

エフピコ RiM 他フロア活用に関するサウンディング型市場調査実施要領

2025 年（令和 7 年）5 月 12 日

福山駅周辺再生推進課

1 調査の目的

本市は、2020年（令和2年）3月に策定した「福山駅前再生に向けた RiM 再生の方針」（以下「再生方針」という。）に基づき、「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、エフピコ RiM 1 階を再生・活用し、福山駅周辺の再生に取り組んできました。2022年（令和4年）9月にオープンした1階の利用状況は、イベント集客・開催数、レンタルスペース利用者が順調に増加しており、オフィスも全ての区画が入居済で新たに入居を望む声があります。そのため、他フロア活用に向けた検討を開始することとしました。

このたび、他フロアの活用、運営の検討にあたり、本市の他フロア活用にあたっての考え方や、契約条件等について広く意見を聴くため、「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。

サウンディング調査の実施期間

現地確認及び対話	2025 年（令和 7 年）5 月 12 日（月）～30 日（金）
調査結果の公表	2025 年（令和 7 年）6 月下旬に公表予定

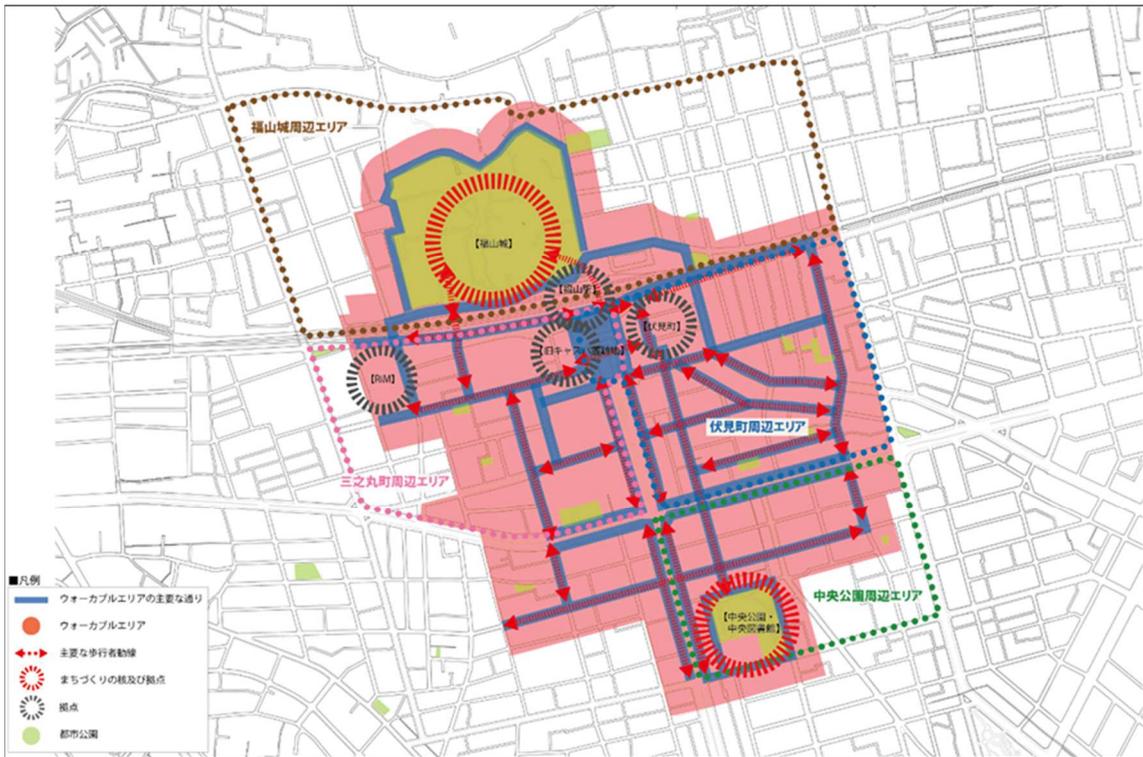
2 本市の考え方

(1) 背景

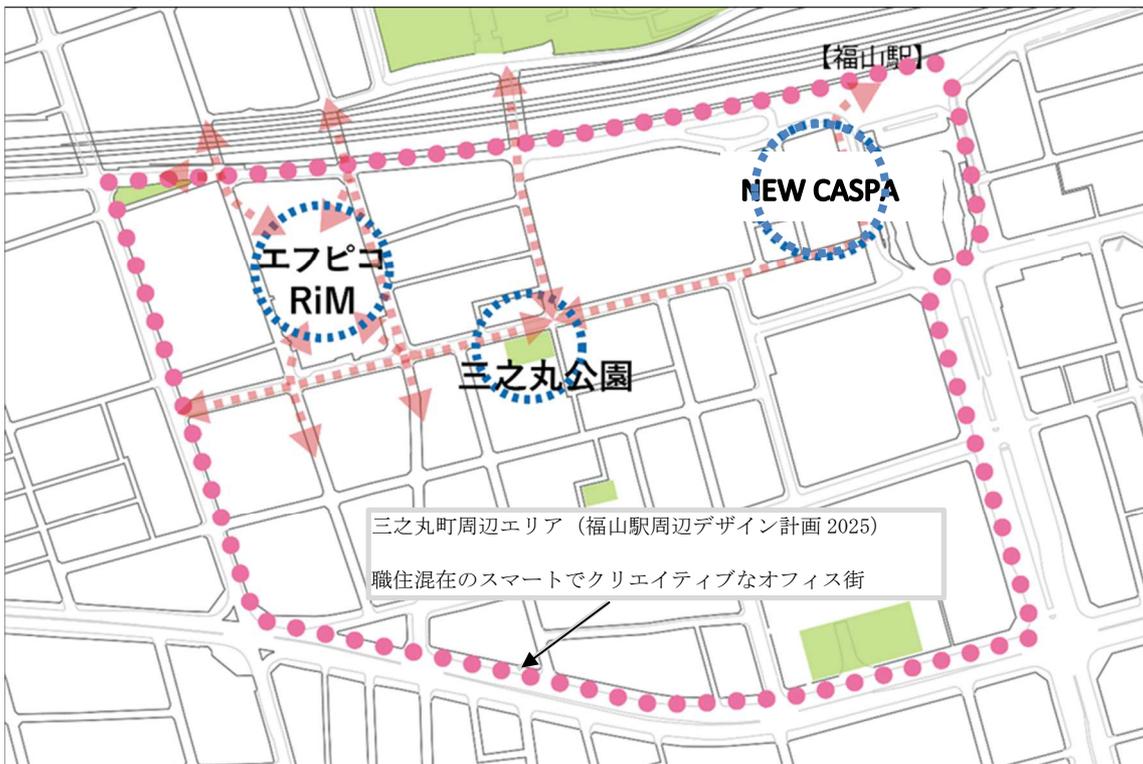
本市では、福山駅前再生ビジョンに掲げる「“働く・住む・にぎわい”が一体となった福山駅前」の実現に向けて、官民が連携して福山駅前の再生を推進しています。

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 及び図表 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、再整備された NEWCASPA 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向上させ、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。



図表 1 福山駅周辺の4つのエリアとエリアビジョン



図表 2 三之丸町周辺エリア

## (2) 本市の他フロアの活用にあたっての考え方(案)

### 【現状】

1階のオープンから2年が経ち、運営事業者によって、施設の基本コンセプトに沿った良い運営が行われています。また、多様な人の居場所になったことで、施設に対する付加価値が生まれました。企業からは駅前の異業種間交流を求めるニーズもあり、段階的再生について検討を進めています。

### エフピコRiM他フロアの活用にあたっての考え方(案) (どんな場になってもらいたい)

#### 「他の地方都市にはない魅力的な働き方のモデルとなる場」

人材確保につながる魅力的な働き方や、企業間の交流による新たなビジネスの創出など、先進的な取組に挑戦する企業がリムに集まり、1階と連携して若者や女性が働きたいと思える場を作り、運営することで、若年層の流出抑制や、企業の稼ぐ力の向上などの、都市経営課題の解決につなげていく

#### 若者や女性にとっても魅力的な働き方・暮らし方の実現

##### (具体例)

- ・子育て世代も安心して働くことができる保育施設や預かりスペースなどの整備・運営
- ・誰もが使える健康的な食事を提供する社員食堂の整備・運営
- ・誰もが働きたくなる環境の整備
- ・ワーケーションなど柔軟な働き方の提供
- ・tovioで開催されるセミナーへの参加を通じた異業種の人と出会うきっかけづくり、従業員への成長機会の提供

#### 企業間の交流により新たなビジネスが生まれる拠点づくり

##### (具体例)

- ・1階(福山電業)と連携(従業員の満足度を高める合同ホームパーティーの開催など)
- ・地域や来館者との連携(地域への門戸を広げるオープンデーの開催など)
- ・入居する企業間の連携(企業の垣根を超える交流イベントの開催など)
- ・首都圏の企業と市内企業の連携
- ・来館者に向けた入居企業のPR(市内企業の情報発信など)

### 福山駅前の問題点と課題解決

#### 【問題点】

##### 福山駅前の問題点

- ・人や企業を惹きつけるビジネス拠点ができていない
- ・まちのコンテンツが不足している
- ・新しいライフスタイルを支える環境が整備できていない
- ・回遊しやすいエリアになっていない
- ・市民や事業者が一体となってまちづくりを行う仕組みがない
- ・福山駅前や都市独自の魅力を構築・発信できていない
- ・若者の人口流出

##### (企業) 持続的に発展していくうえでの問題

- ・(優秀な)人材確保ができない
- ・企業同士の連携ができていない
- ・従業員が働きやすい環境が整えられていない(家事育児との両立)
- ・事業継承や後継者不足
- ・人材育成ができていない

#### 【課題解決】

##### 福山駅前の課題解決

- ・新しい産業や雇用を生み出す環境の整備
- ・福山駅前の立地を生かした新しいライフスタイルの創出
- ・志を持ってまちづくりに主体的に取り組む人の育成
- ・人口流出抑制

##### (企業)

- ・魅力的な労働環境の整備
- ・企業の認知度の向上
- ・学生への周知の強化
- ・企業間の交流やコミュニケーションがとりやすい環境づくり
- ・人材育成プログラムの開発、後継者育成、外部人材の登用

### (3) 施設の概要

#### ① 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：1,110,384 m <sup>2</sup>
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：7,026,680 m <sup>2</sup> （第1駐車場含む。） 駐車台数：289台
附属建物	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：1,600 m <sup>2</sup>
主な都市計画制限	用途地域：商業地域 容積率：500%

#### ② 本館1階の現況

2022年（令和4年）9月に開業し、現在では、飲食店やグローサリーストア、DIYスタジオ、オフィス、コワーキングスペースなどで構成されています。

市と運営事業者が、再生方針に定める5つの再生の視点（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、議論を見える化）や事業の目的を共有しながら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ます。

「福山の未来を育てる」「人と人、人とまちのつながり」を基本コンセプトに、単なる商業施設ではなく新しい発想のもとエリアの価値を高める運営がされており、コワーキングスペースやレンタルスペースでの人と人の交流や施設の内外を一体的に使ったイベントの開催などが行われています。オープンから2年半が経過し、イベント開催数、集客数やレンタルスペース利用者数も増加しており、利用が増えています。その中、オフィス区画については全て入居済みとなり、新たに入居を望む声が出てきています。

○集計の対象期間：2024年4月1日から2024年9月30日まで

入居済店舗区画数	オフィス 23区画/23区画 飲食・物販 13区画/15区画
利用者数	レンタルスペース利用者数 4,259人 イベント集客数 9,474人



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）



本館1階の内観写真

### 3 スケジュール（想定）

サウンディング調査等の結果を基に検討した結果、エフピコ RiM の他フロアを活用する方向性に決定した場合に、現時点で想定しているスケジュールは次のとおりです。2025年（令和7年）9月に運営事業者の公募を開始し、同年12月に運営事業者を選定します。また、同年11月頃から設計や工事を行い、2028年（令和10年）3月末頃の供用開始を予定しています。ただし、サウンディング調査及び運営事業者との協議等を踏まえ、必要に応じて見直す場合があります。

	2025年度												2026年度	2027年度	2028年度	
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月					
事業スキーム構築	←			→			サウンディング									
運営事業者選定							←									
工事													←			
供用開始																→

※今後変更となる場合があります

図表 3 スケジュール（想定）

### 4 検討状況

現時点での市の検討状況は次のとおりです。他フロアの活用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、事業方式や賃貸借の範囲、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。

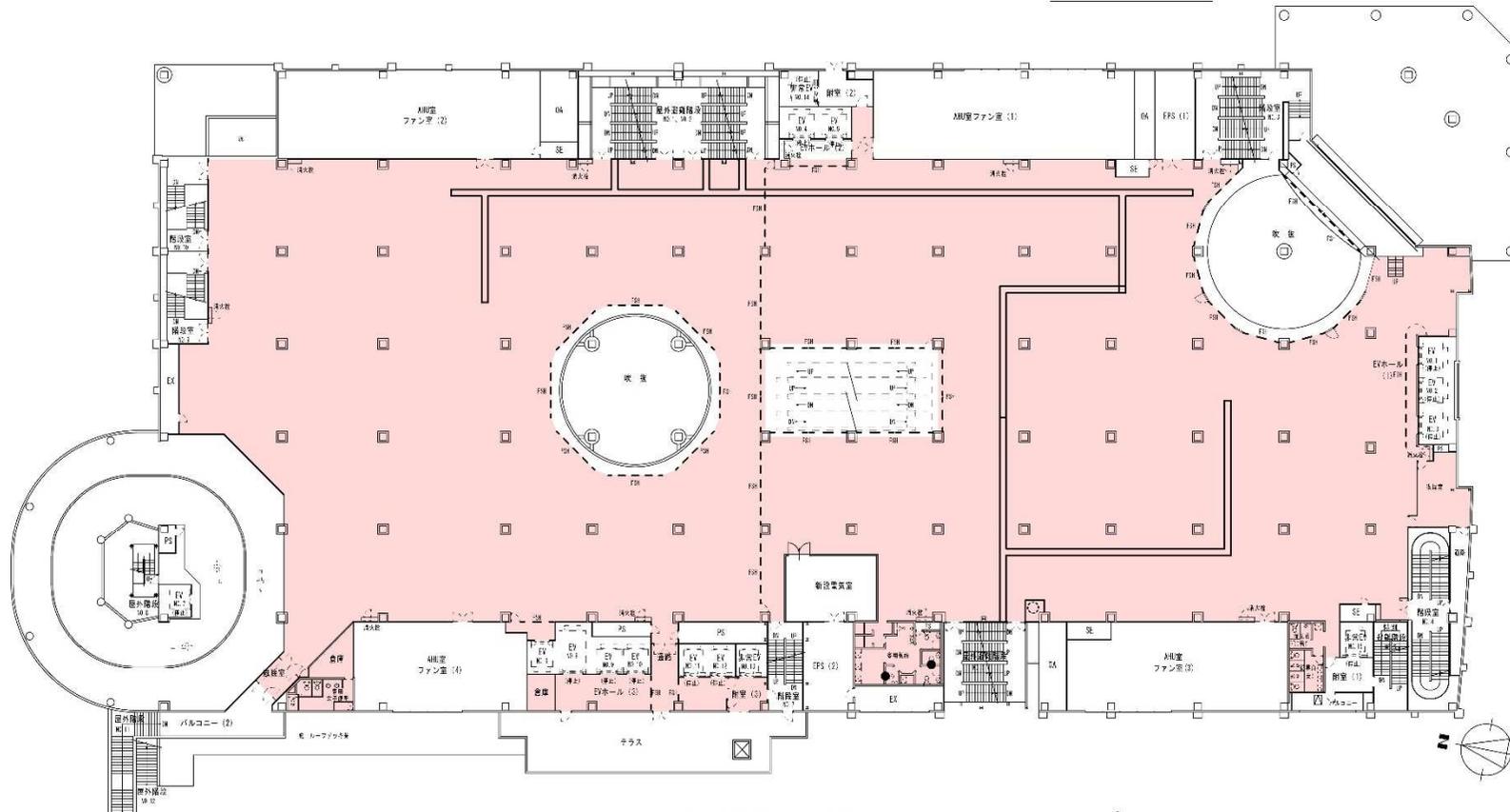
#### （1）事業方式

マスターリース方式（2階・3階フロア）を想定しています。

#### （2）賃貸借範囲

想定している賃貸借の範囲は本館2階・3階（図表4及び図表5 ピンク部分：2階約4,320㎡、3階3,970㎡）です。2階へのアプローチは図表5のように想定しています。図表4及び図表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。

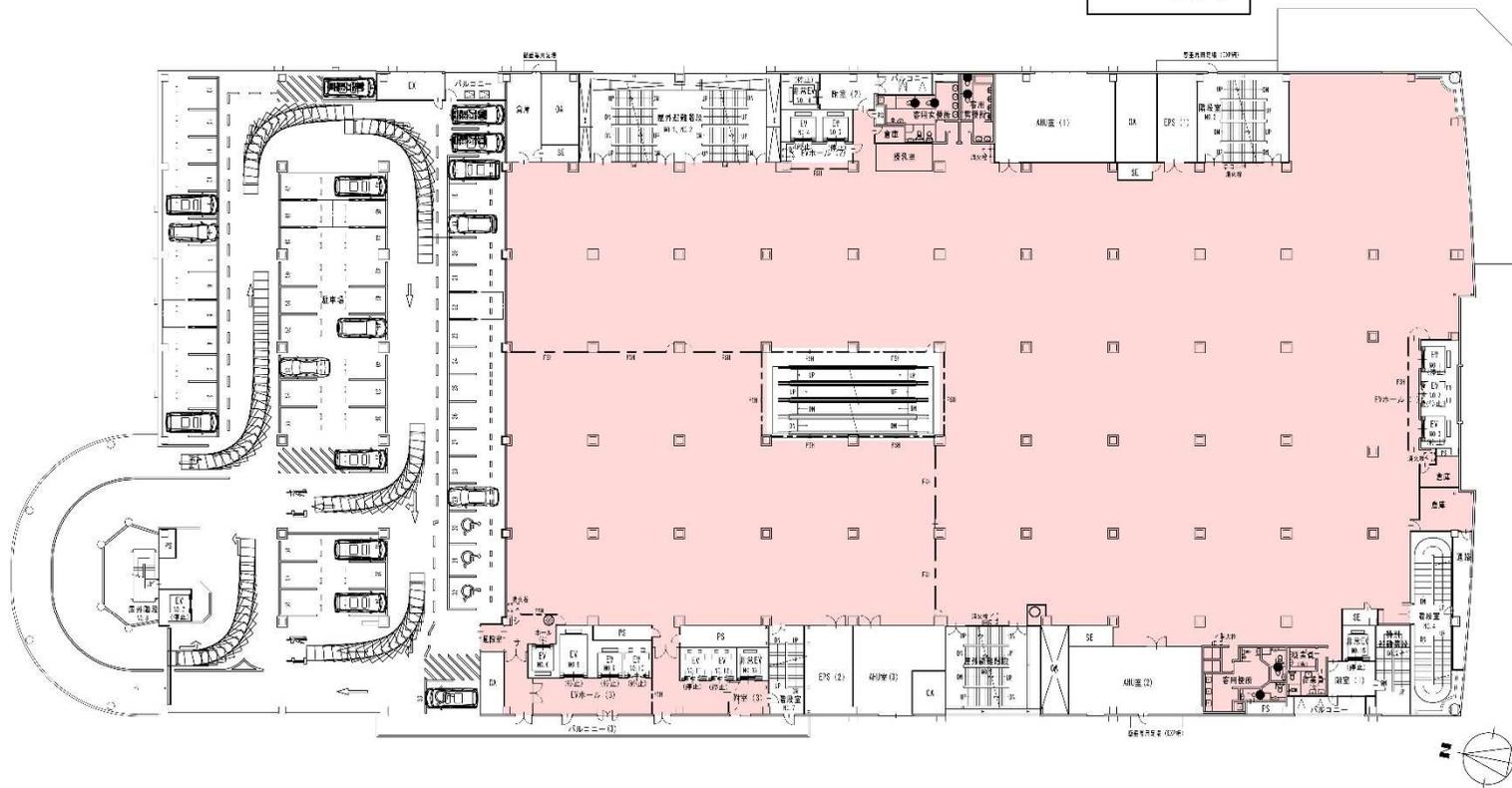
# 2階



リース面積：約4,320㎡

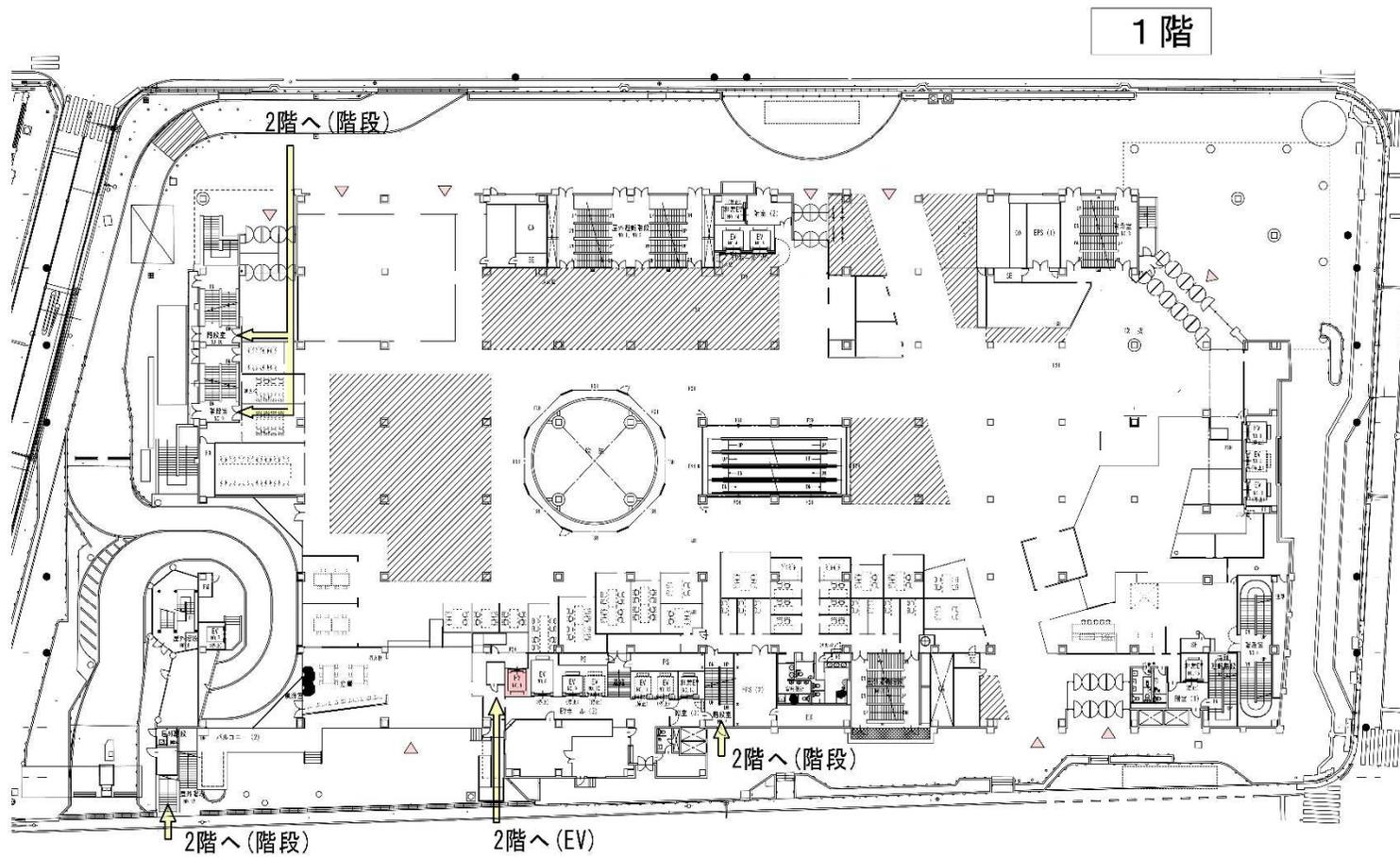
図表 4 2階賃貸借範囲（想定）

# 3階



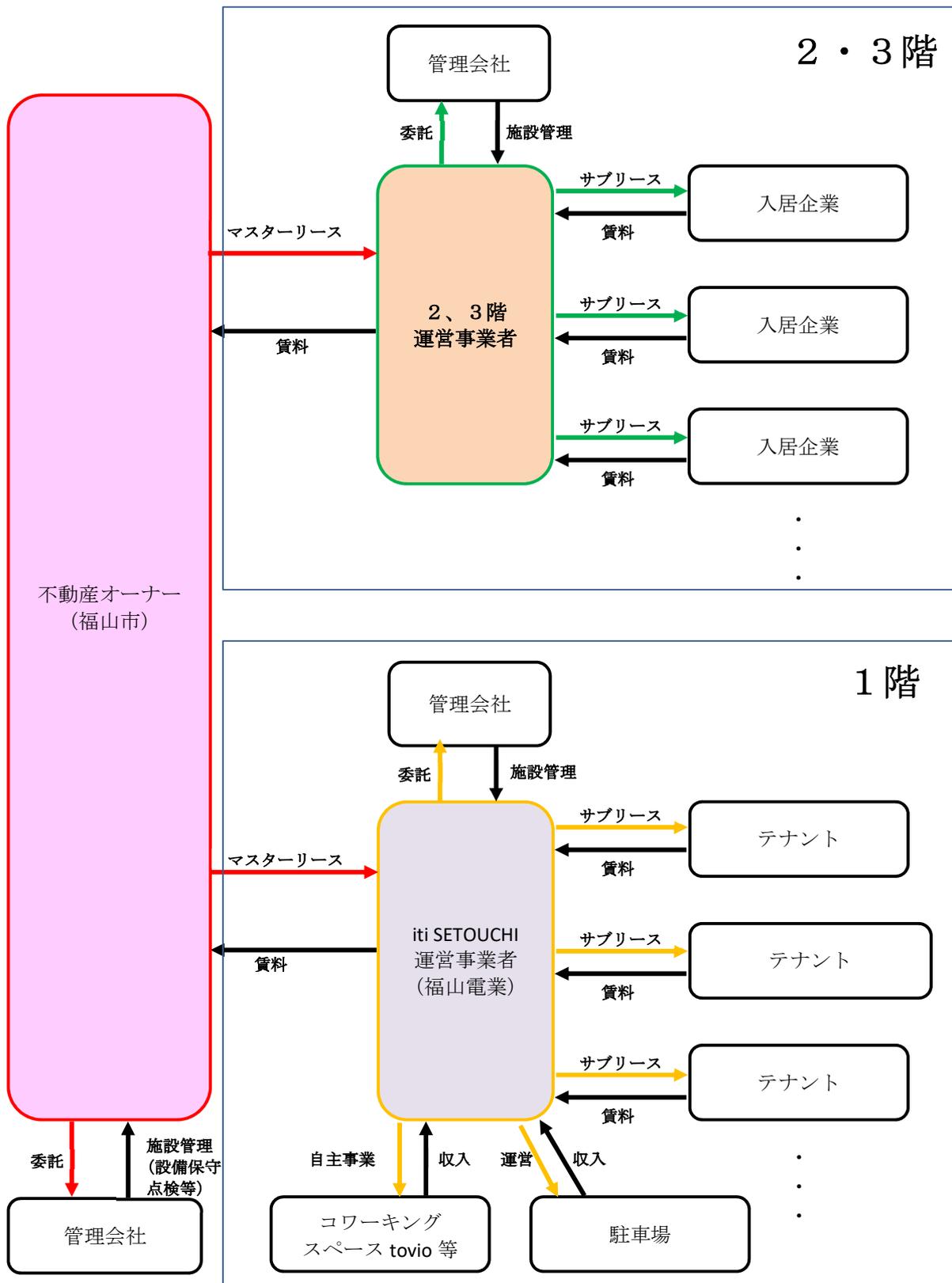
リース面積：約 3, 970㎡

図表 5 3階賃貸借範囲（想定）



図表 6 2階へのアプローチ (想定)

(3) 事業スキーム (想定)



- ① 市は、本館2階又は3階若しくはその両方を運営事業者に賃貸します。
- ② 運営事業者は自ら資金調達を行い、本館2階・3階に対して必要な投資（内装、設備工事等）を行い、本館2階・3階を入居企業に転貸できます。
- ③ 運営事業者は入居企業から得る賃料収入をもとに、本館2階・3階の運営、市への賃料の支払を行います。

以上が想定している事業スキームの内容です。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キーム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2階・3階は最大10年の契約期間で定期借家契約を想定していますが、契約期間を更新することも含めて、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2階・3階はいずれも固定賃料での賃貸を想定しています。不動産鑑定評価額に基づき賃料を算定する際の参考とするため、賃借が可能な賃料をお聴かせください。

#### **(6) 運営事業者の公募・選定**

##### **① 運営事業者選定方法**

公募（プロポーザル方式）を想定しています。

##### **② 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

##### **③ 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
- ・若者や女性にとっても魅力的な働き方・暮らし方の実現や企業間の交流により新たなビジネスが生まれる拠点づくりにつながる提案であるか

## (7) 費用負担

### ① 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（E V、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工事区分であるが、実施予定の無い工事

##### 1) 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、運転を休止しています。また、エレベーターも一部を除いて運転を休止しています。

##### 2) 本館2階、3階の内装・設備工事

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

#### ウ その他

A工事の内容については、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。

### ② 運営段階

#### ア 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。

#### イ 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。

#### ウ 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。

## エ 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。

### (8) 管理運営上のルール

#### ① 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。

#### ② 防災上の制約

1階運営事業者と協力してエフピコRiM全館の防火管理者(防災センター設置)を担っていただくことを想定しています。

## 5 対話内容

「2 本市の考え方」、「4 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

#### ① 事業内容

- ・事業コンセプトについて

（若者や女性にとっても魅力的な働き方・暮らし方の実現、企業間の交流により新たなビジネスが生まれる拠点づくり）

- ・テナント構成の考え方について
- ・1階運営事業者等との連携について

#### ② 事業方式

- ・事業スキームについて
- ・マスターリースの可能性について

#### ③ 賃貸借範囲

- ・本館2階・3階の賃借可能範囲について
- ・オープンスペースの考え方について

#### ④ 契約条件

- ・契約期間について（入居想定期間）
- ・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

- ・運営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
  - ・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 防火管理
  - ・1階を含めた防火管理の考え方について
- ⑩ 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
- ⑪ 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
- ⑫ その他
  - ・その他関連することについて

## (2) 対話の進め方

「(1) 主な内容」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1「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(様式自由)を提出してください。

## 6 サウンディング調査の実施期間

現地確認及び対話	2025年(令和7年)5月12日(月)～30日(金)
調査結果の公表	2025年(令和7年)6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。

※現地確認及び対話は予約制で先着順とします。

※現地確認及び対話は各60分程度/1者とします。

## 7 現地確認及び対話

現地確認及び対話はアイデア及びノウハウ保護のため、「個別」にて実施します。

### (1) 実施期間

2025年（令和7年）5月12日（月）～30日（金）※土日を除く  
（午前10時～12時・午後2時～4時）

申込み時に希望時間を記入してください。

エフピコ RiM の現地確認後、福山市役所本庁舎で対話を実施します。

※予約制で先着順とし、随時実施していきます。

### (2) 現地確認

エフピコ RiM （福山市西町一丁目1番1号）

### (3) 対話

福山市役所本庁舎内（福山市東桜町3番5号）

### (4) 内容

内容については「5 対話内容」をご覧ください。

### (5) 対象者

「5 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）

### (6) 申込方法・申込先

参加を希望される方は、様式1「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【現地確認参加申込】としてください。

【福山駅周辺再生推進課メールアドレス：[ekishuhen-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp](mailto:ekishuhen-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
- ・現地確認及び対話の実施は予約制で先着順としますので、希望時間に実施できない場合があります。
- ・現地確認は、対話への参加の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
- ・対話のみの参加希望者にはオンライン（Web会議システム「zoom」を予定）での開催も可能です。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

## 8 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。「9 お問い合わせ先」をご参照ください。

### (2) 対話内容の扱い

対話内容は、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) 現地確認及び対話に関する費用

現地確認及び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6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

## 9 お問い合わせ先

連絡先：福山市企画財政局 福山駅周辺再生推進部 福山駅周辺再生推進課  
渡壁 宮坂

所在地：福山市東桜町3番5号（福山市役所 本庁舎11階）

メール：[ekishuhen-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp](mailto:ekishuhen-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp)

電話：084-928-1093

FAX：084-928-1735