

# 業 務 報 告 書

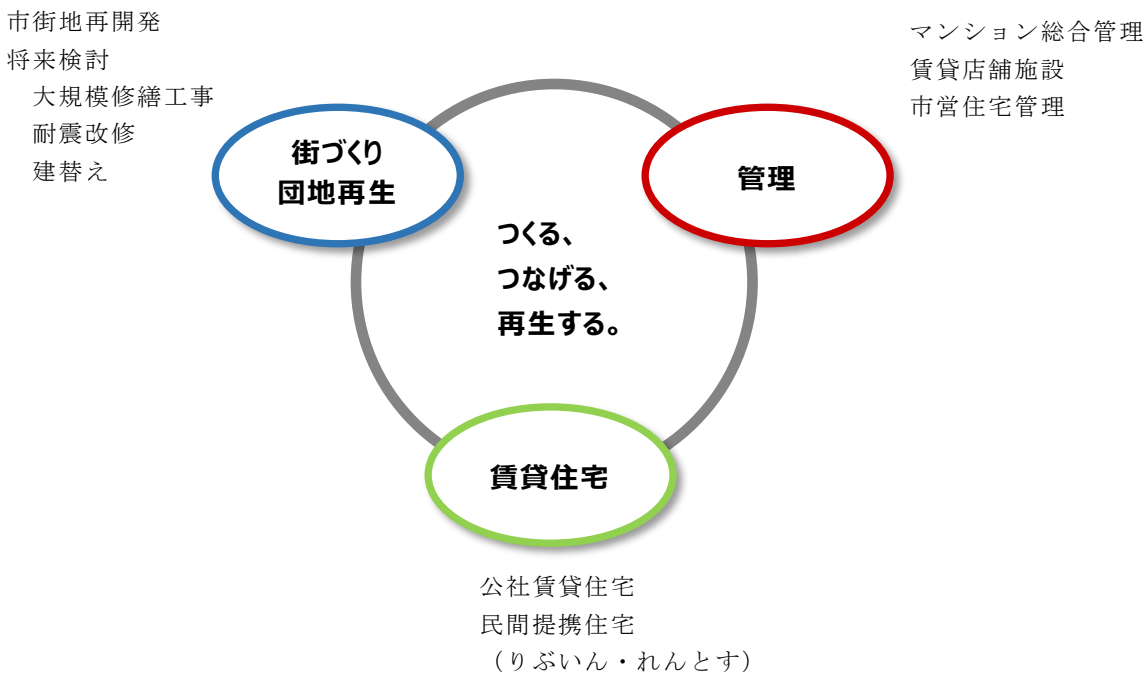
**街づくり事業** . . . . . P3  
 横浜市の施策に基づいた地域に貢献する街づくり  
 プロミライズ横浜井土ヶ谷、市街地再開発事業、私有地活用事業 他

**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** . . . . . P7  
 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** . . . . . P8  
 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** . . . . . P9  
 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



## 事業の概要

横浜市住宅供給公社は、令和3（2021）年度より3か年の中期計画「中期展望Ⅻ（2021～2023）」をスタートさせました。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が多様化、複雑化していくなかで、安定した事業運営を維持しながら、住まいに関する社会的、政策的なニーズに応え、居住の安定確保や団地再生、活性化など住宅や地域の課題解決に取り組み、市民・地域への貢献を実現していきます。

令和3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。

建替事業が本格的にスタートした桜台団地（青葉区）においては、権利変換計画が認可されました。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。

賃貸施設を保有する郊外大規模団地の金沢シーサイドタウンや野庭団地において、地元団体等と連携し地域の活性化に継続して取り組みました。

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しては、フレックスタイムやテレワークの継続実施のほかWEBによる会議や研修の実施など、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、環境・防災に配慮した街づくり、安心して豊かな住生活の実現を目指し、取り組みを推進しました。

郊外部の大規模住宅団地である青葉区の桜台団地において推進している建替事業については、令和3年9月に権利変換計画が認可され、解体工事に着手しました。令和4年度の本体工事の着手に向け、参加組合員及び事務局として引き続き事業の推進を支援していきます。

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、施設計画の見直しを経て、都市計画決定に向けた手続きが開始されました。大船駅北第二地区では事務局を支援、令和2年度の施設建築物の竣工に続き、令和3年度には駅前広場等の公共施設工事が概ね完了し、令和4年度の公共施設移管手続きに向け引き続き事務局を支援します。

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整備を進めており、令和3年度は新築工事に着手、地域交流スペースの活用検討やテナント誘致を推進しました。

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、管理組合支援等16件の業務を受託・実施しました。

以上の結果、まちづくり事業収益189,306千円、まちづくり事業原価157,782千円となりました。

| 種別                | 団地・地区数<br>件数 | 内 訳   |
|-------------------|--------------|---|
| 団地再生事業<br>(建替え事業) | 1 団地         | 桜台団地マンション建替事業（青葉区桜台）<br>※参加組合員及び事務局として事業を推進<br>: 継続・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<br>事業アドバイザー<br>: 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）<br>: 継続・実施中  |
| 受託事業              | 16 件         | 再開発 2 件<br>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3年度） : 着手・完了<br>関内駅前港町地区再開発事業事務局業務 : 着手・完了<br>マンション・団地再生、管理組合支援 12 件<br>マンション・団地再生コーディネート支援事業 : 着手・完了<br>団地総合再生支援事業業務 : // |

|   |   |        |
|---|---|--------|
| 管理組合支援事業<br>(マンション・アパート・ハイパー派遣業務、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                   | : | //     |
| マンション建替円滑化法に基づく認可審査マニュアル作成                    | : | //     |
| 官民連携まちなか再生推進事業事務局業務                           | : | //     |
| 阿久和団地管理運営コンサルタント業務                            | : | //     |
| 根岸駅前第二ビル将来検討コンサルタント業務                         | : | //     |
| 井土ヶ谷建替組合補助金監査対応業務                             | : | 着手・継続  |
| ガーデン山団地管理運営将来検討コンサルタント業務                      | : | 継続・実施中 |
| 根岸駅前ビル将来検討コンサルタント業務                           | : | //     |
| その他 2件  |   |        |
| 省エネ住宅普及促進事業・普及啓発事業                            | : | 着手・完了  |
| まち普請事業  | : | //     |

#### 団地再生事業（建替え事業）



桜台団地（青葉区）施工前

#### 市有地活用事業



保土ヶ谷駅東口駅前地区  
イメージパス

#### 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）  
検討区域

◆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。

横浜市内のマンション・団地を対象に「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 セミナーを2回（11月、3月）開催  
（暮らし再生プロジェクト）



セミナーの様子（2021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。

令和3年度は第1期協定期間の最終年度となり、これまでの振り返りと令和4年度から始まる第2期の取組みをテーマとしたセミナーをオンライン配信により実施しました。

- ※ 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。
- 第1期協定期間 平成28年12月から令和4年3月まで
- 第2期協定期間 令和4年4月から令和9年3月まで

令和3年度セミナー（WEB公開）  
「団地再生のこれまでとこれから」  
（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、ニーズに合わせたリノベーションや I・TOP 横浜ラボによる新たな IoT 製品・サービスの実証実験から試験導入を行うなど、公社賃貸住宅の魅力付けに取り組みました。

その他、大学と連携した学生ルームシェア、職住近接や DIY 住宅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。

また、経営基盤強化の取組みのひとつとして、売却意向のあった管理受託物件 1 物件（住宅 30 戸・事務所 291 m<sup>2</sup>）を取得しました。

賃貸施設においては、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、エリアマネジメントの活動拠点「並木ラボ」の運営支援と令和 3 年 3 月にエリアマネジメント協議会から発展改組した「一般社団法人金沢シーサイドあしたタウン」に引き続き参画し、地域の活性化に向けた支援を継続して進めています。

また、同じく住宅団地に併設する野庭団地ショッピングセンター（港南区野庭町）では、夏祭りや餅つき大会等のイベントのほとんどが昨年同様新型コロナウイルスの影響により中止となりましたが、商店会とともに活性化やコミュニティ支援の取組みに関する協議を行い、会報誌の発行支援などを実施しました。

野庭団地では、公社も参画している「野庭住宅と野庭団地の未来を考える会※」における意見や考えを基に“野庭住宅・野庭団地みらいビジョン”がまとめられました。今後は、緑道の花壇設置など地域活動の個別プロジェクトが進められることとなっており、継続的にプロジェクトに関わり地域全体への支援を進めていきます。

賃貸管理事業収益は 1,724,292 千円、賃貸管理事業原価は 1,247,467 千円となりました。

※地元住民・建築局・港南区・幼稚園・ケアプラザ・商店会・有識者・公社による野庭団地地域の再生を検討する会

| 種 別   | 団地数・施設数、戸数等   | 備 考   |
|-------|---|---|
| 賃貸住宅  | 11 団地・ 658 戸  | 一般賃貸住宅 10 団地・ 638 戸<br>（子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 78 戸）<br>（借上型市営住宅 12 戸）<br>高齢者向け地域優良賃貸住宅 1 団地・ 20 戸 |
| 賃貸施設等 | 店舗等施設<br>10 施設・ 17,785 m <sup>2</sup><br>駐車場施設<br>6 施設・ 1,742 区画<br>賃貸宅地<br>4 地区・ 12,360 m <sup>2</sup> | 店舗、事務所、老人ホーム等<br>月極駐車場、時間貸駐車場<br>定期借地権付戸建宅地 37 区画 他   |



ルピナス平沼（西区）  
令和 3 年 6 月取得

野庭団地ショッピング  
センター（港南区）



### 3. マンション等管理支援事業

分譲マンションについて、建物の維持管理や大規模修繕工事の支援など、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、高経年の自主管理マンションの課題に対し管理者管理方式の導入を検討する管理組合と共同で管理規約等の要件整理を実施しました。

マンション等管理支援事業収益は 1,147,225 千円、マンション等管理支援事業原価は 1,104,039 千円となりました。

| 種 別                          | 件数、<br>地区数 | 内 訳   |
|------------------------------|------------|---|
| リフォーム事業                      | 29 件       | 建物の調査診断、改修工事設計、工事監理等を行うもの<br>長期修繕計画作成、劣化調査、外壁塗装、屋上防水、給排水<br>管改修工事などの診断・設計、業者選定補助、工事監理<br><br>公社分譲マンション、 5 件：継続・完了<br>民間マンションなど 13 件：着手・完了<br>9 件：着手・継続<br>その他施設 1 件：継続・完了<br>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<br>行うもの<br>ポートサイド地区 (神奈川区) 15,771 m <sup>2</sup><br>上大岡地区 (港南区) 68,398 m <sup>2</sup><br>森の台地区 (緑区) 54,791 m <sup>2</sup><br>長津田マークタウン (緑区) 19,113 m <sup>2</sup><br>根岸駅前地区 (磯子区) 8,774 m <sup>2</sup> |
| 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<br>秋葉ハイツ (戸塚区) 53 戸<br>横浜ポートサイドプレイス (神奈川区) 926 m <sup>2</sup><br>長津田駅北口連絡歩道橋 (緑区) 164 m <sup>2</sup>   |
| その他受託事業<br>(マンション管<br>理組合支援) | 3 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<br>1 件：継続・実施中<br>2 件：着手・完了  |

リフォーム事業  
ぐみさわ東ハイツ  
(戸塚区)  
耐震補強工事



総合管理事業  
森の台メープルランド  
(緑区)  
花植イベント





#### 4. 民間提携住宅事業

建設事務受託事業は、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、1 団地・28 戸の供給・建設を推進しました。

管理受託事業は、公社がこれまで供給に携わった公的賃貸住宅等、282 団地・6,144 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。

民間提携住宅事業収益は 659,494 千円、民間提携住宅事業原価は 579,634 千円となりました。

##### 建設事務受託事業

| 団地数<br>(戸数)    | 内 訳                                |
|----------------|------------------------------------|
| 1 団地<br>(28 戸) | 高齢者向け地域優良賃貸住宅：完了(竣工、引渡し) 1 団地・28 戸 |

高齢者向け地域優良賃貸住宅  
サンブリッジ貴奈美 (港南区)  
令和 3 年 8 月 1 日管理開始



##### 管理受託事業

| 団地数<br>(戸数)              | 内 訳                          |
|--------------------------|------------------------------|
| 282 団地 (※1)<br>(6,144 戸) | ヨコハマ・りぶいん 27 団地・476 戸        |
|                          | 高齢者向け地域優良賃貸住宅 51 団地・1,587 戸  |
|                          | ヨコハマ・れんとす(※2) 230 団地・4,081 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)26 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  
ラ・カージュ横濱 (緑区)



ヨコハマ・れんとす  
アバン・パルク横浜 (西区)

## 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。

市営住宅管理受託事業収益は、1,733,882 千円、市営住宅管理受託事業原価は、1,711,857 千円となりました。

| 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 | 86 施設（10,065 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か年について、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や消防訓練の支援のほか、区役所や福祉関係機関、販売事業者等との連携による買い物が困難な方々への支援として移動販売の導入を継続して実施しました。

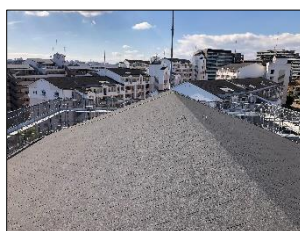
指定管理者業務収益は、367,121 千円、指定管理者業務原価は、368,184 千円となりました。

| 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） | 16 施設（100 区画、16 台） |

市営住宅計画修繕工事



屋上防水工事 改修前後  
十日市場ヒルタウン（緑区）



外壁塗装工事 改修前後  
小菅が谷住宅（栄区）



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。  
 その他受託事業収益は15,649千円となりました。

| 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<br>高齢者住替え促進事業<br>横浜市住宅セーフティネット経済的支援住宅制度補助金事務 : //<br>空家等対策に関する総合案内窓口業務 : //<br>居住支援協議会事務局業務 : // |

### ●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）」は、令和3年9月末に本社事務所内に移転し、これまでの横浜市民間住宅関連支援事業等と合わせて居住支援協議会相談窓口や家賃補助付きセーフティネット住宅の補助金事務局業務を実施、住まい・まちづくりに関わる総合的相談・案内、情報提供等の窓口として集約し、より充実したサービスを提供できるようになりました。

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。



出前講座の様子

## 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。  
 その他事業収益は3,754千円となりました。

| 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 |

# 総務部門

## 1. 人材育成

会社では人材育成方針に基づき、毎年継続して階層別研修を実施しておりますが、令和3年度は、新型コロナウイルス感染症防止対策の観点からWEBによる研修を導入、実施しました。また新入職員に向けては、OJT研修を継続実施した他、外部講師によるビジネスマナー基礎研修・定期的な研修実施や、所属部署の異なる先輩職員との定期面談・相談実施による仕事面以外のサポートも実施するなど、継続的に人材育成に取り組みました。

## 2. コンプライアンス・プライバシーマーク等

業務執行にあたり、内部統制に関する基本方針の下、コンプライアンス委員会等の運営、内部監査の実施、個人情報適切な保護体制の確保、公益通報等外部窓口の設置や全職員を対象とした不祥事防止対策・人権・セキュリティ対策に関する研修を実施し、職員のコンプライアンス意識の醸成・向上に取り組みました。そのほか、危機管理体制の強化として、事業継続計画（BCP）の地震編について見直しを行い、全面的に改訂し周知・共有するなど、適正な組織運営に取り組みました。

また、プライバシーマークについては、令和4年度の認定更新に向け、今年度は内部監査など個人情報保護マネジメントシステムを適切に運用してまいりました。

新型コロナウイルス感染症拡大防止対策としては、テレワークやフレックスタイムの継続実施のほか、会議・インターンシップ・研修のWEBによる実施など各種対策に取り組みました。

## 3. 理事会の開催状況

令和3年度開催の理事会は、次のとおりです。

| 回数等   | 期日       | 議題                             |
|-------|----------|--------------------------------|
| 第113回 | R3.6.25  | 令和2年度業務報告書及び財務諸表               |
| 書面    | R3.8.26  | ゆめおおおか熱源設備関連改修工事(機械設備工事)の契約    |
| 書面    | R3.10.28 | 保土ヶ谷駅東口駅前地区計画 新築工事 工事請負契約      |
| 第114回 | R4.3.25  | 令和4年度事業計画及び資金計画<br>令和4年度予定財務諸表 |

## 役員名簿及び役員の変動

### 1. 令和3年度役員名簿（令和4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   | 鈴木 和宏  | 横浜市建築局長        |
| 監事   | 高野 伊久男 | 横浜アオイ監査法人 代表社員 |
| 監事   | 伊奈 保秀  |                |

### 2. 役員の変動

#### （1）就任理事・監事

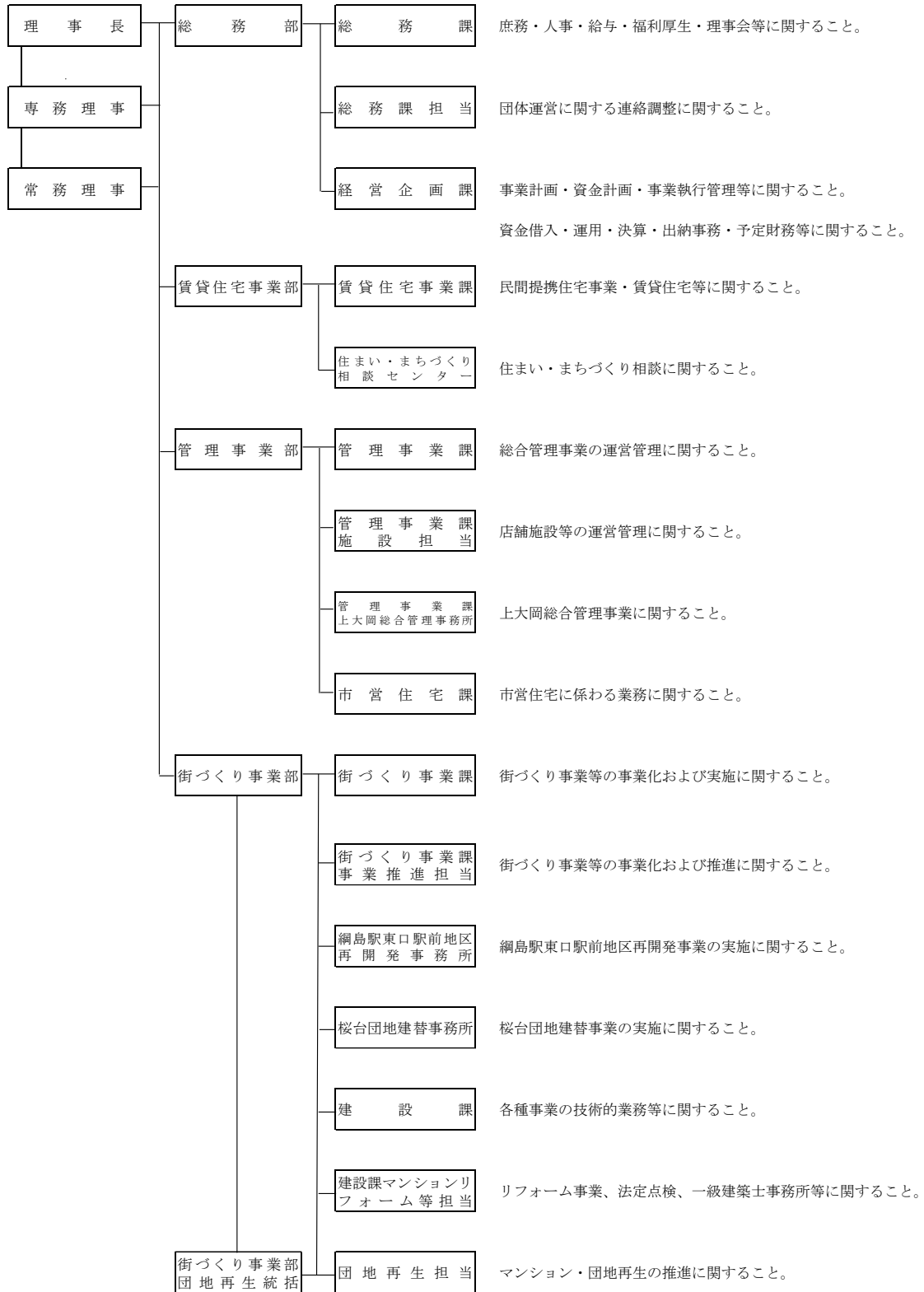
| 役名 | 氏名    | 就任年月日    |
|----|-------|----------|
| 理事 | 鈴木 和宏 | 令和3年4月1日 |

#### （2）退任理事・監事

| 役名   | 氏名     | 退任年月日     |
|------|--------|-----------|
| 常務理事 | 桑波田 一孝 | 令和4年3月31日 |
| 理事   | 小池 政則  | 令和4年3月31日 |
| 理事   | 鈴木 和宏  | 令和4年3月31日 |

# 横浜市住宅供給公社機構図

(令和4年3月31日現在)



令和3年度末 役員員数内訳

|       |     |
|-------|-----|
| 役員    | 3   |
| 職員    | 74  |
| 市派遣職員 | 1   |
| 嘱託員   | 65  |
| 契約職員  | 5   |
| 派遣職員  | 28  |
| アルバイト | 4   |
| 合計    | 180 |

令和3年度 職員数増減内訳

|      |   |
|------|---|
| 採用人数 | 2 |
| 退職人数 | 2 |