

令和7年12月17日

平塚市監査委員	市川喜久江
同	城田孝子
同	出村光
同	上野仁志

監査の結果について（公表）

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第5項の規定に基づく監査を平塚市監査基準（令和2年4月1日施行）に準拠して実施したので、同条第9項の規定によりその結果に関する報告を次のとおり公表します。

記

1 監査の対象工事及び関係部課

- （1）対象工事 市営中原上宿住宅建替整備事業（建築部分）
- （2）関係部課 都市整備部 建築住宅課

2 監査の実施期間

令和7年6月30日から令和7年12月17日まで

3 監査の方法

市営中原上宿住宅建替整備事業（建築部分）に関する監査に当たっては、計画、設計、積算、契約、施工管理及び財務事務執行など全体にわたる監査を行ったが、特に技術面については公益社団法人日本技術士会に工事技術調査を委託し、技術士による書類審査及び工事現場の調査を実施した。

4 工事の概要

- （1）名称 市営中原上宿住宅建替整備事業（建築部分）
- （2）工事場所 平塚市御殿三丁目地内
- （3）契約金額 759,000,000 円
- （4）契約年月日 令和5年12月22日
- （5）工期 令和5年12月22日から令和8年3月31日まで
- （6）請負業者名 市営中原上宿住宅建替整備事業エス・ケイ・ディ応募グループ
- （7）工事概要 現存する市営中原上宿住宅（1棟30戸）の解体除却を行い、新たに40戸の市営住宅を整備（調査・設計・建設・監理）するとともに、附帯施設等の整備並びにこれらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行う。

5 監査の結果

市営中原上宿住宅建替整備事業（建築部分）は、財務事務執行面において適正であると認められた。技術的側面においては、本事業は設計施工一括方式により進められ、計画・設計・積算・契約・施工・検査・維持管理・委託業務の各項目とも指導事項はなかった。

なお、技術士による工事技術調査報告書の所見の中にある事項については、今後実施する工事の状況に応じて参考とされたい。

○ 要望事項

市営中原上宿住宅建替整備事業は、本市で初めてとなる設計施工一括発注方式で実施された。本発注方式の導入については、効率的・合理的な設計・施工の実施や工事品質の向上などのメリットがある一方、設計者や発注者のチェック機能が働きにくいなど客観性の欠如や発注者責任意識の低下などのデメリットが挙げられている。どのような工事に適用するか等、今後の導入に当たっては様々な検討が必要であり、本発注方式が適切に導入されるよう、今回の工事で得た知見を庁内関係各課と共有されたい。

以 上

平塚市監査委員 殿

工事技術調査報告書

工事名

市営中原上宿住宅建替整備事業（建築部分）

令和 7 年 9 月 3 日（水）

（工事技術調査実施日）



社会委員会 工事監査支援登録会員

技術士（建設部門）

（登録番号 第 34880 号）

一級建築士、構造設計一級建築士

園部 隆夫

目 次

まえがき	・ ・ ・ ・ ・ 1
第一章 一般事項	
1. 調査目的	・ ・ ・ ・ ・ 2
2. 実施日及び場所	・ ・ ・ ・ ・ 2
3. 調査方法	・ ・ ・ ・ ・ 2
4. 出席者一覧	・ ・ ・ ・ ・ 3
5. 日程	・ ・ ・ ・ ・ 4
第二章 工事概要	
1. 建設に係る業務	・ ・ ・ ・ ・ 5
2. 主管部課	・ ・ ・ ・ ・ 5
3. 工事監督員	・ ・ ・ ・ ・ 6
4. 工事金額	・ ・ ・ ・ ・ 6
5. 建物概要	・ ・ ・ ・ ・ 6
6. 設計・工事監理	・ ・ ・ ・ ・ 7
7. 施工者	・ ・ ・ ・ ・ 7
第三章 所 見	
1. 総合所見	・ ・ ・ ・ ・ 7
2. 個別所見	・ ・ ・ ・ ・ 8
(1) 設計施工一括方式の採用	・ ・ ・ ・ ・ 8
(2) 積算	・ ・ ・ ・ ・ 9
(3) 入札・契約	・ ・ ・ ・ ・ 9
(4) 施工	・ ・ ・ ・ ・ 10
(5) その他事項	・ ・ ・ ・ ・ 10
(6) 確認資料	・ ・ ・ ・ ・ 11
あとながき	・ ・ ・ ・ ・ 12

まえがき

本工事技術調査報告書は、平塚市監査委員の要請のもと、地方自治法第199条第1項及び第5項の規定に基づいて、標記物件に対して実施された技術調査を報告するものです。当該工事監査に伴う技術調査のうちの建築、設備の技術的な立場からその調査結果として所見をまとめたものです。

第一章 一般事項

1. 調査目的

監査委員は、標記工事に関する工事技術調査を公益社団法人日本技術士会に依頼されました。今回、その工事のうち建築工事の技術調査を表記の技術士が、下記の要領に従って実施しました。

本報告書は、専門技術的な立場からその対象とする事項としては、標記工事に関する計画、設計、積算、入札・契約、施工等について調査・報告するものであります。主として技術的な内容とその監査に伴う調査の結果について所見を報告します。

2. 実施日及び場所

実施日：令和7年9月3日（水）

場 所：書類調査—平塚市役所本館 6階 619会議室にて書類審査
及び質疑・確認

現地調査—現地にて施工状況確認

その後平塚市役所本館 6階 619会議室にて講
評

3. 調査方法

次の様な手順により、関係者からの説明と質疑応答を実施しました。

- ① 建築住宅課課長より本計画の概要及び建築概要、今回の設計施工一括発注方式について説明を受けた。
- ② 設計図書関連、工事月例報告書等の閲覧と確認を行った。
- ③ 工事施工状況の説明、現場視察及び関連書類の抜粋による閲覧と確認を行った。
- ④ 工事監理者より工事監理状況の説明を受けた。

4. 出席者一覧

課名	職名	氏名	備考
建築住宅課	課長	小越 充	
	課長代理	本名 亮	住宅管理担当
	課長代理	佐田 富 雄一	営繕担当
	課長代理	富田 和彦	機械設備担当
	課長代理	大山 博昭	電気設備担当
	主査	金守 祐樹	住宅管理担当
	主査	* 山口 浩一	営繕担当
	主任	* 高木 英樹	機械設備担当
	主査	* 高野 真一	電気設備担当
株式会社 エス・ケイ・ティ	プロジェクト リーダー	黒木 誠	
	現場代理人・ 監理技術者	橋爪 俊明	
株式会社 アベ設計	工事監理者	古川 詳子	
監査委員	代表監査委員	市川 喜久江	
	監査委員	城田 孝子	
監査委員 事務局	事務局長	小峰 直子	
	局長代理	逸見 綾子	
	主管	上野 木精	
	主査	石井 幸	

* 印は当該工事の担当監督員を示す。

5. 日程

令和 7 年 9 月 3 日（水）

- | | |
|---------|---|
| 9 : 15 | 本館 4 階監査委員室にて本日の予定打合せ |
| 9 : 30 | 書類調査 |
| | 技術士紹介 |
| | 出席者紹介 |
| | 工事監査調査資料に基づく説明 |
| | 建物概要、工事概要の説明 |
| | 設計施工一貫発注方式の採用についての説明 |
| | 本計画の詳細説明 |
| | <ul style="list-style-type: none">・ 建築経緯の説明・ 計画の説明・ 工事の説明・ 設計条件等に関する各種質疑応答 |
| 10 : 50 | 休憩 |
| 11 : 05 | 書類調査 |
| | <ul style="list-style-type: none">・ 設計方針に基づく設計図書の内容確認と質疑・ 建築工事に関し、環境に配慮し実施されている内容等の確認と質疑 |
| 11 : 50 | 昼食・休憩 |
| 13 : 10 | 現地へ移動 |
| 13 : 35 | 現場調査 |
| | <ul style="list-style-type: none">・ 工程説明、現地調査及び質疑応答・ 施工要領書、定例議事録、工事写真、施工時における課題の有無等に関する確認と質疑応答 |
| 15 : 00 | 市役所本館 6 階 619 会議室にて全体を通しての質疑及び講評 |
| 15 : 30 | 終了 |

第二章 工事概要

本計画は現存する市営中原上宿住宅(1棟30戸)の解体除却を行い、新たに40戸の市営住宅を整備(調査・設計・建設・監理)するとともに、付帯施設等の整備並びにこれらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行うものです。

1. 建設に係る業務

① 工事名 : 市営中原上宿住宅建替整備事業(建築部分)

② 建設場所: 平塚市御殿3丁目8番13号

③ 施設用途: 共同住宅

④ 工期:

基本計画策定:

令和4年度: 市営中原上宿住宅建替整備事業

基本計画策定・発注者支援業務委託

令和5～6年度: 市営中原上宿住宅建替整備事業

設計施工業者選定支援等アドバイザー業務委託

指名競争入札等にて決定: 株式会社地域計画建築研究所

東京事務所

実施設計・工事

設計施工一括方式業務委託

令和5年12月22日～令和8年3月31日

・設計業務 令和5年12月～令和6年12月

・解体工事 令和6年7月～令和6年12月

・建設工事 令和7年1月～令和8年3月

⑤設計者: 株式会社アベ設計

⑥施工者: 株式会社エス・ケイ・ディ

請負金額:(税込) 759,000,000 円

2. 主管部課

都市整備部 建築住宅課

3. 工事監督員

総括監督員	建築住宅課長	小越 充
主任監督員（建築）	課長代理	佐田 富雄一
主任監督員（機械）	課長代理	富田 和彦
主任監督員（電気）	課長代理	大山 博昭
担当監督員（建築）	主査	山口 浩一
担当監督員（機械）	主任	高木 英樹
担当監督員（電気）	主査	高野 真一

4. 工事金額

4.1 設計業務委託及び工事契約

①設計施工一括方式：759,000,000 円 （落札率 89.85%）

4.2 設計施工一括方式における工事価格

本工事の工事費は以下のようになっています。

建築工事費（地盤改良・昇降機に係る工事費を含む）

約 220,000 円／㎡（約 726,000 円／坪）

電気設備工事費

約 30,000 円／㎡（約 99,000 円／坪）

空調衛生ガス設備工事費

約 40,000 円／㎡（約 132,000 円／坪）

5. 建物概要

1)建物名：市営中原上宿住宅建替整備事業（建築部分）

① 敷地面積：1,388.16 ㎡

延べ面積：1,852.08 ㎡

② 建物規模：壁式鉄筋コンクリート造 地上5階建て
地下なし

③ 確認済証：第 R06 計認建築平塚市 00011 号令和 7 年 1 月 31 日
建築主事 田中 智

6. 設計・工事監理

事務所登録と設計者の資格については以下のとおりです。

(1) 設計者

株式会社アベ設計

一級神奈川県知事登録 第 1552 号

管理技術者・設計者：阿部 洋

一級建築士大臣登録 第 105850 号

(2) 工事監理者

株式会社アベ設計

監理業務技術者（建築）：古川 詳子

一級建築士大臣登録 第 360540 号

7. 施工者

下記施工者が建築工事を担当しています。

施工業者

株式会社エス・ケイ・ディ

特定建設業許可番号

国土交通大臣 許可（特一1）第 2729 号

建設工事業

代表取締役 長谷川 辰巳

現場代理人 橋爪 俊明

1 級建築施工管理技士 第 B071001889 号

監理技術者資格者証 第 00030997343 号

第三章 所 見

1. 総合所見

老朽化が顕著な市営中原上宿住宅について、既存の住宅を解体除却し、同一敷地に高齢者向け、単身者向けの住宅を新たに整備すること

で、高齢者に配慮した住宅の整備と将来人口を踏まえた住宅供給を図ることを目的として進められています。業務の実施に先立って、提案に基づき、業務全体の総合事業計画を策定することとなっています。

また、施工計画については、安全や環境に配慮し、不測の事態発生を見通し余裕を持った施工計画とすることとされています。

整備される住宅は、1DK（34 ㎡）が 25 戸、1DK 車椅子世帯用住戸（51 ㎡）が 1 戸、2K（44 ㎡）が 5 戸、2DK（51 ㎡）が 9 戸となっています。電気室は設けずに、直接電気は取り入れています。

本プロジェクトでは設計施工一括方式（DB：Design-build 方式）が採用されています。

この方式は設計・施工が一括で進められ、相互理解、責任の明確化、工程調整の円滑化、コストコントロール、品質の明確化など多くのメリットを持っております。特に設計内容の評価、設計性能の評価、施工品質の妥当性評価については、発注者、業務委託者の方で、その内容の評価できる専門家を用意する必要があります。その部分を委託者の組織の中で対応が困難な場合は、コンサルタント業務を外部に委託し協力を求める方法も必要となります。本計画では発注者支援等のアドバイス業務を株式会社地域計画建築研究所東京事務所に委託しています。お互いの専門とするところを補完しあって進められていました。

工事監理者は、設計主旨内容を十分理解し対応をしていました。

起案から実施までその過程は明確であり、本施設を利用する市民の方々に十分説明できる内容となっていると考えます。

また、施工においては施工計画、各種施工要領に準じ、現場代理人を中心にルールに則り工事は工程通りに円滑に進められていました。

また、建設資材の高騰、材料調達の不安定さを克服し、工程上問題となる課題はないとのことでした。

2. 個別所見

(1) 設計施工一括方式の採用

本計画の発注に対し、平塚市としては初めての試みとして設計施工一括方式が採用されました。今回は 2 者の応募があり、提案内容

を細部に渡りチェックし、その内容の妥当性、そして、工事価格の比較により、株式会社エス・ケイ・ディ・株式会社アベ設計のグループが選定され、落札されました。設計施工一括方式のメリットを以下に示します。

- ・材料の選定で特に価格、調達状況の分析
- ・用途計画に伴う市民ニーズの分析
- ・住民説明会等における市民意見の吸い上げ
- ・計画の円滑な推進
- ・設計者、工事監理者等との意見の集約及び対応
- ・工程管理の円滑な推進
- ・本計画の責任の明確化と一本化

選定方法は妥当なものであると判断します。

(2) 積算

第二章 4.2 に示していますが、建築工事費約 220,000 円／ m^2 （約 726,000 円／坪）、電気設備工事費約 30,000 円／ m^2 （約 99,000 円／坪）、空調衛生ガス設備工事費約 40,000 円／ m^2 （約 132,000 円／坪）、合計約 290,000 円／ m^2 （約 957,000 円／坪ですべて税抜き）となっています。鉄筋コンクリート造の壁式構造の採用、既存建物が杭基礎を選定していたにもかかわらず、今回は柱状地盤改良による直接基礎（布基礎）を採用していることなどが、建設価格の低価格効果を発揮しているものと推測します。

他の共同住宅施設と比較すると、かなり低価格の建設費であると評価することができます。コミュニティーセンター、高齢者施設などは、150 万円／坪を下らない価格となっているのが現状であると考えられますので、合理的な計画が大きな効果を発揮していると考えられます。

(3) 入札・契約

総合所見の末尾でも述べているように、全体を通しての業者選定、業者契約に問題はありません。

(4) 施工

建設工事は令和7年1月～令和8年3月となっています。

現在の出来高は8月末で59%であり、契約時の工程通りに進められています。

現場定例会議は、隔週の水曜日に開催されています。また、変更等に係る重要内容については、別途「工事打合せ簿」を用意し検討されとのことでした。

工事月例報告書の内容を抜粋にて確認しました。報告内容は規定に準じ行われています。

施工計画要領書を抜粋にて確認しましたが特に問題はありません。

また、配筋検査状況は検査記録写真データにて確認しました。

熱中症対策の現況についても確認をしました。現場事務所のコーナーに警報ランプが設置されているとの事でした。また、作業中の職員への情報の伝達として、朝礼・各休憩時に天気予報に基づく気温予測や現在の気温を共有し、警報ランプが作動した場合は、巡回により作業中の職員に声掛けして伝達されていました。

新規入場者教育についても確認をしました。担当職員より建物概要、作業開始時に何を注意するか、作業終了時における注意事項、施工管理体制、そして近隣の中原小学校、中原中学校の登校、下校時における注意などが徹底されていました。

現場における重点品質管理目標については、特に明示されておられませんでしたが、企業として品質マネジメントシステムに関する国際規格を取得しており、品質管理に取り組んでいます。

全体としては基本に準じて業務が進められていました。

(5) その他の事項

① 定例打合せ等に利用する工程表について

マスター工程表（契約時工程表）には建築工事、設備工事、工事監理責任者（現場代理人、総括工事監理者）の押印が基本通りに残されており、法令等に則り適切に実施されています。

隔週に開催される定例会議において利用される工程表等は事前にメール等にて各担当者に配布され内容の確認がされています。

② 壁式鉄筋コンクリート造に配慮すべきコンクリート調合について

本計画は壁式鉄筋コンクリート造で、壁厚が 200 mm で構成されています。コンクリート打設時期が春から夏にかけての暑い時期に行われたことから、コンクリートのスランプ（まだ固まらないフレッシュコンクリートの流動性を評価する指標）が暑さにより低下し、打設の難易度が高くなる傾向があります。本現場では、国土交通省の標準仕様である「公共建築工事標準仕様書」（出版：一般社団法人公共建築協会）に準じ、かつ高流動化混和剤等が利用されているとの報告がありました。

個人的な見解となりますが、コンクリートの調合設計に際し、水セメント比（セメント量と水の量の比率）は 55% 以下を厳守し、スランプを 18 cm から 21 cm 程度まで軟らかくし、打設しやすくする方法、あるいは高流動化混和剤等を用いて、少しでも打設し易いコンクリートを用意することで、コンクリート打設時品質の確保に有効な手段となると考えます。

(6) 確認資料

① 工事監査調査資料

- ・ 設計図書（意匠図、構造図、仮設図）
- ・ 工事概要等
- ・ 計画
- ・ 設計
- ・ 積算
- ・ 契約
- ・ 施工
- ・ 検査
- ・ 維持管理
- ・ 委託業務
- ・ 全体工程表
- ・ 月間報告書
- ・ 確認済証番号

- ② 要求水準書
- ③ 建替住宅設計要領
- ④ 解体工事
- ⑤ 地盤調査報告書（京浜調査工事株式会社）
- ⑥ アスベスト調査結果
- ⑦ 現地調査
 - ・ 定例議事録
 - ・ 施工計画書
 - ・ 施工要領書
 - ・ 工事写真
 - ・ 新規入場者教育一般事項

あ と が き

本報告書をまとめるに当たり、技術調査事前資料、当日の提出資料を基に、確認や追加説明をいただくため、ヒアリングを行いました。

現地調査においても、すべての施工要領書を確認する時間がないことから、工程状況説明を受けて後すぐに現場視察を行い、現場での状況を踏まえ、必要な資料の確認を行いました。現場はきれいに整備され、要求品質の実現、安全性の確保に支障のない環境で業務が進められていました。

監査委員事務局様、担当部署の皆様からの詳細資料の提出と真摯な対応、適切なご協力により、滞りなく技術調査を終えましたことを心より感謝申し上げます。