

## 建築局が所管する外郭団体の第3期協約の中間評価について

本市では、平成16年度から、「特定協約団体」と位置付けた外郭団体が、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、協約期間終了時に達成状況の振り返りと次期協約への反映等を行う「特定協約団体マネジメントサイクル」を導入しています。

23年度から25年度までの第3期協約は、第2期協約の達成状況評価結果に加え、外部の有識者による「横浜市外郭団体等経営改革委員会」からの、外郭団体ごとの経営改革に関する提言を踏まえて本市が決定した、各団体の「経営改革に関する方針」に基づいて策定しています。

このたび、第3期協約を策定した当局所管の2団体の24年度決算等を踏まえて、24年度末時点における2年間の取組について、外部の専門家として監査法人を活用して本市が「中間評価」を実施しましたので、その結果を御報告いたします。

### 1 対象団体

横浜市住宅供給公社  
 公益財団法人横浜市建築保全公社

### 2 中間評価の方法について

協約事項ごとの「評価指標」に基づき、達成状況の「個別評価」を行います。  
 その上で、すべての協約事項の評価を総合して、「総合評価」としています。

#### (1) 協約事項の個別評価

評価結果	評価基準
S	指標や取組が目標を大きく上回っている（目標数値の110%以上達成）
A	指標や取組が目標を達成している（目標数値の100%以上～110%未満）
B	指標や取組が目標を下回っている（目標数値の90%以上～100%未満）
C	指標や取組が目標を大きく下回っている（目標数値の90%未満）

#### (2) 総合評価

評価結果	評価基準
優良	全協約事項がA評価以上
良好	協約事項の評価でBが2つ以下かつそれ以外がA以上
要改善	協約事項の評価でBが3つ以上またはCが1つ以上

### 3 中間評価結果の概要

#### (1) 横浜市住宅供給公社

総合評価	協約事項1	協約事項2	協約事項3	協約事項4	協約事項5	協約事項6	協約事項7
優良	A	S	A	S	A		

#### (2) 公益財団法人横浜市建築保全公社

総合評価	協約事項1	協約事項2	協約事項3	協約事項4	協約事項5	協約事項6	協約事項7
良好	S	A	B	A	A		

#### **4 添付資料**

- ・ 各団体の「第3期協約 中間評価（平成24年度）」

#### **5 今後の予定**

25年度末での目標達成に向け引き続き指導を行います。

また、両団体の「26年度年次計画（案）」については、26年第1回定例会の常任委員会で御報告いたします。

なお、案の作成にあたっては、中間評価の結果や23年度までに策定した「経営改革に関する方針」等を踏まえ、目標を設定します。

### 第3期協約中間評価（平成24年度）

横浜市住宅供給公社		
	評価	監査法人コメント
総合評価	優良	全協約項目がA評価以上であるため、総合評価を優良とする。 公社の公益性を踏まえ、収支のバランスのとれた安定的な経営を続けることが望まれる。
協約事項1	A	住まい・まちづくり相談センターの機能充実については、横浜市住宅リフォーム促進協議会等の4者と共同して連携のモデル事業が開始されており、目標水準を達成している。 また、利用者満足度については、調査開始した23年度の満足度水準が高いため24年度の利用者満足度は前年度比5%増にはなっていないが、ほぼ100%に近い水準であり、目標を達成しているものと判断する。
協約事項2	S	事業進捗（工程）は目標通り進行しており、普及啓発・相談支援は目標を大きく上回っている。 特に団地の再生・建替え支援は、今後も需要増が見込まれ、引き続き、取組の推進が期待される。
協約事項3	A	他の指定管理者との連携・調整、次期指定管理者業務の参画については、目標を達成している。 引き続き、他の指定管理者との連携・調整等を通じ、入居者サービスの質の向上に資することが望まれる。
協約事項4	S	単年度黒字額については、目標を大きく上回っている。 今後も、収支のバランスのとれた、自立・健全経営が継続することが望まれる。
協約事項5	A	職務権限・役員構成見直しについては、目標を達成している。 専務理事と常務理事の事務分担に関する要綱の制定により、指揮系統の明確が図られる等、計画通りに進捗している。

【各協約事項の進捗状況（平成24年度）】

団体名		横浜市住宅供給公社		所管課	建築局 住宅計画課			
				協約期間	平成23年4月1日～平成26年3月31日（3か年）			
【協約事項 1】		評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移			
					(参考) 22年度	23年度	24年度	25年度
公	住まい・まちづくり相談センターの機能を充実します。	機能充実(連携) (0.5)	-	目標	-	検討・とりまとめ	文書合意、 マニュアル整備	職員教育、 連携方策実施
				実績	-	検討・とりまとめ	連携モデル事業実施	
		利用者満足度 (0.5)	%	目標	-	調査内容の整理、 調査試行実施	調査実施 前年度比5%増	調査実施 前年度比5%増
				実績	-	98	99	
差異原因	23年度、住まいの相談体制の充実を図るため、横浜市・横浜市住宅リフォーム促進協議会（ハウスクエア横浜）・公社により、連携方策について検討を実施。24年度、東京急行電鉄株式会社を加えた4者による「横浜市住まい相談連携モデル事業」に参画し、市及び他団体と連携してマニュアル整備を進めたほか、共通パンフレットやホームページ等を通じて、連携モデル事業の周知・定着を図るなど、計画通りに進捗してきた。 また、利用者アンケート調査は、23年度の試行実施を経て、24年度にほぼ100%に近い水準の利用者満足度となった。							
達成するための課題	住まいの相談ネットワークの構築							
今後の対応策	地域ケアプラザ等への出前講座の実施を通じて、相談窓口やサービスの周知をより高め、市民の住まい・まちづくり相談の利用促進を図る。また、連携取組みの効果について検証する。							
所管局の見解	平成24年度から実施している4者による「横浜市住まい相談連携モデル事業」等を踏まえ、相談窓口やサービスの充実に努めること。							
【協約事項 2】		評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移			
					(参考) 22年度	23年度	24年度	25年度
公	長津田駅北口地区市街地再開発事業を完了します。また、団地の再生・建替え支援に取り組みます。	事業進捗(工程) (0.8)	%	目標	-	住宅床販売 消防棟工事	竣工・床処分 100%	清算
				実績	建築工事着手	住宅床販売 消防棟工事	竣工・床処分 100%	
		普及啓発・相談支援 (0.2)	団地 (累計)	目標	-	普及啓発・相談支援 10団地	普及啓発・相談支援 25団地	普及啓発・相談支援 40団地
				実績	-	普及啓発・相談支援 43団地	普及啓発・相談支援 43団地	
差異原因	24年度、長津田駅北口地区市街地再開発事業において、施設建築物の竣工に伴い、全ての床処分を完了した。このほか、環境未来都市の推進に貢献する環境配慮型のモデル住宅の供給・建設を実施するなど、市の政策に対応した先導的住宅・まちづくり事業に取り組んできた。 また、団地の再生・建替え支援では、公社既分譲団地（43団地）を対象とした個別相談・無料講演会の実施に加え、新たに団地建替え推進コンサルタント業務（桜台団地）の受託を開始するなど、計画通りに進捗している。							
達成するための課題	長津田駅北口地区市街地再開発事業の完了、団地再生・建替えの相談支援の充実							
今後の対応策	再開発事業の完了・清算に向けた工事等進捗管理を行うとともに、引き続き団地再生のための普及啓発・相談支援（出前講座・受託業務等）を実施する。							
所管局の見解	着実に事業を完了させること。団地再生・建替えについては、今後、需要が増えることが見込まれるため、ノウハウを生かして、引き続き、市民貢献に繋げること。							
【協約事項 3】		評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移			
					(参考) 22年度	23年度	24年度	25年度
公	市営住宅の入居者サービスの向上のため他の指定管理者との連携・調整を進めるとともに、次期指定管理者業務の参画を図ります。	他の指定管理者との連携・調整 (0.5)	回	目標	-	実施状況の検証 ・検討会 年3回	検討会実施 年4回	検討会実施 年4回
				実績	-	実施状況の検証 ・検討会 年3回	検討会実施 年4回	
		指定管理者業務 (0.5)	-	目標	-	実施状況の検証	次期指定管理者 への参画方針	次期指定管理者 への応募
				実績	評価・改善の継続	実施状況の検証	次期指定管理者 への参画方針	
差異原因	23年度より、当公社が指定管理者連絡検討会を立ち上げ運営し、幹事として防災や福祉団体との連携のための検討会を主催するなど、他の指定管理者（5社）と連携して指定管理業務水準の向上に取り組んできた。また、24年度には次期指定管理者の応募・獲得に向けた参画方針を策定しており、計画通りに進捗している。							
達成するための課題	入居者サービスの維持・向上、次期指定管理者への参画							
今後の対応策	継続して検討会の運営に取り組む。また、次期指定管理者の選定に応募する。							
所管局の見解	引き続き、他の指定管理者等との検討会等を通じ、入居者サービスの質の向上に資することが望まれる。							
【協約事項 4】		評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移			
					(参考) 22年度	23年度	24年度	25年度
財	団体の黒字経営を維持します。単年度黒字の合計を3億円以上確保します。	単年度黒字額	億円	目標	-	1	1	1
				実績	2.74	3.84	2.99	
差異原因	24年度まで黒字経営を維持しており、経常的な業務による単年度黒字額は目標を上回る実績となっている。							
達成するための課題	自主的・自立的経営の推進							
今後の対応策	引き続き、組織の目標設定（中期計画等）と進行管理など、PDCAサイクルに基づき、経営の維持・安定に取り組む。							
所管局の見解	公社の公益性を踏まえ、収支のバランスを取り、安定的な経営を続けることが望まれる。							

団体名	横浜市住宅供給公社	所管課	建築局 住宅計画課
		協約期間	平成23年4月1日～平成26年3月31日（3か年）

【協約事項5】	評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移			
				(参考) 22年度	23年度	24年度	25年度
業 簡素で効率的な執行体制を構築します。	職務権限・役員構成 見直し	-	目標	-	検討・とりまとめ	一部施行	施行
			実績	-	検討・とりまとめ	要綱制定・施行	
差異原因	24年度、専務理事及び常務理事の事務分担に関する要綱を制定し、指揮系統の明確化を図るなど、計画通りに進捗している。						
達成するための課題	効率的執行体制の継続的な検討						
今後の対応策	業務内容と適正な人員の検証に基づき、人員計画の策定を進める。						
所管局の見解	引き続き、業務内容に応じた適切な執行体制の検討を行い、実現を図ること。						

※ 公…公益的使命の達成 財…財務の改善 業…業務・組織の改革 の3つの視点の分類を表しています。

※ 評価指標が複数の場合は、重要性を比重により示しています。

## 第3期協約中間評価（平成24年度）

公益財団法人 横浜市建築保全公社		監査法人コメント
	評価	
総合評価	良好	協約3以外の協約事項は目標達成しており、総合評価を良好とする。 なお、未達成となっている協約3は25年度以降市に移管される小破修繕時のアドバイス件数の未達成であり、当該事項を除けば、全体として協約事項の目標達成がなされている。
協約事項1	S	研修会参加者数、参加者満足度の両面で、目標を大きく上回っている。 研修テーマの設定等について検証し、今後も、公益事業の充実と施設の環境性向上に資する普及啓発活動を継続してもらいたい。
協約事項2	A	新しい満足度調査の策定・実施については計画通り実行され、目標を達成している。 修繕工事について高い顧客満足を得ているが、改善意見もある。事業者等から得られた改善意見について検証し、品質向上の施策に役立てることが望まれる。
協約事項3	B	保全計画の基礎となる点検データ数は目標を達成しているが、修繕アドバイスは目標を下回っている。 修繕アドバイスには、計画修繕実施時及び小破修繕時のアドバイスがあるが、小破修繕時のアドバイス件数が目標に達していない。なお、小破修繕時のアドバイスを市へ提供してきた効果として所管局にノウハウが蓄積されたため、25年度以降は小破修繕時のアドバイスを市が直接実施する予定である。
協約事項4	A	事務管理費については、目標を上回って削減している。 引き続き、経営努力により経費削減が望まれる。
協約事項5	A	企画部門の充実、常勤役員数、固有職員の管理職登用の3つの指標について、目標を達成している。 組織体制の見直しにより、展示会の開催や、調査研究事業のような、多くの新規事業を開催する等の効果が見られる。

【各協約事項の進捗状況（平成24年度）】

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23年4月1日～平成26年3月31日（3か年）			
【協約事項 1】		評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移			
公	施設管理者や建築関係に携わる技術者に向けた修繕技術に関する普及啓発を実施します。	研修会参加者数 ( ) は回数 (0.7)	人	目標	-	300	350	400
				実績	167 (1)	340 (2)	455 (4)	400 (4)
		参加者満足度 (0.3)	%	目標	-	80	85	90
				実績	-	91	97	
差異原因	・ 着実な広報活動の成果により、目標の人数を上回る集客に繋がった。							
達成するための課題	・ 効果的な広報活動及び研修内容の充実							
今後の対応策	・ 着実に広報活動を行うとともに、研修内容の充実を図っていく。							
所管局の見解	・ 参加者のニーズに沿った研修テーマの設定や効果的なPR活動の結果、両指標ともに目標を大きく上回る実績を達成した。今後も普及啓発事業として重点的に取り組み、修繕技術の向上に寄与するよう期待したい。							
【協約事項 2】		評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移			
公	顧客満足度調査の内容を見直し、その実施結果の検証により、修繕工事に対する質を向上します。	新しい満足度調査の 策定・実施		目標	-	検討・実施	実施・検証	実施・検証
				実績	(89.1) (旧調査の数字)	調査実施 (工事施工者)	調査実施	
差異原因	・ 調査項目、評価方法の整理を行い、新たな調査内容とした。							
達成するための課題	・ 調査内容・結果を毎年度検証し、改善に活かしていく。							
今後の対応策	・ 高い顧客満足（95.4%）を得ているが、今後も実施結果等を検証し、少数の不満足な方の意見等を取り入れ、工事事質の向上につなげていく。							
所管局の見解	・ 調査内容の見直し・工夫により従来とは違った視点から、顧客意見の吸上げが可能となった。引き続き、修繕工事の質の向上に資するため、顧客ニーズの更なる把握に努められたい。							
【協約事項 3】		評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移			
公	公共建築物の計画的保全実施のための機能を強化します。	保全計画の基礎となる 点検データ数 (0.4)	件	目標	-	400	400	400
				実績	-	399	412	400
		修繕アドバイス (0.6)	件	目標	-	800	800	800
				実績	753	700	544	
差異原因	・ 修繕アドバイスについては、施設管理者からの相談が想定を下回った。							
達成するための課題	・ 施設管理者の状況（小破修繕の発生）で工事、相談件数は左右される。当初想定した件数の小破修繕が発生していないため、相談件数も同様に減少している。							
今後の対応策	・ 所管局の相談体制の変更に伴い、施設管理者からの相談件数が想定を下回ったため、今後は、相談内容の充実を図っていく。							
所管局の見解	・ 点検データについては、今後も着実にデータ蓄積を継続するとともに、保全計画への反映等、基礎データの有効活用に努められたい。 ・ 修繕アドバイスについては、相談件数自体が減少傾向にあるため、当初の目標値には達していないが、今後は、相談内容を更に充実させて量から質へと相談体制の転換が望まれる。							
【協約事項 4】		評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移			
財	事務管理費の執行を抑制します。	事務管理費	%	目標	-	100	100	100
				実績	100	97	94	
差異原因	・ 業務の効率化による減							
達成するための課題	・ 業務の増加に対する事務管理費の増加を抑えること。							
今後の対応策	・ 業務の効率化などを通じて、事務管理費の抑制を図る。							
所管局の見解	・ 公益事業の強化等による業務量の増加にも拘らず、予算執行管理の徹底により目標を達成することが出来た。今後も引き続き、経営努力により経費削減に努められたい。							

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23年4月1日～平成26年3月31日（3か年）

【協約事項5】		評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移			
					(参考) 22年度	23年度	24年度	25年度
業	組織体制の見直し計画を策定し、実施します。	企画部門の充実 (0.7)		目標	-	実施	推進	推進
				実績	-	企画部門担当係長 配置	企画部門担当係長 配置	
		常勤役員数 (0.1)	人	目標	-	2	2	2
				実績	3	2	2	
		固有職員の管理職 登用 (0.2)		目標	-	推進	推進	推進
				実績	-	4名 係長級に登用	1名 係長級に登用	
差異原因	・固有職員の積極的な係長級への登用（5名）を図った。							
達成するための課題	・固有職員の管理職登用をさらに進めていくこと。							
今後の対応策	・課長職への登用を視野に入れ、人材育成を図っていく。							
所管局の見解	・企画部門への管理職ポストの新設等、執行体制の充実強化を図ってきたが、今後も引き続き、固有職員の管理職登用を推進して職員のモチベーション向上に繋げるなど、組織と人員の両面から団体運営の活性化を図られたい。							

※ 公…公益的使命の達成 財…財務の改善 業…業務・組織の改革 の3つの視点の分類を表しています。  
 ※ 評価指標が複数の場合は、重要性を比重により示しています。