

【写】

7台監第109号  
令和8年3月27日

殿

台東区監査委員	畑	克	海
同	太	田	龍彦
同	青	鹿	公男

令和7年度工事監査の結果について（報告）

地方自治法第199条第5項の規定に基づき、標記監査を実施しましたので、この結果を同法第199条第9項の規定により、別紙のとおり報告いたします。

(別紙)

1 監査期間

令和7年11月28日(金)～令和8年3月27日(金)

2 実地監査対象工事

- ・竜泉二丁目福祉施設及び地域施設新築工事
- ・竜泉二丁目福祉施設及び地域施設新築電気設備工事
- ・竜泉二丁目福祉施設及び地域施設新築空調設備工事
- ・竜泉二丁目福祉施設及び地域施設新築給排水設備工事

3 監査の範囲

当該工事にかかる財務に関する事務の執行状況及び工事の施行状況

4 監査の方法

監査委員は現地で、関係課長から対象工事の施行状況等の説明を聴取し、質疑応答を行い、監査を実施した。事務局職員は、関係課から工事関係書類の提出を求め、調査及び事情聴取を実施し、監査委員に報告した。

5 確認した工事関係書類

設計起案書、起工書、設計図書、積算及び見積書、施工計画書、工事写真、諸検査結果報告書等

6 監査の結果

提出された工事関係書類をもとに、工事が適法に合理性をもって施工されているか、予算の執行が適正かつ効率的に行われているかどうかについて、監査をしたところ、概ね良好に実施されたものと認められ、特に指摘・指示する事項はない。

なお、担当課に以下のとおり質問を行い、回答を得た。

(1)コンクリート設計基準強度が  $39\text{N}/\text{mm}^2$  となっているが、実際に施工したコンクリートの強度は  $44\text{N}/\text{mm}^2$  となっている。問題ないか。

(回答)本工事では設計基準強度  $39\text{N}/\text{mm}^2$  に対し、温度補正を行い  $44\text{N}/\text{mm}^2$  としており、構造上問題はない。

(2)竣工後約1年で、屋上防水にところどころ浮きがみられたが問題ないか。

(回答)指摘の現象は防水の劣化ではなく、露出アスファルト防水のため浮きが発生したものである。防水性能上問題はない。

(3) 竜泉福祉センターの駐輪場が不足しているようだが、どのように計画したか。

(回答) 主管課と打合せの上、台数を決定した。設計時は地域棟と特養棟を合わせて駐輪を行う計画とした。

(4) 工期延伸の主な原因は何か。

(回答) ・設計図確定の遅れに伴う新築工事着工時期の変更

・杭の納期の遅れに伴う杭工事実施時期の変更

・旧尋常小学校の底盤基礎等の地中障害物の発生の対応 など

#### 7 実地監査実施日及び監査委員の主な質疑応答事項

監査対象部課	総務部施設課
監査実施日	令和8年2月13日(金) 13時30分～
主な質疑応答	Q：監査委員 A：施設課長 高齢福祉課長 特別養護老人ホーム竜泉 施設長 竜泉福祉センター 施設長
Q	特養竜泉の利用率について、現在ほとんど埋まっている状況か。
A	全176室中169室が埋まっている。空いている部屋も短期入所として利用している。
Q	特養竜泉の防災備蓄倉庫には町会のものは入っているのか。
A	特養竜泉は二次避難所となっており、防災備蓄倉庫には入居者用と二次避難所用のものが入っていて、町会のものは入っていない。なお、一次避難所となっているいきいきてらすの防災備蓄倉庫に、三町会のものが入っている。
Q	特養竜泉の歯科健康センターやデイサービスの利用率はどうか。
A	歯科健康センターについては健康課が所管である。デイサービスの利用率は80～90%である。
Q	いきいきてらすについて施設ができて、こうすればよかったなどの改善点はあるか。
A	エレベーターが1機(15人乗)であり、あまり大きくないため体育館やホールでイベントがあるとエレベーター待ちの利用者が並んでしまうことがある。

Q	いきいきてらすの利用者について、トラブルはあるか。
A	時間になっても帰らない方、土足厳禁なところに土足で入ってしまう方などいるが、大きなトラブルはない。しかし、利用率が高くなってきているので注意したい。
Q	いきいきてらす3階交流ラウンジはどのように使われているか。
A	どなたでも自由に使えるスペースである。高齢男性やサークル活動後にお茶をする方、勉強をする子どもたちが利用している。多代的な交流が期待される。
Q	特養竜泉における安全性向上のための建具変更とは、どのような建具に変更したのか。
A	利用者が換気のために窓を開けられる幅が10cm程度に制限されたサッシである。火災などの緊急時にはその制限が解除され、全開できるようになっている。
Q	工期延伸理由として地中障害物、土壌汚染が挙げられているが、具体的にどのようなことであったか。
A	地中障害物については、今回の建設工事に伴い解体した竜泉中学校のさらに前に建っていた旧尋常小学校の基礎が見つかり、撤去処分に時間と費用が掛かった。土壌汚染については、天然由来のヒ素を含んでいたため、処分場を変更することになり余分に費用が掛かった。
Q	監理委託の契約額が、契約期間が延びても変わっていないが何故か。
A	監理委託料は、打合せ等の回数で決まる。工期延長しても、必要な打合せ等の回数は変わっていないため、委託料も変更はなかった。
Q	工期延伸理由に設計図確定の遅れがあるようだが、その原因は設計事務所にあるのか、それとも区役所にあるのか。
A	設計が進んだ段階で、区側が使い方の変更をしたためにプランの確定が遅れた。
Q	当該敷地に旧尋常小学校があったということだが、その校舎は敷地のどこに位置していたのか。
A	旧尋常小学校の校舎は敷地の東側に建っていた。また、竜泉中学校の校舎は敷地の西側に建っていた。

## 8 工事概要

本工事は、竜泉中学校跡地において特別養護老人ホーム竜泉（以下、特養竜泉）と竜泉福祉センターの2施設を一体的に建設したものである。

既存の区内特別養護老人ホームの老朽化に伴い、これらを再編成するための施設として特養竜泉が建設された。特養竜泉では3階から6階にかけて176床の特別養護老人ホームを設け、1階にはデイサービス、歯科健康センターや地域交流スペースなどが設けられた。

それと合わせて、区民の交流や自主的な活動を促進するための施設として竜泉福祉センターが建設された。竜泉福祉センターには、運動室やホール、集会室を設け、こどもクラブや保護司会事務所を併設している。

竜泉福祉センターは一時避難所、特養竜泉は二次避難所として位置づけられている。そのため、災害対策として両棟ともに受水槽や中圧ガスガバナを2階に設置し、受変電設備や非常用発電機を屋上に設置することで、水害時における施設の機能維持を図っている。

また、本工事では地中障害物（旧尋常小学校の基礎）や土壌汚染（自然由来のヒ素）などの影響で、約3か月の工期延伸が行われた。

### 【特養竜泉】

階	床面積	主な構成諸室
屋上	21.75 m <sup>2</sup>	機械置場 屋上緑化
6階	1447.49 m <sup>2</sup>	個室 相談室 介護職員室 機械浴室 共同生活室
5階	1447.49 m <sup>2</sup>	個室 医務・看護室 介護職員室 機械浴室 共同生活室
4階	1447.49 m <sup>2</sup>	個室 相談室 介護職員室 機械浴室 共同生活室
3階	1452.72 m <sup>2</sup>	多床室 静養室 介護材料室 機械浴室 共同生活室
2階	1587.62 m <sup>2</sup>	特養事務室 防災備蓄倉庫 非常用食品倉庫 調理室 職員休憩室・食堂 洗濯室 機械室
1階	1620.18 m <sup>2</sup>	地域包括支援センター 地域交流スペース デイサービス 口腔ケアセンター ケアマネジメントセンター

【竜泉福祉センター】

階	床面積	主な構成諸室
屋上	43.03 m <sup>2</sup>	機械置場 屋上緑化
6階	583.92 m <sup>2</sup>	多目的ホール(大) 倉庫
5階	583.17 m <sup>2</sup>	多目的ホール 会議室 控室 更衣室
4階	583.92 m <sup>2</sup>	多目的室 会議室 控室 防災備蓄倉庫
3階	583.92 m <sup>2</sup>	活動スペース 活動室 事務室
2階	585.15 m <sup>2</sup>	保護司会事務所 研修室 福祉人材研修センター 機械室
1階	612.12 m <sup>2</sup>	事務室 こどもクラブ

9 まとめ

本年度の工事監査対象施設は特養竜泉および竜泉福祉センターであった。どちらも主管課は高齢福祉課であり、一体の工事として契約し施工された。

本工事の特色の一つとして、高強度のコンクリートを使用していた。そのため、施工管理が通常のコンクリートよりも難しいと思われるが、コンクリート打設前の流動性確認や温度による強度補正など、適切に行われていた。また、写真で確認する限り配筋状況に問題は見当たらなかった。

本工事は地中障害物や土壌汚染などの影響で、工期を約3か月延伸することになった。その影響で外構工事の時期が冬期となり、樹木が根づかず枯れてしまうものがみられた。工期の厳しい工事にあっては、試掘などにより地中の不確定要因を排除する工夫も検討されたい。

なお、工事監査対象の2棟はそれぞれ防災備蓄倉庫や非常用電源、マンホールトイレなどを適切に整備されており、利用者ばかりでなく周辺住民にとって災害時の避難拠点として重要な役割を果たすものと思われる。

今後も施設建設においては、災害時の避難所など、地域にとって重要な拠点づくりを望むものである。