

## 2 マンション等管理の適正化支援

### 2.1 マンション等管理支援事業

#### 目標

分譲マンション等管理組合に対して、適正な維持管理や管理組合運営に関する相談・支援を実施し、受託業務を獲得・継続する

#### 取組み概況・実績

- ・公社分譲団地や市街地再開発事業による施設建築物等について、管理組合からの受託により、建物共用部分等のリフォーム及び維持管理、管理組合運営支援などの管理業務を実施。

- ・リフォーム事業・管理実績（平成 23 年度）

種 別	受託件数（累計）
リフォーム事業	13 件（135 件）
総合管理事業	4 地区

※上記のほか、管理員・清掃・建物設備管理等の業務を管理組合から個別に受託。

- ・マンション等管理支援の関係 3 課（街づくり事業課・マンションリフォーム等担当・管理事業課）の連携により、既分譲団地の管理組合に対する営業活動を強化。

#### これからの取組

##### ①マンション等管理支援による新たな受託業務の獲得

- ・管理組合の活動停滞、管理規約や修繕に関する専門知識の不足など、マンション等管理組合の抱える様々な問題に対して、公社のこれまでの実績、技術・運営ノウハウ等を活用し、相談・支援を通じて新たな業務の受託を図る。
- ・マンション等管理支援事業（リフォーム支援・管理組合運営支援・再生支援）の認知度向上を図るため、効果的な周知・普及について検討・実施する。

##### ②総合管理事業の受託業務の継続

- ・顧客の満足度やニーズ調査を定期的実施し、業務改善によるサービスの質の向上、業務コストの見直し等を図り、公社への信頼や提供するサービスに対する満足度を高めることにより、受託業務の継続を図る。

達成指標

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
①リフォーム事業の 受託件数	15 件	18 件	22 件
②総合管理事業の 受託地区数	5 地区	5 地区	5 地区
③その他受託件数	3 件	3 件	3 件



「上大岡」地区(港南区)



「森の台」地区(緑区)



「長津田駅北口」地区(緑区) ※平成 25 年 3 月管理開始

## 2 マンション等管理の適正化支援

### 2.2 マンション・団地の円滑な再生

#### 目標

高経年化したマンション・団地に対して、改修や建て替えに向けた合意形成を支援し、再生コンサルティング業務を推進する

#### 取組み概況・実績

- ・平成 22 年度、分譲団地の管理組合より、建替え・改修に関するコンサルティング業務を受託し、検討資料作成、内部検討組織への報告業務等を実施。
- ・建築基準法上の旧耐震基準（昭和 56 年以前）で建設された公社分譲団地（43 団地）の管理組合向けに、「団地再生の進め方」無料講演会を開催（平成 24 年 2 月、7 月）する等、団地の再生に関する普及啓発活動を実施。

#### これからの取組

##### ①団地再生コンサルティング業務の推進

- ・「建替え推進コンサルティング業務」の受託に向けた営業活動を進め、団地再生検討組織の支援や事業コーディネート業務などを実施する。
- ・既分譲団地における団地再生に向けた取組み状況の把握や、耐震化・修繕・改修・建替え等の将来構想についての相談などを通じて、それぞれの内容や要望に応じた情報提供を行うとともに、新たな支援業務の受託を図る。
- ・建物耐震診断や劣化調査診断、長期修繕計画の作成・見直し、修繕・改修及び建替えの費用比較など、マンション・団地の再生に関わる顧客のニーズにきめ細かく対応し、管理組合による一貫した再生方針の検討のための支援を行う。

##### ②超高齢化や環境に配慮した住宅団地ストックの再生手法の検討

- ・多世代が快適に住み続けられる活力ある地域や、まちの再生を目指して、地域コミュニティーや生活支援サービスの拠点確保、高齢者や環境に配慮した既存住宅等の大規模改修（リノベーション）など、住宅団地ストックの再生手法について検討・実施する。

## 達成指標

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
①団地再生コンサルティング業務の受託地区数	1 地区		

【参考】「団地再生の進め方」講演会 第 1 回（24 年 2 月）、第 2 回（24 年 7 月）

### レポート

## 「団地再生の進め方」講演会開催

修繕・改修・耐震化・建替え

建物は、建物、完成後から少しずつ老朽化が進んでいます。適切に維持管理していれば、建物は長期にわたって利用することが可能です。しかし、いつかは、必ず再生（修繕・改修・耐震化・建替え）が必要になる時がやってきます。

現在、横浜市住宅供給公社は、安心・快適な居住環境を維持するため、団地再生の考え方についての講演会を開催し、相談会を行っています。

私たちは、高齢年マンションが増加している時代において、持続可能な社会を実現するため、公的機関として、管理組合を支援します。

講演会の内容については、中面をご覧ください。 >>

第 1 回の講演会の管理組合ニーズ（アンケート結果では、全団地が「講演会に出席して良かった！」）

「出前講座を開催して欲しい！」が圧倒的

※出前講座とは、各マンション（団地等）に公社コーディネーターが出向いて、住民のみなさんに対して講演等を行うことです。



開催日：平成24年2月12日（日）  
参加者：6団地管理組合

「講演会参加管理組合にアング結果」

「団地の音楽機種の検討を行って頂きますか。」

はい 95%  
いいえ 5%

「今後このような団地再生の講演会に参加したいですか。」

はい 100%

【主催：横浜市住宅供給公社】  
協力：NPO法人マンション再生ナビ

1

### ご自身の資産を守るために 住民同士が考え、話し合っていくことが重要

みなさんで、長期修繕計画や団地再生の方法を確認して、一番の関心事である団地再生の進め方を勉強しました。そして、事例を通して、他の管理組合の活動を知る中で、団地再生のイメージができたのではないのでしょうか。



「団地再生の手順イメージ図」

### グループヒアリング

グループヒアリングでは、それぞれの管理組合の取り組みや課題等をお伺いして、管理組合同士の意見交換を行い、にぎやかに楽しく話し合いました。  
（他の管理組合は、課題に対してどのように取り組み改善されたのか、など）  
その中で、下記の項目が管理組合の共通課題でもあることが明確になりました。

【主な課題】

- 建物の耐震化
- 管理規約の見直し
- 高齢化に伴う、管理組合運営支援
- 役員の輪番制（任期）

※課題については、公社コーディネーターがお伺いして、相談に応じます。



「グループヒアリングの様子」

2

## 第2回「団地再生の進め方」 講演会開催

今年2月に開催した「団地再生の進め方」の講演会において  
ご好評につき、第2回「団地再生の進め方」の講演会を開催します！

**開催日時** 平成24年7月28日（土） 午前10:00～12:00（事前予約制）

**開催場所** 横浜市住宅供給公社 6階会議室（横浜市神奈川区東町8番地 コイハポータルビル）

**参加料** 無料

**申込方法** 裏面の参加申込書に必要事項を記入の上、電話またはFAXでお申込ください。

**申込締切** 平成24年7月20日（金）まで

講演内容

**第1部 講演**

1. 長期修繕計画・計画修繕等について  
（長期修繕計画の必要性と修繕における課題等に関する講演）
2. 団地再生の進め方について  
（耐震や改修・建替えの必要後とそれを踏まえた今後の団地再生の進め方に関する講演）
3. 横浜市のマンション管理組合支援策について  
（横浜市が実施するマンション管理組合に関する支援事業の案内）
4. 管理組合運営支援について  
（管理組合運営の現状の課題と今後に関する講演）

**第2部 意見交換会**

管理組合へのヒアリングや他の管理組合との意見交換の実施  
その他相談等



平成24年7月に開催した講演会の様子を提供  
©横浜市住宅供給公社



「野庭団地」（港南区）

## 3 賃貸住宅ストックの形成・活用

### 3.1 公社賃貸住宅

#### 目標

賃貸住宅ストックを活用して、多様な居住ニーズへの対応を進め、事業収益性の向上を図る

#### 取組み概況・実績

- ・賃貸住宅施策の補完などを目的として、公社建設による賃貸住宅の供給、管理業務を実施。
- ・平成 22 年度、りぶいん住宅オーナーからの事業承継により、新たに賃貸住宅 1 物件「レガートたまプラーザ」（特優賃）を取得。
- ・管理実績（平成 23 年度末時点）

種 別	管理団地・戸数
一般賃貸住宅	5 団地・377 戸
特定優良賃貸住宅	4 団地・231 戸
高齢者向け優良賃貸住宅	1 団地・20 戸
計	10 団地・628 戸

#### これからの取組

##### ①子育て世帯向け住宅の供給・管理

- ・「横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅制度」に基づき、市と公社の連携によるモデル実施として、賃貸ストックを活用した家賃補助付きの子育て世帯向け賃貸住宅の供給・管理を新規事業として実施する。

##### ②空家活用による子育て支援施設の導入

- ・「横浜市家庭的保育事業」の制度適用により、NPO法人等と連携して、賃貸ストックの空家活用を図り、子育て支援施設の導入について検討・実施する。

##### ③学生ルームシェア等、若者居住による地域活性化

- ・NPO等の地域の担い手や市・大学等と連携し、既存賃貸ストックの空家活用により、若者居住（学生のルームシェア等）による地域貢献の仕組みづくりなど、地域活性化に向けた施策の検討・実現に取り組む。

##### ④多様な居住ニーズへの対応

- ・定期借家契約の導入など、賃貸住宅の契約方式や入居制度の多様化について検討・実施する。
- ・駐車場への電気自動車の充電設備の設置や、カーシェアリングシステムの採用など、環境に配慮したライフスタイルの実現に向けたモデル的取組みを検討・実施する。

### ⑤資産活用マネジメントの推進

- ・協力不動産業者との連携、効果的な広告宣伝・PR活動、市場調査に基づく家賃改定等により、空家の解消を図り、賃貸住宅の収益性を高める。
- ・長期修繕計画の策定、計画修繕の実施のほか、耐久性や省エネ性能が高い建物・設備等のエコリフォームの手法について、モデル実施を視野に入れた調査・検討を進める。

### ⑥入居者サービスの維持・向上

- ・入居者募集においては、インターネット等を活用した募集案内の充実を進めるとともに、管理水準の維持・向上により、入居者の満足度を高め、コミュニケーションを図って信頼関係の強化に努める。

#### 達成指標

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
公社賃貸住宅の 契約率	80%以上	85%以上	85%以上

※契約率＝(契約賃料／賃料総額)×100

#### 管理戸数

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
一般賃貸住宅	5 団地 327 戸	5 団地 327 戸	5 団地 327 戸
子育て世帯向け 地域優良賃貸住宅	50 戸	50 戸	50 戸
特定優良賃貸住宅	4 団地 231 戸	4 団地 231 戸	4 団地 231 戸
高齢者向け 優良賃貸住宅	1 団地 20 戸	1 団地 20 戸	1 団地 20 戸

※H24 年度事業計画に基づく。



「シーブリーズ金沢」(金沢区)



「ヨコハマ・ポートサイド レイナ」(神奈川区)

## 3 賃貸住宅ストックの形成・活用

### 3.2 高齢者向け優良賃貸住宅

#### 目標

高齢者が安心して暮らせる住宅の建設・供給を推進し、住生活のニーズに応じた支援サービスを確立する

#### 取組み概況・実績

- ・市の制度に基づき、民間の土地所有者との共同により、緊急時対応や安否確認サービス等を確保し、多様な生活支援サービスを提供する「高齢者向け優良賃貸住宅」の建設・管理に関わる業務を実施。（平成 14 年度より管理開始）
- ・高優賃への住み替えを希望する高齢者の持ち家を活用し、子育て世帯に賃貸を行なう「横浜市高齢者住替え促進事業」において、管理業務等を実施。（平成 18 年度 市要綱制定）

#### ・管理実績（平成 23 年度末時点）

種 別	管理団地・戸数
高齢者向け優良賃貸住宅	33 団地・1068 戸
高齢者住替え促進事業	1 戸

#### これからの取組

##### ①高齢者向け優良賃貸住宅の供給・建設の推進

- ・住宅困窮度の高い中低所得の高齢者の居住の安定を図るため、引き続き、市の制度・計画（23～26 年度：200 戸程度／年）に沿って、高齢者向け（地域）優良賃貸住宅の供給・建設を推進するとともに、建設事務及び管理業務等の受託を進める。
- ・管理業務を行う既存住宅については、長期修繕計画の策定、計画修繕の実施提案など、良質な賃貸ストック維持や資産価値向上のための適切なアドバイス等を住宅オーナーに対して行い、関連業務の受託を図る。

##### ②高齢者住み替え促進事業

- ・「横浜市高齢者住み替え促進事業」の業務受託者として、引き続き、施策事業を推進する。
- ・高齢者向け優良賃貸住宅等への住み替えを希望する高齢者等の従前資産については、福祉や生活支援拠点としての活用など、施策の実現に向けた活用手法の検討と相談・支援の充実を図る。

### ③入居者サービスの維持・向上

- ・入居者募集においては、インターネット等を活用した募集案内の充実を進めるとともに、管理水準の維持・向上により、入居者の満足度を高め、コミュニケーションを図って信頼関係の強化に努める。

#### 達成指標

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
高齢者向け優良賃貸住宅の新規受託戸数	162 戸	100 戸	100 戸
	市・認定戸数の 50%以上		

#### 管理戸数

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
高齢者向け優良賃貸住宅 (建設事務受託)	新規 6 団地 162 戸	新規 100 戸	新規 100 戸
	継続 4 団地 172 戸	継続 191 戸	継続 100 戸
	計 10 団地 325 戸	計 291 戸	計 200 戸
高齢者向け優良賃貸住宅 (管理受託)	36 団地 1,202 戸	1,393 戸	1,493 戸

※H24 年度事業計画に基づく。



高齢者向け優良賃貸住宅「ゆい・森の台」(緑区)



## 3 賃貸住宅ストックの形成・活用

### 3.3 ヨコハマ・りぶいん、ヨコハマ・れんとす

#### 目標

賃貸住宅ストックを活用して、多様な居住ニーズへの対応を図り、管理受託事業を推進する

#### 取組み概況・実績

・横浜市特定優良賃貸住宅制度等に基づき、民間土地所有者との共同により、中堅所得者向けの良質（3LDK、65 m<sup>2</sup>程度）な家賃補助付きの賃貸住宅「ヨコハマ・りぶいん」の供給・建設・管理業務を実施。

※新規供給（管理開始）については、平成 18 年度に終了。

・これまで供給に携わった「ヨコハマ・りぶいん」については、公的賃貸住宅としての制度期間満了後においても、公社管理による民間賃貸住宅「ヨコハマ・れんとす」として、引き続き、賃貸ストックの維持・活用を推進。（平成 19 年度より管理開始）

・管理実績（平成 23 年度末時点）

種 別	管理団地・戸数
ヨコハマ・りぶいん 他	338 団地・6,914 戸
ヨコハマ・れんとす	25 団地・210 戸

#### これからの取組

##### ①「ヨコハマ・れんとす」の管理受託の推進

・「ヨコハマ・りぶいん」の制度期間（20 年間）満了物件については、住宅オーナーへの適切な建物管理の啓発を図り、引き続き良質な賃貸ストックを維持確保していくため、住宅オーナーの要請に対応して、公社管理による民間賃貸住宅「ヨコハマ・れんとす」への移行を進める。

##### ②子育て世帯向け住宅の供給・管理の提案

・「横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅制度」に基づき、市と住宅オーナー・公社の連携によるモデル実施として、賃貸ストックを活用した家賃補助付きの子育て世帯向け賃貸住宅の供給・管理について住宅オーナーに提案を行う。

##### ③空家活用による子育て支援施設の導入提案

・「横浜市家庭的保育事業」の制度適用により、NPO 法人等と連携して、賃貸ストックを活用した子育て支援施設の導入について住宅オーナーに提案を行う。

#### ④資産活用マネジメントの推進

- ・協力不動産業者との連携、効果的な広告宣伝・PR活動、市場調査に基づく家賃改定等により、空家の解消を図り、賃貸住宅の収益性を高める。
- ・長期修繕計画の策定、計画修繕の実施提案など、良質な賃貸ストックの維持や資産価値向上のための適切なアドバイス等を住宅オーナーに対して行い、関連業務の受託を図る。
- ・賃貸住宅経営に関する相談に応じ、借入金の償還、物件・入居者の状況に応じて、アドバイス・支援等を検討・実施する。

#### ⑤入居者サービスの維持・向上

- ・入居者募集においては、インターネット等を活用した募集案内の充実を進めるとともに、管理水準の維持・向上により、入居者の満足度を高め、コミュニケーションを図って信頼関係の強化に努める。

#### 達成指標

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
ヨコハマ・れんとす の新規管理受託戸数	163 戸	227 戸	460 戸
	各年度における制度満了住宅の 70%以上		

#### 管理戸数

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
ヨコハマ・りぶいん他	317 団地 6,723 戸	288 団地 6,401 戸	258 団地 5,735 戸
ヨコハマ・れんとす	36 団地 373 戸	600 戸	1,060 戸

※H24 年度事業計画に基づく。

## 4 公社賃貸施設の管理・活用

### 4.1 賃貸店舗施設

#### 目標

店舗施設の活用を図り、団地施設の再生・地域活性化等を進めるとともに、事業収益を維持・確保する

#### 取組み概況・実績

- ・店舗施設は、公社分譲団地の生活利便施設として、団地の建設当初に併設された。近年、建物等の経年劣化が進み、計画修繕等の実施により対応を図っている。
- ・建物等の老朽化、住民の高齢化や地域の活力低下、店舗施設の衰退などの課題に対応し、空き店舗の募集では、住民の年齢・世帯構成・商業環境の変化を踏まえ、住民の生活支援の場として店舗施設の活用の見直しを実施。  
(福祉・介護、クリニック、NPOによるコミュニティサロン（地域交流施設）の設置・運営など)

#### 管理実績（平成 23 年度末時点）

種 別	管理施設・規模
店舗等施設	9 施設・22,266 ㎡

#### これからの取組

##### ①店舗の有効活用による施設活性化、事業収益の維持確保

- ・大規模住宅団地における総合的な再生、地域コミュニティ活性化の視点から、地域の支えあいを目指した支援活動の担い手や大学等との連携を図り、空き店舗の有効活用について検討・実施する。
- ・団地併設施設としてのニーズに対応し、地域の福祉や生活支援のための店舗業種などを中心に出店の誘致を図って空き区画の解消に努め、事業収益を維持確保する。

##### ②建物の高経年化に対応した計画修繕等の実施

- ・施設テナント、住宅管理組合との調整を図り、長期修繕計画に基づく施設建物の計画修繕工事を着実に進める。
- ・賃貸施設を含む住宅団地（既分譲団地）において、再生や建替え、建物の耐震化に関する住民への啓発や耐震診断等の実施について管理組合と検討・協議を進める。

**達成指標**

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
店舗等施設の契約率	85%以上	85%以上	85%以上

**管理施設数**

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
店舗等施設	9 施設・22,266 ㎡	9 施設・22,266 ㎡	9 施設・22,266 ㎡

※H24 年度事業計画に基づく。



「センターシーサイド金沢」(金沢区)



「野庭団地センター」(港南区)



「野庭団地サブセンター」(港南区)

## 4 公社賃貸施設の管理・活用

### 4.2 駐車場施設

#### 目標

駐車場施設の活用を図り、事業収益を確保する

#### 取組み概況・実績

- ・駐車場施設は、店舗施設と同様に、公社が分譲した団地の利便施設としての機能を果たしてきた。
- ・団地居住者の高齢化等の要因から契約率は減少傾向にある。駐車場以外への用途転用など、中長期的な視点から活用方策について検討を実施。

#### 管理実績（平成 23 年度末時点）

種 別	管理施設・区画数
駐車場施設	7 施設・1,618 区画

#### これからの取組

##### ① 駐車場施設の活用による事業収益の維持確保

- ・効果的な募集広告やPR等により、空き区画の解消に努め、事業収益を維持確保する。
- ・「野庭団地線下駐車場」（1,420 区画）では、駐車場以外の他の用途（家庭菜園など）での貸し出し方法を検討・実施する。
- ・温暖化対策の一環として、電気自動車の充電設備や環境配慮型の照明設備の設置などについて検討する。

#### 達成指標

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
駐車場施設の契約率	80%以上	80%以上	80%以上

#### 管理施設数

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
駐車場施設	7 施設・1,618 区画	7 施設・1,578 区画	7 施設・1,578 区画

※H24 年度事業計画に基づく。

## 5 市営住宅管理の推進

### 5.1 市営住宅管理事業

#### 目標

市営住宅管理を政策的事業として実施することにより、公益的使命を果たしていく

#### 取組み概況・実績

- ・平成5年度より、横浜市から市営住宅管理業務を受託。
- ・18年度に指定管理者制度（第1期）が導入され、公社は20年度まで単独指定により13区を担当。5区は公募により民間2グループが担当。
- ・20年度、市では指定管理者制度・民間参画が十分に機能を発揮と評価し、21～25年度の指定管理者（第2期）については、市全域で公募。公社は4区の担当となり、業務量に応じた組織・人員の縮小を実施。
- ・指定管理者によらない市の業務（募集等）については、全ての市営住宅について、継続的に業務を受託。

#### 管理実績（平成23年度末時点）

種別	団地・戸数、区画数等	
	市営住宅	全体
	公社指定管理	50 団地、9,521 戸
市営住宅駐車場	全体	82 施設、10,008 区画
	公社指定管理	20 施設、2,295 区画

#### これからの取組

##### ①次期指定管理者業務への参画、入居者サービスの質の向上

- ・これまでの業務実績・ノウハウ等を活かして、次期指定管理者業務（平成26年度以降）に参画する。
- ・他の民間指定管理者との連携・調整を図り、入居者全体へのサービスの質の向上に努める。

##### ②募集等業務の受託継続

- ・住宅セーフティネット推進への期待に応えるため、引き続き入居者募集・建物維持保全等の業務を実施する。

#### 達成指標

	平成24年度	平成25年度	平成26年度
次期指定管理者の 応募・参画	方針決定	応募・参画	業務開始