

業 務 報 告 書

事業の概要

少子高齢化や世帯構成の多様化・小世帯化が進み、団塊の世代の退職が始まるなど、今日の社会環境に変化が生じています。また、今後は人口減少社会への移行に伴い、住生活に大きな影響をもたらすことが見込まれています。

こうした中で、国においては、平成18年6月に「住生活基本法」が施行され、国及び都道府県による「住生活基本計画」が策定されるなど、住生活の安定の確保と向上に向けた総合的な取組が進められており、横浜市では、12月に、中長期的な都市づくりの方向性を示す「中期計画」が策定され、「都市レベルのまちづくり」とあわせて「地域レベルのまちづくり」を推進することとしています。

このような状況の中、当公社では、横浜市の行財政改革の一環として、平成18年4月に財団法人横浜市建築助成公社との事務の統合が行われるとともに、12月には、横浜市が設置した検討委員会から、団体の果たすべき役割に関し、提言が出されました。

今後、「広義のセーフティネット」「中間支援としてのコーディネート」「民間の誘導・協働」といった新たな役割を踏まえ、19年度からは、横浜市と経営課題を共有化し経営目標の達成に取り組む「特定協約団体」として、団体の運営を進めていくこととなります。

平成18年度の事業活動においては、主に以下の業務を実施し、自主的・自立的な経営を推進しました。

新たに「花咲町1丁目地区優良建築物等整備事業」（中区）に着手するなど、地域のまちづくりの推進を図るとともに、18年度より発足した「横浜市高齢者住替え促進事業」の実施を担い、多様な住生活ニーズに応える高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進を図るなど、市民の居住の安定確保に向けて取り組みました。

また、平成18年度から指定管理者制度が実施された市営住宅の管理では、18行政区のうち5区について、民間の指定管理者が導入された中で、13区の指定管理者として業務を実施しました。

「ヨコハマ・りぶいん」など民間提携住宅については、安定した管理運営を推進するとともに、公社所有資産については賃貸事業や保有地の事業化・実施運営を引続き進め、経営・財務基盤の強化に努めました。

その結果、平成18年度については、約2億6千4百万円の当期純利益を計上いたしました。

平成18年度における各事業の詳細については、次のとおりです。

1. 分譲事業

保有地において、計2団地・516戸の分譲住宅事業を推進しました。

| 区分 | 種別 | 団地数 (戸数) | 内訳 |
|----|--------|---------------|--|
| 継続 | 一般分譲住宅 | 2団地 (516戸) | 森の台メープルランド (緑区) 337戸 ヨコハマポートサイドC3街区 (神奈川区) 179戸 本事業では、分譲住宅のほか、商業・業務施設や公益施設を併せて一体的に整備します。 |

2. まちづくり事業

まちづくり事業の推進に関し、横浜市より新たに2件の業務を受託、実施し、当該業務に関わる1地区については、施行者となって事業に着手しました。このほか、2地区において、市街地再開発事業等のコンサルティング業務を推進しました。

| 区分 | 地区数 件数 | 内訳 |
|----|-----------|---|
| 新規 | 1地区 2件 | 花咲町一丁目地区 (優良建築物等整備事業・中区) 花咲町一丁目地区共同化事業推進調査その2 戸塚駅前地区中央土地区画整理事業用地調査等委託業務 |
| 継続 | 2地区 | 長津田駅北口地区 (市街地再開発事業・緑区) 鶴見本町通1丁目A地区 (密集住宅市街地整備促進事業・鶴見区) |

3. マンション等管理支援事業

(1) リフォーム事業

会社が分譲したマンション等の管理組合より、建物の調査診断・長期修繕計画、修繕工事の設計・施工監理など、計11件の業務を受託し、実施しました。

| 区分 | 件数 | 内訳 |
|----|----|---|
| 新規 | 8件 | 分譲マンション 5件：完了5件 その他施設等 3件：完了1件・継続中2件 |
| 継続 | 3件 | 分譲マンション 3件：完了2件・継続中1件 |

(2) 総合管理事業

市街地再開発事業等による複合施設や、複数の分譲マンションをあわせた一体の地区など、計3地区において、管理組合等からの受託により、管理運営等の業務を実施しました。

| 地区数 | 内訳 |
|-----|---|
| 3地区 | ヨコハマポートサイド (神奈川区) 15,770.77㎡ (賃貸住宅172戸・商業・業務) 上大岡 (港南区) 68,778.00㎡ (商業・業務・公益・バスターミナル等) 森の台 (緑区) 46,756.26㎡ (分譲住宅3団地612戸) 各記載面積は、建物共用部・敷地等の管理部分面積によります。 |

4. 民間提携住宅事業

(1) 建設事務受託事業

民間の土地所有者との共同により、多様な生活支援サービスを提供する高齢者向け優良賃貸住宅など、計44団地 1,172戸の公的賃貸住宅の供給・建設を推進しました。

| 区分 | 団地数 (戸数) | 内訳 |
|----|------------|--|
| 新規 | 11団地(368戸) | 高齢者向け優良賃貸住宅 |
| 継続 | 33団地(804戸) | 高齢者向け優良賃貸住宅 13団地310戸：竣工 9団地188戸 特定優良賃貸住宅 3団地 60戸：竣工 3団地 60戸 (ヨコハマ・りぶいん) 借上型市営住宅 17団地434戸：竣工17団地434戸 |

(2) 管理受託事業

これまでに供給された公的賃貸住宅等、計388団地 7,813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。

| 団地数 (戸数) | 内訳 |
|----------------|---|
| 388団地 (7,813戸) | 特定優良賃貸住宅・地域特別賃貸住宅 368団地 7,392戸 (ヨコハマ・りぶいん) 高齢者向け優良賃貸住宅 16団地 406戸 一般土地担保賃貸住宅 2団地 15戸 住宅附帯施設・附帯事務のみ受託 2団地 - |

5. 公社賃貸事業

公社が所有する賃貸住宅、宅地、店舗及び駐車場について、賃貸事業を実施しました。

| 種別 | 団地数・施設数、戸数等 | 備考 |
|----------------------------|--|--------------------------------------|
| 賃貸住宅 | 8団地 559戸 | 一般賃貸住宅 5団地 377戸 特定優良賃貸住宅 3団地 182戸 |
| 賃貸施設 賃貸宅地 賃貸店舗 駐車場施設 | 1団地 6,806㎡ 6施設 17,512㎡ 7施設 1,763区画 | 定期借地権付戸建宅地 33区画 |

6. 市営住宅管理受託事業

18年度より、市営住宅における指定管理者制度が実施され、公社は18行政区のうち13区の指定管理者として、業務を実施しました。このほか、指定管理者が行わず、横浜市が行うべき業務となるもののうち、入居者の募集・入退去、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) | |
|---------|------------------|---------------------------|
| | 全体 | うち、公社の指定管理者業務に関わるもの (13区) |
| 市営住宅 | 284団地 (31,074戸) | 215団地 (27,136戸) |
| 市営住宅駐車場 | 75施設 (9,741区画) | 67施設 (8,903区画) |

7. その他の受託事業

18年度からの横浜市の新規事業である「横浜市高齢者住替え促進事業」など、計8件の業務を受託し、実施しました。

| 件数 | 内訳 |
|----|---|
| 8件 | 市有地公募売却事業販売予定地調査分析業務 横浜市民間住宅あんしん入居事業 民間賃貸住宅実態基礎調査業務 横浜市高齢者住替え促進事業 横浜市住宅リフォーム等支援事業 保有土地事業化アドバイザー業務 横浜市マンション耐震改修促進事業補助金申請マニュアル等作成業務 大野町方面保育所（仮称）設計業務 |

役員名簿及び役員の変動

1. 平成18年度役員名簿（平成19年3月31日現在）

| 役名 | 氏名 | 備考 |
|------|-------|-------------------|
| 理事長 | 木下真男 | |
| 専務理事 | 杉山 誼 | |
| 常務理事 | 渡邊直人 | |
| 理事 | 竹森裕子 | 弁護士 |
| 理事 | 寺澤成介 | 横浜市都市整備局長 |
| 理事 | 相原正昭 | 横浜市まちづくり調整局長 |
| 監事 | 加藤 智 | 横浜新都市センター(株)常務取締役 |
| 監事 | 高野伊久男 | 公認会計士 税理士 |

2. 役員の変動

(1) 退任理事・監事

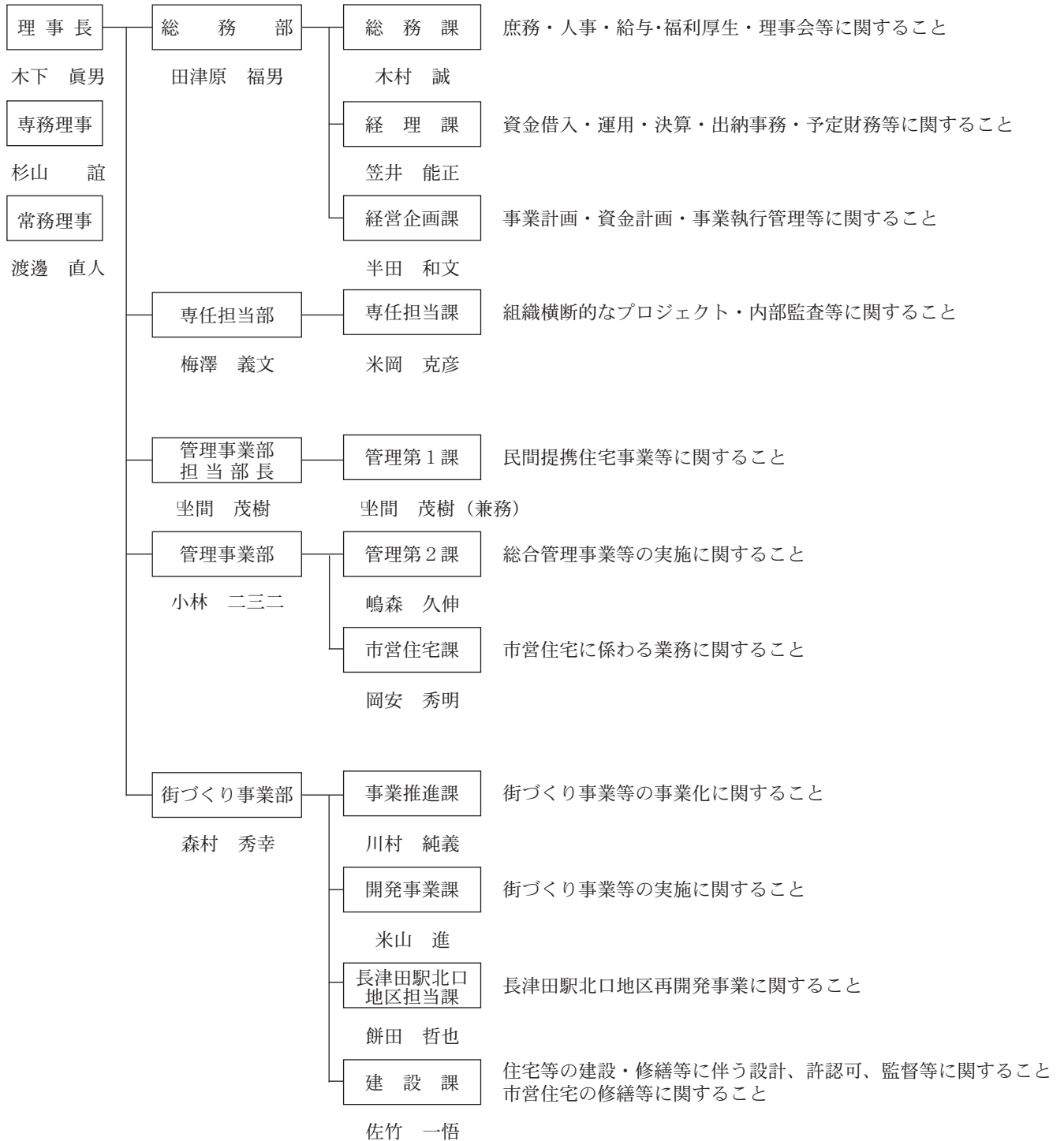
| 役名 | 氏名 | 退任年月日 |
|----|------|-------------|
| 監事 | 菊池庄藏 | 平成18年10月31日 |

(2) 就任理事・監事

| 役名 | 氏名 | 就任年月日 |
|------|------|------------|
| 理事長 | 木下真男 | 平成18年4月1日 |
| 専務理事 | 杉山 誼 | 平成18年4月1日 |
| 理事 | 竹森裕子 | 平成18年4月1日 |
| 理事 | 相原正昭 | 平成18年4月1日 |
| 監事 | 加藤 智 | 平成18年11月1日 |

横浜市住宅供給公社機構図

平成19年 3月31日現在



| | |
|---------|-----|
| 役員 | 3 |
| 職員 | 108 |
| うち固有職員 | 83 |
| うち市派遣職員 | 3 |
| 非常勤嘱託員 | 22 |
| 合計 | 111 |