

概略版

中期展望 2018 2020

～横浜市住宅供給公社 中期計画～

XI

目次

はじめに ～計画の策定にあたって～	1
1. 中期展望Ⅺの目的と位置づけ	2
2. 会社の経営方針	2
3. 会社を取り巻く外部環境～現状と課題～	3
1 人口減少と少子高齢化	3
2 世帯類型の変化 世帯数の増加、世帯人員の減少	4
3 高齢単身世帯の増加、高齢者の長期入居化の傾向	5
4 増加する空き家による地域活力の低下	6
5 市内の世帯収入の状況	7
6 高経年化マンション・団地の増加による管理組合運営の課題の顕在化	8
7 耐震性不足マンション等への対応	10
8 エリアマネジメントの必要性	11
9 国や横浜市の住宅政策の動向	11
4. 中期計画Ⅹ（平成27年度～29年度）の取り組みの振り返り	17
1 街づくり事業	17
2 団地再生事業	18
3 マンション等管理支援事業	19
4 賃貸住宅事業	19
5 賃貸施設事業	21
6 市営住宅管理事業	22
7 住まい・まちづくり相談センター	23
8 組織運営	24

5. 取り組みテーマと方向性	26
1 地域課題の解決を目指した街づくり事業の推進	27
2 マンション・団地、郊外住宅地等の再生支援	29
3 多様な居住ニーズへの対応	33
4 住宅セーフティネットの推進	34
5 持続的な団体運営の実現	36
6. 事業別行動計画	37

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 年に良質な住宅供給を目的に設立され、これまで横浜市の住宅政策・都市政策の一翼を担い、住環境の整備やまちづくりに取り組んでまいりました。

平成 29（2017）年度、横浜市は新たな住生活基本計画を策定しました。新たな住生活基本計画には今後 10 年間の横浜市の住まいや住環境についての基本的な方向性が示されています。

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・世帯の増加、子育て世帯が安心して暮らせる住環境の向上、高経年化するマンション・団地の急激な増加、増加する空き家などがあり、計画の実現に向けて当公社の役割は、行政との役割分担のもと、協力・連携して取り組む主体であることが明記されています。

特に市内に点在する高経年化マンション・団地の再生は喫緊の課題であり、当公社は団地再生の必要性を普及啓発し、再生に向けた支援を継続的に取り組んでまいります。

公社中期計画「中期展望Ⅺ」では、マンション・団地の再生支援の他、市営住宅管理を始めとする住宅セーフティネットの推進、高齢者・子育て世帯向け賃貸住宅の供給・管理、地域の課題を解決するまちづくりなど市民のニーズに対応しながら事業を推進し、技術やノウハウを継承する人材の確保・育成を進めながら持続可能な自立・健全経営を実現します。

平成 30（2018）年 4 月

1. 中期展望Ⅺの目的と位置づけ

公社は横浜市の外郭団体として市の住宅施策を実施する役割があります。

中期展望Ⅺは、人口減少や世帯数の増加、少子高齢化や住宅政策の動向など社会環境の変化に対応しつつ、持続的な団体経営を行うために5年から10年先を見据えた公社事業の方向性を示す中期計画です。

計画の期間・目標設定

平成30年（2018年）から平成32年（2020年）までの3か年において、公社の取り組むべき方向性を示し、中期計画として重点的に進める目標を定めています。

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踏まえ、毎年作成する「運営方針」の当初目標設定、中間振り返り、期末振り返りにより目標の達成状況を把握します。

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

- ❶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
- ❷民間等との連携・協働を進め、地域課題の解決や団地の再生、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
- ❸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

行動指針

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。

企業スローガン



つくる、つなげる、再生する。
住宅を通して、暮らしをつくり、人や地域をつなげ、再生する。そしてまたもう一度つくる。始まりから終わりまで。そして終わりのあとの新たな始まりに向けてヨコハマで暮らす人のため真摯に取り組めます。

3. 公社事業を取り巻く外部環境 ～現状と課題～

1 人口減少と少子高齢化

横浜市は、他の首都圏よりも少し早い2019年に人口のピーク、2020年には人口減少を迎えます。その後も、特に生産年齢人口と言われる15歳から64歳の減少傾向が顕著に表れる一方で、65歳以上の高齢者人口は2020年以後も増え続け、2045年にピークを迎えた時点で占める割合は全体の3分の1を超えます。

3

公社を取り巻く外部環境

○横浜市内の人口推移及び将来推計



出典：横浜市政策局 横浜市の将来人口推計（平成27年度基準時点）より公社作成

○区別の人口動態と高齢化率



出典：横浜市政策局 横浜市統計ポータルサイトより公社作成

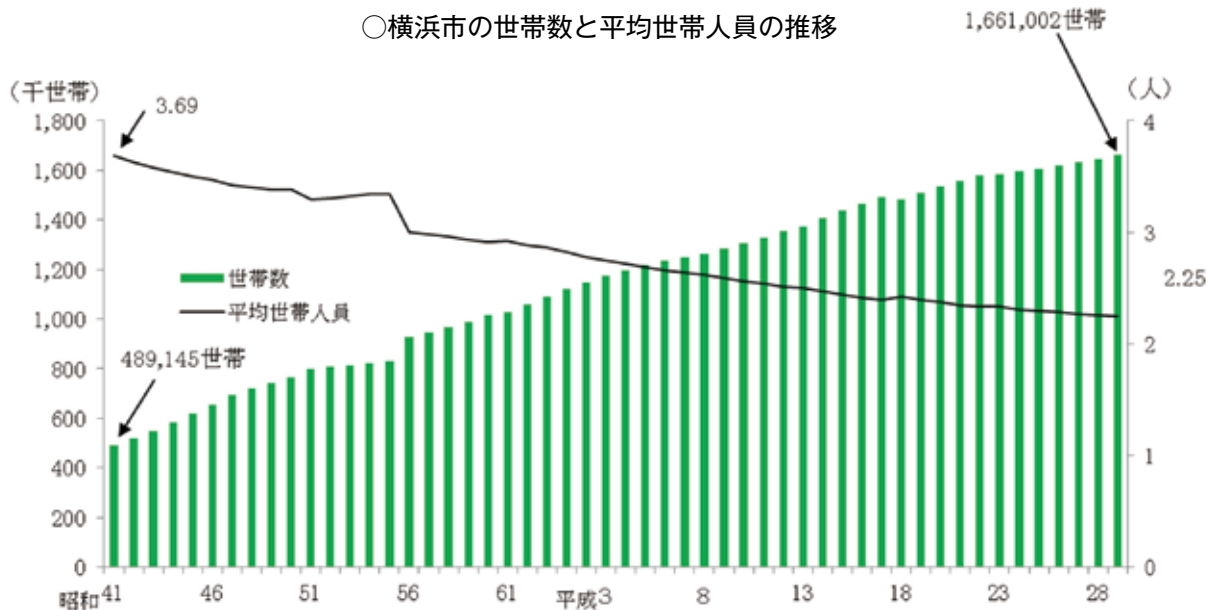
区別の人口動態をみると、公社が店舗施設を所有する金沢区や港南区など、一部の地域では既に人口減少が進んでいることが分かります。

また、高齢化率は、西区・港北区・神奈川区などの都心部、都心・臨海周辺部より、栄区・旭区など南西の郊外部の方が高い傾向があります。

2 世帯類型の変化 世帯数の増加、世帯人員の減少

市内では平均世帯人員が減少する一方、世帯数は増加しており、世帯の細分化が進んでいます。近年の晩婚・未婚化や少子高齢化による単独世帯、夫婦のみの世帯増加等により、その傾向は2030年まで続くと予測されています。公社管理住宅の平均世帯人員数は市内平均に比べると多いものの、市内の世帯類型の傾向に対応するには、従来のファミリー世帯をターゲットとした住宅の間取りや設備等への対応策が必要となっています。

○横浜市の世界帯数と平均世帯人員の推移



出典：横浜市政策局 横浜市の人口推移より公社作成

○横浜市 家族類型別世帯数の推計

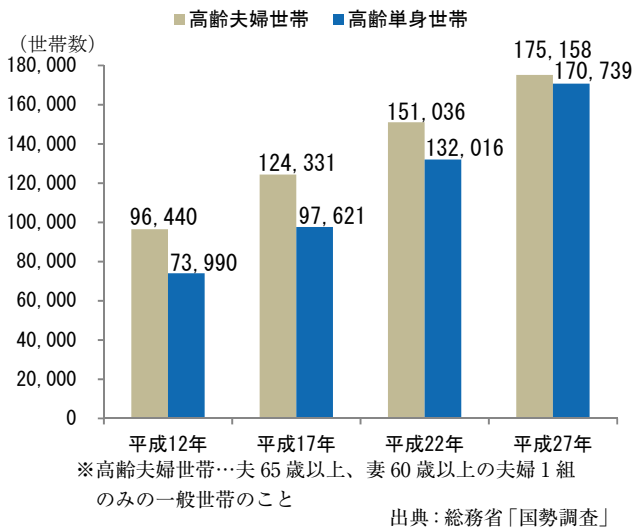


出典：横浜市政策局 横浜市の将来人口推計（平成22年度基準時点）より公社作成

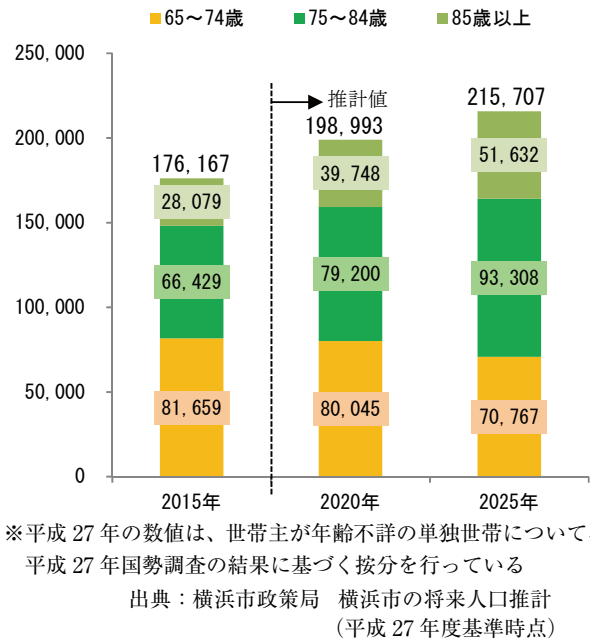
3 高齢単身世帯の増加、高齢者の長期入居化の傾向

市内において、高齢単身世帯は今後も急激な増加傾向にあると予測されており、後期高齢者とされる75歳以上の増加は特に著しいとされています。孤独死の不安を抱え、地域交流を求める高齢単身者も多く存在しており、また、賃貸住宅においては、高齢者の長期入居化も見受けられています。高齢単身世帯が活力的に、かつ安心して生活できるよう分譲住宅、賃貸住宅ともに高齢者向けのソフトサービスが必要とされています。

○横浜市 高齢夫婦※・単身世帯の推移



○横浜市 高齢単身世帯の推計

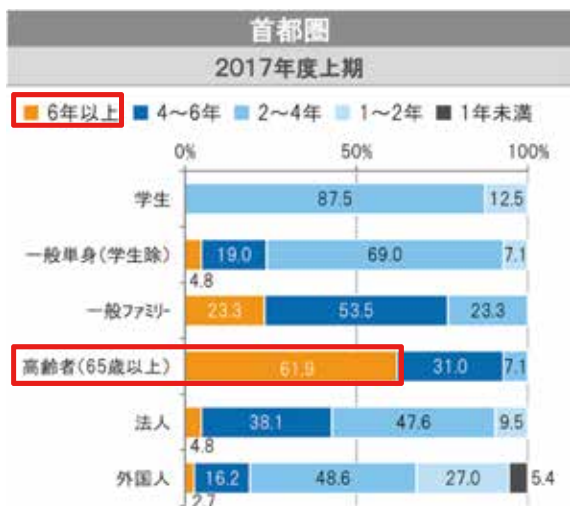


○ひとり暮らし高齢者に対する意識調査



出典：内閣府「平成27年度版高齢社会白書」

○首都圏 賃貸住宅の平均入居期間

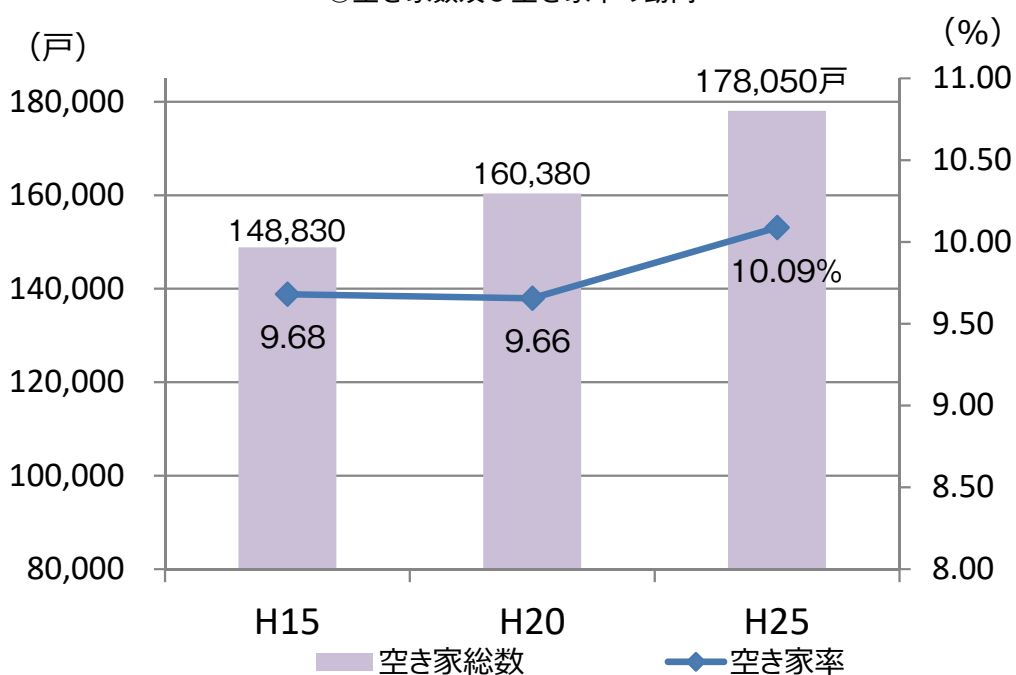


出典：日本賃貸住宅管理協会 第18回賃貸住宅市場状況感調査『日管協短観』2017年12月

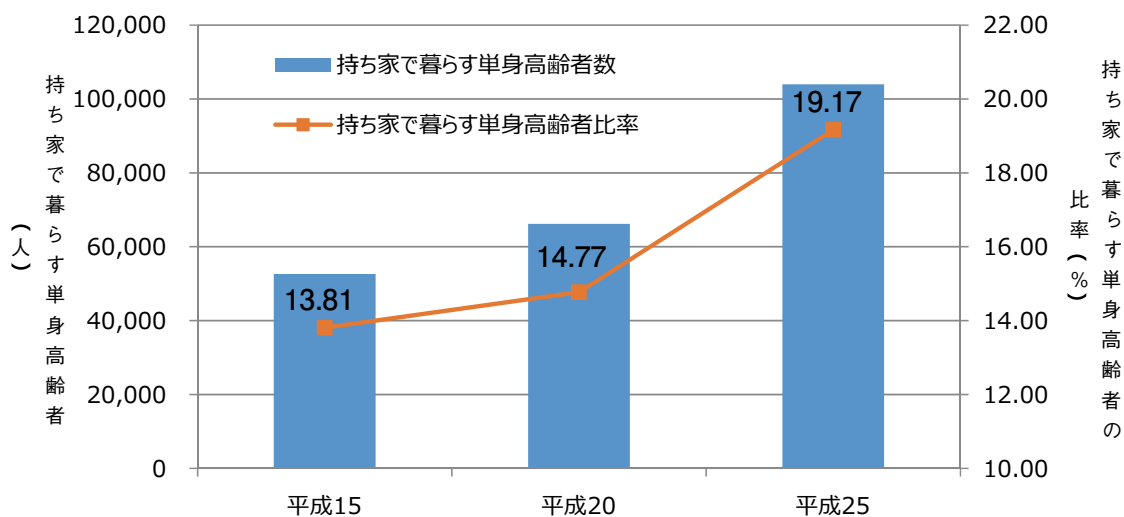
4 増加する空き家による地域活力の低下

世帯数が増加する市内においても、空き家数は平成15年から平成25年までの10年間でおよそ3万戸増加しています。また、単身高齢者が暮らす持ち家は、所有者の老人ホームへの転居や死亡等により空き家化する傾向にあり、今後も単身高齢者の増加に合わせて、ますます空き家が増えることが予想されます。管理不全が生じている空き家は、災害時の倒壊や景観の悪化、不審者の侵入や放火等犯罪の増加など、周辺地域に様々な悪影響を及ぼす危険性があり、空き家の防止や活用等対応が必要となっています。

○空き家数及び空き家率の動向



○持家で暮らす単身高齢者世帯の動向 (H25)



出典：横浜市建築局 横浜市空家等対策計画

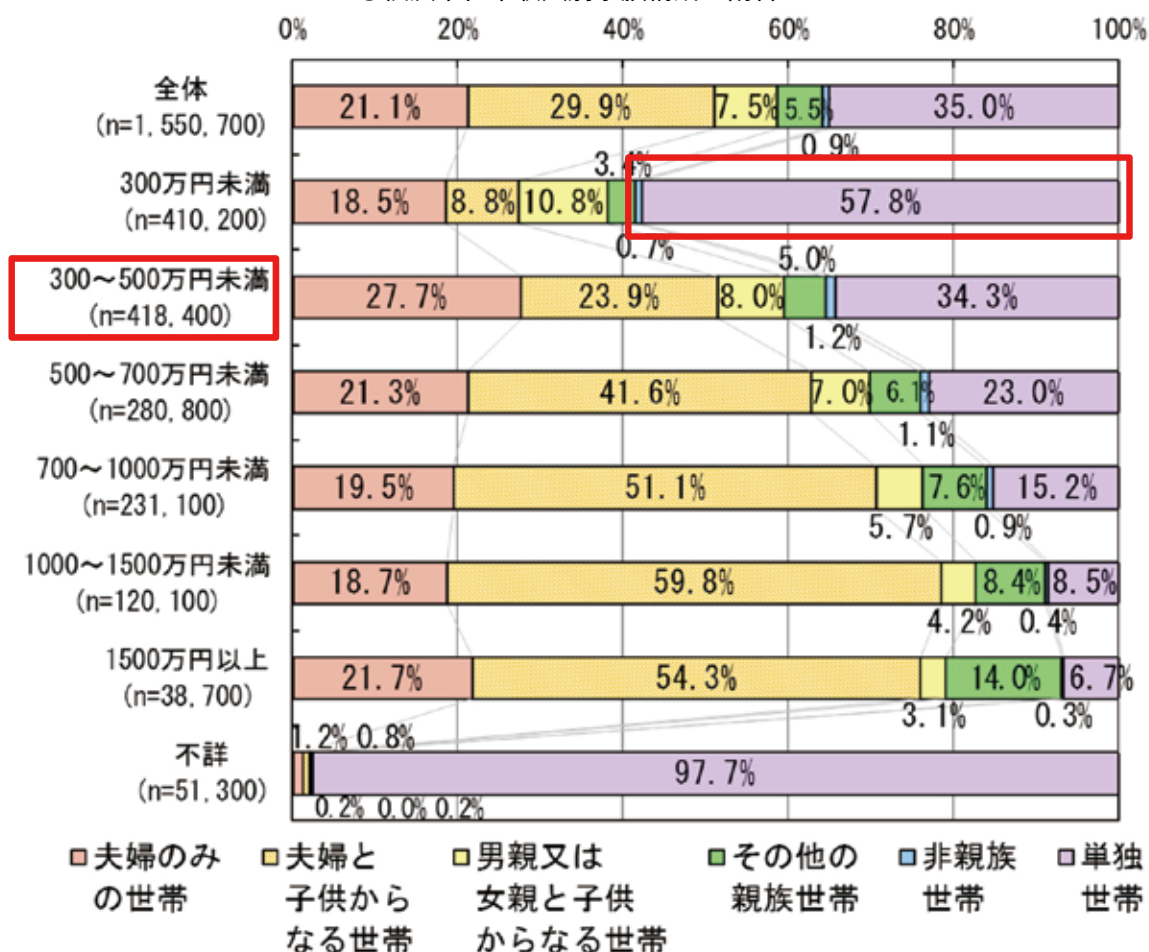
5 市内の世帯収入の状況

全国の景気動向はゆるやかに回復傾向にあるものの、市内においては、300～500万円未満の世帯収入の割合が最も多くなっています。また、年収300万円未満の世帯のうち、単独世帯がおよそ6割を占めています。



出典：(株)帝国データバンク「景気動向調査」

○横浜市世帯収入別家族構成の割合

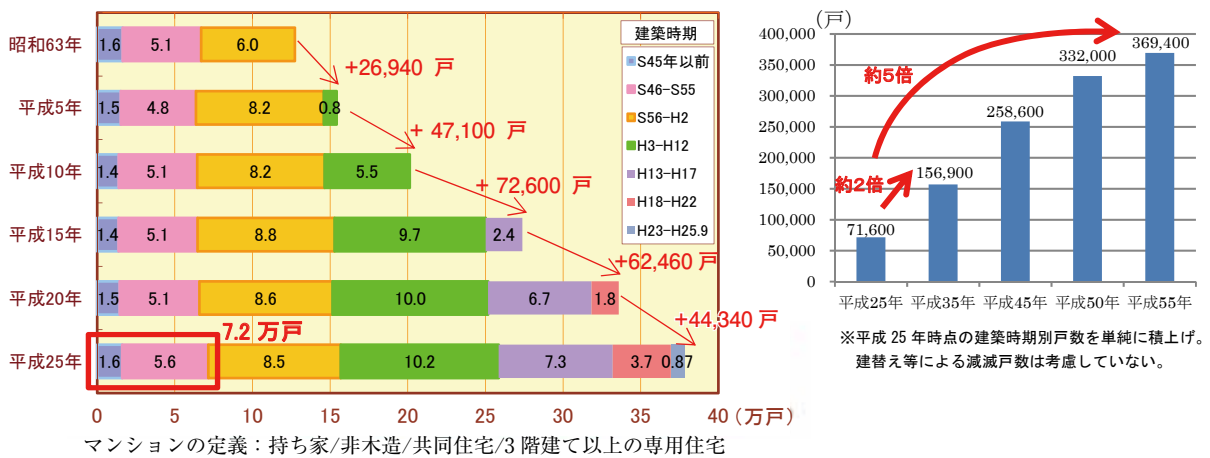


出典：総務省「2013（平成25）年住宅・土地統計調査」

6 高経年化マンション・団地の増加による管理組合運営の課題の顕在化

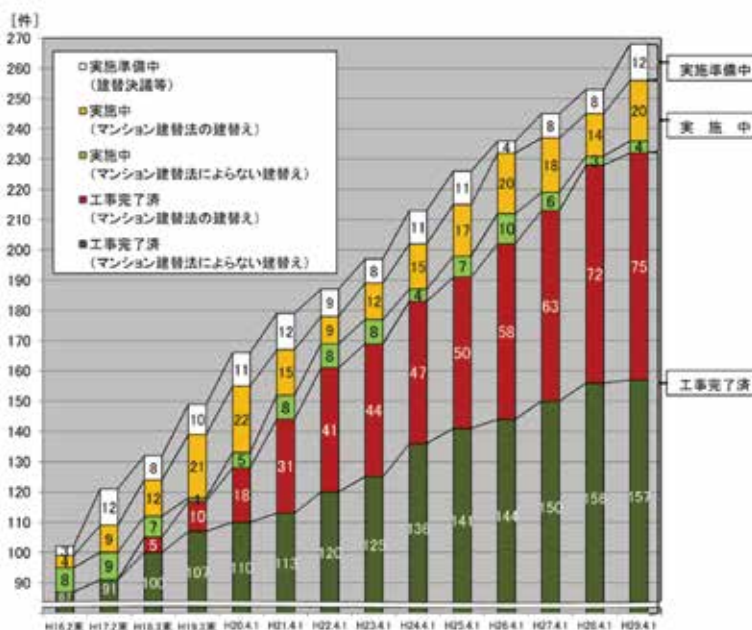
市内の高経年マンション・団地は、平成25年から平成45年までに約5倍まで増加するとされています。一方、全国において建替え実績のあるマンション・団地（実施準備中も含む）は約270件、市内では4件とかなり少なく、建替え事業が上手く進んでいない現状があります。また、高経年マンション・団地において、管理組合のなり手不足や管理組合運営への参加意欲の低さ、修繕積立金の不足など管理組合の抱える課題は様々であり、再生には管理組合への継続的な支援が必要となります。

○ 横浜市 建築時期別マンション戸数の推移



出典：第6次横浜市住宅政策審議会資料（総務省「昭和58年、昭和63年、平成5年住宅統計調査」「平成10・15・20・25年住宅・土地統計調査」）

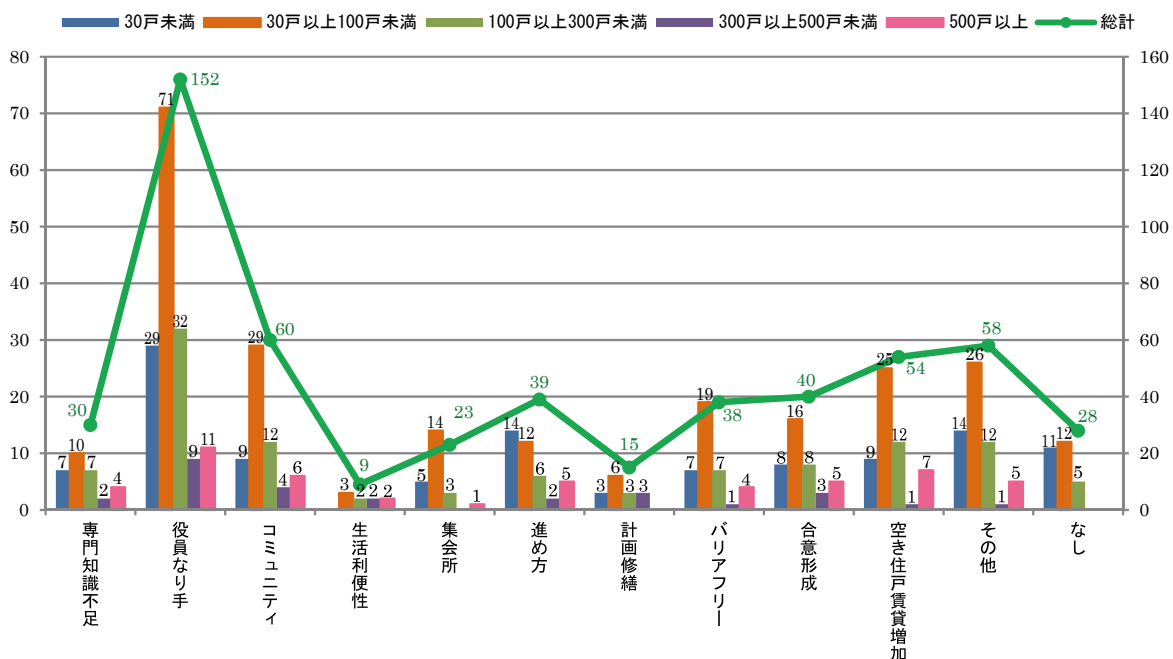
マンション建替えの実施状況 平成29年4月1日現在



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え（計106件）は、マンション建替え法による建替え（1件）を除き含まない
 ※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

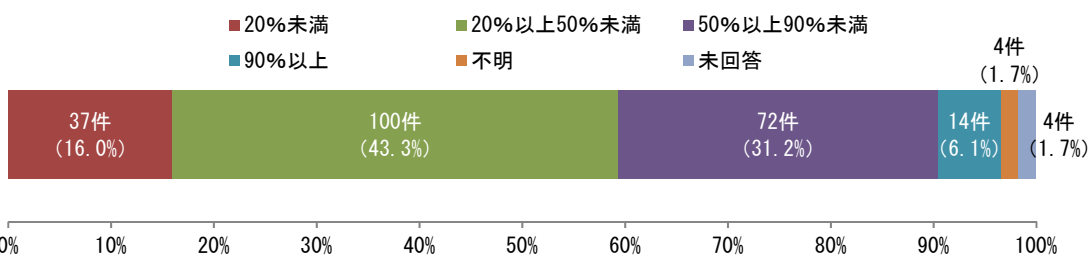
出典：国土交通省
 マンション建替えの実施状況
 (平成29年4月1日時点)

管理組合が抱えている問題 (n=231件 重複回答あり)



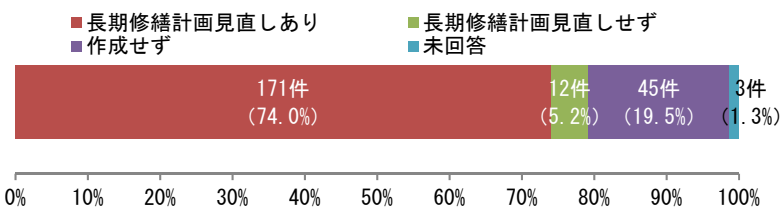
築40年以上の高経年マンションでは、管理組合役員のなり手不足が最も課題となっている。

マンションの総会出席率 (委任状除く) (n=231件)



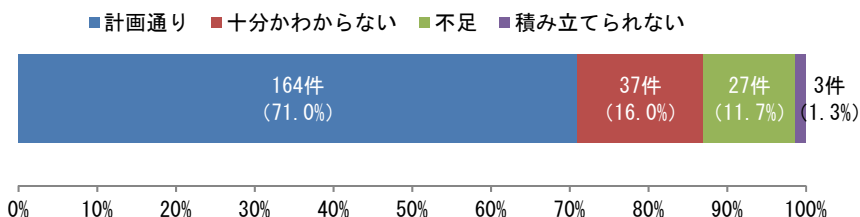
築40年以上の高経年マンションでは、総会出席率が50%未満の割合が全体のおよそ6割を占めている。

マンションの長期修繕計画の作成・見直し (n=231件)



築40年以上の高経年マンションでは、約2割が長期修繕計画を作成していない。

マンションの修繕積立金 (n=231件)

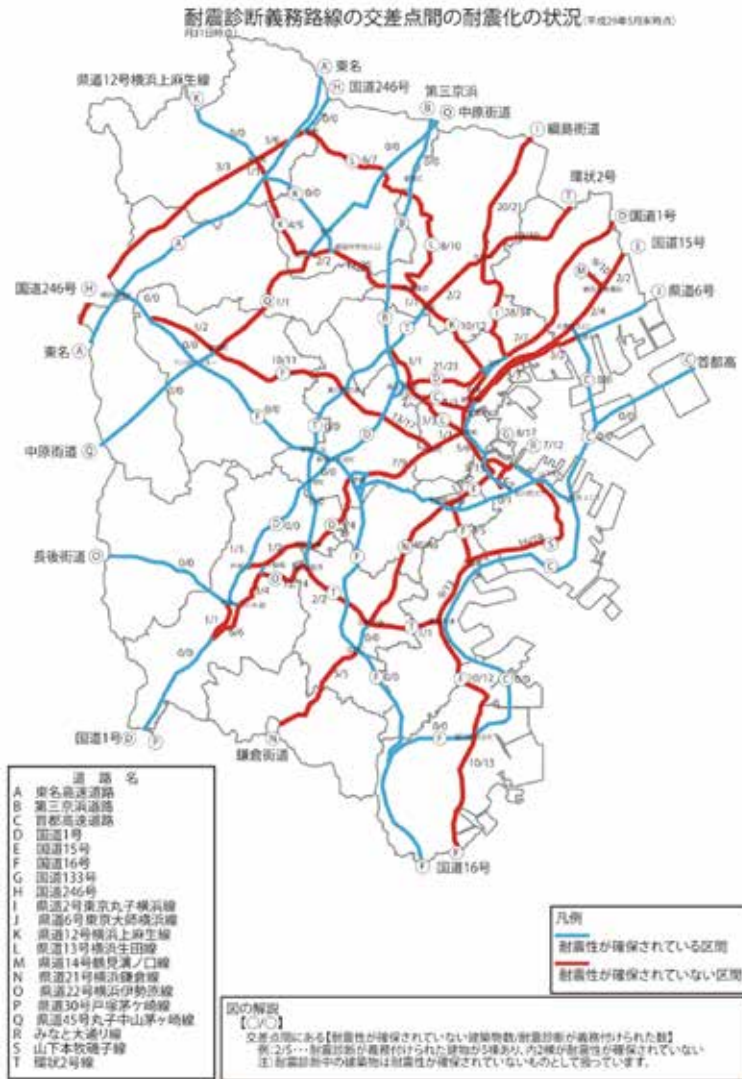


修繕積立金については、約3割が「十分かわからない」又は「不足」と回答している。

出典：第6次横浜市住宅政策審議会資料 (横浜市「マンション管理組合実態把握及び今後の支援のあり方検討業務報告書 (平成28年3月)」)

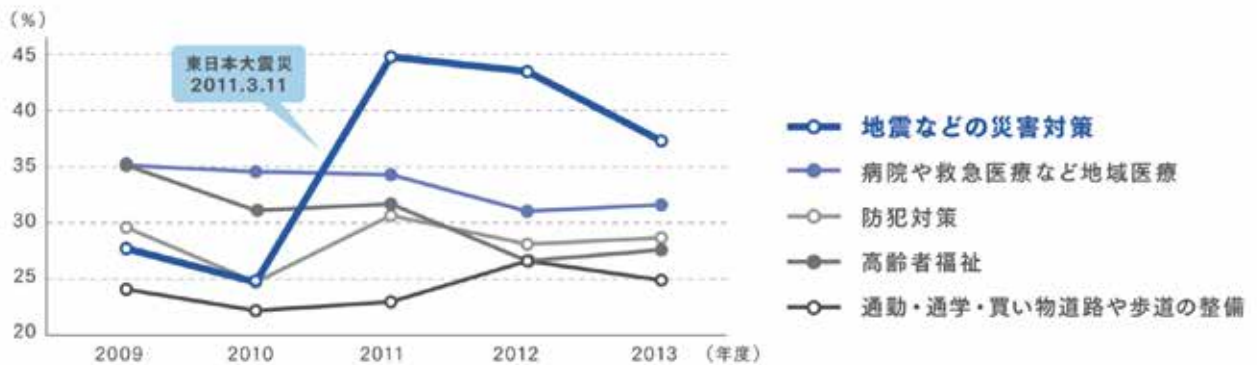
7 耐震性不足マンション等への対応

震災時に避難、救急消火活動、物資の供給等、復旧・復興活動の生命線となる緊急輸送道路について、建築物の倒壊により通行を閉塞されることを防ぐために、沿道の耐震性が不足しているマンション等への対応が急務となっています。



出典：横浜市建築局記者発表資料

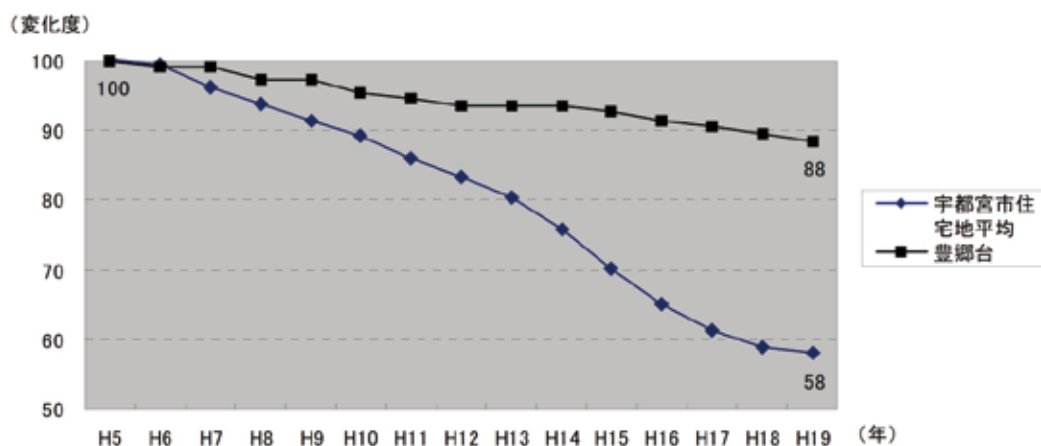
東日本大震災前後の災害に対する意識の変化（市政への要望）



出典：横浜市中期4か年計画2014-2017（政策局「平成25年度 横浜市民意識調査」）

8 エリアマネジメントの必要性

下表にあるように、エリアマネジメント活動の有無はその後の土地やまち全体の価値に大きな影響を及ぼすとされています。横浜市の「横浜市市街地整備におけるエリアマネジメント計画策定の手引き」において、エリアマネジメントは、「つくる」と「育てる」の両輪でまちづくりを進める「まち育てのエンジン」の役割が期待されており、公社は市街地再開発等による新規のまちづくり及び既存住宅地におけるまち再生において、エリアマネジメントの手法を活用した地域の活性化を進めます。



◆ 栃木県宇都宮市にある「豊郷台」は、緑化協定や地区計画により、美しい街並みが形成・維持されています。この取り組み等により、住宅地として高い人気を有しており、地価についても市内平均と比べて、下落の程度が小さくなっています。

図： H5年時の宇都宮市住宅地平均地価と「豊郷台」地価を100とした場合の経年推移
資料：国土交通省「地価公示」

出典：国土交通省『エリアマネジメント推進マニュアル Web版』

9 国や横浜市の住宅政策の動向

近年の高経年化マンションや住宅確保要配慮者の増加を背景に、団地再生の推進に関連する規制の一部緩和や、住宅セーフティネット法の一部改正が行われました。

また、平成29年度改定された横浜市の住生活基本計画にて、「人」「住まい」「住宅地・住環境」という3つの視点に基づき、7つの目標が掲げられており、その中で大規模団地への再生支援や住宅セーフティネット等公社が担う役割が明記されています。

さらに、平成30年度内に策定予定の市の新たな中期4か年計画においても、「コンパクトで活力のある郊外部のまちづくり」「多様な居住ニーズに対応した住まいづくり」「災害に強い都市づくり（地震・風水害等対策）」などが政策の基本的方向として掲げられており、公社は関連局と連携を図りながら、政策の実現に向け積極的に取り組んでいきます。

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の一部を改正する法律 (平成 29 年 10 月施行) 概要

背景・必要性

○ 住宅確保要配慮者^{*}の状況

- ▶ 高齢単身者が今後10年で100万人増加 (うち民間賃貸入居者22万人)
- ▶ 若年層の収入はピーク時から1割減 (30歳代給与: <H9> 474万円 ⇒ <H27> 416万円 [▲12%])
- ▶ 若年夫婦が理想の子どもの数を持たない理由「家が狭いから」(16%)
- ▶ 一人親世帯の収入は夫婦世帯の43% (H26: 一人親世帯296万 ⇔ 夫婦世帯688万円)
- ▶ 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否

○ 住宅ストックの状況

- ▶ 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- ▶ 民間の空き家・空き室は増加傾向

大家の入居拒否感

単身の高齢者	65%
生活保護受給者	60%
高齢者のみの世帯	55%
一人親世帯	4%

(※CH 民間調査)

空き家・空き室の現状

二重床の住宅	6.9% (41万戸)
その他の住宅	88.8% (218万戸)
空き家等	約820万戸
うち新築住宅等が1㎡以内の住宅	48万戸 (約5.9%)
うち新築住宅等が1㎡以上の住宅	137万戸 (約16.6%)

⇒ **空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化**

法案の概要

○ 国の基本方針(既存)に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

登録制度の創設

○ 空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

- ▶ 構造・設備、床面積等の登録基準への適合(耐震性能、一定の居住面積等)
 - ※ 地域の実情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和
 - ※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定

○ 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督

○ 登録住宅の改修・入居への支援

- ▶ 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構(JHF)の融資対象に追加

住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

○ 居住支援法人による入居相談・援助

- ▶ 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人(NPO等)を都道府県が指定
- ▶ 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

○ 家賃債務保証の円滑化

- ▶ 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- ▶ 居住支援法人による家賃債務保証の実施

○ 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付^{*}を推進

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

H29予算

専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について

①改修費を国・地方公共団体が補助、②地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

(KPI)

登録住宅の登録戸数

0戸 ⇒ 17.5万戸

(年間5万戸相当)

(2020年度末)

改修等への支援

H29予算

居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助

(KPI)

居住支援協議会に参画する市区町村(①)及び自ら設立する市区町村(②)の合計が全体(1,741市区町村)に占める割合

39% (① 669+② 17=686市区町村) (2016年)

⇒80% (①+② ≥ 1,393市区町村) (2020年度末)

居住支援協議会による支援の強化

居住支援協議会

- 不動産関係団体 (宅建業者、賃貸住宅管理業者、家主等)
- 居住に係る支援を行う団体 (居住支援法人、社会福祉法人等)
- 地方自治体 (住宅部局、福祉部局)

- ・住宅情報の提供
- ・相談の実施
- ・見守りサービスの紹介等

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 (平成 28 年 9 月施行) 概要

国際競争力・防災機能強化

【国際ビジネス・生活環境の整備】

○ 民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限の延長 (→平成34年3月31日まで)

※優良な認定民間都市再生事業には各種金融支援や税制支援を実施

※民間都市開発推進機構による支援

【大規模災害に対応する環境整備】

○ 災害時にエリア内のビルにエネルギーを継続して供給するためのビル所有者とエネルギー供給施設^{*}の所有者による協定制度の創設 (承継効付き)

【事業のスピードアップのための支援の強化・重点化】

○ 大臣認定処理期間の短縮 (特定地域: 45日→1月、緊急地域: 3月→2月)

コンパクトで賑わいのあるまちづくり

【まちなかへの都市機能の効率的な誘導】

個別利用区制度の創設

- ・一定の要件を満たす既存建築物を除却することなく、再開発事業の施行区域内に存置・移転することを可能とする制度の創設

特定用途誘導地区の施行区域への追加

- ・医療・福祉施設などのまちなか誘導施設の整備促進を図る地区を再開発事業の施行区域に追加

施行前

施行後

身の丈にあった規模の市街地再生(イメージ)

住宅団地の再生

【住宅団地の建替えの推進】

○ 土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、各共有者をそれぞれ1人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。

◇施行前 老朽化が進行

再開発事業の推進

◇施行後 再生事業の円滑な推進

・敷地が一筆共有の場合、建替え、敷地分割等の都合形成が困難。

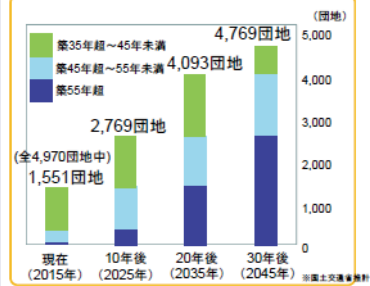
・再開発の活用

都市の国際競争力・防災機能の強化及びコンパクトで賑わいのあるまちづくりを図るための制度の充実化により、都市再生・地方創生を強力に推進

現状と背景

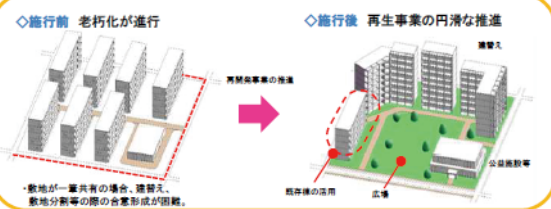
- 高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機能が確保されず、居住環境が著しく低下。
- 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有者全員が一人の組員とみなされてしまうため、民法の全員合意の原則が働いてしまい、合意形成が困難となることが課題。
- 平成26年通常国会の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画（平成27年6月30日閣議決定）においても、事業法も含めて団地再生の制度のあり方について検討をするよう指摘。

全国の築35年超の住宅団地の増加見込み

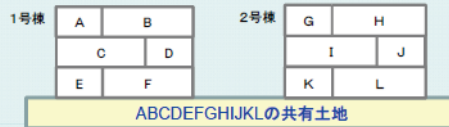


改正の概要

土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合には、各共有者をそれぞれ一人の組員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。
(都市再開発法)



○土地が一筆共有の団地の例



一団地の総合的設計制度（建築基準法第86条第1項）の改正（平成28年10月施行）概要

●一団地認定の職権取消し手続きの明確化

一定の土地の区域内で相互に調整した合理的な設計により建築される1又は2以上の建築物について、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合は、同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用する。

●一団地認定の職権取消しに関する省令改正等

建築基準法第86条の一団地認定制度は、建築基準法の原則である敷地一建築物の原則の例外として、複数の敷地を一の敷地とみなして一又は二以上の建築物を建築することを認めたものであり、住宅団地の多くにおいて活用されてきた。しかしながら、住宅団地の建替え等に伴い一団地認定の廃止等を行う場合にあっては、同法第86条の5に基づく申請の際、認定区域内の土地の所有者又は借地権者の全員の同意が必要とされていることから、その合意形成が困難。

一団地認定後の事情の変化により、認定の要件を満たさなくなった場合など、特定行政庁が一団地認定の存続が妥当でないとして判断する場合には、特定行政庁が職権で取り消すことができる旨を明確化

<省令改正> 平成28年10月3日 公布・施行

- 一団地認定の取消しをした際の手続き等を規定。
 - ① 公告しなければならないこと
 - ② 当該公告は広報への掲載その他特定行政庁が定める方法によること
 - ③ 当該公告によって取消しの効力が生ずること

第4章 基本的な施策の展開

■ 3つの視点と7つの目標 ■

「人」からの視点

【目標1】若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、安心して暮らせる住まいの確保や住まい方の実現
各世帯が必要とする質や広さの住まいに、収入や家族構成などの世帯の状況に応じて居住し、誰もが安心して暮らし続けることができる住環境の実現

- (1)若年世帯や子育て世帯が安心して子育てができる住まいを選択し、地域の中で安心して暮らせる住環境の実現
- (2)高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けることができる地域包括ケアを推進するため、将来の介護等に備えた住まいを確保し、地域の中で生き生きとした生活や活動ができる住環境の実現
- (3)子育て世帯や高齢者など多世代が集まり助け合える住まいや住まい方の実現

【目標2】重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保
低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、被災者など、民間住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい方々が、安心して暮らせる住まいを確保でき、住み続けられる住環境の実現

- (1)公営住宅、公的賃貸住宅の供給及び民間賃貸住宅への入居の円滑化により、自力で住宅を確保することが難しい方々が住まいを確保できる環境を実現
- (2)入居支援と入居者の暮らしを支える居住支援の連携により、だれもが安心して暮らせる環境を実現
- (3)低額所得の若年・中高年単身者等への対応と民間賃貸住宅の活用
- (4)身近な場所での相談体制の充実と、労働・福祉施策との連携

「住まい」からの視点

【目標3】良質な住宅ストックの形成

環境にやさしく、安全で良質な住宅ストックの形成と、良質な既存住宅が市場で円滑に流通される環境の実現

- (1)大規模団地等の再生支援
- (2)長期にわたり使用できる優良な住宅の供給・流通の推進
- (3)快適で健康に寄与する住宅の普及促進
- (4)良質な既存住宅が市場で適切に評価され、住宅購入者等が安心して選択できる環境の実現
- (5)住宅ストックの適切な維持保全と有効活用の促進に向けた支援
- (6)良質な住宅ストック形成に向けた、多様な主体と連携・協働するネットワークの構築

【目標4】総合的な空家対策の推進

「空家化の予防」、「流通・活用の促進」、「管理不全の防止」、「跡地活用」を柱とした総合的な空家対策の推進

- (1)空家化の予防
- (2)空家の流通・活用促進
- (3)管理不全な空家の防止・解消
- (4)空家に係る跡地の活用

【目標5】低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり

省エネルギー住宅の普及と環境に配慮したライフスタイルへの転換により、住宅分野でのさらなる温暖化対策を推進

- (1)総合的な環境配慮の取組を促す、分かりやすい表示制度の普及
- (2)省エネルギー性能が高い良質な新築住宅の供給促進
- (3)新築住宅に比べストック数が多い既存住宅の省エネルギー改修等の普及
- (4)住生活に関連した地域経済の活性化

「住宅地・住環境」からの視点
【目標6】 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成

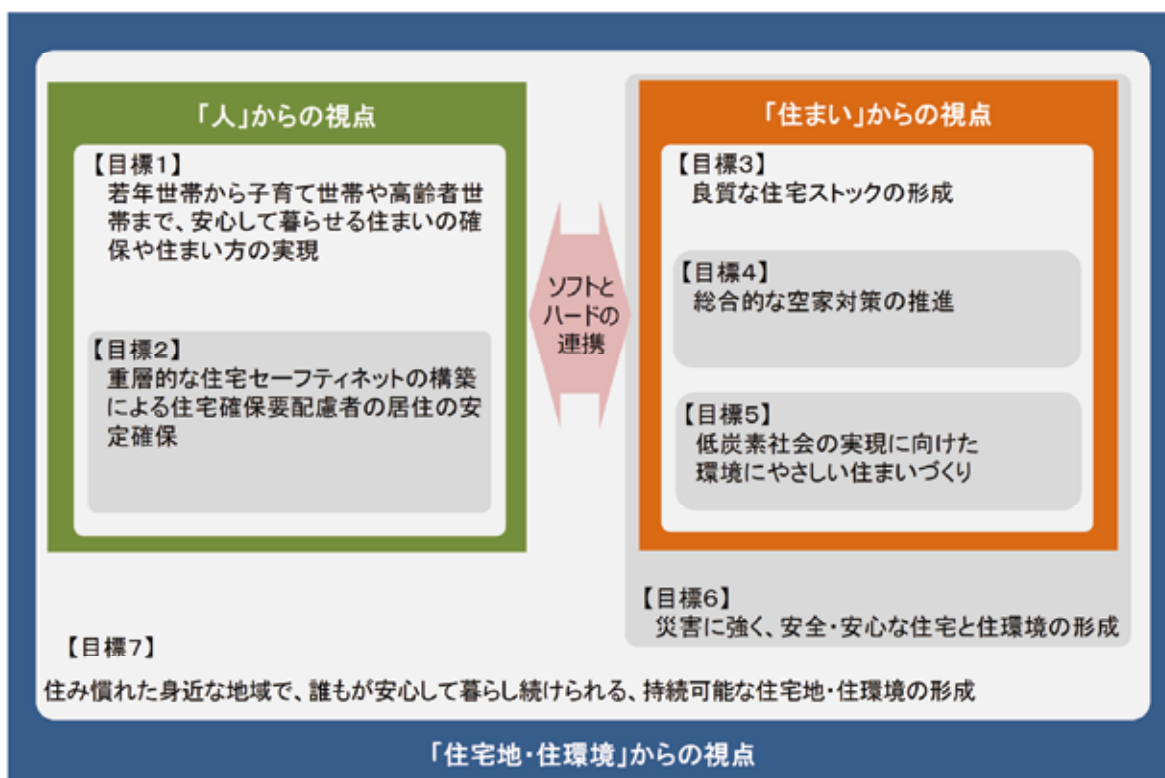
防災・減災対策を推進し、災害に強く、誰もが安全に、安心して暮らせる住宅・住環境を形成。また、災害時の迅速な住まいの応急、復旧へ向けた事前の取組を推進

- (1)地震時の倒壊を未然に防ぐ住宅の耐震化の促進
- (2)燃えにくいまち・燃え広がらないまちづくりの推進
- (3)身近な道路や宅地等を災害に強くするための市街地環境の改善の推進
- (4)今後発生が懸念されている大規模災害への備え
- (5)地域主体の防災・防犯対策の推進

【目標7】 住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、持続可能な住宅地・住環境の形成

都心部やその周辺の古くからある旧市街地、その後開発された内陸部の市街地など、多様な地域特性に応じた施策を展開し、持続可能な住宅地・住環境を形成

- (1)地域における課題解決や魅力資源を活かしたまちづくり
- (2)地域で暮らし続けられるための良好な住環境の維持や地域に必要な機能の導入
- (3)「住む」住宅地から、多世代のための「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換
- (4)良質な住宅・良好な住環境等に関する住知識の普及啓発
- (5)緑豊かな住環境の実現

《目標の体系イメージ》


出典：横浜市住生活基本計画 「第4章 基本的な施策の展開 3つの視点と7つの目標」

横浜市住生活基本計画内で明記されている公社の役割（一部抜粋）

⑤ UR都市機構・地方住宅供給公社・神奈川県等

UR都市機構、横浜市住宅供給公社及び神奈川県住宅供給公社は、市内に多数の賃貸住宅を有しており、公営住宅を補完するものとして、高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの役割を担っています。

また、介護、医療、福祉、子育て、買い物などの日常生活の支援やコミュニティの再生等の取組を通して、地域課題の解決につなげていくことが期待されています。

神奈川県は、広域的な行政主体として、市町村の枠を超えた広域での対応が必要な施策の展開や新たな施策展開の際のモデル的な取組を、多様な主体と連携しながら、地域の実情に応じて総合的に実施していくことが求められます。

② 公的賃貸住宅による入居支援

- ・ 低額所得の子育て世帯を対象とした家賃補助付きの「子育てりぶいん（横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅）」や、ファミリー世帯向けの住宅である「ヨコハマ・りぶいん（特定優良賃貸住宅）」、低額所得の高齢者世帯を対象とした高齢者向け優良賃貸住宅の供給を進め、公的賃貸住宅における入居支援を促進します。
- ・ 住宅供給公社やUR都市機構では、これまでも子育て世帯や高齢者等に対して良質な賃貸住宅を供給してきました。既存の入居者には高齢者や低額所得者も含まれており、公営住宅を補完してきたことから、引き続き公営住宅と連携して居住の安定を確保していきます。

（1）大規模団地等の再生支援

今後、急速に増加が予測される高経年団地において、建物の老朽化・居住者の高齢化・地域活動の担い手不足への対応や多世代居住の推進等に向けて、それぞれの団地の特性等に応じた支援が求められています。

また、UR都市機構や住宅供給公社、金融機関などとコンソーシアムを設立し、これまでに以上に連携を図りながら、各団体が保有する知見等を相互に活用することで相乗効果を生み出し、新たな仕組みを構築するなど、団地再生を積極的に進めていきます。

※文章内のマーカーについては、役割が明記されている部分を公社にて追記しています。

4. 中期展望X（平成27年度～29年度）の取り組みの振り返り

中期展望Xの行動計画に位置付けられた取り組みについて、項目別に進捗状況を確認し、課題を踏まえた今後の取り組み方針を策定しています。

1 街づくり事業

取組項目別の進捗状況は下表の通りです。

西区の課題である少子高齢化、災害への対策等として医療や保育施設を併設した花咲町6丁目地区における分譲事業や、民間事業者と連携した戸塚駅前における共同化事業が竣工・完了し、綱島駅前の再開発事業においては、引き続き早期の事業化に向けた支援事業を実施しました。公社の安定的な経営という点においても、街づくり事業は収支面で大きく貢献しています。

今後も引き続き、地域特有の課題が顕在化している区域や現在支援業務を行っている地区において、地域課題の解決を図る街づくり事業の推進に取り組む必要があります。

<取組項目別進捗状況>

①花咲町6丁目地区プロジェクト	・27年度、工事着工 ・29年度、建設工事竣工・引渡し完了
②戸塚駅中央地区共同化事業	・27年度、工事着工 ・28年度、建設工事竣工・引渡し完了
③長津田駅北口地区第一種市街地再開発事業	・27年度、歩行者デッキ等竣工・事業清算完了
④大船駅北第二地区市街地再開発事業 事務局支援業務	・27～29年度、事務局支援業務受託 29年度、公共・本体工事着工
⑤綱島駅東口駅前地区再開発事業	・27～29年度、事業アドバイザー業務実施 再開発準備組合と事業アドバイザー協定を締結
⑥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	・27～29年度、緑区十日市場の持続可能な住宅地モデルプロジェクトに関する検討等業務受託 ・30年度以降の22街区（最終1街区）事業者公募への参画に向け協議を実施
⑦新規街づくり事業の推進	・郊外部拠点駅共同化事業の推進協力を実施

事業名称 : 戸塚駅中央地区
共同化事業
物件名称 : クレヴィア戸塚
施行面積 : 1,185㎡
施設建築物 : 共同住宅（90戸）、
子育て支援施設
構造規模 : RC造、地上
10階建
事業期間 : H26年度～
H28年度



事業名称 : 花咲町6丁目地区
プロジェクト
物件名称 : 横浜MIDベース
施行面積 : 3,730㎡
施設建築物 : 共同住宅（199戸）、
医療・福祉施設、
子育て支援施設、
商業施設等
構造規模 : RC造地上10階地下
1階建
事業期間 : H24年度～H29年度



2 団地再生事業

取組項目別の進捗状況は下表の通りです。

平成26年度より暮らし再生プロジェクトを発足し、団地管理組合に対して、普及啓発や将来検討サポート等を重点的に実施してきました。団地の再生は、多岐に渡る専門的な内容や検討項目が多く、また、住民一人ひとりの合意形成が必要であることから、長期的な視点を持って取り組む必要があります。

また、28年度には「区分所有建築物の耐震促進サポート業務」にて市内の（耐震性が不足している恐れのある）建物への耐震診断が完了しました。その中で特に沿道の耐震性不足建物の所有者や管理組合に対しては、耐震化を促す積極的な働きかけが求められています。

上記のような支援をより多くの管理組合に対して公社が行うためには、社内における効率的な支援体制が必要となります。

<取組項目別進捗状況>

①桜台団地建替え推進コンサルタント業務	<ul style="list-style-type: none"> ・27-29年度、建替え推進コンサルタント業務受託 ・27年度、建替え推進決議可決 ・29年度、建替え事業協力者協定締結
②団地再生に関わる普及啓発・相談支援	<ul style="list-style-type: none"> ・団地再生の普及啓発を目的にセミナーや出前講座を実施、管理組合より団地再生コンサルタント業務受託（28年度：6件／29年度：7件） ・管理運営コンサルタント業務を受託していた下之前住宅にて28年度に建替え事業協力者協定締結、建替え決議可決
③マンション耐震診断支援事業の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・28年度、全サポート対象物件の耐震診断完了 ・29年度、耐震トータルサポート事業業務受託
④新規業務獲得に向けた取り組み検討	<ul style="list-style-type: none"> ・団地再生に関する3課（管理事業課《施設担当》、街づくり事業課、建設課）にて効果的な営業戦略や、組織体制の検討を実施 ・29年度、共通の営業パンフレット作成、団地再生に関する電話相談窓口の一本化



団地再生セミナーの様子



下之前住宅現況



下之前建替え事業
(イメージバース)

3 マンション等管理支援事業

取組項目別の進捗状況は下表の通りです。

建物の高経年化・住民の高齢化に伴い、管理不全や修繕積立金の不足、役員の担い手不足といった様々な課題が顕在化しているマンション・団地の増加を受け、管理組合の運営に関する相談や支援を重点的に実施しました。

総合管理を以前より受託しているマンション・団地においては、総合管理業務を着実に遂行するとともに、住民間のコミュニティ形成活動の企画・運営サポートを行いました。

また、29年度に竣工した新築分譲マンション横浜M I Dベース（花咲町）においては、竣工前から、イベントやワークショップの開催等により住民間のコミュニティ形成支援を行いました。竣工後も継続的に支援を行っていきます。

今後も公社の総合管理のあり方や、課題を抱えるマンション・団地への最適な支援方法について検討を進めてまいります。

<取組項目別進捗状況>

①既存受託団地・地区の総合管理業務の受託継続	<ul style="list-style-type: none"> ・27-29年度、総合管理5地区の受託継続 ・その他受託については27年度に長津田駅北口連絡歩道橋の管理を新規受託し、計4件受託
②既存分譲団地等の管理組合からの新規受託拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・既存分譲団地の管理組合より、従来のリフォーム受託に加えて、管理規約の見直し等管理運営コンサルタント業務を受託



森の台メープルランド
花植えイベントの様子



M I Dベースコミュニティ形成活動
アートワークショップの様子



管理組合に向けた相談会の様子

4 賃貸住宅事業

取組項目別の進捗状況は下表の通りです。

公社は良質で適正家賃の賃貸住宅を供給することにより、高齢者・子育て世帯等の居住安定確保を目指して事業を推進してきました。公社賃貸住宅及び民間提携住宅は高い入居率を維持しており、基盤事業として収益確保に大きく貢献している一方で、りぶいんの制度満了時期はピークを迎え、れんとすへの移行や既存賃貸物件の取得等による管理戸数確保に向けた取り組みが必要となっています。

また、現在の入居率を維持するには従来の入居促進・退去抑制策に加えて、市内の多様化する賃貸ニーズやトレンドを調査・分析した新たなサービスや効果的な広告宣伝方法の検証が必要です。

高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の需要は依然として高いものの、建設費の高騰による事業者の減少が見受けられており、引き続き、建設業者等への制度の周知や横浜市への制度要綱の緩和申し立てを行い、高優賃の供給を促します。

<取組項目別進捗状況>

①入居促進・退去抑制策の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・27-29年度、公社賃貸の入居率90%以上達成 ・入居促進策として、設定家賃の見直し・適正化の実施、定期的なオープンルームの実施、WEB募集媒体によるPRの強化（SNS等）、時期に合わせた各種入居促進キャンペーンの実施等、退去抑制策として、長期入居者へのサービス等を行った
②多様な賃貸ニーズへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てりぶん制度の（一部住戸）適用を促進、金沢区と連携した職住近接を促進するお試し居住の実施、大学と連携したルームシェアの検討等
③ハード・ソフトの環境整備の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・時代のニーズに合わせて、間取りの変更や三点ユニットの解消等住戸内リノベーションを実施 ・29年度、公社賃貸にて民間企業と連携したIoTを活用した高齢者見守りサービスの実証実験後、本導入実施
④「ヨコハマ・れんとす」の新規受託拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・各年度におけるりぶん制度満了物件のうち、当初目標（50%以上）を上回る60%以上の物件のれんとす新規管理受託を達成
⑤高優賃の建設促進、モデル事業の実施検討	<ul style="list-style-type: none"> ・高優賃供給促進のため、制度要綱緩和の働きかけを実施、一部緩和達成（設定家賃の上限について）



公社賃貸レイナ
リノベーション事例



入居促進イベントの様子



高優賃「飯塚磯子ビル」
竣工写真

5 賃貸施設事業

取組項目別の進捗状況は下表の通りです。

賃貸施設事業においては、従来の施設の維持管理にエリアマネジメントの視点を加えて、空き店舗を活用した地域交流拠点（並木ラボ、なごみのば）を中心に、地域の活性化や住民の生活の質の向上に寄与してきました。公社が施設を所有する地域では人口減少・少子高齢化等の課題が顕在化しており、継続的に地域と連携・協力しながらまちの賑わいを目指してエリアマネジメントに取り組む必要があります。また、駐車場施設の管理を行う野庭地域においては、空き区画について地域ニーズの調査を行いながら、引き続き新たな活用方法を検討していきます。

<取組項目別進捗状況>

<p>①地域に貢献する賃貸店舗・駐車場の活用促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸施設のテナント契約率向上のため、公社HPにて、施設周辺地域の紹介ページ等を作成 ・金沢センターシーサイドにて、空き店舗を活用した「並木ラボ」を中心にエリアマネジメントを実施 ・28年度、野庭団地センターの空き店舗を活用した地域交流拠点「なごみのば」を開設 ・施設周辺の地元自治会や商店街と連携して、地域活性化に貢献するイベントを実施 ・野庭団地駐車場にて、空き区画の有効活用として、時間貸し駐車場やWEB予約駐車場に転用した他、需要を調査しながら継続的にその他の活用方法についても検討を実施
<p>②キーテナントの継続出店に向けた対応実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・28年度、金沢センターシーサイドの新たなキーテナント（OKストア）オープンに合わせて地域活性化イベント（コミュフェス2016）を実施 ・野庭団地センターのキーテナントに対しては、継続的に出店継続に向けた協議を実施



地域交流拠点なごみのば
開会式の様子



金沢シーサイドタウン
コミュフェス 2016 の様子



移転予定の並木ラボ外観

6 市営住宅管理事業

取組項目別の進捗状況は下表の通りです。

今後も引き続き、募集等業務及び指定管理者業務において、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に取り組みます。

また、公社が指定管理を行っている野庭地区では、横浜市による市営住宅の再生に向けたモデル的な建替え事業が予定されており、建替えを契機とした地域全体の活性化に向けても検討を進めていきます。

<取組項目別進捗状況>

<p>①募集等業務、指定管理業務の継続</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・26年度より、引き続き4区（港南・戸塚・泉・瀬谷）の指定管理者業務を実施 ・次期指定管理者の公募に向け、管理するエリア等の検討を実施 ・横浜市との継続的な協議により、30年度予算における事務費の拡大・収支改善 ・2事務所（野庭・三ツ境）に共通人員を配置することで、巡回体制の強化等入居者サービスの向上を図った
<p>②民間指定管理者との連携・調整</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・27-29年度、市営住宅入居者の高齢化を受け、福祉団体と連携して認知症対策等をテーマに取り扱った指定管理者検討会を4回/年 実施



市営住宅抽選会の様子



防災訓練の様子



住宅の定期点検・巡回の様子

7 住まい・まちづくり相談センター

取組項目別の進捗状況は下表の通りです。

相談窓口として、高齢者から子育て世帯までの幅広いニーズに対し、公的住宅等の案内や一般的なマンション管理相談、高齢者の入居に関する相談対応など、公社が持つ住宅関係の知識・ノウハウを生かしながら、市民の相談窓口として役割を果たしてきました。

また、窓口機能だけでなく地域ケアプラザ等への出前講座や住まいに関する相談窓口及び制度、公的賃貸住宅の周知を目的に区民祭り等のイベントに参加しました。

29年度の事務所移転に伴い、相談機能の拡充を図るとともに、近年増加している住宅確保要配慮者への対応や空き家対策についても相談センターの活用を検討していきます。

<取組項目別進捗状況>

①相談窓口連携による相談機能の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・従来の団体（横浜市住宅リフォーム促進協議会、東京急行電鉄、神奈川県建築士事務所協会、公社）に、27年度より横浜市建築士事務所協会、相鉄不動産販売の2団体が加わり拡大した相談連携にて、合同の相談会や地域ケアプラザへの出前講座を実施
②相談センター業務の見直し検討	<ul style="list-style-type: none"> ・29年度、相談センターの事務所移転（横浜イーストスクエア1階⇒新都市センターそごう9階）に伴い、効率的な受付体制として、相談機能（新都市センター）と募集機能（本社）を分離
③住まい・まちづくり情報発信機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所移転に伴い、相談窓口の新たな機能として、総合的な住情報の発信機能を追加



移転した住まい・まちづくり



相談センター



出前講座の様子

8 組織運営

取組項目別の進捗状況は下表の通りです。

公社は、独立採算による事業体として、公益的使命に取り組むことと合わせて、収支バランスのとれた健全経営に取り組んできました。

27年度から29年度においては、賃貸事業をはじめとした経常事業による収益確保とともに、花咲町及び戸塚にて実施した街づくり事業の清算により、単年度黒字の確保が達成されました。今後も引き続き事業採算性の検証等により安定的な経営基盤の確保に努めます。

また、適切な団体運営においては、人材育成方針や採用活動の見直し、広報活動の強化等の取り組みを推進しました。これまで実施した取り組み内容の整理・振り返りを行い、職員が働きやすい・働きがいのある職場の実現や企業イメージの向上を図ります。

<取組項目別進捗状況>

①次代を担う人材の確保・育成	<ul style="list-style-type: none"> ・新規採用 27年度：3名、28年度：5名、29年度：3名 ・人材育成方針の見直し及び新たな方針に基づいた階層別研修等の実施 ・28年度より、職員へのストレスチェック開始 ・29年度、有能な学生確保のため、インターンシップ制度を導入 ・職員の資格（宅地建物取引士、管理業務主任者、建築士等）取得を促す取り組みを強化
②財務基盤の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・27-29年度、目標である単年度黒字1億円達成 ・公社賃貸住宅建設時の借入金の借り換えにより、金利の引き下げ達成 ・27-29年度、格付「A+」維持
③適正な組織運営の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・28年度、個人情報保護の観点からプライバシーマーク取得 ・29年度、不祥事防止のため、管理職による定期的なコンプライアンス会議を実施
④公社の広報活動の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・27年度、公社全体の取り組みを周知する事業概要パンフレットを制作 ・28年度、50周年記念講演会を実施、50周年を表すロゴ、ステートメント、記念年表を制作し、社内外への周知を図った ・29年度、公社の事業をイメージさせる新たなロゴマーク及びキャッチコピー（つくる、つなげる、再生する。）を制作、SNSを活用した広報活動を実施した他、中長期的な広報活動計画の検討を行った

⑤協約マネジメントサイクルによる経営向上・改革の推進

・27-28年度、外郭団体等経営向上委員会にて「引き続き取組を推進」という最上位の評価を獲得しており、目標の取り組みについても順調に達成中



50周年記念ロゴマーク
キャッチコピー



50周年記念講演会の様子



1day インターンシップの様子

5. 取り組みテーマと方向性

中期展望Ⅺの目的・位置づけ

中期展望Ⅺにおいては、前計画にて10年程度の長期的な視点から進むべきビジョンの実現に向けて定めた5つの主要テーマをもとに、事業を取り巻く環境や公社の経営資源等の変化に対応すべく、強化する項目を加えた新たな方向性に基づき取り組みを実施します。

【主要なテーマ】

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

テーマの第1である「地域課題の解決を目指した街づくり事業の推進」では、人口動態の変化により複雑化する都市や地域の課題を解決するために、これまで培ってきたまちづくりのノウハウの活用に加え、多種多様な分野との連携・協力により多世代が住みよいまちの環境整備に貢献します。

テーマの第2である「マンション・団地、郊外住宅地等の再生支援」では、建物の高経年化等により課題が顕在化している団地の増加に応え、継続的に行ってきた管理組合への支援体制の強化を行うとともに、耐震性不足建物への対応を重点項目として取り組みます。

テーマの第3である「多様な居住ニーズへの対応」では、これまで市の住宅施策に基づき、制度住宅の安定的な供給や市民からの住まいに関する相談対応を行ってきました。従来の取り組みに加え、変化する入居者層やより細分化する居住ニーズに合った公社管理住宅の対応や新たなサービス・メニューの構築を行います。

テーマの第4である「住宅セーフティネットの推進」では、横浜市の重要施策である市営住宅の管理・募集業務を着実に推進するとともに、改正された住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者への対応等、重層的なセーフティネットの役割を担います。

テーマの第5である「持続的な団体運営の実現」では、第1～第4の取り組みを円滑に推進するために、引き続き経営の安定化及び組織運営の適正化に努めます。

1 地域課題の解決を目指した街づくり事業の推進

- ・ 2019年をピークに人口減少を迎える横浜市では、地域特性に応じて諸機能（商業・医療・福祉・教育・文化等）を集積した、快適で利便性の高い高密度な市街地の形成が求められます。また、駅から離れた郊外の住宅市街地においては、駅前や都心部への人口の流出によりまちの活力が低下するなかで、低密度ながら持続可能なまちの実現が必要となっています。
- ・ 公社はこれまで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への参画、先導的モデル事業等を実施し、地域の課題解決に貢献しながらまちづくりのノウハウを蓄積してきました。
- ・ 今後も住宅政策の担い手として、行政や民間企業、地域との連携を図りながら、駅前再開発、共同化事業や郊外住宅地におけるエリアマネジメントを進め、多様化・複雑化する市内の地域課題の解決を推進し、横浜市が掲げる「横浜型コンパクトシティ」の実現を図ります。
- ・ 近年では、区の課題である少子高齢化、災害への対策等として医療や保育施設を併設した分譲事業や、土地区画整理事業における換地後の土地を有効活用し、住宅と子育て施設を整備した駅前の共同化事業を実施しました。住宅の建設と併せて地域のニーズに応じた複合施設を整備することで、高齢者から子育て世帯まで、誰もが住みよい快適な暮らしを実現します。

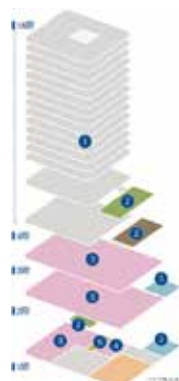
よこはま多世代・地域交流型住宅の概要

高齢者や子育て中の世代など多世代が地域の中で安心して住み続けられるよう、超高齢化社会に求められる世代間や地域との「つながり」をつくり出す、横浜発の多世代型住宅。

「高齢者向け賃貸住宅と一般住宅の一体的な整備」「地域交流スペースの確保」「介護・医療・保育施設、その他日常生活を支えるサービス・施設の整備」という3つの視点で一定の評価を得た住宅が優良事業として認定されます。公社が整備した横浜 MID ベースは最高基準の「優良事業 A」の認定を受けています。

民有地第一号認定を受けた公社分譲

横浜MIDベース（平成30年1月竣工／西区花咲町）



- ①長期優良住宅の認定（分譲マンション）
- ②子育て・保育支援機能の充実（保育所）
- ③医療・介護サービス等の提供（有料老人ホーム）

- ④通所介護サービス等の提供（デイケアサービス）
- ⑤在宅診療等の提供（診療所）
- ⑥地域の情報発信拠点の整備（地域交流スペース）
- ⑦コミュニティミックスの実現（多世代交流）

- ・また、高齢者世帯や子育て世帯が互いに支え合い、安心して暮らせるコミュニティミックスを実現させるべく、ハードの整備だけでなく、入居前後におけるコミュニティ活動の企画・運営等支援を行います。マンション内コミュニティ形成の初期段階に支援を行うことで、その後の継続的な住民間交流や管理組合設立後の適正な運営に貢献し、マンション資産価値の維持・向上を図ります。

マンションコミュニティ形成支援の事例

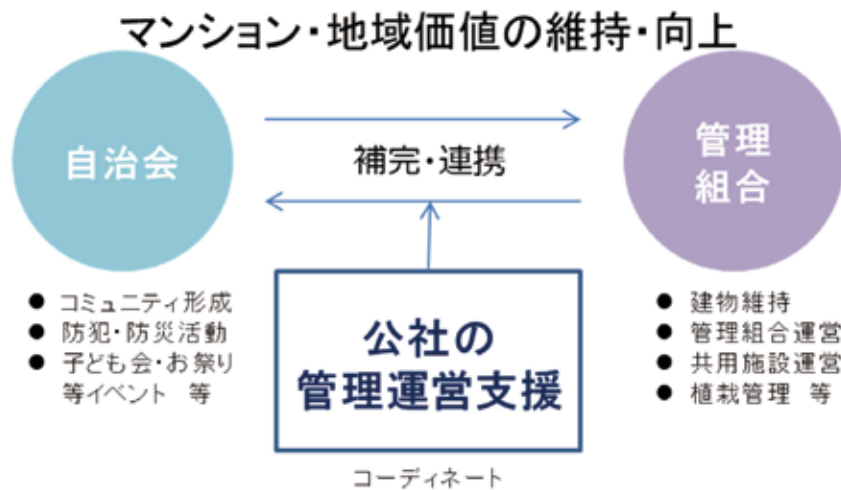


みつばちプロジェクト（横浜MIDベース）



アートワークショップ（横浜MIDベース）

公社が行う管理運営支援（イメージ）



- ・近年エリアマネジメント活動の有無がその後のまちの価値を大きく左右するとされており、公社は分譲・再開発事業の構想時においても、完成後の新たなまちの賑わいの創出を見据え、民間事業者や地元自治体等様々な団体を巻き込みながら、公民連携による持続的なエリアマネジメントを推進できる環境を整備します。

2 マンション・団地、郊外住宅地等の再生支援

- ・市内の団地再生は早急に取り組むべき課題として掲げられているものの、立地や規模により事業性が低く建替えが困難な団地や、住民の合意形成に時間がかかり、改修など他の再生方法の検討もなかなか進まない大規模団地等が依然として多く存在します。公社は高経年化するマンション・団地の将来検討の必要性を普及啓発しながら、民間が参入しにくい分野において先駆的に団地再生事業を実施します。
- ・築35年以上の分譲マンション・団地の急激な増加が今後も続くと予想されるなか、「暮らし再生プロジェクト」における団地再生の普及啓発を目的とした講演会や出前講座等の継続的な実施により、管理組合からの相談件数も年々増加傾向にあります。引き続き、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・団地に対して持続的な支援を行うにあたり、建物の管理から将来検討、大規模改修までワンストップで行える効率的な支援体制の検討を進めていきます。

新たな管理組合運営支援体制

最初に分譲住宅供給から50年が経過した公社は、これまで様々なカタチで再生支援を行ってまいりました。そこでは長く行っているからこそ見えてくるたくさんの課題がありました。より柔軟に皆様に寄り添って、再生支援を行うための新体制を発足いたします。

様々な課題にお応えするために、新体制を発足しました。

「とりあえず公社に相談すれば済む」「ワンストップ体制を整えました」
様々なお悩みに対するエキスパートが徹底サポートしながら、
物件ごとの最良の再生の方向性を追求いたします。

マンション・団地ごとに異なる様々なお悩みやニーズ

- 【物件の外壁が痛んできたな】
- 【うちの団地の管理体制って心配ない?】
- 【なにから始める?】

暮らし再生プロジェクト

045-451-7752

【リフォームチーム】
【管理業務チーム】
【街づくりチーム】

行政との連携による 各種支援制度の活用

マンション・団地【物件A】 マンション・団地【物件B】 マンション・団地【物件C】

建物の劣化診断 管理運営状況把握のための調査 コミュニティコンサルティング

お悩みに応じた専門家を派遣します

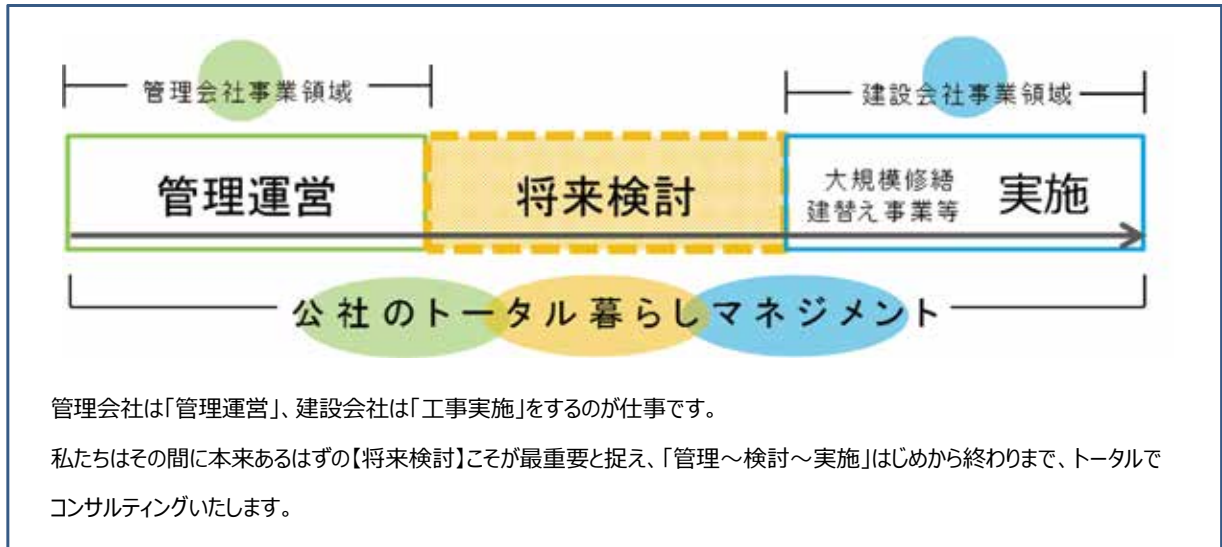
再生支援ってなに?

再生支援と一言で言っても手法は多岐に渡ります。私たちは様々な角度から、物件ごとのベストアンサーを追求します。

- 管理運営の見直し**
まずは敷金、「常識」を疑ってほしい!と恐れられるかもしれませんが、私たちが、しっかりと見直しを行います。
- コミュニティ促進**
人と人との距離を近づけること、団地内の課題、人が持っているパワーは、何よりも強いのです。
- 修繕**
築年数から大規模なものも、建物の傷みと部分を見極め、キレイにします。
- 耐震改修**
安全性を確保し、大きな地震に強い建物の強みへの耐久力も高めます。
- グレードUP改修**
つまりは建物の価値向上、サートロックに設置したり、断熱性も高めたり様々な改修があります。
- 建替**
築年数のことだけでなく、断熱性も高めます。私たちはディベロッパーです。そのため、何までお任せください。

「うちは大丈夫?」、「何が悩みかわからないけど漠然と不安。」
どんなご相談でも構いません。
まずは一度お気軽にお電話ください。

暮らし再生プロジェクト | 総合窓口
045-451-7752



- ・築年数の経過している分譲マンションにおいては、従来の総合管理業務に加えて、管理組合と自治会間の連携に対する支援により、マンションの周辺地域を含めたコミュニティの活性化や、有事に備えた共助の仕組みの形成等防災・防犯機能の強化を図ります。
- ・東日本大震災や熊本地震による震災被害や、近い将来に発生が危惧される首都直下型地震により、「減災・防災」に対する意識が一層高まるなか、横浜市においても、市内住宅総数の約1割を占める耐震性不足建物（約18万戸）への対応が課題となっています。特に、災害時の応急・緊急活動等で重要となる沿道沿いの耐震性不足建築物への対応については、喫緊の課題として早期の耐震化完了へ向けた取組みが求められています。特に公社が以前分譲した物件に対しては積極的に働きかけを行い、沿道耐震のモデル的取り組みとなるよう進めていきます。
- ・人口減少社会に突入する横浜市においては、まち・地域の価値を向上させるエリアマネジメントの重要性が今後ますます高まることが予想されます。公社が施設を所有する横浜市南部の郊外住宅団地においては、開発から40年以上が経過し、居住者の高齢化や人口減少が進行するなか、施設・地域の活性化による若年層の流入や、住民の地域に対する愛着の形成を目的にエリアマネジメントを推進してきました。今後も、公社施設を活用した地域交流拠点を中心に、地域に根付く団体・企業・大学等と連携した魅力あるまちづくり、持続的・自立的なコミュニティづくりを推進し、市内でも例の少ない既存住宅団地におけるエリアマネジメントの先駆的なモデルとして、公社が管理を行っている分譲団地・マンションや他の住宅団地へ水平展開を図ります。

エリアマネジメントとは

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取組。(国土交通省『エリアマネジメント推進マニュアル』より)

公社は、持続可能な郊外住宅団地を生み出すべく、行政と地域・企業を繋ぐ中間的存在として、地域コミュニティによる自走型エリアマネジメント活動を目指した継続的な支援を行います。

①金沢シーサイドタウン地区における取り組みと展望

横浜市の南東に位置する金沢シーサイドタウン地区は、横浜市の六大事業の1つである金沢地先埋立事業計画により、1970年前半から開発が行われ、公社も1975年より用地の取得交渉を開始し、さざなみ団地やなぎさ団地などの住宅団地や金沢センターシーサイド(商店街)の供給を行うなど、開発時から深い関わりのある地域です。同時期に一齐に開発された、同質性の高い地域であることから、開発から40年以上が経過した現在、建物の老朽化や住民の高齢化、人口減少が既に進むなどの複合的な課題が顕在化しています。

公社は、平成25年の核店舗撤退を契機に金沢センターシーサイド周辺地域の活性化検討を進めており、新たなキーテナントのオープンに合わせて地元自治会や関係企業などを巻き込んだイベント(金沢シーサイドタウンコムフェス2016)を開催。地域交流拠点「並木ラボ」を中心とした地域コミュニティによる自走的なエリアマネジメント活動運営を目指して継続的に支援を行っていく方針を掲げています。

(人)

金沢シーサイドタウン地区(並木1~3丁目)			
	H18年度		H28年度
総人口	20,819	→	17,659
高齢者(65歳以上)	3,355	→	6,820
高齢化率	16.1%	→	38.6%
			+22.51%



②野庭地区における取り組みと展望

横浜市の南部に位置する港南区の野庭地区は、公社設立後初の土地区画整理事業により住宅開発を行った地区であり、昭和42年の事業用地取得より51棟約3000戸の大規模団地を供給、現在も公社が所有する店舗施設や市営住宅の指定管理を担っています。公社のまちづくりの原点といえる野庭地区においても、深刻な高齢化が進んでおり、公社は空き店舗を活用した地域交流拠点「なごみのぼ」の開設、商店街と連携した地域活性化イベントの実施、積極的なリーシング等に取り組んできました。

平成26年度に野庭ショッピングセンターは、横浜市経済局の「商店街まるごと再生支援事業」の対象商店街に選定されており、公社は港南区役所や地元自治会、地区社会福祉協議会等と連携しながら野庭の今後のあり方について検討を進めています。

(人)

野庭地区(野庭町)			
	H18年度		H28年度
総人口	23,724	→	21,994
高齢者(65歳以上)	4,710	→	7,648
高齢化率	19.9%	→	34.8%
			+14.92%



野庭団地 商店街プロレス

- 横浜市は市内の急速な高経年マンションの増加を受け、平成28年にUR都市機構、住宅金融支援機構等6団体と連携した「よこはま団地再生コンソーシアム」を設立しました。今後は公的連携を最大限活用しながら団地再生事業の促進を図るべく、リバースモーゲージを活用した金融支援や、公的住宅を活用した仮住まいの提供など、団地再生に係る総合的な支援の検討・拡充を進めていきます。

よこはま団地再生コンソーシアム設立概要

横浜市内には、築45年を超える共同住宅が毎年1万戸以上増加していく状況となっています。

10年後には約3倍、40年後には約15倍と増加していきます。

また、高経年の大規模団地は、公的機関により供給されたものが多い状況です。

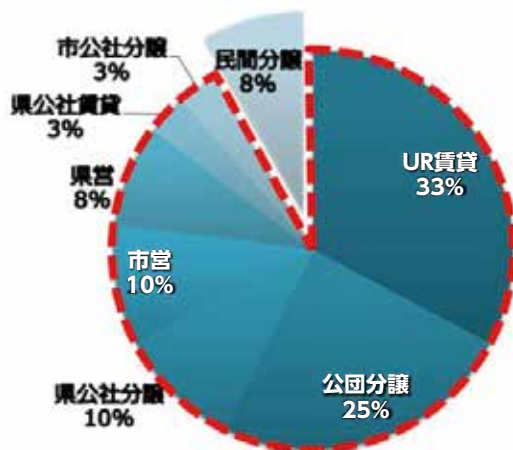
これまで各団体がそれぞれ「団地再生」に取り組んできましたが、今後更なる団地再生の推進に向けて、各団体の保有する知見・能力を相互活用することにより、コミュニティ活性、子育て支援、医療介護など総合的に検討し、魅力ある持続可能なまちづくりを実現に取り組みます。

また、各団地が抱える団地再生課題より、新たな団地再生支援策を検討し、必要に応じて国への制度要望も行っていきます。

具体的なワーキングテーマとしては、「住替え支援」、「金融支援」、「福祉施策や大学との連携」などを進めます。



横浜市内の築30年以上、500戸以上の団地（分譲・賃貸）分布図



築30年、500戸以上の団地は90%以上が公的機関による供給

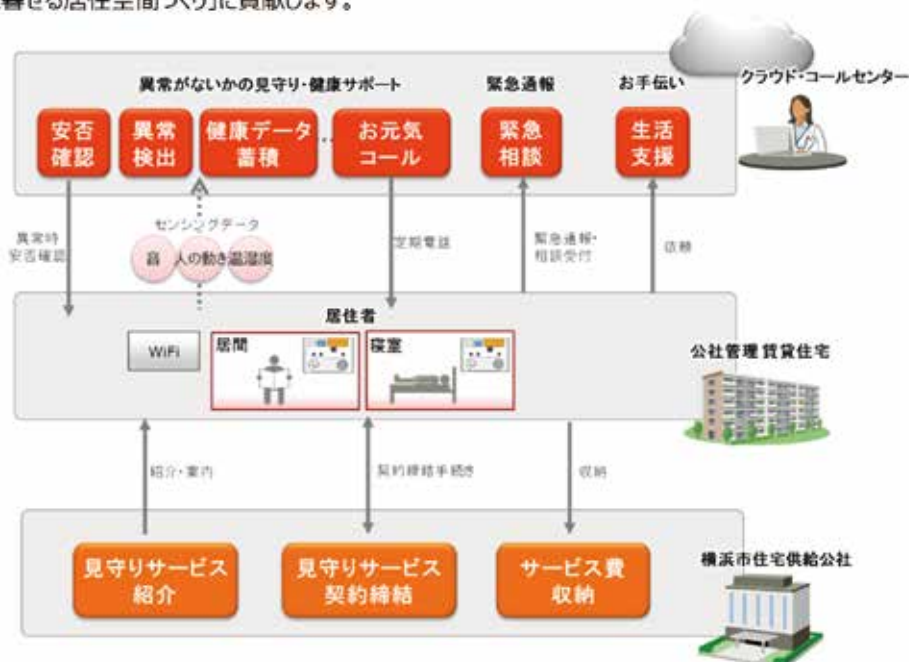
出典：横浜市建築局記者発表「公的機関が連携した新たな取り組みに着手」

3 多様な居住ニーズへの対応

- ・市内の経済状況は近年緩やかな回復傾向にあるものの、依然として若年子育て世帯や高齢者世帯等に対する居住ニーズやライフステージに応じた住宅の供給が求められており、市の住生活基本計画にも基本施策の1つとして掲げられています。
- ・公社賃貸住宅においても、建設時の平成初期と比べ、長期入居者をはじめとする入居者全体の高齢化や、従来の画一的なファミリー世帯の減少及び単身・2人世帯の増加による世帯の多様化が見受けられるなど、現在の社会状況に合わせた既存住宅及び入居者への対応が必要となっています。
- ・これらの状況を踏まえ、引き続き低廉で良質な子育て世帯向けの賃貸住宅や、高齢者が安心して暮らせるバリアフリー仕様の賃貸住宅を管理・供給するとともに、物件の特性に応じたりノベーションや広い住戸面積を活かしたルームシェア、行政区と連携した職住近接の促進など、時代のニーズに沿った既存住宅の対応を行います。
- ・65歳以上の高齢単身者は増加の一途をたどっており、孤独死への対策や高齢者が安全で安心な生活を営むことができるように「見守り」が重要視されています。公社は賃貸住宅において、民間事業者と連携してIoTを活用した見守りサービスの導入を行っており、今後は高齢者世帯に限らず共働き世帯など全世帯への導入に向けて検討を進めていきます。

富士通と連携した見守りサービスの仕組みの概要

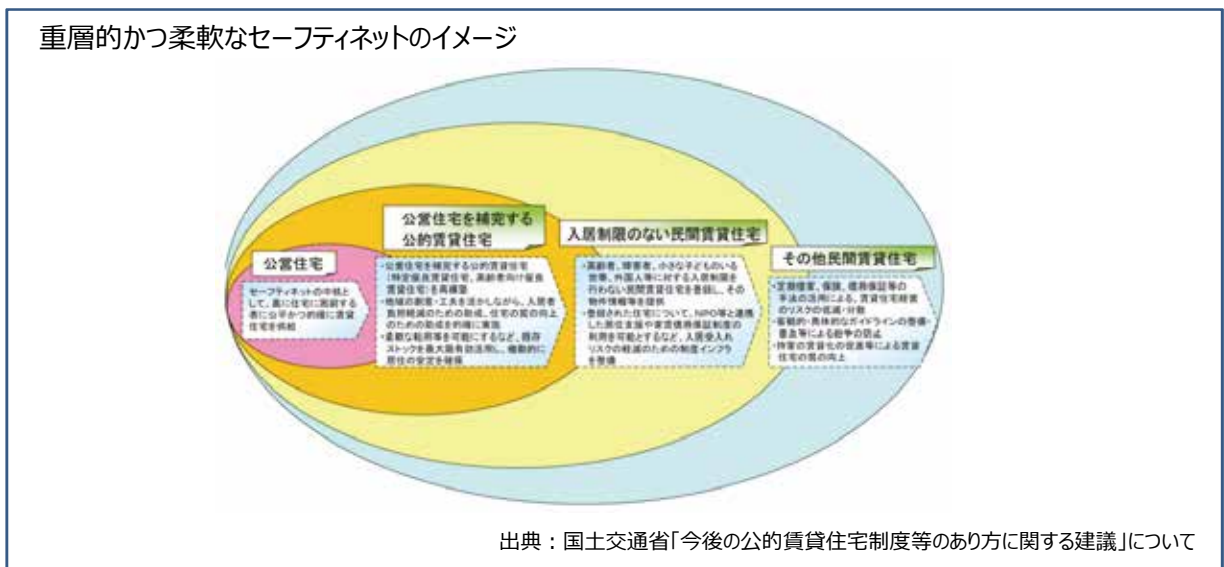
住宅内での「生活気配の有無」「転倒などの異常可能性」などの状態情報をリモートケアベースに搭載された非接触型・接触型のセンサーを用いて収集・分析。コールセンターとも連携し、いつもと異なる生活の様子をいち早く検出する事で「安全安心に暮せる居住空間づくり」に貢献します。



- ・ 公社が運営する住まいに関する市民の相談窓口「住まい・まちづくり相談センター」は、平成29年10月に相談者の利便性の向上を図るため、横浜駅至近の横浜新都市ビル（そごう）、市民フロアに移転しました。従来の民間住宅へのあんしん入居や高齢者向け住宅への住替え支援の案内だけでなく、住情報の提供・相談、多岐に渡る公社事業の紹介などを行い、「総合的な住情報発信の場」として市民への浸透・認知を図ります。
- ・ また、住宅の増加に比例して年々増加する空家については、地域活力の低下、災害時の倒壊の危険性などにより全市的にも大きな課題となっています。公社は、市内の各種空家に関する相談の総合的な窓口の役割を担うとともに、公社管理住宅を活用した住替え支援モデルの実施等に取り組み、住宅ストックの有効活用を促進していきます。
- ・ そのほか、市内の多様な居住ニーズに対応するため、高齢者の孤独死の防止や活力ある生活を可能とする異なる世代（高齢者と若年層）でのシェア居住や、子育て向け住宅と高齢者向け住宅の併設による交流を促す「多世代地域交流型住宅」における世代ミックスによる見守りなど、新たな住まいのかたちを検討するとともに、既存住宅に付加価値を与える新たな入居者向けのサービスを整備・構築することで、公社管理住宅を包括したブランド価値の向上を図ります。

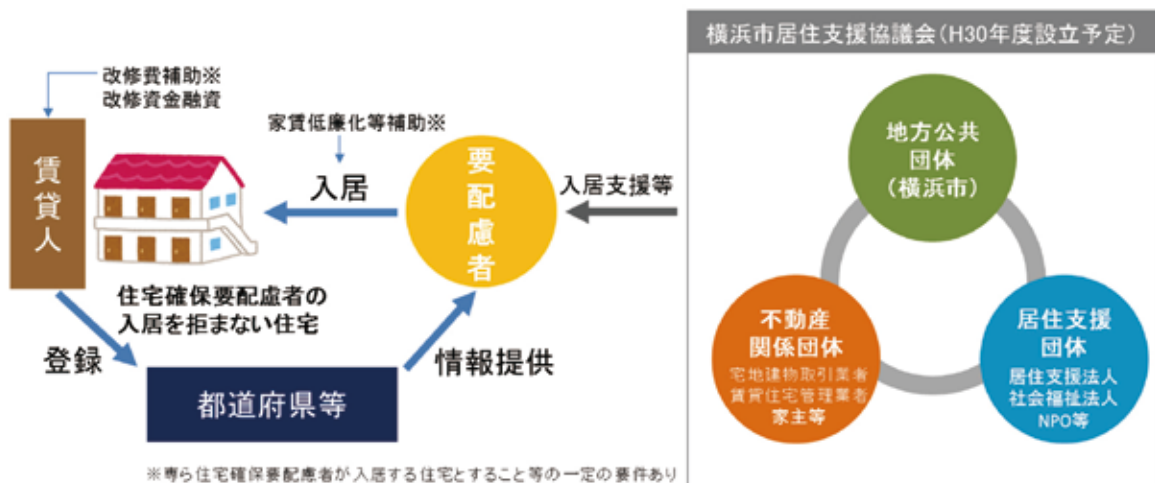
4 住宅セーフティネットの推進

- ・ 全国及び横浜市内において、「住宅を自力で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」（国土交通省 住宅確保要配慮者の定義より）は年々増加・多様化傾向にあります。市の住宅施策を担う公社の公益的使命として、市営住宅管理をはじめとした、空家（室）が増加する民間賃貸住宅の活用による居住の安定確保など、重層的なセーフティネットの構築を推進します。



- ・住宅セーフティネットの根幹に位置付けられる市営住宅においては、65歳以上を含む世帯が入居世帯の6割以上を占めるなど深刻な高齢化が進んでおり、従来の経済的な支援だけでなく、福祉部門と連携した高齢入居者への対応が必要となっています。
- ・公社は平成5年から市内全域の市営住宅管理に始まり、平成18年の指定管理者制度の導入後も継続して、入居者募集業務や計画的な大規模修繕、市内4区の指定管理者業務を担ってきました。これまでの経験やノウハウを生かして、他の民間指定管理者と連携した管理業務水準の向上を図るほか、地域ケアプラザとの連携、定期巡回や防災訓練の実施、地元自治会への対応など、継続的に入居者サービスの質の向上に取り組めます。
- ・また、平成31年度からの次期指定管理においては、引き続き他の民間指定管理者を先導する役割を担いながら、公社が施設を所有する地域における市営住宅を含めたエリアマネジメントへの参画など、新たな市営住宅管理の取り組みについても検討していきます。
- ・若年単身の低額所得者や身寄りのない高齢者など、民間住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい住宅確保要配慮者の増加を背景に、平成29年10月に「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」（住宅セーフティネット法）の改正法が施行され、民間の空き家を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録が始まりました。
- ・横浜市では、法律の改正を受け、平成30年度に住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化や居住支援を目的に横浜市居住支援協議会が設立される予定です。公社は運営を担う事務局として参画し、区役所や不動産関係団体、福祉事業者等と連携を図りながら、住宅セーフティネットの強化に取り組めます。

新たな住宅セーフティネット制度と横浜市居住支援協議会イメージ



5 持続的な団体運営の実現

- ・公益性の高い事業において、社会への貢献を果たしていくと同時に、持続的な団体運営には、一定の収益も確保していくという「公益性」と「収益性」のバランスのとれた経営が必要となります。市場や事業を取り巻く環境の変化に柔軟に対応しながら、公社管理住宅の入居率向上や新規街づくり事業への参画、団地再生支援における採算性確保の検討などに取り組み、安定した経営基盤の構築を目指していきます。
- ・また、国の働き方改革や近年の企業における厳しい採用活動の状況を受け、公社においても最重要経営資源である人材確保への取り組みとして、職員が働きやすく働きがいのある職場環境作りにも積極的に取り組んでいきます。出産や育児、介護などのライフステージや雇用形態の異なる多様な人材が、ワーク・ライフ・バランスを実現し長期的に活躍できる組織体制を構築することで、次代を担う人材にとっても魅力ある公社の在り方を追求していきます。
- ・さらに、公社は公益的使命により横浜市に設立された団体として、市民や地域社会からの理解と信頼を得ることができなければ事業は存続できません。職員一人ひとりが高い倫理観を持ちながら、社会的責任を果たすべく事業を推進することで、市民からの信頼を獲得できるよう、社内におけるコンプライアンスの徹底とリスク管理体制の整備に取り組みます。

6. 事業別行動計画

経営方針	取り組みテーマ	実施事業部門 主な取り組み	強化した取り組み、新たな取り組みなど
<ul style="list-style-type: none"> ○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 ○民間等との連携・協働を進め、地域課題の解決や団地の再生、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 ○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 	<ul style="list-style-type: none"> マンション・団地、郊外住宅地等の再生支援 地域課題の解決を目指した街づくり事業の推進 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1 マンション・団地再生事業 <ul style="list-style-type: none"> ○（仮称）井土ヶ谷マンション建替え事業 ○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 ○桜台団地建替え推進コンサルタント ○沿道建築物の耐震化（耐震トータルサポート事業） ○エリアマネジメントの推進 2 街づくり事業 <ul style="list-style-type: none"> ○綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業アドバイザー業務 ○大船駅北第二地区市街地再開発事業事務局支援業務 ○横浜市施策事業への参画及び事業協力 ○新規街づくり事業の創出（地域課題の解決を図るまちづくり） 3 マンション等管理支援事業 <ul style="list-style-type: none"> ○管理の適正化から取り組む「暮らしのトータルマネジメント」 ○既存住宅団地・地区の総合管理の継続受託等 4 賃貸住宅事業 <ul style="list-style-type: none"> ○公社賃貸住宅における魅力付けと多様な居住ニーズへの対応 ○入居率の維持・向上 5 民間提携住宅事業 <ul style="list-style-type: none"> ○公社管理住宅の魅力付け（ブランディング） ○横浜市居住支援協議会の推進 ○高優賃の供給促進 ○れんとす管理戸数の向上 ○広告宣伝の検証 6 賃貸施設事業 <ul style="list-style-type: none"> ○金沢エリアマネジメント拠点づくりと施設の活性化 ○野庭団地施設・地区の活性化 ○既存店舗等施設の契約率維持・向上 7 市営住宅事業 <ul style="list-style-type: none"> ○指定管理者連絡検討会の実施・運営 ○次期指定管理者業務の継続・更新 8 住まい・まちづくり相談 <ul style="list-style-type: none"> ○住宅に関する情報提供の充実 ○相談窓口連携・相談窓口認知の向上 9 組織運営 <ul style="list-style-type: none"> ○公社事業を担う人材の確保・育成 ○働きやすい職場づくり、コンプライアンス、個人情報保護の徹底 ○持続可能な団体運営・財政基盤の充実 ○公社の広報の強化・団体イメージの向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）井土ヶ谷マンション建替え事業の推進 ・総合的なマンション・団地相談窓口の確立 ・沿道建築物の耐震化支援の推進 ・よこはま団地再生コンソーシアムの活用・事務局運営 ・エリアマネジメントによる既存住宅団地の再生事業への参画 <ul style="list-style-type: none"> ・綱島駅東口駅前地区の事業の推進 ・市施策事業への参画 ・地域課題の解決を図る新規まちづくりの事業化 ・地域課題を解決する多様な主体との連携 <ul style="list-style-type: none"> ・管理の適正化から取り組む暮らし再生プロジェクトの新体制 ・総合管理地区におけるエリアマネジメントに向けた取り組み ・自主管理・高経年マンションへの支援の強化・推進 <ul style="list-style-type: none"> ・IoTを活用した見守りサービスの提供など公社賃貸住宅の魅力付け ・多様な居住ニーズへの対応（DIY住戸、ルームシェア、職住近接） ・法人営業の強化 <ul style="list-style-type: none"> ・民間オーナー向けサービスメニューによる公社管理住宅の魅力付け ・横浜市居住支援協議会の設立と事務局運営 <ul style="list-style-type: none"> ・金沢エリアマネ拠点の立ち上げと3か年での自立運営 ・「なごみのば」を活用した地域の活性化、施設の活性化方針の作成 <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者連絡検討会の運営及び意見集約・提案 ・自治会への定期巡回訪問強化と有事に備えた活動支援 <ul style="list-style-type: none"> ・様々な住宅相談への対応に向けた住宅に関する情報提供の充実 ・空き家相談の総合的な窓口を開設【相談センター・賃貸住宅課連携】 <ul style="list-style-type: none"> ・技術・ノウハウを継承し、自ら考え行動できる人材の確保と育成 ・働きやすい職場環境づくりとコンプライアンスへの意識向上 ・「公益性」と「収益性」のバランスのとれた経営 ・公社の企業イメージ向上への現状把握と広報計画の作成・実施

横浜市住宅供給公社 中期計画
「中期展望Ⅺ」(2018-2020) 概略版

発行日 平成30年(2018年)4月発行
編集・発行 横浜市住宅供給公社
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

概略版

中期展望
2018-2020

XI

Yokohama City Housing Development Public Corporation