

## 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。

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。

30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。

また、協約期間が27年度から29年度までとなっていた横浜市住宅供給公社、公益財団法人横浜市建築保全公社については、委員会での議論を踏まえ、30年度からの「団体経営の方向性及び協約」（案）を作成しましたので御報告します。

### 1 横浜市住宅供給公社の評価結果

#### (1) 26年度に定めた団体経営の方向性等

- ア 団体経営の方向性  
「事業の再整理・重点化等に取り組む団体」
- イ 協約の期間  
平成 27～29 年度

#### (2) 協約目標の取組結果（抜粋）

##### ア 公益的使命の達成に向けた取組

取組	25年度実績	29年度実績	29年度目標	取組結果
住まい・まちづくりに関する相談機能の充実	出前講座等での事業周知	市民向け相談イベント 2回/年	市民向け相談イベント 2回/年	達成
公的賃貸住宅等の管理による住宅セーフティネットの推進	市営住宅指定管理者検討会 4回/年	市営住宅指定管理者検討会 4回/年	市営住宅指定管理者検討会 4回/年	達成
環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築（西区花咲町6丁目地区）	基本計画・基本設計	竣工・引き渡し	竣工・引き渡し	達成

#### 取組結果の検証（協約期間全体を通じての振り返り）

いずれも協約の取組目標を達成しています。

今後も市営住宅・公的賃貸住宅等の管理をはじめ、相談機能の充実や、民間賃貸住宅への入居支援・居住支援を進めることで、重層的な住宅セーフティネットを構築し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に貢献していく必要があります。

イ 事業の再整理・重点化等に向けた取組

取組	25年度実績	29年度実績	29年度目標	取組結果
マンション・団地等の再生支援	普及啓発・相談支援 43 団地（3 か年累計）、出前講座 3 回/年	普及啓発・相談支援 30 団地/年、講演会 3 回/年、出前講座 7 回/年	普及啓発・相談支援 50 団地（3 か年累計）、講演会 1 回/年、出前講座 3 回/年	達成

取組結果の検証（協約期間全体を通じての振り返り）
<p>協約の取組目標を達成しています。</p> <p>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ります。</p> <p>建替え支援については、採算性・収益性が厳しく民間事業者が参入しにくい分野に重点的に取り組むことにより、公益的使命を担っていきます。</p>

ウ 財務の改善に向けた取組

取組	25年度実績	29年度実績	29年度目標	取組結果
黒字経営の維持	3.03 億円/年（単年度黒字額）	1.89 億円/年（事業収益）	1 億円/年（単年度黒字額）	達成
損失補償対象借入金の借入条件の改善	実績なし	借入条件の改善	借入条件の交渉	達成

取組結果の検証（協約期間全体を通じての振り返り）
<p>いずれも協約の取組目標を達成しています。</p> <p>今後も自主的・自立的経営に取り組む、黒字経営を維持し、引き続き確実な借入金の償還を実施していく必要があります。</p>

エ 業務・組織の改革

取組	25年度実績	29年度実績	29年度目標	取組結果
人材育成方針の見直し	実施なし	職員研修計画を作成	見直し・改正	達成
職員向け研修等の充実	4 回/年	10 回/年	6 回/年以上	達成

取組結果の検証（協約期間全体を通じての振り返り）
<p>いずれも協約の取組目標を達成しています。</p> <p>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ります。</p>

(3) 30 年度経営向上委員会の評価結果及び助言

評価結果	委員会助言
引き続き取組を推進	29 年度までの協約目標について、全ての項目が達成となっている。団体の使命を達成していくにあたっては、民間事業者の参入状況等、環境の変化を踏まえて取り組む必要がある。

(4) 評価結果を受けた所管局・団体の振り返り

協約に掲げた取組目標を全て達成しております。

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、民間事業者等の参入状況を踏まえながら、公益性が高い分野の政策課題に重点的に取り組んでいきます。

## 2 横浜市住宅供給公社の団体経営の方向性及び協約案

(1) 委員会の答申概要

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
方向性に関する意見	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。

(2) 団体経営の方向性及び協約案の概要

協約期間	30年度～32年度	
主要目標	公益的使命の達成に向けた取組	30年2月改定の横浜市住生活基本計画に基づき、 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 2、良質な住宅ストックの形成 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 について重点的に事業を実施していきます。
	財務の改善に向けた取組	黒字経営の維持
	業務・組織の改革	①コンプライアンスの維持・向上 ②人材育成研修等の充実

### 3 公益財団法人 横浜市建築保全公社の評価結果

(1) 26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 27～29 年度

(2) 協約目標の取組結果（抜粋）

ア 公益的使命の達成に向けた取組

取 組	25 年度実績	29 年度実績	29 年度目標	進捗状況
・施設管理者の修繕工事に対する満足度の維持 ・営繕積算システムの導入・活用	・工事満足度 93% ・設備工事で一部活用	・工事満足度 94% ・完全活用	・工事満足度 93% ・完全活用	達成
建築基準法第 12 条点検の実施及び点検データの蓄積	建築 141 施設、建築設備 448 施設	建築 352 施設、建築設備 1024 施設	建築 160 施設、建築設備 470 施設	達成
研修会参加者数（開催回数）・研修の満足度維持	706 名（4 回） ・研修満足度 92%	651 名（5 回） ・研修満足度 94%	710 名（4 回） ・研修満足度 92%	未達成

取組結果の検証（協約期間全体を通じての振り返り）

協約に掲げた取組目標のうち研修参加者数が未達成でした。  
 工事関係者を対象とした事故防止事前学習会などで修繕工事に対する不満原因を共有し、改善に取り組みました。  
 法令点検の実施により得られたデータを蓄積、活用し、市が作成する公共建築物保全計画の策定支援を行いました。  
 第三者被害者防止等の安全対策や修繕知識の向上などの研修に取り組み、より一層、安全管理の徹底や技術力向上に努めました。今後も広報の充実を図り、引き続き研修参加者数の拡大に努めてまいります。

イ 財務の改善に向けた取組及び業務・組織の改革

取 組	25 年度実績	29 年度実績	29 年度目標	進捗状況
効率的で透明性が高い入札等業務の運営	入札を書面で実施 ・入札等評価委員会未設置	電子入札実施 書面開札：なし ・入札等評価委員会開催 2 回	電子入札実施 書面開札：なし ・入札等評価委員会運営	達成
固有職員の管理職登用	固有職員管理職 係長 7 名 課長 0 名	固有職員管理職 係長 9 名 課長 4 名	固有職員課長職 3 名程度	達成

取組結果の検証（協約期間全体を通じての振り返り）
<p>いずれも協約の取組目標を達成しています。</p> <p>電子入札の実施により契約事務の透明性、公平性が向上するとともに、効率的な事務処理の実現など業務の改善につながりました。応札者からは入札に関わる時間と手間が大幅に削減され、大変便利になったと伺っております。また、固有職員が中心となり活躍できる組織体制を強化していくため、引き続き、固有職員の管理職登用に取り組んでいく必要があります。</p>

(3) 30年度経営向上委員会の評価結果及び助言

評価結果	委員会助言
引き続き取組を推進	<p>29年度までの協約目標について、研修会参加者数が未達成となっている。安全、迅速、高品質な修繕工事につながる取組を強化する必要がある。</p>

(4) 評価結果を受けた所管局・団体の振り返り

<p>協約目標は、研修参加者数以外は全て達成しました。</p> <p>研修会参加者数については、今後もより一層広報の充実やニーズに合った研修の実施などにより、参加者数の拡大に努め、さらなる、安全、迅速、高品質な修繕工事につなげていくよう、取組を強化してまいります。</p>
--

#### 4 横浜市建築保全公社の団体経営の方向性及び協約案

(1) 委員会の答申概要

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
方向性に関する意見	<p>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。</p>

(2) 団体経営の方向性及び協約案の概要

協約期間	30年度～32年度	
主要目標	公益的使命の達成に向けた取組	<p>①施設管理者の修繕工事に対する不満足の解消</p> <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及び活用</p> <p>③主催・共催の研修会・学習会（出前講座含む）実施件数、参加者数とHPへの新着情報掲載数</p> <p>④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</p> <p>について重点的に事業を実施していきます。</p>
	財務の改善に向けた取組	<p>①外部の専門家の意見や評価に基づく透明性のある入札事務の執行</p> <p>②積算疑義申立制度の実施</p>
	業務・組織の改革	<p>①固有職員の管理職登用（継続）</p> <p>②業務効率化による長時間労働の縮減</p>

## 5 添付資料

- (1) 平成 30 年度 総合評価シート（建築局所管団体部分（答申抜粋））
- (2) 団体経営の方向性及び協約案（団体経営の方向性に関する答申を含む） ※該当団体のみ

### **【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スクエア（官民連携による中小企業者のビズ・ネココミュニティ施設）運営会社を運営
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

# 平成30年度 総合評価シート

最終振り返り

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27年度～平成29年度（協約期間終了後の最終振り返り）		

分 団 類 体	事業の再整理・重点化等に取り組む団体
------------------	--------------------

公益的使命の達成に向けた取組	25年度 (実績)	26年度 (実績)	27年度 (実績)	28年度 (実績)	29年度 上段：協約目標 下段：実績
①住まい・まちづくりに関する相談機能の充実	実績 (単位)	出前講座等での事業周知	合同相談会、協議会、出前講座の開催	市民向け相談イベント 2回/年	市民向け相談イベント 2回/年
	進捗 状況	-	-	達成	達成
②公的賃貸住宅等の管理による住宅セーフティネットの推進	実績 (単位)	市営住宅指定管理者検討会 4回/年	市営住宅指定管理者検討会 4回/年	市営住宅指定管理者検討会 4回/年	市営住宅指定管理者検討会 4回/年
	進捗 状況	-	-	達成	達成
取組結果の検証 (協約期間全体を通じた振り返り)	<p>&lt;これまでの取り組み&gt;</p> <p>①公社では、気軽に市民が住宅に関する相談ができる施設として、住まい・まちづくり相談センター（「住まいるイン」）を設置している。「住まいるイン」では、高齢者から子育て世帯までの幅広いニーズに対し、市営住宅をはじめとする公的住宅等の案内や一般的なマンション管理相談、高齢者の入居に関する相談対応など、公社が持つ住宅関係の知識・ノウハウを活かしながら、市民の相談窓口として重要な役割を果たしている。</p> <p>相談機能の充実を図るため、相談案内の周知・普及促進を目指し、24年度から横浜市が開始した住まい相談連携モデル事業の横浜市を含む協定団体5社（横浜市・横浜市住宅供給公社・横浜市住リフォーム促進協議会（ハウスクエア横浜）・東京急行電鉄（株）・神奈川県建築士事務所協会）の連携を図り、合同相談会を開催したほか、相談事業者と相互の協力関係の構築を図るため、情報や実績の共有の場として協議会及び情報交換会を定期的に行っている。現在、相談事業者は2社（横浜市建築士事務所協会、相鉄不動産販売）追加されている。</p> <p>&lt;29年度・全体振り返り&gt;</p> <p>①29年度は、相談事業者6団体が参加した「これからの住まいを守るセミナー」による相談連携の実施や、「高齢者施設・住まいの相談会」にて民間の福祉施設運営事業者による合同の住宅相談会を実施した。また、市民サービスの充実を図るため、住まいるインの相談窓口以外に、地域ケアプラザ等への出前講座（H29年度実績：8回）や住まいに関する相談窓口及び制度についての周知イベント（H29年度実績：4回）を開催した。3か年通じて取り組んだことにより、市民に対する相談案内窓口を周知・普及促進し、各相談事業者との情報共有により、相談連携の充実につながった。今後も引き続き取り組むことにより、横浜市住生活基本計画に定められている「身近な場所での相談体制の充実と関連施策との連携」に寄与していく。</p> <p>②指定管理者制度の安定運営を図るため、公社が中心となり市営住宅指定管理者の連携を進め、入居者サービスの向上につながる防犯啓発や認知症対策等をテーマとした指定管理者連絡検討会を毎年度4回実施（29年度実績：4回）している。公社職員は、専門知識の向上を図るため、認知症サポーターの認定やサービス介助士の資格を取得した。今後も増加する高齢者、障がい者など居住者の福祉的なニーズに対応できるよう、関係機関や専門家と連携を進めていく。</p> <p>市営住宅をはじめとする公的賃貸住宅管理により、重層的な住宅セーフティネットを構築し、高齢者や子育て世帯などの住宅要確保配慮者の居住の安定確保の実現に貢献するものである。</p>				

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27年度～平成29年度（協約期間終了後の最終振り返り）							
① 協約の取組状況	公益的使命の達成に向けた取組		25年度 (実績)	26年度 (実績)	27年度 (実績)	28年度 (実績)	29年度 上段：協約目標 下段：実績	
	環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築（花咲町6丁目地区）	実績 (単位)	基本計画・基本設計	本設計完了・実施設計	実施設計完了・工事着手、販売開始	販売完了、コミュニティ形成活動	(目標) 竣工・引き渡し  (実績) 竣工・引き渡し	
		進捗状況	-	-	達成	達成	達成	
	取組結果の検証 (協約期間全体を通じた振り返り)	<p>横浜市環境未来都市計画及び横浜市住生活基本計画(24年3月)の実現に貢献する「環境に配慮した持続可能な住宅地モデル」の構築と西区のまちづくり方針及び地元要望等に基づく施策を実現するため、子育て支援機能の充実、医療法人等との協働による介護・医療・福祉サービスの提供、多世代コミュニティの形成など、地域課題の解決を目指したまちづくり事業に取り組んだ。</p> <p>西区及び地元の要望として、①近隣の子育て世代流入による保育所の不足②既存市街地の高齢化に伴う医療・介護サービスの不足③地域の活動拠点の不足④食料品等を購入できる身近な商業店舗 などがあり、この地域課題解決への対応として、①保育所の設置②有料老人ホーム及びデイサービス、在宅診療が可能な診療所の設置③地元の方も利用できる地域交流スペースの設置④商業施設の設置を実現した。</p> <p>低炭素社会の実現に向けた人と環境にやさしい建物として、横浜市建築物環境性能表示 CASBEE Aランク、横浜市地域子育て応援マンション計画認定、よこはま多世代・地域交流型住宅認定を取得した複合建築物を竣工・引き渡し(29年度)を行った。</p> <p>多世代交流や地域コミュニティを育むための仕組みとして、屋上養蜂や地域交流ワークショップなどを行うことにより、建物完成後も居住者及び地域の方が自主的に活動できるまで、継続して支援を行っていく。この事業により、地域の課題解決を実現できた。</p>						
	事業の再整理・重点化等に向けた取組		25年度 (実績)	26年度 (実績)	27年度 (実績)	28年度 (実績)	29年度 上段：協約目標 下段：実績	
マンション・団地等の再生支援	実績 (単位)	普及啓発・相談支援 43団地(3か年累計)、出前講座 3回/年	普及啓発・相談支援 65団地/年、講演会 2回/年、出前講座 5回/年	普及啓発・相談支援 28団地/年、講演会 2回/年、出前講座 7回/年	普及啓発・相談支援 31団地/年、講演会 2回/年、出前講座 7回/年	(目標) 普及啓発・相談支援50団地(3か年累計)、講演会 1回/年、出前講座 3回/年  (実績)普及啓発・相談支援30団地/年、講演会3回/年、出前講座7回/年		
	進捗状況	-	-	達成	達成	達成		
取組結果の検証 (協約期間全体を通じた振り返り)	<p>※H26年度の相談団地数は、市の受託業務による件数も含まれる。H24及びH27年度以降は公社の独自事業による相談件数。</p> <p>市内における築35年以上の共同住宅は、平成25年時点で約17万戸あり、平成35年には約2.2倍の約38万戸、平成55年には約5倍の約85万戸になると予想されており、特に周辺への影響が高い大規模団地の総合的な再生は、横浜市住生活基本計画の重点施策となっている。</p> <p>①建物の老朽化及び居住者の高齢化など様々な課題が顕在化する高経年マンション・団地等を対象として、「暮らし再生プロジェクト」を立ち上げ、地域特性を踏まえた住まいの再生方法や再生方針決定に向けた合意形成を支援する、総合的な団地再生支援に取り組んできた。民間分譲マンションや公社既分譲団地などを対象に、団地の相談支援としてセミナー・講演会(29年度実績:3回)、出前講座(29年度実績:7回)を実施した。修繕・耐震・建替えなどの住まいの再生方法や再生方針は、住民合意の上で決定する重要性について、普及啓発を進めた。</p> <p>②将来検討コンサルタント業務では、青葉区の市郊外住宅団地の再生支援を行ったほか、南区の小規模マンションでは、当公社の継続的な支援により、管理組合が自らの再生方針を決定した。その他、29年度は7団地の将来検討コンサルタント業務を推進した。</p> <p>③そのほか、大規模修繕等の実施に関するリフォーム支援(H29年度契約実績:22件)を行うとともに、市と連携し、緊急輸送路沿いに立地するマンション・団地に対して、耐震サポーターとして耐震化に向けた支援を進めている。</p> <p>④なお、横浜市住生活基本計画(30年2月)には、団地の再生支援が公社の役割として明記されており、今後も引き続き、高経年化マンション・団地や耐震性の低いマンション・団地に対して、支援を進めていく。</p>							



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27年度～平成29年度（協約期間終了後の最終振り返り）		

① 協約の取組状況	財務の改善に向けた取組		25年度 (実績)	26年度 (実績)	27年度 (実績)	28年度 (実績)	29年度 上段：協約目標 下段：実績
	①黒字経営の維持	実績 (単位)	3.03億円/年 (単年度黒字額)	2.34億円/年 (単年度黒字額)	3.93億円/年 (単年度黒字額)	2.91億円/年 (単年度黒字額)	(目標) 1億円/年 (単年度黒字額) (実績) 1.89億円/年 (事業損益)
		進捗 状況	-	-	達成	達成	達成
	②損失補償対象借入金の借入条件の改善	実績 (単位)	実績なし	借入条件の一部改善	借入条件の交渉	借入条件の交渉	(目標) 借入条件の交渉 (実績) 借入条件の改善
		進捗 状況	-	-	達成	達成	達成
	取組結果の検証 (協約期間全体を通じた振り返り)		<p>①公益的使命の達成のほか、自立健全経営に取り組み、賃貸・受託事業などの経常的な業務による事業損益は、1.89億円/年(29年度実績)を確保した。また、事業運営資金の借換えに伴い、その他経常費用が前年度より増加したが、一過性なものである。なお、29年度の当期純利益は黒字額を達成している。</p> <p>②損失補償対象借入金については、継続して金融機関等と情報収集・協議を行った。29年度に借換えを実行し、借入条件を改善(約1.2%→約0.6%)した。</p> <p>今後も自主的・自立的経営に取り組み、黒字経営を維持し、引き続き確実な借入金の償還を実施していく。</p>				
	業務・組織の改革		25年度 (実績)	26年度 (実績)	27年度 (実績)	28年度 (実績)	29年度 上段：協約目標 下段：実績
	①人材育成方針の見直し	実績 (単位)	実施なし	実施なし	見直し	実施・運用	(目標) 見直し・改正 (実績)職員研修計画を作成
		進捗 状況	-	-	達成	達成	達成
	②職員向け研修等の充実	実績 (単位)	4回/年	6回/年	6回/年	6回/年	(目標) 6回/年以上 (実績) 10回/年
進捗 状況		-	-	達成	達成	達成	
取組結果の検証 (協約期間全体を通じた振り返り)		<p>①人材育成方針に基づき、役職及び公社経験年数に応じて階層別に分け、連続性をもった研修となる職員研修計画を作成し実行した。公社職員のあるべき姿を示すことで次年度以降の人事採用・研修計画に反映した。</p> <p>②人材育成方針に基づき毎年研修を実施した。特に階層別研修については、これまでの振り返りを行い、課題を反映した職員研修計画とすることができた。</p> <p>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のコンプライアンスを遵守できる研修を進めていく。</p>					

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27年度～平成29年度（協約期間終了後の最終振り返り）		
② 環境・状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成30年2月に横浜市住生活基本計画が改定され、当公社は行政との役割分担のもと協力・連携し、計画の実現に向けた取組を行うことが前提となっている。また、公営住宅を補完するものとして、子育て・高齢者世帯等の住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの役割、日常生活支援及びコミュニティ再生等の取組を通して地域課題の解決につなげていくこと、大規模団地等の再生支援を行うことが明記されている。さらに、横浜市が設立した「よこはま団地再生コンソーシアム」に参画し、各団体と連携しながら事務局も担い、団地の再生を積極的に進めていく。</li> </ul>		
③ 経営状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業等の公社事業の確実な実施により、事業収益の安定的な確保を行っている。経営状況については、格付会社(R&amp;I)から「A+」(安定的)の評価を受けている(11年連続)。</li> <li>借入金についても確実な償還を行い、自立した健全経営を継続的に実施している。そのほか、賃貸住宅建設資金借入金の借換えを実行し、借入金利を改善した。</li> <li>協約目標の他に、高いレベルでの個人情報保護を目的として、プライバシーマーク取得(H29年1月)した。取得後は、定期的に研修及び内部監査を実施している。</li> </ul>		
④ 今後の課題	<ol style="list-style-type: none"> <li>本市においても人口は2019年にピークを迎えると予測されている一方、高齢者人口は増加し、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いる。また、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、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、被災者など、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。</li> <li>市内の分譲マンションストック数は、2013年時点の38万戸となっているが、そのうち、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、建物の将来の検討ができておらず、建替えにも維持保全にも進められない問題が発生しており、今後、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれがある。</li> <li>継続的に公益性の高い事業に取り組むためには、今後も黒字経営を維持していく必要がある。</li> <li>公社の公益的使命をふまえた事業活動を担う人材の確保及び事業ノウハウの継承を行いながら、人材育成を進め、各事業を継続かつ発展させていく必要がある。</li> </ol>		
⑤ 対応課題への	<ol style="list-style-type: none"> <li>増加する住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、高齢者向け優良賃貸住宅の管理により公的賃貸住宅への入居支援を進めるとともに、住まいに関する相談窓口や、市、不動産関係団体、居住支援団体等が連携する横浜市居住支援協議会を運営することにより、民間賃貸住宅への入居支援・居住支援を進めることで、重層的なセーフティネットの構築に貢献し、団体の使命を達成する。</li> <li>高経年化したマンション・団地の再生に向けて、管理組合や住民に対し建物の将来検討の必要性に関する普及啓発を継続的に行い、マンション・団地の管理不全を未然に防止することにより、良質な住宅ストックの形成に貢献し、団体の使命を達成する。</li> <li>公社の公益的な使命・役割を継続的に果たしていくため、事業収益を安定的に維持し、自主的・自立的経営を行う。</li> <li>人材育成については、人材育成方針を踏まえた職員研修計画を作成して実施するほか、事業に取り組むことで実践的な育成を進めていく。</li> </ol>		
⑥ 見直しの	<p>協約の見直しの必要性： 有 無</p> <p>【見直しが必要な理由及び協約の変更内容】</p>		

経営向上委員会 助言			
引き続き取組を推進	取組の強化や課題への対応が必要	協約の見直しが必要	団体経営の方向性 の見直しが必要
<p>29年度までの協約目標について、全ての項目が達成となっている。</p> <p>団体の使命を達成していくにあたっては、民間事業者の参入状況等、環境の変化を踏まえて取り組む必要がある。</p>			

# 団体経営の方向性及び協約(案)

団体名	横浜市住宅供給公社	所管課	建築局住宅政策課
団体に対する市の関与方針	経営に積極的な関与を行う団体		

経営の方向性			
外郭団体としての必要性、役割	本団体は、住宅供給公社法に基づき、昭和41年に勤労者への居住環境の良好な集団住宅等の供給による居住の安定の確保を主たる目的に設立されて以降、国及び横浜市の住宅政策の実施機関としてこれまで本市の住宅・まちづくり政策の一翼を担い、市民の居住水準の向上や地域課題の解決に貢献してきている。 なお、住生活基本法の審議の際、「住宅政策の実施機関として重要な役割を果たしてきた地方住宅供給公社等について、これらが担うべき役割を踏まえ、その機能を十分発揮させていくこと。」と附帯決議がなされている。 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。		
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	前期協約における団体経営の方向性(団体分類)	事業の再整理・重点化等に取り組む団体
方向性の考え方(理由)	横浜市では30年2月に横浜市住生活基本計画を改定し、目標達成に向け、市民、事業者、NPO等の関係する主体と協働し、総合的な施策展開を行うこととしており、本団体は計画の実現に向けた具体的取組を行うこととしている。 本団体は、横浜市の住宅政策の担い手として、同計画の目標のうち、「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」について、行政との役割分担のもと、協力・連携し、重点的に事業を実施していく。		
団体経営の方向性及び協約の期間	平成30~32年度	協約期間設定の考え方	<input checked="" 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】

高齢化の進展や、社会経済情勢の変化等の要因により増加する住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、高齢者向け優良賃貸住宅の管理により公的賃貸住宅への入居支援を進めるとともに、住まいに関する相談窓口や、市、不動産関係団体、居住支援団体等が連携する横浜市居住支援協議会を運営することで、民間賃貸住宅への入居支援・居住支援を進め、重層的なセーフティネットの構築に貢献します。

高経年マンション・団地の増加が予測される中、老朽化により、防災、治安、衛生面の課題が顕在化するおそれがあるため、高経年のマンション・団地の再生に向けて、管理組合や住民に対し建物の将来検討の必要性に関する普及啓発を継続的に行い、マンション・団地の管理不全を未然に防止することにより、良質な住宅ストックの形成に貢献します。

地域ごとに多様化・複雑化する課題に対し、生活利便施設等の機能集積などによる駅周辺の機能強化や、高齢化が進む郊外住宅地の住民発意のまちづくり活動につながる継続的支援により、利便性の高い生活圏の形成や地域コミュニティの活性化など、住環境に関する地域課題の解決に取り組むことで、安心して暮らし続けられるまちづくりに貢献します。

団体名	横浜市住宅供給公社		所管課	建築局住宅政策課
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	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が図られている。			
現在の取組	<p>①公的賃貸住宅等（市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 他）の管理を実施し、住宅確保要配慮者等の入居支援を進めている。</p> <p>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、高齢者住替え支援事業、民間住宅あんしん入居事業に関する相談対応を実施し、高齢者をはじめとした住宅確保要配慮者を対象に住宅・施設の情報提供や協定保証会社と協力不動産店と連携し入居支援を行っている。また、マンション管理相談、公的賃貸住宅への入居に関する相談など、幅広く住まいに関する相談に対応している。</p> <p>③平成30年10月に横浜市居住支援協議会を設立予定。設立に向けて、会員となる横浜市、不動産関係団体、NPO法人等と活動内容に関する協議を行っている。</p>			
協約期間の主要目標	<p>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</p> <p>①高齢者向け優良賃貸住宅の3か年の管理戸数</p> <p>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</p> <p>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</p>	29年度実績	<p>①36戸</p> <p>②相談件数 632件</p> <p>③なし</p>	<p>（目標）</p> <p>①目標：3ヶ年累計で100戸増</p> <p>②相談件数 800件</p> <p>③4回（設立年度は年2回）</p>
具体的取組	団体	<p>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の事前相談や供給計画の作成、各種申請についての連絡調整等を行い、入居手続き・家賃減額補助事務等の管理運営事務を適正に行うことで着実に管理戸数を伸ばす。</p> <p>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、引き続き、高齢者・子育て世帯等の市民の住まいに関する悩みや不安に応える総合的相談・案内を実施するとともに、他の住まいの相談窓口や福祉部局と連携し、市内の相談拠点のネットワークの構築・活用を進める。</p> <p>③住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく居住支援協議会の事務局を担い、会員となる住宅部局、福祉部局、NPO法人、不動産関係団体等と調整し、議題の設定、協議に必要な情報・資料の提供を行い、円滑な会議運営を行う。また、本団体が管理する賃貸住宅を、新たな住宅セーフティネット制度の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録を進め、先進的に取り組むことで事業者の登録を促し、制度の普及に努める。</p>		
具体的取組	市	<p>①整備費の一部を補助するとともに、入居者の負担額を軽減するため家賃減額補助を行うことで、民間土地所有者等の事業意欲を誘導し、高齢者に配慮された民間賃貸住宅の整備を誘導する。</p> <p>②横浜市「住まいの相談窓口」として、市主催のセミナー等により広報・PRを図るとともに、他の住まいの相談窓口との連携強化に努め、様々な住まいのニーズに応えられる相談体制を充実させる。</p> <p>③居住支援協議会の事務局及び会員として、各会員と課題を情報共有し、福祉部局やNPO法人とともに既存の福祉施策との連携や、不動産関係団体とともに住宅確保要配慮者向け住宅の情報発信に向けた協議を行い、民間賃貸住宅市場での住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて取り組む。</p>		

団体名	横浜市住宅供給公社	所管課	建築局住宅政策課
-----	-----------	-----	----------

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	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。		
現在の取組	市内すべてのマンション・団地を対象に、建物の将来検討（修繕、改修、耐震改修、建替え）の必要性に関する普及啓発を目的とした個別相談やセミナー、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重点的に進めている。 会社のセミナーを契機に建物の将来検討を始めた（仮称）井土ヶ谷マンションは、住民が主体的に検討した結果、今後の維持修繕費及び建物の耐震改修費と建替えに要する費用を比較したうえで、多額の自己負担がかかっても建替えによる再生方針を選択した。本団体は、具体的事例に取り組むことにより今後の市の施策策定に貢献するため、（仮称）井土ヶ谷マンション建替組合の事務局及び参加組合員として、建替事業の推進を支援している。		
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	29年度実績  (実績)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	(目標) 普及啓発・相談支援（出前講座含む）50団地（3か年累計）、講演会・出前講座・勉強会等 10回/年  目標数値
具体的取組	団体	将来検討の必要性や団地再生の進め方について、個別相談や無料講演会等の普及啓発に継続的に取り組んでいる。26年度からは、民間のマンションも普及啓発の対象としており、引き続き、市内すべてのマンション・団地を対象に、普及啓発を行っていく。 普及啓発を進める中で、管理組合から依頼があった場合についてのみ、コンサルタント業務を行い、住民が主体的に方針決定や合意形成を図るため、比較資料や判断材料など、必要な支援を行う。 また、管理組合が再生手法（修繕、改修、耐震改修、建替え）の中で建替えを選択し、住民の自己負担によって行う場合は、全国的に事例がほとんど無く民間の参入も見込めないことから、建替えの支援についても、住民の自己負担による建替えが将来進むようにするため取り組んでいく。（なお、住民の自己負担がない再生支援については、利益が上がりやすく、比較的合意形成が図りやすいことから、民間事業者の役割として民間事業者に委ね、公社の役割とはしない。また、自己負担による建替えの支援については、合意形成や民間の参入を促すために必要な支援のポイントを市にフィードバックすることを目的に、数例の事例の積み上げに留める。）	
	市	住民の自己負担による建替えについては、事例は全国でも数例にとどまっている。 市内でも民間事業者へのヒアリング等によると、民間事業者が参加して、一定の事業性を確保した上で進められるマンションは、極めて少ないとの回答を得ている。 横浜市内では高経年マンションの多くが、住民の自己負担が必要な建替えとなることが予測されるため、住民間の合意形成は進まず、民間事業者が参入できる仕組みづくりや支援制度が求められている。 市では、公社からフィードバックされる数例の事例をもとに、合意形成に必要な支援（必要なノウハウ・判断材料）や建替えに必要な支援（民間事業者が参入に必要な要件）の検証を行い、民間事業者が参入できる仕組みや財政負担をかけない支援策などの構築を進めていく。 また、現行制度の充実を図るとともに、国への制度改正等の働きかけなどを行っていく。	

団体名	横浜市住宅供給公社	所管課	建築局住宅政策課
-----	-----------	-----	----------

1 (3) 公益的使命の達成に向けた取組

団体の目指す将来像	<p>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。</p>		
現在の取組	<p>大船駅周辺について、地元組織から選定を受け、大船駅北第二地区市街地再開発事業の事務局として、住宅・商業・公共施設整備による都市機能の強化、利便性の高い拠点形成を支援している。（工事着工済）</p> <p>綱島駅周辺について、地元組織から選定を受け、綱島駅東口駅前地区市街地再開発準備組合の事業アドバイザーとして、駅前拠点のふさわしい機能集積を図るため、早期の都市計画決定に向けた施設計画・基本計画の検討、権利者との調整を支援している。</p> <p>金沢シーサイドタウンについて、地元企業、行政、大学、地域住民の連携による地域主体のエリアマネジメント協議会を発足し、協議会の事務局として、地域住民間の交流を促進し、若者・子育て世帯の流入を促すまちづくり活動を支援している。</p>		
協約期間の主要目標	<p>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</p>	<p>29年度実績 （実績） 支援地区3地区 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/年</p>	<p>目標数値 （目標） ①大船：竣工・事業完了、②綱島：都市計画決定・推進支援③金沢：エリアマネジメント協議会 6回/年</p>
団体	<p>大船駅北第二地区において、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ながら、2020年の事業完了に向けて進捗管理を行う。</p> <p>綱島駅東口駅前地区において、権利者調整を行いながら、都市計画決定に向けて事業の推進を支援していく。</p> <p>金沢シーサイドタウンにおいて、会議の開催、地域拠点の運営支援などを行いながら、地域主体のエリアマネジメントを支援していく。</p>		
具体的取組 市	<p>大船駅周辺においては、本市南部の交通ターミナルにふさわしい拠点整備を図るため、段階的にまちづくりを進めている。大船駅北第二地区の再開発事業により、手狭な駅前広場や老朽化する自転車駐車場等の都市基盤施設の再整備を行うとともに、商業・業務施設や都市型住宅など都市機能の集積を図っていく。2020年度竣工に向けて、事務局支援を行っている横浜市住宅供給公社と連携し、関係機関等との協議・調整を行っていく。</p> <p>綱島駅東口周辺は、歩道が十分に整備されていない道路が多く、駅前では歩行者がバスやタクシーなどと混在しているとともに、土地の有効利用が図られていない状況にある。こうした状況を改善するため、綱島駅東口駅前地区では地元の再開発準備組合が市街地再開発事業の検討を進めており、本市はその検討の支援を行っていく。</p> <p>金沢シーサイドタウンにおいては、開発から40年以上が経過した現在、平成30年3月時点、金沢区並木1～3丁目の高齢化率は39.1%となっている。郊外住宅地の再生が重要となる中で、これまで取り組んできた持続可能な住宅地推進プロジェクトでの成果を活かした取組みを進めるとともに、引き続き企業、大学、NPO等と連携しながら、持続可能なエリアマネジメントやIoTなどの先端技術の活用、身近な地域交通の検討などを行いながら、郊外部の再生に向けて総合的な施策展開を行う。</p>		

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（団体の経営向上等に向けた団体及び市の取組）**

**2 財務の改善に向けた取組**

団体の目指す将来像		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。			
現在の取組		単年度黒字を維持している。			
協約期間の主要目標		黒字経営の維持	29年度実績	0.79億円/年 (単年度黒字額) (分譲事業損益除く)	目標数値 1億円/年 (単年度黒字額)
具体的取組	団体	公益的使命の達成に取り組むこととあわせて、全体としては収支バランスのとれた自立・健全経営に取り組む。単年度黒字額の目標を毎年度1億円とする			
	市	団体の使命を達成させるため、公益性と収益性のバランスを考慮しながら、協力・連携し、必要に応じて適切な指導を行う。			

**3 業務・組織の改革**

団体の目指す将来像		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。			
現在の取組		人材育成方針及び職員研修計画に基づく研修の実施			
協約期間の主要目標		①コンプライアンスの維持・向上 ②人材育成研修等の充実	29年度実績	10回/年	目標数値 ①内部監査の実施 1回/年 ②研修 6回/年以上
具体的取組	団体	①個人情報保護、不正やミス、ハラスメント防止などコンプライアンスに関する研修、内部監査を実施する。 ②職位・年数に応じ8段階の階層別に果たすべき役割・求められる能力を設定し、OJT体制による指導、階層ごとに習得すべきスキルを基本としたOFF-JT研修を実施する。			
	市	団体の人材育成に向けて参考となる資料や情報を積極的に提供するとともに、市が実施する団体職員の出席が可能な研修やイベント等について参加の呼びかけを行う。			

**素案に対する横浜市外郭団体等経営向上委員会の答申**

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	方向性に関する意見	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。
協約及びその他経営向上に関する附帯意見	団地再生に関する建替え支援について、民間事業者と利害対立が起こらないように十分に留意すること。		

平成30年度 総合評価シート

最終振り返り

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27年度～平成29年度（協約期間終了後の最終振り返り）		

分団  
類型 引き続き経営の向上に取り組む団体

公益的使命の達成に向けた取組(1)		25年度 (実績)	26年度 (実績)	27年度 (実績)	28年度 (実績)	29年度 上段：協約目標 下段：実績
①施設管理者の修繕工事に対する満足度の維持 ・営繕積算システム(RIBC)の導入・活用	実績 (単位)	工事満足度 93% ・設備工事で一部活用	工事満足度96% ・建築工事で活用 (完全活用)	工事満足度90% ・完全活用	工事満足度91% ・完全活用	(目標) 工事満足度93% ・完全活用  (実績) 工事満足度94% ・完全活用
	進捗 状況	-	-	順調	順調	達成
②建築基準法第12条点検の実施及び点検データの蓄積	実績 (単位)	建築141施設、 建築設備448施設	建築127施設、建築 設備463施設	建築172施設、建築 設備1,009施設	建築339施設、建築 設備964施設	(目標) 建築160施設、建築設 備470施設  (実績) 建築352施設、建築設 備1024 施設
	進捗 状況	-	-	順調	順調	達成
取組結果の検証 (協約期間全体を通じ ての振り返り)		①工事満足度の維持については、修繕工事を実施した施設管理者を対象に工事満足度調査を実施し、不満原因の分析、改善に向けた取組を行いました。具体的には11の関係団体との意見交換会や工事関係者を対象とした事故防止事前学習会などあらゆる機会を通じ、全ての関係者が不満の原因を共有し、改善に取り組みました。協約期間中の満足度は、27・28年度は目標値を下回りましたが29年度は目標値を上回り目標を達成しました。 ・営繕積算システム(RIBC)の導入・活用については、設備工事は26年1月、建築工事は27年1月に導入し、活用しており目標を達成しました。 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蓄積、活用し、横浜市が作成する公共建築物保全計画の策定支援などを行いました。協約期間中、学校施設が新たに点検対象に加わるなど、横浜市からの依頼に応じて対象施設が大幅に増加しました。人員確保・体制整備などにより対処した結果、求められた点検を全て実施することができ、目標値を大きく上回りました。				
公益的使命の達成に向けた取組(2)		25年度 (実績)	26年度 (実績)	27年度 (実績)	28年度 (実績)	29年度 上段：協約目標 下段：実績
①協約の取組状況  研修会参加者数(開催回数)・研修の満足度維持	実績 (単位)	706名(4回) ・研修満足度 92%	569名(4回) ・研修満足度 93%	547名(4回) ・研修満足度 94%	589名(4回) ・研修満足度 82%	(目標)710名(4回)・ 研修満足度92%  (実績)651名(5回)・ 研修満足度94%
	進捗 状況	-	-	順調	やや遅れ	未達成
取組結果の検証 (協約期間全体を通じ ての振り返り)		施工事業者を対象とした研修会を4回、市民向けの見学会を1回の合計5回開催し、最終年度の参加者数は延べ651名でした。目標である710名には約8%届かなかったものの、協約期間中最高となりました。また、研修満足度は、最終的に94%となり目標を達成しました。結果として、全体をとおして目標は「一部達成」となりました。 具体的な取組みとしては、施工事業者を対象とした研修会では、参加者アンケート結果を参考に工事施工中の第三者被害防止等の安全対策、修繕知識の向上などテーマを選定し研修を実施しました。市民を対象とした見学会では、保全の重要性や公社の取組を伝えるため公社が修繕を行った山手西洋館や横浜能楽堂等の見学会を実施しました。 研修参加者数を達成できなかった要因には、研修対象者、時期、内容などが考えられますが、一番の要因は、初回研修の広報不足です(同時期・同内容の研修としては、参加者約▲60%)。 なお、研修に参加できなかった方をはじめ多くの市民・施工事業者の皆さんに研修内容を知っていただけるよう、研修で配布した資料や当日の研修を記録した動画を公社のホームページに掲載しました。				
財務の改善に向けた取組及び業務・組織の改革		25年度 (実績)	26年度 (実績)	27年度 (実績)	28年度 (実績)	29年度 上段：協約目標 下段：実績
①効率的で透明性が高い入札等業務の運営	実績 (単位)	入札を書面で 実施開札 ・入札等評価 委員会未設置	電子入札導入・ 一部実施書面 での開札 ・入札等評価 委員会設置、開催1 回	電子入札実施書 面での開札：なし ・入札等評価委 員会開催2回	電子入札実施書 面での開札：なし ・入札等評価委 員会開催2回	(目標)電子入札実 施書面開札：なし、入 札等評価委員会運営  (実績)電子入札実 施書面開札なし、入 札等評価 委員会開催2回
	進捗 状況	-	-	順調	順調	達成
②固有職員の管理職登用	実績 (単位)	固有職員管理 職 係長7名 課長0名	固有職員管理職 係長9名 課長以 上1名	固有職員管理職 係長7名 課長3 名	固有職員管理職 係長7名 課長3 名	(目標) 固有職員課長職3 名程度  (実績) 固有職員管理職係 長9名 課長4名
	進捗 状況	-	-	順調	順調	達成
取組結果の検証 (協約期間全体を通じ ての振り返り)		効率的で透明性が高い入札業務については、電子入札を実施するとともに26年度に設置した入札等評価委員会を年2回開催し、委員会での意見や評価に基づいた改善を進めたほか、28年度からは積算疑義制度を試行的に導入し、効率的で透明性が高い入札業務を行っています。 固有職員の管理職登用については、協約期間中、固有職員の課長職への登用を進め29年度には4名の固有職員を課長職に登用し目標を達成しました。				



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27年度～平成29年度（協約期間終了後の最終振り返り）		
② 環境・状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公社を取り巻く社会的環境や、市民や施設管理者のニーズは、大きく変化しており、的確に把握し、適切に対処しました。</li> <li>・工事発注の平準化のため、余裕期間制度の導入、債務負担工事の受託、国費対象案件の受託などに積極的に取り組んできました。</li> <li>・H29年度は修繕受託量が前年度と比較し大幅に減少しました。今後の安定した受託量確保のため国庫補助案件の受託に向けた対応等、横浜市と調整・協議を行い、またそれに対応するため公社職員の人材育成を充実しました。</li> <li>・建設業法等の法令の改正により、事業者の提出書類が増加し工事監理に影響がありましたが、工事事前説明会・研修等により周知・指導し適切に対処しました。</li> <li>・学校整備・譲渡事業はH24年度を最後に終了していたため、H27年度に事業を廃止しました。</li> </ul>		
③ 経営状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収支は適切に管理されており、自主設計による自助努力及び経費節減等の結果、正味財産は中期的に収支相償となっています。</li> <li>・資産については、資金運用委員会等で外部委員の意見もつかいがい、適切に管理しています。また、退職手当引当金等必要な積立金は適切に計上しています。</li> <li>・毎年度、業務の効率化や支出の総点検により、内部経費の抑制・見直しを行っています。</li> </ul>		
④ 今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益法人として、公益的使命達成に向けより一層「調査研究事業」や「普及啓発事業」の充実に向け取り組む必要があります。</li> <li>・計画的な施設修繕を提案・推進することにより、一定水準の修繕業務受託量を確保し財務を安定化する必要があります。</li> <li>・業務の効率化や正確迅速な進捗管理、相談・点検業務・修繕を包括した総合的な建築物の維持・保全を下支えしていく必要があります。</li> </ul>		
⑤ 課題への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業界関係団体と連携し、新技術や工法等の調査研究を引き続き進め、成果を広く普及啓発するとともに、修繕にも反映させていきます。また、研修会参加者のアンケートを分析し、より参加者のニーズを汲取り、広報を充実し参加者数の拡大・満足度向上に努めていきます。</li> <li>・横浜市との協議で受託量の安定化を図り、また公社職員の人材育成のための研修会の充実、業務改善に取り組めます。</li> <li>・新しい業務管理システム(建築物修繕システム:BMS)構築及び現場管理にIT技術を導入し活用します。</li> </ul>		
⑥ 見直しの	<p>協約の見直しの必要性： 有 無</p> <p>【見直しが必要な理由及び協約の変更内容】</p>		

経営向上委員会 助言			
引き続き取組を推進	取組の強化や課題への対応が必要	協約の見直しが必要	団体経営の方向性 の見直しが必要
<p>29年度までの協約目標について、研修会参加者数が未達成となっている。安全、迅速、高品質な修繕工事につながる取組を強化する必要がある。</p>			

所管局・団体の振り返り
<p>協約目標は、研修参加者数以外すべて達成しました。 研修会参加者数については、今後もより一層広報の充実やニーズに合った研修の実施などにより、参加者数の拡大に努め、さらなる、安全、迅速、高品質な修繕工事につなげていけるよう、取組みを強化してまいります。</p>

## 団体経営の方向性及び協約(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
団体に対する市の関与方針	政策実現のために密接に連携を図る団体		

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、公共建築物の修繕工事の相談、現地調査、修繕計画の策定、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役割を果たしています。</p> <p>・平成23年4月には、公益財団法人として認可を受け、公共・公益施設の維持保全に関する調査研究事業、情報及び技術の普及啓発事業、修繕事業の公益的業務を行うことで、公共・公益施設の安全性と利便性を高め、市民福祉の増進に寄与しています。</p> <p>・豊富な修繕技術や建築基準法12条点検、劣化調査、学校非構造部材などの法定点検のデータ蓄積に基づく計画保全の提案など、横浜市が推進する長寿命化・計画保全の一翼を担っています。</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	前期協約における団体経営の方向性(団体分類)	引き続き経営の向上に取り組む団体
方向性の考え方(理由)	<p>・当公社は設立以来30年以上にわたり、公共建築物の修繕に関する専門機関として、横浜市と両輪となって業務を推進してきました。長年に亘って培われてきた修繕技術やノウハウ等を民間企業等にフィードバックすることにより、さらに効率的に修繕業務を執行します。</p> <p>・入札・契約業務の効率性、透明性、公平性については、電子入札や入札等評価委員会の開催等従来の取組を推進し、さらなる業務改善に向けて取り組みます。</p>		
団体経営の方向性及び協約の期間	平成30～32年度	協約期間設定の考え方	<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 checked="" type="checkbox"/> その他(従来と同様に基本の3年間とする)

### 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、公共建築物の修繕工事を「安全」、「迅速」、「高品質」に施工することにより、工事満足度を高めるとともに、居ながら工事における最良の工法の選択をコスト面からも検討し、引き続きコスト削減に努めます。

・調査研究事業では、施設の修繕や法定点検等を実施し、得られたデータを蓄積し、横浜市に提供するほか、市内の関係事業協同組合との連携による共同調査研究を進めます。

・普及啓発事業では、修繕業務や調査研究事業に関して、これまでに公社が蓄積した技術やノウハウ等を広く施工業者や市民に還元するため、研修会等を開催するとともに、HPでの発信を推進します。

・公社業務を包括的に管理するため、新システムを構築をし、蓄積される修繕履歴や劣化調査等のデータを活用して、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行い、効率的な長寿命化を実現します。

・財務・組織運営では、入札等評価委員会を引き続き実施し、入札・契約事務の透明性・公正性に努めるとともに、固有職員の管理職登用、業務効率化による長時間労働の縮減により、持続可能で強固な組織づくりを推進します。

#### 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	修繕工事を「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。(修繕事業)		
現在の取組	<p>「安全」の取組では、全ての発注工事の現場代理人を対象とした工事事故防止事前学習会を開催し、工事関係者全員が安全意識を持って施工管理に臨む体制の構築を図っています。「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、完全活用しています。「高品質」な施工では、施設管理者を対象に工事満足度調査を実施し、記載された意見等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や研修会等で技術力向上に係る情報を共有しています。</p>		
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	29年度実績	4.2%
目標数値		目標数値	3.0%
具体的取組	<p>「居ながら工事」という制約の中で、修繕工事を「安全」、「迅速」、「高品質」に施工するために、日程調整や工法の打ち合わせ等を施設管理者との間で綿密に行います。また、工事満足度調査を実施し、施設管理者の評価・意見を取りまとめるとともに、研修会や意見交換会を通して、調査結果を施工業者にフィードバックすることにより、より高品質な工事の実現を図ります。</p>		
市	団体と両輪体制を執りながら、計画的に施設の修繕に取り組みます。		

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
-----	------------------	-----	----------

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	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。(調査研究事業)		
現在の取組	①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、市が公共建築物の個別保全計画を策定するのを支援し、長寿命化につなげる取組を行っています。 ②公共建築物の点検時に施設管理者に対し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を行っています。		
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	29年度実績 建築352件(学校点検開始後2年平均346件)、設備1,024件(前協約期間3年平均999件)	目標数値 建築350件、設備1,000件
具体的取組	団体	公共建築物の建築基準法第12条点検や劣化調査等から得られたデータを蓄積し、市が推進する建築物の保全計画を支援します。	
	市	法令点検や劣化調査のデータを基に効率的に公共建築物の保全計画を策定し、施設の長寿命化を推進します。	

1 (3) 公益的使命の達成に向けた取組

団体の目指す将来像	事業者や施設管理者等に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(シャッター危害防止装置工事、屋上防水工事等)技術やノウハウ等のさらなる普及・啓発を図ります。(普及啓発事業)		
現在の取組	・安全や施工品質などの向上に関する事業者向け研修会を年4回開催、公社事業の周知・理解促進のための市民向け見学会を年1回開催しています。 ・市主催の施設管理者向け研修会に職員を講師として派遣し、建物の維持保全に関する説明を実施しています。また、法定点検実施時等にも施設管理者にアドバイス・相談対応を行っています。 ・関係団体主催の研修会へ講師を派遣しています。		
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、参加者数 ②HPへの新着情報掲載数	29年度実績 ①研修件数 7件 研修会参加者数1,069人 ②HP掲載数 32件	目標数値 ①研修件数 10件 研修参加者数 1,100人 ②HP掲載数 60件
具体的取組	団体	・工事施工中における第三者被害を含めた事故防止対策を中心に、事故事例から学ぶ工事事故防止のポイントや工事品質向上のポイントなどをテーマとした施工事業者向けの研修会を開催します。また、公社が実施している工事現場等の見学会を市民向けに開催し、公社事業の周知・理解促進を図ります。 ・関係団体等に対する派遣研修を実施します。また、研修資料や研修動画を公社HPに掲載するとともに、事業者への広報活動によりHP上での研修受講を促進し、業界全体の安全管理や技術力向上を推進します。	
	市	市民向けの普及事業には、市の広報媒体の活用や区役所等へのチラシの配架等の効果的なPRを行い、事業への参加を促進します。	

1 (4) 公益的使命の達成に向けた取組

団体の目指す将来像	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。		
現在の取組	修繕データ、点検データをそれぞれのシステムや図面・写真などで管理することにより、横浜市の公共建築物保全計画の策定支援や、施設管理者への維持管理に関するアドバイス等を行っています。		
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	29年度実績 なし	目標数値 システムの構築、運用開始、工事改修提案の実施
具体的取組	団体	システム構築に係るプロジェクトチームを設置し、システムの検討、開発、運用を行い、点検から修繕までを一体的に管理し、業務の効率化と的確な進捗管理を推進するとともに、公共建築物に関する各種データを効率的に横浜市に提供し、施設の長寿命化の取組に貢献します。	
	市	法令点検や劣化調査のデータを基に効率的に公共建築物の保全計画を策定し、施設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
-----	------------------	-----	----------

## 2 財務の改善に向けた取組

団体の目指す将来像		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>		
現在の取組		<ul style="list-style-type: none"> <li>・予算に基づき毎月の業務執行状況、収支の状況を把握・検討し、進行管理を行っています。</li> <li>・公益法人として収支の安定化を図るとともに、収支相償に努めています。</li> <li>・電子入札を完全に実施するとともに、年に2回入札等評価委員会を開催することにより、入札・契約業務における公正性・透明性の向上を図っています。</li> <li>・条件付一般競争入札のうち、予定価格事後公表案件の一部について積算疑義申立制度を試行的に実施しています。</li> </ul>		
協約期間の主要目標		29年度実績	①入札等評価委員会の開催 年2回 ②積算疑義申立制度試行実施 年6件	目標数値 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
具体的取組	団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引き続き毎月の進行管理を行い、より一層公平性・透明性の高い組織運営を行います。</li> <li>・入札等評価委員会を開催し、入札・随意契約等契約事務全般に関して、委員である外部専門家の意見や評価に基づき必要な業務改善を行います。</li> <li>・現在入札の一部に試行的に実施している積算疑義申立制度を、今後、全件に拡大することにより、契約事務のさらなる透明性・公平性を図ります。</li> </ul>		
	市	<p>自立的な財政運営を支援するため、修繕業務の範囲を広げるなど公社の行動を広げる取り組みをします。</p>		

## 3 業務・組織の改革

団体の目指す将来像		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。		
現在の取組		<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共建築物の修繕に関する専門機関として、固有職員の管理職登用を積極的に行うとともに、職員の退職による技術力低下防止のため、技術伝承等を見込んだ採用計画及び人員配置を行っています。</li> <li>・新採用職員研修、昇任者研修、技術職員研修（安全関係・積算等）、人事考課研修、人権啓発研修等、各種研修を実施することにより、職員の資質や能力の向上を図っています。</li> <li>・技術力の向上のための内部設計を実施しています。</li> <li>・業務に必要な資格取得を積極的に支援しています。</li> <li>・様々な職員が生き生きと働ける活気ある職場をつくるために、女性活躍推進担当職員の配置、障害者雇用の実施（法定雇用率の充足）、高齢者の積極的な雇用（65歳までの雇用）などを実施しています。</li> <li>・ワーク・ライフ・バランスを推進（定時退社日、プレミアムフライデー等）し、持続可能な組織づくりを行っています。</li> </ul>		
協約期間の主要目標		29年度実績	①13名（課長4名、係長9名） ②月間45時間超 延べ人数 19名	目標数値 ①15名（部長2名、課長5名（内女性1名）、係長8名） ②月間45時間超 延べ人数 9名
具体的取組	団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固有職員を引き続き積極的に管理職として登用するとともに、技術職員の育成・技術伝承のための部門間異動を行います。</li> <li>・女性職員がさらに活躍できるよう、管理職として登用します。</li> <li>・新採用職員研修、昇任者研修、技術職員研修、人事考課研修、人権啓発研修等の各種研修の充実を図るとともに、資格取得を支援することにより、職員の自己啓発を推進します。</li> <li>・技術力の向上のための内部設計を計画的に実施していきます。</li> <li>・業務効率化を推進し、働き方改革を実現することにより長時間労働の縮減に努めます。</li> </ul>		
	市	<p>市主催の研修への参加受入れ等、積極的に支援します。</p>		

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
-----	------------------	-----	----------

素案に対する横浜市外郭団体等経営向上委員会の答申			
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	方向性に関する意見	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。
協約及びその他経営向上に関する附帯意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標設定については、取組による効果がわかるような指標を検討する必要がある。</li> <li>・市の外郭団体全体では役員数が減少傾向にある中、役員体制について留意すること。</li> </ul>		