

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

(仮称) 井土ヶ谷マンション建替え事業、市街地再開発事業

賃貸管理事業 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

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」

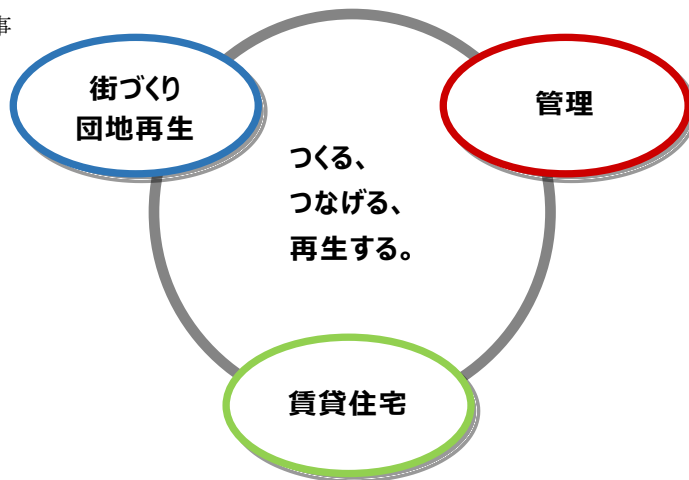
市営住宅管理事業 P9

市営住宅の入居者募集等と建物維持管理

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)

事業の概要

横浜市住宅供給公社は、平成 30 年度より 3 か年の中期計画「中期展望XI (2018～2020)」をスタートさせました。公社を取り巻く社会環境の変化に対応し、公益的使命を果たしつつ、持続可能な経営基盤を維持しながら、地域のまちづくりや課題解決、活性化など長期的視点に立ち公社事業を推進していきます。

横浜市内における住生活を取り巻く課題として、人口減少、高齢者人口の増加、高経年マンション・団地の増加などがあり、特に市内に点在する高経年マンション・団地の再生については喫緊の課題として、早期の対応が求められています。

こうした中、当公社は、マンション・団地の大規模修繕や建物の耐震化、建替えなどのハード面から、管理組合の運営やコミュニティ形成などのソフト面まで総合的なマンション・団地再生に関する支援を実施するとともに、横浜市と連携し、マンション・団地再生に関する普及啓発に取り組んでまいりました。

さらに、賃貸施設を地域の交流拠点として活用し、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・向上による財務基盤の強化、職員の技術・ノウハウを向上させるための人材育成など、団体の自主的・自立的経営を進めています。

平成 30 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、小規模マンションの建替えモデルとして、南区の（仮称）井土ヶ谷マンション建替事業を推進しました。また、桜台団地建替え推進コンサルタント業務をはじめ、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。

市街地再開発事業においては、大船駅北第二地区市街地再開発組合の事務局、綱島駅東口駅前地区市街地再開発準備組合の支援を行いました。

市営住宅の管理では、引き続き、市内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・建設及び民間住宅関連支援事業を実施、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。

また、あらたに住宅セーフティネット法に基づき、横浜市居住支援協議会が設立され、事務局として運営を担うこととなりました。

これらの取り組みの結果、平成 30 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。

南区の（仮称）井土ヶ谷マンションにおいては、平成30年4月に設立された建替組合に参加組合員として参画するとともに事務局として支援し、同9月に権利変換計画の認可を得て解体工事を実施、4月より新築工事に着手しています。

市街地再開発事業において、綱島駅東口駅前地区では再開発準備組合の事業アドバイザーとして、都市計画手続きと事業化に向け推進を支援しています。大船駅北第二地区では引き続き事務局を支援、工事については解体工事が完了し、本体工事が実施されています。

このほか、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、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18件の業務を受託・実施し、普及啓発のための講演会・出前講座（団地再生の進め方等）も実施しました。

種別	団地・地区数 件数	内 訳
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） ※本事業については、参加組合員として事業推進します。 : 着手・実施中
再開発事業	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（平成30年度） : 着手・完了 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
受託事業	18 件	団地再生 11 件 桜台団地 団地建替え推進コンサルタント業務（第6年度） : 継続・完了 マンション・団地再生コーディネート支援事業（平成30年度） : 着手・完了 マンション・アドバイザー派遣事業業務 : // 平成30年度耐震トータルサポート事業業務 : // 団地総合再生支援事業業務 : // 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物再生コンサルタント業務 : // 平成30年度阿久和団地管理運営コンサルタント業務 : // 平成30年度東急ドエル美しが丘テラス建替え検討コンサルタント業務 : // スカイメナー横浜大規模修繕工事設計業務 : 着手・実施中

	桜台団地 建替え推進特別委員会事務局業務	: //
	その他 7件	
	平成30年度省エネ住宅普及促進事業	: 着手・完了
	持続可能な住宅地推進プロジェクト（緑区十日市場町周辺地域）地域連携等業務	: //
	十日市場町周辺地域のまちづくりに関する基礎調査業務委託	: //
	LINKAI 横浜金沢のトライアルステイに関する業務	: //
	金沢センターシーサイドタウン持続可能な拠点計画業務	: 継続・完了
	本牧ポートハイツ建替え検討業務	: //
	小世帯用住宅洋室化改修検討業務	: //

(仮称)
井土ヶ谷マンション（南区）



工事前



工事完了後
イメージパース



解体工事

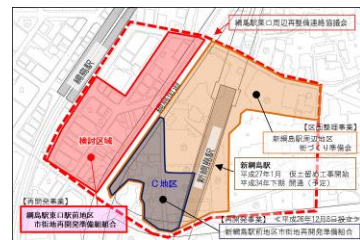


杭工事

市街地再開発事業



大船駅北第二地区（栄区）
イメージパース



綱島駅東口駅前地区（港北区）
現況区域

桜台団地（青葉区）
現況



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、入居者がリノベーションプランを選べるカスタマイズ賃貸の導入、ルームシェア・IoT を活用したモデル住戸の導入検討など、公社賃貸住宅の魅力付けに取り組みました。

また、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「金沢シーサイド エリアマネジメント協議会（※）」を設立し、引き続きエリアマネジメントの仕組みづくりを推進し、7月にエリアマネジメント拠点である並木ラボをリニューアルオープンしました。

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、夏祭りや餅つき大会、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、コミュニティ支援に取り組みました。

（※）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

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 8 団地・584 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 1 団地・ 24 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・12,967 m ² 9 施設・17,494 m ² 13 施設・1,525 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 87 区画

※東日本大震災等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 30 年度実績：3 団地 3 戸）

公社賃貸住宅



オクトス市ヶ尾（青葉区）
※カスタマイズ賃貸導入物件

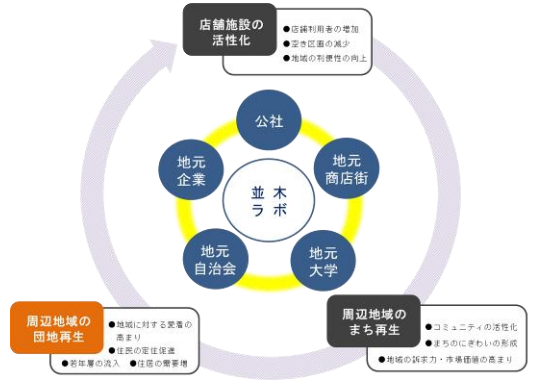


カスタマイズ賃貸
イメージ写真

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



金沢センターシーサイドにあるエリアマネジメント拠点
新「並木ラボ」

地域・施設の活性化
（港南区）



野庭団地広場での夏祭り



野庭団地広場での商店街プロレス

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、建物の維持管理やリフォームなど、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。

また、マンション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などによる良好なコミュニティづくり、マンションの将来検討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。

1. 種別	件数、地区数	内 訳
リフォーム事業	29 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 長期修繕計画作成、劣化調査、外壁塗装、屋上防水、給排水 管改修工事などの診断・設計、業者選定補助、工事監理</p> <p>公社分譲マンション、 7 件：継続・完了 民間マンションなど 13 件：着手・完了 8 件：着手・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 (神奈川県) 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 根岸駅前地区 (磯子区) 8,774 m²</p>
その他受託事業	3 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 横浜ポートサイドプレイス (神奈川県) 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)	6 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>5 件：着手・完了 1 件：着手・継続</p>

リフォーム事業



大規模修繕工事（外壁、屋上防水他）・工事監理
野庭団地第一住宅（港南区）



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）

総合管理事業



森の台メープルランド（緑区）
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、5 団地・148 戸の供給・建設を推進しました。

団地数 (戸数)	内 訳	
5 団地 (148 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
	完了(竣工、引渡し)	4 団地・114 戸

高優賃 ヘリアンサス豊岡
室内写真(鶴見区)



高優賃 アルバ長者町
竣工写真(中区)



(2) 管理受託事業

当会社がこれまで供給に携わった公的賃貸住宅等、302 団地・6,584 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	
302 団地(※1) (6,584 戸)	高齢者向け地域優良賃貸住宅	47 団地・1,460 戸
	ヨコハマ・りぶいん	110 団地・2,036 戸
	ヨコハマ・れんとす(※2)	227 団地・3,088 戸

※1 団地数合計は、合築(高齢者向け・りぶいん・れんとす併用)82 団地分を差し引いたもの。

※2 子育てりぶいん(268 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
鶴見イーストリバー(鶴見区)



ヨコハマ・れんとす
ヒューセット飯田(中区)

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。

種 別	団地数等（戸数又は区画数）
市営住宅	280 団地（31,316 戸）
市営住宅駐車場	82 施設（10,064 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 ヶ年について、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ました。

令和元年度から令和 5 年度までの 5 ヶ年についても引き続き同 4 区（港南区、戸塚区、泉区、瀬谷区）の指定管理者として業務を実施します。

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
日吉本町ハイツ（港北区）



屋上防水工事 改修後
日吉本町ハイツ（港北区）

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、4件の業務を受託し、実施しました。

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 民間住宅あんしん入居事業 住宅リフォーム等支援事業
	平成30年度戸塚駅西口高架下店舗及び共同荷捌場管理業務 : //
	空家等相談に関する対応マニュアル作成業務 : //
	平成30年度セーフティネット住宅経済的支援補助金審査等業務 : //

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
28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

「住まい・まちづくり相談センター（住まいるイン）」では、横浜市の施策の推進に関する受託業務である横浜市民間住宅関連支援事業や住まい・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、新たなセーフティネット制度推進のため、横浜市居住支援協議会（※）を設立し、経済的支援住宅事業者募集受付を開始しました。

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。

（※）令和元年7月に横浜市居住支援協議会相談窓口の開設を予定しています。



住まい・まちづくり相談センター
（西区）



出前講座
高齢者施設・住まいの相談会

役員名簿及び役員の変動

1. 平成30年度役員名簿（平成31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	小池 政則	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

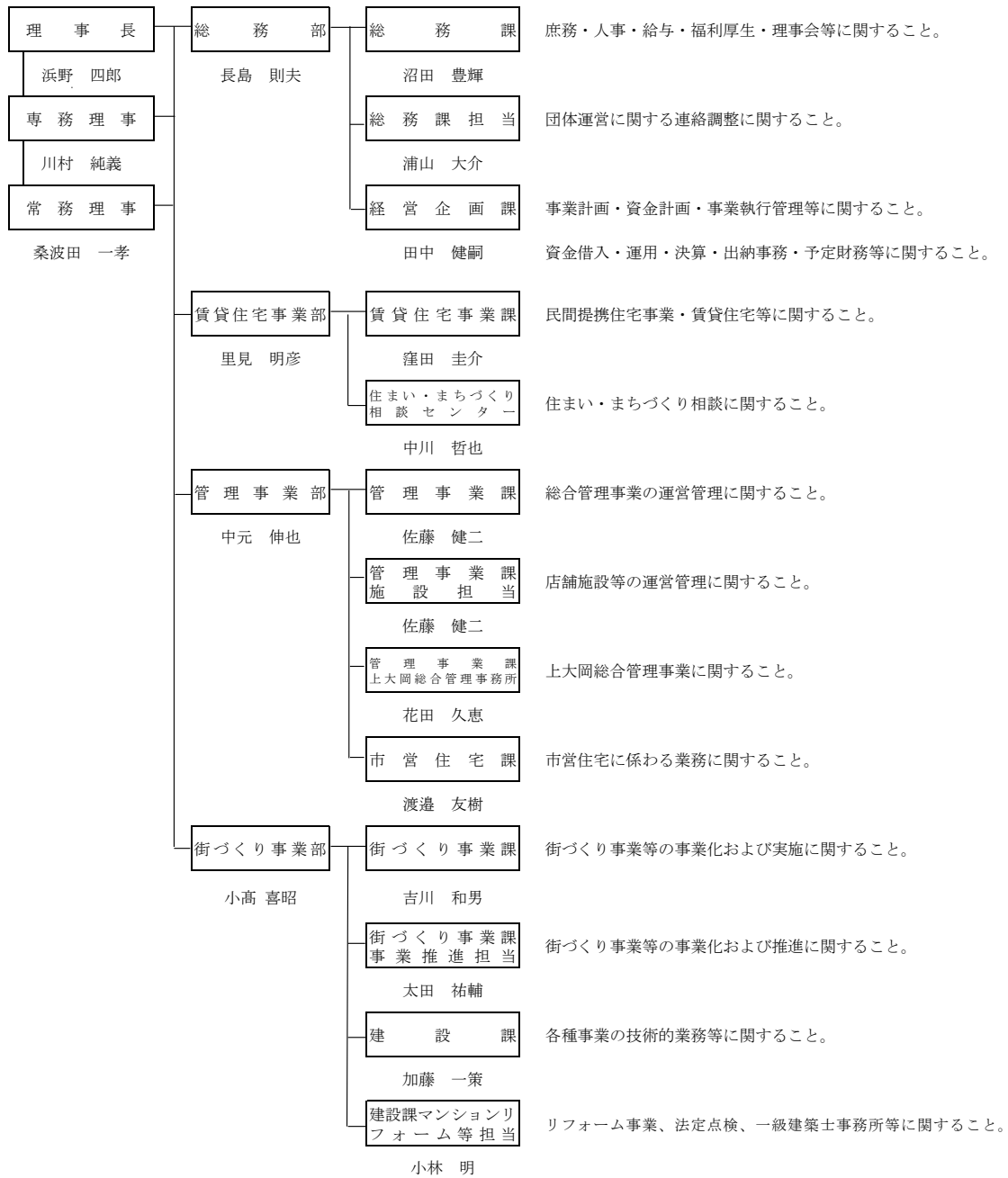
役名	氏名	就任年月日
理事	小池 政則	平成30年4月1日

（2）退任理事・監事

役名	氏名	退任年月日
理事長	浜野 四郎	平成31年3月31日
理事	坂和 伸賢	平成31年3月31日

横浜市住宅供給公社機構図

(平成31年3月31日現在)



平成30年度末 役職員数内訳

役員	3
職員	69
市派遣職員	1
嘱託員	63
契約職員	5
派遣職員	27
アルバイト	7
合計	175

平成30年度 職員数増減内訳

採用人数	4
退職人数	3