

名古屋港

弥富ふ頭第 1 貯木場埋立地

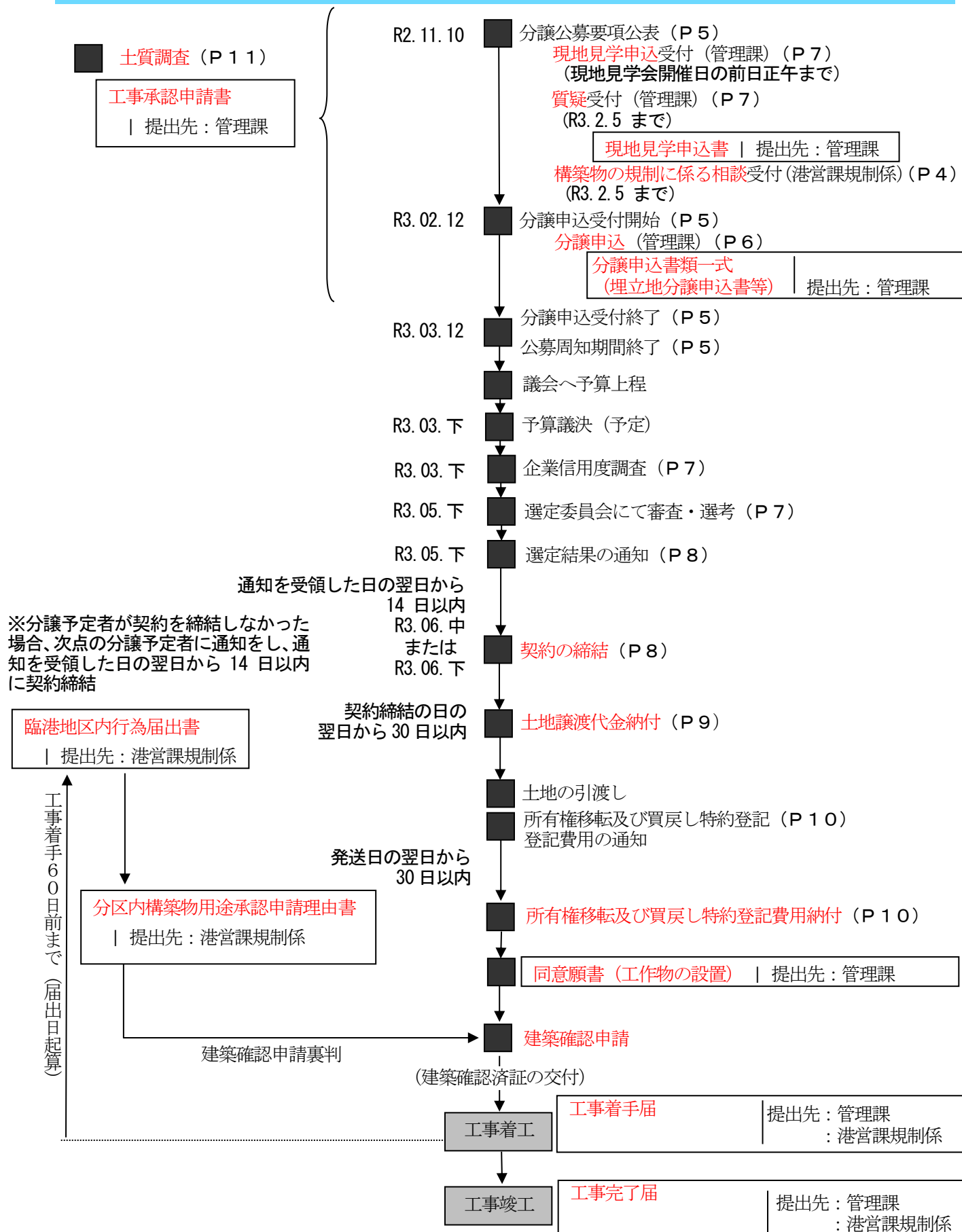
分譲公募要項

令和2年11月

名古屋港管理組合 建設部 管理課 庶務係

分譲手続きフロー

(赤色=分譲希望者又は申込者にて行っていただく項目であり、四角囲みは、本組合へ提出していただく書類です。)



目 次

分譲公募要項

1	分譲公募の実施	…P 1
2	公募対象事業者	…P 1
3	公募対象地の利用目的	…P 1
4	公募対象地	…P 2
5	分譲申込者の資格等	…P 3
6	分譲条件等	…P 4
7	分譲申込方法等	…P 5
8	分譲予定者の選考	…P 7
9	失格条項	…P 8
10	契約及び代金の納付等	…P 8
11	分譲地の引渡し	…P 10
12	権利等の登記	…P 10
13	公募対象地の状況	…P 10
14	優遇制度	…P 11
15	分譲公募の受付窓口	…P 11

図面集

図1	位置図、航空写真
図2	区画図
図3-1	弥富ふ頭第1貯木場埋立地概要図
図3-2	弥富ふ頭第1貯木場埋立地公共施設配置図
図4-1	公募対象地周辺図
図4-2	公募対象地周辺の利用状況図（概要）
図5-1	ボーリング箇所図
図5-2	ボーリングデータ
図6	名古屋港港湾計画（抜粋）

様式集

様式1	埋立地分譲申込書
様式2	年間貨物輸入量・移入量（現在）
様式3	年間貨物輸入量・移入量（計画）
様式4	年間貨物輸出量・移出量（現在）
様式5	年間貨物輸出量・移出量（計画）
様式6	役員一覧表
様式7	工事承認申請書
様式8	同意願書
様式9	現地見学申込書
様式10	標準契約書

名古屋港弥富ふ頭第1貯木場埋立地分譲公募要項

1 分譲公募の実施

名古屋港弥富ふ頭第1貯木場埋立地の土地を対象として、本要項に基づき、分譲公募を実施します。

2 公募対象事業者

公募対象地	公募対象事業者
弥富ふ頭 第1貯木場埋立地	当該分譲地において名古屋港を直接又は間接的に利用する貨物を取り扱う事業者

3 公募対象地の利用目的

(1) ふ頭の特性

名古屋港は港湾計画において、物流・産業の分野でものづくり産業の国際競争力強化と背後に暮らす人々の生活の質の向上を目指しており、第1貯木場埋立地の立地する弥富ふ頭については、その特性として、名古屋港の二大コンテナ取扱拠点である飛島ふ頭と鍋田ふ頭の間位置し、倉庫や物流センター等として利用されているほか、隣接する木場金岡ふ頭とともに、ものづくり産業が集積しています。

(2) 利用目的

港湾貨物の保管施設用地（名古屋港に入出港する船舶の積卸し貨物の保管施設用地。ただし、危険物置場、貯油施設及びセメントサイロ並びに周辺の土地の利用状況に合わない施設を除く。）とします。

なお、公募対象地は、名古屋港臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例（昭和40年名古屋港管理組合条例第9号）により、分区の目的に合わない構築物の建設や用途の変更を禁止しています。詳しくは4ページ「6 分譲条件等 （2）臨港地区内の規制」をご参照ください。

4 公募対象地

(1) 対象地 (図1～図3 参照)

第1貯木場埋立地	愛知県弥富市楠二丁目
区画	弥富D
地番	75-3
面積	19,554.44㎡
分譲単価 (㎡当たり)	47,000円
売買金額	919,058,680円
地盤高 ※	N. P. +4.8m以上
地目	雑種地
用途地域	工業地域
建ぺい率・容積率	60%・200%
地域地区及び分区	臨港地区 商港区
引渡可能時期	令和3年度

※ N. P. は名古屋港基準面を指し、東京湾平均海面 (T. P.) より 1.412m低い高さです。

(2) 公共施設

弥富ふ頭第1貯木場埋立地

弥富D	第1貯木場埋立地 南東側
道路 (臨港道路) (図4-1 参照)	北側 幅員約9m、片側1車線 (×2)
上水道	南側 配水管あり
下水道	公共下水道が未整備のため、敷地から発生する雑排水は浄化槽で浄化の後、道路排水管へ排水すること。
電力	弥富6号線に中部電力配線あり
その他	表層の一部をセメント安定処理 (セメント固化) 済み。 地中に既知の埋設物はありません。

上水道、工業水道及び電気については、分譲予定者が別途以下の供給事業者に応じ、申込みを行い、接続することになります。

上水道 海部南部水道企業団 工務課
0567-32-3111
工業水道 愛知県尾張水道事務所 配水課 配水グループ
0586-45-1170
電気 中部電力株式会社 港営業所
0120-985-711

5 分譲申込者の資格等

(1) 分譲申込者の資格

分譲申込者は、本要項に従い、分譲地を自ら利用し、事業者としての施設の計画、建設、管理、運営等を行うにふさわしい社会的信用、資金力及び経営能力を備えた法人又は複数の企業等で構成するグループ（以下「グループ」という。）で、かつ、次の事項に該当するものとします。

- ア 国税及び地方税について未納のない者であること。
- イ 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（債権者等として申立てをした者を除く。）をなし、又は申立てがなされている者（更生計画認可の決定がなされた場合を除く。）でないこと。
- ウ 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（債権者等として申立てをした者を除く。）をなし、又は申立てがなされている者（再生計画認可の決定がなされた場合を除く。）でないこと。
- エ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立て（債権者等として申立てをした者を除く。）をなし、又は申立てがなされている者でないこと。
- オ 当該法人の設立根拠法に規定する解散又は清算の手続に入った者でないこと。
- カ 手形交換所による取引停止処分を受けている者でないこと。
- キ 「名古屋港管理組合が行う契約等からの暴力団関係事業者の排除に関する合意書」（平成23年3月31日付け名古屋港管理組合管理者・愛知県警察本部長締結）に基づく排除措置の対象となる者でないこと。

(2) グループでの申込み

グループでの申込みも可能とします。ただし、その場合は、当該グループの構成員が他のグループの構成員となることはできず、また、別途単独での申込みもできません。

(3) 代表者の選任

分譲申込者がグループの場合、代表者を選任し、諸手続きは代表者が行うものとします。

(4) SPCによる申込み

SPC（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）に基づき設立する特定目的会社）及びそれ以外の特別目的会社を設立して開発事業を行うことを予定している場合は、別途ご相談ください。

(5) 費用の負担

分譲申込みに要した経費は、分譲申込者の負担とします。

6 分譲条件等

(1) 分譲面積

19,554.44㎡（区画分割による分譲は行いません）

(2) 臨港地区内の規制

港湾法（昭和25年法律第218号）第38条の2により一定規模以上（敷地面積が5,000㎡以上又は延床面積が2,500㎡以上）の工場又は事業場の新設又は増設をする場合、工事開始の60日前までに届出が必要となります。

また、名古屋港臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例により、分区（商港区）の目的に合わない構築物の建築はできません。

なお、詳細につきましては、以下のホームページの「臨港地区内行為の届出」及び「臨港地区内の分区規制（用途規制）」をご確認ください。

<https://www.port-of-nagoya.jp/business/tochiriyo/kisei/index.html>

また、臨港地区内の規制について疑問やご質問がある方は、公募周知期間中、以下の窓口で相談及び事前確認を受け付けていますので、分譲申込前にご相談ください。

受付時間：土日祝日を除く9時～17時（12時～13時を除く）

受付窓口：（住 所）〒455-0033 名古屋市港区港町1番11号
名古屋港管理組合 港営部 港営課 規制係
（名古屋港管理組合本庁舎5階）

（T E L）052-654-7905

（担 当）木崎、内藤

(3) 操業又は営業開始義務

分譲地の引渡しを行った日の翌日から起算して3年を経過するまでに、操業又は営業を開始しなければなりません。

ただし、本組合がやむを得ない事由があると認めたときは、操業又は営業を開始するまでの期間を延長することができます。

(4) 譲渡等の制限

分譲申込者は分譲地にて自ら事業を営む者のみを対象とし、土地譲渡契約（以下「契約」という。）の締結の日から10年間（操業又は営業を開始するまでの期間について、本組合が延長を認めた場合は、当該同意の日から更に10年間とします。9ページ「10 契約及び代金の納付等（5）契約の解除」において同じ。）は本組合が同意をした場合を除くほか、分譲地の転売又は分譲地に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定することはできません。

(5) 買戻しの特約及び登記

次の事項に該当する場合は、分譲地の買戻しを行うことがあります。そのため、契約の締結の日から10年間の買戻しの特約をするとともに、買戻し特約の登記を行います。

ア 契約書に添付する設備計画書（以下「設備計画書」という。）に記載する工期内に、当該計画に係る施設を分譲地内に建設し、及び操業しなかった場合

イ 契約の締結の日から10年間、あらかじめ本組合の書面による同意を得ずに分譲地内に工作物を設置した場合

ウ 契約の締結の日から10年間、あらかじめ本組合の書面による同意を得ずに分譲地を第三者に譲渡し、使用させ、又は分譲地に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をした場合

(6) その他

名古屋港管理組合港湾環境整備負担金条例（昭和55年名古屋港管理組合条例第5号）に基づき、環境整備の費用を一部負担していただきます。

名古屋港管理組合港湾環境整備負担金とは、名古屋港の環境整備のための緑化や海面の漂流物の除去等に係る費用の一部を毎年度、事業場面積の合計が10,000㎡以上の港湾関係事業業者に負担していただく制度です。近年の実績については、以下のとおりです。

平成29年度：3.07円/㎡ 平成30年度：2.90円/㎡ 令和元年度：3.98円/㎡

なお、詳細につきましては、以下のホームページをご確認ください。

<https://www.port-of-nagoya.jp/business/tochiriyo/kisei/index.html>

7 分譲申込方法等

(1) 公募周知期間及び分譲申込期間

	期 間	備 考
公募周知期間	令和2年11月10日（火） ～ 令和3年2月10日（水）	公表場所 名古屋港管理組合建設部管理課 名古屋港管理組合ホームページ
分譲申込期間	令和3年2月12日（金） ～ 令和3年3月12日（金） （土日祝日を除く。）	申込受付時間 9時～17時（12時～13時を除く。） 申込受付場所 受付窓口（11ページ「15 分譲公募 の受付窓口」参照）へ持参

(2) 提出書類

表中の書類を提出してください。

紙媒体の提出部数については、No 1～No 6（様式1～様式6）は正本1部、副本8部（副本は写し可）を、No 7～No 12は正本1部のみを提出してください。

電子媒体については、CD-R又はDVD-R 1枚に記録し、提出してください。

なお、No 1～No 6は、紙媒体及び電子媒体を提出してください。

No	提出書類	備考	提出媒体	
			紙	電子媒体
1	埋立地分譲申込書（様式1）		○	○
2	年間貨物輸入量・移入量（現在）（様式2）	名古屋港全体での取扱貨物について記入	○	○
3	年間貨物輸入量・移入量（計画）（様式3）	公募対象地での貨物取扱計画について記入	○	○
4	年間貨物輸出量・移出量（現在）（様式4）	名古屋港全体での取扱貨物について記入	○	○
5	年間貨物輸出量・移出量（計画）（様式5）	公募対象地での貨物取扱計画について記入	○	○
6	役員一覧表（様式6）		○	○
7	法人の登記簿謄本又は登記事項証明書（現在事項証明書）		○	
8	法務局発行の印鑑証明書		○	
9	会社概要（会社案内、会社紹介パンフレット等）		○	
10	直近3年間の決算報告書		○	
11	法人税、消費税及び地方消費税についての納税証明書（様式その3の3・未納税額のない証明用）	分譲申込書類提出日の6ヶ月前までに発行したもの	○	
12	法人事業税、法人都道府県民税及び法人市町村民税についての納税証明書		○	

注1 提出書類の言語は日本語、単位はメートル法を使用してください。

2 No 2 及び No 4（様式2 及び様式4）の年間貨物輸出入量・移出入量（現在）は、令和元年度（平成31年4月1日から令和2年3月31日まで）の実績を記載してください。また、No 3 及び No 5（様式3 及び様式5）の年間貨物輸出入量・移出入量（計画）は、事業開始予定日以降の年間計画について記載してください。

3 No 11 の地方消費税並びに No 12 の法人事業税、法人都道府県民税及び法人市町村民税についての納税証明書は、本社所在地分を提出してください。

4 必要に応じて表以外の資料の提出を求め、又は提出書類内容の聞取りを行う場合があります。また、計画の具体性を確認するため、取引企業などの関係者へ聞取りを行う場合があります。

5 書類提出後の内容の変更はできません。ただし、疑義等があり本組合が補正を求めた場合は、この限りではありません。

6 分譲申込者が記載した貨物量等が虚偽若しくは誇大の記載である場合又は明らかに

合理性を欠く場合は、失格となることがあります。

7 書類の提出により、分譲申込者は、本要項の記載内容を承諾したものとみなします。

8 分譲申込者から提出された書類については、一切返却しません。

(3) 質疑の受付

質疑は、令和2年11月10日（火）から令和3年2月5日（金）まで、受付窓口（11ページ「15 分譲公募の受付窓口」参照）にて受け付けます。質疑のある場合は、質疑趣旨を文書にて簡潔にまとめ、メールにて送付してください。質疑に対する回答は、メールにて行います。

なお、質疑内容及びその回答は、本組合ホームページにて公表することがあります。

<https://www.port-of-nagoya.jp/business/tochiriyo/bunjyochi/index.html>

(4) 現地見学会

令和3年1月28日（木）午後に現地見学会を開催します。参加を希望する方は、現地見学申込書（様式9）を、参加希望日の前日正午までに受付窓口（11ページ「15 分譲公募の受付窓口」参照）にファックス又はメールにて送付してください。

8 分譲予定者の選考

(1) 分譲予定者の選考方法

本組合が設置する埋立造成地の譲渡に係る企業等選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、分譲申込者が提出した書類及び企業信用度調査に基づいて審査・選考し、当該選考結果を踏まえ、分譲予定者を決定します。

(2) 分譲予定者の選考手続き

選定委員会において、以下の選考基準について提出書類及び企業信用度調査をもとに審査・選考を行います。

第1選考基準のすべての確認項目について基準を満たす者だけが、分譲予定者となる資格を得ます。すべての確認項目について基準を満たした者が1者の場合は、当該者を分譲予定者としますが、同一区画において複数者いた場合は、第2選考を行い、最も高い点数の者を分譲予定者に選定します。

第2選考の点数が同点の場合は、抽選とします。

第1選考基準

確認項目		内 容	該当性
1	経営状況	当該企業の信用度・安定性が保たれているか	有/無
2	名古屋港の利用計画	名古屋港を直接又は間接的に利用する貨物を取り扱っていくか	有/無
3	土地利用の方向性	公募対象地の立地するふ頭の特性に合った貨物取扱計画であるか ※	有/無

※ ふ頭の特性については、1 ページ「3 公募対象地の利用目的（1）ふ頭の特性」をご参照ください。

第2選考基準

確認項目		内 容	配点
1	取扱貨物量（現在）	名古屋港のこれまでの港勢の発展に寄与してきたか	5
2	取扱貨物量（計画）とその実現性	取扱貨物計画の記載内容が具体的で実現可能性の高いものであり、名古屋港の今後の港勢の発展に寄与するか	10
3	名古屋港背後圏産業への貢献度	中部地方に集積するものづくり産業の国際競争力強化と、背後に暮らす人々の生活の質の向上を支える本組合の施策に合致しているか	15
4	特筆事項	上記のほか、特に優れた取組があり、総合的に評価できるか	5

（3）次点の分譲予定者

第1選考基準のすべての項目について基準を満たした者が同一区画において複数者いた場合、第2選考基準の点数が分譲予定者の次に高かった者を次点の分譲予定者としします。

なお、分譲予定者が契約を締結した後は、次点の分譲予定者はその資格を喪失します。

（4）分譲予定者決定の手続

分譲予定者に決定した事業者に対し、分譲予定者に決定した旨の通知を行います。同時に選考時点で分譲予定者に選定されなかった事業者に対しても、その旨を通知します。なお、次点の分譲予定者である旨を含め順位等の通知は、いずれの分譲申込者に対しても行いません。

また、各分譲申込者の点数をはじめ、選定委員会における審査・選考の内容は公表しません。

9 失格条項

分譲申込者が以下の事項に該当する場合には、失格とします。

- ア 分譲申込書類等に虚偽の記載があった場合
- イ 不正な行為があった場合

10 契約及び代金の納付等

（1）契約の締結

分譲予定者に決定した事業者は、分譲予定者決定通知を受領した日の翌日から起算して14日以内に本組合との間に契約を締結していただきます。ただし、当該期日が名古屋港管理組合の休日を定める条例（平成3年名古屋港管理組合条例第7号）第2条第1項に規定する休日に当たるときは、当該休日の翌日をもって期日とします。（以下同じ。）（様式10『標準契約書』参照）

(2) 分譲予定者の資格の取消し及び次点の分譲予定者の繰り上げ

分譲予定者に決定した事業者が分譲予定者決定通知を受領した日の翌日から起算して14日以内に契約を締結しなかった場合、分譲予定者としての資格を取り消します。

この場合において、次点の分譲予定者は、当該者の意思を確認した後、分譲予定者となります。

(3) 議会の議決

契約の成立には契約の締結のほか、議会の議決を要します。

本件公募では、令和3年名古屋港管理組合議会3月定例会にあらかじめ上程する予定ですが、議決結果によっては、契約方法の変更が生じる場合があります。

また、議決の内容により、分譲条件の主要な事項について見直しが必要となり、公募の公平性又は実効性が損なわれる恐れが生じた場合は、分譲が中止になる場合があります。

(4) 土地譲渡代金の納付方法

土地譲渡代金については、一括納付を原則とし、本組合が発行する納入通知書により、契約の締結の日の翌日から起算して30日以内に指定金融機関において納付していただきます。

(5) 契約の解除

分譲地の買受人が次の事項に該当する場合は、契約を解除し、土地譲渡代金の20%を違約金としてお支払いいただきます。ただし、イ〜ケについては、契約の締結の日から10年間とします。

ア 「名古屋港管理組合が行う契約等からの暴力団関係事業者の排除に関する合意書」(平成23年3月31日付け名古屋港管理組合管理者・愛知県警察本部長締結)に基づく排除措置の対象となる法人等と判明した場合

イ 公募要項に定める条件等に違反することが判明した場合

ウ 破産手続、特別清算、会社更生手続又は民事再生手続の開始の申立てがあった場合

エ 滞納処分を受けた場合

オ 分譲地を埋立地分譲申込書に記載した土地利用目的以外の目的で使用した場合

カ 設備計画書に定める工期内に当該計画に係る施設を分譲地内に建設し、及び操業しなかった場合

キ あらかじめ本組合の書面による同意を得ずに分譲地内に工作物を設置した場合

ク あらかじめ本組合の書面による同意を得ずに分譲地を第三者に譲渡し、使用させ、又は分譲地に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をした場合

ケ その他契約を履行しない場合、又は履行する見込みがない場合

1 1 分譲地の引渡し

土地譲渡代金（利息が生じた場合は、利息を含む。）が全額納付されたことを本組合が確認したのちに、本組合の発行する引渡書の交付により、現状のまま分譲地の引渡しを行います。

また、フェンス、ガードレール、鳥類飛来防止装置等分譲地に定着する工作物も同時に引き渡すものとします。

1 2 権利等の登記

（１）所有権移転登記及び買戻し特約登記手続

所有権移転登記及び買戻し特約の登記は、土地の引渡し後、本組合が行います。

（２）登記費用

所有権移転登記及び買戻し特約の登記に要する費用は、分譲予定者の負担とします。

1 3 公募対象地の状況

（１）地盤の状況

公募対象地の地盤は主に公有水面の埋立てによるもの（「（２）土壌」参照）であり、地盤沈下等の地盤の変動が生じる恐れがあるため、建物等構築物建設の際には地盤改良が必要です。

また、過去のボーリング調査結果については、図５－１、５－２を参照してください。

（２）土壌

公募対象地は、主に公有水面を「海洋汚染等及び海上災害の防止に関する法律施行令第五条第一項に規定する埋立場所等に排出しようとする金属等を含む廃棄物に係る判定基準を定める省令」（昭和４８年総理府令第６号）第１条に規定する「水底土砂に係る判定基準」に適合する名古屋港の浚渫土砂により埋立を行ったものであり、公募対象地の使用履歴はありません。

水底土砂に係る判定基準値と土壌汚染対策法（平成１４年法律第５３号）の基準値が異なっているため、土壌汚染調査を行った場合に土壌汚染対策法の基準値を超える自然由来の物質が土壌に含まれている可能性があり、過去、本組合が管理する使用履歴のない近隣の土地において、土壌汚染対策法に規定する基準値を超える汚染物質が検出された事例はありますが、当該地を港湾貨物の保管施設用地として使用する上で支障となるレベルの汚染ではありませんでした。

なお、公募対象地は前述のとおり土地の使用履歴がなく人為的な土壌汚染はないと考えられるため土地所有者に土壌汚染調査義務がなく、したがって、本組合は調査を行っておりません。

（３）契約不適合責任

公募対象地には、「（１）地盤の状況」及び「（２）土壌」で述べたとおり、地盤沈下等の地盤の変動の発生や土壌汚染対策法に規定する基準値を超える土壌が存在する可能性がありますが、本組合は、物件の引き渡しの後、物件についての種類、品質又は数量に関する一切の契約不適合責任を負わないものとし、契約に不適合であることを理由とする履行の追完請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

(4) 土質調査の実施

分譲希望者又は分譲申込者のうち、公募対象地の地盤調査、地中障害物調査又は土壌汚染調査を希望する者は、工事承認申請書（様式7）を提出し、本組合が承認した場合、申請者自らの負担により調査を実施することができます。

ただし、本調査により契約手続の期日を延長することはできません。

なお、土質調査の結果、地中障害物の存在又は土壌汚染が確認されたことにより、分譲希望者又は分譲申込者の計画実施に支障が生じた場合においても、本組合はその責任を負いません。

14 優遇制度

立地企業に対する優遇制度については、所在地の自治体に直接お問い合わせ・ご確認ください。

産業立地促進税制による不動産取得税の免除・軽減
愛知県 産業労働部 産業立地通商課 立地推進グループ
電話：052-954-6372 E-mail: ricchitsusho@pref.aichi.lg.jp

15 分譲公募の受付窓口

分譲公募に係る手続の受付は、名古屋港管理組合建設部管理課庶務係が行います。受付時間等は以下のとおりです。

受付時間：土日祝日を除く9時～17時（12時～13時を除く。）
受付窓口：（住 所）〒455-0033 名古屋市港区港町1番11号
名古屋港管理組合 建設部 管理課 庶務係
（名古屋港管理組合本庁舎10階）
（T E L）052-654-7925
（F A X）052-654-7992
（メー ル）kanri@union.nagoyako.lg.jp
（担 当）秋元、原