

坂出駅南口市有地売却に係る公募型プロポーザル実施要領

令和 7 年 7 月

坂出市

目次

1	事業の目的	1
2	事業概要	1
	（1）事業名称	1
	（2）事業用地の所在地および面積	1
	（3）公募概要	1
3	売却条件	2
	（1）基本条件	2
	（2）事業用地の売却条件	3
	（3）契約の解除等	4
	（4）権利制限等に関する事項	4
	（5）通知義務	4
	（6）損害賠償	5
4	公募型プロポーザル参加資格	5
	（1）応募者の資格	5
	（2）応募者の制限	5
	（3）その他	6
5	公募のスケジュール	6
6	参加手続き	6
	（1）担当課および問い合わせ先	6
	（2）実施要領等の配布	7
	（3）参加申込書類の提出等の方法	7
	（4）説明会（現地見学）	7
7	質問書提出および回答について	7
8	企画提案書等の提出期限	8
9	参加に際しての留意事項	10
10	評価に関する事項	10
	（1）選考方法	10
11	企画提案書の審査基準等	11
	（1）審査項目および配点	11
	（2）審査項目の得点化方法	12
	（3）失格事項	13
12	仮契約および契約の締結等	13
	（1）仮契約の締結	13
	（2）本契約の締結	13
	（3）地位の失効	13
	（4）契約保証金および売買代金支払	13
	（5）所有権の移転	14
13	その他	14

坂出駅南口市有地売却に係る公募型プロポーザル実施要領

1 事業の目的

坂出市（以下「本市」という）では、現在、公民連携のもとに中心市街地の再生を目指して再整備に取り組んでいます。しかしながら、坂出駅前には宿泊できる施設はなく、ビジネス、観光促進の両面からも宿泊施設を望む声は大きくなっています。さらに本年2月には最大1万人収容できるメインアリーナを有する「あなぶきアリーナ香川」が高松駅前にオープンし、所要時間15分で連絡できる坂出駅周辺での宿泊施設誘致は、本市のまちの活性化および発展に寄与し、将来にわたって新たな経済価値を生み出し波及効果を及ぼすと期待されています。このことから、駅前にある市有地を宿泊施設建設とする条件で民間事業者へ売却することといたしました。

この要領は、公募型プロポーザル方式による売却に際し、複数の事業者より売却後の事業計画の企画提案を求め、最も優れた事業内容を提案した応募者を売却の優先交渉権者として選定、決定することとし、その実施にあたり必要な事項を定めたものです。

2 事業概要

(1) 事業名称

坂出駅南口市有地売却

(2) 事業用地の所在地および面積

所 在 地	地 番	地 目	面積
坂出市駒止町一丁目	4383 番 3	宅 地	352.47 m ²
	4383 番 4	宅 地	323.07 m ²
	4383 番 5	宅 地	713.86 m ²
	4383 番 7	宅 地	64.95 m ²
	4383 番 8	宅 地	14.35 m ²
	4383 番 9	宅 地	184.33 m ²
	合 計		1653.03 m ²

・物件調書・・・別紙のとおり

詳細は物件調書を参考のこと。なお、物件調書は応募者が物件の概要を把握するための参考資料であり、説明会(現地見学)は申込みにより受付します。(詳細は7Pに記載)

(3) 公募概要

ア 公募内容

坂出駅南口市有地売却に係る事業者の選定にあたり、最も優れた提案を行う事業者を選定するため、公募型プロポーザルにより参加事業者を募集します。

本プロポーザルによって決定した最優秀応募者は、優先交渉権者として本市と市有財産売買契約を締結し、基本条件に基づく事業を実施することとします。

イ 事業予定者の決定方法

本市が設置する坂出駅南口市有地売却に係る事業者選定提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、本プロポーザルで実施する提案書類等およびプレゼンテーション等の審査により、最優秀応募者および優秀応募者を選定し、最優秀応募者を優先交渉権者（事業予定者）として決定します。

なお、本プロポーザルは、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定により実施するもので、随意契約の相手方となる契約候補者（事業予定者）を特定する手続です。

ウ 追加情報

本実施要領に関する追加情報などの提供は、原則として本市ホームページで行います。

3 売却条件

坂出駅南口市有地売却にあたり、以下の計画と整合性を図るものとし、基本条件等も併せて定める。

・【坂出市都市計画マスタープラン】

<https://www.city.sakaide.lg.jp/soshiki/tosiseibi/masterplan.html>

坂出市都市計画マスタープランは、本市の最上位計画である「坂出市まちづくり基本構想」および香川県が定める「坂出都市計画区域マスタープラン」を上位計画として位置付けている。

また、本市の人口減少対策に係る計画である「坂出市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と連動し、計画の整合性を図る。

・【坂出市立地適正化計画】

<https://www.city.sakaide.lg.jp/soshiki/tosiseibi/masterplan.html>

本件土地を含む坂出駅周辺は、坂出の玄関口にふさわしい顔づくりを行い、拠点性を向上させ、魅力あるまちなか形成するための「都市機能誘導区域」とともに、居住の誘導や人口密度を維持するための「居住誘導区域」に位置付けられている。

・【公民連携事業】

現在、本市では中心市街地の再生を図ることを目的に、PFI法に基づいて民間事業者と連携し、まちづくりの重点地区である坂出駅エリアと坂出緩衝緑地エリア（東大浜緑地）の再整備計画については設計・建設・維持管理・運営を一体的に進めている。

<https://www.city.sakaide.lg.jp/soshiki/kouminrenkei/tyuusinsigaichikasseika.html>

（１）基本条件

この市有財産の購入者は、以下に掲げる宿泊事業を行うものとします。なお、企画提案書の内容をできる限り尊重し、決定した優先交渉権者（事業予定者）と改めて協議の上、市有財産売却の条件を確定します。

ア 建物の用途等

① 宿泊施設（ホテル）の立地および運営とし、売却後３年以内に開業すること。

- ② 客室は80室相当以上であること。
- ③ 宿泊施設（ホテル）は、ビジネス利用から観光利用まで十分に対応できる機能を有した施設とし、その運営であること。
- ④ 宿泊施設内に食事を提供するための食品衛生法第55条に規定する飲食店営業許可を受けた施設を備えること。
- ⑤ ホテル施設の従業員は市内在住者を優先して雇用するよう努めること。
- ⑥ ホテルは市が津波避難ビルとして指定し、発災時に活用できること。
- ⑦ 災害発生時に、可能なスペースを帰宅困難者等への臨時的避難所として開放し、活用できるよう努めること。
- ⑧ 宿泊施設の開業後、10年以上は提案した事業を継続すること。
- ⑨ 宿泊施設の建設および運営に際しては関係法令等を遵守すること。
- ⑩ 施工の際は、下請け業者、材料調達について市内業者を優先するよう配慮すること。
- ⑪ 宿泊施設の営業に際し、資材調達等に係る市内業者への発注、地元食材の利用など地域貢献および市全体への経済波及効果につながるよう努めること。
- ⑫ 施設整備および運営にあたっては、地域住民等の理解を得るとともに、交流や連携を大切にし、良好な信頼関係形成や周辺の住環境の影響に配慮すること。
- ⑬ 開発、施設配置にあたっては、近隣に対する日照、施設から発生する騒音、臭い等に配慮すること。

(2)事業用地の売却条件

ア 事業用地の使用に際しては売却としており、市有財産売買契約を締結します。

イ 売却予定最低価格は以下のとおりとします。

売却予定最低価格 110,257,101円(66,700円/㎡)

ウ 事業者は、本市との市有財産売買契約締結後、事業用地に隠れた瑕疵があることが発見されても、そのことを理由とする損害賠償の請求や契約の解除をすることはできないものとします。

エ 風俗営業等の規制およ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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に使用できないこととし、いわゆるラブホテル、ファッションホテルに類する施設の設置、営業も行うことはできないものとします。

オ 事業用地は所有権移転するものとし、敷地内に存在し、現在利用している防災行政無線、駐車場工作物は市の負担で移設しますが、工作物基礎部分、フェンス、電柱、電灯、舗装および地下埋設物の撤去等に要する一切の費用は事業者の負担とします。

カ 坂出駅南口地区 地区計画に基づき、坂出市駒止町一丁目4383番7、4383番8、4383番9については、現状、歩道または駅前広場および公園としての公共空地として利用しており、引き続き、本市において利用および舗装等の維持管理を行います。

キ 令和8年2月10日(火)に売買契約を予定しており、それまでの間、市が利用するものとします。

(3) 契約の解除等

ア 事業者の責による場合

事業者の申し出により、事業の継続等について相談等があった場合は必要に応じて事業者と事業の継続方法等について協議を行います。その結果、本市が事業の継続の見込みがないと判断した場合は、坂出市市有地売払い要綱(平成20年12月25日要綱第19号)に基づき売買契約を解除し、市有財産売買契約を締結しない、または既に締結した契約を解除することができるものとしします。

また、下記(①～⑤)においても本市が市有財産売買契約を解除できるものとしします。この場合、施設を解体し更地にして返還することを基本として、本市と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。その際、事業者が負担した設計費用、建設費等、必要経費、有益費その他一切の費用について市は負担しません。

- ① 当該プロポーザルの応募申込みに際して虚偽の記載をした場合
- ② 事業用地を市有財産売買契約の内容以外の用途に供した場合
- ③ 事業者が支払不能を表明した場合、解散もしくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て（自己申立てを含む）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合または手形交換所の取引停止処分を受けた場合
- ④ 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合
- ⑤ その他市有財産売買契約の内容を継続することができない理由が発生し、事業者が書面により契約の解除を申し出た場合

すでに所有権移転登記がなされている場合は、事業者の費用と責任において登記名義人の回復を行うこととし、登記名義人の回復を確認した後、売買代金を指定の金融機関口座に返還します。ただし利息は付しません。

イ 不可抗力または法令変更による場合

不可抗力または法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ、または事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められる場合に、本市と事業者は協議の上、事業を終了し、売買契約を解除し、市有財産売買契約を締結しない、または既に締結した契約を解除することができます。この場合、当該自体の発生時点における施工状況および事業実施状況等を鑑み、本市と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

(4) 権利制限等に関する事項

事業者が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により本市の承認を得ることとしします。

ア 事業者が提出した事業計画および施設計画の内容を変更するとき。

イ 建築物の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて、事業用地の原状を変更しようとするとき。

(5) 通知義務

売買契約締結後、次に定める事項等が生じた場合は、直ちに本市へ通知することとします。

- ア 事業者が支払い不能を表明した場合、解散もしくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合または手形交換所の取引停止処分を受けた場合
- イ 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合
- ウ 合併の決議をした場合
- エ 滞納処分、仮差押えを受けた場合
- オ その他事業の継続が困難となった場合

（６）損害賠償

事業者が、事業者の責により本市に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として本市に支払うこととします。

４ 公募型プロポーザル参加資格

（１）応募者の資格

本プロポーザルに応募できる者は、次の要件をすべて満たす事業者とします。

- ア 本事業を行う能力を有する単独企業あるいは共同事業体（複数の企業の共同体）であること。

（個人は認めません）

共同事業体で参加する場合は、統括役割を担う代表者１社を選定し、その代表者が本市との連絡窓口となり、本事業の遂行の責を負うものとする。また、参加者の構成員を明らかにし、各々の役割分担を明確にすること。

- イ 以下のすべての者が含まれていること

- ① 事業用地の所有者となる者
- ② 宿泊施設の所有者となる者
- ③ 宿泊施設の運営者となる者

（２）応募者の制限

- ア 宗教活動、政治活動を行う者でないこと。
- イ 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。
- ウ 会社更生法（平成１４年法律第１５４号）に基づく更正手続開始の申立ておよび民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者。
- エ 市区町村税の全税目について滞納していない者であること。
- オ 公募開始に係る公告の日から最優秀応募者決定の日までの期間に、坂出市建設工事指名停止等措置要領（昭和６３年６月１日要綱）による指名停止措置を受けていないこと。
- カ 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。以下、「法」という。）第２条第２号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）に該当しないほか、次に掲げる者に該当しないこと。

- ① 法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
 - ② 法人の役員もしくはその支店もしくは営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者または暴力団員がその経営に関与している者
 - ③ 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を与える目的をもって暴力団の利用等をしている者
 - ④ 暴力団または暴力団員に対して資金等を提供し、または便宜を供与する等、直接的または積極的に暴力団の維持運営に協力し、または関与している者
 - ⑤ 暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - ⑥ 暴力団または暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
 - ⑦ 暴力団および①から⑥までに定める者の依頼を受けて企画提案に参加しようとする者
- (3) その他

単独で応募した一つの法人は、他の共同事業体の構成員となることはできません。また、一つの法人は、複数の共同事業体の構成員となることはできません。

5 公募のスケジュール

本プロポーザルの実施スケジュールは、下記のとおりとします。なお、スケジュールは予定であり、変更する場合があります。

項 目	期 日
公募の開始（市ホームページへ掲載）	令和7年7月15日(火)
説明会（現地見学）参加申込書期限	令和7年7月24日(木)
質問書受付期限	令和7年8月7日(木)
参加申込書提出期限	令和7年8月20日(水)
企画提案書提出期限	令和7年9月24日(水)
プレゼンテーションによる審査	令和7年10月2日(木)
審査結果通知・公表	令和7年10月10日(金)
市有財産売買(仮)契約締結	令和7年11月上旬
市有地売却決定通知書	令和8年2月初旬
市有財産売買本契約締結	令和8年2月10日(火)

6 参加手続き

- (1) 担当課および問い合わせ先

坂出市役所 〒762-8601 香川県坂出市室町二丁目3番5号

○プロポーサル選定・契約等について

坂出市総務部財務課管財係

電話0877-44-5088 FAX0877-46-4056

メールアドレス zaimu@city.sakaide.lg.jp

(2) 実施要領等の配布

ア 配布期間

令和7年7月15日(火)～令和7年8月20日(水)

午前9時～午後5時まで

(土曜日、日曜日および祝日を除く。)

イ 配布場所および受付場所

坂出市総務部財務課で配布するほか、坂出市ホームページ (<https://www.city.sakaide.lg.jp>) からダウンロードすることが出来ます。

(3) 参加申込書類の提出等の方法

ア 提出期限 令和7年8月20日(水) 午後5時必着

イ 提出方法

- ① 財務課管財係まで持参または郵送するものとします。持参の場合は、土日祝日を除き、午前9時から午後5時までの間受け付けます。また、郵送の場合は簡易書留郵便等、配達完了の確認ができる方法とし、提出期限までに必着とします。
- ② 提出先は「**6 参加手続き** (1) 担当課および問い合わせ先の坂出市総務部財務課管財係」とします。

ウ 提出書類

- ① 参加表明書(様式第1号)
- ② 会社概要書(様式第2号)
 - ・ 登記簿謄本
 - ・ 会社の経営状況がわかる書類(直近3か年の財務諸表等)
 - ・ 会社、法人代表者の印鑑登録証明書
- ③ 市区町村税の全税目についての納付が完了していることを証する市区町村長の証明書
- ④ 誓約書(様式第3号)
- ⑤ 共同企業体構成員申請書(様式第4号)・・・【グループで参加する場合の必要書類】
- ⑥ 委任状(様式第5号)

(4) 説明会(現地見学)

説明会(現地見学)希望者は、令和7年7月24日(木)までに説明会(現地見学)参加申込書(様式第6号)を「**6 参加手続き** (1) 担当課および問い合わせ先の坂出市総務部財務課管財係」に電子メールにて提出してください。

また、申込書送付後、必ず電話にて到達確認をお願いします。

説明会(現地見学)実施日：令和7年7月28日(月)・7月29日(火)・7月30日(水)

午前9時30分から午後4時(正午～午後1時を除く)までとします。

7 質問書提出および回答について

- ア 提出期限 令和7年7月15日(火)～令和7年8月7日(木)午後5時まで
- イ 提出方法 ① 実施要領等の記載事項および企画提案書類作成に関し疑義がある場合は質問書(様式第7号)に内容を記載し、「**6 参加手続き**(1) 担当課および問い合わせ先の坂出市総務部財務課管財係」に電子メールにて提出してください。なお、質問書を送信した際には、必ず電話で財務課にその旨を連絡することとし、送信誤り等により期限内に届かなかった場合は、その質問は無効とします。
- ウ メールの件名は「坂出駅南口市有地売却質問書」としてください。
- エ 回答日時 令和7年8月14日(木)
- オ 回答方法 質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、質問者に対して電子メールにて回答し、加えて本市のホームページにて公開します。また、回答は本要領の追加および修正とみなします。

8 企画提案書等の提出期限

- ア 提出期限 令和7年9月24日(水)午後5時必着
- イ 提出方法
- ① 財務課管財係まで持参または郵送するものとします。持参の場合は、土日祝日を除き、午前9時から午後5時までの間受け付けます。また、郵送の場合は簡易書留郵便等、配達完了の確認ができる方法とし、提出期限までに必着とします。
 - ② 提出先は「**6 参加手続き**(1) 担当課および問い合わせ先の坂出市総務部財務課 管財係」とします。
- ウ 企画提案書等の様式等
- ・本市は、Microsoft 社の Word, Excel 等を標準ソフトとして採用しているため、左記ソフトウェアにて作成してください。
 - ・様式は任意としますが、用紙はA4判とし、縦置き・横書き・左綴じとしてください。ただし、図表等の表現上、用紙、記述方向を一部変更したり、A3判を折り込んでも構わない(A3判の場合は「Z折」としてください。) こととし、文字サイズは10.5ポイント以上としてください。
 - ・ページ余白は上下左25mm, 右20mmとし、両面印刷(カラー印刷可)としてください。
 - ・印字は白黒、カラーの別は問いませんが、図表等が見やすいものとしてください。
 - ・ページ数は目次を含めて20ページ以下とします。(片面を1ページとカウントする。表紙はページ数に含まない。) A3版は2ページにカウントしてください。
- エ 提出書類
- 次の書類を作成・提出してください。なお、提出書類はホチキス留めをせず、2穴を開け、ファイル(または綴じ紐)に綴じてください。
- ① 企画提案提出書(様式第8号)・・・1部(正本に添付)

② 企画提案書（様式任意）・・・ 8 部（正本 1 部、副本 7 部）（副本は複写を使用）

企画提案書は下記「オ 企画提案書に記載する内容」の評価項目に沿った内容を示すとともに、以下の資料等を含めてください。

- (1) 施設配置図
- (2) 各階平面図
- (3) パース図、立面図
- (4) 建設、開業に向けたスケジュール
- (5) 年間（月次）収支計画（予測）のわかるもの（事業収支計画書、損益計算書等）
- (6) 客室単価および想定稼働率
- (7) 資金計画書
- (8) 返済計画書（自己資金以外の資金（借入金等）がある場合）

③ 価格見積書（様式任意）・・・ 1 部（正本に添付）

④ 事業実施に必要な資金を確保できる資料・・・ 1 部（正本に添付）

金融機関の融資証明書、預金残高証明書等

オ 企画提案書に記載する内容

以下の評価項目、評価事項を参考に企画提案書を作成してください。

評価項目		評価事項
① 事業コンセプト		・実効性が高く明確な事業コンセプトが提案されているか。
② 施設整備	外観等	・坂出駅前の立地にふさわしい質の高いデザイン性を持ち、坂出駅前のにぎわい創出に寄与する魅力ある空間を創出しているか。
	施設配置	・宿泊者、近隣店舗、マンションを含めた近隣住宅に配慮した配置計画が提案されているか。
	施設機能	・ビジネス利用から観光利用まで十分に対応できる機能を有した施設となっているか。
	災害時対応	・災害発生時に、避難ビルとして指定するとともに、可能なスペースを帰宅困難者等への臨時の避難所として開放し、活用できるよう努めるか。
	その他	・環境負荷低減、ユニバーサルデザイン、バリアフリー等へ配慮されているか。
③ 実施能力	事業収支計画等	・事業実施における損益計画（想定する客室単価、稼働率等）および資金計画が適切であるか。 ・経営状況および信用力が良好で、長期的・安定的な事業運営が見込まれる財務・事業基盤を有しているか。
	事業スケジュール	・宿泊施設等の建設、開業までの事業スケジュールが適切に

	ル	計画され、実現性の高いものになっているか。
④ 地域貢献・経済波及効果	地域活性化	・市内在住者の雇用促進、市内業者の活用、地元食材の利用など、地域貢献および市全体への経済波及効果に繋がるような提案がされているか。
	地域連携	・地域の自治会や経済団体等と積極的かつ継続的に関わり、協力しながら地域貢献に取り組む提案がされているか。
⑤ 事業計画・実施体制		・事業計画および実施体制が適切に構築されているか。
⑥ 購入価格		・市有地購入価格の評価

カ その他

提出された企画提案書をもとに選考を行います。必要に応じて本市から追加資料の提出を求める場合がありますので、その際は速やかに対応してください。

9 参加に際しての留意事項

ア 著作権・特許権等

提出書類の内容に含まれる著作権、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、維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は、すべて応募者が負うものとします。

イ 複数提案の禁止

本業務に関して、複数の企画提案書を提出することはできません。

ウ 返却等

提出書類は、原則として返却しません。

エ 費用負担

企画提案書等の作成、提出等参加に要する一切の費用は、すべて応募者の負担とします。

オ その他

- ① 応募者は、企画提案書等の提出をもって、実施要領の記載内容に同意したものとします。
- ② 提出された企画提案書等は、坂出市情報公開条例（平成28年条例第3号）に基づく情報公開請求の対象となり、同条例第7条各号に規定する事項（非公開情報）を除き、公開する場合があります。
- ③ 募集の概要、選定結果等については、本市のホームページで公表します。
- ④ 審査結果に関する異議は一切受け付けません。
- ⑤ 企画提案書等の提出後に辞退する場合は、参加申込辞退届（任意様式）を財務課管財係に持参または郵送してください。

10 評価に関する事項

（1）選考方法

評価は、本市が別に定める委員により組織された審査委員会が行います。その際、評価項目に沿

って企画提案内容および業務実施能力等を審査し、競争性・透明性の確保に十分配慮しながら、構成員の評価・採点により実施します。

ア 審査は提出書類によりプレゼンテーションおよびヒアリングにより実施します。なお、プレゼンテーションの順番は、企画提案書等の持参時に先着でくじを引き、くじの番号が低い応募者が先にプレゼンテーションを実施していくものとします。（郵送分については市職員が代わりにくじを引くものとします。）

・日時 令和7年10月2日（木） ※詳細な時間は後日通知します。

・場所 坂出市役所 本庁舎3階中会議室 ①

・実施時間 プレゼンテーションの時間を30分以内、質疑応答時間を15分程度とします。

イ 審査内容は、企画提案書に基づき説明を行い、審査委員会において総合的に評価、審査します。

ウ 企画提案書等の提出後、プレゼンテーションを実施するまでの間に、本市から応募者に対し質問をすることがあります。

エ 当日の説明は企画提案書の抜粋等を使用する場合は別途用意することを認めます。

オ プレゼンテーションには業務実施責任者および配置する予定の担当者が出席することとし、説明は業務を担当する者が行うこととします。ただし、出席者は最大で3名までとします。

カ パソコン・プロジェクターおよびスクリーンについては本市が用意しますので、事前にお知らせください。パソコンは持ち込みも可としますが、事前に事務局と打ち合わせをお願いします。なお、準備にかかる時間は、プレゼンテーションの前後で概ね5分とします。

キ 審査結果は、令和7年10月10日（金）までに、参加した者すべてに文書で通知するとともに、市ホームページにおいて公表します。なお、審査結果に対する異議には応じません。

1.1 企画提案書等の審査基準等

(1) 審査項目および配点

評価項目		評価事項	配点
① 事業コンセプト		・実効性が高く明確な事業コンセプトが提案されているか。	10
② 施設整備	外観等	・坂出駅前の立地にふさわしい質の高いデザイン性を持ち、坂出駅前のにぎわい創出に寄与する魅力ある空間を創出しているか。	20
	施設配置	・宿泊者、近隣店舗、マンションを含めた近隣住宅に配慮した配置計画が提案されているか。	20
	施設機能	・ビジネス利用から観光利用まで十分に対応できる機能を有した施設となっているか。	10
	災害時対応	・災害発生時に、避難ビルとして指定するとともに、可能なスペースを帰宅困難者等への臨時の避難所として開放し、活用	20

		できるよう努めるか。	
	その他	・環境負荷低減、ユニバーサルデザイン、バリアフリー等へ配慮されているか。	1 0
③ 実施能力	事業収支計画等	・事業実施における損益計画（想定する客室単価、稼働率等）および資金計画が適切であるか。 ・経営状況および信用力が良好で、長期的・安定的な事業運営が見込まれる財務・事業基盤を有しているか。	1 0
	事業スケジュール	・宿泊施設等の建設、開業までの事業スケジュールが適切に計画され、実現性の高いものになっているか。	1 0
④ 地域貢献・経済波及効果	地域活性化	・市内在住者の雇用促進、市内業者の活用、地元食材の利用など、地域貢献および市全体への経済波及効果に繋がるような提案がされているか。	1 0
	地域連携	・地域の自治会や経済団体等と積極的かつ継続的に関わり、協力しながら地域貢献に取り組む提案がされているか。	1 0
⑤ 事業計画・実施体制		・事業計画および実施体制が適切に構築されているか。	1 0
⑥ 購入価格		・市有地購入価格の評価	2 0
合計			1 6 0

（２）審査項目の得点化方法

ア 審査項目の得点化

「(1)審査項目および配点」の各項目に基づき各審査委員が審査を行い、次に示す５段階評価により得点化し、評価点を算定します。ただし、価格点について(別表 1)の通りとします。

評価	判断基準	得点化方法
A	特に優れている	各項目の配点×1. 0
B	優れている	各項目の配点×0. 8
C	標準的	各項目の配点×0. 5
D	やや物足りない	各項目の配点×0. 2
E	物足りない	各項目の配点×0. 0

(別表 1) ※小数点以下は切り捨てとします。

評価	判断基準	得点化方法
A	売却予定最低価格の 1. 5 倍以上	該当項目の配点×1. 0
B	売却予定最低価格の 1. 4 倍以上	該当項目の配点×0. 9
C	売却予定最低価格と 1. 3 倍以上	該当項目の配点×0. 8
D	売却予定最低価格の 1. 2 倍以上	該当項目の配点×0. 7
E	売却予定最低価格の 1. 2 倍未満	該当項目の配点×0. 6

イ 最優秀応募者（優先交渉権者）の決定等

- ① 審査の結果、１００点以上の得点を得たもののうち、最高得点者を最優秀応募者（優先交渉権者）とします。
- ② 審査後、最優秀応募者（優先交渉権者）との契約に関する協議が不調となった場合は、最優秀応募者に次ぐ評価点の応募者（優秀応募者）を新たな事業予定者とします。
- ③ １応募者のみ参加の場合であっても選考は行うものとし、審査の結果、提案内容が基準を満たしていると認められた場合には、その応募者を最優秀応募者として選定します。
- ④ 審査の結果、最優秀応募者が「該当なし」となる場合があります。
- ⑤ 応募者による企画提案（プレゼンテーション）および審査委員会による審査は非公開とします。
- ⑥ 審査に関する質問や問い合わせについては、お答えできません。また、審査結果に対する異議等はお受けできませんのでご了承ください。

（３）失格事項

ア 審査委員会の委員に対し、審査について自己の提案が有利な扱いを受けるように働きかけを行った場合。

イ 提出された企画提案書について、次のいずれかの事項に該当する場合。

- ① 売却予定価格より低い価格を提出した場合
- ② 企画提案書に虚偽の記載等があった場合
- ③ 企画提案書に重大な不備・不足があった場合
- ④ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- ⑤ 本実施要領等に違反すると認められる場合
- ⑥ 企画提案書の内容に重大な問題点があるなど、審査委員会が失格と判断した場合
- ⑦ その他不正行為があった場合

12 仮契約および契約の締結等

（１）仮契約の締結

最優秀応募者に決定した事業者は、事業用地を令和８年２月９日(月)まで市が利用する予定であることから、事業予定者として令和７年１１月上旬までに本市と市有財産売買契約の仮契約を締結します。

（２）本契約の締結

本契約は令和８年２月１０日(火)の締結を予定しています。

（３）地位の失効

事業予定者が上記の期限に締結しない場合、事業予定者の地位はその効力を失います。

（４）契約保証金および売買代金支払

契約保証金は、本契約と同時に売買代金の１割以上を、売買代金は納付した契約保証金を差し引いた残りの金額を令和８年３月１０日(火)までに納付してください。

(5) 所有権の移転

- ① 売買代金が完納されたときに所有権は移転し、同時に現状有姿で事業用地の引渡しがあったものとします。
- ② 所有権移転登記手続きは、売買代金完納後に本市が行います。また、手続きが完了次第、事業者に登記識別情報通知をお渡しします。
- ③ 売買契約書（本市保管のもの 1 部）に貼付する収入印紙および所有権移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結および履行に必要な費用は、事業者の負担となります。

13 その他

- (1) 本実施要領に修正、変更、追加等があった場合には、本市ホームページで公開します。
- (2) 本事業への応募に要する全ての費用は応募者の負担とします。
- (3) 提出書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、本市が本案件の報告、公表等のために必要な場合は、提出書類の内容を無償で利用できるものとします。
- (4) 審査結果文書等の送達は、届出のあった所在地への到達、グループで応募する場合は、代表者への到達をもって、グループ全員への到達があったものとみなします。
- (5) 本実施要領に定めのない事項は、本市契約規則その他関係法令の定めるところによります。