

中川運河堀止地区開発提案募集要項

令和5年3月

(令和5年4月一部修正)

名古屋市

目次

はじめに

第1章 募集の概要

- 1 募集の名称
- 2 募集内容
- 3 本事業主催者及び事務局
- 4 提案の募集公表から完了検査までの流れ

第2章 対象敷地の概要

- 1 所在等
- 2 接道等の状況
- 3 供給処理施設等の状況
- 4 地盤条件
- 5 土壌汚染
- 6 高架下広場
- 7 堀止緑地
- 8 乗船場
- 9 不発弾に対する対応
- 10 都市再生事業
- 11 その他

第3章 募集の条件

- 1 基本条件
- 2 求める機能
- 3 設計・建設に関する諸条件
- 4 運営・維持管理に関する諸条件
- 5 その他の諸条件
- 6 土地貸付価額等
- 7 事業スケジュール

第4章 提案募集への応募

- 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 事業計画の実現性
- 2 事業計画
- 3 施設計画
- 4 その他

第6章 開発事業予定者の決定

- 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 開発事業予定者の決定
- 5 評価委員等への接触の禁止

第7章 開発事業者の決定及び契約等の締結

- 1 基本協定の締結
- 2 開発事業者の決定
- 3 土地に関する契約の締結等
- 4 設計等協議
- 5 実施協定の締結
- 6 開発事業者決定の取消し

第8章 留意事項

- 1 土地の引渡し
- 2 工事着手
- 3 工事調整
- 4 工事完了
- 5 提案内容等の変更
- 6 地域及び本市への説明・報告等

様式

- | | |
|-----|----------|
| 様式1 | 参加表明書 |
| 様式2 | 代表者等名簿 |
| 様式3 | 財務状況表 |
| 様式4 | 参加表明変更届 |
| 様式5 | 質問書 |
| 様式6 | 開発事業者申込書 |
| 様式7 | 委任状 |
| 様式8 | 誓約書 |

様式 9	土地借受希望価額等提案書
様式 10	初期投資に伴う資金等計画書
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	実績及び実施体制
様式 15	工事工程案
様式 16	事業計画
様式 17	設計説明書
様式 18	辞退届
様式 19	開発事業者協定書
様式 20	工事着手届
様式 21	工事完了届

参考資料

- 参考資料 1 中川運河堀止地区開発に関する基本協定書（案）
 参考資料 2 事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）

関連資料

- 資料 1 中川運河にぎわいゾーンの目指す姿
 資料 2 位置図
 資料 3 敷地平面図
 資料 4 基盤整備状況
 資料 5 基盤整備計画図 ※ 1
 資料 6 周辺地盤情報 ※ 1
 資料 7 高架下広場整備について
 資料 8 堀止緑地整備について
 資料 9 高架下の残地杭について
 資料 10 水面活用について
 資料 11 高架下占用許可基準について
 資料 12 名古屋高速道路橋脚構造図について
 資料 13 ささしまライブ 24 地区整備方針
 資料 14 水辺活用のイメージ
 資料 15 にぎわいゾーン及び周辺地域における主な取組み
 資料 16 クルーズ名古屋について
 資料 17 高架下の送水管等について

※ 1 参加表明書等の提出者のみに開示。

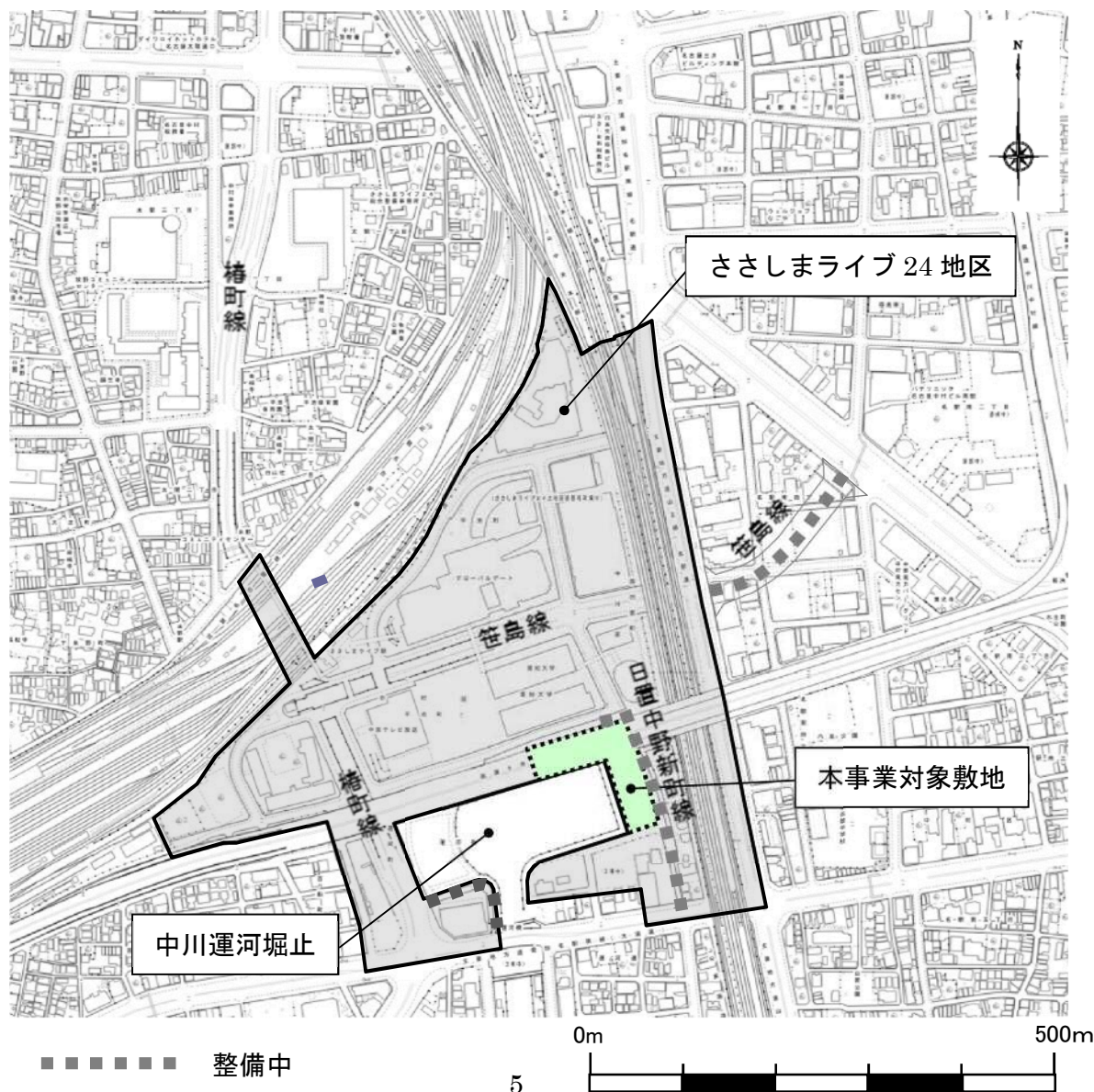
はじめに

中川運河は、開通当時、「東洋一の大運河」と称され、名古屋港と都心とを結ぶ水運による物流の軸として、名古屋の経済産業の発展を支えてきました。しかし、時代の流れとともに、輸送形態が運河を利用した水運からトラック等を利用した陸運に移り変わり、現在は運河を利用した貨物の輸送は非常に少なく、最盛期といわれている昭和39年の取扱貨物量の1%程度まで減少しています。

そのため、中川運河の歴史を尊重しつつ、新たな価値や果たすべき役割を見出し、うるおいや憩い、にぎわいをもたらす運河へと再生することを目的として、平成24年10月に名古屋市と名古屋港管理組合が共同で「中川運河再生計画」を策定しました。当計画においては、交流・創造、環境、産業、防災の4つ再生方針を掲げ、概ね20年先を見据えた再生構想と概ね10年間の取組み内容を柱として、運河の再生をめざすこととしています。

本事業は、こうした中川運河再生計画に基づくまちづくりの推進にあたり、広く民間からの事業提案を募集するものです。

◆堀止地区の位置



（１）中川運河の概要

中川運河は、名古屋港と旧国鉄笹島貨物駅とを結ぶ運河で、支線を含めた全延長は約8.2km、水域の幅員は約36～91m、水深は約3mの規模を有しています。

この運河は、工業都市としての発展を図るために名古屋市が開削し、昭和5年に幹線及び北支線が、昭和7年に東支線を含む全線が開通しました。

昭和26年に名古屋港管理組合が設立されてからは、同組合が港湾施設として管理しています。

小碓・南郊運河、荒子川・港北運河などの横堀は、当初約6kmの延長があり、水運に利用されていましたが、その後の水運の減少に伴って一部が埋め立てられ、現在は約2kmになっており、埋立地の一部は南郊公園など緑地として活用されています。

名古屋市は昭和9年に人口が100万人を突破し、工業都市としての発展をめざしていましたが、堀川、新堀川などの既設運河は、いずれも規模が小さく、潮の干満の影響による「潮待ち」のために輸送に時間も要したことから、その水運機能は必ずしも十分ではありませんでした。

そこで名古屋港と旧国鉄笹島貨物駅とをつなぐ中川運河が、大正13年に都市計画決定されました。整備にあたっては、名古屋市南西部の土地は名古屋港平均海面以下のところもあったため、運河開削とともに掘った土を利用して兩岸の敷地造成が行われ、そこに工場が誘致されました。

中川運河は完成当時、「東洋一の大運河」と呼ばれました。中川運河の最大の利点は、閘門式のために潮位の影響を受けることなく輸送が可能であったという点です。

昭和39年には7万5千隻を超える船が往来し、出入貨物量は400万トン以上となり、名古屋の経済発展に大きく貢献しました。

（２）中川運河再生計画

中川運河は、名古屋港と都心とを結ぶ水運による物流の軸として、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、運河の水運物流の減少を背景に、中川運河の果たす役割を見直し、平成5年に名古屋市と名古屋港管理組合で基本計画（名古屋市では「中川運河整備基本計画」、名古屋港管理組合では「中川運河再開発基本計画」としています。）を策定し、以降、この基本計画に基づいて整備を進めてきました。

しかし、基本計画策定から20年近くが経過し、少子高齢化の加速と人口減少の進展、大規模地震や津波など安心・安全に対する危機感の増大、地球環境問題の深刻化、「個」の時代における新たなつながりへの期待など、社会をとりまく新たな課題を踏まえて、中川運河のめざすべき姿と再生の方針を再検討することが必要となってきました。

また、この間、名古屋市の将来のまちづくりの基本方針や諸計画、並びに名古屋港の整備等に関する諸計画が策定されており、今後は、これら関連計画における中川運河の位置づけを反映して取り組んでいく必要があります。

こうした背景を踏まえ、中川運河の歴史を尊重しつつ、新たに求められる価値や果たすべき役割を見据えた「中川運河再生計画」を平成24年10月に策定しました。

この計画では、中川運河を、うるおいや憩い、にぎわいをもたらす運河へと再生することにより、中川運河の水辺に新たな息吹を注ぎ、次の世代に継承していくとされています。

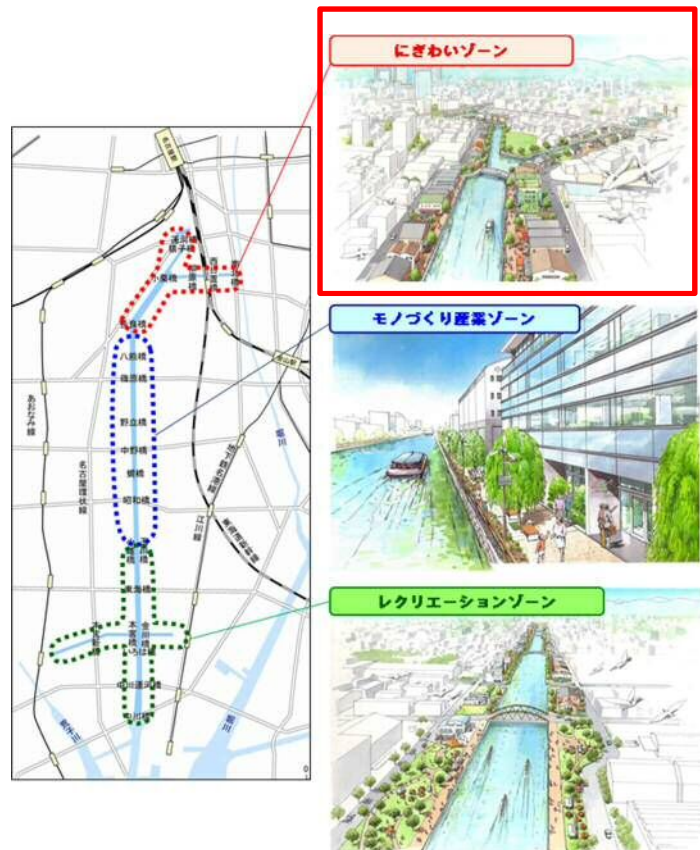
(3) 本事業の趣旨

中川運河再生計画において、本事業対象敷地が含まれるエリアは、「にぎわいゾーン」として位置づけられ、ささしまライブ24地区の開発と連携し、緑地・プロムナードの設置や、沿岸用地へのカフェ、レストラン等ににぎわい施設の誘導、水上交通の運航などの施策を展開して、運河の魅力と回遊性を高め、都心地域に集まる人びとが訪れたいくなるような「港と文化を感じる都心のオアシス」の形成をめざすとされています。

中川運河再生計画の策定以降、名古屋駅周辺ではリニア中央新幹線開業を見据えた様々な計画が進められているとともに、ささしまライブ24地区のまちびらきが行われるなど、にぎわいゾーン周辺におけるまちづくりの動きが活発化していることを踏まえ、中川運河再生計画に掲げられた空間計画を具現化するために導入すべき機能や施策が『中川運河にぎわいゾーン にぎわい創生プロジェクト』（平成29年3月）として取りまとめられました。

その『中川運河にぎわいゾーン にぎわい創生プロジェクト』では、行政によるまちづくりのきっかけづくりとして、にぎわいゾーンの核を形成するため、本事業対象敷地において、民間開発の誘導をしていくことが示されています。

本事業は、上記の『中川運河再生計画』『中川運河にぎわいゾーン にぎわい創生プロジェクト』等々に示された計画の実現に向け、上述の趣旨に沿って行います。



(4) ささしまライブ24 土地区画整理事業の概要

名古屋駅の南に位置する旧国鉄笹島貨物駅跡地の約12.4haと中川運河堀止周辺を含む「ささしまライブ24地区」では、国際歓迎・交流の拠点をめざしたまちづくりを行っています。

これまで、土地区画整理事業による都市基盤の整備が鋭意進められ、貨物駅跡地部分の開発がほぼ完了し、平成29年10月にはまちびらきが行われました。また、平成30年9月には都市計画道路椿町線や笹島線の本線部が開通し、名古屋駅周辺の交通状況が大きく改善するとともに、地区の活性化が期待されるところです。

本事業対象敷地が含まれるエリアは、「ささしまライブ24地区整備方針」により、中川運河堀止を中心とした親水空間と、公園を中心に災害時に活用できる防災機能を併せ持つゾーンとして「親水・都市防災ゾーン」の土地利用計画が定められています。

(5) にぎわいゾーンにおける主な取組み

「にぎわいゾーン」における中川運河の再生に向けた主な取組みは、以下のとおりです。

① クルーズ名古屋中川運河ラインの運航

中川運河の再生と名古屋港のにぎわい創出を図るため、中川運河において名古屋の「都心」と「みなとエリア」とを結ぶ水上交通の定期運航を実施しています。水面から名古屋駅のビル群を一望できる「ささしまライブ24地区」やパナマ運河をプチ体験できる「中川口通船門」、開放的な名古屋港などの風景をお楽しみいただけます。

なお、現在、将来的な民間による自主運航に向け、水上交通の定期運航を実施しています。

② 沿岸用地事業提案募集の実施

名古屋港管理組合において、魅力ある水辺空間を創出し、中川運河のにぎわい創出を図ることを目的に、「中川運河再生計画に基づく沿岸用地土地貸付けに関するガイドライン」に基づき、中川運河の沿岸用地を活用し、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等の誘致を進めています。

③ 緑豊かな空間の創出

沿岸用地内の緑化を推進するとともに、堀止緑地など、人々が安全に水に親しむことができる親水緑地の整備を進めています。

④ 良好な水環境の創出

露橋水処理センターにおける高度処理水の活用や松重ポンプ所の改修等により、水循環の促進を図るとともに、底層の貧酸素化解消や底質改善に向けた検討に取り組んでいます。

⑤ プロムナードの整備

にぎわい施設や緑地をつなぐプロムナード（遊歩道）の整備を進めています。子どもから高齢者、外国人など多様な人びとが水辺を楽しく回遊・交流できる空間整備に取り組んでいます。

⑥ 市民交流・創造活動

中川運河を舞台とするアートへの助成事業を実施しています（中川運河再生文化芸術活動助成事業ARToC10 事務局：名古屋都市センター）。これにより、毎年、多彩なアーティストが映像、音楽などのプログラムを展開しています。

⑦ 世界運河会議NAGOYA2020の開催

中川運河のこれからを議論する国際会議が令和3年度にささしまライブ24地区において開催されました。中川運河の価値や魅力を多くの市民などと共有し、中川運河再生に向けた民間レベルでの機運が高まる機会となりました。

第1章 募集の概要

1 募集の名称

名称は「中川運河堀止地区開発提案募集」とします。

2 募集内容

中川運河堀止地区は、中川運河にぎわいゾーンの玄関口に位置することを踏まえ、ゾーンのコンセプト「港と文化を感じる都心のオアシス」にふさわしい機能を有した事業提案を募集します。（資料1を参照）

堀止地区は、名古屋駅エリアの南端、かつ中川運河エリアの北端に位置していることを踏まえ、名古屋駅周辺の都心部のにぎわいを中川運河へ誘導するエリアとして、「キャナル・ゲート～世界に誇れる水辺空間～」の形成に向け、「運河の憩いやにぎわいの創出」「水辺空間の活性化」等に資する施設を整備し、魅力ある水辺空間を創出するための事業提案を募集します。

3 本事業主催者及び事務局

名古屋市が主催します。

事務局は住宅都市局都市整備部名港開発振興課内に設置します。

名古屋市住宅都市局都市整備部名港開発振興課

所在地：名古屋市中区三の丸三丁目1番1号（〒460-8508）

電話：052-972-2785 FAX：052-972-4161

担当者：濱中、市橋

電子メール：a2784@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

ウェブサイト：<http://www.city.nagoya.jp/>

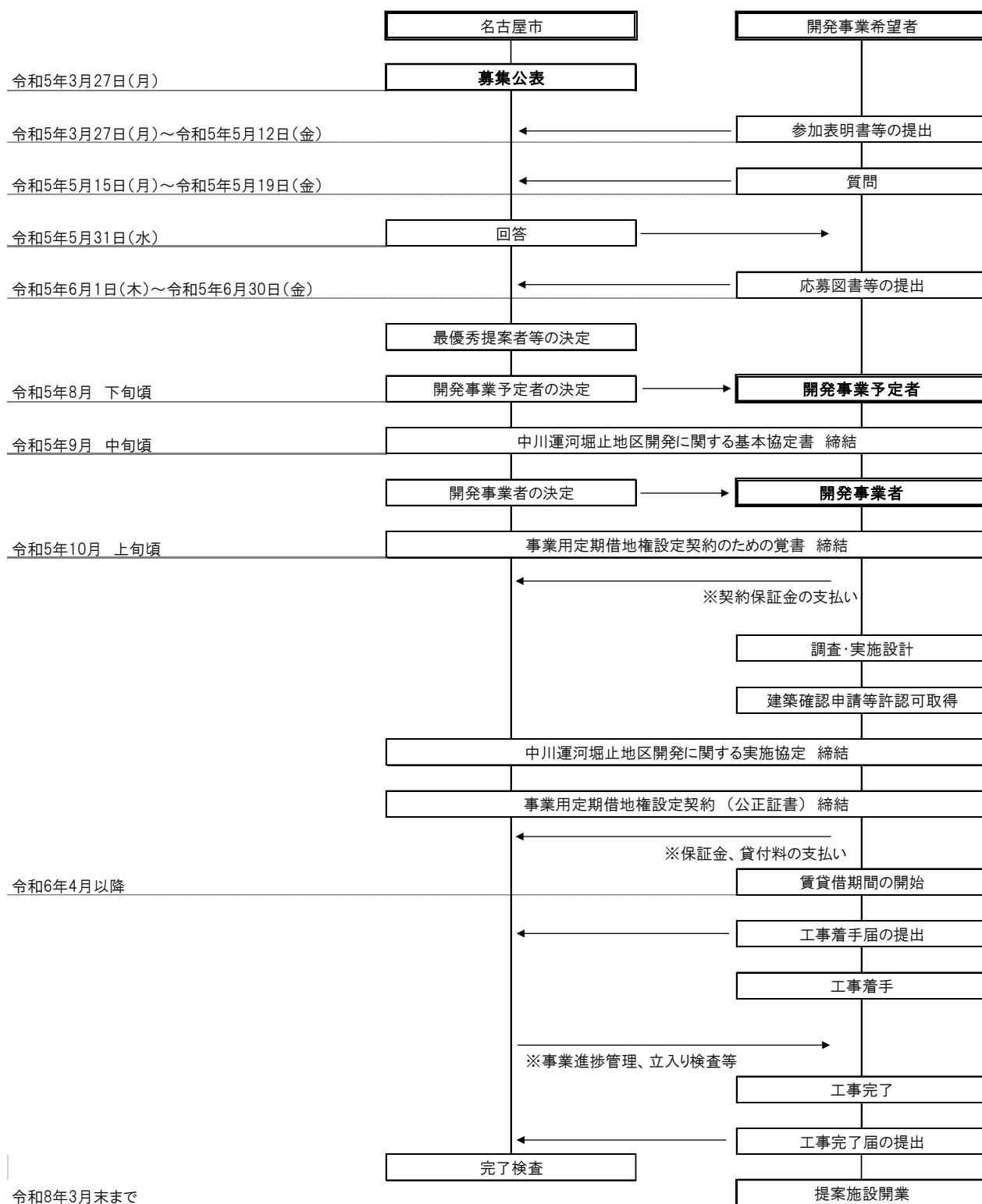
○本募集要項、様式等

トップページ＞事業向け情報＞募集情報＞その他の募集＞住宅都市局からのお知らせ
＞中川運河堀止地区開発提案募集について

※本提案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完了検査までの流れ

募集公表から完了検査までのスケジュールは、概ね以下のとおりとする。



第2章 対象敷地の概要

1 所在等

(1) 所在（資料2を参照）

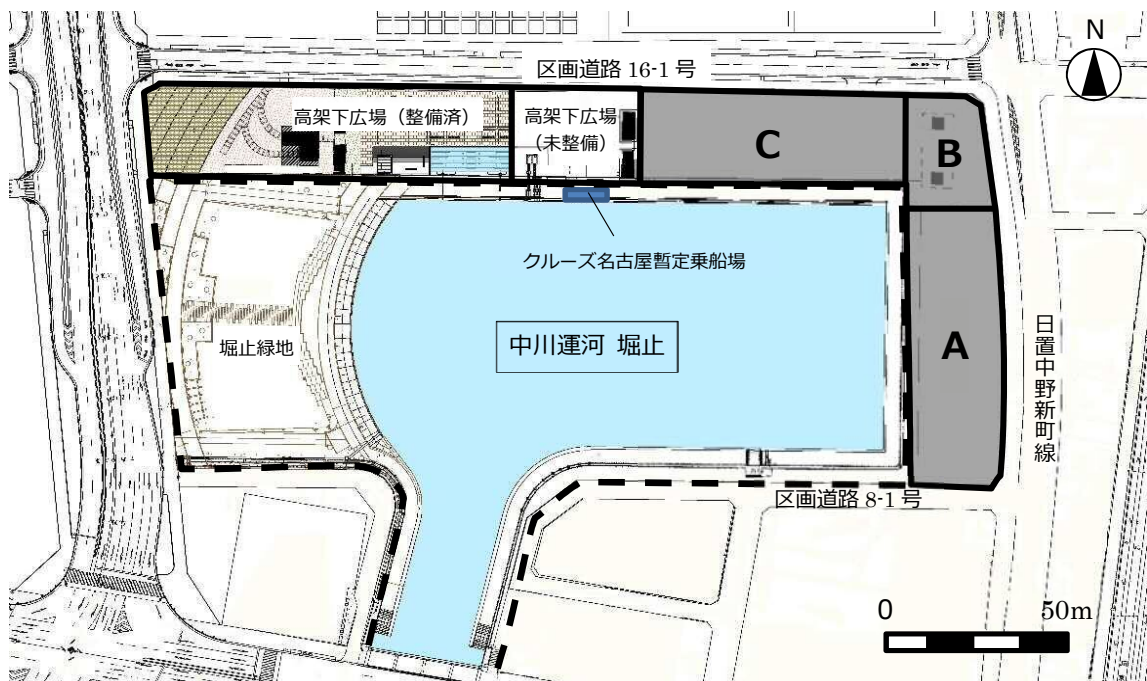
中川区運河町地内

(名古屋都市計画事業ささしまライブ24土地区画整理事業地内 仮換地12ブロック2番、12ブロック3番、及び名古屋高速5号万場線高架下（仮換地12ブロック1番含む）)

(2) 敷地面積（資料3を参照）

用地	敷地		面積	所有者
A	仮換地12ブロック2番、12ブロック3番		2,389㎡	市
B	名古屋高速5号	仮換地12ブロック1番	802㎡	名古屋高速道路公社
C	万場線高架下	仮換地12ブロック1番以外	2,685㎡	市
合計	—		5,876㎡	—

(位置図)



※ 以下、仮換地12ブロック2番、12ブロック3番を「用地A」、名古屋高速5号万場線高架下のうち、仮換地12ブロック1番を「用地B」、それ以外の高架下を「用地C」という。

※ 用地Cと、本市が整備する高架下広場(未整備)との詳細な範囲は、別途確認するものとする。

(3) 交通

名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「ささしまライブ」駅（道路距離で約500m）

名古屋高速5号万場線「黄金」IC（西方へ約800m）

ささしまウェルカムバス「ささしまライブ」「グローバルゲート南」バス停

(4) 地域地区等

①用途地域：近隣商業地域

②容 積 率：300%

③建ぺい率：80%

④そ の 他：準防火地域、絶対高4.5m高度地区、緑化地域、特定都市再生緊急整備地域、
都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、駐車場整備地区、
名古屋都市計画事業ささしまライブ24土地区画整理事業区域内

2 接道等の状況

番号	種別	名称	幅員	整備状況	備考
①	道路	都計3・5・18号日置中野新町線	18m	整備中	用地Aの東側道路
②	道路	区画道路8-1号	8m	整備済	用地Aの南側道路
③	道路	区画道路16-1号	16m	整備済	用地Cの北側道路
④	道路	区画道路16-1号	16m	整備中	用地Bの北側道路
⑤	道路	道路①、④交差点部	—	整備中	用地B北東角交差点

※名古屋都市計画事業ささしまライブ24土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）

により、資料4及び資料5のとおり整備がされる予定です。なお、道路整備の内容及び完了時期は変更となる場合があります、整備内容・時期を保証するものではありません。

※乗入れ工事は開発事業者の負担・責任において行ってください。なお、設置不可の箇所もあり、乗入れ位置等は、別途、ささしまライブ24総合整備事務所との調整が必要です。

3 供給処理施設等の状況

対象敷地周辺の供給処理施設等は、資料5のとおりそれぞれ整備が予定されています。なお、道路整備と同様に供給処理施設等の整備時期は変更となる場合があります、整備時期等を保証するものではありません。

開発事業者は、別途、各事業者と調整のうえ接続してください。なお、引き込み工事の負担金は開発事業者が負担するものとし、詳細については各事業者を確認してください。

4 地盤条件

地盤の性状等については、開発事業者の負担・責任において調査してください。なお、対象敷地周辺におけるボーリング柱状図は資料6のとおりです。参考としてご確認ください。

5 土壌汚染

対象敷地において、過去に汚染の原因となる施設等が立地していたことは確認されていません。

ただし、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等、法令上必要となる届出・調査が不要となることを担保するものではないため、土地の形質改変に際しては、開発事業者の負担・責任において、関係法令に基づき適切に対処してください。なお、対象敷地における土壌汚染調査を実施していません。また、土地については現状有姿で引渡します。

6 高架下広場

名古屋高速 5 号万場線高架下（以下「高架下広場」という。）において、本市が高架下の広場整備（以下「高架下広場整備」という。）を行っています。なお、用地 C 西側の現在未整備の区域については、令和 5 年度以降に高架下広場整備を予定しています。資料 7 を参照してください。

7 堀止緑地

中川運河管理用地内において、名古屋港管理組合により緑地・プロムナードの整備（以下「堀止緑地整備」という。）をしています。整備内容については、資料 8 を参照してください。

また、用地 C とプロムナードを接続する階段等については、開発事業者の負担において 1 箇所以上整備してください。なお、階段等を整備できる範囲は資料 8 に示す約 80m のうち合計 20m までとしてください。詳細は本市及び名古屋港管理組合と協議してください。

8 乗船場

平成 29 年度に高架下広場の南側に乗船場を整備し、クルーズ名古屋の暫定乗船場として利用しています。今回の開発と合わせて、開発事業者の負担において、用地 A の西側の水面に新たに浮桟橋による乗船場を設置することが可能です。詳細は本市及び名古屋港管理組合と協議してください。（詳細は第 3 章 3（4）を参照）

9 不発弾に対する対応

施設整備に際して、不発弾調査を実施する場合は、開発事業者の負担・責任において実施してください。また、中川運河堀止水面内の作業においては、海上保安部への作業許可申請（港長申請）が必要となるため、申請の際、爆弾探査について指導を受ける可能性があります。詳細は名古屋港管理組合と協議してください。なお、調査・工事の際に不発弾が発見された場合は、本市と協議のうえ、本市は不発弾の除去に係る費用を負担するものとします。

10 都市再生事業

対象敷地は、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域、特定都市再生緊急整備地域（名古屋駅周辺・伏見・栄地域）、都市再生整備計画（中川運河にぎわいゾーン地区）の区域内に位置しており、国土交通大臣の認定等必要な条件が満たされた場合には、国からの金融支援や税制支援が受けられる可能性があります。今回の提案においては、これらの支援を受ける前提での提案は認めないものとします。

なお、国からの金融支援や税制支援を受けようとする場合は、開発事業者決定後に自らの負担・責任において関係機関と直接協議のうえ、手続きを行ってください。

1.1 その他

用地Cは、過去に立地していた物流倉庫の松杭等が残存しているため、必要に応じて開発事業者の負担において撤去工事を行ってください。残地杭等については資料9を参照してください。なお、用地A及びBについて、施設整備にあたっての残置物の撤去は、開発事業者の負担・責任で行ってください。

また、用地Bと用地Cの境界付近の区域において、名古屋市上下水道局が管理する露橋水处理センターからの高度処理水を送水する管や下水残置管及び名古屋高速道路公社が管理する高速道路の排水管などが敷設されています。これらの送水管等の維持管理の観点から、資料17に示す区域の上部空間では建物の建設は認めないものとします。なお、送水管等の維持管理上、名古屋市上下水道局又は名古屋高速道路公社が管及び人孔の点検を行うことがあります。詳細は名古屋市上下水道局及び名古屋高速道路公社と協議してください。

第3章 募集の条件

1 基本条件

開発事業者は、中川運河再生計画など本事業の趣旨を踏まえた新たな活用を行いながら、提案されたすべての施設の管理運営を行うものとします。

なお、用地Aについては、対象敷地全体を貸付物件として本市から貸付けるものとします。用地B及びCについては、名古屋高速道路公社に対して占用許可手続きを行うものとします。

また、任意の用地のみの貸付や占用、敷地の分割は行いません。

2 求める機能

(1) 中川運河を活用したにぎわい、憩いの創出

名古屋駅から連続する都心部のにぎわいを中川運河へ誘導するとともに、本事業による開発用地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のできる空間形成のほか、昼夜を問わず日常的に中川運河の魅力を活用できる提案としてください。

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など、特定の利用者に限定されず幅広い客層を日常的に呼び込み、隣接するささしまライブ 24 地区との連続性への配慮や、中川運河を含む周辺地域の発展やにぎわい創出に寄与する活用策を求めます。

また、水辺空間と調和し、堀止地区にふさわしいデザインとランドスケープや、新幹線からの眺望にも配慮した景観を求めます。

なお、用地Cは、ささしまライブ 24 土地区画整理事業の事業計画書上、広場として位置付けられていることを考慮し、不特定多数の方が利用でき、施設と一体的な活用が期待できるオープンスペースを配置してください。

(2) 水辺空間の活性化に資する活用策

水辺空間を活かした新たな活用策により水辺への新たな人の流れを創出し、水上交通の活性化に資する提案としてください。とりわけ、本市が定期運航する水上交通において、対象敷地がクルーズ名古屋中川運河ライン等の水上交通発着点としても機能するよう、本事業にて以下のア・イに示す機能を含んだ施設整備を行っていただきます。

ア 待合スペース

提案施設内に乗船客や中川運河沿川を散策する人などが自由に滞在できる空間を整備してください。

イ 券売スペース

待合スペース内に水上交通乗船券を販売できる券売スペースを確保してください。

(3) 交流・創造活動への貢献

地域や市民との交流・創造活動の場を創出し、地域貢献に資する提案としてください。

水辺やオープンスペースを活用し、にぎわいの創出や運河の魅力向上に資するイベントの実施策や、地域住民や芸術活動との連携策についての提案を求めます。また、にぎわいゾーン内での

アクセス改善（シェアサイクル、次世代モビリティのポート設置等）への配慮など、アクセス改善によるにぎわいの波及に寄与する提案についても求めます。名古屋駅やささしまライブ 24 地区の来訪者を中川運河へ呼び込み、さらに周辺地域の発展やにぎわい創出に資する提案を期待します。

3 設計・建設に関する諸条件

(1) 待合スペース

乗船場や中川運河水面を見渡せる位置に待合スペースを整備してください。待合スペースは、乗船客や中川運河沿川を散策する人などが自由に滞在できる空間として 60 m²以上（券売スペース含む）の床面積を確保してください。また、ベンチ等の設置や電気・空調設備の適正配置など、滞在空間としての快適性に配慮するとともに、外部からのアクセス、乗船場・プロムナードへのアクセス、乗船場の視認性を考慮した計画としてください。

なお、待合スペースは、飲食等のスペースや、イベントや展示等に使えるフリースペースとするなど、待合機能を阻害しない範囲で他の用途と兼ねる提案も可能とし、船の運航時間外においてもにぎわいを創出できるような活用方策の提案を求めます。

(2) 券売スペース

待合スペース内に、水上交通乗船券等を販売できる券売スペースを確保してください。券売スペースは、3名程度が券売業務を行える環境として以下に示す条件を満足するものとしてください。なお、詳細は、本市と協議し決定します。

待合スペースと同様に、券売機能を阻害しない範囲で他の用途と兼ねる提案も可能とします。移動可能な施設配置とするなど、多様な使い方を想定し、船の運航時間外においてもにぎわいを創出できるような活用方策の提案を求めます。

床面積	・10 m ² 程度とすること。
施設	・券売用カウンター 3 m程度を設置すること。
電気設備	・照明、コンセント、スイッチを設置すること。
空調設備	・エアコン、換気扇等を適宜設置し、空調の冷媒・ドレン等の配管・配線についても適切な設置計画とすること。
その他	・券売スペースとしての機能性を考慮して設置位置を決定すること。

※電気設備、空調設備は、券売機能を阻害しない範囲で待合スペースの設備等と兼用する提案も可能とします。

(3) 水面との接続

用地Aからプロムナードへのアクセス通路として整備された階段・スロープの位置（資料8）を考慮し、乗船場、プロムナードへのアクセスを阻害しない施設配置としてください。

また、用地Cとプロムナードを接続する階段等については、開発事業者の負担において1箇所以上整備してください。なお、階段等を整備できる範囲は資料8に示す約80mのうち合計20mまでとしてください。詳細は本市及び名古屋港管理組合と協議してください。

(4) 水面の活用

対象敷地との一体整備により、中川運河のにぎわい、水辺の魅力向上に資する提案に対し、水域を活用した施設（以下「水面活用施設」という。）の設置を可能としますので、積極的な活用を期待します。水面活用施設の提案を希望する場合は、資料１０の条件を遵守し提案してください。水面活用施設の設置については、別途、名古屋港管理組合と協議が必要です。なお、対象敷地との一体性が認められない活用はできません。

また、浮棧橋による乗船場を新たに整備する場合は、開発事業者の負担において整備することも可能とします。転落防止柵のうち乗船場及び水面活用施設に出入りするため撤去できる範囲は、資料１０に示す区間（33m）のうち4mまでとし、転落防止柵を撤去した開口部は門扉を設置し休業時は閉鎖してください。詳細は、本市及び名古屋港管理組合と協議してください。

なお、名古屋港港湾計画上では、用地Aの前面に小型棧橋の計画（整備時期は未定）があり、棧橋の整備時には水面活用施設の移設が必要となる場合があるため。詳細は名古屋市及び名古屋港管理組合と協議してください。

(5) 名古屋高速道路5号万場線高架下

名古屋高速道路5号万場線高架下の用地B及びCの活用にあたっては、名古屋高速道路公社高架下占用許可基準（資料１１）を踏まえた計画としてください。また、橋脚の構造については資料１２を参照のうえ、新設する構造物は橋脚基礎から1m以上空ける計画とし、建物の建設、土地の掘削等にあたっては、名古屋高速道路公社と近接施工協議を行ってください。

(6) 動線・デザイン

高架下広場との接続部において、歩行連続性の確保に努めるとともに、高架下広場や堀止緑地などの周辺施設とのデザインの調和に配慮した計画としてください。

(7) その他

本市及び名古屋港管理組合が行う高架下広場整備、堀止緑地整備の参考とするため、対象敷地と連携してエリアの魅力向上に資する内容に限り、対象敷地外の活用の提案についても可能とします。なお、対象敷地外の提案については評価の対象外とし、提案内容の実現を担保するものではありません。

4 運営・維持管理に関する諸条件

(1) 待合スペース

待合スペースの運営、日常の清掃、維持管理及び修繕は、借地契約期間終了まで開発事業者の負担・責任において適切に行ってください。

(2) 券売スペース

券売スペースの運営・維持管理等は、待合スペースと一括して借地契約期間終了まで開発事業者の負担・責任において適切に行っていただきます。ただし、水上交通運航事業者からの券売業

務に係る使用要望があった際には、券売スペースを優先使用させるものとします。なお、使用料を含む券売スペースの使用に関する詳細事項は、開発事業者と運航事業者で双方協議のうえ決定するものとします。

また、本市は今後も水上交通活性化に向けた取組みを行っていきませんが、借地契約期間内における水上交通の継続運航を担保するものではありません。

(3) その他提案施設

その他、本事業にて提案されたすべての施設の運営・維持管理等は、開発事業者の負担・責任において適切に行ってください。

5 その他の諸条件

(1) 交通処理

周辺交通（車両及び歩行者）に配慮した交通処理計画とするとともに、用途や規模に応じて適切な規模の駐車場・駐輪場を設置し、敷地周辺に違法駐車・放置自転車が生じないようにしてください。

(2) 周辺環境への配慮

貸付期間を通じ、対象敷地周辺の環境に配慮した計画とし、周辺環境に配慮した運営を行ってください。詳細は、本市と協議してください。

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。また、屋外広告物は、自家用（開発事業者（グループ構成員含む）及びテナント事業者）に限るものとします。なお、対象敷地及びささしまライブ 24 地区内で開催される短期イベント、中川運河の魅力向上に寄与する短期イベント等に関してはその限りではありません。

(3) 仮換地境界標の保全

境界標は施行者の承諾を得ずに移転させることを禁じています（土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 81 条、第 142 条）。提案施設等の建設に際しては、誤って境界標の移動や除去をされないよう、十分にご注意ください。

(4) 雨水流出抑制施設

名古屋市防災条例（平成 18 年名古屋市条例第 66 号）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、開発事業者決定後は、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) 緑化の推進

緑豊かな水辺空間形成のため、樹木・芝生・壁面緑化などによる緑化を推進してください。本市の「緑化地域制度」に基づく緑化率 10% を遵守するとともに、緑化率 15% を目標として積

極的な緑化の推進を期待します。

(6) ユニバーサルデザイン、バリアフリー

名古屋市福祉都市環境整備指針に従い、高齢者、障がい者等が利用しやすい施設計画とともに、子どもから高齢者、外国人などすべての利用者が安全・安心かつ快適に利用できるようなユニバーサルデザインに配慮してください。

(7) 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、開発事業者の責任において対策を行うとともに、苦情があった場合には、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、開発事業者の責任において行ってください。

(8) 災害発生時の対応

対象敷地は、「名古屋駅周辺地区都市再生安全確保計画」の計画対象範囲内に位置しています。名古屋駅周辺地区は、広域から多くの従業者、通学者や買物・出張などの来訪者が存在しており、滞在者、来訪者等にとって安全なまち、ビジネスなどの事業継続性の高いまちを実現することは、地域としての防災性能向上のみに留まらず、広域的な救急・救命・防災活動の円滑化や、名古屋市域全域さらには名古屋都市圏全体の安全確保に資するものです。

当計画の意義を踏まえ、地震・火災等災害発生時における従業員、来訪者等の安全確保に留意し、適切な危機管理体制の構築に努めてください。

(9) 一般社団法人ささしまライブまちづくり協議会

ささしまライブ 24 地区では、土地・建物所有者による一般社団法人ささしまライブまちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）が組織されています。

協議会では、土地利用の方針と建築ルールを定めた「ささしまライブ 24 地区整備方針」（以下「地区整備方針」という。）（資料 1 3）を取り決めているほか、良好な環境の維持・にぎわいの創出・地域の価値向上などを目的に、高速道路高架下広場の維持管理を始め、ささしまライブ地区内の定期清掃、広場の維持管理、イルミネーション・イベントの開催、シャトルバス運行など、様々なエリアマネジメント活動を実施しています。

提案事業の実現に向けては、地区整備方針への配慮や、まちづくり協議会と相互に協力し、円滑な事業調整を図るよう努めてください。なお、まちづくり協議会への参画を義務付けるものではありません。

(10) 関係法令等の遵守

本募集要項に定める事項のほか、本事業に関連する法令等を遵守し、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。

(1 1) その他

対象敷地周辺では、土地区画整理事業による道路・供給処理施設等の基盤整備工事、地区内の他の敷地での建設工事等が行われているため、工事の実施に際しては、工程調整等に協力するとともに、本市及び各工事の事業者間で協議・調整しながら進めていただきます。

また、名古屋高速道路の雪氷作業において、雪を搬出する必要がある場合に堀止の水面への搬出作業を行うことがあります。詳細については名古屋高速道路公社と協議してください。

6 土地貸付価額等

(1) 仮換地 1 2 ブロック 2 番、1 2 ブロック 3 番（用地 A）

対象敷地は、事業用定期借地方式により貸付を行い、20～30 年間の事業の運営を行うものとします。なお、貸付期間は、運営期間と準備・工事期間及び取壊期間を合わせた期間とします。

土地借受希望価額等提案書（様式 9）に希望する「貸付期間（運営期間と準備・工事期間及び取壊期間を合わせた期間）」、「土地借受希望価額（月額）」及び「保証金額」を記載してください。なお、以下の①から③に示す条件を満たすものとし、条件を満たさない提示があった際は失格とします。

① 運営期間は、20 年以上 30 年以下の提案としてください。

② 土地借受希望価額（月額）は、最低貸付価額（月額）金 1, 496, 000 円以上の提案としてください。なお、最低貸付価額は、本募集要項に定める条件を反映して決定しています。

③ 保証金額は、取壊し費用相当額として、提案施設の延床面積に 16, 700 円/㎡を乗じた金額（千円未満切り上げ）以上の提案としてください。

(2) 名古屋高速 5 号万場線高架下（用地 B 及び C）

対象用地は、名古屋高速道路公社道路占用規程により、建物部分については金 4, 060 円/㎡・年、建物以外の部分については金 2, 842 円/㎡・年の占用料を名古屋高速道路公社へ支払うものとします。また、対象用地は 5 年ごとの占用許可申請が必要となりますが、占用許可条件を遵守している場合は更新が可能です。占用許可の期間については、用地 A の貸付期間を限度とします。なお、占用料は、令和 5 年度時点の占用料を記載しており、変更となる可能性があります。

また、用地 C においては、不特定多数の人が利用できるような広場やオープンスペースなどを整備する区域の占用料については、占用料の減免対象となる可能性があります。

7 事業スケジュール

(1) 開発事業予定者の決定時期

令和 5 年 8 月下旬頃を予定

(2) 土地の引渡し時期

用地 A については、土地の引渡しは、賃貸借契約期間開始の日に行うものとし、令和 6 年 4 月以降かつ実施協定締結後となります。開発事業者は、計画協議、実施設計、建築確認手続き等が

完了したうえで本市と実施協定を締結するものとします。用地B及びCについては、占用許可に係る申請手続きを行った上で、土地の引渡しは用地Aと同日とします。

(3) 工事完了期日

令和8年3月31日までに、提案したすべての施設整備を完了するとともに、提案事業の運営を開始してください。なお、施設整備を完了した際は、本市に工事完了届を提出し、完了検査を受けることとします。

第4章 提案募集への応募

1 応募資格等

(1) 応募資格

開発事業希望者は、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、グループ応募の場合は、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、協定等に関し、本市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 対象敷地の貸付料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が望ましい。

項 目	基 準
経常損益	・直近3期の決算において、3期連続の赤字でないこと
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、開発事業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、開発事業予定者決定後から基本協定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、地方税その他公租公課について滞納のある者

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下本章において「施行令」という。）第167条の4第1項の規定に該当する者

ウ 施行令第167条の4第2項各号に該当する事実があった後3年を経過しない者又はその者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者

エ 募集要項公表の日から開発事業予定者決定までの間に、名古屋市指名停止要綱（15財用第5号）に基づく指名停止措置の期間がある者

オ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者（同法に基づく更生手続開始の決定後、名古屋市の競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）

- カ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（同法に基づく再生手続開始の決定後、名古屋市の競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）
- キ 中小企業等協同組合法（昭和 24 年法律第 181 号）、中小企業団体の組織に関する法律（昭和 32 年法律第 185 号）又は商店街振興組合法（昭和 37 年法律第 141 号）によって設立された事業協同組合等又は当該事業協同組合等の組合員で、双方が同時に応募した者
- ク 募集要項公表の日から開発事業予定者決定までの間に、「名古屋市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 20 年 1 月 28 日）」及び「名古屋市が行う公有財産の売払い及び貸付の契約等からの暴力団関係事業者の排除に関する取扱要綱（19 財管第 253 号）」に基づく排除措置の期間がある者
- ※ 暴力団関係事業者であるかどうかを愛知県警察本部長に対し照会することがあります。
また、契約候補者選定後に、排除措置対象法人等であることが判明し、愛知県警察本部より排除要請があった場合は、原則として選定を取り消します。

（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）SPC を設立する場合

応募者は本事業を実施するために会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として、特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができます。その場合は、以下の条件を全て満たすこととし、SPC 構成員表（様式 1-3）において各法人の役割及び SPC への出資比率等、その内容を詳細に示してください。なお、以降の応募の手続き等において、SPC の扱いはグループ応募と同等とします。

- ア 開発事業希望者は、事業用定期借地権設定等契約を締結する SPC を設立する場合は、基本協定締結後速やかに、会社法に定める株式会社として SPC を設立してください。応募者以外の者が当該会社に対して出資することはできないものとします。
- イ 本店所在地は、名古屋市内としてください。
- ウ SPC は、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である非公開会社であり、取締役会及び監査役を設置する株式会社でなくてはなりません。
- エ SPC は、市が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施できないものとします。SPC の株式については、事業契約が終了するまで、市の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはなりません。

（４）その他

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 審査の公平性に影響を与える行為をした場合
- オ 第6章1に定める評価委員に対して、評価に関わる接触をした場合
- カ その他不正な行為を行ったと認められる場合

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
参加表明書等の提出	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、参加表明書等、必要書類を持参してください。	令和5年5月12日（金）
質問の受付	質問事項を電子メールで送信してください。（質問がない場合もその旨送信してください。）	令和5年5月15日（月） ～令和5年5月19日（金）
質問への回答	名古屋市からの回答に対し、受領確認を電子メールで送信してください。	令和5年5月31日（水）
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、開発事業者申込書等、必要書類を持参してください。	令和5年6月30日（金）

（1）参加表明書等の提出

開発事業希望者は、参加表明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、参加表明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。事務局にて内容を確認し、登録番号を付与します。

① 提出書類

必要書類	作成様式等	部数
ア 参加表明書	様式1（グループ応募の場合はグループ構成員表、SPCの場合はSPC構成員表を添付）	1部
イ 代表者等名簿	様式2	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3	1部
カ 財務諸表	有価証券報告書（直近3年分）（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（直近3年分）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	1部

	場合は、連結分も提出してください。	
--	-------------------	--

※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

事務局に持参して提出してください。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 5 年 3 月 27 日（月）～令和 5 年 5 月 12 日（金）（ただし、休庁日を除く。）

午前 9 時から午後 5 時まで（ただし、正午から午後 1 時までを除く。）

④ その他

- ・参加表明書等の提出から応募図書等の提出までの間に、単独応募で参加表明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、参加表明変更届（様式 4）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、代表法人の変更や、構成員が単独応募となるような変更、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、参加表明書等の提出以降、開発事業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。

（2）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。なお、質問がない場合も、その旨提出してください。

① 提出方法

- ・質問書（様式 5）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：【質問】中川運河堀止地区開発提案募集（法人名〇〇〇）
- ・E-mail：a2784@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

② 受付期間

- ・令和 5 年 5 月 15 日（月）～令和 5 年 5 月 19 日（金）

③ その他

- ・質問は参加表明書等を提出した者のみ可能とします。

- ・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。

(3) 質問への回答

参加表明書等を提出した者全員（グループ応募の場合は代表法人）に、全質問事項とその回答を電子メールで送信します。なお、質問事項の内容が重複している場合は、事務局で整理のうえ回答します。

① 回答日

令和5年5月31日（水）まで

② 回答の受領確認

回答を受領後、速やかにその旨を以下のとおり電子メールにて事務局あてに返信してください。

- ・件名：【回答受領】中川運河堀止地区開発提案募集（法人名〇〇〇）
- ・E-mail：a2784@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

③ 留意事項

- ・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。
- ・提案内容の是非、審査に該当するような質問については、回答を行いません。
- ・本章2（2）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。

(4) 応募図書等の提出

開発事業希望者は、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、参加表明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 開発事業者申込書	様式6（グループ応募の場合はグループ構成員表、SPCの場合はSPC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）、名古屋市税の滞納のないことの証明書	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10～21ほか）	15部＋ 電子データ
ク 土地借受希望価額等提案書	様式9	1部
ケ 開発事業者協定書	様式19（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5年6月1日（木）～令和5年6月30日（金）（ただし、休庁日を除く。）

午前9時から午後5時まで（ただし、正午から午後1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、原則としてできないものとします。
- ・事務局は、応募図書等の提出以降、開発事業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

開発事業希望者は、参加表明書等の提出以降、本募集への参加を辞退する場合は、辞退届（様式18）を令和5年6月30日（金）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、すべて開発事業希望者の負担とします。
- ・開発事業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、その他本市が必要と認めるときは、本市は無償で利用できるものとします。
- ・令和5年6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。
- ・参加表明書等の提出以降、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、参加表明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、辞退届（様式18）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、以下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、以下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「中川運河堀止地区開発提案募集」及び登録番号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「中川運河堀止地区開発提案募集」及び登録番号を記載してください。

1 事業計画の実現性

(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10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) 実績及び実施体制（様式14）

提案事業と類似する開発・運営実績や、本事業の実施体制を記載してください。類似実績については、事業内容、開発時期、規模、整備費用、関わり方（企画開発、所有・賃借、施設運営等）、運営状況等を記載してください。実施体制については、施設管理及び運営の事業者体制を記載し、

設計者（事業者名でも可）についても記載してください。

（6）工事工程案（様式15）

開発事業者決定後、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（様式16（A3）：5枚以内）

本事業の趣旨を踏まえ、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。

なお、事業内容の記載とあわせて、中川運河が都心に残された貴重な水辺空間であることを踏まえ、下記（1）～（4）について、整備方針、運営方針、活動内容、期待できる効果等を具体的に記載してください。

（1）中川運河を活用したにぎわい、憩いの創出に資する提案

特定の利用者に限定されず、幅広い客層や多くの集客を昼夜問わず日常的に見込める提案のほか、広がりのある水辺空間を活用し、堀止や中川運河の眺望に親しむことができる提案や、来訪者がくつろぎや安らぎを感じられる提案を、具体的に記載してください。

また、水辺空間と調和し、堀止地区にふさわしいデザインとランドスケープや、新幹線からの眺望にも配慮した景観を求めます。

なお、用地Cは、ささしまライブ24土地区画整理事業の事業計画に、広場として位置付けられていることを考慮し、不特定多数の方が利用でき、施設と一体的な活用が期待できるオープンスペースを確保した提案を求めます。

（2）水辺空間の活性化に資する提案

提案事業が、中川運河の水上交通の活性化にどのように寄与し、効果を波及するのか、具体的に記載してください。

現在の水上交通運航状況にとらわれず、新たな水辺の活用策など、水辺への新たな人の流れを創出する水辺空間の活用策についての提案を期待します。

（3）交流・創造活動への貢献に資する提案

市民交流の場の創出など、地域貢献に資する取組みの提案について記載してください。隣接するささしまライブ24地区との連続性への配慮や、ささしまライブ24地区の来訪者を中川運河に呼び込み、中川運河を含む周辺地域の発展やにぎわい創出に寄与する提案を期待します。

また、水辺やオープンスペースを活用したイベントの実施策や、イベント実施のための設備（電源等）についても提案を期待します。

（4）事業運営計画

提案事業の運営計画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、交通処理計画、災害

発生時の対応計画等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。

3 施設計画

(1) 設計説明書（様式 17）

様式に従い、提案施設の設計概要を記載してください。また、施設計画の考え方や留意点など、施設計画における要点（アピールポイントなど）を簡潔に記載してください。

(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	300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。 敷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。 水面活用施設の設置位置等を記載。

(3) 外観イメージパース（2面以上）

プロムナード等、中川運河周辺を散策する歩行者の視点で1面、新幹線（高さ10m程度）からの見え方を考慮した視点で1面、その他必要に応じて任意に作成してください。なお、外観イメージパースは、中川運河堀止水面との視覚的な関係性を示すとともに、水面活用施設を含めて作成してください。

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によるものとします。
- ・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。

第6章 開発事業予定者の決定

1 基本的な考え方

開発事業予定者の決定にあたり、以下5名の中川運河堀止地区開発提案募集評価委員（以下「評価委員」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本市が開発事業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、繰り上がって開発事業予定者となるものとします。

内田 俊宏 （中京大学経済学部 客員教授）
小野田 誓 （公認会計士小野田誓事務所 公認会計士）
佐藤 久美 （名古屋国際工科専門職大学工科学部 教授）
恒川 和久 （名古屋大学大学院工学研究科 教授）
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、土地借受希望価額が最低貸付価額を下回っている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、その旨を評価委員に報告します。

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（休庁日を除く。）以内に、書面（様式は自由）により説明を求めることができます。
- 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います。

（2）評価委員による提案内容の評価

評価委員は、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、各評価委員による評価点の平均点が6割未満となった応募者及び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本市が判断した応募者は失格とします。また、「事業計画の実現性」の評価点が5割未満となった応募者についても失格とします。

① プレゼンテーション

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します。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、数社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。

② 評価点

評価項目			評価点		評価の視点	
			合計	内訳	項目	視点
計画評価	事業計画の実現性		40	15	財務基盤 信用力	・ 安定的な財務基盤を有し、長期にわたり提案事業を実施する信用力が見込めるか。
				10	資金計画	・ 提案施設整備など、提案事業の運営開始までに必要な初期投資に係る資金計画は妥当か。 ・ 提案事業の運営開始後、10年間の資金収支計画は妥当か。 ・ 継続的・安定的な提案事業の運営が見込めるか。
				15	事業実施体制	・ 事業の実施に十分な実績があり、安定的な実施体制を構築しているか。
	全体計画 事業計画		90	20	事業全体の コンセプト	・ 提案された事業内容は、本事業の趣旨に沿ったものか。 ・ 水辺空間を活かした「にぎわいゾーン」の核施設として相応しい事業内容か。
				30	中川運河を活用したにぎわい、憩いの創出	・ 名古屋駅から連続する都心部のにぎわいを中川運河へ誘導するとともに、広がりのある水辺空間を活用し、堀止や中川運河の眺望に親しむことができる提案か。 ・ 特定の利用者に限定されず、幅広い客層や多くの集客を昼夜問わず日常的に見込める提案か。 ・ 来訪者がくつろぎや安らぎを感じることができる提案か。
				15	水辺空間の 活性化	・ 中川運河の水上交通の活性化に寄与し、効果を波及する提案があるか。 ・ 水辺空間を活かした新たな活用策など、水辺への新たな人の流れを創出する提案があるか。 ・ 待合スペースとして、乗船客や散策者が安らぎを感じられる環境が確保されているか。

				1 5	交流・創造活動への貢献	・市民交流の場の創出など、地域貢献に資する提案があるか。 ・にぎわいゾーン内でのアクセス改善（シェアサイクル、次世代モビリティのポート設置等）への配慮など、アクセス改善によるにぎわいの波及に寄与する提案があるか。 ・名古屋駅やささしまライブ 24 地区の来訪者を中川運河に呼び込み、さらに周辺地域の発展やにぎわい創出に寄与するような提案か。 ・水辺やオープンスペースを活用したイベントや、イベント実施のための設備(電源等)の提案があるか。		
				1 0	運営計画	・提案事業の運営計画は妥当か（予定テナント、運営時間、管理計画、交通処理計画、災害発生時の対応等） ・長期にわたって安定的な運営が見込めるか。 ・SDGs や脱炭素の観点から、維持管理含め環境負荷に配慮した運営計画となっているか。		
				5 0	施設計画	2 0	建物の外観及び景観	・水辺空間と調和し、堀止地区にふさわしいデザインとランドスケープを考慮しているか。 ・新幹線からの眺望にも配慮した景観となっているか。
						1 0	質の高い水辺空間	・水辺空間の価値を高めるデザインがされているか。 ・緑豊かな水辺空間形成のため、樹木、芝生、壁面緑化などにおいて提案施設と調和がとれ、緑化率 15%を目指すものであるか。
						1 0	配置計画	・対象敷地全体の配置計画は妥当か。 ・水辺空間を活かした配置計画がされているか。 ・高架下広場や、プロムナードとの歩行連続性に配慮した配置計画がされているか。 ・不特定多数が利用でき、施設と一体となったオープンスペースが確保されているか。
						1 0	平面・立面・動線等	・平面・立面・動線等の計画が適正か。 ・ユニバーサルデザイン、バリアフリーなど、来訪者に配慮した計画となっているか。
				価額評価		2 0	土地借受希望価額	・土地借受希望価額は、最低貸付価額を踏まえた適切な金額か。
				計		2 0 0		

③ 価額評価点

価額評価の対象となった応募者のうち土地借受希望価額（月額）が最も高い応募者の配点（20点）が満点となるよう、以下の式により計算し、各応募者の価額評価点とします。なお、土地借受希望価額（月額）が最も高い応募者は、事前審査により数社に絞り込んだ場合は、プレゼンテーションを実施した応募者から選定します。

また、土地借受希望価額が最低貸付価額を下回っている場合は失格とし、その場合は、失格となった応募者を除いて、各応募者の価額評価点を計算します。

【各応募者の価額評価点（小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までとする）】

＝価額評価の配点（20点）×（当該応募者の土地借受希望価額）

÷（価額評価の対象となった応募者の中での最高土地借受希望価額）

3 最優秀提案者等の決定

計画評価点及び価額評価点の合計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。応募者が1者であった場合でも、提案の評価・選定を行います。

また、最高得点を得た者が2者以上ある時は、計画評価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、評価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 開発事業予定者の決定

本市は、最優秀提案者を開発事業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（最優秀提案者及び次点提案者）は、本市のウェブサイトで公表します。なお、審査結果とあわせて最優秀提案の概要（建築概要や外観イメージパース、土地借受希望価額等）についても公表する予定です。

開発事業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開発事業予定者が責任を負うものとします。

なお、審査の結果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（休日を除く）以内に、書面（様式自由）により市に対して説明を求めることができます。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、その説明を応募者に対して書面により行います。

5 評価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、開発事業予定者決定までに、本事業に係る審査等に関して、評価委員及び本市職員に対する接触を行った場合は、失格とします。

また、募集要項公表から開発事業予定者決定までは、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 開発事業者の決定及び契約等の締結

1 基本協定の締結

開発事業予定者決定後、事業者として「提案内容」の確実かつ誠実な履行を担保するため、本市と開発事業予定者の間で、「中川運河掘止地区開発に関する基本協定書」を速やかに締結するものとします。なお、基本協定書（案）は、参考資料1のとおりとします。また、基本協定締結に要する費用は、開発事業予定者の負担とします。

2 開発事業者の決定

本市は、基本協定締結後、速やかに開発事業者の決定を行います。

3 土地に関する契約の締結等

用地Aの貸付は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める事業用定期借地権設定契約（以下「借地契約」という。）によるものとします。開発事業者は、基本協定締結後、速やかに本市と対象敷地に係る事業用定期借地権設定契約のための覚書（参考資料2）を締結するものとし、それに基づき賃貸借期間の始期までに公正証書により借地契約を締結します。

用地B及びCは、道路法（昭和27年法律第180号）第32条第1項に基づき、道路管理者である名古屋高速道路公社に対して占有許可申請が必要となります。

なお、借地契約の締結及び占有許可申請に要する費用は、開発事業者の負担とします。

（1）賃貸借の期間及び占有期間

用地Aについては、開発事業者が土地借受希望価額等提案書に記載した期間を借地契約における賃貸借の期間とします。

用地B及びCについては、対象用地は5年ごとの占有許可申請が必要となりますが、占有許可条件を遵守している場合は更新が可能です。占有許可の期間については、用地Aの貸付期間を限度とします。

賃貸借期間及び占有期間の始期は、令和6年4月以降とし、本市と協議のうえ決定します。また、契約期間の更新は行わないものとします。

（2）貸付料及び占有料

用地Aは、開発事業者が、土地借受希望価額等提案書に記載した価額を借地契約における貸付料の月額とします。用地Aの貸付料は、借地契約における賃貸借期間始期から発生し、賃貸借期間満了日まで発生するものとします。また、運営開始前の建築工事、運営終了後の原状回復についても賃貸借期間中に行うものとし、貸付料が発生します。貸付料は、本市の発行する納入通知書により、記載された期限までに納付してください。

用地B及びCは、名古屋高速道路公社道路占有規程により、建物部分については金4,060円/㎡・年、建物以外の部分については金2,842円/㎡・年の占有料を支払うものとします。占有料は、名古屋高速道路公社の発行する支払請求書により、記載された期限までに納入してく

ださい。なお、用地Cにおいては、不特定多数の人が利用できるような広場やオープンスペースなどを整備する区域の占用料については、占用料の減免対象となる可能性があります。

提案提出から借地契約までの間に生じた物価変動等による損失は、開発事業者又は開発事業者の権利義務継承者で負担してください。

貸付料は、本市が定める方式により、本市及び賃借人双方から3年毎に改定を請求することができます。

(3) 保証金

用地Aの保証金の額、及び支払い方法については、以下のとおりです。

① 保証金の額

保証金は、取壊し費用相当額として土地借受希望価額等提案書に記載した金額とします。

② 保証金の支払い方法

賃貸借期間の始期までに、本市の発行する保証金納付書により納付してください。

また、契約保証金として、「事業用定期借地権設定契約のための覚書」締結時に保証金の額の10/100を本市の発行する保証金納付書により納付してください。

③ その他

保証金は、開発事業者が借地契約上の義務を履行しない等により借地契約を解除する場合は、本市に帰属します。保証金の受入れ期間中の利息は付しません。

(4) 契約の費用

借地契約の締結、履行、登記及び占用許可申請に要する費用は、すべて開発事業者の負担とします。

(5) 契約の解除及び占用許可の取消し

用地Aは、借地契約期間中、以下の項目に該当する状況となった場合は、本市は借地契約を解除できるものとします。

- ・賃借人、賃借人の権利義務継承者において、借地契約の各条項に定める義務を履行しないとき
- ・本事業に係る契約の締結又は履行について、不正の行為があったとき

また、用地Aの契約解除に伴い、用地B及びCの占用許可の取消しができるものとします。

(6) 違約金及び損害賠償

用地Aは、事業者が借地契約に定めた義務に違反した場合は、賃借人及び賃借人の権利義務継承者は違約金を支払わなければなりません。また、借地契約に定めた義務を履行しないために本市に損害を与えた場合は、本市は賃借人及び賃借人の権利義務継承者に対して損害賠償を請求することができるものとします。

用地B及びCは、占有者は、高速道路の構造物又は附属物を損傷したときは、名古屋高速道路公社の指示に従い、現状回復に要する費用を負担するものとします。また、占有者は、占有物件の設置又は管理に起因して第三者に損害を与えた場合には、占有者の責任において処理するもの

とします。

(7) 権利譲渡等の禁止

開発事業者は、本市の承認を得ないで本件土地を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することができないものとします。

(8) 原状回復義務

借地契約期間及び占用期間の満了、その他の事由により借地契約及び占用が終了する場合は、対象敷地を原状に回復して更地で本市及び名古屋高速道路公社に返還しなければなりません。

4 設計等協議

開発事業者決定後、開発事業者は速やかに実施設計を開始し、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するものとします。

開発事業者は、実施設計を進めるにあたっては提案内容を遵守するものとし、本市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、開発事業者は速やかに本市に対して協議を申し入れなければなりません。

実施設計等を進めるにあたり、地盤調査など、引渡し前に対象敷地への立入りが必要な際には、その都度、本市に書面による承諾を得るものとします。

施工計画の立案に際しては、ささしまライブ 24 土地区画整理事業をはじめとする周辺工事事業者との円滑な協議調整に努めてください。

5 実施協定の締結

開発事業者は、建築確認申請等の手続きを完了した後、土地の引渡しまでに、本市と、以下の条件が含まれた実施協定を締結するものとします。

(1) 実施協定の目的

実施協定は、実施設計内容、計画協議結果を踏まえて、実際の提案施設建設にあたり、必要となる事柄を定めるとともに、基本協定を補完して、提案事業の確実な遂行と供用後の円滑な経営を図ることを目的とするものです。

(2) 開発事業者の義務

開発事業者は、基本協定、実施協定の各条項に定められた権利義務のみならず、募集要項の条件及び提案内容についても、遵守しなければなりません。(本市との協議に基づき、提案内容が変更された場合も同様とします。)

(3) 附属書類

実施協定には、協定書本文の他に、附属書類として、施設の配置、建築物・工作物等に関する図面、施設の運営計画を添付するものとします。

(4) 本市の立入り検査権、是正勧告

本市は、建設中いつでも事前通告により、又は緊急の必要がある場合は通告なしに建設工事現場への立入り、建設に関する説明の聴取、資料の提出、検査の実施を求める権利を有します。

上記立入り検査等の結果、提案内容、協定・契約事項に反している事実が認められた場合は、本市は期限を定めて是正措置を勧告する権利を有します。

本市が定めた期限までに、事業者が是正を行わない場合、あるいは、是正が不十分であると認められる場合、本市は、開発事業者の決定を取消し、借地契約を解除することができます。

6 開発事業者決定の取消し

開発事業者が、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、開発事業者の決定を取消し、基本協定及び借地契約を解除することがあります。なお、取消しにより開発事業者に損害が生じた場合でも、本市は一切負担しません。

第8章 留意事項

1 土地の引渡し

対象敷地は、借地契約における貸付期間開始の日（令和6年4月以降）に現状有姿にて引渡しを行います。提案施設の整備は、貸付期間開始後の着手となります。なお、提案施設の設計等に必要な現地調査は、本市と協議のうえ、貸付期間開始前であっても土地の使用を認めます。

2 工事着手

開発事業者は、土地の引渡し後、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20）を本市に提出するものとします。

3 工事調整

開発事業者は、工事にあたって周辺工事事業者と適宜工事工程の情報共有に努め、円滑な工事調整に協力するものとします。

4 工事完了

開発事業者は、令和8年3月31日までに、実施協定内容に従いすべての施設整備を完了するとともに、提案事業の運営を開始（開業）しなければなりません。工事を完了した際は、速やかに工事完了届（様式21）を本市に提出するものとし、その際、あわせて本市の完了検査を受けることとします。

なお、建築確認等に係る完了報告は、別途、関係部署の指示に従い適切に行ってください。

5 提案内容等の変更

開発事業者は、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。

その際、事前に、書面による協議を行い、本市の承認を受けるものとします。

6 地域及び本市への説明・報告等

（1）説明会等の開催

開発事業予定者決定後、地域住民等への説明会を開催する場合があります。その場合は、本市と協議のうえ、早急かつ誠実に対応してください。

（2）立入り検査等

本市は必要に応じて、本事業に関しての報告もしくは資料の提出を求め、又は施設内等への立入り検査を行えるものとします。この検査等について開発事業者は理由の如何を問わず、拒むことはできません。