

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。

施設が目指す現在の方向性

学びとデザイン

瀬戸内と地域の融合

地元プレイヤーの活躍の場

「半分開業」から「実験場」へ。SETOUCHI のクリエイティブプラットフォームの実践。

全国から集まる学び・遊びを地域と融合した体験プログラムを仕掛ける

■施設名にこめた「SETOUCHI」の体現

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、SETOUCHI エリアから集まる情報や人々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った。今期、この場所で培われた地域のコミュニケーションの輪に、「SETOUCHI」の風を吹き込む取り組みを強化した。

■全国・瀬戸内エリアから集めたコンテンツを地域の皆さんと共に体験する

「SETOUCHI」を強化する取り組みとして、3つの視点に重点を置き計画、実行に移した。学びとデザイン：文化、産業、環境など地域資源をテーマにした学びと体験の実践として、「まちと海」に注目し学びながらつくる体験プログラム〈かたちともよう〉を開催。香川在住のアーティスト・山口一郎氏を講師に招き、教育プログラムを展開する「みなとラボ」のサポートをうけ、開催に至った。また、中四国地域を中心としたエリアから出店者が集まるイベントを、地域のプレイヤー主催するイベントと同時開催する日にタイアップさせることで、地域の方に新たな出会いを創出した。

[ロゴマークが示すフィロソフィー]

iti
SETOUCHI

- ① 「i+i」人が出会い、プラスでつながる
- ② iti SETOUCHI は商業施設でありプラットフォーム
- ③ 瀬戸内の人が集い、憩い楽しめる場、そしてチャレンジや表現が可能な場づくりを提供する
- ④ そして活動体として可変していく、新陳代謝をする施設である

iti SETOUCHI と地域を融合する仕掛け

「福山の未来を育てる場」

かつてエフピコ 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、学ぶ場所でした。このエリアの文脈を受け継ぎ、将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エフピコ RiM の担う新しい役割の一つです。

また、今日の福山は多くのものづくり企業に支えられて発展してきました。オンリーワン・ナンバーワンの技術力や製品を追求してきた精神を次代につなぎ、将来の福山や備後圏域を支える新たな産業や QOL (生活の質) を高める新しいライフスタイルを生み出すためのチャレンジの場としてエフピコ RiM を再生することをめざしています。



「周辺エリアとの連携と波及」

エフピコ RiM 再生事業は、建物内のにぎわいが周辺の道路や公園、店舗にも波及し、三之丸町周辺エリアと福山城周辺エリアをつなぐなど、周辺のエリアの再生につなげていくことをめざします。

エフピコ RiM の1階を、建物の内外の隔たりを感じさせない、屋内の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ます。また、建物内には集う、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を設け、誰でも利用でき、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行っていきます。

「新しい民間事業者の
チャレンジの場」

これまでの商業機能中心の施設運営ではなく、福山の未来に対して明確なビジョンや想いを持ち、新しい発想で企画・運営を行い、コンテンツの実行を行い使い方・組み立て方を示すことで、コンテンツの参加者が共感者となり、次なる実行者の創出につなげていきます。また、周辺の道路、公園等の公共空間や店舗などとの連携により、本事業の効果を周辺のエリアにまで波及させ、本事業のみならず、福山駅周辺の活動に接点をもつ、新しい民間事業者と出会いの機会を創出します。さらなる良質な民間投資を呼び込み、はじまりを生み出す施設としてアクションを継続します。



2023 年度グッドデザイン ベスト100 に選出

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。

■ 5つのキーポイント

- Point 1：グランドレベルに注目した部分的改修・スピード再生
- Point 2：設備投資を圧倒的に削減する重力換気による自然の空調
- Point 3：屋内の活動を外にまで展げる屋外公開空地の換地
- Point 4：工物的に作り続ける余白のあるデザイン
- Point 5：つながりを生み出すコミュニティデザインと仕掛け

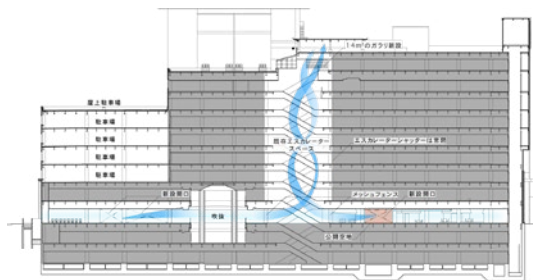


■ 審査員の評価コメント

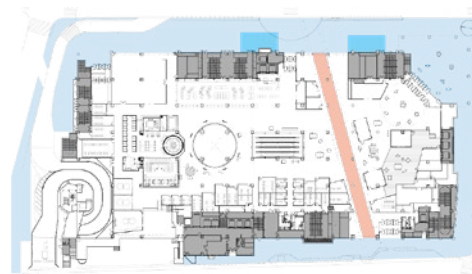
百貨店の廃業は日本全国どの地域でも大きな課題になっている。駅前の好立地に立つ大きな建物から賑わいがなくなることは地域の衰退を象徴するかのようで、良いことは一つもない。一方でどの地域でもその再活用方法にこれといった答えを見出せないでいる。そんな中、このプロジェクトがその突破口となる可能性を秘めていることを大きく評価した。ポイントは、欲張らずに1階だけ使うこと・最小限かつ効果的なスケルトンの変更・商業に頼らないプログラムの三つだ。まずは7年間という期限付きとのことだが、ここから街にどんな活動の芽が生まれるか、大きな期待を持って応援したい。



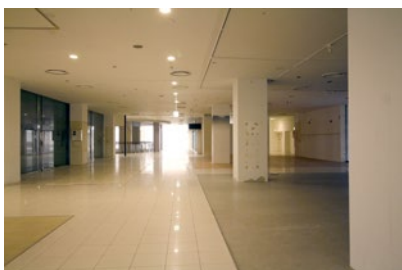
街にひろがる開口部



風の流れを示すダイアグラム



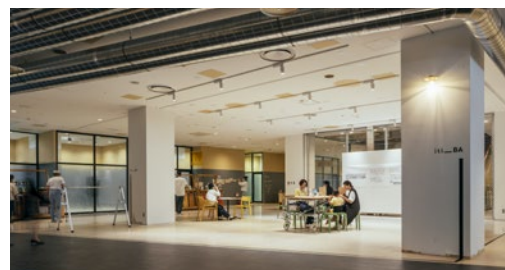
- 屋内公開空地
- 換地した元公開空地
- 屋外公開空地



before



after



平常時のパブリックスペース



イベント開催時のパブリックスペース

2023.9.30・iti SETOUCHI 開業1周年

開業1周年

フリーペーパー「マイニチ my iti」創刊

福山市で長年「そごう」「福山ロッツ」「RiM ふくやま」として親しまれたこの場所は、2022年秋に「iti SETOUCHI」として生まれ変わりました。屋内にある公園のような憩いの場所に、イベント、オフィス、SHOPが加わり、通常の商業施設とはひと味違うユニークな空間が出来ました。本フリーペーパーは、この場所で出来ること、起きていること、働く人たちを紹介する iti の情報冊子です。

<マイニチ my iti・創刊号>



この秋創刊号として誕生
今後、季刊誌として発行を予定していく

<1周年企画>



ショップ、コワーキングスペース、DIY 工房
それぞれ企画したサービス、プログラムを実施

Instagram フォロワー 5000人突破

毎日投稿でフォロワー増加中

iti の旬な情報・アクティブな即時情報を配信

インスタグラムでは、テナント情報・tovio イベント情報・POP UP イベント情報・SLAP 展示情報やマンスリーイベントカレンダーまで幅広い情報を常時配信。また、即時情報としてストーリーズの活用や、イベント終了後にレポートの画像、動画も配信。次なる利用者・参加者の動機付けの一躍も担っている。



館内空間の新たな活用の実践

施設内の大容量空間の有効活用「まちとの連続性」と「まちとの関係性」づくり

施設が目指す「まちとの連続性」を実現するため、関連公共期間と連動し屋内外を一体的に活用するコンテンツを継続的に実施。

■まちとの“連続性”

◎季節に応じた屋外公開空地活用

＜朝市の雰囲気施設内外で展開＞

毎月第3日曜日に開催を継続しているファーマーズマーケットでは、季節や天候に応じて屋内外の公開空地を最適に活用するモデルケースに。



◎SLAP パブリックスペースの活用

＜プログラム設計で連続性を創出＞

コンテンポラリーアート事業「SLAP」の展示空間として施設中央で存在感を放つ“センターホール”を活用。かつての百貨店時代の空気を残すシンボリックな空間の中に、浮遊感のある展示手法は、新たな空間活用を見出した。広い施設の縦空間を積極的に活用することで、エリア外からの視認性を高め、施設全体の活動量をあげることに繋がった。また、展示の仕組みを外からひきこむ太陽光パネルからの送電という設計で施設内外を共に活用。



＜作品づくり地域と共に＞

ソフト面としても、地域企業の協力・支援を得た作品制作は地域と協業し、段階的につくりあげられていくアート作品展示として、何度でも足を運びたくなる動機付けも創出された。



■まちとの“関係性”

◎ネイバーフッドコミュニティによる活用

まちを楽しみ助け合う暮らしのコミュニティ団体による施設の活用。

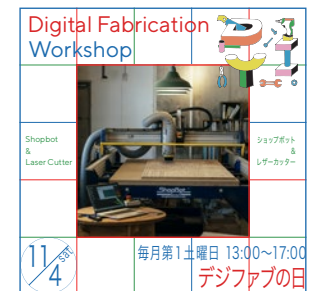
暮らしに密着した拠点となるべくゆるやかなつながりをデザインして館内の活動量を増やす。

① iti ネイバーズ

本を媒介にして人のつながりをつくる「本棚の活用」や「こどもの居場所づくり」を目的に福山・広島より個人の有志が集まり発足。itiに必要なことを集まり話し、実行していくご近所集団として活躍。

② iti デジファブチーム

itiのDIY工房に入居する1/1スケールと、新たにitiを活動拠点にした大田設計事務所がタッグをくみ、毎月1回の「デジファブの日」を実施し、利用者の促進を図る。



◎施設のPRを兼ねた施設外への訪問キャラバン

施設の認知アップ、新しい関係性づくりとして、施設を飛び出し iti SETOUCHIのコンテンツで構成するキャラバンを実施。1回目として広島コミュニティ複合施設・ミナガルテンテナント数店舗と共に訪問し、施設のPRと外貨の獲得を目指した。今後もキャラバンは広く展開していく予定。



地域イベントとの連携

福山駅前各地点施設との連携

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。

◎ふくやま美術館 連携プログラム

開館 35 周年記念特別展「ようこそ！遊んで学べる絵本の世界へ！ 迷路絵本 香川元太郎の世界展」の連携事業としてくおでかけミュージアム with ふくやま美術館を1ヵ月の期間で館内にサテライト空間が創出した。壁いっぱいの迷路作りに挑戦できるコーナーでは子どもに人気のコンテンツとなった。



◎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。一過性のものではなく、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の場として今後も参画を継続したい。



大学との事業連携

パブリックスペース活用に向けた実態調査

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を締結し次節の実態調査から仮設検証を実施。

【目的】

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事地域づくり・まちづくりの推進に関する調査及び分析に関する事まちとの連続性、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。

◎福山市立大学による施設のリサーチを実施

目的：全体のアップデートおよび、空きキャパシティ利活用（来場者数増加、利用滞在時間延伸）

- 方法：1) 場所ごとの現状把握
2) 課題の抽出、仮設の検討
3) 目的の設定
4) 提案、仮設の検証（実験・調査など）
5) 実施

屋外広告の拡充

ピロティ・東側屋外サイネージの強化

ピロティや東側の屋外壁面に施設のコンテンツ情報が見えるサインを増やし、施設内への誘引を促す施策を実施した。

◎ピロティ

吹き抜けの開放的なピロティに、雨や日差しを遮り、恒常的に人々が憩う場所として存在している。

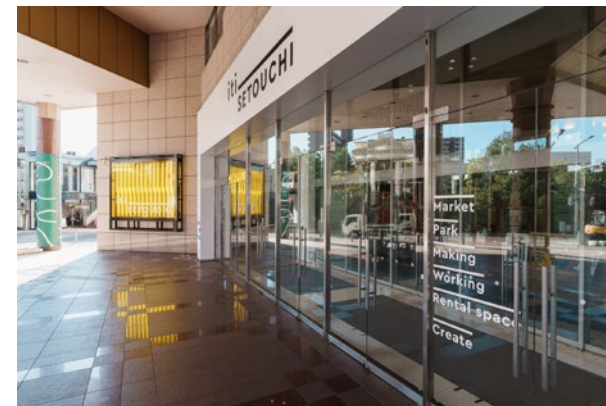
イベントでの活用も増加していることや、行き交う交通量も多いこの場所にある柱に変化をもたらすことで、大きな印象の変化を与えた。

新設サイン：

柱巻 2本、ガラス面への営業時間案内



柱巻き



入り口ガラス面

◎東側(アウトドアリビング)

施設に付帯していたサインボードを活用し、入居者情報を掲出。館内への出入りに活用のある風除室はガラス張りで通行者からも望めるため、この場所にもサインを施工。また、館内の結節点となるエレベーターホールにも告知版を新設し、駐車場利用のみの利用者の方にも施設情報の訴求強化した。



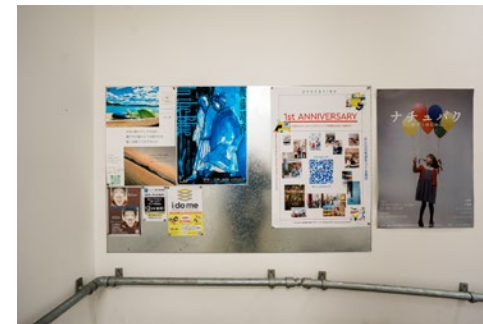
屋外サインボード



風除室サインボード



屋外空地壁面



エレベーターホール

事業の活動実績

○集計の対象期間：[2022年] 2022年9月30日から2023年3月31日まで（6ヵ月）
 [2023年] 2023年4月1日から2023年9月30日まで（6ヵ月）

テナント事業

○オフィス入居者数（計23区画）

18件 ↑

前期オフィス契約数：12件

○飲食・物販等入居者数（計15区画）

7件 ↓

前期入居者数：9件、2023年11月に1店舗・2区画入居

特筆事項：

オフィス入居者には、個人事業主から企業の福山拠点利用まで事業規模・業種はさまざま。そしてオフィス利用のみならずマッサージ店など業種も多様に利用の幅を見せている。

コワーキングスペース tovio 事業

○月額会員契約者数

18件 ↑

前期会員契約数：11件

○ドロップイン利用者数

926件 ↑

前期利用者数：640件

2023年度上半期・駐車場運営事業<第1・2・3駐車場合算>

○時間貸利用台数

91,399台 ↑

前期利用台数：62,756台

○定期パス契約者数

4,861件 ↑

前期契約者数：4,317件

パブリックスペース活用・レンタルスペース事業

○レンタルスペース利用者数

3,958人 ↑

前期利用者数：2,664人

○イベント開催数

164件 ↑

前期開催数：78件

○イベント集客数

14,341人 ↓

前期集客数：26,410人

特筆事項：

全館イベントの利用増加、リピート利用者の増加が続いたが、小規模イベント開催も増えているため、全体の集客数としては減少の数値となった。

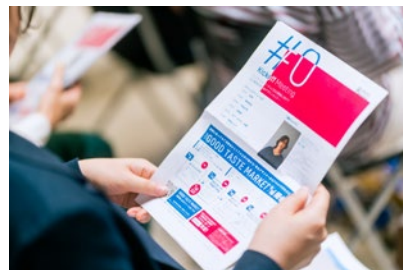
※1 2022年9月30日オープンにより、9月30日実績分は10月分に合算算入

※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（2022年11月30日開業）のドロップイン利用者数を含む

01-9 [事業レビュー] 写真アーカイブス



福山駅からの誘導強化

- 掲出情報の強化
- サインへの情報掲載
- 案内サインの拡充
- デジタルサイネージの活用
- 観光案内所、バス案内所との連動

利点

- ・旧キャスパ開業後の駅前周辺の賑わいをエリアに波及するため
駅周辺から近郊への誘導サインの設置計画のスタートの時期
- ・駅を利用しないユーザーを駅前エリアに送客する
- ・今後さらなる駅周辺エリアの賑わい拡大のための結節点となる
- ・地域文化、産業を発信する情報基地の場として活用が可能 など



子育て支援機能の拠点活用

- 放課後児童クラブ
- ネウボラ相談（遊び場）
- 図書館の読み聞かせ
- 一時預りサービス
- 移動動物園・ふれあい動物園の実施

利点

- ・駐車場併設であること
- ・雨天でも利用可能な遊び場スペースを保有していること
- ・利用実績よりファミリー層がアクセスしやすい施設であること
など



- 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

