

# 業 務 報 告 書

## 事業の概要

平成 26 年度の国内景気は、消費税引上げに伴う駆け込み需要の反動により、弱い動きとなりましたが、各種政策の効果もあり、緩やかな回復基調が続いています。

一方、首都圏の分譲マンション市場は、建築費の高騰などを背景に、価格上昇や供給の減少が生じており、販売面での好不調物件の二極化傾向が見られました。

横浜市では、平成 26 年 12 月、中期 4 か年計画（2014-2017）を公表しました。未来のまちづくり戦略における重点テーマの一つとして、郊外部の再生・活性化を掲げ、魅力と活力あふれる住宅地再生を市内に展開することを目指しています。

こうした中で、当社は、平成 27 年度から 3 か年の次期中期計画「中期展望 X」を策定しました。マンション・団地、郊外住宅地の再生を始めとして、中長期的な視点に立って公社事業の重点化を進めることとしています。

横浜市の特定協約団体として、環境・防災・少子高齢化などの地域課題に対応しながら、安全・安心な市民の住まい・まちづくりの実現に先導的に寄与・貢献することを目指して事業に取り組み、団体の自主的・自立的経営を推進しています。

平成 26 年度においては、主に以下の業務を実施しました。

街づくり事業では、花咲町 6 丁目地区において、横浜市の施策に基づき、環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築を目指した取り組みを進めました。

戸塚駅中央地区では、土地の有効活用を図り、地域の活性化に貢献する共同化事業に着手しました。また、長津田駅北口地区では、引き続き、駅前広場等の公共施設整備を進めました。

このほか、横浜市との連携により、緑区十日市場町周辺地域の持続可能な住宅地モデルプロジェクトの推進、住宅団地の再生や建替え検討のための相談支援、団地建替え推進コンサルタント業務などの団地再生事業に取り組みました。

市営住宅の管理では、引き続き、すべての市営住宅の募集等の業務を行うとともに、指定管理者業務においては、市内 4 区における指定管理者として、業務を実施しました。

さらに、横浜市の制度に基づく高齢者向け優良賃貸住宅の供給・建設及び高齢者の住替え促進事業を実施したほか、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅等の管理、当社が分譲したマンション等の管理支援並びに所有資産の賃貸などを、引き続き進めました。

これらの取り組みの結果、平成 26 年度においても、引き続き良好な経営状況を維持することができました。各事業の詳細については、次のとおりです。

## 1. 街づくり事業

横浜市の施策に基づき、市民生活の安全・安心と環境・防災に配慮した街づくりの取り組みを推進しました。

花咲町6丁目地区においては、少子高齢化や地球温暖化、災害への対策など地域課題の解決に向けた「持続可能な住宅地モデル事業」に取り組みました。

戸塚駅中央地区では、民間企業等との協働により、市の土地区画整理事業施行後の土地を有効活用し、地域の活性化として貢献する共同化事業に着手しました。

また、長津田駅北口地区では、引き続き、駅前広場や歩行者デッキ等の整備を進めました。なお、関係機関との協議・調整により事業計画の変更を実施したため、平成27年度の事業完成を予定しています。

このほか、横浜市との連携による「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」の推進、建物の高経年化や居住者の高齢化が進む住宅団地の再生に向けた支援、緊急輸送路沿い分譲マンションの耐震サポート事業の支援、市街地再開発事業の準備組合組織への支援等の取り組みに関し、13件の業務を受託し、実施しました。

種別	団地 地区数 件数	内 訳
分譲住宅事業 (環境に配慮した持続可能な住宅地モデル事業)	1 団地	花咲町6丁目地区(西区) 199戸 ※本事業については、医療・福祉施設、子育て支援施設、商業施設等を併せて整備します。 : 実施中
市街地再開発事業等	2 地区	戸塚駅中央地区(戸塚区) 〔共同化事業〕 : 着手・実施中 長津田駅北口地区(緑区) 〔第一種市街地再開発事業〕 : 実施中
受託事業	13 件	桜台団地 団地建替え推進コンサルタント業務(そのⅡ) : 継続・完了 大船駅北第二地区市街地再開発事業に係る事務局支援業務 : 継続・完了 持続可能な住宅地モデルプロジェクト(緑区十日市場町周辺地域)公募要項策定等業務(その2) : 着手・完了 団地再生支援事業業務委託 : 〃 平成26年度 下之前住宅 将来検討コンサルタント業務委託 : 〃

受託事業	平成 26 年度 横浜市住まいのエコリノベーション推進事業業務委託	: 着手・完了
	桜台団地 団地建替え推進コンサルタント業務 (第3年度)	: 着手・実施中
	港湾住宅耐震化計画策定業務	: 着手・完了
	港湾厚生センター計画検討業務	: //
	持続可能な住宅地モデルプロジェクト(緑区十日市場町周辺地域)の事業に伴う地区計画変更の検討業務	: //
	「みなと寮」土地開発等検討業務	: //
	耐震改修促進法に基づく分譲マンションの耐震診断結果報告サポート業務委託	: //
網島駅東口駅前地区事業計画検討業務その1	: //	

## 2. 公社賃貸事業

公社が所有する賃貸住宅・賃貸施設等について、賃貸事業を実施しました。

住宅団地に併設する店舗施設の金沢センターシーサイド(金沢区並木)においては、核店舗が撤退した後の新規事業者を誘致し、併せて地域の再生・活性化とコミュニティ拠点の構築に向けた検討に着手しました。

種別	団地数・施設数、戸数等	備考
賃貸住宅	10 団地・ 628 戸	一般賃貸住宅 5 団地・ 314 戸 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 63 戸 特定優良賃貸住宅 4 団地・ 231 戸 高齢者向け優良賃貸住宅 1 団地・ 20 戸
賃貸施設等	賃貸宅地 4 地区・ 12,952 m <sup>2</sup> 店舗等施設 9 施設・ 17,510 m <sup>2</sup> 駐車場施設 10 施設・ 1,585 区画 その他施設 1 施設	定期借地権付戸建宅地 43 区画 他 店舗、事務所、老人ホーム等 月極駐車場、時間貸駐車場 菜園 54 区画

※東日本大震災で被災された方への受け入れのため、賃貸住宅の一部を提供しました。

(平成 26 年度実績 : 3 団地 13 戸)

### 3. マンション等管理支援事業

当会社が分譲したマンション等について、建物の維持管理や、管理組合運営支援等の業務を実施しました。

リフォーム事業においては、省エネルギー改修の支援として、なぎさ団地（金沢区並木）の住居サッシ改修工事設計を実施するなど、住宅の温暖化対策の普及・啓発を進めました。

種 別	件数、 地区数	内 訳
リフォーム事業	23 件	建物の調査診断、改修工事設計、工事監理等を行うもの 分譲マンション等 1 件：継続・完了 15 件：着手・完了 1 件：継続・実施中 5 件：着手・実施中 その他施設 1 件：着手・完了
総合管理事業	5 地区	事務管理、管理員、清掃、建物・設備管理の業務を一括で行うもの ポートサイド地区（神奈川区） 15,771 m <sup>2</sup> 上大岡地区（港南区） 68,779 m <sup>2</sup> 森の台地区（緑区） 72,217 m <sup>2</sup> 長津田マークタウン（緑区） 19,113 m <sup>2</sup> 根岸駅前第二ビル（磯子区） 3,044 m <sup>2</sup>
その他受託事業	3 件	管理員、清掃、建物・設備管理等の業務を個別で行うもの 秋葉ハイツ（戸塚区） 53 戸 青葉台消防出張所複合施設（青葉区） 1,485 m <sup>2</sup> 横浜ポートサイドプレイス（神奈川区） 927 m <sup>2</sup>

### 4. 民間提携住宅事業

#### (1) 建設事務受託事業

民間の土地所有者との協働により、多様な生活支援サービスを提供する高齢者向け優良賃貸住宅、6 団地・109 戸の供給・建設を推進しました。

団地数 (戸数)	内 訳
6 団地 (109 戸)	高齢者向け優良賃貸住宅：新規 4 団地・70 戸
	継続 2 団地・39 戸
	うち竣工 2 団地・39 戸

## (2) 管理受託事業

当会社がこれまで供給に携わった公的賃貸住宅等、438 団地・7,638 戸について、住宅所有者からの受託により、管理運営等の業務を実施しました。

団地数 (戸数)	内 訳
438 団地 (7,638 戸)	高齢者向け優良賃貸住宅 41 団地・1,324 戸
	ヨコハマ・りぶいん 245 団地・5,211 戸
	ヨコハマ・れんとす(※) 152 団地・1,018 戸
	子育てりぶいん 85 戸

※高齢者住替え促進事業に係る管理住宅を含む。

## 5. 市営住宅管理事業

### (1) 管理受託事業

市営住宅の管理において、すべての市営住宅における入居者の募集や収入申告、計画修繕等に関する業務を受託し、実施しました。

種 別	団地数等 (戸数又は区画数)
市営住宅	282 団地 (31,401 戸 )
市営住宅駐車場	82 施設 ( 9,978 区画)

### (2) 指定管理者業務

当社は、平成 26 年度から平成 30 年度までの 5 ヶ年について、港南区、戸塚区、泉区、瀬谷区の 4 区の指定管理者に指定されています。引き続き、入居者からの諸届の受付や、使用料の収納事務、施設管理等の業務を実施しました。

種 別	団地数等 (戸数又は区画数)
市営住宅	50 団地 (9,520 戸 )
市営住宅駐車場	20 施設 (2,295 区画)

## 6. その他の受託事業

横浜市の施策の推進等に関し、3件の業務を受託し、実施しました。

件数	内 訳
3件	横浜市民間住宅施策推進事業業務委託 : 着手・完了 〔 民間住宅あんしん入居事業 住宅リフォーム等支援事業 高齢者住替え促進事業 〕 戸塚駅西口高架下店舗等管理業務委託 : //
	民間保育所工事検査業務委託 : //

## 7. 長期割賦事業

分譲住宅後払い制度等に基づき、後払い金の回収業務を実施しました。

件数	内 訳
51件	分譲住宅後払い金回収業務 分譲住宅「森の台ネーブルランド」他5団地

## 8. 住まい・まちづくり相談センター

当公社が横浜駅きた東口近くに開設した「住まい・まちづくり相談センター（住まいるイン）」では、引き続き、住まい・まちづくりに関わる、総合的相談・案内、情報提供など、市民へのサービス提供を推進しました。平成26年度は約41,000件の利用がありました。

また、横浜市の施策に基づき、相談体制の充実を図るため、他団体との連携・情報交流を通じて、住まいの相談拠点のネットワークづくりに取り組みました。

## 役員名簿及び役員の異動

### 1. 平成26年度役員名簿（平成27年3月31日現在）

役名	氏名	備考
理事長	浜野 四郎	
専務理事	田津原 福男	
常務理事	高瀬 雅通	
理事	水沼 淑子	関東学院大学教授
理事	平原 敏英	横浜市都市整備局長
理事	坂和 伸賢	横浜市建築局長
監事	高橋 正隆	
監事	高野 伊久男	公認会計士

### 2. 役員の異動

#### (1) 就任理事・監事

役名	氏名	就任年月日
理事長	浜野 四郎	平成26年4月1日
専務理事	田津原 福男	平成26年4月1日
常務理事	高瀬 雅通	平成26年4月1日

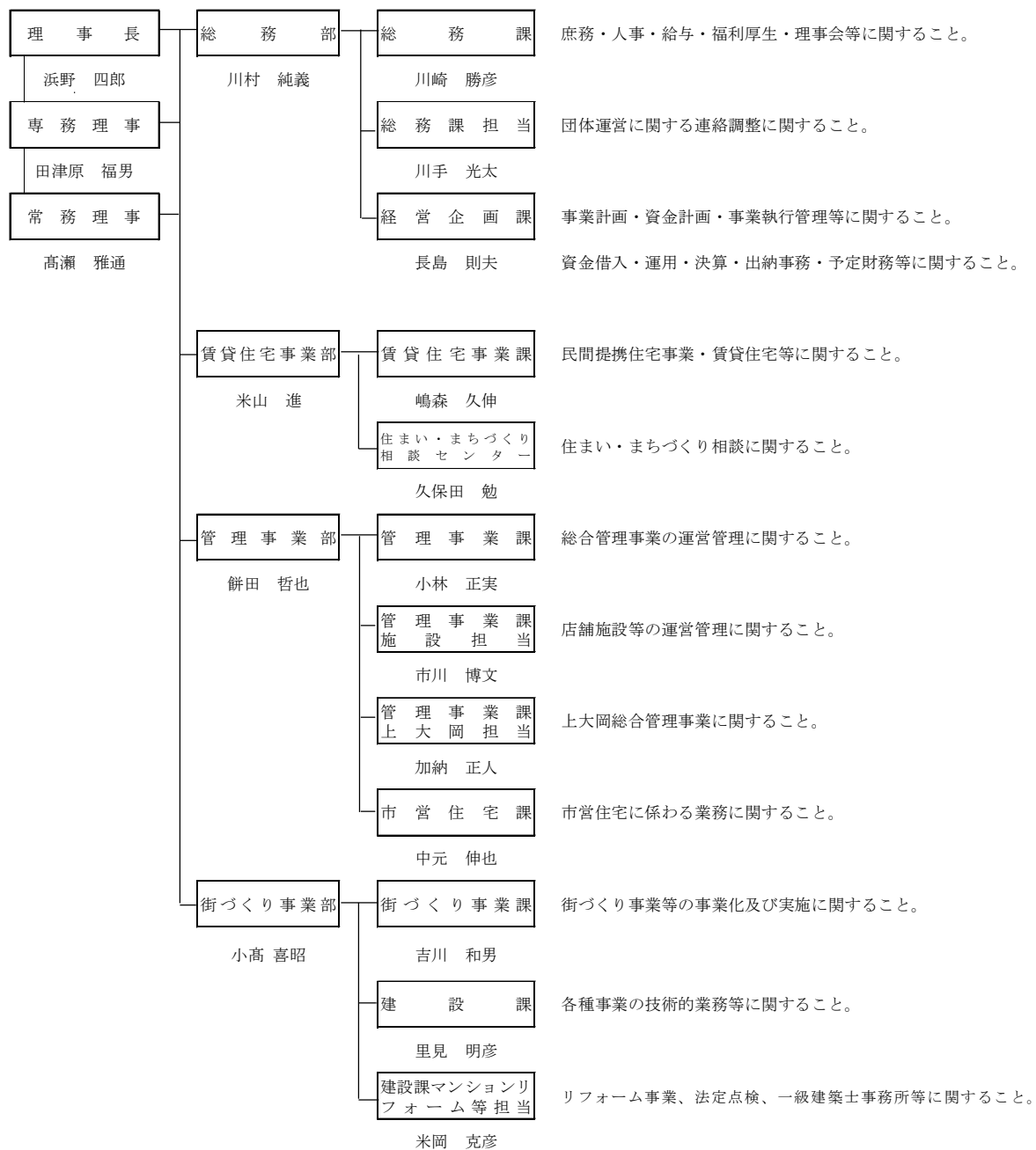
#### (2) 退任理事・監事

役名	氏名	退任年月日
専務理事	田津原 福男	平成27年3月31日



## 横浜市住宅供給公社機構図

(平成27年3月31日現在)



役員	3
職員	76
市派遣職員	1
嘱託職員	51
契約職員	8
派遣職員	22
アルバイト	3
合計	164