

サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業

事業者選定基準

令和8年1月

今 治 市

目 次

1 本書の位置付け	1
2 審査の概要	1
(1) 審査の方法	1
(2) 審査の体制	1
(3) 審査の手順	2
3 審査基準	3
(1) 資格審査	3
(2) 提案審査	3
4 総合評価	6
5 優先交渉権者等の決定	6

1 本書の位置付け

本書は、今治市（以下「市」という。）が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。）の事業者を選定するに当たって、最も優れた事業者を選定するための方法、手順、評価基準等を示したものである。

2 審査の概要

(1) 審査の方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、各応募者からの本事業の実施に係る対価（以下「提案価格」という。）及び提案書の提案内容を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行う。

審査の方法は、応募者の備えるべき参加資格要件に関する「資格審査」と、応募者からの提案価格及び提案書の提案内容に関する「提案審査」による２段階で実施する。

資格審査は、本事業への参加希望表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとする。

提案審査は、資格審査を通過した者を対象として、提案書の提案内容の評価（以下「定性的審査」という。）、提案価格の定量的な評価（以下「定量的審査」という。）により行い、定性的審査により定性的評価点を算出し、定量的審査により定量的評価点を算出する。

< 定性的審査・定量的審査の配点 >

提案審査内容	配点
定性的審査	120点
定量的審査	30点

(2) 審査の体制

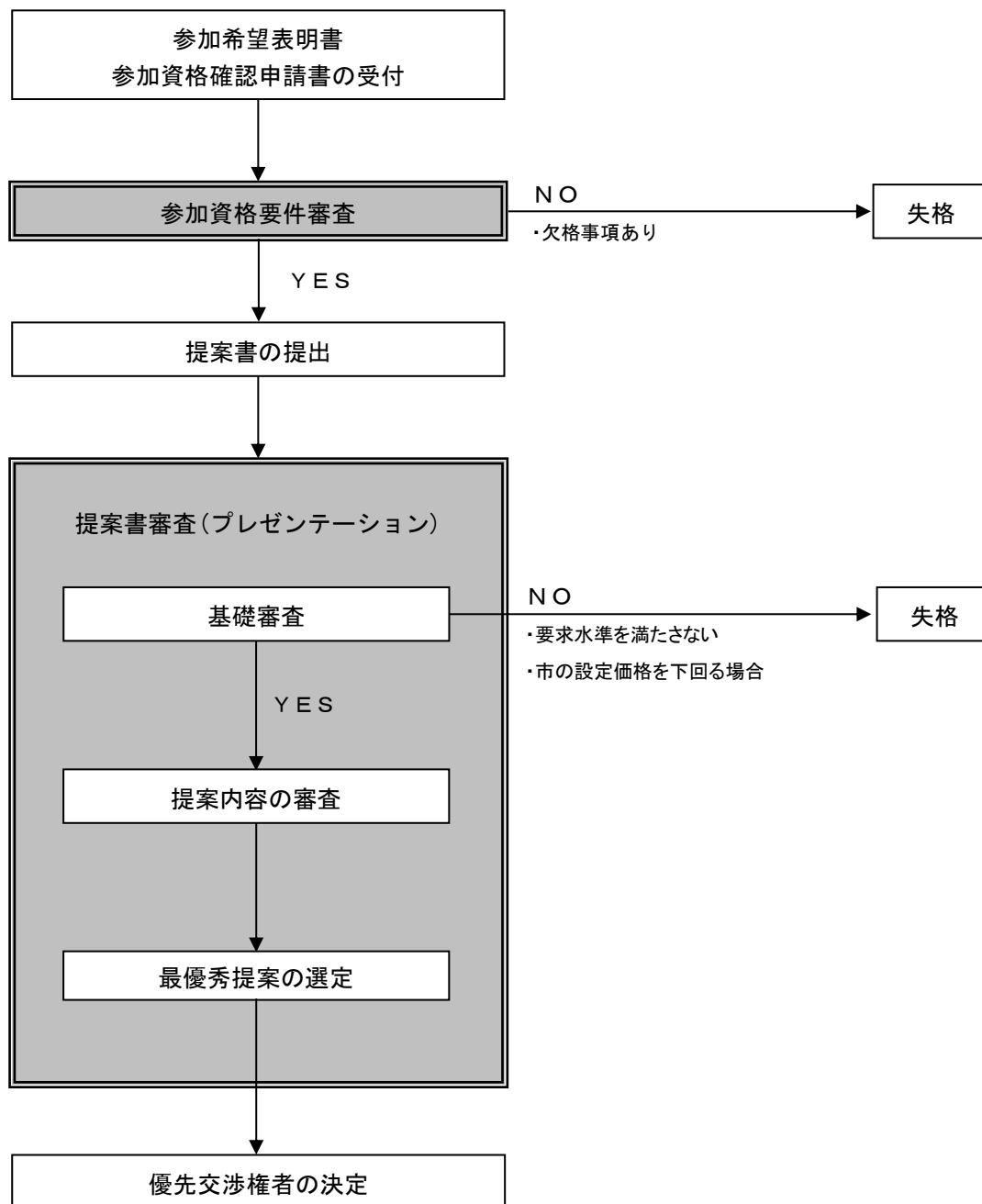
市は、本事業において公募型プロポーザルを実施するに際し、中立かつ公正な事業者の選定が行われるよう審議を行うことを目的としてサンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業プロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。

選定委員会は、提案書について本書に定める評価基準に基づき評価を行い、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。市は、この結果を踏まえ、本事業の優先交渉権者及び次点交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）を決定するものとする。

なお、優先交渉権者等の決定までは、選定委員会における選定過程及び委員氏名は非公開とする。

(3) 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。



3 審査基準

(1) 参加資格要件審査

募集要項において示す応募者の備えるべき参加資格要件の具備について、審査を行う。参加資格要件を満たしていない場合は失格とする。

(2) 提案審査

ア 基礎的事項の確認（基礎審査）

提出された＜様式13＞「希望価格書」記載の希望金額が、募集要項において市が設定する土地の最低賃貸借料（年額）及び建物の最低売却金額以上であるかどうかをそれぞれ確認する。市が設定する土地の最低賃貸借料（年額）及び建物の最低売却金額に満たない「希望価格書」を提出した応募者は失格とする。

イ 提案書審査（プレゼンテーション）

提案書の内容について、次頁以降に示す審査項目ごとに、評価の視点に基づき評価を行う。

定性的審査の評価点付与基準は、以下に示す6段階によるものし、評価に従い各審査項目の配点に対応する係数を乗じて算出するものとする。

＜評価点付与基準＞

評価区分	評価の意味合い	係数
A	提案内容が特に優れている	1.0
B	提案内容が優れている	0.8
C	提案内容が普通である	0.6
D	提案内容がやや物足りない	0.4
E	提案内容が物足りない	0.2
F	提案なし	0

〈 評価項目・主な評価の視点と配点 〉

評価項目		主な評価の視点		配点	様式番号
1 事業遂行力に関する項目				40	
実施体制・専門技術	事業を適正に遂行できる実施体制 ※役割分担や責任の所在が明確である ※豊富な実績や能力を有する企業や人材による安定的な運営が期待できる ※不測の事態が生じても事業に影響を与えにくい体制面の工夫がみられる	30	10	様式16	
	統括責任者の実務経験及び実績 ※豊富な実績や能力を有する責任者による効果的なプロジェクトマネジメントが期待できる		5	様式17	
	事業計画（収支計画含む） ※リスクが認識されており、適切な回避・対策が提案されている ※確実な資金調達が見込まれる ※持続可能な経営が見込まれる収支計画である ※できるだけ長い契約期間が提案されている		15	様式18 様式19 様式20	
同種・同規模事業の実績	国や地方公共団体、民間企業等における同種同規模の不動産開発事業の実績(最大2件) ※本事業に生かせる宿泊施設内容（客室数、単価等）、事業内容・規模等の実績を有する	10	10	様式21	
2 企画提案力に関する項目				75	
実施方針	目的の理解及び明確な実施方針 ※本事業の背景や目的、市の観光の現状、要求水準を理解し、優れた方針が提案されている ※本事業の望ましいあり方、市のターゲット層への訴求力のある方針・考え方が示されている	65	15	様式22	
	施設配置・全体構成 ※敷地全体の特色や魅力を最大限に生かす優れた施設配置計画、施設配置上の工夫が提案されている ※様々な利用者の利便性、安全性に配慮した動線計画が提案されている		15	様式23 配置図 平面図 立面図 断面図	
	立地にふさわしいデザイン ※事業用地の地形的特徴を生かし、周辺環境と調和した意匠計画、外構計画が示されている ※ターゲット層を意識した魅力的な空間計画、内外装等が提案されている		10	様式24 仕上表 透視図	
	環境等への配慮 ※環境負荷の低減、ユニバーサルデザイン、安全性、防犯性に配慮した計画となっている		5	様式25	
	特別な体験、質の高いサービスの提供 ※立地条件や市場動向等を踏まえた、優れた運営コンセプト、サービス方針が提案されている ※インバウンド獲得の明確な方針が示されている ※高い満足度が期待されるサービス内容、魅力を維		15	様式26	

評価項目	主な評価の視点	配点		様式番号
	持・向上するための工夫が提案されている ※レンタサイクル事業等との効果的な連携方策が示されている			
	地域密着の運営、地域のにぎわい創出 ※今治糸山レンタサイクルターミナル等との効果的な連携方策が提案されている ※地元企業の活用、人材の雇用、地元食材・素材の活用等、地域経済の活性化が期待できる		5	様式27
工程計画	提案内容及びスケジュール案の実現可能性 ※工程計画が具体的であり、かつ、実現可能性の高い内容となっている ※工事期間中の近隣への配慮、安全性の確保に配慮した計画となっている 適切な広報・集客方法 ※ターゲット層への訴求が期待され、効果的な広報・集客戦略が示されている	10	10	様式28 詳細工程
3 取組姿勢		5		
取組意欲・信頼性	意欲の高さ、質疑応答の的確さ ※提案内容、プレゼンテーションから本事業への意欲の高さ、積極性が感じられる ※ヒアリング時の質疑応答が的確である	5	5	(全般)
配点合計		120		—

※図面は、施設整備計画の概要、空間構成等を把握するための参考資料として位置づけるものであり、
 図面表現の精緻さや意匠的完成度、着色の有無等によって評価を行わない予定である

ウ 定性的審査の要件

定性的評価点は、選定委員会の各委員の評価点の平均により算出することとし、審査点数が6割に満たない場合は失格とする。なお、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位まで算出するものとする。

エ 定量的審査

定量的審査においては、以下に示す算定式により定量的評価点を算出する。

定量的審査の配点は30点を上限とし、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位まで算出するものとする。

<算定式>

定量的評価点 = 土地価格評価点 + 建物価格評価点

(内訳)

土地価格評価点

= 満点 (20点) × (希望金額 (土地) ※1) / (最高希望金額 (土地) ※2)

建物価格評価点

= 満点 (10点) × (希望金額 (家屋) ※1) / (最高希望金額 (家屋) ※2)

※1 希望金額とは、様式13(希望価格書)における希望価格をいう。

※2 最高希望金額とは、全応募者の希望金額の内、最も高い希望金額をいう。

4 総合評価

選定委員会は、定性的評価点と定量的評価点の合計を総合評価点とし、総合評価点が最も高い提案を行った応募者を最優秀提案者として、次いで評価点が高い提案を行った者を優秀提案者として選定し、以下、総合評価点の高い順に順位を決定する。

なお、総合評価点が最も高い応募者が複数ある場合は、定性的評価点が最も高い応募者を最優秀提案者とする。この場合において、定性的評価点に係る評価点が同点である応募者が複数あるときは、選定委員の投票により最優秀提案者を選定する。

総合評価点 = 定性的評価点 + 定量的評価点

5 優先交渉権者等の決定

市は、選定委員会による審査結果の報告を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。