

# 業 務 報 告 書

## 事業の概要

人口減少社会を迎える中で、国の住宅政策の方向性は、居住環境を含む住生活全般の「質」の向上へと、転換が図られました。

サブプライムローン問題などの影響により、経済が減速する中で、折からの建築基準法改正による建築確認手続の遅延や、最近における資源価格・建設資材価格の高騰等により、マンションの供給・販売は低下しており、建設・不動産分野における企業経営に影響をもたらしています。

他方、今後、増加が見込まれる築年数の経過したマンションなどでは、建物・設備の老朽化や住民の高齢化といった課題が生じており、建物・設備などの安全性に関わる問題も、数多く報じられました。

今日、環境問題に対する社会的な関心も高まる中で、住宅・建築物の長期にわたる有効活用や、市街地整備・住環境改善など、安心・安全な住まい・まちづくりへの取組が、ますます重要となっています。

このような中で、当社は、平成19年度より新たに、横浜市との間で団体の経営課題、経営目標（「協約事項」）を共有化する、横浜市の「特定協約団体」となり、協約事項の達成をはじめ、団体に期待される役割を担うべく、事業・経営に取り組んでいます。

平成19年度の事業活動においては、主に以下の業務を実施いたしました。

拠点駅周辺の市街地整備などまちづくりを推進し、このうち、「長津田駅北口地区第1種市街地再開発事業」（緑区）については、当社を事業の施行予定者として、都市計画決定の告示がなされました。

横浜市の制度による公的賃貸住宅「ヨコハマ・りぶいん」では、事業開始の最も早い住宅が制度期間の満了を迎え、当該住宅については、引き続き良質な住宅ストックとして活用を進めるべく、新たに、当社の管理による民間賃貸住宅「ヨコハマ・れんとす」として、事業を開始しました。

このほか、当社の分譲したマンション等への管理の支援や、公社所有資産の賃貸事業、保有地における分譲事業などを引き続き進め、経営・財務基盤の安定・強化に努めました。

こうした中で、当社は、株式会社 格付投資情報センターより発行体格付けを取得し、格付けは「A+（シングルエープラス）」、方向性は「安定的」との評価を受けました。

平成19年度においても、良好な経営成績をあげることができ、協約に掲げる経営目標の達成に向けて、順調に進捗しています。

平成19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、2団地・516戸の分譲住宅事業を推進し、このうち「森の台メープルランド（緑区）」1団地・337戸については、事業を完了しました。

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 横浜ポートサイドプレイス（神奈川区） 179戸 併設施設：商業・業務施設、保育所

## 2. 賃貸住宅等の建設

保有地において、1団地・20戸の高齢者向け優良賃貸住宅の建設を推進しました。

区分	種別	団地数 (戸数)	内訳
新規	高齢者向け 優良賃貸住宅	1団地 (20戸)	森の台44街区（緑区） 20戸 併設施設：デイサービスセンター、居宅介護支援事業所、 介護付有料老人ホーム

## 3. まちづくり事業

横浜市の施策に基づき、3地区において市街地再開発事業など、まちづくりへの取組を引き続き進め、このうち「長津田駅北口地区」については、当公社を事業の施行予定者として、都市計画決定の告示がなされました。

このほか、「長津田駅北口地区」事業の推進に関し、横浜市より2件の業務を受託し、実施しました。

区分	件数 地区数	内訳
新規	2件	緑区民文化センター（仮称）基本設計（その1）業務 長津田消防出張所基本設計業務
継続	3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（住宅市街地総合整備事業（※）・鶴見区） 花咲町1丁目地区（優良建築物等整備事業・中区）

※当該地区の事業は、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）による。

## 4. マンション等管理支援事業

当公社が分譲したマンション等について、建物の維持管理や、管理組合運営支援等の業務を実施しました。

種別	件数 地区数	内訳
リフォーム事業	10件	建物の調査診断、改修工事設計、工事監理を行うもの 新規 分譲マンション6件・その他施設1件 継続 分譲マンション2件・その他住宅1件
総合管理事業	3地区	管理組合運営、建物・設備等管理等の業務を行うもの ポートサイド地区（神奈川区） 15,770.77㎡ 上大岡地区（港南区） 68,778.58㎡ 森の台地区（緑区） 72,216.69㎡
その他受託事業	1件	管理組合運営支援（コンサルタント）1件

## 5. 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、計15団地490戸の供給・建設を推進しました。

団地数 (戸数)	内訳
15団地 (490戸)	高齢者向け優良賃貸住宅：竣工9団地 304戸

### (2) 管理受託事業

当社がこれまでに供給に携わった公的賃貸住宅等、計395団地8,020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。

なお、19年度においては、1団地6戸の「ヨコハマ・りぶいん」(地域特別賃貸住宅)について、公的賃貸住宅としての制度期間が満了となり、当該住宅については、新たに当社の管理による民間賃貸住宅「ヨコハマ・れんとす」として、管理運営等の業務を実施しました。

団地数 (戸数)	内訳
395団地 (8,020戸)	高齢者向け優良賃貸住宅 23団地 639戸
	ヨコハマ・りぶいん、ほか 371団地 7,375戸
	ヨコハマ・れんとす 1団地 6戸

## 6. 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㎡ 8施設 1,772区画	定期借地権付戸建宅地 33区画

## 7. 市営住宅管理事業

横浜市では、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ており、当社は18行政区のうち13区の指定管理者として、引き続き、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	287団地 ( 31,154戸)	217団地 ( 27,216戸)
市営住宅駐車場	78施設 ( 9,864区画)	69施設 ( 9,025区画)

## 8. その他の受託事業

横浜市の施策の推進に関し、「横浜市民間住宅あんしん入居事業」など、計8件の業務を受託し、実施しました。

件数	内訳
8件	横浜市民間住宅あんしん入居事業 横浜市住宅リフォーム等支援事業 横浜市高齢者住替え促進事業 マンション建替え円滑化法に基づく認可審査マニュアル作成業務委託 青葉台消防出張所複合施設整備事業 コーディネート業務 平成19年度市有地公募売却事業業務にかかる測量監督業務その1 平成19年度市有地公募販売予定地調査等業務委託その1 ポートサイドC-4街区施設建物管理業務受託

## 役員名簿及び役員の異動

### 1. 平成19年度役員名簿（平成20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	高橋正隆	
監事	高野伊久男	公認会計士 税理士

### 2. 役員の異動

#### (1) 退任理事・監事

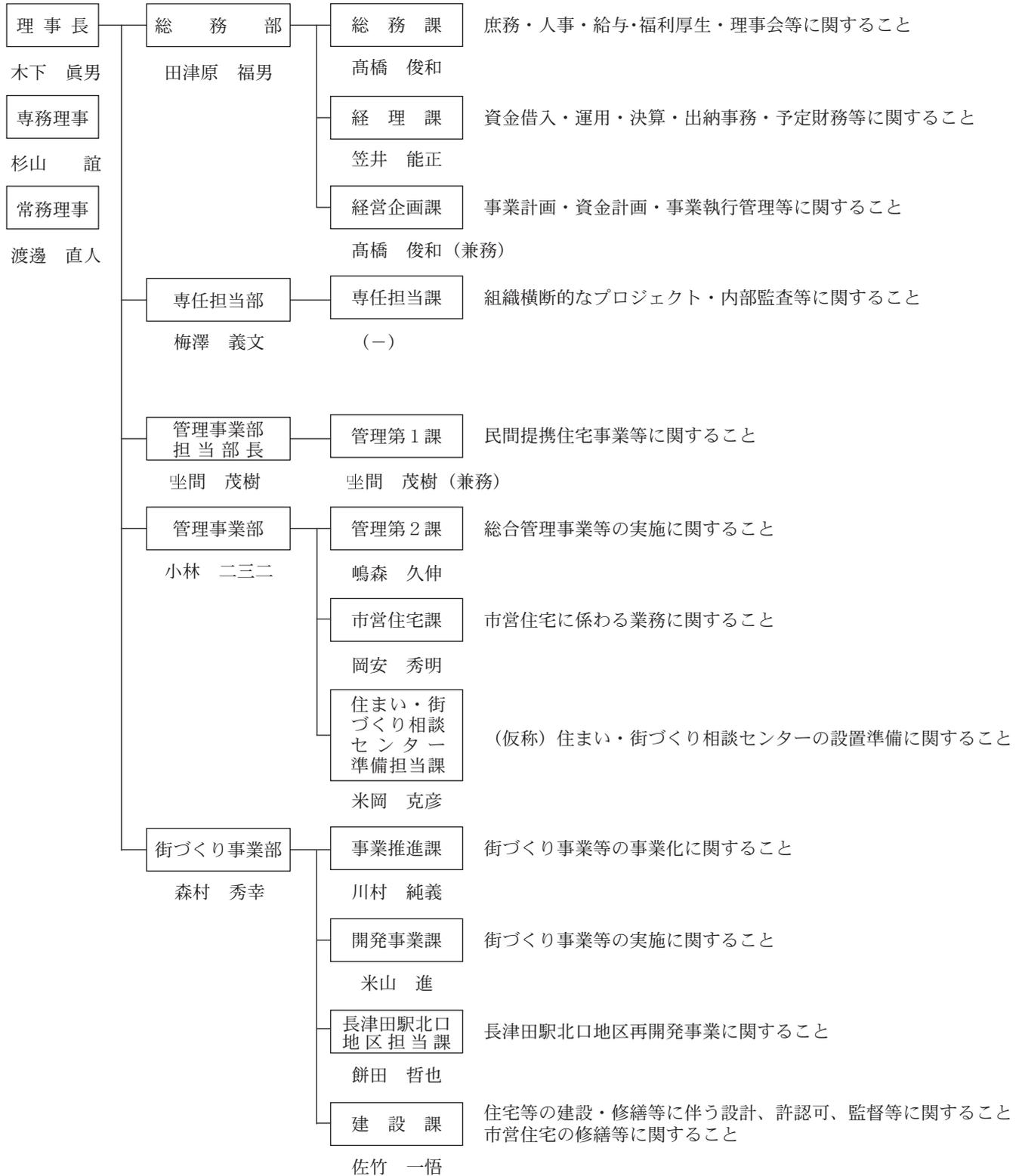
役名	氏名	退任年月日
監事	加藤 智	平成19年6月30日

#### (2) 就任理事・監事

役名	氏名	就任年月日
監事	高橋正隆	平成19年7月1日

# 横浜市住宅供給公社機構図

平成20年 3月31日現在



役 員	3
職員・非常勤嘱託員	110
合 計	113