

平成 28 年度

業 務 報 告 書

 東京都住宅供給公社

# 目 次

## I 公社住宅事業

1 公社住宅管理事業	1
2 建設事業	6

## II 受託事業

1 都営住宅等受託事業	8
2 区営住宅等管理事業	13
3 東京都各局職員住宅等管理事業	14
4 都民住宅受託事業	14
5 マンション再生支援事業	14

## III 役員に関する事項

管理戸数等総括（平成28年度末）	16
------------------	----

# I 公 社 住 宅 事 業

## 1 公社住宅管理事業

公社住宅等を適切に維持管理して、安全・安心で快適な住まいを提供するとともに、募集広告活動の充実により入居促進を図り、高い水準の利用率を維持しました。

### (1) 管理戸数等

平成28年度は一般賃貸住宅（建替え）のコーシャハイム田端テラス1団地71戸が新たに管理開始となりました。

平成28年度末における管理戸数等は、次のとおりです。

種 別		規 模	内 訳 等
公 社 賃 貸 住 宅	一 般 賃 貸 住 宅	191 団地 64,949 戸	新規管理開始団地 コーシャハイム田端テラス 71戸  都民住宅(公社施行型)としての 管理終了に伴う一般賃貸住宅化 10団地 1,320戸
	公 社 施 行 型 都 民 住 宅	42 団地 6,933 戸	
	小 計	233 団地 71,882 戸	
	民 間 活 用 型 都 民 住 宅	87 団地 3,066 戸	
計		320 団地 74,948 戸	
ケ ア 付 き 高 齢 者 住 宅		1 団地 370 戸	
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅		(2団地※) 136 戸	
合 計		321 団地 75,454 戸	

※ サービス付き高齢者向け住宅は一般賃貸住宅の団地内にあるため、重複する2団地を団地数の合計から除いています。

種 別	規 模	内 訳 等
賃 貸 施 設	50 団地 379 施設	店舗等
駐 車 場	202 団地 24,012 区画	

## (2) 賃貸住宅利用率

賃貸住宅の平成28年度末における年間利用率は、次のとおりです。

種 別	管理戸数	年間利用率 ※
一 般 賃 貸 住 宅 (公社施行型都民住宅を含む)	71,882 戸	96.3 %
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	3,066 戸	85.5 %

※ 年間利用率は家賃収入ベースです。

## (3) 一般賃貸住宅の家賃改定

### <募集家賃>

一般賃貸住宅の募集家賃（新規の入居者に適用する家賃）については、市場家賃の動向を踏まえ毎年度設定しており、平成28年度の平均改定率は△0.2%でした。

### <継続家賃>

継続家賃（既存の入居者に適用する家賃）については、入居から3年ごとに改定して適正な家賃設定に努めており、平成28年度の平均改定率は△0.9%でした。

なお、継続家賃の改定に当たっては、入居者の居住の安定に配慮する観点から、激変緩和措置を講じています。

平成28年度の継続家賃の改定状況は、次のとおりです。

区 分	対象戸数	家賃額(平均)		平均改定率	
		改定前	改定後		
継 続 家 賃	引 き 上 げ	5,732戸	78,810円	80,469円	2.1 %
	引 き 下 げ	16,609戸	54,189円	52,419円	△ 3.3 %
	据 え 置 き	15,556戸	54,893円	54,893円	—
	合 計	37,897戸	58,202円	57,677円	△ 0.9 %

### <家賃特別減額>

これまでの家賃改定により引き上げとなった世帯のうち、一定の要件を満たす高齢者世帯等を対象に、居住の安定に配慮する観点から、改定後の継続家賃を減額する家賃特別減額制度を適用しています。

平成28年度の家賃特別減額制度の適用状況は、次のとおりです。

特別減額 適用世帯	内 訳			
	高齢者 世帯	障がい者 世帯	一人親 世帯	生活保護 世帯
4,923件	4,516件	246件	79件	82件

#### (4) 家賃の収納状況

平成28年度末における家賃の収納状況は、次のとおりです。

種 別	調定額	収納額	収納率
一 般 賃 貸 住 宅	46,417,873千円	45,777,248千円	98.6%
公 社 施 行 型 都 民 住 宅	9,220,616千円	9,113,290千円	98.8%
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	4,357,298千円	4,300,984千円	98.7%
賃 貸 施 設	1,119,557千円	1,103,244千円	98.5%
合 計	61,115,344千円	60,294,766千円	98.7%

#### (5) 募集業務

ホームページでの物件情報の充実やオープンルームの開催、PR誌等の発行等により、お客様に情報を的確に伝え、入居促進を図りました。

少子高齢社会への対応として、新規募集においては、これまで実施してきた子育て世帯倍率優遇に加え、新たに親族の近居を支援するため近居世帯倍率優遇を実施しました。

あき家先着順募集においては、引き続き子育て世帯や高齢者世帯等を対象とした優先申込みを実施しました。

さらに、一部住宅において法人向け賃貸や空家リニューアルなどの入居促進策に引き続き取り組みました。

#### <新規募集>

コーシャハイム田端テラス（北区）

募集時期	募集戸数	応募件数		当選者数		※1 当選倍率				
平成29年1月	56戸	618件	内 訳	子育て	96件	56件	内 訳	子育て	18件	11.0倍
				近 居	32件			近 居	10件	
				子育て※2 ・近居	19件			子育て※2 ・近居	4件	
				一 般	471件			一 般	24件	

※1 当選倍率…応募件数÷当選者数

※2 子育て世帯倍率優遇及び近居世帯倍率優遇両方の条件を満たす場合の申込区分

## <あき家募集>

### ①待機者募集

種 別	募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
公社施行型都民住宅	年1回（5月）	6戸	24件	4.0倍
民間活用型都民住宅		6戸	28件	4.7倍
合 計		12戸	52件	4.3倍

### ②先着順募集

種 別	募集時期	新規募集戸数	成約件数
一 般 賃 貸 住 宅	通年	3,732戸	3,999件
（うち高齢者世帯等優先）		（ 390 戸 ）	（ 165 件 ）
（うち子育て世帯等優先）		（ 985 戸 ）	（ 249 件 ）
公社施行型都民住宅		533戸	496件
民間活用型都民住宅		251戸	226件
合 計		4,516戸	4,721件

※ 成約件数には、前年度から募集しているものの成約を含みます。

## (6) 地域・防災コミュニティ活動に対する支援

団地内の高齢者や子育て世帯を対象としたコミュニティサロンの開設など、団地自治会が実施する「地域コミュニティ活動」に対して、集会所使用料を一定の範囲内で無償とするなどの支援を実施しました。

また、自主防災活動を実施する自治会等に発電機など防災資機材の購入費用の助成及び保管場所の提供を行いました。平成28年12月からはAEDの導入及び救命講習に係る費用の助成を行うなど、防災組織の設立・育成の支援策を拡充しました。

## (7) 営繕業務

安全・安心で快適な住まいを提供するため、計画修繕等を着実に実施し、賃貸住宅ストックの適切な維持管理を行いました。

一般修繕では、ご自身で浴槽・給湯設備を設置された方のうち、居住年数が40年以上の方または現にその設備が故障している方を対象に、ご希望により公社が更新する取組を開始しました。

区 分	規 模
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装 敷地整備、給湯器取替 共用灯改修 等 延 137 団地
一 般 修 繕	小口・緊急修繕 21,470 件 浴槽・給湯設備設置 427 件
空 家 補 修	5,398 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 502 基 受水槽清掃 90 施設

高齢者や身体障がい者の方からの申込みにより、住戸内の手摺りの設置や浴室扉の取替えなどを行う住宅設備改善を実施しました。

区 分	規 模
高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善	1,384 戸

## (8) 耐震改修

「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」（平成20年3月策定、平成24年8月改定）に基づき、公社賃貸住宅の耐震化率を平成32年度までに100%とすることを目標として、耐震改修を順次実施しました。

区 分	規 模
工 事	新 規 1団地 5棟
	継 続 3団地 19棟

## 2 建設事業

### (1) 一般賃貸住宅の再編整備

「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」（平成15年5月策定、平成26年1月改定）に基づき、お客様ニーズを捉えた良質な住宅を供給するとともに、少子高齢社会への対応や地域のまちづくりとの連携、環境負荷低減など、社会的な要請への対応に取り組んでいます。

平成28年度は、(仮称)コーシャハイム和田本町など3団地570戸の建替事業に着手するとともに、継続事業4団地689戸のうち、コーシャハイム田端テラス71戸が竣工しました。

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月	
新規事業	(仮称) コーシャハイム和田本町	杉並区	1棟	85戸	平成31年12月予定	
	(仮称) コーシャハイム経堂第一	世田谷区	2棟	98戸	平成32年1月予定	
	(仮称) コーシャハイム大蔵(第1期)	世田谷区	4棟	387戸	平成33年6月予定	
	計 (3団地)		7棟	570戸		
継続事業	25	コーシャハイム田端テラス	北区	1棟	71戸	平成28年12月
	小計(竣工) (1団地)			1棟	71戸	
	25	コーシャハイム千歳船橋フロント	世田谷区	2棟	82戸	平成29年7月予定
		(仮称) コーシャハイム向原(第3期)	板橋区	2棟	333戸	平成30年6月予定
	27	(仮称) コーシャハイム中野	中野区	1棟	203戸	平成31年6月予定
	小計 (3団地)			5棟	618戸	
	計 (4団地)			6棟	689戸	
合計 (7団地)			13棟	1,259戸		



## (2) 少子高齢対策事業

「少子高齢対策事業の方針」(平成23年3月)に基づき、一般賃貸住宅の建替えなどを通じてサービス付き高齢者向け住宅を供給するとともに、高齢者生活支援施設や子育て支援施設などの福祉施設の整備・誘致に取り組んでいます。

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	備考
25	コーシャハイム平尾 サービス付き高齢者向け住宅	稲城市	1棟	65戸	平成29年2月竣工 <併設施設> ・高齢者居宅生活支援施設 等
計(竣工) (1団地)			1棟	65戸	
26	コーシャハイム千歳船橋フロント サービス付き高齢者向け住宅	世田谷区	1棟	23戸	平成29年7月竣工予定 ・一般賃貸住宅棟に保育所 を併設
計 (1団地)			1棟	23戸	
合 計 (2団地)			2棟	88戸	

公社住宅の建替えに伴い創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を社会福祉法人等に賃貸し、特別養護老人ホームなどの福祉施設等の整備の促進に取り組んでいます。

事業年度	用地名	所在地	整備施設
新規事業	28 茗荷谷住宅用地	文京区	・地域密着型特別養護老人ホーム 等
	計 (1箇所)		
継続事業	27 広町住宅用地	中野区	・特別養護老人ホーム ・介護老人保健施設 等
	向原住宅用地	板橋区	・特別養護老人ホーム ・障がい者施設 等
	計 (2箇所)		
合 計 (3箇所)			

## Ⅱ 受 託 事 業

### 1 都営住宅等受託事業

#### (1) 都営住宅等管理業務

当社は、都営住宅等の管理受託者及び指定管理者として、東京都と連携を図りながら、住宅セーフティネットである都営住宅等を公平・公正に管理するとともに、安全・安心で快適な住まいの提供に努めました。

平成28年度末における管理戸数等は、次のとおりです。

種 別	住 宅	駐 車 場
都 営 住 宅	253,680 戸	46,376 区画
東京都施行型都民住宅	3,875 戸	1,629 区画
合 計	257,555 戸	48,005 区画

#### ① 管理受託業務

##### ア 営繕業務

都営住宅等を良好に維持保全し、居住環境の向上を図るため、工事現場の安全管理の徹底を図りながら、東京都の計画・施策等に基づき維持管理を実施しました。

区 分	規 模
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装、敷地整備、給湯器取替、共用灯改修 等 延 1,473 団地
一 般 修 繕	56,516 件
空 家 補 修	9,114 戸
施設財産維持保全	防災施設維持保全 3 施設 特殊建築物定期点検 2,043 棟 等
環 境 整 備	剪定 95,353 本 等
諸 事 業	昇降機設置 34 基
施 策 事 業	高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善 4,543 戸 車椅子スロープ設置 5 か所 等
そ の 他 事 業	昇降機停電時自動着床装置設置 173 基 等

## イ 募集業務

都営住宅等の募集業務として、募集案内の作成、抽選、入居資格審査、説明会及び入居手続などを行いました。また、ポイント方式募集では、住宅困窮度判定や実態調査を行いました。

東京都施行型都民住宅については、入居促進に向けて、インターネットなどを利用した募集広告活動や先着順募集の申込み受付を行いました。

### <都営住宅>

区 分		募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
定期募集	世帯向(一般募集住宅)	年2回 (5,11月)	3,050戸	77,087件	25.3倍
	定期使用住宅(若年ファミリー向)		1,480戸	3,264件	2.2倍
	定期使用住宅(多子世帯向)		20戸	32件	1.6倍
	若年ファミリー向(あき家)		100戸	340件	3.4倍
	単身者向(あき家)	年2回 (8,2月)	431戸	23,301件	54.1倍
	単身車いす(あき家)		19戸	121件	6.4倍
	シルバーピア(あき家・新築)		145戸	8,167件	56.3倍
	ポイント方式		2,580戸	19,878件	7.7倍
直 接 受 付		年3回 (7,10,1月)	446戸	4,015件	9.0倍

### <東京都施行型都民住宅>

区 分	募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
定 期 募 集	年2回 (6,12月)	204戸	306件	1.5倍

区 分	募集時期	新規募集戸数	許可件数
先 着 順 募 集	通年	152 戸	183 件

※ 許可件数には、前年度から募集しているものの許可を含みます。

## ② 指定管理者業務

当社は、平成26年度から平成30年度までの5年間、都内全域の都営住宅等の指定管理者として指定を受けています。

### ア 入居者に関する業務等

申請書等の受付・審査、使用料等の収納、巡回管理人による高齢者世帯等の支援などを適切に実施し、都営住宅等の公平・公正かつ適正な管理に努めました。

また、入居者の高齢化の一層の進展などを踏まえ、緊急時の安否確認要請への迅速かつ的確な対応を図るとともに、地元区市との間で緊急時対応における相互の情報提供や協力等に係る協定を締結するなど連携強化に取り組みました。

区 分	実施状況
申 請 書 等 受 付	同居申請 使用承継申請 世帯員変更届 使用料減免申請 等 183,748 件
収 入 認 定	収入認定件数 137,876 件 (認定率 96.8%)
高 額 所 得 者 指 導	明渡し指導個別説明会通知数 176 件
不 適 正 指 導	不適正指導件数 773 件
巡 回 管 理 人 業 務	高齢者及び障がい者世帯への 定期訪問 延 205,980 世帯

### イ 収納業務及び滞納整理業務

区 分	実施状況
収 納 業 務	68,258,303千円 ( 収納率 97.8 %)
滞 納 整 理 業 務	収納額 8,005,823千円

## ウ 設備保守点検業務

設備保守点検にあたっては、委託業者による保守点検の履行確認を徹底し、抜き打ち検査を実施するなど、安全管理に努めました。

区 分	実施状況
昇降機保守点検	3,661 基
消防設備等保守点検	230,890 戸
水道施設保守	1,827 施設
受水槽清掃	1,832 施設 等

## エ 駐車場の利用に関する業務

都営住宅等の共同施設である駐車場の利用に関する業務を実施しました。

区 分	実施状況
利 用 状 況	32,989区画 (利用率 68.7%)
利 用 者 の 募 集	新規公募 521 区画 定期公募 19,454 区画
申 請 書 等 受 付	利用申込 登録事項変更届 等 11,796 件

### ③ 東日本大震災等の避難者を受け入れた都営住宅等(応急仮設住宅)の管理業務

東日本大震災等の避難者を受け入れた都営住宅、東京都施行型都民住宅、公社住宅、東京都職員住宅及び東京都が国から借り上げた国家公務員宿舎について、管理業務を適切に実施しました。建物管理などのほか、生活福祉に関する情報提供や関係機関への紹介・取次ぎ、住まい方についての相談業務を実施しました。

#### 【参考】都営住宅等への入居状況(平成29年3月31日現在)

区 分	入居人数	入居世帯数
都 営 住 宅 等	1,435名	628世帯

## (2) 都営住宅耐震診断・耐震改修業務

東京都の「都営住宅耐震化整備プログラム」(平成20年3月策定、平成24年7月改定)に基づいて、都営住宅の耐震化を進めるため、耐震診断及び耐震改修を実施しました。

区 分		実施状況		
耐 震 診 断	新 規	0	団地	
	継 続	2	団地	
耐 震 改 修	設 計	新 規	10	団地
		継 続	11	団地
	工 事	新 規	35	団地
		継 続	44	団地

## (3) 都営住宅建替等業務

都営住宅の建替えに係る工事監理と既存住棟の除却工事を実施しました。

区 分	実施状況
工 事 監 理 業 務	37 団地
除 却 工 事	30 団地

## 2 区営住宅等管理事業

10区2市の区営住宅等について、管理代行業務、管理受託業務又は指定管理者業務として、住宅の営繕のほか入居者管理及び入居者募集等を実施しました。

### (1) 管理戸数等

平成28年度末における区営住宅等の管理戸数は、次のとおりです。

区 分	区・市	規 模
管理代行業務	1市 〔町田市〕	6団地 514戸
管理受託業務	9区1市 〔中央区、新宿区、墨田区、江東区、大田区、渋谷区、杉並区、足立区、葛飾区、立川市〕	201団地 6,970戸
指定管理者業務	1区 〔練馬区〕	20団地 803戸
合 計	10区2市	227団地 8,287戸

### (2) 営繕業務

区営住宅等の営繕業務を次のとおり実施しました。

区 分	実施状況
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装 柵改修、給湯器取替 室内電気設備改修 等 延 271 団地
一 般 修 繕	2,675 件
空 家 補 修	346 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 147 基 受水槽清掃 152 施設 等

### (3) 入居者に関する業務等

以下の事業主体の区営住宅等について、入居者に関する業務等を実施しました。

区・市	実施状況
渋谷区	駐車場管理(40区画)
町田市	入居者募集(70戸)、申請書等の受付・審査(296件)、駐車場管理(323区画)

### 3 東京都各局職員住宅等管理事業

東京都各局職員住宅等及び教育庁施設の維持管理を次のとおり実施しました。

種 別	規 模	実施状況
都職員住宅等	59団地 2,490戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 868 件 空家補修 233 戸 昇降機保守点検 3 基
教育庁施設	248施設	施設修繕 5,651 件

### 4 都民住宅受託事業

東京都からの受託業務として、都民住宅の収入認定業務及び指定法人管理型都民住宅の入居資格審査業務を実施しました。

#### <都民住宅収入認定業務>

種 別	実施状況
公社施行型都民住宅 民間活用型都民住宅	803 件
指定法人管理型都民住宅	1,241 件
合 計	2,044 件

#### <指定法人管理型都民住宅入居資格審査業務>

区 分	実施状況
入 居 資 格 審 査	496 件

### 5 マンション再生支援事業

老朽化した分譲マンションの建替えや大規模改修等への支援として、管理組合からの委託によりマンション再生に関するコンサルティング業務を実施しました。

区 分	規 模	内 容
第 4 段 階	1件	建替事業計画及び配置設計の策定 (建替え決議への支援)

※ マンション再生は、準備段階から事業完了まで長期にわたるため、受託範囲を6段階に区分し、業務を受託しています。



### Ⅲ 役員に関する事項

平成28年度末における役員数は6名（常勤5名、非常勤1名）です。

職名	氏名	就任年月日
理事長（常勤）	安井 順一	平成28年6月28日
理事（常勤）	細 渕 順一	平成27年7月16日
理事（常勤）	瀧 本 裕之	平成27年4月1日
理事（常勤）	弘 津 新太郎	平成25年6月25日
理事（非常勤）	佐 藤 敦	平成28年7月20日
監事（常勤）	廣 瀬 秀樹	平成28年4月1日

なお、平成28年度中の役員の変動状況は、次のとおりです。

#### 就任

職名	氏名	就任年月日
理事長（常勤）	安井 順一	平成28年6月28日
理事（非常勤）	佐 藤 敦	平成28年7月20日
監事（常勤）	廣 瀬 秀樹	平成28年4月1日

#### 退任

職名	氏名	退任年月日
理事長（常勤）	中 田 清己	平成28年6月27日
理事（非常勤）	榎 本 雅人	平成28年6月30日

## 管理戸数等総括(平成28年度末)

### 1 住宅

種 別		規 模	
公社住宅事業	公社賃貸住宅	一般賃貸住宅	191団地 64,949戸
		公社施行型都民住宅	42団地 6,933戸
		民間活用型都民住宅	87団地 3,066戸
	ケア付き高齢者住宅	1団地 370戸	
	サービス付き高齢者向け住宅	(2団地 <sup>※</sup> ) 136戸	
計		321団地 75,454戸	
受託事業	都 営 住 宅 等	— 257,555戸	
	応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	3団地 532戸	
	区 営 住 宅 等	227団地 8,287戸	
	東京都各局職員住宅等	59団地 2,490戸	
計		— 268,864戸	
合 計		— 344,318戸	

※ サービス付き高齢者向け住宅は一般賃貸住宅の団地内にあるため、重複する2団地を団地数の合計から除いています。

### 2 施設等

種 別		規 模	
駐車場	公社住宅事業	公社賃貸住宅等	202団地 24,012区画
	受託事業	都 営 住 宅 等	— 48,005区画
		応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	3団地 223区画
		区 営 住 宅 等	8団地 363区画
	計		— 48,591区画
合 計		— 72,603区画	
公 社 賃 貸 施 設		50団地 379施設	

膳 本

## 平成28年度業務報告書について

平成28年度業務報告書について、監査の結果、適正妥当であることを認証する。

平成29年6月22日

東京都住宅供給公社

監 事 廣 瀬 秀 樹 ⑩