

## 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せんが、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

商業だけではなく活用の舞台として、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。

i+i

iti SETOUCHI の<i+i> 人が人と出会い・つながり・広がる  
“ワ”をつくり“地域の魅力”を引き出す、コンテンツとメイキング

わ  
環  
場づくりわ  
輪  
広がりわ！  
Wow  
発見

「i+i」人が出会い、プラスでつながる

チャレンジや表現が可能なプラットフォーム

## 人が集う環境と広がる輪、ファーストアクションを支援

iti SETOUCHI のコンセプトの一つにある<i+i=iti>。より良い暮らしを自ら築いて行こうとしている市民のサポートと交流場所を目指す姿勢は、開業から3年変わることなく、前進を続けています。施設利用者のニーズは、広がりが増し、まちに必要な場所・自分たちの表現の舞台として、施設を活用している。iti SETOUCHI もまた常に施設の新しい使い方を示し、運営者自らが呼びかける、地域の新たなコミュニティを造成する仕掛けを続けていきます。

## 運営事業者発信の提案運動、代謝をあげていく取り組み

iti SETOUCHI のシンボルマークに込められた行動指針には、チャレンジ可能なプラットフォーム・iti という施設で人と人が出会い融合、地元・福山エリアや、せとうちエリアから集まる情報や人と地域の皆さんが出会いさらに新たな出会いに遭遇すること、としてスタートを切りました。全国各地の方々と活動をともに構築することで、施設情報は遠くに届き、新たな代謝がはじまります。魅力的なコンテンツづくりを目指し、活動を継続しています。

## 福山のプレイヤーの挑戦の舞台に

施設利用者自らが地域に欲しい場所としての活用が増加。若年層の活躍の場となり、遊び場を生み出す、地域のプレイヤーの力などが施設に集まっている。生活の延長線にある理想の未来を、利用者と共に作り出しています。

## 地域連携活動



## 次のムーブをつくる活動

クリエイティブ公民館として、地域に開かれた場所づくりを目指す当館では、新たな使い方を模索し可能性を広げていく主催事業を積極的に行っています。主催事業でも地域の方の力を借り、次の実行者へのパートナーになるきっかけをつくっています。

## おもな主催事業



ひと 人と人をゆるやかにつなぐ

コミュニティマネージャー/まちのコンシェルジュ  
よき相談相手、よき伴走者になれる人材へ成長

クリエイティブ公民館として舵をきった当館には、“ワ”をつくり“地域の魅力”を引き出す、コミュニティマネージャーが存在しています。「ひと」を重視する想いは開業からこれまで変わることはない、iti SETOUCHI の<i>i+</i>テーマでもあります。

◎施設マネジメント

- ・利用者視点で施設をみつけ、協力者とともに解決に導く力
- ・新規利用者に寄り添いチャレンジを後押しする“0→1支援”

◎エリアマネジメント

- ・人と人、人とまちをつなぐ力

福山駅前周辺エリアや備後園域まで視野に入れ、地域リソースを施設とひとにつなぐ“ハブ的人材”

これらの実践を積み重ね、施設を“閉じた箱”ではなく「地域のプラットフォーム」としてクリエイティブ公民館のアクションの場として活用していきます。

itiに集う「ひと」を紹介する  
選書型書店

みんなの選書本屋「iti\_BOOK STORE」は、店員が常駐しない無人書店です。店内には、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び、本との出会いのみならず、itiに集まるたくさんの「ひと」を紹介する機能を持ち合わせています。どんな人々が当館に関わり、どんな風な考えを持っているのかが知れることは、会話のいとぐちにもなり、利用者同士の距離を縮める一つの役割を持っています。

定期的な本の入れ替え、企画展なども行い、息づかいを感じる書店としてコミュニティの拠点となっています。



地域連携

アート・まちづくり

Setouchi L-Art Project 第5回アーティスト招聘プログラム  
小野環氏・個展「百蝙蝠 (ひゃくこうもり)」

展覧会タイトル「百蝙蝠」は、福山市の市章として知られる“こうもりマーク”に由来します。この意匠は、かつて「蝙蝠山」と呼ばれた福山城の地名と、「蝠=福」に通じる吉祥になんだものとされ、福山市出身の建築家・武田五一が選定に関与しました。小野氏は、この一見何気ない都市の記号を入り口にしながら、都市空間に潜む記憶の地層を掘り起こし、空間の知覚のあり方を問い直しました。



館内を探索し建物の構造や来歴に意識を向ける

展示会場のiti SETOUCHIでは、館内各所の壁や柱、天井や吹き抜けに至るまで、こうもりマークが随所に散りばめられ、来場者はそれらを探索する過程で、建物の構造や来歴に自然と意識を向けるようになります。センターホールに設置されたインスタレーション《複眼鏡》では、分解されたカメラやビデオ機器を再構成して作られた多数の望遠鏡が配置されており、それらは視覚の拡張装置として機能しながら、多様な視線と焦点を都市空間に交差させる試みが展開されました。これらの作品は、再生建築としてのiti SETOUCHIそのものをめぐる批評的なまなざしにも繋がっています。

「場所」「記憶」「地域資源」へのまなざし

会期中には関連イベント・プログラムを実施。5月開催のまち歩きツアー「こうもり山へ行ってみよう」では、福山市中心部の歴史的景観や近代建築の跡を巡りながら、都市の記憶を身体的に辿る体験が共有されました。7月のトークイベント「福山の市章と武田五一」では、谷藤史彦氏をゲストに迎え、市章誕生の背景や武田の人物像、美術工芸教育への貢献などを深掘りし、文化史的な観点から本展の意義を拡張する機会となりました。

社会課題

地域の移動課題を考える

国土交通省モビリティ人材育成モデル事業に採択  
「Community Driveプロジェクト」

2024年度に富山県黒部市で始動した「Community Driveプロジェクト」は、地域と官民が協働し、移動課題の解決を担う「コミュニティ・ドライバー」の発掘と育成を推進する活動です。黒部に続く新たなフィールドとして広島県福山市で2025年7月から実証がスタートしました。福山では、7月から9月にかけて3回のワークショップを開催し、地域住民や行政、企業などから約70人が参加しています。



課題の抽出・検証、地域発の実装モデルの構築へ

これまでに、地域の移動に関する困りごとを引き出す「Liqid」を活用しながら、公共交通の減便、通院や買い物支援、坂道エリアでの移動負担など、福山市ならではの課題が共有されました。

これまで出てきた課題をもとに作成された「課題マップ」を用いた地域住民や行政、企業が参加する4回目のワークショップも実施し、福山発共創モデルの可能性を議論しました。



“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し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、まちの希望をつくります。

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。

## 小さなアップデートの継続

**New shop** 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るお惣菜や、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にと気取らない、まちの食堂。

**5.1 OPEN** 角打ち端 (パチ)



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** 遡還レコードストア



“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を中心に取り扱う、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。

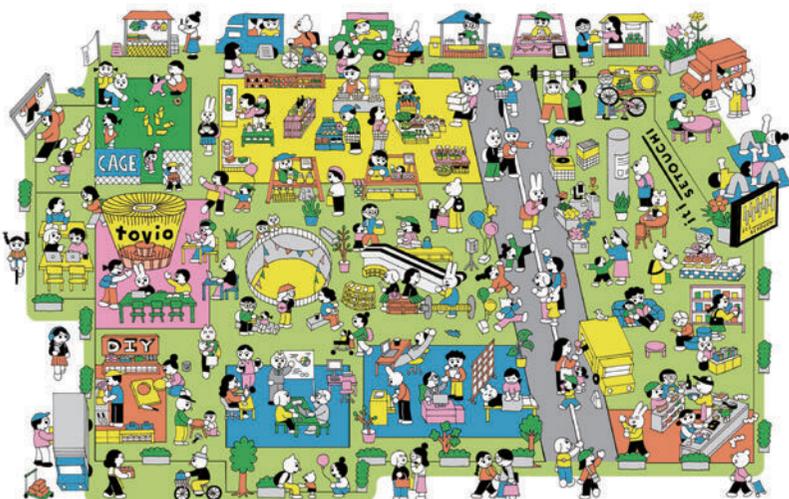
**STUily の**  
 シップスターミナル



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の活動拠点です。

**開業 3 周年**

2025年9月に、開業3周年を迎えました。施設を利用いただくお客さまにたくさんの、ありがとうの気持ちを込めて「3rd Anniversary」企画として施設全体で企画運動したサービスを展開。期間中、利用者オリジナルステッカーのプレゼントを実施しました。



ピックアッププロジェクト

ダブル著書出版記念イベント「まちを生きる。わたしを旅する。」

『ソトコト』編集長 指出一正 + コミュニティデザイナー 山崎亮



コワーキングスペース tovio にて、『ソトコト』編集長・指出一正さんとコミュニティデザイナー・山崎亮さんによるトークイベント「まちを生きる。わたしを旅する。」を開催。ローカルやコミュニティに関わり続ける2人が、これからの暮らし方・働き方について語り合いました。指出一さんは「二拠点思考」をテーマに、東京と神戸での生活を通じて得た「距離感の中にある発見」や「関係人口の面白さ」について紹介。山崎さんは「面識経済」という新たな経済観を提示。数値化できる貨幣経済ではなく、顔と名前を知っているという関係の中で成り立つ経済圏＝面識経済がこれからの時代に重要になると語られました。

こんな市場があったら最高だね、という妄想がカタチにする

3年目を迎える ホニャララ市場 全国から34店舗が集合

iti SETOUCHI の開業初年度からスタートした「ホニャララ市場」は、今年3年目の開催を迎えました。これまで2回のイベント開催で、イベント自体の認知度が高まったこともあり注目度も上がり、県内外からの足を運んでいただけるイベントとして成長しています。ホニャララ市場は、地域住民のマーケットイベントだけではなく、観光客や来場者にも魅力的なコンテンツを提供することで、地元の商業や観光産業の振興にも寄与し、駅前周辺エリアの活性化にもつながりが生み育む活動として継続していきます。福山を魅力あるまちとして、全国に発信すること目標に来年も開催いたします。



暮らし方、働き方、そして「まち」との関わり方を再発見

『アムステルダム ボトムアップの実験都市』  
著者来日&出版記念イベント

オランダ・アムステルダムを拠点に、公共空間・都市開発・循環経済と多岐にわたるテーマで、数々のプロジェクトを手がけてきた建築家・根津幸子さんが来日し、著書『アムステルダム ボトムアップの実験都市』出版記念トークイベントを開催。国際舞台で培われた“対話型のまちづくり”の知見をベースに、「アムステルダムという実験都市がいかにかに市民主体でアップデートされてきたか」を語っていただきました。

アムステルダムの風景<市民が自由に街を使いこなし、自転車>で美術館を通り抜け、空き地を庭に変えていく――>まさに、iti SETOUCHI が想い描く、市民主体でクリエイティブな街の姿と重なる部分が多く、たくさんのヒントをいただくイベントとなりました。



日時 2025/7/26(土)14:30-16:00 (14:00開場)  
会場 iti SETOUCHI RI, BA (福山市駅前一丁目1番1号 エピセコビル1階)

参加費  
1) 【お席】4,000円(サイン本&1ドリンク付き)  
2) 【一般】1,500円(1ドリンク付き)  
3) 【学生】1,000円(1ドリンク付き)

プログラム  
1. オープニング  
2. 著者：根津幸子さんトーク「アムステルダム ボトムアップの実験都市」  
3. トークセッション & 質疑応答  
会場との対話も交えたセッション

申し込みURL  
<https://peatix.com/event/4487013>

お申し込みはこちらから

7/26 SAT  
14:30-16:00  
iti SETOUCHI

誰もがつかいやすい情報案内

民間がつくるクリエイティブな“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。利用者から活用に変わっていく「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



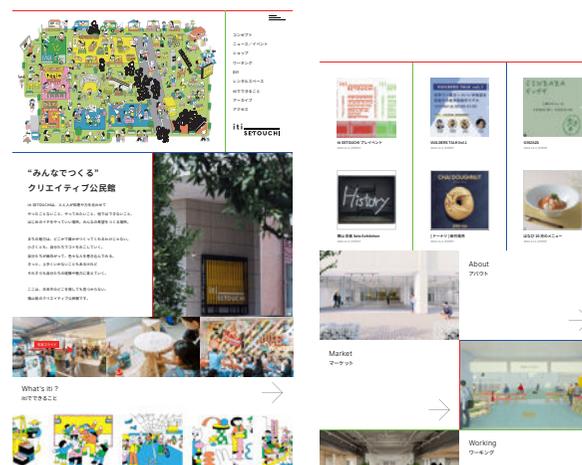
tovio スタッフが常駐する案内所



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

定期開催プログラムによる来館機会の創出

DIY STUDIO でのも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、商業に頼らない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」、ゆるく知り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。

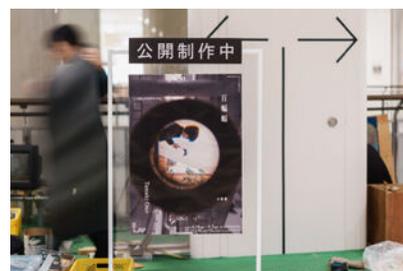


毎月1回 **tovio勉強会**

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。



# 01-7 [写真アーカイブス] 当期の活動実績 (上半期)



事業の活動実績

○集計の対象期間：[前期・2024年度] 2024年4月1日から2024年9月30日まで  
 [当期・2025年度] 2025年4月1日から2025年9月30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：13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

40件 ↑

前期会員契約数：30件

○ドロップイン利用者数

2,980件 ↑

前期利用者数：1,817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

6,078人 ↑

前期利用者数：4,491人

○イベント開催数

194件

前期開催数：201件

○イベント集客数

35,530人 ↑

前期集客数：9,474人

駐車場運営事業<第1・2・3駐車場合算>

○時間貸利用台数

108,093台 ↑

前期利用台数：99,342台

○定期パス契約者数

862件

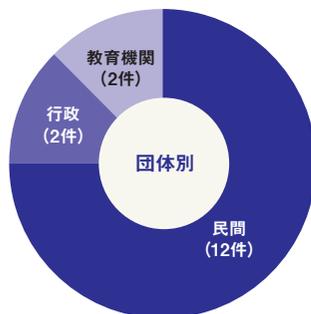
前期契約者数：885件

2025年度 施設視察件数(2025年4月1日から9月30日まで)

○視察件数(実施件数)

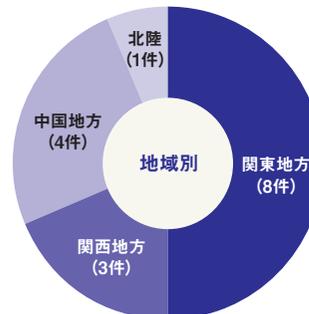
16件

民間企業、行政、団体  
教育機関など



<地域別>視察者内訳

北陸地方(富山) 1件  
 関東地方(東京・埼玉) 8件  
 関西地方(大阪・京都・兵庫) 3件  
 中国地方(広島・岡山) 4件



- ※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

### ■ 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
- ・ 歩道や公開空地などの公共空間の利活用とエリア内連携

### ■ 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 を軸としたエリアプロモーション
- ・ 駅西歩道からの誘客、相互送客の強化

### ■ 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、子育てサークルの活動と連携
- ・ 移動動物園、ふれあい動物園の実施

### ■ アクティブシニア世代の交流機能強化

- ・ モルックやコーンホールなどの軽負荷の運動機会の創出
- ・ 小さな活動やサークル的活動の受け皿に
- ・ まちづくりサポートセンター、地域交流館などの連携強化

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

		金額 (千円)	実績	実績	実績	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	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	65,148
		施設管理費	78,622	118,701	133,934	120,000	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	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
	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	
キャッシュフロー計算	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	