

令和7年3月7日

大磯町監査委員 様

工事の技術調査報告書

工事名

観光案内所建替事業 大磯駅前観光案内所建替工事

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	…1
II. 調査概要	…2
1. 組織	…2
2. 工事概要	…2
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) 安全対策について	…14
(2) 現場施工状況について	…14
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、神奈川県の中南部（東経 139 度 18 分、北緯 35 度 18 分）に位置する町である。人口は 30,761 人で、世帯数は 12,995 世帯である（2024 年 12 月 1 日現在）。南は相模湾、北は高麗山や鷹取山をはじめとした大磯地塊の丘陵地帯で、北と東は平塚市、西は二宮町と境を接している。東西約 7.6 キロメートル、南北約 4.1 キロメートルのやや東西に長い形をしており、面積は 17.23 平方キロメートルで、市街地は国道 1 号沿いの平坦部に形成されている。まちの 65%を丘陵部が占め、気候は海岸沿いに流れる暖流の影響で温暖である。

東海道五十三次の宿場町「大磯宿」として栄え、明治以降は日本初の海水浴場が開設され、政財界の要人が別荘を構えた避暑地として知られる。町の中心には東海道本線が通り、大磯駅を擁する。国道 1 号や西湘バイパスにより、東京・横浜方面へのアクセスも良好である。現在も閑静な住宅地が広がり、歴史的風致と自然環境が調和したまちづくりが進められている。観光資源としては、「大磯ロングビーチ」「旧吉田茂邸」「旧安田善次郎邸」「旧島崎藤村邸」「明治記念大磯邸園」などがあり、歴史・文化を活かした観光振興が図られている。

観光案内所建替事業「大磯駅前観光案内所建替工事」は、大磯駅前広場の整備に合わせ、平時及び災害時に来訪者が必要な情報を取得することができるよう、老朽化しつつある観光案内所を建て替えるものである。

当技術調査は施設の新築工事に対する計画・設計・積算・入札経過並びに施工プロセス、工事監理などに関して、その合理性・経済性・効率性・有効性の観点から検討・検証するものである。その結果を今後のプロジェクトに反映していただければ幸いである。

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 | 玉虫 志保実 |

2) 監査委員事務局

- | | |
|----------|-------|
| (1) 事務局長 | 瀬戸 克彦 |
| (2) 書記補 | 相田 輝幸 |

3) 産業観光課（所管課）

- | | |
|-----------------|-------|
| (1) 産業環境部長 | 森田 敏機 |
| (2) 課長 | 熊澤 晃 |
| (3) 副課長兼みなと推進係長 | 田中 利明 |
| (4) 観光推進係長 | 田邊 正彦 |
| (5) 観光推進係 主任主事 | 齋藤 裕太 |

4) 総務課（営繕）

- | | |
|------------------------|-------|
| (1) 担当課長（新庁舎・公共施設整備担当） | 常松 隆 |
| (2) 公共施設係長 | 石岡 友希 |
| (3) 公共施設係 技師 | 八城 伸文 |

5) 財政課（契約担当課）

- | | |
|--------------|-------|
| (1) 副課長兼管財係長 | 土屋 晶敏 |
| (2) 管財係 主事 | 白川 春 |

6) 施工者：株式会社建築及川

- | | |
|-----------|-------|
| (1) 現場代理人 | 牧野 智子 |
| (2) | 堀川 秀子 |

7) 監理者：いわた環境計画株式会社

- | | |
|---------|--------|
| (1) 取締役 | 中西 秀治 |
| (2) | 藤原 美弥子 |

2. 工事概要

1) 工事名称：観光案内所建替事業 大磯駅前観光案内所建替工事

2) 建築概要

- (1) 工事場所：神奈川県大磯町大磯 904 番地 13
- (2) 契約工期：令和 6 年 6 月 21 日から令和 7 年 1 月 10 日まで（当初）
令和 6 年 6 月 21 日から令和 7 年 2 月 28 日まで（変更後）
- (3) 敷地面積：68.79 m²
- (4) 建築面積：48.45 m²
- (5) 延べ床面積：88.74 m²

- (6) 規模・構造：2 階建て・木造（2×4）
 - (7) 基礎構造：べた基礎
 - (8) 最高高さ：7.95m
 - (9) 用途地域：近隣商業地域
 - (10) 指定建蔽率：80%
 - (11) 指定容積率：200%
 - (12) 高度地区指定：最高限度第 2 種高度地区
 - (13) 日影規制：5 時間－3 時間（4m）高さが 10m を超える建築物に適用
 - (14) 防火指定：準防火地域
 - (15) 主要用途：事務所（観光案内所 国土交通省告示第 8 号の一般事務所に該当）
 - (16) 諸室内容
 - ① 1 階：観光案内所
 - ② 2 階：事務室、トイレ、給湯室
 - (17) 建築年：令和 7 年 2 月予定
 - (18) 供用開始：令和 7 年 4 月 1 日予定
- 3) 入札
- (1) 入札方式：一般競争入札（標準型）
 - (2) 契約日：令和 6 年 6 月 21 日
 - (3) 予定価格：49,929,000 円（税込）
 - (4) 請負価格：45,302,400 円（税込）
 - (5) 落札率：90.7%
- 4) 工事請負者
- (1) 所在地：神奈川県中郡大磯町東町 3 丁目 13-3
 - (2) 企業名：株式会社 建築及川
 - (3) 代表者：代表取締役 及川 優也
- 5) 設計業務委託請負者
- (1) 所在地：神奈川県藤沢市花の木 1-9-201
 - (2) 企業名：いわた環境計画 株式会社
 - (3) 管理建築士：中西 秀治
- 6) 事業費
- (1) 総事業費：49,929,000 円
 - (2) 財源内訳
 - ① 公共施設整備基金繰入金：49,000,000 円
 - ② 交付金：該当なし
 - ③ 起債：該当なし
 - ④ 一般財源：929,000 円

7) 工事進捗率：70.0%（令和6年12月27日現在）

III. 調査結果

1. 総括的所見

観光案内所建替事業「大磯駅前観光案内所建替工事」は、大磯駅前広場の整備に合わせ、平時及び災害時に来訪者が必要な情報を取得することができるよう、老朽化しつつある観光案内所を建て替えるものである。既存の観光案内所は、昭和 59 年（1984 年）に建設され、築 40 年以上を経過していた。既存の観光案内所は、新たな観光案内所の供用開始後に解体工事を予定していた。解体工事に際して、事前にアスベスト含有調査を実施したところ、アスベスト含有は認められなかった。

設計者の選定は、令和 5 年度に一般競争入札（標準型）により選定した。施工者の選定は、令和 6 年度に一般競争入札（標準型）により選定し、令和 6 年 6 月 21 日に契約された。契約工期は令和 6 年 6 月 21 日から令和 7 年 1 月 10 日までとなっていたが、工事着手後に、施設の管理運営をする観光協会との合意形成のため、契約工期を令和 6 年 6 月 21 日から令和 7 年 2 月 28 日までに延長変更していた。なお、変更に伴う工事費の変更はなかった。供用開始は、当初予定通りの令和 7 年 4 月 1 日を予定している。

以上、施設の事業計画は現在まで順調に推移している。

積算に関して、公的な積算資料に基づいて正確に積算し、単価も各種単価、各業者の見積りを比較している。積算は設計者が内訳書を作成し、材料単価は大磯町公共施設係が実施していた。

契約に関して、法に則り適切に執り行われている。

設計業務に関して、施設の機能性、経済性、自然環境に配慮した設計、材料の安全性、バリアフリー対応、省エネ、地域住民及び利用者への配慮、維持管理の容易性、災害対策などに配慮した内容となっている。

工事監理は、設計者への随意契約により工事監理している。

建築工事施工に関して、各工事とも事前に施工計画書を作成、各業種連携のもと、設計図書に忠実に施工を行っており品質にも現在までのところ大きな問題はない。

安全管理については、施工者が適正に管理しており、着工から現在までのところ建築工事における事故はない。今後も、綿密な安全計画を立案し、無事故での全工事完了をお願いしたい。

工事工程は、工事着手後の早い段階で、観光協会との外装材等に関する合意形成のため工期延長を決めていた。工期延長後のマスター工程との大きな開きはなく、予定通りの完了を目指している。

試験・検査については、工事監理者と監督員を中心に的確な対応が行われており、ここまでのところ問題となる項目はない。工事完了時期が近づき、内装仕上げ工事が本格化しているが、材料の搬入から施工、最後の環境測定まで、油断のない対応を願いたい。まずは材料搬入時の水際の対応が重要である。留意いただきたい。

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の確かな回答を得た。

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、設計は、一般競争入札方式（標準型）にて選定し、いわた環境計画株式会社が担当した。一級建築士事務所登録及び設計者の一級建築士資格を書面にて確認した。

A) 基本構想に関して

(A) 基本理念及び都市マスタープラン等との関連性

大磯駅前再整備に合わせ、老朽化しつつある駅前観光案内所を現状の観光案内所の機能をさらに広げ、平常時及び災害時において、来訪者が必要な情報の取得が出来るような施設に建替えることを目的とする。

(B) 計画コンセプト

観光客及び住民に開かれた情報発信拠点の機能を持った観光案内所とする。

(C) 基本方針

1階は前面道路と駅前の歩道上空地(広場)に開かれた空間構成とし2階は運営にあたる観光協会の事務所とする。

(D) 環境への配慮事項

外部からの光、風を取り入れることで、省エネルギーに配慮した快適な環境をつくる。

イ 自然エネルギー利用（省エネ・創エネ）

自然エネルギーの利用の観点から、ソーラーパネルを設置する

ロ 緑化の基準及び取組

景観条例上の制約はなく、敷地面積と周辺環境の状況を鑑み敷地内の緑化はないものとする。

ハ 周辺環境配慮

駅前の全体景観と調和のとれた色彩設計とする。

(E) 地域コミュニティとの関係、地域連携のソフト的及びハード的取組
観光客や通学途中の子どもも立ち寄りたくなるような建物外観とし、地域の情報の発信設備を設けることとする。

(F) 安全・安心（ユニバーサルデザイン、バリアフリー、防災）
誰もが、快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮すると共に、耐火性能のある仕上げ材を採用し安全性の高い建物とする。

B) 事前調査及び事前協議に関して

(A) 観光案内所の建替後に既存の観光案内所を解体する予定であることから、令和 5 年 10 月にアスベスト含有調査を実施していた。調査の結果、含有材料はなかった。今後の解体工事に際して、施工者側での再度のアスベスト調査を実施する必要があることを助言した。

(B) 土壌汚染調査に関して、汚染調査を実施する必要性はなかった。

(C) 近隣調査に関して、基本設計時に近隣の現況調査を実施していた。近隣の家屋調査は実施していなかった。

(D) 景観法に関して、当該地区は景観計画区域の景観形成重点地区に該当しており、令和 6 年 3 月に建築行為に関する通知書を提出していた。

(E) 省エネ法に関して、延床面積が 300 m²未満のため、性能確保計画の提出は必要がないことを確認していた。

(F) バリアフリー条例等に関して、神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例の協議及び届出を行い、指定施設新築等通知書を受理していた。

(G) 埋蔵文化財に関して、令和 6 年 3 月に事前協議書を提出していた。当該敷地の隣接地が埋蔵文化財包蔵地であることから、工事着手後の掘削工事において、大磯町生涯学習課が立ち会いを行っていた。

(H) 消防協議に関して、建築確認申請の消防同意のため、事前協議を行っていた。

(I) 地盤調査に関して、設計業務の一部としており、令和 5 年 9 月に設計者から依頼を受け、シマ地質株式会社により実施していた。液状化の簡易判定検討の結果、建築基礎構造設計指針により、中規模地震時の液状化はなく、大規模地震時に軽微な液状化が認められる判定であったことから、液状化について問題ない地盤であることが確認できていた。

(J) 敷地測量調査に関して、令和 6 年 1 月に大磯町が実施した測量図を設計者に貸与していた。

(K) 雨水流出抑制に関して、大磯町では雨水流出抑制に関する条例や指導要綱はなかった。

(L) 建築確認申請は、建築基準法 6 条第 1 項第 4 号に該当する、いわゆる 4 号建築扱いであった。建築基準法上の確認行為は、建築基準法 6 条の 2 第 1 項の

規定による建築確認申請であり、民間の指定確認機関であるビューローベリタスジャパン株式会社が審査していた。確認済証の書面にて確認した。

- (M) 消防設備に関して、該当するものは消火器設備と誘導灯設備であることを、建築確認申請書にて確認した。

C) 基本設計

(A) 配置計画

観光客及び住民に開かれた情報発信拠点の機能をもたせるような配置計画とする。

(B) 動線計画

階ごとを機能的に分けることで、明快な動線計画とする。

(C) ゾーニング

- (D) 階ごとに機能的なゾーニングとし、設備機能部分はコンパクトにまとめることとする。

(E) 基本寸法

イ スパン：5m程度

ロ 高さ：1階：3.8m、2階：3.0m

(F) 立面計画

近隣建物高さ、周辺環境を考慮し全体高さを抑えた計画とする。

(G) 地域開放

観光客及び近隣住民の立ち寄りやすい開放的な計画とし、災害時の待機場所としての機能を持たすものとする。

(H) ハザードマップ上の位置付け、災害時対応、BCP 他

土砂災害警戒区域外、浸水のおそれのある地域外である。

(I) 自然エネルギー利用、環境配慮、省エネ・創エネ

自然エネルギーの利用の観点から、ソーラーパネルを設置する。

D) 建築設計

(A) 安全対策

外に開かれたオープンな空間とし、防犯上の死角を無くすプランとし、防犯カメラ、機械警備を設置する。

(B) 環境配慮設計

木造の建物とし、できる限り県産材等の使用をする。

(C) ユニバーサルデザイン

1階部分は段差のない、誰もが訪れやすい計画とする。

(D) 仕上げ材料

耐久性、コスト、汎用性、メンテナンス性等と考慮し、屋上はシート防水（接着工法）、外壁はノンクラック通気工法ベルアート塗り、内装床材はコ

コミュニティプラザが石目調タイル張でその他は長尺塩ビシート、内装壁天井は吸音石膏ボードを選定していた。なお、ベルアート塗りは、設計変更により、より耐久性の高いジョリパット塗りに変更していた。

(E) 非構造部材の耐震性

外壁のノンクラック通気工法は、層間変形の追従性が高く、耐震安全性に優れる材料であった。

(F) 環境測定

VOC（※注1）、シックハウス対策として、F☆☆☆☆材料の使用を原則としており、物質数は6物質、測定方法はパッシブ型によるものと規定していた。完成時に室内化学物質濃度測定を行う予定であった。箇所数は1階の1箇所ですべて資料としていた。

(G) 基本寸法

木造の基本寸法とする。

(H) 木材利用に関して、神奈川県産材や大磯町産材等の指定はしていなかった。採用した構造材も神奈川県産材ではなかった。なお、別途工事である家具工事において、神奈川県産材を使用する計画であった。

(I) 雨水流出抑制の観点から、雨水の宅内浸透を図るため、外構は透湿性コンクリート舗装としていた。

(J) ファサードのデザインモチーフに関して、明治期以降に流行した和洋折衷スタイルを採用していた。

以上、建築設計に関しては、施設の特性を十分に把握した設計となっている。また、適法性、ユニバーサルデザイン、環境対策、安全性、省エネ、経済性等に配慮した設計となっている。

E) 構造設計

(A) 基礎工法の選定に関して、べた基礎を選定していた。

(B) 基本設計の段階では鉄骨造乃至は木造のどちらかを採用することで計画を進めていたが、基本設計の第5回の打合せにおいて、木造とすることが決定されていた。

(C) 耐震等級に関して、建築基準法の想定する「数百年に一度発生する程度の強い地震」に対し、建物が倒壊・崩壊しないことを基本条件とした基準通りの耐震等級Ⅰとしていた。

(D) 令第81条第3項に定める基準に従った構造計算を実施していた。

(E) 免震構造及び制振構造との比較検討は実施していなかった。

F) 機械設備設計

(A) 換気設備に関して、1、2階共に全熱交換器による第1種換気方式の計画であった。なお、トイレ、給湯コーナーは第3種換気方式であった。

- (B) 給水方式は直結式であった。節水型設備機器を採用していた。
- (C) トイレは事務室のある 2 階に計画し、職員用と位置付けていた。なお、近傍に公衆トイレがあることから、身障者を含めた来訪者は公衆トイレを利用する計画であり、身障者トイレの設置はなかった。
- (D) 雨水流出抑制の観点から、雨水排水桝及び空調設備のドレーン排水も浸透桝を計画していた。
- (E) 給湯に関して、給湯コーナーのミニキッチンの IH 式コンロにより湯沸かしする計画であり、給湯器の設置はなかった。

以上、機械設備設計に関して、経済性、施工性、品質確保にも配慮した設計となっていることを確認した。

G) 電気設備設計

- (A) 受電は低圧受電であった。
- (B) 構内情報通信網設備及び構内交換設備並びにテレビ共同受信設備は本工事としていた。
- (C) 機械警備設備は別途工事を予定しており、空配管工事のみが本工事であった。
- (D) 省エネの観点から、照明器具は外灯照明も含め、全て LED のものを採用していた。
- (E) 屋上にソーラーパネル (2.58kW) による太陽光発電設備が計画されていた。蓄電設備はない。全量を施設利用する計画であった。施設の開館時間は、9 時から 17 時までである。なお、実施設計の段階で発電容量を減じていた。

以上、電気設備設計に関して、経済性、施工性、品質確保にも配慮した設計となっていることを確認した。

② 積算に関する書類について

積算については、公共建築工事積算基準（令和 5 年版）、公共建築工事共通費積算基準、公共建築工事標準単価積算基準等に則り、適切に実施されていた。設計者が積算資料を作成し、その数量を基に大磯町公共施設係により単価を入れ、内訳書に仕上げていた。単価の無いものは、3 者見積を原則としていた。採用単価は最安値であった。

- A) 積算を行った時期は、令和 6 年 3 月であった。入札時期が期過ぎとなることから、RIBC2 の単価は令和 6 年 4 月を適用していた。
- B) 建築工事費
以下に建築工事費を単価で表示しコメントを述べる。ベースとした金額は当初設計の内容に基づく。
単位：円／坪 < >内は円／㎡を示す。
(延床面積＝26.84 坪<88.74 ㎡>)
- (A) 純工事費： 1,202,492<363,702>

(B) 経費合計： 488,640 < 147,792 > (純工事費の 40.64%)

(C) 建築工事計： 1,691,133 < 511,494 >

経費率(経費合計/純工事費)を算出してみたところ 40.64%となっており、公共工事費積算における共通費の算定による標準値 34.95%より高い比率であった。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。工期は当初の 7 カ月間として算定した。なお、算定基準は、令和 5 年 7 月版の公共工事費積算における共通費の算定における新営建築工事とした。

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ところはない。

③ 入札・契約に関する書類について

- A) 設計業務委託請負者の選定は、一般競争入札方式(標準型)により実施した。令和 5 年 5 月 19 日に入札公告し、令和 5 年 6 月 14 日に入札した。12 者が申し込み、応札者数は 9 者であった。予定価格は 7,160,000 円(税別)事後公表で、落札価格は 5,792,000 円(税別)。落札率は約 81%であった。委託業務には地質調査及びアスベスト調査業務が含まれていた。入札参加要件として、県内(横浜・川崎除く)に本店・支店・営業所があること、管理技術者は、建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)による一級建築士で 5 年以上の実務経験のあるもの、管理技術者は各分担業務分野の担当主任技術者を兼任しないこととしていた。
- B) 施工者の選定は、一般競争入札方式(標準型)により実施した。令和 6 年 5 月 20 日に入札公告し、令和 6 年 6 月 13 日に入札した。10 者が申し込み、応札者数は 3 者であった。予定価格は 45,390,000 円(税別)で事後公表、落札価格は 41,184,000 円(税別)。落札率は約 91%であった。最低落札価格が設定されていた。
- C) 工事請負契約書は適正に交わされている。契約書を確認した。
- D) 契約保証について、「履行保証証券」の書面にて確認した。
- E) 前払金保証について、「前払金保証証券」の書面にて確認した。
- F) スライド条項に関して、国と神奈川県との基準を準用し、契約に盛り込んでいた。しかし、不使用であった。
- G) 観光協会との合意形成により工期延長となったため、工事管理費用の増額を予定していた。

以上、入札、契約に関する手続き、執行について特に大きな問題となるところはない。

(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

- A) 施工管理

- (A) 資格・登録について、工事施工者の建設業許可証、監理技術者、主任技術者の公的な資格は、資格者証、講習修了証を調査の結果、問題はない。書面にて確認した。
- (B) 総合施工計画書、仮設工事施工計画書、軸組壁工法建て方工事施工計画書、コンクリート工事施工計画書、鉄筋工事施工計画書、防水工事（屋上シート防水）施工計画書、電気設備工事（発電設備）施工計画書などは、公的な仕様書に準拠して的確に作成されていた。
- (C) 施工体制台帳の作成、内容に問題はない。
- (D) 施工報告書、工事記録写真は、適宜適切に作成、保管されていた。
- (E) リサイクルの届出を書面にて確認した。
- (F) 周辺への環境対策として、低騒音低振動、低公害型機器の使用を厳守している。
- (G) 原則、土日祝日を休工日としていたが、土曜日は作業している日があった。休工日に作業することについては、週間工程表にて確認するようにしていた。
- (H) 工事の時間帯は、9 時工事開始、17 時終了としていた。

B) 品質管理

- (A) 再生資源利用計画書を作成、再生資源利用に努めていた。
- (B) 建設廃棄物の収集運搬・中間処理・最終処分については、建設廃棄物処理委託契約書を確認した。
- (C) 入荷する資材については、材料受入時の目視検査、製品検査証明書を確認することで行われていた。鉄筋の材料規格を証明する規格証明書（ミルシート）を確認した。問題となる点はなかった。
- (D) レディーミクストコンクリート配合計画書を確認した。全て JIS 規格のコンクリートであった。
- (E) 生コンクリート業者は 1 者であり、現場までの輸送時間は約 30 分程度であることを確認した。
- (F) 受入れ材料の F☆☆☆☆（フォースター）の確認に関して、材料受入れ時の工事写真を確認した。問題となる点はなかった。今後、書類整理を予定していた。
- (G) 工事打合せ簿を確認した。天井のライン照明の中止、敷地境界に接する縁石の施工時期の調整などの協議が工事打合せ簿上でなされており、承諾するにあたり、産業観光課及び総務課の課長決裁印が確認できた。

C) 安全管理

安全管理について調査した主な内容を以下に示す。

- (A) 安全パトロールは施工者により月に 1 回の巡回パトロールとして実施していた。

- (B) KY 活動（危険予知活動の事）に関する書類を確認した。
- (C) 安全対策という観点で仮設計画図を確認した。クサビ緊結式足場（先行手摺り）の足場を、高さ 7.45m まで設置する計画であった。外部足場の高さが 10 m 以下のため、労働基準監督署への届出は不要であった。
- (D) 工事車両について、前面道路に通学路等はなく、車両の重量規制等もなかった。なお、前面道路は町道（48 号）であり、道路占用許可及び道路使用許可の必要性があるのか確認したところ、前面道路の町道は供用開始前であり、道路占用許可及び道路使用許可は不要であることが確認できた。
- (E) 交通整理員は非常駐であり、コンクリート打設時に、メインゲートに 1 名を配置していた。
- (F) 新規入場者には、全員入所時教育を実施しており、新規入場者確認票を提出させていた。18 歳未満の未成年の作業員は居なかった。70 歳以上の者は原則として高所作業を禁じるルールを設けていた。高齢者は 73 歳の空調設備工事の内部作業員及び 76 歳の金属建具工事搬入作業員がおり、高所作業には該当しない作業であることが確認できた。
- (G) 着工から現在までの期間に、工事における労働災害等の事故は発生していなかった。また、コロナなどの感染症の集団感染や熱中症も発生していなかった。なお、熱中症対策として、スポットクーラー及び扇風機による熱中症予防を図っていたことが確認できた。

D) 工程管理

- (A) 令和 6 年 6 月 21 日に着工し、令和 6 年 7 月下旬から 8 月中旬までを基礎躯体工事、8 月末頃に足場を設置し、9 月初旬に建て方、9 月中旬に防水工事、9 月下旬から 11 月中旬に外装工事、並行して 9 月上旬から 11 月下旬に内装工事、その後は 11 月末頃まで外構工事をおこない、12 月は主に検査期間とし、翌令和 7 年 1 月 10 日に工事完了予定であった。前述したように、観光協会との合意形成による工期延長があり、2 月 28 日に工事完了を予定している。工事工程表にて確認した。
- (B) 工事の出来高に関して、監査当日の令和 7 年 2 月 6 日の出来高は、約 90% であった。
- (C) 上下水道及び東京電力への申請は施工者により申請済みであった。

以上、施工管理をはじめ各種管理は適切に行われている。

② 工事監理に関する書類について

- (A) 工事監理は、設計者との随意契約により重点監理方式で実施している。
- (B) 工事監理会議は隔週木曜日の午後に、総合定例会議として実施していた。工事監理会議には、監督員と工事監理者、施工者の現場代理人が出席していた。工

事監理会議の議事録は、施工者が作成しており、議事録の案は次回の工事監理会議で前回の確認をするようにしていた。議事録の書面にて確認した。

- (C) 監督員は、遣り方検査、鉄筋配筋検査、上棟検査、防水検査等に立会いしていたことを、工事写真にて確認した。
- (D) 監督員は、毎週 1 回以上、工事監理者は毎週 1 回乃至は 2 回程度、現場入りしていた。

以上、工事監理は適切に行われている。

③ 試験・検査等に関する書類について

- A) コンクリート圧縮強度試験成績書を確認した。四週強度において、十分な強度を発現していることを確認した。
- B) 配筋検査に関して、配筋検査書を確認した。工事監理者及び監督員が立ち会っていた。配筋検査書は押印を省略していた。
- C) 鉄筋のガス圧接は無かった。
- D) 環境汚染物質の測定は、工事完了前の測定を予定している。
- E) 屋上の防水工事に関して、防水の水張り試験等は実施していなかった。10 年保証が出るため問題はないものの、将来的に漏水が発生した際に、施工当初からの不具合であったのか、経年劣化に伴うものなのかの判別がつき辛いいため、防水の水張り試験等を実施し、記録を残すことも重要であると助言した。

以上、試験・検査等は適切に行われている。

2) 現場視察調査における所見

(1) 安全対策について

① 工事看板、安全対策等の状況

- A) 工事看板、施工業者の資格、労災保険加入証は見やすいところに適切に掲げられていたことを確認した。
- B) 作業所内は全面禁煙としていることを確認した。現場事務所及び作業員の休憩所はなく、作業員は場外で休憩することとしていた。
- C) 足場の設置、仮囲いなど仮設の状況に問題はなかった。足場の階段が敷地境界線から越境していたが、隣地が大磯町所有の土地であることから、問題がないことを確認した。

(2) 現場施工状況について

① 建物内部の施工状況

- A) 屋上防水工事及び外壁サッシュ工事が完了し、内装工事に移行していた。
- B) 天井に隠蔽される配線工事や換気ダクト工事等がほぼ完了していた。

② 建物外部の施工状況

- A) 仮囲い及び外部仮設足場について、安全性に問題のある箇所は見られなかった。

- B) 現場内外はよく整理されていて、作業員の入退出ルート及び材料搬出入ルートに問題はなかった。
- C) 透湿性コンクリートによる外構舗床工事の施工中であった。
- D) 外壁材の段差部分に設けた水切材の寸法が小さく、外壁面の外側まで出でず、外壁材の小口が見えている箇所があった。指摘したところ、納まりを再検討し、再施工を予定していた。

以上、屋内屋外共に、施工状況は全般的に良好で、特に指摘するような問題点はなかった。

3) 今後の工事での要望

これからいよいよ仕上げ工事が佳境に入る。これからの工事は重要である。特に留意して欲しい項目を述べる。

- (1) 室内環境対策：当該施設において重要な要素である。これから色々な仕上げ材、塗料、接着材が頻繁に納入される。まずは水際での材料規格の確認（F☆☆☆☆、SDS（安全データシート）などが重要である。環境測定について、十分な換気を行った上で、周到的準備にて慎重な対応・測定をお願いしたい。
- (2) 工事の完了が近づいてきており、工事の出来高が急速に上がってきている。つまりは、多種多様な工事項目が輻輳し、作業員の人数も多くなり、事故の起こりやすい状況となり得る。事故にはくれぐれも気をつけていただき、無事故での工事完了を祈念する。

3. その他の所見

1) 維持管理計画について

修繕・更新計画、LCC（ライフサイクルコスト）など、どの項目も建物を健全に維持・活用していく上で欠かせない。しかし、高度経済成長期以降に集中整備した公共施設等が今後一斉更新の時期を迎え、厳しい財政状況から、更新需要の全てに対応することは困難となっている。

大磯町公共施設等総合管理計画を踏まえ、当該施設の目標耐用年数を40年と設定していた。個別の長期修繕計画については、今後計画する予定であった。

施設の長寿命化を実現するためには、策定された維持管理計画が計画的かつ着実に実行されることが望ましい。優れた維持管理計画を実践し、優良な社会資本を確実に次世代へと伝えていくことも、忘れてはならない重要な項目である。

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、高気密化が進み、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基準などがある。一般的には建物の竣工時、環境測定を行って基準値以下であることを確認する。