

6 監 査 第 1 1 0 号  
令 和 7 年 1 月 1 6 日

請 求 人 ( 略 )

愛 知 県 監 査 委 員      前   田      貢

同                      山   内   和   雄

同                      小   川      淳

同                      い な も と 和 仁

同                      島   倉      誠

地 方 自 治 法 第 242 条 第 1 項 の 規 定 に 基 づ く 住 民 監 査 請 求 に つ い て  
( 通 知 )

令 和 6 年 11 月 22 日 に 提 出 の あ り ま し た 地 方 自 治 法 ( 昭 和 22 年 法 律 第 67 号 ) 第  
242 条 第 1 項 の 規 定 に 基 づ く 住 民 監 査 請 求 ( 以 下 「 本 件 住 民 監 査 請 求 」 と い  
う 。 ) に つ い て は 、 別 紙 の 理 由 に よ り 棄 却 し ま す 。

## 別紙 本件住民監査請求に係る監査の結果

### 第1 請求の内容

本件住民監査請求については、請求人から令和6年11月22日付けで提出された愛知県職員措置請求書及び事実証明書並びに令和7年1月7日及び同月9日付けで提出された事実証明書並びに同月10日に請求人が行った陳述により、請求の内容は、次のとおりと認めた。

- 1 請求の対象となる職員又は機関  
愛知県建築局公共建築部公営住宅課職員
- 2 請求の対象となる財務会計行為  
高針住宅長寿命化改善建設工事（第2工区）の請負費支出
- 3 上記の行為が違法・不当である理由  
高針住宅長寿命化改善建設工事（第2工区）において、当該工事の請負業者の提案により、設計図書と異なる防水工法で施工されようとしている。当該工法は、愛知県の長寿命化計画を無視する低寿命の防水工法であり、愛知県が考える建物の「事後保全型」から「予防保全型」の長寿命化に切り替える主旨を無視した行為は不当である。
- 4 請求する措置  
設計図書どおりの防水工法による施工が実施されることを求める。

### 第2 監査の実施

本件住民監査請求は、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第242条の要件に適合していると認めたので、次のとおり監査を実施した。

- 1 監査対象事項  
高針住宅長寿命化改善建設工事（第2工区）について
- 2 監査対象機関  
愛知県建築局公共建築部公営住宅課（以下「公営住宅課」という。）

### 第3 監査結果

- 1 認定した事実
  - (1) 高針住宅の建設について  
県営住宅として名古屋市名東区内に存する高針住宅の1号棟及び2号棟は昭和51年に建設された。  
公営住宅の処分の際に際して勘案する年限（以下「耐用年限」という。）は耐火構造の住宅では70年であり（公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第13条第1項）、令和6年時点における1号棟及び2号棟の耐用年限の残存

年数は、22年である。

(2) 愛知県営住宅の長寿命化について

ア 愛知県公共施設等総合管理計画について

愛知県が保有する全ての建物及び工作物を対象とする「愛知県公共施設等総合管理計画」が平成27年3月に策定（令和4年3月改訂）され、平成27年度から令和11年度までの15年間が取組期間とされた。

当該計画における「維持管理・修繕・更新等の実施方針」として、これまで行ってきた維持管理手法である事後保全に変えて、「日常の維持管理に当たっては、施設特性や安全性・経済性を考慮しつつ、劣化の有無や兆候を可能な限り確認または予測して予防的補修を実施するなど、予防保全の実施により性能・機能の保持・回復を図る」こと、令和2年度までに「施設類型ごとの長寿命化計画（個別施設計画）を策定し、策定した長寿命化計画に基づき、施設特性を考慮の上、重要性・緊急性等を判断して対策の優先度や実施時期を決めるとともに、施設のライフサイクルコストが最小となるよう様々な材料・工法等を比較して最適な方法を選択した上で、計画的な維持保全を推進する」こと等が定められた。

イ 愛知県営住宅長寿命化計画について

上記アの施設類型ごとの長寿命化計画として、高針住宅を含む愛知県営住宅条例（昭和28年愛知県条例第13号）に基づく全ての県営住宅を対象とする「愛知県営住宅長寿命化計画」が令和2年3月に策定され、令和2年度から令和11年度までの10年間が計画期間とされた。

当該計画における「長寿命化に関する基本方針」中の「改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針」として、「エレベーターが設置されているなど居住環境が良く、長く活用が期待できる住棟については、耐用年限まで安全に使用できるよう」、「長寿命化型改善を実施することにより耐久性を高め、長寿命化を図るとともに、修繕周期の延長や維持管理の容易性を向上させ、ライフサイクルコストの縮減を図る」こと等が定められ、また、当該計画における「実施方針」中の「改善事業の実施方針」として、「既存ストックの耐久性を向上し、耐用年限まで安全に使用できるよう、外壁・屋根等の仕上げ材の改善、設備配管の敷設替えなどを行う」こと等が定められた。

ウ 愛知県庁舎等施設長寿命化計画について

上記アの施設類型ごとの長寿命化計画として、庁舎等を対象とする「愛知県庁舎等施設長寿命化計画」が令和3年3月に策定された。なお、愛知県営住宅は当該計画の対象外である。

(3) 高針住宅の長寿命化について

ア 高針住宅長寿命化改善基本調査について

愛知県が業者Aに委託して令和2年度に実施した高針住宅長寿命化改善基本調査においては、高針住宅の現況を踏まえ、耐用年限まで使用するための屋上の平場に係る防水工法として、平場の既設アスファルト防水を残した上に下地活性材を塗布し、改質アスファルトを貼り付けるトーチ工法（複層）が最も評価できる防水工法とされた。また、その推定耐用年数は25年であり、遮熱塗料の採用により、耐用年数を加算することが期待できるとされた。

イ 高針住宅長寿命化改善建設工事（第1工区）について

令和4年7月14日から令和5年7月13日までを工期とする高針住宅長寿命化改善建設工事（第1工区）において、1号棟の屋上の平場に係る防水工法は、当初からトーチ工法（複層）で設計され、施工された。

ウ 2号棟を主とする高針住宅長寿命化改善設計について

愛知県が業者Bに委託して令和4年度に実施された、2号棟を主とする高針住宅長寿命化改善設計業務においては、現地調査を踏まえ、2号棟の屋上の平場に係る防水工法について、高耐久のルーフィング材を使用して耐用年数を45年とする工法（以下「プライムアス工法」という。）を採用した設計図書が作成された。この45年の耐用年数は「施工後23年目にSPサーモコートを塗布した場合」であることが示されている。

公営住宅課によれば、業者Bより2号棟の屋上の平場における既設の防水層の劣化の程度が著しいとの報告を受けたことから、既設の防水層の性能が期待できない可能性があるため、発注するに当たっての設計図書において、高い防水性能があるとされるプライムアス工法を採用したとのことであった。

エ 高針住宅長寿命化改善建設工事（第2工区）における契約等について

(ア) 当初契約について

令和6年7月25日から令和7年8月22日までを工期とする高針住宅長寿命化改善建設工事（第2工区）の請負契約が令和6年7月24日に締結された。当該契約の金額は275,968千円であった。

(イ) 防水工法の設計変更について

高針住宅長寿命化改善建設工事（第2工区）の施工に当たり、請負業者は、外部足場を設置して2号棟の躯体（壁面）を詳細に調査した。この調査の結果を踏まえ、令和6年8月中旬に請負業者は、2号棟の屋上の平場に係る防水工法をプライムアス工法からトーチ工法（複層）へ設計変更することを愛知県に対して提案した。愛知県は、請負業者及び現場監理業務受託者と協議した上で、令和6年9月2日にトーチ工法（複

層)へ設計変更することを承諾した。

公営住宅課によれば、設計段階よりも詳細な調査を実施したところ、想定していた以上に2号棟の躯体(壁面)に劣化が見られたため、耐用年限の残存年数(22年)を迎える前に、2号棟の屋上の平場自体の修繕等を迫られる可能性があることから、プライムアス工法よりも、安価で工期が短く施工性が良いなど維持管理が容易なトーチ工法(複層)で施工することが現況に即していると考えられる上に、屋上の平場自体の劣化の程度によっては、トーチ工法(複層)は1(3)アの業者Aによる調査結果において残存年数を満たす耐用年数を見込むことができるなど、愛知県営住宅長寿命化計画の「耐用年限まで安全に使用できる」という方針に沿うものであると判断し、プライムアス工法からトーチ工法(複層)へ設計変更することを承諾したとのことであった。

なお、トーチ工法(複層)の耐用年数は15年であると請求人が主張している点について、公営住宅課によると、15年であるとする根拠は不明であるが、業者Aに委託した調査結果及び現況に基づき、耐用年数は20~25年相当であると見込んだとのことであった。

#### (ウ) 防水工法の設計変更に係る手続について

愛知県公式Webサイト「ネットあいち」において掲載されている「愛知県建設局・都市・交通局・建築局設計変更事務取扱要領」の「第6」によれば、原則として「設計変更に伴う契約変更の手続きは、その必要が生じた場合に遅滞なく行うものとする」とされているが、一定の要件を満たす軽微な変更等については、「当該変更に係る工事施工後に行うことができる」とされている。公営住宅課によれば、今回の変更はこれに該当するため、現時点において設計変更に伴う契約変更は行っていないが、すでに当該設計変更に係る工事打合簿を請負業者と交わしており、トーチ工法(複層)での施工を認めているとのことであった。

また、契約変更の手続きについては、公営住宅課では、今後、愛知県公共工事請負契約約款第20条第1項に基づく設計変更の通知及び第25条第1項に基づく請負代金額の減額の協議を行った後に変更契約を締結する予定としている。

## 2 判断

以上の認定した事実に基づき、請求人の主張を踏まえて判断する。

1(3)エ(イ)で認定したとおり、公営住宅課は想定以上の躯体の劣化という最新の状況を踏まえた上で、トーチ工法(複層)であれば、耐用年限までの残存

年数を満たしながら将来の維持管理が容易になると見込んだ上で設計変更の判断をしていることが認められ、このことは、1(2)ア及びイの長寿命化の方針に反するものとは認められず、設計の変更に不合理な点は見当たらない。

したがって、請求人が主張する長寿命化の方針を無視した不当なものとはいえない。

#### 第4 結論

以上述べたとおり、請求人の主張は、理由がないものと認められるので、これを棄却する。