

飛島心頭第2貯木場埋立地E区画売却募集要項

令和7年4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事業開始までの流れ

第2章 売却地等の概要

- 1 売却地の所在等
- 2 管理地の所在等
- 3 接道等の状況
- 4 インフラの整備状況
- 5 地盤状況
- 6 土壌汚染
- 7 土質調査
- 8 残置物の取り扱い
- 9 現地見学会

第3章 募集の条件等

- 1 基本条件
- 2 売却地の利用条件
- 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 名古屋港への貢献
- 2 事業計画
- 3 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 選定委員会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

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 購入者申込書
- 様式5 委任状
- 様式6 役員一覧表
- 様式7 誓約書
- 様式8 土地買受希望価額提案書
- 様式9 名古屋港の利用実績
- 様式10 名古屋港の利用計画
- 様式11 事業内容
- 様式12 事業運営計画
- 様式13 工事工程案

様式 1 4 購入者申込辞退届

様式 1 5 購入者協定書

様式 1 6 現地見学申込書

様式 1 7 工事承認申請書

様式 1 8 応募登録変更届

参考資料

参考資料 1 土地売買契約書 (案)

参考資料 2 維持管理協定書 (案)

関連資料

図 1 位置図、航空写真

図 2 区画図

図 3 第 2 貯木場概要図

図 4 - 1 第 2 貯木場地中構造物等図面

図 4 - 2 セメント改良版図

図 5 公募対象地周辺道路図

図 6 名古屋港港湾計画 (抜粋)

第1章 募集の概要

1 募集の名称

名称は「飛島ふ頭第2貯木場埋立地E区画売却募集」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、飛島ふ頭第2貯木場埋立地E区画（以下「売却地」という。）を売却し、あわせて売却地の隣接地（以下「管理地」という。）を維持管理協定に基づき無償で維持管理させるものとし、売却地の利用条件と適合した土地活用をしていただく事業の提案を募集します。

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、名古屋港管理組合建設部建設課内に置きます。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）052-654-7925

（メール）kanri@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事業開始までの流れ

募集公表から事業開始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7年4月7日から令和7年8月18日まで
2	質問の受付	令和7年4月8日から令和7年5月30日まで
3	質問への回答	令和7年6月16日
4	現地見学会	令和7年4月25日
5	応募登録申込書等の提出	令和7年6月6日から令和7年6月24日まで
6	応募図書等の提出	令和7年7月17日から令和7年8月18日まで
7	最優秀提案者の決定等	令和7年10月下旬頃
8	購入予定者の決定等	令和7年11月上旬頃
9	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
10	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
11	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
12	維持管理協定の締結	所有権移転までに維持管理期間が開始する協定を締結すること
13	工事完了・事業開始	引き渡し日の翌日から3年を経過しない

※ 上記スケジュールは変更される場合があります。

第2章 売却地等の概要

1 売却地の所在等（図1～図3参照）

（1）所在

愛知県海部郡飛島村西浜28-5、30-5（飛島E区画）

（2）敷地面積

71,639.13㎡

（3）地域地区等

地盤高	N. P. + 4.8m以上
地域地区・分区	臨港地区・商港区
用途地域	工業地域
建ぺい率・容積率	60%・200%
その他	地中に既知の埋設物あり（図4-1参照） 工事用仮設通路あり（図4-2参照）

2 管理地の所在等（図1～図3参照）

（1）所在

愛知県海部郡飛島村西浜30-6、28-1の一部

（2）敷地面積

1,200.75㎡

（3）地域地区等

地盤高	N. P. + 4.8m以上
地域地区・分区	臨港地区・商港区
用途地域	工業地域
建ぺい率・容積率	60%・200%
維持管理期間	協定締結の日から協定解除の日まで
その他	工作物の設置については要相談 擁壁の維持管理は組合が行う 詳細は、維持管理協定書（案）（参考資料2）を参照

3 接道等の状況

売却地の接道等は下表のとおりです。

種別	名称	幅員	備考
道路（臨港道路） （図5参照）	飛島6号	約11m 片側1車線（×2）	東側 位置指定道路（建築基準法第42条1項5号）

※ 車両乗り入れ施設の設置は売却地を購入した事業者（以下、「購入者」という。）の負担となります。

4 インフラの整備状況

上水道、工業水道及び電気については、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、購入者の負担となります。

種別	整備状況
上水道	南東端 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の浄化が必要。
電気	東側道路南端奥に中部電力配線あり

上水道 海部南部水道企業団 業務課

電話：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

電話：0586-45-1170

電気 中部電力パワーグリッド株式会社 港営業所

電話：0120-929-309

ガス工事のお申込み窓口専用ダイヤル

電話：0570-010104

5 地盤状況

売却地では、組合において地盤調査を実施していません。売却地は、公有水面の埋立てによるものであり、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になることがあります。

6 土壌汚染

売却地では、組合において土壌汚染調査義務がないため調査を実施していません。売却地は、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5条第1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、売却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ます。

7 土質調査

売却地の地盤調査、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17）を提出し、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。

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場合には、スケジュールが変更になる可能性があります。このことにより、応募者の計画実施に支障が生じた場合においても、組合はその責任を負いません。

売却地に土壌汚染が確認された場合には、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。

売却地の形質変更の際には、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、売却地については現状有姿での引渡しとします。

本募集における売却地の買受希望価額は、地中障害物や土壌汚染を適切に処理する費用を考慮し記載してください。

なお、原則として、土壌汚染が確認された場合においても、第3章3の最低売却価額に影響しないものとします。

8 残置物の取り扱い

売却地には、貯木場として供用されていた際の工作物（地骨、護岸）や樹木、フェンス、工
用仮設通路等が残置されています。（図4-1、図4-2参照）

売却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。

9 現地見学会

令和7年4月25日（金）14時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16）を、令和7年4月24日（木）の正午までに事務局あてに電子メールに添付
して送信してください。

第3章 募集の条件等

1 基本条件

売却地（図2参照）を組合から買い受け、本募集の目的を踏まえた活用を行っていただくとともに、管理地（図2参照）を無償で適切に管理していただきます。売却地全体を売却するものとし、分割は行いません。

2 売却地の利用条件

(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2貯木場埋立地の立地する飛島ふ頭については、港内最大のコンテナ拠点であり、ふ頭中央部には流通機能基地が集積し、コンテナ貨物の迅速な処理を支えていることが特性となっています。

(2) 臨港地区内の規制

売却地は、港湾法（昭和25年法律第218号）第38条の2の規定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、申込前にご相談ください。

受付時間：第1章3に規定する休日を除く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 海務課 規制係
（名古屋港管理組合本庁舎5階）
（電話）052-654-7905

(3) 売却地 (図1～図3参照)

所在	敷地面積
愛知県海部郡飛島村西浜28-5、30-5	71,639.13㎡

(4) 管理地 (図1～図3参照)

所在	敷地面積
愛知県海部郡飛島村西浜30-6、28-1の一部	1,200.75㎡

(5) 関係法令等の遵守

上記内容のほか、本募集に関連する法律、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) 近隣対策等

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、周辺企業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、事業の実施に伴い必要となる関係者・周辺企業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。

(7) 事業の開始又は営業開始義務

売却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、事業又は営業を開始しなければなりません。

ただし、組合がやむを得ない事由があると認めたときは、事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。

(8) 譲渡等の制限

売却地は、土地売買契約の締結の日から10年間（事業又は営業を開始するまでの期間について、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。）は組合が同意をした場合を除くほか、売却地の転売又は売却地に地上権、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。

(9) 買戻しの特約及び登記

次の事項に該当する場合は、売却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

- ① 提出された工事工程案に記載する工期内に、当該計画に係る施設を売却地内に建設し、事業を開始しなかった場合
- ② 契約の締結の日から10年間、あらかじめ組合の書面による同意を得ずに売却地内に工作物を設置した場合
- ③ 「本章2（8）」に抵触した場合

(10) 名古屋港管理組合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、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㎡以上の事業者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。

令和3年度：3.84円/㎡ 令和4年度：3.66円/㎡ 令和5年度：3.67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>

3 土地売買代金額（最低売却価額）

売却地の土地買受希望価額を土地買受希望価額提案書（様式8）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（100万円単位）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：4,535,000,000円（参考：1㎡あたり 約63,300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。

※「第2章5」から「第2章8」の内容を考慮し記載してください。

4 工程

（1）購入予定者の決定時期

令和7年11月上旬頃を予定

（2）契約締結時期

令和7年11月下旬頃を予定

（3）売却地の引渡し時期

土地売買代金の納付確認後、引渡し

令和7年12月中旬頃を予定

第4章 募集への応募

1 応募資格等

(1) 応募資格

名古屋港において港湾運送事業若しくは倉庫業を営む事業者で、売却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で自ら事業を営む者を対象とします。

また、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、本募集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 売却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	内容
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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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、本募集の提案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7年4月8日(火) ～令和7年5月30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7年6月16日(月)
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7年6月6日(金) ～令和7年6月24日(火)
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7年7月17日(木) ～令和7年8月18日(月)

(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：飛島ふ頭第2貯木場埋立地E区画売却募集売却募集（質問）法人名〇〇〇
- ・メール：kanri@union.nagoyako.lg.jp

② 受付期間

- ・令和7年4月8日（火）～令和7年5月30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。

質問に対する回答は、本要項の一部として取り扱いますので、応募書類提出前に必ず確認すること。

① 回答

令和7年6月16日（月）に開示します。

② 留意事項

本章2（1）以外の期間、方法で本募集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

本公募に応募するためには、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 役員一覧表	様式6	1部
エ 法人概要	パンフレット等 (任意様式) (名古屋港において港湾運送事業若しくは倉庫業を営んでいることがわかるものを添付)	1部
オ 事業実績	パンフレット等 (任意様式)	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。また、グループ構成員表に資金の負担割合を記載してください。

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。

② 受付期間

令和7年6月6日 (金) ~ 令和7年6月24日 (火) (ただし、第1章3に規定する休日を除く。)

10時から16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18) 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

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 4 (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 5	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 (本社所在地分)	・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 7	1 部
キ 提案書	第 5 章に従って作成 (様式 9 ~ 1 3 ほか)	1 0 部 + 電子データ
ク 土地買受希望価額提案書	様式 8	1 部
ケ 購入者協定書	様式 1 5 (グループ応募の場合に提出してください。)	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7年7月17日（木）～令和7年8月18日（月）（ただし、第1章3に規定する休日を除く。）

10時から16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14）を令和7年8月18日（月）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、すべて応募者の負担とします。
- ・応募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、本募集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。
- ・応募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。
- ・応募図書等の提出期限以降は、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。
- ・本要項、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14）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。
- ・必要に応じて、提出書類以外の資料の提出を求め、又は提出書類内容の聞き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に、取引企業などの関係者へ聞き取りを行う場合があります。

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10部作成し、下記の順番に仕切り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、本募集名「飛島ふ頭第2貯木場埋立地E区画売却募集」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、本募集名「飛島ふ頭第2貯木場埋立地E区画売却募集」及び応募登録名を記載してください。

1 名古屋港への貢献

(1) 名古屋港の利用実績（様式9）

名古屋港を直接又は間接的に利用した、取り扱いが多い5品種の数量を港湾調査に用いる品種コード82種（中分類）から選択し記載してください。残品種はその他に集計してください。（令和3年から令和5年）グループ応募の場合は、すべての構成員ごとに提出してください。

(2) 名古屋港の利用計画（様式10）

売却地を活用し名古屋港を直接又は間接的に利用する取扱貨物計画を、取り扱い予定が多い5品種の数量を港湾調査に用いる品種コード82種（中分類）から選択し記載してください。残品種はその他に集計してください。（事業開始後3年間の見込み）

利用計画については、名古屋港を利用しない貨物も記載してください。

2 事業計画

(1) 事業内容（様式11（A3）：1枚）

本募集の趣旨（第3章「募集の条件等」を参照。）を踏まえ、売却地の利用条件と適合した土地活用を実現す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12（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、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12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) 工事工程案（様式13（A3）：1枚）

売却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。

3 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、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。
- ・事業計画で提出された提案書は契約の一部として取り扱います。

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、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。）が提案内容等に対して総合的な評価を行い、最優秀提案者に意見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。

選定委員会の委員は以下の3名です。

加藤 義人（岐阜大学客員教授）

嶋田 喜昭（大同大学建築学部教授）

横山 真之（公認会計士・税理士）

※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、その旨を選定委員会に報告します。

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

選定委員会では、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す。また、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。すべての応募者の提案を審査するものではありません。

① 評価点

審査項目	評価基準	評価点
名古屋港の利用実績	名古屋港のこれまでの港勢の発展に寄与してきたか	5
名古屋港の利用計画	取扱貨物計画の記載内容が具体的で実現性が高く、名古屋港の今後の港勢の発展に寄与するか	10
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
特筆事項	上記のほか、周辺地域の計画や名古屋港の施策と整合した特に優れた取組が計画されており、総合的に評価できるか	5
土地買受希望額	【各応募者の価額審査得点】 = 価額提案審査の配点（10点）×（当該応募者の土地買受希望額）÷（価額審査の対象となった応募者の中での最高土地買受希望額）	10
	計	45

※ グループで応募の場合には、負担割合に応じて案分した数量の合計とします。

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。応募者が多数の場合には、提案書による事前採点を行い、数者に絞り込んだ上でプレゼンテーションを実施する場合があります。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、審査項目のうち名古屋港背後圏産業への貢献度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、選定委員会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、各応募者の点数を始め、選定委員会における審査内容は公表しません。

契約後には、契約金額及び契約者名を組合のウェブサイトで公表します。契約結果の公表に同意いただけない方は、応募することができません。応募をいただいた方は、契約結果の公表に同意いただいたものとみなします。

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ます。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ます。

5 選定委員会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、本募集に係る審査等に関して、選定委員会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ます。

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）購入予定者の資格の取消し及び次点提案者の繰上げ

購入予定者が、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日以内に土地売買契約を締結しなかった場合、購入予定者としての資格を取り消します。

この場合において、次点提案者は、当該者の意思を確認した後、購入予定者となります。次点提案者も購入予定者とならなかった場合、点数の高い順に購入予定者候補として、意思確認を行い、購入予定者を決定するものとします。

(6) 議会の議決

契約の成立には契約の締結のほか、名古屋港管理組合議会の議決が必要となります。また、議決結果により、公募の中止、契約方法の変更等が生じる場合があります。

なお、このことにより、応募者の計画実施に支障が生じた場合においても、組合はその責任を負いません。

(7) 契約の解除

売却地の買受人が次の事項に該当する場合は、土地売買契約を解除し、土地売却代金の20%を違約金としてお支払いいただきます。ただし②～⑨については、契約の締結の日から10年間とします。(事業又は営業を開始するまでの期間について、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。)

- ① 「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
- ② 本募集要項に定める条件等に違反することが判明した場合
- ③ 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
- ④ 滞納処分を受けた場合
- ⑤ 売却地を提案書に記載した事業内容以外の目的で使用した場合
- ⑥ 工事工程案に定める工期内に当該計画に係る施設を売却地内に建設し、及び事業を開始しなかった場合
- ⑦ あらかじめ本組合の書面による同意を得ずに売却地内に工作物を設置した場合
- ⑧ あらかじめ組合の書面による同意を得ずに売却地を第三者に譲渡し、使用させ、又は売却地に地上権、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
- ⑨ 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

(8) 所有権移転等

土地売却代金（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組合が確認した後、組合の発行する引渡書の交付により、現状有姿で引渡しを行います。

管理地は、維持管理協定を締結した日に、現状有姿で管理を開始するものとします。

売却地には、工作物（地骨、護岸、フェンス等）、樹木、工事用仮設通路等を含みます。現状に差異が生じている場合は現状を優先し、契約後の引き渡しも現状有姿で行います。

(9) 契約不適合責任

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。

(10) 土壌汚染

売却地において、土壌調査又は汚染拡散防止措置等が必要となったときは、当該調査又は汚染拡散防止措置等に要する費用は買受人の費用負担とします。

(11) 権利等の登記

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、組合及び買受人が相互に協力して速やかに行うものとします。

所有権移転登記及び買戻し特約の登記に要する費用は、購入者の負担とします。

(12) 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
--