

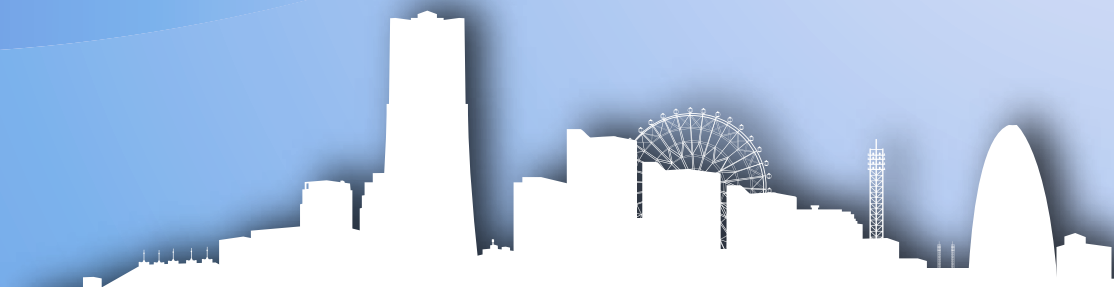
概略版

中期展望 X 2015-2017

～横浜市住宅供給公社 中期計画～

Yokohama City

Housing Development Public Corporation



も く じ

はじめに ～計画の策定にあたって～	1
1 中期展望Xの目的と位置づけ	2
2 公社の経営方針	2
3 取り組みテーマと方向性	3
1 地域課題の解決を目指した街づくり事業の推進	3
2 マンション・団地、郊外住宅地等の再生支援	4
3 多様な居住ニーズへの対応	6
4 住宅セーフティネットの推進	8
5 持続的な団体運営の実現	9
4 事業別行動計画(3ヶ年)	10
5 資料 ー平成27～29年度「協約」(団体経営の方向性)ー	12

はじめに ～計画の策定にあたって～

横浜市住宅供給公社は、昭和 41 年の設立以来、横浜市の住宅政策・都市政策の一翼を担いながら、市民の居住水準の向上や地域の住環境の整備を進めてまいりました。

近年、公社を取り巻く経済・社会環境が大きく変化する中で、公的機関としての公社に求められる役割も変化しています。

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

こうした地域の課題解決に向けて、民間と公共の中間的位置づけのもとに、多様な地域活動団体やサービス主体、行政などと連携しながら、地域のまちづくりや活性化に貢献することを目指して事業を推進いたします。

例えば、高経年化したマンション・団地等の再生支援、子育て・高齢者世帯等のための住宅セーフティネット、あるいは環境への配慮、多世代交流や医療・福祉との連携をテーマとした住宅供給など、地域課題や市民ニーズにきめ細かく対応を図っていきます。

さらに、これらの取り組みとあわせて、賃貸資産の有効活用など収益力向上による財務基盤の充実、職員の技術・ノウハウを高めるための人材育成などに注力し、黒字経営の維持を基本とした持続可能な自立・健全経営を実現します。

本計画の実行にあたっては、当社が掲げる経営理念「住まい・まちづくりのプロフェッショナルとして市民・地域に貢献します」のもと、中長期的な視点に立って公社事業の重点化を進めるとともに、市民の皆様や地域社会に満足していただける住まい・まちづくりの実現に向けて、全社一丸となって取り組んでまいります。

平成 27 年 4 月

1 中期展望Xの目的と位置づけ

1 計画の目的・位置づけ

市の住宅政策の実施機関として、変化する社会の潮流に的確に対応しながら公社事業を推進し、さらなる経営改善を通じて単年度黒字を継続し、団体運営の持続可能性を高めていくことを目指して、新たな中期計画（中期展望X）を策定します。

2 計画の期間・目標設定

今後の社会経済情勢の変化等を展望し、中長期的に公社が取り組むべき方向性を明らかにするとともに、中期計画として平成27年度から29年度までの3か年に重点的に取り組む事業を位置づけ、達成すべき目標を設定します。

3 計画の進行管理

中期計画の進行管理は、横浜市との協約事項を含めて、各部課の年度ごとの「運営方針」の進行管理とあわせて実施し、目標の達成を図っていくこととします。

2 公社の経営方針

経営理念

**住まい・まちづくりのプロフェッショナルとして、
市民・地域に貢献します**

経営方針

- 1 お客様の喜び・満足を第一とし、安全・安心で環境にやさしい住まいとサービスを提供します
- 2 民間等との連携・協働を進め、住宅セーフティネットの構築を目指した市の施策事業を推進します
- 3 自主的・自立的な事業経営と持続可能な団体運営を実現します

行動 スローガン

笑顔でつくる市民の信頼

『笑顔』のサービスを実践し、市民・お客様の『信頼』をつくります

3 取り組みテーマと方向性

事業を取り巻く環境の変化や公社の経営資源等を踏まえつつ、今後も引き続き、公共性が高く、かつ、住まい・まちづくりに関する地域課題の解決につながる次の5つのテーマに取り組みます。

- 地域課題の解決を目指した街づくり事業の推進
- マンション・団地、郊外住宅地等の再生支援
- 多様な居住ニーズへの対応
- 住宅セーフティネットの推進
- 持続的な団体運営の実現

テーマの第1は「地域課題の解決を目指した街づくり事業の推進」です。これまで取り組んできた「街づくり事業」の延長に位置づけられるものですが、公社の社会的使命の1つといえる地域課題の解決に資する事業に重点的に取り組んでいくこととします。

第2は「マンション・団地、郊外住宅地等の再生支援」です。今後、団地型を含めた高経年マンションの再生、郊外住宅地の持続に対する社会的ニーズは高まっていきます。しかし、その実現には様々な隘路があり、公社がこれまで培ってきたノウハウや実績等の強みを発揮して社会的に貢献していけるものと考えます。長期的には公社の柱となる事業にすべく、今後、積極的な取り組みを展開していきます。

第3は「多様な居住ニーズへの対応」です。公社はこれまで、賃貸住宅事業や民間提携住宅事業、賃貸施設事業等に取り組んできました。これに加えて、公社事業を取り巻く環境の変化等に対応して、より多様化・高度化する市民の住まいに関するニーズやこれに対応した横浜市の住宅施策展開にきめ細かく応答できるよう、多面的な取り組みを戦略的に展開していきます。

第4は「住宅セーフティネットの推進」です。第3のテーマと同様、横浜市における公的住宅事業主体、住宅政策の担い手として、重要な役割と考えます。今後は、住宅確保要配慮者の増加等に対応して、市営住宅の管理業務の継続的推進とともに、安心して住み続けられる民間賃貸住宅等の供給の拡大に向けた取り組みを強化していきます。

第5は「持続的な団体運営の実現」です。第1から第4の取り組みを推進していく上での基礎となるものであり、収支バランスのとれた自立・健全経営に取り組んでいきます。

1 地域課題の解決を目指した街づくり事業の推進

- ・ 横浜市の施策に基づき取り組みを進めてきた「街づくり事業」は、駅前再開発事業や密集住宅地の改善、民間事業者と連携した共同化事業等への参画、先導的モデル事業などを実施し、地域の課題解決に貢献してきました。
- ・ 成熟社会においては、既存市街地における再生に向けた街づくり事業はますます重要性を増し

ています。また、地球温暖化や少子高齢化、災害への対策等の地域課題への対応や、持続的なエリアマネジメント体制の整備も求められており、街づくり事業を進める中でこれらの課題解決を図ることも重要です。

- ・ 街づくり事業の中には、公社が参画することにより円滑に事業が進むケースや民間事業者では事業化が困難なケース等は依然として存在しています。
- ・ 今後も引き続き、下記に示す「事業における公社の役割」を確認しつつ、地域課題の解決を目指した街づくり事業への積極的な関与を行います。

<事業における公社の役割として考えられるもの>

- ① 共同化事業など複数の関係者の利害を調整し連携を促す
- ② 土地先行取得などの資産保有により計画的に事業を推進する（再開発事業や共同化事業等）
- ③ 技術の開発・普及につながる先進的なモデル事業を実施し情報発信する
- ④ 再開発事業等において、道路、駅前広場等公共施設整備を行う
- ⑤ 地元の民間事業者を積極的に活用し、技術力や組織力の育成を図る

2 マンション・団地、郊外住宅地等の再生支援

- ・ 「団地再生事業」では、建物の高経年化や居住者の高齢化など、様々な課題が顕在化するマンション・団地等に対して、相談業務や講演会・出前講座による普及啓発のほか、建物の将来検討や建替え推進に関わるコンサルタント業務を実施してきました。
- ・ 引き続き、市内に所在する全てのマンション・団地等に対象を拡充し、住民発意の団地再生を支援する取り組みを継続的に進めます。
- ・ 一方、「マンション等管理支援事業」では、主に公社が供給した分譲マンションストックに対して維持管理や管理組合運営支援等を推進してきました。また、事業を行う中で明らかになった入居者や管理組合の新たなニーズに対しても、柔軟かつ機動的な対応を行ってきています。
- ・ これらのマンション・団地等では、今後、さらに建物の老朽化や入居者の高齢化・多様化等が進むことが予想されており、計画修繕・改修または建替え等の再生事業や入居者の変化に対応したサービス提供のニーズはさらに高まると考えられます。
- ・ 良質なストックの維持・形成を進めることに加えて、こうした新たなニーズへの対応に向けた提案・コンサルティング及び事業展開が適切に行えるよう、公社内の体制や関連する民間事業者との協力体制の強化を図るとともに、マンション・団地等の管理組合との関係づくり、周知啓発等を進めます。
- ・ また、横浜市内においても、マンション・団地等にとどまらず、周辺住宅地を含めた「郊外住宅地」の再生の必要性が高まっています。高度経済成長期に開発された郊外住宅地では、建物や施設の老朽化、居住者の高齢化等が進行しており、再生・活性化に向けた取り組みが急務となっています。
- ・ 郊外住宅地の再生は、管理や所有の単位で個別に進めるのではなく、関係者が協働し、住宅地

● 公社のマンション再生事業の概要

横浜市の掲げる「改修、建替え等のハード面と居住支援、コミュニティづくり等のソフト面による『総合的な団地再生』（横浜市住生活基本計画より）を実現するため、公社は、建物の耐震化や団地の再生・建替え支援に取り組んでいます。

公社が取り組むまち（団地・マンション）再生『暮らし再生プロジェクト』は、団地やマンションにお住まいの方々の暮らし全般の課題を解決し、これからの明るい未来を築いていくためのまち再生プロジェクトです。

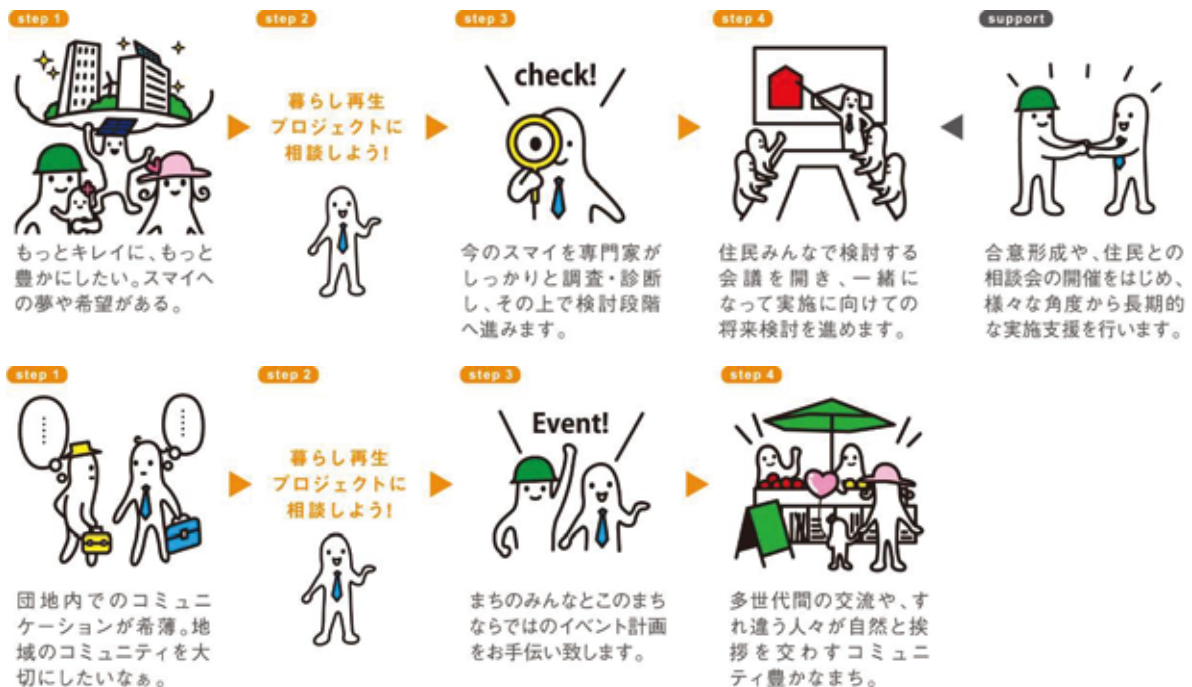


「スマイ」、「キズナ」、「キボウ」

3つの再生を通じて、横浜の暮らしの再生を目指しています。



わたしたちは、安心して居住できる住まいをよみがえらせる「スマイの再生」、地域やまちの活性化をはかり、住民のみなさんのつながりを深める「キズナの再生」、そしてこれからもずっと住み続けたいと思う横浜を創っていく「キボウの再生」の3本柱で「暮らし再生プロジェクト」に取り組んでいます。



本来、団地再生は、住民の方々を主体と考えた「暮らし再生」です。

マンションや団地には、たくさんの方々が一緒に住んでいます。したがって、暮らしの再生のためには、住民同士が意見を述べ合い、住まい（資産）をどのようにしていくのか、時間をかけて話し合う事が大切です。

住民が主体となって、そうした考える場を設けることが暮らし再生の第一歩です。

現在、各マンション・団地にコンサルタントとして出向き、講演会や意見交換会、相談会を行う出前講座などを実施しています。

全体の将来像を共有した上で、個別の再生事業が相互に連携しながら全体の活性化を図ることが効果的です。つまり、地域が主体的かつ連携して取り組むエリアマネジメントを推進することが重要です。

- ・ 公社は、マンション・団地等の管理組合支援を行う者として、また、団地内センター施設等の所有者・管理者として、魅力的で活力ある郊外住宅地へ再生するため、エリアマネジメント体制の整備や活動支援に関わることが考えられます。

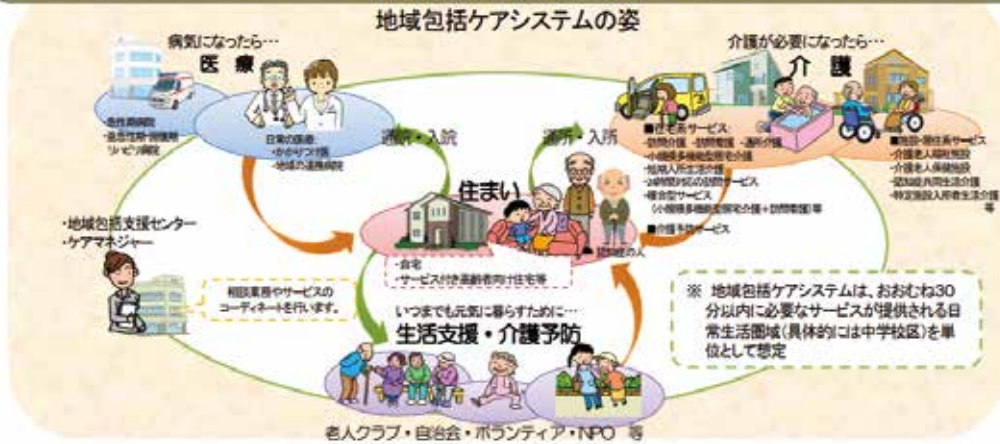
3 多様な居住ニーズへの対応

- ・ 公社は、市民の居住ニーズに対応するべく、賃貸住宅事業や民間提携住宅事業（りぶいん、れんとす）、賃貸施設事業等を行ってきました。近年は社会・経済情勢の変化を背景に、これまで以上に住まい・まちづくりに対する市民のニーズは多様化・複雑化しています。
- ・ 特に、高齢化の進展にともなう生活支援・福祉サービス需要の増大、経済低成長時代における若年子育て世帯向けの高環境・低家賃住宅に対する需要の増大、ライフステージに合わせた住み替え需要の増大等が顕在化しており、これらの居住ニーズへの対応が求められています。また、空き家の活用など、ストックの有効活用に向けた市場整備も重要な課題となっています。
- ・ 高齢単身者の増加を始め、高齢化の進展にともなう生活支援・福祉サービス需要の増大に対しては、高齢者の安心・安定居住に向けた地域包括ケアの構築と地域コミュニティづくり、福祉・医療サービス事業者とのパートナーシップの構築、公社の信用力を活かし、行政と民間を補完する分野の事業を推進します。
- ・ 経済低成長時代における若年子育て世帯向けの高環境・低家賃住宅に対する需要の増大に対しては、今後も継続して、若年子育て世帯向けのアフォーダブルな（取得可能な、あるいは賃貸可能な）住宅である公社賃貸住宅や民間提携住宅の維持管理・入居者サービスの向上に取り組むとともに、これらの住宅を活用したルームシェアや多世代居住・近居等のモデル的取り組みについて検討します。
- ・ ライフステージに合わせた住み替え需要の増大や空き家の活用促進に関しては、市の施策と連携し、住み替え相談の充実を図るとともに、公社が管理する賃貸住宅の活用を進めます。
- ・ また、公社は、市民の多様な居住ニーズに対応するため、横浜市や民間事業者と連携し、住情報の提供・相談に取り組んできました。
- ・ この住情報提供・相談機能の充実を図るとともに、市民の潜在的な居住ニーズを顕在化させる情報発信・啓発や、市民・管理組合・民間事業者・横浜市・公社などの住まい・まちづくりの主体となる者が、情報共有や連携を図る場としての機能を付加するなど、関係者間の連携づくりや主体的参画を促す住情報の提供・相談事業の取り組みについて検討を進めます。

●高齢者の安心・安定居住に向けた地域包括ケアのイメージ

厚生労働省は、2025年（平成37年）を目途に、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供体制（地域包括ケアシステム）の構築を推進しています。

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差が生じています。**
 地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要**です。



出典：厚生労働省ホームページより

公社は、高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）を地域包括ケア拠点とする地域包括ケアシステムの構築を進めることが考えられます。

<地域包括ケア拠点整備型高優賃モデル（案）>



出典：国土交通省ホームページ資料を加工

●住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の概要（国・補助事業）

現状・課題

- 住宅団地の戸建住宅等においては、今後の急速な高齢化の進展等に伴い、空家の増加が見込まれるところ。
- さらに、空家のまま放置され、流通・活用されないと地域力が低下し、空家が空家を生む状況となるおそれがある。
- 一方で、所得が低く、子育て世帯である若年層が無理なくニーズに応じた住宅を取得するには、広くて、比較的安価な中古住宅を活用することが有効。
- 空家の発生している住宅団地の実態やニーズを把握し、情報提供や相談対応等のコーディネートを行うことを前提に、若年層の流入等を視野に入れた、住宅所有者の売買又は賃貸化に資する取組や、生活支援サービス提供事業者を誘致する取組を行うことが必要。

●対象地域イメージ

空家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象



概要

○住宅団地内の既存住宅の円滑な流通、賃貸化等による住宅ストックの有効利用の促進

空家が現に発生し、また、発生が見込まれる住宅団地において、既存住宅の流通促進等を通じた空家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、地方公共団体等の公的主体、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援する

<応募主体>

住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はこれらの者を構成員に含む協議会

<補助対象>

①空家又は空家になることが見込まれる住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務（実態調査、権利者特定、住宅所有者の意向把握等）

〔限度額2,000万円〕

②既存住宅インスペクション〔限度額10万円/戸〕

③売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含み、リフォーム瑕疵保険に加入するリフォーム工事

〔補助率：1/3、限度額100万円/戸〕

④生活利便施設の整備費

〔補助率：1/3、限度額500万円/施設〕

※ 補助金の合計は5,000万円/地区・年を上限とする

直近の活動等

- ・シンポジウム(事例発表、意見交換)の開催(H26.11/26)
- ・今年度第2回目の公募を実施し新たに数事業者を採択予定

出典：国土交通省ホームページより

4 住宅セーフティネットの推進

- ・市場において自力で住宅を確保することが困難な低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する「住宅確保要配慮者」は年々増加し、多様化する傾向にあります。市と協力し、これらの住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットを推進することは、公的機関である公社の使命といえます。
- ・公社では、平成5年度より、横浜市から住宅セーフティネットの核である市営住宅の管理業務を受託し、入居者募集や建物の維持保全、入居者サービス等の業務を実施してきました。平成18年には指定管理者制度が導入され、段階的な民間参入を経て、市全域で公募が実施されました。
- ・21年度から指定管理者として市内4区の担当となり、建物の維持管理、入居者サービス等を行っています。指定管理者によらない市の業務（募集）については、すべての市営住宅について継続的に行っています。また、入居者サービスの質の向上を図るべく、他の民間指定管理者と連携・調整を図る機会を設けています。
- ・今後も、指定管理者として、横浜市や民間事業者、居住支援団体等と連携しながら、市営住宅の入居者サービスの向上、建物の適切な維持管理等に取り組めます。
- ・一方、住宅確保要配慮者の増加・多様化に対して、市営住宅等公的な住宅の直接供給のみで住宅セーフティネットを構築することは困難であり、民間賃貸住宅の活用を進める必要性が高まっています。
- ・公社は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するために設立された神奈川

県居住支援協議会に参画し、不動産事業者や福祉事業者等と連携を図りながら具体的取り組みに向けた協議・検討を進めており、今後もこの取り組みを推進します。

- ・また、今後の急速な高齢化の進展を踏まえ、要介護者を含む比較的低所得の高齢者が楽しみや生きがいのある暮らしを送りながら、住み続けられる安心の住まいの供給を推進する必要があります。公社の信用力を活かし、高齢者の安心・安定居住を実現する高齢者向け住宅の供給を推進します。

●居住支援協議会の概要

神奈川県居住支援協議会は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国籍県民その他住宅の確保に特に配慮を要する者(住宅確保要配慮者)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進、その他必要な措置について協議するために設立されました。

構成員は、宅地建物取引業者、賃貸住宅事業者、居住支援団体、市（横浜市、川崎市、他7市）、UR都市機構、住宅供給公社、神奈川県です。

「居住支援部会」「団地再生部会」という2つの検討部会と「空き家問題対策分科会」をつくり活動しており、公社はすべての部会・分科会に参画しています。



居住支援協議会の構成イメージ

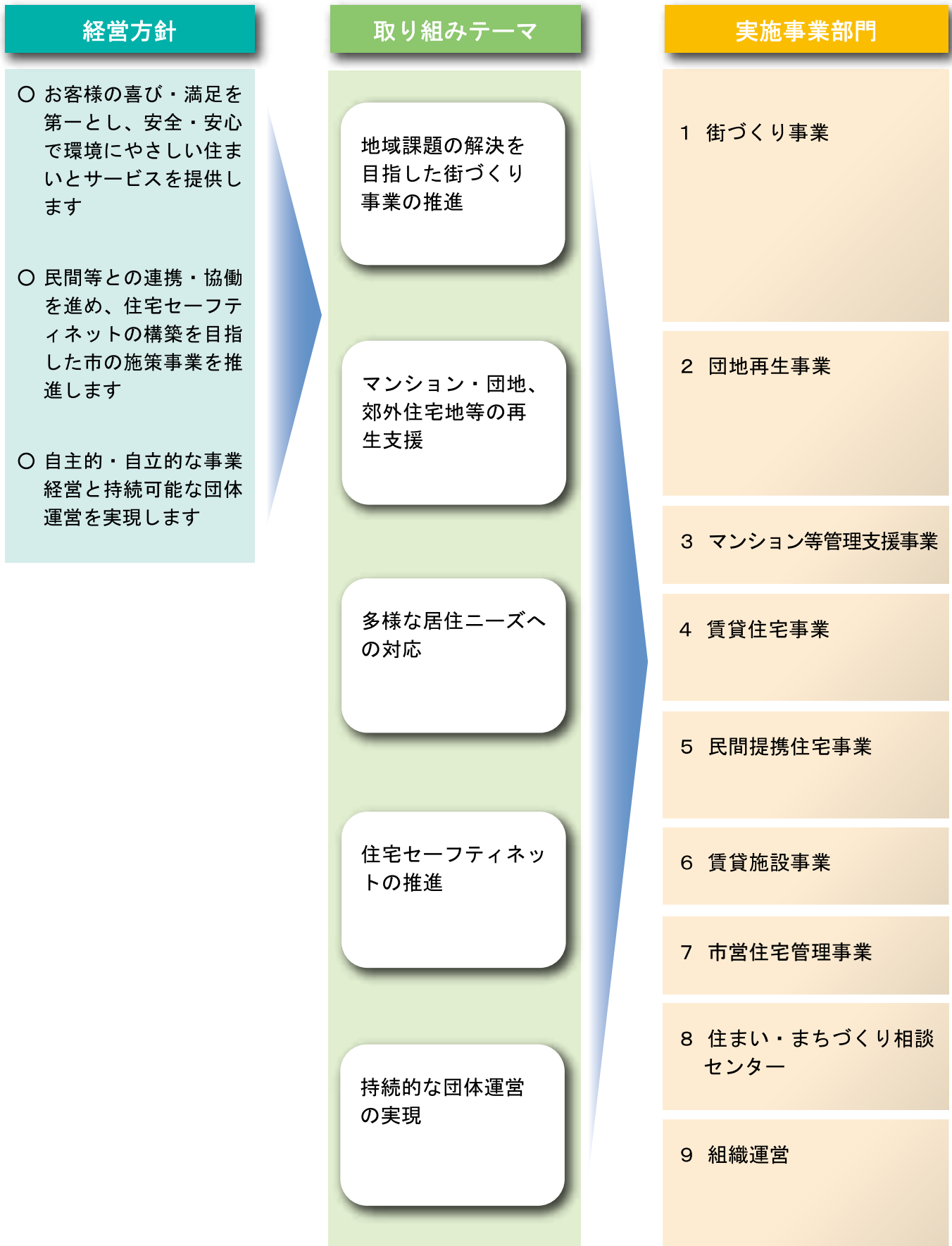
出典：国土交通省ホームページより

5 持続的な団体運営の実現

- ・上記4つの取り組みを推進していくためには、持続的な団体運営が不可欠であり、公益的使命の達成に取り組むこととあわせて、全体として収支のバランスのとれた自立・健全経営に取り組む必要があります。
- ・そのため、賃貸住宅経営等の経常的な業務による単年度黒字額の目標を設定し、その達成に向けた収入確保に取り組めます。
- ・また、新たな取り組みを見据え、新たな人的資源を確保するとともに、人材育成方針の見直しを行い、団地再生・まちづくり、高齢者福祉などの専門的知識・能力の向上を図ります。
- ・さらに、適正な組織運営に向け、コンプライアンスの徹底、適切な情報発信、公社の取り組み認知度向上、危機管理体制の強化等に取り組めます。

4 事業別行動計画（3ヶ年）

取り組みテーマごとの平成27年度～29年度の具体的な取り組みの概要は以下の通りです。



主な取り組み

- 花咲町6丁目地区プロジェクト
- 戸塚駅中央地区共同化事業
- 長津田駅北口地区第一種市街地再開発事業
- 大船駅北第二地区市街地再開発事務局支援業務
- 綱島駅東口駅前地区再開発事業アドバイザー業務
- 横浜市における住宅施策の実現、街づくり事業等の検討協力
- 新規街づくり事業の推進

- 桜台団地建替え推進コンサルタント業務
- 団地再生に関わる普及啓発・相談支援、将来コンサルタント業務
- マンション耐震診断支援事業の推進
- 新規業務獲得に向けた取り組み検討

- 既存受託団地・地区の総合管理業務の受託継続
- 既存分譲団地等の管理組合からの新規受託拡大

- 入居促進・退去抑制策の充実
- 多様な賃貸ニーズへの対応
- ハード・ソフトの環境整備の推進

- 入居促進・退去抑制策の充実
- 「ヨコハマ・れんとす」の新規受託拡大
- 高優賃の建設推進、モデル事業の実施検討

- 地域の活性化に貢献する賃貸店舗・駐車場の活用推進
- キーテナントの継続出店に向けた対応実施

- 募集業務、指定管理業務の継続
- 民間指定管理者との連携・調整

- 相談窓口連携による相談機能の充実
- 住まい・まちづくり情報発信機能の強化
- 相談センター業務の見直し検討

- 次代を担う人材の確保・育成
- 財務基盤の充実
- 適正な組織運営の推進
- 公社事業に関わる情報発信と認知度向上

協約事項

- ・環境に配慮した持続可能な住宅モデルの構築（花咲町6丁目地区）を推進
- ・民間企業との協働により地域課題の解決を目指した複合建築物の整備を進め、事業を完了

- ・課題が顕在化しているマンション・団地に対して、住民発意の団地再生を支援

- ・公社が管理する公的賃貸住宅等において、高齢者・子育て世帯等が安心して暮らせる居住環境の整備を推進

- ・指定管理者制度の安定運営に貢献するため、幹事として他の指定管理者との検討会を運営

- ・市民の住まいに関する悩みや不安に応える総合的相談・案内を実施
- ・市の住まいの相談窓口連携を推進し、相談拠点のネットワーク構築・活用を推進

- ・経常的な業務による単年度黒字額の目標を毎年度1億円確保
- ・借入金の確実な償還、借り入れ条件の見直しに着手
- ・事業関連分野の専門的知識・能力の向上、「人材育成方針」の見直し・改正を推進

5 資料 -平成 27～29 年度「協約」(団体経営の方向性) -

団体名	横浜市住宅供給公社			所管課	建築局住宅政策課
経営の方向性					
外郭団体としての 必要性、役割	昭和41年の設立以来、市民の居住水準の向上や住環境の整備等、市の住宅政策の一翼を担ってきましたが、今後は、より一層、公益性の高い事業への取組を充実させていく必要があります。社会的ニーズが増大している分野（環境・少子高齢化・防災）や住宅セーフティネット等、民間では充足されない事業への重点化を進める必要があります。 また、民間事業者が既に実施している分野においても、団体の公益的立場から市民に一つの判断材料を提供していくことに存在意義、役割があります。				
団体経営の方向性 (団体分類)	事業の再整理・重点化等に取り組む団体		経営改革方針 (旧方針)における 団体分類	事業等の再整理が必要な団体	
経営向上 委員会答申： 団体経営の 方向性	事業の再整理・重点化等に取り組む団体	経営向上委 員会答申： 方向性に 関する 意見	民間事業者等が担えない事業に重点化するとともに、今後も民間事業者等の参入状況を踏まえながら事業の見直しを図ること。		
方向性の 考え方 (理由)	団体を巻き込む環境は大きく変化しており、住宅市場の成熟が進む中で、量・質的に民間事業者では充足されない部分について対応していく必要があります。改めて、団体に求められる役割を整理し、社会的ニーズが増大している高経年化マンションや居住者の高齢化への対応、住宅セーフティネット、環境に配慮したまちづくりなど、民間事業者等の参入状況を踏まえながら、公益性が高い分野の政策課題に重点的に取り組みます。 引き続き、単年度黒字経営を維持し、市の援助を前提としない団体の自立・健全経営を推進するとともに、事業の重点化に対応する人材育成を進めます。				
団体経営の 方向性及び 協約の期間	平成27～29年度	3年間以外の 場合の考え方	<input type="checkbox"/> 団体の中期経営計画期間	<input type="checkbox"/> 主要施設の指定管理受託期間	<input type="checkbox"/> その他（ ）

協約（団体の経営向上等に向けた団体及び市の取組）					
【取組の概要】					
安全・安心な市民の住まい・まちづくりの実現には、団体が先導的・先駆的な取組を通じて、本市住宅施策の推進に貢献していくことが必要です。 企業やNPO等との連携・協力を進めることにより、市民に対するサービスの向上を図るとともに、これまで培ってきた団体の人材やノウハウを活用し、コーディネート機能をより一層強化します。					
1 (1) 公益的使命の達成に向けた取組					
団体の目指す将来像	多様な居住ニーズへの対応と住宅セーフティネットの構築				
現在の取組	公社が参画する市の住まいの相談窓口連携の実施団体間で、情報交換や職員の交流を定期的に行うとともに、市民に向けた合同相談会、地域ケアプラザ等への出前講座を実施するなど、住まい・まちづくり相談センター（「住まいる・イン」）の機能充実に取り組んでいます。 市の施策に基づく公的賃貸住宅等（市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 他）の管理を実施するとともに、市営住宅の指定管理者として、他の指定管理者（民間事業者等）と連携し、管理業務水準の向上を図っています。				
協約期間の主要目標	①住まい・まちづくりに関する相談機能の充実 ②公的賃貸住宅等の管理による住宅セーフティネットの推進	25年度実績	①出前講座等での事業周知 ②市営住宅指定管理者検討会 4回/年	目標数値	①市民向け相談イベント 2回/年 ②市営住宅指定管理者検討会 4回/年
具体的取組	団体	①住まい・まちづくり相談センター（「住まいる・イン」）において、引き続き、高齢者・子育て世帯等の市民の住まいに関する悩みや不安に応える総合的相談・案内を実施するとともに、市の住まいの相談窓口連携を推進し、市内の相談拠点のネットワークの構築・活用を進めます。 ②公社が管理する公的賃貸住宅等において、多様な居住支援団体・サービス主体等との連携を通じて、高齢者・子育て世帯等が安心して暮らせる住環境の整備を推進します。市営住宅の管理については、民間参画を基本とした指定管理者制度の安定運営に貢献するため、これまでのノウハウを活かし、幹事として他の指定管理者との検討会を運営し、継続的に入居者サービスの質の向上に取り組めます。			
	市	①市の住まいの相談窓口連携の強化に努め、市民目線の相談窓口の運営や提供サービスの充実を図ります。 ②指定管理者の第三者評価制度や利用者アンケート等を活用しながら、市営住宅の管理業務の改善を進めるとともに、団体と連携して、募集から管理及び退去までの業務を適正に実施します。			

協約（団体の経営向上等に向けた団体及び市の取組）

1 (2) 公益的使命の達成に向けた取組

団体の目指す将来像		地域課題の解決を目指したまちづくり			
現在の取組		環境・少子高齢化・防災等の地域課題に対応しながら、これまでに拠点駅周辺の市街地整備や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を供給するなど、市の施策に対応した先導的住宅・まちづくり事業に取り組んでいます。			
協約期間の主要目標		環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築（花咲町6丁目地区）	25年度実績	基本計画・基本設計	目標数値 竣工・引き渡し
具体的取組	団体	地球温暖化、少子高齢化や災害への対策等の課題に対応した「環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築」（花咲町6丁目地区等）を推進します。花咲町6丁目地区において、民間企業との協働により、多世代居住や地域の医療・福祉サービスの提供等を実現し、地域課題の解決を目指した複合建築物（住宅、医療・福祉施設、子育て支援施設、商業施設等）の整備を進め、事業を完了します。			
	市	横浜市住生活基本計画をはじめ、西区のまちづくり方針や区政運営方針等の本市施策と当該事業計画（花咲町6丁目地区）との調整を関係局及び団体と連携して進めるとともに、事業の進捗状況について情報を共有します。 子育て支援・多世代交流・生活支援・防災強化等、地域課題の解決に向けた地域の核となる複合建築物としての整備を進め、建築物環境配慮制度（CASBEE横浜）や地域子育て応援マンション認定制度など、市の制度認定の活用をはかります。			

1 (3) 事業の再整理・重点化等に向けた取組

団体の目指す将来像		公益的使命等の実現強化に向けた事業の重点化			
現在の取組		公益的使命等の実現強化に向けた事業の重点化に関する取組として、高経年化したマンションや団地等の再生支援を進めています。 公社既分譲団地（43団地）等を対象に、23年度から個別相談や無料講演会等を継続して実施しているほか、24年度より団地建替え推進コンサルタント業務（桜台団地）等を開始し、居住者等のニーズや課題に対応しながら団地再生支援に取り組んでいます。			
協約期間の主要目標		マンション・団地等の再生支援	25年度実績	普及啓発・相談支援 43団地、(3か年累計)、 出前講座 3回/年	目標数値 普及啓発・相談支援 50団地、(3か年累計)、 講演会 1回/年・ 出前講座 3回/年
具体的取組	市	集合住宅の再生に向けて、将来像を共有するための住民主体の取組支援や支援専門家派遣、合意形成支援等、各々の状況に応じた様々な支援メニューの充実を図るとともに、建替えを円滑に進めるための誘導手法の検討を行います。 また、団体の人材やノウハウを活用し、コーディネート機能を十分に発揮させ、住民が自主的に行う活動を団体と連携して支援していきます。			
	団体	建物の高経年化や居住者の高齢化など、様々な課題が顕在化するマンション・団地等に対して、住民発意の団地再生を支援する取組を進め、相談業務や講演会・出前講座を実施するとともに、市内の他のマンション・団地等に対しても支援の充実を図ります。 また、市街地再開発事業や共同化事業など地域の再生に向けた街づくり支援にも取り組みます。			

2 財務の改善に向けた取組

団体の目指す将来像		自立・健全経営の維持			
現在の取組		単年度黒字を維持しています。			
協約期間の主要目標		①黒字経営の維持 ②損失補償対象借入金の借入条件の改善	25年度実績	①3.03億円/年（単年度黒字額） ②実績なし	目標数値 ①1億円/年（単年度黒字額） ②借入条件の交渉
具体的取組	団体	①公益的使命の達成に取り組むこととあわせて、全体としては収支バランスのとれた自立・健全経営に取り組みます。賃貸事業等の経常的な業務による単年度黒字額の目標を毎年度1億円とします（単年度黒字額＝当期損益－分譲事業損益）。 ②市の損失補償を設定している借入金について確実な償還を実施し、金融機関等との借入条件の見直しに着手します。			
	市	損失補償を設定している借入金について、団体と連携して借入条件の見直しに取り組むとともに、必要に応じて金融機関等への働きかけを行います。			

協約（団体の経営向上等に向けた団体及び市の取組）

3 業務・組織の改革

団体の目指す将来像		事業の重点化等に対応した人材育成の推進			
現在の取組		職員の能力向上を進めるため、階層別研修などの基礎研修等を実施しています。			
協約期間の主要目標		①人材育成方針の見直し ②職員向け研修等の充実	25 年 度 実 績	①実施なし ②4回/年	目 標 数 値 ①見直し・改正 ②6回/年以上
具 体 的 取 組	団 体	団地再生・まちづくり、高齢者福祉など事業関連分野における専門的知識・能力の向上と女性職員の視点や発想が活かせる組織を目指した「人材育成方針」の見直し・改正を進めます。また、職員向けの研修等の充実を図ります。			
	市	団体の人材育成に向けて参考となる資料や情報を積極的に提供するとともに、市が実施する団体職員の出席が可能な研修やイベント等について参加の呼びかけを行います。			

横浜市住宅供給公社 中期計画
「中期展望Ⅹ」（平成 27 年-29 年度）

発 行 日 平成 27 年 4 月発行
編 集 ・ 発 行 横浜市住宅供給公社
中期展望Ⅹ策定検討会
総務部経営企画課

〒221-0052 横浜市神奈川区栄町 8 番地 1
ヨコハマポートサイドビル 7F
TEL 045-451-7730
FAX 045-451-7719

 **横浜市住宅供給公社**

Yokohama City Housing Development Public Corporation