

## 整備手法、整備費見込み

### 1 施設整備手法

施設整備に当たり想定される整備手法には、次のようなものがある。それぞれの手法のメリット及びデメリットを考慮しつつ、県民ホールの再整備に適切な手法を今後検討していく。

#### (1) 整備手法の分類と整理

整備手法	内容
従来方式	<p>地方自治体が事業主となり、「設計」「建設」「維持管理」「運営」の各段階において、個別に発注する手法で、最も一般的な方式である。</p> <p>(メリット) 設計に関して、自治体（発注者）の意向が的確に反映され、求める仕様や性能を確保しやすい。</p> <p>(デメリット) 事業全体の効率化・コスト縮減は難しい。民間の創意工夫の余地が少ない。設計者、施工者、運営者が異なるため、運営者の意見が設計に活かされにくい。</p>
設計・施工一括発注方式 (DB : Design Build)	<p>地方自治体より求める性能（要求水準）を示し、同一契約で「設計」と「施工」をまとめて発注する手法。</p> <p>(メリット) 設計の段階から施工を見据えた調整や準備が可能であり、工期短縮やコスト削減が一定程度期待できる。</p> <p>(デメリット) コストを抑えられる設計を優先するなど、設計に施工者の意見が反映されやすく、自治体（発注者）にとって制約がでやすい。</p>
ECI 方式 (Early Contract Involvement)	<p>設計段階から施工者が関与する方式。施工者は工事契約の前に別途契約する「設計業務への技術協力」を設計段階で行い、その期間中に施工の数量・仕様を確定した上で改めて工事契約をする。</p> <p>(メリット) 設計段階から施工者が関わり、入札前に技術上の問題を解決して資材や技術者を用意できるので入札不調を未然に防ぎ、工事期間を短縮する効果が期待できる。DB よりも発注者の意向を反映しやすい。</p> <p>(デメリット) 施工者の競争性をどう担保するかが課題となる。</p>

PFI 方式 (Private Finance Initiative)	<p>民間事業者が自らの資金で施設の「設計」「建設」を行った後、引き続き、事業期間を通して施設の維持管理及び運営業務を行う方式。建設後に地方自治体に施設の所有権を譲渡する BOT (Build Transfer Operate)、事業終了後に所有権を地方自治体へ移転する BOT (Build Operate Transfer) 方式などがある。</p> <p>(メリット) 設計施工から管理（運営）まで一括発注のため、DB のメリットに加え、公共サービスの向上や財政負担の軽減・平準化が期待できる。運営・維持管理の視点を設計施工に反映しやすい。</p> <p>(デメリット) コストを抑えられる設計を優先するなど、設計に施工者の意見が反映されやすく、自治体（発注者）にとって制約がでやすい。契約時の事業計画に縛られるため、契約期間中の社会情勢の変化に対応しづらい。建設から運営まで一貫して事業性が求められるため、採算性の低い事業が成立しづらい。（運営リスクが大きい場合、民間事業者の参加意欲が低下する。）</p>
市街地再開発事業	<p>都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、建築物及び建築敷地の整備とあわせて公共施設の整備を行う。</p> <p>(メリット) 地域のまちづくりの視点から効果的な事業が実施できる。保留床処分や国庫補助の活用等により、コスト削減効果が期待できる。</p> <p>(デメリット) 事業計画等について関係権利者の同意が必要となるほか、都市計画法（市街地再開発事業の都市計画決定等）や都市再開発法（組合設立、権利交換計画認可等）に基づく法定手続きが必要となり、整備にかかる事業期間が長い。</p>

## （2）更新事例の整備手法による分類

整備手法	事例
従来方式	堺市民芸術文化ホール 長野市芸術館 音寺市民会館 高槻城公園芸術文化劇場 那覇文化芸術劇場 丸亀市（仮称）みんなの劇場 新唐津市民会館（仮称）

	(仮称) 国際センター駅北地区複合施設 宮城県民会館及び宮城県民間非営利活動プラザ複合施設
設計・施工一括発注方式 (DB : Design Build)	小田原市民ホール ロームシアター京都 (改修) 徳島県藍場浜公園西エリア・新ホール整備事業
ECI 方式 (Early Contract Involvement)	釜石市民ホール TETTO
PFI 方式 (Private Finance Initiative)	あきた芸術劇場 いわき芸術劇場アリオス 杉並公会堂 東大阪市文化創造館 静岡市清水文化会館マリナート
市街地 再開発事業	岡山芸術創造劇場 北九州芸術劇場

## 2 建設費について

現在整備中及び計画中の類似施設の建設費は次のとおり。

### (1) 類似施設の建設費及びm<sup>2</sup>単価

年度	施設名／施設概要	m <sup>2</sup> 単価 (税込み)
R 4	【従来手法】丸亀市 (仮称) みんなの劇場 (香川県丸亀市) 延床面積 : 12,599.82 m <sup>2</sup> 総工費 : 13,067,098 千円 (税込み) (※R 7. 2月時点総工費 : 14,868,790 千円 (税込み) 工期延長及び物価インフレスライドによる増額)  【施設規模】大ホール約 1,300 席／小ホール約 350 席／練習室／講座室／マルチスペース など	104.0 万円 (※118.3 万円)
R 5	【従来手法】新唐津市民会館 (仮称) (佐賀県唐津市) 延床面積 : 7,244.68 m <sup>2</sup>	141.8 万円

	総工費：10,278,400 千円（税込み）  【施設規模】大ホール約 830 席／小ホール（約 140 m <sup>2</sup> ）／活動室／曳山展示場／展示ギャラリー など	
R 6	【従来手法】((仮称) 国際センター駅北地区複合施設（宮城県仙台市）  延床面積：約 32,000 m <sup>2</sup>  概算工事費：33,600,000 千円（税込み） (2024 年 5 月設計業務委託発注図書より)  【施設規模（予定）】  大ホール 2,000 席／小ホール 350 席／リハーサル室／練習室／製作工房／ワークショッピングゾーン／展示スペースなど	105.4 万円
R 6	【従来手法】宮城県民会館及び宮城県民間非営利活動プラザ複合施設（宮城県）  延床面積：31,996 m <sup>2</sup>  概算工事費：49,597,372 千円（税込み）  ※落札価格より  【施設規模（予定）】  大ホール 2,200 席／スタジオシアター 600 席／スタジオ 300 席、ギャラリー 1 600 m <sup>2</sup> ／ギャラリー 2 500 m <sup>2</sup> ／練習室／会議室／和室／交流サロン など	155.0 万円
R 7	【設計・施工一括発注方式（DB）】徳島県藍場浜公園西エリア・新ホール整備（徳島県）  延床面積：12,000 m <sup>2</sup>  建設工事費：16,200,000 千円（税込み）  ※地下駐車場解体等の関連工事に要する費用を含む  【施設規模（予定）】  大ホール 1,500 席／リハーサル室／スタジオ など  ※入札不調のため公募中止 再公募に向けて検討中	135.0 万円

## （2）県民ホール整備費における㎡単価の見込み

ここ近年の急激な物価高騰や働き方改革による人件費の高騰により、建設費も急激に高騰しており、公共事業の入札不調の事例も出てきている。

令和5年度に実施した予備調査では税抜きで $m^2$ 単価 120 万円、税込みにすると 132 万円で計算していた。建設費は現在も上昇傾向にあることから、着工が数年後になる県民ホールの工事において、ここでは建設費を 132 万円～155 万円／ $m^2$ （税込み）の単価を見込んで試算する。

### （3）建設費試算

現在の県民ホールの延床面積約 28,500  $m^2$ から、第5回委員会参考資料「議論を踏まえた機能諸室のイメージ及び参考面積比較」における、ホール2をAパターンとした場合の延床面積までの規模を想定し、 $m^2$ 単価は 132 万円/ $m^2$ から 155 万円/ $m^2$ の単価を見込んで建設費を算出すると次のとおりとなる。

規模	132 万円/ $m^2$ で計算（千円）	155 万円/ $m^2$ で計算（千円）
現在の県民ホール 約 28,500 $m^2$	37,620,000 千円（税込み）	44,175,000 千円（税込み）
ホール2： A多機能 800 席 $34,050 m^2$	44,946,000 千円（税込み）	52,777,500 千円（税込み）

(参考) 第5回委員会参考資料より

- ・ホール1：2,000～2,400 席 ( $9,000 m^2$ )
- ・ホール2：A多機能 800 席の場合 ( $4,570 m^2$ )
- ・ギャラリー：展示室  $1,200 m^2$  ( $1,910 m^2$ )
- ・制作工房：組立、材料加工、衣装・幕類、映像の4部屋 ( $710 m^2$ )
- ・交流機能：ロビー、休憩・展望・イベントスペース、カフェ・レストラン等 ( $1,830 m^2$ )
- ・管理機能：事務所、託児所等 ( $770 m^2$ )
- ・共有エリア：階段、廊下等 ( $6,140 m^2$ )
- ・機械室：全体の 10% ( $3,150 m^2$ )
- ・駐車場：107 台想定 ( $4,290 m^2$ )

延べ床面積  $34,050 m^2$

※なお、ホール2がB多機能 600 席の場合の延べ床面積は  $33,510 m^2$

#### (4) 建設費以外にかかる整備費について

項目	内容
設計費・工事監理費	建物の設計図作成にかかる費用（設計費）や、工事及び設計の進捗を確認する費用（現場管理費・監理費）
外構工事費	建物本体以外の敷地内の工事費用。駐車場、植栽、塀、フェンス、門扉、アプローチ、給排水管の引き込みなど（外構費）
付帯工事費	既存建物の解体・撤去費用など
備品・什器費	新しい建物で使用する家具、家電、事務機器、備品などの購入費用など
調査・申請費用	地盤調査費用、測量費用、各種法的手続きの申請手数料、建築確認申請費用など
税金・保険料	不動産取得税（土地・建物）、建設工事保険料など