

長久手市 御中

市有地(上川原地内)活用公募型プロポーザル 企画提案書

2026年2月9日

- 目次 -

- P. 2 ご挨拶
- P. 3 セントシリーズ周辺の街並み
- P. 4 開発コンセプト
- P. 5 計画概要
- P. 6 土地利用計画＜住環境＞
- P. 7 土地利用計画＜交通環境＞
- P. 8 土地利用計画＜自然環境＞
- P. 9 その他＜ゼロカーボンシティへの寄与＞
- P.10 その他＜工事中の配慮
／地域の防災力への貢献＞
- P.11 行政運営への有益性
- P.12 買受希望価格／運営計画
- P.13 取り組み体制について

評価基準

評価項目		該当ページ	
導入機能	本対象物件に対する土地活用の考え方との適合性がある提案内容か	1 住環境（プライバシー、騒音、防犯、圧迫感、利用者の特定性）	P.6・8
		2 交通環境（通り抜け対策、渋滞対策）	P.7
		3 自然環境（緑の保全、緑の創出）	P.6・8
運営計画	実現可能な長期的な運営計画となっているか	P.11・12	
行政運営への有益性	開発後の市行政運営への好影響があるかの有益性	P.8・11	
その他	その他、特筆すべき工夫等がなされているか	P.6・8・9・10	
価格	30点（最高額）×{（買受け希望価格－提案下限価格）÷（最高買受け希望価格－提案下限価格）} *小数点第2位を切り捨て	P.12	

- 凡例 -



評価基準に該当するページおよび項目に、上記のマークを記しています。

ご挨拶

この度は「市有地(上川原地内)活用公募型プロポーザル」に参加の機会をいただき、誠にありがとうございます。

私ども長谷エコーポレーションは、2006年12月に長久手市西原山・東原山において
総開発面積 約63,000㎡の環境創造型の大規模マンションプロジェクトをスタートさせました。

セントアース(346戸)、セントハート藤が丘(352戸)、セントアイナ藤が丘(291戸)

フレンドタウン長久手、アートチャイルドケア長久手保育園を

長久手市さまのご支援の下、つくりあげ

多彩な家族形態や年齢の方々が住み、たくさんの笑顔あふれる“まち”が誕生いたしました。

長久手市で開発をしてきた実績からこの土地の実力をどの会社よりも

長谷エコーポレーションは理解しています。

対象物件に関する土地活用の考え方として

「住環境」「交通環境」「自然環境」の配慮を求められております。

この【環境】という言葉をしっかり受け止めて、

長久手市の人口増加に寄与できる、魅力あるまちづくりを行うとともに

このエリアに住み、良好な生活の場を築いてこられた地域の方々と融和するご提案をいたします。



対象物件

セントアース (346戸)

セントハート藤が丘 (352戸)

セントアイナ藤が丘 (291戸)

フレンドタウン長久手

アートチャイルドケア長久手保育園

セントシリーズ開発の年表

2006 12月	2010 5月	2011 9月	2012 1月	2012 2月	2012 9月	2013 4月	2014 3月	2014 4月	2015 3月	2017 1月
プロジェクト始動	「セントアース」着工	「フレンドタウン長久手」オープン	長久手市へ市制施行	「セントアース」竣工	「セントハート藤が丘」着工	「長久手市立北中学校」開校	「セントハート藤が丘」竣工	「アートチャイルドケア長久手保育園」開園	「セントアイナ藤が丘」着工	「セントアイナ藤が丘」竣工

※掲載の写真は2015年5月に撮影したものに一部CG加工をしております。

長久手市の一員
となる計画として
目指したい指針



市章：このマークは、2つの輪の結びつきで融和を表すとともに、左右に伸びた円幅で発展と飛躍を表したものです。

長久手市は「日本一の福祉のまち」を目標にしています。これは、単に施設やサービスが日本一ということではなく、「幸福度の高いまち」を目指すものです。また、第6次総合計画では市の将来像を「幸せが実感できる 共生のまち 長久手～そして、物語が生まれる～」としており、「一人ひとりに生きがいがあり、元気で活躍できるまちづくり」「多様な人がつながり、支え合うまちづくり」「緑あふれる潤いのあるまちづくり」を主要施策として掲げ、市民主体のまちづくりを進めていきます。

※長久手市ホームページ、長久手市の概要ページより

開発コンセプト



やさしい、
まちを
つくろう。

住環境・交通環境・自然環境への配慮を第一に掲げられている長久手市の思い。

既存樹の保全をはじめとした周辺エリアの環境や景観維持への思い。

ここに住まわれている方々の良好な住環境を守るための地域への思い。

これらの“思いやるこころ”を軸に据えたコンセプトです。

魅力ある本計画によって新しい家族を迎え入れ、満足度の高い暮らしが続いていく。

新しく住む方が、もともと住んでいる方々とのまちで出会い、挨拶をかわし、公園で談笑をする…。

そんな日常がうまれることを願い、開発を進めてまいります。

コンセプトマーク：既存樹をはじめとした木々の下で、多様な人がつながり、成長や発展、飛躍する様子を表現しています。

地域の多様な人がつながり支え合うまちづくりを目指し「分譲マンション」をご提案します。



■施設規模概要

開発敷地面積：10,214.31㎡

マンション敷地面積：9,905.12㎡

開発公園：309.19㎡

構造規模：鉄筋コンクリート造 地上11階建て

総戸数：256戸

駐車台数：260台(来客用・荷捌き用含む)

計画汚水量：日最大汚水量 333.36㎡/日

※記載の数値については変更の可能性があります。

※開発地を北西から望む。

※掲載のCGパースは図面を基に描き起こしたイメージです。

※東側緑地範囲・開発公園の設えはイメージです。

地域への配慮とにぎわいが共存するまちを創出します。

1 配棟計画／南向き・11階建て（プライバシー・圧迫感への配慮）

住環境

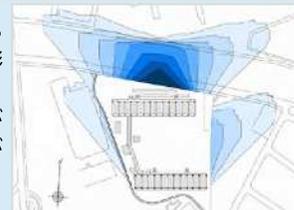
東側の住宅地に住む方々のプライバシーや圧迫感に配慮し、東向き棟を設けない南向きの配棟計画としました。
15階以上の建物が建てられる敷地条件ですが、周辺エリアに対する圧迫感を軽減するために11階建てとしました。
広大な敷地を生かすことで棟間距離を充分にとれるため、採光・通風は確保でき、マンション入居者にもメリットがある計画です。



2 日照時間に対する配慮

住環境

11階建て、東向き棟を設けない計画にすることで、東側の住宅地エリアに与える日影の影響に配慮しました。
東側の住宅地エリアには、最も日照条件が厳しい冬至においても7時間以上の日照が確保できます。



※本開発のみによる影響。建物配置高さで8時から16時で検証

※冬至における日照図



3 グリーンプロムナードの創出（防犯）

住環境

北側道路の歩道沿いに季節感を演出する豊かな緑地帯を設け、緑の中を歩ける散策路により快適な歩行者空間をつくります。
庭園灯や街灯による明かりの確保に加え、防犯カメラを設置することで、マンション入居者のみならず近隣の歩行者にとっても安全な夜間歩行の確保と防犯性を高める計画とします。

4 有効的な開発公園の設置

住環境 自然環境

都市計画法で必要な開発公園は、敷地の東側につくられる緑地範囲との将来的な一休整備を見据えた位置に設けます。※内部のデザインについては、長久手市さまとご協議の上計画いたします。

5 人と自然にやさしい木造共用棟

その他

マンションエントランス正面に、多目的に利用できる木造の共用棟を設けます。
建物周りは緑豊かな外構空間とし、マンションのセキュリティ内で安心安全にお子さまを遊ばせながら住民同士が交流できるスペースを提供します。

6 マンションの価値向上に寄与する共用室の設置

その他

南棟1階の東端には、テラス空間を併せ持つパーティールームを設けます。お子さまからお年寄りまで多世代の人が交流可能な空間を創出します。また、マンション入居者のご親族やご友人などが宿泊できるゲストルームも用意しています。
※有事の際の地域連携を目指し、パーティールームのテラス空間等から都市公園への動線を設けることを希望します。

7 利用者の特定性および騒音への配慮

住環境

提案施設として、利用者が特定でき他の用途と比較して騒音問題が起こりにくい“分譲マンション”を計画します。

※掲載のCGパースは図面を基に描き起こしたイメージです。

地域住民の生活に寄り添う駐車場計画を行います。

1 車寄せの計画（渋滞対策）

交通環境

北側道路の渋滞対策として宅配車両やタクシー等の送迎車両の路上駐車が生じないようにメインアプローチと一体的な車寄せを設けます。また、道路での停車を減らすことで、歩行者や通車車両の安全性が向上できると考えます。



2 来客用駐車場の確保（渋滞対策）

交通環境

大規模なマンション計画のため、ご親族やご友人をはじめとした多くの来訪者が訪れると想定されます。そのため、路上駐車による渋滞の発生や近隣の駐車施設への負荷低減を図り、敷地内に来客用駐車場を設けます。



今後詳細な設計、商品企画を検討していくにあたり、マンションプランが変更となる可能性があります。

3 荷捌き用駐車場の確保（渋滞対策）

交通環境

宅配車両の路上駐車対策として、敷地内に荷捌き用駐車場を設けることで、路上駐車による渋滞や安全性に配慮します。

4 ごみ収集車に対する配慮（渋滞対策）

交通環境

マンションのごみ置場を敷地内に設け、ごみ収集車が路上に停車しない計画とすることで、渋滞対策および安全に配慮しました。沿道にごみ置場を設けないことで、地域の皆様に対する沿道景観および臭気の抑制についても配慮しました。

5 引きのあるカーアプローチの確保（渋滞対策）

交通環境

駐車場出入口からセキュリティラインまでの車路を長く確保し、居住者の車両の入庫時に道路内での待機が生じにくい計画とすることで、渋滞対策に配慮しました。

6 東側の通り抜け対策

交通環境

出入りする人が特定できる分譲マンションであるため、居住者に対し購入前の重要事項説明や管理規約等において、東側住宅地へ車両の進入をしないように徹底します。

※掲載のCGパースは図面を基に描き起こしたイメージです。

緑と人が寄り添う、やさしさを育むまちを目指します。

1 既存樹の保全

自然環境

敷地北西エリアの既存樹については、すべて残置する計画です。既存樹の足元にはベンチ等を設け憩いの空間を創出することで、まちに親しまれた木々を本開発以降も地域の住民が享受できるように配慮します。※既存樹は受領資料から位置を想定しているため、測量後に一部伐採する可能性がございます。



2 緑化計画（緑の創出）

自然環境

長久手市の市の木であるカエデに加え、四季を感じることでできる木々を計画します。その他にも四季の彩りを加える低木や紅葉する樹木を選定します。季節の移ろいを感じる木々を新植し歩いて楽しめる植栽を計画します。



3 生物多様性への配慮

自然環境

北西側の既存樹エリアには巣箱を設置するなど、香流川をはじめとした地域の豊かな自然環境に配慮した計画を行います。将来的にはABINC認証取得の検討も行います。※ABINC認証・・・「いきもの共生事業所推進ガイドライン」に基づき、オフィスビルや集合住宅などの土地利用における生物多様性保全の取り組みを認証する「いきもの共生事業所認証」のことを示します。

4 グリーンプロムナード（緑の創出）

自然環境 住環境

北側歩道際は緑量を確保し、部分的にベンチを設けることで地域住民の交流を誘発する豊かな沿道景観を創出します。

5 開発公園と緑地範囲に対するご提案

自然環境 住環境 行政運営への有益性

開発公園は東側の緑地範囲と一体的な計画を目指すことで、一団の緑地を設けることが可能となり、より緑量を享受できるスペースを地域住民に提供できると考えます。

※土地利用計画図記載の開発公園・緑地範囲についてはイメージです。事業者にご選定いただきましたら、長久手市さまと地域住民さまとご相談の上、開発公園の設けは計画いたします。

6 屋上緑化（緑の創出）

自然環境

緑化計画の一つとして、マンション建物の屋上に緑地を設けます。屋上緑化を設けることで、本計画より高層である南側のセントシリーズに住まう住人からの景観に配慮します。

7 木質化の推進

その他

共用棟を木造とすることで、国産の森林資源の有効活用やカーボンニュートラルの推進にも貢献します。



今後詳細な設計、商品企画を検討していくにあたり、マンションプランが変更となる可能性があります。

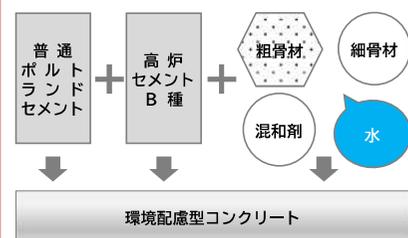
※掲載の写真はイメージです。

2022年に「ゼロカーボンシティ宣言」を表明した長久手市。 長谷エコーポレーションは、技術力と地域へのやさしい気持ちで、ゼロカーボンシティへ寄与します。

— 環境にやさしい仕様・設備の採用 —

「永く安心して快適に暮らせる住まいづくり」を目指し、CO₂削減をはじめとする環境問題など社会のニーズに応えるべく、様々な性能実験や研究開発に挑戦しています。省エネルギー・環境に配慮した設備・仕様を採用し、ゼロカーボンシティの実現に寄与します。

■ 環境配慮型コンクリート



製造時のCO₂排出量を約20%削減する環境配慮型コンクリートを使用します。大量にコンクリートを使用するRC造のマンションに採用することでCO₂の排出量削減に寄与します。

■ ZEH-M (ゼッチマンション)



「ZEH-M Oriented」を採用。断熱性と省エネ基準を満たし、CO₂排出量削減に寄与しながら快適で心地よい住空間を提供します。

■ 太陽光発電システム



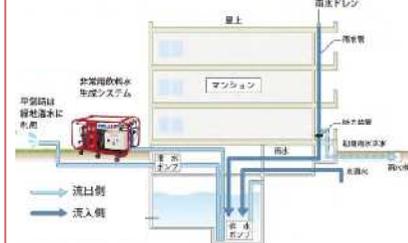
太陽光発電システムを導入。発電した電力は共用部および共用棟で利用。また、災害時の非常用電源としての利用も可能です。

■ EV充電器



駐車場にEV充電器を設置することで、電気自動車の普及促進に寄与し、CO₂削減に貢献します。

■ 雨水利用



マンションの地中ピット内に雨水を貯水する水槽を設け、緑地灌水に利用することで、節水を回り環境に配慮します。断水時には非常用飲料水生成システムを利用することで飲料水を確保し災害にも強い計画とします。

■ 低炭素住宅

地球温暖化や気象変動の原因とされる、二酸化炭素排出の軽減対策をしている「低炭素建築物認定制度」の基準に適合した計画を行います。

■ 共用棟の木造化

共用棟を木造とすることで、国産の森林資源の有効活用やカーボンニュートラルの推進にも貢献します。



— 工事車両・建設機械の燃料使用量の削減 —

建物だけでなく、工事期間においても自然環境に配慮した取り組みを積極的に行っていきます。

■ 躯体工事におけるPCの部材使用によるCO₂排出量の削減



マンション施工時におけるコンクリート型枠材が減ることで、型枠材鉄筋材の搬出入車両台数も削減されます。また、工場で製作されて作業所へ納入されるので、入退場する生コン車の搬入台数の削減効果も期待できます。
※PCの部材：プレキャストコンクリートの略で、工場で製造されたコンクリート部材を指します。

■ 排ガス対策対応型建設機械



掘削用重機や杭掘削用クレーン、油圧式コンプレッサー等、作業に使用する建設機械には、CO₂等有害物質の排出量を抑えた、排ガス対策対応型の機種を採用します。

■ 配管材のプレカットによる端材の削減



専有部に用いるVP直管を工場で採寸・切断・端部加工することで、定尺寸法のVP直管を現場で切断するより、端材となる廃棄物の削減が見込めます。

■ バイオマス発電の利用

建築現場で発生する木くずを燃料の一部にしたバイオマス発電を行い、その電力を建設現場の仮設電力として使用する資源循環の取り組みを導入しています。バイオマス発電で発生するCO₂排出量は、従来供給の火力発電による電力に比べ少なく、地球温暖化防止に寄与します。

■ 通勤・工事車両のアイドリングストップ啓蒙

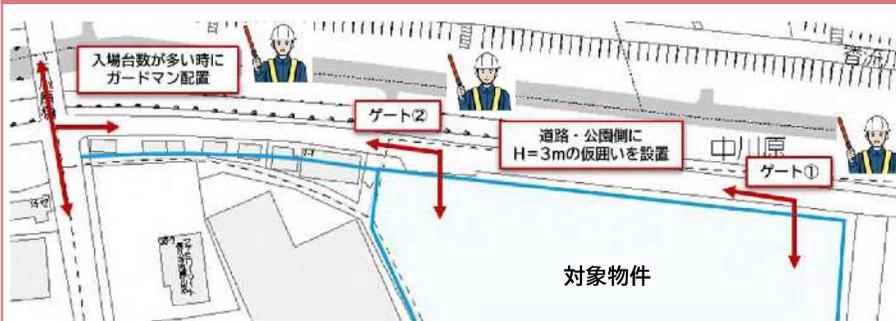
作業員の通勤車両・工事車両は停車時には、アイドリングストップをするように指導します。

まちに、ひとに、地域にやさしい、まちづくりを目指します。

— 施工時の近隣に対する配慮 —

工事期間中は、近隣の生活環境に配慮し、対策を講じます。

■ 安全対策



- ・ 工事車両は計画地より東には進入しない計画とします。
- ・ 北側道路に面してゲートを2か所設け、それぞれにガードマンを配置します。西側の交差点にも工事車両の入場台数に応じてガードマンを配置します。
- ・ 場内で作業スペースをしっかりと確保可能なプランとする事でトラックや生コン車の路上待機を防止します。
- ・ 長久手市さまの行う東側の緑地整備ときっちり連携し、お互いにスムーズな作業を行います。
- ・ 工事期間中の周辺清掃を行い、地域の環境美化に努めます。

■ 騒音・振動対策

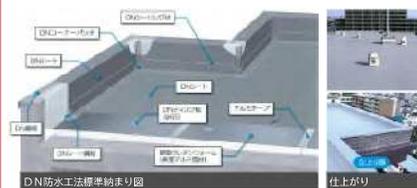


近隣住民様からご要望があれば騒音・振動計および表示板を設置することを検討し、騒音・振動の低減意識を徹底します。

建設機械が足元が軟弱な土の上で直接作業を行うと、重機の旋回・移動等に伴って機械騒音や振動が発生するため、作業前に重機の足元に鉄板を敷き、騒音・振動を低減します。

工事に使用する建設機械は、国土交通省が認定する「低騒音型建設機械」を採用します。

■ 臭気への対策



マンションの屋上防水には、アスファルト防水ではなくシート防水を採用します。施工時における煙や臭気の発生を防ぐことができるとともに、火気を使用しないため火災事故発生リスクを排除します。

— 災害時および防災における地域貢献 —

自助・共助の大切さを鑑み、地域の防災力を高める一助となるための用意。

■ かまどベンチ



普段は上部を腰掛け板で覆って屋外スツールとして利用でき、災害時には腰掛け板を外すだけで、炊き出しかまどとして使用できます。

■ 非常用飲料水生成システム



敷地内に掘った貯水槽や周辺の河川・水槽から取水し、スピーディにろ過。1日最大15t・約4,800人分の飲料水を供給できます。

■ 非常用マンホールトイレ



下水道に直結させる非常用のトイレ。災害時に敷地内のマンホールのフタを外して枠に簡易トイレを設置するだけで利用できます。

■ 防災倉庫



災害時に必要と想定される備品を防災倉庫に収納します。
(簡易担架・ジャッキ・バール・懐中電灯・台車・水用タンク等)

■ 発電機



非常用の電源として、停電時の補助電源や携帯電話等の充電などに利用できる発電機。カセットボンベを燃料とするため入手しやすく操作も簡単です。

■ CCP (地域継続計画) への支援



自然災害や大火災などの万一における地域の機能継続 CCP (地域継続計画) の支援として施工時においても AED (自動体外式除細動器) を設置。また、マンションでは、非常用飲料水生成装置・非常用マンホールトイレ・かまどベンチ (防災3点セット) の設備を設置し、地域貢献を図ります。

■ 災害マニュアルの配布

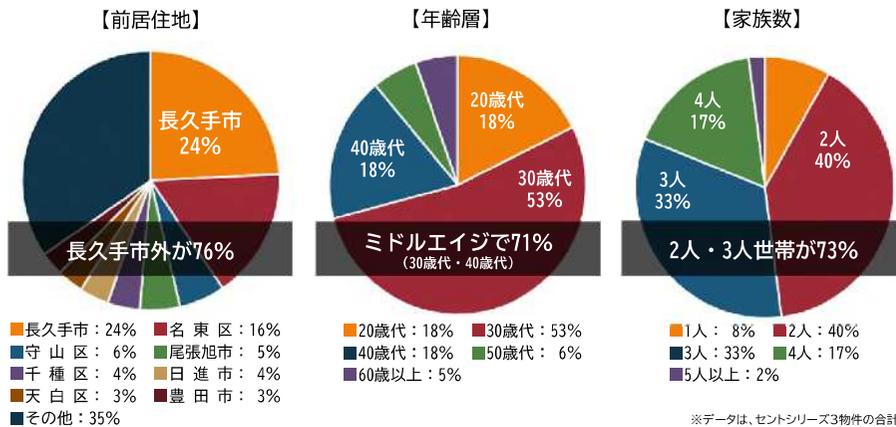


自然災害がいつ起こるかわからない昨今、公的な災害支援を受ける前に、「自助(自分の身は自分で守る)」「共助(地域での助け合い)」が大切になります。災害への備えをはじめ、地震・洪水・台風などの事象ごとに行動指針をまとめた、災害対応マニュアルをマンション入居者に配布します。長久手市が推進する「自主防災活動」にも寄与します。

256世帯が集まる地。賑わいと元気あふれる街づくりで若年世代の転入を目指します。 長久手市の長期的な行政運営・税収にも寄与します。

— セントシリーズが長久手市にもたらしたベネフィット —

セントシリーズ(総989戸)をご購入された方のうち約76%が長久手市外からの転入
30歳代・40歳代が71%、2人・3人世帯が73%とこれからの長久手市を担うカップル・ファミリーが入居されました。



分譲マンションを開発することで、新しい家族が移り住みます。
この事業を推進することで長久手市の発展にも寄与すると考えます。

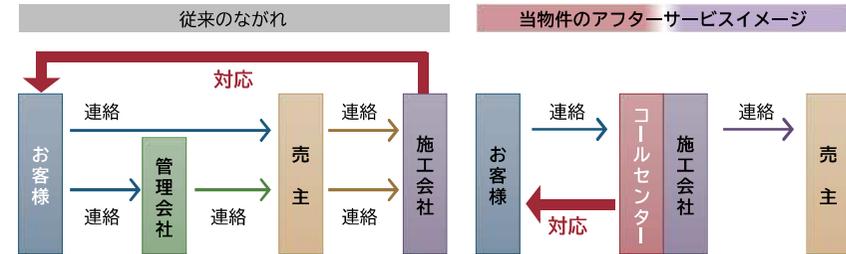
わたしたち、長谷工コーポレーションは、
セントシリーズ以降も東海圏では名古屋市内を中心に大規模開発を手がけております。
マンション施工累計実績で積み重ねられた経験と対応をバックボーンにしながら、
その土地や地域、風土と融和する住まいを創造していきます。

— 資産を守り、住み続けていただくために —

定住を維持していく上で、マンションの基本的な構造・スペックの高さの他に、
入居後のアフターサービスや管理組合の運営は重要なポイントとなります。

■ 長谷工のアフターサービス (長谷工プレミアムアフターサービス)

お客様からのご要望は、弊社が直接受け、迅速かつ確に対応できるようにコールセンターを設置します。



不具合の中には、入居後にわかるものもあります。専有部・共用部とも
アフターサービスの保証期間を大幅に延長。安心感を長くお届けします。



その他にも定期サービスの強化や
住まいの整備手帳・メンテナンス
工具セットの配布を行います。



※1 構造耐力上影響のあるもの(鉄筋のさび汁を伴った亀裂・破損及びこれに準じるものとし、毛細亀裂および軽微な破損は除く)に限ります。※2 おおむね10年
目に適切なメンテナンス(トップコート(塗布防水)塗布、シーリング補修、コーキングの打ち替え等)を行うことを条件に、期間15年とします。

■ 長谷工の第三者管理方式 (スムーズー)



マンション入居者による理事会を設定せず組合役員就任の負担をかけずに組合運営を
第三者(管理会社)が行うサービスを採用。資金の事は公認会計士がチェック。住民の
アイデアや困りごとや、それに対する改善案などは、スマホから簡単に投稿でき全
員で投票して決める方式でスムーズかつ、スピーディな組合運営が可能となります。

長谷エコーポレーションの豊富な開発実績を活かし、確実に事業日程を推進します。

買受希望価格

買受希望価格について

買受希望価格を『総額 1,200,000,000円』にて、提案させていただきます。

面積 (㎡)	面積 (坪)	㎡単価 (円)	坪単価 (円)	総額 (円)
10,214.31	3,089.82	117,482	388,372	1,200,000,000

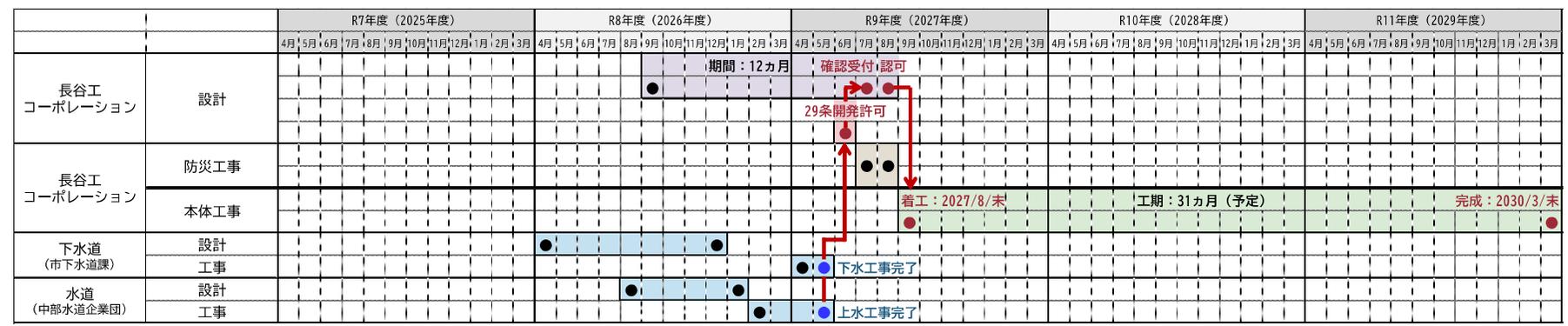
【依頼事項】

- ・弊社が本対象物件を長久手市さまより譲り受けた後、提案施設である分譲マンション事業を行うマンションデベロッパーに弊社から売買する予定です。
- ・「長久手市さまー弊社」、「弊社ーマンションデベロッパー」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。
- ・提案内容の土地活用が達成できた場合、本契約から10年を待たずして、マンション購入者への引渡し前までに、買戻し登記の抹消手続きをお願いいたします。

運営計画

事業スケジュールについて

近隣の生活環境に配慮し、安全に工事を進めてまいります。



- 弊社は、2030年3月の完成を目標としております。
- 青字記載の上水・下水工事の完了時期がクリティカルパスとなります。
 - ▶上水・下水共に設計完了しないと、正確な工期算出が不可となります。/各課ヒアリング済
 - ▶下水工事は早期着手を希望します。
 - ▶インフラ整備の日程・今後の詳細プラン検証等により、日程が変更となる場合がございます。
 - ▶上記日程は弊社の希望・目標日程であり、インフラ整備日程により変更が生じる旨は認識しております。

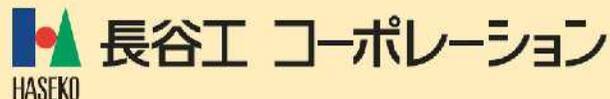
経験と実績をいかし、土地の価値、地域の特性に合った魅力づくりで、まちの将来へつなげます。

72万戸を超える施工実績のある長谷工コーポレーションを中心に、そのグループ各社が協力し、確実に本分譲マンション事業を完遂します。
※P.12【依頼事項】に記載のマンションデベロッパーは長谷工グループに限りません。



長谷工グループのブランドメッセージ
「思いを、はせる。」の公式キャラクター
「はせるん」
みんなの心の中にある
「はせる思い」をふわっと代弁する、
吹き出し型のキャラクター

代表構成員



■長谷工コーポレーション <施工会社>

施工実績 (業界No.1)
全 国：約721,000戸
東海圏：約22,000戸

マンション施工シェア
首都圏：約33.0%
近畿圏：約23.0%
東海圏：約18.0%
※上記全て2025年7月末現在

施工事例



セントハート藤が丘

■長谷工アーベスト <販売会社>

マンション販売取扱実績(業界No.1)
全 国：約408,800戸
東海圏：約10,800戸

■長谷工コミュニティ <管理会社>

マンション管理戸数(業界No.4)
全 国：棟数4,997棟
戸数約413,000戸
東海圏：棟数170棟
戸数約11,600戸

第三者管理方式サービス (smooth-e)

マンション入居者による理事会を設定せず、組合役員就任の負担をかけずに組合運営を第三者(管理会社)が行うサービスを採用。資金の事は公認会計士がチェック。住民のアイデアや困りごとや、それに対する改善案などは、スマホから簡単に投稿でき全員で投票して決める方式でスムーズかつ、スピーディな組合運営が可能となります。



■総合地所 <マンションデベロッパー>

分譲実績 (業界10位)
全 国：約73,600戸
東海圏：約1,500戸



第4回なごやグッドグリーン賞にて
総合地所分譲3物件が受賞

なごやグッドグリーン賞とは、名古屋市が行う4年に1度名古屋市内の民有地の優良な緑化事例を顕彰しPRすることを目的とした表彰。

供給事例



受賞作品 NAGOYA the TOWER

