エフピコ RiM 本館２階フロア運営事業者公募要領

２０２５年（令和７年）９月２４日

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

目次

第１ 公募の概要 3
第２ 背景と目的、エフピコ RiM の基本コンセプト..... 5
第３ 対象建物（エフピコ RiM 本館）..... 7
第４ 活用上の条件 8
第５ 応募手続き 15
第６ 企画提案書作成要領..... 20
第７ 評価方法 21
第８ 選定後の手続き..... 24
第９ その他 24
第１０ 問合せ先 24

第１ 公募の概要

１ 概要

エフピコ RiM 本館２階の活用を図る事業（以下、「本事業」という。）のための運営事業者を公募（以下、「本公募」という。）する。

（１）事業対象場所

エフピコ RiM 本館２階(床面積 約 6,726 ㎡うち転貸等の活用可能床面積 約 4,240 ㎡)

（住所：福山市西町一丁目 1 番 1）

（２）貸付期間見込み(P.11 参照)

２０２７年（令和９年）１０月頃(引き渡し)～２０３７年（令和１９年）９月頃

（３）賃料(P.11 参照)

４，０００，０００円（月額、消費税込）

（４） 全体スケジュール

運営開始までは次のスケジュールに沿って進めていく予定です。

2025 年（令和 7 年）	9 月 24 日（水）	公告 公募要領配布開始 参加表明書受付開始 質問受付開始
	10 月 10 日（金）	公募要領配布締切 参加表明書受付締切 質問受付締切
	10 月 20 日（月）	資格審査結果の通知 質問への回答期限 ※回答は、本市ホームページで公開します。
	10 月 24 日（金）	企画提案書受付開始
	11 月 14 日（金）	企画提案書受付締切
	11 月 27 日（木）	プレゼンテーション
	12 月 12 日（金）	事業候補者の決定、通知
	12 月下旬	基本協定の締結
2026 年（令和 8 年）	3 月頃	定期建物賃貸借契約の締結
	5 月頃から	工事の発注（本市発注分）
	10 月頃から	工事の着手（本市発注分）
2027 年（令和 9 年）	9 月頃	本市発注工事の完了後、事業対象場所を運営事業者へ引き渡し 工事の着手（運営事業者発注分）
2028 年（令和 10 年）	４月頃	運営開始

２ 事業候補者の選定方法及び契約方法

本公募は、価格のみによる競争ではなく、専門的な知識や経験、ノウハウ等を有する事業者からの幅広い提案を募集し、プレゼンテーションを行って企画提案内容を評価するプロポーザル方式によって、運営事業者の候補者（以下「事業候補者」という。）を選定します。

事業候補者の選定方法は、「３　エフピコ RiM の基本コンセプト」（P.6 参照）や「第４活用上の条件」（P.8 参照）に対して提出された企画提案をエフピコ RiM 本館２階フロア運営事業者評価会（以下、「評価会」という。）（P.22 参照）が評価し、評価会による評価が高い順に、事業候補者１者、次順位者１者を選定します。

本市と事業候補者との契約方法は、企画提案内容に沿って具体的な取組等について協議を行い、協議が整った時点で事業候補者と随意契約を締結します。

第２ 背景と目的、エフピコ RiM の基本コンセプト

１ 背景

エフピコ RiM は、１９９２年（平成４年）に「福山そごう」として建築されました。２０００年（平成１２年）に福山そごうが閉店した後、福山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３０日をもって閉店しました。

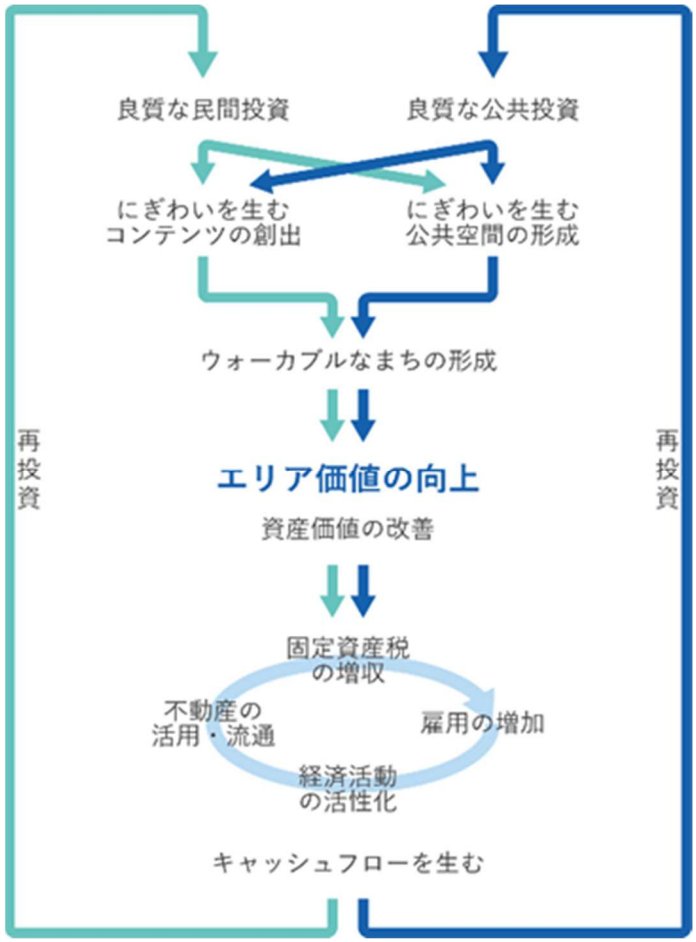
本市は、２０２０年(令和２年）３月に策定した「福山駅前再生に向けた RiM 再生の方針」（以下「再生方針」という。）に基づき、「人口減少社会など不確実性の高い社会情勢において、大きな投資によるリスクを抱えるのではなく、今ある財産を有効に活用し、エリア価値を高め、将来の選択肢を生み出すことができるリノベーション手法」により、エフピコ RiM １階を「福山の未来を育てる」「人と人、人とまちのつながり」を基本コンセプトとして再生・活用し、福山駅周辺の再生に取り組んできました。

1992 年（平成 4 年）	4 月	福山そごう(百貨店)開店
2000 年（平成 12 年）	12 月	福山そごう(百貨店)閉店
2002 年（平成 14 年）	3 月	福山市が土地と建物を取得
2003 年（平成 15 年）	4 月	福山ロッツ(商業施設)開業
2013 年（平成 25 年）	4 月	福山ロッツ閉店
2013 年（平成 28 年）	9 月	エフピコ RiM（商業・公共の複合施設)開業
2020 年（令和 2 年）	8 月	エフピコ RiM 閉店
2022 年（令和 4 年）	9 月	iti SETOUCHI（飲食・物販・事務所）開業

２ 目的

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、オフィス区画も全ての区画が入居済となって、地域ににぎわいが生まれつつあります。そのため、現在、使用していないエフピコ RiM の２階を有効に活用することで、優れたものづくり技術などを有する地元企業の持続的な発展のため、企業間の連携や交流による「人材育成と確保」、「新たな価値の創造」などに挑戦する人や企業がエフピコ RiM に集まり、１階と２階の運営が連携することで、若者や女性など誰もがやりがいを持って働き、活躍できる環境を構築し、企業の経営基盤の強化、地域経済の好循環につながる先進的な取組が次々と生み出される拠点となることをめざします。

図表 １　１階の活用状況



図表　2　エリア価値を高める経済循環のイメージ

３ エフピコ RiM の基本コンセプト

「福山の未来を育てる」（コンテンツのコンセプト）

　こどもや若者がこの場で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。

また、将来の福山や備後圏域を支える新たな産業 や QOL 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再生することをめざす 。

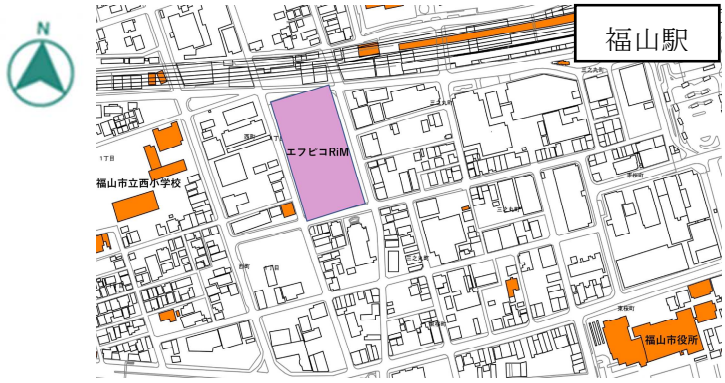
「人と人、人とまちのつながり」（空間のコンセプト）

　建物内のにぎわいが周辺の道路や公園、店舗にも波及し 、周辺のエリアの再生につなげていくことをめざす 。

また、建物内には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良い公園のような空間づくりを期待する。

第３ 対象建物（エフピコ RiM 本館）

１ 位置　　対象建物は着色：桃色です。



図表 ３　対象建物の位置

２ 不動産の表示

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 ㎡
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 ㎡（うち第１駐車場約 9,336 ㎡） 駐車台数：289 台
主な都市計画制限	用途地域：商業地域　　容積率：500％

※第１駐車場は本館と一体となっているため示すもので、運営の対象ではありません。

３ その他の事項

本館インフラ設備（現状）	水道	あり（１階へ直圧で供給）
	電気	あり（１階及び地下の一部へ供給）
	ガス	あり（１階へ個別に供給）
	下水道	あり
本館その他設備（現状）（主なもの）	冷暖房設備	なし（１階は個別に設置）
	昇降機	２台（第１駐車場連絡用）（管理用）
吹付石綿調査（レベル１）	調査結果記録の有無	有（使用なし）
耐震診断の内容	耐震診断の有無	無（新耐震のため）

第４ 活用上の条件

１ エフピコ RiM 本館２階の活用方針

「魅力的な働き方や先進的な取組が生み出される拠点」

優れたものづくり技術などを有する地元企業の持続的な発展のため、企業間の連携や交流による「人材育成と確保」、「新たな価値の創造」などに挑戦する人や企業がエフピコ RiM に集まり、１階と２階の運営が連携することで、若者や女性など誰もがやりがいを持って働き、活躍できる環境を構築し、企業の経営基盤の強化、地域経済の好循環につながる先進的な取組が次々と生み出される拠点となることをめざします。

若者や女性にとっても魅力的な働き方の実現

企業間の交流により先進的な取組が生まれる拠点づくり

２ 希望する運営事業者像

本市が希望する運営事業者像は、次のとおりです。

（１）「若者や女性など誰もがやりがいを持って働き、活躍できる環境」にふさわしい空間を創出できる運営事業者

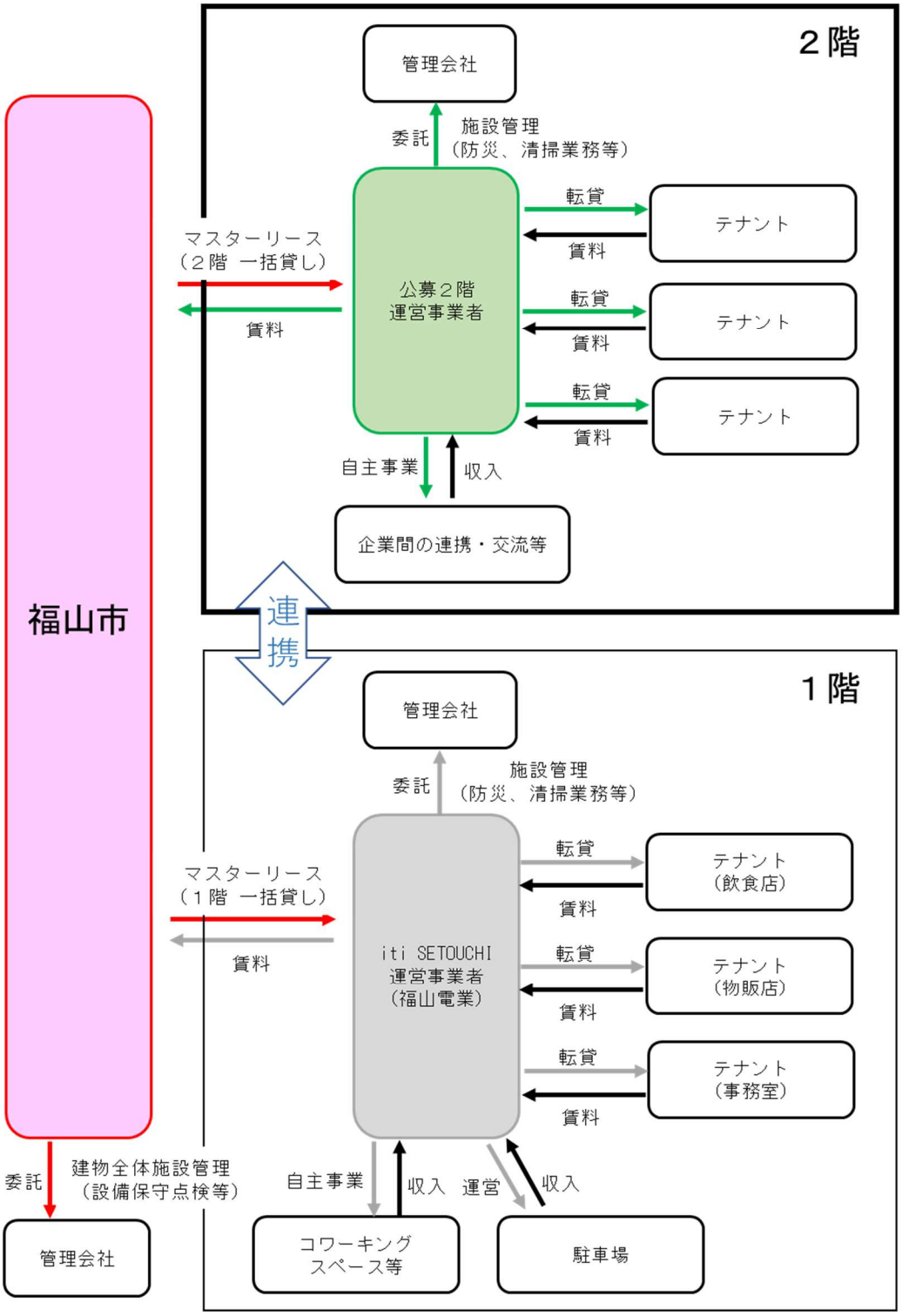
（２）企業間の連携や交流による「人材育成と確保」、「新たな価値の創造」などに挑戦する人や企業をエフピコ RiM やその周辺に集める仕組みを実現できる運営事業者

（３）１階との連携によりエリア価値を高める相乗効果をもたらす運営事業者

（４）福山駅周辺の再生の取組に対して、パブリックマインドを持って主体的に参画することができる運営事業者

３ 本事業のスキーム

本事業は、運営事業者が本館２階の転貸に係る賃料や自主事業の収入を主な原資として、本市への賃料の支払や施設の運営等に充てることを想定しています。



図表 ４ 事業スキーム

４ 本事業の対象範囲

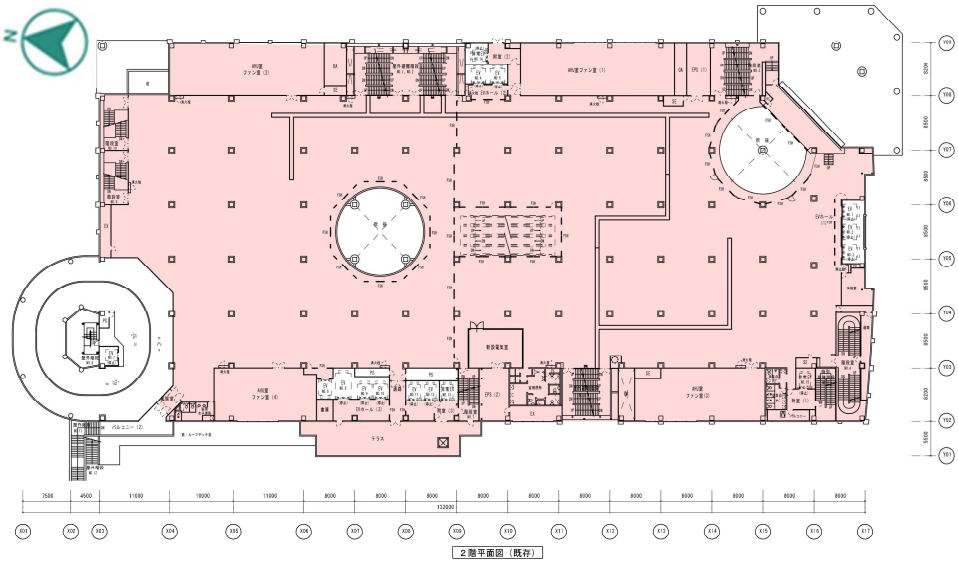
本事業の対象範囲は、２階（図表５）の赤着色部分とします。うち、転貸等の活用可能範囲（約４，２４０㎡と見込む）は、２階（図表６）の緑着色部分とし、便所、昇降機、機械室、階段室のほか、ＰＳ、ＥＰＳ等建物の維持管理に必要な設備スペースは除きます。

なお、賃貸借の範囲のうち、転貸等の活用可能範囲を除く部分の取扱いについては次のとおりです。

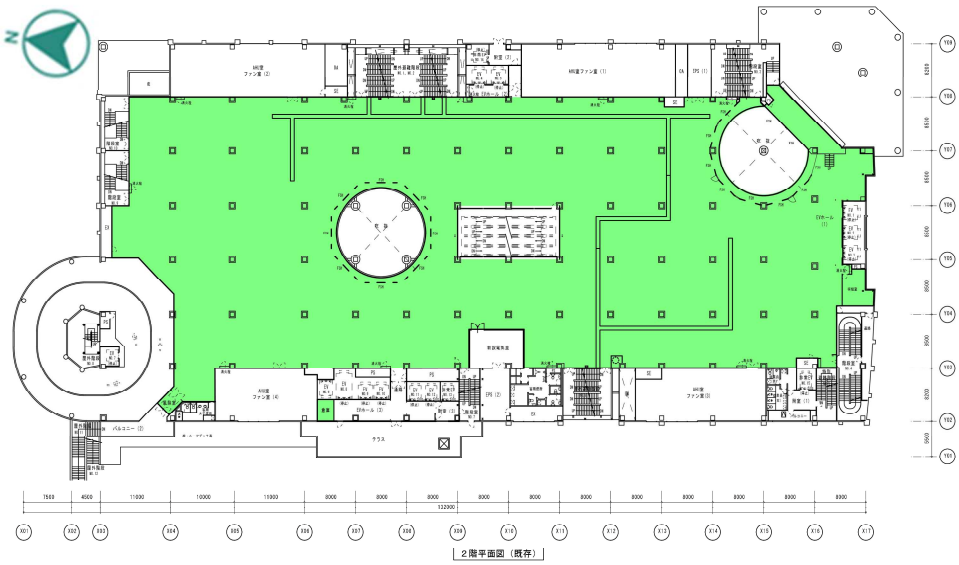
（１） 階段室については、避難経路として維持管理を運営事業者で適切に行ってください。

（２） 機械室については、空調設備等の置き場として利用が可能です。

（３） 便所、その他については、適宜、本市と協議を行い、日常の維持管理を運営事業者で適切に行ってください。



図表 ５ 賃貸借の範囲（本館２階）



図表 ６ 転貸等の活用可能範囲（本館２階）

５ エフピコ RiM 本館２階の用途

エフピコ RiM 本館２階の用途は、建築基準法上の「事務所」を想定していますが、企画提案者の提案を縛るものではありません。

事業の計画にあたっては建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）や消防法（昭和２３年法律第１８６号）等を遵守し、計画してください。

６ 契約形態

本市と事業候補者との契約はマスターリース方式を前提とし、企画提案書の内容等を踏まえて協議のうえ締結します。契約は借地借家法（平成３年法律第９０号）第３８条に規定された定期建物賃貸借契約としますので、契約の更新がなく、期間の満了により建物の賃貸借は終了することになります。

７ 貸付期間

貸付期間は、引き渡しから最長１０年間を上限として、事業候補者が提案する期間とします。

８ 参考賃料

賃料は、固定賃料を想定しており、市が徴取する不動産鑑定に基づく評価額以上であることを条件として、本市と事業候補者の協議のうえ確定することを想定しています。

参考賃料（月額、税込）	４，０００，０００円

９ 契約保証金

運営事業者は本市に対し、１か月分の賃料に相当する額を契約保証金として支払っていただきます。契約が終了した場合、本施設の明け渡し後、契約保証金から賃料の未払金、その他契約に基づき運営事業者が福山市に対して負担する一切の債務に充当した後、残額がある場合は、福山市は運営事業者に返還するものとします。なお、契約保証金に利息は付しません。

１０ 法令遵守

建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）、消防法（昭和２３年法律第１８６号）、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和４５年法律第２０号）等の施設の運営に関する法令を遵守して運営していただきます。

１１ 費用負担

運営事業者は、転貸等のために必要と判断する工事（以下、「Ⅱ工事」という。）については、自らの負担により実施する必要があります。なお、本市が行う工事（以下、「Ⅰ工事」

という。）は、受変電設備の更新や昇降機設備の更新等「１２ 本館の活用及び管理 （１）本市が行う工事内容」(P.12 参照）に示します（工事内容は、事業候補者との契約に係る協議により、変更となる場合があります。）

本館の維持管理については、１、２階以外のフロアに生じる費用については、本市が負担することを想定しています。

本館２階の運営・維持管理（防火管理に係る１階の一部含む）に係る費用については、運営事業者が負担することを想定しています。

最終的な費用の負担については、別紙４「費用負担区分表」、別紙５－１「工事施工区分（詳細)」及び別紙６「維持管理項目（詳細)」を基本として、事業候補者との協議により決定します。

１２ 本館の活用及び管理

（１）本市が行う工事内容

本市が行う工事の内容は、別紙５－１「工事施工区分（詳細)」、別紙５－２「工事箇所図」に記載のとおりです。ただし、同資料の各工事の実施の可否や内容については、本市の予算の範囲内において、事業候補者との協議により決定します。なお、工事の予算は、約 9.8 億円（税込）を見込んでいます。

（２）デザインに係る協議

エフピコ RiM 本館２階の活用方針にふさわしい空間にしていただくため、Ⅱ工事による内装等については、設計段階において本市と協議を行っていただきます。その際、本市が指定するアドバイザーが同席する場合があります。

（３）施設名称

現在の施設全体の名称である「エフピコ RiM」は、ネーミングライツ契約の期間である２０２９年（令和１１年）４月３０日まで継続して使用することとします。契約期間満了後の取扱いについては未定です。

（４）その他

ア　運営事業者は、本館全館（１階、２階以外の閉鎖フロアも含む。）の防火管理者を１階運営事業者と協議のうえ担っていただきます。事業候補者の決定後、閉鎖するフロアの状況や消防設備の状況等について、本市及び１階運営事業者と事業候補者の間で情報共有を図るなど、協議を行います。

イ　本市が所有する設備等に係る点検や修繕、改造又は保守作業（停電、断水含む。）等を行う必要が生じた場合、運営事業者に対し、賃貸借物件の使用中止を含む必要な協力を要請する場合があります。

ウ　本館の維持管理に係る費用と内容については、本市ホームページで公表しているエフピコ RiM リノベーション再生事業評価協議会の事業報告書・計画書を参考にしてください。

https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/uploaded/attachment/255767.pdf

１３ 運営状況報告

運営事業者は、毎年３月末までの運営状況について、年度運営報告書としてまとめ、４月下旬までに本市に提出することとします。本市は報告書の内容が契約時の事業計画書等の内容に沿ったものかどうか確認及び評価するものとし、必要に応じて運営事業者に改善を求めることができます。なお、本市は報告書の内容の確認及び評価を実施するにあたり、必要に応じて学識経験者等で構成するリムふくやまリノベーション再生事業評価協議会の意見を聴取することとします。

１４ 契約条件の見直し

本市と運営事業者は、２年ごとに協議を行い、本施設の運営状況等を踏まえ、事業の目的をより向上させ、又は達成することが困難であると認められる場合は、両者合意のうえ、賃貸借物件等の契約条件を見直すことができることとします。ただし、社会経済情勢の変化など、施設の運営に著しい影響を与える変化があったときは、適宜協議を行います。

１５ 残置物の撤去

運営事業者は、契約の終了に伴い賃貸借物件を本市に明け渡す際は、本市と運営事業者の協議により、本市が残置することを認めたものを除き、自らの負担により残置物をすべて撤去したうえで明け渡すものとします。

１６ 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

（１）運営事業者の責めに帰すべき事由により継続が困難となった場合

ア　運営状況が、契約時の事業計画書等の内容から著しく逸脱する場合、その他運営事業者の責めに帰すべき債務不履行及びその恐れが生じた場合は、本市は運営事業者に対し、一定の期間を設け、改善を求めることができます。運営事業者が当該期間内に改善を行わない場合は、本市は契約を解除することとします。

イ　運営事業者が倒産し、又は本施設に係る運営状況が著しく悪化し、その結果、本事業の継続的な履行が困難であると考えられる場合は、本市は契約を解除することができることとします。

ウ　前記ア及びイの規定による契約が解除された場合、運営事業者は本市に違約金を支払うものとし、本市が被った損害が違約金の額を上回るときは、本市は運営事業者へその差額を請求できるものとします。

（２）本市の責めに帰すべき事由により継続が困難となった場合

ア　本市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により、事業の継続が困難となった場合、運営事業者は本市に対し、一定の期間を設け、改善を求めることができることとします。本市が当該期間内に改善を行わない場合は、運営事業者は契約を解除することができるものとします。

イ　前記アの規定により、運営事業者が契約を解除した場合、本市は運営事業者に生じる損害を賠償するものとします。

（３）当事者の責めに帰すことができない事由により事業の継続が困難となった場合

災害等の不可抗力、その他本市又は運営事業者の責めに帰すことができない事由により事業の継続が困難となった場合は、本市と運営事業者は事業継続の可否について協議を行うものとします。

第５ 応募手続き

１ 公募要領の公開

本公募要領等の資料は本市ホームページに掲載しています。次の URL からアクセスし、ダウンロードしてください。なお、資料に修正、追加等があった場合は、速やかに本市ホームページで公開します。

https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/ekisyuuhensaisei /

２ 質問の受付

本公募要領に対する質問を次のとおり受け付けます。質問に対する回答は、２０２５年（令和７年）１０月２０日（月）までに順次、本市ホームページで公開します。

受付期間	２０２５年（令和７年）９月２４日（水）から同年１０月１０日（金）の午後５時まで（土、日、祝の休日を除く。）
受付方法	質問書（様式１）に質問を記入し、メールに添付のうえ次のメールアドレスに送付してください。メールの件名は「(質問) エフピコ RiM 公募要領等について」としてください。質問を受付後、質問者に受領確認の連絡をします。２日以内（福山市の休日を定める条例（平成元年条例第２９号）第１条に規定する市の休日（以下「市の休日」という。）を除く。）に連絡がない場合は、次の「提出先」にご連絡ください。質問は何度でも可能です。なお、電話での質問は受け付けません。
提出先	７２０－８５０１　福山市東桜町３番５号 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 電話：０８４－９２８－１０９３ メール：ekishuhen-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp

３ 参加表明

（１）申込手続き

参加表明を次のとおり受け付けます。

受付期間	２０２５年（令和７年）９月２４日（水）から同年１０月１０日（金）の午後５時まで（土、日、祝の休日を除く。）
提出方法	郵送又は持参により提出してください。郵送の場合は１０月１０日（金）午後５時必着とし、必ず書留としてください。
提出書類	次の書類を１部提出してください。コンソーシアムで応募する場合は、全ての構成員の書類を提出してください。書類はホッチキス等で留めずファイル綴りとし，A3 サイズの書類がある場合は A4 サイズに折りたたんでください。 ①参加表明書（様式２－１又は様式２－２） ②コンソーシアム届出書兼委任状（様式３） ③団体の概要（様式４）

	④誓約書（様式５） ⑤役員等一覧（様式６） ⑥商業登記簿謄本（写しでも可） ⑦印鑑証明書（原本）（発行後３か月以内のもの） ⑧市税の完納証明書（写しでも可。本市に納付すべき市税の滞納がないことを証明するもの。ただし、本市における納税義務のない者は申立書（様式７）を提出すること。） ⑨納税証明書（写しでも可。国に納付すべき消費税及び地方消費税の納税証明書（その３未納の税額がないこと用）） ⑩財務諸表の写し（提出期限の属する事業年度の直前の事業年度における貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書）
提出先	７２０－８５０１　福山市東桜町３番５号 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 電話：０８４－９２８－１０９３ メール：ekishuhen-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp
その他	・書類の提出をもって提出者は本公募要領の内容を承諾したものとみなします。 ・提出した場合は、上記「提出先」に対して、書類が到着しているかどうかの確認を必ず行ってください。 ・提出書類の作成及び提出に要する費用は全て提出者の負担とします。 ・提出された書類は返却しません。 ・提出された参加表明書等は、福山市情報公開条例（平成１４年条例第２号）に基づく情報公開請求の対象となります。情報を開示する場合は、事前に提出者にお知らせします。 ・参加表明書の提出後に辞退する場合は、取下届（様式８－１又は様式８－２）を郵送又は持参により提出してください。 ・福山市契約規則（昭和４１年規則第１３号）その他関係法令を遵守してください。

（２）参加者の資格

本公募への応募にあたっては、この公告の日を基準日（次のうち、ウを除く。）として、次に掲げる資格要件を全て満たす企業、NPO 法人、一般社団法人、一般財団法人その他法人格を有する団体、又は複数の団体等から構成するコンソーシアムが参加することができます。コンソーシアムで応募する場合は、全ての構成員が資格要件を満たす必要があります。

コンソーシアムの各構成員は複数のコンソーシアムに所属することはできません。また、コンソーシアムに所属しながら単独団体として参加することはできません。

コンソーシアムで応募する場合、提案された事業の実施（損害賠償を含む。）については各構成員が連帯して責任を負っていただきます。

ア　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者であること。

イ　民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づく再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成１４年法律第１５４号）に基づく更生手続開始の申立てを行っている者（再生手続開始又は更生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。

ウ　この公告の日から契約締結の日までの間のいずれの日においても、本市の指名除外措置若しくは指名留保措置又は入札参加資格の取消しを受けていない者であること。

エ　本市に納付すべき市税の滞納がない者であること。

オ　国に納付すべき消費税及び地方消費税の滞納がない者であること。

カ　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号から第４号まで及び第６号の規定に該当しない者であること。

（３）その他

ア　参加表明書の提出後、提出した書類の内容を変更する場合は本市の承諾が必要となります。

イ　コンソーシアム等複数の団体で構成するグループにより参加表明書を提出する場合、提出締切後の当該グループの構成員の追加に係る変更はできません。

ウ　参加表明書の提出者がいない場合は、本公募を取りやめます。

４ 参加資格の審査

提出された参加表明書等をもとに参加資格の審査を行い、参加表明書の提出者（コンソーシアムの場合は代表構成員）に参加資格の有無を書面にて通知します。参加資格がある場合、あわせて提案者番号をお知らせします。

資格審査結果の通知は、２０２５年（令和７年）１０月２０日（月）頃に電子メールで発送する予定です。発送時期を過ぎても通知が届かない場合は、次項（２）の「提出先」までお問い合わせください。

５ 企画提案書の提出

（１）企画提案者の資格

企画提案書を提出できる者は、参加資格審査の通過者とします。参加表明書が提出されなかった場合又は参加資格がある旨の通知を受けなかった場合は、企画提案書を提出することはできません。

なお、参加資格がある旨の通知を受けた者が、提出期限までに企画提案書を提出しない場合は、辞退したものとみなします。

（２）提出の手続き

受付期間	２０２５年（令和７年）１０月２４日（金）から同年１１月１４日（金）の午後５時まで（土、日、祝の休日を除く。）

提出方法	郵送又は持参により提出してください。郵送の場合は１１月１４日（水）午後５時必着とし、必ず書留としてください。
提出書類	次の書類を提出してください。 ①については１部提出してください。 ②については１４部提出してください。また、Word, Excel, PDF の形式により CD-R 等でデータを提出してください。提出する CD-R 等は、提出前に必ずウイルスチェックを行ってください。 ① 企画提案提出書（様式９－１又は様式９－２） ② 企画提案書／企画シート（様式１０） 施設整備シート（様式１１） 施設運営シート（様式１２） 資金計画（様式１３）
提出先	７２０－８５０１　福山市東桜町３番５号 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 電話：０８４－９２８－１０９３ 電子メール：ekishuhen-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp
その他	・書類の提出をもって提出者は本公募要領の内容を承諾したものとみなします。 ・提出した場合は、上記「提出先」に対して、書類が到着しているかどうかの確認を必ず行ってください。 ・提出書類の作成及び提出に要する費用は全て提出者の負担とします。 ・提出された書類及びデータは返却しません。 ・提案内容の確認のため、本市から補足資料の提出を求めることがあります。 ・提出された企画提案書の著作権はその提出者に帰属することとします。なお、本市は事業候補者の選定や市議会及び報道機関への情報提供、本市の広報媒体への掲載のために無償で使用（複製を含む。）することができるものとします。 ・提出書類の内容に含まれる著作権は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法又は維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は全て提出者が負うものとします。 ・提出された企画提案書の差替及び再提出は認めません。 ・提出された企画提案書等は、福山市情報公開条例に基づく情報公開請求の対象となります。情報を開示する場合は、事前に提出者にお知らせします。 ・企画提案書の提出後に辞退する場合は、取下届（様式８－１又は様式８－

	2）を郵送又は持参により提出してください。 ・福山市契約規則その他関係法令を遵守してください。

（３）禁止事項

ア　本公募に係る公告日から事業候補者の決定の日までの間において、評価会の評価員及び本公募に係る委託業者に対して、直接・間接を問わず接触を禁じます。

＜本公募に係る委託業者＞

株式会社アフタヌーンソサエティ

イ　企画提案書の提出は、一団体又は一コンソーシアムにつき、一案とし、複数案の応募はできません。

第６ 企画提案書作成要領

次の要領に沿って、企画提案書を作成・提出してください。作成・提出する書類（企画提案提出書を除く。）には企業名やロゴマーク等、企業を特定できる情報は記載しないでください。また、様式１０、様式１１の作成に当たっては、基本的考え方を文章で簡潔に記載することを原則としますが、文章を補完するための最小限のイメージ図、模式図、概念図や、既存建築物の写真等の使用は認めます。（別紙７参照）

１ 企画提案提出書

団体・コンソーシアム名、担当者名、連絡先等について記載してください。

２ 企画シート

【参加動機・フロア活用方針】、【コンテンツ】、【企業間の連携・交流の手法】、【都市・地域経営課題の解決】に係る視点、【事業の質の確保】の方策について記載してください。可能な場合は、テナント予定者からの入居関心表明書等を添付してください。
なお、【参加動機・フロア活用方針】、【企業間の連携・交流の手法】については評価基準における「重点項目」です。

３ 施設整備シート

【空間構成】（若者や女性など誰もがやりがいを持って働き、活躍できる環境の空間デザインに関するコンセプト、企業間の連携・交流を誘発する仕掛け等）、【環境整備】（照明・空調・換気（窓の少ないフロアにおいて、快適な照明環境・空調・換気を確保する手法等）、【施工計画】（施工の体制や工程、安全管理に関する考え方等）について記載してください。
なお、【空間構成】については評価基準における「重点項目」です。

４ 施設運営シート

【運営計画】（運営・維持管理に係る体制、企業の業績不振あるいは破綻時におけるバックアップ体制等の方策等）、【維持管理計画】（維持管理体制や同規模の施設の運営実績等）、【安全管理計画】（設備故障時の対応方針、事故・犯罪等の防止のための方策等）について記載してください。

５ 資金計画

【資金調達計画】（契約期間、テナント賃料・運営維持管理費の見込額等を踏まえた資金計画、資金の調達方法や不測の資金需要に対する方策等）について記載してください。可能な場合は、金融機関からの融資関心表明書等を添付してください。
なお、【資金調達計画】は評価基準における「重点項目」です。

第７ 評価方法

提出された企画提案書をもとに、評価会が評価を行います。

１ プレゼンテーションの実施

（１）実施日

２０２５年（令和７年）１１月２７日（木）

※実施日は変更となる場合があります。この場合、企画提案書の提出者に通知します。

（２）場所

福山市役所内（福山市東桜町３番５号）

※後日、企画提案書の提出者に通知します。

（３）時間

ア　プレゼンテーション　　２０分以内

イ　評価会からの質疑　　１５分程度

（４）注意事項

ア　当日の詳細なタイムテーブルは、後日、各参加者に通知します。

イ　プレゼンテーションは非公開で実施し、参加者は他の参加者のプレゼンテーションを傍聴できません。

ウ　プレゼンテーションの実施に要する費用は全て参加者の負担とします。

２ 評価項目及び配点

別紙８「評価基準表」を参照してください。

３ 採点方法

採点は、別紙８「評価基準表」の評価項目に対して次に示す５段階評価により、それぞれの配点に対し、評価に応じた採点率を乗じて得た値を評価点とします。

評価	判断基準	採点率
A	求める内容以上の優れた提案となっている	1.0
B	求める内容と同水準の提案となっている	0.8
C	求める内容と概ね同水準の提案となっているが、一部不足している	0.6
D	評価項目に対する提案はされているが、求める内容となっていない	0.4
E	評価項目に対する提案がされていない	0.0

評価項目ごとに各評価員の評価点を合計し、評価員の人数で除して得た値（小数点以下第２位の数字を切り捨て）を評価項目ごとの得点とします。評価項目ごとの得点を合計した値を総合得点とします。

評価点(a)＝評価項目の配点×採点率

評価項目ごとの得点(b)＝評価項目ごとの各評価員の評価点(a)の合計÷評価員の人数

総合得点＝評価項目ごとの得点(b)の合計

最高得点を４００点とし、その１０分の７の２８０点を基準評価点とします。ただし、次の場合は失格とします。

・総合得点が基準評価点に満たない場合

・別紙８「評価基準表」のうち、「重点項目」の欄に「○」が記載されている評価項目について、評価項目ごとの得点が、配点の１０分の７に満たないものが１つでもあった場合（総合得点が基準評価点以上であった場合を含む。）

４ 評価体制

エフピコ RiM 本館２階フロア運営事業者評価会

分野	所属
まちづくりに関する専門家	福山市立大学
官民連携事業に関する専門家	株式会社コーミン
経営コンサルタント	福山ビジネスサポートセンターFuku-Biz
経済団体	福山商工会議所
金融機関	㈱日本政策投資銀行　中国支店
行政機関	広島県商工労働局
行政機関	福山市企画財政局福山駅周辺再生推進部
行政機関	福山市経済環境局経済部
行政機関	福山市建設局建築部

５ 事業候補者の選定

評価員による評価が高い順に、事業候補者１者、次順位者１者を選定します。ただし、その選定にあたっては、「３ 採点方法」（P.21 参照）により失格となった者は対象外とします。

６ 評価結果・選定結果の通知

企画提案提出書の提出者（コンソーシアムの場合は代表構成員）に評価結果・選定結果を通知します。

なお、事業候補者に対する決定の通知は、評価の結果、事業候補者として特定された事実を通知するものであり、本事業の運営事業者として決定したものではありません。

通知後、本市と事業候補者との間で契約締結に向けた協議を行います。

７ 評価結果の公表

選定結果は、本市ホームページに公表します。

８ 非選定理由に関する事項

（１）６の評価結果・選定結果の通知により、選定されなかった旨の通知を受けた者は、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に対してその理由の説明を求めることができます。この説明を求める場合は、２０２５年（令和７年）１２月１７日（水）までに書面（任意様式）を提出してください。

（２）（１）に対する回答は、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して１０日以内に書面によって行います。

（３） 説明請求の受付場所及び受付時間は次のとおりです。

・受付場所　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

・受付時間　午前８時３０分から午後５時まで

９ 企画提案書の提出者が１者のみ又はいない場合の取扱い

・企画提案書の提出者がいない場合は、本公募を取りやめます。

・企画提案書の提出者が１者のみの場合は、当該１者について評価会が評価を行います。

１０ 評価点が同点になった場合の取扱い

評価会による評価の結果、同点になった場合は、評価会において「評価項目」のうち「重点項目」の内容について協議し、評価会の評価員の多数決により事業候補者を決定します。

１１ 失格条件

次に掲げるいずれかに該当した場合は、失格とする。事業候補者の決定の日から契約を締結するまでの間において判明した場合も同様とします。

（１）提出書類が提出期限を過ぎて提出された場合

（２）提出書類に虚偽の記載があった場合

（３）評価及び審査の公平性を害する行為があったと市長が認めた場合

（４）本公募要領の内容に違反すると市長が認めた場合

（５）「第５ 応募手続き・３（２）参加者の資格」（P. 15 参照）に記載した資格要件を欠く事態が生じた場合

（６）その他市の指示に違反する場合

第８ 選定後の手続き

１ 基本協定の締結

事業候補者は、事業候補者の決定の通知後、本市とエフピコ RiM 本館２階の定期建物賃貸借契約に係る基本協定を締結することとします。

基本協定は、本公募により事業候補者が選定されたことを確認するとともに、本市と事業候補者が定期建物賃貸借契約を締結することに向けて、双方の了解事項等を確認するために締結するものです。

２ 契約の締結

事業候補者は、基本協定の締結後、本市と契約締結に向けた協議を行い、２０２６年（令和８年）３月頃までを目途に契約を締結するものとします。

事業候補者と契約が締結できなかった場合又は失格条件に該当すると認められた場合には、本市は次順位者と契約交渉を行うものとします。

第９ その他

（１）業務の実績等については、日本国内の業務の実績等をもって判断するものとする。

（２）今後の社会情勢や財政事情の変化、その他の不可抗力等により、本公募要領の変更又は中止する場合がある。この場合、参加者に対して本市は一切の責任を負わないものとする。

第１０ 問合せ先

７２０－８５０１　福山市東桜町３番５号

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

電話：０８４－９２８－１０９３

メール：ekishuhen-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp

別紙一覧

別紙１　本館１階平面図

別紙２　本館２階平面図

別紙３　本館断面図

別紙４　費用負担区分表

別紙５－１　工事施工区分（詳細）

別紙５－２　工事箇所図

別紙６　維持管理項目（詳細）

別紙７　表現の許容範囲の取扱い

別紙８　評価基準表

様式一覧

様式１　質問書
様式２－１　参加表明書（単独の場合）
様式２－２　参加表明書（コンソーシアムの場合）
様式３　コンソーシアム届出書兼委任状（コンソーシアムの場合）
様式４　団体の概要
様式５　誓約書
様式６　役員等一覧
様式７　申立書
様式８－１　取下届（単独の場合）
様式８－２　取下届（コンソーシアムの場合）
様式９－１　企画提案提出書（単独の場合）
様式９－２　企画提案提出書（コンソーシアムの場合）
様式１０　企画シート
様式１１　施設整備シート
様式１２　施設運営シート
様式１３　資金計画

参考資料一覧

参考１　福山駅前再生ビジョン
https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/ekimaesaisei/114034.html
参考２　福山駅周辺デザイン計画
https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/ekimaesaisei/180971.html
参考３　福山駅前再生に向けたRiM再生の方針
https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/ekimaesaisei/181415.html
参考４　福山市産業振興アクションプラン
https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/sangyou/256109.html