

平成 27 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27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27年度は一般賃貸住宅（建替え）のコーシャハイム加賀1団地78戸が新たに管理開始となりました。

平成27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	181 団地	63,622 戸	新規管理開始団地 コーシャハイム加賀 78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 4団地 289戸
	公 社 施 行 型 都 民 住 宅	52 団地	8,253 戸	
	小 計	233 団地	71,875 戸	
	民 間 活 用 型 都 民 住 宅	113 団地	4,064 戸	
	計	346 団地	75,939 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	347 団地	76,445 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		49 団地	355 施設	店舗等
駐 車 場		203 団地	24,017 区画	

## (2) 賃貸住宅利用率

賃貸住宅の平成27年度末における利用戸数と年間利用率は、次のとおりです。

種 別	管理戸数	利用戸数	年間利用率 <sup>※</sup>
一 般 賃 貸 住 宅	63,622 戸	61,188 戸	96.1 %
公 社 施 行 型 都 民 住 宅	8,253 戸	7,891 戸	94.3 %
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	4,064 戸	3,443 戸	82.8 %
合 計	75,939 戸	72,522 戸	94.5 %

※ 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27年度の平均改定率は△0.4%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27年度の平均改定率は△1.6%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27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	574戸	101,766円	103,026円	1.2 %
	引 き 下 げ	4,602戸	61,492円	59,828円	△ 2.7 %
	据 え 置 き	1,047戸	90,784円	90,784円	—
	合 計	6,223戸	70,136円	69,021円	△ 1.6 %

### <家賃特別減額>

平成25～27年度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27年度の家賃特別減額制度の適用状況は、次のとおりです。

引き上げ対象	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
17,522 戸	5,916件	5,410件	304件	119件	83件

#### (4) 家賃の収納状況

平成27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	44,559,995千円	43,963,952千円	98.7%
公 社 施 行 型 都 民 住 宅	11,093,350千円	10,917,524千円	98.4%
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	5,492,780千円	5,422,657千円	98.7%
賃 貸 施 設	1,169,393千円	1,146,795千円	98.1%
合 計	62,315,518千円	61,450,928千円	98.6%

#### (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。

また、少子高齢社会への対応として、新規募集では「子育て世帯倍率優遇制度」を、あき家募集では一般賃貸住宅の先着順募集に「子育て世帯等優先申込制度（ファミリーウィーク）」及び「高齢者等優先申込制度（シルバーウィーク）」を引き続き適用しました。

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>

団地名	所在地	募集時期	募集戸数 (うち子育て世帯 優遇対象)	応募件数 (うち子育て世帯)	当選者数 (うち子育て世帯)	※ 当選倍率
コーシャハイム加賀	板橋区	平成27年6月	70 戸 ( 36 戸)	347 件 ( 64 件)	70 件 ( 24 件)	5.0倍

※ 当選倍率…応募件数÷当選者数

## <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	45件	7.5倍
民間活用型都民住宅		6戸	66件	11.0倍
合 計		12戸	111件	9.3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	4,274戸	4,082件
（うち高齢者世帯等優先）		（ 470 戸 ）	（ 131 件 ）
（うち子育て世帯等優先）		（ 887 戸 ）	（ 192 件 ）
公社施行型都民住宅		665戸	658件
民間活用型都民住宅		373戸	291件
合 計		5,312戸	5,031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対して防災資機材とその保管場所を提供することなどにより、防災組織の設立・育成を促進しました。

## (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。

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 184 団地
一 般 修 繕	21,332 件
空 家 補 修	5,299 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 502 基 受水槽清掃 90 施設

また、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	1,645 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
設 計	継 続 1 団地 11 棟
工 事	新 規 2 団地 13 棟
	継 続 10 団地 36 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27年度は、(仮称)コーシャハイム中野1団地203戸の建替事業に着手するとともに、継続事業4団地564戸のうち、コーシャハイム加賀78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	27	(仮称) コーシャハイム中野	中野区	1棟	203戸	平成31年4月予定
	計 (1団地)			1棟	203戸	
継続事業	23	コーシャハイム加賀	板橋区	1棟	78戸	平成27年8月
	小計(竣工) (1団地)			1棟	78戸	
	25	(仮称) コーシャハイム田端	北区	1棟	71戸	平成28年12月予定
		(仮称) コーシャハイム千歳船橋	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
	小計 (3団地)			5棟	486戸	
	計 (4団地)			6棟	564戸	
合計 (5団地)			7棟	767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	(仮称) 平尾住宅 サービス付き高齢者向け住宅	稲城市	1棟	65戸	平成29年3月竣工予定 <併設施設> ・高齢者居宅生活支援施設 等
26	(仮称) コーシャハイム千歳船橋 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
合 計 (2団地)			2棟	88戸	

また、平成26年12月に公表された「東京都長期ビジョン」に基づき、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
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
合 計 (2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27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	255,695 戸	46,089 区画
東京都施行型都民住宅	3,875 戸	1,629 区画
合 計	259,570 戸	47,718 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 1,293 団地
一 般 修 繕	57,147 件
空 家 補 修	10,496 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 2,380 棟 等
環 境 整 備	剪 定 110,282 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 4,864 戸 車椅子スロープ設置 3 か所 等
そ の 他 事 業	昇降機停電時自動着床装置設置 189 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)	2,950戸	79,605件	27.0倍
	定期使用住宅(若年ファミリー向)		1,480戸	3,624件	2.4倍
	定期使用住宅(多子世帯向)		20戸	17件	0.9倍
	若年ファミリー向(あき家)		100戸	279件	2.8倍
	単身者向(あき家)	年2回 (8,2月)	430戸	24,842件	57.8倍
	単身車いす(あき家)		20戸	137件	6.9倍
	シルバーピア(あき家・新築)		125戸	7,900件	63.2倍
	ポイント方式		2,580戸	21,276件	8.2倍
直 接 受 付		年3回 (7,10,1月)	516戸	4,268件	8.3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)	243戸	311件	1.3倍

区 分	募集時期	新規募集戸数	許可件数
先 着 順 募 集	通年	161 戸	185 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書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 185,755 件
収 入 認 定	収入認定件数 139,846 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 179 件
不 適 正 指 導	不適正指導件数 921 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 208,306 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	68,861,540千円 ( 収納率 97.1 %)
滞 納 整 理 業 務	収納額 7,950,118千円

## 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	3,608 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	227,671 戸
水 道 施 設 保 守	1,878 施設
受 水 槽 清 掃	1,858 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	33,733区画 (利用率 70.7%)
利用者の募集	新規公募 594 区画 定期公募 11,980 区画
申請書等受付	利用申込 登録事項変更届 等 9,837 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3団地512戸について、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28年3月31日現在)

区 分	入居人数	入居世帯数
都 営 住 宅 等	2,400名	1,056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工事を実施しました。

区 分		実施状況	
耐 震 診 断	新 規	9	団地
	継 続	1	団地
耐 震 改 修	設 計	新 規	24 団地
		継 続	12 団地
	工 事	新 規	36 団地
		継 続	124 団地

## (3) 都営住宅スーパーリフォーム業務

都営住宅スーパーリフォームに係る工事監理等を次のとおり実施し、平成27年度をもって、都営住宅スーパーリフォーム業務を終了しました。

区 分	実施状況
スーパーリフォーム業務	2 団地

## (4) 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	34 団地
除 却 工 事	29 団地

## 2 区営住宅等管理事業

11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27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〕	205団地 6,890戸
指定管理者業務	2区 〔練馬区、江戸川区〕	23団地 865戸
合 計	11区2市	234団地 8,269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 293 団地
一 般 修 繕	2,544 件
空 家 補 修	378 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 146 基 受水槽清掃 154 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(77戸)、申請書等の受付・審査(346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	65団地 2,493戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 829 件 空家補修 298 戸 昇降機保守点検 3 基
教育庁施設	244施設	施設修繕 5,587 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	1,407 件
指定法人管理型都民住宅	1,960 件
合 計	3,367 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	650 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 2 段 階	1件	大規模修繕又は建替えの方向性の検討段階 (方向性の決議までの支援)
第 3 段 階	1件	再生計画の策定 (建替え事業協力者選定の支援)

※ 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27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）	中田清己	平成25年7月1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）	榎本雅人	平成27年7月21日
監事（常勤）	鈴木昭利	平成27年7月16日

なお、平成27年度中の役員の異動状況は、次のとおりです。

#### 就任

職名	氏名	就任年月日
理事（常勤）	細渕順一	平成27年7月16日
理事（非常勤）	浅川英夫	平成27年5月13日
理事（非常勤）	榎本雅人	平成27年7月21日
監事（常勤）	鈴木昭利	平成27年7月16日

#### 退任

職名	氏名	退任年月日
理事（常勤）	田倉英明	平成27年7月15日
理事（非常勤）	浅川英夫	平成27年7月15日
監事（常勤）	岸上隆	平成27年7月15日
監事（常勤）	鈴木昭利	平成28年3月31日

## 管理戸数等総括(平成27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	181団地	63,622戸
		公 社 施 行 型 都 民 住 宅	52団地	8,253戸
		民 間 活 用 型 都 民 住 宅	113団地	4,064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	347団地	76,445戸
受 託 事 業	都 営 住 宅 等		—	259,570戸
	応 急 仮 設 住 宅 ( 国 家 公 務 員 宿 舎 )		3団地	512戸
	区 営 住 宅 等		234団地	8,269戸
	東 京 都 各 局 職 員 住 宅 等		65団地	2,493戸
		計	—	270,844戸
合 計			—	347,289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	203団地	24,017区画
	受 託 事 業	都 営 住 宅 等	—	47,718区画
		応 急 仮 設 住 宅 ( 国 家 公 務 員 宿 舎 )	3団地	222区画
		区 営 住 宅 等	8団地	363区画
			計	—
合 計			—	72,320区画
公 社 賃 貸 施 設			49団地	355施設

謄 本

## 平成 2 7 年度業務報告書について

平成 2 7 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 2 8 年 6 月 2 3 日

東京都住宅供給公社

監 事 廣 瀬 秀 樹 ⑩