

福山市商業施設リノベーション再生事業運営事業者公募要項（抜粋）

3 事業の目的

エフピコ RiM は、旧福山そごう時代から商業機能を中心とした消費活動の場として運営されてきました。しかし、郊外型店舗との競合やインターネット通信販売による消費行動の変化等により、エフピコ RiM を取り巻く商環境は変化しました。これに加えて、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に、人々の価値観やビジネスモデルが大きく変化しており、with コロナ時代における持続可能な新しいライフスタイル・ビジネスモデルの構築が求められています。

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。）は、これまでの指定管理者制度や委託事業とは異なり、後述する「5 基本コンセプト, P. 7」を基本とし、単なる商業テナントの入替えや with コロナ以前の価値観を継続するのではなく、商業機能に捕らわれない新しい発想のもと、官民がそれぞれ投資を行い、連携しながらエリア価値を高め、市民の豊かな日常生活の実現をめざすものです。

さらに、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、福山駅周辺にさらなる良質な民間投資を呼び込み、ひいては市域全体や備後圏域の発展につなげていくことをめざします。

4 希望する事業者像

エフピコ RiM 再生事業において、福山市がパートナーとして選定したい事業者像は、再生方針に定める再生の視点や事業の目的、次に掲げる視点を共有するなど、福山市と共通の認識に立って、官民が連携してエリア価値を高めながら、地域全体の再生と経済循環をもたらすパートナーとなって当該事業を進めていくことができる事業者です。

（１）新たな発想による再生

福山市は、再生方針に定める再生の視点の③にある「福山の未来を育てる場」や「新しい民間事業者のチャレンジの場」をつくり出すことができる事業者を求めています。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って、新しい発想で企画・運営を行うことができる事業者を求めています。

（２）エリア単位での再生

エフピコ RiM の施設だけが良くなればよいという敷地主義ではなく、地元商店会や現在再整備が進む旧キャスパ、近隣の公園・道路等の公共空間等とつなげ、さらに福山城周辺エリア（図表 2 参照）などとの連続性の強化などにより、街区や通りなど周辺のエリア全体の再生をめざす視点を有している事業者を求めています。

（３）福山駅前だけでなく周辺地域を含めた再生

デザイン計画では、福山駅前と市の周辺地域がつながることで市域全体が発展すること

をめざしています。福山駅前と周辺地域が結びつき、双方が良くなっていくことが、福山駅前再生のめざす将来の福山の姿です。

周辺地域には、様々なスポーツやツーリズムの舞台となる自然環境、豊かな食材、多様な製造業の集積、そして地域のために活動する人たちなど、それぞれの地域に優れた資源があります。それらを生かし、発展し続けていく地域をつくるために、福山駅前やエフピコ RIM が果たすべき役割を踏まえ、良質なコンテンツを創造し、集積できる事業者を求めています。

（４）パブリックマインドと官民連携を通じた都市・地域経営課題の解決

再生ビジョンでは、福山駅前の再生により、市全体の都市・地域経営課題の解決をめざしています。

パブリックマインドを持ち、収益の一部を地域の価値向上に活用することや、官民連携を通じて地域の資源を生かしたコンテンツや地元の事業者・プレーヤーを育てるなど、エフピコ RIM 再生事業を通じて地域を育てていく視点を持った事業者を求めています。

5 基本コンセプト

再生方針に定める5つの再生の視点を踏まえ、新しいエフピコ RiM にふさわしいコンテンツと空間のコンセプトを示します。

(1) コンテンツのコンセプト

「福山の未来を育てる」

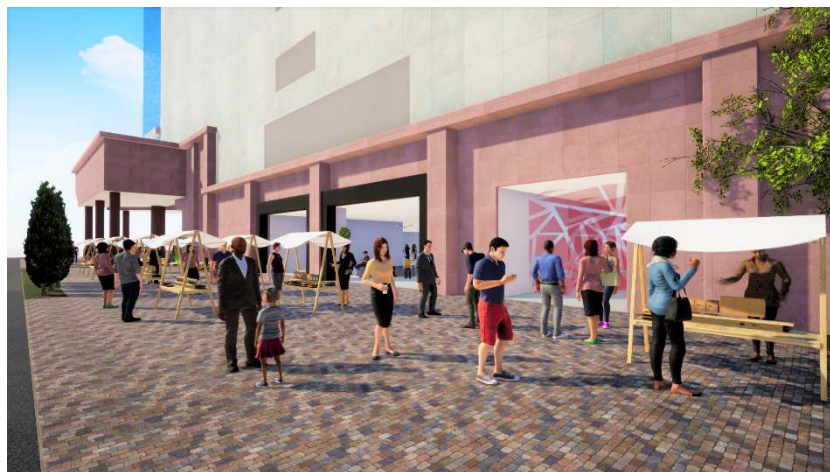
かつてエフピコ RiM があった付近には福山藩の藩校弘道館があり、藩の将来を担う若者が集い、学ぶ場所でした。このエリアの文脈を受け継ぎ、将来の福山を支える子どもや若者がこの場で自由にのびのびと学び、その後様々な場所や分野で活躍することで地域を支えていくことがエフピコ RiM の担う新しい役割の一つです。

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。

（２）空間のコンセプト

「人と人、人とまちのつながり」

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期待します。



図表 5 本館 1 階外壁（東側）の一部を撤去した部分と公開空地の一体的な活用イメージ