

サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業

提案募集要項

令和8年1月

今 治 市

目 次

第1 事業概要	1
1 事業名称	1
2 事業趣旨	1
3 事業場所	1
4 事業方式	1
5 事業実施スケジュール(予定)	2
6 業務範囲	2
7 担当部署	2
8 募集要項の修正等	2
第2 事業用地	3
1 事業用地の概要	3
2 事業用地の位置図	4
第3 事業条件	5
1 建築物等に関する条件	5
2 事業用地の賃貸及び建物の売却	5
3 借地権の譲渡・転貸	6
4 責任分担の基本的な考え方	6
第4 参加資格等	8
1 参加資格	8
2 応募グループのその他要件	8
3 重複参加の禁止	9
4 特別目的会社(SPC)設立等に関する要件	9
第5 応募手続及び提案受付	10
1 募集等スケジュール	10
2 募集要項等の公表	10
3 提案書受付	11
4 応募に関する留意事項	12
第6 審査方法及び優先交渉権者等の決定	14
1 提案の審査	14
2 提案書審査の評価項目及び配点	14

3 審査の結果	14
---------------	----

第7 契約等の締結 16

1 基本協定の締結	16
2 市有財産売買仮契約及び土地賃貸借仮契約の締結	16
3 契約等の内容	16
4 登記費用の負担	16

第8 その他関連事項..... 17

1 著作権利用	17
2 情報公開	17
3 損害賠償規定	17
4 募集要項等の目的外利用の禁止等	17
5 管轄の合意	17

〈付属資料〉

- ・ 資料1 要求水準書
- ・ 資料2 図面集
- ・ 資料3 事業者選定基準
- ・ 資料4 様式集
- ・ 資料5 基本協定書(案)
- ・ 資料6 市有財産売買契約書(案)
- ・ 資料7 土地賃貸借契約書(案)

用語の定義

用語の定義については、法律の指定がある場合は法の定義に従い、本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については以下を参照してください。

① 応募者

本プロポーザルに応募する法人又は複数の法人のグループをいう。

② 応募法人

応募者のうち、単独で提案する法人のことをいう。

③ 応募グループ

応募者のうち、複数の法人で提案するものをいう。

④ 構成員

応募グループを構成している法人をいう。

⑤ 代表企業

構成員のうち、今治市（以下「市」という。）に対して代表企業として届出のあった法人をいう。

⑥ 優先交渉権者

市と事業者との間で締結する市有財産売買契約及び土地賃貸借契約（以下「市有財産売買契約等」という。）の締結に当たり、優先的に交渉を行うことのできる者をいう。

⑦ 次点交渉権者

市と市有財産売買契約等の締結に当たり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる者をいう。

⑧ 事業者

市と市有財産売買契約等を締結した者又はその権利義務を引き継いだ者をいう。

はじめに

市の糸山地域は、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ある。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る。

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た。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る。

また、市が所有する建物周辺の市有地（以下「事業用地」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る。

これらの背景を踏まえ、市では、建物及び事業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を開発をゆだね、糸山地域の輝きを再び創出する拠点とすべく、民間事業者の自由な発想による活用案を募集することとした。

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。）は、国際観光資源という観点から瀬戸内しまなみ海道のブランド力を高め、国内外から多くの人を呼び込むことを目的として実施するものである。

この募集要項は、市が本事業を実施するにあたり、本事業への参加を希望する民間事業者を募集・選定するための条件及び手続き等を記載したものである。

また、併せて公表する要求水準書や事業者選定基準、様式集、基本協定書(案)、市有財産売買契約書(案)、土地賃貸借契約書(案)は、募集要項と一体的なもの（以下これらを総称して「募集要項等」という。）として扱う。

第1 事業概要

1 事業名称

サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業

2 事業趣旨

本事業は、事業用地において、宿泊施設等を整備し、瀬戸内しまなみ海道及びその四国側起点である糸山地域の国際的ブランド力を高め、国内外から多くの人を呼び込む拠点づくりを行うものである。市は、その実現に向けて、民間事業者の資金、ノウハウ等を活用しながら、事業用地を借地借家法(平成3年法律第90号)に規定する定期借地方式により有効活用するものとし、本事業を実施する民間事業者を公募型プロポーザル方式により選定するため、募集要項を策定し、公表する。

市は、本事業に参加を希望する民間事業者から、事業計画及び事業用地の賃貸借価格（建物にあっては取得価格）を募り、市が設置した関係行政機関の職員等で構成する「サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、最優秀提案を審査・選定する。

この審査結果に基づく優先交渉権者は、市と基本協定、市有財産売買契約及び土地賃貸借契約を締結し、事業用地で提案内容に基づく事業を実施する。

3 事業場所

(1) 所在地

今治市砂場町二丁目丁556番2ほか

(2) 敷地面積

25,104.71㎡

(3) 現在の使用状況

サンライズ糸山、駐車場として利用

※詳細は「第2 事業用地」及び要求水準書を参照すること。

4 事業方式

市が事業用地に借地借家法(平成3年法律第90号)に定める定期借地権（一般定期借地権または事業用定期借地権）を設定し、事業者に対して貸し付ける。また、市は、既存の「建物(サンライズ糸山)」を事業者売却する。その上で、事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間施設(宿泊施設等)の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式（定期借地方式）とする。

5 事業実施スケジュール(予定)

以下のスケジュールを予定しているが、現段階の予定であり変更する場合もある。

時 期 (予定)	内 容
令和8年1月～令和8年3月	事業者の公募・プロポーザル
令和8年4月～令和8年6月	事業の優先交渉権者の選定、契約等の締結
契約完了後～令和10年11月	土地の仮引渡し、施設の設計、建設工事
令和10年3月	施設開業（※サンライズ糸山を改修する場合）
令和10年12月	施設開業（新規整備）

6 業務範囲

本事業における市及び事業者の主な業務範囲は、以下のとおりである。

業務分類	業務内容	市	事業者
事前準備業務	農道糸大谷線への下水道圧送管敷設	●	
	敷地②から敷地③までの通路のうち、未舗装部分の舗装工事	●	
	上記以外に本事業の実施に必要な事前調査、準備等		●
設計業務	建物の改修設計(※リニューアルする場合)		●
	又は 建物の解体設計、施設の設計(基本設計・実施設計)(※建物を解体・撤去し、新たに施設を整備する場合)		
	その他必要な関連業務		
建設業務	着工前業務		●
	建設期間中業務		●
	完成後業務		●
	その他必要な関連業務		●
工事監理業務	工事監理業務		●
維持管理業務	施設及び事業用地の維持管理業務		●
運営業務	施設の運営業務		●
事業用地の 原状回復	土地賃貸借契約期間終了に伴う事業用地の原状回復及び市への返還等		●

7 担当部署

名 称 今治市 総合政策部 交流振興局 サイクルシティ推進課

住 所 〒794-8511今治市別宮町一丁目4番地1

電 話 0898-36-1547

担当者 村上・大河内

E-mail cyclecity@imabari-city.jp

8 募集要項の修正等

募集要項の修正、変更、追加等に関する情報提供は、原則として、市ホームページサイクルシティ推進課のトップページ(<https://www.city.imabari.ehime.jp/cyclecity/>)において行う。

第2 事業用地

1 事業用地の概要

地番と面積（実測）		今治市砂場町二丁目丁556番2ほか99筆 登記簿上の面積の合計32,710.79㎡のうち、25,104.71㎡
地目（現況）		宅地、雑種地、山林等
接道		南側 市道大浜糸山線（幅員約8m～10.5m） 北側 農道糸大谷線（幅員約6m）
都市計画関連	用途地域	市街化調整区域 今治市都市計画法第34条第2号に係る開発行為取扱要綱に該当する地域
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火地域	なし
	高度地区	なし
	日影規制	隣地斜線制限（斜線勾配2.5）、道路斜線（斜線勾配1.5）
	高さ制限	なし（13m超の場合は自然公園法に基づく届け出が必要）
その他の法規制	自然公園法	普通地域 （敷地北側側道から北側は第2種特別地域）
	文化財保護法	埋蔵文化財包蔵地（遺跡）に該当するが調査済み
	景観法	「景観計画区域」の対象外
	海岸法・公有水面埋立法等	海岸に船舶の接岸施設などを設ける場合 民間による埋立て事業は困難となっている。 防波堤：海岸保全区域につき、県知事に対し工作物設置占用許可が必要 護岸：県管理海岸となっているため、県が事業主体だが、協議により海岸管理者以外の者が施行することも可能（海岸法第13条） 背後地の改良による護岸への影響 海岸保全区域において一定の行為をする場合には海岸管理者の許可を要する。
	防災上の特記事項	敷地の一部が高潮浸水想定区域の区域内
電気		四国電力株式会社
ガス		個別プロパン
給水		今治市上水道（給水区域）
排水		今治市公共下水道（計画区域外）
交通・アクセス		公共交通機関：今治駅前から路線バス乗車→糸山展望台入口で下車→徒歩2分（180m） 車：しまなみ海道今治北I.C.から2.2km

※記載内容と現地の現状が異なる場合は、現状が優先される。

※その他の詳細は、要求水準書を参照したうえで、市都市政策課、建築住宅課等に確認すること。

下水道圧送管・圧送ポンプ設置予定箇所

計画平面図 S=1:500
(法面勾配: 2.0)

敷地①
敷地②
敷地③
敷地④

敷地①(サンライズ系山用地)
平場 A=4,622.57㎡

(事業用地外) 中央RCT
平場 A=3,064.64㎡

敷地②(中段 平場)
A=1,352.18㎡

敷地③(下段 平場)
A=5,012.69㎡

敷地④(最下段平場)
A=1,128.14㎡

(事業用地)
全体面積 25,104.71㎡
平場面積 12,115.58㎡
園内道路 2,144.92㎡
法面など 10,844.21㎡

(事業用地外)
中央RCT 3,064.64㎡
法面 370.88㎡

県道161号 糸山公園線
農道糸山谷線
市道大浜糸山線

建物 (サンライズ系山)
平面
法面
レンタサイクルターミナル

愛媛県 今治市

事業名 糸山公園整備事業
施工地区 糸山公園地区
図面名称 計画平面図
図面番号 1/1
施工年度 令和 4 年度
責任者 〇〇〇

4

第3 事業条件

1 建築物等に関する条件

(1) コンセプト・整備機能

事業用地のうち、各敷地について、本事業の基本方針に合致し、持続可能な観光地域づくりに資する施設・機能を、要求水準書に定める条件に従って整備すること。

(2) 禁止用途

上記の条件を満たす場合であっても、次の用途に供するものの提案は認めない。

- ① 政治的又は宗教的な建築物としての用途
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定される風俗営業及び同条第5項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
- ③ 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号に規定する暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等の事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途
- ④ 著しく近隣環境を損なうことが予想される用途
- ⑤ その他、市が公序良俗に反すると認める用途

(3) 風致景観や自然環境への配慮

建築物の色彩、形状等は、国立公園内の利用施設として、瀬戸内しまなみ海道及びその四国側起点である糸山地域の風致景観や自然環境にふさわしい計画とすること。

2 事業用地の賃貸及び建物の売却

(1) 事業用地

① 対象物件と賃貸借価格

市は、事業者に対して、事業用地全体(第2 2 事業用地の図に示す赤枠の範囲内)を、以下の最低賃貸借料以上の金額で、民間事業者から提案された金額を基に、一括で賃貸する。個別の敷地単位での賃貸は行わない。

賃貸借料(地代)については、土地賃貸借契約書に定める方法により、改定を行う。

面積	25,104.71㎡
最低賃貸借料(年額)	10,764,000円

最低賃貸借料は、令和7年11月1日価格時点の鑑定評価額に基づき算定したもの

② 賃貸借期間

事業用地は、借地借家法に定める事業用定期借地権又は一般定期借地権のいずれかにより賃貸するものとし、賃貸借期間は民間事業者の提案を踏まえて設定する。いずれの場合においても、市はできるかぎり長期の賃貸借期間とすることを期待する。

(2) 建物（サンライズ糸山）

市は、事業者に対して、建物を以下の最低売却金額以上で、民間事業者から提案された金額を基に、現状有姿で売却する。その後の利活用方法(改修して使用する、取り壊して新たに施設を整備する等)は、民間事業者の提案とする。

延床面積	2,037.57㎡
最低売却金額	183,800,000円

最低売却金額は、令和7年11月1日価格時点の鑑定評価額に基づき算定したもの

3 借地権の譲渡・転貸

事業者は、第三者に対し、定期借地権の譲渡、事業用地の転貸をしてはならない。ただし、事業者は、市に対し提出した提案書、募集要項等から逸脱しないことを条件として、事前に市の書面による承諾を得た場合に限り、定期借地権について第三者に対する譲渡又は転貸を行うことができる。

事業者が、上記に基づき事前に市の書面による承諾を得て定期借地権について第三者に対する譲渡又は転貸を行う場合には、市の特段の意思表示がない限り、土地賃貸借契約上の事業者の賃借人としての地位並びに権利及び義務（保証金返還請求権を含む。）もあわせて当該第三者に承継されるものとし、市と当該第三者との間に土地賃貸借契約の各規定が適用される。

4 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より質の高いサービスの提供を受けることを目指すものであり、事業者が担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクは、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

予想されるリスク及び選定事業者間の責任分担は、原則として以下の「リスク分担表」による。

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
計画変更	市の指示による事業内容の変更・用途の変更に関するもの	●	
公募書類	募集要項等の誤りによるもの	●	
資金調達	事業者が必要な資金を調達できない場合		●
法令変更	本事業に係る法令の新設・変更によるもの		●

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
許認可の遅延等	事業者の責めによらない許認可取得の遅延に関するもの	●	
	上記以外の事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		●
契約締結	市の責めにより市有財産売買契約等が締結できない場合	●	
	事業者の責めにより市有財産売買契約等が締結できない場合		●
	上記以外により市有財産売買契約等が締結できない場合	協議	
地中障害物等	事業用地から地中障害物等が発見された場合		●
設計変更	市の責めに帰すべき事由(要求水準の変更等)による設計変更に伴うもの	●	
	上記以外の事由による設計変更に伴うもの		●
建設工事の遅延・未完工	市の責めに帰すべき事由(要求水準の変更等)による建設工事費の増大	●	
	上記以外の要因による建設工事費の増大		●
物価変動	設計・建設期間中のインフレ・デフレ		●
	維持管理・運営期間中のインフレ・デフレ		●
需要変動	当初の需要見込みと異なる場合		●
不可抗力	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、落盤、火災、騒乱、暴動その他の市又は事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象をいう。)に伴い、設計又は工期の変更、設備の修復等により、事業者の経費の増加及び契約の履行不能	協議※	

※復旧に要する経費は事業者の負担とし、市は事業者に対する休業補償等を行わないことを基本とするが、建物・設備等が復旧困難な被害を受けた場合、事業停止の可能性等について、市と事業者との間で協議する。

第4 参加資格等

1 参加資格

応募者は、次の①～⑩に掲げる要件を満たす単独の法人（応募法人）又は複数の法人で構成されるグループ（応募グループ）とし、個人での応募は認めない。

また、応募グループの場合、構成員の中から代表企業を定め、必ず当該代表企業が応募手続きを行うこととし、②の要件については、構成員のうち一者が満たしていればよいものとする。

① 次のア及びイの要件を満たし、提案する計画内容の施設建設や事業運営に必要な資力及び信用等を有すること。

ア 直近の決算期末において、債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。

イ 経常損益について、直近の決算を含み3期連続のマイナスでないこと。

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者であること。

③ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと。

④ 募集の公告日から優先交渉権者決定の日までの間において、今治市建設工事指名停止措置要綱(平成17年今治市要項第18号)の規定による指名停止措置を受けていないこと。

⑤ 会社更生法(平成14年法律第154号)の規程による更生手続開始の申立て及び民事再生法(平成11年法律第225号)の規程による再生手続開始の申立てがなされていないこと。ただし、会社更生法の規定による更生計画認可又は民事再生法の規定による再生計画認可の決定を受けている者を除く。

⑥ 国税及び地方税において未納がないこと。

⑦ 今治市暴力団排除条例(平成22年今治市条例第50号)第2条第1号から第3号までの規定に該当しないこと。また、それらに該当する者の依頼を受けて公募に参加しようとする者でないこと。

⑧ 宗教活動、政治活動を主たる目的とする法人等でないこと。

⑨ 事業の実施にあたり必要な資格(許可、登録、認定等)を有すること。

⑩ 市が、本事業についてアドバイザー業務を委託している株式会社いよぎん地域経済研究センター、株式会社いよぎん地域経済研究センターが本アドバイザー業務の一部を委託している株式会社昭和設計及び株式会社伊予銀行並びにこれらの企業の子会社又は親会社でないこと。

2 応募グループのその他要件

応募グループの場合には、前記の要件に加え、以下の要件も満たすこと。

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、連帯して責任を負うこと。

② 応募グループ単位で市と基本協定を締結すること。

③ 応募グループの代表企業または構成員が別途、特別目的会社(SPC)を設立する場合は、「4 特別目的会社(SPC)設立等に関する要件」を満たすSPCが市と市有財産売買契約等を締結する

こと。

3 重複参加の禁止

応募法人又は応募グループの各構成員は、他の提案の応募法人又は応募グループの構成員となることはできない。

4 特別目的会社 (SPC) 設立等に関する要件

応募グループにおいて、優先交渉権者の構成員が特別目的会社 (SPC) を設立する場合は、以下の要件を満たすこと。

- ① 優先交渉権者の構成員は、仮契約の締結までに、SPCを今治市内に設立すること。SPCは会社法(平成17年法律第86号)に規定する株式会社とする。
- ② 優先交渉権者の構成員は、SPCの株主総会における全議決権の2分の1を超える議決権を保有すること。
- ③ SPCが市から事業用地を賃借し、施設を整備・所有した上で、運営等を行うこと。ただし、運営等に当たっては、SPCが優先交渉権者の構成員に対して、事業の全部又は一部について業務を委託すること、また、業務の委託と併せて、施設を構成員に賃貸することができるものとする。

第5 応募手続及び提案受付

1 募集等スケジュール

事 項	時 期
募集要項等の公表	令和8年1月5日(月)
質問書受付締切(1回目)	令和8年1月20日(火)
質問回答(1回目)	令和8年1月30日(金)
参加希望表明書受付締切	令和8年1月30日(金)
参加資格要件審査	令和8年2月2日(月)から令和8年2月10日(火)まで
審査結果通知	令和8年2月12日(木)
質問書受付締切(2回目)	令和8年2月20日(金)
質問回答(2回目)	令和8年2月27日(金)
提案書受付期間	令和8年3月2日(月)から令和8年3月13日(金)まで
提案書審査(プレゼンテーション)	令和8年3月25日(水)
優先交渉権者等の決定(結果通知)	令和8年4月上旬
基本協定締結	令和8年4月下旬
市有財産売買仮契約、土地賃貸借仮契約の締結	令和8年5月初旬
市議会の議決	仮契約締結後、直近の市議会 ※6月議会予定
市有財産売買契約、土地賃貸借契約の成立	議会の議決日

※上記のスケジュールは変更となる場合がある。

2 募集要項等の公表

(1) 募集要項等の公表

募集要項等を令和8年1月5日(月)から市ホームページで公表する。

(2) 質問書受付及び回答(1 回目)

① 受付期間

令和8年1月20日(火) 午後5時15分まで

② 受付方法

質問等は、応募者が質問書(様式1) 及び質問書(別紙)(様式2)に内容を簡潔にまとめ、電子メールで「第1 7 担当部署」に提出すること。

③ 回答方法

回答は、令和8年1月30日(金)までに、市のホームページに掲載する。

④ 留意事項

回答内容については、本募集要項と同等の効力を持つものとする。

(3) 参加希望表明書等の提出

参加希望者は、令和8年1月30日(金) 午後5時15分(必着)までに、様式集に従って、持参又は郵送で「第1 7 担当部署」に提出すること。

持参のときは、提出期間中の土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前8時30分から午後5時15分までに、郵送の場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法によることとし、郵便事故等により申込書類等が提出先に到達しなかったことによる異議を申し立てることはできない。以下同じ。

参加申込書を事務局が受け付けると、参加希望者は「応募者」となる。

※参考データの提供及び現地見学を希望する場合は、その旨を本表明書に記載すること(詳細は様式3「参加希望表明書」を参照)

(4) 参加資格要件審査の結果通知

参加資格要件審査の結果は、参加希望表明を行った応募者(応募グループの場合は代表企業)に対して、令和8年2月12日(木)までに、書面(E-mail等)により通知する。

なお、資格審査の結果、参加資格がないと認められた応募者は、参加資格がないと認めた理由について、通知を受けた日から7日以内に、市に対して、代表者印のある書面(様式自由)を提出することにより、説明を求めることができる。市は、説明を求められたときは、説明を求めた応募者に対して、書面により回答する。

(5) 質問書受付及び回答(2回目)

① 受付期間

令和8年2月20日(金) 午後5時15分まで

② 受付方法

質問等は、応募者が質問書(様式1)及び質問書(別紙)(様式2)に内容を簡潔にまとめ、電子メールで「第1 7 担当部署」に提出すること。

③ 回答方法

回答は、令和8年2月27日(金)までに、市のホームページに掲載する。

④ 留意事項

回答内容については、本募集要項と同等の効力を持つものとする。

3 提案書受付

(1) 提案書の受付

① 受付期間

令和8年3月2日(月)から令和8年3月13日(金) 午後5時15分まで。

ただし、持参のときは、提出期間中の土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前8時30分から午後5時15分まで、郵送による提出の場合、令和8年3月13日(金) 午後5時15分必着とする。

② 提出場所

第17 担当部署

③ 提出方法

提案書は、様式集を参考のうえ、持参又は郵送で提出すること。郵送等の場合の期限内不着について、事務局では責任を負えないため、期限に余裕を持って提出すること。提案書関係書類が期限までに提出されない場合は辞退とみなす。郵送の場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法により提出すること。

(2) 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募者が応募を辞退する場合は、提案書関係書類の提出期限(必着)までに、持参又は郵送により、応募辞退届(様式10)を「第17 担当部署」まで提出すること。郵送の場合は、任意の封筒に入れ封印し、封筒の表には「辞退届在中」と朱書きした上で、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法により提出すること。

(3) 提案書審査(プレゼンテーション)

提案書関係書類の評価にあたり、提案内容の確認を行うために、以下のとおり、応募者からのプレゼンテーション、質疑応答を実施する。

① 実施時期

令和8年3月25日(水)

② 実施場所等

具体的なプレゼンテーションの実施時間、場所、実施にあたっての留意事項等は、別途、応募者(応募グループの場合は代表企業)宛てに通知する。

(4) 優先交渉権者等の決定及び公表

提出された提案書関係書類について、選定委員会において総合的に評価を行い、最優秀提案及び優秀提案を選定する。市は、その結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。決定したときは、優先交渉権者、次点交渉権者及びその他応募者へ、E-mail等により結果を通知するとともに、優先交渉権者については、市ホームページ等においても公表する。

市は、優先交渉権者の選定において、応募者がいない又はいずれの応募者も事業目的の達成が見込めない等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断した場合には、優先交渉権者を決定せず、その旨を速やかに市のホームページに掲載する。

4 応募に関する留意事項

(1) 募集要項等の承諾

応募者は、参加希望表明時の提出書類の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。

(2) 公正な応募の確保

応募者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号)に抵触する行為を行ってはならない。

(3) 提出書類の差替えの禁止

応募者は、提出期限以降における提出書類の差替え及び再提出をすることができない。ただし、誤字等の軽微な修正はこの限りではない。

(4) 提案の無効

次に掲げる事項のいずれかに該当する場合は無効とする。

- ・参加資格要件を満たしていない場合
- ・提出書類に虚偽の記載があった場合
- ・募集要項等で示した提出期日、提出場所、提出方法、書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合
- ・選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合
- ・提案された金額が、最低賃貸価格及び最低売却価格を下回る場合
- ・提案関係書類の作成にあたり、第三者の排他的権利を侵害した場合
- ・その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合

(5) 費用の負担

応募者の応募に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

(6) 応募者の複数提案の禁止

応募者は1つの提案しか行うことができない。

(7) 提案書類の返却

応募者から提出を受けた提案書類は返却しない。

(8) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果、生じた責任は、応募者が負う。

(9) 募集の延期等

市は、特に必要があると認めたときは、募集を延期し、中止し、又は取り消すことがある。

第6 審査方法及び優先交渉権者等の決定

1 提案の審査

(1) 基本的な考え方

提案について、選定委員会が審査を行い、提案書審査において最も高い点数を得た提案を最優秀提案として、次いで高い点数を得た提案を優秀提案として選定する。その後、当該審査の結果に基づき、市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

(2) 選定委員会

① 委員の構成

選定委員会は、関係行政機関の職員等から構成される。

② 委員等への働きかけの禁止

応募法人又は応募グループの各構成員が、募集要項等の公表時から優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、選定委員会の委員に対し、本プロポーザルに対して有利な扱いを受けるように働きかけを行うことを禁止する。働きかけを行っていることが発覚した場合、当該応募者は失格とする。

(3) 審査の手順

① 参加資格要件審査

担当部署において、提案書受付時に提出された資料に基づき、参加資格要件等について、確認、審査を行う。参加資格の確認基準日は、参加希望表明書の受付締切日とする。

参加資格要件審査において、参加資格要件を満たさない場合は失格とする。

本審査を通過後、提案書審査の開催日、開催場所等を連絡する。

② 提案書審査（プレゼンテーション）

選定委員会において、応募者のプレゼンテーション及び審査委員との質疑応答を踏まえ、提案書の内容を評価項目ごとに総合的に審査する。

1者あたりの最大持ち時間は、説明30分、質疑応答30分とする。

1者あたりの出席者は5名までとする。

荒天等、提案書審査の実施が困難な場合を除き、応募者が正当な理由なく遅刻又は欠席した場合は失格とする。

2 提案書審査の評価項目及び配点

事業者選定基準に定めるとおり。

3 審査の結果

(1) 優先交渉権者等の決定

市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

決定結果は、全応募者へ速やかに文書で通知するものとし、電話等による問合せには応じ

ない。

(2) 優先交渉権者等の公表

優先交渉権者等の決定後、優先交渉権者の法人名等を公表する。

また、優先交渉権者から提出された提案書関係書類のうち、提案概要書(様式15)の一部又は全部を、選定委員会の審査講評と併せて市のホームページ等で公表する。

(3) 優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が以下の①～③のいずれかに該当した場合は、優先交渉権者の資格を喪失する。優先交渉権者が応募グループである場合、構成員の一部が優先交渉権者の資格喪失に該当した場合も、優先交渉権者の資格を喪失する。

ただし、当該構成員が代表企業でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、市がやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。

- ① 参加資格を満たすことができなくなった者
- ② 正当な理由なく、市と基本協定及び市有財産売買仮契約、土地賃貸借仮契約の締結に至らない者
- ③ 信用に重大な疑義を生じる客観的な事由（事実上の倒産、虚偽報告等）が発生した者

(4) 次点交渉権者の地位

優先交渉権者との契約内容に合意しなかった場合又は前記の資格喪失事由に該当し、資格を喪失した場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得する。

第7 契約等の締結

優先交渉権者は、本事業の実施にあたり、基本協定及び市有財産売買仮契約、土地賃貸借仮契約を市と締結する。優先交渉権者が応募グループとなる場合は、代表企業又は構成員が設立したSPCと締結する。

当該契約等を締結すると、優先交渉権者は「事業者」の地位となる。

1 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、事業の円滑な実施を目的として、基本協定を締結する。

2 市有財産売買仮契約及び土地賃貸借仮契約の締結

市と優先交渉権者は、上記の基本協定に基づき、「建物」の売却及び「事業用地」の賃貸借に関する権利義務を規定した市有財産売買仮契約及び土地賃貸借仮契約を締結する。契約時の売買及び賃貸借に関する金額は、優先交渉権者が提案した希望価格となる。仮契約の締結後、市は市議会の議決手続きを行う。

なお、この契約は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条の規定による議会の可決の議決を得た後は、書きかえることなく本契約書とする。

3 契約等の内容

契約等の内容については、市と優先交渉権者(事業者)が協議の上、今後定めるものとする。

4 登記費用の負担

契約に基づき行う登記に要する費用は、事業者の負担とする。

第8 その他関連事項

1 著作権利用

提出物の著作権は全て応募者に帰属する。ただし、契約の相手方となる優先交渉権者及び次点候補権者に選定された者が作成した提出物については、市が必要と認める場合には、市は、優先交渉権者及び次点候補権者にあらかじめ通知することにより、その一部又は全部を無償で使用(複製、転記又は転写をいう。)することができるものとする。

2 情報公開

応募者から提出された資料等については、今治市情報公開条例の規定による請求に基づき、第三者に開示することができるものとする。ただし、事業を営むうえで、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は非開示となる場合がある。なお、本プロポーザルの優先交渉権者及び次点候補権者の決定前において、決定に影響が出る恐れがある情報については、決定後の開示とする。

3 損害賠償規定

提案書作成、提案書提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、市は一切これを補償しない。

4 募集要項等の目的外利用の禁止等

市から提供された募集要項等は、本プロポーザルの提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めない。

5 管轄の合意

本プロポーザルに関する第一審の訴えは、松山地方裁判所今治支部を管轄裁判所とする。