

公益財団法人横浜市建築保全公社は、昭和61年に誕生し、横浜市の公共建築物の修繕に関する専門機関として、皆様方と一緒に歩み、平成28年6月に設立30周年を迎えました。



～ 信頼される公社であり続ける ～

保育園



学校



動物園



ログハウス



西洋館



図書館



競技場



スポーツセンター



ホール



地区センター



地域ケアプラザ



病院



ご挨拶

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誕生しました。

以来、公共建築物の修繕に関する専門機関として、建物や設備の修繕・更新に取り組み、公共建築物の安全性や利便性を高めて長寿命化の推進役を担ってきました。そして、平成28年6月、設立30周年を迎えることができました。

これも市民の皆様方をはじめ、横浜市、建設関係諸団体及び関係各位の温かいご支援の賜物と厚くお礼申し上げます。

この間、公共建築物をとりまく環境が「建設の時代」から「管理の時代」へと移行が強まるなか、公共建築物の修繕・更新に係る事業量は、設立当初の約30億円から、現在では120億円を超えるまでに増加してきました。併せて、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り組みも、着実に進めてきました。

また、社会情勢の変化に合わせて、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。

公共建築物の老朽化の進行や、長寿命化によるライフサイクルコスト、環境負荷の低減など社会的要請が増すなか、当公社の役割・必要性は、ますます高まるものと考えています。今後も、社会・経済情勢の変化や多様化する市民ニーズに対応し、次代を見据えた品質・技術、安全性の向上や効率的な業務執行に取り組み、信頼される公社であり続けることを目指していきます。

設立30周年のスローガンである「30年の感謝を次代へ」のとおり、長年培ってきた保全業務の経験と知見を生かし、引き続き公共建築物の安全性・快適性・耐久性を高め、市民福祉の増進に寄与していく所存ですので、皆様方のなお一層のご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

公益財団法人横浜市建築保全公社
理事長 鈴木 伸哉



祝辞

横浜市建築保全公社が本年6月、設立30周年を迎えられましたことを、心からお祝い申し上げます。昭和61年の設立より今日に至るまで、横浜市の公共建築物の修繕に関する専門機関として横浜市と共に歩み、市民生活を支える公共施設における安全と安心の実現に尽力してこられましたこと、改めて心より感謝申し上げます。

横浜市が所有する公共建築物は、小・中学校、地区センター、スポーツ施設、福祉施設、病院など多岐にわたり、そのいずれもが、373万人を超える横浜市民の生活に必要な不可欠なものです。一方で、その多くは人口急増期に集中して整備を進めてきたものであり、老朽化が一斉に進み、今後の保全、修繕と長寿命化が喫緊の課題になっています。

将来にわたり安全を確保し、かつ少子高齢化の進展に伴う市民ニーズの変化等にも対応していくため、横浜市は公共建築物について「保全・運営の最適化」「施設規模の効率化」「施設の財源創出」の3原則を掲げ、マネジメントに取り組んでいます。

今後も、貴公社におかれましては、長年にわたり培われた高度な技術を発揮され、維持・保全業務に取り組んでいただくとともに、工事の安全対策や施設の劣化調査などの調査・研究、安全管理や保全技術の普及活動などにおいてお力を発揮していただきたいと願っております。

市民共有の財産である公共建築物を、より一層市民の皆様にも愛される施設としていけるよう、引き続き御支援のほどよろしくお願い申し上げます。

むすびに、このたびの設立30周年を契機に貴公社がますます発展されますことを祈念いたしまして、お祝いの言葉とさせていただきます。

横浜市長
林 文子



III 設立の経緯

「建設の時代」から「管理の時代」へ

財団法人横浜市学校建設公社 (昭和45年(1970)～昭和61年(1986))

財団法人横浜市学校建設公社は、昭和45年(1970)7月に、人口急増に伴う学校不足への対応や民間資金活用による先行整備を行うため、全国に先駆けて設立されました。しかし、児童生徒数のピークに対応した学校建設は、小学校は昭和55年(1980)頃、中学校は昭和58年(1983)頃に終了し、その後は地域開発される場所に限定されました。また、新增築の減少に伴い、昭和54年(1979)以降は、学校施設の保全工事の一部の設計や監理を実施しました。人口増加に対応して教育施設を円滑に供給するという使命を達成し、財団法人横浜市建築保全公社に残余業務を引き継いだ昭和61年(1986)7月に解散しました。



横浜市の学校建築



横浜市の学校建築

公益財団法人 横浜市建築保全公社 (昭和61年(1986)～)

公益財団法人横浜市建築保全公社は、昭和30年代以降(1955～)の急激な人口流入に伴い、多数建設された公共建築物の機能を維持し、耐久性や安全性を高めるという課題や社会的要請に応えるため、昭和61年(1986)6月に「財団法人横浜市建築保全公社」として設立しました。横浜市建築局は企画・調整・建設関係を、当公社は修繕・設備管理業務を横浜市から受託、という役割分担を明確化し、簡素で効率的な体制としました。

発足当初は、5つの事業(①公共建築物の保全業務の実施(受託事業)、②保全の普及、啓発のための研修会や印刷物の発行、③保全の調査、研究事業の実施、④保全についての相談事業の実施、⑤学校先行整備事業及び資産譲渡事業(引継ぎ事業))を柱とし、主要事業の公共建築物の保全業務については、市民局、民生局、教育委員会所管の施設の修繕を実施しました。昭和63年(1988)には、修繕工事の対象を全局に拡大し、平成5年(1993)には、横浜市外郭団体の施設も開始しました。

平成23年(2011)4月には、「公益財団法人横浜市建築保全公社」に移行し、平成28年(2016)6月には、設立30周年を迎えました。現在、3つの事業(①調査研究事業、②普及啓発事業、③修繕事業)を柱に、横浜市の公共建築物の修繕の専門実施機関として、公共建築物の保全業務に取り組んでいます。



公社のあゆみ

1986～2005

30th
年の
感謝を次代へ



1986年
昭和61年

6月 理事長 忽那誠介 就任

公社の主な出来事

- 6月 財団法人横浜市建築保全公社設立
- 7月 業務開始
職員数19名(市派遣15名、固有3名、市OB1名)
修繕工事の対象局は3局(市民局、民生局、教育委員会)
修繕事業費 30億円
財団法人横浜市学校建設公社廃止に伴い、残余事務を引き継ぐ

横浜市の主な出来事

戸塚区から栄・泉区が誕生
横浜人形の家、関内ホールオープン

1988年
昭和63年

6月 理事長 廣瀬良一 就任

公社の主な出来事

- 修繕工事の対象局全局に拡大
- 修繕事業費 約50億円
- 保全の手引き(庁舎編)作成

横浜市の主な出来事

各区で市政100周年記念事業地域イベント開催
横浜女性フォーラム開館

1989年
昭和64年/平成元年

6月 理事長 長久保美昌 就任
7月 理事長 森川裕也 就任

横浜市の主な出来事

市政100周年・開港130周年記念式典が行われる。
3月25日～10月1日 横浜博覧会がみなとみらい21地区で開催される
新交通金沢シーサイドライン(新杉田・金沢八景間)開通
市の花として「バラ」を制定
横浜ベイブリッジ開通

始動
成長期

設立

1993年
平成5年

7月 理事長 宮腰繁樹 就任

公社の主な出来事

- 市外郭団体管理施設の修繕工事受託開始
- 修繕事業費 約86億円
- 中・長期計画保全指標策定

横浜市の主な出来事

市営地下鉄3号線(新横浜・あざみ野間)開通
横浜八景島オープン
新総合計画「ゆめはま2010プラン(長期ビジョン)」を策定

1994年
平成6年

公社の主な出来事

- 第1回優良工事施工業者表彰
- 保全ライブラリー設置

横浜市の主な出来事

横浜市中央図書館が全面オープン
国連防災世界会議、第10回国際エイズ会議がパシフィコ横浜で開催される
行政区の再編成により、港北・緑区から青葉・都筑区が誕生し、18区となる



横浜国際プール

1996年
平成8年

4月 理事長 渡邊友孝 就任

公社の主な出来事

- 設立10周年記念講演会開催
- 修繕事業費 100億円を突破
- 職員35名(市派遣28名、固有7名、嘱託1名、市OB2名)

横浜市の主な出来事

横浜能楽堂が開館
第7回国際廃棄物会議がパシフィコ横浜で開催される



1996年 防災備蓄庫整備工事

1999年
平成11年

4月 理事長 内藤惇之 就任

横浜市の主な出来事

よこはま動物園(ズーラシア)開園
脳血管医療センター開院
市営地下鉄(戸塚・湘南台間)開通
横浜ワールドポーターズオープン

横浜市の主な出来事

横浜能楽堂が開館
第7回国際廃棄物会議がパシフィコ横浜で開催される



横浜ユーラシア文化館

2000年
平成12年

4月 理事長 長澤毅 就任

公社の主な出来事

- 評議員会開始(7月)

横浜市の主な出来事

市大医学部附属市民総合医療センター開院
横浜情報文化センターオープン

公社を取り巻く環境の変化 平成15年～平成17年

- H15 「新時代行政プラン・アクションプラン」で「団体の今後のあり方を検討すべき団体」として位置付け
- H16 「横浜市営繕行政あり方検討委員会」で「①公社は、修繕業務の専門的实施機関として、建築局と両輪となって公共建築物の保全対応を担うべき②工事発注における競争性・透明性の確保③自立的な経営改革の推進」と答申
- H17 「横浜市外郭団体等経営改革委員会」で「特定協約団体として、横浜市と「協約」を策定し、建築局と両輪となって公共建築物の修繕業務を担う団体」として位置付け



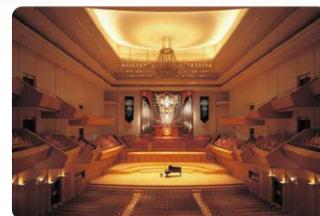
よこはま動物園(ズーラシア)



市大医学部附属市民総合医療センター



2002年給食棟天窓落下防止



横浜みなとみらいホール

公社のあゆみ

2006～2016

30th
年の
感謝を次代へ

2006年
平成18年

4月 理事長 田島秀一 就任

公社の主な出来事

- 市の特定協約団体へ(4月)
- 顧客満足度調査の開始
- 補助金から委託費(進行管理費)へ
※H21まで補助金と合算
- 随意契約から競争入札へ
契約係創設
- 事務所移転
(松村ビル別館から現在の場所へ)
- 職員43名(市派遣21名、固有6名、嘱託15名、パート等1名)

横浜市の主な出来事

「横浜市基本構想(長期ビジョン)」を策定
「横浜市中期計画」を策定



2006年 アスベスト除去作業



2008年 トップライト改修工事



2009年 サッシ外れ止め

2007年
平成19年

公社の主な出来事

- 市と協約策定
(H19.4～H23.3)
- 固有職員数が市派遣職員数を上回る
- 職員43名(市派遣14名、固有18名、嘱託9名、パート等2名)

改革・見直し 転換期

横浜市の主な出来事

市営地下鉄グリーンライン(中山・日吉間)開通
第4回アフリカ開発会議開催
横浜トリエンナーレ2008開催

4月 理事長 寺澤成介 就任

2008年
平成20年

2010年
平成22年

4月 理事長 立花誠 就任

公社の主な出来事

- 修繕事業費 約112億円
(H8以来の100億円突破)

横浜市の主な出来事

APEC(アジア太平洋経済協力)首脳会議開催
横浜市中期4か年計画(2010～2013)を策定



2008年 屋内運動場内壁工事

2011年
平成23年

公社の主な出来事

- 公益法人への移行
- 市と新たな協約策定
(H23.4～H26.3)
- 建築基準法による法定点検及び劣化調査を市から受託
- 一級建築士事務所登録

横浜市の主な出来事

横浜トリエンナーレ2011開催

2012年
平成24年

4月 理事長 大槻哲夫 就任

公社の主な出来事

- 省エネルギーに寄与する設備機器の実証試験(市と共同)

横浜市の主な出来事

DanceDanceDance@YOKOHAMA2012開催

公益法人への移行 変革・発展期



2009年 電気自動車充電設備



2010年 トイレ改修



2012年 避雷設備改修工事



2014年 電源設備等整備工事



2009年 地デジ放送アンテナ



2012年 日産スタジアム外壁改修



2012年 屋内運動場吊りハト



2015年 中学校昼食保管庫工事

2015年
平成27年

公社の主な出来事

- 市と新たな協約策定
(H27.4～H30.3)
- 建築基準法による法定点検学校の建築設備(504校)、地下駐車場(6か所)追加
- 修繕事業費
過去最高の約129億円

横浜市の主な出来事

DanceDanceDance@YOKOHAMA2015開催

公社を取り巻く環境の変化 平成18年～平成27年

- H18 協約の主な内容は「①自主・自立的な経営改革(市派遣職員の大幅縮小、財政的支援の廃止)②競争性・透明性のある工事発注(原則、条件付一般競争入札)」
- H23 「横浜市外郭団体等経営改革委員会」から、「①公共施設の維持保全是、市へ内製化することや民間事業者の活用を進めることが考えられるため、公社の業務を抜本的に見直し、効果的・効率的な役割分担を再構築すること②組織体制の見直し(常勤従業員の削減等)」と提言
- H27 団体の分類が、「事業等の再整理が必要な団体」から「引き続き経営の向上に取り組む団体」へと変更

2016年
平成28年

4月 理事長 鈴木伸哉 就任

公社の主な出来事

- 学校整備・譲渡事業廃止
(5月 県の変更認定)
- 建築基準法による法定点検学校の建築(H28は178校)追加
- 公社設立30周年

横浜市の主な出来事

横浜音祭り2016開催

概要

- 名称 …… 公益財団法人横浜市建築保全公社
 - 設立 …… 昭和61年(1986)6月25日
 - 基本財産 …… 3,000万円(100%横浜市出資)
 - 所在地 …… 横浜市中区本町3丁目30番地7 横浜平和ビル8階
 - 理事 …… 6名
 - 監事 …… 2名
 - 評議員 …… 9名
 - 職員 …… 73名
 - 目的 …… 公共・公益施設の維持保全に関する調査研究を行い、その成果を一般に普及するとともに、公共・公益施設の適正な維持管理体制の整備及び公共・公益施設の維持保全業務等を行い、公共・公益施設の安全性と利便性を高め、市民福祉の増進に寄与することを目的とする。(定款より)
 - 経営ビジョン …… 公共建築物の保全を図り、修繕事業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、事業者、横浜市に「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。
 - 事業 …… ①調査研究事業
法定点検等(建築基準法第12条点検、劣化調査)のデータを蓄積・活用し、長寿命化対策に貢献していきます。公共建築物の維持保全に関する調査研究及び施設管理者からの相談業務等に着実に取り組みます。
②普及啓発事業
これまで培ってきた修繕技術や安全管理に関する知識等を、研修会や学習会の開催を通じて施工者、業界全体へ伝えます。また、ホームページを通じて入札契約など必要な情報をより見やすく、わかりやすく発信していきます。
③修繕事業
公共建築物の安全性・利便性を高めるため、維持・保全業務を適正に行います。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みます。
修繕の専門実施機関としてデータ蓄積・活用、工事故対策の推進、積算技術力の向上に取り組みます。
- ※①～③ すべて公益目的事業

(平成28年(2016)7月現在)

事業紹介



調査研究事業

公共建築物の法定点検等を定期的に行い、その結果を基に適切な保全に資するよう、横浜市と協働してそれぞれの建築物についての保全計画を策定・更新しています。

また、建物の環境性能の向上を図るため、情報収集・分析・研究等を行い、関係機関に提供しています。

当社の公益性や透明性の確保及び施工者の設計積算技術向上に資するため、発注した工事の設計図書等について広く公開しています。

1 建築保全計画の策定・支援

公共建築物の法定点検や劣化調査のデータを蓄積し、横浜市が作成する保全計画へ提案しています。

2 建築保全技術の向上

設計者・施工者・資材メーカーなどと協力し、修繕工事で発生した課題の情報収集・分析・研究を行い、関係機関に提供しています。

3 新資機材の開発調査

建物による環境負荷の低減を図るため、横浜市と覚書「省エネルギーに寄与する設備機器の実証的導入」を締結し、横浜市から提供された施設において、冷暖房機器に使用されている冷温水や冷却水の流量制御(ポンプ内のインペラ(羽根車)のサイズダウン)を導入しています。

4 データベース(施設カルテ)の作成支援

横浜市建築局と連携している公共建築物保全データや、修繕履歴と劣化状況に関する公社データを活用して、各種相談対応や建築保全計画の策定・支援を行っています。

5 建築保全ライブラリー

当社の公益性、透明性の確保と、施工者の設計積算技術の向上を図るため、設計積算図書を広く公開しています。



12条点検ヒアリング



12条点検作業

事業紹介

普及啓発事業

日常的な施設点検の方法や、建物や設備の維持保全及び地球温暖化対策に有効なリフォーム等に関する講習会を実施し、市民や施設管理者に対する普及・啓発を行っています。

また、調査研究事業より得られた成果に基づき、建築物の維持保全に関する知識や技術について『公共建築物 施設管理の手引き』等の図書を、学校や保育園などの施設の管理を行っている方々を対象に発行しています。

1 施設管理者相談会の開催

公共建築物の管理者を対象に、建物の維持保全や法定点検に関する説明を行っています。



技術研修会

2 研修会・講演会・セミナーなどの実施

安全管理、地球温暖化対策や省エネルギーに関する講演会、施工した施設を会場に、実際の工事内容の紹介や普段は立ち入りできない場所などの見学会を行っています。
大倉山記念館(屋根葺き替え)、長屋門公園(古民家)、野毛山動物園(動物舎)など実施しました。

3 印刷物の発刊

調査研究事業や修繕事業から得た、建築物の維持保全に関する知識や技術を冊子にして発行しています。



発行図書

4 ホームページでの公表

研修会・見学会の様子、優良工事施工者表彰、各種調査の結果などを、ホームページで広く公表しています。



市民見学会

事業紹介

修繕事業

多くの市民が日常的に利用している公共建築物を対象として、横浜市が策定した保全計画に基づき、市から受託、事前調査、設計、積算、工事発注、施工監理、検査、引き渡しまで包括的に実施しています。工事終了後は顧客(施設管理者)満足度調査を行い、集計分析後、各種研修に活用しています。

また、保全事業の推進及び施工者の技術力向上を図るため、他の模範となる施工者に対し表彰を行っています。

1 調査・設計

施設を調査し、不具合の原因や、修繕工事の必要性に対する回答および今後の対策等について施設管理者と協議し、設計・積算を行っています。

2 工事の発注

原則として、市内業者を対象に一般競争入札で発注しています。
平成26年(2014)には、電子入札システムの導入および入札等評価委員会を設置し、入札及び契約のより一層の公平性・透明性の向上を図っています。

3 工事監理

施設を利用している状態で施工するため、利用者の安全の確保と施設運営への影響が最小となるよう工夫しています。設計図書等に基づき、施工者を指導監督し、高品質な施工と顧客満足度の向上を図っています。

4 工事成績の評定

検査は、施工状況・出来形・品質・出来ばえについて、契約内容に適合しているかを判定し、検査結果を施工者に通知しています。また、業界関係団体との意見交換会に資料を提供し、工事品質の向上を図っています。

5 工事満足度調査

工事終了後、施設管理者へ施工状況・出来ばえ・工事の時期や期間・説明の仕方などアンケートを行い、工事の改善に活用しています。

6 緊急工事の対応

停電、雨漏り、天井や壁の落下など、緊急工事に対応しています。

7 優良工事施工者表彰

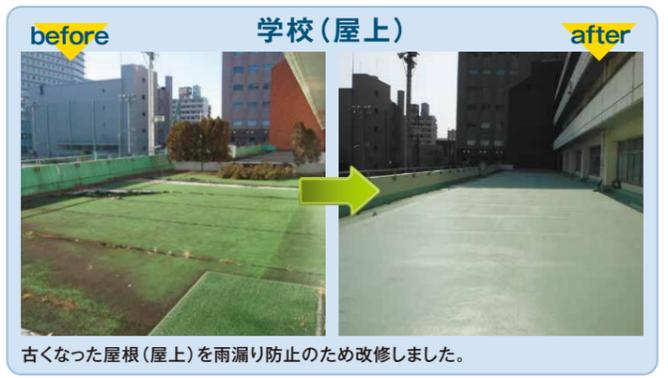
施工者の技術及び意欲の向上を促すとともに、工事における品質の向上及び適正な施工に資することを目的として、優秀な成績を修めた施工者に対して表彰を行っています。また、受賞者が施工現場で実践した内容をまとめた「工事管理のひけつ」を発行しています。

8 技術研修会の開催

施工者を対象に、安全に関する研修や施工技術及び品質の向上を目的とした研修会を行っています。

修繕工事のビフォー・アフター

横浜市の公共建築物の安全性・快適性・利便性の向上を図り、長寿命化に貢献しています。



職員エピソード

エピソードをピックアップ

久良岐能舞台

歴史

市内でも数少ない能舞台の床改修で、傷んだ床板を一度取り外し、表面を磨いた後、床の調整を行いながら再設置しました。床板を取り外したら、床下に焼き物の大きな甕(かめ)が、中が空のまま十数個埋められていました。これは、演者が足で舞台を踏んだ時の音を、まろやかに響かせるためのものだそうです。横浜に移築されてから約50年(移築前は、東京・日比谷で約50年)、この能舞台を大切にされてきた施設管理者の方々は、熱心に工事を見守り、工事完了の際は歓喜され、工事完成後に皆さんで糠(ぬか)で数日かけて床を磨いてくださったため、見事な光沢を放っていました。

歴史的に貴重な建造物の改修に携われたこと、舞台を愛する施設管理者の方々と一緒に仕事ができたことが、大切な思い出となっています。



労災事故

安全

過去に多発した事故を教訓に、独自の基準を定めたり、安全に関する研修会や学習会を定期的に開催したり、組織をあげて対策を講じています。私は以前、現場で作業員が高所から転落するという、労災事故を経験しました。負傷者の救護、関係者への連絡などは現場代理人が、気が動転しながらも対応してくれました。私自身は、報告を受け現場に急行し、状況の確認、施設への報告、施工者への指示などを行ってから、負傷者の搬送された病院に向かいました。病院に到着した私は、まだ到着していなかった負傷者の家族の方に代わって、医師から、深刻な話を聞きました。幸い、後日、「無事、回復した。」との報告がありましたが、工事を監理する責任の重さを痛感した出来事です。



東日本大震災発生

工事監理

主任監督員(係長)として、担当監督員(職員)と共に工事現場を巡回していました。携帯電話は繋がらず、上司の判断を仰げない中、ほかの複数の工事現場の安全確認をしながら帰社しました。工事監理の重要性を、改めて考えるよい機会となりました。



建築保全計画の策定・支援

調査研究

平成23年から、横浜市 of 公共建築物の建築基準法による法定点検や劣化調査の一部を、保全公社が行っています。公共施設の保全計画は横浜市が策定しますが、公社は設立時から作成している「施設カルテ」なども関連付けながら支援しており、横浜市の保全計画の一端を担う団体になってきたと感じています。



学校の改修工事

やりがい

学校の工事を行うと、子どもたちの素直な反応がとても気になります。廊下の水飲み場の給水を、屋上の水槽に溜めた水から、水道本管の水へと切り替える「直結給水化工事」では、「冷たくておいしい。」と、たくさん笑顔に出会うことができました。「トイレ改修工事」では、完成間近になると「きれいになってる!」、「いつから使えるの?」と、興味津々で覗き込んできたことが印象に残っています。完成後に喜んで使ってくださいる市民の皆さんの存在が、私たちのやりがいにつながります。



動物園

やりがい

夏の「夜の動物園」など、年間を通じて、各種イベントが好評な動物園ですが、工事をする際には、動物の特性や性格が全て異なるため、飼育員の方との打合せが大切です。見た目は強そうな動物でも、実はとてもデリケートだったりするので、動物舎の温度を適切に保ったり、照明の眩しさを抑えながら照度を上げたり、場内アナウンス用のスピーカーの音量を調整するなど、様々な工夫が必要です。今後も、人だけでなく、動物や環境にもやさしい工事を心掛けたいと思います。



工法

やりがい

図書館の外壁タイルが洗浄などでは対応できないほど汚れていたため、発注者と協議し、アルミ製パネルでタイルの壁を覆ってしまうという大胆な工法を採用しました。建物の特徴であるタイル張りの壁を隠してしまふことに、ためらいがりましたが、完成後、館長より「来館者の評判がとても良い。」とお褒めの言葉を頂き、チャレンジして良かったと感じました。



夏の暑さ

感謝

真夏に、鉄骨造建物の屋根裏の塗装工事を監理しました。真夏の屋根裏は、室温が50度を超え、砂漠のような暑さでした。毎日、現場で施工してくださった作業員の方たちは、大変だっただろうと感謝しています。



歴史的建造物

歴史

公社では、歴史的建造物の保全に携わることがあります。歴史的建造物の保全に際しては、その建物の「歴史」を保存することも求められます。ある歴史的建造物の外壁改修を行うため、事前に、壁面を叩いた音で補修する場所を見つけ出す調査をしていたとき、ほかとは違う音がするタイル壁部分がありました。古い図面を調べてみると、以前、その場所には窓があり、過去の改修工事の際に埋めたようでした。表面のタイル壁を撤去したところ、なんと!中からガラスの入ったスチール製の窓が現れました。横浜市の方や大学の先生などと協議し、手前に、ガラリ(斜めの羽根を持つ建具)のようなパネルを取り付け、内部にそのまま保存しました。また、山手西洋館では、一般の建物なら絶対に交換するであろう古い設備機器であっても、現代には無い貴重なものなので、交換は極力しないという方針で改修しています。歴史的建造物の保全は、歴史の保全と建物の保全のバランスが重要だと感じています。



古民家

歴史

古民家の防火対策として、放水銃やドレンチャー(消火設備のひとつ)を設置しています。その放水銃やドレンチャーに、消火用の水を加圧して送るエンジンポンプの更新工事を行いました。帰宅途中に、館長さんから「更新したエンジンポンプ(軽自動車のエンジンが剥き出しになっているようなもので、ものすごく大きな音がします。)が誤作動を起こした。」と連絡があったため、現場へ急行しました。同じように連絡を受け、現地に向かった現場代理人と共に、エンジンポンプを停止させ、事なきを得ましたが、夜遅くまで対応した私に館長さんは「悪かったわねえ。」とお礼を言ってくださいました。施工中はもちろんのこと、施工後であっても、いつでもどんな状況でも速やかに真摯に対応したこと、信頼を得られたと思います。



維持管理の手引き

● 屋上や屋根に草が生えていませんか？

風や鳥が運んでくる植物のタネが屋上緑化用の対策を施していない屋上で発芽し、草や木が生えると根が防水を痛めてしまうことがあります。



● ドレインが詰まっていますか？

ドレイン（雨水排水口）がゴミで目詰まりしていると、雨水が屋上に滞留して雨漏りの原因になることがあります。



● 外壁にサビ色のシミがありませんか？

コンクリートの表面からしみ出てくるサビ色のシミは内部の鉄筋の錆が原因かもしれません。放置すると錆で鉄筋が膨張しコンクリートを破壊する可能性があります。



● 窓や扉の開閉はスムーズですか？

窓や扉の開閉異常は、窓枠などの変形や異物の挟まり、車輪などの部品の破損など、原因は様々です。開閉しにくいときに無理に動かすと、窓の落下などの危険があります。



● 受水槽の点検口は施錠していますか？

屋上の高架水槽や受水槽の点検口のフタは、衛生面、安全面からしっかり施錠を確認しましょう。



● 手すりがサビていませんか？

手すりのサビは表面よりも、内部に水が入って中から進行していることがあります。放置すると、突然ポロポロになることがあります。



● 電気室を倉庫として使っていないですか？

電気室の中には高電圧の電気を受電している受変電装置があります。危険な場所ですので取扱者以外が立ち入らないように施錠し、倉庫代わりに使用しないようにしてください。



● 水道の使用量に異常はありませんか？

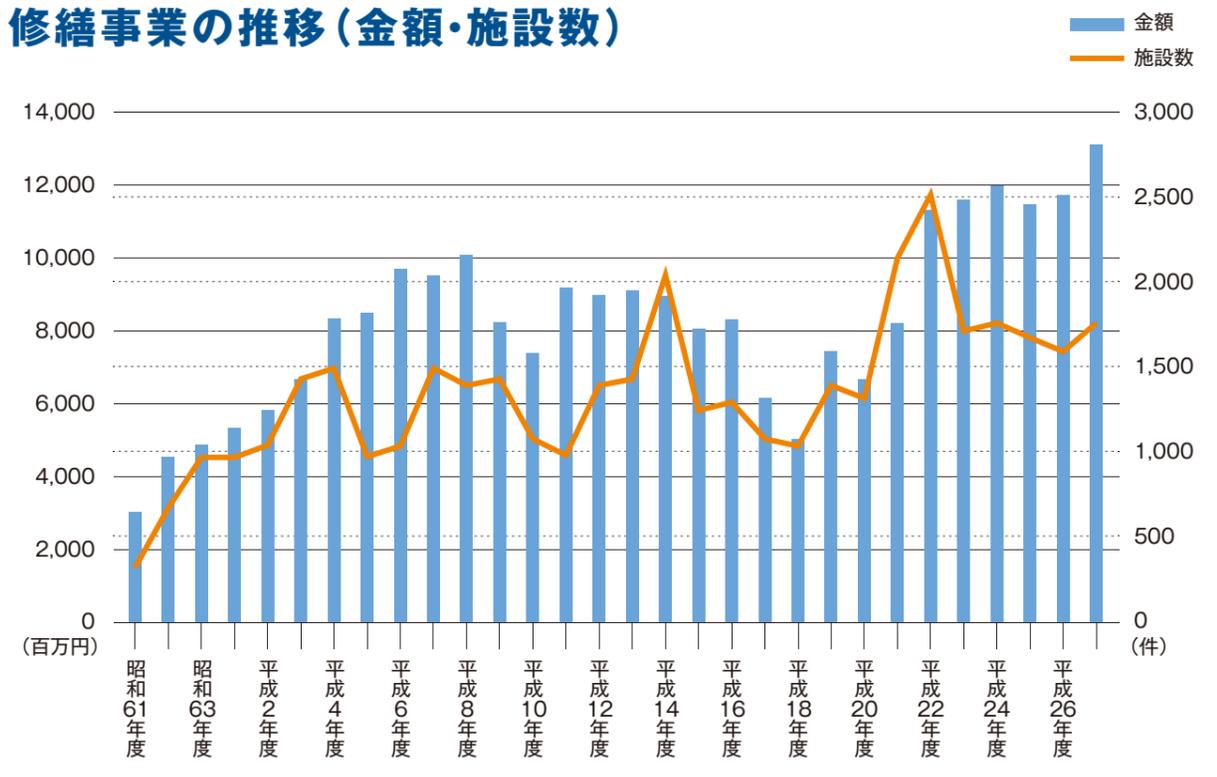
前年同時期と比較して、理由がわからないのに使用量が大幅に増えていませんか。給水管が地中などで漏水しているかもしれません。



- 建物を健全に保つには、日頃の点検による異常の早期発見と専門家への相談、早めの対応が重要です。
- 公益財団法人横浜市建築保全公社では公共建築物の維持管理、修繕に関する相談を受けています。

資料

修繕事業の推移(金額・施設数)



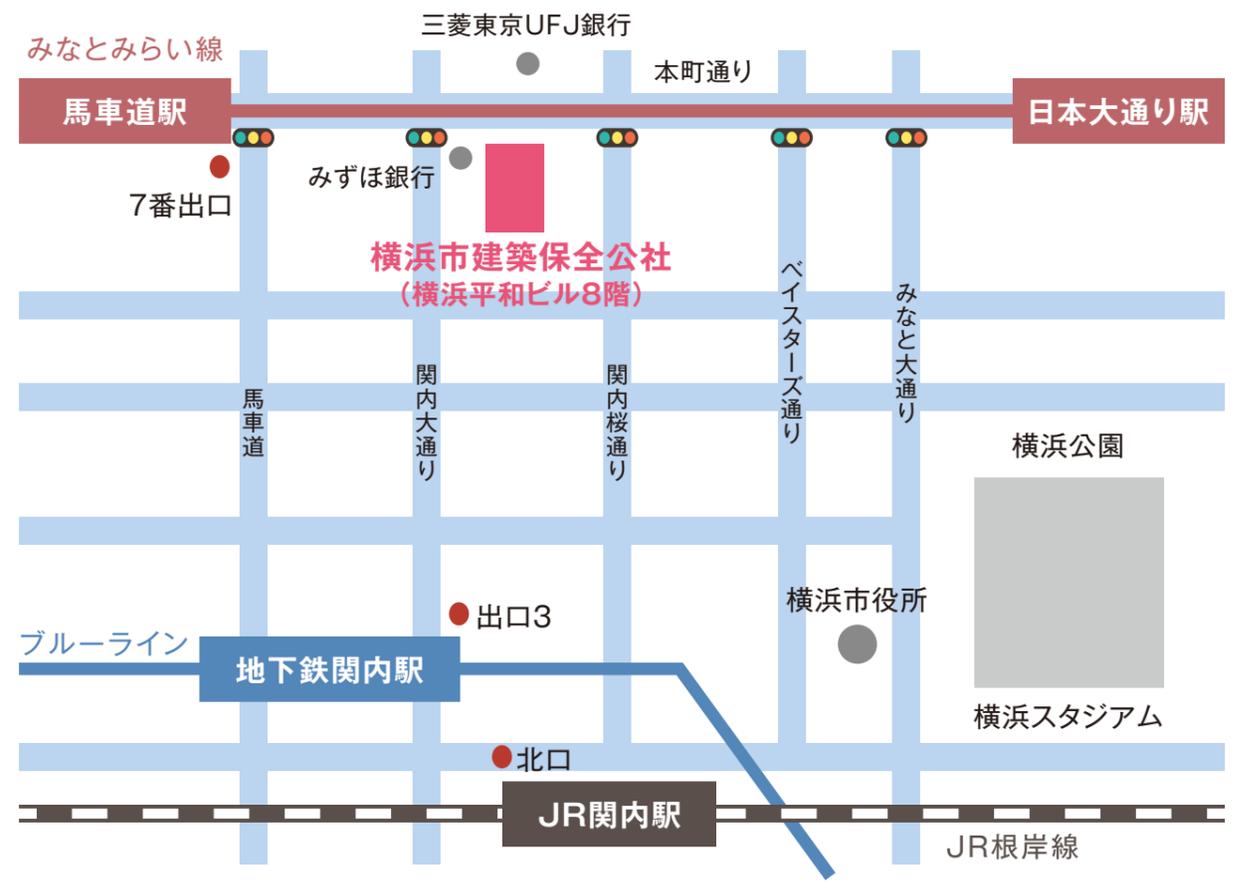
外郭団体とは

横浜市では、社会経済情勢の変化や多様化する市民ニーズに対応し、民間の資金、人材、経営ノウハウを活用しながら、公共的・公益的な事業やサービスの提供を効率的・弾力的に行うために設立した団体で、原則として横浜市の出資の割合が25%以上の団体と、横浜市との人的・財政的な関係から指導・調整が必要な団体を合わせて「外郭団体」としています。

協約とは

横浜市と外郭団体(特定協約団体)との間で、一定期間における主要な経営目標を明確化・共有化し、目標の達成に向けて取り組むことで団体の自主的・自立的経営を目指すものです。

案内図



平成28年(2016)11月11日発行
 企画・編集：公益財団法人 横浜市建築保全公社
 デザイン・印刷：株式会社ヨシカワデザインオフィス