

議案第 35 号「財産の処分について」補助資料

1 サウディング型市場調査の結果資料（全文）

資料 1

2 香流苑跡地活用に関する庁内検討資料（公共活用の検討資料、内部会議約 30 回のメモ一式（想定 Q & A 含む）、市長説明協議資料等）

以下の市役所資料は確認済み

<https://www.city.nagakute.lg.jp/soshiki/shichokoshitsu/seisaku/hoka/3/1/totiriyoukeikaku/20933.html>

令和 5 ～ 6 年度には、庁内の関係各課で構成する担当国会議全 28 回のうち、令和 5 年度に 9 回、令和 6 年度に 14 回を実施しました。検討内容については、全 12 回開催した意見交換会に向けた資料作成やその結果共有であるため、これらで用いた資料及び議事については上記 HP に掲載されています。

令和 7 年度には、土地の売却（公募）手続きに向けたスケジュール調整や公募条件の検討のため、担当国会議を 5 回、土地利用対策会議を 3 回、開催しました。これらで使用した資料は、資料 2 のとおりです。

その後、市有地（上川原地内）活用公募型プロポーザル審査委員会を 2 回開催し実施要領を作成して、3 回目の審査委員会で審査を実施し事業者を決定しました。（資料 6 及び資料 7）

これらの過程では随時、二役レクを実施し経過報告をして、方針決定を行ってきました。

3 「一定の理解を得た」と判断した根拠資料（売却方針決定に関する決裁文書を含む）

市ホームページで周知のとおり、延べ 12 回の意見交換会の結果をもって、一定の理解を得たと判断しています。第 4 回（延べ 8 回目）には市長が意見交換会に出席し約 7 割を売却したい旨の説明をするとともに、最終回となる第 8 回（延べ 12 回目）には、参加者と現地で残す樹木の選定を進める中で、参加者の意見に対して他の参加者から拍手が起こるなど、検討してきた土地利用方法について好意的な反応を得られました。

庁内では、2 記載の経過のとおり検討を進め、方針決定を進めてきました。なお、その結果として、令和 7 年 5 月号広報への記事掲載と、近隣住民へのチラシ配布を行いました。（資料 3）

4 不動産鑑定評価書及び委託仕様書

資料 4

5 提案下限価格（11 億 7,465 万円）の算定根拠資料（内部決裁資料を含む）

資料 4（不動産鑑定評価書）に基づき令和 7 年 8 月 28 日に、資料 16（意見書）に基づき令和 7 年 10 月 23 日に、長久手市財産評価審査会を開催し、売却に関する単価を決定しました。

資料 5

6 公募型プロポーザル実施要領等一式（募集要項、要求水準書等）…すでにホームページから削除

資料 6

7 プロポーザル審査基準表及び採点結果の詳細資料（個人を特定できる情報は除き、審査委員別採点表を含む）

以下の市役所資料は確認済み

<https://www.city.nagakute.lg.jp/material/files/group/2/sinsakekka.pdf>

資料 7

8 事業者の企画提案書一式（戸数 256 戸の内訳、間取り構成図、想定世帯構成、駐車場・駐輪場計画、緑地計画、交通計画、工事計画等）

資料 8

9 香流苑跡地事業全体の収支資料（尾張旭市持分取得費、解体費、撤去費、北側 9 m 道路整備費、売却手続に係る経費等を含む総投入額及び財源内訳）

資料 9

10 残地約 4,300 m²の維持管理及び整備方針資料

（今後の利活用方針、維持管理費見込み、ランニングコスト試算）

維持管理及び整備方針に関しては、令和 8 年度に実施する詳細設計の中で決まってくるものになりますので、現時点で提供できる資料等はありません。

11 共同住宅 256 戸の入居を想定した人口推計及び教育・福祉分野への影響試算（学校、保育、児童クラブ、福祉部門への影響）

(1) 学校について

資料 11

(2) 保育について

第 3 期 子ども・子育て支援事業計画では、0 歳から 5 歳児の人口は、毎年 200 人程度減少すると推計しています。

共同住宅 256 戸の入居について、セントアースの建設時を参考に推計すると、入居 3 年後から保育需要が生じています。

これらのことから、0 歳から 5 歳児の合計人口の減少が緩やか又は一時的に微増すると考えられます。

結果として、現在の保育定員で概ね対応可能と考えます。

(3) 児童クラブについて

児童クラブについては、入居後 6 年後から需要が生じると考えます。

現状、長期休暇のみの利用、民間学童利用も含めて、約 3 割の児童が利用しています。

(4) 福祉部門について

子ども医療費が、年間約 770 万円増加することが想定されます。

(積算式)

$$256 \text{ 戸} \times 50\% \times 1.5 \text{ 人} \times 4 \text{ 万円} = 7,680,000 \text{ 円}$$

12 上下水道接続計画の概要資料（負荷の見込み、接続による費用負担等）

上水道については、愛知中部水道企業団の管轄であるため、把握していません。

下水道に関しては、令和 8 年度に業務委託し整備計画・設計を行いますので現時点で提供できる資料等はありません。

下水道本管等の整備費用については、原則市が負担します。

13 256 戸入居後の交通量影響試算

交通量推計は一般的に集客施設等が実施するものであり、今回の企画提案書においても交通量推計の内容は含まれていません。また、市でも実施していません。

14 これまでの香流苑清算事業の経緯、経過の時系列をまとめた分かりやすい資料

資料 14

15 12 回実施した意見交換会 297 人の内訳（各回の参加人数）と、重複して参加した方の数

各回の参加人数は以下のとおり延べ 297 人で、実人数は 62 人です。ただし、第 1 回（①～④）については参加者の名簿を作成していないため、第 1 回（①～④）分は把握できていません。

			参加人数
第 1 回	①	R5. 7. 21	34
	②	R5. 7. 22	17
	③	R5. 7. 22	20
	④	R5. 7. 22	30
第 2 回	⑤	R5. 11. 22	27
	⑥	R5. 11. 23	27
第 3 回	⑦	R6. 3. 10	30
第 4 回	⑧	R6. 5. 18	21
第 5 回	⑨	R6. 9. 8	27
第 6 回	⑩	R6. 11. 9	25
第 7 回	⑪	R6. 12. 15	22
第 8 回	⑫	R7. 2. 15	17
合計			297

16 不動産鑑定書に付随する意見書の写し

資料 16

17 令和 3 年度に出された長湫地区北部自治会連合会の香流苑跡地に関する要望書の写し

資料 17

サウンディング調査 議事要旨

日 時	令和 6 年 11 月 12 日(火) 15:00～16:20	
場 所	会議室 H	
参加事業者		
	長久手市市長公室長、企画政策課公民連携推進室長、同室主事、環境課ごみ減量推進係長	

- 浸水想定区域の訂正(3～5m→1～3m)
- 市民との意見交換会及びサウンディング調査の目的等及び産業廃棄物をはじめとした解体撤去工事の進捗等について説明
- 以下のとおり質疑応答
- 補助資料の提供案内及びアンケート依頼。市民との意見交換会が継続するので、必要に応じて再度、サウンディング調査を実施したい旨の案内済み。

質問番号	質問
	事業者の回答
Q1	産業廃棄物をどう扱うか(既存樹木や再生緑地をどのように考えるか。)。 ・撤去してほしい。
Q2	一部から、産業廃棄物(As ガラ・コンガラ等)が確認されている。地価公示価格(15.7万円/㎡・坪 52万円)を踏まえ、いくらで購入額を想定しているか。 ・以前、敷地内すべての樹木を管理しようとするに 400～500 万円かかると聞いた。今回、そこからかなり減ってはいるが、高木は管理に費用がかかる。意識の高い人が良いと言えは良いが、事業者としては、できるだけ安い方が良い。 ・その分購入金額は下がる。 ・何戸の想定か。 →最大で 260 戸くらいで 13～14 階を考えている。工区に分けるかもしれない。 ・分譲単価はいくらか。 →約 5,000～5,500 万円を想定している。 ・駐車場計画がしっかりしていれば、住みやすいところだと思っている。 ・土地代もまだ分からないし、収支についてまだ見積もっていない。
Q3	売却予定地には、10m以上の高木(一部は 20m以上)が複数本ある。市は、保存したままの売却と撤去しての売却のいずれかを想定している。希望は、どのようなか。

	・樹木は、できる限り伐採してほしい。事業者として樹木を残すメリットがない。 ・新築マンションには、3～4mくらいの樹木を植えることが多く、新たに植える樹木の経費が浮くのは良いことだが、再生緑地の方がコストダウンになるかもしれない。 ・オレンジ色のゾーンの樹木は残してほしい。 ・緩衝緑地のイメージはどのようなか。 →検討の余地はあるが、管理組合の維持管理の負担にはしたくない。
Q4	高木の維持管理についての考えは、どのようなか。 ・3、4m くらいはシンボルツリーとして植えることはある。
Q5	樹木の活用（マンション事業者向け：公開空地制度）についての考えは、どのようなか。 ・具体的なプランはまだないが、住民にメリットがあるのであれば検討する余地はある。 ・道路沿いに緑のかたまりをデザインすることは可能か。 →できると思う。駐車場やエントランスのアプローチなど。公開空地というか緑道にするとかは可能。
Q6	（マンション事業者向け）緑地の管理について、組合に任せただけの場合、将来に渡って保全されるか。 ・高木残されると管理組合の大きな負担。組合が維持管理できる樹木は残してあっても良い。
Q7	井戸の活用について、どのように考えるか。 ・売却範囲にあるなら閉塞してほしい。できれば市の管理側に入れてほしい。 ・防災用で池にするとかして売り出すこともある。 ・経済的にはイニシャル・ランニングともに必要以上にはかけたくない。
Q8	市の道路拡幅の可否、費用、時期について、どのように考えるか。 ・現況の幅員で工事車両は、通行可能か。スケジュールとの兼ね合いが気になる。 →引渡し時に砂利舗装かもしれないが、通行可能。用地買収事業のスケジュールによるが、引渡しと同時期か、それ以降に更地にし、黒舗装される。今は断定的なことをお伝えができない。 ・道路工事の費用は市で負担いただけるか。 →含めた応札となる見込み。公募の時に条件を提示する。
Q9	北側の道路築造について、市の設計書に基づく、事業者側の承認工事での対応は可能か。 ・承認工事は可能。
Q10	道路拡幅の高低差の処理について、どのように考えるか。 ・L 型擁壁か法面になるか、どちらかになると思う。
Q11	（敷地一体利用は、不要）売却地内の道路築造の形状は、どのようなか。 (Q13 のため、地内の道路築造の計画はなし)

Q12	緑地の南端は、市有地であり、緑地・緑道・道路のいずれかを想定している。希望は、どのようなか。
	・南東の部分がかったとて利用できない。額としては下がってしまう。 →シビアにすることは可能。
Q13	必要面積については、どのように考えるか。
	・敷地一体で利用したい。 ・井戸をピンポイントに分筆できないか。
Q14	市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。
	・マンション事業という性質上、50 年間は現状の用途である。
その他	・高さ制限は付けてほしくない。 →用途地域が準工業地域なので高さ制限はないが、市民から高さを気にする声がある。 ・北小がマンモス校になっている。増設することはない予定だが、その状態が今の想定よりも長い期間になるため、この点は、教育委員会と協議しながら市の意思決定をしていく。

事業者からの 想定質問番号	質問
	市の回答
—	今後の日程は？ 公募 R7.7(価格と提案の総合評価方式、その割合は公表する) 入札提案〆切 R7.10 公募受付から審査まで 約 3 か月→仮契約→12 月議会で議決 本契約(12 月末)、入金、所有権移転 R8.1
	公募時に既存樹木を座標をとり、図面上に図示することは可能か。可能であれば、残せる木を詳細に検討できる。 市では考えていないため、現地確認をして検討に入れていただきたい。
—	分筆案②になったとき、どう考えるか。
	配置の仕方によっては可能。形状的には分筆案①のままの方が良いが、井戸が売却部分に入ってしまうので、検討の余地はある。
—	東側の住民からは車両の行き来はどうか。
	商業系の用途だと交通量に対する避難の声が挙がるかもしれないが、住宅系であれば、住んでいる人の通行となるため、一定の理解があると思う。地域住民に一度聞いてみる必要はあると考える。戸数を制限する等の対策はあるかもしれない。
Q12	市の考える売却先はどのような事業者か。
	・A12 準工業地域ですが、地域住民との意見交換会を重ねた結果、騒音の生じる工場や交通環境を大きく変化させてしまう商業施設は不向きであると考えている。住環境への配慮事項も含み、多くのみどりの残す提案がある事業者が適当であ

	る考えていて、今回のサウンディング調査結果を踏まて公募条件を設定する。
Q14	市は、いくら以上で売却を目指しているか。
	・A14 不動産鑑定額を参考に、最低制限価格を設定する予定である。市は旧香流苑の清算にかかる費用を売却益で充当する考えであり、最低でも 12 億円 (120,000 円/㎡・40 万円/坪) 以上で売却したいと考えている。

サウンディング調査 議事要旨

日 時	令和 6 年 11 月 26 日(火) 11:30～12:30		
場 所	会議室 G		
参加事業者			
	長久手市市長公室長、企画政策課公民連携推進室長、同室主事、環境課ごみ減量推進係長		
■ 浸水想定区域の訂正(3～5m→1～3m) ■ 特に、井戸の利用について、樹木の活用について伺いたい。 ■ 市有地については産廃を残し、売却地については事業者さまの意向を伺って、公募条件を設定していく。 ■ 以下のとおり質疑応答 ■ 補助資料の提供案内及びアンケート依頼。市民との意見交換会が継続するので、必要に応じて再度、サウンディング調査を実施したい旨の案内済み。			

質問番号	質問
	事業者の回答
Q1	産業廃棄物をどう扱うか(既存樹木や再生緑地をどのように考えるか。) ・敷地を分けて利用するかも、未確定なので、できる限り、自由度高いものでお願いしたい。 ・接道面は広くとりたいため「2 売却範囲内の既存緑地について」②の部分は樹木を撤去したい。①③は目隠しという意味で樹木を残す配置計画としたい。 ・産業廃棄物の試掘をして、各メッシュの真ん中を掘っているが、その周りに産業廃棄物があるかどうかは分からない。 →重要事項説明の中に産業廃棄物があるか否かは明記する必要がある。
Q2	一部から、産業廃棄物(As ガラ・コンガラ等)が確認されている。地価公示価格(15.7万円/㎡・坪 52万円)を踏まえ、いくらで購入額を想定しているか。 ・未定だが、一般的に容積も少なく宅地よりは安くなると思う。
Q3	売却予定地には、10m以上の高木(一部は20m以上)が複数本ある。市は、保存したままの売却と撤去しての売却のいずれかを想定している。希望は、どのようなか。

	・大きな樹木は管理が難しいが、カバーできるだけの緑化は市や市民からの要望には答えていきたい(新たに植樹することで市民のご意見に応えたい)。
Q4	高木の維持管理についての考えは、どのようなか。 ・A3参照。
Q5	樹木の活用（マンション事業者向け：公開空地制度）についての考えは、どのようなか。 ・
Q6	（マンション事業者向け）緑地の管理について、組合に任せただけの場合、将来に渡って保全されるか。 ・販売時の重要事項説明で担保はするが、緑地は入居者の資産と考えられ、やはり組合(入居者)の総会などで撤去の意思決定はされうる。
Q7	井戸の活用について、どのように考えるか。 ・活用は難しい。市所有に含めてほしい。 →市は約2億円かけて閉塞するより、市有地に入れて水路に流すことで考えている。
Q8	市の道路拡幅の可否、費用、時期について、どのように考えるか。 ・市は、早くて令和8年1月頃に引渡しで、この時点で道路築造がされていない。 →土地の引渡しを受けてから1年で設計、2年で施工のイメージである。それまでに立ち退きが完了していて、竣工の時に道路ができていれば問題はない。今のイメージは、令和9年1月竣工である。
Q9	北側の道路築造について、市の設計書に基づく、事業者側の承認工事での対応は可能か。 整備期間を短縮するために土地の購入事業者の方で道路築造をしていただけたらどうかと考えている。 ・我々はディベロッパーなのでゼネコンを探す必要がある。 →設計は市の土木課が行うため、市内事業者をご紹介することはできる。 ・愛知県の許認可で、黒舗装が完了していないと開発許可が下りないという市の懸念はある。 ・道路築造の費用は含まれるか。 →土地の購入価格に反映され、公募条件として設定される。 警察協議や許可申請は、購入事業者がすることになるか。 →行政も関わるが、基本的には事業者である。
Q10	道路拡幅の高低差の処理について、どのように考えるか。 ・オレンジゾーンの②の樹木を撤去して高低差をなくす処理をするのが望ましい。 ・土地の高低差に関する資料の提供を受けたい。 →用意する。

Q11	(敷地一体利用は、不要) 売却地内の道路築造の形状は、どのようなか。
	・売却地から南に出入りができる形状が良い。名鉄バスの停留所につなげたい。 →南側には平和堂があるが、そちらへ通り抜けはできない。
	・分筆案③についてはどう思うか。 →井戸が残ってしまうし、使い勝手が見えないので想定していない。
Q12	緑地の南端は、市有地であり、緑地・緑道・道路のいずれかを想定している。希望は、どのようなか。
	・分筆案②のように東側の市道に抜けられるよう、出入りできる道にしてほしい。 ・東側は掘削した土を盛ることを想定している。
Q13	必要面積については、どのように考えるか。
	・一体利用か、複合か決まっていらないが、JVでの参加は問題ないか。 →問題ない。
Q14	市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。
	・地区計画で縛ることが最適だと考える。
その他	・北側道路は、約5mのセットバックである。 ・すべてのキーが用地交渉のスケジュールにかかっている。 →公募期間は、1か月でも良いと思う。 ・駅チカという認識か。 →距離があるため、ファミリー向けのバス利用の売り込み戦略になると思う。 ・解体撤去工事費などで12憶近くかかっている。市は、回収したいとは考えている。

事業者からの 想定質問番号	質問
	市の回答
—	樹木について、公募の条件になるのか、提案という形になるのか。
	・公募までに市で条件を検討し、樹木の残し仕方については、提案をいただく予定である。
	・樹木を切る、切らないの判断はいつまでか。 →令和7年2年の意見交換会を経て、3月頃市で判断し、令和7年春の工期内で伐採したい。
	・樹木を撤去する範囲について、この範囲は残す・切るという決めでなく、守っていきましようとして内容で市民と意見交換会で話してもらえれば助かる。公募の際には、この範囲内で一定の割合を残すことを条件化した方が市民との食い違いがないと思う。
—	河川ハザード、護岸計画はあるのか。
	愛知県の所管の1級河川だが、今は計画を聞いていない。
—	ボーリング調査は実施しているのか。
	土壌汚染が発見された部分の27箇所は実施している。 ・ボーリング調査で「N値」がないのはなぜか。我々が調査に入ることは可能か。

	→一度確認する。 ・N 値は1か所あれば予想できるが、できれば四隅あるとよい。し尿処理施設であったこと、井戸があることは特殊であるため。公募の時には数字の提供を受けたい。
—	測量図の北側道路は、直線か。公募までに現況測量に入るか。高低も知りたい。 今のところ想定はしていない。
—	インフラはどうなっているか。 下水道の所管課からは北東側からの排水の希望を伺っている。北西側は勾配の関係で難しい。 水道・ガス・電気については、一度確認する。
—	公募の選定方法はどのようなか。 ・価格と提案の総合評価方式である。ただし、項目や配点は未定である。
Q12	市の考える売却先はどのような事業者か。 ・A12 商業系・工業系はNG。病院・マンション・高齢者施設・研究施設はOK。みどりも併せて総合評価する。 市は、学校は飽和状態で、財政部局は、財源を重視したい考えである。 こちらから公募時に特別老人ホームなど市の施策の関わるようなものを提案して実現していくことは可能か。 →土地を尾張旭市から購入していたり、解体撤去工事費などすでに基金を切り崩している状況である。特に、市の財政部局がスケジュールを気にかけられているが、先ほどおっしゃっていただいた令和9年1月までの整備は厳しい印象はある。 一度確認する。
—	浸水想定区域の1～3mを造成した上で売却する予定はあるか。 今はない。
—	一本道路から中に入るため、西側市道沿いや川沿いに看板を設置することはできるか。 愛知県の屋外広告物条例を確認する。
その他	・浦安市では、ディズニーランドがあるなど、若いまちだが、市が今後は高齢化を見据えたまちづくりをしなければいけないと、高齢者向けの拠点を整備した事例がある。

サウンディング調査 議事要旨

日 時	令和 6 年 11 月 28 日(木) 10:00～12:00	
場 所	会議室 G	
参加事業者		
	長久手市市長公室長、企画政策課公民連携推進室長、同室長補佐、同室主事、環境課ごみ減量推進係長	
■ 浸水想定区域の訂正(3～5m→1～3m) ■ 東側は市有地で緑地整備をし、西側は事業者さまの意向を伺って、公募条件を設定していく。 ■ 道路拡幅で用地交渉もある案件である。今は、市民との意見交換からで約7割の売却の話をしている状況である。市は尾張旭市からの土地の購入費用や解体撤去工事費で約12億の支出があり、その分は費用を回収したい考えである。 ■ 以前現地視察をしており、本日は視察していないため、既存の高木樹木を思い返して検討いただきたい。 ■ 以下のとおり質疑応答 ■ 補助資料の提供案内及びアンケート依頼。市民との意見交換会が継続するので、必要に応じて再度、サウンディング調査を実施したい旨の案内済み。		
質問番号	質問	
	事業者の回答	
Q1	産業廃棄物をどう扱うか(既存樹木や再生緑地をどのように考えるか。)	
	・土地の安全性を保つことは重要で、特に医療機関のため利用者の信用にきちんと答えていきたいと思っている。緩衝帯や人への癒しを与える使い方をしたいとは考えているが、高木のよしあしの技術的なことがわからない。 ・植樹し直すことはどうか。 →樹木は、50年近く経過しており、状態的に植樹に耐えられるようなものはない。 ・土壌汚染箇所に埋まっていた樹木はどうするか。 →樹木が土壌汚染を吸っている可能性があるため、すでに撤去している。 ・土壌汚染のほか、産業廃棄物もあり、その点で撤去する樹木も増える。 ・我々は土地を売却することはないと思うが、土地を第三者に売却することになった場合のことを想定して、今回撤去される深さより深く産業廃棄物が入っていた場合は、どうするか。何十年前の話か、わからないと問題にされることが心配。 →今回、田んぼの地盤だった2mまで掘って撤去する。それより深いと田んぼより下層に位置することになるので、想定していない。 ・産廃のある現状のままか、産廃を撤去した上での売却か、いずれか望ましいか。 →金額次第。公募の条件次第で、参画する。 ・市は、価格と提案内容の総合評価方式の公募を実施する予定であるため、価格だけの審査基準ではない。市は既存樹木も残したい条件の設定もある。	
Q2	一部から、産業廃棄物 (As ガラ・コンガラ等)が確認されている。地価公	

	示価格（15.7万円/㎡・坪 52万円）を踏まえ、いくらで購入額を想定しているか。 ・全体で12億円は厳しい。市の政策的な方針決定がさればありがたい。 ・坪10～15万で設定が望ましい。この金額が現実的に難しい感覚はある。
Q3	売却予定地には、10m以上の高木（一部は20m以上）が複数本ある。市は、保存したままの売却と撤去しての売却のいずれかを想定している。希望は、どのようなか。 ・維持管理のハードルは高い。
Q4	高木の維持管理についての考えは、どのようなか。 ・樹木の寿命や状態はどうか。 →50年近く経っており、15mはあると思う。 ・専門家でも難しい。管理よりも倒木の懸念をする。 ・工事業者の設計次第である。既存樹木の配置から逆算で、設計を積み上げることになることを最大限、調整してみる。当然、更地の方が設計はしやすいが。 ・市はサウディング等を通して、オレンジゾーンいらないという意見が多ければ、その条件で公募するつもりである。 ・この木を残してほしいとか、新たに樹木を植えるなど地域の要望に寄せることは市から残す、残さないとか、緑化の何％等条件をしめしていただければ屋上緑化を含んで検討はできる。 ・市としてのシンボルツリーの考えはあるか。 →市民の声や位置から北西にあるクスノキはなり得ると思っている。 北側接道部分にある樹木は歩道があるとなると、枝払いをしなければならない。 ・市は①の樹木のかたまりは残したいと考えている。 →シンボルツリーや緩衝帯としての意味は理解できる。
Q5	樹木の活用（マンション事業者向け：公開空地制度）についての考えは、どのようなか。 ・都心に多いが、誰しも立ち入れるようにすることで建ぺい容積の緩和の制度を望まれる市民の声もある。②あたりは、地域に開放する考えがあるか伺いたい。 ・東側の市有地に駐車場を設けるか。 →予定はない。車で来るというより周辺住民の方の利用を想定をしている。 ・マンションの方が車を止めて市有地の緑地を使いたい声が出てくると思う。路上駐車が多くなる心配をしている。自分の経験上、公園に車を横づけすると思う。そこを考えると、病院の駐車場は土日は来客頻度が下がるから開放するとか、条件緩和の話をさせていただきたい。 ・公開空地の利用までは考えていないが、市と事業者との任意の取り決めかなと考えている。 ・病院が誰からも入りやすいようなつくりが良いと思う。2m程度で良いので、水路をまたいでマンション側から出入り出来たらどうか。豊田の病院では水路をまたいであるが、行政は管を通すため、うちは通り抜けるため協定を結んでいる（5年

	に1度更新。) →市民からの意見でもあったが、緑地の管理者としては民地から市有地に接続することは難しいと聞いている。
Q6	(マンション事業者向け) 緑地の管理について、組合に任せした場合、将来に渡って保全されるか。 —
Q7	井戸の活用について、どのように考えるか。 ・透析治療を入りたいので、かなりの水を使うことになる。井水と市水を使う。ろ過して使うと、どれだけの費用がかかるかにより、活用の判断をする。自分の聞いた話では土地によっては、水を使い過ぎると、地盤沈下のおそれがあるので、事業者が土地の移転を強いられたいくらい水量は重要な事項である。水の水質を知りたい。モーターが壊れる頻度とかを算出してみる。 ・元々何に使われているか。 →し尿処理施設の二次処理棟で使われており、生活用水として送り込んでいたこともある。鉄とマンガンが多い。新たに処理装置をつけると、約 2,800 万円で、フィルター等メンテナンスで年間約 100 万円と伺っている。 ・昔から鉄とマンガンか。環境変化の関係で急に出たわけではないか。 →昔からである。 ・病院は災害を考えなければならないので、災害面でも利用価値はある。 ・今の [] は、市水だけである。 ・井戸の活用が問題で、分筆案①と②の問題がある。②は二方向道路付きになり、敷地を分けての検討ができる。ただし、高低差はある。どちらか望ましいか。 →分筆案①の土地なら間口が広い。 ・分筆案②にして、井戸の管理を事業者にしていただく考えがあるということか。 →防災協定としてはあるかも。その場合、市から請負金等を受けられるか。 →市として管理費は、払えない。
Q8	市の道路拡幅の可否、費用、時期について、どのように考えるか。 ・令和 8 年 1 月の引渡しから同年 10 月くらいまで使えない期間が出てしまうので、それならば市は、事業者の固定資産税を免れるために公募時期をずらし、市の所有にした方が良いという考えになってくる。
Q9	北側の道路築造について、市の設計書に基づく、事業者側の承認工事での対応は可能か。 ・工事中に傷んだ道路の再舗装はこちらか。 →事業者である。 ・一般的に難しい印象はある。ばらばらの方が良い。
Q10	道路拡幅の高低差の処理について、どのように考えるか。 ・樹木②を残すとなったら、事業者に行っていただくことになる。 →扱いが難しいと思う。 ・市民からは樹木②は可視性が高いので、強く望む方もいる。 ・北側に遊歩道ができれば緑地の囲まれ、うまい具合に回復期リハビリに使える。

Q11	(敷地一体利用は、不要) 売却地内の道路築造の形状は、どのようなか。
	・病院、透析治療、駐車場で事業全体で1500坪 5、6億円で取得したい。 ・市で区画を切るとは考えていないが、ジョイントで参加いただくことは可能。 ・分筆案①を南北でなく、東西に切ることも可能。どのように考えるか。 →(回答なし) ・上川原の地元住民との協定で、平和堂の方に抜けることはできない。 ・ジョイントはありそうか。 →サウンディングに参加されている事業者のいくつかの方とタイアップすることになると思う。相乗効果とコスト分散。
Q12	緑地の南端は、市有地であり、緑地・緑道・道路のいずれかを想定している。希望は、どのようなか。 ・通り抜けしたい。
Q13	必要面積については、どのように考えるか。 ・5,000 m²が良い。
Q14	市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。 ・病院なら、そうそう変わるものではない。
その他	・市民からサイレンの音を気にする声がある。 →救急隊に確認したら、敷地に入ってすぐサイレンを止めることができる。■■■■の高度救急より、一日約5台で時間帯も夜間に頻繁ではないと思う。 ・増床と建替えを併せて、移転(増設ではない。)したい。跡地は売却ではなく、貸すと思う。クリニックや健診センター等自由診療での連携を図る見込みはある。 ・12/13(金)までに県に病床数を提出する日程である。県へ報告をして良いか。 →任意で売却することはできない。公募・選定で報告をしていただければ問題ない。 ・スケジュールについては、令和7年7月頃公募、10月審査、12月議会承認である。スケジュールは問題ないか。 →R10年4月病院開設。R7年2、3月県の審議会にかかえる。 ・他の候補地もあるか。 →市街化調整区域は色々制約があって、難しい。市内で継続していきたい。 ・東側上川原地区からの進入は避けていただきたい。 →病院は目的地なため、初回は迷うことはあっても重複することがないような案内板は検討する。 ・地域包括ケアの要素には5つの要素(医療、住まい、介護、予防、生活支援)がある。医療としての■■■■の機能の他の機能も整えるなどの方向性はあるか。 →R5.4 訪問介護ステーションをつくり、在宅の需要が多い。病院も患者からの要望で設けると予約もすぐに埋まる。顔なじみの看護師が家に訪問してくることで利用者さんも安心・快適である。自宅でもリハビリもできるよう病院もさまざま対応していける。

サウンディング調査 議事要旨

日 時	令和 6 年 11 月 28 日(木) 14:45～16:15	
場 所	会議室 G	
参加事業者		
	長久手市市長公室長、企画政策課公民連携推進室長、同室長補佐、同室主事、環境課ごみ減量推進係長	
■ 浸水想定区域の訂正(3～5m→1～3m) ■ 道路拡幅で用地交渉もある案件である。今は、市民との意見交換からで約7割の売却の話をしている状況である。市は尾張旭市からの土地の購入費用や解体撤去工事費で約12億の支出があり、その分は費用を回収したい考えである。 ■ 以下のとおり質疑応答 ■ 補助資料の提供案内及びアンケート依頼。市民との意見交換会が継続するので、必要に応じて再度、サウンディング調査を実施したい旨の案内済み。		
質問番号	質問	
	事業者の回答	
Q1	産業廃棄物をどう扱うか(既存樹木や再生緑地をどのように考えるか。)	
	・駅から距離があるが、環境が要いので、今回、我々は、共同住宅を想定している。 ・土壌汚染はコンプライアンス上、撤去していただかないと困るが、産廃については、樹木の生育を妨げるものではないため、埋設していても問題はない。公募条件で残せとすれば、事業者は残すと思う。	
Q2	一部から、産業廃棄物(As ガラ・コンガラ等)が確認されている。地価公示価格(15.7万円/㎡・坪 52万円)を踏まえ、いくらで購入額を想定しているか。	
	・価格が著しく落ちることを懸念しているが、どのように考えられるか。 →平場が使えなくなるデメリットとの兼ね合いだと思う(できるだけ有効利用したい)。金額は未定。	
Q3	売却予定地には、10m以上の高木(一部は 20m以上)が複数本ある。市は、保存したままの売却と撤去しての売却のいずれかを想定している。希望は、どのようなか。	
	・我々は、保存したままで可能である。 ・商業施設など高木を残すことを想定していない事業者は、自社の社名を大々的に表示していく「●●スーパー(イメージカラーの景観とか)」ことを重視するので、樹木との設えのバランスを考えると、そもそもの企業概念が異なり、公募条件にそぐわないのではないと思う。考え方が同じようなところで公募の条件設定をすれば良いと思う。 ・市から土地の売却をするのだから、市の意向として、市民意見を反映することは当然に思える。	

	・市では、価格と提案内容の総合評価方式で公募を予定している。 →住環境を重視する計画で、地域の皆さんと考えは合致していると考えている。
Q4	高木の維持管理についての考えは、どのようなか。 ・すでにある景観木は魅力的に感じられる。 ・鶴舞公園の樹木を指定管理をしている イベントは、 映画会なども始めたところ。
Q5	樹木の活用（マンション事業者向け：公開空地制度）についての考えは、どのようなか。 ・地域の方の散歩コースや憩いの場として、市民への解放した方が良いという考えは、社長との間ではある。 ・歩道帯にあるような緩衝緑地で、駐車場との間に設けることができる。駐車場へは柵をすれば良い。
Q6	（マンション事業者向け）緑地の管理について、組合に任せただけの場合、将来に渡って保全されるか。 Q4 のとおり、管理会社で対応できる。
Q7	井戸の活用について、どのように考えるか。 ・市としては、良い活用方法があるか。 →鉄がネックで、徐鉄・徐マンガで雑排水として約 2,800 万円。閉塞するのに約 2 億円かかる。市民からビオトープや防災の声はあるが、費用が伴い、難しい。 ・公募条件次第だが、装置を寄附することの条件もあると思う。ただ、利用用途がなければ、事業者としても寄附の意味がない。公園のための水とか、このエリアのための価値を見出すことが必要だと思う（井戸は、市有地側に含める。）。 →井戸については、あまり活用のイメージがない。 ・井戸がいらないというより、市有地で使ってもらった方が良い。建蔽率・容積率の縛りを受ける。井戸の上に何か建てることは考えにくい。市民が喜ぶ内容のものなら良いと考えている。 ・硫黄臭が感じられる日もある。 ・水質基準は何の基準か。 →環境省の定める基準である。 ・利用用途の考えはどのようなか。 →雑排水するにしても徐鉄・徐マンガは必要なので、ただ流すだけの想定。
Q8	市の道路拡幅の可否、費用、時期について、どのように考えるか。 ・土地の購入はいつでも良いが、工事時期が懸念である。 ・建設工事が業界的に手一杯で着工できない現状がある。また、物価高騰があり、今の工事が適切かの判断がくだらない。

Q9	北側の道路築造について、市の設計書に基づく、事業者側の承認工事での対応は可能か。
	・下水については、東側に考えている。建築工事のほかに土木工事グループで施工可能。
Q10	道路拡幅の高低差の処理について、どのように考えるか。
	・あまり気にならない。
Q11	(敷地一体利用は、不要) 売却地内の道路築造の形状は、どのようなか。
	・分筆案②で戸建ては、価格的に難しい。 ・共同住宅と別棟でパン屋さんとかの小規模な飲食店や店舗(ニーズがある。) ・テイクアウト商品を外で食べるのに井戸、川沿いの樹木等を眺めて、というのは最適である。
Q12	緑地の南端は、市有地であり、緑地・緑道・道路のいずれかを想定している。希望は、どのようなか。
	・東側に抜けることは考えていない。 ・仮に戸建て住宅を整備する場合には、東側に抜ける道を整備することになると思うが、道路築造の減歩を考えると、今回は戸建て住宅ではなく、我々は共同住宅で検討をしている。
Q13	必要面積については、どのように考えるか。
	・周辺の共同マンションと同規模で戸数を設けると思う。 ・実のところ10戸建てで横広がりの方が安価(上に積む強化費用が高つく。) ・ゆとりのある居住空間で、ターゲット層は30、40代くらいである。
Q14	市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。
	・自社分譲をやっていない事業者は転売があり得るが、我々からは想定してない。 ・策として、公募の提案時に転売のないことの確認があると良いと思う。
その他	・経験上、事業者の方で市有地の緑地部分も一体的に検討・提案することが求められているとは感じている。購入代金の一部から市民へ還元する発想を持っている。市有地側と併せて検討していくことが有益、面白いと思う。 ・土地を購入するのではなく、借りる方が良いのではないかと感じる。 →市としては基金の切り崩しを回収したい。 ・平和堂への通り抜けはできない。

事業者からの 想定質問番号	質問
	市の回答
—	井戸を活用する際、措置の面で何か制限はあるのか。
	排水時に例えばトイレだと下水に流れるので鉄やマンガンを除去する必要がある。
—	市有地側の計画は、どのようなか。
	築山は土地の形状を活かして散策路にして樹木を間引く。井戸については、市民との意見交換の中では費用面のことを考えると活用しない方向になりそう。公

	園は駐車場など用意してもらえれば一体とした計画として提案したい。
その他	・大須商店街でもビル開発にも携わっているが、地元の人々の頑張りが伝わってくる。一緒に溶け込むことで、良いものを作ることができる。 ・鶴舞公園の管理でも、地元住民が自ら清掃する姿勢がみられて感銘を受けた。オープンにすればするほど自分のものとしての意識が高くなり、地域の方々に愛してもらえる場になると思う。

サウンディング調査 議事要旨

日 時	令和7年8月20日(水) 16:00～17:00	
場 所	会議室 F	
参加事業者		
	長久手市市長公室次長、企画政策課公民連携推進室長補佐、同室主事 環境課ごみ減量推進係長	
■ 杭は技術的に撤去しきれなかった。このことを含め、最低売却価格を決めているため、市は現状の形で売り切りすることについて説明済み ■ 以下のとおり質疑応答		

質問番号	質問
Q1	杭の影響について、どのような（何の土地利用を考えているか。）。 （事業者）極力杭の残置を避けて杭の計画をする。 土地利用については、具体的には決まっていないが、集合住宅＋商業（カフェなど）で複数用途の掛け合わせで、隣の公園や目の前に川があることで水と緑の環境をつかって価値を創出したい。立地からしてある程度の駐車場の確保は必要で駐車場の配置は西側に固めることはできる。飲酒の業態を想定すると、公園で飲んだ人のたまり場になってしまうかもしれないので、そこも検討の余地がある。たまり場にならないことや駐停車の音の問題があり、どの程度の配慮が必要かにはよるが、提案の中で工夫する必要があることは承知した。 （市）集合住宅はどのような志向になりそうか。 （事業者）建築費の高騰が続いている。販売単価を上げないと収益を確保できないので、高級志向でいか、単身用に面積を小さめに設定するかである。不動産の流動性が高いのは、やはり東京と大阪の中心部に限定され、名古屋はそこまでには至っていない。この環境は素晴らしいが、市場の優先順位として環境は二の次とされる。
	想定する工期はどのような（引き渡しの時期はいつか。）。 （事業者）商業施設だと工事に2年かからず、割と早く終わるかもしれない。
Q3	既存樹木の維持管理についての考えは、どのような（将来に渡って担保できるか。）。 （事業者）土地利用について、具体的には決まっていないので、何とも言えない。
	マンション事業者向け：公開空地制度のような地元の方々が自由に立入にできるか。 （市）住民説明会では、過去に出入りが出来たとき、夜間に若者がたむろしたり、翌朝下着が落ちていたりと防犯面を気にする声があり、フェンス設置の要望もあった。一方で、既存の一体の緑地や景観を尊重してほしい、例えば一体での緑地
Q4	

	整備でそれを体感するために通行できるようにしてほしいとの声もあり、その点で何か工夫できるか。 (事業者)緑地の整備が土地の付加価値の話に繋がってくる。全体的にフェンスを設置し、日中は2か所くらいから行き来、夜間には施錠する想定は可能である。
Q5	市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。 (市)住民説明会では、向こう50年は同じ土地利用であってほしい意見があった。市は、財源を切り崩しているし、財政状況も厳しいので買い戻し特約をつけない方向で考えている。テナントの入替はあるとして、50年間、土地を所有することは可能か。 (事業者)所有するということは管理する、費用がかかるということなので、積算をしてみないと何とも言えない。商業施設として土地を購入した場合は、用途が未来永劫保証される性質のものではないと思う。購入よりも借地の方がそういう意味ではコントロールでき、地元にも説明がつくのではないか。購入するとなると、所有する長い期間を見込んで会社のリスクヘッジの検討もいる。

事業者からの 想定質問番号	質問
	市の回答
—	瑕疵ある物件ということか。 (市)土壌汚染の撤去は法的にクリアしている。産業廃棄物についても、採掘して判明したものを埋め戻すことは違法になるが、売却地の判明したところは全て産業廃棄物を撤去している。売買契約の中で、「長久手市の知りうる限りで産業廃棄物の撤去を行った」との表現をきちんと出していく。 (事業者)承知した。

サウンディング調査 議事要旨

日 時	令和7年8月26日(火) 10:00～11:00	
場 所	現地	
参加事業者		
	長久手市 企画政策課公民連携推進室長補佐、環境課ごみ減量推進係長	
■ 杭は技術的に撤去しきれなかった。このことを含め、最低売却価格を決めているため、市は現状の形で売り切りすることについて説明済み ■ 以下のとおり質疑応答		

質問番号	質問
Q1	杭の影響について、どのような（何の土地利用を考えているか。）。
	（事業者）サ高住＋戸建住宅をベースで検討している（※過去にマンションのような人口が大きく増えることは望ましくないとの話があったため。）。
	会社のブランドコンセプトが「つながり」であり、サ高住に祖父母、戸建に子と孫が住むというイメージをしている。
	地盤が固くない印象で、戸建であっても何らかの地盤改良が必要と考える。
	（事業者）建設前の地歴はわかるか。
Q2	（市）元は、田んぼである。
	想定する工期はどのような（引き渡しの時期はいつか。）。
Q3	（事業者）引渡し時期は遅い方が良い。公募時に明示されている方が、全体のスケジュールを立案しやすい。
	既存樹木の維持管理についての考えは、どのような（将来に渡って担保できるか。）。
	（事業者）樹木の維持管理費を徴収することは、戸建住宅の場合は抵抗感が想定される。
	（事業者）樹木の寿命はどれくらいか？
	（市）個々の樹種によるが、全ての樹木が香流苑建設時に植樹したものである、50年は経過している。
Q4	（事業者）これまで樹木のメンテナンスはどの程度行っていたか？台風等による倒木が懸念される。
	（市）香流苑運営時は年2回枝払いを実施していた。
Q4	マンション事業者向け：公開空地制度のような地元の方々が自由に立入にできるか。

	—
Q5	市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。 (サ高住＋戸建住宅のため、転売といった事態は想定されない)

事業者からの 想定質問番号	質問
	市の回答
—	サ高住は建設に規制はないか？補助金はあるか？ (市)確認して回答する。 →長寿課に確認し、他の介護施設のような総量規制の対象施設でないこと、市の補助はないが国交省の補助があることを返答済。
—	価格競争だとマンションに負ける。サ高住＋戸建は長久手市にとってもメリットがあると思う。提案内容重視の採点基準を望む。 参考にする。

サウンディング調査 議事要旨

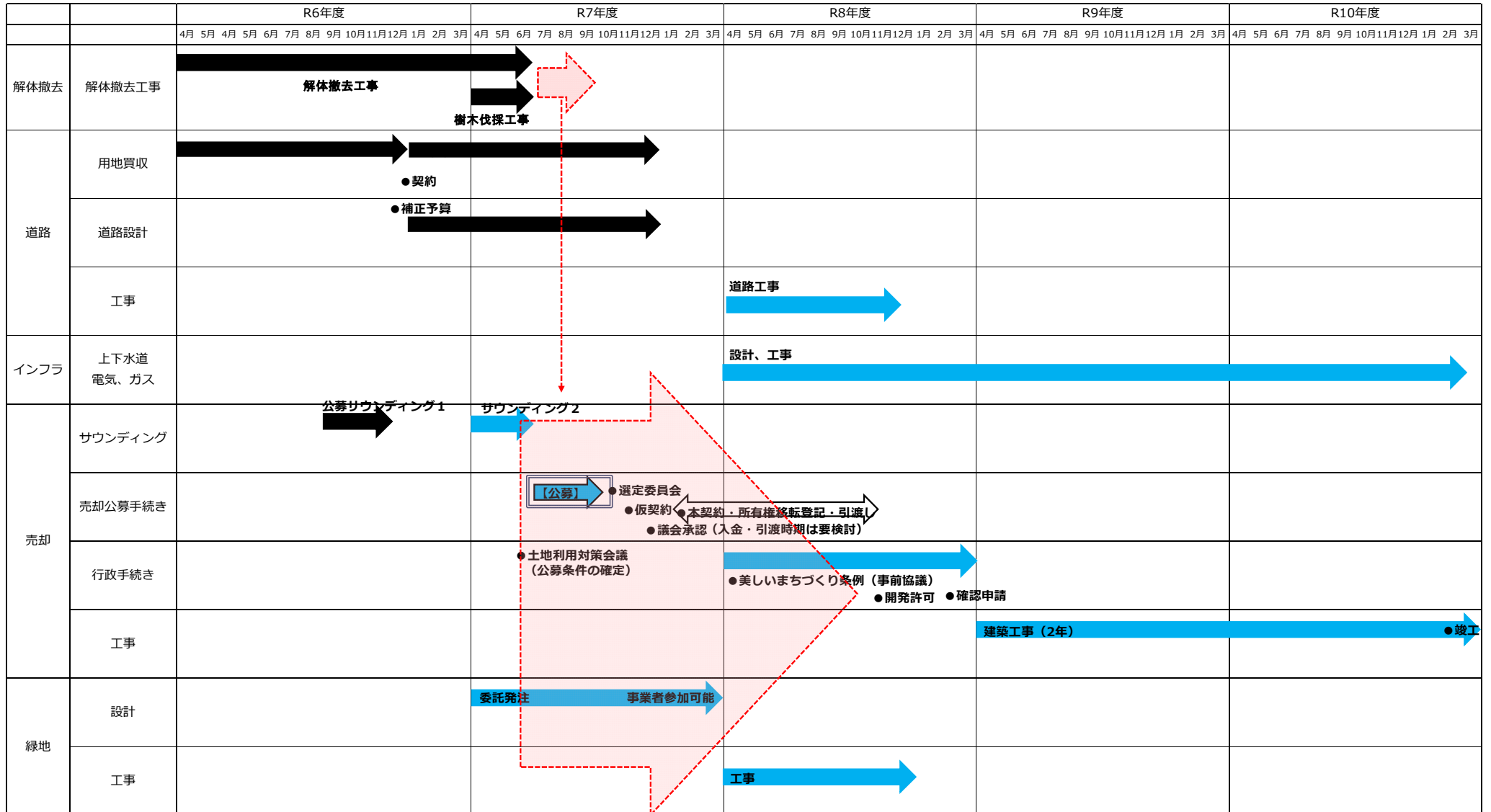
日 時	令和7年8月27日(水) 16:00～17:00	
場 所	会議室 H	
参加事業者		
	ほか4名	
	長久手市市長公室次長、企画政策課公民連携推進室長補佐、同室主事、環境課 ごみ減量推進係長	
■ 杭は技術的に撤去しきれなかった。このことを含め、最低売却価格を決めているため、市は現 状の形で売り切りすることについて説明済み ■ 以下のとおり質疑応答		

質問番号	質問
Q1	杭の影響について、どのような（何の土地利用を考えているか。）。
	(事業者) マンションを予定しており、市が設定している利用用途の制限については、いずれも該当せず、問題はない。
	(市) 杭が影響するか、この時点でわかるか。
	(事業者) 今はわからない。支障がなければそのまま建設するが、影響したら撤去費を差し引いた金額でプロポーザルの金額を提示することになる。
Q2	想定する工期はどのような（引き渡しの時期はいつか。）。
	(事業者) 引渡しは、例えば道路築造後など遅い方が良い。
	工期は概ね市の示すとおりで、最短で令和9年度から2年強の想定である。
	(事業者) 下水道の工事期間は短縮可能か。
Q3	(市) 市の予算上の都合で想定は示したとおりであるが、何を建設し、その規模等により整備内容が変わるため、スケジュール感も含めて個別で調整させていただくと下水道課から伺っている。提案については、各関係課と調整の上で、提案書としてまとめ、提出する必要があることを公募要領で記載する予定である。
	既存樹木の維持管理についての考えは、どのような（将来に渡って担保できるか。）。
Q3	(事業者) 隣地が緑地であることはプラス要素ではあるが、セキュリティの問題はある。緑地と計画地の間にフェンスを設けなくて良いのであれば、それに見合った良いプランを提案したい。評価される審査は何か。住むだけのマンションの提案で良ければフェンスで仕切るが、今回は提案型なのでこれまでの話から行き来が

	可能な方が良い提案になると考えている。 (市)事実としてお伝えしておく、地域住民との意見交換では、元々北側の道路沿いにある木々が歩いていて緑を感じられるという声がいづかあった。 緑地の一体性を創出するために例えば、市有地側の緑地を自由提案をすること可能か。 (事業者)北側の道路沿いに緑地があった方が望ましいという観点では、緑地の連続性として想定できるが、そこまで一体性を持たせることができるかという問題がある。手前の一部だけとか舗装や植樹帯の連続性を確保する程度になると思う。打ち上げ花火の日だけ屋上を開放するという事例はあるが、セキュリティ面の話もあるので、全体を一体化することまでは難しい。
Q4	マンション事業者向け：公開空地制度のような地元の方々が自由に立入にできるか。 (事業者)2箇所の既存樹木は、残す前提で検討するが、北西の樹木は道路から見えて有効活用できそうだが、奥の方は土地利用が難しい。残したとしても、できあがった後に地域の方が中に入るのが難しいので、残す意味があるだろうか。 (市)公募の条件として必ず残さなければいけない訳ではない。再生緑地を取り入れるなどこちらで評価できるように積極的に提案書に示してほしい。
Q5	市は、土地転用・転売を避けたい。どのように考えるか。 (事業者)我々はディベロッパーだが、マンションでの転売は許されるか。 (市)提案のとおり土地利用であることを確認していきたい趣旨なので、それは可能である。

事業者からの 想定質問番号	質問
	市の回答
—	水路は補強等が必要か。 (市)必要ない。
—	売却地にある浅井戸はどのような状態か。 (市)すぐ東側のクスノキの樹形が良く、地域住民から残してほしいことがあり、市としては公募に出すときには存置することを決定した。浅井戸を撤去することでクスノキの根に干渉する可能性が高かったことから、地表から3mは1.5mのリング上の筒を撤去した。 (事業者)産業廃棄物の撤去は、深度いづか。 (市)最大2mである。
—	浅井戸についてお祓いは実施しているか。 (市)していない。かなり前から枯れている井戸である。 (事業者)不動産取引上、井戸があることはネックになる。お払い分も事業者負担になってしまうため、市でお祓いやってもらえないか。 (市)政教分離の観点で難しい。 【要訂正】

	→翌日、解体撤去事業者を確認したところ、お祓い実施済みとのこと。
—	買戻し特約は付くか？ (市)市は解体撤去工事費などすでに基金を切り崩して事業費を捻出している。このサウンディング調査を経て、最終的に市内部で公募条件を決定するが、買戻し費用を確保できるか分らない。ところで、マンションの建設事業で買戻し特約の効果はあるものか(利用用途が変わらない性質ではないか。)(事業者)指摘のとおり、建設してしまえば利用用途は変わらないので、あまり影響はない。
—	採点比率や提案として何が一番受けるのか気になる。 (市)審査基準はまだ確定ではないが、記載のとおり項目を要素とする。
—	小学校のことを考えると、全戸ファミリーで一斉販売は不利か。販売時期を分けることはできるが、竣工は同時期になるので、売り切れれば入居者が入るタイミングは同じになる。 (市)評価のポイントは、何を提案することで市への影響が何で、その影響を回避するためにどのようなことができるのか、ということの評価していく。そのため、提案書にマンションだと小中学校・保育園への影響があるため、その回避のためにこんなことを提案すると積極的に示してほしい。
—	ボーリング調査を実施しているか。 (市)土壌汚染の撤去調査の際に実施している。N 値はない。昨年度のサウンディング調査の補助資料として既に提供済みのものである。 なお、工事仕舞いで現地の縦横断測量は実施予定である。公募の際には資料を用意できる。 (事業者)ボーリング調査について、再度資料提供をいただきたい。 (市)提供する。 →提供済み。



香流苑解体撤去工事について

令和 7 年 4 月
くらし文化部環境課

1 香流苑解体撤去工事の進捗

- ・ 全体の約 90%が完了
- ・ 残りの工事内容
産廃撤去、井戸工事、浅井戸撤去、外構撤去、測量、整地

2 工期の延長

2/15 の意見交換会で産廃撤去範囲が確定し工事開始が可能となったが、作業期間を精査したところ約 2 か月の工期延長が必要。梅雨など天候を考慮し 3 か月延長、令和 7 年 6 月末までの工期を令和 7 年 9 月末までとしたい。

3 変更契約

工事中に当初は想定できなかった内容の作業があったため、令和 6 年度に実施したものも含めて令和 7 年 9 月議会で変更契約議案を提出する予定。

【主な増額変更内容】

(1) 産業廃棄物の撤去（R7 実施、9 月末まで）

汚染土壌撤去作業をしていたところ、産業廃棄物の埋設を確認。売却範囲は全撤去、緑地範囲はコンクリート土間のみ撤去。

(2) 樹木の処理量増加（R7 実施、5 月予定）

当初は敷地南東部の樹木は全残置、それ以外は全撤去という設計だったが、意見交換会の結果から、売却範囲は敷地西部の一部を残置、緑地範囲はクスノキやツツジ、ムクノキなど数本のみを残置し、残りは全撤去。

(3) 井戸の設え変更（R7 実施、6 月末まで）

緑地範囲にある 3 本の井戸から自噴する井水を、今後は地中から東側接道地下水路に繋ぎ、北側の香流川へ放流するが、井水は鉄分を多く含むためメンテナンスが必要となるためマンホールなどを設置。

(4) 設計以外の杭撤去（R6 実施済み）

敷地内の掘削作業をしていた際に発見された杭を全撤去。

(5) 掘削時に湧出した地下水対策（R6 実施済み）

投入室棟及び消化槽の地下構造物を撤去しようとした際、地下水が湧出し工事に支障が出たため、ウェルポイント工法を追加。

(6) 上川原 1-2 の土の入れ替え（R6 実施済み）

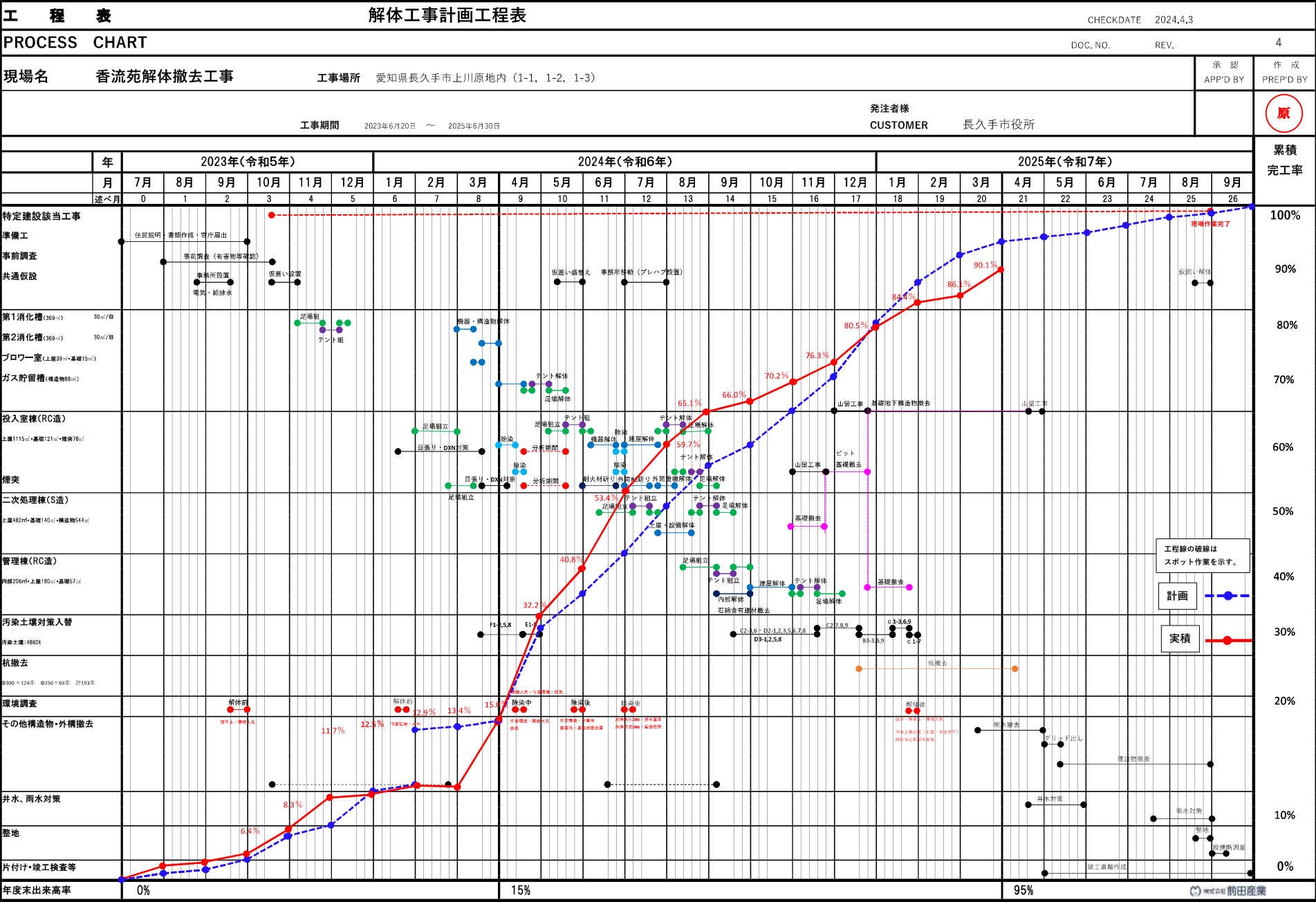
香流苑北側道路拡幅に伴い、香流苑西側の土地所有者と交渉し、上川原 1-2 の土地を補償地として契約するため、その敷地全ての土を深さ 2m まで入れ替え。

4 変更後の増加額

浅井戸撤去の工法変更などマイナス要素もあり現在精査中だが、1 億円弱の増額となる見込み。

5 今後のスケジュール

4 月中	工期延長二役説明 工期延長正副議長説明
5 月臨時会	工期延長全議員説明（全員打合せ会）
5～6 月	周辺住民へのポスティング周知
5～8 月	産業廃棄物撤去
9 月定例会	契約変更議案議決
9 月末	工事完了
12 月定例会	尾張旭市への返還額歳出補正予算議案議決
R8.1 月	尾張旭市へ精算金返還



香流苑跡地の利用方針が完成しました

問 企画政策課
☎56-0634

公共下水道の普及に伴い、その役割を終えた「し尿処理施設」香流苑の跡地利用についてこれまで8回の意見交換会(地区別開催を含めると延べ12回)を実施し、経緯や市の財政状況等を共有するとともに、土地の形状や市有地のあり方等のご意見をもとに、土地利用方針をとりまとめました。詳細は市HPへ。

なお、解体撤去工完了、売却部分の手続きを進めていきます。



あなたのくらしに! 消費生活情報

問 地域共生推進課
☎56-0551

【「パソコンのサポート詐欺」にご注意を!】

<トラブル事例>

パソコンでインターネット検索をしていると、大音量の警告音が鳴った。画面に「ウイルスに感染した可能性がある」と警告画面が表示され、問合せ電話番号が表示された。電話したところ、片言の日本語を話すオペレータに繋がりと、遠隔操作すると言われお願した。

「コンビニに行って、レジ周辺にぶら下がっているプリペイドカードを買ってきて」と言われたので、購入し英数字のギフト券番号を知らせたところ、エラーだと言われた。再度プリペイドカードを購入するよう指示され、別のコンビニに行きカードを購入し番号を伝えるもエラーと言われた。これを繰り返し、5軒目に行ったコンビニの店員が声をかけてくれ、これは詐欺だと気がついた。



アドバイス

・ウイルス対策ソフトを入れていても、このトラブルに遭う可能性があります。ウイルス感染の警告画面が表示された際は、まず一呼吸置いてみてください。ブラウザを閉じたり、パソコンを強制終了することで解決できる場合もあります。システムの復元や初期化する必要がある場合は、パソコンメーカーや購入した店舗、光回線業者等に相談してください。そのほかに電話相談ができる情報処理の専門機関もあります。

・大音量で音が鳴っても、画面に記載された電話番号には決して電話をしないでください。また、コンビニ等でプリペイドカードを買ってきてと言われたら、詐欺の可能性が非常に高いので注意が必要です。

騙されたかも?と思ったら早急に消費生活センターに相談ください。日程や時間はP.16へ。

- 愛知県消費生活総合センター
☎052-962-0999
- 長久手市消費生活センター
(市役所西庁舎2階 地域共生推進課内)
☎64-6503

香流苑跡地の利用方針について

長久手市 企画政策課、環境課、みどりの推進課、土木課、都市計画課 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）

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ン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、みんなで作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に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297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。

詳細は
こちら↓



問い合わせ先代表
市長公室企画政策課
0561-56-0634
seisaku@nagakute.aichi.jp

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、跡地を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良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。

ポスティング分担(案)

5月号広報納品日(配達員に引き渡される日) 4月25日(金)午後

地区名	人口	世帯	分担
下山	560 人	219 戸	1
櫛木	226 人	100 戸	1
上川原	1,011 人	457 戸	2
下川原	990 人	454 戸	3
中川原	5 人	2 戸	4
西原山	2,411 人	869 戸	4
東原山	1,634 人	666 戸	4
荒田	1,238 人	440 戸	5
南原山	427 人	175 戸	5
原山	69 人	36 戸	5

- 1 企画政策課
- 2 環境課
- 3 みどりの推進課
- 4 土木課
- 5 都市計画課

売却先サウンディング調査 候補者

取扱注意

	会社名	資本金 (億円)	これまでの接触の経過				特記
			今回 R7	前回 R6	個別	その他	
1			○	○		R5年度 (1/22)	
2			○	○			
3				○			
4				○			
5			○	○			
6					○	R5年度 (4/10) R6年度 (1/15、2/20) R7年度 (4/4、5/9)	
7					○	R6年度 (3/4)	
8					○	R7年度 (4/15) 窓口営業	
9					○	R7年度 (5/20)	
10					○	R7年度 (5/26)	

【サウンディングで聞き取りした土地利用案】

1		8/27	マンション
2		8/26	サ高住＋戸建住宅
5		8/20	複合用途（住宅＋小規模商業）

旧香流苑公募型プロポーザル実施要領【概要】

1 対象物件に対する土地活用の考え方

令和5年7月から地域住民との意見交換を実施し、その結果として市から以下の3点に配慮を求めます。

- (1) 住環境（圧迫感、プライバシー、日照、騒音、防犯、衛生）
- (2) 交通環境（利用者制限、渋滞対策）
- (3) 自然環境（緑の保全・創出）

2 土地活用条件等

(1) 土地活用条件及び制限事項

- ア 風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に供するものでないこと。
- イ インターネット異性紹介事業を利用して児童を誘引する行為の規則等に関する法律（平成15年法律第83号）第2条第2項に規定するインターネット異性紹介事業に供するものでないこと。
- ウ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これに類するものに供するものでないこと。
- エ 無差別大量殺人行為を行った団体の規則に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所その他これに類するものに供するものでないこと。
- オ 宗教活動や政治活動に供するものでないこと。
- カ 主たる用途が遊戯施設でないこと。
- キ 主たる用途が公衆浴場でないこと。
- ク 主たる用途が一般車両の往来が著しく頻繁な店舗等でないこと。
- ケ 主たる用途が工業であっても大型車両の往来及び騒音を生じさせないこと。
- コ 周辺環境を悪化させるおそれのある用途に供するものでないこと。

(2) その他の条件

- ア 現状での引渡し（免責）で、引き渡し時期については（①本契約後すみやかに②道路整備完了後すみやかに）とする。
- イ 市道路拡幅事業及び下水道整備等をはじめとした公共インフラの整備と相互調整を図ること。

3 参加者の資格等

- (1) 法人とし、グループでの参加を認める。
- (2) 破産手続きの開始がされていないこと及び直近1年間の税を滞納していないこと。
- (3) 同一参加者が複数の提案をすることはできない。

4 審査委員会による審査

- (1) 審査委員会
提出された企画提案書及びヒアリング審査により審査する。
- (2) 審査基準
合格基準は6割とする。

評 価 項 目		配 点
導入機能	土地活用の考え方との適合性がある提案内容か	30点
運営計画	実現可能な長期的な運営計画となっているか	10点
行政運営への有益性	開発後の本市行政運営への好影響があるか。	10点
その他	その他、特筆すべき工夫等がなされているか	10点
価格	40点（最高額）×（買受け希望価格÷最高買受け希望価格）*小数点第2位を切り捨て	40点
評点の合計		100点

5 提案下限価格

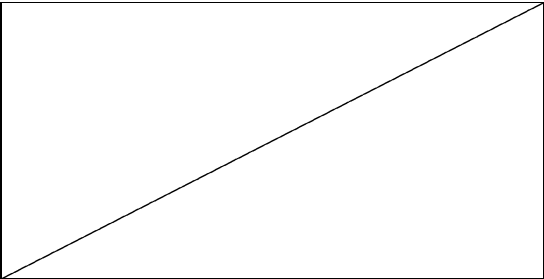
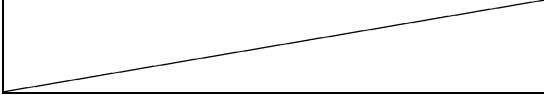
1,154,220,000円
(113,000円/㎡×10,214.34㎡)

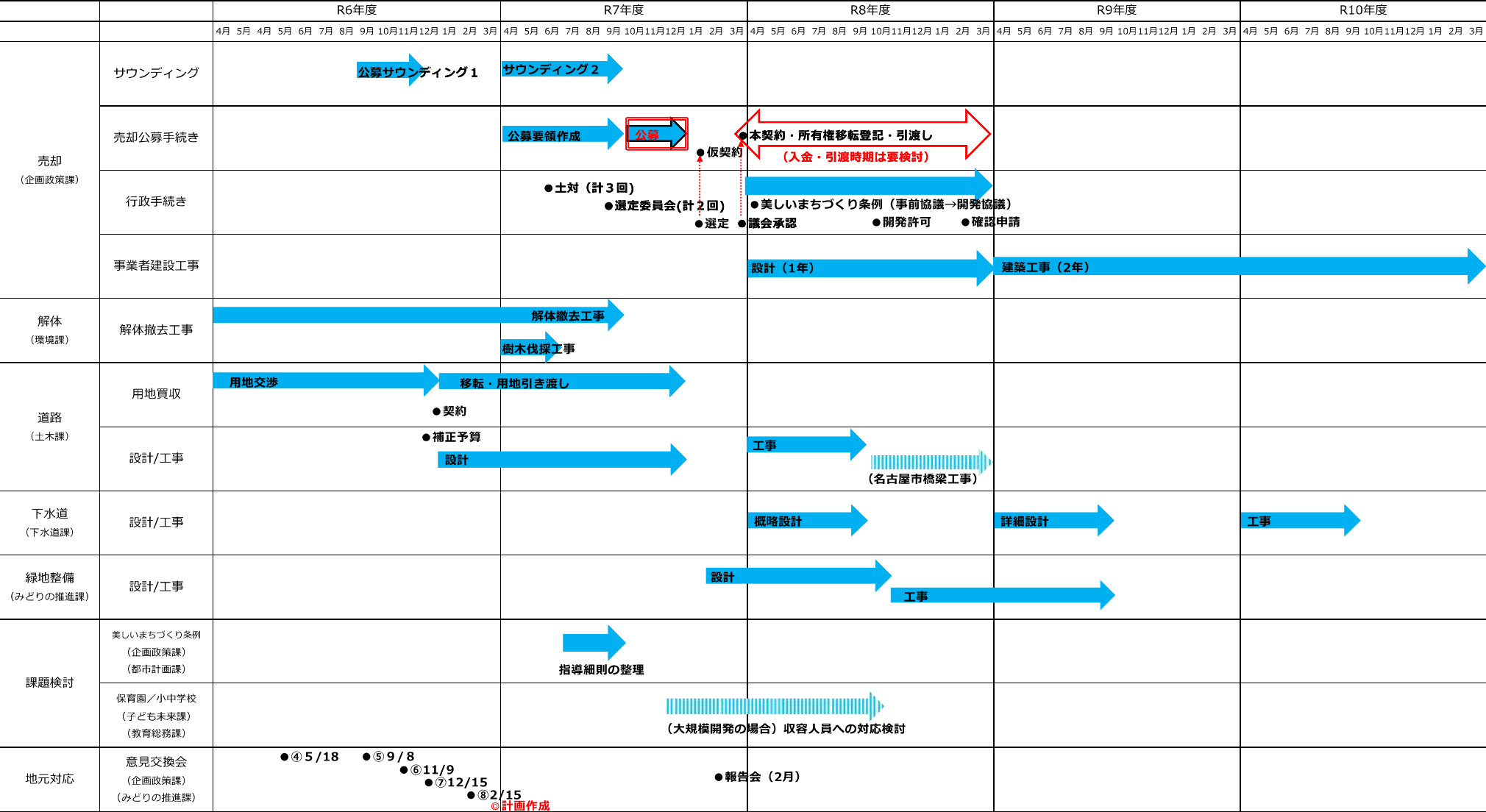
土地利用対策会議と選定委員会の所掌の整理

	土地利用対策会議	選定委員会
要 綱 上 の目的	土地利用に関する諸問題について調査審議し、 市域の総合的かつ計画的な有効利用と保全を図り、秩序ある発展と良好な市民生活の確立 を期するため、長久手市土地利用対策会議（以下「対策会議」という。）を設置する。	市有地（上川原地内）活用公募型プロポーザルに関する応募者の 提案を厳正かつ公平に審査 するため、市有地（上川原地内）活用公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置する。
所掌	その他土地問題に関する調査研究等総合的な土地対策を推進するうえで必要な事項に関すること。 （1） 対策会議が必要と認める調査研究に関すること。 （2） その他総合的な土地利用を推進するうえで必要な事項	（1） 企画提案書の審査に関すること。 （2） プロポーザルの審査結果の市長への報告に関すること。 （3） 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項
委員	9名 副市長 参事 市長公室長 総務部長 くらし文化部長 福祉部長 子ども部長 建設部長 教育部長	4名 副市長 参事 市長公室長 総務部長

日程と議題は、以下のとおり。

	土地利用対策会議	選定委員会
第1回 6/24 (火)	【報告】 ・旧香流苑関連事業費の積算と市の支出・税収 ・これまでの接触事業者 ・産廃の試掘調査結果と残置した埋設物等の現況から存置樹木と売却への影響	

第2回 7/30（水）	【協議】 ・各課の事業と公募条件について全体スケジュールとしての整理 ・売却事務での所管課の整理 ・不動産鑑定の考え方		
第3回 8/28（木）	【協議】 ・土対の意思決定方法と選定委員の所掌・進行方法 ・開発協議指導細則の整理 ・サウンディング調査の進捗 ・公募要領【概要】 ・価格と提案の割合 ・審査項目の考え方	第1回 9月上旬	【決議】 ・公募要領【本編】 ・審査項目 ・評価基準
		第2回 1月中旬	【審査】 ・プロポーザル



不動産鑑定考え方について

○鑑定評価時点を R7. 6. 1 時点として、香流苑売却にかかる不動産鑑定評価業務委託を実施。

○旧香流苑の解体撤去工事の中で、下記のような状況が発生している。

- ・産業廃棄物の埋設状況を試掘調査したが、10mピッチでの調査であり、確認されなかった地点においても埋設物が存置する可能性が否定できないこと
- ・建築物の基礎杭の先端が一部で存置されており（※ただし杭撤去の過程で粉碎されている可能性が高い）、仮に撤去する場合には約4億円の撤去費が見込まれること

	マンション用地	戸建住宅用地
土地活用 の 自由度	高	低
購入用地 の 活用割合	高	低 ※購入用地の中で道路築造 のための用地が必要
地下埋設物 による影響	大 ※掘削深度や杭の打ち込み深 度が深く、影響が出るリスク が大きい	小

「マンション用地」の方が鑑定評価におけるマイナス要素が大きくなり、

「戸建住宅用地」の評価の方が高価となる

113,000円/㎡（373,553円/坪）

⇒ 総額 約11億5,400万円

参考：尾張旭市からの購入時 69,900円/㎡（231,074円/坪）

第3回	Q40～Q45
第4回	Q47～Q63
第5回	Q64～Q72
第6回	Q73～Q85
第7回	Q86～Q104
第8回	Q105～Q106

目次

質問	回答課
Q1 市の考える意見交換会のあり方は、どのようなか。どこまでの内容を市民と検討していくのか。	企画政策課
Q2 売却益を出す考えはあるか。売却手法はどのようなか。何を重視するか。	企画政策課
Q3 市の考える売却先はどのような事業者か。	企画政策課
Q4 市がみどりを残す考えはどのようなか。	企画政策課
Q5 市はどれくらいの割合を売却する考えか。	企画政策課
Q6 意見交換会では何を話し合っていくつもりか。	企画政策課
Q7（産廃処理については、Q78へ） 市はどのエリアに、どのようなみどりを残す考えか。	みどりの推進課 企画政策課
Q8 意見交換会は何度実施する予定か。また、いつまでか。	企画政策課 みどりの推進課
Q9 売却する場合の単価はどのようなか。	企画政策課
Q10（Q42で回答すること） 一部売却となった場合、どれだけの面積を売却すれば、清算事業にかかった費用を回収できるのか。	企画政策課
Q11 3つの大規模事業の事業費はいくらか。	企画政策課
Q12 対象部分の税収はいくらか。全部売ったときの固定資	企画政策課

旧香流苑土地利用意見交換会（2月15日）

産税はどれだけか。また、都市計画税はどれだけか。	
Q13 住宅ができた場合の下水の受入れは可能か。	企画政策課
Q14 住宅ができた場合の北小中学校の受入れは可能か。	企画政策課
Q15 時避難場所にしてほしい。	安心安全課 みどりの推進課
Q16（Q100 関連：洪水浸水想定区域とは） 浸水想定区域河川・浸水予想図対象河川の境目（尾張旭市との境界フジ建の作業中のところ）が現状、水害対策にそぐわない。	企画政策課
Q17 経常経費比率は毎年上がっているか。財政的な見通しはどのようなか。	企画政策課
Q18 事業を増やさなければ比率は上がらないのではないか。事業数を増やさなければいい。	企画政策課
Q19 財政が赤字になれば普通交付税がもらえるか。	企画政策課
Q20（Q41 最終的な売却面積はどのように決めるか。） 市民との意見交換会の最終的な折り合いはどのように決めるのか（意見交換会のゴールは何か。）。	企画政策課
Q20-1 ①緑地部分と売却部分の線引きについて、確定なのか。この42案から、選択するのか。	企画政策課
Q20-2 緑地部分の利活用、管理の方法は、どのように進めていくのか。	みどりの推進課
Q20-3 売却部分の土地利用の方向性は、どのように進めていくのか。	企画政策課
Q21 尾張旭市からの買収や議会への承認のために、財源の確保という課題は解消されてることが条件と思うが、今、財源の問題が提起されること自体に納得できないため、十分な説明をお願いする。	環境課

旧香流苑土地利用意見交換会（2月15日）

Q22 組合が管理していたときの樹木の管理はどのようなか。	環境課
Q23 香流苑敷地内の自噴している3本の深井戸はどうなるのか。	みどりの推進課 環境課
Q24 環境調査としてはどのような調査を実施しているか。	環境課
Q25 下川原橋に信号をつけてほしい。	土木課
Q26 香流苑への道路整備は必要なのか。また、道路幅員はどのように考えているか。	土木課
Q27 開発内容によって、必要な道路幅員は違うのか。	土木課
Q28 まだ、意見交換会が始まったばかりなのに、道路整備に関する委託を発注していく必要があるのか。	土木課
Q29 なぜ、道路幅員を9mで計画する必要があるのか。	土木課
Q30 道路計画策定後、すぐに道路工事に着手するのか。 （道路拡幅工事の発注時期は？）	企画政策課 土木課
Q31 上川原地区への車の流入が増えるのではないか。	土木課
Q32 香流苑東側の道路計画は策定しないのか。	土木課
Q33 香流苑東側の道路が、いびつな状態で、今回の道路拡幅検討委託で、道路線形を考えた方がよいのではないか。	土木課
Q34 香流苑跡地を公園などの公共施設にすると、道路拡幅は必要ないのではないか。	土木課
Q35 公園として整備した場合、費用はどの程度かかる見通しか。	みどりの推進課
Q36（整備費：Q74へ） 都市公園や緑地となった場合、年間の維持管理費用と	みどりの推進課

旧香流苑土地利用意見交換会（2月15日）

してはどの程度かかる見通しか。	
Q37 都市公園の誘致距離の考え方を教えてほしい。	みどりの推進課
Q38 都市公園として整備した場合、愛護会として維持管理していくことも考えられるが、制度の概要はどのようなか。	みどりの推進課
Q39 市内の都市公園での、愛護会活動状況はどのようなか。	みどりの推進課
Q40 都市計画税の使い道はどのようなか。	企画政策課
Q41（Q20 市民との意見交換会の最終的な折り合いはどのように決めるのか。） 最終的な売却面積はどのように決めるか。	企画政策課
Q42 10億円を回収するために売却面積を大きくしていくつもりか（売却益を持ち出した場合はどうするか。）。	財政課
Q43（Q60 で回答すること） 新たな緑を創出した方がコストを抑えられないか。	みどりの推進課
Q44 なぜテニスコート、バスケットコート、アスレチックはだめなのか。	みどりの推進課
Q45 公開空地はできないか。	企画政策課 都市計画課 みどりの推進課
Q46-1 （沿線住民意見）落ち葉も多く、実のなる木は鳥が集まり糞害にも困っている。適切な維持管理を行うか、伐採も検討して欲しい。	みどりの推進課
Q46-2 将来的な維持管理についても、市に頼るのではなく、地域も一緒に取り組んでいく必要もあると思う。	みどりの推進課
Q47 （旧香流苑にかかる費用を市全体の事業で考えないか。） 樹木の下を含めた地下の産業廃棄物を全部撤去して、土地を高く売却する考えはあるか。	環境課 企画政策課

旧香流苑土地利用意見交換会（2月15日）

Q48 ヒマヤスギ・カイズカイブキ・モウソウチクは切った方が良いのではないかと。市が考える大事な樹木は、どれか。	みどりの推進課
Q49 マンションから行き来できる公園はできないか。	土木課 みどりの推進課
Q50 「インクルーシブ施設公園」を検討してほしい。遊具は、1つ、2つでも良い。こういう公園には身体障がい者用の駐車場も必須である。実現できないか。	みどりの推進課
Q51-1 産業廃棄物はいつごろ埋められたものか。	環境課
Q51-2 香流苑に産業廃棄物があったのなら、その隣の下山第一区画整理事業敷地内にも埋まっているのではないかと。	環境課
Q51-3 香流苑建設当時に産業廃棄物を埋めることは合法だったのか。また香流苑の建設を請け負った事業者はどこで、違法行為であれば、当時の請負事業者に責任を追及しないのか。	環境課
Q52 産業廃棄物を除去する方法や、それに必要な経費はいくらか。	環境課
Q53 地権者の土地はどうなるか（産廃のことは伝わっているか。）。	土木課
Q54 意見交換会と道路拡幅事業との兼ね合いはどうなるか。進捗、スケジュールはどのようなか。	土木課
Q55 尾張旭市にも費用を請求できないか。	環境課
Q56 衛生組合の責任はないか（過去の経緯）。	環境課
Q57 産廃の件、全戸配布などでお知らせしないか（どう知らせるか。）。	環境課

旧香流苑土地利用意見交換会（2月15日）

Q58 借金はできないのか。	財政課
Q59 財政的な、市長の考えはどうか。	財政課
Q60 産廃を全部撤去して、すべて再生緑地にしてはどうか。	みどりの推進課
Q61 樹木有識者の役割は何か。	みどりの推進課
Q62 中川原公園を廃止して住宅にして、香流苑跡地を公園にすべきとの意見を述べたが、市の見解はどのようなか。	みどりの推進課
Q63 次回も市長から説明いただきたい。	企画政策課
Q64 マンション建設に対する市の考えは、どのようなか。	企画政策課
Q65 例えば、200戸と300戸のマンションを受け入れたときの影響はどのようなか。	企画政策課
Q66 現在の良好な周辺住環境を維持するため、公募型プロポーザル方式で、売却先を選定したとしても、（市が保有し続ける以外に）将来にわたり、選定時の提案内容が保証されるわけではない。何か策はあるのか。	企画政策課
Q67 マンションの容積率の緩和のメリットは何か。	都市計画課
Q68 土壌汚染調査でなぜ産業廃棄物の存在に気付けたのか（方法は適切だったのか。）。	環境課
Q69 土壌汚染と産業廃棄物の撤去で多くの樹木がなくなるため、再生緑地として市が補てんするべきではないか。	みどりの推進課
Q70 人口が密集している地域がさらに過密にならないか。	企画政策課 みどりの推進課
Q71 土地の購入者による転売を一定、制限できないか。	企画政策課
Q72 売却部分の事業者提案による緑地保全は、どのように	企画政策課

旧香流苑土地利用意見交換会（2月15日）

決めていくのか。	
Q73 高値がつきそうな事業者はどのようなところか。	企画政策課
Q74（管理費：Q36へ） 市有地の整備にはいくらまでかける予定か（その費用内でどこまでの設えを整えられるイメージか。）。	みどりの推進課
Q75 土壌汚染以外でグレーになっているところは何か。	環境課
Q76 汚染土壌を撤去した場所のうち、産廃が出た箇所についてはどのように産廃を撤去するのか。	環境課
Q77 3本の井戸の設置経緯はどのようなか。	環境課
Q78 産廃を残すか撤去か、緑地に置く施設の有無などについて議論したが、全員がどちらかの意見に傾くことはない。その場合、市はどのように方針を決定していくのか。	みどりの推進課
Q79 公園愛護会や地域が緑地を維持管理する場合、どのようなことをすることになるのか。例えば、手の届かない高木の管理はどのように考えているか。	みどりの推進課
Q80 緑地を管理するための根拠法令となるものは何を考えているか。	みどりの推進課
Q81 井戸は、売却範囲に入ることが決まっているのか。	企画政策課
Q82 公開サウンディングにおいて、どのような業態の事業者が興味を示しているか。	企画政策課
Q83 道路拡幅するにしても、道路と香流苑の敷地の境界線でかなり高低差があると思うが、どのように設えるつもりなのか。	土木課
Q84 旧香流苑を取り囲む水路及び遊水池をこの機会に用途を廃止し、他の用途に転用できないか調査、検討しては	土木課

旧香流苑土地利用意見交換会（2月15日）

どうか。	
Q85 井戸はサウンディングでは売却地に含まれているのに、市民の意見は反映されるのか。	企画政策課
Q86 井戸を撤去すれば良い。尾張旭市に応分を負担できないか（過去の経緯、撤去方法などはどのようなか。）。	環境課
Q87 売却部分の樹木の撤去イメージ、時期や選別方法は？	環境課 企画政策課
Q88 結局、市有地のどこに既存樹木が残るか（市民とのイメージの食い違いがないように）。	みどりの推進課
Q89 公募の条件は示されるか。	企画政策課
Q90 ライフラインの整備は、問題ないか。	下水道課 企画政策課
Q91 （分筆案②の想定で）上川原地域に通行が可能になってしまうが、市としてはそれをどのように考えているのか。	企画政策課
Q92 井戸を閉塞せずに地中に流すことになると、最終的な設えや今後のメンテナンスはどうしていくのか。	環境課
Q93 井戸を閉塞した際の周囲への影響はどのようなか。	環境課
Q94 井戸水について、災害時トイレ用で市民が汲み上げていけるような整備にしてはどうか。また、発災後は下水管の状況が不明のため、住民がトイレの水として使用してしまうと、下水の下流地域で汚水が溢れる危険があると思うがどうか。	環境課
Q95 子どもたちが安全に水遊びができるように”せせらぎ”を整備してはどうか。	みどりの推進課
Q96 売却先と市有地の一体化の話ができないか。	企画政策課

旧香流苑土地利用意見交換会（2月15日）

Q97（Q54 へ） 上川原 1－3 は、旧香流苑敷地に含まれるか（産廃の試掘調査結果で 1－2， 1－3 が除かれているのはなぜか。）。	土木課 環境課
Q98（Q54 へ） 上川原 1－3 は、代替予定地に含まれるか。	土木課
Q99 香流苑跡地（市緑地部分）を一時避難場所として利用した場合、避難者を何人受け入れることができるか。	安心安全課 みどりの推進課
Q100（Q16 関連：現状とそぐわない） 洪水浸水想定区域とは具体的にどのような区域か。	安心安全課 企画政策課
Q101 用途地域を準工業地域から第一種中高層住居専用地域へ変更しないか。	都市計画課
Q102 住居系用途に変更すると既存の工場等はどうなるのか。	都市計画課
Q103 いつから準工業地域に指定されているのか。	都市計画課
Q104 長谷工ができたときに用途変更できなかったのか。	都市計画課
Q105 来年度（令和 7 年度）の実施はいつか。何をテーマにするのか。	企画政策課 みどりの推進課
Q106 なぜ意見交換会を一旦、区切りとしたのか。	企画政策課

Q1

市の考える意見交換会のあり方は、どのようなか。どこまでの内容を市民と検討していくのか。

A1 （企画政策課）

【第5回】

前回（第4回）、市長からも説明させていただきましたとおり市は、全体の約7割を売却し、3割を緑地としていく考えです。

これまで皆さまと多くの意見交換を重ねていただきしており、売却範囲についても、できるだけ多くのみどりを残すことができるよう、公募時の条件を整理していきます（できるだけ既存緑地を保全していきたいという考えは、今も継続しております。）。

最終的には、市民の皆さまと意見交換を経て、旧香流苑土地利用計画をとりまとめていきたいと考えています。

【産廃判明後（第4回）市長あいさつより】

★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。

冒頭、市長から説明させていただきましたとおり、これまで皆さまと多くの意見交換を重ねていただきましたので、できるだけ既存緑地を保全していきたいと考えています。

（参考）【第3回の回答】

みんなち条例の原則に基づいて、市民の皆さんと市財政状況などを共有しながら充実した話し合いを進めて参りたいと思います。香流苑の近隣住民に限らず、市民全体で、検討していきたいと考えています。

Q2

売却益を出す考えはあるか。売却手法はどのようなか。何を重視するか。

A2 （企画政策課）

【第7回】

サウンディング調査を経て、市では次の3点の整理しました。①井戸は市有地、②土地単価の上昇及び利用用途を拡大するため二方向道路付き、（第8回に修正し、「I型」を提示）③北側緑地については既存樹木の高木を管理することが難しい。ただし、現状と同じように川に並行して北側緑地を整備したり、地域住民のために一定、開放できるように地域貢献の提案の余地があり、この点は、公募の選定基準で「公共性」というくくりで評価したい考えである、ということです。審査項目は本日（第7回）示したとおりです。

【第5回】

香流苑の清算に係る費用は、香流苑の一部を売却し充当することとしており、売却益を出すことを目標とはしていません。しかし、できるだけ高く売却したいと考えており、今後、民間事業者と公募サウンディングを行い、売却時の条件を整理していきます。

（売範囲分と緑地範囲の境界線の変動はあるが、約3割を緑地とし、約7割を売却する方針は、決定事項で変わらない。）

（参考）【第4回の回答】

全体の3割程度を緑地として残し、7割程度を売却する予定としています。結果的に売却益が出れば良いと考えますが、地域の皆さまの住環境に配慮することを最優先に考えています。売却手法については価格のみの評価で売却相手を決定する一般競争入札で実施せず、公募型プロポーザル方式を採用し、周辺住環境を悪化させる、例えば工場、商業施設などを不可とする条件を付し、プロポーザル参加事業者に住環境への配慮事項も含むみどりの残し方や交通計画を提案させ、その提案を最低基準点（満たない場合は該当なし）を設定し、評価することにより、売却相手を決定する手法が適切だと考えています。

（参考）【第3回の回答】

財政状況から全部を売却することは考えていません。一部分を売却する場合においても、周辺住環境に配慮した売却とするために、価格のみの評価で売却相手を決定する一般競争入札で実施せず、公募型プロポーザル方式を採用し、周辺住環境を悪化させる、例えば工場、商業施設などを不可とする条件を付し、プロポーザル参加事業者に住環境への配慮事項も含むみどりの残し方や交通計画を提案させ、その提案を最低基準点（満たない場合は該当なし）を設定し、評価することにより、売却相手を決定する手法が適切だと考えています。

Q3

市の考える売却先はどのような事業者か。

A3（企画政策課）

準工業地域ですが、多くの方が生活されているため騒音の生じる工場や交通環境を大きく変化させてしまう商業施設は不向きであると考えています。また、住環境への配慮事項も含み、多くのみどりの残す提案がある事業者が適当であると考えています。公募してくる事業者によって事業内容は変わりますので、今の段階で具体的な事業者をお伝えすることができませんが、どのような事業者が適切で、回避すべき事業者がどのようなかなどについて、皆さまと意見交換の場で検討していきたいと考えています。

Q4

市がみどりを残す考えはどのようなか。

A4（企画政策課）

令和4年1月に本市は、ゼロカーボンシティ宣言をしました。近年の猛暑や豪雨など、地球温暖化が原因とみられる異常気象による災害が各地で発生しています。市内で気温観測をした結果、名古屋市中心部より高温であり、本市が暑さの影響を受けやすい地域であることが分かりました。2050年ゼロカーボンを実現させるため、市全体で環境に良い行動や緑を増やす取り組みが必要とされています。

緑は、ヒートアイランドの緩和や身近なCO2吸収源としての効果があります。また、人は緑により気分が和らぎ、快適感や安心感を得ることができます。さらに、緑という色や木の葉を通った柔らかな日差しは、目に優しく気持ちを落ち着かせる効果があります。

これら緑の力や緑の効果のエビデンスを市民とともに考え、人と人、人と自然の関係をつなぐ緑地を市民とともに形成していきたいと考えていますので、可能な限り跡地の既存のみどりを活かしたいと思います。

Q5

市はどれくらいの割合を売却する考えか。

A5（企画政策課）

【第7回】

市は、全体の3割程度を緑地として残し、7割程度を売却することを想定し、意見交換会で皆さまと合意していきたいと考えています。

金額想定は、最低12億円以上で、(120,000円/㎡・40万円/坪)以上で売却したいと考えています。

【第5回】

市は、全体の3割程度を緑地として残し、7割程度を売却することを想定し、意見交換会で皆さまと合意していきたいと考えています。

金額想定は、最低10億円以上、できれば12億円(120,000円/㎡・40万円/坪)以上で売却したいと考えています。

【産廃判明後（第4回）】

約10億円＋産廃撤去費用（未定）で回答。全体の7割程度を売却する必要があると考えている。

15,000㎡の内訳は、

道路拡幅事業 約500㎡

売却エリア 約10,200㎡

緑地エリア 約4,300㎡

（参考）

【第2回では半分程度、第3回では7割4500㎡（基金の差額10億円程度）で回答】

まず、香流苑清算事業が市の財政に与える影響を市民と共有します。市が今後想定する大規模事業には、令和13年度に庁舎等整備事業、令和15年度に小中学校空調改修事業、令和16年度に文化の家改修事業があり、これらを計画的に進めるため、中期財政計画を定め、基金の積立を進めています。

跡地清算にかかる清算事業費は尾張旭市持分の購入額450,000千円
解体工事等撤去費は長久手市負担分320,000千円 合計770,000千円
なお、道路拡幅事業には別途、費用が発生します。

すでに清算事業費を一時的に基金でまかなっていますが、その費用は跡地の一部を売却して補填する予定でした。仮に一部でも売却ができなければ、基金を活用する予定であった上記3つの事業の資金計画の状況が変わり、事業の予定などを再検討する必要が生じます。

（市の財政状況から3つの事業をおおむねの計画時期に実行するための財源としては約7割を売却し、3割4,300㎡程度の緑地の保全と売却地のみどりもできるだけ残すことが必要と考えています。）

Q6

意見交換会では何を話し合っていくつもりか。

A6（企画政策課）

【第5回】

大きな分類では、売却範囲がどのようになるべきか。緑地範囲の活用はどのようなか。という2点です。そのほかに、地域の皆さまが心配に思われることを、把握し、近隣住環境が悪化するような土地利用とならないように、意見交換を進めていきます。（例：緑地のしつらえ、築山のしつらえ、井戸の活用・管理等）

テーマごとに議論を詰めて参りたいと考えています。

【産廃判明後（第4回）】意見交換会では、緑地として残す範囲を決定し、その緑地のしつらえや利活用について、話し合いを進めていきます。具体的には、緑の保存・活用・創出・撤去、広場・井戸の活用、維持管理手法について意見交換をさせていただきたく思います。

また、売却部分については、地域の方々が望まない施設を避けられるよう、皆さまのご意見を賜りたいと考えています。具体的には、市が公募する際に、条件を付し、価格と提案内容による総合評価によるプロポーザル方式で、売却先を選定していきたいと考えています。

なお、地中の産業廃棄物の調査のために、支障となる樹木や根については、除去処分をしなければならないことについては、ご理解いただきますようお願い申し上げます。

（参考）【第3回の回答（第2回の回答から変更）】

意見交換会では大きく3つのことを意見交換していきたいと考えます。

- ①緑地部分と売却部分の線引き。
- ②緑地部分の利活用、管理の方法。
- ③売却部分の土地利用の方向性。

（参考）【第2回の回答】

跡地の既存のみどりをできるだけ活かすことを基本とし、3つの大規模事業との財政的な課題、影響をお示ししながら、どの部分を緑地（市有地）とするか、またその使い道をどうするか。また、一方で一部を売却するとして、緑の保全や住環境保全のため、どのような事業者を回避すべきか、どのような売却条件とするのかなどが、意見交換のテーマになってくると考えています。

Q7

市はどのエリアに、どのようなみどりを残す考えか。

A7 （みどりの推進課：市有地について・企画政策課：売却部について）
【第7回説明スライドに含める】

（企画政策課）

サウンディング調査を経て、どの事業者からも北側緑地については既存樹木の高木を管理することが難しいという意見がありました。その他の箇所については、事業者で考え方が異なるところはありませんでしたが、少しでも樹木を残していただけることを評価していくようなイメージで公募の選定基準を検討していきたいと考えています。

（みどりの推進課）

意見交換会でのご意見の結果、基本的に既存緑地は残す予定をしています。その中でも隣接地に接する箇所や散策路部については、樹木の間引きを行う予定をしています。

【第6回】

（産廃処理については、Q78へ）

【第5回】

エリアについては、第3回の意見交換会の際にⅠ型（東側の緑地を残す案）が有力候補に挙げられた点や、以前は香流苑の東側に散策路を備えた緑地があったことを踏まえると、東側のエリアで緑地を残していくことを考えています。また、みどりの形態については、樹木だけがみどりとは考えておらず、例えば芝生広場やレクリエーションエリア、散策路等も緑地と捉え、残すエリアの一体的な利用を皆様と一緒に考えていきたいと思っています。

【第4回】

第4回は、2案（I型とI型＋戸建て）とした。
売却範囲のみどりについては、売却先からの提案によるため、現時点では、お示しすることができません。

（参考）【第3回 市からの案 4案】

解体撤去工事後、大まかなエリアとして北側、東側、西側の3箇所
に緑地が残りますが、南東の築山と香流川沿いのみどりはボリューム
があり、近隣住民の皆さまが生活する上で、最もみどりの視認性が高
いと考えています。住民の皆さまとの意見交換をふまえて決めていく
ことになりますが、この2箇所を中心に残していくのが良いと考えて
います。

樹木の高さや枝葉の広がり方等、様々なためみどりの見え方や見通し
が悪くならないように防犯の観点や、みどりが近くにあることによる
メリット、デメリット（落ち葉）等を市民と意見交換していきます。

Q8

意見交換会は何度、実施する予定か。また、いつまでか。

A8 （企画政策課・みどりの推進課）

【第7回】

（企画政策課）

次回、令和7年2月15日に、ひと区切りとしたい考えです。

なお、緑地範囲と売却範囲は、敷地としてつながっていますので、売
却事業者の選定後に、緑地と売却先を一体として整備するとよりよい施
設になると考えているところです。事業者選定後、改めてご意見をいた
だく事もあると考えています。

【第5回】

（企画政策課）

令和7年3月末までを想定しています。今回は、みどりの有識者にお
越しいただきます。みどりの有識者のスケジュールの関係で11/9（土）
となります。現地視察を13～14時、意見交換会を14時から考えていま
す。

本日の第2部でいただいたご意見を基に事業者へのサウンディング
の実施を行います。必要に応じて複数回行う予定ですが、まずは、9月

中旬から12月上旬で事業者を募集し、随時、ヒアリングを実施していく予定です。第6回意見交換会に進捗をお伝えしたいと思います。売却箇所については、事業者からの意向を確認していく中で、第7回目以降の意見交換会の内容が定まってくるイメージです。

（みどりの推進課）

一方で、第3部の市所有地の緑地のあり方については、次回現地を視察していただき、解体撤去工事を経て、残る緑地のイメージを共有します。

第7回目では、今までの意見交換で出た案を図面に落とし込み、複数案提示させていただき、具体的な整備概要のゾーニングについて検討していただきます。

第8回目では、最終的に利用形態のゾーニングを示した整備概要を決定します。

【産廃判明後（第4回）】

意見交換会は、最終的に市民の皆さまのご意見をふまえて、旧香流苑土地利用計画をとりまとめるまでと考えており、回数は決まっていません。

また、今回、産業廃棄物の埋設調査をすることになり、次回の意見交換会は、調査結果判明後に実施する予定としています。このため次回日時については、確定後に改めて周知させていただきます。

（参考）【第3回】

解体撤去工事は令和7年6月末までで、伐採する樹木の整理と仕舞工事の関係で令和6年9月には大きな方針を決定しておく必要があります。

次回の（令和6年度の）意見交換会につきましては、今回いただいた意見をもとに、市の考える最有力案をお示しするとともに、みどりの有識者をコーディネーターとして、みどりの活用について、考えていきます。時期は、令和6年5月頃を予定していますが、令和6年度の意見交換会の回数については、いただいたご意見により、変わることから、決まっていません。

Q9

売却する場合の単価はどのようなか。

A9 （企画政策課）

正式な単価は、売却手続き実施（早くて令和7年度当初）直前に不動産鑑定評価を鑑定士に依頼し、実施要領での提案下限価格を決定していきます。

したがって、売却価格は決定していませんので、今は答えることができません。

概算の評価額は、固定資産路線価や相続税路線価から想定していますが、この場でお答えすることはできません。（価格が一人歩きしてしまいますので、答えることができません。）

Q10

一部売却となった場合、どれだけの面積を売却すれば、清算事業にかかった費用を回収できるのか。（Q42 10億円を回収するために売却面積を大きくしていくつもりか（売却益を持ち出した場合はどうするか。）。）

A10 （企画政策課）

【第5回】

最終的な売却額については、総合型プロポーザル方式により、購入者を決定することや清算事業にかかる費用が不確定なことから、旧香流苑の約7割を売却した場合に、必ず清算に係る費用を全て回収できるかどうかはわかりません。

しかし、改修できない金額であった場合においてもこれまで皆さまと意見交換会において、約3割の緑地を市有地として残し、約7割を売却し財源とていくことというこれまでの経過を尊重し、緑地面積、売却面積は変えない事を想定しています。

（参考）【第4回】

現時点では、7割程度を売却することで考えてます。

売却金額や回撤去工事の最終金額など不確定要素が多く、事業終了時にならないければ判明しないことになります。

なお、市民との話し合いの中で、緑などの既存の環境を保全することと、財源の確保（捻出・回収）することも大切であるので、その両面を総合的に捉え、市として判断していくことになると思っています。

（参考）

面積（登記簿面積）

旧香流苑土地利用意見交換会（2月15日）

上川原1-1 15,158.94 m²
 上川原1-3 237.80 m² 合計 15,396.74 m²（約4,660坪）

清算費用

解体汚染土壌撤去工事	長久手市負担 53.314%	320,534 千円
同上実施設計・施工管理	同上	12,444 千円
尾張旭市から購入尾張旭市持分	41.686%	
	単価 69,900 円	448,638 千円
		781,616 千円
	合計	約 7 億 8 千万円

その他道路事業

用地買収（548.28 m ² ）	約	■■■■ 円
建物移転等補償費（居宅■■棟、倉庫■■棟）	約	■■■■ 円
合計	約	■■■■ 円

※財源確保のために必要な売却面積

- ①清算費用（道路除く）7億8千万円÷102,400円（坪34万円）
 =7,633 m²約2,300坪
- ②清算事業（道路含む）9億5千万円÷102,400円=9,277 m²約2,800坪
- ①の場合 7,633 m²／15,396.74 m²=49.6% 約半分を売却
- ②の場合 9,277 m²／15,396.74 m²=60.2% 約6割を売却

Q11

3つの大規模事業の事業費はいくらか。

A11（企画政策課）

庁舎等整備事業費 5,249,800 千円

小中学校空調改修事業費 1,000,000 千円

文化の家改修事業費 3,400,000 千円

このうち、基金は、

庁舎等整備事業は、R13年度 2,049,800 千円、

小中学校空調改修事業は、R15年度 250,000 千円、

文化の家改修事業は、R16年度 1,020,000 千円 合計約 3,320,000 千円

財政計画は、将来の市の財政負担のバランスなどから基金の積み立て額を設定しています。

Q12

対象部分の税収はいくらか。全部売ったときの固定資産税はどれだけか。また、都市計画税はどれだけか。

A12 （企画政策課）

【第7回】

50年に渡っての税収は大きな選定基準の要素の1つと考えます。税収の算定は、公募の参加事業者の業種、面積等々で変動しますので、市が選定の際に積算し、判断要素としていきたいと思います。

Q13

住宅ができた場合の下水の受入れは可能か。

A13 （企画政策課）

【第5回】

過去の試算では一部、財源を投入し、マンホールポンプと圧送管（約300m）の新設が必要になりますが、約350戸の受入れは可能という調査結果が出ています。

（参考）【第2～4回】

香流苑跡地の開発によって発生する汚水を、既存の管きょ（下水管）に受け入れ可能かについては、開発される業種によって発生する計画汚水量が異なるため、今の時点では判断できません。

【具体例の提示を求められた場合に回答】

例えば、350戸の共同住宅（マンション）、計画人口1200人で計画汚水量を想定し概略検討を行った結果では、下流の既存管きょでは容量不足になるため、マンホールポンプと圧送管（約300m）の新設が必要になります。

Q14

住宅ができた場合の北小中学校の受入れは可能か。

A14（企画政策課）

【第7回】

整備される住宅戸数により、今後の影響についても変わってくることから、今後、慎重に検討していきます。

なお、現在、北小の教育環境は、飽和状態にあり、改善していく必要があることから、何を優先事項として、売却していくのかについて、検討を進めているところです。

【第5回】

直近では、[]（[]の西側）や[]（[]の向かい）等の民間事業者による住宅開発がありました。市では児童数と教室数の受入れが可能であるか推計を作成しています。市内の未就学児及び就学児の実数値を集計しているため、今後の予測はできますが、本市の傾向として、未就学児の転入者数が多いこと、まだ子どものいない夫婦世帯の転入が多いこと等を理由に、児童数の推計が大きく変動することが考えられます。

最新の[]や[]の転入世帯の傾向からの予測では、200戸程度の受入れであれば、転入時期を令和10年度以降にすると、現在よりは児童数及び教室数の調整の余地がある予想です。

ただし、将来的に小・中学校での少人数学級や特別支援学級の増室等で教室が必要となる場合、この推計の見直しをせざるを得ない状況があることを皆さまにお伝えさせていただきます。

（参考）【第2～4回】

北小中学校におきましては、しばらくは児童の増加が続く推計となっており、空き教室が無い状況です。毎年の住民情報で更新しておりますが、住宅戸数が確定しないかぎり受入れの可否をお伝えすることができません。

Q15

一時避難場所にしてほしい。

A15 （安心安全課、みどりの推進課）

【第7回】

香流苑跡地の土地利用が明確になった段階で一時避難場所として活用できるか判断していきます。

地震発生時の一時避難場所は、火災の様子や周辺の被害の状況をうかがえる、大規模な崖崩れや浸水などの危険のない場所であることと定義しており、公園や緑地などの公共用空地で、都市公園などとして利用できる状態であれば、一時避難場所とすることに問題はないと考えます。

しかし、水害時では、香流苑跡地と香流川沿いの道路は、洪水浸水想定区域に指定されており、想定される大規模の降雨（24時間雨量836mm）を伴う大雨時には、一時避難場所としては適さないと考えます。

【第5回】

（安心安全課のQAを参照）

【第2～4回】

前提として、災害時には一時的に自宅待機、二次的に親戚やお知り合い間での避難場所の確保、最後に避難所への避難となりますので、市としましては避難所を増設する予定はありません。

水害の場合、北小学校は水防法上は浸水想定エリアから外れています。川沿いなので必ず安全とは言えませんが、このエリアの住民が必ず北小学校に行かないといけないわけではなく、安全な避難所に移動していただければと思います。例えば西の共生ステーションです。避難場所については、そのときの状況に応じて安全な場所に避難いただきたいと思います。垂直避難も候補の1つだと考えます。

地震の場合、平地の公用スペースという意味はありますので、安全な避難箇所を増やすという意見として頂戴します。

Q16

浸水想定区域河川・浸水予想図対象河川の境目（尾張旭市との境界フジ建の作業中のところ）が現状、水害対策にそぐわない。

A16 （企画政策課）

担当の安心安全課に共有したところ、この部分については数年に一度、愛知県で対策の計画を見直してるとのこと、法改正によってこ

これから整理がされていくとのことですので、現状に関しましては市から愛知県にお伝えしていきます。

Q17

経常収支比率は毎年上がっているか。財政的な見通しはどのようなか。

A17 （企画政策課）

【第7回】

現在、事業総点検で様々な事業の見直の見直しを行っています。その結果、令和7年度当初予算編成に向けておよそ50事業の廃止や改善等を行うこととしています。ただ、財政的な見通しは引き続き厳しい状態ですので、令和8年度予算編成に向けて事業総点検を継続していきます。

【第5回で追加】

R5年度 94.7%で、今まさに経費の大幅な見直しを実施している。

H30年度 87.1%

R元年度 89.2%

R2年度 91.0%

R3年度 91.7%

R4年度 95.1%と上昇してきている。

Q18

事業を増やさなければ比率は上がらないのではないかと。事業数を増やさなければいい。

A18 （企画政策課）

経常経費は現在の事業を維持するだけでも増えていきます。例えば少子高齢化で扶助費や特別会計への繰出金の増加し、物価の高騰は全ての物件費を押し上げる要因です。また、施設の老朽化は、公共施設の改修費用が必要になり、労務単価の上昇は、人件費や工事請負費の上昇に繋がります。

Q19

財政が赤字になれば普通交付税がもらえるか。

A19 （企画政策課）

普通交付税は、標準的な行政運営をするのに必要な財源が足りないと判断される場合に交付されるものです。本市は日本一若いまちで税収は「豊か」、標準以上の行政運営によって財政を圧迫しているという判断がされ、交付税はもらえません。

対策として、大きな事業見直しする必要がある、事業の回数を減らしたり、事業の質の水準を落としたりして対応しなければいけなくなります。

Q20

市民との意見交換会の最終的な折り合いはどのように決めるのか（意見交換会のゴールは何か。）。（Q41 最終的な売却面積はどのように決めるか。）

A20 （企画政策課）

【第5回の説明】

緑地保全・活用、住環境配慮、活用健全財政、の3点の折り合いを市で考えさせていただき、有益な利活用に繋げていきたいと考えています。

【第3回は説明に含めた（第2回の回答から変更）】

意見交換会において、市と市民が議論し、お互いに納得して合意していくことが理想ではありますが、市の財政面や管理面など、どうしてもご理解いただか無ければならない事はございます。このため、議論を尽くして、なお、合意に至らない場合は、最終的に市民の皆さまからいただいたご意見をふまえ、市が判断していく事になります。

（参考）【第2回の回答】

市民のみなさまと意見交換の中で決めてまいりたいと思いますが、少なからず市財政については、一定の線引きをすることが予想されますので、一部売却になったとしても売却先に条件という形で市民の皆さまから出た意見を要求していきたいと考えています。

Q20-1

緑地部分と売却部分の線引きについては、確定なのか。
この42案から選択するのか。

A20-1 （企画政策課）

【第7回】

境界線については、あくまで案です。意見交換会での意見をふまえて、決定していきます。

【第4回の回答】

本日、お示しさせていただいた2案については、これまで意見交換会でいただいたご意見や、近隣にお住まいの方等の意見を踏まえて、市の内部で検討を重ねてきたものです。なお、この図面は、机上で作成したものであり、現場踏査等により多少のラインの移動はあると考えています。

最終的には地下の産業廃棄物の調査結果をふまえて、どちらかに決めていきたいと考えています。

（参考）【第3回の回答】

本日、お示しさせていただいた4案については、これまで意見交換会でいただいたご意見や、近隣にお住まいの方等の意見を踏まえて、市の内部で検討を重ねてきたものです。

意見交換会に参加の皆さまと、この4案をベースとして議論を進めていく中で、複合案なども出てくると考えており、この中から選ぶということではありません。

Q20-2

緑地部分の利活用、管理の方法は、どのように進めていくのか。

A20-2 （みどりの推進課）

【第7回】

緑地部分の利活用については、意見交換でのご意見を参考に活用方針や整備方針を決めていきたいと考えています。

管理については、整備する施設にもよりますが、清掃、剪定、草刈り、除草や施設点検等が必要になってきます。皆さんで検討して出来上がった緑地であり、今後地域に愛着を持ってもらいたいため、地域での維持管理を推進していきたいと考えています。

【第5回】

第4回は解体撤去工事中に産業廃棄物が出土し、みどりの有識者の出席を見送りました。今回はスケジュールの都合上、欠席ですが、11/9(土)には参加いただき、現地の樹木状態等についてご説明させていただきたいと考えています。現状の緑地の状況を共有させてもらった上で、引き続き意見交換を重ね利活用方針や整備方針を決めていきたいと考えます。

また、管理については、整備する施設にもよりますが、清掃、剪定、草刈り、除草や施設点検等が必要になってきます。皆さんで検討して出来上がった緑地であり、今後地域に愛着を持ってもらいたいため、地域での維持管理を推進していきたいと考えています。

【産廃判明後（第4回）】

前回のご説明時に、今回からみどりの有識者に参画いただき、緑に関するワークショップをコーディネートいただく予定と申し上げましたが、産業廃棄物の状況によっては、残る緑地に大きな影響があることから今回は見送ることとしました。次回以降、参加いただく想定をしています。

緑地部分の利活用については、緑地に関する有識者をコーディネーターとして、お招きし、意見交換会のコーディネーターをしていただくこととしています。次回の意見交換会から、参加いただくことで調整を進めています。

Q20-3

売却部分の土地利用の方向性は、どのように進めていくのか。

A20-3 （企画政策課）

売却部分の土地利用については、売却後の緑地保全と、売却額単価という重要な二軸概念について、バランスの良い売却を進めていきたいと考えています。具体的には、民間サウンディングで民間事業者の考え方を整理し、みどりの保全活用に関する提案内容と価格について、総合評価方式で、売却先を決定していきます。

Q21

尾張旭市からの買収や議会への承認のために、財源の確保という課題は解消されていることが条件と思うが、今さら財源の問題が提起されること自体に納得できないため、十分な説明をお願いします。

A21 （環境課）

市は、解体撤去事業費や尾張旭市持分買収費などの清算事業費は、一部を売却することで、その財源を確保する計画としていましたが、その後、市民からの陳情や市議会との議論があり、売却の方針を一旦は白紙に戻すことにしました。

市としては、今後は、市民の皆様と話し合いを重ね、跡地利用の検討を進めていく方針となりましたので、改めて、市の財政的な課題を提示した上で、これから市民の皆様と一緒に検討して参ります。

Q22

組合が管理していたときの樹木の管理はどのようなか。

A22 （環境課）

樹木剪定等の管理に組合が年間で約100万円を支出していました。剪定は、年2回で、そのうちの1回は、台風のシーズン前7、8月頃に実施し、あと1回は樹木の様子を確認しながら業者と相談のうえ、剪定していました。

剪定は、住環境に支障がないよう、とくに東側と南側の樹木を、倒木を防止する目的で手入れしていました。

Q23

香流苑敷地内の自噴している3本の深井戸はどうなるのか。

A23 （みどりの推進課：活用に関すること、環境課：解体撤去工事に関すること）

【第6回：みどりの推進課】

今までの意見交換会の中でも、井戸の利活用について、災害時の活用や水遊び等の提案をいくつかいただいています。水質的に鉄分が多く、赤茶色になってしまうため、それを踏まえ、引き続き検討を進めていき

たいと考えます。

【環境課】

当初は3本とも閉塞することを検討していましたが、自噴している水量が想定以上に多く、閉塞するには特殊な工法が必要であり、試算してみたところ、2億円以上の費用がかかることが判明しました。そのため閉塞することは諦め、自噴する水を地中配管で繋ぎ、東側の水路経由で北側の香流苑へ排水する設計で工事を行う予定でした。

Q24

環境調査としてはどのような調査を実施しているか。

A24 （環境課）

まずは解体前に土壤汚染調査を実施し、汚染が確認されたため、これ以上の飛散を防止するために汚染箇所にブルーシートを設置しました。また、土壤汚染から地下水に汚染が拡散していないか確認するため、水質モニタリング調査を実施し、汚染がないことを確認しました。

さらに、騒音・振動・大気については、解体前、解体中、解体後にそれぞれ調査を実施します。

Q25

下川原橋に信号をつけてほしい。

A25 （土木課）

信号の設置に関しては、警察が判断する案件となりますが、以前相談した際は、北側の信号機と距離が近いことから、信号設置は難しいと聞いております。

Q26

香流苑への道路整備は必要なのか。また、道路幅員はどのように考えているか。

A26 （土木課）

香流苑跡地を利用するため、道路整備が必要と考えます。

跡地の開発規模は決まっていない状態ですが、どの規模でも対応できるよう、都市計画法の開発許可基準の「その他の開発」を想定し、9mの道路幅員（車道＋歩道）での計画案を策定する予定です。

Q27

開発内容によって、必要な道路幅員は違うのか。

A27 （土木課）

都市計画法の許可基準（都市計画法施行令第25条第2号における愛知県基準3-(1)）で、住宅用（戸建て住宅）の開発の場合は6m以上、その他の開発については9m以上と規定されています。

Q28

まだ、意見交換会が始まったばかりなのに、道路整備に関する委託を発注していく必要があるのか。

A28 （土木課）

道路の計画、調査を行うことに時間がかかります。

また、道路用地の確保につきましては、地権者との話し合いも必要であることから、相応の時間が必要であるため、早期に道路整備に関する委託を発注したいと考えます。

（アクセス道路の計画・調査期間に約8か月、税務署協議、用地交渉・契約に約3か月、道路用地買収契約後の家屋移転期間に約15か月、合計2年2か月）

Q29

なぜ、道路幅員を9mで計画する必要があるのか。

A29 （土木課）

今回の跡地利用では、様々な周辺環境に配慮した土地活用に対応できるよう基準の「その他の開発」の場合の9m以上の道路幅員とします。

Q30

道路計画策定後、すぐに道路工事に着手するのか。

（道路拡幅工事の発注時期は？）

A30 （企画政策課：事業者による道路築造の可能性について、土木課：市による道路築造について）

【第7回】

（企画政策課）

市で道路築造をするか、土地の購入事業者に道路築造をしていただくか検討中です。実施する主体による工事時期が変わります。

【これまで】

（土木課）

跡地利用の目途がたたない限り道路拡幅工事の発注はしない予定です。

Q31

上川原地区への車の流入が増えるのではないかな。

A31 （土木課）

住宅地への過度な流入がないよう、今回の道路拡幅検討委託にて通り抜け対策を検討し、また、事業者に向けてはプロポーザルの時点で、住宅地は通らず、西側からの出入りを行うように条件付けを検討していきます。

Q32

香流苑東側の道路計画は策定しないのか。

A32 （土木課）

香流苑東側にある河川沿いの道路を拡幅すると、通り抜けに利用する交通量が増加する恐れがあることから、現段階では、道路の拡幅整備を行う予定はありません。

Q33

香流苑東側の道路が、いびつな状態で、今回の道路拡幅検討委託で、道路線形を考えた方がよいのではないかな。

A33 （土木課）

まずは、香流苑の跡地利用を見越した、道路拡幅計画を作成しますが、
今後は、開発行為完了後の交通状況の変化を見定めた上で、必要に応じて
東側の川沿い道路の拡幅や交通規制について検討していきます。

Q34

香流苑跡地を公園などの公共施設にすると、道路拡幅は必要ないのでは
ないか。

A34 （土木課）

香流苑の西側道路は、幅員が4m程度と狭いことから、何らかの土地
利用する際は、道路の拡幅の必要はあると考えます。

Q35

公園として整備した場合、費用はどの程度かかる見通しか。

A35 （みどりの推進課）

整備内容によっても異なりますが、標準的な公園であれば1㎡あたり
2万円程度の整備費となります。

【例えば】

- ・ 半分の 7,700㎡ (2330 坪) を公園とした場合、約 1.5 億円となります。
- ・ 1/3 の 5,000㎡ (1,500 坪) を公園とした場合、約 1 億円となります。

Q36（整備費：Q74へ）

都市公園や緑地となった場合、年間の維持管理費用としてはどの程度か
かる見通しか。

A36 （みどりの推進課）

規模や整備内容によっても異なります。

①都市公園であれば、現在指定管理者にて1公園（標準 2,500㎡）当
たり 200 万円で管理しています。

【例えば】

- ・ 半分の 7,700㎡ (2330 坪) を公園とした場合、約 600 万円となります。

- ・1/3の5,100㎡(1,540坪)を公園とした場合、約400万円となります。
- ②緑地であれば、委託業務で発注し管理することになりますが、従来香流苑として利用していた際の樹木の管理費としては、年間約100万円で支障枝の撤去をしていましたので、同等の費用を想定しています。

Q37

都市公園の誘致距離の考え方を教えてほしい。

A37 （みどりの推進課）

街区公園（2,500㎡）：250m

近隣公園（20,000㎡）：500m

地区公園（40,000㎡）：1,000m

（参考）平成15年の都市公園法改正により、全国一律の数値基準は撤廃（自治体の実情に合わなくなってきたため）され、各自治体で定めることになったが、長久手市は改正前の基準を準拠している。

Q38

都市公園として整備した場合、愛護会として維持管理していくことも考えられるが、制度の概要はどのようなか。

A38 （みどりの推進課）

愛護会を設立する場合、市（みどりの推進課）に「公園愛護会設立承認申請書」を提出していただくと、設立できます。活動内容としては、公園の除草及び清掃等を毎月1回実施していただき、作業に伴う備品については貸与します。また、活動に伴い、報償金（25,000円＋面積×10円、最大50,000円）も支払います。

Q39

市内の都市公園での、愛護会活動状況はどのようなか。

A39 （みどりの推進課）

40公園で25団体が活動しています。

Q40

都市計画税の使い道はどのようなか。

A40 （企画政策課）

道路、公園、下水道などの都市計画事業や宅地の利用増進を図るための土地区画整理事業に要する費用にあてられます。

Q41

最終的な売却面積はどのように決めるか。（Q20 市民との意見交換会の最終的な折り合いはどのように決めるのか。）

A41 （企画政策課）

【第5回】

市は、全体面積の全体の約7割を売却していく考えであり、意見交換会を通して丁寧に市の考え方を説明し、参加者の合意をいただきたいと考えています。

【第4回】

意見交換会で市民の方々からいただいたご意見をもとに、最終的には市で決定して参りますが、これまでの議論の経過から、本日の2案から選択したいと考えています。なお、現場踏査や、道路設計の結果等により、多少の面積の増減はあるかと思えます。また、地下の埋設物の状況により、必要な経費が変わってくることもありますので、最終的には、産業廃棄物の調査結果をふまえて、判断してきたいと考えています。

（参考）【第3回】

売却先の緑地提案をはじめ売却条件や市財政状況とのバランスがありますので、意見交換会で市民の方々からいただいたご意見をもとに、最終的に市で決定して参ります。

Q42

10億円を回収するために売却面積を大きくしていくつもりか（売却益を持ち出した場合はどうするか。）。（Q10 一部売却となった場合、どれだけの面積を売却すれば、清算事業にかかった費用を回収できるのか。）

A42 （財政課）

【第5回】（Q10の回答に同じ。）

清算事業にかかる費用、売却金額ともに不確定であることから、約7割を売却した場合に、必ず清算に係る費用を全て回収できるかどうかはわかりません。解体撤去工事で出土した産業廃棄物の撤去までを加味すると、近隣の地価動向からして、旧香流苑の約7割を売却しても工事費用等の財源を回収することがかなり高いハードルであると考えています。

しかし、費用を回収できない金額であった場合においてもこれまで皆さまと意見交換会において、約3割の緑地を市有地として残し、約7割を売却し財源としていくという経過を尊重し、緑地面積、売却面積は変えない事を想定しています。

【産廃判明後（第4回）】

旧香流苑解体撤去工事や道路拡幅事業で約10億円必要と試算していたが、それとは別に試掘と実際の産廃撤去費用が発生することになるため、予定していた市基金への補てんが叶わないことはもとより、市財政を圧迫するおそれが高い状況にあります。

そこで、これまで皆さんと意見交換してきたとおり、緑を残しながらも敷地面積の一部を売却することにより、清算に係る費用を捻出していきたいという思いです。

（ここからQ59後段に同じ。）

もし本事業で発生した費用が、敷地の一部売却による歳入で埋められないとなれば、その差額は、市民の皆様から頂く税金で補填しなければなりません。そしてそれは、その分、必要な市民サービスを圧縮したり先延ばしにすることにつながってしまうため、できるだけ市民の皆様のご負担にならないような収支計画で進めていきたいと考えています。

（参考）【第3回（企画政策課）】

緑地として活用していく目的に見合った面積を残し、なおかつ財政的にも、基金との差額の10億円を補てんできるようにしていきたいと考えています。

お配りした資料の図は、緑地部分を約3割とした絵です。基金を回収するために7割ほど売却が必要なことが事業者サウンディングでわかって参りました。

Q43

古木が多く、また、密集率が高いので、倒木の恐れがある。維持のため

の費用がかかりすぎると考えるので、新たに緑を創出した方がコストを抑えられないか。

A43 （みどりの推進課）

残すエリアが決まった段階で、活用方法を踏まえた間伐や危険性を回避するための古木の伐採や剪定を進め、必要以上に維持管理費がかからない形態としていきます。

これまで現状の緑を残して欲しいと言ったご意見もいただけてきました。この点については、次回からご参加いただくファシリテーターからご意見を頂戴したいと考えています。

Q44

なぜテニスコート、バスケットコートはだめなのか。

A44 （みどりの推進課）

テニスコートやバスケットコートについては、ボールの弾む音に関する苦情が懸念されるため、周辺住民の理解を得る必要があると考えます。

Q45

公開空地はできないか。

A45 （企画政策課：売却の方向性・可能性、都市計画課：制度のこと、みどりの推進課：市民が鑑賞できる緑地になること等）

【第7回】

（企画政策課）

サウンディング調査では、いくつかの事業者から公開空地制度の利用をしなくとも市との任意の取り決めで地域住民の通行を認める考えがある、と話していただきました。

【第4回】

マンション事業者が購入した場合などが対象となってきますが、現時点では、どのような用途での土地利用としていくのか決まっていないので、可否についてお答えすることができません。

産廃の調査結果、民間事業者の市場動向、地域の皆さまのご意向を総

合的に判断して、可否について判断していくことになります。

（参考）【第3回説明に含めた（都市計画課・みどりの推進課）】

ビルやマンションの敷地に設けられた一般公衆が自由に入出りできる空間のことを「公開空地」と呼び、これを設置することで事業者に対しても、容積率や各種の高さ制限の緩和が受けられる制度です。一般的に都心など人口過密の地域で用いられる制度であり、導入できるかについては、公募してくる事業者と協議によります。

Q46-1

（沿線住民意見）落ち葉も多く、実のなる木は鳥が集まり糞害にも困っている。適切な維持管理を行うか、伐採も検討して欲しい。

A46-1 （みどりの推進課）

残す緑の形態を検討する際に、沿線住民の生活環境にも配慮した上で検討を進めていきます。

Q46-2

将来的な維持管理についても、市に頼るのではなく、地域も一緒に取り組んでいく必要もあると思う。

A46-2 （みどりの推進課）

地域により利用され、愛着をもっていただくためにも、市と地域が連携して維持管理に取り組む必要があると考えますので、制度や方法については一緒に考えていきたいと思います。

Q47

（旧香流苑にかかる費用を市全体の事業で考えないか。）
樹木の下を含めた地下の産業廃棄物を全部撤去して、土地を高く売却する考えはあるか。

A47 （環境課・企画政策課）

【第7回】

（企画政策課）

サウンディングの結果、ほとんどの事業者が撤去を強く希望している

ことから撤去した上で、売却していくこととしたいと考えています。

【第5回】

今回の試掘調査において、108箇所中55箇所で産業廃棄物が出土しました。本市としては廃棄物を除去するため、また土地の価値を高めるためにも全て撤去していくべきと考えていますが、産廃を撤去する場合は、その範囲内の樹木も全て撤去しなくてはなりません。これまでみどりを残していく議論をしてきたことを考えると、産廃を地中に残したまま樹木も残すことも選択肢として残すべきと考えています。

どのみどりを残していくかについては、この意見交換会でみなさんと一緒に考え、今年度までに決定していきます。

解体撤去工事で出土した産業廃棄物の撤去までを加味すると、近隣の地価動向からして、旧香流苑の約7割を売却しても、工事費用等の財源を回収することがかなり高いハードルであると考えています。

その上で、できる限り既存の緑地を残すため、また、市の財政状況をこれ以上に圧迫させないため、すべての産業廃棄物を初めから撤去しなければならないという判断はしないこととします。

（参考）【第4回説明済み】

これまで産業廃棄物処理費を想定していなかった事業費用を約10億円とお伝えしてきました。

今回、産業廃棄物が発見されたことで、追加で費用負担が生じることになります。

産業廃棄物の撤去にあたっては、できる限り樹木や根を避けながら行いたいと考えています。ただ、外周樹木の下にも完全に産業廃棄物がないことを確認するためには、みどりを撤去しなければならず、多大な費用がかかることになります。

産廃の調査結果、想定される産廃処理費、民間事業者の市場動向、地域の皆さまのご意向を総合的に判断して、産廃処理の方向性について判断していくことになります。

Q48

ヒマラヤスギ・カイズカイブキ・モウソウチクは切った方が良いのではないか。市が考える大事な樹木は、どれか。

A48 （みどりの推進課）

【第4回説明済み】

5月1日に樹木有識者と現地立ち会いを行いました。大きくなりすぎている「ヒマラヤスギ」、閉鎖的な空間となってしまう「カイズカイブキ」、管理が大変な「モウソウチク」は、伐採した方が良いという見解もいただいたので、市としても伐採の方針で進めていきたいと考えます。先ほど説明させていただいた、産廃確認の試掘の際に、合わせて伐採を進める予定です。

残す緑地についても、利用形態によって間伐等も必要になってくるので、樹木有識者の意見をいただきながら検討を進めていきたいと考えています。

Q49

マンションから行き来できる公園はできないか。

A49 （土木課：水路、みどりの推進課：緑地）

【第4回説明済み】

（みどりの推進課）

特定の人しか利用できない出入り口の設置は難しいと考えます。

（土木課）

水路管理者としては適切な占用申請を出せば可能だが、占用料と維持管理が必要となる。

Q50

「インクルーシブ施設公園」を検討してほしい。遊具は、1つ、2つでも良い。こういう公園には身体障がい者用の駐車場も必須である。実現できないか。

A50 （みどりの推進課）

インクルーシブ公園とは、障がい者や健常者分け隔て無く、誰でも利用できる公園です。おっしゃるとおり、駐車場も必要にはなりますし、バリアフリーにも対応する必要があります。よって整備費用も通常以上にかかることから、この場所での必要性について、検討を進める必要があると考えます。

Q51-1

産業廃棄物はいつごろ埋められたものか。

A51-1（環境課）

【第4回】

香流苑建設工事を実施していた昭和50年前後に造成をしています
が、その際に産業廃棄物を埋められた可能性が高いと考えています。

Q51-2

香流苑に産業廃棄物があったのなら、その隣の下山第一区画整理事業敷
地内にも埋まっているのではないか。

A51-2（環境課）

【第4回】

当時の航空写真などを確認したところ、まずは香流苑を造成してお
り、区画整理地内はその後の造成であることが分かりました。実際、香
流苑は昭和49年から50年にかけて整備され、下山第1土地区画整理
事業の施工期間は昭和53年度から昭和56年度であり、時期がずれて
います。そのため、香流苑造成工事による区画整理地内への産業廃棄物
の埋立てはありません。

Q51-3

香流苑建設当時に産業廃棄物を埋めることは合法だったのか。また香
流苑の建設を請け負った事業者はどこで、違法行為であれば、当時の請
負事業者には責任を追及しないのか。

A51-3（環境課）

【第5回】

香流苑建設当時は昭和50年ごろですが、昭和45年には廃棄物処理法
が施行されていますので、現在も建設当時も違法行為となります。香流
苑の建設を請け負った事業者は[REDACTED]で、聞き取りも行いま
したが、50年も昔のことであるので、当時の担当者や状況は分からな
いという回答でした。廃棄物処理法では、この件で違法行為があった場
合、時効が当時は3年、現在は5年となっていますので、今責任を追及

することはできません。

本市としては、既に時効を迎えていること、建設工事を本市と尾張旭市で構成する尾張旭市長久手市衛生組合が発注していますので、両市が責任を持って産業廃棄物を撤去していくものと考えています。

【参考（廃棄物処理法違法行為に対する罰則）】

- ・昭和50年当時

- 5万円以下の罰金

- ・現在（平成12年10月以降）

- 5年以下の懲役、1,000万円以下の罰金又はこれらの併科、法人は1億円以下の罰金

Q52

産業廃棄物を除去する方法や、それに必要な経費はいくらか。

A52 （環境課）

【第5回】

産業廃棄物が出土した場所は、縦10m×横10m×深さ2mにおいて産業廃棄物のみを重機で撤去・処理し、減った分は購入土で埋め戻します。

今回55箇所で産業廃棄物が出土しましたが、それらを全て撤去した場合、約5,400万円の費用が発生します。そのうち緑地として残すことにする部分は費用が減額となりますし、建物があった場所、土壤汚染がある場所は今後掘削予定であるため、産業廃棄物が出土して撤去する場合、費用は追加で発生します。

（参考）【第4回】

まずは他の場所も調査を行いますが、現在調査方法を検討しているところですので、経費についても調査方法や産業廃棄物の処理量次第となります。

Q53

地権者の土地はどうなるか（産廃のことは伝わっているか。）。

A53 （土木課）

地権者の方にも代替予定地から産廃がでたことは報告済みです。市で産廃を撤去していく前提で引き続き交渉を進めていきますが、詳細につ

いては、地権者のプライバシーを保護するため、回答は控えさせていただきます。

Q54（Q98へ）

意見交換会と道路拡幅事業との兼ね合いはどうなるか。進捗、スケジュールはどのようなか。

A54（土木課）

【第8回】A98と同じ。

道路拡幅事業は令和8年度以降です。

【第7回】A98と同じ。

上川原1－2及び1－3が代替予定地となっておりますが、まだ事前交渉中なので、1－2及び1－3を全筆、利用するなど状況はまだ決まっております。

【第5回】

現在、道路拡幅の検討と用地交渉を行っております。計画としましては令和8年度に道路拡幅工事を行いたいと考えております。

意見交換会の中で、詳細がわかりましたら、お知らせして参ります。

（参考）

現在、道路拡幅の検討をしており、これから道路詳細設計委託業務を発注し、設計を進めていきます。

Q55

尾張旭市にも費用を請求できないか。

A55（環境課）

香流苑解体撤去工事に係る費用については、尾張旭市と当時の持分割合で負担するよう覚書を締結しています。（長久手市約6割、尾張旭市約4割）したがって、工事に係る必要経費については、今後尾張旭市と協議していきます。

Q56

衛生組合の責任はないか（過去の経緯）。

A56 （環境課）

衛生組合は、本市と尾張旭市で構成していた一部事務組合で、令和3年度末で解散しており、組合の財産も2市で処分したため、組合に責任を求めることはできません。

Q57

産廃の件、全戸配布などでお知らせしないか（どう知らせるか。）。

A57 （環境課）

出土した産業廃棄物は近隣住民の皆様の健康被害を及ぼすような性質のものではないため、全戸配布までは考えていません。しかし、今後の工事スケジュールに影響する可能性があったため、6月の自治会回覧で香流苑周辺地域へはお知らせしました。

Q58

借金はできないのか。

A58 （財政課）

地方自治体は国と違って自由に借金をすることができない仕組みになっています。ではどのような場合に借金をできるかというと、何かを整備する際に、その負担は現在（税金）・や過去の市民（基金積立金）だけが負うのではなく、受益者となる将来の市民にもしていただく（借金）という考え方から、借金（地方債）が認められる、というのが基本的な仕組みになっています。このため、本事業の清算に、地方債の発行や借入金等は活用できません。

Q59

財政的な、市長の考えはどうか。

A59 （財政課）

本事業の清算にかかる費用は、香流苑の用地を売却することで充当したいと考えています。

本事業の清算にかかる費用は、これまで本市が積み立てしてきた基金を財源にしています。基金は、今後計画されている市役所の建て替えや、小中学校に整備したエアコンを令和15年頃に入れ替える費用の財源にする予定でしたので、基金の減少は、そうした将来の計画に影響を及ぼすことになります。そう考えると、これまで皆さんと意見交換してきたとおり、緑を残しながらも敷地面積の一部を売却することにより、清算に係る費用を捻出していきたいという思いです。

（ここから Q42 後段に同じ。）

もし本事業で発生した費用が、敷地の一部売却による歳入で埋められないとなれば、その差額は、市民の皆様から頂く税金で補填しなければなりません。そしてそれは、その分、必要な市民サービスを圧縮したり先延ばしにすることにつながってしまうため、できるだけ市民の皆様のご負担にならないような収支計画で進めていきたいと考えています。

Q60

市有地部分の産廃を全部撤去して、すべて再生緑地にしてはどうか。

A60 （みどりの推進課）

【第5回】

（Q69 で回答すること）必要に応じて、再生緑地の手法も検討していきます。

（参考）【第4回】

（A59 を踏まえて、）

これまで地域の皆さまとみどりをどのように残していくかについて、議論を深めてきており、極力みどりを残していきたいと考えています。

既存のみどりを残すのか。新たな緑地を創生するのかという点については、様々な考え方があり、地域のご意見を伺ってきたいと考えています。

また、一般に、産業廃棄物が埋設されている可能性がある場合は、貸し物件として、価格が下落することになりますので、現状売却するか、産廃を撤去してから売却するかについて、産廃の調査後に、判断していくことになります。

また、緑地範囲についても同様に、産廃の調査後に判断していきます。

Q61

樹木有識者の役割は何か。

A61 （みどりの推進課）

【第5回まで】

（現在の緑地は、香流苑を隠す目的で閉鎖的な分厚い緑地の形態となっています。）

残す緑地エリアが決まり、利活用を検討していく中で、防犯面での透視性の確保、維持管理のしやすさ等を踏まえた間伐は、どうしても必要になってくると考えています。その間伐の際に樹木の性質や配置を踏まえた、適切な伐採を進めていくためのアドバイスをいただきます。

Q62

中川原公園を廃止して住宅にして、香流苑跡地を公園にすべきとの意見を述べたが、市の見解はどのようなか。

A62 （みどりの推進課）

近接地で公園を廃止→再設置をしたとしても、周辺地域の効用を考えると、実施する意義が明確では無いため、実施する考えはありません。

Q63

次回も市長から説明いただきたい。

A63 （企画政策課）

公務の都合によりますが、地域の方々のお声を頂戴していきたいと伺っております。

Q64

マンション建設に対する市の考えは、どのようなか。

A64 （企画政策課）

【第5回】

これまで、ご意見で頂戴していました小中学校の児童や教室数の受入

れや下水道のキャパシティなどを確認したところ、一定の戸数に留め、かつ、小中学校の受入れは、あくまで転入の傾向からの予測ではありますが、マンションの入居時期を考慮すれば、受入れは可能であると判断しました。

この旧香流の土地を尾張旭市持ち分からすでに購入していること、解体撤去工事費用をすでに基金から切り崩していること、さらに市の財政状況から鑑みて、周辺住環境への影響を考慮しながら高い価格での売却が必要であると考えているため、マンション事業者への売却を1つの選択としています。

（具体的にいくらの財源確保が必要か。）

Q5 回答へ

Q65

例えば、200戸と300戸のマンションを受け入れたときの影響はどのようなか。

A65 （企画政策課）

【第5回】

行政としてハード面の大きな懸念事項は、小中学校の児童数と教室の受入れと下水道のキャパシティーです。また、ソフト面の懸念事項は、皆さまの周辺住環境に大きな影響を及ぼすか、どうかです。ソフト面の周辺住環境については、本日第5回目の意見交換会第2部のテーマとしています。

小中学校の児童数と教室の受入れについては、（Q14へ「住宅ができた場合の北小中学校の受入れは可能か。」）

下水道のキャパシティーについては、（Q13へ「住宅ができた場合の下水の受入れは可能か。」）

Q66

現在の良好な周辺住環境を維持するため、公募型プロポーザル方式で、売却先を選定したとしても、（市が保有し続ける以外に）将来にわたり、選定時の提案内容が保証されるわけではない。何か策はあるのか。

A66 （企画政策課）

【第7回】

向こう50年間用途が変わらないような事業者を選定できるように公募条件を検討します。また、公募の選定時、契約時随時、この点の確認行為を行っていきたいと考えています。

【第5回】

未定

Q67

マンションの容積率の緩和のメリットは何か。

A67 （都市計画課）

【第5回】

公開空地制度を活用した容積率の緩和を実施する場合は、民間の敷地内に公開空地（一般の人が自由に出入りできる空間）が整備されるため、市で保全する、緑地部と併せ、より広範な空間の供出を検討することが出来るメリットがあります。

また、事業者には、限られた土地の中でより多くの床面積を確保することが可能となるメリットがありますが、一方で、容積率の緩和については、事業者、地域にとってのメリット、デメリットを整理しておく必要があります。

Q68

土壌汚染調査でなぜ産業廃棄物の存在に気付けなかったのか（方法は適切だったのか。）。

A68 （環境課）

【第5回】

土壌汚染調査では、最初縦30m横30mで5箇所細い筒を使って調査を行い、汚染が確認された箇所は縦10m横10mのメッシュで区切り、ボーリング調査を行いました。その際には産業廃棄物を確認することはできませんでした。

Q69

土壌汚染と産業廃棄物の撤去で多くの樹木がなくなるため、再生緑地と

して市が補てんするべきではないか（市として約束できるか。）。

A69 （みどりの推進課）

【第5回】

必要に応じて、再生緑地の手法も検討していきます。

Q70

居住系に売却されると、人口が密集している地域がさらに過密にならないか。

A70 （企画政策課：売却部分に関する事、みどりの推進課：公園に関する事）

（企画政策課）

【第5回】

（Q65 から抜粋）

行政としてハード面の大きな懸念事項は、小中学校の児童数と教室の受入れと下水道のキャパシティです。また、ソフト面の懸念事項は、皆さまの周辺住環境に大きな影響を及ぼすか、どうかです。

小中学校の児童数と教室の受入れについては、

（Q14【第5回】読み上げ）

直近では、[]（[]の西側）や[]（[]の向かい）等の民間事業者による住宅開発がありました。市では児童数と教室数の受入れが可能であるか推計を作成しています。市内の未就学児及び就学児の実数値を集計しているため、今後の予測はできますが、本市の傾向として、未就学児の転入者数が多いこと、まだ子どものいない夫婦世帯の転入が多いこと等を理由に、児童数の推計が大きく変動することが考えられます。

最新の[]や[]の転入世帯の傾向からの予測では、200戸程度の受入れであれば、転入時期を令和10年度以降にすると、現在よりは児童数及び教室数の調整の余地がある予想です。

ただし、将来的に小・中学校での少人数学級や特別支援学級の増室等で教室が必要となる場合、この推計の見直しをせざるを得ない状況があることを皆さまにお伝えさせていただきます。

下水道のキャパシティーについては、

（Q13【第5回】読み上げ）

過去の試算では一部、財源を投入し、マンホールポンプと圧送管（約300m）の新設が必要になりますが、約350戸の受入れは可能という調査結果が出ています。

Q71

土地の購入者による転売を一定、制限できないか。

A71 （企画政策課）

【第5回】

一般的には、民法第579条で買戻しの特約の制度があり、売主は、契約の費用を返還して、売買の解除をすることができます。ただし、これは費用全額を返還することが条件となり、将来に渡って市の財源を確保しておかなければならないため、現実的には難しい現状がございます。

これから売却条件の詳細を詰めていくなかで、売却先が土地の転売等で、市の定めた売却条件を逸脱しないよう、契約条件の交渉を行っていきたいと考えています。

Q72

売却部分の事業者提案による緑地保全是、どのように決めていくのか。

A72 （企画政策課）

【第5回説明スライド】

産業廃棄物試掘調査結果図と樹木撤去図の【重ね図】を確認いただくと、土壌汚染と産業廃棄物の撤去で、合わせて伐採・伐根される樹木の位置が確認いただけます。ただし、この重ね図は、図面上の話になりますので、産業廃棄物を試掘した80cm四方の1メッシュから産業廃棄物が確認されていなくても、撤去する中で産業廃棄物が出土することは考えられるほか、巨木の根が地中を張っている場合も考えられます。

それらを踏まえた上で、これからの事業者へのサウンディングの中で土地の利用用途と、残せる樹木等をヒアリングして参ります。

売却していく上で、市の懸念を共有させていただきますと、市からの売却条件として樹木を残すこととしても、（Q71のような転売を一定、契約で制限したとしても、）転売等によってそれが逸脱するリスクはご

ざいます。

（転売を一定、制限するかについては、Q71）

転売よりも難しいケースは、売却先が居住系になった際、マンション住民にしても、戸建て住宅にしても、残した緑地を始めとした売却条件について、意見交換会の経緯を知らない新たに入居されてきた住民の方が、例えば共益費を下げるために樹木を減らしたいというようなケースの場合にどのように緑地を担保していくか、という問題です。

対処方法として、特に保存したい樹木を皆さまからご意見を頂戴したいと考えており、次回11月9日（土）の意見交換会の現地視察で、その点を精査して参りたいと考えています。

Q73

高値がつきそうな事業者はどのようなところか。

A73 （企画政策課）

【第6回】

一般的に、マンション事業者が戸数を確保できるので収益が見込まれ、土地の売却価格が引きあがると考えていましたが、設計会社にヒアリングをしてみると、マンションの建設費が高騰していることで一概にマンション事業者による土地の購入が絶対的に優位とは限らないことがわかってきました。

ただし、戸建て住宅の場合においては、道路築造をする必要があり、道路築造を含めて事業者売却・事業決定をしたとして、周辺の地価から推測して、売却益が出るか否か微妙なところだと推測しています。

みどりの保全や公開空地とした条件が追加されることでそれがより金銭的に厳しい結果にならないか市では懸念しております。第7回の意見交換会ではサウンディングを終了しておりますので、改めて共有したいと考えております。

Q74（管理費：Q36へ）

市有地の整備にはいくらまでかける予定か（その費用内でどこまでの設えを整えられるイメージか。）。

A74 （みどりの推進課）

【第6回】

具体的に決まっていますが、前回から話しをしているとおり、売却益の中で収めていきたいと考えているため、他事業に係る費用とのバランスを取りながら、緑地整備費を算出していきます。

Q75

土壌汚染以外でグレーになっているところは何か。

A75 （環境課）

【第6回】

工事に支障となる建物の基礎や車路などの構造物がある場所です。ここは工事の工程に併せて撤去作業を行います。

Q76

汚染土壌を撤去した場所のうち、産廃が出た箇所についてはどのように産廃を撤去するのか。

A76 （環境課）

【第6回】

汚染土壌があった場所は、汚染土を撤去した後に健全土を埋め戻します。その後建物の基礎や杭、撤去することになった樹木を撤去して更地にした上で産業廃棄物を撤去します。

Q77

3本の井戸の設置経緯はどのようなか。

A77 （環境課）

【第6回】

3本の井戸は同時に設置されたのではなく、時期がそれぞれ分かれています。まず真ん中にある旧1号井が香流苑建設当時の昭和50年に設置され、昭和56年には一番南側にある2号井が設置されました。その後時期が不明ですが旧1号井の中が崩落したことをきっかけに平成元年に一番北側にある1号井が設置されました。

Q78

産廃を残すか撤去か、緑地に置く施設の有無などについて議論したが、全員がどちらかの意見に傾くことはない。その場合、市はどのように方針を決定していくのか。

A78 （みどりの推進課）

【第6回】

全員が同じ意見になることは無いと思いますが、意見交換会を通して、意見をいただき、内部で方針を決定していきたいと思っています。

Q79

公園愛護会や地域が緑地を維持管理する場合、どのようなことをすることになるのか。例えば、手の届かない高木の管理はどのように考えているか。

A79 （みどりの推進課）

【第6回】

高木剪定や施設の保守点検等の技術的かつ専門的な分野においては、市で対応し、地域の皆様には、清掃、除草、芝刈りなどの日常管理をお願いしたいと思っています。

Q80

緑地を管理するための根拠法令となるものは何を考えているか。

A80 （みどりの推進課）

【第6回】

整備概要によってや利用形態によって、考えていきたい。

（都市公園法による共用開始を行い、管理をしていく方法もあり）

Q81

井戸は、売却範囲に入ることが決まっているのか。

A81 （企画政策課）

【第6回】

説明書きのとおり、売却範囲と市有地の緑地範囲の境界は未確定です。井戸についても、位置をしるしているため、本日のワークショップでの議論と、サウンディング調査結果を踏まえ、次回、必要面積や土地の形状等から境界のイメージをお示ししたいと考えています。

Q82

公開サウンディングにおいて、どのような業態の事業者が興味を示しているか。

A82 （企画政策課）

【第6回】

工業系、商業系はなし。

居住系については、マンション事業者の参加表明はありましたが、戸建て住宅のメーカーの参加表明はなしです。

その他、高齢者施設と病院のサウンディング調査の予定はあります。

Q83

道路拡幅するにしても、道路と香流苑の敷地の境界線でかなり高低差があると思うが、どのように設えるつもりなのか。

A83 （土木課）

【第6回】

道路拡幅後は、道路と香流苑跡地（開発用地）との境界線で高低差が生じますが、開発事業者が、どのような整備を行うかによって設えも変わってきますので、現段階で市からは説明ができず、事業者が土地を購入してから、スライドのとおり、既存樹木の残り方が決定されます。

Q84

旧香流苑を取り囲む水路及び遊水池をこの機会に用途を廃止し、他の用途に転用できないか調査、検討してはどうか。

A84 （土木課）

【第6回】

旧香流苑を取り囲む水路は南側マンションの排水を受けていますの

で、廃止することはできません。調整池は、現在の上川原地区の区画整理事業に伴い設置されたもので、現在も地区内の排水を受けています。近年の想定を超える降雨等を考慮すると廃止は難しいと考えています。

※補足 水路及び調整池を覆蓋して上部利用は現在計画も無く考えておりません。

Q85

井戸はサウンディングでは売却地に含まれているのに、市民の意見は反映されるのか。

A85 （企画政策課）

【第6回】

まず、9/30 から公募で行うサウンディングの前に、通常の土地取引の営業の一環で来庁した事業者からのヒアリングを元にお話すると、この井戸については、鉄分が多いこともあり、活用の提案はありませんでした。むしろ、維持管理の費用を負担に感じられている印象です。

次に、地域の皆さまとの意見交換会の位置づけの話と関連がございますが、これまで昨年の6月議会で土地売却を一旦、白紙に戻し、7月には皆さまにもその説明をして参りました。皆さまからは、既存樹木を残してほしいご要望、市からは財政状況を、これまで説明させていただきまして、皆さまのご意見をできる限り市で尊重して参りました。

井戸1つとったテーマに限られませんが、地域の皆さまの意向を十分に伺った上で、サウンディング事業者にそのすり合わせとして意向確認を行います。

総合的に考慮した上で来年度の井戸の扱いを含んだ面積をはじめとする公募条件を設定していきたいと市では考えています。

Q86

井戸を撤去すれば良い。尾張旭市に応分を負担できないか（過去の経緯、撤去方法などはどのようなか。）。

A86 （環境課）

【第7回】

井戸については、工事の設計を検討していた際に、基本的に閉塞する予定で進めていましたが、自噴している水量が非常に多く、通常の工法

では閉塞ができないことが分かりました。そこで、他の工法で閉塞ができることが分かりましたが、費用が2億円以上と非常に高額であったため、閉塞は諦め、地中に配管を通して香流川に流すという選択をし、尾張旭市ともその工法で合意をしていました。

尾張旭市にも閉塞の費用負担について再協議をしましたが、閉塞以外の工法ができるなら、そうしてほしいと断られています。

Q87

売却部分の樹木の撤去イメージ、時期や選別方法は？

A87 （環境課・企画政策課）

【第7回】

まずは市で撤去する樹木の樹種や本数などを検討し、サウンディング調査を実施した事業者とも現地で確認した上で総合的に判断し、決定したいと考えています。

Q88

結局、市有地のどこに既存樹木が残るか（市民とのイメージの食い違いがないように）。

A88 （みどりの推進課）

【第7回】

次回の意見交換会にて現場視察を行い、どの樹木が残るのか、伐採するのかを実際に見て確認をしていただきたいと思います。

Q89

公募の条件は示されるか。

A89 （企画政策課）

【第7回】

本日提示した内容のほかは、市で審査基準を定めます。

詳細を公表することは、審査に影響を及ぼしかねますので、大枠を公共させていただきますことをご理解をお願いいたします。

Q90

ライフラインの整備は、問題ないか。

A90 （下水道課、企画政策課）

【第7回】

（分筆案②の想定で）下水については、（市では東側に整備したいと考えていますが）検討中です。

Q91

（分筆案②の想定で）上川原地域に通行が可能になってしまうが、市としてはそれをどのように考えているのか。

A91 （企画政策課）

商業系が土地を購入した場合には通行禁止（居住系は制約なし）とする公募条件も検討しています。本日ご意見を賜りたいと考えています。

Q92

井戸を閉塞せずに地中に流すことになると、最終的な設えや今後のメンテナンスはどうしていくのか。

A92 （環境課）

地上まで出ている井戸を地表部分まで切って、地中に配管を通して東側の水路に流すことを考えていますが、今後はメンテナンスのことまで想定して最終的な設えを検討していきます。

Q93

井戸を閉塞した際の周囲への影響はどのようなか。

A93 （環境課）

香流苑で自噴していた水を閉塞することになると、その水量分だけ地下水が増水することになり、もし他の場所で井戸を使用しているのであれば、水位が変わり、大きな影響を及ぼす可能性があります。

Q94

井戸水について、災害時トイレ用で市民が汲み上げていけるような整備にはどうか。また、発災後は下水管の状況が不明のため、住民がトイレの水として使用してしまうと、下水の下流地域で汚水が溢れる危険があると思うがどうか。

A94 （環境課）

香流苑の井水は鉄やマンガンの値が環境基準を超えている以外は、水質に問題はありませんが、トイレ用に排水するには鉄やマンガンを除いてからでないと使用することができません。

この除鉄除マンガン装置を設置することになると、設置に約2,900万円ほど費用がかかり、さらに維持管理費に年間約100万円かかります。

また、災害時の下水排水についても確かに状況が不明であることから衛生面でも課題が残り、井水のトイレ利用については難しいと考えています。

Q95

子どもたちが水遊びができるように”せせらぎ”を整備してはどうか。

A95 （みどりの推進課）

前回の意見交換会にて井戸については利用しないという意見が多かったことや”せせらぎ”を整備する際の初期費用、維持管理費用を考慮して”せせらぎ”の整備は行わない方針としました。

Q96

売却先と市有地の一体化の話ができないか。

A96 （企画政策課）

売却地と市有地の一体的な利用や景観の保全という趣旨については、サウディング事業者から同様のご意見がございました。地域住民の意見の尊重や地域貢献というくくりで公募の評価項目とし、それが評価されるように選定基準の検討を積み上げたいと思います。

また、実際に土地の購入後に可能な限り全体の統一感をもつよう交渉して参りたいと思います。

Q97（Q54へ）

上川原1－3は、旧香流苑敷地に含まれるか（産廃の試掘調査結果で1－2，1－3が除かれているのはなぜか。）。

A97（土木課：土地の扱いに関すること、環境課：試掘調査結果に関すること）

【土木課】

1－2、1－3は、移転地権者の移転候補地であるので、産廃の有無に係わらず、土の入れ替えをする予定であるため、試掘は実施していない。

【環境課】

土木課の用地交渉結果によって、相手方の敷地が確定しましたら、その部分は産業廃棄物の有無に関わらず、その敷地全体を深さ2メートルまで掘削し、健全な土のみ埋め戻す予定としているため、その可能性のある上川原1-2と1-3の産廃の試掘調査は実施していません。

Q98（Q54へ）

上川原1－3は、代替予定地に含まれるか。

A98（土木課）

【第8回】

土地の形状は確定しました。土地利用計画書（案）のとおりです。

【第7回】

上川原1－2及び1－3が代替予定地となっておりますが、まだ事前交渉中なので、1－2及び1－3を全筆、利用するなど状況はまだ決まっております。

Q99

香流苑跡地（市緑地部分）を一時避難場所として利用した場合、避難者を何人受け入れることができるか。

A99（安心安全課、みどりの推進課）

一時避難場所の受け入れ人数は、1人あたり占有1㎡で算定していますので、市緑地部分の面積が全体の3割、約4,500平方メートルの広さであれば、単純計算ですが、約4,500人を受け入れることができることになります。

Q100

洪水浸水想定区域とは具体的にどのような区域か。

A100 （安心安全課、企画政策課）

洪水浸水想定区域とは、水防法第14条に基づき愛知県が指定したもので、該当する河川が大雨等により氾濫した場合に浸水が想定される区域のことと言えます。

香流川は、令和元年8月に愛知県が指定しており、本市の該当区域は名古屋市との市境付近から上川原付近までになります。また、氾濫すると想定されている総雨量は、香流川流域に24時間で836ミリ以上の降雨があった場合とされています。

（令和6年11月12日見直しされていますが、対象地に変更なし。）

Q101

用途地域を準工業地域から第一種中高層住居専用地域へ変更しないか。

A101（都市計画課）

用途地域は、市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討すべきものであり、局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらないものであることから、香流苑跡地のみを変更するものではないと考えます。

また、香流苑跡地を含む周辺の準工業地域の見直しを検討した場合、住宅と工場等と混在していることや、既存マンションであっても斜線制限等が既存不適格となることが想定されるため用途地域の変更は、困難であると考えます。

Q102

住居系用途に変更すると既存の工場等はどうなるのか。

Q102（都市計画課）

改修は、できても建替えができなくなります。

Q103

いつから準工業地域に指定されているのか。

Q103（都市計画課）

昭和42年に準工業地域に指定されています。当時から■■■■や■■■■
■■■■が存在していました。

Q104

■■■■のマンション開発時に用途変更できなかったのか。

Q104（都市計画課）

当時すでにあった工場等に合わせた準工業地域のままだと望ましいと判断しました。

Q105

来年度（令和7年度）の実施はいつか。何をテーマにするのか。

Q105（企画政策課：売却に関すること）

（企画政策課）

売却事業者が決定してから、どのような事業者が何を建築するかをお知らせさせていただきます。特に車の流入とこれまで意見交換会でご意見を頂戴してきました北側道路側の緑地保全とその一部の歩行者通行等の売却条件の結果を共有する考えです。

Q106

なぜ意見交換会を一旦、区切りとしたのか。

Q106（企画政策課）

当初から解体撤去工事が令和7年6月末までとご説明させていただきました。その解体撤去工事の中で、樹木を間引く処理を行わなければ、解体撤去工事とは別に長久手市だけで費用を工面しなければなら

ず、それを避けるために解体撤去工事のスケジュールにのせて検討を進めて参りました。

これまでの意見交換会を経て、市有地の土地の形状や市有地、売却地の産業廃棄物の取扱い、また、市有地の大きな方向性を皆さまと共有してきた結果を踏まえて、本日現地視察でご確認いただきました防犯上、管理上、樹木を間引く箇所の特定まで行きついて来られました。

次は、売却先の用途次第なところだと考えておりますので、売却先が決定した後の令和7年秋ごろの開催といたします。

香流苑跡地の利用方針をとりまとめました

問 企画政策課
☎56-0634

公共下水道の普及に伴い、その役割を終えた「し尿処理施設」香流苑の跡地利用について、これまでに8回の意見交換会(地区別開催を含めると延べ12回)を実施し、経緯や市の財政状況等を共有するとともに、土地の形状や市有地のあり方等のご意見をもとに、土地利用方針をとりまとめました。詳細は市HPへ。

なお、解体撤去工事完了後、売却等の手続きを進めていきます。



あなたのくらしに! 消費生活情報

問 地域共生推進課
☎56-0551

【「パソコンのサポート詐欺」にご注意を!】

<トラブル事例>

パソコンでインターネット検索をしていると、大音量の警告音が鳴った。画面に「ウイルスに感染した可能性がある」と警告画面が表示され、問合せ電話番号が表示された。電話したところ、片言の日本語を話すオペレータに繋がりと、遠隔操作すると言われお願いした。

「コンビニに行って、レジ周辺にぶら下がっているプリペイドカードを買ってきて」と言われたので、購入し英数字のギフト券番号を知らせたところ、エラーだと言われた。再度プリペイドカードを購入するよう指示され、別のコンビニに行きカードを購入し番号を伝えるもエラーと言われた。これを繰り返し、5軒目に行ったコンビニの店員が声をかけてくれ、これは詐欺だと気がついた。



アドバイス

ウイルス対策ソフトを入れていても、このトラブルに遭う可能性があります。ウイルス感染の警告画面が表示された際は、まず一呼吸置いてみてください。ブラウザを閉じたり、パソコンを強制終了することで解決できる場合もあります。システムの復元や初期化する必要がある場合は、パソコンメーカーや購入した店舗、光回線業者等に相談してください。そのほか電話相談ができる情報処理の専門機関もあります。

大音量で音が鳴っても、画面に記載された電話番号には決して電話をしないでください。また、コンビニ等でプリペイドカードを買ってきてと言われたら、詐欺の可能性が非常に高いので注意が必要です。

騙されたかも?と思ったら早急に消費生活センターに相談ください。日程や時間はP.16へ。

- 愛知県消費生活総合センター
☎052-962-0999
- 長久手市消費生活センター
(市役所西庁舎2階 地域共生推進課内)
☎64-6503

香流苑跡地の利用方針について

長久手市 企画政策課、環境課、みどりの推進課、土木課、都市計画課 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）

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ン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、みんなで作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に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297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。

詳細は
こちら↓



問い合わせ先代表
市長公室企画政策課
0561-56-0634
seisaku@nagakute.aichi.jp

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。

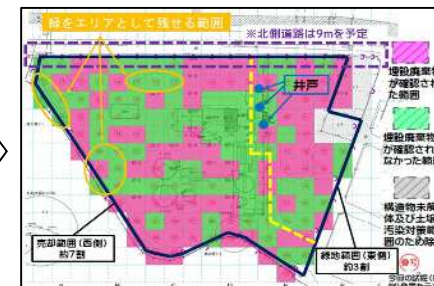


産業廃棄物発覚（調査前）



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、跡地を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良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。