

# AREA INN FUSHIMICHO FUKUYAMA CASTLE SIDE

## 【キーワード】

〔施設種別〕  高齢者施設  障がい者施設  子ども施設  住宅  宿泊施設  
〔運営主体〕  市区町村  法人  NPO  個人  補助金  内閣府  国土交通省  厚生労働省  
〔建物形式〕  1 棟単体型  複数棟集合型  団地型  集落型 建物状況  新築  増築  改修  一部改修  既存  
〔対象者〕  高齢者  障がい者  子ども  ファミリー  多世代



写真 1. 外観写真

福山市伏見町で、かつて繊維問屋街として栄えた通りに建つ空きビルを含む三棟をリノベーションした「まちやど」である。再開発の際に行なわれたリノベーションスクールで、参加者の発案が実現化したプロジェクト。今では地域の店舗と紹介し合う関係を築き、まちのイベントにも積極的に関わっている。レセプションがあるビルにはカフェとコワーキングスペースが併設され、地元の人と旅行者が入り交じる場となっている。

## ■施設概要

所在地：広島県福山市伏見町 4-33 FUJIMOTO BLDG. 1F

施設種別：宿泊施設、まちやど

運営主体：株式会社フューレック

運営開始：2018 年 12 月

## 1. 伏見町について

福山市伏見町はかつて繊維業の問屋街として栄えていた。しかし企業の多くは郊外に移転し、再開発の計画があったが、実現しなかった。

その代わりに、昔ながらの味わい深い街並が今でも残されている。現在は昔の風情を残す街並のなかで、新しい店と老舗の古い店が混在し、伏見町ならではの雰囲気をつくり出している。大きな駅の前の地区にこのような地区があることも、非常にめずらしい。

まちには、飲食店・衣料品店・菓子店・茶屋などのほか、「AREA INN FUSHIMICHO FUKUYAMA CASTLE SIDE (以下、AREA INN FUSHIMICHO)」の運営会社である株式会社フューレックが営業している映画館やサウナもあり、バラエティーに富んでいる。

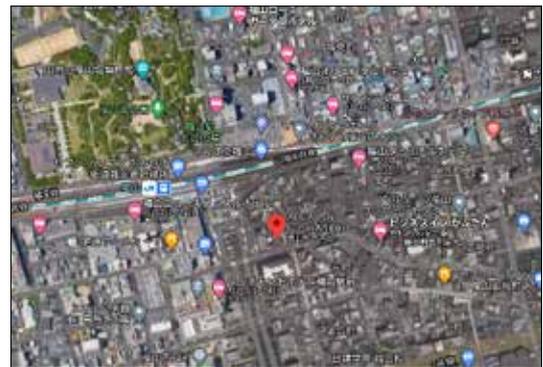


図 1. 敷地周辺 googlemap より

JR 福山駅南口から徒歩 3 分に位置する。泊まる、食べる、くつろぐ、学ぶ、遊ぶ、さまざまな要素がまちなかに散りばめられている。



写真 2. 伏見町の様子 (備後とことこ HP より引用, <https://bintoco.com/area-inn-fushimicho/2/>)

## 2. 開業の経緯

### ■伏見町で開業した経緯

伏見町のある福山市は大きな都市なため、企業も多く、ビジネス街としては活気がある。一方で観光という面では、近くの尾道や倉敷・岡山などに比べるとまだまだ目立ってはいない。

福山は今まで沢山ある観光資源を生かしきれていなかっただけで、観光のポテンシャルが高い。そこで株式会社フューレックの「鞆の浦をはじめ沢山ある福山の観光資源を生かし、街にもっと活気を出すために、福山駅前にある自社ビルのスペースを活用したい」という思いから「AREA INN FUSHIMICHO」の開業に至った。

### ■せとうち deep line trip

株式会社フューレックは、ほか数社と共同で「せとうち deep line trip」を発信している。広島県福山市を瀬戸内への入り口と捉え、エリアの宝を見つめ直し国内外に向けて新しい旅を提案するプロジェクトである。

「AREA INN FUSHIMICHO」も「せとうち deep line trip」の一環として開業した。瀬戸内地域の真ん中に位置している福山を瀬戸内の拠点とし、もっとディープな旅をしてもらおうという狙いがある。

### ■まちやどとしての開業

現代の一般的なホテルや旅館は、施設内に飲食も風呂



写真4. 伏見町の様子（備後とことこ HP より引用, <https://bintoco.com/area-inn-fushimicho/2/>)

古いものと新しいものがまちの中に混在していて独特の雰囲気を持つ。



図2. deep line trip イメージ図（「AREA INN FUSHIMICHO」HP より引用, <https://areainn.jp/fushimicho/>)

も土産物売場も設けられており、建物の中で完結できてしまう。「AREA INN FUSHIMICHO」では、そういった施設と一線を画し、伏見町での暮らしを体験しながら楽しんでもらうために、まち全体を宿に見立てたまちやどとして開業した。昔の宿場町のように、宿泊施設と地域の日常を連携して宿泊客をもてなすのが魅力となっている。

### 3. 運営概要

株式会社フューレックが全て運営を行っている。まちやどを手掛けるエリアイン事業の他に、映像事業やフードサービス事業、シニアライフ事業など、幅広く展開している会社である。

若い女性の観光客をターゲットに開業したが、運営していくうちに男性から女性まで幅広く、さらに独りでの利用もあればグループで利用する人もおり、様々な形で利用されている。観光だけではなくビジネス、サークルや部活動の合宿として利用するなど、宿泊客の利用目的も多様である。

まちやどとして、まち全体を宿としたものというだけでなく、地元の人が集まりやすく、核となるよ



写真5. 福山エーガル8シネマズ（株式会社フューレック HP より引用, <https://www.furec.jp/profile/business/>)

株式会社フューレックの映像事業部が手掛けたこの映画館は備後地方初のシネコンとして誕生し、2015年には中国地方で初めてのIMAX® デジタルシアターを導入により、圧倒的な臨場感を体験できるようになった。



図3. 伏見町内の建物配置（「AREA INN FUSHIMICHO」HP より引用, <https://areainn.jp/fushimicho/>)

かつて繊維問屋街として栄えた伏見町の裏路地からさらに細い路地に入り込んだ先にレセプションが隠れている。寝室は、このまちに残された建物のいずれかにしつらえられている。

うな場所も必要であるという考えから、「AREA INN FUSHIMICHO」では宿泊だけでなく、カフェラウンジやコワーキングスペースも営業、運営している。カフェラウンジは、気軽に寄って飲むことができる場所として、仕事帰りや買い物の合間の休憩に利用する地元の人が多い。席を広くして小さなイベント会場としても運営している。コワーキングスペース「halappa」は、備後地方で初めてオープンしたコワーキングスペースであり、地元のフリーランスの人や出張で福山に来ている人に利用されている。

## 4. 建物概要

「AREA INN FUSHIMICHO」は伏見町の中に、レセプション等が配置されている株式会社フューレックのビル、客室のある「AREA INN FUSHIMICHO 1-16」、「AREA INN FUSHIMICHO 2-8」の計3棟を配置している。

### ■レセプション・カフェラウンジ

「AREA INN FUSHIMICHO」のレセプションは株式会社フューレックのビル「藤本ビルディング」の1階にあり、カフェラウンジとコワーキングスペース、映画館の受付も同じフロアに配置されている。そのため、宿泊客や映画館やカフェラウンジ、コワーキングスペースの利用客など、様々な人が行き交う。

カフェラウンジはレセプションに併設されており、イベントが開催されることもある。カウンター席には電源コンセントが設置されているため、パソコンでの作業なども可能である。

### ■コワーキングスペース

カフェラウンジの奥側のガラスの仕切りの向こうには、同じく株式会社フューレックが運営するコワーキングスペース「halappa」が配置されている（写真8参照）。

「halappa」は2013年にオープンした備後地方初のコワーキングスペースであり、当時から現在まで、リモートワークなどに利用されている。

コワーキングスペース内には、1人分ずつ間仕切りされたワークデスクに加え、相席で利用する共用デスクがある。それぞれ電源コンセントが設置されているなど、パソコンでの作業に配慮されており、他にも無料でWi-Fiが利用できるなど利用者が快適に利用できるため



写真6. 藤本ビルディングエントランス外観（備後とことこ HP より引用, <https://bintoco.com/area-inn-fushimicho/>)

建物内突き当りの灰色のカウンターがレセプションとなる。



写真7. カフェラウンジ（備後とことこ HP より引用, <https://bintoco.com/area-inn-fushimicho/2/>)



写真8. カフェラウンジから見えるコワーキングスペース（備後とことこ HP より引用, <https://bintoco.com/halappa/>)

の工夫が施されている。

共用スペースの隣部屋にはミーティングルームが設けられている。壁で区画されているため、周囲の音漏れが気にならずにミーティングルームを利用することが出来る。ミーティングルーム内には12席用意されている。

#### ■ AREA INN FUSHIMICHO 1-16

繊維問屋街として栄えた通りに残されたビルをリノベーションした宿泊棟であり、通りには茶屋や和菓子屋も残っている。1, 2階は飲食店となり、3~5階が各客室になっている。エレベーターの設置がされていないため、上下の移動には階段を利用する。

3階は女性専用のドミトリーとなっており、貸切時には男女問わず利用可能となる。4人まで宿泊することが可能で、シングルベッドがカーテンにより仕切られて4つ配置されている。部屋内に共有リビングスペース、洗面スペース、ドライヤー、冷蔵庫などが用意されている。シャワーとトイレは共用となる。

4階はゆったりと使える個室となっており、個人利用に限らずグループ滞在やファミリー滞在が気兼ねなくできる。最大、大人4人と乳幼児添寝2人まで宿泊することが可能である。ダブルベッドが一つ配置されており、人数に応じてソファをダブルベッドに変形させ利用することが出来る。部屋内には、専用のシャワーとトイレに加え、洗面、ドライヤー、冷蔵庫、クローゼットが用意されている。

5階にも個室が配置されており、最上階であるため、窓から福山城が見える。4階の個室と同じく、個人からファミリー滞在まで、ゆったりと楽しむことが出来る。最大、大人3人と乳幼児添寝2人が利用可能である。ダブルベッドが一つ、人数に応じてソファをシングルベッドとして使うことが出来る。部屋内には専用のシャワーとトイレがあり、その他設備や待遇も4階の個室と同様である。

#### ■ AREA INN FUSHIMICHO 2-8

男性用のドミトリーであり、「AREA INN FUSHIMICHO 1-16」同様に、貸し切り時は男女問わず利用可能である。福山駅までは徒歩4分の所に位置し、駅沿いの通りではローカルの人気店が深夜まで営業している。建物内にエレベーターが設置されているため、移動の際に利用できる。



写真9. コワーキングスペース（備後とことこHPより引用, <https://bintoco.com/halappa/>）



写真10. 「1-16棟」3階ドミトリー（備後とことこHPより引用, <https://bintoco.com/area-inn-fushimicho/>）



写真12. 「1-16棟」4階個室（備後とことこHPより引用, <https://bintoco.com/area-inn-fushimicho/>）



写真13. 「2-8棟」ドミトリ（備後とことこHPより引用, <https://bintoco.com/area-inn-fushimicho/>)



写真14. 「2-8棟」共用リビング（備後とことこHPより引用, <https://bintoco.com/area-inn-fushimicho/>)



写真15. 「1-16」棟外観（備後とことこHPより引用, <https://bintoco.com/area-inn-fushimicho/2/>)

写真上で写っている1,2階が精肉店、その上の3-5階が客室となる。

#### 参考文献

- 1) 「AREA INN FUSHIMICHO FUKUYAMA CASTLE SIDE」HP, <https://areainn.jp/fushimicho/>, 2021.01.10 参照
- 2) 備後とことこHP, <https://bintoco.com/>, 2021.01.10 参照
- 3) deep line trip HP, <https://deeplinetrip.jp/>, 2021.01.10 参照
- 4) 株式会社フューレックHP, <https://www.furec.jp/profile/>, 2021.01.10 参照

部屋内には、シングルベッドが6個用意されており、最大6人まで宿泊可能である。ワークスペースとしても機能する共用部（写真14参照）があるため、観光のみならず、ビジネス時にも利用しやすい。他にも共用の洗面スペース、ドライヤー、冷蔵庫が用意されている。

#### ■ CAPSULE & SAUNA DORMITORY

男性の宿泊客は「AREA INN FUSHIMICHO」レセプションの上階にて営業される「カプセル&サウナ日本」も利用可能である。

## 5. 今後について

2018年12月に「AREA INN FUSHIMICHO」がオープンし、ほぼ同じ時期に、「AREA INN FUSHIMICHO 1-16」の1,2階に池口精肉店（当時 イケグチミート・パブリックハウス）もオープンした。そこから2020年8月現在まで、伏見町では計画中のものも含めて新規店が17軒オープンしている。このことから「AREA INN FUSHIMICHO」も伏見町を元気にするための起爆剤のひとつとして役割を果たしたと考えられる。これからもより伏見町エリアを観光の拠点として盛り上げていく。

（以上、作成者：東京電機大学 平尾笑香 2021.01）

## 6. 見学・ヒアリング調査を経て (2020年12月10日 檀上さん)

### 6-1. 運営概要

#### ■ 1-16

運営主体：株式会社フューレック、UR都市機構  
事業主体：株式会社フューレック、UR都市機構  
建物所有者：株式会社築切家守舎  
内装デザイン：株式会社レイデックス  
建築担当：共栄店舗

#### ■ 2-8

運営主体：株式会社フューレック、UR都市機構  
事業主体：株式会社フューレック、UR都市機構  
土地所有者：UR都市機構  
建物所有者：株式会社フューレック

内装デザイン：株式会社レイデックス

建築担当：共栄店舗

## 6-2. 運営状況

### ■客層

施設を始める際にペルソナ層を女子一人旅と設定しており、コロナウイルス感染症の流行以前は、狙い通り若い女性の一人での利用が大半を占めており、観光・出張利用が半々くらいであった。また、インバウンド利用は、全体の一割程度と、ゲストハウスにしてはかなり少ない割合になっていた。尾道などと比べて福山自体の認知度がまだまだ低いため、そこを上げていくことが課題であると感じている。コロナウイルス感染症の流行後は、GoTo トラベルが始まったこともあり、ほとんどが観光での利用である。

2020年10・11月の利用者を地域別に見ると、中国圏からが44%、東京・神奈川からが25%となっている。これは、広島県が観光補助として、10月中は中国地方と愛媛圏から広島県への宿泊に対して、11月からは全国から広島県への宿泊に対して割引をしていたためだと考えている。

### ■稼働

基本的に予約は埋まっている状態である。

### ■お客様の宿泊動機

尾道に宿泊施設が少ないため、尾道・瀬戸内の観光目的で泊まる方が多い。口コミやInstagramを見て来てくださる方もいる。近隣地域の住民は、コワーキングスペースの利用や気分転換で宿泊しに来てくださることもある。

### ■苦労している点

まち全体でまちの良さの発信や、おもてなしをしたり、カフェ&バーを交流する場にしたいと思い、カフェ&バーのワンドリンクチケットのサービスなどを行っているが、2-8に宿泊のお客様は、最初のご案内で終わってしまうことも多く、なかなか交流を生み出せていない点が残念であると感じている。



写真16. AREA INN FUSHIMICHO 1-16 外観



写真17. AREA INN FUSHIMICHO 2-8 外観



写真18. レセプション 外観



写真19. 福山駅前の様子



写真20. レセプション前の路地



写真21. レセプション前の路地への入り口



写真22. 2-8 建物前のシャッター商店街

#### ■成功したと感じる点

コワーキングスペースを設置したことで、リモートワークの気分転換として宿泊しに来てくださる方もいるので、今のニーズに合っていると感じる。

#### ■独自のアピールポイント

カフェで伏見町ブレンドコーヒーなど地元のものを使ったメニューを提供するなど、近隣の店舗等との繋がりをしっかり築けている点は強みだと思う。また、ゲストハウスの中ではアメニティなど設備面にこだわっている方だと思う。

### 6-3. 運営のきっかけ

#### ■施設を始めようと思ったきっかけ・理由

1980年代から再開発の計画がされていたものの、なかなか形として進まず、2016年には再開発準備組合は解散してしまっていた。このままではいけないと、福山市が福山駅前再生ビジョンの策定と連動して開催したりノベーションスクールがきっかけで立ち上がったプロジェクト。同スクール参加メンバーである池口精肉店の池口峻平さんによって提案された企画が実現化され、AREA INN FUSHIMICHO が誕生した。事業立ち上げのコンセプトメイクは、株式会社フューレックも参加している「せとうちディープラインプロジェクト」によって行われた。

#### ■日本まちやど協会との関係について

施設を運営を始めたときから加入している。日本まちやど協会が集まって行う会議にも参加しているが、今年は新型コロナウイルス感染症の影響で中止になってしまった。

### 6-4. 立地環境

#### ■この地域である理由

福山市のリノベーションスクールで提案された企画であるから。再開発がなかなか進まず、どうしたらまち再生を出来るのかを話し合っ生まれたプロジェクトである。

#### ■周辺店舗や自治体との連携

町内会に所属しており、町内でのイベントの企画・運営を行うこともある。また、周辺の飲食店の紹介等は積極的に行っている。近くにある老舗のお茶屋さんにお茶を立ててもらってイベントを行ったり、カフェ&バーで提供するメニューに使用する材料を近隣店舗から仕入れるようにしている。周辺店舗との連携はもっと深めていきたいと思っているが、コロナウイルス感染症の流行によって、経済面と感染のリスク面などの観点から、観光客との交流に関する考えは、店舗ごとに方向性に違いが出てしまっている。

また、福山市からは、テレワークやワーケーション施設として、コワーキングスペースの貸し出しを行うことで補助金を出してもらっている。

### ■まちの活性化への取り組み

町内会で飲食組合を結成して、はしご酒やカレーフェスといったイベントの開催を行っている。今後、GoTo商店街といったキャンペーンを行う予定である。

また、「片道レンタサイクル」をはじめた。これは行きに鞆の浦までサイクリングをしてもらい、帰りは車で迎えに来てもらえるという制度で、より気軽に鞆の浦に観光に行ってもらいたいという思いでスタートした。

### ■この拠点からみたまちの姿

少し離れたところにある福山市本通船町商店街がにぎわっていたが、AREA INN FUSHIMICHOがある地区でも、最近20店舗ほどリノベーションによって新しいお店がオープンするなど、だんだん活気づいてきている。商店街の人から、「AREA INN FUSHIMICHOの周りも賑やかになった。」といわれる。

### ■地元の人との交流について

コロナウイルス感染症の流行以前は、近隣の居酒屋を飲みながらまわる、はしご酒のイベントを開催していた。お酒を通じて地元の方と旅行客が繋がっていくきっかけになればいいなと思っている。

コワーキングスペースとカフェ&バーが併設させるなど、交流が生まれやすい空間を意識している。

### ■今後の課題



写真23. AREA INN FUSHIMICHO マップ



写真24. 1-16 3階 ドミトリー



写真25. 1-16 3階 共有洗面台



写真26. 1-16 3階 共有シャワールーム

福山市自体が観光場所としての知名度が少なく、尾道や瀬戸内エリアへの通過点となってしまうことが多いので、この地域の魅力をもっと発信していきたい。また、もっと広域に見た周辺エリアの飲食店や施設等との連携も積極的に図って、より深い繋がりを築していきたい。

## 6-5. 施設建物

### ■既存建物の用途

1-16は、一階がバー、二階以降が集合住宅として使われていた空きビルであった。現在は、1・2階は飲食店「IKEGUCHI MEAT PUBLIC HOUSE」で、3・4・5階をAREA INN FUSHIMICHO1-16としている。

2-8は、もともと雑居ビルであった。1階は飲食店、3階は歯医者物の物置、4階は倉庫、5階は住居として以前から使われており、2階のみをAREA INN FUSHIMICHO2-8として改装した。

### ■改装の際に意識した点

4階、5階の個室の壁色は、瀬戸内の海をイメージした色にしている。海も場所によって色の濃さや風景が違ってくるように、部屋ごとに色合いを少しずつ変化させている。

また、リノベーションする以前からあった、さざ波模様がある窓を、そのまま使用している。

### ■好評な空間や設え

空間自体を気に入っていただけることが多い。また、ドミトリーにも厚みのあるベットマットを使用している点や、プライベート空間がしっかり保たれている点も好評である。

### ■運営し始めてから改善した点

アメニティやベットの質にこだわっていた分、ゲストハウスの相場より少し高めに料金設定をしていたが、お客様のニーズに合っていないと感じ、設備を少し縮小して値段を下げたら稼働率は上がった。



写真27. 1-16 4階 個室



写真28. 1-16 5階 個室



写真29. 2-8 2階 ドミトリー



写真30. 2-8 共用スペース



写真31. カフェ&バー 外観



写真32. カフェ&バー 内観



写真33. カフェ&バー 周辺店舗のパフレット



写真34. 前：カフェ&バー / 奥：コワーキングスペース