

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】

令和6(2024)年11月～令和7(2025)年9月



目 次

1	募集にあたって	1
2	提案対象物件	1
3	売却の方法	2
4	売却の基準価格	2
5	公募型プロポーザルのスケジュール	2
6	企画提案	2
	(1) 応募者が備えるべき参加資格要件	2
	(2) 提案内容	3
	(3) 現地確認	3
	(4) 資料提供	4
7	売却にあたっての条件	4
	(1) 施設・土地に起因する条件	4
	(2) 費用負担	6
8	参加に関する手続き	6
	(1) 募集要項の配布	6
	(2) 参加表明書の受付	6
	(3) 参加資格の確認及び結果通知	7
	(4) 質疑の受付及び回答	7
	(5) 企画提案書等の提出	7
	(6) 留意事項	8
9	プレゼンテーション及び審査方法	8
	(1) 審査方針	8
	(2) プレゼンテーション	9
	(3) プレゼンテーション及び質疑応答に当たっての注意事項	9
	(4) 審査方法	9
	(5) 審査基準点	9
	(6) 各項目の分配点	10
	(7) 審査結果の公表	10
	(8) 企画提案者との交渉	11
	(9) 資格の喪失	11
10	売買契約締結等	11
	(1) 仮契約の締結	11

（２）	契約保証金の納付.....	11
（３）	本契約への移行.....	11
（４）	売買契約等に関する費用.....	11
（５）	売買代金の納付.....	11
（６）	登記手続.....	12
（７）	所有権移転及び提案対象物件の引渡し.....	12
（８）	危険負担.....	12
（９）	事業計画の変更.....	12
（10）	用途指定等.....	12
（11）	権利の設定等の禁止.....	12
（12）	違約金.....	13
（13）	買戻特約.....	13
（14）	契約の解除.....	14
11	江田島市企業立地奨励制度.....	14
12	その他.....	15

1 募集にあたって

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す。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ます。

サンビーチおきみ及びやすらぎ交流農園は、地理や温暖な気候を生かし、就業機会の確保や、観光、農林漁業等産業の振興を図ることを目的に、平成8年及び平成14年に開設しました。

以降、サンビーチおきみを観光振興の拠点として活用すべく、指定管理者制度により運用していますが、今後の施設の在り方を検討した結果、隣接するやすらぎ交流農園と併せて民間事業者に売却し、自由な運営手法に委ねることが、宿泊を主とした施設として活かし存続させることにつながると判断しました。

ついては、その相手方となる候補者（以下「優先交渉権者」といいます。）を、民間事業者からの提案を多角的な視点から総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」により決定します。

2 提案対象物件

区分	名 称	所在・地番	数 量
建物	サンビーチおきみ	沖美町是長字御子添 1433 番 2 外 3 筆	鉄筋コンクリート造、地上4階建 延べ 2144.06 平方メートル その他：重油タンク棟、看板
	やすらぎ交流農園	沖美町是長字御子添 1437 番 外 6 筆	ラウベ(小屋)10 棟 木造瓦葺、平家建て 29.98 平方メートル／棟 その他：便所、東屋、農園

※サンビーチおきみ、やすらぎ交流農園で重複する地番があります。

※やすらぎ交流農園は民有地(借地)が2筆あります。

区分	所 在 地 番	地目	現況	公簿地積	公募対象 概算面積	備 考
土地	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	●都市計画区域外 ●土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域(別図参照) ●海岸保全区域(別図参照) ●特定盛土等規制区域
	沖美町是長 字御子添 1434 番 2	畑	雑種地、畑、 公衆用道路	2,658 m ²	2,658 m ²	
	沖美町是長 字御子添 1434 番 3	雑種地	雑種地、 公衆用道路	256 m ²	256 m ²	
	沖美町是長 字御子添 1434 番 4	山林	山林	232 m ²	232 m ²	
	沖美町是長 字御子添 1434 番 6	公衆用 道路	雑種地、 公衆用道路	240 m ²	28 m ²	
	沖美町是長 字御子添 1437 番	畑	公衆用道路	1,665 m ²	1,665 m ²	
	沖美町是長 字御子添 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	

※やすらぎ交流農園・民有地(借地)2筆含まず。

3 売却の方法

原則として、提案対象物件を一括で、かつ、現状有姿で売却します。この売却は、民間事業者が提案対象物件を引き続き観光客向けの宿泊施設等として活用することを前提に、土地、建物、その他の施設・設備等一切を含む「機能を目的物」とした売却で、いわゆる数量指示契約に当たるものではありません。このため当該施設に係る敷地の地積測量、境界確定等は追加で行いません。必要な場合は、購入者の負担で実施してください。

4 売却の基準価格

¥152,230,000(税込み)

【参考】評価額	
土地	¥12,767,770-(1,071 円/㎡、非課税)
建物	¥139,471,000-(税込み)

5 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7年 9月 1日(月) 午後5時まで
最終質問回答日	令和7年 9月 8日(月) 予定
参加表明書の受付期限	令和7年 9月12日(金) 午後5時まで
参加資格確認結果通知(通知期限)	令和7年 9月19日(金) 予定
応募取下書の受付期限	令和7年 9月22日(月) 午後5時まで
企画提案書の受付期限	令和7年 9月30日(火) 午後5時まで
提案説明(プレゼンテーション)	令和7年10月下旬 予定
審査結果通知(優先交渉権者決定)	令和7年11月下旬まで 予定

※日程は状況により変更する場合があります。

6 企画提案

(1) 応募者が備えるべき参加資格要件

ア 応募者の構成等

応募者の構成等については、次のとおりです。

(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・個人の別を問いません。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ありません。

(イ) 代表企業の選定

グループで応募する場合は、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、提出してください。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てください。

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ります。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こととします。

(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ません。また、1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ません。なお、次の「6-(1)-イ 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こととします。

イ 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してします。

(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（平成16年法律第75号）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関する法律（平成11年法律第1477号）の適用を受ける団体又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

ウ 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又は応募グループの構成員が「6-(1)-イ 応募者の資格基本的参加資格要件」に該当した場合は失格となります。

(2) 提案内容

本件提案対象物件を一体的に活用し、引き続き観光客向けの宿泊施設を主とした運営を前提とするほか、雇用の創出、交流人口の拡大、地域経済の活性化に取り組む企画提案を行ってください。

(3) 現地確認

ア 応募者は公募の開始から参加表明書の受付期限(令和7年9月12日)までの間、現地で提案対象物件を確認（見学・調査・測量等）することができます。現地確認を希望する者は、事前に江田島市交流観光課(連絡先は12-(2)掲載)へ連絡し、日程を調整してください。

イ 現地確認当日は、募集要項に関する質問は受け付けません。

ウ 現地までの交通費その他必要経費については応募者の負担とします。

エ 現地確認は各応募者の任意としますが、現地確認を行わない場合でも、参加表明書を提出した時点で、提案対象物件の現状について全て了知されたものとみなします。

(4) 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す。ただし、建築にかかる図面や資料については希望者に対し、閲覧・貸与（2週間以内）しますので、メールにて産業部交流観光課へ問い合わせるとともに、貸与を希望する場合は【様式1】貸与品借用（返納）書を提出してください。

7 売却にあたっての条件

売却にあたって付与される条件については次のとおりです。

(1) 施設・土地に起因する条件

提案対象物件に関する説明は別添物件説明書のとおりで、売却に際して付与される条件は次のとおりです。参加表明書及び企画提案書の提出をもって、この項目にある条件を全て承諾したものとみなします。

ア 建物の表示登記・地目変更について

建物の表示登記は令和6年11月29日現在行っていない。また、2提案対象物件の各表にある地目と現況と相違する部分があることから、令和7年8月31日までに市で必要な登記を行いますので、7-(1)-カに留意し、2提案対象物件の各表中、現況を参照し提案作成を行うこととしてください。

イ 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域について

本件提案対象物件は大半が土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定されていることを了承の上、購入してください。なお、指定により建物の建築が一切できないわけではありません。新たに建築物等を設置する場合又は建築確認申請が必要な既存建物の改修等を行う場合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）・都市計画法（昭和43年法律第100号）等の関係法令を遵守し施工してください。なお、建築確認申請の敷地設定を行う際、本市の土地をこれに含めても良いこととします。

ウ 災害発生時に、周辺住民や観光客等の一時的な収容を可能としてください。

エ 上下水道及び電気設備について

上下水道	提案対象物件の上水道は、北東 200mに位置する鹿田公園管理棟付近に設置されている貯水タンクから敷地内専用水道により供給され、接続された下水道により排水されます。このほか、入鹿海岸海水浴場施設（管理棟・バースハウス）にも上水道が接続されています。貯水タンク及び売却する敷地までの配管は従前どおり市の管理とし、上下水道の使用量の比に応じて使用者に請求するものとします。 (計算式) $\text{新所有者請求額} = \text{A 総請求額} \times \frac{\text{B 総水道使用量} - \text{C 市施設水道使用量}}{\text{B 総水道使用量}}$ A：広島県水道広域連合企業団発行の請求書でお客様番号 474-0029702-002 において請求される請求額(消費税込) B：広島県水道広域連合企業団発行の請求書でお客様番号 474-0029702-002 において表示されている調定水量 C：入鹿海岸海水浴場施設（バースハウス及び管理棟）の水道小メーター表示(検針月)から前検針月に読み取った水道小メーター表示数値
------	---

電気設備	【やすらぎ交流農園】 電柱番号「オキムラ支 104 左 22」以降が私線扱いとなっており、所有権移転後は契約名義、配線等を譲渡します。
	【サンビーチおきみ】 中国電力所有の高圧電線が敷地入口まで敷設され、入口にある電柱以降は私線扱いとなっています。 私線(高圧)はサンビーチおきみ 1 階のキュービクルに引き込まれ、サンビーチおきみと外灯・バースハウスに分電されています。 売却後であっても、電気供給契約の名義及び入鹿海岸バースハウス及び外灯にかかる配線・キュービクル(部分所有)については市が所有権を有するものとし、電気代は使用量に応じて次の計算式により求められた額を新所有者に請求します。
	(計算式) $\text{新所有者請求額} = \text{A 総請求額} \times \frac{\text{B 総電力量} - \text{C 市施設電力量}}{\text{B 総電力量}}$
	A：中国電力発行の請求書、契約番号 5140-62247476-1 において請求される請求額(消費税込) B：中国電力発行の請求書、契約番号 5140-62247476-1 において表示されている電力量 C：サンビーチおきみの車庫西側外壁にあるバースハウス及び外灯のメーター表示(毎月 1 日)から前月読み取ったメーター表示を差し引いた数値
	キュービクル(部分所有)について修理・交換の必要を生じた場合は、それに要する費用を故障した月から 1 年間(売却し所有権が移ってから 1 年未満の場合は所有権が移ってから故障した月までの間)遡った電気使用量の比率に応じて市・新所有者が負担するものとします。

オ 沖美町是長字御子添 1436 番、1437 番 2 の所有権について

令和 6 年 11 月 29 日現在、相続登記が必要な個人所有地であるので、市が一部又は全部を取得後に購入者へ譲渡することとします。その際、このプロポーザルによる契約とは別に、この 2 筆について、持ち分割合に応じて適正価格で売買契約を締結し買取を行ってください。

令和 6 年 11 月 29 日現在の不動産鑑定価格 578,000 円

区分	所在地番	地目	現況	公簿地積	備考
土地	沖美町是長 字御子添 1436 番	山林	山林、宅地	149 m ²	●都市計画区域外 ●土砂災害警戒区域、土砂災害 特別警戒区域 ●特定盛土等規制区域
	沖美町是長 字御子添 1437 番 2	山林	宅地、雑種 地、山林	658 m ²	
	合 計			807 m ²	

カ 沖美町是長字御子添 1434 番 2 について

現在の地目が「畑」となっているため、応募者が農地所有適格法人でない場合は、対象地を農地とは別の利用方法として提案してください。

なお、本プロポーザルにより選定され、交渉が成立した事業者（以下「選定事業者」といいます。）には、諸手続のための追加資料を後日求める場合があります。

キ 上空占有

サンビーチおきみの建物南側の2階部分、北側の底部分については、所有権移転後、筆界を超え上空を占有している状態となりますので、市に対して必要な申請を行ってください。

(2) 費用負担

次に掲げる費用は、選定事業者の負担とします。

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）

8 参加に関する手続き

(1) 募集要項の配布

ア 配布期間 令和6年11月29日（金）から令和7年9月12日（金）まで

イ 配布方法 江田島市ホームページ

<https://www.city.etajima.hiroshima.jp/cms/articles/show/10449.html>からダウンロードしてください。（窓口での配布は行いません。）

(2) 参加表明書の受付

ア 受付日時 令和6年11月29日（金）～令和7年9月12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12-(2)記載の事務局まで持参又は郵送してください。（上記期限必着）

No.	提出書類(提出条件)	部数	グループ申請の場合の提出者	備考
1	参加表明書(必須)	1部	代表法人	【様式2】
2	事業経歴書(必須)	1部	代表法人	【様式3】（内容を満たせばパンフレット等代替可）
3	法人登記履歴事項全部証明書（法人の場合）又は住民票記載事項証明書（個人の場合）	1部	構成員全員	法務局、各自治体の定める様式、発行後3か月以内、コピー可
4	印鑑証明書(必須)	1部	構成員全員	各自治体が定める様式、発行後3か月以内、コピー可

5	定款、規約、生年月日入り役員名簿 (法人の場合)	1 部	構成員全員	コピー可
6	グループ協定書の写し(グループ申請の場合)	1 部	代表法人	任意様式、役割分担等記載されたもの(原本不可)
7	過去3期分の決算書類 貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書(法人の場合)、事業所得の確定申告書・収支内訳書(個人の場合)	1 部	構成員全員	任意様式
8	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(必須)	1 部	構成員全員	各自治体が定める様式、発行後3か月以内、コピー可 納税義務がない場合は【様式4】を提出すること。
9	施設購入資金の資金計画(必須)	1 部	代表法人	【様式5】

※提出書類への押印は、全て印鑑登録された印を使用してください。

(3) 参加資格の確認及び結果通知

提出書類に基づき、概ね1週間程度で参加資格を確認します。参加資格の確認結果は令和7年9月19日(金)までに、全参加表明書提出者に通知します。

(4) 質疑の受付及び回答

ア 受付期限

令和7年9月1日(月) 午後5時まで

イ 受付方法

質疑事項については「サンビーチおきみ・やすらぎ交流農園プロポーザルに関する質問書」【様式6】で、本市産業部交流観光課に電子メールで提出してください。

(※FAX・電話・来庁時の口頭での質問は一切不可とします。)

電子メールで提出する場合は、标题を「サンビーチおきみ等質問書(事業者名)」とし、【様式6】ファイルを添付してください。

ただし、資料の閲覧、貸与、資料の有無に係る問い合わせについては、この限りではありません。

ウ 質問に対する回答

電子メールにより、速やかに回答します。最終回答期限は令和7年9月8日(水)の予定です。(※質問内容に応じ、ホームページでの公開又は応募者全員に回答する場合があります。)

(5) 企画提案書等の提出

ア 受付期間

参加資格確認結果通知日～令和7年9月30日(火)午後5時まで

イ 提出方法

担当窓口(江田島市役所産業部交流観光課)へ直接持参又は郵送としてください。

※直接持参する場合は、事前に来庁日時を連絡してください。

※郵送の場合、提出締切日の消印は有効とします。

ウ 提出書類など及び提出部数

提出様式はA4サイズ（A3サイズの折込可）とします。枚数等に制限はありませんが、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してください。

No.	提出書類	部数	備考
1	企画提案書	16部	【様式7】 (正本1、副本15)
	○事業計画・収支計画 (1)事業の基本方針や事業コンセプト (2)宿泊施設及び公衆浴場運営の事業計画 (3)運営スケジュール (4)運営組織図、運営にあたっての役割分担等 (5)事業計画に対する運営体制(人員、リスク管理、社員教育、厚生関係)等 (6)施設の維持管理、衛生管理利用者の安全管理 (7)利用者の満足度の向上させる取り組み (8)集客への取り組み(プロモーション等) (9)独自提案 (10)提案事業実施にあたっての6年間分の収支計画(【様式8】に示す表を使用)		【様式8】 ただし、審査を容易にするため、項目の順番は変えないでください。
	○地域貢献 (1)雇用計画 (2)市の観光事業、周辺の観光資源を活用した独自事業 (3)市内外の組織・団体との連携 (4)独自事業実施にあたっての投資予定額や見込まれる経済効果		【様式9】 ただし、審査を容易にするため、項目の順番は変えないでください。
2	関係図面	16部	・任意様式 ・工事等を実施する場合

(6) 留意事項

ア 内容が確認できない場合に、追加資料の提出を求めることがあります。

イ 企画提案書等の作成費用は、全て応募者の負担となります。

(※提出された書類は返却しません。)

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

エ 応募書類提出後に辞退する場合は、「応募取下届」【様式10】を提出してください。

9 プレゼンテーション及び審査方法

(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専門委員会において、公平かつ公正に実施します。なお、審査に際し、

企画提案者によるプレゼンテーションの機会を設けます。

(2) プレゼンテーション

企画提案書について、次のとおりプレゼンテーションを実施します。

ア 時期 令和7年10月下旬、日時・時間は別途通知します。

イ 場所 〒737-2297 江田島市大柿町大原 505 番地

江田島市役所4階403会議室

(3) プレゼンテーション及び質疑応答に当たっての注意事項

ア 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名以内とします。

イ 企画提案者が1者の場合であっても審査を行います。

ウ プレゼンテーションは、企画提案書に基づいたものとし、当日追加資料の提出等は認めません。

エ パワーポイント等プレゼンテーションソフトの使用は可能ですが、内容は企画提案書の内容説明にとどめることとし、企画提案書に無い新たな提案は認めません。

オ スクリーン・プロジェクター(接続端子はHDMI)は江田島市で準備しますが、パソコンその他の必要な機器がある場合は、企画提案者において準備してください。

カ プレゼンテーションに係る一切の費用は企画提案者の負担とします。

キ 正当な理由なくプレゼンテーションを欠席した場合は、本プロポーザルを辞退したものとします。

(4) 審査方法

ア 審査委員が、企画提案書の内容及びプレゼンテーションの内容、質疑応答の内容を総合的に判断し審査します。

イ 各審査委員の評価点数の総合計が最高得点の企画提案者を優先交渉権者とし、2番目の得点の者を次点候補者とします。最高得点の企画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こととします。なお、審査方法・結果に対する異議は一切受け付けません。

ウ プレゼンテーション審査員の総評価点数が配点総合計の6割に満たない場合、失格とします。

(5) 審査基準点

得点は審査基準点にウェイトを乗じて算出します。審査基準点は次のとおりです。

【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

(6) 各項目の配点

分野	No.	審査項目	評価の観点	配点
経営基盤	1	事業者の経営基盤が安定しているか。	・ 経営状況及び信用力が良好で、資金や人材等の経営資源が十分に備わっているか。 ・ 事業の安定性・継続性はあるか。 ・ 類似事業の実績はあるか。	5
	2	購入に係る資金計画は実現可能か。	・ 施設購入に際して、十分な資金を持ち合わせている又は調達可能か。	5
事業計画・収支計画	3	交流施設・宿泊施設としての機能が維持され、かつ利用者サービスの向上が図られる提案であるか。	・ 本募集要項に即した具体的な内容となっているか。 ・ 施設の維持管理、衛生管理及び利用者の安全管理等について適切に実施されると見込まれるか。 ・ 利用者の満足度の向上が図られる取組であるか。 ・ 集客増加への取り組み（プロモーション活動・情報発信等）に積極的であるか。 ・ その他観光振興に資する、施設を一体で活用した独創的な提案があるか。	40
	4	事業内容に必要な運営体制が提案されているか。	・ 必要な人員の確保など実施体制が適切に構築されているか。 ・ 不測の事態によるリスクに迅速かつ適切に対応できるか。 ・ 従業員の育成・資質向上への取り組みは適切か。 ・ 雇用の安定と雇用環境が適切であるか。	5
	5	事業計画は実現可能か。	・ 事業の資金調達計画・投資計画・売上計画・損益計画が現実的であるか。	5
地域貢献	6	地域貢献が図られる提案であるか。	・ 地元雇用が配慮されているか。 ・ 地場製品の活用に積極的であるか。 ・ 地域へどのような貢献が図られるか。	15
	7	観光振興が図られる提案であるか。	・ 江田島市としてふさわしい観光振興が図られるか。 ・ 体験メニューの充実など地域の観光資源が活用されるか。 ・ 他の観光施設等との連携や広域連携が図られるか。	25

(7) 審査結果の公表

公正・公平性を確保する観点から、審査結果（採点結果）を公開します。なお、審査結果に関する異議については一切受け付けません。

(8) 企画提案者との交渉

審査会の結果を受け、優先交渉権者との個別交渉を実施します。この交渉が整わない場合は、順位の高い者（次点）から個別交渉を行います。

交渉が成立した時点で、次の順位以下の企画提案者との個別交渉は行われません。

(9) 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こととなります。

なお、選定事業者であっても、資格喪失に該当する事項が判明した場合も同様です。

ア 6-(1)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

キ 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

10 売買契約締結等

(1) 仮契約の締結

9-(8)を経た選定事業者は、本募集要項及び企画提案内容に基づき、売買契約に関する条件等の調整を行った上で選定結果通知日から概ね1か月以内に本市と売買仮契約を締結します。

(2) 契約保証金の納付

選定事業者は、本契約移行の日（議会の議決日）までに売買代金の10パーセントに相当する金額以上の契約保証金を、江田島市が発行する納入通知書により、江田島市指定金融機関等で納付してください。（契約保証金は、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、没収となります。）

なお、契約保証金は、選定事業者から申出があったときは売買代金に充当することができます。

(3) 本契約への移行

物件の売却に際し、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項の規定により、江田島市議会の議決が必要となっており、市議会の議決と同時に仮契約が自動で本契約へ移行します。

議決を得られない場合、仮契約は無効、売買契約は不成立となり、契約保証金は利息を付さず返還します。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します。

(4) 売買契約等に関する費用

売買契約書に貼付する収入印紙、所有権移転登記に必要な登録免許税等並びに契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、選定事業者の負担とします。

(5) 売買代金の納付

選定事業者は、売買代金（選定事業者から申出があって契約保証金を売買代金に充当するときは、売買代金から納付済の契約保証金の額を差し引いた残金）を江田島市の指定する期日（概ね3か月程度）までに、江田島市が発行する納入通知書により、江

田島市指定金融機関等で一括して納付してください。

(6) 登記手続

提案対象物件の所有権移転登記は売買代金の納付後、江田島市で登記を実施しますので、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てください。

(7) 所有権移転及び提案対象物件の引渡し

ア 提案対象物件の所有権は、選定事業者が売買代金を江田島市に全額納付し、かつサンビーチおきみが廃止となった日以降に移転します。

イ 提案対象物件の引渡しについては、提案対象物件の所有権が移転したときに、引渡しがあったものとみなします。

ウ 提案対象物件の引渡しに当たっては、中国電力及びN T Tの電柱並びにサンビーチおきみ内で入鹿海岸バースハウス用キュービクル及び配線等を除く工作物、立木等の敷地内にある全ての江田島市所有物を、選定事業者に対して現状有姿で引き渡すこととします。

(8) 危険負担

契約締結の時から提案対象物件の引渡しの時までにおいて、提案対象物件が天災地変その他の江田島市又は選定事業者のいずれの責めに帰することのできない事由により滅失し又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、契約の履行が不可能となったときは、互いに書面により相手方に通知して、契約を解除することができます。

また、選定事業者は、契約が解除されるまでの間、売買代金の支払を拒むことができます。

(9) 事業計画の変更

選定事業者は、次の 10-(10)に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により企画提案した事業計画を変更しようとする場合は、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって江田島市に申請し、その承認を得なければなりません。

(10) 用途指定等

江田島市は、提案対象物件について、次のとおり用途指定をします。

ア 選定事業者は、提案対象物件を企画提案に基づく事業の用途（以下「指定用途」といいます。）に自ら供さなければなりません。

イ 選定事業者は、提案対象物件の引渡しから4か月を経過する日（以下「指定期日」といいます。）までに必要な工事を完了し、提案対象物件を指定用途に供さなければなりません。ただし、協議の上、江田島市が必要と認める場合は、この限りではありません。

ウ 選定事業者は、提案対象物件を指定期日の翌日から10年間（以下「指定期間」といいます。）、継続して指定用途に供さなければなりません。

(11) 権利の設定等の禁止

選定事業者は、仮契約締結の日から所有権が移転する日まで、提案対象物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を

設定してはなりません。

また、仮契約締結の日から指定期間の末日まで、売買物件に関して、売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはなりません。ただし、江田島市が必要と認めた場合は、この限りではありません。

(12) 違約金

選定事業者は、次に掲げる事由に応じ、江田島市に対して違約金を支払わなければなりません。

- ア 指定期日までに指定用途に供さなかったとき（10-(10)-イただし書の場合を除く。）又は指定期間中に指定用途に供さなくなったとき、売買代金の 100 分の 10 に相当する額
- イ 指定期間の末日までに指定用途以外の用途に供したとき又は権利の設定（10-(11)ただし書の場合を除く。）又は所有権の移転をしたとき、売買代金の 100 分の 30 に相当する額
- ウ 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又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たとき、売買代金の 100 分の 30 に相当する額
- エ 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したとき、売買代金の 100 分の 30 に相当する額
- オ 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・操業の用途に供したとき、売買代金の 100 分の 30 に相当する額
- カ 江田島市が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更又は解除を認めたとき、売買代金の 100 分の 10 に相当する額
- キ 正当な理由なく用途指定や権利設定等に関する市の实地調査を拒み、妨げ又は忌避したとき、売買代金の 100 分の 10 に相当する額

(13) 買戻特約

- ア 江田島市は、提案対象物件の適正な利用を担保するため、提案対象物件の売買契約締結の日から起算して、10 年間の買戻特約の登記を行います。
- イ 指定期間の末日までに、選定事業者が 10-(12)-アからオまでに掲げる事由があった場合は、契約を解除し、市は提案対象物件を買い戻すことができます。この場合において、選定事業者が支払った売買代金は、選定事業者が原状回復の義務を履行した後、利子を付さないで返金します。また、選定事業者が 10-(12)-カ及びキに掲げる事由があった場合、直ちに買戻特約を行使するわけではなく、事情等を斟酌し対応を行います。
- ウ 買戻しによって、選定事業者が損害が生じても、選定事業者は市に対して損害賠償その他の請求及び異議並びに苦情の申立て等はありません。

(14) 契約の解除

ア 指定期間の末日まで9-(9)に該当することが判明したときは、契約を解除できることとし、10-(13)-イに準じて対応を行います。

イ 江田島市は、選定事業者（その役員等を含みます。）が売買契約に定める義務を履行しないときは、契約を解除できることとします。

ウ 江田島市は、選定事業者の役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員であるとき、その他売買契約に定める暴力団に関する要件に該当すると認められるときは、何らの催告を要せず、契約を解除できることとします。この場合、江田島市は、選定事業者に生じた損害について何ら賠償し又は補償することを要しないこととし、選定事業者は、江田島市に損害が生じたときは、その損害を賠償しなければなりません。

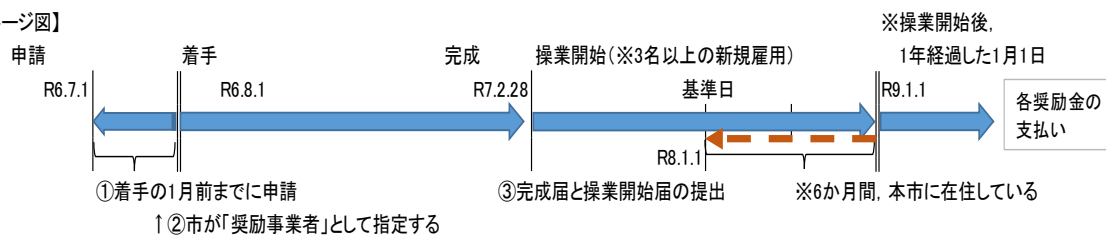
11 江田島市企業立地奨励制度

本市の企業立地奨励制度の概略は、次のとおりです。

(問い合わせ先) 産業部交流観光課 電話 0823-43-1632

要件	次の要件を全て満たし、奨励事業者として指定を受けた者 ①新增設した産業施設等に対する投下固定資産総額が3,000万円以上 ②新たに3名※以上常勤で雇用 ③操業開始後、5年以上事業を継続すること ※宿泊施設は除く
助成内容	(1) 企業立地奨励金 固定資産税相当額を5年間交付（限度額なし） (2) 新規雇用奨励金 常勤の従業員1人当たり100万円（限度額5,000万円）を1回交付 ※住所要件あり ※当該産業施設の創業を開始した日から1年経過後の最初の1月1日（最初の補助金請求日）時点で1年以上継続して雇用している者で、同日時点で6か月以上市内に住所を有する者。 ◆現在県の中山間地域雇用奨励事業補助金を適用期間なので、1人当たり50万円→100万円、限度額2,500万円→5,000万円と読み替えて適用する。 (3) 施設整備奨励金 投下した固定資産（建物・償却資産）の固定資産税評価額（土地を除く）に5%を乗じた額を1回交付（限度額500万円） (4) 土地取得奨励金 取得した土地の面積が1,000㎡以上の場合、固定資産税評価額（土地のみ）に5%を乗じた額を1回交付 （限度額1,000万円）

【事務手続きのイメージ図】



12 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てください。

(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 産業部交流観光課
 〒737-2297 江田島市大柿町大原 505 番地
 TEL：0823-43-1644（直通）
 E-mail：kankou@city.etajima.lg.jp

【様式1】

貸与品借用（返納）書

令和 年 月 日

江田島市長 様

■事業提案予定者

所在地

会社名

代表者

印

次のとおり貸与品を借用（返納）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 資料を複製又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。

品 名	規 格	単 位	数 量			備 考

【様式2】

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

印

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【サンビーチおきみ・やすらぎ交流農園】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
- ☐ 法人にあっては、破産法（平成16年法律第75号）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関する法律（平成11年法律第1477号）の適用を受ける団体又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
- ☐ 個人にあっては、成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者であっ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3】

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	
資本金額	
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	

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

【様式4】

納税義務に関する申立書

令和 年 月 日

江田島市長 様

■企画提案者（応募者）

所 在

事業者名

代表者名

印

江田島市市有財産の利活用に係る公募型プロポーザル（サンビーチおきみ・やすらぎ交流農園）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：

施設購入資金等初期投資にかかる資金計画書

■企画提案者（応募者）

所 在

事業者名

代表者名

印

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
提案対象物件購入費	152,230 千円	
	千円	
	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	
	千円	
	千円	
合 計（A）	千円	

※行が足りない場合は、適宜修正すること。

※千円以下は切り上げとする。

【様式 6】

令和 年 月 日

サンビーチおきみ・やすらぎ交流農園プロポーザルに関する質問書

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）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

TEL

FAX

質 問 事 項	

【様式 7】

江田島市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

【サンビーチおきみ・やすらぎ交流農園】

■企画提案者（応募者）

所在地

名 称

代表者

印

【様式 8】

事業計画書（順番・内容が合っていれば「別紙」としても可）

1 事業計画・収支計画

【評価項目及び順番】

- (1)事業の基本方針や事業コンセプト
- (2)宿泊施設及び公衆浴場運営の事業計画
- (3)運営スケジュール
- (4)運営組織図、運営にあたっての役割分担等
- (5)事業計画に対する運営体制（人員、リスク管理、社員教育、厚生関係）等
- (6)施設の維持管理、衛生管理利用者の安全管理
- (7)利用者の満足度の向上させる取り組み
- (8)集客への取り組み（プロモーション等）
- (9)独自提案

(10)提案事業実施にあたっての6年間収支計画

ア 収入（単位：千円）

項 目	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目	6 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					

イ 支出（単位：千円）

項 目	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目	6 年目
合 計						

※収支には提案対象物件の購入費は含まないものとする。

※行が足りない場合は、適宜修正すること。

【様式9】 （順番・内容が合っていれば「別紙」としても可）

2 地域貢献

【評価項目及び順番】

- (1)雇用計画
- (2)市の観光事業、周辺の観光資源を活用した独自事業
- (3)市内外の組織・団体との連携
- (4)独自事業実施にあたっての投資予定額や見込まれる経済効果

【様式10】

応 募 取 下 届

令和 年 月 日

江田島市長 様

■企画提案者（応募者）

所 在

事業者名

代表者名

印

江田島市市有財産の利活用に係る公募型プロポーザル（サンビーチおきみ・やすらぎ交流農園）について、応募を取り下げます。

【理由】