

Ⅰ 団体情報

1 基本情報

...R7評価シート（R6決算）より転記
...R6具体的な行動計画より転記
...新たな記載欄

団体名	(一財) 札幌市住宅管理公社			所管課	都) 総務課		
基本財産	10,000千円			記入者	担当	斉藤	電話 011-211-2555
設立年月日	昭和52年(1977年) 10月27日			本市出資額	5,000千円 (出資割合 50.0%)		
設立・出資目的	(設立目的) 本団体は、札幌市民の住生活環境の向上のために必要な事業及び公的施設の管理に関する事業を行い、もって市民の福祉の増進に寄与することを設立目的としている。 (出資目的) 本団体は、市営住宅の入居者管理や市有建築物の保全業務等の公共的性格を持つ業務を行っているが、増加する市有建築物の保全業務については、本市の限られた人員体制での対応が困難なことから、その一部を包括的に本団体へ委託している。本団体は、本市業務を補完する重要な役割を担っており、業務を適切に実施させるためにガバナンスを働かせることを出資目的としている。			沿革	昭和52年 公社業務開始		
					平成8年 施設保全業務開始		
					平成11年 入居募集業務開始		
					平成12年 家賃管理業務開始		
					平成25年 一般財団法人へ移行		
					平成31年 借上市営住宅入居者移転支援業務開始		
代表者	理事長（常勤） 渡邊 寛也（市派遣）						
主な出資者	①	札幌市	(50.0%)	②	一財) 札幌市住宅管理公社	(50.0%)	③
	④			⑤			⑥

2 実施事業

① 市営住宅管理事業	② 施設保全事業
③ 住生活改善事業	④
⑤	⑥
⑦	⑧

➡「事業ごとの状況」参照

3 団体職員・構成員等

	本市OB	本市派遣	プロパー	その他	総数
役員					6
常勤理事		1			
常勤監事					
非常勤理事			4		
非常勤監事			1		
職員					119
常勤管理職	1	2	3		
常勤一般職	4	1	40	67	
非常勤職員			1		

役員の任期	
理事	2 年
監事	4 年
代表権のある役員の就任年月	
理事長	2025.4.1
副理事長	
職員総数の推移(人)	
R05.4.1時点	115
R06.4.1時点	115

令和7年4月1日現在(単位:人)

プロパー職員の年齢構成			
10歳代	2	40歳代	11
20歳代	7	50歳代	8
30歳代	13	60歳代	2
平均年齢		40.1	歳

プロパー職員の退職・採用状況(人)					
	退職		採用		募集
	定年	中途	新卒	中途	
R4	2	1	0	4	4
R5	0	4	2	3	5
R6	0	3	0	3	3
R7	0	1	3	5	8

補足
R7年度は、業務量増に伴う技術職（建設・電気・機械）を各1名増員した他、R5年度・R6年度に中途退職した電気職2名・事務職1名を補充した。しかし、R6年度の中途退職及びR7年度に死亡退職した建築職2名の欠員は埋まらず、なお募集中である。（R7年度中途5名のうち、2名は採用できていない建築職2名を含む。）ここ数年、技術職で若手・中堅の退職が発生しており、事務職で中堅・ベテラン職員の退職が発生している。募集においては、技術職の欠員が長期化する傾向にある。

4 財政状況

※数字は団体決算ベース（金額単位：千円）

区 分			R5年度決算	R6年度決算	(経常収益比)	(前年比)		
財務状況	正味財産増減計算書	正味財産増減計算書 経常増減	経常収益(a)	5,750,982	7,410,010	(100.0%)	(+1,659,028)	
			経常費用(b)	5,718,977	7,371,001		(+1,652,024)	
			うち管理費等(c)	124,632	120,493	(1.6%)	(▲ 4,139)	
			うち人件費(d)	538,977	551,804	(7.4%)	(+12,827)	
			当期経常増減額(e)	32,005	39,009		(+7,004)	
	当期正味財産増減額(f)			30,538	31,429		(+891)	
	貸借対照表	資産(g)	資産(g)	1,623,167	1,377,163		(▲ 246,004)	
			流動資産(h)	1,388,053	1,154,638		(▲ 233,415)	
			固定資産(i)	235,114	222,525		(▲ 12,589)	
			うち基本財産(j)	10,000	10,000		(0)	
		負債(k)	負債(k)	1,187,823	910,390		(▲ 277,433)	
			流動負債(l)	1,013,914	751,658		(▲ 262,256)	
			固定負債(m)	173,909	158,732		(▲ 15,177)	
		正味財産(n)			435,344	466,773		(+31,429)
		借入金残高(o)			0	0		(0)

6 所管局による検証（R6行動計画より）

今後の在り方 (設立・出資目的が現在も同様に続いているかにも触れること。)	(1) 団体の在り方、出資の在り方 本団体は、昭和52年に市営住宅の維持管理等を目的として本市の全額出捐により設立された。市営住宅の管理業務については、指定管理制度の導入により、担い手として民間企業が参入するようになったことから、現在は主に入居者募集、家賃管理・収納、集会所・駐車場管理、住宅修繕の一部、借上市営住宅の入居者移転支援など、主にソフト面での事業を担っている。一方、施設保全業務については、平成8年に業務開始し、平成24年には拡大しており、公社の主な事業としては、市営住宅管理業務から施設保全業務にシフトしている。また、市有施設の老朽化に伴い、保全業務の業務量は中長期的には増加することが見込まれている。 このように、本市の業務を補完する役割を継続して担っており、今後も出資を通じて団体への関与を継続していく必要がある。
	(2) 経営の安定性や自立を高める方策 本団体の事業収益については、市からの業務委託がほぼすべてを占めており、このうち施設保全業務の割合が高くなっている。このため、施設保全業務を継続して一定量を実施可能な体制となるよう、技術職員の人材確保・育成を求めていく。

7 他の政令指定都市の状況

- ・公益財団法人横浜市建築保全公社(横浜市全額出資)
業務委託により公共・公益施設の維持保全事業等を実施。
- ・大阪市住宅供給公社(大阪市全額出資)
指定管理者として市営住宅等の施設管理及び入退去手続き、家賃駐車場使用料等の収納業務を実施

5 本市の財政的関与

※数字は札幌市決算ベース（金額単位：千円）

区 分	R5年度決算	R6年度決算	(前年比)
市補助金・交付金・負担金	0	0	(0)
市委託料	5,735,422	7,395,237	(+1,659,815)
市業務委託料	5,735,422	7,395,237	(+1,659,815)
うち随意契約	5,735,422	7,395,237	(+1,659,815)
市指定管理費	0	0	(0)
うち非公募	0	0	(0)
(参考) 再委託額	4,838,718	6,396,383	(+1,557,665)
うち市業務委託分	4,838,718	6,396,383	(+1,557,665)
再委託率	(84.4%)	(86.5%)	(+2.1%)
市貸付金	0	0	(0)
市貸付金残高	0	0	(0)
損失補償等限度額	0	0	(0)
損失補償契約等に係る債務残高	0	0	(0)
(参考) 市施設利用料金収入	0	0	(0)
うち非公募	0	0	(0)

※その他複数の都市で同様の事例有

II 事業ごとの状況

事業内容 1	市営住宅管理事業	採算性	採算性 (市補助等除く)	市施策関係性	民間代替性	
		○	/	○	○	
主要事業名	市営住宅維持管理事業	[設立・出資目的と当該事業との具体的な関連性]		市営住宅管理の受託者として、入居者募集や家賃決定等の事前審査事務のほか、専任の管理人を配置し、入居者の住環境の向上を推進する。		

☐ ...R7評価シート（R6決算）より転記
☐ ...R6具体的な行動計画より転記

1.事業内容	市支出欄	金額欄
(1)住宅補修事業（計画修繕、空家修繕等）	市委託料（随意契約）	896,126（千円）
(2)共同施設整備事業（附帯施設改修、共用部分維持管理）		
(3)集会所等管理運営事業（44か所の集会所の維持管理、貸出、専任管理人業務）		
(4)改良店舗維持管理事業（光星改良店舗の維持管理）		
(5)家賃収納事業（市営住宅使用料等の滞納者に対する納付督促、指導等）		
(6)入居者募集事業（空家住宅3回、もみじ台団地等12回の入居者募集）		
(7)家賃管理事業（収入申告、減免申請その他届出の受理、入力、通知書の発送）		
(8)駐車場管理事業（使用許可申請の受理、入力、通知書の発送、維持管理）		
(9)借上市営住宅入居者移転支援事業（入居者の移転及び退去等に関する）		

2.実施結果							
(1)事業収支（単位：千円）				(2)活動指標			
項目	R5年度	R6年度			R5年度実績	R6年度目標	R6年度実績
収入	704,567	896,126		① 市営住宅の入居者募集回数（定期/短期）	3回/12回	3回/12回	3回/12回
（経常収益比）	(+12.3%)	(+12.1%)		②			
市補助金・交付金・負担金	0	0		③			
市業務委託料	704,567	896,126		④			
市指定管理費	0	0		⑤			
市施設利用料金収入	0	0		(3)成果指標			
自主事業収入（補助金除く）	0	0		① 滞納家賃収納率（滞納月数が6か月以内の家賃収納率）	92.69%	94.88%	92.70%
その他収入	0	0		②			
項目	R5年度	R6年度		③			
費用（支出）	705,750	904,029		④			
事業費	230,742	418,828		⑤			
管理費等	475,008	485,201		3.所管局による評価			
項目	R5年度	R6年度		事業目的に対して事業の効果は ☒ 十分出ている ☐ 高める余地あり ☐ 出していない			
収支差	▲ 1,183	▲ 7,903		各事業とも概ね適正に運営されており、市営住宅等の適切な施設水準維持に寄与している。			
収支比率	99.83%	99.13%					

事業内容 2	施設保全事業	採算性	採算性 (市補助等除く)	市施策関係性	民間代替性	...R7評価シート（R6決算）より転記 ...R6具体的な行動計画より転記
		○	/	○	○	
主要事業名	学校等施設の保全事業	[設立・出資目的と当該事業との具体的な関連性]		市有施設の保全業務を包括的に行うとともに、当団体の豊富な保全ノウハウを活用して施設管理者へ講習会を開催する等、公的施設の適正な保全を進める。		

1.事業内容		市支出欄	金額欄
学校等市有施設の修繕および点検・保守などの保全業務を行う。この事業は、施設の所管局（教育委員会、市民文化局、保健福祉局、子ども未来局、経済観光局、消防局など）が、当該団体に種々の点検、修繕工事などの保全業務とファシリティマネジメント業務を包括的に委託し、当該団体は、これを受けて施設の状況調査、施設管理者との調整、設計、工事監理・検査、及び発注業務などを行い委託された点検や修繕工事を実施するものである。			
【市の関連事業名】			
(1) 学校施設保全等業務		市委託料（随意契約）	5,452,244（千円）
(2) 市有建築物保全業務		市委託料（随意契約）	1,046,867（千円）

2.実施結果							
(1)事業収支（単位：千円）				(2)活動指標			
収入 (経常収益比) 市補助金・交付金・負担金 市業務委託料 市指定管理費 市施設利用料金収入 自主事業収入（補助金除く） その他収入 費用（支出） 事業費 管理費等 収支差 収支比率	項目	R5年度	R6年度	① 保全計画書作成（更新） ② 修繕計画書作成 ③ 施設利用者満足度調査 ④ ⑤	R5年度実績	R6年度目標	R6年度実績
		5,030,855	6,499,111		実施	継続	実施
		(+87.5%)	(+87.7%)		314校	314校	314校
		0	0		実施	継続	実施
		5,030,855	6,499,111				
		0	0	(3)成果指標	R5年度実績	R6年度目標	R6年度実績
		0	0		68%	75%	78%
		0	0				
		0	0				
		0	0				
	項目	R5年度	R6年度				
		5,000,558	6,450,983	3.所管局による評価			
		4,721,896	6,160,293	事業目的に対して事業の効果は ☒ 十分出ている ☐ 高める余地あり ☐ 出していない			
		278,662	290,690	○学校施設保全等業務			
				点検、保守、修繕に加えて、計画的な修繕の根拠となる保全情報の集積・更新、緊急修繕の即時対応及び施設管理者への助言等を一体的に実施することにより、学校施設の効率的な維持保全に寄与している。			
				○市有建築物保全業務			
				一般市有施設の包括的な保全業務（施設調査、修繕に係る設計・工事等の発注、管理、検査）については、平成24年度から公社に委託を行っており、緊急の修繕業務などと併せて効率良く対応することができている。事業目的に対して事業の効果は十分に出ているため、今後も引き続き本市と公社との役割を適切に分担し、効率的に保全業務を進めていく。			

事業内容3	住生活改善事業	採算性	採算性 (市補助等除く)	市施策関係性	民間代替性	R7評価シート（R6決算）より転記 R6具体的な行動計画より転記
		×	/	○	○	
主要事業名	住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた居住支援協議会業務	[設立・出資目的と当該事業との具体的な関連性]		住まいに関する情報を発信する市民向けのセミナーや、市有施設の保全業務等で培ってきた技術・経験を活かした施設の維持管理ノウハウの提供のための説明会を実施する等により、市民の福祉及び住生活環境の増進を図る。		

1.事業内容	市支出欄	金額欄
(1)住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた居住支援協議会業務	(市支出なし)	0 (千円)
(2)市民の住生活環境の向上のための普及啓発・調査研究業務	(市支出なし)	0 (千円)
		(千円)
		(千円)
		(千円)
		(千円)
		(千円)
		(千円)

2. 実施結果

(1)事業収支（単位：千円）			
項目	R5年度	R6年度	
収入	11,803	12,285	
（経常収益比）	(+0.2%)	(+0.2%)	
市補助金・交付金・負担金	0	0	
市業務委託料	0	0	
市指定管理費	0	0	
市施設利用料金収入	0	0	
自主事業収入（補助金除く）	0	0	
その他収入	11,803	12,285	
項目	R5年度	R6年度	
費用（支出）	12,669	15,989	
事業費	12,669	15,989	
管理費等	0	0	
項目	R5年度	R6年度	
収支差	▲ 866	▲ 3,704	
収支比率	93.16%	76.83%	

(2)活動指標		R5年度実績	R6年度目標	R6年度実績
①	居住支援相談窓口における相談事例報告会の回数			12回
②				
③				
④				
⑤				
(3)成果指標		R5年度実績	R6年度目標	R6年度実績
①	各種普及・啓発セミナーの入場率			88%
②				
③				
④				
⑤				

3. 所管局による評価

事業目的に対して事業の効果は

□十分出ている

■高める余地あり

□出していない

「札幌市居住支援協議会」の構成員として、協議会事務局を本市と共同運営し、居住支援相談窓口の運営や各種普及啓発セミナーの開催を通じて、住宅確保要配慮者の安定した居住確保や制度周知に貢献している。

III 役員・管理職情報

令和7年7月1日現在

OB・現職	役職	団体職名（現在）	市職位等（出身）	就任年月日	職務内容	派遣・再就職が必要な理由
市OB	常勤役員	専務理事	元部長職	R〇.〇		（R6具体的な行動計画の人的関与欄、市職員部HP公表内容等を参照の上、入力ください）
現職	常勤役員	理事長／事務局長／総務部長	部長職	R7.4	経営全般にわたる指揮・監督のほか、重要な施策や事業計画案の決定、理事会の招集・進行など	公社は札幌市における市営住宅等に係る政策を実現するために設立され、現在は市営住宅のソフト面の管理及び市有施設の保全業務などを札幌市から受託し、札幌市の方針に基づき執行している。 また、札幌市政を取り巻く社会経済状況の変化が、市営住宅の管理業務に影響を与えている一方、市有建築物の保全業務は拡大傾向にあり、公社の運営もこれらの課題に積極的に対応していくことが求められる。 これらのことから、公社の業務を執行するに当たっては、経営管理能力を有することはもちろんのこと、札幌市の方針や施策を十分に理解し、札幌市と円滑な連携を図っていくことが不可欠であり、札幌市の管理職経験職員が必要である。
市OB	非常勤役員	理事	元部長職	R3.6		
現職	非常勤役員	理事	部長職	R7.6		
現職	常勤管理職	保全部長	課長職	R6.4	市営住宅の管理委託業務（家賃・駐車場・募集業務を除く）の総括、札幌市有施設の保全委託業務の総括	市営住宅の維持管理や市有建築物の保全事業を本市と密接な連携を図りながら行うためには、本市の幅広い行政知識と経験を有する本市管理職の派遣が必要である。
市OB	常勤管理職	総務課長	元課長職	R4.4	庶務、経理、人事給与、契約事務を所管する総務課の総括及び公社全体に関わる調整など	公社は市営住宅の管理の他、市有施設の保全業務などを札幌市から受託していることから、業務を執行するに当たっては、札幌市の方針や施策を十分に理解し、札幌市と円滑な連携を図っていくことが不可欠である。また、職員の勤務条件については、従前から札幌市を参考に決定してきており、札幌市の人事給与施策の変化に迅速に対応していくことが求められている。さらに、総務課長は公社全体の調整と東葛を担う立場であり、統率力や指導力が求められることから、札幌市の課長職経験者が適任である。

一般財団法人札幌市住宅管理公社 役職員配置表

令和7年7月1日 現在

評 議 員 [非常勤]		現職・常勤 職位：部長職派遣 着任：R7.4		役 員 [理事・監事]		市OB・非常勤 職位：元部長職 着任：R3.6	
仲野 勝廣（札幌市厚別区社会福祉協議会会長）		理 事 長 ※渡邊 寛也（常 勤 元札幌市会計管理者）					
加藤 敏彦（札幌市老人福祉施設協議会会長）		理 事 坂田 輝広（非常勤 元北保証サービス㈱取締役社長）					
山内 泰嗣（札幌市民生委員児童委員協議会理事（札幌市営住宅入居者選考委員））		理 事 白鳥 健志（非常勤 全国エイマネジメントネットワーク幹事会アドバイザー）					
釜石 睦由（札幌市都市局長）		理 事 千葉 悦子（非常勤 （公社）札幌消費者協会副会長）				現職・非常勤 職位：部長職 着任：R7.6	
古屋 剛 （（一財）北海道建築指導センター専務理事）		理 事 前 万美子（非常勤 札幌市都市局市街地整備部長）					
		監 事 寺田 昌人（非常勤 税理士法人知野・寺田会計事務所代表社員）					

事 務 局 長	部 長	課 長	係 長	職 員	専門職員	嘱託職員	臨時職員
事務局長 理事長兼任 (211-3350)	総務部長 事務局長事務取扱	《総務課》 (211-3381)	庶務係長 小林 隆雄	大西 輝 小野 千明 堀川 圭一	藤原 智世		
		総務課長 △綿貫 真人	契約担当係長 上西 良平	吉野 莉央			
		市OB・常勤 職位：元課職 着任：R4.4 《業務課》 (211-2355)	家賃係長 種田 寛	谷永 直樹 皆川 祐弥	小原 るみ子 石丸 幸恵 原田 麻利亜	照井 真理子 矢野 由加子	
			駐車場・収納 担当係長 業務課長事務取扱	稲葉 翔太	山田 仁美 成田 明子	山田 進 大瀬 のり子 長尾 浩史 菅原 美穂	
			募集担当係長 三井 誠	高橋 花梨 ○三浦 啓義	中木 弘子 西野 富美江	吉田 宏光	山内 秀人
			業務課長 佐藤 公紀				
	《総務部》 FAX 221-4438	《管理課》 (211-3385) 管理課長 岩田 一	管理係長 宮田 透	福士 貴生 山本 啓隆 畑谷 丈二		尾下 誠一 本庄 史和 中山 修 専任管理人43名 特例管理人 1名	辻 正博
			《保全課》 (211-3383)	保全係長 ○前多 宏次	田中 裕太 角田 大輔	林 寛子	
		建築係長 関根 圭介		大石 唯子 印藤 章 吉田 実柚 山地 りりあ		小笠原 真哉	
		調整係長 齋藤 有亮				山根 豊 秋葉 敏美	
		《設備課》 (211-3384)	電気係長 △横田 和裕	刀川 務 小本 峻也 早川 和樹 鈴木 芽衣 出口 嘉識		△島田 則之 △小野 隆秀	
			電気技術担当係長 藤田 徹				
			機械係長 前田 浩幸	松村 尚紀 田中 隆一 清谷 真平 尾崎 寛幸 菊池 亮太 栗城 有杜 宮崎 龍介			
			主査（市有建築物担当） △富山 敏郎				
		《保全部》 FAX 251-5246	機械技術担当係長 ※辻野 修一				
7㎡-3・派遣1・嘱託五種1			7㎡-10・派遣1 嘱託五種2	7㎡-30	専門9	一種(管理人) 44 二種3 三種7 四種3 五種2	臨時2
注) ※印は札幌市派遣職員、△印は札幌市OB職員、○は公社再雇用職員を表示している。							合計118

令和7年7月1日現在

一般財団法人札幌市住宅管理公社 役員名簿

【理 事】

氏 名	経 歴 等	就任日	任 期
(非常勤) さかた てるひろ 坂田 輝廣	元北保証サービス(株)取締役社長	H 12. 4. 1	R 7. 6. 30 ～ R 9 定時評議員会
(非常勤) しらとり たけし 白鳥 健志	全国エリアマネジメントネットワーク幹事会 アドバイザー	R 3. 6. 23	R 7. 6. 30 ～ R 9 定時評議員会
(非常勤) ち ぼ えつこ 千葉 悦子	(公社)札幌消費者協会副会長	R 6. 8. 6	R 6. 8. 6 ～ R 8 定時評議員会
(常勤) 理事長 わたなべ ひろや 渡邊 寛也	元札幌市会計管理者	R 7. 4. 1	R 7. 6. 30 ～ R 9 定時評議員会
(非常勤) まえ ま み こ 前 万美子	札幌市都市局市街地整備部長	R 7. 6. 30	R 7. 6. 30 ～ R 9 定時評議員会

【監 事】

氏 名	経 歴 等	就任日	任 期
(非常勤) てらだ まさと 寺田 昌人	税理士法人知野・寺田会計事務所代表社員	R 7. 5. 15	R 7. 5. 15 ～ R 11 定時評議員 会

【評議員】

氏 名	経 歴 等	就任日	任 期
なか の かつひろ 仲野 勝廣	札幌市厚別区社会福祉協議会会長	H 25. 4. 1	R 6. 6. 26 ～ R 10 定時評議員 会
かとう としひこ 加藤 敏彦	札幌市老人福祉施設協議会会長	H 26. 6. 25	R 6. 6. 26 ～ R 10 定時評議員 会
やまうち たいし 山内 泰嗣	札幌市民生委員児童委員協議会理事 (札幌市営 住宅入居者選考委員)	R 6. 5. 22	R 6. 5. 22～ R 10 定時評議員 会
かまいし むつよし 釜石 睦由	札幌市都市局長	R 6. 5. 22	R 6. 5. 22～ R 10 定時評議員 会

ふるや つよし 古屋 剛	(一財) 北海道建築指導センター 専務理事	R 6. 6. 26	R 6. 6. 26 ～ R 10 定時評議員 会
-----------------	--------------------------	------------	---------------------------------