

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。

各団体において取組を進めている「協約」については、目標に対する進捗状況の確認及び経営を取り巻く環境の変化への対応について毎年度評価を実施するとともに、横浜市外郭団体等経営向上委員会（以下「委員会」といいます。）を活用し、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ます。

建築局が所管する外郭団体について、令和3年度の取組実績を踏まえ、協約の進捗状況の確認及び振り返りを実施しましたので御報告します。

報告内容

1 横浜市住宅供給公社

- (1) 協約の取組状況
- (2) 所管局・団体の振り返り

2 公益財団法人 横浜市建築保全公社

- (1) 協約の取組状況
- (2) 所管局・団体の振り返り

1 横浜市住宅供給公社

(1) 協約の取組状況

ア 令和3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

令和3～5年度

イ 主要目標の取組状況等（抜粋）

(ア) 公益的使命の達成に向けた取組

a 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

<p>協約期間の 主要目標</p>	<p>①「横浜市居住支援協議会」における居住支援の充実化 「サポーター認定制度」(※)の3か年の認定件数 ：サポーターの支援対象 高齢者、障害者、低所得者、子育て世帯、外国人 令和3年度：「サポーター認定制度」の構築 令和4年度：サポーターの支援対象のうち、3分野以上で各1件以上 令和5年度：サポーターの支援対象5分野すべてで各1件以上 ※協議会が不動産事業者や福祉支援団体などの多様な居住支援団体をサポーターとして認定し、団体間や区局の連携を強化する新たな制度（令和3年度開始予定）</p> <p>②市営住宅定期募集による当選者辞退住戸の有効活用 当選者数に対する入居決定者数の割合：90%以上/年</p>		
<p>目標達成に向けて 取り組んだ 内容及び成果</p>	<p>①制度構築に向けた検討会を計9回実施し、制度開始に向けてモデル的な取組を行ったことで、相談窓口とサポーターの役割が整理され、令和4年3月の制度構築へ繋がった。</p> <p>②当選後、審査手続きが進まない方への入居意思の確認や補欠当選者への繰上げ当選案内を速やかに実施し、入居意思を早期確認したことで、より多くの辞退者住戸を補欠当選者に繰上げ案内ができた。</p>		
<p>実績</p>	<p>前年度 (令和2年度)</p> <p>①サポーター認定制度の検討 ②87.2%</p>	<p>令和3年度</p> <p>①サポーター認定制度の構築 ②89.5%</p>	<p>当該年度の進捗状況等</p> <p>①順調 ②やや遅れ</p>
<p>今後の課題 及び対応</p>	<p>①サポーターの登録に向けて、不動産事業者や福祉支援団体などへの働きかけが重要になってくる。活用しやすい制度となるよう今後サポーター登録候補団体との検討会を開催する。</p> <p>②住戸の有効活用がより図られるよう、辞退者を減らすための募集方法や広報の工夫を引き続き行う必要がある。そのため、ニーズを的確に受け止められる募集方法を検討することとあわせ、周辺環境を含む住宅の魅力を定期募集時のしおりに掲載したり、応募者からの相談時には比較的当選しやすい住宅として低倍率の住宅を紹介するなど、情報提供を進めていく。</p>		

b 良質な住宅ストックの形成

協約期間の 主要目標	<p>①高経年マンション・団地の管理組合に対する意識醸成・知識習得のための普及啓発等による適正な維持管理・再生への寄与 普及啓発セミナー：2回/年、組合向け・団体連携セミナー：10件/年</p> <p>②高経年マンション・団地を中心とした管理組合の課題解決に向けた支援 支援件数：20件/年</p> <p>③建替えノウハウのフィードバック：1例/年</p>		
目標達成に 向けて 取り組んだ 内容及び成果	<p>①団地再生セミナーの開催や、組合への出前講座を実施した。また、関連団体が主催するセミナーや各区で実施している交流会に参加した。 団地再生セミナーは、参加者から高い評価を得ており、継続した参加の意向もあり、意識醸成や知識習得につながっている。関連団体については、情報共有のほか交流会参加などで連携を深めた。</p> <p>②公社内において団地再生担当を創設し、正式に管理、修繕、建替えを含む総合窓口を設置したことで、ソフト、ハードに関わらずスムーズな対応が実現し、管理組合の課題解決に取り組む機会が増加した。 また、将来検討として、住民の高齢化等に対応するため、管理組合と協力した第三者管理モデル検討を開始した。</p> <p>③公社が携わるマンション建替事例について取組の経過、課題、対応を整理し、市が検討を進めるマンション建替え施策に資する情報として提供した。</p>		
実績	前年度 (令和2年度)	令和3年度	当該年度の進捗状況等
	<p>①普及啓発セミナー：2回 出前講座：3件 ②支援件数：22件 ③フィードバック件数：2例</p>	<p>①普及啓発 ・セミナー：2回 (25団地/34名) ・出前講座、組合向け・団体連携セミナー：13回 ②管理組合の課題解決に向けた支援：24件 (内訳) ・将来検討：5件 ・第三者管理モデル：1件 ・修繕関連：18件 ③建替えノウハウのフィードバック 建替えが完了した案件のフィードバック：1例</p>	<p>①順調 ②順調 ③順調</p>
今後の課題 及び対応	<p>①団地再生セミナーにおいて、リピート参加が半数となっており、新規組合へのアプローチ方法の検討が必要であるため、今後は、新規参加マンション増加を目指し、公社団地再生「暮らし再生プロジェクト」HPをリニューアル。ほか、SNS等のWEB媒体を活用していく。</p> <p>②今後の高経年マンションの増加を踏まえると、管理組合だけでは解決をしがたい課題への対応がますます求められるため、外部の専門家活用の有用性について、関連団体と連携して、情報発信を強化していく。</p> <p>③様々なケース（特に事業性の低い場合）における、将来検討の進め方の検討が必要であることから、事業性の低いケースにも対応しうる手法を提案・企画し支援していく。</p>		

c 持続可能な住宅地・住環境の整備

<p>協約期間の 主要目標</p>	<p>①旧保土ヶ谷県税事務所跡地計画 令和3年度：工事着手 地域交流スペースの活用方法等に関する地元活動団体等との協議 令和4年度：建物竣工 地域交流スペースを活用したイベント等の計画 令和5年度：地域交流スペースの活用状況の検証・フィードバック ②多様な主体と連携した普及啓発等による住宅の脱炭素化の推進への寄与 省エネ住宅の普及啓発セミナーの実施：10回/年</p>		
<p>目標達成に向けて 取り組んだ 内容及び成果</p>	<p>①令和5年4月の供用開始に向け予定通り新築工事に着手した。地域交流スペースの活用方法について地元自治会等の意見集約を実施し、地域交流スペースの間取り、設備等に反映した。 ②共創フロント団体、市内工務店、NPO法人等と連携し、市民向け普及啓発セミナーを実施した。セミナー全体を通し、568名の参加となり、省エネ住宅の普及、知識向上へつながった。</p>		
<p>実績</p>	<p>前年度 (令和2年度)</p>	<p>令和3年度</p>	<p>当該年度の進捗状況等</p>
	<p>①設計 ②-</p>	<p>①令和3年9月、既存建物の解体工事完了、新築工事着手 地域交流スペース活用について連合自治会・地元活動団体との意見交換会：1回 市及び区との管理運営方法の検討に向けた調整：3回 ②15回</p>	<p>①順調 ②順調</p>
<p>今後の課題 及び対応</p>	<p>①地域交流スペースの管理・運営方法等の整理を行う必要があるため、市・区とも連携のうえ、地元自治会等と検討していく。 ②令和4年10月改定の『横浜市住生活マスタープラン』では、断熱等級6、7といった最高レベルの断熱性能や気密性能を備えたZEH等の「省エネ性能のより高い住宅」の普及促進を図ることとされている。このため、そのメリット等をセミナーで積極的に発信していく。</p>		

(1) 財務に関する取組

協約期間の 主要目標	黒字経営の維持 単年度黒字額（分譲事業損益除く）：1億円/年（当期純利益）		
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計画修繕・リフォーム等に対応することで、単年度黒字を維持し、自主的・自立的経営を行っている。		
実績	前年度 （令和2年度）	令和3年度	当該年度の進捗状況等
	2.39億円/年 （単年度黒字額） （分譲事業損益除く）	3.34億円/年 （単年度黒字額） （分譲事業損益除く）	順調
今後の課題 及び対応	<p>住宅セーフティネットの推進やマンション・団地等の再生支援、地域課題の解決を目指した街づくり事業の推進など、公社の公益的な使命・役割を継続的に果たすため、引き続き、賃貸管理事業などの事業収益を安定的に確保し、自主的・自立的経営を行う必要がある。そのため、</p> <p>①保有資産の利活用（修繕・リフォーム等）による収益確保 ②賃貸管理事業の収益確保 ③運営資金の効果的な活用（修繕工事・リフォーム、支援相談対応等） を行っていく。</p>		

(ウ) 人事・組織に関する取組

<p>協約期間の 主要目標</p>	<p>①働き方改革、業務効率化の推進：総務系管理のデジタル化実施 令和3年度：デジタル化に向けた社内整理（課題洗い出し等） 令和4年度：実施に向けた選択と試行運用 令和5年度：試行運用での課題改善と本運用</p> <p>②当団体の公益的使命の理解・把握やスキルアップに向けた計画的な人材育成の実施 社内研修会の開催：1回/年 課題解決スキルを定着させる人材育成研修の実施：7回/年</p>		
<p>目標達成に向けて 取り組んだ 内容及び成果</p>	<p>①デジタル化へ向け整備が必要な内容や課題の洗い出しを行うため社内ヒアリングを実施、デジタル化へ向けた着手の優先順位（(1)総務事務系システム、(2)事業で必要なシステム）を決め、社内方針を策定した。策定した方針を社内へ発信し説明会を行ったことにより職員の理解が高まった。</p> <p>②中期経営計画や協約の共有・説明会により、事業に対する公社の立場や市との関係性などの理解に繋がった。また、個人情報保護、情報セキュリティ、不祥事防止・人権など、継続的な研修、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。</p> <p>人材育成研修については、公社の現状を踏まえた課題の抽出とその解決策の提案をグループワークにより実施し、対象である若手職員の業務に対する取組意識の変化、向上が認められた。</p>		
<p>実績</p>	<p>前年度 (令和2年度)</p> <p>①— ②人材育成研修：7回/年</p>	<p>令和3年度</p> <p>①IT化推進に向けた社内方針策定。 ・サーバー・PC更新、社内Wifi、テレワーク環境整備 ・勤怠管理、経費精算、電子稟議、WEB会議、ビジネスチャットシステム導入 ②社内研修会：5回/年 人材育成研修：7回/年</p>	<p>当該年度の進捗状況等</p> <p>①順調 ②順調</p>
<p>今後の課題 及び対応</p>	<p>①着手から試行運用まで滞りなく実施し、システムの仕様理解・把握をしたうえで、現場の声を着実に拾い、令和5年度の本運用に向けた改善内容を取りまとめる必要がある。また現行業務の効率化に向けた取組みも並行して進める必要があるため、各部門のユーザーと一緒に働き方改革・業務効率化の視点で取組みを進めるとともに、システムの定着に向けて社内説明や進捗共有などを行い、社全体で取り組む姿勢を醸成する。</p> <p>②事業の理解と当団体の立ち位置を理解し、求められる役割の把握、コンプライアンス徹底などにより信頼に応える人材育成が必要となるため、引き続き社内研修会やOJTを行う。</p> <p>また、より高いスキルを備えた人材育成のための取組みを継続し、安定した組織体制を構築することが必要であることから、様々なスキル定着を図るための継続的な育成プログラムを策定し、実施する。</p>		

(2) 所管局・団体による振り返り

協約で掲げた目標のほとんどが順調となっている。今後も引き続き、住宅セーフティネットの推進や、マンション・団地の適正な管理及び円滑な再生の促進など、市と団体との連携を一層強化しながら、経営向上に努めていく。

2 公益財団法人 横浜市建築保全公社

(1) 協約の取組状況

ア 令和3年度に定めた団体経営の方向性等

(7) 団体経営の方向性

「引き続き経営の向上に取り組む団体」

(1) 協約の期間

令和3～5年度

イ 主要目標の取組状況等（抜粋）

(7) 公益的使命の達成に向けた取組

a 修繕工事

<p>協約期間の 主要目標</p>	<p>①粗雑工事（工事成績評定 65 点未満）の防止 令和3年度 市に準拠した新たな工事成績評定基準の導入 令和4年度 運用・検証 令和5年度 質向上のための取組検討</p> <p>②空調機器の更新時に省エネ性能の高い機器を選定するなど、修繕工事での省エネの推進 令和3年度 24 件 令和4年度 27 件 令和5年度 30 件</p>		
<p>目標達成に向けて 取り組んだ 内容及び成果</p>	<p>①市に準拠した工事成績評定基準を導入した。新たな基準を導入したことにより、客観性や公正性が向上した。 ②修繕工事 34 件で省エネを推進し、脱炭素化に寄与した。</p>		
<p>実績</p>	<p>前年度 (令和2年度)</p>	<p>令和3年度</p>	<p>当該年度の進捗状況等</p>
	<p>①－ ②21 件</p>	<p>①工事成績評定基準の導入 ②34 件</p>	<p>①順調 ②順調</p>
<p>今後の課題 及び対応</p>	<p>①導入2年目にあたり、新たな工事成績評定基準を着実に運用し、粗雑工事の防止につなげる必要があるため、運用の効果について検証を行う。 ②公共建築物の修繕工事において、着実に脱炭素化を推進する必要があり、省エネ機器を採用し脱炭素化を推進する。</p>		

b 点検調査・技術研究

協約期間の 主要目標	<u>12 条点検等におけるドローン活用等の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</u> (費用対効果・効率性等): 令和3年度 1件 令和4年度 1件 令和5年度 1件		
	高解像度カメラ(6,100万画素)による外壁点検を学校施設で検証した。広い範囲をまとめて撮影できるため、不具合確認作業の効率化、点検漏れ防止などの効果が検証できた。なお、利用にあたっては、高額な費用を踏まえて検討する必要がある。		
実績	前年度 (令和2年度)	令和3年度	当該年度の進捗状況等
	1件 (ドローン活用の 検証)	1件 (高解像度カメラの 検証)	順調
今後の課題 及び対応	公共建築物劣化調査で、的確に劣化状況を把握し、効率的・効果的な状態監視保全につなげる必要があり、的確な劣化状況の把握に資する新技術の情報をさらに収集し、検証を行う。		

c 普及啓発

協約期間の 主要目標	①主催・共催の研修会・学習会(リモートやホームページ上での開催を含む)の参加人数: 令和3年度 1,400人 令和4年度 1,450人 令和5年度 1,500人		
	②施設管理者の修繕工事に対する不満の解消(工事満足度調査の不満(※)の割合): 令和3年度 4.5%以下 令和4年度 4.0%以下 令和5年度 3.0%以下		
目標達成に向けて 取り組んだ 内容及び成果	①コロナ禍により開催できなかった研修会・学習会の資料を、ホームページに掲載し閲覧を促すなど工夫したことにより、参加人数が目標を大きく上回った。 ②不満事例や改善策等を事業者に周知したことなどにより、不満度が前年度に比べて半減し、目標を達成した。		
実績	前年度 (令和2年度)	令和3年度	当該年度の進捗状況等
	① 1,556人 ② 4.9%	① 2,394人 ② 2.3%	①順調 ②順調
今後の課題 及び対応	①コロナ禍においても研修会・学習会の内容を周知し、広く普及できるように開催方法を工夫する必要がある。現在の開催方法を継続しながら、状況に応じ必要な対策を行い、広く普及できる方法に改善していく。 ②引き続き、施設管理者の不満を解消する必要があり、不満事例や改善策等を事業者に周知しながら、不満の解消を図っていく。		

(イ) 財務に関する取組

協約期間の 主要目標	全体事業費に占める事務管理費の割合：令和2年度を100として 令和3年度 97 令和4年度 94 令和5年度 90		
目標達成に向けて 取り組んだ 内容及び成果	事務用品の再利用や、会議のペーパーレス化及びICTの活用等により、事務管理費を令和2年度比で約450万円削減した。		
実績	前年度 (令和2年度)	令和3年度	当該年度の進捗状況等
	100 (全体事業費19,148,813千円、 事務管理費211,476千円)	100.5 (全体事業費18,648,395千円、 事務管理費206,953千円)	遅れ
今後の課題 及び対応	ICT等を活用して業務を効率化し、事務管理費をさらに削減する必要がある り、電子決裁システム・情報共有システムの導入などを検討する。		

(ウ) 人事・組織に関する取組

協約期間の 主要目標	①人材育成基本計画(仮称)の策定・運用： 令和3年度 策定、運用 令和4～5年度 運用 ②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： 令和3年度 10% 令和4年度 10% 令和5年度 15%		
目標達成に向けて 取り組んだ 内容及び成果	①中期経営戦略を踏まえ、構成等について内容の検討を行い、人材育成基本計画(仮称)の素案を作成した。 ②子育てや介護に関わる職員も力を発揮できるよう、時差勤務・在宅勤務など、働き方改革にかかる制度を試行のうえ、本格導入に向けて規程等を整備した。		
実績	前年度 (令和2年度)	令和3年度	当該年度の進捗状況等
	① - ②10%	①素案作成 ②10%	①やや遅れ ②順調
今後の課題 及び対応	①令和5年度の横浜市建築助成公社との合併により、計画案の一部見直しをすることとした。これを機に全職員が一丸となって、策定に取り組む必要があるため、全職員の意見を聞く場を設ける。 ②女性の個性と能力が十分に発揮できる職場環境にする必要があり、合併を見据え、女性活躍推進法に基づく行動計画を策定する。		

(2) 所管局・団体による振り返り

協約に掲げた目標のほとんどが「順調」となっている。

「遅れ」となった「財務に関する取組」については、コロナ禍の影響等による修繕事業等の実施の見送りがあり、未達成となった。今後、事務管理費の削減について、さらに精査・検討し、目標を達成していくことが求められる。

また、「やや遅れ」となった人材育成計画の策定・運用については、職員一人ひとりがやりがいと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のため、組織一体となって計画を策定し、着実に運用していく必要がある。

横浜市建築助成公社との合併後においても、公益的使命の達成に向け、組織体制を整備し、所管局と団体が協力しながら、経営向上に努めていく。

3 添付資料

令和4年度 総合評価シート（令和3年度実績）

【参考1】委員会について

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) ※50音順	碓井 敦子（碓井公認会計士事務所 公認会計士） 鴨志田 晃（法政大学 経営学部教授）【委員長】 寺本 明輝（(株)浜銀総合研究所 顧問・特任コンサルタント） 戸田 龍介（神奈川大学 経済学部 教授） 治田 友香（関内イノベーションイニシアティブ(株)代表取締役社長）
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

【参考2】委員会での審議方法について

令和3年度までは全団体について審議を行っていましたが、令和4年度からは、より深い議論ができるよう、審議団体数を絞り、全ての団体が概ね3年毎に審議を受けるように変更しました。

なお、委員会審議がない年も、所管局・団体による進捗状況の自己評価を行うとともに、委員会への報告を実施しています。

建築局の所管する外郭団体については、今年度は2団体が報告を行う「報告団体」です。

総合評価シート（令和3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	令和3年度～令和5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

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 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

ア 公益的使命①	住宅セーフティネットの推進			
イ 公益的使命①の達成に向けた協約期間の主要目標	①「横浜市居住支援協議会」における居住支援の充実化「サポーター認定制度」※の3か年の認定 件数：サポーターの支援対象 高齢者、障害者、低所得者、子育て世帯、外国人 令和3年度：「サポーター認定制度」の構築 令和4年度：サポーターの支援対象のうち、3分野以上で各1件以上 令和5年度：サポーターの支援対象5分野すべてで各1件以上 ※協議会が不動産事業者や福祉支援団体などの多様な居住支援団体をサポーターとして認定し、団体間や区局の連携を強化する新たな制度（令和3年度開始予定） ②市営住宅定期募集による当選者辞退住戸の有効活用 当選者数に対する入居決定者数の割合：90%以上/年			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	①制度構築に向けた検討会を計9回実施した。制度開始に向けてモデル的な取組を行った。 ②当選後、審査手続きが進まない方への入居意思の確認や補欠当選者への繰上げ当選案内を速やかに実施した。	エ 取組による成果	①制度開始に向けて相談窓口とサポーターの役割を整理し、令和4年3月に制度の構築を行った。 ②入居意思を早期確認したことで、より多くの辞退者住戸を補欠当選者に繰上げ案内ができた。 （審査前辞退者数における繰上当選者数前年比8ポイント増）	
オ 実績	令和2年度	令和3年度	令和4年度	最終年度（令和5年度）
数値等	①サポーター認定制度の検討 ②87.2%	①サポーター認定制度の構築 ②89.5%	-	-
当該年度の進捗状況	① 順調（目標の「サポーター認定制度」の構築を達成したため。） ② やや遅れ（目標値にわずかに達しないため。）			
カ 今後の課題	①サポーターの登録に向けて、不動産事業者や福祉支援団体などへの働きかけを行う必要がある。 ②辞退者を減らす等、当選者辞退住戸の有効活用がより図られるよう、募集方法や広報の工夫を引き続き行う必要がある。		キ 課題への対応	①サポーター登録候補団体との検討会を開催する。 ②ニーズを的確に受け止められる募集方法を検討することとあわせ、低倍率の住宅、周辺環境を含む住宅の魅力を定期募集時のしおりに掲載したり、応募者からの相談時には比較的当選しやすい住宅として紹介するなど、情報提供を進めていく。

② 良質な住宅ストックの形成

ア 公益的使命②	マンション・団地の適正な管理及び円滑な再生の促進				
イ 公益的使命②の達成に向けた協約期間の主要目標	<p>①高経年マンション・団地の管理組合に対する意識醸成・知識習得のための普及啓発等による適正な維持管理・再生への寄与 普及啓発セミナー：2回/年、組合向け・団体連携セミナー：10件/年</p> <p>②高経年マンション・団地を中心とした管理組合の課題解決に向けた支援：支援件数20件/年</p> <p>③建替えノウハウのフィードバック：1例/年</p>				
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	<p>①団地再生セミナーの開催や、組合への出前講座を実施した。団体連携はセミナーや各区で実施している交流会に参加した。</p> <p>②公社内において団地再生担当を創設し、正式に管理・建替えを含む総合窓口を設置した。 将来検討として、住民の高齢化等に 対応するため、管理組合と協力した 第三者管理モデル検討を開始した。</p> <p>③公社が携わるマンション建替事例について取組の経過、課題、対応を整理し、市へ報告した。</p>	エ 取組による成果	<p>①団地再生セミナーでは、コロナ対策として、現地とWEBのハイブリッドで開催した。参加者から高い評価を得ており、継続した参加の意向もあり、意識醸成や知識習得につながっている。関連団体については、情報共有のほか交流会参加などで連携を深めた。</p> <p>②将来の課題検討については、様々な比較が必要なため、社内に団地再生担当を創設した。ソフト、ハードに関わらずスムーズな対応が実現した結果、管理組合の課題解決に取り組む機会が増加した。</p> <p>③建替え円滑化に向けた課題を、市が検討を進めるマンション建替え施策に資する情報として提供した。</p>		
オ 実績	令和2年度	令和3年度	令和4年度	最終年度 (令和5年度)	
数値等	<p>①普及啓発セミナー：2回 出前講座：3件</p> <p>②支援件数：22件</p> <p>③フィードバック件数：2例</p>	<p>①普及啓発 ・セミナー：2回 (25団地/34名) ・出前講座、組合向け・団体連携セミナー：13回 (内交流会4回)</p> <p>②管理組合の課題解決に向けた支援：24件 (内訳) ・将来検討：5件 ・第三者管理モデル：1件 ・修繕関連：18件</p> <p>③建替えノウハウのフィードバック 建替えが完了した案件のフィードバック：1例</p>	-	-	
当該年度の進捗状況	<p>① 順調（目標の、普及啓発セミナー2回/年、組合向け・団体連携セミナー10件/年を達成したため。）</p> <p>② 順調（目標の、管理組合の課題解決に向けた支援20件/年を達成したため。）</p> <p>③ 順調（目標の、建替えノウハウのフィードバック1例/年を達成したため。）</p>				
カ 今後の課題	<p>①団地再生セミナーにおいて、リピート参加が半数となっており、新規組合へのアプローチ方法の検討が必要である。</p> <p>②今後の高経年マンションの増加を踏まえると、管理組合だけでは解決をしがたい課題への対応がますます求められる。</p> <p>③様々なケース（特に事業性の低い場合）における、将来検討の進め方の検討が必要である。</p>		キ 課題への対応	<p>①新規参加マンション増加を目指し、公社団地再生「暮らし再生プロジェクト」HPをリニューアル。ほか、SNS等のWEB媒体を活用していく。</p> <p>②外部の専門家活用の有用性について、関連団体と連携して、情報発信を強化していく。</p> <p>③事業性の低いケースにも対応しうる手法を提案・企画し支援していく。</p>	

③ 持続可能な住宅地・住環境の整備

ア 公益的使命①	地域課題等の解決を目指した街づくり事業の推進			
イ 公益的使命①の達成に向けた協約期間の主要目標	①旧保土ヶ谷県税事務所跡地計画 令和3年度：工事着手 地域交流スペースの活用方法等に関する地元活動団体等との協議 令和4年度：建物竣工 地域交流スペースを活用したイベント等の計画 令和5年度：地域交流スペースの活用状況の検証・フィードバック ②多様な主体と連携した普及啓発等による住宅の脱炭素化の推進への寄与 省エネ住宅の普及啓発セミナーの実施：10回/年			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	①令和5年4月の供用開始に向け予定通り新築工事に着手し、地域交流スペースの活用方法について地元自治会等の意見集約を実施した。 ②共創フロント団体、市内工務店、NPO法人等と連携し、市民向け普及啓発セミナーを実施した。	エ 取組による成果	①地元自治会等の意見を地域交流スペースの間取り、設備等に反映した。 ②セミナー全体を通し、568名の参加となり、省エネ住宅の普及、知識向上へつながった。	
オ 実績	令和2年度	令和3年度	令和4年度	最終年度(令和5年度)
数値等	①設計 ②省エネ住宅の普及啓発セミナーの実施 :年8回	①令和3年9月、既存建物の解体工事完了、新築工事着手 地域交流スペース活用について、連合自治会・地元活動団体との意見交換会：1回 市及び区との管理運営方法の検討に向けた調整：3回 ②15回	-	-
当該年度の進捗状況	① 順調（目標の、工事着手、地元活動団体等の協議を行ったため。） ② 順調（目標の、普及啓発セミナーの実施10回/年を達成したため。）			
カ 今後の課題	①地域交流スペースの管理・運営方法等の整理を行う必要がある。 ②令和4年10月に新設される予定の断熱等級6、7の普及促進を図る必要がある。	キ 課題への対応	①市・区とも連携のうえ、地元自治会等と地域交流スペースの管理・運営方法を検討していく。 ②断熱等級6、7のメリット等をセミナーで積極的に発信していく。	

(2) 財務に関する取組

ア 財務上の課題	住宅セーフティネットの推進やマンション・団地等の再生支援、地域課題の解決を目指した街づくり事業の推進など、公社の公益的な使命・役割を継続的に果たすため、賃貸管理事業などの事業収益を安定的に確保し、自主的・自立的経営を行う必要がある。			
イ 協約期間の主要目標	黒字経営の維持 単年度黒字額（分譲事業損益除く）：1億円/年（当期純利益）			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	経常的な事業の賃貸住宅・施設等で収益を確保しながら、計画修繕・リフォーム等に対応した。	エ 取組による成果	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。	
オ 実績	令和2年度	令和3年度	令和4年度	最終年度 (令和5年度)
数値等	2.39億円/年 (単年度黒字額) (分譲事業損益除く)	3.34億円/年 (単年度黒字額) (分譲事業損益除く)	—	—
当該年度の進捗状況	順調（目標の、単年度黒字額1億円/年を達成したため。）			
カ 今後の課題	住宅セーフティネットの推進やマンション・団地等の再生支援、地域課題の解決を目指した街づくり事業の推進など、公社の公益的な使命・役割を継続的に果たすため、引き続き、賃貸管理事業などの事業収益を安定的に確保し、自主的・自立的経営を行う必要がある。	キ 課題への対応	①保有資産の利活用（修繕・リフォーム等）による収益確保を行う。 ②賃貸管理事業の収益確保を行う。 ③運営資金の効果的な活用を実施する（修繕工事・リフォーム、支援相談対応等）。	

(3) 人事・組織に関する取組

ア 人事・組織に関する課題	昨今の働き方の変容などに対応するため、これまで以上に業務の効率化に向けた取組が必要である。また、より高いスキルを備えた人材の育成、コンプライアンスの徹底などにより、信頼に応える安定した組織運営が求められている。			
イ 協約期間の主要目標	<p>①働き方改革、業務効率化の推進：総務系管理のデジタル化実施 令和3年度：デジタル化に向けた社内整理（課題洗い出し等） 令和4年度：実施に向けた選択と試行運用 令和5年度：試行運用での課題改善と本運用</p> <p>②当団体の公益的使命の理解・把握やスキルアップに向けた計画的な人材育成の実施 社内研修会の開催：1回/年 課題解決スキルを定着させる人材育成研修の実施：7回/年</p>			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	<p>①社内ヒアリング等により、デジタル化へ向け整備が必要な内容や課題の洗い出しを行い、社内方針を策定した。策定した方針を社内へ発信し、順次説明会を行った。</p> <p>②社内研修会の開催については、中期経営計画、協約、個人情報保護、情報セキュリティ、不祥事防止・人権など社内全員対象に各種研修や説明会を実施した。人材育成研修の実施については、スキル定着のため、実施スケジュールとグループを設定し、グループごとに公社の実態を踏まえた課題の抽出と解決策の提案を実施した。</p>	エ 取組による成果	<p>①社内ヒアリングの結果、デジタル化へ向けた着手の優先順位（(1)総務事務系システム、(2)事業で必要なシステムの順）の目的が立ち、方針説明により職員への理解も高まった。</p> <p>②中期経営計画や協約の共有・説明会により、事業に対する公社の立場や市との関係性などの理解に繋がった。また、継続的な研修、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。</p> <p>課題解決については、令和4年度に取組を始められるような解決策が提案され、一定の成果を得た。また、実施後ヒアリングでは、若年職員の取組意識が変わったなどの声も聞かれ、業務に対する取組意識も向上した。</p>	
オ 実績	令和2年度	令和3年度	令和4年度	最終年度（令和5年度）
数値等	<p>①— ②人材育成研修：7回/年</p>	<p>①IT化推進に向けた社内方針策定。 ・サーバー・PC更新、社内Wi-fi、テレワーク環境整備 ・勤怠管理、経費精算、電子稟議、WEB会議、ビジネスチャットシステム導入 ②社内研修会：5回/年 人材育成研修：7回/年</p>	—	—
当該年度の進捗状況	<p>①順調（目標の、デジタル化に向けた社内整理を実施したため。） ② 順調（目標の、社内研修会の開催1回/年、人材育成研修の実施7回/年を達成したため。）</p>			
カ 今後の課題	<p>①着手から試行運用まで滞りなく実施し、システムの仕様理解・把握をしたうえで、現場の声を着実に拾い、令和5年度の本運用に向けた改善内容を取りまとめる必要がある。</p> <p>また現行業務の効率化に向けた取組も並行して進める必要がある。</p> <p>②事業の理解と当団体の立ち位置を理解し、求められる役割の把握、コンプライアンス徹底などにより信頼に応える人材育成が必要となる。また、より高いスキルを備えた人材育成のための取組を継続し、安定した組織体制を構築することが必要である。</p>	キ 課題への対応	<p>①システム着手から各部門の使用者と一緒に働き方改革・業務効率化の視点で取り組みを進める。システムの定着に向けて社内説明や進捗共有などを行い、社全体で取り組む姿勢を醸成する。</p> <p>②事業内容及び公益的使命の理解並びにコンプライアンス意識の向上について、引き続き社内研修会やOJTを行う。</p> <p>様々なスキル定着を図るため、継続的に育成プログラムを策定し、実施する。</p>	

2 団体を取り巻く環境等

(1) 今後想定される環境変化等

- ・近年、少子高齢化の進展や昨今の社会経済情勢の変化等の様々な要因により、高齢者・低所得者・子育て世帯・障害者・外国人など、住宅確保要配慮者の多様化が進んでおり、その数も増加している。
- ・また、マンション・団地では、高経年化した建物の急増、居住者の高齢化や賃貸化等による管理・維持保全・再生の課題が顕在化し、マンション管理適正化法・建替え円滑化法が改正されている。マンション建替え円滑化法においては、その基本的な方針で、地方公共団体はマンション建替えの円滑な実施のため、適切な民間事業者の参加が得られない場合は、地方住宅供給公社の専門知識や資金力を活用することとされている。
- ・さらに、主要な鉄道駅周辺のまちづくりや災害に強いまちづくりの他、高齢化やコミュニティの希薄化、空地空家・低未利用地の増加、土地の有効活用、2050年カーボンニュートラルなど、地域課題が多様化、複雑化している。

(2) 上記(1)により生ずる団体経営に関する課題及び対応

- ・上記(1)の状況に対応するため、横浜市の住宅政策の実施機関として横浜市と協力・連携し、①住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットの推進、②マンション・団地の適正な管理及び円滑な再生の促進、③地域課題等の解決を目指した街づくり事業の推進に、重点的に取り組む必要がある。
- ①住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットの推進
住宅確保要配慮者の状況や事情に応じた住宅の提供及び必要なアドバイス等が求められている。住宅セーフティネットの根幹である市営住宅の有効活用を行うとともに、住宅確保要配慮者へのきめ細かいサポートが行えるよう、横浜市居住支援協議会の事務局として体制・仕組みづくりに寄与する。
- ②マンション・団地の適正な管理及び円滑な再生の促進
中立的な立場から、マンション・団地の管理の適正化や円滑な再生のための普及啓発や管理組合の合意形成を支援する中で得たノウハウを横浜市に還元することで、適正な管理や再生の促進に寄与する。
- ③地域課題等の解決を目指した街づくり事業の推進
公共系諸官庁、権利者や地元組織との協議・調整など、公共公益性と事業性のバランスを保ったサポート・コーディネートが求められている。これまでの、住宅の建設と併せた再開発等の経験・ノウハウを生かした、中立性と信頼性に基づくサポート体制を構築し、都市機能・防災機能の向上、公共公益施設の整備、脱炭素化の推進など、地域課題を解決するまちづくり事業の推進に寄与する。

総合評価シート（令和3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	令和3年度～令和5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

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 修繕工事

ア 公益的使命①	修繕事業の受注業務の増加や多様化等に対して、「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。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。			
イ 公益的使命①の達成に向けた協約期間の主要目標	①粗雑工事（工事成績評価 65 点未満）の防止 令和3年度 市に準拠した新たな工事成績評価基準の導入 令和4年度 運用・検証 令和5年度 質向上のための取組検討 ②空調機器の更新時に省エネ性能の高い機器を選定するなど、修繕工事での省エネの推進 令和3年度 24 件 令和4年度 27 件 令和5年度 30 件			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	①市に準拠した工事成績評価基準を導入しました。 ②修繕工事34件で省エネを推進しました。	エ 取組による成果	①新たな工事成績評価基準を導入したことにより、客観性や公正性が向上しました。 ②省エネを推進し、脱炭素化に寄与しました。	
オ 実績	令和2年度	令和3年度	令和4年度	最終年度（令和5年度）
数値等	①－ ②21 件	①工事成績評価基準の導入 ②34 件	－	－
当該年度の進捗状況	①順調（新たな工事成績評価基準を導入したため。） ②順調（目標の24件を達成したため。）			
カ 今後の課題	① 導入2年目にあたり、新たな工事成績評価基準を着実に運用し、粗雑工事の防止につなげる必要がある。 ② 公共建築物の修繕工事において、着実に脱炭素化を推進する必要があります。	キ 課題への対応	① 工事成績評価基準の運用の効果について検証を行います。 ② 省エネ機器を採用し脱炭素化を推進します。	

② 点検調査・技術研究

<p>ア 公益的使命②</p>	<p>建築基準法第 12 条点検や劣化調査等によりの確に劣化状況を把握することで、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。 社会の要請や環境の変化に対応するため、新しい技術や生産性の向上等に関する調査・研究を行います。</p>			
<p>イ 公益的使命②の達成に向けた協約期間の主要目標</p>	<p>12 条点検等におけるドローン活用等の新技術導入のための検証や既存公共建築物の Z E B 化に向けた検討 (費用対効果・効率性等)： 令和3年度 1件 令和4年度 1件 令和5年度 1件</p>			
<p>ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容</p>	<p>高解像度カメラ (6,100 万画素) による外壁点検を学校施設で検証しました。</p>	<p>エ 取組による成果</p>	<p>広い範囲をまとめて撮影できるため、不具合確認作業の効率化、点検漏れ防止などの効果が検証できました。なお、利用にあたっては、高額な費用を踏まえて検討する必要があります。</p>	
<p>オ 実績</p>	<p>令和2年度</p>	<p>令和3年度</p>	<p>令和4年度</p>	<p>最終年度 (令和5年度)</p>
<p>数値等</p>	<p>1件 (ドローン活用の検証)</p>	<p>1件 (高解像度カメラの検証)</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>当該年度の進捗状況</p>	<p>順調 (目標の1件を達成したため。)</p>			
<p>カ 今後の課題</p>	<p>公共建築物劣化調査で、的確に劣化状況を把握し、効率的・効果的な状態監視保全につなげる必要がある。</p>	<p>キ 課題への対応</p>	<p>的確な劣化状況の把握に資する新技術の情報をさらに収集し、検証を行います。</p>	

③ 普及啓発

ア 公益的使命②	団体が有する修繕工事の技術やノウハウ等を市内建設事業者に広く普及することにより、施工技術の向上等に貢献します。			
イ 公益的使命②の達成に向けた協約期間の主要目標	①主催・共催の研修会・学習会（リモートやホームページ上での開催を含む）の参加人数： 令和3年度 1,400人 令和4年度 1,450人 令和5年度 1,500人 ②施設管理者の修繕工事に対する不満の解消（工事満足度調査の不満(※)の割合）： 令和3年度 4.5%以下 令和4年度 4.0%以下 令和5年度 3.0%以下			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	① コロナ禍により開催できなかった研修会・学習会の資料を、ホームページに掲載し閲覧を促すなど工夫しました。 ② 不満事例や改善策等を事業者に周知しました。	工 取組による成果	① 開催方法を工夫したことにより、参加人数が目標を大きく上回りました。 ② 不満度が前年度に比べて半減し、目標を達成しました。	
オ 実績	令和2年度	令和3年度	令和4年度	最終年度(令和5年度)
数値等	① 1,556人 ② 4.9%	① 2,394人 ② 2.3%	—	—
当該年度の進捗状況	① 順調（目標の1,400人を達成したため。） ② 順調（目標の4.5%以下を達成したため。）			
カ 今後の課題	①コロナ禍においても研修会・学習会の内容を周知し、広く普及できるように、開催方法を工夫する必要があります。 ②引き続き、施設管理者の不満を解消する必要があります。	キ 課題への対応	①現在の開催方法を継続しながら、状況に応じ必要な対策を行い、広く普及できる方法に改善していきます。 ②引き続き、不満事例や改善策等を事業者周知し、不満の解消を図ります。	

(2) 財務に関する取組

ア 財務上の課題	コスト削減を意識し、ICT等を活用した業務の効率化を推進する必要があります。			
イ 協約期間の主要目標	全体事業費に占める事務管理費の割合：令和2年度を100として 令和3年度 97 令和4年度 94 令和5年度 90			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	事務用品の再利用や会議でのペーパーレス化等により、事務管理費の削減に取り組みました。	工 取組による成果	事務管理費は令和2年度比で約450万円削減しました。	
オ 実績	令和2年度	令和3年度	令和4年度	最終年度(令和5年度)
数値等	100 (全体事業費 19,148,813千円、事務管理費 211,476千円)	100.5 (全体事業費 18,648,395千円、事務管理費 206,953千円)	—	—
当該年度の進捗状況	遅れ（コロナ禍の影響による全体事業費の減少等により、事務管理費が占める割合が増加しました。）			
カ 今後の課題	ICT等を活用し業務を効率化し、事務管理費をさらに削減する必要があります。	キ 課題への対応	電子決裁システム・情報共有システムの導入などを検討します。	

(3) 人事・組織に関する取組

ア 人事・組織に関する課題	横浜市から受託した業務量の増加に対応できる、人員の確保、時代や環境の変化に対応した柔軟な組織体制の確立が必要です。 性別や年齢にかかわらず、職員一人ひとりがやりがいと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必要です。			
イ 協約期間の主要目標	①人材育成基本計画（仮称）の策定・運用： 令和3年度 策定、運用 令和4～5年度 運用 ②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： 令和3年度 10% 令和4年度 10% 令和5年度 15%			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	①中期経営戦略を踏まえ、構成等について内容の検討を行いました。 ②子育てや介護に関わる職員も力を発揮できるよう、時差勤務・在宅勤務など、働き方改革にかかる制度を試行しました。	エ 取組による成果	①人材育成基本計画（仮称）の素案を作成しました。 ②時差勤務・在宅勤務などの本格導入に向けて規程等を整備しました。	
オ 実績	令和2年度	令和3年度	令和4年度	最終年度（令和5年度）
数値等	① - ②10%	①素案作成 ②10%	-	-
当該年度の進捗状況	① やや遅れ（令和5年度の建築助成公社との合併を見据え、内容を再検討することとしたため。） ②順調（多様な働き方を推進したことにより、目標の10%を達成したため。）			
カ 今後の課題	①全職員が一丸となって、策定に取り組む必要があります。 ②女性の個性と能力が十分に発揮できる職場環境にする必要があります。	キ 課題への対応	①全職員の意見を聞く場を設けません。 ②合併を見据え、女性活躍推進法に基づく行動計画を策定します。	

2 団体を取り巻く環境等

(1) 今後想定される環境変化等

<ul style="list-style-type: none"> ・公共建築物の経年劣化が進行することによる、修繕事業の受注業務の増加 ・建設業の担い手不足、週休二日制等働き方改革への対応、ICT化の推進など、建設業界全体を取り巻く環境の大きな変化 ・横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例の施行に伴う、脱炭素社会の形成に向けた取組
--

(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"> ・修繕事業の受注業務の増加等に対しても、「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っていく必要があります。 ・状態監視保全による公共建築物の長寿命化対策を効率的・効果的に進めていくためには、建築基準法第12条点検や劣化調査等により的確に劣化状況を把握する必要があります。 ・建設業界全体を取り巻く環境が大きく変化する中、横浜市と連携しながら社会の要請に的確に対応していく必要があります。 ・長寿命化工事において、省エネ機器等の採用など脱炭素化への取組を進めます。
