

芦 監 報 第 1 3 号

平成26年10月1日

芦屋市監査委員 山 本 彼一郎

同 松 木 義 昭

定期監査（工事監査）結果報告について

地方自治法第199条第4項の規定に基づき、定期監査（工事監査）を行ったので、同条第9項の規定によりその結果を報告する。

定期監査（工事監査）結果報告書

- I 監査の種類 定期監査（工事監査）
- II 監査の対象 芦屋市翠ヶ丘町5番住宅建替工事
- III 監査の期間 平成26年6月24日から平成26年9月18日まで
- IV 監査の実施要領 今回の定期監査（工事監査）は、都市建設部所管の芦屋市翠ヶ丘町5番住宅建替工事について実施した。本監査は、設計図書及び工事関係書類等を審査するとともに現場調査を行ったものである。
- なお、この監査の実施に当たっては協同組合総合技術士連合に技術士の派遣を依頼し、次の技術士の意見を参考にした。
- 技術士 勝丸 文彦
- V 監査の結果 監査対象工事について、書類審査及び現場調査（平成26年8月21日）を行った結果、設計及び工事の施工は、おおむね適切なものと認められた。その詳細については、以下のとおりである。

1 工事概要

- (1) 工 事 名 芦屋市翠ヶ丘町5番住宅建替工事
- (2) 工 事 場 所 芦屋市翠ヶ丘町156番, 157番
- (3) 敷 地 面 積 1,696.95㎡
- (4) 委 託 設 計 業 者 株式会社 東畑建築事務所
- (5) 工 事 請 負 業 者 湊建設工業 株式会社
- (6) 工 事 請 負 金 額 514,272,150円 (設計金額 577,500,000円)
- (7) 落 札 率 89.05%
- (8) 工 事 期 間 平成25年9月24日～平成26年12月26日
- (9) 建 物 概 要
 - ア 建 物 用 途 共同住宅(35戸)
 - イ 構 造 鉄筋コンクリート造
 - ウ 階 数 地上4階
 - エ 建 築 面 積 985.61㎡ (建蔽率58.09%)
 - オ 延 床 面 積 2,343.16㎡ (容積率対象床面積1,814.44㎡ 容積率106.93%)
 - カ 高 さ 9.56m
 - キ 仕 上 げ 等 コンクリート打放しの上, 外装吹付け
 - ク 付 属 棟 ゴミステーション
- (10) 工 事 進 捗 状 況 進捗率40%程度 (平成26年8月21日時点)
- (11) 工 事 監 理 者 芦屋市都市建設部 技師 辻 正彦
- (12) 監 督 員 芦屋市都市建設部建築課 技師 鹿嶋一彦, 中村聡太, 木多信彦,
井上隆寛

2 書類審査における所見

工事関係書類は必要にして十分であり, かつ良く整理されていた。提示された書類を検分し, 疑問点は関係者に質問し, 当該工事の計画・調査・設計・仕様・積算・契約・監理・監督・施工管理・試験検査等の各段階における技術的事項の実施態様について審査した。

その結果、総括的には良好であった。

(1) 事業計画について

ア 建物規模（戸数）

今回技術調査を行った事業は、老朽化した市営住宅（テラス住宅）の建替工事である。建替対象となった従前建物の戸数は16戸であるが、市営住宅全体の中長期的な活用手法を定めた芦屋市営住宅等ストック総合活用計画に基づき、35戸の市営住宅が整備されることとなった。

イ 許認可手続き等の状況

各種許認可手続き等については遺漏なく行われていたほか、事前の住民説明会も2回実施されていた。主な許認可及び届出の状況は以下のとおりである。

平成25年 9月25日	景観法に基づく景観地区内における建築物の計画の認定
平成25年10月11日	芦屋市住みよいまちづくり条例に基づく特定建築物事前協議協定書締結
平成25年10月18日	建築基準法による建築確認
平成25年10月21日	兵庫県環境の保全と創造に関する条例に基づく建築物環境性能評価書届出
平成25年10月21日	エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出
平成25年10月21日	建築工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づく届出

(2) 設計について

ア コンセプト

従前建物よりは階層数が増加しているものの、法令上の上限よりも1階分階層数を減らして低層化に努めているほか、芦屋市都市景観条例に準拠した外観とするなど、周辺環境への配慮がなされていた。なお、階層数については建築基準法上4階となっ

ているが、敷地の南北で高低差があるため、地盤面の異なる南北の棟が中央部で接続する構造となっており、各々の地盤面を基準とした実質的な階層数は3階となっている。また、新たにエレベータが設置されることとなったほか、現行の基準等に基づいて各種バリアフリー化が図られている。

イ 図面の整備状況

建築・構造関係の図書が整備されており、必要な検討がなされていた。

ウ 工事内訳書

施工業者の詳しい工事内訳書が整備されていた。内訳書と実績を対比し、工事金額の妥当性を評価するとともに、今後の工事価格の算定の基礎資料として分析結果を活用されたい。

(3) 積算について

ア 積算とその根拠

公共住宅建築工事積算基準、公共住宅屋外整備工事積算基準、公共住宅機械設備工事積算基準及び公共住宅電気設備工事積算基準（4基準とも平成25年度版）に基づき、設計事務所が算出した積算数量を監督員がチェックし、その妥当性を評価し決定していた。

イ 単価とその根拠

上記基準に準拠して、阪神7市1町が合同で作成した施工単価表に基づき決定していたほか、刊行物単価に基づいたもの又はメーカー見積りを3社から徴収し、その最低額に低減率を乗じ決めていた。施工単価は毎年見直された最新のものを採用しているとのことであった。

ウ 設計価格

上記の積算数量と単価を積み上げて設計価格を決めていた。この方法は通常の公共工事の設計価格決定法であるが、公共工事の価格決定においては極力直近の市場価格が反映される手法を研究しておくことが必要である。

(4) 契約について

ア 入札の経過

11社による条件付き一般競争入札を実施していた。

6社の辞退により応札5社の中から最低額を入れた2社の抽選により湊建設工業株式会社が落札しており、落札率は89.05%であった。手続の状況は以下のとおりである。

平成25年7月1日 建設工事等請負業者選定委員会第1種委員会開催
(資格・条件の決定、予定価格決定(最低制限価格を含む。))

平成25年7月3日 告示(条件付き一般競争入札の公告)

平成25年7月3日～17日 競争参加申請受付(11社が申込み)

平成25年7月18日 建設工事等請負業者選定委員会第1種委員会開催
(申込業者の参加資格認定)

平成25年8月7日 入札執行(6社が辞退し、最低制限価格2社で抽選落札)
請負金額 514,272,150円
落札率 89.05%

今後、施設の種類によっては価格競争のみで業者を決めるのではなく、総合評価方式等の技術力やその他の評価項目にも考慮した契約業者決定の仕組みを研究されたい。

イ 契約書類一式の整備状況

施工関係の契約書類は、よく整理されていた。

ウ 保険等加入の状況

下記の状況のとおり、所定の手続きがなされていた。

前払金：保証証書(前払金保証)を確認

履行：履行保証保険に加入

建設工事：建設工事保険に加入

火災：工事目的物については建設工事保険の特約で加入

その他、請負業者総合賠償責任保険に加入

労災上乗：労働災害総合保険に加入

建退共掛金：共済証紙を購入

エ 技術者資格

現場代理人と一級建築士の資格を持つ専任の監理技術者(同一人物)が配置されていた。また、下請業者届を請負業者から徴取しており、工事請負契約書に基づく監督員通知書も市から請負業者に通知しており、特に問題となるところはなかった。

(5) 施工について

総合施工計画、各工事の施工要領書(土工事、コンクリート、鉄筋、型枠、鉄骨等)が作成され、よく整理されていた。しかし一部の書類には、目次ページのないものがあり、書類体裁を整えておくよう要望した。施工計画書は設計図書を具現化する具体的な施工方法を示すものであるが、請負業者の施工計画書には施工にあたっての管理方針が具体的に反映されている状況が感じられた。また、管理方針については、現場代理人がその意図を十分把握しておくことが望まれるが、現場の状況等も踏まえると、良好に施工管理が行われていた。今後の事業にあっても、工事の特色を踏まえた管理方針が明確に施工計画書や施工要領書に反映されるよう、常に施工者への指導が望まれる。

なお、材料試験は、コンクリート等の主要な試験が実施されており、材料や部材の選定に当たっては所定の承認願いが出されていた。

ア 工事監理及び資料の整備状況

建築基準法に基づく工事監理は外部委託せず、市が直接行っていた。

監督員は、工事請負契約書第9条第1項の規定に基づき内部決裁を経た上で選任し、請負業者に対して通知している。

また、監理報告等は的確に行われていたほか、定例的に指示、報告及び承認等が実施されており、その内容から見て適切な工事監理が行われていると認められる。

工事金額に係る調整の場合は、工事連絡書により書面化した指示書が作成されていた。

議事録及び工事連絡書には関係者の押印がなされ、議事内容も発言者の名前が明記されており、的確な資料が整備されており評価できる。

イ 施工報告書

施工報告書類はよく整備されていた。写真は特記仕様書や設計図書に明示されている内容が正確に施工できていることを証明する手段であり、撮影の意図を明確にして撮影場所や日時も明記したものが残されていた。

ウ 安全衛生管理

計画書及び組織は総合施工計画に規定しており、労働基準監督署への届出及び報告を適宜しているとのことであった。ミーティング、安全協議会、安全朝礼、新規入場者教育及び安全パトロール等の安全活動が実施されており、安全管理活動記録も適宜取られていた。

エ 監督員記録の整備状況

指示書や試験検査事項等に関しては適切に記録されており、整備状況は良好であった。

オ その他

産業廃棄物処分関係の書類はマニフェスト伝票及びガラ券等を着実に整備しているとのことであり、的確に処理されていた。

3 施工状況調査

(1) 工事施工状況について

調査時点において躯体工事が施工中であり、内装工事には未着手の状況であった。

なお、外部の標識掲示（施工体制、工事監理者及び諸届け等）は的確に行えていることを確認した。

(2) 安全管理について

今後、内装工事以降の各種の工事が一層錯綜してくることが考えられるため、作業通路の確保等場内の整理整頓に心掛けられたい。安全は乱雑な作業環境からは決して確保されないことを肝に銘じられたい。

(3) 工程管理について

残土処分場所の確保に時間を要したこと及び天候の影響によって工事の進捗に遅れが生じており、調査時点における進捗率は40%で、工程により2週間前後の遅れが認められた。竣工時期は当初の予定どおり本年12月26日とされていることから、引き続き着実な工程管理に努められたい。

(4) コンクリート工事について

コンクリート工事の出来栄は良好であり、適切な施工管理の実施が認められた。

(5) アスベスト対策について

解体工事に際して各部位のサンプリング調査を行ったところ、アスベストの含有は認められなかったということであったが、床材については過去に個別改修が行われてきた結果、多種多様な部材が使用されていることからサンプリング調査では全体を把握できないため、あらかじめアスベストの含有を前提とした対策を講じた上で解体工事が実施されていた。

(6) 安全対策について

敷地に接道する道路については、特に東側道路が狭い状況が認められたほか、南側道路はJR芦屋駅北側の道路に直結するため比較的交通量が多い状況であったが、工事車両の誘導等、安全対策は適切に行われていた。

(7) シックハウスの対応について

法令の基準に基づいた建材が選択されているのは当然のことであるが、竣工時においても有害物質の濃度測定等が行われ、所定の基準値以下であることを確認の上、引き渡しが行われることとなっている。

以上