

01-1 [事業レビュー] 当期の活動視点と実績

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。

ブランディング

「半分開業」から「実験場」へ
チャレンジやいつかやってみたいを叶える
みんなの“イチ”をはじめる場所へ。

施設内コンテンツの拡充

暮らしと働くを身近に。
誰もがつながれる場所へ。



Coworking Space tovio コワーキングスペーストビオ

■クリエイティブプラットフォームの実践

iti SETOUCHI は、4月末にプレオープン、9月末に「半分開業」とし開業し、スタートを迎えた。

半分開業とは、「フード、ワーキングエリアの入居テナント数」、「半分のエリアがパブリックスペースであること」、「常に変化を続け完成することのない CONTINUE CONSTRUCTION であること」、などの意味を内包し、開業時の姿が完成形ではない、現在進行形の躍動感を表現したものである。

2023年9月、開業丸1年を迎える今年、空間や常に構築中であり、日々の商品・サービス、週末を中心とした各種イベントで装いを変化させている現在進行形の変化を、これまでのキーメッセージ「半分開業」から、より具体的なアクションをしていく場を強く伝えていく「実験場」のメッセージを打ち出していく。

■ワーキングエリアの拡充と利用者拡大

仕事や勉強だけでなく、利用者同士の交流を育み、地域コミュニティの中心となる場所を目指した「Coworking Space tovio」の開業（2022年11月30日オープン）に伴い、iti SETOUCHI は、Market、Making、Workingの機能が揃った小さなまちとして本格稼働を迎えた。

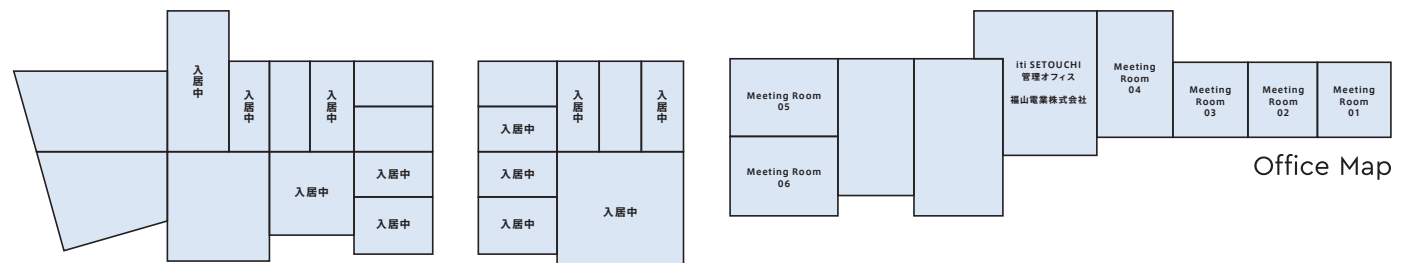
コワーキングドロップイン利用数 640人

コワーキング会員 契約数：11件 / 契約人数：24名

オフィス契約数：12件（23件中） / 契約人数：31名

tovioでのイベント回数 22回

MTGルーム利用組数：245組 / 人数：829名



オフィスエリア

Office Map

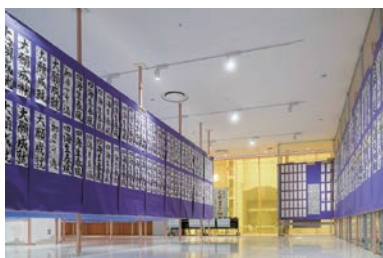
実験的な空間活用

どう使うかはアイデア次第。
半分以上は、みんなの場所です。

■パブリックスペースと公開空地活用

パブリックスペースのレンタル利用では、商用利用をはじめとし、小学生、高校生・大学生、各種団体のパフォーマンス会場や、作品展示利用などあらゆる世代のさまざまな目的をもった利用をいただけた。センターホール周辺や、グロサリーショップ前にイートインスペースを確保するなど憩いの場の創出にも力を入れた。

<パブリックスペースの活用>



Cage での書道作品展



公開空地でのマーケットの定期開催



センターホール(吹き抜け)空間の活用



空き店舗の POP UP スタア活用



空き店舗のフォトスポット活用

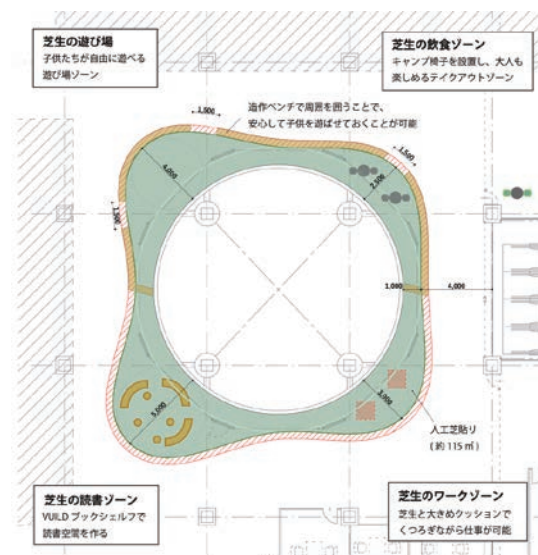
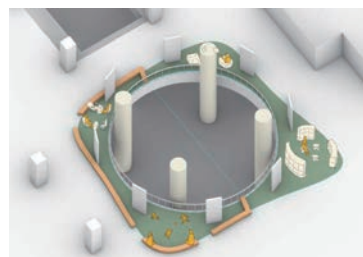
<可変可能な憩いの空間づくり>



イートインスペースの拡大



センターホール外周の場づくり



コンテンツ一覧

業種	店舗等の名称
1	レンタルスペース CAGE (イベントスペース)
2	レンタルスペース iti_BA (イベントスペース)
3	レンタルスペース 多目的スタジオ
4	レンタルスペース シェアキッチン
5	レンタルスペース DIY 工房
6	レンタルスペース ShopBot 制作室
7	レンタルスペース ミーティングルーム 01 (ギャラリー利用併用)
8	レンタルスペース ミーティングルーム 02 (ギャラリー利用併用)
9	レンタルスペース ミーティングルーム 03 (ギャラリー利用併用)
10	レンタルスペース ミーティングルーム 04 (ギャラリー利用併用)
11	レンタルスペース ミーティングルーム 05
12	レンタルスペース ミーティングルーム 06
13	レンタルスペース ミーティングルーム 07
14	レンタルスペース ミーティングルーム 08
15	レンタルスペース ミーティングルーム 09
16	レンタルスペース ミーティングルーム 10
17	工房 テナント (ものづくり関係)
18	事務所 コワーキングスペース t ovio
19	事務所 事務所 01: 福山電業株式会社 (iti SETOUCHI 管理オフィス)
20	事務所 事務所 02: 未定 (入居交渉中: 塗料及び塗料関連資材の販売等)
21	事務所 事務所 03: 未定 (営業活動中)
22	事務所 事務所 04: 木造住宅の施工・販売/ソーラーハウスの施工・販売等
23	事務所 事務所 05: 制御盤製作及びシステム開発、福祉機器/販売リース
24	事務所 事務所 06: 未定 (営業活動中)
25	事務所 事務所 07: 経営コンサルタント
26	事務所 事務所 08: TA ハッピーカードセッション等
27	事務所 事務所 09: 人材サービス事業 (労働者派遣事業・有料職業紹介事業等)
28	事務所 事務所 10: 不動産鑑定士事務所

業種	店舗等の名称
29	事務所 事務所 11: 未定 (入居交渉中: 広告代理店、車両陸送業)
30	事務所 事務所 12: 宝飾・時計小売業
31	事務所 事務所 13: 個人事業主 (システムエンジニア)
32	事務所 事務所 14: 未定 (営業活動中)
33	事務所 事務所 15: 未定 (営業活動中)
34	事務所 事務所 16: 会計事務所
35	事務所 事務所 17: 未定 (営業活動中)
36	事務所 事務所 18: プライベートマッサージサロン
37	事務所 事務所 19: 産業用半導体・電子機器の販売等
38	事務所 事務所 20: 広告代理店・デザインオフィス
39	事務所 事務所 21: 未定 (入居交渉中: 商社・代理店)
40	事務所 事務所 22: 未定 (入居交渉中: 商社・代理店)
41	事務所 事務所 23: 未定 (入居交渉中: 商社・代理店)
42	物販店舗 テナント (マーケット)
43	物販店舗 テナント (サイクルショップ)
44	物販店舗 テナント (グリーンショップ)
45	飲食店舗 テナント (未定: 現在入居交渉中)
46	飲食店舗 テナント (未定: 現在入居交渉中)
47	飲食店舗 テナント (チーズケーキ)
48	飲食店舗 テナント (未定: 現在入居交渉中)
49	飲食店舗 テナント (未定: 現在入居交渉中)
50	飲食店舗 テナント (未定: 現在入居交渉中)
51	飲食店舗 テナント (カレー喫茶)
52	飲食店舗 テナント (うどん)
53	飲食店舗 テナント (未定: 現在入居交渉中)
54	飲食店舗 テナント (ドーナツ)
55	飲食店舗 テナント (未定: 現在入居交渉中)

共創活動の実績と成果

	開催日	カテゴリ	イベント名	主催者	開催場所	人数
2022	1 9月30日(金)~10月2日(日)	大型イベント	イチでできること	iti SETOUCHI	全館	3,000
	2 9月30日(金)~10月15日(土)	アート	SLAP Exhibition 「ititi」	iti SETOUCHI	Cube	300
	3 10月8日(土)~10月9日(日)	POPUP	カツオフェス	鯉組	公開空地	200
	4 10月15日(土)	アート	Art Lives inside You - 福山ではじまる SLAP-	SLAP	Cage	20
	5 10月15日(土)	まちづくり	福山シティ FC パブリックビューイング	iti SETOUCHI	iti_BA	20
	6 10月29日(土)~10月30日(日)	POPUP	RAMEN MARKET	鯉組	iti_BA	200
	7 11月3日(木・祝)~12月25日(日)	アート	横山奈美 Shape of your Words	SLAP	Cube	1,000
	8 11月3日(木)	アート	あなたや私、遠くにいる誰かの言葉	SLAP	Cage	30
	9 11月5日(土)	POPUP	curry 素人 ポップアップストア	curry 素人	Cage	40
	10 11月11日(金)	まちづくり	福山シティ FC パブリックビューイング	iti SETOUCHI	iti_BA	15
	11 11月12日(土)	まちづくり	福山シティ FC パブリックビューイング	iti SETOUCHI	iti_BA	30
	12 11月13日(日)	まちづくり	福山シティ FC パブリックビューイング	iti SETOUCHI	iti_BA	30
	13 11月13日(日)	まちづくり	まちをあかるくフォーラムライトアップ~みんなで、まちをあかるく~	福山青年会議所	Cage	100
	14 11月13日(日)	POPUP	古本 Bar	尾野寛明氏	その他	20
	15 11月18日(金)~11月19日(土)	WORK	ふくやま ビジネスキャンプ	SHIFT PLUS	Cage	60
	16 11月20日(日)	POPUP	Happy Mountain はびま	個人申込	Cage	300
	17 11月20日(日)	POPUP	アニソン FUKUYAMA Ota Session ¹	個人申込	iti_BA	30
	18 11月26日(土)	アート	横山奈美「そこに在る」を描く	SLAP	Cage	10
	19 11月26日(土)	まちづくり	FUKUYAMA VOICE	福山青年会議所	iti_BA	40
	20 12月3日(土)	WORK	「知ろう、話そう、つくろう」	コワーキングスペース tovio	tovio	50
	21 12月4日(日)	POPUP	megu's space	megu's space	その他	20
	22 12月7日(水)	まちづくり	福山シティ FC 企業交流会	福山シティ FC	Cage	100
	23 12月10日(土)	WORK	「つなが、つながる、つくる。」	備後デザインサロン × iti SETOUCHI	tovio	80
	24 12月17日(土)	DIY	クリスマスワークショップ	iti SETOUCHI	iti_BA	30
	25 12月18日(日)	POPUP	古本 Bar	尾野寛明氏	その他	30
	26 12月18日(日)	まちづくり	「中国山地~ここで食べていけるの?」刊行記念トークイベント	尾野寛明氏	iti_BA	15
	27 12月25日(日)	ステージ	SUN Christmas Concert	SUN	iti_BA	30
	28 12月29日(木)	POPUP	LIMITED STORE	7dot	iti_BA	150
	29 12月30日(金)	POPUP	LIMITED STORE	7dot	iti_BA	150
2023	30 1月4日(水)	POPUP	「隣にいる人の面白さに気付こう」	個人申込	tovio	30
	31 1月11日(水)	WORK	しまねっ子 Meet in BINGO	Link しまね	tovio	15
	32 1月12日(木)	WORK	中小企業家同友会 講演会	中小企業家同友会	tovio	30
	33 1月14日(土)	POPUP	広島県建築士会 福山城築城 400 年記念講演	広島県建築士会	Cage	50
	34 1月15日(日)	POPUP	芦活部新年会	芦活部	シェアキッチン	15
	35 1月18日(水)	WORK	自治体職員会議	株式会社 YMFG ZONE プラニング	tovio	50
	36 1月24日(火)	まちづくり	商店街ビジョンづくり WS	株式会社 umika	tovio	15
	37 1月29日(日)	POPUP	東方針輝祭	東方輝神祭実行委員会	Cage	200
	38 1月29日(日)	POPUP	FARMERS' wonder department	wonder department 実行委員会	公開空地	100

共創活動の実績と成果

	開催日	カテゴリ	イベント名	主催者	開催場所	人数
	39 2月4日(土)	展示	第47回近県書き初め展	福山書道連盟	Cage	500
	40 2月5日(日)	展示	第47回近県書き初め展	福山書道連盟	Cage	500
	41 2月6日(月)	WORK	YMFG ZONE プラニング講演会	YMFG ZONE プラニング	tovio	50
	42 2月11日(土)	POPUP	バレンタインフェア	iti SETOUCHI	公開空地	50
	43 2月11日(土)	POPUP	ichi FUKU in iti SETOUCHI	福山市立高校	Cage	50
	44 2月12日(日)	POPUP	バレンタインフェア	iti SETOUCHI	公開空地	50
	45 2月12日(日)	WORK	おけいこ .com 福山オープン記念セミナー	株式会社ライフナビアイ	tovio	30
	46 2月17日(金)	WORK	MEET@	コワーキングスペース tovio	tovio	30
	47 2月19日(日)	POPUP	FARMERS' wonder department	wonder department 実行委員会	公開空地	100
	48 2月19日(日)	POPUP	心と身体の癒やしイベント	Anuenue Hoola× ココマド workshop & session	tovio	20
	49 2月21日(火)	まちづくり	「子どもがまんなか」「自分らしさ」を大切にする学びと地域づくり	iti neighbors × NPO 法人学習支援ヴァバウス	tovio	20
	50 2月25日(土)	大型イベント	diporto.iti_Vol.02	diporto	全館	2000
	51 2月26日(日)	大型イベント	diporto.iti_Vol.02	diporto	全館	5000
	52 3月2日(木)	POPUP	ジェムケリー 宝石展示会	ジェムケリー	iti_BA	30
	53 3月3日(金)	POPUP	ジェムケリー 宝石展示会	ジェムケリー	iti_BA	30
	54 3月4日(土)	アート	Art Lives inside You -福山のアートシーン-	SLAP	tovio	30
	55 3月4日(土)	DIY	makoexhibition 「iti と。」WS	mako氏 × 1/1 スケール	DIY	10
	56 3月4日(土)~26日(日)	アート	makoexhibition 「iti と。」	mako氏	CUBE	300
	57 3月4日(土)	POPUP	ジェムケリー	ジェムケリー	iti_BA	30
	58 3月5日(日)	POPUP	ジェムケリー	ジェムケリー	iti_BA	30
	59 3月6日(月)	POPUP	ジェムケリー	ジェムケリー	iti_BA	30
	60 3月8日(水)	WORK	広島県中小企業家同友会 会合	広島県中小企業家同友会	tovio	50
	61 3月9日(木)	WORK	もくもく会	コワーキングスペース tovio	tovio	10
	62 3月10日(金)	WORK	ロスフラワーのアップサイクル × デニム PJ キックオフ MTG	福山市	Cage	40
	63 3月10日(金)	WORK	ダイアログ・カフェ：これからの「シゴト」、これからの「働き方」	一般社団法人 Weave	tovio	10
	64 3月11日(土)	POPUP	備後しまなみ eNShare	備後しまなみ eNShare	Cage	40
	65 3月12日(日)	DIY	STUily イベント「机を作ろう」	ふくやま社中	DIY	20
	66 3月12日(日)	ステージ	明王台高校・神辺旭高校書道部パフォーマンス	明王台高校	Cage	200
	67 3月12日(日)	ステージ	ヴァイオリンコンサート	鳥越薫氏	iti_BA	40
	68 3月15日(水)	WORK	MEET@	コワーキングスペース tovio	tovio	30
	69 3月19日(日)	POPUP	FARMERS' wonder department	wonder department 実行委員会	公開空地	100
	70 3月19日(日)	POPUP	LIMITED POPUP STORE LINK	BARBER K2	iti_BA	50
	71 3月19日(日)	POPUP	ココロとカラダとわたしのための癒しマルシェ	Anuenue Hoola	tovio	10
	72 3月19日(日)	POPUP	自分のこころと体を「しる」	前原病院	Cage	200
	73 3月21日(火)	POPUP	大田ゆうすけ市政報告会	大田祐介氏	Cage	100
	74 3月25日(土)	大型イベント	iti wonder department	wonder department 実行委員会	全館	3000
	75 3月26日(日)	大型イベント	iti wonder department	wonder department 実行委員会	全館	7000
	76 3月28日(火)	POPUP	読書でダイアログ	ココマド workshop&session	その他	10
	77 3月31日(金)	WORK	瀬戸内ドローン推進協議会 講習会	瀬戸内ドローン推進協議会	Cage	30

共創活動の実績と成果

○対象期間：2022年9月30日から2023年3月31日まで

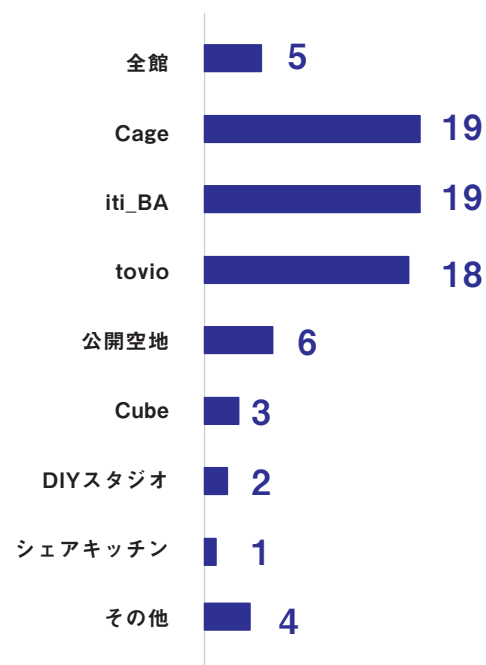
○期間中の利用者数・来場者数・実施件数

2022年9月30日～12月31日 およそ3ヵ月 6,100人

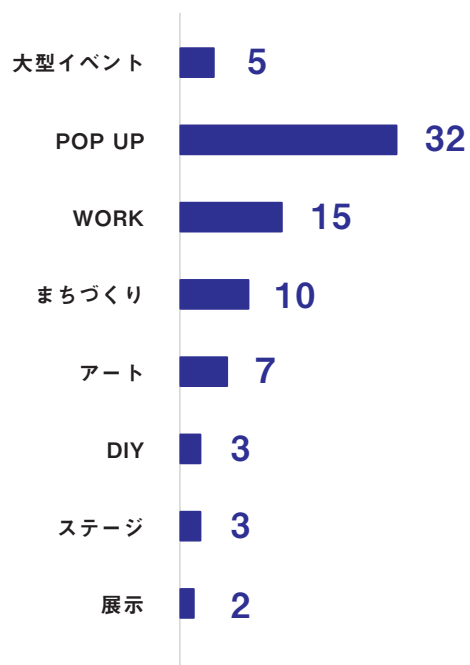
2023年1月1日～3月31日 3ヵ月 20,335人

total **26,435人** **77件**

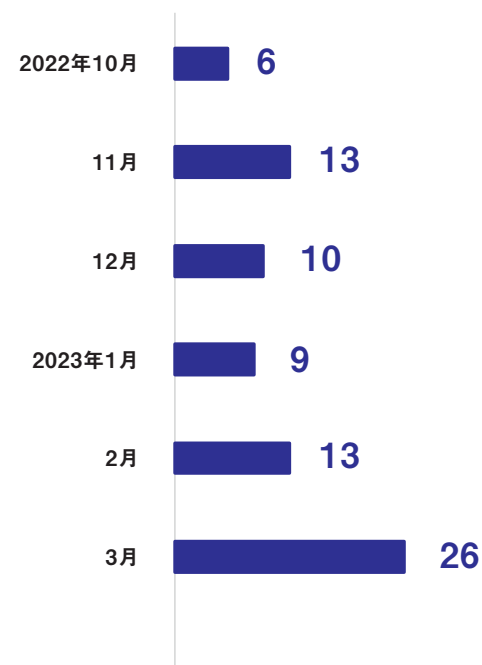
○施設利用状況



○カテゴリ



○月次利用回数



01-6 [事業レビュー] 写真アーカイブス



- 恒常的集客機能（子育て支援施設等）
- 店舗誘致活動
- 館内環境とパブリックスペース
- 賃貸借期間の延長について（投資回収問題）
- 官民連携のあり方について（三セク含む）
- エリア波及におけるステークホルダーとの連絡調整、関係性構築
- 情報発信、プロモーション
- 市主催のイベント誘致
- スポーツ分野およびヘルスケア領域との連携



iti のポジショニング：

非日常と日常の境界にある目的性の高い施設、施設利用者との新たな関係性構築

iti SETOUCHI は福山の価値をより広域に発信する「非日常」の要素と、生活に寄り添う「日常」の要素を併せ持つ施設です。そこで、商業と暮らしの境界だからこそ「日常的に小商いを試せる場」としてのポジショニングを狙います。コンテンツとしても、チェーン店とは異なる一品物・手作り等のアイテムを揃えることによる差別化を図ります。

また、iti SETOUCHI が大切に思うのは「人」。「人」が集まり、「場所」が必要となる。場所が人を作るのではなく、「人」が街をつくり、「人」が街のカルチャーを創る。それを叶える施設のポジションを明確に伝えることで、リアルな拠点を持つこと、設備を整えることがはじめて有機的に機能し熟を帯びてくるものとする。

アクション計画のマインドマップ

<クリエイター>

活動の賛同者を募り

アウトプットの経を共に過ごすことで
広がる可能性

- ・公開製作と展示
- ・企業連携と体験
- ・商品開発、販売

iti はまちであり生産工場であり小さな経済がまわる新街区。

iti 派生プロジェクト「SLAP」のアートワーク
制作の企業連携実施。

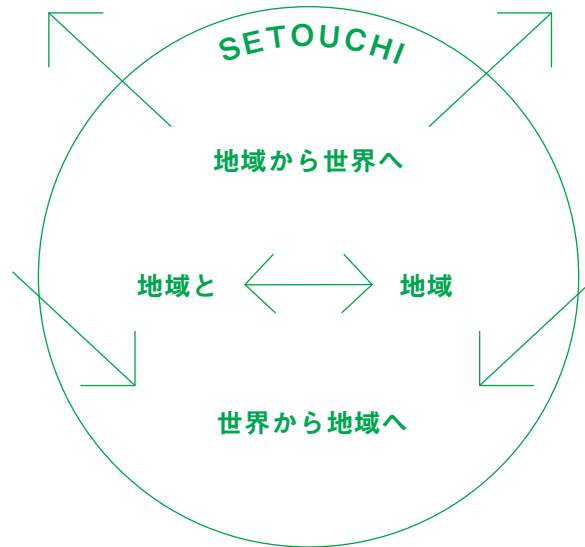
<活動の情報発信>

イチをつくること。つくる過程を見せる。

準備万端でなくてもアクションすることの大切さを、メディアを立ち上げ発信、伝えていく。

はじまりの一步「イチ」を踏み出した全国の方々と地域の皆さんとの出会い場。

上記、アクションの内容や背景をメディアとして情報発信、アーカイブしていく。



<未来・こども>

文化、産業、環境など
地域資源をテーマにした
学びと体験

- ・海洋プログラム「みなとラボ」
- ・DIY/山の学び「VUILD」
- ・地域企業コラボ「えいがのじかん」

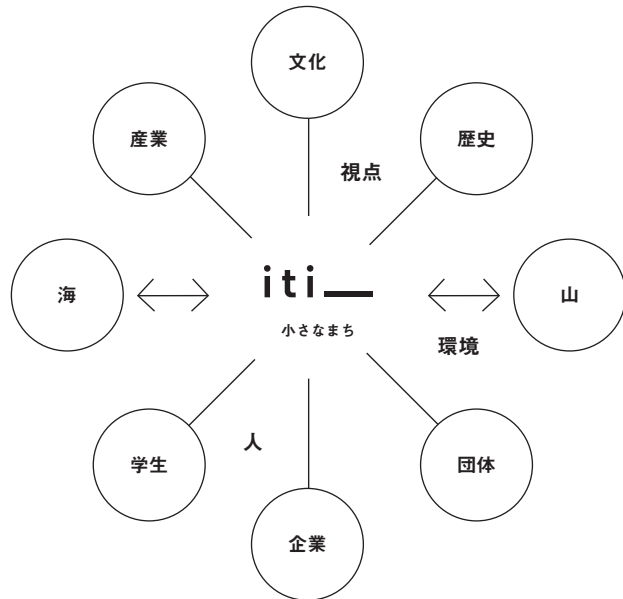
- ①課題を見つける
- ②課題の本質に迫る(見極める)
- ③他者の力を借りる
(地域の方やクリエイター)
- ④世の中や地域に関心をもつ
- ⑤自分の頭で考える
(能動的な学びにつなげる)

iti という福山駅前の好立地の環境で実施するプログラムと役割とは： 施設の内外、山や海の地域産業・文化、あらゆる世代のクロスポイントとして存在する

iti SETOUCHI は、新しい小さな社会“iti”という OS をインストールした新街区であり、「まちの大きなパブリックベース」として、開業からこれまで多方面の分野の方々と活動を共に行ってきました。iti SETOUCHI は、単なる消費行動ができる商業施設ではありません。あらゆる機能は搭載しながらも、それを使い、新しいプラスが生まみ出される装置となり舞台となります。人が介在してこそ初めて機能する新街区です。Market、Park、Making、Working、Rental space、そして Create。これら 6 つのキーワードを活かし、地域と地域をつなぐことで、新しい出会いと発見を体験できる場所として、地域に目を向け、地域に開いた施設として活動を行っていきます。

地域資源を活用したコンテンツ計画

福山は海と山が1時間以内の距離に存在し、
そのめぐみによって文化・産業も育まれた地域



エリア：海と山、その間に「iti」というまちが存在する
カテゴリ：あらゆるジャンルが交差し交流する

地域と人をつなぐコンテンツ開発と実施

- 産業、文化、歴史など地域を知り学ぶコンテンツの開発
みなとラボや VUILD とタグを組み、「コンテンツ+学び」、そしてそこにデザインが入ることでより伝わりやすく興味を深める仕掛けをもったプログラムの開発と、継続的な実施を計画に盛り込んだ、連続性のあるコンテンツ開発を計画中。
- Wander SANNOMARU
iti SETOUCHI で組み立てるプログラムは、三之丸周辺エリアプロモーション Wander SANNOMARU と連携し、地域プログラムとして発展を計画する。
- 地域おこし協力隊との連携：広域連携のハブとして、広域的な人の交流として

木材資源の地域内経済循環の実現と県産材の活用について

- デジタルファブリケーション『ShopBot（世界初の低価格木材加工専用 CNC ルーター）』の活用促進
地域の木材で製造したおもちゃと遊びで備後福山の文化と豊富な自然を伝える体験型木育プログラムの実施。
『あそび』から地域の木材を知ってもらい、ものづくりを通じてあらゆる可能性を広げ、木材資源の経済循環に寄与。
ShopBot を活用できる担い手を育成し、自ら新たな地域産業の創出に繋げる。
- 県産材の活用について
福山市農林水産課及び広島県林業課などと連携した県産材（スギ・ヒノキ）の活用プロジェクト検討
林業関係事業者及び各種団体等との交流機会の創出及び拡大、クリエイターとのマッチング
ひろもく（一般社団法人広島県木材組合連合会）による支援メニューの活用
外構部等の木質化対策支援事業（企画提案型実証事業）の活用による公開空地の木質化の検討
※アイネスフクヤマのウッドデッキ『machoru（まちょーる）』参考

今後の活動計画

「人と人、人とまちのつながりを生み出すデザインコンセプトと仕掛け

文化創生アートプログラム

市民＋企業＋アーティスト
アートを実体験するプログラム

Setouchi L-Art Project (SLAP)

初回プログラムでは、若手アーティストの成長株である「横山奈美」を招聘した展示会開催とアーティスト自らが講師となる参加型ワークショップの実施などで構成された。

2回目のプログラム、it Project 展覧会 vol.2 福田恵「一日は、朝陽と共に始まり、夕陽と共に終わる」では、アート作品の展示のみならず、素材集めを市民に呼びかけると共に、地域の企業4社と連携したアート作品の構築を実施。



映画会社とはじめる新プロジェクト

地域＋文化

共にもつ課題に協力して挑戦

株式会社フューレック (Furec)

生活の中におけるエンタメコンテンツの存在は大きく変容しています。また、商業施設もインターネット等の普及により商環境は変化し、百貨店業界におけるのモノの対面販売というあり方だけではなく、まちに必要な場所とは何かを考え、模索・トライを続ける中で、福山に根ざし事業展開する2社は、共に同じ課題をもち、共に新しい価値観を創出するチャレンジを「えいがのじかん」プロジェクトとして始動し、あらたなコンテンツの創出と、飲食事業者、映像クリエイターなど参加者を募集しプログラムの発展を目指す。



海と山、地域の課題を学びながらつくる体験プログラム

文化、産業、環境など

地域資源をテーマにした学びと体験

みなとラボ (3710Lab)

海洋教育の次世代プラットフォーム・みなとラボは、「海と人とを学びでつなぐ」をテーマに次世代の教育をデザイン、提供する海洋教育の次世代プラットフォームです。教育学者、科学者、エディター、デザイナーなど多様な専門家たちが、

共に新しい学びを描き、深める取り組みを行っています。海と生きるとは何か——答えがひとつではないこの問いに向け、学校、地域、自治体に寄り添い、そして何よりも子どもたちと共にアクションするプログラムを実施。

株式会社 VUILD (ヴィルド)

iti SETOUCHI で体験できる Maiking は単なる DIY のものづくりにとどまらない。自由なものづくりを叶える「EMARF」*の可能性を多くの方に認知から使い手の拡大を目指し、西日本の EMARF 利用者 (EMARF CONNECT) の発表の場としてプログラムしていく。地域のクリエイター、工務店・家具屋など地域のものづくり企業へもアプローチし、地域産業連携や、未来のものづくり人を育てるプログラムとして実施する。

*「EMARF」とは。デスク、椅子、棚などの家具から建築物まで。EMARF は、木製ものづくりのデザインからパーツに加工するまでの工程を、オンラインで完結できるクラウドサービスです。

福山の未来を育てるプラットフォームとして

■地域内経済循環の促進、挑戦機会の提供と産業支援機関等による伴走支援

福山駅前商業施設との連携

エリア事業者が連携したプログラムと情報発信で、駅前エリアへの流入や利用者を増やすエリアの横断連携。

【福山駅前4商業施設合同販促】

インターネットの普及によって変化した商環境に対する消費喚起施策として、福山駅前4商業施設（天満屋福山店、さんすて、ines、iti SETOUCHI）合同で実施。

4施設共通ショッピングチケットの販売により、買い物機会の拡大、買い周りの促進など、柔軟な発想により打ち手を増やす活動となった。



【フクヤマアニメへの参画】

サブカルチャー文化の醸成、アニメ大国日本ならではのコンテンツ提供による新たな客層やファンの獲得。

一過性のものでなく、観光地化や地域振興に繋げるなど、アニメツーリズムとして持続可能な産業の育成。



産業支援機関等との連携

中小企業が行う新商品・新技術開発（創造活動）や経営、起業化の推進等の幅広い分野にて助言や相談を行う「よろず相談」の場づくり。そしてチャレンジするアクションの場づくりを展開。

【産業支援コーディネーター／よろず相談支援員】

コワーキングスペース tovio にて会員及び利用者の各種相談、伴走支援、人材育成プログラムなどを実施。『まちのコンシェルジュ』育成のための各種プログラム展開。



【福山ビジネスサポート支援センター Fuku-Biz】

コラボプロジェクト創業支援『(仮称) チャレンジャーズマルシェ』の検討実施。

創業者や創業希望者のチャレンジの場として、販売や展示、その他の機会を提供し、同時に販賣の創出にも繋げる。



福山の未来を育てるプラットフォームとして

■ 県内商業高校・大学との連携、実践の場として活用

かつてエフビコ RIM があった付近には福山藩の藩校弘道館があり、藩の将来を担う若者が集い・学ぶ場所であった。このエリアの文脈を受け継ぎ、未来の福山を支える子どもや若者がこの場で自由にのびのびと学び、その後様々な場所や分野で活躍することで地域を支えていくことが iti SETOUCHI が担う新しい役割の一つであると考え。また、iti SETOUCHI というプラットフォームを通じた実践的な学びの機会を提供し、そこに集う人々から様々な刺激を受け、社会を生き抜く力を養い、時には実践をしながら挑戦し続け、これからの未来をつくっていく人材の育成に寄与していきます。

福山商業高校を中心とした県内商業高校による
チャレンジショップなどの実施

広島県内持ち回り企画イベント
『広島県高校生スペシャリストの祭典』の開催
(2023年10月28日～29日予定)

産業教育を学ぶ生徒が学習している専門的な教科・科目・実験学習・インターンシップや部活動などを通じて学び得た成果を発表することにより、学習意欲や研究心を高めるとともに、広く県内にPRすることを目的としている。
また、裏目的としては各商業高校の学生を確保するために、保護者に向けた営業活動的な側面もある。
上記企画イベントを契機とし、福山商業高校と社会実践の場の提供を通じた継続的な人材育成プログラムに繋げる。

主催：第23回『広島県高校生スペシャリストの祭典』実行委員会
共催：広島県教育委員会・広島県産業教育振興会
後援：広島県高等学校PTA連合会・広島県商工会議所連合会・福山市教育委員会
福山商工会議所（予定）

福山市立大学都市経営学部根本研究室との
エリアマネジメント事業連携協定

事業連携のもと相互に協力し、地域社会の発展と人材育成及びまちづくりの推進に寄与することを目的として連携事業を実施。

【主な連携内容】
地域づくり・まちづくりの推進に関する企画及び計画並びに実施に関すること
地域づくり・まちづくりの推進に関する調査及び分析に関すること
まちとの連続性、パブリックスペースの活用（ハード・ソフト）、場の構築とコミュニケーションデザインなどで連携予定。
学生も主体的に実践の場に関わることで、能動的な学びの中から実社会に必要な社会実践力を養成する。

iti とまちのつながり

■まちとの連続性とさらなる拡張

建物の内外の隔たりを感じさせない、屋根付き公園のような開放的な空間として再生し、人々の流れを生み出したいと考えている。集う、遊ぶ、交流するなど多様な目的を持った人たちが留まることができる広場機能を設け、多様なアクティビティが誘発される居心地のよい公園のような空間づくりを目指している。建物内外のにぎわいを周辺の道路や公園、店舗などにも波及させ、三之丸町周辺エリアや福山城周辺エリアをつなぐなど周辺エリアとの連続性や一体感を強化し、回遊の促進やリピート率の向上などにより、エリア全体としての魅力を創出する。

iti SETOUCHI ⇄ 屋外空地

公開空地の施工実績と今後の計画

○歩道のグラフィックが施設内外に温度をつなぐ

滞在することを受け入れ、そこでの滞在が楽しくなるようなグラフィックを床面に施工。誰もが緊張感なく過ごせる自分の場所、自分にとっての「リビング」と感じていただけるような親近感と居心地の良い空気感を継続して作っていきます。



○サイン計画

施設屋外壁面に施設内の情報掲出を増やし、施設内への誘引を促します。



iti SETOUCHI ⇄ 福山駅前周辺エリア

福山駅前の交通モビリティ活用プラットフォームとして

○ふくやまサイクリングロード『しおまち海道』の福山駅前の拠点として

iti SETOUCHI の拠点性と福山駅前唯一のサイクルショップ Better Bicycles Fukuyama と連携したサイクリスト交流拠点創出まちとの連続性、屋内外を一体的に活用した施設の特異性をフル活用し、サイクリストの交流拠点をつくり、エフビコアリーナやしまなみ海道への結節点として機能し、『しおまち海道』のさらなる発信力の強化に寄与する。

○グリーンスローモビリティとの連動

三之丸町周辺エリアではマンションの建設ラッシュとなっており、今後まちなか居住人口の増加が著しいエリアとなっている。ウォークブルの推進において、まちなかでの移動手段確保は至上命題であり、施設の拠点性を活かしてアサヒタクシー株式会社が展開しているグリーンスローモビリティと連携し、エリア間のスムーズな移動手段の確保を実現したい。

○まわローズの活用について

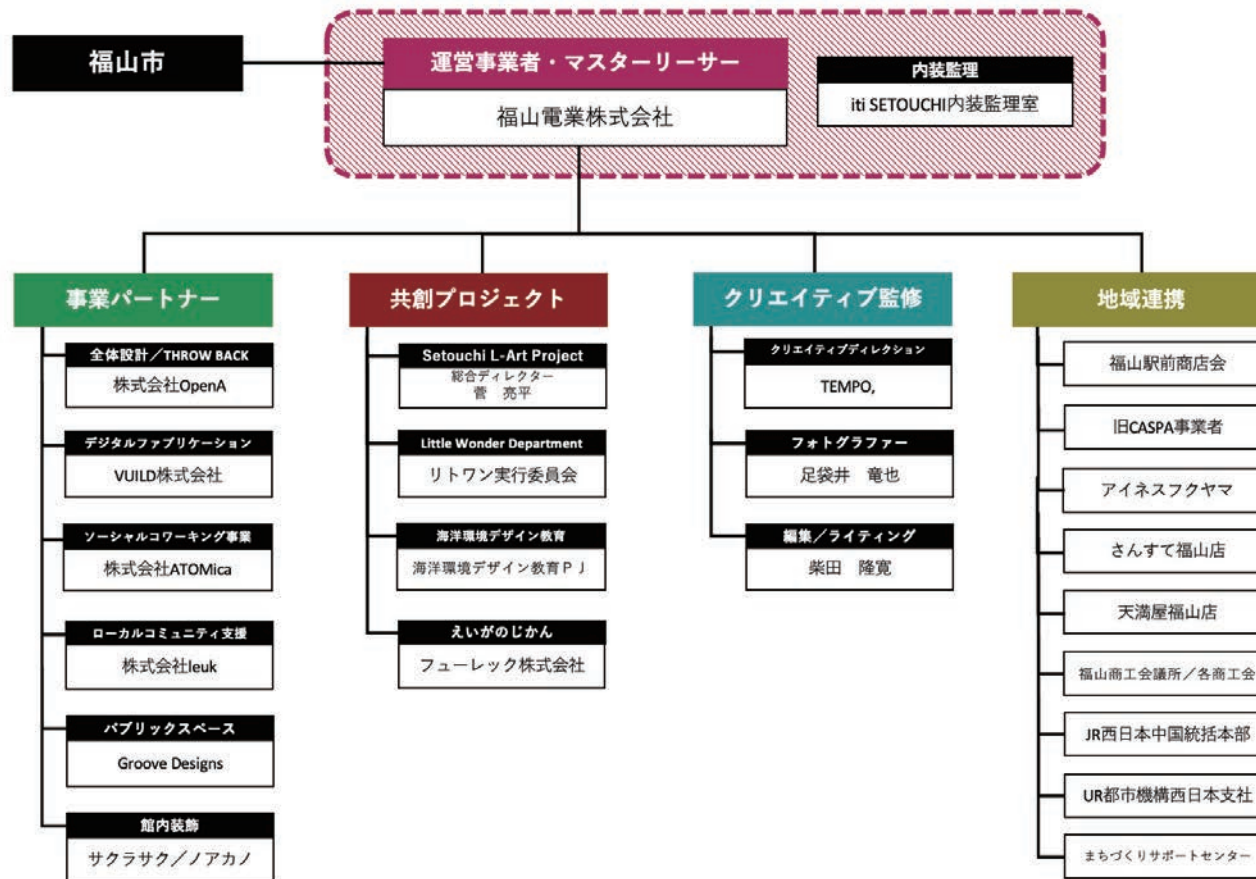
20分間隔で運行しているまわローズ（青ルート：右回り）との連携を図り、駅前エリアへの誘客及び回遊性向上を図る。

○新たな交通モビリティの導入検討について

電動キックボード及び電動アシスト自転車のシェアサービスの導入検討により駅前交通モビリティサービスの拡充に寄与。

組織構造とパートナーシップ

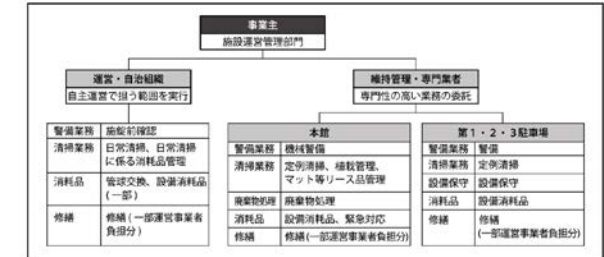
運営体制は以下の図に示します。まず事業主の組織内に運営部門を設け、部門長が支配人として本施設の統括管理を行います。そして本事業の運営においては、個性豊かなテナント同士が同じ船に乗るメンバーとして、当事者意識を持ちシナジーを生み出すとともに、地域の利用者や協力者とも良好な関係を構築し、フォロワー/パートナーとして運営に巻き込んでいく立場として【コミュニティマネージャー】を配置します。また、教育や地域資源の発見・創出などのまちづくり・ひとづくりの各分野において知見と情熱を持つ方々がイベント等で継続的・発展的に本施設を活用できるように、段階的にコミュニティのメンバーとして本事業運営に参画できる体制を志向します。さらに、質の高いプロモーションやイベント、事業としての全体のブランディングを実施していくため、それぞれの専門人材を【クリエイティブ監修者】として事業に参画する立場とします。



組織構造とパートナーシップ

本事業における施設の維持管理は専門業者に全て委託するのではなく、日常的な施設前確認、共用部の清掃などは運営コミュニティを構成するテナント事業者やイベント企画運営事業者によって担当し、専門性の高い維持管理業務に限定して専門業者にて委託することで、維持管理コストを抑えると共に、事業者の自治の雰囲気の醸成に役立ちます。

維持管理体制



事業のバックアップ体制

事業である以上、リスクのバックアップ体制を整備することは必要不可欠となります。現時点において想定されるリスク及びその対応策やバックアップ体制を以下の表にまとめます。

リスク対応表

主な事業リスク	対応策とバックアップ体制
関連事業の業績不振等の発生	テナント候補リストを準備し、速やかに替わりを探せる体制とする
コロナ禍が長期化するなどにより売上目標に未達	コロナ禍における駐車場売上を基準に事業計画を決定する
収益が停滞し継続の差支が出る	事業費の30%程度のキャッシュを予備費として確保する

様式6 エフピコRiMリノベーション再生事業 資金計画

単位 (千円)

事業年度 2022 年度

年次		開業前	実績 2021 R3	実績 2022 R4	予算 2023 R5	予算 2024 R6	予算 2025 R7	予算 2026 R8	予算 2027 R9	予算 2028 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	204,000	214,000	230,000	230,000	236,000	236,000	
	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	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000
		光熱水費		17,623	28,500	28,500	28,500	28,500	28,500	28,500	28,500
		その他経費	5,000	22,556	65,397	61,445	54,898	49,204	46,142	43,847	
	計	②	5,000	183,949	249,045	245,093	238,546	232,852	229,790	227,495	
	営業外収入	その他収入		152,474							
		計	③	0	152,474	0	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	-11,506	-45,045	-31,093	-8,546	-2,852	6,210	8,505	
	税引前利益	⑥ = ⑤ + ③ - ④	-5,000	140,848	-45,045	-31,093	-8,546	-2,852	6,210	8,505	
キ ャ ッ シ ュ フ ロ ー 計 算	調達	税引前利益	-5,000	140,848	-45,045	-31,093	-8,546	-2,852	6,210	8,505	
		その他調達	0	53,846	40,186	35,019	28,685	23,151	20,209	18,004	
		計	⑦	-5,000	194,694	-4,859	3,926	20,139	20,299	26,419	26,509
	投資	工事費		367,260							
その他投資		11,429	94,036								
	計	⑧	11,429	461,296	0	0	0	0	0	0	
	差引余剰金	⑦ - ⑧	-16,429	-266,602	-4,859	3,926	20,139	20,299	26,419	26,509	
	余剰金累計		-16,429	-283,031	-287,890	-283,964	-263,825	-243,526	-217,107	-190,598	