

会議記録

会議名	湘南海岸公園龍城ヶ丘ゾーン整備・管理運営事業 設置等予定者との打ち合わせ
会議日	令和6年1月18日 14時00分から15時00分
主な出席者	市：齋藤指名課長代理、木原公園整備担当長、渡辺主査、伊藤主査、藤満主査 事業者：積水ハウス（株）

1 概要

- ・別紙、整備内訳書について事業者から説明があった。総額は1,715,230,000円。
- ・増額の主な理由は、物価高騰や建設業のいわゆる週休2日制の導入、道路改良工事の夜間施工、当初設計費、案内標識の設置、雨水処理など。

2 主なやりとり（○：事業者、●：市）

見積もり額について、事業者から説明があった。
（別紙、整備内訳書のとおり）

- ：民間の1割負担はいくらか。
- ：現在精査中である。
- ：精査中と思うが、この資料の場合、約1.2億円ということか。
- ：精査中ではあるが、この資料でいくと、約1.2億円である。
- ：民間の1割負担は、特定公園施設の譲渡に要する費用に対して1割を負担いただくものなので、税込みの金額で考える必要がある。
- ：税込みで考えるようにする。
- ：増額の主な理由は何になるか。
- ：物価高騰や事業延期など様々な理由はあるが、資材価格高騰や建設業のいわゆる週休2日制の導入など事業期間の延期に伴うものや、道路改良工事の夜間施工、当初設計費、案内標識の設置、雨水処理など当初想定し得なかったものや公募条件には含まれていないものが発生してきており、増額となっている。
市からの要望であった樹林保全の検討や塩と風の調査による延期、更に安心安全な計画とするためのプラン見直しによる再延期をしてきており、これらの事業延期に伴い、資材価格高騰や建設業のいわゆる週休2日制の導入の影響を受けている。
- ：事業延期に伴う影響や当初想定し得なかったもの、公募条件に含まれていないものなど、様々な影響があることは承知している。次回以降、確認・協議をさせていただきたい。

以上

整備内訳書 ※平塚市と協議中

対象区分	内訳①	内訳②	対象施設	種目①	種目②	科目	2023.12月見積						
特定公園施設	設計	事前調査	公園工事	調査費	測量等、研究費(飛砂防備)等		6,700,000						
		設計	公園工事(修正設計)	設計費	公園基本設計		18,150,000						
					公園実施設計		31,700,000						
					撤去設計		1,520,000						
				建物(津波避難施設)修正設計	設計費	津波避難施設		7,250,000					
		工事監理	建物(津波避難施設)					3,250,000					
	技術料等経費	公園+建物(津波避難施設)			諸経費(一般管理費)		17,140,000						
						小計	85,710,000						
	工事	建物整備	建物(津波避難施設)		直接工事費	建築工事		135,820,000					
						電気設備工事		21,300,000					
						機械設備工事		26,000,000					
				全体		共通費	共通仮設		8,900,000				
							現場管理費		14,990,000				
							諸経費(一般管理費)		79,860,000				
							小計	286,870,000					
		公園工事	公園工事			直接工事費	伐採・伐根工事		10,610,000				
							解体撤去工事		30,840,000				
							造成工事		85,520,000				
							給水工事		22,760,000				
							雨水排水工事		23,110,000				
							汚水排水工事		4,090,000				
							電気工事		83,070,000				
							舗装緑石工事		116,440,000				
							施設工事		78,850,000				
							植栽工事		45,820,000				
								全体		共通費	共通仮設		60,300,000
											現場管理費		102,600,000
											諸経費(一般管理費)		166,092,650
											事業期間延長経費		52,377,350
											小計	882,480,000	
						A 特定公園施設の整備 合計	1,255,060,000						
	交差点改良等工事	設計	事前調査	交差点	調査費	交通量調査費		4,230,000					
			設計	交差点	設計費	交差点予備設計(修正設計)		2,780,000					
						交差点詳細設計		3,210,000					
						下水道設計(修正設計)		6,440,000					
		技術料等経費	交差点		共通費	諸経費(一般管理費)		9,125,000					
							小計	25,785,000					
		工事	交差点工事	交差点		直接工事費	下水道工事		7,950,000				
							交差点改良工事		70,880,000				
				全体		共通費	共通仮設工事		19,500,000				
							現場管理費		33,200,000				
							諸経費(一般管理費)		39,310,000				
							小計	170,840,000					
						B 交差点改良及び公共下水道整備 合計	196,625,000						
	その他公園を整備するに あたり必要となった費用	設計	事前調査	公園工事	調査費	地盤調査(建物)等		10,830,000					
設計			公園工事	設計費	公園基本設計		10,800,000						
					公園実施設計		22,920,000						
					交差点予備設計		4,580,000						
					下水道設計		6,490,000						
			津波避難施設	設計費	津波避難施設		5,200,000						
		その他		パース作成費		600,000							
技術料等経費		公園+建物(津波避難施設)		共通費	諸経費(一般管理費)		20,315,000						
						小計	81,735,000						
工事		工事	雨水処理・案内標識		直接工事費	雨水処理		2,240,000					
						案内標識・道路標識		7,200,000					
				全体		共通費	共通仮設		2,300,000				
							現場管理費		3,800,000				
							諸経費(一般管理費)		10,340,000				
						小計	25,880,000						
					C その他公園を整備するに あたり必要となった費用 合計	107,615,000							

※管理棟は、右記の事業者負担とは別途、事業者負担で工事を行い、平塚市へ無償譲渡します。

総計 (A+B+C) 1,559,300,000
消費税 155,930,000
総額 1,715,230,000

会議記録

会議名	湘南海岸公園龍城ヶ丘ゾーン公園整備 設置等予定者との打ち合わせ
会議日	令和6年2月6日 13時00分から14時30分
主な出席者	市：齋藤指名課長代理、木原公園整備担当長、渡辺主査、伊藤主査、藤満主査 事業者：積水ハウス（株）

1 概要

- ・整備内訳書の内容について、確認・協議を行った。詳細は主なやりとりのとおり。
- ・物価高騰や人件費の高騰等から特定公園施設で10億円、交差点改良・下水道で1億円の中に収めることはできない状況。物価高騰や人件費の高騰は内閣府の通知を踏まえ、適切に対応し、市で負担することで考えている。
- ・次回は令和6年2月8日に行う。

2 主なやりとり（○：事業者、●：市）

（内訳書について）

- ：整備内訳書を確認した。まず、特定公園施設の整備が10億円、交差点改良・下水道が1億円を超えているが、収めることはできないか。
- ：現計画で公園等を整備する場合に必要な金額を示している。公園のグレードを落としたり、施設を減らす等の対応をすれば、提案してきた内容とは大きく変わってくる。そもそもそのような計画では、双方が目指してきた姿とは違うものになってしまう。物価高騰等の影響があるので、どうしても金額としては上がってしまう。建設資材は、平均で約30%上昇しており、鉄筋の場合は約70%、生コンの場合約50%上昇している状況。また、人件費については、10%以上上昇している状況であって、御理解いただきたい。
- ：物価高騰等で指針の上限額に収めることが難しいことは理解した。物価高騰分を市が負担する理由はどう考えているか。
- ：これまで樹林保全の検討や塩と風の調査、また更に安心安全な計画とするためのプラン見直しという、市からの依頼で延期してきており、リスク分担の事業の中止・延期リスクの市の責任によるものと考えている。
- ：物価金利は事業者のリスクとしているが、それについてはどう考えているか。
- ：今回の物価高騰は、協議により定めるものと考えている。当初予定では、工事着工は令和3年12月であったが、市の依頼で、着工の時期を延期し、設計等を続けてきているものであって、延期した期間の物価金利は事業者の負担ではないと考えている。
- ：物価高騰については、内閣府からも適切に対応するように通知がされているので、それを踏まえ、対応していくことで考えている。
- ：民間の1割負担は、物価高騰分も含めて負担いただくものと思っている。
- ：厳しいが、負担するしかないと考えている。
- ：交差点改良・下水道の増額の割合が大きい理由は何か。
- ：一番の要因は、物価高騰と人件費の高騰である。その他に、道路改良工事が夜間施工となったことから夜間の人件費割増や交通誘導員の増員等で費用が増となっている。また、道路改良範囲が広範囲の改良範囲となったことも増額の要因である。
- ：物価高騰や人件費の高騰が主な理由で、特定公園施設が10億円、道路改良・下水道が1億円の中に収めることが困難なことは理解した。

以上

会議記録

会議名	湘南海岸公園龍城ヶ丘ゾーン公園整備 設置等予定者との打ち合わせ
会議日	令和6年2月8日 13時00分から14時30分
主な出席者	市：齋藤指名課長代理、木原公園整備担当長、渡辺主査、伊藤主査、藤満主査 事業者：積水ハウス（株）

1 概要

- ・令和6年2月6日に引き続き、整備内訳書の内容について、確認・協議を行った。詳細は主なやりとりのとおり。
- ・事業期間延長経費等の考え方について協議、確認を行った。

2 主なやりとり（○：事業者、●：市）

（整備内訳書について）

- ：令和6年2月6日に引き続き、整備内訳書について、いくつか確認をさせていただく。
特定公園施設の公園工事の中に事業期間延長経費とあるが、これはどのような費用か。
- ：事業期間を延期、再延期等してきた期間の代表統括費である。約2年半の延期期間で、整備や管理運営に関して、市だけではなく事業者間においても、様々な調整・会議等を行ってきており、その経費である。延期期間が長いので人件費がかかり、高い金額となっている。実際にはこの金額よりももっとかかっている。
- ：これを市が負担すると考える理由は。
- ：2月6日の協議のときの考え方と同じ話になるが、これまで樹林保全の検討や塩と風の調査、また更に安心安全な計画とするためのプラン見直しという、市からの依頼で延期してきているもので、リスク分担の事業の中止・延期リスクの市の責任によるものと考えている。
- ：金額はどう計算しているのか。
- ：延期等の期間における代表統括業務の人件費を計上している。
- ：民間の1割負担の対象と考える。
- ：この分について、事業者負担が増えることは理解した。
修正した資料を次回ご提示する。
- ：「その他公園を整備するにあたり必要となった費用」の調査費や設計費は、当初計画に係る分ということか。
- ：そうである。なお、当初計画の設計は、関係機関協議や見直しプランの設計に活用している。

以上

会議記録

会議名	湘南海岸公園龍城ヶ丘ゾーン公園整備 設置等予定者との打ち合わせ
会議日	令和6年2月15日 13時00分から14時30分
主な出席者	市：齋藤指名課長代理、木原公園整備担当長、渡辺主査、伊藤主査、藤満主査 事業者：積水ハウス（株）

1 概要

- ・金額を下げるできないか事業者と協議した。
- ・事業者としては、これまでもコストダウンを図りながら検討してきたが、物価や人件費の高騰の影響が大きい上に、建設業のいわゆる週休2日制の導入、道路改良工事の夜間施工等のほかに、当初想定し得なかった事項や公募条件に含まれていない事項への対応等でこれ以上の減額はできない。事業継続する上で最低限の金額を示しているとのこと。
- ・事業者としても、物価高騰によって、特定公園施設の1割負担や公募対象公園施設の建設費等へ影響が及んでいる状況。
- ・提示された金額で部長、理事者へ報告するものとする。

2 主なやりとり（○：事業者、●：市）

（事業者から別紙、整備内訳書の提示）

- ：これまでの協議から物価高騰等様々な要因があって増額となっていることは理解しているが、企業努力や民間のノウハウ等でもっと金額を下げることはできないか。
- ：これまでもコストダウンを図りながら検討してきたが、やはり物価高騰や人件費の高騰の影響が大きい。更に、建設業のいわゆる週休2日制の導入、道路改良工事の夜間施工等の他に、当初想定し得なかった事項や公募条件に含まれていない事項への対応等もあり、これ以上の減額はできない。当社も想定していた利益を減らすなど相当の負担をしており、事業継続する上で、最低限の金額を示している。
譲渡金額とは別の話になるが、事業期間の延期、再延期で2年以上延長しており、各社様々な経費がかかっている。事業者の1割負担も、当初約1億円であったところを、物価高騰分も追加で約4千万円を負担している。また、物価高騰は公募対象公園施設の建設費にも影響を及ぼしている。事業者側も相当な負担をしている状況で、これ以上の減額は事業の継続ができなくなってくる。
- ：金額の考え方や状況は承知した。
例えば、減額する方法として、盛土工事の直前まで、他現場から盛土材を受け入れる調整をすることはどうか。
- ：他現場からの受け入れはこれまでも相当数を調整はしてきたが難しいと考えている。現場内の雨水を浸透処理することから、浸透係数の高い盛土材が必要で、この短期間で合致する盛土材が大量に出てくる可能性は低く、また、工事時期も合致する必要がある。品質的な部分や工期を考慮しても、購入土が安全と考えている。
- ：盛土材の考え方は理解した。その他に、仮囲いのフェンスを市の工事で現在使用しているものと撤去と設置の時期が合致すれば、流用できる可能性もあるがどうか。高さは約3mの鋼板のもの。仮設材の賃料が減額でき、工期も長いのでそれなりの金額になってくると思うがどうか。
- ：現在、仮囲いは1.5mのメッシュフェンスで考えている。海岸での工事で風の影響を受けることや国道134号に隣接した場所での工事で、万が一、鋼板が飛んでしまった場合のこ

とを考えると安全上、風が抜ける1.5mのメッシュフェンスが適切と考えている。

●：考え方等は承知した。

以 上

整備内訳書 ※平塚市と協議中

対象区分	内訳①	内訳②	対象施設	種目①	種目②	科目	2023.12月見積		
特定公園施設	設計	事前調査	公園工事	調査費	測量等、研究費（飛砂防備）等		6,700,000		
		設計	公園工事(修正設計)	設計費	公園基本設計		18,150,000		
					公園実施設計		31,700,000		
					撤去設計		1,520,000		
				建物（津波避難施設）修正設計	設計費	津波避難施設		7,250,000	
		工事監理	建物（津波避難施設）					3,250,000	
	技術料等経費	公園+建物（津波避難施設）			諸経費(一般管理費)		17,140,000		
						小計	85,710,000		
	工事	建物整備	建物（津波避難施設）		直接工事費	建築工事		135,820,000	
						電気設備工事		21,300,000	
						機械設備工事		26,000,000	
			全体		共通費	共通仮設		8,900,000	
						現場管理費		14,990,000	
		諸経費(一般管理費)					79,860,000		
							小計	286,870,000	
		公園工事	公園工事			直接工事費	伐採・伐根工事		10,610,000
							解体撤去工事		30,840,000
							造成工事		85,520,000
							給水工事		22,760,000
							雨水排水工事		23,110,000
							污水排水工事		4,090,000
							電気工事		83,070,000
							舗装緑石工事		116,440,000
	施設工事							78,850,000	
	植栽工事							45,820,000	
	全体		共通費	共通仮設		60,300,000			
				現場管理費		102,600,000			
				諸経費(一般管理費)		166,092,650			
				事業期間延長経費		52,377,350			
						小計	882,480,000		
	消費税					小計	125,506,000		
	A 特定公園施設の整備 合計							1,380,566,000	
	交差点改良等工事	設計	事前調査	交差点	調査費	交通量調査費		4,230,000	
			設計	交差点	設計費	交差点予備設計(修正設計)		2,780,000	
						交差点詳細設計		3,210,000	
						下水道設計(修正設計)		6,440,000	
			技術料等経費	交差点		共通費	諸経費(一般管理費)		9,125,000
							小計	25,785,000	
		工事	交差点工事	交差点		直接工事費	下水道工事		7,950,000
							交差点改良工事		70,880,000
			全体		共通費	共通仮設工事		19,500,000	
						現場管理費		33,200,000	
						諸経費(一般管理費)		39,310,000	
							小計	170,840,000	
		消費税					小計	19,662,500	
B 交差点改良及び公共下水道整備 合計							216,287,500		
その他公園を整備するに あたり必要となった費用		設計	事前調査	公園工事	調査費	地盤調査(建物)等		10,830,000	
	設計		公園工事	設計費	公園基本設計		10,800,000		
					公園実施設計		22,920,000		
					交差点予備設計		4,580,000		
					下水道設計		6,490,000		
					津波避難施設	設計費	津波避難施設		5,200,000
	その他			バース作成費		600,000			
	技術料等経費	公園+建物(津波避難施設)		共通費	諸経費(一般管理費)		20,315,000		
						小計	81,735,000		
	工事	工事	雨水処理・案内標識		直接工事費	雨水処理		2,240,000	
						案内標識・道路標識		7,200,000	
		全体		共通費	共通仮設		2,300,000		
					現場管理費		3,800,000		
						諸経費(一般管理費)		10,340,000	
						小計	25,880,000		
消費税					小計	10,761,500			
C その他公園を整備するに あたり必要となった費用 合計							118,376,500		

※管理棟は、右記の事業者負担とは別途、事業者負担で工事を行い、平塚市へ無償譲渡します。

総計 (A+B+C) 1,715,230,000
 事業者負担 (A×10%) 138,056,600
 平塚市負担 1,577,173,400