



流山市監査委員告示第1号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第5項の規定による随時監査（工事）を実施したので、同条第9項の規定によりその結果を別添のとおり公表する。

令和元年5月23日

流山市監査委員

佐々木 健



流山市監査委員

海老原 功



平成30年度

随時監査（工事）報告書

流山市監査委員

目 次

第 1	監査を実施した監査委員名	1
第 2	監査の種類	1
第 3	監査の対象及び実施日	1
第 4	監査の目的及び方法	1
第 5	監査の期間	2
第 6	工事概要	2
第 7	監査結果	2
	添付書類 工事技術調査報告書	5

平成 30 年度流山市随時監査（工事）報告

第 1 監査を実施した監査委員名

佐々木 健一

海老原 功一

第 2 監査の種類

地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 199 条第 5 項の規定による
随時監査（工事）

第 3 監査の対象及び実施日

1 工事名

第 2 コミュニティホーム建替工事

2 監査対象部課

市民生活部 コミュニティ課

3 実施日

平成 31 年 1 月 21 日

第 4 監査の目的及び方法

流山市監査基準(平成 29 年流山市監査委員告示第 7 号)に基づき、市が発注した工事を安全かつ適正に竣工するため、市の監理が適切に行われ、また施工業者が契約どおり適切に工事を遂行しているかを監査し、今後の工事が更に円滑に進行するよう、市及び施工業者に対しての技術的な指導・育成を図ることを目的とする。

監査の実施に当たっては、工事に関する事務及び工事の設計、施工などが適正に行われているかに主眼を置き、関係職員から説明を聴取するとともに現地を確認した。

なお、技術的観点からの技術調査は、特定非営利活動法人 建設技術監査センターに委託し、工事技術調査報告書（別添）を受け、監査の参考とした。

第 5 監査の期間

自 平成 30 年 8 月 24 日

至 平成 31 年 3 月 22 日

第 6 工事概要

1 工事場所

流山市野々下 3 丁目 797 番地

2 委託設計業者

株式会社鈴木建築設計事務所

3 工事請負業者

東建設株式会社

4 契約金額（消費税及び地方消費税を含む。）

当初 51,840,000 円

変更契約後 52,488,000 円

5 工事内容

第 2 コミュニティホーム建替工事

敷地面積 828.28 m²

建物名	構造	階数	建築面積 (m ²)	延べ面積 (m ²)
解体建物 集会所	木造	2	272.44	303.24
新築建物 集会所	木造	1	149.97	143.46
解体物置	RC 造	1	3.90	3.90

第 7 監査結果

監査対象工事については、おおむね適正かつ効率的に執行されているものと認められる。

なお、技術的な観点を踏まえた所見は、次のとおりである。

1 計画について

本工事に至るまでの計画について、事業の必要性、目的、予算化、及び決定手続は適正に行われている。

2 設計について

実施設計は、委託業務で設計事務所に委託し、実施している。

本工事は、建替工事であるが、既存設備について利用できる部分は利用するなどコスト縮減に努めている。

また、照明器具に LED を選定し、多目的トイレの照明に人感センサーを使用するなど省エネルギーに配慮している。エアコンは汎用品個別方式とし、維持管理・保守点検が容易にできるようにしている。

3 積算について

工事の積算は、公共建築工事積算基準に基づき行われている。採用している単価は、千葉県標準単価表及び刊行物を使用し、それ以外は3者見積りを取っており、適正に行われている。

4 契約について

入札の公告等の諸手続、予定価格・調査基準価格の算定、資格審査事務、工事の履行保証について、適正に行われている。

5 施工について

現場調査時においては、建築工事、電気設備工事、機械設備工事ともほぼ終了する時期であった。工事の進捗状況はおおむね計画どおりになっており、施工監理に問題はないものと認められた。

なお、工事監査技術調査結果報告書で指摘された事項については、その後適切に処理されていることを確認した。

平成30年度
工事技術調査報告書

工事名

第2コミュニティホーム建替工事

調査実施日：平成30年12月19日（水）

特定非営利活動法人 建設技術監査センター

目 次

	頁
はじめに	7
1. 工事概要	7
2. 調査実施要領	
2.1 調査基本方針	8
2.2 調査項目	8
2.3 主な調査資料	8
2.4 調査日程	9
2.5 調査場所	9
2.6 出席者	9
3. 調査実施結果	
3.1 計画	10
3.2 設計	12
3.3 積算	14
3.4 入札契約	15
3.5 工事監理	16
3.6 施工	17
3.7 環境管理	21
4. 調査結果と評価	
4.1 総合評価	22
4.2 個別評価	22
4.3 提言事項	24
4.4 推奨事項	25
おわりに	26

はじめに

本報告書は、平成 30 年 12 月 19 日に実施した「第 2 コミュニティホーム建替工事」に係る工事技術調査の結果について取りまとめたものである。

本工事の概要と調査実施要領及び調査基本方針について述べた後、調査結果と所見を述べる。

調査は建築を専門とする技術調査員が専門技術者の立場と市民の目線を重視して実施した。

1. 工事概要

(1) 工事名称

第 2 コミュニティホーム建替工事

(2) 工事場所

流山市野々下 3 丁目 797 番地

(3) 地域地区

第 1 種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第 1 種高度地区、22 条指定区域

(4) 設計及び工事監理委託者・委託料

松戸市南花島 1-5-11 株式会社鈴木建築設計事務所 代表取締役 平山光信

設計委託料 2,451,600 円（消費税及び地方消費税 181,600 円を含む）

工事監理委託料 1,879,200 円（消費税及び地方消費税 139,200 円を含む）

計 4,330,800 円

(5) 施工者・請負金額

流山市東深井 860-14 東建設株式会社 代表取締役 石川章治

請負金額 51,840,000 円（消費税及び地方消費税 3,840,000 円を含む）

変更請負契約 648,000 円（消費税及び地方消費税 48,000 円を含む）

計 52,488,000 円

(6) 工期

平成 30 年 5 月 29 日～平成 31 年 1 月 31 日

(7) 工事内容

ア. 主要用途 集会所

イ. 敷地面積 828.28 m²

ウ. 構造規模

(単位 m²)

建 物 名	構造	階数	建築面積	延べ面積
解体建物 集会所	木造	2	272.44	303.24
新築建物 集会所	木造	1	149.97	143.46
物置	RC 造	1	3.90	3.90

(8) 建築概要

建築工事：解体工事一式、本体工事一式、外構工事一式（構内舗装）

電気設備工事：低圧幹線、動力、電灯コンセント、弱電の各設備

構内配電線路、構内通信線路

機械設備工事：衛生器具、給水、排水、給湯、空調、換気、

計装の各設備

2. 調査実施要領

技術調査は、監査委員事務局の立会いの下、技術調査員（技術士）による工事関係者（発注者及び受注者）への聞き取り調査・質疑応答・書類調査及び工事現場における施工状況を確認することにより実施した。

調査内容は、次のとおりである。

○工事関係者への聞き取り調査、工事関係書類及び工事施工状況の確認

○計画、設計、積算、契約、施工、検査、施設の維持管理等の適切性、経済性、効率性、有効性及び工事の監理状況等の確認

2.1 調査基本方針

- (1) 流山市の「業務委託仕様書」〔別紙 都市監査基準準則（平成17年、全国都市監査委員会）別項監査等の着眼点 第3工事監査等の着眼点及び参考として第1財務事務監査の着眼点 6契約事務（1）（2）（3）〕の業務内容に準拠して、技術面における調査を行い、設計・施工に関する調査結果及び意見具申についての報告を行う。
- (2) 調査に際して、工事関係者との聞き取り調査や工事関係書類及び工事施工状況を確認し、本工事における計画、設計、積算、契約、施工、検査、委託業務等が適切であるか否かを調査する。また、最近、社会的問題になっている防災・安全・環境管理についても調査を行う。
- (3) 事前に示された資料を基に技術調査員（技術士）が質問書を作成し、工事関係者からの回答を確認しながら工事技術調査を進める。

2.2 調査項目

工事技術調査の具体的内容は以下のとおりである。

- | | |
|----------|---|
| (1) 計 画 | 基本構想の位置付け、基本計画、工事概要、計画留意事項、工期設定、法的手続、関係者・地元への説明との協議等 |
| (2) 設 計 | 適用設計基準、特記仕様書及び設計図書、設計留意事項等 |
| (3) 積 算 | 適用積算基準、工事の積算・見積、VE提案等 |
| (4) 契 約 | 工事請負契約、業者選定資料、落札率等 |
| (5) 施 工 | 諸官庁への届出、施工計画、作業手順、施工体制台帳、施工図、試験検査等の記録、下請通知、安全衛生管理体制書類、関連工事との連絡調整、工期変更・設計変更工事監理記録、日報、工事写真等 |
| (6) 検査試験 | 材料検査・試験等 |
| (7) 環境保全 | 施工時の環境保全対策（騒音・振動、廃棄物処理、有害物質等）、室内環境等 |
| (8) 維持管理 | 本施設の維持管理計画等 |
| (9) 現 場 | 出来形、施工状況等 |

2.3 主な調査資料

- (1) 流山市総合計画後期基本計画の抜粋
- (2) 流山市公共施設等総合管理計画
- (3) 流山市コミュニティ審議会答申抜粋
- (4) 流山市コミュニティホームの設置及び管理に関する条例
- (5) 設計委託関連書類
- (6) 計画概要
- (7) 設計図書一式（設計図、特記仕様書）
- (8) 契約関係書類
- (9) 積算関係書類
- (10) 工事工程表
- (11) 施工計画書（総合施工、仮設、工種別）
- (12) 施工体制台帳（施工体系図）
- (13) 定例打合せ会議記録
- (14) 安全管理書類（統括安全衛生管理組織表、安全管理計画書、安全協議会記録、安全巡回点検表等）
- (15) 品質管理簿
- (16) 試験・検査記録
- (17) 産業廃棄物関係書類
- (18) 月報、日報、工事記録写真等

- (19) 工事監理・検査記録
- (20) 環境保全対策

2.4 調査日程

平成 30 年 11 月 20 日 (火) 事前調査
9:30～11:00 書類調査
平成 30 年 12 月 19 日 (水) 工事監査予備審査
9:30～ 9:45 挨拶、職員紹介
9:45～12:15 書類調査
13:40～14:00 工事現場への移動
14:00～14:15 現場関連書類審査
14:15～14:40 現場調査
14:40～15:00 技術調査員による所見・講評

2.5 調査場所

市役所第 303 会議室及び工事現場

2.6 出席者

- (1) 技術調査員
特定非営利活動法人 建設技術監査センター
主調査員 成岡 茂 技術士(建設部門/都市及び地方計画)
一級建築士、建築基準適合判定資格者、認定まちづくり適正建築士
- (2) 監査委員事務局
次 長 仲田 道弘
監査係長 山崎 亮
- (3) 事業担当部門
コミュニティ課
課 長 樋口 洋徳
コミュニティ係 川名 健二
主 事 香月 広太
- (4) 契約担当部門
総務部財産活用課
契約係長 高野(こうの)真澄
- (5) 監督員担当部門
総務部財産活用課ファシリティマネジメント推進室
室 長 井上 雅之 一級建築士、建築基準適合判定資格者
主 査 小松崎 靖(監督員) 同上
- (6) 設計・工事監理者
株式会社鈴木建築設計事務所
所 員 高野(たかの)次夫 一級建築士
所 員 尾高 朋枝 一級建築士
- (7) 工事施工者
東建設株式会社
社 員 吉岡 健一 (現場代理人) ※風邪により当日欠席
社 員 石川 東一
社 員 小沼 亮

3. 調査実施結果

(凡例) 共通：建築工事及び設備工事に共通した事項

3.1 計画(共通)

- (1) コミュニティホームの流山市の総合計画等における整備方針及び公共施設等総合管理計画での考え方について

流山市総合計画(平成12年～31年)後期基本計画(平成21年～31年)における下期実施計画(平成28年～31年)において、老朽化したコミュニティホームの今後の方向性については、運営委員会及び利用者などと協議を重ねながら検討するとしている。

公共施設等総合管理計画については、建物の建替え時期にあわせて機能移転・複合化を検討する。

- (2) 既存施設を解体し建替えを行うに至った経緯及びその理由について

平成19年のコミュニティ審議会の答申及び総合計画で示された地元運営委員会等との協議の結果、第1コミュニティホームは廃止、第2コミュニティホームは建替え、第3コミュニティホームは区画整理事業の進捗状況をみて方向性を決定するとの合意を得たことから、当該施設は建替えを行うこととなった。

ただ、この件に関しては、平成29年7月13日付けでの「公共施設の営繕に関する予算計上に当たっての意見書制度」に関する意見書にて、ファシリティマネジメント(FM)の観点から評価を行った結果が通知されている。

この評価結果の所見では、「築40数年過ぎた木造建築であることから、現在の耐震基準以下であるため、公共施設としての安全性を確保するため、早急に建替えを実施したい。」(所管課)、ファシリティマネジメント推進室の資産経営、営繕とも同様な所見となっており、評価(緊急度)がいずれもAとなっているが、当該意見において実際に構造的に改修は可能なのかの検討が確認できなかった。

- (3) 流山市におけるコミュニティホームの設置状況等について

ア. 建築の動機及び現在の配置状況、建築年度、規模等

コミュニティホームは本市内に3施設あり、昭和46年に当時の自治省のモデルコミュニティ事業として、八木南地区に昭和47年から順次整備された。

施設概要は下表のとおり。

名称	所在地	建築年月	規模	面積
第1コミュニティホーム	野々下1-312	昭和47年3月	木造平屋建	231.29㎡
第2コミュニティホーム	野々下3-797	昭和47年7月	木造2階建	303.24㎡
第3コミュニティホーム	芝崎373-3	昭和48年3月	木造平屋建	210.33㎡

イ. 将来的にこの施設を住民のコミュニティの形成のためにどのように活用していく予定か

建替え後も従来どおり地域住民等からなる運営委員会に運営管理を委託し、地域コミュニティ活動醸成の場として利用していく。

- (4) コミュニティホームの建替えに当たっての基本方針及びコンセプトについて

明文化された、基本方針及びコンセプトはないが、複数回に渡って地元の運営委員会と協議し、地域コミュニティ活動醸成の場として利用してもらうため、地元住民や団体が利用しやすい施設とすることを目的としている。

- (5) 建築計画案はいくつかあったか。その比較検討及び決定経過について

コスト比較を中心に工法の違いによる 2 案を作成し、その案を基に要望等を取り入れ検討し、計 6 案を作成した。その後、地元説明会等を経て現在の計画となった。

(6) 今回の事業予算について

事業予算は、国庫補助金等は得ておらず、本市の単独予算である。なお、設計委託、工事費及び工事監理委託の予算内訳は下表のとおり。

(単位：円)

費目	年度	予算額
設計委託費	平成 29 年度	5,076,000
工事費	平成 30 年度	53,000,000
工事監理委託費	平成 30 年度	1,910,000

(7) 近隣に対しての本事業の説明経過及び事前の家屋調査の概要について

平成 19 年のコミュニティ審議会の答申及び総合計画で示された地元運営委員会等との協議を経て、当施設は建替えとなった。計画案を策定する際にも、複数回に渡って地元の運営委員会との協議や地元への説明会(要望含む)を行ってきた。なお、当施設には隣接する個人の家屋がないことから、家屋調査は行っていない。

(8) 本事業のライフサイクルコストの算定は行っているか。

ライフサイクルコストの算定(建設から光熱水費運営費などを含む)は行っていないが、流山市コミュニティ施設の個別施設計画(平成 30 年度 11 月策定)に基づき、大規模改修を行うなど長寿命化を図り、適切に維持保全することとしている。また、この中で長寿命化のコスト見通しの試算を行った。

(9) 法的な手続きの状況について

下表のとおり

(提言事項 1 参照)

手続き項目	申請先	提出又は届出日	許可又は承認日	承認又は通知番号
計画通知	流山市建築主事 石川東一	H30. 3. 6	H30. 3. 27	第 H29 計認建築流山市 000013 号
福祉のまちづくり条例 同助言書	流山市長	H30. 3. 6	H30. 4. 10	流建第 13 号
消防協議	流山市消防本部	H30. 1. 12	H30. 3. 14	
建設リサイクル法	流山市長	H30. 6. 11		流財活第 47 号

(10) 地質調査の時期、委託先及び地質調査の結果について

平成 29 年 10 月 16 日に設計者の下請けの(株)当間地質がスウェーデン式サウンディング試験を行った。地質調査の結果、本計画地の地耐力は、設計基礎底面にて 30kN であり、設計必要地耐力 20kN 以上あることが確認できたので直接基礎を採用することとした。

(11) 今回の木造建築の耐震強度について

官庁施設の総合耐震計画基準(旧)平成 25 年版の構造体耐震安全性はⅢ類、非構造体耐震安全性は B 類、設備の耐震対策は同基準平成 8 年版の耐震クラス乙類とした。人命の安全確保と二次災害の防止程度の目標としている。

(12) 木造工法の比較検討経過について

設計者に対して、木造とプレハブ(軽量鉄骨造)とのコスト比較を指示した結果、木造を採用し、計画規模から一般的な軸組工法が最良と判断したとの報告を受けた。

(13) 今回の工事範囲について

既存建物を解体し、新築建物を建築する。

建物概要は以下のとおり。

解体建物：集会所（木造2階建 303.24 m²）及び物置（RC造平屋建 3.9 m²）

新築建物：集会所（木造平屋建て 143.46 m²、建築一式、電気設備、機械設備及び外構工事含む）

3.2. 設 計

(1) 設計全般（共通）

ア. 敷地周囲のがけの状況及び斜面の安定性、法面保護、排水処理について
がけ条例の規制外に建物の配置を計画することにより、建物の安全性を確保した。また、排水施設は既存利用としている。

イ. 設計における基本的な考え方、建築計画上配慮した点について
建物周囲に高低差があり、経済性も考慮してアプローチの位置は既存のままとし、次の点に配慮した。

- ・周囲の環境に溶け込むような建物とする（平屋及び勾配屋根）
- ・道路からの高低差と車いす利用者の動線を確保する（スロープの設置）
- ・玄関からの動線を明確にする（ホールから各室へ移動できる）

ウ. 設計に際し適用した法令、設計仕様書及び基準書等について

① 適用した法令

建築基準法、千葉県条例、消防法、千葉県福祉のまちづくり条例等

② 設計基準等

基準等	基準年	監修
公共建築工事標準仕様書（建築・機械・電気設備工事編）	平成28年版	国土交通省大臣官房官庁営繕部
公共建築木造工事標準仕様書	平成28年版	国土交通省大臣官房官庁営繕部
木造住宅工事仕様書	平成28年版	住宅金融支援機構
公共建築改修工事標準仕様書（建築・機械・電気設備工事編）	平成28年版	国土交通省大臣官房官庁営繕部
公共建築設備工事標準図（機械・電気設備工事編）	平成28年版	国土交通省大臣官房官庁営繕部 設備・環境課
建築設備設計基準	平成27年版	国土交通省大臣官房官庁営繕部 設備・環境課
建築物解体工事共通仕様書・同解説	平成24年版	国土交通省大臣官房官庁営繕部

エ. 発注時期、工期設定の考え方について

工期は、新築建物規模・構造、解体規模・構造を考慮し、標準的な木造住宅の例を参考に準備期間を含め6か月とした。発注時期は年度内完成を前提に完成後の準備期間も考慮した。

オ. 設計変更について

工事発注後、アスベスト含有建材があることが分かり、解体工事に関連し、試験、撤去、運搬及び処分費等が増額となり、設計変更を行った。

カ. 省資源、省エネルギー、資材のリサイクル、グリーン調達等環境に配慮した事項について

本計画は省エネ法検討義務の対象外であるが、断熱に配慮して、屋根及び外壁に断熱材を配置した。また、省エネ対応の空調機器やLED照明を選定し、省エネルギーに配慮した。

キ. 建築及び各種設備について、将来の維持管理の容易さやメンテナンスに配慮した事項について

建築使用材料は、施工や経済性の面から一般流通品を選定し、更新が容易に行えるようにした。設備機器については要所に天井点検口、床下点検口を設け、メンテナンスや更新が容易に行えるようにした。

ク. 設計の確定経緯について設計条件の精査及び整備方針、仕様（ブリーフ）についての検討はどのように行ったか。

地域コミュニティ活動醸成の場として利用してもらうために、地元住民、団体が利用しやすい施設とすることを目的とし、複数回地元の運営委員会と協議した。設計者にはコスト比較を中心に工法の違いによる比較を指示し、また、要望等を取り入れ検討し、地元説明会等を経て現在の計画になった。（提言事項2参照）

（2）建 築

ア. 内外装の仕上げ材の選定に当たって配慮した点について

経済性と維持管理を考慮し F☆☆☆☆かつ一般流通品を中心に選定した。

イ. 各居室の採光、換気、排煙について

採光、換気及び排煙とも、大ホール、小ホール及び事務室について、該当する建築基準法に定める方法で計算し、必要面積を確保した。

ウ. 床、壁、天井及び屋根の断熱仕様について

壁、天井面に断熱材（グラスウール、t=100・24K）を使用して断熱性能を高めた。当初は床下にも断熱計画を考えていたが、予算の都合で取り止めたとの報告を受けた。

エ. 天井裏の換気、外壁の通気について

天井裏は軒裏を有孔ボードとし、換気棟へ通気、外壁は通気金物を使用し、土台水切り下部から空気を取り入れ、軒裏へ通気するシステムとした。

オ. 建築の仕上げ材料や納まりの工夫で維持管理の容易さについて

施工や経済性から一般流通品を選定し、更新が容易に行えるようにした。

カ. 居室のシックハウス対策について

大ホール、小ホール及び事務室には 24 時間換気機能付換気扇を設置した。使用材料はF☆☆☆☆を使用し、シックハウス対策を行った。

（3）電 気

ア. 電気設備の省エネルギー、効率向上などの設計上の配慮について

エネルギー消費量の少ない LED 器具を使用し、多目的トイレは人感センサーを使用した。

イ. 照明設備の器具について

LED 器具を主体に照明計画を行った。天井の高いホールはペンダント照明とし、交換しやすいようにした。

ウ. 主な居室の照度について

JIS 照明基準から 400Lx～500Lx 程度とした。

エ. 防災設備に関して所轄の消防署との協議について

所轄消防との協議で下記内容を計画に反映させた。

・非常警報装置の設置

- ・玄関に誘導灯（C 級）を設置
- ・有窓階とするため消防法に基づく有効幅 1m の通路を設けた。
- ・レンジフードのダクトはスパイラルダクトを使用した。
- ・コンロ周りは火災予防条例に基づく離隔距離を確保した。

オ. テレビ受信設備について

屋根上にアンテナを設置している。事務室と大ホールの 2 箇所地上波デジタル放送の視聴ができるようにした。

カ. 情報処理設備の概要について

事務室に設けた情報コンセントまで空配線を施工する計画とし、引き込みは別途工事となっている。

キ. 電気設備の保全について

分電盤及び MDF 盤共、管理が行いやすいように事務室内に設置した。

(4) 機 械

ア. 空調方式、機器選定及び省エネなどの配慮について

国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修「建築設備設計基準」を参考に建物規模・使用方法から個別パッケージエアコンを選定した。汎用品とし、居室ごとの個別方式とした。機器は COP・APF の高い省エネ機器を採用している。

イ. 換気量システムについて

居室及び火を使う室は各室完結個別第 3 種換気（排気は機械換気、吸気は自然換気）としている。また、トイレはホール経由で給気し、排気している。

ウ. 給水と排水経路について

外部に関しては、利用できる部分は既存設備を利用することとし、現況引込経路に接続のため、既存給水管及び排水管までの経路をわかりやすくメンテナンスのしやすい位置に配置した。雨水に関しては新たに、流山市雨水浸透施設設計指針第 9 条により浸透枳、浸透トレンチを設けた。

エ. 消火設備の選定について

消火設備は消防と協議の上、消火器 1 台をホールに設置する計画とした。

オ. 機械設備機器の竣工後の維持管理、保守点検の容易さについて

外部及び内部ともに給排水配管経路を分かりやすく、シンプルに計画した。エアコンは汎用品個別方式とし、故障時に 1 台ごとにメンテナンスできる方式とした。また、設備機器はメンテナンスのしやすい位置に配置している。

3.3 積 算（共通）

(1) 今回の工事で使用した積算基準、積算資料等について

下表のとおり

項目	監修等	基準年
公共建築工事積算基準	国土交通省大臣官房官庁営繕部	平成 29 年版
工事歩掛要覧	経済調査会	改訂 18 版
建設物価	建設物価調査会	平成 30 年 3 月号
積算資料	経済調査会	平成 30 年 3 月号

建築コスト情報	建設物価調査会	平成 30 年冬号
建築施工単価	経済調査会	2018 年冬号

- (2) 積算に使用した歩掛、労務単価、機械損料、材料単価等を決定する手法について
歩掛は、公共建築工事積算基準及び工事歩掛要覧を使用した。労務単価・材料単価は、県単価を用いるための金抜きの項目記載を設計者に指示し、単価は市が記載した。指示以外の単価は建設物価、積算資料、建築コスト情報、建築施工単価等を比較し採用した。
- (3) 材料単価で基準や物価版にないものについて
3 社から見積りを取り比較の上、適正単価を採用し、実勢率を考慮して採用単価を決めている。
- (4) 工事数量の算出及び工事費の積算について発注者としてどのようなチェックを行ったか
内訳書の構成及び数量は、「公共建築工事内訳書標準様式」及び「公共建築数量積算基準」により算出している。設計者に内訳書、数量調書及び図面を提出させ説明を求め、監督員が確認を行った。発注者内部の決裁によりダブルチェックを行っているが、チェックリストはない。
- (5) 共通仮設費の中での積上げ計上項目について
積上げ計上している項目は、仮囲い、仮設出入口、化学物質測定、交通誘導員、土壤汚染調査、給水申込納付金及び手数料、アスベスト含有試験費（定性分析及び定量分析）がある。
- (6) 設計時、施工時の V E 提案などコスト縮減のために、検討・工夫した点について
基本設計段階から工法、材料選定について比較検討を行い、コスト縮減に努めたとの説明だったが、具体的に説明を受けたのは木造工法の比較検討のみだった。
- (7) 諸経費の算出根拠について
千葉県公共建築工事積算基準に基づいて算出している。

3.4 入札契約（共通）

- (1) 委託又は工事名、積算金額、予定価格、入札方式、入札参加申込をした業者数、落札金額及び落札率について

下表のとおり（予定価格は事前公表している。）

（単位：円）

事業名	積算金額	予定価格	入札方式	参加業者数	落札金額	落札率
第2コミュニティホーム 建替工事設計業務委託	4,608,360	4,233,600	指名競争入札	6 者	2,451,600	57.9%
第2コミュニティホーム 建替工事監理業務委託			随意契約	1 者	1,879,200	
第2コミュニティホーム 建替工事	52,984,800	52,984,800	一般競争入札	5 者	51,840,000	97.8%
計					56,170,800	

（提言事項 3 参照）

- (2) 入札結果、落札した業者について
下表のとおり（予定価格は事前公表している。）

（単位：円）

委託又は工事名	受託又は請負会社名	契約金額	委託期間又は工期
第2コミュニティホーム 建替工事設計業務委託	(株) 鈴木建築設計事務所	2,451,600	平成29年6月8日～ 平成30年3月20日
第2コミュニティホーム 建替工事監理業務委託	(株) 鈴木建築設計事務所	1,879,200	平成30年6月14日～ 平成31年2月28日
第2コミュニティホーム 建替工事	東建設(株)	51,840,000	平成30年5月29日～ 平成31年1月31日

(3) 契約に関する必要書類は、設計・監理を含めて適正に完備しているか。
関係書類を確認した。

(4) 入札保証金の取り扱いについて

本工事における入札保証金は、流山市財務規則第130条第1項第2号及び第3号の規定に基づき免除「免除」としている。過去2年間に公共団体の請負実績があることが条件とのこと。

(5) 今回工事の前払い・部分払いについて

平成30年6月4日前払金請求書を受領し、請負額の4割に当たる20,730,000円を6月15日に支払った。

(6) 担い手三法の取組状況について

以下の取組をしている。

- ・公共工事の全ての入札において積算内訳書の提出の義務化
- ・全ての公共工事において施工体制台帳の提出の義務化
- ・「流山市公共工事の中間前金払取扱要領」の制定
- ・建設工事における社会保険等未加入対策の実施
- ・流山市発注契約に係る労働環境に関する要綱の制定

(7) 低入札に対する対応方針について

建設工事では、調査基準価格(予定価格の90%以下)を設定し、低入札価格での入札があった場合には、流山市低入札価格調査実施要領に基づき低入札価格調査を実施し、流山市低入札価格調査委員会で判断している。

なお、低入札価格調査の対象となった場合は、金額に関わらず、「流山市発注契約に関わる労働環境確認に関する要綱」の適用となり、申告書及び労働者配置計画書(最低労働賃金単価)などを提出させ確認している。なお、設計労務単価は千葉県内標準単価の8割以上としている。

(8) 総合評価入札制度の導入状況及びその実績について

当該工事では導入していないが、特別簡易型方式を取り入れている。過去2年間の工事実績や技術者の配置などについて評価している。土木は2千万円以上、舗装は1千万円以上、管工事は5千万円以上の工事について適用している。

しかし、価格と技術を総合評価する方式、PDB(プロポーザルデザインビルド)は実績がない。

3.5 工事監理(共通)

(1) 工事監理体制について

以下の体制で取り組んでいる。

責任者	(株)鈴木建築設計事務所	尾高 朋枝
意匠・構造担当	(株)鈴木建築設計事務所	尾高・高野
電気・機械担当	(有)創和設備設計	藤井・秋葉・土屋

(2) 本工事における工事監理上の重点事項について

工事監理上の重点事項としては、①アスベスト撤去工事に関する仮設を関係法令に則り適切に行っているか、②既存地盤を利用するため解体工事中の施工状況及び解体工事後の地盤状態の確認、③建方工事における金物の適材適所使用の確認などである。特記仕様書の記載と異なる監理上の事項はない。

(3) 使用材料の品質・規格について

ア. 品質・規格を定めそれを指示承認した記録及び木材検査について

使用材料承諾願の提出毎に確認を行い、必要に応じて追加資料や追記を指示し承認している。

木材の検査については、現場にて JIS 検品証や防腐剤注入材であることを確認している。加工前の木材検査は実施しておらず、プレカット工場から加工された材を納入させている。

イ. 使用材料の変更について

定例会議で発議があったものを、使用材料承諾願の提出を指示し、設計図書で指定された材料と同等以上の品質であることを確認の上、承認している。

- ・上がり框 石製→SUS製に変更
- ・カーテンボックス、内部建具枠、下足入の作製→既製品に変更
- ・多目的トイレ鏡サイズ
- ・IHビルトインコンロ付きシステムキッチン

(4) 工程管理について

ア. 平成30年12月19日現在の実施進捗率
進捗率は60%程度である。

イ. 工期変更や遅延対策等について

工程や進捗を随時確認し、工事がスムーズに進むように適切な時期に立会い確認をしている。技術調査時点では、工期変更はない。

(5) 各工種の試験・検査について

ア. 試験・検査が計画どおりに実施されているかの確認及び不合格があった場合の措置について

定例会議で協議の上、実施する検査を総合施工計画書に定めている。基本的には目視による検査を実施しているが、公的機関に依頼する試験については結果報告書の確認を行っている。不合格の場合は写真の提出を指示するとともに、次工程に進む前に再度立会い確認している。

イ. 試験及び検査の実施要領書の作成の有無

実施要領書は作成していないが、各施工計画書に自主検査の実施についての記載を確認している。

ウ. 試験・検査の結果照合のためのチェックリスト等の有無

チェックリスト等は作成していないが、検査ごとに工事検査記録を提出している。

エ. 特記仕様書に記載されている「品質・性能・試験方法」の確認

コンクリートの試験は公的機関で実施している。科学物質の測定については実施予定で報告書による確認を行う。

3.6 施 工 (共通)

(1) 施工体制全般

ア. 建築、電気設備及び機械設備の各担当者を含む施工体制について

以下のとおり。東建設㈱は、ISO の認定は受けていない。

項目	氏名		資格又は役割等
建築	東建設㈱	吉岡健一	現場代理人、主任技術者、工程管理
		小沼 亮	品質管理、工事安全委員、労務担当者
		石川章治	労働安全管理者、衛生管理者、資材担当
電気設備	(有)流山電業	小林 守	主任技術者
機械設備	㈱江戸川設備	古澤 浩	主任技術者

イ. 施工体系図について

施工体系図は現場に掲示している。内装仕上げ業者の選定に遅延はあったが変更等はない。

ウ. 施工体制台帳・下請通知書、下請契約書等について

現場事務所に常備し掲示している。下請業者選定通知書及び下請契約書を確認した。

エ. 監督員選任通知、主任技術者等選任通知について

確認した。

オ. 工程表について

工程表及び実施工程表を確認した。

カ. 配置した法定技術者の資格者証について

以下のとおり。

主任技術者 東建設株式会社 吉岡 健一

作業主任者 各工事で選任。資格証は施工体制台帳に記載している。

<下請業者資格一覧>

工事内容	業者名	代理人名	資格内容	区分
解体工事	㈱真工業	佐藤 史健	1 級土木施工管理技士	1 次下請
解体工事	㈱ダイカン	後藤 裕司	2 級建築機械施工技師	2 次下請
基礎工事	(有)高橋勇秀蔭工業	高橋 勇樹	2 級土木施工管理技士	1 次下請
木工事	㈱荒井工務店	荒井 悟	10 年以上の経験	1 次下請
置床工事	フロアシステム㈱	浅野 裕一	2 級建築施工管理技士	1 次下請
屋根・外壁工事	㈱モリカワ板金	森川 英明	2 級建築施工管理技士	1 次下請
仮設工事(足場)	㈱セオテクノ	鈴木 真一	10 年以上の経験	1 次下請
電気・機械設備工事	(有)流山電業	小林 守	第 1 種電気工事士	1 次下請
機械設備工事	小野空調(有)	小野 貴志	1 級管工事施工管理技士	2 次下請
給排水設備工事	㈱江戸川設備	古澤 浩	1 級管工事施工管理技士	1 次下請
ガス工事	京和ガス㈱	鈴木 章彦	1 級管工事施工管理技士	1 次下請
ガス工事	京和住設㈱	安蒜 守	1 級管工事施工管理技士	2 次下請
ガス工事	(有)安蒜工業	三沢 潤一郎	10 年以上の経験	3 次下請

内装仕上げ 工事	㈱トラストワーク	三谷 政太郎	1 級建築施工管理 技士	1 次下請
-------------	----------	--------	-----------------	-------

- キ. 火災保険及び建設工事保険に加入状況について
火災保険は加入申請中、建設工事保険は加入済みである。
- ク. 建退協購入状況報告書及び受払簿について
建設業退職金共済証紙購入状況報告書については、受注業者より平成 30 年 6 月 6 日付けで受領している。受払簿を確認した。
- ケ. CORINS の登録について
登録を確認した。
- コ. CALS/EC の導入状況について
建築工事請負会社では、デキスパート（電子納品対応ソフト）を使用していた。電子納品は実施していない。
※デキスパートは㈱建設システムが実施している施工管理システム。
- サ. 仮設計画の概要について
近接部分に公園があり、公園の利用者進入を防ぐことを前提に仮囲いを行っている。また、近隣に小学校があることから、ゲート開閉が容易にできないよう計画している。
- (2) 総合施工計画書の作成について
施工者から監督員に総合施工計画書を提出後、工事監理者及び監督員が審査の上、承認している。
- (3) 工事関係者間の調整について
隔週に実施している定例会にて、市、工事監理者及び施工者が協議している。基本的に図面打合せ及び現地打合せの上、工事を実施している。
必要に応じ打合せの機会を設けるとともに、電話やメールにて情報を迅速に共有する体制をとっている。
- (4) 安全管理
- ア. 安全関係の主な申請・届出状況について
- ・時間外労働休日労働に関する協定届
柏労働基準監督署に 36 協定を提出している。
 - ・建設業許可証等の掲示等
現場工事看板に掲示している。
- イ. 安全管理組織表について
- ・組織表については、現場施工体系図を作成し、施工計画書に添付している。
- ウ. 安全衛生に関する関係者協議について
口頭及び書面にて報告するようにしている。
- エ. 緊急時の安全管理や連絡体制について
- ・周知方法や訓練等の実施方法
月一回の安全パトロールを実施している。
 - ・緊急事態の連絡表
各施工計画書に添付し、現場事務所にも掲示している。

オ. 工事現場では、同時に何人働いているか。関連工事との同時進行における配慮及び作業員の健康管理について

最大で6人/日程度が同時に働いている。同時進行の際は、上下作業が起らないように、また、作業場所のラップが最小限にとどまるように配慮している。電気工事主体の際は、大工職方を休業にする等。なお、朝礼時に各作業員の体調確認を行っている。

カ. 軽微な事例を含め、災害発生の有無について

本年は猛暑だったので熱中症対策を十分行ったこともあり、今までに災害の発生はない。

キ. 防火体制について

- ・防火上の危険物は何があるか

塗装時に有機溶剤を使用予定。作業予定日数は1日だが、保管場所は詰め所脇の鍵付き物置に設定している。

- ・具体的にどのような安全対策を実施しているか

現場内火気使用の厳禁。溶接作業予定の工事を工場加工に変更し、現場内での火種をなくしている。

ク. 関係者の教育や指導、保有資格確認等について

- ・新規入場者(現場内作業員)に対する教育記録
現場事務所に保管している。

- ・工事車両の運転者に対する教育記録

運転者への教育記録はない。ただし、搬入時間を9:00~16:30を厳守させている。また、大量の搬入作業時は警備員を配置している。

- ・資格証携帯や有効期限の確認

- ・有効期限切れ、不携帯等について指摘・指導した事例
特になし。

ケ. 工事現場の点検・巡回状況について

①工事現場の巡回は、誰がどのように行っているか。

工事請負会社社長による安全パトロールを月1回の頻度で行っている。

②巡回記録や「安全衛生・品質・環境点検誌」

確認した。

(5) 工程管理及び品質管理について

工事請負会社が実施した内容を工事監理者及び監督員へ定例会で報告している。

(6) 現場管理書類の整備状況の確認

ア. 工事記録(日報、月報、工事打合せ簿、工種別施工管理記録等)

工事日報、工事打合せ簿を確認した。工種別施工管理記録については自主検査シートに記録している。自主検査シートの様式を施工計画書に添付している。

イ. 工事記録写真について

写真を確認した。黒板に日付を書いていなかったもので、今後は黒板に日付を入れるように指導した。

(7) 仮設工事の実施状況及び現場への重機の搬入について

仮設工事については現場で確認した。今回の工事現場では、重機の設置可能範囲が狭いことから、作業可能で極力最小のサイズの重機を選定した。

(8) 構造物の施工状況について

ア. 木工事の施工について

①材料の調達、柱・梁材、仕上げ材の乾燥率、乾燥方法について

JASS 認定品のプレカット材を使用している。乾燥方法は人工乾燥にて行っている。

柱梁母屋は赤松集成材、土台は唐松集成材、垂木筋違は米楯集成材、開口部枠周りは米楯集成材を使用している。

加工はプレカット工場（茨城県にある㈱カクライ）に依頼したので木材検査等は実施していない。

木材の乾燥は高温乾燥で 15～18%程度の乾燥率とした。

②仕口のディテールの確認方法等(プレカット工場との打合せ、継手・仕口のディテール等)

設計図面からプレカット図面を作成し、工事監理者及び監督員の承認を得て作成している。

③通気工法の詳細

基礎土台通気：設計図書から基礎パッキンを使用している。棟換気は、設計図面から使用材料を選出し実施している。

外壁通気は、外壁下部から空気を取り入れ、通気金物 15mmを使用し通気空間を確保している。

④底の壁取り合いディテール

設計図面の詳細図を基に施工している。 (提言事項 4 参照)

(9) 現場での調査事項

以下の視点で現場調査を行った。

- ・仮設工事及び指定工法に基づいて適正に施工されているか。
- ・品質の粗悪な工事材料を使用していないか、工事材料の形状、寸法、規格は設計図書に適合しているか。
- ・構造物・設備等の出来形は設計図と相違していないか。
- ・設備及び装置の機能は十分保証されているか。
- ・施工状態の不良及び粗雑なものはないか。
- ・残土等の現場発生材料処理の適否

3.7 環境管理（共通）

(1) 施工中の周辺環境への配慮について

・各種環境対策の内容

工事音出し作業時間を 9：00～17：00 に制限している。

日・祝は基本的に休工としている。

現場内完全禁煙を実施し、指定場所での喫煙を徹底させている。

・工事中の騒音、振動などの対策

解体工事時に特定建設作業の届け出を提出している。

・地元との協定があればその内容

協定はない。みどり台自治会の打合せスペースと同一の敷地内に自治会の了承の上、現場事務所を置いているので、敷地内の清掃に努めている。

また、隣接公園の公衆トイレを使用しているので、週 1 回の清掃を実施している。

・巡視及び確認等の状況

巡視は実施していないが、近隣住民と世間話をする関係を保っている。その際に工事に関する情報を聞くようにしている。

・関係者への指導・教育の状況

現場内の完全禁煙、現場外での大声の禁止を徹底している。

・周辺からの「苦情」や「意見」等

今のところ苦情はない。

- (2) 建設リサイクル（再生資源利用）に関する取組について
 - ・資材の再資源化の対象と利用計画
再生資源利用計画書及び再生資源利用促進計画書を提出済みである。
 - ・再資源化の実施記録の有無
再生資源利用実施書及び再生資源利用促進実施書は作成途中である。
 - ・発生土の工事間処理
工事間処理は行っていない。
 - ・建設副産物情報交換システム（COBRIS）への登録状況
COBRISへ登録済みである。
- (3) 本工事の廃棄物処理計画について
 - ・廃棄物処理計画の作成、届出
解体工事施工計画書及びアスベスト解体工事施工計画書に記載している。
 - ・廃棄物処理の委託契約
解体工事施工計画書及びアスベスト解体工事施工計画書に記載している。
 - ・産業廃棄物の運搬業者及び処分業者からの報告・記録（マニフェスト）
関係書類を確認した。
- (4) 根切残土の場外処分について
土壌調査を実施し、場外搬出先の許可を得て処分していた。
- (5) 場内における廃棄物保管について
 - ・廃棄物の保管・分別に関する関係者への教育・指導
解体時：分別収集を行い、分別処分を行った。
アスベスト含有建材（Lv3）については、保管場所を指定し、完全分別を実施した。
 - 工事時：木、金属、プラスチック、混合廃棄物に分別し、それぞれの処分場へ搬出している。
 - ・廃棄物運搬業者へ引き渡すまでの仮置き場の設置状況
解体時：随時分別し、搬出を実施した。
工事時：T（トン）パックに分別し、それぞれ搬出を実施している。
- (6) 各室の化学物質測定計画について
設計図面の仕様書とおりに実施予定である。実施は「環境公害分析センター」に依頼予定である。測定方法はパッシブ法で行う。

4. 調査結果と評価

4.1 総合評価

技術調査の結果は、いくつかの課題はあるが、以下のとおり全体的には書類及び現場の各調査項目とも良好であると評価する。

4.2 個別評価

(1) 計画（共通）

- ・当事業は、流山市の総合計画に位置付けられており、流山市公共施設等総合管理計画を踏まえ実施されている。今後は建物の建替え時期にあわせて機能移転・複合化を検討するとしている。
- ・今回の工事は、コミュニティ審議会の答申と地元との協議の結果、建て替えとなったものである。しかし、ここでは単に築40年が経ち現在の耐震基準以下で建て替えを行う時期であると判断したとされている。建築物は必ずしも築年数の経過が建替え時期とは限らず、適切な改修によりその建

築寿命は伸ばすことも可能である。そのためには、改修と建替えとのメリット、デメリットの具体的な検討が必要だった。

- ・コミュニティホームは、当初は自治省のモデルコミュニティ事業として建築され、地域のコミュニティづくりに貢献してきた。
- ・コミュニティホーム設置運営条例では、「地域住民が連帯感をもち(中略)設置する。」とされているが、地域の特定がないので市民全体が対象とした施設とも考えられるが、実態としては「八木南地区」の自治会館的な要素もあり曖昧な位置付けとなっている。
- ・ライフサイクルコストの算定が行われていなかった。
- ・法的な手続きは適正に行われていたが、福祉のまちづくり条例での助言書に対する対応ができていなかった。(提言事項1 参照)
- ・地質調査を実施し木造平屋建ての建築に必要な地耐力の確認を行っている。

(2) 設 計

ア. 全 般 (共通)

- ・周辺の斜面の安全性を確認し、排水処理も既存利用し安全かつ経済的な選択を行っている。
- ・材料選定に当たっては、グリーン調達という視点が十分ではなかった。
- ・設計基準等では、基準とすべき仕様書や基準書が何を適用しているかの整理が十分ではなかった。
- ・設計の確定経緯における設計条件の精査及び設計の発注する前に、市担当部局での整備方針の精査が十分ではなかった。(提言事項2 参照)

イ. 建 築

- ・床、壁、天井及び屋根の断熱については、壁、天井面には断熱材をいれたが、当初予定していた床下の断熱計画は予算の都合で取り止めたとのことであるが、床断熱は建物の省エネルギーを進めるためには重要な要素なのでぜひ実施して欲しかった。
- ・天井裏の換気は、軒裏を有孔ボードとし排気を試みているが、今回天井裏での断熱を採用し、屋根面での断熱を採用しなかったために、天井の懐と小屋裏が熱せられ、ここからの熱負荷が大きいことから、これに対応する有効な換気方式が求められる。
屋根面での断熱計画を検討されたい。
- ・外壁には通気システムを取り入れた。

ウ. 電 気

省エネルギーに配慮して、照明器具はLED 器具を使用し、十分な居室の照度を確保していた。情報処理設備の備えや管理しやすい分電盤の設置などの配慮が行われていた。

エ. 機 械

個別パッケージエアコンを使用し、省エネに配慮した機器の選定を行っている。換気システムは第3種とし居室での空気の流れに配慮している。

(3) 積 算 (共通)

- ・積算基準については、公共建築工事の積算基準を基本としている。単価は千葉県標準単価表及び刊行物を使用し、それ以外は三者見積りをとっていた。
- ・工事数量や工事費の積算のチェックについては、ダブルチェックを行っていた。

(4) 入札・契約 (共通)

- ・委託及び工事に入札に当たっては予定価格の事前公表を行っていた。

- ・設計業務委託については、6 者の指名競争入札にしていたが結果、価格競争により予定価格の 60%未満で設計者の選定を行っていた。

(提言事項 3 参照)

- ・契約書類は完備していた。
- ・担い手三法については、意欲的な取組を行っていた。(推奨事項 1 参照)
- ・低入札に対する対応も適切に行っていた。
- ・総合評価入札制度の導入については、未だ部分的な実施にとどまっている。

(5) 工事監理 (共通)

- ・工事監理体制を明確にし、担当者が適宜現場確認や関係者との打合せに参加していた。
- ・工事監理の重点事項を定め、アスベスト、地盤、木造骨組みの建方等に取り組んでいた。

(6) 施 工 (共通)

- ・工事が 60%まで進捗して木造工事が仕上げ段階にまで進んでいるにもかかわらず、火災保険が加入申請中になっていた。
- ・CALS/EC の導入については、施工業者が民間の施工管理システムを実施しているに反して、市では、施工管理システムは、未導入であった。
- ・安全管理は適切に行っていた。
- ・工事写真について、黒板に日付がなかったので指導した。
- ・木造建築に関しては、外材をプレカットした工法であった。また、木材の検査については、現場にて JIS 検品証や防腐剤注入材であることを確認するに留まっている。

(提言事項 4 参照)

(7) 環境管理 (共通)

- ・施工中の周辺環境には十分配慮していた。
- ・建設廃棄物の処理については、適切に行っていた。

4.3 提言事項

(1) 福祉のまちづくり条例での助言書の実施について

建築物に関する整備基準による助言内容は、敷地内通路で「建築物から道等に至る敷地内の通路に傾斜路を設ける場合は手すりの設置に努めてください。」としている。

担当者の説明では、建物に入る車の動線とバッティングするので検討中だったことだったが、条例の趣旨を是非実施していただきたい。

(2) 発注前の設計条件の整備について

今回は建物の建替工事であることから、従前施設の使い勝手や地域住民からなる運営委員会の意見などを踏まえて、新たな施設の設計条件を精査し、建物の設計仕様書(ブリーフ)を整備する必要がある。しかるに、設計委託時の設計要領では枝葉事項のみで、どんな建物にしたいかについては検討内容が確認できなかった。

実際には、設計事務所と運営委員会や主務課が設計協議の中で設計内容を決めている。例えば、地元からの要望により、一部の窓が強化型板ガラスの設計となっており、外部に対して視界が遮られている理由は何か、尋ねると、地元からの要望との説明があった。どんな建物にしたいのかという理念があれば、透明ガラスにし、利用者の様々な要望に、フレキシブルに対応するため、必要なら、障子、ブラインド、カーテンの設置で目隠しは可能である。また、隣接の流山市コミュニティ第 2 児童公園(怪獣公園)との関係もオープンな形で建築計画を検討することも可能だったかもしれない。

本来は設計委託の前に、建築主である市が「どのような建築にしたいのか」の要求文書をまとめた後に、設計委託を行うべきである。建築設計のための指示書、いわば設計業務仕様書(ブリーフ)の整備こそ大切である。

より良い公共工事を実現するためには、市が建築主としての考え方をまとめ設計者に示すことが大切である。

ブリーフとは、建築主の責任で作成される設計発注文書であり、建築の目的、機能、性能、各種制約条件(時代的・空間的背景、財務的・社会的・環境上の制約、ライフサイクルを通じての建築の運用・維持保全の方法とこれらに関わる財務上の制約)などを含む建築物のあり方全体について建築主としての考え方を設計者に示す業務文書である。欧米では設計発注において不可欠のものとされている。

建築意図と内容、設計のための諸条件を明確に示すブリーフは、建築主・設計者双方にとっても必須の文書である。

この設計条件を策定すること(ブリーフィング)は、設計者の設計内容の精査や役所内部のコンセンサスづくりなどにも有効である。また、これは建設後の評価における基準としての機能ももつものである。今後は、是非、取り組んでいただきたい。

(3) 設計入札について

今回の設計業務委託については、6 者の指名競争入札としていたが、結果、設計入札による価格競争により予定価格の 60%未満で設計者の選定を行っていた。入札に当たっては予定価格の事前公表を行っていたが入札に参加したどの業者も落札したいとの思いと実務価格の狭間で悩んだ結果が落札結果である。

担い手三法〔4.4 推奨事項(1) 参照〕を持ち出すまでもなく、総合評価入札制度は価格と技術の総合的な評価により、設計及び施工を一括に行う業者を選定する制度であるが、設計に際しても同様な観点が必要である。

現在、日本学術会議では「知的生産者の公共調達に関わる法整備」—会計法・地方地自法の改正一案が検討され提言も出されている。欧米では我が国のように対価のみによって知的生産者を選定している国は世界的にほとんどない。これらの学術的な観点も踏まえ設計者の選定方法について検討されるよう提言する。

(4) 公共建築物等における木材の利用促進について

平成 22 年に「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」が制定され、国の基本方針に即して千葉県も木材の適切な供給の確保に関する基本的事項等を定めた。県内では 54 市町村の内 34 の市町村が木材利用方針を策定している(策定率 67%、平成 30 年 10 月 31 日現在)。現時点では流山市は未策定だが、基本は国産材を活用し木材の調湿機能を生かし、柔らかで温かみのある室内空間をつくることにある。

今回の工事をみると 3.3 施工(8)ア.にあるように、高温乾燥した外材や集成材のみを使用しており、単に木材を使用しているだけの建築となっている。

しかし、今後は是非、自然乾燥の国産材を利用することで、国内の森林環境の保全と活用につながるような取組をしていただきたい。

4.4 推奨事項

(1) 担い手三法の取組について

いわゆる「担い手三法」とは、2014 年 6 月に品確法(公共工事の品質確保の促進に関する法律)、建設業と入契法(公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律)が改正・施行されたことを指す。品確法は 2005 年に公共調達を「価格のみの競争」から「価格と品質を総合的に評価する競争」へ転換することを目的に施行された。基本理念である「公共工事の品質確保」

に加え、「担い手の中長期的な育成及び確保」「適正な価格での契約」などが示された。

流山市においては、適正価格での発注及び適切な入札、低入札への対応、限定的ではあるが総合評価入札制度の実施に積極的に取り組んでいる。

今後とも良好な公共工事の実施のために建設業の担い手育成の取組を進めていただきたい。

(2) ファシリティマネジメントを基本とした取組について

流山市は、かねてからファシリティマネジメントに取り組み、平成 26 年の総務省からの公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進の通達を受けて「流山市公共施設等総合管理計画」を平成 27 年に策定した。

財政的な視点から単に施設の削減やコスト削減ではなく、自治体経営やまちづくりと公共不動産(PRE)が連携して持続可能で豊かなまちを目指している。その方策の一つとして、指定管理者制度、包括施設管理業務委託、省エネルギー化事業(ESCO)等を活用して総務部の財産活用課を担当部署に据えて全庁挙げて取り組んでいる。

今後ともより具体的な取組も含め、公共施設やインフラの適切な管理運営のモデル自治体として取り組まれるよう期待したい。

以上

おわりに

コミュニティ施設は、自治会館とともに住民自治の拠点となる施設である。今回、建て替えられたコミュニティホームを地域住民の自治と市当局の支援により一層利活用され、地域コミュニティのさらなる活性化が図られるよう祈念する。