



県庁職域支部だより

発行：神奈川県建築士会県庁職域支部（県庁内）

<http://www.kanagawa-kentikusikai.com/sibu/kenchou/>

目次

1 竣工施設のご紹介

- (1) 分庁舎新築工事の完成 – 本庁 4 庁舎の地震津波対策工事の完成 – …1
- (2) 共働き世帯が暮らしやすい賃貸マンション「フロール梶が谷」 …3
- (3) 湘南港江の島入口トイレ改築工事 …5

2 トピックス

- (1) 湯河原第3共同住宅において グッド・ペインティング・カラー最優秀賞を受賞 …7
- (2) 富士屋ホテルにおける建築基準法第3条の指定について …8
- (3) 国土交通省への出向について …9



支部だより刊行にあたり
 支部長 村島 正章
 令和2年度は年間を通して新型コロナの影響を受け、殆どの事業が実施できず痛恨の極みですが、そうした中においても会員による未来に残す新築や改修工事の内容が支部だよりで紹介できたことは嬉しい限りです。原稿作成等に協力いただいた皆様、幹事の皆様に感謝します。今後も会員の皆様のご協力、ご支援をお願いします。



1 竣工施設のご紹介

分庁舎新築工事の完成

-本庁4庁舎の地震津波対策工事の完成-

村島 正章（神奈川県総務局参事）

平成28年度から建替工事を進めていた分庁舎が、足掛け5か年を経て令和2年11月に完成し、令和3年度から本格的に業務を開始しました。ここに至る経過や建物の特徴等について紹介します。

1 旧分庁舎の建替えが必要になった経緯

(1) 本庁庁舎耐震対策基本構想

10年前の平成23年3月11日に発生した東日本大震災では、特に津波の脅威をまざまざと見せつけられました。ここ、横浜市中区に位置する新庁舎や第2分庁舎でも被害が生じました。海岸に近い立地から今後大地震による津波で建物が浸水すれば、各庁舎とも地下に設置していた自家発電等が作動せず、災害対策の拠点となるべき本庁機能が停止するという危機感が大きくなりました。

そこで、平成24年度、庁内に本庁庁舎耐震化検討会議を設置し、東日本大震災後の状況を踏まえた本庁庁舎の耐震化にかかる様々な課題について検討を行い、平成25年2月に「本庁庁舎耐震対策基本構想」を策定し、順次本庁4庁舎の耐震化等の工事を進めることになりました。

(2) 旧分庁舎の耐震性等

旧分庁舎の耐震診断結果は、Iski/Isoi=1.0に対して最小0.41となっており、想定地震動(300gal)に対して倒壊又は崩壊する可能性があり、コンクリート強度試験結果は概ね19N/mm²と低く、

コンクリートの中性化は大半が3cm以上で鉄筋部分まで中性化が進んでいました。事務室内に柱があり、補強壁若しくは制震装置を多く入れると執務空間が細かく分断されてしまうこと、免震改修も建物周囲のスペースがないことから、耐震改修は困難であると判断しました。



【昭和30年竣工の旧分庁舎】

(3) 分庁舎建替えによる効果

規模については、横浜市の日本大通り用途誘導地区地区計画を活用すれば容積率850%とすることができるので、建替え後の延床面積は約11,200m²となり、約5,800m²の床面積増が見込めると試算。工期は、設計+解体+新築で6か年度。設計・工事費の合計は約60億円と見込みました。本庁部局は本庁4庁舎のほかに5つの民間ビルに入居しており、その賃料・共益費の合計は約4.5億円でした。当時は緊急財政対策ですべての施設をゼロベースで見直せと躍起になっていたときでしたが、新分庁舎に本庁部局が入居し民間ビル借上解消となれば、十分設計・工事費の元は取れると判断して建替えることにしました。

2 新築工事での予想外の困難

(1) 新築工事着手時期の遅れ

旧分庁舎の地上部分の除却工事をまず発注し、地下部分の除却は新築工事と合わせて、除却工事の完了を待たずに発注することで、工事準備期間をラップさせ、平成

30年度末に完成するよう計画しました。ところが、除却工事の完成が2カ月遅れ、当時日本大通り周辺で開催されていた「全国都市緑化よこはまフェア」で設置した花壇が撤去されるまでは、仮設工事等に入れなくなったことから、新築工事の着手が約3.5カ月遅れてしまいました。

(2) 工事着手後の工期延伸と工事費増額

工事着手後も、旧分庁舎の1階の床の強度が想定より不足していて重機を載せての地下部分の解体ができなくなったこと、敷地全体に想定以上に大きな玉石が多数出てきたこと、昭和50年代前半まで存在していた立体駐車場の基礎部分が出現したこと、土壌から砒素が検出さ



【敷地全面から玉石出現】

れ、工事の中断と土壌搬出先の調整が必要になったこと、全体の資材・機材の搬出入路や仮置場が確保できないことによる工事全体の作業効率の低下など、様々な要因で、平成30年6月に議会承認を受けて、1年半の工期延伸と約11億円の増額ということになりました。

(3) 新型コロナウイルス拡大による工期延伸と増額

令和2年度に入り、9月の完成を目指して、急ピッチで工事を進めていた矢先、新型コロナウイルス拡大により、4月7日に緊急事態宣言が発令され、当時の作業環境や世間の感染状況などから、工事現場における感染拡大防止のため、工事業者からの申し出により10日間工事中止を余儀なくされ、再び1.5カ月の工期延伸と約1,600万円の増額になりました。

(4) 日本大通り横断管路工事

分庁舎の電話、インターネット等の通信配線は本庁舎側から日本大通りの地中を横断して取り込む必要があるため、道路を開削して新規に配線配管を埋設しようと工事入札を行いました。2度不調になり、このままでは建物が完成しても業務ができないという危機的な状況になりました。そこで、旧分庁舎のために敷設されていた既存管路の内視鏡調査を行った結果、その管路内に新しい配線を敷設することが可能であることが判明し、道路を開削しない方法に変更して、何とか分庁舎新築工事の完成に間に合わせることができました。

(5) 景観重要樹木であるイチヨウの存在

分庁舎の正面には3本のイチヨウがあり、工事車両の搬出入が大きく制限された上に、形状変更等に対して規制があることから、施工の支障となる枝払いや根の周囲の掘削の都度、樹木医による生育状況の診断が横浜市から求められ、スケジュール管理に苦労しました。



【敷地前面のイチヨウ】

3 新築工事の特徴

(1) 構造・規模

- ・S造CFT（柱コンクリート充填鋼管）工法
- 一部SRC造 地下1階地上13階塔屋1階





- ・延べ床面積 12,051.65 m²。高さ 59.92m (60m以下)
容積率約 846% (850%以下)

(2) 地震津波対策

深さ 45m の場所打ち鋼管コンクリート杭の上、本体は基礎免震構造としています。可動域は±70cm。免震装置は天然ゴム系積層ゴム 8 基、弾性滑り支承 5 基、レール式転がり支承 11 基、鋼製 U 型ダンパー 5 基、免震用オイルダンパー 4 基を設置しています。

(※オイルダンパーは検査データ偽装が行われた K Y B 株



【基礎部のオイルダンパー】

の製品で、設置前に事件が発覚し、搬入前に使用 4 基について職員自らが工場に出向いて検査に立ち会っている

連続運転 72 時間の自家発電機、電気室、機械室は最上階の 13 階に設置し、受水槽室も浸水想定高さ以上になる 2 階に設けています。

(3) 省エネ・環境への配慮

自然通風の換気スリット窓や階段室を利用した重力換



【11 階屋上庭園 薄膜太陽電池組み込みのルーバー】

太陽光発電については、屋上に通常の単結晶シリコン

太陽光パネルを設置したほか、屋上の設備機器類のための目隠しルーバーや 11、12 階の垂直ルーバーの一部に、普及拡大を図るため薄膜太陽電池を組み込んでいます。

設備機器では、従来より少ないエネルギーで同等以上の性能を発揮できる高効率型機器や LED 照明、人感センサーなどを設置。昨今、新型コロナ感染が気になる場所ですが、トイレは、使用前の人感センサーによる自動洗浄便器や自動水石鹸供給栓を設置しています。

(4) 外観デザイン

敷地は都市景観協議地区であることから、景観形成への配慮、街並みとの調和、外観デザイン、色調等に工夫が求められ、条例に基づく横浜市都市美対策審議会



【分庁舎全景】

(景観部会) での協議を受けながらデザインが決まりました。ファサードについて、1、2 階の基壇部分は、本庁舎との協調を意識し、茶系のスクラッチタイルと萬成石 (岡山県産) を使用しています。3~7 階の中層部は基壇部分と同色系の花崗岩 (中国産) を使用し、凹凸のある

デザインとすることで、刻々と変化する太陽光によって多様な表情を生み出すことをねらっています。

8 階以上の高層階は、港方向からの遠景を意識し、ガラスカーテンウォールでボリューム感を軽減して空に溶け込む感じを出しています。

(5) 建物内部の特徴・内部仕上げ

C F T 工法を採用したことなどにより、執務スペースは各階に柱・壁のない 550~600 m² のオープンフロアにし、机は従来の個人専用型で

はなく、共用で利用できる形とするなど、ユニバーサルレイアウトの考え方を取り入れています。こうしたことにより、働き方改革・オフィス改革を進める中で将来の組織改編に対しても柔軟なレイアウト変更ができるものと考えています。



【12 階エレベータホール】

1 階エントランスホールや待合コーナー等の天井は木質系とし、受付カウンターの壁にはヒノキの無垢材 (千切り接手) を使用し、落ち着いた空間としています。各階エレベーターホールの操作ボタン部はパネル化した寄木細工を使用しています。

(6) 1 階展望レストラン・カフェ

1 階入口左側はカフェスペースとし、その外部に屋外テラスを設け、日本大通り側と横浜開港資料館側から使用できる賑わいを創出できる空間としています。12 階には 2 面をガラス張りとした

展望レストランスペースを設けました。横浜三塔を間近に望めるほか、赤レンガ倉庫、大さん橋、ベイブリッジを見渡すことができ、さらに



【展望レストランから眺望】

遠方にはスカイツリーや富士山も仰ぐことができる大変素晴らしい眺望が開けています。残念ながら、コロナ禍において、カフェ、レストランともに運業者の応募がなく、分庁舎オープン時に空きスペースとなっていることが非常に残念なところです。

4 おわりに

設計段階でもっとしっかりと詰めておけば、施工後に変更をしなくてもよかったことも多く、各担当者は完成の最後の最後まで相当苦労しましたが、何とか大きな事故もなく、完成してほっとしています。

県庁生活で最後の仕事になったのが、この分庁舎新築工事です。併せて本庁 4 庁舎の地震津波対策工事すべてにかかわった 9 年間でした。関係した職員、設計者、施工者の皆様に改めて感謝します。



1 竣工施設のご紹介

共働き世帯が暮らしやすい賃貸マンション

「フロール梶が谷」

茶屋道 京佑（神奈川県住宅供給公社）

1 団地と事業計画の背景

フロール梶が谷の建設地となった不動産が丘団地は、全12棟380戸の住宅団地でした。昭和45年度に1号棟から4号棟、昭和49年度に5号棟から12号棟の管理を開始しました。

同団地は、埋め立て地を造成したところに建設したため、地盤沈下が観測され始めました。このことから、平成23年より地盤調査および建物調査を実施したところ、8号棟と9号棟の建物の不同沈下が発覚し、最大傾斜が1/200を超えたことが確認されたため安全が確保できないと判断し、平成27年にこの2棟を解体しました。解体後、既存杭について調査をしたところ、支持杭の損傷や高止まりが判明しました。これらが要因となり、杭が支持地盤に建物荷重を十分に伝達できず、建物に傾斜が発生したと推察されました。その後、地質調査・杭の施工方法について検討したところ、新たに建物の建築が可能であることが分かり、賃貸住宅の需要も見込める地域であることから令和元年12月、この2棟の跡地で「フロール梶が谷」の建設に着手しました。

2 新築物件の計画、設計

新築物件の事業着手に際して、まず当該団地の建築基準法等の整理から始めました。不動産が丘団地は、建築基準法第86条の一団地認定を取得して建設されました。当時は総合的な設計によりこの認定を取得することで、土地を有効的に活用し建設が行われることが多く、当社もよく活用していた手法です。しかし、現代ではこの認定の見直しが行われるようになってきています。それは、団地の建替えなどを行うにあたって、1棟ごとではなく、区域内にあるすべての建築物に対して法手続きを行わなければならない、作業が煩雑になってしまうことが要因として挙げられます。



不動産が丘団地は、日影規制の法律施行前に建てられたため現在は既存不適格建築物として扱われており、今回

の事業にあたって団地内全棟の複合日影等の再確認を行い法適合させる必要がありました。検討したところ、許可においては建築審査会での承認を得る必要があり、川崎市と入念な打合せの結果、日影許可を得ることができました。

また、今後も継続することが見込まれる地盤沈下対策についても施工者と検討を行い、建物から地盤内へ通す配管等にフレキシブル配管を用いました。また、屋外階段の2段をあらかじめ土の中に埋め込んで作ることで、地盤沈下した際に階段が浮き出てくるようにするなど、経年的な沈下に対応できるよう配慮しました。

3 現場における様々な困難と対応

本事業の開始当初から懸念されていたのは、東京オリンピック開催に伴う交通規制でした。建物の基盤となるPC板は、埼玉県にある施工会社の川越工場から運搬してくるため、交通の制限がかかり工程に影響することが懸念されました。そのため、工事着手前から各方面からの情報収集を行い、工程等の確認、調整を入念に行っていました。

そんな中、飛び込んできたのが新型コロナウイルス感染症の拡大でした。本現場でも緊急事態宣言が発令されたゴールデンウィーク中の休工による工期延伸や、作業時のマスク着用等の感染症対策徹底などの対応に追われました。しかし、そんな状況下でも、場内従事者の協力、また近隣住民の方々の理解を得ることで、工事を継続して行うことができました。



本物件では、コロナ禍で急速に活用が推し進められた“新しいライフスタイルの提案”として、シェアラウンジの仕様をテレワーク対応に変更しました。ソファでくつろげる空間から、カフェテーブルセットに変更し、壁際にはカウンターテーブルを設けました。じっくり座って作業できるローカウンター形式と、短時間の作業に向けたハイカウンター形式の2つのエリアも設け、家具もそれに合わせて選定しました。

これは、昨年1月に完成した公社物件のフロール元住吉の実績を反映させた形となります。フロール元住吉は、



コミュニティを重視した物件であり、交流の場所としてラウンジの機能を充実させました。その機能がコロナ禍の影響によるテレワーク需要にマッチングし、今現在も多くの入居者の方々に活用頂いています。



シェアラウンジ

4 物件紹介

本物件の計画にあたって、周辺のエリア分析を行いました。建設地である高津区は、川崎市の中でも子育て世帯に人気のあるエリアであるため、供給の少ないファミリー向けの良質な賃貸住宅を提供することとしました。また、現代社会では共働き世帯が増加してきているため、メインターゲットは20～30代で都会感覚を有するDINKS（「Double Income No Kids」子どものいない共働き夫婦世帯）、DEWKS（「Double employed with kids」子供を持った後も、積極的に夫婦共働きを継続する世帯）とし、「共働き世帯が暮らしやすい賃貸マンション～忙しい毎日を快適に暮らせる住まい～」をコンセプトとして事業計画に着手しました。

共働き世帯が暮らしの中で苦勞するのは日々の家事であると考え、設計段階において家事・収納アドバイザーによる監修を行って頂きました。クローゼット収納は、枕棚の高さを1800mmと少し高めに設定することで、普段よく活用する枕棚下の空間を広く使いやすくしました。ハンガーパイプは前後2本にすることで、シーズンで衣類を入れ替えることができます。枕棚の先端に一時掛け用のハンガーパイプを設置し、その日の洋服選びや帰宅後に脱いだコートの湿気取りのために掛けておけるといったちょっとした工夫を設計に盛り込みました。



クローゼット

リビング収納の扉下部には、お掃除ロボットが出入りできる収納スペースを設け、コンセントも設置しました。

キッチンには、家事動線を想定し、食器棚の配置やダストボックスの置き場所など、細かな配置計画の検討も行いました。

一部の住戸に、ちょっとした書斎スペースとしてDENのあるタイプを設計しました。堀コタツ式のカウンターを設け、パソコン等の作業がしやすいよう奥行を設定し、近くにコンセントを設けてあります。また、キッチンの隣に設けることで、子供の遊び場やお昼寝の場所としても活用でき、お子様を近くで見守ることができます。このように、書斎、子供部屋といった様々なシーンでの活用を想定して設計しました。



様々な活用ができるDEN

本物件の募集業務においても、コロナ対応としてオンラインによる内覧技術（360° VRモデルルーム）が導入されました。初めての取り組みであり、新規申込への影響が懸念されましたが、この記事執筆している令和3年3月現在、全体戸数の約40%の契約申込が入っています。

コロナ禍により“新しいライフスタイル”への関心が高まっており、当公社もこれまでの考え方だけにとらわれることなく、新たな手法や提案を実践することで、新しい時代にも柔軟に対応していきたいと思えます。

所在地：川崎市高津区上作延 1122 番 6

竣工年月：令和3年2月

建築主：神奈川県住宅供給公社

設計/施工：大成ユーレック株式会社

構造/規模：壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造

（一部RC造）5階建



(外観写真)



1 竣工施設のご紹介

湘南港江の島入口トイレ改築工事

庄山 善毅（神奈川県住宅営繕事務所）

東京 2020 オリンピック開催に向けトイレ整備事業として計画実施し、令和 2 年 7 月 1 日に供用開始した「湘南港江の島入口トイレ改築工事」について、県建築職員として携わった基本設計から施工・完成に至るまでの約 2 年間に亘る概要を苦労話も交えてご紹介します。



既存（除却）南西



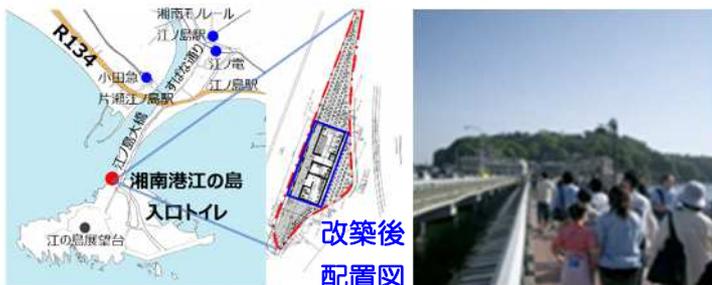
改築後 南西



東側鳥瞰

江の島入口トイレは、多くの観光客が往来する江の島の入口に位置しているにもかかわらず、既存トイレ（平成 9 年度建設）は規模が小さく、休日だけでなく平日でもトイレ待ちが連なるなど、湘南港利用者や地元住民から改築を強く要望されていました。

そこで、オリンピック開催を踏まえ、セーリング競技会場の玄関口となることから、令和 2 年 7 月のオリンピック本大会までに改築をすることとなりました。



(1) 法規制等

- ・用途地域：商業地域
- ・建蔽率：80%
- ・容積率：360%
- ・防火指定：準防火地域
- ・その他：江の島地区地区計画、湘南港臨港地区、江の島景観地区、神奈川県指定史跡名勝



(2) コンセプト（具体的な整備方針）

上位計画である、都市マスタープラン、交通マスタープラン、景観計画による位置づけに基づき、目指す計画建物像として、「広く、江の島の『自然・眺望・歴史・文化等』魅力を楽しむことができるよう、有効な景観資源の創出に寄与するとともに、すべての人が利用しやすい、ユニバーサルデザイン及びサステイナブルデザインに配慮した計画」を掲げました。

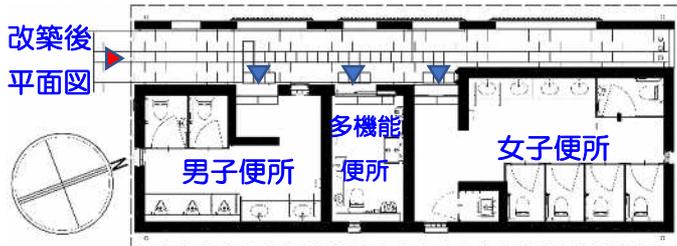
また、コンセプトとして次の I～IV を掲げ、景観上の創出要素として、屋根は 10 分の 4 勾配の切妻、軒を出すことで周囲の街並みとの調和を図り、外壁は上部及び下部の 2 層構成として建物全体を落ち着かせ、開口部には縦格子やガラスブロックを設け、アクセントとしました。

- 誰もが使いやすい空間を確保し、アクセシブル（多機能性）に配慮したユニバーサルデザインの公衆トイレを創出する。
- 「江の島」の立地条件を考慮し、塩害に対して優れた耐久性の建設資材をもちいることで、維持管理がしやすい、サステイナブルデザインの公衆トイレを創出する。
- 既存公衆トイレの屋根形態やアプローチ動線等を継承することにより、新たな景観資源として、歴史の継承に資する「馴染み」を表現するとともに、緑環境の回復や保全育成のため、江の島の植生を考慮した低木による植樹帯を創出する。
- 景観計画では、『臨港地区』ではあるものの、『西町地区』のガイドラインに沿った和風建築のデザインをもちいることにより、江島神社へと続く門前町の雰囲気や街並みを感じられるよう配慮するとともに、庇やトップライトのデザインにより水平線を強調することで、水際の視線に配慮する。

さらに、「Tokyo2020 アクセシビリティ・ガイドライン

1 江の島入口トイレの建物概要（※既存トイレの概要）

- ・所在地：藤沢市江の島 1 丁目 217 番
- ・敷地面積：277.59 m²
- ・建築面積：86.83 m²（既存トイレ 30.72 m²）
- ・延べ面積：86.83 m²（既存トイレ 30.72 m²）
- ・最高高さ：4.85 m（既存トイレ 3.50 m）
- ・階数構造：平屋建て 鉄筋コンクリート造



2 基本設計及び実施設計（平成 29・30 年度）

設計業務委託については、住宅営繕事務所で一般競争入札により受注者を決め、平成 30 年 3 月から平成 31 年 3 月までの期間で基本設計及び実施設計を行いました。



(2017年3月24日 公益財団法人 東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会 策定)」に基づき、外国人観光客の利用にも配慮した計画としました。

(3) 整備にあたり必要となった各許認可手続き

法規制等に基づき、次の各許認可手続きを事前協議から行いました。

- ① 景観法第66条第3項の規定による認定
- ② 神奈川県指定重要文化財（神奈川県史跡・名勝）現状変更（保存に影響を及ぼす行為）届出
- ③ 建築基準法第43条第2項の規定による許可（接道）
- ④ 建築基準法第18条第2項の規定による計画通知
- ⑤ 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例第25条の規定による通知

特に、景観法については、藤沢市景観審議会へ諮問を行い、色彩計画、建物形態やデザイン、機能性、外構計画、サイン計画に関する指摘事項や意見をいただき、それに対応した計画に見直すなど、とても大変でしたが、藤沢市担当者の協力や助言を得ながら、まとめることができました。

(4) 関係団体からの要望への対応について

江の島及びその周辺における基盤整備に関する調整会議（神奈川県・藤沢市・他団体）がその都度開催され、島内共通のトイレ案内板の作成（藤沢市）をはじめ、江の島入口トイレについても要望が出されました。

この結果、スライド式曲線ドアが付いたトイレブース設置の検討（実現せず）、ハンドドライヤーの設置、温水暖房便座の設置、二連紙巻器の設置、ベビーチェア及びフィッティングボードの設置、オストメイトの設置、監視カメラの設置、天井埋込型換気扇の設置など、トイレの設備的には、ほぼフルセットの実装となりました。



3 工事発注及び施工（令和元・2年度）

工事発注にあたり、設計段階から、江の島の立地特性等を勘案し、夏の観光客が大勢やってくる繁忙期には、工事ができない期間が生じることを想定して、全体工期は13ヶ月を設定していました。

しかし実際の発注としては、建築工事、電気設備工事、機械設備工事、外構工事、除却工事を一体で行いましたが、入札不調による再公告となり、工事期間の短縮を余儀なくされるなど、実質工期は11.8ヶ月となりました。

そうした中、新型コロナウイルス感染症対策の影響により、中国の工場が軒並みストップし、予定していた材料、特に、便器及び便座や擁壁の石などが手に入らない

ことが判明し、急遽、代替品利用の検討を余儀なくされましたが、変更指示を出す準備をしていた矢先、ギリギリになって中国の工場が再稼働したため、結果として予定どおりの資材が搬入できたなど、話題としては盛りだくさんでした。

施工としては、工事関係者全員、新型コロナウイルス感染症対策を講じながら進め、工期が厳しいなか、完全週休2日制モデル事業対応として、4週8休を達成しました。

4 江の島の立地特性を踏まえた各仕様

台風や波浪の際には、海水をかぶってしまうほどの立地であることから、塩害対策として、JASS 5鉄筋コンクリート工事の海水の作用を受けるコンクリートによる強度やかぶり厚さを適用するとともに、外壁の仕上げは防水型複層塗材Eの上塗材にフッ素樹脂塗料を使用し、金物や建具についても、すべてステンレス製にフッ素樹脂焼付塗装を行うなど、長寿命化対応を目指した仕様としました。

また、地質調査の結果に基づき、液状化対策が必要とことから、鋼管杭による地盤改良を行いました。

5 施工中の出来事

令和元年度は、大型台風の影響で、江の島内の周辺施設でも被害がありました。県で整備したセーリングセンターも台風被害を受け、民間工事でも、宿泊施設の建設現場で、設置していたタワークレーンが倒壊し、隣の神社の鳥居を直撃するなどありましたが、江の島入口トイレ改築工事の現場は、施工者の一貫した危機管理対策により、一切、影響はありませんでした。

また、忘れもしない、令和元年9月12日（木）午前中に鋼管杭の試験杭立会いを終え、帰庁後、地元会長から島全体の電話及びインターネット回線が不通との電話連絡がありました。原因を調べたところ、鋼管杭により敷地内に入っていたNTTケーブルを損傷してしまったことが判明し、NTTが緊急復旧対応として徹夜でケーブル仮復旧（藤沢市側から江の島大橋の欄干部に仮配線）し、翌朝、地元会長宅へ所長と謝罪に赴きました。

その後も、NTTケーブルの本設復旧調整や協議対応、再発防止の対応など、目まぐるしい時間を過ごしましたが、貴重な経験だったと感じています。

6 終わりに

公衆トイレについては、建物の規模は小さくとも、設計から施工まで、検討調整事項や関係書類作成を含め、一通りやることは同じであり、すべての人が利用する施設としての難しさをあらためて感じた貴重な経験でした。

オリンピック関連施設の整備ということで、国の補助金も充当されており、今後、会計検査対応や瑕疵点検の実施など、まだまだ関与は続いていきますが、しっかりと取り組んでいきたいと思えます。

湯河原第3共同住宅において

グッド・ペインティング・カラー最優秀賞を受賞

坂本 義之（一般社団法人かながわ土地建物保全協会）

1 はじめに

当協会が設計・工事監理を行いました湯河原第3共同住宅外壁塗装その他工事が、一般社団法人日本塗料工業会が主催するグッド・ペインティング・カラーの改修部門で最優秀賞に選ばれました。

今まで改修工事では、既存の外壁塗装色を主として塗替えしてきましたが、今回の改修では建物所有者である神奈川県住宅供給公社が色彩をカラーデザイナーに依頼し、公社と当協会が協働し塗装色を採用致しました。



施工前



施工後

2 建物概要

湯河原第3共同住宅は、昭和51年に建設され、プレキャストコンクリート造 地上5階建の階段室型で、全4棟総戸数150戸の神奈川県住宅供給公社が所有する集合住宅です。

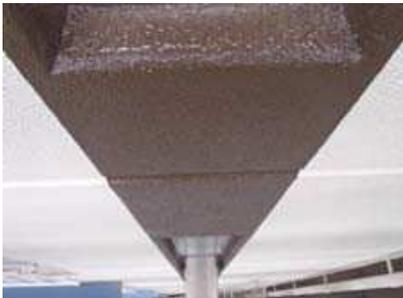


周辺は、標高625mの幕山（まくやま）に囲まれ、住宅のすぐ横には新崎川が流れており、緑豊かな中に建てられている住宅です。

このような周辺環境に調和するようアイボリーとブラウンの濃淡をつけ「寄木」をイメージしたカラーデザインとしました。

3 施工上のポイント（外壁塗装の見切り）

カラーのデザインの1つとして、北側1～5階の浴室窓に縦のラインをいれております。



このデザインは、開口部の雨垂汚れを目立たせない目的があります。見切りについては、浴室窓の開口部が各階で微妙



に違う事から、開口部より5cm程度離して下げ振りを使いラインの位置を決め、淡色の上に濃色を重ねてラインを出します。塗膜は、ゆ

ず肌仕上げなので淡色の凹みに濃い色が滲む所がありますが、足場上でチェックを行いきめ細やかに直しながら仕上げました。

4 施工上のポイント（上裏塗装）

今回のもう1つのデザインのポイントとして階段室の上裏（斜め部）にアクセントカラーをつけました。今までは、上裏の塗装色と言えば白系統が主でしたが、今回は階段室ごとに4色を使用し、入居者の所在地に変化をつけました。特に黄色系の色については、塗り重ねのムラが目立ち、何度も塗り重ねて仕上げました。



5 細部の色彩



住棟以外にも細かくデザインされており、集会所から団地銘板にまで住棟と同じ寄木のイメージになっており、団地内全体の一体感を図りました。

6 地域環境づくりについて

今回、当協会が設計・工事監理を行い最優秀賞を受賞した事により、神奈川県住宅供給公社より感謝状を授与されました。施工会社の協力はもちろん、実際に作業を行った作業員の一人ひとりが丁寧に作業を行った結果だと思っております。これからも、工事に関係する人々と協力をしながら、より良い工事を目指し地域社会の環境づくりに貢献してまいります。

富士屋ホテルにおける建築基準法第3条の指定について 野中 亮佑（神奈川県建築指導課）

箱根町宮ノ下にある富士屋ホテルにおいて、法第3条第1項第3号に基づく指定（3条指定）を行い、一部の建築物について法を適用除外とした上で改修工事が行われ、昨年7月にリニューアルオープンしました。

※ 法・建築基準法

<指定建築物（本館・食堂棟）の概要>

所在地：足柄下郡箱根町宮ノ下 359

敷地面積：25,890.82 m²

建築面積：1,596.20 m²（敷地全体 7,039.53 m²）

延べ面積：2,998.86 m²（敷地全体 17,785.92 m²）

構造：木造一部鉄筋コンクリート造、鉄骨造

階数：地下1階、地上2階建て



■改修後の本館（右手の建築物が食堂棟であるが、両建築物は地下で接続されているため法の適用上は一棟扱い）

1 背景

明治11年に創業された富士屋ホテルは、140年の歴史を有する我が国最初期のリゾートホテルのひとつで、敷地内には歴史的価値のある建築物が多く現存しています。

このうち、本館・食堂棟については、耐震診断の結果、耐震性能の基準を満たしていないことが分かったことから耐震改修を行うこととなり、また、バリアフリー化を図るためEVの増築も併せて行われることになりました。

本館・食堂棟は、法の施行前に建てられた既存不適格建築物ですが、増築をすることで現行法に基づく基準が遡及適用されます。しかし、歴史的建築物の価値を維持しながらそのような基準を満たすことが困難であったことから、3条指定を受けて法を適用除外とする検討が始まりました。

なお、敷地内にある他の建築物についても、さらなる安全性の向上等を図るため、全面的な改修等が行われることになりましたが、これらは法の適用を受けたまま施工されています。

2 条例で定める事項等

3条指定をするには、文化財保護法に基づく条例等で「現状変更の規制及び保存のための措置」が講じられている必要があり、箱根町がこれらに関する事項を条例等で位置付けています。

また、法が適用除外になると、中間・完了検査や定期報告などの手続きについても義務付けが無くなり、計画

どおりに施工されていることや維持管理の状況等の確認ができなくなることから、こうした手続きについては条例に基づく要綱の中で定めることとなりました。

3 指定にあたっての調整等

まずは法の適合状況や遡及適用される事項を精査し、不適合となる部分については、できる限り改修して適合させるよう指導しました。

しかし、どうしても適合させることができない基準については、法と同等以上の安全性能が確保されるよう代替措置を求めることとしました。特に影響が大きかったのは防火規制の関係で、本館・食堂棟は本来耐火建築物としなくてはならないところ、大部分が木造であることから適合させることができないというものでした。

就寝施設であることに加え、その立地や建物計画等の状況からも「火災に対する安全性の確保」は最も重要な事項であると考え、こうした基準に関する代替措置の検討にあたっては、国土交通省や学識経験者に意見を求めるなど慎重に行いました。

そして、前述の防火規制については、主要構造部を準耐火建築物相当とした上で、出火防止や火災拡大防止等の観点から、炎感知器の設置やスプリンクラー設備の全室配備など多くのハード整備に加え、自衛消防組織による定期的な訓練などのソフト対応も含めて代替措置としました。こうした検討・調整を進め、建築審査会の同意を得て平成30年11月に3条指定をしました。

4 指定後の手続き（中間検査・完了検査）

耐震補強や防火区画の状況など施工中でないことを確認できない重要な箇所が多くあったことから、条例に基づく中間検査が複数回行われ、特定行政庁ではない箱根町からの依頼を受けて技術的な協力をしました。

また、歴史的建築物の改修ということもあって、図面と異なる仕様であることが判明したり、壁の中から昔の開口部が出てきたりと、施工中には多くの変更事項が報告されました。

結果的にはいずれも軽微な内容と判断し、再度指定をし直すということには至りませんでした。工期が迫っている中で最後はかなり慌ただしく調整を行いました。

そして、昨年6月に竣工し、無事完了検査に合格となりました。

5 最後に

私自身は、完了検査など手続きのほんの一部しか携わることができませんでしたが、このような大プロジェクトの一端に関わられたことを光榮に思います。

3条指定により、文化的価値の高い内外装や再現の難しい装飾等を残しながら、耐震性の確保やバリアフリー化をはじめとする機能の更新等を行うことができました。関心のある方はぜひ宿泊してみたいと思います。



国土交通省への出向について

山内 成人（現 神奈川県都市計画課）

平成31年4月から2年間、神奈川県より国土交通省へ出向させていただきましたが、この度、支部だよりへの寄稿の機会を頂戴しましたので、簡単ではありますが、出向時の業務内容を紹介させていただきます。

1 出向の概要

(1) 出向先（配属先）

国土交通省住宅局市街地建築課 指導班

(2) 出向期間

平成31年4月1日～令和3年3月31日（2年間）

2 業務内容

- ・建築基準法（集団規定）に関する業務
- ・景観に関する業務

3 思い出深い業務

建築基準法（以下「基準法」という。）の集団規定は、良好な市街地の形成に資する規定であり、個人的には、社会的な影響が大きい法律であると思っておりますが、出向当初、それを所管している実働部隊（市街地建築課指導班メンバー）がたった3人しかいないことに驚かされました。さらに、平成30年の基準法改正による1年以内施行分の施行が迫っていた時期で、施行時期や改正内容に関する問い合わせが殺到している状況であり、改めて、その影響の大きさを実感したのでした。

そんなスタートを切った出向生活の中で、基準法に関するいくつかの思い出深い業務について、感想を交えながら紹介したいと思います。

○ 対外案件

行政庁からは、基準法の用途規制の緩和に係る特例措置適用についての問い合わせが複数ありました。基準法以外にも基準法の用途規制に係る緩和措置が設けられているものがありますが、下表に掲げる内容で用途規制の緩和に係る案件を担当しました。事案の相談のため、行政庁の方には何度も足を運んでいただきましたし、その上で、作り込まれた資料を受け取ると、まちづくりに関する熱意を強く感じました。このうち1件については、依頼元の都合により、最終的な大臣承認に至らなかったのですが、各行政庁の熱意、期待に添う形で用途規制緩和

用途規制緩和の手法	必要な 手続
特定用途誘導地区内における条例制定（基準法）【依頼元の都合により延期】	大臣承認
復興建築物整備事業を定めた復興推進計画の認定（東日本大震災復興特別区域法）	大臣同意
地域住宅団地再生事業が記載された地域再生計画の認定（地域再生法）	大臣同意

和に係るお手伝いができたと自負するところです。

また、令和2年9月の新政権発足に伴い、よくニュース等で取り沙汰されたためご存じの方も多いと思いますが、規制改革・行政改革ホットライン（縦割り110番）を介した規制緩和や縦割り打破に関する提案・要望が多数寄せられました。縦割り110番を所管する内閣府規制改革室等より迅速な返答を求められるなか、提案の意図を汲み取り、真に必要なとされる内容であるかの判断をした上で、丁寧に回答を作成しましたが、矢継ぎ早に新たな提案が出され、その対応に苦労したものでした。行政としてのよい取り組みだとは思いつつも、心の中では、新たな提案が寄せられないことを願う毎日でした。

○ 法律の制定、改正案件

農水省では、畜産業の振興、国際競争力の強化を図る目的で、畜舎等の建築を円滑に推進すべく、新しい法律の制定を目指しており、その検討段階から国交省も関与しておりました。法律を作る側の農水省は、（専門外のため当然ですが）建築に関する知識が必ずしも十分ではなかったため、当初は、建築用語の説明や基準法の条文解釈等についてよく相談がありましたが、飲み込みが非常に早く、あっという間に、基準法全体の内容をほぼ理解しているようになっていたため、少なくとも、こちらが教わる立場にはなるまいと必死に対応しておりました。その甲斐あってか、令和3年3月2日に、一定の畜舎等を対象に基準法を適用除外する「畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律案」が閣議決定されました。今後、政省令等で細かな規定が定められることとなりますが、法律を新たに設けることの大変さを思い知らされました。

一方で、基準法の改正に深く関わることはできなかったことは悔やまれるのですが、基準法改正のアイデア出しやその検討に関わることができたため、各規制の制定根拠や変遷等を調べる絶好の機会になりました。

○ 最後に

二年間という短い期間ではあったものの、集団規定を所管する実働部隊の1人として業務ができたことは、大変有意義であり貴重な経験となりました。この二年間の経験を、今度は神奈川県職員として、まちづくり行政に反映することができるよう努めて参ります。

編集後記



今年度も新型コロナウイルス感染症のため、支部だよりを郵送させていただくことになりました。我慢の日々が続きますが、これを乗り越え、皆様にお会いできる日を楽しみにしております。

（編集担当：伊東盛知、柴森崇之）