

## 香流苑解体撤去工事について

令和7年4月  
くらし文化部環境課

### 1 香流苑解体撤去工事の進捗

- ・ 全体の約90%が完了
- ・ 残りの工事内容  
産廃撤去、井戸工事、浅井戸撤去、外構撤去、測量、整地

### 2 工期の延長

2/15の意見交換会で産廃撤去範囲が確定し工事開始が可能となったが、作業期間を精査したところ約2か月の工期延長が必要。梅雨など天候を考慮し3か月延長、令和7年6月末までの工期を令和7年9月末までとしたい。

### 3 変更契約

工事中に当初は想定できなかった内容の作業があったため、令和6年度に実施したものも含めて令和7年9月議会で変更契約議案を提出する予定。

#### 【主な増額変更内容】

#### (1) 産業廃棄物の撤去 (R7実施、9月末まで)

汚染土壌撤去作業をしていたところ、産業廃棄物の埋設を確認。売却範囲は全撤去、緑地範囲はコンクリート土間のみ撤去。

#### (2) 樹木の処理量増加 (R7実施、5月予定)

当初は敷地南東部の樹木は全残置、それ以外は全撤去という設計だったが、意見交換会の結果から、売却範囲は敷地西部の一部を残置、緑地範囲はクスノキやツツジ、ムクノキなど数本のみを残置し、残りは全撤去。

#### (3) 井戸の設え変更 (R7実施、6月末まで)

緑地範囲にある3本の井戸から自噴する井水を、今後は地中から東側接道地下水路に繋ぎ、北側の香流川へ放流するが、井水は鉄分を多く含むためメンテナンスが必要となるためマンホールなどを設置。

#### (4) 設計以外の杭撤去 (R6実施済み)

敷地内の掘削作業をしていた際に発見された杭を全撤去。

(5) 掘削時に湧出した地下水対策 (R6 実施済み)

投入室棟及び消化槽の地下構造物を撤去しようとした際、地下水が湧出し工事に支障が出たため、ウェルポイント工法を追加。

(6) 上川原 1-2 の土の入れ替え (R6 実施済み)

香流苑北側道路拡幅に伴い、香流苑西側の土地所有者と交渉し、上川原 1-2 の土地を補償地として契約するため、その敷地全ての土を深さ 2m まで入れ替え。

4 変更後の増加額

浅井戸撤去の工法変更などマイナス要素もあり現在精査中だが、1億円弱の増額となる見込み。

5 今後のスケジュール

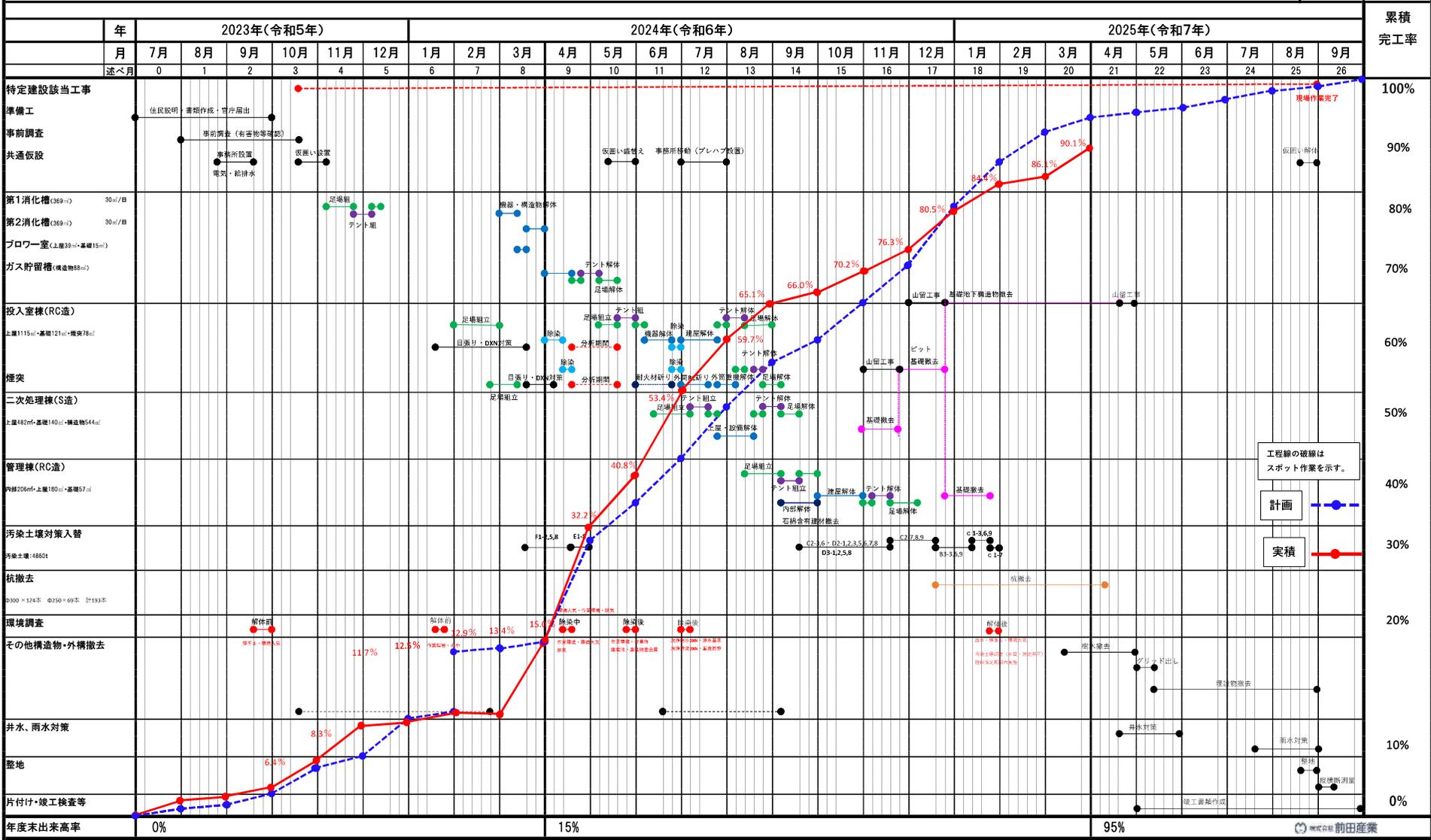
4 月中	工期延長二役説明 工期延長正副議長説明
5 月臨時会	工期延長全議員説明（全員打合せ会）
5～6 月	周辺住民へのポスティング周知
5～8 月	産業廃棄物撤去
9 月定例会	契約変更議案議決
9 月末	工事完了
12 月定例会	尾張旭市への返還額歳出補正予算議案議決
R8.1 月	尾張旭市へ精算金返還

現場名 香流苑解体撤去工事 工事場所 愛知県長久手市上川原地内 (1-1, 1-2, 1-3)

発注者様 長久手市役所

承認 APP'D BY 作成 PREP'D BY 原

工事期間 2023年6月20日 ~ 2025年6月30日



工程線の破線は  
スポット作業を示す。

計画

実績

# 香流苑跡地の利用方針が完成しました

問 企画政策課  
☎56-0634

公共下水道の普及に伴い、その役割を終えた「し尿処理施設」香流苑の跡地利用についてこれまで8回の意見交換会(地区別開催を含めると延べ12回)を実施し、経緯や市の財政状況等を共有するとともに、土地の形状や市有地のあり方等のご意見をもとに、土地利用方針をとりまとめました。詳細は市HPへ。

なお、解体撤去工完了、売却部分の手続きを進めています。



## あなたのくらしに! 消費生活情報

問 地域共生推進課  
☎56-0551

### 【「パソコンのサポート詐欺」にご注意を!】

#### <トラブル事例>

パソコンでインターネット検索をしていると、大音量の警告音が鳴った。画面に「ウイルスに感染した可能性がある」と警告画面が表示され、問合せ電話番号が表示された。電話したところ、片言の日本語を話すオペレータに繋がりと、遠隔操作すると言われお願した。

「コンビニに行って、レジ周辺にぶら下がっているプリペイドカードを買ってきて」と言われたので、購入し英数字のギフト券番号を知らせたところ、エラーだと言われた。再度プリペイドカードを購入するよう指示され、別のコンビニに行きカードを購入し番号を伝えるもエラーと言われた。これを繰り返し、5軒目に行ったコンビニの店員が声をかけてくれ、これは詐欺だと気がついた。



#### アドバイス

- ・ウイルス対策ソフトを入れていても、このトラブルに遭う可能性があります。ウイルス感染の警告画面が表示された際は、まず一呼吸置いてみてください。ブラウザを閉じたり、パソコンを強制終了することで解決できる場合もあります。システムの復元や初期化する必要がある場合は、パソコンメーカーや購入した店舗、光回線業者等に相談してください。そのほかに電話相談ができる情報処理の専門機関もあります。
- ・大音量で音が鳴っても、画面に記載された電話番号には決して電話をしないでください。また、コンビニ等でプリペイドカードを買ってきてと言われたら、詐欺の可能性が非常に高いので注意が必要です。

騙されたかも?と思ったら早急に消費生活センターに相談ください。日程や時間はP.16へ。

- 愛知県消費生活総合センター  
☎052-962-0999
- 長久手市消費生活センター  
(市役所西庁舎2階 地域共生推進課内)  
☎64-6503

## 香流苑跡地の利用方針について

長久手市 企画政策課、環境課、みどりの推進課、土木課、都市計画課 R7.3

- 所在地：長久手市上川原1-1及び1-3（2筆）
- 面積：15,396.74㎡（登記簿面積）
- 都市計画：市街化区域、準工業地域、建ぺい率60%、容積率200%
- その他指定：洪水浸水想定区域（浸水予想1～3m・1,000年に一度）に該当（R1.8.30愛知県指定）

### 経緯

- 1 旧香流苑は、昭和50年から「し尿処理施設」として尾張旭市と長久手市で共同運用を行ってきましたが、公共下水道の普及に伴いその役割を終えました。
- 2 両市の協議により、本市が尾張旭市の土地共有持分を全て取得し、本市単独で跡地利用を検討することとなり、当初は全て売却する方針としていました。
- 3 売却方針を一度撤回し、市民との話し合いを求める地域住民からの陳情書等を受け、令和5年7月から地域住民との意見交換会を実施してきました。
- 4 意見交換会では、今後の市の財政見通し等を共有し、財源確保のために敷地全体の約7割を売却することについて、地域住民の理解を求めました。また、跡地の緑の保全の在り方や売却先用途の検討に加えて、跡地から産業廃棄物が出土したことから、その処理方法について議論を進めました。
- 5 売却部分の市場の需要調査及び売却条件の検討にあたり、民間事業者へのサウンディング調査を実施し、その結果を意見交換会で共有しながら、地域住民、市、民間事業者の意向をふまえた売却条件の検討を進めました。

### 跡地の利用方針について



#### ①市緑地(約4,300㎡)について

- ・3箇所の井戸は、市有地の緑地に含めることとします。また、鉄分が多い水質であり、除鉄装置の設置費や維持管理費を踏まえ、井戸の利用はしない方針とし、地下を通して香流川への排水処理とします。
- ・既存緑地を活かすため、地中産業廃棄物は、一部を除いて撤去しないこととします。
- ・広場エリアは、今まで積み重ねた意見交換会での意見を踏まえつつ、令和7年度に実施する詳細設計の中で、周辺住民や売却事業者と意見交換を行い、具体的な設えを決めていきます。
- ・散策路エリアは、売却地と東側上川原地区の低層住宅との緩衝帯としての機能を残しつつ、防犯面の配慮や将来にわたり良好な緑地とするため間伐を行い、散策路としての整備を行います。

#### ②売却地(約10,000㎡)について

- ・地域の住環境に配慮するため、価格と提案内容による総合評価型プロポーザル方式で売却先を選定します。
- ・試掘で確認された産業廃棄物、土壌汚染土は、全て撤去します。建物は解体し、更地（存置緑地は除く）として売却します。
- ・公募時における存置緑地は、左図の2箇所とし、存置緑地の活用、住環境への配慮、回復緑地及び敷地の地域開放等の提案は、売却先選定時の評価対象とします。（※ 詳細は、公募要項で公開します。）

全8回（地区別開催を含め延べ12回）の意見交換会を実施  
⇒詳細は裏面へ

- ①敷地東側(約4,300㎡)は、市緑地として利用する。
- ②敷地西側(約10,000㎡)は、財源回収のため売却する。
- ③敷地北側は、歩道付きの9m道路として整備する。



#### 今後のスケジュール（予定）

- ・解体撤去工事終了 ～令和7年6月末
- ・売却地の公募手続き開始 令和7年7月～
- ・市緑地の詳細設計 令和7年度下半期（売却事業者確定後）
- ・道路拡幅工事 令和8年度～
- ・市緑地整備（関連事業の見通しが立った後） 令和8年度以降

## 地域住民との意見交換会の経過概要

第1回（令和5年7月）意見交換会では、これまでの売却方針を一旦白紙とし、一から市民とともに検討を始めました。また、みんなで作るまち条例の理念のもと、解体撤去工事の進捗を共有し、現地視察を織り交ぜながら、地域住民と跡地の利用の方針について、ワークショップ形式等での検討を重ねてきました。

どなたでも途中参加できるように資料や議事録は市ホームページで公開し、各回毎に必ず振り返りを行う等の情報開示に努め、延べ297名の方に参加いただきました。

下記は、これまでの意見交換会の経過を概要としてとりまとめたものです。

詳細は  
こちら↓



問い合わせ先代表  
市長公室企画政策課  
0561-56-0634  
seisaku@nagakute.aichi.jp

**清算事業にかかる費用**

尾張旭市持ち分の購入額 4億5000万円	解体撤去工事費 3億2000万円 長久手市負担分 (全体5億5000万円)
-------------------------	--

【参考】  
清算事業とは別に、道路拡幅事業には、別途費用が発生します。

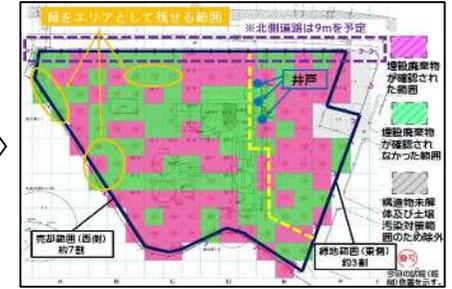


### 産業廃棄物発覚（調査前）



### 産業廃棄物の調査後

### サウンディング実施



### 第2回（令和5年11月）

旧香流苑の清算事業には約10億以上の費用負担が見込まれ、基金を取り崩して実施しています。今後、市が予定している小中学校空調改修事業等の大規模事業の実施には、取り崩した基金を積み戻す必要がある等の財政状況を共有し、跡地を全て市有地とする事は困難であり、緑を保全しながらも一部を売却していくことについて、地域住民の理解を求めました。

### 第3回（令和6年3月）

改めて跡地清算に係る市財政上の課題を共有したうえで、事務局が作成した緑地を残す4つの範囲案についてワークショップ形式で検討しました。まとまった緑地を残せる、管理上もまとまっていた方が良い等の理由から敷地東側を緑地とする「I型」のご意見が多数を占めました。

### 第4回（令和6年5月）

敷地北側の道路拡幅や広場等を含め、より正確な図面（産業廃棄物調査前）を作成しました。売却範囲内の緑地は、民間提案による緑地保全とし、井戸を市有地に含める形状で検討し、全体の約7割を売却していく事への理解を求めました。

### 第7回（令和6年12月）

産業廃棄物と樹木の存置について議論し、市緑地は樹木を活かすため「残置」、売却部分は土地評価を高めるため「除去」となりました。また、サウンディングで事業者から要望のあった売却地の二方向道路付きについては、土地評価額の向上が期待できる一方で、地域住民から東側住宅地への車の流入を懸念するとの声がありました。

### 解体撤去工事中に産業廃棄物の埋設が判明 第5回（令和6年9月）



解体撤去工事の土壌汚染撤去作業中に産業廃棄物の埋設が判明しました。試掘調査の結果（令和6年5月から令和6年8月まで）、108か所中55か所から産業廃棄物が出土しました。これらは人体には影響を及ぼさないものですが、産業廃棄物を撤去するには、既存樹木の伐採・伐根が必要となり、これを踏まえた検討が必要となりました。

### 民間事業者へのサウンディング調査の結果概要 第6回（令和6年11月）

- ・藤が丘駅から徒歩15分という立地、面積からマンション等の用地として魅力的。
- ・戸建て住宅は、道路築造が必要であり、土地を安く取得しなければ採算が合わない。
- ・井戸は活用できないので、売却地から除外または閉塞を希望する。
- ・二方向道路付き（北・東）の敷地になると設計自由度が上がる。
- ・15m～20mの高木の管理は困難。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。
- ・再生緑地等として売却地の一部を地域開放することは検討可能。

売却部分の条件検討にあたり、9月30日から11月29日まで民間事業者へのサウンディング調査を実施し、土地需要、井戸や既存樹木の活用・管理等について意見を伺いました。

## ポスティング分担(案)

5月号広報納品日(配達員に引き渡される日) 4月25日(金)午後

地区名	人口	世帯	分担
下山	560 人	219 戸	1
櫛木	226 人	100 戸	1
上川原	1,011 人	457 戸	2
下川原	990 人	454 戸	3
中川原	5 人	2 戸	4
西原山	2,411 人	869 戸	4
東原山	1,634 人	666 戸	4
荒田	1,238 人	440 戸	5
南原山	427 人	175 戸	5
原山	69 人	36 戸	5

- 1 企画政策課
- 2 環境課
- 3 みどりの推進課
- 4 土木課
- 5 都市計画課

売却先サウンディング調査 候補者

取扱注意

	会社名	資本金 (億円)	これまでの接触の経過				特記
			今回	前回	個別	その他	
			R7	R6			
1			○	○		R5年度 (1/22)	
2			○	○			
3				○			
4				○			
5			○	○			
6					○	R5年度 (4/10) R6年度 (1/15、2/20) R7年度 (4/4、5/9)	
7					○	R6年度 (3/4)	
8					○	R7年度 (4/15) 窓口営業	
9					○	R7年度 (5/20)	
10					○	R7年度 (5/26)	

【サウンディングで聞き取りした土地利用案】

1		8/27	マンション
2		8/26	サ高住 + 戸建住宅
5		8/20	複合用途 (住宅 + 小規模商業)

## 旧香流苑公募型プロポーザル実施要領【概要】

### 1 対象物件に対する土地活用の考え方

令和5年7月から地域住民との意見交換を実施し、その結果として市から以下の3点に配慮を求めます。

- (1) 住環境（圧迫感、プライバシー、日照、騒音、防犯、衛生）
- (2) 交通環境（利用者制限、渋滞対策）
- (3) 自然環境（緑の保全・創出）

### 2 土地活用条件等

#### (1) 土地活用条件及び制限事項

- ア 風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に供するものでないこと。
- イ インターネット異性紹介事業を利用して児童を誘引する行為の規則等に関する法律（平成15年法律第83号）第2条第2項に規定するインターネット異性紹介事業に供するものでないこと。
- ウ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これに類するものに供するものでないこと。
- エ 無差別大量殺人行為を行った団体の規則に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所その他これに類するものに供するものでないこと。
- オ 宗教活動や政治活動に供するものでないこと。
- カ 主たる用途が遊戯施設でないこと。
- キ 主たる用途が公衆浴場でないこと。
- ク 主たる用途が一般車両の往来が著しく頻繁な店舗等でないこと。
- ケ 主たる用途が工業であっても大型車両の往来及び騒音を生じさせないこと。
- コ 周辺環境を悪化させるおそれのある用途に供するものでないこと。

#### (2) その他の条件

- ア 現状での引渡し（免責）で、引き渡し時期については（①本契約後すみやかに②道路整備完了後すみやかに）とする。
- イ 市道路拡幅事業及び下水道整備等をはじめとした公共インフラの整備と相互調整を図ること。

### 3 参加者の資格等

- (1) 法人とし、グループでの参加を認める。
- (2) 破産手続きの開始がされていないこと及び直近1年間の税を滞納していないこと。
- (3) 同一参加者が複数の提案をすることはできない。

### 4 審査委員会による審査

- (1) 審査委員会  
提出された企画提案書及びヒアリング審査により審査する。
- (2) 審査基準  
合格基準は6割とする。

評価項目		配点
導入機能	土地活用の考え方との適合性がある提案内容か	30点
運営計画	実現可能な長期的な運営計画となっているか	10点
行政運営への有益性	開発後の本市行政運営への好影響があるか。	10点
その他	その他、特筆すべき工夫等がなされているか	10点
価格	40点(最高額) × (買受け希望価格 ÷ 最高買受け希望価格) * 小数点第2位を切り捨て	40点
評点の合計		100点

### 5 提案下限価格

1,154,220,000円  
(113,000円/㎡ × 10,214.34㎡)

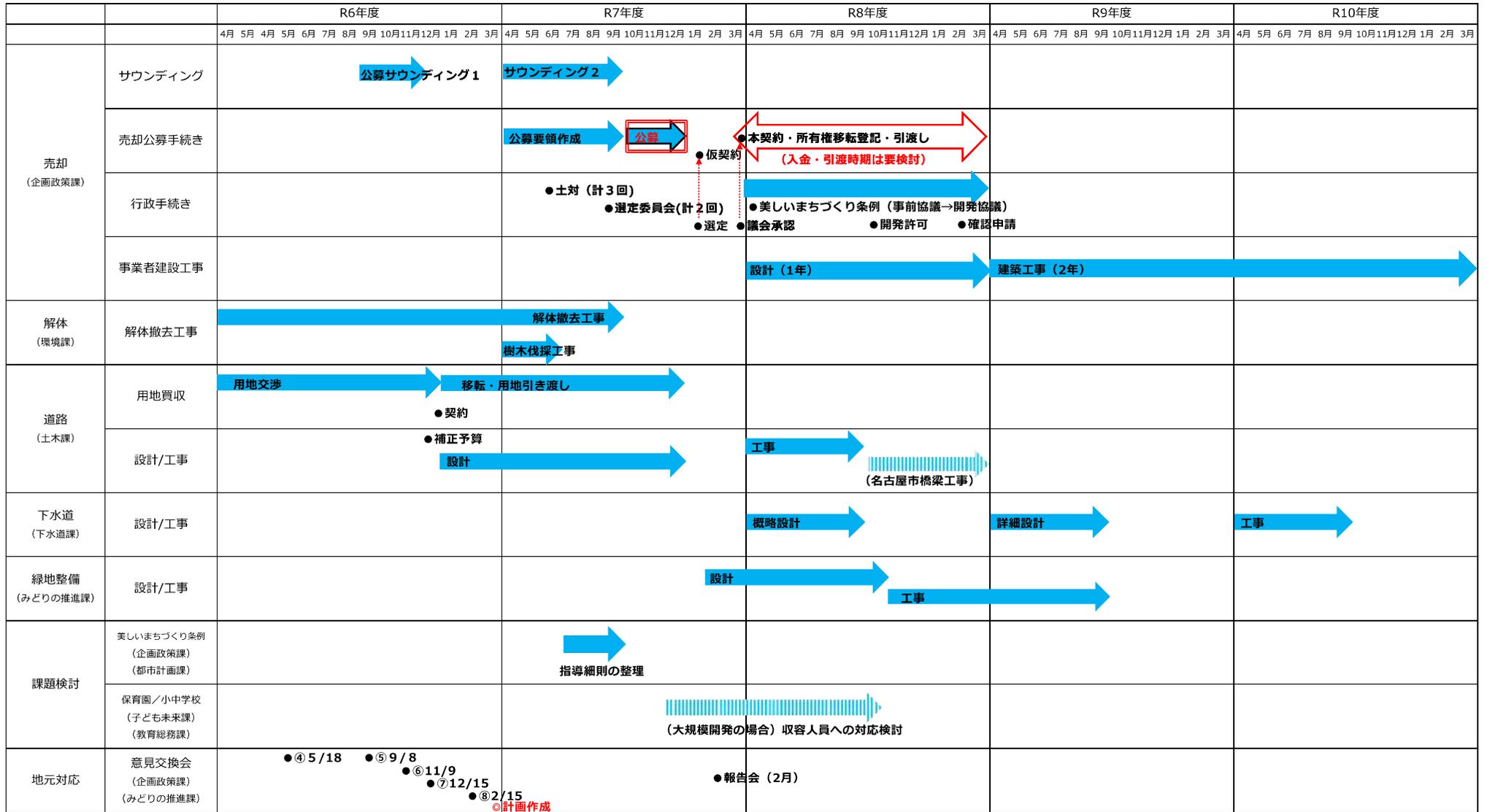
土地利用対策会議と選定委員会の所掌の整理

	土地利用対策会議	選定委員会
要綱上の目的	土地利用に関する諸問題について調査審議し、 <b>市域の総合的かつ計画的な有効利用と保全</b> を図り、 <b>秩序ある発展と良好な市民生活の確立</b> を期するため、長久手市土地利用対策会議（以下「対策会議」という。）を設置する。	市有地（上川原地内）活用公募型プロポーザルに関する応募者の <b>提案を厳正かつ公平に審査</b> するため、市有地（上川原地内）活用公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置する。
所掌	その他土地問題に関する調査研究等総合的な土地対策を推進するうえで必要な事項に関すること。 (1) 対策会議が必要と認める調査研究に関すること。 <b>(2) その他総合的な土地利用を推進するうえで必要な事項</b>	(1) 企画提案書の審査に関すること。 (2) プロポーザルの審査結果の市長への報告に関すること。 (3) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項
委員	9名 副市長 参事 市長公室長 総務部長 くらし文化部長 福祉部長 子ども部長 建設部長 教育部長	4名 副市長 参事 市長公室長 総務部長

日程と議題は、以下のとおり。

	土地利用対策会議	選定委員会
第1回 6/24 (火)	<b>【報告】</b> ・旧香流苑関連事業費の積算と市の支出・税収 ・これまでの接触事業者 ・産廃の試掘調査結果と残置した埋設物等の現況から存置樹木と売却への影響	

<p>第2回 7/30（水）</p>	<p><b>【協議】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各課の事業と公募条件について全体スケジュールとしての整理</li> <li>・売却事務での所管課の整理</li> <li>・不動産鑑定のおえ方</li> </ul>		
<p>第3回 8/28（木）</p>	<p><b>【協議】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土対の意思決定方法と選定委員の所掌・進行方法</li> <li>・開発協議指導細則の整理</li> <li>・サウンディング調査の進捗</li> <li>・公募要領<b>【概要】</b></li> <li>・価格と提案の割合</li> <li>・審査項目のおえ方</li> </ul>	<p>第1回 9月上旬</p>	<p><b>【決議】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公募要領<b>【本編】</b></li> <li>・審査項目</li> <li>・評価基準</li> </ul>
		<p>第2回 1月中旬</p>	<p><b>【審査】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プロポーザル</li> </ul>



## 不動産鑑定のお考え方について

○鑑定評価時点を R7.6.1 時点として、香流苑売却にかかる不動産鑑定評価業務委託を実施。

○旧香流苑の解体撤去工事の中で、下記のような状況が発生している。

- ・ 産業廃棄物の埋設状況を試掘調査したが、10mピッチでの調査であり、確認されなかった地点においても埋設物が存置する可能性が否定できないこと
- ・ 建築物の基礎杭の先端が一部で存置されており（※ただし杭撤去の過程で粉碎されている可能性が高い）、仮に撤去する場合には約4億円の撤去費が見込まれること

	マンション用地	戸建住宅用地
土地活用の自由度	高	低
購入用地の活用割合	高	低 ※購入用地の中で道路築造のための用地が必要
地下埋設物による影響	大 ※掘削深度や杭の打ち込み深度が深く、影響が出るリスクが大きい	小

「マンション用地」の方が鑑定評価におけるマイナス要素が大きくなり、

「戸建住宅用地」の評価の方が高価となる

113,000円/㎡ (373,553円/坪)

⇒ 総額 約11億5,400万円

参考：尾張旭市からの購入時 69,900円/㎡ (231,074円/坪)