

まちづくり委員会資料

令和6年第1回定例会提出予定議案の説明

議案第26号 労働会館改修工事請負契約の締結について

議案第27号 労働会館改修電気設備工事請負契約の締結について

議案第28号 労働会館改修空気調和設備その他工事請負契約の締結について

資料 労働会館改修工事

労働会館改修電気設備工事

労働会館改修空気調和設備その他工事

参考資料 (仮称) 川崎市民館・労働会館の再編整備について

令和6年2月8日
まちづくり局

労働会館改修工事

労働会館改修電気設備工事

労働会館改修空気調和設備その他工事

目次

1	建築概要	2項
2	案内図	3項
3	配置図	4項
4	平面図	5～11項
5	立面図	12～15項
6	断面図	16、17項
7	完成予想図	18、19項

建築概要

工事名称：労働会館改修工事

労働会館改修電気設備工事

労働会館改修空気調和設備その他工事

工事場所：川崎市川崎区富士見2丁目5番2号

地域地区：近隣商業地域・第二種住居地域、防火地域・準防火地域

敷地面積：4,957.47 m²

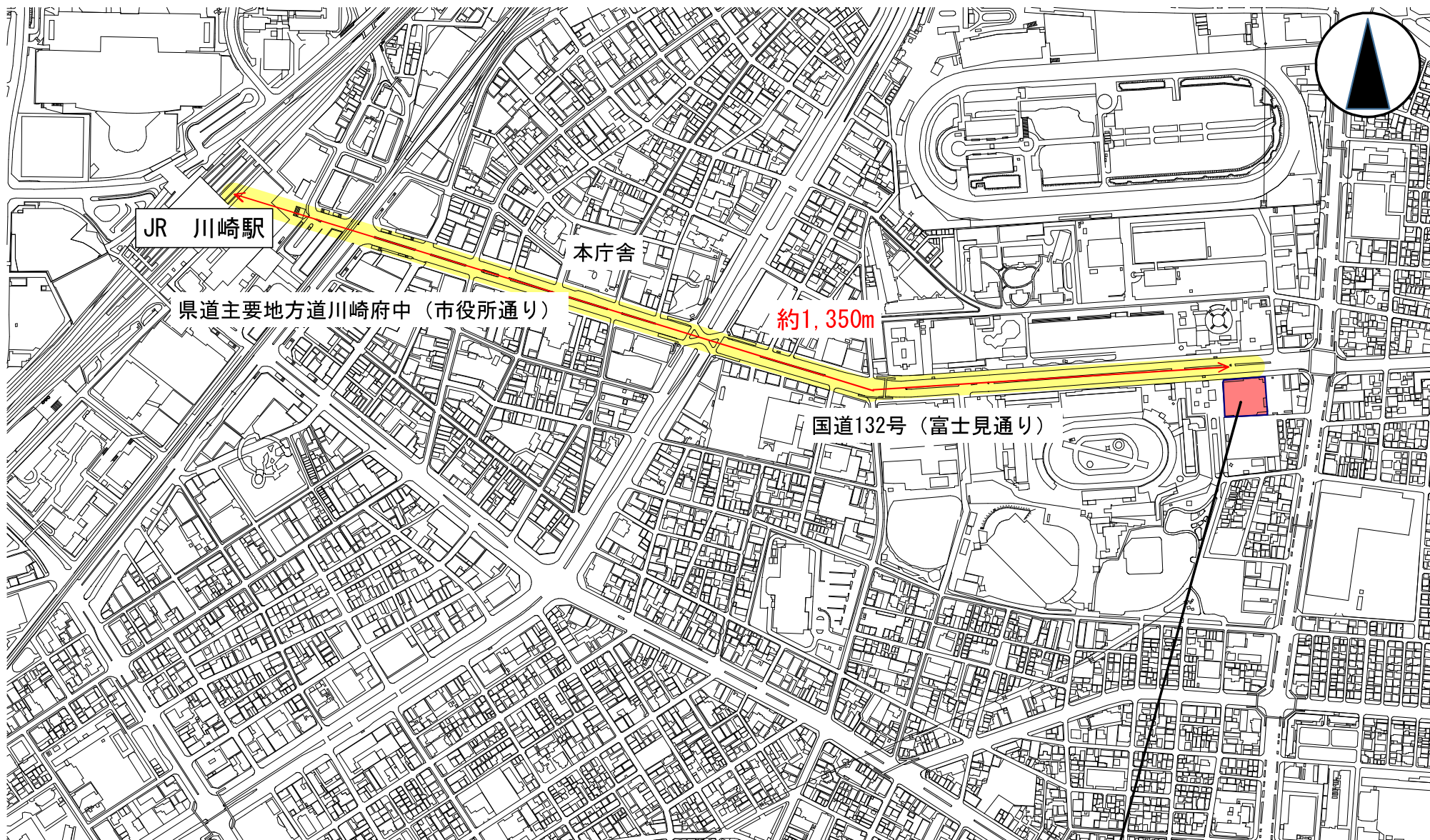
建築物用途：公会堂

建築面積：(公会堂)2,802.97 m²(設備棟)353.31 m²(ゴミ置場)10.98 m²

延べ面積：(公会堂)9,667.14 m²(設備棟)353.31 m²(ゴミ置場)10.98 m²

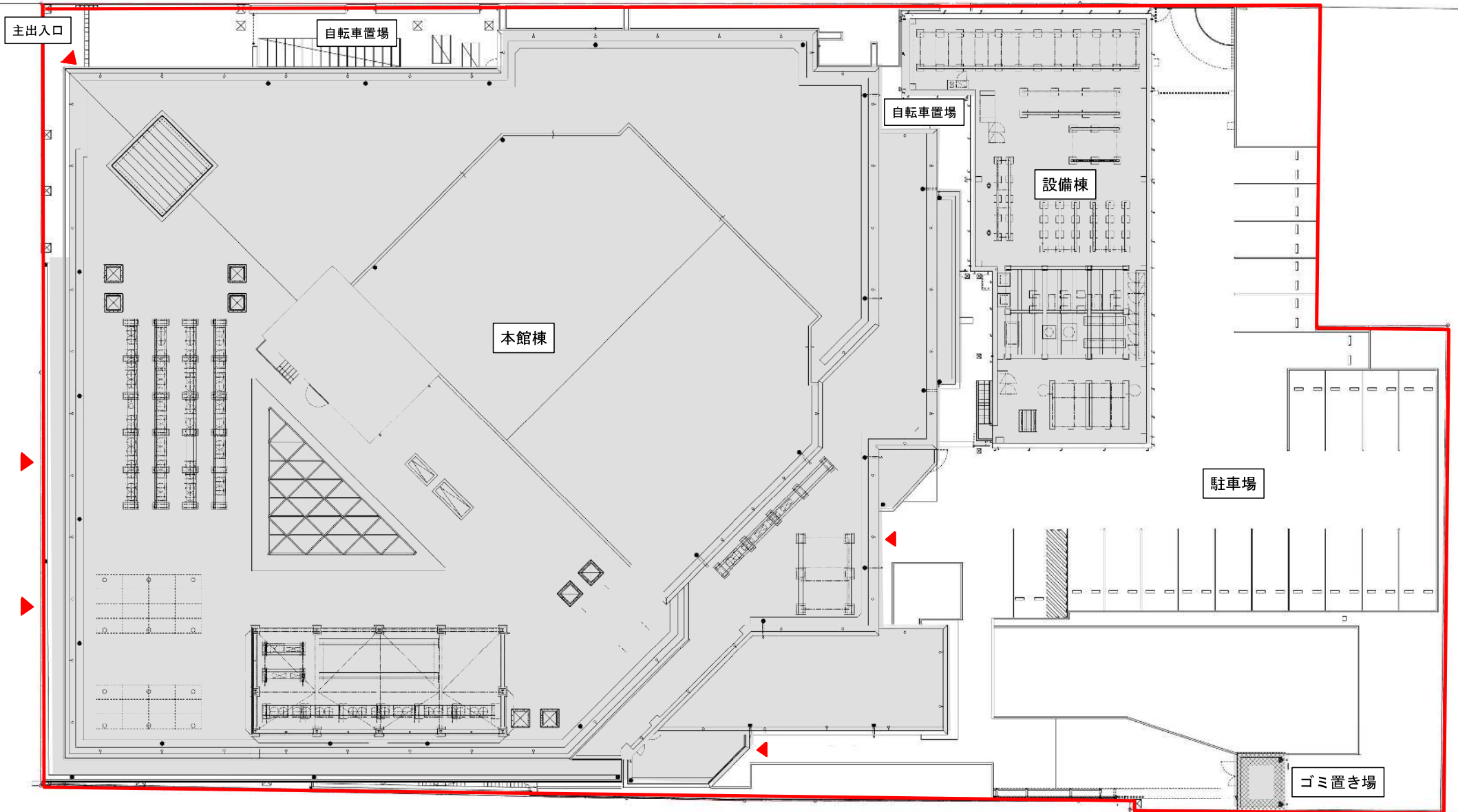
構造・規模：鉄筋コンクリート造 地下1階地上5階建て

建物の高さ：(公会堂)20.00m

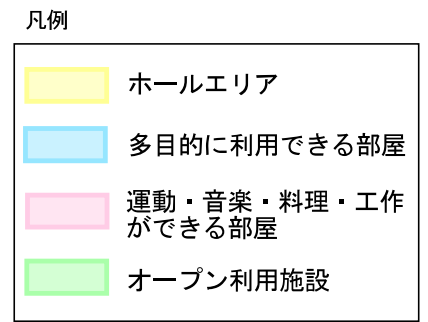
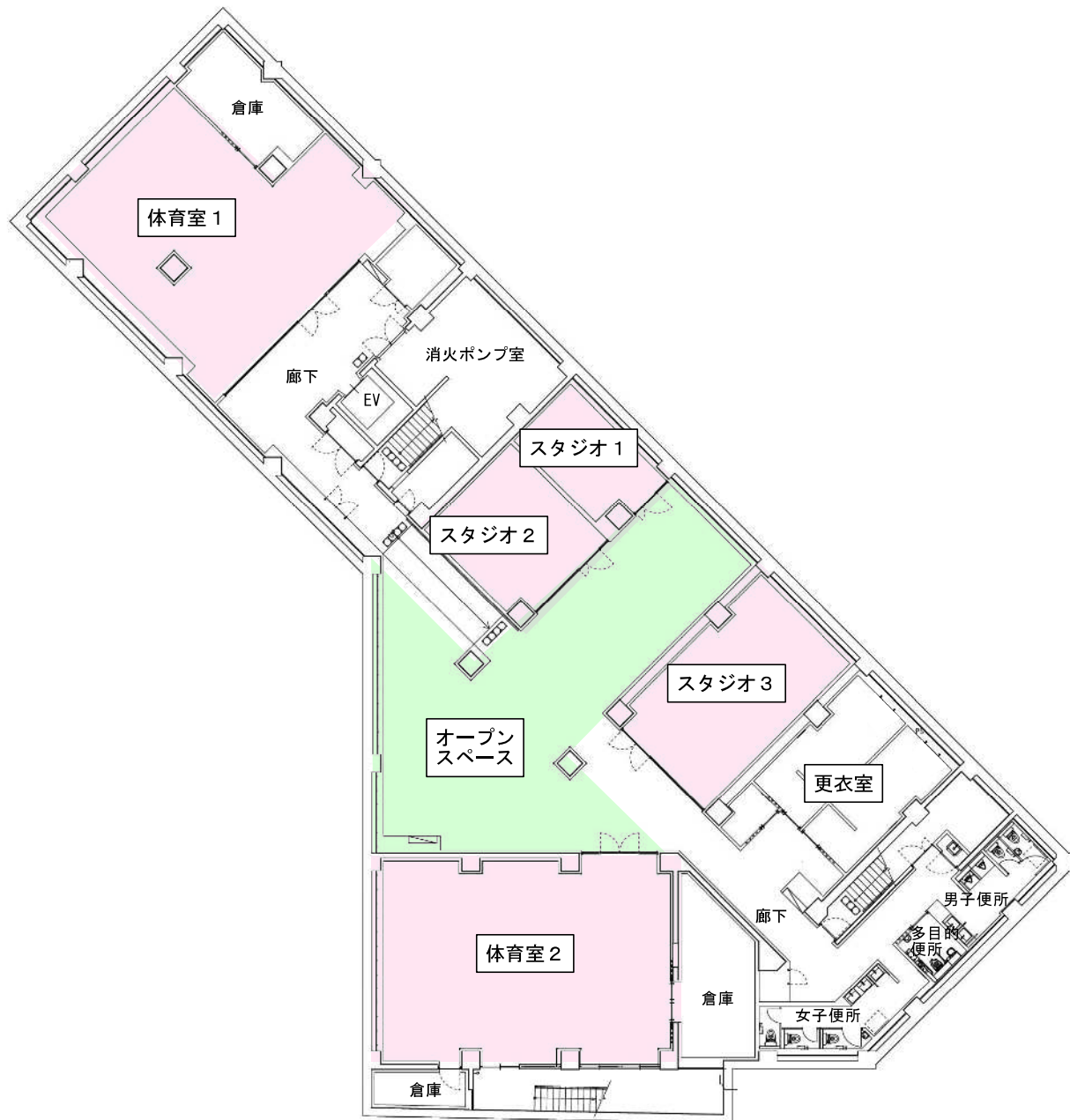


川崎市立労働会館
所在地：川崎市川崎区富士見2丁目5番2号

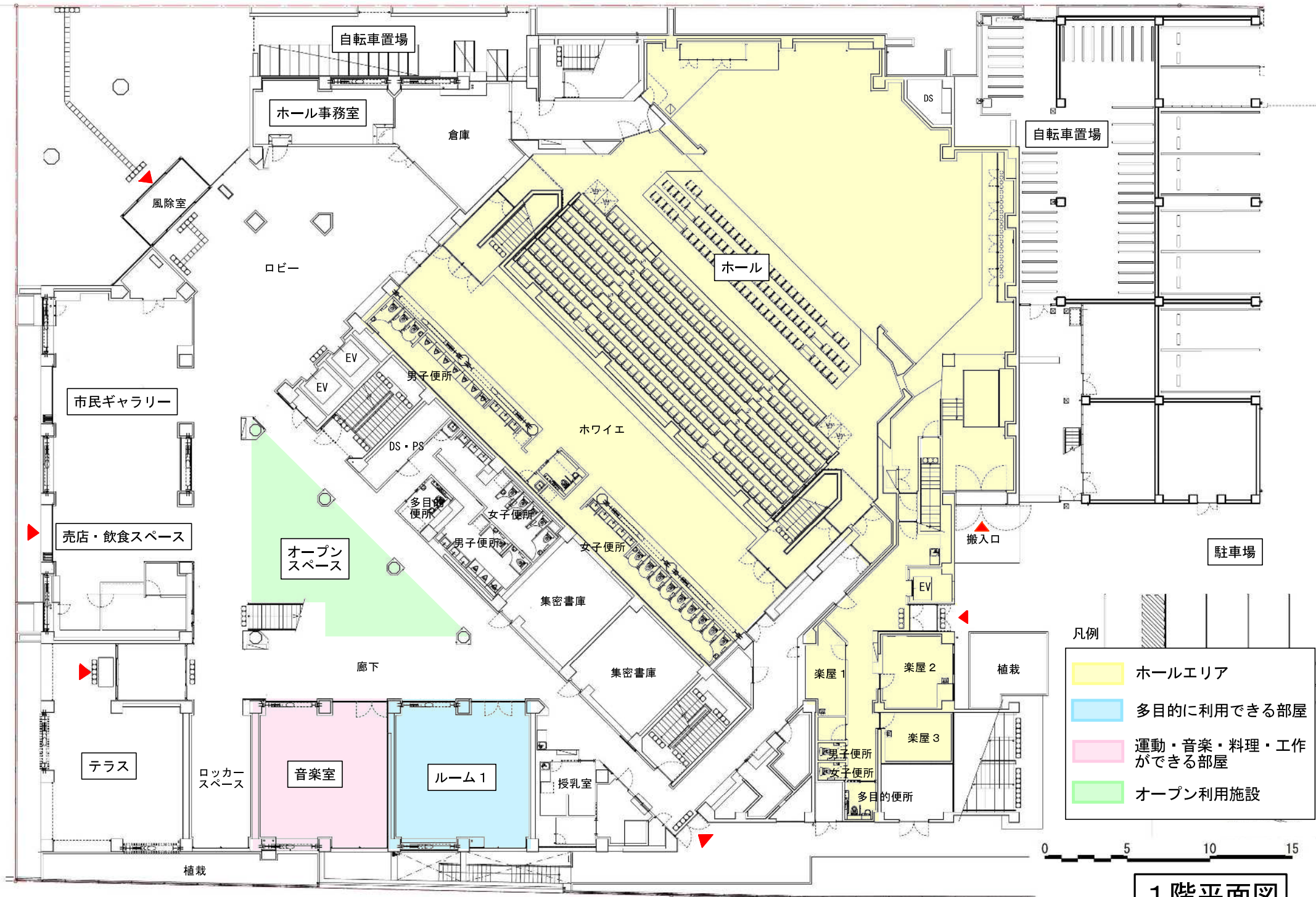
案内図



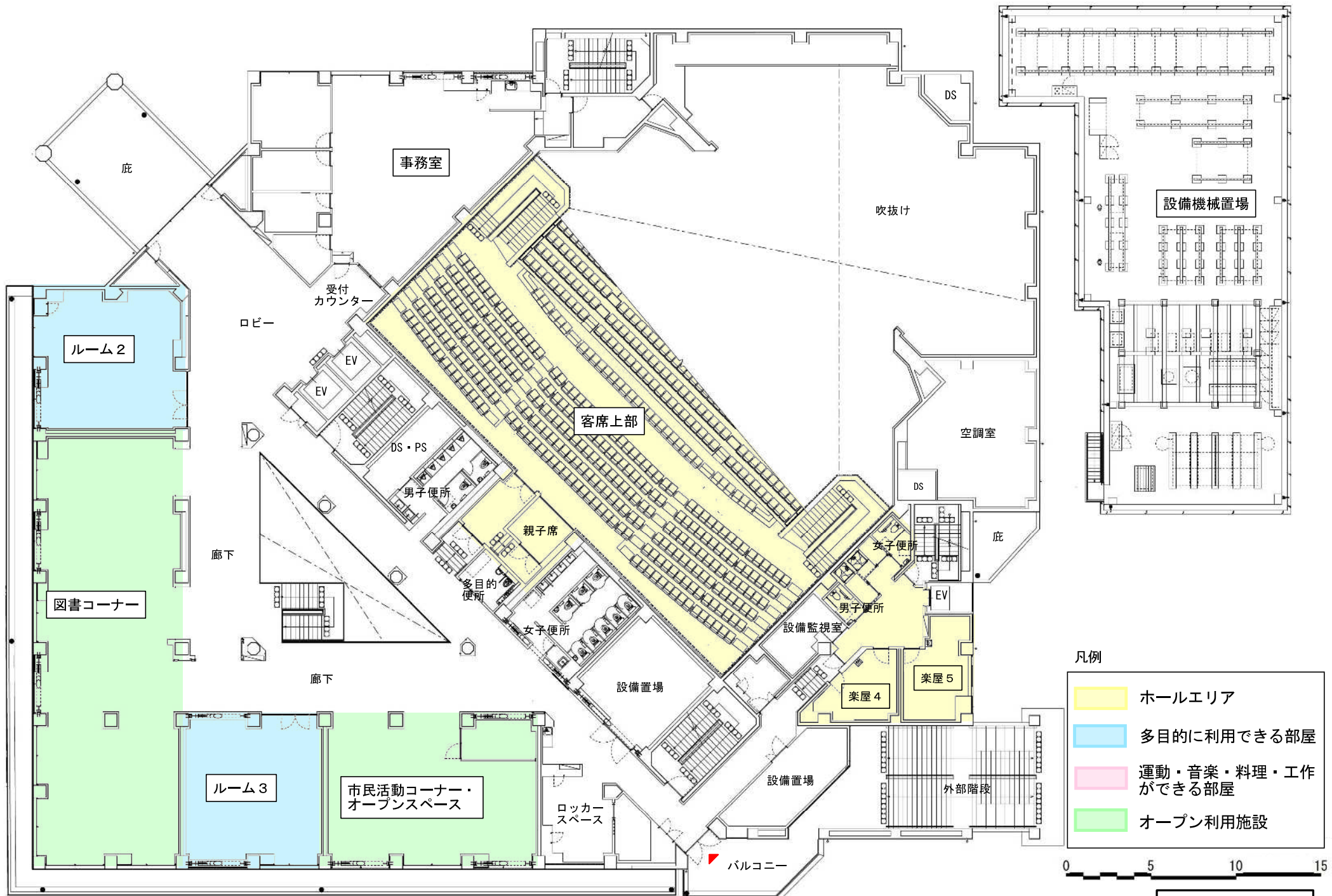
配置図



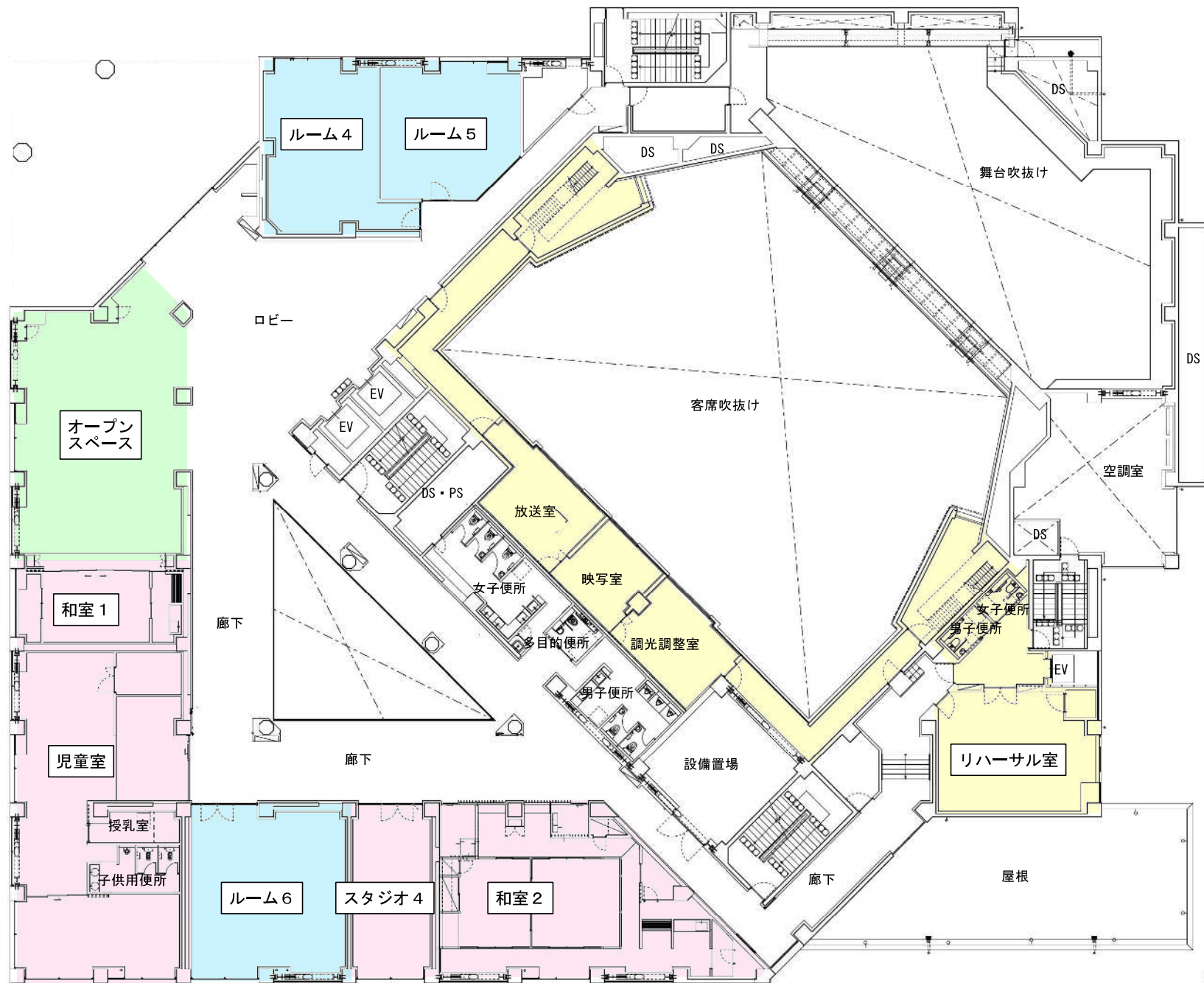
地下1階平面図



1階平面図



2階平面図

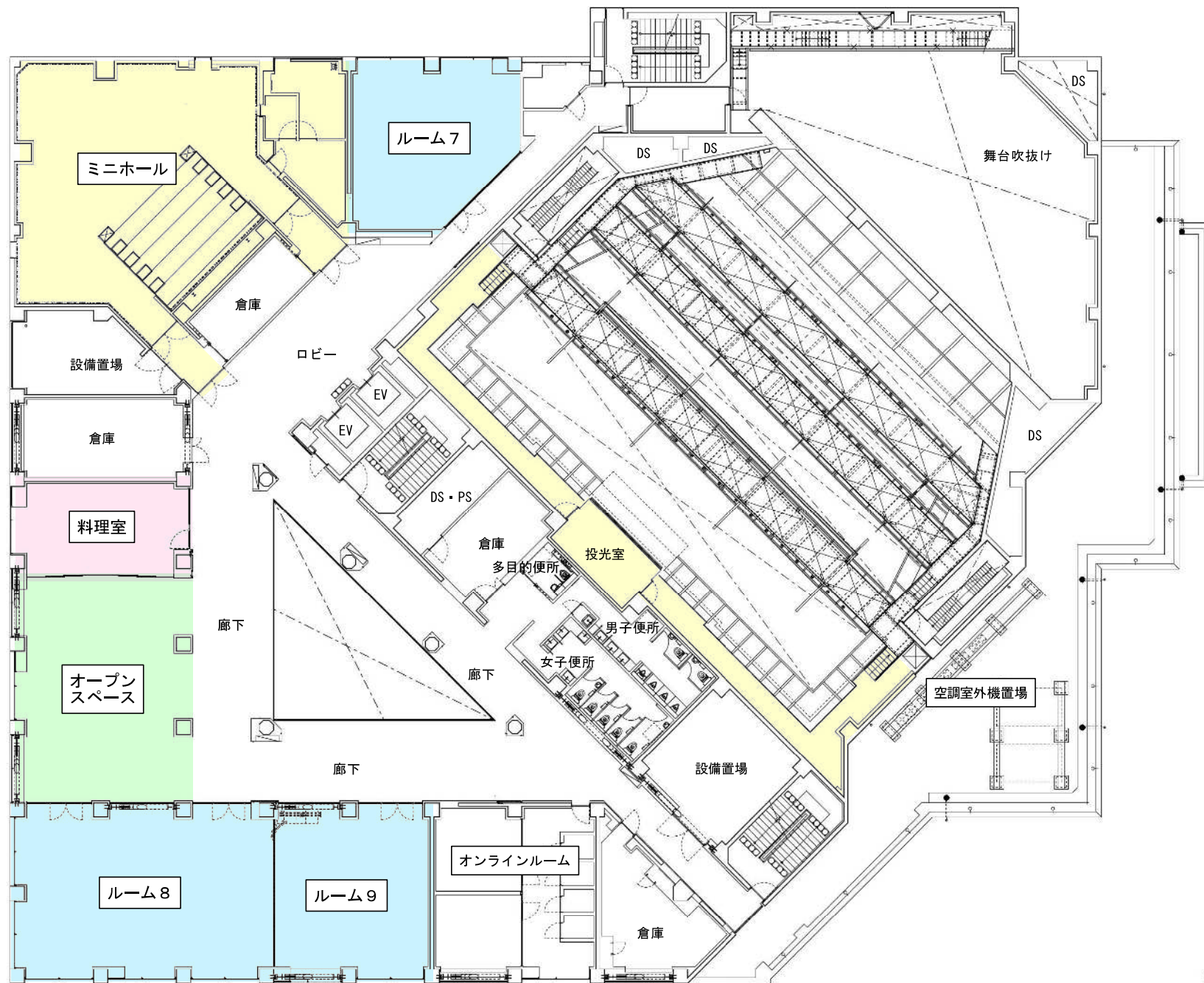


凡例

	ホールエリア
	多目的に利用できる部屋
	運動・音楽・料理・工作 ができる部屋
	オープン利用施設



3階平面図

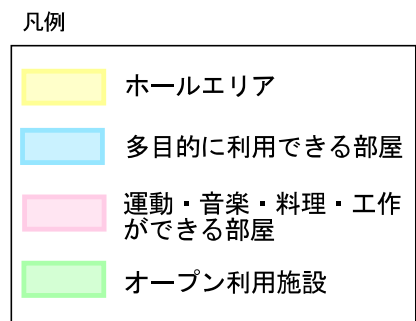


凡例

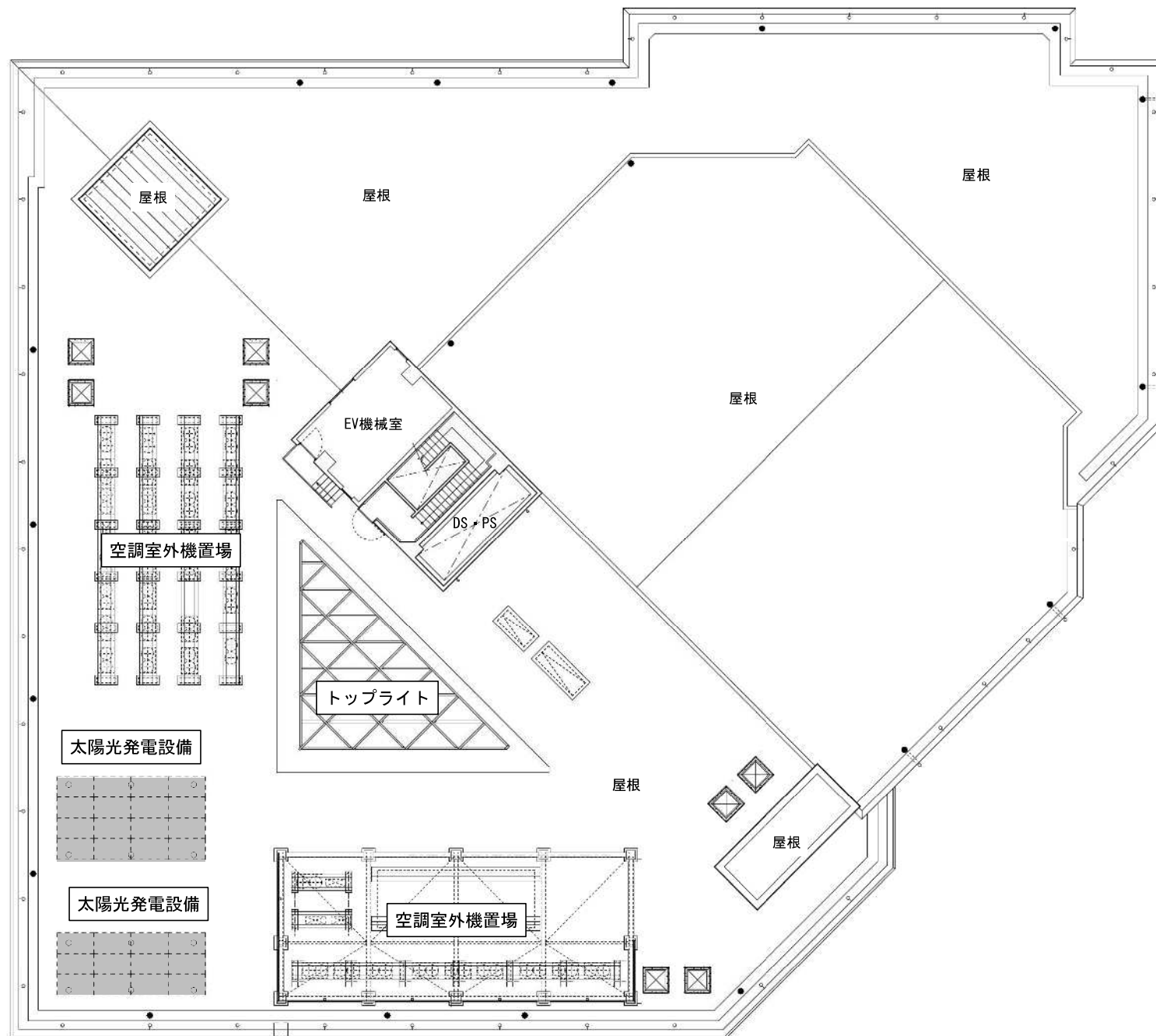
	ホールエリア
	多目的に利用できる部屋
	運動・音楽・料理・工作ができる部屋
	オープン利用施設



4階平面図



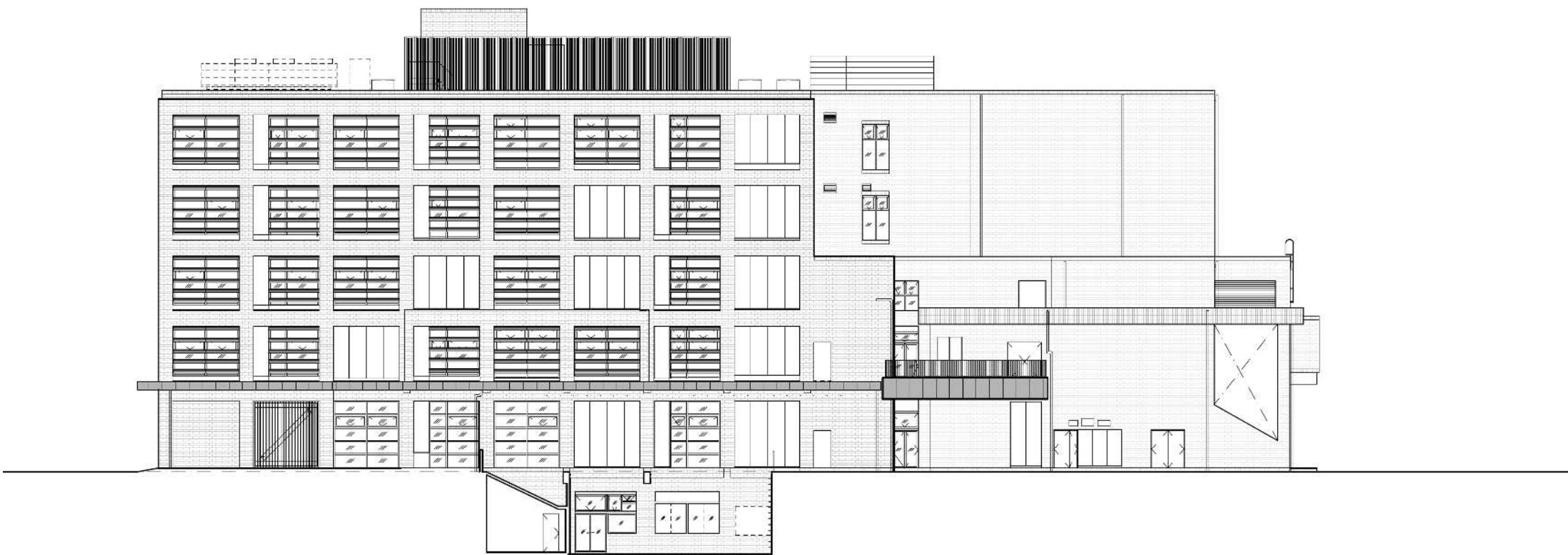
5階平面図



屋上平面図

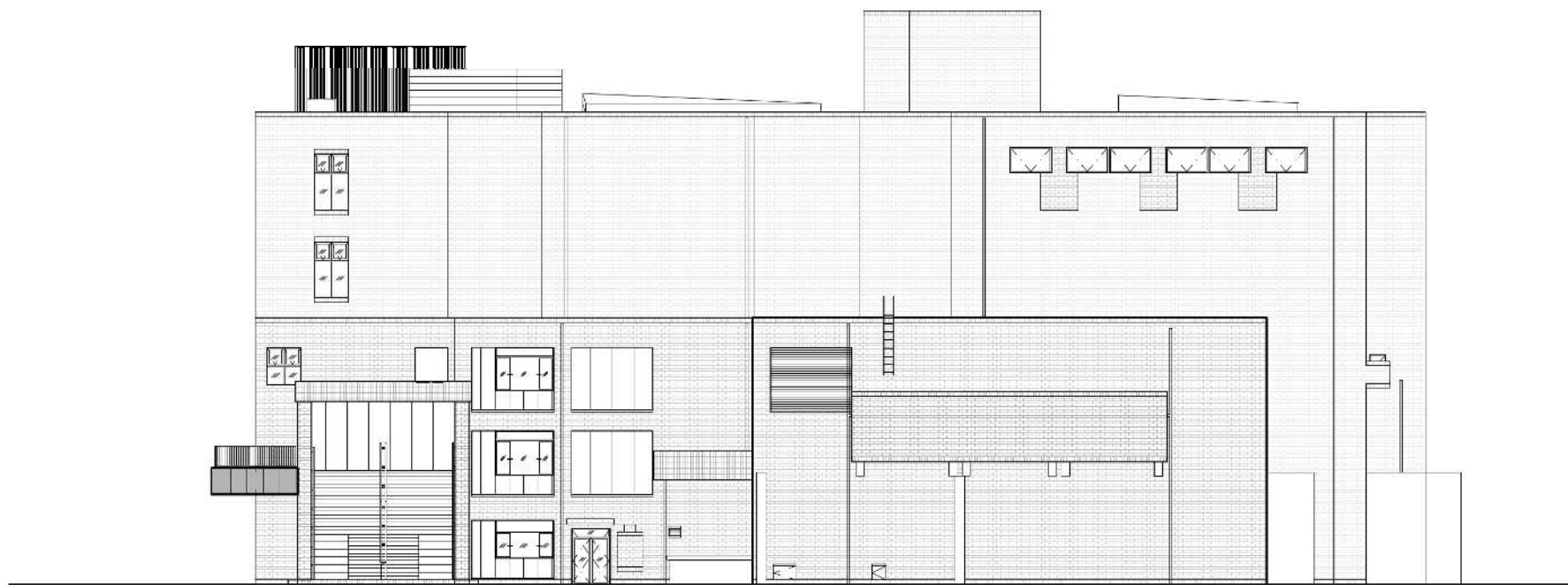


北側立面図



0 5 10 15

南側立面図



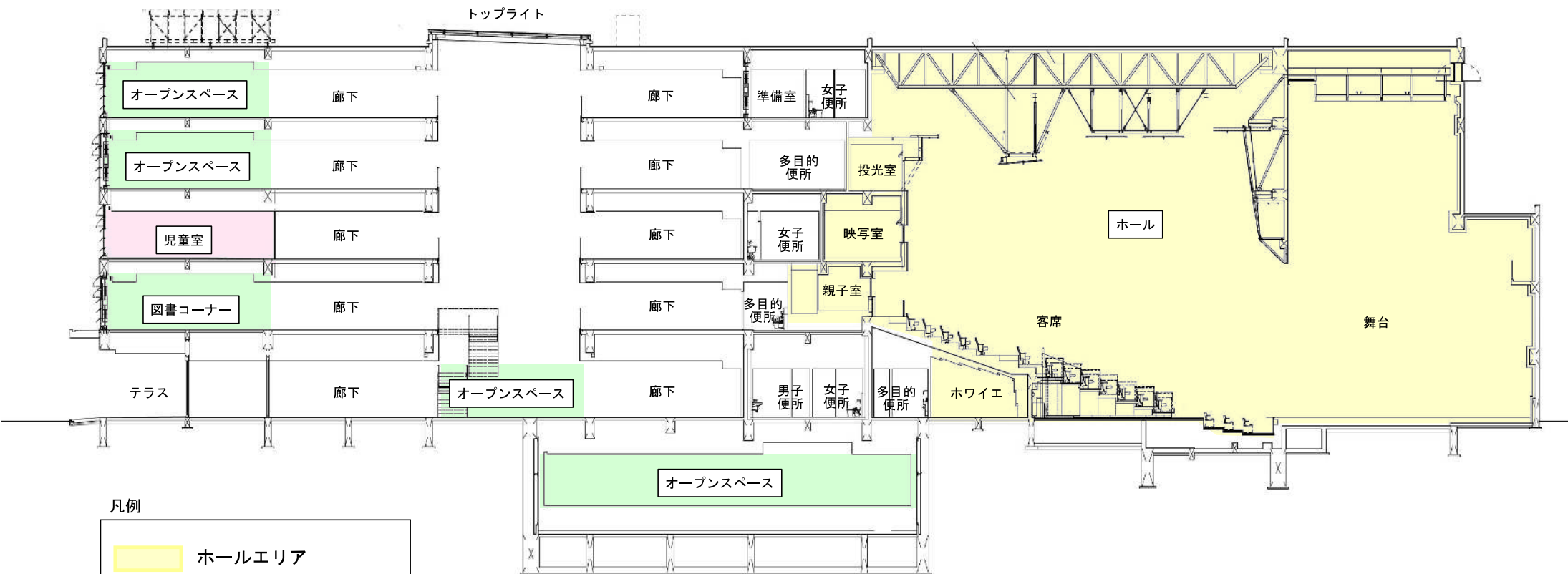
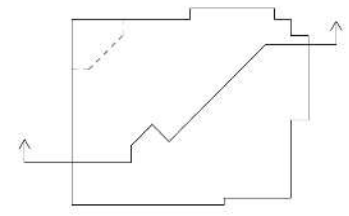
0 5 10 15

東側立面図



0 5 10 15

西側立面图

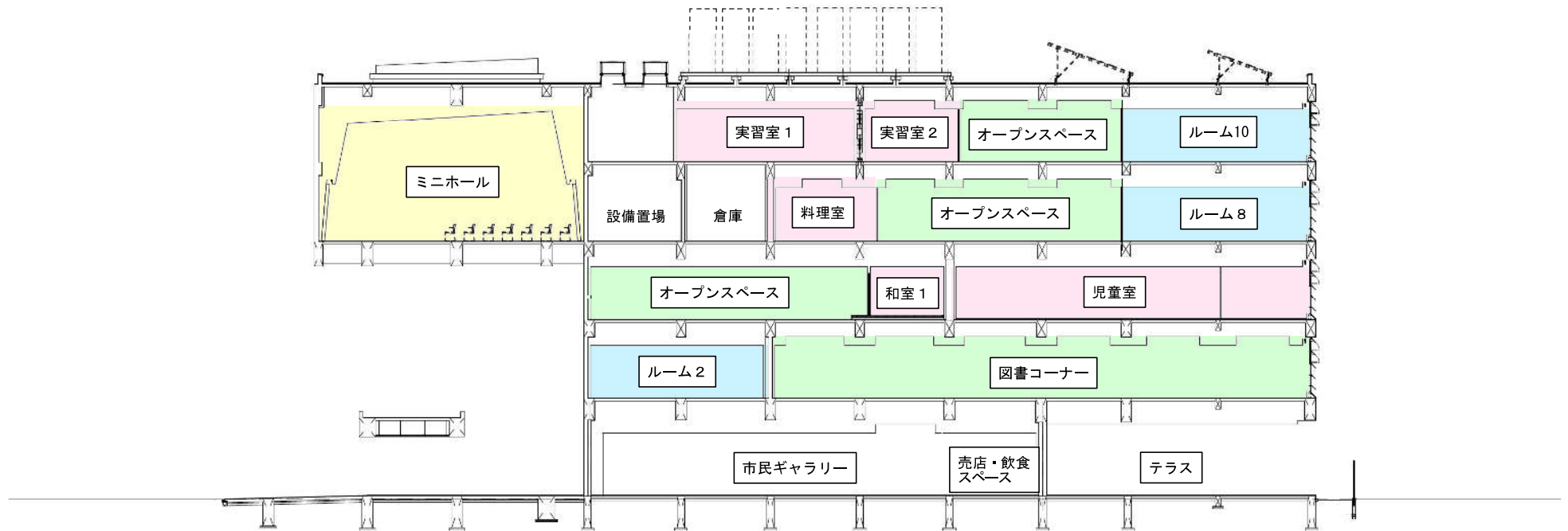
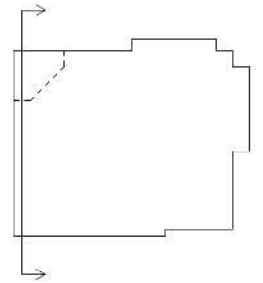


凡例

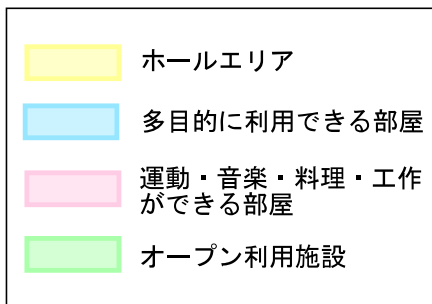
- ホールエリア
- 多目的に利用できる部屋
- 運動・音楽・料理・工作ができる部屋
- オープン利用施設



断面図 1



凡例



断面図 2



北西道路側から見た完成予想図



富士見公園側から見た完成予想図

1 これまでの経過

(仮称)川崎市民館・労働会館の再編整備については、平成30年3月に「川崎区における市民館機能のあり方について～再編整備の方向性～」を取りまとめ、平成31年3月に「再編整備に関する基本構想」、令和3年1月に「再編整備基本計画」を策定し、現在の労働会館を大規模改修(スケルトン改修)し、川崎区の市民館機能を移転することを決定しました。

<大規模改修とした理由(基本計画抜粋)>

- ・構造躯体は適切な施設・設備の改修を前提として、令和元(2019)年から77年間利用可能との評価結果である。
- ・耐震補強を伴うスケルトン改修を契機とし、設備等の更新をすることが効率的・効果的である。
- ・大規模改修により改築と同程度の機能改善が見込まれる。
- ・改築と比較して一層の脱炭素化への貢献が実現できる。
- ・改修概算工事費(約48億円)と改築概算工事費(約77億円)の比較

「再編整備基本計画」策定後、施設整備と管理運営の両面から検討を進め、令和3年5月から実施設計を行い、令和4年8月に「管理運営計画」を策定し、令和4年度予算として、労働会館・教育文化会館再編整備事業費、約49.6億円を計上しました。また、令和5年2月の総務委員会・文教委員会では、実施設計における仕様等の具体化及び資材高騰の影響により、約20億円を増額し、約69.1億円とすることを報告しました。

<改修及び改築工事費の推移>

事項	時期	工事費		改修工事の内容、工事費増額の要因
		改修	改築	
川崎区における市民館機能のあり方	平成30(2018)年3月	—	—	—
再編整備に関する基本構想	平成31(2019)年3月	—	—	—
再編整備基本計画	令和3(2021)年1月	約48.0億円	約77.0億円	<ul style="list-style-type: none"> ●老朽化対策(屋上防水、外内装改修等) ●特定天井、耐震対策(ホール天井改修、耐震補強工事) ●防災・BCP対策(設備機器移動に伴う改修)
管理運営計画	令和4(2022)年8月	約49.6億円	約77.0億円	●労務費の増額(約1.6億円)
実施設計(常任委員会報告)	令和5(2023)年2月	約69.1億円	約91.0億円	<ul style="list-style-type: none"> ●資材高騰による増額(約8億円) ●施設利用者からの要望等を踏まえた諸室の配置計画の確定など詳細設計による増額(約12.3億円)

その後、令和5年3月に労働会館改修工事(建築)の入札を行いました。入札不調となり、関連する電気設備、空調設備、衛生設備工事の入札は中止となりました。

また、令和5年6月の総務委員会・文教委員会において、入札不調の原因として、建築コストの高騰、工事内容の捉え方、入札競争性の低下の3つが考えられること、供用開始が最短で1年程度遅延する見込みであること、①再発注に向けた対策を検討すること等を報告しました。また、令和5年9月までに、②改築の概算工事費及び供用開始時期に加えて、適用される各種規制等を踏まえた改築の概算工事費なども精査した上で、③今後の対応やスケジュールを報告することとしました。

2 再発注に向けた取組

(1) 入札不調の原因と取組

入札不調後に実施した建設業者などへのヒアリングから、本市として、次の3つを不調の原因と捉え、それぞれ再発注に向けた取組を実施しました。

	入札不調の原因	再発注に向けた取組
①	建築コストの高騰	<ul style="list-style-type: none"> ●建設市場の動向を把握するため、複数の業者に条件を詳細に説明した上で、最新の見積を再徴取 ●令和5年7月の工事単価の価格改定等を反映
②	工事内容の捉え方	<ul style="list-style-type: none"> ●躯体解体工事等において施工条件の捉え方に幅が生じないよう設計図書に詳細な内容を記載 ●既存施設(労働会館)の現場見学会を開催(予定)
③	入札競争性の低下	<ul style="list-style-type: none"> ●建設業者などへのヒアリング結果により、工事期間についての意見があったことから工事期間を18か月から21か月に変更 ●意欲のある建設業者が参加しやすくなるよう総合評価における加点条件(同種工事の施工実績など)等を見直し ●空調設備と衛生設備を一括発注に変更し、経費縮減と不調リスクの低減を図る

(2) 改修工事費について

条件を詳細に説明した上で取得した最新の見積により、前回の設計時(令和4年11月)から現時点(令和5年7月)までの建築コストの高騰を設計単価に反映させるとともに、工事期間を21か月に変更したことなどに伴い、改修工事費は約10.4億円の増額となる一方で、仕上げ材の一部を変更するなどの仕様の見直しにより約0.4億円を削減できる見込みです。

これにより、改修工事費は前回より約10億円増額し、約79.1億円となる見込みです。

前回 令和4(2022)年 11月	今回 令和5(2023)年 7月	増加額	内 訳		
			物価高騰	共通費 (工事期間3か月 延長分を含む)	仕様の見直し
約69.1億円	約79.1億円	約10億円	約6.6億円	約3.8億円	▲約0.4億円

3 改修と改築の比較検討

(1) 前提条件の整理

改修では、既存の柱や梁などの構造躯体は耐震補強した上で活用し、内装・電気・機械設備機器等は既存エレベーターを除き、全て更新するものとし、改築では、既存建物を解体・撤去した後、改修と同規模(延床面積・容積率)の構造躯体を新設し、改修と同等の内装・設備機器(既存エレベーター含む)等に更新することを前提とします。

なお、参考として、建物を一部6階建として、法定の容積率を最大限に活用することで、諸室配置の変更が可能な標準的な仕様の改築(最大規模)についても算定しました。

項目	改修	改築 (同規模)	【参考】改築 (最大規模)
構造	地下1階、地上5階建	地下1階、地上5階建	地下1階、地上6階建
延床面積	約9,600㎡	約9,600㎡	約12,000㎡
構造躯体	既存の柱や梁などを活用 設備棟新設	新設	新設
耐震補強	必要	不要	不要
内装・設備等	更新 (既存エレベーターを除く)	更新	更新

(仮称)川崎市民館・労働会館の再編整備について

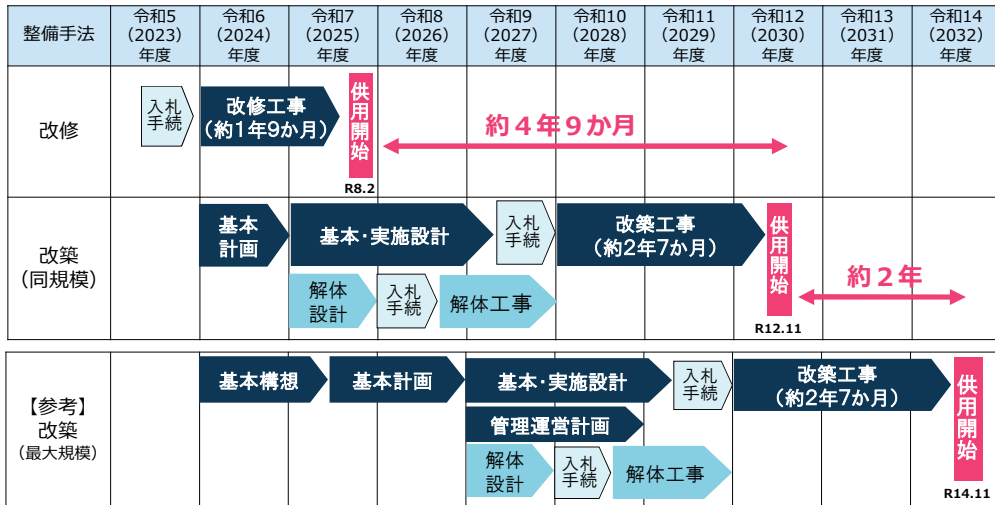
(2) 総事業費

改築では、構造躯体の新設に加えて、既存の構造躯体の解体・撤去が必要となることから、改修と比較して概算工事費は約24.6億円高くなります。また、既に策定又は完成した基本計画や実施設計等をやり直す必要があることに加え、休館中の労働会館や教育文化会館をより長期間、維持管理しなければならないことから、工事費以外の経費も改修より約3.8億円高くなり、総事業費では約28.4億円の金額差となります。

項目	改修	改築 (同規模)	【参考】改築 (最大規模)
工事費	約79.1億円	約103.7億円 (+24.6億円)	約117.3億円 (+38.2億円)
工事費以外	約0.6億円	約4.4億円 (+3.8億円)	約5.3億円 (+4.7億円)
総事業費 (改修との差額)	約79.7億円	約108.1億円 (+28.4億円)	約122.6億円 (+42.9億円)

(3) 供用開始時期

改修の場合では、令和6年4月に工事着手し、約1年9か月の工事期間を経て、令和8年2月に供用開始できる見込みですが、改築の場合は、改めて基本計画の策定や基本・実施設計の作成を行う必要があることなどから、改修より約4年9か月遅い、令和12年11月頃の供用開始となる見込みです。また、改築の場合は、別途、労働会館の解体設計及び解体工事にも必要になります。



(4) その他

ア 富士見公園再編整備

改築では、新施設の供用開始が遅延することから、教育文化会館の解体も遅延し、教育文化会館跡地に整備予定の富士見中学校のグラウンドとしても活用可能な市民利用施設の供用開始が、改修よりも約5年遅延する見込みです。

項目	①改修	②改築 (同規模)	③改築 (最大規模)
市民利用施設の 供用開始時期	令和10(2028)年4月	令和15(2033)年4月 (約5年遅延)	令和17(2035)年4月 (約7年遅延)

イ CO2排出量

CO2排出量を試算したところ、改築では、構造躯体の新設で約3,200t、改修では、既存の構造躯体を活用するため約660tとなり、CO2排出量を約80%削減できる見込みです。なお、改築では、既存の構造躯体の解体・撤去に伴い、CO2排出量は更に増加する見込みです。

4 検討を踏まえた今後の対応

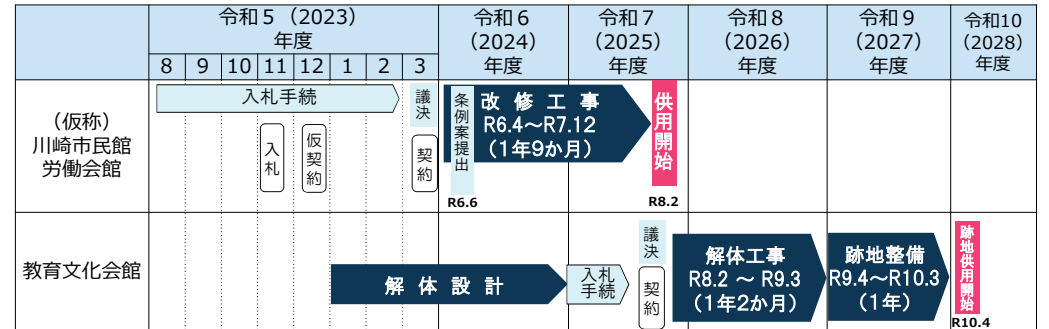
(1) 整備手法

改修の場合、工事費の増額が必要となるものの、改築と同程度の機能改善が見込まれるとともに、最短スケジュールで供用開始することができます。一方で、改築の場合は、建物の増床や自由度の高い諸室レイアウトが可能となるものの、改修より供用開始が約4年9か月遅延し、市民利用への影響が避けられないとともに、工事費及び工事費以外の経費も含めた総事業費では改修より約28.4億円高額になります。こうした点を総合的に判断し、今回の整備手法は改修とし、必要な予算(約10億円)を増額し、改修工事費を約79.1億円として、再発注に向けた手続きを進めたいと考えております。

(2) スケジュール

令和5年8月から入札の準備を開始し、11月に入札を行った後、令和6年3月に契約締結、4月に工事着手、令和7年12月に竣工する見込みです。また、施設管理における役割分担を明確にした上で、令和6年第2回市議会定例会に(仮称)川崎市民館・労働会館条例案を提出し、令和8年2月に供用開始できる見込みです。

なお、教育文化会館は、(仮称)川崎市民館・労働会館の供用開始後に解体工事に着手するため、関連事業である富士見公園再編整備における教育文化会館跡地整備については、令和9年4月に着手し、令和10年4月に市民利用施設としての利用を開始する見込みです。



(3) 関連事業への対応

ア 全国都市緑化かわさきフェア

全国都市緑化かわさきフェアの開催期間中は、改修工事中となる予定であり、イベントの運営に支障がないよう、来場者の安全への配慮、騒音対策、景観に配慮した仮囲いの設置などについて、関係局と連携して対応します。

イ 富士見公園再編整備

教育文化会館の解体が遅延することに伴い、跡地に整備予定の市民利用施設の供用開始が当初予定より1年程度遅延する見込みであり、関係局と連携して対応します。

(4) 市民への説明

市民の皆様にご不便をおかけする期間が長くなることから、利用団体、町内会等には、供用開始が1年程度、遅延することなどをお伝えいたしました。今回の御報告の後、今後の対応やスケジュール等について説明していきたいと考えております。