

16.本庁舎等建設費等・全体スケジュール

○本庁舎等建設費等

基本設計では、規模、計画敷地の変更、区民会館耐震性能や非常用電源の対応日数の向上、豪雨対策の強化を行い、基本設計段階の経費(建設・解体工事費419億円など)を算出しました。実施設計段階では、基本設計終了時から工事発注時(令和2年5月)までの物価上昇分(約3%)を踏まえ、右のとおりとします。

建設工事費	432億円
解体工事費	
移転・引越費	4億円
調査・設計費 (基本設計・実施設計・工事監理費等)	10億円
合計	約446億円

※移転・引越し費は、基本設計では仮庁舎への移転・引越し費は含まないものとしていましたが、実施設計段階ではそれら経費も含めて算出しています。
 ※本庁舎等敷地内は解体・建設を繰り返す工事となるため、敷地外に工事現場事務所を設置しますが、敷地内にも仮設事務所を設置することとし、その経費を見込んでいます。

○OVE項目

基本設計終了時から、以下をVE項目として採用しました。

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| ①地下面積の縮減 | ⑦鉄骨数量の見直し |
| ②エレベーターの仕様・着床階・台数見直し | ⑧免震装置配置の見直し |
| ③外壁・サッシの仕様見直し | ⑨空調設備等の自動制御計測ポイントの見直し |
| ④東1期棟逆打ち工法から順打ち工法へ変更 | ⑩消火設備の範囲見直し |
| ⑤東2期棟エスカレーターを機能的な階段へ変更 | ⑪階避難安全検証法による排煙設備の見直し |
| ⑥1階階高を5300mmから4800mmへ縮小 | |

○全体スケジュール

基本設計終了時は、工期64カ月としていましたが、以下の理由により、工期75カ月に変更します。

- ①資材調達の困難
 東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会後も、大規模再開発等の予定。
 → 引き続き、鋼材の納期に長期を要す見込み。
- ②建設業における働き方改革
 令和元年公布、令和2年施行の改正建設業法に工期適正化に向けた方針が示される。
 → 建設業の働き方改革を見据えた工期設定。

○光熱水費(年間)

新庁舎の光熱水費は、下表の算出方法に基づいて、試算しています。

項目	算出方法・業務内容	新庁舎 (延べ面積計73,143.87㎡)
電気	受電容量を基に、季節及び時間帯別に消費電力量を算定し、平成31年度本庁舎電力購入入札金額を参考に料金を算出	149,930千円
上下水道	国の「建築設備設計基準」に定める算定式に基づく上下水道の使用量から料金を算出	67,642千円
ガス	冷暖房の空調機器等のガス使用量を月別に算定し、料金を算出	23,217千円
合計		240,789千円

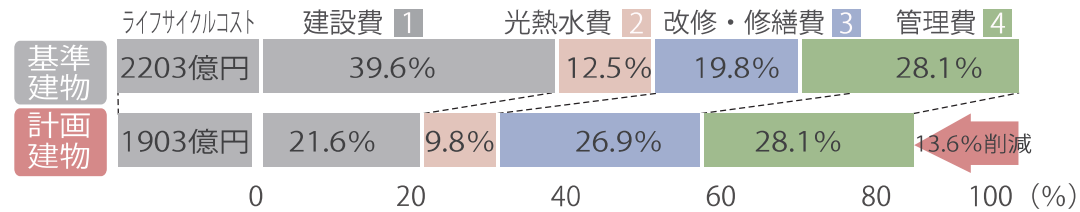
省エネ設備の採用により、床面積1㎡あたりに換算すると現庁舎よりも、約13%の削減となります。
 (年間65,398千円) ※現庁舎の光熱水費は平成30年度の実績値

1㎡あたりの年間光熱水費

区分	新庁舎	現庁舎	現庁舎からの削減率(削減額)
光熱水費	3,290円	3,820円	13.8% (530円)

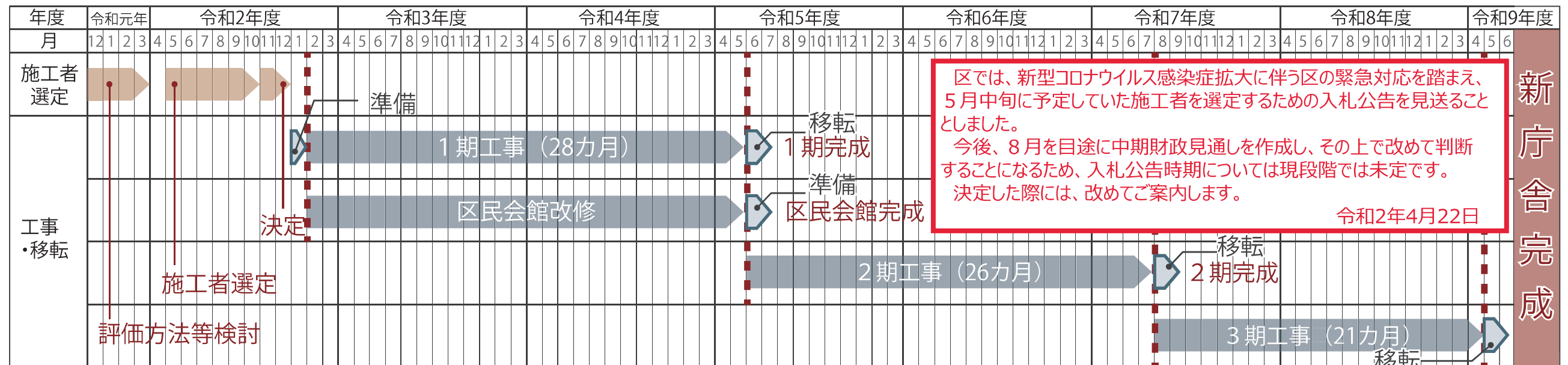
○ライフサイクルコスト

改築・改修・保存のベストミックスによる建設工事費低減などにより、ライフサイクルコストを基準建物から約13.6%程度削減します。



改築・改修・保存のベストミックスにより建設工事費を低減

※ライフサイクルコスト比較の主な設定条件
 ・使用期間は90年とし、基準建物(耐震)の耐用年数は65年、計画建物(免震)の耐用年数は90年とします。
 ・管理費は、清掃や警備、設備の保守点検などを包括委託する新たな管理手法の導入を想定しており、同様の管理委託を実施している他自治体庁舎の事例を参考に算出するとともに、外構規模の違いによる植栽管理費の加算も考慮し算出しています。
 ・基準建物は、計画建物と同規模・同様とし耐震構造とします。
 ・基準建物は、太陽光発電や屋上緑化、高効率空調機等の自然エネルギー活用や省エネルギー手法を見込んでいません。
 ・令和2年5月以降の物価上昇は見込んでいません。



区では、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う区の緊急対応を踏まえ、5月中旬に予定していた施工者を選定するための入札公告を見送ることとしました。
 今後、8月を目途に中期財政見直しを作成し、その上で改めて判断することになるため、入札公告時期については現段階では未定です。
 決定した際には、改めてご案内します。
 令和2年4月22日

※令和2年3月時点のスケジュールであり、今後変更になる場合があります。