

2018年2月26日

浦安市長 内田 悦嗣 様



舞浜三丁目液状化対策工事についての提案

拝啓

時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

日頃はいろいろとご高配にあずかり、厚くお礼申し上げます。

この件に関し、先日2月21日付けで回答をいただきありがとうございます。

舞浜三丁目の液状化対策工事を「舞浜三丁目地区市街地液状化工事に関する技術的検討結果と今後の進め方」を見ました。

私はこの敷地の直接の該当者ではありません。

まず、工事費が高くてびっくりしています。

誠に勝手ながら、少しの建築現場の経験者として納得、理解が出来ません。是非、再考していただきたく、提案いたします。

(再考の視点)

1、液状化対策工法の中断からやりたをかえてのこのやり方は価値があるでしょうか。

工事費を自分が支払わなく、人のお金と思うからこの多額の金額でよいとする。

施工期間が長すぎます。また施工者のプライドも納得できません。

対策工事費が約230億円 約5、850万円／宅地(道路部分も含む)戸建て住宅またはマンションが買えます。浦安市庁舎が2棟立ちます。下記に実例を書きました。また施工後の予測です。今は住宅に家族2人いて、いずれ1人になり施設にはいりた。住居を売りたい方は多くおいでと思います。売却時宅地の財産はどのような価格になるのでしょうか。地中の改良材が敷地内にあることはよい評価にならないでしょう。

(工事費の実例)

2、工事費の実例です。

- ・浦安市新庁舎 1、024億円 入札価格(税抜き)
- ・新国立競技場 2013年8月JVは3、000超億円⇒2015年7月安倍首相より白紙撤回0ベース⇒2015年8月 新整備計画 1、550億円、半分の工事費となっています。
- ・横浜市都築区の立て替えマンション705戸。立て替えで300億、慰謝料など100億 合計400億 5、673万円／1住戸 < 5、850万円(舞浜工事費)

- ・・・舞浜三丁目の工事金額はこの横浜の1住戸の立て替え工事費によく似ています。横浜は2020年秋～冬完成入居予定です。
- ・千葉市、庁舎建て替え 概算工事費約307億 23年度完成目指す(2017年1月29日 日経より)
- ・森友問題は約8億の値引きで大騒ぎです。金額は少額です。
- ・マンション 昨年、平均4,739万円 (2.26朝7:00NHKニュース)

(会計検査の観点)

3、会計検査の観点からも確認しました。よくありません。**別紙を添付** いたします。

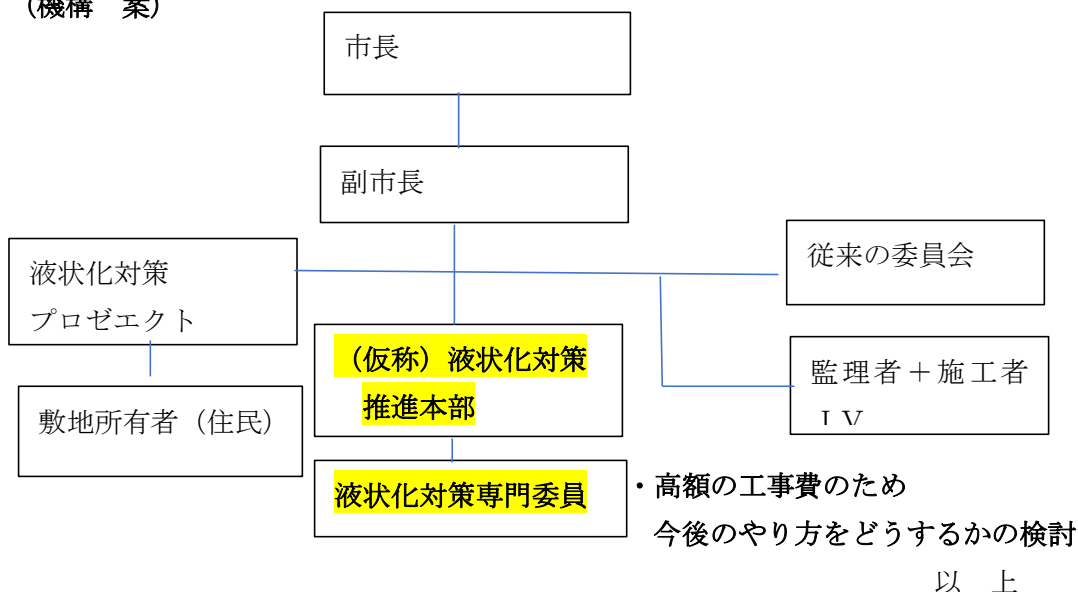
(今後の進め方)

4、誠に勝手でございます。この液状化対策工事は該当の宅地該当者・市民の感心者の意見を求め、よく理解されて調整すべきです。

進め方は、(仮称)液状化対策推進本部―液状化対策専門委員会をそろえ、今後の進め方を検討・調整されるのがよいと考えます。委員会メンバーは今までと違う新たなメンバーとします。

目標品質の液状化対策は格子状工法以外にないか、工事期間は、工事費は、行政面からよいか、重ねて検討をお願い申し上げます。

(機構 案)



追記：この文面は都市整備部復旧・液状化対策プロジェクト様にも別に提出いたします。

浦安市中町 液状化対策

舞浜三丁目 格子状工法のチェック・コメント (会計検査 公共工事の観点から)

2018. 2. 26

	検査の観点	状況	チェック・コメント
1	●工事の設計は所用の安全度を確保した適切なものとなっているか。	2011年3月11日14時46分発生 震度5強（浦安市）・最大震度7（宮城県栗原市）マグニチュード9.0	・舞浜・弁天は2011. 3. 11に起きた同程度の地震で液状化対策工事施工後に宅地・住宅はどうなるか。 ・住民はどのように理解しているか。 液状化なし、液状化あり。被害の程度は減衰する。 地盤を固めるので住宅の揺れはおおきくなる？。 耐震補強・免震・家具固定は必要では。 給水・排水の効果は。
2	●工事の契約額が割高になっていないか（経済性）	・当初 工事費約95億円・・・約2、400万円／宅地（道路部分含む） ↓ ・地中障害物に対応：230億円・・・約5、850万円／宅地（道路部分含む）	・5、850万円はマンションまたは戸建て住宅がかえる。 ・230億円は浦安新庁舎がもう1棟、計2棟立ちます。 1棟110億、技術者としてこの工事費は妥当か。費用の価値がない。 ・新国立競技場 2013年8月3、000億超⇒2015年1月～2月3、000億超⇒7月計画0ベース安倍首相⇒12/24 1、490億 ・横浜の都築のマンションの立て替えは5、673万円／戸で舞浜工事費と同程度の工事費である。現在、解体完了か。2020年秋～冬ごろ完成予定。 ・千葉市庁舎建て替えは300億円で、今から ・マンション 昨年平均価格4、739万円（2.26朝7：00 NHKニュース）

浦安市中町 液状化対策

3	●工事の施工計画が不経済非効率になっていないか（経済性、効率性）	工事がしにくい。工事期間が長い2021年3月完成に検討中（2022年12月までかかる）	工事期間の見通しは大変きついと思われる。 住宅地でこの作業はよくありません。
4	●構造物の設計が不経済非効率なものとなっていないか（経済性、効率性）	・（従前）1日あたり3本 ・（改訂）1日あたり1本	工事費が大変おおきく、工事完成は2021年3月までと、期間も長い。（努力目標）
5	●事業が遅延して投資効果が未発言となっていないか。建設した施設や設置した設備が初期の目的に沿って効果を上げているか（有効性）		高齢化が進み、将来の宅地、住宅の売買に価格が心配である。 売却して高齢化の施設に入る、マンションに入る人が多くなると推測。
6	●建設された施設が、その後運営等の側面から有効な利活用が図られているか	・宅地所有者は有効利用を理解しているか。	敷地内の地中に改良体（セメントと軟弱土？）が出来て、今後の立て替え時に建築物の制約を受ける。 財産価値は上がるか、下がるか。売買価格が心配。
その他			

〔会計検査〕の観点「公共工事」を抜粋

（参考付記） 第1種低層住居専用地域容積率 100 建ぺい率50 高さ10m ・弁天2丁目・舞浜3丁目