

橘湾造船所跡地活用事業者
募集要項

令和3年11月

阿南市

<目次>

1	募集の趣旨	1
2	売買物件に関する事項	1
3	売却の条件に関する事項	3
4	応募の資格及び要件	4
5	応募の手続き	4
6	活用事業候補者の選定	6
7	契約に関する事項	8
8	スケジュール（予定）	8

<提出書類>

- ・様式第1号（橘湾造船所跡地活用事業者申込書兼誓約書）
- ・様式第2号（跡地活用事業提案書）
- ・様式第3号（価格調書）
- ・様式第4号（施設整備等計画書）
- ・様式第5号（地元雇用者見込み書）
- ・様式第6号（辞退届）
- ・様式第7号（募集要項の内容等に関する質問書）

橘湾造船所跡地活用事業者募集要項

1 募集の趣旨

橘湾は、古くから天然の良港で知られ、海上交通の要衝地として、操船技術や沿岸漁業が発達してきた地域です。

昭和の時代には、県内有数の工業地帯として、我が国有数の企業や電力会社等が立地をするなど、本市の港湾都市として商工業の振興や労働雇用のけん引的な役割を果たしてきましたが、世界的な産業の構造変貌により、「雇用者減」「少子高齢化」「都市部への人口集中」などにより、かつてのにぎわいあふれた橘湾地域の活気が失われようとしています。

当該地の造船所跡地は、当初地域等からの要望により、活性化やにぎわい創出のためのインフラ整備用地として購入いたしましたが、その後の調査等により工事費及び造成費に多額の費用が発生するため、計画が頓挫いたしました。

そこで、今般民間の知恵とノウハウを活用することで、地域の活性化やにぎわい、地域の雇用創出を図りたいと考えております。つきましては、本要項により活用事業者を募集いたします。

2 売買物件に関する事項

(1) 土地の概要

阿南市橘町豊浜1番2	雑種地	264㎡
阿南市橘町豊浜3番2	堤	197㎡
阿南市橘町豊浜6番2	公衆用道路	193㎡
阿南市橘町豊浜7番	橘湾公共用地	1,279㎡
阿南市橘町豊浜8番1	雑種地	839㎡
阿南市橘町豊浜9番1	雑種地	528㎡
阿南市橘町豊浜11番	雑種地	3,080㎡
阿南市橘町豊浜24番1	雑種地	8,690㎡
阿南市橘町豊浜24番3	雑種地	560㎡
阿南市橘町豊浜24番10	雑種地	14,937㎡
阿南市橘町豊浜24番11	雑種地	800㎡
計		31,367㎡

※表示面積は、登記簿面積です。

※当該地から徒歩5分に阿南市役所「橘町総合センター（住民センター、公民館）」があり、国道55号沿線には、金融機関及び中小事業所が多くあります。

※当該地は、2014年3月に徳島県が指定しました津波災害警戒区域（1.8m浸水予想）ですが、徒歩7分の位置には市立橘地区防災公園があります。

※当該地の場所につきましては、インターネットでの地図表示等によりご確認いただけますが、ご希望がございましたら現地までご案内いたします。

(2) 各種法規制等について

○港湾法について

当該地の一部は、港湾法による「港湾隣接地域（法第37条）」及び「臨港地区（法第38条）」に指定されており、区域内で一定の行為をしようとする場合は、港湾管理者（徳島県知事）の許可が必要です。

○海岸法について

当該地の一部は、海岸法による「海岸保全区域（法第3条）」に指定されており、区域内で工作物を設置して占用する場合には、海岸管理者（徳島県知事）の許可が必要です。

○土壌汚染対策法について

一定規模（3000㎡）以上の土地の形質変更（土地の掘削盛土、土壌の採取、開墾等の行為）を行う場合は、形質変更に着手する30日前までに徳島県知事への届け出が必要です。

※徳島県生活環境保全条例

土砂等による土地の埋め立て、盛土その他の土地へのたい積行為についても、3000㎡以上の区域面積である場合には、事前の許可が必要です

※阿南市土砂等の埋め立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例

1000㎡～3000㎡未満の区域面積では、市の条例の適用となります。

○都市計画法について

当該地で1000㎡以上の開発行為（区域の変更又は形状の変更）をしようとする場合には事前の許可が必要となります。

※上記の県との調整については、市としても積極的に協力を行います。計画施設によっては、排水施設の基準や接道等の基準がありますが、活用方法を検討するうえで、不明な点等ありましたら、阿南市農林水産課までお問い合わせください。

(3) 造成工事等を行う場合の遵守事項について

- ① 工事の手法及び重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・排出、処分等については、各種関係法令等を遵守してください。
- ② 当該地への重機、資材、廃棄物等の運搬・排出等にあたっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通行する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分な配慮をお願いします。
- ③ 作業期間中は、当該地の周辺住民や周辺道路の通行人の安全確保に十分な配慮をお願いします。
- ④ 周辺住民等に対し、造成及び整備工事に係る計画内容を十分説明するとともに作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって早期解決に努めてください。
- ⑤ 造成工事などを第三者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事前計画に定める内容について、十分に理解・遵守させてください。

3 売却の条件に関する事項

(1) 最低希望売却価格 45,573,191円

※売買物件は現状有姿のまま、一括して売却します。

(境界確定書は締結しておりませんが、隣接地とは構築物等により明確です。)

(2) 契約上の条件

① 仮契約について

当該物件は、議会の議決に付すべき契約及び財産の習得又は処分に関する条例（昭和39年条例第6号）第3条の規定により、議会の議決を得るまでは、仮契約となります。（議決日以降に本契約となり、議決が得られなかった場合は無効となります。）

② 提案事業の着手

買受者は、売買契約締結の日から起算して3年以内に提案事業の用途に使用するための工事に着手しなければなりません。ただし、やむを得ない事由により阿南市（以下「市」という。）の書面による承認を得たときはこの限りではありません。

また、着手するにあたり、計画内容等の地元説明、近隣住民との協議を、自らの責任及び負担で行ってください。

③ 賃貸等の禁止

買受者は、本契約日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）は、売買物件を第三者に賃貸し、又は売買物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはなりません。ただし、やむを得ない事由により市の書

面による承認を得たときはこの限りではありません。

④所有権移転の禁止

買受者は、指定期間内に売買物件を第三者に所有権移転をしない事。

ただし、やむを得ない事由により市の書面による承認を得たときはこの限りではありません。

⑤用途指定等の制限

買受者は、指定期間内に提案事業の用途を変更してはなりません。なお、指定期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に市に対して書面による協議をしてください。

⑥契約不適合責任

買受者は、売買契約締結後、契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができません。

4 応募の資格及び要件

- (1) 国内に事業所を有する法人であること。
- (2) 売買契約締結の日から3年以内に、提案した事業に着手し、操業後10年を経過するまで提案事業を継続する者であること。
- (3) 地元者の雇用について理解があること。
- (4) 国税及び地方税の滞納がないこと。
- (5) 会社更生法に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く）又は民事再生法に規定する再生手続開始又は破産法に規定する破産手続開始の決定を受けていないこと。
- (6) 地方自治法施行令第167条の4に規定する者でないこと。
- (7) 阿南市建設業者指名停止措置要綱に定める指名停止者でないこと。
- (8) 造成工事及び施設の整備をする際には、阿南市内の事業者を積極的に選定する意思がある者。
- (9) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行うものが構成員の中に存在する団体に該当しないこと。
- (10) 風俗営業法で規制されているビジネス及び公営競技場外発売所など、地域の青少年に影響を及ぼすおそれのある施設を計画している者でないこと。
- (11) その他、市が特別な理由で不適格と判断する者でないこと。

5 応募の手続き

① 募集要項の配布

① 期間 令和3年11月1日（月）～令和3年12月27日（月）

※土、日、祝日は除きます。

- ② 時間 対応可能な時間は開庁時間内（午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分）です。
- ③ 場所 阿南市産業部農林水産課（阿南市役所 6 階）
※募集要項は、阿南市ホームページからでもダウンロードできます。（市公式 HP <http://www.city.anan.tokushima.jp>）

(2) 質問事項の受付

募集要項の内容等に関する質問を次のとおり受付します。

- ① 受付期間 令和 3 年 11 月 8 日（月）～令和 3 年 12 月 27 日（月）
- ② 受付方法 募集要項の内容等に関する質問書（様式第 7 号）により行うものとし、阿南市産業部農林水産課まで持参又は FAX・電子メールのいずれかの方法でご提出ください。
(※電話での質問はお受けできませんので、あらかじめご了承ください。)
- ③ 質問内容 本募集及び応募手続きに関する事項に限ります。直接関係のない質問には対応いたしません。
- ④ 回答方法 令和 4 年 1 月 4 日（火）～令和 4 年 1 月 14 日（金）の間、市ホームページにて掲載します。なお、公表する内容は質問とその回答のみで、事業者名等は公表しません。
- ⑤ 現地案内 現地での案内を希望される方には質問事項の受付期間において随時行います。事前に阿南市産業部農林水産課（TEL0884 - 22 - 1598）まで、連絡のうえ、日程調整してください。

(3) 提出書類

- ①橘湾造船所跡地活用事業者申込書兼誓約書（様式第 1 号）
- ②橘湾造船所跡地活用事業提案書（様式第 2 号）
- ③価格調書（様式第 3 号）
- ④造成工事及び施設整備等計画書（様式第 4 号）
- ⑤地元雇用者見込み書（様式第 5 号）
- ⑥事業者の登記簿謄本（履歴事項全部証明書）、※発行後 3 か月以内の原本
- ⑦事業者の定款の写し
- ⑧国税及び地方税を滞納していないことの証明書 ※発行後 3 か月以内の原本
- ⑨事業者の決算書類（過去 2 年分）
- ⑩事業者等の要覧、パンフレット等概要がわかるもの。

(4) 応募受付

- ①応募期間 令和 4 年 1 月 17 日（月）～令和 4 年 1 月 31 日（月）
- ②書類受付 午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分（※土日祝日を除く）

- ③提出先 阿南市産業部農林水産課（阿南市役所6階）
- ④提出方法 応募書類は郵送またはご持参ください。
（※FAX、電子メール等による提出は不可）
- ⑤提出部数 正本1部、ただし様式第1号～第5号は副本として（複写）10部提出してください。

【提出にあたっての留意点】

- ・提出書類は原則としてA4縦型で、左上一箇所にはホッチキス止めをし、書類番号を、インデックスで表示してください。
- ・表紙には、応募事業者名を記載してください。
- ・ページ番号は表紙、目次を除いた部分を通し番号としてください。
- ・提出書類については、提出期限後における差し替え及び再提出はお受けすることはできません。
- ・提出書類に虚偽の記載をした場合は、失格となります。
- ・提出書類は返却しません。
- ・提出書類は、阿南市情報公開条例の規定に基づく開示請求により、不開示情報とすべき部分を除き公開されることがあります。そのため、提案書等の作成にあたっては、公開の対象になることを前提に内容を記載してください。

(5) 申請の辞退

応募書類の提出後に辞退される場合には、辞退届（様式第6号）を提出してください。

6 活用事業候補者の選定

事業者の選定は、「阿南市橘湾造船所跡地活用事業者検討委員会」（以下「検討委員会」という。）において、次に定める「選定基準」に基づき採点された各委員の評価及び意見を参考とし、総合的に活用事業候補者を選定します。なお、委員全員の評価点の合計が委員会が設ける基準点に達していない場合は、応募者が1者でも不採用となります。

※買受者を「活用事業候補者」と表記しましたのは、本契約を締結するまでは確定していないからです。当該地は、本市の「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」により、本契約の執行にあたっては議会の議決が必要となります。従いまして、本契約の締結までは仮契約となり、市議会で議決をいただいた後に本契約の締結へと進むことになります。

(1) 選定基準

評価項目	評価の視点・判断基準	評価点
事業の実施方針	・当該地の地域特性等を踏まえ、地域にふさわしい計画で持続性のある提案か。 ・設計、工事等のスケジュールは適切であるか。	20点
価格	・希望売却価格を下回らない価格で、より高い価格となっているか。	10点
地域の活性化・にぎわいづくりについて	・地域経済の活性化やにぎわいの創出につながる提案となっているか。	20点
地域雇用の創出	・地域の雇用創出が見込めるか。	20点
災害時での対応	・災害発生時において、地域住民の安全・安心に配慮された提案であるか。	10点
環境面の影響について	・地域の自然環境にやさしい事業であるか。	10点
地域との交流	・地域の祭りや行事など、地域住民とのふれあいや交流に期待される提案であるか。	10点
合 計		100点

(2) 検討委員会の開催 令和4年2月中旬

- ①検討委員会は、プレゼンテーション及び提出いただいた書類に対するヒアリングにて実施します。場所及び日時については、参加者に別途通知します。
- ②プレゼンテーション及びヒアリング出席者は、1者あたり2名以内です。時間は1者あたり30分以内とし、提案者の説明を20分程度、検討委員会からの質疑回答を10分程度とします。
- ③必要な機材(PC等)は提案者が用意してください。プロジェクター等は市が用意します。
- ④提案者が1者のみの場合でもプレゼンテーション及びヒアリングは実施します。

(3) 選定結果の通知 令和4年2月下旬

選定結果については上記の日程により、郵送通知いたします。それまでの間は、いかなる理由であれ、問い合わせいただいてもお答えできません。また、評価の内容等についても点数以外はお答えできません。ご了承ください。

※活用事業候補者の事業計画については、市ホームページ及び橘公民館報にて公表する予定です。

7 協定書の締結

提案いただいた事業が円滑に実施できるよう、双方の協力、諸手続きに関して基本的な協定書を締結させていただきます。

8 契約に関する事項

(1) 契約の締結

市は買受者（活用事業候補者）との間で、売買仮契約を締結後、市議会での議決を得た後に本契約となります。なお、契約書に貼付する収入印紙及び契約に必要な費用は、買受者の負担とします。

(2) 売買代金の支払い

契約締結後、市が発行する納入通知書により、指定期日までに全額お支払いをいただきます。納入時期は契約締結後1か月程度を予定しています。

(3) 物件の引き渡し及び所有権移転登記

①売買物件の所有権は、売買代金が完納されたときに、移転するものとします。

②売買物件は、所有権が移転したときに現状有姿のまま引き渡しとなり、市は遅滞なく所有権移転登記を嘱託するものとします。

③所有権移転登記に要する登録免許税は、買受者の負担とします。

9 スケジュール(予定)

本募集のスケジュールは 以下のとおりです。

時期（期日）	内容
令和3年11月1日（月）	募集要項の配布（ホームページ掲載）
令和3年11月8日（月）～12月27日（月）	質問事項の受付、希望者には現地案内
令和4年1月4日（火）～1月14日（金）	質問事項の回答（ホームページ掲載）
令和4年1月17日（月）～1月31日（月）	応募書類の受付（郵送又は持参）
令和4年2月中旬	選定委員会の開催（審査）

令和4年2月下旬	活用事業候補者の決定・通知
	活用事業候補者の事業計画について公表（ホームページ、橘公民館報）
令和4年3月～5月	契約内容等に関する調整～仮契約
令和4年6月下旬	6月定例会での議決、本契約
令和4年7月以降	購入金額の支払い、引き渡し 所有権移転登記

※日程は現時点での予定であり、変更となる場合があります。

10 その他

(1) 売却地の概要

造船所当時からの構造体（鋼製レール・鉄板・コンクリート基礎等）の多くが撤去されないまま残地されており、荒廃が著しい状況です。

(2) 東側物揚場

護岸背面（エプロン部）に顕著な陥没が確認される。護岸からの土砂吸出しと想定され、現在は管理者である徳島県により区域への立入り禁止措置が講じられています。

(3) 引き上げ式ドック

RC製（表面は鋼板）引上げレールが残地されており、海中（突堤先端程度）まで設置されていると思われます。

(4) 鋼製ドックゲート（ドライドック）

ゲート天板幅 2.5～3.0m（管理道路）、最大ゲート深さ 7.0m 程度で老朽化が著しく、前面海面との水位差は最大 4.0～4.5m程度で、ドック内のたまり水（ゲートからの漏水及び雨水等）は既存排水ポンプ施設により前面海面に排水されています。

※ドックの排水対策及び安全対策の継続

ドックへの排水対策として、排水ポンプを24時間稼働、8時間作動させています。また、夜間航行する船舶等に向けては水銀灯を岸壁に設置し、注意を促しています。ドック開口部にも扉が開かないよう施錠しています。いずれも安全対策として、買受者が整備するまでは継続した維持管理対策が必要となります。

（年間所要見込み額：電気代、保安管理、草刈等で約150万円程度）

(5) 造成（埋立て）をする場合は、阿南市保有土（特定事業部所管）の利用について市担当課との協議をお願いします。

11 問い合わせ先

〒774-8501 徳島県阿南市富岡町トノ町12番地3
阿南市産業部農林水産課
TEL : 0884 - 22 - 1598
FAX : 0884 - 23 - 4944
電子メール norin@anan.i-tokusima.jp