

平成 22 年度

業 務 報 告 書

 東京都住宅供給公社



# 目 次

## 公社住宅事業

1 公社住宅管理事業	1
2 再編整備事業	6

## 受託事業

1 都営住宅等受託事業	7
2 区営住宅等管理事業	11
3 東京都各局職員住宅等管理事業	12
4 区市町村提携住宅事業	13
5 都民住宅受託事業	13
6 民間住宅受託事業	14

役員に関する事項	15
----------	----

< 参考 > 管理戸数等総括	16
----------------	----

# 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22年度末における管理戸数等は、次のとおりです。

平成22年度は一般賃貸住宅（建替え）のコーシャハイム千歳烏山（第1期）など3団地707戸が新たに管理開始となりました。

種 別		規 模		内 訳 等		
公 社 賃 貸 住 宅	一 般 賃 貸 住 宅	172 団地	62,397 戸	新規管理開始団地	707戸	
				・コーシャハイム千歳烏山(第1期)	313戸	
				・コーシャハイム三軒茶屋	101戸	
				・コーシャハイム向原(第1期)	293戸	
	都 民 住 宅	公社施行型	62 団地	9,127 戸		
		民間活用型	205 団地	6,949 戸		
小計		267 団地	16,076 戸			
	農住モデル賃貸住宅	11 団地	217 戸			
	計	450 団地	78,690 戸			
	ケア付き高齢者住宅	1 団地	370 戸			
	合 計	451 団地	79,060 戸			
	賃 貸 施 設	48 団地	378 施設	店舗等		
	駐 車 場	206 団地	24,122 区画			

(2) 賃貸住宅利用率

平成22年度末における賃貸住宅の利用率は以下のとおりです。

住 宅 種 別		管 理 戸 数	利 用 戸 数	利 用 率
一 般 賃 貸 住 宅		62,397 戸	60,929 戸	97.7 %
都民住宅	公 社 施 行 型	9,127 戸	8,780 戸	96.2 %
	民 間 活 用 型	6,949 戸	6,345 戸	91.3 %
農 住 モ デ ル 賃 貸 住 宅		217 戸	198 戸	91.2 %
合 計		78,690 戸	76,252 戸	96.9 %

(3) 一般賃貸住宅の家賃改定

一般賃貸住宅の募集家賃（新たに入居される方に適用する家賃）については、市場の動向を踏まえ毎年設定しています。

継続家賃（入居中の方の家賃）については3年ごとに改定を行い、適正な家賃設定に努めています。

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。

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	29,012戸	55,626円	57,674円	3.7 %
	引 き 下 げ	12,465戸	49,286円	47,573円	3.5 %
	据 え 置 き	5,070戸	62,730円	62,730円	0 %
	合 計	46,547戸	54,702円	55,520円	1.5 %

継続家賃の引き上げ対象世帯29,012戸については、経済状況を考慮し、改定後の家賃負担の増額（引き上げ）分を、平成22年9月まで免除しました。

<家賃特別減額>

平成20～22年度の家賃改定により引き上げ対象となった世帯のうち、一定の要件を満たす高齢者世帯等に対しては、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特別減額制度を適用しています。

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
33,149 戸	5,898件	5,321件	358件	162件	57件

(4) 家賃の収納状況

平成22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		41,595,579千円	40,986,482千円	98.5%
都民住宅	公 社 施 行 型	12,033,171千円	11,811,307千円	98.2%
	民 間 活 用 型	9,013,988千円	8,885,046千円	98.6%
農 住 モ デ ル 賃 貸 住 宅		253,780千円	248,107千円	97.8%
賃 貸 施 設		1,250,121千円	1,220,682千円	97.6%
合 計		64,146,639千円	63,151,624千円	98.4%

(5) 募集業務

インターネットによる申込み受付のほか、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設、各種キャンペーンの実施などにより、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」を引き続き適用しました。

あき家募集では一般賃貸住宅の先着順募集に「高齢者等優先申込制度」を引き続き適用するとともに、平成22年11月から子育て世帯等を対象とした「子育て世帯等優先申込制度」を導入し、子育て世帯等の入居機会の拡充を図りました。

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
コーシャハイム向原 (第1期)	板橋区	平成22年7月	95 戸 ( 80 戸)	1,279 件 ( 259 件)	95 件 ( 47 件)	13.5倍

当選倍率...応募者数÷当選者数

あき家募集

<定期あき家募集(一般賃貸住宅)>

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
平成22年 4、6、8月	164 戸 ( 121 戸)	876 件 ( 233 件)	152 件 ( 55 件)	5.8倍

当選倍率...応募者数÷当選者数

<待機者募集(都民住宅)>

区分	募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
公社施行型	年1回 (5月)	96戸	600件	6.3倍
民間活用型		52戸	434件	8.3倍
合 計		148戸	1,034件	7.0倍

<先着順募集>

区 分		募集時期	募集戸数	成約件数
一 般 賃 貸 住 宅		通 年	3,762件	3,829件
(うち高齢者世帯等優先)			( 498 件 )	( 220 件 )
(うち子育て世帯等優先)			( 279 件 )	( 87 件 )
都民住宅	公 社 施 行 型		750件	687件
	民 間 活 用 型		680件	510件
農 住 モ デ ル 賃 貸 住 宅			18件	17件
合 計		5,210件	5,043件	

(参考) J K Kねっとユーザー登録

インターネットで住宅の申込み等をするにあたり、事前のユーザー登録をお願いしています。希望する方には募集情報等をメールで配信しています。

平成22年度末におけるユーザー登録者は25,162名でした。

(6) 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 ほか 延 206 団地
一 般 修 繕	20,749 件
空 家 修 繕	4,819 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 478 基 受水槽清掃 151 施設 ほか

また、住まいの安全性確保を目的として、昇降機制御装置の改善や直結給水方式への切替えに重点的に取り組みました。

区 分	規 模	備 考
昇降機制御装置改善	36 基	平成23年度までに212基(累計)の実施を予定
直結給水方式切替	22 団地	平成24年度までに146団地(累計)の実施を予定

高齢者や身体障がい者等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	883 戸

(7) 耐震改修

平成20年3月に策定した「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」に基づく公社賃貸住宅の耐震性向上の取組を進めるため、平成21年度までに行った耐震診断の結果を踏まえ、耐震改修を順次進めました。

区 分	規 模	
耐 震 改 修	設 計	新規 15団地 88棟 継続 5団地 10棟
	工 事	新規 13団地 58棟 継続 17団地 36棟



## 2 再編整備事業

既存ストックの再編整備を的確に推進し、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22年度は、コーシャハイム三宿など2団地602戸の建替住宅の建設に着手しました。

また、平成21年度以前に着手した継続事業6団地1,153戸のうち、コーシャハイム三軒茶屋など3団地528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	22	コーシャハイム三宿	世田谷区	1棟	202戸	平成25年3月予定
	22	コーシャハイム向原 (第2期)	板橋区	2棟	400戸	平成26年2月予定
	計 (2団地)			3棟	602戸	
継続事業	19	コーシャハイム三軒茶屋 (太子堂 第2期)	世田谷区	2棟	101戸	平成22年4月
	19	コーシャハイム向原 (第1期)	板橋区	4棟	293戸	平成22年7月
	20	コーシャハイム小竹町 (第2期)	練馬区	2棟	134戸	平成23年3月
	小計(竣工)(3団地)			8棟	528戸	
	20	コーシャハイム久我山 (第1期)	世田谷区	3棟	263戸	平成24年3月予定
	21	コーシャハイム千歳烏山 (第2期)	世田谷区	4棟	192戸	平成24年12月予定
	21	コーシャハイム方南町	杉並区	2棟	170戸	平成25年6月予定
	小計 (3団地)			9棟	625戸	
計 (6団地)			17棟	1,153戸		
合計 (8団地)			20棟	1,755戸		

戸数及び竣工年月は平成22年度末における見込みです。

# 受 託 事 業

## 1 都営住宅等受託事業

### (1) 都営住宅等管理業務

都営住宅等の管理受託者及び指定管理者として、公平・公正に都営住宅の管理を行うとともに、安全・安心で快適な住まいの提供に努めました。

#### 管理戸数等

平成22年度末における管理戸数等は次のとおりです。

区 分	規 模	内 訳
都 営 住 宅 等	262,141 戸	都 営 住 宅 258,310 戸
		東京都施行型都民住宅 3,831 戸
駐 車 場	46,594 区画	都 営 住 宅 44,956 区画
		東京都施行型都民住宅 1,638 区画

都営住宅には、福祉住宅及び引揚者住宅を含みます。

#### 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	外壁塗装、道路改修 屋内給水管改修 室内電気設備改修 ほか 延 1,209 団地
一 般 修 繕	小口・緊急修繕 63,686 件 ほか
空 家 修 繕	8,262 戸
施設財産維持保全	防災施設維持保全 3 施設 特定建築物定期点検 2,560 棟 ほか
環 境 整 備	剪 定 131,343 本 ほか
諸 事 業	駐 車 場 設 置 8 区画 昇 降 機 設 置 32 基
施 策 事 業	高齢者・身体障がい者向け 住宅設備改善 8,972 戸 車椅子スロープ設置 8 か所 ほか
そ の 他 事 業	昇降機震災対策 664 基 ほか

## 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。

### < 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)	3,000戸	101,222件	33.7倍
	定期使用住宅(若年ファミリー向)		1,240戸	6,576件	5.3倍
	定期使用住宅(多子世帯向)		60戸	91件	1.5倍
	若年ファミリー向け(あき家)		50戸	345件	6.9倍
	単身(あき家)	年2回 (8、2月)	460戸	29,353件	63.8倍
	単身車いす(あき家)		3戸	86件	28.7倍
	シルバーピア(あき家・新築)		111戸	9,064件	81.7倍
	ポイント方式		2,580戸	33,501件	13.0倍
直 接 受 付		年3回 (7、10、1月)	291戸	4,648件	16.0倍

### < 東京都施行型都民住宅 >

東京都施行型都民住宅の入居促進に向けて、新聞折込みや交通機関などを利用した募集広告活動を実施するとともに、先着順募集においてインターネットによる申込み受付を行いました。

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月、12月)	124戸	902件	7.3倍

区 分	募集時期	募集戸数	成約数
先 着 順 募 集	通年	392戸	187件

## 指定管理者業務

法令・制度を踏まえた的確な申請書等の受付、巡回管理人による高齢者世帯等への支援、きめ細やかな納付指導による滞納の縮減、保守点検における履行確認の徹底と抜き打ち検査の実施など、指定管理者業務の適正かつ的確な実施に努めました。

### ア 入居者管理業務

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 ほか 186,894 件 (うち窓口センター 管轄外受付201件)
収 入 認 定	収入認定件数 152,634 件 (認定率 96.3%)
高 額 所 得 者 指 導	明渡し指導個別説明会通知数 187 件
不 適 正 指 導 等	不適正指導件数 1,563 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 215,414 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	収納額 72,688,307千円 (収納率 96.4%)
滞 納 整 理 業 務	収納額 8,607,142千円

### ウ 設備保守点検業務

区 分	実 施 状 況
昇 降 機 保 守 点 検	3,315 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	210,705 戸
水 道 施 設 保 守	2,193 施設
受 水 槽 清 掃	2,170 基 ほか

### エ 駐車場の利用に関する業務

区 分	実 施 状 況
利用状況	36,157区画 (利用率 77.6%)
利用者の募集	新規公募 655 区画 定期公募 19,543 区画
申請書等受付	利用申込 登録事項変更届 ほか 13,478件

(2) 都営住宅耐震診断・耐震改修業務

「東京都耐震改修計画」及び「都営住宅耐震化整備プログラム」に基づいて都営住宅の耐震化を進めるため、耐震診断・耐震改修を実施しました。

区 分		実施状況	
耐 震 診 断	新規	142 団地	
	継続	106 団地	
耐 震 改 修	設 計	新規	68 団地
		継続	76 団地
	工 事	新規	48 団地
		継続	7 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設計、工事及び入居者移転折衝等を実施しました。

区 分	実施状況
新 規	3団地
継 続	6団地

(4) 都営住宅建替等業務

都営住宅の建替え等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	建 替 工 事	33 団地
	ス ー パ ー リ フ ォ ー ム 工 事	4 団地
除 却	工 事	22 団地

## 2 区営住宅等管理事業

1市14区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22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 町 村	規 模
管 理 代 行 業 務	1市 町田市（市営住宅）	6団地 514戸
管 理 受 託 業 務	8区 中央区、新宿区、文京区、墨田区、江東区 渋谷区、杉並区、葛飾区 （区営住宅・借上型住宅・シルバーピア等）	190団地 5,883戸
指 定 管 理 者 業 務	6区 大田区、中野区、荒川区、板橋区、練馬区、 江戸川区 （区営住宅・借上型住宅・シルバーピア等）	101団地 3,728戸
合 計	1市 14区	297団地 10,125戸

### (2) 営繕業務

1市14区の区営住宅等について、営繕業務を実施しました。

区 分	実 施 状 況
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装 給湯器取替 延 209 団地 室内電気設備改修 ほか
一 般 修 繕	3,112 件
空 家 修 繕	392 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 169 基 受水槽清掃 220 施設 ほか

(3) 入居者管理業務等

町田市、中野区、荒川区及び板橋区の区営住宅等について、入居者管理業務等を実施しました。

<申請書等受付>

区 分	実 施 状 況
町 田 市	368 件
板 橋 区	284 件

<滞納家賃収納>

区 分	実 施 状 況
荒 川 区	収納額 10,523千円

<滞納家賃督促訪問>

区 分	実 施 状 況
中 野 区	75 件 訪問

(4) 入居者募集業務

町田市、中野区及び板橋区の区営住宅等について、入居者募集業務を実施しました。

区 分	募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
町 田 市	年4回 (6、9、12、3月)	54戸	1,220件	22.6倍
中 野 区	年1回 (9月)	46戸	547件	11.9倍
板 橋 区	年1回 (5月)	36戸	749件	20.8倍

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。

区 分	規 模	実 施 状 況
都 職 員 住 宅 等	71団地 2,719戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 928件 空家修繕 273件 昇降機保守点検 10基 ほか
教 育 庁 施 設	238施設	施設修繕 5,795件 昇降機保守点検 209基 ほか

#### 4 区市町村提携住宅事業

継続事業として、区営住宅等の建設を進めました。

<継続事業>

事業年度	団 地 名	所在地	棟数	戸 数	竣工年月
20	渋谷本町三丁目 (区営住宅・高齢者センター等)	渋谷区	1棟	23戸	平成24年3月予定

戸数及び竣工年月は平成22年度末における見込みです。

#### 5 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募集業務を実施しました。

<都民住宅収入認定業務>

区 分	実施状況
公社施行型・民間活用型	7,393件
指定法人管理型	8,442件
合 計	15,835件

<指定法人管理型都民住宅募集業務>

区 分	募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
あき家待機者	年1回 (5月)	372戸	377件	1.0倍



## 6 民間住宅受託事業

### (1) 民間住宅管理業務

管理組合からの委託により分譲住宅の管理を実施しました。

区 分	規 模
分譲住宅	21団地 1,969戸

### (2) マンション再生支援

マンション再生に関するコンサルティング業務を管理組合から受託し、老朽化したマンションの円滑な建替え等を支援しました。

区 分	規 模	内 容
第 4 段 階	1件	建替基本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。

## 役員に関する事項

平成22年度末における役員数は5名（常勤4名、非常勤1名）です。

職名	氏名	就任年月日
理事長（常勤）	幸田昭一	平成19年4月1日
理事（常勤）	小林計代	平成20年8月1日
理事（常勤）	清水文夫	平成22年4月1日
理事（非常勤）	松井多美雄	平成22年7月1日
監事（常勤）	野澤直明	平成19年7月1日

なお、平成22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）	清水文夫	平成22年4月1日
理事（非常勤）	松井多美雄	平成22年7月1日

### 退任

職名	氏名	就任年月日
理事（非常勤）	加藤英夫	平成22年6月30日

< 参考 > 管理戸数等総括(平成22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	172団地 62,397戸	
		都民住宅	公社施行型	62団地 9,127戸
			民間活用型	205団地 6,949戸
		計	267団地 16,076戸	
	農住モデル賃貸住宅	11団地 217戸		
	計	450団地 78,690戸		
	ケア付き高齢者住宅	1団地 370戸		
合 計		451団地 79,060戸		
受託事業	都営住宅等	都 営 住 宅	- 258,310戸	
		東京都施行型都民住宅	- 3,831戸	
		計	- 262,141戸	
	区営住宅等	管理代行業務	6団地 514戸	
		管理受託業務	190団地 5,883戸	
		指定管理者業務	101団地 3,728戸	
	計	297団地 10,125戸		
	東京都各局職員住宅等	71団地 2,719戸		
	分 譲 住 宅	21団地 1,969戸		
	合 計		- 276,954戸	
管理住宅 総合計		- 356,014戸		

2 施設等

種 別		規 模		
駐車場	公社住宅事業	公社賃貸住宅等	206団地 24,122区画	
	受託事業	都営住宅等	都 営 住 宅	- 44,956区画
			東京都施行型都民住宅	- 1,638区画
		計	- 46,594区画	
		区 営 住 宅 等	9団地 377区画	
	計	- 46,971区画		
合 計		- 71,093区画		
公 社 賃 貸 施 設		48団地 378施設		



## 平成22年度業務報告書について

平成22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23年 6 月21日

東京都住宅供給公社

監 事 野 澤 直 明

