

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9月8日(日) 13時から15時40分まで
場所	北小校区共生ステーション
参加者	参加者 27人 市側(説明) 市長公室長 同室企画政策課室長 同室同課主事 くらし文化部環境課長 同部同課ごみ減量推進係長 建設部みどりの推進課長 同部同課緑化推進係長 同部同課主事 同部土木課維持管理係長
内 容	「第4回から有識者に参加いただく」とお約束しましたが、有識者の日程の都合で第5回の参加を見送りました。あらかじめ、ご了承ください。 1、ふりかえり 2、解体撤去工事について ・ご意見・ご質問 3、土地利用の用途について ・売却箇所における周辺住環境への影響は？ 4、市有地の緑地について ・東側の築山や井戸の活用は？ 5、次回、開催案内 ・ご質問・ご質問

(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	産業廃棄物試掘調査結果図で、産業廃棄物が出土した箇所をピンクで着色しているが、多く出土した箇所、少ない箇所など程度についても把握しているか。
回答者	試掘をしたところ、程度の差はありました。大きなコンクリートが出てきた場所

	もありましたし、わずかに出てきた場所もありました。1メッシュ（10m×10m）の概ね真ん中あたりで、縦80cm、横80cm、深さ最大2mで試掘したためメッシュ内の一部分だけとなっています。現在のところ産業廃棄物が出土した場所は、一律撤去していく考えですが、樹木を避けられる箇所は避けることができないか工事業者とも相談していきたいと考えています。
参加者	試掘調査をしていない構造物未解体範囲及び土壌汚染対策範囲は、撤去された後に試掘する予定はあるか。
回答者	図中で灰色の箇所は、もともと地上に建物が建っていた場所と、汚染土壌があった場所の2種類から成ります。今後の工事で全く掘削をしない場所はありません。建物が建っていた場所は、これから地中まで掘り、構造物の地下に埋まっている部分の撤去もしなければいけませんし、土壌汚染については、今後の工事で、早い場所では、今月から掘削が始まり、必ず採掘していく場所になっています。 先行して試掘した場所もあります。今回の汚染土壌の調査の前に先行して調査した場所からも、いくつか産業廃棄物が確認されています。
参加者	中央の灰色の部分については、売却するエリアになっているが、土地の購入者がこのまま産業廃棄物が埋まったままでも良いと言うなら現状のまま売却するか、それでも産業廃棄物を全て撤去して売却するか。
回答者	この辺りは、元々投入室棟、消化槽、二次処理棟と呼ばれる建物等があった場所になっていて、この辺りの地上の構造物は既にすべて撤去が終わっています。
参加者	今の説明だと、売却範囲としている場所は、市が解体撤去工事の中で全て産業廃棄物を撤去していく方針とのことだが、当初契約の設計書どおりに施工するなら、売却時に産業廃棄物をそのまま残置で良いという購入者と、全て処理をしてほしいという購入者が出てくるのではないかとという質問である。
回答者	樹木撤去図中「工事に支障をきたす範囲」の部分は、すべて樹木を切らざるを得ないということで第2回の意見交換会からお話をさせていただいたところです。この範囲にある樹木については、売却先の事業者が現状維持で良いという話の余地はなく、今後、建物の基礎等を綺麗に抜いていく箇所です。この点は、以前からご説明させていただいたとおり変更はありません（樹木撤去図をご参照ください。）。 なお、ピンクの箇所の産業廃棄物については、サウンディングを実施する中で事業者の意向を把握していきたいと考えています。
参加者	産業廃棄物をそのままにしても良いという購入者の意向であれば全部撤去する必要はないのではないかとという質問だと思います。今の解体工事は当然予定通り実施していただきたい。
回答者	第2部で売却範囲について、ご議論をいただきたいと考えていましたが、最初に基本的な情報として、緑地をかたまりとして残すことができる可能性のある範囲をお伝えする予定でした。資料11ページ下段オレンジ丸箇所のとおりで、産業廃棄物及び土壌汚染のいずれも概ね避けることができるためです。 その上で市は、産業廃棄物が埋まっている部分については、基本的には撤去し、

	売却していきたいと考えておりますが、これまで皆さまと緑を残せないかという議論をしてきたこともございますので、それについても、第3部でご意見をいただきたいと考えておりました。 また、別の観点として、今の解体工事は、来年度の6月までの工期になっており、工期内であれば、解体撤去に伴って、産業廃棄物の処理で必要になった費用についても本市だけではなくて、尾張旭市にも応分の負担をしていただくことになっております。尾張旭市にもご負担いただきながら、産業廃棄物の処分費を圧縮していきたいと考えておりますけども、できるだけ緑を残して欲しいという声もございますので、そのあたりについての議論を皆さまと深めて参りたいと考えています。公募で売る際には、金額だけで売却するというのではなくて、金額とそれから提案内容、特に、緑を残していただけるかというあたりを重点に売却先を選定していきたいと市は考えております。 逆に言うと、実際には公募の時にならないと、土地の購入者が緑を残しても良いとか、いけないとかっていうことが、確定的にならないっていうことも、現実的な問題です。 これらの問題をできるだけ事前に把握したいということで、これから12月にかけて、民間事業者からサウンディングをしてご意向を確認して参りたいと考えています。
参加者	北側の緑をどうやって残せるだろうと考えていましたが、今最後にご説明いただいた部分で理解できた。ただ、そういう契約は、かなり難しいとは思いますが。土地の購入者がどうしたいという希望を制限することは多分できないと思う。 これまで緑を残したいと言われていたことが、元々、市が考えてた話だったのか、市民がそういう意見を言ったのか、どのようなところから始まっていたか経緯を今一度、確認をしたい。
回答者	元々は、市が旧香流苑の敷地の全部を売却させていただいて、財源に充てていくということを一方的にお示ししておりました。しかしながら、市民の皆さまからできるだけ緑を活かしたいという声をいただきましたので、一旦、白紙に戻させていただいて、売却方針を再検討させていただきました。 ただ、やはり財源的なことが大きな課題であり、結果的には約7割を売却させていただいて、約3割を残すというのが、前回、市長からも申し上げたとおり、市の方針でございます。市有地として残していく約3割の土地利用について、更なるご議論を深めて参りたいというのが市の考えです。
参加者	約7割の土地は、どのように活用されるか。これから実施していくと説明された市場調査は、いつ頃で、我々市民には、いつ頃報告していただけるか。
回答者	「これらの意見交換会について(予定)」のスライドのとおり、次回は、第6回11/9(土)を開催予定としており、この時点で民間事業者の意向が把握できれば、第2部のところで事業者の意向を共有させていただきます。ただし、サウンディング調査は、12月まで実施していく予定のため、お伝えできる内容が充分でない場合には、第7回12/15(日)に共有させていただくことになります。

参加者	産業廃棄物を撤去しなかった場合の問題点やリスクをもう少し説明していただきたい。
回答者	2点ございます。 まず、売却する土地の単価については、土地の購入者のご意向がもちろんですが、一般的に産業廃棄物が入った状態で売却をすると、売却単価は、安くなります。 2点目について、解体撤去の工期がずれることで尾張旭市への応分の費用負担請求についても懸念があります。皆さまから市有地のあり方について、散策路をつけた方が良いのではないか、井戸を活用すると良いのではないか等ご意見を頂戴しているところ、今年5月に産業廃棄物の存在が判明し、工期が遅れる懸念があります。一旦、解体撤去工事が終わってしまって、本市が単独で工事を進めた場合には、その後に出てくる処理費は本市が単独で負担することになります。
参加者	金額以外の産業廃棄物が健康や住環境に悪影響を及ぼすかについて伺いたい。
回答者	試掘で出土したものは、8ページ上段写真のとおりコンクリートガラを中心に、アスファルトガラ、地盤改良材、コンクリート土間でしたので、これらが原因となる健康上の被害はありません。 市として売却部分の産業廃棄物は、すべて撤去していく方針で、市有地の緑地のあり方については、産業廃棄物を撤去するということになると、樹木を切っていくことになるので、このあたりのバランスについては、第3部で議論していただければと思います。
参加者	土壌汚染ではどのような物質が出ているか。汚染された土壌は、取り除き、新しい土を入れると思う。そうなってくるとどんどん予算が増えます。この点に関しては、いかがか。
回答者	樹木撤去図を見ていただきますと、青色になっている部分が、土壌汚染が出た場所になっておりまして、このすべてでヒ素が出ております。あと1箇所、フッ素が出ていますが、ヒ素についてもフッ素についても、健康被害があるものではございません。土壌汚染対策法に従って、今月から土壌汚染を処理をしていきます（この点については、第1回意見交換会でお示ししております。第1回意見交換会資料及び議事録をご参照ください。）。 出土した産業廃棄物については、どうしていくかということを市民の皆さまと一緒に考えていきたいと思いますが、他方で、土壌汚染については、すべて撤去していきますので安心していただければと思います。
参加者	建物の基礎が残っている場所については、まだ撤去されていないということで正しいか。また、それをどうしていく予定か。
回答者	土壌汚染が確認され、建物があった場所については、まずは建物を撤去します。その後、土壌汚染を撤去していく予定で、1度にすべての場所を同じように撤去していくのではなくて、建物の撤去と同時並行または先に建物を撤去した上で、土壌汚染をそのあと撤去することもあり、工事に支障がないスケジュールで進めていく

	予定です。建物がある状態で撤去することはありません。
参加者	土壌汚染は何m採掘し、撤去するか。
回答者	一律同じ深さで除去していくのではなくて、土壌汚染がどこまであったかを詳細に調査しているため、一番浅いところで 60 cm、一番深いところで 2.5m になっており、一律、同じ深さとなると、土壌汚染が残ることも考えられるので、そうならないように汚染されている深さまで詳細に確認した上で撤去していきます。

2 土地利用の用途について 説明 以下、主な発言等

発言者	発言内容
参加者	想定よりも安くしか売却できなかった場合、売却割合を 8 割や 9 割にしていけることはあるか。
回答者	売却価格については、行政として公募という公平な手続きで行う手前、売却してみないと分からないところがございます。 旧香流苑関連で市が支出見込みの 10 億円超を補てんできるかどうか分からないですが、これまで皆さまと意見交換を重ねてきた経緯については、重要と捉えており、仮に売却価格が安くなったとしても売却範囲を増やして売却をし直すというような考えはありません。
参加者	事業者と契約しても、経営破綻や転売などの心配が残る。その場合に、市は契約条件を満たさない事業者に対して講じる策はあるか。
回答者	公募手続きの際に、売却条件を精査し、できる限り皆さまのご意向を踏まえて、高く売れるように考えて参ります。今おっしゃっていただいたのは例えば倒産したりだとか、将来第三者に売ったりだとか、その可能性は、市といえども否定することはできません。 講じる策として、よくある手法としては、例えば 10 年間の買い戻し特約をつけて、10 年以内に何か別の用途になったり、別のところに売ったりすることがあったときには買い戻す方法です。 しかし、市としては、売却益を基金に戻し、他の事業に使っていきたいということになりますので、現実的な問題として、買い戻す財源がないということになり、この点の担保は正直取れないことになります。最悪の自体がないように提案いただいた事業者が将来の土地利用をどのような考え方で、基本的には、将来にわたって使っていただけるかについて、選定の際には、意識をして点をつけ、売って参りたいと考えています。 手法は、価格と提案内容の 2 つの大きな要素で決めていくというものです。その評価の割合が 7 対 3 なのかとか、まだ全く決まっておりません。 このあたりの課題を整理するためにもご説明させていただきましたとおり、12 月上旬までかけて、様々な事業者と意見交換をしていきたいと考えています。

参加者	正直不安です。今ここに、議員さんもみえると思うので、このあたりを議論をしていただきたいと思います。
回答者	ご意見ありがとうございます。

3 市有地の緑地について 説明 以下、主な発言等

第3部に関する質問はありませんでした。