

## 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。

建築局が所管する外郭団体について、令和3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、「令和2年度の総合評価結果」について御報告します。また、委員会での議論を踏まえ、「令和3年度からの協約等(案)」を作成しましたので、御報告します。

### 報告内容

#### **1 横浜市住宅供給公社**

- (1) 令和2年度の総合評価結果
- (2) 令和3年度からの協約等(案)の概要
- (3) 委員会からの答申
- (4) 答申を受けた所管局・団体の振り返り

#### **2 公益財団法人横浜市建築保全公社**

- (1) 令和2年度の総合評価結果
- (2) 令和3年度からの協約等(案)の概要
- (3) 委員会からの答申
- (4) 答申を受けた所管局・団体の振り返り

# 1 横浜市住宅供給公社

## (1) 令和2年度の総合評価結果

### ア 平成30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」

#### (4) 協約の期間

平成30年度～令和2年度

### イ 協約目標の取組状況等（抜粋）

#### (7) 公益的使命の達成に向けた取組

##### a 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

<b>協約期間の 主要目標</b>	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：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）												
<b>目標達成に向けて取り組んだ内容及び成果</b>	①高齢者向け優良賃貸住宅の供給増加に向け、事業主体となる民間土地所有者への情報提供や、事業計画等の相談対応を行った。 その結果、令和3年4月に新たに23戸の住宅の管理を開始した。 ②「住まい・まちづくり相談センター 住まいる・イン」や、令和元年8月に開設した「横浜市居住支援協議会相談窓口」において、相談対応を行うとともに、福祉部局や他の相談窓口と連携を進めた。 ③「横浜市居住支援協議会」をPRするホームページや、「サポーター認定制度」（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）の検討を行い、令和3年2月にホームページを開設した。												
<b>実績</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>前年度 (令和元年度)</th> <th>令和2年度</th> <th>当該年度の進捗状況等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①148戸増(累計)</td> <td>①148戸増(累計)</td> <td rowspan="3">達成</td> </tr> <tr> <td>②931件/年</td> <td>②977件/年</td> </tr> <tr> <td>③4回/年</td> <td>③18回/年</td> </tr> </tbody> </table>	前年度 (令和元年度)	令和2年度	当該年度の進捗状況等	①148戸増(累計)	①148戸増(累計)	達成	②931件/年	②977件/年	③4回/年	③18回/年		
前年度 (令和元年度)	令和2年度	当該年度の進捗状況等											
①148戸増(累計)	①148戸増(累計)	達成											
②931件/年	②977件/年												
③4回/年	③18回/年												
<b>今後の課題及び対応</b>	①これまで管理開始した高齢者向け優良賃貸住宅について、適正な管理を行っていくとともに、管理期間終了を迎える住宅がでてくることから、入居者等への対応について検討を進めていく必要がある。今後は、認定事業者に対し、住宅セーフティネット制度への移行を働きかけていく。 ②相談窓口のより一層の認知度向上に向け、効果的な広報を行う必要があるため、協議会ホームページを活用した積極的な広報を進める。 また、緊急連絡先がないため入居できないなど解決が難しい相談に、よりの確に対応できるよう、相談体制の充実に向けた検討を進めていく必要があるため、不動産事業者、福祉支援団体、福祉部局等の協議会会員や区役所の福祉窓口と連携した「ケーススタディ」などを通して、相談体制の充実に向けた検討を進める。 ③引き続き、「サポーター認定制度」の構築に向けた検討を進めていく必要があるため、居住支援団体の調査、支援・連携フローの作成、居住支援団体へ認定に向けた働きかけなどを行う。												

## b 良質な住宅ストックの形成

<b>協約期間の 主要目標</b>	良質な住宅ストックの形成 ①マンション・団地再生に関する普及啓発・相談支援：3か年累計 50 団地 ②講演会・出前講座・勉強会等：10 回/年								
<b>目標達成に向け 取り組んだ 内容及び成果</b>	市内約 550 か所のマンション・団地に対し講演会等の案内を周知した。 また、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等を 3 回、団地再生の進め方をテーマにした講演会を WEB にて 2 回実施し、13 団地が参加した。 毎年、継続的に無料講演会等を行うことで公社の取組みが浸透し、3 か年で目標件数を大きく上回った。早期からの住民主体の将来検討のきっかけづくりを進めることで、マンション・団地の管理不全防止、良質な住宅ストックの形成に寄与している。								
<b>実績</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="467 633 746 712">前年度 (令和元年度)</th> <th data-bbox="754 633 1034 712">令和 2 年度</th> <th data-bbox="1042 633 1442 712">当該年度の進捗状況等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="467 723 746 969">                             ①普及啓発・相談支援 76 団地 (累計)                              ②講演会・出前講座、勉強会等 10 回/年                         </td> <td data-bbox="754 723 1034 969">                             ①普及啓発・相談支援 89 団地 (累計)                              ②講演会・出前講座、勉強会等 5 回/年                         </td> <td data-bbox="1042 723 1442 969">                             ①達成                               ②未達成 (コロナ禍により回数を減らして実施したため)                         </td> </tr> </tbody> </table>	前年度 (令和元年度)	令和 2 年度	当該年度の進捗状況等	①普及啓発・相談支援 76 団地 (累計) ②講演会・出前講座、勉強会等 10 回/年	①普及啓発・相談支援 89 団地 (累計) ②講演会・出前講座、勉強会等 5 回/年	①達成  ②未達成 (コロナ禍により回数を減らして実施したため)		
前年度 (令和元年度)	令和 2 年度	当該年度の進捗状況等							
①普及啓発・相談支援 76 団地 (累計) ②講演会・出前講座、勉強会等 10 回/年	①普及啓発・相談支援 89 団地 (累計) ②講演会・出前講座、勉強会等 5 回/年	①達成  ②未達成 (コロナ禍により回数を減らして実施したため)							
<b>今後の課題 及び対応</b>	①普及啓発・相談支援については、目標件数を上回る取組ができているが、今後の高経年マンションの増加を見越して早期から住民主体で団地再生に取り組むきっかけづくりを進める必要があるため、意識醸成・知識習得のための普及啓発に一層取り組む。 ②普及啓発が進み、将来検討に取り組むマンション・団地が出てきている。今後は、検討を始めたマンション・団地に対して合意形成など、主体的な検討が円滑に進むための支援やノウハウの蓄積が必要であるため、市へフィードバックする。 また、コロナ禍においても継続的な取組が必要であるため、オンライン形式について積極的に活用していく。								

ｃ 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

<p><b>協約期間の 主要目標</b></p>	<p>地域まちづくり・活性化支援                  ①大船駅北第二地区再開発：竣工・事業完了                  ②綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業：都市計画決定・推進支援                  ③金沢シーサイドタウン：エリアマネジメント協議会 6 回/年</p>		
<p><b>目標達成に向け 取り組んだ 内容及び成果</b></p>	<p>①再開発組合への支援として、交通広場等の公共施設管理者、商業施設等整備の権利者調整を行い、公共施設工事（自転車駐車場、県道・駅前広場整備等）や施設建築物工事（商業施設、駐車場、都市型住宅）を含めた全体スケジュールの進捗管理に取り組んだ。その結果、施設建築物が竣工し、駅周辺の生活利便施設等の機能集積による持続可能な住宅地・住環境の形成に繋がっている。                  ②再開発準備組合への支援として、権利者の意向を取り入れながら、公共交通関係の動線計画の変更による施設計画の見直しを行い、事業推進に取り組んだ。その結果、権利者の基本合意を得て、都市計画決定に向けた地元への事業概要説明会開催につなげた。                  ③協議会の事務局として、エリアマネジメント拠点である「並木ラボ」を活用しながら、地域活性化に向けた各参画団体・地域の活動の共有、協議会の運営体制について協議を進め、地元組織の自走に向けた担い手の発掘に取り組んだ。その結果、大学、企業、行政等との連携が進み、活動主体が、協議会から一般社団法人化されるとともに、拠点の運営者も決定するなど、地元の自走可能な運営基盤が整った。</p>		
<p><b>実績</b></p>	<p><b>前年度 (令和元年度)</b></p> <p>①公共施設工事 継続 施設建築物工事 継続</p> <p>②再開発準備組合 支援</p> <p>③エリアマネジメント協議会 新型コロナ対応 により、5 回/年</p>	<p><b>令和 2 年度</b></p> <p>①施設建築物竣工 公共施設工事 継続</p> <p>②再開発準備組合 支援</p> <p>③エリアマネジメント協議会 新型コロナ対応 により、4 回/年</p>	<p><b>当該年度の進捗状況等</b></p> <p>未達成                  ①は、施設建築物は、竣工したが、公共施設は、工事事業者のコンクリート入手の遅れにより、工事が継続している。                  ②は、再開発準備組合の支援を進めたが、交通管理者と市の調整に伴うスケジュールの遅れにより、都市計画決定に至っていない。                  ③は、コロナ禍により開催回数を減らして実施したものの、                  いずれも外的要因によるもの。</p>
<p><b>今後の課題 及び対応</b></p>	<p>①事業完了に向け、引き続き、再開発組合の支援を行う必要があるため、スケジュール管理の進捗管理等を適切に行う。                  ②再開発準備組合の活動が円滑に進むよう、引き続き支援を行う必要があるため、関係行政機関への協議や勉強会等の企画・運営等に関する再開発準備組合へアドバイスをを行う。                  ③地域の活性化に向け、引き続き、地元組織への支援・協力を行う必要があるため、一般社団法人の活動が安定的に行われるための支援を行う。</p>		

(イ) 財務に関する取組

<b>協約期間の 主要目標</b>	黒字経営の維持：1億円/年、単年度黒字		
<b>目標達成に向けて 取り組んだ 内容及び成果</b>	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結果、単年度黒字を維持し、自主的・自立的経営を行っている。		
<b>実績</b>	<b>前年度 (令和元年度)</b>	<b>令和2年度</b>	<b>当該年度の進捗状況等</b>
	1.95億円/年 (単年度 黒字額) (分譲事業 損益除く)	2.39億円/年 (単年度 黒字額) (分譲事業 損益除く)	
<b>今後の課題 及び対応</b>	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、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)を行う。		

(ウ) 人事・組織に関する取組

<b>協約期間の 主要目標</b>	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		
<b>目標達成に向けて 取り組んだ 内容及び成果</b>	①事務監査として、決裁文書が規定に基づき作成されているか適切な処理がされているかなどの観点で実施した。 その他、コンプライアンス維持・向上として、個人情報保護、情報セキュリティ、不祥事防止・人権について、社内全員対象に各種研修を実施し、事例の共有を行った。その結果、ミスの発生はなく、コンプライアンス意識の維持、向上に繋がった。 ②人材育成方針、研修計画、OJT推進マニュアルに沿って、目指す職員像を明確にし、職位、年数に合わせた各種研修を実施した。 OJTのほかメンター制度を導入し、所属課以外の先輩職員による新入職員のフォロー体制を構築した。その結果、個人目標だけでなく組織目標の認識を擦り合わせ、公社で果たすべき役割の理解に繋がった。		
<b>実績</b>	<b>前年度 (令和元年度)</b>	<b>令和2年度</b>	<b>当該年度の進捗状況等</b>
	①1回/年 ②7回/年	①1回/年 ②7回/年	
<b>今後の課題 及び対応</b>	昨今の働き方の変容などに対応するため、業務の効率化に向けた取組が必要である。そのため、働き方改革、業務効率化の推進に向け、デジタル化の推進・導入の検討を進める。 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。今後も当団体の公益的使命感の理解・把握やスキルアップに向け、社内研修会やOJTを行う。		

(2) 令和3年度からの協約等（案）の概要

<b>協約期間</b>		令和3年度～令和5年度
<b>協約期間設定の考え方</b>		中期経営計画期間
<b>協約期間の主要目標</b>	<b>公益的使命の達成に向けた取組</b>	<p><u>ア 住宅確保要配慮者の居住の安定確保</u></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</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</p> <p><u>イ 良質な住宅ストックの形成</u></p> <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</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</p> <p>③建替えノウハウの市へのフィードバック</p> <p><u>ウ 持続可能な住宅地・住環境の整備</u></p> <p>旧保土ヶ谷県税事務所跡地計画により、地域ケアプラザや高優賃の整備を進め、地域課題を解決</p>
	<b>財務に関する取組</b>	黒字経営の維持
	<b>人事・組織に関する取組</b>	<p><u>ア 総務系管理（勤務実績管理や出張旅費管理など）のデジタル化による、働き方改革、業務効率化の推進</u></p> <p><u>イ 社内研修会などによる、スキルアップに向けた計画的な人材育成の実施</u></p>

### (3) 委員会からの答申

#### ア 総合評価分類

事業進捗・環境変化等に留意

※ 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。

- a 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
- b 事業進捗・環境変化等に留意
- c 取組の強化や課題への対応が必要
- d 団体経営の方向性を見直しが必要

#### イ 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

※ 「団体経営の方向性」は、以下の4つの団体分類から、団体ごとに決定しています。

- ・ 統合・廃止の検討を行う団体
- ・ 民間主体への移行に向けた取組を進める団体
- ・ 事業の整理・重点化等に取り組む団体
- ・ 引き続き経営の向上に取り組む団体

#### ウ 委員会からの助言・意見

コロナ禍により、「公益的使命の達成に向けた取組」の「良質な住宅ストックの形成」「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」が「未達成」となっている。

今後も、市所管局と団体が十分に協議をして団体が果たすべき公益的使命を整理し、注力すべき事業を明確にするとともに、支出の削減など、財務に関する取組を一層強化してもらいたい。

### (4) 答申を受けた所管局・団体の振り返り

協約に掲げた目標のほとんどが達成となっています。

コロナ禍により未達成であった講演会や協議会等の開催については、オンライン形式による実施など、工夫しながら引き続き事業を実施します。

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、注力すべき事業を「公益的使命の達成に向けた取組」として明確にし、市と団体との連携を一層強化しながら、経営向上に努めてまいります。

## 2 公益財団法人横浜市建築保全公社

### (1) 令和2年度の総合評価結果

#### ア 平成30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」

##### (4) 協約の期間

平成30年度～令和2年度

#### イ 協約目標の取組状況等（抜粋）

##### (7) 公益的使命の達成に向けた取組

###### a 修繕事業

<b>協約期間の 主要目標</b>	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） ※不満の割合：「不満」と「やや不満」の合計回答数の割合		
<b>目標達成に向けて 取り組んだ 内容及び成果</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不満の事例と改善策については、速やかに職員間で情報共有・活用し、他の工事の施工者指導に取り組むことにより、再発防止につなげた。</li> <li>公社独自の実践的な工事監理指針（手引き）（令和元年度策定）を運用し、工事監理を行うことで、工物品質の向上につなげた。</li> </ul>		
<b>実績</b>	<b>前年度 (令和元年度)</b>	<b>令和2年度</b>	<b>当該年度の進捗状況等</b>
	2.8% 「不満」 1.4% 「やや不満」 1.4%	4.9% 「不満」 0.3% 「やや不満」 4.6%	未達成 (コロナ禍により、職員が現場に赴いて行う工事監理の頻度を抑制した結果、「やや不満」の割合が増加し、「不満」と合計した割合が目標に達しなかったため。)
<b>今後の課題 及び対応</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コロナ禍の中、公社職員による現場での工事監理の頻度を抑制せざるを得ない状況が予想されるが、感染症対策を徹底し、現場での工事監理を適切に行う。</li> <li>対面での対応が困難な場合には、コミュニケーション方法を工夫しながら、積極的な指導に努め、工物品質の向上を図る。</li> </ul>		

###### b 調査研究事業

<b>協約期間の 主要目標</b>	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		
<b>目標達成に向けて 取り組んだ 内容及び成果</b>	建築基準法第12条点検や劣化調査等を実施し、建築物保全システム（以下「BMS」という）を利用した点検データの蓄積及び活用を行うことにより、的確に劣化状況を記載した報告書を作成して、状態監視保全による効率的・効果的な長寿命化対策につなげた。		
<b>実績</b>	<b>前年度 (令和元年度)</b>	<b>令和2年度</b>	<b>当該年度の進捗状況等</b>
	建築 380件 設備 1,584件	建築 375件 設備 1,081件	達成
<b>今後の課題 及び対応</b>	公共建築物の経年劣化が進行する中、さらに、的確に劣化状況を把握する必要があるため、ドローン等の新技術の費用対効果や効率性等を検証する。		



c 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 研修参加者数 1,100 人 ②HP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	①コロナ禍により開催が制限される中、感染症対策を十分に行った上で、工事関係者を対象にした「事故防止事前学習会」や実際の仮設足場を用いた研修会等を合計4回実施した。 ②開催できなかった研修会の資料をHPに掲載し、受講対象者に対して閲覧を促したことから、延べ1,198回の閲覧があり、実際に開催した研修会等の参加者358人と合わせて、目標を大きく上回る1,556人となった。		
実績	前年度 (令和元年度)	令和2年度	当該年度の進捗状況等
	①11件 1,205人  ②90件	①6件 1,556人  ②145件	①未達成 (研修会・学習会の実施件数は、コロナ禍による制限を受け、目標を達成しなかったが、ホームページ掲載資料閲覧数を加えた参加者数は目標を達成)  ②達成
今後の課題 及び対応	コロナ禍により、引き続き大規模な研修会、見学会等の開催が制限される可能性があるため、少人数の研修など、感染症予防対策を適切に実施した上で開催するとともに、リモート研修など新しい取組も取り入れながら、研修頻度を確保する。		

d 新システムの開発・運用

協約期間の 主要目標	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	公社内部で分散していたシステムやデータベースを整理・統合した、BMSを4月から運用した。これにより、過去の劣化調査の結果や計画更新周期等を勘案した非常用発電機に関する改修提案の実施、24種類の帳票の基本データ一括入力による業務の大幅な効率化と事務処理ミスリスクの低減、事前相談等を含むスケジュール管理やデータ検索が可能となった。		
実績	前年度 (令和元年度)	令和2年度	当該年度の進捗状況等
	新システム構築 運用開始	新システム活用による業務の効率化及び改修提案の実施	達成 (BMSを構築・活用し、業務の効率化を図るとともに工事改修提案を1件実施したため)
今後の課題 及び対応	BMSの運用の中で発生した課題に対応するため、BMS運用プロジェクトで、課題を抽出・精査し改良を実施する。		

(イ) 財務に関する取組

<b>協約期間の 主要目標</b>	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		
<b>目標達成に向けて 取り組んだ 内容及び成果</b>	①入札等評価委員会を開催し、委員の意見も踏まえて、余裕期間制度を発注者指定方式で50件、任意着手方式で6件実施し、入札参加者から高く評価された。 ②条件付き一般競争入札において、積算疑義申立制度を全件実施することにより、入札及び契約事務の透明性・公平性がより一層向上した。		
<b>実績</b>	<b>前年度 (令和元年度)</b>	<b>令和2年度</b>	<b>当該年度の進捗状況等</b>
	①2回開催 ②全件実施 (446件)	①2回開催 ②全件実施 (477件)	達成
<b>今後の課題 及び対応</b>	入札及び契約事務の公平性・透明性をさらに維持向上していく必要があるため、入札等評価委員会の意見を踏まえ、今後も入札制度等の点検・見直しを行う。		

(ウ) 人事・組織に関する取組

<b>協約期間の 主要目標</b>	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		
<b>目標達成に向けて 取り組んだ 内容及び成果</b>	①管理職・昇任者を対象とした、管理能力・指導力向上のための研修を実施することにより、自立的な組織体制の強化が図られた。 ②設備工事の対象施設数の増加（前年比約9%増）等の業務量増に対し、設備系技術職の組織体制の強化（6名増）、業務効率化を推進するとともに、ワークライフバランスの向上に努め、超勤月間45時間超の延べ人数の増加を極力抑制した。		
<b>実績</b>	<b>前年度 (令和元年度)</b>	<b>令和2年度</b>	<b>当該年度の進捗状況等</b>
	①19名 （部長1名、 課長6名、 係長12名） ②45時間超 延べ74名	①19名 （部長1名、 課長6名、 係長12名） ②45時間超 延べ75名	①達成 （固有職員の管理職登用は目標を達成したため） ②未達成 （月間45時間超の延べ人数は、業務量の増加により目標に達しなかったため）
<b>今後の課題 及び対応</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理職の定年退職に備えて、後進（固有職員）の育成が必要。将来にわたる安定的な組織体制の確立のため、人材育成基本計画に基づく組織運営を行う。</li> <li>横浜市からの受託量の増加に対応できる柔軟な組織体制の確立が必要。横浜市の公共建築物の維持保全に係るニーズの動向を踏まえた、中長期的な人員計画及び人材活用を進める。</li> </ul>		

(2) 令和3年度からの協約等（案）の概要

<b>協約期間</b>		令和3年度～令和5年度
<b>協約期間設定の考え方</b>		前協約の期間と同期間
<b>協約期間の主要目標</b>	<b>公益的使命の達成に向けた取組</b>	<p>ア <u>修繕工事</u>  <u>新たな工事成績基準の導入による粗雑工事の防止</u></p> <p>イ <u>点検調査・技術研究</u>  <u>12条点検におけるドローン活用等の新技術導入のための検証</u></p> <p>ウ <u>普及啓発</u>  <u>①事業者を対象とした主催・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</u>  <u>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）</u>          ※不満の割合：「不満」と「やや不満」の合計回答数の割合</p>
	<b>財務に関する取組</b>	<u>全体事業費に占める事務管理費の割合</u>
	<b>人事・組織に関する取組</b>	<p>ア <u>人材育成基本計画（仮称）の策定・運用</u></p> <p>イ <u>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</u></p>

### (3) 委員会からの答申

#### ア 総合評価分類

##### 事業進捗・環境変化等に留意

※ 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。

- a 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
- b 事業進捗・環境変化等に留意
- c 取組の強化や課題への対応が必要
- d 団体経営の方向性を見直しが必要

#### イ 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

※ 「団体経営の方向性」は、以下の4つの団体分類から、団体ごとに決定しています。

- ・ 統合・廃止の検討を行う団体
- ・ 民間主体への移行に向けた取組を進める団体
- ・ 事業の整理・重点化等に取り組む団体
- ・ 引き続き経営の向上に取り組む団体

#### ウ 委員会からの助言・意見

コロナ禍により「公益的使命の達成に向けた取組」の「修繕事業」、「普及啓発事業」の一部等が未達成となっている。

これまでの経営向上委員会からの指摘を受け止め、経営向上に適切に取り組んでおり、未達成の項目についても、今後の改善が期待できる。

公共建築物の経年劣化が進行する中、新技術の導入等により的確に劣化状況を把握し、効率的・効果的な修繕及び長寿命化対策への貢献が求められる。

### (4) 答申を受けた所管局・団体の振り返り

協約に掲げた目標のほとんどが達成となっています。

コロナ禍により未達成の「修繕事業」、「普及啓発事業」の一部については、感染症対策を徹底した上で、リモート研修など新たな取組も取り入れながら、引き続き事業を推進します。また、業務量の大幅増加により未達成となっている「人事・組織に関する取組」の一部については、部門間の人事異動や人材派遣の活用など、業務量の増加に対応できる柔軟な組織体制の構築を進め、課題解決に向けた取組をさらに推進します。

次期協約においては、さらに効率的・効果的な修繕及び長寿命化対策を実現できるよう、新技術の導入のための検証等、新たな目標を設定し、経営向上に努めてまいります。

### 3 添付資料

- (1) 令和3年度 総合評価シート（令和2年度実績）（建築局所管団体部分（答申抜粋））
- (2) 協約等（案）

#### 【参考】横浜市外郭団体等経営向上委員会等について

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（横浜市立大学 学術院国際総合科学群経営学コース教授）【委員長】
	田邊 恵一郎（プラットフォームサービス（株）相談役） 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ジネスコミュニティ施設）運営会社を経営
	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>3 外郭団体等の設立、解散、合併等に関すること</li> <li>4 その他外郭団体等に関し市長が必要と認める事項</li> </ol>

# 総合評価シート（令和2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カ年累計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 : 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）			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	①高齢者向け優良賃貸住宅の供給増加に向け、事業主体となる民間土地所有者への情報提供や、事業計画等の相談対応を行った。 ②「住まい・まちづくり相談センター 住まいのイン」や、令和元年8月に開設した「横浜市居住支援協議会相談窓口」において、相談対応を行った。 ③「横浜市居住支援協議会」をPRするホームページや、「サポーター認定制度」（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）の検討を行った。	エ 取組による成果	①令和2年度に管理開始予定の住宅（23戸）は、天候不順により工事が遅れたが、令和3年4月に管理を開始した。 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、的確に対処した。 ③令和3年2月にホームページを開設した。	
オ 実績	29年度	30年度	令和元年度	令和2年度（最終年度）
数値等	①36戸/年 ②相談件数632件/年 ③なし	①42戸増 ②626件/年 ③2回/年	①148戸増（累計） ②931件/年 ③4回/年	①148戸増（累計） ②977件/年 ③18回/年
当該年度の進捗状況	達成			
カ 今後の課題	①これまで管理開始した高齢者向け優良賃貸住宅について、適正な管理を行っていくとともに、管理期間終了を迎える住宅がでてくることから、入居者等への対応について検討を進めていく必要がある。 ②相談窓口のより一層の認知度向上に向け、効果的な広報を行う必要がある。また、緊急連絡先がないため入居できないなど解決が難しい相談に、よりの確に対応できるよう、相談体制の充実に向けた検討を進めていく必要がある。 ③引き続き、「サポーター認定制度」の構築に向けた検討を進めていく必要がある。		キ 課題への対応	①管理期間終了を迎える高齢者向け優良賃貸住宅については、認定事業者に対し、住宅セーフティネット制度への移行を働きかけていく。 ②協議会ホームページを活用した積極的な広報を進める。また、不動産事業者、福祉支援団体、福祉部局等の協議会会員や区役所の福祉窓口と連携した「ケーススタディ」などを通して、相談体制の充実に向けた検討を進める。 ③居住支援団体の調査、支援・連携フローの作成、居住支援団体へ認定に向けた働きかけなどを行う。

## 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	<p>良質な住宅ストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>①普及啓発・相談支援 : 3か年累計 50 団地</li> <li>②講演会・出前講座・勉強会等 : 10 回/年</li> </ul>			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	<p>市内約 550 か所のマンション・団地に対し講演会等の案内を周知した。</p> <p>また、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等を3回、団地再生の進め方をテーマにした講演会をWEBにて2回実施し、13 団地が参加した。</p> <p>毎年、継続的に無料講演会等を行うことで公社の取組みが浸透し、3か年で目標件数を大きく上回った。</p>	エ 取組による成果	<p>①普及啓発により、早期からの住民主体の将来検討のきっかけづくりを進めることで、マンション・団地の管理不全防止、良質な住宅ストックの形成に寄与している。</p> <p>②講演会においては、相談内容や質問などを蓄積し、講演内容の見直しを適宜行うことで、参加者の満足度が上がり、新規・継続参加者の確保につながっている。</p> <p>また、コロナ禍においても、試行的にオンライン形式により講演会を開催できた。</p>	
オ 実績	29 年度	30 年度	令和元年度	令和2年度 (最終年度)
数値等	<p>①普及啓発・相談支援 30 団地/年</p> <p>②講演会・出前講座、勉強会等 10 回/年</p>	<p>①普及啓発・相談支援 36 団地</p> <p>②講演会・出前講座、勉強会等 10 回/年</p>	<p>①普及啓発・相談支援 76 団地 (累計)</p> <p>②講演会・出前講座、勉強会等 10 回/年</p>	<p>①普及啓発・相談支援 89 団地 (累計)</p> <p>②講演会・出前講座、勉強会等 5 回/年</p>
当該年度の進捗状況	未達成 (令和2年度の②講演会・出前講座、勉強会等は、新型コロナ対応により5回とした)			
カ 今後の課題	<p>①普及啓発・相談支援については、目標件数を上回る取組ができているが、今後の高経年マンションの増加を見越して早期から住民主体で団地再生に取り組むきっかけづくりを進める必要がある。</p> <p>②普及啓発が進み、将来検討に取り組むマンション・団地が出てきている。</p> <p>今後は、検討を始めたマンション・団地に対して合意形成など、主体的な検討が円滑に進むための支援やノウハウの蓄積が必要である。また、コロナ禍においても継続的な取組が必要である。</p>		キ 課題への対応	<p>①マンション・団地が早期から主体的に適正な維持管理・再生に取り組んでいくように、意識醸成・知識習得のための普及啓発に一層取り組む。</p> <p>②マンション・団地が主体的に方針決定や合意形成が図れるよう、情報発信や支援に関するノウハウを蓄積し、市へフィードバックする。オンライン形式について積極的に活用していく。</p>

### 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

<p><b>ア 公益的使命③</b></p>	<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に寄与する。</p> <p>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>			
<p><b>イ 公益的使命③の達成に向けた協約期間の主要目標</b></p>	<p>地域まちづくり・活性化支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p>①大船駅北第二地区再開発：竣工・事業完了          ②綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業：都市計画決定・推進支援          ③金沢シーサイドタウン：エリアマネジメント協議会6回/年</p>			
<p><b>ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容</b></p>	<p>①再開発組合への支援として、交通広場等の公共施設管理者、商業施設等整備の権利者調整を行い、公共施設工事（自転車駐車場、県道・駅前広場整備等）や施設建築物工事（商業施設、駐車場、都市型住宅）を含めた全体スケジュールの進捗管理に取り組んだ。</p> <p>②再開発準備組合への支援として、権利者の意向を取り入れながら、公共交通関係の動線計画の変更による施設計画の見直しを行い、事業推進に取り組んだ。</p> <p>③協議会の事務局として、エリアマネジメント拠点である「並木ラボ」を活用しながら、地域活性化に向けた各参画団体・地域の活動の共有、協議会の運営体制について協議を進め、地元組織の自走に向けた担い手の発掘に取り組んだ。</p>	<p><b>エ 取組による成果</b></p>	<p>①施設建築物が竣工し、駅周辺の生活利便施設等の機能集積による持続可能な住宅地・住環境の形成に繋がっている。</p> <p>②再開発事業の基本計画案を取りまとめ、権利者の基本合意を得て、都市計画決定に向けた地元への事業概要説明会開催につなげた。</p> <p>③エリアマネジメントにおける各団体の主体性や目的が明確化され、大学、企業、行政等との連携が進み、活動主体が、協議会から一般社団法人化されるとともに、拠点の運営者も決定するなど、地元の自走可能な運営基盤が整った。</p>	
<p><b>オ 実績</b></p>	<p>29年度</p>	<p>30年度</p>	<p>令和元年度</p>	<p>令和2年度 (最終年度)</p>
<p><b>数値等</b></p>	<p>①公共施設工事着手、施設建築物工事継続          ②再開発準備組合支援          ③エリアマネジメント検討会          7回/年</p>	<p>①公共施設工事継続          施設建築物工事継続          ②再開発準備組合支援          ③エリアマネジメント協議会          6回/年</p>	<p>①公共施設工事継続          施設建築物工事継続          ②再開発準備組合支援          ③エリアマネジメント協議会          新型コロナ対応により、5回/年</p>	<p>①施設建築物竣工          公共施設工事継続          ②再開発準備組合支援          ③エリアマネジメント協議会          新型コロナ対応により、4回/年</p>
<p><b>当該年度の進捗状況</b></p>	<p>未達成          (①は一部工事が継続しているが、工事事業者のコンクリート入手の遅れによるもの、②は都市計画決定に至っていないが、交通管理者と市の調整に伴うスケジュールの遅れによるもの、③は新型コロナ対応によるものであり、いずれも外的要因によるものである)</p>			
<p><b>カ 今後の課題</b></p>	<p>①事業完了に向け、引き続き、再開発組合の支援を行う必要がある。          ②再開発準備組合の活動が円滑に進むよう、引き続き支援を行う必要がある。          ③地域の活性化に向け、引き続き、地元組織への支援・協力を行う必要がある。</p>	<p><b>キ 課題への対応</b></p>	<p>①スケジュール管理の進捗管理等を適切に行う。          ②関係行政機関への協議や勉強会等の企画・運営等に関する再開発準備組合へアドバイスを行う。          ③一般社団法人の活動が安定的に行われるための支援を行う。</p>	



## (2)財務に関する取組

ア 財務上の課題	<p>会社の公益的な使命・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・自立的経営を行う必要がある。</p>			
イ 協約期間の主要目標	<p>黒字経営の維持：1億円/年、単年度黒字</p>			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	<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、計画修繕・リフォーム等に対応した。</p>	<p>エ 取組による成果</p>		<p>会社の公益的使命・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>
オ 実績	<p>29年度</p>	<p>30年度</p>	<p>令和元年度</p>	<p>令和2年度 (最終年度)</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>1.95億円/年 (単年度黒字額) (分譲事業損益除く)</p>	<p>2.39億円/年 (単年度黒字額) (分譲事業損益除く)</p>
<p>当該年度の進捗状況</p>	<p>達成(目標数値達成のため)</p>			
カ 今後の課題	<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、会社の公益的な使命・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。</p>		<p>キ 課題への対応</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(修繕工事・リフォーム、支援相談対応等)を行う。</p>

## (3)人事・組織に関する取組

ア 人事・組織に関する課題	<p>コンプライアンスの体制・仕組みの維持・向上や自主的・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必要がある。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必要がある。</p>			
イ 協約期間の主要目標	<p>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</p>			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	<p>①事務監査として、決裁文書が規定に基づき作成されているか適切な処理がされているかなどの観点で実施した。 その他、コンプライアンス維持・向上として個人情報保護、情報セキュリティ、不祥事防止・人権について、社内全員対象に各種研修を実施し、事例の共有を行った。 ②人材育成方針、研修計画、OJT推進マニュアルに沿って、目指す職員像を明確にし、職位、年数に合わせた各種研修を実施した。 OJTのほかメンター制度を導入し、所属課以外の先輩職員による新入職員のフォロー体制を構築した。</p>	<p>エ 取組による成果</p>		<p>①改善指摘事項を社内周知し、共有した。 その他、継続的な研修、事例共有によりミスの発生はなく、コンプライアンス意識の維持、向上に繋がった。 ②職員向けの決算説明会に始まり、階層別研修、セキュリティ研修などを行った。 管理職が新入職員へ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認識を擦り合わせ、公社で果たすべき役割の理解に繋がった。</p>
オ 実績	<p>29年度</p>	<p>30年度</p>	<p>令和元年度</p>	<p>令和2年度 (最終年度)</p>
<p>数値等</p>	<p>10回/年</p>	<p>①1回/年 ②6回/年</p>	<p>①1回/年 ②7回/年</p>	<p>①1回/年 ②7回/年</p>
<p>当該年度の進捗状況</p>	<p>達成(目標数値達成のため)</p>			
カ 今後の課題	<p>昨今の働き方の変容などに対応するため、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。</p>		<p>キ 課題への対応</p>	<p>働き方改革、業務効率化の推進に向け、デジタル化の推進・導入の検討を進める。 また、当団体の公益的使命の理解・把握やスキルアップに向け、社内研修会やOJTを行う。</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・ノウハウを提供し、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。

## 協 約 等 (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

### 1 団体の使命等

(1) 団体の設立目的 (設立時の公益的使命)	<p>住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安全と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。</p>
(2) 設立以降の環境の 変化等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当団体は、昭和 40 (1965) 年に施行された「地方住宅供給公社法」に基づき、昭和 41 (1966) 年に設立された。以来、横浜市の住宅政策の一環として、居住水準の向上をめざし、積立分譲住宅及び一般分譲住宅の建設・分譲、賃貸住宅などの建設、管理を行ってきた。</li> <li>・また、設立当初より、市内の急激な人口増加による膨大な住宅需要に対し、横浜市、神奈川県、日本住宅公団 (現、独立行政法人都市再生機構)、神奈川県住宅供給公社とも協力して、大規模開発住宅を建設し、住宅難の緩和に寄与してきた。</li> <li>・さらに、住宅セーフティネットの根幹である市営住宅の公平公正な募集事務の執行と維持修繕工事の実施など、市営住宅事業を支える役割を担ってきた。</li> <li>・国の住宅政策が、「量的充足」から「居住環境を含めた質の向上」へと変化し、平成 18 (2006) 年に「住宅建設計画法」が「住生活基本法」に移行されたが、同法の審議において、「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」と付帯決議がなされている。</li> <li>・また、平成 30 (2018) 年に改定された「横浜市住生活基本計画」では、地方住宅供給公社等の役割として、「市内に多数の賃貸住宅を有しており、公営住宅を補完するものとして、高齢者や子育て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を担っています。また、介護、医療、福祉、子育て、買い物などの日常生活の支援やコミュニティの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が期待されています。」とされている。</li> <li>・近年の環境の変化             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 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。</li> <li>② マンション・団地では、高経年化した建物の急増、居住者の高齢化や住戸の賃貸化の進行等による管理・維持保全・再生の課題が顕在化し、その対応として、国ではマンション管理適正化法や建替え円滑化法の改正が重ねられてきた。なお、平成 26 年の建替え円滑化法改正時に策定された基本的な方針では、「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」とされている。</li> <li>③ 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、土地の有効活用など、地域課題が多様化、複雑化している。</li> </ul> </li> </ul>
(3) 上記 (1)・(2) を踏まえた 今後の公益的使命	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(2) の 3 つの近年の状況に対応するため、以下の 3 つの公益的使命を担っている。             <ul style="list-style-type: none"> <li>① <u>住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットの推進</u> 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。引き続き、市営住宅の適正で安定した制度運用を行うとともに、多様化した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。</li> <li>② <u>マンション・団地の適正な管理及び円滑な再生の促進</u> 管理組合の主体的な活動を促すため、意識醸成や知識習得のための普及啓発等が求められている。また、中立的な立場から、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市へ提供することで、適正な管理や再生の促進に寄与する。</li> <li>③ <u>地域課題の解決を目指した街づくり事業の推進</u> 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・ノウハウを提供し、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。</li> </ul> </li> </ul>

## 2 団体経営の方向性

(1) 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	参考(前期協約の 団体経営の方向性)	引き続き経営の向上に取り組む団体
(2) 前協約からの団体経営 の方向性の変更の有無	無		
(3) 団体経営の方向性の 分類変更理由	—		
(4) 協約期間	令和3年度～5年度	協約期間設定 の考え方	中期経営計画期間

### 3 目標

#### (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 公益的使命の達成に向けた現在の課題等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今般の新型コロナウイルス感染症の影響に伴う離職や廃業、休業等による収入減少により、住まいに不安を抱える方への支援が求められており、「横浜市居住支援協議会」(※)における居住支援の充実化が必要となっている。(※ 高齢者などの住宅確保要配慮者の居住支援を目的に、不動産関係団体、福祉支援団体、市関係局、当団体などで設立した協議会。当団体と市が事務局を担う。)</li> <li>・年2回の市営住宅入居者募集において、1,000件/回を超える相談問合せ、6,000件/回の申込み・審査に対応する中で、制度の適正な運用と行政サービスの向上に寄与することが求められる。</li> </ul>	
ウ 公益的使命達成に向けた協約期間の主要目標	<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 R3 「サポーター認定制度」の構築 R4 サポーターの支援対象のうち、3分野以上で各1件以上 R5 サポーターの支援対象5分野すべてで各1件以上</p> <p>※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>(参考) 令和2年度実績： ①「サポーター認定制度」の検討 ②87.2% (令和2年4月募集)</p>	<p>主要目標の設定根拠及び公益的使命との因果関係</p> <p>①住宅確保要配慮者のうち、「高齢者」「障害者」「低所得者」「子育て世帯」「外国人」は、相談件数が多く、重点的な居住支援が必要であるため、各1件以上をサポーターとして認定することで、協議会を核として、多様な居住支援団体が連携した支援体制の充実化に寄与する。</p> <p>②市営住宅では、応募者都合による当選後の辞退が一定数発生する。辞退者住戸の有効活用として、繰上当選を行い、入居決定者割合を増加させることで、住宅に困窮している低所得者への住宅提供を推進する。</p>
主要目標達成に向けた具体的取組	団体	<p>①サポーター認定制度の構築に向けたワーキングの実施、居住支援団体の調査の実施、支援・連携フローの作成、居住支援団体へ認定に向けた働きかけ</p> <p>②当選後入居手続きが進まない方への入居意志の早期確認と、補欠当選者への繰上当選案内の速やかな実施</p>
	市	<p>①福祉部局や区役所窓口との連携強化、サポーター認定制度の構築に向けたワーキングの実施、居住支援団体の調査の実施、支援・連携フローの作成、居住支援団体へ認定に向けた働きかけ</p> <p>②応募者の認識と住宅状況とのミスマッチによる辞退の防止に向けた、募集時の情報提供の拡充、当団体による制度運用を通じた課題の把握と必要に応じた制度改善</p>

## 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 公益的使命の達成に向けた現在の課題等	<ul style="list-style-type: none"> <li>①管理組合の高齢化・担い手不足による管理活動の停滞、②管理組合の適正管理・将来検討の必要性に関する認識の不足、③管理組合による円滑な再生のノウハウの不足への適切な対応が求められている。</li> </ul>		
ウ 公益的使命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</p> <p>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> <p>----- (参考) 令和2年度実績： 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>	<b>主要目標の 設定根拠 及び公益的 使命との 因果関係</b>	<p>①高齢化や担い手・ノウハウの不足などの課題により適正な維持管理や再生が困難なマンション・団地が存在するため、高経年マンションを中心に、管理組合に対する意識醸成・知識習得のための普及啓発などをはじめ、管理組合の主体的な活動の促進に取り組むことで、適正な維持管理・再生に寄与する。</p> <p>②普及啓発を進める中で、中立的な立場の支援が求められるなどの理由により管理組合から依頼があった場合について、住民が主体的に維持や再生等に関する方針決定や合意形成が図れるよう、比較資料や判断材料を提供すること等で、マンション・団地の円滑な再生の促進に寄与する。</p> <p>③マンション・団地の建替えは、自己負担の大きさや合意形成の長期化・困難さなどから、民間事業者の参加が得にくく、実現に至るものは少ないため、自己負担を伴う建替え事業の支援を通じてノウハウを蓄積し、市へフィードバックすることで、再生の円滑化に寄与する。</p>
主要目標達成に向けた具体的取組	団体	<p>①普及啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・DM 発送、普及啓発セミナーの開催</li> <li>・組合向け、団体関連セミナーの実施</li> <li>・HP/SNS を用いた関連情報発信</li> </ul> <p>②将来検討に向けた合意形成支援</p> <p>③建替え事業の合意形成のノウハウを市へフィードバック。</p>	
	市	<p>①団体の普及啓発をきっかけに、課題解決に向けた主体的な活動を開始した管理組合を支援する。</p> <p>②事例の蓄積と検証について団体からのフィードバックを受けることにより、将来検討のノウハウを広く管理組合に発信するとともに、必要に応じて新たな支援方法を検討するなど、管理組合による円滑な再生を促すための効果的な施策を実施する。</p> <p>③団体からのフィードバック及び建替え・敷地売却事例の積み上げと検証により、民間事業者の参入促進策や、管理組合への円滑な合意形成ノウハウの提供、財政負担をかけない支援策を検討する。</p>	

### ③ 持続可能な住宅地・住環境の整備

ア 公益的使命③	地域課題の解決を目指した街づくり事業の推進				
イ 公益的使命の達成に向けた現在の課題等	・多様化、複雑化する地域課題の解決に向け、これまでの再開発等の経験・ノウハウを生かしつつ、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。				
ウ 公益的使命達成に向けた協約期間の主要目標	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(参考) 令和2年度実績： 設計</p>	主要目標の設定根拠及び公益的使命との因果関係	地域ケアプラザ、保育所、地域交流スペース、高優賃等の整備を伴う「旧保土ヶ谷県税事務所跡地計画」について、地元活動団体、運営事業者等と連携・協働して取り組むことで、地域の交流拠点や高齢者の住まいの確保、待機児童の減少や福祉拠点の整備といった、多様な地域課題の解決に寄与する。		
主要目標達成に向けた具体的取組	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="379 781 437 925">団体</td> <td data-bbox="437 781 1482 925"> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 925 437 992">市</td> <td data-bbox="437 925 1482 992">高優賃整備費補助手続の実施等</td> </tr> </table>			団体	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
団体	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>				
市	高優賃整備費補助手続の実施等				

## (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 課題解決に向けた協約期間の主要目標	<p>黒字経営の維持</p> <p>単年度黒字額 (分譲事業損益除く) : 1億円/年(当期純利益)</p> <p>(参考) 令和2年度実績: 単年度黒字額(分譲事業損益除く) : 2.39億円/年</p>	<p>主要目標の設定根拠及び財務に関する課題との因果関係</p>	<p>黒字経営を維持することで、自主的・自立的な経営に寄与する。</p>
主要目標達成に向けた具体的取組	<p>団体</p> <p>市</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)</p> <p>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・連携するとともに、必要に応じて適切な指導を実施</p>	

## (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 課題解決に向けた協約期間の主要目標	<p>①働き方改革、業務効率化の推進</p> <p>: 総務系管理のデジタル化実施</p> <p>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)</p> <p>令和4年度: 実施に向けた選択と試行運用</p> <p>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感の理解・把握やスキルアップに向けた計画的な人材育成の実施</p> <p>社内研修会の開催 : 1回/年</p> <p>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>(参考) 令和2年度実績: ①(令和3年度から実施) ②人材育成研修: 7回/年</p>	<p>主要目標の設定根拠及び人事・組織に関する課題との因果関係</p>	<p>①デジタル化の推進により、職員の働き方の多様性に対応することで、効果的効率的な業務の遂行の意識・意欲の向上につながる。</p> <p>②職員が、当団体と市との関係性や当団体が求められる公益性と事業性の両面を理解することで、公益的使命感を果たす人材の育成につながる。</p> <p>また、専門スキルの吸収やノウハウの継承、コンプライアンスの徹底など、計画的な人材育成を行うことで、団体運営の強化につながる。</p>
主要目標達成に向けた具体的取組	<p>団体</p> <p>市</p>	<p>①総務系管理のデジタル化実施の整理と選択導入 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社内研修会やOJTの実施 人材育成研修の実施 グループワーク5か月、成果発表1回、評価・フィードバック1回</p> <p>・団体の人材育成に向けて参考となる資料や情報の積極的な提供 ・市が実施する団体職員の出席が可能な研修等について参加の呼びかけ</p>	



横浜市外郭団体等経営向上委員会答申

総合評価分類	引き続き取組を推進／ 団体経営は順調に推移	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	団体経営の方向性の 見直しが必要
委員会からの 助言・意見	<p>コロナ禍により、「公益的使命の達成に向けた取組」の「良質な住宅ストックの形成」「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」が「未達成」となっている。</p> <p>今後も、市所管局と団体が十分に協議をして団体が果たすべき公益的使命を整理し、注力すべき事業を明確にするとともに、支出の削減など、財務に関する取組を一層強化してもらいたい。</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			

## 総合評価シート（令和2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 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） ※不満の割合：「不満」と「やや不満」の合計回答数の割合			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>不満の事例と改善策については、速やかに職員間で情報共有しました。</li> <li>公社独自の実践的な工事監理指針（手引き）（令和元年度策定）を運用し、工事監理を行いました。</li> </ul>	エ 取組による成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>不満の事例と改善策を活用し、他の工事の施工者指導に取り組むことにより、再発防止につなげました。</li> <li>実践的な工事監理の手引（指針）を運用し、工事品質の向上につなげました。</li> </ul>	
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% 「不満」 1.7% 「やや不満」 2.5%	5.4% 「不満」 1.1% 「やや不満」 4.3%	2.8% 「不満」 1.4% 「やや不満」 1.4%	4.9% 「不満」 0.3% 「やや不満」 4.6%
当該年度の進捗状況	未達成（「不満」の割合は減少したが、「やや不満」を加えた割合が目標に達しなかったため）			
カ 今後の課題	コロナ禍の中、公社職員による現場での工事監理の頻度を抑制せざるを得ず、工事施工者へのきめ細かい指導が行き届かない状況が続くことが予想されます。	キ 課題への対応	感染症対策を徹底し、現場での工事監理を適切に行います。また、対面での対応が困難な場合には、施設管理者・工事施工者とのコミュニケーション方法を工夫するなどしながら、積極的な指導に努め、工事品質の向上を図ります。	

## 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	建築基準法第12条点検や劣化調査等を目標件数実施し、建築物保全システム(BMS)により点検データの蓄積及び活用を行いました。	エ 取組による成果	過去の点検データを活用し、的確に劣化状況を記載した報告書を作成して、状態監視保全による効率的・効果的な長寿命化対策につなげました。	
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	350件、1019件	537件、1022件	380件、1584件	375件、1081件
当該年度の進捗状況	達成(各年度において目標を達成したため)			
カ 今後の課題	公共建築物の経年劣化が進行する中、さらに、的確に劣化状況を把握する必要があります。	キ 課題への対応	的確に劣化状況を把握するため、ドローン等の新技術の費用対効果や効率性等を検証します。	

## ③ 普及啓発事業

ア 公益的使命③	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③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	①コロナ禍により開催が制限される中、感染症対策を十分に行った上で、工事関係者を対象にした「事故防止事前学習会」や実際の仮設足場を用いた研修会等を合計4回実施しました。 ②ホームページには、コロナ禍により開催できなかった研修会2件の資料を掲載し、情報発信を図りました。	エ 取組による成果	開催できなかった研修の受講対象者である工事受託事業者に対して、ホームページに掲載した研修会等の資料の閲覧を促したこと等により、当該研修の受講予定者約400名に対して、延べ1,198回の閲覧がありました。実際に開催した研修会等の参加者358人と合わせて、目標を大きく上回る1,556人になりました。	
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	7件、1069人 32件	10件、1485人 66件	11件、1205人 90件	6件、1556人 145件
当該年度の進捗状況	①未達成(研修会・学習会の実施件数は、コロナ禍による制限を受け、目標に達成しなかったが、ホームページ掲載資料閲覧数を加えた参加者数は目標を達成) ②達成(ホームページへの新着情報掲載数は、目標を達したため)			
カ 今後の課題	コロナ禍により、引き続き大規模な研修会、見学会等の開催が制限される可能性があります。	キ 課題への対応	少人数の研修など、感染症予防対策を適切に実施した上で開催するとともに、リモート研修など新しい取組も取り入れながら、研修頻度を確保します。	

#### ④ 新システムの開発・運用

ア 公益的使命④	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④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（以下、「BMS」という。）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"> <li>・公社内部で分散していたシステムやデータベースを整理・統合した、BMSを4月より運用し、併せて機能強化に取り組みました。</li> <li>・BMSを活用し、過去の劣化調査の結果や計画更新周期等を勘案し、非常用発電機に関する改修提案を行いました。</li> </ul>	エ 取組による成果	BMSの運用により、24種類の帳票の基本データを一括して入力が可能になるなど、業務の大幅な効率化と事務処理ミスリスクの低減に貢献しました。また、機能強化により、事前相談等を含むスケジュール管理やデータ検索が可能となりました。	
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	なし	新システム一部先行構築	新システム構築運用開始	新システム活用による業務の効率化及び改修提案の実施
当該年度の進捗状況	達成（BMSを構築・活用し、業務の効率化を図るとともに工事改修提案を1件実施したため）			
カ 今後の課題	BMSの運用の中で発生した課題に対応する必要があります。	キ 課題への対応	BMS運用プロジェクトで、課題を抽出・精査し改良を実施します。	

#### (2) 財務に関する取組

ア 財務上の課題	<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>			
イ 協約期間の主要目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>②積算疑義申立制度全件実施</li> </ul>			
ウ 目標達成に向けて取り組んだ内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>①入札等評価委員会を開催し、委員の意見も踏まえて、余裕期間制度を発注者指定方式で50件、任意着方式で6件実施しました。</li> <li>②条件付き一般競争入札において、積算疑義申立制度を全件実施しました。</li> </ul>	エ 取組による成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>①余裕期間制度の拡充については、入札参加者から良い評価を得ました。</li> <li>②積算疑義申立制度の全件実施により、入札及び契約事務の透明性・公平性がより一層向上しました。</li> </ul>	
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	①2回開催 ②6件実施	①2回開催 ②12件実施	①2回開催 ②全件実施(446件)	①2回開催 ②全件実施(477件)
当該年度の進捗状況	達成（各年度において目標を達成したため）			
カ 今後の課題	入札及び契約事務の公平性・透明性をさらに維持向上していく必要があります。	キ 課題への対応	入札等評価委員会の意見を踏まえ、今後も入札制度等の点検・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	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	①管理職・昇任者を対象とした、管理能力・指導力向上のための研修を実施しました。 ②業務量が増加する中、設備系技術職の組織体制の強化（6名増）、業務効率化を推進するとともに、ワークライフバランスの向上に努めました。	エ 取組による成果	①固有職員の管理職登用が進み、自立的な組織体制の強化が図られました。 ②設備工事の対象施設数の増加（前年比約9%増）等の業務量増に対し、組織体制強化等の取組を進めることで、超勤月間45時間超の延べ人数の増加を極力抑制しました。	
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	①13名（課長4名、係長9名） ②45時間超 19人	①17名（部長1名、課長6名、係長10名） ②45時間超 24人	①19名（部長1名、課長6名、係長12名） ②45時間超 74人	①19名（部長1名、課長6名、係長12名） ②45時間超 75人
当該年度の進捗状況	①達成（固有職員の管理職登用は目標を達成したため） ②未達成（月間45時間超の延べ人数は、業務量の増加により目標に達しなかったため）			
カ 今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理職の定年退職に備えた、後進の育成が必要となります。</li> <li>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。</li> </ul>	キ 課題への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>固有職員の育成により、将来にわたって安定的な組織体制を確立するため、人材育成基本計画に基づく組織運営を行います。</li> <li>横浜市の公共建築物の維持保全に係るニーズの動向を踏まえた、中長期的な人員計画及び人材活用を進めます。</li> </ul>	

## 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"> <li>公共建築物の経年劣化が進行し、また横浜市による学校の建替え等が本格化することによる、修繕事業の受注業務の増加や多様化</li> <li>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</li> </ul>
---

### (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"> <li>修繕事業の受注業務の増加や多様化等に対しても、「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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
---

## 協 約 等 ( 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

### 1 団体の使命等

(1) 団体の設立目的 (設立時の公益的使命)	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。
(2) 設立以降の環境の変化等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共建築物の保全に係る事業量は、設立当初の約 35 億円から、現在では 180 億円を超えるまでになっています。</li> <li>・平成 23 年度には公益財団法人に移行し、修繕事業に加えて調査研究・普及啓発事業を実施しており、また同年度から新たに公共建築物の建築基準法第 12 条点検・劣化調査を調査研究事業として行っています。</li> <li>・公共建築物の経年劣化が進行し、また横浜市による学校の建替え等が本格化するため、修繕事業の受注業務の増加や多様化等が想定されます。</li> <li>・建設業の担い手不足、週休二日制等働き方改革への対応、I C T 化の推進など、建設業界全体を取り巻く環境が大きく変化しています。</li> <li>・横浜市中期 4 か年計画 2018～2021 及び横浜市 S D G s 未来都市計画 (2021 年～2023 年) の中に、公共施設の計画的かつ効果的な保全・更新が位置づけられています。</li> <li>・公社がこれまでに築いてきた実績を礎に、公社を取り巻く状況を踏まえつつ、将来に向けて経営目標を達成するため、中期経営戦略 (2020 年度～2024 年度) を策定しました。</li> </ul>
(3) 上記 (1)・(2) を踏まえた今後の公益的使命	<p>S D G s の推進を含む上記 (2) の状況に対応するため、中期経営戦略を着実に推進することにより、公益的使命として次の 4 つを遂行します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①修繕事業の受注業務の増加や多様化等に対しても、「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ります。</li> <li>②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、状態監視保全による効率的・効果的な公共建築物の長寿命化対策つなげ、横浜市に貢献します。</li> <li>③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。また、新技術の活用を調査研究し、業務効率の向上を推進します。</li> <li>④安全管理・施工品質の向上や施設管理の知識向上のために、普及啓発事業を推進し、市内建設事業者の技術力向上や施設管理者等の管理能力向上に貢献します。</li> </ul>

### 2 団体経営の方向性

(1) 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	参考 (前期協約の 団体経営の方向性)	引き続き経営の向上に取り組む団体
(2) 前協約からの団体経営の方向性の変更の有無	有 ・ 無		
(3) 団体経営の方向性の分類変更理由			
(4) 協約期間	令和 3 年度～ 5 年度	協約期間設定 の考え方	前協約の期間と同期間

### 3 目標

#### (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 公益的使命の達成に向けた現在の課題等	施設の安全性と利便性の向上を着実に実現するため、粗雑工事を防止します。		
ウ 公益的使命達成に向けた協約期間の主要目標	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	主要目標の設定根拠及び公益的使命との因果関係	粗雑工事を防止し、「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ます。
	(参考) 令和 2 年度までは公社独自の工事成績基準を採用		
主要目標達成に向けた具体的取組	団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>横浜市に準拠した工事成績基準を令和 3 年度に導入し、客観性を高め、より公正な工事成績評価を行います。</li> <li>粗雑工事の防止対策として、横浜市の指名停止制度等を参考に、工事成績評価 65 点未満の粗雑工事に対する契約不適格者認定制度を創設し、令和 3 年度から運用しています。</li> </ul>	
	市	<ul style="list-style-type: none"> <li>団体と役割分担を図り、両輪となって計画的な公共建築物の保全・更新に取り組みます。</li> <li>新たな工事成績基準導入にあたっては、基準策定に関する相談に応じるなど必要に応じて協力していきます。</li> </ul>	

##### ② 点検調査・技術研究

ア 公益的使命②	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。		
イ 公益的使命の達成に向けた現在の課題等	公共建築物の経年劣化が進行する中、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ます。		
ウ 公益的使命達成に向けた協約期間の主要目標	12 条点検におけるドローン活用等の新技術導入のための検証（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	主要目標の設定根拠及び公益的使命との因果関係	的確かつ効率的に劣化状況を把握するなどのツールとして、新技術導入の可否を検証します。
	(参考) 令和 2 年度実績： 学校体育館の大屋根の点検でドローン試行		
主要目標達成に向けた具体的取組	団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>学校体育館の大屋根の点検において、ドローン活用を推進します。また、的確な劣化状況の把握に資する新技術の情報を収集し、試行検証を経て本格導入につなげます。</li> <li>工事監理業務等の効率化を推進するため、情報共有システムを構築し、試行検証を経て本格運用につなげます。</li> </ul>	
	市	<ul style="list-style-type: none"> <li>法定点検及び劣化調査のデータをもとに、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。</li> <li>建設業界の ICT 化に対応するため、Web 会議などが行えるよう環境を整備します（監督員業務におけるタブレット端末の試験導入、BIM の活用検討など）。</li> <li>情報共有システムの構築にあたっては、本市 ICT 担当の保有する情報などを提供し、安全なシステムとなるよう配慮します。</li> </ul>	

### ③ 普及啓発

ア 公益的使命③	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 公益的使命の達成に向けた現在の課題等	コロナ禍にあつて、感染症予防対策を十分に取りながら、効果的に研修等を実施していく必要があります。		
ウ 公益的使命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	主要目標の設定根拠及び公益的使命との因果関係	①研修会や学習会を行うことにより、団体の有する修繕工事の技術やノウハウ等を広く普及させることができます。
	（参考）令和2年度実績： 研修会・学習会 1,556人 前協約期間：平均1,415人		②研修会等を通じて施工品質や技術力の向上等を促すことにより、工事満足度を向上させることができます。
	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 ※不満の割合：「不満」と「やや不満」の合計回答数の割合  （参考）令和2年度実績：4.9% 前協約期間実績：平均4.4% (H30)5.4%、(R1)2.8%、(R2)4.9%		
主要目標達成に向けた具体的取組	団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕工事技術や施設管理に関するノウハウ、工事満足度調査で寄せられた不満事例・改善策等を研修会等で市内建設事業者や施設管理者に周知します。</li> <li>・関係団体に対する派遣研修を実施します。</li> <li>・研修資料・動画を公社ホームページに掲載し、受講を推奨することにより、広く普及啓発を図ります。</li> </ul>	
	市	対外的な広報について、本市の広報媒体を積極的に活用し、さらなる周知を図ります。	

### (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 課題解決に向けた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	主要目標の設定根拠及び財務に関する課題との因果関係	今後も毎年業務量の増加が見込まれる中で、効率的な事務執行に努め、全体事業費に占める事務管理費（福利厚生費（法定福利費除く）、事務用品費、通信交通費、租税公課、光熱費、委託費、雑費）の割合を抑制します。
	（参考）令和2年度全体事業費に占める事務管理費の割合：1.1%		
主要目標達成に向けた具体的取組	団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コスト意識を持ちながら業務を進めるとともに、建築保全システム（BMS）の運用、電子決裁システム・情報共有システムの導入など、ICT等を活用して業務の効率化を推進し、事務管理費の増加を抑制します。</li> </ul>	
	市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団体経営の安定的な運営のため、修繕業務に係る市と団体の業務分担を適宜見直します。</li> </ul>	



### (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 課題解決に向けた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	主要目標の設定根拠及び人事・組織に関する課題との因果関係	①人材育成の環境づくりを行うことで、組織を円滑に運営します。 固有職員の育成により、将来にわたって安定的な組織体制の確立が必要です。
	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%		②現状の固有職員・嘱託職員（市OBを除く）に占める女性職員の割合を考慮しながら、職員の育成に取り組み、令和5年度は令和2年度の実績の1.5倍の15%とします。
	（参考）令和2年度実績： ・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：10%（2人/20人） ・固有職員・嘱託職員（市OBを除く）に占める女性職員の割合：15.3%（12人/78人）		
主要目標達成に向けた具体的取組	団体	・人材育成基本計画（仮称）を作成し、職員が得意分野の知識とスキルを共有して生かす仕組みをつくり、管理職職員の能力と職員育成能力の向上を図ります。 ・女性の個性と能力が十分に発揮できる職場となるよう、女性活躍推進法に基づく行動計画の策定などに取り組みます。 ・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。 ・在宅勤務や時差勤務など、働き方改革にかかる制度を整備します。	
	市	・新しい人材基本計画作成にあたっては、人材育成ビジョンを始めとした本市の情報を提供するなど、最良のものとなるよう協力します。 ・市主催の研修への参加受入れ等、積極的に支援します。	

#### 横浜市外郭団体等経営向上委員会答申

総合評価分類	引き続き取組を推進／団体経営は順調に推移	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	団体経営の方向性の見直しが必要
委員会からの助言・意見	コロナ禍により、「公益的使命の達成に向けた取組」の「修繕事業」、「普及啓発事業」の一部等が「未達成」となっている。 これまでの経営向上委員会からの指摘を受け止め、経営向上に適切に取り組んでおり、未達成の項目についても、今後の改善が期待できる。 公共建築物の経年劣化が進行する中、新技術の導入等によりの確に劣化状況を把握し、効率的・効果的な修繕及び長寿命化対策への貢献が求められる。			
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			