

# 業 務 報 告 書

## 事業の概要

横浜市住宅供給公社は、平成 27 年度より 3 か年の中期計画「中期展望 X (2015～2017)」をスタートさせました。民間と公共の中間的位置づけのもとに多様な主体と連携しながら、地域のまちづくりや地域課題の解決に貢献することを目指して事業を推進しています。

国の統計調査によると、横浜市内における分譲マンションの戸数は約 38 万戸あり、そのうち築 30 年を超える昭和 55 年以前に建築されたマンションは 7 万戸を超えています。建物や設備の老朽化が進むマンションは、今後もさらに増加が見込まれ、居住者の高齢化などの様々な課題も顕在化しています。

こうした中で、当公社は横浜市との連携により、マンション・団地の大規模修繕や建替え、建物の耐震化等に関する相談・支援を実施するとともに、少子高齢化・環境・防災等の団地や地域の課題の解決に向けて、管理組合の運営支援やコミュニティづくりといったソフト面にわたる総合的な団地再生の取り組みを進めてきました。

さらに、賃貸資産を有効活用して、大学や地元団体等との連携により団地及び周辺地域の活性化に取り組んだほか、収益力の向上による財務基盤の強化、職員の技術・ノウハウを高めるための人材育成などにも注力し、団体の自主的・自立的経営を推進してきました。

平成 27 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分譲住宅事業を推進しました。

戸塚駅中央地区では、地域の活性化に貢献する共同化事業に取り組みました。

長津田駅北口地区第一種市街地再開発事業では、歩行者デッキ等の公共施設を完成させ、事業を完了しました。

また、桜台団地における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をはじめ、横浜市との連携による住民主導の団地再生のための支援などに取り組みました。

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、計画修繕による適切なストックマネジメントに対応しました。

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。

このほか、横浜市の制度に基づく高齢者向け地域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、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅等の管理、当公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 27 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、脱温暖化、少子高齢化や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、土地区画整理事業における換地後の土地形状を有効活用し、子育て支援施設を整備することで地域へ貢献する共同化事業に取り組みました。

また、公社施行による長津田駅北口地区第一種市街地再開発事業では、引き続き、歩行者デッキ等の整備を進め、事業を完了しました。

このほか、市郊外部の大規模住宅団地である桜台団地の建替えを推進するコンサルタント支援、市街地再開発事業の準備組合組織への支援、市の施策である分譲マンションの耐震サポート事業の支援等の取り組みに関し、16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(西区花咲町) ※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、共同住宅(199戸)等を併せて整備します。 : 実施中
市街地再開発事業	2 地区	戸塚駅中央地区(戸塚区吉田町)〔共同化事業〕 : 実施中 ※本事業については、子育て支援施設、共同住宅(90戸)を併せて整備します。 長津田駅北口地区(緑区長津田町)〔第一種市街地再開発事業〕 : 完了
受託事業	16 件	桜台団地 団地建替え推進コンサルタント業務(第3年度) : 継続・完了 大船駅北第二地区第一種市街地再開発事業に係る事務局支援業務(平成27年度) : 着手・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) 公募事業実施等業務委託 : 着手・完了 団地再生支援事業 : 〃 平成27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 : 〃 耐震改修促進法に基づく区分所有建築物の耐震診断結果サポート業務委託 : 〃

受託業	(仮称) 新山下港湾厚生センター計画検討業務	: 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4年度)	: 着手・実施中
	平成27年度汐見台第二住宅将来コンサルタント 業務委託	: 着手・完了
	「杉田ポートハイツ」土地開発等検討業務	: //
	港湾住宅長期修繕計画コンサルタント業務	: //
	綱島駅東口駅前地区事業計画検討業務その2	: //
	平成27年度下之前住宅管理組合運営補助業務	: 着手・実施中
	「(仮称) 横浜市 ZEH 推進事業」開始に向けた整理 検討業務委託	: 着手・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) の地域関連に係るヒアリング調 査業務	: //
	マンション建替え円滑化法に基づく手続きフロー 図(組合施行)の更新業務委託	: //

## 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するとともに、地域の再生・活性化に向けた取り組みに着手しました。

このほか、野庭団地センター(港南区野庭町)においては、港南区役所との協働による空き店舗を活用した地域交流拠点づくりに取り組みました。

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・ 312 戸 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 65 戸 特定優良賃貸住宅 4 団地・ 231 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 1 団地・ 20 戸
賃貸施設等	4 地区・ 13,560 m <sup>2</sup>	定期借地権付戸建宅地 43 区画 他
賃貸宅地	9 施設・ 17,510 m <sup>2</sup>	店舗、事務所、老人ホーム・デイサービス等
店舗等施設	10 施設・ 1,587 区画	月極駐車場、時間貸駐車場
駐車場施設	1 施設	菜園 54 区画
その他施設		

※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27年度実績: 3 団地 13 戸)

### 3. マンション等管理支援事業

当公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。

種 別	件数、 地区数	内 訳
リフォーム事業	19 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 6 件：継続・完了 7 件：着手・完了 5 件：着手・継続 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) 54,791 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	4 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) 926 m <sup>2</sup> 長津田駅北口連絡歩道橋 (緑区) 164 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地域優良賃貸住宅、3 団地・58 戸の供給・建設を推進しました。

団地数 (戸数)	内 訳
3 団地 (58 戸)	高齢者向け地域優良賃貸住宅：継続 3 団地・58 戸 うち竣工 3 団地・58 戸

## (2) 管理受託事業

当公社がこれまで供給に携わった公的賃貸住宅等、446 団地・7,377 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
446 団地 (7,377 戸)	高齢者向け地域優良賃貸住宅 44 団地・1,382 戸
	ヨコハマ・りぶいん 220 団地・4,528 戸
	ヨコハマ・れんとす(※) 182 団地・1,467 戸

※子育てりぶいん (128 戸)、高齢者住替え促進事業に係る管理住宅含む。

## 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 (31,397 戸 )
市営住宅駐車場	82 施設 ( 9,966 区画)

### (2) 指定管理者業務

公社は、平成 26 年度から平成 30 年度までの 5 カ年について、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 (9,516 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
43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

「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。

また、横浜市の施策に基づき、相談体制の充実を図るため、相談事業者連携による区民まつりでの合同相談会の実施など、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。

このほか、高齢者の住まいに関わる出前講座を各区の地域ケアプラザで開催し、相談業務の紹介や情報交換を実施しました。

## 役員名簿及び役員の変動

### 1. 平成27年度役員名簿（平成28年3月31日現在）

役名	氏名	備考
理事長	浜野 四郎	
専務理事	川村 純義	
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. 役員の変動

#### (1) 就任理事・監事

役名	氏名	就任年月日
専務理事	川村 純義	平成27年4月1日

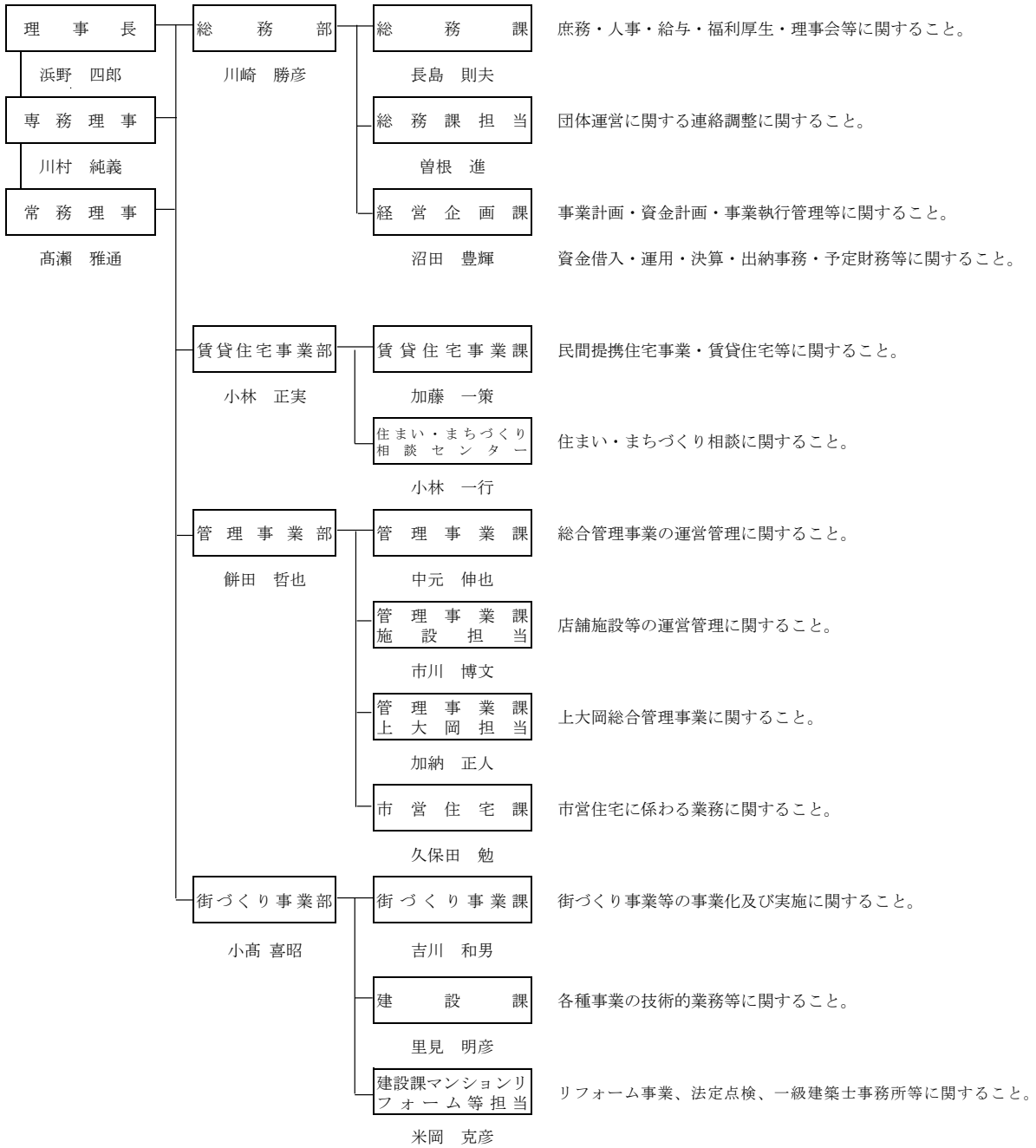
#### (2) 退任理事・監事

役名	氏名	退任年月日
理事	平原 敏英	平成28年3月31日



## 横浜市住宅供給公社機構図

(平成28年3月31日現在)



平成27年度末 役職員数内訳

役員	3
職員	73
市派遣職員	1
嘱託員	49
契約職員	8
派遣職員	27
アルバイト	5
合計	166

平成27年度 職員数増減内訳

採用人数	3
退職人数	9