

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

2020年（令和2年）11月

福山市

建設局 福山駅前再生推進部 福山駅前再生推進室
経済環境局 経済部 経済総務課

目次

第1 事業の背景と目的.....	1
第2 公募の概要	9
第3 対象物件	11
第4 活用上の要件	14
第5 応募手続き	23
第6 企画提案書作成要領.....	29
第7 評価方法	30
第8 選定後の手続き.....	33
第9 問合せ先	33

第1 事業の背景と目的

1 福山駅前再生の取組

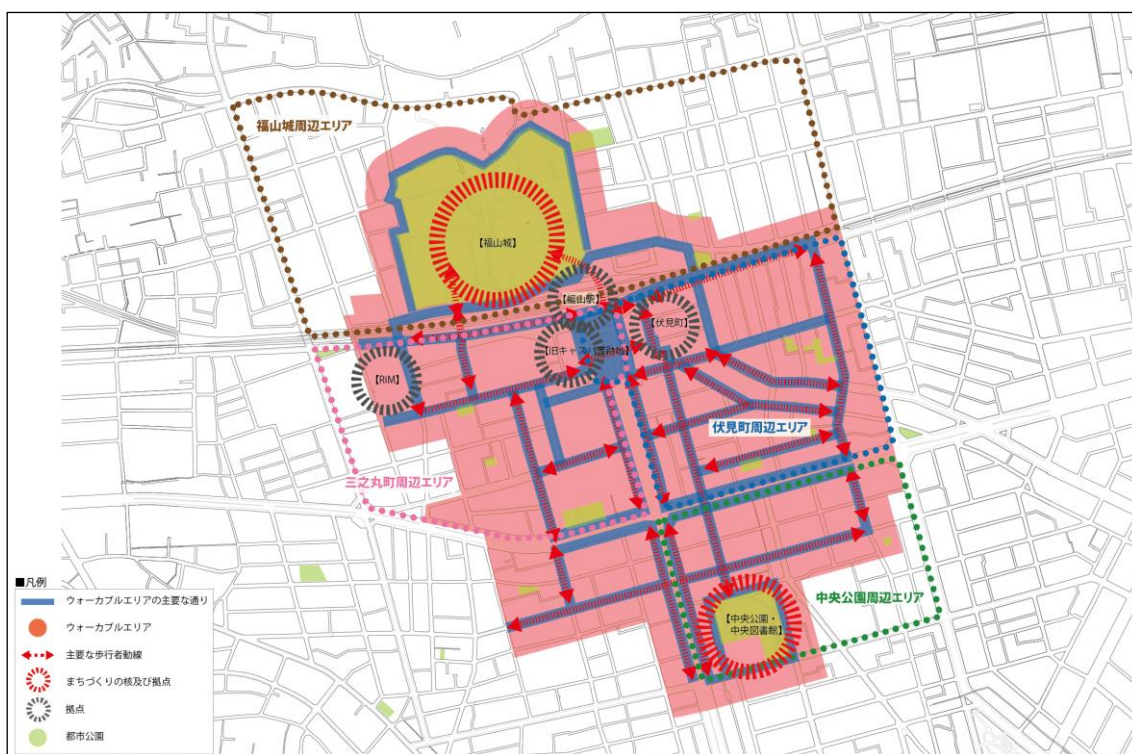
福山市では、本市の「顔」として、また、備後圏域の玄関口として、市民、事業者、行政がめざす福山駅前の姿を共有し、連携して再生に取り組んでいくための方向性を示すため、2018年（平成30年）3月、「働く・住む・にぎわい」が一体となった福山駅前」をめざす姿として掲げた「福山駅前再生ビジョン」（以下「再生ビジョン」という。）を策定しました。

2020年（令和2年）3月には、再生ビジョンの実現に向け、行政と民間が行う具体的なソフトとハードのプロジェクトを定めた官民連携の計画である「福山駅周辺デザイン計画」（以下「デザイン計画」という。）を定めました。

次の（1）～（4）の視点を盛り込んだデザイン計画を、官民が連携して着実に進めることで、備後圏域の玄関口にふさわしい福山駅前を実現します。

（1）人を中心としたウォークブルエリア

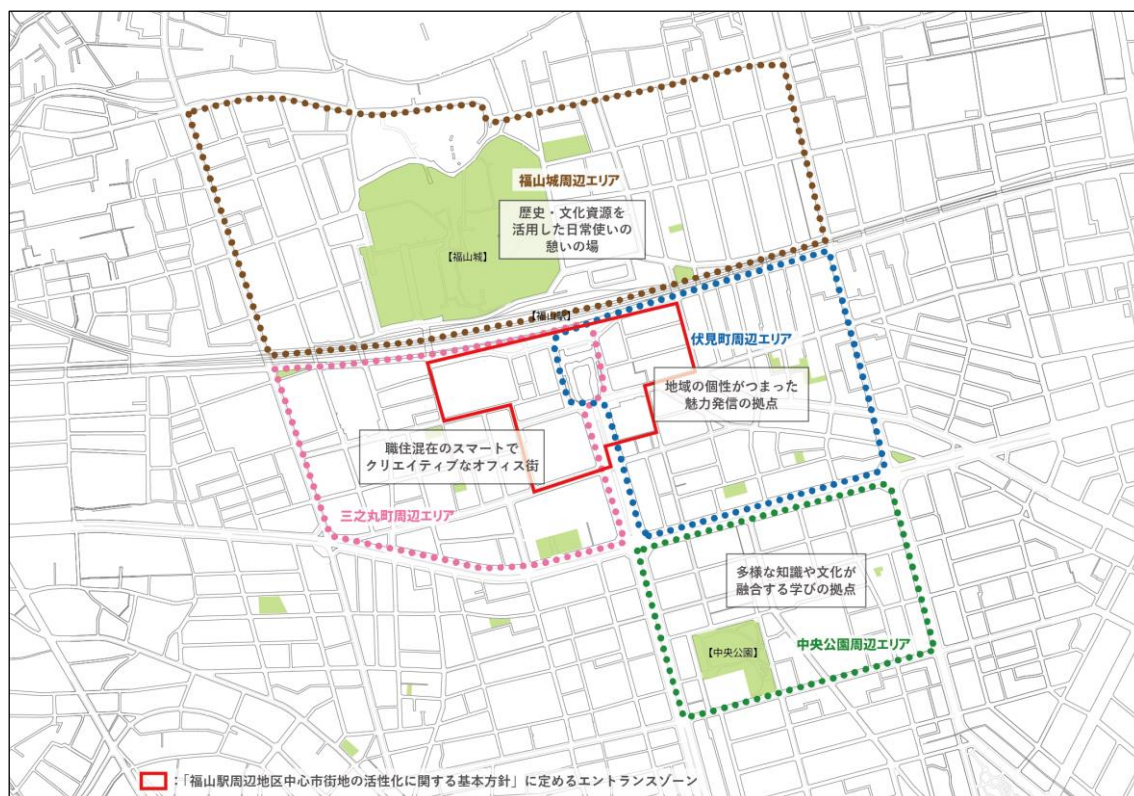
デザイン計画では、「福山城」、「中央公園・中央図書館」、「福山駅」、「エフピコRiM」、「旧キャスパ等跡地」、「伏見町」の6箇所を人が集まる拠点として設定しています。拠点周辺や拠点間をつなぐ道路などを含む範囲を「ウォークブルエリア」とし、道路や公園、広場などの公共空間の整備や民間建物の路面階を歩道と一体的に使えるようにするなど、誰もが安心でき、居心地よく歩きたくなる空間をめざしています。



図表 1 福山駅周辺のウォークブルエリア

(2) 4つのエリアビジョン

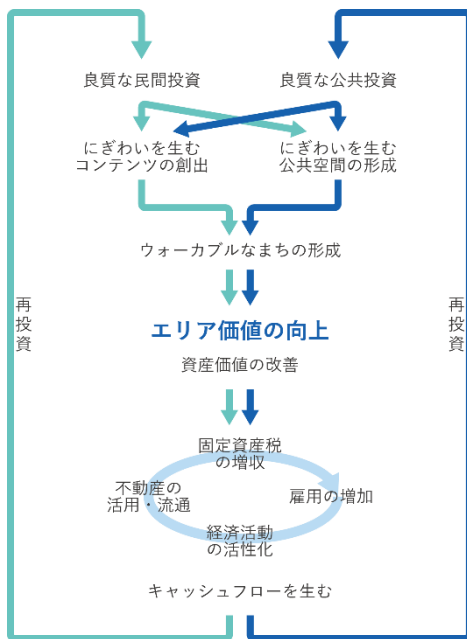
デザイン計画では、福山駅周辺を4つのエリアに分け、将来像（エリアビジョン）を示しています。このエリアビジョンに沿った魅力的なコンテンツを呼び込むことで、それぞれのエリアの特性を生かした魅力と特徴があるエリアを形成し、人々の目的に応じた行先の選択肢を増やします。



図表 2 4つのエリアビジョン

(3) 良質な民間投資を呼び込む

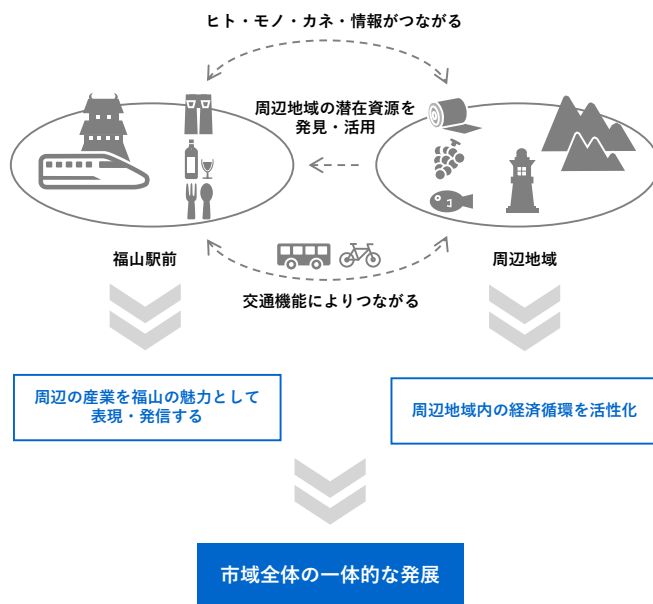
デザイン計画を官民が連携して着実に進めることで、さらなる良質な民間投資を呼び込み、エリア価値を高めていく経済循環を再構築します。



図表 3 エリア価値を高める経済循環のイメージ

(4) 周辺地域も含めた一体的な発展

福山駅前と周辺地域のヒト・モノ・カネ・情報がつながることで相互に経済の好循環を生み出し、市域全体の一体的な発展をめざします。



図表 4 市域全体の一体的な発展のイメージ

2 経過

福山市商業施設（以下「エフピコ RiM」という。）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。

福山市は、2020年（令和2年）3月「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。）を定め、「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、当面の間、1階部分を活用した再生を行う」こととしました。また、同方針において「再生の視点」として次の5点を掲げました。

<再生の視点>

①スピード再生	伏見町内のリノベーションや旧キャスパの再生など駅前再生が着実に動き始めている中、エフピコ RiM の閉館によりこの動きを止めてしまうことは駅前のエリア価値に影響を与えるため、早期の再生をめざす。
②最小のコストによるにぎわいの創出	少ない投資で質の高い市民サービスを提供していくことが重要。そのため、エリア価値を高めるコンテンツを精査し、最小の経費で最大の効果が上がるよう取り組む。
③福山の未来を育てる場	未来の中心市街地のにぎわい創出のため魅力的なコンテンツを生み出し、市民生活を豊かにする「ふくやまの未来を育てる場」、「新しい民間事業者のチャレンジの場」を創り出す。
④段階的な再生	エフピコ RiM 周辺のエリア価値を高めていく取組を「スピード再生」によりスタートさせる。にぎわい創出に重要な路面階（1階部分）を活用し、その後、まちづくりの進捗を見極めながら次の展開の検討に入る。次の展開として、「リノベーション（フロアの更なる利用）」「解体・新築（ニーズに合った新築）」などの選択肢が生まれる。
⑤市民の意見を聴き、議論を見える化	福山駅前デザイン会議の場などを通じ、市民に分かりやすく説明するとともに、必要に応じて意見を聴く機会を設ける。

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」

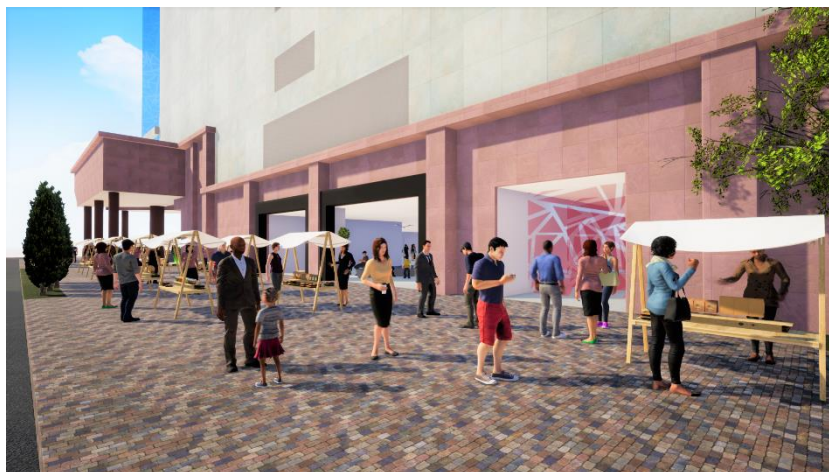
かつてエフピコ RiM があった付近には福山藩の藩校弘道館があり、藩の将来を担う若者が集い、学ぶ場所でした。このエリアの文脈を受け継ぎ、将来の福山を支える子どもや若者がこの場で自由にのびのびと学び、その後様々な場所や分野で活躍することで地域を支えていくことがエフピコ RiM の担う新しい役割の一つです。

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

第2 公募の概要

1 全体スケジュール

公募からリニューアルオープンまでは次のスケジュールに沿って進めていく予定です。

2020年（令和2年）	11月25日（水）	公告 公募要項公表 説明会申込受付開始 参加表明書受付開始 質問受付開始
	12月2日（水）	説明会申込締切
	12月4日（金）	説明会開催
2021年（令和3年）	1月4日（月）	参加表明書受付締切 質問受付締切
	1月中旬	資格審査結果の通知 質問への回答期限 ※回答は、順次福山市ホームページで公開します。
	1月20日（水）	企画提案書受付開始
	2月3日（水）	企画提案書受付締切
	2月15日（月）	プレゼンテーション
	2月下旬	事業候補者の決定、通知
	3月	基本協定の締結
	3月頃から	設計業務の発注（市発注分）
	5月頃	市民参加型イベント（プレゼン大会、マルシェなど）（1回目）
	7月頃まで	契約の締結
	8月頃	市民参加型イベント（プレゼン大会、マルシェなど）（2回目）
2022年（令和4年）	8月頃から	工事の発注（市発注分）
	1月頃から	工事（運営事業者発注分）
	4月	リニューアルオープン

2 選定方法及び契約方法

エフピコRiM再生事業は、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公募し、プレゼンテーションを行って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。本選定では、事業に対する基本的な考え方や与えられた条件における提案内容

を評価し、最適な事業候補者を選定します。提案内容は事業候補者の選定を行うための参考とするものです。今後の具体的な設計や運営の検討にあたっては、社会経済情勢等の変化により提案内容を変更することを妨げるものではありません。

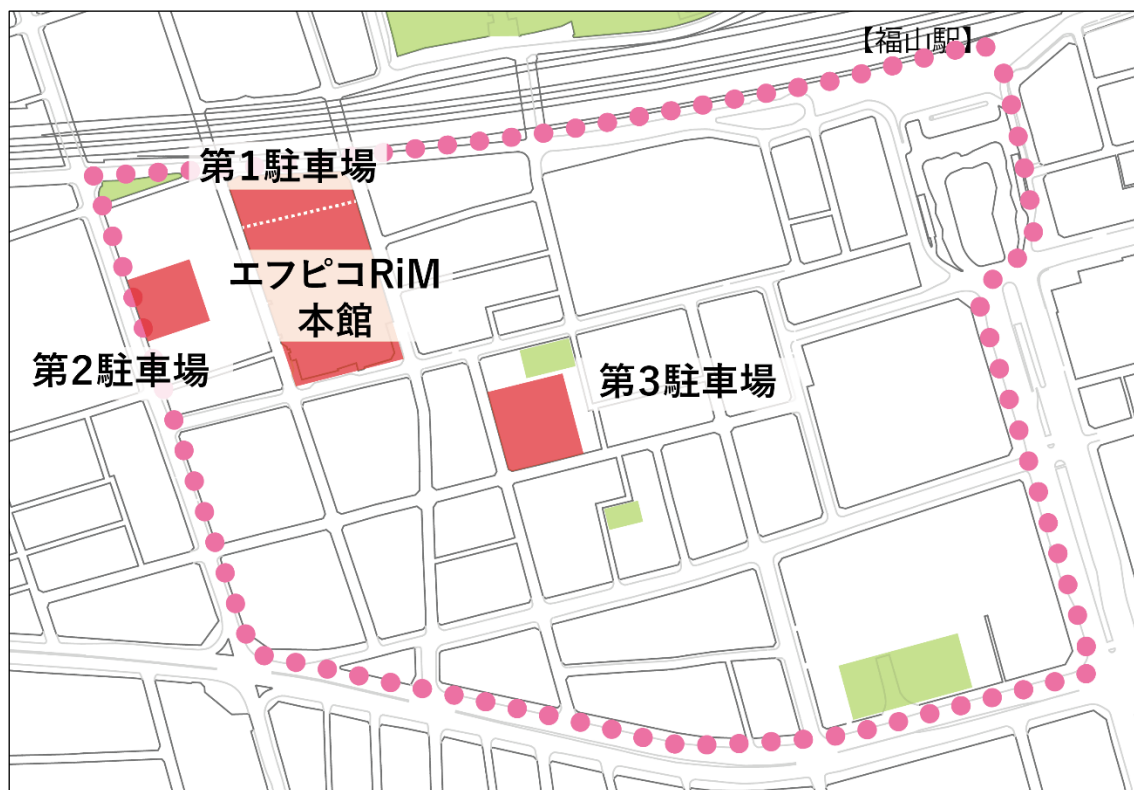
事業候補者の選定にあたっては、福山市商業施設リノベーション再生事業運営事業者評価員（以下「評価員」という。）が提案内容を評価します。

事業候補者と契約内容（本公募要項第3、第4等）について協議を行い、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第2号に基づく随意契約を締結します。以上の手続きは、参加表明書又は企画提案書の提出が1者であっても行います。

なお、参加表明書又は企画提案書の提出者がいない場合は、改めて運営事業者の選定を行います。

第3 対象物件

1 位置



図表 6 対象物件の位置

2 不動産の表示

(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：11,103.84 m ²
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 m ² （うち第1駐車場約9,336 m ² ） 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%

(2) 附属建物

土地	所在：福山市西町一丁目1番1 地目：宅地 地積：11,103.84 m ²
附属建物	符号：1 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：16.00 m ²
主な都市計画制限	用途地域：商業地域 容積率：500%

(3) 第2駐車場

土地	所在：福山市西町一丁目21番 地目：宅地 地積：1,447.10 m ²
建物	建築年月日：1992年（平成4年）3月20日新築 家屋番号：21番 種類：駐車場 構造：鉄骨造陸屋根 階数：地上7階 床面積：6,781.20 m ² 駐車台数：293台
主な都市計画制限	用途地域：商業地域 容積率：400%

(4) 第3駐車場

土地	所在：福山市三之丸町118番 地目：宅地 地積：2,665.78 m ²
建物	建築年月日：1992年（平成4年）4月27日新築 家屋番号：118番 種類：駐車場 構造：鉄骨造陸屋根 階数：地上9階

	床面積：15,866.08 m ² 駐車台数：636 台
主な都市計画制限	用途地域：商業地域 容積率：500%

3 その他の事項

法令に基づく制限の概要	新住宅市街地開発法	制限なし
	新都市基盤整備法	制限なし
	流通業務市街地整備法	制限なし
本館インフラ設備	水道	あり
	電気	あり
	ガス	なし
	下水道	あり
本館その他設備（主なもの）	冷暖房設備	なし（一部範囲を除く）
	昇降機	1台（第1駐車場連絡用）
立地条件	造成宅地防災区域	区域外
	土砂災害警戒区域	区域外
	津波災害警戒区域	区域内
	ハザードマップ	洪水：浸水深 1m～2m 津波：1m 未満
吹付石綿使用調査の内容 （レベル1）	調査結果記録の有無	有
	調査の内容	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）
	耐震診断の内容	—

第4 活用上の要件

1 官民連携に向けた福山市の取組

福山市は、運営事業者がエフピコ RiM 再生事業を進めやすい環境をつくるため、次に示す(1)～(3)に取り組み、官民連携により本事業を進めていきます。

(1) 情報発信

福山市は、エフピコ RiM 再生事業の実施に向けて積極的に情報発信に取り組みます。後述する市民参加型のイベントなど、リニューアルオープン前から運営事業者と連携し、戦略的な情報発信を進めます。

(2) 規制・手続きの見直し

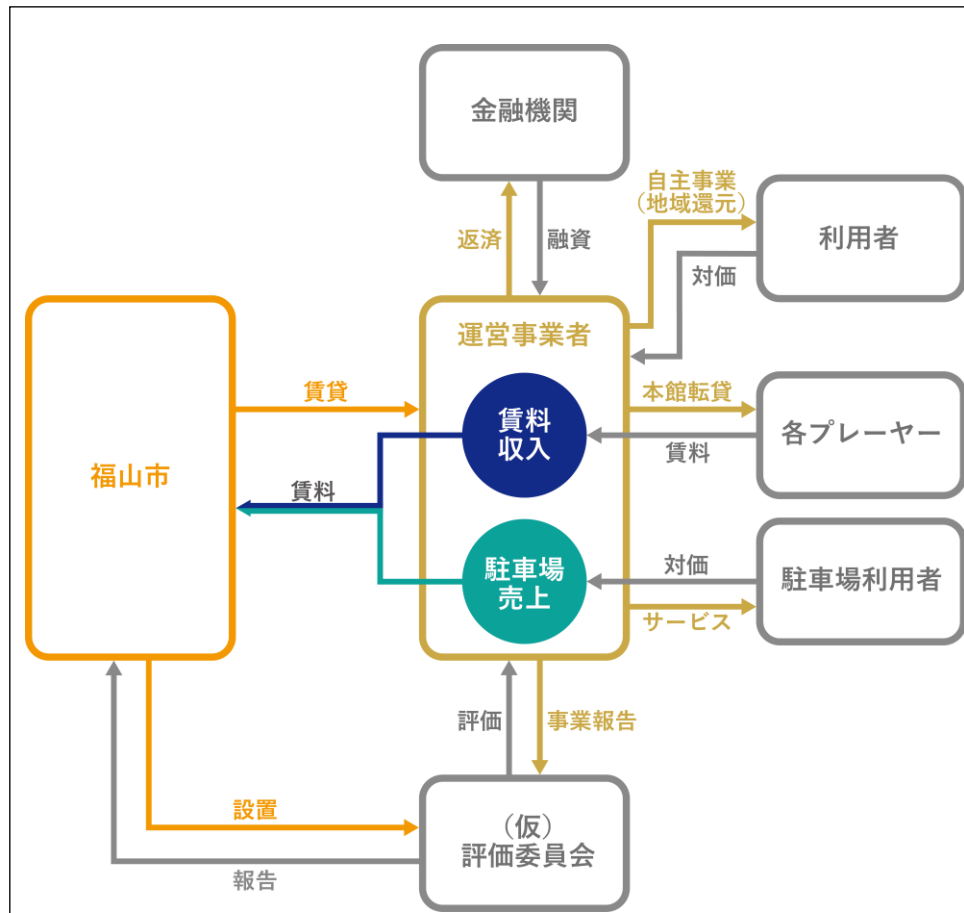
エフピコ RiM 再生事業を進めるうえで関連する法令等に係る規制や手続きについて、運営事業者がより円滑に事業実施できるよう、規制の見直しや手続きの簡素化を検討します。

(3) 地域との連携支援

事業の効果を周辺エリアに波及させるためには、運営事業者は地元商店会など地域とのパートナーシップを築くことが重要となります。福山市は、運営事業者と地域とのパートナーシップの構築に向けた支援を行います。

2 本事業のストラクチャー

本事業は概ね次に示す事業ストラクチャーを想定しています。運営事業者が、本館1階の転貸に係る賃料収入と駐車場売上を主な原資として、福山市への賃料の支払や施設の運営、金融機関への返済等に充てることを想定しています。



図表 7 事業ストラクチャー (想定)

3 契約形態

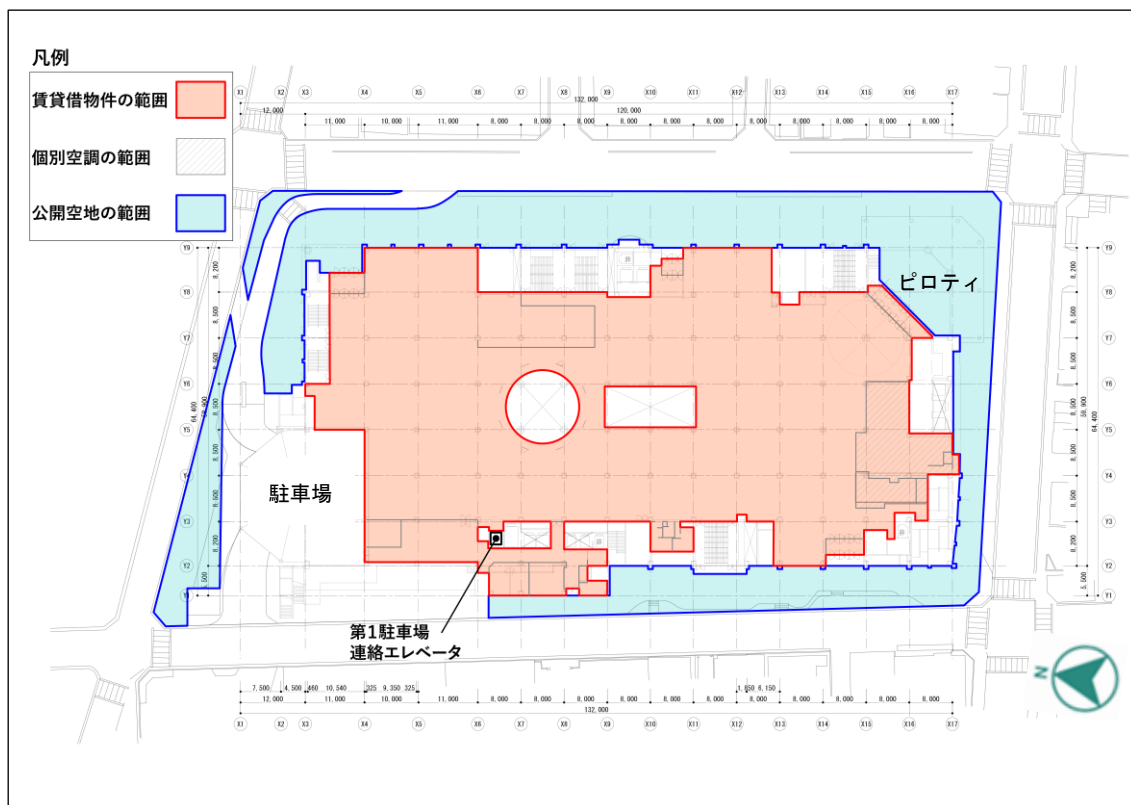
マスターリース方式を前提とし、本選定における企画提案書の内容等を踏まえて契約を締結します。契約は借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定された定期建物賃貸借契約としますので、契約の更新がなく、期間の満了により建物の賃貸借は終了することになります。

4 賃貸借物件

本館は、1階（図表8）の赤枠内（約5,198㎡）を賃貸借物件とします。本館1階の賃貸借物件の範囲内には、多様な目的を持つ人が自由に集まったり、活動したりすることができるスペース（以下「パブリックスペース」という。）を設けてください。詳細は「10・

(1) パブリックスペースの確保及び活用, P. 18」を参照してください。

第1駐車場, 附属建物, 第2駐車場及び第3駐車場の全部を賃貸借物件とします。本館及び各駐車場の図面は別紙1～4を参照してください。



図表 8 賃貸借物件の範囲 (本館1階)

5 契約期間

契約期間は, 供用開始の日から最長7年間を上限として, 応募者が提案する期間とします。契約の更新はなく, 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。

なお, 契約期間終了後の本施設の活用方法等については, 施設の運営状況や社会経済情勢, 周辺エリアへの波及状況等を踏まえ, 検討を行います。

6 参考賃料

賃料は、福山市が徴取する不動産鑑定評価書に基づく評価額以上であることを条件として、事業候補者と協議のうえ、決定します。

賃料は提案内容（パブリックスペースの面積をいくら確保するか）によって変動するため、次のとおり想定条件に応じた参考賃料を示します。資金計画作成時の参考としてください。

なお、最終的な賃料は、パブリックスペースの面積や施設の活用方法等に応じて福山市が徴取する不動産鑑定評価書による評価額をもって確定させることを想定しています。

賃料の支払時期及び支払方法については、事業候補者と協議の上、決定します。

想定条件	本館1階のうち5割を パブリックスペースとした 場合	本館1階のうち7割を パブリックスペースとした 場合
参考賃料（月額、税抜）	5,279,000円	5,039,000円
（内訳） 本館1階（第1駐車場及 び附属建物含む。）	2,120,000円	1,880,000円
第2駐車場	1,046,000円	1,046,000円
第3駐車場	2,113,000円	2,113,000円

※本館の賃料は、パブリックスペースが多様な目的を持つ人が集まることができる場として開放するスペースであり、運営事業者がテナントに転貸借できないスペースであることを加味して算定しています。

※第1駐車場及び附属建物は本館を運営するうえで必要となる附属の施設であるため、これらの施設に対する賃料は本館1階の賃料に含まれています。

7 契約保証金

運営事業者は福山市に対し、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。

8 法令遵守

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。

9 費用負担

初期費用として、「5・(2) 空間のコンセプト, P.8」に記載の考え方に基づく本館1階の外壁の一部撤去や受変電設備の更新, その他施設を運営するために必要な工事は福山市が実施する予定です。福山市が実施予定の工事以外で, 運営事業者が必要だと判断する工事については, 運営事業者の負担により実施していただきます。

本館の維持管理については, 1階以外のフロアにも費用が生じることから, 当該費用については福山市が負担することを想定しています。本館1階及び各駐車場の運営・維持管理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5「費用負担区分表」, 別紙6-1「I 工事施工区分(詳細)」及び別紙7-1「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。また, 契約方法については, 事業候補者の決定後, 福山市と事業候補者との協議により決定します。

10 本館の活用及び管理

(1) パブリックスペースの確保及び活用

「3 事業の目的, P.5」及び「5・(2) 空間のコンセプト, P.8」に示すとおり, 主たる目的を商業機能とするのではなく, 人と人のつながりが生まれるような場を創出するため, 本館1階(図表8の赤枠内)には, 多様な目的を持つ人が自由に集まったり, 活動したりすることができるパブリックスペースを設けてください。パブリックスペースの面積は, 本館1階(図表8の赤枠内)のうち, 5割~7割(約2, 599㎡~約3, 639㎡)程度の範囲内(通路等の共用部を含めてもよい。)で提案してください。

パブリックスペースは, 運営事業者がテナントに転貸借することはできません。ただし, 運営事業者がイベントや貸スペース等で一時的に, 収益活動で活用することができます。パブリックスペースの維持管理については, 運営事業者が行っていただきます。

活発な市民の交流や多様なチャレンジの場として, 日常的に活用されるよう積極的な運営を期待します。

(2) 公開空地の活用

公開空地¹(図表8の青枠内)は, 建物内と一体的に活用することで, 「5・(2) 空間のコンセプト, P.8」に示すとおり建物内外をつないだり, 人々の新しい流れを創出したりするなど, 本事業の効果を周辺のエリアに波及させることを期待する空間です。建物内と合わせたい体的な活用が望ましいため, 活用方法を積極的に提案してください。

実際に公開空地を活用する際は, 活用の可否について具体的な計画をもって福山市との協議が必要となります。

¹ 公開空地は, 歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地です。活用にあたり空地の利便性の向上に寄与するものとして施設を設置する場合は, 利用が一時的であり, 土地に定着していないものであれば, 一般の歩行者の通行又は利用に支障とならない範囲で設置することができます。

なお、公開空地の日常清掃、剪定等については、本館の運営維持管理の一環として運営事業者に行っていただきます。

(3) 福山市が行う工事内容

リニューアルオープン前に福山市が行う工事の内容は、別紙6-1「I工事施工区分(詳細)」,別紙6-2「I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、福山市の予算の範囲内において、福山市と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2億円(税別)を見込んでいます。

(4) デザインに係る協議

本館1階について、空間のコンセプトに沿った空間づくりを行うため、運営事業者が行う内装等に係る設計について、福山市と協議を行っていただきます。その場合、福山市が指定するアドバイザーが同席する場合があります。

(5) 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2023年(令和5年)4月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。なお、リニューアルオープンにあたり、施設全体の名称とは別に、賃貸借物件に係る呼称については、別途協議のうえ運営事業者が定めることができます。

(6) その他

ア 運営事業者には本館全館(1階以外の閉鎖フロアも含む。)の防火管理者を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、福山市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 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運営を行ってください。

ウ 福山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ので、ご協力ください。

エ 事業候補者の決定後、災害時に係る協定の締結に向けた協議を行うこととします。

オ 大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)の規定により、本館の活用方法によって施設規模等に対する条件が生じる場合がありますので、企画提案書の提出前にお問い合わせください。

カ 現在、建物東側にある中心部循環路線まわローズの乗降場を建物南側に移設(2021年度(令和3年度)予定)することに伴い、建物南側の公開空地内の植栽を一部撤去する予定です。

キ 2018年度（平成30年度）から2020年度（令和2年度）における本館の維持管理に係る費用と内容については、別紙8-1「施設維持管理費等の実績」、別紙8-2「運営維持管理業務仕様書（2018～2020年度）」を参照してください。

11 駐車場の活用及び管理

（1）各駐車場共通

ア 第1、第2及び第3駐車場は、本館や周辺の店舗を利用する人だけでなく、福山駅前全体におけるフリンジ駐車場²としての役割を期待しており、周辺の店舗や公園等の公共空間と連携したり、一体的に活用したりするなどして、エリア内により多くの人を呼び込むために活用していただくことを想定しています。エリア内により多くの人を呼び込み、その人たちをエリア内で回遊させる視点に基づき、駐車場の活用方法について提案してください。

イ 各駐車場の施設管理に係る業務については、運営事業者の責任において適切に行ってください。

ウ 各駐車場の料金体系、営業時間等は自由に設定することができます。

エ 現在、各駐車場に設置されている発券機・精算機等の機器（以下「駐車場機器」という。）は、リニューアルオープンまでに福山市が撤去することを想定しています。運営事業者には自らの負担により、駐車場機器を新たに設置していただきます。駐車場機器の撤去や新設の時期については、事業候補者の決定後、協議します。

オ 新設する駐車場機器の位置及び台数や車両動線等については、運営事業者の費用負担により改変することができます。改変を検討している場合はその内容を提案してください。ただし、改変の可否については、事業候補者の決定後、福山市と協議を行っていただきます。

カ 各駐車場に係る維持管理費や修繕実績等については、別紙8-1「施設維持管理費等の実績」を参照してください。駐車場の売上及び利用台数等の情報（別紙10「駐車場の運営状況」）については希望者に提供させていただきますのでお問い合わせください。

キ 大規模小売店舗立地法の規定により、本館の活用方法によって必要な駐車場の規模が異なりますので、企画提案書の提出前にお問い合わせください。

（2）第1駐車場

ア 歩行者の第1駐車場への出入りは、本館内のエレベータ（図表8参照）からの動線のみとなっているため、本館の営業時間外は第1駐車場にアクセスできない状態となっています。運営事業者の負担により、第1駐車場への歩行者動線を別途確保する場合は、本館の営業時間に関わらず、第1駐車場を営業することができます。

イ 第1駐車場の各フロアと本館1階をつなぐエレベータは、図表8に示す1基のみとな

² 地区の中心部への自動車流入を抑制し、自動車と歩行者の動線分離を図ることなどを目的に、地区の周縁部（フリンジ）に整備する駐車場のこと。

ります。本館の閉鎖フロアに駐車場利用者が誤って入らないよう各フロアのエレベータ乗り場と閉鎖フロアの間を既存防火シャッターにより閉鎖することを想定しています。

ウ 第1駐車場3階に受変電設備を新設するため、駐車区画を7台分占用する予定としています。

(3) 第2及び第3駐車場

ア 福山市は、第2及び第3駐車場のエレベータに係る改修工事について、議会において関連予算に係る議決がなされた後、実施する予定です。(2021年度(令和3年度)実施予定)

イ 第3駐車場の1階(車路を除く、北側部分。)については、運営事業者の費用負担により改修して駐車場・駐輪場以外の用途で活用することができます。改修を行う場合には、事前に福山市と協議を行ってください。また、第3駐車場と隣接する三之丸公園とを一体的に活用するため、当該公園を使用し、又は当該公園に施設を設置するときは、当該公園に係る維持管理委託の受注者及び福山市と協議のうえ、必要な許可を得てください。

ウ 施設の駐輪場については、第3駐車場1階などに適切な規模の駐輪場を設けてください。大規模小売店舗立地法の規定により、本館の活用方法によって必要な駐輪場の規模が異なりますので、企画提案書の提出前にお問い合わせください。

12 プロモーション

リニューアルオープンまでの間において、市民や三之丸町周辺エリアに出店を検討している事業者の期待度を高めるため、エフピコ RiM の公開空地等を活用した、市民参加型のイベント(プレゼン大会、マルシェなど)の実施やエフピコ RiM の再生に向けた情報発信を予定しています。市民参加型イベントの実施は、2021年度(令和3年度)中を予定しています。福山市と運営事業者が共同して実施したいと考えていますので、市民参加型イベントや情報発信の企画の概要について提案してください。

市民参加型イベントや情報発信の詳細については、事業候補者の決定後、協議します。

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月下旬までに福山市に提出することとします。福山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、福山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(仮)評価委員会を設置し、意見を聴取することとします。

14 契約条件の見直し

福山市と運営事業者は、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福山市に明け渡す際は、福山市と運営事業者の協議により、福山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、福山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、福山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、福山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の解除により、福山市に損害が生じた場合は、運営事業者はその損害を賠償するものとします。

(2) 福山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 福山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、運営事業者は福山市に対し、一定の期間を設け、改善を求めることができます。福山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、福山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、その他福山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、福山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 公募要項の公開

本公募要項等の資料は福山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、速やかに福山市ホームページで公開します。

<https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/ekimaesaisei/>

2 説明会の開催

(1) 日時

2020年（令和2年）12月4日（金）

公募要項等の説明 10時00分から（120分程度）

現地見学会 13時30分から（60分程度）

(2) 場所

まなびの館ローズコム 4階 中会議室

（福山市霞町一丁目10番1号）

(3) 参加申込

2020年（令和2年）12月2日（水）までに、次の URL 又は QR コードから申込フォームにアクセスし、お申込みください。

<https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/ques/questionnaire.php?openid=194>



(4) その他

説明会は本選定に応募の意向のある企業等を対象として実施します。説明会に参加しない場合も本選定に参加することはできます。参加できる人数は一団体につき、3人までとします。

日時及び場所は変更となる場合があります。また、天変地異等やむを得ない事情のある場合は、説明会を中止する場合があります。これらの場合、速やかに福山市ホームページ等にてお知らせします。

3 質問の受け付け

本公募要項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、2021年（令和3年）1月中旬までに順次、福山市ホームページで公開します。

受付期間	2020年（令和2年）11月25日（水）から2021年（令和3年）1月4日（月）まで
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 公募要項等について」としてください。質問を受け付け後、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 建設局 福山駅前再生推進部 福山駅前再生推進室 電話：084-928-1094 メール： ekimae-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp

4 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	2020年（令和2年）11月25日（水）から2021年（令和3年）1月4日（月）の9時から17時まで（市の休日を除く。）
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1月4日（月）17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。福山市に納付すべき市税の滞納がないこ

	<p>とを証明するもの。ただし、福山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。）</p> <p>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））</p> <p>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）</p>
提出先	<p>720-8501 福山市東桜町3番5号</p> <p>福山市 建設局 福山駅前再生推進部 福山駅前再生推進室</p> <p>電話：084-928-1094</p> <p>メール：ekimae-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・書類の提出をもって提出者は本公募要項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

本選定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、福山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 福山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福山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、本選定を取り止め、改めて運営事業者の選定を行います。

5 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、2021年（令和3年）1月中旬に発送予定です。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。

6 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	2021年（令和3年）1月20日（水）から2月3日（水）の9時から17時まで（市の休日を除く。）
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2月3日（水）17時

	必着とし、必ず書留としてください。
提出書類	<p>次の書類を紙で1部提出してください。また、②についてはWord, Excel, PDFの形式によりCD-R等で提出してください。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。</p> <p>①企画提案提出書（様式9-1又は様式9-2） ②企画提案書／コンセプトシート（様式10） 想定コンテンツ（様式11） パブリックスペース及び公開空地の活用（様式12） 施設整備（様式13） 施設運営（様式14） 資金計画（様式15）</p>
提出先	720-8501 福山市東桜町3番5号 福山市 建設局 福山駅前再生推進部 福山駅前再生推進室 電話：084-928-1094 メール： ekimae-saisei@city.fukuyama.hiroshima.jp
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・書類の提出をもって提出者は本公募要項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、福山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、福山市は事業候補者の選定や福山市議会及び報道機関への情報提供、福山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 本選定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、評価員及び本選定に係る委託業者に対して、本選定に関し直接・間接を問わず接触を禁じます。

<本選定に係る委託業者>

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。

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 コンセプトシート

参加動機、コンテンツに係るコンセプトや構成、都市・地域経営課題の解決に係る視点、with コロナ時代への対応方針、周辺への波及を見据えた取組及びそれによって生まれる未来の福山に対する効果、プロモーション戦略（市民参加型イベント（プレゼン大会、マルシェなど）の企画概要含む。）、事業の質を確保するための方策、等について記載してください。

3 想定コンテンツ

想定しているメインコンテンツやサブコンテンツ、また、それらの誘致の確度について記載してください。可能な場合は、出店予定者からの出店関心表明書等を添付してください。

4 パブリックスペース及び公開空地の活用

パブリックスペースにおいて日常的に屋内外をつなぐ公園のような活用方法、屋内や周辺の歩行空間を生かした公開空地の活用方法、その他建物内外を効果的につなぐ工夫等について記載してください。

5 施設整備

空間デザインに係るコンセプト、本館の平面計画（パブリックスペースやテナント区画の配置、動線等がわかるもの）、安全で快適に施設を利用できるための方策、実施する工事等の内容（概算工事費含む。）、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。

6 施設運営

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、同規模の施設の運営実績、with コロナ時代における運営方法の提案、設備故障時の対応方針、事故・犯罪等の防止のための方策、駐車場料金体系等について記載してください。

7 資金計画

契約期間、テナント賃料・駐車場売上・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。

第7 評価方法

提出された企画提案書をもとに、評価員が評価を行います。

1 プレゼンテーションの実施

(1) 実施日

2021年（令和3年）2月15日（月）

※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 評価員からの質疑 30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9「評価基準表」を参照してください。

3 採点方法

採点は、別紙9「評価基準表」の評価項目に対して次に示す4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	0.7
C	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
D	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420点とし、その10分の7の294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9「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

福山市商業施設リノベーション再生事業運営事業者評価員

名前	所属	役職
渡邊 一成	福山市立大学	都市経営学部教授
入江 智子	大東公民連携まちづくり事業株式会社	代表取締役
安藤 晶子	福山駅前商店会	総務広報部長
池内 精彦	福山ビジネスサポートセンターFuku-Biz	プロジェクトマネージャー
小川 智弘	福山商工会議所	専務理事
星 憲太郎	日本政策投資銀行中国支店	次長
安西 紗耶	福山市	福山市政シニアマネージャー
池田 圭次	福山市	福山駅前再生推進部長
藤井 信行	福山市	経済部長
渡邊 桂司	福山市	建築部長

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.31」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

企画提案書の提出者全員に評価結果通知書及び選定結果通知書を送付します。また、選定結果（企画提案書の提出者数、事業候補者名）は、福山市ホームページ等で公表します。

なお、事業候補者に選定する旨の通知は、事業候補者として選定されたことを通知するものであり、福山市との契約の相手方として決定したものではありません。通知後、福山市と事業候補者との間で基本協定を締結し、契約締結に向けた協議を行います。

7 失格条件

次に掲げるいずれかに該当した場合は、失格とします。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。

- ア 提出書類が提出期限を過ぎて提出された場合
- イ 故意又は過失により提出書類に虚偽の記載をした場合
- ウ 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
- エ 本公募要項の内容に違反すると市長が認めた場合
- オ 「4・(2) 参加者の資格, P.25」に記載した資格要件を欠く事態が生じた場合
- カ その他、法令及び本公募要項に基づく福山市からの指示に違反した場合

第8 選定後の手続き

1 基本協定の締結

事業候補者は、選定後、福山市と本事業に係る基本協定を締結することとします。

基本協定は、本選定により事業候補者が選定されたことを確認し、福山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、福山市と契約締結に向けた協議を行い、2021年（令和3年）7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、福山市は次順位者と契約交渉を行うものとします。

第9 問合せ先

連絡先：福山市 建設局 福山駅前再生推進部 福山駅前再生推進室

所在地：福山市東桜町3番5号

電話：084-928-1094

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

別紙一覧

- 別紙1 本館平面図・断面図
- 別紙2 第1駐車場平面図・立面図・断面図
- 別紙3 第2駐車場平面図・立面図・断面図
- 別紙4 第3駐車場平面図・立面図・断面図
- 別紙5 費用負担区分表
- 別紙6-1 I工事施工区分(詳細)
- 別紙6-2 I工事箇所図
- 別紙7-1 維持管理項目(詳細)
- 別紙7-2 設備一覧(消防設備等)
- 別紙7-3 設備一覧(電気工作物)
- 別紙8-1 施設維持管理費等の実績
- 別紙8-2 運営維持管理業務仕様書(2018~2020年度)
- 別紙9 評価基準表
- 別紙10 駐車場の運営状況(希望者のみ)

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 コンセプトシート
- 様式11 想定コンテンツ
- 様式12 パブリックスペース及び公開空地の活用
- 様式13 施設整備
- 様式14 施設運営
- 様式15 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>