

【別紙 1】

物件説明書

所在地	三好市山城町西宇字ツヅミウチ1259番地1、1259番地1先、1261番地 三好市山城町西宇字ヒトツ石1238番地1、1239番地2 ※全部事項証明書（建物）より記載				
住居表示	—				
物件の状況	土 地		建 物		
	地積公簿：上段 （実測：下段）	地 目	形 状	構 造	
	933.23㎡ 3,605.49㎡ ※参考事項①	※参考 事項①	※別紙 参考資料参照	①鉄筋コンクリート・ 鉄骨造スレート葺陸屋 根6階建 ②鉄骨造一部鉄筋コン クリート造地下1階付 8階建	
	間 口		奥 行		① 3,177.10㎡ (3,177.09㎡) ② 公簿なし (1,878.10㎡) ※実測延べ面積は、 建築確認済証に よる。
	約14.6m ※参考事項②		(最大) 約70m		
接面道路の幅員 及び構造	東側が幅員約4.0mの市道に接面 西側が幅員約8.3mの国道に接面				
法令に基づく 制限等	都市計画法 建築基準法	都市計画区域	都市計画区域外		
		用途地域	—		
		建ぺい率	—	容積率	—
		日影制限	—	防火地域	—
		その他	—		
	文化財保護法	—			
	土壌汚染対策法	—			
	その他の法律	—			
占有物件等 に関する事項	物件の 有 無	有・無	物件の 内 容	電柱有	
私道の負担等 に関する事項	負担の 有 無	有・無	負担の 内 容	—	
供給処理施設 の状況	電 気	四国電力株式会社		下水道	なし
	上水道	前面道路より引込可		都市ガス	なし
交通機関	鉄 道	J R 土讃線「大步危」駅 約5km			
	バ ス	四国交通「西宇」停 約480m			
参考事項	<p>○本物件施設名「サンリバー大步危」</p> <p>①譲渡対象の土地について ※全部事項証明書（土地）より記載</p> <ul style="list-style-type: none"> 三好市山城町西宇字ツヅミウチ1259番1 地目：雑種地・外墓地 地積：554.61㎡ 三好市山城町西宇字ツヅミウチ1260番 地目：雑種地 地積：82㎡ 三好市山城町西宇字ツヅミウチ1261番 地目：雑種地 地積：42㎡ 三好市山城町西宇字ツヅミウチ1262番1 地目：雑種地 地積：23㎡ 三好市山城町西宇字ヒトツ石1238番1 地目：雑種地 地積：222㎡ 三好市山城町西宇字ヒトツ石1239番2 地目：雑種地 地積：9.62㎡ <p>※1259番1の地積は、雑種地548㎡と外墓地6.61㎡の合計面積です。 ※実測面積は、建築確認済証（平成13年4月18日第1号）記載の面積によります。</p>				

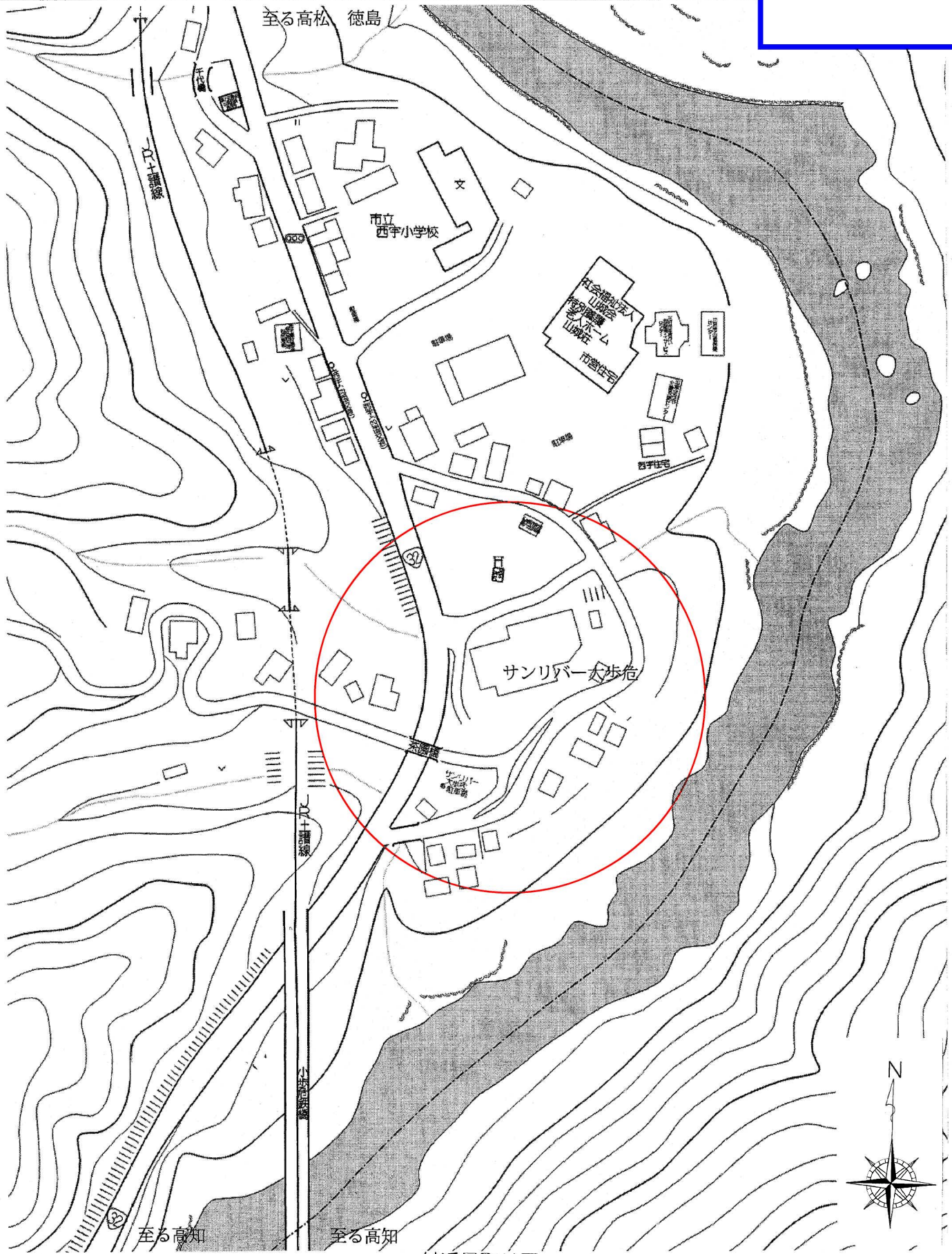
※公簿面積と実測面積に大幅な差異が認められます。また、本地においては地積調査が非実施のため、公図と現況が異なっている可能性が高いと思われます。

※確定測量は行いません。また、面積の増減及び境界に関するトラブルについて、三好市は一切の責任を負いません。なお、土地の形状・面積及び境界については、令和7年度に事業予定の地積調査により確定します。

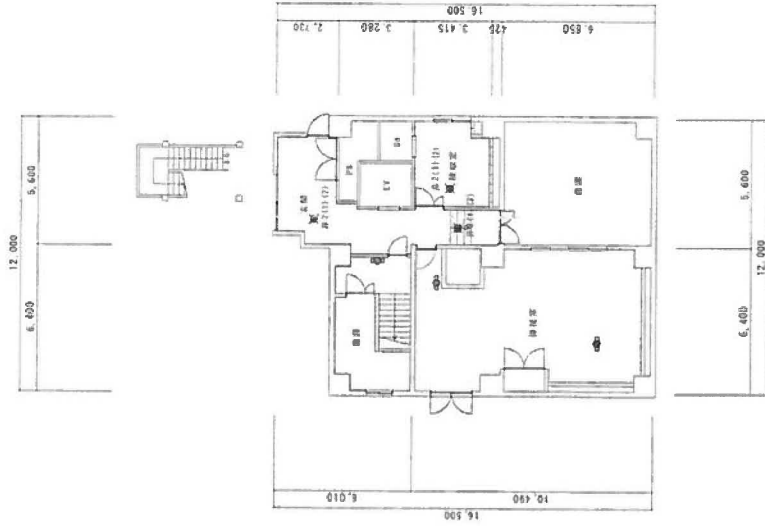
- ②間口は、建築確認済証（平成13年4月18日第1号）記載の数値を記載しています。
- ③建築当初（昭和55年）及び増築時（平成7年）の建築確認済証及び検査済証無し。
- ④平成13年増築時の建築確認済証有（検査済証無し・検査済の記録有）
- ⑤平成13年に建築された東館は未登記です。所有権移転の時までに三好市において、建物表題登記・所有権保存登記をした上で、譲渡します。
- ⑥建物などの構築物、附属物品及び立木等は、現況有姿での売買となり、三好市は、一切の契約不適合責任を負いません。
- ⑦本施設は、三好市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例第8条により、令和7年3月31日迄は、現在の指定管理者が管理（使用）します。
- ⑧敷地北側の駐車場の下には、準用河川（西谷川）が流れています。北側の駐車場の利用には、河川占用許可が必要です。また、三好市準用河川条例により占用料が必要です。占用料は、以下の計算式に基づきます。
- 占用料単価：土地の時価×0.018 占用料単価×年数（最大5年）
（例）土地の時価が6,300円/㎡ 占用面積が500㎡の場合
占用料単価 6,300円×0.018=113.4円 113.4円×500㎡=56,700円 年間56,700円
なお、河川の水害等により、駐車場が利用できなくなる場合があります。
- ⑨本施設は、市の有する温泉を利用しているため、大歩危温泉施設条例により、温泉使用料が必要です。令和5年度の温泉使用料の実績は年額1,893,013円です。
- ⑩本施設屋上に携帯電話会社3社のアンテナが設置されています。
年間1,080,000円（別途消費税）の賃料を受け取っています。
- ⑪施設管理者が現在利用している南側駐車場（三好市山城町西宇字ヒトツ石1240番1）の利用については、別途貸主と賃貸借契約締結が必要になります。
- ⑫本施設北側にある岩本神社と覚書が締結されています。
- 《主な内容》
- ・祭りや一斉清掃等の行事に参加すること
 - ・周辺住民の入浴料を割引すること
 - ・地域行事に携わる場合や緊急を要する場合は駐車場を開放すること
 - ・駐車場付近のごみ収集及び清掃をすること
- ⑬その他
物件説明書は、入札検討者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札検討者において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

参考事項

参考資料



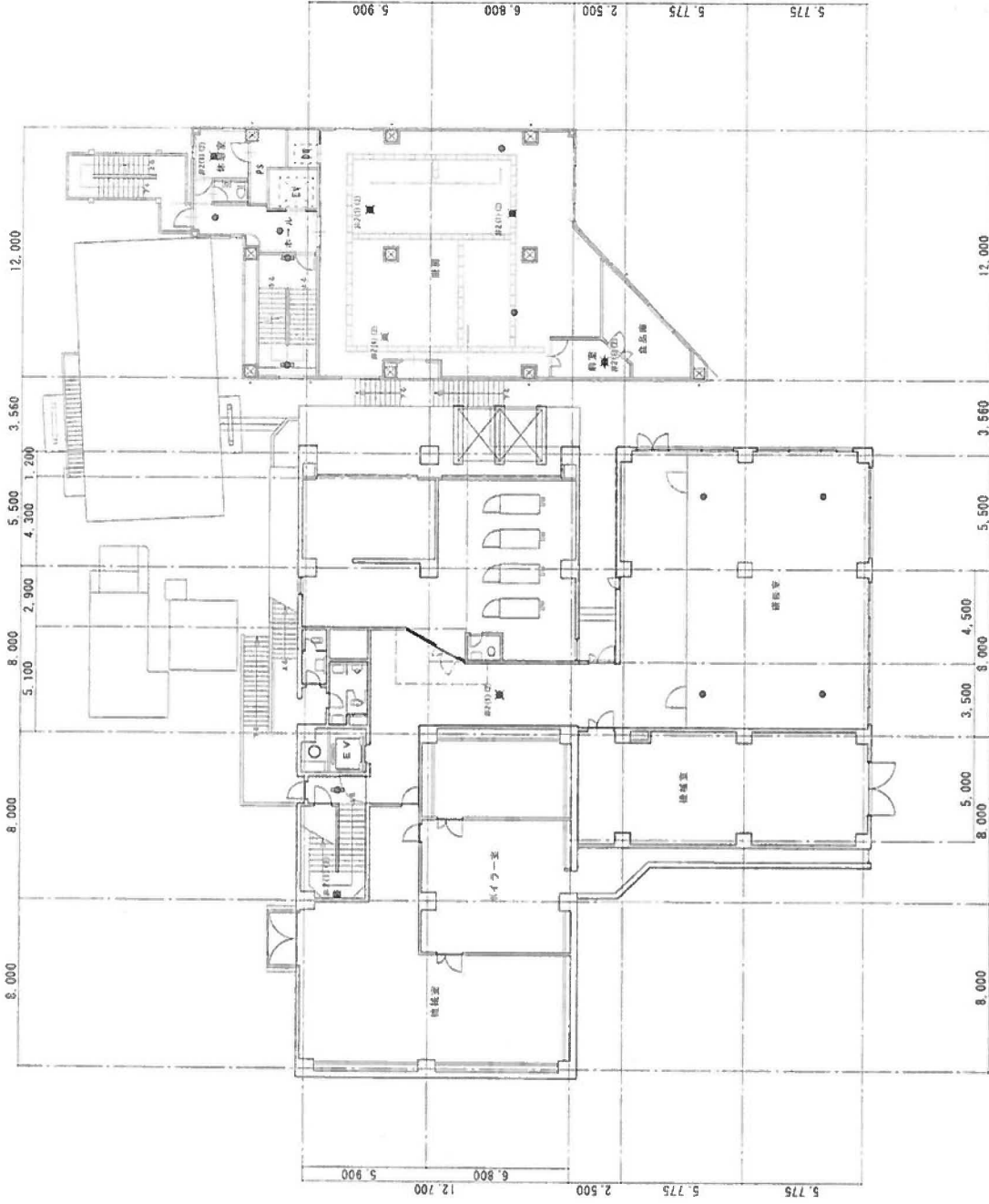
図面番号	DRAWN	日付
	CHECKED	SCALE



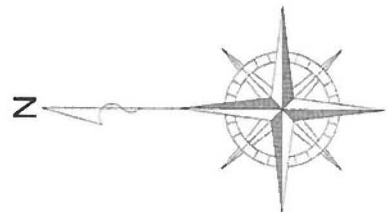
B1層平面図 SC-1/150



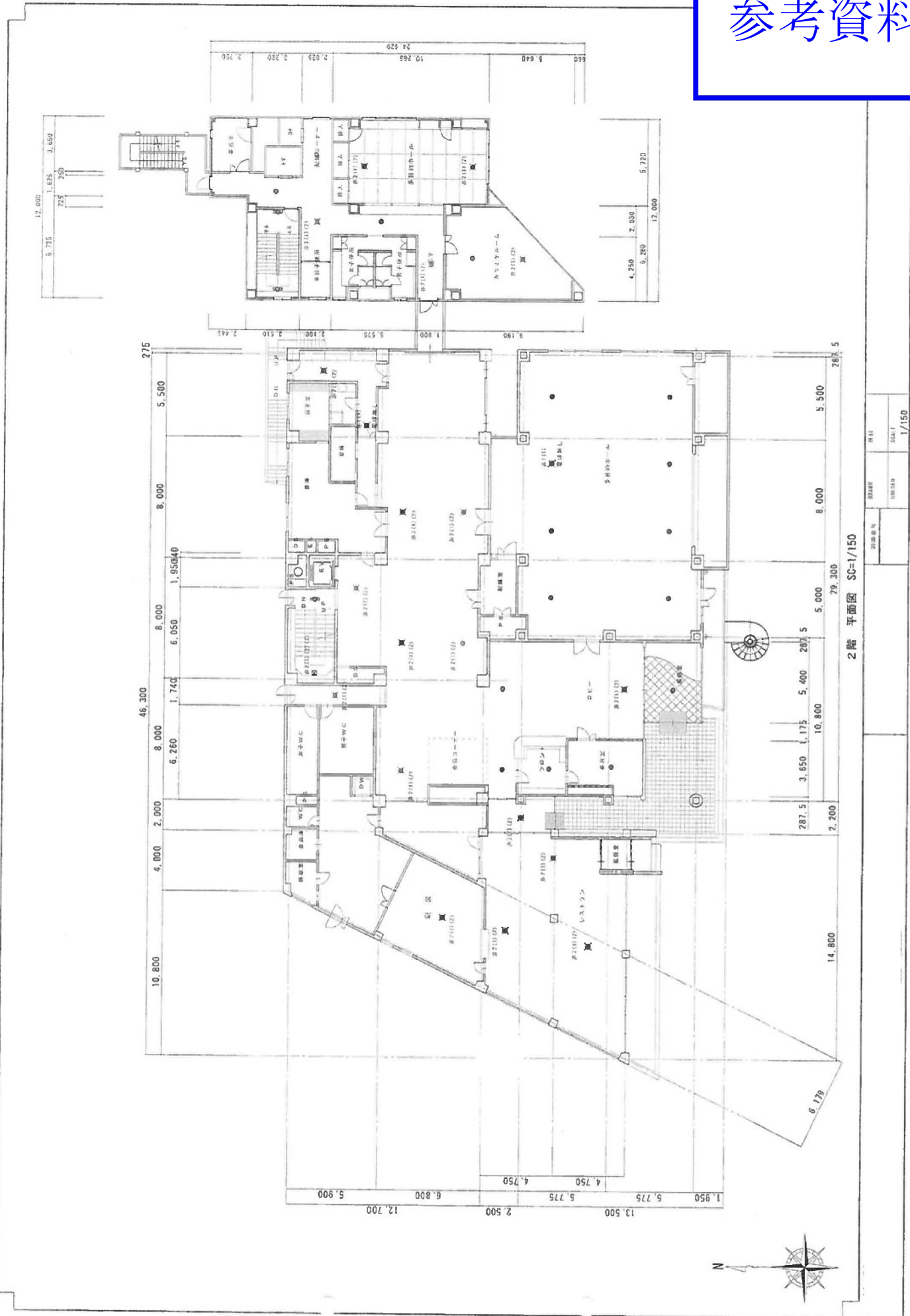
図面番号	図名	図尺
		SCALE
		1/150

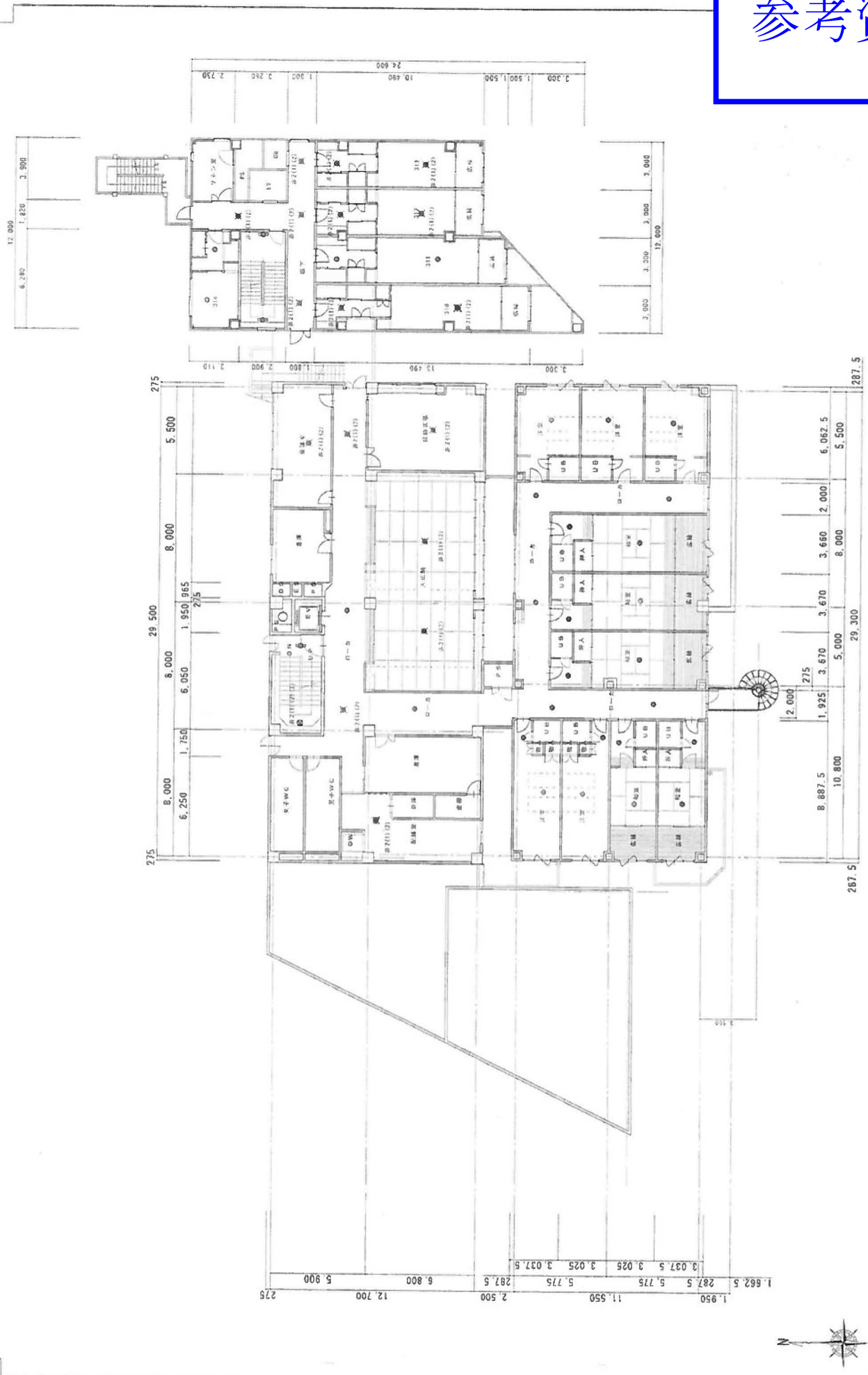


1 階平面図 SC=1/150



DATE	1/150
SCALE	
DESIGNER	
DRAWN BY	





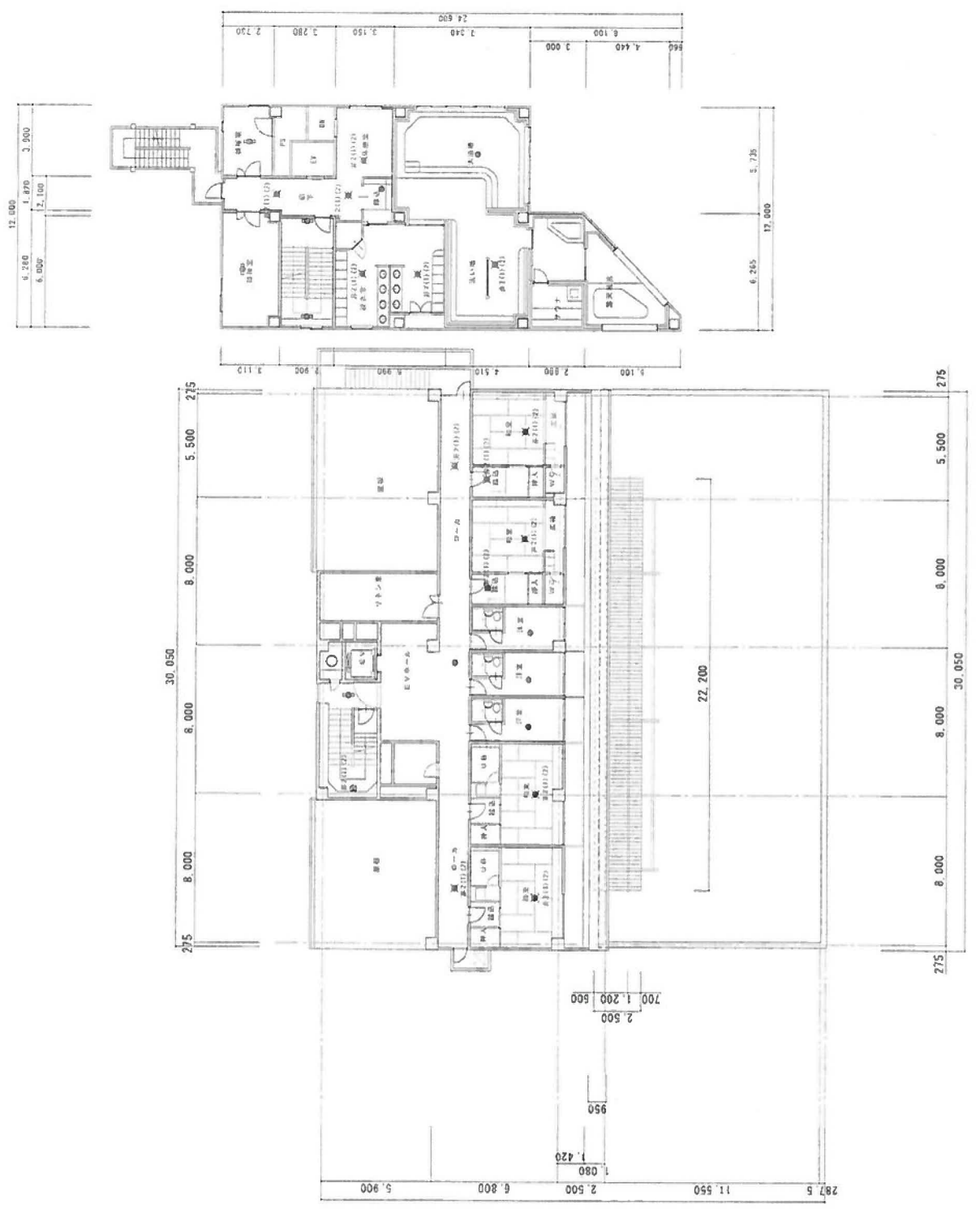
3階 平面図 SC=1/100

図面番号	1/150
図名	
縮尺	
作成者	
承認者	



4階 平面図 SC=1/150

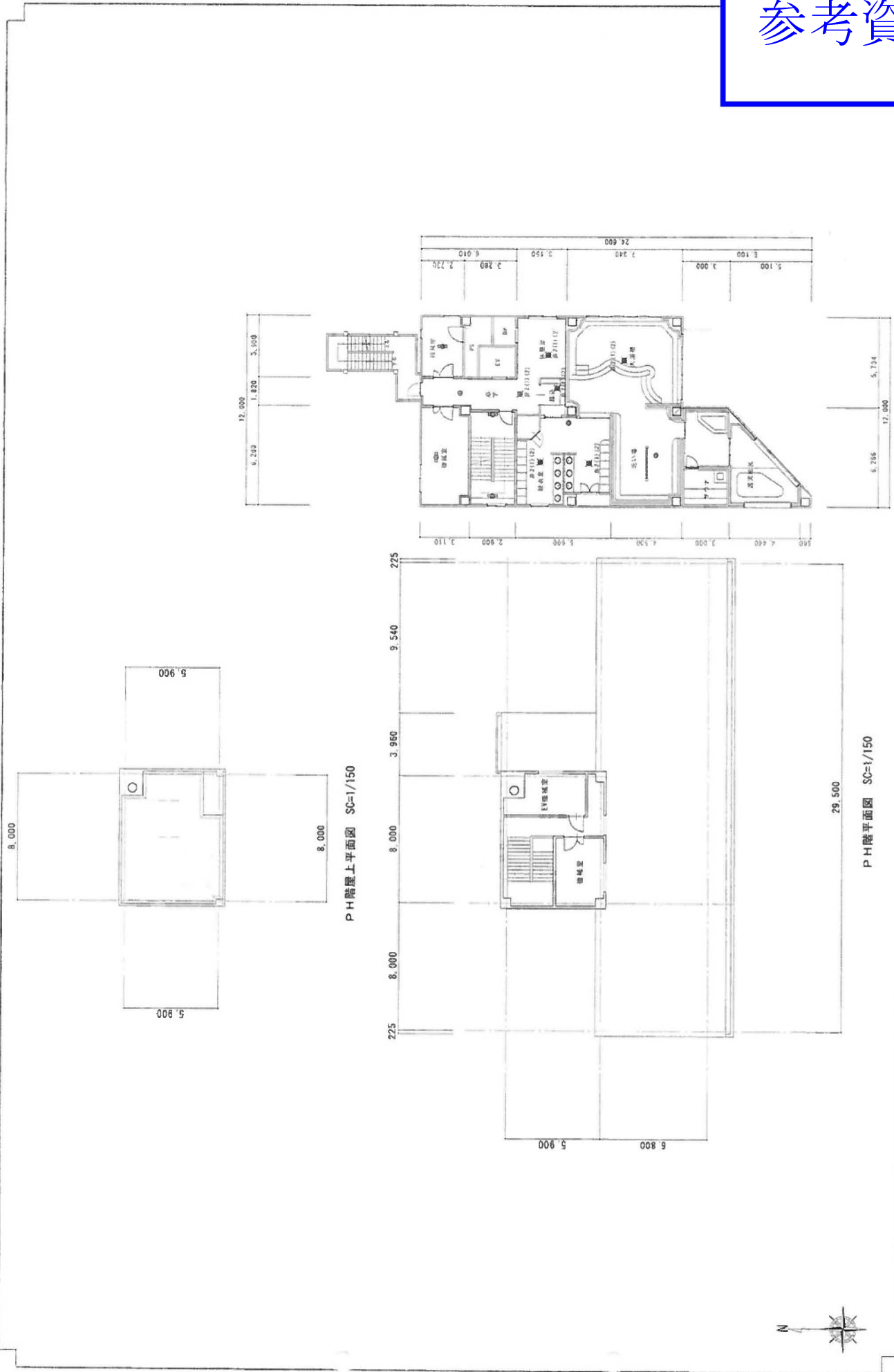
図名	4階平面図	図番	04
縮尺	SC=1/150	作成者	〇〇〇
作成日		承認者	



5階 平面図 SC=1/150

図名	5階平面図
図尺	SC=1/150
図例	
図号	

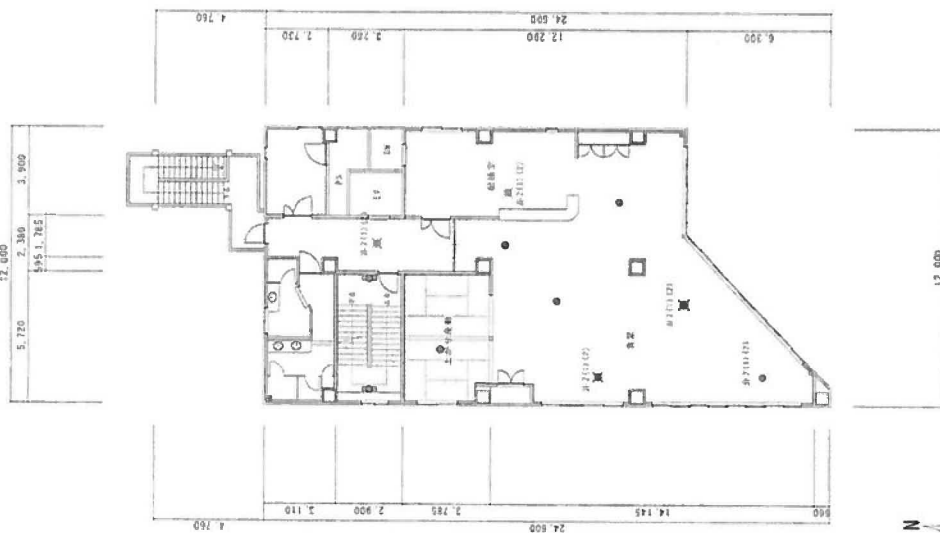
參考資料



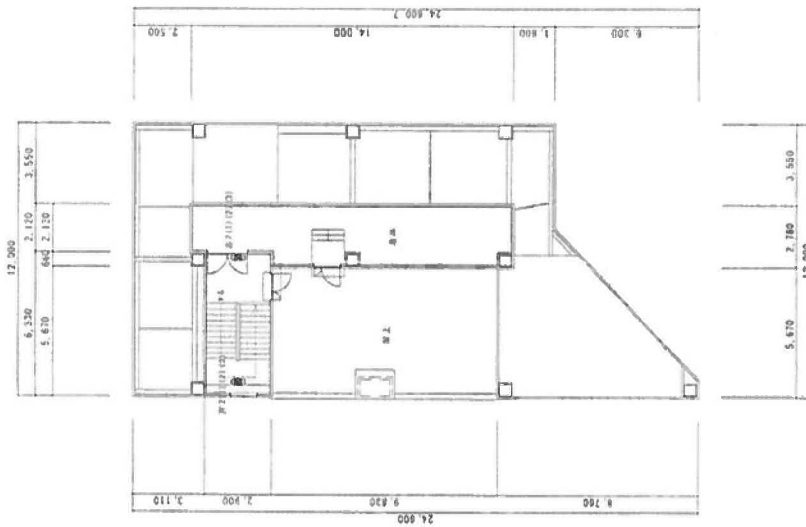
PH附樓上平面圖 SC=1/150

PH附樓平面圖 SC=1/150

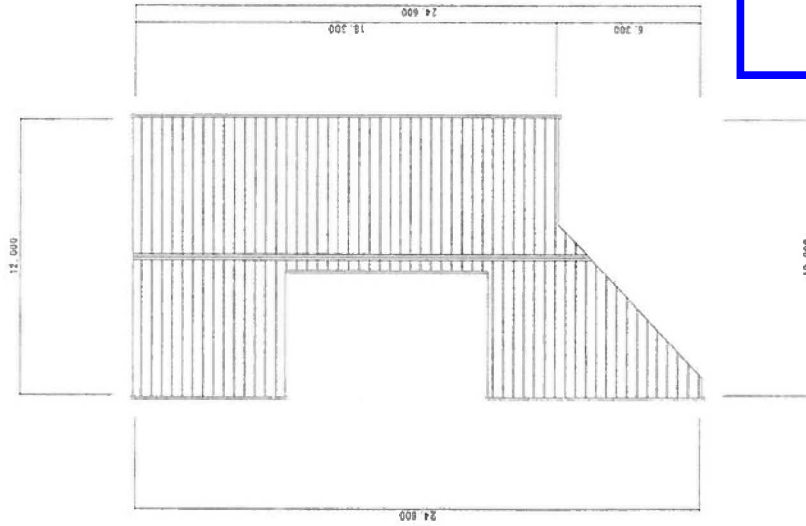
圖名	PH
比例	1/150
圖號	
設計	
校對	



7階平面図 SC=1/150



8階平面図 SC=1/150



9階平面図 SC=1/150



設計者	設計	スケール
建築事務所	プロジェクト	1/150

【別紙 2】

覚 書

◎覚書締結の経過

山城町は、若定プロジェクト・フェニックスタウン事業多目的施設「(仮称)憩いの館」新築工事に伴い、岩本神社境内樹木がクレーン作業の支障となることが判明したため、平成12年7月1日午後7時30分・西宇公民館において、神社氏子の皆様にお集まり頂き、「樹木伐採や枝打ち措置」に、ご承諾頂けるよう説明会を開催した。

町からの工事概要や今回支障となる樹木の伐採・枝打ちの規模等の説明に対して、神社氏子からは、次の条件や要望を書面化し長期実行することで、ご承諾を頂いた。

よって、その条件や要望を下記のとおり明記するとともに、関係者の信義誠実に実行することを確約するため、覚書を作成し交換することとなった。

記

◎出席者

岩本神社氏子：33名・井川宣業区長・瀬川守町議会議員
合田秀實産経課長 橋岡勉産経課長補佐

◎説明会で協議され決定した事項

○ 町からの要望として今回の新築工事に伴う境内樹木の措置事項

- 1 伐採樹木 ケヤキ(A) ・ 椿(B) ・ 藤(C) ・ ガヤ(D)
- 2 枝打ち樹木 ヒビ(E) ・ イチョウ(F)

※ 上記の措置を実施する場合は、必要以上の枝打ち等を行ないために、双方の代表者及び関係者が、現地で最終の確認を行うものとする。

※ イチョウ(F)の枝打ちは、現地の最終確認で実施しないことにした。

○ 神社氏子から町に対する条件及び要望事項

- 1 境内にある支障木以外「シイノキ2本」の除去(G)(H)
- 2 電気電柱移転の際に切り残した「桜」の再除去(I)
- 3 代替え植樹 ケヤキ2本(約4mもの)
- 4 賽銭箱の設置(J)
- 5 伐採後の舗装部補修(K)

○ 神社氏子からサンリバー大歩危に対する条件及び要望事項

- 1 岩本神社のお祭りや一斉清掃等の行事に、サンリバー大歩危も参加すること。以前は実施されていたが、ここ2～3年実施されていない。
- 2 上西宇(上組・下組・中内組)住民に対する入浴料割引制度を再開すること。サンリバー大歩危は、多種多様な利用客が出入りするため、周辺地域住民にご迷

惑を掛かる場合も予想される。サンリバー大歩危と周辺地域住民とは、お互いの協力体制で地域発展を図ることを目的とし、以前、周辺地域の皆様に入浴料の割引制度を実施していた経過がある。

よって、この制度を再開しながら周辺地域住民とサンリバー大歩危の協力体制を、今後より一層強化することを望む。

具体的には、今後も引き続き岩本神社境内地の一部をサンリバー大歩危の側駐車場として、無償でサンリバー大歩危に貸し付ける。

周辺地域の方々には、「地域会員証」を発行し、サンリバー大歩危の入浴料割引制度を次のとおり再開する。

☆ 割引額 【半額】

☆ 再開時期 平成12年10月1日

☆ 当初有効期限 平成15年3月31日

※ 有効期限については、岩本神社境内の1部をサンリバー大歩危が駐車場として使用する期間を、この割引制度の存続期間とする。

但し、事務処理の関係により、有効期限を3年毎に設定して、更新するものとする。

3 駐車場を地域住民が一時的に利用する際の許可

地域行事に携わる場合や緊急を要する場合、地域住民は駐車場を特段の許可無く使用することができるが、個人的利用や長期間における独占的使用は禁止する。お互いの信頼関係を維持するため、良識ある行動に心がけること。

4 駐車場付近のゴミ収集及び清掃をすること

サンリバーの利用客と思われる人達によって、駐車場及び神社境内に空き缶やゴミが捨てられていることが多いため、サンリバーは駐車場付近のゴミ収集及び清掃を、定期的実施すること。

平成12年 9月12日

◎確認印

山城町長 西



岩本神社総代 小川 静二

森脇 政子



サンリバー大歩危理事長 西



上西宇区長 井川 宣業



【別紙3】 サンリバー大歩危譲渡先選定審査基準

評価項目	評価基準
基本事項	運営に必要な実績、財務状況
提案内容	応募動機について
	観光市場の分析、ニーズの把握について
	施設設備の現状把握について
	収支計画について
	事業計画について
	安全管理（防災対策、個人情報保護等）について
	地域貢献について
総合評価	
提案価格評価	