

# 平成28年度 事業計画

## 目 次

平成28年度事業計画の策定にあたって	1
<b>I 公社住宅事業</b>	
1 公社住宅管理事業	2
2 建設事業	6
<b>II 受託事業</b>	
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28年度末見込み）	14

## 平成28年度事業計画の策定にあたって

当社は、経営改革の視点に立って、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）を毎年度改定し、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27年度の日本経済をふりかえると、震災復興の本格化に伴い、公共工事や企業活動等において引き続き人手不足や建設資材価格の上昇の影響が見られます。景気については、金融資本市場の変動の影響に留意する必要がありますが、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復基調が続いています。

こうした中、当社では、一部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、都営住宅等管理業務をはじめとする受託事業の着実な実施などに努めた結果、昨年12月に発表した「平成27年度中間決算」において、引き続き堅調な経営成績となりました。

事業面では、公社一般賃貸住宅の建替えや稲城市平尾と世田谷区千歳船橋のサービス付き高齢者向け住宅等の整備とともに、中野区広町と板橋区向原における創出用地を活用した地域の福祉インフラ整備の促進など、少子高齢社会に対応した事業の推進に努めています。

既存の公社賃貸住宅については、建物の耐震化を計画的に進めるとともに、一部の住宅においては、居住ニーズの変化に応じた室内の間取り変更や内装・設備の改修などの空家リニューアルに取り組んでいます。

また、東京都から受託している都営住宅の空家補修工事において判明したアスベストの不適切な取扱いに対し、全社を挙げて再発防止に向けた取組を進めています。

平成28年度の事業計画の実行にあたっては、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適正な管理等を着実に推進するとともに、住宅事業を通じて都の重要課題である少子高齢社会への対応、防災対策、環境負荷の低減など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、東京都の住宅政策の一翼を担う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28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）コーシャハイム田端71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	191 団地 64,949 戸	新規管理開始団地 (仮称)コーシャハイム田端 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 3,167 戸	
	計	320 団地 75,049 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 75,555 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	計 画 規 模	内 訳 等
賃 貸 施 設	50 団地 364 施設	店舗等
駐 車 場	205 団地 24,081 区画	

## (2) 賃貸住宅利用率

住 宅 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	84.0 %

## (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%です。

（参考）過去2か年の平均改定率：平成26年度 △1.0%、平成27年度 △0.4%

### <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	5,872戸	79,254円	80,910円	2.1 %
	引 き 下 げ	17,043戸	54,323円	52,550円	△ 3.3 %
	据 え 置 き	15,985戸	55,269円	55,269円	0 %
	合 計	38,900戸	58,475円	57,948円	△ 0.9 %

※ 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

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、入居促進を図ります。

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）」を適用します。

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むことにより、空家戸数の縮減に努めます。

##### <新規募集>

団地名	所在地	総戸数	募集戸数	募集時期
(仮称) コーシャハイム田端	北区	71戸	47戸	平成29年2月

※ 募集時期及び戸数については、平成27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
待機者募集 (都民住宅)	年1回(5月)
先着順募集 (一般賃貸住宅・都民住宅)	通年

#### (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、公社住宅における防災組織の設立・育成を促進します。

## (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。

区 分	計 画 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 117 団地
一 般 修 繕	22,000 件
空 家 補 修	5,400 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 500 基 受水槽清掃 89 施設

また、一般修繕として、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	1,700 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	新規 1団地 7棟
	継続 2団地 12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。

#### <新規事業>

事業年度	団地名	所在地	戸数	竣工予定
28	(仮称) コーシャハイム和田本町	杉並区	約70戸	平成31年度
28	(仮称) コーシャハイム経堂第一	世田谷区	約90戸	平成31年度
28	(仮称) コーシャハイム大蔵 (第1期)	世田谷区	約380戸	平成32年度
合 計 (3団地)			約540戸	

#### <継続事業>

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工予定
25	(仮称) コーシャハイム田端	北区	1棟	71戸	平成28年12月
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4月
25	(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2月
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
合 計 (4団地)			6棟	689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。

### <継続事業>

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工予定
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
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4月
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を促進します。

### <新規事業>

事業年度	用地名	所在地	整備施設
28	茗荷谷住宅用地	文京区	・特別養護老人ホーム

### <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
27	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、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。

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。

平成28年度末における管理戸数等の見込みは次のとおりです。

住 宅 種 別	住 宅	駐 車 場
都 営 住 宅	255,104 戸	46,858 区画
東京都施行型都民住宅	3,890 戸	1,627 区画
合 計	258,994 戸	48,485 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、給湯器取替、共用灯改修 等 延 105,656 戸 ほか
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 1,907 棟 ほか
環 境 整 備	剪 定 90,552 本 ほか
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 5,720 戸 車椅子スロープ設置 7 か所 ほか
そ の 他 事 業	昇降機停電時自動着床装置設置 170 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、若年ファミリー向、 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、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	3,727 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	234,573 戸
水 道 施 設 保 守	1,921 施設
受 水 槽 清 掃	1,920 施設 ほか

### 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28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	施 設 数	区 画 数
新規公募	35 団地	35 施設	750 区画
定期公募	334 団地	361 施設	19,576 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3団地602戸について、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	19	団地
	継続	20	団地
工 事	新規	35	団地
	継続	109	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	新規	7	団地
	継続	30	団地
除 却 工 事	新規	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、住宅の営繕等を実施します。

### (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 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 〕	195団地 6,923戸
指定管理者業務	1区 〔 練馬区 〕	20団地 803戸
合 計	10区2市	221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 179 団地
一 般 修 繕	2,490 件
空 家 補 修	450 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 146 基 受水槽清掃 151 施設 ほか

### (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。

区分	規模	計画規模
都職員住宅等	59団地 2,481戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 1,041 件 空家修繕 361 戸 昇降機保守点検 3 基
教育庁施設	248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28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	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 3,167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	
計		321団地 75,555戸	
受託事業	都 営 住 宅 等		— 258,994戸
	応急仮設住宅(国家公務員宿舎)		3団地 602戸
	区 営 住 宅 等		221団地 8,240戸
	東京都各局職員住宅等		59団地 2,481戸
計		— 270,317戸	
合 計		— 345,872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	205団地 24,081区画
	受託事業	都 営 住 宅 等	— 48,485区画
		応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	3団地 259区画
		区 営 住 宅 等	8団地 363区画
	計		— 49,107区画
合 計		— 73,188区画	
公 社 賃 貸 施 設		50団地 364施設	