

## 福山の未来を育てるプラットフォームとして

人が集まり、情報が集まる  
「まちの案内所」としてのプラットフォームへ

## コミュニティマネージャーの育成

## よき相談相手、よき伴走者になれる人材へ成長

iti SETOUCHIの心臓部であるコワーキングスペース tovioは、単に働く場所として存在していません。「暮らしと働くを身近に 誰もがつながれる場所へ」を合言葉に、より良い暮らしを自ら築いて行くとしている市民のサポートと交流場所を目指しています。利用者から求められるニーズにお応えできるコミュニティマネージャーへパワーアップするべく、目指すコミュニティマネージャー像を言語化し、利用者と共に成長を続ける場所tovioとして躍進しています。

## 育成プログラム

## ◎ミッションステートメント

行きたくなる。連れて行きたくなる。

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。

## ◎視点と行動指針

<ひと>

- ・頼り頼られる関係性
- ・出入り自由なコミュニティ

<空間>

- ・変わり続ける場所
- ・関わりしろが生まれる場所

<在り方>

- ・GIFTの精神
- ・自分が変わる

## ◎チーム勉強会

- ・マインドセット
- ・フィードバックミーティング
- ・読書会の開催
- ・外部講師を招きコーチング研修
- ・視察報告会
- ・研修、セミナー受講報告会
- ・先進事例研究
- ・フィールドワーク

## 商業 × パブリック × コミュニティデザイン

## 利用者の希望を叶えることが施設の成長に

## 利用者の希望を展くみんなのプラットフォーム

iti SETOUCHIでは、短期間・長期間、経験者・未経験者、集客イベント・クローズイベントなど、さまざまな利用方法を求める相談をいただいています。初めてのことは、一人では馬力不足だったり、手順が分からなかったり、不安が行動を遮り実現できないことも。なりたい姿(to BE)をヒアリングし、不足なこと(マンパワーや知見など)を利用者と共に顕在化していきます。告知や運営など、実施と共に行動するサポート役にもなります。施設には使っていただける設備も十分に備えており、スタートアップの後押しを、ひと・もの両面でサポートしています。

## 施設利用者からいただいた声

## Voice

この場所があったらから始められた。やり方から相談できた。

一緒に実践してもらえる場所だった。

什器を借りることができ初期費用が抑えられた。

自由度の高い施設で自分らしい場づくりが構築できた。

相談できる相手がいたから。人や手段を紹介してくれた。など

## 視察等の来訪者からいただいた声

ものづくりとデザインの表現方法が秀逸。

市民参画の機会が多いのは魅力的。

共ににつくるという意識が伝わってくる。など

地域課題をコンテンツとして実施する

防災イベント | 遊びながら学ぶ  
防災 × 学び × 地域コミュニティ



全国防災とボランティア週間にあわせ、株式会社良品計画と遊びながら学ぶ、無印良品・防災イベント「いつものもしも CARAVAN in 福山」を開催。食糧備蓄のローリングストック法を知る紙芝居や、避難時に必要となる12品目を暗記するゲームなど、クイズや体験を通して防災意識を向上できるプログラムを実施。遊びながら学ぶくらしの備えを体験する防災イベントを地域団体の方々や福山市の協力を得て開催しました。

- 主催：株式会社良品計画 ■共催：iti SETOUCHI
- 運営：株式会社良品計画
- 企画協力：Laughter Doughnuts、TEMPO、
- 協力：福山市、福山地区消防組合消防局南消防署、ボウサイズ、福山市立大学、イシケン株式会社、株式会社日立製作所 研究開発グループ、QAMAR など

学生の活躍の場を創出

産学連携 | 学校を飛び出した  
学生の活動の場が生まれる



産業教育を学ぶ生徒が学習する教科、科目、実験・実習及び部活動などを通して、主体的な学びの成果について発表できる場を設けることを目的とし「第23回広島県高校生スペシャリストの祭典・広島じゃけんできること～飛び立て！スペシャリストたち～」を開催。専門高校の枠を超え、学科間の交流を通して、生徒の学習意欲と探究心の向上を図るとともに、広く県民及び中学生にPRし、産業教育への一層の理解を図ります。

- プログラム
- ・講演会
- ・ものづくり体験コーナー
- ・展示・販売
- 展示（農業、工業、商業、家庭、看護、福祉を学ぶ生徒による作品等）
- 販売（農産品・加工品、学校オリジナル商品、企業コラボ商品、手作り小物、雑貨等）
- ・ステージ：ファッションショー（家庭を学ぶ生徒）

新しいビジネスの実験場

テストマーケと空店舗暫定活用 |  
無人の参加型コミュニティ本屋



itiにおける本屋業のテストマーケティングとフードビレッジの販わい創出を目的に、無人の本屋「iti BOOK STORE」を直営事業としてオープン。無人店舗ながらも新刊の本にこだわり、選書を地域の皆さまに依頼しコメントを寄せていただくコミュニティ型の書店。雇用が厳しい時勢のなか、無人でありながら、地域の方が選書人として登場し、本を選ぶ楽しさも醸成した新しいスタイルの本屋として期間限定で運営しています。

- 運営：iti SETOUCHI
- 運営協力：株式会社啓文社、Laughter Doughnuts
- 企画：TEMPO、

# 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・2022年下半年] 2022年9月30日から2023年3月31日まで  
[当期・2023年下半年] 2023年10月1日から2024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：12区画

○飲食・物販等入居者数 (計15区画)

10区画 ↑ + 2区画<sup>暫定利用</sup>

前期入居者数：9区画

- ① iti\_BOOK STORE
- ② レンタルスペース (POP UP 等)

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

20件 ↑

前期会員契約数：11件

○ドロップイン利用者数

1,556件 ↑

前期利用者数：640件

2023年度下半期・駐車場運営事業<第1・2・3駐車場合算>

○時間貸利用台数

102,954台 ↑

前期利用台数：86,062台

○定期パス契約者数

5,130件 ↑

前期契約者数：4,777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

4,057人 ↑

前期利用者数：2,664人

○イベント開催数

219件 ↑

前期開催数：78件

○イベント集客数

61,248人 ↑

前期集客数：26,410人

※1 2022年9月30日オープンにより、  
9月30日実績分は10月分に合算算入

※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

※4 レンタルスペース利用者数にコワーキングスペースの  
ドロップイン利用者数を含む

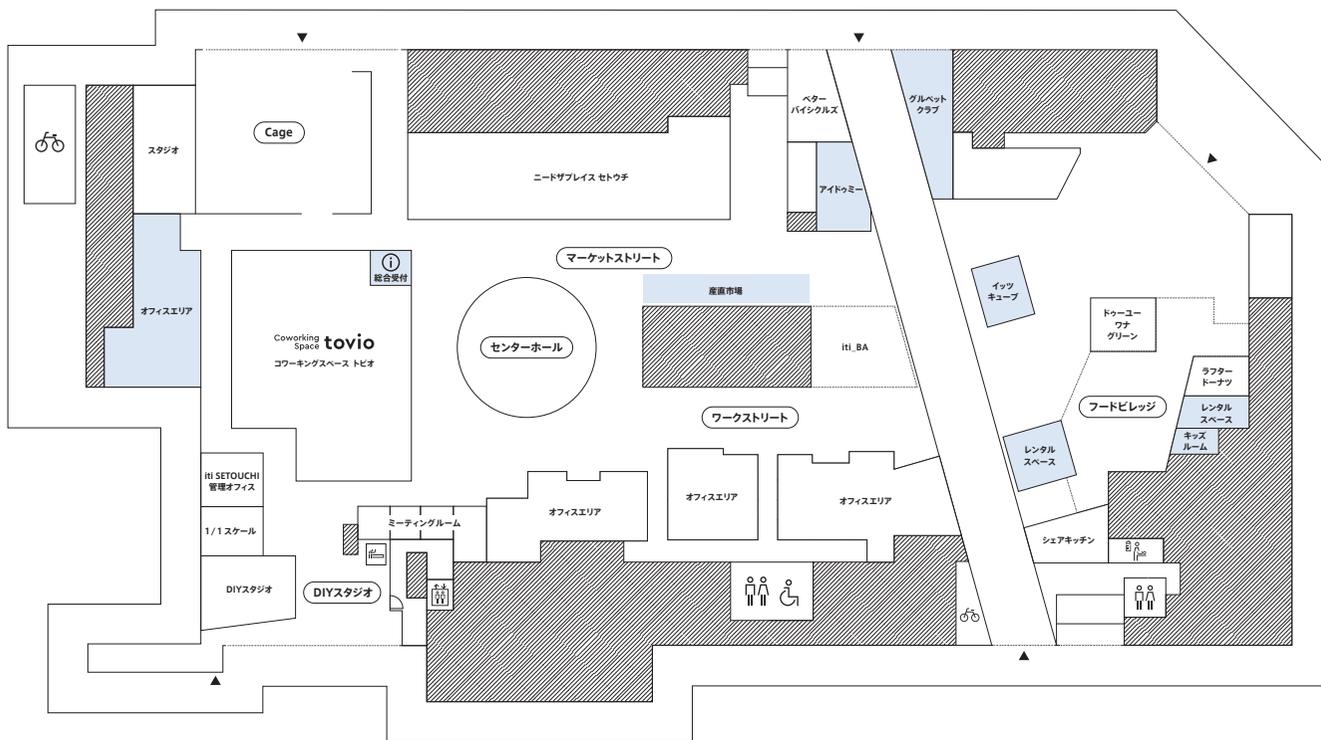
施設利用者の変化による館内のゾーニングの変容

当館の利用者ニーズによって可変していく施設内の「まちの構成」

「都市の中の“小さなまち”」 iti SETOUCHI は、施設の立地のメリット、当館を訪れる利用者の属性や市場の変化によって、施設利用者からのニーズは、当初の計画時には想定していないリクエストも多く寄せられるようになりました。そのため、オフィスエリアの拡大、展示スペース Cube の移設、空き区画の暫定利用など、ニーズに応じて大小さまざまな可変を繰り返しています。

■ New フロアマップ

オフィスエリアを北側に集中、展示スペース Cube をフードビレッジエリアに移設



区画変更

「都市の中の“小さなまち”」

- Market** Need the Place 前に野菜の産直市場を展開
- Food** 週末オープンなど柔軟な営業スタイル店舗開業
- Work** オフィスエリアの拡張
- DIY** 管理オフィスとして一部縮小
- CAGE** 変更なし
- & Park** 子どもの遊び場区画の常設



ギャラリー / レンタルスペース Cube



キッズスペース



パーソナル加圧トレーニングジム i do me



産直市場



カフェ&バー GRUPPETTO CLUB



総合受付

### 平日の施設利用者増加のための施策

iti SETOUCHI は、週末と平日で全く異なるといっても過言でないほど、利用目的、コンテンツ、利用者に違いがあります。

駅前周辺エリアの課題と同じく、施設利用者のライフサイクルに、アプローチしていただきやすく、また過ごしやすい空間づくりを行うことが継続的な課題です。

そのため、施設利用促進と来館者への滞在時間向上のための施策を実施し、今後の展開も計画していきます。

#### これまでの取り組み

##### ■ 利用促進

- ・ オフィステナントの誘致
- ・ 新規テナントにパーソナルジム、カフェが入居
- ・ 空き区画を直営で暫定活用 (iti\_BOOK STORE など)
- ・ 採用面接や教室など継続的な使用目的での活用が増加し、ミーティングルームのリピーター利用が向上



##### ■ 滞在時間アップ

- ・ 冷暖房空調の導入で過ごしやすい環境に
- ・ キッズスペースの常設化
- ・ ストリートピアノの設置

ピアノを活用した演奏会も開催されました。

\*おおよそ1年間設置し、4月からフジグラン神辺に移設



#### 今後の実施計画

##### ■ 利用促進

- ・ テナントの誘致活動  
デジタルハリウッド大学の誘致(クリエイター養成スクール運営)  
Need The Place SETOUCHI のデリカショップオープン

- ・ 定期利用  
個別塾・プログラミング教室など私塾利用

- ・ 集客強化及びリピーター向上施策  
LINE 公式アカウントの導入



##### ■ 滞在時間アップ

- ・ こどもの遊び場の拡充  
ものづくりと学びをデザインした  
可変的な遊び場づくりを計画



定期開催プログラムによる来館機会の創出

「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。



1、11、21のつく日 DIY CAFE

共催：館内入居者：1/1 スケール

気軽にものづくりができる DIY CAFE をオープン。参加者同士での会話を楽しみながら楽しくものづくりを体験できます。



「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

毎月最終木曜日 もくもく会

主催：直営

施設を体験できる無料開放 DAY から、参加者が各自の作業にもくもくと集中する会「もくもく会と」や、ゆるく知り合いの輪を広げるコミュニティプログラム「MEET@」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。



「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 ココマドゆる読書

共催：館内入居者：ココマドルーム

本を通して自然と生まれる対話を楽しむ自分時間。心に響いた言葉について語り合います。



毎月1回 tovio 勉強会

共催：外部協力：カタリシス

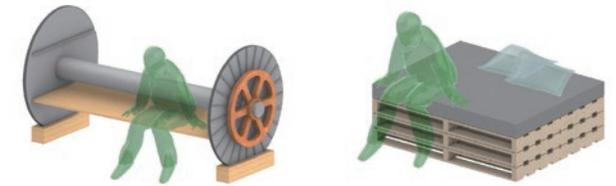
tovio スタッフが「いま」学びたいことをテーマにみんなでワイワイしながら、一緒にスキルアップする会です。



場所づくりとコミュニティツール

施設から1キロ圏内の「ご近所コミュニティ」を強化、ライフサイクルの一部に存在する施設へ

福山駅周辺エリアは、マンション建設も増え、市内で特に人口増加が見込まれるエリアに成長している一方で、生活に必要な日常使いできる場所が不足しているエリアにもなっています。施設の恒常的な利用促進のためには、あらゆる世代に向けた「居場所」づくりの強化が必要であり、世代ごとへのアプローチが必要と考えています。



場づくり ウェルビーイングな暮らしを追求できる拠点に

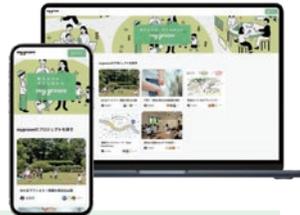
日常のライフサイクルにおいて利用していただける施設であることの訴求を強化する。平日の午前、午後、休日の過ごし方など、あらゆるシーンを想定し、どの世代にも来館動機となる接点を発信。特別ではない生活そのものに組み込まれるシーンを伝えていきます。

# iti でできること

- ・朝活層に向けて、雨天でも利用できるピロティをラジオ体操スポットに
- ・iti から美術館などの文化ゾーンへ散歩
- ・駅前周辺エリアを散歩し iti で休憩
- ・日中や仕事帰りのビジネスマンに向けて
- ・勉強、クラブ活動、同好会などちょっとした集まり

ツール 「ご近所コミュニティ」を強化するためのデジタルプラットフォームの導入

オンラインコミュニティツール「my groove」とLINE「公式 LINE」を開始します。若い世代や多様な人々のまちとの接点を生み、参加につなげる、地域エンゲージメントプラットフォームで、誰でも自由に参加できるオンラインコミュニティです。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。



my groove の機能

- ・情報発信
- ・ユーザーの情報取得
- ・意見募集
- ・意見投稿
- ・協力募集
- ・リアルとオンラインの両立

LINE 公式アカウント (LINE Business)

- ・幅広い世代が利用者である強み
- ・集客強化、リピーター向上施策
- ・ポイント、クーポン配信 など

場づくり 地域産業と遊びの融合「つくり・変化する遊び場」計画

これまで、Open A の手によりデニム工場から譲り受けた機械を活用したスローバック造作家具を設置し、ものづくりの背景を伝え使いながら、地域との連携を育んできた。この思想を元に、こどもの遊び場に展開し、完成形を提供しないこどもの獨創性と自由な発想を養い、共につくっていく遊び場を計画していきます。



スローバックな造作家具・ロングカウンターとベンチ



つくりながら変化する自由なウォール

画像はプレオープン時に実施した変化する壁



地域産業に触れる素材を活用

画像はイメージです

施設から発着するまちとの連続性

## 地域活動連携とモビリティ連動

駅前周辺エリアは、2024年秋のNEW CASPA開業を皮切りに、人口増加やコンテンツ拡充により、一気に賑わいが加速するエリアと成長する。それぞれの施設を起点にそこに集客した来館者をまちに回遊させ、駅前周辺施設全体で連携した連動施策の実施を計画します。

### コンテンツ連動

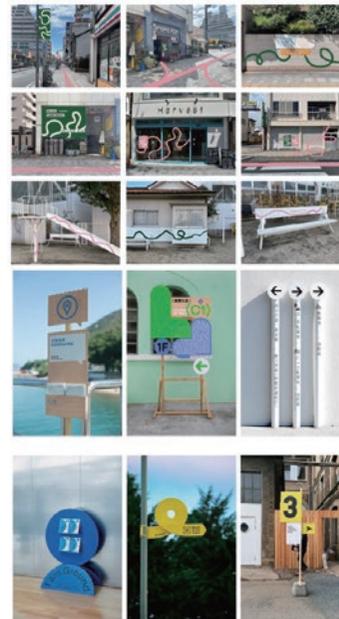
#### ■ 周年祭・駅前イベントとの連携企画

2024年9月は、iti SETOUCHIの周年祭及び「NEW CASPA(ニューキャスパ)」のグランドオープン、OPEN STREET FUKUYAMAの実施が予定され、駅前再生への期待が高まります。iti SETOUCHIで定期開催しているlittle wonder departmentを街中へも展開し、施設内の賑わいをまちなかへつないでいきます。

#### ■ Wander SANNOMARUの本格稼働

駅前周辺のにぎわい醸成は、施設オープンやイベントコンテンツのみならず、まちを回遊する楽しさを後押しする、Wander SANNOMARU(ワンダー サンノマル)での、プロジェクトシンボル掲出や、ウォークアブルなまち歩きを後押しする「誘導サイン」の設置を実施します。

また、エリア横断型のプロモーションを展開することにより、連続性を向上させます。



### モビリティ連動

#### ■ 駅前グリーンスローモビリティ実証実験

グリーンスローモビリティを活用した移動支援と店舗・施設などの様々なサービスを連携させた新モビリティサービス事業の実装に向けて、ふくやま新モビリティサービス事業推進分科会が設置され、弊社も参画。分科会は福山駅周辺ウォークアブルエリアを中心に、誰もが移動しやすく人の交流が活発となるようにグリーンスローモビリティを活用する新モビリティサービス事業の実装に向けた取り組みを推進します。

#### ■ サイクリングターミナルの登録

ふくやまサイクリングロードの出発・終着地として、サイクルショップやサイクルカフェを併設する iti SETOUCHIをターミナルスポットへ登録。組み立て場にサイクリスト向けの情報収集、メンテナンスにも対応可能。電車・車でのアクセスもよく、宿泊施設も多数ある福山駅前は、海側をめぐる「しおまち海道」や北部に進路をとれば「やまなみ街道」へのアクセスも期待でき、itiから地域へのスタート地点・交流スポットとなります。



### ■ 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
- ・ 入居者から契約期間延長の声が上がっている

### ■ 段階的再生について

- ・ 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
- ・ 現状として上下フロア含めて活用が進まない

### ■ 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

### ■ 設備更新について

- ・ 防災センター中央制御盤、キュービクル、その他

### ■ 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

### ■ 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 2023 年度

		金額(千円)	実績	実績	予算	予算	予算	予算	予算		
			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	247,000	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	65,148
		施設管理費		78,622	118,701	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
		光熱水費		17,623	24,921	28,500	28,500	28,500	28,500	28,500	28,500
		その他経費	5,000	23,694	64,030	61,445	54,898	49,204	46,142	43,847	
		計 ②	5,000	185,087	272,800	275,093	268,546	262,852	259,790	257,495	
	営業外収入	その他収入		152,474	495						
		計 ③	0	152,474	495	0	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	
	営業利益 ⑤=①-②	-5,000	-12,644	-42,785	-28,093	-18,546	-12,852	-3,790	-1,495		
	税引前利益 ⑥=⑤+③-④	-5,000	139,710	-42,290	-28,093	-18,546	-12,852	-3,790	-1,495		
キャッシュフロー計算	調達	税引前利益	-5,000	139,710	-42,290	-28,093	-18,546	-12,852	-3,790	-1,495	
		その他調達	0	53,846	42,086	35,019	28,685	23,151	20,209	18,004	
		計 ⑦	-5,000	193,556	-204	6,926	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							
	計 ⑧	11,429	461,296	46,499	0	0	0	0	0		
	差引余剰金 ⑦-⑧	-16,429	-267,740	-46,703	6,926	10,139	10,299	16,419	16,509		
	余剰金累計	-16,429	-284,169	-330,872	-323,946	-313,807	-303,508	-287,089	-270,580		