

県民文化会館南側県有地活用事業に係る
事業協力者募集

募集要項

令和6年3月21日

愛媛県

目 次

I	事業概要	1
1	事業名称	1
2	本事業の背景・目的	1
3	対象敷地等	1
4	整備される集客・交流施設に求められる機能と費用負担	3
5	事業の進め方	3
6	事業協力者の協力期間	3
7	事業協力者の検討の範囲	3
8	事業協力の対価	4
9	スケジュール	4
II	募集に関する事項	5
1	応募者の定義	5
2	応募者の参加資格要件	5
3	提案を求める事項	5
4	応募手続き	6
5	応募手続きに関する留意事項	7
6	応募手続きに関する問い合わせ先	8
III	審査、選定に関する事項	9
1	審査方法	9
2	審査体制	9
3	審査項目と配点	9
4	審査結果の通知	10
5	優先交渉権者選定後の流れ	10
6	結果の公表	10
IV	現時点で想定する事業内容	11
1	整備される集客・交流施設に求められる機能	11
2	県民文化会館との連携	11

3	その他留意事項	11
---	---------------	----

【別紙・添付資料一覧】

別紙 1 基本協定書（案）

別紙 2 様式集

添付資料 1 案内図

添付資料 2 測量図

添付資料 3 ライフラインの引込み等位置図

添付資料 4 埋蔵文化財に関する資料

添付資料 5 愛媛県県民文化会館に関する資料

I 事業概要

1 事業名称

県民文化会館南側県有地活用事業

2 本事業の背景・目的

県内の少子化・人口減少が進む中、地域の活性化を図るためには、国内外からの新しい人の流れを作り、交流人口の拡大を図るとともに、県民のシビックプライドの醸成にもつながる街づくりが不可欠である。

こうした中、県では、県民文化会館南側県有地（以下「対象敷地」という。）の「県民文化会館南側県有地「活用の方向性」について」（以下「活用の方向性」という。）を発表し、国内外からの新しい人の流れをつくるために不可欠な機能として、募集した国際会議の誘致を含むMICE機能の向上につながる提案を民間事業者に求めることとしたところである。

本公募においては、活用の方向性の具体化を進めるべく、本県とともに事業検討を進める協力者（以下「事業協力者」という。）を募集するものである。

3 対象敷地等

（1）対象敷地

対象敷地の概要は以下の通り。

	県有地①	県有地②
所在地	松山市南町2丁目	松山市南町1丁目
敷地面積	6,222.55㎡	4,075.40㎡
用途地域	商業地域 (建蔽率80%、容積率500%)	商業地域 (建蔽率80%、容積率500%)
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地 (試掘調査で遺跡確認済)	周知の埋蔵文化財包蔵地 (試掘調査で遺跡確認済)
現況等	駐車場用地として民間企業に貸付	駐車場用地として民間企業に貸付

（2）周辺の県有地及び対象敷地に隣接する土地

対象敷地が狭小や不整形等の理由により、本事業において整備される施設がその機能を効果的に発揮するため、必要と考えられる場合には、県民文化会館西側の県有地（県有地③）及び対象地に隣接する土地（隣接地）の利活用を含めて提案することができる。

県有地③と隣接地（A～D）の概要は以下の通り。

なお、隣接地（A～D）は全て民有地であり、提案を踏まえ、必要があれば、県において地権者との買収交渉等について検討する。

	県有地③
所在地	松山市道後町二丁目、松山市道後一万
敷地面積	7,492.11㎡
用途地域	北側：第一種住居地域（4,529.04㎡）（建蔽率60%、容積率200%）

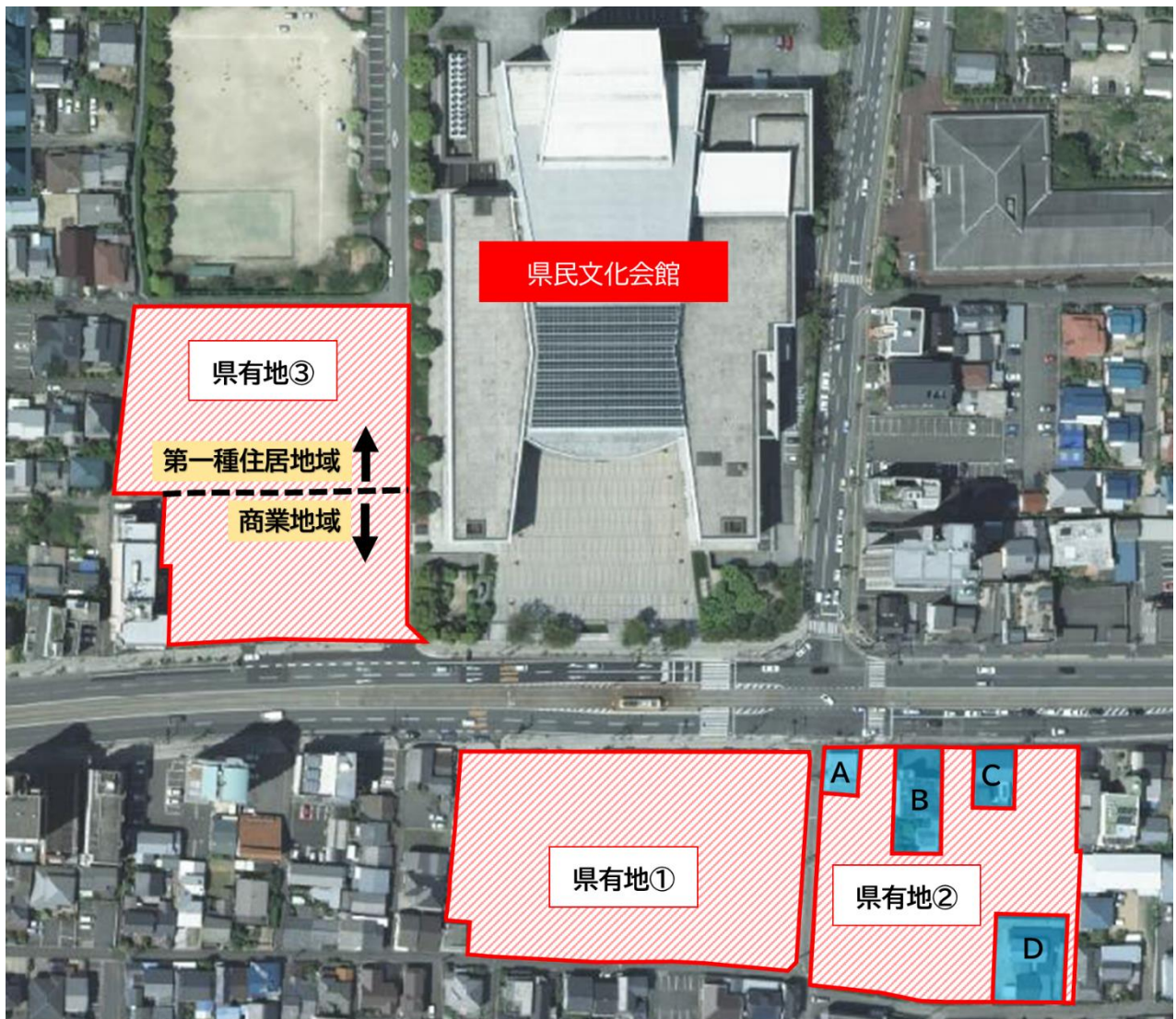
	南側：商業地域（2,963.07㎡）（建蔽率80%、容積率500%）
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地（試掘調査で遺跡確認済）
現況等	県民文化会館の駐車場用地、県民文化会館の西側道路、国際交流センター用地 等

◆県が想定する隣接地（A～D）

記号	公簿面積（㎡）
A	97.94
B	384.47
C	163.79
D	517.40
合計	1,163.60

（参考）県有地②+隣接地（A～D） 5,239.00㎡

（周辺航空写真）



〔国土地理院撮影の空中写真（2010年撮影）を加工して作成〕

4 整備される集客・交流施設に求められる機能と費用負担

(1) 機能

本事業において整備される施設（以下「本施設」という。）の機能については、本県の瀬戸内エリアでの中核拠点性の向上に資するMICE機能の導入を想定している。

なお、各機能の規模を含めた詳細については、事業協力者の協力のもと、隣接する県民文化会館との連携、相互機能補完等諸条件を踏まえて、設定することとする。

また、本施設は、原則として民間事業者が独立採算で開発・運営することを想定しており、MICE機能に加え、民間事業者の提案に基づき、民間収益事業等の導入を想定している。ただし、工場や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）の対象となる業種の導入は認めない。

(2) 費用負担

本施設は、原則として民間事業者が独立採算で開発・運営することを想定しており、県が施設整備を行うことや、建設費や運営費の補助のため、県が新たに補助制度等を創設することは、想定していない。

ただし、国際会議に対応できる会議室部分等公共性があると認められる範囲において、県が施設賃貸借の上、公の施設に位置付けて、指定管理者制度を導入することも想定している。具体的な費用負担のあり方については、事業協力者選定後、協議を行う。

なお、施設賃貸借以外に適切な事業スキームがある場合には、提案して差し支えない。

(3) 埋蔵文化財調査

対象敷地での施設整備において必要な埋蔵文化財調査については、事業協力者の事業計画・設計等に基づき、県が費用を負担し、関係機関と協議の上、県自らが実施する。

5 事業の進め方

県は、本事業に関し、主体的に開発を行う意欲があり、かつ当該施設の具体的な内容を本県とともに検討する事業協力者を、公募型プロポーザル方式により募集・選定するとともに、事業協力者は、県と協議の上、事業実施に向けた条件整理を行うとともに、具体的な事業計画を策定する。

県は、事業計画の採用を決定した後、県と事業協力者との間で双方が本事業を進めていくことを合意した場合は、事業協力者を事業者とする予定である。県と事業者は本事業を推進するにあたっての両者の役割等を定めた実施協定を改めて締結し、事業者が施設を設計した後、対象敷地について、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく借地権を設定、事業者に貸し付ける予定である。

なお、埋蔵文化財調査については、4（3）のとおり、事業協力者の事業計画・設計等に基づき、県が費用を負担し、関係機関と協議の上、県自らが実施する。

6 事業協力者の協力期間

事業協力者の協力期間は、基本協定締結の日から実施協定締結の日までを予定している。現時点の基本協定の案は「別紙1 基本協定書（案）」を参照のこと。

なお、本事業における対象敷地の貸付期間は30～50年間を想定している。

7 事業協力者の検討の範囲

事業協力者は、県と協議の上、事業実施に向けた条件整理を行うとともに、事業計画を策定することとする。なお、事業協力の内容としては、下記を想定している。

- ・導入機能（主に民間機能）の検討に関すること
- ・事業実施体制の検討に関すること

- ・整備する建築物の計画に関する事（施設計画案の検討を含む）
- ・施設の管理運営に関する事（県及び県民文化会館との連携を含む）
- ・本事業のスキームに関する事（県の費用負担のあり方に関する事を含む）
- ・対象敷地の借地料に関する事
- ・その他県が必要と認める事項に関する事

8 事業協力の対価

事業協力の対価は無償とする。

9 スケジュール

「活用の方向性」の発表	: 令和5年11月20日（月）
募集要項等の公表	: 令和6年3月21日（木）
募集要項等に関する質問受付期限	: 令和6年5月13日（月）
募集要項等に関する質問に対する回答	: 令和6年5月下旬
参加表明書（兼対話申請書）の提出期限	: 令和6年6月7日（金）
個別対話の実施	: 令和6年6月下旬～
提案書の提出期限	: 令和6年8月30日（金）
優先交渉権者の選定	: 令和6年9月下旬
基本協定の締結	: 令和6年10月上旬

Ⅱ 募集に関する事項

1 応募者の定義

応募者は、本事業において自ら事業を実施する意向のある単体企業又はコンソーシアムとする。

2 応募者の参加資格要件

応募者は、以下の参加資格要件を、提案書の提出期限の日（以下「参加資格確認基準日」という。）に満たしていなければならないが、当該要件を満たしていない場合の参加は認めないものとする。

また、参加資格審査書類に事実と異なる記載のあるものは、当初から参加がなかったものとみなす。

- (1) 本事業に参画し主体的に投資等を行う意向のある者を含むこと。
- (2) 事業協力が可能な資力及び信用力を有する者であること。
- (3) 提案書の提出時において、愛媛県知事が行う入札参加資格停止の期間中にないこと。
- (4) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当しないこと。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (6) 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをしている者又は会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の申立てをしている者ではないこと。
- (7) 提案書の提出期限の日前6月間において、振り出した手形又は小切手が不渡りとなり、銀行当座取引を停止されていないこと。
- (8) 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及びその利益となる活動を行う者でないこと。
- (9) 本事業についてアドバイザー業務を委託した以下の者（当該業務に関する再委託先を含む）又はこれらの者と資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号又は第4号に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。以下同じ。）でないこと。
 - ・株式会社日本総合研究所
 - ・森・濱田松本法律事務所
- (10) 上記(9)に定める者を本事業の提案に関連するアドバイザーに起用していないこと。

3 提案を求める事項

応募者は、県が発表した「活用の方向性」に基づき、以下の事項について、提案すること。詳細は「別紙2様式集」参照のこと。

(1) 実施方針

- ① 本事業及び事業協力者としての支援に対する考え方、取組姿勢
 - ・ 県民文化会館との連携及び相互機能補完についての考え方、事業協力実施にあたって国際会議機能、バンケット機能、宿泊機能及び応募者が提案する機能の導入検討に必要な体制、本事業に類似した実績等を含む。

②事業協力の進め方、スケジュール

- ・全体的な検討の進め方を含む。

(2) 事業計画の検討に関する提案

①導入機能及び規模

- ・本県の瀬戸内エリアでの中核拠点性の向上に資する機能（MICE機能を含む）として相応しいと考えられるコンセプト、機能及び規模の提案、機能導出の考え方

②事業手法

- ・本事業における県と事業者の役割分担の考え方に関する提案、検討の進め方
- ・事業収支計画（民間収益施設部分）の提案、検討の進め方
- ・事業者が支払う借地料額に関する提案、検討の進め方

③施設計画

- ・施設コンセプト及び施設デザインに関する提案、検討の進め方
- ・土地利用、施設プラン及び歩行者・車両の動線計画に関する提案、検討の進め方

④運営・維持管理に関する計画

- ・施設の運営・維持管理に関する提案、検討の進め方
- ・国際会議の誘致に係る体制の検討・調整の進め方

⑤地域活性化等に係る提案

- ・本事業を通じた、周辺エリア等との相乗効果（国内外からの観光客増加、地域への経済効果等）をもたらす地域活性化に関する提案
- ・地域活性化以外の提案

4 応募手続き

(1) 募集要項等に関する質問受付

募集要項等の内容等に関する質問を以下のとおり受け付ける。募集要項等に関する質問書は、提案書を提出する予定の単体企業若しくはコンソーシアムでの提出を原則とする。ただし、提出日時点でコンソーシアム組成ができていない等の理由がある場合は、個別に提出することでも構わない。

① 受付期限

令和6年5月13日（月）午後5時まで

② 提出先

愛媛県 企画振興部 総合政策課 政策企画グループ

③ 提出方法

募集要項等に関する質問書（様式1）に記入の上、電子メールでのファイル添付により提出すること。

(2) 募集要項等に関する質問に対する回答

募集要項等に関する質問に対する回答を令和6年5月下旬に県ホームページにおいて公表する。

(3) 参加表明書（兼対話申請書）の提出及び個別対話の実施

参加表明書（兼対話申請書）を以下のとおり受け付ける。参加表明書（兼対話申請書）は、提案書を提出する予定の単体企業若しくはコンソーシアムでの提出を原則とする。ただし、提出日時時点でコンソーシアム組成ができていない等の理由がある場合は、個別に提出することでも構わない。

また、予定している提案の内容が、本県が付している要件を満たしているか否かをあらかじめ確認すること等を目的に、参加表明書（兼対話申請書）の提出者ごとに個別対話を実施する。

なお、個別対話を実施した者又は個別対話を実施した者を含むコンソーシアムでなければ、提案書の提出を認めないので、注意すること。

① 受付期限

令和6年6月7日（金）午後5時まで

② 提出先

愛媛県 企画振興部 総合政策課 政策企画グループ

③ 提出方法

参加表明書（兼対話申請書）（様式2）及び対話事前質問書（様式3）に記入の上、電子メールでのファイル添付により提出すること。

④ 個別対話の実施時期

個別対話は、令和6年6月下旬以降に実施する。

⑤ 内容の取扱

対話の内容について、県は守秘義務を遵守する。ただし、対話の内容について、広く周知する必要があると県が判断した場合、当該対話を実施した者との協議の上、公表する。

(4) 提案書の受付

応募者は、本事業に関する提案書を以下のとおり提出しなければならない。なお、以下の提出日時までに提案書を提出しない者の提案は受け付けない。

なお、個別対話を実施した者又は個別対話を実施した者を含むコンソーシアムでなければ、提案書の提出を認めない。

① 提案書の提出期限

令和6年8月30日（金）午後5時まで

② 提出場所

愛媛県庁本館 2階 総合政策課執務室

③ 提出方法

持参により提出すること。（郵送、託送又は電送による提出は認めない。）

5 応募手続きに関する留意事項

(1) 募集要項等の承諾

応募者は、提案書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとみなす。なお、基本協定書（案）の変更は、原則として認められないが、優先交渉権者選定後、県と協議の上、合理的な理由があると認められる場合には、内容を変更することがある。

(2) 費用負担

提案書作成に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

(3) 使用する言語、通貨単位及び時刻

使用する言語は、日本語、単位は、計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は、円、時刻は日本標準時とする。

(4) 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、県が本事業において公表等を必要と認めるときは、県は、事前に事業者と協議の上で、提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、県による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

(5) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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、原則として応募者が負うこととする。

(6) 提案書の取扱い

提出された提案書については、変更できないものとし、また、返却しない。

(7) 県からの提示資料の取扱い

県が提示する資料は、本公募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(8) 本公募の中止等

天災地変等やむを得ない理由により、提案書の受付ができないときは、これを延期し、又は中止する場合がある。

また、応募者の連合の疑い、不正不穏行動等により審査を公正に執行できないと認められるときには、提案審査を延期し、又は取りやめることがある。

(9) その他

募集要項等に定めるもののほか、提案書作成にあたって必要な事項が生じた場合には、応募者に通知する。

6 応募手続きに関する問い合わせ先

愛媛県企画振興部政策企画局 総合政策課 政策企画グループ

住所：〒790-8570 愛媛県松山市一番町四丁目4番地2

T E L : 089-912-2233

F A X : 089-921-2002

電子メールアドレス：sougouseisak@pref.ehime.lg.jp

Ⅲ 審査、選定に関する事項

1 審査方法

応募者から提出された提案書に対して、資格要件の審査及び提案内容の審査を行う。

また、提案書の受付後、応募者に対するヒアリング、プレゼンテーション審査等を行う。実施時期、場所及び方法については、提案書の提出の後、応募者に対して通知する。

2 審査体制

応募者から提出された提案書等の審査は、「県民文化会館南側県有地活用事業 審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行い、最優秀提案応募者（1者）及び次点を選定する。なお、応募者の総得点が満点の70%に満たない場合は、応募者を最優秀提案応募者及び次点に選定しないことがある。

県は、審査委員会の選定結果を受けて、優先交渉権者（1者）及び次点を決定する。

3 審査項目と配点

（1）参加資格要件の審査 【適格・失格】

参加資格要件を満たしているかを審査する。

（2）事業協力内容に関する審査 【100点】

以下の項目の各々の提案内容に応じ、加点方式により評価する。

① 実施方針 【20点】

ア 本事業及び事業協力者としての支援に対する考え方、取組姿勢 【10点】

- ・ 本事業の理解度、県とともによりよい事業を実現しようとする積極性
- ・ 県民文化会館との連携及び相互機能補完についての考え方、検討の進め方
- ・ 事業協力実施にあたって国際会議機能、バンケット機能、宿泊機能及び応募者が提案する機能の導入検討に必要な体制
- ・ 本事業に類似した実績等

イ 事業協力の進め方、スケジュール 【10点】

- ・ 全体的な検討の進め方、スケジュール

② 事業計画の検討に関する提案 【80点】

ア 導入機能及び規模 【20点】

- ・ 本県の瀬戸内エリアでの中核拠点性の向上に資する機能（MICE機能を含む）として相応しいと考えられるコンセプト、機能及び規模の提案、機能導出の考え方

イ 事業手法 【10点】

- ・ 本事業における県と事業者の役割分担の考え方に関する提案、検討の進め方
- ・ 事業収支計画（民間収益施設部分）の提案、検討の進め方
- ・ 事業者が支払う借地料額に関する提案、検討の進め方

ウ 施設計画 【20点】

- ・ 施設コンセプト及び施設デザインに関する提案、検討の進め方

- ・ 土地利用、施設プラン及び歩行者・車両の動線計画に関する提案、検討の進め方
- エ 運営・維持管理に関する計画 【10点】
 - ・ 施設全体の運営・維持管理に関する提案、検討の進め方
 - ・ 国際会議の誘致に係る体制の検討・調整の進め方
- オ 地域活性化等に関する提案 【20点】
 - ・ 本事業を通じた、周辺エリア等との相乗効果（国内外からの観光客増加、地域への経済効果等）をもたらす地域活性化に関する提案
 - ・ ア～エのほか、必要と考えられる検討事項に関する提案、検討の進め方

4 審査結果の通知

審査結果は、優先交渉権者の選定後速やかに、全ての応募者に対して通知する。

5 優先交渉権者選定後の流れ

(1) 基本協定の締結

県と優先交渉権者は、事業協力に係る基本的義務に関する事項、事業協力における事業協力者の役割に関する事項を規定した基本協定を締結する。基本協定の締結をもって、優先交渉権者を事業協力者とする。

詳細は基本協定書（案）による。基本協定書（案）の変更は、原則として認められないが、優先交渉権者選定後、県と協議の上、合理的な理由があると認められる場合には、内容を変更することができる。

優先交渉権者と速やかに基本協定が締結されない場合には、県は次点となった者とあらためて基本協定の締結以降の процедуруを行うことができる。

(2) 事業計画の策定

基本協定の締結後、事業協力者は、協力期間中において、提案書の内容に基づき、県と協議の上、事業実施に向けた条件整理を行うとともに、事業計画を策定する。

なお、事業協力者としての検討は、提案書の内容をもとに検討を進めていくことが基本となるが、合理的な理由により、必要と認められる場合には、提案の同一性を満たす範囲において、県と協議の上、提案内容の変更を可能とする。

6 結果の公表

審査結果の概要等（優先交渉権者及び次点の者、優先交渉権者の提案概要、今後のスケジュール等）については、県ホームページ等において公表する。

IV 現時点で想定する事業内容

県が現時点で想定する事業内容は以下のとおりであり、これらの条件をもとに提案を受け付ける。基本協定締結後、事業協力者は、県と協議の上、具体的な事業実施に向けた条件整理を行うとともに、事業計画を策定する。

1 整備される集客・交流施設に求められる機能

本事業においては、原則、民間事業者が独立採算で開発・運営できる施設機能の導入を基本とする。

本県に人を呼び込む国内イベントや国際会議等を誘致し、交流人口の拡大や本県の魅力発信・認知度向上につなげるため、以下に示すMICE機能の導入を想定している。

- ・国際会議に対応できる会議室機能
- ・バンケット機能
- ・宿泊機能

また、応募者が想定する当該施設における民間収益事業等の実施に必要な機能についても、あわせて提案すること。

なお、G7・G20サミットの関係閣僚会合などの国際会議を開催できる規模として、例えば、500㎡程度の閣僚会議場、100㎡程度の関係者待機室のほか、モニタリングルームや二国間会談室として、70～150㎡程度の会議室7室程度、各国代表団食事会場（ビュッフェ形式）、主要国のVIPが宿泊可能なスイートルーム8室程度を含む適切な数の宿泊用客室などが必要となることを想定しており、県民文化会館等の既存施設の活用も考慮したうえで、必要な規模を充足することが望ましい。

各機能の規模を含めた詳細については、事業計画検討において、隣接する県民文化会館との連携、相互機能補完について検討の上、設定することとする。

また、国際会議に対応できる会議室部分等公共性があると認められる範囲において、県が施設賃貸借の上、公の施設に位置付けて、指定管理者制度を導入することも想定している。具体的な費用負担のあり方については、事業協力者選定後、協議を行う。

2 県民文化会館との連携

対象地北側に立地する県民文化会館は、県民の文化の振興を図るための各種の行事又は集会に必要な施設として設置され、長く親しまれてきている施設である。約2,700名を収容可能なメインホールをはじめ、約900名を収容可能なサブホール、会議室等を有しており、各種コンサート、式典、講演会、シンポジウム、展示会などコンベンションやイベントなどが開催されている。

本事業における国際会議場機能の導入に関しては、県民文化会館等の既存施設の活用も含め、県民文化会館との連携、機能分担を考慮したうえで、本施設のみならず、周辺エリアが一体となった国際会議の受入環境の強化を図ること。

3 その他留意事項

隣接地は住宅地が広がっていることから、計画にあたっては住民への配慮をしたものとする。