

サウンディング調査 議事要旨

日時	令和 6 年 11 月 12 日(火) 15:00～16:20	
場所	会議室 H	
参加事業者	[REDACTED]	[REDACTED]
	長久手市市長公室長、企画政策課公民連携推進室長、同室主事、環境課ごみ減量推進係長	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 浸水想定区域の訂正(3～5m→1～3m) ■ 市民との意見交換会及びサウンディング調査の目的等及び産業廃棄物をはじめとした解体撤去工事の進捗等について説明 ■ 以下のとおり質疑応答 ■ 補助資料の提供案内及びアンケート依頼。市民との意見交換会が継続するので、必要に応じて再度、サウンディング調査を実施したい旨の案内済み。 		

質問番号	質問
	事業者の回答
Q1	<p>産業廃棄物をどう扱うか(既存樹木や再生緑地をどのように考えるか。)</p> <p>・撤去してほしい。</p>
Q2	<p>一部から、産業廃棄物(As ガラ・コンガラ等)が確認されている。地価公示価格(15.7万円/㎡・坪 52万円)を踏まえ、いくらで購入額を想定しているか。</p> <p>・以前、敷地内すべての樹木を管理しようとするので 400～500 万円かかると聞いた。今回、そこからかなり減ってはいるが、高木は管理に費用がかかる。意識の高い人が良いと言えば良いが、事業者としては、できるだけ安い方が良い。</p> <p>・その分購入金額は下がる。</p> <p>・何戸の想定か。</p> <p>→最大で 260 戸くらいで 13～14 階を考えている。工区に分けるかもしれない。</p> <p>・分譲単価はいくらか。</p> <p>→約 5,000～5,500 万円を想定している。</p> <p>・駐車場計画がしっかりしていれば、住みやすいところだと思っている。</p> <p>・土地代もまだ分からないし、収支についてまだ見積もっていない。</p>
Q3	<p>売却予定地には、10m以上の高木(一部は 20m以上)が複数本ある。市は、保存したままの売却と撤去しての売却のいずれかを想定している。希望は、どのようか。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・樹木は、できる限り伐採してほしい。事業者として樹木を残すメリットがない。 ・新築マンションには、3～4mくらいの樹木を植えることが多く、新たに植える樹木の経費が浮くのは良いことだが、再生緑地の方がコストダウンになるかもしれない。 ・オレンジ色のゾーンの樹木は残してほしい。 ・緩衝緑地のイメージはどのようか。 <p>→検討の余地はあるが、管理組合の維持管理の負担にはしたくない。</p>
Q4	<p>高木の維持管理についての考えは、どのようか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3、4mくらいはシンボルツリーとして植えることはある。
Q5	<p>樹木の活用（マンション事業者向け：公開空地制度）についての考えは、どのようか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・具体的なプランはまだないが、住民にメリットがあるのであれば検討する余地はある。 ・道路沿いに緑のかたまりをデザインすることは可能か。 <p>→できると思う。駐車場やエントランスのアプローチなど。公開空地というか緑道にするとかは可能。</p>
Q6	<p>（マンション事業者向け）緑地の管理について、組合に任せただけの場合、将来に渡って保全されるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高木残されると管理組合の大きな負担。組合が維持管理できる樹木は残してあっても良い。
Q7	<p>井戸の活用について、どのように考えるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売却範囲にあるなら閉塞してほしい。できれば市の管理側に入れてほしい。 ・防災用で池にするとかして売り出すこともある。 ・経済的にはイニシャル・ランニングともに必要以上にはかけたくない。
Q8	<p>市の道路拡幅の可否、費用、時期について、どのように考えるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現況の幅員で工事車両は、通行可能か。スケジュールとの兼ね合いが気になる。 <p>→引渡し時に砂利舗装かもしれないが、通行可能。用地買収事業のスケジュールによるが、引渡しと同時期か、それ以降に更地にし、黒舗装される。今は断定的なことをお伝えができない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路工事の費用は市で負担いただけるか。 <p>→含めた応札となる見込み。公募の時に条件を提示する。</p>
Q9	<p>北側の道路築造について、市の設計書に基づく、事業者側の承認工事での対応は可能か。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・承認工事は可能。
Q10	<p>道路拡幅の高低差の処理について、どのように考えるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・L型擁壁か法面になるか、どちらかになると思う。
Q11	<p>（敷地一体利用は、不要）売却地内の道路築造の形状は、どのようか。</p> <p>(Q13のため、地内の道路築造の計画はなし)</p>

Q12	緑地の南端は、市有地であり、緑地・緑道・道路のいずれかを想定している。希望は、どのようなか。
	・南東の部分があったとて利用できない。額としては下がってしまう。 →シビアにすることは可能。
Q13	必要面積については、どのように考えるか。
	・敷地一体で利用したい。 ・井戸をピンポイントに分筆できないか。
Q14	市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。
	・マンション事業という性質上、50年間は現状の用途である。
その他	・高さ制限は付けてほしくない。 →用途地域が準工業地域なので高さ制限はないが、市民から高さを気にする声がある。 ・北小がマンモス校になっている。増設することはない予定だが、その状態が今の想定よりも長い期間になるため、この点は、教育委員会と協議しながら市の意思決定をしていく。

事業者からの 想定質問番号	質問
	市の回答
—	今後の日程は？
	公募 R7.7(価格と提案の総合評価方式、その割合は公表する) 入札提案〆切 R7.10 公募受付から審査まで 約3か月→仮契約→12月議会で議決 本契約(12月末)、入金、所有権移転 R8.1
—	公募時に既存樹木を座標をとり、図面上に図示することは可能か。可能であれば、残せる木を詳細に検討できる。
	市では考えていないため、現地確認をして検討に入れていただきたい。
—	分筆案②になったとき、どう考えるか。
	配置の仕方によっては可能。形状的には分筆案①のままの方が良いが、井戸が売却部分に入ってしまうので、検討の余地はある。
—	東側の住民からは車両の行き来はどうか。
	商業系の用途だと交通量に対する避難の声が挙がるかもしれないが、住宅系であれば、住んでいる人の通行となるため、一定の理解があると思う。地域住民に一度聞いてみる必要はあると考える。戸数を制限する等の対策はあるかもしれない。
Q12	市の考える売却先はどのような事業者か。
	・A12 準工業地域ですが、地域住民との意見交換会を重ねた結果、騒音の生じる工場や交通環境を大きく変化させてしまう商業施設は不向きであると考えている。住環境への配慮事項も含み、多くのみどりの残す提案がある事業者が適当であ

	る考えていて、今回のサウンディング調査結果を踏まて公募条件を設定する。
Q14	市は、いくら以上で売却を目指しているか。
	<p>・A14</p> <p>不動産鑑定額を参考に、最低制限価格を設定する予定である。市は旧香流苑の清算にかかる費用を売却益で充当する考えであり、最低でも12億円(120,000円/㎡・40万円/坪)以上で売却したいと考えている。</p>

サウンディング調査 議事要旨

日時	令和6年11月26日(火) 11:30~12:30	
場所	会議室 G	
参加事業者	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]
	長久手市市長公室長、企画政策課公民連携推進室長、同室主事、環境課ごみ減量推進係長	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 浸水想定区域の訂正(3~5m→1~3m) ■ 特に、井戸の利用について、樹木の活用について伺いたい。 ■ 市有地については産廃を残し、売却地については事業者さまの意向を伺って、公募条件を設定していく。 ■ 以下のとおり質疑応答 ■ 補助資料の提供案内及びアンケート依頼。市民との意見交換会が継続するので、必要に応じて再度、サウンディング調査を実施したい旨の案内済み。 		

質問番号	質問
	事業者の回答
Q1	<p>産業廃棄物をどう扱うか(既存樹木や再生緑地をどのように考えるか。)</p> <p>・敷地を分けて利用するかも、未確定なので、できる限り、自由度高いものでお願いしたい。</p> <p>・接道面は広くとりたいため「2 売却範囲内の既存緑地について」②の部分は樹木を撤去したい。①③は目隠しという意味で樹木を残す配置計画としたい。</p> <p>・産業廃棄物の試掘をして、各メッシュの真ん中を掘っているが、その周りに産業廃棄物があるかどうかは分からない。</p> <p>→重要事項説明の中に産業廃棄物があるか否かは明記する必要がある。</p>
Q2	<p>一部から、産業廃棄物(As ガラ・コンガラ等)が確認されている。地価公示価格(15.7万円/㎡・坪52万円)を踏まえ、いくらで購入額を想定しているか。</p> <p>・未定だが、一般的に容積も少なく宅地よりは安くなると思う。</p>
Q3	<p>売却予定地には、10m以上の高木(一部は20m以上)が複数本ある。市は、保存したままの売却と撤去しての売却のいずれかを想定している。希望は、どのようか。</p>

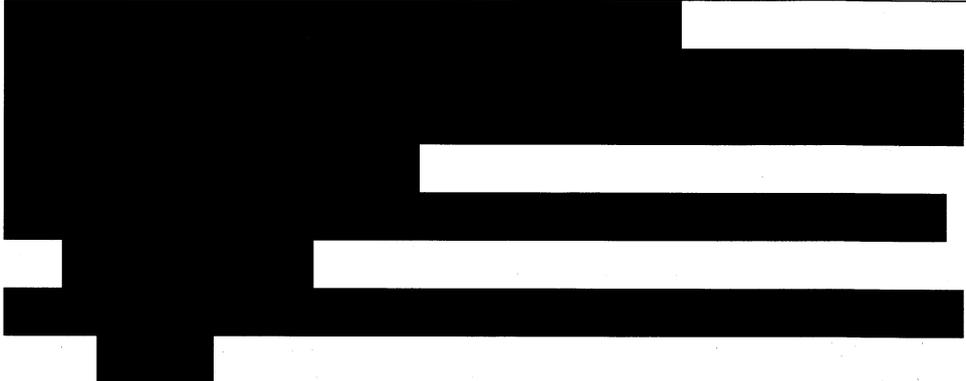
	<p>・大きな樹木は管理が難しいが、カバーできるだけの緑化は市や市民からの要望には答えていきたい(新たに植樹することで市民のご意見に応えたい)。</p>
Q4	<p>高木の維持管理についての考えは、どのようなか。</p> <p>・A3参照。</p>
Q5	<p>樹木の活用(マンション事業者向け:公開空地制度)についての考えは、どのようなか。</p> <p>・</p>
Q6	<p>(マンション事業者向け)緑地の管理について、組合に任せただけの場合、将来に渡って保全されるか。</p> <p>・販売時の重要事項説明で担保はするが、緑地は入居者の資産と考えられ、やはり組合(入居者)の総会などで撤去の意思決定はされうる。</p>
Q7	<p>井戸の活用について、どのように考えるか。</p> <p>・活用は難しい。市所有に含めてほしい。</p> <p>→市は約2億円かけて閉塞するより、市有地に入れて水路に流すことで考えている。</p>
Q8	<p>市の道路拡幅の可否、費用、時期について、どのように考えるか。</p> <p>・市は、早く令和8年1月頃に引渡しで、この時点で道路築造がされていない。</p> <p>→土地の引渡しを受けてから1年で設計、2年で施工のイメージである。それまでに立ち退きが完了していて、竣工の時に道路ができていれば問題はない。今のイメージは、令和9年1月竣工である。</p>
Q9	<p>北側の道路築造について、市の設計書に基づく、事業者側の承認工事での対応は可能か。</p> <p>整備期間を短縮するために土地の購入事業者の方で道路築造をしていただけたらどうかと考えている。</p> <p>・我々はディベロッパーなのでゼネコンを探す必要がある。</p> <p>→設計は市の土木課が行うため、市内事業者をご紹介することはできる。</p> <p>・愛知県の許認可で、黒舗装が完了していないと開発許可が下りないという市の懸念はある。</p> <p>・道路築造の費用は含まれるか。</p> <p>→土地の購入価格に反映され、公募条件として設定される。</p> <p>警察協議や許可申請は、購入事業者がすることになるか。</p> <p>→行政も関わるが、基本的には事業者である。</p>
Q10	<p>道路拡幅の高低差の処理について、どのように考えるか。</p> <p>・オレンジゾーンの②の樹木を撤去して高低差をなくす処理をするのが望ましい。</p> <p>・土地の高低差に関する資料の提供を受けたい。</p> <p>→用意する。</p>

Q11	(敷地一体利用は、不要) 売却地内の道路築造の形状は、どのようか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・売却地から南に出入りができる形状が良い。名鉄バスの停留所につなげたい。 →南側には平和堂があるが、そちらへ通り抜けはできない。 ・分筆案③についてはどう思うか。 →井戸が残ってしまうし、使い勝手が見えないので想定していない。
Q12	緑地の南端は、市有地であり、緑地・緑道・道路のいずれかを想定している。希望は、どのようか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・分筆案②のように東側の市道に抜けられるよう、出入りできる道にしてほしい。 ・東側は掘削した土を盛ることを想定している。
Q13	必要面積については、どのように考えるか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・一体利用か、複合か決まっていないが、JVでの参加は問題ないか。 →問題ない。
Q14	市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画で縛ることが最適だと考える。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・北側道路は、約5mのセットバックである。 ・すべてのキーが用地交渉のスケジュールにかかっている。 →公募期間は、1か月でも良いと思う。 ・駅チカという認識か。 →距離があるため、ファミリー向けのバス利用の売り込み戦略になると思う。 ・解体撤去工事費などで12憶近くかかっている。市は、回収したいとは考えている。

事業者からの 想定質問番号	質問
	市の回答
—	樹木について、公募の条件になるのか、提案という形になるのか。 <ul style="list-style-type: none"> ・公募までに市で条件を検討し、樹木の残し仕方については、提案をいただく予定である。 ・樹木を切る、切らないの判断はいつまでか。 →令和7年2年の意見交換会を経て、3月頃市で判断し、令和7年春の工期内で伐採したい。 ・樹木を撤去する範囲について、この範囲は残す・切るという決めでなく、守っていきましょうと内容で市民と意見交換会で話してもらえれば助かる。公募の際には、この範囲内で一定の割合を残すことを条件化した方が市民との食い違いが無いと思う。
—	河川のハザード、護岸計画はあるのか。 <ul style="list-style-type: none"> 愛知県の所管の一級河川だが、今は計画を聞いていない。
—	ボーリング調査は実施しているのか。 <ul style="list-style-type: none"> 土壌汚染が発見された部分の27箇所は実施している。 ・ボーリング調査で「N値」がないのはなぜか。我々が調査に入ることは可能か。

	<p>に1度更新。)</p> <p>→市民からの意見でもあったが、緑地の管理者としては民地から市有地に接続することは難しいと聞いている。</p>
Q6	<p>(マンション事業者向け) 緑地の管理について、組合に任せただけの場合、将来に渡って保全されるか。</p> <p>—</p>
Q7	<p>井戸の活用について、どのように考えるか。</p> <p>・透析治療を入れたいので、かなりの水を使うことになる。井水と市水を使う。ろ過して使うと、どれだけの費用がかかるかにより、活用の判断をする。自分の聞いた話では土地によっては、水を使い過ぎると、地盤沈下のおそれがあるので、事業者が土地の移転を強いられたいくらい水量は重要な事項である。水の水質を知りたい。モーターが壊れる頻度とかを算出してみる。</p> <p>・元々何に使われているか。</p> <p>→し尿処理施設の二次処理棟で使われており、生活用水として送り込んでいたこともある。鉄とマンガンが多い。新たに処理装置をつけると、約 2,800 万円、フィルター等メンテナンスで年間約 100 万円と伺っている。</p> <p>・昔から鉄とマンガンか。環境変化の関係で急に出たわけではないか。</p> <p>→昔からである。</p> <p>・病院は災害を考えなければならないので、災害面でも利用価値はある。</p> <p>・今の [] は、市水だけである。</p> <p>・井戸の活用が問題で、分筆案①と②の問題がある。②は二方向道路付きになり、敷地を分けての検討ができる。ただし、高低差はある。どちらか望ましいか。</p> <p>→分筆案①の土地なら間口が広い。</p> <p>・分筆案②にして、井戸の管理を事業者にしていただく考えがあるということか。</p> <p>→防災協定としてはあるかも。その場合、市から請負金等を受けられるか。</p> <p>→市として管理費は、払えない。</p>
Q8	<p>市の道路拡幅の可否、費用、時期について、どのように考えるか。</p> <p>・令和 8 年 1 月の引渡しから同年 10 月くらいまで使えない期間が出てしまうので、それならば市は、事業者の固定資産税を免れるために公募時期をずらし、市の所有にした方がよいという考えになってくる。</p>
Q9	<p>北側の道路築造について、市の設計書に基づく、事業者側の承認工事での対応は可能か。</p> <p>・工事中に傷んだ道路の再舗装はこちらか。</p> <p>→事業者である。</p> <p>・一般的に難しい印象はある。ばらばらの方が良い。</p>
Q10	<p>道路拡幅の高低差の処理について、どのように考えるか。</p> <p>・樹木②を残すとなったら、事業者に行っていただくことになる。</p> <p>→扱いが難しいと思う。</p> <p>・市民からは樹木②は可視性が高いので、強く望む方もいる。</p> <p>・北側に遊歩道ができれば緑地の囲まれ、うまい具合に回復期リハビリに使える。</p>

Q11	<p>(敷地一体利用は、不要) 売却地内の道路築造の形状は、どのようか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・病院、透析治療、駐車場で事業全体で1500坪 5、6億円で取得したい。 ・市で区画を切ることは考えていないが、ジョイントで参加いただくことは可能。 ・分筆案①を南北でなく、東西に切ることも可能。どのように考えるか。 <p>→(回答なし)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上川原の地元住民との協定で、平和堂の方に抜けることはできない。 ・ジョイントはありそうか。 <p>→サウンディングに参加されている事業者のいくつかの方とタイアップすることになると思う。相乗効果とコスト分散。</p>
Q12	<p>緑地の南端は、市有地であり、緑地・緑道・道路のいずれかを想定している。希望は、どのようか。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・通り抜けしたい。
Q13	<p>必要面積については、どのように考えるか。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・5,000 m²が良い。
Q14	<p>市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・病院なら、そうそう変わるものではない。 ・市民からサイレンの音を気にする声がある。 →救急隊に確認したら、敷地に入ってすぐサイレンを止めることができる。■■■■の高度救急より、一日約5台で時間帯も夜間に頻繁ではないと思う。 ・増床と建替えを併せて、移転(増設ではない。)したい。跡地は売却ではなく、貸すと思う。クリニックや健診センター等自由診療での連携を図る見込みはある。 ・12/13(金)までに県に病床数を提出する日程である。県へ報告をして良いか。 →任意で売却することはできない。公募・選定で報告をしていただければ問題ない。 ・スケジュールについては、令和7年7月頃公募、10月審査、12月議会承認である。スケジュールは問題ないか。 →R10年4月病院開設。R7年2、3月県の審議会にかかえる。 ・他の候補地もあるか。 →市街化調整区域は色々制約があって、難しい。市内で継続していきたい。 ・東側上川原地区からの進入は避けていただきたい。 →病院は目的地なため、初回は迷うことはあっても重複することがないような案内板は検討する。 ・地域包括ケアの要素には5つの要素(医療、住まい、介護、予防、生活支援)がある。医療としての■■■■の機能の他の機能も整えるなどの方向性はあるか。 →R5.4訪問介護ステーションをつくり、在宅の需要が多い。病院も患者からの要望で設けると予約もすぐに埋まる。顔なじみの看護師が家に訪問してくることで利用者さんも安心・快適である。自宅でもリハビリもできるよう病院もさまざま対応していける。

	
--	--

事業者からの 想定質問番号	質問
	市の回答
その他	 <p> ・名古屋市の看護師は、病児保育とかも望まれる。働き手の環境整備は重要である。例えば、小児科医を雇い、親御さんの役に立てるようにも考えたい。 ・浸水想定区域ならば、病床を2階部分にもってくる設計等も考えることはある。 →市は調整池を残す考えではある。 </p>

サウンディング調査 議事要旨

日 時	令和 6 年 11 月 28 日(木) 14:45～16:15	
場 所	会議室 G	
参加事業者	[Redacted]	
	長久手市市長公室長、企画政策課公民連携推進室長、同室長補佐、同室主事、環境課ごみ減量推進係長	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 浸水想定区域の訂正 (3～5m→1～3m) ■ 道路幅で用地交渉もある案件である。今は、市民との意見交換からで約7割の売却の話をしている状況である。市は尾張旭市からの土地の購入費用や解体撤去工事費で約12億の支出があり、その分は費用を回収したい考えである。 ■ 以下のとおり質疑応答 ■ 補助資料の提供案内及びアンケート依頼。市民との意見交換会が継続するので、必要に応じて再度、サウンディング調査を実施したい旨の案内済み。 		
質問番号	質問	
	事業者の回答	
Q1	産業廃棄物をどう扱うか(既存樹木や再生緑地をどのように考えるか。)	
	<p>・駅から距離があるが、環境が要いので、今回、我々は、共同住宅を想定している。</p> <p>・土壌汚染はコンプライアンス上、撤去していただかないと困るが、産廃については、樹木の生育を妨げるものではないため、埋設していても問題はない。公募条件で残せとすれば、事業者は残すと思う。</p>	
Q2	一部から、産業廃棄物 (As ガラ・コンガラ等) が確認されている。地価公示価格 (15.7 万円/㎡・坪 52 万円) を踏まえ、いくら購入額を想定しているか。	
	<p>・価格が著しく落ちることを懸念しているが、どのように考えられるか。</p> <p>→平場が使いなくなるデメリットとの兼ね合いだと思う(できるだけ有効利用したい)。金額は未定。</p>	
Q3	売却予定地には、10m以上の高木(一部は20m以上)が複数本ある。市は、保存したままの売却と撤去しての売却のいずれかを想定している。希望は、どのようか。	
	<p>・我々は、保存したままで可能である。</p> <p>・商業施設など高木を残すことを想定していない事業者は、自社の社名を大々的に表示していく「●●スーパー(イメージカラーの景観とか)」ことを重視するので、樹木との設えのバランスを考えると、そもそも企業概念が異なり、公募条件にそぐわないのではないかと思う。考え方が同じようなところで公募の条件設定をすれば良いと思う。</p> <p>・市から土地の売却をするのだから、市の意向として、市民意見を反映することは当然に思える。</p>	

	<p>・市では、価格と提案内容の総合評価方式で公募を予定している。 →住環境を重視する計画で、地域の皆さんと考えは合致していると考えている。</p>
Q4	<p>高木の維持管理についての考えは、どのようなか。</p> <p>・すでにある景観木は魅力的に感じられる。 ・鶴舞公園の樹木を指定管理をしている [REDACTED] イベントは、 映画会なども始めたところ。 [REDACTED]</p>
	<p>樹木の活用（マンション事業者向け：公開空地制度）についての考えは、どのようなか。</p> <p>・地域の方の散歩コースや憩いの場として、市民への解放した方が良いという考えは、社長との間ではある。 ・歩道帯にあるような緩衝緑地で、駐車場との間に設けることができる。駐車場へは柵をすれば良い。</p>
Q5	<p>（マンション事業者向け）緑地の管理について、組合に任せただけの場合、将来に渡って保全されるか。</p> <p>Q4 のとおり、管理会社で対応できる。</p>
Q6	<p>井戸の活用について、どのように考えるか。</p> <p>・市としては、良い活用方法があるか。 →鉄がネックで、徐鉄・徐マンガで雑排水として約 2,800 万円。閉塞するのに約 2億円かかる。市民からビオトープや防災の声はあるが、費用が伴い、難しい。 ・公募条件次第だが、装置を寄附することの条件もあると思う。ただ、利用用途がなければ、事業者としても寄附の意味がない。公園のための水とか、このエリアのための価値を見出すことが必要だと思う(井戸は、市有地側に含める)。 →井戸については、あまり活用のイメージがない。 ・井戸がいらないというより、市有地で使ってもらった方が良い。建蔽率・容積率の縛りを受ける。井戸の上に何か建てることは考えにくい。市民が喜ぶ内容のものなら良いと考えている。 ・硫黄臭が感じられる日もある。 ・水質基準は何の基準か。 →環境省の定める基準である。 ・利用用途の考えはどのようなか。 →雑排水するにしても徐鉄・徐マンガは必要なので、ただ流すだけの想定。</p>
	Q7
Q8	<p>市の道路拡幅の可否、費用、時期について、どのように考えるか。</p> <p>・土地の購入はいつでも良いが、工事時期が懸念である。 ・建設工事が業界的に手一杯で着工できない現状がある。また、物価高騰があり、今の工事が適切かの判断がくだらない。</p>

Q9	<p>北側の道路築造について、市の設計書に基づく、事業者側の承認工事での対応は可能か。</p> <p>・下水については、東側に考えている。建築工事のほかに土木工事グループで施工可能。</p>
Q10	<p>道路拡幅の高低差の処理について、どのように考えるか。</p> <p>・あまり気にならない。</p>
Q11	<p>(敷地一体利用は、不要) 売却地内の道路築造の形状は、どのようか。</p> <p>・分筆案②で戸建ては、价格的に難しい。</p> <p>・共同住宅と別棟でパン屋さんとかの小規模な飲食店や店舗(ニーズがある。).</p> <p>・テイクアウト商品を外で食べるのに井戸、川沿いの樹木等を眺めて、というのは最適である。</p>
Q12	<p>緑地の南端は、市有地であり、緑地・緑道・道路のいずれかを想定している。希望は、どのようか。</p> <p>・東側に抜けることは考えていない。</p> <p>・仮に戸建て住宅を整備する場合には、東側に抜ける道を整備することになると思うが、道路築造の減歩を考えると、今回は戸建て住宅ではなく、我々は共同住宅で検討をしている。</p>
Q13	<p>必要面積については、どのように考えるか。</p> <p>・周辺の共同マンションと同規模で戸数を設けると思う。</p> <p>・実のところ10戸建てで横広がりの方が安価(上に積む強化費用が高つく。).</p> <p>・ゆとりのある居住空間で、ターゲット層は30、40代くらいである。</p>
Q14	<p>市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。</p> <p>・自社分譲をやっていない事業者は転売があり得るが、我々からは想定してない。</p> <p>・策として、公募の提案時に転売のないことの確認があると良いと思う。</p>
その他	<p>・経験上、事業者の方で市有地の緑地部分も一体的に検討・提案することが求められているとは感じている。購入代金の一部から市民へ還元する発想を持っている。市有地側と併せて検討していくことが有益、面白いと思う。</p> <p>・土地を購入するのではなく、借りる方が良いのではないかと感じる。</p> <p>→市としては基金の切り崩しを回収したい。</p> <p>・平和堂への通り抜けはできない。</p>

事業者からの 想定質問番号	質問
	市の回答
—	<p>井戸を活用する際、措置の面で何か制限はあるのか。</p> <p>排水時に例えばトイレだと下水に流れるので鉄やマンガンを除去する必要がある。</p>
—	<p>市有地側の計画は、どのようか。</p> <p>築山は土地の形状を活かして散策路にして樹木を間引く。井戸については、市民との意見交換の中では費用面のことを考えると活用しない方向になりそう。公</p>

	園は駐車場など用意してもらえれば一体とした計画として提案したい。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・大須商店街でもビル開発にも携わっているが、地元の人々の頑張りが伝わってくる。一緒に溶け込むことで、良いものを作り上げることができる。 ・鶴舞公園の管理でも、地元住民が自ら清掃する姿勢がみられて感銘を受けた。オープンにすればするほど自分のものとしての意識が高くなり、地域の方々に愛してもらえる場になると思う。

サウンディング調査 議事要旨

日 時	令和7年8月20日(水) 16:00～17:00
場 所	会議室 F
参加事業者	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; display: inline-block;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; display: inline-block;"></div>
	長久手市市長公室次長、企画政策課公民連携推進室長補佐、同室主事 環境課ごみ減量推進係長
<ul style="list-style-type: none"> ■ 杭は技術的に撤去しきれなかった。このことを含め、最低売却価格を決めているため、市は現状の形で売り切りすることについて説明済み ■ 以下のとおり質疑応答 	

質問番号	質問
Q1	<p>杭の影響について、どのような（何の土地利用を考えているか。）。</p> <p>(事業者)極力杭の残置を避けて杭の計画をする。</p> <p>土地利用については、具体的には決まっていないが、集合住宅+商業(カフェなど)で複数用途の掛け合わせで、隣の公園や目の前に川があることで水と緑の環境をつかって価値を創出したい。立地からしてある程度の駐車場の確保は必要で駐車場の配置は西側に固めることはできる。飲酒の業態を想定すると、公園で飲んだ人のたまり場になってしまうかもしれないので、そこも検討の余地がある。たまり場にならないことや駐停車の音の問題があり、どの程度の配慮が必要かにはよるが、提案の中で工夫する必要があることは承知した。</p> <p>(市)集合住宅はどのような志向になりそうか。</p> <p>(事業者)建築費の高騰が続いている。販売単価を上げないと収益を確保できないので、高級志向でいか、単身用に面積を小さめに設定するかである。不動産の流動性が高いのは、やはり東京と大阪の中心部に限定され、名古屋はそこまでには至っていない。この環境は素晴らしいが、市場の優先順位として環境は二の次とされる。</p>
	<p>Q2 想定する工期はどのような（引き渡しの時期はいつか。）。</p> <p>(事業者)商業施設だと工事に2年かからず、割と早く終わるかもしれない。</p>
Q3	<p>既存樹木の維持管理についての考えは、どのような（将来に渡って担保できるか。）。</p> <p>(事業者)土地利用について、具体的には決まっていないので、何とも言えない。</p>
Q4	<p>マンション事業者向け：公開空地制度のような地元の方々が自由に立入にできるか。</p> <p>(市)住民説明会では、過去に出入りが出来たとき、夜間に若者がたむろしたり、翌朝下着が落ちていたりと防犯面を気にする声があり、フェンス設置の要望もあった。一方で、既存の一体の緑地や景観を尊重してほしい、例えば一体での緑地</p>

	<p>整備でそれを体感するために通行できるようにしてほしいとの声もあり、その点で何か工夫できるか。</p> <p>(事業者)緑地の整備が土地の付加価値の話に繋がってくる。全体的にフェンスを設置し、日中は2か所くらいから行き来、夜間には施錠する想定は可能である。</p>
Q5	<p>市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。</p> <p>(市)住民説明会では、向こう50年は同じ土地利用であってほしい意見があった。市は、財源を切り崩しているし、財政状況も厳しいので買い戻し特約をつけない方向で考えている。テナントの入替はあるとして、50年間、土地を所有することは可能か。</p> <p>(事業者)所有するということは管理する、費用がかかるということなので、積算をしてみないと何とも言えない。商業施設として土地を購入した場合は、用途が未来永劫保証される性質のものではないと思う。購入よりも借地の方がそういう意味ではコントロールでき、地元にも説明がつくのではないかと。購入するとなると、所有する長い期間を見込んで会社のリスクヘッジの検討もいる。</p>

事業者からの 想定質問番号	質問
	市の回答
—	<p>瑕疵ある物件ということか。</p> <p>(市)土壌汚染の撤去は法的にクリアしている。産業廃棄物についても、採掘して判明したものを埋め戻すことは違法になるが、売却地の判明したところは全て産業廃棄物を撤去している。売買契約の中で、「長久手市の知りうる限りで産業廃棄物の撤去を行った」との表現をきちんと出していく。</p> <p>(事業者)承知した。</p>

サウンディング調査 議事要旨

日時	令和7年8月26日(火) 10:00～11:00	
場所	現地	
参加事業者	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]
	長久手市 企画政策課公民連携推進室長補佐、環境課ごみ減量推進係長	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 杭は技術的に撤去しきれなかった。このことを含め、最低売却価格を決めているため、市は現状の形で売り切りすることについて説明済み ■ 以下のとおり質疑応答 		

質問番号	質問
Q1	<p>杭の影響について、どのような（何の土地利用を考えているか。）。</p> <p>(事業者)サ高住+戸建住宅をベースで検討している(※過去にマンションのような人口が大きく増えることは望ましくないとの話があったため)。 会社のブランドコンセプトが「つながり」であり、サ高住に祖父母、戸建に子と孫が住むというイメージをしている。 地盤が固くない印象で、戸建であっても何らかの地盤改良が必要と考える。 (事業者)建設前の地歴はわかるか。 (市)元は、田んぼである。</p>
	<p>想定する工期はどのような（引き渡しの時期はいつか。）。</p> <p>(事業者)引渡し時期は遅い方が良い。公募時に明示されている方が、全体のスケジュールを立案しやすい。</p>
Q3	<p>既存樹木の維持管理についての考えは、どのような（将来に渡って担保できるか。）。</p> <p>(事業者)樹木の維持管理費を徴収することは、戸建住宅の場合は抵抗感が想定される。 (事業者)樹木の寿命はどれくらいか？ (市)個々の樹種によるが、全ての樹木が香流苑建設時に植樹したものであるため、50年は経過している。 (事業者)これまで樹木のメンテナンスはどの程度行っていたか？台風等による倒木が懸念される。 (市)香流苑運営時は年2回枝払いを実施していた。</p>
	<p>マンション事業者向け：公開空地制度のような地元の方々が自由に立入にできるか。</p>

	—
Q5	市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。 (サ高住+戸建住宅のため、転売といった事態は想定されない)

事業者からの 想定質問番号	質問
	市の回答
—	<p>サ高住は建設に規制はないか？補助金はあるか？</p> <p>(市)確認して回答する。 →長寿課に確認し、他の介護施設のような総量規制の対象施設でないこと、市の補助はないが国交省の補助があることを返答済。</p>
—	<p>価格競争だとマンションに負ける。サ高住+戸建は長久手市にとってもメリットがあると考え。提案内容重視の採点基準を望む。</p> <p>参考にする。</p>

サウンディング調査 議事要旨

日時	令和7年8月27日(水) 16:00～17:00	
場所	会議室 H	
参加事業者	[Redacted]	[Redacted]
	ほか4名	
長久手市市長公室次長、企画政策課公民連携推進室長補佐、同室主事、環境課ごみ減量推進係長		
<ul style="list-style-type: none"> ■ 杭は技術的に撤去しきれなかった。このことを含め、最低売却価格を決めているため、市は現状の形で売り切りすることについて説明済み ■ 以下のとおり質疑応答 		

質問番号	質問
Q1	<p>杭の影響について、どのようか（何の土地利用を考えているか。）。</p> <p>(事業者) マンションを予定しており、市が設定している利用用途の制限については、いずれも該当せず、問題はない。</p> <p>(市) 杭が影響するか、この時点でわかるか。</p> <p>(事業者) 今はわからない。支障がなければそのまま建設するが、影響したら撤去費を差し引いた金額でプロポーザルの金額を提示することになる。</p>
	<p>想定する工期はどのようか（引き渡しの時期はいつか。）。</p> <p>(事業者) 引渡しは、例えば道路築造後など遅い方が良い。</p> <p>工期は概ね市の示すとおりで、最短で令和9年度から2年強の想定である。</p> <p>(事業者) 下水道の工事期間は短縮可能か。</p> <p>(市) 市の予算上の都合で想定は示したとおりであるが、何を建設し、その規模等により整備内容が変わるため、スケジュール感も含めて個別で調整させていただくと下水道課から伺っている。提案については、各関係課と調整の上で、提案書としてまとめ、提出する必要があることを公募要領に記載する予定である。</p>
Q3	<p>既存樹木の維持管理についての考えは、どのようか（将来に渡って担保できるか。）。</p> <p>(事業者) 隣地が緑地であることはプラス要素ではあるが、セキュリティの問題はある。緑地と計画地の間にフェンスを設けなくて良いのであれば、それに見合った良いプランを提案したい。評価される審査は何か。住むだけのマンションの提案で良ければフェンスで仕切るが、今回は提案型なのでこれまでの話から行き来が</p>

	<p>可能な方が良い提案になると考えている。</p> <p>(市)事実としてお伝えしておく、地域住民との意見交換では、元々北側の道路沿いにある木々が歩いていて緑を感じられるという声がいづらかった。</p> <p>緑地の一体性を創出するために例えば、市有地側の緑地を自由提案をすること可能か。</p> <p>(事業者)北側の道路沿いに緑地があった方が望ましいという観点では、緑地の連続性として想定できるが、そこまで一体性を持たせることができるかという問題がある。手前の一部だけとか舗装や植樹帯の連続性を確保する程度になると思う。打ち上げ花火の日だけ屋上を開放するという事例はあるが、セキュリティ面の話もあるので、全体を一体化するというところまでは難しい。</p>
Q4	<p>マンション事業者向け：公開空地制度のような地元の方々が自由に立入にできるか。</p> <p>(事業者)2箇所の既存樹木は、残す前提で検討するが、北西の樹木は道路から見えて有効活用できそうだが、奥の方は土地利用が難しい。残したとしても、できあがった後に地域の方が中に入るのが難しいので、残す意味があるだろうか。</p> <p>(市)公募の条件として必ず残さなければいけない訳ではない。再生緑地を取り入れるなどこちらで評価できるように積極的に提案書に示してほしい。</p>
Q5	<p>市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。</p> <p>(事業者)我々はディベロッパーだが、マンションでの転売は許されるか。</p> <p>(市)提案のとおり土地利用であることを確認していきたい趣旨なので、それは可能である。</p>

事業者からの 想定質問番号	質問
	市の回答
—	<p>水路は補強等が必要か。</p> <p>(市)必要ない。</p>
—	<p>売却地にある浅井戸はどのような状態か。</p> <p>(市)すぐ東側のクスノキの樹形が良く、地域住民から残してほしいことがあり、市としては公募に出すときには存置することを決定した。浅井戸を撤去することでクスノキの根に干渉する可能性が高かったことから、地表から3mは1.5mのリング上の筒を撤去した。</p> <p>(事業者)産業廃棄物の撤去は、深度いづらか。</p> <p>(市)最大2mである。</p>
—	<p>浅井戸についてお祓いは実施しているか。</p> <p>(市)していない。かなり前から枯れている井戸である。</p> <p>(事業者)不動産取引上、井戸があることはネックになる。お払い分も事業者負担になってしまうため、市でお祓いやってもらえないか。</p> <p>(市)政教分離の観点で難しい。</p> <p>【要訂正】</p>

	→翌日、解体撤去事業者を確認したところ、お祝い実施済みとのこと。
—	<p>買戻し特約は付くか？</p> <p>(市)市は解体撤去工事費などすでに基金を切り崩して事業費を捻出している。このサウンディング調査を経て、最終的に市内部で公募条件を決定するが、買戻し費用を確保できるか分からない。ところで、マンションの建設事業で買戻し特約の効果はあるものか(利用用途が変わらない性質ではないか。) (事業者)指摘のとおり、建設してしまえば利用用途は変わらないので、あまり影響はない。</p>
—	<p>採点比率や提案として何が一番受けるのか気になる。</p> <p>(市)審査基準はまだ確定ではないが、記載のとおり項目を要素とする。</p>
—	<p>小学校のことを考えると、全戸ファミリーで一斉販売は不利か。販売時期を分けることはできるが、竣工は同時期になるので、売り切れれば入居者が入るタイミングは同じになる。</p> <p>(市)評価のポイントは、何を提案することで市への影響が何で、その影響を回避するためにどのようなことができるのか、ということの評価していく。そのため、提案書にマンションだと小中学校・保育園への影響があるため、その回避のためにこんなことを提案すると積極的に示してほしい。</p>
—	<p>ボーリング調査を実施しているか。</p> <p>(市)土壌汚染の撤去調査の際に実施している。N値はない。昨年度のサウンディング調査の補助資料として既に提供済みのものである。 なお、工事仕舞いで現地の縦横断測量は実施予定である。公募の際には資料を用意できる。 (事業者)ボーリング調査について、再度資料提供をいただきたい。 (市)提供する。 →提供済み。</p>