

摂津市議会

駅前等再開発特別委員会記録

令和5年6月16日

摂津市議会

目 次

駅前等再開発特別委員会

6月16日

会議日時、場所、出席委員、説明のため出席した者、出席した議会事務局職員、 審査案件-----	1
開会の宣告-----	2
市長挨拶	
委員会記録署名委員の指名-----	2
議案第58号の審査-----	2
質疑（野口博委員、松本暁彦委員、三好義治委員、南野直司委員）	
採決-----	10
閉会の宣告-----	10

駅前等再開発特別委員会記録

1. 会議日時

令和5年6月16日（金） 午前 9時58分 開会
午前10時43分 閉会

1. 場所

第二委員会室

1. 出席委員

委員長 塚本 崇 副委員長 南野 直司 委員 野口 博
委員 三好 義治 委員 松本 暁彦

1. 欠席委員

なし

1. 説明のため出席した者

市長 森山 一正 副市長 福渡 隆
建設部長 武井 義孝 同部次長 松倉 昌明 都市計画課長 杉山 剛

1. 出席した議会事務局職員

事務局次長 大西 健一 同局主査 松木 愛

1. 審査案件

議案第58号 工事請負契約締結の件

(午前9時58分 開会)

○塚本崇委員長 それでは、ただいまから、駅前等再開発特別委員会を開会いたします。

理事者から挨拶を受けます。

森山市長。

○森山市長 おはようございます。

梅雨空が晴れて、久しぶりにいいお天気になりましたが、そんな中、本日は駅前等再開発特別委員会をお持ちいただきまして、大変ありがとうございます。

本日の案件は、先の本会議で当委員会に付託されました案件について、ご審査を賜ります。何とぞ慎重審査の上、ご可決いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

一旦退席させていただきます。

○塚本崇委員長 挨拶が終わりました。

本日の委員会記録署名委員は、三好義治委員を指名いたします。

暫時休憩します。

(午前9時59分 休憩)

(午前10時 再開)

○塚本崇委員長 再開いたします。

議案第58号の審査を行います。

本件については、補足説明を省略し、質疑に入ります。

野口委員。

○野口博委員 おはようございます。

審査が一つだけですので、直接、間接的な部分になりますけれども、幾つか質問させていただきます。

ようやく具体的な工事が始まっています。いわゆる民間の会社の所有物を活用してこの工事を行うことになりますけれども、それを分かりやすく、まずご説明いただければと思います。

二つ目は、この前、千里丘駅西地区まち

づくりニュース第14号が届きました。そこで、特定建築者予定者が決定したというニュースがあります。

この選定に至る経過について、事前にインターネットで大和ハウス工業株式会社を代表構成員として、JVで出発するわけでありまして、得点が満点で140点に対して、94.4点で、応募も1社しかなかったと。1社の場合は選定理由に、1社のみであった場合の審査基準である価額提案配点を除く各評価項目の、5割以上の評価であったためと、理由づけがありますけれども、特定建築者予定者が決定に至る経過についても、教えていただきたい。

もう一点は、ご承知のとおり5月末が一応、公の立ち退きの期限でありました。これに関連して、その結果どうだったのかと、これから次の段階に入っていきます。令和5年度、解体も含めていろいろ動いていくだろうと思っておりますけれども、その方向性について。

以上3点、お願いいたします。

○塚本崇委員長 それでは、答弁を求めます。

杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、野口委員のご質問にお答えいたします。

今回の電線共同溝の整備に当たりましては、支障となる設備の移設を縮減することで、効率的に無電柱化を行うといった観点から、西日本電信電話株式会社、いわゆるNTT所有の既存設備を活用することとしております。

この施工におきましては、既存設備は現在供用しているため、既存設備への影響や安全確認等に専門的な知識や能力が求められることと、工事中に事故が発生した場合などの、緊急時に迅速な対応ができる体

制が必要となることから、既存施設を管理しているエヌ・ティ・ティ・インフラネット株式会社との随意契約によりまして、工事を委託する内容になっております。

続いて、特定建築者選定についてでございますが、権利変換計画が昨年12月15日に決定いたしまして、その後、12月20日から特定建築者選定のための募集を開始いたしました。その後、提案図書等の提出をいただいて、プレゼンテーション審査を実施して、決定しております。

業者の選定に関わる内容でございますので、摂津市市街地再開発事業特定建築者選定委員会につきましては、内容は非公開で進めさせていただきました。

今後、6月末には特定建築者予定者としております、大和ハウス工業株式会社を代表とするJVと、正式に基本協定を締結しようと進めております。

続いて、令和5年度の今後の予定でございますが、令和5年5月31日を明渡しの予定として、これまで進めてまいりました。

現在、一部残られている方がいまして、協議継続中のものがありますけれども、大半の方は移転いただいているところでございます。

6月に入りまして、一部残られている方に対しては、都市再開発法に基づく法的手続に入らせていただいております。併せて、これまでも協議してきたとおり、協議も継続しながら、法的手続も進めていくことで考えております。

今後、解体工事が本格化することになってきますけれども、解体工事の進捗に併せまして、下水道ですとか電線共同溝、こういった基盤整備を進めますとともに、埋蔵文化財の調査にも入っていくので、基盤整備は令和5年度中の完了を目指しており

ます。

以上でございます。

○塚本崇委員長 野口委員。

○野口博委員 NTTの所有物を活用させていただいて今回の工事を行うということではありますが、もう一つ、例えば事故が発生した場合、どういう対応になるのか。

その前に、いわゆる随意契約で委託をするけれども、工事が完成したときのチェックの在り方といたしますか、公共工事の場合、普通だったら工事監理者が指導して、ほとんど市が管理して、そういう流れで工事が終わっていきます。最終的な市の完了検査はどうなるのかというのが一つ。NTTの所有物を使いながらこの工事を行いますけれども、行った部分の所有関係がどうなるのかを、お聞かせください。

それと、5月末の期限を受けて、何人か、いわゆる権利変換計画がなかなか進まない、お話にあります。法律に基づく手続をしながらも、話合いを継続していくということでもあります。

千里丘駅東口の場合は、最終的に1軒、直前で代執行に至らず終わっているのですけれども、いろんな思いも当然ありますので、継続して話合いが大事だと思っております。それでも、結果どうなのかも含めて、現時点では代執行のことを、どう見ているのかを教えてください。

それと、特定建築者予定者のことですが、140点に対して94.4点というのが、70%にもいかないもので、1社というのも、なかなか判断が難しいかと思っております。決定過程における評価の問題について、分かりやすい説明をお願いします。

以上です。

○塚本崇委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、2回目の

ご質問にお答えいたします。

まず、事故発生についてでございますが、施工中の事故が仮に発生しましたら、当然、市が全く関与しないということではないですけれども、今回の工事監理を、そういった事故の対応を迅速にやっていただくこともあって、エヌ・ティ・ティ・インフラネット株式会社に随意契約で委託します。基本的には、まずはエヌ・ティ・ティ・インフラネット株式会社で対応していただくということになろうかと思えます。

工事が完成したときには、エヌ・ティ・ティ・インフラネット株式会社から、実際に施工を行う業者との契約等、そういった手続も今回の委託には含んでおるのですけれども、経理関係が明らかになるように進めていくことで、工事はやっていきます。経理関係とか、実際に整備がどう進んだか、我々が通常、工事発注をして完成したときに、図面とかを提出していただきますけれども、そういったものはエヌ・ティ・ティ・インフラネット株式会社でやっていただいて、完成したときにそれを我々でも検査をした上で、引渡しを受けることとなります。

出来上がったものにつきましては、電線共同溝の管路部分は市の所有になります。管路にそれぞれ通信ケーブルとか電線とかを入線しますので、その線自体は、それぞれの事業者の所有となります。

次に、代執行についてですけれども、個別には申し上げにくいところですが、これまで5月31日を期限として進める中で、多くの方にご協力いただいております。それでも一部残られている方がいらっしゃる状況の中で、どうしても法的手続を進めることは、必要になると判断をして、進めております。

ただ、我々は任意で契約をすることを、ずっと目指してやっております。実際に代執行にならないように協議を継続しており、その部分については一生懸命やっていきたいと考えております。

最後に、特定建築者の評価の部分ですけれども、今、資料を持ち合わせておりませんので、評価項目がどうかは、申し上げられません。評価につきましては摂津市市街地再開発事業特定建築者選定委員会の中で、募集要項を定めていくに当たって、我々が勝手に決めたということではなくて、評価項目をどうするか、配点をどうするかも、摂津市市街地再開発事業選定委員会でご議論いただいて、各項目で50%以上を取らなければならないという、基準も決定していただいております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 野口委員。

○野口博委員 完成した後の問題ですけれども、瑕疵担保期間といいますか、例えば、工事が終わり、供用開始しますと。例えば、10年間は事故が発生したとしてもこの事業者で対応することを含めて、完成後のいろいろな諸問題については、どういう流れになるのかを併せてお聞かせください。

特定建築者の評価の問題について、あまりにも低いので、疑問に思っているのです。今、ご答弁をされた、それぞれ50%を超えたという話であります。大体、指定管理者の選定だと70%か七十何%がAランクになると思うのですけれども、少なくとも最低70%は超えなければ、あかんのではないかという気が個人的にはしているのです。

そういう中で、140点分の94.4点ですので、70%に満たない。摂津市市街

地再開発事業選定委員会でいろいろなルールや、基準があって進んでいます。こちらから見て、70%を超えない評定で、しかも1社だけだけれども決めたという問題について、納得できる説明をいただければと思います。部長、どうでしょうか。

これが標準なのも含めて、分かりやすく説明をいただきたいと思います。

もう一点、別の問題で、権利変換計画を終わって今日に至っておりますけれども、いわゆる再開発に基づいて従前の評価をし、期限も切って進めています。法律によれば市独自で、いわゆる借家権者も借地権者も、土地の所有者も含めて、いろんな要望がこの間の作業の中で出てきたとして、それで行政として応えていったという例があれば、参考に聞かせていただきたい。

以上です。

○塚本崇委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、事業完成後の瑕疵の部分についてお答えいたします。

完成後は市が引渡しを受けてそのまま管理していくことになります。その後の維持管理は市が役割として担います。施工が明らかな原因として何か不具合が生じた場合は、当然、瑕疵があると思いますけれども、その瑕疵がどういう部分かということまでは、細かく決めている段階ではありません。例えば、整備が終わって、歩道まで出来上がって、歩いているだけなのに陥没したとか、そういったことがあれば、施工のときの埋め戻しが原因ではないかとなります。事案が発生したときに、現場状況を確認した上で、双方協議をすることになると思います。何でもかんでも、管理を受けたからといって市の責任になるということではないですけれども、今の段階で、

この場合はエヌ・ティ・ティ・インフラネット株式会社、この場合は市だという、はっきり、個別具体的に仕分けまでは行っていない状況ですので、事案が起こったときに確認をして、協議をすることになるかと思います。

以上です。

○塚本崇委員長 武井部長。

○武井建設部長 特定建築者予定者を決定するに当たって、満点が140点の中で94.4点という点数で確定したことについて、お答えさせていただきます。

選定につきましては、先ほど担当課長からも言いましたように、摂津市市街地再開発事業特定建築者選定委員会において、外部の専門の方に入っていて、募集要項から選定基準、それからプレゼンテーションを受けて、その評価をしていただいて、選定の結果を出していただいた過程がございます。

内容とか項目については、その摂津市市街地再開発事業特定建築者選定委員会で決定されておりますので、私どもから言うお話ではないかと思うのですけれども、私ども、事務局として担当させていただく中で、基本的にこの事業にふさわしい、資格や、能力があることを判断するのに必要な募集の基準をそこで決めていただいて、そして各項目について、もし1社であった場合は、いろいろな項目があるのですけれど、5割以上を獲得することで認めるという、事前の基準をつくる中で決めております。

先ほど事例を出されました、指定管理者の選定の場合、大体70%を超えているというお話があったと思うのですけれども、今回については内容が全く違いますし、今回やはり高層マンションということも含めて、かなり高度な技術を問う形になりま

す。一つ一つについてはかなり高度なレベルのこともお聞きしていたのかということで、点数的には満点のうちで94.4点でございますが、摂津市市街地再開発事業選定委員会では、この事業をするのに適する、十分な能力があると判断をされております。それを受けて、我々も特定建築者予定者を決定しております。

○塚本崇委員長 あと1点。借家人対応の事例ということで。杉山課長。

○杉山都市計画課長 委員がおっしゃられるような事例はございません。

以上です。

○塚本崇委員長 野口委員。

○野口博委員 事故が発生した場合には協力し合って対応することは最低の条件としてあろうかと思えます。ぜひ、初めてのケースかも分かりませんので、きちっと対応できるように、今後の協定書なり、いろいろなことを進めていただきたいと思います。

特定建築者予定者の問題については、今回の再開発事業は総工事費241億円です。そのうち、以前の資料では工事費が188億円と、200億円近い工事です。そういう工事を任せるわけです。

法律の改正によって、民間の事業者もこういう再開発事業に参入できるという法的な整備が2000年にできましたので、それからがらっと変わってきたと思えます。そんな中でこういう評定でいいのかという問題。一般的に見て70%以下でいいのかという疑問があるわけで、これはまた、そういう意見もあったということで受けとめていただいて、対応をよろしく願いしておきます。

以上です。

○塚本崇委員長 松本委員。

○松本暁彦委員 それでは、引き続いて質問をさせていただきます。質問自体は1点です。

契約の金額が約2億8,200万円で、この金額の妥当性を、説明していただければと思います。この令和5年度の予算では3億1,000万円で、当然予算内には収めているのですけれども、今回、随意契約で、入札ではないので、その金額の妥当性を、我々に分かるように説明をお願いします。

以上です。

○塚本崇委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、松本委員のご質問にお答えいたします。

今回の契約金額につきましては、エヌ・ティ・ティ・インフラネット株式会社から見積書を徴取して決定しております。それぞれの施工、工種の単価が分かる明細書まで提出いただきまして、その内容を確認しております。

通常、本市が工事発注をする際には市が積算を行います。それと同様の積算が行われていることを確認しております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 松本委員。

○松本暁彦委員 業者から積算をして、金額を提示されて、これが適切な金額であると認識をしたということでもいいのかを教えてください。

○塚本崇委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 お答えします。

積算の資料を頂いて、工種ごとの単価が分かるところまでは確認しております。ただ、実際にその労務単価とか、資機材の単価がどの金額か、そこまでの開示はいただいておりますので、その違いは多少ある

かとは思いますが。本市が積算した場合よりも、高い場合もありますし、低い場合もあるところで、そんなに大きな開きはないと考えております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 三好義治委員。

○三好義治委員 電線共同溝の委託に対する工事契約の件で、無電柱化のために行うと冒頭の説明がありました。契約相手はエヌ・ティ・ティ・インフラネット株式会社で、弱電関係を入れる電線溝だと伺いまして、では強電関係はどうするのが1点、疑問にあります。強電関係は関西電力の電線関係です。

それと、電線溝の関係について、この中には盛り込んでいないと言われておったのですが、どうするのがいろいろ疑問に思います。実際にこの平面図を見ますと、電線共同溝を入れていくところは、今回の高層マンションの区域と第2区域、A地区、B地区と、実際、基礎工事もやっているので、ビル内の工事関係に電線共同溝を入れていけば、改めて、摂津市が資産管理をする必要性はないのではないかと。

大概、ビルを建設して地下部分があった場合には、地下部分にケーブルラックを収納したり、それから配管ラックを入れたりするのが最新の工法であって、改めてビルを建設したら、ビルの本体以上に外構は全部掘削されます。そこに本来ならば、ビルの中に電線溝を入れるのか、外構に入れるのかが議論されるはずなんです。

今回、改めて弱電に対する電線共同溝を発注しなければならない、そもそもについて伺いたい。

○塚本崇委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、三好委員のご質問にお答えいたします。

まず、関西電力の電線がどのようになるのかでございますが、今回、関西電力の電線も含めて、電線共同溝には入線されることとなります。NTTの施設を活用いたしますので、NTTのものが入りますし、J:COM等の電線も入ることになります。

電線共同溝の整備につきましては、なぜするのかでございますけれども、まず、防災上の観点ですと、震災等が起こったときに、電柱の倒壊等が道路の啓開作業とかに影響することで、電線共同溝化をすることもあります。景観上の問題等を勘案しているので、この地域においても同様の考え方になるかと思えます。

委員がお示しの地下部分は、私が専門的にあまり分かってはいないのでけれども、今回電線共同溝を整備いたしますのは、市が管理する道路の部分に整備をしまして、建築敷地にはそこから引き込みをする内容となっております。

○塚本崇委員長 三好義治委員。

○三好義治委員 震災対応で建物本体と分離をしておきたいというご答弁だと理解しておきます。

無電柱化で、配管や電線共同溝の中に関西電力の配線やら弱電、NTT、J:COMやらKDDIやらいっぱい入ってくると思うけど、現在、地上でいけば、電柱とか放送線とかいう分について、道路管理者として占用料を頂いています。

先ほど、野口委員の質問で、電線共同溝の所有権の、管理者は摂津市になることは、今度、その電線共同溝を通させるために、摂津市は占用料を頂かないとあかんと思います。それが資料の括弧5番の、電線共同溝占用許可に係る資料の作成等に入ってくると思うのですけれども、占用料のことも委託をして、向こうから幾らですとい

って出させるのか、まだ、今検討がなされていないのやったら、この委員会を通じながら、今であったら電柱1本、要は道路管理者に対して関西電力やNTTにも、請求書を渡していただいています。電線共同溝の取扱いはどうなるのかを、今、考えられているのだったら答弁ください。

それと、もう一点、最初に戻りますけれども、契約の相手が随意契約になっているけれど、今言っているKDDIもあればJ:COMもあれば関西電力もあれば、いろいろなところがあるけれど、なぜNTTに随意契約を結んだのか。基本的なところですけど、ここを押さえておきたいと思います。

○塚本崇委員長 以上2点。

杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、三好委員のご質問にお答えいたします。

まず、占用料でございますが、現在も電柱、電線に関しましては占用料は徴収していると認識しております。今回の電線共同溝に当たりまして、電線共同溝の管路部分は市の所有になって、そこに入線されるものはそれぞれの事業者の所有で、そこに関する占用料は徴収することになります。

金額につきましては、今、資料がございませんのでお答えできませんけれども、各入線された事業者から占用料を徴収することになります。

次に、なぜNTTかでございますけれども、今回の再開発区域内で電線共同溝を計画する際に、既存の地下埋設物を調査した結果、電線共同溝を整備する部分に重複して既存の施設があったものが、NTTの施設であったことで、NTTの施設を活用することで進めました。

したがいまして、仮に電線共同溝を整備

する路線に既存の施設がなくて、活用できるものがないとなれば、今回のような手法は取らないですし、別の事業者の施設があれば、そちらに同じように委託することが考えられます。

以上でございます。

○塚本崇委員長 三好義治委員。

○三好義治委員 震災対応の無電柱化は、前回、総務建設常任委員会でも伺いました。緊急車両の関係で今後新たに電柱を立ててはならない。その工法として、電線共同溝でやるのか、既存の建物に、アングルか何かで固定をさせてやる工法が今、出されているんです。ただ駅前ですから、美観、景観を含めながら震災対応もやっていくことから、ピット内配管で十分だと思います。多分、摂津市でこれだけの大きかりなピット内配管、電線共同溝をやっていくのは初めてやから、これを糧にしながら、今後、摂津市内における震災対応を見据えた電線共同溝を、これからも、ぜひともしていただきたいと。見本になるように、ぜひお願いしたいと思います。

先ほど言っていた、占用料の徴収に対して、今までやったら電柱1本で多分、35メートルから40メートルの間の間隔で1本1本立っていたから、明確に1本幾らと分かったのですけれども、将来を見据えたときに、電線共同溝での占用料を、どういう基準で頂いていくのか、非常に大きな今後のことになると思うのです。

摂津市でこれだけの電線共同溝をやるのは初めてやけど、ただ、都市部、大阪市内に行くといろんなところでやっているの、参考にしながら、我々にもまた提示をいただきたいと思います。

NTTに随意契約をやったのはよく分かりました。事故のないように、しっかり

と契約していただくことを要望しておきます。

以上です。

○塚本崇委員長 南野副委員長。

○南野直司委員 今回、千里丘駅西地区の電線共同溝の工事委託でありますけれども、基本的なことで申し訳ないですけれども、議案参考資料に令和6年の3月31日まで契約期間ということでございます。今回は約2億8,200万円ということでありますけれども、それ以降の契約は、やはりどれぐらいの予算がかかってくるのかを、教えていただきたい。

○塚本崇委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、南野委員のご質問にお答えいたします。

工事費用についてですけれども、現時点ではこの契約金額で、今回計画している電線共同溝は全て整備されるものと考えております。

ただ、施工していくに当たって、通常の一般的な工事でも、いろいろ変更の対応はあるかと思いますが、今回も、そういった可能性は、多分あると思います。変更になればまた、契約金額にも変更が生じる事実が分かった段階で、手続を進めていこうと考えております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 南野副委員長。

○南野直司委員 分かりました。

電線共同溝、自然災害には本当に強いということで、私も認識をしておるのですけれども、その自然災害、地震等に強い部分を教えていただいて、質問を終わりたいと思います。

○塚本崇委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 南野委員のご質問にお答えいたします。

国土交通省のホームページにおいて、地中線の信頼性が確認されており、データが載っております。

阪神淡路大震災のときでございますが、地中に入っている通信線ですと、架空線と比べて被害率が80分の1と、非常に小さくなっているということと、電力線に関しましては2分の1と出ております。

東日本大震災のケースでございますと、通信線については被害率が25分の1に軽減されており、電力についてはデータがないということで、地中化する効果はあると示されております。

以上でございます。

○塚本崇委員長 武井部長。

○武井建設部長 今、担当課長から説明した、地中化する効果もありますし、もう一つ、先ほど三好委員から事例をいただいたのですけれども、台風とかのときに、地震のときに電柱が倒れる。平成30年に関西空港が浸水したときの大きな台風のときに、北摂も倒木が非常に多くありました。あのときに電柱が道路側に倒れまして、緊急車両等が全然動かなかったということがございます。

今回、地中化、電線共同溝にすることによって、そういうことがなくなりますので、緊急輸送路の活用であったり、それから避難等に道路が活用できることで、そういう面でも自然に強いということになるかと思っておりますので、補足させていただきます。

○塚本崇委員長 以上で質疑を終わります。

暫時休憩いたします。

(午前10時40分 休憩)

(午前10時42分 再開)

○塚本崇委員長 再開いたします。
討論に入ります。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○塚本崇委員長 討論なしと認め、採決をいたします。

議案第58号について、可決することに賛成の方の挙手を求めます。

(挙手する者あり)

○塚本崇委員長 全員賛成。

よって、本件は可決すべきものと決定いたしました。

これで、本委員会を閉会いたします。

(午前10時43分 閉会)

委員会条例第29条第1項の規定により署名する。

駅前等再開発特別委員長 塚本 崇

駅前等再開発特別委員 三好 義治