

名称応募のご参考_全建総連新会館の内外観イメージに関する資料

全建総連新会館の内観・外観イメージに関する資料をお示し致します。名称の応募の際に参考にして下さい。

《ご注意ください》

各種資料にある新会館のイメージ画全ては、公開時点の完成予想であり、実際に建設される会館は仕様変更等によって変わることがありますので、予めご注意ください。

もくじ

新会館の正面外観イメージ	1 頁
設計と条件(2023 年 4 月時点)	2-11 頁
新会館のパース検討案(2024 年 10 月時点)	12-18 頁



新会館の正面外観イメージ：緑のスクリーン越しに枝を広げるような木のスペースが並ぶ。

大きな屋根と左右対称のファサードが落ち着きを生む。

ポケットパークのような広場と立体的な緑が街並みに潤いを加える。

全建総連新会館の設計者選定に係る設計と条件

1. 事業の目標、重点整備項目

(1) 事業目標

「組合の仲間が集まり、全建総連運動の前進に役立てる会館づくりとする」

現在の全建総連会館の玄関を入ると正面左側に「全国 26 万の仲間たちの手によって築く—1977 年 2 月」という定礎がある。全建総連にとって新会館とは、仲間（組合員）たちの貴重な組合費で建てられ、全国 62 万の「とりで」とした建物になる。全建総連結成（1960 年 11 月）から続く先人たちの組合運動の歴史を背負い、今とこれからの仲間たちがさらに団結していくためにも、新会館を力強く築くことが求められている。

新会館は施工費だけでなく、維持管理費に至るまで 3 つのコスト（イニシャルコスト・ランニングコスト・メンテナンスコスト）に優れた建物にすることを前提に、RC 造または S 造、もしくは、国や地方自治体の補助事業等を活用したときにこれらと同等のコストによる木造とする。特に、昨今の SDGs 等の温暖化防止策に繋がる木材利用は不可欠で、国産材を活用した木造・木質化、省エネ性能向上あるいは創エネ性能を有することを目指す。また、洪水等の自然災害の被害を最小限に抑えて早期復旧を図り、事業継続が可能な強い防災拠点も目指す。

なお、労働組合としての発注者の立場・責任を踏まえ、会館建設に携わる従事者の適正な就労環境の確保、人権保護等については特段の配慮をする。

(2) 重点整備項目

- 組合員一人ひとりの組合費を集めて建てる会館となる。コストを常に意識して、可能な限り総工事費の抑制に努める。
- 本部機能の維持や強化に必要な執務室をはじめ、可能な限り中央執行委員会や 100 人規模の会議、オンライン会議等が開催できる平面計画と設備の確保に努める。
- 積極的に国や地方自治体の補助事業等を活用してコストを抑えながら、可能な限り木造または木質化に取り組む。
- 全建総連本部機能の効率を上げる環境（新会館）を整備する。

2. 新会館の性能（整備水準）

(1) 社会性（地域性および景観性）

【設計と条件】

地域の特性および良好な景観の形成について配慮されており、都市計画その他関連する地域の計画、協定等との整合が図られていること。

(2) 環境保全性

長寿命、適正使用・適正処理、エコマテリアルおよび省エネルギー・省資源により構成される環境負荷低減が図られていること。

(3) 耐震性

耐震安全性能について構造体はⅡ類以上とし、大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく、建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。建築設備は甲類とし、大地震動後の人命の安全確保および二次災害の防止が図られていると共に、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を継続できるものとし、災害時に全建総連の緊急対策本部が設置されることを考慮すると共に、地域への貢献についても可能な施設とする。

(4) 耐火災性能

1. 主要構造部の耐火性		建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の関連規定を満たしている。
2. 屋外に面する壁等	(1) 壁	建築基準法の関連規定に適合している。
	(2) 開口部	建築基準法の関連規定に適合している。
3. 防火区画	(1) 床または壁	建築基準法の関連規定に適合している。
	(2) 開口部	建築基準法の関連規定に適合している。

その他、初期火災の拡大防止に関する性能については、消防法等関係法令に従い、必要な消火設備が設置されていること。また、火災時の避難安全確保に関する性能については、施設の職員等特定の利用者の安全な避難の確保が図られていること。

(5) 対浸水性能

水害に対する人命の安全確保に加え、災害応急対策活動等に必要な機能の維持が図られるよう、性能の水準を確保する。

発生頻度の低い水害に対して、人命の安全の確保が図られており、かつ、比較的発生頻度の高い水害に対して、水害後の速やかな業務再開が可能となるよう一定の浸水の防止が図られている。

(6) 耐風性能

暴風に対して、人命の安全に加え、施設の機能の確保が図られるよう、構造体、建築非構造部材および建築設備について性能の水準等を定める。

【設計と条件】

構造体および非構造部材の耐風に関する性能は、建築基準法施行令第 87 条および令第 82 条の 4 に規定される風圧力に対して、構造耐力上安全であること。また、風方向振動、風直交方向振動、ねじれ振動、渦励振および空力不安定振動に対して構造耐力上安全であること。

建築設備の耐風に関する性能は、稀に発生する暴風に対して、人命の安全に加えて機能の確保が図られるよう、建築基準法施行令第 129 条の 2 の 3 に規定される風圧力に対して、構造耐力上安全であること。

(7) 対落雷性能

落雷に対して人命の安全に加え、新会館内の通信・情報機器の機能の確保が図られるよう、性能の水準を確保する。

(8) 常時荷重に関する性能

常時荷重により構造体に使用上の支障が生じないことを性能の水準とし、これを確保するため、次表に掲げる技術的事項を満たすものとする。

1. 構造体の損傷または変形の防止	①常時荷重により、構造体に使用上の支障となる、損傷が生じないよう強度が確保されていると共に、変形が生じないよう剛性が確保されている。 ②構造体の変形により、建築非構造部材または建築設備に使用上の支障が生じない。
2. 構造体の移動または転倒の防止	土圧により構造体の移動または転倒が生じない。
3. 構造体の浮き上がりの防止	水圧により構造体の浮き上がりが生じない。

(9) 機能維持性

通常時において機能が確保されているほか、地震以外の要因によりライフラインが途絶した場合等においては一時的に機能を維持できなくなるが、ライフラインの回復等に伴い、所要の機能を速やかに復旧できる性能の水準を確保するため、次表に掲げる技術的事項を満たすものとする。

1. 電力供給機能の確保	商用電源の回復に伴い、電力供給機能が速やかに復旧できる。
2. 通信・情報機能の確保	公衆通信網の回復に伴い、通信・情報機能が速やかに復旧できる。
3. 給水機能の確保	上水道の回復に伴い、給水機能が速やかに復旧できる。
4. 排水機能の確保	下水道の回復に伴い、排水機能が速やかに復旧できる。
5. 空調機能の確保	ライフラインの回復に伴い、空調機能が速やかに復旧できる。

【設計と条件】

(10) 防犯性

内部および外部空間に対して、想定される脅威による施設の利用者、執務者および財産に対する犯罪の抑止が一定程度図られていること。

(11) 機能性

1) 利便性

利便性に関する性能については、移動および操作により構成することとし、その性能の水準等を定める。

1-1) 移動に関する性能

① 基本的性能

用途、目的、利用状況等に応じた移動空間および搬送設備が確保されており、人の移動、物の搬送等が円滑かつ安全に行えることを性能の水準とし、これを確保する。

② 技術的事項

移動に関する性能の水準を確保するため、次表に掲げる技術的事項を満たすものとする。

1. 動線の短縮	各種の動線が、できる限り遠回りとならないものとなっている。
2. スペース、寸法等の確保	玄関、廊下、階段、傾斜路等は、利用者数、利用方法等に応じたスペース、寸法等が確保されている。
3. 昇降機設備	エレベーターは、会館の用途および規模、利用者数に応じて、適切な搬送能力（定員、台数、速度等）が確保されているほか、構造、運転操作方式、速度制御方式等が適切な仕様となっている。
4. 車路および駐車場	①車路の幅員、傾斜部の勾配、駐車スペースの寸法等の各部構造が、関係法令に適合している。 ②自動車が円滑に回転できるよう、自動車の回転軌跡に応じたスペースが確保されている。
5. 安全性の確保	①仕上げ、詳細等における配慮、見通しの確保等により、転倒、転落、衝突等の事故の防止が図られている。 ②通行に支障を及ぼす突出物がない。

1-2) 操作に関する性能

① 基本的性能

可動部または操作部の安全性の確保が図られていることを性能の水準とし、これを確保する。

【設計と条件】

②技術的事項

操作に関する性能の水準を確保するため、次表に掲げる技術的事項を満たすものとする。

1. 可動部の安全性の確保	可動部の動作中に事故が発生しないよう安全性が確保されている。
2. 操作部の安全性の確保	①操作に係る安全性が確保されている。 ②排煙設備等は、緊急時に容易に操作できるものとなっている。 ③操作を行う人が限定される建築設備等の操作部については、その他の人による誤操作を防ぐ措置が講じられている。
3. 安全性の確保に必要な表示等	可動部の動作に当たっての安全性の確保に必要な注意喚起、警告等、または安全な操作に必要な情報について、適切に表示等がされている。

2) ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者等が円滑に利用できるものとするための基礎的な基準を満たしたものとするほか、できる限り、すべての施設利用者が円滑かつ快適に利用できるものとする。

3) 室内環境性

室内環境性に関する性能については、音環境、光環境、熱環境、空気環境、衛生環境および振動により構成することとし、その性能の水準等を定める。

(12) 修繕、維持管理

施工費だけでなく、建物の修繕をはじめとする維持管理費に至るまで3つのコスト（イニシャルコスト・ランニングコスト・メンテナンスコスト）に優れた建物にすることを前提とし、低コストを意識した設計・施工とする。

3. 新会館の用途、規模等の施設の概要

(1) 施設規模等

1) 構造種別

S造またはRC造、もしくは、後掲4.(2)補助事業を活用したときにこれらと同等のコストによる木造とする。ただし、災害時等に安心・安全を十分に確保できるものとする。

2) 階数

【設計と条件】

地上 4 階までとする。

3) 延床面積

現会館（現行約 1351 m²）と同等程度の延床面積を必要とする。なお、最大容積を確保する。

4) 室等ごとの面積の考え方

① 執務室

本部機能の根幹として、現会館の床面積と同等程度の間取りの確保に努め、その機能の維持・強化を図るために必要なオフィスレイアウトを構築し、働きやすい環境の整備を目指す。

② 会議室

中央執行委員会、100 人規模の会議（3 つの分科分散会）、等が開催できる会議室やオンライン対応の会議室を、可能な限り確保する。

③ 応接室、資料室、倉庫

応接室、書籍類を保管する書庫、自然災害に備えた防災備蓄庫等を設ける。

④ 湯沸室・喫煙室・トイレ等

就労または会議の際に最低限必要な湯沸室・喫煙室・トイレ等を設ける。地上 1 階に多機能トイレを設置する。

⑤ 各室の間取りの考え方

現会館以上に全建総連本部機能の効率を上げられるよう、就労環境整備に必要な床面積の確保に努めることを前提とする。そのうえで、各室の使い方に応じて適切な間取りを行う。

(2) 入居事業所等（予定）

現在、次表のとおり 1 つ以上 3 つまでの組合事務所の入居を予定する。2023 年 7 月末頃までに、入居事業所数は決まる見込み。

1. 入居組合事務所（予定）	全国建設労働組合総連合（全建総連）	全建総連東京都連合会（東京都連）	中建国保東京都支部（中建都支部）
2. 入居人員	30 人程度	6 人程度	3 人程度

(3) 外部空間等

1) 必要駐車台数、面積

必要駐車台数は 5～6 台程度を確保する。

このうち 1 台分は、車両寸法は長さ 627cm、幅 211cm、高さ 310cm、重量は 4850kg（数値は自動車検査証に基づく）の車両 1 台が駐車できる面積を必要とする。当該の車両以外は、普通自動車が駐車できる面積を必要とする。

【設計と条件】

2) 動線・配置計画

・バリアフリー

条例等で必要とされる機能を充足させるだけでなく、普段使いの部分においても十分に配慮されたものとする。

(4) 内部空間

1) 木造・木質化

昨今の SDGs 等の温暖化防止策に繋がる木材利用は不可欠。国産材を活用し、来訪者や書記局員の目に触れる部分において積極的に行う。

2) 省エネ性能・創エネ性能

建物の外皮性能や高効率設備により ZEB Ready 以上を目指すと共に、今後値上げが予想される電気料を、自前である程度賄える適切な創エネにも配慮する。

(5) 設備機能

1) フロア

執務室は 0A フロアとする。

2) エレベーター

本建物に必要とされるエレベーターを設置する。

3) 河川の洪水等水害対策

計画地周辺を流れる神田川の河川洪水、あるいは、ゲリラ豪雨等による水害から守られるよう、設備機能は水害に強い性能の水準を確保する。

(6) 施工時の配慮事項

1) 従事者の適正な就労環境確保等

労働組合としての発注者の立場・責任を踏まえ、会館建設に携わる従事者の適正な就労環境の確保、人権保護等については特段の配慮をする。

2) CCUS、労働者供給事業

建設キャリアアップシステム(CCUS)による技能者本人の就業履歴が登録できる現場であること。また、職種や雇用条件等を施工会社と協議したうえで、労働者供給事業への取り組みに努める。

4. コスト配分、総工事費

【設計と条件】

(1) コスト配分

目安として、解体・既存撤去工事に約 7500 万円（税込）、石綿除去工事に約 3500 万円（税込）、設計・監理費に約 5000 万円（税込）そして建物工事費に約 10 億円（税込）とする。ただし、建設資材等価格の変動状況や設計変更等がある場合は、コスト配分を柔軟に対応する。

(2) 補助事業

積極的に国や地方自治体による補助事業等を活用し、コストに充当する。そのために、可能な限り前述するように補助事業等を活用できる設計を行う。

(3) 総工事費

現会館の解体・既存撤去工事および石綿除去工事、新会館の設計・監理費、建物工事費（設備・外構込）および消費税等を総合計して約 11 億円とする。

5. 敷地状況、周辺環境

(1) 敷地概要

1. 計画地	新宿区高田馬場二丁目 129 番 29
2. 敷地面積	741.45 m ²
3. 用途地域	第一種住居地域
4. 容積率%	300%
5. 建ぺい率%	70%
6. 前面道路	南側前面道路 4.52m
7. 道路斜線	1/1.25
8. 隣地斜線	1/1.25
9. 北側斜線	1/1.25
10. 日影規制	あり
11. 高度地区	20m 第 2 種高度地区

(2) 都市計画

新宿区用途地域等都市計画（令和 3 年 1 月 1 日改正）に対応できるよう、性能の水準を確保する。

6. 工事工期

本計画は、現会館解体→新会館建設の順で工事を行う。解体着手日から概ね 2 年以内に竣工を目標とする。

【設計と条件】

7. 設計、工事監理等

(1) 設計、工事監理等に係る業務報酬基準

本計画による設計および工事監理等に係る業務報酬基準については、国土交通省告示 98 号により算定する。なお、新会館の類型は、第 1 類の事務所等として考える。床面積は施工面積約 1700 m²とする。

(2) 契約、設計・工事監理、竣工後の主な流れ

設計者選定後から竣工後までの主な流れは、次のように予定する。

設計者決定（2023 年 9 月頃）→設計に関する事前相談（9～10 月頃）→設計契約を締結（10 月頃）→最低月 1 回以上の直接の相談を重ねて基本設計と実施設計を練る（11 月～2024 年 7 月頃）→施工会社の選定と見積もり（7～8 月頃）→施工会社との工事契約（9 月頃）→工事監理（10 月～）→竣工（～2026 年 3 月頃まで目標）→新会館アフターフォロー（2026 年 4 月頃～）、を予定。

(3) 協業への対応

発注者と受注者が協議して業務を進める、いわゆる協業によって新会館建設を進めていくことから、特に、設計期間および現会館の解体から新会館の竣工頃の期間において設計者は、全建総連担当者とは直接会って協議できる者とする。協議の頻度や日時・場所は協議内容に応じて変化するが、最低でも 1 カ月当たり 1 回以上、全建総連会館等において実施を予定する。

8. 計画立案者情報

全国建設労働組合総連合（全建総連）

〒169-8650

東京都新宿区高田馬場 2-7-15 3 階

電話 03-3200-6221 FAX03-3209-0538 E-mail soumubu@zenkensoren.org

担当：総務部

専用ホームページ 全国建設労働組合総連合（全建総連） – National Federation of Construction Worker's Unions (zenkensoren.org)

【設計と条件】

《用語解説》

さ行)

➤ 全建総連とは

全国建設労働組合総連合の略称。

➤ 全建総連運動とは

全建総連の組合活動。

➤ 全建総連会館とは

全建総連が所有する会館。

➤ 全建総連東京都連合会とは

全建総連に加盟する組合の 1 つ。専用ホームページ 全建総連東京都連 - 福祉とまちづくりの建設職人 (zenkentoren.jp)

た行)

➤ 中央執行委員会とは

全建総連の機関会議の 1 つ。約 150 名規模が出席する。会議はスクール形式のレイアウト。

➤ 中建国保とは

国民健康保険法第 13 条に基づき、東京都の認可を受け事業を開始した組合。現在 29 都県に 32 支部ある。専用ホームページ 中央建設国民健康保険組合 (chuken.or.jp)

➤ 中建国保東京都支部とは

中央建設国民健康保険組合（中建国保）の 1 支部。専用ホームページ 中央建設国民健康保険組合 東京都支部 - 建設業で働くあなたをサポートします (chukentokyo.jp)

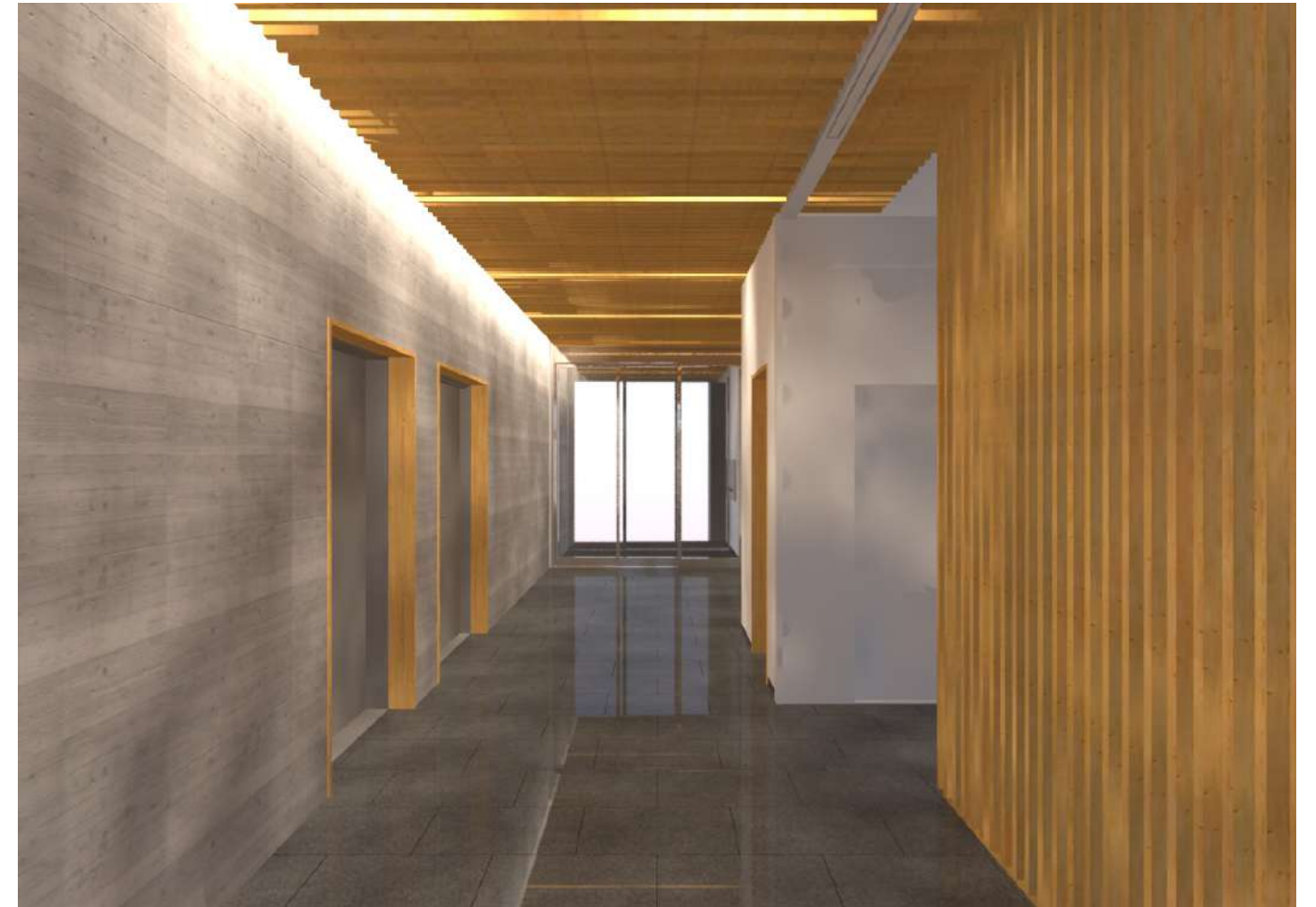
左：外観 北東（緑あり） 右上：外観 北東（緑なし）
右下：外観 北東俯瞰（緑あり）



左上：外観 北西（緑なし） 右上：外観 南東
左下：外観 南西 右下：外観 エントランス正面



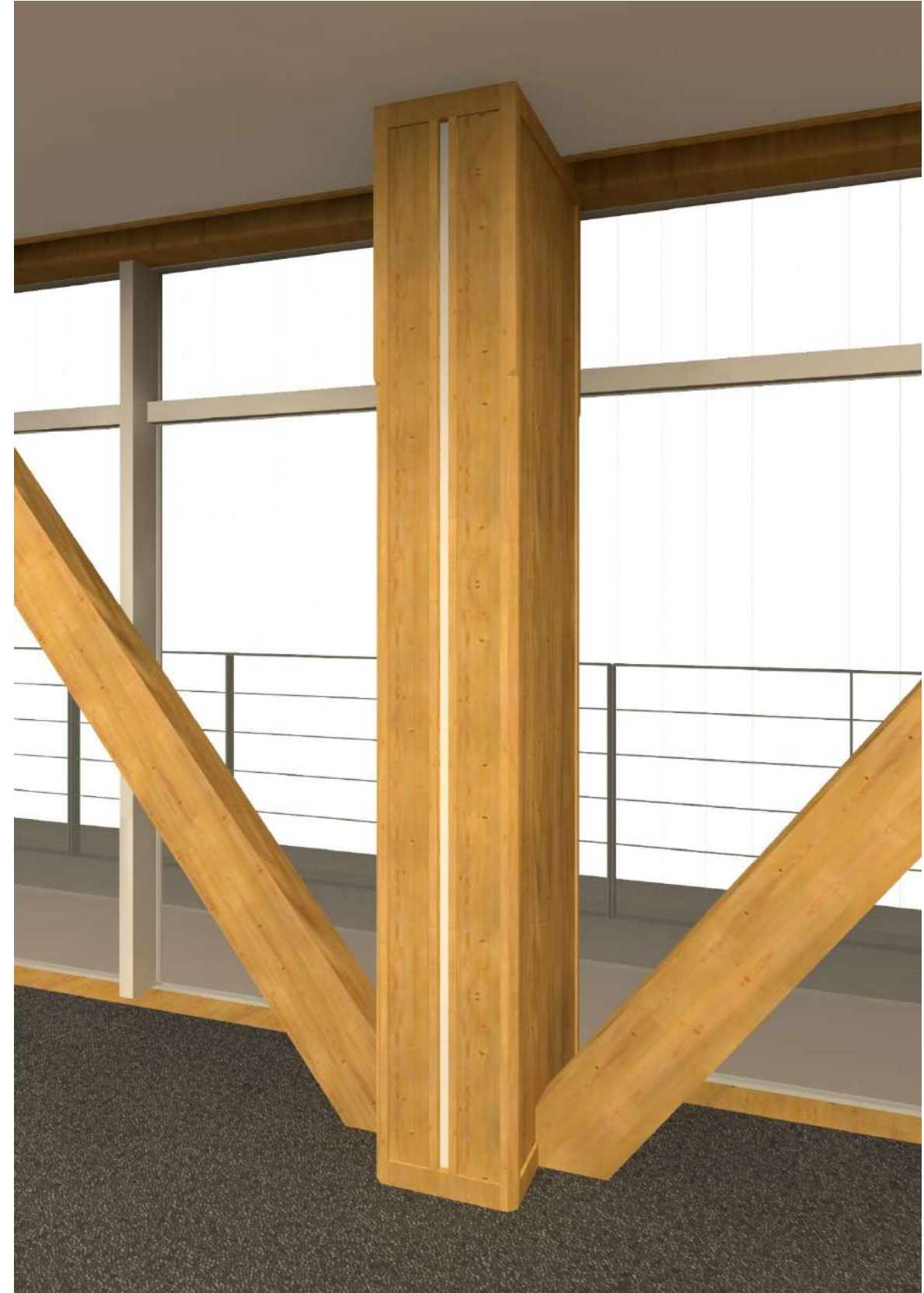
内観 エントランスホール



左上：内観 屋内階段 右上：内観 2階EV
左下：内観 2階廊下 右下：内観 ミーティングコーナー



左上：内観 応接室 右：内観 木質化柱
左下：内観 中会議室



左上・右上・左下：内観 総連執務室下がり天井 右下：内観 3階会議室



内観パース (大会議室) 右下 : 内観 4 階 E V

