

広島西飛行場跡地活用に係る事業予定者募集
【募集要項】

平成29年9月
広島県・広島市

— 目 次 —

I	事業予定者募集の趣旨	1
II	募集の基本事項	
1	目的	1
2	名称、主催者及び事務局	1
3	提案対象地の概要	2
4	今後のスケジュール（予定）	5
5	提案条件	5
6	提案上の留意点	7
7	応募者の参加資格等	9
8	提案内容の取扱	10
III	募集の方法等	
1	募集のスケジュール	10
2	募集要項の配布	11
3	参加資格の確認	11
4	現地見学	13
5	質問の受付及び回答	13
6	提案書の提出	13
7	提案の辞退	17
IV	提案の審査	
1	選定委員会	17
2	プレゼンテーション及びヒアリング	17
3	提案の無効	17
4	評価基準等	18
5	応募者の失格	19
6	審査結果の通知	19
7	事業予定者の決定	19
V	事業予定者決定後の手続	
1	基本協定	20
2	土地売買契約等	20
3	賃貸借契約等	22
4	費用負担	23
VI	その他留意事項	24
	別紙（広島西飛行場跡地利用計画図）	25

I 事業予定者募集の趣旨

広島西飛行場跡地（以下「跡地」という。）はデルタ市街地の臨海部に位置する広大な土地であり、広島市のまちづくりだけでなく、県内さらには、中四国地方全域の発展にまで影響を与えるほどの高いポテンシャルを有しています。

このため、広島県と広島市は、その有効活用に向けて、広島西飛行場跡地活用検討会を設けて議論を行い、県民・市民の意見を踏まえ、平成 25 年 5 月に跡地活用についての基本的な考え方や主たる導入機能等を盛り込んだ「広島西飛行場跡地活用ビジョン」（以下「ビジョン」という。）を策定しました。

そして、ビジョンに掲げた内容の実現に向け、土地利用ニーズなどの社会情勢等を踏まえた民間活力の導入を図る観点から、平成 27 年度には、民間事業者を対象に、「広島西飛行場跡地の活用に係る跡地利用提案募集」を実施し、優秀な提案を行った民間事業者（対話事業者）との対話及び提案を参考とし、平成 29 年 3 月、ビジョンに掲げた主たる導入機能や交通アクセス等の内容をより具体化した「広島西飛行場跡地利用計画」（以下「跡地利用計画」という。）を策定しました。

この度、「跡地利用計画」に基づき、民間が主体となる「新たな産業（雇用）」ゾーン（以下「A 地区」という。）及び「新たな産業（にぎわい）」ゾーン（以下「B 地区」という。）について、事業を実施する民間事業者（以下「事業予定者」という。）の募集を行うものです。

なお、今回の事業予定者募集は、平成 27 年度に実施した「広島西飛行場跡地の活用に係る跡地利用提案募集」への応募の有無にかかわらず、幅広く事業提案を募集するものであり、当該提案で選定した対話事業者に優先権があるものではありません。

II 募集の基本事項

1 目的

「事業予定者募集」は、ビジョン及び跡地利用計画に基づき、跡地周辺のまちの活性化に寄与する具体的な事業提案を募集し、A 地区及び B 地区において事業を実施する事業予定者を選定するものです。

2 名称、主催者及び事務局

- (1) 名 称 広島西飛行場跡地活用に係る事業予定者募集
- (2) 主催者 広島県（以下「県」という。）及び広島市（以下「市」という。）
- (3) 事務局 広島県地域政策局都市圏魅力づくり推進課都市機能調整担当
（広島県庁南館庁舎 2 階）
所在地 〒730-8511 広島市中区基町 10 番 52 号
電 話 （082）513-2566（ダイヤルイン）
メールアドレス chitoshiken@pref.hiroshima.lg.jp
ホームページ <http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/231/>

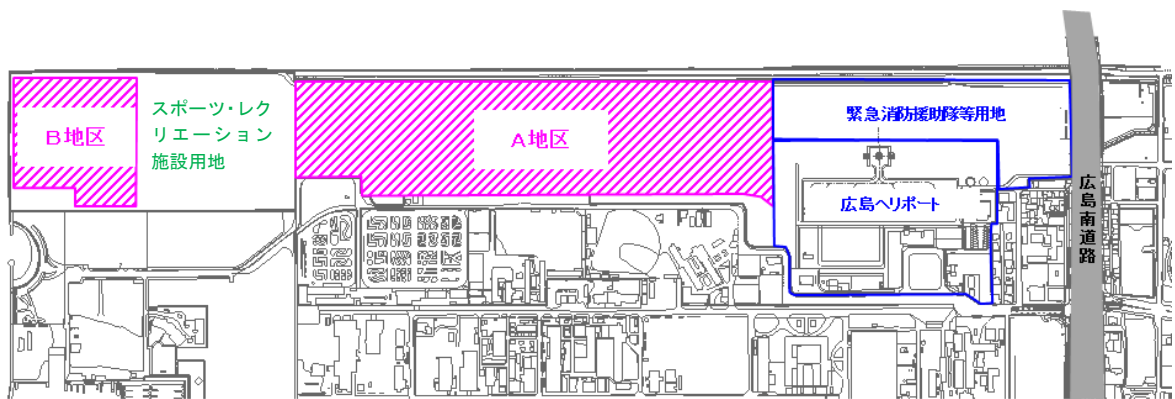
3 提案対象地の概要

(1) 提案対象地の位置

提案対象地は、広島市デルタの南西部（紙屋町交差点から直線で約5 km、バスで約25分の距離）に位置しています。



(2) 提案対象地の範囲



凡例： 提案対象地

(3) 所在地・面積

ア A地区（県有地）

所在	地番	現況 (公簿地目) ※1	実測面積 (公簿面積) ※1	摘要
広島市西区 観音新町四丁目	2874 番 1	雑種地 (雑種地)	135,065.25 m ² (135,065 m ²)	
	2874 番 46	雑種地 (雑種地)	3,190.69 m ² (3,190 m ²)	
	2874 番 115	雑種地 (雑種地)	1,190.03 m ² (1,190 m ²)	
	2874 番 119	雑種地 (雑種地)	259.48 m ² (259 m ²)	
	2874 番 149	雑種地 (雑種地)	3,311.75 m ² (4,214 m ²)	県道拡幅用地 902.89 m ² を除いた部分
	2874 番 150	雑種地 (雑種地)	1,470.30 m ² (2,006 m ²)	県道拡幅用地 536.35 m ² を除いた部分。施設移 転完了後、別途時価により売買契約を締結。
	2874 番 151	雑種地 (雑種地)	13,399.05 m ² (17,899 m ²)	県道拡幅用地 4,500.49 m ² を除いた部分
	2874 番 152	雑種地 (雑種地)	1,313.48 m ² (1,779 m ²)	県道拡幅用地 465.62 m ² を除いた部分。施設移 転完了後、別途時価により売買契約を締結。
	2874 番 153	雑種地 (雑種地)	11,090.46 m ² (14,899 m ²)	県道拡幅用地 3,809.27 m ² を除いた部分
	2874 番 154	雑種地 (雑種地)	123.28 m ² (123 m ²)	
	2874 番 157	雑種地 (雑種地)	3,164.44 m ² (6,516 m ²)	県道拡幅用地 3,351.74 m ² を除いた部分
	合 計		173,578.21 m ² (187,140 m ²)	<u>実測面積 : 173,578.21 m² ※2</u>

※1 下段（ ）書きは、公簿上の地目・面積です。

※2 今年度、県道南観音観音線拡幅のための測量・設計を行い、拡幅に必要な面積を確定させることから、売買契約等の際に変更となる場合があります。

イ B地区（県・市共有地：各持分1/2）

所在	地番	現況 (公簿地目) ※3	実測面積 (公簿面積) ※3	摘要
広島市西区 観音新町四丁目	2874 番 69	雑種地 (雑種地)	35,943.56 m ² (118,015 m ²)	スポーツ・レクリエーション施設用地、南伸道 路用地及び陸揚げスロープ用地の 82,071.44 m ² を除いた部分
	合 計		35,943.56 m ² (118,015 m ²)	<u>実測面積 : 35,943.56 m² ※4</u>

※3 下段（ ）書きは、公簿上の地目・面積です。

※4 今年度、南伸道路用地及び陸揚げスロープ用地等（25 ページの別紙「広島西飛行場跡
地利用計画図」参照）の測量・設計を行い、必要となる面積を確定させることから、売
買契約等の際に上記の面積から変更となる場合があります。

(4) 提案対象地の主な経緯

昭和 15 年 県が工業港の埋立工事に着手
昭和 22 年 埋立工事竣工（一部未完）
昭和 33 年 空港建設工事に着手
昭和 36 年 国営広島空港（滑走路 1,200m）として供用開始
昭和 42 年 空港拡張工事（護岸築造，埋立て等）に着手
昭和 47 年 国営広島空港（滑走路 1,800m）として供用開始
平成 5 年 県営広島西飛行場供用開始（広島空港移転）
平成 24 年 県営広島ヘリポート供用開始（広島西飛行場廃止）

(5) 主な法規制等

都市計画法	用途地域：準工業地域（容積率 200%，建ぺい率 60%）
航空法	制限表面：ヘリポート進入表面（勾配 1/8，長さ 1,000m）
土壌汚染 対策法	・本件土地は，土壌汚染対策法に基づく指定区域には指定されていません。 ・土地の掘削その他の土地の形質の変更を行う場合，その面積が 3,000 m ² 以上の場合には，土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく土地の形質変更に係る県知事への届出が必要となります。

※ 都市計画法及び航空法の制限の概要は，ビジョンにも掲載しています。

◆広島西飛行場跡地活用ビジョン

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/231/nisihikoujyouatotikatuyou-bijyon.html>

◆広島西飛行場跡地利用計画

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/231/hiroshimanisihikoujyouatotiriyoukeikkau.html>

【参考】

主な上位計画

◆ひろしま未来チャレンジビジョン

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/challenge/miraichallengevision-kaitei.html>

◆第 5 次広島市基本計画

<http://www.city.hiroshima.lg.jp/www/genre/1201163357982/index.html>

主な関連計画

◆「水の都ひろしま」構想

<http://www.city.hiroshima.lg.jp/www/contents/1123555316257/index.html>

◆瀬戸内 海の道構想

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/78/1306742356416.html>

◆ひろしま産業新成長ビジョン ～イノベーション立県を実現します～

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/67/sangyoushinseityouvision.html>

◆広島港色彩計画

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/kouwan/measure-c16.html>

◆広島市の都市計画に関する基本的な方針（広島市都市計画マスタープラン）

<http://www.city.hiroshima.lg.jp/www/genre/1116286518744/index.html>

◆広島市景観計画

<http://www.city.hiroshima.lg.jp/www/genre/1424773654722/index.html>

◆広島市環境基本計画

<http://www.city.hiroshima.lg.jp/www/genre/1191216216855/index.html>

◆広島市地球温暖化対策実行計画

<http://www.city.hiroshima.lg.jp/www/contents/1490333746107/index.html>

(6) 提案対象地の敷地条件等

詳細は別添「物件説明書」を参照してください。

4 今後のスケジュール（予定）

年度	H28	H29	H30	H31	H32	H33～
跡地活用に係る手続き		★ 跡地利用計画の策定				
		○事業予定者の募集				
			○事業予定者の決定			
			○土地の引渡し			
公共施設整備		都市基盤（道路等）の整備 （設計・工事）				
		導入施設（スポーツ施設）の整備 （設計・工事）				
民間事業者による開発			開発手続き、造成・施設整備（設計・工事）			
			関係者による協議			※順次開業

5 提案条件

A地区又はB地区について、募集要項の趣旨を踏まえて提案してください。

なお、A地区とB地区の両方を提案することも可能です。

(1) 事業手法

応募者は、跡地利用計画に掲げる次の「(2)導入機能及び施設計画」に基づき、以下の事業手法により提案してください。

A地区については、土地を一括して購入し、自ら資金調達を行い、施設を整備・運営（テナント等に貸し付ける場合も可）してください。

なお、購入よりも賃貸借とした方が、より高い雇用創出効果が見込まれる提案となる場合は、一括して賃貸借し、施設を整備・運営（テナント等に貸し付ける場合も可）する提案も可能とします。

B地区については、土地を一括して購入又は一括して賃貸借し、自ら資金調達を行い、施設を整備・運営（テナント等に貸し付ける場合も可）してください。

賃貸借とする場合は、A地区及びB地区とも事業用定期借地を前提とし、契約期間は、30～50年間の範囲で提案してください。

(2) 導入機能及び施設計画

ア A地区

「新たな産業（雇用）」ゾーンとして、産業機能、業務機能、流通機能等を導入し、雇用を創出し、県・市の産業基盤の強化に寄与する施設を計画してください。

イ B地区

「新たな産業（にぎわい）」ゾーンとして、観光機能、商業機能等を導入し、広域から人を呼び込み、にぎわいと交流を創出する施設を計画してください。

なお、隣接地には、公共施設として陸揚げスロープを整備しますので、陸揚げスロープの活用によるにぎわいづくりについて提案してください。

(3) 用途に関する条件

施設の計画に当たっては、必ず次の用途条件を遵守してください。これを満たさない場合、提案は無効とします。

ア 公序良俗に反する使用の禁止

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その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に供する建物等の敷地として利用できません。

イ 風俗営業等の使用の禁止

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条に規定する風俗営業等（第13項第4号に掲げるものを除く。）の用途に供する建物等の敷地として利用できません。

(4) 地区計画について

地区の特性に応じ、良好な都市環境の形成を図るため、事業予定者決定後、地区計画（都市計画法第12条の4）を定める予定です。このため、提案に当たっては、地区計画制度を活用することを前提として、事業計画書（Ⅲ6(4)イ③（ア）の提案書類）に提案する地区計画の内容を盛り込んでください。

また、事業スケジュールを立てる際には、地区計画の検討・手続きに要する期間を十分考慮してください。

(5) 配慮すべき事項

ア 環境及び景観への配慮

- ① 太陽光など再生可能エネルギーや最先端の省エネ技術等の導入、面的なエネルギーの効率的な利用等により、環境負荷を低減させ、地球温暖化防止に寄与するよう配慮してください。
- ② 敷地内緑化をはじめ、屋上や壁面の緑化に努めてください。
- ③ 海からの見え方に十分配慮した配置、形態及び意匠とし、地区特性を生かした街並み形成とするとともに、「水の都ひろしま」にふさわしい潤いや安らぎ、にぎわいを創出する景観を形成するよう配慮してください。
- ④ 騒音や振動への対策など、地域の生活環境の保全に配慮してください。

イ 防災への配慮

災害時にも利用が可能な再生可能エネルギーの導入や災害時における物資の保管等の役割も果たせる施設を確保する等、災害等緊急時にも機能維持できるよう配慮してください。

ウ ユニバーサルデザインへの配慮

誰もが安心して働き、憩い、楽しむことなどができるよう、ユニバーサルデザインに配慮してください。

エ 周辺施設との連携

新たに導入される施設と周辺の既存施設とが相互に連携し、にぎわいの相乗効果を生み出すよう取り組んでください。

(6) 土地の参考価格

ア 次表の参考価格は、滑走路のアスファルトや埋設物等の既存施設の存在を前提として評価を行い、更地とするために必要となる解体撤去費の控除を考慮したものととしています。

イ 賃料は、次の賃貸借契約を想定して鑑定評価を行っています。

予定賃貸借契約：事業用定期借地契約

契約期間：30年間、契約更新なし、買取請求なし、保証金：12カ月分

ウ 参考価格は平成29年3月1日時点のものです。

エ 参考価格を最低価格として、希望価格（1㎡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による提案は無効とします。

対象地	事業手法	参考価格	実測面積
A地区	一括購入	36,000 円/㎡ (62 億 5,000 万円)	173,578.21 ㎡
	事業用定期借地	賃料 107 円/㎡・月 (1,857 万円/月)	173,578.21 ㎡
B地区	一括購入	37,600 円/㎡ (13 億 5,000 万円)	35,943.56 ㎡
	事業用定期借地	賃料 111 円/㎡・月 (399 万円/月)	35,943.56 ㎡

※ 参考価格の下段（ ）書きは、対象地全体での価格です。

6 提案上の留意点

(1) 都市基盤整備

跡地活用に必要な次の都市基盤（区画道路を除く）を県及び市において整備することとされていますので、提案に当たっては、これらの都市基盤整備を前提としたものとしてください。（なお、都市基盤整備の内容は25ページ別紙「広島西飛行場跡地利用計画図」のとおり。）

ア 基幹道路

県道南観音観音線（基幹道路）の幅員を4車線に拡幅するとともに、現在のクランク部分を緩やかな曲線に改善することで、計画区域への交通を円滑に処理する基幹道路を整備します。平成29年度には測量及び設計を行い、工事は平成32年度末の完成を目標として進めます。

イ 基幹道路を補完する道路（広域防災ゾーンの河川側道路）

基幹道路と一体となって道路ネットワークを形成し、当地区における交通を円滑に処理するとともに、災害等緊急時の交通機能を確保するため、河川側道路を整備します。

なお、「新たな産業（雇用）」ゾーン内の区画道路の整備と整合を図るため、その開発状況を踏まえて、整備時期を検討することとしています。

ウ 南伸道路等

基幹道路から、「スポーツ・レクリエーション」ゾーン及び「新たな産業（にぎわい）」ゾーンへの交通アクセスの確保や円滑な交通処理などを考慮して、2車線の新たな道路（南伸道路）を整備します。さらに、南伸道路と既存道路を接続する道路を新たに整備することにより、道路ネットワークを形成することとしています。平成29年度には測量及び設計を行い、工事は、既存道路に接続する道路は平成30年度末の完成を目標とし、南伸道路については平成32年度末の完成を目標として進めます。

エ 区画道路

「新たな産業（雇用）」ゾーン内の道路（区画道路）は、開発内容を踏まえて、事業予定者が整備することとしています。区画道路はこのゾーン内の各施設へのアクセス道路としての役割だけでなく、緊急時に利用する道路となることから、南北方向の区画道路は太田川放水路側に設けることを基本とし、東西方向の区画道路は南北に長い敷地の特性を考慮して配置することとします。

なお、敷地内への車両の進入は区画道路からのアクセスを基本とし、基幹道路からの進入は最小限にとどめてください。

オ 陸揚げスロープ

広島湾に面したウォーターフロントである跡地の地区特性を生かす観点から、マリンスポーツや観光振興の促進に資する陸揚げスロープを整備します。平成29年度には測量及び設計を行い、工事は平成30年度末の完成を目標として進めます。

(2) 雨水排水対策

跡地の区域の雨水は自然流下区域（排除先：広島湾）であることから、ポンプ排水区に位置付けられた既存の公共下水道へは接続できないため、現在、跡地内に存在する開水路等を通じて、商業施設（マリーナホップ）駐車場下にある暗渠を通じて広島湾へ排水しています。

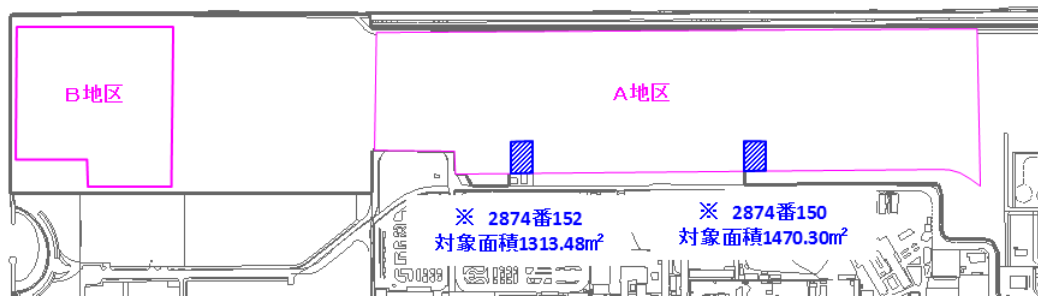
このため、跡地を開発する際は、雨水排水設備計画を十分に検討した上で、跡地を開発する事業予定者の負担により新たに雨水排水設備を整備する必要があります。


なお、広島ヘリポートを含む広域防災ゾーンの敷地等から排出される雨水についても前記の開水路等を利用して排水しているため、A地区を開発する事業予定者は、この広島ヘリポート等の雨水についても排水できる能力を有する排水設備を跡地内に整備していただく必要があります。

(3) A地区の東側に位置する県有地の扱い

A地区の東側に位置する2874番150及び2874番152は、現在、行政財産として県が管理しています。当該土地は、本募集で想定している土地売買等の契約時点では、使用している施設等がまだ存在するため、土地売買等の契約の対象地とすることはできませんが、跡地の一体的な利用の観点から、本募集の対象地としています。

当該施設は平成30年度末を目途に移転する予定ですが、土地売買等の契約が可能となった時点で、本募集で選定した事業予定者との間で改めて、当該土地を対象として土地売買等の契約を締結することとします。



凡 例：  A地区の東側に位置する県有地

(4) 法令等の遵守

提案内容は、都市計画法、建築基準法、県及び市の条例、その他の関係法令及び関係する通達、指針等を遵守した計画としてください。

7 応募者の参加資格等

(1) 応募者の構成等

ア 応募者の構成は、単一の法人、又は複数の法人で構成される事業者グループとし、事業者グループの場合は構成員の中から代表法人を定めることとします。

イ 事業者グループの代表法人、又は構成員は、他の事業者グループの代表法人、又は構成員として参加することはできません。

ウ 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、原則として認めません。

エ 1 応募者につき提案は1つとし、提案書の中で複数の提案を提出することはできません。

(2) 参加資格

応募者は、本募集の趣旨に沿った事業計画案を有し、次の要件のいずれにも該当する法人とします。応募者が事業者グループの場合は、全ての構成員が次の要件のいずれにも該当する必要があります。

ア 関係機関や対象地の周辺住民等との協議・調整や、事業予定者としての責任及びリスクを認識して、本事業を実施する意思を持つ者であること。

イ 本事業を実施するために必要な資力、経営力、信用力、開発力及び法的資格を有する者であること。

ウ 次の①から⑨に掲げるいずれの事項にも該当しない者であること。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 及び広島市契約規則第 2 条に該当する者
- ② 県の「建設業者等指名除外要綱」若しくは県の「物品調達及び委託・役務業務の競争入札等に係る指名除外要綱」に基づく指名除外の措置を受けている者又は「広島市競争入札参加資格者指名停止措置要綱」（以下「市指名停止措置要綱」という。）に基づく指名停止措置を受けている者
- ③ 県の「建設工事執行規則」第 6 条の資格の認定を受けている者（以下「県有資格者」という。）以外の者で、建設業者等指名除外要綱別表に掲げる措置要件のいずれかに該当し、当該者が県有資格者であれば現に同等の指名除外の措置を受けていると認められる者
- ④ 市の建設工事及び建設コンサルタント業務等の競争入札に参加する資格を有する者（以下「市有資格者」という。）以外の者で、市指名停止措置要綱別表に掲げる措置

要件のいずれかに該当し、当該者が市有資格者であれば現に同等の指名停止の措置を受けていると認められる者

- ⑤ 法令に基づく営業停止処分を受けている者
- ⑥ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立て（旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づくものを含む。）、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（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。）
- 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る者
- ⑧ 国税又は法人所在地の都道府県税若しくは市町村税の滞納がある者
- ⑨ 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。）、同上第 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る者、暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者

(3) 参加資格の基準日

「広島西飛行場跡地活用に係る事業予定者募集参加資格確認申請書」（様式集様式 2、以下「参加資格確認申請書」という。）の受付日とします。

8 提案内容の取扱

(1) 著作権

提案書の著作権は、それぞれの応募者に帰属します。ただし、跡地活用に係る公表資料作成等において、県及び市は、提案書の内容を無償で使用できることとします。

(2) 審査結果の公表

ア 審査結果については、応募者（事業者グループの場合は代表法人）全員に文書で通知するとともに、事業予定者及び次点の者の応募者名、事業者名（法人名）、得点及び提案概要書を公表します。

イ 事業予定者及び次点の者以外の応募者については、応募者名及び提案概要書を公表するとともに、事業者名（法人名）の公表に関する意向を確認した上で、その事業者名（法人名）を公表します。

ウ 選定委員会の審査内容及び審査結果に関する問い合わせ並びに異議等については、一切応じられません。

III 募集の方法等

1 募集のスケジュール

内 容	日 程
募集要項の公表・配布	平成 29 年 9 月 29 日（金）～平成 29 年 11 月 2 日（木）
参加資格確認申請書受付	平成 29 年 9 月 29 日（金）～平成 29 年 11 月 10 日（金）
質問の受付	平成 29 年 9 月 29 日（金）～平成 29 年 11 月 10 日（金）
質問への回答	平成 29 年 11 月下旬（予定）
提案書受付	平成 30 年 1 月 22 日（月）～平成 30 年 1 月 26 日（金）
選定委員会の開催	平成 30 年 2 月中旬 ～平成 30 年 3 月中旬（予定）
審査結果の通知及び公表	平成 30 年 3 月中旬（予定）
事業予定者の決定	平成 30 年 3 月下旬（予定）

2 募集要項の配布

(1) 配布場所

募集要項は、以下により配布します。

また、県及び市のホームページからも入手できます。

- ア 広島県地域政策局都市圏魅力づくり推進課都市機能調整担当（広島県庁南館庁舎 2 階）
ホームページ（都市圏魅力づくり推進課）

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/231/>

- イ 広島市都市整備局都市機能調整部都市機能調整担当（広島市役所本庁舎 12 階）
ホームページ（都市整備局：広島西飛行場跡地の活用）

<http://www.city.hiroshima.lg.jp/www/genre/1366598163863/index.html>

(2) 配布期間

平成 29 年 9 月 29 日（金）から平成 29 年 11 月 2 日（木）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]に規定する休日及び年末年始を除く。）の 8 時 30 分から 17 時までの間、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、本募集要項様式集の参加資格確認申請書（様式集様式 2）及び必要な添付書類（以下「参加資格確認申請書等」という。）を提出し、事業予定者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、適合するとされた事業者が、本募集に参加することができます。

なお、S P C（特定目的会社）*への地位の移転及び譲渡の可能性のある場合には、参加資格確認申請書等に、S P C を設立して開発事業を行うことを記載してください。

- ※ S P C（特定目的会社）とは、資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）第 2 条第 3 項に規定する特定目的会社及び事業内容の変更が制限されているこれと同様の事業を営む事業体をいいます。

(1) 提出先

II 2(3)の事務局

(2) 提出期限

平成 29 年 11 月 10 日（金）17 時まで（必着）

(3) 提出書類（提出部数 正本1部，副本(コピーで可)1部）

	図書名	説明	備考
1	参加資格確認申請書		様式集 様式2
2	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。	様式集 様式4
3	法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）	・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
4	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
5	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。	
6	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。	
7	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 (5)広島市税 「平成〇〇年〇月〇〇日(直近の証明可能な日)以前に納付すべき市税について、滞納の税額がない」旨の記載のあるもの ※ 広島県及び広島市に納付すべき税がない場合は、申立書（様式集様式5）を提出してください。	原本
8	誓約書	・暴力団等に該当しない旨の誓約書 ・（別添）役員名簿	様式集 様式6

(4) 提出方法

持参又は郵送としてください。ただし、郵送の場合はⅢ3(2)の期限までに必着させること。

(5) 提案募集参加資格の確認結果の通知

平成29年11月10日（金）までに申請のあった全ての応募者に対し、参加資格確認結果を通知する書面（様式集様式7）を郵送します。

4 現地見学

(1) 申込方法

現地見学を希望される場合は、「現地見学参加申込書」(様式集様式1)に必要事項を記載の上、平成29年10月13日(金)までに、電子メールにより事務局へその旨を申し込んでください。なお、参加人数は1事業者5名以内とさせていただきます。

(2) 現地見学会開催日

「現地見学参加申込書」が提出された場合は、別途、申出者(事業者グループの場合は代表法人)へ電子メールにより会場等の案内を送付します。

5 質問の受付及び回答

本募集要項に関する質問については、次により受け付けます。

(1) 受付期間

平成29年9月29日(金)から平成29年11月10日(金)17時まで(必着)

(2) 提出方法

募集要項に関する「広島西飛行場跡地活用に係る事業予定者募集要項等に関する質問書」(様式集様式3)を県又は市のホームページよりダウンロードし、必要な事項を記載の上、電子メールにより事務局へ提出してください。

(3) 質問への回答

質問に対する回答は、平成29年11月下旬(予定)までに、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、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とします。

6 提案書の提出

(1) 提出先

II 2 (3)の事務局

(2) 受付期間

平成30年1月22日(月)から平成30年1月26日(金)17時まで(必着)

(3) 提出方法

持参又は郵送としてください。ただし、郵送による場合は、上記(2)の期限までに必着とします。

(4) 提案書類の様式等

提案地区ごとに「広島西飛行場跡地に係る事業提案書」(様式集様式8)2部と、次の提案書類20部を提出してください。また、これらの提案書類は返却しません。

ア 提案書類の構成

提案書類は下表に示す構成としてください。番号及び項目は、次のとおりとします。

番号	項目
①	提案概要書（公表用）
②	施設計画書
③	事業計画書
④	概算事業費等調書
⑤	資金計画書
⑥	施設管理運営計画書
⑦	事業スケジュール
⑧	類似事業実績
⑨	S P Cの設立及び運用に関する概要書
⑩	買取希望価格提案書又は借受希望価格提案書

イ 提案書類の内容等

① 提案概要書（A3判・3枚以内）

「提案概要書の様式」（様式集様式9）に従い、A3判・3枚以内にまとめてください。なお、この提案概要書は、審査結果の通知に併せて公表します。

② 施設計画書（A3判・必要枚数）

施設計画書については、「施設概要書の参考様式」（様式集様式10）を基本に作成してください。また、図面については、次表に示す各図面を、応募者で必要な枚数を設定し作成してください。

図面の種類	説明（縮尺は任意）
配置計画図	II 3(2)に示す提案対象地（A地区又はB地区）のうち、提案する地区に提案する各施設及び区画道路の配置計画を記載してください。また、配置計画には別紙の都市基盤整備の内容を反映してください。
主要階平面図	棟別に作成してください。
主要断面図	棟別に作成してください。
外観パース等	提案概要書に記載したもの以外で、アピールしたいものを記載してください。（ラフなイメージ図でも構いません。）
動線計画図	歩行者、自転車、自動車等について、対象地区内の動線と周辺道路から提案対象地区への動線を記載してください。また、動線計画図には、具体的な交通量等の推計値を示してください。
その他	必要と思われる図面があれば上記以外で追加してください。

③ 事業計画書

(ア) 事業コンセプト（A3判・2枚以内）

どのような考え方で提案を行うのか、また、跡地周辺の地域の活性化に対して、今回の提案する事業が果たす役割や目標を記載してください。

(イ) 事業手法及び実施体制（A3判・2枚以内）

事業手法及び実施体制について、分かりやすい表現を用いて記載してください。

特に、実施体制については、関連事業者との協力関係や、グループの場合は構成員の役割分担など、事業実施に当たっての組織体制について具体的に記載してください。

(ウ) 施設等のテナント導入計画 (A 3判・必要枚数)

提案する施設計画には、導入するテナント、それらの誘致方針、見通し等について、できる限り具体的に記載してください。また、可能な限り、導入テナントの意向を確認できる書類を添付してください。

(エ) 環境・景観に関する計画 (A 3判・必要枚数)

騒音・振動等への対策など地域の生活環境の保全、地区特性を生かした街並み形成・「水の都ひろしま」にふさわしい景観形成、環境負荷の低減、緑化、ユニバーサルデザインに関する計画を記載してください。

(オ) 地域貢献 (A 3判・必要枚数)

雇用創出数若しくは集客数等、地域の活性化に繋がる効果を具体的に記載してください。また、広島市域のみならず広域的な経済波及効果についても記載してください。

(カ) 事業リスク対応 (A 3判・2枚以内)

事業の実施に関し、発生する可能性のあるリスクを挙げて、その回避方法、負担の考え方などを記載してください。

④ 概算事業費等調書 (A 3判・1枚)

「概算事業費等の参考様式」(様式集様式 11)を基本に、記載してください。また、事業費等の金額には、消費税及び地方消費税相当額を含めてください。

⑤ 資金計画書

次の内容について、それぞれの様式を参考に記載してください。なお、様式集様式 12 を左側、様式 13 を右側に配置し、A 3判 1枚にまとめてください。

(ア) 開業前資金計画

「開業前資金計画の参考様式」(様式集様式 12) を基本に記載してください。

(イ) 開業前資金調達方法

「開業前資金調達の参考様式」(様式集様式 13) を基本に記載してください。

(ウ) 資金調達の見通し (A 3判・1枚)

銀行等の金融機関からの借入(融資)を受ける場合の概要などについて記載してください。

(エ) 年度別事業収支計画 (A 3判・1枚)

「年度別事業収支計画の参考様式」(様式集様式 14) を基本に記載してください。

⑥ 施設管理運営計画書 (A 3判・1枚)

完成後の施設の運営方針、運営方法及び運営組織の形態など、施設の運営・管理に関する考え方を施設別に記載してください。

⑦ 事業スケジュール (A 3判・1枚)

事業着手を1年次目として事業の完了までのスケジュールを作成してください。

⑧ 類似事業実績 (A 3判・1枚)

提案する事業計画案と手法、規模、施設構成などが類似する事業実績について、その事業概要と当該事業における応募者の関わり等を記載してください。

⑨ S P C (特定目的会社) の設立及び運用に関する概要書 (A 3判・1枚)

S P C (特定目的会社) への地位の移転及び譲渡を予定している場合、S P C (特定目的会社) の予定スキーム図、スキームの組成予定時期、資産流動化計画の概要、申込者のS P C (特定目的会社) を活用した実績を簡潔に取りまとめて記載してください。

⑩ 買取希望価格提案書又は借受希望価格提案書（A4判・1枚）

「買取希望価格提案書」（様式集様式 15）に買取希望価格（㎡当たり単価）を記載して提出してください。

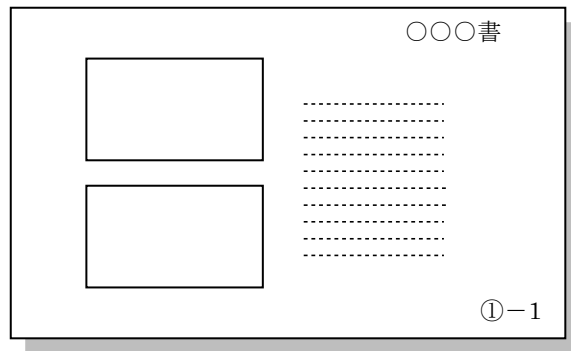
なお、賃貸借による提案をする場合には、「借受希望価格提案書」（様式集様式 16）に借受希望価格（1㎡当たり単価（月額））を記載して提出してください。

ウ 作成要領

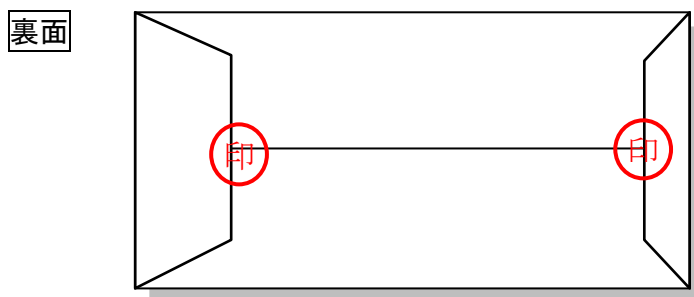
提案書類は、次に示す要領に従って作成してください。

なお、提出された提案書類について、事務局が特に必要として指示する場合を除き、提出後の訂正、差替え、追加等は受け付けません。

- ① A3判（横）とし、綴込みしていないものを提出してください。
- ② A3判（横）に適宜記載し、用紙右上に項目、右下にページ番号として項目番号を記載し、一つの項目が複数枚ある場合は枝番号を付してください。（下図参照）



- ③ 提案書類の内容が満たされていれば図形、絵などを用いて自由に記載してよいものとしませんが、枚数はできるだけ少なくしてください。
- ④ 提案書類を PDF 形式データファイルとし、書き込んだ CD-ROM 又は DVD-ROM を提出してください。
- ⑤ 買取希望価格提案書（様式集様式 15）又は借受希望価格提案書（様式集様式 16）は、Ⅱ 5(6)の参考価格以上の提案価格を記載し、応募者名を表書きした封筒に入れて封印した後、次図のとおり社印等により割印をして提出してください。



エ 関係資料の配布、閲覧及び貸与

A地区及びB地区に係る「敷地境界等に関する資料」（公図の写し、地積測量図、全部事項証明書、広島空港施設台帳（ボーリング位置図）、地歴調査業務報告書（平成28年度）、土壤汚染調査業務報告書（平成28年度）等）を希望者へ配布します。また、広島市平面図（1/2,500の縮尺）、西飛行場跡地の水準測量結果等については、事務局において閲覧及び貸出することができます。

(5) 提案に当たっての注意事項

- ア 提案は1者（1事業者グループ）につき1提案とします。
- イ 本募集において使用する言語は日本語とし、通貨単位は円とします。
- ウ 提案書には目次を付けてください。
- エ 本件への応募、書類の提出等に係る一切の費用については、全て応募者の負担とします。
- オ 応募者は「参加資格確認申請書」（様式集様式2）の提出をもって、本要項に記載した内容等を承諾したものとみなします。

7 提案の辞退

参加資格申請書類を提出した者が辞退する場合は事務局へ「辞退届」（様式集様式18）をⅢ6(2)の提案書提出期限までに提出してください。

辞退届（様式集様式18）の提出後は、本募集に参加できません。

IV 提案の審査

1 選定委員会

提案の審査は、主催者が設置する選定委員会が行います。選定委員会は、有識者等で構成し、審査結果の通知に併せて委員名を公表します。

2 プレゼンテーション及びヒアリング

審査に当たり、提案の内容に関するプレゼンテーション及びヒアリング（以下「プレゼンテーション等」という。）を実施する予定です。

なお、プレゼンテーション等の日程、場所、実施方法等については、提案の受付終了後に応募者に対し、連絡します。

3 提案の無効

以下に該当する提案は無効とします。

- (1) 提案書に不備があるもの
- (2) Ⅱ5(3)に掲げる用途に関する条件を遵守しないもの
- (3) Ⅳ4(2)ウに該当するもの

4 評価基準等

評価は、選定委員会がA地区、B地区ごとに行います。

(1) 評価基準・評点

評価項目	評価ポイント	配点
事業計画		
跡地利用計画との整合性	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地利用計画における「跡地利用の方針」をよく理解し、整合のとれた提案となっているか。 ・区画道路など跡地利用に必要なインフラ整備が適切に提案されているか。 	20点
事業の実現性・継続性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業のスケジュール及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。 ・事業リスクを明確に抽出、把握し、そのリスクに対する対応策等が示されているか。 ・長期にわたり、安定的に運営ができる計画・体制となっているか。 	60点
導入機能・施設計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地の地区特性を生かし、県・市の産業基盤の強化に寄与する「雇用」を創出できる提案であるか。 (A地区対象) ・跡地の地区特性を生かし、広島市域のみならず広域から人を呼び込む「にぎわい」を創出できる提案であるか。 (B地区対象) ・雇用創出数若しくは集客数等が具体的に示され、地域の活性化に繋がる効果が期待できる提案となっているか。 ・広島市域のみならず広域的な経済波及効果が期待できる提案となっているか。 ・跡地及び周辺の施設との連携を図り、地域全体の魅力向上につながる提案となっているか。 ・災害時における電源確保、緊急物資の保管等緊急時における地域の機能維持に資する計画となっているか。 	60点
環境・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の生活環境の保全に配慮した提案となっているか。 ・地区特性を生かした街並み形成、景観形成に配慮した提案となっているか。 ・環境負荷の低減に配慮した計画となっているか。 ・敷地内緑化をはじめ、屋上や壁面の緑化に配慮した計画となっているか。 ・ユニバーサルデザインに配慮した計画となっているか。 	30点
事業主体の適格性	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・当該地区と同規模の事業実績があり、当該地区においても事業実施が期待できるか。 	30点
提案価格		100点
合 計		300点

(2) 評点の算出方法

- ア 合計 300 点を満点として採点を行います。(事業計画と事業主体の適格性の評点 200 点+価格評点 100 点)
- イ 採点は、評価項目ごとに各委員が行い、委員の平均点を採用します。
- ウ ただし、いずれかの評価項目において、著しく劣り、「不適」と判断された提案は、得点にかかわらず無効とすることがあります。

(3) 価格評点の算出方法

提案価格に関する評点は、次により算出します。

$$\text{価格評点} = 100 \text{点} \times (\text{提案価格} / \text{参考価格}) / N_{\max}$$

$$N_{\max} = (\text{提案価格} / \text{参考価格}) \text{の最も高い数値}$$

- ※1 応募者ごとに、買取希望の提案であれば参考土地価格と、借受希望の提案であれば参考賃料との比率を算出し、最も高い数値となったものを N_{\max} とします。
- ※2 N_{\max} と (提案価格/参考価格) の比率により、価格評点を算出します。
- ※3 価格は、1 m² 当たり単価とします。

(4) その他

事業計画と事業主体の適格性の評点 (配点 200 点) が 6 割 (120 点/200 点) を超える応募者がいない場合は、事業予定者は「該当者なし」とします。また、応募者が 1 者の場合であっても、事業計画と事業主体の適格性の評点 (配点 200 点) が 6 割 (120 点/200 点) を超える場合には、その応募者を事業予定者とします。

5 応募者の失格

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。

- (1) 提案書の提出期限に遅れた者
- (2) 審査結果に影響を与える不正な行為を行った者
- (3) 参加資格確認申請書及び提出図書等に虚偽の記載をした者
- (4) II 7(2)ウに掲げる者に該当することになった者
- (5) その他本要項に違反すると認められた者

6 審査結果の通知

事務局から、応募者 (事業者グループの場合は代表法人) に対して、平成 30 年 3 月中旬 (予定) に「広島西飛行場跡地活用に係る事業予定者の審査結果通知書」(様式集様式 17) を郵送します。

なお、審査結果に関する問い合わせ、異議等については、一切応じられません。

7 事業予定者の決定

選定委員会の審査結果に基づき、県と市が、A 地区及び B 地区の事業予定者を決定し、次点の者を次点事業予定者とします。

V 事業予定者決定後の手続

1 基本協定

(1) 基本協定の締結

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の基本的事項を定める基本協定書を県及び市と速やかに締結し、土地売買仮契約又は事業用定期借地権設定契約の締結に向けて、協議を開始します。なお、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。

(2) 基本協定書の主な項目

- ア 事業計画に基づく事業の実施に関する事項
- イ 土地売買仮契約（又は事業用定期借地権設定契約）の締結に係る事項
- ウ 基本協定の有効期間、変更及び解除に関する事項
- エ 秘密保持
- オ 権利義務の譲渡
- カ その他必要と認める事項

(3) 事業計画の変更

事業予定者の決定後、法制度の改正などやむを得ない理由により、提案した事業計画を変更する必要がある場合は、事業予定者は県及び市に対し、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ることとします。また、事業内容の向上等を目的とした変更については、事業予定者はこれを県及び市に対して提案することができますが、変更の可否は、県及び市において判断します。

なお、県及び市は、必要に応じて、事業予定者に対し事業計画の一部変更等を申し入れることができます。

(4) 事業予定者の辞退

県及び市が、合理性を欠く理由による事業予定者の辞退等に基づき、基本協定を解除した場合、事業予定者は県及び市に対し、違約金を支払うものとします。また、県及び市が違約金の額を超える損害を受けた場合、県及び市は、事業予定者に対しその損害賠償を請求できるものとします。

(5) 契約協議

ア 基本協定締結後、基本協定に規定する期日までに、事業予定者と県及び市との間で土地売買仮契約若しくは事業用定期借地権設定契約の締結に至らない場合、又は事業予定者がⅡ 7(2)ウに掲げる者に該当することになった場合は、事業予定者の決定を取り消し、次点事業予定者と基本協定を締結の上、契約協議を開始します。

次点事業予定者とも契約締結に至らない場合は、事業予定者は無しとします。

イ これらの場合において、事業予定者等に損害が生じた場合、その損害は事業予定者の負担とします。

ウ なお、土地売買仮契約又は事業用定期借地権設定契約の締結期日について、県及び市がやむを得ないと認めるときは、期日を延期する場合があります。

2 土地売買契約等（土地購入による提案の場合）

(1) 仮契約の締結と本契約の発効について

A地区については、県有地のため、土地売買契約については、地方自治法（昭和22年法

律第 67 号) 第 96 条第 1 項第 8 号及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例 (昭和 39 年広島県条例第 29 号) 第 3 条の規定により, 県議会の議決を得る必要があります。

B 地区については, 県及び市の共有地のため, 土地売買契約については, 県議会の議決とともに, 地方自治法 (昭和 22 年法律第 67 号) 第 96 条第 1 項第 8 号及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例 (昭和 39 年広島市条例第 7 号) 第 3 条の規定により, 市議会の議決を得る必要があります。

このため, 事業予定者と県及び市の間で土地売買仮契約を締結し, 県議会及び市議会の議決を得ることにより, 本契約が発効します。ただし, 県議会又は市議会において否決された場合には, 土地売買仮契約は無効となります。

なお, 上記により本契約の発効に至らなかった場合においても, 土地売買仮契約書に貼付した収入印紙代等, 県議会及び市議会で否決されるまでに当該契約に関して事業予定者が要した費用, その他事業予定者に生じた損害については, 事業予定者の負担とします。

(2) 契約価格

土地売買契約の 1 m²当たり単価は, 対象面積が確定した後に, 改めて鑑定評価を行い, 新たな鑑定価格と参考価格との比率を提案価格に乗じて定め, その単価に面積を乗じたものを契約価格とします。

$$\text{契約価格} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり単価} \times \text{面積}$$

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり単価} = \text{提案価格} \times (\text{新たな鑑定価格} / \text{参考価格})$$

(3) 契約保証金

事業予定者は, 本契約の発効後, 県又は市の請求に基づいて売買代金の 100 分の 10 以上の契約保証金を納付するものとします。なお, 契約保証金は, 売買代金の一部に充当します。また, 契約保証金には, 利息を付さないものとします。

(4) 土地売買契約の主な特約事項

土地売買契約には, 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 本契約発効後, 2 年以内に土地の全部又は一部について, 提案内容に基づく用途 (以下「指定用途」という。) 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, 県及び市に対し, 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, 施設整備完了後, 5 年間は指定用途に供するものとし, 県及び市の承諾なく, 他目的での利用及び第三者への転売・転貸等を禁じます。

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, イ及びウの特約に違反した場合は, 違約金を支払っていただきます。

オ 土地売買仮契約締結後, 契約対象物件に数量の不足, その他隠れた瑕疵があることが明らかになった場合において, 県及び市はその損害の種類・程度にかかわらず責任を負いません。

カ 売買契約対象物件について, 土地売買仮契約締結日から引渡日までにおいて, 県及び市の責めに帰すことができない理由により, 当該物件に滅失, 毀損等の損害が生じた場合, その損害は事業予定者の負担とします。

(5) 開発事業者の決定

事業予定者は、本契約の発効をもって、開発事業者となります。

(6) 所有権移転

本契約発効後、開発事業者はA地区の場合は県の指定する方法で、B地区の場合は県及び市の指定する方法で指定する期日までに売買代金を支払うこととし、完納された時点で所有権が移転するものとします。売買代金完納後、A地区の場合は県に対して、B地区の場合は県及び市に対して、それぞれ所有権移転登記を請求してください。

なお、所有権移転登記等に要する費用は、開発事業者の負担とします。

(7) 土地引渡し

所有権の移転手続が完了した後、現地立会いの上、現状有姿で土地を引き渡します。なお、売買代金完納後、開発事業者を義務者として課される公租公課等は、開発事業者の負担とします。

(8) 契約の解除

II 5(3)の用途に関する条件及び上記(4)ア及びイについて、契約違反があった場合は、県及び市は、催告なしに直ちに契約を解除することができます。

(9) その他

この要項に定めるもののほか、県及び市の財産管理規程に規定するところによります。

3 賃貸借契約等（賃貸借による提案の場合）

(1) 借地権について

A地区については、県有地のため、県と借地借家法（平成3年法律90号）第23条第1項に定める事業用定期借地権設定契約（以下「賃貸借契約」という。）を締結し、当該地の借地権を取得していただきます。

B地区については、県・市共有地のため、まず、市持分2分の1について、賃貸借契約を県と市で締結します。その後、市持分2分の1と合わせて、県と賃貸借契約を締結し、当該地の借地権を取得していただきます。

(2) 賃料

ア 契約賃料

契約賃料の1㎡当たり単価は、対象面積が確定した後に、改めて鑑定評価を行い、新たな鑑定価格と参考価格との比率を提案価格に乗じて定め、その単価に面積を乗じたものを契約賃料とします。

$$\text{契約賃料} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり単価} \times \text{面積}$$

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり単価} = \text{提案価格} \times (\text{新たな鑑定価格} / \text{参考価格})$$

イ 賃料の納付

賃料は、毎年1回当該年度分の賃料を当該年度の4月末までに納付していただきます。

ウ 賃料の見直し

5年ごとに見直しを行います。なお、5年経過していない場合であっても社会経済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

賃貸借契約締結後、県の請求に基づいて、次の算定式に基づく契約保証金を納付していただきます。なお、賃料を見直した場合には、不足する契約保証金を追加で納付していただきます。また建物等を増築される場合にも、その都度、契約保証金の額の見直しを行い、不足する額を納付していただきます。

$$\text{算定式：契約保証金} = \text{建物延床面積} \times \text{鉄骨造の解体撤去単価} + \text{賃料} 6 \text{ か月分}$$

(4) 主な特約事項

賃貸借契約には、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 契約締結後、2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、県及び市に対し、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、県及び市の承諾なく、他目的での利用及び第三者への転貸等を禁じます。

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、イ及びウの特約に違反した場合は、違約金を支払っていただきます。

オ 契約締結後、契約対象物件に数量の不足、その他隠れた瑕疵があることが明らかになった場合、県及び市はその損害の種類・程度にかかわらず責任を負いません。

カ 賃貸借契約に当っては次の要件のいずれにも該当する連帯保証人を立てていただきます。なお、連帯保証人から次の要件に該当することを確認するための書類を提出して頂きます。

① 保証能力を有している者

② II 7(2)ウの①から⑨に掲げるいずれの事項にも該当しない者

(5) 開発事業者の決定

事業予定者は、賃貸借契約の締結をもって、開発事業者となります。

(6) 借地権登記

賃貸借契約締結後、開発事業者において借地権設定の登記手続を行っていただきます。

また、賃貸借契約終了後と同時に、開発事業者の責任において、借地権の設定の登記を抹消して頂きます。

(7) その他

この要項に定めるもののほか、県及び市の財産管理規程に規定するところによります。

4 費用負担

売買契約書又は賃貸借契約書に貼付する収入印紙、所有権の移転登記に必要な登録免許税及び公正証書作成の費用など契約手続に要する費用、並びに契約の履行に関して開発事業者が要する一切の費用は、開発事業者の負担とします。

なお、V 2(8)による契約解除の場合も、開発事業者に生じた一切の費用及び損害は、開発事業者の負担とします。

VI その他留意事項

- 1 本募集要項に記載していない事項は、Ⅲ 5(3)に記載のとおり、質問に対する回答をもって本募集要項の追加又は修正とします。また、本募集を行うため必要な事項が生じた場合は、別途、主催者が選定委員会と協議の上、定めます。その内容は、応募者（事業者グループの場合は代表法人）へ通知します。
- 2 問い合わせ先
Ⅱ 2(3)の事務局にお問い合わせください。

広島西飛行場跡地利用計画図



導入機能：広域防災

災害時の消防拠点・輸送拠点として広域防災に資する施設とする。

導入施設

- ・広島ヘリポート（約11ha）
- ・緊急消防援助隊等用地（約6ha）

面積：約17ha

導入機能：新たな産業（雇用）

都心に近く、広域的な交通アクセス性に優れている跡地の地区特性を生かして、民間事業者の開発により、雇用を創出し、県・市の産業基盤の強化に寄与する施設を導入する。

導入施設の例

- ・イノベーション型産業施設（企業の研究開発施設等）
- ・本社機能を有する事務所
- ・工場
- ・物流施設 等

面積：約18ha

導入機能：スポーツ・レクリエーション

多くの県民、市民が利用できるスポーツ施設を整備する。まず、多目的スポーツ広場を整備し、将来的に野球場を整備することを想定し、必要な面積を確保した上で、当面駐車場として整備する。

導入施設

- ・多目的スポーツ広場
- ・野球場
- ・管理棟 等

面積：約7ha

導入機能：新たな産業（にぎわい）

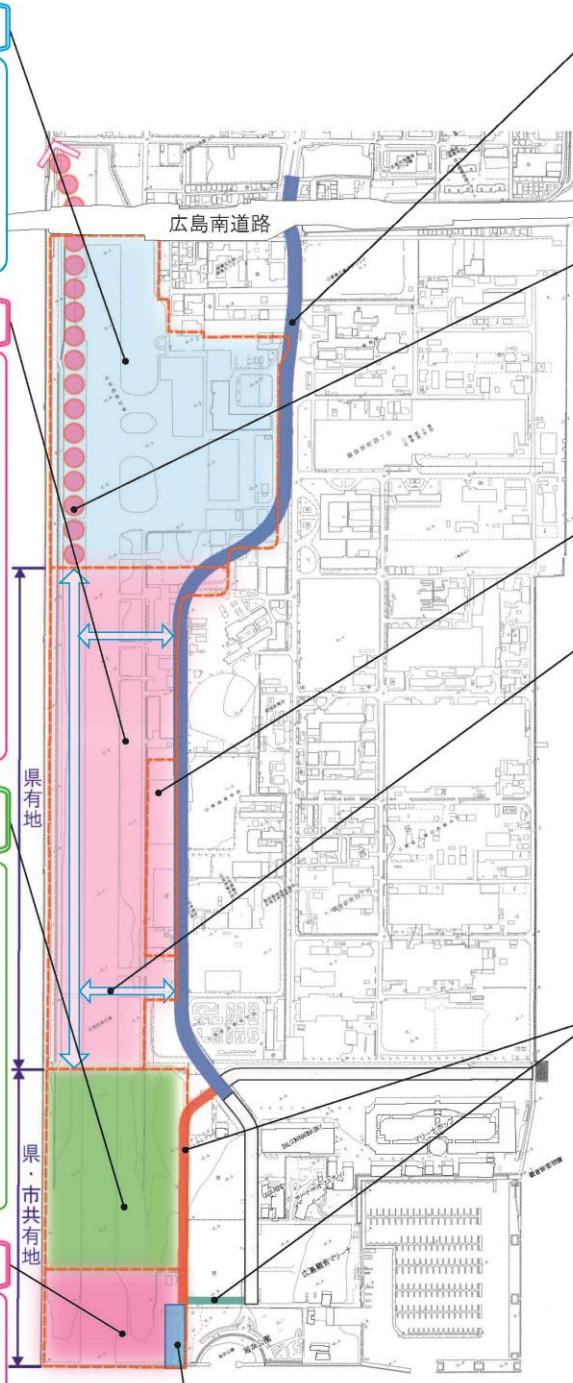
瀬戸内海を望む美しい景観を有する跡地の地区特性を生かして、民間事業者の開発により、広域から人を呼び込み、にぎわいと交流を創出する施設を導入する。

導入施設の例

- ・職業・ものづくり体験パビリオン
- ・海山の幸マルシェ・フードコート
- ・水陸両用機・水陸両用バスの運航拠点
- ・リゾートホテル 等

面積：約5ha

（陸揚げスロープ約0.4haを含む）



基幹道路の整備

県道南観音観音線の幅員を4車線に拡幅するとともに、現在のクランク部分を緩やかな曲線に改善することで、計画区域への交通を円滑に処理する基幹道路を整備する。

基幹道路を補完する道路の整備の整備（広域防災ゾーンの河川側道路）

災害等緊急時における交通機能を確保するため、道路ネットワークが必要なことから、河川側道路を整備する。
なお、民間開発地の道路整備と整合を図るため、その開発状況を踏まえて整備時期を検討する。

※ 西飛行場跡地に隣接する県有地（約2ha）について、跡地利用計画の計画区域とする。

区画道路の整備

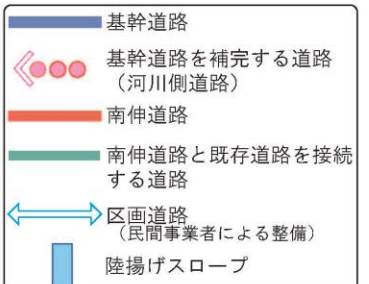
「新たな産業（雇用）」ゾーン内の道路（区画道路）は、開発内容を踏まえて民間事業者が整備を行う。区画道路はこのゾーン内へのアクセス道路としての役割だけでなく、緊急時に利用する道路となることから、南北方向の区画道路は太田川放水路側に設けることを基本とし、東西方向の区画道路は南北に長い敷地の特性を考慮して配置する。

南伸道路等の整備

基幹道路から、「スポーツ・レクリエーション」ゾーン、「新たな産業（にぎわい）」ゾーンへの交通アクセスの確保や、円滑な交通処理などを考慮し、2車線の新たな道路（南伸道路）を整備する。また、南伸道路と既存道路に接続する道路を整備することにより、道路ネットワークを形成する。

陸揚げスロープの整備

広島湾に面したウォーターフロントである跡地の地区特性を生かす観点から、マリンスポーツや観光振興の促進に資する陸揚げスロープを整備する。



0 500m