

業 務 報 告 書

街づくり事業 P3
 横浜市の施策に基づいた地域に貢献する街づくり
 プロミライズ横浜井土ヶ谷、市街地再開発事業、私有地活用事業 他

賃貸管理事業 P6
 公社が所有する賃貸住宅・賃貸施設の管理と地域コミュニティ支援
 賃貸住宅、賃貸店舗等施設「金沢センターシーサイド」他

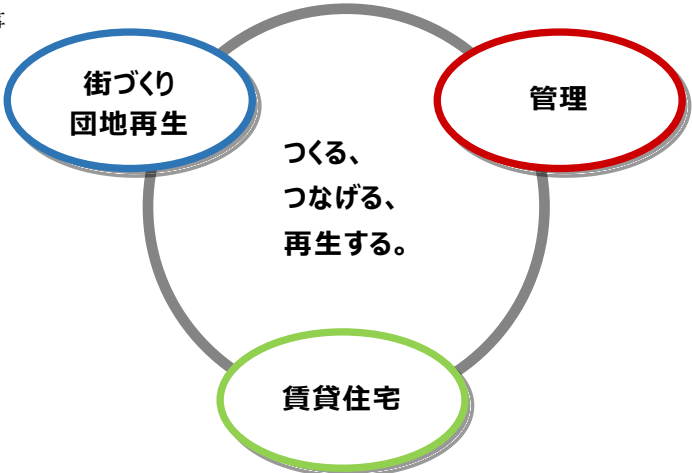
マンション等管理支援事業 P8
 管理組合運営支援と良質な住宅ストックの維持
 マンション総合管理、リフォーム

民間提携住宅事業 P9
 高齢者向け賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅の管理
 建設事務受託、管理受託「ヨコハマ・りぶいん」「ヨコハマ・れんとす」

市営住宅管理事業 P10
 市営住宅の入居者募集等と建物維持管理
 募集等業務、指定管理者業務

市街地再開発
 将来検討
 大規模修繕工事
 耐震改修
 建替え

マンション総合管理
 賃貸店舗施設
 市営住宅管理



公社賃貸住宅
 民間提携住宅
 (りぶいん・れんとす)

事業の概要

少子高齢化などによる人口構造や社会環境の変化、住生活を取り巻く課題の多様化、複雑化に対し、横浜市住宅供給公社は市の住宅施策の一翼を担い、地域の課題解決や活性化のための地域・まちづくりや多様な居住ニーズへの対応、居住の安定確保など、公益的使命を果たすべく、持続可能な経営基盤を維持しながら、長期的視点に立ち事業を推進しています。

中期計画「中期展望XI（2018～2020）」の最終年となる令和2（2020）年度は、コロナ禍により社会が大きく変容した1年となりました。そうした中、住まいに対する多様な価値観やニーズ、課題に対応しながら取り組みを進め、概ね計画通りに進捗し目標を達成することができました。

令和2年度においては、主に以下の事業を実施しました。

高経年マンション・団地の増加に伴う維持管理や再生に関する様々な課題に対応した支援の取り組みを進めました。

公社初のマンション建替事業である「プロミライズ横浜井土ヶ谷（南区）」が竣工、全戸引渡しを完了しました。桜台団地（青葉区）においては、マンション建替組合の設立が認可され、事業が本格的にスタートしました。また、大規模修繕工事や管理規約改正、管理運営や将来検討コンサルタントなどの管理組合支援を実施するとともに、横浜市と連携し、再生に関する普及啓発に取り組みました。

郊外大規模団地の金沢シーサイドタウンに保有する賃貸施設を活用した交流拠点を中心に、大学や地元団体等と連携し地域の活性化に取り組み、運営団体の法人化が実現しました。

高齢者向け地域優良賃貸住宅の建設・供給や子育て世帯向け地域優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅の管理運営を引き続き実施しました。

また、横浜市居住支援協議会や空家に関する総合案内などの相談窓口において、市民への相談対応や情報発信等に取り組みました。

組織運営については、職員の技術や専門性を高める人材育成やコンプライアンスの徹底、新型コロナウイルス感染対策と働き方改革の一環としてフレックスタイムやテレワークを導入するなど、持続的な団体運営に向けた取り組みを推進しています。

これらの取り組みの結果、引き続き良好な経営状況を維持することができました。各事業の詳細については、次のとおりです。

1. 街づくり事業

横浜市の施策に基づき、市民生活の安全・安心と環境・防災に配慮した街づくりの取り組みを推進しました。

南区の「(仮称)井土ヶ谷マンション」では、公社初となるマンション建替事業が令和2年6月に竣工、「プロミライズ横浜井土ヶ谷」として生まれ変わりました。新型コロナウイルスの影響で、当初の販売スケジュールは変更を余儀なくされたものの、11月に全戸引渡し完了しました。当事業は余剰容積の少ない小規模マンションの建替えであり、市内ですべて初めてマンション建替促進事業を適用した事例です。

市街地再開発事業において、綱島駅東口駅前地区では公共交通関係の調整に伴い、施設計画の見直しを行い、都市計画決定に向けて推進を支援しました。大船駅北第二地区では事務局を支援、令和3年2月に施設建築物が竣工、令和3年度の公共工事完了に向け、引き続き推進を支援します。

郊外部の大規模住宅団地である青葉区の桜台団地では、令和2年8月にマンション建替組合の設立が認可されました。令和3年度の権利変換計画認可、解体工事着手に向け、参加組合員及び事務局として推進を支援していきます。

保土ヶ谷駅東口駅前地区(旧保土ヶ谷県税事務所跡地活用)では、地域課題解決型市有地活用事業として、地域ケアプラザ、保育所、地域交流スペース、共同住宅等の複合施設を整備します。令和2年度は設計に着手、高齢者向け優良賃貸住宅の事業計画の提出、施工者の選定を行いました。

さらに、管理運営や将来検討に関するコンサルタントなどマンション・団地再生、管理組合支援ほか17件の業務を受託・実施しました。

種別	団地・地区数 件数	内 訳
分譲 事業	1 団地	プロミライズ横浜井土ヶ谷 (南区井土ヶ谷下町) ※(仮称)井土ヶ谷マンション建替事業により整備された 共同住宅を分譲 : 完了
団地再 生事業 (建替え 事業)	2 団地	(仮称)井土ヶ谷マンション建替事業 (南区井土ヶ谷下町) ※参加組合員及び事務局として事業を推進 : 継続・完了 桜台団地マンション建替事業 (青葉区桜台) ※参加組合員及び事務局として事業を推進 : 着手・実施中
再開 発事 業	1 件	綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業における 事業アドバイザー : 継続・実施中
市有地 活 用 事 業	1 件	保土ヶ谷駅東口駅前地区 (地域課題解決型) : 継続・実施中
		再開発 2 件 大船駅北第二地区第一種市街地再開発事業に係る事務局支 援業務 (令和2年度) : 着手・完了 関内駅前港町地区再開発事業事務局業務 : 着手・完了

受 託 事 業	17 件	マンション・団地再生、管理組合支援 11 件	
		桜台団地 建替え推進特別委員会事務局業務	：継続・完了
		マンション・団地再生コーディネート支援事業	：着手・完了
		団地総合再生支援事業業務	： 〃
		管理組合支援事業	： 〃
		(マンション・アドバイザー派遣業務、管理組合活動活性化業務)	
		耐震トータルサポート事業業務	： 〃
		よこはま団地再生コンソーシアム・シンポジウム運営等業務	： 〃
		マンション管理適正化に向けた普及啓発業務	： 〃
		横浜市マンションサポートセンター補助業務	： 〃
		阿久和団地管理運営コンサルタント業務	： 〃
		ガーデン山団地管理運営将来検討コンサルタント業務	：着手・継続
		根岸駅前ビル将来検討コンサルタント業務	： 〃
		その他 4 件	
		省エネ住宅普及促進事業	：着手・完了
		まち普請事業	： 〃
		省エネ住宅普及促進事業 普及啓発業務	： 〃
	賃貸住宅における断熱性能等向上に向けた事業検討	： 〃	

団地再生事業
(建替え事業)

プロミライズ横浜井土ヶ谷 (南区)



桜台団地 (青葉区) 現況



市街地再開発事業



大船駅北第二地区 (栄区)



綱島駅東口駅前地区 (港北区)
現況区域

市有地活用事業



保土ヶ谷駅東口駅前地区
イメージパース

◆マンション・団地再生支援の取組み ～暮らし再生プロジェクト～

●将来検討コンサルタント（団地再生、管理組合運営、修繕計画支援 他）

横浜市の掲げる改修、建替え等のハード面と居住支援、コミュニティづくり等のソフト面による「総合的な団地再生」（横浜市住生活基本計画より）を実現するため、建物の耐震化や団地の再生・建替え支援に取り組みました。

令和2年度は新型コロナウイルスの影響により、オンラインにて「マンション・団地再生セミナー」を開催、要請により各マンション・団地に公社コンサルタントが訪問またはオンラインでの講演会や意見交換会、相談会を行う出前講座や将来検討コンサルタント業務など各マンションの課題にあわせた支援を実施しています。

マンション・団地再生セミナー WEBセミナーを2回（10月、12月）開催
（暮らし再生プロジェクト）



セミナーの様子（2019年度）



●よこはま団地再生コンソーシアム

団地再生の推進に向けて、行政・公的住宅供給団体等による「よこはま団地再生コンソーシアム（※）」を設立、各団体が保有する知見、能力等を相互に活用し、団地再生施策の相乗効果を生み、持続可能なまちづくりの実現を目指して連携した取り組みを推進しています。当社は事務局としてシンポジウムなど団地再生の取り組みの普及啓発などを推進しました。

※ 平成28年12月 神奈川県、横浜市、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構の6者協定により設立

シンポジウム（オンライン）
「団地の魅力の発見・発信による活性化」
（よこはま団地再生コンソーシアム）



2. 賃貸管理事業

公社が所有する賃貸住宅・賃貸施設等について、賃貸事業を実施しました。

賃貸住宅においては、入居者がリノベーションプランを選べるカスタマイズ賃貸の導入、I・TOP 横浜ラボの取組みとして公社賃貸住宅を実証フィールドとして提供し、新型コロナウイルス感染症対策への対応や快適な住まいづくりのための新たな IoT 製品・サービスの実証実験を開始するなど公社賃貸住宅の魅力付けに取り組みました。

その他、DIY 住宅、大学と連携した学生ルームシェア、職住近接の検討など多様な住まいの実現へ引き続き取り組みを進めます。

住宅団地に併設する店舗施設の金沢センターシーサイド（金沢区並木）においては、横浜市立大学や地元企業等で構成する「横浜金沢シーサイド エリアマネジメント協議会（※）」の運営サポート等を行い、令和 3 年 3 月に地元住民・地元活動団体を中心に設立した「一般社団法人金沢シーサイドあしたタウン」に活動が引き継がれました。活動拠点となる並木ラボの運営母体となる団体も決定し、自立・自走の運営がスタートします。公社は、引き続き地域の活性化に向けた支援を進めます。

同じく住宅団地に併設する店舗施設の野庭団地ショッピングセンター（港南区野庭町）においては、地元自治会及び商店会とともに例年企画している夏祭りや餅つき大会、商店街プロレス等のイベントが、新型コロナウイルスの影響により軒並み中止とせざるを得ない状況となりました。令和 2 年度はオンラインにて協議を進め、商店会報の充実など可能な範囲で地域の活性化、コミュニティ支援に取り組みました。

賃貸管理事業全般においては、新型コロナウイルスによる世帯・店舗収入減少の影響を抑えるため、各種支援等の情報収集を行い、問い合わせに対し、ていねいに情報提供を行うなどの対応を進めました。

（※）横浜市立大学、地元自治会、地区社会福祉協議会、NPO 法人、横浜シーサイドライン他 7 社、金沢区、当公社

種 別	団地数・施設数、戸数等	備 考
賃貸住宅	10 団地・ 628 戸	一般賃貸住宅 8 団地・ 584 戸 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 78 戸 特定優良賃貸住宅 1 団地・ 24 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 1 団地・ 20 戸
賃貸施設等	9 施設・ 17,494 ㎡	店舗、事務所、老人ホーム等
店舗等施設	6 施設・ 1,744 区画	月極駐車場、時間貸駐車場
駐車場施設	4 地区・ 12,967 ㎡	定期借地権付戸建宅地 40 区画 他
賃貸宅地		

公社賃貸住宅



オクトス市ケ尾（青葉区）カスタマイズ賃貸住戸
間取り変更、ワークスペース確保、キッチン・浴室リニューアル工事を実施

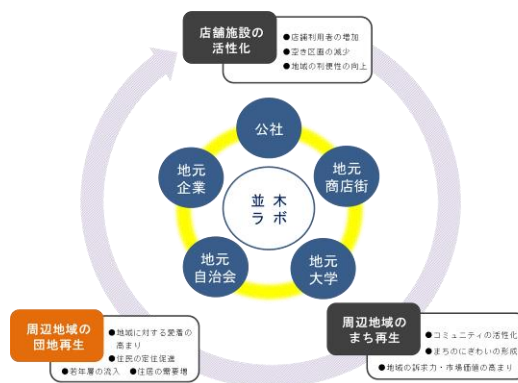
※カスタマイズ賃貸とは…

分譲住宅のセミオーダープランをイメージし、賃貸住宅でも間取りや内装を自分好みにセレクトできるようメニュー化した新しいリノベーション賃貸住宅

公社賃貸施設



金沢センターシーサイド（金沢区）



エリアマネジメント協議会

金沢センターシーサイドにある
エリアマネジメント拠点
「並木ラポ」



ママフリマ・ハンドメイド合同イベント



協議会所属の造園業者による
エリマネ拠点の室内緑化スペース整備

3. マンション等管理支援事業

分譲マンションについて、建物の維持管理やリフォームなど、良質な住宅ストックの維持に関する事業を実施しました。

また、マンション管理の適正化に向けて、長期修繕計画の策定・見直しや花植イベントなどによる良好なコミュニティづくり、マンションの将来検討など管理組合運営支援を推進しました。

そのほか、管理組合を対象に管理運営などに関する相談・支援を実施しました。

種 別	件数、 地区数	内 訳
リフォーム事業	30 件	建物の調査診断、改修工事設計、工事監理等を行うもの 長期修繕計画作成、劣化調査、外壁塗装、屋上防水、給排水 管改修工事などの診断・設計、業者選定補助、工事監理 公社分譲マンション、 5 件：継続・完了 民間マンションなど 17 件：着手・完了 6 件：着手・継続 その他施設 1 件：継続・完了 1 件：着手・完了
総合管理事業	5 地区	事務管理、管理員、清掃、建物・設備管理の業務を一括で 行うもの ポートサイド地区 (神奈川県) 15,771 m ² 上大岡地区 (港南区) 67,421 m ² 森の台地区 (緑区) 54,791 m ² 長津田マークタウン (緑区) 19,113 m ² 根岸駅前地区 (磯子区) 8,774 m ²
その他受託事業	3 件	管理員、清掃、建物・設備管理等の業務を個別で行うもの 秋葉ハイツ (戸塚区) 53 戸 横浜ポートサイドプレイス (神奈川県) 926 m ² 長津田駅北口連絡歩道橋 (緑区) 164 m ²
その他受託事業 (マンション管 理組合支援)	4 件	管理規約の改正等、管理組合支援業務を個別で行うもの 3 件：着手・完了 1 件：着手・継続

リフォーム事業

耐震改修工事



大規模修繕工事



4. 民間提携住宅事業

(1) 建設事務受託事業

高齢者の居住の安定確保を図るため、民間の土地所有者との協働により、多様な生活支援サービスを提供する高齢者向け地域優良賃貸住宅、2 団地・51 戸の供給・建設を推進しました。

団地数 (戸数)	内 訳
2 団地 (51 戸)	高齢者向け地域優良賃貸住宅：新規(供給計画認定) 1 団地・28 戸 完了(竣工、引渡し) 1 団地・23 戸

高齢者向け地域優良賃貸住宅
サンヴィラージュ・トロワ (西区)
令和3年4月1日管理開始



(2) 管理受託事業

会社がこれまで供給に携わった公的賃貸住宅等、292 団地・6,412 戸について、住宅所有者からの受託により、管理運営等の業務を実施しました。

また、管理運営等業務物件の大規模修繕工事における業務を受託、実施しました。

団地数 (戸数)	内 訳
292 団地 (※1) (6,412 戸)	ヨコハマ・りぶいん 57 団地・1,010 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 50 団地・1,566 戸 ヨコハマ・れんとす(※2) 236 団地・3,836 戸
	大規模修繕工事 1 件：継続・完了 (設計・業者選定補助・工事監理) 1 件：着手・継続

※1 団地数合計は、合築（高齢者向け・りぶいん・れんとす併用）51 団地分を差し引いたもの。

※2 子育てりぶいん（268 戸）に係る管理住宅含む。



特定優良賃貸住宅ヨコハマ・りぶいん
アバン・パルク横浜 (西区)



ヨコハマ・れんとす
フレグランスオノ (神奈川区)

5. 市営住宅管理事業

(1) 募集等業務

市営住宅の管理において、すべての市営住宅における入居者の募集や収入申告、計画修繕等に関する業務を受託し、実施しました。

種 別	団地数等（戸数又は区画数）
市営住宅	281 団地（31,396 戸）
市営住宅駐車場	87 施設（10,073 区画）

(2) 指定管理者業務

公社は、令和元年度から令和5年度までの5ヵ年について、港南区、戸塚区、泉区、瀬谷区の4区の指定管理者として、入居者からの諸届の受付や、使用料の収納事務、施設管理等の業務を実施しています。

その他、全指定管理者を対象に指定管理業務の向上、業務共有化を目的とした連絡検討会（年4回）の開催や自治会支援の一環として高齢者の見守りに関する啓発等の実施のほか、区役所や福祉関係機関、販売事業者等との連携により、買い物が困難な方々への支援として移動販売を導入し実施しました。

種 別	団地数等（戸数又は区画数）
市営住宅	49 団地（9,515 戸）
市営住宅駐車場	20 施設（2,295 区画）
その他 （駐車場、自販機）	13 施設（103 区画）

市営住宅計画修繕工事



屋上防水工事 改修前後
サンヴァリエ日吉（港北区）



外壁塗装工事 改修前後
日吉本町ハイツ（港北区）



指定管理者
連絡検討会



移動販売
（買い物支援）



6. その他受託事業

横浜市の施策の推進等に関し、4件の業務を受託し、実施しました。

件数	内 訳
4件	横浜市民間住宅関連支援事業業務 : 着手・完了 民間住宅あんしん入居事業 住宅リフォーム等支援事業
	令和2年度セーフティネット住宅経済的支援補助金審査等業務 : //
	居住支援協議会事務局業務 : //
	空家総合案内窓口 : //

●住まい・まちづくり相談

「住まい・まちづくり相談センター（住まいるイン）」では、横浜市の施策の推進に関する受託業務である横浜市民間住宅関連支援事業や住まい・まちづくりに関わる、総合的相談・案内、情報提供など、市民へのサービス提供を推進するとともに、他団体との連携による相談拠点のネットワークづくりに参画するなど、相談機能の充実に取り組みました。

このほか、高齢者の住まいに関わる出前講座を各区の地域ケアプラザで開催し、相談業務の紹介や情報交換を実施しました。



住まい・まちづくり相談センター
(西区)



出前講座（2019年度）
高齢者施設・住まいの相談会

7. 長期割賦事業

分譲住宅後払い制度等に基づき、後払い金の回収業務を実施しました。

件数	内 訳
21件	分譲住宅後払い金回収業務 分譲住宅「森の台ネーブルランド」他4団地

役員名簿及び役員の変動

1. 令和2年度役員名簿（令和3年3月31日現在）

役名	氏名	備考
理事長	二宮 智美	
専務理事	川村 純義	
常務理事	桑波田 一孝	
理事	小川 佳子	小川佳子法律事務所 弁護士
理事	小池 政則	横浜市都市整備局長
理事	黒田 浩	横浜市建築局長
監事	高野 伊久男	高野伊久男公認会計士事務所 所長
監事	伊奈 保秀	

2. 役員の変動

（1）就任理事・監事

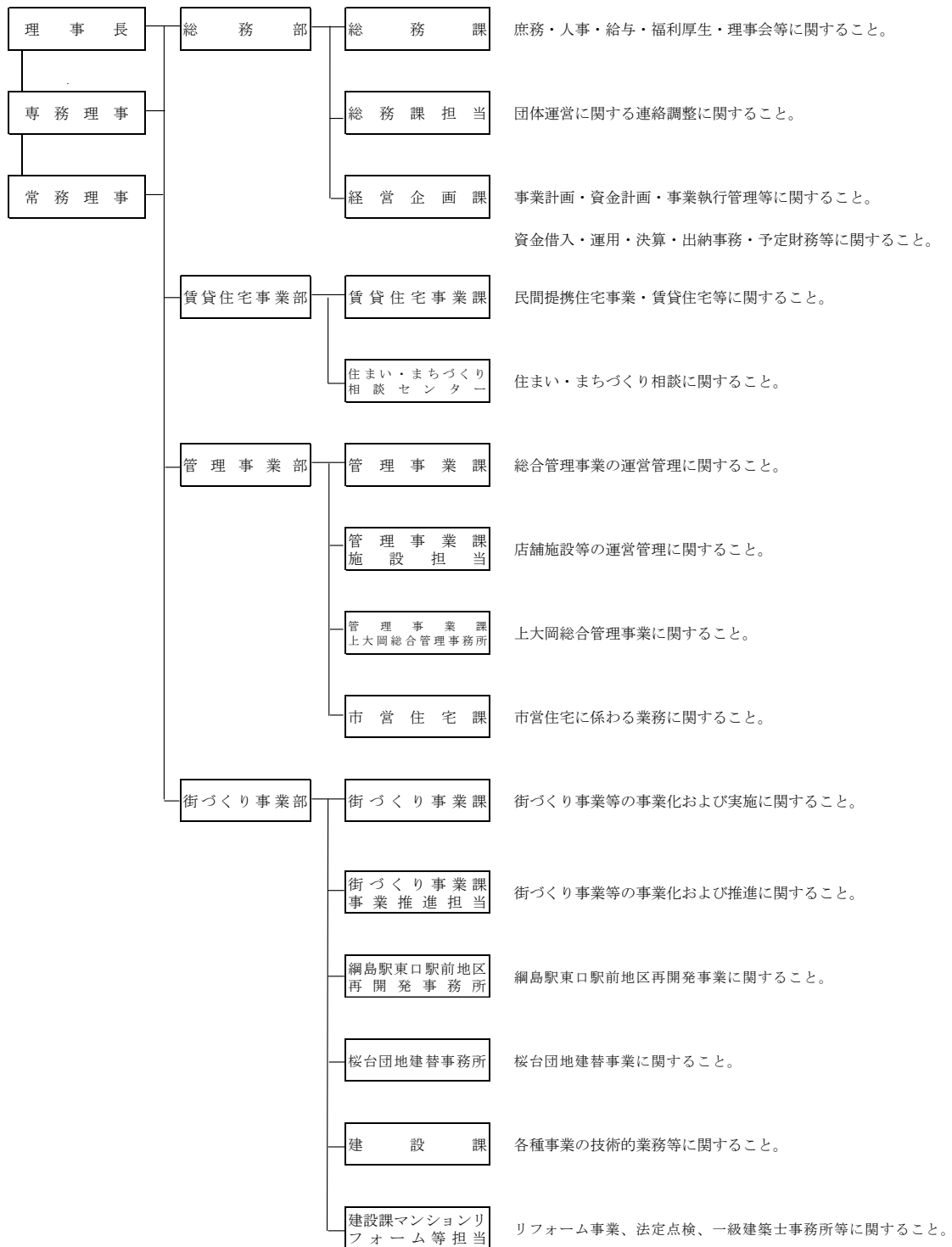
役名	氏名	就任年月日
理事	小川 佳子	令和2年12月1日
監事	伊奈 保秀	令和2年6月25日

（2）退任理事・監事

役名	氏名	退任年月日
理事	水沼 淑子	令和2年11月30日
理事	黒田 浩	令和3年3月31日
監事	大槻 哲夫	令和2年6月24日

横浜市住宅供給公社機構図

(令和3年3月31日現在)



令和2年度末 役職員数内訳

役員	員	3
職員	員	74
市派遣職員	員	1
嘱託職員	員	65
契約職員	員	6
派遣職員	員	30
アルバイト		2
合計		181

令和2年度 職員数増減内訳

採用人数	6
退職人数	1