

中川運河昭和橋地区 事業提案募集要項

令和3年9月3日

名古屋港管理組合

目次

1	募集の概要	2
2	スケジュール	3
3	対象地の概要	4
4	土地貸付条件	6
5	応募者の資格等	7
6	失格事項	8
7	募集の要件、制約条件、用途の制限及び留意事項	9
8	募集要項の配布	10
9	質問書受付及び回答	11
10	応募登録	11
11	事業提案書受付	12
12	事業予定者の選考	13
13	事業予定者の決定等	15
14	予約契約の締結等	16
15	契約締結等	16
16	その他	17

様式集

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	法人概要説明書
様式 5	損益計算書
様式 6	賃借対照表
様式 7	キャッシュフロー計算書
様式 8	経営分析表
様式 9	事業提案申込書
様式 10	事業計画書
様式 11	施設計画書
様式 12	経営計画書
様式 13	使用印鑑届

図面集

図 1 位置図

図 2 平面図

図 3 地積測量図

図 4 護岸断面図

図 5 残置物箇所図

参考資料

資料 1 公募手続フロー図

資料 2 中川運河昭和橋地区事業提案募集に関する予約契約書（案）

資料 3 本契約書（事業用定期借地権設定公正証書）（案）

はじめに

中川運河（以下「運河」という。）は、名古屋港と旧国鉄笹島貨物駅とを結ぶ水運による物流軸として、運河を利用した貨物輸送により昭和の初めから名古屋の経済・産業の発展を支えてきました。

その後、道路網の発達やコンテナによる貨物輸送の普及から、運河背後地域の港湾物流は、船からトラックへと変化し、運河を通航する船舶隻数も徐々に減少していきましたが、現在でも、運河沿岸用地には、倉庫運輸事業者が多く立地し、トラック輸送を中心とした物流の事業活動が展開され、名古屋地域の経済発展に大きく貢献しています。

こうした状況のなか、北部は「ささしまライブ24地区」の整備等、にぎわいのあるまちづくりや市民団体によるイベントも開催されるようになってきました。また、南部では、ボートなどの水上スポーツの場として活用され、中川口通船門周辺では、緑地が整備されるなど、従来の物流機能に加え、人々が憩い楽しむ水辺空間としてのニーズも増加しつつあります。

このような運河を取り巻く状況の変化を踏まえ、名古屋港管理組合では、名古屋市と共同で、再生理念「歴史をつなぎ、未来を創る運河」として、交流・創造、環境、産業及び防災の再生方針に基づく中川運河再生計画を策定しました。

名古屋港管理組合では、中川運河再生計画に基づく沿岸用地土地貸付に関するガイドライン（以下「ガイドライン」という。）に則り、沿岸用地の1箇所を対象に、広く民間事業者から事業提案を募集することとしました。

民間事業者の優れた発想と経営ノウハウにより、運河の魅力が向上し、憩いと安らぎのある水辺空間がもたらされ、今後の運河の活性化につながることを期待いたします。

1 募集の概要

(1) 名称

この募集の名称は「中川運河昭和橋地区事業提案募集」とします。

(2) 目的

ガイドラインに則り、民間事業者の優れたアイデアやノウハウを有効活用し、運河の沿岸用地に港湾関係者のみならず、県市民の方々が利用できる商業施設や文化・芸術活動に資する施設を誘致することにより、魅力ある水辺空間を創出し、運河のにぎわいを図るものとします。

(3) 対象地

名古屋市中川区玉川町一丁目地先

(4) 面積

1,483.77 m²

(5) 対象地の提供方法

対象地の提供方法は、全面積一括貸付（使用許可を含む。）とします。

(6) 主催者

この募集は、名古屋港管理組合（以下「組合」という。）が主催します。

(7) 募集の事務取扱い

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) nakagawakoubo@union.nagoyako.lg.jp

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

※本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。

(8) 費用負担

応募に関して必要となる一切の費用は、応募者の負担とします。

(9) 使用言語等

応募に関する書類、契約等で使用する言語は日本語、単位はメートル法、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、適用法規は日本国内法とします。

(10) 提出書類の取扱い

事業提案書その他の応募者から提出された書類は、一切返却しません。

なお、決定した事業者名とその概要については公表しますが、その他の情報については、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補償しません。

(11) 著作権利用

提出物の著作権は、全て応募者が保有します。

なお、組合は、事業提案審査、名古屋港管理組合議会及び報道機関等への情報提供並びに広報媒体での掲載のために無償で使用するものとします。

(12) 法令等の遵守

事業提案及び事業実施に当たっては、事業者の責任において関係する法律、条例及びガイドライン等を調査し、遵守してください。

2 スケジュール

募集公表から提案施設着手までのスケジュールは、概ね以下のとおりとします。公募手続き等につきましては、資料1を参照してください。

NO	事 項	時 期
1	募集要項公表	令和3年9月3日から令和4年2月28日まで
2	質問書受付	令和3年9月3日から令和4年1月31日まで
3	応募登録期間	令和4年2月14日から令和4年2月28日まで
4	応募者資格確認期間	令和4年3月1日から令和4年3月31日まで
5	事業提案書受付期間	令和4年4月1日から令和4年5月9日まで
6	プレゼンテーション等審査	令和4年6月中旬
7	事業予定者の決定等	令和4年6月中旬
8	予約契約の締結等	事業予定者の決定通知日の翌日から起算して30日以内
9	本契約締結等	予約契約締結の日の翌日から起算して6ヶ月以内
10	工事着手	本契約締結日の翌日から起算して6ヶ月以内に工事着手
11	工事竣工	本契約締結日の翌日から起算して概ね1年以内に工事竣工

(注) 上記のスケジュールは変更される場合があります。

3 対象地の概要

(1) 所在地

名古屋市中川区玉川町一丁目地先（図1参照）

(2) 面積

1,483.77 m²（普通財産 1,405.62 m²及び行政財産 78.15 m²）（図2及び図3参照）

なお、行政財産部分は更地使用とし、建物の他、堅固な構築物や工作物を設置することはできません。

(3) 所有者

名古屋市

ただし、名古屋港管理組合の設立に伴う協定（昭和26年9月13日締結）に基づき、組合が管理しています。

(4) 中川運河再生計画上の位置付け

対象地は、中川運河再生計画においてモノづくり産業ゾーンに位置しておりますが、下記「(5) 土地利用の条件」で示すように、にぎわい系の土地利用を図ります。

※再生イメージ等の詳細は下記「中川運河再生計画」第4章3、第5章2をご覧ください。

<https://www.port-of-nagoya.jp/shokai/keikaku/1001097.html>

(5) 土地利用の条件

立地可能な「にぎわい施設」は、飲食店、小売店、自家販売のために食品製造を営むもの、これらを含む商業施設、及びギャラリー・アトリエ等の文化・芸術施設とします。

(6) 用途地域等

ア 用途地域	工業地域
イ 建ぺい率	60%
ウ 容積率	200%
エ 地域地区	臨港地区（分区：商港区）
オ その他	港湾法（昭和25年法律第218号）第37条の2に規定する港湾隣接地域（図2参照）の指定がされています。

(7) 前面道路

敷地東側で名古屋市道（幅員14.54m）に接続

(8) 対象地の現況

対象地は、現状のまま引き渡すものとし、契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、貸付料及び保証金の減額の請求、損害賠償請求並びに契約の解除をすることはできません。

ア 地盤 ※1

護岸天端高は N. P. +1.0m

(注) 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。地盤条件等については、あくまで目安とし、詳細は、事業者の負担で調査を実施してください。

イ 基盤設備 ※1

- (ア) 電気 前面道路配線あり
- (イ) 上水道 前面道路配管あり
- (ウ) 公共下水道 前面道路配管あり
- (エ) 都市ガス 前面道路一部配管あり

(注) 位置の変更並びに廃止及び新設等については、事業者負担とします。

ウ 護岸

現在の護岸の断面は、図4のとおりです。土地を改変し、又は構築物を設置する場合は、護岸への影響を考慮する必要があります。

また、令和3年度に対象地前面の護岸補修工事を予定しており、工事完了後は運河と対象地の境界に護岸補強物を設置します。ただし、護岸補強物については、対象地の面積には含みません。

エ 残置物

対象地内には、図5のとおり残置物がありますが、現状のままでの引渡しになります。施設整備にあたっての残置物の撤去は、組合と施工方法等について事前協議のうえ事業者の負担・責任で行うことができます。

オ 地中埋設物

建物又は工作物を設置するに当たり、地中障害物調査を行う場合には、事前に組合に通知し、事業者の負担において、本契約締結までに実施してください。

カ 土壌

組合では、対象地の土地利用履歴において、特定有害物質等の使用がないため、土壌調査を実施していません。

なお、事業者において任意の土壌調査を行った場合についても、調査費用の他調査結果に基づく措置に要した費用の一切を組合は負担しません。

※1ア及びイの条件等については、あくまで目安であり、詳細は事業者の負担で調査を実施してください。

(9) 対象地周辺動向

ア 遊歩道整備

運河と対象地の間に、将来的には遊歩道 (プロムナード) を整備する構想があります。整備後は対象地から遊歩道へアプローチする階段・スロープ等を対象地内に設置は可能です。ただし、これら設置に係る費用等は事業者の負担とします。

イ その他

対象地周辺は、「港北エリアまちづくり将来ビジョン」(名古屋市策定) で位置づけられた「港北エリア」内に位置し、憩い・賑わいの創出や新たな地域ブランドの形成に向けたまちづくりが進められています。

※「港北エリア」等の詳細は下記ウェブサイトをご覧ください。

<https://www.city.nagoya.jp/shisei/category/53-10-22-0-0-0-0-0-0-0.html>

4 土地貸付条件

(1) 貸付等方法・期間

- ア 普通財産部分 事業用定期借地権設定契約（賃借権） 20 年
- イ 行政財産部分 使用許可（更地使用） 1 年更新 ※2

※2 行政財産部分については、事業用定期借地権設定契約終了時まで1年ごとに更新手続きが必要です。

(2) 貸付料・使用料

月額貸付料（普通財産部分）は 325 円/m²を下限とし、応募者提案により決定するものとします。月額使用料（行政財産部分）は 274 円/m²とします。

なお、貸付料及び使用料は契約開始日より発生するものとします。

（注）その後の社会情勢の変化等により、改定する場合があります。

(3) 保証金

月額貸付料（月額使用料は含みません。）の 12 ヶ月分（事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）締結に先立ち、納付していただきます。）

保証金は、契約関係が全て終了し、対象地を原状に回復（基礎を含む。）して組合に返還したときに、利息を付さずに還付するものとします。ただし、組合に支払うべき債務が残存しているときは、当該債務を差し引いて還付します。

(4) その他

ア 原則、借地権の譲渡及び転貸はできません。

なお、譲渡及び転貸する場合は、組合に協議の申し入れをし、組合の書面による承認が必要となります。

イ 賃借権の登記には応じることができません。

ウ 建物を賃貸する場合には、組合の書面による承認が必要です。

エ 契約等の取扱いについては、本募集要項に定めるもののほか、名古屋港管理組合 公有財産管理規則（昭和 54 年名古屋港管理組合規則第 5 号）等、組合の定める規程によります。

オ 事業予定者決定後、「中川運河昭和橋地区事業提案募集に関する予約契約」（以下「予約契約」という。）を締結し、その際に予約契約締結前までに予約保証金として月額貸付料の 6 ヶ月分を納入していただきます。予約保証金は、本契約締結時の保証金に充当するものとします。

カ 対象地の現況が募集要項と異なる場合は、現況を優先します。

5 応募者の資格等

(1) 応募者の資格

応募者は、本募集要項に定める内容及び条件を十分理解した法人又は法人複数で形成される企業グループとします。

企業グループは、共同企業体（特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立する場合を含む。）を想定しており、テナントは、企業グループとして捉えません。

企業グループで応募する場合は、代表する法人を定めてください。

なお、SPCを設立して応募を行うことを予定している場合、別途ご相談ください。

(2) 応募の制限

次に掲げる者は、応募することができません。

ア 日本国内に本店又は主たる事務所を有していない者

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続開始の申立て、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若しくは破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている者又はその開始決定がなされている者

ウ 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ている者

エ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者

オ 名古屋港管理組合指名停止取扱要領及び名古屋港管理組合指名停止取扱要領（物品の製造等）第4条に基づく指名停止の措置を受け、当該指名停止期間を経過していない者

カ 次に掲げる役員がいる者

（ア）破産者で復権を得ない者

（イ）禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者

キ 直近の3年間において、法人税、本店所在地又は主たる事務所の法人市町村民税、消費税及び地方消費税並びに固定資産税及び都市計画税の滞納のある者（徴収猶予を受けているときは、滞納していないものとみなす。）

ク 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

ケ 「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。

コ 審査委員会の委員及び委員が属する法人と資本金又は人事面において関連がある者 ※3

(3) その他

グループを構成する企業が、他のグループ構成に参加することはできません。

6 失格事項

応募者が次の事項に該当する場合には、失格とします。また、事業予定者に決定した後、に該当することが判明した場合には、その決定を取り消します。

ただし、企業グループで応募した場合について、代表企業以外の構成員が失格事項に該当する場合に限って、直ちに失格とはせず、組合との協議の上、当該構成員等の変更を認めることができるものとします。

- (1) 提出書類等に虚偽の記載があった場合
- (2) 本募集要項に違反し、又は著しく逸脱した場合
- (3) 応募者（グループ応募の場合は、すべての構成員）が、事業予定者決定前までに、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 ※3
- (4) その他応募に当たり不正な行為があった場合
- (5) この募集に応募登録後、本募集要項5（2）又は（3）に該当する者となった場合

※3 審査委員会の委員は以下のとおりとする。

種 別	氏 名	所 属
学識経験者 (50音順)	秀島 栄三	名古屋工業大学大学院工学研究科教授 (中川運河再生推進会議委員、副議長)
	村田 直哉	名古屋造形大学造形学部造形学科准教授 (名古屋港景観アドバイザー)
経営に関する 有識者 (50音順)	加藤 義人	岐阜大学工学部客員教授
	野呂 昭壽	野呂会計事務所 公認会計士・税理士
地元住民代表	久保田 廣明	玉川区区政協力委員会委員長

7 募集の要件、制約条件、用途の制限及び留意事項

(1) 募集の要件

ア 景観に配慮するとともに中川運河らしさを演出し、水辺空間を活用した提案であること

「中川運河らしさの演出」とは、昭和の面影を残す倉庫や閘門、橋梁等との調和や、運河側でのテラス席の設置やそれに通じる出入口の確保、建物内から運河への眺望の工夫などにより穏やかな水辺を感じることでできる空間形成の他、運河の魅力を活かす新たな提案とします。

また、都心に残された貴重な水辺であることを踏まえ、対岸や水面、橋上並びに前面道路から提案施設を楽しむことができるなど、景観に配慮したものとします。

イ 運河の憩いや、にぎわいを創出する提案であること

運河の憩いや、にぎわいを創出する商業施設や文化・芸術活動に資するアトリエ、ギャラリー等の施設の提案とします。

提案に当たっては、幅広い客層を呼び込み、地域と調和を図る計画とします。

また、運河沿岸地域の魅力を向上させ、地域活性化への相乗効果も見込まれるなど、地域に貢献する提案とします。

ウ 環境及び安全に配慮した施設であること

都心と港を結ぶ運河の沿岸用地において豊かな緑の保全・創出を図るため、緑化を推進する提案とします。

敷地内の安全対策を行うとともに、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します。

エ 地域住民等に配慮した施設であること

周辺美化や騒音対策等を行い、地域住民に配慮した施設であることとし、事業に伴う苦情については、事業者で対応するものとし、組合はその責めを負わないものとします。

(2) 制約条件

護岸の取扱い

護岸補強物を含む護岸の使用は、原則認めないため、公募の提案は、護岸を使用しないものとします。

なお、運河への転落防止対策は、事業者自らが適切に行うものとします。

(3) 用途の制限

ア 政治的又は宗教的用途に使用することはできません。

イ 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条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に使用することはできません。

ウ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途に使用することはできません。

- エ 著しく近隣環境を損なうことが予想される用途に使用することはできません。
- オ その他組合が適さないと判断した用途に使用することはできません。
- カ 第三者にアからオまでの用途に使用させることはできません。

(4) 留意事項

- ア 建築物の色彩は名古屋港カラー計画の「ロマンゾーン」の配色計画に準じ、ベースカラーは明度7以上及び彩度3以下とします（アクセントカラーは明度無制限・彩度10以下）。
- イ 点滅する華美な照明等、周辺地域、車両通行及び船舶通航に影響を及ぼすものは用いないものとします（短期イベント等の使用は除く。）。
- ウ 屋外広告物は、自家用に限るものとします。
(注) 名古屋市が掲げる景観法に基づく景観計画等と重複する場合は、それを優先すること。また、イ及びウについては、「名古屋市屋外広告物条例（昭和36年名古屋市条例第17号）」を遵守すること。
- エ 良好な環境の形成を図るため、道路に面して有効な空地を確保することとし、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1.5m以上確保するものとします。
- オ 緑豊かな水辺空間形成のため、樹木・芝生・壁面緑化等による緑化の推進を図るものとします（緑化率は緑化地域制度の15%を遵守するとともに、目標を20%とするため、積極的な提案を期待します。）。
なお、道路に接する部分の3分の1以上は修景のため緑化するものとし、運河に接する部分の3分の1以上についても、緑化を行うものとします。ただし、護岸への影響を配慮してください。
- カ 緑地の樹木剪定、清掃等の管理を適宜行うものとします。
- キ 持続可能な社会構築に向けて、脱炭素化の取り組み、次世代エネルギーの活用等を行い環境に配慮したものとします。

8 募集要項の配布

募集要項は令和3年9月3日から令和4年2月28日（本募集要項1(7)に規定する休日を除く。）の9時から17時まで（12時から13時までを除く。）事務局にて配布します。また、名古屋市及び名古屋港のホームページに掲載するので、ダウンロードして使用してください。

9 質問書受付及び回答

(1) 受付期間

令和3年9月3日から令和4年1月31日17時まで（必着）

(2) 質問方法

【様式1】に質問事項を記載し、添付ファイルとした上で、次のメールアドレス宛に電子メールで送信してください。電子メールの件名は、「中川運河昭和橋地区質問」としてください。電子メール以外での質問は受付しません。

メールアドレス：nakagawakoubo@union.nagoyako.lg.jp

図面等の説明資料が必要な場合は、質問書を電子メールで送信した後、事務局宛に資料を郵送又は持参にて提出してください。

なお、郵送による場合は、質問受付期間内の必着とし、特定記録郵便としてください。持参する場合は、訪問日時を電子メール又はFAXで予約してください。

(3) 回答

質問に対する回答は、受付期間中において受付した質問について、1月ごとに翌月の15日を目安に組合のウェブサイト「中川運河事業提案募集」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。

10 応募登録

(1) 応募登録時の受付

この公募に応募される事業者は、応募登録が必要となります。

応募登録書類は、所定の様式に必要事項を記入の上、次の受付期間中に事務局宛に郵送し、又は直接事務局へ持参してください。

郵送による場合は、特定記録郵便とし、持参する場合は、訪問日時を電子メール又はFAXで予約してください。

受付期間：令和4年2月14日から令和4年2月28日17時まで（必着）

（持参の場合は、本募集要項1（7）に規定する休日を除く9時から17時まで（12時から13時までを除く。））

(2) 応募登録時の提出書類

提出部数は、13部（正本を1部、副本（正本のコピー）を12部）とします。

ア 応募登録申込書【様式2】

イ 個人情報等の外部提供に関する同意書【様式3】

ウ 応募企業に関する書類

（ア）定款

（イ）法人の登記事項証明書（履歴事項証明書）

（ウ）法人概要説明書【様式4】

- (エ) 直近3年間の決算報告書（損益計算書【様式5】、貸借対照表【様式6】及びキャッシュフロー計算書【様式7】）
- (オ) 経営分析表【様式8】
- (カ) 直近3年間の納税証明書及び納税申告書の写し
（納税申告書の写しとは、法人税等申告書（別表1、別表4及び別表5-1）、消費税及び地方消費税申告書です。）

(3) 応募者の資格等確認

応募者資格確認期間に確認し、本募集要項5(2)又は(3)に該当すると判明した場合は、失格とします。また、応募者資格確認期間以降に失格が発覚した場合も同様とします。なお、失格者には、随時その旨を連絡します。

11 事業提案書受付

(1) 事業提案書の受付

応募者は、所定の様式に必要な事項を記入の上、次の受付期間中に事務局宛に郵送し、又は直接事務局へ持参してください。

郵送による場合は、特定記録郵便とし、持参する場合は訪問日時を電子メール又はFAXで予約してください。

提出書類の一部が欠けていた場合は、受理することができませんのでご注意ください。

受付期間：令和4年4月1日から令和4年5月9日17時まで（必着）

（持参の場合は、本募集要項1(7)に規定する休日を除く9時から17時まで（12時から13時までを除く。））

(2) 事業提案書

応募者は、各企業の独自性を発揮した図面、イメージパース、写真等を用いて作成してください。様式以外の提出書類は、全てA3判とします。

様式の余白が足りない場合は、追加・変更していただいても結構です。

提出部数は、13部(正本を1部及び副本(正本のコピー)を12部)とし、事業提案書類の内容を記録した電子データ(CD-R又はDVD-R)も一式提出してください。

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。

ア 事業提案申込書【様式9】

イ 事業計画書【様式10】

ウ 施設計画書【様式11】

エ 経営計画書【様式12】

なお、提案施設にテナント事業者を入居させる場合、経営計画書に提案者及びテナント事業の計画がわかるよう記載し、テナント事業者が複数の場合は各々の計画がわかるよう記載してください。

(3) 提出書類（応募登録書類及び事業提案書）の修正

提出書類の誤字・脱字、乱丁・落丁等、内容の変更を伴わず提出書類の明らかな瑕疵と組合が認めた場合で、添付資料漏れ、記載漏れ、計算誤り、余事記載等内容への影響が軽微なもので、組合の補正・追完要求に容易に応じられるものについては、瑕疵の程度に応じ、提出書類の一部差し替え又は正誤表による修正を認めます。

ただし、組合が定めた期限内に再提出することが条件となります。

12 事業予定者の選考

事業予定者の選考にあたっては、組合が設置する学識経験者等で構成される審査委員会において審査します。

審査委員会では、応募者より説明又は意見を聞き、必要な資料の提出やヒアリング等を実施します。

(1) プレゼンテーション等審査

応募者から提出された応募登録書類及び事業提案書並びにプレゼンテーションにより提案内容を審査し、最優秀提案者を選定するとともに、その他の提案者の順位付けをします。

また、応募者が1者であった場合でも、審査委員会において本事業の事業候補者として適切であるかを審査します。

プレゼンテーション審査の方法は、提出された事業提案書のほか、パネルやパワーポイント等の使用も可能とします。

プレゼンテーション審査の日時及び場所等については、応募者（企業グループで応募した場合については、代表する法人）宛に別途通知します。

(2) 審査の基準及び視点

審査の基準及び視点は、次のとおりです。

審査項目	審査基準	配点	審査の視点
事業計画	中川運河らしさを演出した提案となっているか ※4	15	<ul style="list-style-type: none">・昭和の面影を残す倉庫や閘門、橋梁等と調和しているか・提案施設から運河の眺望が楽しめ、穏やかな水辺を感じることができるか（ 運河側でのテラス席や休憩スペース、それに通じる出入口の確保、建築物への窓の設置等の工夫 ）・運河の魅力を活かした新たな提案となっているか
	景観へ配慮した提案となっているか	10	<ul style="list-style-type: none">・都心に残された貴重な水辺であることを踏まえ、対岸や水面、橋上並びに前面道路からの景観に配慮したものとなっているか・駐車場及び広告・看板等は、運河側から目立たない工夫がなされているか・垣や柵等は圧迫感・閉塞感を与えないもので、景観に調和したものとなっているか

審査項目	審査基準	配点	審査の視点
事業計画	憩い・にぎわいを創出し、地域活性化に繋がる提案となっているか	10	<ul style="list-style-type: none"> ・来訪者がくつろぎや安らぎを感じることができるか ・特定の利用者に限定されず、幅広い客層・多くの集客が見込めるとともに地域に喜ばれ、受け入れられやすい内容で地域発展に寄与できるか ・啓発活動や文化・芸術活動に寄与できる内容が含まれているか
	豊かな緑の保全・創出を図るため、緑化を推進する提案となっているか	10	<ul style="list-style-type: none"> ・緑豊かな水辺空間形成のため、緑化率の目標値である 20%を目指すものであるか ・樹木・芝生・壁面緑化等において、提案施設と調和が取れ、運河側への眺望や運河及び道路側からの景観に配慮した緑化に取り組んでいるか ・樹木の剪定、除草、かん水等、緑地の維持管理を適切に行う内容となっているか
	貸付料単価 (325 円/㎡・月下限)	5	・最も高い貸付料の提案に 5 点を配点し、以降は 4 点、3 点、2 点、1 点を配点する
	小 計	50	
施設計画	敷地内の安全対策や周辺交通（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	10	<ul style="list-style-type: none"> ・運河への転落防止策やユニバーサルデザイン等、来訪者に配慮したのものとなっているか ・適切な駐車スペースが確保されるとともに、歩車分離等の安全対策がなされているか ・周辺地域の交通量増加に対する対策がなされているか
	周辺美化や騒音対策等を行い、地域住民・環境に配慮した施設計画となっているか	10	<ul style="list-style-type: none"> ・防音対策、照明計画（特に夜間）、臭い等において、地域住民への配慮がなされているか ・ゴミ対策等、周辺美化に寄与する内容となっているか ・脱炭素化の取り組み、次世代エネルギーの活用等を行い環境に配慮した内容となっているか
	小 計	20	

審査項目	審査基準	配点	審査の視点
経営計画	目標値等の設定等について、実現性が高く、無理のない妥当な内容となっているか	10	・市場調査実施等により集客の根拠が妥当であるか
	長期収支計画について、実現性が高く、無理のない妥当な内容となっているか	10	・上記の目標値の設定に基づく、長期的に安定的な利益の計上が見込める計画となっているか
	資金償還計画について、実現性が高く、無理のない妥当な内容となっているか	10	・キャッシュフロー計算書に基づき、安定的な無理のない償還計画となっており、また、資金償還年数が平均的なものとなっているか
	小 計	30	
合 計		100	

※4「中川運河らしさ」は、P9「7 募集の要件、制約条件、用途の制限及び留意事項 (1) 募集の要件」参照

(注) 審査委員の総合計点数が半分に満たない場合は、選定しないものとし、また、審査基準中、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。

13 事業予定者の決定等

(1) 事業予定者の決定

事業予定者は、審査委員会が審査及び選定した結果報告を受け、組合が決定します。

また、審査委員会の審査の結果、この募集にふさわしい提案がない場合は、該当者なしとする場合があります。

なお、最優秀提案者が不適格となった場合、又は最優秀提案者から辞退申込があった場合は、審査において次順位となった者を事業予定者とします。

(2) 事業予定者の通知及び公表

事業予定者の決定結果は、速やかに応募者全員（グループの応募の場合、代表者のみ）に文書で通知するものとし、電話等による問い合わせに応じることはできません。

また、審査結果の他、事業予定者の決定理由等を記載した審査講評を公表します。

公表する内容は、主に以下のとおりを予定しています。

- ・事業予定者名
- ・事業予定者の提案概要
- ・事業予定者の決定理由
- ・応募者数

なお、審査結果についての質問及び異議等は一切受付しません。

(3) 事業予定者の辞退に係る違約金

事業予定者となり予約契約締結前までに、事業者の責めに帰すべき事由によりその資格を辞退する場合は、違約金として月額貸付料の1か月分を徴収するものとします。

14 予約契約の締結等

(1) 予約契約の締結

事業予定者に決定した者は、通知日の翌日から起算して30日以内に、組合と資料2に基づき、予約契約を締結するものとします。ただし、締結期限日が本募集要項1(7)に規定する休日にあたる場合は、その翌日とする。(以下において同じ)

組合は、予約契約締結後、事業者と決定します。

締結期限内に予約契約を締結しなかった場合は、組合は、事業予定者としての資格を取り消すことができます。

予約契約締結に要する一切の費用は、事業予定者が負担してください。また、予約契約締結までに、速やかに使用印鑑届【様式13】を提出してください。

(2) 予約保証金

事業者予定者は、予約契約締結までに予約保証金を組合の交付する納入通知書により納付してください。予約保証金は、月額貸付料の6ヶ月分に相当する金額となります。

予約保証金は、本契約締結時の保証金に充当するものとします。

また、予約保証金は、民法(明治29年法律第89号)第557条に規定する手付とは解さないものとします。

なお、予約契約締結後本契約締結までに、事業者の責めに帰すべき事由により予約契約を解除する場合、組合は事業者としての資格を取り消します。また、予約保証金は違約金として徴収するものとし、返還しません。

15 契約締結等

(1) 契約の締結

事業者は、組合と予約契約の締結及び必要な手続終了後、予約契約締結の日の翌日から起算して6ヶ月以内に、組合と資料3に基づき、本契約を締結するものとします。

ただし、本契約の締結以外に組合に申請等が必要であり、その申請等は許可又は承認まで約3ヶ月期間が必要です。

本契約は、公正証書を作成することにより成立します。

本契約締結に要する一切の費用は、事業者が負担してください。

締結期限内に事業者の責めに帰すべき事由により、本契約を締結しない場合は、予約保証金を違約金として徴収するものとし、返還しません。

また、予約契約の締結から本契約締結までの間に、事業者の事業計画の変更等により、その内容がこの募集の要件に反すると組合が判断したときは、組合は事業者としての資格を取り消し、本契約を締結しない場合があります。

なお、本契約締結日の翌日から起算して6ヶ月以内に工事着手することとし、工事着手とは、建築確認済証の交付を受け、組合へ工事着手届を提出し、受理された日をいいます。

(2) 使用許可

事業者は、本契約締結と同時に行政財産部分の使用許可を受けるものとします。また、事前に申請書の提出等必要な手続きを組合と協議の上、行ってください。

なお、使用許可は、本契約の締結を前提とします。

(3) 土地の引渡し及び返還（原状回復義務）

土地は、現状渡しとします。

事業者は、本契約の契約期間が満了したとき又は契約が解除されたときは、原状に回復（基礎を含む。）して返還してください。

(4) モニタリング

事業提案施設開業に伴い、運営及び経営状況のモニタリングを開業月から2年を目途に実施します。実施内容は、月別毎の売上及び客数に関する資料等の提出をするものとします。

(5) その他

本契約の契約期間中に、提案内容を変更する必要がある場合には、提案の趣旨を損なわない範囲での提案の変更を申し入れることができます。

特に記載のない事項については、組合と協議し、事前に了承を得ることが必要です。

16 その他

(1) 公募の凍結・中止

組合は、天変地異等により、やむを得ず対象地を利用する必要がある場合、この公募を凍結又は中止する場合があります。

この場合、提案を提出した応募者が組合に対して、それまでにかかった一切の費用を請求することができません。

(2) 損害賠償規定

提案作成、提案提出その他これに関連する事項につき、故意又は過失の如何を問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、組合は、一切これを補償しません。

(3) 届出等

本契約の締結に当たっては、次に掲げる項目の組合への届出等が別途必要ですが、その他、他官庁への必要な届出は、事業者の責任において行って下さい。

ア 臨港地区内行為の届出

港湾法第38条の2の規定に基づき、一定規模以上（敷地面積が5,000㎡以上または延床面積が2,500㎡以上）の事業所の新設又は増設をする場合、工事開始の60日前までに、臨港地区内行為の届出が必要です。

<https://www.port-of-nagoya.jp/business/tochiriyo/kisei/1000973.html>

イ 構築物建設許可申請

名古屋港の港湾区域内又は港湾隣接地域内における行為の許可に関する条例（平成12年名古屋港管理組合条例第6号）に基づき、港湾隣接地域の範囲（幅員9m）内で構築物（載荷重が、1平方メートル当たり1.0キロニュートンを超えるもの）の建設又は改築を行う場合、事前に組合の許可が必要です。

<https://www.port-of-nagoya.jp/business/tochiriyo/kisei/1000971/index.html>

ウ 分区内構築物用途承認申請

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）に基づき、分区（商港区）の目的に合わない構築物の建設を禁止していますが、本募集においては条例が禁止する構築物であっても建設することが可能です。

なお、建築確認申請前に、組合の承認を受けることが必要です。

<https://www.port-of-nagoya.jp/business/tochiriyo/kisei/1000974/index.html>

（4）港湾環境整備負担金

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、臨港地区内及び港湾区域内にある事業場の敷地面積の合計が10,000㎡以上となる場合は、組合が実施する緑地などの環境整備にかかる費用の一部を負担してもらいます。

<https://www.port-of-nagoya.jp/business/tochiriyo/kisei/1001983.html>

（5）資料等の目的外利用の禁止

組合から提供された募集要項及び資料等は、募集提案作成のため以外の利用を認めません。

（6）疑義を生じた場合の措置

募集要項、提案内容、予約契約及び本契約（使用許可含む。以下同じ。）の各条項等の解釈について、疑義が生じた場合は、本契約、予約契約、募集要項、提案内容の順にその解釈が優先されるものとします。