

サンライズ糸山エリアの一体的利用に係るアドバイザー業務仕様書

1 業務名称

サンライズ糸山エリアの一体的利用に係るアドバイザー業務

2 業務の目的

今治市（以下「市」という。）が行うサンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業（以下「本事業」という。）について民間活力を導入して実施するにあたり、民間事業者の意見・要望・意向等の情報収集並びに民間事業者の公募から契約締結、建物所有権移転登記事務までの業務を実施する上で必要な支援や検討課題に対して、技術、法務、財務等専門的知識の助言などにより本事業を適正かつ確実に実施するため、サンライズ糸山エリアの一体的利用に係るアドバイザー業務（以下「本業務」という。）を委託するものである。

3 本事業の概要について

（１）事業地

愛媛県今治市砂場町二丁目丁 556 番 2 ほか 99 筆

（２）施設整備

サンライズ糸山（鉄筋コンクリート造一部鉄骨 2 階建て）

延床面積 2,037.57 m²

（３）敷地面積

約 32,000 m²（登記簿面積）

うちサンライズ糸山の建物敷地 6,451.84 m²

（４）敷地に係る都市計画等

都市計画区域外

（５）施設整備の条件

本事業において整備を検討している施設は以下のとおりである。なお、検討を進めていく中で、整備する施設を変更することがある。

- ・ 宿泊施設
- ・ 飲食・物販施設
- ・ 会議施設
- ・ 駐車場

4 委託期間

契約締結日から令和 8 年 7 月 31 日まで（ただし、協議により期間延長を行う場合がある。）

5 業務内容

本業務の内容については下記のとおりであるが、本事業を実施するにあたり、民間事業者の公募開始を令和8年1月以前から、契約時期を令和8年3月とするスケジュール案を検討し作成すること。

(1) 前提条件の整理

別途検討されている「サイクリング拠点施設のあり方」に関する検討結果や、現地の状況等に関する資料収集（必要な図面（測量図、建築・設備関連図等）、現在の光熱水費、利用状況、収支状況など）を行い、検討にあたっての前提条件を整理する。

(2) 事業手法等の検討

(1) を踏まえ、本事業の事業期間、事業方式、事業範囲、導入機能・施設、余剰地の活用、役割・リスク分担等、本事業の事業スキームを検討する。

なお、検討にあたっては、(3) の調査結果を最終的に反映するものとする。

(3) サウンディング実施支援

本事業に事業主体として参画が想定される民間事業者等に対して、サウンディング調査を行い、施設等規模や導入機能・内容、収益性、整備及び運営条件や想定する事業スキームに対する参画意向等を把握する。

(4) 民間事業者の公募

① 公募書類（事業者募集要項、様式集、落札者選定基準等）の策定支援

- ・本事業の事業内容の詳細や事業者選定スケジュール、選定方法、参加資格要件、リスク分担等を示した事業者募集要項及び様式集の案を作成する。
- ・民間事業者を選定するための選定基準（評価項目、評価方法等）を検討し、落札者選定基準の案を作成する。

② 要求水準書の策定支援

- ・本事業の実施にあたり、市が民間事業者に求めるサービス水準を示した要求水準書の案を作成する。

③ 質疑応答対応

- ・公募（公告）後、民間事業者からの質問・意見等についてとりまとめるとともに、質問に対する回答案を作成する。

(5) 民間事業者の評価、選定支援

① 審査体制、審査方法等の検討

- ・本事業を選定するための審査体制、選定委員会の審査手順等について検討し、選定委員会へ説明を行うための資料を作成する。

② 審査資料の作成、基礎審査実施、選定委員会運営に係る支援

- ・選定委員会において、議題の提案、委員会資料の作成等の開催・運営支援等

を行う。

- ・審査の支援、提案書の比較資料等の作成を行う。
- ・審査された結果の公表支援を行う。

(6) 本事業契約の締結等

① 契約協議への支援、参加

- ・選定された民間事業者と市の契約協議に参加し、協議の進行や市対応案への助言など、成案作成までに必要となる支援を行う。

② 契約書作成作業への支援

- ・契約書案の作成や契約の締結に際して専門的な助言を行うために、民間事業に精通した弁護士等を活用しその助言に基づき、契約書案の作成や選定された民間事業者と市の契約協議における支援を行う。

③ 建物所有権移転登記完了までの支援

- ・契約締結後の所有権移転登記に必要な書類作成等の支援を行う。

6 業務受託の禁止

本業務を受託した者は本事業に応募しようとする民間事業者のコンサルタント等の業務を受託することはできない。

7 委託料の支払方法等

委託料は、業務完了時に一括して支払う。

8 個人情報の保護

本業務を通じて取得した個人情報については、「今治市個人情報保護法の施行等に関する条例（令和4年今治市条例第38号）」その他関係法令等並びに別記の個人情報の取扱いに関する特記仕様書及び特定個人情報等の取扱いに関する特記仕様書に基づき、適正に管理し、取り扱うこと。

9 再委託

受託者は、業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ市の承諾を得たときは、この限りでない。なお、市の承諾を得る場合は、再委託先ごとの業務内容、再委託先の概要及びその体制と責任者を明記の上、事前に書面にて市に申請しなければならない。

10 機密保持

受託者は、本業務の実施時において知り得た情報の取扱いに十分留意し、本業務が完了した後においても第三者に漏らしてはならない。

11 成果品

受託者は次のとおり本業務の成果品を市に納品すること。

(1) 成果品

ア 業務報告書 3部

イ 本業務において作成した資料等の電磁的記録媒体一式

(2) 納入場所

今治市 総合政策部 交流振興局 サイクルシティ推進課

(3) その他

成果品の所有権及び著作権等の諸権利についてはすべて市に帰属するものとする。

受注者は、市の承諾なしに使用又は公表してはならない。