

(写)

6大監発第10300号
令和7年4月10日

大田区長
大田区議会議員
大田区教育委員会
大田区選挙管理委員会

} 様

大田区監査委員 河野秀夫
大田区監査委員 鳥海伸彦
大田区監査委員 湯本良太郎
大田区監査委員 小峰よしえ

令和6年度工事監査の結果について

地方自治法第199条第1項及び第5項の規定に基づき実施した監査の結果について、同条第9項の規定により、別紙のとおり提出します。

本監査の結果に基づき、又は本監査の結果を参考として措置を講じたときは、同条第14項の規定に基づき、速やかにその内容を通知願います。

監査委員において、措置状況の通知を受けたときは、大田区監査基準第19条第2項の規定に基づき、是正改善はもとより、再発防止の観点から措置状況を確認します。

令和 6 年 度
(2024 年度)

大 田 区 工 事 監 査 報 告 書



大田区監査委員

目 次

第 1 工事監査

1 監査の概要	1
(1) 監査の目的	1
(2) 監査の対象	1
(3) 監査期間	1
(4) 監査の実施方法	2
2 監査の結果	3
【指摘事項及び意見・要望事項】	3
(1) 仮称大田区南馬込四丁目資料館大規模改修工事	3
(2) 補助線街路第 43 号線（Ⅰ期）整備工事その 1（電線共同溝）	4
(3) 田園調布せせらぎ公園整備工事（体育施設周辺）	5
3 委託技術士の評価及び助言	6
(1) 仮称大田区南馬込四丁目資料館大規模改修工事	6
(2) 補助線街路第 43 号線（Ⅰ期）整備工事その 1（電線共同溝）	6
(3) 田園調布せせらぎ公園整備工事（体育施設周辺）	7
4 今後の工事に向けて	8
(1) 区民目線の施設整備について	8
(2) 施工と管理責任について	8
(3) 総合評価方式の課題について	9

第 2 施設監査

1 監査の概要	10
(1) 監査の目的	10
(2) 監査の対象	10
(3) 監査期間	10
(4) 監査の実施方法	10
2 監査の結果	12
(1) 書類審査	12
(2) 指摘事項及び意見・要望事項	13
3 委託技術士の評価及び助言	14
4 今後の施設運営に向けて	15
(1) 施設の有効活用について	15
(2) 効率的かつ効果的な施設運用について	15

資 料 （工事・施設の概要）	16
-----------------------	----

第1 工事監査

1 監査の概要

(1) 監査の目的

大田区（以下「区」という。）の事務事業の執行に係る工事について、計画・設計、積算、契約、工事監理・施工の各段階において、合規性、正確性、経済性、効率性、有効性の観点から、財務上及び技術上の執行手続が適正に行われているかを主眼として、地方自治法第199条第1項及び第5項の規定により、大田区監査基準に準拠し、令和6年度大田区監査基本計画に基づく監査を行う。

(2) 監査の対象

年度内に竣工予定の物件に縛られることなく、令和6年度及び7年度中に竣工予定で予算額3,000万円以上の工事物件とし、次の一覧に記載した工事及び所管課を対象として工事監査を実施した。

【工事監査対象工事の件名・工期・所管課等一覧】

対象工事		所管課
工事場所	工期	現場（積算）調査実施日
ア 仮称大田区南馬込四丁目資料館大規模改修工事 （建築工事）（設備工事）		企画経営部施設保全課 総務部経理管財課 スポーツ・文化・国際都市部 文化振興課
大田区南馬込四丁目 10 番 4 号	令和7年3月19日	令和6年12月23日
イ 補助線街路第43号線（I期）整備工事その1 （電線共同溝）		総務部経理管財課 都市基盤整備部建設工事課
大田区仲池上二丁目 15 番 から仲池上二丁目 20 番先	令和7年3月14日	令和6年11月7日
ウ 田園調布せせらぎ公園整備工事（体育施設周辺）		総務部経理管財課 都市基盤整備部公園課
大田区田園調布一丁目 53 番	令和7年2月21日	令和6年12月10日

※工事の概要は資料（16～18 ページ）のとおり。

(3) 監査期間

令和6年6月25日から令和7年3月26日まで

(4) 監査の実施方法

監査基本計画に定める監査項目と主な着眼点に基づき、計画・設計、積算、契約、工事監理・施工の各段階において、対象工事が合理的、経済的かつ適切に行われているか、財務及び技術の両面から監査した。

なお、工事監査は建築及び土木技術に関する専門的知識を必要とするため、特定非営利活動法人「地域と行政を支える技術フォーラム」に技術調査を委託し、積算調査及び現場調査等において技術的支援を受けた。

また、委託技術士の所見をまとめた「工事監査に伴う技術調査報告書」の提出を受け、監査報告書の参考資料とした。

ア 監査項目と主な着眼点

(ア) 計画・設計

- 計画書、事前協議及び諸手続の状況
- 関係法規等の適用、設計基準等の整備状況と運用
- 設計図書(設計図、設計書、仕様書等)の整備状況

(イ) 積算

- 積算基準等の整備状況と運用
- 工種・数量・単価・歩掛り等の適用

(ウ) 契約

- 契約締結手続、設計変更等の理由

(エ) 工事監理・施工

- 工事関係法規等、施工監理、工事関係書類、監督業務

イ 契約関係書類調査（令和6年10月18日）

契約関係の書類調査は、対象となる工事を一括して実施した。

経理管財課長から入札経過等について説明を受け、委託技術士の支援のもと、監査委員による書類調査及び質疑応答を行った。

また、委託技術士による資料の確認及び質疑応答も実施した。

ウ 書類審査（令和6年11月～12月）

対象工事に係る設計委託・工事請負契約書、(特記)仕様書、請求書、支出命令書(前払金含む。)、前払金保証証書等により、主に財務処理に関する事項について、書類審査を実施した。

- エ 積算調査及び現場調査（令和 6 年 11 月 7 日～令和 6 年 12 月 23 日）
各所管課長から工事概要の説明を受けた後、所管課から提出された監査資料と委託技術士に作成を依頼した質問概要書に基づき、監査委員及び委託技術士による積算調査、現場調査及び質疑応答を実施した。
- オ 全体講評（令和 7 年 1 月 31 日）
監査対象工事に関する監査結果の概要を伝えるとともに、工事全般について意見交換を行い、所管部課長へ全体講評を実施した。

2 監査の結果

監査対象工事の各段階において財務及び技術の両面から監査した結果、概ね適正に執行されていると認められた。ただし、一部において改善又は検討を要する事項が認められたので、所管課において適切な対応に努められたい。

書類審査においては、一部の仕様書等に軽微な誤記や表記誤りが見られたものの、設計業務に係る業務の執行及び工事の施工管理は、仕様書等に従って行われており、契約業者から提出された報告書等の関係書類も適正であると認められた。契約に基づく支出等についても適正に事務処理が行われていた。

なお、事務上留意すべき軽微な事項については、監査の過程において口頭により改善等を求めたので、速やかに処理されたい。

【指摘事項及び意見・要望事項】

（1）仮称大田区南馬込四丁目資料館大規模改修工事

【指摘事項】

指摘に至る重大な法令等の違反は見受けられなかった。

【意見・要望事項】（7 件）

ア コミュニティサイクル整備が追加工事となったが、施設所管課は、当初の計画時にその必要性について需要動向調査等を適切に行うとともに、コミュニティサイクル整備の所管部に積極的に意見照会し、サイクルポートの設置数、設置場所について調整した上で進めることを検討されたい。

＜スポーツ・文化・国際都市部文化振興課＞

イ 施設整備は計画、施工、運営の全体が問われる。今回の整備では設計図面と現場スペース等の有効利用にギャップを感じる。施設所管課は、利用者の需要予測、収蔵物や展示物の効果的な配置、施設の空きスペースの有効活用、利用者目線のサインや色彩、バリアフリーを含め、計画段階で工事所管課と十分に詰めて整備を進める必要がある。

既存施設を収蔵庫やギャラリーとして活用する計画段階で、施設所管課は区民満足度の観点から工事所管課へ意見を伝え、工事所管課は専門職として判断基準を持って整備に取り組むべきである。

＜スポーツ・文化・国際都市部文化振興課＞

＜企画経営部施設保全課＞

ウ 収蔵物や展示物の荷重を見込んだ床の積載荷重は、共同住宅と事務所、倉庫で異なることが事前に分かっており、追加で構造計算業務を契約変更で発注するのではなく、設計業務の中で構造検討をすべきだったと考える。用途変更のメリット、デメリットを整理し、デメリットの解決方法とコスト面の効果を考えて進められたい。

＜企画経営部施設保全課＞

エ 屋上に機械設備の空調屋外機（一部は24時間運転）が設置されているが、場合によっては、遮音壁設置等の他工事が発生するおそれがあるため、空調屋外機の全数運転による隣地境界での騒音計算を設計段階で行うことを検討されたい。また、施工段階でも早期に実測騒音値を計測し、隣地境界線上での騒音規制値を満足することを確認しておくことを検討されたい。

＜企画経営部施設保全課＞

オ 工事の総合評価方式の入札は、その方式を取り入れるかどうかの基準を確立した方がよい。

＜総務部経理管財課＞

カ 業者にとって工事予定はなるべく早くわかった方が受注の計画が立てやすく、入札に参加しやすいと考えられるため、検討されたい。

＜総務部経理管財課＞

キ 老朽化した施設の改修は、壁、床、天井等の目に見える部分の他、既存配管に細心のリスク管理をすべきと考える。

＜企画経営部施設保全課＞

（2）補助線街路第43号線（Ⅰ期）整備工事その1（電線共同溝）

【指摘事項】

指摘に至る重大な法令等の違反は見受けられなかった。

【意見・要望事項】（5件）

ア 本設計の入札において、落札者価格を大幅に超える金額で入札されていた状況を踏まえ、入札金額が大きく乖離した要因を考察し、今後行われる指名競争入札に反映されたい。

＜総務部経理管財課＞

イ 本工事の入札では総合評価方式が予定されていたが、参加者5者のうち2者が辞退し、3者による入札が行われた結果、2者が予定価格超過となり、残りの1者が落札した。今後行われる入札においては、予定

価格内に複数の入札参加者が入札するための対策を検討されたい。

＜総務部経理管財課＞

ウ 工事の発注時期によっては、応札ができない区内業者もあると考える。区内業者の状況をよく理解した上で発注する工夫と努力が必要である。

＜総務部経理管財課＞

エ 道路使用許可証の許可条件に交通誘導員の増員が記載されていることが判明した時点で、速やかに協議書を発議されたい。

＜都市基盤整備部建設工事課＞

オ 工程表及び工事履行報告書において、遅れている工種と理由が記載されていないため、それらを記事欄に明記することが望ましい。

＜都市基盤整備部建設工事課＞

(3) 田園調布せせらぎ公園整備工事（体育施設周辺）

【指摘事項】

指摘に至る重大な法令等の違反は見受けられなかった。

【意見・要望事項】（5件）

ア 地域住民や区民から聴取した意見が計画に反映されているが、ワークショップの仕様、内容、金額及び反映の方法が適当であったか等について検証し、対応方針を考える必要がある。＜都市基盤整備部公園課＞

イ 施設の管理については、予定された管理内容が適切か、整備する側の公園課と管理する側の地域基盤整備第三課及び指定管理者で検証してみることが今後の更なる適切な管理につながるものとする。

＜都市基盤整備部公園課＞

ウ 公園づくりのコンセプトが見えにくいので、ゾーニングを含めた考え方を整理し、区民に示す必要がある。都市計画公園内の施設整備として、利用者目線で公園の観賞と体験の考え方をサインでわかりやすく表示すべきである。区民が訪れたいと思う公園となるように竣工後の状況が具体的にわかる表示があるとよい。＜都市基盤整備部公園課＞

エ 工事の一般競争入札は、総合評価方式で1者入札、落札率99.84%である。区民の視点からすると検証が必要と考える。

＜総務部経理管財課＞

オ 令和6年9月末時点の進捗率が、実際の工程で15%程度であったものが、令和6年12月10日時点で予定工程55%に追いついている。予定工程と実際の工程の進捗状況について、工種ごとに遅れや進み具合がわかるように示してもらいたい。

＜都市基盤整備部公園課＞

3 委託技術士の評価及び助言

2に掲げるもののほか、委託技術士から次のとおり評価、助言があったので、今後の工事の参考にされたい。

(1) 仮称大田区南馬込四丁目資料館大規模改修工事

<評価>

- ・本事業は必要性が高い事業で上位計画に位置付けられており、計画内容は適切である。
- ・設計は、積算、施工に必要十分な内容であり適切である。特記仕様書で環境配慮がなされている。
- ・積算資料の優先順位、積算内容・金額の根拠は適切である。
- ・契約手続は大田区の規程に則り進められ適切である。
- ・工事監理は適切である。
- ・施工は法令を遵守して設計図書に基づいて行われており、適切である。

<助言>

- ・展示スペース、収蔵庫の棚の想定位置は構造計算で問題がないことを確認しており、運用で想定した位置に配置されたい。
- ・電気設備の適用図書に、「建築設備耐震設計・施工指針 2014 年版（一般財団法人）」を採用することを勧める。
- ・電気設備・機械設備ともに、工期内での竣工を厳守すべく、工事内容を詳細に精査して、月次での進捗工事監理をすることを要望する。
- ・内装段階で作業員が作業場所を間違えないよう各部所に通り芯、室名の掲示をされたい。
- ・各試験 {水圧試験・脈動水圧試験・空圧試験・気密試験・満水試験・通水試験（ドレンアップ系統に適用）} の確実な実施とそのフォローを確認することを勧める。
- ・工事完成までの諸官庁による諸検査が的確にスムーズに執り行えるように、工事関係者の対応を要望する。
- ・施設維持管理者への機械設備に係る取扱説明会を準備し、機械設備の引継ぎが確実に丁寧に執り行われるよう要望する。

(2) 補助線街路第 43 号線（I 期）整備工事その 1（電線共同溝）

<評価>

- ・本計画は位置付けと必要性が明確であり、無電柱化計画が具体的に示されており計画は適切である。
- ・本設計は、地下水位が高い場所において、プレキャストボックス（特

殊部)を施工する際の浮力防止対策が講じられており、設計は適切である。

- ・積算における工期の設定については、東京都の積算資料に基づいて実施しており、積算システムにない資材等の単価については、物価本により3者平均を使用しており、積算に関する業務は適切である。
- ・総合評価方式における技術評価点及び地域貢献評価点について、それらの評価点は毎年変動するので、必要に応じて適宜改善していることを確認した。
- ・現場の安全管理は適切である。
- ・施工に関する書類は分かりやすく整理されており、特に品質を確保するための現場立会の実施は適切である。

(3) 田園調布せせらぎ公園整備工事(体育施設周辺)

<評価>

- ・本事業は上位計画に基づき計画されており適切である。
- ・本事業の設計、積算は適切である。
- ・本事業の入札、契約の事務手続及び書類管理等は適切である。
- ・本事業は土木、造園工事の区基準に合わせて担当課職員が監督を担当している。現行基準に照らして適切である。
- ・工事現場の作業環境は良好な状態である。管理書類は適切である。

<助言>

- ・埋設配管でガス栓の記載があったため、利用用途を確認したが、せせらぎ館で利用されているもので、埋設状況は確認しているが、用途までは把握していないとの回答であった。ガス管は地中埋設されているので、今回の工事内容では支障とならないが、万が一、緊急の掘削工事等で支障になる可能性があるため、用途等を把握しておくことが適切であったと考える。
- ・植栽管理は根付くまでの灌水が重要な管理項目となるため、指定管理者に灌水管理の申し送りをするのが望ましい。
- ・写真の整理、まとめ方及び工事の進捗状況に合わせた実施工程表に一部未修正のものが見られた。改善することが望ましい。

4 今後の工事に向けて

今回の工事監査を踏まえて、さらに良い工事が行われるために、次の点について参考にされたい。

(1) 区民目線の施設整備について

施設整備においては、地域や行政の課題及び区民ニーズを把握し、所期の目的を明確化した上で、関係所管課が計画、施工、運営まで相互に連携し、一体となって取り組むことが重要である。

仮称大田区南馬込四丁目資料館大規模改修工事については、居住スペースをアートギャラリーに用途変更する難しい工事が進められたと思うが、構造計算業務やコミュニティサイクル整備が追加された契約変更は、当初の計画段階から認識できたのではないかと感じる。また、施設の設置や場所、大規模改修活用等の経緯を知らない方からすると、天井が低くスペースも狭く、アクセスも不便である点について、ギャラリー機能のある施設としてふさわしいものかどうかと違和感が出るようにも思われる。計画段階で想定できる範囲や、区民ニーズをどこまで取り入れることができるかについては整理が必要であるが、施設の程度と第三者から見た客観性や評価を考えて、関係所管課が十分に連携して計画づくりに取り組まれない。

今後の施設運営に当たっては、絵画等保管施設を拠点に、周辺の文化施設を含めて区の文化をどのように発展させていくのか、他自治体の例も参考に施設所管課と工事所管課がよく協議して進められたい。文化人の作品に触れることが形骸化しないように配慮するとともに、空調 24 時間稼働の中で維持管理経費と空きスペースの有効活用など、効果的な施設運営を工夫し、実りある施設となることを期待する。

(2) 施工と管理責任について

施設所管課と工事所管課が計画を策定し、設計に組み込み、施工を行ったとしても、これを引き継ぎ、施設を管理運営する所管課にその意図が伝わっていないければ、漫然と維持管理するに留まってしまう。

施工・運営段階では、工事所管課が考える維持管理のあり方を管理所管課へしっかりと伝え、各所管課が管理責任をもって、設置目的と維持管理が合っているか確認と検証を行いながら取り組まれない。また、工事所管課から管理所管課へ施設を引き渡すに当たっては、早い段階から相互に関わりを持ち、所期の目的、施設の特色、将来的なビジョンなどを共有し、管理所管課が目的意識を持って施設運営を行う体制を構築されたい。

道路・公園整備工事については、予定工程に対する工種別の進捗状況がわ

かりにくいなど、工事記録がわかりづらい面が見受けられた。施工の進捗率は、補助金の申請を行う場合など、重要なファクターとなり得るものであり、その数字の出し方には客観性があることが望ましい。区民への説明責任の観点からも常に対外的に説明ができるよう、記録の透明性と明確化に努められたい。

（３）総合評価方式の課題について

総合評価方式の一般的な問題点として、「価格その他の条件が当該地方公共団体にとって最も有利なものであるか否かの判断が恣意的になっては、競争入札の公益性を損なうこと」や、「価格のみに着目すれば、より高い価格での入札者が落札者となりうる方式であることから、通常の入札以上に客観性の確保が要求される」（松本英昭『新版逐条地方自治法 第9次改訂版』（学陽書房、平成29年）916頁）ことが挙げられる。

この点に関して、区では「大田区建設工事総合評価落札方式（特別簡易型）試行要綱」において、対象工事は原則として予定価格が2,000万円以上の工事とし、評価の方法は価格評価点、技術評価点及び地域貢献等評価点を合計した評価値によるなど必要事項を定めて本方式の入札が実施され、それらの評価点は必要に応じて適宜見直しがされており、各評価点の満点は、価格評価点が20点、技術評価点が30点、地域貢献等評価点が13点となっている。

本方式を取り入れる工事においては、引き続き各評価点と評価項目、点数配分の透明性や客観性の確保とともに、総合評価競争入札制度の趣旨に照らし、価格のみならず、技術力等を評価できる点で、区にとってより有利な契約の締結が可能となるように留意して取り組まれない。

なお、今回の工事監査では、契約手続は区の規程に則り進められており適切であると認められたが、総合評価方式において、参加者5者のうち辞退や予定価格超過により残りの1者が落札、1者入札で落札率99.84%の案件があり、複数の入札参加者により各評価点の合計で落札者が決定する状況になかったため、過去の一般競争入札全体の1者入札を含め、検証と対策が必要と考える。

第2 施設監査

1 監査の概要

(1) 監査の目的

事後工事監査として、新築、増改築、大規模改修等工事から1～5年程度経過した施設を対象に、経済性・効率性・有効性等の観点から、ランニングコストや費用対効果、運営状況等を主眼として、質問票、現場調査、監査委員ヒアリング等を通して、令和6年度大田区監査基本計画に基づく監査を行う。

(2) 監査の対象

【施設監査対象施設名・開設日・所管課】

対象施設		所管課
場所	開設日	現場調査実施日
森ヶ崎緑華園		都市基盤整備部地域 基盤整備第一課
大田区大森南四丁目3番16号 (圃場跡) 大田区大森南四丁目6番2号 (芝生広場)	令和4年4月1日 (管理棟運用開始は 令和4年4月26日)	令和6年11月22日

※工事の概要は資料(19ページ)のとおり。

(3) 監査期間

令和6年6月25日から令和7年3月26日まで

(4) 監査の実施方法

監査基本計画に定める事後工事監査として、所期の目的に沿った運用がなされているか、費用対効果は表れているか、維持管理等に係るランニングコストは適切か、について、財務・技術の両面から監査を行った。

なお、施設監査は、建築・土木技術に関する専門分野の監査も実施するため、特定非営利活動法人「地域と行政を支える技術フォーラム」に技術調査を委託し、事前調査・現場調査等において技術的支援を受けた。

また、委託技術士の所見をまとめた「工事監査に伴う技術調査報告書(森ヶ崎緑華園工事(施設)監査)」の提出を受け、監査報告書の参考資料とした。

ア 監査項目と主な着眼点

(ア) 施設建設の目的と利用状況

- 園庭利用者数の推移状況（来園者数）
- 講座の実施状況（参加人数、回数）
- 多目的室の利用状況（件数、人数、内容）

(イ) 施設の状況

- 施設の維持管理状態（外壁、窓、床、壁、天井、建具、防音、清掃）の把握
- 建物、園庭内のバリアフリー関係設備（手すり、トイレ、スロープ、点字ブロック、インターホン等）の対応
- 園庭の維持状況（花壇維持管理、塵芥収集運搬、修繕費、清掃費）
- 施設管理マニュアルの整備状況

(ウ) 費用対効果・ランニングコストの状況

- 管理委託契約の状況（内容、金額）
- 施設修繕状況（箇所、頻度、金額、理由）
- 光熱水費の状況

(エ) 事務・財務処理

- 多目的室使用料における収納金窓口管理状況、収納マニュアルの整備状況
- 契約締結手続、支払関係事務処理の状況

イ 書類審査（令和6年11月）

対象施設の公園業務委託契約や修繕・改良等工事に係る契約書、仕様書、請求書、支出命令書等については事前に提出をうけた書類にて主に財務処置に関する事項について審査を実施した。

ウ 現場調査（令和6年11月22日）

所管課長から施設概要の説明を受けた後、所管課から提出された監査資料と委託技術士に作成を依頼した質問概要書に基づき、監査委員及び委託技術士による現場調査及び質疑応答を実施した。また、収納金の管理状況について、委託事業者からのヒアリングを併せて実施した。

エ 全体講評

施設監査に関する監査結果の概要を伝えるとともに、全般について意見交換を行い、所管部課長へ全体講評を実施した。

2 監査の結果

対象施設について、質問票による調査、現場調査及び監査委員ヒアリング、書類審査、技術士からの報告を通して監査した結果、法令、条例、規則に違反するものは認められず、施設の運営は概ね適切に執行されている。

なお、一部において改善又は検討を要する事項が認められたので、所管課においてより適切な対応に努められたい。

(1) 書類審査

対象施設の運営に関する次の書類の審査を実施した。

ア 令和4、5、6年度森ヶ崎公園等業務委託契約

- ・契約書、変更契約書
- ・仕様書
- ・特記仕様書（森ヶ崎緑華園業務委託、公園便所清掃維持作業、森ヶ崎緑華園多目的室使用料収納業務委託）
- ・請求書、支出命令書
- ・事業計画書
- ・業務日報、月報

イ 令和4年度公園施設修繕工事

- (ア) 森ヶ崎緑華園：時計設置工事
- (イ) 森ヶ崎緑華園：飛出防止対策・防草シート設置工事
- (ウ) 森ヶ崎緑華園：利用時間・駐輪場案内設置工事
- (エ) 森ヶ崎緑華園：芝生広場注意喚起板取替工事
- (オ) 森ヶ崎緑華園：芝生広場公園設置工事
- (カ) 森ヶ崎緑華園：育成柵外設置工事
- (キ) 森ヶ崎緑華園：芝生広場トイレ改修工事
- (ク) 森ヶ崎緑華園外1箇所：樹名板他設置工事
- (ケ) 森ヶ崎緑華園：芝生広場改良工事
- (コ) 森ヶ崎緑華園：バリアフリースイッチ交換工事
 - ・各起案、請書兼請求書、支出命令書、写真工事帳

ウ 令和4年度造園単価契約

- (ア) オカメザサ、リュウノヒゲ等
- (イ) コウライシバ、野芝等
 - ・年度単価契約指示書、支出命令書、請求書、写真工事帳

エ 令和4、5、6年度多目的室使用料

- ・調定起案、収納金日報、多目的室管理収納状況報告書、使用申請書兼使用料減免申請書、使用承認書、調定書、納入済通知書、収納業務チャート

オ 管理棟内設置自動販売機の目的外使用許可事務手続関係書類（起案）
及び使用料等の収納関係書類（起案、調定、納入済通知書）

カ 令和４、５、６年度 来園者集計表

キ 令和４、５、６年度 施設利用者集計表

上記書類を審査した結果、施設の運営に係る業務の執行は、業務委託契約書、仕様書及び特記仕様書に従って適正に行われている。また、契約に基づく支出、使用料等の収納、払込、調定等についても概ね適正に行われている。

受託者から定期的に提出される報告書及び施設の維持管理の関係書類の内容も適正であると認められる。

（２）指摘事項及び意見・要望事項

【指摘事項】

指摘に至る重大な法令等の違反は見受けられなかった。

【意見・要望事項】（５件）

ア 来園者数は、令和４年度 15,309 人、令和５年度 11,334 人、令和６年度（上半期）6,552 人であり、１日当たりの平均来園者数は約 37 人である。圃場としておくよりは区民等が利用できる良い環境を整備したと思うが、この施設を知らない人が多いのではないかと感じる。周知方法の工夫や開園日程・時間、利用方法等の区民ニーズも整理して区の考え方を示していく必要がある。また、地域住民や大森東特別出張所、大森南四丁目工場アパート等の周辺施設との協働により、楽しめる公園、地域に愛される公園になる取組を行われたい。

イ 管理棟内の多目的室利用実績は、事業者による講座も含めて令和４年度 15 件、令和５年度 14 件、令和６年度（上半期）９件と１月当たり１、２件の利用に留まっている。花とみどりのネットワークづくりや花を見ながらの健康づくりなど利用者が増える管理運営方法を検討されたい。

ウ 業務委託に当たっては、施設の有効活用の目標値を定めるとともに、業務委託費との経済性を考える必要がある。管理業務委託は光熱水費、施設修繕費や園庭の維持経費等のランニングコストを意識し、維持管理型に陥らないようにしてもらいたい。

エ 竣工後、雨樋の水漏れ、屋根の防水材の剥がれ、出入口引戸の調整などの修繕があった。施工者の責任において修繕されたが、今後、施工現場での監督業務でこうした点に十分気を付けられたい。

オ 管理棟内のサインが見えにくいため、利用者目線でわかりやすい表示

が必要と考える。また、区民ニーズを考えて施設内の飲食ができるように管理運営の工夫ができるとよい。

3 委託技術士の評価及び助言

2に掲げるもののほか、委託技術士から次のとおり評価、助言があったので、今後の施設運営の参考にされたい。

<評価>

- ・契約の金額変更が令和4、5、6年度とあったが、その理由は国土交通省決定の「公共工事設計労務単価」及び「設計業務委託等技術者単価」の運用に関わる特例措置に基づき、新労務単価を適用する特例措置のためであり、契約は適切に行われている。
- ・雨樋の水漏れ、出入口引戸の不具合があったが、施工者の責任において対応済みで、早い段階で不具合を見つけ補修したのは好ましい。
- ・園路、通路幅は車いすが通行するのに十分に確保されており、花壇ベンチも車いす対応である。そのほか、バリアフリー関連施設（出入口、通路、点字ブロック、トイレ、水飲み場）も不具合はなく、バリアフリー対応は適切である。
- ・芝生広場は勾配が適切に施工され、かつ、排水溝も適切に施工され、芝生広場の雨水排水は問題ない。

<助言>

- ・管理棟の温湿度、換気については、高齢者などが利用する際には特段の配慮をされたく、契約の特記仕様書の中へ「室内環境（温湿度換気）の管理」を加えることを検討されたい。
- ・開園後、住民要望で時計、園内灯、駐輪施設・入口サインの設置の施設修繕工事を行った。これらは、本来公園施設として必須の要素であるため、今後設計時に配慮を検討されたい。
- ・長期修繕計画が策定されていないため、予防保全の観点から策定を検討されたい。
- ・本施設の設計時に近隣自治会の要望を聴いたが、今後、類似施設計画時には近隣の小中学校の要望を聴く配慮をされたい。
- ・令和6年度月平均の電気料金は増加しており、同水道料金は大幅に減少している。今後その原因を分析し、適切な光熱水費の管理に配慮されたい。

4 今後の施設運営に向けて

今回の施設監査を通して、所期の目的に沿った施設運営が行われるために、次の点について参考にされたい。

(1) 施設の有効活用について

本施設は、花に特化した植物や実のなる植物などを集め、季節ごとに楽しめる賑わいのある公園を目指しており、定期的開催されるガーデン講座ではリピーター参加者も一定数おり、花とみどりのネットワークづくりが進められている状況が伺えた。また、園庭の整備は徹底されており、公園としてのクオリティーは高いと思うが、1日当たりの来園者数等が非常に少ないという課題がある。現在の状況把握を十分に行い、周知方法、コンテンツ、利便性等を工夫し、再整備のテーマである「花とみどりを楽しむふれあい公園」として多くの方々に利用される施設になってもらいたい。そのためには、委託業務が施設の維持管理面に偏ることのない利用促進に向けた体制を構築されたい。

(2) 効率的かつ効果的な施設運営について

施設を運営していくに当たっては、費用対効果や採算性も重要である。森ヶ崎公園等業務委託費のうち約28%が本施設に係る経費で、令和4年度1,909万円、令和5年度2,087万円、令和6年度2,208万円であり光熱水費や施設修繕費等の維持管理経費の支出負担も生じる。一方、多目的室の使用料収入は、令和4年度15,000円、令和5年度9,500円、令和6年度7,500円であり、非常に少額である。業務委託内容と1日当たりの来園者数、多目的室の年間利用件数、講座数を比較した経済性や効率性の視点からすると、施設の役割や機能を十分に果たすことができるよう、振り返りと改善が必要と考える。

施設活用に対する目標値を定め、限りある予算を優先的に振り向けていく内容を明確にし、効率的、効果的な施設運営を行っていただきたい。

資 料 (工事・施設の概要)

(1) 仮称大田区南馬込四丁目資料館大規模改修工事

1 整備概要	
これまで区民から寄贈いただいた絵画等は、「ふれあいはすぬま」等の複数の施設に分散して保管され、保管環境の改善といくつかの拠点に分散されているため管理業務の効率化が課題となっていた。 今後、既存の区所有施設(当初は職員寮として建築、令和3年度末まで福祉事業者に賃貸)を改修し、「絵画等保管拠点」として整備し、一括管理していく。	
2 施設概要	
昭和 50 年築 (平成 13 年耐震補強工事) 地上 3 階鉄筋コンクリート造 敷地面積 819.79 m² 建築面積 371.55 m² 延床面積 985.64 m²	
3 工事費等 (契約金額は消費税含む。)	
実施設計委託	受 注 者：株式会社山下テクノス 契約金額：22,943,800 円 (変更後)
(1) 建築工事	受 注 者：株式会社河津建設 契約金額：280,159,000 円 (変更後) 契 約 日：令和 6 年 3 月 5 日 (当初)
(2) 電気設備工事	受 注 者：福島電気工事株式会社 契約金額：91,952,300 円 (変更後) 契 約 日：令和 6 年 3 月 6 日 (当初)
(3) 機械設備工事	受 注 者：日化設備工業株式会社 契約金額：146,311,000 円 (変更後) 契 約 日：令和 6 年 3 月 6 日 (当初)
4 現場調査・積算調査	
 ▲令和 6 年 9 月 24 日撮影  ▲現場調査時撮影	

(2) 補助線街路第 43 号線 (I 期) 整備工事その 1 (電線共同溝)

1 整備概要	
補助線街路第 43 号線は、全長 (仲池上一丁目起点、仲六郷四丁目終点) 5,730 メートルの都市計画道路である。このうち、第 I 期区間 (延長 275 メートル) について東京都から事業認可を受け整備を進めている。 令和 3 年度より上下水道及びガス管をはじめとする企業者の支障物移設工事を行い、令和 5 年度にすべて完了した。 令和 6 年度は区間①の電線共同溝整備工事を行っている。 令和 7 年度は区間②の電線共同溝整備と全線の街路灯設置を行う予定となっている。	
2 施設概要	
事業区間総延長 L=275m 令和 6 年度整備区間 (区間①) L=150m	
3 工事費等 (契約金額は消費税含む。)	
設計委託	受注者：N i X J A P A N株式会社 大田営業所 (旧社名 新日本コンサルタント株式会社 大田営業所) 契約金額：5,808,000 円 (修正設計後)
	受注者：株式会社佐々木組 工事請負 契約金額：143,814,000 円 (変更後) 契約日：令和 6 年 4 月 2 日 (当初) (プレキャストボックス工 (N=16 組)、管路工 (各種)、 信号ハンドホール設置工 (N=4 箇所)、舗装工 (各種・A=1,256 m²)、 排水施設工 (N=16 箇所))
4 現場調査	
 ▲令和 6 年 9 月 24 日撮影  ▲現場調査時撮影	

(3) 田園調布せせらぎ公園整備工事（体育施設周辺）

1 整備概要	
新築された体育施設周辺の園路、多摩川駅前の通路、自転車駐車場及び花壇等を整備する工事である。 新おおた重点プログラムに位置付けられている「拠点公園・緑地の整備」の一環として、新たな緑の拠点となる公園・緑地として整備する。 また、令和2年に行った住民参加型ワークショップ及び令和4年度に行ったオープンハウス型住民説明会でいただいたご意見を基に、国分寺崖線の自然に配慮したバリアフリー動線の整備、多摩川駅からのメインエントランス、田園調布せせらぎ館及び体育施設と調和した平板ブロック舗装や植栽を行い、華やかさとゆとりのある空間の整備を行っていく。	
2 施設概要	
（拡張部）面積 $A = \text{約 } 11,000 \text{ m}^2$ 工事面積 $4,600 \text{ m}^2$	
3 工事費等（契約金額は消費税含む。）	
実施設計委託	受注者：株式会社都市計画研究所 契約金額：1,287,000 円
工事請負	受注者：株式会社第一造園 契約金額：135,300,000 円 契約日：令和6年5月28日 （舗装工、縁石工、休養施設工、管理施設工、サイン施設工、植栽工）
4 現場調査	
 ▲令和6年9月24日撮影  ▲現場調査時撮影	

(4) 森ヶ崎緑華園（施設監査）

1 整備概要	
前身の大森南圃場は、昭和 54 年度に区民は利用できないリサイクル拠点として整備された。令和 3 年度に区民が利用できる植物に特化した公園として再整備され、令和 4 年 4 月 1 日（管理棟は令和 4 年 4 月 26 日）に「森ヶ崎緑華園」としてオープンした。 再整備のテーマは「花とみどりを楽しむふれあい公園」、基本方針は「（１）花に特化した植物を集め、季節ごとに楽しめる賑わいのある公園を目指す。」「（２）花やみどりに対する理解や知識を向上させるため、講座や体験など学びの場を提供する。」である。	
2 施設概要	
総面積：5,343 m²（圃場跡 3,644 m²＋芝生緑地 1,699 m²） 管理棟構造：Ｓ造 規模：地上 1 階 延べ面積：225.18 m²	
3 工事費等（契約金額は消費税含む。）	
造成及び管理棟新築工事	
（１）造成工事	契約金額：67,505,900 円
（２）建築工事	契約金額：131,736,000 円
（３）電気設備工事	契約金額：12,630,200 円
（４）機械設備工事	契約金額：22,375,100 円
4 現場調査	
 ▲管理棟  ▲園内	

