

令和7年度

工事監査報告書

世田谷区監査委員

7世監第217号
令和8年3月30日

世田谷区議会議長 様
世田谷区長 様

世田谷区監査委員	大	塚	勇
同	市	川	穰
同	和	田	秀
同	藤	井	真
			尚

令和7年度工事監査の結果について

地方自治法第199条第1項、第2項及び第5項に基づき実施した監査の結果に関する報告を、同条第9項の規定により、次のとおり提出します。

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第1項、第2項及び第5項の規定に基づく工事監査については、世田谷区監査基準（令和2年2月13日監査委員決定）及び令和7年度世田谷区監査基本計画（令和7年3月10日監査委員決定）に基づき実施した。

第1 監査の対象

令和6年度から令和7年度監査実施日までに着手、施工又は竣工した工事のうち、次の工事を監査対象とした。

- 1 件名 世田谷区本庁舎等整備工事（第2期工事）
- 2 施工場所 世田谷区世田谷四丁目21番27号

第2 監査対象部

庁舎整備担当部

第3 監査の実施方法等

- 1 監査委員による監査
令和8年1月28日

監査資料、技術調査報告等による審査、現場調査を行うとともに、関係部長等から事情聴取を行った。

- 2 事務局による監査
令和7年12月16日

工事調書、技術調査報告等による調査、検証及び現場調査を行うとともに、担当者から事情聴取を行った。

- 3 技術調査
令和7年11月5日・6日

工事の技術面に関する調査を、公益社団法人大阪技術振興協会に委託し、書類審査及び現場調査を行った。

第4 監査の実施方針

監査の実施方針は以下のとおりとした。

- （1）区が発注した工事が適正に行われているか技術面や安全面の観点から監査を行う。
- （2）経済性、効率性、有効性に留意し、財務的な観点から監査を行う。

第5 監査の着眼点

監査の着眼点は以下のとおりとした。

- (1) 設計は、適正かつ合理的なものとなっているか。
- (2) 設計図書（図面、仕様書）及び積算は、適正かつ合理的、経済的なものになっているか。
- (3) 施工及び施工管理は、適切に行われているか。
- (4) 工事監理及び工事監督は、適正に行われているか。

第6 監査対象工事の概要

- 1 施設名称 世田谷区役所

- 2 工事概要 世田谷区本庁舎等整備工事（第2期工事）
 - (1) 所在地 世田谷区世田谷四丁目21番27号
 - (2) 敷地面積 21,989.67㎡
 - (東棟) 11,452.16㎡
 - (西棟) 10,537.51㎡
 - (3) 建物構造 鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造(免震構造)、直接基礎(ラップルコンクリート併用)
 - (東棟) 階数：地上10階 地下2階 塔屋1階
 - (西棟) 階数：地上5階 地下2階 塔屋1階**【第2期工事範囲】**
 - (東棟) 階数：地上5階 地下2階 塔屋1階
 - (西棟) 階数：地上5階 地下2階 塔屋1階
 - (4) 延床面積 73,356.35㎡【第2期工事範囲：28,004.39㎡】
 - (東棟) 36,432.72㎡【第2期工事範囲：17,672.55㎡】
 - (西棟) 36,923.63㎡【第2期工事範囲：10,331.84㎡】
 - (5) 建築面積 13,300.75㎡
 - (東棟) 6,394.00㎡
 - (西棟) 6,906.75㎡
 - (6) 請負者

種 別	請 負 者	現契約金額 (第2期工事想定金額)
建電機一式工事	大成建設株式会社東京支店	42,246,897 千円 (13,794,950千円)

- (7) 契約日 令和3年5月20日
- (8) 工期 当初契約：令和9年10月15日
工期変更後契約：令和11年4月27日
第2期工事期間：令和6年3月29日
～令和8年9月18日

3 施設概要【第2期工事】

(1) 東棟

地下2階	庁有車用駐車場、ファンルーム、郵便管理室、ゴミ置場、文書交換室、文書交換準備室、荷捌きコーナー、車路スロープ
地下1階	庁有車用駐車場、ファンルーム、ロッカー・更衣室、倉庫、清掃員控室、メール職員室、組合印刷室
1階	エントランスホール、区民交流スペース、風除室、売店、倉庫、休憩室、機械室、区政情報センター、庁舎ロビー、PRコーナー、ピロティ等
2階	執務室、待合スペース、エントランスホール、風除室、会議室、応接室、レストラン、厨房、検収室、事務室、ロッカー・更衣室、区民交流室、障害者作業室、サポートエリア等
3階	執務室、庁議室、庁議控室、報道対応室、放送室、機械室、面談室、休憩室、ロッカー・更衣室、会議室、組合交渉室、健康管理室、福利相談室、サポートエリア等
4階	執務室、自動交付機ブース、会議室、応接室、休憩室、機械室、作業室、サポートエリア等
5階	執務室、応接室、相談室、会議室、休憩室、機械室、サポートエリア等
5階屋上	機械室、大気汚染測定室、倉庫、屋上庭園、ハト小屋等
共通	EVホール、男女トイレ、多目的トイレ、廊下、通路、階段、EPS等

(2) 西棟

地下2階	倉庫等
地下1階	倉庫、書庫、清掃用控室、受付控室、ファンルーム、機械室等
1階	執務室、会議室、機械室、耐火室、応接室、相談室、エントランスホール、風除室、待合スペース、サポートエリア等
2階	執務室、会議室、機械室、応接室、エントランスホール、風除室、区民交流室、待合スペース、サポートエリア等
3階	執務室、会議室、相談室、待合スペース、応接室、サポートエリア等

4階	執務室、会議室、相談室、機械室、サポートエリア等
5階	執務室、会議室、サポートエリア、待合スペース、機械室
5階屋上	室外機置場、ハト小屋、太陽光発電等
共通	EVホール、男女トイレ、多目的トイレ、廊下、通路、階段、EPS等

4 設備概要【第2期工事】

(1) 電気設備

幹線・動力設備、電灯・コンセント設備、雷保護設備、構内交換設備、構内情報通信網設備、電気時計設備、テレビ共聴設備、拡声設備、呼出設備、誘導支援設備、映像・音響設備、入退出管理設備、監視カメラ設備、自動火災報知設備

(2) 空気調和設備

熱源設備、空気調和設備、ダクト設備、配管設備、換気設備、排煙設備、中央監視・自動制御設備

(3) 給排水衛生設備

給水設備、給湯設備、排水通気設備、衛生機器設備、消火設備、都市ガス設備、雨水利用設備

5 設計等概要

種別	請負者	契約期間	契約金額
基本設計	株式会社 佐藤総合 計画	平成29年10月23日から 平成31年3月21日まで	223,560千円
実施設計	同上	平成31年4月10日から 令和3年3月29日まで	452,620千円
工事監理	同上	令和3年5月20日から 令和11年5月11日まで	552,483千円

6 施設及び整備の概要・特色

(1) 配置計画

東側敷地に東棟及び区民会館、西側敷地に西棟を配置し、広場を囲む構成としている。建物をリング状にバランスよく配置した中央に、自由な交流を促す広場を創出し、区民にとって魅力的な憩いの場となるよう計画している。広場に面する中央区道は、自転車歩行者専用道路とし、広場との一体的な利用ができる仕様としている。また、東急

世田谷線松陰神社前駅・世田谷駅、小田急小田原線梅ヶ丘駅、バス、タクシー等、様々なルートからのアクセスが可能となるよう、敷地各方面にアプローチを設けている。

(2) 建物計画

東棟は、行政機能、議会機能、区民会館機能からなる10階建て部分と、区民交流機能、行政機能からなる5階建て部分で構成され、高層棟については、区民会館の北側壁面と概ね同位置に集約配置することで、周辺環境や広場への高さによる影響を低減する計画としている。低層棟は、周辺への日影や圧迫感に配慮し、4階より上階の壁面ラインを後退させている。西棟は、行政機能からなる5階建てとし、東棟と同様に、住宅が近接する西側及び北側の上層階の壁面位置を後退させた計画としている。東西棟の日常的な移動動線は、各棟の2階に設置したリング状のテラスや、地下1階・2階に設けた2箇所地下連絡通路により、直接アクセスできる計画としている。

第2期工事では、東西棟ともに区民交流機能、行政機能を整備する。

(3) 動線計画

敷地周囲のどこからでもアクセスが可能となるよう、東西棟ともに、4箇所以上の出入口を設け、敷地内の接道部に歩道状空地を確保することで、出入口までの歩行空間を確保している。また、敷地西側から広場へのアクセスは、高低差があるため、外部にエレベーターやスロープを分かりやすい位置に設置し、バリアフリー動線を確保している。広場からは、東西棟を自由に行き来することができ、また、広場に設置した大階段や建物内のエレベーターで2階テラスに上がり、レストランを利用することもできる。雨天時は、地下連絡通路や2階のリング状のテラスの下を通ることで、濡れずに移動が可能な計画としている。

第2期工事では、広場、テラスの一部、北側の上空通路、地下連絡通路が完成するため、一部、東西間の動線が確保される。さらに、第3期工事では、バリアフリー動線、自転車歩行者専用道路、南側の上空通路及びテラスが完成するため、東西間の上空、地上、地下のすべての動線が確保される。

(4) 平面計画

①地下2階～地下1階

来庁者・庁有車用駐車場、来庁者・職員用バイク駐車場、職員用駐輪場、書庫、倉庫、地下連絡通路を配置し、倉庫は、スペース効率やセキュリティ向上および搬出入の効率を考慮し、駐車場及びエ

レベーター付近に集約配置している。

なお、第2期工事では、東棟の地下1・2階に庁有車用駐車場を整備し、第3期工事では、西棟の地下2階に来庁者用駐車場、来庁者・職員用バイク駐車場、地下1階に職員用駐輪場を整備する。なお、第3期工事が完了するまでは東棟の地下1階を来庁者用駐車場として運用する。

②地上1階～2階の低層部分

東棟1階にはピロティや広場に面した区民交流スペースを配置しているほか、区政情報センター、売店等、様々な機能を配置し、西棟1階には広場側に来客の多い区民窓口を配置している。東棟と西棟の2階は、リング状のテラスで繋がっており、区民窓口や区民交流室、執務室のほか、テラスからもアプローチできるレストランを配置している。

③地上2階～5階の中層部分

主に執務室エリアとし、適宜、会議室、職員用の休憩スペース及び休養室等を配置している。東棟5階屋上及び西棟5階屋上には、屋上庭園を整備し、区民の憩いの場として、開放を予定している。

なお、西棟の屋上庭園は、第3期工事において整備する。

(5) 外構計画

東西棟に囲まれた広場は、区民の憩いの場や区民会館利用者の臨時駐輪場として利用するほか、区民交流の場となるイベント等の際に、自転車歩行者専用道路となる中央区道と一体的な利用ができる舗装としている。また、旧庁舎の空間特質の継承として、既存のケヤキ並木や東棟側の水景を可能な限り保存し、東西棟あわせ、緑化率35%を確保した緑化計画とし、広場舗装や緑化土壌による雨水流出抑制やヒートアイランド対策等のグリーンインフラに寄与する設えとしている。一方で、建物周囲には、来庁者用駐輪場やバスベイ、タクシー乗り場、大型車両駐車スペースを確保し、路上駐輪・駐車による周辺交通の妨げにならないよう配慮している。

なお、第2期工事においては、広場整備やケヤキ並木を延伸し、第3期工事にて、広場に面する自転車歩行者専用道路、バスベイ、水景等を整備する。

(6) 防災計画

東西棟は、大地震動後、人命の安全確保に加えて十分な機能確保ができる免震構造、既存の区民会館は、耐震構造とし「構造体Ⅰ類」相当の耐震補強を実施している。広場は、緊急車両（自衛隊・警察車両等）、物資供給車両スペースを想定し、東西棟を繋ぐ上空通路の高さ

は、緊急車両が通行可能な高さを確保している。また、大規模災害時に、災対統括部から災対各部間への情報伝達や情報共有を可能とするため、東棟地下2階及び西棟地下1階にサーバーを設置し、災害時の本庁舎従事職員1,300人分の食料3日分、飲料水3日分及び排便収納袋を収納する防災備蓄倉庫を東棟地下1階及び西棟地下2階に設置する。

なお、災害時は、以下のとおり、庁舎機能を確保することとする。

①電力

- ア 受変電設備や非常用発電機を東西棟に分散して適切に設置し、災害発生時からインフラ復旧まで庁舎機能を維持する。
- イ 受変電設備は高圧電力による本線・予備電源の2回線受電とし、停電のリスク回避を行う。
- ウ 非常用発電機用に、7日分の液体燃料を備蓄する。
- エ 非常時は、非常用電源でエレベーターの一部を稼働させる。
- オ 太陽光発電やコージェネレーションを活用した発電により、日常利用時の環境性能と災害時の防災性能を両立させる。
- カ 非常用発電機等により停電時でも通常時の電力の約60%の電力を確保する。

②通信

- ア 通信（電話、情報）の引込み計画は、信頼性、安全性を確保するため異種引込み（メタル、光）とする。
- イ 情報収集のため、防災無線、電話、情報機器、テレビ等が利用できるよう、各機器には非常用電源を供給する。

③給水

- ア 受水槽には感震器により作動する遮断弁を設け、地震等により万が一、庁舎内の給水配管が破損しても受水槽の水を確保できる計画とする。また、井戸水は当面トイレ洗浄水に利用する。

④排水

- ア 下水道に放流できない場合も、トイレ等の排水をピット内の汚水槽に貯留できる切替装置を設置することにより、建物内にある東西1期棟のトイレを使用することができる。汚水槽の容量は東西棟に合計約250m³確保する。

⑤都市ガス

- ア 震災時にガス管破断による供給停止のリスクが低い中圧ガスを引き込む。万が一のときにも、ガス事業者による遮断弁の開作業により供給可能となる。
- イ 中圧ガスを利用したガスコージェネレーションシステムを稼働させることにより、発電機としても活用する。
- ウ 発電機からの電源供給のほか、中圧ガスを利用した空調熱源を活用することにより、停電時には冷暖房の稼働範囲を拡張させる。

(7) 環境計画

環境負荷を最小化できるよう「低層型」の庁舎とし、外壁面積を縮小することで空調熱負荷を低減する。また、外装は、遮熱、断熱性の高い Low-e 複層ガラスと縦ルーバーによる日射遮蔽で熱の侵入を抑え、温熱環境を有効に保つ計画としている。併せて、自然エネルギーを利用した省エネルギー設備として、執務室内に設けた煙突状の吹抜け(エコボイド)による自然換気システムを設置し、電力削減のほか、CO₂排出量の削減及び中間期の機械空調稼働の抑制による光熱費の低減を図る。

その他、本庁舎で実施する環境計画項目は以下のとおり。

建 築	屋上緑化、エコボイド
電 気	LED 照明、タスク&アンビエント照明、人感センサーによる照明制御
機 械	高効率給湯器、外気冷房、節水型器具、排熱投入型熱源機器、大温度差空調、デシカントシステム、CO ₂ センサーによる換気制御、井戸水利用、BEMS、VAV、VWV

なお、本庁舎は、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）において、最高ランクのSランクを取得し、また、建物で消費する年間の一次エネルギー消費量を標準建物の0.6以下に抑えることで、ZEB Orientedを取得している。

第7 技術調査の結果

世田谷区本庁舎等整備工事（第2期工事）については、公益社団法人大阪技術振興協会へ技術調査を委託した。全体として、概ね良好、特段の問題点は見られないと判断された。

まず、工事関係書類については、工事に際して必要となる手続き等や工事監理に必要と思われる書類等の記録及び保管については、よく整理されていることが理解でき、統括的には概ね良好と判断された。

次に工事についても概ね良好と判断されたものの、次のような意見が示された。

技術調査時点（10月末現在）における工事の施工出来高は、全体で約57%（第2期工事の進捗状況43%）であり、見直し後の工程に沿って順調に進捗している。しかし、技術調査以降の工程は、鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造（免震構造）として地上躯体工事が本格化する段階にあり、引き続き、気象条件による影響を受けやすい状況であった。

今後、第2期工事竣工に向けて、内外装、機器・設備設置、試験・調整等、工事が並行して進む時期を迎える。確実な施工及び着実な安全管

理を実現するためには、区担当者、工事請負者、工事監理者が相互に連携し、様々な工夫を凝らしながら、作業員に対しての危険予知に関する情報提供を一層充実させることが必要である。定例会等の場を活用し、過去の事故や不具合発生事例、今後の工程に関する留意点等を作業員と共有し、タイムリーに危険予知情報を認識できる体制を整えることが望ましい。

特に、週間・月間工程の中で、見直しされる実施工程に対し関係者全員への周知徹底が不可欠であり、その達成に向けて、工事監理者による強いリーダーシップが求められるとともに、現場を統括管理する現場代理人の一層の努力が期待される。

今回の技術調査を通じ、区担当者、工事請負者、工事監理者及び施工各社との間に当該事業に対する協力体制が構築されていることが伺えた。全体として、特段の問題点は見られないが、残された工事工程の中で品質、性能のさらなる向上を図り、第3期工事にも反映していくことを期待したい。

第8 監査の結果

監査の結果、世田谷区本庁舎等整備工事（第2期工事）（世田谷区世田谷四丁目21番27号）については、概ね適正に行われていると認められた。

本工事では、設計段階や工事着工後において、経済性や環境負荷に配慮した部材の選定が行われており、併せて、完成後の維持管理を見据えた工法、材料等の採用、経費削減、省エネルギーに向けた取組み等、様々な工夫が行われている。

第2期工事では、場内コンクリートガラの処分場の受け入れ制限により一時的な遅れが生じたものの、工事請負者に対応を求め、解体方法の見直しを行うことで遅れを解消した。結果として、現段階における工程は予定より前倒しで進んでいる。（12月末現在の進捗状況は全体で60.8%（第2期工事52.8%））

また、工事現場における安全管理は、工事現場区域内外ともに適切に行われている。施工区域と開放区域は柵により明確に区分され、一般の歩行者、庁舎の利用者等が現場内に立ち入らないよう対策が講じられているほか、一般車両やバス等の通行にも支障をきたさないよう配慮されている。さらに、工事車両搬入口では、誘導員を適切に配置し、安全確保がなされている。使用材料や資機材については、現場内で整理整頓された状態で工事が進められており、外国人作業員への安全に関する注意喚起の看板も多言語で設置されていた。

本庁舎等整備工事については、今回監査を実施した第2期工事に続き、第3期工事も予定されていることから、今後も安全面や近隣への配慮を徹底することはもちろんのこと、工程、品質、施工等、様々な面での管

理に努め、工事請負者との連携をさらに強化されたい。併せて、技術調査での結果を十分に活かし、適切な工事の施工にあたられたい。また、本庁舎内外の案内表示が、来庁者にとって分かりやすいものとなるよう、引き続き工夫されたい。

第9 意見

監査の結果は上述のとおりであるが、今後の工事に資するため、地方自治法第199条第10項に基づき、監査の結果に添えて次のとおり意見を述べる。

本庁舎等整備については、平成28年4月から、区民や学識経験者からなる「世田谷区本庁舎等整備基本構想検討委員会」において議論が重ねられ、同年8月に報告書が区に提出された。その後、区民説明・意見交換会やパブリックコメント等を実施し、同年12月に「世田谷区本庁舎等整備基本構想」が策定された。

この「本庁舎等整備基本構想」では、「区民自治と協働・交流の拠点としての庁舎」、「区民の安全・安心を支える防災拠点となる庁舎」、「すべての人に分かりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎」、「機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎」、「環境と調和し環境負荷の少ない持続可能な庁舎」の5つを基本方針として掲げた。基本構想を受け、区民参加の世田谷区リング会議での意見交換等を経て、基本設計・実施設計を策定し、工事請負者等の選定を行って、令和3年5月20日から第1期工事がスタートした。

しかしながら、第1期工事では、工事請負者の施工計画の検討及び工程管理の不備により、工程の遅延が発生し、全体として18.5ヶ月工期が延伸し、全体竣工が令和11年4月となった。この結果、来庁者、近隣住民、職員はもとより、歩行者、通行車両等にまで、長期間不便な利用環境を強いる状況となり、基本構想で掲げた新庁舎の機能を区民が享受できる時期も遅れることとなった。また、仮庁舎の使用期間の延長や工事関連経費の増加等、財政面においても大きな影響が生じている。

こうした状況のもと、第2期工事については順調に推移しているものの、残された工期の中で適正かつ確実な工事監理に努め、計画どおり第2期工事の竣工と庁舎移転、さらには第3期工事の着実な推進と全体竣工に繋げていくことが不可欠である。本庁舎等整備は基本構想の策定から全体竣工まで十数年の年月を費やし、莫大な区民の税金を投じている事業である。区は今後も区民の期待により一層応えるため、これまでの本庁舎等整備で得られた知見や成果等を最大限活かし、21世紀半ばの区政を支える拠点として、世田谷らしさが感じられ、長きにわたり区民から親しまれる本庁舎となるよう的確かつ確実に取り組まれたい。