

「公益財団法人横浜市建築保全公社」の業務改善等について

【論点】(公財)横浜市建築保全公社については、これまでの改革経緯等を踏まえつつ、
 (1)保全公社以外への業務委託の可能性検証、(2)保全公社での業務改善(委託事務費の検証、工事発注・入札事務の改善等)について、下記3のとおり取組を進めます。

1 (公財)横浜市建築保全公社について

- ・建築保全公社は、本市公共建築物の保全を専門的に実施する機関として、S61に設立。
- ・本市からの委託(随意契約)により、調査・設計、工事発注、検査等を一連で実施。
- ・施設の老朽化進展により、修繕業務量は引き続き増加傾向であり、公社の重要性は増大。
- ・長寿命化対応や、施設管理者等からの要請(緊急性、迅速性)に的確に対応。

2 保全公社の改革の経緯

(1)「横浜市営繕行政あり方検討委員会」答申(H16.11) ←「新時代行政プラン・アクションプラン」

『以下の取組を進めながら、建築局と両輪となって公共建築物の維持保全対応を担うべき。』

- ①財団法人としての公益性の確保(公益事業の実施)
- ②自主・自立的な経営改善の取り組み
- ③修繕事業の専門的実施機関としての機能強化
- ④工事発注における競争性、透明性の確保

- ⇒市派遣職員の大幅縮小(H16:28人→5人)、固有職員の採用(H18.4~)
- ⇒事務費補助の廃止(H18.4)(→委託費の中に「進行管理費(事務費)」を含めて契約)
- ⇒条件付一般競争入札による工事発注を原則化(H18.4)

(2)「横浜市外郭団体等経営改革委員会」提言(H23.3)

- ①公共施設の維持保全業務は、市へ内製化(a)することや民間事業者の活用(b)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(常勤役員について早急に削減)

- ⇒常勤役員数の削減(3人→2人)実施(H23.5)、公益財団法人の認証取得(H23.4)
- ※(a)市への内製化は、大量人員増が必要とともに、学校の夏休時期に集中する大量の修繕工事や緊急工事に対応が困難
- ※(b)民間活用は、工事発注事務(工事発注・入札契約事務)での公正性が確保できない…(A)

3 26年度の取組

(1)保全公社以外への修繕業務委託の可能性の検証(B)

公共性、公正性が求められる業務であることから、市や県の外郭団体(市住供、県住供、かながわ土地建物保全協会など)を対象として、修繕業務委託の可能性についてヒアリング調査を行う。

(2)保全公社における業務改善

C 修繕業務委託における進行管理費(事務費)

保全公社の年間総作業人工の実態調査結果に基づき、(仮に)外注した場合の価格(公共単価・基準)を算出し、それを元にH26年度の進行管理費率(工事費に対する)を決定した。(→右頁中段○参照)

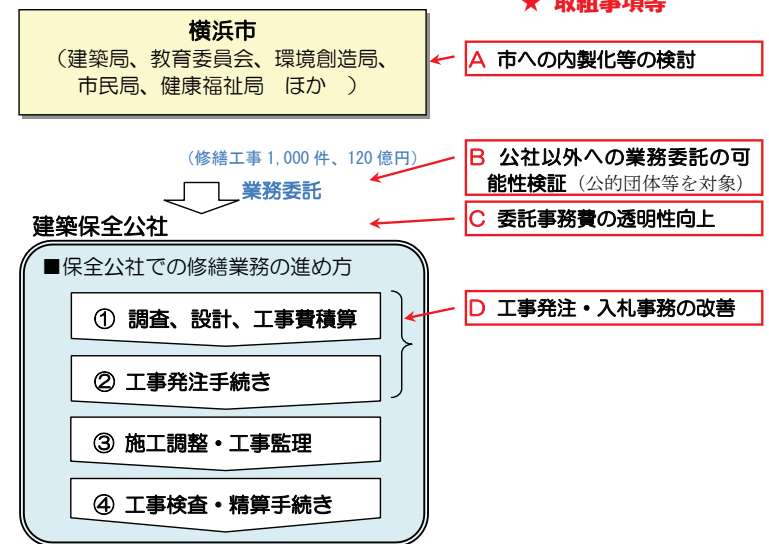
⇒工事費5,000万円未満=4.0%、同5,000万円以上=3.5% (※H23~25 = 一律3%)

なお、この進行管理費率により、「公財」としての収支相償及び留保金について適正額を維持できることを併せて確認した。

D 工事発注・入札事務の透明性・公正性向上

営繕積算システムの導入(年度当初~)、電子入札導入(12月)、入札監視委員会(仮称)設置(3月)

<修繕業務委託契約の概要>



○事務費(進行管理費)の検証 (保全公社の実態と民間委託を行った場合の比較)

	建築保全公社の業務実態 (平成24年度経営分析より)	民間等に外注した場合の経費 (国交省 業務委託等技術者単価より)
工事担当人員 (建・電・機)	合計:32人(係長:4、担当:28) ※業務件数=1,023件、	合計32人(主任技師:4 技師C:28) ※業務件数:1,023件
算定方法	実際に行われた工事件数、従事時間をもとに A:直接人件費(技術職) B:その他経費等(事務職人件費、その他経費) 総経費: J=A+B	公社と同じ業務量の条件設定で、 主任技師、技師Cが従事する場合の、 「直接人件費」、「技術経費」、「諸経費」を算出。
業務1件当り 直接人件費	214,527円/(工事) (A/1,023)	217,682円/(工事)
業務1件当りの 経費(事務費)	468,000円/(工事) (J/1,023)	522,437円/工事
事務費率	≒4.0% (「1工事当り事務費」÷「平均工事金額」)	≒4.5% (同左)

「横浜市営繕行政あり方検討委員会」から、本日、 営繕行政のあり方に関する答申を受けました。

横浜市の営繕行政の現状の課題とその対策、今後営繕組織が担っていくべき役割等について、様々な角度から幅広く検討を行う必要があるため、本年3月に、学識経験者等による「横浜市営繕行政あり方検討委員会」を設置して検討を進めてきました。

委員会は計5回開催され、この間、小松座長（早稲田大学理工学部建築学科教授）をはじめ各委員により活発な議論が行われました。

本日11月2日午前中に開催された最終委員会では、答申内容に関する最終の意見交換等が行われ、委員を代表して、小松座長から「営繕行政のあり方に関する答申」が提出されました。

今後、この答申内容を踏まえて、公共建築物の「長寿命化（ストックマネジメント）の推進・強化」に向けて、「営繕組織のあり方や業務の執行方法」、及び「（財）横浜市建築保全公社のあり方」について、早急に検討・見直しを行い、具体的な成果につなげてまいりたいと考えます。

■ 答申の概要

新たな施設整備が困難な社会経済状況を踏まえると、今後は、既存ストックを的確に維持保全するとともに、ニーズの変化を汲み取って施設の用途転換を行うことなどにより、効率的・効果的なストック活用を図っていくことが重要であり、こうした問題意識を施設管理サイト、営繕組織の双方が共有していく必要がある。

これまでの「長寿命化の取り組み」については、財政上の課題や、ストックマネジメントの位置づけの不明確さなどの課題があり、ストックマネジメント制度が有効に機能しておらず、所期の目的を達成できていない。ストックマネジメントの推進・強化は極めて重要な課題であり、その実現に向けて、横浜市の営繕行政はどうあるべきか、また、具体的にどのような取り組みが必要かということについて、以下のように提言する。

・ 膨大なストックの長寿命化を的確に推進し、既存施設の有効活用を図っていくためには、保全管理業務を一元的にマネジメントする組織が必要であり、そのマネジメントのもとに効率的かつ実効性のある保全対策を進めていくべきである。

・ 横浜市全体のストックマネジメントの方策を確立した上で、保全管理業務の一元化や保全予算の統一的なマネジメントを図るため、公共建築物の大半の整備や保全を担当する建築局が、その主体的な役割を担うべきである。

・ 建築局はストックマネジメントの総合調整者として、劣化状況の確認、保全計画の作成を行い、施設運営の方向性など、施設所管局の長期展望を考慮したうえで、市全体を見渡し、優先順位をつけて保全事業の実施を決定する役割を果たしていくべきである。

・ また、（財）横浜市建築保全公社は、公共建築物の保全に関する専門的実施機関として、建築局と両輪になって公共建築物の保全管理業務を担っていくべきである。

・ そのために、（財）横浜市建築保全公社は、以下のような取り組みを通して、新しい組織としての再生を図るべきである。

- ✓ 財団法人としての公益性の確保
 - ✓ 自主・自立的な経営改善の取り組み
 - ✓ 建築局との役割分担を明確化し、修繕事業の専門的実施機関としての役割を強化
 - ✓ 工事発注における競争性、透明性の確保
- （競争入札による工事発注の原則化、地域経済に配慮した条件付一般競争入札の採用等）

■ 検討経緯

開催日	主な検討内容
第1回 (平成16年3月29日)	建築局の事業概要、宮繕行政の現状、宮繕行政を取り巻く環境の変化、主な検討課題について意見交換
第2回 (平成16年5月20日)	(財)横浜建築保全公社の事業の現状について意見交換
第3回 (平成16年6月22日)	ストックマネジメントの進め方、(財)横浜建築保全公社のあり方について意見交換
第4回 (平成16年7月21日)	(財)横浜建築保全公社のあり方検討案、横浜市宮繕行政あり方検討委員会答申骨子案について意見交換
第5回 (平成16年11月2日)	横浜市宮繕行政のあり方に関する答申案について意見交換

■ 横浜市宮繕行政あり方検討委員会委員名簿

役職	氏名	現職
座長	こまつ ゆきお 小松 幸夫	早稲田大学 理工学部建築学科教授
座長職務代理	やしろう ともなり 野城 智也	東京大学 生産技術研究所教授
委員	かがわ ひろし 加川 浩	都市計画プランナー (加川設計事務所代表取締役)
委員	きすぎ しん 来生 新	横浜国立大学 国際社会科学部研究科教授 (研究科長)
委員	せこ よしはる 瀬古 宣春	弁護士
委員	にしむら よしはる 西村 善治	NTT都市開発株式会社 開発推進部 部長

■ その他

これまで開催された委員会の資料及び議事要旨については、横浜市のホームページに掲載しています。最終答申については、後日、ホームページに掲載します。

(URL <http://www.city.yokohama.jp/m/ken/archi/arikata/arikataindex.html>)

(公財) 横浜市建築保全公社に公共建築物の修繕業務等の実施を委託する理由

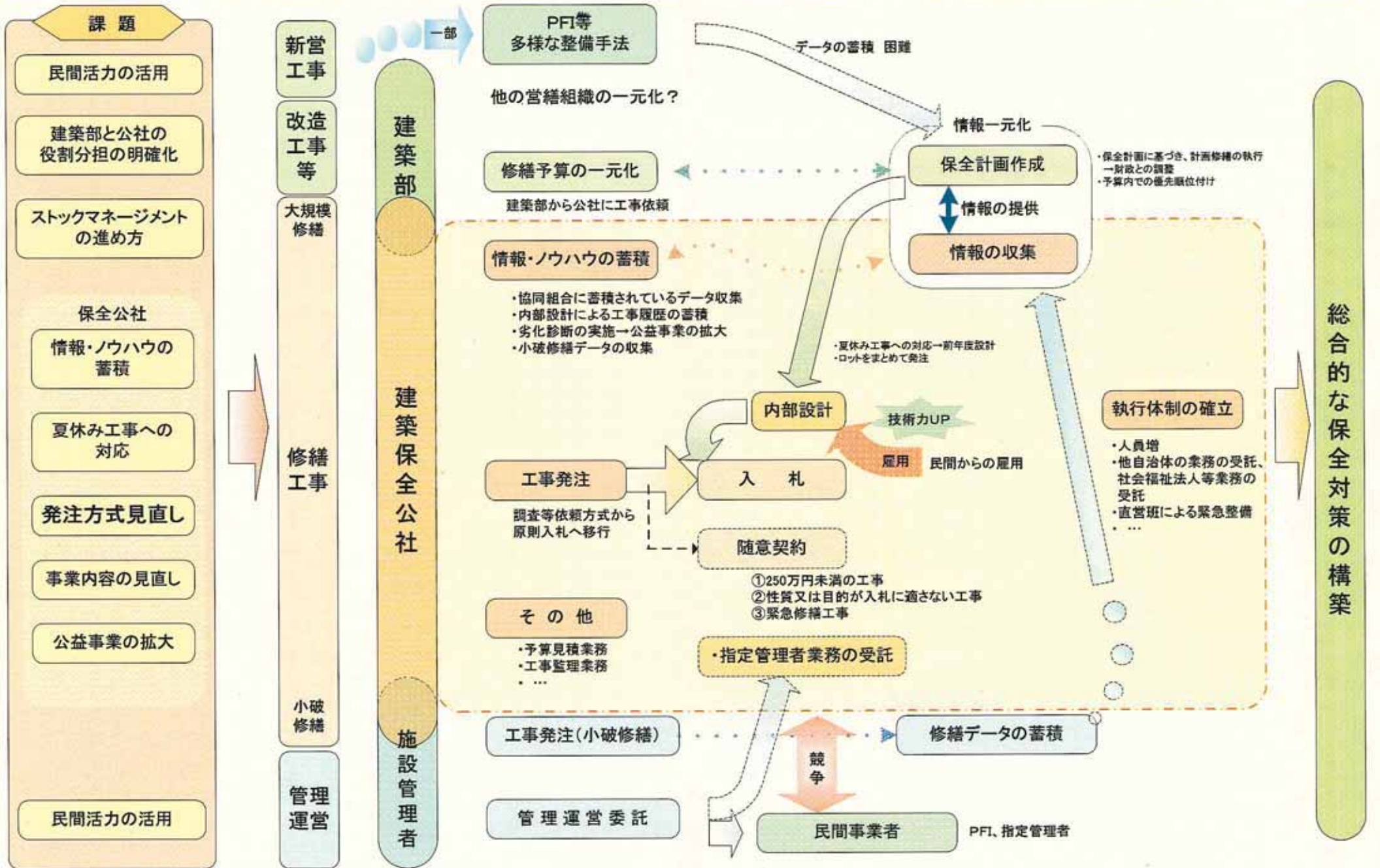
1 公共建築物のストックマネジメントの方向性 (H16 「営繕行政あり方検討委員会」答申)

- (1) 公共建築物の保全対策を一元的に管理する組織が必要であり、そのマネジメントのもとに、市全体の施設を見渡した効率的かつ実効性のある保全対策を進めることが必要
- (2) 公共建築物の保全管理業務の一元化と合わせて、保全予算の執行を統一的にマネジメントする役割を、建築局が果たしていなければならない。
- (3) 建築局は、ストックマネジメントの総合調整者として保全事業の実施を決定する役割を果たしていなければならない、建築保全公社は、公共建築物の保全に関する専門的实施機関として、公共建築物の保全を担っていなければならない。
- (4) 建築保全公社は、以下のような取組を通して、新しい組織としての再生を図るべきである。
 - ・財団法人としての公益性の確保
 - ・自主・自立的な経営改善の取組
 - ・建築局との役割を明確化し、修繕事業の専門的实施機関としての役割を強化
 - ・工事発注における競争性、透明性の確保

2 修繕業務等を建築保全公社に委託するメリット、理由

- (1) 市はストックマネジメントの総合調整を行い、実際の保全業務を委託することにより、行政のスリム化(効率化)が可能
- (2) 建築保全公社は、建築局公共建築部及び財政局契約部に準じた役割を担うことが可能な団体である。
 - ・公共建築物の保全に関するノウハウ、データの活用
 - ・入札手続きにおける公正性・公平性の確保
 - ・保全業務の専門的実施機関として、業務の効率性、確実性が期待できる
- (3) 公正性・公平性を確保しながら、「請負」に該当する業務を実施することが可能な団体は建築保全公社以外に存在しない
 - ・建設業法の許可を有している民間団体等では、公平性・公正性の確保が課題
 - ・他の公的団体等に市の公共建築物の保全業務を実施できる団体は存在しない

営繕行政の今後の方向性について



◆工事発注における入札・契約所要日数の比較

週・曜日	公社		5,000万円未満	5,000万円以上
	簡易型 (建築2千万、設備1千万未満)	通常型		
1週	月			
	火			
	水			
	木			
	金	1	原局への設計図書提出期限	原局への設計図書提出期限
	土	2		
	日	3		
	月	4		
	火	5		
	水	6		
	木	7		
	金	8		
	土	9		
	日	10		
	月	11		
	火	12		
	水	13		
	木	14		
	金	15		
	土	16		
	日	17		
	月	18		
	火	19		
	水	20		
	木	21		
	金	22		
	土	23		
	日	24		
	月	25		
	火	26		
	水	27		
	木	28		
	金	29		
	土	30		
	日	31		
	月	32		
6週	火			
	水			
	木			
	金			
	土			
	日			
	月			
	火			
	水			
	木			
	金			
	土			
	日			
	月			
	火			
	水			
	木			
	金			
	土			
	日			
	月			
	火			
	水			
	木			
	金			
	土			
	日			
8週	月			
	火			
	水			
	木			
	金			
	土			
	日			

◆日数集計(土日含む)

設計書締切～公告	12日	12日	27日	34日
公告～業者決定	13日	20日	21～23日	23～24日
合計日数	25日	32日	48～50日	57～58日
備考	・公社はこの他に局との業務委託契約に半月～1ヶ月程度を要するが、前段の設計業務などと並行して進めることができるため、工事発注手続きの所要日数には加算しない。 ・公社は緊急度によっては臨時選定委員会や臨時公告などを臨機応変に実施できる。			

横浜市建築保全公社の業務を市へ内製化した場合の人員体制について

- 1 工事発注業務 (H24実績より)
 - ・保全公社による発注件数：940件 ⇒ 財政局の工事契約事務量が約3割増
 - ・市(財政局)の発注件数：3129件 ⇒ 契約第一課 職員数(18名) ⇒ **6名増**
 - ・原局の契約事務対応(主たる発注局：教育委員会事務局) ⇒ **2名増**

2 設計/工事監理業務等 (H24実績より)

建築局実績 (百万円)		
件数	金額	
委託設計	250	1,734
設計選定件数	125	
工事	520	25,333

□H24 公社実績 百万円)		対建築局比	
件数	金額	件数	金額
設計件数	105	274	42%
(内部設計)	20	71	16%
工事※	940	11,772	181%
			46%

※工事のうち調査等依頼方式は95件

技術職員数増の考え方

- 技術管理関係 → 職員数移行(事務職含む) (6名)
- 12条点検、保全業務調整関係 → 職員数移行(事務職含む) (6名)
- 設計工事担当課 → 現状の6割増
保全公社は局工事に比べ少額の工事が多数(件数比181%、金額比46%)あるため、単純な比較はできないが、最低でも現状の6割増の人員体制を要する
- 設計選定、契約件数160%増
(委託、内部設計及び調査依頼方式≒200件) → 選定等担当3名*1.6 → +5名
- 庶務・労務関係 → 各課1名増(計5名)
- 工事関係事務(件数)+181% → 事務担当+2名

主な業務内容	現在(部)	増員	公共建築部内組織
設計・工事監理	91	55	施設整備課、電気設備課、機械設備課
検査関係	6	6	営繕企画課技術管理担当
12条点検、大規模施設保全業務	37	6	保全推進課建築担当、保全担当
選定、契約、庶務等	17	12	営繕企画課事務担当、企画担当、各課事務担当
計	151	79	

3 まとめ

建築局 (79名)、財政局および教育委員会等 (8名) 合計87名の増員を要する。

横浜市建築局 経営に関する方針(案)

団体名	公益財団法人 横浜市建築保全公社	所管課	建築局営繕企画課
-----	------------------	-----	----------

方針（経営の方向性）

外郭団体としての必要性、役割	<p>当公社は、昭和61年に設立され、公共建築物修繕工事の相談、現地調査、保全計画の策定、設計、積算、発注、工事監理、検査・引渡し、アフターケアを一貫して行う専門機関としての役割を果たしてきました。また、平成23年度には公益財団法人として、再スタートしております。</p> <p>施設老朽化の進展の中で業務量は増加傾向（平成26年度予算127億円）にありますが、公共建築物の適正な維持保全業務を行い、施設の安全性と利便性を高め、もって市民福祉の増進に寄与します。</p> <p>施設の修繕や法定点検等（建築基準法第12条点検、劣化調査）のデータを蓄積することにより、修繕実施機関としての専門性を高め、公共建築物の長寿命化対策の一翼を担います。</p> <p>長年培ってきた修繕技術、新しい工法や材料に関する調査研究により得られた成果を、研修に活かすなど普及啓発を行い、公益法人として広く社会に還元します。</p>
----------------	--

団体経営の方向性（団体分類）	引き続き経営の向上に取り組む団体	経営改革方針（旧方針）における団体分類	事業等の再整理が必要な団体
----------------	------------------	---------------------	---------------

方向性の考え方（理由）	<p>・市 民間、公社の効率的・効果的な役割分担について、建築局と公社により検証・検討を行いました。その結果、公社設立時の社会的背景や現在に至るまでの総経等を踏まえ、長年に亘って培われてきた修繕技術やノウハウ等を今後の保全業務に効果的にフイードバックさせることこそが、本団体としての使命であり、かつ強味でもあるため、修繕事業について引き続き、これまでの役割分担（市＝新築・増築・改築、公社＝修繕）を基本とした執行体制で臨むこととしました。</p> <p>・また、入札の効率性・透明性の向上等、経営改善の更なる推進とともに、市と公社との情報交換の活性化による密接な協力関係の構築を通じて、一層効率的な組織運営に努めていきます。</p>
-------------	--

方針の期間	平成27～29年度	3年間以外の場合の考え方	<input type="checkbox"/> 団体の中期経営計画期間 <input type="checkbox"/> 主要施設の指定管理受託期間 <input type="checkbox"/> その他（ ）
-------	-----------	--------------	--

協約（団体の経営向上等に向けた団体及び市の取組）

【取組の概要】

・修繕事業では、「安全」、「迅速」、「高品質」な施工を引き続き進め、施設管理者の修繕工事に対する満足度の維持を図ります。

・調査研究事業では、建築基準法第12条点検の対象施設を執行体制の整備を図りながら拡大します。

・普及啓発事業では、安全意識の向上につながる研修会や技術力の向上、修繕技術の質の向上のため、長寿命化対策等、研修参加者のニーズに適合した研修会を開催し、研修参加者及び研修満足度を維持します。

・組織運営では、電子入札の導入と入札等評価委員会の設置を行います。この委員会の意見や評価を踏まえて、P D C Aサイクルで取組み、より一層の透明性確保や業務改善につなげていきます。

・人材育成では、固有職員の課長職への登用を進めます。

1 (1) 公益的使命の達成に向けた取組

団体の目指す将来像	<p>①修繕工事を「安全」、「迅速」、「高品質」に施工し、修繕実施専門機関としての役割を果たします。（修繕事業）</p> <p>②公共建築物の計画保全実施のための建築基準法第12条点検、劣化調査によるデータ蓄積等の調査機能を強化し、長寿命化対策に貢献します。（調査研究事業）</p> <p>③「安全」の取組では、26年度から資材搬入時の安全対策、足場の設置と維持管理等の安全対策について、施工業者に対し、工事着手前に「工事安全管理施行計画」の提出を義務付けています。</p> <p>「迅速」な施工では、工事予定価格を算出する積算業務の効率化のため、市と同様の営繕積算システム(RIBC)を導入し、設備工事で一部活用しています。</p> <p>「高品質」な施工では、施設管理者の工事満足度向上のため、アンケート調査を実施し、記入された意見を踏まえ、改善を図っています。さらに業界団体との意見交換会で情報を共有しています。</p> <p>②建築基準法第12条点検等の実施により得られたデータを基に、市と連携し公共建築物の個別保全計画に反映し、長寿命化につなげる取組を行っています。</p> <p>・公共建築物の点検時に施設管理者へ点検内容や維持管理に関するきめ細やかなアドバイスを行っています。</p>						
現在の取組	<p>①施設管理者の修繕工事に対する満足度の維持</p> <p>・ 営繕積算システム(RIBC)の導入・活用</p> <p>25年度実績</p> <table border="1"> <tr> <td>①工事満足度93%</td> <td>①工事満足度93%</td> </tr> <tr> <td>・設備工事で一部活用</td> <td>・完全活用</td> </tr> </table> <p>②建築基準法第12条点検の実施及び点検データの蓄積</p> <table border="1"> <tr> <td>②建築141施設、建築設備448施設</td> <td>②建築160施設、建築設備470施設</td> </tr> </table>	①工事満足度93%	①工事満足度93%	・設備工事で一部活用	・完全活用	②建築141施設、建築設備448施設	②建築160施設、建築設備470施設
①工事満足度93%	①工事満足度93%						
・設備工事で一部活用	・完全活用						
②建築141施設、建築設備448施設	②建築160施設、建築設備470施設						
方針期間の主要目標							
具体的取組	<p>①修繕事業では、「安全」、「迅速」、「高品質」な施工を引き続き進めます。施工にあたっては、施設の特徴性を踏まえて、日程等の連絡調整を密に行っています。同一施設において、連続して複数の工事が行われることかありますが、依頼局と連携して施設管理者及び利用者への影響を最小限にする方策の検討をモデル的に実施します。</p> <p>②公共建築物の建築基準法第12条点検や劣化調査を実施し、基礎データを蓄積するとともに、市が作成する保全計画の策定支援を行います。建築基準法第12条点検の対象施設は、執行体制の整備を図りながら拡大します。</p>						
市	団体と面輪体制を執りながら、施設の点検業務や保全計画の作成等に取り組み、公共建築物の長寿命化を推進します。						

団体名	公益財団法人 横浜市建築保全公社	所管課	建築局営繕企画課
-----	------------------	-----	----------

協約（団体の経営向上等に向けた団体及び市の取組）

1 (2) 公益的使命の達成に向けた取組

団体の目指す将来像	建築関係に携わる技術者や施設管理者に向けた安全管理・技術研修会を実施するなど、公益事業を積極的に展開します。（普及啓発事業）		
現在の取組	<p>工事施工中の第三者被害を防止するため、26年度は足場の安全性、仮囲いの安全性を重点項目とし、研修会等を実施しました。見交換会で取り上げるとともに、ホームページで公表し、再発防止を図っています。</p> <p>・技術力の向上、修繕技術の質の向上に向け、省エネ機器の実証的導入結果に関する研修会を実施しました。</p>		
方針期間の主要目標	研修会参加者数(開催回数)・研修の満足度維持	25年度実績 706名(4回)・研修満足度92%	目標数値 710名(4回)・研修満足度92%
	団体的取組	<p>引き続きこれまでの実績を踏まえ、工事施工中の第三者被害の防止を中心に、年度毎に安全対策の重点項目を決め、具体的で分かりやすく、安全意識の向上につながる研修会を実施します。また、技術力の向上、修繕技術の質の向上のため、長寿命化対策、環境性能向上、地球温暖化対策等、研修参加者のニーズに適合した研修会を開催していきます。これらにより、研修参加者及び研修満足度を維持します。</p> <p>研修会等の普及啓発事業については、市の広報媒体等を活用した効果的なPRにより、広く事業の参加を促進します。</p>	

2 財務の改善に向けた取組及び業務・組織の改革

団体の目指す将来像	<p>①業務執行状況や収入・支出の状況を適切に把握するとともに業務改善を行い、より効率的で透明性の高い組織運営を目指します。</p> <p>②増加傾向にある修繕事業に対応し、建築基準法第12条点検、施設の保全計画の策定支援などの調査・研究事業、安全管理や施設管理者に対する研修会の開催などの普及啓発事業を推進します。これらを通じ、技術を蓄積しながら、より一層固有職員が活躍し、中心となる組織体制を構築し、活力ある組織を目指します。</p>		
現在の取組	<p>①毎月、業務執行状況、収入・支出の状況を把握・検討し、進捗管理を行っています。</p> <p>・利用者の利便性向上のため、電子入札システムを、業界団体と調整しながら平成27年1月に導入する予定です。</p> <p>・入札及び契約の公正性・透明性の向上のため、工事の安全性、適正な施工の確保も含め、幅広く意見をいたたく第三者機関である、入札等評価委員会を平成27年1月に設置する予定です。</p> <p>②今後発生する年度毎の退職予定者に対応し、計画的な採用、適正配置に向けて人員配置計画を作成しました。</p> <p>・固有職員の育成では、新採用職員研修、昇格者研修、不祥事防止研修等の実施や業務に必要な資格の取得支援を行っています。</p>		
方針期間の主要目標	①効率的で透明性が高い入札等業務の運営	25年度実績 ①入札を書面で実施 開札：34日、350時間未 ・入札等評価委員会未 設置	①電子入札実施 開札：なし ・入札等評価委員会運営
	②固有職員の管理職登用	②固有職員管理職係 長7名 課長以上10名	②固有職員課長職3名 程度
団体的取組	<p>①引き続き毎月の進捗管理を行い、より一層公平性・透明性の高い組織運営を行います。</p> <p>・電子入札では、利用者の意見を聞きながら利用者とともに作り上げ、安定的に運用させます。委員会をPDCAサイクルのチェック機能に組み込み、業務改善を進めます。</p> <p>②採用時、昇任時研修など現在の取組に加え、他都市の先進的な修繕事例の調査や外部研修への参加を積極的に推進し固有職員の人材育成を図り、管理職、特に課長職への登用を進めます。</p>		
市	<p>団体における入札業務の効率化・適正化を推進するため、市に準じた業務システムの導入等を支援します。</p> <p>また、人材育成については、市主催の関連研修への参加受入れ等により支援します。</p>		

公的な役割を担う外郭団体としての
団体と市との円滑な連携・協力体制の構築に関する取組

27年度以降の関与のあり方検討を踏まえて記載します。