

1. 前回・前々回の振り返り

第 6 回協議会（5/30）

（意見交換テーマ）

- 2024年度報告及び2025年度計画



（主な意見）

- 市民がイベント自体を待ち望む気持ちを持てるような工夫が必要。
- 平日の売り上げを伸ばすのなら、周辺住民が来やすい施設になることが重要。
- 他にはないここの価値を地域の人にもっと理解してもらい、地域の課題を施設が持っている機能で解決する取り組みをしても良い。
- 事業効果を測る指標に、イベントの件数だけでなく、福山の未来につながる取組の具体例を挙げるのはどうか。
- 他フロアを活用する際には、1階の賃貸借期間を延長してほしい。

第 7 回協議会（11/20）

（意見交換テーマ）

- 2025年度前半報告及び2025年度後半計画



（主な意見）

- 商工会議所や美術館など、周辺の拠点施設とのネットワークが広がっていることは良い傾向である。
- 駅周辺地域の駐車場が飽和状態になっていることについては、ウォークブルなまちづくりをめざす中で、フリンジパーキングなどのハード的な整備について、公共空間をうまく使った工夫が必要。
- 高齢者や地域の子ども達などお金を持たない層も気軽に楽しめるような仕掛けを考えてみてはどうか。
- 地場産業が集まって盛り上がるイベントなどが「福山の未来を育てる」につながると感じた。チャレンジングな取組を支援していくのは良い。

➡ 2028年4月から2階の活用が始まることを見据え、1階の活用継続について検討を進める。

2. モニタリングの考え方について

モニタリングの2つの視点

```
graph TD; A[モニタリングの2つの視点] --> B[目的を達成できているか]; A --> C[収益が確保されているか];
```

目的を達成できているか

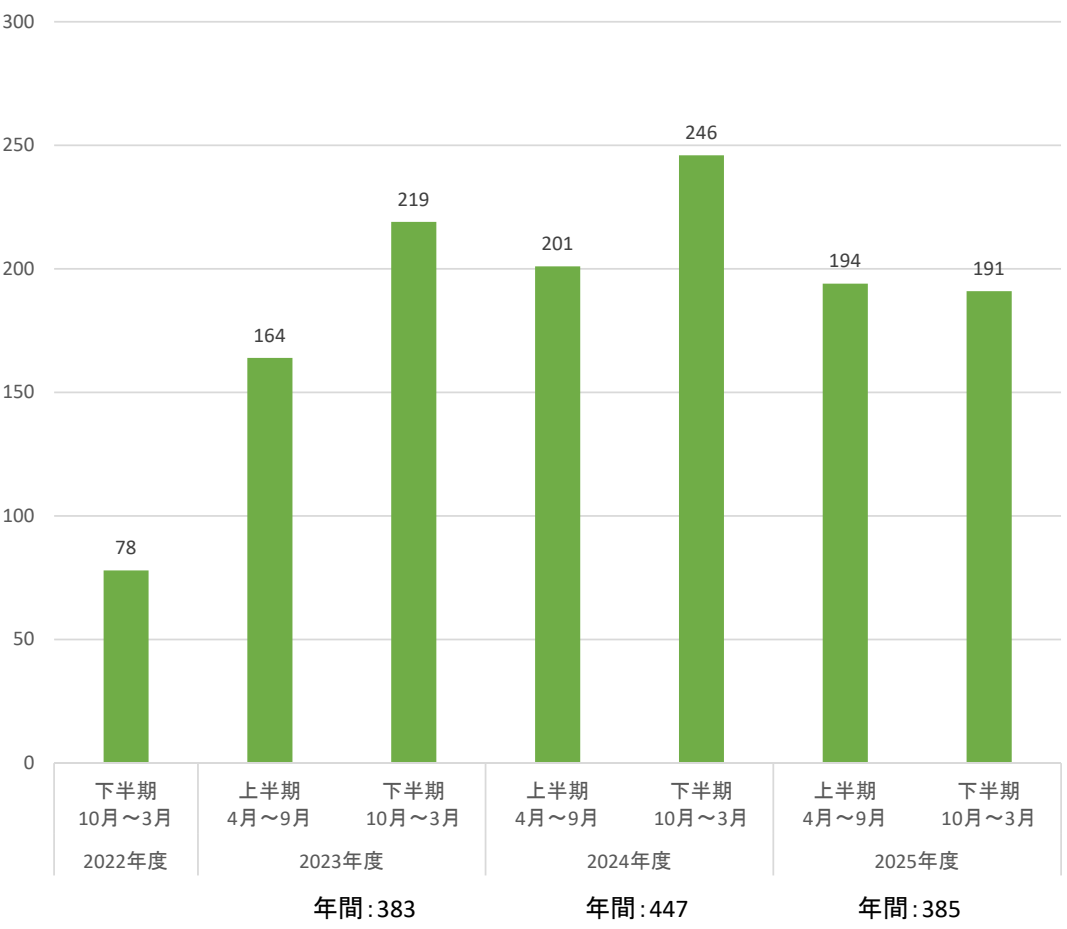
- イベントの開催件数・集客数
(総数、リピート開催数)
- コワーキングスペースの利用者数
(U-23、一般)
- イベント等がない平日の施設利用者数
(月1回：午前・午後)
- 福山の未来につながる取組の具体例
- iti SETOUCHIで影響を受けた人のエピソード

収益が確保されているか

- 単年キャッシュフローの黒字化
- レンタルスペース利用者数
- イベント開催数
(貸会場としての利用)
- 駐車場利用台数
(時間貸、定期パス)

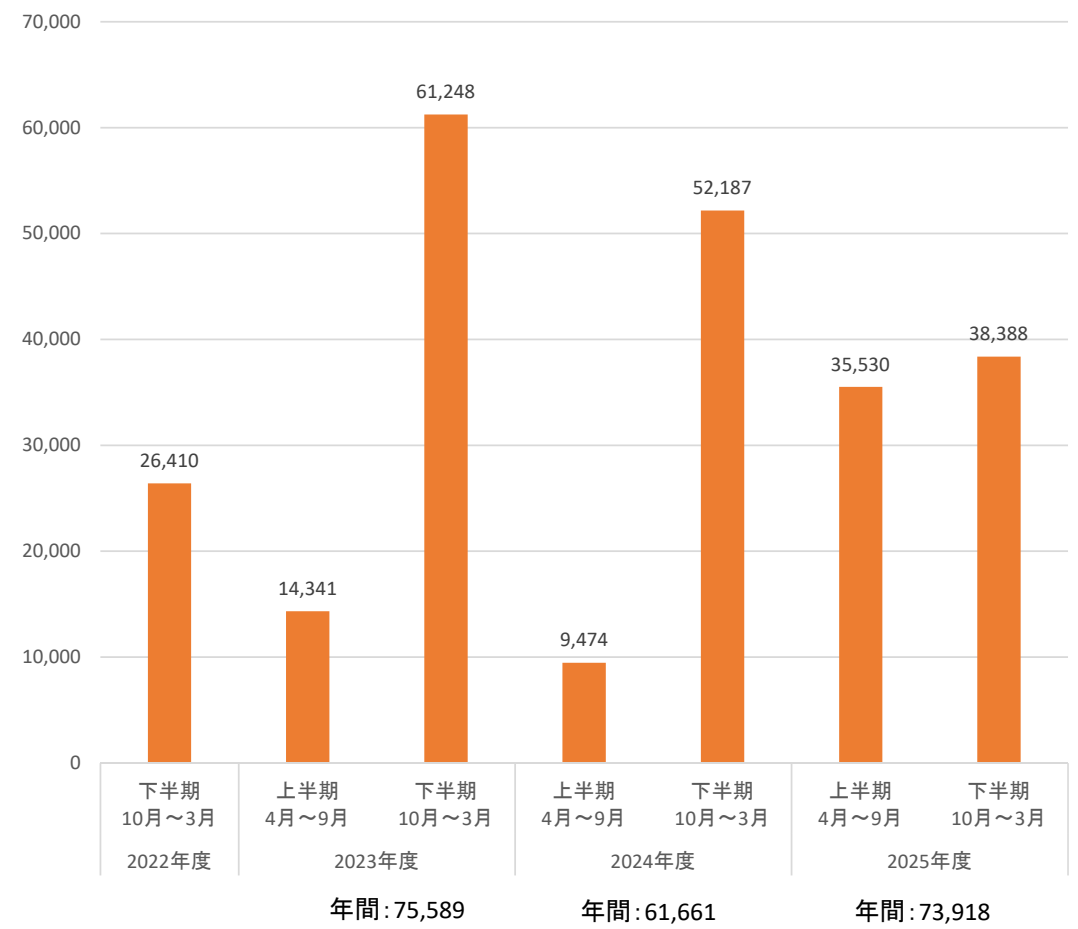
イベント開催数

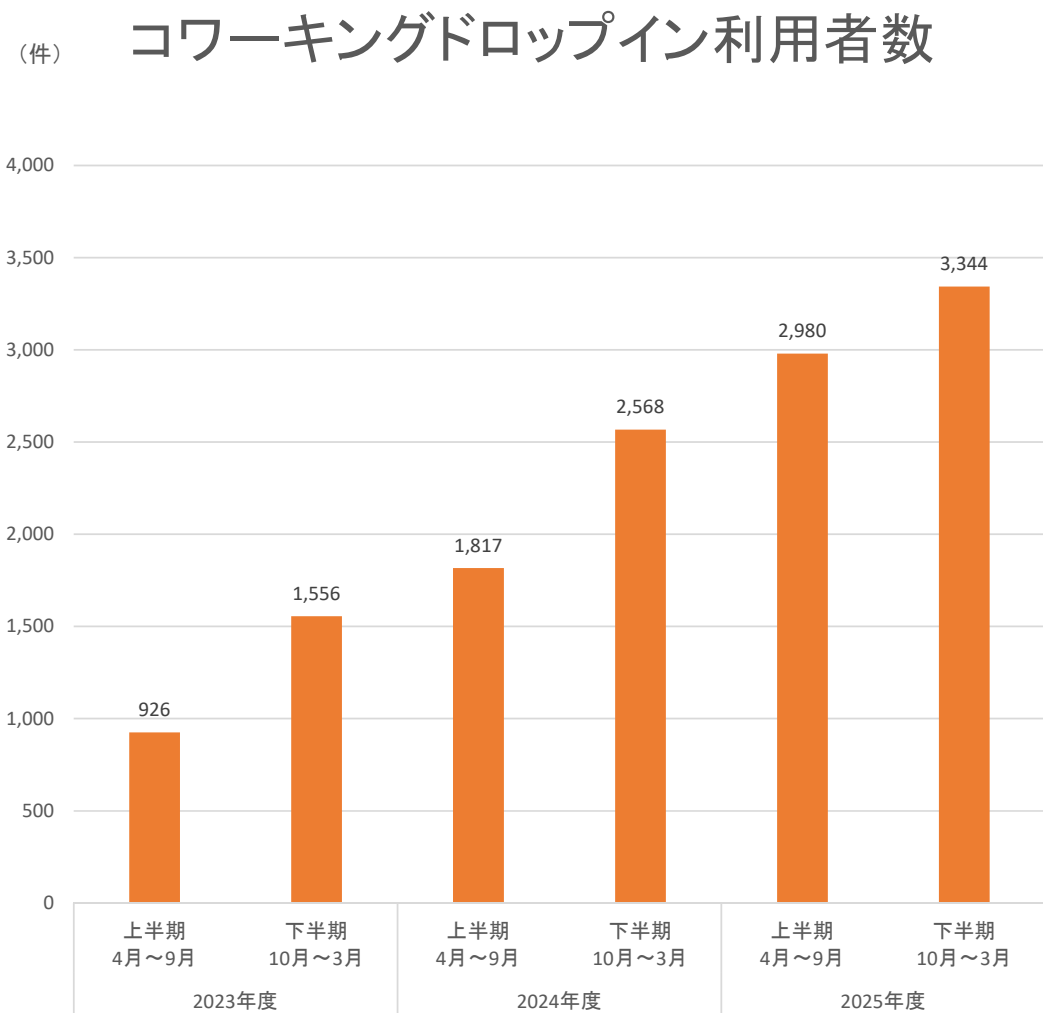
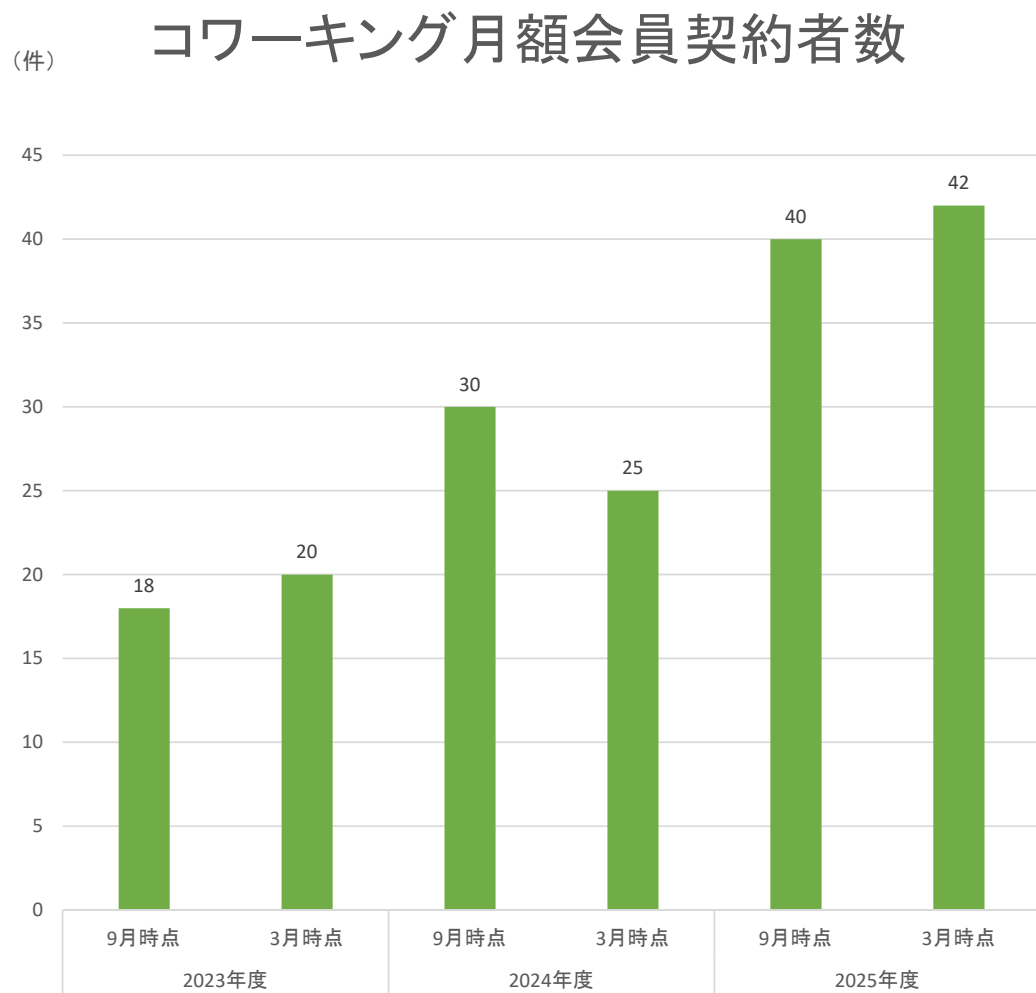
(件)



イベント集客数(主催者含む)

(人)





福山の未来につながる取組の具体例

実施年	取組名	実施内容	チャレンジングなポイント	成果・行動変容
2025年度	サブカル魂 (イベント)	1970～90年代のサブカルチャーをテーマにしたイベントを開催。	・クラウドファンディングによる資金集めを実施 ・サブカルチャーにつながりがある地元企業からの協賛獲得	・約〇〇人が参加 ・主催者が継続開催を予定

iti SETOUCHIで影響を受けた人のエピソード

事業年度 2025 年度

		2021	実績	実績	実績	実績	予算	予算	予算
		R3	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		金額 (千円)	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
損益計算	年次	開業前	1	2	3	4	5	6	7
	営業収入		15,791	37,113	48,664	49,809	50,000	50,000	50,000
	賃料収入								
	駐車場売上高		144,526	166,983	176,897	197,313	170,000	170,000	170,000
	直営事業収入		12,126	25,919	35,156	35,844	30,000	36,000	36,000
	計 ①	0	172,443	230,015	260,717	282,966	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	144,009	120,000	120,000	120,000
	光熱水費		17,623	24,921	31,636	28,574	28,500	28,500	28,500
	通信費		293	362	131	145	500	500	500
	修繕費		1,307	1,780	1,125	1,250	2,200	2,200	2,200
	保険料		1,427	1,873	1,873	1,873	1,873	1,873	1,873
	人件費	5,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
	固定資産税		640	1,138	853	640	480	360	270
	減価償却費			38,686	36,724	32,163	23,151	20,209	18,004
	広告宣伝費		4,529	5,191	2,502	4,620	6,000	6,000	6,000
	計 ②	5,000	184,589	272,800	288,926	293,422	262,852	259,790	257,495
	営業外収入								
	その他収入		152,474	495	202	93			
キャッシュフロー計算	計 ③	0	152,474	495	202	93	0	0	0
	営業外支出								
	借入金利息		120						
	その他支出								
	計 ④	0	120	0	0	0	0	0	0
	営業利益 ⑤=①-②	-5,000	-12,146	-42,785	-28,209	-10,456	-12,852	-3,790	-1,495
	税引前利益 ⑥=⑤+③-④	-5,000	140,208	-42,290	-28,007	-10,363	-12,852	-3,790	-1,495
	税引前利益	-5,000	140,208	-42,290	-28,007	-10,363	-12,852	-3,790	-1,495
	減価償却費	0	0	38,686	36,724	32,163	23,151	20,209	18,004
	長期借入金								
	短期借入金		50,000						
	敷金・保証金		3,846	3,400	210	300			
	売上債権								
	仕入債権								
	その他								
	計 ⑦	-5,000	194,054	-204	8,927	22,100	10,299	16,419	16,509
	需要								
	工事費		367,260						
	長期借入金返済								
	短期借入金返済		50,000						
	敷金・保証金	5,429							
	売上債権								
	仕入債権								
	再投資・大規模改修			46,499	3,833				
	その他	6,000	44,036						
	計 ⑧	11,429	461,296	46,499	3,833	0	0	0	0
	借入金								
	長期借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0
	短期借入金残高	0	0	0	0	0	0	0	0
	計	0	0	0	0	0	0	0	0
	差引余剰金 ⑦-⑧	-16,429	-267,242	-46,703	5,094	22,100	10,299	16,419	16,509
	余剰金累計	-16,429	-283,671	-330,374	-325,280	-303,180	-292,881	-276,462	-259,953

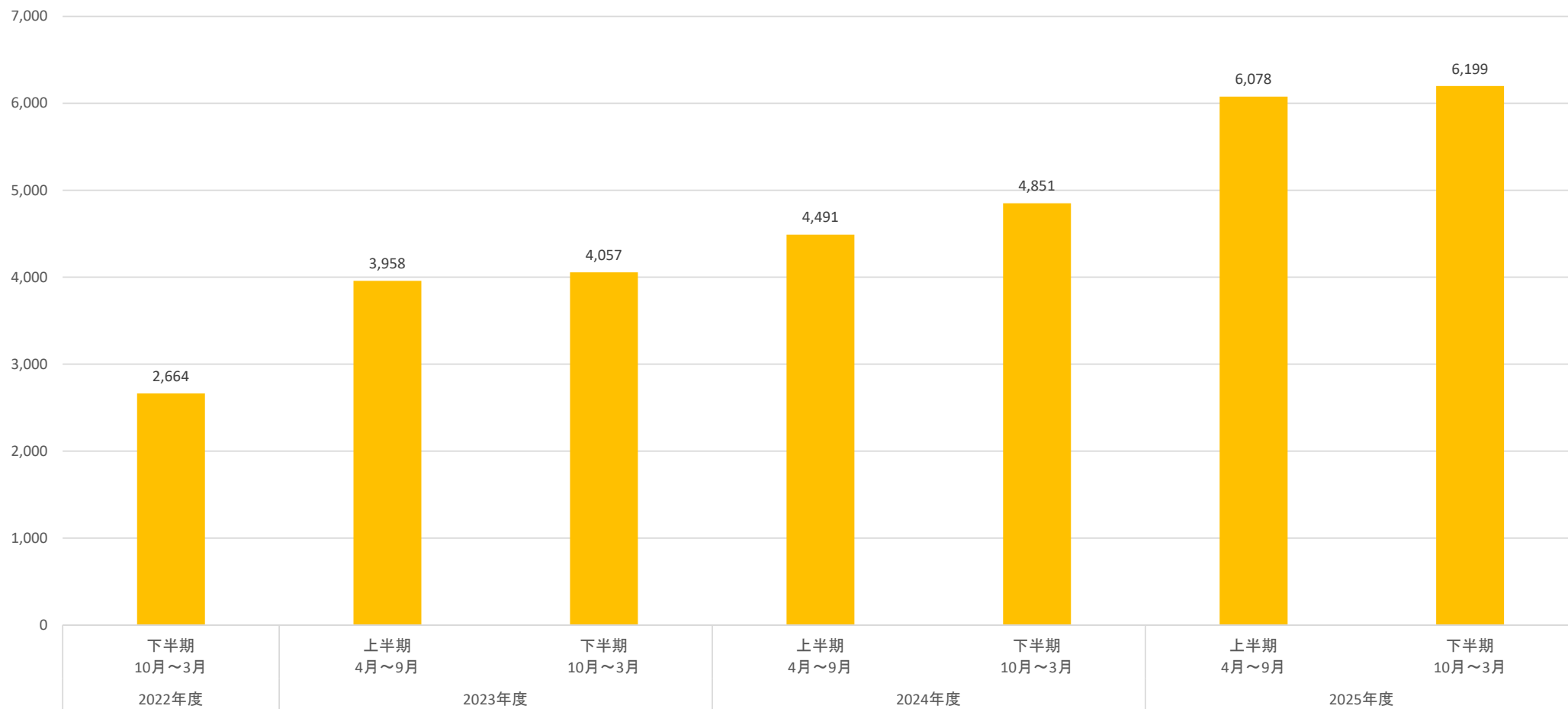
資金調達		
金額 (千円)	金額 (千円)	備考
自己資金	0	
借入金	0	
敷金・保証金	300	※テナントからの敷金
公的補助	0	
合計	300	

当期の明細		
■営業収入		
金額 (千円/年)	内訳	金額 (千円/年)
賃料収入	49,809	本館 48,092
		その他 1,717
駐車場売上高	197,313	第1P 43,409
		第2P 35,516
		第3P 118,388
直営事業収入	35,844	コワーキングスペース 27,136
		イベントその他直営事業 8,708
合計	282,966	

■営業支出		
金額 (千円/年)	内訳	金額 (千円/年)
建物賃借料	65,148	本館・第1P 27,240
		第2P 12,552
		第3P 25,356
施設管理費	144,009	本館・第1P 140,714
		第2・3P 3,295
光熱水費	28,574	電気 26,770
		水道 1,408
		ガス 396
通信費	145	145
修繕費	1,125	本館・第1P 991
		第2・3P 134
保険料	1,873	1,873
人件費	15,000	15,000
固定資産税	640	640
減価償却費	32,163	32,163
広告宣伝費	4,620	4,620
合計	293,297	

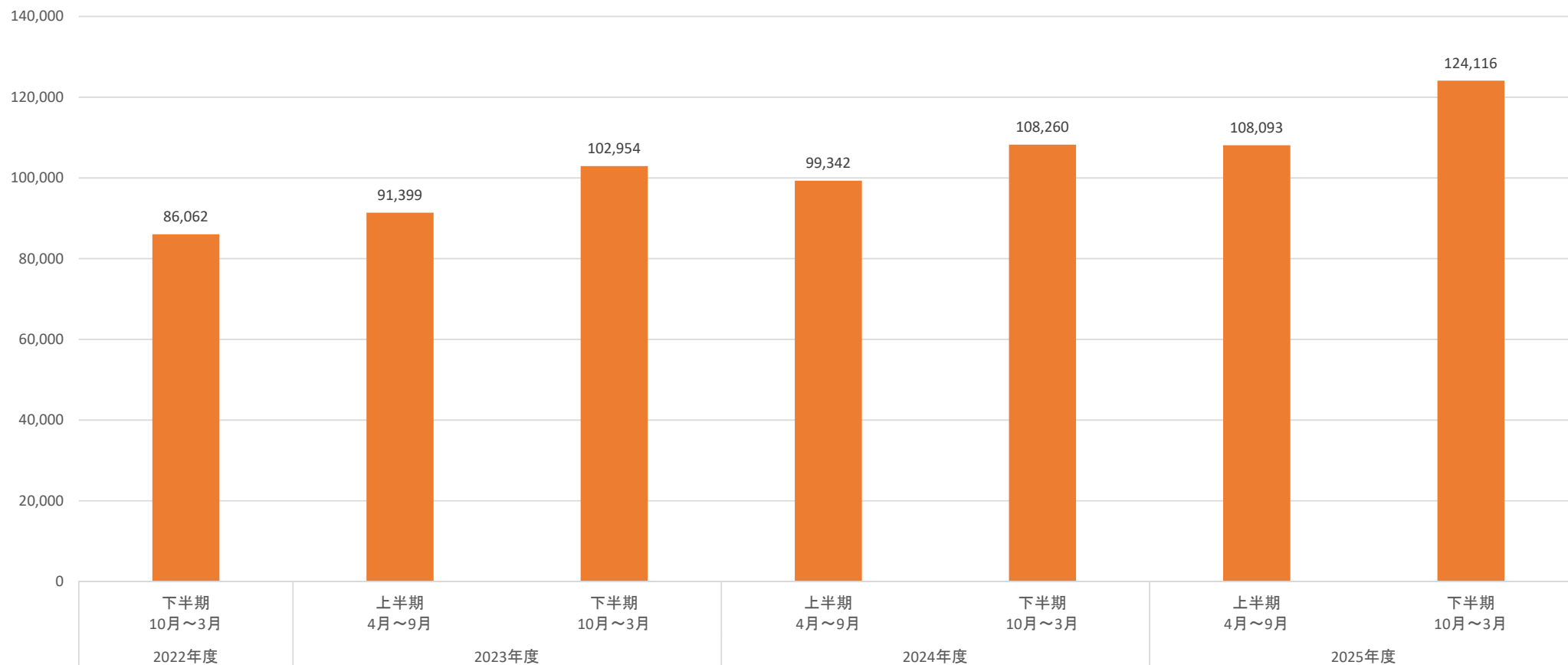
(人)

レンタルスペース利用者数



(件)

駐車場利用台数(時間貸し)



エフピコRiM 1 階の活用継続について

1 要旨

現契約が満了する2029年(令和11年)4月末以降の活用を継続することで、2 階との連携に支障がないように対応したいと考えている。

ついては、次期運営に向けた基本コンセプトや事業スキームなどの改善点について、事業評価協議会の意見を聞きながら検討を開始する。

2 事業評価協議会で議論していただきたいこと

- (1) 2026年5月 活用継続に向けた改善点など
 - ・これまでの運営の評価（モニタリングの状況の確認）
 - ・基本コンセプト、事業スキームなどの改善点
 - ・スケジュール
- (2) 2026年11月 活用継続に向けた方向性など
 - ・基本コンセプト、事業スキーム、次期運営事業者の選定方法など

上記について意見をいただいたうえで、次期運営事業者の選定作業を進め、2027年度内の賃貸借契約の締結を想定している

3 スケジュール(想定)

	2026年度 5月 11月 12月 1月	2027年度 3月	2028年度 4月	2029年度 4月 5月
1 階の活用継続	● 事業評価協議会	次期運営事業者の選定作業・契約		● 現運営終了 ● 次期運営開始
2 階の活用		● 契約締結	改修工事(市・運営事業者)	● 供用開始

参考

○基本コンセプト

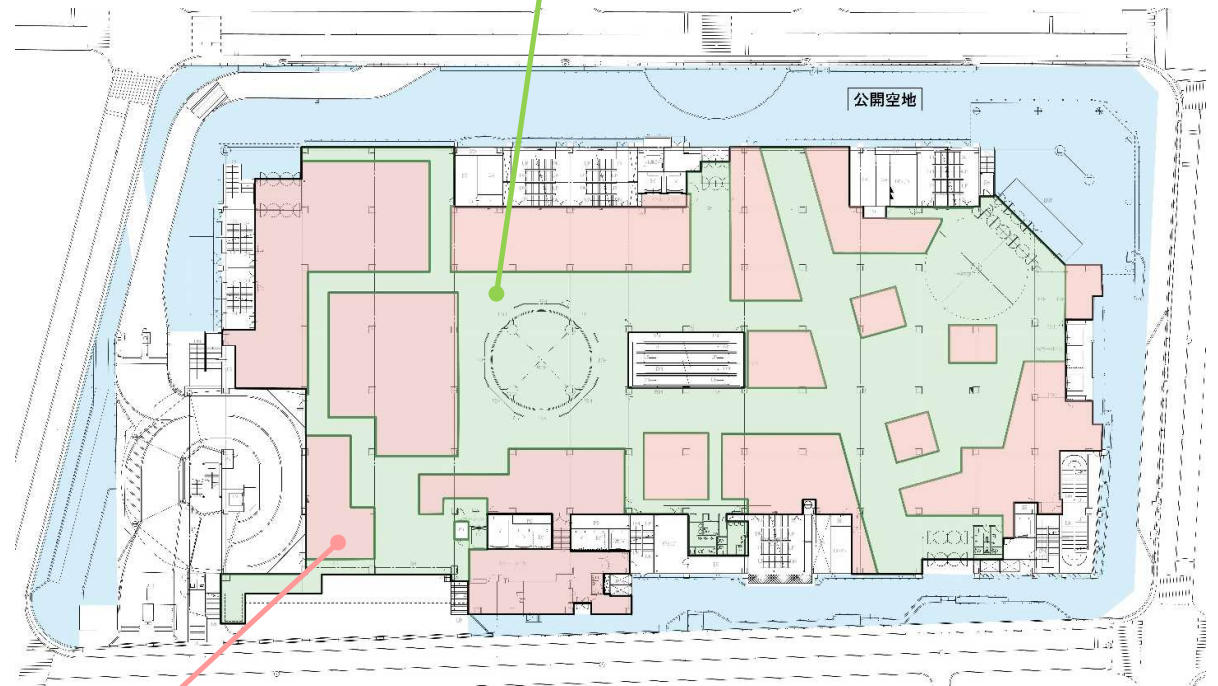
「福山の未来を育てる」
「人と人、人とまちのつながり」

○パブリックスペースの設置

- 1階の50%以上をパブリックスペースにすることが条件
- パブリックスペースは、多様な目的を持つ人々が自由に集まったり、活動したりすることができる場とするために設定
- パブリックスペースはテナントに転貸借できない(イベント等の一時的な収益活動は可)

転貸等の事業可能スペース(桃色)

パブリックスペース(緑色)



1階の賃貸借範囲

参考

○事業スキーム

- 市は、本館1階・駐車場（第1～第3）を運営事業者へ一括貸付（マスターリース）
- 賃貸借の期間は7年間（設備の老朽化の状況を勘案して設定）
- 運営事業者は、パブリックスペースを除くフロアで得られる事業収入と駐車場の売上を主な収入源として運営する
- 外部有識者で構成する評価協議会を半年に1度開催して、運営上の課題解決などを、市と運営事業者が一緒に考える

