

令和7年度

工事監査報告書

新図書館新築工事

総務部施設課（工事担当課）

総務部総務課（契約担当課）

教育部図書館（施設担当課）

狛江市監査委員

第1 監査の概要

1. 監査の種類

地方自治法第199条第1項及び第5項の規定による監査

2. 監査の範囲

工事に係る計画、設計、積算、契約、監理及び施工

3. 監査の対象

新図書館新築工事

4. 監査の期間

令和7年11月18日から令和8年3月27日まで

5. 監査の主眼及び方法

当該工事に係る計画、設計、積算、契約、監理及び施工が関係法令等に準拠し、適正かつ効率的に執行されているかを主眼として、所管課から契約関係書類及び設計図書等の関係書類の提出を求め、関係職員等から説明を聴取するとともに、工事現場を実査することにより監査を実施した。なお、今回の監査については、「公益社団法人 大阪技術振興協会」の協力を得て実施した。

第2 工事の概要

1. 工事件名 新図書館新築工事

2. 工事場所 狛江市東和泉一丁目1937番地1、1937番地3

3. 工事概要

(1) 施設概要

1) 敷地面積：585.73 m²

2) 建築面積：409.61 m²

3) 延床面積：1,243.55 m²

(2) 建物概要

1) 規模・構造：鉄筋コンクリート造（以下RC造と称す）地下1階 地上3階

2) 基礎工法：直接基礎（柱状地盤改良）

3) 最高高さ：15.039m

4) 主要用途：図書館

5) 建築年：令和8年（8月31日竣工予定）

6) 供用開始：令和8年9月予定

(3) 施設内容

1) 地下1階 閉架書庫

2) 地上1階 ラウンジ、イノベーションライブラリー、アートライブラリー、予約本コーナー、事務室、トイレ、授乳室

- 3) 地上2階 一般開架、バックスペース、トイレ
- 4) 地上3階 一般開架、多目的室、バックスペース

4. 入札

(1) 建築工事

- 1) 入札方式：制限付一般競争入札
- 2) 公告日：令和7年3月18日
- 3) 開札日：令和7年4月22日

(2) 電気設備工事

- 1) 入札方式：制限付一般競争入札
- 2) 公告日：令和7年3月18日
- 3) 開札日：令和7年4月22日

(3) 機械設備工事

- 1) 入札方式：指名競争入札
- 2) 指名日：令和7年5月8日
- 3) 開札日：令和7年5月30日

5. 工事請負者

- 1) 建築工事：株式会社 田中建設
- 2) 電気設備工事：川合電気設備 株式会社
- 3) 機械設備工事：菱和設備 株式会社

6. 設計業務及び工事監理委託

株式会社 岡田新一設計事務所

7. 契約工期

- 1) 建築工事：令和7年5月15日～令和8年8月31日
- 2) 電気設備工事：令和7年5月15日～令和8年8月31日
- 3) 機械設備工事：令和7年6月13日～令和8年8月31日

8. 事業費（消費税込）

(1) 事業予算とその財源

- 1) 都市構造再編集中支援事業補助金： 292,000,000 円
- 2) 基金繰入金： 332,800,000 円
- 3) 一般会計： 472,200,000 円
- 4) 総事業費： 1,097,000,000 円

(2) 工事金額

1) 建築工事

- ① 予定価格 (消費税を含む) : 714,560,000 円
- ② 請負金額 (消費税を含む) : 663,300,000 円
- ③ 落札率 : 92.8%

2) 電気設備工事

- ① 予定価格 (消費税を含む) : 175,780,000 円
- ② 請負金額 (消費税を含む) : 149,413,000 円
- ③ 落札率 : 85.0%

3) 機械設備工事

- ① 予定価格 (消費税を含む) : 211,310,000 円
- ② 請負金額 (消費税を含む) : 179,613,500 円
- ③ 落札率 : 85.0%

合計請負金額 : 992,326,500 円

9. 契約日

- 1) 建築工事 : 令和7年5月14日
- 2) 電気設備工事 : 令和7年5月14日
- 3) 機械設備工事 : 令和7年6月12日

10. 工事進捗率 (令和8年1月末時点)

- 1) 建築工事 : 約38%
- 2) 電気設備工事 : 約24%
- 3) 機械設備工事 : 約10%

第3 監査の結果

1. 総括的所見

当該工事について、関係書類の調査及び現地における施工状況の確認を行った結果、契約手続、施工体制、施工管理、品質管理、安全管理、工程管理等の各項目について、概ね適切に実施されているものと認められた。

まず、契約手続について確認したところ、建築工事及び電気設備工事は議会初日に議案として提出され、機械設備工事については契約手続きの都合により議会最終日に議案として提出されたとの説明であった。いずれも同一議会会期内において議決を得て契約が締結されており、議会手続及び契約手続については適正に実施されているものと認められる。また、入札結果については、電気設備工事及び機械設備工事において同額入札となったため、関係規定に基づき抽選により落札者を決定したとの説明であり、入札制度に則った処理が行われていることを確認した。

次に、工事の進捗状況について確認したところ、監査時点において地下階及び1階部分のコンクリート打設が完了し、2階立ち上り及び3階床部分の型枠工事並びに梁配筋工事が進められている段階であった。工事工程については、当初工程から一部遅れが生じたものの、その後工程の見直しを行い、修正工程に基づき施工が進められているとの説明であった。今後は、4月初旬に上棟、4月中旬頃までに最上階コンクリート打設を完了し、その後内外装及び設備工事を進め、8月末の竣工を予定しているとのことであった。出来高については、令和8年1月末時点で建築工事約38%、電気設備工事約24%、機械設備工事約10%であり、躯体工事を中心に施工が進められている状況であった。

施工管理については、建築、電気設備、機械設備の各工事間の整合を図るため、総合定例会議を毎週開催しており、設計監理者及び施工者が参加して施工調整を行っていることを確認した。また、毎週分科会を開催し、建築と設備の取り合い、スリーブ位置、配管・配線経路等について個別調整を行っているとのことであった。

施工段階においては、現場納まりや設備取り合い等に伴う軽微な変更は生じているものの、計画内容に大きな影響を与える設計変更は現時点では発生していないとの説明であり、施工調整は概ね適切に行われているものと認められる。

品質管理については、コンクリート工事に関して、地下階及び1階部分について既に4週強度が確認されており、上階部分についても必要強度が発現していることを確認しているとの説明を受けた。躯体工事は施工計画に基づき進められており、現場確認においても著しい施工不良等は認められなかった。また、建設リサイクル法に基づく届出については発注者において実施されており、施工者においてリサイクル計画書の作成が行われていることを確認した。産業廃棄物の処理についても、運搬業者及び処分業者との契約が締結され、マニフェストにより管理されているとの説明であり、法令遵守の観点からも概ね適切な対応が図られているものと認められる。

安全管理について確認したところ、新規入場者教育、KY（危険予知）活動、安全管理書類の整備、施工体制台帳の掲示等が実施されていた。安全パトロールについては、施工者の会社として毎月1回全社的な安全パトロールを実施しているほか、工事長クラスの職員が毎週担当外現場を巡回確認する体制を取っているとの説明であった。また、安全委員会による巡回も随時行われており、安全管理体制は概ね整備されているものと認められる。仮囲いは高さ約2mで設置され、足場には次世代足場を採用しており、先行手すり方式等、安全性に配慮した仮設計画が採用されていた。現場の整理整頓状況についても概ね良好であった。

現地確認においては、建築計画のお知らせ、建設リサイクル法関係表示、施工体制台帳、道路使用許可関係表示等の掲示状況を確認したが、必要な掲示は概ね適切に行われていた。また、道路使用及び道路占用については必要な許可を取得しており、道路使用許可については許可期間に応じて更新を行っているとのことであった。関係法令に基づく手続きについても適切に対応されているものと認められる。

近隣対応について確認したところ、現時点では大きな苦情は発生していないとのことであったが、防じん対策として仮設シートの高さを調整するなど、近隣環境への配慮が行われていることを確認した。

以上の調査結果から、本工事については、契約手続、施工管理、品質管理、安全管理、工程管理等の各項目について概ね適切に実施されており、監査時点において特段の問題は認められなかった。

今後、上棟後は内外装工事、設備工事及び外構工事等が本格化し、複数の職種による作業が同時並行で進むこととなる。このため、工程調整及び安全管理の重要性は更に高まるものと考えられる。引き続き、総合定例会議等を通じて建築、電気設備、機械設備の施工調整を十分に行うとともに、安全パトロール、新規入場者教育、KY活動等を継続し、労働災害及び第三者災害の防止に努められたい。

また、工事終盤に向けては、資材搬入や車両動線の増加、仕上げ工事に伴う騒音や粉じん等が発生する可能性があるため、引き続き、近隣環境への十分な配慮を行い、必要に応じて適切な周知及び対応を図られたい。

当該工事が、今後も適切な施工管理のもと、安全かつ円滑に進められ、無事故・無災害で竣工を迎えることを期待するものである。

2. 個別的所見

(1) 書類調査における所見

設計図書、積算設計書、入札・契約関連書類、工事関連書類などについて調査をした結果、一連の書類は必要かつ充分であり、よく整理・保存されている。調査の方法は、こちらで準備した各項目の質疑書に基づき書類等の提出を求める方法で

行った。その結果、的確に書類の提示が行われ、疑問点の質問に関しても担当者よりの確かな回答を得た。

以下、主だった調査の結果を記述する。

1) 工事着手前における書類調査

① 計画・設計に関する書類について

本工事の設計は、建築基準法をはじめ関連法規並びに各種設計基準に則り設計されている。また、設計を行う設計事務所は一級建築士事務所として登録された業者で、設計担当技術者は一級建築士の資格者であることを書面にて確認した。

調査の結果、全般的に市民との合意形成に優れた施策となっており、基本構想・基本設計・実施設計の各計画及び設計図書間の整合性に問題はない。

A) 敷地及び建築に関する法令等

(A) 当該敷地の用途地域は、都道 11 号に面する南西側過半が近隣商業地域内であり、北東側が第一種中高層住居専用地域であった。

(B) 接道条件に関して、南西側前面道路は道路法上の道路（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）であり都道 11 号である。幅員は 16m～20.5m である。一方、北東側道路は市道 629 号とあり、幅員は 4 m であるが、建築基準法上は道路ではなく空地扱いであった。

(C) 建築確認に関して、当該施設は建築基準法第 6 条の建築確認申請により手続きされていることを確認した。

(D) 構造計算適合性判定に関して、規模・用途を踏まえ、不要であることを確認した。

(E) 建築物エネルギー消費性能確保計画は、適合判定対象であることを確認した。日本建築センターにより審査され適合していることを確認した。

(F) 消防同意に関して、消防同意書類を確認した。

(G) 埋蔵文化財に関して、埋蔵文化財包蔵地外であった。

(H) 土壌汚染対策法に関して、規模・履歴から対象外であった。

(I) 雨水貯留・浸透に関して、雨水流出抑制に関する手続きは、狛江市のまちづくり条例上の取扱いとしており、雨水流出抑制に資する施設を計画していた。

(J) 景観法に関して、狛江市は景観条例が無いことを確認した。

(K) 緑化に関して、狛江市の緑化基準があることを確認した。

(L) 福祉のまちづくり条例について、狛江市の福祉のまちづくり条例に則った計画としていることを確認した。

(M) ハザードマップに関して、30 c m 程度の内水被害の可能性があるとのも事であった。

B) 事前調査

(A) 地盤調査に関して、基本設計者に委託の業務であり、地盤調査会社（東京ソイルリサーチ）による地盤調査結果報告書を確認したところ、敷地内において2箇所ボーリング調査を実施しており、約6m以深において支持層となるシルト層細砂を確認できた。当該施設計画では地下1階の下部ピット層がこの支持層によって支持されることとなっていた。液状化の可能性については、液状化判定において対象外レベルであることが確認できた。

C) 計画設計

(A) 当該施設は公共図書館として多くの市民が利用する施設であることから閲覧スペース、書庫、管理部門等の機能を適切に配置するとともに、利用者の利便性及び快適性に配慮した施設構成となっている。

(B) 平面計画及び動線計画

イ 本施設の平面計画について確認したところ、図書館施設としての機能に応じた合理的な配置計画が採用されている。

ロ 当該建物は地上3階、地下1階とし、階高は、地下1階4.0m、1階3.9m、2階4.0m、3階3.4mとしている。平面形状は、地下1階は14.2m×13.4mの部分地下、1階は25.3m×13.4m、2階で25.3m×15.8mにオーバーハングし、3階は2階とほぼ同形状、屋上階で20.1m×10.0mにセットバックしている。

ハ 閲覧スペースについては、利用者の滞在性及び閲覧環境に配慮した配置となっており、自然採光を取り入れた開放的な空間構成が計画されている。また、図書管理機能を担うバックヤードについては、職員の作業効率及び資料管理の効率性に配慮した配置計画となっている。

ニ 利用者動線については、図書館利用者が円滑に各閲覧スペースへ移動できるよう配慮されており、利用者動線と職員動線の分離にも配慮された計画となっている。更に、書籍搬入や資料管理等の業務動線についても、利用者動線との交錯を避けるよう配慮された計画となっている。

(C) 外装計画及び環境配慮計画

イ 建物外壁にはカーテンウォールを中心とした外装計画が採用されており、自然採光の確保及び開放的な空間形成に配慮された計画となっている。

ロ 窓ガラスにはLow-Eガラスが採用されており、日射負荷の低減及び室内環境の快適性向上が図られている。また、必要に応じてカーテン等による日射遮蔽が可能な計画となっており、室内環境の調整に配慮された設計となっている。

- ハ 環境配慮型建築物としてZEB Readyの取得を前提とした計画が採用されており、LED照明の採用、全熱交換型換気設備、人感センサーによる照明制御等の省エネルギー設備が導入される計画となっている。
 - ニ 屋上には太陽光発電設備が設置される計画となっており、施設内での自家消費を基本とした運用が予定されている。これらの設備により施設のエネルギー使用量削減及び環境負荷低減が期待される。
- (D) 防災計画
- イ 消防水利については、まちづくり条例に基づく協議により4トンの防火水槽が設置される計画となっている。
 - ロ 消火設備として消火器及び誘導灯が設置される計画となっている。
 - ハ 避難計画については、建築基準法に基づく避難経路が確保されており、利用者が安全に避難できる計画となっている。
- (E) バリアフリー計画
- イ 狛江市福祉基本条例に基づくチェックリストが作成されており、点字ブロックの設置、車椅子対応トイレの整備、授乳室の設置等、ユニバーサルデザインに配慮した計画となっている。
 - ロ 車椅子利用者用駐車スペース及び館内の移動経路についてもバリアフリー化が図られており、誰もが利用しやすい施設となるよう配慮されている。
- (F) 浸水対策及び防水計画
- イ 地下書庫の上部には配管ピットが設けられており、配管からの漏水が発生した場合でも直接書庫に影響が及ばない構成となっている。また、外部開口部には防潮板が設置される計画となっており、豪雨時の浸水対策が講じられている。
 - ロ 貴重書籍については最上階バックヤードに保管する運用が予定されており、水害リスクの低減が図られている。
- (G) 外構計画
- イ 狛江市の緑化制度に基づく緑化計画が策定されている。
 - ロ 雨水流出抑制対策として浸透トレンチ、浸透ます及び緑地を組み合わせた計画が採用されており、都市型洪水の抑制にも配慮された計画となっている。
- (H) 内装計画
- イ 仕上げ材料について、維持管理性を踏まえた選定としており、高級材料である石材の利用はなかった。
 - ロ 木材利用に関して、「多摩産材」の条件を付していた。

D) 構造設計

- (A) 図書館施設においては書籍重量による床荷重が大きくなることから、書庫部分の構造計画についても適切な配慮がなされていることを確認した。
- (B) 基礎方式は直接基礎としている。地下1階はGL-5.36m以深にあるシルト質細砂を支持層とするべた基礎、1階は布基礎で下部をGL-3.26m以深にある玉石混じり粘土層砂礫を支持層とする柱状地盤改良であった。建物の不同沈下防止及び構造安全性の確保に配慮された計画となっている。
- (C) 当該施設は鉄筋コンクリート造の耐震壁付きラーメン構造として計画されており、耐震安全性については通常の建築物よりも高い水準となる重要度係数1.25を確保した設計となっている。
- (D) X方向は4スパン、Y方向2スパンにて計画されている。
- (E) 構造設計ルート1としていた。

E) 設備設計

- (A) 空調方式については電気式高効率ヒートポンプ方式を採用しており、エネルギー効率の向上及び維持管理の容易性に配慮された設備計画となっている。
- (B) 給排水設備については給水方式として加圧給水ポンプ方式を採用しており、給湯設備については電気温水器を採用している。ガス設備を設置しない計画とすることで設備構成の簡素化が図られており、維持管理上の安全性及び保守性にも配慮されている。
- (C) 防犯カメラを電気設備工事により設置する計画となっており、建物完成後の安全管理体制の確保が図られている。
- (D) 機械警備については別途工事として導入する予定であり、将来の導入に対応できるよう空配管を設置する計画となっている。
- (E) 事務室には警報盤を設置し、バリアフリースイレ内の緊急ボタンから警報を受信する仕組みが整備される予定である。
- (F) 屋上設備については、キュービクル、空調室外機及び太陽光発電設備を屋上に集約配置する計画となっており、点検及び保守のための外階段及びタラップが設置される計画となっている。これにより、設備機器の保守点検作業の安全性及び効率性が確保されている。

② 積算に関する書類について

- A) 積算に当たっては、国土交通省の「公共建築工事積算基準」及び東京都の公共工事積算基準等を参考として積算が行われている。また、共通費の算定についても「公共工事積算における共通費の算定」に基づき算出されていることを確認した。
- B) 積算時期は令和7年2月であった。
- C) 単価は東京都の単価等を用い、主要材料は原則三者見積を取得していた。

D) 構造上主要な材料（コンクリート、鉄筋等）の価格比較について、見積比較表にて確認した。

E) 内訳書作成に関して、設計者が数量整理を行い、狛江市が積算ソフト RIBC2 により値入れ・設計書化している。

F) 建築工事費

以下に予算時の建築工事費を単価で表示しコメントを述べる。

単位：円／坪 < >内は円／㎡を示す。（税別）

（延床面積＝376.17 坪<1,243.55 ㎡>）

(A) 純工事費：1,427,586<431,840>

(B) 経費合計：300,889<91,018>（純工事費の 21.08%（予算時））

(C) 建築工事計：1,726,879<522,375>

経費率（経費合計／純工事費）を算出してみたところ 21.08%となっており、「公共工事積算における共通費の算定 国土交通省 令和 5 年 7 月改正新営建築工事」における算定式による経費率 21.54%よりも若干の低比率であった。工期は 15.5 カ月として算定している。なお、純工事費は共通仮設費と直接工事費の合計とし、経費合計は現場管理費と一般管理費の合計としている。坪単価は概ね 170 万円／坪であり、昨今の市況（人件費・材料費高騰）を踏まえれば、一定の合理性があると考えられる。

以上、積算に関する手続き、執行について特に大きな問題となるところはない。

③ 入札・契約に関する書類について

設計業務及び工事の入札・契約について、公告日・開札日・予定価格・最低制限比較価格・落札額・落札率等を実数で整理し、手続きの透明性・説明性の観点から確認した。

A) 議会への議案提出時期について確認したところ、建築工事及び電気設備工事は議会初日に議案提出を行い、機械設備工事については契約手続きの都合により議会最終日に議案提出を行ったとの説明があった。いずれも同一会期内で議決を得ており、最終的には適正に契約手続きが行われたとのことであった。

また、議会初日から最終日までの期間は概ね 1 か月弱であり、その間に必要な契約手続きを進めたとの説明があった。短期間の中での対応であったが、当初予算を上回ることなく契約に至ったことを確認した。

B) 入札結果について確認したところ、電気設備工事及び機械設備工事はいずれも同額入札となり、抽選により落札者を決定したとの説明があった。

C) 新図書館整備基本構想は、狛江市民センター改修基本構想・基本設計及び新図書館整備基本構想策定業務委託に内包されており、令和 3 年 3 月 16 日に開催された「狛江市民センター改修基本構想・基本設計及び新図書館整備基本構想

策定業務委託事業者選定審査会」により、プロポーザル参加事業者5者の中から、TOT共同企業体を受託候補者に選定していた。委託契約書は、同年3月25日に契約金額50,820,000円（消費税込）で締結された。

- D) 基本設計業務は、令和4年11月22日に特命随意契約により、新図書館整備基本構想の構成員である株式会社岡田新一設計事務所に契約決定通知がなされていた。特命随意契約とした経緯は、理由書により確認ができた。業務委託契約は、同年11月24日に14,850,000円（消費税込）で締結された。
- E) 実施設計業務についても、基本設計業務と同様に、令和5年11月8日に特命随意契約により、基本設計者である株式会社岡田新一設計事務所に契約決定通知がなされていた。特命随意契約とした経緯は、理由書により確認ができた。業務委託契約は、同日に37,950,000円（消費税込）で締結された。
- F) 工事監理業務についても、設計業務と同様に、令和7年5月14日に特命随意契約により、契約決定通知がなされていた。特命随意契約とした経緯は、理由書により確認できた。業務委託契約は、同日に20,900,000円（消費税込）で締結された。
- G) 建築工事は、令和7年3月18日に制限付き一般競争入札により公告された。予定価格は649,600,000円（税抜）で事前公表であった。同年4月22日に開札され、申込5者の内3者が入札し603,000,000円（税別）で落札された。同年5月14日に契約決定通知がなされていた。業務委託契約は、同日に663,300,000円（消費税込）で締結された。落札率は92.8%であった。
- H) 電気設備工事は、令和7年3月18日に制限付き一般競争入札により公告された。予定価格は159,800,000円（税抜）で事前公表であった。同年4月22日に開札され、申込3者の内3者が入札し、2者が同額となったため、電子くじにより135,830,000円（税別）で落札された。事後公表の最低制限価格と同額であった。同年5月14日に契約決定通知がなされていた。業務委託契約は、同日に149,413,000円（消費税込）で締結された。落札率は85.0%であった。
- I) 機械設備工事は、建築工事及び電気設備工事と同時に、令和7年3月18日に制限付き一般競争入札により公告されたが、申込1者で入札者がいなかったため不調に終わっていた。その後、指名競争入札に変更して40者を指名し、内6者が入札し、2者が同額となったため、電子くじにより163,285,000円（税別）で落札された。事後公表の最低制限価格と同額であった。予定価格は192,100,000円（税抜）で事前公表であった。機械設備工事の予定価格は、建築工事と電気設備工事の落札決定後となったため、建築工事と電気設備工事の予定価格と契約額との差分相当を、機械設備工事の予定価格に充当したとの事であった。同年6月12日に契約決定通知がなされていた。業務委託契約は、同日に179,613,500円（消費税込）で締結された。落札率は85.0%であった。

- J) 物価変動に伴う特段のスライド条項が設けられているが、今までのところ使用されていない。
- K) 契約保証及び前払金保証のいずれも保証証書を確認した。

【入札・契約に関する所見】

入札・契約手続きは、ルールに則って実施されており、公平性・透明性・競争性はいずれも概ね確保されている。入札結果に不適切性は認められなかった。

2) 工事着手後における書類調査

① 施工に関する書類について

当該項目について、関係書類の提示内容、監理者・施工者の説明、並びに現地確認結果を踏まえ、適正性の観点から確認した。

A) 施行管理

- (A) 資格・登録について、工事施工者の建設業許可証、現場代理人、主任技術者の公的な資格は、資格者証、監理技術者講習修了証を調査の結果問題はない。書面にて確認した。
- (B) 現時点における工事の進捗状況について確認したところ、地下階及び1階部分のコンクリート打設は完了しており、監査時点では2階立ち上り及び3階床部分の型枠工事並びに梁配筋工事を実施していた。翌週には当該部分のコンクリート打設を予定しており、躯体工事が順次進行している状況であった。
- (C) 当初工程に対して一時的な遅れが生じたものの、その後、工程の組み直しが行われ、監査時点では修正後の工程に基づき施工が進められていることを確認した。今後は、4月上旬の上棟、4月中旬頃までの最上階コンクリート打設完了、その後の仕上げ工事、各種検査を経て、8月末竣工を予定しているとの説明を受けた。
- (D) 休日については、基本的に日曜日を休工期としている。一方、工程上の都合により土曜日は交代で出勤する体制を取っており、全体として週休2日程度となるよう調整しているとのことであった。作業時間は概ね午前8時から午後5時までであり、片付けを含めても午後6時頃には終了する運用としていることを確認した。ただし、コンクリート打設作業については、施工の性質上、通常作業時間を超える場合があるとの説明であった。
- (E) 施工段階における設計変更の有無について確認したところ、現場納まり、建築・電気設備・機械設備の取り合い等に伴う軽微な調整はあるものの、現時点において計画変更に至るような大きな変更は発生していないとのことであった。また、建築、電気設備、機械設備及び工事監理者等による総合定例会議

を毎週開催しており、毎週分科会を設けて詳細な調整を行っていることを確認した。各工事間の整合を図るため、総合図を用いて壁位置、スリーブ、設備配管・配線等の調整が行われており、施工調整は適切に実施されているものと認められる。

B) 品質管理

(A) 工事途中における設計変更の有無について確認したところ、現場での納まり調整、設備配管・配線との取り合い調整などの軽微な変更はあるものの、現時点で計画内容に大きな影響を与える変更は発生していないとの説明があった。

(B) 建築、電気設備、機械設備の各工事間で整合を図るため、総合図を用いた調整を毎週実施しているとのことであった。壁位置の微調整や設備機器との干渉調整などをその都度確認していることを確認した。

(C) コンクリート工事について確認したところ、地下階及び1階部分については既に4週強度が確認されており、上階部分についても必要強度が発現していることを確認しているとの説明を受けた。躯体工事は計画的に進められている状況であった。

(D) 建設リサイクル法に関する届出については、発注者である市において必要な届出を実施しており、施工者においてもリサイクル計画書を作成していることを確認した。更に、産業廃棄物処理については、運搬及び処分に関する契約を締結し、マニフェストにより管理しているとの説明があった。

(E) 現場に掲示された表示類においても、建設リサイクル法関係の掲示が確認され、法令対応は概ね適切に行われているものと認められる。

C) 安全管理

(A) 安全管理について確認したところ、新規入場者教育関係書類、安全管理書類、KY（危険予知活動）関係書類、施工体制台帳等が整備されていることを確認した。施工体制台帳については現場にも掲示されており、施工体制の明示が適切に行われていた。

(B) 安全パトロールについては、施工者の会社として毎月1回、全社的な安全パトロールを実施しているほか、工事長クラスの職員が毎週、自ら担当しない現場を巡回確認する体制を取っているとの説明があった。また、安全委員会による不定期の巡回も実施しているとのことであり、多層的な安全確認体制が構築されていることを確認した。

(C) 新規入場者教育は適切に実施されており、日本人以外の作業員も従事しているとの説明であった。高齢作業員については、65歳超の作業員がいるものの、高所作業は控えるよう指導しているとのことであった。

- (D) 現場周辺の安全対策については、仮囲いを高さ約2mで設置し、足場には次世代足場を採用していた。先行手すり方式等、安全性に配慮した仮設計画となっており、仮設電気及び仮設水道も適切に整備されていた。
- (E) 道路使用及び道路占用についても必要な手続きを行っており、道路使用許可については許可期間に応じて更新を継続しているとのことであった。現地においても関係表示の掲示を確認した。
- (F) 近隣対応については、現時点で大きな苦情は発生していないとのことであったが、防じん対策として仮設シートの一部をかさ上げしている箇所があり、近隣状況を踏まえた柔軟な対応が行われていることを確認した。

D) 工程管理

- (A) 令和7年5月15日に起工し、既に地下階、1階、2階床までのコンクリート打設が完了している。地下階及び1階部分については4週強度を確認済みであり、上階についても必要強度が発現していることを確認しているとのことであった。監査時点では、2階立上り及び3階床部分の型枠工事並びに梁配筋工事を進めており、翌週5日及び6日にコンクリート打設を予定しているとの説明があった。当初工程からは一時遅れが生じたものの、工程を組み直した上で現在は修正後工程に沿って進行しているとのことであった。上棟は4月初旬、最上階コンクリート打設は4月10日頃までに完了予定であり、その後、4月から6月にかけて仕上げ工事、7月に建築工事の竣工関係、8月に検査を行い、8月末完成予定との説明があった。
- (B) 工事進捗率については、令和8年1月末時点の資料により、建築工事約38%、電気設備工事約24%、機械設備工事約10%であることを確認した。建築工事が先行し、設備工事は躯体工事の進行に合わせて順次施工される計画となっている。
- (C) 現時点では、躯体工事の進捗に応じて設備工事がスリーブ及び先行配管等の段階にあり、全体として工程管理は概ね適切に行われているものと認められる。

以上、これまでのところ施工関連の書類に問題となるところはない。

② 工事監理に関する書類について

- A) 工事監理体制について確認したところ、工事監理者を含む関係者により毎週（木曜日）定例会議を実施し、建築、電気設備、機械設備の各工事の進捗、施工調整、安全管理等について協議していることを確認した。更に、必要に応じて分科会を開催し、詳細な納まりや取り合いについて個別調整を行っているとのことであった。
- B) 工事監理会議の記録として議事録が作成されており、監査時点で最新の議事録提出を依頼した。工事監理会議の内容は、工程、施工調整、品質、安全等の各

事項に及んでおり、工事監理上の情報共有は適切に行われているものと認められる。最新の議事録一式について書面にて確認した。

C) 監督員及び工事監理者の立会に関して、重要な工程については監督員及び工事監理者の立会いのもとで確認が行われていることを確認した。特に鉄筋コンクリート造建築物において品質確保上重要となる配筋、コンクリート打設等の工程については、工事監理者を主体とした立会い検査が実施されている。具体的には、鉄筋工事に関しては、コンクリート打設前に配筋検査が実施されており、鉄筋径、かぶり厚さ、定着長さ、継ぎ手位置等について設計図書及び関係基準に適合していることが確認されている。

③ 試験・検査等に関する書類について

A) 建築基準法に基づく中間検査が実施され、適合の判定を受けていることを確認した。

B) コンクリート強度に関して、7日及び28日（4週）の圧縮強度試験結果を確認した。コンクリート配合計画書を上回る強度を発現していることが確認できた。

C) 鉄筋の継ぎ手については圧接部の引張試験が実施されており、その試験結果についても設計基準を満足していることを確認した。

D) 消防検査について確認したところ、現段階では中間検査の時期には至っておらず、仕上げ工事の進捗に応じて竣工までの間に消防の中間検査を実施する予定であるとの説明があった。詳細については、今後消防署と調整することであった。

E) VOC（※注1）、シックハウス対策として、F☆☆☆☆材料の使用を原則としている。建築設計図書の特記仕様書において、化学物質の濃度測定方法を規定していた。対象物質は、ホルムアルデヒド、アセトアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレンの6物質、測定方法はアクティブ型採取機器によるものであった。測定する室は、1階のラウンジと事務室、2、3階の一般開架の計4箇所であった。施工完了時に測定予定であった。

以上、これまでのところ、試験・検査での結果に問題はない。

(2) 現場視察調査における所見

当該項目について、関係書類の提示内容、監理者・施工者の説明、並びに現地確認結果を踏まえ、適正性の観点から確認した。

1) 工事看板、安全対策等

現地において、配置図、お知らせ看板、建築計画のお知らせ、開発事業等標識、建設リサイクル法関係表示、中間検査合格表示等の掲示状況を確認した。狛

江市まちづくり条例に基づく掲示も行われており、敷地の表裏両面に必要な掲示物が概ね整備されていた。

また、施工体制台帳、道路使用関係表示、仮設関係表示、消火器配置等についても確認した。現場における表示類は概ね見やすい位置に掲示されており、第三者に対する情報提供及び安全配慮は適切に行われているものと認められる。

2) 現場施工状況について

- ① 監査時点では、地下階、1階及び2階床までのコンクリート打設が完了しており、2階立ち上り及び3階床部分の型枠工事並びに梁配筋工事を実施していた。現場は躯体工事の途中段階であり、今後、上棟及び最上階コンクリート打設を経て、内外装及び設備工事へ移行する予定とのことであった。
- ② 地下部分については、ピット、倉庫部分、二重壁基礎等の施工状況を確認した。上階コンクリートの施工条件上、梁下等には支保工が残置されており、現時点では撤去していないとの説明であった。
- ③ 1階部分では、躯体の骨組みが概ね立ち上がっており、機械設備及び電気設備はスリーブ及び先行配管の施工段階にあった。外構工事については未着手に近く、今後本格化する予定であることを確認した。
- ④ 外壁はコンクリート素地仕上げであり、外部は新品型枠による打放し仕上げ、内部は通常の型枠による施工としているとの説明を受けた。施工状況を目視で確認した限りにおいて、著しい不具合は見受けられなかった。

3) 仮設（資材の仮置き、足場、養生状況等）について

- ① 仮囲いは高さ約2mで設置され、足場には次世代足場を採用していた。仮設計画は安全性に配慮された内容となっており、場内の整理整頓も概ね良好であった。
- ② 現場事務所とは別に、職人の休憩場所が不足しているため、一部スペースを仮の休憩所として活用している状況であった。仮設電気及び仮設水道も適切に整備されていた。
- ③ 資材搬入については、監査当日も材料の荷上げが行われており、敷地条件の制約がある中で、荷捌き及び場内管理を行っている状況が確認された。

(3) 今後の工事での要望

1) 今後の工程と安全管理

今後、上棟後は内外装工事、設備工事、外構工事等が本格化し、多職種による作業が同時並行で進むこととなる。そのため、これまで以上に工程調整及び安全管理が重要となる。特に、建築、電気設備、機械設備の取り合い調整については、引き続き総合定例会議及び分科会を有効に活用し、施工の整合を確保されたい。

また、安全パトロール、新規入場者教育、KY活動等についても継続し、労働災害及び第三者災害の防止に努められ、これまで同様、無事故での竣工を目指されたい。

2) その他要望

近隣対応については、防じん対策の実施など、状況に応じた柔軟な対応がなされていた。今後も、工事終盤に向けて車両出入り、騒音、粉じん等に十分配慮し、必要に応じて適切な周知及び対応を継続されたい。

また、工事監理会議議事録その他の関係記録については、今後の説明責任及び維持管理段階への引継ぎも見据え、引き続き整理・保存されたい。

(※注 1) VOC (揮発性有機化合物)

近年住宅等において高断熱、高气密化が進み、自然換気量が減少して居室の換気量は必要最低限まで削減された。一方、建築部材には、耐久性向上、施工性の容易性、低価格化などの利点から、ホルムアルデヒドをはじめ揮発性有機化合物 (VOC : Volatile Organic Compounds) が広く利用されることになった。その結果、居室内に化学物質が放散されることとなり、換気の悪さと居室内の高濃度化学物質により室内が汚染され、居住者に吐き気、めまい、頭痛、目・鼻・のどの痛みなどが発生、健康問題の被害が発生した。平成 15 年 7 月 1 日、改正建築基準法が施行され、28 条の 2 において換気量の確保とホルムアルデヒドなど VOC の濃度が制限された。F☆☆☆☆ (フォースターと読む。) は、汚染化学物質の中のホルムアルデヒドに関する基準で、等級 3 の最高水準の材料。F☆☆☆☆が等級 2 (第 3 種建材)、F☆☆が等級 1 (第 2 種建材)。これ以下の水準の材料 (第 1 種建材など) は使用禁止となっている。VOC の規制値として厚生労働省の規準などがある。一般的には建物の竣工時、環境測定を行って規準値以下であることを確認する。