

江田島市市有財産の利活用に係る 公募型プロポーザル募集要項 【旧ユウホウ紡績工場・社宅跡地】



令和5（2023）年12月



目次

| | | |
|----|---------------------------|----|
| 1 | 募集あたって | 1 |
| 2 | 提案対象地 | 1 |
| 3 | 企画提案 | 2 |
| | （1）提案内容 | 2 |
| | （2）資料提供 | 4 |
| | （3）現地確認 | 4 |
| 4 | 利用形態・利用条件など | 4 |
| | （1）売買の場合の条件 | 4 |
| | （2）賃貸借の場合の条件 | 5 |
| | （3）費用負担 | 6 |
| | （4）禁止事項 | 6 |
| | （5）地域貢献及び連携 | 7 |
| 5 | 応募者が備えるべき参加資格要件 | 7 |
| | （1）応募者の構成等 | 7 |
| | （2）応募者の基本的参加資格要件 | 7 |
| | （3）その他 | 8 |
| 6 | 参加に関する手続き | 8 |
| | （1）公募型プロポーザルのスケジュール | 8 |
| | （2）参加表明書の受付 | 8 |
| | （3）質疑の受付及び回答 | 9 |
| | （4）企画提案書等の提出 | 9 |
| | （5）留意事項 | 10 |
| 7 | 審査方針 | 10 |
| | （1）審査方針 | 10 |
| | （2）審査基準点 | 10 |
| | （3）各項目の分配点 | 11 |
| | （4）審査方法 | 12 |
| | （5）審査結果・提案内容の公表 | 12 |
| | （6）企画提案者との交渉 | 12 |
| | （7）資格の喪失 | 12 |
| 8 | 江田島市企業立地奨励制度 | 13 |
| 9 | 広島県企業立地促進助成制度 | 14 |
| 10 | その他 | 14 |

1 募集あたって

広島湾南部に位置する本市は、瀬戸内の美しい海や豊かな自然に囲まれた、人口約2万人の島しょ部の自治体である。本土とは架橋で繋がっており、かつ、航路を利用した場合、政令指定都市の広島市とは約30分程度、中核市の呉市とは約10分程度で往来が可能であり、両市は通勤・通学・買い物等の生活圏となっている。

本市は、近年、小規模事業者の創業やIT企業の転入、新たな工場の立地などが続いており、近隣から「勢いがある」と評されることがあるものの、市の全域が過疎地域に指定されており、年間約500人の人口減が継続している。

本市は、豊かな自然等を活かしつつ、雇用や住環境などの住みよさを備え、かつ、市内外の交流が活発に行われる魅力あふれる島の構築を目指している。

本件においては、こうした本市の状況やまちづくりの方向性を踏まえつつ、本市の陸の玄関口に位置する市有財産である、旧ユウホウ紡績工場跡地・社宅跡地を活用し、雇用の創出を始め、交流人口の拡大・地域経済の活性化・居住環境の向上等、地域活力や魅力が向上する内容を備えた事業の展開を希望する企画提案者を、公募により広く募集し、最も地域振興が図られると見込まれる企画提案者を選定する。

なお、企画提案者については、営利・非営利、法人・個人の別を問わず、複数者のグループでも可とする。

2 提案対象地

| 通番 | 所在地番 | 地目 | 現況 | 地積(m ²) | 備考 |
|----|------------------|----|----|---------------------|---|
| 1 | 大柿町大君字塩形 901 番 1 | 宅地 | 宅地 | 46,009.31 | <ul style="list-style-type: none"> ●境界確定済 ●都市計画区域内（線引きなし、用途地域指定なし） ●土砂災害（土石流）警戒区域（南側、全体の約4分の1） ●東側（大君川沿い）が土砂災害（急傾斜地）警戒区域・砂防指定地 ●上水道 … 布設済・量水器2基（口径75mmと25mm） ※開栓と所有権移転手の費用負担を要す ●下水道 … 整備区域外かつ今後の整備予定なし（浄化槽の設置を要す） |

| 通番 | 所在地番 | 地目 | 現況 | 地積(m ²) | 備考 |
|----|--------------------|----|----|---------------------|---|
| 2 | 大柿町大君字久保田 1420 番 1 | 宅地 | 宅地 | 717.68 | <ul style="list-style-type: none"> ●境界確定済 ●都市計画区域内（線引きなし、用途地域指定なし） ●宅地造成工事規制区域 ●土砂災害（土石流）警戒区域（全域） ●西側が土砂災害（急傾斜地）警戒区域、一部は特別警戒区域 ●上水道 … 布設済・量水器1基（口径25mm） ※開栓と所有権移転手の費用負担を |
| | 大柿町大君字久保田 1420 番 2 | 宅地 | 宅地 | 123.49 | |
| | 大柿町大君字久保田 1420 番 3 | 宅地 | 宅地 | 236.91 | |
| | 大柿町大君字久保田 1421 番 1 | 宅地 | 宅地 | 526.71 | |
| | 大柿町大君字久保田 1421 番 2 | 宅地 | 宅地 | 165.94 | |
| | 大柿町大君字久保田 1430 番 1 | 宅地 | 宅地 | 19.37 | |
| | 大柿町大君字久保田 1430 番 2 | 宅地 | 宅地 | 65.61 | |
| | (合計) | | | 1,855.71 | |

| | | |
|--|--|--|
| | | 要す ●下水道 … 整備区域外かつ今後の整備予定なし（浄化槽の設置を要す） |
|--|--|--|

3 企画提案

(1) 提案内容

雇用の創出を始め、交流人口の拡大・地域経済の活性化・居住環境の向上等、地域の活力や魅力が向上する内容を備えたものであれば提案内容に特段の制限はない。ただし、提案においては物件状況や免責事項等、以下の点に留意されたい。

ア 跡地利用の方式及び範囲について

旧工場跡地（46,009.31㎡）及び旧社宅跡地（1,855.71㎡）の全域を、購入又は賃借によって利活用することを前提とする。

賃借の場合の形態は事業用定期借地権の設定のみとするが、その期間は10年以上50年未満の間で、提案者が提案できるものとする。なお、当該事業用定期借地権は登記せず、公正証書作成費用・印紙代等の必要費は、全て提案者の負担とする。

なお、旧工場跡地に隣接する旧広島県立大柿高校大君分校も併せて活用を希望する場合は、提案内容に含めても差し支えない。ただし、現在は、旧広島県立大柿高校大君分校の土地や建物等の工作物は広島県が所有するため、実際に活用する場合は、広島県との協議等が別途必要となる。

イ 利用計画等について

(ア) 提案者は、文書による跡地利用計画のほか、その内容を反映した利用計画図を付して提案しなければならない。なお、利用計画に基づき跡地の分筆等を希望する場合は、跡地の所有権移転後又は土地賃貸借契約の効力発生後、跡地利用者の負担により行うものとする。

(イ) 跡地内へのインフラ設備（道路・排水溝・給水管など）の整備は、全て提案者の負担で行うものとする。

(ウ) 旧工場跡地に残存する建物基礎・排水溝・地下埋設物等（以下「残存物」という。）については、令和4年度に本市が実施した土地状況調査報告書データの提供が可能であるため、これを参考に利用計画を提案されたい。データ提供の方法については、(2)に記載のとおり。なお、同報告書に示された残存物については次のとおり。

- ① 工場基礎構造物や床敷設構造物等に相当する「コンクリート」
- ② 工場内道路等に相当する「アスファルト」
- ③ 工場地盤造成時に地盤強化用に敷地全体に敷き均したものと及び工場施設解体時に敷き均したものと等に相当する「ガラ・レキ等」
- ④ 地下構造物及び通風孔等のコンクリート構造物等及びコンクリート構造物等内に存置する瓦やレンガ、コンクリート片等まで含めた「埋戻しガラ」

(エ) 上記報告書に示された以外の残存物が地中にある可能性は排除できず、その存在について本市は一切の責任を負わない。また、上記報告書における「④埋戻しガラ」のうち、瓦やレンガ、コンクリート片等のみ、令和6年度を目途に本市で撤去する。

(オ) 上記以外の残存物については、本市は撤去しない。なお、市で撤去する瓦やレンガ、コンクリート片等以外の残存物について、土地の利用方法によっては、廃棄物処理法の観点から撤去を求められる可能性があることに留意されたい。

ウ 工業用水（川水）・専用水道（山水）について

紡績工場跡地には、工業用水（敷地東側の大君川上流から供給）と専用水道（敷地西南方向の市有地山林1381番から供給）による自然水の供給がある。工業用水は大君川の西側護岸沿い露出パイプ等により、専用水道は市道等の地下の配管により水の供給が行われている。

現在は中間バルブを締めているため水の供給は止まっているが、バルブを開けることで供給再開できる。ただし、専用水道の供給を再開すると、防火用水池の西側地表から水が湧き出すことを確認している。（専用水道の地下配管が破損していると考えられる。）また、工業用水の露出パイプは外れている箇所が1か所あるため、供給再開にはその修繕が必要となる。（外れている箇所から、海側へパイプ全体がずれていると考えられる。）

なお、専用水道については、地下配管が旧社宅跡地にも伸びている可能性があるが、資料がなく詳細不明である。

この工業用水・専用水道及びこれにより供給される水は、共に跡地利用者が無償で使用して良いものとするが、市はその供給を保証するものではなく、地下配管・パイプその他の関連設備の修繕・メンテナンス等、市道・河川の占用許可手続と占用料の支払い等は、跡地利用者が行う必要がある。また、これら設備の撤去や水の供給の停止を、市に求めることもできない。

エ 土壌汚染について

土壌汚染調査については、旧工場跡地の前々々所有者が平成26年及び平成29年に実施しており、平成29年の調査報告書のデータ提供が可能である。データ提供の方法については、(2)に記載のとおり。

また、当該調査により、旧工場跡地東側の一部107㎡にダイオキシン類の存在が確認されている（かつて焼却炉があった場所。現在は盛土の下となっている。）。この除去については、本プロポーザルにおいて本市と優先交渉権者が売買仮契約又は事業用定期借地仮契約を締結した後、関連予算の成立を前提として、速やかに本市の負担で実施する。ただし、この除去工事のために崩した盛土は、復旧しない。

オ 海水給水管・排水溝（旧工場跡地北側）について

旧工場跡地北側の海水給水管・排水溝は、隣接地（県有地）である旧大柿高校大君分校敷地を通して海に出ているため、広島県教育委員会管理部施設課からの土地貸付を受けることが必要となるので留意されたい。

カ 開発許可等について

旧工場跡地は都市計画区域（非線引き）内にあり、地積3,000㎡以上であるため、建物の建築など土地の区画形質の変更を行う場合は、広島県知事の開発許可を要する。

（参考サイト：<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/262/#1735>）

また、土壌汚染対策法に基づき、広島県知事に対し土地の形質変更の届出も必要である。

（参考サイト：<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/eco/e-e5-dojo-index-4jo40jo.html>）

キ 免責事項（まとめ）

次の事項について、本市は責任を負わない。

- (ア) 跡地内の建物基礎・地下構造物・廃棄物等の残存物の撤去（新たに発見された残存物も含む）
- (イ) 跡地内の排水管等の破損や、土地の掘削に起因する水の漏出
- (ウ) 本市がダイオキシン類除去工事を行った際の盛土の復旧、残土処理
- (エ) 既に実施した土壤汚染調査で判明しているもの以外の土壤汚染の検出
- (オ) 専用水道・工業用水に係る水の供給又は供給停止、供給施設の維持管理・撤去
- (カ) その他、民法（明治29年法律第89号）第562条から第564条に定める契約内容不適合責任

ク 占用許可等について（まとめ）

跡地利用者が受けるべき占用許可・貸付は、次のとおりである。

なお、口径・延長は正確とは限らず、配管等の図面もない。

| 番号 | 対象 | 相手方 |
|----|--|------------|
| 1 | 専用水道配水管に係る市道占用（口径 65 mm・延長 208m） | 本市建設課 |
| 2 | 工業用水配水管に係る市道・河川占用 | 本市建設課 |
| 3 | 海水ポンプ給水管に係る国道 487 号線占用（口径 200mm・延長 122m） | 広島県西部建設事務所 |
| 4 | 消火栓水道管に係る国道 487 号線占用（口径 108mm・延長 8m） | 広島県西部建設事務所 |
| 5 | 海水給水管・排水溝に係る旧大柿高校大君分校敷地占用 海水給水管 … 口径 200 mm・延長 121m 排水溝 … 口径 500 mm・延長 89m | 広島県教育委員会 |

(2) 資料提供

参考資料については市ホームページに公開のとおりである。

ただし、次の資料については希望者に対し、別途DVD-Rにて郵送配布する。資料の配布希望者は、「様式1 資料提供依頼書」に必要事項の記入、押印の上、本市企画部政策推進課へ郵送又は持参にて提出すること。なお、資料提供依頼書に記載の事項を遵守すること。

ア 旧ユウハウ紡績工場跡地土地等調査業務報告書 令和5年（江田島市作成）
（地下残置物状況、工業用水・専用水道の水量・水質等）

イ 土地履歴調査業務報告書 平成26年（前々々所有者作成）

ウ 土壤汚染状況調査報告書 平成29年（前々々所有者作成）

※ 公開資料及び上記以外の資料の閲覧又は提供を希望する場合は、メールにて本市政策推進課へ問い合わせること（様式自由）。

(3) 現地確認

土地の見学・調査・測量等については、事前に市政策推進課へ連絡して日時を調整の上、随時行うものとする。ただし、その必要経費については応募者の負担とする。

4 利用形態・利用条件など

(1) 売買の場合の条件

ア 最低売買価額

| | | | | | |
|------|--------|--------------------------|--------------|---------------------------|---------|
| 土地① | 紡績工場跡地 | 46,009.31 m ² | 50,660,000 円 | (1,101 円/m ²) | 消費税等非課税 |
| 土地② | 社宅跡地 | 1,855.71 m ² | 740,000 円 | (399 円/m ²) | |
| (合計) | | 47,865.02 m ² | 51,400,000 円 | (1,074 円/m ²) | |

イ 支払い方法：全額一括払い（分割納入は不可）

ウ 売却条件

(ア) 売却地積が 5,000 m²以上であり市議会の議決を要するため、企画提案を選定された事業者（以下、「選定事業者」という。）は、選定通知日から概ね 3 か月以内に本市と売買仮契約を締結の上、売買代金の 100 分の 10 相当額の契約保証金を納入すること。（契約保証金は、後日、売買代金の支払いの際に充当する。また、選定事業者が正当な理由なく仮契約を解除・破棄等した場合は、没収する。）

仮契約は、市議会の議決を経て、本契約の効力を有する。この議決が得られない場合は、仮契約は無効となり、契約保証金は利息を付さず返還する。

なお、市議会の議決に関し、本市は契約保証金の返還以外に何らの責任も負わないものとする。

選定事業者は、売買について市議会の議決を受けた日から概ね 1 か月以内に、売買代金の全額を納入しなければならない。

(イ) 売買物件の所有権は、選定事業者が売買代金の全額を納入したとき移転するものとする。また、売買物件上（地下を含む）に存在する一切の動産・附属構造物等の所有権も、売買物件の所有権移転と同時に選定事業者に移転するものとする。ただし、中国電力及び N T T の電柱、広島県水道広域連合企業団の水道管・量水器は除く。

本市は所有権移転後、速やかに所有権移転の手続きを行う。選定事業者は、登記に必要な書類及び登録免許税に係る収入印紙等を、遅滞なく市に提出しなければならない。

(ウ) 選定事業者は、本市に提出した企画提案書の内容（以下「提案内容」という。）に従い、本物件を利用しなければならない。ただし、真にやむを得ない理由により用途変更する場合は、必ず市にその旨を届け出ること。

なお、当初から提案内容を履行する意思がなかったと同視できるほど悪質である場合等は、約定違反として本市から売買契約の解除及び損害賠償の請求をできるものとする。

(エ) 本物件の形状等を変更する場合は、その内容を企画提案に記すこと。

また、売買仮契約締結後に変更する必要がある場合や、近隣住民に影響（テレビ電波、日照、騒音、臭気等）を及ぼす構造物を設置する場合は、住民説明会を開催する等、近隣住民等へ十分配慮すること。

(2) 賃貸借の場合の条件

ア 最低賃料価額（年）

| | | | | | |
|------|--------|--------------------------|-------------|-------------------------|---------|
| 土地① | 紡績工場跡地 | 46,009.31 m ² | 7,210,000 円 | (157 円/m ²) | 消費税等非課税 |
| 土地② | 社宅跡地 | 1,855.71 m ² | 290,000 円 | (157 円/m ²) | |
| (合計) | | 47,865.02 m ² | 7,500,000 円 | (157 円/m ²) | |

イ 支払い方法：原則年 1 回払い

ウ 貸付条件

(ア) 最低賃料価額が市の基準よりも安価であるため、貸付については原則として市議会の議決を要する。選定事業者は、選定通知日から概ね3か月以内に本市と契約内容を協議した上、事業用定期借地仮契約を公正証書により締結し（締結に係る一切の費用は選定事業者が負担する。）、年間賃料価額の100分の30相当額の契約保証金を納入すること。（契約保証金は、後日、賃料代金の支払いの際に充当する。また、選定事業者が正当な理由なく仮契約を解除・破棄等した場合は、没収する。）

仮契約は、市議会の議決を経て、本契約の効力を有する。この議決が得られない場合は、仮契約は無効となり、契約保証金は利息を付さず返還する。

なお、市議会の議決に関し、本市は契約保証金の返還以外に何らの責任も負わないものとする。

選定事業者は、賃貸について市議会の議決を受けた日から概ね1か月以内に、年間賃料代金の全額を納入しなければならない。なお、当該借地権の登記は行わない。

また、権利金その他、当該借地権の設定に係る代価は納入を要しない。

(イ) その他については、「(1) 売買の場合の条件－ウ売却条件」のうち(ウ)及び(エ)を準用する。

(3) 費用負担

次に掲げる費用は、選定事業者の負担とする。

- ア 利活用目的に必要な新たな建物・構造物の設置及び形状変更に係る一切の費用（開発許可、建築確認等の諸手続きの費用等も含む）
- イ 現存する建物・建物基礎・構造物・工作物・堆積土砂・樹木・地下埋設物等の、除却・除去等に要する一切の費用
- ウ 所有権移転時に存在する残置物等の撤去及び廃棄に要する一切の費用
- エ 事業者が自ら投じるその他の有益費・改良費等
- オ 公租公課及び光熱水費等
- カ 契約の締結及び所有権移転登記に要する費用（契約書に貼付する収入印紙、印鑑証明書等の取得費、登録免許税、公正証書作成費用等）

(4) 禁止事項

本物件は、次に該当する用に供してはならない。違反した場合は、売買契約又は事業用定期借地契約を解除すると共に、違約金として売買代金又は賃料の5年分の30%に相当する額を本市に支払うものとする。

- ア 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もしくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供することを知りながら、本物件を第三者に使用させること。
- イ 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項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業務の用途、いわゆるファッションホテルに類する用途に供すること。
- ウ 社会通念上の受忍限度を超えると認められる煤煙、煤塵、悪臭、騒音など周辺環境に悪影響を生じる施設の設置・操業の用途に供すること。

エ 売買の場合、所有権取得後10年以内に本物件を売却し、又は企画提案内容その他本市と協定等した内容と異なる用途に転用すること。

オ 事業用定期借地の場合、書面による市の許可を受けることなく、企画提案内容その他本市と協定等した内容と異なる用途に転用し、又は転貸、借地権譲渡を行い、その他の方法により第三者に使用させ、又は担保権設定等を行うこと。

(5) 地域貢献及び連携

ア 新たに建築物等を設置する場合又は既存建物を改修等する場合は、建築基準法・都市計画法等の関係法令を遵守し、周囲の環境を損なわないよう十分に配慮すること。

イ 本物件は江田島市内の市街地では有数の広大地であること、呉市方面からの江田島市の玄関口にも当たることから、地域住民との良好な関係を維持すると共に、地域の景観に十分配慮した利活用を図ること。

ウ 直接的又は間接的に市内に雇用を創出するものであること。

エ 地域の賑わいや安らぎなどの創出に寄与する内容を含むこと。

5 応募者が備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等については、次のとおりである。

ア 応募者の定義

応募者とは、提案内容を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事業者であって、営利・非営利、法人・個人の別を問わない。単体ではなく、複数の事業者により構成されるグループでも差し支えない。

イ 代表企業の選定

グループでの応募者においては、代表事業者を1者定め、グループを構成する構成員の参加表明書を取りまとめ提出すること。その際、代表事業者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等の写しを添付して、各企業の責任を明らかにしなければならない。

代表事業者は、本市との協議及び契約において相手方となる。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

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

(2) 応募者の基本的参加資格要件

次の事項に該当しない者とする。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項（同令第167条の11第1項において準用する場合を含む）の規定に該当する者

イ 破産法による破産の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）による更正手続き開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続き開始の申立てがなされている者等、経営状態が著しく不健全な者

ウ 住所・居所又は主たる事業所所在地の都道府県税、市区町村税並びに消費税及び

地方消費税を滞納している者

エ 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号に定める暴力団又は同条第6号に定める暴力団員に該当する者、その他の反社会的団体に属する者又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められる者

オ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に課する法律（平成11年法律第147号）の適用を受ける団体もしくはこの団体に属している者、及びこれらの者と取引のある者

カ 個人の場合、成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権していない者

キ 宗教活動、政治活動を主たる目的とする法人その他の団体

(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。

6 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 | 令和6年10月31日（木）午後5時まで |
| 最終質問回答日 | 令和6年11月7日（木）（予定） |
| 参加表明書の受付期限 | 令和6年11月29日（金）午後5時まで |
| 応募取下書の受付期限 | 令和6年12月6日（金）午後5時まで |
| 企画提案書の受付期限 | 令和6年12月27日（金）午後5時まで |
| 提案説明（プレゼンテーション） | 令和7年1月23日（木）（予定） |
| 審査結果通知（優先交渉権者決定） | 令和7年2月下旬まで（予定） |

※ 日程は都合により変更する場合がある。

(2) 参加表明書の受付

ア 受付日時

令和5年12月21日（木）～令和6年11月29日（金）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（グループで応募の場合は全構成員が提出）

(ア) 参加表明書【様式3】

(イ) 事業経歴書【様式4】（同様の内容であればパンフレット等でも可）

(ウ) 法人の場合、法人登記履歴事項全部証明書（発行後3か月以内、コピー可）

(エ) 個人の場合、住民票記載事項証明書（発行後3か月以内、コピー可）

(オ) 印鑑証明書（発行後3か月以内、コピー可）

(カ) 定款（複写可）※法人の場合のみ

(キ) 事業（会社）案内等又はこれらに相当する書類（パンフレット可）

- (ク) 経営状況が確認できる書類（決算書類）過去3期分
 - ・法人の場合：貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書
 - ・個人事業者の場合：事業所得の確定申告書・収支内訳書
- (ケ) 都道府県税、市区町村税、消費税及び地方消費税の納税証明書
 - （※滞納がないことを証する書面（発行後3か月以内、コピー可））
 - （※納税義務がない場合は、その旨を記載した申立書【様式8】を添付）

(3) 質疑の受付及び回答

ア 受付期限

令和6年10月31日(木) 午後5時まで

イ 受付方法

資料の閲覧又は提供以外の質疑事項については「旧ユウホウ跡地プロポーザルに関する質問書」【様式2】で、本市企画部政策推進課に電子メールで提出すること。

（※FAX・電話・来庁時の口頭での照会は一切不可。）

電子メールで提出する場合は、標題を「旧ユウホウ質問書（事業者名）」とし、【様式2】ファイルを添付すること。

ウ 質問に対する回答

電子メールにより、速やかに回答する。最終回答期限は令和6年11月7日（木）の予定（※質問内容により、応募者全員に回答する場合がある。）

(4) 企画提案書等の提出

ア 受付期間

令和6年11月8日(金)の午前8時30分～令和6年12月27日(金)午後5時

イ 提出方法

担当窓口（江田島市役所企画部政策推進課）へ直接持参、又は郵送とする。

※直接持参する場合は、事前に来庁日時を連絡すること。

※郵送の場合、提出締切日の消印有効とする。

ウ 提出書類など及び提出部数※(イ)、(ウ)、(エ)についてはDVD-Rでも1部提出

(ア) 公募型プロポーザル企画提案書表紙【様式5】 1部

(イ) 事業計画書【様式6】 16部（1部正本、15部副本）

○計画の内容：事業提案に当たっての基本的な構想、スケジュール等を記載

○地域貢献：地域振興への取組みについて、投資予定額や見込まれる経済効果を具体的に示して記載

○事業の継続性：事業の実施体制、他事例の運営実績を記載

○提示売買価額又は提示賃料額：最低価額以上の額を記載

(ウ) 事業計画図及び施設配置計画図【任意様式】

事業計画の内容を、跡地図面に記載

(エ) 資金計画書【様式7】 16部（1部正本、15部副本）

○事業開始までに必要な資金：概算事業費（初期投資）と資金調達額を記載

○利用開始後の年間収支計画：持続的活用が可能である根拠を記載

エ 企画提案書について

提出様式はA4サイズ（A3サイズの折込可）とする。枚数等に制限はないが、プレゼンテーションの制限時間内に説明が完結する量とすること。

(5) 留意事項

ア 上記様式の内容を確認できるものであれば、別様式でも可とする。ただし、使用する用紙は、A4又はA3折り込みに限る。

イ 内容が確認できない場合に、追加資料の提出を求める場合がある。

ウ 提出書類は、全て印鑑登録された印鑑を使用すること。

エ 企画提案書等の作成費用は、全て応募者の負担とする。

(※提出された書類は返却しない。)

オ 原則、応募書類等提出後の内容変更及び資料追加は認めない。(軽微な修正は除く)

カ 応募書類提出後に辞退する場合は、「応募取下届」【様式9】を提出すること。

7 審査方針

(1) 審査方針

企画提案書の内容の審査は、江田島市プロポーザル方式実施要項に基づき、事業者特定審査委員会において、公平かつ公正に実施する。なお、審査に際し、企画提案者によるプレゼンテーションを実施する。

(2) 審査基準点

得点は審査基準点にウェイトを乗じて算出する。審査基準点については次のとおり。

【審査項目1 事業内容に関すること】

| 評 価 | 審査基準点 |
|--------------------|-------|
| 非常に適切・非常に優秀・非常に効果的 | 5 |
| 適切・優秀・効果的 | 4 |
| 普通 | 3 |
| やや不十分・やや劣る | 2 |
| 不十分・劣る | 1 |

【審査項目2-(1) (提示売買価額) 又は審査項目2-(2) (提示賃料価額)】

| 提 示 価 額 | 審査基準点 |
|---------------|--|
| 最高額を提示した者 | 10 |
| 最高額を提示した者以外の者 | $10 \text{点} \times \frac{\text{その他応募者の提示価額}}{\text{最高額応募者の提示価額}}$ 【例】 応募者Aの売買提示価額が90,000,000円、応募者Bの売買提示価額が80,000,000円の場合、次のようになる。 ● 応募者A … 最高提示額なので、10点獲得 |

| | |
|--|---|
| | <p>●応募者B … 次のとおり計算し、8.9点獲得</p> $10点 \times \frac{80,000,000 \text{ 円}}{90,000,000 \text{ 円}} = 8.9 \text{ 点}$ <p style="text-align: right;">(小数点第2位を四捨五入)</p> |
|--|---|

※ 売買最高額提示者と賃料最高額提示者は、共に10点を獲得する。

【審査項目2-(3) (事業用定期借地の年数)】

| 評 価 | 審査基準点 |
|---------------|-------|
| 売買の場合 5点 | 5 |
| 40年以上50年未満 5点 | 4 |
| 30年以上40年未満 4点 | 3 |
| 20年以上30年未満 3点 | 2 |
| 10年以上20年未満 2点 | 1 |

(3) 各項目の配点

| 各項目の配点 | | | | |
|-----------------------------|----------------------------------|-----|------|-----|
| 審査項目1 事業内容に関すること (60点未満で失格) | | | | |
| 評価項目 | | 基準点 | ウェイト | 満点 |
| (1) 計画の内容 (事業計画書) | | / | / | 25 |
| 計画内容 | 全体計画が具体的に記載されているか | 5 | ×2 | 10 |
| 計画の特色 | 計画は実現可能なものか | 5 | ×2 | 10 |
| スケジュール | スケジュールは適切か | 5 | ×1 | 5 |
| (2) 地域振興 (事業計画書) | | / | / | 35 |
| 地域振興のための取組 | 地域振興への取組みは具体的か | 5 | ×1 | 5 |
| | 地域に与える経済効果 (雇用創出を含む) はどうか | 5 | ×3 | 15 |
| | 交流人口の拡大や居住環境の向上等、地域の魅力を高める提案であるか | 5 | ×3 | 15 |
| (3) 事業の継続性 (事業計画書、事業経歴書) | | / | / | 25 |
| 実施体制 | 安定的な実施体制であるか | 5 | ×3 | 15 |
| 運営ノウハウ | 事業継続のための運営実績はあるか | 5 | ×2 | 10 |
| (4) 資金計画 (資金計画書、決算書) | | / | / | 15 |
| 資金計画書 財務諸表の写し | 事業遂行できる経営状況・資金計画か | 5 | ×3 | 15 |
| 計 | | | | 100 |

| 審査項目 2 物件の権利に関すること (失格点数なし) | | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----|------|-----|
| 評価項目 | | 基準点 | ウェイト | 満点 |
| (1) 売買価額の提示 | | | | 10 |
| 売買価額 | 最高額提示者との乖離 ※ (2) 賃料価額の提示との択一 | 10 | × 1 | 10 |
| (2) 賃料価額の提示 | | | | 10 |
| 賃料価額 | 最高額提示者との乖離 ※ (1) 売買価額の提示との択一 | 10 | × 1 | 10 |
| (3) 事業用定期借地年数 (10 年以上 50 年未満を記入) | | | | 5 |
| 賃貸年数 | 実施事業に対して適当な年数であるか ※ (売買の場合は満点) | 5 | × 1 | 5 |
| | | | 計 | 15 |
| 総合得点 | | | | 115 |

(4) 審査方法

ア 審査委員が、企画提案書の内容及び提示された売買（賃料）価額、プレゼンテーションの内容、質疑応答の内容を総合的にする。

なお、プレゼンテーションの時間は30分以内とし、準備、片付け、質疑応答を含め50分以内で、説明員は3名以内とする。

イ 各審査委員の評価点数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する。最高得点の提案者が複数の場合は、審査委員会の議決により選定する。なお、審査結果に対する異議は、一切受け付けない。

ウ 企画提案者が1者の場合であっても審査は行う。

エ 提示売買（賃料）価額が最低売買（賃料）価額に満たない場合は失格とする。また、審査項目1の各審査委員の評価点数の平均点数が60点に満たない場合も失格とする。

(5) 審査結果・提案内容の公表

公正・公平性を確保する観点から、選定事業者決定後、審査結果（採点結果）及び選定事業者の提案書類の内容は公開する。（※ ただし、個人情報・企業情報等を侵害する恐れがある場合は、事業提案者と協議の上、一部を非公開とする。）

(6) 企画提案者との交渉

審査会の結果を受け、事業候補者（優先交渉権者）との個別交渉を実施する。この交渉が整わない場合は、順位の高い者（次点）から個別交渉を実施する。

交渉が成立した時点で、それ以下の順位の企画提案者との個別交渉は実施しない。

(7) 資格の喪失

次のいずれかに該当する場合、審査を受ける資格を喪失する。

なお、交渉が成立した企画提案提出者であっても、資格喪失に該当する事項が判明し

た場合も同様とする。

- ア 5-(2)参加資格に示す要件を満たさない場合
- イ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ウ 公正な審査及び他の応募者に対する妨害行為があった場合
- エ 提案内容を計画どおり実施することが不可能と判断できる場合
- オ 事業内容が周囲地域に著しく悪影響を与えると判断できる場合
- カ 市との信頼関係を損なった場合

8 江田島市企業立地奨励制度

本市の企業立地奨励制度の概略は、次のとおり。

(問い合わせ先) 産業部交流観光課 電話0823-43-1632

- (1) 適用業種 市の産業振興に寄与すると認められる事業の用に供する施設等
- (2) 奨励内容 企業立地奨励事業者の指定を受け、「(3) 適用要件」全てを満たした場合、次の奨励金を交付する。

| 奨励金の種別 | 奨励内容 |
|---------|---|
| 企業立地奨励金 | 新增設した産業施設等に係る固定資産税相当額を5年間、100%助成(限度額なし) |
| 新規雇用奨励金 | 新增設した産業施設等に勤務する新規の常勤社員(市内居住)を雇用した場合、1人当たり50万円を助成(限度額2,500万円、1回のみ) ※広島県の中山間地域市町雇用促進補助制度の適用期間(令和8年3月31日まで)に限り、1人当たり50万円を上乗せし、100万円を助成) |
| 施設整備奨励金 | 新增設した産業施設等に投下した固定資産(土地を除く)の固定資産税評価額の5/100を助成(限度額500万円、1回のみ) |
| 土地取得奨励金 | 新增設した産業施設等の事業の用に供する購入土地の固定資産税評価額の5/100を助成(限度額1,000万円、1回のみ) ※事業の用に供する土地の面積が1,000㎡以上 ※取得した日から起算して3年を経過した日までに操業開始 |

- (3) 適用要件 次の全ての要件を満たすことを要する。

| | |
|-----|---|
| 要件1 | 産業施設等を新增設し、当該産業施設等に対する投下固定資産総額が3,000万円以上 |
| 要件2 | 新規で常勤の雇用者を3名以上(宿泊施設においては雇用人数は問わない)雇用し、当該産業施設等の操業を開始した日から1年経過後の最初の1月1日現在において、6月以上市内に住所を有する者を雇用 ※期間の定めのない労働契約を締結し雇用した者で、雇用保険法第4条第1項に規定する被保険者 |
| 要件3 | 5年以上事業を継続すること |
| 要件4 | 環境に配慮した取組であること |
| 要件5 | 産業施設等の工事に着手する1月前までに指定の申請を行うこと |

※上記要件に違反の場合、奨励金の返納を求めることがある。

9 広島県企業立地促進助成制度

広島県において、50億円を上限とする広島県企業立地促進助成制度を設けている。様々な種類があるため、詳細は県ホームページ等で確認されたい。

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/kigyourittiguide/subsidy.html>

(問い合わせ先) 広島県・県内投資促進課 電話 082-223-5151

10 その他

(1) 選定事業者は自らの責任において、必要と認める場合は住民説明等を行い、円滑な事業の実施に努めること。

(2) 本件に関する問い合わせ先（担当窓口）

広島県江田島市役所 企画部政策推進課

〒737-2297 江田島市大柿町大原505番地

TEL：0823-43-1631（直通）

E-mail：seisaku@city.etajima.lg.jp

【様式 1】

令和 年 月 日

資料提供依頼書

江田島市有財産の利活用に係る公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」）への参加検討及び企画提案書等の作成のため、要項 3-(2)の資料提供を依頼します。

なお、配布資料を使用するに当たり、次の事項を遵守することを誓約します。

(使用目的)

1 資料は本プロポーザルへの参加検討及び企画提案書等の作成にのみ使用します。

(第三者への販売等の禁止)

2 資料を複製または改変したものについて、第三者に対し販売、配布等を行いません。

(資料の返却)

3 使用目的を達成した後、資料の電子データが保存された媒体は返却します。

令和 年 月 日

江田島市長 様

申請者・所在地
法人の商号又は名称
代表者の職・氏名

印

| | | |
|------------|------|--|
| 資料の 郵送先 | 郵便番号 | |
| | 住所 | |
| | 所属部署 | |
| | 氏名 | |
| | 電話番号 | |
| | メール | |

提供媒体 DVD-R（1枚）

提供方法 郵送

資料提供依頼書は郵送又は持参により下記担当部署に提出すること。

江田島市企画部政策推進課

〒737-2297 広島県江田島市大柿町大原 505

【様式2】

メール送信先 広島県江田島市役所（企画部政策推進課）
メールアドレス seisaku@city.etajima.lg.jp

令和 年 月 日

旧ユウホウ跡地プロポーザルに関する質問書

江田島市有財産の利活用に係る公募型プロポーザル募集要項（旧ユウホウ紡績工場跡地・社宅跡地）に関し、次のとおり質問します。

■事業提案予定者

住 所
氏 名（社名）
代表者
担当者
T E L
F A X

| 質 問 事 項 |
|---------|
| |

【様式3】

令和 年 月 日

参加表明書

江田島市長 様

所在地

会社名

代表者

㊟

令和 年 月 日付けで公告のあった、江田島市市有財産の利活用に係る公募型プロポーザル募集要項【旧ユウホウ紡績工場・社宅跡地】に基づき、参加を表明します。

また、本参加表明書をもって、募集要項等の記載内容を承諾し、期日までに関係書類を提出するとともに、添付書類の内容については事実と相違ないことを誓約します。

1 参加要件確認事項（※該当する場合は□にチェックを入れること。）

- 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項（同令第167条の11第1項において準用する場合を含む）の規定に該当しない
- 法人にあつては、破産法による破産の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）による更正手続き開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続き開始の申立てがなされていない
- 住所・居所又は主たる事業所所在地の都道府県税、市区町村税並びに消費税及び地方消費税を滞納していない
- 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号に定める暴力団又は同条第6号に定める暴力団員に該当する者、その他の反社会的団体に属する者又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められる者に該当する者がいない
- 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に課する法律（平成11年法律第1477号）の適用を受ける団体もしくはこの団体に属している者、及びこれらの者と取引のある者がいない
- 個人にあつては、成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者であつて復権していない者ではない
- 宗教活動、政治活動を主たる目的とする法人その他の団体ではない

【様式4】

事業経歴書（企画提案者概要）

| | |
|----------------------------|--|
| 事業所の所在地 | |
| 事業者名 | |
| 役職・代表者氏名 | |
| 設立年月日 | |
| 資本額 | |
| 社員又は職員数 | |
| 主な事業内容 | |
| 事業規模（年商等） | |
| 事業の特徴 | |
| 信用力、将来展望等、 良好な運営が見込まれる点 | |

※上記の記載事項が記載されていれば、会社概要（パンフレット等）の提出でも可。

【様式5】

江田島市有財産の利活用に係る
公募型プロポーザル企画提案書
【旧ユウホウ紡績工場跡地・社宅跡地】

■企画提案者（応募者）

所在地

名 称

代表者

印

【様式6】

事業計画書（「別紙のとおり」で可）

1 計画の内容

【評価項目】

①全体計画が具体的に記載されているか、②計画は実現可能なものか、③スケジュールは適切か ※任意様式の事業計画図及び施設配置計画図を別途提出すること

2 地域振興

【評価項目】

①地域振興への取組みは具体的か、②地域に与える経済効果（雇用創出を含む）はどうか、③交流人口の拡大や居住環境の向上等、地域の魅力を高める提案であるか

※投資予定額や経済効果を具体的に示して記載すること

3 事業の継続性

【評価項目】

①安定的な実施体制であるか、②事業継続のための運営実績はあるか

4 提示価額

下記「(1) 売買価額」又は「(2) 賃料価額」のいずれかにマルを付け金額記載すること。

(1) 売買価額

| 提示 売 買 価 額 | | | | |
|------------|--------------------------|---|---|--------|
| 紡績工場跡地 | 46,009.31 m ² | 金 | 円 | 消費税非課税 |
| 社 宅 跡 地 | 1,855.71 m ² | 金 | 円 | 消費税非課税 |

【※注：最低売買価額】

紡績工場跡地：金 50,660,000 円（消費税非課税）

社 宅 跡 地：金 740,000 円（消費税非課税）

(2) 賃貸借年数・賃料額（事業用賃貸借・年額）

| 提示 賃 貸 借 年 数 | | | | |
|--------------|--------------------------|---|---|--------|
| 年 | ※10年以上 50年未満の年数とする | | | |
| 提示 賃 料 価 額 | | | | |
| 紡績工場跡地 | 46,009.31 m ² | 金 | 円 | 消費税非課税 |
| 社 宅 跡 地 | 1,855.71 m ² | 金 | 円 | 消費税非課税 |

【※注：最低賃料価額（年額）】

紡績工場跡地：金 7,210,000 円（消費税非課税）

社 宅 跡 地：金 290,000 円（消費税非課税）

【様式7】

資金計画書

※別紙の添付に変えることも可能

1 事業開始までに必要な資金

(1) 概算事業費（初期投資）

| 投資項目 | 金額 | 備考 |
|-------|----|----|
| | 千円 | |
| | 千円 | |
| 合計(A) | 千円 | |

(2) 初期投資に要する資金調達

| 資金項目 | 金額 | 備考 |
|-------|----|----|
| | 千円 | |
| | 千円 | |
| 合計(A) | 千円 | |

2 利用開始後の年間収支計画（運営費）

(1) 収入（単位：千円）

| 項目 | 1年目 | 2年目 | 3年目 | 4年目 | 5年目 |
|-----------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合計 | | | | | |
| 項目毎に継続して安定収入が見込める根拠など | | | | | |

(2) 支出（単位：千円）

| 項目 | 1年目 | 2年目 | 3年目 | 4年目 | 5年目 |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合計 | | | | | |

※行が足りない場合は、適宜修正すること。

3 資金計画における特記事項等

【様式 8】

納税義務に関する申立書

令和 年 月 日

広島県江田島市長 明岳 周作 様

■企画提案者（応募者）

所 在

事業者名

代表者名

印

江田島市有財産の利活用に係る公募型プロポーザル（旧ユウホウ紡績工場跡地・社宅跡地）
について、次の税の納税義務がないことを申し立てます。

1 _____ 税の納税義務がない
理由：

2 _____ 税の納税義務がない
理由：

3 _____ 税の納税義務がない
理由：

【様式9】

応 募 取 下 届

令和 年 月 日

広島県江田島市長 明岳 周作 様

■企画提案者（応募者）

所 在

事業者名

代表者名

印

江田島市有財産の利活用に係る公募型プロポーザル（旧ユウホウ紡績工場跡地・社宅跡地）
について、応募を取り下げます。

【理由】