

はじめに

中期経営戦略(2025－2029)策定にあたって

公益財団法人横浜市建築保全公社(以下、「公社」という)は、昭和61年に、増大を続ける公共建築物の保全業務を行うため、横浜市の外郭団体(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、公社が担う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、現在では約220億円を超えるまでになっています。

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し、令和5年には公益財団法人横浜市建築助成公社と合併しました。

従来からの、修繕事業、調査研究事業、普及啓発事業に融資事業(債権管理)、建物設置運営事業を加えた「5つの事業」を柱として、公益的使命の達成に向けた取組を着実に進めています。

このたび策定した「中期経営戦略(2025－2029)」では、公社として取組が必要な項目を継続して記載するとともに、SDGs推進や脱炭素社会の形成、建設業界における働き方改革など、社会・経済情勢の変化や多様化する市民ニーズに応え、持続可能な組織を実現するために新規・拡充項目を追加しました。

経営目標を達成し、経営方針を実現していくため、「中期経営戦略(2025－2029)」を職員一丸となって着実に推進していきます。

2025年(令和7年) 3月

目 次

I 経営方針から中期経営戦略へ	1
II 公社を取り巻く状況	2
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	
(1) 横浜市の公共建築物の現状	2
ア 公共建築物の施設数	
イ 築年別整備状況	
(2) 横浜市の公共建築物保全の取組	2
(3) 公社の事業費(事業量)の推移.....	3
2 建設業を取り巻く環境の変化	
(1) 建設業における担い手の状況.....	4
(2) 脱炭素化の状況	5
III 公社の対応.....	7
IV 5つの経営戦略.....	8
1 公共建築物における点検・調査、修繕工事の専門集団であり続けます	
(1) 法定点検・劣化調査等の実施（拡充）	10
(2) 修繕事業の実施（継続）.....	10
(3) 建設業における担い手の確保・育成（拡充）.....	11
ア 平準化の推進	
イ 全工事で週休2日を実施	
ウ 働き方改革を支援	
(4) ESCO事業の推進（拡充）.....	11
(5) 的確で効率的な進捗管理（継続）.....	12
(6) 適切な設計図書を作成（継続）.....	12
(7) 内部設計の推進、設計図書標準化の推進（拡充）	12
(8) 工事監理の手引き活用による高品質な修繕事業の実現（継続）.....	13
(9) 新技術、ICT(情報通信技術)の活用（拡充）	13
(10) 工事中の安全確保の取組（継続）.....	14
ア 工事事故防止事前学習会	
イ 安全パトロール	
ウ 事業者向け研修会	
エ 重大事故対応訓練	
(11) 工事満足度の向上（継続）	15
(12) 突然の不具合への迅速な対応（継続）.....	15
(13) 集中工事への迅速で効率的な対応（継続）	15

2 公共工事等の発注者として市民に信頼される組織であり続けます	
(1) 入札制度における透明性・信頼性・公平性の向上（継続）	16
ア 入札等評価委員会	
イ 電子入札システム	
ウ 積算疑義申立て制度	
エ 官製談合防止研修	
(2) 電子契約の導入（新規）	17
(3) 入札・契約情報の公開（継続）	17
(4) 優良工事施工者及び優良現場代理人の表彰（継続）	17
(5) 成績評定基準等の運用（継続）	17
(6) 工事のインセンティブ発注（継続）	17
3 積極的な企画・提案・発信で、市民満足度を高めます	
(1) 予算見積（下調）の実施（継続）	18
(2) 長寿命化対策に向けた的確な情報提供・提案（継続）	18
(3) 脱炭素化の取組強化（拡充）	18
(4) 横浜市や施設管理者への普及啓発（継続）	18
(5) 点検・調査事業者、工事事業者への普及啓発、情報提供（継続）	19
(6) 市民への普及啓発、情報提供（拡充）	19
(7) 建設関連団体との連携強化、支援（継続）	20
(8) 蓄積したノウハウやデータの活用（拡充）	20
(9) 歴史的建造物の3Dデータ化（新規）	20
4 保有資産の活用により、まちづくりへ寄与します	
(1) 管理運営業務（継続）	21
(2) 関内駅前における再開発事業への取組（拡充）	21
(3) 融資事業（債権管理回収業務）（継続）	21
5 横浜市と共に歩む持続可能な組織運営を実現します	
(1) 人材育成の環境づくり（拡充）	22
(2) 人材確保の新しい取組（拡充）	22
(3) 風通しの良い職場づくり（継続）	23
(4) 多様性への柔軟な対応（拡充）	23
(5) ハラスメント対策（継続）	23
(6) 技術の継承（継続）	23
(7) 円滑な業務執行体制（継続）	24
(8) 持続的に公益的使命を果たしていくための健全な経営（新規）	24
(9) ガバナンスの強化と危機管理体制の整備（継続）	24
V 経営戦略の推進・支援体制	24
SDGsとは？	25
〔参考資料〕用語の解説(五十音順)	26

I 経営方針から中期経営戦略へ

【経営方針、経営目標、中期経営戦略の関係性】

◆ 経営方針

横浜市建築局と共同歩調のもと、公共建築物の維持保全等に関する専門機関として、時代の要請に的確に応えながら事業を推進していきます。

公共建築物の維持保全を図り、修繕工事や点検調査で蓄積した技術を事業者・市民に還元するとともに、融資事業や建物設置運営事業に取り組み、社会への貢献を果たします。

◆ 経営目標

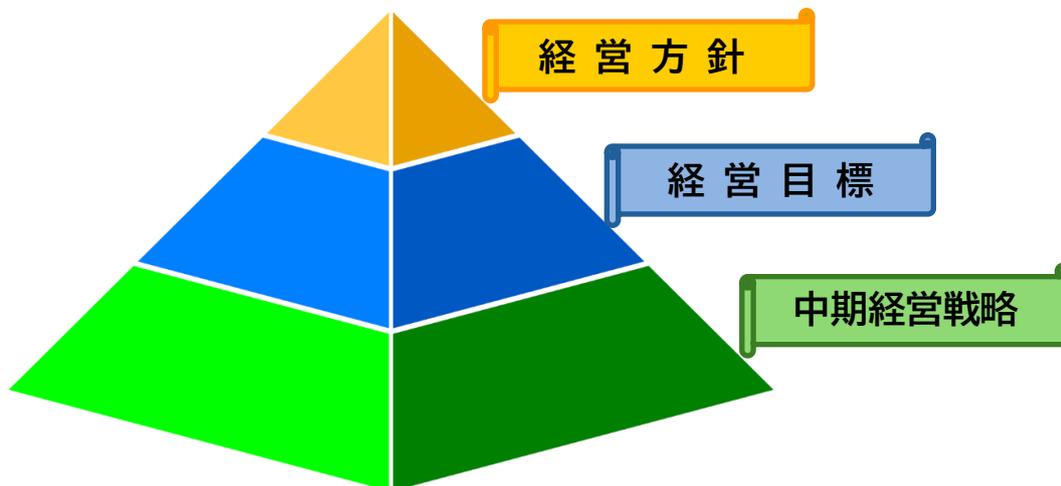
経営方針を踏まえ3つの経営目標を定めました。

- ① 工事や点検調査を安全かつ高品質に実施するとともに、債権管理や建物設置運営を的確に行い、市民や社会のニーズに応えます。
- 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

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(2025年度(令和7年度)~2029年度(令和11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、点検・調査、修繕工事等の専門集団として「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、「公益財団法人横浜市建築保全公社」の職員として誇りを持って働ける組織づくりを進めます。



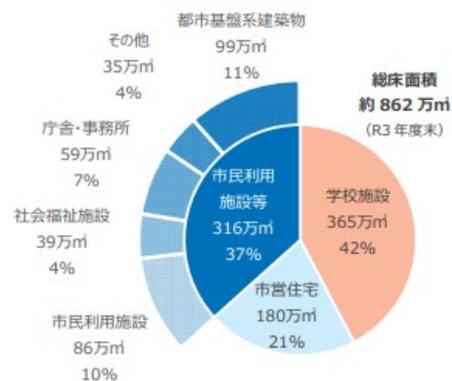
II 公社を取り巻く状況

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

(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の総数は約2,600施設、総床面積は約1,000万㎡、そのうち一般会計で整備・運営する施設数は約2,300施設、総床面積は約862万㎡です。

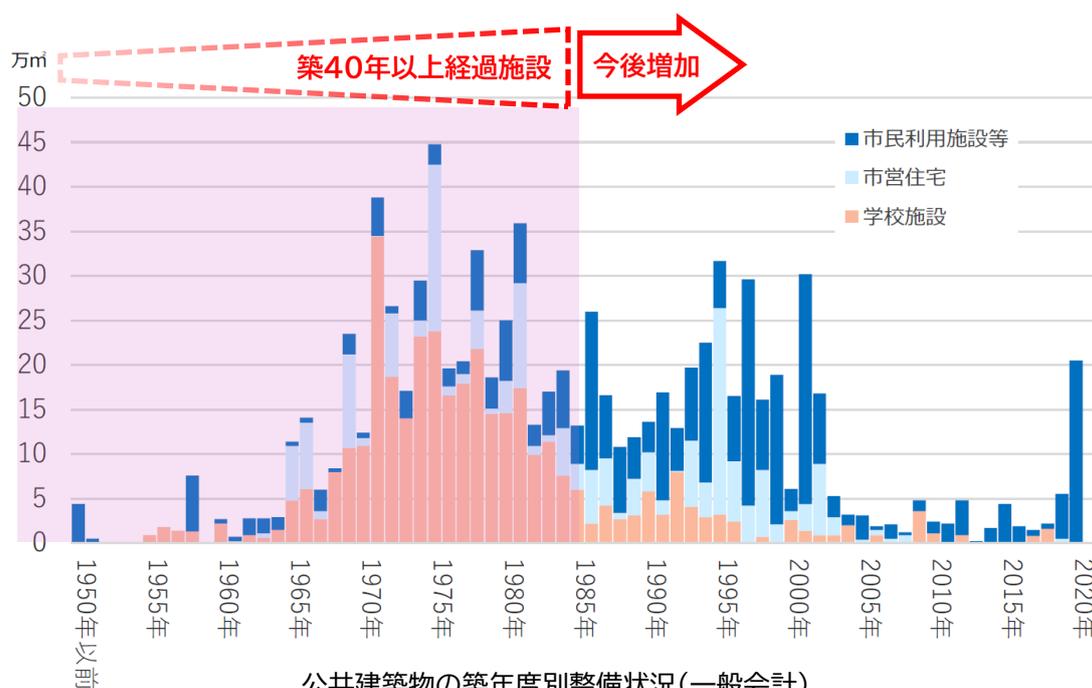


一般会計で整備・運営する公共建築物の床面積割合
出典:「横浜市公共施設等総合管理計画(R4.12)」

イ 築年別整備状況

横浜市が保有する施設を建築年別に見ると、学校施設は、1960年から1990年代にかけて集中的に整備されたため、およそ7割が築40年を経過しています。

市民利用施設等(社会福祉施設、庁舎施設等)は、1980年から2000年代にかけて整備が進んだため、過半数の施設は築40年未満となっています。



公共建築物の築年度別整備状況(一般会計)
出典:「横浜市公共施設等総合管理計画(R4.12)」

(2) 横浜市の公共建築物保全の取組

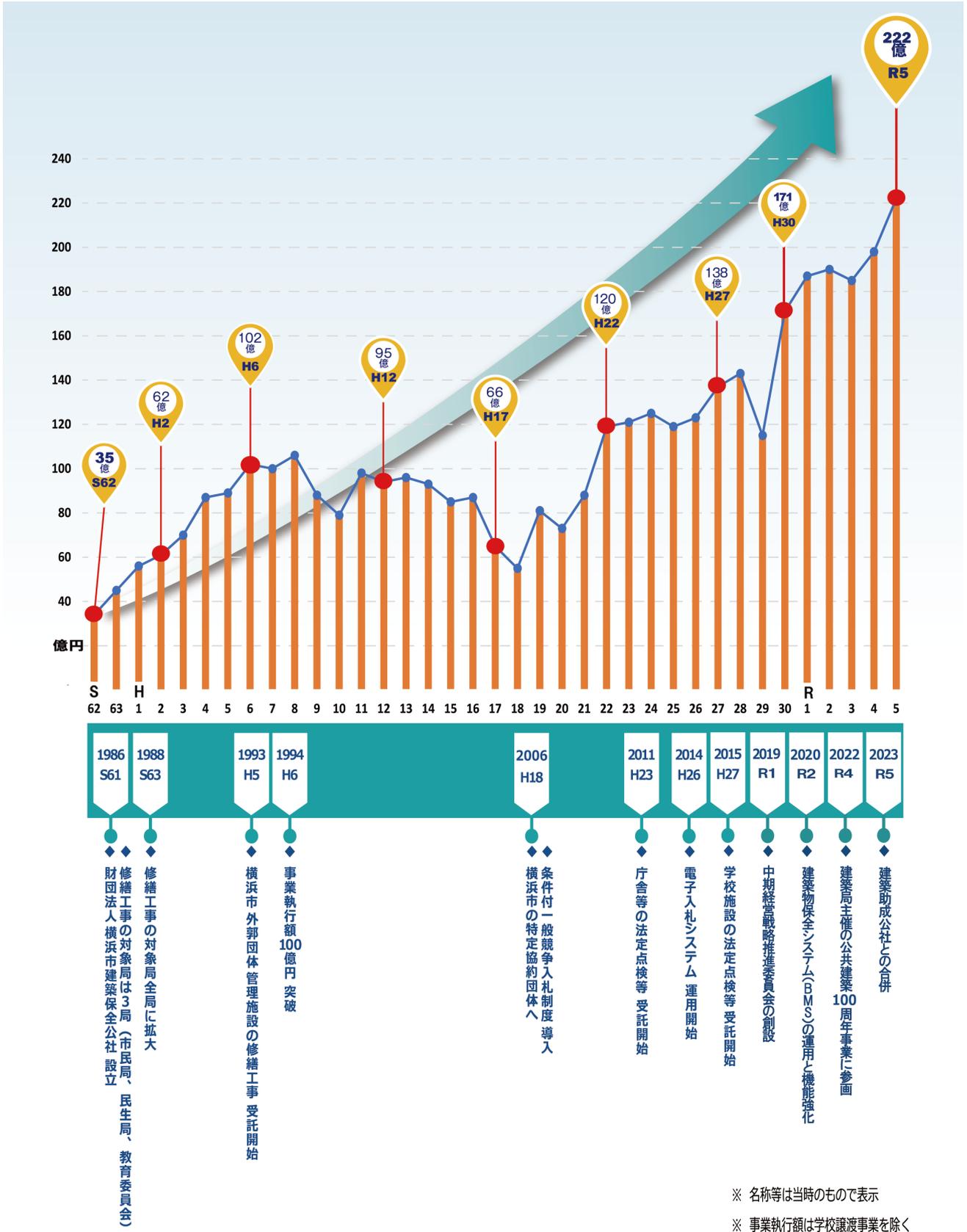
横浜市では不具合が発生してから修繕を行う「事後保全」ではなく、計画的に保全を行う「予防保全」を採用しています。

その中でも、奨励された周期で更新・修繕を行う「時間計画保全」に比べコストを抑制できる、劣化状態に着目した「状態監視保全」を採用しています。



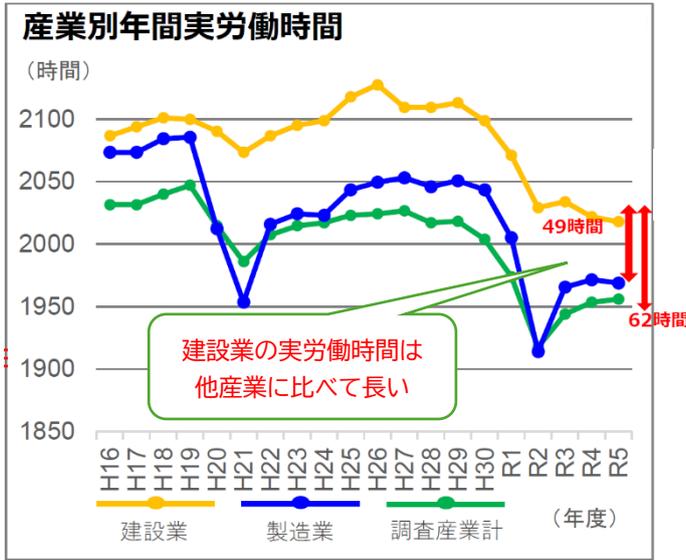
(3) 公社の事業費(事業量)の推移

公社では、横浜市が保有する公共建築物約2,600施設のうち、その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。対象施設数及び築年数の増加に伴い、公社の事業費(事業量)は、増加の傾向にあり、今後も一定程度の事業量が見込まれます。



2 建設業を取り巻く環境の変化

(1) 建設業における担い手の状況



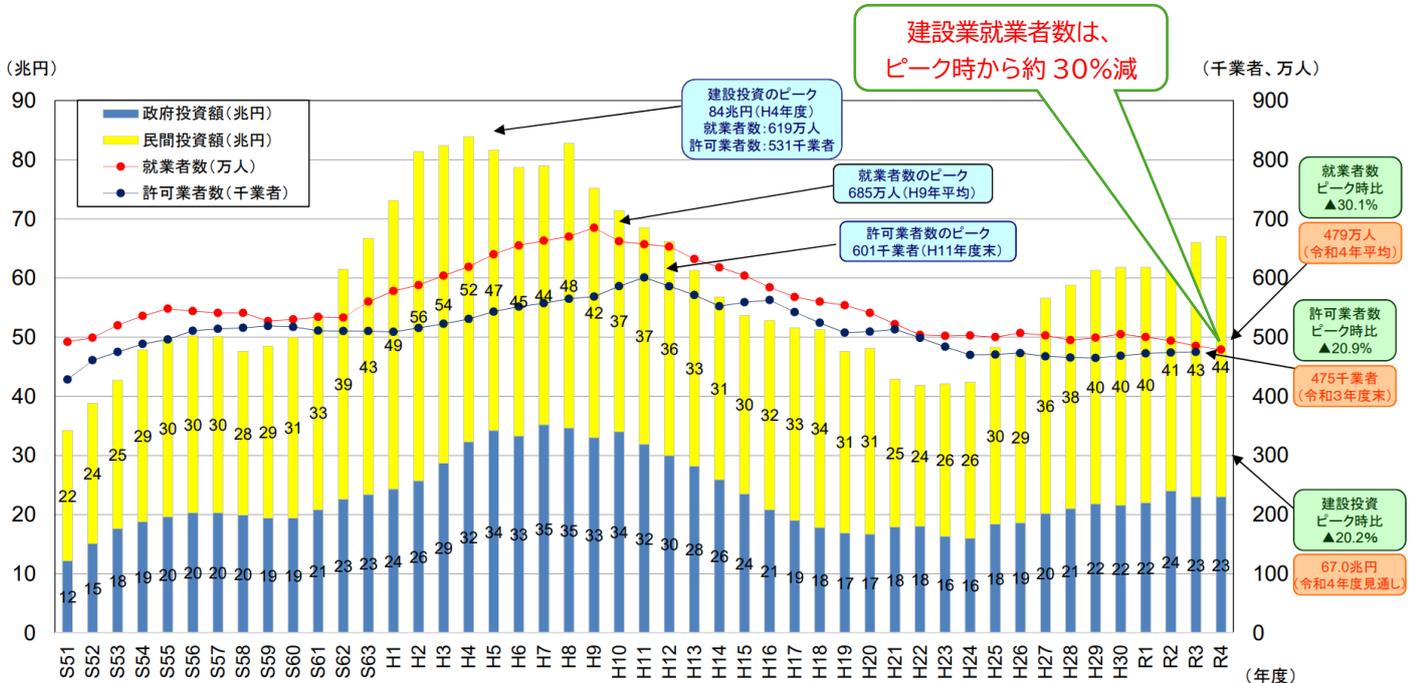
少子高齢化による現役世代の減少で、業種に係わらず全国的に人手不足が進んでいる中、建設業に関しては需要拡大もあってその傾向が顕著に表れています。

担い手確保、生産性向上、地域における対応力強化を目的とした第三次担い手3法が2024年(令和6年)6月に改正され、国を挙げて対策に取り組んでいるところですが、若者の建設業に対する興味喪失も指摘されており、厚生労働省の調査によれば、実際に建設業の実労働時間は、全産業平均より年間62時間長いというデータもあります。

産業別年間実労働時間

出典:厚生労働省「毎月勤労統計調査」年度報より
国土交通省作成

全国の建設投資及び建設業就業者数の推移を見ると、建設投資額は平成4年のピークから平成22年まで落ち込んだ後、増加に転じていますが、建設業就業者数は平成9年のピークから減少し続けており、ピークから25年経過した令和4年の建設業就業者数はピーク比約30%減の479万人となっています。

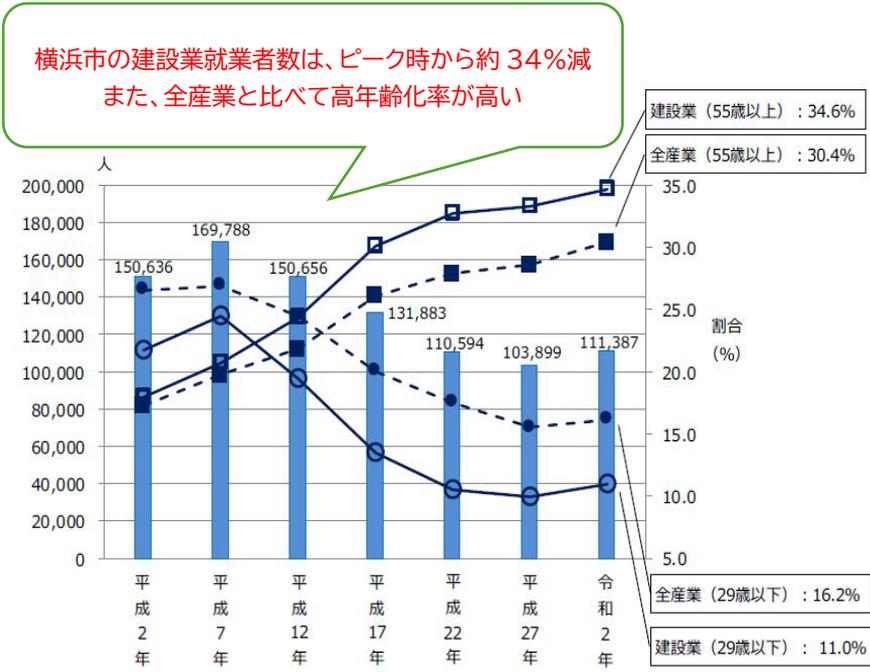


建設投資、許可業者数及び就業者数の推移

出典:国土交通省「建設投資見通し」・「建設業許可業者数調査」、総務省「労働力調査」より国土交通省作成資料

横浜市の建設業就業者数も全国と同様の傾向であり、平成7年の国勢調査の約17万人をピークに令和2年の国勢調査では約11万1千人まで、約34%減少しています。

また、全産業と比べて55歳以上の割合が4.2ポイント高く、29歳以下の割合が5.2ポイント低くなっています。



<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)>

出典:「横浜市公共施設等総合管理計画(R4.12)」

担い手の処遇改善、働き方改革、生産性向上を一体として進め、若年層の入職も促進することが必要

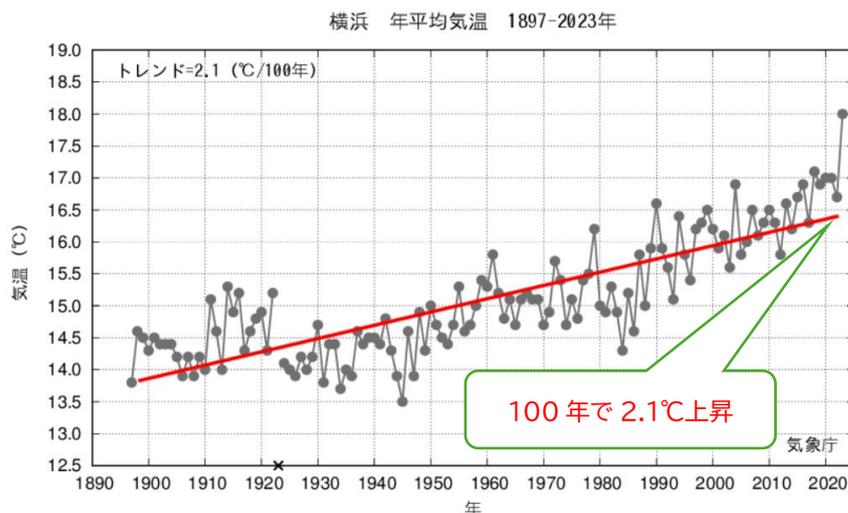


(2) 脱炭素化の状況

地球温暖化対策の推進も喫緊の課題の一つです。

横浜市の年平均気温の経年変化には上昇傾向が表れており、100年当たり2.1℃上昇しています(統計期間:1897年~2023年)。

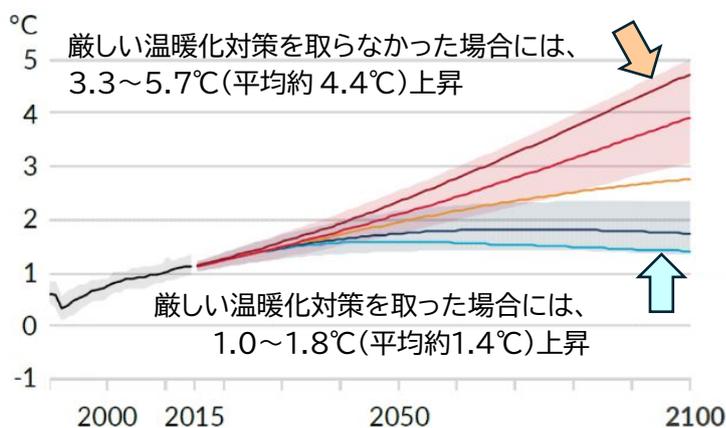
また、真夏日と熱帯夜の日数が増加傾向である一方、冬日(最低気温が0℃未満の日)の日数には減少傾向が見られます。



横浜地方気象台の年平均気温の経年変化

出典:東京管区気象台 HP「関東甲信地方のこれまでの気候の変化(観測成果)」

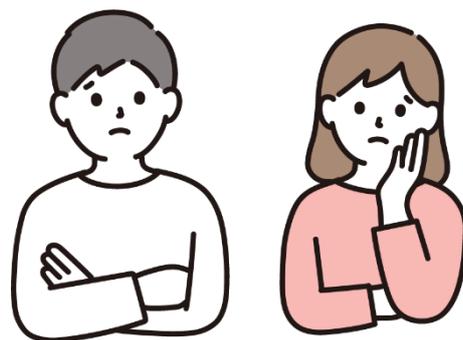
令和3年8月に公表された、気候変動に関する政府間パネル(IPCC)報告書では、厳しい地球温暖化対策を取らなかった場合、21世紀終盤における世界平均地上気温は平均約4.4℃上昇すると予測されており、地球温暖化が進行すれば、豪雨災害や猛暑等、かつて経験したことのないような気候の変化、リスクが一層高まることが予想されています。



1850~1900年を基準とした世界平均気温の変化

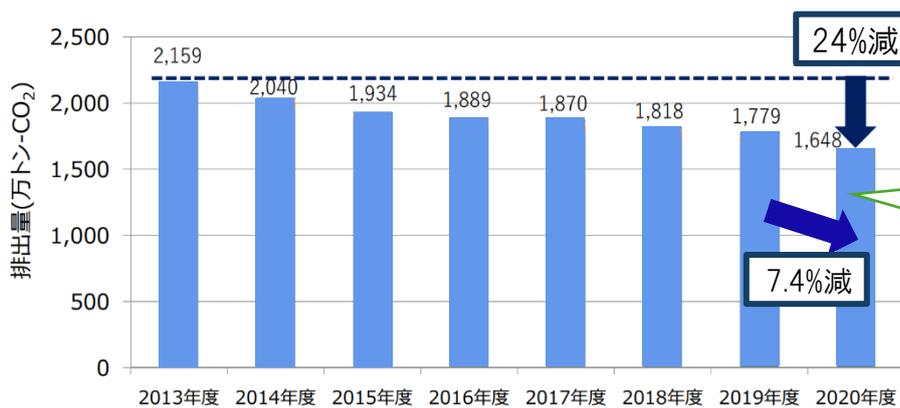
出典:IPCC「第6次評価特別報告書第1作業部会報告書」

地球温暖化が進行すれば、
リスクが一層高まることに



世界中が温暖化対策の取組を進める中、日本は2020年(令和2年)10月に「2050年カーボンニュートラル宣言」を行い、横浜市は、2022年(令和4年)2月、国の目標を上回る「2030年度(令和12年度)削減目標50%削減」を掲げました。

2020年度(令和2年度)の横浜市域からの温室効果ガス総排出量は、前年度比で7.4%減、2013年度(平成25年度)比では24%減少しており、横浜市は2023年(令和5年)1月、横浜市地球温暖化対策実行計画を改定し、更に取組を進めています。



横浜市の温室効果ガス排出量の推移

出典:「横浜市地球温暖化対策実行計画」

2013年度(平成25年度)を
ピークに7年連続で減少



横浜市地球温暖化対策実行計画の計画期間

横浜市地球温暖化対策実行計画
計画期間は2030年度まで

Ⅲ 公社の対応

安全で快適、活力あるまちづくりを進めるうえでは、学校施設や地区センター、コミュニティハウス等の市民利用施設、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です。

一方、横浜市が保有する大量の公共建築物の老朽化が進展しており、近い将来想定される首都直下地震など、防災の備えも確実に進める必要があります。

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。

また、建設業の担い手不足が進行すると、インフラの品質低下やあらゆるスケジュールの遅延、コストの増加等の影響が出てくることが予想され、高齢化が進む中で若手の入職者が少ないと技術やノウハウの継承が難しくなります。

地球温暖化が進行すると、気温の上昇、海面の上昇だけでなく、気候や生態系への影響、健康や経済への影響など、さまざまな深刻な影響が懸念されます。

このようなリスクを軽減し歯止めをかけるため、公社は、これまで以上に横浜市建築局と両輪となって、公共建築物の保全を中心とした様々な課題に取り組んでいきます。

具体的な取組として、建設業における担い手の確保・育成に資するため、工事発注の平準化や余裕期間制度の活用、週休2日工事の全工事での実施やICTの活用などを通して、建設業における働き方改革を支援します。

また、LED化ESCO事業やZEB化の推進に協力し、横浜市と連携を図ることで、公社として可能な限り地球温暖化対策を進めます。

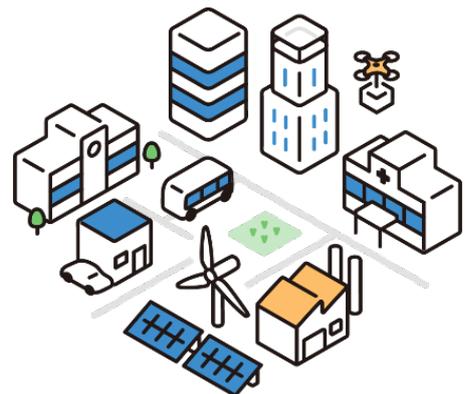
さらに、横浜市が状態監視保全による長寿命化対策を効率的、効果的に進めるうえで重要な位置付けとなっている法定点検業務や劣化調査業務を適切に進めるほか、ニーズに応えた質の高い工事を実施し、工事満足度の向上等につなげます。

加えて、関内駅前における再開発事業への取組など公社の保有資産の活用により、より良いまちづくりへも寄与します。

これらの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ります。

そのため、人材確保の新しい取組を行うとともに、これまで進めてきた人材育成の環境づくりを更にきめ細かく実施し、風通しの良い職場づくりを進めることで組織全体の力を高め、職員満足度の高い持続可能な組織づくりを進めます。

公社を取り巻く様々な環境が大きく変化していく中で、私たちは「公社の強み」を維持・向上させるとともに、新たな中期経営戦略を掲げ、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着実に推進していきます。



IV 5つの経営戦略

5つの経営戦略



1 公共建築物の点検・調査、修繕工事の専門集団であり続けます

屋上防水改修

職員の技術力や安全に対する意識を高め、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みます。



2 公共工事等の発注者として市民に信頼される組織であり続けます

入札等評価委員会

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、競争性を堅持した発注業務を行い、「信頼される組織」を目指します。



3 積極的な企画・提案・発信で、市民満足度を高めます

仮設足場研修

関連団体との連携を強化し、点検・調査事業者、工事事業者への情報提供、普及啓発を行うことにより、高品質で顧客ニーズに対応した事業を展開します。

また、ホームページ等を活用し公社の事業紹介や建設業界の情報を発信し、市民に向けて普及啓発を行います。





4 保有資産の活用により、まちづくりへ寄与します

融資債権の着実な回収を行い、ESCO事業等へ有効活用し、まちづくりへ寄与します。

また、関内駅前港町地区の再開発事業に市街地再開発組合の理事として参画し、当該事業を推進するとともに、当該工事着手までは関内駅前地区の賑わい、活性化に資するため、関内中央ビルの賃貸等を行います。

港町地区イメージ



※今後計画の変更の可能性があります
 ※提供：関内駅前港町／北口地区市街地再開発準備組合



5 横浜市と共に歩む持続可能な組織運営を実現します

横浜市の施策と協調し横浜市建築局と共同歩調のもと、変化していく環境に柔軟に対応していくため積極的な人材確保や人材育成を行い、持続可能な組織体制を確立し、運営します。

eラーニング



公益財団法人横浜市建築保全公社のSDGsへの挑戦

～未来を築く、持続可能な建築へ～

私たち公社は、持続可能な未来を目指し、SDGs(持続可能な開発目標)に積極的に取り組み、脱炭素化、エネルギー効率の向上、再生可能エネルギーの活用、資源のリサイクルなど、環境に優しい建築を推進していきます。

また、横浜市との連携を強化し、誰もが安心して過ごせる施設環境の実現を目指して、未来のために、今できることを共に考え、行動していきます。

このページでは、SDGsの17のゴール・169のターゲットのうち、5つの経営戦略それぞれに関係が深いと考えられるゴールマークを付記しました。(SDGsについて詳しくは、P25参照)

1 公共建築物の点検・調査、修繕工事の専門集団であり続けます

(1) 法定点検・劣化調査等の実施（拡充）

公共建築物の建築基準法第12条点検や劣化調査、学校非構造部材点検等を実施し、効率的・効果的な公共建築物の「状態監視保全」につなげます。

建築物保全システム(BMS)に蓄積された過去の点検結果や修繕履歴を確認し、超望遠カメラなどの新技術を適宜活用しながら、劣化状況を的確に記載した報告書を作成します。

また、職員の技術力の維持・向上を目的として、外部委託せずに職員が自ら行う直営点検調査を拡充します。

	年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
直営点検調査		拡充				



外壁点検(法定点検)



防火設備点検(法定点検)



劣化調査(赤外線サーモグラフィカメラ)

(2) 修繕事業の実施（継続）

公共建築物の修繕や改修にあたっては、これまで蓄積してきた知識や経験を生かし、依頼内容に応じた適切な設計と、安全や施設運営にも配慮した高品質な施工に取り組みます。



中学校外壁改修工事



発電機更新工事



空調機更新工事



学校トイレドライ化改修工事

(3) 建設業における担い手の確保・育成（拡充）

担い手三法の趣旨を踏まえて設計・施工時期の平準化、週休2日工事を推進することなどにより、従事者の処遇改善や人材・資材・機材等の効率的な活用促進による経営の健全化に寄与し、建設関連業界全体の次世代の担い手の確保・育成につなげます。

ア 平準化の推進

年間を通して安定的に設計・工事等を発注することで、建設関連業界全体の経営の健全化や従事者の処遇改善につなげます。

年度をまたいだ工事(平準化工事等)を公社資金も活用して拡大、実施するとともに、余裕期間制度の活用による柔軟な工期設定により、施工時期の平準化を図ります。

イ 全工事で週休2日を実施

原則として全ての工事を週休2日制の対象とします。

ウ 働き方改革を支援

ASPなどICTの活用、施設管理者への猛暑対策等の働きかけや快適トイレなど現場の環境整備を進め、次世代の担い手の確保・育成につながる建設業界の働き方改革を支援します。

年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
工事発注の平準化	拡大				
全工事で週休2日を実施	継続				
働き方改革を支援	拡充				

(4) ESCO 事業(※)の推進（拡充）

公共建築物の脱炭素化をより一層推進するため、学校照明のLED化を進めます。事業実施にあたっては、公社が保有する貸付回収資金を活用して工事を行い、横浜市からは、電気料金削減分を原資として15年間分割で工事費を受け取るESCO事業のスキームを活用します。

※ESCO(Energy Service Company)事業:既存建築物の設備改修において、民間の資金とノウハウを活用しながら、設備更新に係る初期投資なく省エネルギー化と維持管理費の低減を図る事業手法のこと。

年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
ESCO事業の推進	LED化				
	資金回収				

(5) 的確で効率的な進捗管理（継続）

公共建築物の点検・調査業務、設計・工事監理業務を含めた修繕業務に関し、年間1,000件超の契約手続、請負代金の支払いや横浜市との精算などを行っています。

これら多岐にわたる大量の情報を公社全体で共有し、的確で効率的な進捗管理を行うため、建築物保全システム(BMS)を運用します。

また、新たな依頼や制度改定に伴う改修を含め、更に使いやすいシステムを目指し、改善を続けていきます。

(6) 適切な設計図書の作成（継続）

膨大な量の工事依頼に対し、効率的に設計を進めます。また、共通単価の改定を適時行うとともに、施工者が理解しやすい図面の作成や、積算精度の向上など適切な設計書の作成を目指します。

(7) 内部設計の推進、設計図書標準化の推進（拡充）

横浜市からの緊急案件を含む依頼に的確かつ安定的に応えられるよう、また、職員の技術力向上を図るため、内部設計を推進するとともに、内製化設計の体制強化に取り組みます。

業務の効率化と正確性の向上を図るため、積算ソフトを活用するとともに、設計図書の標準化を進めます。

また、3Dスキャンソフト(※)を導入し、設計における調査の省力化を図るとともに、簡易積算にも取り組むことで、横浜市の予算編成に必要な概算金額の提示を行うなど、円滑な業務執行を目指します。

※3Dスキャンソフト:タブレット内蔵のカメラと距離センサーを使って、建物の空間情報を3D化し、計測や計算ができるソフト。



中学校体育館床改修工事 施工中

年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
内製化設計の体制	強化				
設計図書の標準化及び設計の効率化	継続				

(8) 工事監理の手引き活用による高品質な修繕事業の実現（継続）

公社修繕工事での経験や知識を基に、実践的に使用する目的で作成された「工事監理の手引き」の運用を続けます。

運用の中で把握した課題の検証・改善を継続し、工事業業者や横浜市とも共有することで、工事監理水準の確保と施工品質の向上につなげます。



(9) 新技術、ICT(情報通信技術)の活用（拡充）

超望遠カメラ、外灯ポール腐食状況確認(超音波測定器)、ドローンなどの新技術を積極的に導入・活用し、業務の効率化や精度向上を図るとともに更なる新技術の導入を進めます。

また、工事現場の生産性向上のため、ASPなどのICTの普及啓発に取り組みます。

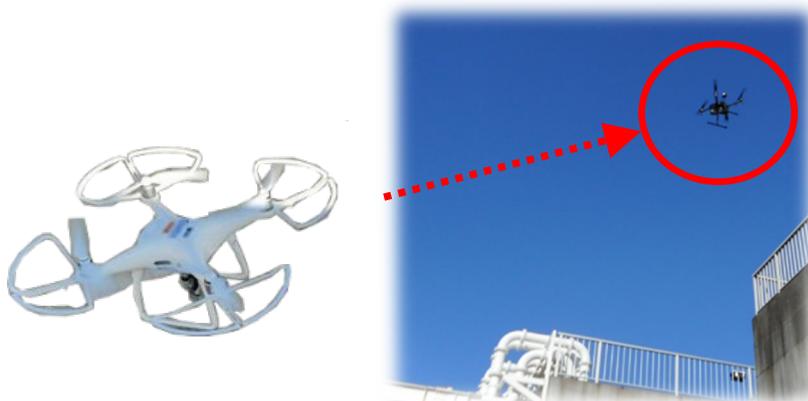
	年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
更なる新技術の導入		試行・検証・導入				



超望遠カメラ



外灯ポール腐食状況確認(超音波測定器)



ドローンを活用した調査

(10) 工事中の安全確保の取組（継続）

施設運営中の居ながら改修工事が多いことから、工事中の安全を確保し、安心して施設利用ができるよう、次の取組を行います。

ア 工事事務防止事前学習会

工事の現場代理人を対象とした「工事事務防止事前学習会(リモート含む)」を定期的で開催し、重点事項(人身事故防止、埋設物破損事故防止、火災報知設備の誤動作防止、熱中症防止)を中心に事故防止の要点などを周知徹底します。



イ 安全パトロール

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、現場での潜在的な危険を早期に発見し、その場で対策を講ずるなどの対応を行う「安全パトロール」を定期的を実施します。



ウ 事業者向け研修会

工事事務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」を定期的で開催します。



工 重大事故対応訓練

重大な工事事故等の発生時に、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で的確に行われるよう、「重大事故対応訓練」を定期的を実施します。



(11) 工事満足度の向上（継続）

工事について施設管理者に満足いただけたか、反省すべき点がなかったか等を検証し、今後の工事に生かすため、施設管理者に対する「工事満足度調査」を実施します。

調査で寄せられた意見は、研修会や業界団体との意見交換会などを通して工事事業者とも共有し、施設管理者の工事に対する満足度の向上、不満の解消につなげます。

(12) 突然の不具合への迅速な対応（継続）

突然の雨漏り、設備機器の故障など急を要する不具合に対し、経験や実績、機動力などを有する各事業協同組合との連携や、事前に一般競争入札で決定した契約者に対する緊急改修工事の依頼などにより、迅速に対応します。



高等学校受水槽更新工事



地域ケアプラザ空調機更新工事

(13) 集中工事への迅速で効率的な対応（継続）

市内各所で同時期に同種の工事が集中し、競争入札では早期の履行が困難な場合には、機動力を有する事業協同組合と連携し、迅速で効率的に対応します。

2 公共工事等の発注者として市民に信頼される組織であり続けます

(1) 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、電子入札システムや積算疑義申立て制度の運用を今後も継続して行います。

ア 入札等評価委員会

外部委員による「入札等評価委員会」を年2回開催し、委員会の中での意見を発注・契約手続の改善につなげます。



イ 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、「電子入札システム」等を運用します。

入札・発注情報

電子入札システム	入札情報公開システム
 <p>電子入札システム</p> <p>利用できる時間 8:30~20:00（土・日・祝日を除く平日） 電子入札の利用者登録、及び実際の電子入札を行います。 発注設計図書ダウンロード用パスワードを掲載しています。 （指名競争入札除く）</p> <p>電子入札システムはこちらから</p>	 <p>入札情報公開システム</p> <p>利用できる時間 6:00~23:00（土・日・祝日を除く平日） 発注見直し・入札公告・入札契約結果等が検索参照できます。</p> <p>入札情報公開システムはこちらから</p>

ウ 積算疑義申立て制度

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」について入札全件で運用します。

エ 官製談合防止研修

公正取引委員会等から講師を招いた「官製談合防止研修」を役員と全職員を対象に隔年で実施します。

(2) 電子契約の導入（新規）

業務の効率化・ペーパーレス化・印紙税負担軽減など、公社・受注者双方に利点のある電子契約の導入を進めます。

工事入札案件等について令和7年度より試行導入し、令和8年度以降の本格導入を目指します。

西暦（年度）	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
電子契約の導入	試行	運用			

(3) 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・契約結果などの入札・契約情報を広く公開します。

(4) 優良工事施工者及び優良現場代理人の表彰（継続）

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優良工事施工者と施設管理者との調整や施工管理に優れた成果を挙げた優良現場代理人を表彰します。

また、公共工事全般の品質向上に役立てるため、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」をホームページに公開します。



（建築部門）



（電気設備部門・機械設備部門）

優良工事施工者表彰式の様子

(5) 成績評定基準等の運用（継続）

工事成績評定の客観性を高め、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定基準を運用し、粗雑工事や工事事故の防止に取り組みます。

また、設計・点検等委託業務成績評定を運用し、客観的に評価点や改善点を示すことで、受託者にその結果を認識し、省みてもらうためのツールとしても活用します。

(6) 工事のインセンティブ発注（継続）

工事の品質向上、工事事業者の意欲向上等を図るため、優良工事施工者表彰者や横浜型地域貢献企業を入札において優遇するインセンティブ発注を行います。

3 積極的な企画・提案・発信で、市民満足度を高めます

(1) 予算見積(下調)の実施 (継続)

横浜市の予算編成に必要な施設改修費用の見積作業において、長寿命化、脱炭素化に有効な改修内容を積極的に提案し、費用対効果に配慮した概算見積もり等を作成、提供します。

週休2日や猛暑対策など工事現場の働き方改革等を考慮した適正な工期も併せて提示します。

(2) 長寿命化対策に向けた的確な情報提供・提案 (継続)

公社が修繕や点検等を行う中で得た情報を基に、今後の設計に反映すべき事項をまとめ、横浜市建築局と合同で「保全情報フィードバック会議」を開催し、相互の情報共有を図ります。

(3) 脱炭素化の取組強化 (拡充)

SDGs推進の中でも特に重要なゼロカーボンへの取組として、学校照明のLED化ESCO事業や、CO2削減・省エネに効果のある公共建築物のZEB化の推進、木質化の推進、断熱改修のノウハウ構築、解体廃棄物の再利用促進など、あらゆる局面で横浜市との連携を図ります。

また、LCCO2(※)削減に改修周期の長期化が大きく寄与することから、長寿命化が図れる材料の検討、選定、施工を積極的に進めることで、脱炭素化の取組を強化します。

※LCCO2(ライフサイクルCO2):製品製造の際に発生するCO2を、製品の寿命1年あたりの排出量を算出し評価する手法のことで、ライフサイクルの長い建築物においては、設計・建設から運用・改修・廃棄までのCO2排出量を指標としている。

年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
ZEB化・木質化の推進	運用				
断熱改修のノウハウ構築	拡大				
解体廃棄物の再利用促進	運用				

(4) 横浜市や施設管理者への普及啓発 (継続)

改修工事や点検・調査を実施する過程で、施設管理者等に対して維持管理や修繕等に関し適切にアドバイスを行います。

また、横浜市が主催する「公共建築物の保全に関する研修会」に参画し、公共建築物の点検・調査等の意義や安全に関する知識、公社が有する技術・ノウハウ等の周知を図ります。



公共建築物の保全に関する研修会の様子

(5) 点検・調査事業者、工事事業者への普及啓発、情報提供（継続）

点検・調査業務における質の確保・向上や工事現場の安全性向上のため、

- ・受託者対象の「実務者説明会」
- ・現場代理人対象の「工事事故防止事前学習会(リモート含む)」
- ・施工業者等対象の「事業者向け研修会」
- ・事業協同組合等対象の「出前講座」 などを開催します。

ホームページで入札や安全管理情報、公社作成の営繕・保全関連資料を公開していくほか、新たに契約手続完了後の金額入り設計書の公開も目指します。

また、建築保全ライブラリー閲覧コーナー(※)を運営します。

※建築保全ライブラリー閲覧コーナー:契約手続が完了した金額入り設計書や、修繕工事や修繕業務、建物の維持管理、業界団体の活動に関する資料などを配置し公開することにより、誰もがそれらに関する情報を得ることを可能にした場所。

(6) 市民への普及啓発、情報提供（拡充）

工事に関連した施設での「市民見学会」の開催、横浜市主催の「子どもアドベンチャーカレッジ」への参画や横浜市と共同主催の「よこはま建築ひろば」などを通して、公共建築物の維持修繕に関わる公社の存在意義や役割をアピールするとともに、建設業の魅力などを広く発信し、担い手不足の解消に貢献できるよう取り組みます。

また、ホームページを活用して、公社の公益的取組や安全管理に関する情報や研修会の動画等を分かりやすくタイムラップに発信するとともに、改修工事に関する施工状況等の様子を記録したタイムラップ映像を作成し、ホームページや各種イベント等でも配信します。



市民見学会



子どもアドベンチャーカレッジ



よこはま建築ひろば

年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
よこはま建築ひろばの共同主催等 市民向けイベント	拡大				
タイムラップ映像で取組の紹介	拡大				



タイムラップ映像 QR コード

(7) 建設関連団体との連携強化、支援（継続）

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ます。

また、建設関連団体を含む市内建設産業の活性化に向けた取組に対して、横浜市と協力しながら、支援策を検討します。

(8) 蓄積したノウハウやデータの活用（拡充）

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)を有効活用し、保証期間内に発見された防水層の膨れ等の不具合に保証適用を求めるなど、公社が長年にわたり蓄積してきたノウハウやデータ等を活用します。

また、タイムラプス映像については、技術職員の育成資料としても活用します。

年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
過去の防水改修工事のデータベースの活用	運用				
タイムラプス映像を職員育成資料に活用	拡大				

(9) 歴史的建造物の3Dデータ化（新規）

改修時における詳細な資料とするとともに、焼失等、万が一の際の復元用の参考資料として提供できるよう、歴史的建造物の現状(内部・外部)の3Dデジタルデータ化を検討・試行・検証します。

さらに早期復元のための詳細設計及び施工の一助となる、3DデジタルデータのCADやBIMへの出力を検討します。

年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
3Dデジタルデータ化・復元用資料作成・整理蓄積	検討・試行・検証				



根岸なつかし公園
旧柳下邸



みその公園
横溝屋敷

野口英世
旧細菌検査室

4 保有資産の活用により、まちづくりへ寄与します

(1) 管理運営業務（継続）

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年にわたり、主に横浜市に賃貸していましたが、令和2年度に横浜市庁舎が移転し、横浜市との賃貸借契約は全て解消されました。

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、現在計画中の再開発事業の工事着手までの間、建物の賃貸等を行います。

(2) 関内駅前における再開発事業への取組（拡充）

関内中央ビルは関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業の地区内にあり、公社は事業協力者等と連携し再開発事業を推進します。

また、関内地区のまちづくりに貢献するため、事業の進捗にあわせ再開発ビルに取得する床の活用方策を具体化します。

■位置図



■イメージパース



※今後計画の変更の可能性があります

※提供: 関内駅前港町／北口地区市街地再開発準備組合

年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業	事業推進				竣工

(3) 融資事業(債権管理回収業務)（継続）

市民の住宅建設等にかかる融資金の債権管理回収業務を行っています。

今後も事務処理ミスやクレーム防止対策の実施により、業務の適切で効率的な運営を図りつつ、個別カウンセリングによる債務者に寄り添った延滞債権の縮減や実施可能な法的措置による着実な回収を進めます。

5 横浜市と共に歩む持続可能な組織運営を実現します

(1) 人材育成の環境づくり（拡充）

職員一人ひとりが主体的に意欲と能力を高め、組織の活力維持及び継続的な発展に向け経営基盤の強化を図るため、職場全体・組織全体で「人材」を育成する環境づくりを進めます。

さらに、両輪となって事業を進めている横浜市とのパートナーシップをより深めるため、研修やイベント等、横浜市との人事面での交流を促進します。

<人材育成の環境づくり>

- ・人材育成基本計画に基づく新採用職員育成トレーナー研修等
- ・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、ハラスメント防止研修、文書・契約事務研修、階層別研修、スキルアップ研修、IT研修等
- ・設計・積算、工事安全に関する研修、社内での勉強会、報告会等
- ・国家資格等の取得支援、自己研鑽の促進



年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
人材育成基本計画に基づく研修等	拡大				
社内での勉強会、報告会等	運用				

(2) 人材確保の新しい取組（拡充）

横浜市からの拡大する受託業務への円滑な対応及び組織体制における年齢構成や女性活躍推進法に則した男女比率の均衡を目指し、これまでの経験者採用に加えて、新たに新卒者、第二新卒者に募集対象を拡げた人材確保の取組を行い、職務に必要な能力を有する人材の採用を進めます。

一方で、シニア世代を含め、豊富な経験と知識を有する人材の確保、活用の強化に向けた制度や処遇の見直しを進めます。

また、ホームページや求人サイトによる募集だけでなく、新たに会社説明会にも出展し、仕事のやりがいや公共事業に従事する誇り、高い技術力等をアピールして、公社への興味や関心を高めるなど、職員採用の強化を図ります。

年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
経験者採用（HP・WEB）	運用				
会社説明会出展（新卒者・第二新卒者）	準備	運用			

(3) 風通しの良い職場づくり（継続）

普段のコミュニケーションを大事にし、部署や役職、雇用形態に係わらず多くの情報がオープンに共有され、お互いの意見を伝えやすく、困ったときにすぐに相談できる風通しの良い職場環境を構築します。

また、経営ミーティングや職員満足度アンケートを積極的に活用し、職員の声が届く組織づくりを進め、職員満足度の向上につなげます。



(4) 多様性への柔軟な対応（拡充）

職員一人ひとりが性別や年齢に関わらず、自らの成長を実感し能力を最大限に発揮できる組織づくりが重要です。

職員誰もが個性と能力を発揮していけるよう、時差勤務・在宅勤務・育児・看護・介護等に関する制度を活用するなど、ワーク・ライフ・バランスや女性活躍を推進し、公益的な使命を果たします。

また、誰もが働きやすい職場環境づくりを目的とし「よこはまグッドバランス企業認定」などの取得を目指します。



年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
諸制度（出産・育児・看護・介護等）の周知	運用				
誰もが働きやすい職場環境づくりの認証制度	申請・取得・運用				

(5) ハラスメント対策（継続）

ハラスメントの原因や背景となる要因を解消するため、定期的な研修、相談窓口の整備などを行い、職場の内外を問わずハラスメントのない組織づくりを進めます。

(6) 技術の継承（継続）

職員が公共建築物の修繕・保全業務に継続して従事できる環境が整っている強みを生かし、職員の専門知識や技能の深化を進めるとともに、継続的な業務従事により、業務プロセスの効率化や改善を図り、組織全体のパフォーマンスを向上させます。

一方、適宜適切な社内異動も行うことで、職員一人ひとりの業務経験の幅を広げ、組織全体として技術の継承を進めます。

(7) 円滑な業務執行体制（継続）

業務量が増加する中、品質確保を図るうえで必要な人員を配置するため、新規採用や適宜適切な社内配置を検討します。

また、職員のスキルアップを図るとともに、電子決裁の拡大やICT等を活用し社内DXを推進するなど業務の効率化を進め、適正な業務執行体制をつくります。

(8) 持続的に公益的使命を果たしていくための健全な経営（新規）

将来にわたって良好な団体運営が持続するよう、収支バランスのとれた安定的な財務運営を実現します。

そのために、効率的な業務執行など健全な組織運営を実施します。

また、横浜市と共にSDGs未来都市の実現に取り組む組織として「横浜市SDGs認証制度“Y-SDGs”」の認証を取得し、持続可能な経営・運営への取組を推進します。

年度	2025 令和7	2026 令和8	2027 令和9	2028 令和10	2029 令和11
横浜市SDGs 認証” Y-SDGs”	申請	運用			

(9) ガバナンスの強化と危機管理体制の整備（継続）

公社の存在価値・社会的信用の一層の向上、健全な経営の実現、組織の成長を目指し、公正で迅速な判断、透明で適切な運営を行い、コンプライアンスの推進を図ります。

また、会計監査人による会計監査の継続、内部統制の強化、震災等非常時における危機管理体制の整備を進めます。



V 経営戦略の推進・支援体制

- 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」を設置することにより、定期的にもその進捗を確認し、課題解決に向けた必要な調整や状況の変化に伴う見直し等を行います。経営戦略のうち、複数の所管課にまたがるものは適宜プロジェクトなどで推進します。



SDGsとは？

持続可能な開発目標 SDGs(エス・ディー・ジーズ)とは

持続可能な開発目標(SDGs:Sustainable Development Goals)とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標(MDGs)の後継として、2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。

17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない(leave no one behind)」ことを誓っています。

SDGsは発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル(普遍的)なものであり、日本としても積極的に取り組んでいます。

持続可能な開発目標(SDGs)の詳細	
 <p>1 貧困をなくそう</p>	<p>目標1【貧困】 あらゆる場所あらゆる形態の貧困を終わらせる</p>
 <p>2 飢餓をゼロに</p>	<p>目標2【飢餓】 飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養の改善を実現し、持続可能な農業を促進する</p>
 <p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	<p>目標3【保健】 あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する</p>
 <p>4 質の高い教育をみんなに</p>	<p>目標4【教育】 すべての人に包摂的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する</p>
 <p>5 ジェンダー平等を實現しよう</p>	<p>目標5【ジェンダー】 ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児のエンパワーメントを行う</p>
 <p>6 安全な水とトイレを世界中に</p>	<p>目標6【水・衛生】 すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する</p>
 <p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p>	<p>目標7【エネルギー】 すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的なエネルギーへのアクセスを確保する</p>
 <p>8 働きがいも経済成長も</p>	<p>目標8【経済成長と雇用】 包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用(ディーセント・ワーク)を促進する</p>
 <p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p>	<p>目標9【インフラ、産業化、イノベーション】 強靱(レジリエント)なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る</p>
 <p>10 人や国の不平等をなくそう</p>	<p>目標10【不平等】 国内及び各国家間の不平等を是正する</p>
 <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<p>目標11【持続可能な都市】 包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する</p>
 <p>12 つくる責任 つかう責任</p>	<p>目標12【持続可能な消費と生産】 持続可能な消費生産形態を確保する</p>
 <p>13 気候変動に具体的な対策を</p>	<p>目標13【気候変動】 気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる</p>
 <p>14 海の豊かさを守ろう</p>	<p>目標14【海洋資源】 持続可能な開発のために、海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する</p>
 <p>15 陸の豊かさも守ろう</p>	<p>目標15【陸上資源】 陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する</p>
 <p>16 平和と公正をすべての人に</p>	<p>目標16【平和】 持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する</p>
 <p>17 パートナリシップで目標を達成しよう</p>	<p>目標17【実施手段】 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する</p>

[参考資料] 用語の解説 (五十音順)

ICT (アイシーティー)	ICT(情報通信技術)とは、Information and Communication Technologyの略称で、情報技術(IT)と通信技術を組み合わせたものです。
ASP (エーエスピー) (Application Service Provider)	ASPとは、インターネットを通じてアプリケーションソフトウェアを提供する事業者やサービスのことを指します。
ESCO(エスコ)事業 (Energy Service Company)	ESCO事業とは既存建築物の設備改修において、民間の資金とノウハウを活用しながら、設備更新に係る初期投資なく省エネルギー化と維持管理費の低減を図る事業手法のことです。学校照明のLED化事業では、公社が保有する貸付回収資金を活用して工事をを行い、その費用は、電気料金削減分を原資として横浜市から15年間分割で受け取ります。
LCCO2 (エルシーシーオーツ) (ライフサイクルCO2)	LCCO2とは製品製造の際に発生するCO2を製品の寿命1年あたりの排出量を算出し評価する手法のことで、ライフサイクルの長い建築物においては、設計・建設から運用・改修・廃棄までのCO2排出量を指標としています。
カーボンニュートラル宣言	企業や国が二酸化炭素(CO2)などの温室効果ガスの排出を実質ゼロにすることを旨とする宣言のことです。
快適トイレ	横浜市では、建設現場などで男女ともに快適に利用できる「快適トイレ」を導入しています。
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。
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です。公社では、3年に一度協約の見直しを行っています。
建築保全ライブラリー 閲覧コーナー	契約手続が完了した金額入り設計書や、修繕工事や修繕業務、建物の維持管理、業界団体の活動に関する資料などを配置し公開することにより、誰もがそれらに関する情報を得ることを可能にした場所です。
建築物保全システム (BMS:ビーエムエス) (Building Management System)	公共建築物の維持管理を効率的に行うためのシステムです。

ZEB(ゼブ)	ZEBとは、「ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング」の略称で、建物の年間エネルギー消費量を実質ゼロにすることを目指した建物のことです。
タイムラプス	長時間の出来事を短時間で見る事ができる映像技術のことです。
長寿命化対策	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ものです。
BIM (ビルム) (Building Information Modeling)	BIMとは、建築物に関する情報を3次元モデルとしてデジタル化し、設計から施工、維持管理までの全工程で活用する技術です。
平準化工事	発注及び施工時期の平準化により円滑な施工確保に資することに加え、年間を通じた工事量の安定による工事に従事する者の処遇改善や、人材・資材・機材等の効率的な活用促進による建設業者の経営の健全化等に寄与し、ひいては公共工事の品質確保につなげることを目的とした工事です。
余裕期間制度	発注及び施工時期の平準化並びに受注者の円滑な工事施工体制の確保に資するため、技術者の配置を猶予し、労働者の確保や建設資材の調達ができる余裕期間を設定した契約方式です。

職員行動姿勢「五訓」

- 私たちは、市民の共有財産を守り、社会への貢献を果たします。
- 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、公正で質の高い仕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。



- ◆ みなとみらい線 / 馬車道駅より5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3分



公益財団法人 横浜市建築保全公社

〒231-0012 横浜市中区相生町3丁目5番地1 KDX 横浜関内ビル6、7階
TEL : 045-641-5106 FAX : 045-664-7055
<https://www.y-hozen.or.jp/>
E-mail : hozenyk1@y-hozen.or.jp



WEB 版 QR コード