

目指すはフラッグシップビル。
北九州の未来共創のために。



セントシティ(北九州市)



ビルをリブランディング
するための

コンセプトワークを重視

九州の陸路玄関口で北九州市の中心駅、JR小倉駅の目の前にあり、ペDESTリアンデッキ(※)で駅と直結した大型複合商業ビル「セントシティ」。このビルには、かつて大型百貨店の小倉そごうが出店し、一時期は人の流れが来てにぎわいましたが、親会社そごうの破綻に伴って閉店します。この時に、後継テナントの誘致を目的に、地元企業の出資によって、ビルの運営管理を行う会社として設立されたのが、北九州都心開発株式会社です。

その後、いくつかの核テナントが出店しますが、商圏の高齢化、人口減、郊外型ショッピングセンターとの競合などによる販売不振から撤退が続きました。そこで北九州都心開発は施設再生のために、新テナントの誘致、改装、運営の面で、ジョーンズ・ラング・ラサール株式会社など複数の事業用不動産サービス会社のノウハウを活用しながらビルのリニューアル開業を目指しました。

その際にこだわったのは、失敗を教訓にした、これまでとは異なるコンセプト。ビルの「リブランディング」を重要命題としました。利便性の高い立地の良さを活かして、駅前に長期的な活気を創出するために。

施設再生を生み出す考え方の柱は、大きく二点。まずは、これまでの「商業専門ビル」から「複合商業ビル」への形態転換です。立地優位性を活かして業種・業態を拡大すべく、「買う」「食べる」を満たす既存の施設構成に「働く」「集う」「磨く」といった機能を新たに追加し、24時間人が集う機能を強化するのがねらいです。

そしてもう一つは、「普段使い」を重視した商圏・ターゲットの絞り込みです。オフィスワーカー、近隣居住者、駅利用者などと親和性の高いサービス機能を軸として日常生活に役立つラインナップを充実させ、駅周辺の来訪者をターゲットに集客力強化を図ります。その結果、ルミエールマルシェやユニクロ、大規模カルチャーセンターの誘致に成功しています。

さらに、「ヒト・モノ・コト」を掛け合わせる機会創出と、北九州の未来共創への貢献という

ミッションを明確に掲げるために、施設名を「小倉駅前アイム」から「セントシティ」へ改称することに。英語表記の「SAINT City」は「Sustainable and Innovative Next City」を表しており、これからの社会に求められる「持続可能で、革新的な、新しい街」でありたいという願いが込められています。

(※)広場機能を併せ持つ、橋上駅舎と建物をつなぐ高架歩道



施設の求心力を高める キーテナントの誘致に成功

施設再生を目指す北九州都心開発の活動において、とりわけオフィスとそれに関連するサービスを提供するテナント誘致で大きな役割を果たしたのが、北九州市とFFGBビジネスコンサルティング（FFGBC）です。北九州市にはテナント企業のご紹介や改装費補助の面でも担当部局と連携しており大変なご支援をいただいています。そしてFFGBCは、不動産リーシングサポートなど、さまざまな不動産の運用課題に対するソリューションを提供してきた実績を有しており、専門家と連携

して不動産の資産価値を高める「アセットマネジメント」のエキスパート人材を多数擁しています。今回はその豊富な実績と高度な専門スキルが大いに役立てられました。

その典型例が、宮崎市に本社を置いてコワーキングスペースを展開し、オフラインおよびオンラインサービスの提供を通じて、創業支援や地域のビジネス・学び・文化活動の活性化支援を行っている株式会社ATOMICA^{アトミカ}の誘致です。同社は、宮崎市に次ぐコワーキングスペースの二号店出店を模索していた段階で、FFGの幅広いネットワークによってセントシティのリニューアル計画でアドバイザーを務めていたFFGBCとつながった結果、セントシティ7階に233坪、九州最大級のコワーキングスペースを2021年2月にオープンさせました。

アトミカ側は、初の北九州出店を果たした後、「FFGおよびFFGBCとの出会いがあれば、利便性と話題性の両面で最高といえる立地に Outlet することはできなかっただろう」と話しています。セントシティの方向性を示すキーテナントといえるアトミカの出店には、企業の販路開拓などのニーズを実現させてきた



セントシティ7階に誕生した「オープンパレット北九州」



FFGBC独自のビジネスマッチングに対する高い専門性が活かされています。

アトミカの正面には福岡銀行が開設・運営する「オープンパレット北九州」が誕生しました。ここでは現在北九州市・大学等のSDGsの取り組みを発信する展示スペースが設けられており、これから北九州における情報発信拠点としての役割を担っています。

またセントシティ9階と12階には、誰もがご存知の企業が入居予定で、これから北九州を代表する情報発信拠点になるものと確信しています。

SDGsへの取り組みで 地域の未来を拓く

2021年4月に名称を「セントシティ」に改め、複合商業ビルとしての再スタート切った施設は、「北九州の成長と市民の笑顔を絶やさないフラッグシップビルを目指す」というビジョンを打ち出しています。

その姿勢の表れのひとつといえるのが、SDGsに関して掲げた七つのゴール。北九州市が、2018年4月にOECD（経済協力開発機構）によりアジア初の「SDGs推進に向けた世界のモデル都市」に認定されたのをきっかけとする取り組みです。例えば、コワーキング施設の誘致は、地場産業や学生と他都市企業の共創機会創出につながり、SDGsの「ゴール9／産業と技術革新の基盤をつくろう」に該当します。

北九州の未来共創への貢献を目指すセントシティの今後にも引き続き、幾多の地方創生や地域活性化に寄与してきたFFGBCのコンサルティング力が活かされていくことでしょう。

店舗概要

セントシティ (SAINTcity)

北九州市小倉北区
京町3-1-1



お問い合わせ

株式会社 FFGビジネスコンサルティング 不動産ソリューション部

■福岡市中央区天神2丁目13番1号 福岡銀行本店ビル

■TEL 092-723-2372

不動産鑑定士や一級建築士等の資格を保有し、豊富な経験を持つスタッフが、貴社が抱える様々なニーズにご対応します。



不動産ソリューション部 船越寛哲