

旧香流苑土地利用に関する意見交換会  
(議事要旨)

(敬称略)

日時	令和6年5月18日(土) 13時から15時20分まで
場所	北小校区共生ステーション
参加者	<p>参加者 21人</p> <p>市側(説明)</p> <p>市長(公務のため、途中退席)</p> <p>市長公室長</p> <p>同室企画政策課室長</p> <p>同室同課主事</p> <p>くらし文化部環境課長</p> <p>同部同課長補佐</p> <p>建設部みどりの推進課長</p> <p>同部同課緑化推進係長</p> <p>同部土木課課長補佐</p> <p>同部同課維持管理係長</p>
内容	<p>前回、「今回(第4回)から有識者に参加いただく」とお約束しましたが、解体撤去工事で産業廃棄物が出土し、ワークショップ形式での意見交換を実施しないこととしたため、今回は参加を見送りました。あらかじめ、ご了承ください。</p> <p>1、解体撤去工事について ご意見・ご質問</p> <p>2、土地利用について ア ふりかえり イ 緑地を残す範囲案 ウ ご意見・ご質問</p> <p>3、次回以降の進め方 ご質問・ご質問</p>
市長あいさつ	<p>本日はお忙しい中、旧香流苑の土地利用に関する意見交換会に、ご参加いただきまして、本当にありがとうございます。今回、市長として、初めて参加させていただきますが、これまでの経過については、担当職員から報告を受けており、皆さまの熱心な検討に感謝申し上げます。</p> <p>私は、選挙公約で『し尿処理施設「香流苑」跡地の利用利用は市民参加で作ります。』と掲げて参りました。50年前の香流苑設置当時の地域の皆さまの思い、令和3年度の北部自治会連合会からの「市有地として保存する旨の要望」、そして昨年度、議会への「みどりを残した活用方策の話し合いに関する陳情」等を真摯に受け止め、「地域の皆さまの声をできる限り反映したい」、「みどりを残したい」という姿勢で、これまで部署を超え全庁的な検討を重ねて参りました。</p>

	<p>しかし、現在予想外の事態が生じております。香流苑解体撤去工事を進める中で、敷地の一部から産業廃棄物が出たことです。追加で調査を行ったところ、緑地の部分の下にも埋まっていることが確認されました。引き続き、詳細の調査を進めて参ります。</p> <p>令和3年度の北部自治会連合会からの「市有地として保存する旨の要望」が出た私の議員時代にも、「みどりを残してほしい」というご意見をいただいておりますが、今の香流苑解体撤去工の清算費用が非常に高額ですので、市としては、敷地面積全体の7割程度を売却していきたいという方針をもっています。皆さまにご理解をお願い申し上げます。</p> <p>本日は、産業廃棄物の出土した状況の報告もありますので、その状況を踏まえていただき、今後の進め方について、お考えいただければと思います。次の公務の都合上、途中退席をさせていただきますが、直接ご質問等あれば、お時間まで伺いたいと思います。</p>
--	---

(議事要旨)

1 解体撤去工事について 説明 以下、主な発言等

発言者	発言内容
参加者	<p>コンクリートガラがあるからと言って、すぐ除去しなければならない訳ではない。そういう風に考えてほしい。</p> <p>土壌汚染対策法は、土壌汚染があれば撤去すると規定されているが、土壌汚染が確認されなければコンクリートガラは産業廃棄物ではあるが、そのまま良いこととなっている。コンクリートガラの所在を明示して、売却先に明示して売却すれば良い。</p>
回答者	<p>どれくらいのメッシュで、どれくらいの深さを採掘していくか等、これから調査方法も含め、検討していきます。</p>
参加者	<p>ガラが見つかった部分は、建物を建てる時に影響するか。</p>
回答者	<p>一般的に建物がある場合、地盤に影響を及ぼすと考えられており、売却エリアについては、できる限り撤去を行い、緑地部分は皆さまと検討していきたいと考えています。</p>
参加者	<p>コンクリートガラは建物を建てるのに影響はない。ガラを取り除くということは、支持層まで杭を打ったり、様々な工程があるため、費用がかかるものである。</p>
回答者	<p>産業廃棄物を撤去するために、いくらかかるか等、これから調査をしていく中で整理し、判断していきます。</p> <p>次回の意見交換会は7月と考えていましたが、この調査結果を踏まえるため、少</p>

	<p>し後になると考えています。市がどのような方向で実施するか、きちんと皆さまにお示ししたいと思っておりますので、少し時間をいただきますが、この意見交換会は必ず継続します。</p>
参加者	<p>汚染土壌範囲図を提示しているが、どこに、どのような物質が出たか。</p>
回答者	<p>ヒ素・フッ素・ベンゼンです。いずれも人体に影響はない。土壌汚染範囲図において、土壌汚染が確認された所は、色付けしており、除去すべき深さごとに色分けしています。ヒ素は色付けされたほぼ全ての場所から、ヒ素は2か所、ベンゼンは、手持ち資料がありませんので、不明ですが、数カ所です。</p> <p>(次回開催案内ご説明後、この点については、第1回意見交換会でお示していることをご紹介いたしました。第1回意見交換会資料及び議事録をご参照ください。)</p>
参加者	<p>尾張旭市への請求は、どうなっているか。</p>
回答者	<p>産業廃棄物が出土した事実を共有してあります。応分の請求については、これから協議していきます。</p>
参加者	<p>第2回、第3回参加していないので質問するが、7割を売却するという事は、どう決まったのか。</p>
回答者	<p>第2回から財政状況をお伝えし、第3回には7割程度を売却しなければ切り崩した基金に充当できないことをお伝えさせていただきました。</p>
参加者	<p>市内で、この香流苑くらい大きいみどりは、市街化区域には他にない。だから、吉田市政の頃、ここをどうするか聞いたとき、みどりを残してくれる事業者に売却すると、あの市長でさえ売らなければならないと言った。市長が代わったから全部残すと言ってくれることを期待した。</p> <p>ガラを撤去するために、応分の費用を尾張旭市に請求していくことについては、当然で、尾張旭市が応分を持つことも当たり前である。</p> <p>昔、昭和苑もつくり、その当時、地価は(昭和苑と)同じくらいだった。なのに、長久手市の土地だけ高くなった。共有で持っていた尾張旭市は、得した結果になっている。交渉事は、しっかりやってもらわないといけない。</p> <p>市民は、こういう場に出てくることは苦手だから、市がしっかりしてほしい。</p> <p>売ればペイできるという考えを考え直すべきである。</p>
回答者	<p>ご意見ありがとうございます。</p>
参加者	<p>昨年6月に現状有姿で一括売却するという市の決定にストップをかけるため陳情書を提出したが、そのとき、市民も議会も認識してなかった。議員のお立場で、吉田市政の決定に不満があったのであれば、それは議員時代に主張すべきであったと私は思う。</p>
回答者	<p>この話は、市として重く受け止めています。</p>

	<p>昨年7月に、この意見交換会の場で旧香流苑の清算にかかる経緯について、一旦は白紙の状態からお話をさせていただくとお伝えしました。</p> <p>第2回の意見交換会では、一部売却がやむを得ないことを理由をつけてお話しさせていただきました。市として財源のことがあり、旧香流苑の清算事業等に約10億円かかること、市全体の公共施設を改修していく基金を切り崩して解体撤去工事を既に実施していること等についてです。小学校のエアコンの入替えや老朽化していづれ建替えなければならない市役所庁舎の改修、文化施設の改修のお話し等これまで市民の皆さまに丁寧にご説明させていただきました。</p> <p>皆さまからも香流川沿いの大きな緑地のかたまり、東側の築山を残してほしい、等様々なご意見を頂戴し、今回は、皆さま同士でもワークショップ形式で議論いただきました。</p> <p>このように皆さまと積み上げてきた、この意見交換会を市としても尊重させていただき、この先も皆さんと共有させていただきながら、これからの売却のことも、緑地して残すエリアのことも決定していきたいと考えているので、ご理解・ご協力をお願いします。</p>
参加者	市長に参加いただいているので、市長から聞きたい。
市長	<p>ちょうどこれから本市の生産年齢人口は、右肩下がりになり、税収も減少します。吉田市政から引き継いだ、スポーツの杜や福祉の家の改修は未達成で、老朽化した施設に対して、市が改修しなければならないところはまだまだあります。今、新しい何かを建設したり、新事業を行うことはできない状況で、目の前の課題を解決するために、この旧香流苑を売却し、財源とさせていただきたいと考えています。</p> <p>本日は冒頭で申し上げたとおり公務があるため、ここで退席させていただきますが、終了後、この後の内容を職員からしっかりと伺い、今後の方向性を考えていきます。</p>

## 2 土地利用について 説明 以下、主な発言等

発言者	発言内容
参加者	前回のI型と今回のI型は、大きく印象が異なる。市長も急に、7割売却すると言うが、前回までに7割とは聞いていない。
回答者	前回、市有地として残す面積を4,500㎡とご説明させていただき、全体の15,000㎡からすると7割となります。「緑地を残す範囲案(別紙3)※後述のご意見を踏まえ、”最終”を削除しています。」は、おおよその形状です。
参加者	おおよその形状と言うのであれば、井戸と広場を緑地範囲(市有地)としているエリアと売却範囲の境界線を南北(垂直)に示せば良いではないか。
回答者	現場踏査をしているわけではないため、多少、傾くことについては、ご容赦を願いたいと思います。これがそのまま境界線となるわけではありません。ここでお伝えしたいポイントは、井戸はどのように管理していくか未定のため市有地としたい

	<p>ということ、土地はできるだけ高く売りたいということで、財源のことを踏まえて、多少、西側に折れる境界線としています。</p> <p>なお、I型+戸建ての案は、前回のワークショップで市民の皆さまから出た案を元に市で緑地として管理していく上での防犯面を重視し、上川原地区へ接続されるよう、緑地を東側へ曲げています。この部分まで戸建てがあると、見通しが悪くなるため、少しでも見通しが良くなるように市で考えさせていただきました。</p> <p>次回は、有識者にもご参加いただき、倒木等緑地管理の観点について、ご意見を伺いたいと考えています。</p> <p>なお、水色線の、民間提案による緑地保全としてある部分については、売却価格との兼ね合いで、事業者に残す提案をいただきながら、保全することを誘導していきたい考えです。</p>
参加者	<p>2点ある。</p> <p>まず「緑地を残す範囲最終案（別紙3）」は、これが決定事項という訳ではないということであれば、この場で皆さんの同意を得て、“最終”という表記を資料から消していただかないと資料が一人歩きしてしまうので、お願いしたい。</p> <p>次に、売却するとき水色線の樹木の互いの空いているところを事業者の出入口の想定として売ることか、市有地の広場の出入口を想定しているか。西のマンション側にある桜は、綺麗なので残してほしい。</p>
回答者	<p>1点目について“最終”の表記をとり「緑地を残す範囲案（別紙3）」とします。</p> <p>2点目の出入口について、事業者の提案で決定していくものになります。樹木の間に空いている理由については、土壌汚染土の撤去の関係があります。</p> <p>樹木撤去図の青色と黄色の部分は、汚染土壌範囲図を元に作成されていて、汚染土壌がある箇所は、その汚染土壌を撤去するため、工事に支障を及ぼす範囲として木を切らざるを得ない範囲です。議題1でお伝えさせていただいたとおり、産業廃棄物が出土し、取り除くために一部の木や根を切ったり、傷つけたりしてしましますが、できる限りみどりを残したいことには変わりありません。</p>
参加者	<p>最初からひっかかっているのは、代替地の場所についてである。</p>
回答者	<p>この件について、みどりを残すことになると、今よりも不特定多数の方に利用されることになります。</p> <p>下川原橋が3mの道路幅で皆さまにも不便をかけていますので、市としては、旧香流苑の前面道路の整備について、歩道付きの道路をご提案させていただきました。そこで、今お住いの方にはご協力をいただきたく、お住まいの方には、市有地でご意向を伺いながら話を進めています。慎重にお話をさせていただいており、これについて、意見交換会を重ねる中で皆さまにも、ここは改良していく、右左折しやすくするため、道路を拡幅していきたいこととお話しさせていただいてきた。</p>
参加者	<p>香流苑の東側も拡幅しないと意味がない。</p>

回答者	前面道路は、今の道路に歩道がつくイメージです。東側の道路についても、事故がないように対策を講じていきます。
参加者	なぜ、あの部分を代替地としたのか、聞いている。
回答者	旧香流苑の一部売却や緑地保全を進めるためには、このような機会に道路を整備することは市として重要であると考えています。道路の整備のために、代替地を考える上で地権者のご意向は、欠かすことはできません。すると、地権者のご意見を踏まえた土地利用計画になります。
参加者	ならば、決まっている道路拡幅事業として、発表していくべきである。
回答者	これは、相手方との交渉事で、決定している話ではありません。また、同じ理由で発表することが難しい性質の事業であることをご理解いただきたいと思います。
参加者	清水屋、ござらっせ、ジブリパークと川沿いを歩くととても気持ちが良い。ただ、一部道路が途切れていて、反対側に道を渡らないといけないところもある。市には、田園バレー構想があって、その上で個々の計画を策定しているのだと感じている。もう少し、安全な道路ができると嬉しい。 本市は、暮らすに良い環境である。 旧香流苑土地利用意見交換会で、いろいろな問題があることは分かるが、反対と意見するだけでは、寂しい。参加して悲しい気持ちになった。
回答者	ご意見ありがとうございます。 職員につきましては、市を良くしたいという気持ちで挑んでおります。どのように折り合いをつけていくかが我々の使命であると認識し、精進してまいります。
参加者	以前、現地視察で井戸が3つあると聞いたが、市が綺麗にして使えるようになるか。
回答者	現時点で活用の具体例はありません。 後ほど議題3「(2)緑地範囲について」でもお伝えする予定でしたが、写真のとおり井戸から噴き出した井戸水は、鉄分が極端に多く、酸化して一面を茶色するほどです。鉄分を取り除いて、使えるようになるためには、多大なコストがかかると予想しており、維持管理費用を考えながら判断していきたいと思えます。
参加者	2点意見する。 まず、どちらかと言うと、I型が良い。 I型+戸建て案の緑地範囲の南側は細長い土地で防犯上、危ない。また、憩いの場にするには住宅に挟まれていると制限されると思うためである。 次に、この意見交換会の意識についてである。 自分が子どもの頃は、公園でのボール遊びが良いとか悪いとか議論さえなかった。公園では、当然ボール遊びができた。勝手に歳をとったせいで、時代が変わったせいで制限されるようになった。しかも、肝心な子どもを除いて、大人で議論される。言いたいのは、今も、昔も怒られるような、例えば住宅に石を投げるとか、最低限

	の禁止事項だけに制約をつけて子どものために検討していく方法が良いと考える。次回以降の意見交換では、そういう認識を持ちつつ有識者にワークショップ形式で入っていただければ、と思う。
回答者	ご意見ありがとうございます。
参加者	インクルーシブ公園は、最近では、栄等大都市でも全国的にも広がっている。長久手市には、こういう注目される公園の導入をお願いしたい。
回答者	ご意見のとおり、導入実績は増えています。この場所で必要か、今までのご意見や具体的な活用の提案等を総合的に検討し、判断していきたいと考えて参ります。
参加者	自分もI型が良い。築山でツツジがたくさん咲いているので、残してほしい。季節感がある。 I型+戸建て案は、住宅が入ると狭くなるし、落ち葉が困る、鳥の音がうるさい等が考えられるためである。
回答者	ツツジのお話がありました件については、有識者と現地確認している中で一定、間引いて管理すると良いみどりになると助言をいただいています。
参加者	市の構想を絞って、意見を決定していくのはどうか。
回答者	ご意見ありがとうございます。 皆さんからのいろいろな意見をいただいておりますので、次回以降絞っていく形になると考えています。

### 3 次回以降の進め方について 説明 以下、主な発言等

発言者	発言内容
参加者	2点ある。 まず、芝生も、高木も、低木も「みどり」なので、この意見交換会の「みどり」の定義を共通認識にすること。 また、意見交換会の開催案内について、上川原地区の自治加入率は50%なので、今回はポスティングでどうか。
回答者	1点目の「みどり」定義の共通認識について、今は緑地面積がどのようなかという議論をしていますが、みどりをどう活用していくかが肝心であると考えています。 ご意見のとおり、芝生も、緩衝帯も、樹林地も「みどり」ですので、次回以降共通認識を持てるようにしたいと考えています。 2点目について、今回の開催案内は毎月の解体撤去工事の進捗の自治回覧に入れさせていただき、併せて市メール及びライン配信、それからこれまでの参加者すべての方のご連絡先にお電話をさせていただきました。 次回の開催については、産業廃棄物の調査結果がいつ出るか未定で、時期を予定できないため、今回は必ず、お電話させていただきます。お電話を遠慮される方は、

	受付にお申し出ください。
参加者	自治会連合会から要望書を出された経緯があると思うが、きちんと説明しているか。
回答者	前回まではお電話で開催についてお知らせしていましたが、今回は自治回覧をいたしましたので、電話はしておりません。 状況については、自治会連合会へ報告いたします。
参加者	長久手市の、みどりの条例は素晴らしい。長久手市開発指導要綱も、みどりあふれる素晴らしい内容になっている。 世界に比べると、日本の都市はみどりが少ない。旧香流苑が時代を先取するようなものになってほしい。 保存木という考え方もあると思うので、積極的な提案を市からお願いしたい。
回答者	みどりの条例には、良好な住環境の保全、良好な緑地の保全の趣旨が記載されています。条例に基づき、保全・活用を検討していきたいと考えます。保存樹については、条件等を確認して、検討をしたいと思います。
参加者	財政指数が1を切らなければ、何とかなる。行政がなんとか考えていってほしい。
回答者	市は、市内各施設の改修時期を踏まえて、中長期の財政計画を作成しています。中長期財政計画を踏まえながら、皆さまとお話しをさせていただいたご意見も尊重させていただきたいと思います。 ご意見ありがとうございます。
参加者	7割くらい売りたいというのは不動産鑑定評価をしているか。
回答者	香流苑全体については、組合解散前に尾張旭市と共同で、鑑定評価をしています。整備後を踏まえたものは、残す面積が決まってから行います。
参加者	土地の評価額が高くなった場合、売却が6割で済むこともあり得るか。
回答者	一定の線引きをしないと決められないので、議論が進むとそのような話になってくると考えていますが、何のために、みどりを残すのか議論し、財政を踏まえて、市全体の行政運営が健全にできるように活用していくイメージをしております。
参加者	土地の半分の売却で10億になっても7割で売却するか。
回答者	地域の方の声を聴かせていただくために、どのような設えが良いのか議論するために、おおむねの緑地面積を想定する必要性がありました。 現段階では解体撤去工事後の鑑定評価をとっているわけではないので明確な回答ができませんが、売却について条件をつければ、つけるほど価格は下がると考えます。想定より、高く売却できた場合は、基金の積み増しをすることになると考えます。