



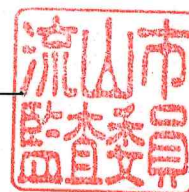
流山市監査委員告示第5号

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8年6月4日

流山市監査委員

岩原 淳一



流山市監査委員

中川

弘



令和7年度
隨時監査（工事）報告書

流山市監査委員

目 次

第 1	監査の種類	.....	1
第 2	監査を実施した監査委員名	.....	1
第 3	監査の対象	.....	1
第 4	監査の着眼点及び実施内容	.....	2
第 5	監査の期間	.....	2
第 6	監査の実施日及び場所	.....	2
第 7	監査結果	.....	2

添付書類 工事技術調査業務報告書

令和7年度流山市随時監査（工事）報告

この監査は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第5項及び流山市監査基準（平成29年流山市監査委員告示第7号。以下「監査基準」という。）第4条第1項第1号に規定する監査であり、監査基準に従って監査を実施した。

第1 監査の種類

令和7年度随時監査（工事）

第2 監査を実施した監査委員名

岩原 淳一

中川 弘

第3 監査の対象

監査対象部課：市民生活部コミュニティ課 総務部財産活用課

工事名：第3コミュニティ・ホーム建設工事

工事概要：1 工事場所

流山市芝崎388番地の1の一部

2 設計・工事監理業者

有限会社コタカ建築設計事務所

3 工事請負業者

広島建設株式会社 流山支店

4 契約金額（消費税及び地方消費税を含む。）

84,810,000円

5 工事内容

主要用途 集会所

敷地面積 527.28㎡

建築面積 171.42㎡

延床面積 164.58㎡

木造平屋建て

第4 監査の着眼点及び実施内容

監査基準に基づき、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、工事監査技術調査業務報告書（別添）を受け、監査の参考とした。

第5 監査の期間

自 令和7年10月1日

至 令和8年3月25日

第6 監査の実施日及び場所

令和8年3月2日 流山市役所及び工事現場

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

設計については、委託業務で設計事務所に委託し、実施している。

コミュニティ・ホームは「地域住民がみずから運営管理を行う地域に根差した地域コミュニティの拠点」であり、既存施設での利用

頻度が低かった部屋を整理した一方で、新たに授乳室、給湯室、多目的トイレ等を整備し、高齢者や子どもを含めた世代間交流や地域行事、地域課題の話し合いの場など、多様な利用に応える施設となっている。

また、設計にあたっては、地元住民で構成される運営委員会に複数回にわたって説明、協議、アンケートを実施しており、土地区画整理事業により整備される予定の近隣公園利用者にも配慮するなど、その結果を反映させている。

施設は、バリアフリーを基本とし、建築設備にLED照明器具や人感センサーを採用することで、省エネルギー化やユニバーサルデザインに対応しているほか、機器を汎用製品とすることで維持管理・更新の容易性などにも配慮したものとなっている。

3 積算について

積算については、官庁営繕関係統一基準及び千葉県公共建築工事積算基準の最新版を使用している。単価も千葉県営繕工事単価を採用し、掲載が無いものについては刊行物単価や、3者以上の見積りを比較して採用しており、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

工事の安全対策については、日々の朝礼において危険予知活動を実施し、現場における個々の危険要因に対する予知能力や防止対策の向上に努めているほか、現場の新規入場者に対する周知も的確になされており、事故や災害を未然防止する対策が講じられていることを確認した。

土地区画整理事業の進捗の遅れにより工事着工が遅延したものの、現場調査時においては、建物本体の建築工事、電気工事、機械設備工事ともほぼ終了する工程であった。工事の進捗状況はおおむね計画どおりになっており、施工管理に問題はないものと認められる。

令和8年1月26日

令和7年度
工事監査技術調査業務報告書

工事名

第3コミュニティ・ホーム建設工事

調査実施日：令和8年1月9日（金）

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	1
Ⅰ. 計画施設概要	1
Ⅱ. 工事監査技術調査業務	2
Ⅲ. 工事監査技術調査業務の実施要領	
1 調査基本方針	2
2 調査項目	3
3 主な調査資料	3
4 調査日程	4
5 調査場所	4
6 出席者	4
Ⅳ. 工事監査技術調査業務の実施結果（調査における着眼点）	
1 計画	5
2 設計	8
3 積算	12
4 入札契約	13
5 工事監理	14
6 施工	15
7 検査	18
8 環境管理	19
9 維持管理	19
Ⅴ. 調査結果と評価	
[1] 総合評価	20
[2] 個別評価	20
[3] 推奨事項	23
[4] 提言事項	23
おわりに	24

はじめに

本報告書は、令和7年11月25日（火）に事前調査を実施し質問書の回答を踏まえて、令和8年1月9日（金）に実施した「第3コミュニティ・ホーム建設工事」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について述べた後、調査結果と所見を述べる。

調査は建築や環境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。

I. 計画施設概要

1. 施設名称 第3コミュニティ・ホーム建設工事
2. 工事場所 流山市芝崎388番地の1の一部
(流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業第2号近隣公園の一部) 従前地：流山市芝崎字犬田388番地の1の一部
3. 法規制 都市計画区域、第一種住居地域、22条指定区域
建ぺい率60%、容積率200%
第一種高度地区(20m)
運動公園南地区 地区計画
景観計画重点区域(つくばエクスプレス沿線整備区域)
運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業 下水道処理区域
4. 工事概要
 - (1) 主要用途 集会所
 - (2) 敷地面積 527.28 m²
 - (3) 建築面積 171.42 m²、延べ面積 164.58 m²、
 - (4) 構造 木造平屋建て
 - (5) 最高の高さ 5.861m
 - (6) 建築
仮設、土、地業、鉄筋コンクリート基礎、コンクリートブロック、石、タイル、木工、屋根及び樋、金属、左官、建具、塗装、内外装、ユニット及びその他の各工事及び外構(舗装、植栽、囲障)工事、建設副産物の処理
 - (7) 設備
 - ア. 電気設備工事
電灯引込、照明、テレビ共聴、非常用警報、呼出表示、電話配管、電気錠の各設備工事
 - イ. 機械設備工事
給排水衛生、空気調和、換気、衛生器具、給水、給湯、排水、ガスの各設備工事

(8) 諸室

大ホール、小ホール、ホワイエ、事務室、授乳室、湯沸室、多機能トイレ、
トイレ、倉庫ほか

5. 設計者

基本設計、実施設計（解体設計含む）及び積算

有限会社コタカ建築設計事務所 柏市豊四季 99 番地

代表取締役 小高 潔

項目	契約金額（税込）円	工期
建築設計	5,775,000	令和6年4月24日～令和6年11月30日

6. 工事監理業務

有限会社コタカ建築設計事務所

項目	契約金額（税込）円	工期
工事監理	2,849,000	令和7年10月1日～令和8年3月31日

7. 請負業者

受注者 広島建設株式会社流山支店 流山市東初石二丁目 91-5

支店長 安倍申一

項目	契約金額（税込）円	工期
工事請負	84,260,000	令和7年9月19日～令和8年3月13日

II. 工事監査技術調査業務

以下の業務を実施する。

- (1) 調査実施日前に、設計図書等の関係書類を調査し、工事監査技術調査質問書を作成する。
- (2) 関係書類の事前調査は、監査委員事務局の指定する場所において行う。
- (3) 調査実施日に担当技術士を派遣し、下記の項目の技術調査を行う。

【調査における着眼点】

- ①計画、②設計、③積算、④入札契約（委託業務を含む）、⑤工事監理、⑥施工、⑦検査、⑧環境管理、⑨維持管理

【調査結果と評価】

- ① 総合評価
- ② 個別評価 調査における着眼点に同じ
- ③ 提言事項・推奨事項等

III. 工事監査技術調査業務の実施要領

1. 調査基本方針

- (1) 流山市の「工事技術調査業務委託仕様書」の業務内容に基づき、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、工事における計画、設計、積算、契約、施工・工事監理、検査、安全・環境保全、維持管理等の適切性、経済性、効率性、有効性についての確認を行う。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) 事前調査を踏まえて技術調査員が質問書を作成し、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. 調査項目

工事監査技術調査の具体的内容は以下のとおりである。

- (1) 計 画 総合計画との整合、施設の目的、施設の建築経過等
- (2) 設 計 適用する設計基準、特記仕様書及び設計図書、建物改修計画、関係法令の手続き状況、維持管理等
- (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・工事監理
諸官庁への届出、施工計画、作業手順、施工体制台帳、施工図、下請通知、関連工事との連絡調整、日報、工事写真、出来形、施工状況等並びに工事監理体制、材料検査・試験、工程管理等
- (6) 検 査 材料検査・試験記録等、実施要領書、チェックリスト
- (7) 安全・環境保全
安全管理体制、届出、安全衛生協議、施工時の環境、保全対策（騒音・振動、廃棄物処理等）、防火体制等
- (8) 維持管理 内外装や設備の維持管理、引継図面等

3. 主な調査資料

- (1) 設計図書一式（設計図、特記仕様書）
- (2) 契約関係書類
- (3) 積算関係書類
- (4) 工事工程表
- (5) 施工計画書（総合施工、仮設、工種別）
- (6) 施工体制台帳（施工体系図）
- (7) 定例打合せ会議記録
- (8) 安全管理書類
- (9) 品質管理簿
- (10) 試験・検査記録
- (11) 産業廃棄物関係書類

(12) 月報、日報、工事記録写真等

4. 調査日程

令和7年11月25日(火) 事前調査

令和8年1月9日(金) 工事技術調査(工事監査予備審査)

9:30~9:40 出席者紹介・挨拶、日程説明(市役所305会議室)

9:40~9:45 概要説明

9:45~12:00 書類審査(入札契約、計画、設計、積算、維持管理)

13:15~13:45 書類審査(現場事務所/工事監理、施工、検査、環境管理)

13:45~16:15 現場検査

16:15~16:30 技術調査員による講評(於現場)

5. 調査場所

流山市役所3階305会議室現場及び現場事務所

6. 出席者

(1) 受験者

下表のとおり。

所属、事業者名	職名	氏名	備考(保有資格等)
【発注担当課】 市民生活部コミュニティ課	課長	片平武志	
	課長補佐	松田優作	
【工事担当課】 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	大川 裕	
	主任技師	小又弘貴	本工事担当者
【契約担当課】 総務部財産活用課	課長	鶴藤紘一郎	午前、業者選定の件
	契約係長	田中友規	同上
【設計・工事監理】 有限会社コタカ建築 設計事務所	監理技術者	小高 潔	一級建築士
【工事施工】 広島建設株式会社	現場代理人	天谷 功	午後のみ
	工事担当	飯田賢俊	午後のみ
監査委員事務局	次長	秋谷大和	
	監査係 主任主査	高崎輝久	
	監査係 主査	染谷卓志	

(2) 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

資格：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他

IV. 工事監査技術調査業務の実施結果（調査における着眼点）

1. 計 画

（1）流山市の総合計画におけるコミュニティ・ホーム整備の位置づけ

総合計画では「施策1-4 地域コミュニティ・市民協働」において地域コミュニティの活性化を掲げており、実施計画では令和7年度の建築工事、令和8年度の旧施設解体工事を位置付けている。

（2）流山市の公共施設等総合管理計画の策定及び運用状況

流山市コミュニティ施設の個別施設計画を策定し、第1から第3コミュニティ・ホームの目的や維持管理について定めている。なお、第1コミュニティ・ホームは廃止、解体されており、第3コミュニティ・ホームは移転建て替えを現在行っていることから、令和8年度に改訂予定である。

（3）流山市コミュニティ施設の個別施設計画

ア．当該施設整備の意義

コミュニティ・ホームは地域コミュニティの拠点であり、地域に根差した施設として地元住民の管理の下で運営されている。住民どうしが集まる場としての利用のほか、多様な地域活動の拠点としても利用されることにより、地域自治の促進に資する施設となっている。

イ．当該施設整備の経過

昭和48年（1973年）に建築され、現在に至る。

ウ．今回建替えることとなった理由

木造であり建築年数が50年を超えていることや、簡易劣化調査による劣化合算点が他の公共施設と比較しても高い数値であったため、建て替えを検討することとなったが、当該施設は流山都市計画事業運動公園地区一体型特定土地区画整理事業の区域内であったことから、当該事業の進捗に合わせて建て替え時期を検討し、令和8年に実施することとなった。

（4）今回の敷地を選んだ理由

ア．事業計画上、立地場所は適切か

当該地は、既存施設から220m（徒歩3分）と近いことに加え、既存施設の利用者に大きな影響がでないことに加え、土地区画整理事業で整備予定である近隣公園の敷地内に整備することにより、より多くの市民が利用することが期待できるため、敷地選定は妥当であると考えられる。

イ．敷地の所有者

令和7年12月現在、当該地は個人名義の土地であるが仮換地指定されており、土地区画整理事業の施行者である千葉県が管理している。先般、土地区画整理法第106条第2項の規定による管理の引継ぎを行い、現在は流山市の管理となっている。換地処分後は公園用地となり、引き続き流山市所有の土地として管理する。

ウ. 地質調査の実施時期及び調査結果

当該宅地は千葉県流山区画整理事務所が宅地整備基準に基づいて整備している。なお、当該敷地の造成は切土のみであり、盛土を行っていないため、宅地整備基準に基づいた地質調査を行う必要はなかったものであるが、当該敷地は切土で関東ローム層が支持地盤となり、20kN/m²の地耐力が見込まれ、宅地整備基準に規定する地耐力を保証することを千葉県流山区画整理事務所からの資料により確認している。

(5) 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律に係る流山市の運用方針

農業振興課にて流山市公共建築物等における木材利用促進方針を策定している。

(6) 発注仕様書（ブリーフ）の整備

ア. 設計者の選定にあたって精査したブリーフの内容
設計業務に係る仕様書のとおり。

イ. どの部署で作成したか。
コミュニティ課において作成している。

ウ. 設計及び施工も含め予算はどのように算定したか
コミュニティ課の依頼によりファシリティマネジメント推進室で算定した。

(7) 予算の裏付けについて

ア. 予算はどのように確保したか
設計書に基づき予算要求を実施した。

イ. 補助金の確保
当該施設整備は、都市再生整備計画「流山おおたかの森周辺地区」の基幹事業として位置づけ、都市構造再編集中支援事業による補助を受けている。
補助金額及び対象工事費は以下のとおり。

対象事業	総工事費	補助金額	割合
設計業務	5,775,000 円	1,920,000 円	33.2%
建設業務	84,260,000 円	20,200,000 円	24.0%

※ 都市構造再編集中支援事業の流山市の補助率は45%であるが、国の予算額（内示）に基づき、記載の補助金額を申請している。

(8) 関係法令の手続き状況について

ア. 計画通知（建築物工作物確認）の申請手続き状況
計画通知（建築物）については、流山市まちづくり推進部建築住宅課において手続き済みである。手続き経過は以下のとおり。

手続き項目	提出日	承認日	通知番号
建築計画通知	R7年2月10日	R7年2月21日	第R06計認建築流山市000005号

イ. バリアフリー法、千葉県福祉のまちづくり条例等の手続き状況

千葉県福祉のまちづくり条例については、流山市まちづくり推進部建築住宅課において手続き済みである。令和7年2月28日に提出済となっている。

ウ. 建築物エネルギー消費性能向上計画

流山市まちづくり推進部建築住宅課により手続き済みである。

手続き項目	申請日	承認日
建築物エネルギー消費性能向上計画	令和7年2月21日	令和7年2月26日

エ. 都市計画法 地区計画の区域内における行為の届出

地区計画の区域内における行為の届出については、流山市まちづくり推進部都市計画課において手続き済みである。令和6年12月5日に提出し、令和6年12月10日受領。

オ. 開発行為に関する申告

流山市まちづくり推進部宅地課に令和6年12月27日に提出し、令和7年1月17日付けで許可を得ている。

カ. 土地区画整理法76条土地区画整理事業施行地区内行為許可申請

建築施工地：千葉県流山区画整理事務所に令和6年12月5日に提出し、令和6年12月26日付けで許可を得ている。

駐車場施工地：千葉県流山区画整理事務所に令和7年12月11日に提出し、令和8年1月8日付けで許可を得ている。

景観条例、リサイクル法の手続については対象外

(9) ライフライン関連の事前協議

給排水、ガス、電気、道路について各関係機関と事前協議を行っている。

(10) 地元住民に対する事業概要の説明等

ア. 市民及び隣接住民への説明

地元住民で構成されるコミュニティ・ホーム運営委員会を通して意見聴取を行った。設計時には複数回にわたる説明・協議を行ったほか、概要についてアンケートを実施し、設計に反映させている。

運営委員会との協議概要は以下のとおり。

日付	内容（概要）
R6. 6. 17	運営委員会がまとめた利用者の意見や運営委員会としての意見を伺い、設計中の平面図を説明し、概ねは案のとおりで問題ないと回答をもらった。 主な要望：防音施設、太鼓の物置、駐車3台以上障害者用含め5台確保、外からトイレに入れるように、湯沸室、管理人室、大ホールに鏡、舞台設置 ⇒舞台以外は全て実施
R6. 7. 29	詳細なレイアウト等について運営委員会と意見を交わし、備品は必要なものだけを選別して持っていく。設計案に関する利用者アンケートを実施することとした。 主な要望：収納スペースの確保、施設の名前は残すこと、アンケートをとる ⇒全て実施
R7. 1. 17	設計図を用いて駐車場と建物に高低差が出ることを説明し、図面等を渡し利用者に対するアンケートの取りまとめを依頼した。同

	日から 2/17 までアンケートを実施する。
R7.3.5	アンケート結果を受領し、トイレがあるフロアとホワイエの間に、ホワイエ側から施錠できる扉を追加。

イ. 家屋調査の実施

影響範囲に住宅がないため、実施していないとのことである。

(11) 流山市グリーンチェーンの認定について

認定レベル I を取得した。

これは、以下の緑化基準を満たす計画である。

- ・ 接道部の高木本数：接道距離×接道緑化率÷ 8
- ・ 接道緑化【植栽体距離】：接道距離×接道緑化率 ※平均高さ 40cm 以上
- ・ 敷地内緑化【菱化面積】：敷地面積×（1-法定建ぺい率）×20%
- ・ その他の要件：植栽樹木タイプの基準（20 m²あたりの高木・中木・低木本数）

(12) 災害時の避難場所としての整備

コミュニティ・ホームは災害時の避難場所として位置付けていない。

(13) ライフサイクルコスト及びライフサイクルアセスメントの算定

ライフサイクルコストの算定を行う指針等は流山市で設けておらず、算定を行う規模も決まっていはいないとのことである。

また、当該建物については小規模（木造平屋建て、延床面積 164.58 m²）であり、維持管理コストの変動要因が限定的であるため、設計委託において算定を行わなかったとのことである。

2. 設 計

(1) 設計全般

ア. 建築計画上配慮した点

- ・ 全体の敷地の中で建物は道路から後退した位置に配置し、接道面は可能な限り植栽をする。
- ・ 駐車場の出入口は交通量の少ない西側道路に計画し、交通の安全に配慮
- ・ 建物についてはバリアフリーを基本とし、利用する住民相互の交流が活発に行われる空間を設ける。

イ. 景観計画での配慮事項

- ・ 道路面に大きな外壁を設けない。
- ・ 緑を接道面に配する。

ウ. 仮設計画（仮囲い、足場、など）

- ・ 設計図書としては仮設計画図を参考図として添付
- ・ 工事用車両の出入口は交通量のない西側道路に配置
- ・ 仮囲いは簡易なシート張囲いとし、足場については安全な枠組み足場を計画

エ. 設計に際し適用した法令、設計基準書等

- ・都市計画法、建築基準法、景観条例、バリアフリー法、福祉のまちづくり条例、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律、土地区画整理法、流山市雨水浸透施設設計指針、流山市グリーンチェーン認定ほか
- 設計基準については下表のとおり。

基準	監修者	発行年
公共建築工事標準仕様書（建築編）	国土交通省大臣官房官庁営繕部	令和4年版
公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）	国土交通省大臣官房官庁営繕部	令和4年版
公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）	国土交通省大臣官房官庁営繕部	令和4年版
公共建築工事積算基準	国土交通省大臣官房官庁営繕部	最新版

オ. 耐震基準について（建築及び設備）

対象	基準	発行年	分類
構造体耐震安全性	官庁施設の総合耐震・津波計画基準	平成25年版	三類
非構造体耐震安全性	官庁施設の総合耐震・津波計画基準	平成25年版	B類
設備の耐震対策	官庁施設の総合耐震計画基準	平成8年版	乙類

カ. 省エネルギー計画

- ・断熱計画（床、壁、開口部、天井）

床：押出法ポリスチレンフォーム t65

壁：高性能グラスウール 14K t90、金属断熱サイディング+通気層

開口部：アルミサッシペアガラス、Low-E ガラスの採用、南面では軒の出による開口部への日照調整

天井：高性能グラスウール 14K t155

- ・省エネルギー計算結果 BPI=0.56、BEI=0.47

- ・設備機器は LED 器具を採用

キ. ユニバーサルデザインへの配慮

スロープ・手摺り・誘導標識・段差の解消・男女トイレの色分け・人感センサー等を設けている。

ク. グリーン購入への対応

集成材、断熱材、ビニル床シート、LED照明器具・太陽光利用の外灯等を使用している。

ケ. 建設リサイクル材の使用

再生砕石を使用している。

コ. VE設計への取組みについて

費用と耐久性を他の材料と比較し、屋根・外壁材に金属板を採用した。

サ. 工期設定の考え方

当初は4週8休をベースに工期を設定したが、区画整理事業の遅れにより着

工が遅れたため、実態としては土曜日（8時から17時）も稼働し4週4休となっている。

シ. 設計変更の予定

予定なし。

ス. 現場発生材の処理方法（残土処分、産業廃棄物）

残土は、建物周囲にバックホウにより全て転圧・敷き均しを行うことから残土処分はない。

産業廃棄物については工事請負業者にて産廃業者と契約を締結し、法令に基づき適切に運搬処分を行っている。

(2) 建 築

ア. 意匠について

① 平面計画及び立断面計画における配慮事項

- ・ 特定な用途に使う場所（大小ホール）と交流場所としてのホワイエをメインに配置し、授乳室・給湯室・多目的トイレ等を整備することで幅広い利用に対応し、近隣公園の利用者のためにトイレへのアクセスにも配慮したとのことである。

② 外装内装材料の選定及びその考え方

内装 床：下地 構造用合板
仕上げ 複合フローリング
壁：下地 構造用合板
仕上げ 化粧プラスターボード
天井：下地 軽量鉄骨下地材+断熱材
仕上げ 化粧プラスターボード

外装 維持メンテナンスがしやすい金属板を使用した。

屋根 表面メッキ処理ガルバリウム鋼板

外壁 金属断熱サイディング+通気層

軒裏 化粧スラグ石膏板

③ 外壁及び小屋裏換気

外壁は通気工法で通気水切りから軒天通気水切り金物のルートで換気する。小屋裏は軒天有孔板から換気入口とし、小屋裏へガラリを設け、換気出口としている。なお、小屋裏の換気計算及び雨仕舞いは下記のとおり。

- ・ 小屋裏換気計算（軒裏給気から妻換気ガラリ排気）

必要開口面積 $164.58 \times 1/900 \approx 0.183 \text{ m}^2$

有効給気面積（軒天有孔ボード） $0.8 \times 0.91 \times 23 \text{ 枚} \times 0.0307$ （開口率）
 $= 0.5104 \text{ m}^2 \geq 0.183 \text{ m}^2$

有効排気面積（妻換気ガラリ）

$0.4 \times 0.9 \times 0.3$ （開口率） $\times 2 \text{ 枚} = 0.216 \text{ m}^2 \geq 0.183 \text{ m}^2$

- ・ 雨仕舞いディテール 4周防水テープ留+シール打ち

④ 維持管理が容易にできる配慮

電気の盤等を事務室に集中させた。

イ. 法関連の適合性について

各居室は採光、換気、自然排煙を窓にて確保している。居室の非常照明については告示で対応している。

ウ. 構造計画について

① 地質調査を踏まえた基礎構造計画

- ・地盤高の調整のため区画整理事務所ですき取りしている。
- ・液状化が起こる可能性については、台地の上に敷地があり、近隣のデータで地下水位が 4.9m と深く、粘土層であることから液状化が起こる可能性は低いと流山区画整理事務所から回答を得ている。
- ・当該地は流山市都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業地内であり、造成宅地地盤の品質目標において、地盤の長期許容応力度の最小値 30kN/m²以上となるように適用されており、許容残留沈下量を 10cm 以下となるように適用されているとのことである。
- ・基礎は耐圧版で土台部分は基礎を立ち上げている。

② 木架構の考え方について

木架構の形式は在来工法で計画し、接合部は全て金物で留めている。

③ 使用木材の加工方式について

プレカット部材で集成材を使用している。木材の使用部位、樹種、等級、品質及び含水率は以下のとおり。

使用部位	樹種	等級	含水率
土台	国産桧	KD	15%以下、国産材
柱	赤松集成材	同一等級 E95-F315	15%以下
梁・桁	赤松集成材	対象異等級 E105-F300	15%以下

木躯体工事 (株)第三商行 会社及び工場所在地 東金市丘山台 3-3

エ. 根伐り及び埋め戻し

残土処理及び建設発生土は隣地公園用地に敷き均しとしている。

(3) 電気設備

① 省エネ機器の使用状況

LED照明器具を採用した。

② 維持管理がし易い機器の選定

寿命の長いLED照明器具を選定している。

③ 照明器具の配置とデザイン、照度計画

- ・シンプルな統一性のあるベースライトとダウンライトで構成
- ・ホールは床面照度 700lx を確保し、高齢者に対応した照明計画としている。
- ・ホワイエについては利用形態によって調光可能としている。

④ 非常用照明及び誘導灯の配置

- ・居室については告示にて設置緩和とした。
- ・廊下部分については非常用照明、出入口部に避難誘導灯を設置している。

⑤ Wi-Fi 環境の整備について
未整備となっている。

(4) 機械衛生設備

① 空調設備

- ・大小ホール・ホワイエには GHP エアコンを設置
- ・事務室・授乳室にはルームエアコンを設置

② 維持管理がし易い機器の選定

機器は汎用製品を採用している。

③ 節水水洗、自動水栓の設置

便器は節水型便器を採用し、手洗い水栓は自動水栓を採用している。

④ 給排水設備

- ・雨水は浸透枳・浸透管を經由し道路側溝へ放流する計画としている。
- ・汚水は公共下水管に放流する。

(5) 外 構

① 植栽計画

「流山市グリーンチェーン認定基準」に従って植栽計画を行っている。

② 駐車場計画

- ・一般駐車場 4 台、障害者用 1 台を計画
- ・出入口は交通量の少ない西側道路に面して設ける計画としている。

3. 積 算

(1) 今回の工事で使用した積算基準、積算資料等及び運用

公共建築工事積算基準、公共建築数量積算基準及び公共建築設備数量積算基準（官庁営繕関係統一基準）、千葉県公共建築工事積算基準の最新版を使用している。

基準年や刊行物については、下表のとおり。

項目	監修等	基準年
公共工事積算基準	国土交通省大臣官房官庁営繕部	令和 7 年版
建設物価	建設物価調査会	令和 7 年 4 月号
建築コスト情報	建設物価調査会	令和 7 年春号
建築施工単価	経済調査会	2025 年春号

(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

「千葉県営繕工事単価」に記載されている単価については、それを最優先として採用し、それ以外については、積算資料（刊行物）、公共建築工事標準歩掛、3 社以上の見積、カタログ価格に適切な掛け率を乗じた価格としている。

(3) 材料単価で基準や物価版にないもののお見積り取得方法

- 3社以上の見積りを徴収し、内容を精査し各単価へ反映させている。
- (4) 工事数量の算出及び工事費の積算のチェックシステム
設計事務所においては、設計担当者、積算担当者によるダブルチェックを実施し、流山市としてはその確認を行っている。
- (5) 共通仮設費の中で積上げ計上しているもの
仮設鉄板敷、交通整理員等を積上げ計上し、公共建築工事積算基準に則り計上している。
- (6) 設計時、施工時のVE提案などコスト縮減のために検討・工夫した点
計画面積を縮小した点
- (7) 諸経費算出根拠（共通仮設費・現場管理費・一般管理費等）
千葉県公共建築工事積算基準により算出している。

4. 入札契約

(1) 設計者の選定

令和6年4月2日電子入札システムにより、指名競争入札として実施した。入札は同月17日～18日、開札は19日である。予定価格は公表し5,400,000円としている。入札にあたり金抜き設計書、仕様書、図面を提供している。

入札結果は以下のとおり。

(有) コタカ建築設計事務所	5,250,000円 (落札)
(株) 渡辺建設事務所	5,380,000円
(株) 鈴木建築設計事務所	5,400,000円
(株) 相和技術研究所	5,400,000円
(株) いずみ建設事務所	未入札

(2) 工事監理費の内訳

設計者との随意契約としている。

(有) コタカ建築設計事務所	2,849,000円
----------------	------------

設計者に工事監理を委託することにより、工事監理時における設計内容の把握及び確認にかかる業務を省略することができ、費用の削減が図れるため、当該工事監理業務を随意契約として進めたとのことである。

(3) 請負業者の選定

一般競争入札とし令和7年8月26日電子入札システムにより公開した。入札は9月10日～11日、開札は12日である。入札にあたり金抜き設計書、仕様書、図面を提供している。

請負業者名	広島建設(株)(落札)		
設計価格	76,780,000円		
予定価格	76,780,000円		
落札価格	76,600,000円		
請負金額	84,260,000円(うち消費税 7,660,000円)		

なお、(株)橋本組は辞退している。

(4) 契約に関する必要書類は、設計・施工を含めて適正に完備しているか。

設計及び工事に関する契約書類は財産活用課、施工管理に関する書類はコミュニティ課で適正に完備している。

(5) 入札保証金等の取り扱い及びその納入状況

入札保証金は工事発注時の公告において免除としている。

なお、契約保証金は東日本保証会社により対応している。

入札保証金は入札参加資格と落札後の契約締結を保証するもので入札前（参加時）に納付し、契約保証金は契約内容の確実な履行（工事など）を保証するもので落札後（契約前）に納付する。なお、銀行保証や履行保証保険などで代替が可能である。

流山市では入札保証金は上記のとおり免除としており、契約保証金は本案件については契約金額（税込）の10%以上としている。

(6) 前払い・部分払いの契約内容及び実施状況

・前払い金

契約では、請負代金額の10分の4以内の前払金の支払いを請求することができることとなっているが、受注者からの請求がない（説明は行っている。）ことから支払いは行っていないとのことである。

・部分払い

受注者は工期中1回に限り、工事の完成前に、出来形部分並びに工事現場に搬入済みの工事材料に相応する請負代金相当額の10分の9以内の額について、契約の定めるところにより部分払を請求することができることとなっているが、12月現在請求がないとのことである。

(7) 担い手三法に基づく取組

工期については、国土交通省の「公共建築工事における工期設定の基本的な考え方」及び「工期に関する基準」を参考に適正に設定し、施工時期については、平準化に努めるよう周知しているとのことである。

設計変更については、施工内容に変更が生じた場合は受注者と協議し適切に設計変更を行うとしている。

下請契約については、施工体制台帳に基づき、下請業者との契約金額や工期を確認しているとのことである。

※ 担い手三法；2014年6月品確法、建設業、入契法が改正施行された。発注者の責務として、適正な工期設定、施工時期の平準化、適切な設計変更、適正な請負代金・工期での下請契約の締結などが定められている。

5. 工事監理

(1) 工事監理体制

工事監理組織図を作成し、監理技術者兼担当技術者が意匠及び建築の監理を

行い、その他構造、電気設備及び機械設備については各設計事務所より意見を聴く体制を取っている。

市担当 小又弘貴

監理技術者、担当技術者 小高 潔 ほか

(2) 工事監理方針

各工事前に該当工事の施工計画書、施工要領書、施工図等を検討・確認し、工事中は各検査・試験等での立会い確認及び施工者の行った検査記録を確認し妥当性を確認しているとのことである。

(3) 本工事における工事監理上の重点事項

- ・鉄筋・コンクリート工事等の構造に関する工事の妥当性の確保
- ・仕上げ使用材料の安全性及び仕上り品質の妥当性の確保
- ・法的条件への適合性の確保

(4) 使用材料の品質・規格

コンクリートについては以下のとおり。

- ・コンクリートの品質確認についてはコンクリート試験計画書に基づきスランプフロー、温度、空気量、塩化物の確認を行っている。
- ・構造体強度試験については任意の3台の生コン車から3個の供試体を採取。
- ・調合強度試験については1台の生コン車から3個の供試体を採取。
- ・生コンは丸商建材(柏市十余二)から購入、耐圧盤 39.45 m³ (生コン車 10台)、立ち上がり 6.25 m³ (生コン車 2台) 打設したとのことである。

(5) 工程管理

ア. 工事技術調査実施日である令和8年1月9日現在の予定及び実施進捗率

工事技術調査実施日である令和8年1月9日現在の予定 30%に対し、実施進捗率は 37% (施工者想定 of 建築工事出来高率)

イ. 工期変更や遅延対策等

工期変更等の予定はない。

6. 施 工

(1) 工事施工に関する諸官庁等への事務手続き

下表のとおり。

提出書類	提出先	提出日
特定元方事業者の事業開始報告	柏労働基準監督署	令和7年10月2日
適用事業報告	柏労働基準監督署	令和7年10月2日
時間外労働・休日労働に関する協定届	柏労働基準監督署	令和7年10月2日
特定建設作業実施届書	流山市役所	令和7年10月7日

(2) 施工体制全般

ア. 現場の施工体制

現場代理人・監理技術者 天谷 功
工事担当 飯田 賢俊

イ. 施工会社のISO認証状況

ISO認証は取得していないとのことである。

ウ. 工事全体（建築）の施工体系図とその掲示状況

現場の仮囲いに掲示している。

エ. 施工計画台帳・下請契約書・請書等

施工者が財産活用課へ提出し、担当課にて確認している。また、同じものをファイリングし現場に保管しているとのことである。

オ. 配置した法定技術者・資格者の資格証

主なものは下表のとおり。

区分	氏名	資格
現場代理人 監理技術者 主任技術者	天谷 功	1級建築施工管理技士 監理技術者資格

監理技術者 天谷功の監理技術者資格証を確認した。

その他は施工体制台帳にまとめてあるとのことである。

カ. 火災保険、建設保険等の加入状況

加入済みである（総合施工計画書へ添付されている）。

その他会社として三井住友海上の賠償責任保険にも加入している。

キ. 建設業退職金共済制度の利用実績

証紙は購入しているが、受け払いはない。安全書類ファイルに辞退届を添付しているとのことである。

ク. 社会保険の加入実績

施工体制台帳にて加入を確認した。

(3) 関係者の教育や指導、保有資格確認等

ア. 新規入場者（現場内作業員）に対する教育記録

現場にて記録を保管している。書類を確認した。

イ. 工事車両の運転者に対する教育記録

小規模の現場のため、特に運転者の記録はない。

ウ. 資格証携帯や有効期限の確認、現場への入所制限等の実施方法

現場にて新規入場時に確認しているとのことである。

(4) 施工計画書及び施工図

施工者が財産活用課へ適宜提出しているとのことである。

(5) 工事関係者（設計者、工事施工者）間の調整及び協議記録

週1回程度の定例会を開催し、それ以外は適宜打合せを行っている。

協議記録は担当課内で決裁をし、保管しているとのことである。

(6) 工程管理及び品質管理の実施状況

工程については当初工程どおり進んでいるとのことである。

品質については施工者が各工事後、自主検査にて確認を行っているとのことである。

(7) 安全管理

ア. 安全関係の主な申請・届出状況

以下のとおり。

・ 特定元方事業者の事業開始届、適用事業報告及び時間外労働休日労働に関する協定届については届出を行っている。

・ 建設物・機械等設置届及びクレーン・移動式クレーン設置報告書は本工事に該当なし。

・ 建設業許可証等の掲示は現場に掲示している。

イ. 安全管理組織表

安全管理計画書を参照

ウ. 安全衛生に関する関係者協議

月に1度の安全衛生協議会を開催しているとのことである。

エ. 緊急時の安全管理や連絡体制

緊急連絡先は現場詰所に掲示し、新規入場時に周知確認している。

オ. 工事現場では、同時に何人働いているか。また、作業員の健康管理についてどのように把握しているか。

同時に働いている人数は5人以下で、朝礼時に顔色・体調確認により作業員の健康管理をしている。

カ. 軽微な事例を含め、今までに災害発生はあったか。

調査実施時点までにおける災害・事故は発生していない。

キ. 防火体制

・ 防火上の危険物は何があるか。(溶接ガスボンベ、有機溶剤等)

・ 具体的にどのような安全対策を実施しているか。

防火上の危険物はない。

ク. 安全施工サイクル活動の実績

現場巡回・点検は日報に記録・保管している。

KYK活動を実施し、記録・保管している。

ケ. 工事現場の点検・巡回状況

・ 1日3回現場巡回を現場担当が行っている。

・ 工事現場の点検・巡回状況について日報で記録している。

(8) 現場の施工状況

ア. 建築工事

① 基礎工事 床付け施工、鉄筋コンクリート施工状況

② 木工事 架構組立状況

③ 屋根・内外装工事 施工状況

④ 建具工事 施工状況

写真台帳及び現場にて確認を行った。

イ. 設備工事

電気設備工事、給排水工事、空調工事、機器設置状況等
未着手工事を除いて写真台帳及び現場にて確認を行った。

ウ. 残土

残土は場内敷き均しとしている。

エ. 外構工事

未着手だった。

(9) 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）
書類を確認した。

イ. 工事記録写真

ファイリングを確認した。

(10) 仮設工事の実施状況及び現場への重機の搬入について

仮囲い・ゲート、仮設電気・給排水、足場（鉄筋、内外部足場等）
現場にて確認した。

(11) 工事についてのCORINS登録

令和7年10月15日付でCORINS登録している。

7. 検査

各工種の試験・検査に関し下記の点について

ア. 試験・検査が計画どおりに実施されていることをどのようにチェックしているか。また、不合格があった場合の措置

- ・各種施工計画書を作成し、監理検査項目に基づきチェックしている。
- ・不合格の場合 監理者・監督員と協議して是正工事を行う。

イ. 試験及び検査の実施要領書の作成の有無

第三者検査要領書（コンクリート試験）を作成している。

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

- ・各種施工計画書を作成し、監理検査項目に基づき実施している。
- ・「コンクリート試験立会報告書」及び「鉄筋検査立会報告書」にて実施状況を確認する。

エ. 試験結果

- ・コンクリート試験は現場にて立会い確認し、実施している。
- ・木工事においては加工場の自主検査＋現場にて立会い確認し、実施している。

8. 環境管理

(1) グリーン購入計画

製材、断熱材、ビニル床シート、LED照明器具・太陽光利用の外灯について計画している。

(2) 化学物質の濃度測定

化学物質の濃度測定を実施予定。

(3) 施工中の周辺環境への配慮

- ・ 施工中の周辺環境への配慮は風散養生の徹底をしている。
- ・ 工事現場の点検・巡回状況について日報で記録している。
- ・ KYK活動を実施し、記録・保管している。

(4) 建設リサイクル（再生資源利用）に関する取組み

- ・ 資材の再資源化の対象と利用計画は総合施工計画書の再生資源利用計画書にて確認した。
- ・ 再資源化の実施記録の有無について、再生資源利用実施書で確認する。
- ・ 建設副産物情報交換システム（COBRIS）は登録しているとのことである。

(5) 残土処理

場内敷き均しとする。

(6) 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、届出は総合施工計画書にて確認した。
- ・ 産廃処理の委託契約について株式会社共栄サービスとの契約を確認した。
- ・ 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）は電子マニフェストにて確認する。
- ・ 対象品目について、がれき類、ガラス、コンクリート、金属くず、廃プラスチック、木くず、紙など

(7) 場内における廃棄物保管方法

場内へゴミ置き場を決め、分別集積・処分を行っている。

9. 維持管理

(1) 建築物関係

ア. 外装、内装等について維持管理上、配慮した事項

旧建物では利用頻度の低かった施設をなくし、汎用性の高い作りとしている。

イ. 設備工事について維持管理上、配慮した事項

調理室を廃止するなど、維持管理が必要となる機材を最低限としている。

ウ. 今後の維持管理及び改修計画

施設管理者による日常点検のほか、財産活用課ファシリティマネジメント推進室の技術職員による劣化度判定の実施により、詳細な状況把握に努め、

適正な維持管理を行っていくとのことである。

エ. 改修工事完了後の引継ぎ用完成図の整備
施設所管課であるコミュニティ課が保管する。

(2) 維持管理

ア. 指定管理者なのか関係自治会に依頼するのか
近隣の自治会をはじめ地域住民で構成される運営委員会より運営、維持管理を行うとのことである。

イ. 指定管理者であればその更新期間
依頼しないとのことである。

V. 調査結果と評価

[1] 総合評価

全体的に適切に計画及び設計がなされ、施工に関しても概ね良好であったと評価する。

[2] 個別評価

1. 計画

(1) 総合計画における地域コミュニティの形成と市民協働の位置づけ

コミュニティ・ホームは昭和48年(1973年)に地域コミュニティの形成政策の一環として流山市では3棟建設され、その役割を果たしてきたが、既に50年以上経過していることもあり、第1コミュニティ・ホームは既に解体され、今回の第3コミュニティ・ホームは令和7年度に建て替えを行い、既存の施設は令和8年度に解体する予定となっている。

この方針については「流山市総合計画」に位置づけられており、「流山市公共施設総合管理計画」に基づく「流山市コミュニティ施設の個別施設計画」でもその旨検討している。その詳細診断の結果、新たな用地に建て替えすることになったことから、この施設は地域コミュニティの形成と市民協働の拠点として今後も活用いただきたい。

(2) 今回工事の敷地選定

既存施設から比較的近い区画整理事業地内の一角に新たな敷地が確保でき、ここに新たな施設を建築することとしたことから、既存利用者の利便性と公園利用の一般市民も利用することとなるので好立地ではないかと思われる。

(3) 発注仕様書(ブリーフ)の検討

既存のコミュニティ・ホームの利活用の教訓を踏まえ、建築計画を検討している。アンケート調査の結果なども踏まえ、集会や同好会対応の大小ホール、子育て世代対応施設など新たな需要を意識した検討をしているが、これらを明文化した方針を明確にした基本ブリーフの作成が必要だったと考えられる。

また、建築の長寿命化を目標にしていることを受け、新たに建築する建物の性能等についてしっかり研究し取り組むことが必要だったのではないかと。

(提言事項 1 参照)

2. 設計

(1) 室内空間の有効利用

倉庫は天井高を考えると、収納空間を有効利用するために収納棚等を造り付けにするなどして、立体的に空間利用ができるように配慮することが望ましい。他のスペースも適宜、有効利用できるよう建築的に工夫されることをお勧めする。

(2) 構造計画

今回の計画で次の 2 点においてさらに検討を加えるべきであったのではないかと。

ア. 木造架構の検討

今回はいわゆる在来工法（建築基準法施行令第 46 条による）を採用し、木材はプレカット工法で仕口は金物で留める工法を採用している。

この工法では木材を金物接合するため、金物部分が結露して耐久性を減じる可能性がある。また、柱梁とも集成材を採用している。

イ. 基礎形式

いわゆる耐圧版工法で、コンクリートの耐圧版を採用している。地耐力が 20 t / m²あり布基礎も採用できるにもかかわらず、耐圧版を採用しているのは過大設計ではなかったか。

(3) 省エネ計画

床壁天井に断熱材を入れ、開口部のアルミサッシにはペアガラスを採用するなど断熱性能を高め、外壁にも金属断熱サイディングと通気層を設け、屋根裏換気にもガラリを取り付けるなど温熱環境に配慮している。建築設備についても LED 照明器具を採用するなど省エネと長寿命化を図っている。

(推奨事項 1)

(4) 長寿命化への配慮

外部仕上げについては、金属断熱サイディング（全厚 18mm）と通気層を設けることで、外界への耐候性と柱など木材への通気確保による効果も期待できる。また、屋根材はガルバリウム鋼板（厚 0.4mm）の使用により耐候性を確保していて、その限りにおいては長寿命化を図る仕様としている。

(推奨事項 2)

(5) 大ホールなどの建築空間と外部空間のつながり

今回の大ホールは当施設のメイン空間（約 10m × 約 6 m × 天井高約 3 m）であるが、南面の窓がほぼ 1.6m 角の 2 重サッシの開口部が 3 か所ある。しかし、窓の高さが床から 1.14m あり囲われた空間となってしまう、外部空間とのつながりが感じられないものとなっている。

(6) 工期設定の考え方

当初は週休二日制で工期を設定していたが、土地区画整理事業の進捗による着工の遅れから結果的に土曜日も仕事を行うことになっている。この場合、施主の事情からタイトになったと考えると工期延長の選択肢もあったのではないか。

(7) 電気及び機械衛生設備

- ・ Wi-Fi 環境の整備については予定していないとのことだったが、IT 社会で AI を活用しようという時代に、コミュニティ・ホームという市民の交流の場に Wi-Fi 環境の整備がされていないのは利便性に欠ける。

(提言事項 2)

- ・ 他の項目については、適正な設計としている。

(8) 外構

植栽計画、駐車場計画、アプローチ計画とも適正な設計となっている。

3. 積算

適正に実施している。

4. 入札契約

(1) 設計者の選定

指名競争入札で 5 者を指名し、予定価格を公表した中で入札を行い、設計者を選定している。札入れ額が最小の業者が落札しているが、設計という計画デザインの業者選定の特性上、ブリーフを踏まえたデザインを提示させ、入札額とともに総合的に評価する方法を導入できないか。

(提言事項 3)

(2) 工事監理者の選定

設計者を随意契約で工事監理者として選定する考え方は、設計の内容を的確に工事に反映させる意味で適切と考える。

(3) 請負業者の選定

応札は 2 者で 1 者は辞退し、結果的に 1 者入札となったが、電子入札による公開の一般競争入札を実施しており適正である。

(4) 担い手三法への対応

工期については、国の基本的な考え方や基準を踏まえて設定しており適正であるが、結果的に着手が遅れ 4 週 4 休となった。この場合の対処法について更に検討されたい。他の施工時期の平準化などには適正に対応している。

5. 工事監理

適正に実施している。

6. 施工

適正に実施している。

7. 検査

適正に実施している。

8. 環境管理

(1) グリーン購入

更に計画的に材料や機器等の調達を調査し実施していただきたい。

(2) その他

他の項目については適切に実施している。

9. 維持管理

自治会管理を基本として運用するという計画は、これまでの経緯を考えると適正と思われるが、当該施設の特性を考慮すると広く市民の利用に供する運用を検討することも大切ではないか。

(提言事項4)

[3] 推奨事項

1. 省エネ計画

床壁天井に断熱材を入れ、開口部にはペアガラスとし断熱性能を高め、外壁にも金属断熱サイディングと通気層を設け、屋根裏換気にもガラリを取り付けるなど温熱環境に配慮している。建築設備についてもLED照明器具を採用するなど省エネと長寿命化を図っている。今回の建築計画ではランニングコストを抑える計画としていることを推奨する。

2. 長寿命化への配慮

外部仕上げについては、金属断熱サイディング（全厚 18mm）と通気層を設けることで、外界への耐候性と、柱など木材への通気確保による効果も期待できる。また、屋根材はガルバリウム鋼板（厚 0.4mm）の使用により耐候性を確保していて、その限りにおいては長寿命化を図る仕様としていることを推奨する。

[4] 提言事項

1. 発注仕様書（ブリーフ）の検討

既存のコミュニティ・ホームの利活用の教訓を踏まえ、住民や利用者の要望と市行政の建築意図を明文化した方針を明確にした基本ブリーフの作成が必要だったと思われる。また、建築の長寿命化を目標にしていることを受け、新たに建築する建物の建築計画や性能等についても研究し、明確にしておく必要がある。

特に、今回建築した在来工法については、集成材を金物で緊結する方法であり建築の寿命からすると課題が多い。伝統木造など木組みによる建築など耐久性を確保する工法も選択肢のひとつだったのではないか。今後さらに研究されるよう提言する。また、公園内に建築する計画なので周辺環境と親和性のある設計とするような配慮も必要だったのではないか。

2. Wi-Fi 環境の整備

IT社会でAIを活用しようという時代背景から、コミュニティ・ホームという市民の交流の場にWi-Fi環境が整備されていないことは不便な点が懸念される。今後、利用者の属性や利用者数の推移を踏まえ、運用のランニングコスト等も試算のうえ、Wi-Fi環境の整備を検討されるよう提言する。

【参考】簡易型公衆Wi-Fi（家庭用光回線）2台 パスワード掲示方式

初期費用 約20万円～30万円

月 額 約8千円～1.2万円

3. 設計者の選定方法

総合評価の評価方法で、技術点を80、価格点を20にした加算方式で実施すると価格が高くとも技術が優秀な業者を選定することができる。或いはコンペ方式で計画設計の優れた者を選定することができる。この場合の選定委員会は、建築デザインの専門家やコミュニティ形成に詳しい方などを委員に加えることが大切である。このような選定方式を研究し採用するよう提言する。

4. コミュニティ・ホームの利活用

当該施設は昭和48年頃、地域コミュニティの拠点として総務省のモデル事業として流山市に建設された3か所の内のひとつではあるが、既存施設の老朽化に伴い、近隣の敷地に建替えをすることとなった。計画上は公園に隣接した施設であり、施設利用者だけでなく公園利用者等一般の人のトイレ利用にも配慮した設計としている。このような点を手掛かりに、地元の自治会が優先利用するのは当然のこととして、広く市民の利用にも供するようにすべきではないか。また、この類いの施設が地域のコミュニティの形成にとって有効なのであれば、市内全域に広げ、各地に同様の施設を建設するのはどうか検討されるよう提言する。

おわりに

今回のコミュニティ・ホームが立派に完成し地域の住民の交流の場となり、この施設が地域コミュニティ形成の拠点となり、流山市のコミュニティ行政がますます活発化することを祈念します。なお、工事技術調査にあたり流山市当局はじめ工事関係者にご協力いただき感謝いたします。

以上