

業 務 報 告 書

街づくり事業 P2

横浜市の施策に基づいた地域に貢献する街づくり

花咲町6丁目地区、(仮称)井土ヶ谷マンション建替え事業

公社賃貸事業 P4

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

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

マンション等管理支援事業 P6

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

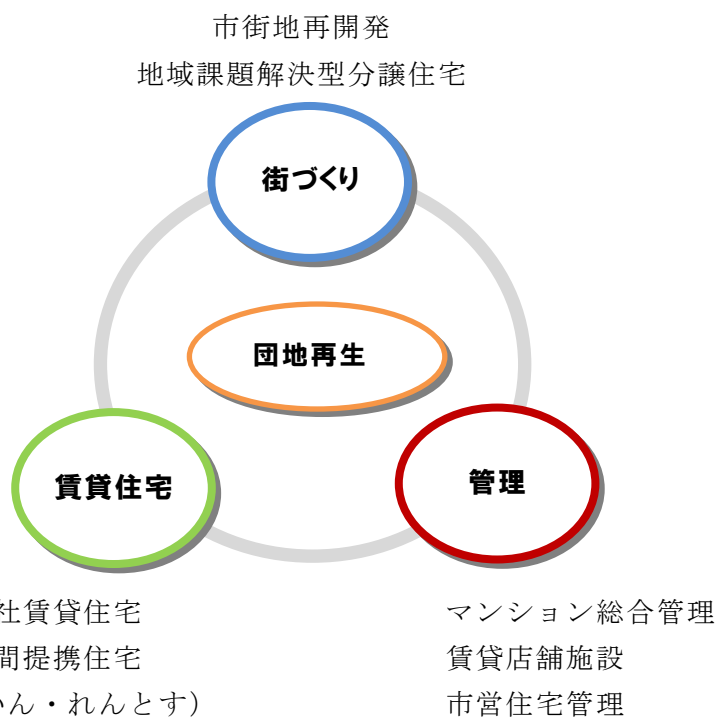
高齢者向け賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅の管理

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」

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

管理受託事業、指定管理者業務



事業の概要

平成 29 年度の県内景気は、緩やかな回復基調が続いていますが、住宅着工は減少に転じ弱含みの傾向も見られます。首都圏の分譲マンション市場は、建設費の上昇で販売価格が高騰しているものの、利便性の高い物件の需要は底堅い傾向がうかがえます。

横浜市では、平成 30 年 2 月、横浜市住生活基本計画が改定されました。団地の再生等において、本市との役割分担のもと、協力・連携して取り組む当公社の役割が明確に記載されました。

こうした中で、当公社は、平成 30 年度から 3 か年の次期中期計画「中期展望 XI」を策定しました。公社を取り巻く社会環境の変化に対応し、長期的な視点で公社事業の重点化を進めます。

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、切迫かつ増大する課題解決の社会的な要請への対応が求められています。

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ハード面の相談・支援の実施から、管理組合の運営支援やコミュニティ形成などソフト面までにわたる総合的な団地再生に取り組んでいます。

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 29 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完了しました。

(仮称)井土ヶ谷マンションでは、小規模マンションの建替えモデルとして、建替え事業を推進しました。

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 29 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。

西区花咲町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「環境に配慮した持続可能な住宅地モデル事業」を完了しました。

南区の（仮称）井土ヶ谷マンションにおいては、事業協力者として支援を継続し、平成30年3月に建替組合が設立認可されました。

また、市郊外部の大規模住宅団地である青葉区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、緊急輸送路の沿道建築物に対する耐震化支援等の取り組みに関し、23件の業務を受託し、実施しました。

このほか、普及啓発のため、引き続き団地再生の進め方について講演会・出前講座を実施しました。

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] : 完了 ※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した。
団地再生事業 (建替え事業)	1 団地	（仮称）井土ヶ谷マンション（南区井土ヶ谷町） : 着手・実施中 ※本事業については、参加組合員として事業推進します。
受託事業	23 件	団地再生 13 件 桜台団地 団地建替え推進コンサルタント業務（第5年度） : 継続・完了 団地再生支援業務委託（平成29年度） : 着手・完了 マンション・アドバイザー派遣事業業務委託 : // 平成29年度耐震トータルサポート事業業務 : // マンション・団地総合再生支援事業業務委託 : // よこはま団地再生コンソーシアム・シンポジウム運営等業務 : // スカイメナー横浜建替え検討コンサルタント業務 : // 平成29年度スカイメナー横浜建替えに係る調査補助業務 : // 平成29年度下之前住宅管理組合運営補助業務 : // 平成29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 29 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	: 着手・完了
	平成 29 年度阿久和団地将来検討コンサルタント業務	: //
	桜台団地 団地建替え推進コンサルタント業務 (第 6 年度)	: 着手・実施中
	再開発 2 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
	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 29 年度)	: 着手・完了
	その他 8 件	
	平成 29 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
	平成 29 年度 ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) 推進事業業務委託	: //
	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) 地域連携等業務	: //
	旧若葉台西中学校跡地活用に関する調査業務	: //
	金沢臨海産業団地のトライアルステイに関する業務委託	: //
	港湾住宅管理計画の策定業務	: 継続・完了
	本牧ポートハイツ建替え検討業務	: 着手・実施中
	小世帯用住宅洋室化改修検討業務	: //

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]
完成写真



(仮称)
井土ヶ谷マンション (南区)
現況



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



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。

公社賃貸住宅においては、IoT を活用した見守りサービスの導入やルームシェアの導入検討など、公社賃貸住宅の魅力付けに取り組みました。

また、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、横浜市立大学や地元企業等と連携しながら、地域の再生・活性化に向けたエリアマネジメントの仕組みづくり（※1）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、地元自治会及び商店会とともに誘致した商店街プロレス等のイベントによる、地域と施設の活性化に取り組みました。

（※1）平成 30 年度、横浜市立大学、地元自治会、地区社会福祉協議会、NPO 法人、横浜シーサイドライン他 7 社、金沢区、当公社等による金沢シーサイドタウンエリアマネジメント協議会が設立予定です。

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 7 団地・ 370 戸 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 78 戸 特定優良賃貸住宅 2 団地・ 160 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 13 施設・ 1,521 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、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 29 年度実績：2 団地 3 戸）

公社賃貸住宅



シーブリーズ金沢（金沢区）

※IoT を活用した見守り機器設置物件

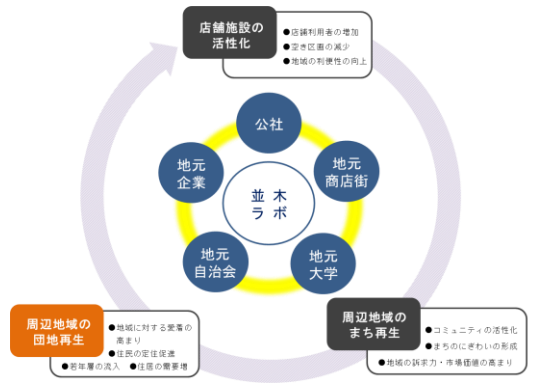


IoT を活用した見守り機器の導入

公社賃貸施設



金沢センターシーサイド（金沢区）



エリアマネジメント協議会 イメージ



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）

※平成 30 年 7 月、金沢シーサイドタウンエリアマネジメント協議会の拠点として、（仮称）新並木ラボは、公社同施設内に移転・再オープンの予定です

地域・施設の活性化
（港南区）



野庭団地広場での商店街プロレス



野庭団地広場でのプロレスラー参加による餅つき大会

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

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・見直しや花植イベントによる良好なコミュニティづくりなど管理組合運営支援を推進しました。

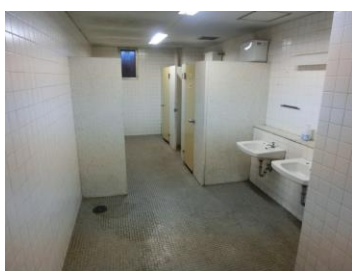
そのほか、民間マンションも含めた管理組合を対象に、団地再生の進め方や管理運営などに関する相談会を開催しました。

種 別	件数、 地区数	内 訳
リフォーム事業	22 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</p> <p>長期修繕計画作成、劣化調査、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補助、工事監理</p> <p>公社分譲マンション、 1 件：継続・完了 民間マンションなど 12 件：着手・完了 5 件：着手・継続 2 件：継続・継続 その他施設 1 件：着手・完了 1 件：継続・完了</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) 67,717 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>
その他受託事業 (マンション管 理組合支援)	4 件	<p>管理規約の改正等、管理組合支援業務を個別で行うもの</p> <p>2 件：着手・完了 2 件：着手・継続</p>

リフォーム事業



大規模修繕工事（外壁他）・工事監理
森の台ウイステリアランド（緑区）



金沢センターシーサイド（金沢区）
共用トイレ 改修前

金沢センターシーサイド（金沢区）
共用トイレ 改修後

総合管理

森の台
メープルランド
（緑区）



居住者による花植イベント



居住者による花植イベント

普及啓発



団地再生の進め方セミナー・相談会
（公社会議室）

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、6 団地・184 戸の供給・建設を推進しました。

団地数 (戸数)	内 訳
6 団地 (184 戸)	高齢者向け地域優良賃貸住宅：新規(供給計画認定) 1 団地・34 戸 継続(設計、建設施工中)5 団地・150 戸 うち竣工・管理開始 1 団地・36 戸

高優賃 飯塚磯子ビル
竣工写真 (磯子区)



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、422 団地・6,866 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
422 団地 (6,866 戸)	高齢者向け地域優良賃貸住宅 45 団地・1,418 戸 ヨコハマ・りぶいん 154 団地・2,902 戸 ヨコハマ・れんとす(※) 223 団地・2,546 戸

※子育てりぶいん (268 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
ヴィーニューニ俣川 (旭区)



ヨコハマ・れんとす
ウィンズ瀬戸 (瀬谷区)

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	281 団地（31,396 戸）
市営住宅駐車場	82 施設（9,960 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	49 団地（9,515 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）

指定管理者業務
防災訓練



防災訓練
上瀬谷住宅（瀬谷区）



指定管理者勉強会
（公社会議室）

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	横浜市民間住宅関連支援事業業務委託 : 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 : // 「ミカガーデン」十日市場フェンス移設業務委託 : //

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
31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

平成29年10月、そごう横浜に移転・再オープンした「住まい・まちづくり相談センター（住まいるイン）」については、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（※2）連携による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。

（※2）横浜市「住まいの相談窓口」である相談事業者は、NPO法人横浜市住宅リフォーム促進協議会、東京急行電鉄㈱、一般社団法人神奈川県建築士事務所協会横浜支部、一般社団法人横浜市建築士事務所協会、相鉄不動産販売㈱、横浜市住宅供給公社の6者です。



移転した住まい・まちづくり
相談センター（西区）



出前講座（港南区）
高齢者施設・住まいの相談センター

役員名簿及び役員の変動

1. 平成29年度役員名簿（平成30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	桑波田 一孝	
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	高野伊久男公認会計士事務所所長

2. 役員の変動

(1) 就任理事・監事

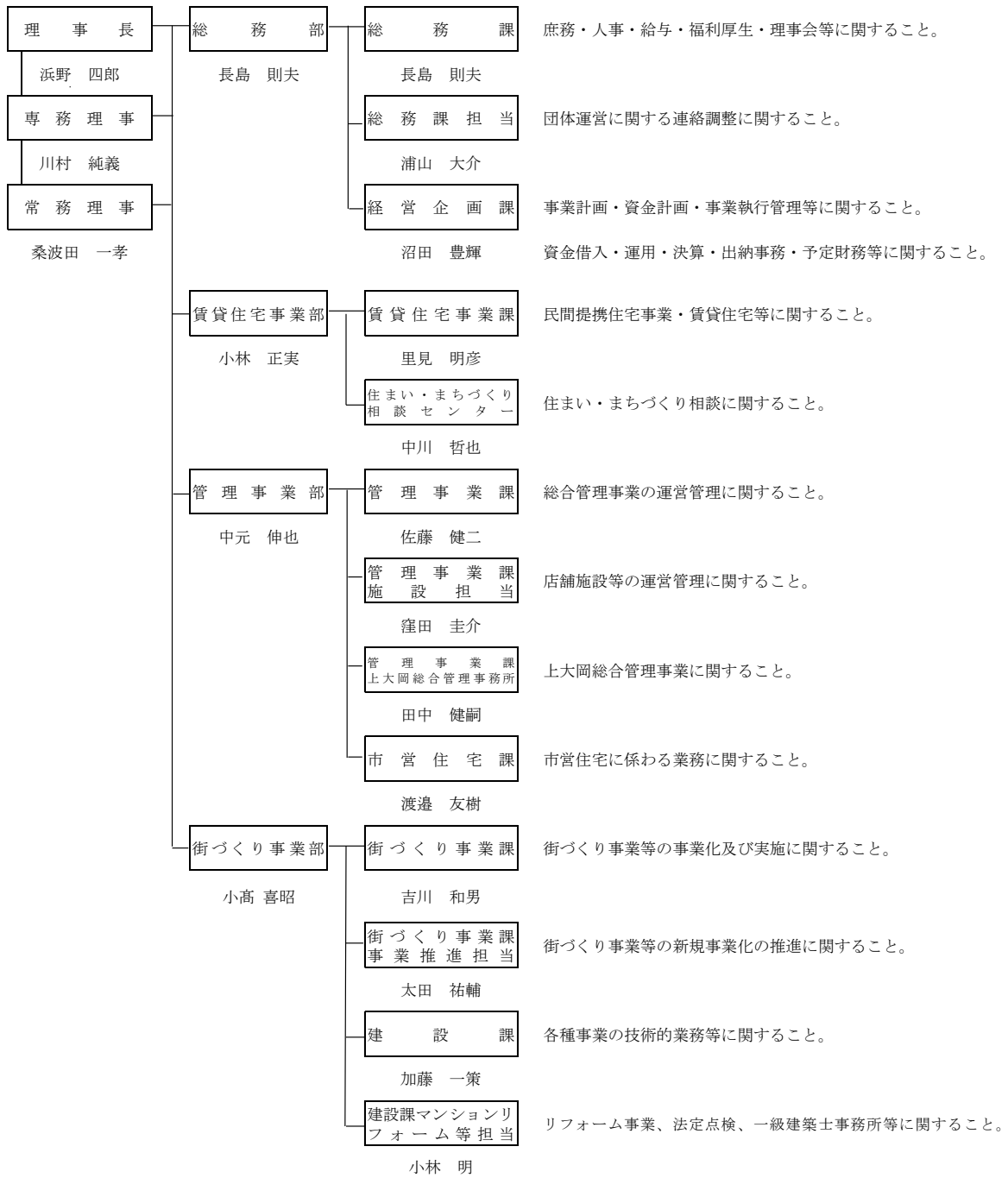
役名	氏名	就任年月日
常務理事	桑波田 一孝	平成29年4月1日

(2) 退任理事・監事

役名	氏名	退任年月日
理事	薬師寺 えり子	平成30年3月31日

横浜市住宅供給公社機構図

(平成30年3月31日現在)



平成29年度末 役職員数内訳

役員	3
職員	68
市派遣職員	1
嘱託員	64
契約職員	5
派遣職員	26
アルバイト	4
合計	171

平成29年度 職員数増減内訳

採用人数	3
退職人数	4