

# 業 務 報 告 書

## 事業の概要

---

アメリカに端を発した金融危機は、世界的な景気の後退をもたらし、わが国では、経済危機ともいわれるような、経済の急速な悪化が進行しました。

平成20年度における新設住宅着工は、改正建築基準法の影響による低下から一旦回復に向かった後、再び減少に転じ、結果として大きな落ち込みとなった19年度からは、若干の増加に止まりました。

近年、地価や資材価格、販売価格の上昇から減少の続いていたマンションの発売戸数は、一層の低下が進み、資金調達の環境変化もあってディベロッパーの経営破綻が相次ぐなど、不動産分野における事業・経営環境は、厳しいものとなりました。

このような中で、当社は、横浜市の「特定協約団体」として、団体に期待される役割を担うとともに、自立・健全経営を一層進めるべく、事業・経営に取り組み、平成20年度においては、主に、以下の業務を実施しました。

住まい・まちづくりに関わる、市民への総合的相談・案内、情報提供のため、新たに「住まい・まちづくり相談センター（住まいるイン）」を設置し、営業を開始しました。

保有地では、住宅の入居者及び地域への生活支援サービス施設を併設する、高齢者向け優良賃貸住宅のモデル的な事業として、公社建設型による「ゆい・森の台」の建設を進め、当住宅については、工事を竣工しました。

拠点駅周辺の市街地整備などのまちづくりでは、「長津田駅北口地区第一種市街地再開発事業」（緑区）について、当社を事業の施行者として事業計画の認可がなされるとともに、「花咲町1丁目地区優良建築物等整備事業」（中区）については、竣工・引渡により、事業を完了しました。

また、地域の防犯・防災拠点、子育て支援拠点の整備、団地の建替え・再生に向けた取組を進めました。

横浜市の公的賃貸住宅「ヨコハマ・りぶいん」の制度期間が満了した住宅については、当公社管理による民間賃貸住宅「ヨコハマ・れんとす」への移行を進め、当公社の分譲したマンション等については、維持・管理を支援するなど、良質な住宅ストックの維持・活用を推進しました。

このほか、所有資産の賃貸事業、管理受託事業など、経営・財務基盤の安定・強化に努め、その結果、平成20年度においても、引き続き、良好な経営状況を維持することができました。

平成20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、1団地・179戸の分譲住宅事業を推進しました。

種別	団地数 (戸数)	内訳
一般分譲住宅	1団地 (179戸)	横浜ポートサイドプレイス（神奈川県）：実施中 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。

本住宅については21年3月に竣工し、21年度からの管理開始となります。

種別	団地数 (戸数)	内訳
高齢者向け 優良賃貸住宅	1団地 (20戸)	ゆい・森の台（緑区）：着工・竣工 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、「長津田駅北口地区」については、当社を施行者として事業計画の認可を得、「花咲町1丁目地区」については、事業を完了しました。

このほか、「長津田駅北口地区」などまちづくりの推進に関するものや、地域の防犯・防災拠点、子育て支援拠点の整備、団地の建替え・再生に向けた取組に関し、計5件の業務を横浜市等より受託し、実施しました。

種別	地区数 件数	内訳
市街地 再開発 事業等	3地区	長津田駅北口地区：認可・実施中 （第一種市街地再開発事業・緑区） 鶴見本町通1丁目A地区：事業化に向け取組中 （住宅市街地総合整備事業（※）・鶴見区） 花咲町1丁目地区：完了 （優良建築物等整備事業・中区）
受託 事業	5件	緑区民文化センター（仮称）基本設計（その2）業務：着手・完了 長津田消防出張所実施設計業務：" 平成20年度本牧ポートハイツ基礎調査業務委託：" 金沢八景駅東口地区土地区画整理事業における：" 都市計画変更（用途地域等）の検討業務委託：" 青葉消防署青葉台消防出張所（仮称）複合施設整備事業：着手・実施中 業コーディネート業務委託

※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	9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 5件：着手・完了 その他施設 3件：" 継続 分譲マンション 1件：完了
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 m <sup>2</sup> 上大岡地区（港南区） 68,778.58 m <sup>2</sup> 森の台地区（緑区） 72,216.69 m <sup>2</sup>

#### 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6団地・186戸の供給・建設を推進しました。

団地数 (戸数)	内訳
6団地 (186戸)	高齢者向け優良賃貸住宅：竣工 5団地・156戸 実施中 1団地・30戸

##### (2) 管理受託事業

当社がこれまで供給に携わった公的賃貸住宅等、計400団地・8,208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
400団地 (8,208戸)	高齢者向け優良賃貸住宅 30団地・866戸 ヨコハマ・りぶいん、ほか 368団地・7,330戸 ヨコハマ・れんとす 2団地・12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・6,635m <sup>2</sup> 6施設・17,512m <sup>2</sup> 8施設・1,765区画	定期借地権付戸建宅地 32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います。

当社は、18年度からの3ヵ年について、18行政区のうち13区の指定管理者に指定されており、20年度は、この最終年度にあたり、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	288団地（31,339戸）	218団地（27,401戸）
市営住宅駐車場	79施設（9,976区画）	70施設（9,137区画）

## 8. その他の事業

横浜市の施策の推進に関し、計6件の業務を受託し、実施しました。

件数	内訳
6件	<p>横浜市民間住宅施策推進事業業務委託 : 着手・完了</p> <p>（民間住宅あんしん入居事業） （住宅リフォーム等支援事業） （高齢者住替え促進事業）</p> <p>平成20年度市有地公募販売予定地調査等業務委託その1 : "</p> <p>平成20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 : "</p> <p>平成20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2 : "</p> <p>保有土地事業化アドバイザー業務委託（その2） : "</p> <p>ポートサイドC-4街区施設建物管理業務受託 : "</p>

## 9. 住まい・まちづくり相談センター

住まい・まちづくりに関わる、総合的相談・案内、情報提供など、市民サービス向上の取組として、「住まい・まちづくり相談センター（住まいるイン）」を設置しました。

## 役員名簿及び役員の異動

### 1. 平成20年度役員名簿（平成21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	田津原 福男	
理事	竹森裕子	弁護士
理事	櫻井文男	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

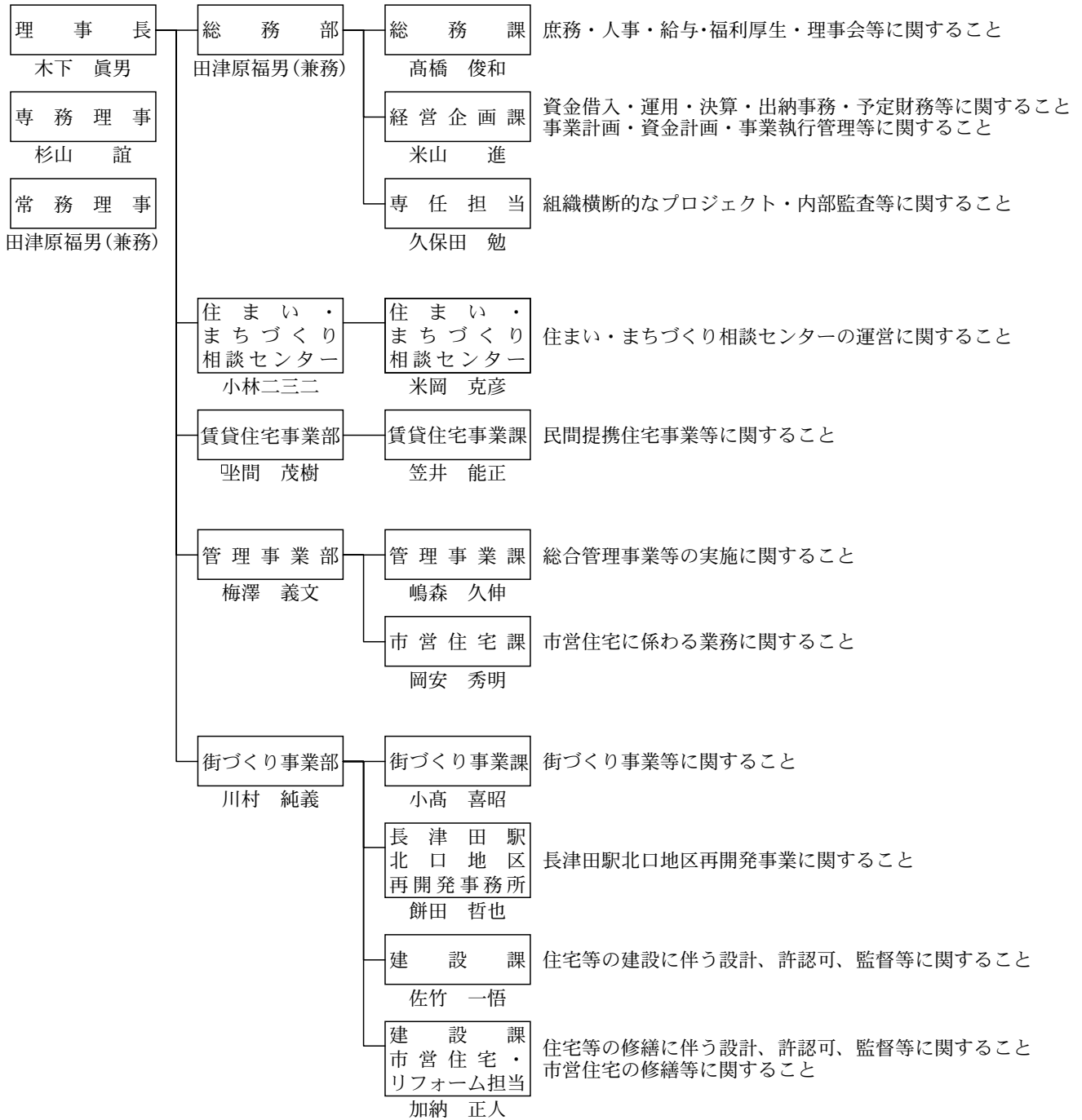
### 2. 役員の異動

#### (1) 就任理事・監事

役名	氏名	就任年月日
常務理事	田津原 福男	平成20年4月1日

# 横浜市住宅供給公社機構図

(平成21年3月31日現在)



役員	3
職員等(※)	119
合計	122

※ 職員(役員との兼務を除く)及び非常勤嘱託員、契約職員