

旧香流苑土地利用に関する意見交換会
(議事要旨 第2回)

(敬称略)

日時	令和5年11月23日(木・祝) 午後7時から午後8時30分まで
場所	北小校区共生ステーション
参加者	地元参加者 27人参加 市側(説明) 市長公室長 同室企画政策課室長 同室同課主事 建設部土木課課長補佐 同部同課維持管理係長 同部みどりの推進課長 くらし文化部長 同部次長(たつせがある、環境担当) 同部環境課長 同部同課ごみ減量推進係長
内容	1、前回の意見交換会では 2、解体工事による抜根樹木 3、清算事業にかかる費用 4、市の財政状況 5、市の考え方 6、ご意見・ご質問

(議事要旨)

以下、主な発言等

発言者	発言内容
参加者	前回の意見交換会で白紙に戻すと言っていたが、今回、一部売却とするのはなぜか。決定事項か。
回答者	前回の意見交換会から市長も変わり、佐藤市長の方針や関係課での検討を踏まえて、このような考えに至りました。決定事項というわけではなく、これから市の考え方を皆さまに丁寧にお話させていただき、ご理解たまわりたいと思っています。
参加者	子育て世帯である。このあたりの公園は、特に休日混んでいる。とりわけ西原山公園では、小学生がバスケやバレー、その隣で野球をしていて、小さい子は遊ぶ空間がなく、危険な状態である。近くの他の公園に行っても、同じなので、これだけ

	<p>広い空間があるのならば、公園でなくても、広場にしてほしい。</p> <p>みどりの保全を重視をしているのはわかるが、子育て世帯には広い空間がほしい。確保するために資金が必要であれば、商業施設が来ても私は良いと思う。ただし、子どもに危険な工場等の施設は避けてほしい。</p> <p>もう1つは質問だが、みどりの保全や活用方法について、市民の意見を聴いていきたいと言っているが、実際にこんな施設になってほしいということを私たちは、言っていけるのか。</p>
<p>回答者</p>	<p>建物を取り壊し、周辺の土壌汚染を取り除くと北側、東側、西側のみどりと平場になります。ここをどのように活用していくかについて、意見交換が重要と考えていますので、広場が必要だという意見が多ければ、そのように活用を考えていきます。単にみどりが必要であるということではなく、どのように活用したいかについて、これから皆さまのご意見を伺っていきたくと考えています。</p> <p>今後の話し合いの展開ということでお答えすると、市として一部売却はやむを得ないと考えています。売却させていただく部分と市有地として残す部分をどこを境目としていくのか、分けるにあたってどのように土地を活用していくのが重要なため、ご意見をいただきたいと思います。市の事業計画や市有地としてのランニングコスト等財政的な問題がありますので、総合的に判断して参ります。</p> <p>考えているスケジュールは、令和6年12月までには決めていけたらと思います。</p> <p>進め方について、次回2、3月頃の意見交換会では、解体撤去工事に伴う部分の樹木を伐採しているため、状況を知っていただけるよう、現地視察も予定しています。視察の後、移動して集まいただき、ワークショップのような形で意見交換会をイメージしています。大人数の前での発言は避けたいという方もいらっしゃるかもしれないので、今回は、少人数で参加者ができるだけ発言できるような場をつくっていきたくと思います。</p>
<p>参加者</p>	<p>一部売却して、基金を積まないといけないのはわかった。尾張旭市持ち分を補てんするために、売却しかないとやっていることについて、買収資金をどれだけ回収したい考えか。</p> <p>また、プロポーザルで一番良い提案をしたところと言っていることについて、市民の要望することと事業者から出てくる提案をどうやって調整していくのか。提案とは、事業者から一方的に提示されるものではないか。</p> <p>次に意見として言うがここに来ている人は意識が高いが、意見交換会に参加していない、特に上川原地区の住民からアンケート等でもう少し意見を聞くべきである。</p> <p>最後に、基金はどれだけ必要なのか。売却以外の例えば、寄付みたいな別の方法も考えるべきではないか。</p>
<p>回答者</p>	<p>売却金額については、不動産鑑定等もしていないため、全くわからない状況です。</p> <p>まずは、みどりをどのように活用していくのか、皆さまと話し合いをさせていただき、市有地として残す部分、その中でも平場として使う部分はこの辺り、というように決めていきたいと考えています。昨日は、井戸を活用できたら良いというような声もありました。まずは、市民の皆さまから話を伺って、整理をさせていただ</p>

	<p>いき、その上で売却する部分を定めていきたいと考えています。</p> <p>売却する際には、この部分にはみどりを残すこと、というように条件をつけたいと思います。どの部分に残す部分と売却する部分の境目があると良いかについても、話し合って参りたいと思います。</p> <p>次に、アンケートで皆さまからご意見を頂戴するという事は、ご指摘のとおりごもっともです。意見交換会の参加者以外の方のご意見をどのように頂戴するかについては、重要なことだと考えています。市ホームページ、市公式メールや市公式ライン等の SNS を用いた方法によって、積極的にご意見をいただけるよう、検討していきます。</p> <p>最後に、将来的に約 33 億円の基金の積立てが必要で、令和 9 年度には約 10 億円の不足が生じる状態です。なぜ少しずつ減っていくかということ、先ほどご説明させていただいた 3 事業の他にも、物価上昇や皆さまも 1 年ずつ歳をとりますように少しずつ高齢化が進み、社会保障費が増加していくためです。一方で、税金については今後大きな伸びが期待できないため、財政の状況についても、皆さまに共有し、理解をいただきながら、進めて参りたいと考えているところです。</p> <p>寄付についてはご意見として頂戴します。</p>
参加者	<p>前面道路の拡幅について、どのようになるのか。幅員によっては、土地の買収もする必要があるのではないかと。</p> <p>また、橋の反対側の角にある石碑が通行の妨げになる。存在理由を知っているか。</p>
回答者	<p>幅員は、9m 道路を考えています。約 6m の車道に約 3m の歩道を設けるイメージです。道路拡幅で影響の生じる土地所有者には個別で話をしていますが、現時点で調査を実施していないため、金額等詳細は伝えられない状況です。市が道路拡幅を検討していることは伝えてあります。</p> <p>石碑が存在する理由については市の所有する土地でないため、わかりかねます。道路拡幅事業で所有者を調べ、撤去していくことになると思われま。価値がある重要なものであれば移設することになると思いますが、現時点では不明ですので、通行の妨げになるということは、ご意見として頂戴しておきます。</p>
参加者	<p>基金残高の取り崩しと主要事業の関係性の話は、財政的に重要であると考えている。売却先がどこなのかが肝心なことだと思う、何はふさわしくないと考えているか。具体的にパチンコ屋とかか。売却益を出そうと思うと、ある程度の資力がある企業に売却しないといけないと思う。市がどの程度の売却を考えているのか提示しないと一方的に売却の話が進められ、我々と話の食い違いになりかねない。早め早めに共有してほしい。</p> <p>確認だが、次回の意見交換会までは、売却は決まっていなくていいか。</p>
回答者	<p>売却を皆さまにご了承いただいたあと、条件面を決めていく手順です。</p> <p>次回の意見交換会では、どの部分にみどりを残して、平場に何を作ったらいいか、みどりをどのように活用するか、いくつかの案を皆さまと考、申し訳ないですが売却させていただきたい部分の境界を話し合いたいと考えています。それから次年度に売却の諸条件を決めていきたいと思ひます。</p>

	<p>売却させていただきたい部分と市有地として残す部分を、市からいくつか提案という形でお示しさせていただきたと考えており、これは、決定事項ではなく、そこからこの部分は平場にしたい、この部分のみどりはもう少し残したい、というようにご意見を頂戴したい、その中で売却以外の市有地として残す部分の活用方法についても伺って参りたいと思います。</p> <p>なお、売却させていただく部分については、次回以降で周辺住環境を損なわないよう、建ててはいけないものや避けるべきもの等を考えていくイメージです。公募型プロポーザルは、事前にサウンディング調査をして、需要の調査をしていかなければならないもので、どのような条件ならば需要があるか明確になってくるので、皆さまと意見交換をしながら進めて参ります。つまり、売却の条件につきましては、4回目以降の意見交換会で決まっていく認識をしていただければと思います。</p>
参加者	<p>ここまで売却していくことを提示するということが、売却目標額はいくらか。最低北側は売却で、清算事業以外も基金に上乘せして資金拡大を計りたいという考え方もあると思うので言える範囲で回答願いたい。</p> <p>個人的には、四方をみどりで囲まないとみどりにいるヒーリング効果が減少してしまいが、一方で資金的な話は理解できるので、みどりの保全と売却が相反しない解決策を考えていきたい。具体的には、北側と東側の今は土が見えるところでバスケットコートやフットサルコートで、みどりの公園との両立をしながら、その運営を民間にしてはどうか。木を残すというなら東側の樹木を使って、木々の間を縫ってアスレチックにしてはどうか。公園と売却する部分が一体になるような開発を提案させるプロポーザルにできないか。</p> <p>このエリアはみどりがほとんど残っていないので、売却するにしても、みどりを残す方法をしっかりと考えていただき、売却先にもみどりを活用してもらえよう、住民へのワークショップ等もやっていただきたい。</p>
回答者	<p>面積的には半分は売却していきたいと考えています。</p> <p>ご意見ありがとうございます。みどりを何のために残すのかが重要で、市街化区域で何もせず今のまま残すのは市として惜しいので、活用したい考えです。</p> <p>みどりを重要視する企業が多数存在していることは、認識しているため、これから調査していきたいと思います。</p>
参加者	<p>今、土地を高く売ることはテーマである。高く売れば、売却面積を小さく抑えられるためである。土地というのは、道路についていないと高く売れない。</p> <p>北側はみどりが大変豊かである。北側の土地を市有地として残すと入口が狭くなり、土地の評価額が下がり、高く売却できない。だから、北側の土地は売却して、公開空地という制度で市民が入れるようにすると良いと思う。公開空地とは、民間の土地を民間が管理して誰でも入れる土地にする制度である。これは民間の所有である。公開空地の制度で残していただければ、プロポーザルで落札する確率が高いということにする。すると、北側、東側、西側全てのみどりが残せて、道路に面しているため北側の売却益は高くなる。</p> <p>7月の発言でマンション事業者が購入したら良いという発言したことが非難轟轟</p>

	<p>だったが、現実にはマンション事業者が最も収益を生み出すと私は思う。説明にあったが、今後の小中学校のキャパシティについて、マンションを建てると、充分なのだろうか。解体撤去工事だけでも令和7年6月までということで、そのあとに建設が始まるとして、早く令和9、10年度の入入れ状態を知りたい。それくらいに小中学校の児童数や使用教室がピークになるのか。</p>
回答者	<p>公開空地の手法については、担当課と共有して参ります。</p> <p>小中学校の入入れの見通しについてですが、先ほどお伝えさせていただきましたとおり今は余裕がない、今後は緩やかに減っていくということはお伝えできますが、詳細の数値については、この場でお答えすることはできず、ご理解いただきたいと思ひます。</p>
参加者	<p>北側、東側、西側のみどりに捉われてしまい、意見が出にくい。市民がこれを求めているから、売却と市有地の境界はここに引くべき、大きさはこうするべきと市が検討すべきである。</p> <p>私は、芝生広場もみどりと捉えている。具体的には、高齢者が使うパターゴルフや小さいお子さんが遊べる公園が良いと思う。こういうものを出した後に境界線は専門家が検討すべきである。北側、東側、西側のみどりを撤去した後、芝生広場を造っても良いので、樹木を残すではなく、みどりを残すというイメージで次回以降のワークショップを進めると良いと思う。</p> <p>9m道路にして、売却していくことについて、先ほど公開空地の話も伺ったが、北側の方が売れない可能性もあるので、市民はどういう使い方をしたいかを行政に伝えていくのが良いと思う。境界の線引きまでを私たちに求めるのは無理なので、樹木が密だと防犯上の問題があるとか専門家の意見で売却と市有地との境界は決めてもらいたい。</p> <p>ヤマザキ建築のところから急激に細くなることは認識しているか。</p> <p>また、西側のフェンスをとって、市民が自由に中に入れるように、さらに、市民がみどりを残すのにわがままな意見を話せるように今後ワークショップ等を進めてほしい。</p>
回答者	<p>市民の皆さまが、みどりをどのように活用していきたいかが市の最も知りたいところです。グラウンドゴルフや子どもの遊び場として使いたいというご意見について頂戴いたします。何のために残すのかということを中心として、次回以降、検討して参りたいと思ひます。</p> <p>ボトルネックの話については、狭くなることを承知しています。生活住民の方以外は通行しないような施策を考えたいと思ひます。</p> <p>ワークショップの手法に関するご意見についても、ありがとうございます。</p>
参加者	<p>先ほどから聴いていると9mの道路にして、まるで売却することを決めているようだが、売却は決定事項なのか。</p> <p>また、市民税の税収が打ち止まりなのはわかったが、企業を誘致して税収を見込むことはできないか。モリコロパークとかを活用できないか。</p>

<p>回答者</p>	<p>財政状況を共有し、売却することもやむを得ないという市の考えをお伝えすることが本日の趣旨であり、目的です。今のままのみどりを残すと土地は、活用できず、市が他に財源を得る手法がないことは事実であります。市には財源がないこと、市街化区域の活用をしないのは惜しいので市民の皆さまがどのように活用していきたいか伺って参りたいという趣旨です。ご質問でまるで決定事項である、というご意見をいただきましたが、他に財源を得る手法がないことも事実です。財源のことも事実としてお伝えし、皆さまにご理解たまわりたいと考えています。</p> <p>企業誘致の件について、市の成り立ちから説明させていただくと、元々、本市は山林であったところ、区画整理を行い、切り開いて宅地化してきました。税収の根幹は、市民税と固定資産税で、企業からの法人税は少ない状況です。市の中に企業を誘致するための土地があるかと言うと、ないのが現状です。</p> <p>平場となっている土地は代々農地で、一部残っているモリコロパークや農業試験場は愛知県の土地で、企業を誘致するためのまとまった広さの土地は本市には存在していないのが実情ですので、誘致したい気持ちはございますが、現状難しい状況です。</p>
<p>参加者</p>	<p>親子で遊べる公園に賛成である。セントハートに住んでいて、同じ住民から要望として預かってきた。南側に公園を造ってほしいこと、我々が行き来するのに今は水路があるところをまたいで、歩道を設けてほしいことをを要望する。歩道がないと道をぐるりと回らないといけない。どの部分が売却されるか未定だが、一部は、事業者の土地にかかってくると思う。その意味で事業者と交渉の必要が生じると考えらるので、今の段階からお伝えさせていただいた。留めておいてほしい。</p>
<p>回答者</p>	<p>ご意見として頂戴します。</p>
<p>参加者</p>	<p>先回とずいぶん温度差がある。先回は、9m道路にするか不明だった。しかも、半分売却すると言う。いつの間にこのような話になったのか、と驚いている。</p> <p>半分売却するために9mの幅員にすることになったのか、経緯を知りたい。</p>
<p>回答者</p>	<p>幅員6mだと住宅しかできないこととなります。幅員を9mにしておけば都市計画法の開発基準上、売却した際に何でもできるため、市として9m道路を整備することが最善と判断しました。</p> <p>現状6mの幅員で、それを下川原橋までに延長し、下川原橋の南北について、現状車道があり、これに3m幅の歩道を付けていきたいので、計9mとなります。このように交通安全上の配慮をして参りたいと考えており、こうしておくことで、売却した際にも周辺の道路環境を保てると想定しています。</p>
<p>参加者</p>	<p>ヤマザキ建築のところで急に6m幅になり、上川原に住んでいる者にとっては、道路が広くなることによって、住民以外の通行が増えてくることを心配している。個人的には旧香流苑の東側が道路に面しているため、住宅になるのは仕方ないと思う。土地を半分売却するため、また住宅を造るために道路拡幅すると思ったが、市はそういう考えか。</p> <p>次は意見である。ヤマザキ建築まで道路が用意されても、その先がないと間違え</p>

	<p>て入ってきた車両が多くなる可能性があり、そうなると困る。だから結局は、売却するために道路を拡幅するになってしまうのではないと思う。</p>
参加者	<p>ここは通学路になっているので、歩道がないと危ない。歩道が全部無くても少しでもあった方が良い。</p>
参加者	<p>歩道が少しだけあることは、逆に危ないのではないか。</p> <p>このエリアに住んでいる私は都市計画税を払っているのに、メリットがない。公園で言えば、少ないし、子どもたちがひしめき合っているし、道路も広くならない。私たちが払っている都市計画税は何に使われているのか。</p> <p>市は市民に5㎡/人のみどりを確保していると言うが、このエリアは本当に公園が少ない。長久手市の東側に行けば誰も使っていないような公園が多いが、ここにはこの住民がいるだから、やはり、みどりを入れてもらわないと困る。</p>
回答者	<p>私どもが現地を確認している際にも、北側の道路にはたくさんの方が歩いていることを拝見しています。交差点のところは、3.7mの幅員しかなく、車両のすれ違いができないと思います。散歩しておられる方を目にするとやはり、ここには6mの車道とは別に、3mの歩道を設けることが道路の連続性という意味でもこの地域にお住いの方にとって最善であると感じられます。</p> <p>都市計画税の使途に関する厳しいご意見ありがとうございます。適切に使えるように尽力して参ります。某会社の住みよさランキングでは、下水道や公園等の指標も加味して判断されており、こういったランキングを1つとって良い悪いという話ではありませんが、こういった都市施設のために都市計画税を使わせていただいているということをお伝えさせていただきます。</p> <p>最後の1人あたりの緑地面積に関するご意見につきましては、できるだけみどりを残せるように努めて参りたいと考えています。</p>
参加者	<p>次回ワークショップがあるとのことで、どのような手法か。</p> <p>みどりとして残していただけるとして、半分残すとしても結構大きな面積が残る。子どもがいるうちは子どもが使うが、この先、子どもが居なくなったためのために、大人の居場所も込みで様々な年代の方が長期的に使える場にしてほしい。近隣だと岡崎市にある。また、専門家も交えると良いということをお意見としてお伝えする。</p>
回答者	<p>次回は現地を見ていただいてから、少人数に分かれてお話していただくような意見交換会で、テーマは特に、みどりをどのように活用していきたいかについて伺っていきたくと思います。その次は来年度以降に続きますが、来年度以降は専門家を交えて進めていきたいと考えているところです。</p> <p>ご意見について、今後の在り方に関しましては、若い方のものなるわけでも、高齢の方のものになるわけでもなく、市民の皆さまのものでありますので、皆さまから意見をいただきながら、検討していきたいと思っております。</p>
	<p>以上</p>