

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

団地再生事業（建替事業）、市街地再開発事業、市有地活用事業 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 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

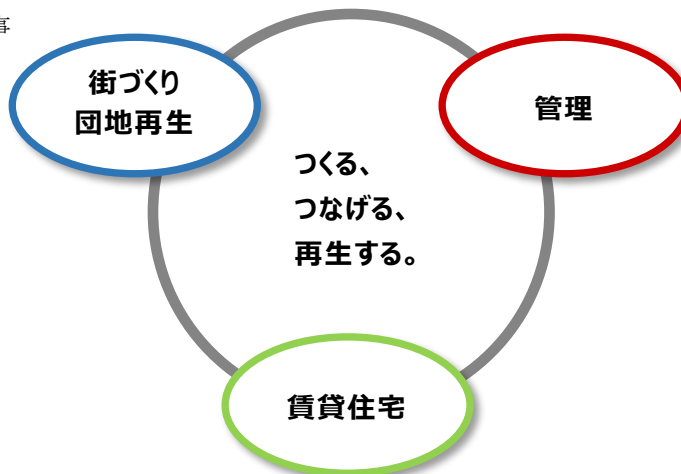
建設事務受託、管理受託「ヨコハマ・りぶいん」「ヨコハマ・れんとす」他

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

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・れんとす等)

事業の概要

令和5年度は、横浜市住宅供給公社の中期計画「中期展望(2021-2023)第12期」の最終年度であり、次期中期展望の策定年度でもありました。脱炭素・子育て支援をはじめとした横浜市の住宅政策を踏まえ、公社が事業に取り組む意義やその方向性について検討を重ね「中期展望(2024-2026)第13期」を策定しました。引き続き横浜市の住宅政策の実施機関として、マンション・団地の適正な管理や円滑な再生の促進、駅周辺の拠点整備や災害に強いまちづくり、住宅セーフティネットの推進などに取り組みつつ、安定した事業運営を維持しながら事業を推進していきます。

令和5年度においては、主に以下の事業を実施しました。

街づくり事業では、建替事業を推進中の桜台団地（青葉区）において、分譲住宅の販売を開始し順調に契約戸数を伸ばしています。

高経年マンションの増加や区分所有者などの高齢化が見込まれ、今後さらに重要となるマンションの管理適正化・再生円滑化について、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。

賃貸住宅、賃貸施設については、計画修繕やリフォーム等を適切に行い良好な管理を継続するとともに入居促進やコミュニティ活性化の支援などに取り組みました。

市営住宅の募集、修繕等の業務及び指定管理者業務の実施、高齢者向け地域優良賃貸住宅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実施しました。また、令和6年度から令和10年度の指定管理者として引き続き市営住宅の管理に取り組めます。

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業務においては、市民への相談対応の充実や情報発信等に取り組みました。

組織運営については、人材育成方針に基づく研修の実施やコンプライアンスの徹底のほか、ネットワーク環境の整備や勤怠管理システムの導入など、IT化の推進に取り組まれました。

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、前年度に着手した本体工事を着実に推進しました。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。また、本建替事業に伴う分譲住宅「プロミライズ青葉台」の販売については、令和5年7月にモデルルームをオープン、9月から販売を開始し、計画どおり進捗しています。

市街地再開発事業において、綱島駅東口駅前地区では、事業計画の検討推進のため建設業務代行者を公募しました。大船駅北第二地区では、令和5年8月に再開発組合を解散、令和6年1月に清算を終了し事務局支援業務を完了しました。

そのほか、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23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130,590千円、まちづくり事業原価127,593千円となりました。

種別	団地・地区数 件数	内 訳
分譲 事業	1 団地 556 戸	「プロミライズ青葉台」(青葉区桜台) ※桜台団地マンション建替事業により整備された共同住宅 (総戸数 761 戸) : 継続・実施中
団地再生事業 (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) ※参加組合員及び事務局として事業を推進 : 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 (港北区綱島東) : 継続・実施中
受託 事業	23 件	再開発 2 件 大船駅北第二地区市街地再開発事業事務局支援業務 (令和5年度) : 着手・完了 関内駅前港町地区市街地再開発準備組合事務局運営補助業務 (令和5年度) : 着手・完了 マンション・団地再生、管理組合支援 13 件 マンション・団地再生コーディネート支援事業業務 : 着手・完了 マンション専門家派遣事業業務 : 〃 グリーンヒル鴨志田西団地再生ビジョン策定等支援事業業務 : 〃 洋光台南第一住宅団地再生ビジョン策定等支援事業業務 : 〃 管理計画認定制度説明会運営業務 : 〃 マンション管理に関するお悩み相談会運営業務 : 〃

耐震トータルサポート事業業務	:	〃
根岸駅前第二共同ビル将来検討コンサルタント業務	:	〃
根岸駅前第二共同ビル将来を考える会運営補助業務	:	〃
善隣マンション建替え検討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	:	〃
根岸駅前ビル将来検討コンサルタント業務	:	継続・完了
ガーデン山団地将来検討コンサルタント業務	:	継続・実施中
その他 8件		
省エネ住宅普及促進事業業務	:	着手・完了
「省エネ住宅住替え補助制度」の補助審査及び普及啓発業務	:	〃
ヨコハマ市民まち普請事業	:	〃
子育て世代向け団地再生支援モデル事業調査業務	:	〃
マンションストック長寿命化等モデル事業	:	〃
自治会町内会館脱炭素化推進事業業務	:	着手・継続
井土ヶ谷建替組合補助金監査対応業務	:	継続・実施中
大船駅北第二地区市街地再開発事業会計検査対応等業務	:	〃

団地再生事業（建替え事業）



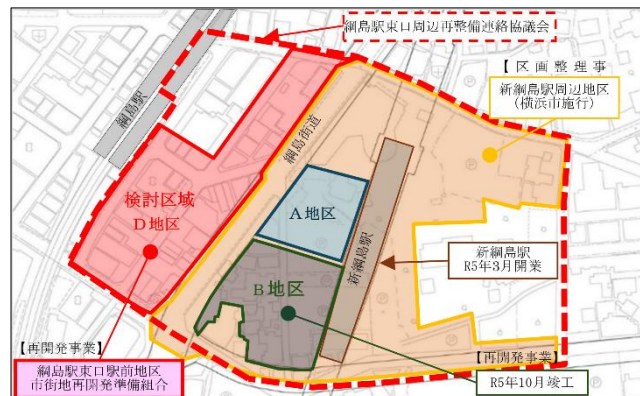
桜台団地（青葉区）
施工前

分譲事業



プロミライズ青葉台（青葉区）
イメージパース

市街地再開発事業



◆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～

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。



マンション・団地管理組合運営の基本
2023年7月22日(土) 9:30~12:00 参加無料

参加方法
Zoom

プログラム

- ① マンション・団地管理組合の役割
- ② マンション・団地管理組合の組織
- ③ マンション・団地管理組合の運営
- ④ マンション・団地管理組合の将来

施工業者はどう決める? 計画はこれで良い? どうする修繕 管理組合が知っておくべきこと
2023年11月18日(土) 9:30~12:00 参加無料

参加方法
Zoom

プログラム

- ① マンション・団地管理組合の役割
- ② マンション・団地管理組合の組織
- ③ マンション・団地管理組合の運営
- ④ マンション・団地管理組合の将来



セミナーの様子（2023年11月）

団地再生、管理組合運営、修繕計画支援等の取組

市民の主要な居住形態である分譲マンションは、高経年化と居住者の高齢化の進行による管理不全が懸念されており、横浜市は住生活マスタープランで「マンションの管理適正化・再生円滑化の推進」を掲げています。

公社は今後更に増加していく高経年マンションに対し、建物の維持修繕や耐震化、管理運営支援、団地の再生・建替え支援に取り組んでおり、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」を開催しています。基本的なマンション・団地再生の進め方のほか、大規模修繕工事や管理組合運営についてなど、毎回テーマを変え、マンション管理を取り巻く様々な問題をテーマに実施し、管理組合による主体的な検討の開始を促しています。令和5年度はセミナーを2回開催し、53名、35組合に参加いただき、そのうち17組合が新規参加でした。

また、各マンション・団地に公社職員が対面やオンラインにて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継続的した働きかけを行っています。

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付属駐車場へのカーシェアの設置など物件の魅力付けを行いました。また、七夕やクリスマスなど季節イベントの実施による子育て世帯の交流支援のほか、横浜中央卸売市場と連携し近隣住戸も対象とした鮮魚の移動販売を開始し地域コミュニティの支援にも取り組みました。

令和6年能登半島地震の発生に際しては、被災者用住戸として3戸を提供し、被災者の支援に貢献しました。

賃貸施設については、店舗施設の商店会、自治会・町内会や地域団体等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、マルシェなどのイベント開催や会報誌の発行を支援しました。

そのほか、店舗施設の大型空区画のリーシングや活用検討等を実施し、賃貸施設の契約率の向上に向けた取組みを推進しました。

賃貸管理事業収益は1,777,872千円、賃貸管理事業原価は1,342,614千円となりました。

種 別	団地数・施設数、戸数等	備 考
賃貸住宅	12 団地・ 682 戸	一般賃貸住宅 11 団地・ 649 戸 (子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 50 戸) 家賃補助付きセーフティネット住宅 9 戸 借上型市営住宅 12 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 2 団地・ 33 戸
賃貸施設等	店舗等施設 11 施設・ 18,625 m ² 駐車場施設 6 施設・ 1,742 区画 賃貸宅地 4 地区・ 12,159 m ² 1 施設	店舗、事務所、老人ホーム、保育所等 月極駐車場、時間貸駐車場 定期借地権付戸建宅地 36 区画 他 菜園 87 区画

公社賃貸住宅



オクトス市ヶ尾 (青葉区)

公社賃貸施設



野庭団地ショッピングセンター (港南区)



鮮魚移動販売



七夕



のぼマルシェ



えんにちあそび

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。

管理受託物件では、管理計画認定制度への申請準備や利便性を高めるポータルサイトの試験導入など、管理の質の向上に取り組みました。

マンション管理の適正化に向けた管理組合支援については、長期修繕計画の見直しとコンサルタントを組み合わせた業務や3つのコースから選択できる会計業務など、管理組合の状況やニーズを踏まえた新たな受託業務を開始しました。また、野庭団地の管理組合向けに毎月2回現地に相談窓口を設け、様々な相談に対応しています。

マンション等管理支援事業収益は1,154,507千円、マンション等管理支援事業原価は1,111,263千円となりました。

種 別	件数、 地区数	内 訳
リフォーム事業	31 件	長期修繕計画作成・見直し、改修工事等の診断・設計、業者選定補助、工事監理、コンサルタント業務等を行うもの 8 件：継続・完了 3 件：継続・実施中 9 件：着手・完了 11 件：着手・継続
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（神奈川区） 15,771 ㎡ 上大岡地区（港南区） 68,398 ㎡ 森の台地区（緑区） 54,791 ㎡ 長津田マークタウン（緑区） 19,113 ㎡ 根岸駅前地区（磯子区） 8,774 ㎡
その他受託事業	4 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 六浦荘団地（金沢区） 188 戸 横浜ポートサイドプレイス（神奈川区） 926 ㎡ 長津田駅北口連絡歩道橋（緑区） 164 ㎡
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 2 件：継続・完了 2 件：着手・完了

リフォーム事業



管理組合支援
野庭相談窓口



セミナー（野庭）

総合管理事業



長津田マークタウン（緑区）

4. 民間提携住宅事業

「ヨコハマ・りぶいん」、「高齢者向け地域優良賃貸住宅」の制度住宅のほか、制度期間を満了した住宅を「ヨコハマ・れんとす」として、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。この住宅を活用し、「子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（子育てりぶいん）」及び「家賃補助付きセーフティネット住宅」として、本市住宅政策の推進を図っています。

また、制度期間の満了が近い高齢者向け地域優良賃貸住宅の所有者に対して家賃補助付きセーフティネット住宅の制度利用について提案し、セーフティネット住宅の拡充に向けた働きかけを行いました。

そのほか、管理運営等業務の受託物件における大規模修繕工事について、業者選定補助・工事監理等の業務を受託、推進しました。

民間提携住宅事業収益は 641,237 千円、民間提携住宅事業原価は 554,682 千円となりました。

管理受託事業

団地数 (戸数)	内 訳
276 団地※1 (6,018 戸)	ヨコハマ・りぶいん 7 団地・ 175 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 50 団地・ 1,545 戸 ヨコハマ・れんとす※2 229 団地・ 4,298 戸
	大規模修繕工事 3 件：継続・完了 （業者選定補助・見積監修・工事監理） 2 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）10 団地分を差し引いたもの。

※2 子育てりぶいん（241 戸）、家賃補助付きセーフティネット住宅（44 戸）を含む。

ヨコハマ・りぶいん



リバーサイド長島（港北区）

ヨコハマ・れんとす



ルミエール泉（泉区）

高齢者向け地域優良賃貸住宅 サンプリッジ貴奈美（港南区）



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。

募集業務では、令和5年8月より、定期募集で応募のない住戸及び当選者が辞退した住戸の常時募集を開始しました。

市営住宅管理受託事業収益は3,052,145千円、市営住宅管理受託事業原価は3,004,614千円となりました。

種 別	団地数等（戸数又は区画数）
市営住宅	280 団地（31,174 戸）
市営住宅駐車場	87 施設（9,989 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。

そのほか、指定管理業務の向上を目的とした指定管理者連絡検討会（年4回）の開催、自治会や防災訓練の運営支援、住宅の定期巡回や自治会役員、地域ケアプラザ等との定期的な情報交換などを継続して実施しました。

また、令和6年度から令和10年度までの5か年についても、同4区（港南区、戸塚区、泉区、瀬谷区）の指定管理者として業務を実施します。

指定管理者業務収益は456,913千円、指定管理者業務原価は455,848千円となりました。

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）	18 施設（114 区画、30 台）



市営住宅抽選会



指定管理者
連絡検討会



消防訓練



地域ケア会議

6. その他受託事業

横浜市の施策の推進等に関し、4件の業務を実施しました。

その他受託事業収益は18,961千円となりました。

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 高齢者住替え促進事業 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 : // 空家等対策に関する総合案内窓口業務 : // 居住支援協議会事務局業務 : //

●住まいの相談

「住まい・まちづくり相談センター（住まいるイン）」は、高齢者住替え相談や空家の総合案内窓口、横浜市居住支援協議会の相談窓口など、住まいに関わる総合的な相談・案内、情報提供等を行っています。また、他団体との連携を深め、相談機能の充実に取り組んでいます。このほか、高齢者の住まいに関わる出前講座を地域ケアプラザで開催しています。令和5年度は、汲沢地域ケアプラザほか3か所で開催し、65名の参加がありました。



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2,664千円となりました。

件数	内 訳
17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、職位と経験年数に応じた知識・スキルの習得を目的とした階層別研修を毎年継続して実施しており、令和5年度はリスク管理・クリティカルシンキング研修ほかを実施しました。また新入職員に向けては、OJT研修の他、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しました。

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、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。

また、プライバシーマークについては、令和6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取り組みました。

3. IT化の推進

IT化の推進として、社内のWi-Fi化やテレワーク環境の整備、WEB会議への参加が可能となるようパソコンおよびネットワーク環境を整備したほか、勤怠管理システム・経費精算システムを導入し事務の効率化を図りました。さらに、DXを推進するための体制整備について検討しました。

4. 理事会の開催状況

令和5年度開催の理事会は、次のとおりです。

回数等	期日	議題
第117回	R5.6.28	令和4年度業務報告書及び財務諸表 横浜市住宅供給公社就業規則の一部改正 横浜市住宅供給公社給与規程の一部改正 横浜市住宅供給公社の保有する情報の公開に関する規程の一部改正
第118回	R6.3.27	令和6年度事業計画及び資金計画 令和6年度予定財務諸表 横浜市住宅供給公社就業規則の一部改正 横浜市住宅供給公社旅費規程の一部改正 桜台団地マンション建替事業における金銭消費貸借契約に関する契約内容の一部変更について

役員名簿及び役員の変動

1. 令和5年度役員名簿（令和6年3月31日現在）

役名	氏名	備考
理事長	小林 一美	
専務理事	小高 喜昭	
常務理事	水上 秀己	
理事	小川 佳子	小川佳子法律事務所 弁護士
理事	堀田 和宏	横浜市都市整備局長
理事	鵜澤 聡明	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

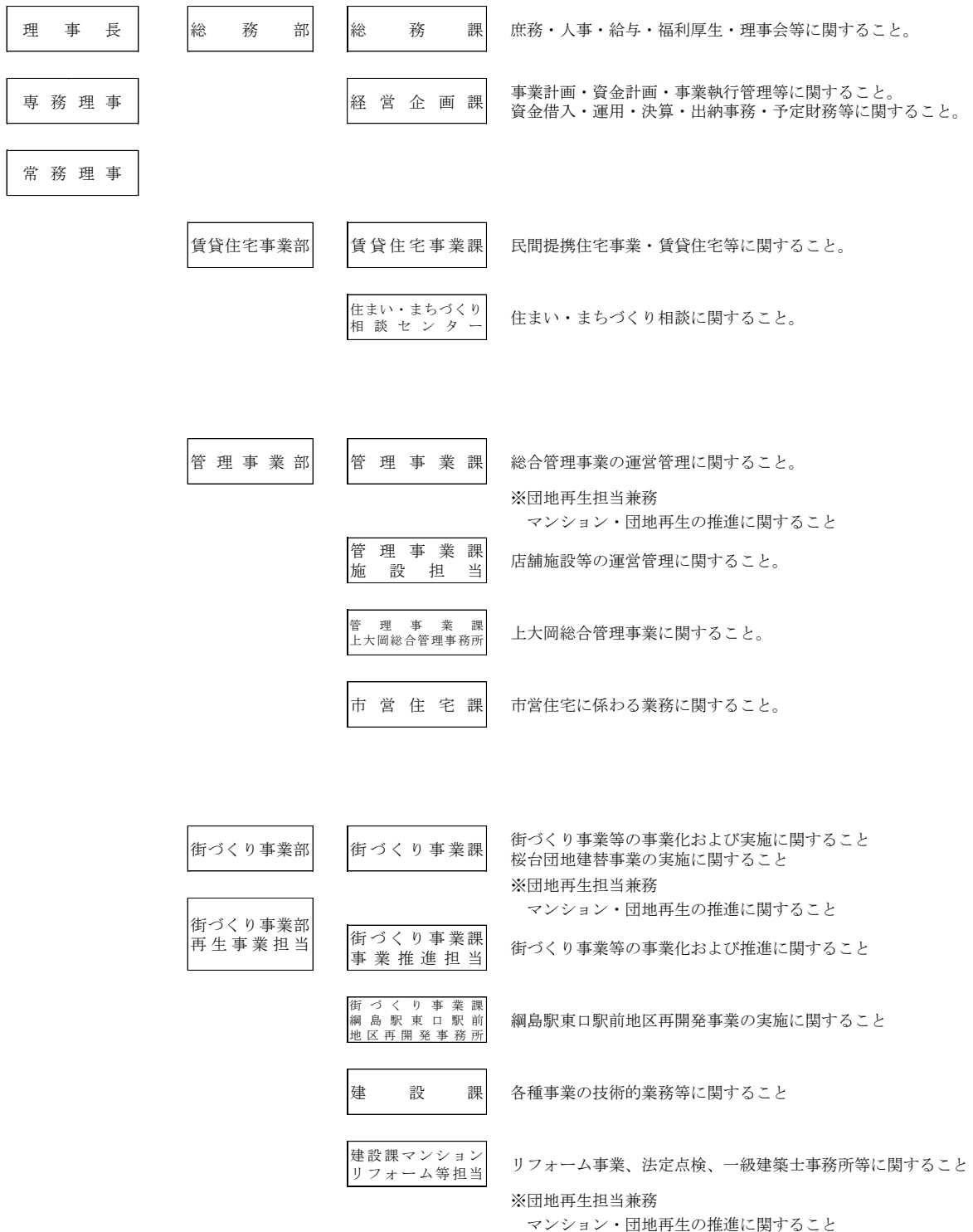
役名	氏名	就任年月日
理事長	小林 一美	令和5年4月1日
専務理事	小高 喜昭	令和5年4月1日
常務理事	水上 秀己	令和5年4月1日

（2）退任理事・監事

役名	氏名	退任年月日
常務理事	水上 秀己	令和6年3月31日
理事	堀田 和宏	令和6年3月31日

横浜市住宅供給公社機構図

(令和6年3月31日現在)



令和5年度末 役職員数内訳

役員	3
職員	76
市派遣職員	1
嘱託職員	56
契約職員	6
派遣職員	34
アルバイト	7
合 計	183

令和5年度 職員数増減内訳

採用人数	3
退職人数	3