

---

# 納屋橋南地区市有地整備活用提案

## 募集要項

---



名古屋市

---

# 目 次

趣 旨	1
1 地区の概要	2
2 募集の概要	3
3 土地の概要	4
4 応募者の資格	6
5 用途の指定・制限等	7
6 土地の賃貸借	8
7 応募手続	9
8 審査方法及び結果の通知	11
9 失格事項	11
10 契約の締結等	11
資料編	12
参考図1 位置図・付近見取図	
参考図2 公図	
参考図3 現況平面図	
参考図4 現況断面図	
参考図5 用途地域指定	
参考図6 施設配置例	
事業用借地権設定のための覚書（標準様式）	
提出書類の様式	25
様式 1 納屋橋南地区市有地整備活用提案募集にかかる応募登録申込書	
様式 2 納屋橋南地区市有地整備活用提案募集にかかる応募申込書（表紙）	
様式 3 応募申込書	
様式 4 損益計算書	
様式 5 貸借対照表	
様式 6 法人概要説明書（1/2）	
様式 7 法人概要説明書（2/2）	
様式 8 納屋橋南地区市有地整備活用提案募集にかかる提案書（表紙）	
様式 9 事業計画提案書（1/2）	
様式 10 事業計画提案書（2/2）	
様式 11 施設計画提案書	
様式 12 親水広場計画提案書	
様式 13 経営計画書	

## 趣 旨

“名古屋の母なる川”とも言われている堀川は、名古屋城の築城と時を同じくして開削され、長く人々の暮らしや街の発展を支えてきましたが、都市化の中で汚濁が進み人々の生活との関わりが薄れるようになりました。

このような状況の中で、本市では堀川を「うるおいと活気の都市軸」として再びよみがえらせることを目標に「堀川総合整備構想」を策定し、地域の特色を活かした街と川が一体となった整備を進めています。

このたび納屋橋地区にある市有地の整備・活用の提案を民間事業者の方々から広く募集することにいたしました。民間事業者の柔軟な発想と優れた経営能力により、都心に残された貴重な水辺空間という特色を活かしながら対象地の持つポテンシャルが十分に発揮され、納屋橋地区に今以上の賑わいと活気をもたらされることを大いに期待しています。

3年後の2010年は、堀川の開削から400年であると同時に名古屋開府400年、広小路誕生350年という名古屋市にとって節目の年に当たります。また、現在、招致に取り組んでいるCOPI0（生物多様性条約第10回締約国会議）の開催も予定されており、名古屋を訪れる多くの方に納屋橋地区をアピールしていきたいと考えています。

多くの事業者の方の応募を心よりお待ちしております。

## 1 地区の概要

納屋橋地区は、名古屋駅、栄という二大都心核の中間にあり、名古屋のメインストリート“広小路通”と名古屋の“母なる川 堀川”のクロスポイントにあります。

この地区は、江戸時代には堀川の水運を利用した“納屋”の街として発展したと言われ、明治時代になり名古屋駅が完成した後は、商業・飲食・娯楽の一大拠点として繁栄しました。しかし、その後、市電の廃線や生活様式の変化、さらには名古屋駅周辺や栄への商業・業務機能の集積等が進んだことにより当時の活気は失われていきました。

近年、堀川が都心における貴重な水辺空間として見直されるようになり、“大正モダン”をコンセプトとする護岸改修や遊歩道・親水広場の整備が行われるとともに、船着場の整備や登録有形文化財“旧加藤商会ビル”の修復・活用も行なわれるなど、納屋橋周辺の修景は大きく変わりました。

また、地区周辺では、名古屋東宝ビルやアクアタウン納屋橋などの高層建築物の新築が相次ぎ、市街地再開発事業による「納屋橋ルネサンスタワーズ(仮称)」の建設も予定されるなど、注目のスポットになっています。



## 2 募集の概要

### (1)目的

この募集は、民間事業者の柔軟なアイデアと優れた経営ノウハウによって名古屋市有地の有効活用を図り、納屋橋地区において賑わいと魅力ある水辺空間を創出することを目的としています。

### (2)名称

この募集の名称は「納屋橋南地区市有地整備活用提案募集」とします。

### (3)主催者

この募集は、名古屋市が主催します。

### (4)事務局（提出先 問合せ先）

名古屋市緑政土木局河川部堀川総合整備室

「納屋橋南地区市有地整備活用提案募集」担当

住 所：〒460-8508

名古屋市中区三の丸三丁目1番1号（名古屋市役所西庁舎7階）

電話番号：052-972-2891 FAX番号：052-972-4193

### (5)事務取扱時間

応募書類等の受付を含め、すべての事務の取扱いは、土日祝日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。

### (6)日 程

募集要項配布	平成19年12月13日(木)～平成20年2月8日(金)
説明会	平成19年12月19日(水)
質問書受付	平成19年12月13日(木)～20日(木)
質問書回答	平成19年12月25日(火)頃
応募書類受付	平成20年2月4日(月)～8日(金)
一次審査結果通知	平成20年3月上旬
プレゼンテーション	平成20年3月中旬～下旬
二次審査結果通知	平成20年4月上旬
覚書締結	平成20年4月中旬～下旬頃
事業用借地契約締結	覚書締結後の協議による（工事着工予定日を限度とします。）

### (7)説明会

募集要項に関する説明会を次のように開催します。

日 時：平成19年12月19日（水）14時00分～16時00分（終了予定）

場 所：名古屋市緑政土木局技術研修室

名古屋市中区千代田一丁目5-8 中土木事務所ビル3階

地下鉄「矢場町」駅下車3番出口より徒歩7分

駐車場の用意はありませんので公共交通機関をご利用ください。

### 3 土地の概要

#### (1)土地の表示 (参考図1～2参照)

所在地番地目	公簿地積 (㎡)	実測地積 (㎡)	所有者
名古屋市中区栄一丁目102番1 宅地	75.44	75.44	名古屋市
名古屋市中区栄一丁目103番1 宅地	187.18	187.18	名古屋市
名古屋市中区栄一丁目104番1 雑種地	17	17.62	名古屋市
名古屋市中区栄一丁目105番1 宅地	116.06	116.06	名古屋市
合計 4筆		396.30	

敷地の部分貸付は行いません。

#### (2)土地の形状 (参考図3参照)

間口 51.2m

#### (3)接面道路等の状況

敷地東側で市道木挽町線(幅員15m)に接しています。

#### (4)現況 (参考図3～4)

工作物(ウッドデッキ、一部アスファルト敷き、フェンス)あり

契約締結日までに名古屋市の責任において撤去し、更地にします。

敷地の一部に建築物の基礎等の残置あり

地下1mまでは撤去済みです。

#### (5)基盤設備の状況 (参考図3参照)

電気 前面道路配線あり

上水道 前面道路配管あり(敷地内引込みあり 25A)

ガス 前面道路配管あり

公共下水道 前面道路配管あり(敷地内引込みあり 150)

位置の変更並びに廃止及び新設等については事業者の負担によるものとします。

#### (6)法令の制限等 (～参考図5参照)

用途地域 商業地域

容積率 600%(一部800%)

建ぺい率 80%

防火地域

河川保全区域(河川境界から18m) 敷地の全域

景観計画区域

都市景観形成地区

景観アドバイザーによる相談を活用してください(予約制・無料)。

相談場所 名古屋市役所西庁舎4階 住宅都市局都市景観室内

予約・お問合せ 名古屋市住宅都市局都市計画部都市景観室 電話番号 052-972-2734

## 参 考

敷地周辺における開発計画等

納屋橋東地区市街地再開発事業

敷地の東側で「納屋橋東地区市街地再開発事業（納屋橋ルネサンスタワーズ（仮称）」が計画されています。

【納屋橋東地区市街地再開発事業に関するお問合せ】

納屋橋東地区市街地再開発準備組合事務局 電話番号 052-211-2151

URL : <http://nayabashi.com> (計画の内容等がご覧いただけます。計画に関するご質問については、「お問い合わせ」フォームをご利用ください。)

納屋橋下流水辺空間整備

納屋橋から天王崎橋までの両岸で、護岸、遊歩道及び親水広場の整備が計画されています。



## 4 応募者の資格等

### (1) 応募者の資格

応募者は、募集要項に定める内容及び条件を十分理解し、整備及びその運営を行うに十分な資本力、経営力及び信用を持ち、国内で法人登録している法人又はそれらの法人で構成されたグループ（以下「法人等」という。）とします。グループで応募する場合は代表者を定めてください。

### (2) 応募の制限

次の項目のいずれかに該当する者は、応募することができません。また、応募登録以降、審査終了までにその状態になった場合は応募の資格を失います。

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、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、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産の申立てを受けている者

当該法人の設立根拠法に規定する解散又は清算の手続きに入っている者

地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当する者

名古屋市指名停止要綱第 3 第 1 項による指名停止を受け、当該指名停止期間を経過していない者  
役員に次の各号に該当する者がいる者

a 破産者で復権を得ない者

b 禁固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

c 公務員で懲戒免職の処分を受け、その処分の日から 2 年を経過しない者

最近の 2 年間に於いて、法人税、本店所在地の法人市町村民税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある者（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します。）

宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

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 条に定める暴力団、指定暴力団等、暴力団員など不法な行為を行い、若しくは行うおそれがある団体、人物及びこれらの者を含む団体、及びこれらに類する団体で本市が適当でないとする者

## 5 用途の指定・制限等

### (1)用途の指定（参考図 6）

飲食店舗又は飲食店舗及びその他の店舗、事務所若しくは集会所等が入る常設の建築物（注 1。以下「飲食店舗等」という。）並びに親水広場（注 2）を整備するものとします。

（注 1）建築物は原則として 2 層までとします（屋上の利用可）。ただし、親水広場を 150 m<sup>2</sup>以上確保する場合若しくは建築物内にパブリックスペース（注 3）を設ける場合は 3 層とすることができます。なお、3 層部の床面積は親水広場の 100 m<sup>2</sup>を超える面積及びパブリックスペースの面積の合計の 2 分の 1 以下とします。

（注 2）「親水広場」とは、誰もが自由に出入りし休息できるオープンスペースをさし、この募集では敷地の中に屋外でのイベントも可能なようある程度まとまった形状で 100 m<sup>2</sup>以上の面積を確保し、休憩施設（ベンチ等）等を設置していただきます。また、区域内での営業行為（看板等の設置を含む。）は禁止します。なお、営業時間外は閉鎖することもできます。

（注 3）「パブリックスペース」とは、誰もが使える休憩所・展示室・ホール・会議室などの空間や場所をさし、有償であるか否かを問いません。なお、建物内の通路は含みません。

### (2)用途の制限

政治的又は宗教的用途に使用することはできません。

風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（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。

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 号に定める暴力団その他の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等、公序良俗に反する用途に使用することはできません。

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。

その他名古屋市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。

第三者に から の用途に使用させることはできません。

### (3)権利譲渡等の禁止

名古屋市の承認を得ることなく、賃借権を第三者に譲渡し、転貸し、又は担保に供することはできません。

### (4)調査協力義務

使用状況を把握するため、名古屋市はいつでも貸付物件を実地調査し、又は借受人に対して必要な報告を求めることができるものとします。この場合、借受人にはこれに協力していただく必要があります。

## 6 土地の賃貸借

### (1)賃貸借の形態及び期間

賃貸借の形態 定期借地権契約（事業用借地権）

賃貸借の期間 10～15年の範囲内で申込書（様式12）に明記された期間とします。

賃貸借の始期は工事着工予定日を限度として契約で定めます。

### (2)賃料、保証金（建物取壊し費用相当額）

月 額 賃 料	保 証 金
190,300円	提案された建物の延床面積に 14,000円/m <sup>2</sup> を乗じて得た金額 (千円未満切り上げ)

賃料は、原則として3年ごとに見直しができるものとします。

保証金は、契約が終了し、契約条項に違反等がない場合に借主の請求により返還します。なお、返還すべき保証金には利息を付さないものとします。

### (3)指定期日

賃借人は、契約締結後速やかに整備に着手し、遅くとも平成21年3月31日までには工事を終了させ、営業を開始するものとします。

### (4)契約の解除

次のいずれかに該当する場合は、名古屋市は契約を解除することができるものとします。

国、地方公共団体その他地方公共団体において公用又は公共用に供するため本件土地を必要とする場合

借主が契約の定めに違反した場合において、名古屋市が相当の期間を定めて義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に義務が履行されない場合

借主が銀行取引停止処分を受け、又は破産、民事再生、会社整理若しくは会社更生手続きの申立てを受け、若しくはこれらの申立てをした場合

借主が仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合

借主に本件契約を継続しがたい重大な背信行為があった場合

### (5)違約金の徴収

借主が契約の定めに違反した場合又は借主を原因として契約が解除された場合は違約金を徴収します。

詳しくは「事業用借地権設定契約のための覚書（標準様式）」を参照してください。

### (6)原状回復義務

賃貸借期間満了時又は賃貸借契約解除時には、建物等をすべて取去し、土地を原状に回復して名古屋市に返還していただきます。原状に回復されない場合は損害金を徴収します。

### (7)その他

特に記載のない事項については、名古屋市の関係規程の定めによるものとします。

## 7 応募手続

### (1) 質疑応答

募集に関して質疑がある場合には、応募登録（様式 1、FAX 提出可）を行ったうえで、質問内容及び回答先（部署名、担当者名、電話番号及びファックス番号）を記載した文書を、事務局あてに持参、郵送又はファックスにより提出してください。なお、文書によらないものは受け付けません。

（質問書受付期間 平成 19 年 12 月 13 日（木）から 12 月 20 日（木）午後 5 時必着）

回答は、平成 19 年 12 月 25 日（火）頃までに、応募登録者全員に FAX でお送りします。

回答内容については、募集要項と同等の効力を持つものとします。また、質問書受付期間終了後の応募登録者に対しても同等の効力を持つものとします。

### (2) 応募方法

事前に応募登録（様式 1、FAX 提出可）を行ったうえで、受付期間内（平成 20 年 2 月 4 日（月）～2 月 8 日（金））に応募書類及び添付書類各 10 部（正本を 1 部、副本（正本のコピー）を 9 部）を事務局まで持参してください。

### (3) 応募の制限

応募は 1 法人 1 提案とします。グループを構成する場合にあっても、ひとつの法人が複数の応募の応募者となることはできません。

### (4) 応募書類

応募申込書＜表紙＞（様式 2）

応募申込書（様式 3）

損益計算書（様式 4）

貸借対照表（様式 5）

法人概要説明書（様式 6～7）

提案書＜表紙＞（様式 8）

提案書（様式 9～10）

提案書（様式 11）

親水広場計画提案書（様式 12）

経営計画書（様式 13）

### (5) 添付書類

定款

登記事項証明書（現在事項証明書）

直近 3 期分の決算書

納税証明書（直近 2 年間）

法人税、法人市町村民税、固定資産税、消費税及び地方消費税

施設配置平面図 … A3 判

施設配置立面図（4 方向） … A3 判

各階平面図 … A3 判

イメージパース（外観・内部） … A3 判

### (6) 応募書類作成上の留意点

納屋橋地区において賑わいと魅力ある水辺空間を創出する飲食店舗等及び親水広場の整備並びに当該飲食店舗等の営業及び親水広場の管理について作成してください。

応募に関する提出書類等の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用することとします。

関係法令及び条例を遵守し、かつ募集要項に記載された条件を満足するとともに、必要な協議確認を行った上で応募書類を作成してください。

応募書類作成及び提出に必要な諸費用は、応募者の負担とします。

施設の整備に伴う工事は、すべて事業者の負担で行っていただきます。

既設の河川管理用通路及び護岸については現況のままとします。ただし、河川管理用通路の改修については、事業者が費用の全額を負担する場合には、名古屋市との協議により可能な場合があります。

次に掲げる事項の契約、手続き、施工等については事業者の負担とします。

ア 電気需要に関すること（既設の引き込みはありません。）

イ 既設上下水施設の引き込み位置や規格の変更及び廃止や新設に関すること

ウ ガス需要に関すること（既設の引き込みはありません。）

エ 乗り入れ部分の施工に関すること

#### (7)整備計画作成にあたっての留意事項

堀川との一体性がある土地利用計画とすること

地域ににぎわいをもたらす施設計画とすること

堀川との視覚的な連続性が感じられるようにすること

建物内部からの視覚的な親水性を確保すること

「堀川沿い」という立地を活かした積極的な水辺の演出を行うこと

広小路通及び周辺における良好な都市景観の形成に配慮すること

敷地内に設置する屋外広告物は自家用に限定すること（ただし、親水広場内には一切の広告物は設置できません。）

荷捌き等、飲食店舗等の営業に必要な駐車場は、敷地の内外に関わらず確保すること（ただし、親水広場を駐車場として使用することはできません。）

市民の利用など、公共性やバリアフリーに配慮すること

#### (8)管理運営計画作成にあたっての留意事項

敷地が公有地であることを踏まえ、品格のある経営を行うこと

多くの人を引きつける魅力的なサービスを提供すること（ただし、夜間のみの営業は認めません。）

イベントの開催など、にぎわいを創出する演出を行うこと

堀川に関連するイベントや地域の活性化のための活動に積極的に参加し、及び協力すること

隣接する河川管理通路を含め周辺美化に努めること

ごみの減量、再資源化や省エネルギーなどの環境保全施策に積極的に取り組むこと

～ の具体的な取組みの内容については、名古屋市が現在策定中の「大都市小売店舗地域貢献ガイドライン(案)」別表の“地域貢献活動事例”を参考にしてください。

(<http://www.city.nagoya.jp> から名古屋市政 パブリックコメントのページへ)

#### (9)応募書類の取扱い

この募集に関して必要と認める場合を除き、提出された応募図書等は公表しないこととします。

また、提出された応募書類は一切返却しません。