

平成29年度 事業計画

目 次

平成29年度事業計画の策定にあたって	1
I 公社住宅事業	
1 公社住宅管理事業	2
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	12
3 東京都各局職員住宅等管理事業	13
4 都民住宅受託事業	13
5 マンション再生支援事業	13
管理戸数等総括（平成29年度末見込み）	14

平成29年度事業計画の策定にあたって

当社は、不断の経営改革推進の視点に立って、より効果的・効率的な事業推進を図るための行動計画として「アクションプラン」（平成15年度初版）を策定し、安全・安心な住環境の整備、お客様サービスの向上、住宅事業を通じた地域社会への貢献などに取り組むとともに、業務改善と経営基盤の強化に努めています。

平成28年度の日本経済をふりかえると、個人消費及び民間設備投資は、所得、収益の伸びと比べ力強さを欠いた状況となっていますが、全体としては、雇用・所得環境が改善し、緩やかな回復基調が続いています。

昨年10月に公表された平成27年国勢調査によると、都内人口は平成22年と比較して増加を続けたものの一部の地域では減少に転じる等、増加率の鈍化が見られます。また、世帯構成についても、65歳以上の高齢者の単身世帯や夫婦のみの世帯が増加し、高齢化が進んでいます。

こうした中、当社では、一部地域の公社賃貸住宅において空家の増加が見られたものの、安定した家賃収入の確保や、都営住宅管理業務をはじめとする受託事業の着実な実施などにより、昨年12月に発表した「平成28年度中間決算」では、引き続き堅調な経営成績となりました。

事業面では、平成29年1月のコーシャハイム田端テラスの建替え（新築）に伴う入居者募集において、家族による近居を支援するため、当選倍率を優遇する新たな制度を導入しました。また、平成29年2月には稲城市平尾に団地内のオープンスペースを活用して、高齢者生活支援施設を併設したサービス付き高齢者向け住宅が竣工し、本年5月の開設に向けて準備を進めております。

平成28年12月から公社賃貸住宅にお住まいの方がご自分で設置された浴槽・給湯設備について、ご希望により当社が更新を行う取組を開始しております。

これまで当社が進めてきた創出用地を活用した良好な住環境の創出、子育て環境の向上や高齢者の居住の安定などについては、「都民ファーストでつくる『新しい東京』～2020年に向けた実行プラン～」(平成28年12月策定)や「東京都住宅マスタープラン」(平成29年3月改定)において、引き続き東京都の政策として位置付けられています。

平成29年度の事業計画においても、公社事業の柱である中堅所得者向けの良質な賃貸住宅の供給や都民の住宅セーフティネットである都営住宅等の住宅事業を通じて、少子高齢社会への対応、防災対策、環境負荷の低減など重要課題に取り組んでまいります。

今後とも、事業環境の変化に柔軟かつ適切に対応しつつ、都の住宅政策の重要なパートナーとして、お客様や地域社会から信頼され喜ばれるよう事業を展開してまいります。

I 公社住宅事業

1 公社住宅管理事業

公社賃貸住宅等を適切に維持管理し、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、引き続き高い水準の利用率を目指します。

(1) 管理戸数等

平成29年度末における管理戸数等の見込みは、次のとおりです。

一般賃貸住宅の（仮称）コーシャハイム千歳船橋82戸が管理開始となります。

種 別		計画規模	内訳等
公社賃貸住宅	一般賃貸住宅	197 団地 65,169 戸	新規管理開始団地 （仮称）コーシャハイム千歳船橋 82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 7団地 895戸
	公社施行型都民住宅	35 団地 6,038 戸	
	小 計	232 団地 71,207 戸	
	民間活用型都民住宅	62 団地 2,179 戸	
計		294 団地 73,386 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		〔4 団地 [※] 〕 224 戸	新規管理開始団地 コーシャハイム平尾 65戸 （仮称）コーシャハイム千歳船橋 23戸
合 計		295 団地 73,980 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4団地を団地数の合計から除いています。

種 別	計画規模	内訳等
賃 貸 施 設	51 団地 375 施設	店舗等
駐 車 場	207 団地 24,038 区画	

(2) 賃貸住宅利用率

種 別	利用率
一 般 賃 貸 住 宅 (公 社 施 行 型 都 民 住 宅 を 含 む)	95.5 %
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	85.5 %

(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29年度の平均改定率は△0.1%です。

（参考）過去2か年の平均改定率：平成27年度 △0.4%、平成28年度 △0.2%

<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29年度の平均改定率は△0.5%です。

なお、継続家賃の改定にあたっては、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29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	822戸	110,786円	112,092円	1.2 %
	引 き 下 げ	2,907戸	60,292円	58,754円	△ 2.6 %
	据 え 置 き	4,777戸	81,890円	81,890円	0 %
	合 計	8,506戸	77,301円	76,902円	△ 0.5 %

※ 改定後の家賃が引き上げとなる世帯のうち一定の要件を満たす高齢者世帯等を対象に、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ます。

(4) 募集業務

少子高齢社会への対応として、新規募集における子育て世帯を対象とした倍率優遇及びあき家先着順募集における子育て世帯や高齢者世帯等を対象とした優先申込みを引き続き実施します。

また、世代間で助け合いながら安心して生活できるよう家族による近居を支援するため、新規募集では倍率優遇を引き続き実施するとともに、平成29年度からあき家募集において事前に登録することで優先的に入居できる制度を新たに開始します。

さらに、入居促進を図るため、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に引き続き取り組むとともに、ホームページでの物件情報の充実や募集キャンペーンの実施、PR誌の発行等によりお客様に情報を的確に伝えていきます。

<新規募集>

団地名	所在地	総戸数	募集戸数	募集時期
(仮称) コーシャハイム千歳船橋	世田谷区	82戸	57戸	平成29年7月

※ 募集時期及び戸数については、平成28年度末時点における見込みです。

<あき家募集>

区 分	募集時期
先着順募集 (一般賃貸住宅・公社施行型都民住宅・民間活用型都民住宅)	通 年
待機者募集 (公社施行型都民住宅・民間活用型都民住宅)	年1回 (5月)

(5) 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す。

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す。平成28年12月からは新たにAEDの導入及び救命講習に係る費用の助成を開始するなど、公社住宅における防災組織の設立・育成を一層促進します。

(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す。

計画修繕では、更新時期を迎えた住宅用火災警報器の取替えを平成29年度から2年間で実施するとともに、環境に配慮する観点から共用灯のLED化に取り組んでいきます。

また、一般修繕では、ご自身で浴槽・給湯設備を設置された方からの申込みにより公社が更新を実施します。

区 分	計画規模
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装、敷地整備、 住宅用火災警報器取替、 共用灯改修（LED化）等 延 164 団地
一 般 修 繕	21,200 件
空 家 補 修	5,300 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 502 基 受水槽清掃 84 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す。

区 分	計画規模
高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善	1,440 戸

(7) 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す。

区 分	計画規模
耐 震 改 修 工 事	継 続 1 団地 5 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めます。

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工予定
25	(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
	(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
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
28	(仮称) コーシャハイム和田本町	杉並区	1棟	85戸	平成31年11月
	(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
	(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
合 計 (6団地)			12棟	1,188戸	

※ 棟数、戸数、竣工時期は、平成28年度末時点における見込みです。

(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月策定）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・誘致に取り組みます。

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	備考
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 一般賃貸住宅棟に保育所を併設

※ 棟数、戸数、竣工時期は、平成28年度末時点における見込みです。

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を促進します。

<新規事業>

事業年度	用地名	所在地	整備施設
29	田端住宅用地	北区	・認可保育所

<継続事業>

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
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

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、引き続き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を提供します。

平成29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	住 宅	駐 車 場
都 営 住 宅	255,420 戸	46,629 区画
東京都施行型都民住宅	3,875 戸	1,629 区画
合 計	259,295 戸	48,258 区画

また、都営住宅等に受け入れた東日本大震災等による避難者への対応について、引き続き東京都に協力して適切に実施していきます。

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適切に行います。

区 分	計 画 規 模
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装、敷地整備、住宅用火災警報器取替等 延 172,525 戸
一 般 修 繕	45,520 件
空 家 補 修	6,700 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 1,971 棟 等
環 境 整 備	剪定 87,511 本 等
諸 事 業	駐車場設置 50 区画 昇降機設置 65 基
施 策 事 業	高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善 5,260 戸 車椅子スロープ設置 7 か所 等
そ の 他 事 業	昇降機停電時自動着床装置設置 187 基 灯具LED化（共用灯） 4,536 戸 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す。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す。

また、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す。

<都営住宅>

区 分	募集時期等	
定 期 募 集	年 4 回	(5月、11月) 世帯向(家族向、単身者向)、若年ファミリー向、 定期使用住宅(若年ファミリー向、多子世帯向)
		(8月、2月) 単身者向、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>

区 分	募集時期
定 期 募 集	年 2 回 (6月、12月)
先 着 順 募 集	通年

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す。

また、入居者の緊急時の安否確認要請に対して、引き続き地元区市や自治会等との連携強化を図りながら、迅速かつ的確な対応を図ります。

イ 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、安全管理に努めます。

区 分	計画規模
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

ウ 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す。
平成29年度における新規公募及び定期公募の予定は、次のとおりです。

区 分	団地数	区画数
新 規 公 募	40 団地	700 区画
定 期 公 募	277 団地	16,263 区画

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す。建物管理などのほか、生活福祉に関する情報の提供や担当機関への紹介・取次ぎ、住まい方についての相談業務を実施します。

(2) 都営住宅耐震改修業務

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)に基づき、都営住宅の耐震化率を平成32年度に100%とする目標の達成に向け、耐震改修工事を着実に実施します。

区 分	計画規模		
設 計	新規	10	団地
工 事	新規	23	団地
	継続	21	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す。

区 分	計画規模		
工 事 監 理 業 務	新規	11	団地
	継続	27	団地
除 却 工 事	新規	35	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、住宅の営繕等を実施します。

(1) 管理戸数等

平成29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。

区 分	区・市	計画規模
管理代行業務	1市 〔町田市〕	6団地 519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〕	198団地 6,922戸
指定管理者業務	1区 〔練馬区〕	20団地 799戸
合 計	10区2市	224団地 8,240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す。

区 分	計画規模
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装、 樹木剪定、給湯器取替、 室内電気設備改修 等 延 211 団地
一 般 修 繕	2,450 件
空 家 補 修	400 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 受水槽清掃 146 基 149 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す。

区・市	受託業務
渋谷区	駐車場管理（40区画）
町田市	入居者募集、申請書等の受付・審査、駐車場管理等（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す。

種別	規模	計画規模
都職員住宅等	59団地 2,435戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 1,103 件 空家修繕 392 戸 昇降機保守点検 3 基
教育庁施設	246施設	施設修繕 6,000 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を実施します。

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す。

管理戸数等総括(平成29年度末見込み)

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	197団地 65,169戸
		公社施行型都民住宅	35団地 6,038戸
		民間活用型都民住宅	62団地 2,179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	(4団地※) 224戸	
計		295団地 73,980戸	
受託事業	都 営 住 宅 等	— 259,295戸	
	応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	2団地 224戸	
	区 営 住 宅 等	224団地 8,240戸	
	東京都各局職員住宅等	59団地 2,435戸	
計		— 270,194戸	
合 計		— 344,174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4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	207団地 24,038区画
	受託事業	都 営 住 宅 等	— 48,258区画
		応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	2団地 133区画
		区 営 住 宅 等	8団地 363区画
	計		— 48,754区画
合 計		— 72,792区画	
公 社 賃 貸 施 設		51団地 375施設	