

令和5年度

# 工事監査報告書

(第1回)

君津市監査委員

# 工事監査報告書（建築工事）

## 第1 監査の概要

### 1 監査の対象

- |            |  |              |
|------------|--|--------------|
| (1) 事業名    | 清和地区拠点施設整備事業   |              |
| (2) 監査対象業務 | 基本構想・基本計画策定業務、<br>基本設計・実施設計業務、<br>建築工事（本体工事）、電気設備工事、機械設備工事、<br>付帯施設工事、工事監理業務 |              |
| (3) 対象所属   | 総務部管財課、企画政策部公共施設マネジメント課、<br>市民生活部清和地区拠点施設整備推進室                               |              |
| (4) 対象施工業者 | 基本構想・基本計画策定業務  | 有限会社荒井設計事務所  |
|            | 基本設計・実施設計業務  | 有限会社荒井設計事務所  |
|            | 建築工事（本体）   | 太勢建設株式会社     |
|            | 電気設備工事   | キミデン工業株式会社   |
|            | 機械設備工事   | 株式会社協同建設     |
|            | 付帯施設工事   | ホーナン建設工業株式会社 |
|            | 工事監理業務   | 有限会社荒井設計事務所  |

2 監査実施日 令和5年9月4日

3 監査の場所 監査室、清和公民館多目的ホール及び工事施工現場

### 4 監査の主眼及び方法

工事監査は、工事の計画、設計、積算、施工等が適正に行われているかを主眼として、技術的な視点から監査を実施した。

また、この監査は高度の専門的知識を必要とするため、特定非営利活動法人建設技術監査センターに技術士の派遣を依頼し、その協力のもと関係職員から説明を受け、設計図書及び現場の施工状況等の具体的事項について監査した。

## 第2 工事の概要

### 1 工事概要

- |          |                          |                               |
|----------|--------------------------|-------------------------------|
| (1) 場所   | 君津市西栗倉36番地（令和6年1月1日施行予定） |                               |
| (2) 構造規模 | 体育館                      | 鉄骨造地上1階建（延床面積600.30㎡）         |
|          | 管理教室棟                    | 鉄筋コンクリート造地上3階建（延床面積1,964.53㎡） |
|          | エネルギー棟                   | 鉄筋コンクリート造地上1階建（延床面積52.50㎡）    |
|          | 倉庫                       | 木造地上1階建（延床面積45.54㎡）           |
|          | 外便所                      | 木造地上1階建（延床面積24.71㎡）           |
| (3) 敷地面積 | 15,083.90㎡               |                               |

## 2 契約内容等（監査実施日の令和5年9月4日時点）

### (1) 基本構想・基本計画

- ア 入札方式 指名競争入札（8社）
- イ 契約金額 10,945,000円（税込）
- ウ 契約業者 有限会社荒井設計事務所

### (2) 基本設計・実施設計

- ア 入札方式 制限付き一般競争入札（6社）
- イ 契約金額 当初 69,850,000円（税込）  
変更後 64,880,000円（税込）
- ウ 契約業者 有限会社荒井設計事務所

### (3) 建築工事

- ア 入札方式 制限付き一般競争入札（総合評価落札方式）（4社）
- イ 契約金額 387,200,000円（税込）
- ウ 契約業者 太勢建設株式会社
- エ 工期 令和4年12月21日～令和5年11月30日

### (4) 電気設備工事

- ア 入札方式 制限付き一般競争入札（総合評価落札方式）（1社）
- イ 契約金額 215,600,000円（税込）
- ウ 契約業者 キミデン工業株式会社
- エ 工期 令和4年12月21日～令和5年11月30日

### (5) 機械設備工事

- ア 入札方式 制限付き一般競争入札（総合評価落札方式）（2社）
- イ 契約金額 123,227,100円（税込）
- ウ 契約業者 株式会社協同建設
- エ 工期 令和5年1月11日～令和5年11月30日

### (6) 付帯施設工事

- ア 入札方式 制限付き一般競争入札（3社）
- イ 契約金額 99,000,000円（税込）
- ウ 契約業者 ホーナン建設工業株式会社
- エ 工期 令和5年2月24日～令和5年11月30日

### (7) 監理

- ア 入札方式 随意契約
- イ 契約金額 当初 17,600,000円（税込）  
変更後 21,109,000円（税込）
- ウ 契約業者 有限会社荒井設計事務所

### 第3 監査の結果

本対象事業の清和地区拠点施設整備事業について、書類及び現地での調査を実施したところ、全体的に適切に計画及び設計がなされ、施工に関しても概ね良好であったと認められた。

技術士からの技術的な改善事項はなかったものの、下記の点について提言事項及び推奨事項があったので、今後実施する工事等において十分配慮願いたい。

#### 1 提言事項

##### (1) 利用者に対する利便施設の整備

行政、地域住民、民間が協働して地域の課題解決に取り組むとしており、そのひとつとしてサイクリストの立ち寄り拠点事業を実施するとしている。この場合でも立ち寄り拠点の整備に留まらず、自転車の賃貸しや充電スポットの整備など利用者に対する利便施設の整備も重要である。

##### (2) 建物の環境性能

屋根については断熱性能の向上に配慮して整備しているが、外壁や開口部については既存のままとしている。この部位についても断熱性能の向上に配慮するとともに省エネ計算を行い建物の環境性能を向上させることを提言する。そのことで空調のランニングコストを抑えることが可能となる。

##### (3) 災害時の避難所としての機能の充実

災害時の避難所として電気、水、トイレについて、しっかりと整備することを推奨する。電気については、太陽光発電は体育館の屋根に将来設置することを検討しているが、早急に実施されたい。非常用発電ではLPガスの供給体制の整備及び稼働時間の確保に努めるよう提言する。井戸の設置及び災害用トイレの利用は人が災害時を過ごす基本的な条件である。なお、災害時の消火対策として池などの湛水場所の確保（ため池、雨水利用）についても検討されたい。

##### (4) ライフサイクルコストの算定

ライフサイクルコストは、公共施設等総合管理計画や改修費用の予算化などにも資するので、算定することを推奨する。

##### (5) 交流と快適性を大切に設計

今回の設計は内装壁がモルタル塗装や石膏ボード塗装仕上げとなっているが、木材利用を推進する意味もあり、腰部分が無垢の杉板仕上げとするのも一案である。また、エレベーターホールには休憩スペースや喫茶コーナーを設け憩える場と利用者の交流を図るしつらえなども有効である。既存に設置されていた木製の長椅子など木材を利用した整備が望ましい。

##### (6) 電源供給設備の省エネルギー化への取組

現在は受電容量3相3線6,600V受電設備容量400kVAで電力契約されている。電気の使用状況が分かるモニター付きデマンド監視装置を設置し電気の使用状況を把握し省電力計画を図ることを提言する。

##### (7) グリーン調達の実施

設備だけでなく建築材料も含めグリーン調達に努めるよう提言する。

## (8) 入札の改善

金額のみの評価による競争入札ではなく、コンペ方式やプロポーザルデザインビルド方式により設計内容も併せて評価したうえで設計者を選定し、その後、随意契約により担当業者と契約締結するなどの方法を検討することを提言する。

また、制限付き一般競争入札（総合評価落札方式）について、特別簡易型を採用しているが、特別簡易型は請負業者の属性の評価に留まり、建設対象の工事特性に対する技術的視点の技術差の評価が判断できないので、一歩進んだ評価方法も採用されるよう提言する。

## (9) 仕様発注から性能発注への切り替え

現在、公共工事はほぼ全て仕様発注となっているが、この方法は公共事業の質や内容とも予め決定して行うこととなる。これに対して性能発注は公共事業の目的や機能を短い言葉で作成（要求水準書）し、応札者からの提案を求めることで多様な提案を得ることが可能となる。なお、この審査については建築家などの専門家の参加が大切である。

この場合、価格と技術を評価することになるが、除算方式ではなく、技術評価を重視した加算方式を採用することで、技術の優れた計画を採択することが可能となる。建築の場合、広く参加の機会を広げコンペ方式を採用することも大切である。

## 2 推奨事項

### 地域コミュニティの活性化

今回の計画は君津市の総合計画に位置づけられており、将来ビジョンを実現するための柱のひとつとして取り組んでいる。この事業は人口が減少している清和地域の拠点として、地域コミュニティの活性化を目的としており課題設定として評価できる。今後、君津市民や行政が知恵を絞り、県内や県外の人々との接点をつくり関係人口の増大が図られるよう期待したい。