

横浜市住宅供給公社 中期計画

# 中期展望図

平成24－26年度



横浜市住宅供給公社



# 目 次

<b>1. 計画の策定にあたって</b> .....	<b>1</b>
(1) 策定の背景	
(2) これまでの取組み	
(3) 期待される役割	
(4) 計画の進行管理	
(5) 計画期間及び計画の見直し	
<b>2. 会社の経営方針</b> .....	<b>5</b>
(1) 経営理念	
(2) 経営方針	
<b>3. 課題と取組み方針</b> .....	<b>6</b>
(1) 事業における課題	
(2) 取組み方針	
(3) 行動スローガン	
<b>4. 個別計画</b> .....	<b>9</b>
(1) 事業・施策の体系	
(2) 行動計画	



## 1. 計画の策定にあたって

### (1) 策定の背景

近年の社会潮流の変化として、成長から成熟へ、フローからストックへという流れの中、人口は増加から減少傾向へと転じ、世帯数も同様の動きが予測されています。また、経済成長もかつての右肩上がりの高度成長ではなく安定成長が現実的となっています。

人口構成は著しい少子高齢化が進展する一方で、住生活に対するニーズは高度化多様化し、住宅の品質の確保、適切な維持管理やリフォーム、高齢者や子育て世帯等が暮らしやすい住宅の供給、あるいは災害に強く環境にやさしい住環境の整備などに対して、社会的な関心が高まっています。

国の住宅政策の方向性は、これまでの持ち家の取得促進策中心の政策から、居住環境を含む住生活全般の質の向上へと転換が図られてきました。

住宅の長寿命化を図るための仕組みづくりや、住宅履歴情報の蓄積、中古住宅の流通を促進していくための市場の整備を中心に、物件の流動化、リフォームやリノベーションの促進、賃貸市場の整備などを視野に入れた政策に移行しつつあります。

このような状況の中で公社は、横浜市の方針を踏まえ、期待された新たな役割に基づき事業運営の転換を進めてきました。

住宅を通じて社会的課題の解決を目指し、公共性・公益性の高い事業を積極的に展開していくためには、自立的な経営基盤の維持が不可欠であるといえ、持続可能な団体運営の実現のための収益基盤の確保が大きな課題となっています。

これからも、市の住宅政策の実施機関として、変化する社会の潮流に的確に対応しながら公社事業を推進すること、そして更なる経営改善を通じて単年度黒字を継続し、団体運営の持続可能性を高めていくことを目指して、このたび新たな中期計画（中期展望IX）を策定します。

### (2) これまでの取組み

前中期計画（中期展望Ⅷ：平成19年度～23年度）の5ヶ年においては、本格的な少子高齢化の到来や環境問題の深刻化、リーマン・ショック以降の厳しい経済情勢、さらには平成23年3月に発生した東日本大震災や原子力災害の影響など、公社事業を取り巻く社会経済環境は絶えず変化してきました。

平成18年12月、市の検討委員会による『横浜市住宅供給公社の果たす役割に関する提言』に基づき、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けました。

この提言を踏まえ、公社は、より公共性・公益性の高い「まちづくり事業」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関与していくこととして、事業に取り組んできました。

平成 19 年度に市と取り交わした第 1 期目の『協約』においては、市が期待する役割を積極的に担ってきた結果、4 ヶ年の協約期間内に達成すべき指標の 6 項目をすべて達成しました。また、協約の達成状況に関して、22 年度に実施された外部の専門家（監査法人）の評価では、最上位の「優良」の評価を得ました。

経営成績についても良好な状況で安定的に推移しており、平成 19 年度から民間格付機関（株）格付投資情報センター）より取得した発行体格付けは、23 年度に至るまで、「A +（安定的）」の評価を維持してきました。

このように公社は、提言等で示された新たな役割を果たしながら、自主的・自立的経営をより一層進めることができました。

#### 『協約事項』（第 1 期目：19 年度から 22 年度まで）

- ① 分譲 2 団地の竣工・引渡、賃貸 1 団地の竣工・供用開始、20 年度までに全保有地の活用、処分を完了
- ② 市民への総合的相談・案内、情報提供等の体制を整備
- ③ 自己資本を 22 年度までに 6 億円以上増加
- ④ 指定管理者業務の民間移行に応じた組織・人員の縮小、市派遣職員の配置を見直し、1 名に削減
- ⑤ 職員教育計画の策定・実施
- ⑥ 新たな人事給与制度の実施

### (3) 期待される役割

平成 23 年 2 月、横浜市が設置した「外郭団体等経営改革委員会」により、外郭団体に関する提言がなされたことを受けて、市では団体ごとの『経営改革に関する方針』を決定しました。

この中で、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・質的には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。

この方針に基づき、公社は、平成 23 年度から 3 ヶ年を協約期間とする、第 2 期目の『協約』を新たに策定し、引き続き市の特定協約団体として、経営目標を外部に対しても明確にししながら、健全経営の維持と、協約の目標による団体の自主的・自立的経営に取り組んでいるところです。

### 『協約事項』（第2期目：23年度から25年度まで）

- ① 住まい・まちづくり相談センターの機能を充実します。
- ② 長津田駅北口地区市街地再開発事業を完了します。また、団地の再生・建替え支援に取り組みます。
- ③ 市営住宅の入居者サービスの向上のため、他の指定管理者との連携・調整を進めるとともに、次期指定管理者業務の参画を図ります。
- ④ 団体の黒字経営を維持します。単年度黒字の合計を3億円以上確保します。
- ⑤ 簡素で効率的な執行体制を構築します。

また、横浜市においては、平成24年3月、22年度に諮問した第4次住宅政策審議会の答申に基づき、今後10年間の住まいや住環境についての基本的な方向性を示す住宅マスタープラン『横浜市住生活基本計画』を策定公表しました。

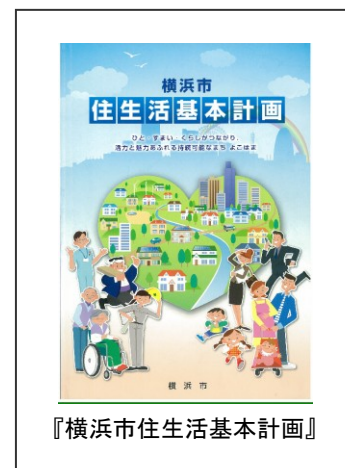
この計画では、横浜の魅力を活かした住まいづくり、子育て支援や高齢者等の居住支援、災害に強く環境に配慮したまちづくりなどの取組みを進めることとしています。

さらに、取り組むべき先導的な施策テーマとして、①長く安心して暮らせる住宅の普及と住宅市場の活性化、②身近な地域の安心居住の仕組みづくり、③大規模団地の総合的な再生、④環境に配慮した持続的な住宅地モデルの構築などを、モデルケースとして例示しています。

この新たな施策に基づく公社の取り組みとして、環境、防災、高齢者・子育て世帯支援、エネルギー及びコミュニティづくりなど、「環境未来都市」にふさわしい持続可能なモデル居住の形を示し、事業化を推進していくことや、公社のコーディネート力を活用し、地域の担い手や他の主体との連携を図りながら、住宅団地の再生や地域コミュニティの活性化を支援していくことなどが挙げられます。

施策の実現のため、これまでも増して、生活者の需要にきめ細かく対応し、人間らしい、つながりを意識した豊かな住空間の提供を目指していくことが重要となっています。

これからの住宅政策は、福祉、医療、街づくり及び都市政策等との横断的な広がりを持ちながら、市、民間企業やNPOなど多様な主体との連携の下で、住生活のハードからソフト面までをカバーし、総合的な施策の展開を図っていくことが期待されています。



『横浜市住生活基本計画』

#### (4) 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含めて、各部課の年度ごとの「運営方針」の進行管理と併せて実施し、目標の達成を図っていくこととします。

#### (5) 計画期間及び計画の見直し

平成 24 年度から平成 26 年度までの 3 ヶ年とします。

ただし、今後の事業環境等の変化を踏まえて、適宜見直しを図ることとします。



## 2. 会社の経営方針

### (1) 経営理念

以下を会社の経営理念として掲げ、事業展開を図ります。

**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**

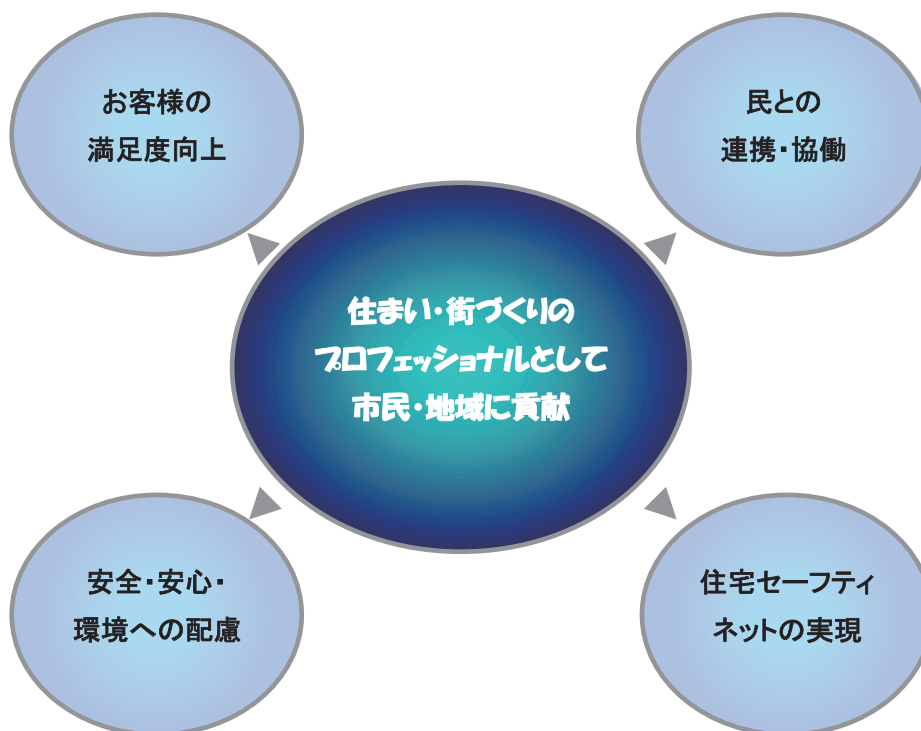
### (2) 経営方針

次の3つの経営方針に基づき、市民・地域からの信頼に応え、安全・安心で満足していただけるサービス・商品を提供します。そして、市民の住まいづくり、まちづくりの実現を目指していきます。

**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**

**民との連携・協働を進め、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**



### 3. 課題と取組み方針

#### (1) 事業における課題

公社の事業においては、賃貸事業における空き家の解消、管理受託事業の公的制度終了に伴う受託件数・手数料収入の減少傾向への対応、市場におけるサービス・価格面での競争などへの対応、さらには新規街づくり事業の推進などが課題となっています。

##### 〔主要課題〕

- ・賃貸事業における空家解消
- ・受託事業の継続・獲得
- ・新規街づくり事業の推進

これからも健全経営を維持していくために、これらの課題に重点的に取り組むとともに、中期的な経営見通しの中で、公社全体としての目標を定め、その実現に向けた取り組みを進めます。

#### (2) 取組み方針

- 環境分野、高齢者・子育て世帯支援など、  
「環境未来都市」の実現を目指した事業の推進
- 住宅団地の再生や地域コミュニティの活性化への支援
- 「公社ならではの」の品質を備えた商品・サービスの提供
- 事業収益性の維持・向上、更なる経営改善による単年度黒字の継続
- 簡素で効率的な組織体制の構築

中期計画では、「横浜市住生活基本計画」及び横浜市との「協約」を踏まえ、5つの取組み方針を掲げるとともに、今後の具体的な取り組みを示す行動計画を策定します。

### (3) 行動スローガン

#### 笑顔でつくる市民の信頼

公社で働く全て人の『笑顔』を大切に  
『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。

中期計画「中期展望Ⅸ」は、これからの公社の取組の方向と目指す目標をまとめたものです。今後、公社は、これまでの事業と新たな役割に基づく様々な取組を含めて、経営目標の実現に積極的に取り組んでいくこととします。



## 4. 個別計画

### (1) 事業・施策の体系



## (2) 行動計画

# 1 街づくり施策の推進・実現

## 1.1 市街地再開発事業

### 目標

長津田駅北口地区第一種市街地再開発事業の完了、  
分譲住宅「マークワンタワー長津田」の完成・引渡しを実施する

### 取組み概況・実績

- ・平成 15 年度より市及び地元の要請を受けて協議会への参加、事業化推進に取り組み、19 年度に都市計画決定。20 年度に事業計画の認可を受け、公社施行による事業発足。
- ・21 年度に権利変換計画の認可を受け、22 年度には公共駐輪場供用開始、施設建築物の工事に着手。
- ・23 年度に住宅床（分譲住宅「マークワンタワー長津田」（198 戸））の販売（全戸完売）。長期優良住宅建築等計画の認定（建物の長寿命化、省エネ化）、CASBEE 横浜 A ランク取得（CO2 排出量削減）など、環境負荷低減に向けた取組みを実施。
- ・23 年度、消防出張所の建築工事に着手し、工事完了に伴い供用開始。
- ・公募により、施設建築物名称「長津田マークタウン」に決定。

### これからの取組

#### ①「長津田駅北口地区第一種市街地再開発事業」の実施・完了

- ・24 年度末、施設建築物（住宅・商業・区民文化センター棟）の工事竣工、引渡しを行う。全ての床処分を完了し、再開発ビル（先行）オープンを実施する。
- ・25 年度、駅前広場及び駅と再開発ビルとを結ぶ歩行者専用通路等の工事を完了する。市街地再開発事業の清算業務を実施する。

#### ②分譲住宅「マークワンタワー長津田」の完成・引渡し

- ・24 年度末、分譲住宅「マークワンタワー長津田」契約者への引渡しを行い、入居を開始する。

### 達成指標

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
市街地再開発事業の完了、分譲住宅の完成・引渡し	施設建築物竣工 床処分 100%	事業完了 清算	

## 【事業の概要】

### 「長津田駅北口地区 第一種市街地再開発事業」

鉄道駅周辺の拠点にふさわしい土地の合理的、健全な高度利用と都市機能の更新を図り、駅前広場などの公共施設や、商業施設、公益施設、都市型住宅を整備する市街地再開発事業について、公社が事業化の推進から携わり、施行者となって実施しています。

事業期間：平成 20～25 年度予定（平成 24 年度末 再開発ビルオープン予定）

施行区域：緑区長津田ニ丁目、四丁目 施行面積：約 2.2ha

公共施設：駅前広場（約 6,400 m<sup>2</sup>）、自転車駐車場（収容台数約 800 台）

施設建築物：住宅（地上 28 階／地下 1 階、高さ 100m、209 戸）、商業施設  
公益施設（区民文化センター）、消防出張所



「長津田マークタウン」(施設建築物)



再開発事業地区 計画平面図



# 1 街づくり施策の推進・実現

## 1.2 環境未来都市の実現（持続可能な住宅地モデルの構築）

### 目標

十日市場センター地区開発計画（仮称）の事業化を推進する

### 取組み概況・実績

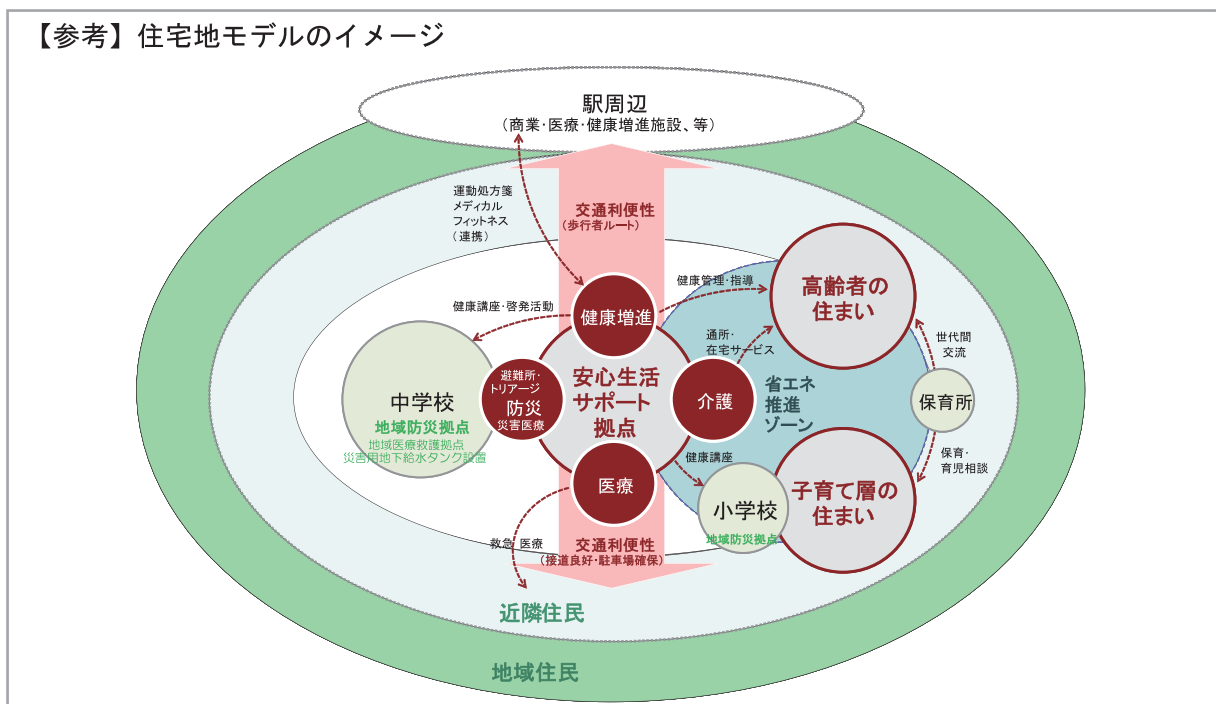
- ・「横浜市脱温暖化モデル住宅推進事業」において、緑区十日市場町の市有地を活用し、環境に配慮した省エネルギー性能の高いモデル住宅（分譲住宅「MINA GARDEN 十日市場」（戸建て11戸））の販売・建設を実施。
- ・横浜市との連携に基づき、脱温暖化モデル住宅推進事業の「住宅見学会」、「事業コンセプト説明」等のイベントを開催し、広く市民に事業内容を公開するなど、住生活の切り口から環境普及啓発活動を展開。

### これからの取組

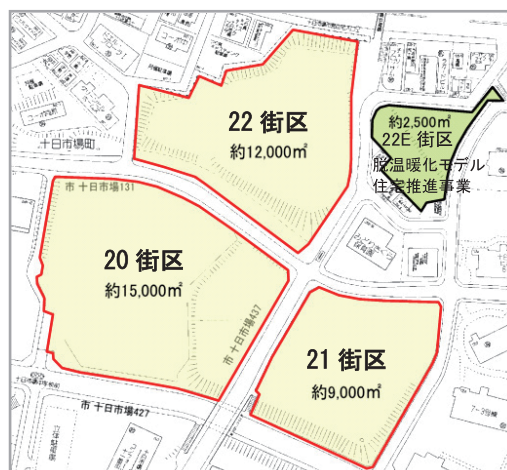
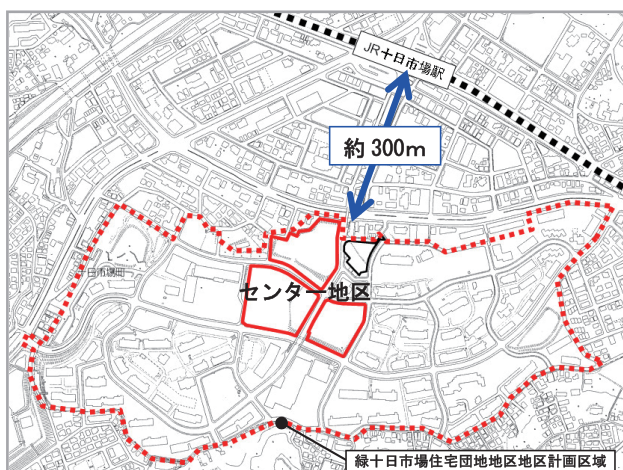
#### ①十日市場センター地区開発計画（仮称）の事業化推進

- ・横浜市の「住生活基本計画」（平成24年3月策定）、「環境未来都市計画」（平成24年5月策定）等の方針の下、市との連携に基づき、十日市場センター地区（緑区十日市場町）において、「健康・福祉」、「脱温暖化・省エネ」、「防犯・防災」の拠点整備を目指し、持続可能な社会の住環境・住空間モデルとして、環境未来都市のモデルタウンを創造する。
- ・事業化に向けた市及び関係機関の役割分担、公社の活用方法等について提案協議し、事業の推進を図る。

#### 【参考】住宅地モデルのイメージ



【参考】十日市場センター地区 エリアマップ



【事業の概要】

横浜市脱温暖化モデル住宅推進事業  
分譲住宅「MINA GARDEN 十日市場」

市有地を有効活用して、省エネ性能の高い戸建て住宅を供給・建設し、環境に配慮した街並みを実現しました。市民に向けて住宅の脱温暖化に向けた普及啓発を図るとともに、これからの「環境配慮型街づくりモデル」の構築を目指していきます。

所在地：緑区十日市場町 839 番 1 他

街区面積：約 2,435 ㎡ 敷地面積：約 140 ㎡～199 ㎡

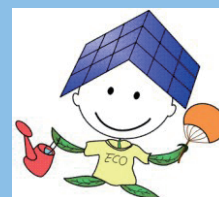
延べ床面積：約 106 ㎡～約 110 ㎡ 計画棟数：11 棟

※定期借地権付（50年）戸建分譲住宅として販売。（平成 24 年 5 月末入居開始）

※住宅性能として、太陽光パネル等の設置、HEMS（エネルギーの見える化）の設置、EV充電器を各戸設置、長期優良住宅の認定取得、CO2 削減量 50%以上など



街区全景イメージ



イメージキャラクター  
だつおんくん



脱温暖化モデル住宅

# 1 街づくり施策の推進・実現

## 1.3 新規街づくり事業の検討

### 目標

民間企業・NPO・地域住民等との協働、市有地活用等により、市街地再開発や密集市街地整備などの街づくり事業を推進する

### 取組み概況・実績

- ・街づくり事業の実績（実施中を含む）
  - 市街地再開発事業 : 杉田駅東口地区、野毛町3丁目北地区ほか 計5地区
  - 優良建築物等整備事業等 : 三吉演芸場地区、白妙町4丁目地区ほか 計5地区
  - 土地区画整理事業 : 野庭地区、台村寺山地区ほか 計3地区
- ※上記のほか、事業検討・推進等に関する業務を横浜市等から受託
- ・市所管局、関係局の事業検討に対して協力または街づくり関連業務等の受託を通じて、協力・支援を実施したほか、民間企業、地元組織等から情報を収集し、事業検討等を実施。

### これからの取組

#### ①市有地等の活用による事業化推進

- ・市関係部局、地元組織等からの情報収集を行い、市有地等を活用した事業検討協力など、アドバイザーとしての役割を担い、街づくり事業の企画・立案や事業化を推進する。

〔検討地区〕 鶴見小野町周辺地区（密集住宅市街地改善まちづくり検討業務）  
戸塚区戸塚町（街づくり事業等の検討協力） ほか

- ・街づくり事業の検討地区について、事業採算性や事業リスク等を吟味するとともに、市との協議において、公社の活用方法等について検討・提案し、新規事業の獲得を図る。

#### ②民間協働事業の検討

- ・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関係業界（各種団体・金融機関等）など、民間セクターとの情報・意見交換を引き続き実施し、新たな協働事業（共同化事業・遊休地活用事業等）についての検討を進める。

#### ③先駆的技術等の導入検討

- ・防災・環境・少子高齢など社会のニーズに対応し、市の施策に沿った先導的モデルを実現するため、先駆的技術等による住宅の性能向上について調査検討を実施し、技術的ノウハウの蓄積・向上を目指すとともに、新規事業への導入及び展開を図る。

達成指標

	平成 24～26 年度		
①街づくり事業の 事業化推進	事業着手 1地区 (100戸) 事業方針決定 1地区 (100戸) ※事業着手 27年度以降		
②先駆的技術等の 導入検討	調査・検討	実施提案	導入・実施

	平成 24～26 年度	平成 27～29 年度	平成 30～32 年度
新規街づくり事業の 取組みサイクル	事業着手	完了・清算	
	方針決定	事業着手	完了・清算
		方針決定	事業着手



「上大岡B地区」市街地再開発事業(港南区)



「横浜ポートサイドプレイス」(神奈川区)