

旧香流苑跡地の利用方針について(案)

長久手市 R7.3

- 所在地：長久手市上川原1-1及び1-3(2筆)
- 面積：15,396.74㎡(登記簿面積)
- 都市計画：市街化区域、準工業地域、建ぺい率60%、容積率200%
- その他指定：洪水浸水想定区域(浸水予想1~3m・1,000年に一度)に該当(R1.8.30愛知県指定)

別紙2

経緯

- 1 旧香流苑は、昭和50年から「し尿処理施設」として尾張旭市と長久手市で共同運用を行ってきましたが、公共下水道の普及に伴いその役割を終えました。
- 2 両市の協議により、本市が尾張旭市の土地共有持分を全て取得し、本市単独で跡地利用を検討することとなり、当初は全て売却する方針としていました。
- 3 売却方針を一度撤回し、市民との話し合いを求める地域住民からの陳情書等を受け、令和5年7月から地域住民との意見交換会を実施してきました。
- 4 意見交換会では、今後の市の財政見通し等を共有し、財源確保のために敷地全体の約7割を売却することについて、地域住民の理解を求めました。また、跡地の緑の保全の在り方や売却先用途の検討に加えて、跡地から産業廃棄物が出土したことから、その処理方法について議論を進めました。
- 5 売却部分の市場の需要調査及び売却条件の検討にあたり、民間事業者へのサウディング調査を実施し、その結果を意見交換会で共有しながら、地域住民、市、民間事業者の意向をふまえた売却条件の検討を進めました。

跡地の利用方針について



全8回(地区別開催を含め延べ12回)の意見交換会を実施
⇒詳細は裏面へ

- ①敷地東側(約4,300㎡)は、市緑地として利用する。
- ②敷地西側(約10,000㎡)は、財源回収のため売却する。
- ③敷地北側は、歩道付きの9m道路として整備する。



①市緑地(約4,300㎡)について

- ・3箇所の井戸は、市有地の緑地に含めることとします。また、鉄分が多い水質であり、除鉄装置の設置費や維持管理費を踏まえ、井戸の利用はしない方針とし、地下を通して香流川への排水処理とします。
- ・既存緑地を活かすため、地中産業廃棄物は、一部を除いて撤去しないこととします。
- ・広場エリアは、今まで積み重ねた意見交換会での意見を踏まえつつ、令和7年度に実施する詳細設計の中で、周辺住民や売却事業者と意見交換を行い、具体的な設えを決めていきます。
- ・散策路エリアは、売却地と東側上川原地区の低層住宅との緩衝帯としての機能を残しつつ、防犯面の配慮や将来にわたり良好な緑地とするため間伐を行い、散策路としての整備を行います。

②売却地(約10,000㎡)について

- ・地域の住環境に配慮するため、価格と提案内容による総合評価型プロポーザル方式で売却先を選定します。
- ・試掘で確認された産業廃棄物、土壌汚染土は、全て撤去します。建物は解体し、更地(存置緑地は除く)として売却します。
- ・公募時における存置緑地は、左図の2箇所とし、存置緑地の活用、住環境への配慮、回復緑地及び敷地の地域開放等の提案は、売却先選定時の評価対象とします。(※ 詳細は、公募要項で公開します。)

今後のスケジュール(予定)

- | | |
|--------------|-------------------------|
| ・解体撤去工事終了 | ～令和7年6月末 |
| ・売却地の公募手続き開始 | 令和7年7月～ |
| ・市緑地の詳細設計 | 令和7年度下半期(売却事業者確定後) |
| ・道路拡幅工事 | 令和8年度～ |
| ・市緑地整備 | (関連事業の見通しが立った後) 令和8年度以降 |

地域住民との意見交換会の経過概要

第1回（令和5年7月）意見交換会では、これまでの売却方針を一旦白紙とし、一から市民とともに検討を始めました。また、みんなでつくるまち条例の理念のもと、解体撤去工事の進捗を共有し、現地視察を織り交ぜながら、地域住民と跡地の利用の方針について、ワークショップ形式等での検討を重ねてきました。

どなたでも途中参加できるよう資料や議事録は市ホームページで公開し、各回毎に必ず振り返りを行う等の情報開示に努め、延べ3●●名の方に参加いただきました。

下記は、これまでの意見交換会の経過を概要としてとりまとめたものです。

意見交換会の
詳細はこちら ⇒

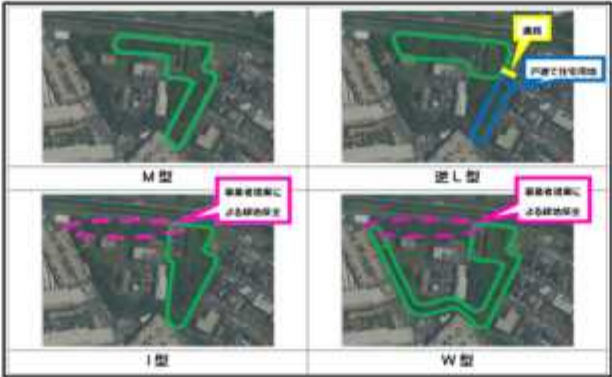


清算事業にかかる費用

尾張旭市持ち分の購入額
4億5000万円

解体撤去工事費
3億2000万円
長久手市負担分
(全体5億5000万円)

【参考】
清算事業とは別に、道路拡幅事業には、別途費用が発生します。

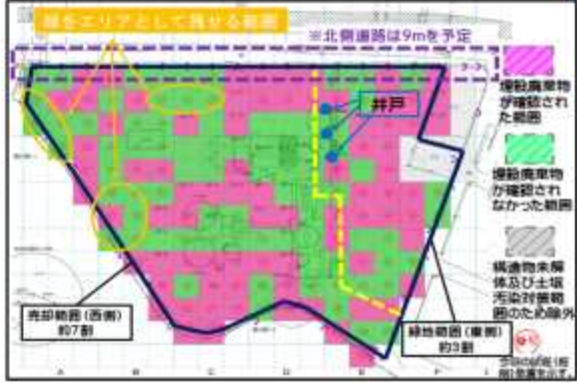


産業廃棄物発覚（調査前）



産業廃棄物の調査後

サウンディング実施



第2回（令和5年11月）
旧香流苑の清算事業には約10億以上の費用負担が見込まれ、基金を取り崩して実施しています。今後、市が予定している小中学校空調改修事業等の大規模事業の実施には、取り崩した基金を積み戻す必要がある等の財政状況を共有し、跡地の全て市有地とする事は困難であり、緑を保全しながらも一部を売却していくことについて、地域住民の理解を求めました。

第3回（令和6年3月）
改めて跡地清算に係る市財政上の課題を共有したうえで、事務局が作成した緑地を残す4つの範囲案についてワークショップ形式で検討しました。まとまった緑地を残せる、管理上もまとまっていた方がよい等の理由から敷地東側を緑地とする「I型」のご意見が多数を占めました。

第4回（令和6年5月）
敷地北側の道路拡幅や広場等を含め、より正確な図面（産業廃棄物調査前）を作成しました。
売却範囲内の緑地は、民間提案による緑地保全とし、井戸を市有地に含める形状で検討し、全体の約7割を売却していく事への理解を求めました。

第7回（令和6年12月）
産業廃棄物と樹木の存置について議論し、市緑地は樹木を活かすため「残置」、売却部分は土地評価を高めるため「除去」となりました。また、サウンディングで事業者から要望のあった売却地の二方向道路付きについては、土地評価額の向上が期待できる一方で、地域住民から東側住宅地への車の流入を懸念するとの声がありました。

解体撤去工事中に産業廃棄物の埋設が判明 第5回（令和6年9月）



解体撤去工事の土壌汚染撤去作業中に産業廃棄物の埋設が判明しました。試掘調査の結果（令和6年5月から令和6年8月まで）、108か所中55か所から産業廃棄物が出土しました。これらは人体には影響を及ぼさないものでしたが、産業廃棄物を撤去するには、既存樹木の伐採・伐根が必要となり、これを踏まえた検討が必要となりました。

民間事業者へのサウンディング調査の結果概要 第6回（令和6年11月）

- ・ 藤が丘駅から徒歩15分という立地、面積からマンション等の用地として魅力的。
 - ・ 戸建て住宅は、道路築造が必要であり、土地を安く取得しなければ採算が合わない。
 - ・ 井戸は活用できないので、売却地から除外または閉塞を希望する。
 - ・ 二方向道路付き（北・東）の敷地になると設計自由度が上がる。
 - ・ 15m～20mの高木の管理は困難。特に北側中央部の高木は、設計上の支障となるため、撤去を希望する。
 - ・ 再生緑地等として売却地の一部を地域開放することは検討可能。
- 売却部分の条件検討にあたり、9月30日から11月29日まで民間事業者へのサウンディング調査を実施し、土地需要、井戸や既存樹木の活用・管理等について意見を伺いました。