

エフピコ RiM サウンディング調査の結果

<実施日> 2020年（令和2年）8月5日（水）～7日（金）

<申込数> 10組（うち対話実施9組）

※申込のあった10組のうち1組はシートの提出のみで対話を辞退したため

<主な意見>

市から本館と各駐車場を一体で賃借するという事業の考え方について、前向きに検討したいとの意見があった。

店舗構成の考え方や賃貸借範囲、オープンスペースの活用方法など提案内容に対する条件については、可能な限り事業者が柔軟な発想で提案できるような条件とすることを望む意見が多かった。また、公募への参加条件については、より多くの事業者が参加できるような条件設定を求める意見があった。

リニューアルオープンに先立っての設備の更新や整備等については、可能な限り市において実施してもらいたいとの意見が多かった。

<詳細な意見>

※内容については一部要約しています。

※類似の意見等については内容を集約しています。

※網掛け箇所は公募要項骨子（案）に反映している箇所、または今後の要項検討の参考になると考えられる箇所です。

(1) 事業内容

(事業コンセプトについて)

- ・多様な理由で訪れる人たち。交流できる場所があれば、今後の展開にもつながるのではないか。
- ・福山らしさを大切にしたい事業とするのが良いのではないか。なぜこの場所でこのようなことをするのか、歴史のストーリーと結びついたものであれば福山らしさが出るのではないか。
- ・子どもが楽しめる場所、中高生が楽しめる場所づくりが良いのではないか。
- ・「学び」、「創り」、「働き」、「食す」ことができる場をつくってはどうか。
- ・多くの市民、団体に参加（チャレンジ）のチャンスを与える事業とするのが良いのではないか。
- ・施設単体ではなくエリアへの波及をめざすのであれば、エフピコ RiM と福山駅の間を盛り上げていく必要がある。
- ・にぎわい創出によるエリア価値向上とスピード再生をコンセプトにしてはどうか。

(店舗構成について)

- ・民間空間（複数テナント）と公共空間が混在した空間構成が良いのではないかと。
- ・テナントの業態などについて条件はつけないほうが良い。
- ・福山ではここ（エフピコ RiM）にしかないという店舗でないと継続は難しいと思うが、そういった店舗だけで埋めるのは難しく、市民活動ができる場としての役割も必要だ。
- ・商業テナントと福祉系の団体等との接点が必要になる。両者の相性を含めて検討する必要がある。
- ・普段関わることができない人たちがつながりを持てたり、何らかの体験ができたりするコンテンツが良いのではないかと。物販はネットでもできる。人が来て初めてにぎわいを感じることができる。人がわざわざ足を運びたくするような工夫が必要ではないかと。
- ・周辺地域と協力できるような前向きな店舗であることが大切ではないかと。
- ・店舗同士がノウハウを共有し、互いに高め合えるための場づくりが大切ではないかと。
- ・半数程度は収益を上げるテナントで、残りを福祉系の団体や NPO 等とするのが良いのではないかと。
- ・日常のにぎわいを創出するため、1階フロアに限らず他のフロアを利用することを考え、大型店舗の誘致や貸スペース（レンタルオフィス・会議場）を検討する必要がある。

(プレゼン大会及びマルシェを実施することについて)

- ・企業やグループの掘り起こし、異業種のマッチング、ネットワークづくりにもつなげていく必要がある。
- ・マルシェの実施の可否は運営事業者に決めさせて欲しい。
- ・実施するのは可能であるが、その参加者だけでテナントを構成することは難しい。
- ・日常的なにぎわいの創出のためにはリニューアル後も継続して実施していくのが良い。
- ・運営事業者決定後に実施するのは反対である。ただし、事業者決定後、事業者が交渉してきたテナント候補を集めてのマルシェ開催は可能性がある。
- ・リニューアルのイメージを印象付けるものになるので、陳腐なものとはできない。そのため運営事業者の負担も大きくなる。
- ・企画としては面白いが、継続することが運営事業者の負担になる可能性がある。

(福山駅前商店会等との連携について)

- ・必須だと考えている。
- ・自治会や振興組合と連携した事業を構築したい。
- ・第3駐車場を商店会加盟の提携駐車場として活用したい。

(2) 事業方式

(事業ストラクチャーについて)

- ・概ね示されたストラクチャーに同意するが、審査会の役割などを明確に示して欲しい。
- ・地元企業を主としたコンソーシアム形式が望ましい。
- ・営利企業による運営よりは、市内企業や市、商工会議所などが出資して協同組合のような組織をつくり、そこが運営するのが良いのではないか。
- ・初期投資を回収して、かつ利益が出ることが重要であるが、この事業は土地建物を所有せず内装や設備の投資を行うものであり、投資した内装や設備を売却することが困難であるため不動産事業としては不安定なものになっている。事業終了時に事業者が投資した内装や設備を市が残存簿価で買い取るスキームでなければ参画できないという意見が出る可能性がある。
- ・再生が可能な物件から再生させるのが良いのではないか。各駐車場の特性に応じた段階的な活用を検討してはどうか。

(マスターリースの可能性について)

- ・マスターリースは可能である。施設管理にあたっては市内企業と連携することを検討している。
- ・適切なマスターリース候補者を探して手を組みたい。
- ・まちづくり等を専門にするパートナーとJVなどを組むことを検討している。

(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)

- ・にぎわいを創出し、人を呼び込むためには必須であると考えている。
- ・一体での賃借が良いと思う。
- ・現時点では駐車場は対象から外したほうが良いのではないか。
- ・駐車場については、週末に一時的にイベントなど駐車場以外の使い方で活用できるよう一時使用貸借契約とするなど柔軟に活用できる契約形態が良いのではないか。
- ・一体での収益性をみて判断する必要がある。
- ・本館1階と第1、第2、第3駐車場を分割して駐車場部分を賃借したい。

(本館1階の賃借可能範囲について)

- ・公開空地や閉鎖を予定している範囲もイベントなどで使用できる場所にすればより集客を図ることができる。
- ・駅からの動線を考えると1階の北側を閉鎖範囲とするのはもったいない。
- ・要項に示した範囲は適当だ。
- ・吹き抜け部分は地階でイベントができるよう追加工事を検討してはどうか。

- ・地下1階と地上1階、2階の3フロア程度の範囲で提案を受けるようにすべきである。
- ・1階の店舗部分の3～5割を賃借したい。面積や形状は提案で決めさせて欲しい。
- ・1,000坪規模の商業スペースはかなり広いと思う。広いスペースを埋められる大型テナントは賃料単価が安くなるのが難点である。

(オープンスペースの管理の考え方や活用方法について)

- ・コロナ禍においてはオープンな空間は必要だ。
- ・オープンスペースの用途や規模は事業者の提案に任せたほうが良いと考える。
- ・設計は運営事業者任せにしたい。テナント部分と一体的なコンセプトでオープンスペースを設計したほうが統一的な空間をつくることができる。運営事業者に設計を任せることができないのであれば、設計に対して事業者の意見を反映させてもらいたい。
- ・設計や施工に対する費用分担の考え方を示して欲しい。
- ・賃貸借の対象からは外したほうが良い。使用貸借契約などを交わしたうえで一体的な活用をめざすのが良いのではないか。
- ・福祉の団体を含めた様々な人が集まれる場所としていくのが良いのではないか。
- ・オープンスペースの位置を市が指定するのであれば、搬入のし易さ、電源確保の容易さなどを考慮して検討して欲しい。
- ・市内には趣味でものづくりや手芸をされている方が多くいるが、それを販売するところがないという声を聞く。そういう人たちに安く貸すことができれば社会参加の機会にもつながる。
- ・展示会などで活用したい。駐車場を備えた施設は人を集めやすい。
- ・日常のにぎわいを創出するために、催事やワークショップを行う場所として設けたい。しかしながら、従前の公共施設としての貸スペースの性格を踏襲するのであれば低い利用料を設定することになり、そうすると市に対して賃料を払うことは難しいだろう。ただし、テナント床との一体的な管理は検討することができる。
- ・管理は行政にお願いしたい。ただし、利用希望者の窓口の役割は担うことができる。

(4) 契約条件

(契約期間について)

- ・5～7年は適当だと考えるが、中途解約可能が望ましい。
- ・駐車場運営の視点で考えると機器の入れ替えのタイミング等を考慮して5年以上10年未満の契約期間を希望する。具体的には最低5年とし、6年目以降は単年度更新が望ましい。
- ・10年程度は必要だと考えている。

(定期借家契約について)

- ・定期借家契約が**適当**と考える。
- ・問題はない。

(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)

- ・契約期間が長くなるほど賃料が低減するような賃料設定が良いのではないか。
- ・市中相場からは3割程度か、業態によってはそれ以上に低減した家賃設定が良いのではないか。
- ・現状の施設利用状況を鑑みて安価な設定とし、にぎわい創出を促したい。
- ・不動産鑑定評価額を基準とすることは再検討して欲しい。

(固定賃料及び歩合賃料について)

- ・**固定賃料のみ**で歩合は必要ないと考える。
- ・テナントの入居率に応じて賃料が発生するようにして欲しい。
- ・固定賃料ではなく、基本賃料と歩合の賃料の方が参加しやすいと思う。

(事業の採算性及び安定性の考えについて)

- ・段階的に賃料が上がっていくような賃料設定が良いのではないか。
- ・可能な限り安価な賃料設定が必要だと考えている。
- ・資金力のあるマスターリース事業者と組むことで安定性が担保されると考えている。

(6) 運営事業者の公募・選定

(事業者選定方法について)

- ・**プロポーザル方式**で問題ない。

(公募参加条件について)

- ・様々な提案を受けるため、参加条件を縛らないよう、市内事業者に限る記載は削除を希望する。**地元への貢献を望むのであれば、評価項目に入れて評価によって差をつけて欲しい。**

(評価項目について)

- ・実績や業務経験等にとらわれず、**プランニングの内容が評価されるべき**である。
- ・賃料だけではなく**提案内容を重視して欲しい**。また同様の施設の運営実績を評価して欲しい。
- ・**「地元企業の参画の割合」、「企画の具体性・実現性」、「地元貢献度」、「地元での活動実**

績」を重視して評価して欲しい。

- ・資金力や経営安定性を重視すると地場の企業は大手に勝てない。駅前再生の取組に対する実績や地元への貢献度を重視してもらいたい。
- ・金額評価よりも「にぎわい創出」の加点評価を重視したほうが良い。
- ・価格面ではなく、提案内容重視の評価を希望する。例えば実績や事業の継続性、地域活性化の実現性など。
- ・市民を含めた個人の意見が反映される事業体であることが望ましい。
- ・社会貢献度等を評価してはどうか。
- ・今回の暫定活用後の将来の活用を見据えた提案をしたい。その点も評価して欲しい。
- ・業務内容に合致する運営実績を有していることを評価して欲しい。

(7) 費用負担

(市と運営事業者の費用負担区分について)

- ・駐車場機器の取扱いは、①現事業者が撤去後、運営事業者が新設、②現事業者から市が買い取り、運営事業者に貸付け、③現事業者から市が買い取り、運営事業者に売却、などの案が考えられる。複数案を提示して事業者に提案を求めるのがよい。また、③の場合は運営事業者が買い取る価格も提示してもらいたい。
- ・空調なしでの施設活用は考えられない。どの程度の空調設備を導入できるか、またその費用をどう分担するかは協議の余地があることをあらかじめ示して欲しい。
- ・民間事業者側の内装・設備負担の範囲が広すぎる。
- ・空調等の工事は市に負担してもらうのが良い。
- ・事業者と市で折半するのが良い。
- ・駐車場のエレベータなど、施設を運営するための前提となる設備についてはリニューアル前に市が改修して欲しい。
- ・昨今の気象状況を鑑みて、空調なしで活用することは難しいと考えている。費用負担の問題は協議を要するが、パッケージエアコン等の設備投資が必要と考える。
- ・事業期間が短いため、設備等については可能な限り市が整備して、市の資産として残す方法を考えて欲しい。
- ・空調設備の更新を運営事業者が負担するとなれば莫大な初期投資になり、参入できる事業者も限定的になるのではないか。
- ・駐車場の機器について運営事業者が投資する必要があるのであればそれを示してほしい。
- ・駐車場の発券機、精算機等の機器については運営事業者で準備する。ただし、大規模修繕が必要な事項については別途協議したい。

(内装工事に要する期間について)

- ・内装工事のみで通常3か月程度必要だ。
- ・図面開示がなされていないため断言できないが、3か月程度で対応できるテナントを誘致する。(設備工事を除く。)

(運営段階の費用について)

- ・市が契約して支払いを行い、追って事業者が支払う形が良い。
- ・運営段階において企画することが多くなると運営事業者側の人件費がかかるので敬遠される傾向がある。

(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)

- ・低層かつ外部とのシームレスなつながりが今後の主流になる。1階の外壁は極力、扉とすることが望ましい。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響で、より効率よく換気を行うため空調設備は重要であり、通常より多くの空調設備を導入する傾向にある。
- ・ガイドラインを作成し、テナントとも共有することが望ましい。
- ・3密を避け、国のガイドラインに沿って対応したい。
- ・状況・条件に応じた対策を講じる予定である。
- ・新型コロナウイルス感染症対策として通路幅を広く取る傾向にある。

(営業時間、搬出入、防犯・警備、バックヤード等について)

- ・未定である。

(水道、電気、ガス、排水等の設備について)

- ・未定である。
- ・設備に関する投資は極力市が負担して行って欲しいという意見が多くなると思う。

(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)

- ・公開空地を固定賃料で借りることは難しいと思う。
- ・賃貸借よりは使用貸借契約の方が相応しい。
- ・公開空地にはオーニングなどの日よけ、雨よけを設置すると活用の幅が広がるのではないか。
- ・一括管理を検討している。催事、ワークショップなどでの活用を検討している。地元と

の連携も図りたい。

- ・公開空地を生かし、周辺エリアへの連続性・波及を想定した利用方法を考えたい。
- ・イスやテーブルなどを設置したい。設置の可否については協議したい。

(周辺の店舗等と連携した駐車場の活用について)

- ・周辺の店舗と連携した駐車場の活用策を検討したい。
- ・駐車場サービスカードの発行をして周辺店舗の利用を促すことを検討したい。
- ・周辺店舗と連携してにぎわいを共に生み、共有できるように活用したい。
- ・商店会加盟の提携駐車場として活用したい。

(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)

- ・公園と駐車場を一体化させる改修工事を想定した活用方法を検討したい。費用負担はどちらが持つか検討中である。
- ・三之丸公園の周辺には子育て世代が多く住んでいると思うので、泥遊びなど土に触れて遊べるような公園として活用したい。

(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)

- ・特に問題ない。
- ・賃貸比率からすれば市が管理することが妥当だが、市が常駐しないのであれば受けざるを得ない。ただし、その際は閉鎖フロアの情報をよく共有していただくなど協議は十分に行いたい。
- ・協議のうえ判断したい。
- ・閉鎖している上層階まで含めた防火管理責任は取れない。

(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)

- ・参加意向はある。施設の利用方法は自由な発想に基づく提案ができるよう検討してもらいたい。
- ・賃料等の条件次第では参加したい。
- ・運営事業者のアドバイザーとして参画したい。
- ・協同組合などの事業体をつくるのであればそこに参画したい。

(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)

- ・リニューアル時の一過性的な宣伝は行わず、ソフトオープンとして、徐々に宣伝をかけ

ていくのが望ましい。

- ・チラシ、案内看板、HP、SNSなどを活用した情報発信を図りたい。
- ・サービス開始前から情報発信を実施したい。

(13) その他

(その他関連することについて)

- ・現状では市民の動線から外れた位置にあるが、行政機関を集約するなど働く場としての機能を持たせることで人が集まる環境をつくることができる。
- ・福山城周辺エリアとエフピコ RiM を結ぶ沿線が魅力的になると、三之丸町はもっと良くなるのではないかな。
- ・視覚障がい者や高齢者は福山駅の南北を行き来しづらい。歩道が狭かったり、暗かったりするのでこのあたりを改善する必要がある。そうすれば人がエリアを回遊するのではないかな。
- ・募集要項開示から提案までの期間について、十分な期間を取って欲しい。
- ・現在のテナントが使用している什器で使えそうなものは残置してもらい、後で活用したい。
- ・駐車場の集約化や街路の有効活用を一体的に検討したい。
- ・他の事業者とのマッチングの機会を用意して欲しい。
- ・駐車場の月別・時間別の稼働率、売上・利用台数における時間貸、月極、周辺商店への割引券等の内訳を教えて欲しい。
- ・現在、駐車場の運営において実施している保守や点検の項目を教えて欲しい。

以上