

旧香流苑土地利用に関する意見交換会（第7回）
（議事要旨）

（敬称略）

日時	令和6年12月15日（日） 13時から16時まで
場所	北小校区共生ステーション
参加者	参加者 22 人 市側（説明） 市長公室長 同室企画政策課室長 同室同課主事 くらし文化部環境課長 同部同課ごみ減量推進係長 建設部みどりの推進課長 同部同課緑化推進係長 同部同課主事
内 容	樹木有識者「北岡明彦氏」に参加いただきました。 1、ふりかえり 2、解体撤去工事について ・ご意見・ご質問 3、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 4、市有地の緑地について ・緑地の整備（案）について 5、次回、開催案内 ・ご質問・ご質問

（議事要旨）

1 解体撤去工事について 説明 以下、主な発言等

第1部に関する質問はありませんでした。

2 土地利用の用途について 説明 以下、主な発言等

発言者	発言内容
-----	------

参加者	公募の審査項目の緑の保全について、残る緑の評価を充分にしてほしい。 長久手市は万博、ジブリ、みどりの条例もあり、緑に対する保全について気を使ってきた市町村なので、インセンティブを与えてほしい。保存樹木にすればそれなりの補助を出すとか、一般市民が利用する民地でありながら市民が利用できる公開空地のような制度を考えていくとかである。市長決裁でできるはずなので、固定資産税の減免も視野に入れ、募集要項に盛り込んでほしい。 また、南側の通路の竹藪は撤去すれば良い。どれだけの交通量が生じるか。6 mで駐車場の出入りにするなら困るが、あらかじめ上川原「交通上の影響がない範囲で」という公募条件を明示すると良いと思う。10年前の平和堂の通行を止めた件のようにならないように。
回答者	ご意見として頂戴します。上川原にお住まいの方にとっては、ここに何ができるか、車の出入りがどうなるか、については非常に関心が高いと思います。市として意識して公募条件を整理していきたいと考えています。
参加者	公募の時期についての質問である。このあとの緑地の活用案について、何が来るかによって緑地の用途が変わってくる。公園がなく、ボール遊びなんてできないほど混雑している。何が欲しいどうこうの前に、子どもの遊べる案を選択していくべきではないか。その意味で、いくつか案を持っていた方が良いのではないか。最終的なまとめ時期はいつか。早すぎるとマッチしないのではないかと心配している。
回答者	ご指摘のとおり、売却部分の用途が決まらなないと議論できないところもあると思います。年度内で大きな方針を決め、令和7年度から売却部分の土地利用に合致した案を詰めていきたいと考えています。
参加者	地震のとき倒木の恐れなどから15 m以上の高木は撤去していくという説明について、元々の地盤はどうなのか。住宅街があるなら大丈夫ではないか。
回答者	15 m以上の樹木は撤去するという説明ではなく、事業者からは現実問題として管理が難しいという声があったということです。脚立で登ることができる高さではないので、高所作業車等の大がかりのものとなり、結果として、維持管理コストが相当かかるとのことでした。 仮にマンションとなった場合には、マンションの管理組合による管理となり、費用面の問題として大きくなればなるほど管理費用も高くなると考えられます。 これまで皆さまと意見交換会を行って参りましたので、資料の「緑をエリアとして残せる範囲」の3か所すべてを残すことを条件として公募をした方が良いのか、部分的に取ってしまつて例えば西側は香流苑の出入口で玄関口だったので残すとか、皆さまからご意見をいただき、公募条件を精査していきたいと考えています。 事業者は、市が条件設定をすれば従わざるを得ないと意見する事業者もありましたが、それは、結果売却価格に反映されていき、単価が落ちるのではないかという懸念もあります。
参加者	安全面については問題ないということで良いか。

回答者	地盤について、香流苑ができたのは約50年前でその当時、田んぼを埋め立て、今、香流苑敷地にある樹木は、すべてその整備のあとに植樹しています。保有する資料で川の底だったとか、池とかの記録はなく、元々田んぼだったと考えられます。
参加者	できるだけ高く売ってほしいので、井戸も市有、売却地の樹木は高く売るためにできるだけ伐採、特に道路側の高木も管理が大変ということなので売却で良い。
回答者	緑を残した方が良いという意見、そして維持管理費等を考えて撤去した方が良いという意見、とそれぞれ考え方あると思います。 これまでも西側の出入口付近については、サクラ、カエデが綺麗だという意見をいただいていたので、これらは市としても残していきたいと考えています。
参加者	樹木があると高く売れない可能性があるとは思いますが、重要なのは市民が利用できるスペース（公開空地）があるということである。簡単に言えば、”タダ”で憩いの場や公園が増える。今はマンションはセキュリティ上、利用できないようになっているが、公開空地を使えば、一般の人も使えるようになる。 クスノキについては、樹齢が長く、根も強い。鶴舞公園等15mの樹木はざらにあり、決して危険な樹木ではない。ただし、事業者の管理費が高い事実があり、インセンティブをつけることに市のアイデンティティを出してはどうかと思う。 クスノキについて、樹木有識者の北岡氏の見解を伺いたい。
回答者 (北岡氏)	クスノキは寿命も長い、成長も早く、多少暖かいところが好きという傾向があります。条件さえ合えば、クスノキは、400～500年近く生きます。高いもので樹高は約30mになるが、重要なのは、広い樹幹の一番下の根っこが大事で、特に根の枝先の部分の土の中が一番大事です。そういう意味で、たとえ1本だとしても、すごく広い土地がないと自立できません。 市有地の方にはそういう整備はできるかもしれないが、売却部分は、事業者の土地になるので長い目で見ることができるか、考えてあげないと市が損害を追う可能性があります。この点は、地元の要望と土地の購入事業者との調整がいると思います。 サクラの話が出たのでそちらの話もすると、ソメイヨシノの寿命は80年しかありません。カエデも100年超えると枯れるので、長いスパンでの評価が必要だと感じるところです。
参加者	この意見交換会も次回の2月で終わるということだが、市として価格の配点が決まていないことについて、尾張旭市の持ち分の購入費とか約10億円、なおかつ道路整備費や公園整備費を出そうとしている。長久手市は、不交付団体で財政状況も厳しいと聞いているが、この事業で収支をどのようにしたいか。マイナスでも良いのか。市長から明確な指示があるか。
回答者	旧香流苑の清算に関して、約12億円で売却していかなければ収支が合わず、正直申し上げると、担当として危機感をもっているところです。売却価格については、事業者にサウンディング調査で聞いてみても、明確な回答は得られませんでした。 公募の際には最低制限価格を提示する予定なので、樹木を残すとか、残さないとかの話は価格に直結します。どこの事業者もマンションを意識しており、マンションの場合は、オーナーに売却するので、売るときに産業廃棄物があつてはいけないし、維

	持管理コストも意識した発言をされていました。 市長から価格に関する直接的な指示はありませんが、市の財政状況から少しでも高く売却していきたいと受けとめています。
参加者	猪高緑地、長久手の湿地、あい池等のボランティアを行っている。ボランティア団体は、縮小する一方、人は居なくなる一方である。 森の中で高木がたくさん倒れている。都心用に改良されたと言っても、どんどん倒れ、高木の維持管理は、とても費用がかかる。小学校の運動会の声がうるさい、夏休みのラジオ体操もうるさい、公園が先にあったのに後から入った住民からクレームを受け、子どもたちは外で遊べない。うるさいと言われる。また、自転車が整頓されていないと言われる。次の世代の使い勝手を考えなければいけないと思う。 今までのボランティアの担い手は60代だったが、今や、ようやく70代の人が出て来れるかというような状況である。草刈りとか公園の手入れとか、それができるのか疑問に思う。これからの公園は、手のかからない緑地にしていかないと逆に緑がなくなってしまうのではないか。植えただけではダメで、3か月ごとに手入れがいる。整備したとして、それを誰かに任せるときの負担とか、費用とかを考えなければいけない。
回答者	第3部でも関連します。大きく2点のご意見として頂戴します。 1点目、将来的な維持管理費を念頭に置きながら検討する必要があると考えます。築山の緑地について、散策路としての整備や透視性を確保するため、ある程度、間伐を行う必要があります。広場利用についても、次世代の利用も考えながらまとめていきたいと考えています。 2点目、維持管理費用について、市の財政も潤沢ではないので、市民と一緒に管理していきたいと考えています。 この辺りを念頭に入れて、どうしていくことが地域によってベストなのか、第3部で検討していただきたいと思います。
参加者	緑を残すことのできる3か所について、残し方とか、何㎡残すとか、はっきりしているのか。「残せる」というように聞こえるが、良いか。
回答者	サウンディング事業者は、現地を見たいとおっしゃったので、残すことのできる樹木にリボンをつけて、現地を見た上でサウンディングに臨んでいただきました。 事業者としてどのように残すことができるか、広く聞いたところ事業者は、意見交換会の資料を見て、緑を残す地域の意見を把握してサウンディング調査に臨んでいるような印象ではありましたが、高木については管理が難しいという回答でした。
参加者	樹木そのものを「みどり」というのか、エリアという意味なのか、用語がわからない。
回答者	事業者には樹木ごとに示しているため、「樹木」としてご認識ください。ただし、先ほどの説明で北側道路の樹木については、出入口の使い勝手が悪くなるので撤去してほしいという声があったが、その場合は、自分たちで再生緑地を整備し、地域住民に一部、利用いただけるような空間、エリアを開放する、そのような提案も考えられると回答をいただいた事業者もあったため、この場合は「エリア」の捉え方になり

	ます。
参加者	マンションの方が参加されていたら申し訳ないが、建設するとき建設会社や住民と揉めた。今回、結局は、マンションができるという印象を受けた。実際、大規模のマンションができたとき、近隣住民は影響をかなり受けた。住環境は悪化した。 今回、二方向道路付きの形状案を示されたが、今までの案と異なり、何世帯かはわからないが、車や人の出入りが増える。使い勝手があつて南側が道路に接続されたと思うが、ここに車の出入りがあると危ない。元々、上川原の道路は広くない。新たに車の出入りが生じるのではと危惧している。 高く売りたいのはわかるが、事業者のサウンディング調査で、今まで示されていない案が出されるのは、どうかと思う。平和堂の道路も常時閉鎖された経緯があるが、住環境を守るためにどのように考えているか。このままの案で決まってしまうのか。
回答者	市も最も懸念した点である。二方向道路付きにした理由としては、サウンディング事業者の土地の使い勝手の意見というよりは、井戸はどうしても売却地に入れてほしくない、非常に制限がかかる、土地単価が下がるという意見を意識したものです。その部分について、緑地を広げた結果、市有地側で増加分の調整を行う必要があり、井戸分を増やした分、面積調整を南で入れるしかありませんでした（黄色境界のとおり）。 市も最も懸念しているため、南側を主な動線としないとか、歩行者だけの通行にするとか公募条件で設定する等皆さまの意見を頂戴して検討し、敷地の形状がこうなっている（別紙3）、公募で条件化し、提案を求めていきたいと考えているところです。 繰り返しになりますが、市は住環境に配慮していきたいと考えています。
参加者	提案を期待したいというのは、業者任せで甘くないか。市で条件設定をすべきである。準工業地域で、15階も建てられ、これも環境が変わる。高さ、通行量についてどう考えるか。
回答者	もう1点大きな懸念は、小中学校の受入数についてです。すでに北中学校・北小学校の児童生徒数が多く、教室数の問題があります。そこにマンションができると教育環境への影響もあります。 具体的な制限については例えば、戸数制限や出入りの通行等について公募で条件を記載するということが考えられます。
参加者	スケジュールについて、残す土地をどのように使うかについては、もう少し時間をかけて良いのではないか。公園をつくるとか、そのまま使うとか、まだ意見が分かれており、まだ売却がどうなるかわからない。残す土地を今年度までに決定しないといけない理由があるか。
回答者	スケジュールについては、解体撤去工事が令和7年6月末までです。売却先からの入金時期等の調整も必要になります。 事業者が決まったら緑地範囲と売却範囲との一体化の話もできる限り協議していきたいと考えています。

	スケジュールの最大の焦点は、産業廃棄物及び樹木の撤去等を含めて解体撤去工事費を尾張旭市に請求するという点です。そのため、その対象範囲の決定を今年度末を目標としています。 どれだけの産業廃棄物及び樹木を撤去するのを決めておかないと解体撤去工事の工期に大きく影響し、これらを4月から6月までの3か月で撤去をしていきます。。それ以降まで工期が延長してしまうことになると、本市も尾張旭市の負担も増え、それを避けるためのスケジュールとなっています。
--	---

3 市有地の緑地について 説明 以下、主な発言等

第3部に関する質問はありませんでした。