

建築局が所管する外郭団体の協約マネジメントサイクル に基づく評価結果等について

本市では、各外郭団体が一定期間における主要な経営目標を本市との「協約」として掲げ、経営の向上を促進する「協約マネジメントサイクル」の取組を進めています。

平成 27 年度から各団体において取組を進めている「協約」については、横浜市外郭団体等経営向上委員会（以下「委員会」という）を活用し、協約の進捗状況及び経営を取り巻く環境の変化への対応に関する評価を毎年度実施し、マネジメントサイクルの効果の向上及び団体経営の健全化を図っていくこととしています。

令和元年度においても、これまでの取組実績を踏まえ、委員会による評価を実施しましたので、評価結果等について御報告します。

1 横浜市住宅供給公社の評価結果

(1) 平成 30 年度に定めた団体経営の方向性等

ア 団体経営の方向性

「引き続き経営の向上に取り組む団体」

イ 協約の期間

平成 30～令和 2 年度

(2) 協約目標の取組状況等（抜粋）

ア 公益的使命の達成に向けた取組

協約期間の 主要目標	重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保 ①高齢者向け優良賃貸住宅の3か年の管理戸数（3か年累計で100戸増） ②住宅の確保に特に配慮を要する方々に関する住宅相談年間件数（相談件数800件） ③居住支援協議会での課題に応じた検討会議の年間開催回数（4回 設立年度は2回）		
目標達成に向けて 取り組んだ内容 及び成果	①管理業務者として、事業主体となる民間土地所有者からの各種手続きに関する連絡調整とともに、設計・施工が適正に行われるよう確認し、入居者の募集・入居手続き、管理運営を適正に行った結果、管理戸数を着実に伸ばした。 ②高齢者住替え支援事業、民間住宅あんしん入居事業において、高齢者を始めとした住宅確保要配慮者を対象に626件の相談対応・案内を行った。 ③新たなセーフティネット制度の柱である居住支援協議会を平成30年10月に設立し、協議会事務局として、市福祉部局、不動産関係団体、居住支援団体等との「協議の場」を2回設定した。		
実績	前年度 (平成29年 度)	平成30年度	当該年度の進捗状況等
	①36戸 ②632件 ③なし	①42戸 ②626件 ③2回	
今後の課題 及び対応	住宅確保要配慮者からの多様なニーズに対応するため、今年8月に居住支援協議会における相談窓口を新たに設置し、住宅セーフティネット制度の推進に向けてより一層相談体制を強化する。		

協約期間の 主要目標	良質な住宅ストックの形成 マンション・団地再生に関する普及啓発・相談支援の3か年件数 (普及啓発・相談支援 50 団地 (3か年累計)、講演会・出前講座・勉強会等 10 回/年)		
目標達成に向けて 取り組んだ内容 及び成果	市内 550 か所のマンション・団地に対し出前講座・セミナー等の案内を周知。団地再生の進め方、維持再生、合意形成の重要性に関する出前講座を 7 回、団地再生の進め方をテーマにした講演会を 3 回実施し、36 団地が参加した。		
実績	前年度 (平成 29 年度)	平成 30 年度	当該年度の進捗状況等
	普及啓発・相談支援 30 団地/年、講演会・出前講座、勉強会等 10 回/年	普及啓発・相談支援 36 団地、講演会・出前講座、勉強会等 10 回/年	順調(すでに目標件数の 70%を超える進捗であるため)
今後の課題 及び対応	高経年マンション・団地の増加が予測される中、建物の将来検討や団地再生の進め方に関する普及啓発を継続的に行っていく必要がある。		

協約期間の 主要目標	地域まちづくり・活性化支援 地域のまちづくり組織を支援している地区数とまちづくり組織の目指す住環境の実現 (大船：竣工・事業完了、網島：都市計画決定・推進支援、金沢：エリアマネジメント協議会 6 回/年)		
目標達成に向けて 取り組んだ内容 及び成果	①大船駅北第二地区 交通広場等の公共施設管理者、商業施設整備等の権利者調整を行い、公共工事を含めた全体スケジュールの進捗管理に取り組んだ。 ②網島駅東口駅前地区 都市計画の手続き準備として基本計画を精査し、都市計画決定に向けて権利者調整をはじめ、毎月の勉強会・全体会、個別面談を実施した。 ③金沢シーサイドタウン 平成 30 年 5 月に「金沢シーサイドタウン エリアマネジメント協議会」を設立し、各参画団体と地域活性化に向けたイベントの企画や地域交流の促進、エリアマネジメント体制について協議した。		
実績	前年度 (平成 29 年度)	平成 30 年度	当該年度の進捗状況等
	①大船：公共施設整備着手 ②網島：再開発準備組合支援 ③金沢：エリアマネジメント検討会 7 回	①大船：公共本体工事継続 ②網島：再開発準備組合支援 ③金沢：エリアマネジメント協議会 6 回/年	順調(目標数値達成、計画通りに進捗しているため)
今後の課題 及び対応	引き続き、再開発事業の進捗管理や都市計画決定に向けた権利者調整、エリアマネジメント活動の支援を進め、持続可能な住宅地・住環境の形成を図る。		

イ 財務に関する取組

協約期間の 主要目標	黒字経営の維持（1億円/年、単年度黒字）		
目標達成に向けて 取り組んだ内容 及び成果	経常的な事業の賃貸住宅・施設等で収益を確保しながら、大規模修繕・リフォーム等に対応し、単年度黒字を維持している。		
実績	前年度 （平成 29 年度）	平成 30 年度	当該年度の進捗状況等
	0.79 億円/年 （単年度黒字額）（分 譲事業損益除く）	2.6 億円/年 （単年度黒字額）（分 譲事業損益除く）	順調（目標数値達成のため）
今後の課題 及び対応	今後も自主的・自立的経営に取り組み、持続可能な経営基盤の維持を行う。		

ウ 人事・組織に関する取組

協約期間の 主要目標	①コンプライアンスの維持・向上（内部監査の実施1回/年） ②人材育成研修等の充実（研修6回以上/年）		
目標達成に向けて 取り組んだ内容 及び成果	①内部監査とともに、個人情報保護、不祥事防止、事務処理ミス防止、ハラスメント防止について、社内全員を対象に各種研修を実施した。 ②職位、年数に応じた人材育成研修を6回実施した。		
実績	前年度 （平成 29 年 度）	平成 30 年度	当該年度の進捗状況等
	10 回/年	①1 回/年 ②6 回/年	順調（目標数値達成のため）
今後の課題 及び対応	今後も持続的な団体運営のため、公社事業を担う人材の育成や公的団体としてコンプライアンスを遵守できる研修を進めていく必要がある。		

(3) 令和元年度経営向上委員会の評価結果及び助言

総合評価分類	助言
引き続き取組を推進	協約目標について、住宅相談年間件数以外は全て「順調」となっている。「やや遅れ」となっている住宅確保要配慮者の住宅確保に関する公益的使命については、次期協約に向け、実施した事業の成果・効果を把握するとともに、PDCA サイクルがより効率的・効果的に運用できる目標設定を検討することが求められる。

※委員会による評価は、以下の4つの評価分類から、団体ごとに決定しています。

- ・ 引き続き取組を推進／団体経営は順調に推移※ ※最終振り返り時の分類名
- ・ 事業進捗・環境変化等に留意
- ・ 取組の強化や課題への対応が必要
- ・ 団体経営の方向性を見直しが必要

(4) 評価結果を受けた所管局・団体の振り返り

協約に掲げた目標の多くが順調となっています。「やや遅れ」となっている住宅相談については、今後は新設した居住支援協議会の相談窓口を加えて、住まいに関する悩みや不安に応える機会を増やすだけでなく、相談内容を居住支援協議会にフィードバックし、新たな市の施策の展開等に反映させることで、事業の実施効果を高めていきます。

2 公益財団法人 横浜市建築保全公社の評価結果

(1) 平成 30 年度に定めた団体経営の方向性等

ア 団体経営の方向性

「引き続き経営の向上に取り組む団体」

イ 協約の期間

平成 30～令和 2 年度

(2) 協約目標の取組状況等（抜粋）

ア 公益的使命の達成に向けた取組

① 修繕事業

協約期間の 主要目標	施設管理者の修繕工事に対する不満足の解消（工事満足度調査の不満の割合が 3%以下）		
目標達成に向けて 取り組んだ内容 及び成果	施設管理者との工程調整や工法の打合せを綿密に行い、最適な修繕計画等に取り組んだ結果、「不満」の割合は減少したが、「やや不満」は上昇した。		
実績	前年度 (平成 29 年度)	平成 30 年度	当該年度の進捗状況等
	4.2%	5.4%	やや遅れ
今後の課題 及び対応	不満の要因は施設利用者に対する安全配慮、整理整頓、施設とのコミュニケーション不足等事業者起因する事項が多いため、引き続き「不満」の原因・事例を研修会等で事業者と共有する。また、公社独自の工事監理指針を策定し、当該指針に沿った統一的な工事監理を進めることにより、事業者と施設管理者とのきめ細かな調整・対応を図る。		

② 調査研究事業

協約期間の 主要目標	建築基準法第 12 条点検の実施及び点検データの蓄積及び活用（建築 350 件、設備 1,000 件）		
目標達成に向けて 取り組んだ内容 及び成果	点検データを蓄積し、市に提供することにより、市が推進する建築物の保全計画を支援した。		
実績	前年度 (平成 29 年度)	平成 30 年度	当該年度の進捗状況等
	建築 350 件、設備 1019 件	建築 537 件、設備 1022 件	順調
今後の課題 及び対応	点検・調査等で得られたデータをより効果的に活用する方法を研究するため、データの整理・分析を行う。		

③ 普及啓発事業

協約期間の 主要目標	①主催・共催の研修会・学習会（出前講座含む）実施件数 10 件 ②研修参加者数 1,100 人 HP への新着情報掲載数 60 件		
目標達成に向けて 取り組んだ内容 及び成果	安全管理に関する研修及び施工ポイントに関する説明会を実施し、研修資料等をHPに掲載したことで、安全管理や技術力向上に寄与した。		
実績	前年度 (平成 29 年度)	平成 30 年度	当該年度の進捗状況等
	①研修 7 件、1069 人 ②HP 掲載 32 件	①研修 10 件、1485 人 ②HP 掲載 66 件	①順調 ②順調
今後の課題 及び対応	<ul style="list-style-type: none"> ・市民、子供向け見学会を充実させるため、一般市民、子供達が興味を持って参加できる企画を検討する。 ・研修会に参加できなかった方等に対しての情報発信として、優良施工事例や施工業者向け研修会動画や研修テキストをHP上に掲載し、参加促進及びHPでの学習を推進する。 		

④ 新システムの開発・運用

協約期間の 主要目標	建築物保全システム（BMS）の構築・活用による迅速かつ効果的な改修提案の実現（システムの構築、運用開始、工事改修提案の実施）		
目標達成に向けて 取り組んだ内容 及び成果	課題整理、機能・帳票・画面整理、構築範囲の検討等を行い、新システムの一部を先行して構築した結果、複数ある現行システムの統合が可能となり、予算管理や進捗管理については新システムへ移行した。		
実績	前年度 (平成 29 年度)	平成 30 年度	当該年度の進捗状況等
	なし	新システム一部構築	順調
今後の課題 及び対応	修繕計画の提案や各種統計データの提供に向けた二次開発（令和 2 年度）の内容を確定し、システム改良を進めるため、施設管理者等の要望を収集しながらシステム構築を進める。		

イ 財務に関する取組

協約期間の 主要目標	①入札等評価委員会の評価結果を踏まえた業務改善の実施 ②積算疑義申立制度全件実施		
目標達成に向けて 取り組んだ内容 及び成果	<ul style="list-style-type: none"> ・入札等評価委員会を開催し、入札及び契約事務の透明性・公平性が図られた。 ・積算疑義申立制度の試行、全件実施に向けた取組を行うことにより、令和元年度から積算疑義申立制度が全件で実施されることになった。 		
実績	前年度 (平成 29 年度)	平成 30 年度	当該年度の進捗状況等
	①入札等評価委員会 2 回開催 ② 6 件実施	① 2 回開催 ② 12 件実施	①順調 ②順調
今後の課題 及び対応	入札及び契約事務のより一層の公正性・透明性の向上を図るため、入札等評価委員会の評価結果や関係法令等の改正などを踏まえた手続の点検、見直しを行う。		

ウ 人事・組織に関する取組

協約期間の 主要目標	①固有職員の管理職登用 15名（部長2名、課長5名（内女性1名）、係長8名） ②業務効率化による長時間労働の縮減 月間45時間超の延べ人数9名		
目標達成に向けて 取り組んだ内容 及び成果	・技術職員の育成、技術伝承のための部門間異動、研修の実施等により、固有職員の育成・管理職登用を進め、組織体制の強化を図った。 ・業務効率化を推進し、長時間労働の縮減に努めた結果、全体の年間超過勤務時間は減少したが（126時間）、一部職員に業務量の偏りがあり、月間45時間超の延べ人数は増加した。		
実績	前年度 （平成29年度）	平成30年度	当該年度の進捗状況等
	①固有職員管理職 課長4人、係長9人 ②45時間超19人	①部長1人、課長6人、係長10人 ②45時間超24人	①順調 ②やや遅れ
今後の課題 及び対応	・管理職の定年退職に備え、新管理職を育成する必要があるため、昇任時研修等の充実を図り、管理職の育成を図る。 ・係長職や一部の職員の超過勤務時間の縮減を図るため、適正な人員配置と業務の効率化を推進する。		

(3) 令和元年度経営向上委員会の評価結果及び助言

総合評価分類	助言
事業進捗・環境変化等に 留意	<p>公益的使命の達成に向けた取組の目標の一つである工事満足度調査と人事・組織に関する取組が「やや遅れ」となっている。</p> <p>修繕工事に対する不満足の解消を施設の安全性と利便性を高めることにつなげるためには、工事監理指針を徹底させる仕組みの構築や普及啓発事業として実施する研修内容の見直しを行う必要がある。また今後、公共建築物の老朽化が進んでいく中、公益的使命の達成に取り組んでいくため、PDCAサイクルがより効率的・効果的に運用できる目標設定を更に検討することが求められる。</p>

※委員会による評価は、以下の4つの評価分類から、団体ごとに決定しています。

- ・ 引き続き取組を推進／団体経営は順調に推移※ ※最終振り返り時の分類名
- ・ 事業進捗・環境変化等に留意
- ・ 取組の強化や課題への対応が必要
- ・ 団体経営の方向性を見直しが必要

(4) 評価結果を受けた所管局・団体の振り返り

<p>協約に掲げた目標の多くが順調となっています。「やや遅れ」となっている、「施設管理者の修繕工事に対する不満足の解消」については、「不満」の原因・事例を研修会等で事業者と共有するとともに、公社独自の工事監理指針を策定し、統一的な工事監理を進めることにより、事業者と施設管理者とのきめ細かな調整・対応を図ります。また、「業務効率化による長時間労働の縮減」については、適正な人員配置と業務の効率化を推進します。</p>
--

3 添付資料

(1) 令和元年度 総合評価シート（建築局所管団体部分（答申抜粋））

【参考】横浜市外郭団体等経営向上委員会等について

1 経営向上委員会概要

設置根拠	横浜市外郭団体等経営向上委員会条例（平成 26 年 9 月 25 日施行）
設置目的	外郭団体等のより適正な経営の確保を図るとともに、外郭団体等に関して適切な関与を行うため
委員 (任期 2 年)	大野 功一（関東学院大学 名誉教授）【委員長】
	遠藤 淳子（遠藤淳子公認会計士事務所 公認会計士）
	大江 栄（エフ・ブルーム（株）代表取締役 中小企業診断士）
	鴨志田 晃（横浜市立大学 学術院国際総合科学群経営学コース教授）
	田辺 恵一郎（プラットフォームサービス（株）代表取締役会長） ちよだプラットフォーム（官民連携による中小企業者のビジネスコミュニティ施設）運営会社を経営
設置	平成 26 年 10 月 21 日
所掌事務	1 外郭団体等のより適正な経営を確保するための仕組み及び外郭団体等に対する市の関与の在り方に関すること 2 外郭団体等の経営に関する方針等及びその実施状況の評価に関すること 3 外郭団体等の設立、解散、合併等に関すること 4 その他外郭団体等に関し市長が必要と認める事項

総合評価シート（30年度実績）

団体名	横浜市住宅供給公社
所管課	建築局住宅政策課
協約期間	平成30年度～令和2年度
団体経営の方向性	引き続き経営の向上に取り組む団体
協約に関する意見	団地再生に関する建替え支援について、事例の積み上げにあたっては公平・慎重に取り組む必要がある。

1 協約の取組状況等

(1) 公益的使命の達成に向けた取組

① 重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保

ア 公益的使命①	重層的な住宅セーフティネットの構築により、住宅確保要配慮者の居住の安定確保や入居の円滑化等を図る。			
イ 公益的使命①の達成に向けた協約期間の主要目標	重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保 ①高齢者向け優良賃貸住宅の3か年の管理戸数 3ヵ年累計100戸増 ②住宅の確保に特に配慮を要する方々に関する住宅相談年間件数 相談件数800件 ③居住支援協議会での課題に応じた検討会議の年間開催回数 4回/設立年度2回			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	①管理業務者として、事業主体となる民間土地所有者からの事業計画事前相談、供給計画の作成、各種申請についての連絡調整とともに、設計・施工が適正に行われるよう確認し、入居者の募集・契約・入居手続き、管理運営を適正に行った結果、管理戸数を着実に伸ばした。 ②住まい・まちづくり相談センター「住まいる・イン」において、高齢者住替え支援、民間住宅あんしん入居、住まいに関する相談を実施し、高齢者を始めとした住宅確保要配慮者を対象に626件の相談・案内を行った。 ③新たなセーフティネット制度の柱である居住支援協議会を設立（平成30年10月）、協議会事務局として、市福祉部局、不動産関係団体、居住支援団体等との「協議の場」を2回設定した。	エ 取組による成果	①管理戸数を着実に伸ばしたことで低取得の高齢者の入居支援を促進し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に繋がった。 ②住宅確保要配慮者の住まいに関する悩みや不安に対し、福祉部局や他の相談窓口と連携を進め、的確に対処することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に繋がった。 ③当初の予定通り協議会を設立することができた。協議会で課題を共有しながら、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりに向けて協議を進めることにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に繋がっている。	
オ 実績	29年度	30年度	令和元年度	最終年度 (令和2年度)
数値等	①36戸 ②相談件数632件 ③なし	①42戸 ②626件 ③2回	-	-
当該年度の進捗状況	やや遅れ（①、③においては順調、②においては目標件数約78%の進捗だったため）			
カ 今後の課題	①建築・設計事務所からの計画段階での相談件数の減少 ②住宅確保要配慮者からの多様なニーズへの対応 ③住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた事業計画の着実な実施		キ 課題への対応	①供給実績のある建築・設計事務所への働きかけ（説明会、相談会の実施） ②居住支援協議会における相談窓口との連携 ③部会の設定、各会員との連携

②良質な住宅ストックの形成

ア 公益的使命②	住民が主体となって将来検討に早くから取り組むきっかけづくりを進めることで、特に高齢化による管理組合の担い手不足により、将来の検討が進まないマンション・団地の管理不全を未然に防ぐ。				
イ 公益的使命②の達成に向けた協約期間の主要目標	良質な住宅ストックの形成 ・マンション・団地再生に関する普及啓発・相談支援の3か年件数 普及啓発・相談支援 50 団地（3か年累計）、講演会・出前講座・勉強会等 10 回				
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	30 年度は市内 550 か所のマンション・団地に対し出前講座・セミナー等の案内を周知。団地再生の進め方、維持再生、合意形成の重要性に関する出前講座を 7 回、団地再生の進め方をテーマにした講演会を 3 回実施し、36 団地が参加した。	エ 取組による成果	建物の将来検討の必要性に関する普及啓発として、個別相談会、講演会、出前講座を継続的に行い、住民が主体となって将来検討に早くから取り組むきっかけづくりを進めることで、特に高齢化による管理組合の担い手不足により、将来の検討が進まないマンション・団地の管理不全を未然に防ぎ、良質な住宅ストックの形成に繋がっている。		
オ 実績	29 年度	30 年度	令和元年度	最終年度 (令和2年度)	
数値等	普及啓発・相談支援 30 団地/年 講演会・出前講座、勉強会等 10 回	普及啓発・相談支援 36 団地/年 講演会・出前講座、勉強会等 10 回	-	-	
当該年度の進捗状況	順調（すでに目標件数の 70%を超える進捗であるため）				
カ 今後の課題	・市内の築 35 年以上の分譲マンションは、2013 年時点で 7.2 万戸、10 年後には 2 倍、30 年後には 5 倍になることが予測されている。高齢化による管理組合の担い手不足や建物の高経年化により、建物の適正な管理ができず、管理不全に陥るマンション・団地の増加が懸念される。このような状況が広まっていくと建物単体の問題に留まらず、防災・治安・衛生面等で周辺地域に悪影響を及ぼしていくおそれがある。 ・横浜市住生活基本計画に基づき、マンション・団地の良好な維持管理や再生に向けた支援の充実をはじめ、新築住宅・既存住宅ともに総合的な対策を講じることにより、環境にやさしく安全で良質な住宅ストックの形成と、良質な住宅が市場で円滑に流通される環境を実現する。		キ 課題への対応	・講演会やセミナー等の普及啓発に関する情報発信については、市内すべてのマンション・団地を対象に実施していく。 ・出前講座や勉強会については、管理組合からの要請に基づき開催しているが、より多くのマンション・団地が、住民が主体となって将来検討に早くから取り組むきっかけづくりを進めてもらうためにも、横浜市マンション管理組合サポートセンターが主催するマンション交流会での市の会員制度の紹介や、区役所とも連携を図り取り組む。	

③ 住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、持続可能な住宅地・住環境の形成

ア 公益的使命③	鉄道駅周辺（郊外部）の市街地再開発等まちづくりを進める組織を支援し、暮らしの中心となる駅周辺の生活利便施設等の機能集積や都市基盤の整備を進める。郊外住宅地では、地域別の課題（居住者の高齢化、若年層の流出、空住戸の発生、近隣店舗の衰退、地域活動の担い手不足等）に対し、地域の担い手や大学、企業、行政等と連携して取り組み、保有資産を活用した拠点づくりを支援することで、持続可能な住宅地・住環境の形成を図る。
イ 公益的使命③の達成に向けた協約期間の主要目標	地域まちづくり・活性化支援 ・地域のまちづくり組織を支援している地区数とまちづくり組織の目指す住環境の実現 (大船：竣工・事業完了、綱島：都市計画決定・推進支援、金沢：エリアマネジメント協議会 6 回/年)

<p>ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容</p>	<p>①大船駅北第二地区 交通広場等の公共施設管理者、商業施設整備等の権利者調整を行い、公共工事（自転車駐輪場8月供用開始、県道・駅前広場整備等）や施設建築物（基礎工事、地盤改良工事の完了等）など工事を含めた全体スケジュールの進捗管理に取り組んだ。 ②綱島駅東口駅前地区 都市計画の手続き準備として各行政機関との事前調整や協議を行いながら基本計画を精査する事と並行し、都市計画決定に向けて再開発の事業アドバイザーとして権利者の意向を確認しながら、毎月の勉強会・全体会の実施、個別面談を実施した。 ③金沢シーサイドタウン H28年度に立ち上げた検討会（市大・金沢区役所・地元関連企業）に金沢シーサイドタウン連合会を加え、「金沢シーサイドタウン エリアマネジメント協議会」を設立し、地域活性化に向けたイベント企画や各参画団体・地域の活動の共有、エリアマネジメント体制について協議した。</p>		<p>エ 取組による成果</p>	<p>①大船駅北第二地区 駅周辺の生活利便施設等の機能集積や都市基盤の整備が計画通りに進捗していることで、持続可能な住宅地・住環境の形成に繋がっている。 ②綱島駅東口駅前地区 都市計画手続きに向けて、施設計画、基本計画の検討・調整を進めたことで、持続可能な住宅地・住環境の形成に繋がっている。 ③金沢シーサイドタウン 協議会設立により、エリアマネジメントについて各団体の主体性、目的が明確化され、大学、企業、行政等と連携して取り組み、保有資産を活用した拠点づくりを支援することで持続可能な住宅地・住環境の形成に向けて進捗している。</p>	
<p>オ 実績</p>	<p>29年度</p>	<p>30年度</p>	<p>令和元年度</p>	<p>最終年度 (令和2年度)</p>	
<p>数値等</p>	<p>①大船：公共施設整備着手 ②綱島：再開発準備組合支援 ③金沢：エリアマネジメント検討会7回</p>	<p>①大船：公共本体工事継続 ②綱島：再開発準備組合支援 ③金沢：エリアマネジメント検討会6回</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	
<p>当該年度の進捗状況</p>	<p>順調（目標数値達成、計画通りに進捗しているため）</p>				
<p>カ 今後の課題</p>	<p>①事業完了に向け、引き続き全体スケジュールの進捗管理を行う。 ②令和元年度に都市計画手続きの依頼をするために基本計画の策定と権利者の合意形成の向上を図ること。 ③大学と連携して運営している事務局業務を含め、地域住民が自主的かつ持続的な活動の運営。</p>		<p>キ 課題への対応</p>	<p>①事業完了に向けた各関係者との綿密な協議・調整、スケジュール進捗管理に努める ②基本計画の策定において各行政機関との事前協議を実施・完了し、都市計画手続きについての合意形成を向上させる個別面談の実施 ③運営基盤の仕組みづくりと担手の確保</p>	

(2) 財務に関する取組

<p>ア 財務上の課題</p>	<p>公社の公益的な使命・役割を継続的に果たすため、事業収益を安定的に維持し、自主的・自立的経営を行う。</p>				
<p>イ 協約期間の主要目標</p>	<p>黒字経営の維持 1億円/年（単年度黒字額）</p>				
<p>ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容</p>	<p>経常的な事業の賃貸住宅・施設等で収益を確保しながら、大規模修繕・リフォーム等に対応した。</p>	<p>エ 取組による成果</p>	<p>公社の公益的使命・役割を継続的に果たすため、単年度黒字を維持し、自主的・自立的経営を行っている。</p>		
<p>オ 実績</p>	<p>29年度</p>	<p>30年度</p>	<p>令和元年度</p>	<p>最終年度 (令和2年度)</p>	
<p>数値等</p>	<p>0.79億円/年 (単年度黒字額) (分譲事業損益除く)</p>	<p>2.6億円/年 (単年度黒字額) (分譲事業損益除く)</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	
<p>当該年度の進捗状況</p>	<p>順調（目標数値達成のため）</p>				
<p>カ 今後の課題</p>	<p>・保有資産の利活用による収益確保 ・引き続き公益性を保ちつつ、持続可能な経営基盤の維持</p>		<p>キ 課題への対応</p>	<p>・リフォーム等を実施し、空室率改善による収益確保 ・受託事業及び継続事業の収益確保</p>	

(3) 人事・組織に関する取組

ア 人事・組織に関する課題	<ul style="list-style-type: none"> ・法令を遵守し、誠実な行動をとり、コンプライアンスの体制・仕組みを維持・向上する。 ・自主的・自立的経営に向けた経営基盤の強化を図るため、公社事業を担う人材を確保し、公社職員のあるべき姿となる人材育成を進める。職員一人ひとりが組織目標の達成に向けて取り組み、公益的使命・役割を自覚しつつ、コスト意識を持ち公益性と収益性のバランスを考慮しながら持続的な団体運営を行う。 			
イ 協約期間の主要目標	<ul style="list-style-type: none"> ①コンプライアンスの維持・向上 内部監査実施1回/年 ②人材育成研修等の充実 研修6回以上/年 			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	<ul style="list-style-type: none"> ①個人情報保護、不祥事・事務処理ミス・ハラスメント防止について、社内全員を対象に各種研修を実施、事例の共有を行った。 ②職位、年数に合わせた各種研修を実施した。 	エ 取組による成果	<ul style="list-style-type: none"> ①研修、事例共有によりコンプライアンス意識の維持、向上に繋がった。 ②30年度に実施した若手職員むけ研修では、管理職と研修受講者で定期的にヒアリングを行い、個人目標だけでなく組織目標の擦り合わせ、公益的使命・役割の再確認に繋がった。 	
オ 実績	29年度	30年度	令和元年度	最終年度 (令和2年度)
数値等	10回/年	①1回 ②6回	-	-
当該年度の進捗状況	順調（目標数値達成のため）			
カ 今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ①今後新たに起こりうる事例に対する対策検討 ②継続採用している新卒職員へのOJTの推進、育成レベルの擦り合わせ 	キ 課題への対応	<ul style="list-style-type: none"> ①必要な情報収集を行いつつ、定期的な会議・研修など対策検討の場を設ける ②管理責任者、担当者それぞれの認識を合わせる場を設けるなど、社内共通の達成水準に向けOJT体制を構築する 	

2 団体を取り巻く環境等

(1) 今後想定される環境変化等

<ul style="list-style-type: none"> ・本市において、高齢者人口は2015年の約87万人から2030年には約100万人に達すると見込まれており、高齢化の進展や社会経済情勢の変化等の様々な要因により、住宅の確保に特に配慮を要する方々の増加及び多様化が進んでいる。 ・また、市内の築35年以上の分譲マンションは、2013年時点で7.2万戸、10年後には2倍、30年後には5倍になることが予測されている。高齢化による管理組合の担い手不足により、今後、防災・治安・衛生面の課題が顕在化するおそれがある。 ・本市は、地域ごとには、人口が増加している地域がある一方で人口減少が進行する地域があるなど、地域での課題は多様化・複雑化している。これらに的確に対応していくためには、都心部や郊外部といった地域特性を踏まえ、地域ごとの住環境の形成に寄与するまちづくりについて、支援が求められている。

(2) 上記(1)により生ずる団体経営に関する課題及び対応

<ul style="list-style-type: none"> ・取り巻く環境の変化を踏まえ、本団体は市が示す基本的な施策に基づき、住宅政策の担い手として、社会ニーズが増大している政策課題に重点的に取り組んでいく必要があると考える。 ・国においては、地方住宅供給公社は住宅政策の実施機関として、その機能を十分発揮させていくこと。と位置付けられている。 ・本市においては、30年2月に横浜市住生活基本計画を改定し、「人」からの視点として、①「重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保」、「住まい」からの視点として、②「良質な住宅ストックの形成」、「住宅地・住環境」からの視点として、③「住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、持続可能な住宅地・住環境の形成」を目標として掲げている。 ・本団体は、国の位置づけを踏まえ、今後も、市が示す基本的な施策に基づき、引き続き住宅政策の担い手として、重点的に事業を実施していく必要がある。

総合評価（横浜市外郭団体等経営向上委員会の答申）

分類	引き続き取組を推進	事業進捗・環境変化に留意	取組強化・課題対応	協約等の見直し
助言	<p>協約目標について、住宅相談年間件数以外は全て「順調」となっている。 「やや遅れ」となっている住宅確保要配慮者の住宅確保に関する公益的使命については、次期協約に向け、実施した事業の成果・効果を把握するとともに、PDCAサイクルがより効率的・効果的に運用できる目標設定を検討することが求められる。</p>			

総合評価シート（平成 30 年度実績）

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
協約期間	平成 30 年度～令和 2 年度
団体経営の方向性	引き続き経営の向上に取り組む団体
協約に関する意見	今後もコスト削減に努め、安全に公共建築物の修繕を行うとともに、これまで以上に市の長寿命化対策に寄与する必要がある。

（１）公益的使命の達成に向けた取組

① 修繕事業

ア 公益的使命①	修繕工事をコスト削減に取り組みながら「安全」、「迅速」、「高品質」に施工することにより、施設の安全性と利便性を高め、もって市民福祉の増進を図ります。			
イ 公益的使命①の達成に向けた協約期間の主要目標	施設管理者の修繕工事に対する不満足の解消（工事満足度調査の不満の割合が 3 %以下）			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	不満の内容が施設管理者とのコミュニケーション不足に起因していることから、施設管理者との工程調整や工法の打合せを綿密に行いました。また、工事満足度調査の結果（「不満」、「やや不満」の具体例を含む）を研修会等で施工業者にフィードバックしました。調査・設計段階から施工段階までコスト削減を意識して最適な修繕計画に取り組みました。	エ 取組による成果	業務量が増加する中、「不満」の割合は減少しましたが、「やや不満」の比率が前年度に比べ上昇してしまいました。	
オ 実績	29 年度	30 年度	令和元年度	最終年度（令和2年度）
数値等	4.2%	5.4%	-	-
当該年度の進捗状況	やや遅れ（「不満」の割合は減少したが、「やや不満」の比率が前年度に比べ上昇したため）			
カ 今後の課題	不満の要因は施設利用者に対する安全配慮、整理整頓、施設とのコミュニケーション不足等事業者起因する事項が多いため、引き続きそれを解消すること。特に事業量が増加傾向にある中で、施設側へのきめ細かな対応と工事監理業務の効率化を実現すること。	キ 課題への対応	引き続き「不満」の原因・事例を研修会等で事業者と共有します。また、公社独自の工事監理指針を策定し（令和元年度中）、当該指針に沿った統一的な工事監理を進めることによって、事業者と施設管理者とのきめ細かな調整・対応を図ります。	

② 調査研究事業

ア 公益的使命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・劣化調査等により、データ蓄積等の調査機能を強化し、横浜市の長寿命化対策の一翼を担います。
イ 公益的使命②の達成に向けた協約期間の主要目標	建築基準法第 12 条点検の実施及び点検データの蓄積及び活用 建築 350 件、設備 1,000 件

ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	建築基準法 12 条点検や劣化調査等を実施し、点検・調査のデータを蓄積しました。		エ 取組による成果	<ul style="list-style-type: none"> 平成 30 年度は目標を達成しました。 蓄積した点検データを市に提供することにより、市建築局の公共建築物保全データベースにおいて活用され、市が推進する建築物の保全計画を支援しました。 また、当該データベースは財政局が保持している公共建築物マネジメント台帳との連携を図っており、全庁的な資産管理等にも活用されています。
オ 実績	29 年度	30 年度	令和元年度	最終年度 (令和2年度)
数値等	350 件、1019 件	537 件、1022 件	-	-
当該年度の進捗状況	順調（単年での目標を達成したため）			
カ 今後の課題	点検・調査等で得られたデータを、より効果的に活用する方法を研究する		キ 課題への対応	データの整理・分析を行い、より効果的な活用に向けた検討をします。

③ 普及啓発事業

ア 公益的使命①	事業者や施設管理者等に対して、安全管理や技術力向上に向けた研修会を実施し、これまで蓄積した修繕工事技術やノウハウ等の更なる普及・啓発を図ります。			
イ 公益的使命①の達成に向けた協約期間の主要目標	①主催・共催の研修会・学習会（出前講座含む） 実施件数 10 件 研修参加者数 1,100 人 ②HP への新着情報掲載数 60 件			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	<ul style="list-style-type: none"> 技術力向上のための施工業者向け研修会・説明会、公社事業の周知のための見学会等を実施しました。 研修資料等を公社HPに掲載し、事業者等への広報活動を行いました。 		エ 取組による成果	<ul style="list-style-type: none"> 修繕工事事業者 444 名に対して安全管理に関する研修を実施したことで修繕工事における安全管理技術の向上に寄与しました。また、設備工事事業者 217 名に施工ポイントに関する説明会を実施したことで設備工事における施工管理技術の向上に寄与しました。
オ 実績	29 年度	30 年度	令和元年度	最終年度 (令和2年度)
数値等	7 件、1069 人 32 件	10 件、1485 人 66 件	-	-
当該年度の進捗状況	順調（単年での目標を達成したため）			
カ 今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> 市民、子供向け見学会の充実 施工事業者向け研修会に参加できなかった方への今後の参加促進及びHPで学習してもらうための情報発信 優良施工事例の情報発信 		キ 課題への対応	<ul style="list-style-type: none"> 一般市民、子供達が興味を持って参・できる企画を検討します。 優良施工事例や施工業者向け研修会動画や研修テキストをHP上に掲載し、参加促進及びHPでの学習を推進します。

④ 新システムの開発・運用

ア 公益的使命①	調査研究事業による点検データや修繕事業による修繕・保全データ、横浜市の保有する公共建築物台帳などを横断的に活用する新たなシステムを開発・運用し、施設管理者に対して修繕計画の提案や各種統計データの提供を迅速かつ正確に行うことにより、「修繕」「調査研究」「普及啓発」の各事業を有機的に行い、さらに効果的に横浜市の長寿命化対策に貢献します。			
イ 公益的使命①の達成に向けた協約期間の主要目標	建築物保全システム（BMS）の構築・活用による迅速かつ効果的な改修提案の実現（システムの構築、運用開始、工事改修提案の実施）			

ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	<ul style="list-style-type: none"> ・5月にプロジェクトチームを設置し、システム構築方法等の検討を開始しました。業者選定を経て、要件定義の一部について委託し、システムフロー、課題整理、機能・帳票・画面整理、構築範囲の検討等を行いました。 ・また、新システムの一部（予算管理、進捗管理等）について先行して構築しました。 		エ 取組による成果	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトチーム設置により新システムフローの整理ができ、複数ある現行システムの機能の統合が可能になりました。 ・また、予算管理や進捗管理において、現行システムから先行構築した新システムへ移行しました。 	
オ 実績	29年度	30年度	令和元年度	最終年度（令和2年度）	
数値等	なし	新システム一部先行構築	-	-	
当該年度の進捗状況	順調（要件定義の一部（実現方式の確定、インフラ環境等の検討）は令和元年度）				
カ 今後の課題	修繕計画の提案や各種統計データの提供に向けた二次開発（令和2年度）の内容を確定し、システム改良を進める		キ 課題への対応	施設管理者等の要望を収集しながら、効果的な修繕計画、情報提供に向けたシステム構築を進めます。	

（２）財務に関する取組

ア 財務上の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・業務執行状況や収支の状況を把握するとともに、経費節減などの業務改善を行い、より効率的で透明性のある経営を行います。 ・点検から修繕までの蓄積データを活用し、市の修繕計画を支援します。 				
イ 協約期間の主要目標	<ul style="list-style-type: none"> ①入札等評価委員会の評価結果を踏まえた業務改善の実施 ②積算疑義申立制度全件実施 				
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	<ul style="list-style-type: none"> ・入札等評価委員会を2回開催しました。 ・積算疑義申立制度試行実施、全件実施に向けた取組を行いました。 		エ 取組による成果	入札及び契約事務の透明性・公平性が図られました。令和元年度から積算疑義制度が全件実施となりました。	
オ 実績	29年度	30年度	令和元年度	最終年度（令和2年度）	
数値等	2回開催 6件実施	2回開催 12件実施	-	-	
当該年度の進捗状況	順調（単年での目標を達成したため）				
カ 今後の課題	入札及び契約事務のより一層の公正性・透明性の向上を図る必要がある		キ 課題への対応	入札等評価委員会の評価結果や関係法令等の改正などを踏まえた手続の点検、見直しを行います。	

（３）人事・組織に関する取組

ア 人事・組織に関する課題	職員研修・資格取得推進等により、一層固有職員が活躍し、中心となれる組織体制を強化し、活力ある組織を目指します。				
イ 協約期間の主要目標	<ul style="list-style-type: none"> ①固有職員の管理職登用 15名（部長2名、課長5名（内女性1名）、係長8名） ②業務効率化による長時間労働の縮減 月間45時間超の延べ人数：9名 				
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	<ul style="list-style-type: none"> ・技術職員の育成・技術伝承のための部門間異動を行いました。 ・新採用職員研修・昇任者研修等の各種研修を実施しました。 ・業務効率化を推進し、長時間労働の縮減に努めました。 		エ 取組による成果	<ul style="list-style-type: none"> ・固有職員の管理職登用により、組織体制の強化が図られました。 ・全体の年間超過勤務時間は減少しましたが（126時間）、一部職員に業務量の偏りがあり、月間45時間超の延べ人数は増加しました。 	
オ 実績	29年度	30年度	令和元年度	最終年度（令和2年度）	
数値等	課長4名、係長9名 45時間超19人	部長1、課長6、係長10 45時間超24人	-	-	
当該年度の進捗状況	やや遅れ（固有職員の管理職登用は順調だが、月間45時間超の延べ人数は業務量増加に伴い増加した。）				

カ 今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・管理職の定年退職に備えた、新管理職の育成 ・係長職や一部の職員の超過勤務時間の縮減 	キ 課題への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・昇任時研修等の充実を図り、管理職の育成を図ります。 ・適正な人員配置と業務の効率化を推進します。
---------	---	----------	--

2 団体を取り巻く環境等

(1) 今後想定される環境変化等

学校の再整備がより一層加速化する中で、建築局と公社の業務分担の変更等による受注量の増加及び受注業務内容の多様化

(2) 上記(1)により生ずる団体経営に関する課題及び対応

職員研修の充実により人材育成を進めるとともに、工事監理指針と標準設計マニュアルの策定により業務の標準化・効率化を進めることで、受注業務の増加や多様化に耐えうる体制を構築していきます。

総合評価（横浜市外郭団体等経営向上委員会の答申）				
分類	引き続き取組を推進	事業進捗・環境変化に留意	取組強化・課題対応	協約等の見直し
助言	<p>公益的使命の達成に向けた取組の目標の一つである工事満足度調査と人事・組織に関する取組が「やや遅れ」となっている。</p> <p>修繕工事に対する不満足解消を施設の安全性と利便性を高めることにつなげるためには、工事監理指針を徹底させる仕組みの構築や普及啓発事業として実施する研修内容の見直しを行う必要がある。また今後、公共建築物の老朽化が進んでいく中、公益的使命の達成に取り組んでいくため、PDCAサイクルがより効率的・効果的に運用できる目標設定を更に検討することが求められる。</p>			