

# サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業に関する サウンディング型市場調査実施要領

## 1 調査の趣旨

今治市（以下「市」という。）の糸山地域は、高縄半島の北端に位置し、西瀬戸自動車道（瀬戸内しまなみ海道）の四国側の起点として、来島海峡大橋により対岸の大島とつながる市内有数の景勝地です。また、糸山地域を今治側のスタート地点とする「しまなみ海道サイクリングロード」は、瀬戸内しまなみ海道に併設された自転車道や多島美などの優れた観光資源、宿泊・休憩施設など様々な取組との連携が評価され、国のナショナルサイクルルートに指定されており、「サイクリストの聖地」として国内外から多くの観光客が訪れています。

市では、自転車関係人口の増加を目的に、ファミリー層や若者をターゲットとし、気軽に安価に利用できる宿泊施設や休憩場所、レストランとしての機能を有するサンライズ糸山（以下「建物」という。）とレンタサイクルの拠点としての機能を有する今治市中央レンタサイクルターミナルを整備しています。しかしながら、建物は、建築後26年が経過し、当時想定していた利用者層に加え、コロナ禍を経てインバウンド旅行者が大幅に増えるなど、利用者層が大きく変わるなか、現在の客層のニーズを満たしていない状況にあります。

また、市が所有する建物周辺の市有地（以下「用地」という。）は、多客期のサイクリングターミナル駐車場として利用されるにとどまっており、市内有数の景勝地にありながら、本来持つべき機能が発揮できていない土地となっています。

そこで、市では、建物及びその敷地と周辺に位置する用地に高付加価値な宿泊施設を誘致することができる民間事業者に開発をゆだね、糸山地域の輝きを再び創出することを検討しています。

本サウンディング型市場調査は、用地活用の可能性や活用の条件について、対話を実施し、民間事業者からの意見を伺うことを趣旨としています。

## 2 基本的な考え方

○用地に、高付加価値な宿泊施設を誘致することができる事業者を募集します。

- ・ レンタサイクル利用率の高い欧米豪のインバウンド旅行者を意識した宿泊施設の提案とします。ただし、メインターゲット層に該当しない国内客やその他の地域の顧客を拒むものではありません。
- ・ 1泊あたりの客室平均単価が概ね3万円以上のハイエンドランクを含む2～3万円以上のアップーミドルランクを主体としたホテルを誘致対象とします。経営的判断を行った上で、ラグジュアリーランクやハイエンドランクでの事業を計画することを妨げません。
- ・ 用地内に高付加価値な宿泊施設を建設のうえ、併せて建物をリノベーションして宿泊施設として使用する際の客室平均単価について、ご提案の中で別途お示しください。

○用地は、市が所有権を保持し、民間事業者にお貸しします。

- ・ 市は、30年以上50年未満の事業用定期借地権契約を希望しますが、このほかの形式についてご提案をいただいても差し支えありません。

- ・用地の全部について、ご使用いただく前提での提案とします。
- 建物は、現状有姿での売却となります。
  - ・契約に際しては、建物現況調査の結果を開示します。売却後、本市は、瑕疵担保責任を負わないこととします。
  - ・建物をリノベーションしてご使用になること又は取り壊して用地の一部として使用することは、事業者が選択できるものとします。
- 建物は、令和8年3月31日まで、指定管理者である一般財団法人今治勤労福祉事業団が管理・運営します。
  - ・宿泊業務は令和8年3月31日で終了します。
  - ・ロビーや営業しているレストランについては、サイクリストの利便をはかるため、本件の賃貸借契約や売買契約が締結される時期までの営業継続を検討中です。
- 用地内にある中央レンタサイクルターミナルの運営及び自転車の貸出し業務は、市から尾道市の間の一体的な自転車貸出し業務を維持するため、一般社団法人しまなみジャパンによる管理・運営とします。
  - ・中央レンタサイクルターミナルの機能を生かす方向でご検討いただくことを前提としますが、これとは異なるご提案をいただくことも差し支えありません。

### 3 スケジュール

#### (1) サウンディング実施スケジュール

内 容	スケジュール
実施要領の公表	令和7年9月10日（水）
対話参加の申し込み	令和7年9月24日（水）まで
対話の実施	令和7年9月29日（月）～9月30日（火）
実施結果の公表	調査終了後

#### (2) 現時点で想定している募集・選定スケジュール(案)

内 容	スケジュール
募集要項等の公表	令和7年12月初旬
提案書類の提出	令和8年1月下旬
優先交渉権者の選定	令和8年2月下旬
契約の締結	令和8年3月下旬

### 4 実施の要領

#### (1) 参加対象者

建物及び周辺用地の利活用に係る事業に興味や参画の意向を有する法人又は法人のグループとします。ただし、サウンディングに参加した方に今後の事業への応募を義務づけるものではありません。

なお、次に該当する方は、サウンディングに参加できません。

- ・法人又は法人のグループではない者

- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ・破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者又は同法附則第2条の規定による廃止前の破産法第132条若しくは第133条の規定による破産の申立てがなされている者
- ・会社更生法（昭和14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
- ・民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- ・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6号に該当する団体又は団体に属する者
- ・宗教活動、政治活動を主たる目的とする者

## (2) 対話の内容

「2 基本的な考え方」を前提として、下記の項目について、自らが事業の実施主体になる視点から実現性のあるご意見・ご提案をお聞きしたいと考えています。全ての項目について提案いただく必要はありません。

なお、幅広くアイデアを募る趣旨から、他に望ましい事業提案があれば自由に提案してください。様式2「質問事項」で提出いただいた質問については、対話の際に回答する予定です。

- ①用地及び建物の利活用方法（用途、規模、客室数、想定客室単価、運営方法等）  
※建物をリノベーションする場合は、その活用方法
- ②望ましい事業手法(事業方式、事業期間)
- ③周辺施設等との連携可能性（中央レンタサイクルターミナルや来島海峡展望館、糸山展望台等）
- ④募集時に開示が必要と考える資料・データ
- ⑤公募スケジュール(案)に対する意見・要望
- ⑥参加資格要件に対する意見・要望
- ⑦想定されるリスクとリスクへの対応方法
- ⑧地域貢献の考え方
- ⑨その他

## (3) 現地見学

用地見学をご希望される方は、自由に現地を見学していただくことが可能です（市有地以外の民間所有地への立ち入りはご遠慮ください）。

建物は営業中の施設です。見学を希望される場合は、日程調整いたしますので、以下の連絡先で予約を取ってください。なお、現地についてご不明な点がありましたらご連絡ください。

※現地見学は、対話申込みの条件ではありません。

<対象者> 民間事業者等（対話への参加を検討されている法人又は法人のグループ）

<連絡先> 今治市総合政策部交流振興局 サイクルシティ推進課（担当：村上）

電話 0898-36-1547

E-mail : cyclecity @imabari-city.jp

#### (4) 対話参加の申込み

様式1「参加申込書」に必要事項を記入し、Eメールに添付の上、期間内に以下の申込先へお申込みください。なお、件名は【対話参加申込】としてください。

質問がある場合は、様式2「質問事項」に必要事項を記載いただき、参加申込書とともに提出してください。

<申込期間> 令和7年9月10日(水)～9月24日(水)

<申込先> 今治市総合政策部交流振興局 サイクルシティ推進課(担当:村上)

電話 0898-36-1547

E-mail : cyclecity @imabari-city.jp

#### (5) 対話の実施(アイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。)

<日時> 令和7年9月29日(月)～9月30日(水)

午前10時～午後5時(申込後、個別に調整ご連絡します。)

<時間> 30分～1時間程度

<場所> 今治市役所会議室又はWEBによる対話

WEBによる対話を希望される場合は、参加申し込み時にお知らせください。

(ZOOMによる対話を予定しています。)

## 5 その他

### (1) 留意事項

#### ① 参加及び対話内容の取扱い

- ・対話の内容は、今後の事業実施の参考とさせていただきます。これらに活用されることがあることを前提にご提案ください。
- ・対話への参加実績が、応募の条件となることはありません。
- ・対話への参加実績は、今後の事業者公募の際の評価の対象とはなりません。
- ・対話での発言は、市・民間事業者ともに想定のものとし、今後の事業内容を拘束するものではありません。
- ・必要に応じ、追加のヒアリング、文書照会、アンケート等を実施することがあります。

#### ② 費用負担

- ・参加に要する費用は、参加者の負担とします。

#### ③ 対話資料について

- ・参加のために特別な資料や図面等を作成していただく必要はありません(持参していただいても結構です)。
- ・資料を持参する場合は、当日までに10部ご用意ください(WEBによる対話を希望される場合は、郵送等の方法により、当日までに今治市に届くようにご用意ください)。

#### ④ 実施結果の公表

- ・参加された事業者の名称は公表しません。

- ・対話の際にいただいた質問及び意見については、概要としてまとめ、後日公表します。ただし、事業者のノウハウにあたる事項については公表しません。公表できない情報については、対話の際に必ずその旨をお知らせください。

## (2) 問合せ先

所 管 今治市総合政策部交流振興局 サイクルシティ推進課（担当：村上）  
所 在 〒794-8511 愛媛県今治市別宮町一丁目4番地1  
電 話 0898-36-1547  
E-mail [cyclecity@imabari-city.jp](mailto:cyclecity@imabari-city.jp)