

# 全管連会館耐震問題への対応について

平成29年4月

全国管工事業協同組合連合会  
全管連会館に係わる特別検討委員会

はじめに ～答申書の提出にあたり～

平成22年度に実施いたしました耐震診断から、現全管連会館は耐震補強が必要なことが判明しました。以降、耐震性確保の手法等について、正副会長・部長会議等で協議を行い、その結果、早急かつ具体的の方針を検討すべきとの会長判断を受け、平成28年度通常総会において会館特別検討委員会の設置を承認いただいたところであります。

この決定を受けて、会長より委嘱を受けた本会理事11名で構成する会館特別検討委員会が設置され、私が座長となり、これまでに合計4回の会議を開催し、現会館の耐震性・老朽化の状況把握から将来を見据えた会館の今後のあり方について検討を行ってまいりました。

耐震問題への対応として、耐震補強工事、新会館建設、移転など幅広く検討を行いましたが、全国団体組織の基盤基地として、災害時の拠点となる施設の必要性に鑑み、「新会館建設」が最適であると判断いたしました。

会館建設を前提として、敷地条件、施設の規模・機能・構造、建設事業費などの概要をとりまとめております。

新たに建設する会館が、長きにわたり会員並びに所属員企業にとって共有の貴重な財産として活用されるよう、本答申書の理念を尊重いただき、速やかに計画が進められることを期待申し上げます。

平成29年4月

全国管工事業協同組合連合会

会館特別検討委員会

座長 松田 英行

## 全管連会館に係わる特別検討委員会 委員名簿

(敬称略・順不同)

	氏名	所属・役職
座長	松田 英行	総務担当副会長 東京都管工事業協同組合連合会会長
	黒澤 敏男	経理担当副会長 前栃木県管工事業協同組合連合会会長
	大熊 泰雄	総務部長 埼玉県管工事業協同組合連合会副会長
	伊藤 哲	総務副部長 静岡県管工事業協同組合連合会会長
	佐々木 英樹	総務委員長 岩手県管工事業協同組合連合会会長
	櫻井 健吾	総務副委員長 愛媛県管工事協同組合連合会会長
	岩永 堅之進	経理部長 長崎県管工事業協同組合連合会理事長
	小坂 典行	経営部長 北海道管工事業協同組合連合会副会長
	原 宣幸	広報部長 神奈川県管工事協同組合連合会副会長
	北向 幸吉	事業部長 青森県管工事業協同組合連合会会長
	佐藤 章	技術部長 東京都管工事業協同組合連合会副会長

## 目 次

第1章	全管連会館の現状	1
	1 沿革	
	2 現施設の現状と課題	
第2章	委員会設置までの経緯	2
第3章	会館整備の基本方針	3
	1 耐震方法・老朽化対策の検討	
	2 耐震方法・老朽化対策の検討結果	
	3 建設地	
	4 法規制	
第4章	新会館の建設計画	5
	1 構造	
	2 規模と機能	
第5章	事業費及び財源	6
	1 概算事業費の算出にあたっての条件設定	
	2 概算事業費	
	3 財源	
	4 借入金返済計画	
第6章	今後の取組	9
	1 事業の進め方	
	2 今後のスケジュール	

# 第1章 全管連会館の現状

## 1 沿革

全管連会館〔表-1-1〕は、昭和48年12月に現在の会館が建設された。中古物件として昭和52年11月購入、昭和53年2月に入居している。

全国団体組織の基盤基地として欠かすことのできない施設であり、また、災害時には防災拠点本部となる建物でもある。

※全管連会館〔表-1-1〕

所在地	東京都豊島区北大塚3-30-10
竣工・開館	昭和48年12月
経過年数	44年
建築面積	114.8㎡
延べ床面積	817.1㎡ (内地下階130.8㎡)
階数	地上6階 地下1階 塔屋2階
構造種別	鉄筋コンクリート造(RC造)

## 2 現施設の現状と課題

現会館は、すでに建築後44年が経過している。

建物及び設備面の老朽化が著しく、現在のニーズに合致しない点が見受けられる等、多くの課題が挙げられている。

また、平成22年2月に耐震診断調査を実施した結果では、必要とされる強度を大幅に下回る結果となり、震度6強以上の地震では、倒壊または崩壊等の大きな被害を受ける可能性のあることを指摘されている。

### (1) 耐震強度の不足

平成22年2月に耐震診断調査を実施した結果〔表-1-2〕では、構造耐震指標(建物が持っている性能・強度)が、構造耐震判定指標(必要とされる基準値)に比べ、大幅に下回っていることが判明し、耐震対策と大規模な老朽化対策の必要性が示されていた。

※耐震診断調査の結果等〔表-1-2〕

建物名	全管連会館1階2階3階	全管連会館4階5階6階
構造耐震指標(Is値)	0.29 ~ 0.40 (X方向)	0.61 ~ 1.50 (X方向)
耐震性能判定	N G	4階は対策必要
構造上の問題点	コンクリートの強度に劣化がある。	コンクリートのひび割れ箇所がある。

※耐用年数50年、「減価償却資産の耐用年数表：国税庁」に示されている数値。

Is値 (Seismic Index of Structure＝構造耐震指標)

$Is < 0.3$ ・・・地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。

$0.3 \leq Is < 0.6$ ・・・地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。

$0.6 \leq Is$ ・・・地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

構造上の特徴：X方向は1スパンのラーメン構造、Y方向は壁構造である。

## (2) 施設の老朽化

築40年以上が経過し、建物及び設備面の劣化が進んでおり、IT化等の要求水準を確保することが困難となっている。

### ※老朽化している主な課題〔表－1－3〕

・建物の老朽化により外壁がひび割れしコンクリートの落下や雨漏れの危険性がある。
・設備の老朽化により、機械・電気設備に突発的な事故が発生する可能性が考えられる。
・また、近年は設備の交換等に毎年度相当な修繕費を支出している。
・古い基準で整備された施設のため、階段等の高齢者へ配慮したバリアフリーへの対応が不十分である。
・エレベーターはすでに生産中止となっており、機能維持に困難が伴っている。また、緊急時の搬送に支障をきたしかねない。
・隙間風等により冷暖房の調整が難しい状態にある。
・トイレ等が狭く、老朽化しており、不便である。

## 第2章 委員会設置までの経緯

平成23年3月11日に東日本大震災が発生、我が国は未曾有の災害に直面した。幸いにして、現会館は大きな被害を免れ、施設の倒壊、閉鎖といった事態に陥ることなく、どうにか災害本部として調整機関の役割を果たすことができた。その後も頻発する災害に対処するべく、会館の今後のあり方等について、早急かつ具体的の方針を決定するべきとの会長判断により、平成28年度通常総会において会館特別検討委員会の設置を承認いただいたところである。

こうした経緯を踏まえて、平成28年10月、会長から委嘱を受けた本会理事11名で構成する会館特別検討委員会（座長 松田英行）が設置され、合計4回の会議を開催した。

同委員会は、総務担当副会長を座長として、経理担当副会長、業務執行部門六部長並びに総務部会のメンバー11名で構成し、現会館における耐震性・老朽化の現状確認、課題の抽出・整理を行い、耐震問題への対応として、耐震補強工事、新会館建設、移転など幅広く検討を行ってきたところである。

### 第3章 会館整備の基本方針

#### 1 耐震方法・老朽化対策の検討

現会館を耐震補強するのか、建替えるのかは、費用対効果から慎重に検討する必要がある。現在の建物を改修し使用する場合には、耐震補強と老朽設備の改修を同時に行い、さらに、安全対策を講じる必要がある。

新たに会館を建設する「建替え」のコストと「改修」のコストとを比較した表を以下の〔表-3-1〕に示す。

※耐震補強と建替えのコスト比較〔表-3-1〕

	耐震補強の場合	建替えの場合
概 算 コ ス ト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震補強工事</li> <li>・外壁、内装、設備等の改修工事</li> <li>・工事期間は約8ヶ月</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄骨4階建（東京都：第3種高度地区） （設計、解体、外構費用等を含む）</li> <li>・工事期間は約12ヶ月</li> </ul>
	約1.35億円（消費税別）	約3億円（消費税別）
	（内訳） 耐震補強、外壁・設備等の改修工事	（内訳） 建築工事費（施工床面積×坪単価）
	1.0億円	（185坪×1,200,000円）
	設計監理費 0.05億円	2.2億円
引っ越し・オフィス賃貸料0.2億円	設計監理費 0.1億円	
テナントへの事務所移動等対策費 0.1億円	解体費用 0.4億円	
	引っ越し・オフィス賃貸料 0.2億円	
	テナント退去費用 0.1億円	

#### 2 耐震方法・老朽化対策の検討結果

会館の耐震方法・老朽化対策として、会館建替と耐震補強及び大規模改修を行う場合とを比較検討した結果、「建替」案が適当であると考えている。

その具体的根拠は、①耐震補強しても建物の耐用年数を延ばすことは難しいこと、②大災害にも対応できる拠点として抜本的な整備の必要があること、③耐震改修より建替の方が、将来的に費用を節約できること、④耐震補強を行う場合でも一時的な移転を必要とし、工期もそれほど短くならないこと、等が理由である。

また、現会館の土地を売却し、その売却益を区分所有、賃借りに充てる方法も検討したが、東京都内の土地評価等を勘案すると固定資産として保有し、活用することが最善であるとの判断となった。

### 3 建設地

次に、建設地及び整備方法であるが、現会館は先人が築いた貴重な資産であり、全管連の限られた財政状況を鑑みて、この資産を効率的・効果的に活用することが重要である。

こうしたことから、建設費用、立地条件（利便性）、会館運用、今後の維持管理費などを総合的に検討した結果、建設する場所は「現在地とする」ことが適当である。

### 4 法規制

対象となる敷地に関する法規制は、〔表－３－２〕のとおりである。

※法規制〔表－３－２〕

所在地	東京都豊島区北大塚3-30-10	
敷地面積	192.14㎡（58.12坪）	
隣接道路	東側道路幅員18m	
用途地域	近接商業地域	
防火地域	なし	
地域・地区	なし	
建蔽率	80%	
容積率	400%	
斜線規制	道路斜線	適用距離：20m 勾配：1.5
	高度地区	第3種高度地区 立上がり 10m 勾配：1.25
日影規制	なし	
備考	*高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、また土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度、最低限度を定めるものです。	



## 第4章 新会館の建設計画

### 1 構造

全国団体の重要な施設として、また、災害対策活動の拠点となる性能を満たす構造とする。

①構造については、十分な耐震性能及び防火性能を備えること。

②構造躯体の耐久性及び強度があること。

建物構造としては、耐震性、耐火性、耐久性、建設コスト、工期などの面から、現時点では「鉄骨造」が適していると考えている。後年のランニングコストなども含めて、詳細については、設計の段階で検討していくことが適切である。

### 2 規模と機能

現会館及び新会館の規模と機能は下記〔表-4-1〕のとおりである。

新会館は斜線規制で4階まで、かつ4階も床面積が小さくなることから、全管連使用階を2階、3階と考えた。このスペースに納めるためには、現状の倉庫スペース等を大幅に縮小する必要がある。

※全管連会館 配置図〔表-4-1〕

階数	現会館	新会館
6階	会長室 (18.8坪) 小会議室 (4.9坪) 女子更衣室 (1.2坪) ロビー (5.1坪)	建設予定なし
5階	全管連事務所 (30.0坪)	建設予定なし
4階	会議室 (21.3坪) 書庫 (8.7坪)	4階建の場合 テナント貸与 将来的に事務局が使用する可能性もある 34.8坪
3階	テナント タイセイ(株) (30.0坪)	会議室 (22.0坪) 会長室 (6.0坪) 資材倉庫 (10.0坪) 男子トイレ (3.0坪) ロビースペース (2.5坪) 43.5坪

2階	テナント 日本データサプライ(株) (30.0坪)	事務所 (25.0坪) 資材倉庫 (15.5坪) パウダールーム (更衣室含) (3.0坪) 43.5坪
1階	テナント 日本データサプラ イ(株) (25.5坪) 駐車 (4.5坪)	テナント貸与 ※駐車場の有無を検討 (38.5坪)
地下	書庫、倉庫、機械室 (30.0坪)	建設予定なし

※現会館の地下部分を解体し、新たに地下室を設置すると費用が大幅に増加するため、地下部分は土砂等で埋め戻す方法とする。

なお、新会館レイアウトイメージは図-1のとおりである。

新会館を3階建とする案も検討したが、3階建のメリットとしては、4階建より低予算で建設が可能であるものの、10年以上の長いスパンで会館収益、将来の会館の運用を考慮した場合、4階建の方が将来的な展望として安定的運営が期待できることから4階建が望ましいと考えた。

## 第5章 事業費及び財源

### 1 概算事業費の算出にあたっての条件設定

概算建設工事費の算出は、建物のグレード、躯体の構造種別、また耐震性能などにより異なっている。

そこで、以下の条件で算定し、検討を行うこととした。

#### 【算定条件】

- ・構造：鉄骨造（制振構造、検討要す）
  - ・階数：地上4階
  - ・延床面積：619.44㎡（187.4坪）
  - ・1坪当たりの工事単価 120万円（最近の平均的な単価で設定した）
- ※あくまでも算定するための条件である。

### 2 概算事業費

全体の概算事業費は下記〔表-5-1〕のとおりである。

工事費等は、地盤の状況、構造、規模等により異なり、また、解体の際にアスベストなどが含まれる場合には、別途除去費用が発生する可能性がある。

詳細は、今後の設計段階で具体的に検討していくことになるが、コストの縮減に向けてなお一層努力する必要がある。

※全体の概算事業費〔表－５－１〕

項目	会館建設費（４階建）
建設工事費	約２．３０億円
解体工事費	約０．４０億円
設計費・工事監理費	約０．１５億円
建設期間の仮移転 オフィス賃貸料	約０．１５億円
テナント退去費用	約０．１０億円
その他（備品等購入費等）	約０．１０億円
合計	約３．２０億円

※概算事業費の内訳は目安であり、今後変動する。

※概算事業費には、消費税、アスベスト除去費用、  
情報通信設備費などは含まれていない。

### ３ 財 源

新会館の建設に際しては、多額の資金が必要となるため、定期預金及び国債を取崩して賄うほか、銀行借入を行う必要がある。

想定する財源は、下記〔表－５－２〕のとおりである。

※想定財源〔表－５－２〕

建設費用名目	建設費用充当額（４階建）
定期預金	128,000,000円
（特別積立金引当）	（60,000,000）
（会館改修引当）	（68,000,000）
国債の一部	100,000,000円
借入金	100,000,000円
合計	328,000,000円

※上記建設費用充当額は、平成28年度決算時点を想定して算出した。

※国債を解約し建設費用に充当することとなるが、この充当額は固定資産に振り替わることとなり、出資金自体が減額するわけではない。

#### 4 借入金返済計画

4階建てで1億円借入れした場合の返済計画を検討することとした。

借入は、会館工事完了となる平成30年11月とし、10年で返済するものと考え、そのシミュレーションを下記〔表-5-3〕に示す。

※返済計画シミュレーション条件〔表-5-3〕

科目	借入要件（4階建て）
借入額	100,000,000円
借入期間	10年
利率	固定（年1%）と想定
借入先	みずほ銀行大塚支店他
年間返済額	1,000万円＋利息
返済原資	本部収益及びテナント賃貸料（1階、4階）。 なお、管工事賠償補償制度の制度運営費本部受 入手数料、年間＋800万円を見込む。

返済原資と考えているのは、通常の事業収益に加え、①テナント賃貸料、②管工事賠償補償制度運営費である。

特に、管工事賠償補償制度における制度運営費の支部手数料（支部6割、本部4割）を、平成28年度実績額約6,630万円のまま据え置き、平成28年11月から新たに加入し増額された制度運営費増額分を、当分の間（借入金返済期間10年間）、返済に充てることとする案である。

こうした対応により、平成29年3月9日に開催した事業部会で提案をいただき算出した数字では、本会の平成29年度管工事賠償補償の制度運営費の収益は、昨年度より800万円以上の増額を見込めることから、返済計画シミュレーション上は年間800万円の増収と仮定した。

なお、想定以上に管工事賠償補償制度の新規加入者数が伸びるなど全管連全体の収益が増額し、内部留保額も増加していく場合は、制度運営費の本部増額分を一定程度確保しつつも、支部手数料の配分については適宜理事会等で見直しの検討を行うことが適当である。

また、テナント賃貸料は収入見通しが立てづらいこともあり、いくつかのパターンでシミュレーションを行った。

その結果、4階建てで1億円を借入し、4階テナントが入居しない厳しい事態を想定しても、返済が可能であることが確認できた。

## 第6章 今後の取組

### 1 事業の進め方

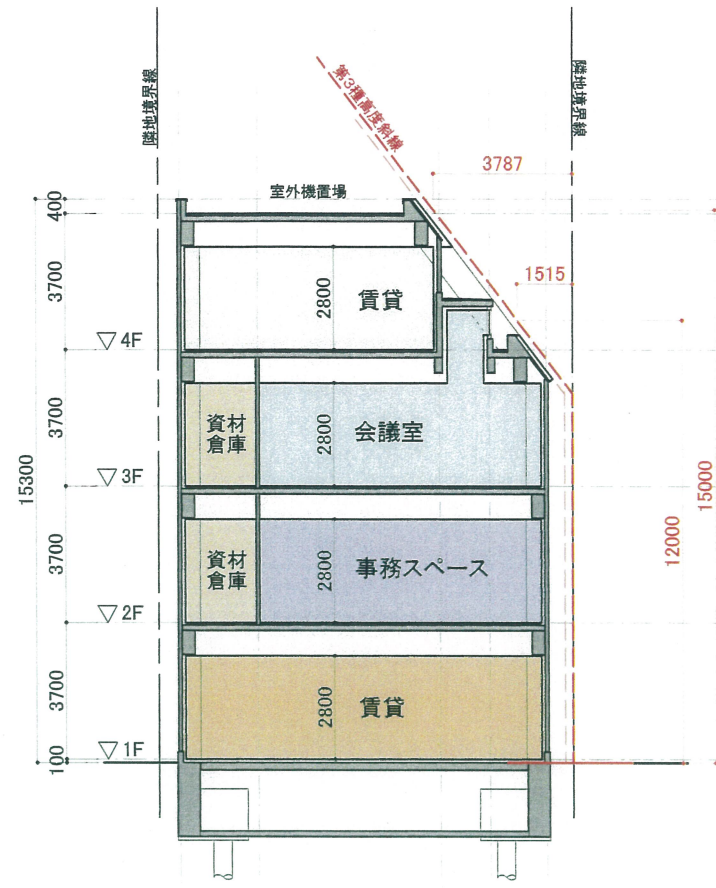
会館の建替は、耐震対策の緊急性に鑑み早急に進める必要がある。  
財源措置や事業スケジュール等を考慮すると、6月定例理事会、第57回通常総会でご審議決定をいただき、その後、施工業者の選定等を経て、建設に着手する必要があると考えている。

### 2 今後のスケジュール

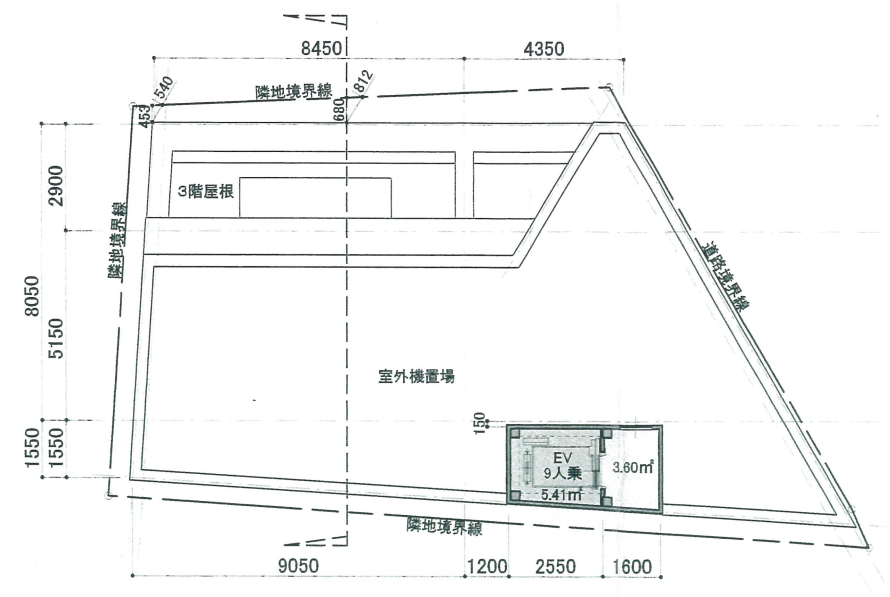
概ね図-2のスケジュールとなる予定である。



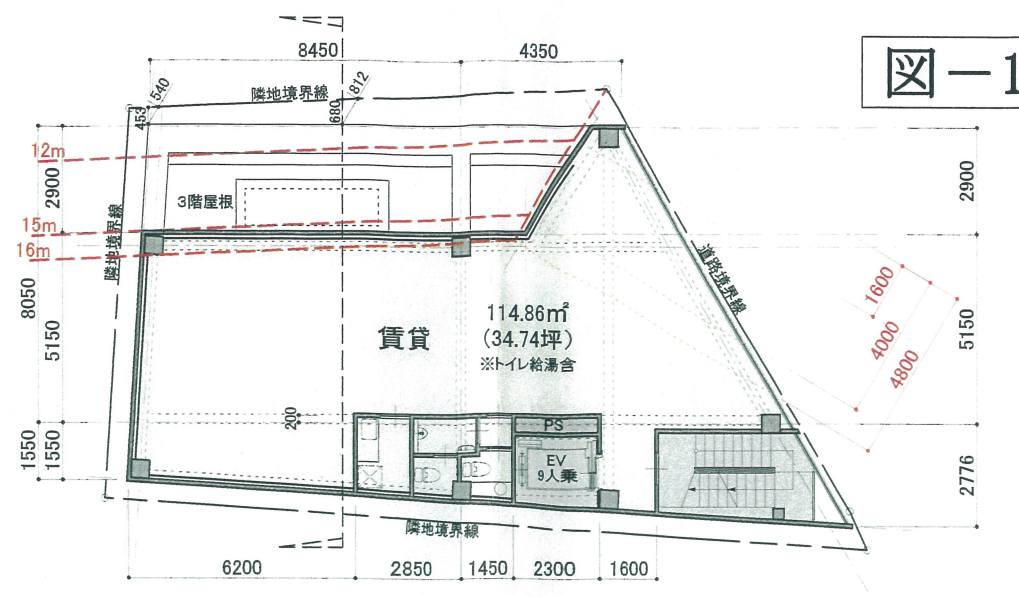




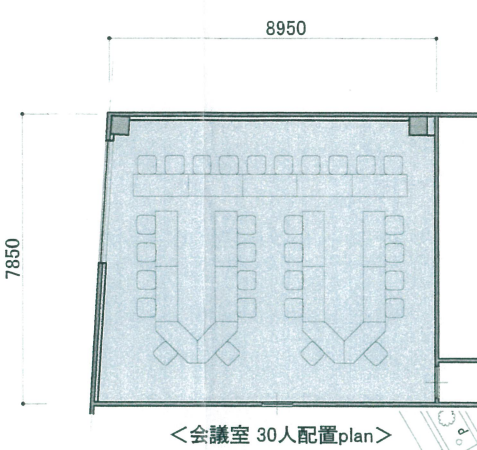
断面図



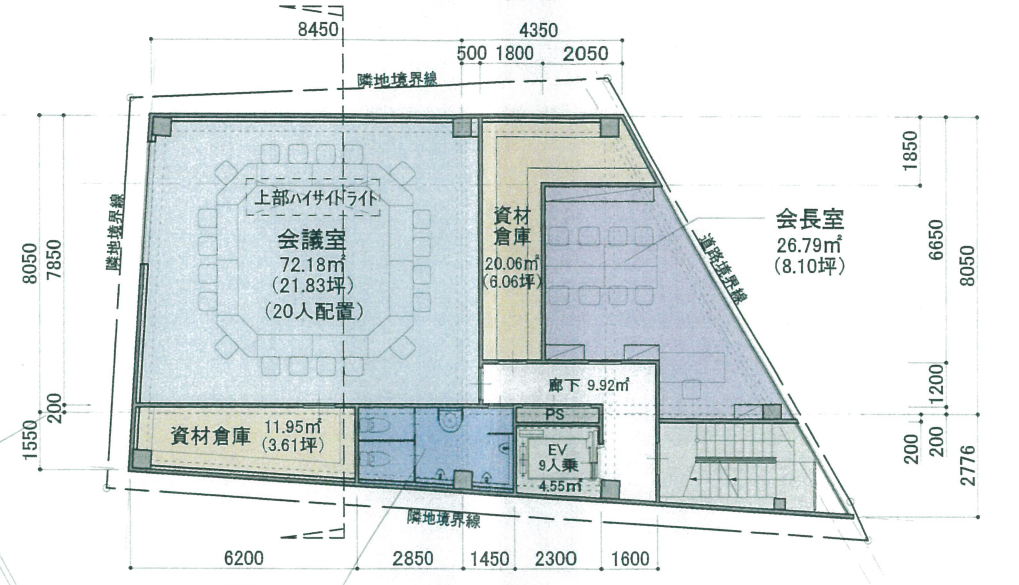
R階平面図  
9.01m<sup>2</sup>



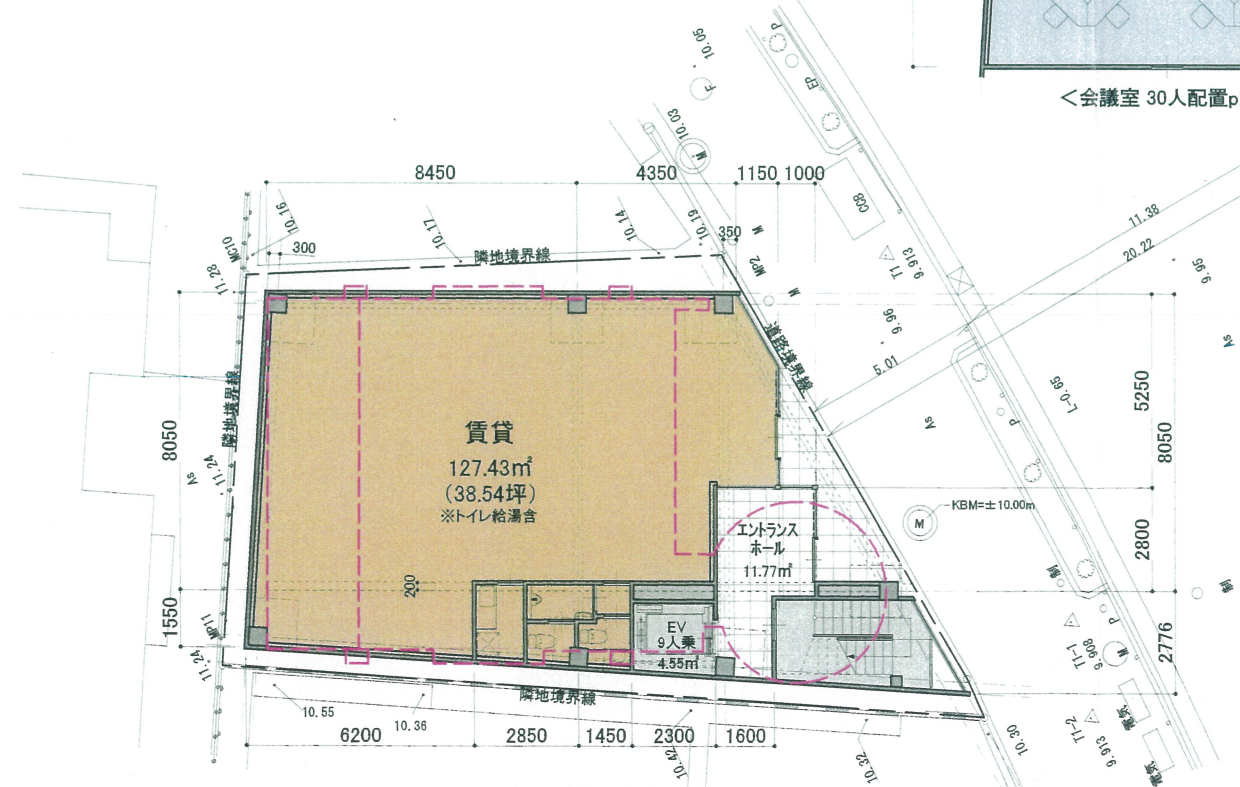
4階平面図  
130.53m<sup>2</sup>(EV・階段・PS含)



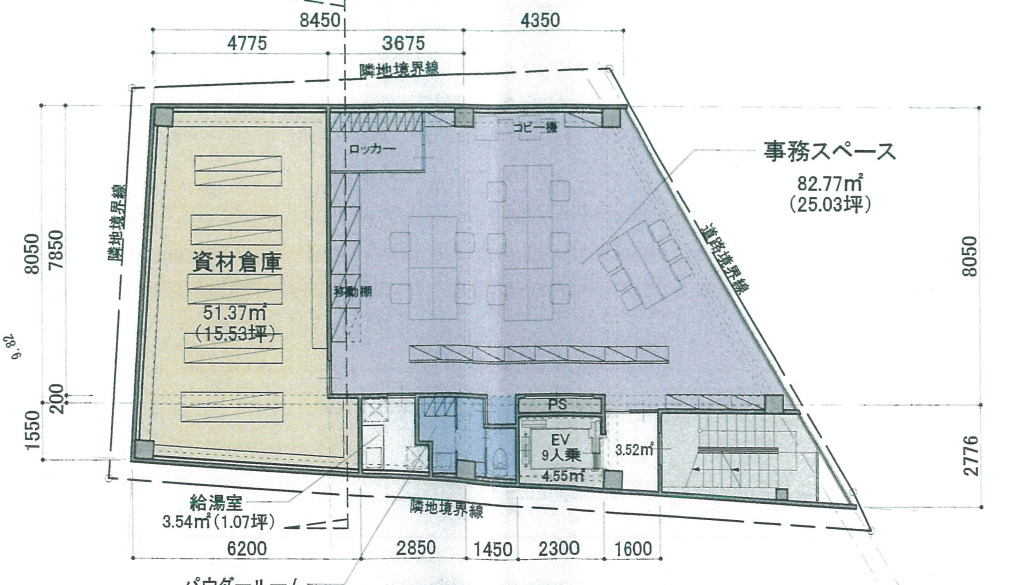
<会議室 30人配置plan>



3階平面図  
163.06m<sup>2</sup>(EV・階段・PS含)



1階平面図  
155.58m<sup>2</sup>(EV・エントランス・階段・PS含)



2階平面図  
163.06m<sup>2</sup>(EV・階段・PS含)

--- 既存建物位置

Project Name

(仮称) 全管連会館建替計画

Scale

1/200

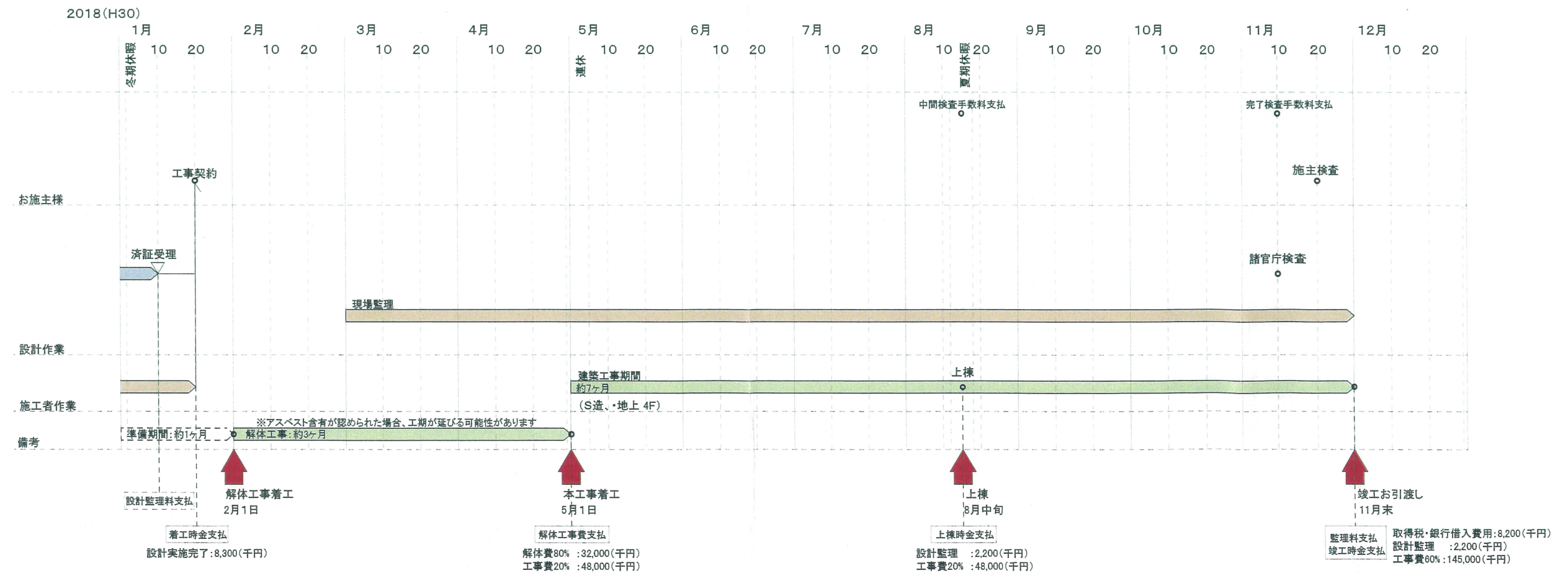
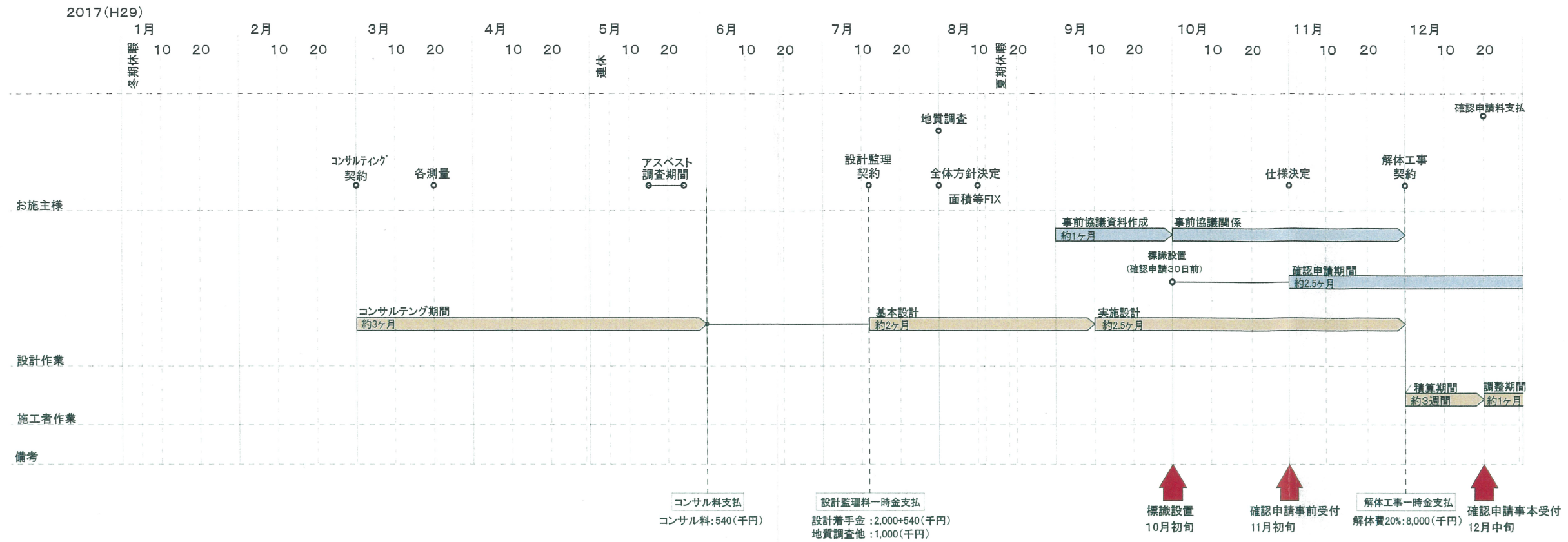
Date

2017.04.17

Title

平面図





※諸条件により工程に変更が生じる可能性があります  
 ※本工事と解体工事を別発注とした場合の工程です