

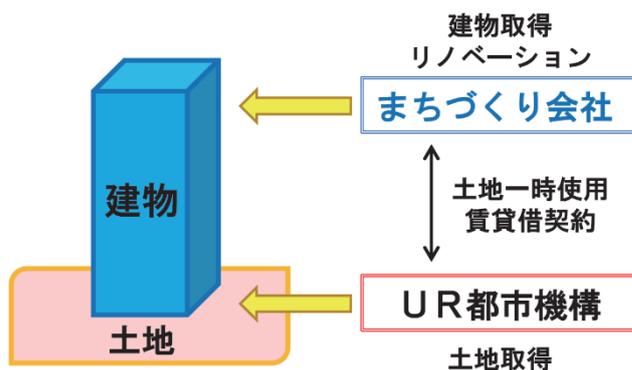
UR 都市機構の福山市におけるリノベーションまちづくり支援の取組みと 商業施設リノベーション再生事業に係る福山市のサウンディグ型市場調査のお知らせ

UR 都市機構（以下、「UR」といいます。）は、2017年に福山市から福山駅周辺のまちづくりに対する協力要請を受け、福山市が策定した「福山駅前再生ビジョン」の実現に向け、「リノベーションまちづくり」による駅前再生を支援しています。

UR はこれまで、福山市への支援として、福山市のめざすリノベーションまちづくりによる再生への支援として、「居心地がよく歩きたくなるまちなか」をめざした実証実験の実施、まちづくり用地の取得による民間リノベーションの促進や、市のパーク PFI 事業の推進に向けた支援などに取り組んできました。



道路や青空駐車場を借用した実証実験の様子



用地取得による民間リノベーション促進のイメージ

この度、福山市が福山駅前の商業施設「エフピコ RiM」のリノベーションによる再生事業（福山市商業施設リノベーション再生事業）を実施するにあたり、福山市がサウンディグ型市場調査を実施する運びとなりましたので、別添のとおり、お知らせいたします。

※UR の福山市における取組みの詳細は下記の UR 都市機構 HP をご覧ください

<https://www.ur-net.go.jp/west/toshisaisei/kasseika/fukuyama-fushimicho/index.html>

福山市商業施設リノベーション再生事業
サウンディング型市場調査実施要項

2020年（令和2年）7月

福山市

建設局 福山駅前再生推進部 福山駅前再生推進室
経済環境局 経済部 経済総務課

目次

1	はじめに	1
2	エフピコ RiM 再生事業の背景と目的	1
	(1) 福山駅前再生におけるエフピコ RiM の位置付けと事業の目的	1
	(2) 再生の方針	3
3	対象施設概要	4
	(1) 対象施設の位置	4
	(2) 各施設の概要	5
4	スケジュール	10
5	検討状況	11
	(1) 事業方式	11
	(2) 賃貸借範囲	11
	(3) 事業ストラクチャー	13
	(4) 契約期間	13
	(5) 賃料	14
	(6) 運営事業者の公募・選定	14
	(7) 費用負担	14
	(8) 管理運営上のルール	16
6	対話内容	17
	(1) 主な内容	17
	(2) 対話の進め方	18
7	サウンディング調査の流れ	19
8	事前説明会及び現地確認	19
	(1) 日時	19
	(2) 場所	19
	(3) 内容	19
	(4) 対象者	19
	(5) 申込期間	19
	(6) 申込方法・申込先	19
	(7) 留意事項	20
9	対話	20
	(1) 日時	20
	(2) 場所	20
	(3) 内容	20
	(4) 対象者	20
	(5) 申込期間	21
	(6) 申込方法・申込先	21
	(7) 留意事項	21
10	留意事項	21
	(1) サウンディング調査や施設に関する質問・お問い合わせ	21
	(2) 対話への参加及び対話内容の扱い	21
	(3) 対話に関する費用	21
	(4) 対話への協力	22
	(5) 実施結果の公表	22
	(6) 受託業者の同席	22
11	問い合わせ先	22
12	参考資料	23

1 はじめに

福山市商業施設（以下「エフピコ RiM」という。）は、1992年（平成4年）福山そごうとして建築されました。2000年（平成12年）福山そごうが閉店した後、本市が土地と建物を取得し、商業施設と公共施設が複合する施設として運営を続けてきましたが、2020年（令和2年）8月末をもって閉店することとなりました。

エフピコ RiM は福山駅前再生の拠点の1つに位置付けられています（図表1参照）。現在進めている駅前再生の流れを止めることなく、エフピコ RiM をスピード再生することでエリア価値を高めたいと考えています。そのため、エフピコ RiM 閉店後の活用方法について検討を進めています。

エフピコ RiM の再生にあたっては、本市とパブリックマインドを持った民間事業者が連携した新たな運営手法の導入が必要と考えており、現在エフピコ RiM の本館1階の一部、本館建物周辺の公開空地及び第1～3駐車場を民間事業者に賃貸し、当該事業者がプレーヤーに転貸する一括賃貸（マスターリース）契約方式での事業化を検討しています。

このたび、エフピコ RiM の再生に係る事業（以下「エフピコ RiM 再生事業」という。）に対する契約条件等について、広く意見を聴き、今後の運営事業者の公募に向けた検討の参考とするため、「対話」によるサウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）を実施します。

2 エフピコ RiM 再生事業の背景と目的

（1）福山駅前再生におけるエフピコ RiM の位置付けと事業の目的

本市では、福山駅前再生ビジョンに掲げる「働く・住む・にぎわい」が一体となった福山駅前」の実現に向けて、官民が連携して福山駅前の再生を推進しています。

エフピコ RiM 再生事業は、2020年（令和2年）3月に策定した「福山駅周辺デザイン計画」における三之丸町周辺エリア（図表1及び2参照）の関連事業に位置付けられています。

エフピコ RiM 単体の再生ではなく、再整備が進む旧大型商業施設キャスパや近隣の公園・道路等の公共空間をつなげ、福山城周辺エリアなどとの連続性の強化などにより、三之丸町周辺エリアの価値を上昇させ、駅前再生を実現する事業とすることが求められています。

(2) 再生の方針

本市が2020年(令和2年)3月に示した「福山駅前再生に向けたRiM再生の方針」において、「人口減少社会など不確実性の高い社会情勢において、大きな投資によるリスクを抱えるのではなく、今ある財産を有効に活用し、エリア価値を高め、将来の選択肢を生み出すことができるリノベーション手法により、当面の間、1階部分を活用した再生を行う」としています。

また同方針において「再生の視点」について次のとおりまとめています。

<再生の視点>

- ①スピード再生
- ②最小のコストによるにぎわいの創出
- ③福山の未来を育てる場
- ④段階的な再生
- ⑤市民の意見を聴き、議論が見える化

3 対象施設概要

(1) 対象施設の位置



図表 3 対象施設の位置図

(2) 各施設の概要

ア 本館及び第1駐車場

土地	所在：福山市西町一丁目1番1 地目：宅地 地積：11,103.84 m ²
建物	建築年月日：1992年（平成4年）3月31日新築 家屋番号：1番1 種類：店舗・駐車場 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 階数：地下2階，地上9階 床面積：70,266.80 m ² （第1駐車場含む。） 駐車台数：289台
附属建物	符号：1 種類：料金所 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根 階数：地上1階 床面積：16.00 m ²
主な都市計画制限	用途地域：商業地域 容積率：500%



本館及び第1駐車場外観写真（南東から撮影）



本館及び第1駐車場外観写真（北西から撮影）

イ 第2駐車場

土地	所在：福山市西町一丁目 21 番 地目：宅地 地積：1,447.10 m ²
建物	建築年月日：1992 年（平成 4 年）3 月 20 日新築 家屋番号：21 番 種類：駐車場 構造：鉄骨造陸屋根 階数：地上 7 階 床面積：6,781.20 m ² 駐車台数：293 台
主な都市計画制限	用途地域：商業地域 容積率：400%



第2駐車場外観写真（南西から撮影）

ウ 第3駐車場

土地	所在：福山市三之丸町 118 番 地目：宅地 地積：2,665.78 m ²
建物	建築年月日：1992 年（平成 4 年）4 月 27 日新築 家屋番号：118 番 種類：駐車場 構造：鉄骨造陸屋根 階数：地上 9 階 床面積：15,866.08 m ² 駐車台数：636 台
主な都市計画制限	用途地域：商業地域 容積率：500%



第3駐車場外観写真（南西から撮影）



第3駐車場外観写真（北から（三之丸公園内から）撮影）

5 検討状況

エフピコ RiM 再生事業について、現時点での市の検討状況は次のとおりです。エフピコ RiM 再生事業が三之丸町周辺エリアや福山駅前の再生につながる事業となるよう、事業方式や賃貸借範囲、契約期間等の契約条件等についてご意見をお聴かせください。

なお、次にお示しする内容はあくまで現時点での想定であり、提案者の創意工夫や新しい提案内容を縛るものではありません。

(1) 事業方式

マスターリース方式を想定しています。

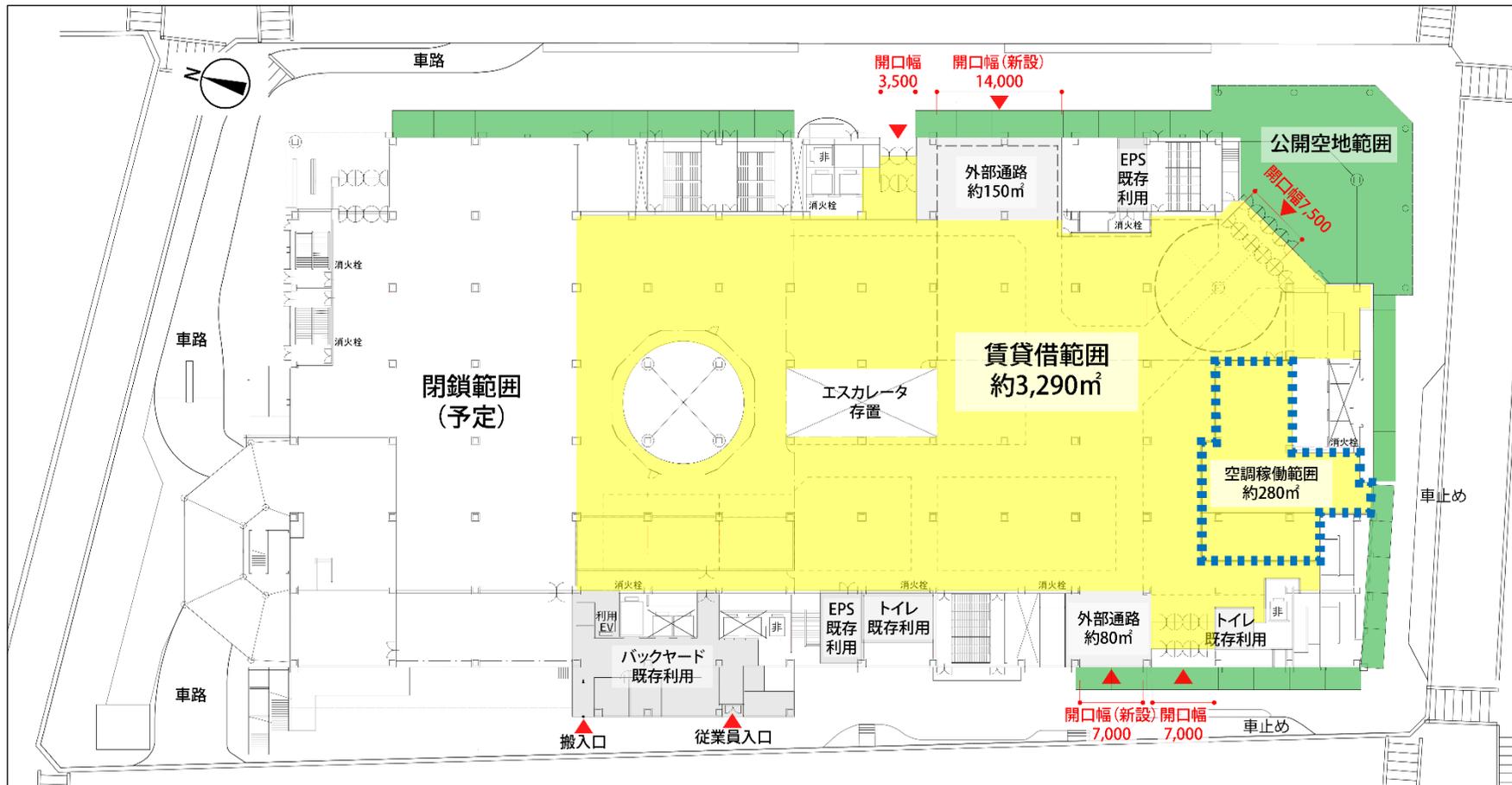
(2) 賃貸借範囲

想定している範囲は本館1階の一部（図表5黄色部分、約3,290㎡）、公開空地（同緑色部分）及び第1～3駐車場ですが、あくまで想定であり、提案者からの提案内容を縛るものではありません。

また、運営事業者は図表5の賃貸借範囲（約3,290㎡）を一括して賃借する必要はありません。図表5の賃貸借範囲のうち、賃借可能な範囲についてご意見をお聴かせください。賃借しない範囲はオープンスペース（芝生広場等）とすることを想定していますので、オープンスペースの管理の考え方や活用方法についてもご意見をお聴かせください。

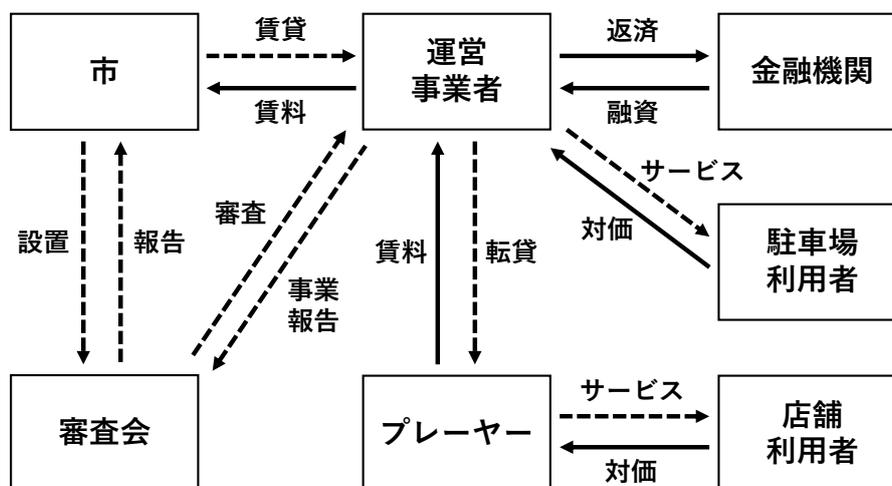
※外壁及び建具の一部を撤去する予定としていますので、一部範囲を除き空調は稼働しません。空調が稼働する範囲は、図表5の青破線範囲（約280㎡）のみを予定しています。

※公開空地は、建物内のにぎわいが屋外に波及し、エリア全体の再生につながるための重要な空間です。本館1階とあわせて運営事業者を活用していただくことを検討しているため、活用の可能性や活用方法についてお聴かせください。



図表 5 本館1階の貸貸借範囲 (想定)

(3) 事業ストラクチャー



図表 6 事業ストラクチャー (想定)

- ・市は、本館1階の一部、公開空地及び第1～3駐車場を運営事業者に賃貸します。
- ・運営事業者は自ら資金調達を行い、本館1階の一部や第1～3駐車場に対して必要な投資（内装工事等）を行い、本館1階を各プレーヤーに転貸します。
- ・運営事業者は各プレーヤーから得る賃料収入と第1～3駐車場の売上をもとに、本館1階の一部、公開空地及び第1～3駐車場の運営や金融機関への返済、市への賃料の支払を行います。
- ・運営事業者は毎年、審査会を通じて適正に運営が行われているかの審査を受けます。

以上が想定している事業ストラクチャーの内容です。ただし、現時点での想定であるため、本調査において最適な事業ストラクチャーについてご意見をお聴かせください。

(4) 契約期間

エフピコ RiM の中長期的な活用方法を検討するまでの暫定的な活用を想定しているため、本館1階の一部、公開空地及び第1～3駐車場のいずれも5年から7年の契約期間で定期借家契約を想定しています。ただし、契約期間は更新することも可能であり、最適な契約期間についてご意見をお聴かせください。

(5) 賃料

本館1階の一部、公開空地及び第1～3駐車場はいずれも固定賃料での賃貸を想定しています。賃借が可能な賃料をお聴かせください。実際の賃料は、不動産鑑定評価額をもとに算定することを想定しています。

(6) 運営事業者の公募・選定

ア 事業者選定方法

プロポーザル方式を想定しています。

イ 公募参加条件

主に次の条件を想定しています。条件は今後の検討によって変更する場合があります。

- ・企画力、運営力、資金力を有すること。
- ・市内事業者であるか、市内事業者を含むグループであること。
- ・不動産賃貸業の運営実績を有すること（グループで参加する場合は、運営実績を有する事業者がグループの構成員であること）。
- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号から4号まで及び第6号の規定に該当しないこと。

ウ 評価項目

評価項目を検討するうえでの主な考え方は次のとおりです。ただし、今後の検討によって変更する場合があります。

- ・企画力、運営力、資金力
- ・エフピコRiM再生の効果が周辺のエリアに波及する提案であるか
- ・雇用の創出や地域産業の活性化につながる提案であるか

(7) 費用負担

ア 整備段階

(ア) 工事区分の考え方

工事区分	概要	費用負担
A工事	建物の構築・維持に不可欠な工事 共用部（EV、通路、トイレ等）の内装及び設備工事	市
B工事	運営事業者の要望により建物標準仕様を変更する工事で、建物全体の法的要件やシステムに影響を与える工事	運営事業者
C工事	運営事業者の要望により建物標準仕様に付加する工事で、A工事及びB工事に該当しない工事	運営事業者

(イ) A工事として市が実施予定の工事

a 本館1階の間仕切り壁撤去工事

テナント区画の間仕切り壁の撤去（共用部の間仕切り壁は存置）に係る工事を想定しています。

b 本館1階の外壁一部撤去工事

屋内と屋外をつなぎ、まちに開かれた屋内空間をつくること、新型コロナウイルス感染症の影響による新しい生活様式等を踏まえた通気性のよい空間をつくることを目的として、可能な範囲で外壁を撤去するなど開口部を新たに確保し、新設した開口部には管理用シャッターを設置することを想定しています。

(ウ) A工事区分であるが、実施予定の無い工事

a 本館における全館空調機器の更新に係る工事

本館における全館空調機器は、設備の老朽化及び本館1階の外壁を一部撤去することに伴い、運転を休止することを想定しています。ただし、図表5の青破線範囲（約280㎡）については、全館空調機器とは別に設置されている空調機器を使用することができます。

b 本館1階の内装・設備工事

テナント区画及び共用部の既存の床・天井・照明器具等は現状のままとするを想定しています。

(エ) 駐車場に係る工事

第1～3駐車場の駐車場機器の設置等に関する工事は運営事業者が実施することを想定しています。

(オ) その他

(イ) 及び (ウ) の工事内容については、運営事業者と協議を行い、事業内容や要望に応じて内容の調整を行います。

イ 運営段階

(ア) 本館

a ビルメンテナンスに係る費用

ビルメンテナンス業務（施設管理、警備、清掃等の業務）について、運営事業者が賃借する範囲を除く範囲に係る費用については市が負担することを想定しています。費用負担の考え方や契約方法等についてご意見をお聴かせください。

b 光熱水費

電気，ガス，水道について，運営事業者が賃借する範囲を除く範囲に係る費用については市が負担することを想定しています。費用負担の考え方や契約方法等についてご意見をお聴かせください。

c 修繕費

運営事業者が整備した設備や造作等に関する維持保全及び修繕（張替及び塗装替を含む。），日常の使用により生じる小修繕，消耗品の交換等については運営事業者が実施し，これ以外の修繕については市が実施することを想定しています。

d 建物保険

火災保険等の建物に係る保険は市が契約することを想定しています。運営事業者が整備した設備等に係る保険については，運営事業者が契約していただくことを想定しています。

（イ）駐車場

a 運営に係る費用

光熱水費，修繕費等の運営に係る費用（施設の躯体に係るものを除く。）については運営事業者が負担していただくことを想定しています。

（８）管理運営上のルール

ア 法令上の制約

建築基準法（昭和25年法律第201号）や消防法（昭和23年法律第186号）等の関連法令を遵守して運営していただきます。

イ 防災上の制約

運営事業者がエフピコ RiM 全館の防火管理者を担っていただくことを想定しています。

ウ 公開空地の使用条件

次の項目に留意しながら使用していただくことを想定しています。

- ・エフピコ RiM の屋内と屋外をつなぎ，エフピコ RiM の再生の効果を周辺のエリアに波及させる視点を持って使用すること。
- ・常設の建築物の設置はできないこと。
- ・善良なる管理者の注意をもって活用するとともに，事故等の防止に努めること。

6 対話内容

「2 エフピコRiM再生事業の背景と目的」, 「3 対象施設概要」, 「4 スケジュール」, 「5 検討状況」を踏まえて、主に次の項目について、ご意見・ご提案をお聴かせください。あわせて対象施設の優位性や潜在的可能性, 事業推進・施設運営上の課題・問題点など, 今後の検討において参考となる事項についてもお聴かせください。

(1) 主な内容

ア 事業内容

- ・事業コンセプトについて
- ・店舗構成の考え方について
- ・プレゼン大会及びマルシェ（実証実験）を実施することについて
- ・福山駅前商店会等との連携について

イ 事業方式

- ・事業ストラクチャーについて
- ・マスターリースの可能性について

ウ 賃貸借範囲

- ・本館1階と駐車場を一体で賃借することについて
- ・本館1階の賃借可能範囲について
- ・オープンスペースの管理の考え方や活用方法について

エ 契約条件

- ・契約期間について
- ・定期借家契約について

オ マスターリースを前提とした想定賃料, 想定共益費

- ・賃料の目安（㎡単価）について
- ・固定賃料及び歩合賃料について
- ・事業の採算性及び安定性の考えについて

カ 運営事業者の公募・選定

- ・事業者選定方法について
- ・公募参加条件について
- ・評価項目について

キ 費用負担

- ・市と運営事業者の費用負担区分について
- ・内装工事に要する期間について
- ・運営段階の費用について

ク 施設の整備及び運営

- ・新型コロナウイルス感染症の影響による新しい生活様式等を踏まえた施設の整備や運営の考え方について
- ・営業時間、搬出入、防犯・警備、バックヤード等について
- ・水道、電気、ガス、排水等の設備について

ケ 公開空地及び駐車場の活用

- ・公開空地を含めた賃借の可能性について
- ・周辺の店舗等と連携した駐車場の活用について
- ・第3駐車場と三之丸公園の一体的な活用の可能性について

コ 防火管理

- ・運営事業者が全館の防火管理者となる可能性について

サ 事業への参加意向

- ・運営事業者公募時における参加意向について

シ 情報発信

- ・リニューアルオープン前後の情報発信について

ス その他

- ・その他関連することについて

(2) 対話の進め方

(1)の項目に沿ってご説明いただき、その内容を踏まえて、市側から質問等をさせていただきます。なお、一部の項目・内容だけでの提案でも構いません。また、提案内容等によっては、進行方法を変更する場合があります。

原則として、様式2「エントリーシート」に基づき対話を実施しますが、必要に応じて補足資料等（様式自由）を提出してください。

7 サウンディング調査の流れ

実施要項の公表	2020年（令和2年）7月1日（水）
事前説明会及び現地確認の申込期間	2020年（令和2年）7月1日（水）～10日（金）
事前説明会及び現地確認	2020年（令和2年）7月15日（水）
対話の申込期間	2020年（令和2年）7月15日（水）～29日（水）
対話の実施	2020年（令和2年）8月5日（水）～12日（水）
調査結果の公表	2020年（令和2年）8月下旬に公表予定

※サウンディング調査や施設に関する質問・お問い合わせは随時受け付けています。

8 事前説明会及び現地確認

対話の実施方法等について、事前説明会及び現地確認を実施します。

（1）日時

2020年（令和2年）7月15日（水）

事前説明会（質疑応答含む。） 13時30分から（1時間30分程度）

現地確認 15時30分から（1時間30分程度）

（2）場所

エフピコRiM9階 スカイホール・スタジオA（福山市西町1丁目1番1号）

（3）内容

エフピコRiMの概要及び対話の実施方法等の説明、現地確認

（4）対象者

「6 対話内容」に対して提案や意見が可能な方（個人でも法人でも可）

（5）申込期間

2020年（令和2年）7月1日（水）から7月10日（金）まで

（6）申込方法・申込先

参加を希望される方は、様式1「事前説明会及び現地確認申込シート」に必要事項を記入し、メールに添付のうえ、次のメールアドレスにご送付ください。メールの件名は【事前説明会参加申込】としてください。

【福山駅前再生推進室メールアドレス：ekimae-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp】

(7) 留意事項

- ・法人又はグループでの申込の場合、参加人数は1法人又は1グループにつき3人以内としてください。
- ・多数の参加希望者があった場合は、開催場所及び開催時刻等の変更を行うことがあります。
- ・事前説明会及び現地確認への参加は対話への参加必須条件ではありません。また、運営事業者の選定における評価の対象とはなりません。
- ・今後の新型コロナウイルス感染症の感染状況によっては、人数制限を設けての開催やオンライン（Web会議システム「zoom」を予定）での開催も検討しております。詳細については申込者に個別にご案内させていただきます。
- ・次のいずれかに該当する方は、申込みをすることができません。
地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号から4号まで及び第6号の規定に該当する者

9 対話

次のとおり対話を実施します。対話はアイデア及びノウハウ保護のため、「個別ヒアリング」にて実施します。

(1) 日時

- 2020年（令和2年）8月5日（水）から8月12日（水）まで
※1件あたり60分から90分程度（申込後、個別に調整します。）
※土曜、日曜、祝日は除く。

(2) 場所

福山市役所本庁舎内（福山市東桜町3番5号）
エフピコRiM内（福山市西町1丁目1番1号）
まなびの館ローズコム内（福山市霞町1丁目10番1号）
（申込者に別途連絡します。）

(3) 内容

内容については「6 対話内容」をご覧ください。

(4) 対象者

「6 対話内容」に対して提案や意見が可能な方（個人でも法人でも可）

(5) 申込期間

2020年(令和2年)7月15日(水)から7月29日(水)まで

(6) 申込方法・申込先

参加を希望される方は、様式2「エントリーシート」に必要事項を記入し、メールに添付のうえ、次のメールアドレスにご送付ください。メールの件名は【対話参加申込】としてください。

【福山駅前再生推進室メールアドレス：ekimae-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp】

(7) 留意事項

- ・法人又はグループでの申込みの場合、参加人数は1法人又は1グループにつき3人以内としてください。
- ・多数の参加希望者があった場合は、開催場所及び開催時刻等の変更を行うことがあります。
- ・今後の新型コロナウイルス感染症の感染状況によっては、人数制限を設けての開催やオンライン(Web会議システム「zoom」を予定)での開催も検討しております。詳細については申込者に個別にご案内させていただきます。
- ・次のいずれかに該当する方は、申込みをすることができません。
地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者
暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号から4号まで及び第6号の規定に該当する者

10 留意事項

(1) サウンディング調査や施設に関する質問・お問い合わせ

サウンディング調査や施設に関する質問やお問い合わせは随時受け付けています。「11問い合わせ先」をご参照ください。

(2) 対話への参加及び対話内容の扱い

対話への参加実績は、運営事業者の選定における評価の対象とはなりません。

対話内容は、今後の検討において参考とします。双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

(3) 対話に関する費用

対話への参加に要する費用は、ご参加いただく方の負担とします。

(4) 対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会を含む。）やアンケート等を行うことがありますので、ご協力をお願いします。

(5) 実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要を8月下旬にホームページ等で公表します。公表にあたっては、必要に応じて事前に参加者に内容の確認を行います。
- ・提出されたエントリーシート等の書類は、福山市情報公開条例（平成14年条例第2号）に基づき情報公開請求の対象となります。
- ・今回の対話内容等を「福山市商業施設再生業務」において活用する場合があります。

(6) 受託業者の同席

対話は本市職員が対応しますが、本調査に係る業務の受託業者が対話に同席する場合があります。

11 問い合わせ先

<サウンディング調査に関すること>

連絡先：福山市 建設局 福山駅前再生推進部 福山駅前再生推進室
所在地：福山市東桜町3番5号
メール：ekimae-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp
電話：084-928-1094
FAX：084-928-1735

<施設に関すること>

連絡先：福山市 経済環境局 経済部 経済総務課
所在地：福山市東桜町3番5号
メール：keizai-soumu@city.fukuyama.hiroshima.jp
電話：084-928-1037
FAX：084-928-1733

12 参考資料

(1) 福山駅前再生に向けた RiM 再生の方針

<http://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/ekimaesaisei/181415.html>

(2) 福山駅前再生ビジョン

<http://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/ekimaesaisei/114034.html>

(3) 福山駅周辺デザイン計画

<http://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/ekimaesaisei/180971.html>

(4) エフピコ RiM の経過

1992年(平成4年)	福山そごうオープン
2000年(平成12年)	福山そごう閉店
2002年(平成14年)	福山市が土地と建物を取得
2003年(平成15年)	福山ロツツオープン
2013年(平成25年)	福山ロツツ閉店
2013年(平成25年)	エフピコ RiM オープン
2020年(令和2年)	エフピコ RiM 閉店予定(8月30日)

(5) 本館の入館者数

(年度, 単位: 人)

	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R 元)
エフピコ RiM 入館者数	1,859,738	1,871,605	1,842,438
うち公共施設入館者数	267,509	283,614	257,938

(6) 駐車場の年間利用台数

(年度, 単位: 台)

	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R 元)
第1駐車場	428,149	432,250	421,439
第2駐車場	127,088	150,267	147,106
第3駐車場	363,855	387,831	386,649
合計	919,092	970,348	955,194

※延べ台数

※2019年度(令和元年度)は見込値

(7) 駐車場の収益

(年度, 単位: 千円)

	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R 元)
第1～3 駐車場合計	114,627	122,986	125,706

※収益は駐車場収入から経費を除いたもの

※2019年度(令和元年度)は見込値

(8) 駐車場の修繕実績

年度	件数	主な修繕箇所	金額(総額, 単位: 千円)
2017 (H29)	12	・自動火災報知設備 ・ステンレスグレーチング ・昇降機設備	2,208
2018 (H30)	21	・泡消火設備 ・自動火災報知設備 ・アスファルト舗装 ・昇降機設備	4,890
2019 (R 元)	14	・泡消火設備 ・昇降機設備 ・トイレ ・消防設備	2,474

※第1～3 駐車場で実施した内容

※2019年度(令和元年度)は見込値

事前説明会及び現地確認申込シート

申込期限 2020年(令和2年)7月10日(金)まで

送付先 福山市 建設局 福山駅前再生推進部 福山駅前再生推進室

ekimae-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp

1 申込者情報			
法人名または 個人名			
住所			
構成法人名 (グループの場合)			
連絡先	担当者名 (法人の場合)		所属法人名・部署 (法人の場合)
	E-mail		
	Tel		
2 参加予定者(1法人又は1グループにつき3人まで)			
名前	所属法人名・部署・役職		
3 オンライン参加の意向			
事前説明会(現地確認を除く。)にオンライン※での参加を希望する場合はチェックをつけてください。 <input type="checkbox"/> 希望する ※WEB会議システム「zoom」を予定			
備考			

エントリーシート

申込期限 2020年(令和2年)7月29日(水)まで

送付先 福山市 建設局 福山駅前再生推進部 福山駅前再生推進室

ekimae-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp

1 申込者情報			
法人名または 個人名			
住所			
構成法人名 (グループの場合)			
連絡先	担当者名 (法人の場合)		所属法人名・部署 (法人の場合)
	E-mail		
	Tel		
2 対話希望日			
対話の希望日を2020年(令和2年)8月5日(水)から12日(水)(土曜,日曜,祝日は除く。)の中から第3希望まで記入し,希望の時間帯にチェックをつけてください。また,対面又はオンラインの意向についても該当するものにチェックをつけてください。 ※1件あたり60分から90分程度			
第1希望日	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい
第2希望日	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい
第3希望日	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい
対面又はオンライン※の意向 ※WEB会議システム「zoom」を予定		<input type="checkbox"/> 対面を希望 <input type="checkbox"/> オンラインを希望	
3 対話参加予定者(1法人又は1グループにつき3人まで)			
名前	所属法人名・部署・役職		

4 対話内容

(1) 事業内容

- ・事業コンセプトについて
- ・店舗構成の考え方について
- ・プレゼン大会及びマルシェ（実証実験）を実施することについて
- ・福山駅前商店会等との連携について

※欄が不足する場合は別紙（任意様式）を追加してください。以降の項目についても同様とします。

(2) 事業方式

- ・事業ストラクチャーについて
- ・マスターリースの可能性について

(3) 賃貸借範囲

- 本館1階と駐車場を一体で賃借することについて
- 本館1階の賃借可能範囲について
- オープンスペースの管理の考え方や活用方法について

(4) 契約条件

- 契約期間について
- 定期借家契約について

(5) マスターリースを前提とした想定賃料, 想定共益費

- 賃料の目安 (㎡単価) について
- 固定賃料及び歩合賃料について
- 事業の採算性及び安定性の考えについて

(6) 運営事業者の公募・選定

- 事業者選定方法について
- 公募参加条件について
- 評価項目について

(7) 費用負担

- ・市と運営事業者の費用負担区分について
- ・内装工事に要する期間について
- ・運営段階の費用について

(8) 施設の整備及び運営

- ・新型コロナウイルス感染症の影響による新しい生活様式等を踏まえた施設の整備や運営の考え方について
- ・営業時間，搬出入，防犯・警備，バックヤード等について
- ・水道，電気，ガス，排水等の設備について

(9) 公開空地及び駐車場の活用

- ・公開空地を含めた賃借の可能性について
- ・周辺の店舗等と連携した駐車場の活用について
- ・第3駐車場と三之丸公園の一体的な活用の可能性について

(10) 防火管理

- ・運営事業者が全館の防火管理者となる可能性について

(11) 事業への参加意向

・運営事業者公募時における参加意向について

(12) 情報発信

・リニューアルオープン前後の情報発信について

(13) その他

・その他関連することについて

以上