

JR 松山駅周辺にぎわい施設整備事業

事業協力者公募に係る公募型プロポーザル

募集要項

令和8年5月

松山市

目次

はじめに	1
第1 JR 松山駅周辺にぎわい施設整備事業に関する事項	2
1 JR 松山駅周辺にぎわい施設整備事業の進め方	2
2 対象地について	2
3 これまでの検討経緯	7
4 今後想定される事業スケジュール	7
5 関連事業の概要	8
(1) 松山駅周辺土地区画整理事業等	8
(2) バスタプロジェクト	8
6 立体道路制度等による高度利用の検討	9
第2 事業協力者に関する事項	10
1 基本的な考え方	10
(1) 事業協力者公募の基本的な考え方	10
(2) 民間所有地の取扱い	10
2 事業協力者に期待する事項	11
(1) 事業の具体化に向けた対話及び検討の実施	11
(2) 成果物の作成	11
3 協力期間	12
4 協定の締結	12
5 費用負担	12
6 関係法令等	12
第3 公募型プロポーザルに関する事項	13
1 募集及び選定スケジュール	13
2 応募者の参画資格要件	13
(1) 応募者の構成等	13
(2) 資格要件	13
(3) 応募者（民間企業グループの構成員を含む）の制限	14
(4) 参加資格要件確認の基準日	14
3 提案を求める事項	14
(1) 事業計画の検討に関する事項	14
(2) 事業協力に関する事項	15
4 募集及び選定の手続き	15

(1) 公募資料の公表	15
(2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表	16
(3) 応募希望表明書及び参加資格確認書類の受付	16
(4) 参加資格の適否の通知	16
(5) 提案書の提出	17
(6) プレゼンテーションの実施	17
5 選定方法	17
(1) 選定方法	17
(2) 審査体制	17
(3) 審査項目	18
6 審査結果の公表	19
7 その他	19
(1) 事業協力予定者選定後の基本協定の締結	19
(2) その他の留意事項	19
8 提出先	20

(別紙1) 様式集

はじめに

松山市（以下「本市」という。）では、将来にわたって誰もが質の高い生活ができるコンパクトシティを目指し、JR 松山駅や松山市駅周辺の再開発を進めるなど、都市機能の充実を図るとともに、公共交通の利便性を高めることで、JR 松山駅から道後までをつながりのあるネットワークとして構築することにより、『歩いて暮らせるまちづくり』を進めています。

その中で、JR 松山駅周辺は、県都松山の陸の玄関口にふさわしい、楽しさやにぎわいに満ちたエリアとして整備することを目指し、サウンディング型市場調査など、事業者の提案などもいただきながら、令和8年3月に、官民連携によるまちづくりに向け、具体的な整備イメージや今後の進め方を示す「松山駅周辺まちづくりプラン」（以下「まちづくりプラン」という。）を作成しました。

まちづくりプランでは、コンセプトである「広域交通拠点と広域交流拠点が一体となったまちづくり」「エリア全体が楽しさやにぎわいに満ち、安全・安心で快適なまちづくり」「国内外から人を集め、中央商店街や道後はもとより、東予や南予、四国各県への送客も担うまちづくり」を実現するため、エリア内に「にぎわい施設」の整備を進めていくこととしていますが、開発を進めるにあたっては、具体的な導入機能や規模、バスタプロジェクトなどの関連事業との調整など、本市と民間事業者が連携して検討していく必要があると考えています。

そこで、本市が目指すまちづくりの実現に資する JR 松山駅周辺にぎわい施設整備事業（以下「本事業」という。）の具体化に向け、事業内容や事業条件、バスタプロジェクトなど関連事業との連携・調整等について、本市と継続的に対話を行い、ともに検討していただく事業協力者を公募することとしました。

本募集要項では、事業協力者の公募に関する事項を示しています。

第1 JR 松山駅周辺にぎわい施設整備事業に関する事項

1 JR 松山駅周辺にぎわい施設整備事業の進め方

JR 松山駅周辺エリアは、公共用地である駅前広場のほか、四国旅客鉄道株式会社（以下「JR 四国」という。）をはじめとする民間の所有地もありますが、それぞれが個々に施設整備を行うよりも、連携して楽しさやにぎわいに満ちたエリアにしていく必要があります。

そのため、本市が調整役となり、飲食や商業施設、交流広場、ホテルなどの民間開発を促していく中で、土地利用を最適化していくとともに、駅前広場やバスタプロジェクトとの調整を図ることで、官民が密接に連携し、地域の魅力を高め、エリア全体が連動してにぎわう開発を目指します。

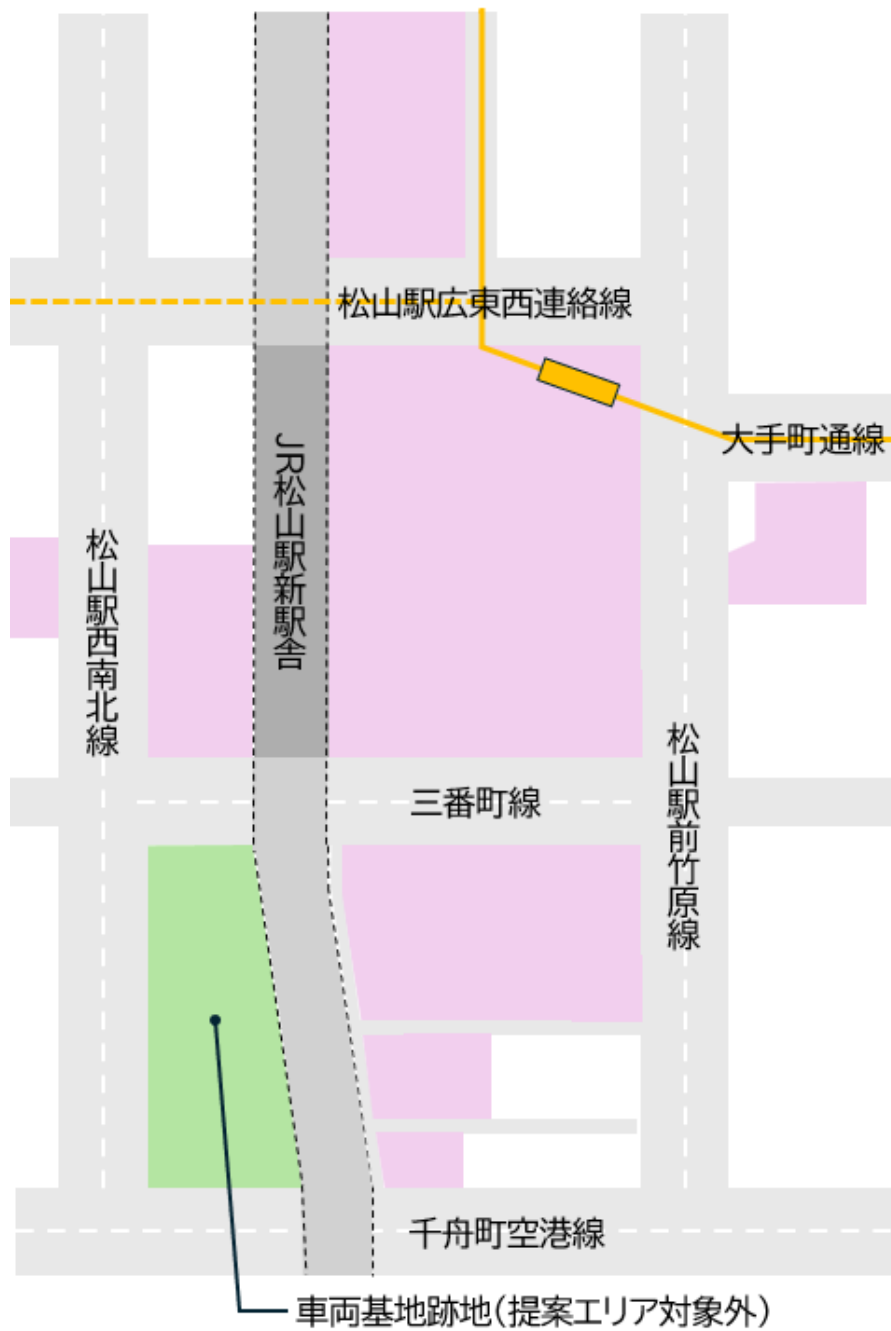
そこで、まず事業協力者を公募し、提案があった導入機能によっては、複数の事業協力者を選定し、関連事業との調整や、エリア全体が連動してにぎわうために最適な土地の利用方法等を本市と各事業協力者で継続的に対話し、地権者等関係者とも調整しながら、事業の具体化に向けた検討を実施します。

2 対象地について

対象地は、JR 松山駅周辺の次ページのエリアとします。ただし、JR 四国車両基地跡地については、本市が別途検討しているため、提案対象外とします。

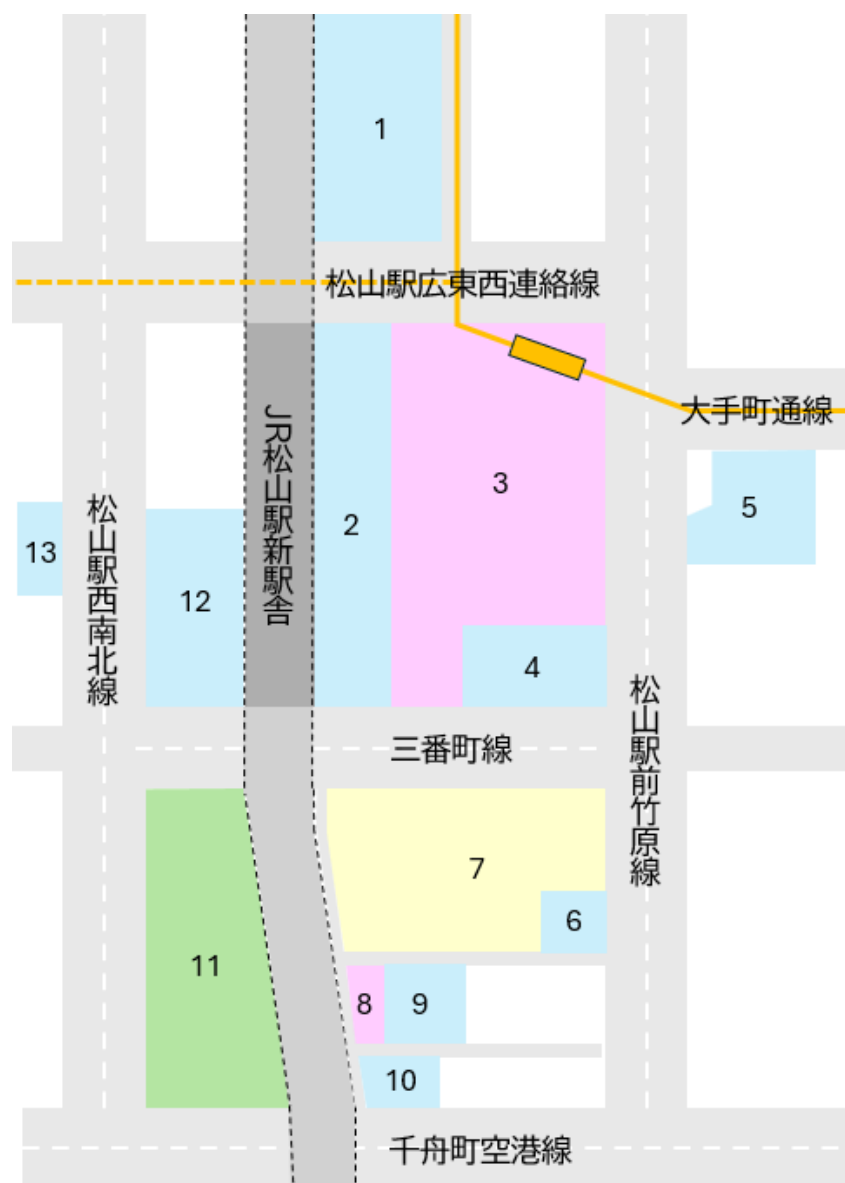
なお、本市としては、にぎわい創出を目的とした周辺整備の効果を最大化するため、一部の敷地の提案だけでなく、複数の敷地を一体的に活用した開発や、複数敷地が連携した計画・構想等、積極的な提案も期待しています。

(対象エリア)



※図面は概ねの位置図であり、実際の寸法とは相違があります。

(対象地の概要)



番号	土地所有者	面積(m ²)	番号	土地所有者	面積(m ²)
1	民間	5,465	8	松山市	801
2	民間	5,904	9	民間	1,648
3	公共用地	15,565	10	民間	1,165
4	民間	2,475	11	民間(市取得予定地)	9,254
5	民間	4,788	12	民間	3,798
6	民間	789	13	民間	1,111
7	民間(県取得予定地)	6,876			

※ 面積は登記面積等によるもので実測面積ではない。

土地番号	1	2	3
敷地面積	5, 465 m ²	5, 904 m ²	15, 565 m ²
用途地域等	商業地域 ・建ぺい率 80% ・容積率 500%	商業地域 ・建ぺい率 80% ・容積率 500%	道路-駅前広場
土地所有者	民間	民間	公共用地
備考	JR 松山駅だんだん通り(商業施設)との相互連携	JR 松山駅だんだん通り(商業施設)との相互連携	駅前広場として整備予定。立体道路制度等による高度利用を検討。東側の方が高いため、整地後、1~2%程度の緩やかな傾斜がつく見込み。

土地番号	4	5	6
敷地面積	2, 475 m ²	4, 788 m ²	789 m ²
用途地域等	商業地域 ・建ぺい率 80% ・容積率 500%	商業地域 ・建ぺい率 80% ・容積率 500%	商業地域 ・建ぺい率 80% ・容積率 500%
土地所有者	民間	民間	民間

土地番号	7	8	9
敷地面積	6, 876 m ²	801 m ²	1, 648 m ²
用途地域等	商業地域 ・建ぺい率 80% ・容積率 500%	商業地域 ・建ぺい率 80% ・容積率 400%	商業地域 ・建ぺい率 80% ・容積率 400%
土地所有者	民間(県取得予定地)	松山市	民間
備考		街区公園として整備予定	

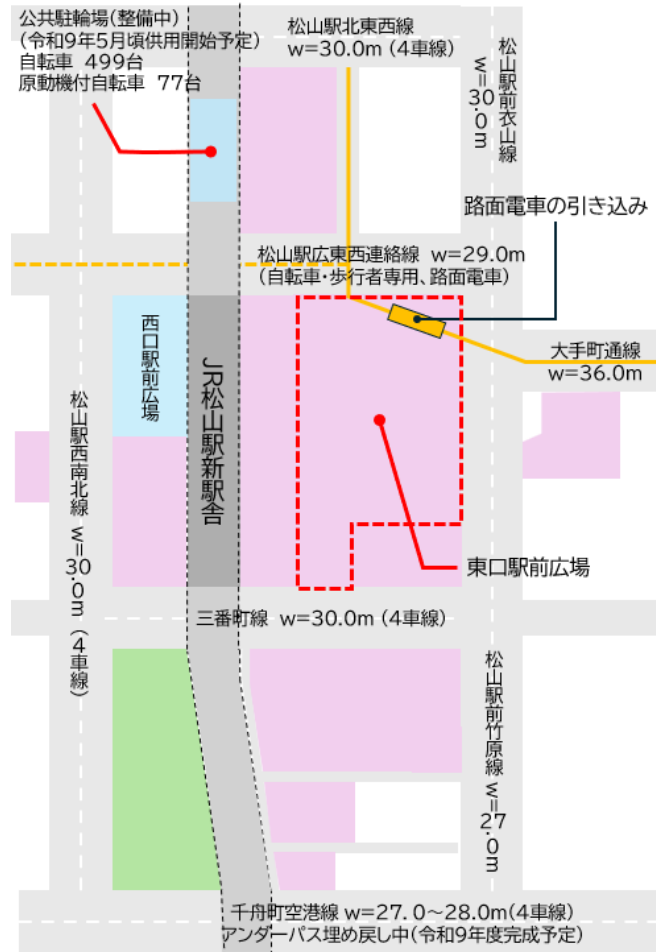
土地番号	10	11	12
敷地面積	1, 165 m ²	9, 254 m ²	3, 798 m ²
用途地域等	商業地域 ・建ぺい率 80% ・容積率 400%	商業地域 ・建ぺい率 80% ・容積率 500%	商業地域 ・建ぺい率 80% ・容積率 500%
土地所有者	民間	民間(市取得予定地)	民間
備考		今回提案対象外	

土地番号	13
敷地面積	1, 111 m ²
用途地域等	近隣商業地域 ・建ぺい率 80% ・容積率 300%
土地所有者	民間

<その他>

- ・ 東口駅前広場内で検討されているバスタプロジェクトは、令和7年4月から「事業計画の検討」の段階になっている。
- ・ エリア内でJR四国が商業施設やホテルの建設を予定している。他社との協同事業の検討可能性もある。
- ・ 四国新幹線の実現に向けた活動が進められており、JR松山駅付近は、新幹線駅の候補になっている。

(対象エリア周辺のインフラの状況)



- ※ 都市計画情報は、松山市ホームページ>地図情報（e～よまちナビ）>都市計画情報で確認してください。
- ※ 東口駅前広場は交通ターミナルや広場の整備を予定しており、立体道路制度等による高度利用を想定しています（P9参照）。

		令和8年度	9年度	10年度
道路	松山駅西南北線	暫定供用	道路整備工事 → 景観整備工事	供用開始
	松山駅北東西線	暫定供用 道路整備工事	景観整備工事	供用開始
	松山駅広東西連絡線	道路整備工事	暫定供用 道路整備工事	景観整備工事 供用開始
	三番町線	暫定供用	景観整備工事	供用開始
	千舟町空港線	橋梁撤去工事	擁壁撤去・ アンダーパス埋め戻し工事	車道舗装 暫定供用 景観整備工事
西側	西口駅前広場	雨水排水施設の整備 / 屋根工事	景観整備工事	供用開始
	商業施設など	事業協力者の公募・選定	開発事業者の公募・選定・設計・都市計画手続き・施工	
東側	東口駅前広場	駅舎基礎など支障物の撤去・土砂撤去(地盤下げ)工事 下水道工事	雨水排水施設の整備	(整地工事了)
	路面電車引き込み	事前協議・認可手続き 支障物の撤去	(認可取得) 軌道敷整地工事	引込工事 供用開始

スケジュールは社会状況の変化などで、やむをえず変更になる場合があります。

3 これまでの検討経緯

本事業に関する本市のこれまでの検討経緯は下表のとおりです。

令和6年9月	「松山市中心市街地の将来像」／「JR松山駅周辺まちづくりの将来像」の公表
令和6年12月	都市再生緊急整備地域指定 ・ 法制上の支援措置（道路上空利用のための規制緩和など） ・ 財政支援、金融支援、税制支援（所得税や法人税、不動産取得税、固定資産税控除など）
令和7年4月	バスタプロジェクト事業計画の検討段階への引き上げ 人口減少対策を最重要事項に位置付けた第7次総合計画の策定 ・ 将来都市像：人、まち、仕事がつながる交流拠点「SETOUCHI まつやま」 ・ 施策：にぎわいのある都市空間の形成 まちの玄関口となる JR松山駅や松山市駅の周辺整備などによって、にぎわいのある緑豊かな都市空間を形成するとともに、都市機能が集約されたコンパクトなまちづくりを進める
令和7年7月	車両基地跡地広域交流拠点施設基本計画の策定
令和7年8月	サウンディング型市場調査の実施（駅周辺整備について23者と対話） ・ 顕在化した期待・ニーズ：複数街区を一体的に活用した高度利用の可能性、交通ターミナル機能拡充、多様な消費者ニーズ（商業・飲食、ホテル、エンターテインメント）、愛媛・松山の“新たなにぎわい拠点”整備
令和8年3月	「松山駅周辺まちづくりプラン」の公表

4 今後想定される事業スケジュール

松山駅周辺まちづくりのスケジュール（案）は次ページのとおりです。

本事業については、令和9年度に開発事業者を公募・選定し、開発を進めていくことを想定しています。

(松山駅周辺まちづくりのスケジュール (案))

年度 事業	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)
にぎわい 施設 ※ 交通ターミナル除く	事業協力者の公募・選定	開発事業者の公募・選定・契約	設計・都市計画(関係調整・変更)			工事着手目標		供用開始目標

※計画内容等によって短縮や延長の可能性があります。

5 関連事業の概要

(1) 松山駅周辺土地区画整理事業等

JR 松山駅周辺地区は、南北に縦断する JR 予讃線により地区が東西に分断され、東側は商業・業務機能が松山駅を中心に集積が見られるのに対して、西側は都市基盤が未整備のまま無秩序な市街地が広がっていました。

そこで、JR 松山駅付近連続立体交差事業と一体的に土地区画整理事業を行うことで、都市基盤施設の整備を行い、交通結節機能の強化や東西交通の利便性の向上並びに魅力ある都心居住環境の創出や、本市の中心市街地の活性化を図っています。

現在、西口駅前広場や周辺道路の整備を行っており、令和 10 年度供用開始を目標としています。

東口駅前広場の整備は、令和 10 年度供用開始を目標としている路面電車の引き込みに加え、本事業やバスタプロジェクトとも関連するため、調整及び連携をしながら検討を進めます。

(2) バスタプロジェクト

本市は、国土交通省、愛媛県とともに、JR 松山駅東口において交通ターミナルを整備し、交通結節機能の強化を図るバスタプロジェクトを進めています。令和 5 年 11 月に策定した「松山駅交通拠点機能強化整備方針」を基に、令和 7 年 4 月からは事業計画の検討段階に入っており、今後交通拠点のコンセプト、機能・施設の規模と配置、官民の事業区分と役割分担などを具体化していく予定です。

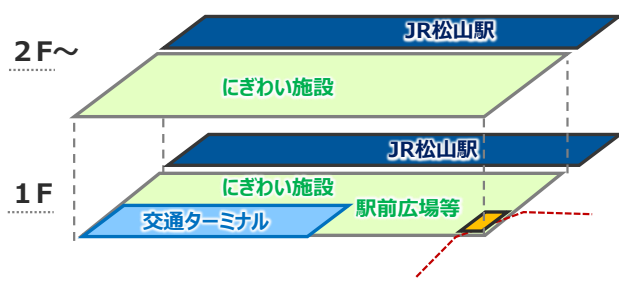
このため、第 1 の 2 に示す対象地のうち、JR 松山駅東口駅前広場を含む駅に隣接した街区を活用する場合には、バスタプロジェクトとの調整及び連携が必要となります。

6 立体道路制度等による高度利用の検討

JR 松山駅東口においては、バスタプロジェクトが1階に平面で計画されていることを前提とし、立体道路制度等を活用することで、駅前広場の整備やバスタプロジェクトとの調整を進めつつ、商業・飲食、ホテル、アミューズメント施設などのにぎわい施設の民間開発・高度利用を促進することを想定しています。

立体道路制度等の活用にあたっては、事業協力者とともに、都市計画決定に向けた検討、バスタプロジェクトとの調整、費用分担の検討等を進めることを想定しています。

● 駅東口の整備イメージ

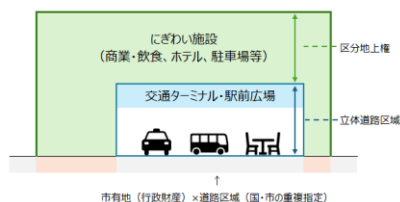


<立体道路制度とは>

平成元年の道路法の改正により創設された、道路の立体的区域を指定して、道路と建物を一体的に整備するための制度。



出典：国土交通省ウェブサイト「立体道路制度の概要」



第2 事業協力者に関する事項

1 基本的な考え方

(1) 事業協力者公募の基本的な考え方

- ア 事業協力者公募においては、JR 松山駅周辺にぎわい施設整備の具体化に向け、事業内容や事業条件、土地区画整理事業やバスタプロジェクトなど関連事業との連携・調整等について、本市及び関係者と継続的な対話を行い、ともに検討を行っていただく民間事業者を公募・選定します。
- イ 事業協力者の選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、優れた提案を行った応募者を1者又は複数者選定し、事業協力予定者とします。
- ウ 選定する事業協力予定者の数は、応募者から提案された導入機能の類似性、関連性等に応じて、総合的に判断します。
- エ 事業協力予定者は、本市との基本協定の締結をもって、事業協力者となります。
- オ 本市と事業協力者は、基本協定に基づき、両者間及び関係者との間で継続的な対話を実施します。本市は、対話において確認、整理した事業条件等を取りまとめ、別途実施する本事業の事業者公募の公募資料を作成します。
- カ 事業協力者が、本事業の事業者公募に応募する場合は、提案内容の評価において加点することを予定しています。

(2) 民間所有地の取扱い

対象地には民間所有地が含まれています。各地権者の意向聴取や検討状況の共有については本市が主体的に実施します。

また、検討を進めるにあたっては、各地権者の意向や条件を尊重して検討します。

2 事業協力者に期待する事項

(1) 事業の具体化に向けた対話及び検討の実施

- ① 事業協力者は、本市の要望に合わせて、本市及び関連事業の関係者等との間で継続的に対話を行い、事業の具体化に向けた検討を実施します。
- ② 対話及び検討にあたって必要な情報収集等を本市と協議のうえ実施するとともに、必要に応じて、関係者との調整に係る会議に出席します。
- ③ 対話及び検討に関する内容の想定は以下のとおりです。

ア 事業内容に関する事項

- ・ 導入機能（例：商業・飲食、ホテル、アミューズメント施設、マルシェ、交流広場、駐車場等）
- ・ 想定する規模（敷地面積、延床面積）
- ・ 事業スキーム
- ・ 事業収支の想定
- ・ 施設計画
- ・ 施設の管理運営
- ・ その他、各事業に必要な検討

イ 事業条件に関する事項

- ・ 借地条件
- ・ 土地取得条件
- ・ 規制緩和や公的支援を求める事項

ウ 関連事業・関係者との連携・調整に関する事項

- ・ 松山駅周辺土地区画整理事業等との連携・調整
- ・ バスタプロジェクト及び駅前広場との連携・調整
- ・ 東口駅前広場に引き込む路面電車との連携・調整
- ・ JR 四国との連携・調整（松山駅及び駅構内商業施設等を管理する事業者として連携・調整を想定）
- ・ 他の事業協力者との連携・調整（機能や駐車場等の連携・調整を想定。本市が事業協力予定者を複数選定した場合に限る）

(2) 成果物の作成

事業協力者は、(1)の対話及び検討を踏まえ、事業の具体化を図った成果として、本市の求めに応じ、以下の①、②の資料を作成し、提供することとします。成果物の著作権は各事業協力者に帰属しますが、松山市情報公開条例等関連規定に基づく公開その他本市が必要と認める用途に用いる場合、各事業協力者の承認を得た上で、成果物の全部又は一部を、本市が将来にわたり無償で使用することができるものとします。

- ① 施設計画図書（全体計画図、各施設の平面図・立面図・断面図等）
- ② 事業収支計画

3 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令和9年3月31日までを予定しています。

ただし、本事業に係る検討の進捗状況が変化した場合は、本市と事業協力者の協議により、協力期間を変更する場合があります。

4 協定の締結

- ア 本市は、公募型プロポーザル方式で行う事業協力者公募により、事業協力予定者を1者又は複数者選定します。
- イ 本市は、事業協力予定者（事業協力予定者が民間企業グループの場合は当該グループの全ての構成員）と、事業協力に係る基本協定を締結します。

5 費用負担

事業協力に要するすべての費用は事業協力者の負担とします。

6 関係法令等

本事業に係る各法令や例規等を遵守し、必要に応じて関係行政機関等と協議を行ってください。

第3 公募型プロポーザルに関する事項

1 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下を予定しています。

項目	期間
公募資料の公表	令和8年5月14日(木)
公募資料への質問の提出締切	令和8年5月28日(木)
質問回答の公表	令和8年6月10日(水)
応募希望、参加資格確認書類の提出	令和8年5月14日(木)～ 令和8年6月17日(水)
参加資格確認の通知	令和8年6月24日(水)
提案書の提出	令和8年7月27日(月)～ 令和8年7月31日(金)
提案内容のプレゼンテーション	令和8年8月中旬
事業協力予定者の選定	令和8年8月下旬
事業協力予定者との基本協定締結	令和8年9月～
事業協力者との対話	令和8年9月～

2 応募者の参画資格要件

(1) 応募者の構成等

応募者は、本事業において自らにぎわい施設(例:商業・飲食、ホテル、アミューズメント施設、マルシェ、交流広場、駐車場等)の開発事業を実施する意向のある単独の民間企業又は民間企業グループとします。

民間企業グループで応募する場合は、代表企業を定め、代表企業が応募手続き等を行ってください。

(2) 資格要件

応募者は、下記の実績要件を満たすこととします。なお、民間企業グループで応募する場合は、代表企業以外の構成員が実績要件を満たす必要はありません。

- ・ 過去10年間に、提案予定の施設と同等程度の延床面積のにぎわい施設に類する施設の開発実績を有すること(敷地は借地、所有のいずれでも可)。
- ・ 市内企業については、規模によらず、にぎわい施設に類する施設の開発実績を有するこ

と。

(3) 応募者（民間企業グループの構成員を含む）の制限

次の項目に該当する者は応募者（民間企業グループの構成員を含む）となることはできません。

- ① 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（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。）。
- ② 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。
- 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及びその利益となる活動を行う者。
- ④ 松山市税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者。

(4) 参加資格要件確認の基準日

- ① 参加資格要件の確認基準日は、参加資格確認日とします。
- ② 参加資格確認日から 基本協定の締結の日までの期間に（3）に抵触した場合は、失格とします。ただし、応募者が民間企業グループの場合で、代表企業以外の構成員が本制限に抵触したときに、応募者から当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格を満たし、本市が指定する期間内に本市の承諾を受けた場合には、この限りではありません。

3 提案を求める事項

応募者は以下の事項について、提案をしてください。詳細は様式集（別紙 1）に示します。なお、提案にあたっては、松山市都市計画マスタープラン、松山市立地適正化計画、松山市中心市街地活性化基本計画など関連する計画のほか、令和 8 年 3 月に公表したまちづくりプランも考慮してください。

(1) 事業計画の検討に関する事項

- ① 導入機能及び規模
 - ・ 提案する施設について、事業コンセプト、導入機能及び想定される規模を提案すること。
 - ※ 導入機能：商業・飲食、ホテル、アミューズメント施設、マルシェ、交流広場、駐車

場等

② 事業スキーム

- ・ 開発にあたり想定される事業スキーム等を提案すること。
- ・ ①で提案する導入機能及び規模の開発を行うにあたり、資金確保や事業収支を考える上でのポイントを提案すること。
- ・ 提案時点で想定する規制緩和や公的支援があれば提案すること。

③ 施設計画

- ・ 施設コンセプト及び施設デザイン、配置計画や、動線計画を検討するにあたってのポイントについて提案すること。
- ・ 概念図やボリューム図、イメージスケッチ等、提案内容がイメージできるものがあれば添付してください。
- ・ 平面図や立面図等、詳細を示す図面の添付は不要ですが、提案において必要と考える場合は添付も可とします。

④ 運営計画

- ・ 施設の運営の考え方について提案すること。
- ・ JR 松山駅周辺におけるにぎわいの創出についての考え方を提案すること。

(2) 事業協力に関する事項

① 事業協力にあたっての考え方、取組方針

- ・ 本事業を進めるにあたっての課題認識及びその対応方策を含め、事業協力にあたっての取組方針を提案すること。
- ・ 事業協力にあたっての取組体制を提案すること。

② 事業協力の進め方、スケジュール

- ・ 検討の進め方やスケジュールについて提案すること。
- ・ バスタプロジェクトなど関連事業との連携、調整に対する考え方を提案すること。

4 募集及び選定の手続き

(1) 公募資料の公表

募集要項、別紙1 様式集（以下「募集要項等」という。）は、本市ホームページで令和8年5月14日（木）からダウンロードすることができます。

(2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

募集要項等に関する質問がある者は、その内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に関する質問」を提出してください。

質問及びその回答は、令和8年6月10日(水)【予定】までに、本市のホームページで公開します。質問は事業者名を伏せて掲載しますが、内容は公開することが前提となるため、その点を承知した上で提出してください。なお、意見の表明と解されるものについては、回答しない場合があります。

- ・ 提出期限 : 令和8年5月28日(木)17時(必着)
- ・ 提出書類 : 募集要項等に関する質問(様式1)
- ・ 提出先 : 「8 提出先」の電子メールアドレス
※件名は【松山駅周辺・質問書提出】としてください。
※民間企業グループで応募を予定している場合は、代表企業が取りまとめて提出してください。

(3) 応募希望表明書及び参加資格確認書類の受付

本公募に応募を希望する者は、「応募希望表明書」、「委任状」(民間企業グループで応募する場合のみ)、「参加資格確認申請書」を提出してください。

- ・ 提出期間 : 令和8年5月14日(木)～6月17日(水)17時(必着)
※土日祝日を除く
※受付時間は9時から17時まで(12時から13時までを除く。)
- ・ 提出書類 : 応募希望表明書(様式2)、委任状(様式3)、参加資格確認申請書(様式4)
※単独の企業のみで応募を予定している場合は、委任状(様式3)は不要です。
※参加資格確認申請書については、様式に記載された必要書類を忘れずに添付してください。
- ・ 提出部数 : 正本1部、副本1部
- ・ 提出先 : 「8 提出先」に持参又は郵送

(4) 参加資格の適否の通知

上記(3)において応募希望表明書及び参加資格確認書類を提出した民間企業等を対象に、本市が付している参加資格要件に対する適否を確認した上で、令和8年6月24日(水)までに通知します。

また、参加資格要件を満たす応募者の数(民間企業グループの場合はグループ数)は、本市ホームページで公表します。

(5) 提案書の提出

応募者は、様式集（別紙1）に定める提案書（以下「提案書」という。）を提出してください。

- ・ 提出期間 : 令和8年7月27日（月）～7月31日（金）17時（必着）
※受付時間は9時から17時まで（12時から13時までを除く。）
- ・ 提出書類 : 様式集（別紙1）に定める提案書
- ・ 提出部数 : 正本1部、副本8部
※提案書の内容を記録した電子媒体（CD又はDVD）も2部提出してください。
- ・ 提出先 : 「8 提出先」に持参又は郵送

(6) プレゼンテーションの実施

応募者は 提案書の内容に沿い、プレゼンテーションを実施することとします。プレゼンテーションの開催日は令和8年8月中旬を予定しています。プレゼンテーションでは提案書及び提案書を基に作成されたプレゼンテーション資料を用いて説明することとし、追加の資料提出は受け付けません。

プレゼンテーションの実施日時、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します。

5 選定方法

(1) 選定方法

- ① 事業協力者の選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、優れた提案を行った応募者を1者又は複数者選定し、事業協力予定者とします。
- ② 選定する事業協力予定者の数は、応募者から提案された導入機能の類似性、関連性等に応じて、総合的に判断します。
- ③ 選定は、(3) 審査項目に基づき提案書、プレゼンテーション・ヒアリング等の審査により行うこととします。
- ④ 評価点の合計が同点で、提案された導入機能の類似性、関連性等から、いずれか1者を選定する必要がある場合は、選定委員会の多数決により選定します。
- ⑤ 選定結果は参加者すべてに通知します。

(2) 審査体制

応募者から提出された提案書、プレゼンテーション・ヒアリング等の審査は、(3) 審査項目に従い、「JR 松山駅周辺にぎわい施設整備事業 事業協力者選定委員会」（以下「選定委

員会」という。)が行います。

選定委員会は、市職員5名で構成します。なお、外部の有識者(2名)を置き、意見を求めるものとします。

本市は、選定委員会の選定結果を受けて事業協力予定者を決定します。

(3) 審査項目

提案内容の審査は、以下の審査基準により行います。評価項目ごとに得点を付与し、提案の評価得点とします。なお、提案の評価得点が100点中60点に満たない場合は、事業協力予定者として選定しないこととします。

① 事業計画の検討に関する事項【70点】

ア 導入機能及び規模【20点】

- ・ 松山市都市計画マスタープラン、松山市立地適正化計画、松山市中心市街地活性化基本計画など関連する計画のほか、令和8年3月に公表したまちづくりプランも考慮された事業コンセプト、それに基づく導入機能や規模の考え方が示されているか。

イ 事業スキーム【20点】

- ・ 対象地の特徴・課題等を踏まえた事業スキームの考え方が示されているか。
- ・ 資金確保や事業収支を考える上でのポイントは合理的なものが示されているか。

ウ 施設計画【10点】

- ・ 駅周辺という立地を踏まえた施設コンセプト及び施設デザインの考え方が示されているか。
- ・ 配置計画や、動線計画を検討するにあたってのポイントは、対象地の特徴・課題、駅や関連事業等との関係性を踏まえて示されているか。

エ 運営計画【20点】

- ・ JR松山駅周辺におけるにぎわいの創出に資する運営の考え方が示されているか。

② 事業協力に関する事項【30点】

ア 事業協力にあたっての考え方、取組方針【20点】

- ・ 事業協力に対する積極性があるか。
- ・ 本事業の課題への理解が十分か、具体的な対応方策の認識が示されているか。
- ・ 事業協力に必要な取組体制が構築されているか。
- ・ 提案内容に類似した実績等が十分にあるか。

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、スケジュールが明確に示されているか。

- ・ バスタプロジェクトなど関連事業との連携、調整に対する認識が十分か。

6 審査結果の公表

事業協力予定者となった代表企業名及び提案があった主な導入機能は、本市ホームページで公表します。事業協力予定者以外の応募者名等は公表しません。

7 その他

(1) 事業協力予定者選定後の基本協定の締結

- ① 事業協力予定者は、本市と業務内容等に関して協議を行い、この協議結果に基づき基本協定を締結します。
- ② 基本協定には、対話及び検討に関する基本的考え方等に関する規定が含まれます。
- ③ 事業協力者は、基本協定に基づき、構成員の変更を本市に申請することができることとします。
- ④ 前記③の申請があった場合は、本市は事業協力者と協議のうえ構成員の変更を承諾することができることとします。
- ⑤ 事業協力者は、本市と協議のうえ、辞退することができることとします。
- ⑥ 選定される事業協力予定者が複数となり、事業協力者間での連携・調整にあたって必要な場合は、本市と各事業協力予定者（単独企業又はグループの代表企業及び構成員）の間で基本協定を締結した上で、事業協力者の間における相互協力義務や責任分担等を別途の書面により合意することを予定しています。

(2) その他の留意事項

- ① 応募に必要な費用は、応募者の負担とします。
- ② 提出した提案書等の内容の変更は、原則として認めません。
- ③ 提出した提案書等は返却しません。
- ④ 提案書等に虚偽の記載のある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者については、所要の措置を講じることがあります。
- ⑤ 同一の応募者が提出できる提案書は1案のみとし、提案書を複数提出した場合は、全ての応募を無効とします。なお、1つの提案書の中で、複数の導入機能を提案するなど、各項目について、複数案提案することは可能です。
- ⑥ 本事業に関して使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによることとします。
- ⑦ 提案書の著作権は、それぞれの応募者に帰属します。ただし松山市情報公開条例等関連規定に基づく公開その他本市が必要と認める用途に用いる場合、応募図書の全部又は

一部を、本市が将来にわたり無償で使用することができるものとしします。

- ⑧ 本市の配付する募集要項等及び配付資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用する
ことを禁止とします。
- ⑨ 本公募への参加を応募希望表明書提出後に辞退する場合には、プロポーザル参加辞退
届（様式5）を、持参又は簡易書留等による郵送にて提出することとします。

8 提出先

- ・ 担当：松山市都市整備部交通拠点整備課 柴田、大久保、伊藤
- ・ 住所：愛媛県松山市二番町四丁目7番地2
- ・ 電話番号：089-948-6467（直通）
- ・ メールアドレス：koutuukyoten@city.matsuyama.ehime.jp