

# 民間活力による志段味住宅等の整備事業

## 募集要項

令和4年9月12日

名古屋市

## 目 次

1	募集要項の定義	1
2	本事業の概要	2
	(1) 事業名称	2
	(2) コンセプト及び整備方針	2
	(3) 事業用地の概要	3
	(4) 事業者の業務	3
	(5) 事業の実施にあたり遵守しなければならない法令等	4
3	事業の実施に関する条件	6
	(1) 事業用地	6
	(2) 事業計画	6
	(3) 施工計画	8
	(4) 業務の実施状況についてのモニタリング	9
4	応募に関する事項等	9
	(1) 応募者の参加資格要件等	9
	(2) 応募者の参加資格確認基準日	10
	(3) 応募者の構成員等の変更	10
	(4) 応募に係る留意事項等	10
	(5) 譲渡価格	12
5	事業者の募集及び選定の手順	12
	(1) 事業者の募集及び選定の方法	12
	(2) 事業者の募集及び選定のスケジュール	12
	(3) 公募手続き等	12
6	優先交渉権者の決定等	15
	(1) 事業者評価委員会の設置	15
	(2) 審査手順	15
	(3) 提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングの実施	15
	(4) 応募者多数の場合の提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングの実施	16

(5) 優先交渉権者の決定・公表.....	16
(6) 審査講評の公表.....	16
(7) 事業者を選定しない場合.....	16
<b>7 契約に関する事項.....</b>	<b>16</b>
(1) 基本協定の締結.....	16
(2) 敷地譲渡契約の締結.....	17
(3) 契約保証金の納付等.....	17
(4) 事業用地の測量.....	17
<b>8 事業実施に関する事項.....</b>	<b>17</b>
(1) 事業者の責任の履行に関する事項.....	17
(2) 市による事業の実施状況の監視.....	17
(3) 事業計画または契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項.....	17
<b>9 その他.....</b>	<b>18</b>
(1) 事業スケジュール.....	18
(2) 情報の提供.....	18
(3) 市の担当窓口.....	18

<参考図>

- ・事業用地現況測量平面図
- ・事業用地ボーリングデータ

<支給品>

- ・シティハイツ志段味まちづくり建築協定
- ・シティハイツ志段味屋外広告に関する付則

<貸与品>

- ・地盤調査報告書

<別添資料>

- 別添資料 1 優先交渉権者決定基準
- 別添資料 2 様式集
- 別添資料 3 基本協定書（案）
- 別添資料 4 敷地譲渡契約書（案）

## 1 募集要項の定義

この募集要項は、名古屋市（以下「市」という。）が、民間活力による志段味住宅等の整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を、公募型プロポーザル方式により募集及び選定するに当たり、応募しようとする者に交付するものである。

応募者は、募集要項等の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出する。

なお、募集要項とあわせて交付する以下の別添資料も、募集要項と一体の資料とし、これらの全資料を「募集要項等」と定義する。

別添資料1 優先交渉権者決定基準

別添資料2 様式集

別添資料3 基本協定書（案）

別添資料4 敷地譲渡契約書（案）

## 2 本事業の概要

### (1) 事業名称

民間活力による志段味住宅等の整備事業

### (2) コンセプト及び整備方針

本事業の対象地（以下「事業用地」という。）に近接する区画では、以下に掲げるコンセプトの実現に向けて、先導的モデルとなるような定住促進住宅の建設等を目指し、「愛・地球博」を契機とした定住促進モデル住宅計7戸（シティ・ファミリー志段味；平成18年管理開始）及び第1工区として定住促進住宅計2棟74戸（エコビレッジ志段味；平成21年管理開始）を、平成29年には民間活力を導入しドラッグストアの整備をしたところである。

本事業は、以下に掲げるコンセプトを継承、発展させ、民間の経営能力及び技術的能力を活用し、事業用地に住宅を中核として整備するものである。

#### 『 コンセプト 』

～地球と人にやさしい住宅地～

心のふるさと 新たな里山

- 1 「自然をはぐくむ（環境）」自然とのふれあいを楽しむ地球にやさしい住宅地
- 2 「人の和をはぐくむ（コミュニティ）」個から集へ、集から地域へコミュニティをつくりやすい住宅地
- 3 「子どもをはぐくむ（子育て）」子どもが育ち・子どもを育てやすい住宅地

### (3) 事業用地の概要

#### ア 立地条件

位置	名古屋市守山区日の後 1001 番
面積	登記簿上の地積 10,021.00 m <sup>2</sup>
用途地域等	第一種住居地域、準防火地域、31m高度地区、緑化地域、宅地造成工事規制区域、都市機能誘導区域、居住誘導区域
建ぺい率	60%
容積率	200%
前面道路	北側：間口約 101m 吉根第 257 号線（幅員 12m）に接道 西側：間口約 95m 吉根第 4 号線第 1 号（幅員 12m）に接道 東側：間口約 80m 吉根第 260 号線（幅員 6m）に接道 間口約 24m 隣地境界 南側：志段味線自転車歩行者道第 2 号

#### イ 現況図等

- ・事業用地現況測量平面図（添付図参照）
- ・事業用地ボーリングデータ（添付図参照）

#### ウ インフラの整備状況

事業用地周辺のインフラ整備状況については、事業用地に関する規制内容等とあわせ、事業者にて適宜電力会社やガス会社等の管理者に確認を行うこと。

#### エ 土地の状況

##### ①地質

「事業用地ボーリングデータ」を参照のこと。

##### ②土地利用履歴

事業用地は、平成 7 年に市が購入し、同年 3 月までは、主に品川白煉瓦株式会社守山工場として耐火煉瓦等の製造を目的に操業されていた。なお、下志段味特定土地区画整理事業での環境影響評価（平成 3 年）、吉根特定土地区画整理事業での環境影響評価（昭和 56 年）をはじめ、亜炭層の空隙は確認されていない。

また、平成 15 年に事業用地の周辺で実施した六価クロムの溶出試験及び含有量試験で六価クロムは検出されていない（本事業用地内での調査は実施していない。）。

### (4) 事業者の業務

事業者は、市から事業用地を取得し、事業用地上に住宅を中核として整備する。

#### (参考) 市の業務範囲

市は、事業用地の売却を行うとともに、事業者が実施する業務のモニタリング（整備内容の確認、事業提案内容及び実施内容の確認等）を実施する。

## (5) 事業の実施にあたり遵守しなければならない法令等

本事業を実施するにあたり、以下の関係法令及び条例、このほか本事業に関連する法令、条例、規則、要綱等を遵守すること。

### ア 法令等

- ・地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)
- ・建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号)
- ・都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号)
- ・土地区画整理法 (昭和 29 年 5 月 20 日法律第 119 号)
- ・景観法 (平成 16 年法律第 110 号)
- ・屋外広告物法 (昭和 24 年法律第 189 号)
- ・道路法 (昭和 27 年法律第 180 号)
- ・駐車場法 (昭和 32 年法律第 106 号)
- ・宅地造成等規制法 (昭和 36 年法律第 191 号)
- ・都市の低炭素化の促進に関する法律 (平成 24 年法律第 84 号)
- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成 11 年法律第 81 号)
- ・特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 (平成 19 年法律第 66 号)
- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律 (平成 13 年法律第 26 号)
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律 (平成 12 年法律第 104 号)
- ・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律 (平成 12 年法律第 100 号)
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律 (昭和 54 年法律第 49 号)
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 (平成 27 年法律第 53 号)
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律 (昭和 45 年法律第 20 号)
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 (平成 18 年法律第 91 号)
- ・借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号)
- ・消防法 (昭和 23 年法律第 186 号)
- ・振動規制法 (昭和 51 年法律第 64 号)
- ・水質汚濁防止法 (昭和 45 年法律第 138 号)
- ・騒音規制法 (昭和 43 年法律第 98 号)
- ・大気汚染防止法 (昭和 43 年法律第 97 号)
- ・土壌汚染対策法 (平成 14 年法律第 53 号)
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (昭和 45 年法律第 137 号)
- ・水道法 (昭和 32 年法律第 177 号)
- ・下水道法 (昭和 33 年法律第 79 号)
- ・ガス事業法 (昭和 29 年法律第 51 号)
- ・電気事業法 (昭和 39 年法律第 170 号)
- ・電波法 (昭和 25 年法律第 131 号)
- ・建築士法 (昭和 25 年法律第 202 号)
- ・建設業法 (昭和 24 年法律第 100 号)
- ・個人情報保護に関する法律 (平成 15 年法律第 57 号)

- ・労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・その他関係法令

## イ 愛知県及び名古屋市の条例等

### 愛知県

- ・愛知県建築基準条例（昭和 39 年条例第 49 号）
- ・愛知県安全なまちづくり条例（平成 16 年条例第 4 号）
- ・愛知県地震防災推進条例（平成 16 年条例第 2 号）
- ・人にやさしい街づくりの推進に関する条例（平成 6 年条例第 33 号）

### 名古屋市

- ・名古屋市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 40 号）
- ・火災予防条例（昭和 37 年条例第 16 号）
- ・名古屋市都市景観条例（昭和 59 年条例第 17 号）
- ・市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例（平成 15 年条例第 15 号）
- ・名古屋市財産条例（平成 15 年条例第 56 号）
- ・名古屋市環境基本条例（平成 8 年条例第 6 号）
- ・緑のまちづくり条例（平成 17 年条例第 39 号）
- ・名古屋市個人情報保護条例（平成 17 年条例第 26 号）
- ・名古屋市情報あんしん条例（平成 16 年条例第 41 号）
- ・名古屋市情報公開条例（平成 12 年条例第 65 号）
- ・名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例（平成 11 年条例第 40 号）
- ・名古屋市宅地造成等規制法施行条例（平成 12 年条例第 41 号）
- ・その他関係条例等

### 3 事業の実施に関する条件

#### (1) 事業用地

##### ア 事業用地の取得について

事業者は、本事業用地を市から有償にて取得する。

##### イ 事業用地取得の条件

事業者は当該用地に関する市との敷地譲渡契約締結後、原則として敷地譲渡契約を締結した翌年度末までに、事業提案書に計画された工事に着手すること。なお、敷地譲渡契約は令和5年7月頃を予定している。

また、敷地譲渡契約締結後5年間は事業提案書に計画されていない施設等を設置することはできない。ただし、市の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

##### ウ 残土等の処分について

現状において事業用地内にある残土や埋設物、露出している構造物等（排水溝等）については、事業者の責任と費用負担において処分すること。

##### エ 土壌汚染

事業用地において、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、事業者が負担すること。

##### オ 面積について

事業用地の面積については、募集要項7（2）に規定する敷地譲渡契約締結後、事業者の責任と費用負担において道路管理者等との協議の上、測量を実施した後、確定させるものとする。

##### カ 土地の契約不適合責任について

本事業用地について、譲渡契約を締結した後、民法以外の法令に特別の定めがあるものを除くほか、契約の内容に適合しないものがあっても、履行の補完の請求、譲渡代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできないものとする。

#### (2) 事業計画

##### ア 住宅の整備に係る条件

事業者は、敷地面積の50%以上を住宅として整備すること。なお、サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム（介護付きを除く）も可とする。

※共同住宅（店舗付）等の場合は、用途に応じて延べ床面積で住宅の割合を案分して計算する。

##### イ コンセプトについて

募集要項2（2）で示すコンセプトに即した事業内容とするため、以下の点を満たした提案をすること。

3つの柱：「環境」「コミュニティ」「子育て」それぞれに対して、以下を参考にして、コンセプトの実現に資する提案をすること。

①「自然をはぐくむ（環境）」自然とのふれあいを楽しむ地球にやさしい住宅地

環境配慮設備等整備の提案を行うこと。以下に環境配慮設備等を例示するので参考にすること。

- ・屋上、壁面、駐車場緑化
- ・太陽光発電システム
- ・プラグ・イン・ハイブリット車等への充電設備
- ・ZEH、ZEB など

②「人の和をはぐくむ（コミュニティ）」個から集へ、集から地域へコミュニティをつくりやすい住宅地

コミュニティに資するハード面やソフト面の提案を行うこと。以下にコミュニティ形成の取り組みを例示するので参考にすること。

- ・コミュニティ広場
- ・交流施設の整備
- ・コミュニティの活性化に資する仕組みづくり など

③「子どもをはぐくむ（子育て）」子どもが育ち・子どもを育てやすい住宅地

子育てに資するハード面やソフト面の提案を行うこと。以下に子育て環境形成の取り組みを例示するので参考にすること。

- ・公園
- ・交流施設の整備
- ・子育てに配慮した間取りや住環境
- ・子育てサロンの実施 など

ウ その他

コンセプト以外について、以下の事項に留意し、良好な住環境の確保に努めること。

①周辺環境

- (i) 周辺地域との調和に配慮した良質な住宅の整備により、地域のまちづくりに資すること。
- (ii) 日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮すること。
- (iii) 周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。
- (iv) 近隣の戸建住宅等の周辺地域に対する圧迫感に配慮すること。
- (v) 建物の配置は、できるだけ敷地境界より後退させるなど周囲の環境に配慮すること。
- (vi) 事業用地東側に隣接するシティハイツ志段味では「シティハイツ志段味まちづくり建築協定」「シティハイツ志段味 屋外広告に関する付則」が定められているため、これらを参考にすること。

②緑化等

緑化等により住環境及び周辺の環境に配慮すること。

③意匠・景観等

- (i) 建物の高さ、外壁、屋根等の意匠及び色彩については、周辺の街並みや景観、住環境を損なわないものとする。
- (ii) ゆとりのある区画とし、緑のある美しい街並みづくりとなるよう計画すること。
- (iii) 丘陵地であるなどの立地条件を生かしたデザインとすること。
- (iv) 建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とすること。
- (v) 建物のほか、駐車場、付帯設備及び工作物についても、デザインの調和を図ること。

(vi) 敷地内通路等における電柱等の設置について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮すること。

#### ④安全・防犯・防災

- (i) 歩車分離を行うなどして、歩行者に安全な計画とすること。
- (ii) 車両等の出入り口については関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置とすること。
- (iii) 消防車両の進入については、関係法令等を遵守すること。
- (iv) 防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とすること。
- (v) 配置計画等に際し、できるだけ死角を生じないように、見通しの確保に努めること。
- (vi) 地震、豪雨等による自然災害に関して、現在及び将来にわたって、安心して暮らすことが出来る災害に強い住環境の実現に努めること。

#### ⑤良好なコミュニティ

良好なコミュニティの形成がなされるよう、自治会等、地元との協議等に積極的な対応に努めること。

#### ⑥ユニバーサルデザイン

高齢者、障がい者など誰もが安全に生活できるよう、ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい住環境の実現に努めること。

### (3) 施工計画

計画や工事の実施にあたっては、以下の事項を遵守すること。

- ①関係法令等を遵守し、安全や環境に配慮した施工計画とすること。
- ②工事にあたっては、公的機関等（道路管理者、交通管理者：愛知県公安委員会、名古屋市消防局、名古屋市上下水道局、電力会社、ガス会社、通信会社、学校等）及び地元関係機関等（自治会、学区、土地区画整理組合）と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。また、周辺公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、事業者の負担により復旧すること。
- ③工事にあたっては関係法令等を遵守し、近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう低振動・低騒音工法の採用や散水などの対策を十分に講じること。やむをえず損害等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。
- ④工事時間については、工事説明会を行うなど周辺住民と十分に調整し、周辺住民の生活に配慮した時間帯とすること。
- ⑤工事車両の進入にあたっては、市、近隣住民、地元自治会、学区、学校等と協議及び調整の上決定するものとする。また、交通整理員を適切に配置するなど、安全管理を徹底すること。
- ⑥工事車両のタイヤ等に付着した土等が周辺道路に落ちないように対策を講じること。
- ⑦工事に伴って周辺家屋等に電波障害が発生するおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切にその対策工事を実施すること。
- ⑧工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切にその対策を講じること。
- ⑨工事期間においては、夜間の周辺地域の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置すること。
- ⑩整備内容が都市計画法第 29 条第 1 項に規定する開発行為の許可等にあたる場合は「名古屋

市開発行為の許可等に関する運用基準」の適用を受けることになるので留意すること。

#### (4) 業務の実施状況についてのモニタリング

- ①事業者は、市が要請したときは、事業用地の整備状況について、市に報告し、市の実地調査に協力するものとする。
- ②事業者は、工事の着手前に市に事業計画と工程表を提出すること。

## 4 応募に関する事項等

### (1) 応募者の参加資格要件等

#### ア 応募者の構成等

- ①応募者は、応募の手続きを代表して行う一企業（以下「代表企業」という。）及び代表企業以外で応募者を構成する各企業（以下「構成員」という。）から構成されるものとする。ただし、代表企業のみで応募することも可とする。
- ②応募者の代表企業及び構成員は、他の応募者の代表企業または構成員になることはできない。また、応募者の代表企業または構成員と資本面若しくは人事面で関係のある者が、他の応募者の代表企業または構成員となることはできない。ただし、市が事業者との事業契約を締結した後、選定されなかった応募者の構成員が、事業者の業務等を支援及び協力することは可能とする。

#### イ 代表企業及び構成員の資格要件

代表企業及び構成員は、資格審査書類の受付期限において、以下の要件を満たすこと。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号。以下「令」という。）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者でないこと。
- ②令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当する事実があった後 3 年を経過しない者（当該事実と同一の事由により名古屋市指名停止要綱（15 財用第 5 号）に基づく指名停止（以下「指名停止」という。）を受けている者を除く。）またはその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者でないこと。
- ③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（同法に基づく更正手続開始の決定後、名古屋市競争入札参加資格審査申請を行い、認定を受けた者を除く。）でないこと。
- ④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、名古屋市競争入札参加資格審査申請を行い、認定を受けた者を除く。）でないこと。
- ⑤中小企業協同組合法（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）また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においては、当該組合の組合員が本事業に応募しようとならない者等であること。
- ⑥会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 107 条によりなお従前の例によることとされる会社の整理に関する事件に係る同法施行による改正前

の商法（明治 32 年法律第 48 号）の規定による整理開始の申立てがなされている者または整理開始を命じられている者（同法に基づく会社の整理終結の決定後、市競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）でないこと。

- ⑦直近の 2 年間に於いて、国税、地方税その他の公租公課の滞納のないこと（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）。
- ⑧直近の決算書において債務超過の状態でないこと。
- ⑨募集要項公表の日から優先交渉権者決定の日までの間に指名停止の期間がない者であること。ただし、本市の競争入札参加資格を有しない者にあつては、本事業の募集要項公表の日から優先交渉権者決定の日までの間に指名停止の措置要件に該当する行為を行っていない者であること。
- ⑩募集要項公表の日から優先交渉権者決定までの間に「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 日付名古屋市長等・愛知県警察本部長締結）」及び「名古屋市が行う調達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 財契第 103 号）」に基づく排除措置（以下「排除措置」という。）の期間がない者であること。  
なお、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。また、優先交渉権者決定後に、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つた場合は、原則として決定を取り消す。
- ⑪本事業の事業者評価委員会の評価委員と資本関係を有する又は評価委員が属する法人その他の団体でないこと。

## （2）応募者の参加資格確認基準日

参加資格の確認は、資格審査書類の提出日を基準として行う。ただし、応募各社が、参加資格確認後、優先交渉権者決定前までに、上記要件を欠くような事態が生じた場合には失格とする。

## （3）応募者の構成員等の変更

参加表明書により参加の意思を表明した応募者の構成員の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事象が生じた場合は市と協議を行うこととする。協議の結果、市が妥当と判断した場合は、事業提案書提出の時より以前であつた場合に限り、構成員について参加資格の確認を受けた上で、変更することができる。なお、代表企業の変更は一切認めない。

また、事業提案書の提出以降、募集要項 7（4）に規定する敷地譲渡契約締結までの期間における構成員の変更については、当該変更後においても事業者の提案内容が担保されることを市が確認した場合に限り認める。

## （4）応募に係る留意事項等

### ア 募集要項等の承諾

応募者は、参加表明書の市への提出をもって、募集要項等の記載内容及び条件を承諾したものとす。

### イ 費用負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

## ウ 提出書類の取り扱い

### ① 著作権・特許権等

市が示した図書の著作権は市に帰属し、その他の事業提案書の著作権は、提案書作成者に帰属するものとするが、事業者は市に対し、事業提案書の内容（公にすることにより事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除く。）を自由に公表することを承諾する。

また、応募者が市に提出した事業提案書その他の書類（以下「提出書類」という。）は、情報公開請求の対象となり、公開・非公開の決定にあたって、市は応募者の意見を聴いた上で、決定するものとする。

事業提案書等に含まれる著作権・特許権など日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた責任は提出者が負うものとする。

### ② 提出書類の変更等の禁止

提出書類の変更、差し替え若しくは再提出は、市から指示する場合を除き、認めない。また、提出書類は応募者に返却しない。

### ③ 追加提出書類

市は、必要と認めた場合、追加の書類の提出を要求することがある。

## エ 市からの提示資料の取扱い

応募者が市から受領した書類は、市の了解なく公表または使用できない。

## オ 応募者の複数提案の禁止

応募者は複数の事業提案書を提出することはできない。

## カ 失格規定

次の各号に該当する者は失格とする。

- ① 提出書類に虚偽の記載をした者
- ② 事業提案書提出時点において、募集要項 4（1）に規定する応募者の参加資格要件等を満たさないことが認められた者
- ③ 事業提案書提出後、優先交渉権者決定までの間に、募集要項 4（1）に規定する応募者の参加資格要件等を満たさなくなった者
- ④ 募集要項等に示した事業提案書等の作成及び提出等に関する条件に違反した者
- ⑤ 募集要項 2（2）に規定する 3 つのコンセプト全てに対して提案がない者
- ⑥ 提案価格が募集要項 4（5）に示す最低売却価格より低額である者
- ⑦ 募集要項 6（3）及び（4）に規定するプレゼンテーション及びヒアリングの連絡を受けたにもかかわらずこれに参加しない者
- ⑧ 審査の公平性に影響を与える行為をした者
- ⑨ 評価委員に対し、評価にかかる接触の事実が認められた者

## キ 使用言語、単位及び時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定める国際単位系（SI）、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用する。

## （5）譲渡価格

以下の価格を最低譲渡価格とすることを条件として、応募者の提案による価格とする。

金637,000,000円

※なお、募集要項3（1）オに規定する測量の実施後において、公簿の地積と比較して面積に差が生じた場合でも譲渡価格に影響を及ぼさないものとする。

## 5 事業者の募集及び選定の手順

### （1）事業者の募集及び選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、公募型プロポーザル方式とする。

### （2）事業者の募集及び選定のスケジュール

募集要項9（1）を参照のこと。なお、事業用地における見学会は開催しないが、希望者は、その都都市の許可を得ることにより、事業用地内に立ち入って見学することができる。

### （3）公募手続き等

市は、以下のアからキのとおり、公募を行う。ただし、公正に公募を執行できないと認められる場合またはそのおそれがある場合、市は、当該応募者を公募に参加させない。また、応募者の全部または一部が連合し、公正に公募を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が担保されないと認められる場合、市は、公募の執行を延期し、または取り止めることがある。

## ア 募集要項等の公表

市は、本事業の公募と同時に、市ホームページにおいて、募集要項等を公表する。

## イ 募集要項等に関する質問の受付、回答の公表

### 《 1回目 》

募集要項等に関して質問がある者は、令和4年9月12日（月）から9月22日（木）午後5時までの間、質問書に質問内容を記載し、募集要項9（3）に規定する市の担当窓口で電子メールで提出すること。

その後、市は、質問者をはじめとした民間企業の特許な技術、ノウハウ等に係る、民間企業の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、質問に対する回答を、令和4年10月3日（月）までに市ホームページにおいて公表する。ただし、本事業に係る内容以外の質問に関しては回答しない場合がある。また、本事業の補足等が示されることもあるため、資格審査書類及び事業提案書の提出前に必ず回答を確認すること。

### 《 2回目 》

1回目同様、令和4年10月3日（月）から10月14日（金）午後5時までの間に提出され

た質問について、市は、令和4年10月25日（火）までに市ホームページにおいて公表する。

## ウ 資格審査書類の受付

応募者は、参加資格を満たすことを証明するため、以下に記載する資格審査書類を提出する。

提出書類	<p>・以下の書類を、別添資料2「様式集」に記載する作成要領の通り作成し、同要領に規定する部数を提出すること。</p> <p>① 様式 2-1 , 様式 2-2 , 様式 2-3 , 様式 2-4 , 様式 2-5</p> <p>② 商業登記簿謄本の原本（3か月以内に発行されたもの）</p> <p>③ 印鑑登録証明書の原本（3か月以内に発行されたもの）</p> <p>④ 財務諸表「貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書（純資産変動計算書）、キャッシュ・フロー計算書（作成している法人のみ）、注記等」の写し          ※直近3期分          ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しと独立監査人の監査証明の写し          ※連結財務諸表作成会社については、連結財務諸表、単体財務諸表</p> <p>⑤ 納税証明書（法人税、消費税及び地方消費税、本店所在地の法人市町村税、固定資産税の未納の税額がないことの証明）の過去2年分の原本（3か月以内に発行されたもの）</p> <p>※②～⑤は代表企業及び構成員それぞれについて添付すること。ただし、②商業登記簿謄本、③印鑑登録証明書、⑤納税証明書については、正本のみ原本とし、副本は写しとすることを認める。</p>
提出期間	令和4年10月25日（火）～令和4年11月11日（金）の土日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）
提出場所	名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課（名古屋市役所西庁舎5階）
提出方法	代表企業または構成員による持参（郵便や電子メールでの提出は不可） ※あらかじめ募集要項9（3）の担当窓口連絡し、持参する日時について調整すること

## エ 資格審査書類提出後に参加を辞退する場合

資格審査書類を提出した者が、資格審査通過前に、参加を辞退する場合には、必ず書面（様式自由）により届け出るものとする。

## オ 資格審査結果の通知

市は、資格審査として、資格審査書類の提出日をもって、応募者から提出された資格審査書類により参加資格の有無について確認を行い、各応募者の資格審査書類提出日から2週間後を目途として、結果通知書を応募者に郵送する。なお、資格審査の結果、参加資格が無いと認められた応募者は、通知を受けた日から7日以内（土日、祝日を除く）に、市に対してその理由について書面により説明を求めることができる。市は、説明を求めた者に対し、原則として説明を求める最終日の翌日から起算して10日以内（土日、祝日を除く）に書面により回答する。

## カ 資格審査通過後に参加を辞退する場合

資格審査通過者が、資格審査通過通知受領後に参加を辞退しようとする場合には、事業提案書提出期限までに、参加辞退届（様式3）を1部（押印原本）、名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課に、持参または郵送により提出すること。なお、郵送する場合は、必ず書留郵便とし、事業提案書提出期限（令和4年12月9日）までに必着とする。

## キ 価格提案書及び事業提案書の受付

資格審査通過者は、以下のとおり価格提案書及び事業提案書を提出するものとする。

提出書類	<p>・以下の書類を、別添資料2「様式集」に記載する作成要領通り作成し、同要領に規定する部数を提出すること。</p> <p>① 様式4 ② 様式5 ③ 様式6-1，様式6-2，様式6-3，様式6-4，様式6-5，様式6-6 ④ 様式7-1，様式7-2，様式7-3 ⑤ 提案図面 ⑥ 事業収支計画 ※商業施設、サービス付き高齢者向け住宅等、自主事業を運営する場合のみ、その事業に関する事業収支計画を提出すること（任意様式）。</p>
提出期間	令和4年12月1日（木）～令和4年12月9日（金）の土日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）
提出場所	名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課（名古屋市役所西庁舎5階）
提出方法	代表企業または構成員による持参（郵便や電子メールでの提出は不可） ※あらかじめ募集要項9（3）の担当窓口連絡し、持参する日時について調整すること

## 6 優先交渉権者の決定等

### (1) 事業者評価委員会の設置

事業提案書の審査は、市が設置した事業者評価委員会において行う。事業者評価委員会は、以下の4名の評価委員により構成される。(敬称略)

生田 京子 (名城大学理工学部教授)  
黒田 達朗 (椙山女学園大学現代マネジメント学部教授)  
二村 友佳子 (公認会計士)  
宮崎 幸恵 (東海学園大学名誉教授)

なお、応募各社が、優先交渉権者決定前までに、事業者評価委員会の評価委員に対し、提案内容の評価に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合、失格とする。

### (2) 審査手順

審査は、以下のア及びイに示すとおり、資格審査と提案審査により実施する。詳細については、別添資料1「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

#### ア 資格審査

資格審査書類をもとに、市は参加資格要件等についての確認審査を行う。資格審査通過者は、市に事業提案書を提出する。

#### イ 提案審査

##### ①基礎審査

市は、事業提案書に記載されている内容が、本事業の基礎的事項を充足していることを確認する。その結果、その条件に適合していない場合は、失格とする。

##### ②総合評価

市及び事業者評価委員会は、基礎審査を通過した応募者の提案内容について、総合評価を行う。総合評価は、提案価格の評価と提案内容の評価で構成され、提案価格の評価は市が行い、提案内容の評価は事業者評価委員会が行う。提案価格が募集要項4(5)に示す最低売却価格未満だった応募者は、この時点で失格とする。その後、提案価格と提案内容の評価結果の点数を合計し、最優秀提案者を選定する。

### (3) 提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングの実施

事業提案書の審査にあたって、提案内容の確認のために市または事業者評価委員会が必要と判断した場合、基礎審査を通過した応募者に対し、令和5年1月下旬に、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する。実施する日時・場所等は、代表企業または構成員に令和4年12月下旬に連絡する。

#### (4) 応募者多数の場合の提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングの実施

応募者多数の場合は、提案内容を事前に評価及び採点し、得点の上位者のみ、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する場合がある。なお、上位者のプレゼンテーション及びヒアリングの結果、必要がある場合は、令和5年1月下旬以降に、プレゼンテーション及びヒアリングを行っていない者の上位者に対し、プレゼンテーション及びヒアリングの日時・場所等を連絡のうえ、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

#### (5) 優先交渉権者の決定・公表

市は、事業者評価委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定し、その結果を応募者に通知するとともに、市ホームページで公表する。なお、優先交渉権者の代表企業または構成員が、優先交渉権者決定時から譲渡契約締結までに、市との契約に関して以下の事由に該当した場合は優先交渉権者の資格を喪失するものとする。

- ① 正当な理由なく市との基本協定の締結に至らない場合
- ② 本市の催告にもかかわらず市との基本協定の締結に応じない場合
- ③ 基本協定の締結を辞退した場合
- ④ 募集要項4（1）に規定する応募者の参加資格要件等を満たすことができなくなった場合
- ⑤ 提出書類に虚偽の記載をしたことが明らかになった場合
- ⑥ 評価の公平性を損なう行為を行ったことが明らかとなった場合
- ⑦ 信用に重大な疑義を生じる客観的な事由が発生した場合

ただし、応募者の代表企業以外の構成員が上記事由に該当した場合に限り、市との協議の上、業務上支障がないと市が判断した場合に限り、構成員の変更を認めるものとする。

#### (6) 審査講評の公表

市は、優先交渉権者決定後、審査の経緯及び審査結果を記載した審査講評を市ホームページ等で公表する。また審査結果等について報道機関に情報提供することがある。

#### (7) 事業者を選定しない場合

事業者の募集及び選定において、応募者あるいは資格審査通過者が無い等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断された場合には、最終的に事業者を選定しないことがあり、この場合、その旨を速やかに市ホームページ等で公表する。

## 7 契約に関する事項

### (1) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、優先交渉権者の代表企業および構成員の本事業における役割に関する事項等を規定した基本協定を、令和5年2月末までに締結する。

なお、優先交渉権者が基本協定を締結しない場合、または優先交渉権者が失格となった場合、市は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行う。また、それまでに優先交渉権者が要した費用は、市の責めに帰すべき事由による場合を除き、優先交渉権者自らが一切を負担

するものとする。

## (2) 敷地譲渡契約の締結

市は、令和5年2月末までに、優先交渉権者と敷地譲渡契約の仮契約を締結するものとする。この仮契約は、敷地譲渡契約が名古屋市議会の議決を得たときに本契約としての効力を生じる。ただし、議案が名古屋市議会で否決されたときは、仮契約は無効とする。

なお、敷地譲渡契約の締結に係る印紙代その他の一切の費用は、優先交渉権者の負担とする。

また、優先交渉権者が敷地譲渡契約を市長が定める日までに締結しない場合、または優先交渉権者が失格となった場合、市は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行う。また、それまでに優先交渉権者が要した費用については、市の事由による場合を除き、優先交渉権者自らが一切を負担するものとする。

## (3) 契約保証金の納付等

市と敷地譲渡契約を締結する事業者は、当該契約の契約保証金として、取得価格の10分の1に相当する額を譲渡契約書に定める期日までに市に納付しなければならない。

## (4) 事業用地の測量

事業者は、事業用地の面積確定のため、事業用地の測量を道路管理者等との協議の上、事業者の責任と費用負担において実施する。

## 8 事業実施に関する事項

### (1) 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業提案書等に従って、誠実に業務を遂行しなければならない。

### (2) 市による事業の実施状況の監視

市は、事業者が事業提案書等に従って、業務を確実に遂行しているか調査することができ、その場合、事業者は市の調査に協力しなければならない。

### (3) 事業計画または契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画または契約の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、敷地譲渡契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

## 9 その他

### (1) 事業スケジュール

スケジュール (予定)	内 容
令和4年9月12日(月)	募集要項等の公表・交付
令和4年9月12日(月)～9月22日(木)	募集要項等に関する質問受付(1回目)
令和4年10月3日(月)	募集要項等に関する質問への回答(1回目)の公表
令和4年10月3日(月)～10月14日(金)	募集要項等に関する質問受付(2回目)
令和4年10月25日(火)	募集要項等に関する質問への回答(2回目)の公表
令和4年11月11日(金)まで	資格審査書類の受付期限
各応募者の資格審査書類提出の2週間後頃	資格審査結果の通知
令和4年12月1日(木)～12月9日(金)	事業提案書の受付期間
令和5年1月下旬	提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリング 優先交渉権者の決定・公表
令和5年2月上旬	審査講評(審査の経緯及び審査結果)の公表
令和5年2月末まで	基本協定(別添資料3参照)の締結 敷地譲渡契約(別添資料4参照)の仮契約
令和5年7月頃	敷地譲渡契約(別添資料4参照)の本締結
譲渡契約の締結後	着工

※スケジュールは現時点のものであり、今後変更する場合があります

### (2) 情報の提供

本事業に関する情報提供は、市ホームページを通じて適宜行う。

なお、参考図のうち「事業用地現況測量平面図」のCADデータを貸与し、また、支給品を提供するので、希望者は、募集要項9(3)の担当窓口事前に申し込むこと。

また、貸与品については、資格審査通過者は、事業提案書受付前まで閲覧することができるので、希望者は、事前申し込みの上、募集要項9(3)の担当窓口にて閲覧すること。なお、同資料は、優先交渉権者決定後は、優先交渉権者に対して貸与する。

### (3) 市の担当窓口

名古屋市 住宅都市局 住宅部 住宅企画課 (担当者: 平松・杉山)

〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

電 話 : 052-972-2942 (直通)

メールアドレス : a2942@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp