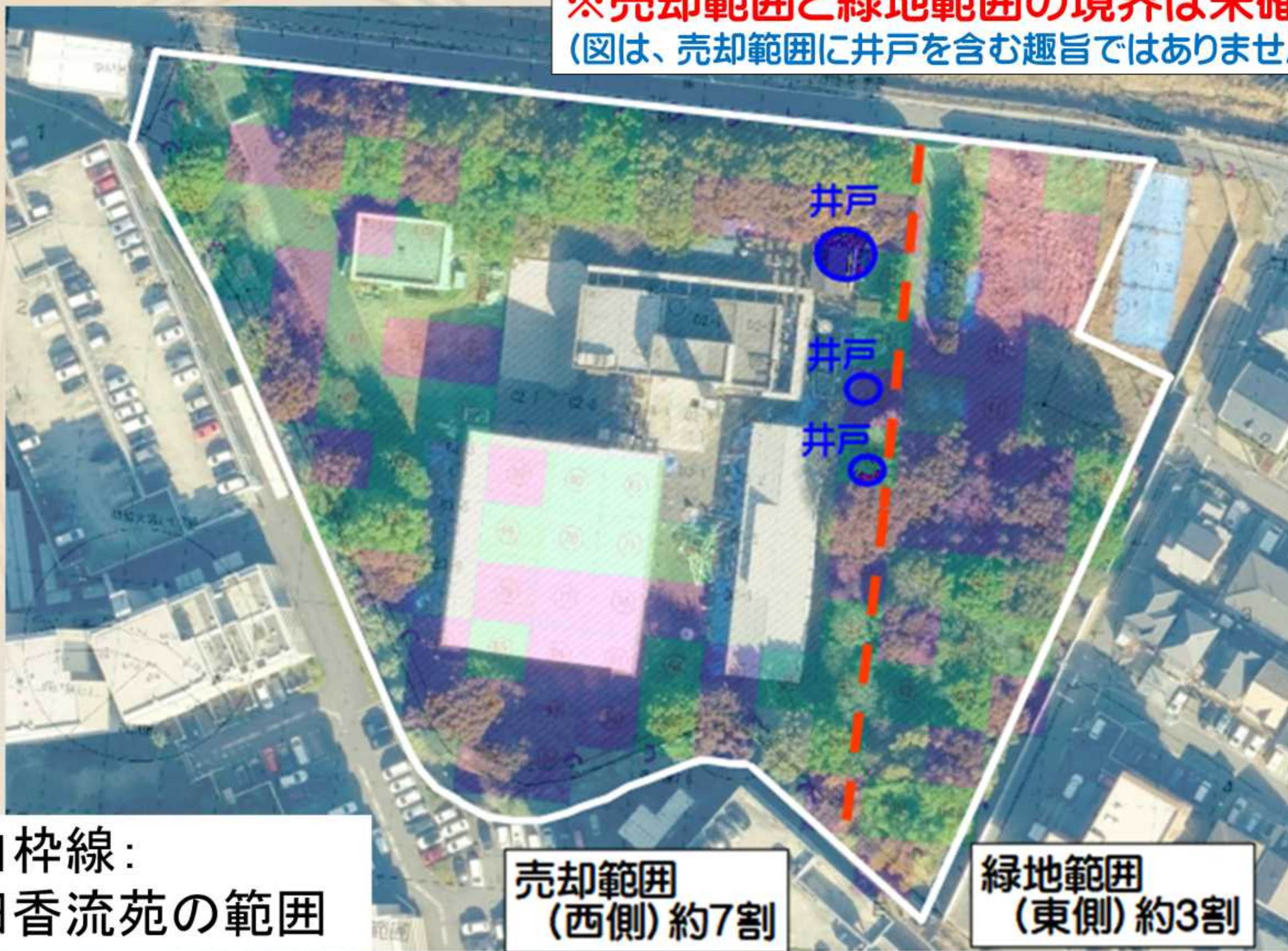


旧香流苑土地利用に関する意見交換会(第6回)

※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

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】売却に関するサウンディング調査の進捗について

・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】

・産廃の取扱い、必要な施設・利用形態を精査

【次回、開催案内】

・ご意見・ご質問

前回の意見交換会での意見(1/2)

【解体撤去工事について】

- ・産業廃棄物について、多く出土した箇所、少ない箇所など、把握しているか。
- ・産業廃棄物の試掘調査をしていない構造物未解体範囲及び土壌汚染対策範囲は、撤去された後に試掘する予定はあるか。
- ・産業廃棄物を撤去しなかった場合の問題点やリスクを詳しく説明していただきたい。
- ・産業廃棄物が健康や住環境に悪影響を及ぼすかについて伺いたい。
- ・土壌汚染ではどのような物質が出ているか(第1回で説明済み。)
- ・土壌汚染は何m採掘し、撤去するか(第1回で説明済み。)

前回の意見交換会での意見(2/2)

【売却について】

- ・想定よりも安くしか売却できなかった場合、売却割合を8割や9割にしていくことはあるか。
- ・事業者と契約しても、経営破綻や転売などの心配が残る。その場合に、市として講じる策はあるか。

【緑地保全・環境について】

- ・産業廃棄物試掘調査結果図中央の灰色の部分については、売却するエリアになっているが、土地の購入者がこのまま産業廃棄物が埋まったままでも良いと言うなら現状のまま売却するか、それでも産業廃棄物を全て撤去して売却するか(場合によっては、既存樹木を残せるのではないだろうか。)。

前回の意見交換会後の意見について

3, 長久手市の開発協議指導細則によれば開発事業者は、

敷地面積 $\times$ 3% + 計画戸数 $\times$ 10%

住宅以外は敷地面積 $\times$ 6%

のみどり等を設けなければなりません。

マンションで仮に200戸の計画とすれば、

$(10,000 \text{ m}^2 \times 0.03 + 200 \times 0.1 =)$ 2300 m^2 のみどり

の面積になります。

ここで既存の樹木を残すことによって6m以上の高木は30 m^2 のみどり等に換算されます。仮に50本残せば1500 m^2 のみどり等になります。高木を残せば開発事業者の費用負担の軽減と豊かな森が残ると考えられます。

※サウンディング調査で意向を確認予定

前回の意見交換会を踏まえた市の方向性

【売却部分について】

産業廃棄物の種類や埋蔵量の如何に関わらず、

撤去していく

※サウンディング調査で意向を確認予定

【市有地の緑地について】



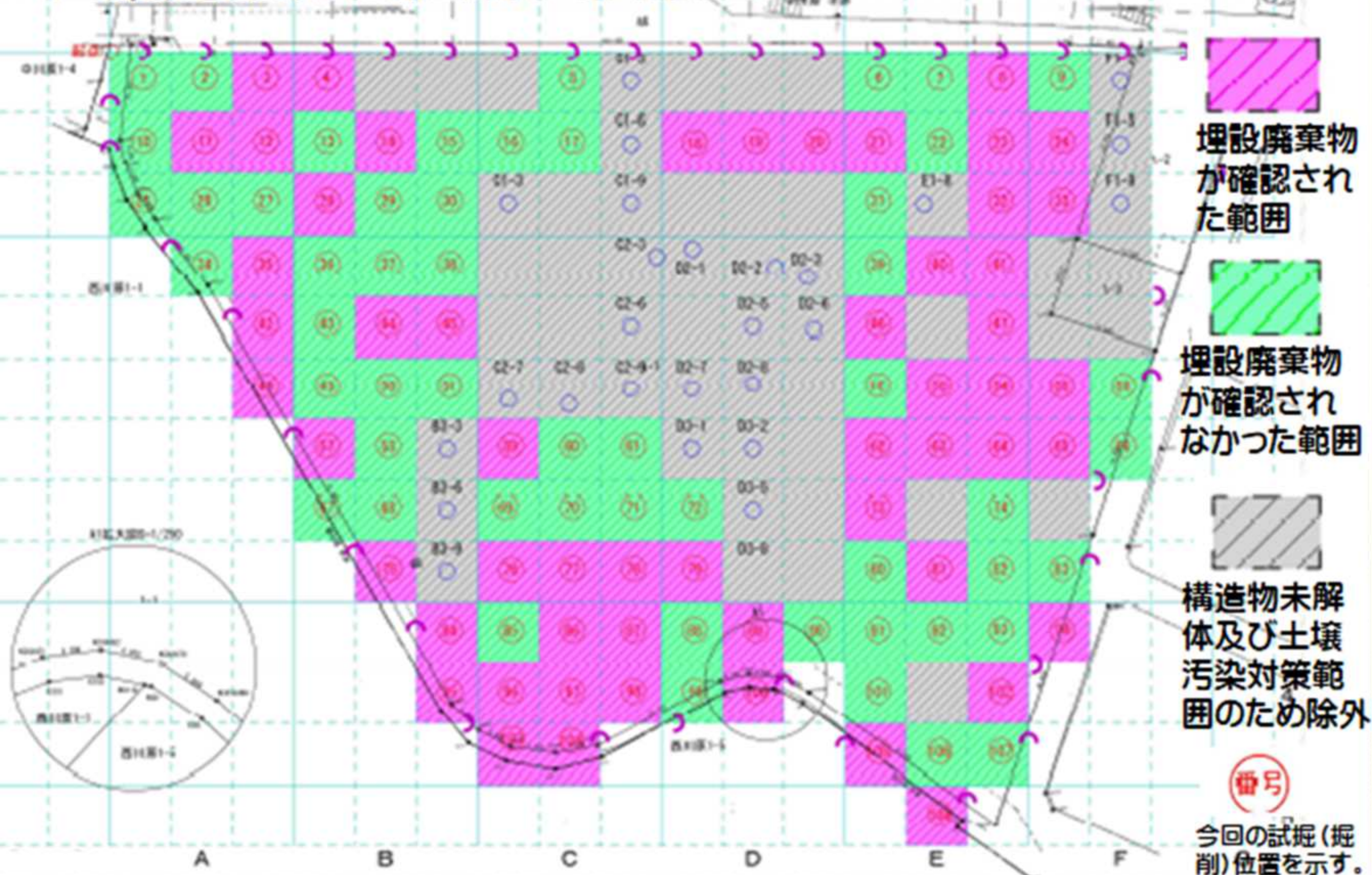
コンクリート土間は撤去

産業廃棄物の取扱い **(ワーク1)** や
施設の絞り込み **(ワーク2)** で

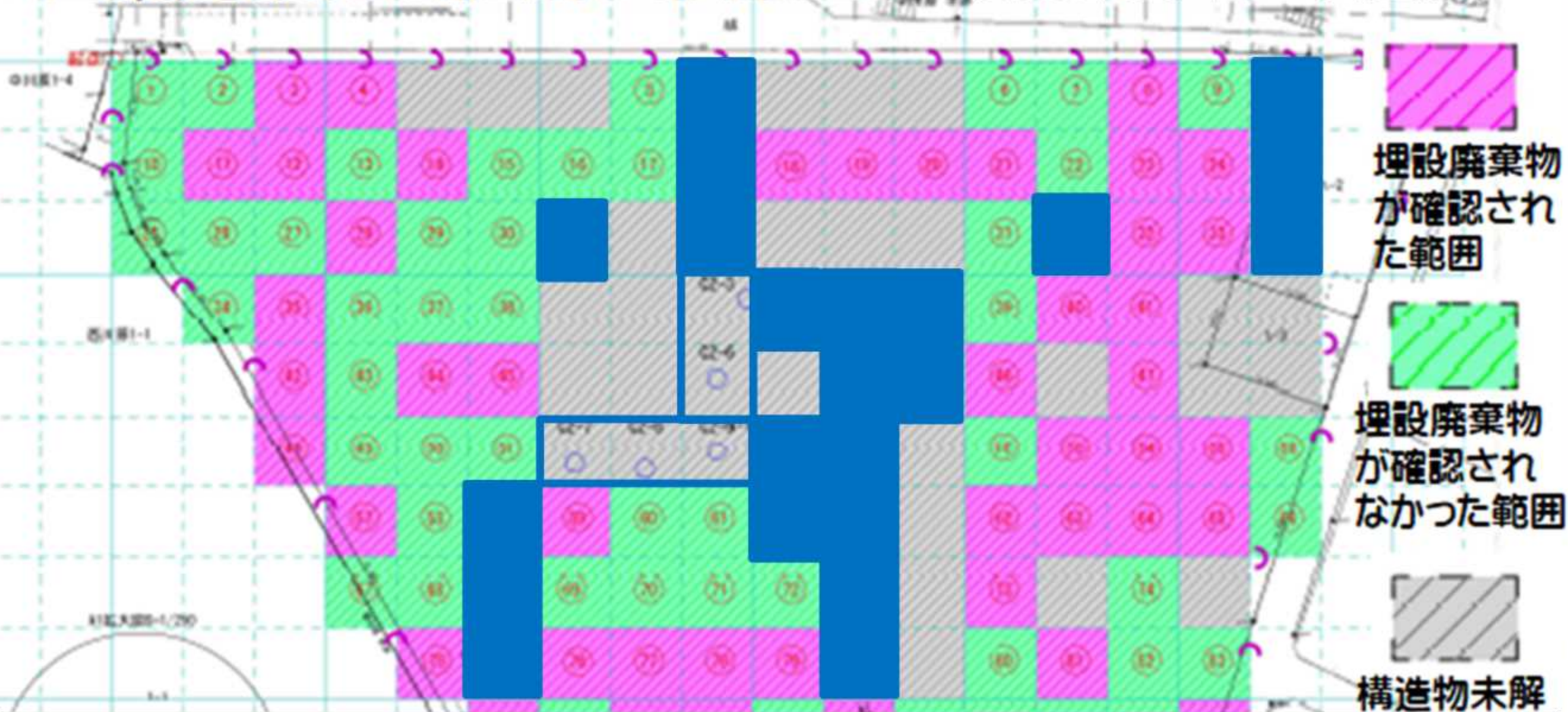
検討を進めていく

【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



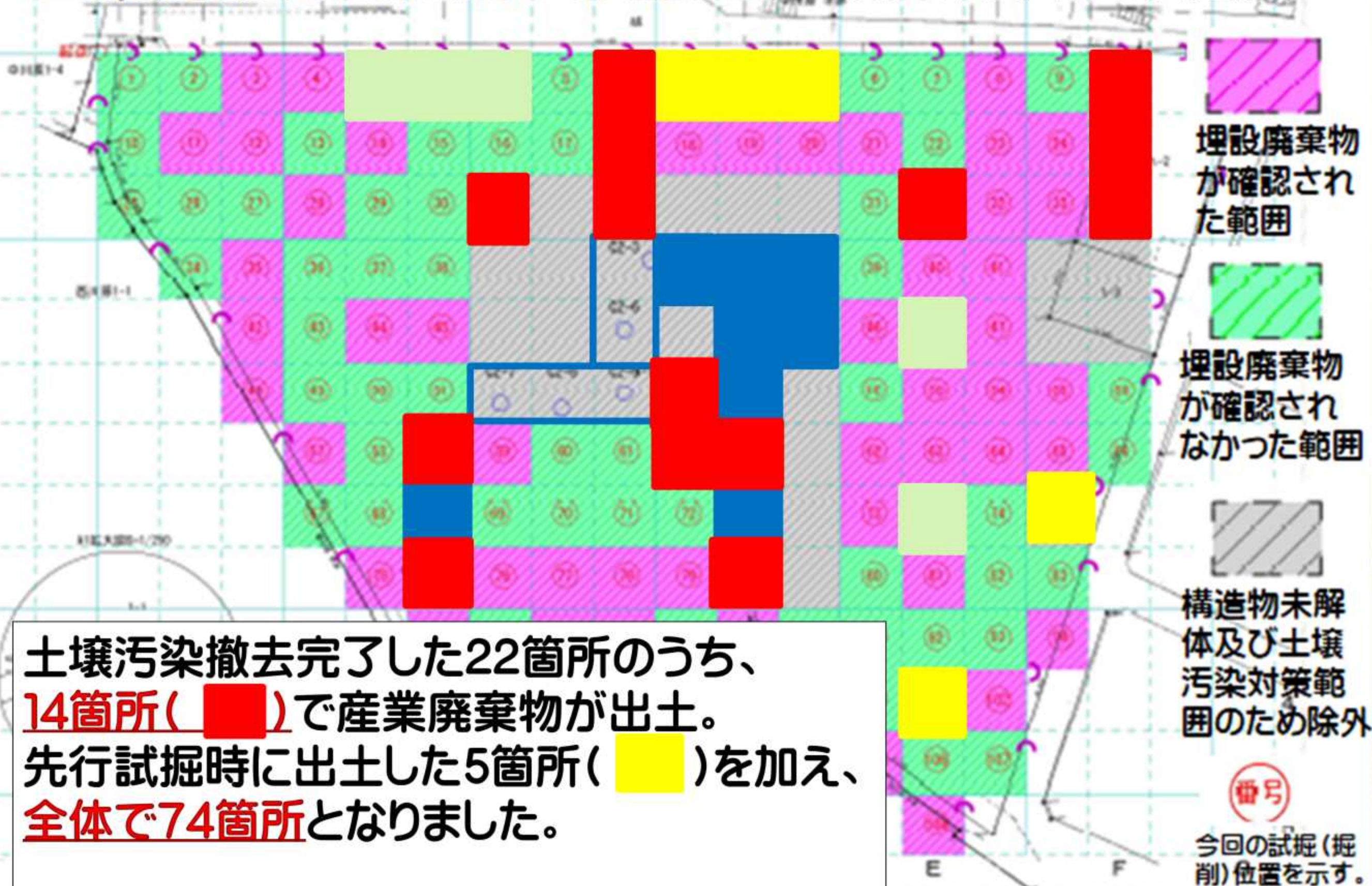
産業廃棄物試掘調査結果図（土壌汚染対策工事進捗）



全27箇所中、**22箇所**の汚染土壌撤去完了（11月8日時点）

- ：汚染土壌撤去完了箇所
- ：未作業（11月末までに完了）

産業廃棄物試掘調査結果図（土壌汚染対策工事進捗）



産業廃棄物埋設状況（土壌汚染部分途中経過）





ご意見・ご質問



【第2部】売却に関するサウンディング 調査の進捗について

第5回ワークショップ ワークシートまとめ 【第2部】

	用途	具体例	周辺の住環境への影響			
			Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ
①	工業用途 (近隣環境の悪化がないこと)	工場等	・騒音や周辺道路の混雑への影響が予想されるため、工場は×	・工場の内容による。騒音が発生するようなものは× ・税収が多く入るような向上なら○ ・東西南北すべてで道路が細く、交通渋滞が心配。 ・進入車両数が未知数。 ・環境汚染による生活環境の悪化が心配。	・静かな工場なら△ ・騒音など不安が大きい×	・論外。排ガスや大型車両が心配。 ・植物系プラントならあり。 ・市税収的には良いかもしれないが・・・。
②	商業用途	スーパー・ ドラッグストア・ ホームセンター・ ファミレス・ オフィス・ 物流施設等	・人の出入りが多くなる商業施設は× ・スタートアップの事業所○ ・オフィス等の働く場所○	・搬入や利用者の車両が増加し、交通渋滞を引き起こす。治安も悪化する。 ・近隣の商業施設と競合し、短期間での閉店もあり得る。 ・どんな店舗がくるかどうかによる。 ・スーパー、コンビニ、ドラッグストアならよい。	・サテライトオフィス（若者向け）○ ・交通配慮が必要になる× ・すでに近隣にあるので△	・この周辺はすでに充実している。住民以外の出入りが増加することは避けてほしい。 ・パチンコ、ゲームセンター等若者が夜に集いそうなところや犯罪につながりやすいことは避けて。
③	居住用途	マンション	・マンションであれば売却価格が高いため、○ ・高さ制限は必要。 ・格調の高いマンションがよい。	・勝手に西つない。 ・人口減を見越して規模の小さいマンションがよい。 ・戸数が多いため進入車両数は多くなる。 ・日当たりが悪くなるので高層マンションは× ・用途が準工業地域なので、何でもできてしまう	・小中学校のキャバなどは大丈夫？△ ・景観も考慮して欲しい。○ ・特に住環境など代わり映えない。○	・税収効果が最も高い。 ・小中学校の受け入れが心配。 ・住民が増えて良い。 ・マンション住人である。このあたりは、緑が多いまちと感じている。
		戸建て住宅	・戸数も多くないため○	・戸数は多くない。 ・通学にも適している。 ・住環境が現在とさほど変わらない。 ・高層ではないため日照も影響がない。 ・売れないリスクが少ない。	・景観も考慮して欲しい。○	・住環境が守られる。 ・マンションに比べると、産業廃棄物が出ていた際の責任の所在があとから問題にならないか心配（マンション事業者の方が1事業者の責任できちんと処理してくれそう。）。 ・もう充分ということはない。むしろ、高齢化に備えて社会的に必要施設である。
④	その他	病院・ 社会福祉施設・ 高齢者施設・ 研究所等・ その他 ()	・市内で不足している施設を誘致 ・病院は規模による。大規模だと救急車の音が困る。× ・（市営）立体駐車場（近隣マンションの駐車場が不足しているため） ・これだけは嫌だという施設以外を選択するのはどうか。 ・防災施設	・研究所や大学なら緑地を残しやすいがマッチングできるかどうか。 ・交通量が増加するが、病院や社会福祉施設は○ ・老人ホームは○ ・10,000㎡という面積でこういった施設を作ると巨大施設になってしまうが、ホーユーのような研究施設なら○	・スポーツ施設、塾、集会所などの複合施設○ ・福祉施設は夜間救急車の騒音がある。×	・マンション事業者より財政面で優位なのは、本社が儲かっている法人、研究所等をもってくることである。 ・募集期間を長くとったり、新聞等大きな法人の購入意欲が沸くようにされたり公募できるとよい。 ・子どもに関する教育施設

サウンディング調査の概要

日程

令和6年

9月30日(月)から11月29日(金)まで

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

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

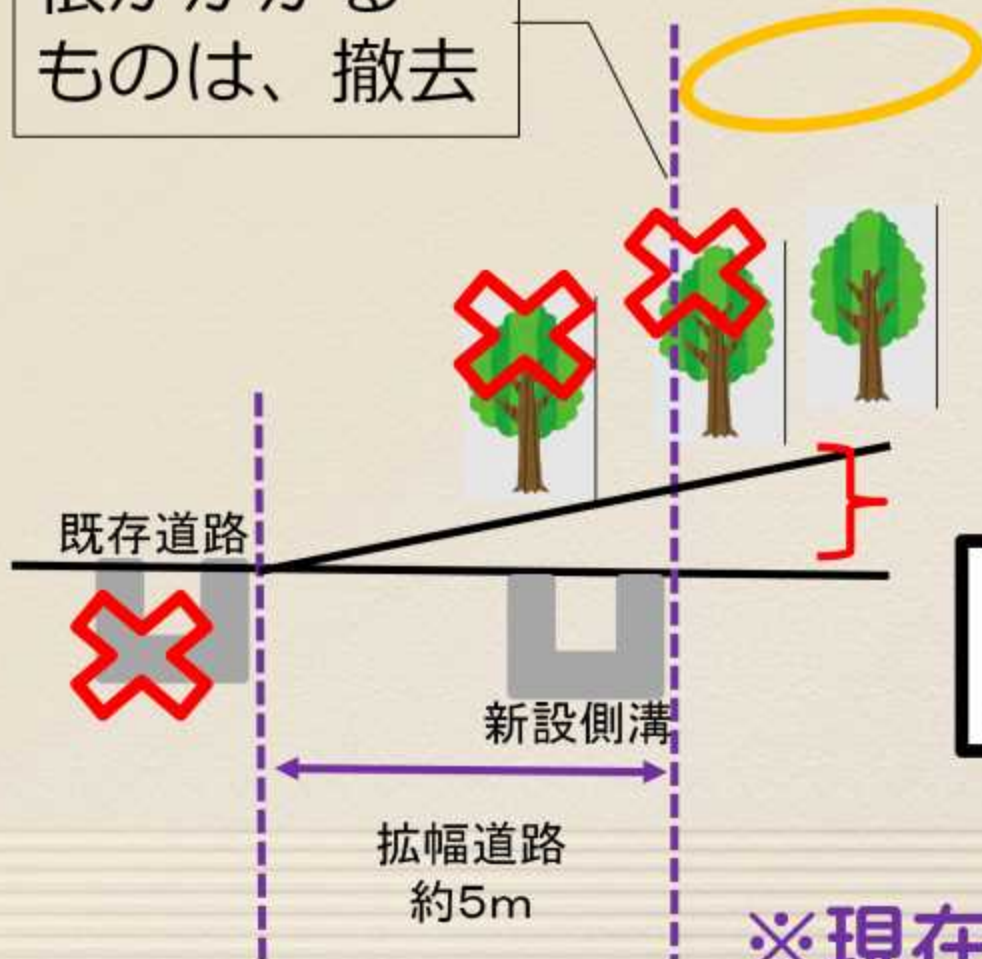
売却範囲
(西側) 約7割

緑地範囲
(東側) 約3割

北側道路の樹木について

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



高低差
の処理



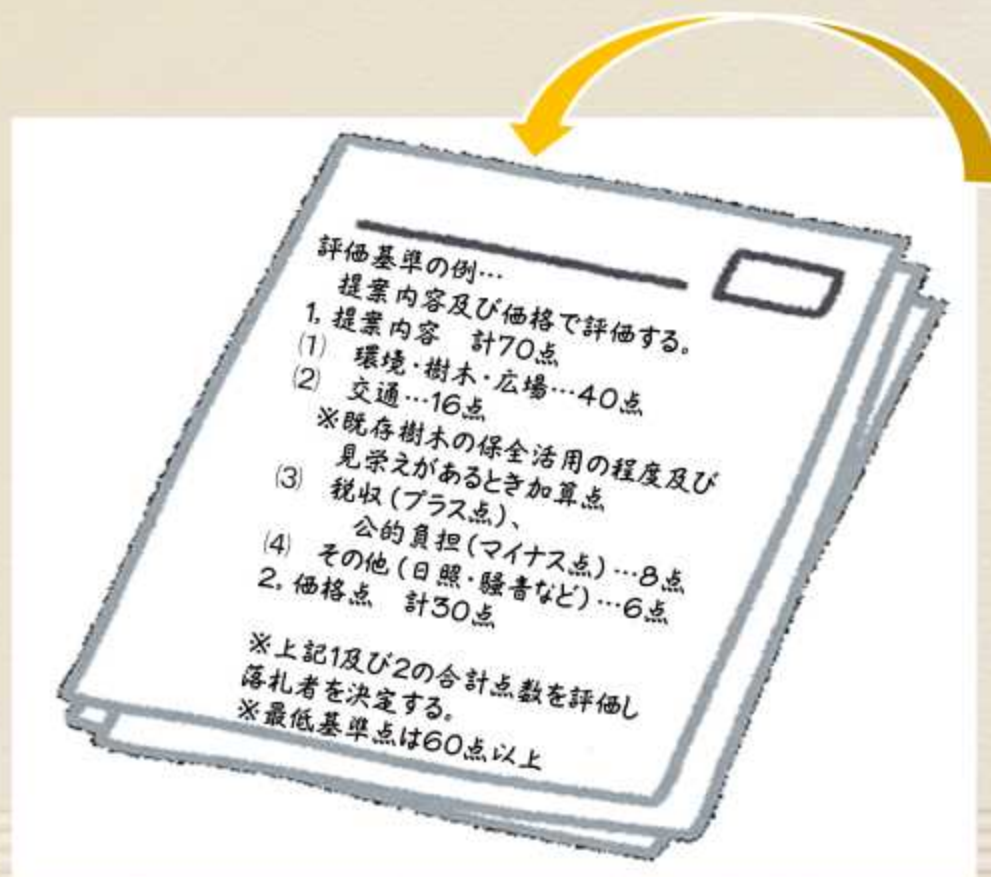
土地購入事業者の設えによる

※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。

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】

価格 + 提案内容

”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) 本日	第7回 12/15(日) 予定	第8回 2月頃予定
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

市所有緑地の産廃の撤去方針について

ワークショップ①

産廃を**残し**、
今の緑地を活かす

or

産廃を**撤去し**、
新たに計画する

【メリット】

- ・既存の緑地を保全・活用できる
- ・工事費が安価になる

【デメリット】

- ・高木の管理費がかかる
- ・利用形態に制限が出てくる

【メリット】

- ・高木の管理費が当面不要となる
- ・空間を自由に計画できる

【デメリット】

- ・既存の緑地が失われる
(緩衝帯機能がなくなる)
- ・工事費が高額になる

第5回ワークショップ ワークシートまとめ 【第3部】

	用途	周辺の住環境への影響			
		Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ
① 井戸		・自然湧水するくらい水位があるので、樹木が育ちににくい。同じく水はけが悪いため、スポーツ系の広場にすると思えない日が多くなる。	・水遊び場	・飲用水にできるのか。 ・ビオトープ	・噴水、水遊び場、自家発電、災害用浄水場 ・井戸の面積分、市有地にとられて緑地面積が減るなら井戸はいらない。 ・飲み水にできないなら犬用のトイレ水として使う。
② 築山		・樹木は現状のままで竹林は別の樹木を移植。 ・現状の樹木を残しつつ、間伐し見通しをよくする。	・大きい森林でなくてもよい。 ・樹木の寿命によって取捨選択 ・木を緑地の中央に！	・移植	・アスレチック ・樹木の中のトイレ、ベンチ、デザイン性の高い、人が見に来るような施設 ・遊歩道
③ 広場		・原邸公園のような芝生中心の公園が良い。 ・遊具ではなく、芝生広場。	・ドッグラン ・インクルーシヴ遊具 ・ベンチ、トイレ ・広場を多くとって遊具を少なく。	・遊歩道	・芝生、ボール遊び、ドッグラン、小中学生が使えるテニスコート・フットサルコート ・ご近所さんの集まる場所（絵画、演奏ができるスペース） ・イベントスペース（個人事業主向け飲食店、剣道教室）、コーヒーショップ
④ その他		・並木程度で売却地と境界を作る。 ・大木がよいか、低木がよいかは意見が分かれるため、「市民」に決めてもらうしかない。 ・夜暗いので街灯を増加して欲しい。 ・路上駐車しにくい道路作りを！	・防災拠点的な機能 ・簡単に維持管理できる手のかからない公園 ・売却部分が高齢者施設になれば公園の利用もできる。 ・身体障がい者と幼稚園のような施設とコラボ	・落ち葉は市民ボランティア、高木などは市が管理	・売却エリアとの境にある2本の桜の木を残して欲しい。 ・外周の水路とため池を払い下げ。 ・保存樹指定、公開空地を設ける。 ・ヒマラヤスギは伐採。 ・下刈材を散布して安全緑地帯。駐車スペース。

旧香流苑土地意見交換会(第6回)

ワークショップ①

- ・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。

市所有緑地に必要な施設について ワークショップ②

前回多くのご意見をいただき、ありがとうございます！（別紙3）。



具体的には、**施設の絞り込みを進めて行きます。**

井戸や**広場利用**の検討いただきます。

（将来的な地域主体の維持管理も視野に入れて）

まずは、井戸の位置と状態を確認！



拡大



旧香流苑土地意見交換会(第6回)

ワークショップ②

- ・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、計画案を複数作成し

更に議論を深めていきたいと考えています！

次回、開催案内

12/15(日)13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

11/22(金) 〆切