

**第 20 回アジア競技大会選手村後利用事業に係る  
民間対話の結果概要**

**令和 2 年 8 月**

**愛知県・名古屋市**

# 1 民間対話の概要

## (1) 目的

第20回アジア競技大会選手村後利用事業者の募集を今後行っていくにあたり、関心のある民間事業者（以下「対話事業者」という。）と愛知県、名古屋市、一般財団法人愛知・名古屋アジア競技大会組織委員会との間で以下を目的に対話を行った。

- ・ 後利用への民間事業者の事業参画可能性の確認
- ・ 後利用の募集内容の検討
- ・ 後利用の都市基盤（道路・公園等）の整備内容の検討
- ・ 選手村の整備内容の検討

## (2) 対話方法

対話事業者とは個別に対話を行った。書面の授受、また必要に応じて、電話や面談による対話を実施した。

## (3) 対話期間

下記の日程に対話を実施した。

日程	内容
5月18日（月）	民間対話実施の公表
5月18日（月）～5月29日（金）	エントリーシート等の提出
5月18日（月）～6月26日（金）	対話の実施

# 2 対話の結果

後利用事業への応募意向を示した事業者13社（グループ）との対話を実施し、商業施設、集合住宅、スポーツ施設、教育施設などの提案の可能性を把握した。

なお、募集内容検討案に対する対話事業者との主な質疑応答は以下の通り。

※この回答は対話を実施した際の内容のため、最終的な内容は今後公表予定の募集要項をご確認ください。

(1) 公募手続き

No.	質問回答
1	<p>Q. 「応募者は法人又は複数の法人で構成されているグループ」とあるが関連会社同士のみで構成されたグループにおいても、「複数の法人で構成されるグループ」に該当しますか。</p> <p>A. 法人又は複数の法人で構成されているグループにより応募する場合は、代表となる法人（代表者）を定めることとします。</p> <p>応募者の取扱いについては、現時点において以下のとおり考えています。以下の構成員として関連会社同士のみでグループを構成される場合は、「複数の法人で構成されるグループ」に該当します。</p> <p>○代表者 代表者は、本事業に係る県・市との連絡等や応募に係る一切の手続きを行うとともに、基本協定締結等の際し、県・市と折衝する権限を有するものとし、構成員のなかから選ぶこととします。</p> <p>○構成員 県・市と土地の売買契約あるいは定期借地権設定契約を締結する予定のものは構成員となることを必須とします。構成員は、応募書類のなかで、その役割を示す必要があります。なお、構成員は、他の提案の事業者グループの構成員又は応募者となることはできません。</p> <p>○協力企業 事業者グループのなかで、構成員以外で本事業に関与する企業を協力企業とします。</p> <p>○その他事業に携わる者 応募者以外の者であっても、土地の売買契約あるいは定期借地権設定契約を締結するものでなければ、事業開始後、本事業に関連する業務を直接受託又は請け負う、あるいはその他事業に携わることは可能です。</p>

2	Q. 応募者の参加要件について現時点でお決まりでしたらご教授願います。
	A. 現時点で参加要件は決定しておりません。「募集内容の検討案」としてお示した内容が、現時点における後利用事業者募集の要件等の案となります。
3	Q. 提案時までに出店者を固めることができるかは課題です。どこまで確定させて提案しなければいけませんか。
	A. 提案時には、県・市と土地の売買契約あるいは定期借地権設定契約を締結する予定のものは構成員として法人名を明らかにして頂く必要がありますが、協力企業の法人名は明らかにしなくても良いものとする考えです。 また、提案時において、例えばスーパーなど大きなテナントの法人名が提案時に示されている方が望ましいと考えますが、その後の事情により変更することについても一定認める考えです。一方、素晴らしい提案をしたが、契約候補事業者決定後に全く実施できないという変更は認められないと考えています。
4	Q. 愛知県、名古屋市への入札参加資格申請は必要でしょうか。 ※建設工事等
	A. 後利用事業者の募集においては、募集要項で示す応募者の資格等が応募の条件となりますが、その中で入札参加資格申請は求めない予定です。
5	Q. (2) 募集対象区域の提案区分・処分方式、1) 活用用地について。「区分所有となる分譲マンション用地等は、原則、保留地とすることを予定しています。」とありますが、保留地の位置についてお考えがあれば、ご教示ください。
	A. 売却する用地を保留地とすることを考えており、保留地の位置等を提案に合わせるよう、協議をさせて頂きたいと考えています。

6	<p>Q. (3) 契約の形態、4) 契約の流れと所有権の移転について。「仮換地指定後に県・市及び後利用事業者との間で土地売買（又は定期借地権設定等）契約を締結します。」とありますが、具体には、何年何月頃の想定でしょうか。</p>
	<p>A. 2022年4月以降となる予定です。</p>
7	<p>Q. (5) 土地の売却価格又は貸付料について。【売却方式の参考概算額】及び【定期借地方式の参考概算額】が示されていますが、あくまで参考であり、これらの金額を下回った提案であっても認められる可能性がある、という理解で宜しいでしょうか。</p>
	<p>A. 土地の売却価格、貸付料は提案内容に基づき、不動産鑑定評価等を行い、決定していきます。価格の提案を求めることは想定していません。</p>
8	<p>Q. 東海通沿いに住宅を配置するなど、モデルケースで想定していない土地についてはどのような金額になりますか。</p>
	<p>A. 土地の売却価格又は貸付料は、後利用事業者との協議の上決定した事業用地の敷地形状や事業期間等を踏まえ、県・市が指定する不動産鑑定士による不動産鑑定評価等を行い、決定していきます。</p>
9	<p>Q. (8) 公募スケジュールについて。提案書類の提出時期が2021年3月ですが、提案書審査時期は2021年6月頃とあります。その間の約2～3カ月はどの期間でしょうか、ご教示ください。</p>
	<p>A. 提案書の審査に向けた準備を行う期間としています。</p>

10	<p>Q. 「4. 提案内容（2）後利用事業計画に関する提案事項○まち全体での取り組み」にありますように、行政から施設利用を一定程度求められる事がありますか。また事業者から行政へ一定程度の施設利用を地域に開放する事により、借地料や税金の減免をご相談する事は可能でしょうか。</p>
	<p>A. 現時点で、後利用事業者が整備する施設を行政が利用する予定はありません。地代や税の減免等の予定はありません。</p>
11	<p>Q. 敷地内の建物につきまして、「防災拠点等となる建築物」の性能が求められるかご教授ください。</p>
	<p>A. 名古屋市では民間施設を指定緊急避難場所や指定避難所に指定し、活用させていただいております。なお、指定緊急避難場所や指定避難所の指定基準については名古屋市地域防災計画に記載のとおりです。</p>
12	<p>Q. 事業者の決定方法についてご教授願います。 Ex.提案点数、価格</p>
	<p>A. 応募者の提案内容を評価し契約候補事業者 1 者を決定する予定であり、その評価基準等については現在検討中です。 なお、価格の提案を求めることは想定しておりません。</p>
13	<p>Q. 競馬場跡地での選手村、収容人数を約 1 万人とされておりますが 1 万人以上の提案をした場合、評価点が上がるのでしょうか。 また、1 万人以下とした場合、提案を受付けていただくことは可能でしょうか。</p>
	<p>A. メイン選手村の収容人数は 1 万人を目標としていますが、評価基準等については、現在検討中です。</p>

14	<p>Q. 活用用地の提案面積を 6 割以上とせず 6 割以下とすることは可能でしょうか。</p>
	<p>A. 募集内容の検討案にお示している通り、募集対象区域の 6 割以上の活用用地の提案を募る予定です。</p>
15	<p>Q. 「基本計画協定」の締結を前提条件としておりますが、「後利用基本計画」と「選手村基本計画」は「基本計画協定」締結時には完成済みとの認識でよろしかったでしょうか。</p>
	<p>A. 御指摘の通り、基本計画については関係者間で協議の上、合意した内容について協定として締結する予定です。</p>
16	<p>Q. 当該開発計画に上位に位置付けられる計画についてご教示いただきたい。</p>
	<p>A. ・あいちビジョン 2 0 2 0 （次期あいちビジョンを 2020 年秋ごろ公表予定）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アジア競技大会を活用した地域活性化ビジョン</li> <li>・名古屋市総合計画 2 0 2 3</li> <li>・2 0 2 6 アジア競技大会 N A G O Y A ビジョン</li> <li>・名古屋市都市計画マスタープラン 2 0 3 0</li> <li>・第 20 回アジア競技大会選手村後利用基本構想</li> </ul>

17	<p>Q. 公園や骨格道路のゾーニング・募集対象区域の区割り・新馬券売場等の現計画のゾーニングについての意図等について伺いたい。</p>
	<p>A. 後利用基本構想の11、12頁、「募集内容の検討案」の2頁にて示している骨格道路、公園、自転車歩行者道、雨水貯留施設の位置等は、県市が整備する都市基盤として計画し、関係者等との協議を進めています。</p> <p>・公園 計画予定地内に配置される各機能との一体的利用、にぎわいや新たな地域ブランドの創出に向けた活用、災害時の避難場所等として活用することなどを想定し、計画予定地の中央に公園を配置しています。</p> <p>・道路 計画予定地への民間開発の誘導、及び開発に伴い発生する交通を処理するために、東海通と環状線に接続する骨格的な道路を配置しています。計画予定地の西側・南側の生活道路へ接続する車道は計画していませんが、緑や歩行者空間のネットワークとして、自転車歩行者道を配置しています。</p> <p>・雨水貯留施設 骨格道路、自転車歩行者道、公園の地下に、雨水貯留施設を設けます。雨水貯留施設の変更を伴う道路等の配置や形状変更提案には応じられないと考えています。</p> <p>・新場外馬券売場 環状線及び東海通の幹線道路沿いは、商業施設などの賑わい施設を導入することが望ましいと考え、新場外馬券売場を環状線沿いの骨格道路の南側へ配置しました。</p> <p>・ゾーニング 各機能を結ぶ憩いゾーンを中央部に配置するほか、幹線道路や周辺の既成市街地との親和性などを考慮し、各機能のゾーニングの配置イメージを基本構想に示しています。</p>

18	Q. 後利用施設②の敷地はアジア大会期間中どのような用途となるのでしょうか。
	A. 組織委員会がアジア競技大会選手村の運営に必要な用地（仮設建築物の整備用地、トランスポートモール、歩行者動線等）として活用する予定です。

(2) 基盤

19	Q. 雨水貯留施設を整備される予定とのことですが、各街区、開発許可が必要となる場合、この雨水貯留施設が、洪水調整機能を兼ねる施設として考えることはできるのでしょうか
	A. 今回、県市が整備する雨水貯留施設は、競馬場跡地全体の雨水流出抑制を含む周辺地域の浸水対策施設として設置する予定です。更に、任意で雨水流出抑制に資する上積みの対策（公共貢献）の提案を求めていく予定です。
20	Q. 造成工事のおおよその仕上がり高さをご教示頂けますか。
	A. 計画予定地の中心部分を海拔+0.4m程度とし、周辺道路の現状地盤高へ擦り付ける程度に仕上げることを想定しています。
21	Q. 自転車歩行者道は、24時間通行可能な仕様でしょうか。また、自転車歩行者道の幅員を伺いたく存じます。
	A. 24時間通行可能です。幅員は8mを想定しています。ただし、幅員内に植栽帯（幅1.5m程度）を設置する予定です。

22	<p>Q. 自転車歩行者道は図面上敷地内で完結しているように見えますが、不特定多数の人が利用するものなのでしょうか。車や歩行者が横断することは可能でしょうか。</p>
	<p>A. 自転車歩行者道は、車は通行できませんが、誰もが利用できる公道となります。また、自転車歩行者道を車が横断することはできません。</p>
23	<p>Q. 自転車歩行者道の様々な制約について、ご教示ください。</p>
	<p>A. ・ライフライン（電気・ガス・上水等）の占用を原則認めないため、自転車歩行者道から民地内への供給はできません。  ・自動車の乗り入れ、横断はできません。</p>
24	<p>Q. 行政が計画する 1.1ha の公園以外で、公園について、提案したいと考えていますが、整備内容や運営方法を提案し、施工しても、市が所有するということが良いですか。</p>
	<p>A. 土地区画整理事業として整備する都市公園 1.1ha については、基本的には市が所有します。ただし、後利用事業者から公園の利活用について提案があった場合には、公園管理者と意見交換を行い、管理運営の手法等も踏まえながら整備内容や整備者等を検討していくこととなります。公園に隣接した民地を民間で広場等として整備いただき、都市公園と一体的に利活用していただく提案も可能です。</p>

(3) 選手村一時利用施設

25	<p>Q. (4) 選手村施設の整備のための措置について「後利用事業者が大会前に後利用施設①を建設する場合、建設に係る土地は、県・市から借り受けるものとします。なお、その際の借地料は無償とします。」とありますが、無償となる期間は選手村使用期間中という意味合いでしょうか。それとも借地契約期間全体という意味合いでしょうか。</p>
	<p>A. 借地契約（土地無償貸付契約）において借地期間を定め、その期間中は借地料を無償とします。借地期間は、後利用施設①の着手から選手村使用期間（選手村仕様解体工事含む）の終了（2027年4月頃）までを想定しています。</p>
26	<p>Q. 後利用施設①について、大会時に組織委員会から賃借料が支払われると思いますが、それはいくらですか。仮に決まっていないのであれば、いつ金額が決まりますか。</p>
	<p>A. 募集要項の検討案の参考資料に参考概算額と建物賃借料の目安を記載しています。条件面を詰めて、土地売買価格の鑑定評価額を算出しますが、その際に建物賃借料も仮想定します。ただし、最終的な賃借料は、実際の建物の計画が具体的になった後に、組織委員会が鑑定評価を行い決定する予定です。</p>
27	<p>Q. マンション等を宿泊施設として利用することも検討中ですが、分譲住宅として販売する場合中古住宅となるため、スキームを検討しています。</p>
	<p>A. 確認申請上は、分譲マンションの工事種別を新築とし、完了においてもそのままとなる手法を検討しています。なお、選手村として一時使用する分譲マンション等の販売時の考え方（新築・中古）は、後利用事業者により判断されるものと考えます。</p>

28	<p>Q. 後利用施設①の宿泊施設やサービス施設について、施設基準等の要望はありますか。</p>
	<p>A. 施設基準については現時点で決まっていますが、選手村一時使用については、後利用事業契約候補者の提案を基本として、組織委員会が後利用事業者と協議・調整して決定していくことを想定しています。</p>
29	<p>Q. 大会期間中に選手村施設として利用した場合の現状回復費や使用料等についてはどのように考えていますか。</p>
	<p>A. 第 20 回アジア競技大会選手村後利用事業者募集内容の検討案の参考資料（参— 4 ページ）をご確認ください。</p>
30	<p>Q. 「このうち、競馬場跡地では、メイン選手村として約 1 万人の滞在を目標」とありますが、一区画 4 人で使用してもらっても 2500 区画、マンションで言えば 2500 戸が必要となると予想されますが、建物整備のイメージを具体的にはどのように考えておりますでしょうか。</p>
	<p>A. メイン選手村としては約 1 万人の滞在を目標に整備を検討しているところですが、整備のイメージとしては民間需要の範囲で建設された居住の用に供する後利用施設①を活用すると共に、後利用施設①で不足する分は仮設建築物を整備して対応することを考えています。</p> <p>また、メイン選手村から離れた競技会場における選手・チーム役員の選手村については、ホテルや公共施設（研修所等）を選手村として利用するなど、選手村を分散します。</p>

31	<p>Q. 工事区分において、後利用施設①の設備に関しては、大半が大会前工事での整備となっております。</p> <p>大会終了後の商業施設として事業を開始するために設備の再整備工事が必要となることが想定されますが、その場合の費用は、事業者負担となるのでしょうか。</p> <p>A. 組織委員会では後利用施設①を選手村施設として使用するため、後利用事業者が整備した後利用施設①をそのまま活用する場合がありますが、必要に応じて選手村仕様工事を行う場合もあります。工事については、効率的に選手村整備を行うため、後利用事業者が躯体の状態まで整備を行い、組織委員会側で選手村仕様の内装等の整備（選手村仕様工事）を行う場合などが考えられます。また、大会後には選手村仕様及び選手村仮設施設の解体・除却を、令和9（2027）年4月までに行う予定です。</p>
32	<p>Q. 床荷重や収容人員等がわかればご教示願います。</p> <p>A. 後利用施設①の選手村一時使用は、基本的に後利用事業者の提案を前提として転用することを想定しています。なお、現時点で想定している数値はありませんが、積載荷重については建築基準法施行令第85条が基本になると考えています。</p>
33	<p>Q. 上下水道に関して、現在の埋設配管で、選手村の計画人数をカバーできるのか、できない場合はどのような対応を考えているかご教示ください。また、施設計画が固まった段階で詳細の建物図面等を参考にする必要があります。</p> <p>A. 上下水道等のインフラについては、どのような対応が必要になるかを含めて検討中です。また、後利用施設①及び仮設建築物の選手村の設計を進めるためには、互いに必要な資料（図面等）を示し調整が必要となると考えています。</p>

(4) その他

34	<p>Q. あおなみ線の駅名変更はありますか。</p> <p>A. 駅名はあおなみ線の鉄道事業者である名古屋臨海高速鉄道株式会社が決めることになります。</p>
35	<p>Q. 「3) 競馬事業：場外馬券販売所の整備」の事業者と集客施設として共同事業やコラボレーションについて行政側からの仲介は可能でしょうか。さまざまなイベントのバッティング等やお互いの相乗効果が予想されますので、ご教授ください。</p> <p>A. 後利用事業と場外馬券売場の整備は別事業であり、供用開始時期も異なることから、共同事業化は予定していません。後利用事業者や愛知県競馬組合などでエリアマネジメント推進組織を設置運営し、地域の価値を高めるための取組が実施されることを期待しています。</p>