

## 福山の未来を育てるプラットフォームとして

## 「福山の未来を育てるプラットフォーム」

iti SETOUCHIを、かつての商業施設のように既存の消費者ニーズのみに依存した旧来型の店舗として復活させた場合、現状の課題を解決することはできますが、来るべき将来の新たな課題を発見し、解決していくことはできません。私たちは、世界に新しく生まれつつある価値観を見据え、かつての商業施設のように復活させるのではなく、「未来の市民の暮らし」を見据え、多様性と可変性に満ちたオルタナティブなコンテンツを中心に展開して参ります。

## 「i+i」人が出会い、プラスでつながるコミュニティの場

## 市民の市場として、活動の舞台に

商業だけではない活用の舞台として、市民の交流・活躍を支援し、共に活動を展開。さらに運営サイドから仕掛けるコンテンツは、新たな出会いを創出する、SETOUCHIの交流拠点として、広い視点をもった取り組みを、市民・協力者と共に展開しています。

## 主催事業



2024.4.1

2025.3.31

## 地域連携活動



## 地域連携

### お客様を招き周辺へ送客する「結節点」

2024年9月

#### iti SETOUCHI 開業2周年

OpenA馬場正尊さんの「トークイベント」や、開業から2年を振り返り未来を語る交流イベント「ミライミーティング」を開催。まちづくりのデジタルプラットフォーム「my groove」の操作体験会も実施しました。



トークイベント



2周年ウィークリーイベント

「iti SETOUCHI 開業2周年」

開催日:2024年9月30日～[ウィークリーイベント]

iti SETOUCHI、OpenA、my groove

#### d design travel 広島号

#### 地域の魅力を地域で考え、全国に発信

ロングライフデザインをテーマにしたD&DEPARTMENT PROJECTが発刊する47都道府県の観光トラベルガイド『d design travel』。34県目の発行となる「広島号」は、広島の魅力を編集部とともに模索し、地域の魅力を伝える活動をともに展開しました。



出版記念パーティー



「d design travel WORKSHOP BINGO」

開催日:2024年5月11日

「d design travel show と 出版記念パーティー in 広島」

開催日:2024年9月29日

## 多様性

### 多様な世代がプラットフォームに集う

#### 共創プラットフォーム「my groove」

#### シニアのやりたい!を実現するワークショップ開催

「my groove」は、地域のプロジェクトにオンラインで意見したり、参加ができる地域エンゲージメントプラットフォームで、誰でも自由に参加ができます。これまで施設に関わっていただいた全国の皆さまとも、気軽に身近な「ご近所付き合い」を継続できます。できること、やりたいことを語り合い、カタチにするワークショップには、シニア世代を中心にさまざまな年代の方、約30名が参加しました。



トークルームとイベントレポートを配信

ワークショップの様子も配信

「小さなまちのイチセト広場」

開催日:2024年1月19日

iti SETOUCHI、my groove (株式会社Groove Designs)、BABA lab

#### 合言葉は「うれしい、たのしい、だいすき」

#### ine clubの家族で楽しめる体験型イベント

世代を超えて家族全員で楽しめる体験型イベント。五感に触れたり、季節の行事を体験することを大切に、暮らしを彩る時間を皆さんと一緒につくっています。子どもも大人と一緒に楽しむイベントを開催。広い屋根付き公園、天候に左右されず、子どもたちも自由に遊ぶ空間でのイベントは回を重ね参加者が増えています。



「家族でたのしめる体験型イベント<ine>」

開催日:2024年6月、2月 2025年1月[半年に1度開催]

ine club、iti SETOUCHI

## ひと

### 顔の見える施設・イチで活躍する人々を紹介

#### 参加者の顔が見えるイベント

#### ファーマーズインタビューコンテンツ

毎月第3日曜日は「itiの第3日曜日」。福山市内や近郊の農家さんたちがお野菜や果物、お魚、美味しい焼き菓子やパンをもって2023年1月に始まったマルシェも2周年を迎えました。出店者の皆さまの魅力を伝えるインタビューコンテンツを展開し、イベントをつくる皆さまをご紹介します。



#### 学生の拠点をつくり活動をサポート

#### STUilyのシップスターミナル

2024年12月1日、施設内にオープンした「STUilyのシップスターミナル」活動拠点の提供や実施を共に展開し、多くの中高生・大学生などが主体となった挑戦を後押する環境を整え、新しい人流、交流を生み出し、若者が活躍できる新たな価値を創造していきます。



STUilyのシップスターミナル

事業連携協定を締結

「一般社団法人スタイリィ(STUily)」

居場所づくりプロジェクトから始まったSTUilyは、中高生の「やってみたい」を応援し、福山市内のさまざまな学校の生徒が中心となって活動をしています。

## 01-3 [事業レビュー] 写真アーカイブス



## 事業の活動実績

○集計の対象期間：[前期・2023年度] 2023年4月1日から2024年3月31日まで  
[当期・2024年度] 2024年4月1日から2025年3月31日まで

## サブリース事業(テナント運営管理)

○オフィス入居者数(計23区画)

23区画

前期オフィス契約数：23 区画

○飲食・物販等入居者数(計15区画)

15区画 ↑

前期入居者数：10 区画

## 直営事業(コワーキングスペース運営管理)

○月額会員契約者数

25件 ↑

前期会員契約数：20 件

○ドロップイン利用者数

4,385件 ↑

前期利用者数：2,482 件

## 直営事業(パブリックスペース活用・レンタルスペース運営管理)

○レンタルスペース利用者数

9,342人 ↑

前期利用者数：8,015 人

○イベント開催数

447件 ↑

前期開催数：383 件

○イベント集客数

61,661人

前期集客数：75,589 人

## 駐車場運営事業&lt;第1・2・3 駐車場合算&gt;

○時間貸利用台数

207,602台 ↑

前期利用台数：194,353 台

○定期パス契約者数

823件

前期契約者数：869 件

## 2024 年度 施設視察件数

○視察件数(実施件数)

33件

民間企業、行政、団体  
教育機関など

視察者内訳(地方別)

北海道 1件

東北(秋田・岩手・宮城) 3件

関東地方(東京・神奈川・群馬・茨城・埼玉) 11件

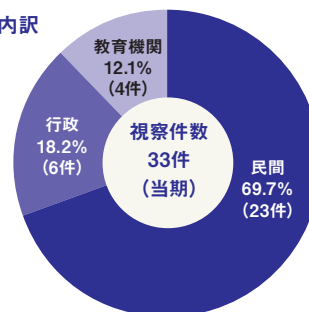
関西地方(大阪・京都・兵庫) 4件

中部地方(岐阜・福井) 2件

中国地方(広島・岡山・山口) 9件

九州地方(福岡・佐賀) 3件

件数内訳



※1 全体の来場者は未集計(測定可能なもののみ集計)

※2 イベント開催数は期間開催分も1件として計上

※3 イベント集客数とレンタルスペース利用者数は  
重複計上していない

## 定期開催プログラムによる来館機会の創出

DIY STUDIO でのづくりプログラム、シェアキッチンで開く限定ショップ、コワーキングスペース tovio で開催する、ビジネス・学び・遊びのプログラムなど、館内の各所では、多様なプログラムを定期開催し、施設への来館機会を創出しています。

### 「コワーキングスペースtovio」

毎月第3木曜日 **MEET@**

毎月第3日曜日 **無料開放DAY**

毎月第1木曜日 **つんどくよんどく**

不定期開催 **tovio勉強会**



主催：直営

施設を体験できる無料開放DAYから、積読を解消するための企画「つんどくよんどく」、ゆるく知合いの輪を広げるコミュニティプログラム「MEET@」、さまざまなビジネス・コミュニケーションスキルを学ぶ「tovio勉強会」など、働く環境づくり、つながりづくりをコンテンツにし開催しています。



### 「DIY STUDIO」

毎月第1土曜日 **デジファブの日**

共催：外部協力：大田設計事務所  
CNCやレーザーカッターを使ったデモや、プロダクト試作などものづくり体験の入口としてDIY STUDIOで定期開催。



### 「シェアキッチン」

毎月第1日曜日 **1day Teaheart**

共催：外部協力：紅茶専門店 Teaheart  
シェアキッチンを紅茶サロンに仕立て、紅茶と季節のお菓子を楽しむ、一日紅茶屋さん。



### 「公開空地・ピロティなど」

毎月第3日曜日 **イチの第3日曜日**

共催：外部協力：実行委員会  
「ココロもお腹も美味しいに出会える日曜朝市」をコンセプトにした出店型の朝市。



### 「不定期開催」

毎月1回 **Barしまむら**

共催：外部協力：しまむら  
毎回テーマの国を選定し、多国籍の食文化が楽しめるコミュニティBARをシェアキッチンで開催。



毎月1回 **tovio勉強会**

共催：外部協力：カタリシス  
tovioスタッフが「いま」学びたいことをテーマにみんなでワイワイしながら、一緒にスキルアップする会です。



### “公民館” 的視点で、まちにひらく複合施設

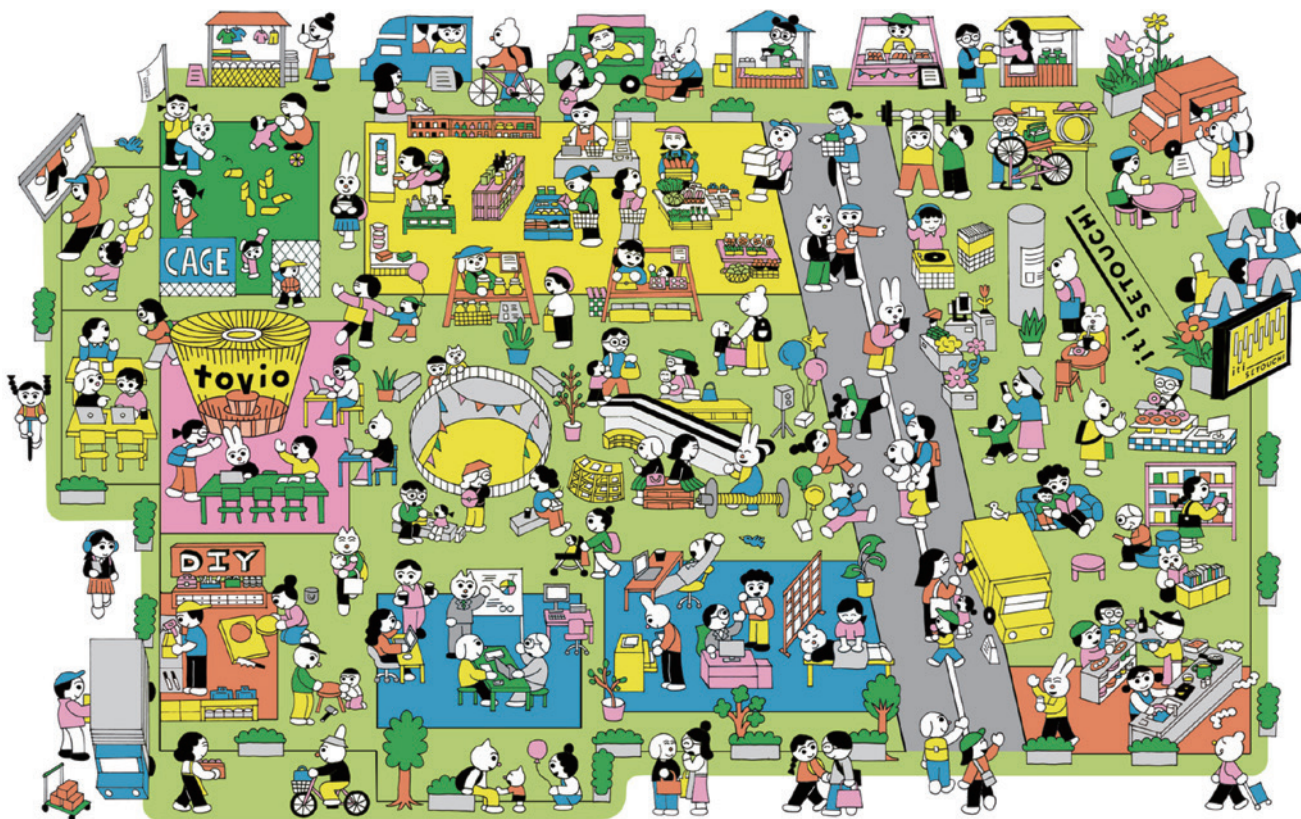
2022年の開業から「屋根のある公園」として、地域の皆さまに活用いただけるパブリックな空間を備えた複合施設として、商業・創作・交流などあらゆるイチをはじめる舞台として活用いただいています。段階的な開業に、可変するコンテンツ。イチの変化は、施設の発育とも言える成長続ける運営を連続してきました。さらに、身近な存在、地域に開かれた場所として“公民館”的視点をもち、場所づくりを形成していきます。

### みんなでつくる クリエイティブ公民館

iti SETOUCHIは、人と人が知恵や力を合わせて  
やったことないこと、やってみたいこと、他ではできないこと、  
はじめのイチを始められる、あたらしい公民館です。

まちの魅力は、どこかで誰かがつくってくれるわけじゃない。  
小さくとも、自分たちでコトをおこしていく。  
人と出会う、はたらく、イベントに行ってみる&やってみる。  
ものづくりをする。そのどれもが、きっとクリエイティブ。  
一人ひとりのやってみたいから、まちの希望をつくれます。

ここは、日本中のどこを探しても見つからない、  
福山発のクリエイティブ公民館です。



iti  
SETOUCHI

施設名には、「1+1：人が出会いプラスでつながる場所」、「市：市民の場所、公共空間、人や情報が集まり融合する市場」の想いを込め、事業を開始。  
開業時のマインドを持ち続けながら、新たに「みんなでつくる クリエイティブ公民館」を掲げ、  
みんなの地域にあって、それぞれの暮らしに身近な存在である“公民館”のような距離感と地域に開かれた場所づくりをめざします。

### 館内回遊と滞在をもっと楽しく

iti SETOUCHI では、今後、新店舗オープンや、展示スペースの拡充など、さまざまな取り組みを展開していきます。飲食店の入居に、レコード屋、ATM も設置し、より、まちの中の機能が施設内に備わります。

### 施設に新しい店舗が仲間入り

#### New shop 食堂・角打ち・レコード店 新店オープン

市場の機能も充実。都市の中の小さなまちはより賑やかに、より快適になり、滞在が楽しくなりました。

5.1  
OPEN

#### まちの食堂 レモン



自家製調味料でつくろお惣菜や、グルテンフリーの玄米麺「おこめん」、自家製シロップのレモンドリンクなど体にやさしい素材でつくる健康志向だけど気取らない、まちの食堂。

5.1  
OPEN

#### 角打ち端 (バチ)



BACHI

ジャンルレスでノールールな小さなごちそうを、まちの「端っこ」で。瀬戸内と秋田の食材が出会う進化系・稲庭うどんに、お酒もすすむビストロに炭焼きとおでん。

6.1  
OPEN

#### 邂逅レコードストア



“ジャンルを問わず面白いと感じたもの”店主がセレクトする、中古レコード、CDを中心に扱う、音楽と出会うレコードショップです。レコードの買取も行います。

#### 広島銀行 ATM 福山胡町支店 iti SETOUCHI 出張所



館内にひろぎんATMがオープン。施設開館中はいつでもご利用可能です。お買い物やイベントのついでに、ご利用いただけます。

#### イチブックストア Supported by 啓文社



イチにゆかりのある人々の“推しの一冊”がおすすめコメントと共に並ぶ「選書型の本屋」。定期的に入れ替え企画展も開催。

#### STUily の シップスターミナル



中高生の「やってみたい」を応援し、福山市内のさまざまな学校の生徒が中心となって活躍。STUily (スタイリイ)の活動拠点です。

### iti のはじまりを知り・見れる場所づくり

#### 展示 リノベーション建築・再生の軌跡

お買い物・イベントなどで施設を訪れる皆さまに、この施設が誕生した背景を知っていただき、活用の促進につながるよう、iti SETOUCHIのリノベーション建築にまつわるコンセプトを展示するギャラリー、DIY工房で作れるアイテムや商品を展示するギャラリー、地域のものづくりに触れられる展示空間などを開設予定です。



#### 元百貨店のリノベーション再生手法とプログラムデザインに評価



iti SETOUCHIは、株式会社オープン・エーと共同で、公益財団法人日本デザイン振興会が主催するグッドデザイン賞2023のカテゴリ-14:建築(産業/商業施設)部門にエントリーし、1階に集中させたリノベーション再生手法や商業に頼らないプログラムなどを評価いただき「グッドデザイン・ベスト100」に選出されました。

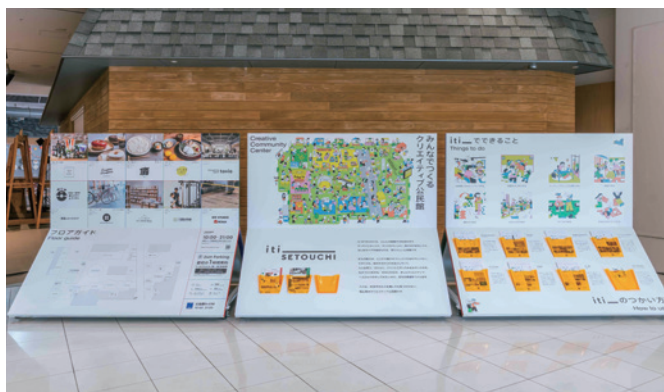
### 誰もがつかいやすい情報案内

民間がつくる“公民館”的な場所を目指し、これまでよりさらに施設の使い方や情報を利用者にわかりやすく示し、欲しい情報を入手しやすく、案内板やウェブサイトを整備します。  
利用者から活用に变化していく「みんなでつくる クリエイティブ公民館」は、館内のみならず地域の案内所としての機能をアップし、お客様視点でのコミュニケーションを強化していきます。

## 備後・福山が誇るまちのインフォメーションセンターに

### 館内 当館だけでなく民間・行政・地域などまちの情報が集まる

施設の利便性向上のため、利用方法や使い方、ショップなどの情報が得られる、施設案内を拡充。  
また、誘導サインを新規で設置し、滞在のしやすさ、楽しい雰囲気を醸成する。



施設情報も持ち帰れるインフォメーションボード



施設滞在と館内の回遊が楽しくなるサイン



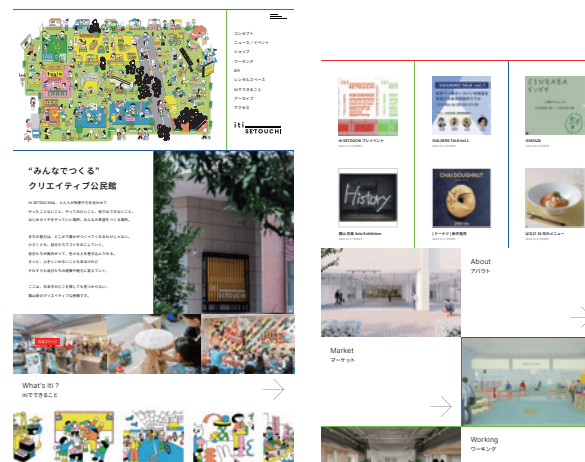
tovio スタッフが常駐する案内所



掲示板を館内の各所に設置

### WEB・リーフレット 必要な情報を鮮度よく常にアップデート

イベント・お知らせ・施設の機能など、活動量の増加に伴い、情報量も増加。知りたい情報を的確に入手できるウェブサイトにアップデート。利用者目線の設計に更新。



施設情報やイベント情報、そして利用予約もできるウェブサイト



施設コンセプトから、これまでの歩み、そして季節ごとの新着情報など最新情報も配信

## 施設から発着するまちとの連続性

TOMOTETSU GROUP  
トモテツグループ

あひづきグループ

あひづきエンタープライズ

## ひとがまちをつないでいく、施設間連動と地域コンシェルジュで「エリア内連動」を強化

KYOEI NEXT  
キョエイネクスト

福山電業株式会社

福山市  
Fukuyama City

駅前周辺エリアは、NEW CASPA 開業や世界パラ会議の開催などで賑わいを見せている。各施設を起点に集客と送客を連動し、駅前周辺施設全体で連携した連動施策の実施を計画する。

## Wander SANNOMARU

## 場づくりとひと プロジェクトメンバーや駅前エリアの人々を紹介

＜自己紹介・選書スタンド＞Wanderのメンバー、CASPA や iti のテナントのみなさんなど、このエリアの価値向上に関わる方々に選書を依頼。紹介文とともに展示し、事業間の回遊を促します。

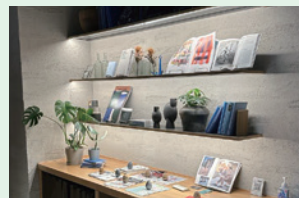
## 自己紹介からプロジェクトをはじめる



選書した本を展示



選書コメントとプロフィール



CASPA の本棚も活用

## 空間活用 まちのパブリックスペース活用でウォーカブルなコンテンツを開発

まち中のパブリックスペース NEW CASPA・中ひろばをつかったコンテンツを計画。イベント開催の計画や、イベントで活用していく什器・サインをつくるワークショップを開催し、つくる過程から体験を共有していく。

## 参加型のイベント設計 まちの行間を活用したコンテンツでまちの回遊を促す



イベントで使う什器づくり



まち中サインも WS でつくっていく



どんなまちになりたいか声を描く「壁」

## エリア間連携とエリアコンシェルジュの育成

## 場づくりとひと まちのキーマンと構築する回遊企画

福山駅前周辺の各エリアのコミュニティマネージャーと連携をはかり、キーマンを軸としたエリア連動を構築。各エリア情報、イベント情報など拠点ごとにまちの情報を収集。定期的な情報共有強化、共通まち歩きルートの設定、合同視察会の開催を計画します。

## ○館内・周辺店舗を結ぶ周遊体験を設計

- ＜目的＞
- ・館内だけで完結しない滞在価値の設計
  - ・近隣地域との共生・相互補完を形成
  - ・エリア内の情報収集・鮮度を保つ

- ＜手段＞
- ・情報交換ミーティングの開催
  - ・街歩きのコンテンツ化
  - ・エリアマップの制作
  - ・各種視察ツアーの構築  
(スタディツアー・イベント連動型ツアーなど)
  - ・駅前周辺で使えるチケットを発行



## 寄り道しながらまちを回遊できるプログラムを設計



各施設でお買い物



まち中で使えるチケット



視察ツアーの構築

### ■ 恒常的集客機能

- ・ ソフトプログラムなども含めた恒常的集客機能の確保
- ・ 一定規模の来館者数を担保して事業継続性を確保

### ■ 賃貸借期間の延長について

- ・ 入居者の投資回収的観点や事業継続性の担保が必要
- ・ 入居者や利用者から契約期間延長の声が上がっている

### ■ 上階フロアの活用について

- ・ 企業誘致や移転など、投資を呼び込むきっかけを作っている
- ・ 複数の管理事業者との業務すみ分け
- ・ 追加工事に伴う入居者への影響
- ・ 防災センター中央制御盤、キュービクル、その他設備の更新

### ■ 公民連携のあり方について

- ・ 情報発信拠点としての優位性確立、拠点施設でのチラシ掲出
- ・ 市内や備後圏域から情報が集まり、相互補完できるように

### ■ 市主催事業との連携強化について

- ・ ばらのまち福山国際音楽祭、福山ばら祭、福山夏まつり、文化ゾーン無料開放日、福山とんど祭りなど
- ・ イベントスケジュールの共有、連携模索

### ■ 福山駅からの誘導強化

- ・ 交通結節点における掲出情報の強化
- ・ 誘導サインへの掲出(エリア拠点単位など)
- ・ 観光案内所、バス案内所との連携強化
- ・ デジタルサイネージの活用
- ・ 駅前エリアの MAP 情報更新
- ・ Wander SANNOMARU を軸にエリアプロモーション

### ■ 子育て支援機能の拠点活用

- ・ 子育てに関する出張相談
- ・ 移動図書館による読み聞かせ
- ・ 子ども一時預かりサービス
- ・ 移動動物園、ふれあい動物園の実施
- ・ 子育てサークルの活動と連携

様式6 エフピコRiMリノベーション再生事業 資金計画

| 事業年度       |       |               | 2024    | 年度       |          | 実績       | 実績       | 実績       | 予算       | 予算       | 予算   | 予算 |
|------------|-------|---------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------|----|
|            |       |               | 金額（千円）  | 2021     | 2022     | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     | 2027     | 2028 |    |
|            |       |               |         | R3       | R4       | R5       | R6       | R7       | R8       | R9       | R10  |    |
| 年次         |       |               | 開業前     | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6        | 7        |      |    |
| 損益計算       | 営業収入  | 営業収入 ①        |         | 172,443  | 230,015  | 260,717  | 250,000  | 250,000  | 256,000  | 256,000  |      |    |
|            | 営業支出  | 建物賃借料         |         | 65,148   | 65,148   | 65,148   | 65,148   | 65,148   | 65,148   | 65,148   |      |    |
|            |       | 施設管理費         |         | 78,622   | 118,701  | 133,934  | 120,000  | 120,000  | 120,000  | 120,000  |      |    |
|            |       | 光熱水費          |         | 17,623   | 24,921   | 31,636   | 28,500   | 28,500   | 28,500   | 28,500   |      |    |
|            |       | その他経費         | 5,000   | 23,694   | 64,030   | 58,208   | 54,898   | 49,204   | 46,142   | 43,847   |      |    |
|            |       | 計 ②           | 5,000   | 185,087  | 272,800  | 288,926  | 268,546  | 262,852  | 259,790  | 257,495  |      |    |
|            | 営業外収入 | その他収入         |         | 152,474  | 495      | 202      |          |          |          |          |      |    |
|            |       | 計 ③           | 0       | 152,474  | 495      | 202      | 0        | 0        | 0        | 0        |      |    |
|            | 営業外支出 | その他支出         |         | 120      |          |          |          |          |          |          |      |    |
|            |       | 計 ④           | 0       | 120      | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |      |    |
| キャッシュフロー計算 |       | 営業利益 ⑤=①-②    | -5,000  | -12,644  | -42,785  | -28,209  | -18,546  | -12,852  | -3,790   | -1,495   |      |    |
|            |       | 税引前利益 ⑥=⑤+③-④ | -5,000  | 139,710  | -42,290  | -28,007  | -18,546  | -12,852  | -3,790   | -1,495   |      |    |
|            | 調達    | 税引前利益         | -5,000  | 139,710  | -42,290  | -28,007  | -18,546  | -12,852  | -3,790   | -1,495   |      |    |
|            |       | その他調達         | 0       | 53,846   | 42,086   | 36,934   | 28,685   | 23,151   | 20,209   | 18,004   |      |    |
|            |       | 計 ⑦           | -5,000  | 193,556  | -204     | 8,927    | 10,139   | 10,299   | 16,419   | 16,509   |      |    |
|            | 投資    | 工事費           |         | 367,260  |          |          |          |          |          |          |      |    |
|            |       | その他投資         | 11,429  | 94,036   | 46,499   | 3,833    |          |          |          |          |      |    |
|            |       | 計 ⑧           | 11,429  | 461,296  | 46,499   | 3,833    | 0        | 0        | 0        | 0        |      |    |
|            | 差引余剰金 | ⑦-⑧           | -16,429 | -267,740 | -46,703  | 5,094    | 10,139   | 10,299   | 16,419   | 16,509   |      |    |
|            | 余剰金累計 |               | -16,429 | -284,169 | -330,872 | -325,778 | -315,639 | -305,340 | -288,921 | -272,412 |      |    |