

第3号議案

自治労会館・大規模修繕工事の実施（案）

はじめに

第96回定期大会（2022年8月31日）において、今後30年間の使用を見据え、予算総額7億円規模で、自治労会館の大規模修繕工事を行うことを決定しました。これ以降、総額7億円を前提に基本設計および実施設計の段階で、工事内容の調整・変更を行ってきました。

また、入札にむけては、設計を統括する（株）蔵建築設計事務所およびアドバイザー契約をしているCM（Construction, Management）研究会（東京都庁退職者の技術者4人からなるチーム）とともに、実施設計、工事受注者の選定にむけて手続きを進めてきました。

第96回定期大会以降の2年間の建築分野や空調・換気設備分野の状況変化を踏まえ、具体的な工事内容、予算額、工事受注者を含めて、大規模修繕工事の実施案を修正し、以下の通り提起します。

1. スケジュール

（1）全体

工事全体は、2024年8月～2025年12月末を予定します。このうち、建築部門は、工事期間が長期に及ぶことによる人件費・資材費の上振れリスクに対応するため、工期を二期に分けて実施します。

また、工事期間に、参議院選挙をむかえる予定ですが、2025年7月の公示日以降の選挙期間中は、音出し工事は最小限にとどめます。

（2）建築部門

第1期と第2期に分け、2度の入札・契約手続きを行います。

第1期工事 2024年6月～2025年4月を予定契約工期

（足場架け、外壁等の修繕・設備関連改修、各階室内改修、屋上防水更新等）

第2期工事 2025年8月～2025年12月を予定契約工期

（煙突改修、屋外排水改修、駐車場塗床更新、外構工事等）

（3）空調・換気設備および電気設備部門

作業の性質上、一括で工事を行う必要があるため、工期は分けず、1度の入札・契約とします。

予定契約工期 2024年6月～2025年12月

2. 工事内容と工事予定価格（実施設計段階）

工事の発注・実施は、建築（第1期、第2期）、空調・換気設備、電気設備の3つに分けて行うこととします。

第96回定期大会で、予定工事にあげた昇降機設備と地下駐車場の法定消火設備の更新は、実施設計の作業段階で、総予算7億円を突破することが確実視されたため、後年度の実施とします。

その上で、実施設計の作業完了時点で、以下の工事内容と予定価格を設定し、これに沿って入札・契約を行う方針としました。

その金額は、現時点での市況・見積価格に基づき積算しており、消費税込みの金額表示とします。

（1） 建 築

現 場 工 事 内 容	予 定 価 格
第1期 2024年9月～2025年4月末予定 外壁補修、外部鉄部塗装、屋上防水更新、南面二重サッシ化、東西面省エネサッシ化、内部OA床更新および床タイル更新工事等	約2億5,900万円（うち、 第1期1億9,800万円）
第2期 2025年8月～2025年12月予定 屋外排水および玄関前ならびに南庭外構改修、煙道撤去工事等	

（2） 空調・換気設備

現 場 工 事 内 容	予 定 価 格
(2024年9月～2025年12月予定) 空調設備の更新、各フロア換気設備更新工事等	2億4,046万円

（3） 電気設備

現 場 工 事 内 容	予 定 価 格
(2024年9月～2025年12月予定) 高圧電力引込設備工事、弱電用E P S工事、照明更新工事、空調電源設備工事等	7,502万円

(4) 工事監理費

間 接 工 事 費 用	委託予算金額
工事監理費等	約3,500万円

各部門の合計予算金額は、6億948万円に相当します。

なお、これまで基本設計料887万円、実施設計料1,669万円、建物耐震診断料として1,070万円を支出しており、実施設計の作業完了時点の合計予算金額を6億4,574万円としました。

3. 電話回線およびLAN回線の整備

大規模修繕工事と同期をとって、電話回線およびLAN回線の整備を行うこととします。

これらの予算は、会館が自治労本部所有となる前、一般会計の事務・備品費から支出・資産計上してきた経過を踏まえ、今次の大規模修繕工事と分けて、一般会計の事務・備品費からの支出とします。

現時点の工事見積額は4,307万円です。

4. 工事受注者の選定方法と入札結果

実施設計作業を受け、以下の選定方法に沿って、実施した入札結果は次の通りです。

(1) 選定方法

① 建築、空調・換気設備

工事受注者の選定は、公正な入札により行うこととし、東京都等の自治体で実施されている指名競争入札（発注側が工事仕様書、図面、内訳書（内訳項目・数量）を事前に作成し、これらの発注図書を入札候補者に提示し、指定期日に価格提示を受ける方式）を採用しました。また、工事の質の確保と競争により価格の適正化をはかるため、予定価格を提示して入札を行いました。

② 電気設備、電話回線およびLAN回線工事

電気設備、電話・LAN回線ともに、工事後の運用において事故等が発生した場合、日常業務の実施に多大な影響を及ぼす可能性があることから、これまで工事实績のある事業者の特命随意契約により選定を行いました。

(2) 各部門の入札結果

① 建築部門（第1期）

3社による指名競争入札を行いました。

3社ともに予定価格を上回り、消費税込で4,400万円予定価格を上回っています。

② 空調・換気設備部門

2社による指名競争入札を行いました。

このうち、1社は、空調設備工事の引き合いが多く、新規工事を実施する余力がないとの理由で辞退の申し出を受けました。

残る1社の応札価格は、消費税込で約4,952万円予定価格を上回っています。

③ 電気設備部門

予定価格の範囲内であったため、特命随意契約により（株）セイショウを工事受注者として決定します。

④ 電話回線、LAN回線工事

今後、工事見積額4,307万円の範囲内で、特命随意契約により工事受注者を決定します。

(3) 応札価格への対応

① 予定価格超過の要因

建築資材、空調設備機器その他の資材価格（財団法人建設物価調査建設総合指数：2015年＝100として2021年110.3、2022年124.7、2024年3月135.8）が高騰していること、労務単価（国土交通省公共工事設計労務単価：2023年3月前年同期比＋5.2%、2024年3月前年同期比＋5.9%）の継続的な上昇に加え、いわゆる2024年問題に伴う工事作業員の確保が要因と考えられます。

② 対応策

建築工事は3社ともに、予定価格を上回っており、入札金額が低い順番から応札事業者と協議を行います。

また、空調・換気設備工事においては、ほかに候補となる事業者が存在しないことから、まずは応札事業者と協議を行い、建築、空調・換気設備ともに、工事実施を追求します。

その上で、応札事業者の見積内訳の精査と工事内容を見直し、契約価格の調整にむけて応札事業者と協議し、予定価格との乖離について可能な限り圧縮をめざします。

5. 大規模修繕工事に関わる諸課題の整理

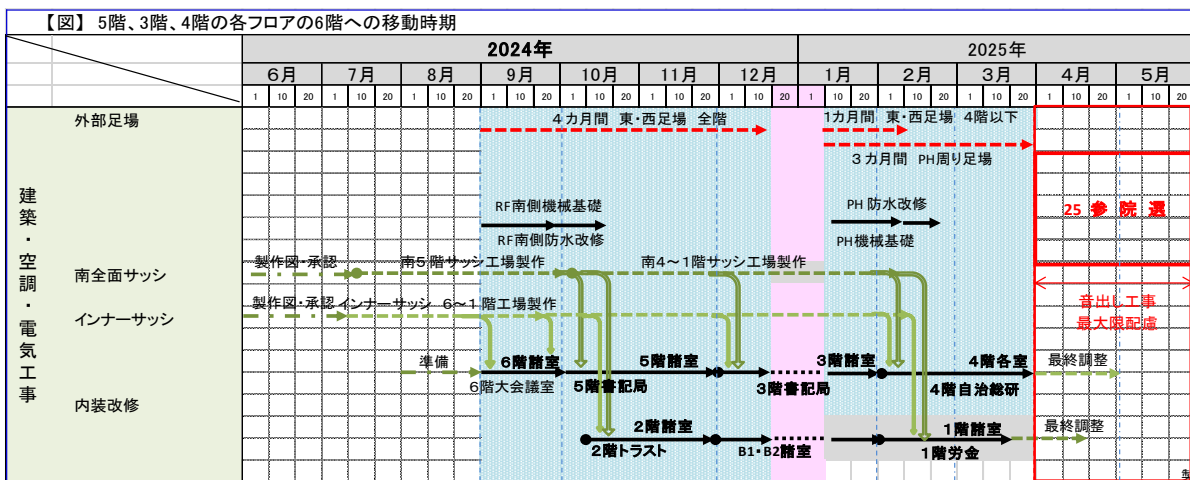
(1) 本部執務室の仮移転時期

現時点の工程計画において、各フロアの室内内装工事は、本部書記局（3階と5階）と自治総研（4階）は、フロアごと順次6階ホールに仮移転して行います。このため、本部書記局および自治総研が6階ホールを仮設事務所とする期間は、2024年10月～2025年3月までを予定します。

以上を踏まえ、6階ホールが使用できない期間を2024年9月～2025年3月と想定します。ただし、2025年4～7月の期間は、6階ホールの空調設備工事が継続しており、冷房は稼働できない期間となります。この期間は、その了解の下での使用可能期間とし、2025年8月からは全面的に使用可能とします。

移転は、最初に6階の仮設事務所の改修工事（9月）、その後5階書記局（10～11月）→3階書記局（12～1月）→4階自治総研（2～3月）の順で、それぞれ約2ヵ月の工事期間を予定しており、各階の移動期間は2ヵ月程度とします。

なお、実際の仮移転スケジュールは、工事仮契約後の実施工程作成段階での工事受注者との協議によります。



(2) 6階ホールの使用不可期間の会議等のあり方と予算

6階ホールの使用不可期間は会議等に使用できません。このため、各総合局・評議会等において、使用不可期間中の会議について、開催方法（対面会議/ウェブ会議）やスケジュール（使用可能期間に開催、他会議とセットで開催）等の検討を行います。

使用不可期間中に対面会議で開催する場合は、比較的、低廉な労働組合会館（日本教育会館、連合会館等）の優先的な活用を基本とします。

代替施設確保にかかる費用は、大規模修繕工事費から充当する予定としますが、資材・人件費の高騰による工事費の増加が想定されるため、ウェブ会議も含め会議の開催方法等の検討を行います。

1階をはじめ、各フロアの会議室は、当該会議室自体の工事期間を除いて使用可能な状態ですが、一定の騒音の下での利用となります。

また、館内の会議室が限られるため、仮事務所先となる6階ホールの一部にウェブ会議のための小スペース（パーティション囲む）を設置するほか、外部会議室の賃借も検討します。

6. 予算措置の対応

第96回定期大会（2022年8月）において、総額7億円を上限とする大規模修繕工事の予算を確認しました。実施設計完了段階（2023年12月末）では、予算上限7億円に対し、5,500万円程度の予備費を見込んでいました。

しかし、すでに実施設計などで支出した3,626万円、建築、空調・換気設備、電気設備の合計応札金額は6億5,133万円であり、この間の急激な経済情勢の変化の影響を受け、今後予定する工事監理費も含め、総額7億円を超過することが確実となっています。

一方、今次の大規模修繕工事の主要目的は、耐用年数を超過した空調設備の全面更新であり、さらに、建築・電気設備部門は、空調・換気設備工事に関連した工事が多くを占めています。

自治労本部としては、引き続き、コスト管理を適切に行うことを前提として、自治労会館を今後30年使用し続けるために大規模修繕工事の実施が必要と判断します。

ついては、建築、空調・換気設備部門の入札結果を踏まえ、大規模修繕工事の予算総額を見直し、応札金額6億5,133万円と工事監理費3,500万円に加え、今後の建設資材（建築部材や空調設備機器）、人件費の高騰に対応するための設計変更および6階ホールの使用不可期間の代替会議室の確保等に充てる費用として、前記応札額と今後の建築2期工事予定価格合計の10%の6,513万円を予備費として確保します。

その上で、これまでに支出した関係費用3,626万円（基本設計料887万円、実施設計料1,669万円、建物耐震診断料1,070万円）を加え、今次の大規模修繕工事の総額予算を7億9,000万円とします。

また、当初予算7億円を超過する分の財源については、財政安定化資金から充てることとします。

以 上