

随時監査（工事監査）の結果の公表について

地方自治法第 199 条第 5 項の規定による随時監査（工事監査）の結果について、同条第 9 項及び八尾市監査委員条例第 8 条の規定により公表します。

平成 21 年 11 月 30 日

八尾市監査委員	富 永 峰 男
同	八 百 康 子
同	平 田 正 司
同	井 上 依 彦

記

1 随時監査（工事監査）対象工事

第 2 回工事監査

市営安中住宅 4・5・6 号館建替工事

2 監査の結果

別紙のとおり

3 問合せ先

八尾市本町一丁目 1 番 1 号

八尾市監査事務局

電話番号 072-924-3896（直通）

4 その他

監査結果については、市役所 3 階の情報公開室及び八尾市ホームページでも閲覧できます。

八尾市長 田中誠太様

八尾市議会議員 垣内博美様

八尾市監査委員 富永峰男

同 八百康子

同 平田正司

同 井上依彦

随時監査結果報告書

地方自治法第199条第5項の規定による随時監査(工事監査)を実施したので、その結果を同条第9項の規定により提出する。

記

1 監査対象工事及び概要

第2回工事監査 市営安中住宅4・5・6号館建替工事

【建築都市部住宅整備課】

工 事 目 的	市営安中住宅4・5・6号館は、昭和41年から昭和44年にかけて建設された、旧耐震基準構造の階段室型共同住宅であり、老朽化が進んでいることから「八尾市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、80戸の建替を実施するものである。本市の貴重な財産である市営住宅ストックの機能更新を図り、バリアフリー化や多様な住戸タイプの住宅供給を目的としている。
工 事 の 場 所	八尾市安中町8丁目27番1及び27番6
工 事 期 間	平成20年7月2日～平成22年1月29日
契 約 金 額	¥758,100,000.－（消費税含む）
請 負 業 者	(株) 長谷川工務店
工 事 概 要	・工事種別： 建替による新築工事 80戸及び戸数 ・構 造： (東棟)鉄筋コンクリート造7階建て (西棟)鉄筋コンクリート造5階建て ・敷地面積： 4,047.15 m² ・延床面積： 5,168.22 m² ・主要室等： 2DKタイプ38戸、3DKタイプ33戸、4DKタイプ7戸、2LDKタイプ2戸 エレベーター 2基 ・付属建物： 自転車置場、ごみ置場等
工事進捗状況	平成21年8月末日現在 約73%

2 監査の実施日

平成 21 年 9 月 4 日(金)

3 監査の主な着眼点

本工事監査の実施に当たっては、計画・設計・積算・契約・工事施工監理(監督)・試験・検査等が適正かつ効率的に執行されているかを主な着眼点として、設計図書及び関係書類の調査を行うとともに現地監査を実施し、各段階における技術的事項の実施態様について監査を行った。

なお、設計技術面の調査については、社団法人大阪技術振興協会に委託し、同振興協会技術士作成の工事技術調査結果報告書を参考にした。

4 監査結果

本工事の関係書類は必要にして十分であり、かつよく整理されていた。また、現場施工状況については、平成 21 年 8 月末現在の出来高は 73%で工事は予定どおり進捗しており、概ね良好と認められた。

5 今後の留意点

本工事の関係書類及び現場の施工状況を調査したところ、特に指摘すべき問題点は見られなかったが、今後の工事施工にあたり留意が望まれる点を示したので、留意点について改善措置を講じたときはその旨を通知されたい。

(1) 書類調査について

ア 工事着手前における調査事項

(ア) 計画・設計内容について

① 従前の市営住宅に用いられていた既存のコンクリート基礎杭(φ 300 mm)を避けて本工事の建築配置計画がなされているが、東棟の一部に避けられないところが生じたことから、当初は既存杭を 2 本引き抜く計画になっていた。しかし、実際に場所打ちコンクリート杭の施工に関する検討により、結果的に 5 本の既存杭を引き抜くことになったものである。本工事の場所打ちコンクリート杭の施工に支障が出る恐れから、引き抜く既存杭の本数を追加変更されているが、今後共本工事の事例を参考として同種工事に生かすこと。

② 建築工事共通仕様書では、場所打ちコンクリート杭工事に使用する鉄筋かごには、孔周壁と鉄筋の間隔を保つためにスペーサー(D13mm 以上の鉄筋または 4.5mm × 50 mm の鋼板)を取り付けることになっている。本工事の設計図にスペーサーの部分詳細図が示されていたが、今後の場所打ちコンクリート杭の設計に当たっては、鉄筋かごの一周当たりの断面に 4 箇所設置すること示す図を明記しておくこと。

(イ) 工事積算内容について

本工事の積算内容のうち、見積りによる価格決定を行っている主要な製品を調査したところ、2 台のエレベーター(9 人乗り・6 人乗り)及びアルミサッシについてそれぞれ 3 者から見積りが取られ、最低価格に対し標準掛率を乗じて実勢に応じた設計価格が決定されて

いた。3 者の見積り幅には大きな差はなく問題はないが、エレベーターの設計価格算出に当たっては各社により付帯条件があることから、常に同じ条件であるか確認すること。

イ 工事着工後における調査事項

(ア) 施工計画書について

特記仕様書に記載されている建設機械の排出ガス規制の対象車種については、施工計画書に示された機械一覧表が適合しているか明記すること。

(イ) 工事写真について

工事写真を調査したところ、細部にわたり要領よく撮影がなされ、概ね良好なものであった。なお、現場の進入道路が狭いことから 3 トンダンプトラックにてコンクリートがらの搬出处分を行っていたが、今後とも過積載にならないように注意すること。

(2) 施工状況調査について

ア 排水ドレンについて

エレベーターホール屋上の雨水排水用ルーフドレンを調査したところ、7 階部でベランダ側の縦樋まで横引き管 (VP φ 75 mm) にて施工されていた。管理用 (点検・掃除) の開口蓋の向きが悪いため手が入らない状態となっており、開口蓋の向きを少し下方に向けておく必要がある。また同様に、東棟廊下側屋上からのルーフドレンについては、横引き管 (VP φ 75 mm) の勾配が約 1%となっていたが、今後の施工においては少しでも勾配を確保すること。

イ ALC (軽量気泡コンクリート) 板の固定方法について

意匠上から外壁面に ALC 板が取り付けられ、固定用金物 (鋼製アングル) にて施工されているが、鉄筋コンクリート造の躯体に ALC 板を取り付ける場合の固定方法について、今後の設計に当たってはより適切な工法を検討すること。

また、東棟 1 階の身障者用住戸 (2 戸) のベランダにおいては、車椅子による外部スロープの出入りに支障となることから、上部より取り付けられている ALC 板は 2 階ベランダの下端で取り付けが打ち切られている。その下端部はアングル等の鋼材にて固定され、塗装による仕上げがなされるとのことであるが、耐久性のある塗装材にて入念な仕上げを行うこと。

ウ 施工後の室内濃度測定について

特記仕様書に基づくシックハウスに関する環境調査については、竣工時にホルムアルデヒド等の 5 種成分について測定を行うことになっているが、測定結果についてはよく確認すること。

(3) 安全管理状況について

本工事は、既に外部足場も撤去され建物本体の内装工事中であり、敷地内では消火水槽や貯留槽の掘削他の外構工事が進められていた。今後、敷地境界部の道路拡幅工事など安全仮囲いを撤去しての工事施工となることから、交通指導員の適切な配置により通行人等への安全には十分に配慮すること。