

新ホールの整備費について

1. 整備費等の検討について

		プロポーザル実施要項 (平成 26 年 3 月) (消費税等別途)			議員協議会報告資料 (平成 25 年 7 月) (5%込)			(再試算) (5%込)			新庁舎整備推進計画 (平成 22 年 11 月) (5%込)		
		m ² 単価	面積	額	m ² 単価	面積	額	m ² 単価	面積	額	m ² 単価	面積	額
建設単価等	専有部	70 万円	6,000 m ² 程度	42 億円 程度	54 万円	6,000 m ²	41.6 億円	54 万円	3,000 m ²	18.4 億円	54 万円	3,000 m ²	16.2 億円
	共用部					1,700 m ²			400 m ²			-	
設計費		7.5%			7.5%			7.5%					
備品		備品等を含む			4 億円			3 億円			-		
整備費	専有部	約 50 億円 (49 億円) 【約 55 億円 (53.9 億円) 10%込】			約 50 億円 (49 億円)			約 23 億円			17.42 億円		
	共用部												

※専有部とは専らホール利用者のみが使用する客席や楽屋など。共用部とは不特定多数が利用できるエントランス、廊下・階段など。

2. 消費税等別途の理由について

入札申込者は、見積もった価格の消費税を別途にした金額を入札書に記載し、契約金額は消費税込みの金額を記載することとされている。(「平成元年 2 月 20 日付第七号自治省行政局長通知」) また、本区では競争入札参加者心得第 8 条第 4 項で定められている。これに準拠して算定した。

3. 建設単価について

- ①54 万円/m² (専有部+共用部) は複数の類似施設 (平成 16~24 年に開館した 500 席以上) を調査し整備費を延べ面積 (専有部+共用部) で除したものを踏まえて想定した。
- ②70 万円/m² (専有部) は建物本体工事 (コンクリート躯体工事など) の直近の予算単価を参考に労務費と資材の高騰分、構造割増 (構造体Ⅱ類など) を乗じ、舞台機構の単価を加算し想定した。

4. 建設単価の変化について

- ①54 万円/m²は類似施設から専有部と共用部を一体として想定した。
 - ②70 万円/m²は要求水準書で構造や仕様などが明確になったため専門コンサルタントからの算定額を区が検証し想定した。
- よって、①と②は算定の定義と方法が異なるため変化についての判断は困難である。また、共用部は事業者側からの提案 (新ホールの位置や配置等) により動線計画が異なるため確定できない。

参 考

新公会堂（新ホール）の整備費

1. 計算根拠が異なるため面積と整備費が比例しない

		議員協議会報告資料 (25年7月)	新庁舎整備推進計画 (22年11月)
建設単価		54万円	54万円
面積	専有部	6,000 m ²	3,000 m ²
	共用部	1,700 m ²	—
設計費		7.5%	7.5%
備 品		4億円	—
整備費		約 50 億円 (49 億円) …①	17.42 億円…②

*参考

①…建設費 @54万円×(6,000 m²+1,700 m²)×1.075 = 約 45 億円
備 品 4億円程度

②…建設費 @54万円×3,000 m²×1.075 = 17.42 億円

2. 条件をあわせて計算すると面積と整備費が比例する

		議員協議会報告資料 (25年7月)	(再試算)
建設単価		54万円	54万円
面積	専有部	6,000 m ²	3,000 m ²
	共用部	1,700 m ²	400 m ²
設計費		7.5%	7.5%
備 品		4億円	3億円
整備費		約 50 億円(49 億円)	約 23 億円…③

*参考

③…建設費 @54万円×(3,000 m²+400 m²)×1.075 = 約 20 億円
備 品 3億円