

平成 31 年 2 月 19 日

江田島市岸根における開発可能性調査事業  
委託業務に係る公募型プロポーザル  
参加表明予定者 各位

江田島市企画部企画振興課長

#### 質問に対する回答

江田島市岸根における開発可能性調査事業委託業務に係る公募型プロポーザルに関する質問について、次のとおり回答します。

※質問内容は、受領した質問書の原文を掲載しています。

平成 31 年 2 月 19 日

## 回 答 書

江田島市  
企画部企画振興課

Q 1.  
開発行為としての許可が必要か

A 1.  
10,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為の場合は、県知事の許可が必要です。  
(都市計画法 第 29 条)

Q 2.  
都市計画区域の範囲にあるか

A 2.  
都市計画区域外です。

Q 3.  
開発に対して建物の建蔽率の制約があるか

A 3.  
都市計画区域外のため、建蔽率の適用はありません。  
(建築基準法 第 41 条の 2)

Q 4.  
土地の形状改良は可能か (土, 砂の掘り出し・盛り土)

A 4.  
可能です。なお、構造や規模によっては規制がかかる場合がありますので、具体的な計画を作成して御相談ください。

Q 5.  
開発の広さによる接道道路の幅員確保 (設置) 義務, 道路の広さが条件に満たない場合はどうなるのか

A 5.  
具体的な計画を作成して御相談ください。  
広島県において「開発行為等の許可の技術的基準」が定められていますので、広島県のホームページを御覧ください。

|   |
|---|
| Q 6.<br>都市計画区域外であれば 10,000 m <sup>2</sup> 以内の開発行為については許可が不要と思われるが実際はどうか |
| A 6.<br>10,000 m <sup>2</sup> 未満の開発行為については、不要となります。<br>(都市計画法 第 29 条)   |

|  |
|--|
| Q 7.<br>指定の範囲はすでに 34,000 m <sup>2</sup> 程あるため、計画の段階で開発の許可が必要になると思われる。故に接道する道路の幅員の確保が必須となるので、土地の分筆をすることで範囲を限定し、その条件をクリアすることが出来ると考えるが実際は可能か、または根本的に不要か |
| A 7.<br>県が、全体計画の内容をみて判断します。<br>詳しくは、広島県西部建設事務所建築課 (tel 082-250-8158) に御確認をお願いします。  |

|                                |
|--------------------------------|
| Q 8.<br>敷地内で開発範囲を後から追加することは可能か |
| A 8.<br>A 7. のとおりです。           |

|   |
|---|
| Q 9.<br>宅造規制はあるか  |
| A 9.<br>当地は、宅地造成工事規制区域外です。ただし、開発面積が 10,000 m <sup>2</sup> 以上の場合、開発許可申請が必要になります。 |

|  |
|--|
| Q10.<br>景観保護条例等の開発制限はあるか                               |
| A10.<br>市条例の制限はありません。ただし、広島県景観条例による大規模行為届出対象地域に入っています。 |

|   |
|---|
| Q11.<br>土地の中であればどこで何を立てても構わないか                                |
| A11.<br>建築基準法や都市計画法, その他関係法令の制限は適用されますので, 具体的な計画を作成して御相談ください。 |

|  |
|--|
| Q12.<br>砂浜の部分の改良, 栈橋の設置などの際, 漁協は協力してくれるか   |
| A12.<br>漁協が判断するもので, 市は判断することができません。<br>事業者において, 直接, 漁協に御確認をお願いします。<br>○管轄漁協: 美能漁業協同組合 (tel 0823-47-0231) |

|   |
|---|
| Q13.<br>上下水道の状況   |
| A13.<br>上下水道は, 現地まで整備されていません。<br>なお, 美能地区の中心地から現地までの間にある市道の途中まで, VP50φの上水道が整備されています。<br>下水道については, 整備する計画はありません。 |

|   |
|---|
| Q14.<br>下水排水は浄化槽か   |
| A14.<br>浄化槽になります。<br>なお, 浄化槽の設置に際し, 市において補助金を交付する制度があります。<br>詳しくは, 市地域支援課 (tel 0823-43-1637) に御確認をお願いします。 |

|   |
|---|
| Q15.<br>浄化槽を通せば海に直接放流は可能か   |
| A15.<br>海への直接放流は, 可能です。<br>ただし, 海の干満等により, 海水が浄化槽へ逆流しないように配慮が必要です。 |

|  |
|--|
| Q16.<br>土地の現状は草木が生い茂っているが、調査事前に市による伐採や草刈りはあるか。 |
| A16.<br>市による伐採等は、行いません。                        |

|  |
|--|
| Q17.<br>砲台記念館は現状維持保全か  |
| A17.<br>開発に伴い、改良を行うことは可能です。<br>ただし、改良については、開発の前提条件にある、自然環境との調和、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を念頭に、御検討いただければと思います。 |

|   |
|---|
| Q18.<br>業務委託期間はどのようになるのか  |
| A18.<br>平成 31 年 4 月上旬から 7 月下旬までの 4 カ月間になります（募集要項 P 1 及び基本仕様書 P 1 に記載のとおりです。）。 |

|   |
|---|
| Q19.<br>土地に対する賃料は発生するか  |
| A19.<br>議会の承認を得た上で、無料とする予定です。<br>施設運営における収支見込においても、無料と仮定してください（基本仕様書 P 2 に記載のとおりです。）。 |

|   |
|---|
| Q20.<br>計画の期間上限 10 年を超えて 20 年やより長い期間を計画することは可能か |
| A20.<br>10 年以上の期間を計画することは、可能です。                 |

Q21.

土地の賃借契約は別途あるのか。あるとすれば、一般的な賃借契約期間と同じように解釈できるか（定期借地 50 年～99 年）

A21.

本調査事業委託業務実施後、開発に着手する際に、別途、土地の賃借契約を締結することとなります。

賃借契約期間については、市と事業者において協議の上、決定することとなります。

Q22.

期間満了の際の建物の扱い（更地に戻すのか・次の方を募り前事業者の負担軽減が図れる体制を作れるのか）

A22.

原則、更地で返還していただきます。

Q23.

建物の固定資産税はかかるか

A23.

固定資産税は、課税されます。

Q24.

固定資産税の軽減措置はあるか

A24.

市においては、市内において産業施設を新設し、又は増設する者に対し、所要の奨励措置を講ずる制度があります。

詳しくは、市産業企画課（tel 0823-43-1641）に御確認をお願いします。

Q25.

雇用促進に対する補助金は設立可能か

A25.

A24. のとおりです。

Q26.

企業誘致の補助金設立はどうか

A26.

A24. のとおりです。

Q27.

開発行為に対する補助金はどうか

A27.

A24. のとおりです。

Q28.

江田島市が考える観光客の誘致の施策はなにか

A28.

江田島市観光振興計画に記載のとおりです。詳しくは、市HPの本業務に係る公募型プロポーザルのページ下部にある資料をご覧ください。

Q29.

なぜお客様が離れてしまったのか

A29.

市HPの本業務に係る公募型プロポーザルのページ下部にある資料等を参考にしていただき、貴社において分析をお願いします。

Q30.

どのように呼び戻すか

A30.

A29. のとおりです。

Q31.

市営交通インフラの増便や航路追加、高速便の時間変更は可能か

A31.

市が民間の船会社に運航を委託している航路（中町／宇品航路）について、現地の開発に伴う変更等は、現時点では考えていません。

Q32.

周遊バスは設立できるか

A32.

市内では、江田島バス株式会社がバスの運行をしています。

詳しくは、バス会社に御確認をお願いします。

○江田島バス株式会社（tel 0823-45-5363）

Q33.

定期バスは停留所を追加できるか

A33.

A32. のとおりです。

Q34.

個人所有の土地と隣接しているため境界確認が必要になるか

A34.

現地と個人所有地の境界付近に構造物等を設置する場合に限り、境界確認が必要になります。

この場合における測量等の実施、経費等については、事業者の負担となります。

Q35.

地目変更は不要か（山林であれば変更不要で開発可能か）

A35.

地目変更は、不要です。

Q36.

開業時期が遅れる場合、審査の減点対象になるか

A36.

開業時期については、審査基準の評価項目の対象外です（募集要項 P 7 に記載のとおりです。）。

Q37.

道路の整備時期は

A37.

美能地区の中心地から現地までの間にある市道については、昨年7月の豪雨により一部崩落した箇所を仮復旧している状況です。本復旧は、平成32年度中の予定です。

なお、開発プランに基づき市道の整備が必要と認められる場合は、市において検討することとなります。