

## サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業 質問及び回答（1回目）

| No.           | 資料名・該当箇所  | 内容   | 回答  |
|---------------|---|--|---|
| <b>提案募集要項</b> |   |  |   |
| 1             | 2頁 第1 事業概要<br>6 業務範囲<br>・事業用地の原状回復                | 原状回復について、切土・盛土、造成、舗装などを行い土地の形状・性質を変更した場合、土地賃貸借契約開始時の状態まで復旧する必要がありますか。または造成後の状態での返還を認めていただけますか。   | 造成後の状態での返還も選択肢の一つにはなるとは考えますが、資料7の土地賃貸借契約書(案)(原状回復義務等)第17条に記載のとおり、造成内容や造成後の管理状態なども踏まえたうえで、契約期間終了時の双方での協議によります。 |
| 2             | 3頁 第2 事業用地<br>1 事業用地の概要<br>地番と面積                  | 開発許可申請には事業用地となる全ての地番とその面積を特定する必要があると思いますが、地番の一覧を公開していただけですか。また、地番「丁570」のように1筆の中で事業用地に含まれる土地と含まれない土地がある場合は、分筆が必要となるだと思いますが、その手続きは今治市のほうでご対応いただけますか。 | 地番の一覧は公開いたします。1筆の中で事業用地に含まれる土地と含まれない土地がある場合は、分筆が必要です。事業用地と事業用地以外の分筆の手続きは今治市で行います。                             |
| 3             | 6頁 第3 事業条件<br>2 事業用地の賃貸及び建物の売却<br>(2)建物 (サンライズ糸山) | サンライズ糸山の最低売却金額は183,800,000円と記載されておりますが、この金額は税込・税抜どちらの表記でしょうか。もし、税込表示であるならば、税抜金額の表示も併せてお願いいたします。  | 金額は税込み価格です。最低売却価格×100/110で割り戻し計算お願いします。   |
| 4             | 6頁 第3 事業条件<br>2 事業用地の賃貸及び建物の売却<br>(2)建物 (サンライズ糸山) | 現状有姿で売却するとなっていますが、付属設備、備品、厨房機器などのうち残置するものと市の負担で撤去するものについての方針はありますか。また、残置物の処分は事業者の負担となりますか。残置物のなかに、文化的・歴史的に価値のあるものなども含め処分等を制限されるものはありますか。           | 市有財産売買契約の締結時までに、市及び指定管理者がすべての付属備品等を撤去します。基本的には残置物はありません。  |

**サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業 質問及び回答（1回目）**

| No. | 資料名・該当箇所  | 内容  | 回答  |
|-----|---|---|---|
| 5   | 6頁 第3 事業条件<br>3 借地権の譲渡・転貸   | 土地に関する定期借地権の譲渡又は転貸は、「市の書面による承諾を得た場合に限り可能」となっていますが、建物の所有権の売買・転貸（区分所有権の設定など）は可能でしょうか。また、資料6市有財産売買契約書(案)の第15条については、甲（今治市）の承認が得られた場合は転貸・売買等が可能になるということでしょうか。なお、本条における承認とはどういった形式における承認を指しますか。 | 定期借地権の譲渡又は転貸に伴い、建物の所有権の売買・転貸を行うことは、市の書面による承諾を得た場合に限り可能です。ただし、それらを前提とした提案は認めません。市有財産売買契約書(案)第15条については、ご理解のとおりです。定期借地権の譲渡・転貸、市有財産の売買等にあたっては、事業の目的、募集要項等及び提案書類から逸脱していないか等をあらかじめ市と十分に協議をしたうえで、市が書面により承諾の旨を通知する予定です。 |
| 6   | 8頁 第4 1.参加資格<br>②過去20年の間において、提案事業を含む不動産開発事業に係る業務実績を有するものであること。              | これは「開発行為を行ったことがあるか」の意味で開発についての法律、「都市計画法第29条の提出があるか」ということでしょうか。  | 本要件は、主として、提案事業の内容と同程度の規模や内容の宿泊施設等の整備、管理・運営を実施した実績を有するかどうかを確認するものであり、開発行為の実績の有無を聞くものではありません。   |
| 7   | 8頁 第4 参加資格等<br>1 参加資格<br>②過去20年間の不動産開発実績について                                | 【様式9】業務実績調書につきまして、記載する不動産開発実績として開発事業体、設計監理事業体、宿泊運営事業体、すべてに同一の代表者がおり、今回の応募グループ構成員には設計監理事業体が含まれています。代表者が同じであることから、同一企業グループによる開発と捉えてよろしいでしょうか。   | 業務実績調書には、実績を示す資料として、契約書等を添付していただく事になっています。同一企業グループであっても、設計監理事業体の法人名等で業務実績が確認できなければ、業務実績に含めるのは難しいと判断します。   |
| 8   | 8頁 第4 参加資格等<br>2 応募グループのその他要件<br>①公募条件に基づき、共同して行う事業提案及び事業の実施に関し、連帶して責任を負うこと | 宿泊施設運営に係る連帯責任の項目及び責任の按分は、応募グループ内で協定書等を締結し自由に定めてよいでしょうか。   | 構成員間の役割分担、責任分担等は事業者の提案によります。  |

**サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業 質問及び回答（1回目）**

| No.              | 資料名・該当箇所  | 内容   | 回答  |
|------------------|---|--|---|
| <b>資料1 要求水準書</b> |   |  |   |
| 9                | 4頁 第2 事業全般に関する要求水準<br>1 実施体制                      | 提案時点では統括責任者が未定の場合、【様式17】統括責任者の実務経験及び実績には統括責任者を補佐するコンサルティング等の外部人材の実績を記載することはできますか。  | 「配置予定」の統括責任者となっていますので、未定の場合は予定で記載してください。また統括責任者は応募グループの構成員の中から記載してください。   |
| 10               | 6頁 第2 事業全般に関する要求水準 3 事業用地の現況等<br>(1)既存施設 その他      | 調査の結果、建物の一部にアスベストが含有していることですが、この結果を踏まえて建物の鑑定評価額に見直しはありますか。   | 鑑定評価額の見直しはありません。  |
| 11               | 6頁 第2 事業全般に関する要求水準 3 事業用地の現況等<br>(2)インフラ整備状況 ②下水道 | 開発許可申請を受けた開発行為については通常、工事後の検査を通過できた後建築工事に着工するものと思います。本事業では、市が実施する下水道工事は、この検査の対象外であると考えておりますがよろしいでしょうか。<br>なお、この検査の対象となる場合、市の下水道工事が完了後でなければ建築工事に着工できないため、市が想定する敷地③・④に整備する新施設の供用開始時期に間に合わない可能性が高いと考えられます。 | 敷地③・④から下水道本管までの圧送管及び圧送ポンプ施設は今治市で整備しますので、市の施工範囲については検査対象外となります。<br><br>開発許可申請の際、整備予定（未整備）公共施設の取り扱いは、都市計画法第32条協議（公共施設の管理者との協議）の関係書類の提出が必要となります。また、協議の結果、公共施設管理者が整備することとなった施設については、開発許可に係る完了検査の対象外となります。 |
| 12               | 8頁 第2 事業全般に関する要求水準 4 導入施設                         | 市が期待する事項に「メインとなる客室は、1泊当たりの客室平均単価を概ね3万円以上とすること」とありますが、敷地①（サンライズ改修）に宿泊施設を設置する場合、①の宿泊施設と、敷地③④に新設する宿泊施設の、平均値と理解してよろしいでしょうか。または、後者（敷地③④の宿泊施設のみ）と捉えてよろしいでしょうか。   | 市としては、敷地③・④に新設する宿泊施設を想定していますが、対象とする敷地・施設は事業者の提案によります。本事業において、メインとなる宿泊施設・客室の単価として検討ください。   |
| 13               | 8頁 第2 事業全般に関する要求水準 4 導入施設<br>(1) 敷地①の整備条件         | 敷地内の腕木式昼間潮流信号器などを敷地内に継続して設置することとありますが、現在置かれている看板（愛媛県のキャラクター）などは撤去してもよろしいでしょうか。   | 基本的には要求水準書に記載していない看板（愛媛県のキャラクター）などの撤去は可能ですが、看板は複数枚あるため、協議させていただく場合があります。  |
| 14               | 9頁 第2 事業全般に関する要求水準 4 導入施設<br>(2) 敷地②の整備条件         | 中段の臨時駐車場については、①の建物の利用者および従業員用、③④に整備する施設の従業員用として、常時5台～15台程度、占用利用することはできますか。   | 占用利用することは可能ですが、繁忙期等のレンタサイクル事業の運営への協力を含めた提案としてください。  |

サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業 質問及び回答（1回目）

| No.            | 資料名・該当箇所                                | 内容  | 回答  |
|----------------|---|---|---|
| <b>資料4 様式集</b> |   |   |   |
| 15             | 15頁 2 プロポーザル参加資格確認時の提出書類<br>【様式9】業務実績調書 | 【様式9】業務実績調書に関しては、A4判1枚で記入すること。とありますが、応募グループ各社の実績を複数頁に分けて提出することは可能でしょうか？ | 応募グループの場合、提案募集要項8頁、第4参加資格等の1参加資格に記載のとおり、業務実績は構成員のうち一者が満たしていればよいものとしています。数で競うものではありませんので、代表的なものを1枚で記入してください。                           |
| <b>その他</b>     |   |   |   |
| 16             | その他                                     | 現在の今治市における年間インバウンド宿泊者数、特にしまなみ海道・糸山地域に関する実績値があれば教えてください。                 | 令和6年実績（今治市観光課調査から）<br>今治市内宿泊者数 497,336人（内 外国人宿泊者数 43,318人）<br>サンライズ糸山 6,736人（内 外国人宿泊者数 289人）  |
| 17             | その他                                     | 本事業において、市が想定・期待しているインバウンド客層（国・地域、旅行形態、滞在日数）はあるか。                        | 要求水準書にも記載してあるとおり、レンタサイクル利用率の高い欧米豪の旅行者を意識しています。令和6年度のレンタサイクルの利用者は約13.6万人で、うち外国人利用者数は約32%の約4.4万人となっています。（欧米豪の割合は、約69%）                  |
| 18             | その他                                     | 本事業を通じて、市として定量的に目指したいインバウンド規模（人数・宿泊数等）の目標値は設定しているか。                     | 令和6年のサンライズ糸山の宿泊者数は6,736人で、うち外国人宿泊者数は289人と、全体の4.3%に留まっています。<br>令和6年の今治市全体の宿泊者数に占める外国人の割合は8.7%となっていることから、本事業においても同程度以上の割合を目指したいと考えています。 |
| 19             | その他                                     | プロポーザル時の建築計画（規模・配置・用途構成）が、契約後に社会情勢や市場変化により調整が必要になった場合、どの程度まで変更が許容されるのか。 | 同じ指定用途に供することを前提に、事業計画に大幅な変更が生じない程度が考えられますが、具体的な程度に関しては協議によります。  |

**サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業 質問及び回答（1回目）**

| No. | 資料名・該当箇所 | 内容  | 回答   |
|-----|----------|---|--|
| 20  | その他      | <p>本事業の推進にあたり、市として想定している関係部署（観光部局等）の関与のあり方についてお伺いします。例えば、地元名産品の活用や飲食・物販機能の充実、周辺観光資源との連携等について、観光担当部署等が事業者と連携しながら、一定程度主体的に関与・支援することは想定されていますでしょうか。また、そのような連携が想定されている場合、提案段階においてどの程度まで織り込むことが望ましいかについて、市の考え方があればご教示ください。</p> | <p>本事業の推進にあたり、観光部局等から連携協力等をお願いすることがあると思いますが、提案段階で市から関与、支援の程度を指定することはありません。自由な発想で提案してください。</p>  |
| 21  | その他      | <p>事業用地については、すでに造成が行われた地形となっていますが、当該造成計画の目的やこれまでの経緯について、可能な範囲でご教示ください。あわせて、当該造成にあたり、地震や津波等の自然災害に対して、市としてどのような考え方や前提条件をもって計画されたのか、事業者側が理解しておくべき事項があればお示しください。</p>  | <p>本造成計画は、公共工事に伴い発生する残土の有効利用を図るとともに、サイクリングターミナル及びサンライズ糸山の駐車場を整備することを目的として、平成28年度から事業を開始し、令和5年度に事業を完了しました。地震や津波等の自然災害に対する前提条件は、特にありません。</p> |
| 22  | その他      | <p>プレゼンテーション時のスライド（ppt）の枚数制限はありますか。また、動画を用いてプレゼンを行ってもよろしいでしょうか。</p>   | <p>自由にプレゼンしていただいて結構ですが、設定された制限時間内でのプレゼンテーションをお願いすることになります。今後、参加資格要件を満たした事業者様にはプレゼンテーションの実施要領を送付いたします。</p>                                  |