

(仮称)お茶と宇治のまち歴史公園の進捗状況及び事業者との事業変更契約について

(仮称)お茶と宇治のまち歴史公園整備運営事業につきましては、昨年10月16日に事業契約の締結を行ってからのこの間、設計業務をはじめとした各業務を歴史公園の開園に向けて鋭意取り組んでいるところです。

この度は、「施設の計画」が一定まとまりましたことから、事業の進捗状況並びに基本設計の概要を報告するとともに、「歴史公園の供用開始の時期」について見直しを行いましたことから、これに伴う事業契約の変更について報告します。

1. この間の経緯
2. 事業の進捗状況
3. 「基本設計の概要」及び「提案内容からの主な変更点と効果」について
4. 事業スケジュールの変更について
5. 事業期間の変更に伴う「事業変更契約」について
6. 今後の取り組みについて(予定)

添付資料：「(仮称)お茶と宇治のまち歴史公園整備運営事業 基本設計書」(抜粋)

## 1. この間の経緯

### <市の主な経緯>

- ・平成 30 年 10 月 議会への契約議案の提出（可決）

### <事業者の主な経緯>

- ・平成 30 年 10 月 「事業契約」締結  
「施設整備協議会」の設置（「市」「事業者」の情報共有）  
「基本設計（施設）」着手  
「ミュージアムの設計」着手  
「茶園」「シダレザクラ」の維持管理 着手  
「連携企業等との選定・調整」及び「レストラン事業者の選定」
- ・平成 31 年 1 月 「宇治市茶生産組合」とのアドバイザー契約の締結

## 2. 事業の進捗状況

### (1) 全体の検討手順

#### <設計業務（施設・ミュージアム）>

##### 設計業務（施設）

###### 基本設計

- ・配置計画・平面計画・動線計画・立面計画・断面計画・内外装計画・  
外構計画・電気計画・機械計画等のコンセプト・寸法・規格・仕様等の決定
- ・基本設計 着手（並行して実施設計着手）
- ・基本設計 完了（R1.8月）



###### 実施設計

- ・基本計画を基に工事費用の積算に必要な図面・数量等の作成
- ・工事費の積算
- ・建築確認申請

現在



建設着工・引渡し

##### 設計業務（ミュージアム）

###### 設計

- ・展示構成検討、平面図・展開図作成、演出検討、詳細設計

現在



建設着工

###### 展示の作成・製作

- ・施工図作成、シナリオ作成、映像機器、グラフィック、器具、コンテンツ製作



展示設置

茶園 シダレザクラの維持管理・建設工事の検討・連携企業等の選定及び調整

(2) 各業務の進捗状況

業 務	契約～現状 (R1.8月)	残内容
設 計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前調査 (現地・地質調査) 完了</li> <li>・基本設計完了、実施設計 (実施中)</li> <li>・展示設計 (実施中)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施設計</li> <li>・建築確認申請</li> <li>・展示設計、作成、製作</li> </ul>
建 設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工計画の検討 (実施中)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事着工 (R1.10月予定)</li> <li>・展示設置</li> <li>・施設引渡し (R2.11月予定)</li> </ul>
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茶園及びシダレザクラの管理 (実施中)</li> <li>・「宇治市茶生産組合」とのアドバイザー契約の締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茶園及びシダレザクラの管理</li> <li>・施設全域 (施設引渡し後～)</li> </ul>
運 営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営方法の検討 (実施中)</li> <li>・連携企業 (選定中・調整中)</li> <li>・レストラン事業者 (選定中)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営方法の決定 (地元事業者との連携方法等)</li> <li>・レストラン事業者の決定</li> </ul>

3. 「基本設計の概要」及び「提案内容からの主な変更点と効果」について

(1) 基本設計の概要

	提案時	基本設計完了時
所在地	宇治市菟道丸山、宇治乙方地内	同左
敷地面積	交流ゾーン 9,656 m <sup>2</sup> (北側 : 7,018.67 m <sup>2</sup> 南側 : 2,637.33 m <sup>2</sup> )	同左
建築面積/建蔽率	1,518.98 m <sup>2</sup> / 21.64%	1,530.68 m <sup>2</sup> / 21.81% (屋根形状の精査によるもの)
延べ面積	2,237.99 m <sup>2</sup> (展望デッキ含む)	同左
延べ面積/容積率	2,237.99 m <sup>2</sup> / 31.89% (エレベーター含む)	同左
最高の高さ	14.11m	13.71m (天井空間の圧縮によるもの)
階数	2F (地下なし)	同左
構造	鉄骨造、直接基礎	同左
その他事項	駐車場台数 : 73 台 (内、車椅子用 3 台) 仮設駐車スペース : 47 台	同左

実施設計において、数値は変動する可能性があります。

(2) 提案内容からの主な変更点と効果

	変更点	変更理由	効果
1	荷捌きスペースの床レベルの変更 (P.2)	・擁壁を新設することで、景観を損なうため。	・架台に変更することで、新設擁壁がなくなり、景観に配慮することができる。
2	1階事務室廻り(休憩室・更衣室)の配置の変更・追加 (P.2)	・より使い勝手の良い機能とするため。	・更衣室に廊下から直接出入りが可能となる。 ・トオリニワから倉庫への物の搬出入が容易となる。 ・給湯スペースの追加
3	体験室(1)流し台の位置を変更 (P.2)	・トオリニワと外部との連続性を遮るため。	・壁際へ変更することにより、トオリニワと外部との連続性を向上することができる。
4	1階・2階トイレの配置を変更 (P.2,3)	・1階は、トオリニワから女子トイレの出入口が視野に入る為。 ・2階は、分電盤を設置するため。	・トオリニワからの視線に配慮することができる。
5	体験室の窓側通路に小庇を追加 (P.3)	・宇治市 PFI 事業者選定委員会の「審査の講評」による指摘事項への対応	・雨除けに効果的である。 ・人の溜り場を創出することができる。
6	2階機械室・自家発電機室・電気室の階部搬出入口を一箇所に変更 (P.3)	・景観に配慮するため。	・外部搬出入口を減らすことにより、建物の景観をより向上することができる。
7	2階講座・会議室前の吹抜け形状を変更 (P.3)	・宇治市 PFI 事業者選定委員会の「審査の講評」による指摘事項への対応	・講座・会議室の出入口前に広い空間を作ることによってスムーズな出入りをすることができる。
8	ピットの範囲の変更 (P.4)	・機能上、必要であるため。	・機能上必要な変更であり、提案時より機能が低下することはない。
9	屋根形状の一部を変更 (P.5,7)	・屋根を受けている柱をなくすことで、切り妻屋根の連続性を強調できるため。	・デザインコンセプトをより実現化することができる。

10	太陽光パネルの位置の変更 (P.5)	・景観に配慮するため。	・パネル位置を変更することにより、建物の景観をより向上することができる
11	北側壁面にガラリ・窓の追加 (P.6,7)	・機能上、必要であるため。 ・事務室、休憩室が閉鎖的な空間となるため。	・窓があることによる快適性の向上を図ることができる。
12	屋外階段部に目隠しルーバーを設置 (P.7)	・景観に配慮するため。	・屋外階段を隠すことにより、景観の向上を図ることができる。
13	1階高の変更 (4.9 4.5m) (P.8)	・浸水レベルが確定したことにより、天井空間を圧縮することで、1階の冷暖房効果を上げることができるため。	・建物ボリュームの縮小により、近隣への圧迫感を軽減することができる。
14	講座・会議室屋根高さの変更(建物高さ:13.30m 11.87m) (P.8)	・2階部分の天井空間を圧縮することにより、2階の冷暖房効果を上げることができるため。	・建物ボリュームの縮小により、近隣への圧迫感を軽減することができる。

添付資料：「(仮称)お茶と宇治のまち歴史公園整備運営事業 基本設計書」(抜粋)参照

4. 事業スケジュールの変更について

・事業期間 当初：平成 30 年 10 月 16 日から令和 19 年 3 月 31 日（18 年 6 ヶ月）

変更：平成 30 年 10 月 16 日から令和 18 年 11 月 30 日（18 年 2 ヶ月）

	H30.10.16	R2.1.10	R3.3.31	R3.10.1	R19.3.31
当初	設計(1年3ヶ月)		建設(1年3ヶ月)	準備(6ヶ月)	運営(15年6ヶ月)
	維持管理(2年6ヶ月) (修景茶園・シダレザクラ管理)			維持管理(16年) (歴史公園全域管理)	
	H30.10.16	R1.10.1	R2.11.30	R3.6.1	R18.11.30
変更	設計(1年) 【3ヶ月短縮】 1		建設(1年2ヶ月) 【1ヶ月短縮】 2	準備(6ヶ月)	運営(15年6ヶ月)
	維持管理(2年2ヶ月) (修景茶園・シダレザクラ管理) 【4ヶ月短縮】			維持管理(16年) (歴史公園全域管理)	

- 1 都市計画法第 29 条（開発行為の許可）非該当による事前協議期間の短縮（3 ヶ月）
- 2 施工工程の精査による工事期間の短縮（1 ヶ月）

5. 事業期間の変更に伴う「事業変更契約」について

（1）事業期間を変更する理由

事業期間の変更については、昨年 10 月に本事業の契約締結を行ったことから、令和 3 年 10 月を供用開始の時期として設定していましたが、本事業の設計業務を進めていく中で、設計期間の短縮（3 ヶ月）が見込めることや、設計内容の精度が上がることによる建設工事の施工工程を精査する中で、建設工事期間の短縮（1 ヶ月）も一定見込めることとなりましたことから、事業者と供用開始の時期について協議した結果、以下の理由により、今回、本契約の変更を行うものです。

本事業は、本市の持続的な発展のために、事業目的のひとつである「宇治の歴史・文化の情報発信」や「宇治茶の魅力発信」を 1 日でも早く実現すべきであると判断した。

観光客やメディアが集中する茶摘みの時期に本事業の開園を PR することが、歴史公園の役割を果たす上で、最も効果的であると判断した。

なお、「設計・建設」後に実施する「運営準備（6 ヶ月）・維持管理運営（15 年 6 ヶ月）」の期間は、原契約とおりとします。

これらのことから、事業期間の変更を行いますが、本事業は PFI 事業であることから、事業者は金融機関から融資を受けて事業を進めており、本市はその融資分を財政負担の軽減を図る観点から、運営期間において平準化した費用をサービス対価として事業者に支払うこととしています。

今回、このサービス対価についても、事業期間の変更により改定が生じることから、合せて変更を行います。

なお、事業期間の変更に伴う契約の手続きについては、以下の通りとします。

## (2) 事業期間（短縮）の変更

事業期間の変更については、現在の契約に定めていないことから、「事業変更契約」として事業者と締結する。

## (3) サービス対価の改定について

今回のサービス対価の改定は、「施設の引渡し時期」の前倒しにより、「元本の返済時期」が早まったことによる金利分の減額によるものです。

	施設の引渡し時期	元本（イニシャル）の返済期間
当初契約	令和3年3月31日	令和3年度～令和18年度
変更契約	令和2年11月30日	令和2年度～令和18年度

金利による金額の変更については、原契約の「サービス対価の改定等」(第69条)に基づき、行ないます。(減額：252,284円)

## 6. 今後の取り組みについて（予定）

### 建設工事着工前の PR

- ・近隣説明会の開催
- ・現地での PR 看板設置（9月末頃）
- ・市ホームページへの掲載（10月頃）
- ・市 FaceBook への掲載（10月頃）

### 建設期間中の PR

- ・史跡ゾーンによるイベントの実施（太閤堤跡フォーラム・復元文化財（太閤堤跡）を活用したイベント・茶園での「本ず」設置体験イベントなど）
- ・各種イベント等への参加

### 議会への対応

今後、「ミュージアムの展示内容」や「運営に関する内容」が概ねまとまった段階で議会に報告等をする予定としています。