

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します。	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良いのではないか。	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、市に頼るのでは無く、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、当時の請負業者に責任を追究しないのか。	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なかったのか（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是、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いが、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）

<p>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。)</p>	<p>土木課 環境課</p>
<p>Q98 (Q54 へ) 上川原 1 - 3 は、代替予定地に含まれるか。</p>	<p>土木課</p>
<p>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。</p>	<p>安心安全課 みどりの推進課</p>
<p>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。</p>	<p>安心安全課 企画政策課</p>
<p>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。</p>	<p>都市計画課</p>
<p>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。</p>	<p>都市計画課</p>
<p>Q103 いつから準工業地域に指定されているのか。</p>	<p>都市計画課</p>
<p>Q104 長谷工ができたときに用途変更できなかったのか。</p>	<p>都市計画課</p>
<p>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。</p>	<p>企画政策課 みどりの推進課</p>
<p>Q106 なぜ意見交換会を一旦、区切りとしたのか。</p>	<p>企画政策課</p>

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、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し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。仮に一部分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おります。

【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  
こととなりますが、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事から、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となります。

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考えています。

（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 m <sup>2</sup>		
上川原1-3	237.80 m <sup>2</sup>	合計	15,396.74 m <sup>2</sup> （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 <sup>2</sup> )		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 m <sup>2</sup> 約 2,300 坪
②清算事業（道路含む）	9 億 5 千万円 ÷ 102,400 円 = 9,277 m <sup>2</sup> 約 2,800 坪		
①の場合	7,633 m <sup>2</sup> / 15,396.74 m <sup>2</sup> = 49.6%	約半分を売却	
②の場合	9,277 m <sup>2</sup> / 15,396.74 m <sup>2</sup> = 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、面積等等で変動しますので、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、既存の管きよ（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違うため、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、下流の既存管きよ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

## 旧香流苑土地利用意見交換会（2月15日）

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。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り、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、意見交換会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：活用に関する事、環境課：解体撤去工事に関する事）

【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）

まずは解体前に土壌汚染調査を実施し、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ブルーシートを設置しました。また、土壌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と。

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と。

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の回答と同じ。）

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後段と同じ。）

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えます。

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を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究しないのか。

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、今責任を追究

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、土壌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

旧香流苑土地利用意見交換会（2月15日）

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年頃に入れ替えす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となります。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。

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】

具体的に決まってはいませんが、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。

旧香流苑土地利用意見交換会（2月15日）

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おります。

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た。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、大枠を公共有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。本日も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。

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、サウン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事、環境課：試掘調査結果に関する事）

【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となります。

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：売却に関する事）

（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いてきました。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

## 旧香流苑土地利用意見交換会（2月15日）

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。