

業 務 報 告 書

街づくり事業 P3

横浜市の施策に基づいた地域に貢献する街づくり

団地再生事業（建替事業）、市街地再開発事業、市有地活用事業 他

賃貸管理事業 P6

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

賃貸住宅、賃貸店舗等施設 他

マンション等管理支援事業 P7

管理組合運営支援と良質な住宅ストックの維持

マンション総合管理、リフォーム

民間提携住宅事業 P8

高齢者向け賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅の管理

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」他

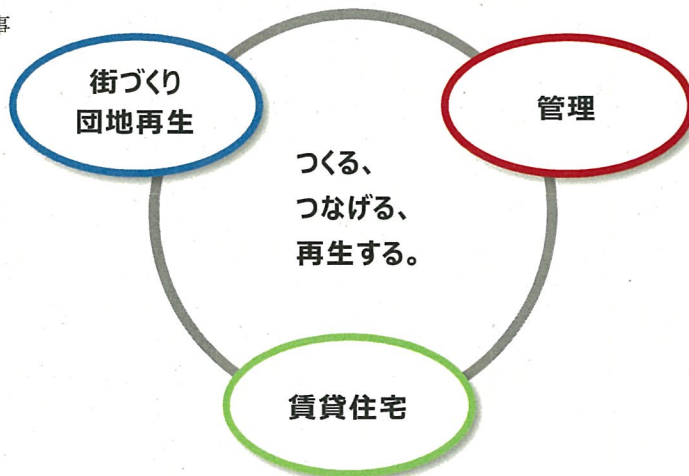
市営住宅管理事業 P9

市営住宅の入居者募集等と建物維持管理

募集等業務、指定管理者業務

市街地再開発
将来検討
大規模修繕工事
耐震改修
建替え

マンション総合管理
賃貸店舗施設
市営住宅管理



公社賃貸住宅
民間提携住宅
(りぶいん・れんとす等)

事業の概要

横浜市住宅供給公社は、中期計画「中期展望Ⅻ（2021～2023）」をスタートさせ、2か年が経過しました。引き続き横浜市の住宅政策の実施機関として、マンション・団地の適正な管理や円滑な再生の促進、駅周辺の拠点整備や災害に強いまちづくり、住宅セーフティネットの推進などに取り組みつつ、安定した事業運営を維持しながら公社事業を推進しています。

令和4年度においては、主に以下の事業を実施しました。

街づくり事業では、建替事業を推進中の桜台団地（青葉区）において、本体工事に着手しました。また、市有地活用事業として推進していた保土ヶ谷駅東口駅前地区が竣工し、多世代が集い地域交流の核となる複合施設が誕生しました。

高経年マンションの急増や区分所有者などの高齢化が見込まれ、今後さらに重要となるマンションの管理適正化・再生円滑化について、大規模修繕工事や管理規約改正、管理運営や将来検討コンサルタントなどの管理組合支援を実施するとともに、横浜市と連携し、再生に関する普及啓発に取り組みました。

賃貸住宅、賃貸施設については、計画修繕やリフォーム等を適切に行い良好な管理を継続するとともに入居促進や空区画の有効活用の推進などに取り組みました。

また、市営住宅の募集、修繕等の業務及び指定管理者業務の実施、高齢者向け地域優良賃貸住宅や子育て世帯向け地域優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅の管理運営を引き続き実施しました。

横浜市居住支援協議会や空家に関する総合案内などの相談業務においては、市民への相談対応の充実や情報発信等に取り組みました。

組織運営については、人材育成方針に基づく研修の実施やコンプライアンスの徹底、新型コロナウイルス感染対策の継続実施など、持続的な団体運営に向けた取り組みを推進しています。

これらの取り組みの結果、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、環境・防災に配慮した街づくり、安心して豊かな住生活の実現を目指し、取り組みを推進しました。

郊外部の大規模住宅団地である青葉区の桜台団地において推進している建替事業については、令和3年度に着手した解体工事を進めると共に、令和4年10月に本体工事に着手しました。参加組合員及び事務局として引き続き事業の推進を支援していきます。また、本建替事業に伴う分譲住宅「プロミライズ青葉台」販売のため、モデルルームの建設や専用ホームページの作成などを進めました。

市街地再開発事業において、綱島駅東口駅前地区では令和4年7月に都市計画決定が告示されました。引き続き事業計画認可に向けて推進します。大船駅北第二地区では、公共施設移管手続きを実施、完了しました。令和5年度中の再開発組合の解散・清算に向け事務局支援を継続します。

保土ヶ谷駅東口駅前地区（旧保土ヶ谷県税事務所跡地活用）では、地域課題解決型市有地活用事業として、地域ケアプラザ、保育所、地域交流スペース、共同住宅等の複合施設整備を進め、令和5年2月に竣工し、地域ケアプラザ部分を横浜市に分譲しました。4月以降、各施設や店舗が開業し、また、自治会や地元団体等の活動における交流拠点として地域交流スペースの利用も開始され、地域の活性化に貢献しています。

そのほか、管理運営や将来検討に関するコンサルタントなどマンション・団地再生、管理組合支援等23件の業務を受託、実施しました。

以上の結果、分譲事業収益370,150千円、分譲事業原価349,046千円、まちづくり事業収益133,766千円、まちづくり事業原価111,488千円となりました。

種別	団地・地区数 件数	内 訳	
分譲 事業	1 団地 556 戸	「プロミライズ青葉台」（青葉区桜台） ※桜台団地マンション建替事業により整備された共同住宅	: 着手・継続
	-	地域ケアプラザ（保土ヶ谷区岩井町） ※保土ヶ谷駅東口駅前地区市有地活用事業	: 完了
団地再 生事業 (建替え 事業)	1 団地	桜台団地マンション建替事業（青葉区桜台） ※参加組合員及び事務局として事業を推進	: 継続・実施中
再開発 事業	1 件	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	: 継続・実施中
市有地 活用 事業	1 件	保土ヶ谷駅東口駅前地区（地域課題解決型）	: 継続・完了

受託事業	23 件	再開発 2 件	
		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（令和 4 年度）	: 着手・完了
		関内駅前港町地区再開発事業事務局運営補助業務（令和 4 年度）	: 着手・完了
		マンション・団地再生、管理組合支援 15 件	
		マンション・団地再生コーディネート支援事業	: 着手・完了
		管理組合支援事業	: "
		（マンション・アドバイザー派遣業務、管理組合活動活性化業務）	
		よこはま団地サポーター業務	: "
		耐震トータルサポート事業業務	: "
		グリーンヒル鴨志田西団地再生ビジョン等策定支援事業業務	: "
		洋光台南第一住宅団地再生ビジョン等策定支援事業業務	: "
		管理組合活動活性化支援事例集作成業務	: "
		管理計画認定制度説明会運営業務	: "
		阿久和団地管理運営コンサルタント業務	: "
		根岸駅前第二ビル将来検討コンサルタント業務	: "
		根岸駅前第二ビルポリュームチェック図作成業務	: "
		善隣マンション将来検討コンサルタント業務	: "
		片倉台住宅将来検討コンサルタント業務	: "
		ガーデン山団地管理運営将来検討コンサルタント業務	: 継続・実施中
		根岸駅前ビル将来検討コンサルタント業務	: "
		その他 6 件	
		省エネ住宅普及促進事業	: 着手・完了
		よこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアム運営業務	: "
		ヨコハマ市民まち普請事業	: "
		暮らしの編集学校外部メンター	: "
		井土ヶ谷建替組合補助金監査対応業務	: 着手・継続
		大船駅北第二地区市街地再開発事業会計検査対応等業務（令和 4 年度）	: "

団地再生事業（建替え事業）



桜台団地（青葉区）施工前

分譲事業



プロミライズ青葉台（青葉区）イメージパース

市有地活用事業



保土ヶ谷駅東口駅前地区

市街地再開発事業



綱島駅東口駅前地区 (港区) 検討区域

◆マンション・団地再生支援の取組み ～暮らし再生プロジェクト～

●将来検討コンサルタント (団地再生、管理組合運営、修繕計画支援 他)

横浜市が進める「マンションの管理適正化・再生円滑化の推進」(マスタープランより)を実現するため、マンションの適正な維持管理の促進や再生・建て替え支援に取り組みました。

横浜市内のマンション・団地を対象に「マンション・団地再生セミナー」を開催し、要請により各マンション・団地に公社職員が対面またはオンラインにて講演会や意見交換会、相談会を行う出前講座や将来検討コンサルタント業務など各マンションの課題にあわせた支援を実施しています。

マンション・団地再生セミナー セミナーを3回(7、2、3月)開催
(暮らし再生プロジェクト)



セミナーの様子(2022年度)
※オンライン併用



●よこはま団地再生コンソーシアム

団地再生の推進に向けて、行政・公的住宅供給団体等による「よこはま団地再生コンソーシアム(※)」を設立、各団体が保有する知見、能力等を相互に活用し、団地再生施策の相乗効果を生み、持続可能なまちづくりの実現を目指して連携した取り組みを推進しています。令和3年度に第1期協定期間を終了し、令和4年度から第2期協定期間が始まりました。

※ 平成28年12月 神奈川県、横浜市、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構の6者協定により設立。
第1期協定期間 平成28年12月から令和4年3月まで
第2期協定期間 令和4年4月から令和9年3月まで

2. 賃貸管理事業

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。

賃貸住宅においては、ニーズに合わせたリノベーションや七夕、クリスマスなど季節のイベントの実施、また、I・TOP 横浜ラボによる新たな IoT 製品・サービスの実証実験への協力、付属駐車場の空区画を利用した予約・検索サービスの導入など、公社賃貸住宅の魅力付けや活用に取り組みました。

賃貸施設においては、店舗施設の商店会とともに活性化やコミュニティ支援の取組みに関する協議を行い、イベントの開催や会報誌の発行を支援しました。また、店舗施設に隣接する時間貸駐車場を新規に整備するなど、活性化に向けた支援、整備に取り組みました。

そのほか、店舗施設の大型空区画の調査、リーシングや駐車場施設有効活用の検討に係る利用計画基礎調査を実施し、賃貸施設の契約率の向上に向けた取り組みを推進しました。

なお、令和 5 年 2 月に竣工した保土ヶ谷駅東口駅前地区の市有地活用事業により複合施設「リプラ保土ヶ谷」が誕生し、高優賃 13 戸を含む賃貸住宅 24 戸、賃貸施設 840 m²の管理を開始しました。

賃貸管理事業収益は 1,715,516 千円、賃貸管理事業原価は 1,244,929 千円となりました。

種 別	団地数・施設数、戸数等	備 考
賃貸住宅	12 団地・ 682 戸	一般賃貸住宅 11 団地・ 649 戸 (子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 56 戸) (借上型市営住宅 12 戸) 高齢者向け地域優良賃貸住宅 2 団地・ 33 戸
賃貸施設等 店舗等施設 駐車場施設 賃貸宅地	11 施設・ 18,625 m ² 6 施設・ 1,742 区画 4 地区・ 12,360 m ² 1 施設	店舗、事務所、老人ホーム、保育所等 月極駐車場、時間貸駐車場 定期借地権付戸建宅地 37 区画 他 菜園 87 区画

リプラ保土ヶ谷



エントランス



地域交流スペース



生活相談室



住戸内

3. マンション等管理支援事業

分譲マンションについて、建物の維持管理や大規模修繕工事の支援など、良質な住宅ストックの維持に関する事業を実施しました。

管理受託物件では、管理運営の安全性や負担軽減のため、理事会等のWEB化や電子署名の導入、施設利用料のキャッシュレス化などを推進しました。

また、マンション管理の適正化に向けた長期修繕計画の策定・見直しやマンションの将来検討など、管理支援を推進しました。

マンション等管理支援事業収益は1,143,153千円、マンション等管理支援事業原価は1,109,755千円となりました。

種別	件数、地区数	内訳
リフォーム事業	32件	長期修繕計画作成・見直し、改修工事等の診断・設計、業者選定補助、工事監理、コンサルタント業務等を行うもの 9件：継続・完了 4件：継続・実施中 13件：着手・完了 6件：着手・継続
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㎡ 上大岡地区（港南区） 68,398㎡ 森の台地区（緑区） 54,791㎡ 長津田マークタウン（緑区） 19,113㎡ 根岸駅前地区（磯子区） 8,774㎡
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 横浜ポートサイドプレイス（神奈川区） 926㎡ 長津田駅北口連絡歩道橋（緑区） 164㎡
その他受託事業 （マンション管理組合支援）	3件	管理規約の改正等、管理組合支援業務を個別で行うもの 1件：継続・実施中 2件：着手・完了

リフォーム事業
サニーハウス松風
（金沢区）
大規模修繕工事



総合管理事業
森の台メープルランド
（緑区）



4. 民間提携住宅事業

建設事務受託事業は、民間の土地所有者との協働により、高齢者向け地域優良賃貸住宅の建設を推進しています。

令和3年度に選定され手続きを進めていた2団地30戸については建設費の高騰により事業辞退となりましたが、令和4年度の事業者募集において1団地54戸の事業計画を申し込み、選定されましたので、引き続き事業化に向けた手続きを推進します。

管理受託事業は、公社がこれまで供給に携わった公的賃貸住宅等について、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。

また、制度期間を満了した高齢者向け地域優良賃貸住宅1団地について、家賃補助付きセーフティネット住宅の制度を利用のうえ管理運営等業務を継続して受託しています。

そのほか、管理運営等業務受託物件の大規模修繕工事における工事監理等の業務を受託、実施しました。

民間提携住宅事業収益は639,045千円、民間提携住宅事業原価は567,777千円となりました。

管理受託事業

団地数 (戸数)	内 訳	
277 団地 (※1) (6,044 戸)	ヨコハマ・りぶいん	14 団地・265 戸
	高齢者向け地域優良賃貸住宅	50 団地・1,551 戸
	ヨコハマ・れんとす (※2)	228 団地・4,228 戸
	大規模修繕工事	1 件：継続・完了
	(設計・業者選定補助・工事監理)	3 件：着手・継続

※1 団地数合計は、合築（高齢者向け・りぶいん・れんとす併用）15 団地分を差し引いたもの。

※2 子育てりぶいん（262 戸）に係る管理住宅含む。

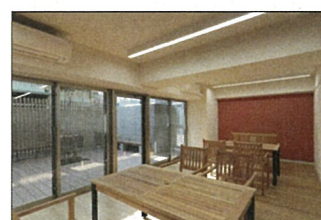
特定優良賃貸住宅
ヨコハマ・りぶいん
ドルフ南本宿Ⅱ
(旭区)



ヨコハマ・れんとす
アバン・バルク横浜
(西区)



高齢者向け地域優良賃貸住宅 サンヴィラージュ・トロワ (西区)



5. 市営住宅管理事業

(1) 募集等業務

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。

市営住宅管理受託事業収益は 1,858,132 千円、市営住宅管理受託事業原価は 1,833,924 千円となりました。

種 別	団地数等（戸数又は区画数）
市営住宅	267 団地（31,272 戸）
市営住宅駐車場	86 施設（10,076 区画）

(2) 指定管理者業務

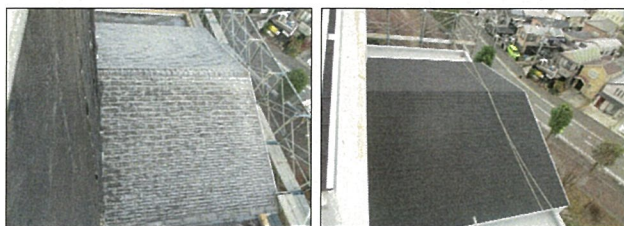
公社は、令和元年度から令和5年度までの5か年について、港南区、戸塚区、泉区、瀬谷区の4区の指定管理者として、入居者からの諸届の受付や、使用料の収納事務、施設管理等の業務を実施しています。

そのほか、全指定管理者を対象に指定管理業務の向上や業務共有化を目的とした連絡検討会（年4回）の開催、自治会支援の一環として高齢者の見守り啓発等の実施や消防訓練の支援のほか、区役所や福祉関係機関との連携、買い物が困難な方々への支援として移動販売の導入を継続して実施しました。

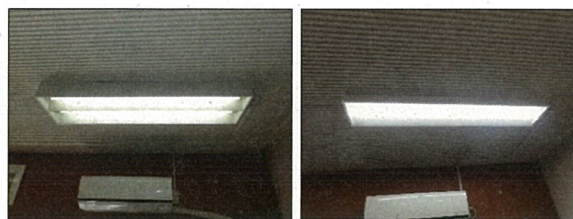
指定管理者業務収益は 403,533 千円、指定管理者業務原価は 411,902 千円となりました。

種 別	団地数等（戸数又は区画数）
市営住宅	49 団地（9,515 戸）
市営住宅駐車場	20 施設（2,295 区画）
その他（駐車場、自販機）	19 施設（112 区画、24 台）

市営住宅計画修繕工事



屋上防水工事 改修前後
市営グリーンヒル上白根（旭区）



共用灯 LED 化改善工事 改修前後
市営磯子住宅（磯子区）

指定管理者
連絡検討会



移動販売
（買い物支援）



6. その他受託事業

横浜市の施策の推進等に関し、4件の業務を受託し、実施しました。
 その他受託事業収益は18,024千円となりました。

件数	内 訳
4件	横浜市民間住宅関連支援事業業務 : 着手・完了 高齢者住替え促進事業 横浜市住宅セーフティネット経済的支援住宅制度補助金事務 : " 空家等対策に関する総合案内窓口業務 : " 居住支援協議会事務局業務 : "

●住まい・まちづくり相談

「住まい・まちづくり相談センター（住まいるイン）」は、高齢者住替え相談や空家総合案内窓口、横浜市居住支援協議会の相談窓口など、住まい・まちづくりに関わる総合的な相談・案内、情報提供等を進めるとともに、他団体との連携を深め、相談機能の充実に取り組んでいます。

このほか、高齢者の住まいに関わる出前講座を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。



出前講座の様子

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。
 その他事業収益は3,258千円となりました。

件数	内 訳
17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

総務部門

1. 人材育成

公社では人材育成方針に基づき、職位と経験年数に応じた知識・スキルの習得を目的とした階層別研修を毎年継続して実施しております。また新入職員に向けては、OJT研修の他、外部講師によるビジネスマナー基礎研修・定期的な研修実施や、所属部署の異なる先輩職員との定期面談・相談実施による仕事面以外のサポートも実施するなど、継続的に人材育成に取り組みました。

2. コンプライアンス・プライバシーマーク等

業務執行にあたり、内部統制に関する基本方針の下、コンプライアンス委員会等の運営、個人情報保護の適切な保護体制の確保、公益通報等外部窓口の設置や全職員を対象とした不祥事防止対策・人権・セキュリティ対策に関する研修を実施し、職員のコンプライアンス意識の醸成・向上に取り組みました。

また、プライバシーマークについては、内部監査など個人情報保護マネジメントシステムを適切に運用し、年度内に認定更新を行いました。

新型コロナウイルス感染症拡大防止対策としては、テレワークやフレックスタイムのほか、会議・インターンシップ・研修のWEBによる実施など各種対策に継続して取り組みました。

3. SDGsの取り組み

公社では、「持続可能な住宅地モデル事業」や「横浜市温暖化住宅モデル事業」の実施、横浜市との連携や地域住民・団体、企業、大学などとのパートナーシップによるエリアマネジメントの取り組みなど、SDGsに繋がる事業を実施してきました。令和5年3月に横浜市SDGs認証制度“Y-SDGs”の上位（スーパーア）の認証を取得、引き続きSDGsの視点を取り入れ事業を推進していきます。

4. 理事会の開催状況

令和4年度開催の理事会は、次のとおりです。

回数等	期日	議題
第115回	R4.6.28	令和3年度業務報告書及び財務諸表
第116回	R5.3.27	令和5年度事業計画及び資金計画 令和5年度予定財務諸表

役員名簿及び役員の変動

1. 令和4年度役員名簿（令和5年3月31日現在）

役名	氏名	備考
理事長	二宮 智美	
専務理事	川村 純義	
常務理事	小高 喜昭	
理事	小川 佳子	小川佳子法律事務所 弁護士
理事	堀田 和宏	横浜市都市整備局長
理事	鵜澤 聡明	横浜市建築局長
監事	高野 伊久男	横浜アオイ監査法人 代表社員
監事	伊奈 保秀	

2. 役員の変動

(1) 就任理事・監事

役名	氏名	就任年月日
常務理事	小高 喜昭	令和4年4月1日
理事	堀田 和宏	令和4年4月1日
理事	鵜澤 聡明	令和4年4月1日

(2) 退任理事・監事

役名	氏名	退任年月日
理事長	二宮 智美	令和5年3月31日
専務理事	川村 純義	令和5年3月31日
常務理事	小高 喜昭	令和5年3月31日

横浜市住宅供給公社機構図

(令和5年3月31日現在)

理事長		総務部	総務課	庶務・人事・給与・福利厚生・理事会等に関すること。
専務理事			経営企画課	事業計画・資金計画・事業執行管理等に関すること。 資金借入・運用・決算・出納事務・予定財務等に関すること。
常務理事				
		賃貸住宅事業部	賃貸住宅事業課	民間提携住宅事業・賃貸住宅等に関すること。
			住まい・まちづくり相談センター	住まい・まちづくり相談に関すること。
		管理事業部	管理事業課	総合管理事業の運営管理に関すること。
			管理事業課施設担当	店舗施設等の運営管理に関すること。
			管理事業課上大岡総合管理事務所	上大岡総合管理事業に関すること。
			市営住宅課	市営住宅に係わる業務に関すること。
		街づくり事業部	街づくり事業課	街づくり事業等の事業化および実施に関すること
		街づくり事業部再生事業担当	街づくり事業課事業推進担当	街づくり事業等の事業化および推進に関すること
			街づくり事業課綱島駅東口駅前地区再開発事務所	綱島駅東口駅前地区再開発事業の実施に関すること
			街づくり事業課桜台団地建替事務所	桜台団地建替事業の実施に関すること
			建設課	各種事業の技術的業務等に関すること
			建設課マンションリフォーム等担当	リフォーム事業、法定点検、一級建築士事務所等に関すること
			団地再生担当	マンション・団地再生の推進に関すること
			街づくり事業部担当	団体運営に関する連絡調整に関すること

令和4年度末 役職員数内訳

役員	3
職員	78
市派遣職員	1
嘱託員	61
契約職員	5
派遣職員	26
アルバイト	5
合計	179

令和4年度 職員数増減内訳

採用人数	7
退職人数	4