

第4回 リムふくやまりノベーション再生事業評価協議会 議事要旨

日 時 2024年（令和6年）5月21日（火）10時00分～12時00分

場 所 福山市役所 11 階東側会議室

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）
後藤 裕正（福山商工会議所産業振興部長）
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）
渡邊 真悟（福山市経済部長）
村上 正人（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 野田 真和（福山市福山駅周辺再生推進課長）
山路 眞史（福山市福山駅周辺再生推進課開発担当次長）
渡壁 直樹（福山市福山駅周辺再生推進課）
三好 章義（福山市福山駅周辺再生推進課）

△この事業について、官民連携で進めていくこととしており、年2回協議会を開催している。オープンして一年半あまりが経過し、この間、福山電業の取り組みによって、徐々に利用者数も増えてきており、また、オフィスには新たな企業にも入居いただいている。さらに、三之丸エリアで見ると3月末にNEW CASPAの建物が完成した。現在、9月のグランドオープンに向け準備が進んでおり、新たなエリアの拠点ができつつある。今後、そうしたところとiti SETOUCHIが繋がり、エリアの価値をさらに高めていくエリアマネジメントについても期待されている。福山市も一体となり取り組んでいきたいと考えているので、引き続きご協力をお願いしたい。

また、構成員の皆さまからは、専門的な知見からのご意見等をいただくことで、よりよい事業につなげていきたいと考えている。

●NEW CASPAのオープンに向け、世間でも期待が高まっていると思う。また、駅前では広場の再整備に向けた検討が進んでいることや、iti SETOUCHIでは利用者が増えているという状況も聞いており、様々な動きがあることを承知している。これまでの1年半の間に、ドラスティブな変化があったかと思うので、その辺りの状況を聞きつつ、委員の皆様からは、引き続き新たな価値創造に向けた忌憚のないご意見、アイデア等をいただ

きたい。

△まず、昨年度の協議会の振り返りをする。

昨年 5 月の第 2 回協議会では、テーマとして事業の報告計画や、事業のモニタリングの視点として、目標達成と収益確保の 2 点を挙げた。主な意見としては、平日の集客への取組、既存テナントの売り上げ向上や、関係団体との連携強化などの意見があった。

昨年 11 月の第 3 回協議会では、2023 年度前半の報告と後半の計画の説明があり、主な意見としては、駐車場運営による収益アップの策や、事業利益の再投資先のアイデア、または関係団体と連携した情報発信の強化などの意見があった。

これらの意見を踏まえ、市が支援できることとして、市の各部署や、観光コンベンション協会、ふくやま芸術文化財団、市内の専門学校などの団体と福山電業をつなぐ場を設けることで、連携事業・協力事業のきっかけを作ることや、市の広報紙や SNS などを活用して、iti SETOUCHI の周知や、イベント情報の発信を行ったりするなど、事業効果を高めるための支援を行っている。これらの取組は継続し、さらに拡充できるように取り組んでいきたい。

続いて、モニタリングの考え方について、この事業は、「福山の未来を育てる」「人と人、人とまちのつながり」をコンセプトにしており、昨年度の協議会では、モニタリングの 2 つの視点として、目標達成と収益確保の 2 点を設定した。事業の達成度を測る指標について、具体的なものを設定した。対外的にも、達成度をわかりやすく伝えるための数値として、コワーキングスペースの利用者数や、イベント等の件数、来場者数、単年キャッシュフローの黒字化をもって達成度を測るというものである。さらに、iti SETOUCHI をきっかけにした活動やプレーヤーの数について、福山電業と協力し把握することで、関係人口の推移を把握したいと考えている。関係人口が増え、活動量が高まることで、エリアの価値が上がり、この場所に関わった人や評判を聞いた人が新たなプレーヤーとなり、周辺エリアで出店するなど、周辺への波及効果についても測っていきたいと思っている。

収益確保の視点については、事業期間が 7 年間であり、運営事業者が投資を回収するまでの時間としては短いと思われるので、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。

○事業の活動実績について報告する。

最初に、サブリース事業（テナント運営管理）について、まず、オフィス入居に関しては全 23 区画が埋まっている。続いて、入居パートナー（いわゆるテナント）の推移に関して、飲食・物販等が入居可能な区画を全 15 区画設定している。

空き区画を、福山電業の直営区画やレンタルスペースとして暫定利用することで、完全に閉じている部分を作らないように運営してきた。

なお、今回、新たな企業の入居に伴い、既存の会議室をいくつか閉鎖したため、利用申請

を一部断る状況が起きている。今後は、店舗とレンタルスペースを両立できるような運用を検討したいと考えている。

次に直営事業のコワーキングスペースについて、ドロップインの利用者数を増やすことで、月額契約の利用者数の増加にもつなげたいと考えている。

次に駐車場について、館内の利用者増加に伴い利用台数も増えている。定期パスの利用者数も増えている。

本館の第1駐車場と第2駐車場に関しては、まだ空きがあるものの、イベントになると、満車になる状況があるので、今後、定期パス利用者とのバランスをとることが必要だと考えている。また、周辺エリアではマンションの建設等があり、そこからの駐車場需要も見込まれる。

次にレンタルスペースサービスについても利用者数が増えている。

下半期のイベント開催数は219件で、そのうち新規が半分で継続が半分程度になっている。イベント自体はもう少し増えるかと思うが、施設で受け入れられる規模もある程度決まっているため、今後はイベントの密度や質を踏まえてチャレンジする必要がある。

iti SETOUCHI の使命として、福山の未来を創るプラットフォームという点と、「まち」と「人」との連続性を出していくという点がある。「人」について焦点をあてた際、我々自身も自分達を変える、自分達のチームにも変化をもたらす必要があると考えた。

そこで下半期では、「行きたくなる。連れていきたいくなる。待ち合わせしたくなるまちの交差点。そこには頼り頼られ、希望が生まれる出会いがある。わたしたちが、あなたの声に寄り添います。」というステートメントをチームで話し合って策定した。また、それに伴って、チーム内での勉強会を行うなど、自分たちのスキルアップ・レベルアップにも取り組んでいる。

iti SETOUCHI でないと提供できないような要素を利用者の方に感じてもらえるように、一人ひとりの方とコミュニケーションをとっている。例えば、イベント実施の希望があった場合、利用者がめざす方向性について丁寧にヒアリングし、目標に向けて伴走できるように取り組んでいる。そうすることによって、iti SETOUCHI 独自の価値が生まれてくると考えている。実際に利用者からは、「この場所があったから事業を始められた」とか「相談できる人や頼れる人がいたから、次のステップに進められた」といった声をもらっている。

次にこれまでに取り組んだ地域連携のトピックについて説明をする。

まず、無印良品と福山ガスと協力しながら、防災のイベントを企画し実施した。

次に、学生の活躍の場として、県内の商業高校の生徒が実際に接客することで実践的な学びの場として利用してもらった。

最後に、新しいビジネス実験の場として、地域の人たちが選書した本の販売を行うことで、本を通したコミュニケーションを実験的に実施している。

以上が下半期で取り組んできた内容となっている。

次に、前回の協議会の中でも話があった、平日の施設利用者増加のための施策について、店舗のリーシングを集中的にかけていくことと同時に、空きテナントについては直営で暫定利用している。

また、新たに冷暖房空調を導入し、館内を過ごしやすい環境にすることで滞在時間を伸ばす取組も行った。

以上を踏まえて、今後は、私立大学の誘致などテナントの充実を図ったり、個別塾やプログラミング教室での利用など、定期的な利用も増やしていきたい。そして、集客強化のため、公式 LINE の導入やクーポンの配布、子どもの遊び場の拡充についても今後取り組んでいく予定である。

また、定期開催プログラムについて、毎月特定の曜日にイベントを開催し、「〇〇なら iti SETOUCHI」といった曜日・プログラムを増やすことを考えている。

次に、R6 年度中に、力を入れていきたいと考えている計画等について示している。iti SETOUCHI から 1 キロ圏内におけるご近所コミュニティを強化し、買い物やイベント、活動などでもっと施設に来てもらえるようにアプローチする。また、web 情報発信ツールの導入についても予定している。今後は、高齢者・未就学児の親・学生・ビジネスマンなど、時間変化に応じた集客についても考えていきたい。

最後に、地域活動連携について、三之丸町地区の新施設である NEW CASPA の事業者とも、公開空地の利用や広場・ストリートの利用などで、グラウンドオープンに向けた機運を高める協力をしたいと考えている。

また、駅前グリーンスローモビリティの活用についても福山市都市交通課にも相談しながら検討していきたい。

また、サイクリングターミナルとして iti SETOUCHI をサイクリングルートにおける民間の発着場として情報登録してもらい、新たな利用者層を取り込んでいきたい。

○資金計画書について説明する。

売上について、2022 年度が半期分の売上だった（駐車場分は前期）ことも踏まえて、2023 年度に関して賃料収入は想定通りで推移している。2024 年度の予算について、オフィスがほぼ埋まっていることや、3 月末には新たな企業の入居もあったので、大きな賃料収入が見込まれる。

賃料収入に関しては、今年度で上限に近い売り上げが見えてくるかと思っている。

伸びしろがある部分としては、直営の事業所、コワーキングスペースの利用増やイベントの誘致などが考えられる。

次に支出について、2023 年度に空調設備の大規模追加投資があったので、そこが非常に大きな動きになっている。

以上を踏まえて 2023 年度の単年度キャッシュフローでは難しい点があったが、2024 年度からは単年度で店舗を黒字化していければと考えている。

ただし回収のペースとしては、短期間で結果が出るような状況ではないので、その点について、今後、収入を増やす策を講じる必要があると考えている。

○課題および協議事項について説明する。

防災センターにある中央制御盤など設備の老朽化が進んでおり、間接経費の増大が見込まれている。

また、オフィス需要に関して、現在、多数の企業から iti SETOUCHI のオフィス利用の問い合わせが増えているが、お断りしている現状がある。今後、iti SETOUCHI の段階的再生における低層階の利用の可能性について、いつ模索できるのかご意見を伺いたい。そして、それに関わる賃貸借期間の延長の話について、どのタイミングで具体的に進めていくのか等を確認したい。

また、iti SETOUCHI について、情報発信の拠点としての認知が進んできているので、周辺エリアの情報も iti SETOUCHI に集めたいと考えている。今後、iti SETOUCHI の情報の拠点性についても、市と連携して構築していきたい。

今年度、ばらのまち福山国際音楽祭や、ばら祭りなどのイベントと十分に連携できなかった。市やまちで行われることについて、iti SETOUCHI としては最大限協力したいと思っているので、iti SETOUCHI の会場も入れてまち全体でイベントを盛り上げられるよう、市や観光コンベンション協会の方と情報共有していきたい。

福山駅前の誘導標識や地図に、iti SETOUCHI の情報が少ない状況にあると感じている。民間レベルの連携については、すでに対応しているので、観光案内施設での案内など、交通結節となる部分での連携のあり方についても今後ご相談したい。

最後に子育て支援機能について、ソフトコンテンツとしての子育ての出張相談など受け皿として強化をしていきたいので、市とも連携していきたい。

○iti SETOUCHI のスタート時は、まちにとっての異物のようなところから始まったと思う。そのスタートからすると、現在はいろんな方の居場所になるなど、大きな変化があったと実感している。運営側のあり方としても、施設利用者に対等な関係を持つことをテーマにしていたが、そういった点も奏功し、いろいろな方に受け入れられてきていると感じる。

働く機能に関して、iti SETOUCHI のキャパシティを超えるところまできていると思う。避難安全の点で課題があることは承知しているが、段階的再生を掲げているので、そろそろ検討しても良い時期なのではないかと認識している。

意見交換

- 事業計画のうち、来期の活動計画と展望の「ウェルビーイングな暮らしを追求できる拠点に」のところで、世代ごとに時間帯を分けた利用という考え方は良いと思う。施設の利用促進について、具体的なターゲットを想定して取り組みをしていることが良いと思う。前回協議会で、平日の集客増加について議論があったが、その議論を踏まえていただけていると思う。

今回、新たな企業が入居したが、館内に何か変化は起きているのか。

○徐々に館内でのコミュニケーションが増えて来ている。

- オフィスについて、iti SETOUCHI が持っているコワーキングスペースなどは重要な施設であり、なくてはならないものになっている。それを踏まえ、段階的再生について考えていくべき。

- 今後の中長期的なあり方の検討に関して、賃貸借期間の延長と別フロアの利用について、延長すると言っても、順調な営業があるという点だけをもって延長決定ができるような単純な話ではなく、延長することによってどういうことがさらに充実され、それが、このまちにとってどういった形で影響するかという点が議論の中で出てくると思う。市もそれらを検証する必要がある。また、今後、デザイン会議といった大きな議論の中でも確認していく必要がある。

別フロアの利用について、さまざまな課題があることを踏まえ、検討する必要がある。単純に空きフロアがあるから埋めれば良いという視点ではなく、iti SETOUCHI のコンセプトに沿って検討したときに、上のフロアを活用することによって、事業の効果がどう上がるのかといった視点も踏まえ議論しなければならない。

仮に改修が決定した場合、時間がかかる話になる。iti SETOUCHI の道路を挟んだ周辺ビルのオフィスを利用しつつ、iti SETOUCHI のコワーキングスペースを利用するなどの連携の在り方もあるのではないかと思います。また、周辺エリアのオフィス需要が高まってくれば、エリア価値が向上しエリアに飲食店などの新規事業も、生まれてくるのではないかと思います。

- 課題及び協議事項の中で、段階的再生について挙げられているが、そもそも段階的再生とは何かを考えた際、当初は、ハード的な意味合いが強かったが、現在は居場所など、ソフト的な意味に変わってきている。NEW CASPA や駅前広場の検討など、ハード的な変化がある中で、ソフト的な段階的再生についても意味があると思う。

iti SETOUCHI について、2025 年頃が開業 4 年目となり、事業の中間あたりとなるので、

そのタイミングでこれまでの総括と、これからやりたいことや新たなチャレンジなどについて、福山電業からご提案をいただき、そういった提案を踏まえて、施設の中長期的な活用のあり方に係る機運を作っていければ良いと思う。

実際に施設を運営している福山電業からの視点で、提案の方向づけや、投資の話などについて、来年に向けて整理してはどうかと思う。

- 資金計画について、資金の動きが大体落ち着いてきて、店舗の増加や地域にも浸透してる部分もあり、本来のスタートラインに立った印象がある。中長期的なあり方も踏まえ、市や福山電業のフィルターを通し、コンセプト等でめざす方向に合わせて企業を選んでいくことも必要だと思う。

また、iti SETOUCHI の当初のコンセプトとオフィス需要の話を切り離し、雑居ビルのような形にしても良いのかについては、方向性の検討がいるのではないのか。

- △この施設の再生を検討する際に、市は最小のコストで、段階的再生を行っていくという方向性で進めてきた。それを民間の力で、ここまでの事業を実施していただいている。市の中長期的な収支バランスを考えると、上のフロアに行けば行くほど、難しい話になる。今は福山電業と市が役割分担をしているが、フロアを追加し、いろいろな企業が入って来た時に運営管理をどうしていくのかという課題もある。

- オフィス需要による新たなターゲットに対して、これまでのやり方をそのまま各フロアに持っていくことは、投資の面でも難しい。

駅前進出にあたり、ビル 1 棟を建てるよりも安く済む程度の投資枠を考えている企業がターゲットになり、そして、その機運が高まっていると感じている。

これまで iti SETOUCHI は、個人事業主や、何か新しいことを始めたい人の居場所であったが北川鉄工所の進出にあたり、新たなオフィス用途での需要がうまれた。それにより、iti SETOUCHI の利用者からは、居場所感が薄まったという声もあり、動くお金の規模が違う人たちとこれまでの利用者のフロアを混ぜるべきではないとも感じている。しかし、大きな企業側においても、これまでのように一社だけで集まる時代ではないという認識もある。

- △駅周辺の再生の観点からいうと、リム周辺のビルに入居してもらうことでも、面的な広がりや繋がりが出てくると思う。

そのため、リムの中長期的なあり方についても検討しつつ、どうやって駅周辺の投資を生み出し、様々な企業が集積するようなエリアにしていくのかという視点でも検討しなければならないと思う。

なお、1 階部分の賃貸借期間の延長については、フロア拡大の話とは別で、福山電業と市

で直接意見交換できれば良いと思う。

その際、賃貸借期間を延ばした後にどういったことができるのか、今までできなかったようなことができるようになるのか、などの具体が必要となる。今までの運営が良かったので、延長しようというだけでは対外的に説明する理由として不十分である。今まで確認していたタイミングを前倒して、賃貸借の延長をするのであれば、それを説明できる材料が必要になる。

- どれだけの人のコミュニティや居場所になったかというソフトの部分の話は、一般的にあまり興味を持って聞いてもらえない。外から見て分かりやすい施設でないと話聞いてもらえない。

小さな取り組みや機能を大切に、それを積み上げていき、伝わるように努力することも重要だが、ソフトマインドでできる範囲は限られてくる。

- 他者が価値をつけてくれる部分もあると思うので、協力してくれる関係者とのエンゲージメントを上げていくことは重要だが、外から見て分かりやすく伝えていく上で、今後の変化としての弱さがある。

事業の中間のあたりで iti SETOUCHI が考えるこれから先の未来について、協力してくれる関係者と一緒に考えることも必要だ。

段階的再生を行う場合も、必ず福山電業がコミュニケーションの部分で介入しなければならないと思っている。そうでないと何の施設か分からなくなってしまうので、今後事業者と話をする場合はそこも留意したいと思う。

どこのタイミングで検討するのかについて、今後考えていかないといけない。

- 商工会議所では駐車場台数のキャバが足りていないが、前回協議会での話を踏まえて、これまでに何度か iti SETOUCHI の駐車場を借りており、非常に感謝している。そういった意味では施設間連携が進んでおり、なくてはならない存在である。

また、商工会議所でマルシェを主催した際に iti SETOUCHI を使用させてもらった。イベントを実施するにあたり、屋根があり天候にも左右されず、人が滞留する場所として非常に良い施設である。

今後、イベントが定期的に開催され、それが定着することで市民への認知が進み、ソフト的な拡充ができるのではないかな。

- ソフト面での変化について感想を述べたい。

この1年半で iti SETOUCHI の魅力度が増していると思う。最初の頃は、おそらく試行錯誤を繰り返しており、企画やイベントカレンダーを埋めることも大変だったかと思う。そうした経験からの手応えがあり、現在の実績にもつながっている。

また、発信する情報の魅力度が、格段に上がったという印象がある。

1年半を振り返り、これらの魅力について考えてみた際に、1つは多様性への理解度が増した点があると思う。それから、行動力や感度の高さが挙げられる。

ブランディング的な視点でいうと、メッセージなどを出す際に、最後に iti SETOUCHI としてフィルターをかけており、そこに今の時代の雰囲気にあったおしゃれさや、かっこよさを効かせているのがとても大事なことだと思う。

定性的な話になるが、多様性という視点を持って、この施設を運営していくという意味で、例えば、福祉分野との連携などいろいろな可能性を感じることができた1年半であった。iti SETOUCHI の中でいつも何かしらの新しい風が吹いていて、老若男女や障がいの有無を問わずいろいろな方の居場所になってきている。

現在ではいろいろな情報が iti SETOUCHI に集まってきており、それらについても iti SETOUCHI のフィルターをかけて、運営していくステージにきている。

○先ほどの、iti SETOUCHI でフィルターをかけるという話に関して記憶に残る話がある。

1つは障がいのある方で、いつも通りの事業者などでお菓子を販売するのではなく、iti SETOUCHI という場で販売することで、iti SETOUCHI のデザインテイストに揃える動きが働き、いつもと違う客層にアプローチできたという嬉しい声をいただいた。また、おしゃれな場で販売できたという点についても、非常に喜んでいただけた。そういったストーリーについても大事にしていきたい。

また、不登校になった子の話で、iti SETOUCHI で大人たちと触れ合うイベントを一緒にすることで、それがきっかけになり、学校に通えるようになったという話も聞いた。

こういった小さいドラマも大事だと思っている。しかし、同時に、残りの契約年数の話が出ると、今後の中長期的なあり方といった大きな話を検討する必要性も感じている。

小さなことを育てていくことで、やがて大きな話につながるような連携の仕方が我々には適していると思う。

●公民連携の場なので、それぞれが得意なところで力を発揮する形が原点にあると思う。

今後、タイミングも重要になると思うので、そこを逃さないようにしていくこと。

●この施設の中で過ごすことで、iti SETOUCHI 自体がまちのように感じた。

現在、福山駅周辺に企業が進出する話があるということは、駅周辺の取組により、企業の方でもエリアの価値を感じているのだと思う。

企業誘致に関しては、タイミングが重要で、それを逃してしまうと、別の場所に取りられてしまう場合もあるので、時間をかけて温めていく部分と、スピード感を持って取り組む部分の見極めが大事だと思っている。

- 段階的再生に関して、改修等にいくら必要となるかの感覚がよく理解できていない。例えば、企業が iti SETOUCHI に進出するのにあたり、最低限どれだけの支出負担等が生じるのか、すぐに提示できるガイドラインなどを整理してみてはどうか。それにより負担を明確にすることで、議論が進みやすくなるのではないか。
そういった基礎資料があれば、協議会の場合でも確認させてもらい、負担額の程度などについても意見等をもらうことができるのではないか。

△1 階部分について、一般的でない費用負担で改修をしている。本来オーナー側として、改修等する必要がある部分を抑え、福山電業に多く投資をしてもらっており、通常のリーシングではあまりない負担割合を採用している。
このような 1 階の前例がある施設において、2 階以上のフロア利用に関して、通常のリーシングのような負担割合で改修することはできないと感じている。つまり、2 階以上のフロアについても 1 階部分の福山電業との例を踏まえつつ、オーナー側の投資を抑え、テナントに多くを負担してもらう形になるかと思う。

- この施設を改修するのに、どこに費用がかかるのか。

△リムふくやまの外観を見ると、比較的綺麗で頑丈そうな印象を受けるため、大きな投資もなく利用できるのではないかとの印象を持たれがちである。躯体は頑丈だが、内部設備の老朽化が著しく、それらの改修にかなりの費用を要する。例えば、空調や天井裏の配線や排煙設備などの劣化が著しい。
1 階部分についてはかなりの部分を福山電業に負担してもらっている。

- 大きな屋根付きの公園というコンセプトでスタートし、1 階のみを使っている。
当初、フロアへの設備投資はかかるが、駐車場の収入でそれを賄ってもらう、というスキームを想定しており、その点については成功しているかと思う。
駐車場の収入について、2 階以上のフロアの人には適用されないため、2 階以上の人へのスキームを改めて検討する必要がある。
自力でビルを建てれるような大手企業が何社かでコンソーシアムを組むなど、現在の 1 階フロアと駐車場のスキームとは切り離して検討する話になるかと思う。
段階的再生とは別のスキームになるかと思う。
企業の駅前進出の機運が高まっているのは素晴らしいことなので、例えば、エレベーターの改修方法を見直すことや、全館空調ではなく、利用するフロアだけに空調を絞るなどして、改修費を抑えることなどを検討できないだろうか。

○天井の配管など、施設の建築当初からのものも残っており、どこがどれぐらい使えるかも

わからない。さしあたり、自分たちで使うところだけ新しくして使用している状況がある。
2・3 階ぐらいまでであれば、その方法で改修できるかもしれないが、実態はわからない。

- 全部スケルトンの想定で新設するのがいいと思う。

箱があって、そこに必要なものを追加でつけていくような形でも良いのではないかな。

- 市の対応について、避難安全に係る法的な基準を満たすところまでの対応でも良いのではないかな。そこから先のエレベーターや空調等の利便性の点については、事業所の方に対応してもらう形でも良いのではないかな。

そういった形になりうるような機運も企業側にはあると思う。

△上のフロアの活用を検討すればするほど、あてもなく本当に実施するのかという話になる。

例えば、2 階の利用であれば、これまで話があったかと思うが、さらに上階となると、何を入れるのか、という話も出てくる。

今後、期間の延長やフロアの活用について、検討しようと考えている。実際に延長するかどうかの判断については、協議会でも検討してもらわないといけないので、そこは一緒に考えていただきたい。

- 福山電業として、まだ赤字の部分が残っているので、例えば、今後取り組みたいことなどがあるのであれば、上階フロアの使用に関わらず、賃貸借期間の延長については前提にしてもいいのではないかと考えてる。

まず期間を延長しておいて、その後フロアの開放について検討しても良いのではないかな。

- 賃貸借期間の延長やフロアの開放について、今後、こういったシナリオを作るのか、検討することになるのではないかなと思う。

△賃貸借期間を延ばすことによって、その先に何が起きるのかということについて、単に今よりもよい状態になると言うだけでは、説明が不十分だと思う。具体的に計画されていることや実現性がある案を提示する必要がある。

- 行政だけでは作れず、民間の力も借りつつ、一緒に作っていかないと、実施できないことだと思う。

△福山電業の運営が良いということは、協議会の中では共有されているが、その認識をもっと外に広げていく必要がある。先ほどの話で、例えば、平日の利用者数の増加など、見て

分かる状態や伝えて分かる状態を市も一緒になって作っていく必要がある。

- 当初 iti SETOUCHI が想定していたのは、地域や駅前のプラットフォームであったが、そこに新たに企業が加わることで、新しいプラットフォームとしての役割が求められてきている。それは、施設に対する付加価値がついてきていることが影響しており、この間の福山電業が取り組まれたことの一番の成果なのではないか。その点についても対外的に説明していけば良いのではないか。

これまでの福山電業の取り組みにより、ソフト面でもハード面でも新しい、段階的再生のフェーズに入ってきていると思う。また、段階的再生という言葉自体についても、見直すタイミングに来ており、デザイン会議の方でもそれを確認してもらう必要があると考えている。福山電業において、うまくブランディングが行われ、新しい機運が高まることなど、確実な積み上げがあることは、協議会でも共有されている。以上を踏まえ、福山電業からもアイデアを出してもらい、行政の方でも実現に向けてのミッションがあると思うので、引き続き協議を続けていただければと思う。

- △本日いただいたご意見を踏まえながら、福山電業と協力して検討を続けなければならないと考えている。

以上