

平成30年度

# 工事監査報告書

世田谷区監査委員



30世監第101号  
平成31年3月29日

世田谷区議会議長 様  
世田谷区長 様

世田谷区監査委員	萩原賢一
同	阿部能章
同	石川征男
同	福田妙美

平成30年度工事監査の結果について

地方自治法第199条第1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。



## 第 1 監査の対象

平成 29 年度から平成 30 年度監査実施日までに着手、施工又はしゅん工した工事のうち、次の工事を監査対象とした。

- 1 件 名 仮称世田谷区立九品仏複合施設新築工事
  - (1) 建築工事  
仮称世田谷区立九品仏複合施設新築工事
  - (2) 設備工事
    - 電気設備工事  
仮称世田谷区立九品仏複合施設新築電気設備工事
    - 機械設備工事  
仮称世田谷区立九品仏複合施設新築機械設備工事
- 2 施工場所 世田谷区奥沢七丁目 35 番 4 号

## 第 2 監査対象部

玉川総合支所、施設営繕担当部

## 第 3 監査の実施方法等

- 1 監査委員による監査  
平成 31 年 1 月 16 日  
現場実査及び監査対象部への事情聴取
- 2 事務局による監査  
平成 30 年 12 月 21 日  
監査対象部への書類調査及び事情聴取
- 3 工事技術調査  
平成 30 年 11 月 6 日  
公益社団法人大阪技術振興協会への委託による工事技術調査

## 第 4 監査の観点

工事が適法かつ合理的、能率的に行われているか、また、経済的に妥当であるかについて、次の点を重点項目として、財務、技術の両面から監査した。

- 1 設計は、適正かつ合理的なものになっているか。
- 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5 監査対象工事の概要

1 施設名称 仮称世田谷区立九品仏複合施設

### 2 建築概要

- (1) 所在地 世田谷区奥沢七丁目35番4号
- (2) 敷地面積 758.77 m<sup>2</sup>
- (3) 建物構造 鉄筋コンクリート造 地上3階建
- (4) 建築面積 300.00 m<sup>2</sup>
- (5) 延床面積 763.20 m<sup>2</sup>

### 3 施設概要

1階 (300.00 m <sup>2</sup> )	九品仏まちづくりセンター、九品仏あんしんすこやかセンター、社会福祉協議会九品仏地区事務局、受付、相談室兼授乳室、活動コーナー兼相談室、防災倉庫等
2階 (231.60 m <sup>2</sup> )	活動フロアー、防災倉庫、印刷室、休憩室兼授乳コーナー等
3階 (231.60 m <sup>2</sup> )	奥沢地区会館（集会室、料理講習室）等

屋上には、屋上緑化及び太陽光発電設備を設けている。

### 4 設計及び工事種別の概要

#### (1) 設計関係

種別	受託者	工期	契約金額(円)
基本・ 実施設計	株式会社相和 技術研究所	平成28年4月5日から 平成29年8月14日まで	33,061,544
工事監理	株式会社相和 技術研究所	平成29年12月7日から 平成31年2月28日まで	10,476,000

契約金額は消費税込み。基本・実施設計は契約変更後の内容である。

#### (2) 工事関係

種別	請負者	工期	契約金額(円)
建築	東京コーポレ ーション株式 会社	平成29年12月7日から 平成31年2月15日まで	278,964,000 注1

電気設備	株式会社小野電業社	平成 29 年 12 月 8 日から 平成 31 年 2 月 15 日まで	61,506,000 注 2
機械設備	温調技研株式会社	平成 29 年 12 月 7 日から 平成 31 年 2 月 15 日まで	48,816,000 注 3

契約金額は消費税込み。

注 1 隣接する住宅地の環境に配慮して、敷地境界の擁壁の解体工法を変更することにより、平成 31 年 1 月 11 日付の契約変更で、契約金額が、281,750,400 円（消費税込み）となった。

注 2 消防署の指導により受付扉に電気錠を設置する設計変更を行うため、平成 31 年 1 月 21 日付の契約変更により、契約金額が、61,904,520 円（消費税込み）となった。

注 3 消防署の指導によりレンジフードの仕様を変更するため、平成 31 年 1 月 21 日付の契約変更により、契約金額が、49,092,480 円（消費税込み）となった。

## 第 6 工事技術調査の結果

公益社団法人大阪技術振興協会へ委託した工事技術調査によれば、仮称世田谷区立九品仏複合施設新築工事は、「特に問題となるところはない」とされたが、次のような助言等があった。

### 1 建築工事

- (1) 計画設計に関して、屋上緑化の維持管理については、強風の影響を最も受けやすい屋上という立地から、緑地土壌の飛散事故が懸念される。事前に飛散対策を十分に検討されたい。
- (2) 設計図書における特記仕様書については、使われていない項目が多く記載され、それが影響して必要な項目を見落とす可能性が高くなる。必要な項目だけを特記されたい。
- (3) 構造設計については、基礎構造、上部構造には十分な耐力を保有した妥当な設計となっている。ただし、計画では外周部での壁量がかかなり多いが、鉄筋コンクリート造壁の耐力壁の利用が比較的少ない。耐力壁非利用は、耐震性のアップを断ち、柱・梁と壁を切り離す作業が必要になる。基本設計段階で、鉄筋コンクリート造壁を耐力壁として利用する努力が必要である。
- (4) 安全管理について、工事現場は複数の業者の集まりの中で工事が進められる。各業者が連携し、定期的に会合を持ち、現場視察を行い、問題点の指摘、改善を繰り返しながら業務を推進すること

により、安全確保に努められたい。

- (5) 断熱材の発砲ウレタンについては、火気に十分注意されたい。
- (6) 外壁に関して、サッシ周りのシールについては、劣化が早いため、定期的な維持管理、修繕を行われたい。また、騒音対策に関しては、施設の運営の中で絶えず監視されたい。
- (7) 室内環境対策については、今後いろいろな仕上げ材、塗料、接着剤が頻繁に納入される。納入時の材料規格の確認を行われたい。また環境測定に当たっては、周到な準備、十分な換気を行った上、慎重な対応・測定を行われたい。各工事が錯綜してくるので、事故の起こりやすい状況となる。事故にはくれぐれも注意されたい。周辺は閑静な住宅地で、住宅が近接している。騒音・振動・プライバシーなど近隣対策には十分に対応されたい。

## 2 設備工事

### (1) 電気設備工事

今後の工事では、各業種の錯綜<sup>そう</sup>作業が続くので、安全に十分注意の上、施工し無事故で完成することが望まれる。

### (2) 機械設備工事

積極的にリサイクル製品を使うシステムについて検討されたい。また、環境対策として、特記仕様書に「グリーン購入法」、「東京都環境物品等調達方針（公共工事）」が記載されているが、「トップランナー基準」を満たすことを追加で加えられることを検討されたい。

スリーブ（給排水管等が壁等を貫通する場合に、その開口を確保するためのさや管）検査の写真で、鉄筋補強が未施工の箇所を撮影したものがあった。補強工事が別途工事であっても、補強工事が完了した後で撮影するように留意されたい。

冷媒気密試験の予備試験が行われている写真があるが、施工要領書と異なる低い圧力のため、「予備」試験であることを明記されたい。また、ドレン配管の勾配確認は実施されているが、その記録を作成されたい。

完成まで事故なく、また、騒音振動の発生がない設備として完成させるよう心がけられたい。夏の試運転が工期外であり、しゅん工時に念書を取ることを勧める。設備がフル稼働する時期であり、能力・騒音・振動などに十分注意されたい。

## 3 その他



修繕・更新計画、ライフサイクルコストなどは、建物を健全に維持・活用していく上で欠かせない。当該建物の設計においては、耐久性の高い材料の使用、維持管理の容易な計画に配慮しているが、定期的な修繕・更新は重要である。今回の建物は100年近い耐久性を目途に建設されている。維持管理計画を次世代、次々世代に確実に伝えていくことが重要である。

## 第7 監査の結果

監査の結果、仮称世田谷区立九品仏複合施設新築工事については、おおむね適正に行われていると認められた。

## 第8 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。

### 1 複合化による利便性の向上と地区の防災拠点としての整備について

仮称世田谷区立九品仏複合施設は、地区防災機能を強化し、地域包括ケアシステムを推進するため、まちづくりセンター、あんしんすこやかセンター、社会福祉協議会を一体化した施設として計画されている。このほか、地区会館の集会室等も備えられており、施設の機能が多様化し、高齢者から子どもまで多くの区民が福祉の相談や集会室の利用など種々の目的で訪れることから、誰もが利用しやすい施設であることが重要である。また、まちづくりセンターが、地区の防災拠点としての役割を持つことから、災害に強い施設であることが求められる。

本件工事では、区民の利便性の向上を図るため、まちづくりセンター、あんしんすこやかセンター及び社会福祉協議会を1階に並列することにより、手続きや相談を行いやすい配置としている。活動フロアは2室に分割して使用することができ、料理講習室と集会室は一体利用が可能な構造となっており、様々な用途で柔軟に利用できるよう工夫されている。物品庫や防災倉庫は、物品の搬出入が容易となるように参道側に配置し、また、災害時に1階の階段側から直接外部へ避難できる通用口を設けるなど、動線に配慮している。さらに、参道に面して、誰もが利用できるベンチを設置し、憩いの場となるよう工夫がなされている。

地区の防災拠点としては、発災時に執務室などで最低限必要な照明等に使用するために、発災後72時間までの電力供給を目的としたプロパンガスを燃料とする防災用発電設備と、職員が7日間使用できる汚水槽

を設置し、災害対策機能の確保に努めている。

区は、世田谷区公共施設等総合管理計画の基本方針の中で、建物の複合化・多機能化を徹底するとしている。今後も、建物の複合化・多機能化に当たっては、地域の方々の意見を十分に踏まえ、災害対策にも留意しながら、利便性の向上に積極的に取り組むよう努められたい。

## 2 施設の健全な維持・活用と経費抑制の取組みについて

区が保有・管理する施設は、昭和30年代から50年代にかけて整備されたものが多く、今後、30年の間に改築や大規模な改修工事が集中する時期を迎えることから、財政負担への影響が懸念されている。

世田谷区公共施設等総合管理計画では、取組みの基本方針として、既存施設を適切に保全、長寿命化しつつ、必要かつ合理的な更新を進めるとしている。そして、全施設の改築時期を築65年に延伸するとともに、可能な建物は長寿命化改修により、築90年の長寿命化を図るとしている。

本件工事における建設費の削減の取組みとしては、区の公共施設設計標準仕様書に基づく設計を基本とし、仕上げ材などは特殊な材料を極力使用せず、汎用品を採用し、設備機器などは、コスト比較の検討を行った上で選定している。また、保全改修に向けた経費抑制の取組みでは、建物内部の間仕切壁の一部を軽量鉄骨の壁にするとともに、事務スペースの床をOAフロアとすることで、将来の設備改修やレイアウト変更が柔軟に対応できる計画としている。さらに、基本設計完了時には区の職員によるインハウスVE（バリュー・エンジニアリング）も実施し、経費削減に取り組んでいる。

区では、公共施設の維持保全について、定期的な点検の実施はもとより、予防保全による外壁や給排水設備等の改修、消防設備や空気調和設備などの更新サイクルを原則として15年を目安に計画している。計画の策定に当たっては改修予定の概ね3年前に事前調査を行い、改修時期と改修内容を検討・調整し、施設の耐用年数の適正化、コスト縮減や平準化が図れるようにしている。

今後も、世田谷区公共施設等総合管理計画の基本方針の一つである「施設はできるだけ長く使い、簡素にする」を踏まえ、周辺環境にも留意しながら、区民利用施設を適切に維持・活用するとともに、一層の経費抑制に努められたい。

