

物件説明書

サンビーチおきみ・やすらぎ交流農園

参考価格 土地 12,767,770 円(1,071 円/㎡)

参考価格 建物 139,471,000 円(税込)

所在地	① サンビーチおきみ 江田島市沖美町是長字御子添 1433 番 2、1434 番 2、1434 番 3、1434 番 6 ② やすらぎ交流農園 江田島市沖美町是長字御子添 1434 番 2、1434 番 4、1434 番 3、1436 番、1437 番、1437 番 2、1493 番 2		
居住表示	なし		
建物等	開設年月 主要施設	○開設年月 平成 8 年 4 月 サンビーチおきみ（アクアビューイルカ）として開設 平成 14 年 7 月 やすらぎ交流農園開設(以降、全期間直轄管理) 平成 18 年 4 月 サンビーチおきみ休館 平成 21 年 9 月 サンビーチおきみリニューアルオープン 平成 30 年 11 月 サンビーチおきみ休館 令和元年 5 月 サンビーチおきみリニューアルオープン ○主要施設 1. サンビーチおきみ サンビーチおきみ、重油タンク棟 他 2. やすらぎ交流農園 ラウベ 1～9、ラウベ 10、便所、東屋	
	施設の 構造等	1 サンビーチおきみ ・サンビーチおきみ 鉄筋コンクリート造、地上 4 階建て、延べ 2144.06 平方メートル 【客室数】 和室 10 室（8 畳：定員 4 名×8 室、10 畳：定員 5 名×2 室） 洋室 3 室（定員 2 名×3 室） ・重油タンク棟 鉄筋コンクリート造、平家建て、延べ 17.5 平方メートル ・その他施設 看板 駐車場 乗用車 16 台 2 やすらぎ交流農園 ・ラウベ 1～9 木造瓦葺、平家建て、29.98 平方メートル ・ラウベ 10 木造瓦葺、平家建て、29.98 平方メートル ・便所 木造アスファルトシングル葺、平家建て、延べ 17.5 平方メートル ・その他施設 東屋 洗場	
土地	地 積	1 サンビーチおきみ (公簿) 39,527 ㎡ (公募対象概算面積) 1,292 ㎡ 2 やすらぎ交流農園 (公簿) 14,398 ㎡ (公募対象概算面積) 10,623 ㎡	地目 山林、畑、雑種地、 公衆用道路
	形状等	サンビーチおきみは整形地、やすらぎ交流農園は不整形地	
	接面道路の幅員等	1 サンビーチおきみ 接面状況：中間画地、南側：市管理道（幅員約 5.0m） 2 やすらぎ交流農園 接面状況：中間画地、南西側：市管理道（幅員約 8.0m）	

参考 事項	都市計画法等の制限	都市計画区域外					
		用途地域	指定なし	建ぺい率	指定なし	容 積 率	指定なし
	供給処理施設の引込の可否	電 気	可 ・ 不可	下水道（雨水）		可 ・ 不可	
		上 水 道	可 ・ 不可	下水道（汚水）		可 ・ 不可	
		都市ガス	可 ・ 不可				
	私道の負担等に関する事項	なし					
	交 通 機 関	広島～高田・中町航路 中町港から自動車で 15 分 広島～三高航路 三高港から自動車で 30 分 予約型乗合タクシー「おれんじ号」					
	公 共 機 関 等	役 所	約 2.6 km （沖美市民センター）		交 番 等	約 2.6 km （江田島警察署沖駐在所）	
		小 学 校	約 6.4 km （鹿川小学校）		消 防	約 6.1 km （江田島消防署能美出張所）	
		中 学 校	約 8.1 km（能美中学校）		郵 便 局	約 2.8 km（沖郵便局）	
○本件公募は、原則、サンビーチおきみ及びやすらぎ交流農園全域の全ての土地・建物（構築物を含みます。）を一括で、かつ、現状有姿で売却をすることを御承知ください。 ○この物件説明書は、サンビーチおきみ及びやすらぎ交流農園の概要を把握するための参考資料です。本プロポーザルの参加申込みに当たっては、必ず参加者自身において調査等、確認を行ってください。 ○開発行為や建物の建築・改築等に当たっては、都市計画法、建築基準法等の許可等が必要な場合があります。 ○本件公募への応募の検討に当たっては、現地確認を行うとともに、当物件説明書のほか、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【サンビーチおきみ・やすらぎ交流農園】及び関連資料等の内容を十分に確認してください。 ○既存のインフラ（給排水施設等）については現状での引渡しとし、市では一切の修繕等を行いません。施設敷地内へ新たに道路・排水溝・給水管等の整備を行う場合は、全て利活用者の負担となります。 【立地】 ・サンビーチおきみ及びやすらぎ交流農園は市の西側、沖美町是長地区にある入鹿鼻の突端、入鹿海岸の地区内に位置し、市道是長 49 号線により入鹿海岸の地区に継続しています。敷地内は市（農林水産課）が管理する私道により、両施設に繋がっています。 【上水道】 ・敷地内専用水道（鹿田公園管理棟横の貯水タンクまで上水道管が引き込まれ、貯水タンクからは自然流下で各施設に供給されています。） ・売却敷地外は市所有、使用料は使用量に応じ市から請求します。 【下水道】 ・サンビーチおきみ及びやすらぎ交流農園の下水道は整備されています。 【電気】 ・高圧電線が敷地入口まで敷設され、電柱以降は私線扱いとなっています。 ・売却敷地外は市所有、ただし、売却敷地内であっても入鹿海岸バースハウスのキュービクル・配線は市所有とします。使用料は使用量に応じ市から請求します。 【都市ガス】 ・引込みはありません（プロパンガス）							

【法令制限】

- ・本物件は広大地であるため、具体的な利用計画がない現時点で、予めあらゆる法令制限について網羅的に言及することができません。したがって、あらかじめ事業者の責任において、広島県西部厚生環境事務所、広島県西部建設事務所、江田島市関係部局等へ具体的な利用計画に関する法令制限の有無・内容等について十分確認を行うとともに、計画の実施に際しては事業者の責任において必要な手続きを行ってください。

【埋蔵文化財】

- 周知の埋蔵文化財は確認されておらず、埋蔵文化財包蔵地の指定はありません。

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/bunkazai/bunkazai-map-map.html>

https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki_file/kyouiku/pdf/z_004.pdf

【高潮・津波・洪水浸水想定区域】

- サンビーチおきみの全部が高潮浸水想定（想定最大）区域となっていますが、やすらぎ交流農園は区域外となっています。

<http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/MapTakashio.aspx>

- 津波災害警戒区域の指定はありません。

<http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/MapTsunami.aspx>

- 洪水浸水想定区域の指定はありません。

<http://www.kouzui.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/mapShinsui.aspx>

【土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域】

- サンビーチおきみ及びやすらぎ交流農園のほぼ全域が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されています。なお、新築・改修などの建築確認申請で敷地設定を行う際、本市の土地をこれに含めても良いこととします。

<https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/keikai.aspx>

https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/keikai/keikaidata/zumen/kyukei_S/II-1-7293-1.pdf

【ハザードマップ】

- 江田島市ホームページ等で確認してください。

<https://www.city.etajima.hiroshima.jp/cms/hazardmap/>

広島県防災 WEB

<http://www.bousai.pref.hiroshima.jp/?l=25->

[0&l1=34.58346999999999%2C132.91534329101563&z=9&municipalityCd=340006](http://www.bousai.pref.hiroshima.jp/?l=25-0&l1=34.58346999999999%2C132.91534329101563&z=9&municipalityCd=340006)

- ※ 掲載情報は、土砂災害警戒区域・特別警戒区域の指定状況がリアルタイムで全て反映されているものではありません。利活用検討に当たっては、事前に必ず対象地の所在地を管轄する官公署に照会して、直近の指定状況、指定予定及び調査予定等について確認を行ってください。

【海岸保全区域】

- 沖美町是長字御子添 1433 番 2 の一部が海岸保全区域に指定されています。

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/103/kaiganpubcomme2609.html>

https://www.pref.hiroshima.lg.jp/uploaded/life/1019244_9074830_misc.pdf

【特定盛土等規制区域】

- サンビーチおきみ及びやすらぎ交流農園のほぼ全域が特定盛土等規制区域に指定されています。

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/262/moridokeihatsu.html>

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/uploaded/attachment/554769.pdf>

【隣接地（入鹿海岸）の利活用について】

- サンビーチおきみ及びやすらぎ交流農園に隣接する入鹿海岸（土地・バースハウス等）も含めた利活用提案も可能だが、活用にあたっては、提案者と江田島市交流観光課、広島県において別途協議、海岸保全区域使用許可申請行為が必要です。

【土地】

所在	地番	地目（現況）	公簿地積	公募対象 概算面積
沖美町是長字御子添	1433 番 2	山林（山林、宅地）	36,373 m ²	987 m ²
	1434 番 2	畑（雑種地、畑、 公衆用道路）	2,658 m ²	2,658 m ²
	1434 番 3	雑種地（雑種地、 公衆用道路）	256 m ²	256 m ²
	1434 番 4	山林（山林）	232 m ²	232 m ²
	1434 番 6	公衆用道路（雑種地、 公衆用道路）	240 m ²	28 m ²
	1437 番	畑（公衆用道路）	1,665 m ²	1,665 m ²
	1493 番 2	山林（宅地、山林）	9,036 m ²	6,089 m ²
合計			50,460 m ²	11,915 m ²

※ その他資料については市ホームページで別途公開する関連資料のとおりです。

※ 公募対象概算面積とは、机上で計算された面積であり、実際の面積は分筆後地番・面積は令和 6 年度実施サンビーチおきみ等測量・登記業務実施後に確定します。

【譲渡予定の民間所有地】

所在	地番	地目（現況）	公簿地積	譲渡概算面積
沖美町是長字御子添	1436 番	山林（雑種地、宅地）	149 m ²	149 m ²
	1437 番 2	山林（雑種地、宅地）	658 m ²	658 m ²
合計			807 m ²	807 m ²

※ 民間所有地は所有者から市に譲渡を受け、新所有者に適正価格で譲渡予定です。

案 内 図



【参考：宿泊者数推移】

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
平成31年1月～令和1年12月							488	539	437	499	439	538	2940
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
令和2年1月～令和2年12月	484	499	278	26	66	143	277	637	327	248	485	397	3867
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
令和3年1月～令和3年12月	159	200	378	226	311	171	456	727	321	373	501	535	4358
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
令和4年1月～令和4年12月	362	549	411	501	744	185	338	412	552	322	371	524	5271
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
令和5年1月～令和5年12月	391	364	500	329	442	336	231	846	476	468	508	268	5159

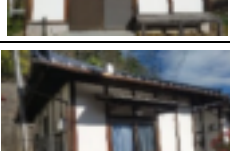
※令和1年～令和3年はコロナ禍による制限あり。

【参考：管理費用推移】

区 分		R3. 4. 1 ～ R4. 3. 31	R4. 4. 1 ～ R5. 3. 31	R5. 4. 1 ～ R6. 3. 31
収 支 状 況 （ 千 円 ）	収 入 (a)	107,372	106,357	122,074
	指 定 管 理 料	10,000	10,000	10,000
	利 用 料 金 収 入	79,630	86,540	104,154
	そ の 他 収 入	17,742	9,817	7,920
	支 出 (b)	107,372	106,357	122,074
	人 件 費	34,493	34,099	41,058
	管 理 費	17,411	17,131	15,733
	光 熱 水 費	15,675	15,374	13,690
	修 繕 料	1,258	1,236	1,595
	委 託 料	478	521	448
	そ の 他 支 出	55,468	55,127	65,283
	うち市への負担金	0	0	0
	差 引 (a-b)	0	0	0
利 用 者 数		28,595人	31,289人	29,638人

※その他収入には、指定管理者が負担した費用も含まれます。

【建物リスト】

番号	名称	施設概要		写真	
1	サンビーチ おきみ	延べ面積	2144.06 m ²		
		建築年月	平成 8 年 4 月		
		構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上 4 階建て		
2	重油タンク棟	延べ面積	17.5 m ²		
		建築年月	平成 8 年 4 月		
		構造・規模	鉄筋コンクリート平家建て		
3	看板	延べ面積	-		
		建築年月	平成 8 年 4 月		
		構造・規模	-		
4	ラウベ 1	延べ面積	29.98 m ²		
		建築年月	平成 13 年 3 月		
		構造・規模	木造瓦葺平家建て		
5	ラウベ 2	延べ面積	29.98 m ²		
		建築年月	平成 13 年 3 月		
		構造・規模	木造瓦葺平家建て		
6	ラウベ 3	延べ面積	29.98 m ²		
		建築年月	平成 13 年 3 月		
		構造・規模	木造瓦葺平家建て		
7	ラウベ 4	延べ面積	29.98 m ²		
		建築年月	平成 13 年 3 月		
		構造・規模	木造瓦葺平家建て		
8	ラウベ 5	延べ面積	29.98 m ²		
		建築年月	平成 13 年 3 月		
		構造・規模	木造瓦葺平家建て		
9	ラウベ 6	延べ面積	29.98 m ²		
		建築年月	平成 13 年 3 月		
		構造・規模	木造瓦葺平家建て		
10	ラウベ 7	延べ面積	29.98 m ²		
		建築年月	平成 13 年 3 月		
		構造・規模	木造瓦葺平家建て		

11	ラウベ 8	延べ面積	29.98 m ²		
		建築年月	平成 13 年 3 月		
		構造・規模	木造瓦葺平家建て		
12	ラウベ 9	延べ面積	29.98 m ²		
		建築年月	平成 13 年 3 月		
		構造・規模	木造瓦葺平家建て		
13	ラウベ 1 0	延べ面積	29.98 m ²		
		建築年月	平成 13 年 3 月		
		構造・規模	木造瓦葺平家建て		
14	便所	延べ面積	29.98 m ²		
		建築年月	平成 13 年 3 月		
		構造・規模	木造瓦葺平家建て		
15	東屋	延べ面積	39.75 m ²		
		建築年月	平成 13 年 3 月		
		構造・規模	木造、平家建て		
16	洗場	延べ面積	2.8 m ²		
		建築年月	平成 13 年 3 月		
		構造・規模	コンクリート造		