

RiM再生の進め方（案）

1. RiM再生の進め方の論点

- 福山の未来を育てる場としてRiMに期待する役割について
- 事業スキーム構築について
- 運営事業者に期待する役割について

2. RiM再生の視点

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、1階部分を活用した再生を行う。同時に社会経済情勢や運営状況等を踏まえながら、施設の運営と並行して中長期的なあり方の検討を進めていく。

5つの視点

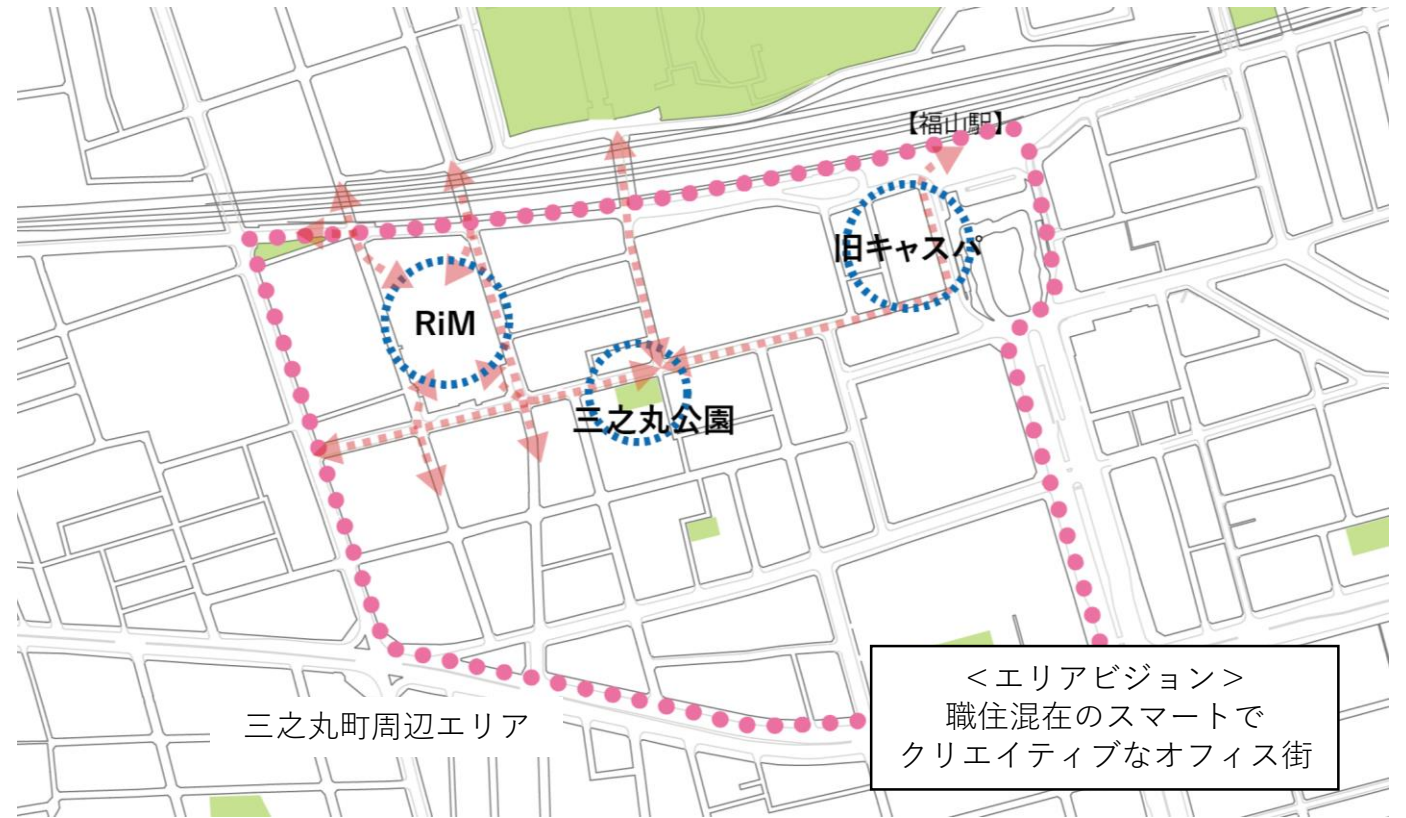
- ① スピード再生
- ② 最小のコストによるにぎわいの創出
- ③ 福山の未来を育てる場
- ④ 段階的な再生
- ⑤ 市民の意見を聴き、議論が見える化

- ① 建物は利用可能である
- ② 当初整備費と運営費が抑制できる
- ③ 駅前再生の流れを止めない
- ④ 周辺のエリア価値の向上が期待できる
- ⑤ 次の展開の選択肢が生まれる



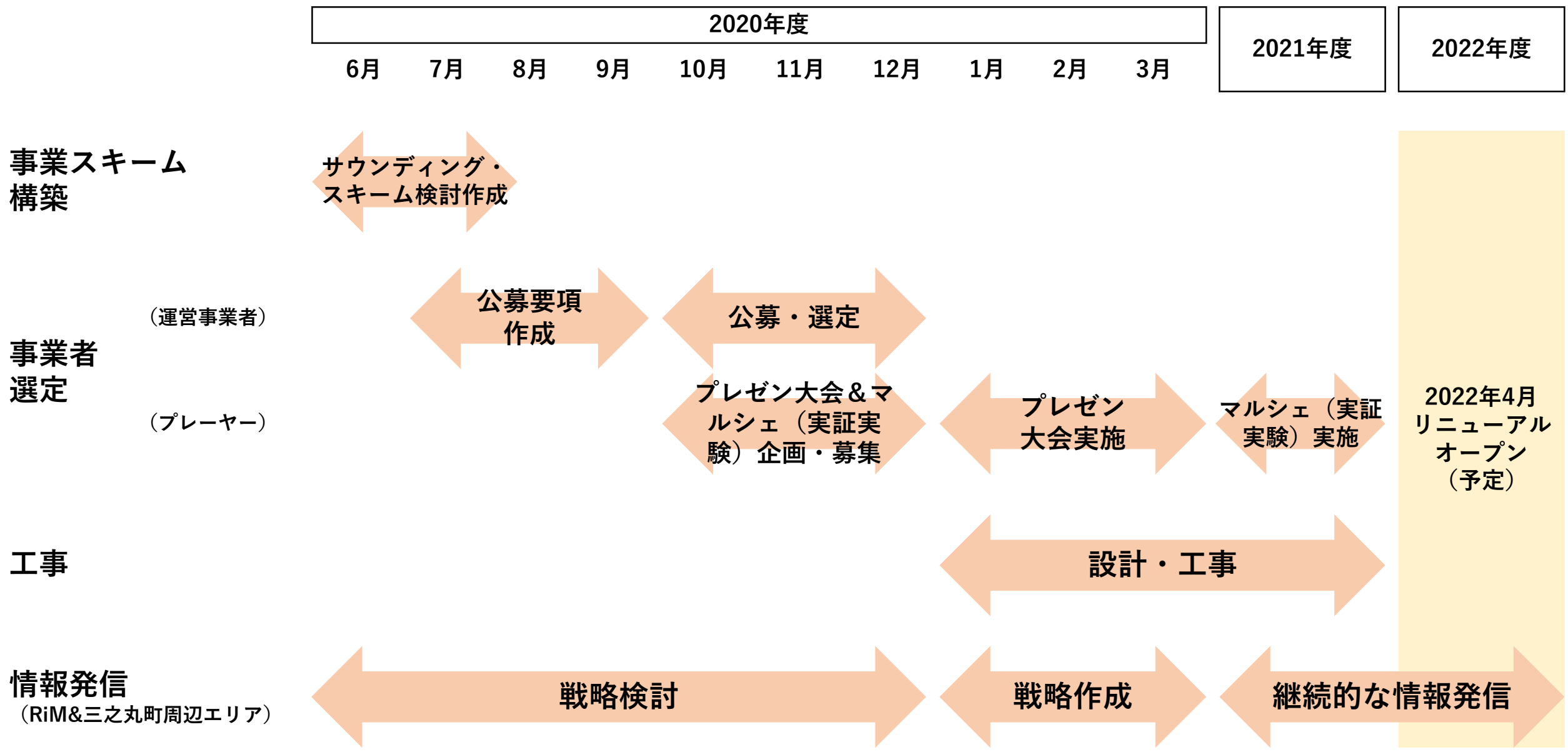
これらの理由により、需要に合う部分の改修のみを行い、他を閉鎖、段階的に更新することができる

リノベーションで再生を行う



RiM単体ではなく三之丸町周辺エリア全体の再生を視野に入れてRiMを再生する

3. スケジュール



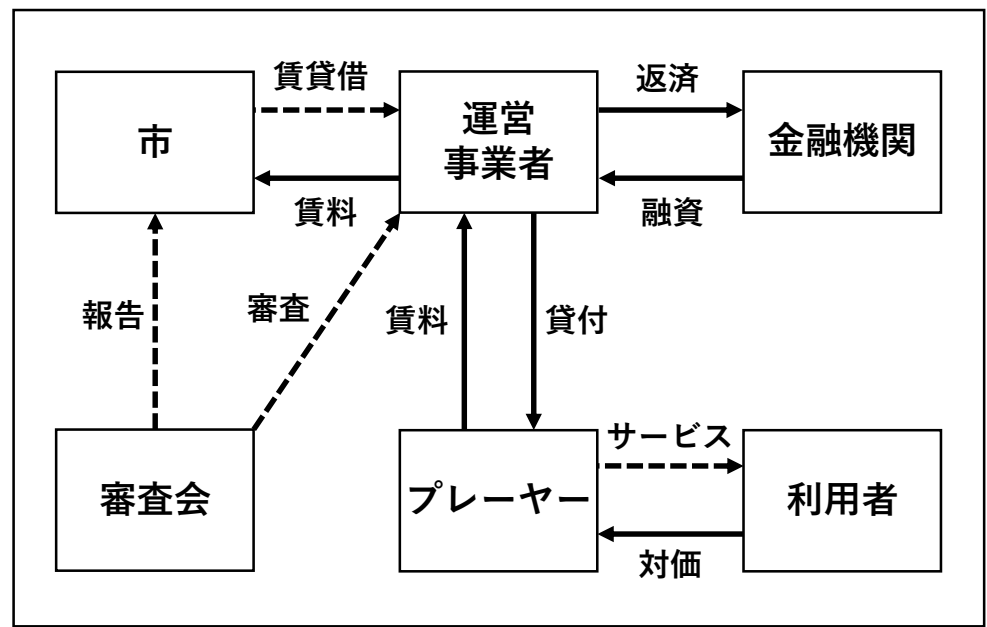
4. 事業スキーム構築

● サウンディングの実施

- 建物を一括賃貸（マスターリース）できる運営事業者の候補に対するサウンディング
- 賃貸の対象物件（駐車場含む）や期間，賃料など，賃貸条件を整理

● 事業スキームの検討

- 事業の安定性や継続性を踏まえ，事業構築を検討
- 運営状況のチェック体制の検討



想定する事業の構造

5. 事業者選定（運営事業者）

●公募要項の作成

- 事業スキームを踏まえた貸貸条件や参加資格，審査基準などを定めた公募要項の作成

●公募・選定

- 審査会を設置（公開も検討）し，RiMを含めた三之丸町周辺エリアの価値を高めることができる運営事業者を選定

5. 事業者選定（運営事業者）

< 期待する運営事業者 >

- 三之丸町周辺エリアの価値を高めるコンテンツの選定や情報の発信ができる企画力を持つこと
- 施設の運営を継続的に行うことができる体制やノウハウなどの運営力を持つこと
- 一定程度の資本力を持つこと（施設への投資や複数年にわたる継続運営が前提となるため）
- 地元産業の発展のため市内事業者であることまたは市内事業者とチームを組むこと

6. 事業者選定（プレイヤー）

● プレゼン大会 & マルシェ（実証実験）の企画・募集～実施

<プレゼン大会とは>

- RiM再生に当事者として参加できるチャレンジの場
- RiMで自らやりたいことをプレゼンテーションする場
- 他の参加者との出会いの場⇒新しいコンテンツ創出のきっかけ

<マルシェ（実証実験）とは>

- RiMや周辺エリアに適したコンテンツを探る場
- 一定期間、実験として店舗を出店
- 各コンテンツの収益性や利用者ニーズの確認
- 再生に向けた情報発信の場



RiMで自らが何かやりたい、いろいろな人を集めて何かしたいなど主体的な考えを持っている事業者などを対象に、楽しみながら当事者意識を醸成する機会をつくる

7. 工事

● 設計・工事

- 市または民間が設計・施工を実施
- 2021年度に工事着手（予定）
- 2022年4月のリニューアルオープンをめざす（予定）

8. 情報発信

● 戦略の検討

以下のことに留意して検討する。

- RiM再生に関する情報と三之丸町周辺エリア全体に関する情報の 2つの視点
- プレゼン大会やマルシェなどの機会も情報発信の場として有効に活用

● 戦略の作成

以下のことに留意して作成する。

- 何を，誰に，どの媒体で情報を発信するか
- 三之丸公園や旧キャスパ，旧キャスパとRiMをつなぐ通りなど，RiMだけでなく三之丸町周辺 エリア全体の視点を持つ

● 継続的な情報発信

- 市民や今後RiM周辺への出店を検討している事業者の期待感を生み出すため，オープン前から継続的に発信

9. 参考 (2020.3.31公表資料)

福山駅前再生に向けたRiM再生の方針

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。同時に社会経済情勢や運営状況等を踏まえながら、施設の運営と並行して中長期的なあり方の検討を進めていく。

1 再生の視点

① スピード再生

伏見町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、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

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、切れ目なくスタートさせる。まずは、賑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。

2 再生手法

次の理由により、需要に合う部分の改修のみを行い、他を閉鎖、段階的に更新することができるリノベーションで再生を行う。また、事業の枠組みとして、行政とパブリックマインドを持った民間事業者等が連携した新たな運営手法の導入が必要である。

【理由】

- ①建物（躯体）は利用可能である
- ②当初整備費と運営費が抑制できる
- ③駅前再生の流れを止めない
- ④周辺のエリア価値の向上が期待できる
- ⑤次の展開の選択肢が生まれる

3 スケジュール

営業終了と同時に施設の点検や設計・工事を行う。リノベーションによる再生と同時に社会経済情勢や運営状況等を踏まえながら、施設の運営と並行して中長期的なあり方の検討を進めていく。

