

広島空港都市施設用地（ガソリンスタンド）
の貸付に係る事業提案募集
【 募 集 要 項 】

令和5年7月
広 島 県

目 次

1	事業概要.....	1
2	提案条件.....	1
3	配慮すべき事項.....	2
4	土地の参考価格.....	2
5	参加資格要件.....	2
6	募集手続き等.....	3
7	提案の審査.....	6
8	事業予定者決定後の手続.....	7
9	契約.....	7
10	その他.....	8

1 事業概要

(1) 目的

当該地はガソリンスタンド用地(コンビニエンスストアに類する物販を含む)として位置付けており、広島空港等の利用者及び従業員、レンタカー利用者が使用する自動車等への給油施設として活用されています。

この度、平成11年12月10日に締結した現事業者との契約が満了となったことから、事業提案募集を行うこととします。また、空港の運営権者である広島国際空港株から、ガソリンスタンドに留まらない空港利用者の利便性向上に繋がる当地の活用を期待する要望を受けました。広島県としても広島国際空港株の空港運営と一体的な活性化を図りたいと考えております。

(2) 決定方法

本事業は公募型プロポーザル方式により、事業予定者を決定します。本プロポーザルは、ガソリンスタンドとしての用途に加え、事業者の基本的な考え方や与えられた条件下において提案される事業内容をもとに評価し、最適な候補者を選定するために実施するものです。

(3) 物件概要

ア 所在

広島県三原市本郷町善入寺字平岩

イ 地番及び面積

地番	公簿地目	実測面積	参考価格
三原市本郷町善入寺字平岩 10064 番 11	宅地	455.05 m ²	賃料 1,693,500 円/年 (詳細項目 4 参照)
三原市本郷町善入寺字平岩 10064 番 146	雑種地	41.86 m ²	
三原市本郷町善入寺字平岩 10064 番 150	雑種地	1,184.89 m ²	
三原市本郷町善入寺字平岩 10064 番 151	田	162.77 m ²	
	計	1,844.57 m ²	

※ 位置図、公図、地積測量図及び登記全部事項証明書を確認してください。

※ すべての土地について賃借していただきます。

※ 土壌汚染に関する調査は行っていません。

ウ 地勢条件 平成4年新広島空港関連用地として取得し宅地として造成済み

※土地は、現在の事業者が地下埋設タンクも含め撤去し原状回復(更地)した後、引き渡します。

※地中埋設物に関する調査は実施しておりません。

エ 用水 上水道：広島県水道広域連合企業団三原事務所

※引込みに要する費用及び加入金等は、借受者の負担です。

オ 排水 公共下水道：三原市役所下水道課

※引込みに要する費用及び加入金等は、借受者の負担です。

カ 電力 中国電力 低圧受電49kv

※引込み・増設に要する費用等は、借受者の負担です。

キ ガス LPガス(都市ガスの供給区域外)

ク 主な法規制等

(ア) 都市計画法上の都市計画区域内(用途指定なし)

(イ) 宅地造成等工事規制区域内

(ウ) 景観指定地域内(新広島空港周辺景観指定地域)

(エ) 広島県生活環境保全条例(同条例第40条に基づき、必要に応じて届け出等の措置を行ってください。なお、土壌汚染調査は実施しておりません。)

2 提案条件

(1) 用途に関する条件

土地の用途は、ガソリンスタンドの用を主とすることとします。

(2) 事業手法

事業用定期借地権設定契約(令和6年4月1日から令和36年3月31日までの30年間)を県と締結し、施設を

整備・運営してください。

(3) 導入機能及び施設計画

広島空港利用者に限らず、一般利用者、レンタカー事業者及び車両を有する空港周辺企業が利用しやすいガソリンスタンドとしての事業に加え、地域活性化、災害時の対応等を考慮した事業提案を募集します。

なお、既存の建築物の所有権は現行の運営事業者が有しており、現行の運営事業者との土地賃貸借契約満了までに解体撤去の上、更地返還していただくことになっています。既存の建築物（地下埋設タンク10kL×7基を伴うガソリンスタンド）を利用する提案を行う場合は、現行の運営事業者と協議の上、県と契約締結後は事業計画に沿った誠実な履行に努めてください。

(4) 対象者

当地は空港に近接しており、空港利用者のために計画的に諸施設が配置されていることに配慮し、広島空港の運営権者である広島国際空港株式会社の将来ビジョンや、空港周辺企業の意見などを参考に、広島空港の利用促進に協力する意思を有する企業を対象者とします。

ただし、「5 参加資格要件」を満たす者に限ります。

3 配慮すべき事項

(1) 景観への配慮

「ふるさと広島の景観の保全と創造に関する条例(平成三年広島県条例第四号)」に基づく「新広島空港周辺景観指定地域における指定地域基本計画(三原市所管)」の景観形成の基本方針に添ったものとしてください。

(2) 環境及び公害防止への配慮

施設や事業内容が、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動及び悪臭等の観点から公害を発生させないよう配慮してください。

(3) 災害時の対応等

災害等により、停電、断水等の状況に陥った際のリスク管理に配慮してください。

(4) 周辺施設との調和への配慮

当該用地に近接している広島空港や、周辺施設との調和に配慮するとともに、相互に連携し、経済効果の最大化が図れるよう取組んでください。

4 土地の参考価格

(1) 貸付料の参考価格は、当該用地を一括して利用することを前提に、更地での不動産鑑定評価額を基に、算定しています。

(2) 参考価格は、令和5年6月1日時点におけるものです。

(3) 参考価格を最低価格として、希望価格（1年当たりの単価）を提案してください。次表の参考価格を下回る金額の提案は無効とします。

事業手法	参考価格	実測面積
事業用定期借地権設定契約	賃料1,693,500円/年	1,844.57㎡

5 参加資格要件

参加資格要件として次の事項を定めます。

(1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定のいずれにも該当しないこと。

(2) 公告日から契約締結までの間のいずれの日においても、県の指名除外を受けていないこと。

(3) 公告日から契約締結までの間のいずれの日においても、低入札価格調査制度事務処理要領第11項に定める他入札への参加禁止措置の対象となっている者でないこと。

(4) 国税、法人所在地の都道府県税若しくは市町村税及び広島県税を滞納していないこと。

(5) 揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和51年法律第88号）に基づく認可等の提案内容の事業に必要な認可等を受けていること。

(6) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て（旧会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づくものを含む。）がなされていない者、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者（ただし、更生計画認可決定又は再生計画認可決定がなされている場合

はこの限りではない。) 、破産法 (平成16年法律第75号) に基づく破産手続の開始の申立てがなされていない者、会社法 (平成17年法律第86号) に基づく特別清算開始の申立てがなされていないこと。

- (7) 不渡手形又は不渡小切手を発行し、銀行当座取引を停止されていないこと。
- (8) 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 (以下「暴力団」という。) 、同条第6号に規定する暴力団員 (以下「暴力団員」という。) 、広島県暴力団排除条例 (平成22年広島県条例第37号) 第19条第3項の規定による公表が現に行われていない者、暴力団又は暴力団員と密接な関係を有しないこと。
- (9) その他法令に基づく営業停止処分を受けていないこと。

6 募集手続き等

(1) 募集のスケジュール

内容	日程
募集要項の配布	令和5年7月3日 (月) ~ 令和5年7月14日 (金)
参加資格確認申請書の受付	令和5年7月3日 (月) ~ 令和5年7月14日 (金)
質問の受付	令和5年7月3日 (月) ~ 令和5年7月24日 (月)
質問への回答	令和5年7月28日 (金)
提案書受付	令和5年7月24日 (火) ~ 令和5年8月9日 (水)
選定委員会の開催	令和5年8月中旬~下旬 (予定)
審査結果の通知及び公表	令和5年8月下旬 (予定)
覚書の締結	令和5年9月上旬 (予定)
契約の始期及び土地の引渡し時期	令和6年4月1日 (月) (予定)

(2) 募集要項の配布

ア 配布場所

募集要項は、下記の事務局で配布します。また、広島県ホームページからも随時入手可能です。

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/101/proposal1.html>

事務局：広島県土木建築局空港振興課

所在地：広島市中区基町10-52

電話：(082)513-4015

メールアドレス：dokukou@pref.hiroshima.lg.jp

イ 配布期間

令和5年7月3日 (月) から令和5年7月14日 (金) まで(土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律 (昭和23年法律第178号) に規定する休日を除きます。) の8時30分から17時までの間 (12時~13時を除きます。) 随時配布します。

(3) 参加資格の確認

本募集への参加を希望する者は、参加資格確認申請書 (【様式集】様式第2号) 及び必要な添付書類を提出し、事業提案募集参加資格の確認を受けてください。

参加資格確認の結果、適合するとされた者が本募集に参加することができます。

ア 提出先

6 (2) アの事務局

イ 提出期限

令和5年7月14日 (金) 17時まで (必着)

ウ 提出書類

次に掲げる書類を正本1部、副本 (コピーで可) 1部提出してください。

(※) については、必要に応じて提出してください。

区分	図書名	説明	備考
1	参加資格確認申請書		様式第2号
2	誓約書	・暴力団等に該当しない旨の誓約書	様式第3号

3	役員名簿	・事業者グループによる応募の場合は、全構成員について提出してください。	様式第4号
4	構成員調書 (※)	・複数の事業者によって構成される事業者グループによる応募の場合、提出してください。	様式第5号
5	グループ申請に係る構成員の委任状 (※)	・複数の事業者によって構成される事業者グループによる応募の場合、提出してください。	様式第6号
6	法人登記事項証明書 (現在事項全部証明書)	・参加資格確認申請書の受付日を基準日とし、3か月以内に発行されたものを添付してください。 ・事業者グループによる応募の場合は、全構成員について提出してください。	原本
7	印鑑証明書	・参加資格確認申請書の受付日を基準日とし、3か月以内に発行されたものを添付してください。 ・事業者グループによる応募の場合は、全構成員について提出してください。	原本
8	法人概要書	・様式は自由です。法人概要・事業実績等が分かるものを提出してください。(パンフレット等でも可) ・事業者グループによる応募の場合は、全構成員について提出してください。	任意様式
9	財務関係書類	・直近3か年の決算書 (貸借対照表、損益計算書、株式資本等変動計算書、個別注記表、事業報告書等) ・事業者グループによる応募の場合は、全構成員について提出してください。	任意様式
10	納税証明書	・参加資格確認申請書の受付日を基準日とし、3か月以内に発行された、以下の滞納がないことの証明書を提出してください。 ・事業者グループによる応募の場合は、全構成員について提出してください。 (1)法人税、消費税及び地方消費税 納税証明書「その3」又は「その3の3」(未納の税額がないことの証明) (2)法人所在地の都道府県税 (3)法人所在地の市町村税 (4)広島県税 ※ 広島県に納付すべき税がない場合は、申立書(様式第7号)を提出してください。	原本
11	揮発油販売業者登録通知書	・事業者グループによる応募の場合は、所有する構成員について提出してください。	写し

エ 提出方法

持参又は郵送としてください。

持参の場合は、上記イの期限までに持参してください(土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日を除きます。また、受付時間は8時30分から17時までとし、12時～13時は除きます。)

郵送による場合は、上記イの期限までに必着とします。ただし、郵送は一般書留郵便、簡易書留郵便及び一般信書便事業運営予定者又は特定信書便事業運営予定者の提供するサービスでこれらに準じるものに限ります(民間宅配事業運営予定者のいわゆる「メール便」はこれに該当しません)。

オ 参加資格の確認結果の通知

令和5年7月21日（金）までに公募型プロポーザル参加資格確認結果通知書（【様式集】様式第8号）を郵送します。

(4) 質問の提出及び回答

ア 受付期間

令和5年7月3日（月）から令和5年7月24日（月）17時まで（必着）

イ 提出方法

募集要項等に関する質問票（【様式集】様式第1号）を県のホームページよりダウンロードし、必要事項を記入の上、電子メールにより事務局へ提出してください。

ウ 回答方法

質問に対する回答は、参加資格を確認した応募者（事業者グループの場合は代表法人）全員に対し、令和5年7月28日（金）までに、電子メールにより送付します。なお、質問に対する回答をもって本募集要項の追加又は修正を行ったものとします。

(5) 提案書の提出

ア 提出先

6(2)アの事務局

イ 提出期限

令和5年7月24日(月)から令和5年8月9日(水) 17時まで(必着)

ウ 提案書類等

(ア) 提出部数

「広島空港都市施設用地（ガソリンスタンド）の貸付に係る事業提案書（【様式集】様式第9号）」に、必要事項を記入し正本1部、副本（コピーで可）7部提出してください。

(イ) 作成要領

- a 審査の公正を期すため、提案書には、会社名、住所、ロゴマークなど、公募型プロポーザル参加者を特定できる表示を付さないでください。会社名を記載する場合は「当社」と記載してください。
- b 用紙サイズは指定のない限りA4判で統一してください。
- c 提案書の文字サイズは10.5pt以上としてください。
- d 提案書は、表紙（片面印刷）と提案内容資料（両面印刷）から構成し（【様式集】様式第9号）、左綴じとしてください。
- e 提案書類は、合計10枚を上限とします（表紙、図面等を含みます）。
- f 提案は1者につき1提案とし、提出後の変更及び加筆は一切認めません。

エ 提出方法

持参又は郵送としてください。

持参の場合は、上記イの期限までに持参してください（土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日を除きます。また、受付時間は8時30分から17時までとし、12時～13時は除きます。）

郵送による場合は、上記イの期限までに必着とします。ただし、郵送は一般書留郵便、簡易書留郵便及び一般信書便事業運営予定者又は特定信書便事業運営予定者の提供するサービスでこれらに準じるものに限ります（民間宅配事業運営予定者のいわゆる「メール便」はこれに該当しません）。

(6) 提案の辞退

提案を取り下げの場合は、事務局に「辞退届（【様式集】様式第10号）」を6(5)イの期限までに提出してください。辞退届の提出後は、本募集に参加できません。

なお、辞退した場合においても提出された提案書等の書類は返却しません。

(7) その他

ア 手続において使用する言語及び通貨

日本語及び日本国通貨に限ります。

イ 参加者の負担について

公募型プロポーザル参加資格確認申請書及び提案書の作成並びに提出に関する費用は、提出者の負担と

します。

ウ 公募型プロポーザル参加資格確認申請書及び提案書に虚偽の記載をした場合には、提出された公募型プロポーザル参加資格確認申請書及び提案書を無効とするとともに、指名除外の措置を行うことがあります。

エ 提案書提出以降、事業予定者決定までの間、事業者グループの構成員の変更及び追加は、原則、認めません。

オ 提出された書類について

(7) 提出された提案書等は、返却しません。

(4) 提案書は、本事業選定委員会の選考以外に提案書の提出者に無断で使用しないものとします。

ただし、広島県情報公開条例（平成13年広島県条例第5号）に基づく開示請求の対象となった場合は、同条例に基づき開示決定等を行います。

7 提案の審査

(1) 選定委員会

提案の審査は、事務局が設置し、有識者等で構成される選定委員会が行います。

(2) 評価基準

評価基準は下記表のとおりです。

評価項目		評価基準	評価方法区分	配点
事業計画	事業コンセプト・事業概要	募集要項の目的に沿うコンセプトが提案され、30年を見据えて、明確かつ具体的に説明がされているか。給油施設に留まらない、新たなサービスの具体的な提案が読み取れるか。	加点方式	60点
	周辺地域との親和性・貢献	空港・レンタカーステーション等の空港周辺施設との連携等を通じた周辺地域の魅力向上につながる事業計画となっているか。	加点方式	60点
	周辺環境への負荷の程度	大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭等の観点から環境への負荷はないか。	減点方式	-24点 ~0点
	災害時の対応	災害等により、停電、断水等の状況に陥った際のリスク管理はできているか。	加点方式	30点
	事業の実現性・継続性	事業の実施スケジュールおよび内容が具体的に示されており、実現可能なものとなっているか。事業計画と収支計画との整合が図られているか。設備投資予定額、投資規模及び内容は適正か。	加点方式	30点
事業主体の適格性		経営状況が安定し、計画の実現に必要な資金調達能力があるか。本事業と同規模の事業実績があり、本事業においても事業実施が期待できるか。	加点方式	30点
提案価格		(※) 算出方法のとおり。	加点方式	30点
合計				240点

(※) 算出方法

次の数式により、小数点第2位以下を四捨五入し算出。

$$\text{提案価格評価点} = 30 \text{点} \times (\text{提案価格} / \text{提案価格の中で最も高い価格})$$

(3) 審査結果

ア 審査の結果、最も優れた提案として評価した者を最優秀提案者とし、事業予定者として決定します。

イ 提案者（事業予定者グループの場合は代表法人）に対して、令和5年8月下旬（予定）に、提案書の審査結果決定を「提案書の審査結果決定通知書（【様式集】様式第11号）」により通知します。

なお、審査結果に関する異議等については、一切応じられません。

(4) 審査結果の公表

事業予定者については、応募者名、事業予定者名（法人名）、得点及び提案概要書を公表します。

(5) 失格要件

参加資格確認結果の通知後、審査結果の公表の日までの間において、次の各号のいずれかに該当する者は失格とします。

- ア 提案書の提出期限に遅れた者
- イ 審査結果に影響を与える不正な行為を行った者
- ウ 参加資格確認申請書及び提出書類等に虚偽の記載をした者
- エ 5に掲げる要件を満たさなくなった者
- オ その他本要項に違反すると認められた者

(6) その他

評価点の合計が6割（144点/240点）を超える応募者がいない場合は、事業予定者は「該当なし」とします。また、応募者が1者の場合であっても、評価点の合計が6割（144点/240点）を超える場合には、その応募者を事業予定者とします。

8 事業予定者決定後の手続き

(1) 覚書及び契約の締結

事業予定者は提案した事業計画に基づく事業の実施について、事業用定期借地権設定契約（以下「契約」という。）の締結に向けて、速やかに県と協議を開始し契約の内容について覚書を締結します。

覚書締結後、事業実施計画の認定を受け、貸付料の見積書を提出し県と契約を締結します。

なお、覚書及び契約は、事業予定者がグループの場合は代表法人及び構成員全てと締結します。

契約の締結までに事業予定者が参加資格を有しないことが判明した場合は、事業予定者の決定を取り消します。

なお、取り消しにより事業予定者に損害が生じた場合でも、県は一切負担をしません。

(2) 事業実施計画の変更

法制度の改正など提案した事業実施計画を変更する必要がある場合は、事業予定者は県に対し、提案趣旨を損なわない範囲での変更を申し入れることができます。

なお、県は必要に応じて、事業予定者に対し、提案書の内容等について事業計画の一部変更を申し入れる場合があります。申し入れに関する協議が整わないときは、事業予定者の決定を取り消す場合があります。

(3) 事業者グループの構成員の変更

事業予定者の決定後、事業者グループの構成員の変更及び追加は、提案趣旨を損なわないと県が認める場合を除き、原則として認めないものとします。

(4) 事業予定者の辞退

合理性を欠く理由により、契約締結までの間に事業予定者が辞退した場合、事業予定者は県に対し、違約金を支払うものとします。また、県が違約金の額を超える損害を受けた場合、県は、事業予定者であった者に対しその損害賠償を請求できるものとします。

9 契約

(1) 契約の内容

事業予定者との契約は、覚書（別添「事業用定期借地権設定のための覚書（案）」参照）に基づき公正証書により締結し30年間の事業用定期借地権を設定します。

借地権は賃借権とし、登記する場合は、事業予定者の自己負担により行っていただきます。

契約の更新及び建物の増改築等又は建物滅失後の再築による存続期間の延長はありません。また、県に対して、当該県有地上の建物の買取りを請求することはできません。

(2) 貸付料

ア 貸付料

貸付料は事業予定者が提案書において提案した価格を基に算出します。

イ 貸付料の納付

県の発行する納入通知書により県の指定する日までに、その年度に帰属する貸付料を県に支払わなければな

りません。

ウ 貸付料の見直し

原則、5年ごとに見直しを行います。その際の賃料は、今回の希望価格と参考価格の比率をその時点の鑑定評価額に乗じた額とします。

なお、5年を経過していない場合であっても、社会情勢等の変動その他の理由により、見直しを行う場合があります。

(3) 契約保証金

契約に際し、県の請求に基づいて契約書に定める契約保証金を納付していただきます。

(4) 主な特約事項

契約（事業用定期借地権設定契約（以下「契約」という。））には、次の特約事項を付しますので、これらの定めに従ってください。

ア 土地の引渡し後（令和6年4月1日以降となった場合は土地を引き渡した日から）、1年以内に土地の全部又は一部について、指定用途での供用を開始しなければなりません。ただし、本件土地のき損その他やむを得ない理由により指定期日までに指定用途に供することができない場合は、県に対し、指定期日の延期を書面により申請することができるものとします。

イ 土地は、契約期間中は指定用途に供するものとし、居住用に供する建物を建築することはできません。

また、県の承諾なく、他目的での利用及び第三者への転貸等を禁じます。第三者に土地の全部または一部を転貸し、または借地権を譲渡する場合には、あらかじめ書面による県の承諾を得る必要があります。

なお、契約期間中に建物の増改築（再築を含む）をしようとする際も、あらかじめ書面により、県の承諾を得る必要があります。

ウ 上記ア及びイの条件の遵守状況を確認するために、随時、施設の利用状況等について実地調査を行うことがあります。正当な理由なく、調査を拒み、妨げ、又は忌避してはなりません。

エ 上記ア、イ及びウの特約その他契約書に定める義務に違反した場合は、契約書に定める違約金を支払っていただきます。

オ 契約の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合であっても、賃借人は、損害賠償請求権、解除権その他法令に定める契約不適合責任に係る権利を有しません。

カ 契約に当っては連帯保証人を立てていただきます。なお、広島県公有財産管理規則に従い、連帯保証人に関する情報を確認するための書類を提出して頂きます。

(5) 土地の引渡し

土地の引渡しは、現行の運営事業者からの返還日以降、広島県土木建築局空港振興課が別途指定する日（令和6年4月1日予定）に引き渡します。

(6) 費用負担

契約書に添付する収入印紙及び公正証書作成の費用など契約手続きに要する費用、並びに契約の履行に関して事業予定者が要する一切の費用は、事業予定者の負担とします。

(7) その他

この要項に定めるもののほか、県の財産管理に関する規程に定めるところによります。

10 その他

(1) 契約関係規則等の確認

契約の締結に当たり、広島県契約規則（昭和39年規則第32号）及び広島県会計規則（昭和39年広島県規則第29号）を事前に確認してください。

(2) 規定外事項の協議

本要項に定めがない事項については、事業予定者決定後、県と事業予定者の間で協議を行い、定めるものとします。