

江田島市新ホテル等整備事業

プロポーザル公募要項



平成30年3月
広島県江田島市

目次

1 事業実施にあたって	1
2 事業内容	
(1) 事業名称	2
(2) 事業用地の概要	2
(3) 公募概要	3
(4) 事業スケジュール	3
3 事業条件	
(1) 基本条件	4
(2) 使用条件	6
(3) 市の補助金措置	7
(4) 市の奨励措置	7
(5) 基本協定の不履行措置	8
4 応募者が備えるべき参加資格要件	
(1) 応募者の構成など	8
(2) 応募者の基本的参加資格要件	9
(3) その他	9
5 参加に関する手続き	
(1) 公募型プロポーザルのスケジュール	10
(2) 参加表明書の受付	10
(3) 質問書の受付	10
(4) 提案書などの提出	11
(5) 提案説明	12
(6) 審査結果通知	12
6 選考方法	
(1) 審査	12
(2) 失格	12
7 提案書類及び提案説明（プレゼンテーション）の審査基準など	
(1) 評価項目	13
(2) 定量化審査	13
(3) 順位の決定方法	13
8 基本協定の締結	14
9 土地使用貸借契約の締結	14
10 その他	14

1 事業実施にあたって

江田島市は、広島県の南西部、広島市から約7.5km先の広島湾に浮かぶ江田島と能美島及びその周辺に点在する島々で構成されています。広島市や呉市とは、フェリーと高速船で結ばれ、人の行き来が盛んです。また、本土とは二つの大きな橋でつながっており、都市部から比較的近いところにある自然の「恵み多き島」です。

瀬戸内の温暖で雨の少ない気候を利用し、柑橘類や花卉、きゅうりなどの施設栽培が盛んで、近年はオリーブの産地化に取り組んでおります。水産業も盛んで、特に牡蠣は、広島県を代表する産地の一つです。

また、現在、民泊型修学旅行の受入れに取り組むとともに、シーカヤックやサイクリングなどの体験型メニューの開発・PRにも力を入れております。

ただ、現在、本市においても、少子高齢化の進展と人口減少に歯止めがかかっておりません。また、平成29年3月31日には、江田島市を代表する宿泊施設「国民宿舎能美海上ロッジ」が、老朽化が原因で休館したことにより、入込観光客も減少し、地域の活力が低下しております。

そこで、本市では、休館した能美海上ロッジに替わる新たな宿泊観光施設を、民間の力を活用して建設し、そのノウハウを運営に活かすことによって、末長く利用者に選ばれ、喜ばれる施設にしたいと考え、昨年4月から、江田島市「魅力ある宿泊観光関連施設」整備事業に取り組んでまいりました。同年10月には選定された事業者と基本協定を締結しましたが、残念ながら、今年2月に事業者が辞退てしまいました。

しかしながら、本市が、将来目標として掲げている「交流人口100万人」達成の起爆剤として、拠点となる新しい宿泊観光施設が、どうしても必要であるという考えは変わっておりません。

このたびの公募型プロポーザルは、江田島市の地域経済活性化のための重要なパートナーとして共に歩んでいただける民間事業者の方を、改めて公募するものであります。

この事業がきっかけとなって、新たな「縁」が生まれることを信じ、江田島市として全面的にバックアップしてまいりますので、皆様からの御提案を、心からお待ちしております。

平成30年3月1日

あきおか しゅうさく
広島県 江田島市長 明岳 周作

2 事業内容

(1) 事業名称

江田島市新ホテル等整備事業

(2) 事業用地の概要

所 在 地	所 在 地	地 積	備 考
能美町中町 4218 番 14	973 m ²		
能美町中町 4712 番 2	376 m ²	地籍796m ² の一部	
能美町中町 4716 番 1	1,094 m ²		
能美町中町 4716 番 2	288 m ²		
能美町中町 4717 番 1	444 m ²		
能美町中町 4717 番 2	842 m ²		
能美町中町 4718 番	1,523 m ²	一部, 温泉敷地	
能美町中町 4719 番 1	902 m ²	温泉施設敷地	
能美町中町 4719 番 2	807 m ²		
能美町中町 4719 番 4	374 m ²	温泉施設敷地	
能美町中町 4719 番 5	92 m ²		
能美町中町 4720 番 2	828 m ²		
能美町中町 4720 番 7	77 m ²	市道86号線の一部	
能美町中町 4721 番 4	1,213 m ²	現況 (山林)	
能美町中町 4721 番 5	984 m ²		
合 計	10,817 m ²		
旧能美海上ロッジ (土台部分)	能美町中町 4721 番 5 地先	約1,737 m ²	※海域占用面積
道 路 条 件	敷地南側: 市道中町86号線 (車道幅員約4m) ※ (付替予定) 敷地西側市有地を通じて市道中町37号線に接続 (車道幅員約4m)		
都 市 計 画 区 域	区 域 外		
都 市 計 画 制 限	無 し		
宅地造成等規制法	区 域 外		
現況地目 (用途)	雑種地 (駐車場)		
土砂災害警戒区域	現時点, 区域外 本事業区域 (江田島市能美町中町) は, 広島県により平成30年度内に土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域などの調査を行う予定。土砂災害特別警戒区域に指定された場合, 建築物に関する構造規制がかかる。		
飲用水・ガス・電気 の供給施設及び排 水施設の整備状況	飲用水有り (市道中町37号線配管) ガス有り (プロパンガス) 電気有り 公共下水有り (市道中町37号線配管) ※公共下水へ排水するには, 事業者にて汚水流量調整槽を設けること。 ただし, 雨水及び温泉浴槽の排水は, 公共下水への排水を不可としている。		
温 泉 源 状 況	調査年月日: 平成24年10月4日 (財団法人広島県環境保健協会) 泉温: 34.3°C 湧出量: 240L/分 (動力揚水) 泉質: ナトリウム・カルシウム-塩化物強塩温泉 (微褐色中混濁塩味無臭) ※可燃性天然ガスが含まれておらず, 温泉湯量も豊富であるため, 一部の浴槽では直接引湯掛流し方式も可能。		

既存建物等	シーサイド温泉のうみ（駐車場内に下水道管横断有り）
周知の埋蔵文化財	埋蔵文化財発掘調査必要なし
交通アクセス	陸路（車）：（広島駅～広島呉道路～呉・音戸経由）約90分 海路（車）：（広島駅～宇品港～三高港～車13分）約70分 海路（人）：（広島駅～宇品港～中町港～徒歩12分）約85分

※4719-1, 4719-4及び4718の一部の土地は、平成31年3月末まで「シーサイド温泉のうみ」として指定管理者により営業使用している。

※敷地形状は別紙1（位置図）、別紙2-1・2-2（事業用地）などで確認すること。

※当該地の貸与面積は、優先交渉権者と協議の上、確定することとする。

（3）公募概要

ア 公募内容

本募集は、江田島市新ホテル等整備事業に係る、応募事業者の選定にあたり、民間活力を活かした専門的知識と豊富な経験を有し、最も優れた提案を行う事業者を選定することを目的とする。

事業者の選定にあたっては、公募により広く事業者から応募を求め、その上で提出のあった提案書などを総合的に評価する公募型プロポーザル方式で事業者を選定するものとする。本プロポーザルによって決定した優先交渉権者は、本市と基本協定及び土地使用貸借契約を締結し、提案内容に基づく事業を実施することとする。

イ 事業予定者の決定方法

本市が設置する江田島市新ホテル等整備事業公募型プロポーザル方式事業者特定審査委員会（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や提案説明（プレゼンテーション）の審査により、最優秀提案を選定し優先交渉権者を決定する。

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を特定する手続である。

ウ 追加情報

本公募要項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う。

（4）事業スケジュール（案）

本市が想定するスケジュールは次のとおり。

時 期	内 容
平成30年 3月 1日～平成31年 3月 中旬	公募・プロポーザル
平成31年 3月 中旬	優先交渉権者の決定
平成31年 3月 下旬	基本協定締結
平成31年 4月～平成32年 6月	基本設計・実施設計・建築手続 建設工事・開業準備
平成32年 7月 中旬	開業

※施設の開業は、基本協定締結日の翌日から2年以内とする。

3 事業条件

(1) 基本条件

本事業に係る提案内容の基本的な条件は、次のとおりとする。なお、優先交渉権者が決定した後は、その提案をできるだけ尊重し、改めて協議の上、条件や提案内容の調整を行う。

ア 新ホテル等

(ア) 宿泊施設

この要項における宿泊施設とは、ホテル、旅館、保養所、ペンション、レストハウス等料金を徴収し、宿泊又は休憩の用に供することを目的とする建築物であり、いわゆるファッショナブルホテルに類する施設の設置、営業を行うことはできない。なお、宿泊人数、客室数、客室の広さ、価格帯については応募者の提案に委ねる。

(イ) 温浴施設

現在、シーサイド温泉のうみで使用している温泉水を利用して、日帰り入浴も可能な温浴施設を整備すること。施設は、単体で新築あるいは、宿泊施設と一体的に整備することが可能とする。また、シーサイド温泉のうみを改修して温浴施設として活用すること、又は他の機能を併せ持つ施設として活用することも可能とする。その場合、施設は事業者へ、江田島市議会の議決を経て、無償貸与するが、整備・維持管理費は事業者の負担とする。シーサイド温泉のうみの建物を活用しない場合は、江田島市の負担で解体・撤去する。なお、改修、解体・撤去の開始時期は、別途協議する。

(ウ) 飲食機能

地元食材を活用した飲食機能を整備すること。宿泊施設や温浴施設と一体的に整備すること、又は別の建物として整備することも可能とする。

なお、客席数や広さは問わないが、団体客の利用が可能な規模が望ましい。

(エ) 産直物販・観光情報発信機能

産直物販・観光情報発信機能は必須としないが、上記のいずれかの施設の付帯施設として整備されることが望ましい。

(オ) 進入路

県道36号線から能美町中町4720番2を通って事業用地の中に入る進入路は、市道中町86号線の付替え（車道幅員7.0m、歩道幅員1.5m予定）として本市で施工する。ただし、県道から進入する位置や進入路の向き、長さなどと合わせて、その周辺部分の整備計画を提案書に盛り込むこと。

(カ) その他

前述の（ア）から（オ）までの施設及び機能以外の整備や、周辺の既存施設の活用等を提案に盛り込むことは可能とするが、その場合、事業者の負担や持分を明確にすること。なお、あまりにも現実離れした内容や設置が不可能な施設の建設等は認められない。

イ 事業用地

(ア) 公募対象用地等

このたびの公募対象になる事業用地は、2ページの事業用地の概要に記載されている土地と旧能美海上ロッジの土台部分とする。その際、全ての事業用地を活用する提案、又は限られたエリアに集約する提案も可能とする。なお、旧能美海上ロッジの土台部分を活用する場合は、後述の「ウ 旧能美海上ロッジ（土台部分）に関する条件等」を参考にして、提案書を作成すること。

(イ) 提案内容

整備施設を事業用地内のいずれの場所に配置しても構わない。

ウ 旧能美海上ロッジ（土台部分）に関する条件等

（ア）事業対象

旧能美海上ロッジについては、1階、2階及びペントハウス階を市の負担で減築（解体）した後の土台部分の活用提案が可能である。なお、活用案の提出は必須ではない。

（イ）建築確認等

旧能美海上ロッジ土台部分の活用提案として、建築物を提案する場合は、原則として市が既存建物を一部残す減築（解体）を行った後の増築とする。その場合は、構造耐力上、市が指定する積載荷重の範囲とする。

（ウ）海域占用

旧能美海上ロッジ土台部分を活用するためには、活用提案に基づき本市が申請する、広島の海の管理に関する条例（平成3年広島県条例第7号）に係る海域占用許可を取得する必要があることを前提とする。

（エ）整備完了期限

旧能美海上ロッジの活用案に基づき整備することになった場合の整備完了期限は、基本協定締結日から3年間とし、延長する必要が出てきたときは、別途本市と協議して決める。

（オ）費用負担等

減築（解体）及び土台部分の補強は、原則として本市の負担で施工する。なお、建築確認申請が必要な提案が選定された場合は、本市と事業者で協議した上、申請し、許可を得ること。

その他、発生する費用については、別途協議する。

（カ）使用料等

提案に基づく整備後の土台部分については、広島県の海域占用料相当額の使用料を別途、事業者において負担すること。

（キ）追加情報の提供

旧能美海上ロッジ土台部分の活用案を作成するために参考になる情報（可能積載荷重等）は、逐次ホームページ等で提供する。

エ 周辺住環境等

（ア）デザイン

施設の外観及び外構は、周辺環境と調和したデザインにすること。

（イ）住環境

江田島市別荘等に関する開発指導要綱（平成16年江田島市告示第65号）に基づいて周辺環境への影響に配慮し、電波障害や近隣への日照不足、騒音、臭い、眩光等については、事業者の責任と負担により、必要な調査を行い、関係法令を遵守して、適切な処置を講じること。

オ 事業期間等

（ア）事業期間

事業者は、提案した施設の中で、宿泊施設開業日から20年間は事業を継続すること。

（イ）施設の開業

提案された施設の開業は、基本協定締結日の翌日から2年以内とする。なお、各施設機能の開業日が揃わない場合や一部の施設の開業が2年を越える場合は、別途本市と協議すること。

（ウ）事業費

当整備事業の提案をする際、例えば大規模土地造成工事やシーサイド温泉のうみ以外

の施設の大規模改修等を提案書に盛り込む場合は、あくまで案（要望）として、施工主や費用負担について提案書の中に明記すること。

力 地域貢献

（ア）説明会

事業者は、基本協定締結から工事着手までの間に、近隣住民等を対象とした事業説明会を開催すること。

（イ）交流・連携

事業者は、地域団体の活動に協力するなど、地域住民との交流や連携を大切にすること。

（ウ）地元発注・雇用等

建設工事の際の地元業者への発注や宿泊業、飲食業の営業の際の地元食材の調達、市内在住者の優先雇用など、地域経済への波及効果につながる取組に積極的に努めること。

（2）使用条件

事業用地や温泉の使用に関する条件等は、次のとおりとする。

ア 事業用地

（ア）契約

事業用地を使用する際には、江田島市議会の議決を経て、土地使用貸借契約を締結する。

（イ）土地使用期間

使用期間の開始日は、契約締結日とし、終了日は宿泊施設開業日から起算して20年とする。ただし、使用期間終了後には、更新できるものとする。

（ウ）土地使用料

土地使用料は、契約期間中は無償とする。なお、契約終了後の土地使用料は、本市と協議の上、定める。

（エ）利用目的

契約期間中は、提案内容に即した事業に利用すること。ただし、事業用地内で新たな事業を実施する場合は、事前に本市と協議すること。

（オ）譲渡、担保権等

事業者は、土地使用貸借権を第三者に譲渡又は転貸、担保権などを設定させることはできない。また、事業継続に伴う建築物の所有権及び事業の譲渡、その他権利の設定、移転などを行う場合は、本市の承諾を必要とする。

（カ）損害賠償・契約解除等

事業者は、本市との土地使用貸借契約締結後、事業用地に隠れた瑕疵が発見されても、損害賠償の請求や契約の解除をすることはできない。なお、事業者がその資格を取消されたときは、本市は土地使用貸借契約を解除することができる。

（キ）現状変更

シーサイド温泉のうみ及び旧能美海上ロッジを除く事業用地は、現状有姿での貸付とする。なお、事業実施に伴い、用地内の立木の伐採や構造物の撤去等に要する費用は、原則、事業者の負担とする。

イ 温泉

(ア) 使用料等

温泉水の使用料は、事業期間中は無償とする。なお、期間満了後の使用料は、本市と協議の上、定める。

(イ) 温泉源

温泉源に係る、温泉井戸及び揚湯ポンプは本市の所有管理とする。また、揚湯管の洗浄、揚湯ポンプの定期交換及び修繕は、必要に応じて本市が実施し、その費用は本市の負担とする。

(ウ) 維持管理

事業者は、本市が負担するもの以外の配管洗浄や修繕などの維持管理を実施し、その費用を負担する。なお、揚湯ポンプ等これらに伴う光熱水費は事業者の負担とする。

(エ) 損害賠償

事業者は、本市が実施する温泉源の維持修繕などにより、休館などの対応をせざるを得ない状況になっても、本市に損失補填を求めるることはできない。また、天災等により、温泉湧出量の減少などが発生しても、本市に対して損害賠償を請求することはできない。

ウ その他

(ア) 営業制限

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）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用には使用できない。また、いわゆる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。

(イ) 下水道

提案内容により、事業用地内に埋設されている下水道管の移設が必要な場合は、移設時期を協議の上、本市の負担で移設する。

公共下水へ排水するには、事業者にて汚水流量調整槽を設け、一定量による排水とすること。

(3) 市の補助金措置

江田島市が交流人口拡大を目指し推し進める、観光振興のエンジンとなる江田島市新ホテル整備事業として、本公募要項の条件を満たし、本市が事業者と決定した者に対し、江田島市新ホテル等整備事業補助金交付要綱に基づき、補助金を交付する。

内 容

江田島市新ホテル等整備に伴い、本公募要項事業条件を満たす対象施設に、事業者が要した経費（建築及び改修、外構、開業準備などに係る経費とし、設計費、消費税は対象としない。）の100分の50に相当する額を補助する。ただし、5億円を限度とする。

※江田島市新ホテル等整備補助金の支払い予定は、別紙3（支払い予定フロー）を参照のこと。

※既存施設「シーサイド温泉のうみ」を改修及び旧能美海上ロッジ（土台部分）を活用する提案をした場合の補助金支払いは、別途協議とする。

(4) 市の奨励措置

江田島市企業立地奨励条例（平成16年江田島市条例第149号。以下「奨励条例」という。）の条件を満たした場合は、それに関する奨励措置の対象とする。

ア 奨励措置の条件

- (ア) 対象業種は、日本標準産業分類の区分による「宿泊業、飲食サービス業」を営む者
- (イ) 本事業の対象業種操業に際し、3千万円以上の投下固定資産総額があること。
- (ウ) 新規雇用者の数が3人以上であること。ただし、宿泊施設にあっては、新規雇用者数は問わない。
- (エ) 5年以上事業を継続すること。

イ 奨励金の内容

内 容		適用期間
企業立地奨励金	操業を開始した日以降において、事業の用に供している対象施設などの固定資産税（土地・家屋・償却資産）相当額を交付する。	5年間
新規雇用奨励金	操業開始に伴い、新規に雇用した常勤の従業員のうち、対象施設の操業を開始した日から1年以上雇用し、最初の1月1日現在において、6か月以上江田島市内に住所を有する者の人数に50万円を乗じて得た額で2,500万円を上限として交付する。ただし、平成31年12月までに開業の場合は、人数に100万円を乗じ、限度額5,000万円となる。	1回限り

※「奨励条例」第5条第1項（3）施設整備奨励金については、江田島市新ホテル等整備補助金を交付するため、本事業では適用外とする。

※「奨励条例」第5条第1項（4）土地取得奨励金については、市有地のため本事業では適用外とする。

※江田島市企業立地奨励金の支払い予定は、別紙3（支払い予定フロー）を参照のこと。

（5）基本協定の不履行措置

基本協定に定める内容を履行しなかった場合、又は基本協定を破棄した場合、事業者は本市に対し、基本協定の内容に従い、損害を賠償し、併せて違約金を支払わなければならない。

4 応募者が備えるべき参加資格要件

（1）応募者の構成など

応募者の構成などについては、次のとおりである。

ア 応募者の定義

応募者とは、本事業を事業期間にわたり確実に遂行するために必要な経営能力、技術的能力、資金調達能力を備えた単体企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。

イ 代表企業の選定

応募グループにおいては、代表企業を1社定め、グループを構成する企業（以下「構成員」という。）の参加表明書をとりまとめ提出すること。その際、代表企業及び構成員が受け持つ業務範囲等について、応募グループ間で交わした協定書の写しを添付して、各企業の責任を明らかにしなければならない。

代表企業は、本市との協議において相手方となり、本市と基本協定及び土地使用貸借契

約を締結する。また、提案した計画内容に基づく事業の実施については構成員が連帯して責任を負う。

ウ 複数応募の禁止

単独で応募した一つの企業は、他の共同事業者の構成員となることはできない。また、一つの企業は、複数の共同事業者の構成員となることはできない。下記「(2) 応募者の資格基本的参加資格要件」は、応募グループ総体で判断する。

エ 欠格事由

平成29年10月6日に江田島市「魅力ある宿泊観光関連施設」整備事業基本協定書を締結した企業及びその協力企業は、応募企業又は応募グループの構成員となることはできない。

(2) 応募者の基本的参加資格要件

応募者は、次のア～ケに掲げる要件を満たす法人の事業者とする。

- ア 次に掲げる要件を満たし、提案する計画内容の施設建設や事業運営に必要な資力及び免許、知識、経験（実績）、信用、技術的能力などを有する者であること。
- （ア）直近3年の決算期末において、特別な事情を除いて、債務超過（自己資金源がマイナス）でないこと。
- （イ）経常損益において直近3年の決算を含み、特別な事情を除き、マイナスでないこと。
- イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定による営業停止を受けていないこと。
- ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。
- エ 国税、地方税などの滞納がないこと。
- オ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされていないこと。
- カ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- キ 破産法（平成16年法律第75号）第17条若しくは第18条の規定による破産手続き開始の申立てがなされていないこと。
- ク 江田島市暴力団排除条例（平成23年江田島市条例第1号）第2条第1号の暴力団及び同条第2号の暴力団員並びに同条第3号の暴力団密接関係者に該当しないこと。
- ケ 本審査委員会特別委員又は特別委員が関係する事業所に所属する者は、本プロポーザルに参加することはできない。

(3) その他

公告日から優先交渉権者決定の日までの期間に、応募者が資格など条件を欠くこととなった場合、若しくは応募グループの構成員が上記（2）に抵触した場合は、失格とする。

5 参加に関する手続き

(1) 公募型プロポーザルのスケジュール

最終質問受付期限	平成30年11月13日（火）午後5時まで
最終質問回答日	平成30年11月20日（火）（予定）
参加表明書の受付期限	平成30年12月25日（火）午後5時まで
辞退届の受付期日	平成31年 1月 7日（月）午後5時まで
提案書の受付期限	平成31年 2月 28日（木）午後5時まで
提案説明（プレゼンテーション）	平成31年 3月 19日（火）（予定）
審査結果通知（優先交渉権者決定）	平成31年 3月下旬まで（予定）

※ 日程は都合により、変更する場合がある。

※ 現地説明などが必要な場合は、事前に事務局に申し出ること。個別対応とする。

(2) 参加表明書の受付

ア 受付日時

公告日の翌日の8時30分から平成30年12月25日（火）午後5時まで。

（江田島市役所閉庁日を除く）

イ 受付方法

次の提出書類を本要項最終ページに記載する事務局まで持参又は郵送するものとする。

（郵送の場合は、特別な事情がない限り上記期限までに必着のこと。）

ウ 提出書類 ※各一部提出

（ア）参加表明書	様式第1号
（イ）会社概要書	様式第2号
（ウ）法人登記謄本	履歴事項全部証明書で申請前3か月以内に発行されたもの
（エ）印鑑登録証明書	申請前3か月以内に発行されたもの
（オ）納税証明書	平成29年度の国税及び本店所在地の地方税に未納がないことを証する証明書（納税証明書や完納証明書など）で、申請前3か月以内に発行されたもの
（カ）直近3年分の財務 関係書類一式	財務諸表（貸借対照表、損益計算書）及び税務申告書の写し など

(3) 質問書の受付

ア 提出方法

公募要項などの記載事項及び提案書類作成に関し質問がある場合は、最終受付期限まで隨時受け付けるので、質問書（様式第3号）に記入し電子メールにて提出すること。

（sangyou@city.etaljima.hiroshima.jp） なお、質問書を送信した際には、必ず電話でその旨を事務局に連絡することとし、送信誤りなどにより期間内に質問書が届いてない場合は、その質問は無効とする。

イ 最終受付期限

平成30年11月13日（火）午後5時まで。

ウ 質問書回答

質問書の提出があった場合は、1週間を目途に記載されたメールアドレス宛に通知する。

また、ホームページにもその内容を隨時公開する。

(4) 提案書などの提出

ア 受付期間

質問回答期日の翌日の午前8時30分から平成31年2月28日（木）午後5時まで。
(江田島市役所閉庁日を除く)

イ 受付方法

事務局まで持参又は郵送するものとする。（郵送の場合は、特別な事情がない限り上記期限までに必着のこと。）

ウ 提出書類など及び提出部数

次の（ア）～（ウ）を作成し提出すること。正本には押印をすること。

（ア） 提案書類提出書	様式第5号	正本1部
（イ） 会社概要	パンフレットなど	正本1部
（ウ） 提案書	様式第6号 ※次のエの体裁・内容とすること。	正本1部 副本15部

※上記（ウ）の電子データを電子媒体（CD-Rなど）で1部提出

エ 提案書

（ア） A4版（文字サイズ10.5pt以上）とし、表紙及び目次を除き両面印刷とし各頁の番号を記載すること。ただし、必要に応じてA3版（Z折）を含めても差し支えない。

（イ） 提案書頁数は、概ね50頁とすること。ただし、付属資料は別とする。

（ウ） 提出する提案書の体裁は原則としてA4フラットファイルとし、フラットファイルの表紙及び背表紙に「江田島市新ホテル等整備事業」及び提案事業者名を記載すること。

（エ） 提案書には本要項13ページに記載している「7 提案書類及び提案説明（プレゼンテーション）の審査基準など」の「（1）評価項目」の審査項目1～6までに示す項目をその順番通り盛り込むこと。

（オ） 江田島市新ホテル等整備事業について、新会社等を設立し運営する場合は、詳細な設立に関する計画を提案書に記載すること。

オ 辞退

参加表明書を提出後辞退する場合は、辞退届（様式第4号）を平成31年1月7日（月）午後5時までに提出すること。

カ その他

提出書類は1提案者につき1種類とし、提出後は書類の修正はできないため、十分確認の上、提出のこと。

事務局は必要に応じ、提案者全員に対し、追加の資料を要求する場合がある。

(5) 提案説明

ア 審査の方法など

提案書を提出した者については、提案説明（プレゼンテーション）による審査を実施する。

イ 審査日 平成31年3月19日（火）開催（予定）

ウ 留意点

（ア）提案説明（プレゼンテーション）に係る費用、機器類は各提案者で負担、準備すること。ただし、申し出があればプロジェクター及びスクリーンは市が用意する。

（イ）提案説明（プレゼンテーション）に参加する人数は、1社につき3名以内とする。

（ウ）提案説明（プレゼンテーション）の所要時間は60分以内（予定）とし、市側との質疑応答時間は15分以内とする。（合計75分以内予定）

(6) 審査結果通知

審査結果を平成31年3月下旬（予定）までに通知する。

6 選考方法

（1）審査

ア 提案書を提出した者について、提案説明（プレゼンテーション）実施後、提案書の評価項目に対して評価を行い、加えて提案説明（プレゼンテーション）及び質疑応答の内容を総合的に評価し審査する。

イ 評価項目に基づき、審査委員が採点を行い、その結果に基づき、評価点数の平均点の総合計が最高得点の応募者を事業候補者（優先交渉権者）とし、2番目の得点の者を次点候補者として選定する。最高得点の参加者が複数の場合は、審査委員会の議決により選定する。

ウ 応募者が1者の場合であっても、審査は行うものとし、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、その応募者を事業候補者として選定する。

エ プrezentation及び審査経過については非公開とし、審査結果を文書にて通知する。なお、審査結果に対する異議の申し立てはできないものとする。

（2）失格

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

ア 提出期限を経過してから提案書などを提出した場合

イ 提出書類に虚偽の記載があった場合

ウ その他、本要項に違反すると認められた場合

7 提案書類及び提案説明（プレゼンテーション）の審査基準など

（1）評価項目

提案書の評価項目は、次に示すとおりとする。なお、配点については、後日公開する。

審査項目	評価基準
1 事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 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。 地域にあったコンセプトが提案されているか。
2 施設整備	(1) 外観など <ul style="list-style-type: none"> 近隣の景観に配慮した外観となっているか。 建物の高さや広場空間などのバランスに考慮した、具体的かつ優れた提案となっているか。 ※資料はパースなど、概略がわかるもので良い。
	(2) 施設配置など <ul style="list-style-type: none"> 施設の配置について、施設利用者、近隣店舗、駐車場への動線、並びに近隣住宅などへの騒音対策が配慮された施設及び配置計画が提案されているか。
	(3) 施設機能 <ul style="list-style-type: none"> 本市の観光振興に即した機能提案を有しているか。
	(4) 付属施設・独自性 <ul style="list-style-type: none"> 付属施設や独自性のある設備について、具体的かつ優れた提案がなされているか。
3 資金計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施における資金調達計画が、具体的で実現性の高いものとなっているか。 全体事業費提案は過剰なものとなっていないか。
4 事業スケジュール 管理運営体制	<ul style="list-style-type: none"> 開業までの事業工程計画及び開業後の実施体制が、具体的で実現性の高いものとなっているか。
5 地域貢献 経済波及効果	<ul style="list-style-type: none"> 地域への貢献及び経済波及効果について、具体的かつ優れた提案がされているか。
6 実績 継続性	<ul style="list-style-type: none"> 長期かつ継続的な事業運営が見込まれる財務・事業基盤を擁しているか。
7 総合評価	<ul style="list-style-type: none"> 提案書類及び提案説明（プレゼンテーション）、質疑応答の内容を総合的に評価し加点する。

※事業コンセプトなど、江田島市観光振興計画を参考のこと。

（2）定量化審査

定量化審査においては、審査項目ごとに設けられた評価方法により得点化を行う。

（3）順位の決定方法

評価項目に基づき各審査委員が採点を行い、評価点数の平均点の総合計が最高得点の応募者を事業候補者として選定する。最高得点の参加者が複数ある場合は、審査委員会の議決により選定する。なお、各基準について適否を審査し、審査の結果、平均点の総合計が6割未満で候補者に適していないと認める場合は、候補者を選定しない場合もある。

8 基本協定の締結

- (1) 本市は、「優先交渉権者」と協議の上、事業実施に関する基本的な事項を定めた基本協定を締結する。なお、この基本協定の締結をもって本プロポーザルは終了するものとする。
- (2) 優先交渉権者は、選定結果を基に、資金調達方法等を確定させること。基本協定は本市が資金調達先への照会などにより、融資決定等の事実を確認した後に締結する。なお、優先交渉権者は、金融機関等への本市の照会確認作業を了承すること。
- (3) 交渉権者に、応募者の基本的参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、本市は基本協定を締結しない場合がある。
- (4) 基本協定締結前に優先交渉権者が辞退したとき、又はその他の理由で、選定結果通知から1ヶ月以内に基本協定が締結されないときは、優先交渉権を失い、次点交渉権者を優先交渉権者とする。

9 土地使用貸借契約の締結

- (1) 本市は、優先交渉権者との協議が整い、基本協定を締結した後、江田島市議会における議案の議決を経て、土地使用貸借契約を締結するものとする。
- (2) 優先交渉権者の決定日の翌日以降、土地使用貸借契約の締結までの間、基本的参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、本市は土地使用貸借契約を締結しない場合がある。

10 その他

- (1) 本要項に定めのない事項については、本市と協議の上、実施するものとする。
- (2) 提出書類の作成及び提出に要する経費及び提案説明（プレゼンテーション）に要する経費、その他本事業の優先交渉権者選定への参加に要する全ての経費は提案者の負担とする。
- (3) 提出された書類などは返却しない。
- (4) 優先交渉権者決定後に提案者全員の審査結果を公表する。ただし、優先交渉権者以外の名前は公表しないものとする。
- (5) 提出された書類などは、宿泊施設整備の事業者の選定に係る審査及び説明のために写しを作成し使用できるものとする。
- (6) 本提案にあたり、本市の宿泊施設整備事業に関して知り得た個人情報などの秘密を本業務の目的以外に使用し又は第三者に提供してはならない。
- (7) 審査結果に関する異議は一切受け付けない。

【問合せ先】

事務局：江田島市 産業部 産業企画課

住 所：〒737-2297 広島県江田島市大柿町大原505番地

担当者：兼光、佐野

電 話：0823-43-1111（代表） 0823-43-1641（直通）

FAX：0823-57-4433

電子メール：sangyou@city.etajima.hiroshima.jp