

令和5年度  
事業計画

公益財団法人 横浜市建築保全公社

# 令和5年度 事業計画 目次

I	横浜市建築保全公社の役割.....	1
II	経営方針・ビジョン、経営目標、中期経営戦略.....	2
III	中期経営戦略の推進.....	4
IV	令和5年度 事業概要.....	5
1	<b>修繕事業</b>	
(1)	発注方針 .....	5
(2)	建築物保全システム（BMS）の運用と改善 .....	5
(3)	実践的な工事監理の手引の運用 .....	5
(4)	内部設計の推進と設計業務の効率化 .....	5
(5)	積算ミス防止の取組 .....	6
(6)	建設関係団体との意見交換会の開催 .....	6
(7)	工事満足度調査の実施と活用 .....	6
(8)	工事成績評定基準と契約不適格者認定制度の運用 .....	7
(9)	優良工事施工者表彰・優良現場代理人表彰の実施 .....	7
(10)	省エネの推進 .....	7
(11)	貸付回収金を活用した照明LED化の検討 .....	7
2	<b>調査研究・相談事業</b>	
(1)	法定点検・劣化調査の実施 .....	8
(2)	予算見積（下調）の実施 .....	8
(3)	建設関係団体との連携による調査研究 .....	9
(4)	蓄積したノウハウやデータの活用 .....	9
(5)	新技術の活用 .....	10
(6)	既存公共建築物のZEB化の推進 .....	11
(7)	横浜市と連携した更なる長寿命化推進の取組 .....	11
(8)	長寿命化に向けた的確な情報提供・提案 .....	11

### 3 普及啓発事業

- (1) 研修会・見学会の開催 ..... 12
- (2) 各種研修会等への参画 ..... 13
- (3) 改修工事等の動画配信 ..... 13
- (4) ホームページ等による情報発信 ..... 13
- (5) 建築保全ライブラリーの運営 ..... 14
- (6) 公共建築パネル展の開催 ..... 14

### 4 工事安全管理の取組

- (1) 事業者向け研修会等の開催 ..... 15
- (2) 工事事務防止事前学習会の開催 ..... 15
- (3) 安全パトロールの実施 ..... 15
- (4) ホームページを活用した安全情報の配信 ..... 15
- (5) 工事事務対応訓練の実施 ..... 15

### 5 融資事業（債権管理回収業務）

- (1) 事業の内容 ..... 16
- (2) 債権回収見込み ..... 16
- (3) 団体信用生命保険概況 ..... 16

### 6 建物事業

- (1) 管理運営業務 ..... 17
- (2) 関内駅前における再開発事業への取組 ..... 17

### 7 庶務事項

- (1) 横浜市との協約の推進 ..... 19
- (2) 入札等評価委員会の開催 ..... 19
- (3) 内部監査の推進 ..... 20
- (4) 組織体制 ..... 20
- (5) 人材育成及び研修等の拡充 ..... 21
- (6) 働き方の新しいスタイルの実践 ..... 22
- (7) ICT活用の推進 ..... 22
- (8) 安全・衛生推進の取組 ..... 22
- (9) 資金運用 ..... 23

# 事業計画

## I 横浜市建築保全公社の役割

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。

公共建築物をとりまく環境が「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 30 億円から、現在では約 185 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みも、着実に進めてきました。

また、公共建築物が老朽化する中、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。

横浜市 S D G s 未来都市計画（2021 年～2023 年）の中に公共施設の計画的かつ効果的な保全・更新が位置づけられており、公社はその着実な推進を担っていきます。また、横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例が施行され、横浜市とともに脱炭素社会の形成に取り組んでいきます。

引き続き、将来にわたって経営方針・ビジョンを実現し、経営目標を達成していくために、「中期経営戦略」に掲げた重点的に推進すべき各戦略を、職員一丸となつて着実に推進していきます。

また、公益財団法人横浜市建築助成公社（以下「建築助成公社」という。）との合併に向けた協議・調整が令和 4 年度に整い、5 年 4 月 1 日に合併します。

新たに建築助成公社からの職員を迎え、建築助成公社が担っていた融資事業（債権管理回収業務）や建物事業にも取り組んでいきます。

## Ⅱ 経営方針・ビジョン、経営目標、中期経営戦略

【経営方針・ビジョン、経営目標、中期経営戦略の関係性】



### ◆ 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。

令和5年度は横浜市と締結した協約の3年目（最終年度）であり、協約に掲げる各目標の達成に向けて着実に取り組んでいきます。

### ◆ 経営目標

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。

- ① 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。
- ② 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

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（令和2（2020）年度～令和6（2024）年度）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。

上記の内容を踏まえ、次の事業に取り組むことにより、市民福祉の増進に寄与します。

## 【保全公社5つの事業】

### ◆ 修繕事業

公共建築物の安全性・利便性を高めるため、維持・保全を適正に行い修繕事業を推進します。

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。

また、公共建築物の保全・更新を計画的かつ効果的に実施し、横浜市によるSDGsの推進に貢献します。更に、長寿命化対策工事において、省エネ機器の採用など、公共建築物の脱炭素化にも取り組みます。

### ◆ 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)に加え、修繕や予算見積(下調)で得られたデータを蓄積・活用し、効率的・効果的な公共建築物の状態監視保全につなげ、横浜市の長寿命化対策に貢献します。

また、事業協同組合等建設関係団体と連携し、新しい技術や生産性の向上等に関する調査・研究を進めます。

### ◆ 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市内建設事業者に広く普及啓発を図り、施工技術の向上等に貢献します。

また、公社ホームページ等を活用し、入札契約や安全管理、各種資料など必要な情報をタイムリーに、わかりやすく発信します。

### ◆ 融資事業<sup>(※1)</sup>

住宅融資、市街地整備融資等の債権管理回収業務について、適切かつ効率的な運営を図りながら、着実な回収を進めます。

### ◆ 建物事業<sup>(※1)(※2)</sup>

関内中央ビルについて、引き続き、民間事業者等への賃貸を行います。

また、関内中央ビルの資産活用を継続させるため、関内駅前港町地区の再開発を検討している関内駅前港町地区市街地再開発準備組合の理事として、事業の推進に寄与していきます。

(※1) 公益財団法人横浜市建築助成公社からの引継ぎ事業です。

(※2) 収益事業です。(※2以外の4事業は公益事業です。)

### Ⅲ 中期経営戦略の推進

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。

#### 保全公社の強み（5つの特徴とキーワード）

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。



経営戦略の着実な推進を図るため、職員参加の「中期経営戦略推進委員会（令和元年度創設）」において、定期的にその進捗を確認し、必要な調整、支援や状況の変化等に伴う見直し等を引き続き行っていきます。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。

また、次期中期経営戦略（5か年計画：（令和7（2025）年度～令和11（2029）年度）の策定に向けて、全職員参加による役員との「経営ミーティング」を開催し、公社のあるべき姿や推進すべき取組等について意見交換します。

## IV 令和5年度 事業概要

### 1 修繕事業

( 事業費(収入) 18,348,000 千円 )

修繕工事及び設計に係る横浜市からの受託金額は、約183億5千万円の見込みとなっています。

#### (1) 発注方針

発注は、原則として、市内事業者を対象とする条件付一般競争入札によるものとします。ただし、緊急の必要により競争に付することができない案件、競争に適さない案件、競争に付することが不利であると認められる案件については、随意契約（調査等依頼方式）による場合があります。

その他の内容を含め、全体をホームページに掲載し公表します。

#### (2) 建築物保全システム(BMS)の運用と改善 (事業費 22,950 千円)

引き続き安定的な運用に取り組みます。また、運用の中で見えてきた課題を解消するためシステム改善を行い、さらに有効活用していきます。

#### (3) 実践的な工事監理の手引の運用

実践的で使いやすい“工事監理の手引”（令和2年度運用開始）について、引き続き運用するとともに工事事業者とも共有し、工事品質のより一層の向上につなげます。また、横浜市との相互確認や内容の更なる充実に取り組んでいきます。

#### (4) 内部設計の推進と設計業務の効率化 (事業費 248 千円)

内部設計については、技術力の維持向上を目的として、学校の防球ネットや門扉、変圧器、プールろ過設備、空調機などの改修設計業務に引き続き取り組んでいきます。

また、将来にわたり横浜市からの依頼に安定的かつ的確に応えられるよう、内製化設計チーム（令和2年度創設）において、内部設計に引き続き取り組んでいきます。

#### 【内部設計予定件数】

職 種	予定件数
建 築	48 件 (30 件)
電 気	40 件 (20 件)
機 械	40 件 (20 件)
合 計	128 件 (70 件)

※ ( ) 内は、内製化設計チームによる内数



#### (5) 積算ミス防止の取組

積算ミスは、公社の信頼を損ねる重大な問題であることを認識し、積算ミスゼロに向けて、引き続き次の再発防止の取組を実施していきます。

- ・担当者、係長、課長、又は他課の職員による複数人での設計書チェック
- ・同種の工事が複数ある場合の横並びでの設計書チェック
- ・積算ミスの事例、積算疑義申立ての内容、入札参加者からの積算に係る質問等を課内会議や勉強会等で共有 等

#### (6) 建設関係団体との意見交換会の開催

建設関係団体（12 団体）の経営者との意見交換会を開催し、施設管理者への工事満足度調査（令和 4 年度工事完了分）の集計結果、安全対策・技術情報等を共有するとともに、工事実施に関する課題解決策等について話し合います。

また、事業協同組合の実務者との意見交換会も開催し、日々業務を行う上での課題と、その解決策等について話し合います。

#### (7) 工事満足度調査の実施と活用

工事完了後に施設管理者への工事満足度調査を引き続き実施するとともに、寄せられた意見を研修会や意見交換会などを通して事業者等と共有し、施設関係者に配慮した工事を推進します。

#### 【満足度と不満足度の推移】

令和 4 年度は 9 月末現在

	満足度 「大変満足」＋「満足」	不満足度 「やや不満」＋「不満」
令和 4 年度	95.0%	0.0%
令和 3 年度	87.6%	2.3%
令和 2 年度	85.5%	4.9%
令和元年度	87.4%	2.8%
平成 30 年度	87.4%	5.4%

## (8) 工事成績評定と契約不適合者認定制度の運用

客観性を高めより公正な評価とするために導入した横浜市に準拠した“工事成績評定基準”及び、粗雑工事の排除及び事故防止を目的とした“契約不適合者認定制度<sup>(※)</sup>”（令和3年度運用開始）を、引き続き運用し、工事品質の向上を推進します。

(※) 契約不適合者認定制度：公社が発注する工事等において、契約の相手方としての適格性に欠ける者（契約不適合者）を認定し、契約の締結（指名又は見積書の徴収を含む）を所定の期間行わないこととする制度です。その内容は粗雑工事の排除及び事故防止を目的とするため、横浜市の指名停止制度等を参考に、工事成績不良業者や安全管理措置の不適切により事故を発生させた事業者を契約不適合者に認定します。  
また、事故に関する契約不適合者の認定については、事故審査委員会を適宜開催し、事故発生の原因等を審査します。

## (9) 優良工事施工者表彰及び優良現場代理人表彰の実施

施工者の技術及び意欲の向上を目的とし、前年度工事で優秀な成績を修めた施工者と、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を表彰します。（表彰式11月開催予定）

また、公共建築物の営繕工事における品質の向上及び適正な施工のために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」をホームページに掲載し、工事関係者に対する普及啓発に努めます。

令和3年度 優良工事施工者表彰式の様子



建築部門



電気設備・機械設備部門

## (10) 省エネの推進

公共建築物の脱炭素化に寄与するため、省エネ性能の高い空調機器への更新や、遮熱・断熱仕様を採用した屋上防水改修などにより環境負荷低減を図り、長寿命化対策工事における省エネを推進します。

## (11) 貸付回収金を活用した照明LED化の検討

公共建築物の脱炭素化をより一層推進するため、融資債権（貸付金）の返済金である貸付回収金を活用し、照明LED化の事業化を検討します。

## 2 調査研究事業

### (1) 法定点検・劣化調査の実施

(事業費(収入) 404,000 千円)

公共建築物における建築基準法第12条点検<sup>(※)</sup>や劣化調査、学校施設の非構造部材点検に係る横浜市からの受託金額は、約4億円の見込みとなっています。

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。

また、点検・調査において、過去の防水改修工事のデータベース(施工範囲、防水保証期限等)を活用し、発見した雨漏りが保証期間内である場合には、原因を調査した上で、必要な対応を行っていきます。

(※)建築基準法第12条点検:不特定多数の人が利用する特定建築物等と、その建築設備を対象に、構造・防火・避難等に関して、一級建築士、有資格者等が定期的(建築物3年ごと、建築設備毎年)に点検を行うものです。



換気設備点検の様子



防火設備点検の様子

### (2) 予算見積(下調)の実施

横浜市の予算編成に活用するため、費用対効果に配慮した改修内容を検討し、施設改修費用を算出し、施設予算見積書にまとめ横浜市に提出します。

あわせて、工事現場の週休二日制を導入した適正な工期を提示します。

### (3) 建設関係団体との連携による調査研究

横浜市内の事業協同組合等の建設関係団体と連携し、修繕工事等に係る効率的、効果的な施工方法等に関する調査研究を行います。

#### ア 室内壁面の結露対策

横浜市塗装事業協同組合との協同事業として令和3年度に開始した、室内壁面の結露対策に関する調査研究については、あかね台中学校において、引き続き7月まで施工前の室内環境測定を行い、その後に室内壁面を消石灰系塗料<sup>(※)</sup>で塗装します。なお、効果検証は、施工後1年間の室内環境測定が完了する令和6年度に予定しています。

(※)消石灰系塗料：水酸化カルシウム（消石灰）を主成分とした水性塗料です。消石灰は古くから漆喰（しっくい）として広く用いられてきた、毒性が低く、環境負荷も低い建築材料です。その優れた調湿性、防臭性、抗菌性について、近年再評価されています。

#### イ 学校プール水槽の塗膜防水

新たに、横浜市防水事業協同組合との協同事業として、学校プール水槽の塗膜防水に関する調査研究を開始し、施工品質や作業効率等を検証します。

### (4) 蓄積したノウハウやデータの活用

#### ア 改修工事等の動画配信

(事業費 1,100 千円)

市民、施設管理者、施工者向けに、様々な改修工事に関する施工状況等の動画（タイムラプス映像）を追加作成し、ホームページや各種イベント等で配信します。

#### イ 蓄積したデータ等の活用に向けた取組

蓄積したデータ等を職員が容易に引き出し活用できるよう、引き続きルールに基づきサーバー内のデータ整理に取り組みます。

## (5) 新技術の活用

(事業費 9,040 千円)

ドローン映像等による点検・調査の精度向上、B I M<sup>(※)</sup>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、I C T (情報通信技術) を検証し、積極的に活用していきます。

(※) B I M : Building Information Modeling の略称。建築図面を 3 次元モデル化し、設計から施工、維持管理に至るまで建築ライフサイクル全体でモデルに蓄積された情報を活用する P C ソフトです。

### ア ドローンによる屋根等の点検

ドローンによる点検について、高所などの目視しにくい部分における点検の精度向上が認められたため、令和 5 年度も引き続き学校体育館の屋根等で実施し、その劣化状態を確実に把握します。

令和 4 年度 ドローンによる点検の様子



屋根 (写真中央上部にドローン)

天井 (写真中央にドローン)

### イ 大規模建築物における超望遠カメラによる劣化調査

大規模建築物である日産スタジアムの大屋根鉄骨部材について、超望遠カメラ (125 倍) により、接合部の劣化調査を試行します。

### ウ B I M の活用

設備系の B I M ソフト (R e b r o レブロ) を引き続き使用し、その有効性や効果的な活用について検証を行ないます。

また、今後の B I M の活用について横浜市と情報共有を図ります。

### エ 情報共有システムの推進

公社や事業者の業務効率化を図るため、タブレット端末を追加導入するとともに、ASP<sup>(※)</sup>も活用し、工事現場と公社事務所との間や公社と事業者との間等で、書類や図面等の情報を交換・共有する“情報共有システム”を推進します。

(※) A S P : 「Application Service Provider」の略称。インターネット上でアプリケーションを利用するサービスやそのサービス提供者のことです。

**(6) 既存公共建築物の ZEB 化の推進**

公共建築物の脱炭素化を推進するため、建築局と連携し、長寿命化工事の実施に合わせて、既存公共建築物の ZEB<sup>(※)</sup>化に関する検討を行います。

また、令和 4 年度に ZEB 化に向けて検討を行った鶴見土木事務所について、実施設計業務に取り組みます。

(※)ZEB (ゼブ) : Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の略称。

快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。

**(7) 横浜市と連携した更なる長寿命化推進の取組**

公共建築物の更なる長寿命化に向け、横浜市と連携し、専門的な分析が必要な躯体の耐用年数の判定を効率的に進めるための仕組みを検討します。

**(8) 長寿命化に向けた的確な情報提供・提案**

公共建築物の更なる質の向上や効率的な長寿命化に資するため、公社が修繕や点検等を行う中で把握した新築時の設計に反映すべき事項を、建築局と共有します。

### 3 普及啓発事業

#### (1) 研修会、見学会の開催

##### ア 事業者向け研修会の開催

(事業費 1,490 千円)

事業者等（公社監督員を含む）を対象として、人身事故防止や漏水事故防止などの安全対策の重点事項について、定期的な研修を開催します。また、技術研修も同時に行い、修繕知識の普及啓発を図ります。



事業者向け安全研修会の様子

##### イ 工事事務事故防止事前学習会の開催

工事事務事故防止事前学習会を、全ての発注工事の現場代理人を対象として定期的（月3回程度）に開催します。重点事項として、人身事故・埋設物破損事故・火災報知設備の誤動作・熱中症の防止を中心に事故防止の要点などを施工者と共有し、工事関係者全員が危機意識を持って施工管理に臨む体制づくりを支援します。

学習会参加に伴う移動の負担軽減と、コロナ禍の中で求められている非対面方式の導入を目的に、リモート形式での開催を順次進めます。

##### ウ 子どもアドベンチャーカレッジへの参画

(事業費 2,630 千円)

教育委員会事務局が主催する「子どもアドベンチャーカレッジ2023」（仮称）に参画し、次代を担う子どもたちに建築物や改修工事に興味を持ってもらうイベントを開催し、公社事業の普及啓発を図るとともに、建設関連産業の担い手確保の一助とします。（8月参画予定）



模型作成の様子



作品発表の様子

## エ 市民見学会の開催

(事業費 950 千円)

市民を対象とした見学会を開催し、公社事業の普及啓発を図るため、建物保全の重要性や改修工事の内容等について説明します。(1月開催予定)



参加者への説明の様子

## オ 横浜市建築設計協同組合との工事現場見学研修会の開催

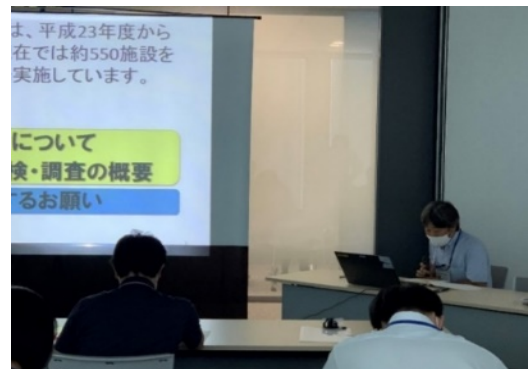
横浜市建築設計協同組合（YSK）と共同で、同組合が設計を行った改修工事において、技術力向上と設計に反映すべき点の気づきなど、今後の設計に役立てることを目的とした現場見学研修会を行い、設計技術の向上を目指します。

### (2) 各種研修会等への参画

#### ア 施設管理者等向け研修会への講師派遣

建築局が主催する施設管理者及び市所管局担当職員向けの「公共建築物の保全に関する研修会」において、公社職員を講師として派遣し、建築基準法第12条点検の内容及び維持管理の注意点の普及に努めます。

また、施設管理者の要請により、現地で建物の維持・監理について研修会を行います。



公共建築物の保全に関する研修会の様子

#### イ 建設関係団体安全大会等への講師派遣

事業協同組合等で主催する安全大会等において、公社職員を講師として派遣し、安全対策等の普及啓発を図ります。

### (3) 改修工事等の動画配信（再掲）

(事業費 1,100 千円)

市民、施設管理者、施工者向けに、様々な改修工事に関する施工状況等の動画（タイムラプス映像）を追加作成し、ホームページや各種イベント等で配信します。

### (4) ホームページ等による情報発信

(事業費 900 千円)

建築助成公社との合併に併せてリニューアルしたホームページを活用して、入札・契約、研修会、住宅ローンの返済手続等の情報を正確に分かりやすくタイムリーに発信します。



**(5) 建築保全ライブラリーの運営**

建築保全ライブラリーを引き続き運営し、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に設計書を公開するとともに、建築・設備に関する書籍等を工事関係者や市民の閲覧に供します。

**(6) 公共建築パネル展の開催**

**(事業費 800 千円)**

公共建築の日(11月11日)<sup>(※)</sup>に合わせて、公共建築物の保全の重要性について、市民や建設関係団体に対し普及啓発を図るため、公共建築パネル展を開催します。

公共建築パネル展では建築局と共催し、市庁舎内の市民向けデジタルサイネージ(12台)に、公共建築物の整備・保全をテーマとした動画を配信します。

(※) 公共建築の日：国民生活に一層密着したより良い公共建築を目指すため、平成15年度に「公共建築の日」が創設されました。建築の基本的な構造を象徴する4本の柱のイメージと国会議事堂の完成(昭和11年11月)などから、11月11日を「公共建築の日」とし、11月は「公共建築月間」となりました。

## 4 工事安全管理の取組

### (1) 事業者向け研修会の開催（再掲）

事業者等（公社監督員を含む。）を対象として、人身事故防止や漏水事故防止などの安全対策の重点事項について、定期的な研修を開催します。また、技術研修も同時に行い、修繕知識の普及啓発を図ります。

### (2) 工事事務防止事前学習会の開催（再掲）

工事事務防止事前学習会を、全ての発注工事の現場代理人を対象として定期的（月3回程度）に開催します。重点事項として、人身事故・埋設物破損事故・火災報知設備の誤動作・熱中症の防止を中心に事故防止の要点などを施工者と共有し、工事関係者全員が危機意識を持って施工管理に臨む体制づくりを支援します。

学習会参加に伴う移動の負担軽減と、コロナ禍の中で求められている非対面方式の導入を目的に、リモート形式での開催を順次進めます。

### (3) 安全パトロールの実施

工事現場に存在する不安定要素を探し、改善するため、年間を通じて技術管理課等による安全パトロールを実施します。

また、各事業協同組合と連携した安全パトロールも実施します。

令和4年度 安全パトロールの様子



工事関係書類確認作業



足場設置状況の安全点検

### (4) ホームページを活用した安全情報の配信

ホームページを活用し、事故や安全パトロールの実施結果報告、安全コラムなど安全関連の情報を配信します。

### (5) 工事事務対応訓練の実施

工事において重大事故が発生した場合を想定し、情報伝達、関係機関との連携等、円滑な対応を図るため訓練を実施します。

## 5 融資事業（債権管理回収業務）

### (1) 事業の内容

建築助成公社では、昭和 27 年以来、横浜市の要請に基づき、市民等を対象に直接低利で資金融資を行っていましたが、平成 18 年度末を以って新規受付を終了し、その後は、債権の回収業務と付随する団体信用生命保険業務に取り組んできました。

公社でも引き続き、経験豊富な職員の個別カウンセリングによる延滞債権の縮減に向けた督促の強化や、代位弁済・支払督促などの法的措置の実行により、業務の適切かつ効率的な運営を図りながら着実な回収を進めます。

- ア 個人住宅融資
- イ 住宅リフォーム融資
- ウ 防災対策融資
- エ 賃貸共同住宅建設資金融資
- オ 市街地整備融資
- カ その他融資

### (2) 債権回収見込み

(単位 金額：百万円)

区 分	令和 5 年度 期首融資残高		令和 5 年度 融資金回収収入等		令和 5 年度 期末融資残高	
	件 数	金 額	件 数 <sup>(※)</sup>	金 額	件 数	金 額
融資合計	3,242	11,174	341	1,971	2,901	9,203
個人住宅	3,154	10,791	339	1,918	2,815	8,873
要綱融資	88	383	2	53	86	330

(※) 件数は、完済件数

### (3) 団体信用生命保険<sup>(※)</sup> 概況

項 目	令和 5 年度 当初見込	令和 4 年度 当初実績
加入者数 (人)	834	949
残債務額 (百万円)	2,568	3,133

(※) 団体信用生命保険：住宅ローンなどの債務者を被保険者とし、その債権者である金融機関などを保険契約者及び保険金受取人とする団体保険です。

## 6 建物事業

### (1) 管理運營業務

JR 関内駅前にある関内中央ビルは、昭和47年の竣工以来約50年にわたって、横浜市に賃貸していましたが、令和2年度に横浜市庁舎は移転しました。

市庁舎移転後も、関内駅前地区の賑わい、活性化に資するため、事業を推進している「(仮称) 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業」の工事着手までの間、建物の賃貸を行います。

令和5年度も引き続き、民間事業者等への賃貸を予定しています。

### (2) 関内駅前における再開発事業への取組

関内中央ビルを含む関内駅前港町地区民間街区では、令和2年度の横浜市庁舎移転後の街づくりを進めるため、平成30年11月に地権者で構成する市街地再開発準備組合を設立しました。

関内駅前のまちづくりへの貢献の観点から、準備組合の理事として参画し、当該事業の推進を図っていきます。

### 《関内中央ビルの概要》

所在地	中区真砂町2丁目22番地外
敷地面積	2,030.94㎡ (うち公社所有分901.09㎡)
建築面積	1,842.18㎡
床面積	19,373.36㎡ (うち公社専有部分13,491.40㎡)
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階地上12階建て
登記新築年月日	昭和47年8月5日



## 《再開発事業の概要》

### 【イメージパース】



### 横浜の中心 関内活性化の戦略拠点

- (1) ワールドクラスの機能導入  
世界一流の業務・産学連携、最高級賃貸住宅、  
高質な賑わい
- (2) 横浜の各地域の魅力をつなぐエリアマネジメント
- (3) リスクに強く長期的な価値向上を具現化する  
ALL 賃貸スキーム

※提案内容・イメージパースは関係者との協議により  
変更する可能性があります。

※イメージパース等の著作権は、下記事業協力者に  
帰属します。

### 【事業協力者】

三菱地所株 《代表者》

スターツコーポレーション株、(株)フジタ、(株)ケン・コーポレーション、東急不動産株

### 【スケジュール予定】

令和5年度 都市計画決定

令和6年度 組合設立認可

令和7年度 権利変換計画認可、建物解体・再開発ビル着工

令和11年度 再開発ビル竣工

## 7 庶務事項

### (1) 横浜市との協約の推進

令和5年度は横浜市との協約の3年目であり、目標達成に向け着実に取り組みます。令和5年度の主要目標は、次のとおりです。

#### ア 公益的使命の達成に向けた取組

##### (ア) 修繕工事

- ・粗雑工事（工事成績評定 65 点未満）の防止：質向上のための取組検討
- ・修繕工事での省エネの推進：30 件

##### (イ) 点検調査・技術研究

- ・新技術導入のための検証や既存公共建築物の ZEB 化に向けた検討：1 件

##### (ウ) 普及啓発

- ・主催・共催の研修会・学習会への参加人数：1,500 人
- ・施設管理者の修繕工事に対する不満解消（工事満足度調査の不満の割合）：3.0%以下

#### イ 財務に関する取組

- ・全体事業費に占める事務管理費の割合：90（令和2年度 100 として）

#### ウ 人事・組織に関する取組

##### (ア) 人材育成基本計画（仮称）：運用

##### (イ) 固有職員・嘱託職員（市OBを除く）の責任職に占める女性の割合：15%

### (2) 入札等評価委員会の開催

外部委員による入札等評価委員会を年2回開催します。

個別案件の審議を中心に、引き続き入札参加資格の設定の考え方や業務フロー等を明示することなどにより活発な意見交換が行われるよう工夫します。また委員会の評価結果を踏まえた業務改善を実施し、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きます。

さらに、令和3年度から新たに契約不適合者認定制度の運用が開始されたことにより、契約不適合者の認定の状況などについて報告します。また、契約不適合者の認定等に係る再苦情があった場合には審議を依頼します。



入札等評価委員会の様子

### (3) 内部監査の推進

公益法人としての社内コンプライアンスの更なる強化のため、計画的に内部監査を実施しています。

令和5年度は、検査業務に係る項目、支出や財産管理に係る項目について実施する予定です。

監査結果については、職務執行状況報告及び事業報告により理事会と評議員会に報告します。

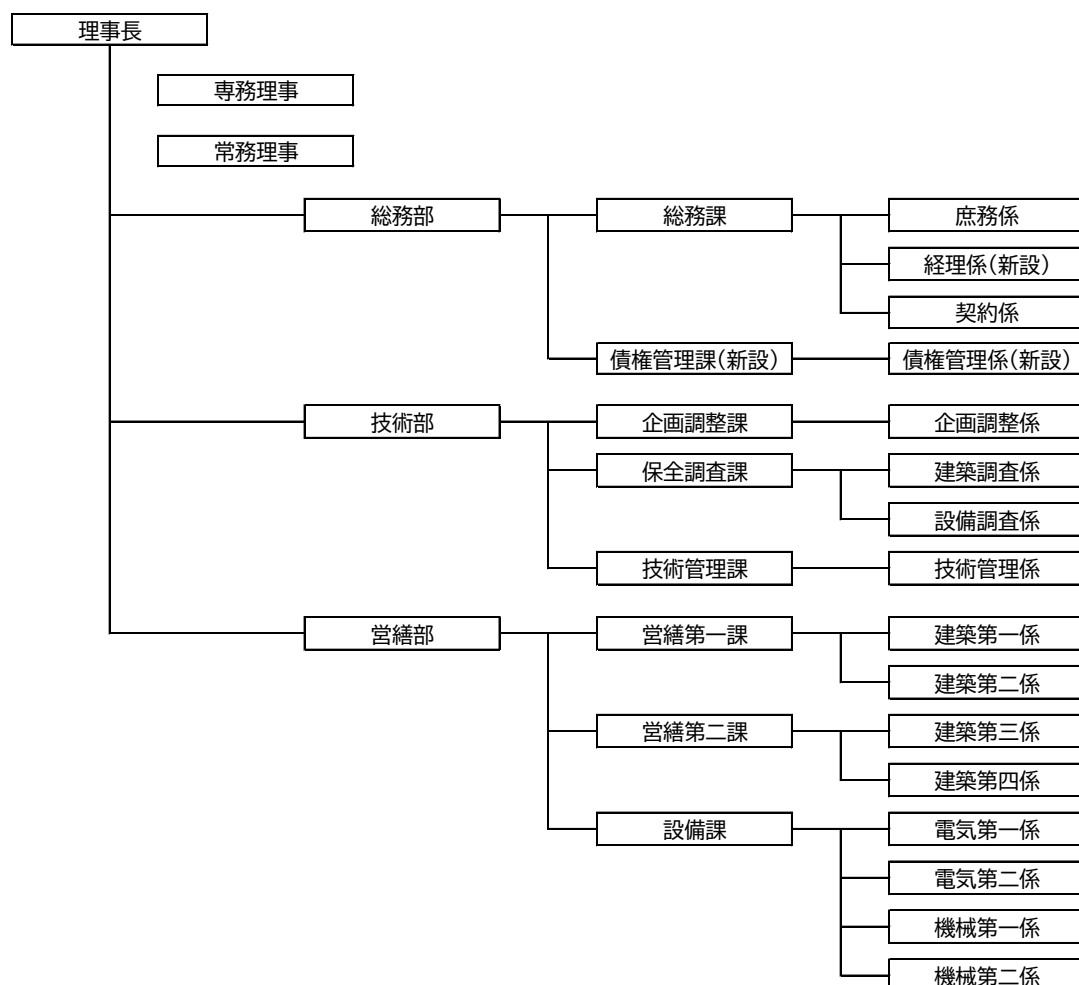
### (4) 組織体制

公社を取り巻く様々な環境が大きく変化していく中で、公社に求められる使命を達成していくため、中長期的な視野にたち、必要な部署・人員の配置を計画的に進めます。

また、建築助成公社との合併に伴い、新たな事業(融資事業等)を推進するため債権管理課及び債権管理係を新設するとともに、予算規模の増加に対応するため総務課に経理係を新設します。そして、合併後の一体感を醸成するため、組織目標の共有化やコミュニケーションの活性化などに取り組みます。

さらに、技術力の向上・継承のための部門間異動も引き続き計画的に行います。

令和5年度 組織図 (4月1日)



## (5) 人材育成及び研修等の拡充

### ア 人材育成基本計画の運用

中期経営戦略の取組項目の一つである「人材育成の環境づくり」の基本となる「人材育成基本計画」については、運用を開始します。

### イ 技術力の向上

変化する時代のニーズに柔軟かつ適切に対応するため、技術職員の設計、積算、工事の安全に関する外部研修などへの積極的参加を促すとともに、社内での勉強会、報告会などを通して全体の技術力の向上を図ります。

- ・ O J T の実践
- ・ 技術資格の更新・取得の推進
- ・ W E B 研修、セミナー、eラーニングの活用
- ・ 市研修会への積極的参加 など

### ウ 職員の資質向上

職員として必要な実務能力や専門知識を身に付け「自信・誇り・思いやり」を持って業務に取り組むことができるよう、人材育成基本計画に基づき、研修等を実施します。(採用時研修、昇任者研修、人事考課研修、不祥事防止研修、人権啓発研修、文書・契約事務研修、管理職研修など)



令和4年度 文書・契約事務研修の様子



令和4年度 人事考課研修の様子



## (6) 働き方の新しいスタイルの実践

国における働き方改革の推進、長時間労働の是正や新型コロナウイルス感染症の拡大への対応など働き方をめぐる環境は大きく変化しています。このような状況の中で、次の事項に取り組み、業務の効率化や勤務環境の改善を進めます。

### ア 超過勤務管理会議の開催

超過勤務に関する管理職会議を四半期に一度開催して、各所属の課題を共有し、適切な超過勤務管理や業務の効率化及びワークライフバランスの実現を推進します。

### イ 時差勤務制度・在宅勤務制度の実施

業務の効率化や職員のワークライフバランスなどを目的として令和4年度に本格導入した時差勤務制度・在宅勤務制度を、引き続き実施します。

## (7) ICT活用の推進

電子決裁システムの拡充を図るため、社内の共通グループウェアである「デスクネット」の「ワークフロー機能」を活用し、文書事務の効率化及びペーパーレス化の推進を図ります。

また、同グループウェアの「安否確認機能」を活用して、職員の災害時や非常時の連絡体制の拡充を図ります。

更に、サイバー攻撃等から情報資産等を保護し、安全を確保するためセキュリティの強化を図ります。

## (8) 安全・衛生推進の取組

### ア 安全・衛生委員会の開催

産業医と職員から選出した委員で構成する「安全・衛生委員会」を、毎月1回開催します。

毎年、「年間テーマ」を設定し、労災防止に取り組んでいます。(令和4年度は「職員の現場等における安全管理」をテーマとして活動しました。)

また各回、産業医から「熱中症予防」など時節に応じた情報提供をいただき、職員の健康管理に活用します。

### イ 感染症予防、拡大防止に関する取組

業務が継続できる体制を維持するため、感染防止対策を引き続き実施していきます。

## (9) 資金運用

令和4年9月30日に開催した資金運用委員会の審議結果に基づき、次のとおり安全性を重視した資金運用を行います。

なお、建築助成公社から引き継ぐ資金の運用については、令和5年度の資金運用委員会にて検討します。

### ア 基本財産及び運営準備資産

既に運用中の横浜市債5年債を中途解約せず、継続運用します。

1千万円未満の端数金額についても、既に運用中の横浜銀行の5年定期預金を解約せず、継続運用します。

### イ 退職給付引当資産及び減価償却引当資産

安全性に加え、運用利率を考慮し、大和ネクスト銀行の定期預金で運用します。

### ウ 流動資産

資金状況を勘案し、緊急の資金需要等に対応するため最低20億円の支払資金を確保しながら横浜銀行の定期預金で運用します。

#### 【運用計画案】

※ 退職給付引当資産及び減価償却引当資産は、令和4年度決算見込み

	銘柄・預金等	運用 年月日	償還日	運用予定金額 (円)	予定利率 (%)	令和5年 度の利子 収入 (円)
基本財産	横浜市公募公債 5年第50回	令和元年 6月18日	令和6年 6月18日	30,000,000	0.01	3,000
運営準備 資産	横浜市公募公債 5年第50回	令和元年 6月18日	令和6年 6月18日	70,000,000	0.01	7,000
	横浜市公募公債 5年第51回	令和元年 12月13日	令和6年 12月13日	200,000,000	0.001	2,000
	横浜銀行定期預金	令和元年 12月13日	令和6年 12月13日	8,000,000	0.01 (中間 0.007)	561
退職給付 引当資産	大和ネクスト銀行	令和5年 6月中旬	令和6年 3月中旬	153,000,000	0.005	5,737
減価償却 引当資産	大和ネクスト銀行	令和5年 6月中旬	令和6年 3月中旬	140,000,000	0.005	5,250
流動資産	横浜銀行定期預金	令和5年 7月3日	令和5年 10月2日	8,000,000,000	0.002	39,890
	横浜銀行定期預金	令和5年 10月3日	令和6年 1月4日	6,000,000,000	0.002	30,575
	横浜銀行定期預金	令和6年 1月5日	令和6年 2月29日	4,500,000,000	0.002	13,561
合 計						107,574

## 収支予算書(正味財産増減計算書ベース)

令和5年4月1日から令和6年3月31日まで

(単位:千円)

科	目	当 年 度	前 年 度	増 減
I	一般正味財産増減の部			
1	経常増減の部			
	(1) 経常収益			
	基本財産運用益	3	3	0
	特定資産運用益	22	20	2
	事業収益	19,280,700	20,534,126	△ 1,253,426
	雑収益	10,485	615	9,870
	経常収益計	19,291,210	20,534,764	△ 1,243,554
	(2) 経常費用			
	事業費	19,264,066	20,419,389	△ 1,155,323
	管理費	158,011	113,537	44,474
	経常費用計	19,422,077	20,532,926	△ 1,110,849
	当期経常増減額	△ 130,867	1,838	△ 132,705
2	経常外増減の部			
	(1) 経常外収益			
	経常外収益計	0	0	0
	(2) 経常外費用			
	固定資産除却損	40,111	1,838	38,273
	合併関連費用	41,476	0	41,476
	支払寄附金	7,850,525	0	7,850,525
	経常外費用計	7,932,112	1,838	7,930,274
	当期経常外増減額	△ 7,932,112	△ 1,838	△ 7,930,274
	当期一般正味財産増減額	△ 8,062,979	0	△ 8,062,979
	一般正味財産期首残高	28,104,327	871,095	27,233,232
	一般正味財産期末残高	20,041,348	871,095	19,170,253
II	指定正味財産増減の部			
	当期指定正味財産増減額	0	0	0
	指定正味財産期首残高	35,500	30,000	5,500
	指定正味財産期末残高	35,500	30,000	5,500
III	正味財産期末残高	20,076,848	901,095	19,175,753

当年度の一般正味財産期首残高は、令和4年度決算見込額を計上した。

**収支予算書（正味財産増減計算書ベース） 内訳表**

令和5年4月1日から令和6年3月31日まで

（単位：千円）

科 目	公益目的事業会計			収益事業等会計	法人会計	合 計
	公 1	公 2	計			
I 一般正味財産増減の部						
1 経常増減の部						
(1) 経常収益						
基本財産運用益	0	0	0	0	3	3
基本財産受取利息	0	0	0	0	3	3
特定資産運用益	0	0	0		22	22
特定資産受取利息	0	0	0	0	22	22
事業収益	18,752,303	333,609	19,085,912	194,788	0	19,280,700
調査研究事業収益	404,292	0	404,292		0	404,292
調査研究受託収益	367,425	0	367,425	0	0	367,425
進行管理費収益	36,867	0	36,867	0	0	36,867
修繕事業収益	18,348,011	0	18,348,011	0	0	18,348,011
修繕受託収益	16,631,145	0	16,631,145	0	0	16,631,145
調査受託収益	927,046	0	927,046	0	0	927,046
設計受託収益	27,254	0	27,254	0	0	27,254
進行管理費収益	762,566	0	762,566	0	0	762,566
融資金利息	0	299,258	299,258	0	0	299,258
貸貸料	0	0	0	194,788	0	194,788
団信特約料	0	12,115	12,115	0	0	12,115
団信配当金	0	1,575	1,575	0	0	1,575
団信受取保険金	0	20,661	20,661	0	0	20,661
雑収益	1	940	941	8,930	614	10,485
受取利息	1	0	1	0	114	115
雑収益	0	940	940	8,930	500	10,370
経常収益計	18,752,304	334,549	19,086,853	203,718	639	19,291,210
(2) 経常費用						
事業費	18,866,700	147,152	19,013,852	250,214	0	19,264,066
役員報酬	9,512	0	9,512	0	0	9,512
役員報酬	9,450	0	9,450	0	0	9,450
役員費用	62	0	62	0	0	62
給料手当	526,867	49,457	576,324	17,437	0	593,761
職員給料	357,367	31,778	389,145	13,510	0	402,655
職員諸手当	121,093	9,530	130,623	2,390	0	133,013
職員期末手当	27,404	5,040	32,444	1,273	0	33,717
職員勤勉手当	21,003	3,109	24,112	264	0	24,376
臨時雇賃金	23,124	0	23,124	0	0	23,124
法定福利費	93,865	8,415	102,280	2,960	0	105,240
賞与引当金繰入	50,807	4,870	55,677	1,347	0	57,024
退職給付費用	27,684	2,491	30,175	479	0	30,654
会議費	419	0	419	0	0	419
団信保険料	0	27,037	27,037	0	0	27,037
団信支払保険金	0	20,661	20,661	0	0	20,661
貸倒引当金繰入額	0	△ 82,482	△ 82,482	0	0	△ 82,482
旅費交通費	8,714	0	8,714	40	0	8,754
通信運搬費	599	3,790	4,389	0	0	4,389
減価償却費	44,456	13,904	58,360	18,966	0	77,326
消耗品費	2,757	1,742	4,499	0	0	4,499

(単位:千円)

科 目	公益目的事業会計			収益事業等会計	法人会計	合 計
	公 1	公 2	計			
修繕費	0	220	220	8,000	0	8,220
印刷製本費	468	588	1,056	50	0	1,106
光熱費	0	0	0	54,427	0	54,427
賃借料	84,260	305	84,565	23,436	0	108,001
諸謝金	395	0	395	0	0	395
租税公課	84,230	9,519	93,749	23,473	0	117,222
支払負担金	0	435	435	0	0	435
委託費	47,493	81,462	128,955	98,893	0	227,848
工事請負費	16,623,092	0	16,623,092	0	0	16,623,092
設計委託費	861,518	0	861,518	0	0	861,518
調査委託費	376,430	0	376,430	0	0	376,430
雑費	10	0	10	0	0	10
支払手数料	0	4,738	4,738	31	0	4,769
支払保険料	0	0	0	675	0	675
管理費	0	0	0	0	158,011	158,011
役員報酬	0	0	0	0	17,960	17,960
役員報酬	0	0	0	0	17,541	17,541
役員費用	0	0	0	0	419	419
給料手当	0	0	0	0	57,597	57,597
職員給料	0	0	0	0	25,479	25,479
職員諸手当	0	0	0	0	6,970	6,970
職員期末手当	0	0	0	0	2,368	2,368
職員勤勉手当	0	0	0	0	22,780	22,780
法定福利費	0	0	0	0	17,260	17,260
賞与引当金繰入	0	0	0	0	3,469	3,469
退職給付費用	0	0	0	0	1,524	1,524
福利厚生費	0	0	0	0	3,916	3,916
会議費	0	0	0	0	25	25
旅費交通費	0	0	0	0	67	67
通信運搬費	0	0	0	0	2,237	2,237
減価償却費	0	0	0	0	1,057	1,057
消耗品費	0	0	0	0	15,090	15,090
修繕費	0	0	0	0	66	66
印刷製本費	0	0	0	0	415	415
光熱費	0	0	0	0	6,150	6,150
賃借料	0	0	0	0	13,215	13,215
諸謝金	0	0	0	0	100	100
租税公課	0	0	0	0	681	681
支払負担金	0	0	0	0	2,177	2,177
委託費	0	0	0	0	12,259	12,259
交際費	0	0	0	0	420	420
支払手数料	0	0	0	0	2,171	2,171
支払保険料	0	0	0	0	155	155
経常費用計	18,866,700	147,152	19,013,852	250,214	158,011	19,422,077
当期経常増減額	△ 114,396	187,397	73,001	△ 46,496	△ 157,372	△ 130,867
2 経常外増減の部						
(1) 経常外収益						
経常外収益計	0	0	0	0	0	0

(単位:千円)

科 目	公益目的事業会計			収益事業等会計	法人会計	合 計
	公 1	公 2	計			
(2) 経常外費用						
固定資産除却損	0	35,048	35,048	0	5,063	40,111
合併関連費用	0	24,672	24,672	0	16,804	41,476
支払寄附金	0	7,850,525	7,850,525	0	0	7,850,525
経常外費用計	0	7,910,245	7,910,245	0	21,867	7,932,112
当期経常外増減額	0	△ 7,910,245	△ 7,910,245	0	△ 21,867	△ 7,932,112
当期一般正味財産増減額	△ 114,396	△ 7,722,848	△ 7,837,244	△ 46,496	△ 179,239	△ 8,062,979
一般正味財産期首残高						28,104,327
一般正味財産期末残高						20,041,348
II 指定正味財産増減の部						
当期指定正味財産増減額	0	0	0	0	0	0
指定正味財産期首残高						35,500
指定正味財産期末残高						35,500
III 正味財産期末残高						20,076,848

## 2. 令和5年度資金調達及び設備投資等の見込みについて

### (1) 資金調達の見込みについて

5年度における事業資金の借換に伴う資金調達の見込みは以下のとおり

借入の予定	なし		
事業名	借入先	金額	用途

### (2) 設備投資等の見込みについて

5年度における保有設備の更新等にかかる設備投資(売却等を含む)及び主な修繕費等の見込みは以下のとおり

(単位:千円)

事業番号	設備投資等の内容	概算取得 予定額	内 訳		資金調達方法
			資本的支出	修繕費等	
公2 融資事業	回収システム障害対応等	15,455	15,455	0	自己資金
	計	15,455	15,455	0	

### (3) 特定費用準備資金の積立について

保有する特定費用準備資金の積立予定については以下のとおり

資金の名称	公益目的事業に係る寄附積立金(※)
-------	-------------------

(単位:千円)

平成24年度～ 令和3年度分	令和4年度分 (見込額)	令和4年度までの 積立予定額	令和5年度分 (横浜市寄附予定 額)	令和5年度分 (予算額)	令和5年度までの 積立予定額
7,531,938	318,587	7,850,525	7,850,525	171,944	171,944

※公2融資事業で発生した剰余金を事業完了時点で横浜市に寄附するための積立金  
令和5年度に令和4年度までの寄附積立金を横浜市へ寄附