

# 旧し尿処理施設（旧日進美化センター）の跡地利用に係る サウンディング型市場調査の結果

## 1 調査の目的

旧し尿処理施設の跡地の売却検討に際し、土地の買受後の用途を調査するとともに、買受条件等について、民間事業者の皆さまから広く意見、提案を求め、公募条件を整理するため、民間事業者との対話を通じて、アイデアや意見等を調査する「サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しましたので、その結果を公表します。

※売却先を決定するものではありません。

## 2 調査対象施設の概要

### (1) 所在地

愛知県日進市梅森町向江1630番

### (2) 土地の面積

13,603.35㎡（約4,115坪）※公簿面積

### (3) 工作物等

し尿処理棟、地下水機械棟、管理棟、車庫棟、その他工作物、総合煙突、西側進入道路擁壁、専用搬入道路擁壁、土止壁、井戸（5か所）、PC杭

### (4) 土地建物の権利状況

所有者：日進市

※敷地内の一部（約1,178㎡）に中部電力送電線による高さ制限があります。

民間事業者への売却にあたり、中部電力の地役権を設定する予定です。

## 3 調査スケジュール

期 日	項 目
令和4年12月1日（木）	実施要領の公表
令和4年12月15日（木）	現地見学会・説明会の参加申込期限
令和4年12月23日（金）	現地見学会・説明会の開催
令和5年1月12日（木）	サウンディング参加申込期限
令和5年1月16日（月）	サウンディング実施日及び場所の連絡
令和5年1月26日（木）	提案書の提出期限
令和5年2月6日（月）、7日（火）	サウンディングの実施
令和5年2月24日（金）	実施結果概要の公表

## 4 調査結果

### (1) 参加事業者数

4社（不動産業：1社、建設業：1社、製造業：1社、建設コンサルタント業：1社）

## (2) 対話の対象項目

- ①買受を希望する土地の範囲
- ②買受後の用途
- ③買受可能な価格水準
- ④買受に係る要望事項（施設整備において市に期待する事）
- ⑤地域貢献や地域連携の可能性
- ⑥引き渡し時のGL（グラウンドレベル：地盤高）について
- ⑦土壌汚染調査の要否について
- ⑧希望売却時期について
- ⑨その他

## (3) 個別対話の概要

対話の対象項目	対話概要
①買受を希望する土地の範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>○全て               <ul style="list-style-type: none"> <li>・物流施設や工場としては面積が小さい。</li> </ul> </li> <li>○どのような用途に使えるか不確実なため、売却先を探すことは難しい。</li> </ul>
②買受後の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>○物流施設+カフェ+研究所</li> <li>○工場</li> <li>○物流施設</li> <li>○倉庫（貸倉庫や冷凍倉庫、冷凍加工場など）</li> <li>○高層マンション</li> <li>○公共公園、ランナー・サイクリングセンター、休憩所、ドッグラン（※売却は難しいので、公共利用してはどうか。）</li> </ul>
③買受可能な価格水準	<ul style="list-style-type: none"> <li>○100,000円/坪が上限額               <ul style="list-style-type: none"> <li>・条件次第でこれより単価が下がる可能性もある。</li> </ul> </li> <li>○200,000円/坪～400,000円/坪               <ul style="list-style-type: none"> <li>・造成の仕上がり次第では、200,000円/坪も厳しいと考えている。</li> </ul> </li> <li>○浸水危険区域であるため、そもそも売却できないと考えている。</li> </ul>
④買受に係る要望事項（施設整備において市に期待する事）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○杭などの地下構造物の完全撤去。改良埋戻土による地盤強化</li> <li>○国道からの高低差解消対策</li> <li>○基本的な乗入計画やそれに伴う国道協議、関係機関協議</li> <li>○土壌汚染対策</li> <li>○補助金等の優遇措置</li> <li>○市施工による浸水対策</li> <li>○愛知県開発審査会の審査等に関する指導</li> <li>○大型貨物車両の通行に関する事項</li> </ul>

<p>⑤地域貢献や地域連携の可能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○日中の滞在人口の増加</li> <li>○市民の雇用</li> <li>○日進市内の施工業者を活用していく予定のため市内建設企業の経済的活性化につながる。</li> <li>○地元小学生や中学生が学べる施設</li> <li>○敷地内に森などを配置し自然と共生</li> <li>○地域の防災活動の拠点であったり、倉庫機能を持たせる。</li> <li>○美術館や音楽ホール機能を持たせ、地域に愛される施設を目指す。</li> <li>○一定期間の公園のような形の運用</li> <li>○市民が活用できる整備をすることにより、この地域の魅力向上を図る。</li> </ul>
<p>⑥引き渡し時のGLについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市道浅田西田面・向江線と接する辺りでは、道路より 50cm 程度高く仕上げ、そこから北東側に向けてなだらかにGLを上げていき、国道とフラットに仕上げてもらうのが理想。</li> <li>○国道とフラットの高さまで造成しておくことが望ましい。</li> <li>○企業によって考え方が異なるため、売る側の立場で考えれば、計画高のままで相手方に引き渡しても良い。</li> <li>○浸水がなくなるよう高く上げた方が使い勝手は良くなる。</li> <li>○企業によって考え方が異なるため、更なるマッチング、リサーチが必要だと思う。</li> </ul>
<p>⑦土壌汚染調査の要否について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○法律上、フェーズ1調査(地歴調査)で良いのであれば、あえてフェーズ2調査(表層調査、ボーリング調査)までやる必要はない。</li> <li>○予定建築物が居住施設の場合、建築主がフェーズ2調査を求める可能性が高いが、非居住施設用地ということであれば、フェーズ1調査で売買が成立する可能性は高いと考える。</li> <li>○フェーズ2調査をやらなければ、企業側は買わないと思う。フェーズ2調査をしないのであれば、その理由を説明する必要があると考える。</li> <li>○市側でフェーズ2調査をしない場合、企業側が購入後にフェーズ2調査を行うことが考えられる。そこで土壌汚染が出た場合、汚染土壌の処分について揉める可能性がある。</li> <li>○企業が事業をはじめてから土壌汚染が出てしまうと、市と裁判になる可能性もある。</li> </ul>
<p>⑧希望売却時期について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市が提示している「旧日進美化センター跡地利用スケジュール」に記載されている令和7年度の引き渡しで問題ない。</li> <li>○売却先を探すことは難しい。</li> </ul>

<p>⑨その他</p>	<p>○都市マスタープランの産業ゾーンへの編入は不要である。</p> <p>○し尿処理施設跡地であったことよりも、下水処理場の隣接地ということの方がネガティブ要素だと考えている。</p> <p>○長久手南部の区画整理事業地内にも下水処理場があるが、隣地には高層マンションが建っている。当初、悪臭等について心配されたが、周辺への影響について配慮した結果、問題にはなっていない。</p> <p>○工場用地として、ある程度の面積が欲しいと考えると、市内には売りに出ている土地がない。3年ぐらい日進市内で土地を探しているが工場が建てられるようなまとまった土地はでてこない。</p> <p>○メリットは、①駅から近いこと、②I Cから近いこと、③まとまった面積であること。</p> <p>○デメリットは、①市街化調整区域であること、②浸水危険区域であること、③道路付けが悪いこと。</p> <p>○ハザードマップで浸水の可能性がある土地は、不動産取引が難しくなる。売却をするのであれば、敷地の一部を造成することで売却可能性が高まるのではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2 mの土工事、L型擁壁、擁壁用地盤改良、雨水貯留、雨水排水など</li> </ul>
-------------	--