

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 ² 上大岡地区（港南区） 68,778.58 m ² 森の台地区（緑区） 72,216.69 m ²

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・ 6,635 m ² 6 施設・ 17,512 m ² 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

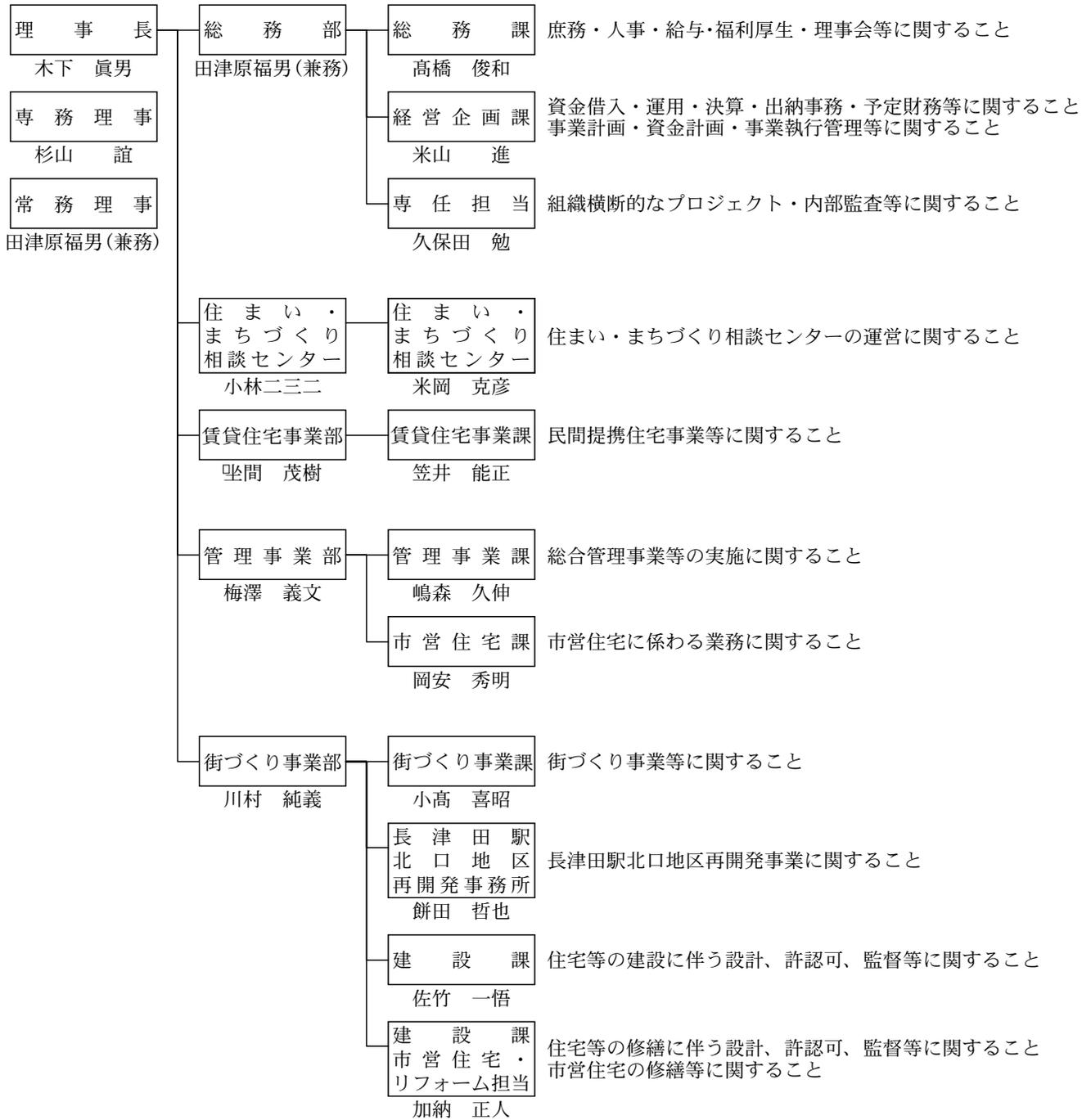
2. 役員の異動

(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