

エフピコRiM再生事業 運営事業者公募要項の骨子（案）

1 -基本コンセプト

○ コンテンツに係るコンセプト

「福山の未来を育てる」

- かつては藩校弘道館があったというこのエリアの背景を受け継ぎ，子どもや若者が集い，学ぶことができる場をめざす。
- 将来の福山や備後圏域を支える新たな産業を生み出すためのチャレンジの場をめざす。
- 誰もが将来の夢や希望を持てる活動ができる場をめざす。

○ 空間に係るコンセプト

「人と人，人とまちのつながり」

- 建物内のにぎわいが周辺の道路や公園，店舗にも波及し，周辺エリア全体の再生につなげていくことをめざす。
- 建物の内外の隔たりを感じさせない，公園のような開放的な空間をめざす。
- 建物内には集う，遊ぶ，交流するなどの多様な目的を持った人たちが留まることができる広場空間を設け，誰でも利用できる居心地のよい空間をめざす。

2-対象物件

→本館1階（オープンスペース含む）、第1駐車場、第2駐車場、第3駐車場を対象とする。

- 本館1階のテナントスペースとオープンスペースを運営事業者に一体的に活用・管理してもらうことを想定する。
- 本館1階においてテナントスペースとオープンスペースの範囲をどう取るかは事業者からの提案を求める。
- オープンスペースの範囲は1階の全範囲のうち一定の割合（面積）を確保するよう条件を検討中。（例えば、オープンスペースを3割～5割確保すること、など）
- 公開空地は、使用する都度、市に対する手続きや使用料が必要となる。

3-契約期間

→最長7年間として提案を求める。

- 契約期間終了後、再契約するか、条件（対象物件など）を整理して再度プロポーザルを実施して運営事業者を選定するかは、社会経済情勢や運営状況等をみながら判断する。

4-参加資格

→参加資格として事業実績や市内への本支店の有無は問わないが、評価において優劣をつける。

- より多くの事業者からの提案を受けるための参加資格とする。
- 事業実施体制が適切か、市内に営業所等を有する事業者の参画があるかなどの視点から評価を行う。

5-評価項目

項目	主な評価の視点	重点的に評価する項目
事業方針	市が示すコンセプトや事業目的に沿っているか。	◎
	想定するコンテンツが実現可能であるか(誘致の確度があるか)。	
	地域産業の活性化につながるか。 など	
整備計画	市が示す空間のコンセプトに沿った計画となっているか。	◎
	周辺エリアとの回遊性の向上に配慮した建物内のレイアウトになっているか。	
	ユニバーサルデザインに配慮した計画となっているか。 など	
運営計画	連携する企業間の役割や関係性が明確であり、実施体制が適切であるか。	
	安全面に配慮した運営計画となっているか。	
	市内の事業者と連携した実施体制が提案されているか。	◎
	空き区画の発生や賃料滞納等に対する具体的な対策が提案されているか。 など	
資金計画	適切な資金計画が立てられているか。	◎
	資金調達の見込があるか。 など	
エリア波及	オープンスペースや公開空地の具体的な活用方法が提案されているか。	◎
	駐車場の具体的な活用方法が提案されているか。	
	その他エリアの価値を高める取組が具体的に提案されているか。 など	

※これらの評価項目を基に評価する際の基準等を検討する。

6-費用負担区分（基本的な考え方）

初期費用

工事区分		I 工事	II 工事	III 工事
エリア		全館	オープンスペース	賃貸借範囲
役割分担	設計者	市	市又は運営事業者	運営事業者
	設計費用負担	市	市又は運営事業者	運営事業者
	施工者	市	市又は運営事業者	運営事業者
	施工費用負担	市	市又は運営事業者	運営事業者

I 工事・・・リニューアルオープンするにあたって市が実施する工事
※受変電設備更新，防災設備更新，外壁撤去など

II 工事・・・本館1階のオープンスペースの整備に係る工事

III 工事・・・運営事業者が実施する工事

- ・ I 工事及び II 工事は運営事業者と内容等について協議を行い，市の予算の範囲内で実施する予定
- ・ 駐車場について必要な初期費用は運営事業者において負担する

7-賃料

→不動産鑑定評価額を最低賃料とする。

- 評価額を基準に、公募時には本館1階（第1駐車場含む）、第2駐車場、第3駐車場の最低賃料を示す。
- 本館1階はオープンスペースの面積の比率に関わらず、全範囲を賃料の対象とする。
- 提案された賃料が、公募要項に示す最低賃料に満たない場合は失格とする。

8-本館1階以外の活用について

→本館については1階フロアの活用方法の提案のみとする。他のフロアの提案があったとしても評価の対象としない。

- 本館の1階以外の活用方法については、運営状況を毎年確認する中で、施設や三之丸町周辺エリアに対する民間投資の需要、社会経済情勢、公共施設サービスの再編などを踏まえながら検討する。

9-評価委員について

→市職員と外部委員により構成される会議体とする。運営段階においては毎年度経営状況を審査してもらうことも検討する。

メンバー案

- 学識経験者
- 地元経済団体
- 経営コンサルタント
- 金融機関
- 行政 など

10-スケジュールの見直し

→**プレゼン大会，マルシェは2021年度に実施するようスケジュールを見直し。**

- 新型コロナウイルスの影響及びサウンディング調査の結果を踏まえ，開催時期を2021年度とする。
- 秋～冬にかけての新型コロナウイルス拡大の影響を見極めることが難しいため。
- 決定した運営事業者と市が企画内容や参加者について十分な協議をするための期間を確保するため。