

2020 - 2024



職員行動姿勢「五訓」

- 私たちは、市民の共有財産・公共建築を最善に保ち続けます
- 私たちは、「親切・スピード・信頼」の3S(スリーエス)を目指します
- 私たちは、良質な修繕工事の達成と誇りある職員を目指します
- 私たちは、常に専門知識、技術力の向上に努めます
- 私たちは、全員で明るく活力ある職場をつくります

中期経営戦略



- ◆ みなとみらい線 / 馬車道駅より3分
- ◆ 市営地下鉄線 / 関内駅より6分
- ◆ JR根岸線 / 関内駅北口より8分
- ◆ 市営バス / 本町4丁目より1分



公益財団法人 横浜市建築保全公社

〒231-0005 横浜市中区本町3丁目30番地7 横浜平和ビル8階
 TEL:045-641-5106 FAX:045-664-7055
<https://www.y-hozen.or.jp/>
 E-mail : hozenyk1@bz04.plala.or.jp

2020(令和2)年3月

公益財団法人 横浜市建築保全公社

中期経営戦略策定にあたって

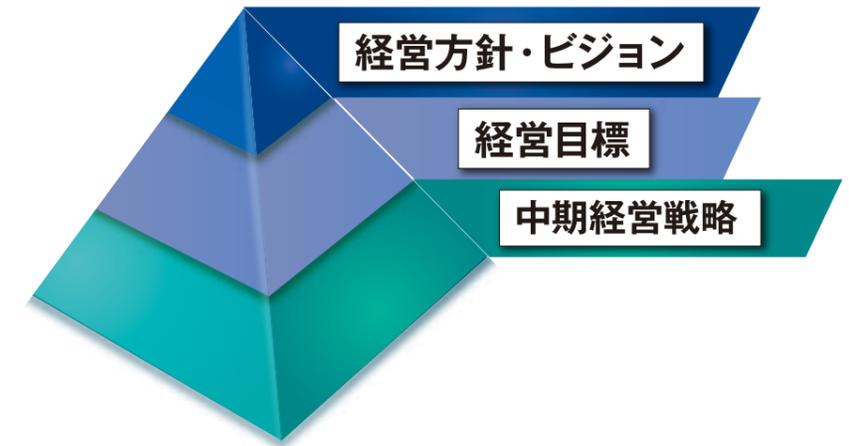
公益財団法人横浜市建築保全公社は、昭和61年に、増大を続ける公共建築物の保全業務に迅速かつ効果的に対応するため財団法人として誕生し、公共建築物の修繕に関する専門機関として、建物や設備の保全に取り組み、公共建築物の安全性や利便性を高め、長寿命化の推進役を担ってきました。

公共建築物を取り巻く環境が「建設の時代」から「管理の時代」へと移行し、公共建築物の保全に係る事業量は、設立当初の約35億円から、現在では170億円を超えるまでになっています。あわせて、施設の法定点検・劣化調査、建築保全技術の調査・研究、安全管理や保全技術の普及啓発など公益的使命の達成に向けた取組も、着実に進めてきました。

また、公共建築物が老朽化するなか、長寿命化を基本とした保全の推進など、横浜市の施策や社会情勢の変化に併せて、横浜市との協約に基づく自主・自立の運営の推進、人事組織体制や入札・契約制度等の改革に取り組み、平成23年には公益財団法人に移行するなど、大きく変革を遂げてきました。

このたび策定した「中期経営戦略」では、社会・経済情勢の変化や多様化する市民ニーズに応え、様々な課題を解決していくために公社の強みを更に発揮し、存在感を高めるために具体的に行動を示すことで経営方針・ビジョンの実現を図ります。

2020(令和2)年3月



経営方針・ビジョン

横浜市建築局と共同歩調のもと、公共建築物の保全に関する専門機関として、次の経営目標を掲げて事業を推進していきます。

また、公共建築物の保全を図り、修繕工事で蓄積した技術を事業者・市民に還元することで、社会への貢献を果たします。

経営目標

- ① 工事を高品質かつ安全に施工し、利用者の満足度を高めます。
- ② 入札・契約業務の充実、職員の技術力や安全に対する意識を高め、市民等に「信頼される組織」を目指します。
- ③ 効率的な業務執行に努め、執行状況を把握のうえ持続可能な経営を実現します。

中期経営戦略

本中期経営戦略は、これまでに築いてきた実績を礎に、公社を取り巻く状況を踏まえつつ、将来に向けて経営目標を達成するため、計画期間の5年間に重点的に推進すべき“経営戦略”を取りまとめたものです。この“経営戦略”を通して、専門集団として「公社だからこそできること、公社にしかできないこと」の強みを維持・向上させ、公社職員として誇りを持って働ける組織づくりを進めます。

計画期間(5か年)

2020(令和2)年度～2024(令和6)年度



学校施設 外壁改修工事

1 横浜市が保有する公共建築物の整備状況と保全の取組

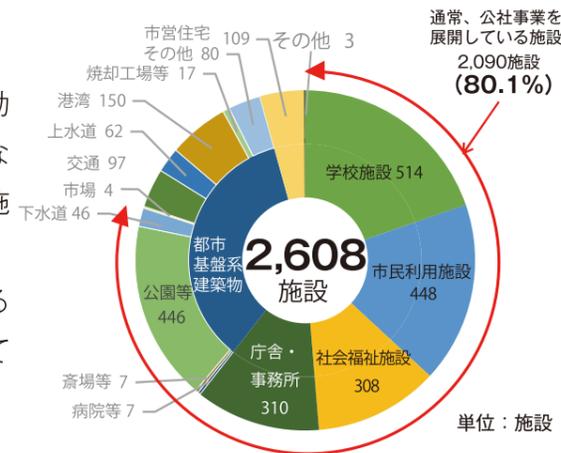
「横浜市公共建築物マネジメント白書」(横浜市)
 (https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/kokyo/minna/manejiment_hakusho.files/0016_20190724.pdf) を加工して作成

(1) 横浜市の公共建築物の現状

ア 公共建築物の施設数

横浜市が保有する公共建築物(屋外プールや動物園等も含む)の総数は約2,600施設です。主な施設としては、学校施設が514施設、市民利用施設が448施設、社会福祉施設が308施設です。

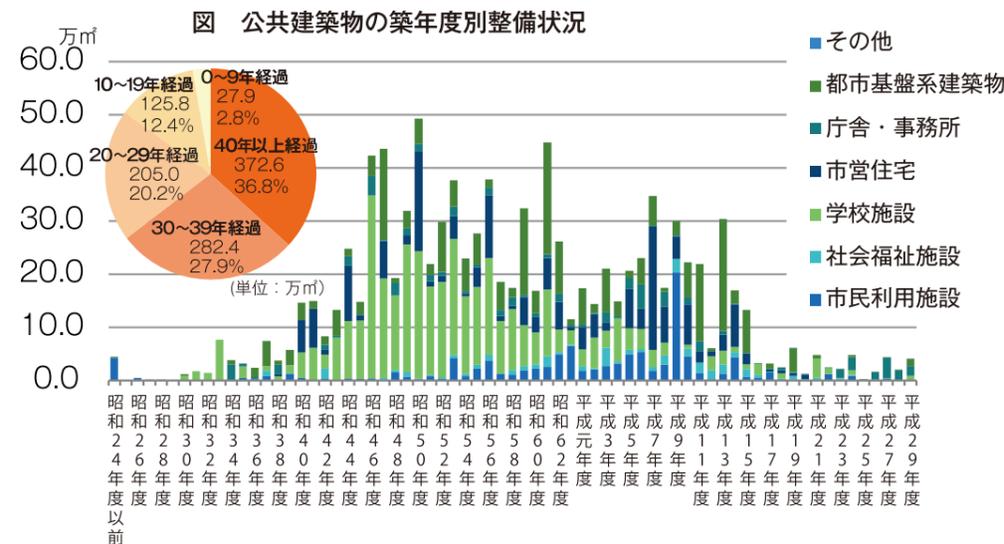
そして、公社では通常、全体の8割を超える2,090施設で事業(修繕、点検・調査)を展開しています。



イ 築年別整備状況

横浜市が保有する施設を築年別に見ると、昭和40年代から昭和60年代頃にかけて施設の整備が進められ、この間に建設された建物の延床面積約600万㎡と、全体の約60%を占めています。

また、昭和52年以前に建設された築40年以上の施設の内訳は、学校施設が約56%、社会福祉施設が約1%、市民利用施設が約4%です。

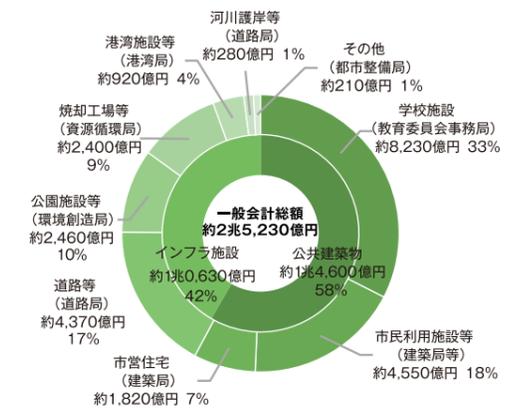


用途	市民利用施設 コミュニティハウス、 地区センター等	社会福祉施設 地域ケアプラザ、 老人ホーム等	学校施設 小学校、中学校、高等学校 特別支援学校、市立大学	市営住宅	その他 庁舎 都市基盤系建築物等
延床面積	108.0万㎡	38.2万㎡	383.6万㎡	180.0万㎡	303.9万㎡
構成比	11%	4%	38%	18%	30%

ウ 今後20年間で必要となる公共施設の保全・更新費(一般会計分)の将来推計(平成30年度~令和19年度)

時間計画保全の考え方に基づく、平成30年度からの20年間における公共施設(インフラ施設及び公共建築物)の保全・更新費(建替費を含む)の将来推計額(一般会計分)は、約2兆5,230億円です。

施設の用途別内訳では、学校施設(教育委員会事務局)の約8,230億円が最大の割合(33%)を占めており、それに市民利用施設等(建築局等)の約4,550億円(18%)を加えた2分類だけで一般会計全体の保全・更新費のうちの約5割を占めています。



時間計画保全の考え方に基づく、今後20年間の保全・更新費(一般会計分)

	保全・更新費		うち建替費を除いた額	
	約2兆5,230億円	約1,260億円/年	約1兆7,670億円	約880億円/年
公共施設	約2兆5,230億円	約1,260億円/年	約1兆7,670億円	約880億円/年
うち公共建築物	約1兆4,600億円	約730億円/年	約7,050億円	約350億円/年

上記は将来推計額ですが、実際の必要額は状態監視保全の考え方に基づき各年度の予算編成において精査することとしており、平成31年(令和元)年度当初予算における保全・更新費(建替費を除く)は、約690億円です。

予防保全タイプ (保全にかかるコストの水準)	概要
時間計画保全	奨励された周期で更新・修繕を行うため、不具合(故障)のリスクが小さく、突発的な費用負担が生じず、保全費用の平準化につながる一方で、状態監視保全に比べ多額の費用を要するものです。
状態監視保全	時間計画保全よりコストを抑制するため、劣化状態に着目し、早急な対応が必要な部分から更新・修繕を行います。これを可能とするための膨大なデータ管理が必要となります。

また、公共施設の保全・更新については、横浜市中期4か年計画(2018-2021)でも、38の政策の一つ「政策38 公共施設の計画的かつ効果的な保全・更新」に位置付け、計画期間に重点的に推進すべきものとしています。

(2) 横浜市の公共建築物保全の取組

横浜市の市民利用施設等では、不具合が発生してから修繕を行う「事後保全」ではなく、不具合を未然に防止するために計画を立て保全を行う「予防保全」を採用しています。その中でも、奨励された更新・修繕周期で行う「時間計画保全」に比べコストを抑制するため、劣化状態に着目した「状態監視保全」を採用しています。



2 担い手確保と働き方改革 ～ 国の動向と横浜市の様況 ～

(1) 国の動向

新・担い手3法 (品確法と建設業法・入契法の一体的改正) について

平成26年に、公共工事品確法と建設業法・入契法を一体として改正し、適正な利潤を確保できるように予定価格を適正に設定することや、ダンピング対策を徹底することなど、建設業の担い手の中長期的な育成・確保のための基本理念や具体的措置を規定。
※担い手3法の改正 (公共工事の品質確保の促進に関する法律、建設業法及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律)

<p>新たな課題・引き続き取り組むべき課題</p> <p>相次ぐ災害を受け地域の「守り手」としての建設業への期待 働き方改革促進による建設業の長時間労働の是正 i-Constructionの推進等による生産性の向上</p>	<p>新たな課題に対応し、5年間の成果をさらに充実する新・担い手3法改正を実施</p>	<p>担い手3法施行(H26)後5年間の成果</p> <p>予定価格の適正な設定、歩切りの根拠 価格のダンピング対策の強化 建設業の就業者数の減少に歯止め</p>
--	--	--

品確法の改正 ～公共工事の発注者・受注者の基本的な責務～ <議員立法>

<p>発注者の責務</p> <ul style="list-style-type: none"> 適正な工期設定 (休日、準備期間等を考慮) 施工時期の平準化 (債務負担行為や繰越明許費の活用等) 適切な設計変更 (工期が翌年度にわたる場合に繰越明許費の活用) <p>受注者 (下請含む) の責務</p> <ul style="list-style-type: none"> 適正な請負代金・工期での下請契約締結 	<p>発注者・受注者の責務</p> <ul style="list-style-type: none"> 情報通信技術の活用等による生産性の向上 	<p>発注者の責務</p> <ul style="list-style-type: none"> 緊急性に応じた随意契約・指名競争入札等の適切な選択 災害協定の締結、発注者間の連携 労災補償に必要な費用の予定価格への反映や、見積り徴収の活用 	<p>調査・設計の品質確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 「公共工事に関する測量、地質調査その他の調査及び設計」を、基本理念及び発注者・受注者の責務の各規定の対象に追加
--	--	--	--

働き方改革の推進

- 工期の適正化**
 - 中央建設業審議会が、工期に関する基準を作成・勧告
 - 著しく短い工期による請負契約の締結を禁止 (違反者には国土交通大臣等から勧告・公表)
 - 公共工事の発注者が、必要な工期の確保と施工時期の平準化のための措置を講ずることを努力義務化<入契法>
- 現場の処遇改善**
 - 社会保険の加入を許可要件化
 - 下請代金のうち、労務費相当については現金払い

生産性向上への取組

- 技術者に関する規制の合理化**
 - 監理技術者：補佐する者(技士補)を配置する場合、兼任を容認
 - 主任技術者(下請)：一定の要件を満たす場合は配置不要

災害時の緊急対応強化 持続可能な事業環境の確保

- 災害時における建設業者団体の責務の追加**
 - 建設業者と地方公共団体等との連携の努力義務化
- 持続可能な事業環境の確保**
 - 経営管理責任者に関する規則を合理化
 - 建設業の許可に係る承認に関する規定を整備

建設業法・入契法の改正 ～建設工事や建設業に関する具体的なルール～ <政府提出法案>

出典：「新・担い手3法 (品確法と建設業法・入契法の一体的改正) について」
 (国土交通省) (<https://www.mlit.go.jp/common/001299383.pdf>)

営繕工事における働き方改革の取組

建設業の働き方改革における今後の取組の方向性を受け、営繕工事における働き方改革の取組をパッケージ化

<p>建設業における取組</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設工事における適正な工期設定等のためのガイドライン(第1次改訂) 適正な工期設定・施工時期等の平準化 必要経費へのしわ寄せ防止の徹底 生産性向上 下請契約における取組 適正な工期設定等に向けた発注者支援の活用 	<p>営繕工事における取組 (凡例：2019年度からの取組→下線・赤字)</p> <ul style="list-style-type: none"> 適正な工期設定 <ul style="list-style-type: none"> 「公共建築工事における工期設定の基本的考え方」、「建築工事適正工期算定プログラム(日建連)」を踏まえた適切な工期設定。必要な工期延期 各工程の施工期間の確保 (監督職員が実施工程表で確認。なお、概成工期を発注時に設定) 週休2日の推進 <ul style="list-style-type: none"> 公共建築工事標準仕様書等において原則週休2日を適用 週休2日促進工事 (労務費の補正・モニタリング等) を実施、モニタリング結果に応じた必要な改善 施工時期等の平準化 <ul style="list-style-type: none"> 債務負担行為 (適正な工期確保、完成時期の分散化にも寄与) や余裕期間制度の活用(原則化) 予定価格の適正な設定 <ul style="list-style-type: none"> 営繕積算方式において法定福利費・安全衛生経費を適切に計上 ICTの積極的な活用等 <ul style="list-style-type: none"> 施工BIMの試行 (改修工事に拡大)、BIMを用いた基本設計 (試行) 情報共有システムの活用 (必要な機能要件を明確化、全国で本格活用) 電子小黒板の活用 (原則全ての営繕工事で本格活用) 発注・完成時の評価による施工合理化技術の導入促進 (発注時の評価を改修S型に拡大、発注・完成時の評価・加算対象の明示技術を追加) ICT建築土工の試行・BIMガイドラインの改定・生産性向上に配慮した改定した仕様書の適用 生産性向上技術の導入に関する調査検討 (2019年度内に手引きを作成) 書類の簡素化 <ul style="list-style-type: none"> 書類の簡素化 (運用の徹底)、省路・集約可能な書類等の明確化 (運用の徹底) 国の統一基準として工事の標準書式を制定 関係者間調整の円滑化 (建築固有の対応) <ul style="list-style-type: none"> 設計者から施工者等への遅滞ない設計意図伝達 (報告等の期限を遵守する旨を規定) 関連する工事間での納まり等の調整を効率化 (施工図作成ガイドラインやBIMの活用) 関係者間の情報共有や検討を迅速化 (会議の早期開催、ASP等の活用) 	<p>公共建築工事、民間建築工事の受発注者の普及促進</p>
--	---	--------------------------------

出典：「営繕工事における働き方改革の取組」(国土交通省) (https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk2_000040.html)

(2) 横浜市の担い手の状況 (横浜市公共施設管理基本方針より作成)

出典：「横浜市公共施設管理基本方針」(横浜市)
 (https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/kokyo/minna/kanrikihonhoushin/kanrikihonhoushin.files/0010_20190111.pdf) を加工して作成

横浜市内の建設業就業者数は、平成7年の国勢調査の約17万人をピークに27年の国勢調査では約10万4千人まで、6万6千人(約39%)減少しています。この傾向は全国と同様です。また、全産業と比べて55歳以上の割合が4%以上高く、29歳以下の割合が5%以上低くなっています。

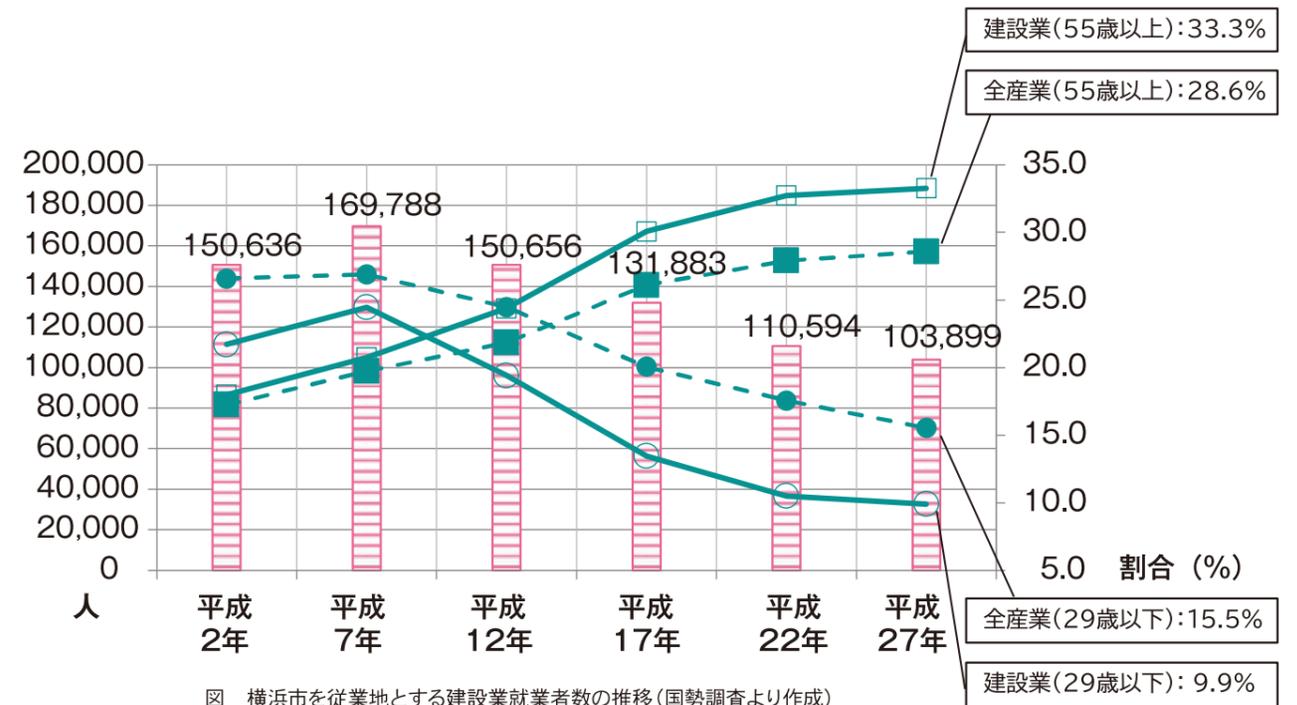


図 横浜市を従業地とする建設業就業者数の推移 (国勢調査より作成)

図の要点

横浜市の建設業就業者は平成7年から27年にかけて約6万6千人(39%)減少し、全産業と比べて55歳以上の割合は高く、29歳以下の割合は低い



横浜市が保有する大量の公共建築物の老朽化が進展する一方で、少子高齢化の進展等に伴う郊外部のまちづくりや地域コミュニティの在り方等が都市問題となっています。

また、近い将来想定される首都圏直下型地震など、防災の備えを確実に進めることが喫緊の課題となっています。

安全で快適、活力あるまちづくりを進めるうえでは、学校施設やコミュニティハウス、地区センター等の市民利用施設、区役所、消防署、病院など、市民に身近な公共建築物の果たす役割が大変重要となっています。

公共建築物が将来にわたって長く利用され続けるために、「公益財団法人横浜市建築保全公社」に求められている使命（社会的要請）は極めて大きいと考えています。

公社では、これまで横浜市建築局と両輪となって公共建築物の保全に取り組んできました。引き続き、安全かつ円滑な施設運営に配慮した高品質の施工を目指し、職員自らが工事監理を行う「直轄監理」を基本としていきます。また、将来にわたって外部環境や業務量の変動に影響されることなく横浜市からの依頼に的確に応えられるよう、従来の外部設計委託に加えて内部設計の充実・強化にも取り組んでいきます。

また、状態監視保全による長寿命化対策を効率的、効果的に進めるうえで、公社が担う「法定点検業務」や「劣化調査業務」が重要な位置づけになっており、これらのデータを市に提供するだけでなく公社自ら修繕計画の企画・提案をしていくことも求められています。

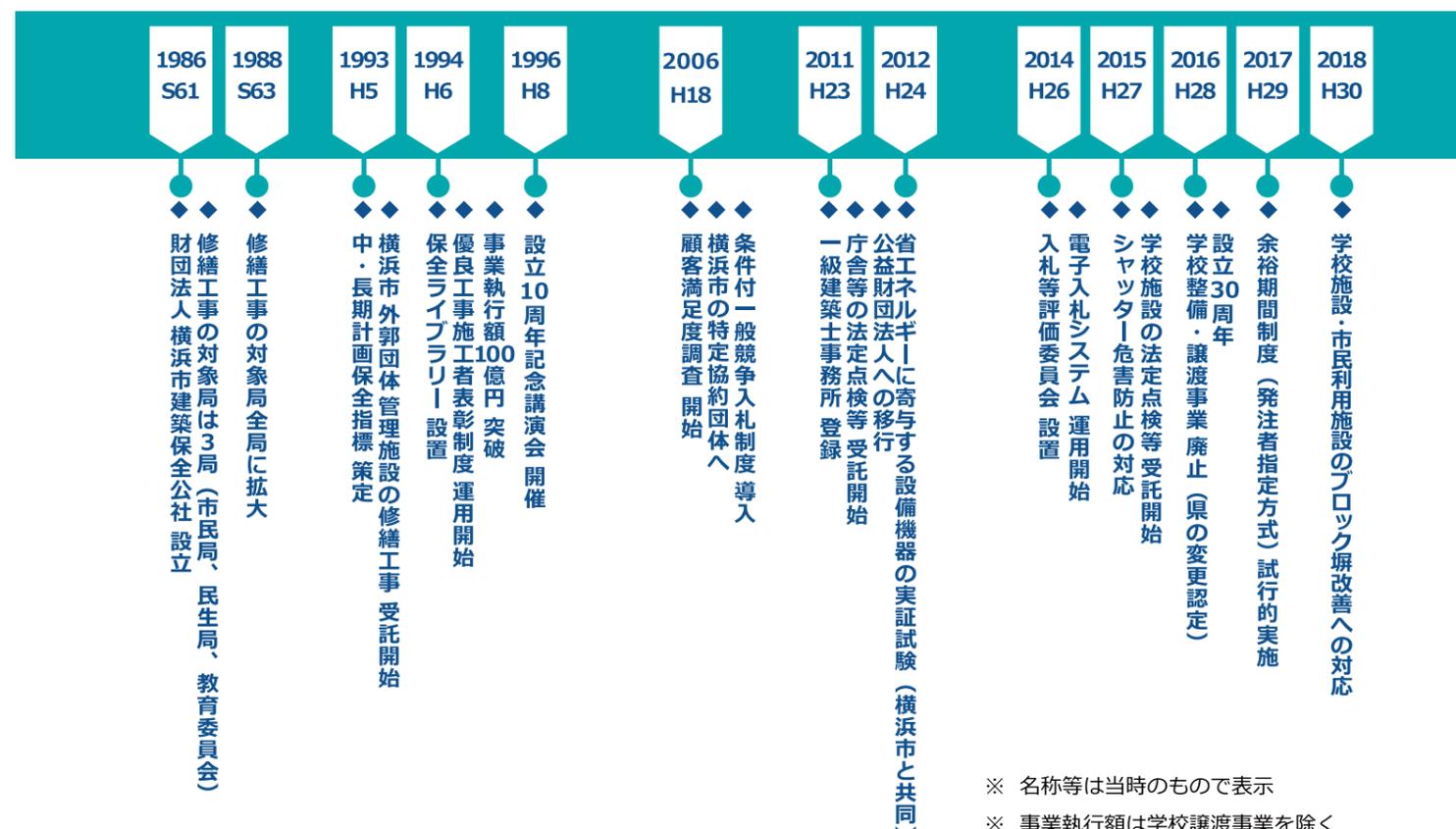
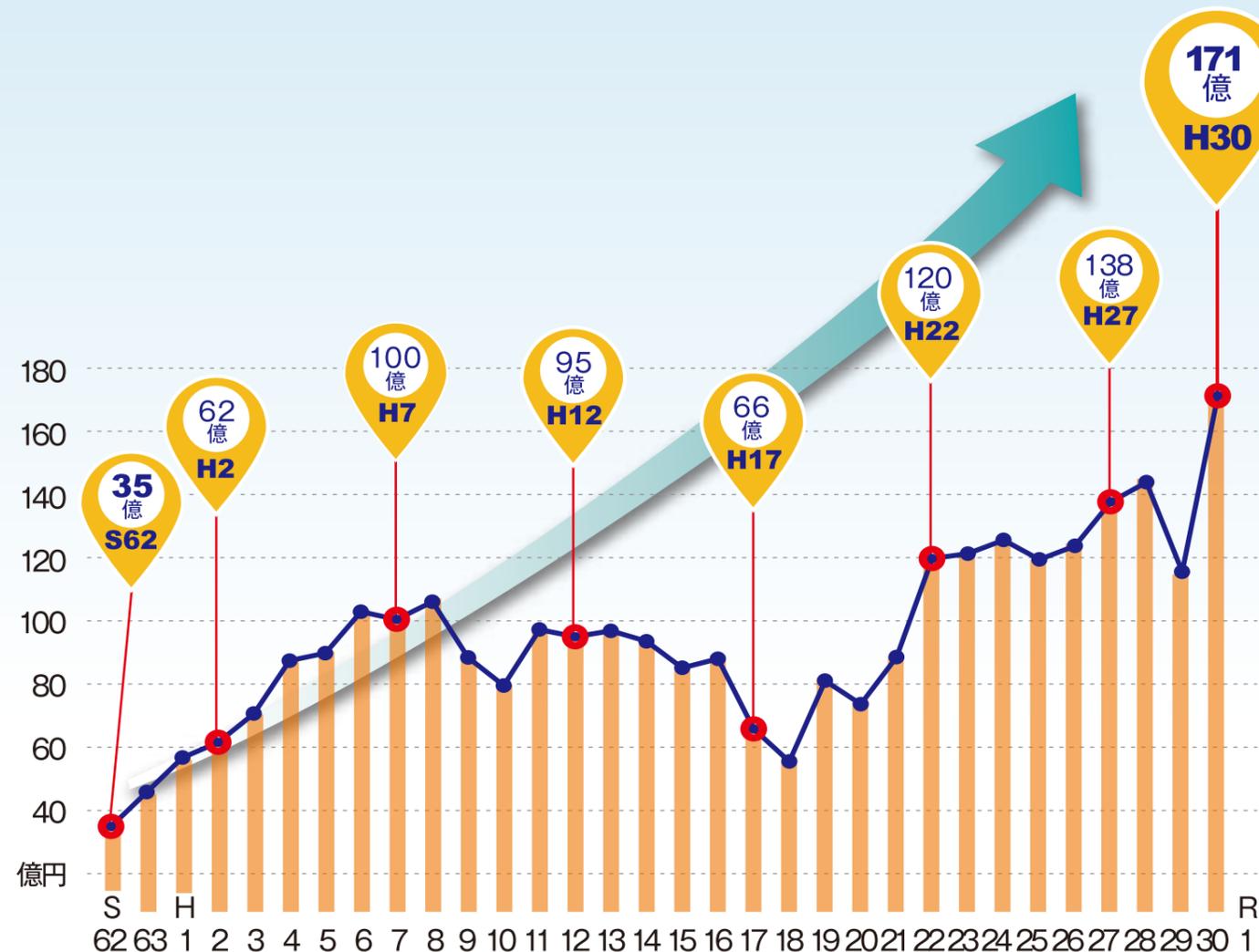
こうした取組を確実に進めるためには、更なる技術力の向上や執行体制の強化が必要になっています。

公社は、国の交付金事業の対象工事や建築基準法の「計画通知手続」を要する大規模な修繕・模様替え工事など、随時業務範囲を広げてきました。

今後、横浜市において、小・中学校の建替え等が本格化していくと、市内部の営繕業務が大幅に増大していきます。そのため、将来的には小規模な増築工事等が公社の業務範囲になる可能性があることも想定しながら今から準備を進めていく必要があります。

さらに、建設業の担い手不足がより一層深刻化する中で、公社においても国の動向や横浜市の取組にも着目しながら、週休二日制の推進のための工期設定の適正化や ICT活用など、働き方改革の実現に向けた取組を積極的に進める必要があります。

このように公社を取り巻く様々な環境が大きく変化していく中で、設立以来積み上げてきた“公社の強み”を維持・向上するとともに、新たなる取組にも積極的にチャレンジしながら、公社に求められる社会的要請を踏まえた経営目標の達成に向けて、この“中期経営戦略”を着実に推進していきます。

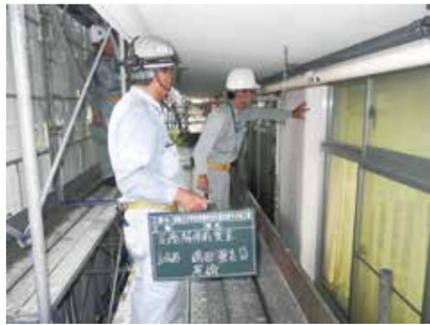


※ 名称等は当時のもので表示
※ 事業執行額は学校譲渡事業を除く

保全公社の強み（5つの特徴とキーワード）

「公益財団法人横浜市建築保全公社」は、横浜市の外郭団体であるとともに神奈川県から認定された公益財団法人であり、他の機関にはない以下のような特徴を有しています。
そして、この特徴を“強み”として、その維持・向上に日頃より取り組んでいます。

多数の技術職員が建設会社や設計事務所等での実務経験を有しており、点検・調査、設計、工事監理までの全ての業務に対して自信と誇りを持って取り組んでいます。



外壁改修（工事監理）

公共建築物における点検・調査、修繕工事の専門集団



顧客ニーズに対応した企画・提案力

老朽化が進む建物や設備の点検・調査を通して、効果的、効率的な修繕計画へつなげるための情報提供を行っています。防水・塗装改修等の技術改良の調査研究を実施しています。ホームページなどの活用と研修会や説明会を定期的で開催し情報発信しています。



外壁点検（法定点検）

高い透明性、公平性、競争性を備えた工事発注

神奈川県から認定された公益財団法人として、横浜市と同様の高い透明性、公平性、競争性を備えた工事発注の仕組みを構築し、原則的に市内事業者を対象とする条件付き一般競争入札による発注を行っています。



入札等評価委員会（外部委員で組織）

安全・安心の居ながら施工ノウハウ

33年間の蓄積した施工ノウハウを駆使して、施設を運営しながらでも安全な改修工事を行います。工事中にあっても、運営している施設では、安心して利用いただけます。



足場組立中（学校施設運営中）

緊急修繕等における迅速性、効率性の維持・向上

予期しない建物の漏水や空調機の故障など、緊急を要する修繕を迅速に実施することで、施設の円滑な運営に寄与しています。



屋上防水（建物漏水対応）

■ 公共建築物における点検・調査、修繕工事の専門集団

● 法定点検・劣化調査等の実施（継続）

公共建築物における建築基準法第12条点検や劣化調査、学校非構造部材点検を実施していきます。建築物保全システム(BMS)に蓄積された過去の点検結果、修繕履歴も確認し、的確に劣化状況を記載した報告書を作成して、効率的・効果的な公共建築物の「状態監視保全」につなげていきます。

● 修繕事業の実施（継続）

公共建築物の安全性・利便性を高めるため、依頼内容に沿った適正な設計や、透明性・公平性の高い工事発注、安全かつ施設運営に配慮した高品質な施工を目指し、これまで蓄積してきた知識・経験を駆使して取り組んでいきます。また、工事現場の週休二日に配慮した適正な工期を確保できるよう、横浜市と連携し施設管理者等との調整に取り組んでいきます。

● 的確かつ効率的な進捗管理（新規）

公共建築物の点検・調査業務、設計業務、工事に関し、横浜市から多くの依頼を受け、年間 900 件の工事案件等として契約手続きを経て事業者等に発注し、完成後の請負代金等の支払い、横浜市との精算など、多種にわたる大量の情報を処理しています。

これまで、業務ごとに個別のシステムで管理していた情報を、公社全体で共有し的確かつ効率的に進捗管理するため、令和元年度に一元化した建築物保全システム（BMS）を構築し、令和2年度から運用していきます。

● 内部設計の推進、設計図書標準化の推進（新規・拡充）

将来にわたり外部環境に影響されずに横浜市からの依頼に的確に応えられるよう、また、職員の技術力向上を図るため、内部設計推進化チームプロジェクトによる検討を経て、令和2年度に内製化設計チームを創設し、内部設計を推進していきます。引き続き、内製化設計チームの体制強化を検討し、設計課創設など必要な体制づくりに取り組みます。

内製化設計チームの設計ツールとして、導入した建築数量積算ソフト等を活用するとともに、BIM導入を検討し、設計・積算業務の効率性と正確性の向上を図ります。

またあわせて、外注設計を含む設計業務の効率化などを目指して、設計図書の標準化を進めます。

西暦（年度）	2020	2021	2022	2023	2024
内製化設計チームの業務執行、体制検討（新規）	創設・体制強化の検討				
BIM導入（新規）	検討	BIM導入			
設計図書の標準化	継続実施				

● 新たな公社工事監理指針による高品質な修繕事業の実現（新規・拡充）

工事監理の品質水準のより一層の向上を目的として、「公社独自の実践的な工事監理プロジェクト」による検討を経て、培った知識、経験を踏まえた、実践的で使いやすい公社工事監理指針※を令和元年度に策定し、令和2年度から運用していきます。運用の中で把握した課題を検証し、順次改善していきます。

この工事監理指針を工事事業者と共有し、工事品質の向上につなげていきます。また、横浜市との委託契約書にこの工事監理指針を明示するなど、横浜市と工事監理等の内容を相互に確認できるようにしていきます。

※公社工事監理指針は、国土交通省監修の工事監理指針を補完し、各工事ごとにある既存のマニュアルの共通部分を一元化して整合性を持たせるとともに、工事監理のチェックリストを新たに追加策定しました。

西暦（年度）	2020	2021	2022	2023	2024
公社工事監理指針の運用（拡充）	運用	検証・改善			
公社工事監理指針を工事事業者と共有（新規）		共有			
公社工事監理指針を横浜市と相互確認（新規）		相互確認			

● 新技術、ICT（情報通信技術）の活用と普及啓発（拡充）

ドローン映像による点検・調査の精度向上、BIMや情報共有システムによる設計・工事監理の業務効率化など、新技術、ICT（情報通信技術）を検証し、積極的に活用していきます。

また、工事現場の生産性向上のため、電子小黒板や情報共有システムなどの新技術の普及啓発に取り組んでいきます。

西暦（年度）	2020	2021	2022	2023	2024
新技術の活用等（拡充）	検証	活用			

● 人材育成の環境づくり（新規・拡充）

公社職員の技術力向上を図るため、職員がそれぞれの得意分野の知識とスキルを共有し生かす仕組みを構築し、運用します。

業務に関連する国家資格の取得支援を継続するほか、複雑化・高度化する業務に対応するため、自主的な調査研究などの自己研鑽を促進する環境を整えます。

西暦（年度）	2020	2021	2022	2023	2024
職員の得意分野を共有し生かす仕組み（新規）	検討・仕組みづくり		運用		
自己研鑽促進の環境整備（拡充）	検討・環境整備				

■ 高い透明性、公平性、競争性を備えた工事発注

● 入札制度における透明性・信頼性・公平性の向上（継続）

入札制度における透明性・信頼性・公平性をより一層向上させるため、入札等評価委員会の運営、電子入札システム・積算疑義申立て制度の運用を行ってまいります。

・ 入札等評価委員会

平成26年度に設置した外部委員による「入札等評価委員会」を年2回開催してまいります。

・ 電子入札システム

入札参加者の負担軽減や利便性向上及び入札業務の効率性の向上にも配慮し、平成26年度に導入した「電子入札システム」を引き続き運用してまいります。

・ 積算疑義申立て制度

積算疑義を解消したうえで契約を締結するよう、開札後に金額入り設計書閲覧及び積算疑義の申立てが行える「積算疑義申立て制度」を平成28年度に一部工事で試行的に導入しました。令和元年度から入札全件に拡大し、引き続き運用してまいります。

● 入札・契約情報の公開（継続）

ホームページを活用し、工事予定一覧（発注見通し）、入札の調達公告、入札結果、契約内容などの入札・契約情報を、引き続き広く公開してまいります。

● 優良工事表彰制度の運用（拡充）

施工者の技術及び意欲の向上を目的とし、優秀な成績を修めた施工者を、引き続き表彰してまいります。また加えて、施設管理者との調整状況等を適正に評価し、適切に施工管理を行った優秀な現場代理人の表彰制度を創設します。

西暦（年度）	2020	2021	2022	2023	2024
優良工事施工者表彰（継続）			運用		
現場代理人表彰制度（新規）	創設		運用		

● 新たな工事成績評価基準等の運用（新規）

工事成績評価の客観性を高め、より公正な評価とするため、横浜市に準拠した工事成績評価基準に改定します。また、粗雑工事や工事事故の防止対策にも取り組んでまいります。

西暦（年度）	2020	2021	2022	2023	2024
新たな工事成績評価基準の運用（新規）	改定		運用		
粗雑工事等の防止対策（新規）	創設		運用		

● 工事のインセンティブ発注（継続）

工事の品質向上、不良不適格事業者の排除、事業者の意欲向上を図るとともに、良好な事業者を適正に評価するために、優良工事業者等を入札において優遇した発注を行ってまいります。

● 工事発注の平準化（継続）

工事が集中することによる技術者・機材不足問題の解消や、公共工事の品質確保とその担い手の育成・確保を図るため、横浜市が行う施策（債務負担行為の活用等）を反映して、発注・施工時期等の平準化を引き続き実施してまいります。

■ 緊急修繕等における迅速性・効率性の維持・向上

● 突然の不具合への迅速な対応（継続）

突然の雨漏れ、空調機の故障などの不具合には、直ちに現場調査を行うとともに、これまでの経験や実績、機動力などを有する事業協同組合と連携し、迅速に対応してまいります。

● 集中工事への迅速かつ効率的な対応（継続）

市内各所で同時期に同種の工事が集中し、競争入札では工期までの履行が困難な場合には、事業協同組合と連携し、迅速かつ効率的に対応してまいります。

● 内部設計の推進（新規・拡充）（再掲）

横浜市からの緊急な設計依頼に対して、将来にわたり外部環境に影響されずに的確に応えられるよう、令和2年度に創設する内製化設計チームにより内部設計を推進してまいります。



直流電源装置 更新（工場検査）



循環器設備 更新（工場検査）

■ 安全・安心の居ながら施工ノウハウ

● 蓄積したノウハウやデータの活用（新規・拡充）

公社が長年にわたり蓄積してきたノウハウやデータなどを、AIを活用し、職員、施設管理者、工事業業者、さらに建物を管理している市民等にも提供できるシステム「公社知恵袋(ナレッジバンク)」を導入し運用していきます。

そのために、第1ステップとして、公社内のサーバーやパソコンにあるデータを整理し、その中から様々な問い合わせに対する最適な回答を探し出すことをAIに学習させ、職員が容易に最適な回答を活用できるシステムを構築していきます。

第2ステップとして、セキュリティ対策を講じ、公社外からもアクセスできるシステムにグレードアップしていきます。

西暦（年度）	2020	2021	2022	2023	2024
蓄積したノウハウやデータの活用（新規・拡充）	内部向け準備	内部向け運用・蓄積・改善			
	外部向け準備	外部向け運用・蓄積・改善			

● 工事中の安全確保の取組（継続）

施設運営中の居ながら工事であっても、安全を確保し安心して施設利用、施工ができるよう、次の取組を行っていきます。

・ 工事事故防止事前学習会

全ての工事の現場代理人を対象とした「工事事故防止事前学習会」を定期的（週1回）に開催し、重点事項(人身事故防止、埋設物破損事故防止、火災報知設備の誤作動防止、熱中症防止)を中心に事故防止の要点などを、周知徹底していきます。

・ 安全パトロール

工事事故ゼロを目標に、施設利用者、施設管理者、工事関係者など全ての人の安全確保を徹底するため、公社発注の工事現場にて「安全パトロール」を定期的（月1～2回程度）に実施していきます。

・ 事業者向け研修会

主に建設関連事業者を対象に、工事事故ゼロと工事品質の向上を目標に工事現場の安全対策等に関する「事業者向け研修会」を継続的に開催していきます。

・ 重大工事事故対応訓練

重大な工事事故の発生時に、混乱することなく、状況確認や連絡調整、二次災害の防止等が迅速かつ的確に行われるよう、重大な工事事故を想定した「重大事故対応訓練」を定期的（年2回程度）に実施していきます。



茅葺屋根 葺き替え(公園 古民家)

■ 顧客ニーズに対応した企画・提案力

● 長寿命化対策に向けた的確な情報提供・提案（拡充）

令和元年度に構築した建築物保全システム(BMS)を活用し、過去の点検・調査結果のデータを入力するとともに、一元化されたデータベースから様々な求めに応じたデータ抽出・編集を行うシステムを機能強化し、横浜市や施設管理者からの多様な相談に、的確かつ迅速な情報提供や修繕に関する提案を行っていきます。

西暦（年度）	2020	2021	2022	2023	2024
過去の点検・調査結果のデータの活用（拡充）	入力	活用			
的確かつ迅速な情報提供・提案（拡充）	システム開発	運用			

● 予算見積（下調）の実施（継続）

横浜市予算編成に活用する、施設改修費用の見積作業の中で、費用対効果に配慮した改修内容を検討して改修費用を算定するとともに、工事現場の週休二日に配慮した適正な工期を提示していきます。

● 建設関連団体との連携強化（拡充）

調査研究事業や普及啓発事業等を一層推進するため、建設関連団体との連携を強化し、共同研究や相互協力等を推進していきます。

● 横浜市や施設管理者への普及啓発（継続）

公共建築物の点検・調査等を周知し、適切な施設管理を促進するため、横浜市主催の「施設管理者向け研修会」への参画などを行っていきます。

● 市民への普及啓発、情報提供（継続）

公共建築物の長寿命化対策、公社の役割などを、広く市民に知っていただくよう、公共建築月間(11月)の「公共建築パネル展」や工事現場の「市民見学会」の開催、横浜市主催の「子どもアドベンチャー」への参画などを行っていきます。

また、ホームページを活用して、公社の公益的取組に関する情報や安全管理に関する情報等を、正確に分かりやすくタイムリーに発信するとともに、研修会等の動画を配信し、情報提供します。

● 点検・調査事業者、工事業業者への普及啓発、情報提供（継続）

点検・調査業務の質の確保・向上のための、全受託者を対象にした「実務者説明会」や、工事現場の安全性向上のための、全ての工事の現場代理人を対象とした「工事事故防止事前学習会」や建設会社等を対象にした「事業者向け研修会」などを開催していきます。

また、ホームページを活用して、入札情報や安全管理に関する情報等を、正確に分かりやすくタイムリーに発信していきます。建築保全ライブラリーを運営し、公社発注工事の工事費積算の透明性確保や積算技術の向上に寄与するため、設計書を広く公開していきます。

経営戦略の着実な推進を図るため、定期的にその進捗を確認し、必要な調整、支援や状況の変化に伴う見直し等を行う、職員参加の「中期経営戦略推進委員会」を創設します。経営戦略のうち、横断的に複数の所管課にまたがるものはプロジェクトなどで推進していきます。

● 経営戦略を推進する主なプロジェクトなど

・ 公社知恵袋～ナレッジバンク～構築プロジェクト

公社内のサーバーやパソコンにあるデータを整理し、その中から最適な回答を活用できるシステムを、AI を活用し構築していきます。また、公社外からのアクセスに対応するため、セキュリティ対策等を検討していきます。

・ 建築物保全システム（BMS）機能強化プロジェクト

令和元年度に、公社内部で分散しているシステムやデータベースを整理・統合するシステムを「建築物保全システム（BMS）構築プロジェクト」で構築しました。令和2年度からシステムを運用しながら、新たに設置する「建築物保全システム（BMS）機能強化プロジェクト」で過去の点検・調査結果のデータを入力するとともに、一元化されたデータベースから様々な求めに応じたデータ抽出・編集を行うシステムを機能強化していきます。

・ 工事監理指針運用部会

令和元年度に「公社独自の実践的な工事監理プロジェクト」で策定した公社工事監理指針について、新たに設置する「工事監理指針運用部会」で、令和2年度からの運用の中で把握した課題を検証し、順次改善していきます。



長寿命化対策 長寿命化	公共建築物をより長く安全に利用し、トータルコストの縮減等を実現するため、老朽化の進行を防ぐ長寿命化事業の実施と機能維持するための保全指導の両面から、公共建築物の長寿命化を図ること
法定点検 点検	施設の用途又は一定規模以上の面積、能力、容量等の建築物及び建築設備等に対し、法律上義務付けられた定期点検等をいい、建築基準法第12条に基づく点検などがあります 12条点検では、専門知識を持つ有資格者による実施が必要
劣化調査 調査	公共建築物の個別保全計画の策定及び保全工事の優先順位づけの基となる、建物と設備機器の劣化状況を把握するために実施する調査 一般公共建築物のうち原則、竣工後10年を経過した施設及び前回調査から6年を経過した施設が対象
協約	公社を含む横浜市の各外郭団体が、一定期間における主要な経営目標を横浜市と協議して策定したもの 公社では、3年に一度協約の見直しを行っています
都市基盤系建築物	病院、斎場、公園、交通、上水道、下水道、港湾、市場、焼却工場等の都市の基盤に関わる建築物
品確法	公共工事の品質確保の促進に関する法律
入契法	公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
余裕期間制度	契約ごとに、工期の30%を超えず、かつ、4か月を超えない範囲内で余裕期間を設定して発注し、工事開始日若しくは工事完了期限日を発注者が指定、または、受注者が選択できる制度
BIM	Building Information Modeling コンピューター上に作成した3次元の建物のデジタルモデルに、コストや仕上げ、管理情報などの属性データを追加した建築物のデータベースを、建築の設計、施工から維持管理までのあらゆる工程で情報活用を行うためのソフト
電子小黒板	工事写真を撮影する際に配置する、撮影状況(工事名・工種・略図など)を記した小黒板を電子データ化したもの
債務負担行為	予算単年度主義の例外で、一つの事業や事務が単年度で終了せず後年度においても「負担＝支出」をしなければならない場合に、あらかじめ後年度の債務の約束を予算で決めておくこと
交付金事業	国等が特定の目的をもって支給する交付金を活用して実施される事業
計画通知	建築物の建築主が国、都道府県又は建築主事を置く市町村である場合において、建築確認申請に代えて、工事着手前にその計画を建築主事に通知すること(建築基準法)
内部設計	外部設計委託によらずして、職員自らが設計(調査、積算を含む)を行なうこと
一級建築士事務所登録	建築物の設計・工事監理・調査等を業として行う者は、都道府県知事の建築士事務所登録を受ける必要があります(建築士法)
学校非構造部材点検	学校施設にある非構造部材(天井材、外装材、設備機器等)の点検で、さびやひび割れなどの劣化状況や部材の取付工法などを点検します