

2023-2024 年度 第 2 回 (一社)神奈川県建築士事務所協会「住・緑・家」運営特別委員会 議事録

開催日時 令和 5 年 6 月 2 2 日 (木) 会 場 WEB 会議

出席者 担当副会長 大和田・W杉本  
 (参集:○) 委員長 W渡邊 副委員長 W黒岩・W小幡  
 (Web :W) 委 員 W杉浦・W新村・W徳家・ アドバイザー W長谷川

1. あいさつ ・杉本担当副会長より

2. 各種報告

(1) 前回 4/19 (水) 第 1 回委員会 議事録の確認

(2) 「住・緑・家」販促チラシ等 在庫一覧

番号	販促チラシ等の名称	在庫部数 (6/22 (木) 現在)
①	住宅版リーフレット (A 4)	1, 112
②	住宅版パンフレット (A 3 二つ折り) 【新版】	680
③	会館版パンフレット (A 3 二つ折り)	136
④	三井杉田台自治会館	0
⑤	東急白根自治会館	82
⑥	中里町友会館	119
⑦	茅ヶ崎市本宿自治会館	0
⑧	新沢睦町町内会館	1, 149
⑨	大豆戸町内会館	412
⑩	浜田自治会館	752
⑪	「住・緑・家」案内パンフレット (冊子)	710

- 以下のパンフレット等については、増刷することとし、見積もりを取り提案することとした。  
 ③会館版パンフレット (A 3 二つ折り)、④三井杉田台自治会館、⑤東急白根自治会館、  
 ⑥中里町友会館、⑦茅ヶ崎市本宿自治会館

(3) 横須賀市 東浦賀和光自治会館 コンペ経過報告 (担当:事務局 磯部) → 進捗なし

(4) 横浜市青葉区 千草台自治会館 コンペ経過報告 (担当:杉浦委員)

- 5/7 吉濱会長より メール連絡が渡邊委員長と杉浦副委員長にあり、工事金額が高く難航している。  
 → 5/8 吉濱会長へ 渡邊委員長より 3/8 の自治会建設実行委員会の打合せでのやり取り内容の報告と自治会としての考え方によるため、協議が必要であることをメールで返信。  
 5/9 吉濱会長へ 杉浦副委員長より「自治会員の中で建築関係のお仕事をされている方がいれば、建築の見積もり内容を理解でき、細かい内容を精査し、コストダウンできるポイントを見つけられる可能性もある」ことをメールでアドバイス。

- 6/5 杉浦副委員長より、設計者の小池様へ聞き取りした内容を渡邊委員長へ報告。  
 納戸をやめ、さらに大会議室の面積を減らすなど、設計変更することで合意した。  
 設計変更による金額圧縮で、何とか7月の補助金申請に間に合わせる方向で話を進めている。  
 また、新たな案として、自治会内の個人から寄付を募ることを検討。少しでも足しになれば。  
 なお、設計変更による設計料の増額分については、マस्पラスデザインの方で負担する  
 → 納戸は自治会がこだわっていたが。スチール物置を置くことを検討しているとのこと。  
 設計変更だけで予算に合うのかは疑問。

以上が報告された。

(意見等)

- 「住・緑・家」委員がここまで関わる必要はない。設計者を選定するまでが当委員会の役割、それ以上は負担

が大きすぎる。

→ 立ち入りすぎだと思っている。施工者選定コンペでも同様。

(5) 「住・緑・家」活用 自治会館・町内会館建設工事費についての経過報告（担当：杉浦委員）

〈見積書徴収前案件〉

◎茅ヶ崎市本宿自治会館 有限会社上原建築設計事務所 上原様

→ 6/21 別件で電話したため、渡邊委員長からも再依頼を行った。

◎新沢睦会・町内会館 有限会社伊藤寛アトリエ 伊藤様

◎大豆戸町内会館 //

◎北八朔自治会館 //

→ 6月初めに伊藤様へメールにて6月中に提出頂くよう再依頼したことが報告された。  
再度電話にて確認する予定。

(6) 「住・緑・家」販促チラシ等 作成依頼についての経過報告（担当：杉浦委員）

◎北八朔自治会館 有限会社伊藤寛アトリエ 伊藤様

→ 6月初めに伊藤様へメールにて6月中に提出頂くよう再依頼したことが報告された。  
再度電話にて確認する予定。

◎森崎リアンシティ自治会館 合同会社 team Ae0 一級建築士事務所 徳家 様

→ 徳家様へフォーマットを送付し、作成をお願いすることとした。

(7) 行政への挨拶廻り 配布の進捗状況について

①訪問報告書まとめ（中間報告）

- ・各委員より、以下の通り実施報告された。

（渡邊委員長）

- ・担当の方が、若い方、変更となった方については、話を良く聞いて頂いた。  
「住・緑・家」コンペの流れについては、全て説明した。

（黒岩副委員長）

- ・事務局を通して欲しいとの要望もあった。全て5分程度の説明となった。  
また、一部がられる印象も受けた。特に青葉区については、千草台自治会館の関係でネガティブなイメージを持たれているように感じた。
- ・川崎市については、耐震相談の問合せが多く、対応できないかとの話があり、対応出来る可能性があることをお伝えした。

（杉浦委員）

- ・茅ヶ崎市まちぢから協議会連絡会より、ツールに関しては分かりづらいとのご意見があった。  
また、A4版1枚で、内容が分かるものであれば、市内の自治会・町内会（130拠点）に配付して頂けるとの話があった。
- ・秦野市は、自治会側から会館建て替えの相談がたびたびあるため、紹介をして頂けるとのことでした。
- ・その他の自治体では良い反応は見られなかった。

(徳家委員)

- ・南足柄市は、予算もなく、新設するような話は無いとのこと。
- ・小田原市は、地域政策課と紹介された生涯学習センターへ資料を渡した。訪問ではなく、郵送対応でも良いと感じた。
- ・真鶴町は、建物を所有等している自治会はない。とのことであった。

(長谷川アドバイザー)

- ・湯河原町は、自治会は存在せず、区民会館やコミュニティーセンターは全て町所有。入札ではなく、「住・緑・家」コンペの有効利用についてお話しし、担当者は理解してくれたため、上部への提案もお願いした。
- ・山北町と松田町は、自治会から相談があった場合には、ご提案頂けるとのこと。
- ・開成町の会館は、全て町所有。入札ではなく、コンペの有効利用について提案し、前向きに検討頂けるとの回答であった。
- ・大井町は、概ね建替え等は終了している。
- ・箱根町は、建て替えや耐震診断等について相談が有った場合は、積極的にご提案をしてそうであった。
- ・平塚市は、一番熱心に話を聞いてくれた。工事予算に地盤調査や地盤改良等が含まれていなくて、困る事との話があり、「住・緑・家」コンペのヒヤリング時に解体費、測量費、地盤調査費、地盤改良等、外構費、什器備品費、登記費等についても確認していると回答。窓口相談が有った際は積極的にご提案してくれるとのこと。
- ・自治会が完成したリーフレットはあるが、実績リストもつけた方が良い。
- ・行政所有の市町村でなければ、定期的に訪問すべきであると感じた。

(新村委員)

- ・相模原市は、各区が窓口となっていることが説明された。新しい物件はなかなか無いが、庁内でも資料の回覧を頂けることとなった。中央区、緑区、南区については、説明を聞いて頂いた。
- ・甘利明顧問事務所へ資料を渡しした。

(小幡委員)

- ・大和市では年一件自治会館の建て替えが行われている。建替えを進めるにあたり、設計事務所を選定する際に困っているなどで相談を受けていないのが実情であるとのこと。他の市町村については、支部長と調整し、近々実施予定。
- ・実施した感想などについては、各委員より提出された報告書によりまとめたので確認をお願いした。
- ・交通費の算定についての内容をご確認頂き、修正等があればご連絡を頂くこととした。また、支払いについては、年度末を予定していることを説明した。

②茅ヶ崎市まちぢから協議会連絡会様への対応 経過報告 (担当：杉浦委員)

- ・メールでのやり取りとなったが、A4版1枚の資料を作成したことを報告。
- ・その資料を30部送付した。その後の動きについては、また連絡し、確認することとした。

(A4版資料についてのご意見)

- ・公平に選ばれた最良の案が実現します。の下に(他の実例は、ホームページをご覧ください。)を追記した方が良い。

- ・講評委員会による審査の様子。フローが無いと、講評委員会が決定するとの誤解が生じる可能性がある。そのため、(専門家による評点を参考にできます。)を追記した方が良い。

以上の意見等を反映し、修正することとした。

### ③手応えの有る行政を定期的に訪問する必要性について

- ・11月開催の委員会にて再検討することとした。

## 3. 議題

### (1) 理事会上程事項「委員会名簿」について

- ・内容を確認頂き、修正等があれば事務局まで連絡することとした。

### (2) 新入見込み委員の情報について(担当:渡邊委員長)

#### ①川崎支部 川上 華恵 様(一級建築士事務所 hanaya)について

《6/14(水)、渡邊が紹介者の永島理事(川崎支部)へ電話で再確認》

- ・ご本人はやる気もあり、「住・緑・家」へ入ってくれると思う。
- ・7/11(火)の第2回理事会で、常設及び特別委員会の委員長が決まるため、その後、「住・緑・家」の委員長から川崎支部長へ委員推薦のお願いを書面で出して欲しい。
- ・第3回理事会の翌日の7/12(水)、渡邊が再度永島理事へ電話で経過を確認する予定。

#### ②横須賀支部 委員の推薦依頼について

《6/14(水)、渡邊が小泉支部長へ電話で打診》

- ・6/14(水)に早速、ある支部員の方(おそらく若い男性の方:菅股様)を推薦して頂いた。
- 6/21(水)に横須賀支部の支部会があり、その時に正式な推薦をして頂く予定。

以上が報告された。

また、中ブロック(平塚支部、秦野支部、伊勢原支部)については、会長へ報告すると共に各支部長へ委員長から相談することとした。

### (3) 施工者コンペを今後実施するか否かについて(担当:渡邊委員長)

- ・千草台自治会館における施工者コンペの分析と検証について、渡邊委員長より説明。

#### 《問題点》

- ・施工図や、部材見積に関する質疑は、設計者に回答を委託したものの、設計内容を細かく把握していない事務局や住・緑・家の委員が間に入ることで無理があった。
- ・「2者とも想定金額を遥かに超える金額で札入れをしてきた」というのは想定外であった。普通、行政発注の指名競争入札では、取りたくない業務を、辞退すると行政に対して印象が悪いので、選から漏れる様、わざと高く札入れしたり、逆に安く札入れすることがあるが、今回は指名競争入札ではなく、一般競争入札であったため、ある程度『仕事を取りたい』という意思があり、現実的な金額が出ると想定していたが、その通りにはならなかった。

《渡邊委員長の意見》

- ・前回の委員会では、『施工者コンペは今後、請けない方がよい』と意見した。しかし、「住・緑・家」の自治会館パンフレットに“「住・緑・家」コンペ 施工者選定システムもご用意しています。”と明記していることもあり、積極的にアピールはしないが、廃止はしないという結論が正しいのだろうと思う。では、今後施工者コンペの依頼があった場合、どうするのか？前回の委員会でも意見が出たが、運営を委員会主体で行うのは止め、設計者主体とすべきだと考える。無論、紹介手数料も取らず、正会員の名簿（事務局より提供）を設計者が見て、任意で施工者を選んでもらう。また現在、業務支援委員会主体で会員サポートセンターの構築を目指しているが、この中で『他団体との協定検討』というのがあり、設備設計事務所協会などがその候補に挙がっている。この協定の中で、例えば『神奈川県建設業協会』等を含め、施工者コンペ時に設計者の選択肢を増やすという案も考えられる。

(ご意見等)

- ・サポートセンターについて、業務支援委員会が具体的な作業をしているので、施工者の問題について検討依頼をしても良いのでは。  
また、マンション等の大規模修繕業務については、管理組合が建通新聞で公募している例もある。申し込みは、10～12社程度がエントリーし、設計者が一次選考し、3～4社に絞り、管理組合で決定しているようだ。公募する場合は、自治会館が公募をするので、会員へは事前に公募されることを事前に情報提供できれば良いのでは。
- ・会員のサポート事業が「住・緑・家」コンペであるので、そこまで手を広げる必要はないのでは。施工者の選定まで関わる必要はない。
- ・施工者選定コンペは、会員の中に兼業の方がいるために実施した。本来は、設計者と自治会で決定するものなので、委員会が関わる必要はない。
- ・今までの実施例は。  
→ 海老名の自治会館で1回実施。設計者と自治会建設委員会にて、応募された5社を訪問し、業務内容などから3社に絞り、見積もりを提出頂き、施工者を決定した。
- ・会員の兼業事務所のメリットのために始めた。今回は深入りしすぎたと思う。  
施工者コンペの実施は、設計者が実施すべき。例え施工者が見つからない場合でも、設計者の業務であるため、当委員会としてはアドバイスのみで良い。  
「住・緑・家」コンペは、設計者を選定するまでの業務に徹底すべき。
- ・「住・緑・家」コンペの中で実施することは大変なので、施工者選定コンペは、あくまでも設計者が実施する業務である。
- ・施工者選定についての選択肢を増やすこと。
- ・施工者選定コンペシステムについての説明を自治会へしっかり伝えておかないとだめ。誰が説明しても、同じように説明できるように資料（フロー、説明資料）を作成すべき。  
また、自治会からの質問や問合せがあったときのためにも、「住・緑・家」運営特別委員会とは関与しないことを明確にしておく必要がある。

以上の意見をもとに渡邊委員長がまとめることとした。

(4) 新規事業・保育園コンペについて（担当：黒岩副委員長・渡邊委員長）

①設計事務所が保育園の新築設計を請け負った場合の、流れや問題点について

- ・横浜市ホームページ資料をもとに作成。（窓口へは行っていない。）

1 施設整備の背景

・『横浜市では、認可保育所、認定こども園、横浜保育室、特定地域型保育事業、幼稚園預かり保育などの拡充や、保育コンシェルジュ等のソフトの取組を駆使し、「待機児童ゼロの継続」に向け取り組んでいます。  
認可保育所については、「重点整備地域」及び「整備が必要な地域」において、既存の保育資源の配置状況や入所状況を考慮し、必要な定員規模や年齢構成による整備に取り組みます。』（募集要項より抜粋）

## 2 補助事業について

・年度ごとに『内装整備費補助事業』（一次募集）～（七次募集）の年7回  
担当窓口：横浜市こども青少年局 保育・教育部 こども施設整備課 内装生整備費補助事業

## 3 スケジュール

・募集回ごとに設計スケジュールを含めた 申請～開園 までの参考例あり

## 4 関連法規制

・建築基準法及び横浜市建築基準条例  
・バリアフリー法及び横浜市福祉のまちづくり条例  
・横浜市児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例  
・その他事業に係る関係法令・指針等全般（消防法、食品衛生法、横浜市開発事業の調整等に関する条例、不動産登記法等）

## 5 その他条件等

・木材の積極的な活用  
①木造化 ②木質化 ③県産木材等の利用

・設計事務所について

『設計事務所については、横浜市内での認可保育所の設計実績や補助金事業の実績等を考慮しながら、円滑に施設計画を履行できる事業者としてください。また、実施設計審査を行う段階においては、設計事務所との契約を締結するなどして完了検査まで同一の設計事務所が対応できる安定的な体制を取るようお願いします。』（募集要項より抜粋）

- ・スケジュールに関しては、かなりタイト（ハード）であると感じた。
- ・行政との関与が、自治会館よりかなり密である。
- ・他の地域もヒアリング等をし、進めていきたい。（研究を進めていきたい。）

（ご意見等）

・実際携わったが、担当課の意見（安全対策、親の意見も含め）がかなり多い。また、地域住民の反対意見（園児を外に出すな等）も多い。忌避施設である。そのため、地元説明がスケジュールに入っていると思われる。また、当初プランとは違うものが出来ることもあるので、難しい物件ではある。

### ②保育園業界新聞 パステルIT新聞 最新第170号、171号記事の考察

・内容を確認した。

（第170号）

- ・園児バスにおける、園児の車内置き去り防止安全装置義務化に関連した記事。  
パイオニア株式会社製の車内置き去り防止安全装置『NP1 特別仕様』の実証実験
- ・この記事に関連し、保育園版「住・緑・家」のコンペ要項で考えられる設計条件

園児バスの駐車場は、園児の車内置き去りを予防する観点から、保育室から見やすい位置に配置すること。

園児の車内置き去り防止安全装置の制御装置を置ける場所を、保育園内に配置すること。

(第171号)

- ・災害時等における、保育園での具体的な対処方法をレクチャーした保育防災カンファレンスに関する記事。

高齢者施設系の業界新聞の記事でもよく目にするが、災害時等の対処方法や、カスタマー・ハラメントへの対処法など、非常事態での対処法をコンサルティングする会社が多く存在する。

- ・この記事に関連し、保育園版「住・緑・家」のコンペ要項で考えられる設計条件  
災害時等を想定し、ウエットティッシュや除菌スプレーの保管庫を事務室内に設けること。  
建築基準法の二方向避難にプラスアルファし、より園児と保育士が安全に避難できる動線とすること。

(5) 今年度の年間スケジュール確認

①委員会開催：9月、11月、2月、4月

②コンペ：申込があれば随時

③見学会：千草台自治会館（構造 10月頃、竣工 2月頃）

④勉強会：賀詞交歓会と同日？「住宅に関する勉強会」？

⑤行政訪問：5～6月、11月（見込みのありそうな所）に実施予定

⑥保育園コンペ：年内は調査研究。パステル新聞への広告掲載検討。

(6) その他

(7) 次回 第3回 運営特別委員会

令和5年9月14日（木）10：00～12：00 WEB会議