

市有地（上川原地内）活用公募型プロポーザル質問・回答書

	質問項目	質問内容	回答内容
1	公拡法、国土法	所有者である長久手市の公拡法届出、買主である事業者の国土法届出及び代表構成員から構成員もしくは構成員以外へ転売する際の公拡法届出は必要ですか？	公拡法及び国土法の提出は、いずれも不要です。 代表構成員から構成員もしくは構成員以外へ転売する際は、いずれも必要になります。なお、代表構成員以外の転売がある場合は、必ず提案書にその旨を記載してください。
2	税金	不動産取得税、登録免許税、固定資産税、都市計画税の計算の基となる評価額をご教授願います	算定にあたって、令和９年度は評価替えのため、道路拡幅事業を加味した算定ができません。そのため、令和８年度概算評価額をとして、また、上川原１－５は回答時点で長久手市所有土地であるため、非課税となっておりますが、上記算定条件にて、令和８年度固定資産税路線価（予定）を適用し、算出しています。 その上での固定資産税及び都市計画税の計算の基となる評価額は、以下のとおりです。  令和８年度固定資産税概算評価額 657, 444, 063 円
3	所有権移転登記	代表構成員から構成員もしくは構成員以外の事業者へ転売する場合、所有権移転登記するにあたり「長久手市—代表企業」、「代表構成員—構成員もしくは構成員以外の事業者」の所有権移転登記申請を同日にて連件で行いたく存じます。問題ないでしょうか？	このプロポーザルでは、提案内容のとおり開発であるかを審査しますので、想定所有権移転が明らかになるように、必ず提案書にその旨を記載してください。 提案内容と異なる転売の場合には、土地売買仮契約書（案）第１２条第１項違反となり、市が買戻す可能性があります。
4	契約書	仮契約書、本契約書の案文をご開示願います。また、仮契約時、本契約時に締結する際、契約書以外に取り交わす書類がありましたらご開示願います。	仮契約書（案）は、補助資料２３、本契約書（案）は補助資料２５のとおりです。 「仮契約時、本契約時に締結する際、契約書以外に取り交わす書類」は、現段階ではありません。
5	土地分筆	対象物件を分筆し、事業を行う場合、本契約締結後、土地の引渡しまで長久手市が所有する期間に長久手市にて行っていただき、分筆後、土地の引渡しを事業者にしていただくことは可能ですか？分筆費用については事業者が負担します。	前提として、土地売買仮契約書（案）第８条第３項のとおり、現状有姿で行うものとしていますので、市での分筆はできません。
6	引渡しの時期	土地の引き渡しの時期について「道路拡幅工事完了後速やかに（令和８年秋頃予定）」と実施要領に記載ありますが具体的な時期をご教授願います。	現時点では、実施要領記載と同様となりますが、道路拡幅工事は令和８年秋頃（９月～１１月）の竣工を予定します。
7	構成員の役割	グループで申し込む場合、土地の契約、売買代金支払い、引渡しを受ける企業が代表構成員ではなく、構成員で行うことは可能でしょうか？	実施要領１２ページ「(4) 契約保証金 ア」括弧書きのとおり、売買代金は代表構成員が納入することとなっておりますが、構成員が土地の契約、売買代金支払い、引渡しを受けることを希望する場合は、必ず提案書にその旨を記載してください。

8	上水道、下水道	サウンディング時に頂いた「事業スケジュール案」に記載されている上水道、下水道の設計、施工日程を変更いただくことは可能でしょうか？	<p>事業スケジュール案は、補助資料２０のとおりです。</p> <p>【上水道】 愛知中部水道企業団と協議をお願いします。</p> <p>【下水道】 提示いただく計画汚水量を基に市が令和８年度に概略設計を行います。その後の詳細設計及び工事につきましては、承認工事（事業者負担）であれば、協議の上日程の変更は可能です。</p>
9	上水道、下水道	上水、下水の延長工事を北側接道拡幅工事時に長久手市負担で施工して頂くことは可能か？	<p>【上水道】 愛知中部水道企業団と協議をお願いします。</p> <p>【下水道】 下水道工事については、補助資料２０のとおり令和８年度に概略設計、令和９年度に詳細設計、令和１０年度に工事の予定です。北側接道拡幅工事は令和８年度に予定されているため、市負担での施工はできません。</p>
10	上水道、下水道	下水の延長工事を事業者負担にて施工することは可能でしょうか？また、事業者負担にて行うため、施工日程は事業者にて調整することは可能でしょうか？提案書「様式９」開発事業スケジュールに上記内容を記載し、提案することは可能でしょうか？	<p>いずれも可能です。 事業者にて作業可能なものは、詳細設計以降の作業です。</p>
11	道路拡幅について	インフラ整備計画等に係るため、道路形状・道路断面・仕上げ高さ・表層仕上げ等をご提示願います。	補助資料１７及び追加資料１のとおりです。ただし、詳細設計中であり多少の変更となる可能性があります。
12	開示資料について	既存樹木位置・残地杭の資料等については、正確な検討を行うために、CADデータでも開示いただきたいです。	<p>残置杭の資料は、補助資料９のとおりです。 既存樹木位置のCADデータは、ありませんので、現地で確認をお願いします。</p>
13	開示資料について	要綱内 ４.土地活用制限及び調整等の項目『ク 主たる用途が店舗等であっても一般車両の往来が著しく頻繁でないこと』とありますが、頻繁な往来とはどの程度を想定されていますか。不特定の利用者が想定されるような用途が該当するでしょうか。	ご質問のとおり、不特定の利用者を想定していますが、その頻度については数的指標を行っていません。例えば、店舗等不特定多数の利用者の往来がある場合は、見込数値を提案書に記載してください。
14	東側緑地範囲について	隣接『緑地範囲』も含めた提案は可能でしょうか。	提案自体は問題ありません。ただし、今後地域住民の意見を踏まえながら緑地の設計を進めていく予定をしているため、提案いただいた内容が必ず反映されるものではありません。
15	東側緑地範囲について	隣接『緑地範囲』の将来的な法的な定義は何になる予定でしょうか。（都市計画公園、都市公園等）	都市公園法第２条の２（都市公園の設置）の規定に基づき、都市公園とする予定です。
16	東側緑地範囲について	売却範囲と接する部分の地盤高さ想定をご提示願います。現時点で、想定されていない場合は、こちらからの提案は可能でしょうか。	回答１４のとおり、今後地域住民の意見を踏まえながら緑地の設計を進めていく予定をしているため、現時点で将来地盤高さの想定はありませんし、提案を受け入れられるかどうかの判断はできません。

17	東側緑地範囲について	隣接『緑地範囲』の検討図面をご提示願います。また、整備の詳細スケジュールをご教示ください。	実施要領 14 ページに記載されている図面が現状の検討図面となります。詳細なスケジュールはありませんが、事業スケジュール（案）については、補助資料 20 のとおりです。
18	東側緑地範囲について	施工時に隣接『緑地範囲』を利用可能でしょうか。部分的である場合は、その範囲をご教授ください。	原則、利用することはできません。
19	開示資料について	既存樹木の幹周や高さをご教示ください。	既存樹木の幹周や高さは測定しておりません。
20	【様式9】について	電気についてもスケジュールを記載する要望がありますが、現時点でも電柱があり、道路拡幅と併せて整備されるものではないのでしょうか？ 整備後の事業者での調整のことを記載する必要があるのであれば、道路拡幅時点での電柱位置等が不明ですと検討できないため、整備後の電柱位置等の情報をご提示ください。	現時点における電柱位置は、道路拡幅に伴い道路敷地内となるため、道路拡幅工事と同時期に移設を行います。 移設位置については、道路管理者として開発用地内を希望しますが、開発の計画、道路への電柱移設がやむを得ない場合はこの限りではありませんので、今後協議が必要であると考えます。参考として、現時点における電柱位置を示した平面図は追加資料 2 のとおりです。
21	【様式9】について	下水道の整備計画についてご提示ください。事業者決定後、整備計画および時期について協議は可能でしょうか。	下水道の整備計画は、補助資料 20 のとおりです。時期等に関して協議は可能です。
22	【様式9】について	インフラ工事のスケジュールは提示いたしますが、費用は行政負担と考えてよろしいでしょうか。	下水道に関しては、市施工であれば費用は市が負担します。その場合でも受益者負担金はかかりますので、ご注意ください。
23	隣接する水路について	隣接する水路は長久手市の所有でしょうか。水路の管理組合等はないものと考えてよろしいでしょうか。	長久手市の所有となります。
24	隣接する水路について	雨水排水については、隣接水路への放流が可能でしょうか。水路の利用に際して費用負担はありますか。	放流は可能です。排水施設については、長久手市美しいまちづくり条例の開発協議指導細則第 11 条に基づき整備していただく必要があります。申請時に不明点等ありましたら土木課までご相談ください。 また、水路の利用に際しての費用負担は必要ありません。
25	河川内の市域界について	香流川に名古屋市と長久手市の境界がありますが、境界のわかる資料はありますか。※建築基準法上の法規制が市域界で変わるため	市境を明確に示している資料はありません。
26	隣接する水路について	水路に影響を及ぼさない場合は、水路構造物のやり替えは不要と考えてよいでしょうか。	そのような考えで問題ありません。
27	プレゼンテーションについて	説明のしやすさを鑑みて、提案書を加工したものでプレゼンテーションをしてもよろしいでしょうか。	実施要領 10 ページ「(7)ウ(e)」のとおりです。提案内容の変更がない範囲でのみ認めます。
28	敷地について	解体後整地地盤の地盤高さが分かる資料があればご提示ください。	補助資料 16 及び追加資料 3 のとおりです。
29	隣接水路について	隣接水路の地盤レベル(水路の深さでも結構です)・幅や構造等が分かる資料があればご提示ください。	申し訳ありませんが、資料はありません。

30	敷地について	敷地内のボーリングデータがありましたらご提示ください。	香流苑敷地内のボーリング調査は土壤汚染時に汚染箇所のみ実施しており、その結果は補助資料４及び５のとおりです。
31	インフラ	電気、ガス、下水道、前面道路の詳細整備時期を教えてください。 ※暫定の資料は貰っていますが、より詳細な更新情報があれば欲しいです。	前面道路の整備は、令和８年の６月頃から着手し、令和８年秋頃（９月～１１月）に整備完了予定です。（土木課）  下水道に関しては、補助資料２０から更新はありません。
32	隣接の緑地整備	詳細整備時期を教えてください。	詳細なスケジュールはありませんが、事業スケジュール（案）については、補助資料２０のとおりです。
33	開発公園	当社計画では開発要となり、規定通りの開発公園が必要と指導を受けております。本件の場合、長久手市所有の土地を購入し、公園を開発、その後長久手市に帰属することになり、非効率かと思うのですが、開発公園は必要でしょうか？ 開発敷地からも外さなければならないので、土地評価にも影響がございます。	質問の『開発』、『開発公園』に関する指導は、都市計画法に基づく開発許可、基準に基づく公共施設の公園と解釈して回答いたします。 都市計画法の許可等の判断は愛知県知事であるため、当該土地における開発許可申請に伴い開発区域内に公共施設の公園を整備する必要があるか、必要がないかを本市で判断することはできません。
34	既存樹木	既存樹木を伐採する提案について可能という理解でよろしいでしょうか？	実施要領１３ページ「１１(2)存置する樹木等」のとおり、地域住民との意見交換を踏まえて既存樹木を残し、既存樹木を活かした提案を求めているため、この点は審査で評価していきます。既存樹木の存置にご理解いただけますと幸いです。
35	評価基準	「その他、特筆すべき工夫等がなされているか」はどのような工夫をすることで加点されるのでしょうか？	評価基準項目で「導入機能」、「運営計画」、「行政運営への有益性」及び「価格」のいずれでも評価がなされないものを評価します。 「その他」で評価される内容については、審査委員会でご議論されるため、具体的にお示しすることはできません。
36	取引手法	代表構成員から構成員もしくは構成員以外の事業者へ所有権移転をする場合、第三者の為にする契約での取引は可能でしょうか？また、地位譲渡契約の手法にて代表構成員の買主の地位を構成員もしくは構成員以外の事業者へ譲渡の上、長久手市から所有権移転を受けることは可能でしょうか？	回答３のとおりです。
37	審査員	審査員の方々がどなたかご開示いただけますでしょうか？	審査への影響を考え、審査員の個人を公表することはできません。
38	提案施設	提案施設の一部に認可を前提とする保育園を提案し当社の案にて落札した場合、本件施設内に整備する保育園の認可を確約していただくことは可能でしょうか？	ご提案いただいた保育園の整備については市としても必要性を認識していますが、保育室の面積等設備及び運営に関する基準が県及び市の条例に規定されるとともに、施設の規模や種別によっては県が認可権限を有する等確約は難しいです。
39	井戸	本件北西側、既存樹木近くに存する井戸はお祓い済みですか？また、井戸の使用用途、いつまで使用されていた井戸ですか？深さ、幅の寸法についてもご教授願います。	敷地北西側の浅井戸については撤去時にお祓いして息抜きしています。井戸は過去に廃井戸となっており、いつまで使用されていたかは不明です。 また井戸の深さや幅の寸法についても、香流苑稼働当時の担当者に聞いてみましたが資料は残っていませんでした。

40	埋設物の撤去状況	<p>本件地中から判明した埋設物のどのようなものが発見され、撤去されているのでしょうか？コンクリートガラ？アスファルトガラ？</p> <p>また、1 メッシュ毎の埋設物の平均埋設量をご教授願います。</p> <p>試掘調査の結果、埋設物が判明した箇所について深度2m は撤去済みとのことですが深度2m 以深は産業廃棄物が残置されている可能性はありますか？</p>	<p>埋設物の内容は、コンクリートガラ、アスファルトガラ、鉄筋、木片、ごみなどさまざまな産業廃棄物でした。</p> <p>1メッシュ毎の埋設物平均埋設量ですが、コンクリートガラ以外の廃棄物は既存施設の構造物と混載で廃棄しましたので、埋設物のみの総量は把握しておりません。コンクリートガラは構造物と埋設物の廃棄時期が異なっておりますので算出できませんでした。</p> <p>埋設コンクリートガラの重量<math>364,250\text{kg} \div 54\text{箇所} \approx 6,745\text{kg/箇所}</math>となります。</p> <p>土壌汚染判明後に実施したボーリング調査により、深度2mまでは盛土で、それ以深は粘土質等となっていました。香流苑建設前はこの場所は田んぼで、そこに盛土して土地を高くして造成した際に廃棄物を埋設された上で建設した経緯があり、盛土部分以深には廃棄物は埋設されていませんので、残置されていることはないと考えます。</p>
41	境界、越境関係	<p>隣地との筆界確認書をご開示願います。また、隣地水路、道路、公園予定地との境界に越境はございますか？</p>	<p>筆界に関する資料は補助資料 1 1 のとおりです。また、境界の越境はありません。</p>
42	所有権移転前の作業	<p>本契約締結から所有権移転前に本件内に立ち入り事業者の費用負担にて現況測量、ボーリング調査をすることは可能でしょうか？可能であれば、契約書に記載いただきたいです。</p>	<p>可能とします。</p> <p>今回は、実施要領 1 2 ページ「(2) 本契約」のとおり、令和 8 年第 1 回長久手市議会定例会の承認後速やかに本契約を締結し、同実施要領 1 3 ページ「(1) 土地の引き渡しの時期」のとおり、道路拡幅工事了後速やかに（令和 8 年秋頃予定）となります。</p> <p>土地売買仮契約書（案）第 5 条第 1 項の納付の時点から購入事業者による土地活用のための必要な調査等を可能とする条文を契約書に追加することとします。</p> <p>（案）第 5 条第 4 項 乙は、第 1 項の契約保証金の納付後、甲に報告の上で対象物件の土地活用のための必要な事前調査等を実施することを妨げない。ただし、乙が行ったことについて市は一切、責任を負わない。</p>
43	買戻しの登記	<p>提案施設を分譲住宅事業、中高層共同住宅分譲事業で行う場合、事業者にて整備する住宅が完成し、購入者様に分譲する前に買戻しの登記を抹消していただけるという理解でよろしいでしょうか？</p>	<p>土地売買仮契約書（案）第 1 4 条第 2 項のとおり、買戻期間は本契約の日から 1 0 年間としますが、提案内容のとおり土地活用が達成できたことが確認できた場合には、事業者からの申出により、買戻し特約期間満了前でも登記の抹消を可能とします。</p>
44	契約書	<p>貴市よりご開示いただく契約書案文は事業者側との協議により内容の変更をいただくことは可能でしょうか？</p>	<p>原則、示している土地売買仮契約書（案）及び土地売買本契約書（案）のとおりとしますが、双方の協議により可能です。</p>
45	固定資産税、都市計画税	<p>2026 年1 月1 日時点で貴市が所有されていることから2026 年度分の固定資産税、都市計画税は課税されないという理解でよろしいでしょうか？</p>	<p>ご質問のとおりです。</p>
46	提案内容の開示	<p>事業者から提出する提案書内容及び購入金額は貴市ホームページ等で公表されますか？</p>	<p>購入金額は公表します。提案書内容も公表することを前提としますが、公表内容の範囲は協議させていただきます。</p>