

第77号議案

特定事業契約の変更契約の締結について

平成27年9月18日に議決を経た特定事業契約について、下記のとおり変更契約を締結したいので、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第12条の規定により、市議会の議決を求める。

平成28年12月1日提出

芦屋市長 山 中 健

記

- 1 契約の目的 高浜町1番住宅等大規模集約事業
- 2 事業場所 芦屋市高浜町1番4及び1番5
- 3 契約方法 総合評価一般競争入札
- 4 契約金額 変更前 金5,721,084,000円
変更後 金5,927,904,000円
- 5 契約の相手方
 - (1) 大阪市北区中之島三丁目3番3号(中之島三井ビルディング)
東レ建設株式会社
代表取締役社長 富山 元行
 - (2) 大阪府中央区南本町二丁目6番12号サンマリオンNBFタワー
株式会社石本建築事務所大阪支所

- 支所長 小林 務
- (3) 西宮市戸田町5番16号
平田建築設計株式会社
代表取締役 平田 裕之
- (4) 西宮市高松町20番21号
株式会社松田組
代表取締役社長 松田 隆
- (5) 大阪市北区中之島三丁目3番3号（中之島三井ビルディング）
東洋コミュニティサービス株式会社
代表取締役社長 宇都宮 直樹
- (6) 大阪市北区中之島三丁目3番23号
関電不動産開発株式会社
代表取締役社長 中森 朝明

変更理由

事業場所の土壌調査の実施により、ふっ素及びその化合物が基準値を超過していることが判明した場所の掘削による残土の処分及び景観法の認定に係る設計の変更に伴い、事業費が増加するため、契約金額を変更しようとするもの。

参 照

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律抜粋

(地方公共団体の議会の議決)

第12条 地方公共団体は、事業契約でその種類及び金額について政令で定める基準に該当するものを締結する場合には、あらかじめ、議会の議決を経なければならない。

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律施行令抜粋

(地方公共団体の議会の議決を要する事業契約)

第3条 法第12条に規定する政令で定める基準は、事業契約の種類については、次の表の左欄（原文では上欄）に定めるものとし、その金額については、その予定価格の金額（借入れにあっては、予定賃借料の総額）が同表右欄（原文では下欄）に定める金額を下らないこととする。

法第2条第5項に規定する選定事業者が建設する同条第1項に規定する公共施設等（地方公共団体の経営する企業で地方公営企業法（昭和27年法律第292号）第40条第1項の規定の適用があるものの業務に関するものを除く。）の買入れ又は借入れ		千円	
	都道府県	500,000	
	地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項に規定する指定都市（以下この表において「指定都市」という。）	300,000	
	市（指定都市を除く。）	150,000	
町村	50,000		

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業の契約金額の変更について

項 目	増 加 額	理 由
土壌調査	6,500,000円	<p>土壌汚染対策法の規定に基づき，県知事への届出に必要な追加調査を実施したため。</p> <p>変更後の調査費用(1)と変更前の調査費用(2)との差額 $(1) - (2) = 22,885,000 - 16,385,000$ $= 6,500,000$円</p>
残土処分	162,500,000円	<p>土壌調査の結果，「ふっ素及びその化合物」が基準値を超過している場所の掘削による残土を処分する必要があるため。</p> <p>変更後の残土処分の費用(1)と変更前の残土処分の費用(2)との差額 $(1) - (2) = 249,500,000 - 87,000,000$ $= 162,500,000$円</p>
設計業務	22,500,000円	<p>「景観アドバイザー」及び「景観認定審査会」からの指導・意見に伴い，設計変更の業務が必要となったため。 (変更内容は別図のとおり)</p>
増加額に係る消費税等相当額	15,320,000円	
計	206,820,000円	

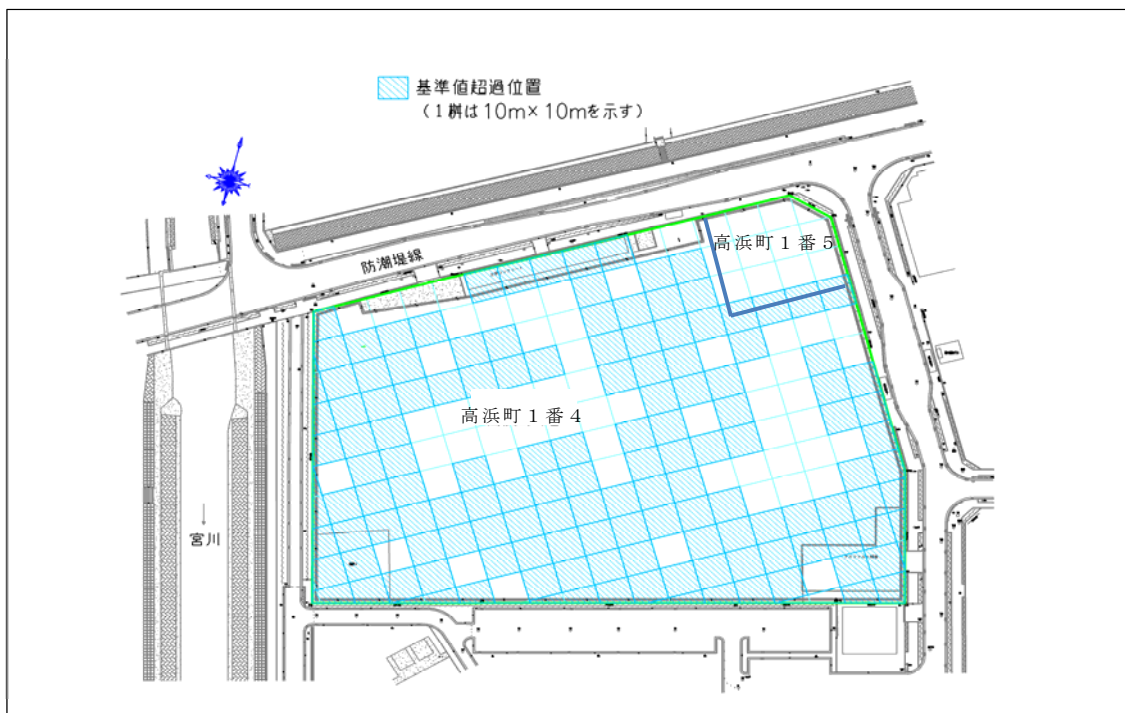
土壌調査結果について

1 調査結果

- (1) 指定基準超過物質
ふっ素及びその化合物
- (2) 検出最大濃度
溶出量：9.2mg/L，含有量：9,300 mg/kg
- (3) 基準値
溶出量：0.8mg/L，含有量：4,000 mg/kg
- (4) 人への健康影響について

周辺地域は地下水が一般的に常態としてそのまま飲用されていると認められず，上水道が敷設されていることから，人への健康影響のおそれはない。

2 調査位置図



景観法の認定に係る設計変更の内容について

【変更内容】

- ① 住宅棟のボリュームを分節するため、色彩計画を変更した。(立面図参照)
- ② 住宅棟のボリュームを分節するため、外壁化粧材(リブ)を設置した。(立面図参照)
- ③ 住宅棟のバルコニーの手摺は、室外機や洗濯物を隠すため、縦格子を横ルーバーに変更した。(立面図参照)
- ④ 中庭を外部に開くため、防潮堤線と中庭をつなぐ通路をB棟中央部に設けた。
- ⑤ A-2棟及びA-3棟の各エントランスをA-2棟及びA-3棟の間1か所に集約した。
- ⑥ 敷地の角地にスペースを確保し、宮川沿いの景観及び街区の角地の公共性に配慮するため、消防高浜分署の壁面線をA-1棟に揃えた。
- ⑦ 防潮堤線沿いへの圧迫感や景観に配慮するため、B棟北側の電気室と受水槽を中庭の集会所に併設した。

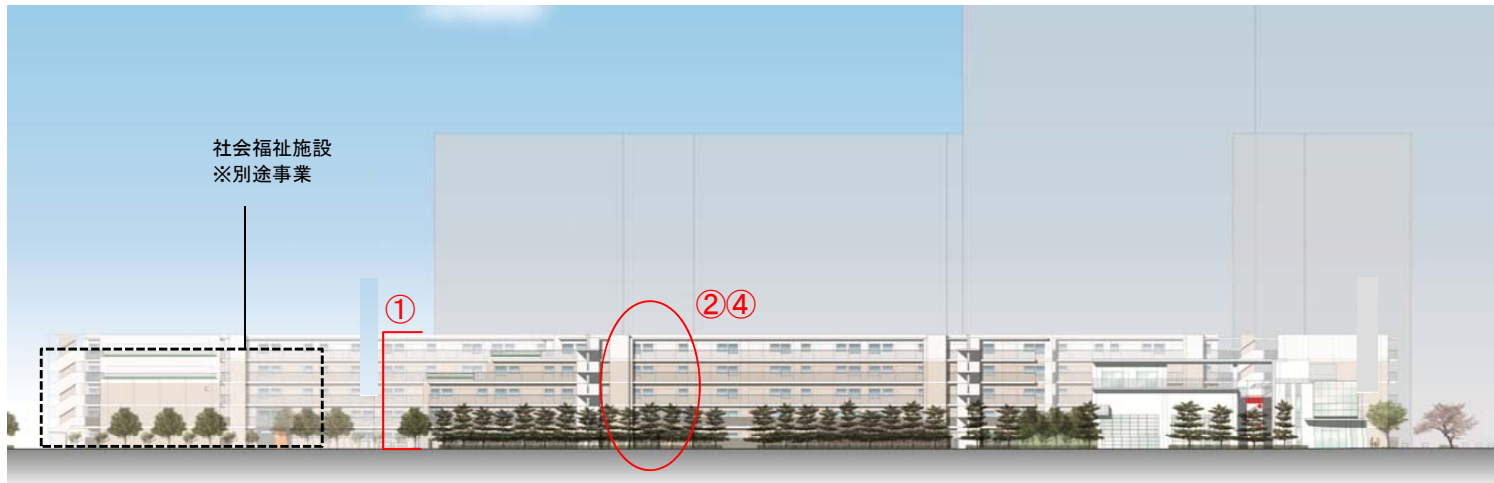
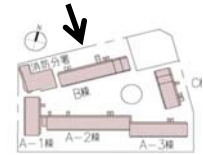


基本設計時

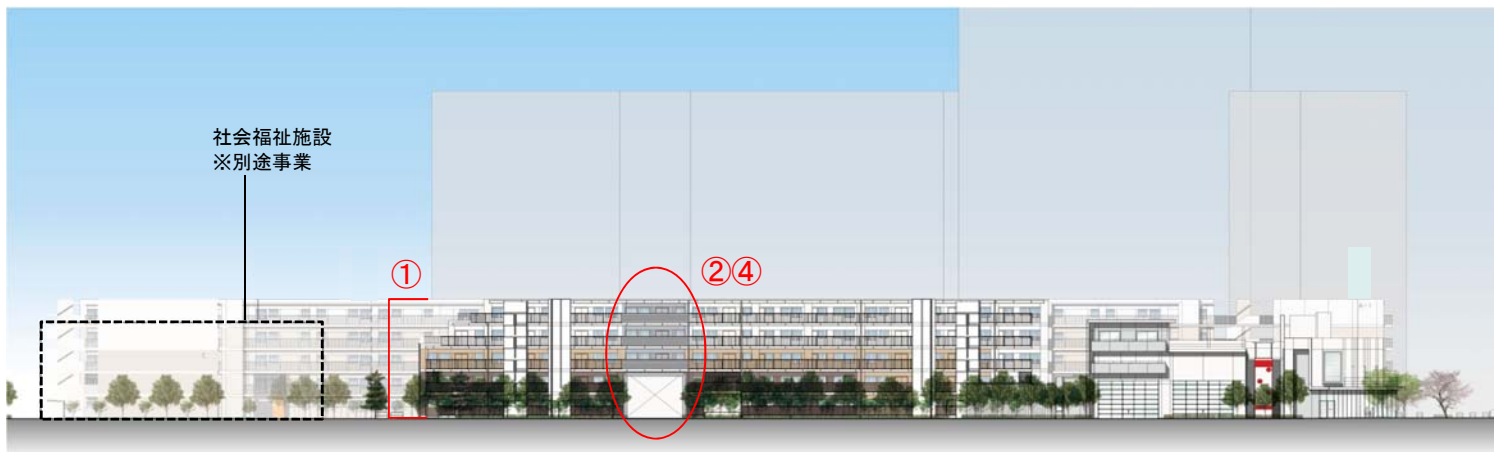


実施設計完了時

- ① 住宅棟のボリュームを分節するため、色彩計画を変更した。
- ② 住宅棟のボリュームを分節するため、外壁化粧材(リブ)を設置した。
- ④ 中庭を外部に開くため、防潮堤線と中庭をつなぐ通路をB棟中央部に設けた。



基本設計時



実施設計完了時

北側立面

① 住宅棟のボリュームを分節するため、色彩計画を変更した。



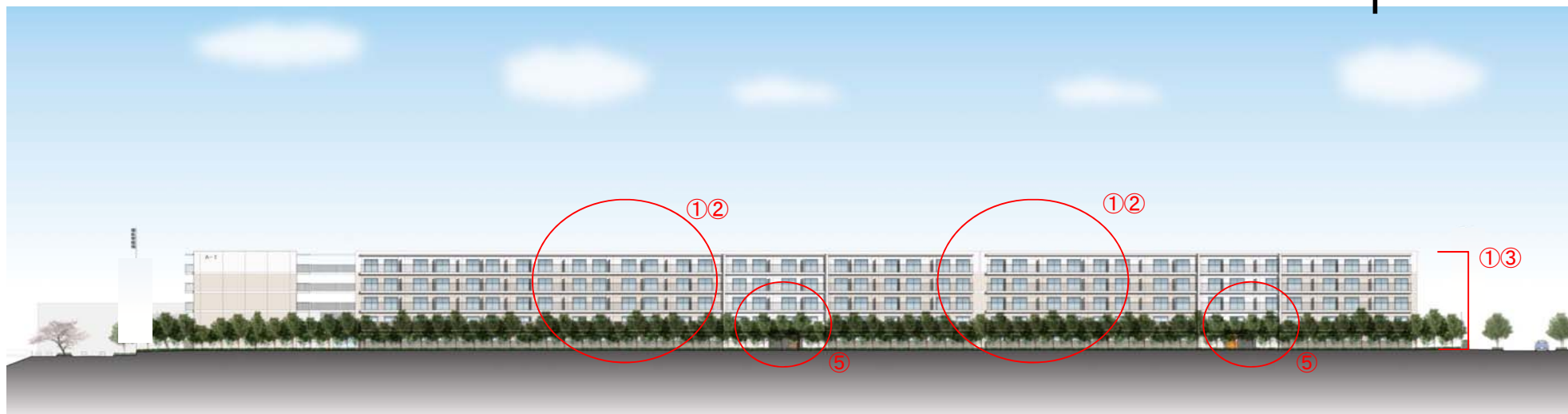
基本設計時



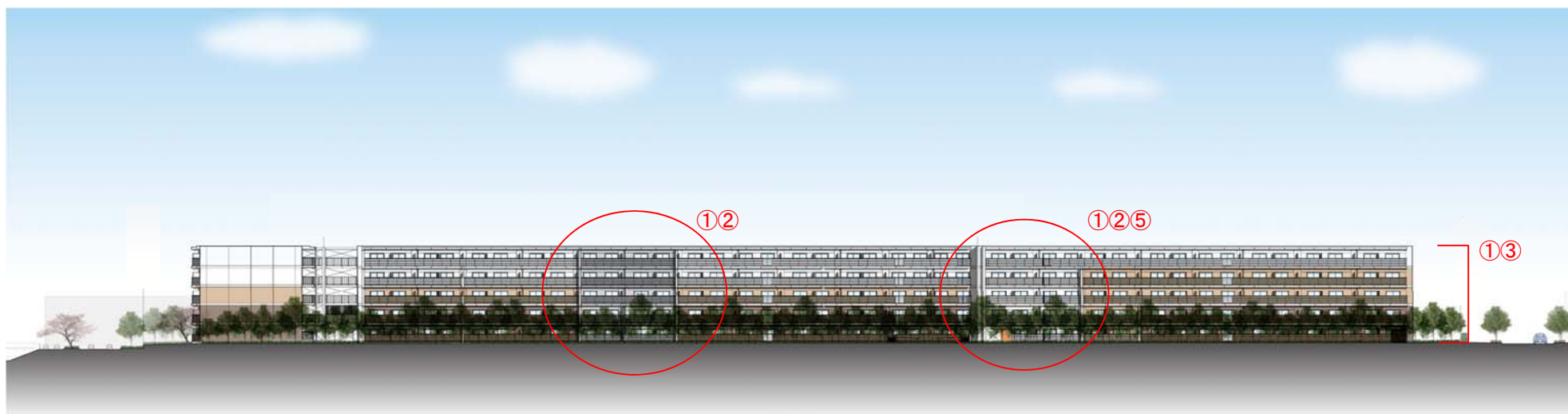
実施設計完了時

東側立面

- ① 住宅棟のボリュームを分節するため、色彩計画を変更した。
- ② 住宅棟のボリュームを分節するため、外壁化粧材(リブ)を設置した。
- ③ 住宅棟のバルコニーの手摺は、室外機や洗濯物を隠すため、縦格子を横ルーバーに変更した。
- ⑤ A-2棟及びA-3棟の各エントランスをA-2棟及びA-3棟の間1か所に集約した。



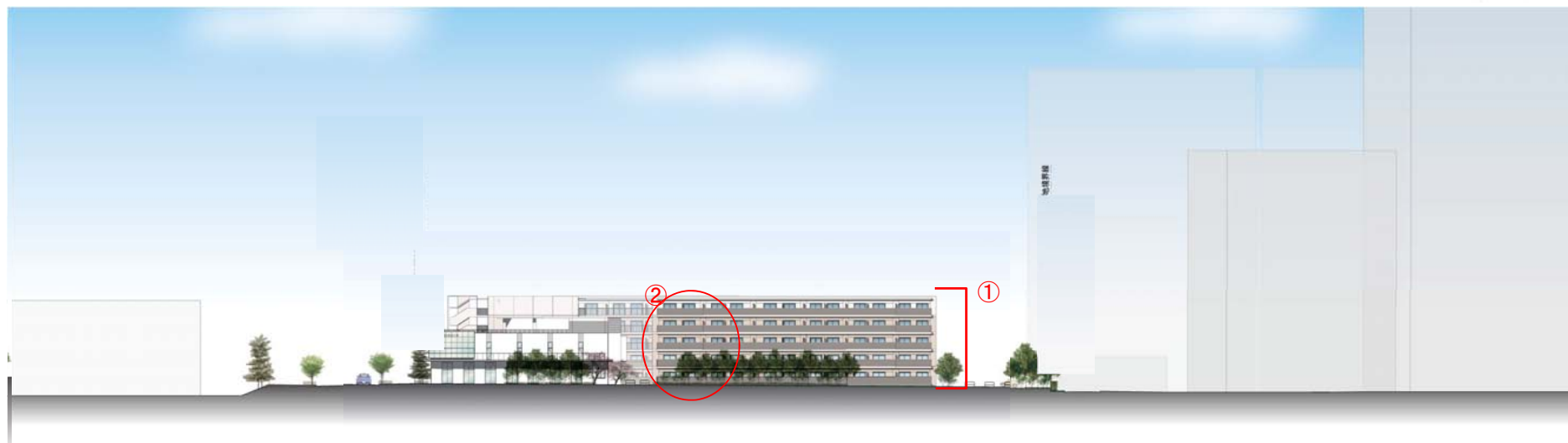
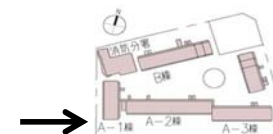
基本設計時



実施設計完了時

南側立面

- ① 住宅棟のボリュームを分節するため、色彩計画を変更した。
- ② 住宅棟のボリュームを分節するため、外壁化粧材(リブ)を設置した。



基本設計時



実施設計完了時

西側立面

事業の実施日程の変更について

業務内容	スケジュール	
	変更前	変更後
事業契約締結（本契約）	平成 27 年 9 月	平成 27 年 9 月 18 日
基本・実施設計，開発協議，各種申請等の行政手続	平成 27 年 10 月頃～ 平成 28 年 7 月頃	平成 27 年 10 月頃～ 平成 29 年 2 月頃
消防高浜分署の整備	平成 28 年 8 月頃～ 平成 29 年 7 月頃	平成 29 年 2 月頃～ 平成 30 年 2 月頃
建替住宅等の整備 社会福祉施設の敷地整備	平成 28 年 8 月頃～ 平成 30 年 2 月頃	平成 29 年 2 月頃～ 平成 30 年 8 月頃
建替住宅等の引渡し	平成 30 年 3 月頃	平成 30 年 9 月頃
建替住宅への既存 6 団地からの移転完了	平成 30 年 6 月頃	平成 30 年 12 月頃
既存住宅等の解体撤去（翠ヶ丘町市営住宅）	平成 30 年 7 月～8 月頃	平成 31 年 1 月～3 月頃
活用対象跡地の引渡し（南宮町，浜町の 2 市営住宅）	平成 30 年 7 月頃	平成 31 年 1 月頃
付帯事業 活用対象跡地の整備（民間住宅）	平成 30 年 8 月以降	平成 31 年 2 月以降