

江田島市

「魅力ある宿泊観光関連施設」整備事業

プロポーザル公募要項



平成 2 9 年 4 月

広島県江田島市

## 目次

1 事業の概要・目的	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) 対象地の使用条件など	5
(3) 市の補助金措置	6
(4) 市の奨励措置	6
(5) 基本協定の不履行措置	7
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	7
(2) 応募者の基本的参加資格要件	7
(3) その他	8
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	8
(2) 参加表明書の受付	8
(3) 質問書の受付	9
(4) 提案書などの提出	9
(5) 提案説明	10
(6) 審査結果通知	10
6 選考方法	
(1) 審査	10
(2) 失格	10
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・配点	11
(2) 定量化審査	12
(3) 順位の決定方法	12
8 基本協定の締結	12
9 土地使用貸借契約の締結	12
10 その他	12

## 1 事業の概要・目的

江田島市は、広島県の南西部、広島湾の中心に位置し、江田島・能美島を中心に、その周辺に点在する島々で構成されています。

海上距離で広島市から7.5km、呉市からは6kmの位置にあり、広島港からは、フェリーや高速船で気軽に行き来することができます。また、呉市とは音戸大橋・早瀬大橋の両架橋により結ばれ、実質的には陸続きになっており、平成25年3月の第二音戸大橋の開通により、アクセスが飛躍的に向上しています。

産業面においては、温暖で雨の少ない瀬戸内海特有の気候を活用して、柑橘類や花、野菜などの栽培が盛んで、近年はオリーブの産地化に取り組んでいます。水産業も盛んで、特に牡蠣は、広島県を代表する生産地の一つとなっています。

観光・交流面においては、島特有の立地や自然を生かした体験型メニューの開発・PRに力を入れており、サイクリングやシーカヤックなどの振興に取り組むとともに、修学旅行の民泊による受け入れを進め、人とのつながりと生きるための食の大切さを学ぶ場を提供しています。

今後は、瀬戸内海を巡るクルージング実施機運の高まりを受けて、世界遺産の島「宮島」と日本近代化遺産のまち「呉」の中間に位置する好立地を生かし、江田島市が中継地、宿泊地としての役割を果たしていくことになると期待されています。

このような状況のもと、江田島市では、平成27年3月に「協働と交流で創り出す『恵み多き島』えたじま」を将来像とした「第2次総合計画」を策定しており、その数値目標の一つとして、交流人口の倍増、総観光客数100万人を掲げています。また、平成27年10月には「江田島市人口ビジョン・総合戦略」を策定しており、その目指すべき将来の方向として「交流人口の増加を図り、江田島市との「縁」を有する人を増やす～人の流れづくり～」を掲げています。これらの計画を踏まえ、江田島市では、観光を「産業」として育成し、新たな雇用を生み、江田島ファン・移住者を増やすことを目的に、観光振興に積極的に取り組む方針です。

そこで、本事業は、本年3月31日に惜しまれながら休館した「国民宿舎能美海上ロッジ」に替わる「魅力ある宿泊観光関連施設」を整備し、観光振興（①来訪のきっかけづくり、②観光関連産業づくり、③滞在・体験づくり、④江田島ファンづくり）のエンジンとして回転させる事により、交流人口を100万人に増加させることを目的としています。

そのために、民間資本を最大限活用し、そのノウハウを施設整備と運営に活かすことによって、利用者選ばれ、喜ばれる施設を整備するとともに、地域経済の活性化に寄与する役割を担う施設にするため、重要なパートナーとしてともに歩んでいただける民間事業者を選定する公募型プロポーザルを実施するものです。

## 2 事業内容

### (1) 事業名称

江田島市「魅力ある宿泊観光関連施設」整備事業

### (2) 事業用地の概要

	所在地	地積
所在地 敷地面積	江田島市能美町中町4719-1 ※	902 m <sup>2</sup>
	江田島市能美町中町4719-2	807 m <sup>2</sup>
	江田島市能美町中町4719-4 ※	374 m <sup>2</sup>
	江田島市能美町中町4719-5	92 m <sup>2</sup>
	江田島市能美町中町4717-2	842 m <sup>2</sup>
	江田島市能美町中町4716-2	288 m <sup>2</sup>
	江田島市能美町中町4718 ※	1,523 m <sup>2</sup>
	江田島市能美町中町4712-2	796 m <sup>2</sup>
	江田島市能美町中町4716-1	1,094 m <sup>2</sup>
	江田島市能美町中町4717-1	444 m <sup>2</sup>
	合計	7,162 m <sup>2</sup>
道路条件	敷地南側：市道中町86号線 幅員約4m（車道幅6m以上に拡幅予定） 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）※雨水及び温泉浴槽水は公共下水へ排水不可のため、敷地西側水路に排水。	
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℃ 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）	
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。

別紙1 位置図

別紙2 航空写真

### (3) 公募概要

#### ア 公募内容

本募集は、江田島市「魅力ある宿泊観光関連施設」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「魅力ある宿泊観光関連施設」整備事業公募型プロポーザル方式受託者特定審査委員会（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など及び提案説明（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

本市が想定するスケジュール（案）は下表のとおり。

時 期	内 容
平成29年 4月28日～8月上旬	公募・プロポーザル
平成29年 8月中旬	優先交渉権者の決定
平成29年 9月上旬	基本協定締結
平成29年10月～平成31年4月	基本設計・実施設計・建築手続 建設工事・開業準備
平成31年 4月下旬	開業

※開業時期の最長は、基本協定締結から2年以内とする。

### 3 事業条件

#### (1) 基本条件

事業の基本条件は、次のとおりとする。なお、事業候補者の提案をできる限り尊重し、決定した優先交渉権者とは改めて協議の上、事業の条件を確定する。

ア 宿泊施設の外観及び外構は、周辺環境と調和したデザインとすること。

イ 事業者は、施設整備及び運営にあたっては、地域住民との交流や連携を大切に、良好な信頼関係の形成や、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）に基づいて周辺の住環境への影響に配慮すること。

ウ 電波障害対策については、事業者自らの責任と負担により、必要な調査及び対策を行うこと。また、高層建築物の建設に伴う電波伝搬障害については、事業者自らの責任と負担により、電波法（昭和25年法律第131号）に基づいて適切な処置を講じること。

エ 施設配置にあたっては、近隣への日照に対する配慮のほか、施設から発生する音、臭い、眩光に対する配慮が必要。事業者は、本事業の実施に際しては、必要な近隣対策を行う計画とすること。

オ 客室は原則40室（宿泊定員130人）以上とし、各部屋の広さは問わない。

カ 客室価格帯は問わない。

キ 付帯施設として、地元食材を活用した飲食及び70人以上収容可能な会議室（宴会場）機能を設けること。また、「魅力ある宿泊観光関連施設」として観光拠点と成り得る施設を目指し、観光客への産直物販及び観光情報発信に関する機能も併せ、設けること。

ク 「シーサイド温泉のうみ」は現在、年間7万人程度の利用者があり、新施設は温泉を活用した、日帰り入浴可能な新たな施設を提案すること又は、既存の「シーサイド温泉のうみ」を改修し、活用する提案も可とする。その場合、施設は事業者へ無償貸与し、設備・改修に伴う費用及び維持管理費は事業者負担とする。

改修などを実施する場合は、事前に届け出を行い、本市の了承を得ること。

ケ 宿泊施設の営業開始は、事業者と本市が行う基本協定締結から2年以内とすること。ただし、既存の「シーサイド温泉のうみ」を改修し、活用する提案の改修及び営業開始時期は、本市と別途協議とする。なお、「シーサイド温泉のうみ」の改修開始時期は早くとも平成30年10月以降とする。

コ 事業者は、近隣の住民及び事業者を対象とした事業内容などの説明会を開催すること。

サ 地域団体などの活動に積極的に参加すること。

シ 施工の際は、市内業者の優先的な採用に努めること。

ス 宿泊業の営業に際し、外注業務及び資材調達などの市内事業者への発注、地元食材の利用など、できる限り市内事業者と連携し、地域貢献及び本市全体への経済波及効果につながる取り組みの実施に努めること。

セ 事業者は宿泊施設に従事する者として、市内在住者及び市内在住を前提とする者を優先して雇用すること。

ソ 事業者は宿泊事業の開業後、20年以上は、宿泊事業を含め提案した事業を継続すること。

## (2) 対象地の使用条件など

事業用地の使用に際し、土地使用貸借契約を締結する。

ア 土地使用貸借の開始日は、土地使用貸借契約締結日とし、契約終了は施設開業日から起算して20年とする。ただし、期間終了後には更新できるものとする。

イ 土地使用料は、土地使用貸借契約期間中は無償とし、契約期間終了後は本市と協議の上、定める。

ウ 土地使用貸借期間中は、提案内容に即した事業に利用にすること。ただし、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。

エ 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ものとする。

オ 事業者は、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 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、そのことを理由とする損害賠償の請求や契約の解除をすることはできないものとする。

キ 本市は、事業者が事業を実施することが著しく不相当と認められる事情が生じた場合は、事業者としての資格を取消し、土地使用貸借契約を解除することができるものとする。

ク 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ものとする。

ケ 事業用地は、現状有姿での貸付けとし、敷地内に存在する立木の伐採などに要する一切の費用は、事業者の負担とする。

コ 江田島市「魅力ある宿泊観光関連施設」整備事業提案内容を審査の上、下水道管移設の必要な場合は、平成29年度中に本市で移設対応する。

サ 既存施設「シーサイド温泉のうみ」の解体・撤去は、整備事業提案内容を審査の上、原則、平成31年4月以降、本市で対応する。ただし、事業提案内容により、平成30年10月以降に早めることもできる。

シ 温泉源に係る、温泉井戸及び揚湯ポンプについては、本市の所有管理とする。なお、温泉水の使用料については事業の期間中は無償とし、期間満了後の使用料は本市と協議の上、定める。

ス 温泉源に係る、揚湯管の洗浄、揚湯ポンプの交換及び修繕は、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。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、これに伴う光熱水費は事業者の負担とする。

セ 事業者は、本市が実施する温泉源の維持修繕などに係る業務により、休館などの対応にせざるを得ない状況になっても本市に損失の補填を求めることはできない。また、天災により、温泉湧水の減少などが発生しても、本市に対する損害賠償はできないものとする。

### (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「魅力ある宿泊観光関連施設」整備事業として、本公募要綱の条件を満たし、本市が事業者と決定した者に対し、江田島市「魅力ある宿泊観光関連施設」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	適用期間
江田島市「魅力ある宿泊観光関連施設」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。	1回限り

※江田島市「魅力ある宿泊観光関連施設」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」を改修し、活用した提案の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28年江田島市条例第10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) 新規雇用者については、1年以上雇用し、6か月以上江田島市内に住所を有した者

(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100万円を乗じて得た額で5,000万円を上限として交付する。ただし、平成32年1月以降開業の場合は半額。	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「魅力ある宿泊観光関連施設」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、事業者は本市に対し、基本協定の内容に従い、損害賠償義務を負担する。

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

応募グループは、グループを構成する企業（以下「構成員」という。）の中から、代表企業1社を定め、参加資格確認申請書の提出時には、代表企業及び構成員が受け持つ業務範囲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に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。

(2) 応募者の基本的参加資格要件

応募者は、次のア～コに掲げる要件を満たす法人の事業者とする。また、応募グループで応募する場合、イの要件は構成員のうち1者が満たしていれば良いものとする。

ア 次に掲げる要件を全て満たし、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) 直近の決算期末において債務超過（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の決算を含みマイナスでないこと。

イ 過去において、ホテル事業などに係る業務実績を有するものであること。

ウ 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。

エ 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。

オ 最近1年間の国税、地方税などの滞納がないこと。

カ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による厚生手続開始の申立てがなされていないこと。

キ 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。

- ク 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。
- ケ 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。
- コ 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

告示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

質問受付期限	平成29年5月30日（火）午後5時15分まで
質問回答日	平成29年6月6日（火）（予定）
参加表明書の提出期限	平成29年6月13日（火）午後5時15分まで
辞退届の受付期日	平成29年6月20日（火）午後5時15分まで
提案書の受付期限	平成29年7月25日（火）午後5時15分まで
提案説明（プレゼンテーション）	平成29年8月8日（火）（予定）
審査結果通知（優先交渉権者決定）	平成29年8月中旬まで（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29年6月13日（火）午後5時15分まで。  
（土日・祝日を除く）

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または郵送するものとする。（郵送の場合は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) 法人登記簿本	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	直近年度の国税の納税証明書、本店所在地の都道府県民税の納税証明書又は未納がないことを証する納税証明書（完納証明書可）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疑義がある場合は、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.etajima.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 提出期限

平成29年5月30日（火）午後5時15分まで。

#### ウ 質問書回答

質問書の提出があった場合は、質問者には平成29年6月6日（火）を目途に、参加表明者全員に参加表明書の提出期限後速やかに、質問書又は参加表明書に記載されたメールアドレス宛に通知する。

### (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29年7月25日（火）午後5時15分まで。（土日・祝日を除く。）

#### イ 受付方法

事務局まで持参または郵送するものとする。（郵送の場合は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12部

※上記（ウ）の電子データを電子媒体（CD-Rなど）で1部

#### 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頁程度とすること。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「江田島市魅力ある宿泊観光関連施設整備事業」及び提案事業者名を記載すること。

(エ) 提案書には本要項11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・配点」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 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29年6月20日（火）午後5時15分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29年8月8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45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。

(6) 審査結果通知

審査結果を平成29年8月中旬（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 プレゼンテーション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義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 提出期限を超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・配点

提案書の評価項目及び配点は、下表に示すとおりとする。

審査項目		評価項目	配点
1 事業コンセプト		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・地域にあったコンセプトが提案されているか。</li> </ul>	15
2 施設整備	(1) 外観など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣の景観に配慮した外観となっているか。</li> <li>・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。</li> <li>※資料はパースなど、概略がわかるもので良い。</li> </ul>	5
	(2) 施設配置など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	5
	(3) 施設機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ビジネスから観光利用までの対応が十分にできる機能を有した施設となっているか。</li> <li>・「魅力ある宿泊観光関連施設」として、本整備事業に係る基本条件の機能を有しているか。</li> </ul>	15
	(4) 付属施設・独自性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	5
3 資金計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・全体事業費提案は過剰なものとなっていないか。</li> </ul>	15
4 事業スケジュール・管理運営体制		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	10
5 地域貢献・経済波及効果		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	10
6 実績・継続性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	15
7 総合評価		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	5
合 計			100

※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。提案書及び提案説明（プレゼンテーション）により審査し、各項目に対して以下の評価を付し、得点化を行う。

なお、各基準について適否を審査し、審査の結果、合計得点が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。

5段階評価	評価内容
5	特に良い
4	良い
3	普通
2	劣る
1	特に劣る

## (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。

## 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。ただし、優先交渉権者が辞退したとき、又はその他の理由で協議が成立しないときは、「次点交渉権者」と協議を行うものとする。
- (2) 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。

## 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次第、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) 参加者数及び候補者名については、優先交渉権者決定後に公表する。
- (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](mailto:sangyou@city.etajima.hiroshima.jp)