

野跡駅前市有地活用提案募集要項

令和元年 10月

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 本募集主催者及び事務局
- 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 供給処理施設の状況
- 4 周辺地盤状況
- 5 土壌汚染
- 6 不発弾
- 7 残置物の取り扱い
- 8 都市再生事業

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 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 地元説明会の開催
- 3 開発事業者の決定
- 4 土地に関する契約の締結

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 開発事業者決定の取消し

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 | 類似する開発実績 |
| 様式15 | 工事工程案 |
| 様式16 | 事業内容 |

- 様式17 「駅そば」立地を活かした活用策
- 様式18 周辺土地開発の誘因となる活用策
- 様式19 事業運営計画
- 様式20 地域貢献に関する提案
- 様式21 設計説明書
- 様式22 開発事業者申込辞退届
- 様式23 開発事業者協定書
- 様式24 工事着手届
- 様式25 工事完了届

参考資料

- 参考資料1 野跡駅前市有地活用に関する基本協定書（案）
- 参考資料2 土地売買契約書（案）

関連資料

- 資料1 位置図
- 資料2 敷地詳細図
- 資料3 野跡駅前地区周辺位置図
- 資料4 現地状況写真
- 資料5 供給処理管の埋設状況図
- 資料6 周辺地盤状況 ※
- 資料7 土壌汚染の状況 ※
- 資料8 敷地内残置物配置図 ※
- 資料9 土地履歴関連資料（地形図、空中写真、住宅地図）※

※ 参加表明書等の提出者のみに開示

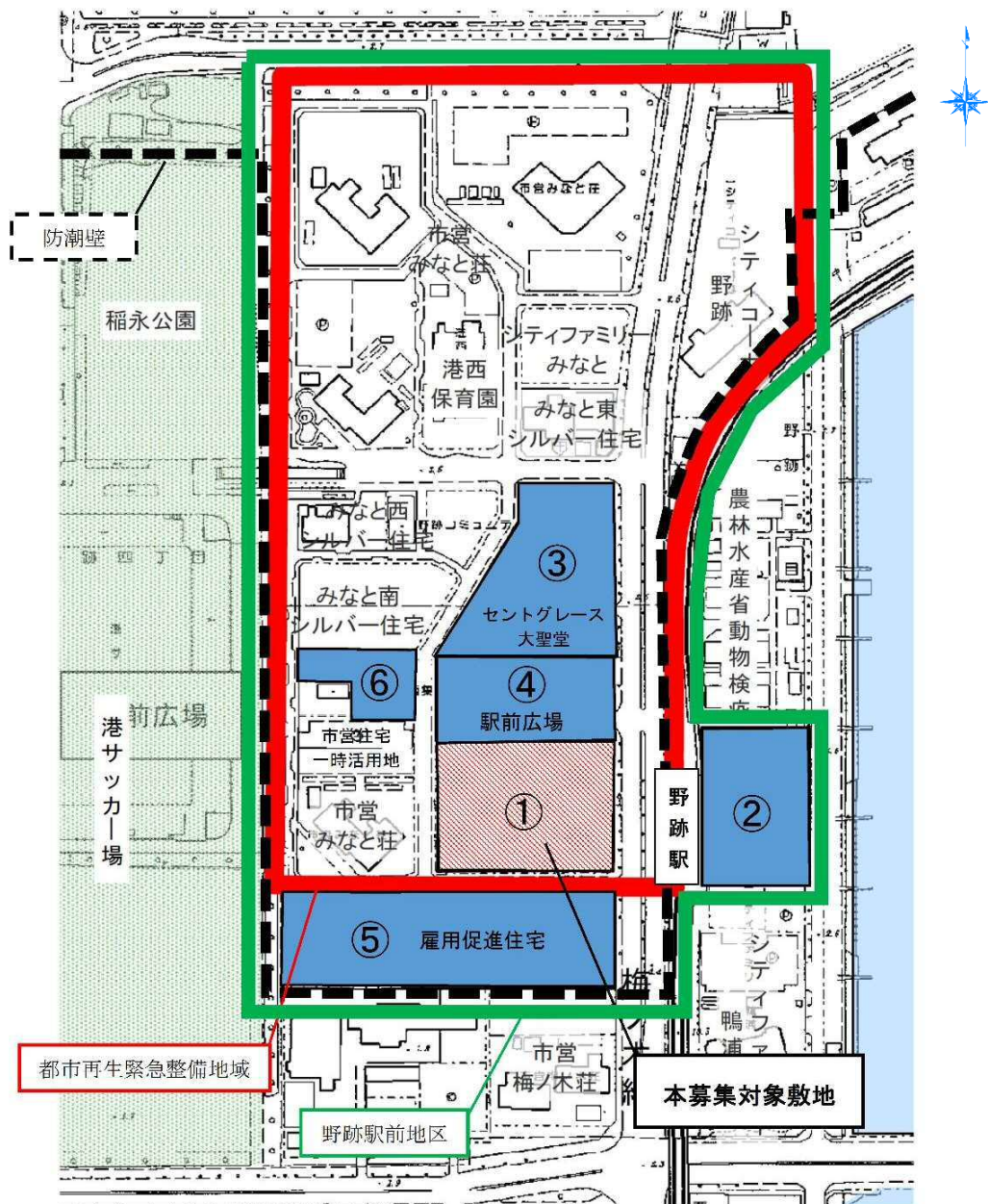
はじめに

あおなみ線「野跡駅」周辺に所在する未利用市有地等（①～⑥）を含む野跡駅前地区は、あおなみ線沿線の立地を活かした開発誘導を推進することを目的に都市再生緊急整備地域に指定されており、「駅そば」、水辺、自然環境などの周辺環境を活用したまちづくりが期待されています。

本募集では、①の敷地（港区野跡三丁目1番3）を活用し、名古屋駅からあおなみ線で約20分という市内多方面からのアクセスが容易である好立地を活かした市民の生活利便性や生活の質を高める拠点施設を誘導します。

つきましては、野跡駅前地区における①の敷地の活用について、広く民間からの事業提案を募集します。

◆野跡駅前地区の位置図



第1章 募集の概要

1 募集の名称

名称は「野跡駅前市有地活用提案募集」とします。

2 募集内容

野跡駅前地区の未利用市有地において、周辺環境を活用したまちづくりを推進するための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：052-972-3975 FAX：052-972-4161

担当者：佐藤、後藤、宇佐見

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

ウェブサイト：<http://www.city.nagoya.jp/>

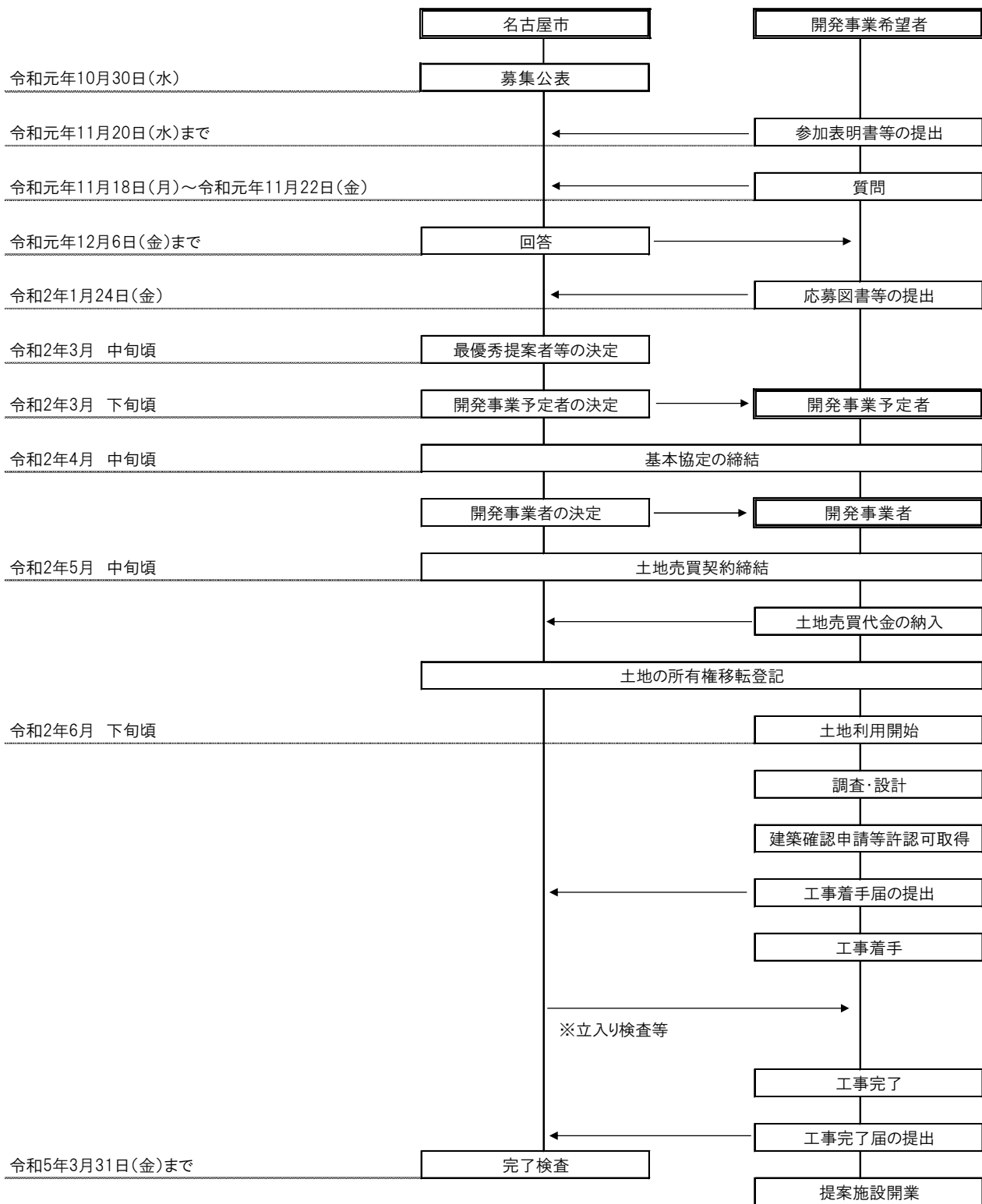
○本募集要項、様式等

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
>野跡駅前市有地活用提案募集について

※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

募集公表から提案施設開業までのスケジュールは、概ね以下のとおりとします。



第2章 対象敷地の概要

1 所在等

(1) 所在

名古屋市港区野跡三丁目1番3

(2) 敷地面積

7,083.32㎡

(3) 交通

名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「野跡」駅前

(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、都市再生緊急整備地域、臨海部防災区域（第2種）

2 接道等の状況

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
道路	市道 野跡四丁目第5号線	約12m	供用中	西側
道路	市道 野跡三丁目第1号線	約9m	供用中	南側

3 供給処理施設の状況

対象敷地周辺の供給処理施設等は、資料5のようにそれぞれ整備されています。

各事業者と調整のうえ接続してください。なお、引き込み工事や負担金は、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 周辺地盤状況

地盤の性状等については開発事業者の負担により調査してください。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

対象敷地における土壌調査の結果は、資料7のとおりです。

対象敷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7の調査結果において、対象敷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）を超過した砒素及びその化合物が検出されたため、土壌汚染対策法に基づく区域の指定の申請手続きを行い「形質変更時要届出区域」に指定されています。（令和元年8月26日名古屋市告示第239号）

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、開発事業者の負担・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敷地の最低売却価額は、対象敷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

対象敷地は市営住宅跡地であり、対象敷地及び周辺の市営住宅建築工事等において不発弾の発見は報告されていないため、対象敷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、対象敷地周辺には、過去に軍事施設であった敷地があることや、昭和24年当時の空中写真において対象敷地周辺に爆撃痕のようなものが確認できることから、対象敷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、開発事業者の負担・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、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。

7 残置物の取り扱い

対象敷地内には、資料8のとおり、残置管及びアスファルト舗装等の残置物が確認されていますが、対象敷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、開発事業者の負担・責任で行ってください。なお、ガス残置管の撤去に際しては、着手前に東邦ガス（株）と施工方法等について事前協議してください。

8 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（名古屋臨海地域）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等が受けられる可能性があります。

ただし、今回の提案においては、国からの金融支援や税制支援等を受けない前提での提案としてください。

なお、国からの金融支援や税制支援等を受けようとする場合は、開発事業者決定後に開発事業者自らの責任・負担により、関係機関と直接協議のうえ、手続きを行ってください。

第3章 募集の条件等

1 基本条件

開発事業者は、対象敷地を本市より買い受け、本事業の目的を踏まえた新たな活用を行いながら管理運営を行うものとします。また、対象敷地全体を売却するものとし、敷地の分割は行いません。

2 施設整備の条件

対象敷地は、あおなみ線「野跡駅」周辺に所在する市有地等（①～⑥）を含む野跡駅前地区にあり、野跡駅西側正面に立地しています。本募集は、名古屋駅からあおなみ線で約20分という市内多方面からのアクセスが容易である好立地を活かした市民の生活利便性や生活の質を高める拠点施設の開発を誘導することを目的としています。また、本募集をきっかけに野跡駅前地区における他敷地（②～⑥）についても、今後の段階的な開発誘導によるまちづくりを推進していく予定としています。

本募集では、対象敷地の開発を通して、今後の野跡駅前地区がより魅力的なまちとなるよう、今後の他敷地（②～⑥）における開発を誘引する事業提案を募集します。

（1）対象敷地

図面番号	所在	敷地面積
①	港区野跡三丁目1番3	7,083.32㎡

※今後の野跡駅前地区の核となり、他敷地（②～⑥）への開発誘導につながる施設整備を募集します。

（2）野跡駅前地区における今後の開発誘導を予定する敷地

図面番号	所在	敷地面積
②	港区野跡二丁目11番2 他	約3,725㎡
③	港区野跡三丁目1番1 他	約6,657㎡
④	港区野跡三丁目1番2	約4,490㎡
⑤	港区野跡三丁目7番 他	約9,915㎡
⑥	港区野跡三丁目5番4 他	約1,591㎡

※上記②～⑥の敷地は、現在利用中の敷地も含まれており、今後の開発誘導を担保するものではありません。また、本募集における開発事業者決定後、開発事業者に対して、本募集対象敷地以外の土地に関する今後の開発誘導における優先権等を担保するものではありません。

（3）野跡駅前地区全体における開発コンセプト

- ・野跡駅前地区のにぎわいや交流に資する拠点の形成
- ・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
- ・防災機能の強化

(4) 雨水流出抑制施設

名古屋市防災条例第25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) 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、開発事業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、開発事業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）

対象敷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：424,290,868円（参考：1㎡あたり59,900円）

※最低売却価額は、本募集要項に定める条件、本市が瑕疵担保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) 開発事業予定者の決定時期

令和2年3月下旬頃を予定

(2) 対象敷地の引渡し時期

令和2年6月下旬頃を予定

(3) 工事完了期日

令和5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、本市に工事完了届を提出し、かつ本市の完了検査を受けることとします。

第4章 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、協定等に関し、本市と折衝する権限を有するものとし、

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、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、

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）に基づき更正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
※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

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。	令和元年 11 月 20 日（水）
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。）	令和元年 11 月 18 日（月） ～令和元年 11 月 22 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。	令和元年 12 月 6 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、開発事業者申込書等、必要書類を持参してください。	令和 2 年 1 月 24 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（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

令和元年 10 月 31 日（木）～令和元年 11 月 20 日（水）（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、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：野跡駅前市有地活用提案募集（質問） 法人名〇〇〇
- ・e-mail：a2784@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

② 受付期間

- ・令和元年 11 月 18 日（月）～令和元年 11 月 22 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

令和元年 12 月 6 日（金）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：野跡駅前市有地活用提案募集（回答受領） 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 1 0～2 1 ほか）	1 5 部＋ 電子データ
ク 土地買受希望価額提案書	様式 9	1 部
ケ 開発事業者協定書	様式 2 3（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

令和元年11月21日（木）～令和2年1月24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、開発事業者申込書等の提出以降、応募を辞退する場合は、開発事業者申込辞退届（様式22）を令和2年1月24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、本市は無償で使用できるものとします。
- ・令和2年1月24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、開発事業者申込辞退届（様式22）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「野跡駅前市有地活用提案募集」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「野跡駅前市有地活用提案募集」及び登録番号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) 類似する開発実績（様式14（A3）：1枚）

提案事業と類似する開発・運営実績がある場合は記載してください。類似実績の事業内容、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。

(6) 工事工程案 (様式15 (A3) : 1枚)

対象敷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16 (A3) : 1枚)

本募集の趣旨を踏まえ、対象敷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) 「駅そば」立地を活かした活用策 (様式17 (A3) : 1枚)

「駅そば」立地を活かし、あおなみ線の利用促進や、あおなみ線利用者の利便性向上につながる対象敷地の活用策について、提案事業における整備方針、運営方法、活動内容、効果等を具体的に記載してください。

(3) 周辺土地開発を誘引する活用策 (様式18 (A3) : 1枚)

対象敷地における提案事業の実施が、今後の野跡駅前地区においてどのような開発を誘引するのか記載するとともに、他敷地(②～⑥)において今後想定される活用策(用途、想定規模、対象敷地における提案事業との関連性)を記載してください。なお、他敷地すべてにおける活用策の提案を義務付けるものではありません。また、他敷地において提案された活用策は、今後の開発を担保するものではありません。

(4) 事業運営計画 (様式19 (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。

(5) 地域貢献に関する提案 (様式20 (A3) : 1枚)

地域住民の交流促進など、地域貢献に資する取組みについて記載してください。

3 施設計画

(1) 設計説明書（様式21）

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。 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。

(3) 外観イメージパース（2面以上）

野跡駅を含めた遠景を1面、野跡駅利用者（金城埠頭線歩行者）からの視点での建物全景を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。

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名の野跡駅前市有地活用提案募集評価委員（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。

岡本 真理子 （東海学院大学健康福祉学部総合福祉学科 教授）
小沢 良平 （(株)日本政策投資銀行東海支店企画調査課 課長）
辻 のぞみ （名古屋短期大学英語コミュニケーション学科 教授）
恒川 和久 （名古屋大学大学院工学研究科 准教授）
前川 俊一 （椋山女学園大学現代マネジメント研究科 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) 計画審査

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50点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、以後の審査は行いません。

① 評価点

評価項目	評価点	評価の視点 (配点)
事業の実現性	30	・法人の財務基盤、事業者信用力 (5) ・資金調達の確実性、妥当性 (5) ・資金収支計画の確実性、妥当性 (10) ・類似する開発実績 (5) ・工事工程の妥当性 (5)
事業計画	40	・事業内容 (15) ・「駅そば」立地を活かした活用策 (5) ・周辺土地開発を誘引する活用策 (10) ・事業運営計画の確実性、妥当性 (5) ・地域貢献 (5)
施設計画	20	・平面・立面・動線等の計画の妥当性 (10) ・配置計画の妥当性 (5) ・近隣住民等への配慮 (5)
総合評価	10	・提案内容全体の総合評価 (10)
計	100	

② プレゼンテーション

計画審査に際し、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 計画審査得点

評価委員による評価点を基に、以下の式により計算し、各応募者の計画審査得点とします。

【各応募者の計画審査得点】

$$= (\text{各評価委員による評価点の平均点}) \times \text{計画審査の配点 (70点)} \div (100点)$$

(3) 価額審査

価額審査の対象となった応募者のうち土地買受希望価額が最も高い応募者の配点（30点）が満点となるよう、以下の式により計算し、各応募者の価額審査得点とします。

なお、土地買受希望価額が最低売却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、各応募者の計画審査得点を再計算します。

【各応募者の価額審査得点】

$$\begin{aligned} &= \text{価額審査の配点（30点）} \times (\text{当該応募者の土地買受希望価額}) \\ &\quad \div (\text{価額審査の対象となった応募者の中での最高土地買受希望価額}) \end{aligned}$$

3 最優秀提案者等の決定

計画審査得点及び価額審査得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。

また、最高得点を得た者が2者以上ある時は、計画審査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、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、審査結果は、本市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。

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、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。

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、事業者として提案事業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、「野跡駅前市有地活用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のとおりです。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 地元説明会の開催

開発事業予定者と本市が共同で、施設整備の計画について、地元住民への説明会を開催する場合があります。その際は、開発事業予定者として早急かつ誠実に対応してください。

3 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。

4 土地に関する契約の締結

開発事業者は、開発事業者決定後、速やかに本市と土地売買契約を締結するものとします。

(1) 土地売買代金

開発事業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2のとおり。

(3) 土地売買代金の支払い方法

開発事業者は、土地売買代金を本市の指定する日までに、本市の発行する納入通知書により、全額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、開発事業者の負担とします。

(5) 所有権移転等

①対象敷地は、現状有姿で引渡しを行うものとします。

②所有権移転登記は、本市が行うものとします。なお、登録免許税など登記に伴う費用は、開発事業者の負担とします。

③土地売買契約締結後10年間は、本市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、本市が対象敷地の買戻しを行うことがあります。

(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、又は対象敷地に地上権、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。

(7) 瑕疵担保責任の免責

名古屋市契約規則に基づき、対象敷地の引渡し後、対象敷地に数量その他隠れた瑕疵があることが発見されても、損害賠償の請求又は修補請求若しくは契約の解除をすることができないものとします。

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本市が確認し、かつ対象敷地の所有権移転登記が完了した後、原則、両者立会のもと対象敷地の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

開発事業者決定後、開発事業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。

開発事業者は、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、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。

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24）を本市に提出してください。

4 工事完了

開発事業者は、令和5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25）を本市に提出してください。その際、あわせて本市の完了検査を受けるものとします。

なお、開発許可及び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 本事業に関する報告等

本市は、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 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。