

中期展望

2024–2026 (第13期)



はじめに

横浜市住宅供給公社は、横浜市の外郭団体として市の住宅政策・都市政策の一翼を担い、市民の住空間・住環境の向上に取り組んできました。

近年、自然災害の頻発・激甚化や技術革新・DXの急速な進展、脱炭素社会の実現に向けた対策、また、世帯構成の変化やライフスタイルの変化など、住生活を取り巻く状況が大きく変化するなか、横浜市では、2022(令和4)年10月に「横浜市住生活マスタープラン2022-2031」が改定されました。その中で公社は横浜市の住宅政策の実施機関として、公益性が高く、社会的ニーズの増大が見込める分野において先導的・先駆的に取り組むことが求められています。

公社中期計画「中期展望2024-2026(第13期)」では、今後急速に増加が見込まれる高経年マンションにおける管理の適正化や再生の円滑化の推進、子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネット、賃貸住宅や施設を核とした地域コミュニティ活性化の支援、脱炭素や子育て支援等をテーマとした街づくり事業など、様々な地域課題や市民ニーズについて対応を図るべく、横浜市や地域住民、民間事業者や福祉事業者、NPO団体等と連携しながら事業を推進していきます。

さらに、これらの取組と合わせて、賃貸資産の活用による安定的な収益の確保、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。

計画の実行にあたっては、当公社が掲げる「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」という経営理念のもと、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いきます。

2024(令和6)年4月

目次

はじめに

1. 中期展望策定にあたって

1-1. 公社経営理念・経営方針	4
1-2. 期待される役割	4
1-3. 計画期間	6

2. 横浜市の住宅・住環境をとりまく状況

2-1. 現状と課題	7
2-2. 横浜市が力点をおく取組	11

3. 中期展望第13期の取組

3-1. 第13期の取組テーマの概要	13
3-2. 全体構成	14
3-3. テーマ別取組内容	
(1) 街づくり事業の継続・事業の獲得	16
(2) マンション管理組合支援事業の拡大	25
(3) 賃貸資産(住宅・施設等)の活用	31
(4) 住宅セーフティネット等の推進	36
(5) 組織運営	42

4. 資料

4-1. 中期展望第12期の振り返り	49
4-2. 物件データ	50
4-3. 横浜市の住宅・住環境をめぐる状況	53
4-4. 若手職員によるグループワーク研修の成果	59

1.中期展望策定にあたって

1-1.公社経営理念・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、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
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

1-2. 期待される役割

①現下の社会的背景

我が国全体として少子高齢化が課題となっていますが、本市においても少子高齢化は顕著です。高齢化率は24.4%（2020（令和2）年、国勢調査）と概ね4人に一人が高齢者といった状況があり、かたや本市の合計特殊出生率は1.32（2015（平成27）年、横浜市健康福祉局）と人口維持に必要な水準（2.08）を大きく下回っている状況です。

また近年は、自然災害の激甚化、急速な技術革新、世帯構成の変化など市民の住宅・住環境を取り巻く環境は大きく変化しています。2020（令和2）年からの新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、働き方やライフスタイルの変化、脱炭素社会の実現に向けた様々な取組が加速しています。

このような社会環境の変化に対応するため、公社は、公共性・公益性の高い事業を機動的に行う事業体として、また住まい・まちづくりのプロフェッショナルとして、地域・市民への貢献が求められています。

②役割の変遷

当社は、1960年代の横浜市の人口急増に対応するために設立され、以来、住宅・住宅地の供給・管理など、横浜市の住宅政策の一翼を担ってきました。

2006(平成18)年に市の検討委員会から受領した「横浜市住宅供給公社の果たす役割に関する提言」※1を踏まえ、より公共性・公益性の高い街づくり事業や大規模住宅団地の再生、民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの構築などの分野に積極的に取り組んできました。

さらに、2007(平成19)年以降は、市との「協約」※2に基づき、環境・防災・少子高齢化などの地域課題に対応しながら、安全・安心な市民の住まい・まちづくりの実現に先導的に寄与・貢献することを目指して事業に取り組んできました。

また、2011(平成23)年の「外郭団体の経営改革に関する方針」※3の中で、市は公社を「事業等の再整理が必要な団体」(団体運営(公益的使命等)の実現強化に向け、事業の重点化を進めるべきもの)として位置付け、民間で担える事業は、量的・質的に民間では充足されない場合に実施することを基本とし、これからの公社に期待する役割として、「公益性が高く、社会的ニーズの増大が見込める分野(防災・環境・少子高齢化など)において、安全・安心な市民の住まい・まちづくりの実現へ先導的に寄与・貢献すること」などを示しました。近年では特に、住宅セーフティネットの推進、マンション・団地の適正管理の促進、地域課題等の解決を目指した街づくり事業の推進に公益的使命を担っていると位置付けられています。

これらに取り組み、また、安定した組織運営を行ってきたことにより、2018(平成30)年以降、団体の位置付けは「引き続き経営の向上に取り組む団体」(引き続き、現在の団体運営及び財務状況の維持・向上を図るとともに、使命の達成に向け、効果的・効率的な経営を進めるべきもの)となっています。

※1:2006(平成18)年12月、市の検討委員会より、これからの公社の新たな役割として、①コーディネーター型公社への転換、②セーフティネットとしての機能強化、③地域や民間との関わりを求めた提言を受領。

※2:市所管局と団体が協議し、今後の団体の方向性と具体的な目標を定める。2007(平成19)～2010(平成22)年度を第1期とし、現在第5期(2021(令和3)～2023(令和5)年度)。街づくりやセーフティネットなどの公共性・公益性の高い事業のみならず、経営基盤の強化や業務・組織改革に関しても、期間内の具体的な取組目標を掲げ、PDCAサイクルを回す仕組みが確立している。協約に掲げた目標に対し、外郭団体等経営向上委員会等による評価を受けることとなっている。

※3:2009(平成21)年から外部の有識者による「横浜市外郭団体等経営改革委員会」において、外郭団体ごとの経営課題について審議。2010(平成22)年から2011(平成23)年にかけて3次にわたり、外郭団体に対し、市としての改革方針を決定した。

市の住宅政策の実施機関としての役割

横浜市住生活マスタープラン(住宅基本計画、住生活基本計画)は、横浜市の住まいや住環境について目指すべき基本的な方向性を示す計画です。横浜市中期計画や都市計画マスタープラン、防災計画、地域福祉保健計画等の分野別計画と整合が図られ、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成、居住の安定の確保など、横浜市の地域特性に応じつつ、住宅政策を総合的に推進する計画となっています。

現横浜市住生活マスタープラン2022(R4)～2031(R13)においても公社は、マンション管理適正化、団地再生、まちづくり、セーフティネット政策など様々な場面において、住宅政策の実施機関として位置づけられています。

市が重要視する施策の実現に向けて、これまでも増して市民ニーズにきめ細かく対応し、豊かな生活空間の提供を目指していきます。また、公社単独ではなく、福祉・医療、子育て、防災等の分野横断的な民間企業やNPOなど多様な主体と連携を図り、その要となって、総合的に施策を推進していく役割を担っていきます。

1-3.計画期間

横浜市住生活マスタープラン及び当公社長期ビジョンを踏まえ、中期展望第13期の計画期間は、2024(令和6)年度から2026(令和8)年度の3か年とします。

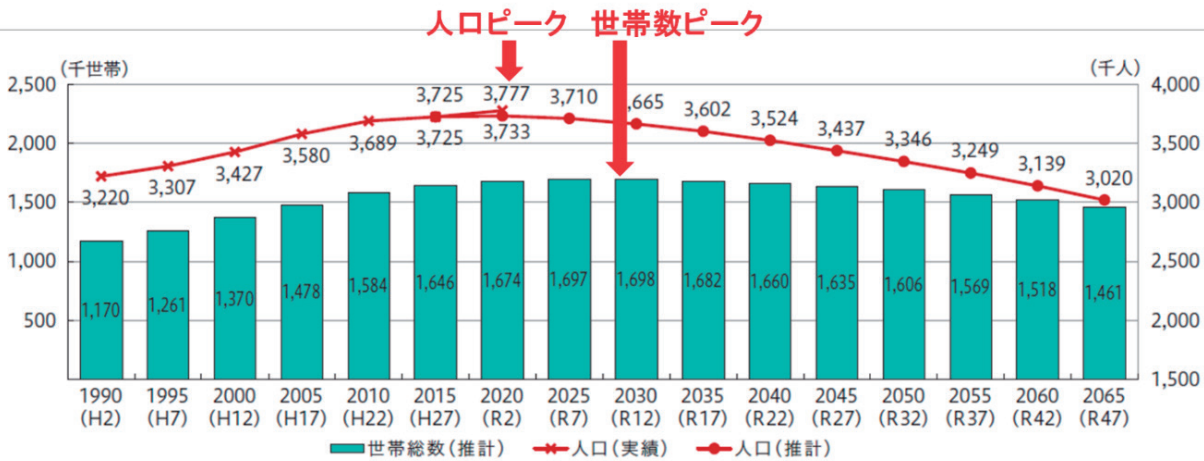
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
横浜市住生活マスタープラン(2022～2031)										次期MP
横浜市住宅供給公社 長期ビジョン										
中期展望第12期		第13期			第14期			第15期		

2.横浜市の住宅・住環境をとりまく状況

2-1.現状と課題

①人口・世帯数

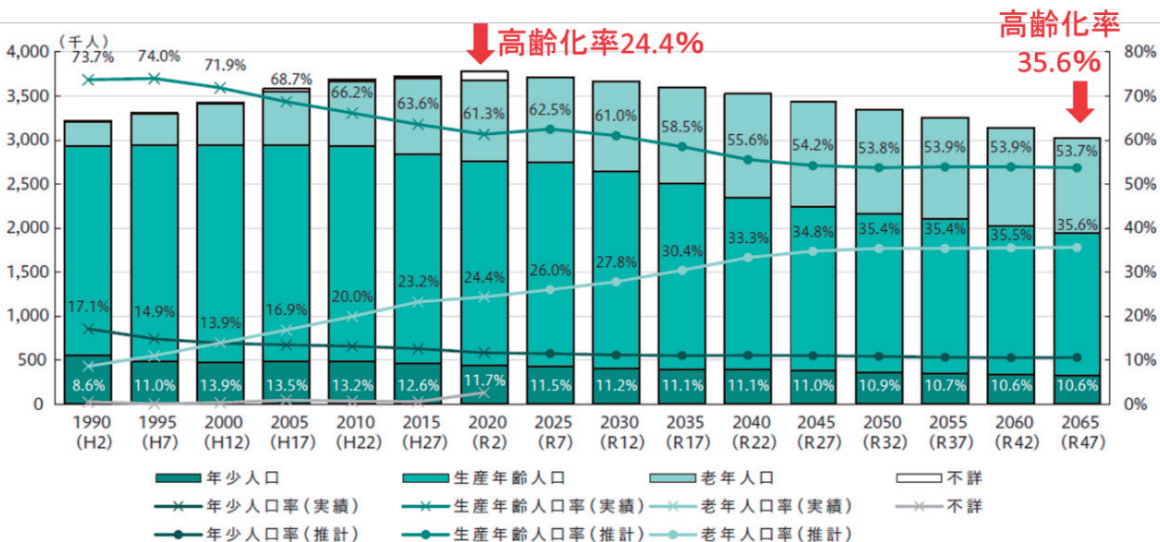
- ・人口は、2020(令和2)年の国勢調査がピークで、約378万人でした。
- ・2065(令和47)年にはピーク時から約70万人減少し、302万人になると推計されています。
- ・世帯数は、2030(令和12)年の約170万世帯をピークに減少に転ずる見込みです。



資料：「国勢調査」(総務省)、「横浜市将来人口推計」(2015(平成27)年基準時点、横浜市政策局)

②高齢化率等

- ・高齢化率は2020(令和2)年は24.4%であり、今後も上昇し続け、2065(令和47)年には35.6%となると推計されています。
- ・一方、年少人口率は低下し続け、少子高齢化の状況が今後も継続していくと見込まれています。

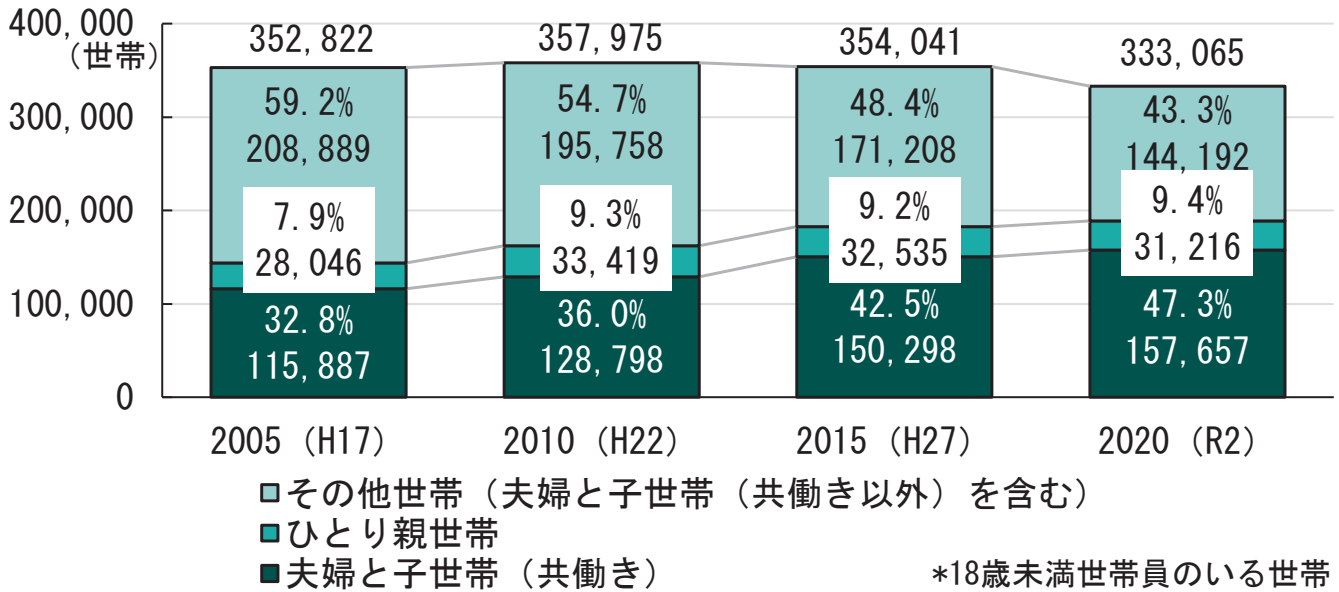


注：年少人口：0～14歳、生産年齢人口：15～64歳、老年人口：65歳以上

資料：「国勢調査」(総務省)、「横浜市将来人口推計」(2015(平成27)年基準時点、横浜市政策局)

③子育て世帯数の推移

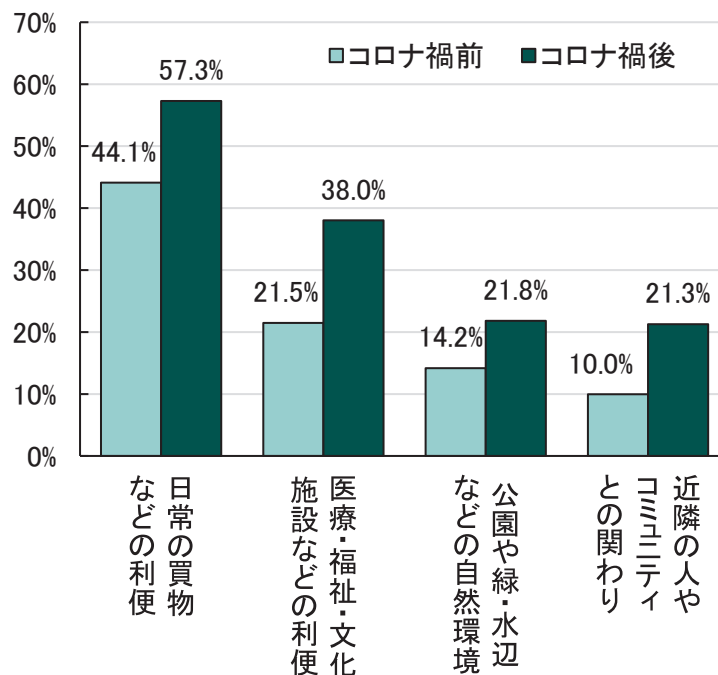
・市内の子育て世帯数は、2005（平成17）年から2015（平成27）年の10年間で横ばいで推移し2020（令和2）年にはやや減少しましたが、共働き世帯数やひとり親世帯数が増加しています。



資料:「国勢調査」(総務省)

④住環境に関する意識の変化

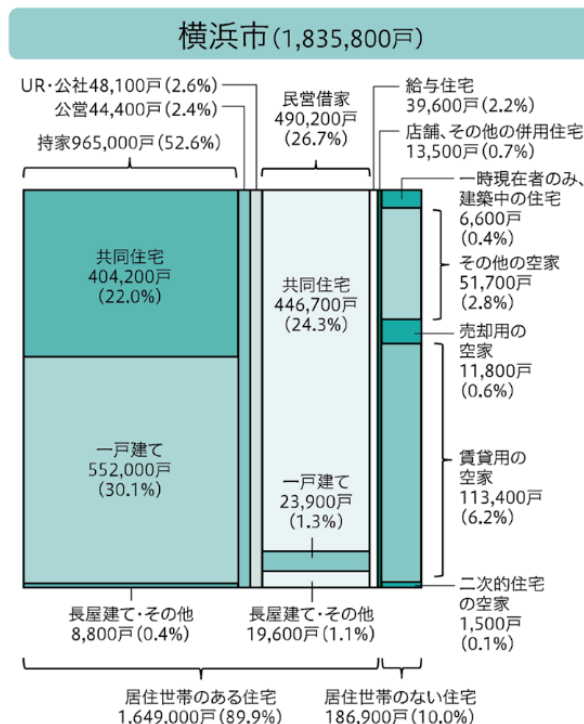
・市が実施した調査では、コロナ禍前に比べ、日常の買物や医療・福祉・文化施設などの利便性、公園や緑・水辺などの自然環境、近隣の人やコミュニティとの関わりなどを重視する傾向が強まっています。コロナ禍を受け、近隣環境に求対する市民ニーズに変化があったといえます。



資料:コロナ禍前「平成30年住生活総合調査」(国土交通省)を加工して作成(特別集計)、コロナ禍後「ヨコハマeアンケート(令和2年10月、住環境に対する意識の変化等に関するアンケート)」(横浜市建築局)

⑤ストックの概況

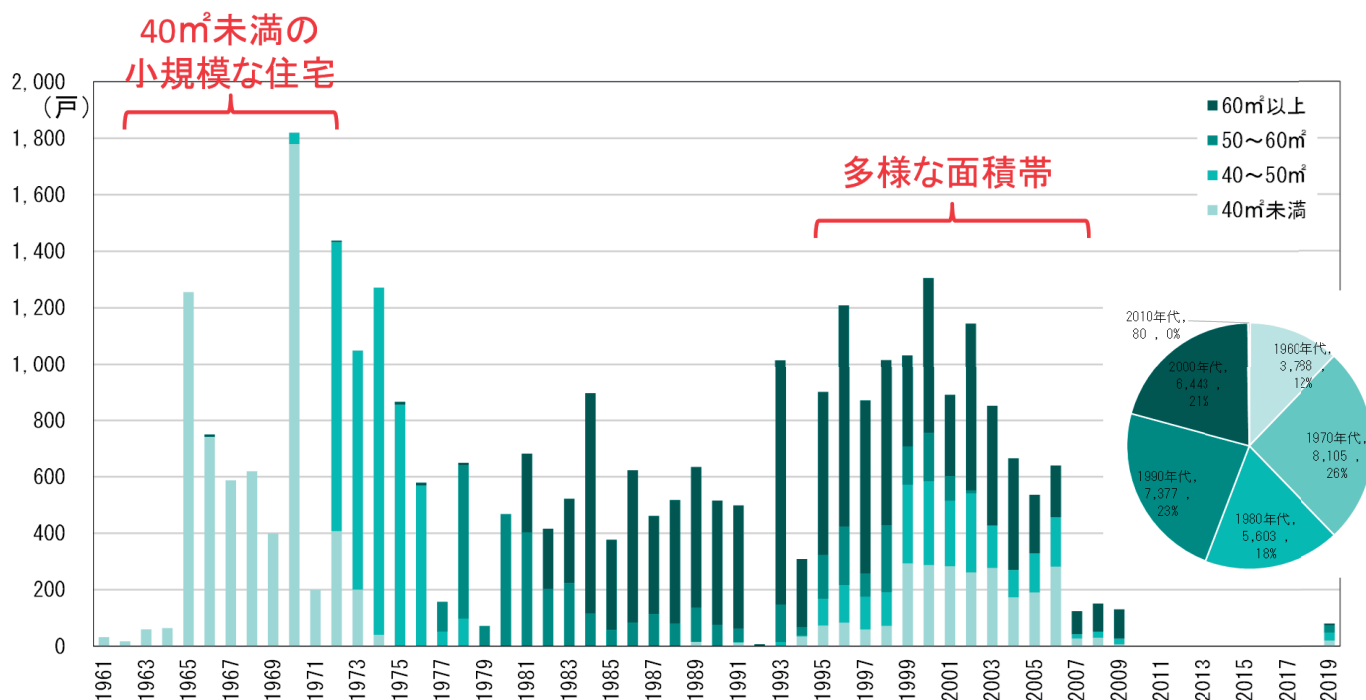
- ・住宅総数は約184万戸です。
- ・空き家(居住世帯のない住宅)が約19万戸、空き家率は9.7%と、全国値より低くなっています。
- ・持家戸建てが約3割と最も多いですが、持家共同住宅(マンション)は全ストックの2割強あり、都市型の特徴を表しています。



注: 合計値には住宅の所有の関係「不詳」が含まれている
資料: 「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)

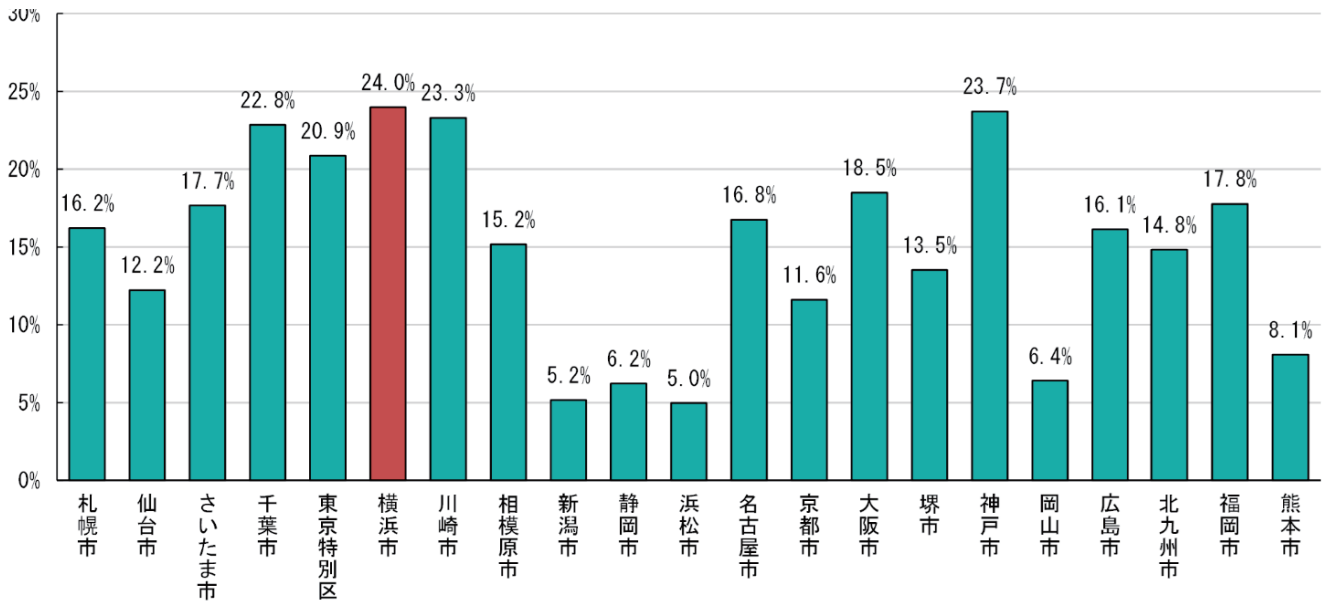
⑥市営住宅の建築年別戸数

- ・1970年代に建設された住宅が市営住宅の1/4超を占めています。
- ・1960~70年代に40㎡未満の小規模な住宅が多く建設され、1970年代以降、徐々に住戸規模が拡大しています。
- ・1990年代後半以降2000年代前半までは多様な面積帯の住宅が供給されています。



マンション化率

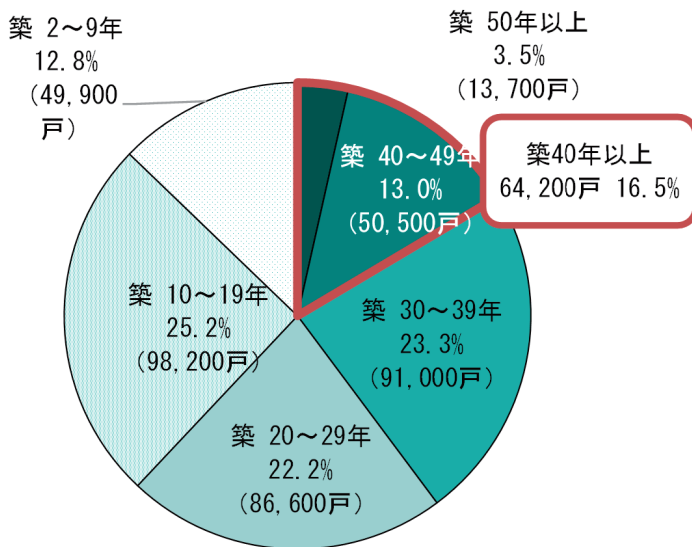
- ・横浜市の「人が居住している住宅ストック総数」約165万戸のうち、分譲マンションは約4分の1を占めており、市民の主要な居住形態となっています。
- ・本市のマンション居住率は、23.9%であり、指定都市で最も高い水準です。



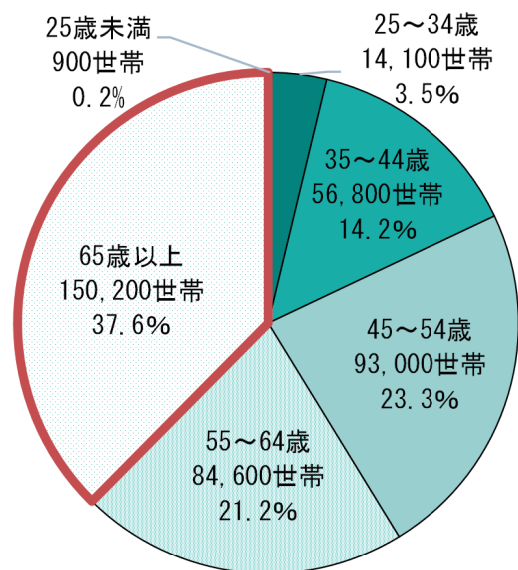
注: マンション化率は、住宅・土地統計調査における持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数を世帯数で除して算出
資料: 総務省「平成 30 年 住宅・土地統計調査」

マンションの「2つの老い」

- ・65歳以上の世帯主の割合は4割弱となっています。
- ・マンションの高経年化とともに居住者なども高齢化する「2つの老い」が進行しつつあります。



注: 持家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅 391,700戸のうち、不詳を除く 389,900戸の割合
資料: 総務省「平成 30 年 住宅・土地統計調査」

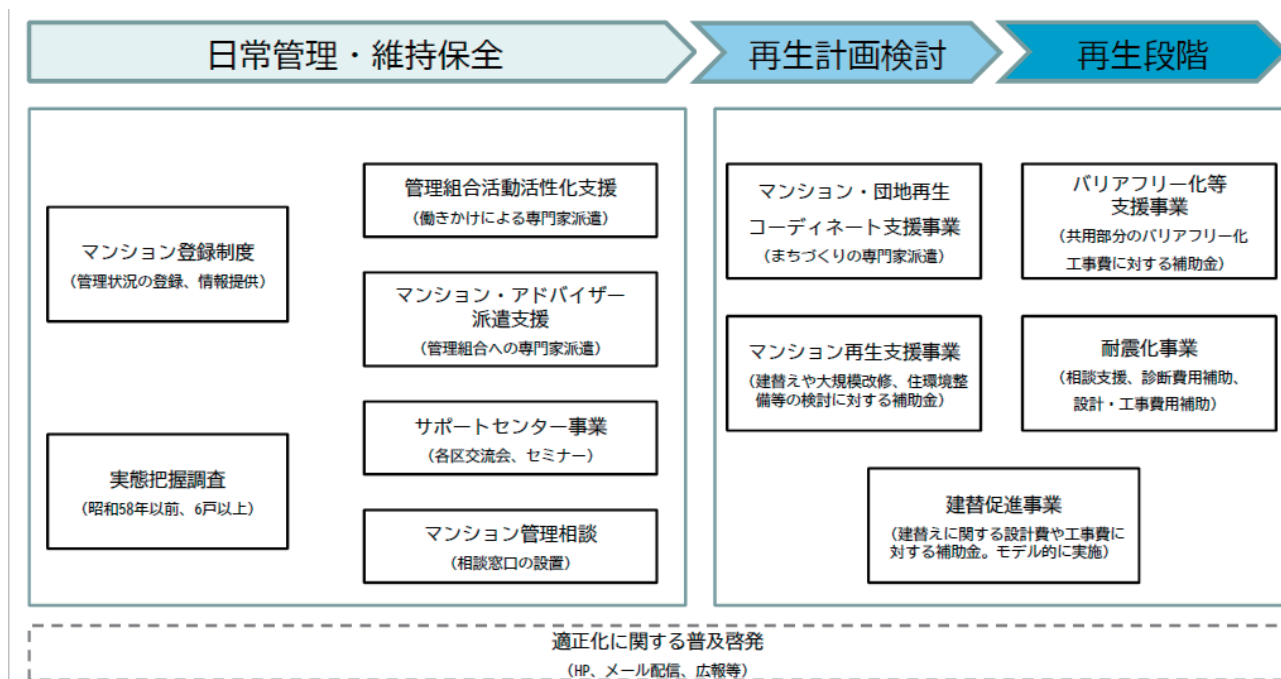


注: 持家・共同住宅に住む 404,600世帯のうち、世帯主年齢不詳を除く 399,600世帯の割合
資料: 総務省「平成 30 年 住宅・土地統計調査」

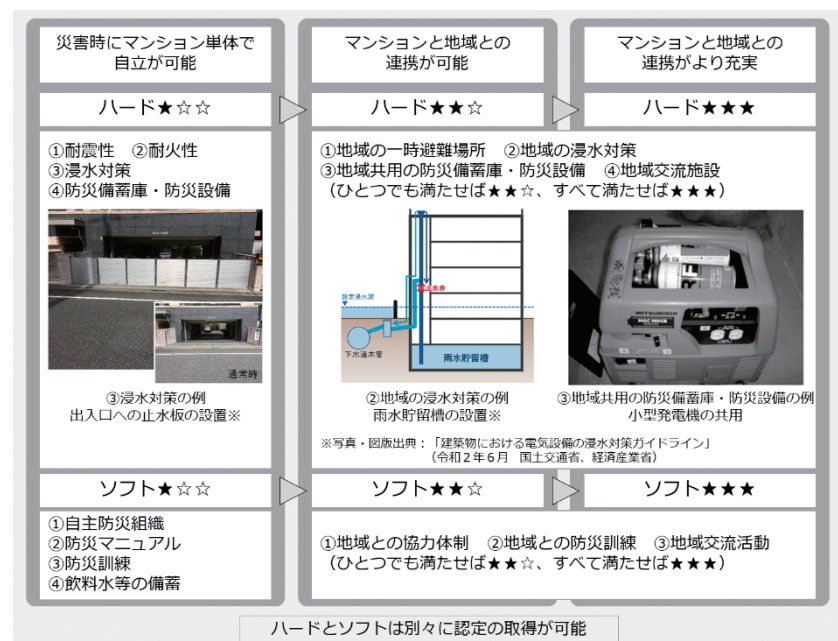
2-2.横浜市が力点をおく取組

①マンション管理適正化の取組

- ・横浜市はマンションの日常管理から再生まで、管理組合が切れ目なく活動できるよう、マンション管理適正化推進計画に基づく施策など、様々な支援メニューを用意しています。
- ・特に、防災に対する優れた取組を行っているマンションを「よこはま防災力向上マンション」として認定し、地域の防災力向上を図っています。



資料:横浜市住宅政策審議会第1部会資料(2021.5.27)



資料:横浜市住宅政策審議会第2部会資料(2021.6.22)

認定基準の例 (抜粋)

- (1) ハード対策
- ・新耐震基準相当の**耐震性能**
 - ・**耐火建築物**
 - ・出入口への止水版設置などの**浸水対策**
 - ・防災備蓄庫の設置等
 - ・災害時に周辺住民が避難できるスペースの設置
 - ・地域も使える集会室やコワーキングスペースなどの施設設置
- (2) ソフト対策
- ・自主防災組織の結成
 - ・防災マニュアルの策定
 - ・防災訓練の実施
 - ・飲料水等の**備蓄**
 - ・災害時の連携についての事前協議
 - ・地域の自治会等と連携・協力した**防災訓練の実施** 等

②子育て世帯向けの住宅供給の推進

- ・横浜市は基本戦略として「子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ」を掲げ分野横断的に取り組んでいます。
- ・住宅分野では、住宅の広さや遮音性やバリアフリー等の住宅性能を満たし、保育所などの地域向け子育て支援施設を併設した子育て応援マンションや、高齢者、子育て世代や学生などの多世代が共に住み、多世代が住まう住宅の供給を促進しています。

■地域子育て応援マンション認定制度(2008(H20)年～)

- 賃貸・分譲(新築・既存)が対象
- 一定の条件を満たす場合一部の子育て支援施設部分について容積加算
- 住宅購入者は一部の金融機関で住宅ローンの金利優遇
- 認定件数:20件(2024(R6)年2月時点、横浜市HP)



■よこはま多世代・地域交流型住宅(2011(H23)年～)

- 高齢者が、要介護になっても安心して住み慣れた地域で住み続けられるよう、生活の基盤となる住まいの必要な要素として
 - 1. 子育て世代や学生など、多世代が共に住むことができること
 - 2. 介護・医療サービス等が身近にあり相談ができること
 - 3. 地域とつながることができること
- の3点を兼ね備えた住まい
- 実績:5件(2024(R6)年2月時点、横浜市HP)

市有地で整備する 市有地活用型	民有地で整備する 民有地活用型
<p>横浜市鶴見区 ココファン横浜鶴見</p> <p>1棟型 高齢者向け70戸(サービス付き高齢者向け住宅) 一般29戸(賃貸)</p> <p>〈併設施設〉 コンビニエンスストア クリニック 薬局 訪問介護事業所 通所介護事業所 訪問看護事業所 学習塾 地域交流スペース ほか</p>	<p>横浜市旭区 南万騎が原駅周辺リノベーションプロジェクト</p> <p>エリア型 高齢者向け57戸(サービス付き高齢者向け住宅) 一般65戸(賃貸)/一般(分譲A・B棟)105戸</p> <p>〈併設施設〉 スーパーマーケット 飲食店 クリニック 通所介護事業所 訪問介護事業所 訪問看護事業所 認可保育所 学童保育 病児保育室 地域交流スペース ほか</p>

3.中期展望第13期の取組

3-1.第13期の取組テーマの概要

1966(昭和41)年に設立した横浜市住宅供給公社は、55年以上に渡って横浜市の住まい・まちづくりの社会的課題に取り組んできました。

大規模団地の開発に取り組んだ昭和、再開発事業に取り組むことでその役割を変えた平成、そして令和の時代は、これまでのノウハウを活かし新たな役割を担う団地建替事業と各時代の課題やニーズに役割を変えながら住まい・まちづくりを通して横浜に貢献してきました。

公社は、いつの時代も開発事業とともに歩んできました。そしてこれからも開発事業を背骨に住まい・まちづくりを通して横浜をシェアするための公社でしかできない取組をしなければなりません。

また横浜市では、「子育てしたいまち、次世代を共に育むまち ヨコハマ」を目指し、子育て・脱炭素への新たな政策をはじめ積極的かつ横断的に未来への取組を進めています。子育て、医療、福祉、地域コミュニティ、ひいては脱炭素、GX、DX、SDGsなど、取り組むべき新しい切り口は人々の暮らしの数だけ無数にあります。これらへの具体的な取組が「住みたい・住み続けたい」と思えるまちの実現につながります。

だからこそ、子育て・脱炭素を核とした新たな取組に積極的にチャレンジするなど、社会的課題の解決に大いに貢献し、時代の要請に応えていかなければなりません。

中期展望では、これらの課題に加え、今後大きな社会課題となる少子高齢化・子育て世帯・高経年マンションなどの横浜市の住宅・住環境に対し、住まい・まちづくりを通して解決するために4つのテーマを掲げて取り組み目的を実現していきます。

- 1 街づくり事業の継続・事業の獲得
- 2 マンション管理組合支援事業の拡大
- 3 賃貸資産（住宅・施設等）の活用
- 4 住宅セーフティネット等の推進（市営住宅の管理・居住支援協議会）

3-2.全体構成

テーマ	目的・意義
1. 街づくり事業の継続・事業の獲得	<p>～事業の継続による、社会課題への対応と経営基盤の堅持～</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市の重点施策である脱炭素、子育て支援、コミュニティ衰退等の社会的課題に取り組み、質の高い住空間・住環境を市民に提供する。 ○マンション・団地の再生事業等を通じ、地域のつながりを取り戻し、住民のより良い暮らしを目指す。 ○継続的な事業の実施と新規事業の獲得、これまでに蓄積した経験・ノウハウを次代へ継承する。
2. マンション管理組合支援事業の拡大	<p>～マンション管理適正化推進と先駆的なモデル事業の実施による事業の拡大～</p> <ul style="list-style-type: none"> ○マンションの維持管理・長寿命化や管理不全防止など、市の施策課題であるマンションの管理適正化を推進する。 ○「2つの老い」を抱えるマンションに対し、管理運営支援から再生までのトータルサポートを提供し、先駆的な手法も取り入れた解決策のモデルをつくる。
3. 賃貸資産(住宅・施設等)の活用	<p>～既存ストックの保全・活用と、中長期を見据えた経営・管理～</p> <ul style="list-style-type: none"> ○良質な住宅の提供により、子育て・ファミリー世帯のニーズに応え、市の目指す「子育てしたいまち」の実現に貢献する。 ○賃貸住宅・施設が地域コミュニティの中核的役割を担い、地域と連携しながら、子育て支援や高齢者支援、賑わい創出などに貢献する。 ○資産活用による安定的な収益確保を目指す。
4. 住宅セーフティネット等の推進(市営住宅の管理・居住支援協議会)	<p>～住宅管理運営と居住支援の連動による先導的役割への挑戦～</p> <ul style="list-style-type: none"> ○引き続き市の住宅セーフティネットの核となる市営住宅を安定的に運営する。 ○公社賃貸住宅や施策住宅等をはじめとした市内の賃貸住宅を活用し、多様化する住宅確保要配慮者のニーズに応える。 ○居住支援協議会の事務局として、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に寄与する。 ○管理するセーフティネット住宅を活用し、居住支援法人等との連携による先導的な取組を実施する。
5. 組織運営	<p>～長期ビジョン・中期展望を実現するため、住まい・まちづくりの実践的なプロフェッショナル集団を目指す～</p> <ul style="list-style-type: none"> ○脱炭素・子育て支援等様々な社会課題に対し、オール公社として解決する体制を構築する。 ○高い専門性と実践力を持ち、困難な状況を突破していく人間力のある職員集団を形成する。 ○職員が持てる力を発揮し、やりがいを感じ、モチベーションを高く保てる職場環境を維持する。 ○公的機関として、さらなる信頼度向上を目指す。

各取組に関連する SDGs のゴール



取組の方向性	主な取組
<ul style="list-style-type: none"> ○新規プロジェクトへの取組 ○住まい・まちづくりを通じた脱炭素・子育て支援の実現 ○高経年マンションの再生 	<ul style="list-style-type: none"> (1)既存事業の継続実施 (2)マンション・団地再生に係る総合的な取組 (3)新たなテーマ、フィールドの可能性検討 (4)事業推進のための連携 (5)事業推進のための人材育成
<ul style="list-style-type: none"> ○管理受託拡大に向けて ○高経年マンションへの支援 ○計画修繕・長寿命化への対応(脱炭素の実現) ○新たなサービスメニューの開発 	<ul style="list-style-type: none"> (1)マンション総合管理事業のさらなる展開 (2)マンションの長寿命化への取組 (3)事業推進のための連携 (4)事業推進のための人材育成
<ul style="list-style-type: none"> ○入居率維持・向上に向けて ○賃貸住宅活用による脱炭素・子育て支援の実現 ○戦略的な施設経営 ○さらなる収益の確保 	<ul style="list-style-type: none"> (1)公社賃貸住宅の経営・管理 (2)制度住宅(高優賃、子育てりふいん)、民間提携住宅(れんとす)の管理 (3)公社施設(店舗)、駐車場の経営・管理 (4)事業推進のための連携 (5)事業推進のための人材育成
<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅管理業務の継続受託 ○セーフティネット住宅の拡充 ○居住支援協議会の充実 ○空家の総合案内窓口の充実 	<ul style="list-style-type: none"> (1)市営住宅管理等業務 (2)家賃補助付きセーフティネット住宅の拡充 (3)居住支援協議会(事務局、相談窓口) (4)空家総合案内窓口 (5)事業推進のための連携 (6)事業推進のための人材育成
<ul style="list-style-type: none"> ○中期展望の実現と組織体制の強化 ○情報発信 ○人材育成 ○職場環境の整備 ○危機管理 ○コンプライアンスと情報公開 	<ul style="list-style-type: none"> (1)理念実現のための組織体制の構築 (2)人材の確保及び育成 (3)職場環境の整備 (4)コンプライアンスの確保 (5)ガバナンスの強化と危機管理 (6)財務基盤の充実と適切な情報公開 (7)情報発信と広報の推進

3-3.テーマ別取組内容

1 街づくり事業の継続・事業の獲得 事業の継続による、社会課題への対応と経営基盤の堅持



目的・意義

- 街づくり・団地再生の事業は公社の社会的使命・理念に基づくものです。事業を通して市の重点施策である脱炭素や子育て支援をはじめ、少子高齢化やコミュニティ衰退等の社会的課題に取り組み、質の高い住空間・住環境の形成に貢献します。
- 高経年マンションの再生を通じて、地域コミュニティの活性化・発展を図り、居住者や地域住民のより良い暮らしの実現に寄与します。
- 継続的な事業の実施と新規事業の獲得により、公社の経営基盤を支えたとともに、これまでに蓄積した経験・ノウハウを次代へ継承していきます。

取組の方向性

- 新規プロジェクトへの取組
街づくり・マンション・団地再生や郊外住宅地再生などの公共・公益性が高い新規プロジェクトに取り組みます。そのため、継続的な情報収集や地域活動団体・民間企業との連携体制を構築します。
- 住まい・まちづくりを通じた脱炭素・子育て支援の実現
市の重点施策である脱炭素、子育て支援への貢献に向けた事業推進のほか、防災、GX、郊外住宅地再生、高齢者支援等の推進に寄与する先駆的な事業を実施します。
- 高経年マンションの再生
特に高経年のマンション・団地において、将来検討コンサルタント業務等により管理組合の再生に向けた検討を促し、高経年マンションの再生を支援します。

■桜台団地マンション建替事業

公社は管理組合からの要請に基づき、建て替え推進コンサルタントかつ事業協力者となり建替え決議を進めました。現在は参加組合員として建替事業を推進しています。

建替え決議及び権利変換計画に向けた大量人員の投入、保留床取得費等の膨大な事業費への対応のため、団地再生に関する包括協定を締結している株式会社URリンクージと共同企業体を組成し、事務局業務、参加組合員（保留床取得割合、公社85%：URLK15%）として事業を推進しています。

○計画概要

◇従前

敷地面積：44,635.66 m²
 建築面積：6,850 m²（建蔽率 15.34 / 60%）
 容積対象延べ面積：24,330 m²
 （容積率 54.50 / 150%）
 構造／階数：鉄筋コンクリート造（壁式構造）／4階建
 棟数／戸数：18棟／456戸
 竣工：1966年（昭和41年）

◇建て替え後

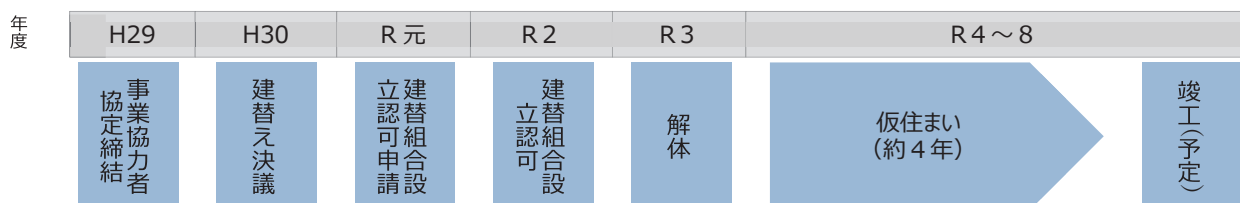
延床面積：約 61,700 m²
 建蔽率／容積率：約 41%／約 124%
 棟数／戸数：5棟／761戸
 構造／階数：RC造／地下1階地上5階建（一部、6,7階）



○建替え後の建物配置



○経緯・スケジュール



②網島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業

公社は網島駅東口駅前地区市街地再開発準備組合の事業アドバイザー（現在は組合からの要請により施行予定者）として、権利者の合意形成を図りつつ施設基本計画を取り纏め、2022（令和4）年7月に都市計画決定に至りました。引き続き施行予定者として事業に取り組んでいきます。

■網島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業

令和5年度に実施した公募により選定された建設業務代行候補者および横浜市と連携し、工事費縮減や保留床処分金の増額、権利床等の調整、施設計画の見直しや補助金拡充等の可能性の検討に取り組んでいきます

- ・建設業務代行者：特定事業参加者・特定業務代行者で構成された企業体
- ・建設業務代行候補者：建設業務代行者の候補者として、公社が選定した企業体

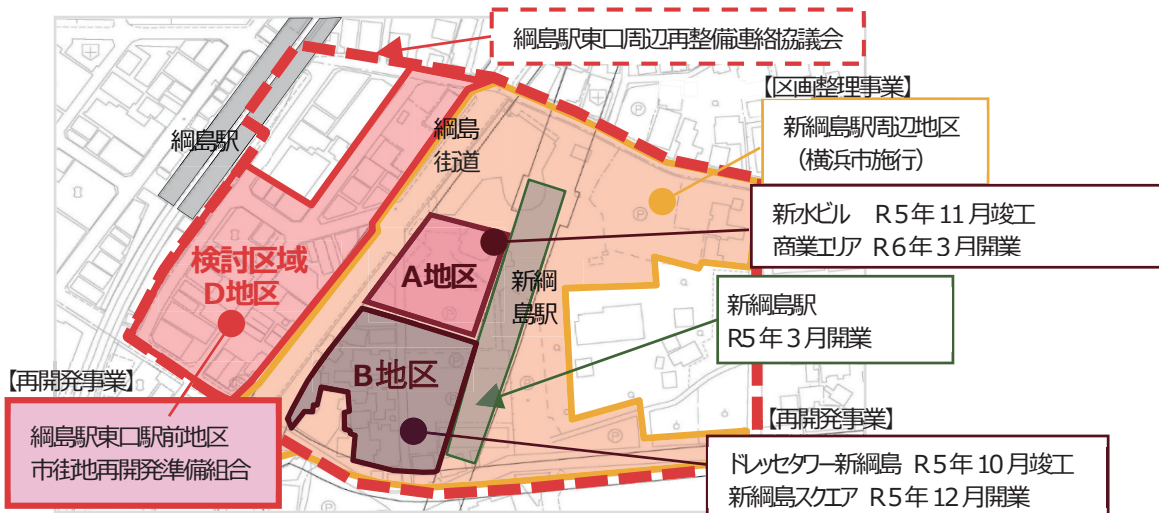
○計画概要（令和5年10月時点）

敷地面積：約 5,000 ㎡
 建築面積：約 3,500 ㎡
 延べ床面積：約 49,900 ㎡
 （容積対象約 35,000 ㎡）
 構造／階数：南棟…RC造
 地上 26 階・地下 2 階
 （うち特参取得床：約 21,400 ㎡）
 （※特参取得床：住宅専有部分）
 北棟…S造一部RC造
 地上 6 階・地下 1 階
 （うち公社取得床：約 1,600 ㎡）
 建物用途：共同住宅（約 350 戸）
 施設、駐車場（約 125 台）
 公共施設：タクシー・一般車乗降場
 外周道路の拡幅（一部廃道）
 公共駐輪場：約 500 台



○区域図

※都市計画決定時点のイメージパース



○経緯・スケジュール（令和5年10月時点）

年度	H26	H27	R元	R4	R6以降～			
	再開発準備 会設立	再開発準備 組合入改組	組合より事業 施工予定者の 要請書受領	都市計画 決定告示	事業計画 認可	権利変換 計画認可	着工	竣工

(2) マンション・団地再生に係る総合的な取組

横浜市住生活マスタープランに掲げる7つの目標の実現を図るべく、協約団体である公社は、「スマイの再生」「キズナの再生」「キボウの再生」を3本柱とした暮らし再生プロジェクトに取り組んでいます。

同プロジェクトは、建物の耐震化や団地の再生（修繕・改良・建替え等）のハード面と、住民合意形成を中心とした、居住支援・コミュニティづくり等のソフト面など管理組合に対する総合的な将来検討の支援を行うものです。

管理組合の検討段階に応じた支援メニューを準備することで、管理組合の主体的な取組の促進を図っています。

① マンション・団地再生セミナー、出前講座

団地再生セミナーは、マンション・団地にお住まいの方を対象に、基本的な再生の方法や進め方をレクチャーするものです。日頃の悩み交流など、参加者の意見交換を重視することで、管理組合による主体的な将来検討の開始を促しています。

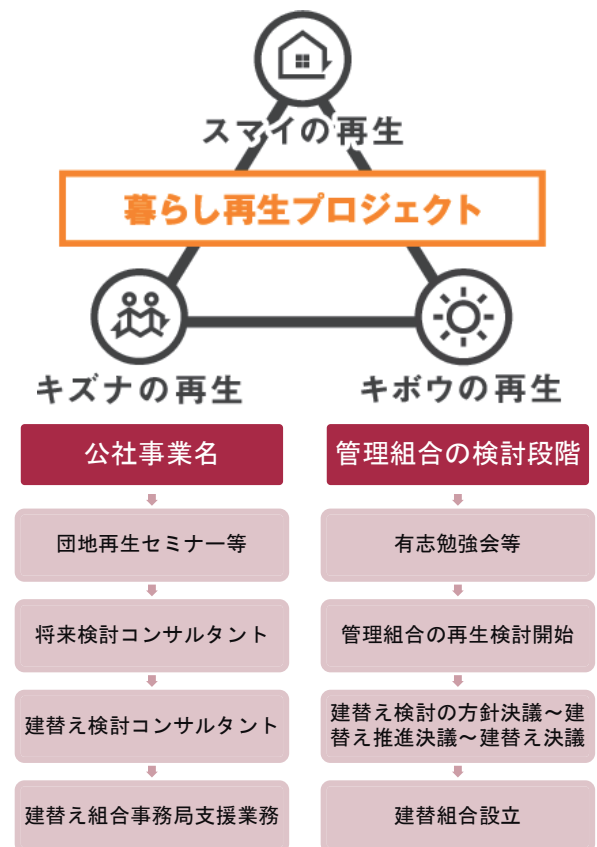
出前講座では、各マンション・団地に公社職員が出向き、管理組合等のニーズにあわせ、カスタマイズした情報提供に努め、管理組合理事の交代等を考慮し、継続した働きかけを実施していきます。

これらの取組を通して管理組合の信頼を得ることで、管理業務の支援をはじめ、長期修繕計画の見直しや大規模修繕工事に係る検討等に協力し、マンション・団地の再生に向けた将来検討に繋げていきます。

② 将来検討コンサルタント

マンション・団地再生に向けて、建物の将来検討や管理組合等組織の運営に係る課題解決も求められています。公社は多岐にわたる専門性を持つプロフェッショナル集団として、透明性・公平性をもって再生に向けた検討・計画づくりや建替えの合意形成をサポートします。

公社が分譲した大規模団地である野庭団地については、各管理組合からの管理の受託や修繕等への支援を行うことで、同団地における将来検討コンサルタントの推進に向け提案していきます。



第20回 ～管理組合運営の基本と管理計画認定制度について～

はじめてのマンション・団地再生

2022年 7月23日(土) 10:00～12:00 参加無料

第21回 ～長期修繕計画の作成のポイントと大規模修繕工事の施工業者選定について～

はじめてのマンション・団地再生セミナー

2023年 3月11日(土) 10:00～12:00 参加無料

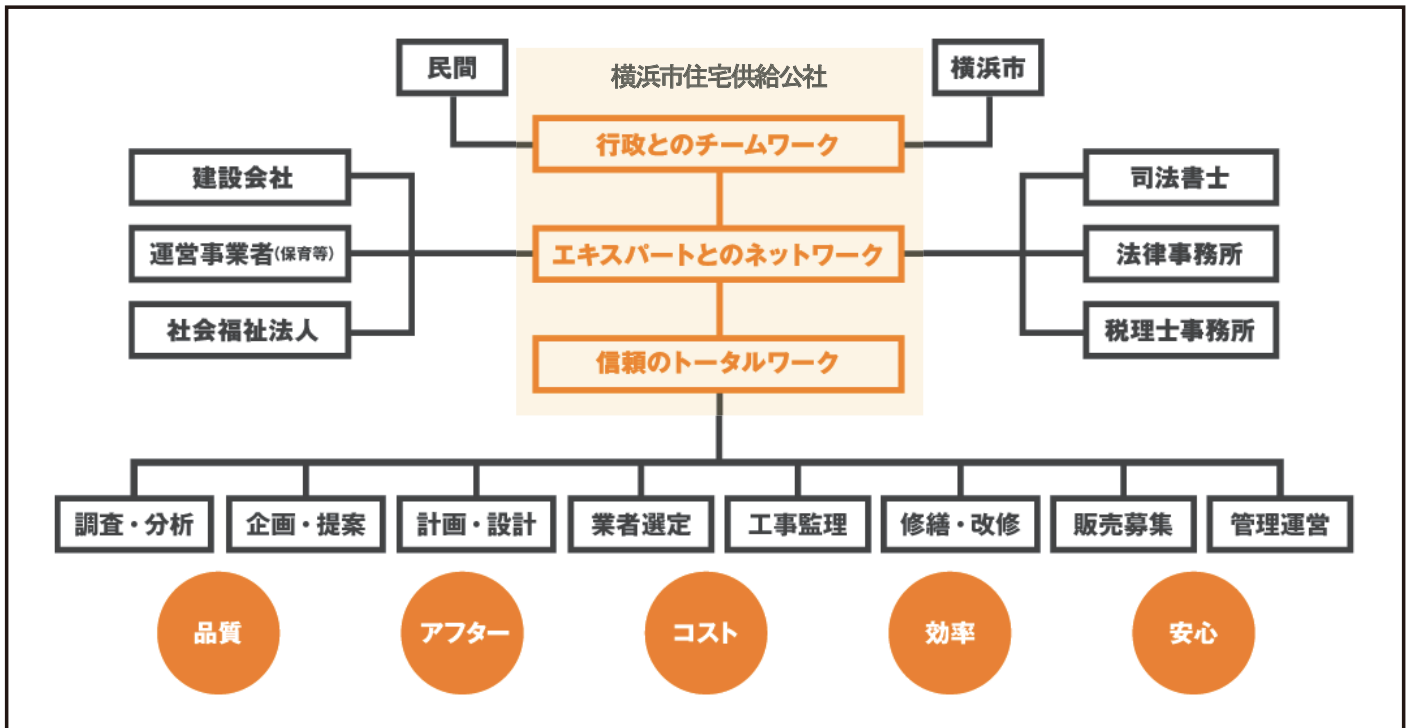
参加方法

プログラム

お申し込みはチラシを配布にご覧ください。

横浜市住宅供給公社 ☎ 045-451-7752

■建物の将来検討に伴走する一貫したサポート体制



③ 郊外住宅団地や高経年マンションなどの再生支援

郊外住宅団地は、建物の高経年化と居住者の高齢化の「2つの老い」が特に進んでいます。権利者数が多く合意形成に時間がかかることを考慮すると、所有者不明住戸や管理不全などの課題が生じたり深刻化する前に、先手を打って再生に向けた検討に着手することが重要です。

また、立地や法的要件等により建替え困難なマンション・団地については、長寿命化を図る改修や(部分)敷地売却などによる組合解散など新たな選択肢も含めて総合的に検討し、先進的・先導的で他のモデルとなるような事業化に取り組みます。

④ 広報ツールの充実

ホームページ、パンフレット、チラシなどの広報ツールは、内容の充実やデザインの統一を図ります。具体的な業務内容や実例を記載することで公社が行うサポートをよりイメージしやすい内容とし、また、将来検討コンサルタント、修繕、管理運営支援、それぞれの業務で作成していたツールをまとめ、トータルで業務内容を提示できるものにします。

(3)新たなテーマ、フィールドの可能性検討

少子高齢化対策、省エネ・GX・脱温暖化対策、防災・防犯対策等の社会的要請及び市民ニーズに応じた、新たなテーマ、フィールドにおける取組が求められています。再開発事業等で培ったノウハウを活かして、先導的・先進的なまちづくりを検討・実施していきます。

① 脱炭素、子育て等の先導的モデル事業の検討

公社は、「よこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアム」の事務局を務めており、高断熱・高気密性能と高効率設備を備えた省エネ住宅の供給促進を図るべく、参画企業との連携の下、その普及啓発に取り組んでいきます。市民や企業向けのセミナーの開催、モデル住戸におけるエネルギーデータの取得と公開など、取組を実施していきます。

また、公有地等を活用し、省エネをはじめ、子育て支援等の先導的モデルとなる開発を企画・提案し、事業化を目指します。

■金沢シーサイドタウンエリアマネジメントの取組

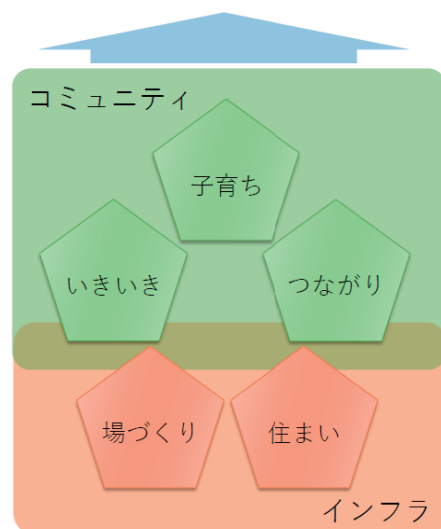
入居開始から40年以上が経過し、高齢化と若年層の流出が進む「金沢シーサイドタウン(金沢区並木周辺地域)」において、横浜市立大学等と連携・協力してエリアマネジメント組織の立上げと活動を支援し、産官学民連携のパートナーシップにより自立自走へ向けた活動を推進するとともに、このまちをより良くしていくための運営母体として「一般社団法人 金沢シーサイドあしたタウン」を設立しました。

一般社団法人は「あした世代(こども、若者、子育て世帯)が住みたくなる、住み続けたくなる街へ」を活動目標に、地域住民も理事となり「子育て」「いきいき」「つながり」「場づくり」「住まい」の5つのプロジェクトを推進しています。

あしたタウンプロジェクトの5つの柱

1. 子育て
 - ▶ 子どもや若者が豊かに育ち生活できる環境をつくり、おとなや街もともに育つ
2. いきいき
 - ▶ 高齢者や外国人を含むすべての人がいきいきと暮らし、住み続けたくなる
 - ▶ あした世代の応援をいきいきと展開する
3. つながり
 - ▶ 地域内外の人や活動をつなぎ、まちのアイデンティティとブランドを育む
4. 場づくり
 - ▶ 公共や共有の空間・施設の魅力を向上させ、あした世代がつながれる場所とする
5. 住まい
 - ▶ 時代やライフステージの変化に応じて、適切で豊かな住まいに住み続けられる

みんなであした世代を
応援する並木の実現



■MINA GARDEN 十日市場の取組

低炭素社会の実現に向けた取組として、環境に配慮した街並みの形成や住い手によるエコライフの実践を目標とする「横浜市脱温暖化モデル住宅推進事業」によるプロジェクト。自然エネルギーの活用、地域環境との調和、みんなが憩える空間づくり等をテーマにデザインされています。パッシブ設計や太陽光発電、EV用充電器、高効率給湯設備、HEMS等の設備が特色です。また住民同士のコミュニケーションを育むために、宅地の中心に交流スペース「みんなの庭」を配置しています。

約4年かけて産・官・学が共同して取組み、入居後は居住者が自ら住む環境をつくり育てることを実践し、環境調査・ワークショップ・報告会・セミナー等が継続的に行われました。



写真：公社 HP

② 新たな事業の可能性検討

防災まちづくりや郊外住宅地再生など、地域課題解決に向けての検討支援や具体の事業支援など、新たな街づくり事業にも挑戦します。例えば、密集市街地における共同建替えや、郊外住宅団地のコミュニティ形成など、民間事業者の参画が期待しにくいハード、ソフトの多様な支援について、市の関係区局や大学、医療・福祉事業者、自治会町内会等の地元組織と連携した取組を行います。

(4) 事業推進のための連携

横浜市の住宅政策の実施機関として取り組む様々な事業は、公社の培ってきたノウハウなどの強みを生かし、多様な主体との連携が求められています。民間デベロッパー、設計事務所、建設会社、エネルギー供給会社及び金融機関をはじめ、関係団体や学識者等と連携、協働を図りながら事業展開を検討していきます。

① 情報収集のための関連事業者とのネットワーク構築

一定規模以上の事業は実施体制と資金調達的面から、デベロッパー等との協働事業を想定しています。地域課題解決など公益的使命を持つ公社が参画することで、社会貢献性が付加される事業となります。

そのために、デベロッパー、ゼネコン、鉄道系事業者、地域の不動産事業者、金融機関及び市関係部署等との意見交換を定期的を実施し、情報収集していきます。公社が介在することで、事業の公平性・透明性を担保します。

② 有識者等と連携した新たな事業スキーム等の検討

デベロッパー等の協力を得ることが難しいマンション・団地を対象に、その終活も視野に入れた将来のあり方や自主建替え推進や被災マンション再生時の専門家ネットワークづくりについて、有識者と連携し、制度研究や新たなスキーム開発を検討していきます。

(5) 事業推進のための人材育成

まちづくり、団地再生事業、マンション建替え事業に必要とするスキルは、基本となるマンション・団地の管理組合運営、耐震や長期修繕計画等の建物維持管理における基礎知識、建替えや敷地売却における事業検討・計画の策定および、各方針に向けた住民合意形成支援など、多岐にわたります。

業務に必要な知識を身につけるための資格取得に努め、また、日常業務のOJTやロールプレイで技術を磨くとともに、外部講習や見学会等により最新情報を取り入れる機会も設け、現場に対応できる総合的な技術力の習得を目指します。

マンション管理組合支援事業の拡大

2 マンション管理適正化推進と先駆的なモデル事業の実施による事業の拡大



目的・意義

- マンションの日常管理、計画修繕に係る支援や、高経年マンションの管理不全の防止など、市の重点施策であるマンションの管理適正化に取り組みます。
- 「2つの老い」を抱えるマンションなどを対象に、公的機関としての信頼を背景に、管理運営から再生に至る切れ目ないトータルサポートを提供するとともに、それぞれのマンションの状況に合わせ、先駆的な管理及び再生手法を提案するなど、解決策のモデルをつくっていきます。

取組の方向性

- 管理受託拡大に向けて
既受託マンションについては、顧客愛着度を高め、安定した受託を継続します。また、高経年マンションの管理組合からの管理受託拡大を目指します。
- 高経年マンションへの支援
高経年の自主管理マンションのうち、管理不全の兆候のあるマンションにアプローチし、維持管理の適正化に向けた支援を行います。
- 計画修繕・長寿命化への対応(脱炭素の実現)
当該マンションを取り巻く環境や管理組合のニーズを踏まえ計画修繕や長寿命化など多様なメニューで対応するとともに、状況に応じてマンションの再生に繋がります。
- 新たなサービスメニューの開発
顧客愛着度向上や新規受託を進めるため、管理組合のニーズに対応した新たなサービスメニュー開発とともに、第三者管理方式や管理のDX化など、新たな手法に積極的に取り組みます。

中期計画の主な取組

横浜市が課題感を持ち、大きく力点を置いているマンションの適正管理・再生を進めるにあたり、公社は区分所有者及び居住者の立場に立ち、管理組合の信頼できるパートナーとして誠実にサポートします。それぞれのマンションが抱える課題解決に向けて、公社が培ってきた知見・ノウハウを発揮し、各業務部門の専門性を生かして取り組みます。

(1) マンション総合管理事業のさらなる展開

管理業務を受託しているマンションに対しては、管理組合の運営や計画修繕の実施支援等に留まらず、管理規約の見直しや長期修繕計画の作成など、トータルサポートを提供しています。



① 顧客愛着度向上に向けた取組

既受託管理組合に対し、顧客ロイヤルティ調査 (NPSアンケート) を毎年実施しています。アンケートから多様な声を吸い上げることで、サービスの信頼性、恣意性の排除、適正なルールづくりなど、管理業務の改善を繰り返していきます。

このような管理業務の改善を通して、公社の誠実性・信頼性を評価いただくことで、管理業務の継続受注を図るとともに、再生に至るまでのトータルサポートに繋げていきます。

② 組合ニーズに応じた新たなメニューの開発

自主管理のマンションは、総じて高経年化したものが多く、区分所有者の高齢化による「2つの古い」の進行に伴い、その支援の需要が高まりつつあります。公社として、自主管理のマンション向けに、事務管理業務や小修繕等に係る新たな支援のメニューを開発することで、管理組合のサポートを図るとともに、管理業務の受託に繋げていきます。

③ 第三者管理方式のスキーム検討、導入推進

区分所有者の高齢化等を背景に、外部専門家が管理組合の管理者となるケースが増加している現状を踏まえ、国土交通省等において、外部専門家を活用した管理方式のあり方についての検討が進んでいます。

このような新たな管理方式について、これまでの公社の取組や国土交通省の検討等を踏まえ、望ましいスキームを検討するとともに、提案に踏み出します。

④ 管理業務のDX化推進

公社では、管理業務において、電子署名（電子契約）サービス、情報共有システム、キャッシュレスサービスを既に運用しています。さらに2023（令和5）年度よりLINEを活用し、各種管理組合書類の提出、共用施設の予約・出納・施錠管理業務のオンライン化を進めています。

このようなDX化の取組を更に進めることで、管理業務を合理化するとともに、管理組合及び区分所有者に対するサービスの向上等を図っていきます。

(2) マンションの長寿命化への取組

マンションの快適な居住環境を維持するためには、建物や設備の寿命を見据えた資金計画等に基づく計画的な修繕工事の実施により、その機能を維持し、長寿命化を進めることが必要不可欠な取組です。

公社は、マンションの長寿命化を支援するとともに、将来の再生を見据えた検討にも対応します。

① マンションリフォーム支援事業

公社では、管理組合による、マンションの躯体や設備等の適切な管理を支援するために、右記の業務を行っています。

大規模修繕工事にあたっては、公社は外部専門家として、公平性・透明性の高い業者選定、技術力を生かした工事監理及び検査、スケジュール管理や住民説明等の指導を行っています。

小規模マンションにおける大規模修繕工事の発注補助業務においては、管理組合の負担を軽減するため、公社では工事の設計を行わず工事業者の見積内容の監修・精査をすることで、適切な工事発注を行いつつコンサルタント費用の低減が可能となる新たな支援業務を検討しています。

耐震診断及び耐震改修工事にあたっては、耐震改修工事の進め方の提案、耐震改修設計（計画）に関するアドバイス、各種補助金申請に伴う行政協議・書類作成など、管理組合のサポートを行っています。

現下の物価高や工事費高騰を背景に、管理組合から直接の相談、横浜市やNPO浜管ネットを経由した相談が増加しています。公社以外の管理会社に管理業務を委託しているマンションに対しても、外部専門家として、客観的視点からセカンドオピニオンを提供し、公的機関としての信頼性を背景に、管理組合のニーズに応えていきます。

- 『長期修繕計画』の作成
- 『長期修繕計画』の見直し
- 建物・設備の劣化調査
- 大規模修繕工事の設計・工事監理
※脱炭素に対応した改修工事の提案
- 大規模修繕工事の発注補助業務
- 耐震診断、耐震改修工事の支援

また、通常の長期修繕計画作成・見直し業務では、完了後の計画運用を各管理組合の専門委員会や理事会に委ねていましたが、専門知識を有する組合員の減少などの課題が生じている自主管理マンションが増加していることから、2023(令和5)年度より、管理組合に長期に亘って伴走する「長期修繕計画見直しコンサル(6箇年契約)」の取組を試行しています。

■リフォーム事例

○エントランス(修繕前)



(修繕後)



○天井(修繕前)



(修繕後)



②長期マネジメントの推進

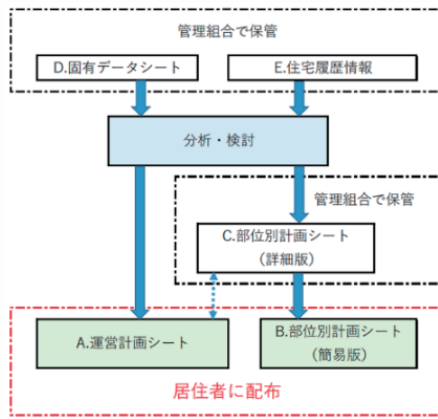
マンションの「2つの老い」が進む中、国では、マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画のあり方について検討が行われています。

一般的な長期修繕計画は、通常25~30年が計画期間であり、それ以降のマンションの将来や解体まで見据えた議論は、多くの管理組合において行われていません。また、長期修繕計画が対象にしているのは物理的な項目のみであり、区分所有者の高齢化や社会経済情勢の変化等に対して、管理組合が中長期的にどのような対応が必要になるかは、あまり考えられていません。

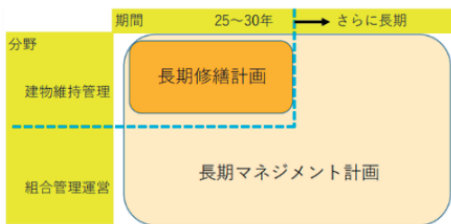
そこで公社は、建設後から一定年限を超えたマンションの長期修繕計画の作成・見直しに対して、将来検討に必要な費用の計上を管理組合に提案していきます。

さらには、マンションの長期的な管理方針とそれに応じた修繕及び改修のあり方、組合運営の取組み方策など、ハード・ソフトを包含した「長期マネジメント計画(マンション管理センターが提唱)」を参考に、個々のマンションの将来のあり方を見据えた検討を支援していきます。

■ 長期マネジメント計画の体系

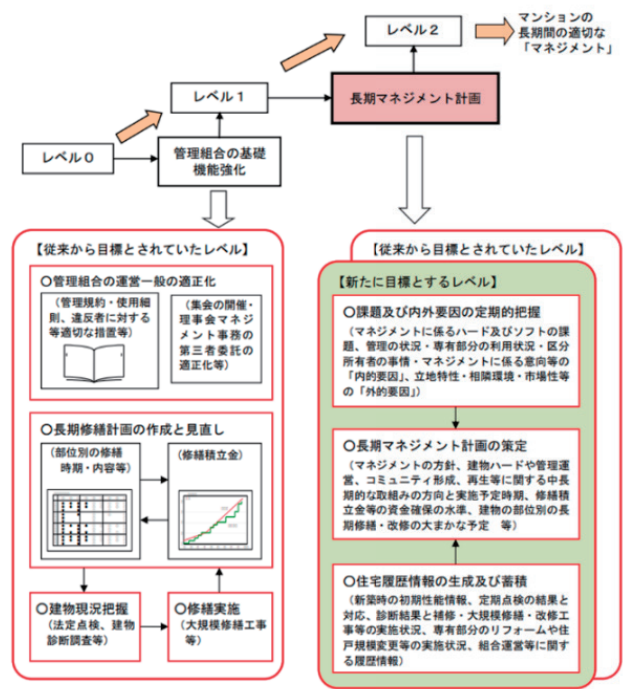


■ 長期マネジメント計画の計画範囲



資料：マンションの長期マネジメント計画のすすめ（マンション管理センター）

■ 長期マネジメント計画の計画体系イメージ



(3) 事業推進のための連携

マンション総合管理事業の推進及び公社での対応が困難な場合などへの適切な支援に向けた関係構築のため、神奈川県マンション管理士会、NPO横浜マンション管理組合ネットワークとの連携が重要です。

また、神奈川県、横浜市、住宅金融支援機構、UR都市機構と「よこはま団地再生コンソーシアム」を組織し、シンポジウムの開催やワーキングなど、課題解決に向けた検討を行っています。各団体が保有する知見・能力などを相互に活用しながら、マンション・団地再生に取り組んでいます。

さらに、管理組合等のトータルサポートを進めるため、各部門の得意分野を生かし、業務の効率化を図るよう、社内部門間の連携を一層強めます。

■ よこはま団地再生コンソーシアム



(4) 事業推進のための人材育成

管理フロント担当は、会計や理事会对応などの管理組合運営、長期修繕計画や建物維持管理における基礎知識、また関連する法令などの知識も必要となります。管理組合や住民からの信頼を得るため、通常業務の中でマンション管理に関する知見及び技術力を身に付けるほか、管理業務主任者・マンション管理士等の資格取得を推奨しています。

賃貸資産(住宅・施設等)の活用

3 既存ストックの保全・活用と、中長期を見据えた経営・管理



目的・意義

- 公社では、多様なニーズに応じた良質な住宅を提供しています。引き続き公社賃貸・民間提携住宅の安定的な経営・管理を進めるとともに、子育て・ファミリー世帯の需要に応えることで、市の目指す「子育てしたいまち」の実現に貢献します。
- 賃貸住宅・施設が、地域コミュニティの形成に係る中核的役割を担い、地域と連携しながら、子育て支援や高齢者支援、賑わい創出などに貢献します。
- 資産活用による安定的な収益の確保を目指します。

取組の方向性

- 入居率維持・向上に向けて
公社賃貸及び民間提携住宅の入居率維持・向上のため、入居者・オーナーニーズを把握し、逐次、管理運営の点検見直しを行い、品質を維持し、顧客満足度を向上します。
- 賃貸住宅活用による脱炭素・子育て支援の実現
公社賃貸住宅をフィールドとして、市の重点施策である脱炭素への取組や子育て世帯や高齢者世帯の住生活向上に資する先駆的なモデル事業等を実施し、他の民間住宅事業者等を牽引します。
- 戦略的な施設経営
施設・駐車場については、立地ポテンシャル、施設特性、老朽度や市民・地域ニーズを踏まえて、戦略的な施設経営を進めます。
- さらなる収益の確保
中長期を見据えて、市場環境変化、市民のライフスタイルや価値観の変化などをとらえ、既存ストックの修繕・リニューアルを進めるとともに、新たな賃貸住宅を拡充し、さらなる収益の確保を進めます。

中期計画の主な取組

公社賃貸住宅をはじめ、施策住宅や民間提携住宅等により、多様な市民ニーズに応えていきます。少子高齢化の進展やコロナ禍を経て地域のつながりが一層求められており、物的管理のみならずコミュニティ形成支援にも取り組む必要があります。

施設等については、第12期より進めてきた物件別戦略プランの策定を完了させ、具体的な取組を進めます。

賃貸住宅、賃貸施設を活用した地域団体との交流イベントなどは、これらの可能性を拡げる取組となります。引き続き、地域のまちづくり、コミュニティの活性化の拠点として賃貸住宅、賃貸施設を活用していきます。

(1) 公社賃貸住宅の経営・管理

公社賃貸住宅を適切に維持管理し、安全・安心で快適な住まいを提供することで、高水準の入居率を引き続き維持します。

① 物件別戦略プランの作成・策定

中期展望第12期中から物件別戦略プラン(収益、脱炭素・子育て支援など社会貢献の目標)の検討を進めており、2024(令和6)年度中に賃貸住宅の全物件のプランを策定します。プランに基づき、翌年度以降は実際のアクションに移していきます。

② 計画修繕やリニューアルなど適切な設備投資

安全・安心で快適な住まいを提供するため、計画修繕等を着実に実施し、ストックの適切な維持管理を行います。また、必要に応じて共用部のバリアフリー化など、高齢者等のニーズに合わせたリニューアルも実施します。

また、多様な居住ニーズへの対応として、「コンセプト賃貸住宅(企画型賃貸住宅)」を検討しており、まずはモデル住戸の設置などから始め、事業化に向けた検討を進めます。

オクトス市ヶ尾やシーブリーズ金沢において、共用部分のユニバーサルデザイン化や快適性向上のためのリニューアルを検討・実施します。

③ コミュニティ丸ごと支援による入居促進

コロナ禍で地域のつながりが失われつつあることから、入居者もつながりづくりへの支援を要望しています。オクトス市ヶ尾で実施している鮮魚移動販売は入居者のみならず地域住民にも好評を得ており、今後は地元自治会と連携しながら周辺地域も巻き込んだマルシェやフリーマーケット等を実施していく予定です。



親子近居を希望する子育て世帯や高齢者世帯を支援するため、家賃の優遇制度を検討します。公社賃貸住宅の付加価値を上げるため、大学等との連携を進め、住戸内の設計・インテリアデザインの提案やファミリー層に訴求するイベント提案など、ともに考える体制をつくります。

④ DXの取組

賃貸住宅の募集業務では、内覧予約と申込受付のオンラインによるシステムを導入し、将来的には入居契約のオンライン化を目指します。

さらに、電話や郵便で行っている諸手続き・連絡等の合理化に向けて、オーナー及び入居者対応用のシステムを導入します。2024(令和6)年度に公社賃貸・民間提携・高優賃で試験運用を行い、2025(令和7)年度の実装を目指します。

共用部を使った子育て支援や脱炭素、あるいは住宅管理に係る新たな取組について、横浜市のオープンイノベーション推進事業による実証実験を通じて、将来の実装への足掛かりとします。

⑤ 新たな公社賃貸の建設・取得等の検討

新たな土地・物件取得による公社賃貸住宅戸数の拡充については、街づくり事業課と賃貸住宅事業課が連携し、計画・設計に係る検討や事業計画など協力して検討・対応します。

また、「子育てしたいまち」の実現や地域コミュニティ形成の中核的役割など、地域課題解決のフィールドとして活用するため、団地再生の事業や市営住宅建替え余剰地などにおいて、公社賃貸住宅を確保できる可能性を追求し、公社賃貸住宅の戸数増加を図ります。

(2) 制度住宅、民間提携住宅の管理

公社賃貸住宅のほかに、ヨコハマ・りぶいん(横浜市特定優良賃貸住宅)、高齢者向け優良賃貸住宅(「高優賃」とする)、ヨコハマ・れんとす(公社管理型一般賃貸住宅)を民間オーナーから管理受託しています。公社が管理する住宅の質を保ち、管理事業の長期継続に繋がります。



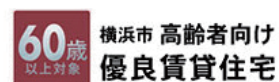
公社賃貸住宅
礼金・仲介手数料・更新料0円 / 単身者・ファミリー向け賃貸住宅



横浜市特定優良賃貸住宅
礼金・仲介手数料・更新料0円 / 家賃補助付き / ファミリー向け賃貸住宅



横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅
礼金・仲介手数料・更新料0円 / 最大4万円の
家賃補助付き / 子育てファミリー向け賃貸住宅



横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅
礼金・仲介手数料・更新料0円 / 最大約4万円の
家賃補助付き / 60歳以上の方を対象 /
安全で安心の賃貸



一般賃貸住宅
家賃保証会社利用で連帯保証人不要 / 公社が管理 / 単身者・ファミリー向け賃貸住宅 / リノベーション住戸多数あり

① 受託継続の取組

良好な居住環境及び質の高いサービスを提供し、入居率を維持することで、管理受託の継続を目指します。管理受託物件のオーナーに対して、現下の物価高や建築資材の高騰等も踏まえ、将来の市場環境の変化の可能性や、相続に係る備え等について、適切な情報提供を図るなど、丁寧に伴走します。

新たな取組として、新たなシステムを活用したオーナー満足度調査を中期展望第13期中に実施します。

② 高優賃のセーフティネット住宅化の取組

横浜市住生活マスタープランでは、管理期間が終了する高優賃を家賃補助付きセーフティネット住宅に活用する方針が示されています。

高優賃の管理終了後のセーフティネット住宅への移行を円滑に進めるため、市との連携を強め、オーナーの理解を得ていきます。

■パンフレット「住宅セーフティネット制度のご案内」(横浜市、2022.4)

1 セーフティネット住宅の登録制度

住まいの確保にお困りの方を受け入れる住宅(セーフティネット住宅)として横浜市に登録

2 家賃などへの補助

- 家賃減額補助
- 家賃債務保証料等減額補助

3 マッチング・入居支援

横浜市居住支援協議会

不動産関係団体 | 居住支援団体
民間団体 | 横浜市関係局

- 相談窓口における相談受付
- その他居住支援に関する協議

補助のイメージ	住戸の面積：30㎡未満、家賃：70,000円の場合 入居世帯の月収額に応じて、45,900円～53,900円の補助となります。		
入居世帯の月収額	入居者負担額	家賃補助額	家賃(70,000円)
104,000円以下	16,100円	53,900円	70,000円
123,000円以下	18,600円	51,400円	70,000円
139,000円以下	21,300円	48,700円	70,000円
158,000円以下	24,100円	45,900円	70,000円

※別途選択することも可能です。詳しくは補助金事務局にお問合せください。

(3) 公社施設(店舗)、駐車場の経営・管理

物件ごとに過去の契約状況、立地・規模特性、建物・設備等の劣化状況を把握したうえで、収益や社会貢献の目標などの経営方針「物件戦略プラン」を定めます。

① 物件別戦略プランの策定

2024(令和6)年度中に賃貸施設の全物件のプラン(収益、脱炭素・子育て支援など社会貢献の目標)を策定、翌年度以降は実際のアクションに移していき、大規模団地の施設については、地域コミュニティの拠点となるような取組を実施します。空き店舗対策としては、賃料見直しや集客力向上など、商業コンサルとも継続的に連携し物件別の方向性を位置付けていきます。

② 駐車場の活用検討

駐車場契約台数の減少に伴い、維持管理のコスト縮減を図るために、駐車場管理の外部委託、駐車場の集約化及び用途転用についての検討を進めています。特に建築敷地として利用可能な駐車場については、転用後の用途など事業化を視野に、慎重に検討を進めます。

(4) 事業推進のための人材育成

① 住宅管理部門

賃貸住宅オーナーや入居希望者に対して、コミュニケーション能力、営業力、提案力の強化を進めます。管理の質を高めて継続受託に結び付けることが公社の営業力の源泉でもあり、住宅管理ノウハウの習得が重要となります。賃貸住宅経営管理士、宅地建物取引士等の資格取得により基礎知識を身に付け、社内の企画開発会議や外部セミナーなどで応用力を補います。

② 施設管理部門

住宅とは異なる施設運営ノウハウが必要となります。リーシングの募集・内見から契約・引き渡しまで、OJTにより身につけていきます。

4 住宅セーフティネット等の推進 (市営住宅の管理・居住支援協議会) 住宅管理運営と居住支援の連動による先導的 役割への挑戦



目的・意義

- 市営住宅指定管理者のとりまとめ役および募集事務事業者として、引き続き市の住宅セーフティネットの根幹となる市営住宅の安定的な管理・運営を支えます。
- 公社賃貸住宅の一部や、管理受託している住宅をはじめ、市内の賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録し、多様化する住宅確保要配慮者のニーズに応えます。
- 居住支援協議会の事務局として、福祉、医療、NPO等との連携を強化し、住宅確保要配慮者の居住の安定に寄与します。
- 賃貸住宅の管理・運営に関わる事業者としての強みを生かし、管理するセーフティネット住宅をフィールドに、居住支援法人等との連携による先導的な取組を実施します。

取組の方向性

- 市営住宅管理等業務の継続受託
市営住宅事業の指定管理者業務・募集等業務を継続受託し、日常から改善点を見出し質の向上を図ります。
- セーフティネット住宅の拡充
高優賃をはじめとした賃貸住宅の家賃補助付きセーフティネット住宅への移行を円滑に軌道に乗せ、事業を推進します。
- 居住支援協議会の充実
居住支援協議会の事務局として、居住支援法人等の参画を促進しつつ、入居者と住宅オーナーの双方が安心できる先導的な居住支援の仕組み構築を目指します。

○ 空家の総合案内窓口の充実

空家の総合案内窓口として、所有者・相続者・地域住民等からの相談を広く受け付け、管理、利活用などの専門家団体等に繋ぎ、解決を図ります。

中期計画の主な取組

横浜市の重要な政策課題の一つである住宅セーフティネットへの対応を、公社の使命と捉え、「誰もが安心して住める街ヨコハマ」の実現を目指し、市営住宅管理業務、高優賃からセーフティネット住宅への移行推進、居住支援協議会の活動の更なる充実に取り組めます。

(1) 市営住宅管理等業務

公社は増加・多様化する住宅確保要配慮者の住まいである市営住宅について、公的機関としてソフト・ハード両面の適正管理に取り組んでいます。

横浜市は指定管理者制度を2006(平成18)年度に試験導入、2009(平成21)年度から本格導入しました。公社は市内4区(港南・戸塚・泉・瀬谷)における市営住宅の指定管理者として継続的に業務を実施しています。これまでに培った業務ノウハウを活用し、市営住宅管理、指定管理者制度の安定的運営に貢献していきます。

① 募集等業務

募集等業務においては、横浜市の受託事業として業務を安定的に運営することが最も求められており、適切・確実な業務実施体制を堅持します。

定期募集による応募割れや当選者辞退等の空き住戸の活用を図るため、2023(令和5)年度より常時募集の取組を開始しました。定期・常時募集の取組により市営住宅の入居促進を図っていく中で、市と連携しながら、実務レベルで対応可能な方策を市にフィードバック(提案)していきます。

② 指定管理者業務

市営住宅の指定管理者として、適正・円滑な管理・運営を行い、市民の負託に応えます。

指定管理者の取りまとめ役として指定管理者連絡検討会を企画運営・実施するなど、市営住宅業務全般の質の向上に貢献しています。

近年、入居者の高齢化や障がい者及び外国人等が抱える生活上のトラブルや一人暮らしの高齢者の安否確認の対応は年々増加する傾向にあります。住民の互助の見守りを基本に、公社としても月1回の巡回の折に自治会等へのヒアリングを通じて入居者の状況変化の把握に努め、状況に応じて福祉関係機関の支援に繋いでいます。また、住民の高齢化により市営住宅自治組織である住宅管理運営委員会の運営が厳しくなりつつある中、公社は委員会の相談に応じて運営面のサポートも行っています。

このように、多様な入居者のニーズに応じた、業務の改善に積極的な提案を図り、指定管理者として公社の必要性をアピールしていきます。

③「野庭住宅・野庭団地未来につなぐ会」の事務局業務

指定管理者業務の一部として「野庭住宅・野庭団地未来につなぐ会」の事務局業務を担っています。野庭地域の価値の維持向上に向けた住民主体の地域活動を支援するため、関連部門で連携し取り組みます。

施設所有者として、野庭事務所併設のコミュニティスペースを地域に開放し、まちづくり相談支援の場として提供・活用するなど、公社の事業資産やノウハウ等を活用し、オール公社として取り組んでいきます。

(2) 家賃補助付きセーフティネット住宅の拡充

公社賃貸住宅におけるセーフティネット登録住宅は12戸、家賃補助付きセーフティネット住宅(専用住宅)は9戸に留まっています(2023(令和5)年11月時点)。公社賃貸住宅は入居率が高く、その専有面積帯や家賃帯を踏まえると、その多くをセーフティネット住宅に登録することは難しいですが、住宅確保要配慮者の受け入れ先となるセーフティネット登録住宅や家賃補助付きセーフティネット住宅(専用住宅)の拡充が必要となっているため、居住支援協議会の会員である不動産関係団体や居住支援法人などと連携・協力し、賃貸住宅オーナーや不動産事業者に対してセーフティネット住宅の供給促進に向けた広報活動や意識啓発などを継続して行っていきます。

(3) 居住支援協議会(事務局、相談窓口)

住宅確保要配慮者の居住の安定確保を実現し、横浜市における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的として、2018(平成30)年10月に横浜市居住支援協議会が設立されました。公社は協議会の事務局を担うとともに、相談窓口となり、住まい探しでお困りの方のサポートとして相談者に対し、公営住宅や制度住宅、居住支援サービスの情報提供やアドバイスを行っています。



① 居住支援サポーターの充実

横浜市居住支援協議会は、2023(令和5)年度より、高齢者、障がい者、低所得者、子育て世帯、外国人の5分野の「よこはま居住支援サポーター」の登録制度を開始しました。市内18区の各地域での居住支援体制づくりを進めることが求められています。

居住支援サポーターを増やすために、不動産事業者やNPO等への働きかけを行っていきます。また、単に登録数を増やすだけでなく、有効に機能させるために、居住支援サポーター実務者会議を定期的で開催するなど、登録サポーターの実務の支援、その連携を援助していきます。

居住支援サポーター登録制度が開始して間もない現在は、相談件数のうち、約20%程度に対して住まいの確保に関する支援ができています。今後はその実効性を上げていくために、効果測定や課題検証を行います。

将来的には福祉施策・住宅施策である、地域包括ケアシステムと居住支援協議会の取組が一体となった支援体制を構築していくことを目指し、横浜市居住支援協議会による意見交換会や事例検討会などを継続的に実施していきます。

② 居住支援サービスをセット化した支援

福祉的な支援体制があるとオーナーの理解が進むことから、居住支援法人が民間賃貸住宅を借り上げ、見守りや相談対応等の生活支援サービスをセットで提供する試みが広がりつつあります。このような好事例を周知し、同様の取組を広げるなど、横浜市らしい取組の好循環をつくっていきます。

(4) 空家総合案内窓口

空家に対する問題は、売買や相続、管理や活用など多岐に渡るため、相談先がわかりにくいことから、横浜市では、相談内容を整理し適切な専門家団体の窓口につなぐ空家総合案内窓口を設置し、公社がその業務を受託しています。

空家に関する所有者等からの相談件数は年々増加しています。NPOや不動産事業者等と連携し、空家を減らす・活用するための具体的実効策を見出していきます。

空家と居住支援はプレイヤーが重複することから、適切なマッチングにより先進的モデルをつくっていきます。

まずは相談してみよう。

空家の所有者やそのご親族の方などは…



空家の総合案内窓口

相談無料。電話又は窓口へお気軽に相談ください。

TEL: **045-451-7762**

場所: **ヨコハマポートサイドビル4階 住まいるイン**

10時～17時(土日、祝日、年末年始を除く)

JR横浜駅(東口)より徒歩15分

JR横浜駅(きた東口)より徒歩10分

京浜急行神奈川駅より徒歩5分

(横浜市神奈川区栄町8番地1)

運営: 横浜市住宅供給公社

相談の流れ

1 一般的な相談 [空家の総合案内窓口]

- 相談に応じた簡単なアドバイスを行います。
- 専門的なアドバイスが必要な場合は、横浜市と協定を結んだ専門家団体を紹介します。
- 地域で活用してもらいたい場合には、空家を使いたい地域の方を紹介することも可能です。ご自身の空家をぜひ「空家活用のマッチング制度」にご登録ください。

2 専門的な相談 [専門家団体]

不動産・法律・建築・税金などの専門家が専門的なアドバイスを行います。

※費用が発生する業務の依頼は原則できません。

(5) 事業推進のための連携

① 他社との連携

居住支援の取組は、住まいの確保と入居後の生活支援体制がセットで行われることが重要です。公社は、基幹相談支援センターや外国人住まいサポートセンターとこれまでも連携を深めてきており、また、各福祉機関や不動産事業者とは個別事案ごとに連携できています。今後、さらに連携先を増やしていきます。

② 福祉団体等の連携

住宅セーフティネットの推進には、地域ケアプラザとの情報交換・連携を重視しています。地域ケアプラザは地域のよろず相談窓口で、高齢者、障がい者、ひとり親、8050問題など多様な要配慮者の属性に応じて適切な機関につなぐ役割を期待できることから、入居者対応について、日常的に連携を強めていきます。

福祉団体は地域により団体の多寡・得意分野の違い等様々事情が異なります。また居住者も地域により特徴があることから、各区や各センターから個別に連携をつくっていくなどボトムアップ形式で進めていきます。

(6) 事業推進のための人材育成

公社が幹事として運営する市営住宅指定管理者連絡検討会では、福祉に関する知識の習得・共有などを通じて、住宅・福祉の分野横断知識の習得、福祉的対人対応スキル向上のため、地域ケアプラザや専門機関等に依頼し研修を実施しています。

職員には、認知症サポーターや准サービス介助士(民間資格)などの資格取得を推奨し、県の居住支援コーディネーター取得も支援しています。

公社としては、福祉職経験者の配置や、福祉機関から人材交流での受け入れなどを検討します。

組織運営

5 長期ビジョン・中期展望を実現するため、住まい・まちづくりの実践的なプロフェッショナル集団を目指す



目的・意義

- 市の新たな重点施策である脱炭素・子育て支援への取組や様々な社会課題に対し、経営層自らが積極的に一歩踏み込んだ役割を果たしながら、実践部隊を強力に後押しし、経営層、実践部隊が一体となって解決する体制を目指します。
- 高い専門性と実践力を持ち、事業推進において困難な状況時に突破できる人間力のある職員集団を形成します。
- それぞれの職員が持てる力を発揮し、やりがいを感じ、モチベーションを高く保てる職場環境を維持します。
- 公的機関として、さらなる信頼度向上を目指します。

取組の方向性

- 中期展望の実現に向けて
経営理念、長期ビジョン、中期展望を全職員が理解し、目標を共有し実現に向け推進します。
- 組織体制の強化
中期展望の実現に向け、経営層と実践部隊の連携強化と各事業分野の能力の一層の発揮を目的とした組織体制を構築します。市の重点施策である脱炭素・子育て分野への取組に向けた体制強化を進めます。
- 情報発信
外部に向け公社の役割や取組を発信し、公社の理解向上を進めます。
- 人材育成
目的・意義を実現するために、公社職員として可能性のある人材の確保と専門性と実践力の向上に向けた育成を進めます。

○ 職場環境の整備

一緒に働く仲間を尊敬しあい、職員間の絆を強め、職員がイキイキと働き続けられる、風通しのよい職場環境を構築します。

○ 危機管理

団体の存続に関する危機意識、災害等に対する危機管理、事業推進における社会情勢を含むリスク管理など、常に危機意識を持つ体制を構築します。

○ コンプライアンスと情報公開

コンプライアンスの徹底、情報公開、ガバナンスの強化により適切な事業運営と経営の透明性を推進し、市民等からのさらなる信頼確保に努めます。

中期計画の主な取組

(1) 理念実現のための組織体制の構築

① 経営理念、長期ビジョン、中期展望の理解と役割の認識の共有

少子高齢化、地球温暖化、経済環境の変化、気候変動危機など社会環境の厳しい時代において、市の住宅政策の実施機関である公社の役割はますます高まっています。特に高経年マンション、脱炭素、子育て支援への対応は公社が取り組んでいかなければならない社会課題となっています。公社は、経営理念、長期ビジョン、中期展望として示した目標・方針を、職員一丸となって理解し実践していくことが必要です。

公社を取り巻く環境や社会課題を職員が共有するための取組として、社内研修を中心とした社内外の情報提供などに継続的に取り組みます。

② 実践的部隊と経営層が連携して事業に取り組む組織体制の構築

中期展望第13期を実現するためには、組織体制の強化に加え、経営層（役員）と実施部門が連携し包括的戦略を構築することによる、確実な経営判断と円滑な意思決定が重要となります。特に高経年マンションなどの社会的課題に対しては、実践部隊が現場に行くだけでなく、役員が率先して現場に出向き、当事者と向き合いながら、トップセールスを実践することが、解決の近道となります。

また、横浜市の重点施策である脱炭素・子育て分野にも積極的にチャレンジしていく必要があり、横浜市の施策実現団体としての役割を果たしていかなければなりません。

これらに対応した組織体制の構築を目指します。

(2) 人材の確保及び育成

公社職員は重要な財産です。適切な人材確保・継続的な人材育成によって組織パフォーマンスを上げると同時に、職員自身が仕事にやりがいを感じ、成長できる職場をつくっていきます。

① 人材確保

人材の確保は、財産を一定に保つことで事業の安定化、ノウハウ等の継承につながるため、新卒職員の採用はもちろんのこと経験者採用など事業の安定化に資する人材を継続的に確保していく必要があります。

昨今は人材獲得競争が激化し、新卒一括採用に限らず、通年採用など採用方法の多様化が進んでいます。

人材確保に向けては、公社で働くことに興味を持ってもらうために魅力ある職場であることが必要です。

採用活動においては、これらを踏まえた採用広報を実行し人材確保を進めることとします。

② 人材育成

住まいに関する社会課題を解決する実践的なプロフェッショナル集団を目指すには、職員の専門性の向上、わかりやすい説明の仕方、論理的思考、課題解決能力など様々なスキルが実践的職員の育成につながります。また、管理職、中堅職員などの各階層の役割にあった能力も必要となります。

これらを実現するためには、組織として支援を行い、多様な成長機会を提供していくことが必要であることから、事業部門による専門性の維持向上に向けた取組や職員能力の向上に向けたOJT、OFF-JTを通じて目指すべき人材の育成を進めます。

また、中期展望第12期より若手職員の人材育成の一環として、課題を解決していく方法を実践的に近い形で学び、経験する研修を通じて、実際の業務に活かすことを目的としたグループワーク研修を継続的に実施します。(2023(令和5)年度の取組を資料編に掲載)

(3) 職場環境の整備

中期展望を実現するためには、職員ひとり一人がイキイキと働き続けられる職場環境が必要です。一緒に働く仲間を尊敬しあい、職員間の絆を強めることが、イキイキと働き続けられることにつながります。

イキイキと働く状態とは、(ア)仕事への取組を通じて活力を得ている、(イ)仕事を通じて得た経験や専門性を自分の強みとして自覚し、その強みを発揮できている、(ウ)仕事を通じて自分自身の成長を実感している、(エ)職場の一員として信頼と安心を感じている、などの状態により仕事への「意欲」、「やりがい」や「達成感」を得られるものと考えます。人材確保、育成、働きやすい職場づくりなどを通じて、各職員がこのような状態を維持継続できる職場環境の整備を進めます。

① 性別・年齢・障がいの有無を問わず、全職員が持てる力を発揮できる職場づくり

公社は、住まいを通じて社会課題への解決を掲げ、取り組んでいかなければなりません。そのためには、単一的な組織ではなく、多様性を組織に取り入れていく必要があります。

意思決定の場に多様性を取り入れることで、これまでにない新たな発想などが生まれる可能性があります。

定年延長による60歳以上の職員の働き方や、障がい者雇用率引き上げによる障がい者雇用の促進に向け障がい者が意欲を持って働ける職場づくりなど、それぞれの役割を最大限に活かせる職場づくりを目指します。

② 子育て・介護の両立に向け、テレワーク・フレックスを活用した柔軟な働き方が可能な職場づくり

働きやすい職場環境づくりには、仕事と子育ての両立支援、今後職員が直面する可能性のある仕事と介護の両立支援が必要となってきます。制度に関しては横浜市の制度に準じることになりますが、育児休業等による代替職員の配置など課題が多いのが現状です。これらの解消に向け、検討を進めていく必要があります。

また、テレワークやフレックス勤務の活用は子育て・介護に有効であり、多様な人材が能力を発揮できる職場環境の向上につながるものと考えます。対象となる職員に向けてはテレワークやフレックスの活用を進めていきます。

一方、テレワークをしながらの子育てや介護は、職員の負荷が相当なものになることが想定されるため、テレワークの使い方を強要するものではなく、あくまでも両立の一つの手段であり解決策ではないことを社内に浸透させる必要があります。

③ 業務・社内事務の効率化を目的としたデジタル化の推進

業務や事務のデジタル化は、生産性の向上につながります。公社では、どこでも仕事ができるデジタル化を進め、テレワークや電子稟議・勤怠管理・経費精算のシステム化を完了しています。引き続き、社内環境のデジタル化を進めていきます。

また、デジタル化に伴う費用は大きいため、実施にあたっては総務部門を中心に所管課、関係課と協議し、公社にとって投資する価値があるのかを確認し意思決定をする必要があるため、これらを統括する部門の設置の検討と合わせてシステム構築にあたっての基準等を整備していきます。

④ ハラスメントのない職場づくりの徹底

ハラスメントは、職員の心身の健康や意欲、やりがいを奪うとともに、働きやすい職場環境に著しい支障を生じさせるものです。

パワーハラスメント、セクシャルハラスメントなど、あらゆるハラスメントについて、継続的に研修などを実施し、全ての職員の正しい理解と意識の向上を図るための取り組みを進めます。

⑤ 心身ともに健康で働きやすい職場づくりの推進

イキイキと働き続けられる職場環境の整備には、職員が心身ともに健康でなければなりません。長時間労働、ハラスメントなど職員への負荷の増加は精神的不調につながります。

職員が相談できる環境整備を進めるほか、管理職、衛生管理者、産業医、衛生委員会が連携しケアできる環境の整備も合わせて進めていきます。

(4) コンプライアンスの確保

近年、コンプライアンスの概念は拡大しており、法律や法令のみならず、会社独自のポリシーや行動規範も含まれるようになっていきます。公社はコンプライアンス遵守を徹底し、企業の社会的責任を果たしてまいります。

① 法令、社内規程及び社会的規範等の遵守の徹底

公社の職員は、刑法その他罰則の適用について公務員と同等の責任を負う立場であることを踏まえ、汚職等非行防止に係る取組を研修等を通じて継続的に進めます。

② 不祥事等防止対策委員会の充実

コンプライアンス意識の浸透・定着及び服務規律の徹底を図るため、コンプライアンス委員会、不祥事等防止対策委員会の充実を進め、不祥事等の防止徹底を図ります。

③ 個人情報保護の徹底とプライバシーマークの維持

プライバシーマークを付与された公社は、個人情報保護マネジメントシステム（職員教育・定期点検等）を厳守し個人情報保護の適切な管理と体制の強化に取り組めます。

④ 情報セキュリティ対策の強化

デジタル化の推進の一方で、情報セキュリティの脅威が増大しています。

ランサムウェアによる被害やEmotet被害、職員の不注意、内部不正による流出など情報セキュリティ対策は日々進化している状況です。システム的な対策の推進と職員の知識の習得が必須であるため、規程に基づき、研修を継続的に実施していきます。

「自分は大丈夫」と過信せずに、常にセキュリティ被害と隣り合わせであることを意識するための取り組みを実施します。

(5) ガバナンスの強化と危機管理

公社の企業価値・社会的信用のいっそうの向上、健全な経営の実現、会社の成長を目指し、透明・公正かつ迅速な判断・運営を行うため、次の諸点について推進・強化します。

① 内部統制の推進・リスク管理の推進

公社内部統制に関する基本方針に基づき、法令、規程、制度等を遵守し事務の適正な管理及び執行に着実に取り組むとともに是正や改善を進めていきます。

リスクについて適正に把握し、事故等を未然に防止するとともに、事故等が発生した場合の損失等の最小化を図るため、リスク管理推進の取組を行います。

② 監査法人による会計監査の継続

適正な会計処理の安定化を図るため、監査法人による会計監査を継続して行います。

③ 震災・風水害・感染症等非常時における危機管理体制の整備

震災、風水害、感染症等における事業継続性の確保は、公社存続の重要な事項の1つです。非常時に対する危機管理の強化を図るとともに、事業継続性の確保に向けた取組を継続的に進めます。

(6) 財務基盤の充実と適切な情報公開

① 黒字経営の維持

基幹事業である賃貸事業における収益の確保と街づくり事業、公益的事業のバランスを図りながら毎年度一定の黒字額を確保します。

② 格付の取得

客観的な公社の評価を得ることにより、財務面のマネジメント強化に資するため、格付の取得を継続して行います。

③ 財務管理

各事業の財務状況を把握、分析し、各事業の課題に迅速に対応し、安定的な事業運営を進めます。事務経費、修繕費などのコスト増に関し、費用対効果を踏まえたコスト管理の徹底を進め、事業収支の安定化を目指します。

④ 情報公開の推進

会社の財務状況などの積極的な情報開示は、会社に対する信頼度向上につながります。事業内容・財務状況の公開、情報公開の適切な運用による透明性の高い事業運営を推進します。

(7) 情報発信と広報の推進

住まいに関する社会的課題解決に向けた様々な取組は、横浜市内において困っている市民などに有効な情報であると考えます。これらの取組を広く知らしめることが公社広報の意義であり、「横浜市住宅供給公社」のブランドイメージ浸透につながるものとなります。

これまでの、インターネット・メディアを活用した広報戦略の推進に加え、横浜市や国・大学・企業・関連団体等との連携による公社の取組の発信を積極的に実施し、認知度向上、事業拡大につなげていきます。

外部への情報発信に加え、社内への情報発信も職員の士気向上につながるため、社内外へ公社の取組を発信していきます。

4.資料

4-1.中期展望第12期の振り返り

■マンション・団地支援

桜台団地マンション建替事業は、2021(令和3)年度に権利変換計画認可、解体工事、2022(令和4)年度に新築工事を着工しました。また、2023(令和5)年度に分譲住宅の販売を開始しました。

暮らし再生プロジェクトにおいて、マンション・団地再生セミナーを年2回以上開催し管理組合の状況に応じて個別に実施する出前講座や相談につなげました。

総合管理事業においては、既存管理物件の全ての管理受託を継続しており、顧客ロイヤルティ調査(NPSアンケート)の結果も上昇しました。

■多様なニーズへの対応

公社賃貸住宅については目標を上回る入居率となりました。また、既存物件の売買による取得及び市有地活用事業による建設により賃貸住宅が54戸増加しました。

民間提携住宅についても目標を上回る入居率となり、制度住宅における制度満了後の継続管理についても目標を達成しています。

新規の高齢者向け地域優良賃貸住宅(高優賃)は3年間で64戸(公社高優賃13戸含む)増加しました。

なお、2023(令和5)年度をもって横浜市による高優賃の事業者募集は終了しました。

■セーフティネットの推進

市営住宅管理業務では、募集等業務及び指定管理者業務ともに市と連携し確実に業務を実施しました。募集業務では、空き住戸の活用を図るため2023(令和5)年度より常時募集を開始。指定管理者業務では、全指定管理者の連絡検討会や自治会支援を継続して実施しました。また、次期指定管理者の公募に現在と同ブロックに応募し選定されました。

居住支援協議会相談窓口への相談件数は年々増加しており、多様な相談に対応するため、サポート一認定制度を構築し運用を開始しました。

■街づくり事業

綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業については、予定通り2022(令和4)年7月に都市計画決定が告示されました。

保土ヶ谷駅東口駅前地区は、2023(令和5)年2月に竣工し、一般賃貸住宅は3月から、高齢者向け地域優良賃貸住宅と施設・店舗は4月から供用を開始しました。

■組織戦略

人員の確保、人材育成について計画的に実施しました。また、コンプライアンス、リスク管理意識を高く保つため、業務監査や社内研修を継続して実施しました。

事務手続きや会議のデジタル化、リモートワークの環境整備などを実施し、業務の効率化を進めました。

SDGsへの取組をまとめ、Y-SDGsの認証(スーペリア)を取得しました。

4-2.物件データ (2024(令和6)年3月)

■公社賃貸住宅

種別	団地名	戸数	管理開始月	備考
一般賃貸住宅	生麦ハイツ	20	1989年7月	
	シーブリーズ金沢(1)	37	1989年11月	
	シーブリーズ金沢(2)	41	1990年3月	
	ヒルズ南戸塚(5)	55	1991年8月	
	ポートサイドレイナ・ファンテ	172	1994年4月	
	レ・シエーナ	22	1998年3月	
	オクス市ヶ尾	136	1998年4月	
	オクス市ヶ尾(2)	24	2000年6月	
	レガートたまプラーザ	49	1996年7月	取得年月:2011年3月
	ルピナス平沼	30	1998年8月	取得年月:2021年6月 うち12戸借り上げ市営
	リブラ保土ヶ谷	11	2023年3月	
子育て世帯向け 地域優良賃貸住宅	シーブリーズ金沢(1)	17		
	シーブリーズ金沢(2)	15		
	ヒルズ南戸塚(5)	20		
高齢者向け 優良賃貸住宅	ゆい・森の台	20	2009年4月	制度終了年月:2029年3月
	リブラ保土ヶ谷	13	2023年4月	制度終了年月:2043年3月
合計	12件	682戸		

■公社賃貸住宅

種別	団地名	面積	区画	管理開始月	備考
賃貸宅地	森の台	5,235	25	1998年10月	一般定期借地権(50年・賃借権)
	MINA GARDEN 十日市場	2,435	11	2012年5月	一般定期借地権(50年・賃借権(転借地権)) 土地所有者:横浜市
	野庭団地(事業用定期借地)	1,403		2014年1月	事業用定期借地権(40年・賃借権)
	野庭団地 菜園		87	2013年4月	
	センターシーサイド(事業用定期借地)	3,087		2015年8月	事業用定期借地権(40年・賃借権)
賃貸店舗	根岸駅前ビル	1,740	33	1968年10月	
	ぐみさわ東ハイツ	220	4	1974年7月	
	野庭団地センター	4,631	42	1973年11月	
	野庭団地サブセンター	710	12	1975年10月	
	金沢センターシーサイド	5,050	53	1980年7月	
	ヨコハマポートサイド	439	4	1994年3月	
	ゆい・森の台(施設)	2,689	1	2009年5月	
	横浜ポートサイドプレイス	1,575	7	2009年11月	
	セレソノ戸塚	440	5	2010年3月	
	ルピナス平沼(施設)	291	1	2021年7月	
	リプラ保土ヶ谷(施設)	840	5	2023年3月	
駐車場施設	野庭団地		1,237	1974年4月	
	弥生台住宅		21	1980年1月	
	並木三丁目		50	1986年8月	
	湾岸線並木トンネル上部		269	2019年4月	土地所有者:横浜市、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構
	ヒルズ南戸塚		86	1989年8月	公社賃貸住宅駐車場
	戸塚中央地区(戸塚駅前)		79	2014年2月	時間貸し駐車場 土地所有者:横浜市

■民間提携住宅

種別	団地数	戸数
高齢者向け優良賃貸住宅	50	1,545
ヨコハマ・りぷいん	7	175
ヨコハマ・れんとす	228	4,298
合計	276件	6,018戸

※合計件数は合築等(9件)を除いています。

■マンション等管理支援事業 総合管理・その他受託

種別	管理対象	管理開始月
ヨコハマポートサイド地区	住宅172戸、店舗6区画、業務ビル等	1994年4月
上大岡地区	商業施設、業務ビル、公益施設、バスターミナル等	1996年10月
森の台地区	森の台オーリーブランド 住宅136戸	2000年8月
	森の台ウイステリアランド 住宅218戸	2005年8月
	森の台メープルランド 住宅337戸	2008年3月
長津田マークタウン	住宅209戸、店舗12区画等	2013年3月
根岸駅前地区	根岸駅前第二ビル 住宅60戸	2013年10月
	根岸駅前ビル 住宅136戸、店舗14区画	2018年11月
六浦荘団地	住宅188戸 ～2024年3月は事務管理、4月～総合管理に切替	2024年4月
秋葉ハイツ	住宅53戸（清掃・設備管理業務）	2010年7月
横浜ポートサイドプレイス	施設2区画（清掃業務）	2010年1月
長津田駅北口連絡歩道橋	北口連絡歩道橋（清掃・設備管理業務）	2015年12月

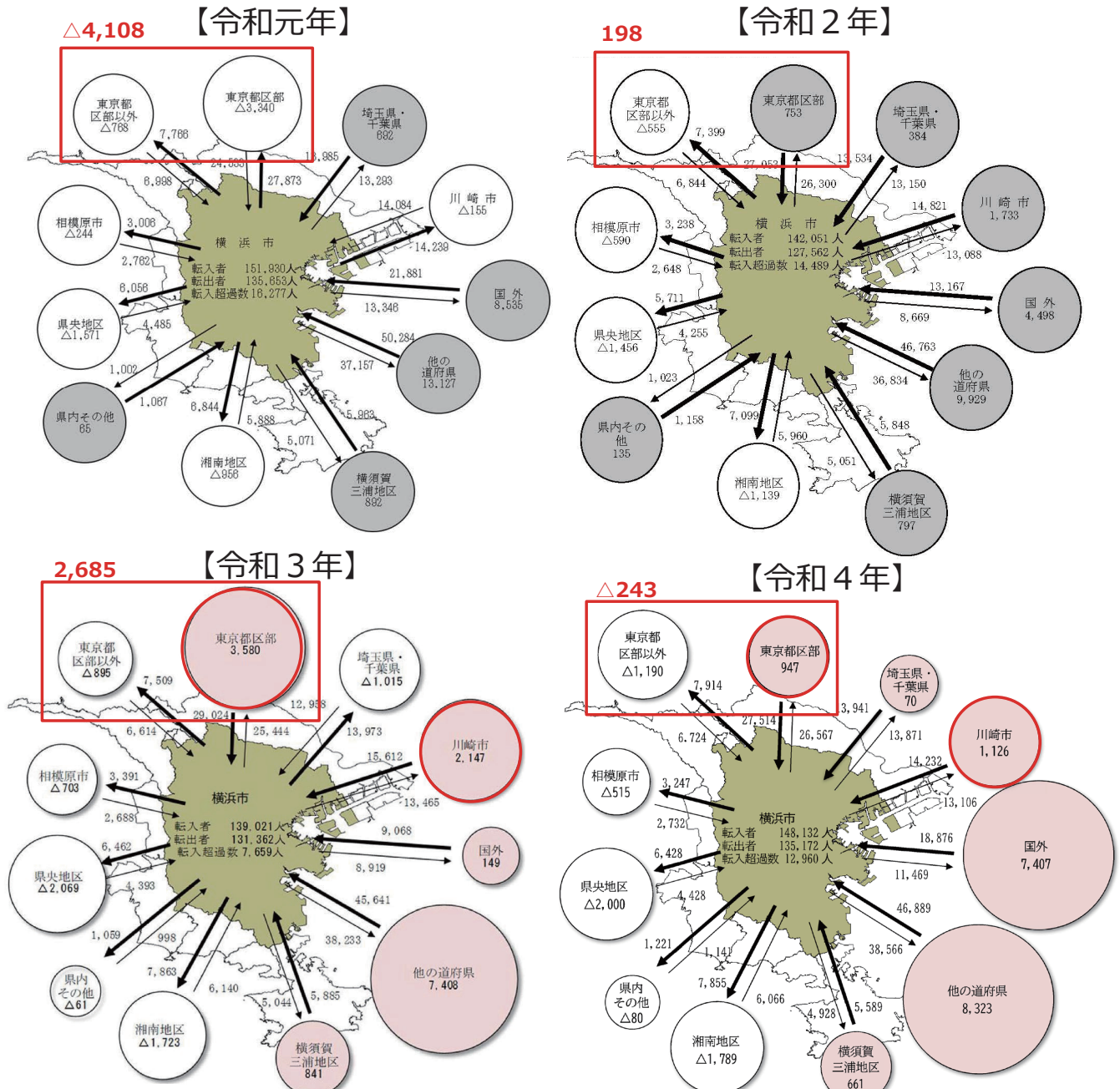
■市営住宅管理

事業名	種別	団地・施設数	戸数・区画数	備考
募集等業務	市営住宅	279	31,272	
	市営住宅駐車場	86	10,076	
指定管理者業務	市営野庭住宅 他	49	9,515	管轄区：港南・戸塚、泉・瀬谷の計4区
	市営野庭住宅駐車場 他	20	2,295	

4-3. 横浜市の住宅・住環境をめぐる状況

①2020(令和2)～2022(令和4)年の転入超過傾向

- ・2020(令和2)年、東京都と22年ぶりに転入超過となった。
- ・2019(令和元)年に転出超過であった川崎市とは、2020(令和2)年は転入超過となった。
- ・2021(令和3)年、2022(令和4)年とも、東京都区部、川崎市からの転入超過が継続している。



資料:「横浜市の人口動態」

○: 転出超過、●: 転入超過、◐: 令和元年と令和2年の傾向が変化 (転出超過から転入超過へ)

中期展望策定にあたって

横浜市の住宅・住環境をとりまく状況

中期展望第13期の取組

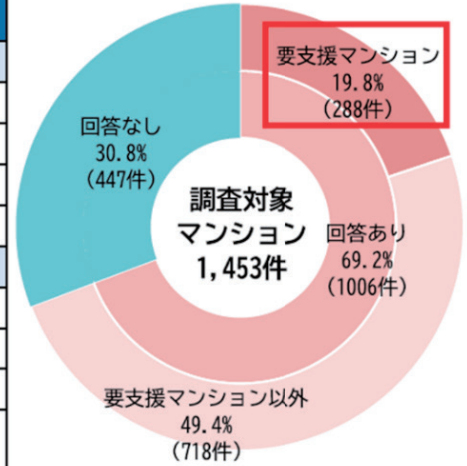
資料

②要支援マンションの状況 -1概要

・1983(昭和58)年以前に建築されたマンションを対象に実施したアンケート調査では、対象マンションの約20%が要支援マンションとなっています。(2022(令和4)年時点)

横浜市マンション管理組合実態把握調査結果

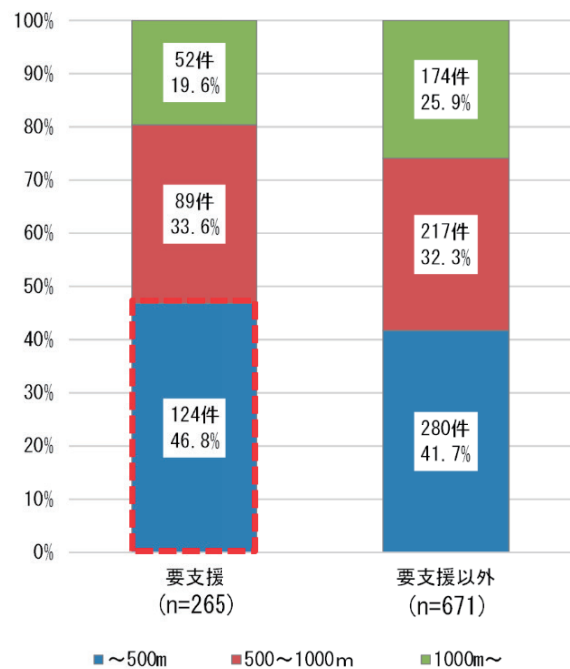
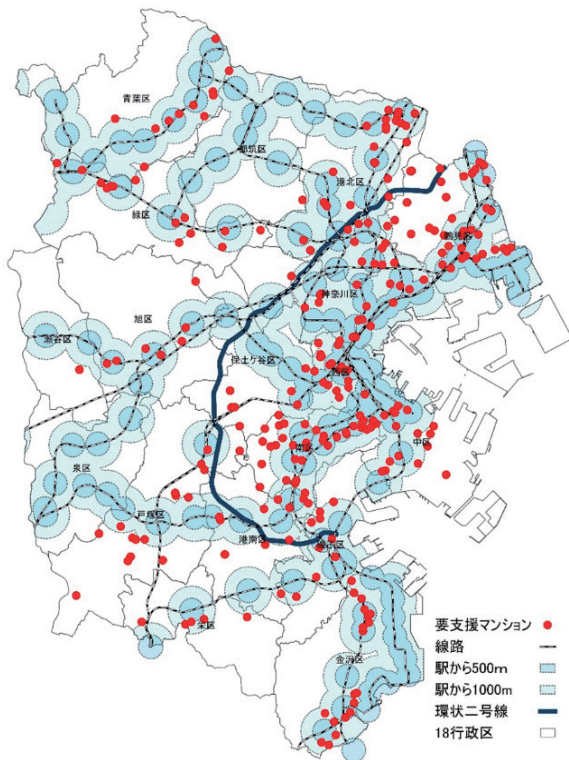
調査項目	合計 (全回答数1,006件)
1 管理不全を判断する上での最重要項目	
ア 管理組合設立	71
イ 総会の開催	21
ウ 理事会の開催	135
エ 管理規約の作成	34
2 適正な管理を行うために必要な項目	
ア 修繕積立金の設定	31
イ 長期修繕計画の策定、見直し	207
ウ 大規模修繕工事の実施	8
いずれか一つでも「無い」と回答 (要支援マンション)	288



資料：国交省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」第2回(2022.11.21)横浜市資料

②-2立地(2020(令和2)年時点)

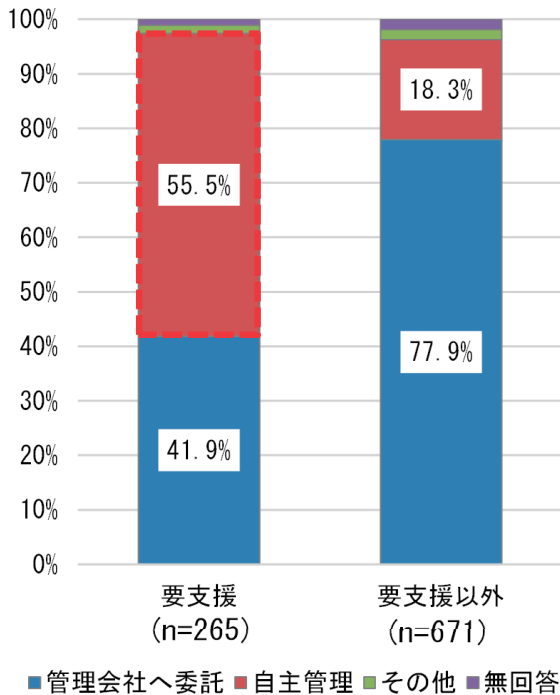
- ・要支援マンションは、早期に市街化された環状2号線の内側に比較的多く分布しています。
- ・駅から500m圏の利便性の高いところに比較的立地しています。



※調査対象マンション:1,453 回答:936 要支援:265
 資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

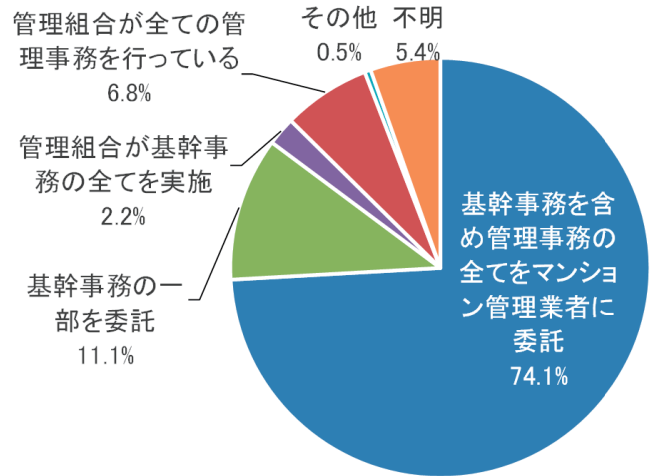
②-3管理の方法(2020(令和2)年時点)

・要支援マンションは自主管理が過半数です。



※調査対象マンション:1,453 回答:936 要支援:265
資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

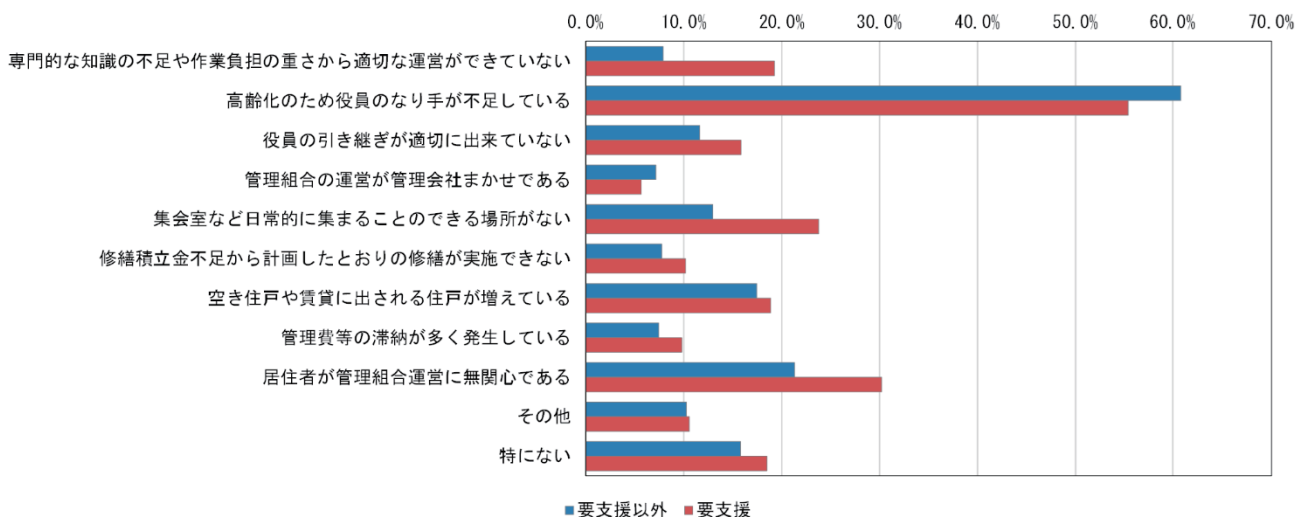
■参考(全国の状況)



※建築年次不問の全国のマンション(n=1,688)
資料:国土交通省平成30年度マンション総合調査結果(平成31年4月26日公表)

②-4管理運営に関する課題認識

・要支援マンションは役員の担い手不足に加え、運営に無関心な居住者が多いことが課題と認識されています。



※要支援:次の項目中、いずれか一つでもないと答えた管理組合(管理組合による管理運営/総会の開催/理事会の開催/管理規約の作成/修繕積立金の設定/長期修繕計画の策定、見直し/大規模修繕工事の実施)
資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

③市の団地再生の取組

- ・周辺地域への影響が大きい大規模団地において、住民主体の取組に対して包括的な支援を行うことで多様な世代が安心して快適に住み続けられ、更に活力ある地域の再生を目指す。
- ・団地再生に関連する公的住宅供給団体等が、知見を相互活用し、連携して取り組むために「よこはま団地再生コンソーシアム」を発足（2016（平成28）年12月～）。

大規模団地等の再生の推進

居住者の高齢化やコミュニティの希薄化、建物の老朽化や空き家の増加などの課題に対して、地域住民等の関係者や区と連携を図りながら福祉やまちづくりなど総合的な視点で大規模団地等の再生に取り組む。

<事例>左近山団地(旭区)

アクションプラン作成

管理組合主催のコンペ

ワークショップ

設計・施工

住民によるマネジメント体制



<事例>南永田団地(南区)

- 団地内空き店舗を活用した活動拠点「ほっとサライ」の設置
- カフェの運営・レンタルボックスの設置
- 多世代交流イベントの開催



よこはま団地再生コンソーシアム

横浜市の団地再生に関連する公的住宅供給団体等が、経験ノウハウ等を相互に活用し、連携して取り組むとともに、新たな施策や支援策など仕組み作りを行うことで、大規模団地等の再生を推進し、魅力ある持続可能なまちづくりを実現することを目的に発足。

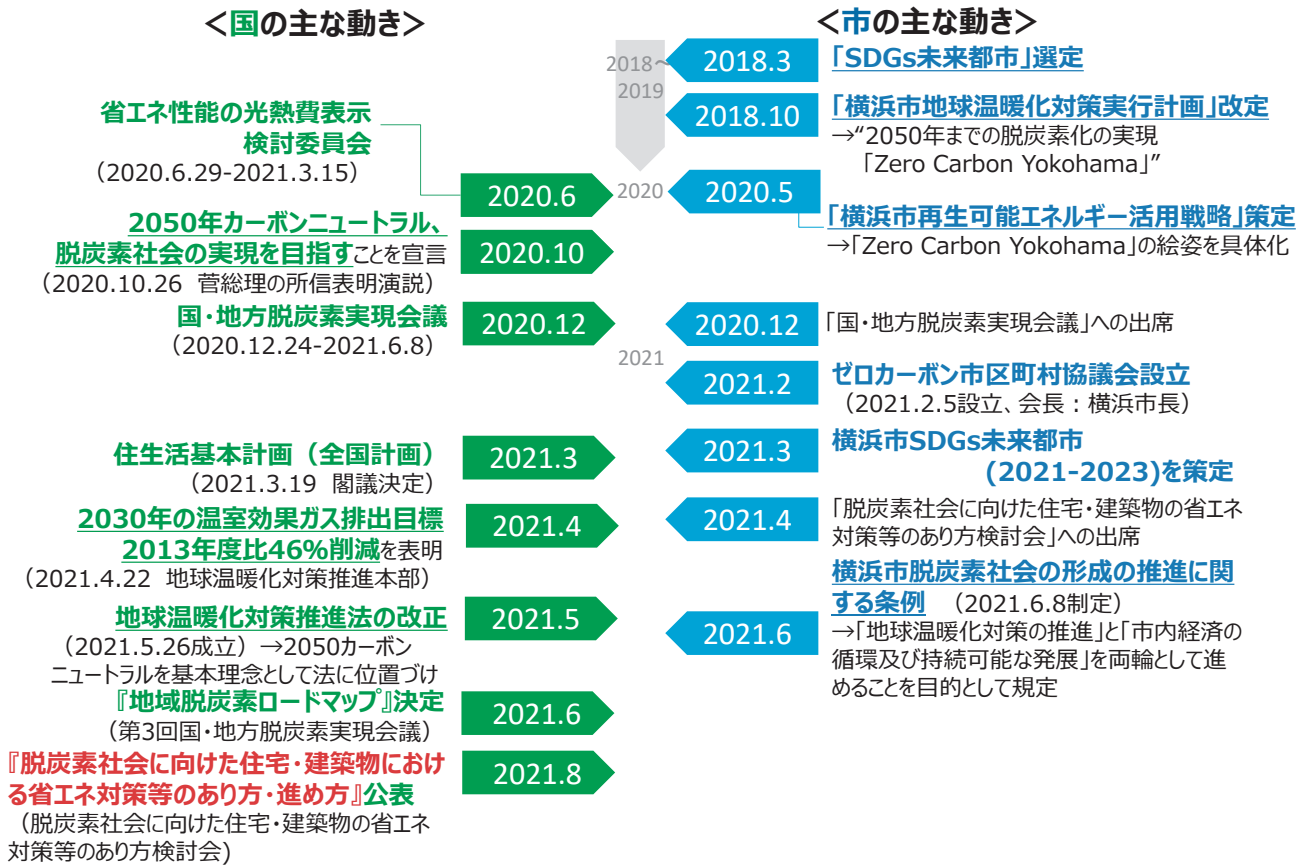
■構成団体



■活動内容

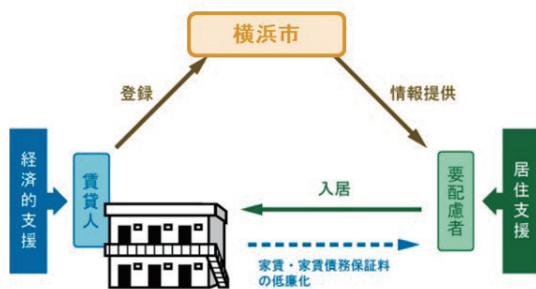
- 各団体が抱える課題等について、各機関による様々な視点から意見交換を実施
- 有識者の講演や取組紹介を行うシンポジウムを開催

④カーボンニュートラル(CN)に向けた取組



⑤セーフティネット家賃低廉化補助

- ・新たな住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録を促進するとともに、入居者への経済的支援や見守りなどの居住支援を推進。
- ・市居住支援協議会では、市、不動産関係団体、居住支援団体が連携して要配慮者の居住支援を行う。



- 市内のSN住宅の登録： 10,254戸 (R5.7.7時点)
- 同 専用住宅： 384戸 (R5.7.7時点)
- 家賃低廉化補助： 上限4万円 ※コロナの影響を受け、収入が減少した方が入居する場合、最大62,900円
- 家賃債務保証料補助： 上限6万円(初回のみ)
- セーフティネット住宅見守りサービス補助モデル事業

単身高齢者に見守りサービスを提供する事業者に対し、サービス料の一部を補助

見守りサービス提供 (最低1日1回) 料金支払い (補助金分除く)

異常発生!

連絡 入居

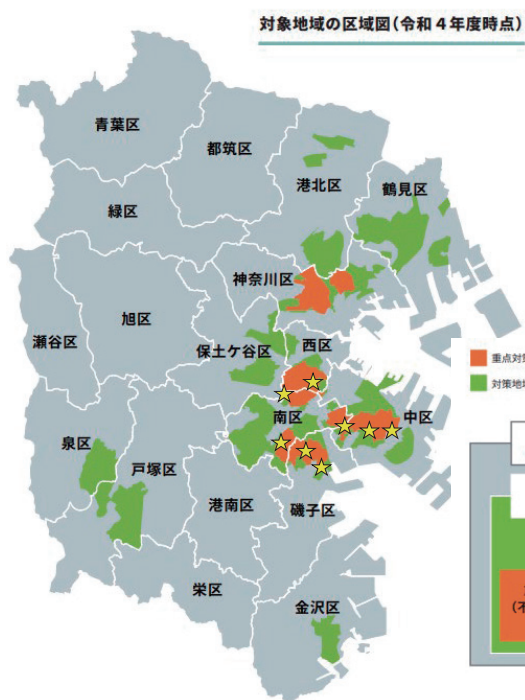
セーフティネット住宅

住宅の管理者 親族等

単身高齢者

⑥市の密集市街地の取組

- ・2003(平成15)年から独自指標で抽出した地区(23地区約660ha)を対象に、住民・行政の協働で密集市街地対策に取り組んできた。1地区を除いて、同指標に基づく危険性は概ね解消済み。
- ・2021(令和3)年住生活基本計画(全国計画)に位置付けられた「危険密集市街地」は、左記の重点対象地域のうち29地区約355ha。国の指標(延焼危険性×避難困難性)で抽出されたこれらの地区が、今後の市の密集市街地への取組の最重点と考えられる。



■密集市街地等における、主な支援メニュー

支援制度	建築物不燃化推進事業補助	木造建築物安全相談事業	身近なまちの防災施設整備補助
概要	老朽建物の解体工事や耐火性の高い建物の 新築工事に対する補助金	古い木造建物の安全性や建替えの可否などを調査し、対策を相談できる 専門家の無料派遣	自治会町内会等が整備する 防災施設 (避難経路、防災広場、防災倉庫、防災設備など)に対する 補助金
対象	個人 重点対象地域全域+対象地域の一部		自治会・町内会 対象地域全域

★…危険密集市街地(29地区約355ha)

※連坦する地区は1表記としている

■狭い道路整備事業



■公園、防火水槽の整備

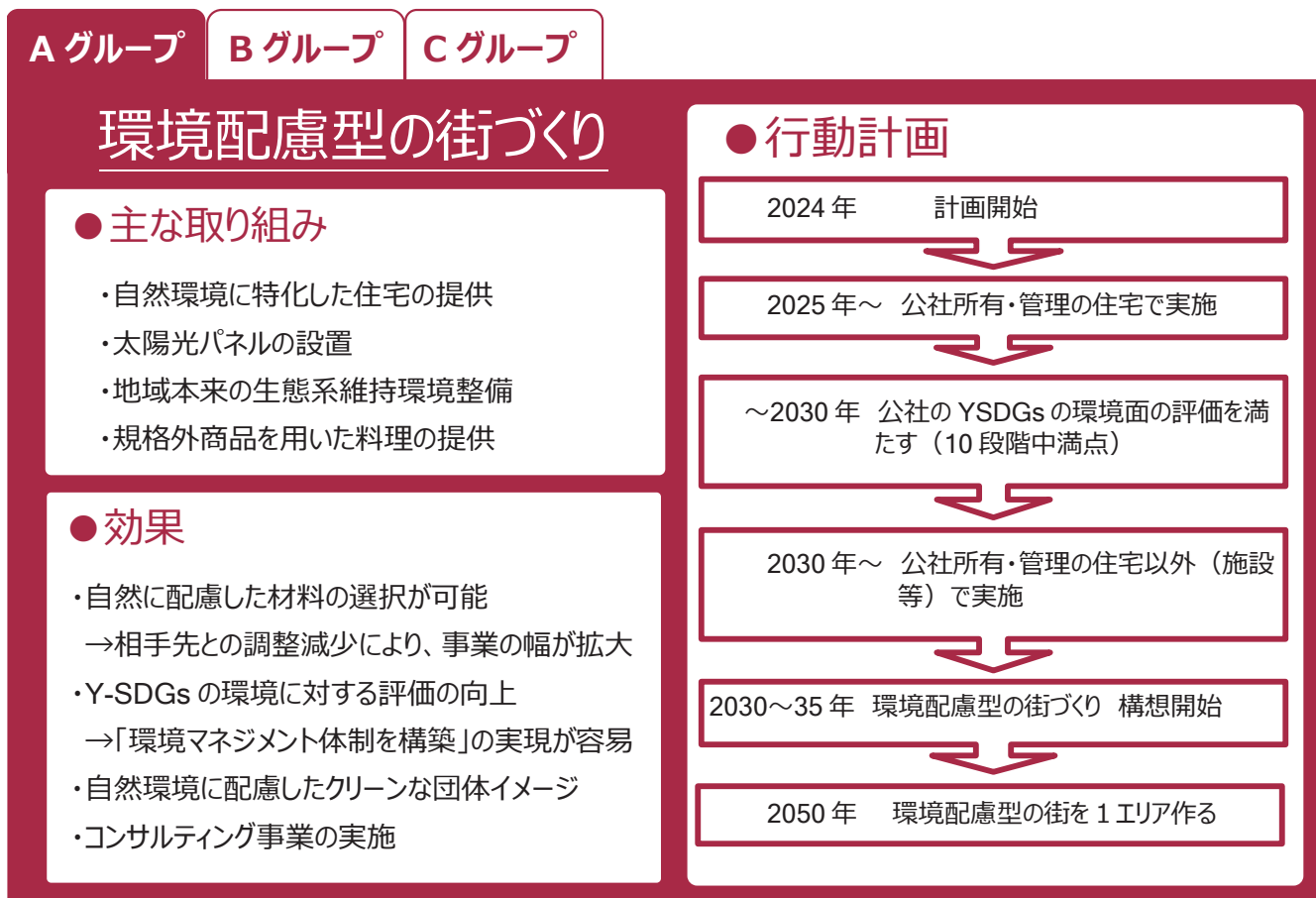


資料:横浜市密集市街地における地震火災対策計画(R5.4)、横浜市HP

4-4.若手職員によるグループワーク研修の成果

中期展望第12期の組織運営における「チームで課題解決やアイデアを生み出し挑戦する風土の構築」の一環として、若手職員のグループワーク研修を実施しました。

チームで物事を進め課題を解決していく方法を実践に近い形で学び、実務に活かせるようになることを目的に、2023(令和5)年度は、公社事業におけるSDGsの取組について検討し、次代を担う若手職員から3つの提案がありました。



A グループ

B グループ

C グループ

横浜 ZEH 化計画

● 主な取り組み

- ・公社賃貸住宅の空き住戸をモデル住戸として ZEH 基準へ改修
- ・モニター検証・効果測定
- ・測定データを活用して ZEH を普及促進

● 効果

- ・横浜市内の家庭部門（住宅）における二酸化炭素排出量の削減
- ・省エネルギー化の促進
- ・快適性や健康面に配慮した住戸の普及
- ・公社独自で調査した結果を基に ZEH 事業の促進
→ 公社にしかできない事業展開が可能

● 行動計画

2024 年 モデル住戸の検討

2026 年 モデル住戸の省エネ等改修工事

2028 年～ モデル住戸の募集開始
(契約締結後、実験開始)
効果測定（集計等）
ZEH の普及促進

A グループ

B グループ

C グループ

地域コミュニティの「核」を担う組織

● 主な取り組み

場をつくる	イベントの実施 企業や学校の実験	横浜市と連携した新しい支援制度の創設 既存制度の改善	市営住宅の空き家を活用
人をあつめる	自治会・住民・事業者との連携	地域事業者とのイベント 自治会町内会の支援	イベントの開催
まわす	イベント運営体制の構築・広報活動	SDG s の支援	既存及び新規つなかりの拡大 市営住宅の空き家問題解消 入居者及び地域とのコミュニティ形成

● 効果

- ・災害に強い街に
→ 地域コミュニティが形成されることにより、自助共助が実現
- ・脱炭素等の環境に配慮した取り組みの促進
- ・住みやすい環境の実現
→ 地域住民同士の見守り、「誰一人取り残さない」
- ・社会問題への提案・実現

● 行動計画

取り組み内容の検討
(6 ヵ月)

協力者の募集
(6 ヵ月)

試行的取り組みの実施
(1 年)

課題点の摘出・改善
(1～5 年)

持続的な取組



リプラ保土ヶ谷

市有地活用事業

所在 保土ヶ谷区岩井町

施設建築物 住宅、地域ケアプラザ、保育所、商業・業務

竣工 2023年(令和5年)



横浜MIDベース タワーレジデンス

地域課題の解決に向けた持続可能な住宅地モデル事業

所在 西区花咲町

施設建築物 住宅、老人ホーム、保育所、商業・業務

竣工 2017年(平成29年)



MINA GARDEN 十日市場

横浜市脱温暖化モデル住宅推進事業

所在 緑区十日市場町

竣工 2012年(平成24年)

※第56回神奈川建築コンクール住宅部門「優秀賞」受賞



マークワンタワー長津田

長津田駅北口地区第一種市街地再開発事業

所在 緑区長津田

施設建築物 住宅、商業・業務、区民文化センター

竣工 2012年(平成24年)



横浜ポートサイドプレイス(1階ギャラリーラウンジ)

住宅市街地総合整備事業

所在 神奈川区大野町

施設建築物 住宅、商業・業務、保育所

竣工 2009年(平成21年)



ヨコハマ・シーナリータワー

新杉田駅前地区第一種市街地再開発事業

所在 磯子区杉田

施設建築物 住宅、商業・業務、保育所、区民文化センター

竣工 2004年(平成16年)



さざなみ団地

金沢シーサイドタウン内分譲住宅

所在 金沢区並木

竣工 1981年(昭和56年)

 **横浜市住宅供給公社**

中期展望XIII（2024～2026）