

回 答 書

質問事項及び回答
(1) 提出する事業計画、収支計画は事業機密性が極めて高いものですが、審査の課程での守秘は万全でしょうか。 回答：公募型プロポーザル方式により優先交渉者を選定することから、審査委員会及び専門委員会の委員に対しては、事業計画・収支計画を含む企画提案書を確認していただくこととなりますが、審査終了後は、企画提案書等の資料は全て回収し、市で適正に管理します。また、江田島市プロポーザル方式実施要項第 11 条において、「委員会の会議に出席した職員及び学識経験者等は、当該会議において知り得た秘密を他に漏らしてはならない。」と規定しており、守秘義務の遵守を徹底します。
(2) 企画提案書に構成員の企業名を具体的に記載してもよろしいでしょうか。 回答：問題ありません。
(3) 敷地内に温泉掘削は可能でしょうか。 回答：物件説明書 P.3 の「法令制限」に記載の通り、あらかじめ事業者の責任において、関係機関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い、事業者の責任において必要な手続きを行ってください。
(4) やすらぎ交流農園の建屋の増改築をする場合の建築基準法における前面道路をお示し下さい。 回答：本物件は都市計画区域の対象外であり、建築基準法における接道義務はありません。 なお、「やすらぎ交流農園」の接面道路は、南西側の市管理道（幅員約 8.0m）となります。
(5) 一部がレッドゾーン地域にかかるサンビーチおきみを増改築(建築確認申請が必要な増改築)する場合、開発行為(開発申請が必要になるか)になりますでしょうか。 回答：募集要項 P.4 の「土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域について」に記載のとおり、新たに建築物等を設置する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、建築基準法及び都市計画法等の関係法令を遵守し、施工してください。また、具体的な利用計画に関する法令制限の有無・内容等については、応募事業者で関係機関等への確認を行い、自身の責任において必要な手続きを行ってください。
(6) 提案対象物件の引渡しを受けてから 4 ヶ月を経過する日までに必要な改築、増築工事を完了することが出来ず、概ね 2 カ年の準備を想定していますが、それでも江田島市との協議は可能と考えてよろしいでしょうか。 回答：募集要項 P.12 の「用途指定等」に記載のとおり、提案対象物件の引渡しから 4 か月を経過する日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することとしています。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。

(7)売却予定の既存建築物が売却予定の敷地からはみ出している部分については、市に占用許可若しくは使用許可の申請手続きを行うことになると思いますが、占用料若しくは使用料は支払うことになるのでしょうか。その額は概ねいくらになりますでしょうか。

また、はみ出した建築物であるため、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。」と募集要項にはあります。このことは、将来の建て替え時や所有権移転後 10 年以上経過し、第三者に売却する際も継承できる権利と考えても良いのでしょうか。

回答：占用部分については、選定事業者から申請を行っていただきます。この際、既に存在する占用部分については、無償とします。

建築確認申請の敷地設定における権利の継承については、今後、建物の状況の変化や関係法令の変更等がある得ることから、現時点において権利の継承を担保することはできません。

(8)耐用年数までの残りの年数に応じて、売却益の中から国に補助金の返還を求められることになると思いますが、その返還額はいくらでしょうか。

また、返還額に影響する残りの耐用年数は現行の建物用途であるホテルで計算すれば短くなるとありますが、当初の補助金交付目的である研修用宿泊施設として長期で換算するのは国からの指導でしょうか。研修所からホテルに用途を変更したのはいつでしょうか。

回答：補助金返還額は 1 億 3 千万円程度を想定しています。処分制限期間に係る耐用年数については、県へ問い合わせた上で、農林畜産産業関係補助金等交付規則別表に基づき、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造の宿泊所用のものを適用しています。なお、耐用年数及び補助金返還額については、最終的には国の判断となります。

(9)「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。」という指示事項の内容についてですが、地域防災計画の内容等から①具体的にどのような災害発生を想定し、②一時的な収容は具体的にどのような状況を求められているか詳しくお示しいただけますでしょうか。

豪雨や地震による土砂災害や津波等への対応は困難と考えますが、①帰宅困難者対応や②火災による焼け出された方々への支援のほかどのような一時的な収容が考えられますでしょうか。

回答：①地震・津波災害、風水害・火災・爆発事故、土砂災害、突発的災害や海上災害、危険物等の災害を想定しています。②一時的な収容施設として、風水害による被災者、地震・津波による被災者、孤立した集落の住民・観光客、インフラ被災者の一時的な収容を考えています。