

令和8年3月9日

大磯町監査委員 様

工事技術調査報告書

工事名

地域会館整備事業((仮称)黒岩会館整備工事)

調査実施日 令和8年2月5日

受託者 公益社団法人 大阪技術振興協会

技術士(建設部門)登録番号: 83594号

氏名 谷口 充良

目 次

I. 目的	…2
II. 調査概要	…3
1. 組織	…3
2. 工事概要	…3
III. 調査結果	…5
1. 総括的所見	…5
2. 個別的所見	…6
1) 書類調査における所見	…6
(1) 工事着手前における書類調査	…6
① 計画・設計に関する書類について	
② 積算に関する書類について	
③ 入札・契約に関する書類について	
(2) 工事着手後における書類調査	…11
① 施工に関する書類について	
② 工事監理に関する書類について	
③ 試験・検査等に関する書類について	
2) 現場視察調査における所見	…14
(1) 工事看板、安全対策等	
(2) 現場施工状況について	
3) 今後の工事での要望	…15
3. その他の所見	…15
1) 維持管理計画について	…15

I. 目 的

大磯町は神奈川県の中中央南部に位置し、相模湾に面した海岸部と丘陵・谷地形を有する町である。2025年1月1日現在の町の人口は30,754人、世帯数は13,016世帯である。総面積は約17.23平方キロメートルであり、その大部分が丘陵地と市街地から構成されている。

こうした地域特性のもと、町内の各種公共施設は住民のコミュニティ形成や安全安心な暮らしを支える上で重要な役割を担っている。地域ごとの集会・防災活動を支える小規模公共施設は、住民のコミュニティ維持、地域行事の運営、災害時の一時的な受入れ等において重要な役割を担う一方、老朽化や機能不足、維持管理負担の増大が課題となりやすい。

当該監査対象である「地域会館整備事業（(仮称)黒岩会館整備工事）」は、地域住民等の活動拠点となる地域集会施設を整備することにより、既存施設の老朽化等の課題を解消し、地域コミュニティ活動の活性化及び災害時等における指定緊急避難場所としての活用を図るものである。

当技術調査は、当該施設の工事に係る計画・設計・積算・入札経過並びに施工プロセス、工事監理等について、その合理性・経済性・効率性・有効性の観点から検討・検証を行うものである。調査結果及び指摘事項が、今後のプロジェクトに反映されることを期待する。

II. 調査概要

1. 組織

1) 監査委員

- | | |
|--------------|-------|
| (1) 代表監査委員 | 脇 國廣 |
| (2) 議会選出監査委員 | 橋本 秀彦 |

2) 監査委員事務局

- | | |
|----------|-------|
| (1) 事務局長 | 宮崎 祐輔 |
| (2) 書記補 | 相田 輝幸 |

3) 町民課(所管課)

- | | |
|------------|-------|
| (1) 町民福祉部長 | 植地 直子 |
| (2) 課長 | 添田 真喜 |
| (3) 町民協働係長 | 加藤 拓也 |

4) 総務課(営繕担当課)

- | | |
|--------------|--------|
| (1) 公共施設係長 | 石岡 友希 |
| (2) 公共施設係 技師 | 内田 桂一朗 |

5) 財政課(契約担当課)

- | | |
|---------------------------|-------|
| (1) 担当主幹(財源確保担当)兼副課長兼管財係長 | 曾根 直樹 |
| (2) 管財係 主任主事 | 白川 春 |

6) 工事監理者：有限会社 清田育男計画設計工房

- | | |
|----------------|-------|
| (1) 取締役 東京事務所長 | 柏木 裕幸 |
|----------------|-------|

7) 施工者：株式会社建築及川

- | | |
|-----------------|-------|
| (1) 現場代理人兼主任技術者 | 牧野 智子 |
| (2) 次席 | 堀川 秀子 |

2. 工事概要

1) 工事件名：地域会館整備事業((仮称)黒岩会館整備工事)

2) 工事場所：大磯町黒岩 540 番地 1

3) 工事種別：新築工事 (既存建物解体を含む)

4) 計画概要

(1) 施設概要

- ① 敷地面積：395.70 m²
- ② 建築面積：72.48 m²
- ③ 延床面積：72.48 m²

(2) 建物概要

- ① 構造・規模：木造平屋建 (崖条例対応として一部 RC 外壁等の構成を含む)
- ② 最高高さ：3.77m
- ③ 基礎工法：直接基礎

- ④ 主要用途：地域会館（地域集会施設）
- ⑤ 建設年：令和 8 年 2 月
- ⑥ 供用開始：令和 8 年 4 月予定
- (3) 施設内容：ホール、集会室、調理スペース、倉庫、便所 他
- 5) 入札
 - (1) 入札方式：条件付き一般競争入札
 - (2) 公告日：令和 7 年 5 月 19 日
 - (3) 開札日：令和 7 年 6 月 12 日
- 6) 工事請負者
 - (1) 所在地：神奈川県中郡大磯町東町 3-13-3
 - (2) 会社名：株式会社建築及川
 - (3) 代表者：代表取締役 及川 優也
- 7) 設計業務及び工事監理委託
 - (1) 所在地：神奈川県鎌倉市大町 2-10-4
 - (2) 会社名：有限会社清田育男計画設計工房
 - (3) 代表者：永利 鈴美子
- 8) 契約工期：令和 7 年 6 月 19 日～令和 8 年 2 月 27 日（約 8 カ月）
- 9) 事業費
 - (1) 事業予算とその財源（税込額）
 - ① 交付金（神奈川県市町村地域防災力強化事業費補助金）： 8,758,000 円
 - ② 公共施設整備基金繰入金： 36,300,000 円
 - ③ 一般財源： 42,000 円
 - ④ 合計： 45,100,000 円
 - (2) 工事金額
 - ① 予定価格（消費税を含む）：49,148,000 円
 - ② 請負金額（消費税を含む）：45,100,000 円
 - ③ 落札率：91.76%
- 10) 契約日：令和 7 年 6 月 19 日
- 11) 履行保証
 - (1) 契約保証：東日本建設業保証株式会社による。
 - (2) 前払金保証：東日本建設業保証株式会社による。
- 12) 工事進捗率：約 96%（令和 8 年 2 月 5 日 監査当日）

III. 調査結果

1. 総括的所見

事業の必要性・妥当性に関して、当該事業は、地域住民の活動拠点としての集会機能を更新するとともに、災害時の一時的な受入れ（指定緊急避難場所としての活用）を念頭に置いた施設整備である。地区の規模（84世帯程度）や過去の避難実績（台風時等に2～3家族程度の利用想定）を踏まえ、過大な計画ではなく、地区ヒアリング・建設推進委員会等のプロセスを通じて規模を調整している点は合理的である。

計画・設計・法令整理に関して、建築確認は実施しており、確認検査機関（神奈川県建築安全協会）による確認済証等を確認した。建物は小規模の木造で、所謂4号相当として整理されている。一方、敷地条件として「土砂災害特別警戒区域」が近接し、敷地の一部が該当することから、県土木事務所等との事前協議を行い、崖条例に基づく検討（30度ライン・崖からの距離確保等）を踏まえ、当該範囲の外壁をRCとする等の設計上の対応を採用している。木造主体としつつ、局所的にRC壁を設ける判断は、法令適合と合理性の両立を意図したものと整理できる。バリアフリーについては、届出・助言書の受理を確認した。外部の高低差条件から、一般的な勾配確保が困難な区間があり、可能な範囲で対応しつつ、適用困難部分が生じる前提を協議の中で整理している。

既存の地域施設は、地区により建設・使用されてきた経緯があり、建物が未登記であること、町が土地の寄附を受けていること等、権利関係・履歴が複雑である。監査では、工事着手前に地域の同意を得たうえで町への寄附手続きを経て解体に入る流れを確認した。未登記建物であっても、行政として説明可能な整理（寄附の申請・受理、解体設計、解体着手日、解体後の新築登記主体等）を一連の記録としてまとめておくことが、将来の監査・住民説明・担当者交代時の説明責任の観点から重要である。

解体着工は令和7年7月15日と整理されており、工事着手前にアスベスト事前調査（目視中心、分析調査は実施していない旨の説明）を行い、検出なしとして解体を進めている。調査会社が異なる複数の記録が存在するため、調査実施日、調査範囲、採取の有無、判断根拠が一目で追える形に整理して保管しておくことが望ましい。

用途・規模の整理のもと、消防との協議を実施している。誘導標識、非常警報等の扱いは協議内容に基づき整理され、消火器については「免除の代替として設置する」趣旨で、完了までに設置する計画である旨を確認した。確認申請図書と消防協議後の整理に差異が生じやすい箇所であるため、協議記録（議事録・指導内容・最終結論）をセットで綴じ、完了検査・引渡し時点の設備仕様と一致していることを確実にする必要がある。

省エネ・設備仕様の概要に関して、小規模施設として、照明のLED化等は採用しているが、太陽光発電は立地条件（南面条件等）や利用実態を踏まえ見送っている。空調はEHP（壁掛形）、換気は第3種、全熱交換器は採用していない。弱電設備（Wi-Fi・TV等）は基本的に計画していない。浄化槽は設置後、法定検査が供用開始後に予定される。

施工及び工事監理に関して、定例会議は概ね2週に1回の頻度で実施し、議事録は施工者が作成→工事監理者確認→共有の手順で運用している。総合施工計画書等には回覧・押印の整理がなされている。現場確認の結果、施工は概ね良好であり、重大な不具合や安全上の重大懸念は見当たらなかった。出来高は最終段階（ガラス取付等の残工事）であり、完了検査（消防等）を経て引渡しとなる。

以上より、本事業は、地域ニーズを踏まえた規模調整、法令協議、入札・契約、施工・監理の各段階において、おおむね適切に進められていると判断される。今後は、未登記建物の履歴整理、消防協議後の最終仕様の確定記録、アスベスト調査記録の一元化等、説明責任を強化する文書整理を一層進められたい。

2. 個別的所見

1) 書類調査における所見

設計図書、積算設計書、入札・契約関連書類、工事関連書類などについて調査をした結果、一連の書類は必要かつ十分であり、よく整理・保存されている。調査の方法は、こちらで準備した各項目の質疑書に基づき書類等の提出を求める方法で行った。その結果、的確に書類の提示が行われ、疑問点の質問に関しても担当者より的確な回答を得た。

以下、主だった調査の結果を記述する。

(1) 工事着手前における書類調査

① 計画・設計に関する書類について

本工事の設計は、建築基準法をはじめ関連法規ならびに各種設計基準に則り設計されている。また、設計を行う設計事務所は一級建築士事務所として登録された業者で、設計担当技術者は一級建築士の資格者であることを、書面にて確認した。

調査の結果、全般的に市民との合意形成に優れた施策となっており、基本構想・基本設計・実施設計の各計画及び設計図書間の整合性に問題はない。

A) 敷地及び建築に関する法令等

(A) 当該敷地は市街化調整区域内であり、用途地域指定は無かった。

(B) 接道条件に関して、町道（幹道24号 幅員6.76m）に接道していることを確認した。

- (C) 建築確認に関して、当該施設は建築基準法6条（4号建築物扱い）の建築確認により手続きされていることを確認した。工事中の中間検査は無く、完了検査のみとなっていた。
- (D) 構造計算適合性判定に関して、規模・用途を踏まえ、不要であることを確認した。
- (E) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（以下、省エネ法と略す。）による建築物エネルギー消費性能確保計画は、適合判定対象外であった。省エネ法への適合義務はあるものの、届出は不要であった。
- (F) 消防同意に関して、消防同意書類を確認した。必要消防設備について、誘導灯及び非常警報装置の設置免除を消防と協議し、誘導灯ではなく、誘導標識に変更し、非常警報装置については免除となっていた。消火器については「免除の代替として設置する」趣旨で、完了までに設置する計画である旨を確認した。
- (G) 埋蔵文化財に関して、埋蔵文化財包蔵地外であった。
- (H) 土壌汚染対策法に関して、規模・履歴から対象外であり、所管への照会は未実施であった。
- (I) 雨水貯留・浸透に関して、雨水流出抑制に関する法令及び指導要綱が無いことを確認した。
- (J) 当該施設は大磯町景観計画区域内に位置しており（大磯町全域が景観計画区域に該当）、小規模な施設であるものの、所定の届出手続きが実施されていることを確認した。
- (K) 緑化に関して、当該施設については、法令上の緑化率義務は生じないことを確認した。
- (L) 大磯町独自のバリアフリー条例はないが、神奈川県条例（神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例）及び建築物移動等円滑化基準、バリアフリー法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）が適用されることから、神奈川県平塚土木事務所建築指導課と協議をしたことを確認した。敷地内の高低差が大きいことで移動円滑化の条例基準を満足できないものの、その他の整備基準は全て満足できる施設とし、届出を実施していた。
- (M) アスベスト含有調査について、既存地域会館の建替えに伴う解体工事を含むものであるため、石綿（アスベスト）含有の有無について事前調査の実施状況を確認した。令和6年8月にアスベスト含有調査が実施されており、分析の結果、含有は認められなかった。調査結果報告書により確認したところ、分析方法及び検体採取箇所は妥当であり問題はない。
- (N) 当該施設の計画地について、大磯町が公表している洪水・土砂災害ハザードマップにおいて土砂災害警戒区域に指定されている区域内に位置している。

但し、土砂災害特別警戒区域には該当していない。土砂災害警戒区域は、土砂災害防止法に基づき指定される区域であり、急傾斜地の崩壊等により住民の生命又は身体に危害が生じるおそれがある区域である。本件敷地の南側にはがけ地（土砂災害特別警戒区域の指定あり）が存在している。

B) 事前調査

(A) 地盤調査

- イ 地盤調査業務は設計業務に含まれており、令和6年7月に設計者からの発注により、専門業者による地盤調査が実施されている。提出された地盤調査報告書によれば、調査は所定の方法により実施され、地層構成、支持層深度及び許容支持力度が整理されている。調査結果によると、支持層は比較的浅い位置に確認されており、本計画建物が木造平屋建てであることから、布基礎による直接基礎工法を採用する構造計画としていた。基礎形式の決定にあたっては、建物規模、構造種別及び経済性を総合的に勘案したものと認められる。
- ロ 液状化の可能性については、地下水位の状況及び地盤性状を踏まえ、液状化の発生可能性は低いとの判断がなされている。周辺が土砂災害警戒区域に指定されていることから、地盤の安定性については十分な確認が求められるところであるが、提出資料からは重大な懸念事項は認められない。

C) 計画設計

- (A) 計画規模の設定について、当該施設は既存地域会館の建替えとして計画されたものであり、延床面積は72.48㎡と、既存施設と概ね同程度の規模に抑えられている。提出資料及び説明によれば、本施設の利用対象となる地域は概ね84世帯で構成されており、平常時の集会機能及び災害時の一時避難機能を踏まえ、建設費用の面からも過大な規模とせず、地域実情に即した施設規模としたものである。災害時の利用については、当該施設を指定緊急避難場所として位置付けているが、長期滞在型の避難所ではなく、一時的な避難及び短時間の滞在を想定している。想定利用人数としては、最大で2世帯程度が一時的に宿泊可能な規模として計画されていた。このため、集会室の面積は平常時の利用効率を確保しつつ、災害時においても一定の滞在スペースを確保できる範囲に設定されており、妥当と考える。
- (B) 構造規模は、木造平屋建であった。
- (C) 仕上げ材料について、維持管理性を踏まえた選定としており、高級材料である石材の利用はなかった。
- (D) 木材利用に関して、木造建築物であるが、県産材等の産地指定に関する特段の条件は付されていなかった。

- (E) 土砂災害に備えた対応として、設計段階において、神奈川県平塚土木事務所と協議を重ね、建物を可能な限り当該がけ面から離隔する配置計画が採用されている。また、建物は木造平屋建てとしているが、がけ条例上で土砂災害の恐れのある外壁部分（崖頂部から 30 度以内の部分）を鉄筋コンクリート造とし、避難経路を明確化した計画としており、設計段階での安全配慮は適切であると認められる。構造検討も実施していた。一方、当該施設は指定緊急避難場所としての活用が想定されていることから、土砂災害警戒情報発令時における施設利用の可否判断、避難誘導方法、地域住民への周知体制について、地域防災計画との整合を図る必要な公共施設整備であることから、今後はハード対策に加え、ソフト面での防災運用体制を明確にされたい。
- (F) 当該施設は規模としては小さいものの、公共施設として一定の環境配慮が求められる。設計資料を確認したところ、断熱性能の確保、複層ガラスの採用及び日射取得・遮蔽のバランスに配慮した計画となっている。屋根、外壁及び床には断熱材が適切に配置され、外皮性能の向上が図られている。また、開口部はアルミ製建具に複層ガラスを採用し、冬期の熱損失低減及び夏期の日射遮蔽を考慮している。これにより、冷暖房負荷の抑制が期待される。設備計画においては、施設利用頻度及び面積を踏まえた適正容量設計とし、過大設備によるエネルギー浪費を防ぐ構成としている。一方、創エネルギー設備（太陽光発電設備等）は本計画には含まれていない。理由として、南側の崖により直射がさえぎられることもあるが、導入の初期投資及び維持管理費とのバランス、売電制度の動向等も総合的に検討する必要がある、見送ったものとする。
- (G) 省エネに寄与するものとして、照明の LED 化、空調は EHP（壁掛形）の高効率機種採用が挙げられる。全熱交換器は採用していなかった。理由として、常時使用の居室ではないためであった。なお、換気は第 3 種換気であった。
- (H) 弱電設備（Wi-Fi・TV 等）は基本的に計画していない。
- (I) 浄化槽は設置後、法定検査が供用開始後に予定される。
- (J) VOC 対策としての化学物質の濃度測定に関して、工事完成前に、ホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物の室内濃度の測定を行うこととしていた。測定箇所数は 2 箇所であり、パッシブ方式による測定であった。（※注 1）

D) 構造設計

- (A) 基礎方式は直接基礎であった。
- (B) 構造形式に関して、木造平屋建ての在来軸組構造であった。但し、土砂災害対応として、一部の外壁を鉄筋コンクリート造としていた。
- (C) 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）は、等級 2（極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令第 88 条第 3 項に定めるもの）の

1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度)、耐震等級(構造躯体の損傷等防止)も、等級2(稀に(数十年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第2項に定めるもの)の1.25倍の力に対して損傷を生じない程度)としていた。なお、耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)は、等級1(極めて稀に(500年に一度程度)発生する暴風による力(建築基準法施行令第87条に定めるもの)の1.6倍)に対して倒壊、崩壊等せず、稀に(50年に一度程度)発生する暴風による力(同条に定めるもの)に対して損傷を生じない程度)としていた。

【構造設計に関する所見】

以上のとおり、構造設計は妥当な基準・指針に基づいたものであり、合理的な基礎形式と躯体構成を採用している。耐震性能・安全性・経済性のバランスが取れた設計であると評価できる。

② 積算に関する書類について

- A) 準拠基準・積算資料は、建築工事積算基準単価表、電気設備工事積算基準単価表、機械設備工事積算基準単価表、積算基準単価表の資料、積算基準(建築工事編)、積算基準の運用、積算基準等の補足資料、財務局設計等委託基準等を参照していた。
- B) 適用した公共建築工事積算基準の内容と改正時期は、公共建築工事積算基準平成28年度であった。
- C) 歩掛の準拠基準は、工事歩掛要覧(経済調査会積算研究会)であった。
- D) 積算時期について、令和7年1月から2月であった。
- E) 単価は、県単価等を用い、主要材料は原則3者見積を取得し、採用単価は最安値を基本としている。
- F) 主要材料について採用した単価は、木材は刊行物を使用し、コンクリート・鉄筋・型枠は、町から受領した単価表より採用していた。
- G) 内訳書作成に関して、設計者が数量整理を行い、町側で値入れ・設計書化している。営繕積算システムRIBC2を使用していた。
- H) 建築工事費

以下に予算時の建築工事費を単価で表示しコメントを述べる。

単位：円/坪 < >内は円/m²を示す。(税別)

(施工床面積=約21.9坪<72.48m²>)

- (A) 純工事費： 1,379,693<416,877>
- (B) 経費合計： 660,490<199,569> (純工事費の47.9%)
- (C) 建築工事計： 2,040,183<616,446>

経費率(経費合計/純工事費)を算出してみたところ47.9%となっており、「公共工事積算における共通費の算定 国土交通省 令和5年7月改正

新宮建築工事」における算定式による経費率 38.0%よりも高い比率となっていた。工期は 8 カ月として算定している。高い比率となった要因として、当該敷地が傾斜地であることで、現場管理費の増大につながったことによるものと推察する。なお、純工事費は共通仮設費と直接工事費の合計とし、経費合計は現場管理費と一般管理費の合計としている。建築工事全体の坪単価は概ね 200 万円/坪であり、昨今の市況（人件費・材料費高騰）と平屋形式であることを踏まえれば、一定の合理性があると考えられる。

以上、積算に関する手続き、執行について特に大きな問題となることはない。

③ 入札・契約に関する書類について

設計業務及び工事の入札・契約について、公告日・開札日・予定価格・最低制限比較価格・落札額・落札率等を実数で整理し、手続の透明性・説明性の観点から確認した。

- A) 設計業務委託は、令和 6 年 5 月 20 日に、条件付き一般競争入札により公告された。境界確定業務も業務範囲となっていた。予定価格は 9,510,000 円（税抜）で事後公表であった。最低制限価格が設定されていた。同年 6 月 13 日に開札され、7,780,000 円（税抜）で落札された。なお、応札者 8 者、辞退数 2 者、棄権数 1 者（不着 1 者）、最低落札価格以下 1 者で、落札率は 81.81%であった。
- B) 工事監理業務については、設計者への随意契約としていた。特命随契で、見積合せによるものであった。随意契約に関する理由書を、書面にて確認した。
- C) 建築工事は、令和 7 年 5 月 19 日に、条件付き一般競争入札により公告された。予定価格は 44,680,000 円（税抜）で事後公表であった。最低制限価格が 40,212,000 円（税抜）で設定されており、事後公表であった。同年 6 月 12 日に開札され、41,000,000 円（税抜）で落札された。応札者 3 者、辞退数 2 者、棄権数 2 者（不着 2 者）で、落札率は 91.76%であった。
- D) 物価変動に伴う特段のスライド条項について、国及び神奈川県約款を準用することから、設けられている。しかし、今のところスライド条項は適用されていなかった。
- E) 契約保証及び前払金保証のいずれも保証証書を確認した。東日本建設業保証株式会社によるものであった。

【入札・契約に関する所見】

入札・契約手続きは、ルールに則って実施されており、公平性・透明性・競争性はいずれもおおむね確保されている。入札結果に不適切性は認められなかった。

(2) 工事着手後における書類調査

① 施工に関する書類について

当該項目について、関係書類の提示内容、監理者・施工者の説明、ならびに現地確認結果を踏まえ、適正性の観点から確認した。

A) 施工管理

施工体制台帳、施工計画書、月報、定例会議記録等により、施工管理の実施状況を確認した。定例会議は概ね隔週で実施され、工程・品質・安全・近隣対応等の協議が行われている。また、新規入場者教育、安全パトロール記録等が整備されており、現時点で重大な是正事項は認められない。

- (A) 資格・登録について、工事施工者の建設業許可証、現場代理人、主任技術者の公的な資格は、資格者証を調査の結果問題はない。書面にて確認した。
- (B) 総合施工計画書を確認した。総合施工計画書等には回覧・押印の整理がなされている。総合施工計画書は標準的な構成で作成されており、工程・品質・安全管理に関する基本事項は網羅されている。施工管理の運用状況から判断して、計画書は形式的文書にとどまらず、実務運用に反映されていると認められる。
- (C) 各種施工計画書について確認した。仮設工事施工計画書、解体工事施工計画書など、必要な施工計画書が整備されていることを確認した。
- (D) 休日に関して、原則、日曜・祝日を休工としていた。なお、休日に作業をする場合の手続きとしては、事前に届出をするものではなく、工事監理会議の場で確認するようにしていた。
- (E) 施工時間帯に関して、8時30分から17時までとしていた。
- (F) 施工体制台帳に関して、工事監理者及び監督員によりダブルチェックしていることを確認した。

B) 品質管理

受入検査記録、材料試験、出来形管理資料等により、品質管理の実施状況を確認した。主要材料の受入時確認、強度試験等の記録が整理されており、施工段階での品質確保の手順は概ね適切である。今後、竣工検査に向けて、写真管理・検査記録の最終整理を確実に行うことが望ましい。

- (A) 材料受入・立会いは工程に応じて実施。写真記録は整理途上のものもあるが、引渡しまでに体系化されたい。
- (B) 再生資源利用計画書を確認した。内容に問題はない。
- (C) リサイクル法の届出を確認した。内容に問題はない。
- (D) 産業廃棄物に関して、搬出及び処分に関する委託契約を確認した。
- (E) コンクリート配合計画書を確認した。内容的に問題となる箇所はなかった。

C) 安全管理

- (A) 前面道路に交通規制は無かった。

- (B) 道路占用許可及び道路使用許可の必要性がないことを確認した。
- (C) 仮設計画図を確認した。足場は高さが 10m 未満のため、労働基準監督署への届出が不要であることを確認した。
- (D) 労災事故及び感染症に関して、今までのところ、重大な事案は発生していなかった。
- (E) 周辺住民等への対応に関して、工事内容の周知は回覧等で実施していた。直近の近隣には、監督員と施工者により、挨拶文を配布し、工事内容を説明していた。今までのところ、近隣からの苦情は発生していなかった。
- (F) 交通整理員に関して、常駐の交通整理員は無かった。コンクリート打設時の工事車両誘導は、職員による対応としていた。
- (G) 安全パトロールは定期的実施されていることを確認した。
- (H) KY（危険予知活動）について、書類を確認した。作業員が記載したものに、施工者のサインがあることを確認した。
- (I) 新規入場者教育に関して、実施記録を確認した。未成年はいなかった。空調設備工事において、後期高齢者（74 才）の入場があることを確認した。高所作業制限等の運用はなかった。

D) 工程管理

工程表、月次出来高、資機材調達状況等を確認した。現時点の進捗は概ね計画どおりであり、竣工・引渡し（令和 8 年 2 月 27 日予定）に向けた終盤工程である。引渡し前の是正事項対応、検査対応、各種測定の前倒しで整理し、手戻りを回避することが望ましい。

- (A) 令和 7 年 6 月 19 日に着工し、7 月中旬から既存施設の解体工事に着手し 7 月末に完了、8 月初旬からプレカット図作成を開始するのと並行して、別途の擁壁工事に取り掛かり、9 月 19 日に縄張り確認、9 月下旬から 10 月中旬に基礎躯体工事、10 月下旬に上棟し、足場を設置し屋根葺き工事を開始し、11 月上旬から外壁設置工事、11 月末頃に足場の解体、12 月中旬から内装工事に着手し、翌年 1 月初旬より設備機器の設置工事、を経て、2 月上旬の各種完了検査後の 2 月 27 日に工事完了という工程となっていた。今までのところ、マスター工程通りに進捗していた。

以上、これまでのところ施工関連の書類に問題となるところはない。

② 工事監理に関する書類について

関係書類の整備状況及び説明性を確認し、必要に応じて改善提案を整理した。

- A) 工事監理者が作成した工事監理業務計画書を確認した。
- B) 定例会議は概ね 2 週に 1 回の頻度で実施し、議事録は施工者が作成→工事監理者確認→共有の手順で運用している。

- C) 工事監理会議は、隔週の実施を基本に開催していた。参加者は、工事監理者、施工者、監督員であり、議事録は施工者が作成していた。
- D) 監督員及び工事監理者の立会に関して、縄張り、コンクリート受入、使用材料の納入等の要所で、立会し確認していた。立会時写真にて確認した。

③ 試験・検査等に関する書類について

- A) ホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物の室内濃度の測定（パッシブ法）に関して、工事完了直前での実施となり、監査当日には未着手であった。
- B) コンクリート強度に関して、7日及び28日（4週）の圧縮強度試験結果を確認した。コンクリート配合計画書を上回る強度を発現していることが確認できた。

以上、これまでのところ、試験・検査での結果に問題はない。

2) 現場視察調査における所見

当該項目について、関係書類の提示内容、監理者・施工者の説明、ならびに現地確認結果を踏まえ、適正性の観点から確認した。

(1) 工事看板、安全対策等

現場周囲の工事看板、仮囲い、出入口管理、誘導表示等を現地で確認した。現場では概ね必要な表示・区画がなされており、運用面の注意事項も共有されている。

(2) 現場施工状況について

主要な施工箇所が出来形、仕上げ状況、整理整頓状況を確認した。施工管理者が工程に応じた自主検査を実施し、記録の整備を進めていることが確認できる。竣工に向けて、設備試運転、引渡し説明資料（取扱説明書、維持管理要領等）の整備を並行して進めることが望ましい。

- ① 外構に関して、浸透処理施設等を確認した。冬期の凍結及び塗装の乾きにくさ等、施工上の難条件がある箇所を確認した。
- ② 内部仕上げに関して、主にプラスターボード t9.5+ビニルクロス及び木部のSOP 塗装等であった。換気（自然給気+第3種排気）、誘導標識の配置、消火器設置予定箇所についても確認した。
- ③ 外部から利用できるトイレに関して、常時利用を想定し、清掃は月2回の清掃委託を予定している。普段の施錠運用（鍵管理）と合わせ、運用ルールの明文化が望ましい。
- ④ 現場確認の結果、施工は概ね良好であり、重大な不具合や安全上の重大懸念は見当たらなかった。出来高は最終段階（ガラス取付等の残工事）であり、完了検査（消防等）を経て引渡し予定となっていた。
- ⑤ 監査時点の状況として、内装・建具・家具等の終盤工程を残す段階で、全体として概ね出来形は整っていた。

⑥ 躯体は、木造躯体が既に組立完了しており、金物・防水等の要所の確認記録も整備されていることが確認できた。

⑦ 仮設・養生について、資材の整理及び養生の状況は概ね適切であった。

3) 今後の工事での要望

今後の工程では、検査・測定・是正の集中により、書類整備が後追いとなるリスクがある。月報・定例会議資料・写真管理等を適時に整理し、竣工時点で一括提示可能な状態に整えること。また、近隣周知（回覧、公民館等での説明）の実施記録を保存し、説明可能性を確保することが望ましい。

(1) 今後の工程と安全管理

今までのところ、労災事故や集団感染等は発生していなかった。既に工事完了時期が迫っている時期であったが、これまで同様、安全パトロール・新規入場者教育等を徹底し、無事故での竣工を目指されたい。

(2) 既存建物が未登記であるため、寄附手続き、解体設計、解体着工日、撤去後の新築登記主体を一連の流れとして整理しておくことが望ましい。寄附・解体・新築登記までの行政手続きと説明資料を一括ファイル化し、監査・住民説明に耐える整理とされたい。

(3) アスベスト事前調査は実施し、検出なしであったが、目視中心であり分析調査を行っていないため、判断根拠の記録を明確化したい。

(4) 消防協議の結果による誘導標識、消火器設置（免除条件）等を整理し、確認申請図書との差異が生じないように、最終仕様の確定資料を綴ることが望ましい。

3. その他の所見

1) 維持管理計画について

当該施設は、町所有であり自治会での運用となる施設であり、機器等故障時の連絡や修繕負担、鍵管理、清掃委託、巡回点検等の役割分担を簡潔に定め、引渡し時資料として残すことが必要であると考えます。

維持管理段階も含めたライフサイクルコストの最適化を念頭に置きつつ、優良な社会資本として次世代に引き継ぐための取組を継続されたい。

以上

(※注 1) VOC (揮発性有機化合物)

近年住宅等において高断熱、高气密化が進み、自然換気量が減少して居室の換気量は必要最低限まで削減された。一方、建築部材には、耐久性向上、施工性の容易性、低価格化などの利点から、ホルムアルデヒドをはじめ揮発性有機化合物（VOC : Volatile Organic Compounds）が広く利用されることになった。その結果、居室内に化学物質が放散されることとなり、換気の悪さと居室内の高濃度化学物質により室内が汚染され、居住者に吐き気、めまい、頭痛、目・鼻・のどの痛みなどが発生、健康問題の被害が発生した。平成 15 年 7 月 1 日、改正建築基準法が施行され、28 条の 2 において換気量の

確保とホルムアルデヒドなどVOCの濃度が制限された。F☆☆☆☆（フォースターと読む。）は、汚染化学物質の中のホルムアルデヒドに関する基準で、等級3の最高水準の材料。F☆☆☆が等級2（第3種建材）、F☆☆が等級1（第2種建材）。これ以下の水準の材料（第1種建材など）は使用禁止となっている。VOCの規制値として厚生労働省の規準などがある。一般的には建物の竣工時、環境測定を行って規準値以下であることを確認する。