

## 第4章 財団法人横浜市建築保全公社報告書

### 目 次

	<u>頁</u>
1 . 財団法人横浜市建築保全公社の概要	37
2 . 収支および財政状況	42
3 . 経営管理	45
4 . 建物修繕事業	55
5 . 学校建設事業	66
6 . 資産管理	73
7 . 事業の課題	75

## 1. 財団法人横浜市建築保全公社の概要

### (1) 概要 (平成 16 年 3 月 31 日現在)

名称	財団法人横浜市建築保全公社		
所在地	横浜市中区住吉町 1 丁目 13 番地 松村ビル別館 2 階		
設立年月日	昭和 61 年 6 月 25 日		
基本財産	30,000,000 円、うち横浜市 30,000,000 円 (100%)		
設立目的	公共建築物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、公共建築物の適正な維持管理体制の整備及び公共建築物の維持保全業務等を行い、公共建築物の安全性と利便性を高め、もって市民福祉の増進に寄与する。		
事業内容	横浜市立小学校および中学校の校舎の建設、整備及び資産譲渡事業 公共建築物・構築物の修繕事業 公共建築物の保全に関する調査研究、知識・技術の普及啓発、相談・技術的指導等の事業		
理事会	理事	10 名	(常勤理事 3 名を含む)
評議員会	評議員	10 名	
役員および職員	理事長	1 名	
	専務理事	1 名	
	常務理事	1 名	
	理事	7 名	
	監事	2 名	
	職員	35 名	(市派遣 24 名、市退職者 6 名、固有職員 3 名、他 2 名)
	計	47 名	
横浜市からの財政支援等 (平成 15 年度実績)	補助金	364,083 千円、	うち助成費 355,791 千円 工事監理事務費 8,292 千円
	年度末損失補償限度額	2,570,000 千円	
	年度末借入金残高	1,500,000 千円	

### (2) 沿革

財団法人横浜市建築保全公社 (以下、「保全公社」という。) は、公共建築物の保全を専門的に対応する機関として、昭和 61 年に設立されました。

その背景には、経済の安定成長のもとでわが国も成熟社会に入り、建築物をとりまく情勢も「建設の時代」から「管理の時代」へと移行したことがあげられます。横浜市においても、昭和 30 年代以降の急激な人口流入に伴い、多数の公共建築物が建設され、その蓄積量は今後建設されるものも併せると膨大なものとなることが予想されました。また、近年では施設の快適性や安全性が強く要求され、それに伴い建築および設備の複雑化、高度化も併行して進んできました。

このようなことから、公共建築物の保全を体系的にとらえ、計画性、効率性、経済性等の観点から対応していくことが必要になり、各施設の耐久性や安全性など保全に関する調査研究を行い、適切な維持管理システムと執行体制の確立を図る必要性が強く認識されるようになりました。保全公社は、この社会的必要性に対処するために、公共建築物の保全を専門的に対応する機関として設立され、良好な市民生活環境の向上と、市民福祉の増進に寄与していくことを目的としています。

また、昭和 45 年 7 月に設立された横浜市の小学校および中学校の先行整備事業を行っていた財団法人横浜市学校建設公社が、一時期の人口増加に対応して教育施設を円滑に供給していくという使命を終えて廃止されたことを受け、昭和 61 年 7 月に保全公社は当分の間その残余業務（未譲渡学校施設の市への引渡業務）を引き継いでいます。

### （ 3 ）事業内容

保全公社の事業内容は、一般会計に関する事業と特別会計に関する事業に分けることができます。一般会計に関する事業は、主として公共建築物の保全に関する事業であり、特別会計に関する事業は、旧財団法人横浜市学校建設公社から引き継いだ事業である学校の建設および譲渡事業です。その事業内容は以下のとおりです。

表 4-1 事業内容

事業区分		事業内容
一般会計に関する事業	ア．公共建築物・構築物の修繕事業	横浜市および横浜市外郭団体等が保有する庁舎、学校および市民利用施設等の修繕業務を受託し、修繕工事を実施する。
	イ．公共建築物の保全に関する調査研究・相談および技術的指導事業	公共建築物の劣化や修繕状況等の点検システムの整備 計画的な施設修繕のための劣化診断調査および建物保全計画書の作成等 建築物の管理および保全に関する相談
	ウ．公共建築物の保全に関する知識および技術の普及啓発事業	施設管理者に対する日常の建物及び設備の維持管理方法等に関する研修会の開催 建築物の保全に関する図書および資料等の収集ならびに整理 保全技術力の向上および優良施工の意識高揚を図るため優良工事施工業者の表彰
特別会計に関する事業	ア．横浜市立小・中学校の校舎の建設事業	横浜市都筑区の生徒数増加に対応するため、中学校 1 校を建設する。
	イ．横浜市立小・中学校の資産譲渡事業	保全公社が先行整備した小・中学校を横浜市に譲渡する。

### （ 4 ）平成 15 年度の事業実績

#### 一般会計に関する事業

(ア)公共建築物・構築物の修繕事業

- ・横浜市および横浜市外郭団体等が保有する庁舎、学校および市民利用施設等の修繕業務を受託し、修繕工事を実施しています。

表 4-2 工事事業

発注元	執行額		件数		施設数	
	金額(千円)	割合 (%)	件	構成割合 (%)	施設	構成割合 (%)
総務局	87,517	1.1	10	1.1	10	0.9
市民局	51,014	0.6	11	1.2	11	1.0
福祉局	98,385	1.2	12	1.3	21	1.8
衛生局	301,066	3.7	21	2.3	21	1.8
経済局	134,090	1.7	12	1.3	12	1.0
緑政局	103,671	1.3	4	0.5	4	0.3
道路局	64,492	0.8	10	1.1	10	0.9
下水道局	98,490	1.2	8	0.9	10	0.9
市大事務局	411,138	5.1	27	3.0	27	2.4
消防局	97,849	1.2	11	1.2	11	1.0
教育委員会	6,032,504	74.7	713	79.1	945	82.4
区役所	430,279	5.3	55	6.1	56	4.9
小計	7,910,498	97.9	894	99.1	1,138	99.3
外郭団体等	173,609	2.1	8	0.9	8	0.7
合計	8,084,107	100.0	902	100.0	1,146	100.0

表 4-3 設計事業

発注元	執行額		件数		施設数	
	金額(千円)	割合 (%)	件	構成割合 (%)	施設	構成割合 (%)
総務局	303	0.7	1	5.9	1	2.9
市民局	394	0.9	1	5.9	1	2.9
衛生局	502	1.1	1	5.9	1	2.9
経済局	465	1.1	1	5.9	1	2.9
緑政局	4,399	9.9	3	17.7	3	8.5
下水道局	2,578	5.8	2	11.7	3	8.5
消防局	2,205	4.9	2	11.7	2	5.6
教育委員会	28,275	63.4	4	23.5	21	60.0
区役所	324	0.7	1	5.9	1	2.9
小計	39,449	88.5	16	94.1	34	97.1
外郭団体等	5,143	11.5	1	5.9	1	2.9
合計	44,593	100.0	17	100.0	35	100.0

上記の実績が示すとおり、保全公社が行う公共施設の修繕事業およびこれに関連する設計事業の大半は教育委員会から受託しています。

(イ)公共建築物の保全に関する調査研究・相談および技術的指導事業

- ・公共建築物の劣化および修繕状況等を把握するために、公共建築物の点検システムの整備を行い、各施設のデータ収集作業を以下のとおり行っています。

表 4-4 公共建築物点検システム整備データ収集作業件数 (単位：作業件数)

区分	建築	電気	機械	合計
小 学 校	74	18	-	92
中 学 校	30	7	-	37
そ の 他	1	2	10	13
合 計	105	27	10	142

- ・施設管理者からの依頼に基づき、施設保全計画書の作成および冷温水器の劣化診断調査を実施しています。

表 4-5 調査事業件名一覧

調査名	件 名
建物保全調査	鶴見会館建物保全調査 横浜金沢ハイテクセンター建物保全調査 横浜市金沢産業振興センター建物保全調査
冷温水器の劣化診断調査	矢向地区センター（鶴見区） 竹之丸地区センター（中区） 麦田清風荘（中区） 希望が丘地区センター（旭区） 菊名地区センター（港北区） 篠原地区センター（港北区） 日吉地区センター（港北区） 仲町台地区センター（都筑区）

- ・施設管理者から、建築物の管理および保全に関する相談を受け、アドバイスを随時行っています。

表 4-6 管理および保全に関する相談件数 (単位：相談件数)

依頼元	建築	電気	機械	合計
福 祉 局	15	5	12	32
市 民 局	8	5	6	19
市 大 事 務 局	1	6	12	19
教 育 委 員 会	5	7	7	19
そ の 他	65	43	50	158
合 計	94	66	87	247

(ウ)公共建築物の保全に関する知識および技術の普及啓発事業

- ・施設管理者に対する研修会の開催を行っています。

表 4-7 研修会の開催実績

日付	対象者	内容
平成 16 年 3 月 19 日	スポーツセンター管理者	日常の建物および設備に関する維持・管理および保全に関する研修会

- ・建物修繕に有用な冊子、ビデオおよび各種資料について、業者への貸し出しおよび職員研修のための資料を整備しています。

表 4-8 各種整備資料在庫数 (単位：冊、本)

資料名	内容	数量
図 書	建築関係	151
	設備関係	23
	資料集等	109
	図書合計	283
ビ デ オ	-	31

- ・優良工事施工業者の表彰を行っています。

表 4-9 優良工事施工業者表彰実績

日付	対象者	内容
平成 15 年 11 月 20 日	施工業者 23 社	優良工事施工業者の表彰

特別会計に関する事業

(ア)横浜市立小・中学校の校舎の建設事業

表 4-10 学校整備事業実績

学校名	平成 15 年度工事費	工事費累計
東山田中学校	292,246 千円	2,367,750 千円

(イ)横浜市立小・中学校の資産譲渡事業

表 4-11 学校譲渡事業実績

学校名	面積	譲渡金額
茅ヶ崎中学校	857 m <sup>2</sup>	299,722 千円

## 2. 収支および財政状況

### (1) 過去5年間の主要な経営指標

表4-12 主要な経営指標の推移

区分	単位	平成 11年度	平成 12年度	平成 13年度	平成 14年度	平成 15年度
修繕事業収入	百万円	9,154	9,007	9,202	8,971	8,145
調査研究・相談事業	百万円	173	88	94	2	3
(うち、横浜市委託料)	百万円	(9,154)	(9,008)	(9,203)	(8,920)	(7,960)
学校譲渡事業収入	百万円	597	348	547	180	299
未譲渡小中学校	百万円	4,877	4,555	4,047	3,879	4,010
横浜市補助金収入	百万円	395	399	386	376	364
人件費	百万円	344	374	349	339	333
役員・職員数	人	47	47	48	48	47
現金預金	百万円	1,725	2,209	2,215	1,659	1,767
横浜市借入金	百万円	2,000	2,000	1,500	1,500	1,500
金融機関借入金	百万円	3,200	3,200	3,300	2,700	2,570
支払利息	百万円	61	55	53	44	40
当期収支差額	百万円	166	238	78	488	164
次期繰越収支差額	百万円	400	638	717	229	64
当期正味財産増減額	百万円	10	11	38	7	3
期末正味財産合計額	百万円	81	70	31	23	20

- ・修繕事業収入のうちのほとんどが横浜市の委託料であり、調査研究や相談事業の外部向け事業による収入はそれほど伸びていません。
- ・学校譲渡事業収入が毎年度少なく、小中学校のすべてを譲渡するまでには相当な期間を要します。それにもかかわらず、平成15年度から新たな学校建設事業を行っています。
- ・補助金収入は市の財政状況を反映して減少傾向にあります。これは市の公共建築物に対する修繕予算の金額の減少傾向と一致しています。ただし、役員・職員数は変わっていませんし、人件費も5年間それほど増減がありません。

( 2 ) 過去 3 ヶ年の経営成績

表 4-13 収支計算書の推移

項 目	平成 13 年度		平成 14 年度		平成 15 年度	
	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
一般会計						
基本財産利息収入	0	0.0	0	0.0	0	0.0
事業収入	9,296	73.5	8,974	81.3	8,149	77.0
横浜市補助金収入	386	3.1	376	3.5	364	3.4
雑収入	1	0.0	0	0.0	1	0.0
特定預金取崩収入	0	0.0	2	0.0	1	0.0
一般会計当期収入合計	9,685	76.6	9,353	84.8	8,515	80.4
特別会計						
事業収入	547	4.4	180	1.6	299	2.9
雑収入	5	0.0	0	0.0	0	0.0
借入金収入	2,400	19.0	1,500	13.6	1,770	16.7
特別会計当期収入合計	2,953	23.4	1,680	15.2	2,069	19.6
当期収入合計	12,639	100.0	11,034	100.0	10,585	100.0
一般会計						
事業費	9,295	74.0	8,971	77.9	8,141	75.7
管理費	400	3.2	384	3.3	373	3.5
予備費	-	-	-	-	-	-
一般会計当期支出合計	9,695	77.2	9,356	81.2	8,515	79.2
特別会計						
事業費	1	0.0	0	0.0	293	2.7
借入金返済支出	2,853	22.7	2,144	18.6	1,940	18.1
租税公課	10	0.1	20	0.2	0	0.0
予備費	-	-	-	-	-	-
特別会計当期支出合計	2,864	22.8	2,165	18.8	2,234	20.8
当期支出合計	12,560	100.0	11,522	100.0	10,750	100.0
一般会計当期収支差額	10		3		0	
特別会計当期収支差額	88		484		164	
当期収支差額合計	78		488		164	

- ・特別会計の収支差額が直近 2 年度で赤字となっているのは、借入金を繰上償還したことによるものです。



(3) 過去3ヶ年の財政状況

表 4-14 貸借対照表の推移

区分	平成 13 年度		平成 14 年度		平成 15 年度	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
流動資産	7,350	99.1	6,019	99.0	6,059	99.0
現金預金	2,215	29.9	1,659	27.3	1,767	28.9
先行整備資産	4,047	54.5	3,879	63.8	4,010	65.5
その他流動資産	1,088	14.7	480	7.9	280	4.6
固定資産	66	0.9	62	1.0	62	1.0
基本財産	30	0.4	30	0.5	30	0.5
その他の固定資産	36	0.5	32	0.5	32	0.5
資産合計	7,416	100.0	6,081	100.0	6,121	100.0
流動負債	4,042	54.5	3,314	54.5	3,484	56.9
未払金	2,541	34.3	1,814	29.8	1,984	32.4
短期借入金	1,500	20.2	1,500	24.7	1,500	24.5
その他流動負債	0	0.0	0	0.0	0	0.0
固定負債	3,343	45.1	2,743	45.1	2,615	42.7
長期借入金	3,300	44.5	2,700	44.4	2,570	42.0
退職給与引当金	43	0.6	43	0.7	45	0.7
負債合計	7,385	99.6	6,057	99.6	6,100	99.6
正味財産	31	0.4	23	0.4	20	0.4
負債及び正味財産合計	7,416	100.0	6,081	100.0	6,121	100.0

- ・現金預金の手許流動性を高くしている理由は、主に工事代金の支出に備えているためです。
- ・先行整備資産は、ここ3年間の推移では微減に止まっており、横浜市への譲渡が進んでいないことが分かります。

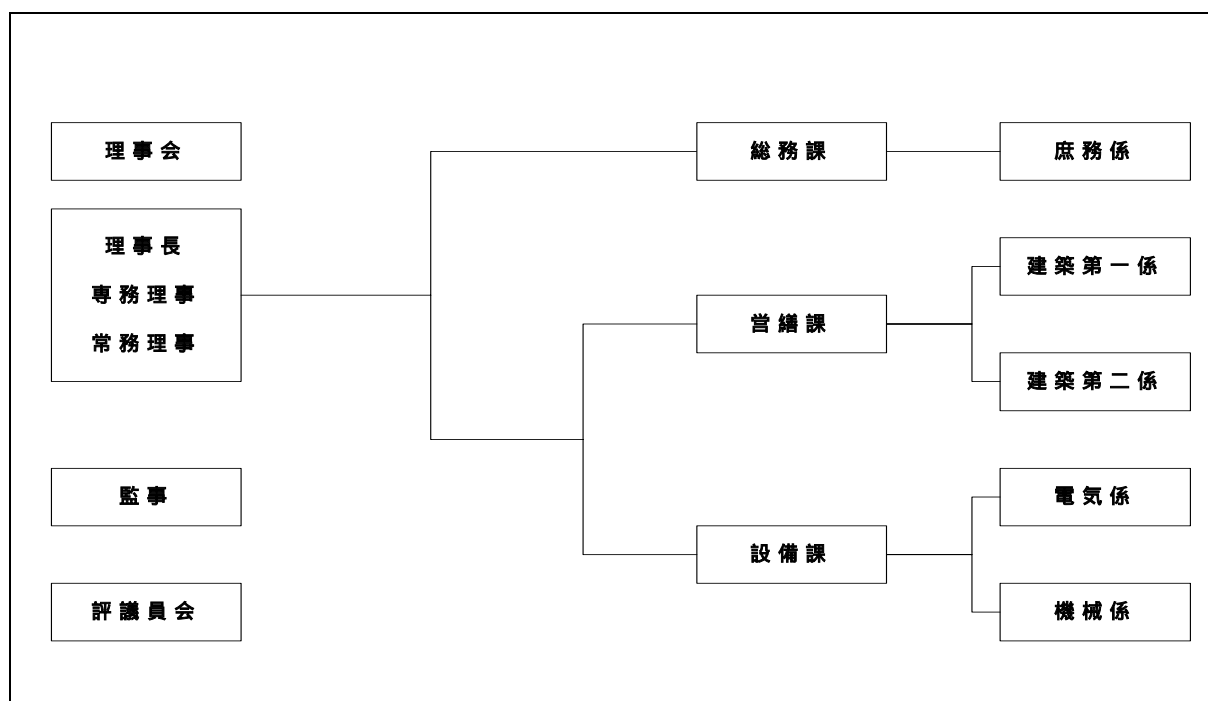
### 3 . 経営管理

#### ( 1 ) 経営管理組織

##### 経営機構

平成 16 年 3 月 31 日現在における保全公社の経営機構図は以下のとおりです。この経営機構は「財団法人横浜市建築保全公社処務規程」第 5 条に基づいて設置されています。

図 4-1 機構図



##### 理事会および評議員会

保全公社の理事会は 10 名の理事により構成されています。理事会は、寄附行為第 18 条の規定により設置され、理事会は保全公社の決算承認と予算承認のために概ね年 3 回、以下のように開催されています。

表 4-15 理事会の開催状況

開催年月日	15/04/01	15/05/20	15/06/27	16/03/29	16/04/01	16/06/29
出席理事	全員 10 名	全員 11 名	全員 11 名	全員 11 名	全員 10 名	全員 10 名
(うち書面決議)	( 6 )	( 7 )	( 2 )	( 5 )	( 7 )	( 2 )
出席監事	全員欠席	全員欠席	全員 2 名	全員 2 名	全員欠席	全員 2 名
議題						
1. 決議事項						
・ 評議員の選任						
・ 事業報告						
・ 決算						
・ 規程の一部改正						
・ 事業計画						
・ 収支予算						
・ 役員の選任						
2. その他						
評議員会開催日時	15/03/26	-	15/06/25	16/03/26	-	16/06/25

ただし、理事会の開催頻度は寄附行為に定められていません。理事会には常勤役員だけが出席し、非常勤役員は書面決議を行う事例があります。また、監事が出席していない理事会が開催されています。

評議員会は 10 名の評議員により構成されています。評議員会とは、財団法人には社団法人の総会に相当する機関がないため、民法上の規定にはありませんが、業務執行機関に対する諮問機関として、寄附行為第 27 条により設置され、役員(理事および監事)の選任ならびに重要な業務運営について意見を述べる等、法人の業務を公正に行うための機関とされています。評議員会は概ね年 2 回開催されます。

表 4-16 評議員会の開催状況

開催年月日	15/03/26	15/06/25	16/03/26	16/06/25
出席評議員	10 名中 9 名	全員 10 名	10 名中 9 名	全員 10 名
(うち書面決議)	( 2 )	( 3 )	( 2 )	( 2 )
議題				
1. 決議事項				
・ 理事及び監事の選任				
・ 事業報告および決算書				
・ 規程の一部改正				
・ 事業計画				
・ 収支予算				
2. 報告事項				
・ 事業計画および収支予算				
・ 事業報告および決算書(概要)				
3. その他				

## 理事および監事（役員）

理事 10 名のうち 3 名の常勤理事を除く 7 名は全て横浜市の職員であり、主要な局および区の長が歴代これを務めています。理事および監事の役職名、氏名、所属または職業は以下のとおりです。

表 4-17 理事および監事名簿

役職名	氏名	所属または職業
理事長	中川博之	保全公社専任
専務理事	井町忠	保全公社専任
常務理事	小泉清一	保全公社専任
理事	大谷幸二郎	総務局長
理事	深川邦昭	財政局長
理事	田中克子	市民局長
理事	佐々木寛志	福祉局長
理事	伯井美徳	教育長
理事	福井富夫	神奈川区長
理事	地曳良夫	建築局長
監事	西川律夫	(株)横浜国際平和会議場専務取締役
監事	奥津勉	公認会計士

理事の任務は寄附行為第 14 条に理事長、専務理事および常務理事ならびに理事ごとに定められ、この任務に対する報酬として、専任の理事については「財団法人横浜市建築保全公社常任役員の報酬及び手当等に関する規程」を設け、有給としています。

## 評議員

評議員 10 名の役職名、氏名、所属または職業は以下のとおりです。

表 4-18 評議員名簿

役職名	氏名	所属または職業
評議員	小椋進	横浜市信用保証協会会長
評議員	宇野功一	横浜商工会議所経済政策部長
評議員	渡邊薫	横浜市立小学校長会会長
評議員	吉田茂	横浜市町内会連合会会計
評議員	姉崎昭義	横浜市 P T A 連絡協議会会長
評議員	佐藤里紗	神奈川県建築士会理事
評議員	鈴木正己	横浜市教育委員会事務局（総務部施設担当部長）
評議員	立花正人	横浜市市民局地域振興部長
評議員	樋高雄治	横浜市建築局建築部長
評議員	西田由紀子	よこはま市民メセナ協会会長

現状、評議員報酬の支給に関する定めがなく、原則として無報酬です。しかし、評議員会を開催する場所は、保全公社の会議室ではなく、事務所近くの一般の会議室を使っ

て会議が行われています。評議員会に出席した横浜市関係者を除く評議員に対して、謝礼が支払われています。

<意見> 「評議員報酬の支給に関する規程の整備を求めるもの」

通常、任務があつてその結果を期待されている場合、任務を遂行する者には当然に結果に対する相応の責任が伴います。任務があつて相応の結果を期待されているからこそ、評議員会が存在しているのだとすれば、評議員にもしかるべき報酬が支払われるべきです。

したがって、評議員および評議員会の設置の意義を明確にした上で、評議員に支給する報酬に関する規程を定め、この規程に基づいた報酬が支払われることが必要ではないかと考えます。

人員配置

平成 16 年 3 月 31 日現在の職員の内訳は次のとおりです。

表 4-19 職員の内訳

(単位：人)

職位	固有職員	横浜市関連		嘱託職員	合計
		市退職者	市派遣		
課長	-	-	3	-	3
係長	-	2	3	-	5
係員	3	4	18	2	27
計	3	6	24	2	35
割合	8%	17%	69%	6%	100%

上記の表のとおり、職員のうち横浜市関連の人員は全職員 35 人中 30 人と 85.7%の比率であり、そのほとんどが市の職員またはその退職者であることが分かります。

また、平成 16 年 3 月 31 日現在の職員の平均勤続年数および平均年齢は次のとおりです。

表 4-20 職員の平均勤続年数と平均年齢

区分	固有職員	横浜市関連		嘱託職員	合計
		市退職者	市派遣		
平均勤続年数	17.0 年	1.8 年	2.2 年	7.5 年	3.7 年
平均年齢	45.3 才	61.6 才	50.2 才	50.5 才	51.8 才

上記の表のとおり、職員の平均年齢は 51.8 才であり、その人員構成はかなり高齢者に偏った状況にあります。

## 派遣者

保全公社は、横浜市からの派遣職員を受け入れています。外郭団体等が自治体職員の派遣を受け入れる場合には、「公益法人等への一般職の地方公務員の派遣等に関する法律」に定める職員の派遣に関する取扱いによることとされており、その適法性に関する調査結果は次のとおりです。

表 4-21 市職員派遣に関する調査結果

項 目	検 討 結 果
派遣前の職について	下記に該当する職員の派遣はありません。 臨時的に任用される職員その他の法律により任期を定めて任用される職員 定年退職すべき日以降も引続き勤務している職員 休職している職員、停職している職員、職務に専念する義務を免除されている職員
派遣職員の同意について	派遣職員には、下記事項について取決めの内容を書面によって明示し、同意書の提出を受けています。 報酬その他の勤務条件 従事すべき業務 派遣の期間 職務への復帰に関する事項 福利厚生に関する事項 業務の従事の連絡に関する事項
従事すべき業務について	派遣職員の従事すべき業務は、横浜市の事務または事業と密接な関連を有すると認められる業務を主たる業務としています。 派遣職員は、派遣期間中、派遣される前に就いていた職務に従事していません。
派遣期間について	3年を超える職員はいません。
給与について	派遣職員には、派遣期間中、横浜市から給与の支給はありません。

横浜市からの派遣職員について「公益法人等への一般職の地方公務員の派遣等に関する法律」の禁止事項に該当する者はいないと認められました。

## 業務分担

保全公社の組織は総務課、営繕課、設備課からなり、総務課は庶務係、営繕課は建築第一係および建築第二係、設備課は電気係および機械係から構成されています。各課の業務分担は以下のとおりです。

表 4-22 業務分担

課名	係名	分担業務	主な事務
総務課	庶務係	総務 人事 経理 予算統制 契約文書等	文書および公印に関すること 職員の人事、給与および福利厚生に関すること 予算、決算および経理に関すること 物品の調達に関すること 金銭および物品の出納保管に関すること 理事会および評議員会に関すること 寄附行為および規程等の改廃に関すること 工事その他の請負契約または委託契約に関すること 事業計画に関すること 資金計画および資金の調達に関すること 不動産の取得、管理および譲渡に関すること 他の課の主管に属さないこと
営繕課	建築第一係	公共建築物の保全 北部地域担当	調査研究に関すること 知識および技術の普及啓発に関すること 相談および技術指導に関すること 修繕事業に関すること 他の係の主管に属さないこと
	建築第二係	公共建築物の保全 南部地域担当	調査研究に関すること 知識および技術の普及啓発に関すること 相談および技術指導に関すること 修繕事業に関すること
設備課	電気係	公共建築物の電気 設備の保全	調査研究に関すること 知識および技術の普及啓発に関すること 相談および技術指導に関すること 修繕事業に関すること 他の係の主管に属さないこと
	機械係	公共建築物の機械 設備の保全	調査研究に関すること 知識および技術の普及啓発に関すること 相談および技術指導に関すること 修繕事業に関すること

(2) 諸規程の整備

表 4-23 規程の整備状況

あるべき規程の種別	保全公社の規程	コメント
<b>通 則</b>		
定款または寄附行為 理事会・評議員会	寄附行為 なし	保全公社の意思決定機 関である理事会や評議 員会の内容に関する規 程がありません。
基本業務	横浜市公共建築物保全事業等の推進に関する協 定 横浜市公共建築物保全事業等の推進に関する覚 書	
<b>組 織・処 務</b>		
処務	処務規程	
職務権限	事務決裁要領	
情報公開	保有する情報の公開に関する規程 保有する情報の公開に関する規定施行細則	
個人情報保護	保有する個人情報の保護に関する要綱	
文書管理	文書分類表	
公印管理	なし	処務規程に含む。
<b>人 事</b>		
就業規則	就業規程	
職員き章	職員き章規程	
職員証	職員証に関する要綱	
職員表彰	職員表彰要綱	
非常勤嘱託員	嘱託員就業及び報酬規程	
育児休業および介護休暇	就業規程	
<b>給 与</b>		
給与	給与規程	
役員報酬	常任役員の報酬及び手当等に関する規程	
退職金	退職手当支給規程 退職手当支給規程施行細則	
旅費	出張及び旅費請求規程	
<b>財 務</b>		
経理	経理規程	
資産管理	資産運用要綱	
契約	契約規程 契約規程施行要領 中小企業等協同組合発注要領 調査等依頼工事発注要領	
指名業者等選定委員会	業者指名等基準要領 業者選定委員会要領	



### (3) 業務のコンピュータ化

#### システムの構成

表 4-24 保全公社のシステム構成

区 分	給与システム	会計システム
業務規模	役職員 47 名	240 件/月
システム名	給与計算システム	公益法人会計システム
機器構成	パソコン 1 台	パソコン 1 台
利用者数	総務課 1 名	総務課 1 名
導入時期	平成 11 年	平成 12 年
機器保守と費用	A 社、65 千円/月	B 社、108 千円/月
プログラム保守と費用	A 社、5 千円/月	B 社、58 千円/月
運用委託と費用	なし	なし
重大な事故	なし	なし
データバックアップ	作業の都度	作業の都度
今後の計画、課題	個人情報保護	公益法人会計改定対応

#### システム化の概要

保全公社は役職員 47 名により事業を運営しています。修繕事業は、年約 900 件発生していますが、そのすべてを外部委託し、調査・研究等事業および学校建設事業はその事業量がそれ程多くないため、手作業による管理が行われています。今後も、事業規模と事業形態の拡大がない限り、システムを新たに導入する必要はないと思われれます。

給与計算および会計においては、事務の効率化の観点から、パソコンを利用したシステムを導入して、総務課担当者 1 名が主に利用しています。

#### システムの保守

給与計算システムおよび会計システムは、基本的な業務機能を備えており、制度変更等にかかる保守が業者によって行われています。会計システムは、古い技術に基づくシステムであり、業者による保守が突然停止されるおそれがあります。

#### <意見> 「会計システムの保守対応を求めるもの」

会計システムのベースは古い技術に依存したシステムであることから、保守業者が近い将来にサービス提供を停止する可能性があります。

保守が突然停止されることを避け、計画的に対応して業務への影響を最小限に留めるために、定期的に業者と情報交換を行って、保守の停止に備えることが望まれます。  
(保全公社)

#### (4) 会計管理制度

##### 予算統制

保全公社は、横浜市および関連外郭団体からの依頼に基づいた修繕工事を工業者へ発注することを主な業務としています。業務量を示す事業計画および事業予算は各依頼元の予算規模に応じて決定されます。このようなことから、特に向こう一年間の事業予算を策定して、その予算に対比して実績を集計分析する必要がないことから、予算統制は実質的に行っていません。

##### 月次決算

予算を月次展開していないことから、月次予算と対比するための月次決算は行われていません。

##### 原価計算

先行取得している学校施設については、横浜市への譲渡金額を確定させなければならず、このためにも原価計算を必要とします。しかしながら、原価集計される科目は、施設の建設工事費、建設にかかる借入金利息、管理事務費等の限定されたものであるため、制度的な意味での原価計算を行う必要はなく、現在の会計システムでの勘定科目の集計でも問題となることは認められません。

なお、借入金利息および管理事務費の計上方法が平成 15 年度に変更されています。

##### 重要な会計方針

表 4-25 重要な会計方針

項目	会計方針	コメント
固定資産の減価償却方法	定額法により計上しています。	適正な方法です。 なお、耐用年数の適用に一部誤りがあります。
退職給与引当金の計上基準	退職金の支給に備えるため、当期末の自己都合退職による期末要支給額の全額を計上しています。	適正な方法です。
有価証券の評価基準および評価方法	有価証券は取得原価で評価しています。	適正な方法です。
資金の範囲	資金の範囲には、現金預金、未収金、仮払金、未払金および預り金を含めています。	-
消費税等の会計処理方法	消費税および地方消費税の会計処理は税込方式によっています。	-

## 税務決算

消費税対応の税務決算が行われています。

## 会計監査

監事 2 名による監事監査が行われており、監事の監査報告書が提出されています。なお、監事のうち 1 名は公認会計士の資格を有しており、監事監査として財務諸表に関する監査を行っています。

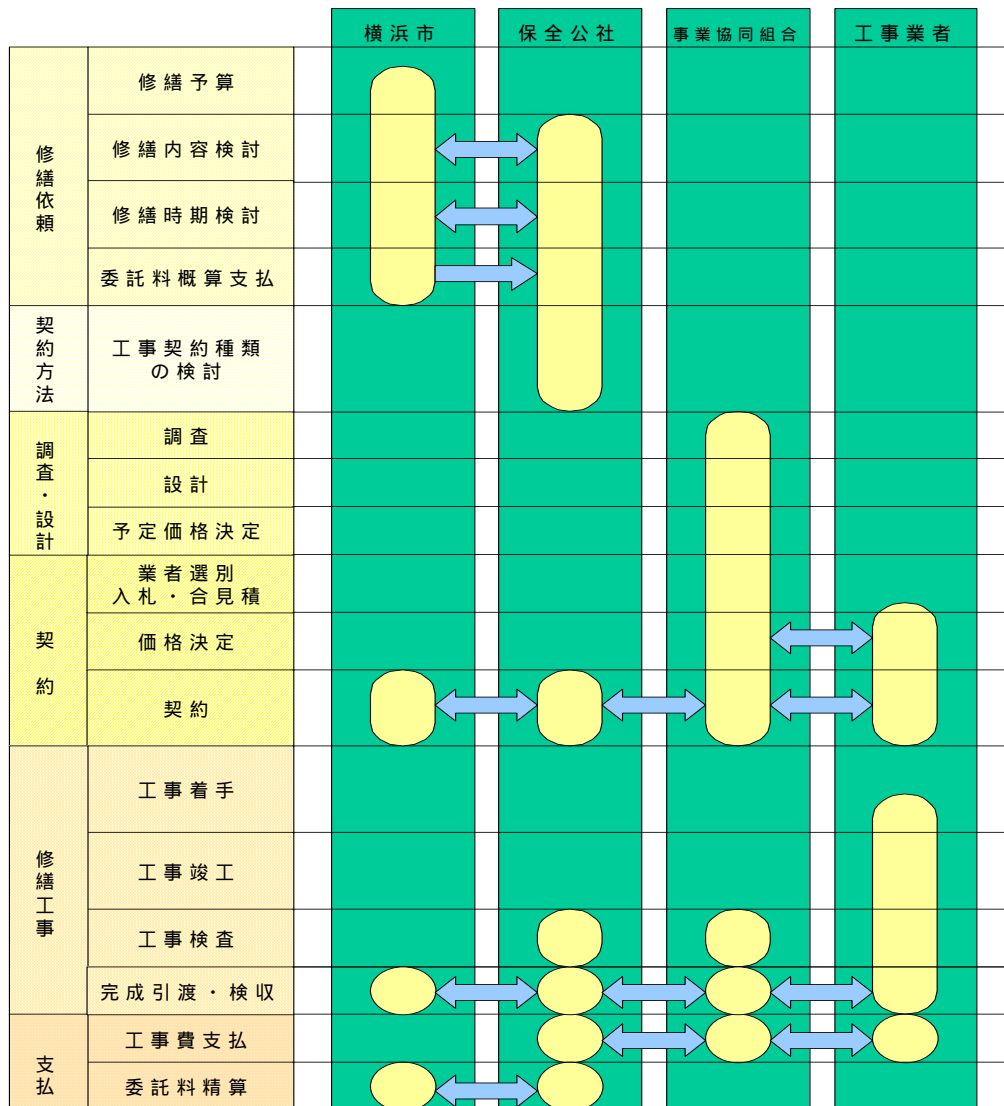
## 4 . 建物修繕事業

### ( 1 ) 修繕工事の流れ

#### 修繕依頼

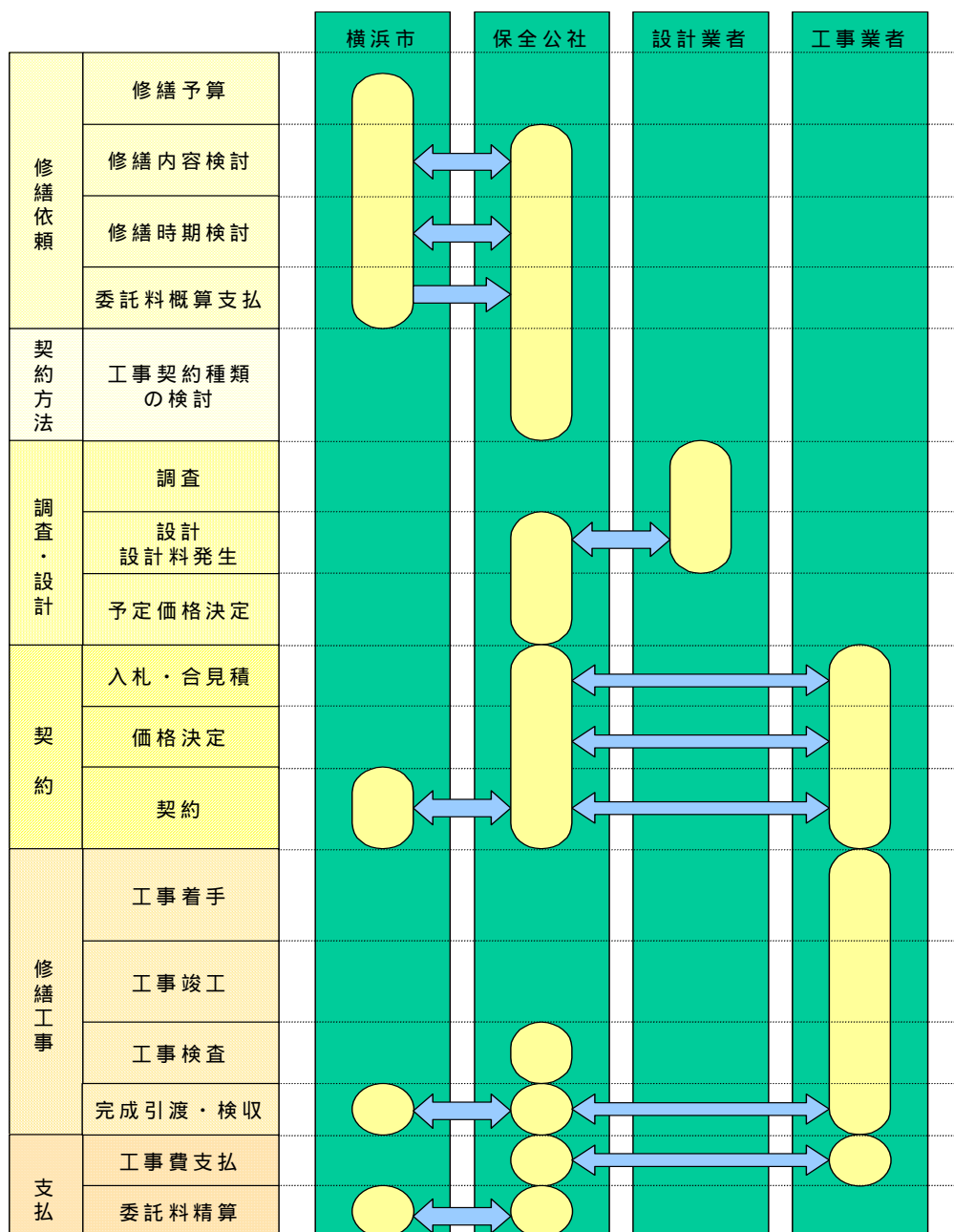
横浜市の区または局等の公共建築物の管理者が建築局に対し修繕依頼を行い、建築局がこれを保全公社に割り振り、区または局等は保全公社と直接に修繕の依頼をする形をとります。工事実施が決まると、業者等選定委員会に諮り、契約方式を決定します。この選定の結果、「A 調査等依頼方式による工事」または「B 設計委託を必要とする工事」のどちらの方式とするかが決定されます。

図 4-2 調査等依頼方式による工事



調査等依頼方式では、あらかじめ工事の施工予定者を決定しておき、その施工予定者に対して工事予定箇所の調査および下見積書・設計図書案の作成等を依頼します。その後、施工予定者から提出された資料をもとに、保全公社が工事発注関係図書を作成して当該施工予定者と随意契約を行います。

図 4-3 設計委託を必要とする工事



設計委託を必要とする契約は、指名競争入札による契約や個別企業の単独随意契約による場合の流れです。この場合、保全公社は調査や設計に外部の設計業者を利用しますが、予定価格決定や工事業者決定のための入札や見積り合わせを実施し、価格を決定し個別の工事業者と契約を行います。

## 契約方法の決定

調査等依頼方式による工事発注が適用されるのは、「調査等依頼工事発注要領」に基づくことができる場合です。同要領第2条は下記のように定められています。

第2条 調査等依頼方式により発注できる工事は、次の各号の一に該当する修繕工事とする。

- (1) 緊急に施工する必要がある工事
- (2) 一定期間に市内各所で行う同種の工事で、その確実な執行を確保するため、調査、設計、施工に機動力を要する工事
- (3) 施工の方法、範囲等を確定するに当たって、施工する立場からの知識、技術力、経験を必要とする工事
- (4) 今後の保全事業の参考資料収集のための事例となる工事で、そのためには特定の施工業者に調査させながら施工させることが必要な工事

これに該当する場合には、同要領第3条に基づき随意契約とすることができます。ただし、随意契約とする場合でも、発注業者の選定には業者等選定委員会の選定作業を経て業者が選定されます。業者等選定委員会では、当該工事を調査等依頼方式により発注することの適否について審議し、下記の事項を総合的に判断して、当該工事の施工予定者を選定するものとしています。同要領第4条第3項で次のように定めています。

### 第4条

第3項 業者等選定委員会は、当該工事を調査等依頼方式により発注することの適否について審議し、同方式による発注が適当と認められる場合には、次に掲げる事項を総合的に判断して、当該工事の施工予定者を選定するものとする。

- (1) 保全に関する知識及び経験
- (2) 事前調査能力及び設計能力
- (3) 施工に関する技術的適性及び体制
- (4) 事務処理能力
- (5) その他「業者指名等基準要領」第2条に規定する指名の基準

## 調査設計および契約

調査等依頼方式における施工予定者は、概ね横浜市に存在する官公需適格組合の認証を持った工事種類ごとの事業協同組合となっています。

施工予定者である事業協同組合は、まず調査および設計を行い、その後、保全公社に対して調査および設計の成果を資料として提出し、さらに、実際に工事を実施する工事業者を選定して、現場代理人および主任技術者または管理技術者の選定通知書を送付します。このとき保全公社は実際の工事業者選定に関しては一切関知していません。それは、あくまでも保全公社の契約先は事業協同組合であるからです。

## 工事の実施

工事を実施するのは各事業協同組合の組合員となっている工事業者です。工事完成後、事業協同組合による検査が行われ、さらに、発注者である保全公社の検査も受け、引き渡されて最終的に横浜市に対して工事の完了を届け出るようになります。

## 支払

保全公社は確定した工事金額を事業協同組合に支払います。このことは、保全公社は、横浜市との間で当初受け取った委託料と確定工事金額の差額を精算するということになりますが、事業協同組合と実際の工事業者との精算等の取決めなどについては関知していません。

## 特徴

この調査等依頼方式のメリットをまとめると以下のとおりです。

- ・事業（修繕・保全）の性質に精通した業種別事業協同組合に調査や設計図書案作成等を依頼することにより、保全公社の業務の効率化や職員数の縮減化が可能となること。
- ・学校修繕など、同種の修繕業務を多数の施設で同時期に行う必要がある場合についても、事業協同組合の組織力や機動力を活用することによって効率的執行が可能となること。
- ・組織的な施工体制や検査体制を備えた事業協同組合に発注することにより、的確な工程管理や品質確保が可能となること。

以上のように、調査等依頼方式は、請負金額に関係なく随意契約とすることができる契約方式です。地方自治法では一般競争入札を原則としており、保全公社も公社としての公益性から「契約規程」で指名競争入札を原則とし、随意契約とすることができるものについては、その契約の内容や目的、請負金額に基準を設け、むやみに随意契約によることのないようにしています。

よって、調査等依頼方式は例外的かつ限定的なものであると解すべきですが、この方式による随意契約が容認されている理由は、「調査等依頼工事発注要領」に規定された工事が契約規程第13条第1項第2号に該当するということです。

- |   |
|---|
| <p>第13条 次の各号の一に該当するときは、随意契約により契約を締結することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 売買、賃貸、請負その他の契約でその予定価格が第15条で定める額を超えないものをするとき</li><li>(2) 契約の性質又は目的が指名競争入札に適しないものであるとき</li><li>(3) 緊急の必要により指名競争入札に付することができないとき</li><li>(4) 指名競争入札に付することが不利と認められるとき</li></ul> |
|---|

ついで、工事が事業協同組合に対して集中的に発注されるのは、中小企業者に対する官公需を推進することを目的に昭和 41 年に制定された「官公需について中小企業者の受注の確保に関する法律」（以下、「官公需法」という。）に基づくところからです。

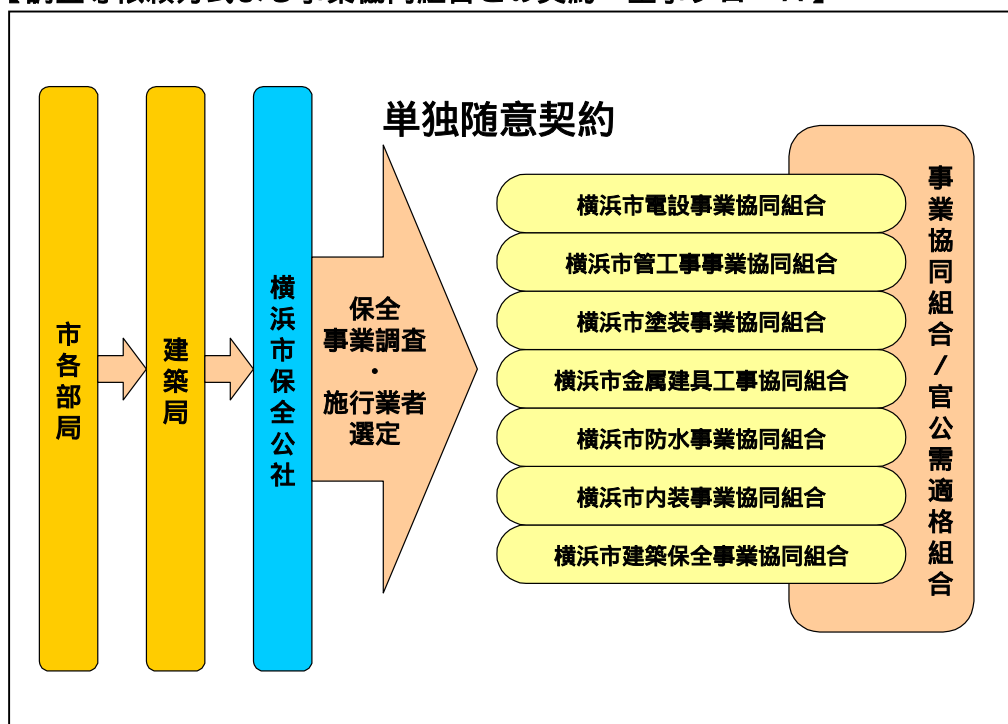
この法律は、中小企業に官公需の受注機会をできるだけ多く与えるために国等が講じるべき措置等について定めたものです。具体的には、官公需法第 3 条に、「国等が契約を締結するに当たっては、予算の適正な使用に留意しつつ、中小企業者の受注の機会の増大を図るように努めなければならない。この場合、組合を国等の契約の相手方として活用するよう配慮しなければならない。」とあり、地方自治体にもこの官公需法の趣旨に従い同様の配慮を行うよう要請しているからです。

## （ 2 ） 契約の種類

保全公社の工事等の契約方式には、調査等依頼方式による事業協同組合との単独随意契約、調査等依頼方式による個別業者との単独随意契約、指名競争入札の 3 つの形態があります。

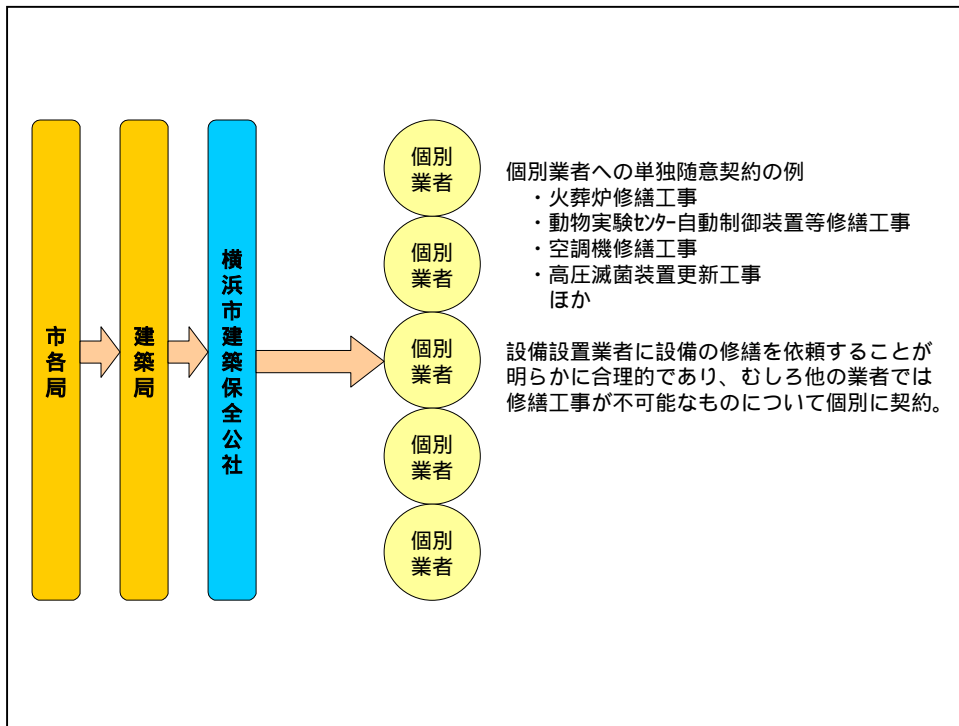
図 4-4 3 種類の契約フロー図

### 【調査等依頼方式による事業協同組合との契約 - 工事フロー A】

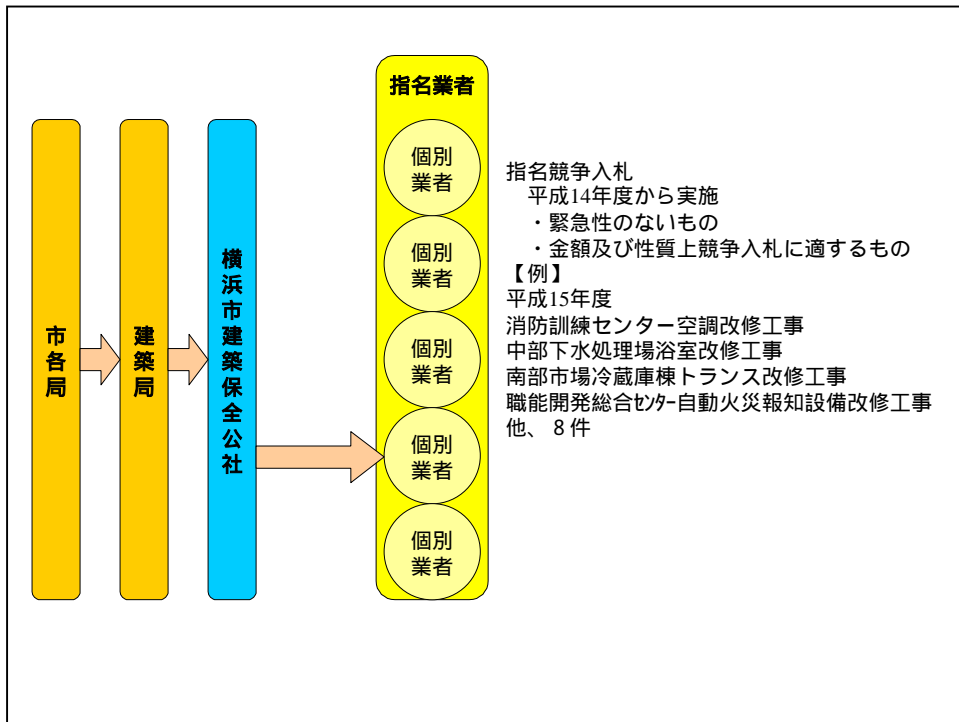




【調査等依頼方式による個別業者との契約 - 工事フロ - B】



【指名競争入札 - 工事フロ - C】



### (3) 調査等依頼方式について

#### 調査等依頼方式と工事発注の実態

過去5年間の各契約方式の推移は次のとおりです。

表 4-26 契約方式推移

(単位：件、百万円)

年度		平成 11 年度		平成 12 年度		平成 13 年度		平成 14 年度		平成 15 年度		
		件数・ 金額	割合 (%)	件数・ 金額	割合 (%)	件数・ 金額	割合 (%)	件数・ 金額	割合 (%)	件数・ 金額	割合 (%)	
件数	入札	-	-	-	-	-	-	4	0.4	12	1.3	
	調査等 依頼方式	個別企業 との契約	43	5.2	34	3.4	37	3.4	47	4.5	47	5.2
		事業協同 組合との 契約	786	94.8	961	96.6	1,057	96.6	986	95.1	843	93.5
	合計	829	100.0	995	100.0	1,094	100.0	1,037	100.0	902	100.0	
金額	入札	-	-	-	-	-	-	50	0.6	292	3.6	
	調査等 依頼方式	個別企業 との契約	492	5.4	483	5.4	435	4.7	474	5.3	466	5.8
		事業協同 組合との 契約	8,685	94.6	8,504	94.6	8,730	95.3	8,372	94.1	7,326	90.6
	合計	9,177	100.0	8,987	100.0	9,165	100.0	8,896	100.0	8,084	100.0	

上記の表から、調査等依頼方式による契約が圧倒的に多いことが分かります。

調査等依頼方式は、業者等選定委員会の業者選定の結果を受けて随意契約となる契約方式です。この調査等依頼方式が採用された工事は、概ね工事種類に応じた各事業協同組合との契約になっています。

業者等選定委員会は、あくまでも「調査等依頼工事発注要領」に従い事業協同組合を選定します。しかしながら、横浜市に存在する官公需適格組合の証明を受けている事業協同組合は工事の種類ごとに各々1事業協同組合であり、複数の事業協同組合を選定の対象としているわけではありません。したがって、保全公社の業者等選定委員会は実質的に工事の性質を判別する作業を主たる役割としているに過ぎないと理解されます。

また、「調査等依頼」という名のとおり、工事に必要な各種修繕対象の調査、設計、工事方法の決定等の依頼を含んだ形で事業協同組合に発注されます。つまり、保全公社へ割り振られた修繕工事は、そのまま各工事種類に応じて事業協同組合に委ねられているのが現状と言えます。

#### 調査等依頼方式の適用工事要件

保全公社の契約方法は、一般競争入札を原則とせず、契約規程第2条および第13条で

指名競争入札を原則的方法として、例外的に随意契約によることができる場合を列挙しています。この点は一般競争入札を原則とする地方自治法とは異なる部分と言えますが、これは修繕工事が比較的少額であり一般競争入札に至らない契約がほとんどであることからこのような規定となっています。

しかし、実際は、修繕という工事の性質から調査・設計を実際に工事を施工する特定の業者に行わせることが効率的であり、工事期間が特定の時期に集中する 경우가多く、ほとんどの契約が、契約規程第 13 条第 1 項第 2 号に該当すると判断されて随意契約となっていました。

そのため、契約規程第 13 条第 1 項第 2 号に該当すべき工事の基準を定め、その濫用を防止し公正性を保つ必要性が生じてきました。そこで、「調査等依頼工事発注要領」を定め、業者等選定委員会で審議することを前提として、修繕工事の緊急性やその他効率性を確保し、同時に公正性を保つための調査等依頼方式による契約が導入されました。

#### <意見> 「調査等依頼工事発注要領の厳格な適用を求めるもの」

調査等依頼方式による工事は、調査等依頼工事発注要領第 2 条に記載されている要件に該当する工事のみに適用されるはずですが、修繕工事のほとんどが要件を満たすものとして、同方式が適用されています。同要領が定める要件として、工事の緊急性、一定時期に工事が集中する、施工技術能力、保全工事に対する調査能力を挙げていますが、工事の発注実績から判断すると、必ずしもこれらの要件が厳格に適用されているとは思われません。

そこで、保全公社の業者等選定委員会は、各事業協同組合および工事業者の選定にあたっては、契約規程第 13 条に挙げる随意契約を締結することができる事例である旨の判断を行い、この判断を開示するにあたり、併せて調査等依頼工事方式採用理由についても明示することを求めます。（保全公社）

#### 契約方式および契約実績について

表 4-26 契約方式推移 にあるように、保全公社は平成 14 年度から指名競争入札を実施しています。指名競争入札を開始した経緯は明示されていませんが、保全公社内部で工事発注方法の公正性確保の試みが実施されたと推察されます。入札実施方針としては、工事請負金額から随意契約をすることができないもののうち、緊急性を要しない比較的時間に余裕のある工事について競争入札を実施した、との説明がありました。なお、指名競争入札実施案件の具体的な選定基準は特に示されていませんでした。

下表は平成 15 年度に実施した入札工事の一覧表です。

表 4-27 平成 15 年度入札実施工事一覧

工事件名	予定金額 (千円)	契約金額 (千円)	落札率
消防訓練センター空調設備改修工事	24,045	21,242	88.3%
中部下水処理場浴室改修工事	9,240	9,240	100.0%
南部市場冷蔵庫棟トランス改修工事	6,090	5,250	86.2%
職能開発総合センター自動火災報知設備改修工事	3,801	3,706	97.5%
栄第一下水処理場風呂室および洗い場改修工事	16,905	15,645	92.5%
金沢動物園象舎柵改修その他工事	2,929	2,677	91.4%
横浜スタジアム駐車場改修その他工事	191,940	187,740	97.8%
戸塚斎場外溝改修工事	5,281	5,040	95.4%
保土ヶ谷ポンプ場自動火災報知設備改修工事	13,440	13,440	100.0%
緑区総合庁舎給水配管改修工事	3,129	2,520	80.5%
緑消防署女子救急隊寝室設置工事	8,589	8,137	94.7%
市庁舎連結送水管逆支弁交換	2,929	2,887	98.6%
合 計	288,319	277,526	96.3%

下表は平成 15 年度の事業協同組合との間における工事発注の予定金額と契約金額の一覧表です。

表 4-28 平成 15 年度事業協同組合別工事一覧

組合名	契約件数 (件)	予定金額 (千円)	契約金額 (千円)	加重平均 落札率
横浜市建築保全事業協同組合	224	2,832,229	2,765,266	97.6%
横浜市電設事業協同組合	208	1,323,837	1,308,551	98.8%
横浜市管工事協同組合	163	1,085,081	1,073,828	99.0%
横浜市塗装事業協同組合	96	876,025	864,381	98.7%
横浜市防水事業協同組合	79	815,500	808,834	99.2%
横浜市内装事業協同組合	50	316,774	312,060	98.5%
横浜市金属建具協同組合	23	174,960	173,565	99.2%
合 計	843	7,424,406	7,306,485	98.4%

上の 2 つの表から分かることは、指名競争入札の平均落札率が 96.3%であるのに対して、調査等依頼方式における合計での加重平均落札率は 98.4%と 2.1 ポイント高くなっています。この 2 つの契約方式を単純に比較することは問題がありますが、それでも、事業協同組合との契約の予定金額の合計額に 2.1%を乗じると 155,912 千円となります。

事業協同組合との調査等依頼方式による随意契約を結ぶ場合、各事業協同組合内で工事業者を決定する経過について、保全公社はこれに関知する立場にはないとしています。しかしながら、契約金額が高止まっている現状から見れば、落札金額および工事業者の選定について透明性を高めなければならないと考えます。また、行政事務の相当部分を事業協同組合に担わせているという現状に鑑みれば、現在の保全公社の事業協同組合への関与の度合いは極めて低いものであるように見えます。

現状の調査等依頼方式を当面続けざるを得ないと考えるならば、事業協同組合の運営状況に関する報告を毎年度入手し、さらに進んで、組合事務について定期的な検査を行う等積極的な影響力を行使すべきであると考えます。

<意見> 「調査等依頼方式における落札金額の引下げのために事業協同組合内における価格決定および工事業者選定について透明性を高めることを求めるもの」

調査等依頼方式における契約金額が高止まっている現状から見れば、落札金額および工事業者の選定についてさらに透明性を高めなければならないと考えます。また、行政事務の相当部分を事業協同組合に担わせているという現状に鑑みれば、現在の保全公社の事業協同組合への関与の度合いは極めて低いものであるように見えます。現状の調査等依頼方式を当面続けざるを得ないと考えるならば、事業協同組合の運営状況に関する報告を毎年度入手し、さらに進んで、組合事務について定期的な検査を行う等積極的な影響力を行使すべきであると考えます。(保全公社)

### 事業協同組合

平成 16 年 4 月 1 日現在において保全公社に関係のある官公需適格事業協同組合は横浜市に 9 つあります。

表 4-29 主な事業協同組合（官公需適格組合）

所属協同組合名	組合員数	事業内容	横浜市退職者の存在の有無
横浜市建築保全事業協同組合	160	建築工事全般	
横浜市電設事業協同組合	151	電気設備工事	
横浜市管工事協同組合	483	給排水等機械設備工事	
横浜市塗装事業協同組合	78	塗装工事	
横浜市金属建具工事協同組合	12	サッシ間仕切り等工事	
横浜市防水事業協同組合	21	屋根等防水工事	
横浜市内装事業協同組合	14	床改修、クロス張替え等工事	-
横浜市建築設計協同組合	44	修繕工事の設計	

保全公社が発注する修繕工事のほとんどは調査等依頼方式です。調査等依頼方式の場合に契約の相手方となるのは上記の各事業協同組合です。

各事業協同組合は、修繕工事のたびに公共建築物に関する修繕情報を蓄積し、これを保存しています。この蓄積された情報は、事実上、横浜市の公共建築物の維持管理や同じような施設の保全工事に活用されています。各事業協同組合は横浜市の公共建築物にかかる保全事業を円滑に推進するためにはなくてはならない組織となっており、このようなことから、事業協同組合には、横浜市職員の退職者が組合理事等になっているものが 7 団体あります。

**<意見> 「保全公社と事業協同組合の役割分担の積極的な説明を求めるもの」**

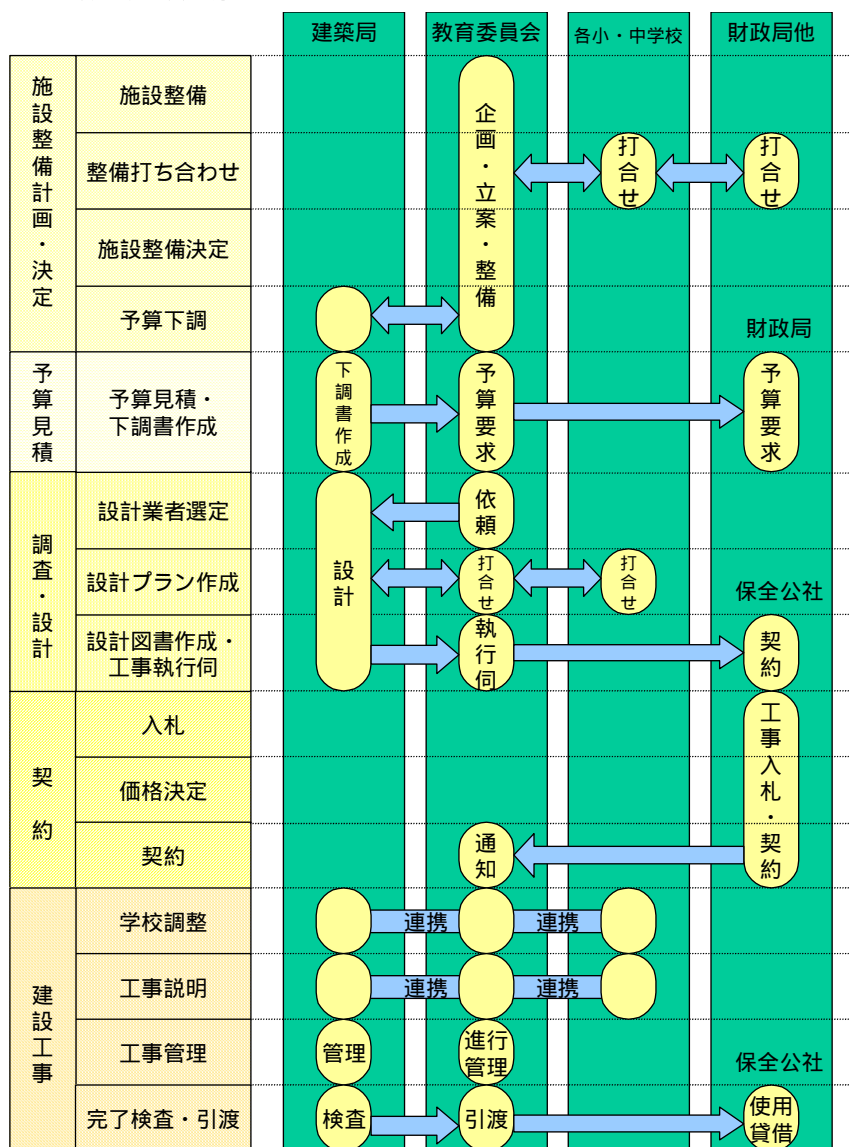
各事業協同組合には、横浜市の公共建築物の保全事業に関する情報が蓄積・保存されていますが、こうした情報が保全公社に蓄積されていません。公共建築物の保全事業に関する情報を保全公社に蓄積するような仕組みを構築する必要があります。

また、組合理事等については、保全事業を円滑に推進するためにも組合運営を通して横浜市の保全事業の適正な執行の任務を負っている旨の積極的な説明が必要であると考えます。（保全公社）

## 5 . 学校建設事業

### ( 1 ) 学校建設のフロー

図 4-5 教育施設取得フロー



横浜市の小中学校施設の建設は、横浜市建築局が行う場合と旧財団法人横浜市学校建設公社の事業を引き継いだ保全公社が行う場合の2通りの方法があります。

いずれも工事の規模が大きい場合には、一般競争入札により建設業者へ委託されます。建設完了に伴い横浜市へ引渡し、または、保全公社へ引渡された後、保全公社と市との間で無償の貸借契約が締結されます。いずれの場合もその後直ちに供用開始となりますので、学校施設を利用するという側面からは、いずれの場合でも市民にとって全く違い

はありません。

しかし、横浜市が建設する場合、その費用は建設期間中の歳出となりますのでその期間の歳入によって賄われますが、保全公社が建設する場合には、横浜市が損失補償を付した金融機関からの借入金によって賄われるため、その費用を負担する世代に違いが生じます。つまり、横浜市が建設した場合、市が税収を財源として歳出する場合は勿論、起債による資金調達を財源とした歳出の場合でも利息は償還までの期間の世代が負担することになりますが、保全公社が建設した場合には、利息等は建設費用に積算され譲渡価格に反映されますので、当該施設を市が買い取るまでの期間、その世代の負担は全く発生しないこととなります。

また、小中学校の学校校舎建設資金には、「公立学校施設整備国庫負担金」が国から交付されますが、その交付時期はあくまでも横浜市が学校施設を取得したときとなりますので、この負担金の交付時期も異なることとなります。

## (2) 未譲渡学校施設

平成 15 年度末現在における未譲渡の学校施設の内訳は以下のとおりです。

表 4-30 先行準備資産の内訳

学校名	竣工年月日	面積 (㎡)	学校資産 (千円)
領家中学校	平成 4 年 3 月 19 日	251	83,591
小田中学校	平成 4 年 3 月 30 日	906	277,088
本牧小学校	平成 4 年 7 月 30 日	3,471	1,048,735
茅ヶ崎中学校	平成 7 年 3 月 31 日	943	273,316
北山田小学校	平成 7 年 11 月 30 日	2,357	617,232
坂本小学校	平成 8 年 3 月 29 日	1,636	539,927
能見台南小学校	平成 8 年 10 月 31 日	891	186,567
南山田小学校	平成 8 年 10 月 31 日	1,744	324,977
都筑小学校	平成 9 年 2 月 28 日	1,906	366,713
東山田中学校平成 15 年度工事	平成 16 年末度完成予定	-	292,246
小 計 (平成 15 年度末)		14,105	4,010,398
東山田中学校平成 16 年度工事	(未着工工事)	12,088	2,090,617
合 計		26,193	6,101,015

上記の表からも分かるように、完成済未引渡の学校施設は 9 施設で 37 億円となっています。なお、平成 9 年度から平成 15 年度までの間に竣工された未引渡の施設がないのは、既に引き渡されたのではなく、建設がなかったためです。建設中のものを除き、上記の全ての学校施設は既に供用が開始されています。つまり、横浜市が既に譲渡を受け保有している学校施設と何ら変わりなく利用されています。学校施設の使用については、横浜市は保全公社との間で無償の使用貸借契約を締結しています。

また、保全公社は、横浜市との間で学校施設の譲渡に関して協定を交わしています。



その協定には、横浜市は、保全公社による学校施設の建設・竣工後概ね3年以内にこれを譲り受けるものと定めていますが、未譲渡資産のうち最も古いものは平成4年3月19日に竣工した12年前のものであります。教育委員会事務局は「中期財政ビジョン」（平成15年1月）の考え方に基づき、平成15年度から10年間で全ての学校施設の買取りを行う予定であるとしていますが、これには平成16年度竣工分が含まれておらず、この新規竣工分を加味した買取り計画は作成されていません。

保全公社は、これらの学校施設の建設にかかる資金を横浜市からの借入金と銀行借入金によって賄っています。学校施設の供用が開始されているにもかかわらず、横浜市に譲り渡すまでの間の支払利息はすべて譲渡資産の取得原価に積算されています。したがって、横浜市は、直ちに先行準備資産としての学校施設の買取り計画を策定し、早期に譲り受けを進める必要があります。

<意見> 「学校施設買取り計画の策定および譲り受けの早期推進を求めるもの」

保全公社は、学校施設の建設にかかる資金を横浜市からの借入金と銀行借入金によって賄っています。学校施設の供用が開始されているにもかかわらず、横浜市に譲り渡すまでの間の支払利息はすべて譲渡資産の取得原価に積算されています。したがって、横浜市は、直ちに先行準備資産としての学校施設の買取り計画を策定し、早期に譲り受けを進める必要があります。（教育委員会事務局、保全公社）

### （3）学校施設にかかる原価計算

保全公社は、昭和61年に廃止された旧財団法人横浜市学校建設公社の学校建設事業を引き継いでいます。引き継ぎ以後の事業の実績は次のとおりです。

表 4-31 学校建設事業推移

(単位：千円)

年度	建設工事費 A	未譲渡金額 B	譲渡原価 C=前年度 B + A - 当年度 B	譲渡金額 D	差額 E=D - C
昭和 60 年度	-	3,698,981	-	-	-
昭和 61 年度	406,263	2,735,808	1,369,436	1,369,436	-
昭和 62 年度	2,368,425	4,210,945	893,288	1,021,622	128,334
昭和 63 年度	1,677,282	5,572,351	315,876	368,867	52,991
平成 元年度	353,496	5,460,371	465,476	523,229	57,753
平成 2 年度	1,167,384	6,119,739	508,016	600,721	92,705
平成 3 年度	4,012,036	9,634,348	497,427	605,762	108,335
平成 4 年度	837,243	7,398,561	3,073,030	3,479,549	406,519
平成 5 年度	-	5,072,178	2,326,383	2,640,395	314,012
平成 6 年度	608,824	5,682,983	1,981	-	1,981
平成 7 年度	1,154,906	5,823,182	1,014,707	1,230,293	215,586
平成 8 年度	768,186	5,853,721	737,647	879,334	141,687
平成 9 年度	-	5,496,250	357,471	384,173	26,702
平成 10 年度	-	5,352,717	143,533	208,109	64,576
平成 11 年度	-	4,877,125	475,592	597,990	122,398
平成 12 年度	-	4,555,629	321,496	348,241	26,745
平成 13 年度	-	4,047,553	508,076	547,896	39,820
平成 14 年度	-	3,879,515	168,038	180,725	12,687
平成 15 年度	292,246	4,010,398	161,363	299,722	138,359
平成 16 年度	2,090,617	5,827,698	273,317	289,462	16,145
平成 17 年度		5,102,927	724,771	770,000	45,229
計			14,332,962	16,345,526	2,012,564

(注) 平成 16 年度および平成 17 年度は予定値です。

上記の差額は、譲渡した施設にかかる消費税、金利および事務費です。

学校施設の建設にかかる原価の計算方法が明らかではありません。つまり、建設のための借入金利息について、平成 14 年度までは学校施設の原価に含めず、これを立替利息としていましたが、平成 15 年度からは原価に算入して積算しています。また、原価に算入している借入金利息は、必ずしも施設に紐付けた借入金の実際金利を算入しているわけではなく、市の買取り予算に合わせた計算金利で算出したものを各施設原価に按分しています。

学校施設の原価は、建設着工から供用開始までの期間に発生したものが本来あるべき取得原価であり、供用開始から横浜市への引渡までの期間に発生した費用と分けて計算されるべきであると考えます。建設着工から供用開始までの期間に発生する建設工事費、借入金利息および管理事務費は、これらを施設の取得原価に算入することとし、供用開始から引渡までの期間に発生する借入金利息および管理事務費については、横浜市に対する立替金とすることが会計的には正しい処理と考えます。

＜意見＞「学校施設の供用後にかかる借入金利息および管理事務費の立替金計上を求めるもの」

建設のための借入金利息について、平成 14 年度までは学校施設の取得原価に含めず、これを立替利息としていましたが、平成 15 年度からは取得原価に算入して積算しています。学校施設の取得原価に算入される建設にかかる借入金利息および管理事務費は、建設着工から供用開始までの期間にかかる部分は取得原価に算入し、供用開始から引渡までの期間にかかる部分は横浜市に対する立替金として処理することが会計的には正しい処理と考えます。（保全公社）

#### （４）学校校舎先行取得と国庫負担金

現行制度では、市町村等による公立学校建設に対してはその建設費の一部について「公立学校施設整備国庫負担金（以下、「負担金」という。）」が交付されます。横浜市でも学校建設にあたっては、負担金の交付を受けており、山下みどり台小学校建設時の負担金の額は建設費 2,038 百万円に対して 580 百万円（負担金割合 28.4%）でした。また、平成 15 年度の茅ヶ崎中学校校舎買取りの際は、建設費 299 百万円に対して 71 百万円（同 23.7%）の負担金を受けています。

この負担金交付のタイミングは、各市町村等が学校建設資金として支出をした年度、すなわち市が公有財産として学校を取得したときに支給されます。そのため、保全公社を利用して学校校舎を先行取得した場合には、市が保全公社から学校施設を買い取るまで負担金の交付はありません。

表 4-32 公立学校施設整備国庫負担金

区 分	交 付 時 期	平成 15 年度 概算補助率
横浜市建設	完成時	約 24%
公社先行建設	市買取り時（完成後 10 年以内に限る）	

表 4-33 先行建設年度と負担金逸失額

(単位：千円)

竣工年度	未買取残高	推定負担金 (24%で計算)	負担金交付 有効期限	負担金逸失 (見込)額	摘要
平成3年度	360,680	86,563	平成13年度	86,563	期限切れ
平成4年度	1,048,736	251,697	平成14年度	251,697	期限切れ
平成6年度	273,317	65,596	平成16年度	65,596	H16年度補助採択されなかった
平成7年度	724,771	173,945	平成17年度	-	H17年度補助採択される予定。予算措置予定あり。
	432,389	103,773		103,773	H17年度までに買収できない
計	1,157,160	277,718		103,773	
平成8年度	878,258	210,782	平成18年度		期限切れ前(注)
平成16年度 (予定)	2,382,863 (予定)	571,887	平成26年度		期限切れ前(注)
合計	6,101,015	1,464,243		507,629	

(注) 国の方針で負担金が廃止された場合には、782,669千円が受け取れなくなります。

負担金交付の要件として、公社から先行建設した学校を取得する場合は、竣工後10年以内に買い取ったものに限るとされています。上表から分かるように、平成3年度および平成4年度竣工分は竣工後10年以内に横浜市に買い取られていないため、期限切れにより国からの負担金約3.4億円が受けられなくなっています。また、市町村等が公社等を利用して建設した学校施設を買い取る場合の支出については、平成16年度は国の補助事業に採択されなかったため、国の負担金の交付金額がゼロとなることが決定されており、横浜市は平成6年度竣工分を負担金交付期限である平成16年度中にすべて買い上げましたが、国からの負担金約0.6億円が受けられませんでした。

保全公社との買取り協定期間の3年を超えて長期にわたり予算措置がされず先送りされたため、その結果、市はこの平成3～6年度竣工分の先行建設学校施設の買取りに対する国の負担金、推定で合計約4億円を受け取ることができませんでした。

平成17年度は立替施行による買収事業が国の補助事業に採択され負担金を受け取ることができる見込みであり、平成7年度竣工分のうち7.2億円を買い取る予算措置を講じていることから、負担金約1.7億円を受け取れる見込みです。しかし、4.3億円が未買取残高として残り、これについては平成18年度以降の買収となり竣工後10年を越えるため、国庫負担金約1億円を受け取ることができません。

平成8年度竣工分は平成18年度までに買い取らなければ負担金の期限切れとなりますが、そのためには平成17年度の購入予算額を上回る金額が必要です。また、国の厳しい財政状況、および三位一体改革における補助金削減の対象に当該負担金が含まれる見込みであることを鑑みると、平成18年度以降は負担金が交付されない可能性があります。同年度以降の買収計画については国の動向を慎重に見極め、国庫負担金を受け取れない事態を極力回避するよう努めるべきです。

< 結果 > 「学校建設にかかる国庫負担金交付を考慮した買取り予算の設定を求めるもの」

保全公社により先行建設された学校施設の買取りについて、市の買取りが長期に先延ばしされた結果、約4億円の公立学校施設整備国庫負担金を受け取ることができませんでした。さらに、平成17年度予算では、約1億円の負担金を受け取れません。

今後は、国の三位一体改革における補助金削減が検討されていることもあり、買取り予算を設定するにあたり、負担金を受け取れない事態を極力未然に防止する必要があります。（財政局、教育委員会事務局）

#### (5) 借入金

平成15年度末現在における保全公社の借入金の内訳は次のとおりです。

表4-34 借入金一覧

回号	借入期間	利率 (%)	借入総額 (百万円)	調達方式
第51回	平成12年7月～平成17年7月	1.575	900	3行協調融資
第55回	平成12年12月～平成17年12月	1.575	200	3行協調融資
第56回	平成13年3月～平成18年3月	1.575	600	3行協調融資
第57回	平成13年4月～平成19年3月	1.575	500	3行協調融資
第59回	平成14年3月～平成19年3月	1.575	100	3行協調融資
第60回	平成15年9月～平成20年9月	1.15	100	入札方式
第61回	平成16年3月～平成21年3月	0.23	170	入札方式
第62回	平成16年5月～平成21年5月	1.375	840	3行協調融資

第60回および第61回の利率は、取引銀行数行による競争入札方式によるものです。他の3行協調融資の利率に比べ明らかに低くなっていることがわかります。

3行協調融資の3行は全て同じ銀行です。保全公社は、全ての借入金について横浜市財政局の指導に基づいた資金調達を行っていました。しかしながら、建築局および保全公社は借入先を選定するのに取引実績を考慮することは、工事等の発注において特定の業者に対する随意契約が認められないと同様に適切ではないと考え、特定の銀行の3行協調融資を続けることを経済合理性の観点から見直しました。そこで、第60、61回借入では競争入札を行ったものです。

なお、第62回借入の際に再び3行協調融資を行った理由はペイオフ解禁への対応であり、平成16年9月に行われた第63回借入では競争入札に戻しています。

## 6 . 資産管理

### ( 1 ) 固定資産管理

#### 固定資産の現物照合

経理規程第 42 条第 2 項では、出納員は毎事業年度 1 回以上固定資産台帳と現物の照合を行わなければならないとされています。しかしながら、平成 15 年 12 月 17 日に備品の総点検が実施されるまでは、固定資産台帳と現物の突合は行われていませんでした。この照合の結果、固定資産台帳に記載されている備品の所在が不明になっているものがあり、その原因を調査した結果、所在が不明なものについて、平成 16 年度において廃棄処理をしていました。

固定資産管理の有効性をさらに高めるためには、物品整理票による資産番号管理を行うことが必要です。固定資産台帳に資産番号を付すとともに、固定資産そのものにも資産番号が付された物品整理票を貼付することによって、現物が補助簿と関連付けられ、その所在が常に補助簿で明らかになります。

#### < 結果 > 「固定資産管理について規程の遵守を求めるもの」

固定資産台帳に記載されている備品の所在が不明になっているものがありました。

固定資産の現物照合を規程に従って行うことはもちろんのことですが、固定資産管理の有効性をさらに高めるためには、固定資産の所在が常に補助簿で明らかになるよう、物品整理票による資産番号管理を行うことが必要です。( 保全公社 )

#### 減価償却の耐用年数の適用

経理規程第 39 条では、固定資産とは耐用年数 1 年以上であって、かつ、取得価額 20 万円以上の有形固定資産、基本財産および保証金その他の無形固定資産とされています。また、固定資産の減価償却についても、同第 41 条第 1 項に毎事業年度末において定額法により減価償却を行うものとされ、減価償却の耐用年数は、同第 41 条第 2 項に「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」( 昭和 40 年大蔵省令第 15 号 ) によることとされています。

しかしながら、実際に適用されている耐用年数は昭和 62 年度より有形固定資産 50 件の全てが 5 年となっています。保有する有形固定資産には各種のものがあり、それらについて減価償却資産の耐用年数等に関する省令が定める耐用年数を適用すると、全てについて 5 年とすることは誤りであり、保全公社の処理は経理規程どおりに行われていません。

**<結果>「耐用年数適用の適正化を求めるもの」**

経理規程では、有形固定資産にかかる減価償却の耐用年数は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）によることとされていますが、実際にはすべての有形固定資産について 5 年としていました。経理規程に従って適切な耐用年数を適用するよう改める必要があります。（保全公社）

## 7 . 事業の課題

これまで検討してきた保全公社の事業の課題を要約すると次のとおりです。

修繕工事のほとんどは、横浜市および横浜市外郭団体等が保有する庁舎および市民利用施設等にかかるものであり、そのうち教育委員会事務局からの委託が全体の 75%程度と高い依存割合を示しています。

職員のうち横浜市関連の人員は全職員 35 人中 30 人と 85%を占めており、そのほとんどが横浜市からの派遣職員または退職者です。くわえて、職員の平均年齢は 51.8 才であり、その年齢分布はかなり高齢者に偏っています。

平成 15 年度の工事発注金額の 91%が調査等依頼方式によるものであり、この方式は例外的かつ限定的なものと解すべきですが、これまで請負金額に関係なくこの随意契約方式をとってきています。

修繕工事に精通した業種別事業協同組合に調査および設計図書の作成、さらに、施工管理までを依頼しているために、修繕した施設の保全データが蓄積されていません。

保全事業との関連性が認められない学校施設の建設事業を行っており、この学校建設にかかる先行整備資産は総資産の 65.5%、借入金は負債の 66%をそれぞれ占めています。

ついで、横浜市営繕行政あり方検討委員会（以下、「あり方委員会」という。）が、平成 16 年 3 月 29 日を第一回委員会として平成 16 年 11 月 2 日までの間に計 5 回開催されていますので、これを以下に要約します。

あり方委員会は、横浜市の営繕行政全般について検討を行う目的で設置されましたが、新時代行政プラン・アクションプラン（平成 15 年 10 月公表）で「団体の今後のあり方を検討すべき団体」の一つに位置付けられた保全公社についても検討を行い、先頃答申が公表されました。あり方委員会の答申の中では、保全公社の今後のあり方について、以下のように述べています。

公益性を確保するため、財団法人としての公益的事業の展開について積極的に検討すべきである。  
経営の自立性を強化し、独自財源を確保し、収益構造の転換を図る。  
横浜市のストックマネジメントの実効性を確保するために、修繕事業における専門的実施機関としての役割を強化すべきである。  
調査等依頼方式から、今後は、競争性、透明性の高い一般競争入札方式による発注を原則とするべきである。

公共施設の長寿命化（ストックマネジメント）の推進強化を図っていく上で、保全公社がこれまで培ってきた保全業務の実績を活かして、建築局と両輪となって大量の公共建築物の保全業務を担う役割を果たしていく必要があり、新しい保全公社として再生を図っていくべきであるとしています。



横浜市からの短期派遣職員が多数を占める保全公社によって行われている建築物の修繕事業は、横浜市の建築局が行っているものと同じであるかのように見えます。しかしながら、両者の業務分担については、定型的な機能回復型の修繕工事を保全公社が、施設利用の転換や規模の拡大等を伴う機能更新型工事を建築局が行うものであると、建築局は説明しています。発注者側の施設管理者からは、修繕工事を二つに分類する基準が必ずしも明確でなく、分かりづらいとの指摘を受けています。保全公社が行う修繕工事と建築局が行っているものとの最大の違いは、工事の内容ではなく、工事の発注方式にあるものと判断されます。

具体的には、定型的な機能回復型の修繕工事を効率的に実施するために、工事の発注を随意契約の一つの形態である調査等依頼方式によっていることです。調査等依頼方式による修繕工事を行おうとすると、保全公社の存在が必要になります。ところが、一般競争入札による工事発注を推進していこうとしている横浜市では、この調査等依頼方式を採ることができません。

横浜市は、今後、保全公社が行っている調査等依頼方式による工事発注を見直し、横浜市と同様の方式に変更するよう指導していく方針であるとのこと。この方針に基づいて保全公社が横浜市と同様の基準で工事の発注を行っていくためには、これまでと違った修繕事業の効率的執行方策を確立し、保全公社の独自性を発揮する方策を講じなければ、その存在意義は認められなくなるのではないかと考えます。

ストックマネジメントの推進は、各局区の各々が管理する行政財産等を有効に活用するとともに、計画修繕を図って既存施設について予防修繕することによって、その耐久性向上と将来の需要変動に対応できるよう可変性を確保することを目指すものです。しかるに、施設について予防修繕するためには、対象となる行政財産等について修繕に関する計画と実績のデータの蓄積を必要としますが、調査等依頼方式では保全公社は工事を振り分けるだけであって、事業協同組合側にこれらのデータが蓄積される結果、保全公社側には残されていません。

また、保全公社が行っている学校建設事業は、平成9年度から6年間は新規事業が休止されていたにもかかわらず、平成15年度に再び復活したものです。教育委員会事務局が学校の建設を保全公社による施工を前提にしているとは考えられません。今後、横浜市が学校施設の買取りを進めていけば、最終的にはすべてが横浜市の施設となることによって、保全公社の学校建設事業は廃止されるのではないかと考えます。

以上により、再び、あり方委員会の答申を引用すれば、保全公社は、経営の自立性を強化し、独自財源を確保し、収益構造の転換を図り、横浜市のストックマネジメントの実効性を確保するために、修繕事業における専門的实施機関としての役割を強化すべきであり、また、工事契約は、調査等依頼方式から競争性、透明性の高い一般競争入札方式によることを原則とするべきです。このためには、従来延長線上の事業転換では、既存の事業構造を維持することが予想され、これまでの関係を清算するのに必要以上の時間を要したり、また、障害が生じたりすることが懸念されます。そこで、保全公社を

一旦は解散させるほどの改革が必要ではないかと考えます。この改革の方向性としては、横浜市における公共建築物の保全を一元的に実施する機関として、建築局が行う保全事業の企画・計画立案にしたがって、修繕工事を執行していくような事業のあり方が求められるのではないかと考えます。

<意見>「保全公社の事業の方向性の早期確立を求めるもの」

経営の自立性を強化し、独自財源を確保し、収益構造の転換を図り、横浜市のストックマネジメントの実効性を確保するために、修繕事業における専門的实施機関としての役割を強化すべきであり、また、工事契約は、調査等依頼方式から競争性、透明性の高い一般競争入札方式によることを原則とするべきです。

このためには、従来の延長線上の事業転換では、既存の事業構造を維持することが予想され、これまでの関係を清算するのに必要以上の時間を要したり、また、障害が生じたりすることが懸念されます。そこで、保全公社を一旦は解散させるほどの改革が必要であると考えます。この改革の方向性としては、横浜市における公共建築物の保全を一元的に実施する機関として、建築局が行う保全事業の企画・計画立案にしたがって、修繕工事を執行していくような事業のあり方が求められるのではないかと考えます。（建築局、保全公社）