

# 江田島市岸根における開発可能性調査事業委託業務基本仕様書

## 1 業務名

江田島市岸根における開発可能性調査事業委託業務

## 2 業務の目的

本委託業務は、旧がんね海水浴場一帯を活用し、江田島市内外の観光情勢等を踏まえつつ、市の観光関連産業全体のあり方を好転させる可能性のあるインパクトのある開発プランについて、設置する施設、必要経費、役割分担、必要な法手続などに関する調査を委託することにより、開発の可能性を明らかにすることを目的とする。

## 3 契約期間

契約締結の翌日から平成 31 年（2019 年）7 月 31 日（火）まで

## 4 開発可能性調査の対象地

- (1) 江田島市沖美町美能鶴原 1166 及び 1167 における開発であることを原則とする。
- (2) ただし、江田島市沖美町美能鶴原 1168 については、隣接する民家（鶴原 1163 及び 1164）があることを踏まえた上で、使用する開発プランとすることを可能とする。

※地番については参考資料を参照のこと。

## 5 開発の前提条件

- (1) 開発可能性調査の対象地において、アウトドアに適した自然環境と調和し、かつ、そのロケーションが持つ魅力を有効に活用できる自然体験型の宿泊施設であること。
- (2) 国内旅行者はもとより、インバウンド観光客に対しても強い訴求力を持ち、国内外に対する大きなPR効果が見込まれるものであること。
- (3) 受託者が本可能性調査事業の公募型プロポーザルの際に提案した内容に基づくものであること。

## 6 業務概要

受託者が公募型プロポーザルの際に提案した開発プランの実行に関し必要な調査を行い、開発プランの精度を高めるとともに、経費や課題その他必要な条件等を明らかにすることにより、開発可能性を判断するための検討資料となる報告書を作成する。

具体的には、報告書の内容は次の項目を盛り込んだものとする。

- (1) 開発プランの概要に関すること。

### ア ターゲット層の設定

江田島市内外の観光情勢を踏まえた上で、開発する施設において設定するターゲット層を、その理由を付して明らかにすること。

イ 開発プランのコンセプト

整備する施設のコンセプトについて、その内容がターゲット層に訴求力を持つ理由を付して明らかにすること。

ウ 整備施設の概要

開発可能性調査の対象地において、具体的にどのような整備を行うのか、その内容を明らかにすること。

エ 測量図及び平面図

開発可能性調査の対象地における測量図及び整備する施設の配置図（平面図）を作成すること。

オ 必要な法手続

開発可能性調査の対象地の開発に関する法規制の状況及び必要な手続を明らかにすること。

(2) 施設運営に関すること。

ア 施設利用者数及び効果の見込み

施設整備を行う年度を含めて、概ね10年間程度の施設利用者数及び経済効果・広告宣伝効果の見込みを明らかにすること。

イ 概算事業費及び自己資金額の予定

開発プランの実行に際し必要となる施設整備の概算事業費及び受託者又は受託者が本受託事業において代表企業となる企業グループ（以下「受託者等」という。）が投じる予定の自己資金額の見込みを明らかにすること。

ウ 収支見込

施設の運営開始後の収支見込を明らかにすること。なお、その際、開発可能性調査の対象地に係る江田島市への土地使用料は無料と仮定した上で、収支計画を作成することを可能とする。

エ 施設の運営体制

整備する施設の運営体制を明らかにすること。

オ 地元雇用及び調達の方針

受託者等において、施設の運営に際し、地元雇用や調達に関しどのような方針で臨むか明らかにすること

カ 集客プロモーションの方針

受託者等において、ターゲット層その他に対し、どのようなプロモーションを実施し集客確保を図るか方針を明らかにすること。

キ 施設運営開始までのスケジュールの概要

(3) 開発プランの実現に向けた役割分担

受託者1社のみで実行する開発プランではない場合は、受託者等の構成企業の役割分担を明らかにすること。なお、受託者等に含まれない行政その他の団体等に対し、経費負担など役割分担を求める場合は、その内容を明らかにすること。

## 7 成果物

- (1) 岸根における開発可能性調査事業報告書（A4判・カラー又は単色・両面印刷・MSワード） 簡易製本5部
- (2) 上記報告書の電子媒体（CD-Rに保存したもの2枚）  
※発注者が再利用若しくは加工できるファイル形式のものであること。

## 8 納入場所

広島県江田島市大柿町大原 505 番地 江田島市役所企画部企画振興課

## 9 開発プランの実行に関する事項

- (1) 受託者は、開発可能性調査の結果をもとに開発に着手しようとした場合、開発プランに基づく施設整備及び事業運営を行う主体としての優先交渉者とする。
- (2) 委託者と受託者において、開発の着手について協議が整わなかった場合、受託者は、委託者が他の主体と開発プランの実行について協議することを妨げないものとする。

## 10 注意事項

- (1) 受託者は、業務着手に当たって、次の書類を提出する。
  - ア 着手届
  - イ 業務責任者選任通知書
  - ウ 業務行程表
- (3) 受託者は、業務を円滑に遂行するために、逐次、委託者と連絡調整を行い、業務の円滑な遂行を図るものとする。
- (4) 著作権を始め、本業務の成果品における一切の権利は、委託者に帰属する。
- (5) 委託業務に当たり使用するデータ、画像等の著作権・使用权等の権利については、受託者において、使用許可を得る。なお、これらを怠ったことにより、著作権等の権利を侵害したときは、受託者において負担する。
- (6) 本業務が完了した後において、受託者の責により成果品に修正を要する箇所が発見された場合には、速やかに訂正、補正その他必要な措置を講ずるものとする。なお、これらに係る費用は全て受託者の負担とする。
- (6) 本業務遂行中に受託者が委託者若しくは第三者に損害を与えた場合又は第三者から損害を受けた場合は、直ちに委託者にその状況及び内容を書面により報告し、受託者の責において処理解決する。
- (7) 業務完了後、受託者の責任に帰すべき理由による成果物の不良箇所が発見された場合は、受託者は、速やかに委託者が必要と認める訂正、補正、その他必要な措置を行うものとし、これに対する経費は、受託者の負担とする。
- (8) 本仕様書の内容に疑義が生じた場合又は本仕様書の定めのない事項については、その都度、委託者と協議するものとする。

【参考】開発可能性調査の対象地

- ・原則，鶴原 1166 及び 1167 とする。
- ・ただし，鶴原 1168 については，隣接する民家（鶴原 1163 及び 1164）があることを踏まえた上で，使用するプランとすることが可能

