

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

民間賃貸住宅の管理

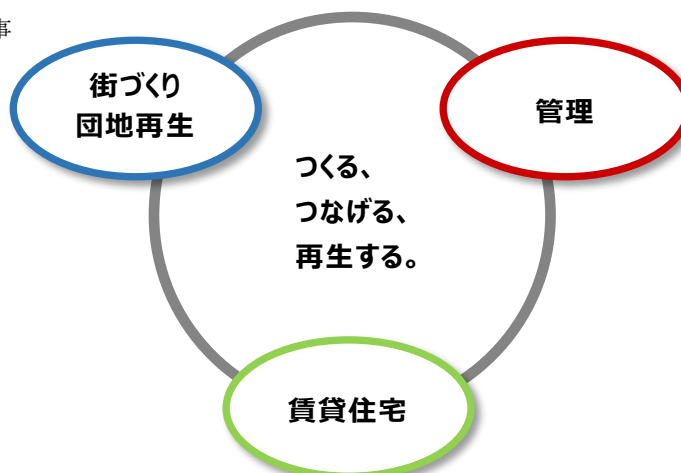
管理受託「ヨコハマ・りぶいん」「ヨコハマ・れんとす」他

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

横浜市住宅供給公社は令和6（2024）年度より中期計画「中期展望（2024-2026）第13期」をスタートさせました。公社は横浜市の住宅施策の実施機関として、公益性が高く、社会的ニーズの増大が見込める分野において先導的・先駆的な取り組みを求められています。

「中期展望（2024-2026）第13期」では「街づくり事業の継続・事業の獲得」、「マンション管理組合支援事業の拡大」、「賃貸資産の活用」、「住宅セーフティネット等の推進」の4つのテーマを掲げ、横浜の住宅、住環境の課題解決に向けて事業を推進していきます。

また、これらのテーマに機能的に取り組むため、令和6年10月1日に組織体制の改編を行い、体制強化を図りました。

令和6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、団地再生の取り組みから始まった建替事業を推進中の桜台団地（青葉区）において、分譲住宅を販売し、全戸完売いたしました。【P3 街づくり事業】

建物自体の高経年化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、マンション・団地再生に関する普及啓発に取り組みました。【P7 マンション等管理支援事業】

公社が所有する賃貸住宅、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。【P6 賃貸管理事業】

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。

【P9 市営住宅管理事業】

横浜市居住支援協議会においてはサポーター制度の普及啓発を重点的にを行い、空家に関する総合案内などの相談業務では、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。【P10 その他受託事業】

組織運営については、中期展望（2024-2026）第13期の実現化に向けて組織体制の見直しを行うとともに、人材育成方針に基づく研修の実施やプライバシーマーク認定更新、コンプライアンス意識の向上などに取り組みました。【P11 総務部門】

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・防災に配慮したまちづくり、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では、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」については、順調に販売を進め、全戸契約を完了しました。

市街地再開発事業において、綱島駅東口駅前地区では、横浜市等と連携し、事業成立に向けた検討を進めました。

(仮称)市ヶ尾マンションプロジェクトについては、脱炭素と子育てに配慮した木造賃貸集合住宅の整備を計画し、実施事業者の選定を行いました。

そのほか、横浜市の施策に沿った管理運営や将来検討に関するコンサルタントなどのマンション・団地再生、管理組合支援の業務等 25 件の業務を受託、実施しました。その中でも、地域活動の拠点である自治会町内会館等の脱炭素化の推進を目的とし、省エネ設備導入経費の補助を行う制度の事務局業務を担うなど、多角的な課題にも積極的に取り組みました。

以上の結果、まちづくり事業収益 253,013 千円、まちづくり事業原価 113,277 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
開 発 事 業	1 件	(仮称)市ヶ尾マンションプロジェクト(青葉区市ヶ尾町) : 着手・実施中
受託 事業	25 件	再開発 1 件 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 6 年度) : 着手・完了
		マンション・団地再生、管理組合支援 12 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	: //
	大規模団地フォーラム実施業務	: //
	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	: //
	ガーデン山団地将来検討コンサルタント業務	: 継続・完了
	その他 12 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業務	: //
	省エネ住宅住替え補助制度の補助審査業務（その２）	: //
	省エネ住宅住替え補助制度の補助審査業務（その３）	: //
	ヨコハマ市民まち普請事業	: //
	まちの不燃化推進事業に係る業務	: //
	（仮称）Green×Housing Project～市有地を活用した住宅の 脱炭素化ショーケース～事業化検討業務	: //
	マンションストック長寿命化等モデル事業 2 件	: //
	自治会町内会館脱炭素化推進事業業務	: 継続・完了
	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）
施行前

分譲事業



プロミライズ青葉台（青葉区）
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～

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。



セミナーの様子（2024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。基本的な再生の進め方に加え、透明性を確保した大規模修繕工事の進め方についてなど、マンション管理を取り巻く様々な課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6年度はセミナーを3回開催し、55名、44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共用部への宅配ボックスの設置など物件の魅力付けを行うとともに、横浜中央卸売市場と連携した鮮魚等の移動販売の継続、近隣大学の協力による光のモニュメント（竹灯籠）展示、七夕やクリスマスなど季節イベントの実施による賑わいの創出、近隣地域を含めた住民同士の交流の場の提供にも取り組みました。また、公的賃貸住宅のストック形成、経営基盤強化の一環として、賃貸物件1件（住宅32戸）を取得しました。

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。また、施設内の地域交流スペースを活用した子育て支援サテライトの開設や一般利用者への開放により、地域活性化やコミュニティの形成に寄与しました。

そのほか、店舗施設、駐車場施設の活用検討、リーシング等契約率の向上に向けた取り組みを推進しました。

賃貸管理事業収益は1,821,946千円、賃貸管理事業原価は1,360,751千円となりました。

種 別	団地数・施設数、戸数等	備 考
賃貸住宅	13 団地・ 714 戸	一般賃貸住宅 12 団地・681 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 駐車場施設 賃貸宅地	11 施設・18,625 m ² 6 施設・1,742 区画 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



竹灯籠の展示



のばマルシェ

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、管理計画認定取得に向けた取組みを推進するなど管理の質の向上に取り組みました。

高経年・自主管理マンションの抱える課題の解決に向けた管理組合支援については、外部管理者方式での管理業務受託を検討し、管理組合への提案を行い、承認を得ました。また、役員のなり手不足が顕在化していた物件において、管理会社機能を試行的に提供するモデル取組みを行った結果、総合管理を受託、実施しました。野庭団地においては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1,672,220千円、マンション等管理支援事業原価は1,623,063千円となりました。

種 別	件数、 地区数	内 訳
リフォーム事業	52 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 12 件：継続・完了 4 件：継続・実施中 11 件：着手・完了 25 件：着手・継続
総合管理事業	6 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 m ² 上大岡地区 (港南区) 68,398 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 六浦荘団地 (金沢区) 8,799 m ²
その他受託事業	5 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 篠原コーポラス (港北区) 415 戸 青葉台消防署青葉台消防出張所 (青葉区) 1,485 m ² 横浜ポートサイドプレイス (神奈川区) 926 m ² 長津田駅北口連絡歩道橋 (緑区) 164 m ²



長期修繕計画説明会



野庭相談窓口



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。これらの住宅を活用し、「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。なお、横浜市の制度である「ヨコハマ・りぶいん」制度については、令和7年3月31日をもって終了しました。

そのほか、管理運営等業務の受託物件において、オーナーが建物の適正な維持管理のために行う大規模修繕工事の支援として、見積り監修、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 624,953 千円、民間提携住宅事業原価は 578,064 千円となりました。

管理受託事業

団地数 (戸数)	内 訳
274 団地※1 (5,860 戸)	ヨコハマ・りぶいん 1 団地・ 16 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 49 団地・ 1,512 戸 ヨコハマ・れんとす※2 229 団地・ 4,332 戸
	大規模修繕工事 1 件：継続・完了 （業者選定補助・見積り監修・工事監理） 1 件：継続・実施中 1 件：着手・完了 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）5 団地分を差し引いたもの。

※2 子育てりぶいん（221 戸）、家賃補助付きセーフティネット住宅（43 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、前年度から開始した常時募集を適切に行うとともに、申込者からの要望を踏まえ、申込時に住宅選定をしやすくするための募集のしおりの内容充実化など、業務課題解決に向けた取り組みを推進しました。

市営住宅管理受託事業収益は 2,503,896 千円、市営住宅管理受託事業原価は 2,455,907 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（30,954 戸）
市営住宅駐車場	85 施設（9,989 区画）

(2) 指定管理者業務

令和 6 年度から令和 10 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するとともに、地域事業者（新聞店等）と協定を締結し、高齢者等のゆるやかな見守り活動支援にも取り組みました。

指定管理者業務収益は 464,012 千円、指定管理者業務原価は 465,763 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（133 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

横浜市の住宅セーフティネット施策に関連した高齢者住替え促進事業や居住支援協議会事務局業務・相談窓口業務など 4 件の業務を実施しました。令和 6 年 10 月 1 日の組織改編により住宅セーフティネット推進課を設置し、専門性を高め、住宅確保要配慮者を取り巻く課題の把握や情報共有、関係団体との緊密な協力関係の構築に努めました。

その他受託事業収益は 15,075 千円、その他受託事業原価は 22,610 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・相談窓口業務 : 〃

●住まいの相談・住宅セーフティネットの推進

「住まいの相談センター（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。また関係機関や団体等との連携を深め、相談機能の充実や居住支援サポーター登録制度の普及促進に取り組むなど、住宅セーフティネットの推進を図っています。このほか、高齢者の住まいに関わる出張講座を地域ケアプラザで開催しています。令和 6 年度は、西金沢地域ケアプラザほか 3 か所で開催し、53 名の参加がありました。



出張講座の様子

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 2,208 千円、その他事業原価は 70 千円となりました。

件 数	内 訳
16 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

公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6年度はリスク管理・キャリアデザイン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、個人情報の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、内部監査や研修の実施などにより個人情報保護マネジメントシステムを適切に運用し、外部審査を経て認定の更新を受けました。

3. 組織改編

中期展望（2024-2026）第13期に掲げた目標の達成、横浜市の施策実現、また、将来の公社事業展開を見据えて令和6年10月1日をもって組織体制の見直しを行いました。

横浜市の重点施策である「脱炭素」「子育て支援」の推進を担う部門、住宅セーフティネットの拡充に向け重点的に取り組む部門及び社内環境のDX化を管理・進捗させる部門を設置し、より機能的に横浜市の住まい・まちづくりの社会的課題解決に貢献していきます。

4. 理事会の開催状況

令和6年度開催の理事会は、次のとおりです。

回数等	期日	議題
第119回	R6.6.21	令和5年度業務報告書及び財務諸表 横浜市住宅供給公社処務規程の一部改正 横浜市住宅供給公社経理規程の一部改正
第120回	R7.3.28	令和7年度事業計画及び資金計画 令和7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

役員名簿及び役員の異動

1. 令和6年度役員名簿（令和7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	長島 則夫	
常務理事	川手 光太	
理 事	小川 佳子	小川佳子法律事務所 弁護士
理 事	鈴木 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. 役員の異動

（1）就任理事・監事

役 名	氏 名	就任年月日
常務理事	長島 則夫	令和6年4月1日
常務理事	川手 光太	令和6年4月1日
理 事	鈴木 和宏	令和6年4月1日

（2）退任理事・監事

役 名	氏 名	退任年月日
理 事	鵜澤 聡明	令和7年3月31日

横浜市住宅供給公社機構図

(令和7年3月31日現在)

理 事 長	総 務 部	総 務 課	庶務・人事・給与・福利厚生・理事会等に関する事
専 務 理 事		D X 推 進 課	D X推進・デジタル化推進に関する事
常 務 理 事		経 営 企 画 課	事業計画・資金計画・事業執行管理等に関する事 資金借入・運用・決算・出納事務・予定財務等に関する事
常 務 理 事			
	賃 貸 事 業 部	賃 貸 事 業 課	賃貸住宅・店舗施設等に関する事 民間提携住宅事業に関する事
		住宅セーフティネット 推 進 課 (住まいの相談センター)	住宅セーフティネットに係わる業務に関する事
		市 営 住 宅 課	市営住宅に係わる業務に関する事
	街づくり事業部	街づくり事業課	街づくり事業等の事業化および実施に関する事 団地再生事業に関する事
		街づくり事業課 綱島駅東口駅前 地区再開発事務所	綱島駅東口駅前地区再開発事業の実施に関する事
		脱炭素・子育て 支 援 等 推 進 課	脱炭素・子育てに係わる支援等の推進に関する事
		マ ン シ ョ ン 管 理 事 業 課	総合管理事業・リフォーム事業等に関する事
		マンション管理事業課 上大岡総合管理事務所	上大岡総合管理事業に関する事
		建 設 課	各種事業の技術的業務等に関する事 公社資産・市営住宅の計画修繕・大規模修繕工事に関する事

令和6年度末 役職員数内訳

役 員	4
職 員	79
市 派 遣 職 員	1
嘱 託 員	55
契 約 職 員	3
派 遣 職 員	40
ア ル バ イ ト	7
合 計	189

令和6年度 職員数増減内訳

採用人数	7
退職人数	3