

旧香流苑土地利用に関する意見交換会(第7回)



本日のテーマ

【ふりかえり】

【第1部】解体撤去工事について

- ・ご意見・ご質問

【第2部】サウンディング調査の結果について

- ・売却部分の地形・緑地のあり方、公募の審査項目等
- ・ご意見・ご質問

【第3部】市所有の緑地について【ワークショップ形式】

- ・緑地の整備（案）について

【次回、開催案内】

- ・ご意見・ご質問

前回の意見交換会のまとめ

<現地視察>

- 北岡明彦氏から市有地の緑地の説明
 - ・東側の市有地のクスノキの生育条件等について
- 市からの売却部分の説明
 - ・残すことのできる3つのゾーン(産廃、土壌汚染及び道路拡幅等)について
 - ・北側の道路拡幅の予定ゾーンは、道路と敷地の間に高低差
⇒緑地は、開発事業者の設え次第

<意見交換会>

- 9/30(月)からサウンディング調査を開始
- 産廃について
 - ・売却部分は、サウンディング調査で事業者の意向を確認していく
 - ・市有地部分は、前回(第6回)のワークショップ1でグループワークを実施。
- 緑地について
 - ・井戸及び広場利用は、ワークショップ2でグループワークを実施。
 - ・地域主体の維持管理も視野に入れていただきたいことを前回に引き続き、共有
⇒具体的には、長湫中部1号緑地の取り組みを紹介。

前回の意見交換会での意見

【解体撤去工事について】

・解体事業者との請負契約の設計で樹木伐採は、どの程度含まれているのか。

・最終的に伐採が不必要になった樹木分の処理費用と産業廃棄物の撤去費用を相殺をしても、産業廃棄物の撤去費用の方が大きくなるという理解でよいのか。

●清算事業にかかる費用（「第5回意見交換会」の配布資料より）

尾張旭市持ち分の購入額 約4.5億円

解体撤去工事費 約3.2億円（全体5.5億円の長久手市負担分）

道路拡幅事業（関連事業） 約2～3億円

産業廃棄物処理費

・55箇所/108箇所 仮に、全て産業廃棄物を撤去すると、

約5,400万円

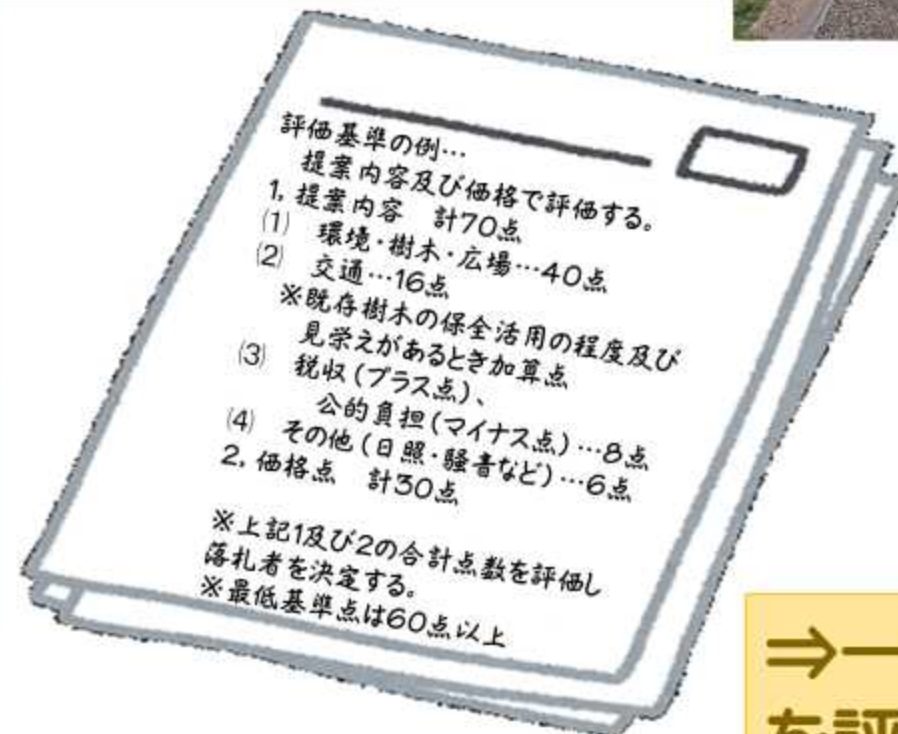
前回の意見交換会後の意見について

旧香流苑土地利用意見交換会(第6回)アンケート結果[11/22(金) ㄨ]

ご意見・ご質問

1. 井戸水を防災用に使用する案が出されたが、震災後は下水管の状況が不明のため、住民が勝手にこの水を使い各戸で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ため、慎重に考える必要があると思います。
2. 意見交換会の最後に、「どんな特徴のある公園にしたいか次回話し合う」と言われたのが気になって考えたことを記入します。私は北まち協みどり自然部会で、北小校区の全ての公園を見て回り、また、上川原公園愛護会、中部1号緑地楽しみ隊の活動にも参加しています。公園の利用についてみた時、昨今の温暖化で、1年の3分の1は暑過ぎて公園は閑散としています。意見交換会では、井戸について、そのままでは利用価値が少ないので、×をつけましたが、もし予算が許されるなら、井戸ではなく、子供たちが安全に水遊びができるせせらぎのある公園ができれば、1年中利用できる公園になるのではないのでしょうか。
3. 長久手市の開発指導細則によれば、広場およびみどり等の緑地施設を設けなければならないとされています。今回あらたに設ける長久手市側の公園と事業者側が設ける広場や緑地施設がバラバラに設置されずに出来るだけ一体化すれば、更に機能が大きくなると思われます。ただ、事業者が購入した土地を有効活用する権利も奪ってはなりません。その辺の調整及び計画的評価は、総合評価の審査点で評価すれば良いのではないかと？築山をうまくカットできない時は、その部分を民有地でありながら緑地として築山のみどりと一体化することでもできるのでは？公墓の段階で公園やみどりの一体化が高評価につながると公表すれば実現可能と考えられる。井戸を止めて香流川に流すにしてもその部分は瑕疵のある土地になるのでその部分を広場として市側の公園と一体化するなど誘導してできるのではないかと？

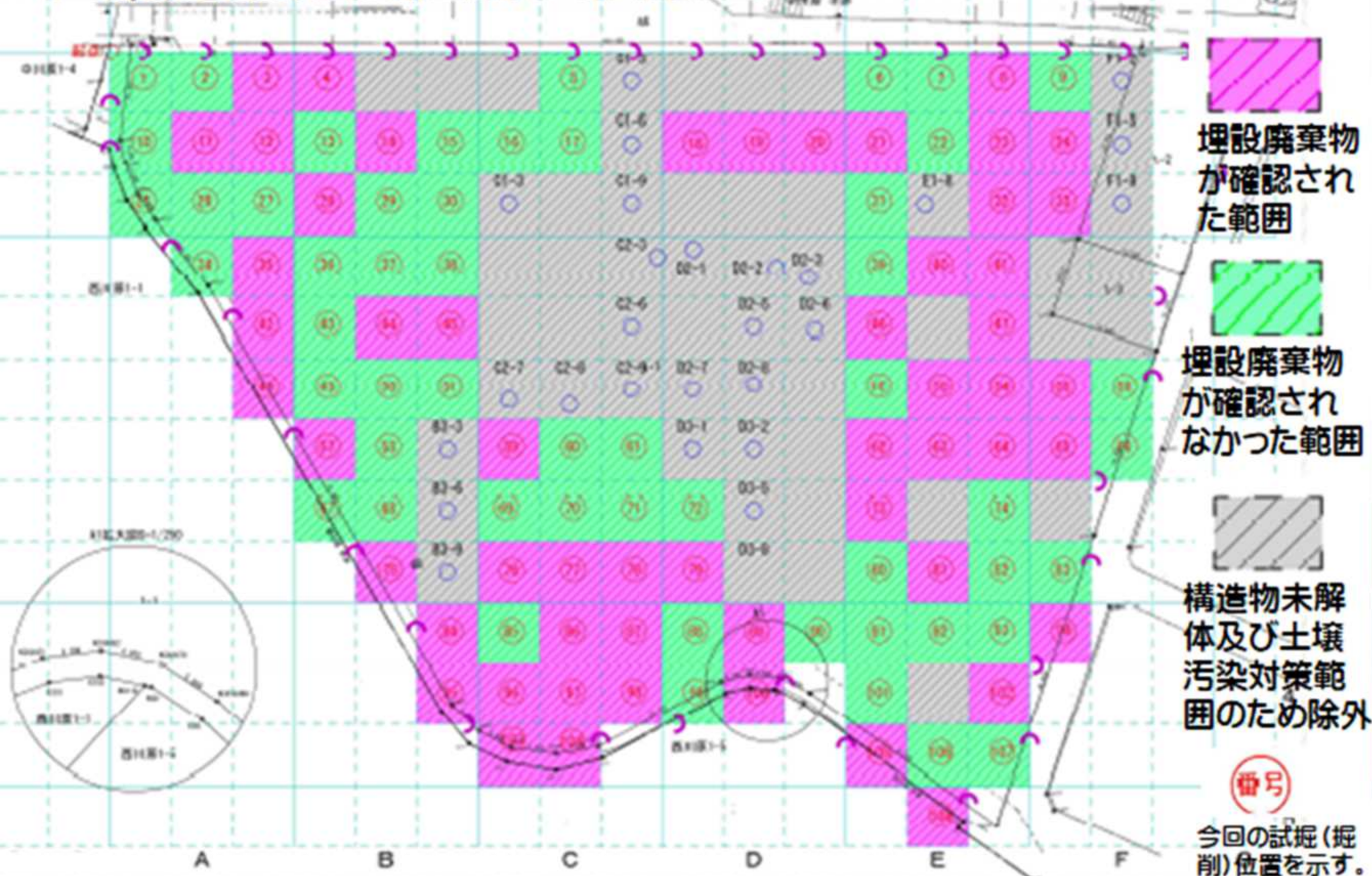
別紙1をご覧ください



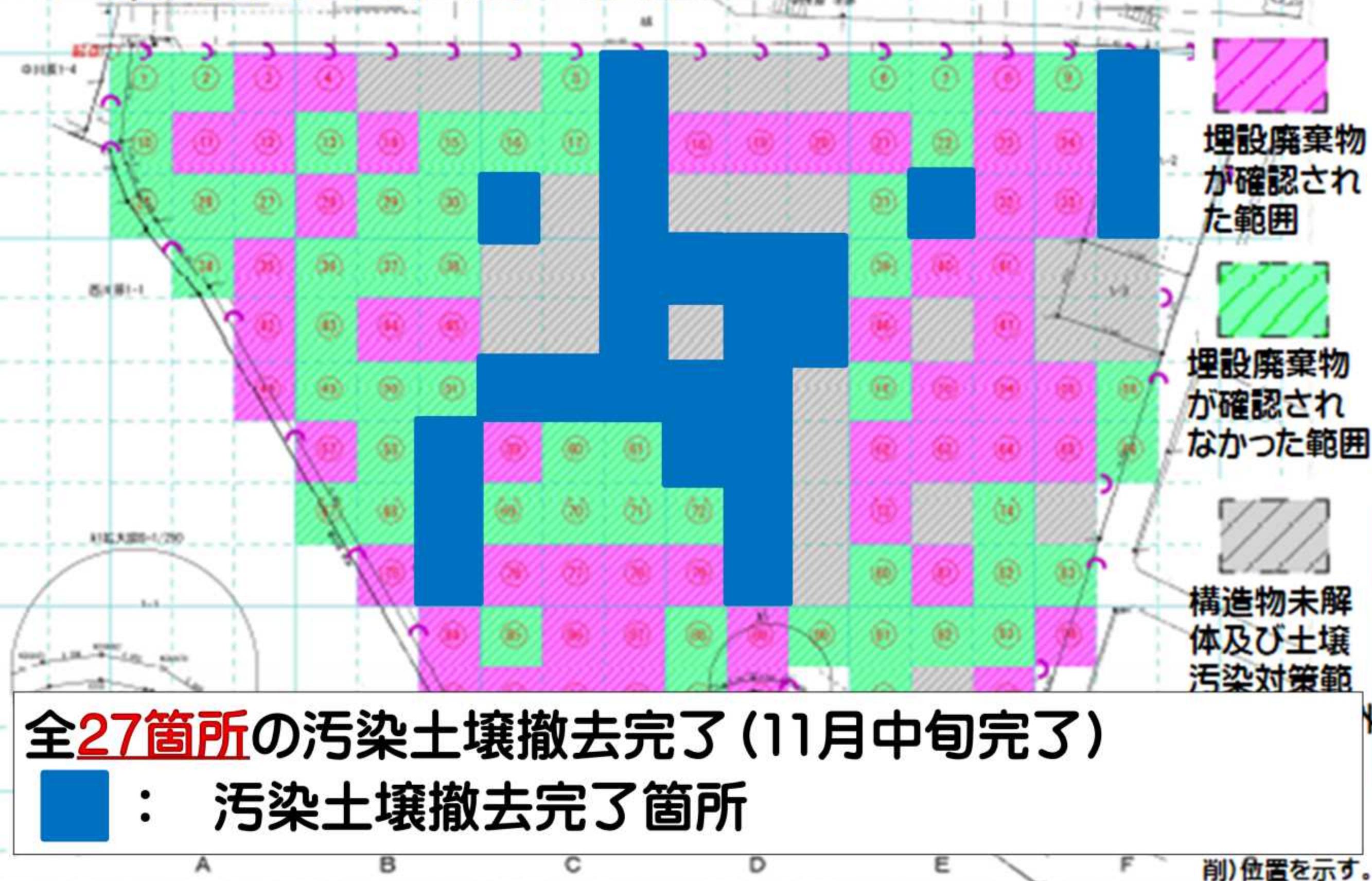
⇒一体利用の提案を評価していく

【第1部】 解体撤去工事について

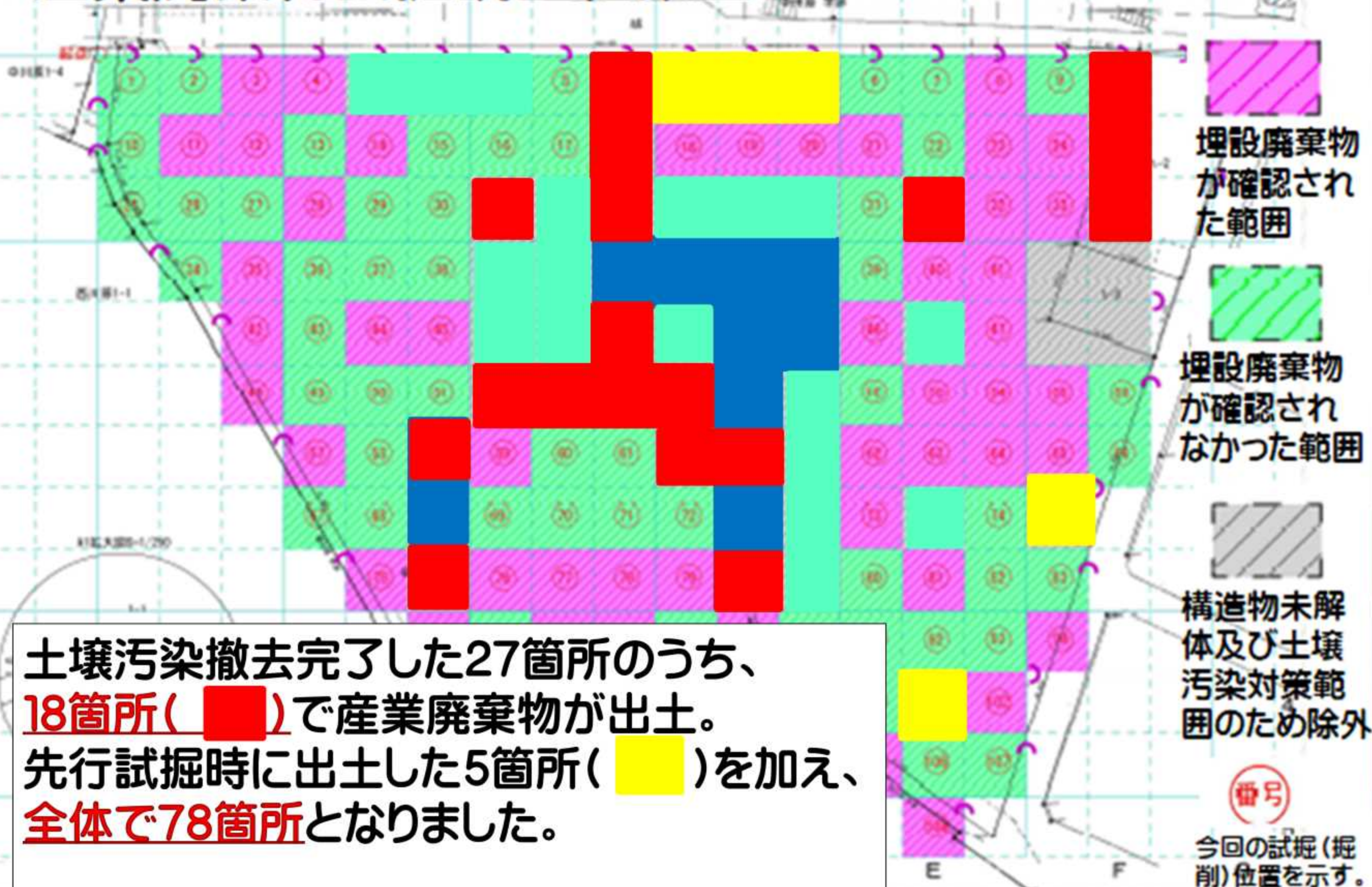
産業廃棄物試掘調査結果図



産業廃棄物試掘調査結果図（土壌汚染対策工事進捗）



産業廃棄物試掘調査結果図（土壌汚染対策工事進捗）



※北側道路は9mを予定

井戸

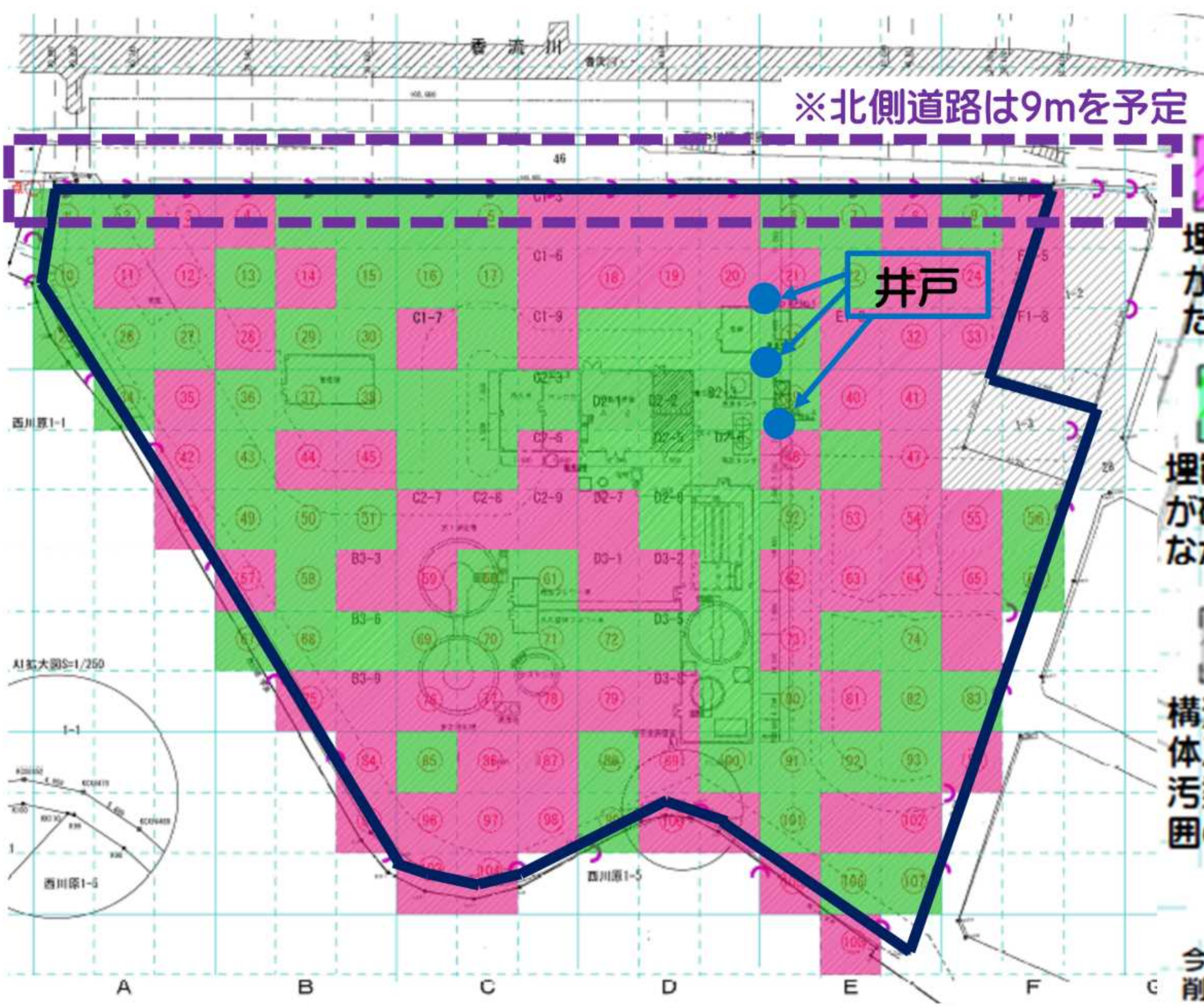
埋設廃棄物が確認された範囲

埋設廃棄物が確認されなかった範囲

構造物未解体及び土壌汚染対策範囲のため除外

番号

今回の試掘(掘削)位置を示す。



緑をエリアとして残せる範囲

※北側道路は9mを予定

井戸

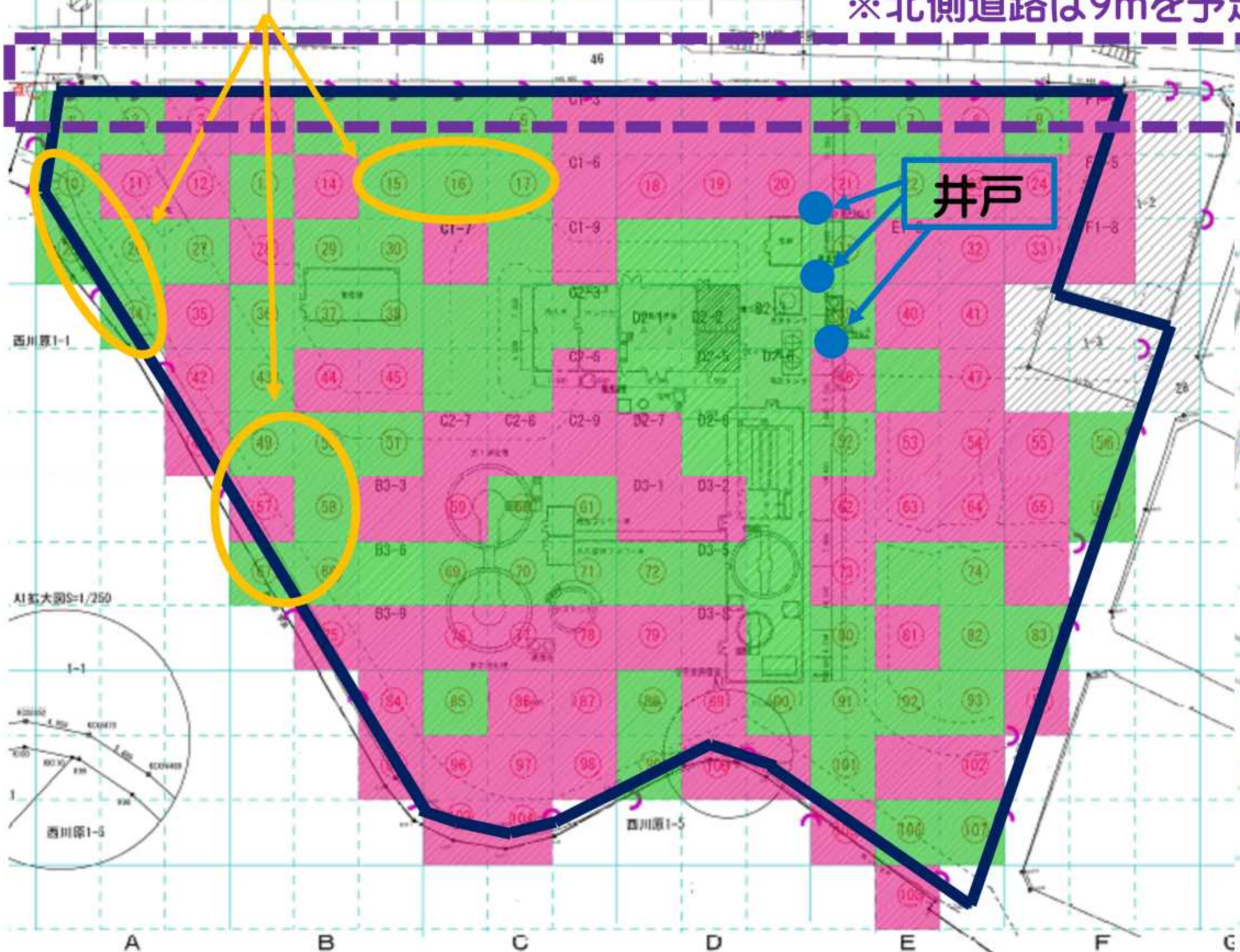
埋設廃棄物が確認された範囲

埋設廃棄物が確認されなかった範囲

構造物未解体及び土壌汚染対策範囲のため除外

番号

今回の試掘(掘削)位置を示す。



ご意見・ご質問

【第2部】

サウンディング調査の結果について

サウンディング調査結果の概要

別紙2をご覧ください

別紙2

旧香流苑跡地土地利用サウンディング□結果概要

保存用

1 □日時

令和6年9月30日（月）から11月29日（金）まで

2 □参加事業者（参加数は非公開）□□※・商業事業者、工業事業者の参加はなし

マンション事業者（複数）、開発デベロッパー（複数）、医療事業者等

3 □事業者の主な意見

(1) □用途、立地、接道等について

- ・藤が丘駅から徒歩15分の立地、面積からマンション用地として魅力的。戸建て住宅は、道路築造が必要となるため、採算が合わない。
- ・浸水想定区域の指定（1～3m）が、懸念される。
- ・マンション、医療施設、高齢者施設、小規模商業施設の併設や一体複合施設の可能性も考えられる。
- ・敷地内の井戸は、有効活用できないので、除外か閉塞を希望する。
- ・井戸を緑地範囲に含め2方向道路付（北・東）敷地とした方が、設計自由度があがる。

(2) □産業廃棄物、樹木等の扱いについて

- ・売却地内の産業廃棄物は、全撤去を希望する。
- ・売却敷地内の高木（15～20m）は管理困難である。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。
- ・公募時に存置とされた樹木については、できる限り活用方法を考えていく。
- ・環境配慮、樹木保存等を希望する地域の意見は、理解している。歩道に隣接する売却エリアの一部を再生緑地等として地域開放する事も検討可能である。

(3) □その他

- ・想定される購入単価は未定。設計前であり、試算していない。
- ・緑地保存など公募条件が付されるほど、購入単価は下落することになる。

4 □まとめ

- ・旧香流苑跡地は、マンション等の用地としてのポテンシャルを有している。

日程

令和6年

9月30日（月）から11月29日（金）まで

「第6回意見交換会」配布資料より

内容（一部、抜粋）

- ・希望面積（一体又は分割など）
- ・住環境への配慮方法
- ・既存樹木の活用方法
- ・公募条件の要望や配慮してほしい事項

⇒サウンディング調査結果を踏まえて

2ページ先「土地の形状（案）」を

作成しています

公募に影響を及ぼすことを防ぐため、サウンディング調査の参加者数のお答えを控えさせていただきます。

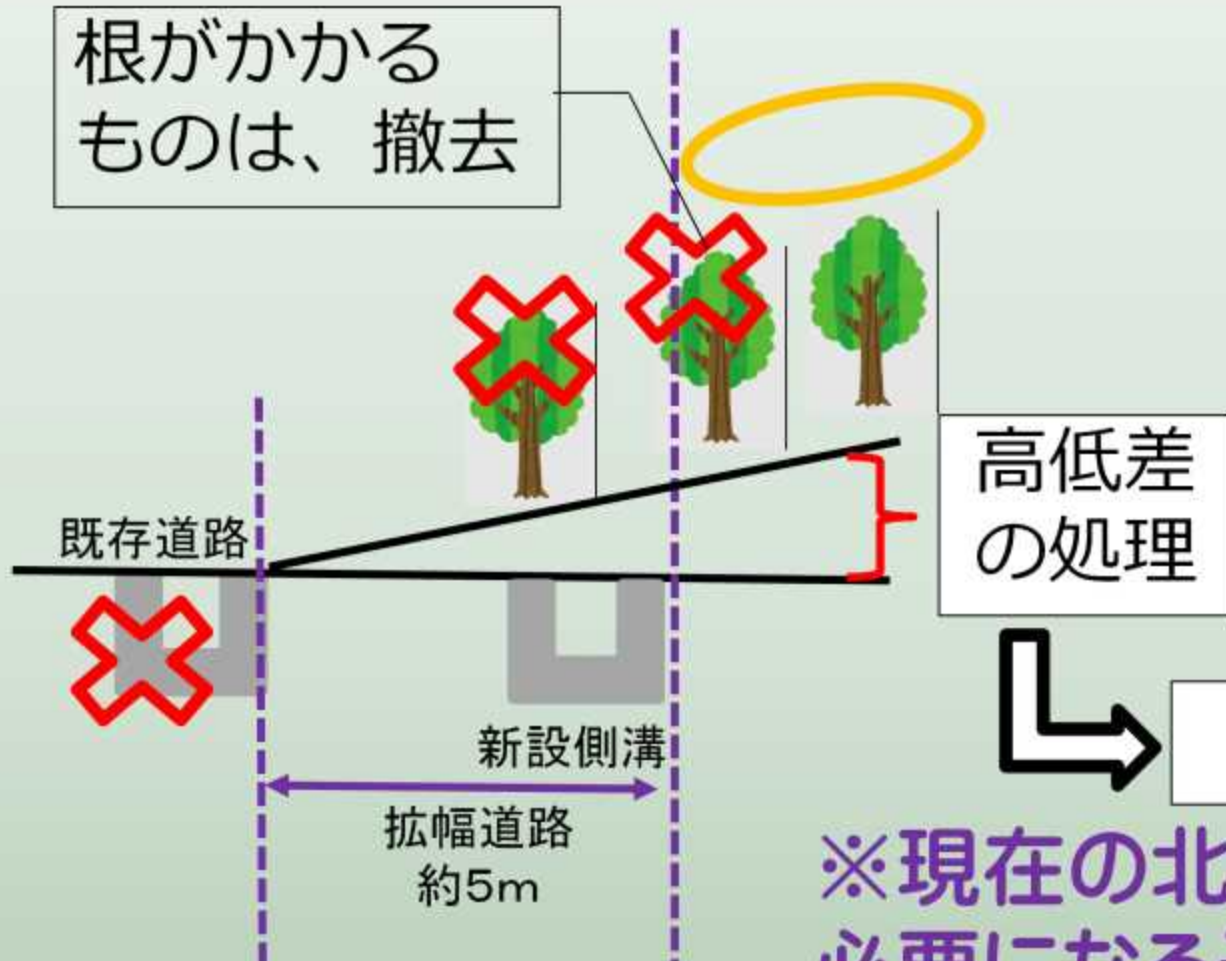
サウンディング調査における 北側道路の樹木の取り扱いについて

別紙2をご覧ください

「第6回意見交換会」配布資料より

道路拡幅事業に伴う北側 緑地の伐採・伐根のイメージ

根がかかる
ものは、撤去



緑をエリアとして残せる範囲

※北側道路は、9mを予定

※売却範囲と緑地範囲の境界は未確定
(図は、売却範囲に井戸を含む趣旨ではありません。)



白枠線:
旧香流苑の範囲

売却範囲
(西側) 約7割

緑地範囲
(東側) 約3割

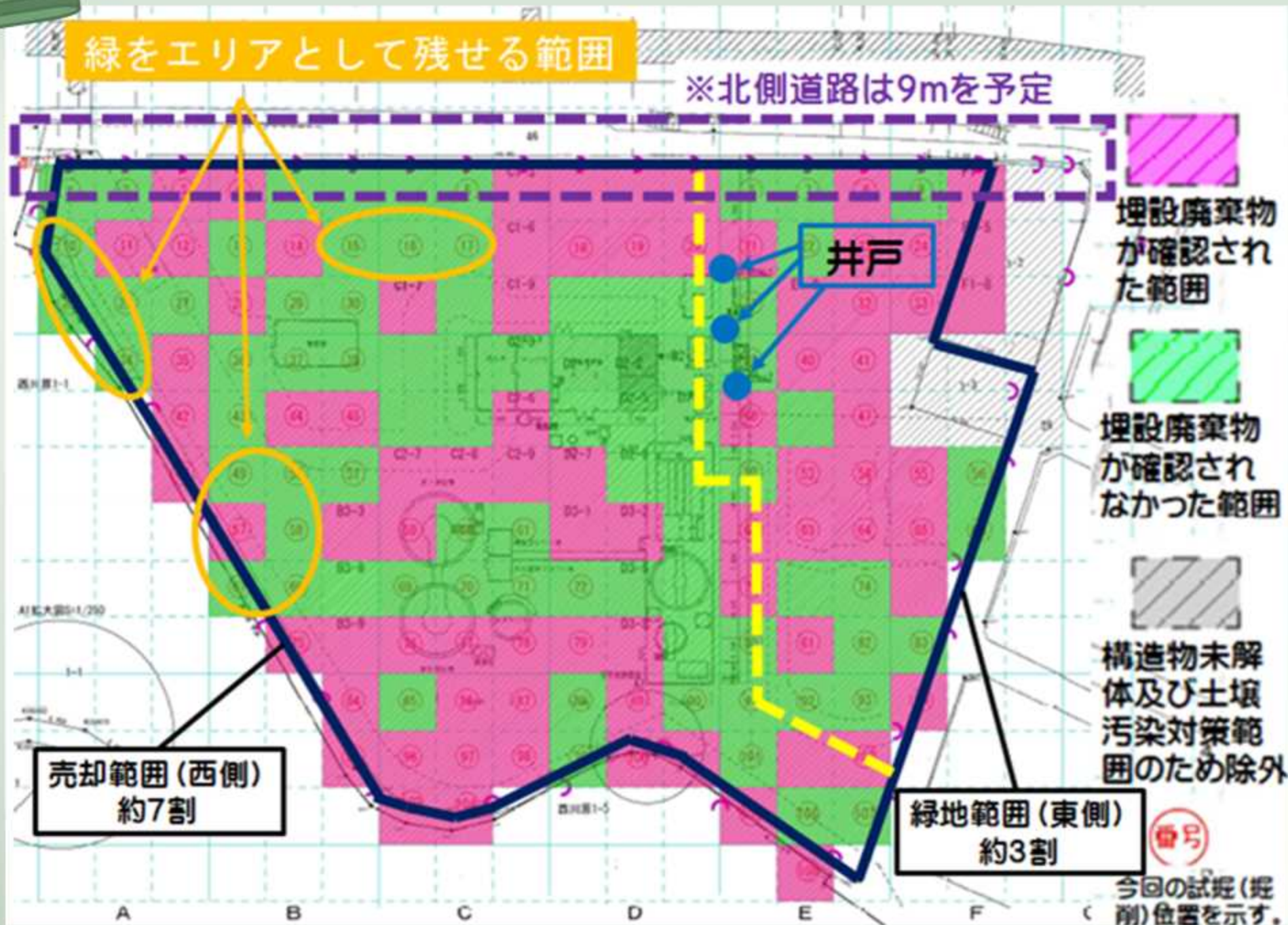
土地購入事業者の設えによる

※現在の北側道路から約5mセットバックが必要になる予定です。

別紙3をご覧ください

サウンディング調査結果を踏まえた

土地の形状(案)



境界線は、
現場踏査
で分筆点を
確定します。



産業廃棄物
は撤去

井戸は、
市有地側

二方向道路付きに！

北側道路の樹木は、地域住民が
通行できるなら公募で評価する

公募の審査項目について

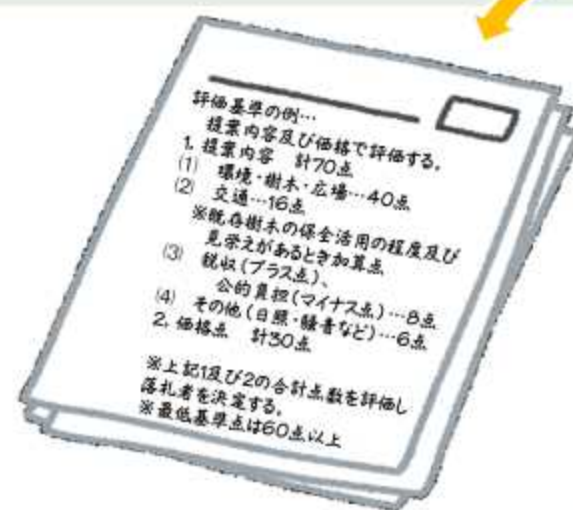
評価項目	
導入機能	有効活用の考え方と適合性がある提案か
運営計画	実現可能な計画になっているか
周辺環境対策	緑の保全・創出など周辺の景観と調和がとれた提案か
地域貢献	地域・社会貢献に継続的に取り組む提案か
留意事項	その他、特筆すべき工夫等がなされているか
価格	
評価合計	

「第6回意見交換会」配布資料より

公募・売却時期の見通しについて

解体撤去工事の変更によりますが、

令和7年7月頃公募・令和8年1月頃売却



【選定方法】

價格 + 提案內容

”公募型プロポーザル”

ご意見・ご質問

【第3部】市所有の緑地について

樹木有識者のご紹介

北岡 明彦氏

名古屋大学農学部林学科卒。現在は、日本自然保護協会の**自然観察指導員**として、自然の不思議さや楽しさを体感できる観察会を様々な場所で開催している。

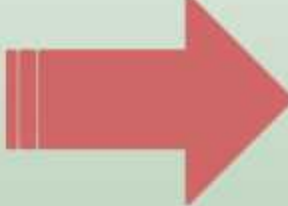
植物・野鳥・林業などへ得意分野を広げ、周りから**歩く博物館**と呼ばれています。

これからの意見交換会について(予定)

	第5回 9/8(日)終了	第6回 11/9(土)終了	第7回 12/15(日)本日	第8回 2/15(土)予定
第3部 市所有の 緑地 について	・市として産廃は撤去していく考え ・産廃を残してでも、緑地として活用していきたい施設や利用形態を検討	・現地視察 ※樹木有識者による樹木状態等の説明 ・産廃の取扱い(WS①) ・施設・利用形態の絞り込み(WS②)	・整備概要の案を複数提案し、検討	・整備概要方針(利用形態ゾーニング)を決定

前回現地視察のまとめ(施設内の緑地の状態)



- 
- ・築山部の樹木の生育状況(北岡氏案内)
 - ・売却部分の残せる樹木範囲の共有

前回WS意見のまとめ①(産廃の撤去方針)

項目	Aグループ		Bグループ		Cグループ		Dグループ		Eグループ	
	意見	方針	意見	方針	意見	方針	意見	方針	意見	方針
産廃を残し、 今の緑地を活かす	・費用面からコンクリートガラは多少残っていてもよい。 ・表層部分だけでもガラスや金属は取り除いて欲しい。 ・大きな木だけを残し、回りの住宅に迷惑にならないよう、見通しのよい森に。 ・大きな木を数本残せばよい。 ・残すにしても、しっかり管理してほしい。	○	・産廃は地中に埋まっているのであれば、撤去しなくてもよいという方針で話がまとまった。 ・高木のあり方については、高木を残してもよいという意見もあった。何本か残してあとは撤去という意見もあり、上手くまとまらなかった。	○	・花の咲く木や季節感のある木は残してほしい。 ・表層部の産廃は除去して、樹木は極力残してほしい。 ・今の緑を活かした公園にしてほしい。 ・高木を剪定して緑を整備してほしい。(見通しをよくする) 全体的な意見としては、表層部に近い産廃は撤去して、なるべく残せる樹木は残す。樹木保存のために産廃を残すことはやむを得ない。樹木はただ残すだけでなく、管理された形で残すべき。	○	・埋まっている産廃が周囲の環境に影響がないならそのままでもよい。たいしたことない。 ・昔懐かしい整備されていないレイアウトや風景は大事にしたい。 ・今ある環境を残して、今後考えていけばよい。	○	・産廃を残し、市有地として公園などの活用をしていけばよい。産廃の撤去でかなりの費用がかかりほとんどのみどりが喪失してしまうため。	○
産廃を撤去し、 新たに計画する		×		×		×	・既存緑地を残したいという市民による管理をする必要が出る。再生緑地の方が管理がいらぬ気がする。 ・今撤去しておかないと、尾張旭市から応分の負担をしてもらう機会を無くす。大事な樹木なら移植の方法もある。	○	・市の緑地帯としても土地の価値は必要であり、産廃の撤去を行い、リセットをする必要がある。既存の高木を残しても維持管理費がかかる。	○

産廃を残し、今の緑地を活かした形で
検討を進めていく。

前回WS意見のまとめ②(緑地の利用形態)

項目	Aグループ		Bグループ		Cグループ		Dグループ		Eグループ	
	意見	方針	意見	方針	意見	方針	意見	方針	意見	方針
① 井戸	・井戸は不要。 ・お金がかからないようにして欲しい。 ・あれだけの水量をただ流してしまうのはもったいないので、災害時の利活用、例えば一時的にため込む水槽をつくり、水が汲めるようにしては)	×		×		×		×		×
	・水路に流す半分くらいを災害用として活用してはどうか。(トイレなど)				不要(理由は下記) 活用できない 飲料水に使用できない 維持管理費がかかる ・そのまま地下から香流川へ流す。 ・一部、防火用水として利用。		・流した方がよい		・初期費用、維持管理費が高い。150万円で川に逃がした方がよい。	
	※設置希望の場合は、活用方法を以下に記入してください。 ()		※設置希望の場合は、活用方法を以下に記入してください。 ()		※設置希望の場合は、活用方法を以下に記入してください。 ()		※設置希望の場合は、活用方法を以下に記入してください。 (風呂やトイレの生活用水または畑の水)		※設置希望の場合は、活用方法を以下に記入してください。 ()	
② 広場利用	・アスレチック、バスケットボール、フットサルができる公園に ・他の公園とすみ分けを。他にない機能を持った公園に。 ・何も無い広場がよい。トイレや水のみ場があればよい。例えば、原郎公園のような ・外周に遊歩道を設け、1周何メートルなど、距離が分かるようにしては。	他の公園とすみ分けを。他にない機能を持った公園に。	・現在ある樹木は公園らしく間引きした上で残し、東側の道路沿いは近隣の迷惑とならないよう剪定するべき。 ・北側の広場は、芝生広場にしてインクルーシブ遊具を設置してほしい。全てを一度に設置すると費用がかかるため、順次設置してはどうか。 ・現在の鴨田公園のようなイメージにしてほしい。	インクルーシブ遊具を設置	・グラウンドにしてボール遊びができる場所がほしい。 ・築山の南側は小さな子ども用遊具がほしい。 ・トイレ、水場 ・遊具はなし、芝生広場。中心には高木があり日差しを避けて休める場所がほしい。 ・バスケットコート ・ドッグラン(小さくてもいい)	ボール遊びができる場所を設置(バスケットコート等も含む)	・ルールを決めて、ボール遊びができる公園 ・最近の子どもは土のぬかみを知らない。そもそもぬかみに入るなど言われ、育っている今の子どもたちに、自分で危機管理が必要な公園(意見交換会の中では「昔ながらの若干危険な公園」との表現がありました。)があってもいい。	地形の起伏や形状、人工的な公園ではなく、自然に形成された環境を活かせる空間	・子どもがボールを使える広場。(尾張旭市にあるようなフェンスのある広場に) ・利用目的が決まっているボールを遊べる広場(バスケット・サッカー・ゲートボール等)	ボールを使える広場

井戸の利活用はしない方針とする。

憩いの広場と多目的広場の大きく2つに別れる。

別紙6をご覧ください

整備概要(案)の検討(ワークショップ)

案①：憩いの広場



整備概要(案)の検討(ワークショップ)

案②:多目的広場



旧香流苑土地意見交換会(第7回)

ワークショップ

- ・個人で検討(3分)
- ・意見交換(10分)
- ・各テーブルによる発表(15分) 3分×5グループ

⇒ワークシートを回収させていただきます。

次回は、整備方針(利用形態ゾーニング)
を示させていただきます。

2/15(土) 13時～現地視察、15時～意見交換会

次回も**樹木有識者**が参加予定です。



市公式ラインと
市公式メールの配信

※次回、開催のお知らせを
はじめ市のイベント情報を受
け取ることができます。



意見交換会への
参加登録

※今回と共通のQR
コードで参加申込みが
可能です。



本日意見交換会の
ご意見・ご質問は
こちらから

1/8(水) 〆切