

文京区監査委員告示第7号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第9項及び第10項の規定により、工事監査の結果に関する報告及び意見を別紙のとおり公表する。

令和8年3月27日

文京区監査委員	渡	部	敏	明
同	松	本	理	恵子
同	岡	崎	義	顯

工事監査結果報告書

1 監査の目的

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第1項、第2項及び第5項並びに文京区監査基準（令和2年1月監査委員決定）及び令和3年度文京区監査基本計画の規定により、令和7年度工事監査を実施した。

2 監査の対象及び監査対象部署

工事監査実施標準（別紙）に基づき、次の2件を監査の対象とした。

（1）建築部門

以下の工事の第I期分

文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築その他工事

文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築その他電気設備工事

文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築その他空気調和設備工事

文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築その他給排水設備工事

＜事業所管課 教育推進部学務課＞

＜工事実施課 施設管理部整備技術課＞

（2）土木部門

公園再整備工事（文京区立切通公園）

＜土木部みどり公園課＞

3 監査の実施期間

令和7年8月29日から令和8年1月21日まで

（1）技術士による工事技術調査

ア 令和7年11月7日（建築部門）

イ 令和7年11月14日（土木部門）

（2）監査委員による監査対象部署への事情聴取及び現地監査

ア 令和8年1月14日（建築部門）

イ 令和8年1月21日（土木部門）

4 監査の着眼点

別表「工事監査の着眼点」に基づき、対象工事における計画、設計、積算、施工、維持管理、工務（契約、事務処理）について、主に技術面から工事が適正に行われているかという観点を主眼として、経済性、効率性及び有効性の観点にも留意して監査を実施した。

5 監査の実施内容

公益社団法人大阪技術振興協会に委託した工事技術調査結果等を参考に、関係者に対する事情聴取、現地監査を実施した。

6 監査の結果

（1）文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築その他工事

文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築その他電気設備工事

文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築その他空気調和設備工事
 文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築その他給排水設備工事

ア 工事の概要

本工事は「文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築整備方針」及び「文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築基本構想検討委員会報告書」に基づき、行われた改築工事等であり、令和5年1月に竣工した第Ⅰ期工事（南棟）に対して監査を実施したものである。

(ア) 文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築その他工事

当初契約金額	6,616,500,000円（消費税込み）
契約変更金額	7,631,679,000円（1,015,179,000円増額）
工期	令和2年3月23日～令和9年11月4日
受注者	五洋・山口・トリヤマ建設共同企業体
工事概要	仮設工事、土工事、地業工事、躯体工事、内外装工事、外構植栽工事、昇降機設備工事、既存建物撤去工事 敷地面積 9152.36㎡ <契約変更内容> 令和2年 ・埋蔵文化財発掘調査に伴う工期延伸による増額 ・埋蔵文化財発掘調査後の地盤改良等による増額 ・新型コロナウイルス感染拡大防止措置による増額 ・給排水衛生工事が入札不調に伴う、建築工事への追加による増額 令和4年 ・消防関係基準の改定に伴う油庫への防火設備の追加等による増額 ・屋内避難階段Aの手摺り高さ変更及び吹抜け部落下防止金網設置にかかる費用の増額 ・保育室内大型家具の形状変更やバスケットゴール4基追加、建具形状の変更等に係る設備機器決定に伴い必要となった点検口や下地補強等の追加、配管配線ルート確保のため、天井及び壁の仕様変更に係る費用を増額 令和5年 ・インフレスライドによる増額 ・石綿含有建材撤去及び処分の増量に係る増額 ・地中障害撤去及び処分に係る増額 令和6年 ・インフレスライドによる増額 ・埋蔵文化財発掘調査に伴う工期延伸による増額 ・埋蔵文化財発掘調査後の地盤改良等による増額 ・杭長の延長に係る費用の増額
工事場所	文京区小石川一丁目23番16号外
工事進捗率	第Ⅰ期工事部分 100%

(イ) 文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築その他電気設備工事

当初契約金額	1,026,740,000円(消費税込み)
契約変更金額	1,069,024,000円(42,284,000円増額)
工期	令和2年3月23日～令和8年7月31日
受注者	国光・阿部・小島建設共同企業体
工事概要	文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築その他電気設備工事一式 <契約変更内容> 令和2年 ・埋蔵文化財発掘調査に伴う工期延伸による増額 令和4年 ・インフレスライドによる増額 ・新型コロナウイルス感染拡大防止措置による増額 令和6年 ・埋蔵文化財発掘調査に伴う工期延伸による増額
工事場所	文京区小石川一丁目23番16号外
工事進捗率	第I期工事部分 100%

(ウ) 文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築その他空気調和設備工事

当初契約金額	935,000,000円(消費税込み)
契約変更金額	1,054,317,000円(119,317,000円増額)
工期	令和2年3月23日～令和8年7月31日
受注者	太平・泉屋・高田建設共同企業体
工事概要	空気調和設備工事、換気設備工事、自動制御設備、給水設備工事 <契約変更内容> 令和2年 ・工期を延伸し、中止期間中の費用及び工期延伸に係る費用を増額変更する。 令和4年 ・南棟1階消火ポンプ室、南棟体育館倉庫及び南棟5階油庫を貫通するダクトにFDを追加設置する。 令和6年 ・工期を延伸し、中止期間中の費用及び工期延伸に係る費用を増額変更する。
工事場所	文京区小石川一丁目23番16号外
工事進捗率	第I期工事部分 100%

(エ) 文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築その他給排水設備工事

当初契約金額	547,800,000円(消費税込み)
契約変更金額	622,534,000円(74,734,000円増額)
工期	令和2年6月5日～令和8年7月31日
受注者	精研・REC・エイシー建設共同企業体
工事概要	給水設備工事、給湯設備工事、排水通気設備工事、衛生器具設備工事、消火設備工事、都市ガス設備工事、厨房機器設備工事 <契約変更内容> 令和2年 工期を延伸し、中止期間中の費用及び工期延伸に係る費用を増額変更する 令和4年 南棟1階の1、2歳児用トイレに幼児用大便器を2台追加設置する。また、南棟4階体育館トイレの大便器を自動洗浄式へ変更する 令和6年 工期を延伸し、中止期間中の費用及び工期延伸に係る費用を増額変更する。
工事場所	文京区小石川一丁目23番16号外
工事進捗率	第I期工事部分 100%

イ 監査結果

本工事の計画、設計、積算、施工、維持管理、工務について調査した結果、過大な設計や積算、不適切な工事は認められず、おおむね妥当な執行である。

(ア) 計画について

文京区立柳町小学校・柳町こどもの森等改築基本構想検討委員会(以下「改築基本構想検討委員会」という。)において学校、園、PTA、地域関係者等を含め施設のあり方について検討を行い、基本構想がまとめられ、改築計画についてPTAや地域住民への説明も行われており、計画策定の進め方、計画内容は適切である。

(イ) 設計について

本設計はプロポーザル方式によって選定された設計事務所への委託によるもので、改築基本構想検討委員会です承された整備方針に沿って基本設計、実施設計が策定されている。

a 施設的设计

施設の機能性、経済性及び自然環境に配慮した設計となっていた。

また、材料の安全性、バリアフリー対応、省エネルギー、地域住民及び利用者への配慮、維持管理の容易性、災害対策等に配慮した内容となっており適切である。

b 法令等への適合

建築基準法(昭和25年法律第201号)をはじめ関連法規及び各種設計基準にのっとり適切に設計されていた。

(ウ) 積算について

積算は、公的な積算資料に基づいて実施しており、単価も各種単価、各業者の見積りを比較している。設計者が積算数量を作成し、区において、その数量を基に契約事務規則等により監督員及び検査員が確認している。製作物については、3者見積を原則として採用単価は平均値であり、積算に関する手続き、執行について特に問題はなかった。

(エ) 施工について

工事監理については、工事監理者への委託により、重点監理方式で行われた。定例会議は週1回、総合定例会議は月1回実施し、議事録も作成されており、工事監理は適切に行われていた。

建築工事施工については、各工事とも事前に施工計画書を作成、各業種連携のもと、設計図書に忠実に施工を行っており品質に大きな問題はなかった。

安全管理については、保管した安全関連書類から、施工者が適正に管理していたことを確認できた。

試験・検査については、工事監理者を中心に的確な対応が行われており、必要な記録は、概ね保管されていて問題となる項目はなかった。

工期については、埋蔵文化財への対応による遅れがあったが、当初の計画で予測困難なものであり、やむを得ないことであった。

(オ) 維持管理について

屋上設備機器類の入替が考慮されており、材料は耐候性を意識したものが選定されていた。

屋内屋外共に全般的に良好であり、指摘すべき箇所はないが、建物内部の完了状況において、2階西側テラスに接する吹抜け昇降階段の手摺下部に落下防止用の巾木がなかった。

建物外部においては、屋上床の点検用歩廊デッキの床面に床面の不陸が原因の緑色のカビ汚染が部分的に発生していた。

また、柳町こどもの森の2階テラスのウッドデッキ床の外周手摺の下部に落下防止用巾木がなかった。

(カ) 工務について

設計業務委託者の選定は、プロポーザル方式により実施し、工事監理者は、特命随意契約により設計者が担当していた。各工事契約は制限付き一般競争入札により行われており、また、必要な議会の議決も得ており適正な契約である。

契約関連書類は整理・保存され、契約に関する手続は適切に執行されていた。工事契約は、工事請負契約書に物価変動に伴うスライド条項があり、適用されていた。

また、契約変更については、埋蔵文化財発掘調査や新型コロナウイルス感染症対策、インフレスライド条項による影響等によるものであり、変更理由、変更金額ともに適切であった。

ウ 意見

(ア) この工事は、当初計画で仮設校舎を建築しないローリング計画として、工期の短縮を図ったが、埋蔵文化財包蔵地ではない当該敷地から文化財が発掘されたために2度の調査を実施せざるを得ず、結果的に工期は約2倍に延長することとなった。原因が地中埋蔵物であり、その後工期短縮に努めている

ことは理解できるが、児童・保護者、近隣住民等にとって工事の影響は少なくないため、引き続き、工事進捗の情報提供等に丁寧に対応されたい。

- (イ) 工期延長に伴いインフレスライドを適用しており、その内容について、請求内訳を検証し、査定を実施するなど適切な対応を行っており、今後もインフレスライドを適用する場合には精緻に検証・査定し、適切な額を計上されたい。
- (ロ) 屋内避難階段Aの手すりの下部に落下防止のための巾木がないこと、2階のウッドデッキ床の外周手すり下にも落下防止のための巾木がないことから、事故防止の観点での対応を図られたい。
- (エ) 当該敷地は、ハザードマップ上、内水氾濫の想定区域であり、増加傾向にある線状降水帯等による豪雨に的確な対応ができるよう、水害を想定した防潮板の設置訓練や避難訓練を実施されることを望む。

(2) 公園再整備工事（文京区立切通公園）

ア 工事の概要

本工事は、区立公園等をより安全・安心で快適なものとするため、「文京区公園再整備基本計画」（平成24年3月）に基づき、平成25年度から順次実施している区民参加による計画的な公園再整備工事の一つである。なお、先行工事として東京都下水道局による「東京都湯島ポンプ所建設工事」が実施されている。

当初契約金額	252,450,000円（消費税込み）
契約変更金額	262,574,400円（10,124,400円増額）
当初工期	令和6年10月1日～令和7年10月24日
変更工期	令和6年10月1日～令和8年1月30日（62日間延長）
受注者	株式会社かたばみ
工事概要	公園施設撤去工、敷地造成工、植栽工、給水設備工、雨水排水設備工、汚水排水設備工、電気設備工、園路広場整備工、遊戯施設整備工、サービス施設整備工、管理施設整備工、建築施設組立設置工、グラウンド・コート整備工、細街路拡幅整備工、道路付帯工事工、仮設工
工事場所	文京区湯島四丁目6番

イ 監査結果

本工事は、計画、設計、積算、施工、維持管理及び工務について調査した結果、過大な設計や積算、不適切な施工等は認められず、おおむね妥当な執行である。

(ア) 計画

本工事は、文京区公園再整備基本計画に基づき、関係計画等との整合性や住民要望等を踏まえ、適正に計画された。各種調査を実施した上で、規模や工法の合理性や効率性が検討され、設計に反映されており、関係各所との協

議も滞りなく実施されている。

工期設定も適切ではあるが、東京都下水道局による先行工事（東京都湯島ポンプ所建設工事）により工期延伸が発生したことから、今後は先行工事の進捗等に留意されたい。また、今後新たな計画を策定する場合は、脱炭素等の取組についてさらなる検討を期待する。

(イ) 設計について

a 設計・積算

設計は、設計委託標準仕様書等に基づき、合理的・経済的に実施されている。調査委託も適切に行われており、構造、材料、工法、現場適応性等についても、特に指摘する項目はなく、標準設計への適合性も問題ない。

設計並びに積算の確認においては、入力から集計にいたる全ての項目についてダブルチェックされており、資源の有効活用も適切に行われている。

なお、当該工事は植栽割増積算対象工事であり、期限内に枯死や形姿不良となった樹木については植え替える等、持続性に配慮した設計となっている。

また、一定の SDGs への対応や脱炭素の取組が見られるが、今後、より積極的な導入を期待する。

b 設計図書の表示

アンケート調査や意見交換会の開催を通じ、利用者のニーズや周辺住民に配慮した施設の選定・配置がなされており、適切に設計図書に活かされている。災害時を想定した設備等も明確に反映され、仕様書との矛盾もない。

c 法令、技術基準

トイレなどの建築物は建築確認申請がなされており、その他各施設についても東京都土木工事標準仕様書ほか、関係する規準等を的確に遵守している。

(ウ) 積算について

a 積算基準

積算基準は東京都の基準に準拠したシステムを使用し、採用した工法や機材も合理的である。また、数量計算書の内容は設計図書と合致しており、全てダブルチェックされ、歩掛や単価設定も適切である。

b 積算時の確認体制

見積り採用は、物価版等で確認できないものは1者見積りの上見積額の90%、その他類似品が多いものの一般的ではないものについては3者見積りの平均値で統一されており、積算手順として問題はないが、過去の事例では最低金額を採用するなど積算方式が一定していないため、区としての明確な方針を定めることを期待する。また、見積りは十分に精査し、もし内容に不自然なところが見受けられれば追加で他者より見積徴取するなど、より適切な単価設定となるよう確認を徹底されたい。

(エ) 施工について

a 施工

施工不良、出来形不足は見受けられず、設計変更手続きも適切に執行されている。関係機関への届出は期日内に実施しており、建設退職金共済制度への加入等も適正に整備されている。工程管理、安全管理も問題ないが、品質管理についてはデータを整理し、よりの確に管理が行われることを望む。

また、出来形管理については、写真がすべて「設計数値」＝「出来形数値」となっており、実際の出来形状況が適切に管理されていなかった。実地調査

後、早急に管理方法の徹底と適切なデータ管理を指導し、修正したとのことだが、引き続き、適切な管理に努められたい。

工事検査の立会いは適宜実施されているが、段階確認検査については実施時期や内容についての具体的な記録がない。将来見えなくなる部分の検査ということも考慮し、的確な実施と記録を望む。

b 施工管理

工事記録は適切に管理され、電子データとして保存されている。施工承諾、材料承諾も計画に基づき適切に実施されている。

発生材の処理も適切に管理されているが、発生場所からプラントまでの実際の経路、処理状況についても確認することが望ましい。また、現場の立ち入り措置は徹底されているが、現場内にある東京都施設の管理組織との連携については、より連絡を密にし、事故等が発生しないよう対応されたい。

(オ) 維持管理について

竣工後に担当部署に引継ぐ予定である。解除の仕方が分からずトラブルになるおそれのあるトイレ警報器の解除方法についてはマニュアルを作成し、補修材料等のメンテナンスも担当部署にて対応する予定である。また、防災施設についても引継書を作成予定である。

(カ) 工務について

工事実施前の許認可事務や着工に当たっての届出等は全て適正に実施されている。契約は制限付き一般競争入札で行われ、施工業者の選定、契約内容及び処理についても問題はない。東京都下水道局による先行工事（東京都湯島ポンプ所建設工事）の関係で一部施設設計に遅れが生じ、工期延伸が発生したが、これに伴う手続きも的確に実施されている。

ウ 意見

- (ア) 東京都下水道局による先行工事（東京都湯島ポンプ場建設工事）の建築完了手続の遅れにより工期が延長となったことから、工期に影響を与えかねない関係工事等の進捗については、緊密な連携や情報取得の対応をされたい。
- (イ) 今回の工事では、設計、積算作業・設計書作成、測量、アンケート及び利用実態調査、意見交換会等を委託で実施している。受託事業者から提出された積算に係る3者見積りに一定の傾向が見られ、不自然な印象を与えかねないことから、受託事業者からの提出資料について適宜精査し、必要に応じて、区が見積りを徴収するなど、適切な対応を検討されたい。
- (ウ) 施工管理において、工事の規模によって、進捗状況の確認・打合せの方法に違いがあるとのことだが、工事の工程表や現場の確認を実施している以上、区民への説明責任に耐えうる記録が適切になされる必要があり、今後は確実な記録の作成に努められたい。
- (エ) バasketゴールを整備した球技場については、近隣住民との丁寧な協議の上で設置されており、夜間に施錠する等の管理についても適切なものと思料するが、実際に利用する中では、Basketボールと他の球技が混在しての利用も想定されることから、利用者に対して、事故防止の観点から、留意点の周知や適切な利用について工夫されたい。

(別紙)

工事監査実施標準

平成17年4月25日 委員決定

- 1 土木工事関係
 - (1) 工事費が5千万円以上の工事
 - (2) 特色のある工事

- 2 公園工事関係
 - (1) 工事費が5千万円以上の工事
 - (2) 比較的大規模な改良工事

- 3 建設工事等（設備工事を含む）関係
 - (1) 新規の建設工事
 - (2) 工事費が5千万円以上の改修工事
 - (3) 特色のある工事

(別表)

工事監査の着眼点

分野	項目	着眼点
1 計画	(1) 工事の実施計画	<ul style="list-style-type: none">① 事前の調査、研究は十分行われているか② 施設の目的に照らして計画の規模が過大となっていないか③ 施工目的を達成する合理的、効率的工法となっているか④ 工事の規模、難易度等から判断して工期が適切に設定されているか⑤ 全体計画、または関連工事との連絡調整は適切に行われているか⑥ 将来の施設、設備設置計画を配慮した内容になっているか
2 設計	(1) 施設の設計・積算	<ul style="list-style-type: none">① 設計、積算は合理的、経済的に行われているか② 工事に係わる調査、設計等の委託は適切か③ 施設の機能が確保できる構造、使用材料となっているか④ 新技術、工法の検討が十分なされた設計となっているか⑤ 事前調査が適切になされているか⑥ 現場の条件に適合した設計となっているか⑦ 標準設計図の正確な適用がなされているか⑧ 維持管理の容易性、経済性を検討したものとなっているか⑨ 施工中及び竣工後の維持管理において安全が確保されているか⑩ 設計、積算を確認する事務体制は効果的に機能しているか⑪ 資源の有効かつ効率的利用がはかられているか
	(2) 設計図書の表示	<ul style="list-style-type: none">① 設計図書に設計意図が十分に表現されているか② 設計図書の表現に誤りがないか③ 設計図と仕様書との間に矛盾はないか
	(3) 法令、技術基準	<ul style="list-style-type: none">① 準拠すべき法律、条例、規則等に違反している部分はないか② 関係する技術基準、指導指針を正しく理解した設計となっているか

3 積算	(1) 積算基準	<ul style="list-style-type: none"> ① 積算基準の内容に矛盾はないか ② 積算基準の改正が適正になされ、十分に周知されているか ③ 積算基準の適用が適正に行われているか ④ 歩掛り、単価は妥当か
	(2) 積算における不合理、違算	<ul style="list-style-type: none"> ① 積算基準に基づいた正しい積算となっているか（特に、間接工事費、諸経費類について） ② 工法、器材の選定が合理的・経済的に行なわれているか ③ 数量算定、単価・歩掛りの適用に誤りがないか ④ 見積りによる積算において、その検討が適正になされているか ⑤ 一式計上としている項目の内容は適正なものとなっているか
4 施工	(1) 施工	<ul style="list-style-type: none"> ① 施工に不良な部分は見受けられないか ② 出来高不足はないか ③ 契約図書に示した指定工法は守られているか ④ 工程管理、品質管理、安全管理等が適切に行なわれているか ⑤ 施工段階ごとの必要な立会い、確認、承諾、検査が適正に履行されているか ⑥ 設計が現場の実態に適合しない場合の処置は適時、適切に行われているか
	(2) 施工管理	<ul style="list-style-type: none"> ① 工事記録（工程表、日誌、写真等）は整備されているか ② 使用材料の品質、器械類の性能確認は適正に行われているか ③ 必要な承諾書の提出がなされているか ④ 発生材の処理は適正になされているか ⑤ 中間検査、竣工検査は適正に行われているか
5 維持管理	(1) 維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ① 施設、設備機器の維持管理は適切に行われているか
6 工務	(1) 工事契約	<ul style="list-style-type: none"> ① 工事実施前の処置（許認可事務等）は適正に行われているか ② 契約関係書類が整備されているか ③ 契約方法は適正か ④ 施工業者の選定が工事内容に適合しているか ⑤ 契約内容が起工意図に適合しているか
	(2) 工事の事務処理	<ul style="list-style-type: none"> ① 現場の状況あるいは条件変更に伴う設計変更は適切かつ迅速に行われているか ② 維持管理要領書が整備されているか、また、その内容は適正か ③ 管理部門への引継ぎ等の事務処理が、遅滞なく適正になされているか