

議案第35号「財産の処分について」補助資料

1 サウン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/hisa/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者会議全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、担当者会議を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9m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㎡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