

業 務 報 告 書

<p>街づくり事業 P2</p> <p>横浜市の施策に基づいた地域に貢献する街づくり</p> <p>花咲町6丁目地区、戸塚駅中央地区共同化事業</p>
<p>公社賃貸事業 P4</p> <p>公社が所有する賃貸住宅・賃貸施設の管理と地域コミュニティ支援</p> <p>公社賃貸住宅、賃貸店舗等施設「金沢センターシーサイド」他</p>
<p>マンション等管理支援事業 P6</p> <p>管理組合運営支援と良質な住宅ストックの維持</p> <p>マンション総合管理、リフォーム</p>
<p>民間提携住宅事業 P8</p> <p>高齢者向け賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅の管理</p> <p>建設事務受託、管理受託「ヨコハマ・りぶいん、ヨコハマ・れんとす」</p>
<p>市営住宅管理事業 P9</p> <p>市営住宅の入居者募集等と建物維持管理</p> <p>管理受託事業、指定管理者業務</p>



事業の概要

横浜市住宅供給公社は、平成 28 年 12 月 1 日をもって設立 50 周年を迎えました。

設立以来、公社を取り巻く社会・経済環境の大きな変化の中で、時代に応じて市民の住まいに関するニーズや横浜市の住宅施策展開にきめ細かく対応を図ってまいりました。

近年、市内の住宅地では、住民の高齢化や若い世代の減少、住宅団地の老朽化、空き家の増加、地域コミュニティの低下など、様々な課題が顕在化しています。

とりわけ、今後急速に増加が予測される高経年の住宅団地においては、切迫かつ増大する社会的な要請への対応が求められています。

こうした中で、当公社は、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・支援の実施のほか、管理組合の運営支援やコミュニティ形成などソフト面にわたる総合的な団地再生に取り組んでいます。

また、当公社の住宅団地の再生に向けた取り組みを更に進めるため、平成 28 年度に設立された「よこはま団地再生コンソーシアム」に新たに参画しました。

さらに、賃貸施設等を有効活用し、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などに取り組む一方で、住宅・施設等の所有賃貸資産の入居率の維持・向上により財務基盤の強化を図るなど、団体の自主的・自立的経営を進めました。

平成 28 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、共同住宅と子育て支援施設を整備し、地域の活性化に貢献する共同化事業を推進し、年度内に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 28 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を完了しました。

また、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や管理組合への将来検討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等の取り組みに関し、19件の業務を受託し、実施しました。

なお、(仮称)井土ヶ谷マンションにおいては、継続的なコンサルタント支援の結果、平成29年3月に当公社として初となる建替え決議が議決されました。

このほか、引き続き団地再生の進め方について相談会・出前講座を実施したほか、平成28年12月には「よこはま団地再生コンソーシアム」(※)に参画しました。

種別	団地・地区数 件数	内 訳
分譲住宅事業 〔地域課題 解決型分譲 住宅〕	1 団地	花咲町6丁目地区(西区花咲町) [環境に配慮した持続可能な住宅地モデル事業] : 実施中 ※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。
市街地 再開発 事業	1 地区	戸塚駅中央地区(戸塚区吉田町)[共同化事業] ※本事業については、子育て支援施設、共同住宅(90戸)を併せて整備しました。 : 完了
受託事業	19 件	桜台団地 団地建替え推進コンサルタント業務(第4年度) : 継続・完了 平成27年度下之前住宅管理組合運営補助業務 : 〃 綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業における事業アドバイザー : 〃 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28年度) : 着手・完了 平成28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 : 〃 平成28年 ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)推進事業業務委託 : 〃 団地再生支援業務委託 : 〃 区分所有建築物の耐震化促進サポート業務委託 : 〃 マンション・アドバイザー派遣事業業務委託 : 〃 マンション・建替え円滑化法に基づく認可審査マニュアルの更新業務委託 : 〃

	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）22 街区実施検討等業務委託	: 着手・完了
	平成 28 年度下之前住宅建替え検討補助業務	: //
	平成 28 年度六ッ川台団地将来検討コンサルタント業務委託	: //
	平成 28 年度阿久和団地将来検討コンサルタント業務委託	: //
	平成 28 年度汐見台第二住宅将来検討コンサルタント業務委託	: //
	マンション・団地総合再生支援事業業務委託	: //
	平成 28 年度東急ドエル美しが丘テラス将来検討コンサルタント業務委託	: //
	桜台団地 団地建替え推進コンサルタント業務（第 5 年度）	: 着手・実施中
	港湾住宅管理計画の策定業務	: //

花咲町 6 丁目地区プロジェクト（西区）
[横浜 MID ベースタワーレジデンス]
イメージパース



戸塚駅中央地区
共同化事業（戸塚区）
[クレヴィア戸塚]



桜台団地（青葉区）
現況



大船駅北第二地区市街地再開発事業（栄区）
イメージパース



(仮称) 井土ヶ谷マンション
(南区) 現況

(仮称) 井土ヶ谷マンションにおける団地再生方針の決定！

(仮称) 井土ヶ谷マンション管理組合については、当社が主催した「団地再生の進め方セミナー」への参加を機に、将来検討の必要性を学び、居住者が自ら考えて再生方針を決定しました。当社は、合意形成に向けて継続的に支援を行いました。



よこはま団地再生コンソーシアム
協定締結式

(※) よこはま団地再生コンソーシアム

横浜市×市公社×UR 都市機構×住宅金融支援機構×
神奈川県×県公社による 6 者協定

平成 28 年 12 月、横浜市内の団地再生を促進するための組織が設立され、当社も参画しました。

当社は、民間も含めた分譲住宅の再生を中心に取り組んでまいります。

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。

団地再生の一環として、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、核店舗を含めたリニューアルオープン（金沢シーサイドタウンコミュフェス）を行い、大学等と連携（※）しながら、地域コミュニティ活動の支援や地域の再生・活性化に向けた取り組みを推進しました。

同じく住宅団地内に併設する店舗施設の野庭団地ショッピングセンター（港南区野庭町）においては、港南区と連携した地域交流拠点「なごみのば」を開設したほか、団地内広場を活用した体操イベントによる、地域コミュニティ支援に取り組みました。

（※）平成 29 年 2 月、横浜市立大学と当公社は、金沢区を始めとする市内全域で、地域課題解決に向けた両者協働による取り組みを展開する「地域活性化等の推進に係る連携協定」を締結しました。

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 6 団地・ 358 戸 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 68 戸 特定優良賃貸住宅 3 団地・ 182 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 1 団地・ 20 戸	
賃貸施設等	賃貸宅地 店舗等施設 駐車場施設 その他施設	4 地区・ 12,968 m ² 9 施設・ 17,494 m ² 12 施設・ 1,545 区画 1 施設	定期借地権付戸建宅地 40 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 28 年度実績：3 団地 10 戸）

※熊本地震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 28 年度実績：1 団地 2 戸）

公社賃貸住宅



オクトス市ヶ尾（青葉区）



オクトス市ヶ尾モデルルーム
ニトリとの協働

公社賃貸施設



金沢センターシーサイド（金沢区）



地域活性化の取り組み
金沢シーサイドタウンコミュフェス
（金沢区）

コミュニティ支援
（港南区）



野庭団地地域交流拠点 なごみのば
出典：港南区 HP



野庭団地広場でのラジオ体操

公社駐車場施設

野庭団地線下駐車場
（港南区）



アスファルト舗装工事 改修前



アスファルト舗装工事 改修後

大学との連携協定



協定締結式



公社の空き店舗を活用した UDCN並木ラボ
（金沢センターシーサイド内）

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をはじめ、民間のマンションなどについて、団地再生の一環として建物の維持管理やリフォームを行い、良質な住宅ストックの維持を実施しました。

また、マンションの管理の適正化に向けて、長期修繕計画の策定・見直しや良好なコミュニティの形成など管理組合運営支援を推進しました。

そのほか、民間マンションも含めた管理組合を対象に、団地再生の進め方や管理運営などに関する相談会を開催しました。

種 別	件数、 地区数	内 訳
リフォーム事業	17 件	<p>建物の調査診断、改修工事設計、工事監理等を行うもの 公社分譲マンション、民間マンションなど</p> <p>外壁塗装、屋上防水、直結増圧給水改修、給排水管改修工事などの業者選定、工事監理、長期修繕計画作成、劣化調査</p> <p>4 件：継続・完了 9 件：着手・完了 2 件：着手・継続 1 件：継続・継続 その他施設 1 件：着手・継続</p>
総合管理事業	5 地区	<p>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</p> <p>ポートサイド地区 (神奈川区) 15,771 m² 上大岡地区 (港南区) 67,727 m² 森の台地区 (緑区) 54,791 m² 長津田マークタウン (緑区) 19,113 m² 根岸駅前第二ビル (磯子区) 3,044 m²</p>
その他受託事業	4 件	<p>管理員、清掃、建物・設備管理等の業務を個別で行うもの</p> <p>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 m² 横浜ポートサイドプレイス (神奈川区) 926 m² 長津田駅北口連絡歩道橋 (緑区) 164 m²</p>

リフォーム事業



外壁塗装工事 改修後
根岸駅前ビル（磯子区）



外壁塗装工事 改修後
さざなみ団地第二店舗併用住宅（金沢区）

総合管理



森の台（緑区）

森の台
メイプルランド
（緑区）



居住者による花植イベントの実施

普及啓発



団地再生の進め方セミナー・相談会



ぐみさわ東ハイツ（戸塚区）
出前講座・勉強会

4. 民間提携住宅事業

(1) 建設事務受託事業

高齢者の居住の安定確保を図るため、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、2 団地・59 戸の供給・建設を推進しました。

団地数 (戸数)	内 訳
2 団地 (59 戸)	高齢者向け地域優良賃貸住宅：新規 2 団地・59 戸

平成 28 年度計画認定
飯塚磯子ビル（磯子区）
イメージパース



高優賃 室内
権太坂スクエア A 棟
(保土ケ谷区)



(2) 管理受託事業

当社がこれまで供給に携わった公的賃貸住宅等、438 団地・7,065 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。

そのほか、多様な居住ニーズに対応した住まいづくりとして、「ヨコハマ・りぶいん」の一部住戸を転用したルームシェアの導入に向けて検討を推進しました。

団地数 (戸数)	内 訳
438 団地 (7,065 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 185 団地・3,602 戸
	ヨコハマ・れんとす(※) 209 団地・2,081 戸

※子育てりぶいん（181 戸）、高齢者住替え促進事業に係る管理住宅含む。

特定優良賃貸住宅 ヨコハマ・りぶいん
ヒルズ青葉（青葉区）
※ルームシェア導入検討物件



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）

計画修繕



屋上防水工事 改修前
今宿ハイツ（旭区）



屋上防水工事 改修後
今宿ハイツ（旭区）

公社独自の取り組み
/指定管理者業務



防災訓練
上瀬谷住宅（瀬谷区）



指定管理者連絡検討会
反町地域ケアプラザ（神奈川区）

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
34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4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。

※住まい・まちづくり相談センターは、平成29年10月頃、移転・再オープンを予定しています。



住まいるイン受付窓口



高齢者住み替え相談
パシフィコ横浜（西区）



出前講座
南戸塚地域ケアプラザ（戸塚区）

9. その他

平成 28 年 10 月、はまぎんホールヴィアマーレ（西区）にて横浜市住宅供給公社創立 50 周年を記念し、「団地の再生」をテーマとした講演会を開催しました。

300 人を超える多くの方に参加していただき、当公社の取り組みを周知するとともに、団地再生の必要性や地域コミュニティ活性化の重要性などについて普及啓発を行いました。

そのほか、来場された市民や団地にお住まいの方に向けて相談会を実施しました。



団地の未来をデザインしよう
~暮らしの再生へ、はじめの一歩~
はまぎんホールヴィアマーレ（西区）



パネルディスカッション



会場の様子



相談会

役員名簿及び役員の変動

1. 平成28年度役員名簿（平成29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	薬師寺 えり子	横浜市都市整備局長
理事	坂和 伸賢	横浜市建築局長
監事	大槻 哲夫	
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

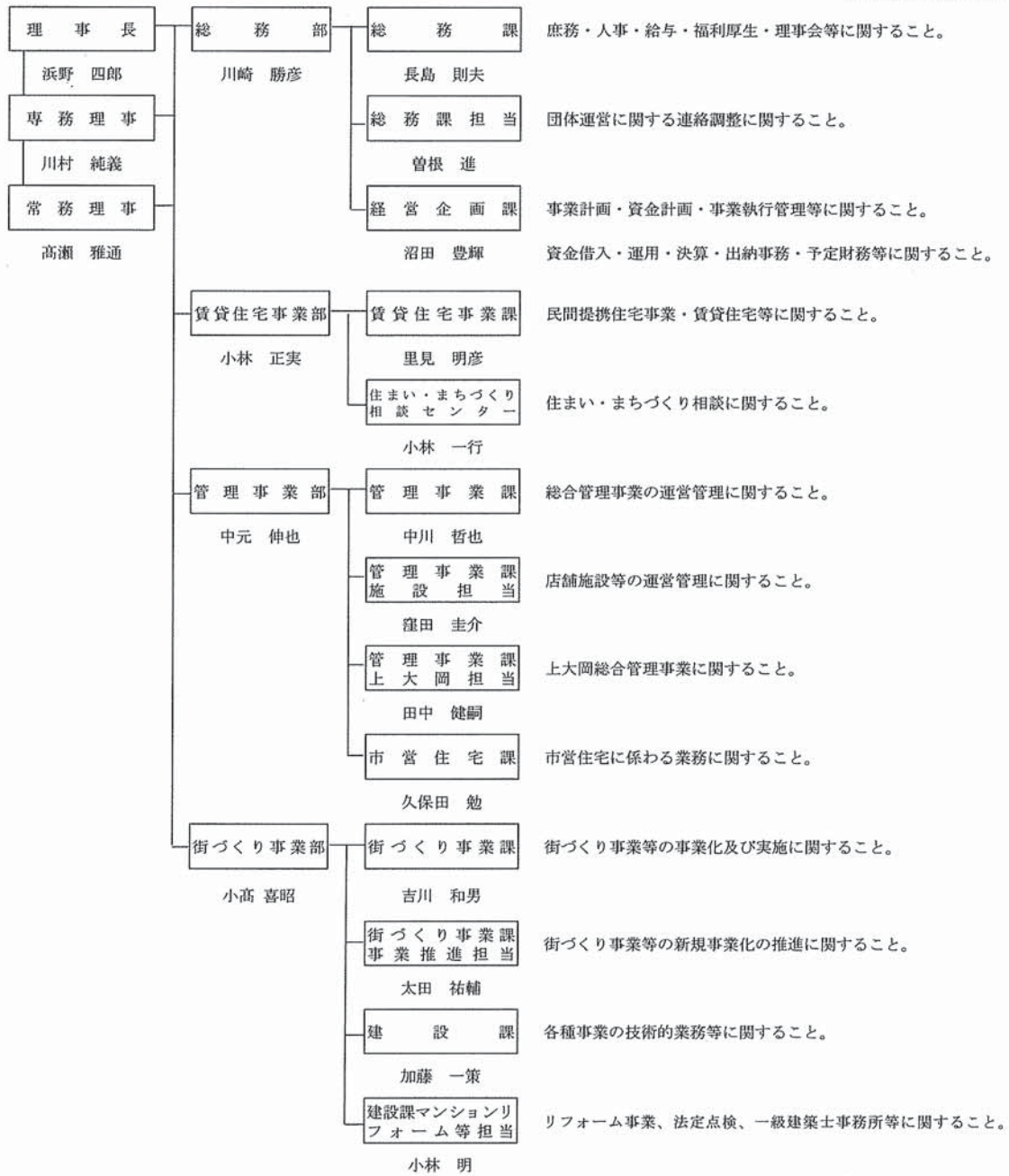
役名	氏名	就任年月日
理事	薬師寺 えり子	平成28年4月1日
監事	大槻 哲夫	平成28年6月29日

（2）退任理事・監事

役名	氏名	退任年月日
監事	高橋 正隆	平成28年6月28日
常務理事	高瀬 雅通	平成29年3月31日

横浜市住宅供給公社機構図

(平成29年3月31日現在)



平成28年度末 役職員数内訳

役員	3
職員	71
市派遣職員	1
嘱託員	57
契約職員	6
派遣職員	27
アルバイト	3
合計	168

平成28年度 職員数増減内訳

採用人数	6
退職人数	5