

# 野跡駅前土地売却募集要項

令和3年8月

名古屋港管理組合

# 目次

## 第1章 募集の概要

- 1 募集の名称
- 2 募集内容
- 3 本募集主催者及び事務局
- 4 提案の募集公表から工事竣工までの流れ

## 第2章 対象土地の概要

- 1 所在等
- 2 接道等の状況
- 3 インフラの整備状況
- 4 地盤状況
- 5 土壌汚染
- 6 不発弾
- 7 残置物等の取り扱い

## 第3章 募集の条件等

- 1 基本条件
- 2 施設整備の条件
- 3 土地売買代金額（最低売却価額）
- 4 工程

## 第4章 募集への応募

- 1 応募資格等
- 2 応募の手続き
- 3 その他

## 第5章 提案書の作成方法

- 1 事業の実現性
- 2 事業計画
- 3 施設計画
- 4 その他

## 第6章 購入予定者の決定

- 1 基本的な考え方
- 2 審査手順
- 3 最優秀提案者等の決定
- 4 購入予定者の決定
- 5 審査委員等への接触の禁止

## 第7章 契約の締結

- 1 土地売買契約の締結

## 第8章 施設整備に際しての留意事項

- 1 土地の引渡し
- 2 設計等協議
- 3 工事着手
- 4 工事完了
- 5 提案内容等の変更
- 6 本事業に関する報告等
- 7 購入者決定の取消し

## 様式

- |      |                   |
|------|-------------------|
| 様式1  | 質問書               |
| 様式2  | 応募登録申込書           |
| 様式3  | 個人情報等の外部提供に関する同意書 |
| 様式4  | 財務状況表             |
| 様式5  | 応募登録変更届           |
| 様式6  | 購入者申込書            |
| 様式7  | 委任状               |
| 様式8  | 誓約書               |
| 様式9  | 土地買受希望価額提案書       |
| 様式10 | 初期投資に伴う資金計画書      |
| 様式11 | 施設整備費用計画書         |
| 様式12 | 資金収支計画書           |
| 様式13 | 資金収支計画の考え方        |
| 様式14 | 工事工程案             |
| 様式15 | 事業内容              |
| 様式16 | 事業運営計画            |
| 様式17 | 地域貢献に関する提案        |
| 様式18 | 設計説明書             |
| 様式19 | 購入者申込辞退届          |

- 様式 2 0 購入者協定書
- 様式 2 1 工事着手届
- 様式 2 2 工事完了届

#### 参考資料

- 参考資料 1 土地売買契約書（案）

#### 関連資料

- 資料 1 位置図
- 資料 2 土地詳細図
- 資料 3 周辺位置図
- 資料 4 現地状況写真
- 資料 5 土壌汚染の状況 ※
- 資料 6 敷地内残置物等配置図
- 資料 7 土地履歴関連資料（地形図、空中写真）※

※ 応募登録者等の提出者のみに開示

## 第1章 募集の概要

### 1 募集の名称

名称は「野跡駅前土地売却募集」とします。

### 2 募集内容

名古屋港管理組合(以下「組合」という。)は、名古屋市港区野跡三丁目6番1の土地(以下「対象土地」という。)を売却するものとし、周辺環境と調和した土地活用をしていただく事業提案を募集します。

### 3 本募集主催者及び事務局

名古屋港管理組合が主催します。

この募集の事務局は、名古屋港管理組合港営部管財課内に置きます。事務取扱時間及び連絡先は、次のとおりです。

事務取扱時間：土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する祝日及び休日並びに12月29日から翌年の1月3日までの日（以下「休日」という。）を除く9時から17時まで（12時から13時までを除く。）

連絡先 : (住 所) 〒455-0033 名古屋市港区港町1番11号

(電 話) 052-654-7965

(F A X) 052-654-7829

(メール) [kanzai@union.nagoyako.lg.jp](mailto:kanzai@union.nagoyako.lg.jp)

ウェブサイト：<https://www.port-of-nagoya.jp/>

※この募集に関するお知らせや情報提供は、原則として上記ウェブサイトにて行います。

#### 4 提案の募集公表から工事完了までの流れ

募集公表から提案施設工事完了までのスケジュールは、概ね以下のとおりとします。

NO	事 項	時 期
1	募集要項公表	令和3年8月27日から令和3年11月30日まで
2	質問の受付	令和3年8月30日から令和3年9月17日まで
3	質問への回答	令和3年10月8日
4	応募登録申込書等の提出	令和3年10月11日から令和3年10月22日まで
5	応募図書等の提出	令和3年11月1日から令和3年11月30日まで
6	最優秀提案者の決定等	令和4年2月中旬
7	購入予定者の決定等	令和4年2月中旬
8	土地売買契約締結等	決定通知を受領した日の翌日から起算して14日以内
9	土地売買代金の納付	土地売買契約締結日の翌日から起算して30日以内
10	所有権移転	土地売買代金の納付確認後、土地引渡しにより所有権移転
11	工事完了	令和7年3月31日まで

(注) 上記のスケジュールは変更される場合があります。

## 第2章 対象土地の概要

### 1 所在等

#### (1) 所在

名古屋市港区野跡三丁目 6 番 1

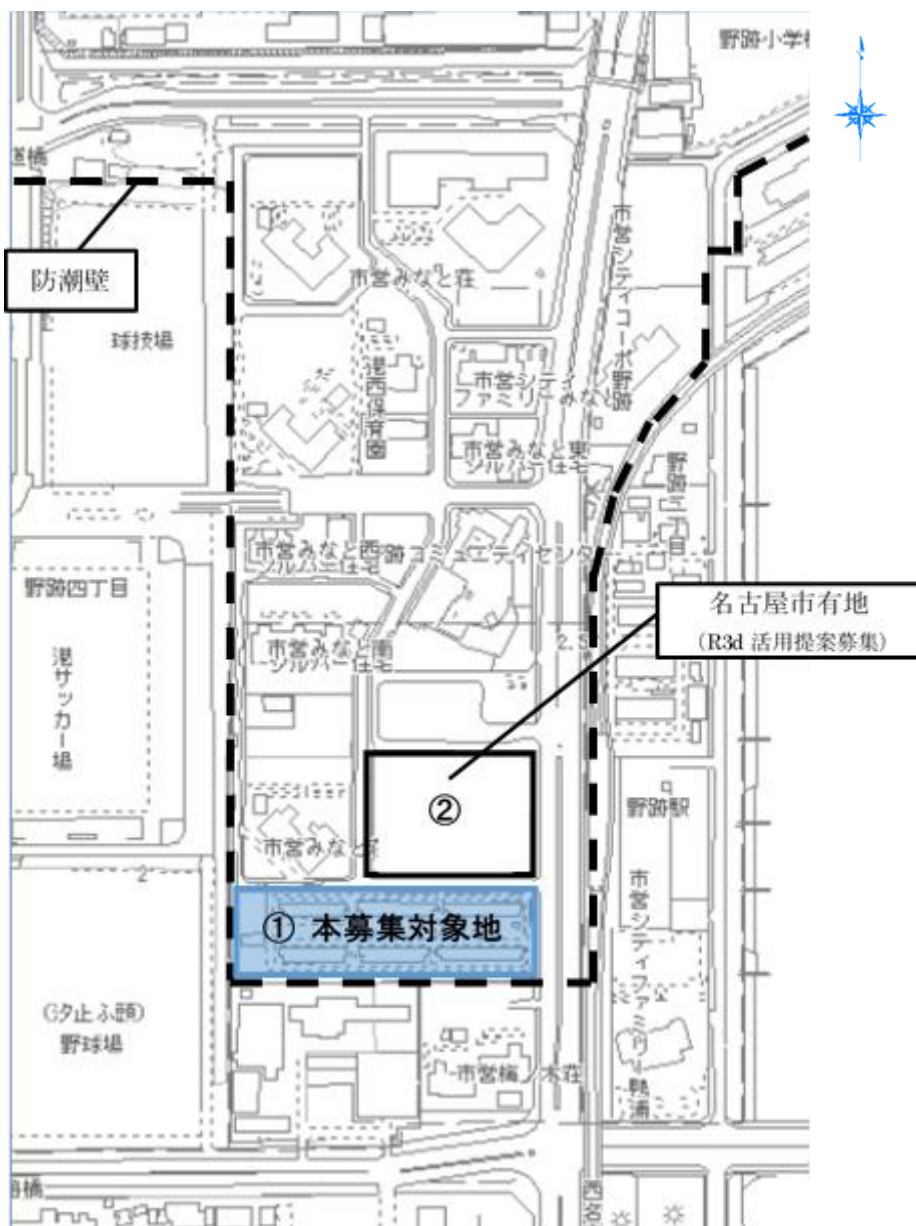
#### (2) 敷地面積

8,352.40 m<sup>2</sup>

#### (3) 交通

名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「野跡」駅

#### ◆位置図



(平成 27 年名古屋市都市計画基本図を基に作成)

#### (4) 地域地区等

対象土地は下表のとおり二つの用途地域にまたがっています。なお、用途地域の指定範囲については、名古屋市住宅都市局都市計画課へご確認ください。

用途地域	第1種住居地域	準住居地域
容積率	200%	300%
建ぺい率	60%	60%
その他	準防火地域、31m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、臨海部防災区域（第2種）	準防火地域、45m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、臨海部防災区域（第2種）

## 2 接道等の状況

対象土地の接道等は下表のとおりです。

種別	名称	幅員	整備状況	備考
道路	市道 金城埠頭線	約30m	供用中	東側 ※対象土地と高低差あり
道路	市道 野跡四丁目第5号線	約12m	供用中	北側
道路	市道 野跡四丁目第4号線	約7m	供用中	北側
道路	市道 野跡三丁目第1号線	約9m	供用中	北側

## 3 インフラの整備状況

対象土地周辺のインフラ整備状況は、以下のとおりです。敷設状況については、購入者において各事業者へ確認のうえ接続してください。なお、引き込み工事や負担金は、購入者が負担するものです。

- (1) 上水道 北側道路配管あり
- (2) 公共下水道 北側道路配管あり
- (3) 都市ガス 北側道路配管あり

## 4 地盤状況

対象土地では、組合において地盤調査を実施していません。購入者の負担により調査してください。

## 5 土壌汚染

対象土地における土壌調査の結果は、資料5のとおりです。

対象土地の土地利用履歴において特定有害物質等の使用は確認されていませんが、資料5の調査結果において、対象土地の一部より土壌汚染対策法に定める指定基準（土壌溶出量基準）を超過した砒素が検出されたため、土壌汚染対策法に基づく区域の指定の申請手続きを行う予定です。

土地の形質変更に際しては、土壌汚染対策法・市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する



条例、その他の法令上必要となる届出・調査・措置について、購入者の負担・責任において、適切に対処してください。なお、土地については現状有姿での引渡しとします。

なお、本募集における対象土地の最低売却価額は、対象土地から搬出される土砂をすべて汚染土壌として適切に取り扱うことを考慮し決定しています。

## 6 不発弾

対象土地は公営住宅跡地であり、同住宅撤去工事において不発弾の発見は報告されていないため、対象土地における不発弾が存在する可能性は極めて低いと考えられます。

ただし、対象土地周辺には、過去に軍事施設であった敷地があることや、昭和 21 年当時の空中写真において対象土地周辺に爆撃痕のようなものが確認できることから、対象土地における不発弾が存在する可能性を完全に否定することはできません。

こうした状況を踏まえ、不発弾に関する調査を実施する際は、購入者の負担・責任において実施してください。なお、調査・工事の際に不発弾が発見された場合は、組合と協議のうえ、組合は不発弾の除去に係る費用を負担するものとします。

## 7 残置物等の取り扱い

対象土地には、資料 6 のとおり、排水管の残置物、侵入防止柵及び排水のための素掘り側溝がありますが、対象土地は残置物を含む現状有姿での引渡しとします。施設整備にあたっての残置物の撤去は、購入者の負担・責任で行ってください。

### 第3章 募集の条件等

#### 1 基本条件

購入希望者は、対象土地を組合から買い受け、本事業の目的を踏まえた活用を行っていただきます。また、対象土地全体を売却するものとし、土地の分割は行いません。

#### 2 施設整備の条件

対象土地は、名古屋駅からあおなみ線で20分の野跡駅西側に立地しており、対象土地周辺は、住宅、スポーツ施設、緑地などが立地し、また築地口地区や稲永地区といった商業・住宅地区や空見ふ頭、金城ふ頭などの工業・貿易地区を名古屋市道金城埠頭線により往来できる環境にあります。

また、現在名古屋市において、対象土地の北側の市有地で活用提案募集を実施しています。

##### (1) 土地活用

対象土地の売却先は、対象土地の「周辺環境と調和した土地活用」をしていただく事業者とさせていただきます。「周辺環境と調和した土地活用」とは、概ね次に掲げる活用を想定します。

- ① 対象土地の周囲の住環境又は経済活動と調和した活用
- ② 対象土地の北側土地で実施している名古屋市の活用提案募集における以下の開発コンセプトに調和した活用
  - ア 周辺環境に配慮し、生活利便性や生活の質を高める拠点の形成
  - イ 野跡駅前地区のにぎわいや交流に資する拠点の形成
  - ウ 地域特性を活かし、新たな生活様式に即した社会機能・経済活動に資する拠点の形成
  - エ 大規模災害時における安全性向上や防災機能の強化

##### (2) 対象土地

図面番号	所在	敷地面積
①	港区野跡三丁目6番1	8,352.40㎡

##### (3) 名古屋市が活用提案募集を行っている土地

図面番号	所在	敷地面積
②	港区野跡三丁目1番3	7,083.32㎡

※図面番号は7頁位置図参照

##### (4) 雨水流出抑制施設

名古屋市防災条例第26条第3項により、雨水の流出を抑制するために必要な対策を講ずるよう努めてください。なお、購入者決定後は、雨水の流出を抑制するために必要な対策について、名古屋市上下水道局下水道計画課に意見を求めてください。

(5) 関係法令等の遵守

上記内容のほか、本事業に関連する法律、施行令及び規則等を遵守し、必要となる許認可の取得、届出、その他法令で定める事項を実施してください。

(6) 地元対応等

工事に伴う騒音、悪臭、粉塵、水質汚濁、交通渋滞、電波障害、日影、風害、その他近隣対策等については、周辺住民と良好な関係を保つよう、購入者の責任において対策を行うとともに、苦情等があった場合には、早急かつ誠実に対処してください。

なお、本事業に伴い必要となる関係者・地域住民等への工事計画等の説明や協議・調整は、購入者の責任において行ってください。

**3 土地売買代金額（最低売却価額）**

対象土地の土地買受希望価額を土地買受希望価額提案書（様式9）に記載してください。

なお、記載価額は、以下の最低売却価額以上とするものとし、最低売却価額を下回る金額の提示があった場合は失格とします。

最低売却価額：416,500,000円（参考：1㎡あたり49,900円）

※最低売却価額は、本要項に定める条件、組合が契約不適合責任を負わないことを反映して決定しています。

**4 工程**

(1) 購入予定者の決定時期

令和4年2月中旬頃を予定

(2) 対象土地の引渡し時期

土地売買代金の納付確認後、引渡し

(3) 工事完了期日

令和7年3月31日までに、提案したすべての整備を完了するとともに、組合に工事完了届を提出するものとします。

## 第4章 募集への応募

### 1 応募資格等

#### (1) 応募資格

購入希望者は、以下に示す①及び②の条件を満たす法人又は複数の法人で構成される共同体（以下「グループ」という。）とします。なお、グループで応募する場合は、代表法人を定めるものとし、代表法人は、本事業に係るすべての契約等に関し、組合と折衝する権限を有するものとします。

#### ① 次に示す条件をすべて備えていること。

ア 提案事業を実施するために必要な資力及び信用を有すること。グループ応募の場合は、構成員間で適切な役割分担がなされ、各構成員がそれぞれの担当業務を実施するために必要な資力及び信用を有すること。

イ 対象土地の売買代金の支払い能力を有すること。グループ応募の場合は、各構成員がそれぞれの負担割合において支払い能力を有すること。

※上記条件ア、イについては、下表に掲げるすべての項目について、該当する基準を満足していることを必須とします。

項 目	基 準
経常損益	・過去3期連続で赤字を計上していないこと
自己資本額	・最近期末において債務超過状態でないこと
利払能力＝事業損益÷支払利息	・最近期末において利払能力が1倍未満でないこと

#### ② 募集要項公表の日から応募図書等の提出の日までの間に、次に示す欠格事由のいずれにも該当しないこと。グループ応募の場合は、すべての構成員が次に示す欠格事由のいずれにも該当しないこと。

なお、購入予定者決定までの間に、次に示す欠格事由に該当することが判明した場合は、当該法人（グループ応募の場合は、当該法人を含むグループ）は失格とし、購入予定者決定後から売買契約書の締結までに次に示す欠格事由に該当することが判明した場合は、当該決定を取り消すものとします。

ア 国税及び地方税について未納のある者

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。）

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。）

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

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

カ 手形交換所による取引停止処分を受けている者

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

※愛知県警察本部長に対し照会します。

## (2) 応募の制限

ア 1つの法人及びグループが複数の提案で応募することはできないものとします。

イ 1つの法人が複数のグループの構成員に重複してなることはできないものとします。

ウ 1つの法人が単独応募とグループ応募を兼ねることはできないものとします。

## (3) その他

① 次に示す事項に該当する場合、当該法人（グループ応募の場合は、当該法人を含むグループ）は失格とします。

ア 応募に必要な書類に虚偽の記載をしたことが明らかとなった場合

イ 受付期間内に必要な書類を提出しなかった場合

ウ 本要項に違反したと認められる場合

エ その他不正な行為を行ったと認められる場合

② 応募者が設立する特別目的会社（以下「SPC」という。）について、応募者の構成員が出資者となるSPCを設立し、組合が適当と認めた場合は、当該SPCが事業を実施する者となる提案を行うことも可能とします。ただし、設立するSPCは、以下の要件を満たすものとします。

ア SPCは、設立形態の如何を問わず、本事業を実施することを目的として設立された法人等とし、資産の流動化に関する法律(平成 10 年法律第 105 号)に規定する特定目的会社等を含むものとする。

イ 応募者の構成員全体で、50%を超える議決権割合を有していること。

ウ 土地売買契約の締結までに設立していること。

## 2 応募の手続き

手続きの主な流れは、下表のとおりです。

手続き	内 容	期間又は期限
質問の受付	質問事項を電子メールで送信してください。	令和3年8月30日（月） ～令和3年9月17日（金）
質問への回答	組合のウェブサイトにて、開示します。	令和3年10月8日（金）
応募登録申込書等の提出	提出する前日までに事務局と電話で提出日時を調整のうえ、応募登録書等、必要書類を持参してください。	令和3年10月11日（月） ～令和3年10月22日（金）
応募図書等の提出	提出する前日までに事務局と電話で提出日時を調整のうえ、購入者申込書等、必要書類を持参してください。	令和3年11月1日（月） ～令和3年11月30日（火）

### (1) 質問の受付

質疑趣旨を簡潔にまとめ、以下により事務局あて提出してください。

#### ① 提出方法

- ・質問書（様式1）に質問事項を記入のうえ、電子メールに添付して送信してください。
- ・件名：野跡駅前土地売却募集（質問） 法人名〇〇〇
- ・e-mail：@kanzai@union.nagoyako.lg.jp

#### ② 受付期間

- ・令和3年8月30日（月）～令和3年9月17日（金）

#### ③ その他

- ・グループ応募の場合は、代表法人がとりまとめて送信してください。

### (2) 質問への回答

質問に対する回答は、組合のウェブサイトにて、質問者が特定できないようにして開示します。組合から個別に質問者に連絡はしません。また、提案内容の是非及び審査についての質問は、回答を行いません。

なお、質問書に対する回答は、本募集要項の一部として取り扱うこととします。

#### ① 回答

令和3年10月8日（金）に開示します。

#### ② 留意事項

- ・本章2(1)以外の期間、方法で本事業に関する質問があっても、回答を行いません。

### (3) 応募登録申込書等の提出

この公募に応募される購入希望者は、応募登録が必要となります。

応募登録書類は、所定の様式に必要な事項を記入の上、以下により事務局へ提出してください。

なお、応募登録申込書等の提出は応募のための要件とするものであり、応募を義務付けるものではありません。

#### ① 提出書類

必要書類	作成様式等	部数
ア 応募登録申込書	様式2 (グループ応募の場合は、グループ構成員表を添付)	1部
イ 個人情報等の外部提供に関する同意書	様式3	1部
ウ 法人概要	パンフレット等 (任意様式)	1部
エ 事業実績	パンフレット等 (任意様式)	1部
オ 財務状況表	様式4	1部
カ 財務諸表	有価証券報告書 (最新3期分) (作成していない場合は、これに準ずる会社法上の計算書類 (最新3期分) とし、監査報告書を添付することが望ましい。)。なお、連結決算を実施している場合は、連結分も提出してください。	1部

※グループ応募の場合は、すべての構成員ごとに「イ」から「カ」までの書類を準備し、代表法人がその他の必要書類とあわせて提出してください。

#### ② 提出方法

事務局に持参し、提出してください。提出する前日までに事務局と電話で提出日時を調整してください。

#### ③ 受付期間

令和3年10月11日(月)～令和3年10月22日(金) (ただし、第1章3に規定する休日を除く。)

9時から17時まで (ただし、12時から13時までを除く。)

#### ④ その他

- ・ 応募登録申込書等の提出から応募図書等の提出までの間に、単独応募で応募登録した法人が代表法人となってグループ応募に変更する場合、グループ応募で構成員を変更する場合又はグループ応募の代表法人が単独応募に変更する場合は、応募登録変更届(様式5)を、また、新たに構成員となる法人がある場合は、当該法人について、①の「イ」から「カ」までの書類を事務局に持参し提出してください。なお、代表法人の変更はできないものとします。また、構成員が単独応募となるような変更や、構成員が代表法人となって新たにグループを結成することはできないものとします。
- ・ 事務局は、応募登録申込書等の提出以降、購入者決定までは法人名等を公表しないものとします。
- ・ 提出書類について、不明な点は事務局にお問い合わせください。
- ・ 必要に応じて、その他の書類の提出を求める場合があります。

- ・提出書類に不備等があった場合は、事務局から連絡します。

#### (4) 応募図書等の提出

購入希望者は、応募図書等に所要事項を記入し、以下により事務局へ提出してください。

なお、応募図書等の提出は、応募登録申込書等を提出した者のみ可能とします。

##### ① 提出書類

提出書類	作成様式等	部数
ア 購入者申込書	様式6 (グループ応募の場合は、グループ構成員表を添付)	1部
イ 委任状	様式7 (法人の代表者以外の者が応募する場合のみ)	1部
ウ 商業登記簿謄本 (法人登記簿謄本)	発行後3か月以内のもの	1部
エ 印鑑証明書	発行後3か月以内のもの	1部
オ 納税証明書	・法人税、消費税及び地方消費税納税証明書(その3の3) ・法人事業税、法人都道府県民税及び法人市町村民税納税証明書	1部
カ 誓約書	様式8	1部
キ 提案書	第5章に従って作成(様式10～18ほか)	15部+ 電子データ
ク 土地買受希望価額提案書	様式9	1部
ケ 購入者協定書	様式20 (グループ応募の場合のみ)	1部

※必要に応じて、その他の書類の提出を求める場合があります。

※グループ応募の場合は、すべての構成員ごとに「イ」から「カ」までの書類を準備し、代表法人がその他の必要書類とあわせて提出してください。

##### ② 提出方法

事務局に持参し、提出してください。提出する前日までに事務局と電話で提出日時を調整してください。

##### ③ 受付期間

令和3年11月1日(月)～令和3年11月30日(火)(ただし、第1章3に規定する休日を除く。)

9時から17時まで(ただし、12時から13時までを除く。)

##### ④ その他

- ・応募図書等の提出以降、グループ構成の変更は、原則できないものとします。
- ・事務局は、応募図書等の提出以降、購入者予定者決定までは法人名等を公表しないものとします。
- ・提出書類について、不明な点は事務局にお問い合わせください。



- ・必要に応じて、その他の書類の提出を求める場合があります。
- ・提出書類に不備等があった場合は、事務局から連絡します。

#### (5) 応募の辞退

購入希望者は、購入者申込書等の提出以降、応募を辞退する場合は、購入者申込辞退届（様式19）を令和3年11月30日（火）まで（必着）に事務局へ郵送又は持参により提出してください。

### 3 その他

- ・応募に要した費用は、すべて購入希望者の負担とします。
- ・購入希望者から事務局に提出された書類は返却しないものとします。
- ・提出された応募図書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、本事業の範囲において公表、展示するとき、その他組合が必要と認めるときは、組合は無償で使用できるものとします。
- ・購入希望者から提出された書類等については、名古屋港管理組合情報公開条例（平成12年名古屋港管理組合条例第7号）に基づく取扱いをします。この場合、応募者に損害が生じても組合は一切補償しません。
- ・令和3年11月30日以降は、事務局からの指示があった場合を除き、提出書類の差し替え及び再提出は認めないものとします。
- ・応募登録申込書等の提出以降、法人名、所在地、代表者及び役員に変更があった時は、速やかに事務局に届出をしてください。
- ・募集要項、様式等に変更がある場合は、応募登録申込書等を提出した者全員（グループ応募の場合は代表法人）へ電子メールにより通知します。ただし、購入者申込辞退届（様式19）の提出があった場合には、それ以降は当該届出をした法人（グループ含む。）には通知しません。

## 第5章 提案書の作成方法

提案書は、下記に従って作成してください。文字サイズは10ポイント以上とし、レイアウト等を工夫し読みやすいものとしてください。なお、指定様式以外の様式は自由とします。

提案内容の審査は、提案書の提出者（以下「応募者」という。）が特定できない方法で行うため、提案書には応募者名などを表示しないでください。

提案書は、片面印刷し、A4フラットファイルに綴じたものを15部作成し、下記の順番に仕切紙等により分けインデックスを付けるものとします。

また、提案書の電子データを記録したCD-R又はDVD-Rを1部提出してください。データのファイル形式は原則としてPDF形式とします。

フラットファイルには、本事業名「野跡駅前土地売却募集」及び応募登録名を記載した表紙及び背表紙を付けてください。

CD-R又はDVD-Rには、本事業名「野跡駅前土地売却募集」及び応募登録名を記載してください。

### 1 事業の実現性

#### (1) 初期投資に伴う資金計画書（様式10）

様式に従い、提案事業の実施にあたり必要となる初期投資に係る資金調達の計画を記載してください。借入金、社債等については、調達先ごとに金利（固定・変動）、返済方法、償却年限等を記載してください。資金計画において、融資・出資主体として想定しているところの関心表明書等があれば添付してください。

#### (2) 施設整備費用計画書（様式11）

様式に従い、初期投資に伴う資金計画書の根拠として施設整備費用の内訳を作成してください。

#### (3) 資金収支計画書（様式12）

様式に従い、提案事業の運営開始後15年間の資金収支計画を記載してください。

様式10に記載のない事業運営中の資金調達については、調達先とあわせてこちらに記載してください。

#### (4) 資金収支計画の考え方（様式13）

資金収支計画書に記載した費目について、算出の根拠を簡単に記載してください。算出根拠は、概ねの数量及び単価程度で問題ありません。

#### (5) 工事工程案（様式14（A3）：1枚）

対象土地の引渡しから提案事業の運営開始までの工程案を作成してください。実施設計や許認可の取得、関係者協議等の工事着手までに必要な期間もあわせて記載してください。

## 2 事業計画

### (1) 事業内容（様式15（A3）：1枚）

本募集の趣旨を踏まえ、第3章2に規定する周辺環境と調和した土地活用、対象土地における提案事業のコンセプト、事業内容を具体的に記載してください。

### (2) 事業運営計画（様式16（A3）：1枚）

提案事業の運営体制について記載してください。提案事業の内容に応じて、予定しているアンカーテナント（関心表明書、出店表明書等があれば添付）、施設の運営時間や維持管理体制について記載してください。また、グループ応募の場合は、各構成員の役割及び相互の関係を示すとともに提案事業を実施する体制を記載してください。

また、SPCを設置する場合は、建設期間中や施設供用後、転売時等の段階を踏まえながら、具体的なスキームやストラクチャー、各法人の役割等を記載してください。加えて、SPCの出資者や出資金額、出資比率等が分かる資料について提出をお願いします。SPCの記載にあたって、必要に応じて様式16を複数枚に分けて記載してください。

ただし、SPCの承認にあたり、事業の安定性の確保や提案内容の実効性の担保などを総合的に判断しますので、提案がなされていることをもって直ちに承諾するものではありません。

### (3) 地域貢献に関する提案（様式17（A3）：1枚）

周辺交通への影響、周辺美化への配慮、交流促進、社会機能、防災機能の強化など、地域貢献に資する取組みについて記載してください。また、当該提案が施設配置にも伴う場合、次頁の施設説明書（様式18）にも記載してください。

### 3 施設計画

#### (1) 設計説明書（様式18）

様式に従い、提案施設の設計概要を記載してください。

#### (2) 設計図面（任意様式（A3））

下表の設計図面を作成してください。

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
各階平面図	500分の1以上	方位、各室の用途（室名）、用途ごとの専有面積、柱、壁、開口部、廊下、階段及び昇降機の位置等を記載。用途別に着色をすること。
断面図 （各棟2面以上）	300分の1以上	建築物、床及び各階の天井高さ等を記載。
立面図 （各棟2面以上）	300分の1以上	開口部の位置、主な壁面の仕上げ、斜線制限等を記載。
配置図	500分の1以上	方位、建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置等を記載。 土地全体の活用計画がわかるよう留意し、出入口、動線、駐車場（予定台数）等がわかるよう記載。

#### (3) 外観イメージパース（2面以上）

建物全景を1面、周辺建物を含めた全景を1面、その他必要に応じて任意に作成してください。

### 4 その他

- ・使用する言語及び通貨は日本語及び円、基本単位はメートル法とします。
- ・PDF形式のデータについては、応募図書を印刷したものをスキャナーで画像として取り込んでPDF化しないこととします。また、セキュリティの設定はしないこととします。
- ・応募図書等の作成のため事務局が提供した資料は、事務局の了解なく他の目的で公表、使用することを禁じます。
- ・提出する電子データについては、全て市販のワクチンソフトによるウイルスチェックを施し、ウイルスチェックにかけた日時とワクチンプログラム名及びバージョン情報を記載した書類（様式任意）を提出してください。電子メールで事務局と文書の送達・受領を行う場合も同様にウイルスチェックを行ってください。

## 第6章 購入予定者の決定

### 1 基本的な考え方

購入予定者の決定にあたり、以下3名の野跡駅前土地売却審査委員（以下「審査委員」という。）が提案内容等に対して総合的な評価を行い、最優秀提案者に決定された応募者を組合が購入予定者として決定します。

また、次点提案者は、最優秀提案者が何らかの理由により失格等となった場合、繰り上がって購入予定者となるものとします。

加藤 義人 （岐阜大学客員教授）

野呂 昭壽 （野呂会計事務所 公認会計士・税理士）

秀島 栄三 （名古屋工業大学大学院工学研究科教授）

※敬称略、氏名五十音順

### 2 審査手順

以下の手順に従って、審査を進めます。

#### (1) 事務局による事前確認（資格審査）

事務局は、提出書類の不備等の確認、応募者が応募資格等の条件を満たしているかの調査・確認、本要項に定める条件等を満たしているか等の確認を行います。

確認の結果、必要な書類が添付されていない場合、応募資格を満たさない場合、本要項に定める条件を満たしていない場合又は提案内容が法令等に明らかに違反している場合については、その旨を審査委員に報告します。

なお、記載ミス等の軽微な事項については、応募者に修正・手直しを指示します。

応募資格がないと認められた応募者には、その旨及びその理由（以下「無資格理由」という。）を書面により通知し、当該応募者の提案内容等について以後の審査は行いません。

なお、通知を受けた応募者は、以下のとおり無資格理由について説明を求めることができるものとします。

- ① 通知を受けた応募者は、当該通知を受けた日の翌日から起算して7日（第1章3に規定する休日を除く。）以内に、書面（様式は自由）により説明を求めることができる。
- ② 書面に対する回答は、原則として、その説明を求めることができる末日の翌日から起算して10日以内に、その説明を求めた応募者に対して書面により行う。

## (2) 提案審査

審査委員は、下表により、各提案内容について評価し、評価点を付すものとします。なお、審査委員の総合計得点が半分に満たない場合は、選定しないものとし、また、審査項目中、1項目でも審査委員の過半数が、0点を付けた場合は、選定しません。

なお、提案内容が重大な法令違反となる場合等により提案内容が実現不可能であると組合が判断した応募者は失格とします。

### ① 評価点

審査項目	評価の視点（配点）	評価点
事業計画	・ 事業内容は、第3章2に規定する周辺環境と調和した土地活用となっているか ・ 事業運営計画は、確実性・妥当性のあるものとなっているか	20
施設計画	・ 提案施設は、周辺交通（車両及び歩行者）への影響に配慮した交通計画となっているか ・ ごみ対策、周辺美化など周辺環境に配慮したものになっているか ・ 提案施設の配置計画は妥当性のあるものとなっているか	15
経営計画	・ 資金収支計画について、実現性が高く、無理のない妥当な内容となっているか ・ 資金調達について、実現性が高く、無理のない妥当な内容となっているか	10
土地買受希望額	・ 最も高い土地買受希望額の提案に5点を配点し、以降は4点、3点、2点、1点を配点する	5
	計	50

### ② プレゼンテーション

提案審査に際し、提案内容についてのプレゼンテーションを実施する場合があります。その場合の実施方法、日時、場所等については、事務局より後日連絡します。なお、プレゼンテーションの実施に際して、追加資料を求める場合があります。

### 3 最優秀提案者等の決定

提案審査得点で最高得点を得た応募者を最優秀提案者に、次点となったものを次点提案者に決定します。

また、最高得点を得た者が2者以上ある時は、審査項目のうち事業計画の得点の高い応募者を最優秀提案者とし、それによっても決まらない場合は、審査委員が方法を定めて決定します。

なお、審査の結果によっては、該当者なしとする場合があります。

### 4 購入予定者の決定

組合は、最優秀提案者を購入予定者として決定します。

事務局は、決定結果を速やかにすべての応募者に文書で通知するものとし、電話等による問い合わせには応じません。また、審査結果は、組合のウェブサイトで公表します。なお、審査講評とあわせて最優秀提案の概要（建築概要や土地買受希望価額等）についても公表します。

購入予定者に決定された後は、原則として辞退することは認めないものとし、やむを得ず辞退する場合は、その辞退により生じる損害等については購入予定者が責任を負うものとし、

### 5 審査委員等への接触の禁止

応募者（グループ応募の場合は、すべての構成員）が、購入予定者決定までに、本事業に係る審査等に関して、審査委員及び組合職員に対する接触を行った場合は、失格とします。

また、募集要項公表から購入予定者決定までは、提案内容、審査内容等に関する問い合わせには応じないものとし、

## 第7章 契約の締結

### 1 土地売買契約の締結

購入予定者決定通知を受領した日の翌日から起算して14日以内に組合との間に土地売買契約を締結するものとします。ただし、当該期日が第1章3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。(以下において同じ。)

なお、契約の当事者は、組合と購入予定者となります。購入予定者の法人又はグループがSPC(第4章1(3)②に示すSPCの要件を満たしたもの)を設立する場合、契約の当事者はSPCになります。

#### (1) 土地売買代金

購入予定者が提出した土地買受希望価額書に記載の土地買受希望価額を土地売買契約における土地売買代金とします。

#### (2) 土地売買契約書(案)

参考資料1のとおり。

#### (3) 土地売買代金の支払い方法

土地売買代金については、一括納付とし、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日以内に組合の指定金融機関において納付するものとします。

#### (4) 土地売買契約締結に係る費用の負担

土地売買契約締結に要する費用は、購入予定者の負担とします。

#### (5) 所有権移転等

- ① 対象土地は、土地売買代金の納付を確認した後に現状有姿で引渡しを行い、引渡しにより所有権が移転します。
- ② 所有権移転登記は、組合が行うものとします。
- ③ 土地売買契約締結後10年間は、組合による土地買戻特約を付すため、土地売買契約書の内容に違反した場合は、組合が対象土地の買戻しを行うことがあります。
- ④ 所有権移転、買戻し特約等本土地売買に係る登記に要する費用は、購入者の負担とします。

#### (6) 譲渡等制限

土地売買契約締結後10年間は、原則、第三者への譲渡、又は対象土地に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定することはできないものとします。ただし、組合が承認した場合はこの限りではありません。

#### (7) 契約不適合責任の免責

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。



## 第8章 施設整備に際しての留意事項

### 1 土地の引渡し

土地売買代金の納入を組合が確認したのちに、組合の発行する引渡書の交付により、引渡しを行うものとします。また、その時点より土地の利用（許認可の申請等を含む）が可能とします。

### 2 設計等協議

購入者決定後、購入者は速やかに実施設計等を開始し、必要な協議、許認可の取得、届出、その他法令で定める事項を実施してください。

購入者は、実施設計等を進めるにあたり、提案した内容を遵守するものとし、組合の要請があった場合には、関係資料の提供及び協議に応じなければなりません。また、疑義を生じた際は、購入者は速やかに組合に対して協議を申し入れなければなりません。

### 3 工事着手

開発事業者は、実施設計等の完了後、速やかに工事着手するものとし、工事に着手した時は、速やかに工事着手届（様式21）を組合に提出してください。

### 4 工事完了

購入者は、令和7年3月31日までに本事業に係る提案施設等の工事を完了し、提案事業の運営を開始するものとします。工事を完了した時は、速やかに工事完了届（様式22）を組合に提出してください。

### 5 提案内容等の変更

購入者は、提案内容に従い実施設計、施設整備をすることができないやむを得ない事情が発生した際は、提案内容等を変更することができるものとします。ただし、組合の書面による承諾がない限りは、提案事業の変更を行うことはできません。

### 6 本事業に関する報告等

組合は、必要に応じて、本事業に関しての報告又は資料の提出を求め、是正の指示、現場の立ち入り検査を行うことができるものとします。

### 7 購入者決定の取消し

購入者が、事業運営の放棄、提出書類への重大な虚偽記載、その他事業者として相応しくない行動を行ったと判断されるときは、購入者の決定を取消し、土地売買契約を解除することがあります。なお、取消しにより購入者に損害が生じた場合でも、組合は一切負担しません。