



団体名	横浜市住宅供給公社	所管課	建築局住宅政策課
-----	-----------	-----	----------

**協約（団体の経営向上等に向けた団体及び市の取組）**

**1 (2) 公益的使命の達成に向けた取組**

団体の目指す将来像		地域課題の解決を目指したまちづくり			
現在の取組		環境・少子高齢化・防災等の地域課題に対応しながら、これまでに拠点駅周辺の市街地整備や環境未来都市の推進に貢献する環境配慮型のモデル住宅を供給するなど、市の施策に対応した先導的住宅・まちづくり事業に取り組んでいます。			
方針期間の主要目標		25年度実績	基本計画・基本設計	目標数値	竣工・引き渡し
具体的取組	団体	地球温暖化、少子高齢化や災害への対策等の課題に対応した「環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築」（花咲町6丁目地区等）を推進します。花咲町6丁目地区において、民間企業との協働により、多世代居住や地域の医療・福祉サービスの提供等を実現し、地域課題の解決を目指した複合建築物（住宅、医療・福祉施設、子育て支援施設、商業施設等）の整備を進め、事業を完了します。			
	市	横浜市住生活基本計画をはじめ、西区のまちづくり方針や区政運営方針等の本市施策と当該事業計画（花咲町6丁目地区）との調整を関係局区及び団体と連携して進めるとともに、事業の進捗状況について情報を共有します。 子育て支援・多世代交流・生活支援・防災強化等、地域課題の解決に向けた地域の核となる複合建築物としての整備を進め、建築物環境配慮制度（CASBEE横浜）や地域子育て応援マンション認定制度など、市の制度認定の活用をはかります。			

**1 (3) 事業の再整理や民間主体の運営に向けた取組**

団体の目指す将来像		公益的使命等の実現強化に向けた事業の重点化			
現在の取組		公益的使命等の実現強化に向けた事業の重点化に関する取組として、高経年化したマンションや団地等の再生支援を進めています。 公社既分譲団地（43団地）等を対象に、23年度から個別相談や無料講演会等を継続して実施しているほか、24年度より団地建替え推進コンサルタント業務（桜台団地）等を開始し、居住者等のニーズや課題に対応しながら団地再生支援に取り組んでいます。			
方針期間の主要目標		25年度実績	普及啓発・相談支援 43団地、出前講座 3回	目標数値	普及啓発・相談支援 50団地、講演会 1回・ 出前講座 3回
具体的取組	市	集合住宅の再生に向けて、将来像を共有するための住民主体の取組支援や支援専門家派遣、合意形成支援等、各々の状況に応じた様々な支援メニューの充実を図るとともに、建替えを円滑に進めるための誘導手法の検討を行います。 また、団体の人材やノウハウを活用し、コーディネート機能を十分に発揮させ、住民が自主的に行う活動を団体と連携して支援していきます。			
	団体	建物の高経年化や居住者の高齢化など、様々な課題が顕在化するマンション・団地等に対して、住民発意の団地再生を支援する取組を進め、相談業務や講演会・出前講座を実施するとともに、市内の他のマンション・団地等に対しても支援の充実を図ります。 また、市街地再開発事業や共同化事業など地域の再生に向けた街づくり支援にも取り組みます。			

**2 財務の改善に向けた取組**

団体の目指す将来像		自立・健全経営の維持			
現在の取組		単年度黒字を維持しています。			
方針期間の主要目標		25年度実績	①3.03億円／年（単年度黒字額） ②実績なし	目標数値	①1億円／年（単年度黒字額） ②借入条件の交渉
具体的取組	団体	①公益的使命の達成に取り組むこととあわせて、全体としては収支バランスのとれた自立・健全経営に取り組みます。賃貸事業等の経常的な業務による単年度黒字額の目標を毎年度1億円とします（単年度黒字額＝当期損益－分譲事業損益）。 ②市の損失補償を設定している借入金について確実な償還を実施し、金融機関等との借入条件の見直しに着手します。			
	市	損失補償を設定している借入金について、団体と連携して借入条件の見直しに取り組むとともに、必要に応じて金融機関等への働きかけを行います。			

団体名	横浜市住宅供給公社	所管課	建築局住宅政策課
-----	-----------	-----	----------

協約（団体の経営向上等に向けた団体及び市の取組）

3 業務・組織の改革

団体の目指す将来像		事業の重点化等に対応した人材育成の推進		
現在の取組		職員の能力向上を進めるため、階層別研修などの基礎研修等を実施しています。		
方針期間の主要目標		①人材育成方針の見直し ②職員向け研修等の充実	25 年 度 実 績 ①実施なし ②4回／年	目 標 数 値 ①見直し・改正 ②6回／年以上
具 体 的 取 組	団 体	団地再生・まちづくり、高齢者福祉など事業関連分野における専門的知識・能力の向上と女性職員の視点や発想が活かせる組織を目指した「人材育成方針」の見直し・改正を進めます。また、職員向けの研修等の充実を図ります。		
	市	団体の人材育成に向けて参考となる資料や情報を積極的に提供するとともに、市が実施する団体職員の出席が可能な研修やイベント等について参加の呼びかけを行います。		

公的な役割を担う外郭団体としての  
団体と市との円滑な連携・協力体制の構築に関する取組

**27年度以降の関与のあり方検討を踏まえて記載します。**

**新 方 針****審 議 の 論 点**

団体を取り巻く環境が設立当時と大きく変化しており、求められる役割や実際に行っている業務も変わってきています。旧方針に基づいて再整理した事業等を検証するとともに、今後、団体が担うべき役割を改めて具体的に整理し、事業内容に対応した組織体制とする必要があります。また、民間では充足されない事業への重点化を進めるのであれば、市営住宅の管理など民間事業者が既に実施している分野においては、団体と民間事業者の役割分担を明確にする必要があると考えます。

**審議の論点に対する局の考え方**

当団体は、新たな団体の分類の「事業等の再整理に取り組む団体」における「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」に位置付け、その考え方に基づいて方針を整理しました。なお、民間事業者が既に実施している分野においても、団体の公益的立場から市民に一つの判断材料を提供していくことに存在意義・役割があると考えています。

**◆ 公益的使命の達成****総務局等・監査法人の意見**

市民向け相談イベント及び指定管理者検討会を開催すると、「多様な居住ニーズへの対応と住宅セーフティネットの構築」が実現するのでしょうか。効果を測る適当な指標を設定する必要があると考えます。特に、住宅セーフティネットにおける公社の具体的な役割を再度整理し、適当な目標数値を設定する必要があると考えます。

また、「団地建替え推進コンサルタント業務」は団地等の再生支援の取組であることから、実施件数などを目標数値に設定することも検討してください。

**所管局の考え****①住まいに関する相談について（多様な居住ニーズへの対応）**

団体が運営する「住まい・まちづくり相談センター（住まいる・イン）」で、常時、相談対応していますが、高齢者や小さいお子さんを持った方など、センターまで相談に行くことが困難な方もいます。また、住まいの相談といっても、単に住居のみにはとどまらず、福祉や子育ての話に及ぶことも多くあります。相談者をただ待つのではなく、地域に出向き、相談イベントを開催することで、そういった方々へも福祉施設や子育て関係の制度等について案内ができ、また、必要に応じて関係部署へつなげることもできます。

**②指定管理者検討会について（住宅セーフティネットの構築）**

開催回数を目指してはいますが、団体がこれまでに培ってきたノウハウを民間の指定管理者へ伝授するとともに、情報を共有し、多様な居住支援団体・サービス主体等と連携しながら、住宅セーフティネットの根幹ともいえる市営住宅の管理運営の向上を目指すという趣旨です。

**③団地建替え推進コンサルタント業務について**

団地等管理組合の建替えに関する意思決定がなされた後に委託される業務であり、需要に的確に応じることが重要と考えています。そのため、実施件数を目標数値に設定することは困難です。

**◆ 財務の改善****総務局等・監査法人の意見**

目標数値の単年度黒字額が減少している理由について、施設の陳腐化による収入減や公益的団体として収支バランスのとれた経営をするため等としています。

しかし、団体の経営にあたっては、収入減や支出増を抑えて黒字をしっかりと確保し、そのうえで公益的事業に投資して市民への還元を図るべきと考えます。

**所管局の考え**

地方住宅供給公社法の趣旨に照らせば、本団体は利益の獲得追求を目的としていません。公益的な事業実施団体として、公的サービスを継続的・安定的に提供するために、所有する施設の適正な修繕等を見込みながら、健全な財政的基礎の確保に留意するとともに、収支バランスの取れた黒字経営を維持することが目標と考えます。

**※地方住宅供給公社法 第33条【抜粋】**

地方公社は、第30条第1項の会計区分に従い、毎事業年度の損益計算上利益を生じたときは、前事業年度から繰り越した損失をうめ、なお残余があるときは、その残余の額は、準備金として整理しなければならない。

**◆ 業務・組織の改革****総務局等・監査法人の意見****所管局の考え**

団体名

**横浜市住宅供給公社****団体概要** (平成26年7月1日現在)

- (1) 設立形態  
地方公社
- (2) 設立年月日  
昭和41年12月1日
- (3) 所在地  
横浜市神奈川区栄町8番地1
- (4) 基本金  
10,000千円 (うち横浜市出資額10,000千円、出資割合100.0%)
- (5) 設立目的  
住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲などの方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。
- (6) 代表者  
理事長 浜野 四郎 (市退職者)
- (7) 役職員数  
役員数 8人  
うち常勤 3人 (うち横浜市派遣 0人、うち横浜市退職 2人)  
うち非常勤 5人 (うち横浜市現職 2人、うち横浜市退職 1人)  
職員数 77人 (うち横浜市派遣 1人、うち横浜市退職 0人)
- (8) 横浜市所管局課  
建築局住宅政策課

**主要事業** (平成26年7月1日現在)

## ア 街づくり事業

## (ア) 分譲住宅事業

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
着工戸数	戸 0	戸 198	戸 11	戸 0	戸 0
着工団地数	団地 0	団地 1	団地 1	団地 0	団地 0
竣工戸数	戸 179	戸 0	戸 0	戸 209	戸 0
竣工団地数	団地 1	団地 0	団地 0	団地 2	団地 0

(イ) 市街地再開発事業 1地区 (横浜市から補助)

(ロ) 受託事業 9件 (一部横浜市から受託)

## イ 公社賃貸事業

## (イ) 賃貸住宅 (敷地は一部横浜市普通財産貸付)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
戸数	戸 579	戸 628	戸 628	戸 628	戸 628
団地数	団地 9	団地 10	団地 10	団地 10	団地 10

## (イ) 賃貸施設

a 賃貸宅地 3地区・10,472㎡

b 店舗等施設 9施設・21,683㎡ (敷地は一部横浜市行政財産貸付)

c 駐車場施設 7施設・ 1,569区画（敷地は一部横浜市行政財産貸付）

d その他施設 1施設・ 54区画

ウ マンション等管理支援事業

(ア) リフォーム事業 23件

(イ) 総合管理事業 5地区（一部横浜市から受託）

(ウ) その他受託事業 3件（一部横浜市から受託）

エ 民間提携住宅事業

(ア) 建設事務受託事業

高齢者向け優良賃貸住宅 6団地・172戸

(イ) 管理受託事業（一部横浜市から受託）

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
戸数	戸 8,214	戸 8,064	戸 8,192	戸 7,965	戸 7,835
団地数	団地 401	団地 395	団地 396	団地 385	団地 425

(ウ) 高齢者住替え促進事業

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
戸数	戸 -	戸 -	戸 1	戸 1	戸 1

オ 市営住宅管理事業（横浜市から受託）

(ア) 市営住宅

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
戸数(※1)	戸 31,449	戸 31,463	戸 31,462	戸 31,462	戸 31,452
戸数(※2)	戸 9,525	戸 9,522	戸 9,521	戸 9,521	戸 9,520
団地数(※1)	団地 288	団地 288	団地 288	団地 288	団地 285
団地数(※2)	団地 50	団地 50	団地 50	団地 50	団地 50

(イ) 市営住宅駐車場

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
区画数(※1)	区画 9,978	区画 10,008	区画 10,008	区画 10,008	区画 9,994
区画数(※2)	区画 2,285	区画 2,295	区画 2,295	区画 2,295	区画 2,295
施設数(※1)	施設 82	施設 82	施設 82	施設 82	施設 82
施設数(※2)	施設 20	施設 20	施設 20	施設 20	施設 20

※1 事業における全体数

※2 指定管理者として業務を行うものの対象数

カ その他受託事業（横浜市から受託）

(ア) 横浜市民間住宅施策推進事業業務委託

(イ) その他 2件

**公益的 使命****横浜市ではなく団体が事業を行う理由**

「まちづくり事業」：民間事業者の参入し難い、課題を抱えながら改善の進まない地域や老朽化した団地等において、再生に向けたまちづくり支援を進める。

「マンション等管理支援事業」：高経年化したマンションの維持修繕・耐震化等は、住民の高齢化等が進み、合意形成が困難となることから、マンション等管理組合への相談・支援等を進める。

「市営住宅管理事業」：他の民間指定管理者への指導・調整など、指定管理者制度の安定運営を確保するための安全弁としての役割を担う。また、住宅セーフティネット推進への期待に応えるため、指定管理者が行わない業務（入居者募集、収入申告、計画修繕等）の実施・運営については、引き続き携わっていく。

「民間提携住宅事業・公社賃貸事業」：需要の増大する高齢者・子育て世帯等の居住の安定確保を図るため、公社賃貸住宅及び民間提携住宅の活用に取り組む。

**主要な事業について、団体の設立目的、ミッションとの関連性****事業①『市営住宅管理受託事業』**

「公社の果たす役割に関する提言」（18年12月）では、公社はセーフティネットの構築に積極的に関与すべきこととしている。市営住宅の管理において、指定管理者によらず市が行なうべき業務（入居者募集、収入申告、計画修繕等）の実施・運営を担うもので、これまでの業務ノウハウを活かし、住宅セーフティネット施策の推進に貢献している。

**事業②『マンション等管理支援事業』**

公社がこれまでに分譲したマンション等を中心に、建物・設備等のリフォームや管理組合の運営支援等を実施している。上記「提言」の中で、新たな役割を踏まえた公社事業として示された「安全で良質なストックの維持・形成」に基づく取組となっている。

**事業③『公社賃貸事業』**

団体が所有する住宅・店舗・駐車場施設等の管理を行うもので、住宅については市の賃貸住宅施策を補完し、良質なストックの維持を図っている。店舗施設等は公社分譲団地の建設当初に併設され、近年では老朽化に対応する大規模修繕のほか、医療・介護、大学・NPO活動の拠点としての空店舗活用など、上記「提言」において示された「経営資源の活用による団地・地域の再生」に取り組んでいる。

**団体ごとの経営改革に関する方針（22年度策定）**

- 市営住宅管理においては、民間参画を基本とした指定管理者制度の安定運営に資するよう、
    - ・ 必要最低限の業務を確保しつつ、これまでの業務ノウハウを活かした他の民間指定管理者への指導・調整により、入居者へのサービスの質の向上を図ります。
  - 市の高齢者居住安定確保計画に基づく高齢者向け優良賃貸住宅の供給を推進するなど、高齢者世帯や子育て世帯に配慮した住まいの供給・住環境づくりにおいて、民間企業やNPO等との連携・協力を進めます。
  - 住まい・まちづくり相談センター（「住まいるイン」）では、関係団体・NPOとの連携などにより市民への住まいに関する相談・支援を強化します。
- 民間の参画が困難な拠点駅周辺の市街地整備や密集住宅市街地の防災まちづくりなどを地域住民と協働して進めます。築年数を経過したマンション等については建物の高経年化、耐震性、住民の高齢化など社会的課題に対応するとともに、団地の再生、建替え支援に取り組みます。また、ノウハウを活用し、「脱温暖化モデル住宅」など先導的な取組を通じて本市施策の推進に貢献します。

第3期協約期間（23～25年度）の取組状況

【協約事項1】	評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移				
				(参考) 22年度	23年度	24年度	25年度	(参考) 26年度
公 住まい・まちづくり相 談センターの機能を充 実します。	機能充実 (連携) (0.5)	—	目標	—	検討・と りまとめ	文書合 意、マ ニュアル 整備	職員教 育、連携 方策実施	連携事業 実施(本 格実施)
			実績	—	検討・と りまとめ	連携モデ ル事業実 施	事業周知 (出前講 座等)	
	利用者満足度 (0.5)	%	目標	—	調査内容 の整理、 調査試行 実施	調査実施 前年度比 5%増	調査実施 前年度比 5%増	99
			実績	—	98	99	100	
取組状況	<p>23年度、横浜市・横浜市住宅リフォーム促進協議会（ハウスクエア横浜）・公社により、相談機能の連携について検討を実施。24年度より、民間企業である東京急行電鉄株式会社を加えた4者による横浜市住まい相談連携モデル事業を開始した。市及び他団体と連携してマニュアル整備等を行ったほか、共通パンフレットやホームページの活用、地域ケアプラザ等への出前講座などを通じて、市民への相談体制の連携を図り、モデル事業の周知・定着を図ってきた。</p> <p>また、利用者満足度の指標としている利用者アンケート調査では、23年度の試行実施を経て、25年度には100%の利用者満足度となった。</p> <p>※25年度に「満足」とお答えいただいた方の件数：962件</p>							
目標と実績の 差異原因	<p>住まい・まちづくり相談センターの機能充実については、連携モデル事業に参画する団体間の情報交換や職員の交流を定期的に行ったほか、市民に向けた合同による相談会を開催するなど、機能充実に向けた取り組みを推進した。</p> <p>利用者満足度については、調査を開始した23年度の満足度水準が高いため、24年度及び25年度の利用者満足度は前年度比5%増になっていないが、100%の水準に達している。</p>							
今後の取組に ついての考え	<p>横浜市住まい相談連携事業の本格実施においても、新たに参画する他団体等との協議・連携を進め、高齢者・子育て世帯等の市民の多様なニーズに対応できる機能の充実に努める。評価指標としている利用者アンケート調査については継続して実施し、利用者満足度の維持を図っていく。</p>							
所管局の見解	<p>市民にとって住まいに関する相談ができる機関が増えることは利点であり、相談窓口や提供サービスの充実を図るためにも、民間企業・NPO法人・公社・横浜市が連携して行う横浜市住まい相談連携モデル事業の機能強化に努めていただきたい。</p>							
監査法人評価	A	監査法人 コメント	<p>住まい・まちづくり相談センターの機能充実については、ケアプラザ等への出前講座を実施して、モデル事業の周知を図った。また、利用者満足度についてもアンケートの結果、満足度100%を達成している。</p>					



【協約事項2】	評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移				
				(参考) 22年度	23年度	24年度	25年度	(参考) 26年度
公 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。	事業進捗 (工程) (0.8)	%	目標	—	住宅床販売・消防棟工事	竣工・床処分 100%	清算	清算
			実績	建設工事着手	住宅床販売・消防棟工事	竣工・床処分 100%	駅前広場等工事	
	普及啓発・相談支援 (0.2)	団地 (累計)	目標	—	普及啓発・相談支援 10 団地	普及啓発・相談支援 25 団地	普及啓発・相談支援 40 団地	普及啓発・相談支援 43 団地
			実績	—	普及啓発・相談支援 43 団地	普及啓発・相談支援 43 団地	普及啓発・相談支援 43 団地	
取組状況	<p>23年度、長津田駅北口地区市街地再開発事業において、住宅床（公社分譲住宅：198戸）の販売活動を行い全戸完売した。24年度、当地区事業における施設建築物（住宅・商業・区民文化センター）の工事竣工、建物の引渡しを行い、全ての床処分を完了した。25年度、公共施設の整備に係る事業施行期間の変更に伴い、26年度の事業完了・清算を目指して、駅前広場等工事を進めた。</p> <p>住宅団地の再生・建替え支援では、公社既分譲団地（43団地）を対象として、23年度から個別相談・無料講演会等を継続して実施している。</p>							
目標と実績の 差異原因	<p>再開発事業における公共施設（駅前広場及び歩行者通路等）の整備にあたり、関係機関との協議・調整により事業計画の変更を実施したため、25年度に予定していた事業完成を26年度に延期することとなった。</p> <p>24年度より新たな取り組みとして、団地建替え推進コンサルタント業務（桜台団地）を開始した。居住者の高齢化や建物の高経年化が進む住宅団地のニーズ・課題に対応し、団地再生支援の取り組みを推進している。</p>							
今後の取組 についての考え	<p>再開発事業の工程については、26年度に事業を完了し清算を実施する。さらに、拠点駅周辺の市街地整備のほか、環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築に向けて、温暖化対策、多世代居住や地域の医療・福祉サービスの提供等をテーマとして、まちづくり事業を推進する。</p> <p>住宅団地の再生支援では、引き続き、これまで行ってきた出前講座や他の郊外住宅団地の受託業務等の実績を踏まえながら、普及啓発・相談支援の更なる充実を図っていく。</p>							
所管局の見解	<p>再開発事業において、公社分譲住宅（198戸）の全戸完売と全ての床処分が完了したことは評価できる。事業完了が26年度に延期されたことから、着実に事業を完了させることが望まれる。また、居住者の高齢化や建物の高経年化が進む住宅団地の再生支援については社会的課題にもなっており、今後の需要が増すと予想されることから、取組の拡充を図りたい。</p>							
監査法人評価	A	監査法人 コメント	<p>事業進捗については、当地区再開発事業における公共施設（駅前広場及び歩行者通路等）の整備にあたり、施設計画者（横浜市都市整備局）、施設管理者（横浜市道路局）及び関係機関の協議調整により事業計画変更となったため評価対象外とした。また、普及啓発・相談支援については、43団地において個別相談や無料講習会を継続して実施しており、目標を達成している。</p>					

【協約事項3】	評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移				
				(参考) 22年度	23年度	24年度	25年度	(参考) 26年度
公 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。	他の指定管理者との連携・調整 (0.5)	回	目標	—	実施状況の検証・検討会年3回	検討会実施年4回	検討会実施年4回	検討会実施年4回
			実績	—	実施状況の検証・検討会年3回	検討会実施年4回	検討会実施年4回	
	指定管理者業務 (0.5)	—	目標	—	実施状況の検証	次期指定管理者への参画方針	次期指定管理者への応募	評価・改善
			実績	評価・改善の継続	実施状況の検証	次期指定管理者への参画方針	次期指定管理者への応募・獲得	
取組状況	23年度より、指定管理者連絡検討会を立ち上げ運営し、公社が幹事として防災や福祉団体との連携のための検討会を主催するなど、他の指定管理者（5社）と連携して指定管理業務水準の向上に取り組んできた。 24年度、次期指定管理者への参画方針を策定し、25年度には次期指定管理者に応募し業務を獲得した。							
目標と実績の差異原因	指定管理者連絡検討会では、他の指定管理者と連携して入居者対応等の事例検討を行うなど、入居者へのサービスの質の向上に取り組んでいる。また、指定管理者制度の安定運営に資するため、次期指定管理者業務への参画が実現しており、計画通りに進捗している。							
今後の取組についての考え	応募獲得した26年度以降の指定管理者業務において、民間参画を基本とする制度の主旨を踏まえ、引き続き、他の指定管理者との連携・調整を進め、入居者へのサービスの質の向上を目指していく。 また、実施する業務の評価・改善を継続的に実施し、業務水準の向上に努める。							
所管局の見解	これまでの業務ノウハウを活かし、他の民間指定管理者と連携して入居者へのサービスの質の向上に努めたこと、また、次期指定管理者として業務を獲得した点については評価できる。今後とも、指定管理業務の水準の向上に取り組んでいただきたい。							
監査法人評価	A	監査法人コメント	他の指定管理者との連携・調整については、防災啓発等をテーマに年4回の検討会を実施しており、目標を達成している。次期指定管理者に応募し業務獲得も果たしており、目標を達成している。					

#### その他取組状況及び所管局の課題認識

<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅管理において、23年度に指定管理者連絡検討会を立ち上げ、他の民間指定管理者（5社）と連携して業務水準の向上に取り組んだ。</li> <li>横浜市、横浜市住宅リフォーム促進協議会（ハウスクエア横浜）、東京急行電鉄(株)との連携により、24年度から「横浜市住まい相談連携モデル事業」を開始するとともに、パンフレット作成やホームページの活用、地域ケアプラザ等への出張講座を通して、事業の周知を図った。</li> <li>長津田駅北口地区市街地再開発事業において、公社分譲住宅(198戸)を23年度に完売するとともに、24年度にすべての床処分を完了した。</li> <li>住宅団地の再生・建替え支援として、公社既分譲団地(43団地)を対象に、23年度から個別相談や無料講演会等を継続して実施している。</li> </ul> <p>喫緊の課題になっている高経年化マンションや居住者の高齢化への対応として、団地等の再生や建替え支援などの事業を充実させていく必要がある。これまで培ってきた公社の人材やノウハウを活用し、今まで以上に安全・安心な市民の住まい・まちづくりの実現に向けて、コーディネート機能を発揮することが期待される。</p>
--

**財務状況** (24年度, 25年度 : 3月31日現在)

	24年度	25年度
<b>&lt;資産の部&gt;</b>		
資産合計	40,479,459	35,113,971
流動資産	17,226,515	12,093,385
固定資産	23,252,944	23,020,586
<b>&lt;負債の部&gt;</b>		
負債合計	28,328,804	22,592,297
流動負債	13,121,834	8,702,353
固定負債	15,206,970	13,889,944
<b>&lt;純資産の部&gt;</b>		
純資産合計	12,150,655	12,521,674
資本金	10,000	10,000

	24年度	25年度
事業収益	29,842,495	6,416,183
事業原価等	28,491,603	6,059,821
事業利益	1,350,892	356,362
その他経常収益	41,905	10,956
その他経常費用	66,036	48,295
経常利益	1,326,760	319,023
特別損益	△ 79,675	51,996
税引前当期純利益	-	-
当期純利益	1,247,086	371,019

	24年度	25年度
補助金	4,110,237	104,291
委託料	1,735,105	2,400,564
損失補償残額	2,660,000	2,620,000
借入金残額	1,983,969	1,767,156

**団体ごとの経営改革に関する方針 (22年度策定)**

- 公社賃貸住宅等、資産の活用を進めるなど、引き続き単年度黒字を維持し、団体の自主・独立経営を推進します。

**第3期協約期間 (23～25年度) の取組状況**

【協約事項4】	評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移				
				(参考) 22年度	23年度	24年度	25年度	(参考) 26年度
財 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。	単年度黒字額	億円	目標	-	1	1	1	1
			実績	3	4	3	3	
取組状況	25年度まで、賃貸・受託事業などの経常的な業務による単年度黒字額は目標を上回る実績となった。							
目標と実績の差異原因	賃貸事業では空住戸・空区画の解消、受託事業では業務継続と新規獲得を推進し、事業収益の確保を図ってきた。全体として収支バランスの取れた健全経営を維持している。							
今後の取組についての考え	引き続き、経営の維持・安定に持続的・体系的に取り組み、一定水準の利益確保に努め、独立採算による自立健全経営を実現していく。							
所管局の見解	自主的・自立的な事業経営を図り、引き続き安定した経営体質のもと、黒字経営を維持していただきたい。							
監査法人評価	S	監査法人コメント	分譲事業を除く損益については、単年度で目標を大きく上回る利益を計上しているため、評価をSとする。					

**その他取組状況及び所管局の課題認識**

賃貸や受託事業等の経常的な業務による単年度黒字について、目標額を上回ることができた。

**人事組織** (役職員数は各年度7月1日現在、人件費総額は25年度決算及び26年度予算)

役 職 員 数		(単位：人)	
		25年度	26年度
役 員 数		8	8
常勤役員		3	3
固有		1	1
市現職		0	0
市OB		2	2
非常勤役員		5	5
固有		0	0
市現職		2	2
市OB		1	1
職 員 数		75	77
固有		74	76
市派遣		1	1
市OB		0	0
嘱 託 員 数		59	54
固有嘱託		58	53
市OB嘱託		1	1

※職員数は、嘱託員数やアルバイト数を除く

人 件 費 総 額		(単位：千円)	
		25年度	26年度
人 件 費 総 額 (a)		741,782	802,796
役員報酬		12,102	15,965
職員人件費		572,695	616,370
退職給与引当預金支出額		25,776	34,006
法定福利費		131,209	136,454
総 収 入 (b)		6,479,135	5,948,574
人 件 費 割 合 (a/b)		11.4%	13.5%

※人件費は、嘱託員やアルバイトを除く

**平均年齢・年齢構成** (平成26年7月1日現在)

区分	平均年齢	年齢構成				
		30歳未満	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代
全職員	42.6歳	10人	16人	33人	18人	0人
うち固有職員	42.5歳	10人	16人	33人	17人	0人

※全職員は、嘱託員やアルバイトを除く

**団体ごとの経営改革に関する方針 (22年度策定)**

- ・ 役員の構成を含め、重点化に応じた執行体制の効率化を図ります。
- ・ 固有職員の役員・管理職への登用に関する取組とあわせて、計画的な人材育成を進めます。

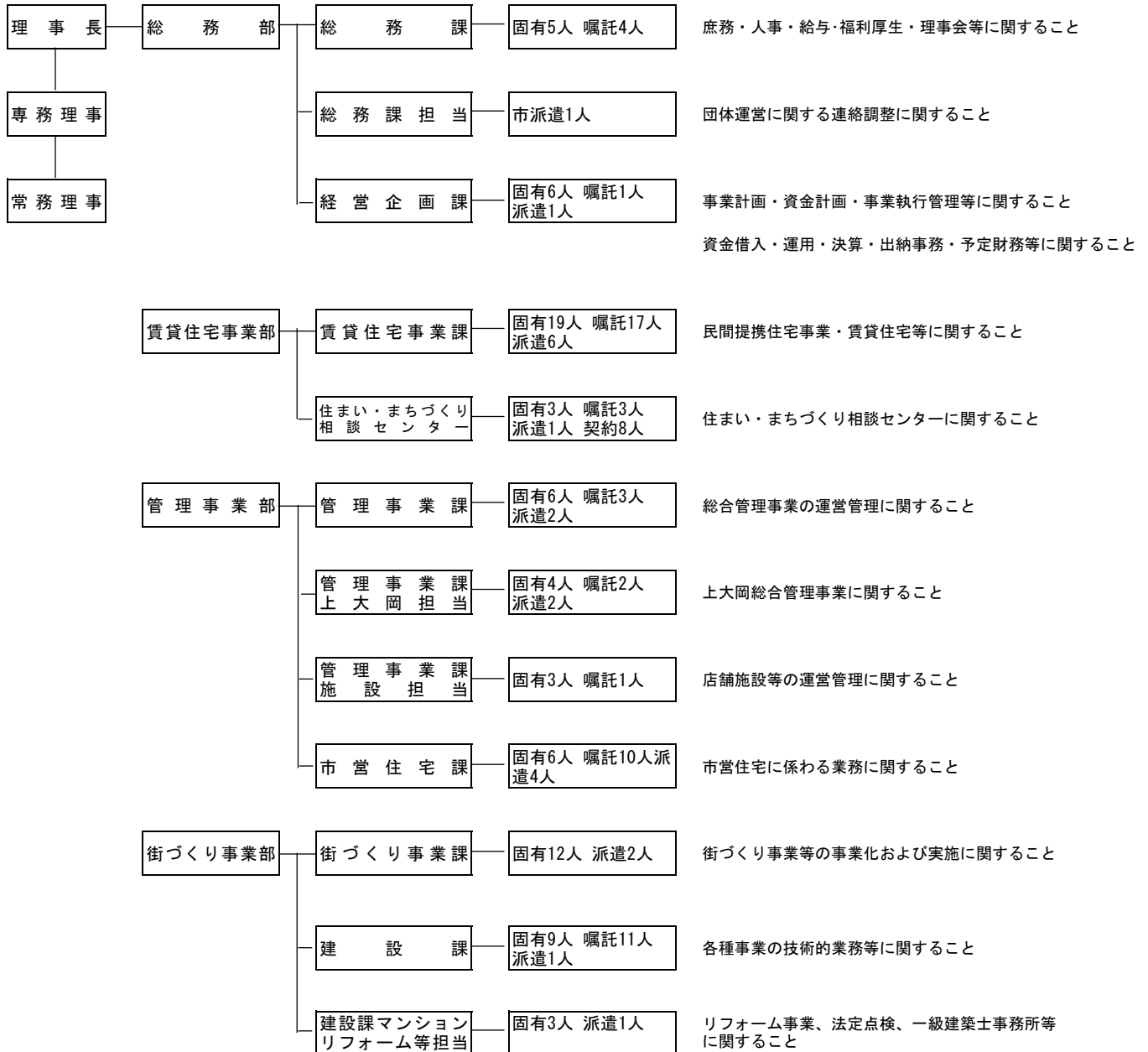
**第3期協約期間 (23～25年度) の取組状況**

【協約事項5】	評価指標 (比重)	単位		評価指標の推移				
				(参考) 22年度	23年度	24年度	25年度	(参考) 26年度
業	簡素で効率的な執行体制を構築します。	職務権限・役員構成見直し	目標	－	検討・とりまとめ	一部施行	施行	継続検討
			実績	－	検討・とりまとめ	要綱制定・施行	継続検討	
取組状況	24年度、専務理事及び常務理事の事務分担に関する要綱を制定し、指揮系統の明確化を図った。25年度には、業務内容と適正な人員の検証に基づき、長期的な人員計画を検討し策定した。							
目標と実績の差異原因	少子高齢化や地球温暖化への対応、住宅団地の再生支援など、事業活動の重点化を進める中、環境変化に柔軟・迅速に対応するため、外部の専門家を活用したプロジェクト等を実施した。効率性の高い執行体制について継続的に検討を進めている。							
今後の取組についての考え	引き続き、効率的・効果的な執行体制の検証を進め、見直しが必要な場合は適宜改善を図っていく。							
所管局の見解	事業の重点化に対応した組織とするために、適宜見直しを行い、今後も簡素で効率的な組織体制の構築を進めていただきたい。							
監査法人評価	A	監査法人コメント	専務理事及び常務理事の事務分担に関する要綱については、24年度に制定し施行しており、目標達成済みである。25年度は業務内容と適正な人員の検証に基づいて長期的な人員計画を策定しており、今後は計画を適宜見直ししながら簡素で効率的な執行体制を維持していただきたい。					

**その他取組状況及び所管局の課題認識**

指揮系統の明確化を図るために、24年度に専務理事及び常務理事の事務分担に関する要綱を制定し、25年度に長期的な人員計画を策定した。

横浜市住宅供給公社機構図（平成26年10月31日現在）



役員	3
固有職員	76
市派遣職員	1
嘱託職員	52
契約職員	8
派遣職員	20
合計	160

## 横浜市住宅供給公社 補足資料

### 【経営上の分類】事業の再整理に取組む団体

団体運営（公益的使命等）の実現に向け、事業の重点化を進めるべきもの

<参考> 第三セクター等の経営健全化の推進等について(平成26年8月5日 総務大臣通知) \* 技料

第三セクター等は…公共部門において民間の資金やノウハウを活用する手法の1つとなることにも、経営が好調な場合には投下した資金を上回る経済効果をもたらすことが可能であり…地方公共団体は、適切な経営が行われることを前提として、第三セクター等を活用した経済再生・地域再生等について検討することも重要である

### 基本的考え方

- 民間では実施が難しい分野・事業について**公社のこれまでのノウハウを活用**していく
  - 民間と公共の中間的位置づけから、**市民に二つの判断材料を提供**する
  - 各事業を進める中、今後**民間での事業化推進の可能性を判断**しつつ、公社の役割を検討していく(引き続き事業の重点化を進める)
- 民間で担えない分野・需要に特化する

### 質問への回答

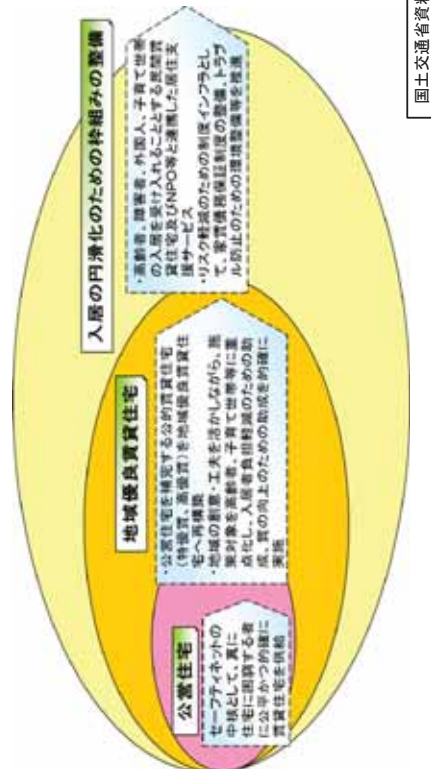
#### 1 住宅セーフティネット

##### ■ 住宅セーフティネット法(※)の概要(平成19年7月施行)

(※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律)

- ・ 国及び地方公共団体は「**住宅確保要配慮者(※)の住宅の確保**」について、「**公的賃貸住宅(※)の適切な供給の促進**」に**必要な施策を講ずる**(第5条)
- ※ 住宅確保要配慮者：低額所得者・被災者・高齢者・障害者・子育て世帯 等
- ※ 公的賃貸住宅：公営住宅・地域優良賃貸住宅・都市再生機構賃貸住宅・地方住宅供給公社賃貸住宅 等
- ・ 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進(第6条)

### 重層的な住宅セーフティネットの構築

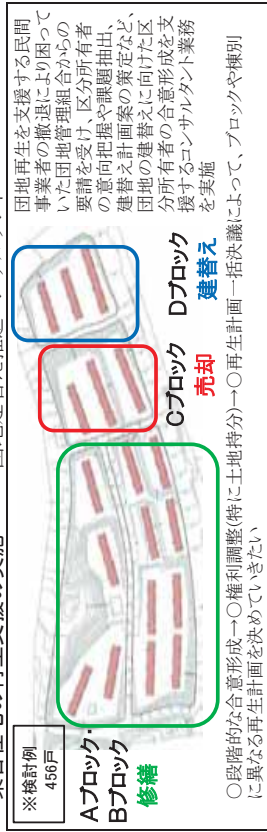


- 公社の関わる事業 … 市営住宅、公社賃貸住宅、高優賃・子育てりふいん

## 2 民間との役割分担(※)の推進

※市民ニーズとして公社に期待される事業：協約で掲げる事業等

### ① 集合住宅の再生支援の実施 … 団地建替え推進コンサルタント



→「まちの再生」、「コミュニティの再生」を見据え、団地・マンションの再生に取組む

(参考) 市内建替事例

- A: 従前 延床5,586㎡(96戸)→建替後 延床31,867㎡(265戸) … 商業系用途地域 駅より徒歩2分
- B: 従前 延床5,953㎡(88戸)→建替後 延床41,120㎡(365戸) … 商業系用途地域 駅より徒歩5分

### ② 持続可能な住宅モデルの構築 … 花咲町6丁目地区プロジェクト



1. 認可保育所などの子育て・保育支援機能の充実
2. 高齢化に伴う医療介護サービスなどの提供
3. 周辺地域住民の交流の場、活動拠点となる交流スペースの整備
4. 既成市街地とみらい地区をつなぐ結節点であり、新旧市街地の人・空間をつなげるための機能強化

→ 様々なスタイルの住生活や地域課題解決に向けた生活支援サービス機能を備えた複合建築物の整備を施設運営事業者など民間企業との協働による事業として実施

### ③ その他

#### 市営住宅

- ・ 指定管理者制度を導入し、市内全8ブロック中、2ブロックを受託（大規模団地が多い）
  - \* 1ブロック：公社のみ応募、1ブロック：公社他1者の応募(民間参入が少なく)
- ・ 入居者へのサービスの質の向上のため、幹事として民間事業者(3者)との連携を実施
  - \* 市営住宅の管理全体が安定的に運営されている。

#### 公社賃貸住宅

- ・ 入居時の礼金等がなく、低廉な家賃で、良質な住宅を提供している。
  - \* 現在、新規建設は行っていない

#### 高優賃

- ・ 民間土地所有者等が整備した住宅(市の整備費補助有)で、家賃減額補助・緊急時対応サービス等を行っている。\* 供給目標達成のため継続

(参考) 公社賃貸住宅数、高優賃の申込数・管理受託等選定数 ※高優賃 供給目標: 年200戸

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度
公社賃貸住宅数	9団地/579戸	10団地/628戸	10団地/628戸	10団地/628戸	10団地/628戸
高優賃	11件/470戸	16件/496戸	10件/248戸	8件/181戸	6件/166戸
申込数	3件/234戸	5件/209戸	7件/196戸	7件/158戸	5件/143戸
選定数	2件/174戸	4件/164戸	4件/125戸	5件/94戸	3件/56戸
内訳	民間	1件/60戸	1件/45戸	2件/64戸	2件/87戸

#### 再開発事業等

- ・ 民間参画の可能性について確認しつつ、公社は事業コーディネートを実施（大船駅第二地区・戸塚区中央地区）