

# 平成21年度 事業計画

# 目次

平成21年度の事業計画策定にあたって	-----	1
--------------------	-------	---

<b>公社住宅事業</b>	1 公社住宅管理事業	-----	2
	2 賃貸住宅再編整備事業	-----	5

<b>受託事業</b>	1 都営住宅等受託事業	-----	6
	2 区営住宅等管理事業	-----	9
	3 区市町村提携住宅事業	-----	10
	4 都職員住宅等管理事業	-----	10
	5 民間住宅関連事業	-----	11

## 平成21年度の事業計画策定にあたって

当社は、これまで、毎年公表する「アクションプラン」において、向こう3年間の経営改革推進の具体的な行動計画を示し、これらを毎年度の事業計画に反映してその着実な推進に取り組んできました。

その取組の一環として、平成20年度にはコールセンター（J K Kお客さまセンター）開設を中心とする大幅な組織再編を6月に実施しました。お客様からの問い合わせ等はこのコールセンターが迅速かつ一元的に対応するなど、より質の高いサービスの提供と今後も激変するであろう社会経済情勢を見据えた効率的で安定した組織体制の確立に取り組みました。

一方、昨今、世界的な経済危機が叫ばれるなか、賃貸住宅事業を主力とする当社の経営は堅調に推移しており、平成20年度から新たに実施した「中間決算」においても、安定的な事業収益を計上いたしました。

この「中間決算」の結果やこれまでのアクションプランにおける取組などがマーケットから評価され、当社初の超長期債（15年債）の発行を実現するなど、資金調達方法の多様化により、また一步財務体質の強化を図ることができました。

このような状況のなか、平成21年度の事業計画を策定いたしました。計画実行にあたっては、耐震性の確保をはじめとする安全・安心な住まいの提供はもちろんのこと、少子高齢社会への対応や環境負荷低減などの社会的な要請に応えつつ、「自主自立かつ安定的経営」の実現を目指して引き続き努力してまいります。

## 公社住宅事業

### 1 公社住宅管理事業

現地管理体制の強化による適切な住宅管理サービスの提供、適正な家賃設定及び入居促進の取組等により、引き続き高い水準の利用率を維持し、安全・安心で快適な住まいを提供をします。

#### (1) 管理戸数等

平成21年度末における管理戸数等の見込みは、次のとおりです。

平成21年度は、コーシャハイム小竹町など一般賃貸住宅(建替) 2 団地283戸が新たに管理開始となり、78,535戸の住宅等の管理を行います。

種 別	計画規模	内 訳 等
一 般 賃 貸 住 宅	169団地 61,516 戸	新規管理開始団地 283戸
		コーシャハイム小竹町(第1期) 96戸
		コーシャハイム千石 187戸
都 民 住 宅	279団地 16,432 戸	公社施行型 62団地 9,127戸
		民間活用型 217団地 7,305戸
農住モデル賃貸住宅	11団地 217 戸	
ケア付き高齢者住宅	1団地 370 戸	
合 計	460団地 78,535 戸	

賃 貸 施 設	391施設 63,002 m <sup>2</sup>	店舗等
駐 車 場	203団地 23,944 区画	

#### (2) 賃貸住宅利用率

種 別	管理戸数	利用率目標
一 般 賃 貸 住 宅	61,516 戸	97 % 以上
都 民 住 宅	公 社 施 行 型	9,127 戸
	民 間 活 用 型	7,305 戸
農住モデル賃貸住宅	217 戸	91 % 以上

### (3) 募集業務

インターネットや電話等による入居申込み受付のほか、様々な募集広告活動、現地オープンルームの開設等により、引き続き入居促進に取り組みます。

団地名		所在地	階層	募集戸数	募集予定年月
新規住宅募集	コ-シャハム千石	文京区	5	49戸	21年4月
	コ-シャハム中野弥生町(広町第2期)	中野区	14	100戸	22年1月
	コ-シャハム千歳烏山(第1期)	世田谷区	10	50戸	21年12月
	コ-シャハム芦花公園(第2期)	世田谷区	6	30戸	21年12月
	コ-シャハム太子堂(第2期)	世田谷区	6	50戸	22年2月
	5団地				279戸

募集戸数及び募集予定年月については、現時点における見込みです。

空家募集	先着順募集	通年
	定期空家募集(一般賃貸住宅)	年6回(4月、6月、8月、10月、12月、2月)
	待機者募集(都民住宅)	年1回(5月)

#### 空家募集における子育て世帯倍率優遇制度・高齢者等優先募集制度の導入

少子高齢社会への対応として、平成21年4月から次のとおり実施します。

##### 子育て世帯倍率優遇制度の概要

定期空家募集(抽選方式)において対象世帯の当選確率が一般世帯に比べ5倍となるよう優遇します。

対象世帯	小学生以下の子と同居かつ扶養している方がいる世帯 満20歳未満の子と同居かつ扶養している方で配偶者のいない方がいる世帯 妊娠している方がいる世帯
対象住戸	定期空家募集の対象となる団地で空家となった住戸のうち、居室が2室以上ある住戸

##### 高齢者等優先募集制度の概要

先着順募集を行う住宅のうち対象住戸について、募集公開開始から7日間を優先募集期間とし、対象世帯のみが応募できることとします。

対象世帯	65歳以上の高齢者がいる世帯 心身障がい者がいる世帯 長期疾病等による歩行困難者がいる世帯 妊娠している方がいる世帯 5歳未満の幼児がいる世帯
対象住戸	一般賃貸住宅のうちエレベーターが設置されていない住宅の1~2階住戸(7年未満の定期借家期間が設定されている住宅を除く。)

#### (4) 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す。

計 画 修 繕	延346団地	屋上防水、外壁塗装 外構改善、道路改修 給湯器取替、共用灯改修	ほか
一 般 修 繕	15,500件		
空 家 修 繕	5,000戸		
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 受水槽清掃	457 基 205 基	ほか

また、昇降機の安全性確保を目的として平成19年度から3か年で実施してきた既設エレベーター震災対策工事については、平成21年度中に完了させます。

昇降機震災対策	86基	一 般 賃 貸 住 宅 47基 公 社 施 行 型 都 民 住 宅 39基
---------	-----	--

#### (5) 耐震診断・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」に基づき、対象となる全住棟の耐震診断を平成21年度に完了させます。また、耐震診断の結果を順次公表し、耐震改修工事を本格的に開始するなど、住宅の耐震化への取組を進めます。

耐 震 診 断	新規	23団地	371棟
耐 震 改 修	新規	17団地	41棟
	継続	6団地	21棟

## 2 賃貸住宅再編整備事業

一般賃貸住宅の建替えにあたっては、「地域の防災性の向上」、「少子高齢社会への対応」、「環境負荷の低減」等の社会的な課題に積極的に取り組むことにより、持続的な社会の形成に貢献するとともに、あわせて住宅の付加価値を高めることで商品価値の長期的な維持・向上を図ります。

	事業年度	団地名	所在地	階層	戸数	竣工予定年月
新規事業	21	コ－シャルイム千歳烏山(第2期)	世田谷区	7	201戸	24年2月
	21	コ－シャルイム方南町	杉並区	5	165戸	24年12月
	2団地				366戸	
継続事業	17	コ－シャルイム千石	文京区	5	187戸	21年6月
	18	コ－シャルイム中野弥生町(広町第2期)	中野区	14	390戸	22年3月
	19	コ－シャルイム千歳烏山(第1期)	世田谷区	10	313戸	22年2月
	19	コ－シャルイム太子堂(第2期)	世田谷区	6	101戸	22年4月
	19	コ－シャルイム向原(第1期)	板橋区	8	293戸	22年7月
	20	コ－シャルイム芦花公園(第2期)	世田谷区	6	54戸	22年2月
	20	コ－シャルイム久我山(第1期)	世田谷区	10	262戸	23年7月
	20	コ－シャルイム小竹町(第2期)	練馬区	6	134戸	23年1月
	8団地				1,734戸	

戸数及び竣工予定年月については、現時点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

当社は、東京都における公募の結果、平成21年度から5年間、特命地域については3年間、都営住宅等の指定管理者として指定を受けました。引き続き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を提供します。

平成21年度末における管理戸数等の見込みは次のとおりです。

種 別	計 画 規 模	内 訳 等	
都 営 住 宅 等	258,332戸	都 営 住 宅	254,500戸
		東 京 都 施 行 型 都 民 住 宅	3,832戸

都営住宅には、福祉住宅及び引揚者住宅を含みます。

駐 車 場	46,574区画
-------	----------

#### 受託業務

##### ア 営繕業務

計画修繕等の実施にあたっては、計画的な執行や安全管理に努め、都民共有の財産である都営住宅等の適切な維持管理を行います。

計 画 修 繕	99,800戸	屋上防水、外壁塗装 屋内給水管改修 室内電気設備改修	ほか
一 般 修 繕	45,500件		
空 家 修 繕	6,700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	2,318 棟	ほか
環 境 整 備	植 樹	2,010 m <sup>2</sup>	
	剪 定	110,500 本	ほか
諸 事 業	駐 車 場 設 置	300 区画	
	昇 降 機 設 置	65 基	ほか
施 策 事 業	高齢者・身体障がい者向け 住宅設備改善	5,000 戸	
	車椅子スロープ設置	20 か所	ほか
そ の 他 事 業	住宅用火災警報器設置	40,000 戸	
	昇降機震災対策	592 基	ほか



## イ 募集業務

都営住宅等の募集計画は、次のとおりです。

都 営 住 宅	定期募集	年 4 回	( 5月、11月 ) 世帯向け、若年ファミリー向け、 定期使用住宅 ( 若年ファミリー、多子世帯 )
			( 8月、2月 ) 単身者向け、シルバーピア、ポイント方式、 定期使用住宅 ( 事業再建者 )
	直接受付	年 3 回	( 7月、10月、1月 )

東京都施行型都民住宅の入居促進に向けて、様々な募集広告活動、現地オープンルームの開設等に取り組みます。

東京 都 施 行 型 都 民 住 宅	定期募集	年 2 回 ( 6月、12月 )
	先着順募集	通 年

## 指 定 管 理 者 業 務

### ア 入居者管理業務等

申請書等の受付・審査、巡回管理人による高齢者支援、使用料等の収納など、円滑な業務の実施に努めます。

申請書等の受付などについては、受持ち地域にかかわらず都内17か所の窓口センターで対応するなど、入居者の利便性のさらなる向上を図ります。

### イ 設備保守点検業務

設備保守点検の実施にあたっては、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、安全管理に努めます。

昇 降 機 保 守 点 検	3,257 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	209,708 戸
水 道 施 設 保 守	2,270 施設
受 水 槽 清 掃	2,277 基      ほか

### ウ 駐車場の利用に関する業務

駐車場の利用期間満了に伴う定期公募の予定は、次のとおりです。

170団地	197施設	10,384区画
-------	-------	----------

**(2) 都 営 住 宅 耐 震 診 断 ・ 耐 震 改 修 業 務**

平成20年3月に東京都が策定した「都営住宅耐震化整備プログラム」に基づき、都営住宅の耐震診断及び耐震改修業務を受託します。

耐 震 診 断	新規受託分	200団地
	継続受託分	100団地
耐 震 改 修	新規受託分	70団地
	継続受託分	60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工事について、平成20年度から着手した住宅に加え、新たに600戸の工事を受託します。

新規受託分	600戸
継続受託分	607戸

**(4) 都 営 住 宅 建 替 等 業 務**

都営住宅の建替等について、既存住宅の除却及び工事監理を受託します。

除 却 工 事		新規受託分	11団地
工 事 監 理	建 替 工 事	新規受託分	4団地
		継続受託分	8団地
	ス ー パ ー リ フ ォ ー ム 工 事	新規受託分	4団地
		継続受託分	1団地

## 2 区営住宅等管理事業

平成21年度は、1市14区の区営住宅等の管理を行います。  
 なお、大田区、中野区及び練馬区については、公募の結果、引き続き当社が指定管理者として指定を受けました。

### (1) 管理戸数

平成21年度末における区営住宅等の管理戸数の見込みは、次のとおりです。

種 別	計 画 規 模	内 訳 等
管理代理業務	1市 6団地 519戸	町田市 (市営住宅)
指定管理者業務	6区 102団地 3,720戸	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)
管理受託業務	8区 183団地 5,640戸	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)
合 計	1市14区 291団地 9,879戸	

### (2) 営繕業務

区営住宅等の営繕業務の計画は、次のとおりです。

計 画 修 繕	延305団地	屋上防水、外壁塗装 給水管改修 室内電気設備改修	ほか
---------	--------	--------------------------------	----

### 3 区市町村提携住宅事業

区等が計画する施策住宅やその併存施設の建設等を受託し、地元自治体の福祉政策や地域のまちづくりを支援します。

事業年度	団地名	所在地	階層	戸数	竣工予定年月
18	豊玉北六丁目 (区営住宅・保育園)	練馬区	4	21戸	21年7月
20	渋谷本町三丁目 (区営住宅・高齢者センター)	渋谷区	3	23戸	24年3月
2団地				44戸	

### 4 都職員住宅等管理事業

都職員住宅等の管理及び教育庁施設維持管理を次のとおり受託します。

都職員住宅等	75団地 2,889戸	総務局、交通局、水道局(住宅及び施設)、 下水道局、教育庁 (小口・緊急修繕等、空家修繕)
教育庁施設	240施設	小口・緊急修繕等 約7,000件 昇降機保守点検 ほか

## 5 民間住宅関連事業

### (1) 民間住宅管理業務

当社が過去に分譲した住宅を中心に28団地の管理を受託します。

平成21年度末における管理戸数の見込みは次のとおりです。

分譲住宅	27団地	2,762戸
その他	1団地	220戸
合計	28団地	2,982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す。

新規受託目標	6件
--------	----