅を広げている。それと同時に、その人たちと関わりたいという人を間接的に増やしていくことで、この施設に来る方、関わってくれる方を増やしている。

また、モノづくりの分野について、デジタルファブリケーションのチームを組成しており、毎月1回デジタルファブリケーションの日を設定して、BtoBとBtoCの両方にアプローチし始めたところ。

デザイナーの方や、家具を作っている方など、いろいろな方からの相談が増えてきた。それらは実現に向けて動き始めているので、これからいろんなプロジェクトが生まれていくと期待している。

ここに拠点を構えているいろいろな方をお迎えしているが、外に出ていく必要も感じており、訪問キャラバンとして広島市でも活動を始め、広島市の方との関係性もできている。

もともと商業施設だったこともあり、福山駅周辺の百貨店との繋がりで、面的に連携し、先月のイベント時には、1万人来訪された。

エリアが連続した文化ゾーンにある美術館との連携で、パブリックな役割として美術に触れるプログラムを実施したので、今後も継続的にしたい。

福山市立大学との連携では、公園に近いパブリックスペースとはどういう使い方が考えられるか、大型屋根付き公園らしさとは何か、まちと連結させるためにパブリックスペースをどう活用するか、エリアごとにリサーチをかけてもらっている。

リニューアル前に比べて内部はかなり変わっているが、外観の変化がわかりづらいという意見があるため、その対策として、柱巻きの利活用など、できることから始めている。ここからは数値の話をする。

オフィスの入居に関しては、23区画中18区画が埋まっており、現在協議中の案件がまとまれば100%の区画が埋まる。飲食・物販に関しては、15区画中7区画が埋まっている。協議会の直前に2つの店舗が抜けたが、11月には2区画を使ったパーソナルジムが入り、他にも大学のカリキュラムを入れられないかという話もある。オフィスの需要が高い一方で、飲食・物販をどう展開していくかが課題として考えている。

コワーキングの会員数も少しずつ増えている。

駐車場については、時間貸利用台数と定期パス契約者数ともに増えており、当初の見通しより売上は好調に伸びている。隣接エリアで建設中のマンション入居者のセカンドパーキングとしての利用を狙う。

○資金計画書について説明する。

売上に関しては、オフィスの賃料と駐車場の売上が想定より好調のため、計画の数値を大幅に超える見込み。

支出に関しては、売上増加に伴う経費の増加と、減価償却費が非常に大きいので収益としてはマイナスとなっているが、減価償却費を抜いたキャッシュフローではプラスになる

と想定している。

計画段階なので、テナントが入ったり、コンテンツを作るための追加投資があれば需要の部分が上がるのが想定される。

- 駐車場の売上に依存しているのは間違いないが、駐車場利用が増えることによるシャワー効果で集客につながっている。駅前のフリンジパーキングとしての利用など収益を確保しながら、アセット収入の赤字をカバーしていく。対外的にも事業として成立しているところを見せていきたい。

公民連携をやっていくなかで、まだまだできることはあると思っている。駅に降りたときに iti SETOUCHI の情報がないのが、大きな課題である。施設自体（エフピコ RiM）に誘導するための看板は国道 2 号の一部にあるが、施設に来るまでの道中に iti SETOUCHI の情報を載せた看板がない。サインを掲出する場所がないので、公共の場所を借りるのか、出し方を工夫するのか、方法について福山市に相談したい。

福山市所有の既存のデジタルサイネージの活用や、観光案内所やバス案内所などにチラシを置くなど、連携できる部分はしていきたい。観光案内所については、観光コンベンションと福山市を含めて話をしたい。こういった場所は、一次情報が集まる場所だと認識しているので、ターミナルなど自然と人が来る場所に iti SETOUCHI の情報を掲出したい。子育て支援機能の拠点活用についてだが、もともと施設内に設置されていた。利用者からも、もう一度この施設で子育て支援のプログラムができないかという声もいただいている。ハードの部分で整備するには課題があると認識しているので、ソフトの部分で放課後児童クラブの機能の一部、ネウボラの相談窓口、図書館の読み聞かせ、ふれあい動物園などこの施設でできないか。そういった相談を受けることもあるが、iti SETOUCHI だけで対応できないものは福山市に相談させてほしい。

情報発信についても、福山市が持っている媒体を活用させてもらいたい。支所や観光施設とも、お互いの情報を置き合うような形で連携したい。

福山市に様々なところと仲つなぎをしてもらったが、そこから主催の誘致につながった事例もあるので継続して続けたい。

- 中長期的な施設のあり方については、社会経済情勢や運営状況等を踏まえながら、施設の運営と並行して検討を進めていくとなっている。

将来の選択肢が広がるという考えのもと、閉鎖リノベーションを採用しており、運営状況を見ながら今後どうするかを選択肢を見極めていく。

これまで、デザイン会議などで議論の見える化をして方向性を決めてきた経過があるので、今後についても議論の見える化をしながら決めていく必要がある。

- 福山電業の取組が効果を生み始めていると思う。議論は進めてもらいたい。

○段階的な再生という言葉もあるように、上下階を借りられないかという相談が多々ある。法令も関係するだろうが、そういった相談には今後どのように対応すればいいか。

●まずはこういった場を使いながら市と福山電業の考えをそれぞれ把握し、実現可能性を精査したうえで議論していく必要がある。入居にあたっての改修工事も市が行ってくれるという認識を持たれるかもしれないが、市が多額の改修工事を行うのは難しいと考えている。

○段階的な再生という言葉が鵜呑みにされている方もいる。

△使い方によって消防設備やEVなど、必要な設備が変わってくる。こちらで概算工事費を出しても数億となる。その金額をすぐに市が投資できない。

今後も閉鎖フロアを全く使用しないということではない。ただし、使おうとするとどのくらいの金額がかかり、それをどう負担し合うのかをしっかりと精査しないといけない。市が投資する場合は議論の見える化が必要になる。

●一般的に実験的な取組はビジネスとしては収支を合わせづらい。iti SETOUCHI は駐車場の売上が大きく、この収益を活用して思い切った挑戦をしやすい環境がある。

そこで駐車場売上をもう少し上げられないのか。定期パス契約が大部分を占めている。近隣でマンション建設が増えていることを踏まえると今後需要が増えるだろう。そこで定期パス価格を適正価格に見直し、利益率を上げられないか。駐車場価格の決定権は誰にあるのか。

○価格は弊社と駐車場運営会社が協議しながら決めることになる。市場の価格調査は駐車場運営会社にしてもらっている。時間貸しの金額を見直してはどうかという意見はもらったことがあるが、近隣に格安の駐車場があるので離脱のおそれがある。

●離脱防止策としては、値上げ分をiti SETOUCHI で使えるクーポン券を発行することで、還元する方法もある。

また、オフィスの区画が埋まれば、ビジネス利用の人が増えるだろう。費用がかかることだが、福山駅の西寄りに新幹線口の増設も必要ではないか。iti SETOUCHI にビジネス客が増えるのであればJRとしても改札口の増設は大きなデメリットはないと思う。

○文化ゾーンとのつながりなどを考えると高架下の活用の話も出てくる。JR との話をする際に有益な情報は共有してもらえるとありがたい。また将来的にこの建物が解体される

となったとしてもここで生まれたコンテンツが高架下などに入ることができればそれも良いシナリオだと思う。

●現在議論している駅前広場再整備の場でも高架下の活用や改札口の話が出ている。

●（福山駅は）東西 400m のホームがあるので、そこをうまく活用できれば、機運が高まるかもしれない。

●駐車場についてだが、商工会議所も駐車場があるがテナントに貸している部分もあり、一般に使える駐車台数は限られている。会議室で催しをすると駐車場も満車状態になる。iti SETOUCHI 駐車場の使用状況など教えていただければ満車時に iti SETOUCHI 駐車場を案内することもできると思う。

また iti SETOUCHI との連携として来年の 1 月に「福山いいもんマルシェ」を開催する。状況が良ければ継続的にやっていきたい。

○駐車場に関して、契約しているテナントには割引券を販売している。そのあたりを活用できればと思う。

●これからマンション入居者が増えてくる。カーシェアの需要も増えてくるだろう。そのあたりもうまく取り込めるとよい。

●資料の中で、イベント等の集客数が 1.4 万人となっている。前回報告と減っているのはなぜか。

○イベントは年度の後期（10 月～3 月）に集中する傾向がある。この資料では 2022 年 10 月～2023 年 3 月と 2023 年 4 月～9 月を比較しているの、イベントの多い期間と少ない期間を比較していることになる。そのため数が減っているように見える。1 年を通した期間を比較すれば昨年度より今年の方が数は増える見込みである。

●オフィス利用も増えていて前回よりもいい感じになってきたと思う。平日の昼間は 40～50 歳代の女性、テレワークやフリーランスの方などが何か食べたり飲んだりできる場所が入口のあたりにあるといい。

ランチは 0.5 食しか食べないと言われている。誰かとランチに行くときは、食べるためというより話をしに行っているが、普段 1 人のときはあまり食べない。

時間も 12 時に合わせるのではなく、14 時や 15 時くらいに少し食べたりする。コワーキングほどではないが、軽食も食べられて仕事もできるという空間があるといいかもしれ

ない。

私も自社事業エリア内でブックカフェを始めたが、主に飲食をしたい人と、PC作業をしたい人で空間を分けている。

そう考えると、利益の再投資先として直営でサンドイッチなどの飲食をやるのもありかと思う。

- iti SETOUCHI の取組はこれまで福山になかったようなものを生み出していると思う。その一方で駅前に iti SETOUCHI の情報がないという意見があったが、駅前のデジタルサイネージは利用できないか。

△現状は行政情報のみが流れている。市としても情報発信は協力していきたい。これまでもイベント時にはサイネージに掲載したことはある。発信については継続して取り組みたい。

- プロポーザルの公募要項にも市は情報発信を協力するという記載もある。市の発信の影響は大きいと思うのでお願いしたい。

- デザイン会議では民間主導での情報発信も議論している。行政主導となると民間の情報を扱いつらい部分もあるが、商店街が行うイベントと同じように iti SETOUCHI の情報も発信できればと思う。

- 駅周辺イベント情報という意味では iti SETOUCHI もその一つになると思う。

- 駅前に方向を示した案内を出すだけでもできないか。

△駅前商店会の店舗に協力してもらいポスターを貼ることはできるか。

- 道路上の占用は個別の事業者より商店街単位などのほうが許可しやすいと思う。

- 本館屋上は使えるのか。以前ビアガーデンをしていたところ。

- 賃貸借範囲に入っていない。駐車場の屋上は使えるので、ビアガーデンのような使い方は検討してみたい。

- 他に意見がなければ意見交換はこれで終了する。進行を事務局に戻す。

△市でできることはやっていきたい。他部署との調整も行っていく。中長期的なあり方についても検討していきたい。

福山電業と連携しながら効果的な方策を検討していきたい。

次回は来年5月を予定している。日程調整はまた後日連絡する。