

令和 4 年度
工事監査結果報告書

東大阪市監査委員

監 報 第 7 号

令和 5 年 2 月 1 0 日

東大阪市監査委員	柴 田 敏 彦
同	牧 直 樹
同	吉 田 聖 子
同	右 近 徳 博

工事監査結果報告の提出について

地方自治法第 1 9 9 条第 5 項の規定による工事監査を行った結果に関する報告について、同条第 9 項の規定により提出します。

工事監査結果報告書

第1 東大阪市監査基準への準拠

令和4年度工事監査は、東大阪市監査基準に準拠して実施した。

第2 監査の種類

地方自治法第199条第5項に基づく工事監査

第3 監査の対象

市営若宮住宅外壁その他改修工事

担当部署：建築部 建築営繕室建築課

第4 監査の着眼点

今回の監査は、令和4年度中に施工している上記工事について設計、施工及び監理等が適切かつ効率的に行われているかどうかという観点から実施した。

第5 監査の主な実施内容

今回の監査は、調査を公益社団法人大阪技術振興協会に委託して実施した。

監査にあたっては、あらかじめ資料の提出を求め、関係職員から説明を聴取し、関係帳票の全部又は一部の提出を求め、内容の点検、確認、照合を行うとともに、工事現場の実地調査を行った。

第6 監査の実施場所及び日程

- 1 実施場所 総合庁舎16階会議室1、会議室2及び工事現場
- 2 実施日程 令和4年12月12日から令和5年2月10日まで

第7 監査の結果

本監査では、12月12日午前に委託先の担当技術士（以下「技術士」という。）による書類調査、同日午後に現場調査を実施した。

技術士による調査では、技術士から求めのあった関係書類の確認・ヒアリングを行った後、関係者とともに当該工事の現場を訪問し、各段階における技術的事項について調査を実施した。その結果、当該工事全般について調査・設計段階から施工段階まで、大きな問題はなく総括的に良好であると判断された。

また、同日午後に技術士とともに監査委員が工事現場にて監査を行い、現場施工状況、安全衛生管理について、概ね良好であることを確認した。

なお、本監査に係る技術士による所見は、別紙報告書のとおりである。

東大阪市
令和4年度
工事監査結果報告書

令和4年12月19日

公益社団法人 大阪技術振興協会
技術士（建設部門）・一級建築士
坂本 良高

監査実施日：令和4年12月12日（月） 9:30～15:30

監査場所：総合庁舎16階会議室1,2 及び 工事現場エリア

監査執行者：	代表監査委員	柴田 敏彦
	監査委員	牧 直樹
	監査委員	吉田 聖子
	監査委員	右近 徳博

監査立会者：監査委員事務局職員

調査対象工事

市営若宮住宅 外壁その他改修工事

I 工事監査出席者及び内容説明者

当該工事の技術調査において、建築部長、建築部建築営繕室長、建築部建築営繕室建築課職員及び長瀬建設株式会社工事部担当者（現地のみ）から説明を受けた。

II 工事概要

- | | | | |
|----------|---|-----------------------|--|
| 1. 工事場所 | 東大阪市東山町 16 番 3 | | |
| 2. 建物概要 | 構造・規模：鉄筋コンクリート造 51 戸
建築面積：1,500.63 m ²
延床面積：3,953.31 m ²
(平成 14 年竣工, 築 20 年) | | |
| 3. 工事概要 | 外壁改修：住宅棟, 駐輪場, 集会所, ゴミ置場の外壁, 共用部
劣化部補修の上, 複層塗材 E 仕上げ
鉄部 SOP 塗装, 樋取替
防水改修：住宅棟, 駐輪場 [ウレタン塗膜防水改修]
集会所, ゴミ置場 [超速硬化型ウレタン塗膜防水]
撤去：住宅棟, 駐輪場, 集会所, ゴミ置場 [アスベスト除去]
(外壁全面, 内壁全面, 共用部天井)
集塵機付ディスクサンダー工法 剥離剤・手工具・
ケレン併用
各住戸バルコニー部は, 除去可能範囲まで撤去 | | |
| 4. 工事請負者 | 名 称 | 長瀬建設 株式会社 | |
| | 代表者氏名 | 代表取締役 松嶋 剛 | |
| | 住 所 | 東大阪市長瀬町 1-8-10 | |
| 5. 委託設計者 | 名 称 | 株式会社 プロムナード建築事務所 | |
| | 代表者氏名 | 代表取締役 横野 博三 | |
| | 住 所 | 東大阪市新喜多 1 丁目 1 番 39 号 | |
| 6. 工事監理 | 直 営 | 建築部 建築営繕室 建築課職員 | |
| 7. 事業費 | 設計金額 (消費税含む) | ¥324,203,000.― | |
| | 契約金額 (消費税含む) | ¥232,100,000.― | |
| | | (請負率 71.6%) | |
| 8. 工事期間 | 令和 4 年 6 月 29 日 ～ 令和 5 年 3 月 13 日 | | |
| 9. 契約年月日 | 令和 4 年 6 月 28 日 | | |

Ⅲ 総括的所見

工事関係書類の確認・ヒアリングを行った後、関係者とともに当該工事の現場エリアを視察した。当該工事全般について調査・設計段階から施工段階まで、手続き上に大きな問題はない。

監理・監督業務に多少の工夫・改善の事項はあるが、総括的には「良好」とであると判断する。

◇ 評価できる点

- (1) 当該工事の事前調査段階から工事監査時点までの一連の手続きは、整然と執行されていた。
- (2) 当該工事監理について、「直営監理」としていることは、担当する工事への取り組み姿勢として高く評価できる。
- (3) 工事監査を実施するにあたって、事前の「質問書」で確認することを依頼していた各種書類が整然と整理されており、事前の準備が適切にされていた。
- (4) 「総合施工計画書」に添付されていた「施工計画書承認進捗状況管理表」には、「チェック用受領日」・「チェックバック日」・「承認日」の予定日が記入されていた。工事監査時点で「管理表」の活用状況を確認したが、各施工計画書の欄に実施日が記入されていた。「管理表」が活用されており、《工程・品質の見える化》が図られていることを実感することができた。前年度の工事監査時の提案事項が、建築部内で水平展開がされていたことを高く評価する。
- (5) 当該現場を巡視して確認できたことは、鉄筋の露筋が少ない建物であり、20年前の建設当時の工事監理・監督が堅実にされていた建物であることが確認できた。

◇ 工夫・改善が望まれる点

- (1) 特記仕様書では、「技能士」を適用しないとしていたが、職種ごとに1名以上の技能士を配置することを明記することが望まれる。技能士は、建物の品質を担う最前線の技能者である。
- (2) 「総合施工計画書」は、施工者の施工方針書であるので、各種工事の概要を記述する必要がある。単に、工事関連書類をかき集めたものになっているのは改善が望まれる。目次を作成した場合は、ページ数を明記して内容の確認が容易にできるように工夫することが望まれる。

【書類審査における所見】

書類審査においては、事前の「質問書」への回答をベースにして、工事関係書類を確認し、疑問点を工事監督関係者に質疑することで、当該工事の計画・設計、積算・見積、入札・契約、監理・監督、施工管理の各段階における技術的事項の実施状況について調査した。

各段階における指摘事項等は、「寸評」に記しているので参考にされたい。

(1) 工事着手前における確認・指摘事項

ア 計画・設計に関して

(ア) 計画

- 事業計画の経緯

当該建物は、平成 14 年に竣工し、築後 20 年を経過している。「東大阪市公営住宅等長寿命化計画（平成 31 年 3 月改定）」に基づき、定期点検の検査結果と標準修繕周期を踏まえて、適切な時期に予防保全的な修繕工事を行うことで、居住性・安全性等の維持を図り当該市営住宅を長期的に活用するために、当該工事が計画されていた。

令和 3 年度に事前の外壁劣化度調査およびアスベスト含有建材調査を実施し、設計図書などが整備されていた。

- 関係機関との協議

当該工事に伴い事前に市営若宮住宅を管理している総務管理課・環境事業課・みどり景観課との打合せが実施されていた。

- 自治会等との連絡・調整

当該工事に関しては、自治会との工事説明会は実施せずに、市営若宮住宅住民及び近隣住民に工事案内文の配布を実施していた。

また、外部足場の設置のため、洗濯物対策として「乾燥機設置及び利用方法のお知らせ」を全住戸に配布していた。

工事監査時点まで、住民からの改修工事に対する苦情・トラブルは、発生していないとの説明を受けた。

(イ) 設計全般

- 設計委託業者としては、(株)プロムナード建築事務所が一般競争入札方式で選定されていた。入札には、2 社が参加し、1 回で落札者が決定していた。

- 当該改修工事には、省エネ対策・環境対策として外壁・軒裏吹付材に F☆☆☆☆が採用されていた。

「寸評」

- 指摘事項は、特になし。

イ 積算・見積に関して

- 設計書（内訳明細書）の積算業務は、工事監理者の指示のもと設計委託業者が作成していた。

- 積算する際の数量積算基準としては、「公共建築工事積算基準・平成 31 年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」および「建築数量積算基準・同解説・平成 29 年版（一般財団法人 建築コスト管理システム研究所）」を採用していた。

- 「値入れ」については、建築課の監督職員が各種の歩掛資料を利用して行っていた。
- 業者見積を徴収したものについては、三社見積を行い、比較表を作成して採用単価を決定していた。
- 設計図書および設計書（内訳明細書）を工事起案する際には、建築課内および検査課内の各職で照査（事前審査）を実施したとの説明を受けた。

「寸評」

- 指摘事項は、特になし。

ウ 契約に関して

- 入札参加者が見積時に使用できる資料は、「実施要項」・「現場説明事項」・「特記仕様書」・「設計図書」および「工事制限」であった。
- 「起工および予算執行伺」から「本契約」までの時系列および期間については、適切な期間が確保されていることを確認した。
- 入札の結果、低入札価格調査対象となったため、低入札価格調査委員会を開催し、検討の上落札者を決定していた。
- 入札参加資格の審査は、「東大阪市建設工事契約審査委員会」で審査しているとの説明を受けた。
- 工事履行保証体系の確認としては、損害保険ジャパン（株）の「履行保証保険証券」を確認した。

「寸評」

- 施工者選定・契約手続きは公正かつ適正に行われていた。

（２）工事着手後における確認・指摘事項

ア 監理・監督に関して

- 当該改修工事のキックオフミーティングについては、令和４年７月５日に開催されていたことを議事録で確認することができた。
- 発注者（工事監理者）と施工者との定期的な打合せは、隔週木曜日 13 時 30 分から現場事務所で開催されていた。
- 当該工事に関係官公庁へ提出した届出書類は、下表のとおりであった。

提出書類名	提出先	提出日
足場設置届	東大阪労働基準監督署	令和４年８月２２日
特定粉じん排出等作業実施届出書 （石綿除去作業計画書）	東大阪市役所 公害対策課	令和４年９月１２日
道路使用許可書	大阪府枚岡警察署	令和４年１２月２日

道路占用許可申請書	東大阪市役所 道路管理課	令和 4 年 11 月 24 日
建設リサイクル法通知書	東大阪市役所 建築審査課	令和 4 年 12 月 9 日

「寸評」

- 指摘事項は、特になし。

イ 施工管理に関して

(ア) 施工計画書

- 当該工事に関して作成し、承諾を受けた施工計画書は、下表の通りであった。

施 工 計 画 書 名	承 諾 日	備 考
総合施工計画書	令和 4 年 8 月 31 日	
総合仮設計画書	令和 4 年 9 月 1 日	
塗膜防水施工計画書	令和 4 年 10 月 31 日	
シーリング工事施工計画書	令和 4 年 10 月 25 日	
樋工事施工計画書	令和 4 年 11 月 9 日	
仕上塗材仕上げ工事施工計画書	令和 4 年 11 月 4 日	
塗装工事施工計画書	令和 4 年 11 月 4 日	
外壁劣化部補修工事施工計画書	令和 4 年 10 月 20 日	
石綿含有建材除去工事施工計画書	令和 4 年 9 月 20 日	

- 当該工事の外壁劣化部調査報告については、劣化部調査図面がきちんと整理されていた。

(イ) 品質及び性能の確認

- 使用材料の品質・性能の確認方法は、各工種の「施工計画書」に添付したカタログおよび「使用材料承諾書」を提出させて確認されていた。
- 使用材料の安全確認は、建材搬入時の F☆☆☆☆確認および安全データシート（SDS）の確認で実施されていた。

(ウ) 建設廃棄物処理関係書類

- 建設廃棄物処理に関する委託契約書のファイルを確認することができた。処分方法、処分場所についても確認されていた。
- マニフェストについては、アスベスト処分は A 票・E 票ともに 1 枚、混合処分は A 票 1 枚が整理されているとの説明であった。

(エ) 施工体制台帳・下請業者組織表

- 各協力業者の施工体制台帳および下請業者組織表が提出されていることを確認した。

(オ) 各種保険等加入

- 建設業退職金共済組合（建退共）への加入については、2 次下請業者が加入しており、掛け金は、¥278,720 円であり、1 次下請業者は、自社の退職金制度で対

応しているとの説明であった。

- 労働災害保険については、損害保険ジャパン（株）にて令和４年６月２７日に加入していた。
- 賠償責任保険については、損害保険ジャパン（株）にて令和４年６月２７日に加入していた。

（カ）工事実績情報サービス

- 工事実績情報サービス（CORINS）については、受注時の登録日は、令和４年７月７日であり、工事着工日は、令和４年６月２９日であったから規定の１０日以内（土日休は除く）に手続きが完了していた。

（キ）工事記録写真

- 工事記録写真で、「工事表示板」・「建設業の許可票」・「労災保険関係成立票」・「建退共制度の適用標識」・「施工体系図」が、現場事務所の外部ガードフェンスに掲示されていたことを施工記録写真で確認した。
- 外壁劣化部補修工事・外壁塗装改修工事・屋上防水改修塗装工事の施工状況を工事写真で確認した。全般的によく記録され、整理されていた。

（ク）立会検査等

- 立会検査等としては、①アスベスト含有建材除去の試験施工、②外部足場架設後の確認検査、③外壁劣化部調査後のマーキング検査について、検査記録が作成されていた。

「寸評」

- 作業者の資格確認は、作業員名簿等で確認するだけでなく、作業現場においても工事の施工記録写真を撮影する際に、作業者に資格証を持たせて記録しておく方が「品質の見える化」として望ましい。

ウ 品質管理に関して

（ア）仮設工事

- 入居者の安全および防犯を確保するために外部足場の最下層部分の全周に養生金網（H=1,800）が設置されていることを確認した。
- 基本的に住宅棟周辺には、外灯の照明があるが、外部足場の架設で隠れる部分には、センサーライトが設置されていた。
- 外部足場のコーナー部や突出部材部に養生カバー（黄色）を取りつけて注意喚起をしていたことが施工記録写真および現地で確認することができた。
- 当該工事においては、総務管理課との調整の上、C棟南側駐車場スペースに現場事務所・資材倉庫および仮設材置場の確保がされていた。

（イ）アスベスト除去工事

- 「石綿含有建材除去工事施工計画書」は、令和４年９月６日に提出され、内容確

認の上、9月20日に承諾されていた。

- 事前の石綿含有建材調査結果に基づいて、石綿含有建材除去工事施工計画書を作成し、石綿除去工事を実施し、処分を完了していたことを施工記録写真と報告書で確認することができた。

(ウ) 外壁調査・外壁劣化部改修および塗装工事

- 「外壁劣化部補修工事施工計画書」は、10月21日に提出され、内容確認の上、11月4日に承諾されていた。
- 外壁劣化部調査については、4棟の内、A棟とB棟の劣化部調査報告書が提出されていた。
- 「塗装工事施工計画書」は、10月6日に提出され、内容確認の上、10月20日に承諾されていた。
- 塗装工事については、使用材料の数量確認として「空缶」管理について、計画書に記述し、現地で実施しているとの説明を受けた。

(エ) 防水工事

- 「塗膜防水工事施工計画書」は、令和4年10月17日に提出され、内容確認の上、10月31日に監督員の承諾を受けていた。
- 「シーリング工事施工計画書」は、令和4年10月11日に提出され、内容確認の上、10月25日に承諾されていた。
- 当該工事で撤去したシーリング材の品質確認（PCBの有無）について施工計画書に記述しているとの説明を受けた。

「寸評」

- アスベスト含有建材を除去する工事に関しては、令和4年4月から法改正が施行され、100万円以上の請負金の改修工事については、事業者が行うべき事項として「解体・改修工事に係る事前調査結果の届出制度」が新設されている。今後の発注業務では、届出制度について特記仕様書に明記することが望まれる。
- 外壁劣化部補修工事の施工記録写真については、外壁劣化の種類ごとに施工手順に従って①劣化部分、②調査部（マーキング部分）、③補修部分および④仕上塗装部分を、外部足場から同じアングルで撮影して記録することで、施工記録写真としての「品質の見える化」に工夫することが望まれる。
- 特記仕様書では、シーリングの試験の「簡易接着性試験」について実施しないで、「試験成績書」を提出することで代替としているが、簡易接着性試験は、シーリングと被接着部との接着性を確認するために実施するものであり、現地での「簡易接着性試験」を実施することが望まれる。

エ 安全衛生管理に関して

- 毎月1回、安全衛生協議会を協力業者の職長と共に実施し、議事録を作成している

との説明を受けた。

- 「新規入場者教育」については、新規の協力業者の入構ごとに実施し、実施記録が保存されていることを確認した。
- 協力業者が、「送り出し教育」を実施していることを「送り出し教育資料」で確認することができた。
- 「危険予知活動」としては、日々の朝礼後に実施し、実施記録を保存していた。
- 新型コロナウイルス感染症対策としては、①作業員に注意喚起を行い、②消毒液の常備、③毎日の体温測定、④マスクの常時装着などについて実施していることを施工記録写真で確認することができた。

「寸評」

- 指摘事項、特になし。

オ 維持管理に関して

- 当該改修工事の完成時に提出する工事関連書類については、明確になっているとの説明を受けた。
- 提出された工事関連書類に関して、保管部門（総務管理課・建築営繕室）と保管期間（5年保管）が明確になっていた。
- 当該工事に関する「品質保証書」については、下記の通り明確になっていた。

保証項目	保証期間	備考
速乾性ウレタン塗膜防水	10年	
ウレタン系塗膜防水	10年	
シーリング	5年	
外壁補修	5年	
複層仕上塗材	3年	
薄付仕上塗材	2年	
樹木枯木	1年	

「寸評」

- 指摘事項は、特になし。

以 上