

# 放送センター建替 基本計画に関する説明資料

---

平成28年8月30日

放送センター建替本部

# I.放送センター建替関連の想定経費について

## ①建設費

(税抜：億円)

|            | 第Ⅰ期        |         | 第Ⅱ期以降        |         | 合 計          |
|------------|------------|---------|--------------|---------|--------------|
|            | (情報棟)      |         | (制作事務棟・公開棟)  |         |              |
| (1)建物費     | 450        | 建物・付属設備 | 990          | 建物・付属設備 | 1,440        |
| (2)設計・監理料  | 50         |         | 30           |         | 80           |
| (3)電源設備費   | 100        |         | 80           |         | 180          |
| <b>合 計</b> | <b>600</b> |         | <b>1,100</b> |         | <b>1,700</b> |

## ②関連事業費

- 解体費、代替スタジオ・オフィスの借用費、什器類の購入費などの関連経費については、毎年度の事業費の中で対応。

## ③放送設備費

- 現在地での建替えでは、放送設備は15年以上かけて整備する予定。
- 将来の公共メディアのサービス内容については、4K・8Kスーパーハイビジョンやインターネット展開など様々な変化が想定され、現段階での放送設備費の算定は困難。
- 今後、新時代のNHKにふさわしいサービスと設備の内容について、技術革新の動向を見据えつつ詳細に検討を進める。
- 放送設備については、建物の建設にあわせて段階的に整備していくため、設備投資の平準化を図ることが可能。
- 現在の放送センターの放送設備は極力延命を図り、建替えに合わせて計画的に更新し、移設可能なものは新しい放送センターへ移設し二重投資を防ぐように努める。
- 放送設備費は、放送センターを建替えなくても設備更新のためにいずれ必要となる経費であることから、従来の設備投資と同様に減価償却費などの自己資金を中心とした原資で対応。

## Ⅱ.コスト算出の考え方

### ①建物費

- 直近のNHK地方放送会館建設時の契約実績額から、スタジオや事務室など各機能の契約平米単価を把握・分析を行ったうえで、現時点でのNHK計画案へ機能別に落とし込み、各棟の建物経費を算出。

※ 具体的には、3層吹き抜けの大型TVスタジオや2層吹き抜けの中型TVスタジオ、1層の小型スタジオ、ニュースセンター等の重要機能室や副調整室、事務室、倉庫など9つの機能ごとに契約実績額を把握し、都心にある放送センター建替えであり多層構造のスタジオを縦積みするなど独自の条件を加味して補正を行ったうえで、想定されるレイアウトにそって金額を積み上げ。

### ②設計・監理料

- NHK計画案の建物規模から想定した必要な技術者数と国土交通省の基準による技術者単価等から算出。

### ③電源設備費

- 特別高圧変電設備、配電設備、自家発設備、無停電電源装置などの電源設備については、放送センターのこれまでの更新工事や地方放送会館の契約実績をもとに算出。

※ 24時間放送を出し続けるには、一般のオフィスビルより多くの電力を必要とする。特に、第Ⅰ期工事で建設する情報棟については、放送センターの中核機能が集積しており、また第Ⅱ期以降の新設棟についても電源供給できる設備を配備するため、規模も大きくなる。

### Ⅲ.風致地区規制と緩和の方向性

#### <風致地区規制>

- ・東京都風致地区条例により高さ15m、建ぺい率40%に規制。

#### <緩和権限>

- ・緩和権限は平成26年に東京都から渋谷区に移譲。  
→渋谷区は「渋谷区における東京都風致地区条例に基づく許可の審査基準」を作り、この基準に基づき規制を緩和することができるようになった。

#### <渋谷区の方針>

##### ▲まちづくり指針の策定

渋谷区は審査基準に基づきストレートに緩和するのではなく、将来もNHKが今の場所に残ることを前提に、新たにNHK周辺地域のまちづくり指針を作ることとした。

##### ▲地区計画の変更

この指針に沿う形で現行の「神南二丁目・宇田川町地区地区計画」を変更。

→NHKが建替え後も現在地に残るために、必要な高さや建ぺい率を盛り込むことを検討。

#### <今後の方向性>

- ・地区計画の変更は渋谷区が東京都と事前協議した上、区の都市計画審議会にかけて実現することになるが、実現の時期は、まちづくり指針策定後の2019年～2020年になる。
- ・そのため、今後具体的な協議をすすめていくことを渋谷区・NHKの両者で確認した。

# 現在の地区計画

## 計 画 図



**<土地利用の方針>**  
 区内を渋谷副都心地区である街区AとNHK放送センターが立地する街区Bとに区分し、次のように定める。

**<街区A>**  
 公益施設、商業・業務施設及び都市型住宅が調和した複合市街地として、敷地の共同化等を促進しながら土地の有効利用を図り、良好な市街地環境を形成する。

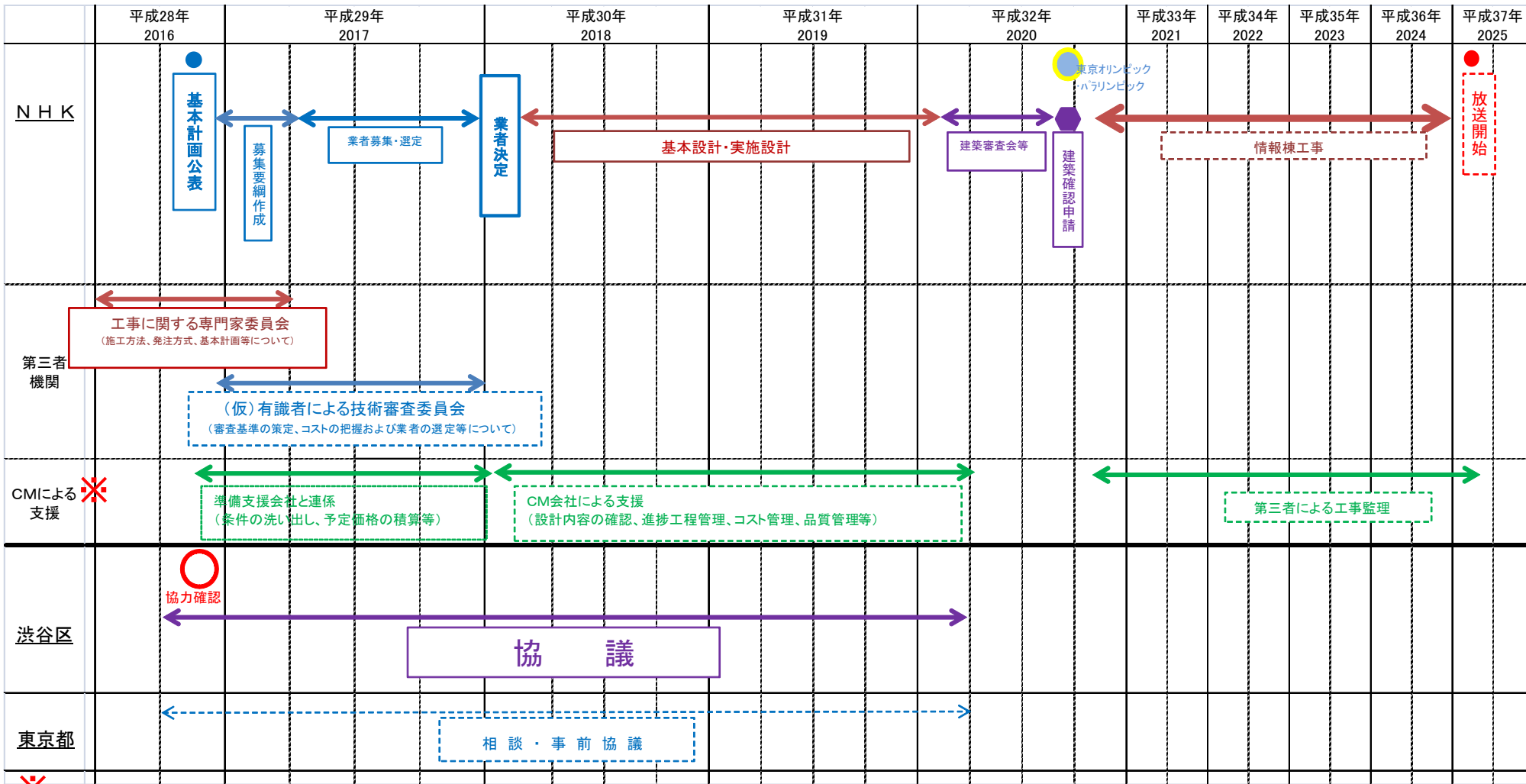
**<街区B>**  
 情報、文化等の発信地として育成、整備するとともに、隣接する代々木公園と調和したゆとりある景観を創造する。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)17都市基交第101号、平成17年6月15日 17都市基街第151号、平成17年6月9日

## IV.設計・施工一括方式と分離方式の比較 (放送センター建替工事において)

|         | 設計・施工一括方式                                                                    | 設計・施工分離方式                                         |
|---------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 設計      | 既存建物に近接した工事やトンネル工事など施工を考慮した設計が可能<br>コンコース進入路の仮設設計が可能                         | 施工を考慮した設計や工事中の仮設対応検討ができない                         |
| 工期      | 施工会社を選定する入札期間の分が短縮可能<br>設計と並行してインフラ切替えなど可能な工事を実施できる                          | 施工会社を選定する入札期間が必要<br>施工会社が決まるまで工事に着手できない           |
| 工事の影響把握 | NHKホールへの影響など早期に時期を把握して催しや外部貸出の予定に反映できる<br>必要に応じて騒音振動の実験が可能                   | 施工会社の入札後に工程を作るため、それまで影響の程度や時期がわからない               |
| 工事金額の把握 | 設計事務所と施工会社を一括して選定するので、最初に工事金額が定まる                                            | 設計が終わった後に施工会社を選定するため、施工会社の入札まで工事金額がわからない          |
| 業者の参加機会 | 設計事務所は施工会社とJVにならないと参加できない<br>設計力の低い施工会社は設計事務所とJVになることが必要で、JVを組む相手が居ないと参加できない | 設計事務所は通常のプロポーザルなら単独で参加できる<br>施工会社は通常の入札なら単独で参加できる |
| 工事の品質確保 | 設計と施工が一体になっているため、工事品質確保のためには第3者による工事監理が必要                                    | 設計事務所と施工会社が別々になっているため、設計事務所による施工の品質確保が担保されている     |

# V. 建替工程と行政協議スケジュールについて



設計・施工一括方式の課題として具体的な仕様を施工者に委ねることになるため、NHKが求める性能や仕様を確保する工夫が必要となり、その解決策としてNHKの意向を踏まえた専門業者（CM：コンストラクション・マネージャー）による支援を導入する。