

平成27年度 事業計画

目 次

平成27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
<参考> 管理戸数等総括（平成27年度末見込み）	14

平成27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26年度の日本経済をふりかえると、夏場にかけて消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動の影響により弱い動きとなりましたが、その後、一部指標に持ち直しの動きが見られました。先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、原油価格下落の影響や各種政策の効果もあって、景気は緩やかに回復していくことが期待されています。

こうした中、当社では、一部地域で公社賃貸住宅の応募減少等による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努めた結果、昨年12月に発表した「平成26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。

東京都は、本格的な少子高齢・人口減少社会の到来など東京が直面する諸課題を踏まえ、10年先を見据えて策定した「東京都長期ビジョン」（平成26年12月策定）において、福祉先進都市の実現に向け、「都営住宅や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選定し、子育て支援施設や高齢者施設等の整備の候補地として提供する」こととしています。

当社は、こうした動きを踏まえ、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を進めるとともに、中野区広町住宅など3住宅における創出用地を活用し、地域の福祉インフラ整備の促進に向けた新たな取組を開始するなど、少子高齢社会に対応した事業の推進に努めています。

平成27年度の事業計画の実行にあたっては、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、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、住宅事業を通じて東京都の重要課題である少子高齢社会への対応、防災対策、環境負荷の低減に取り組むなど、事業環境の変化に柔軟かつ適切に対応しながら、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27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（建替え）の（仮称）コーシャハイム板橋加賀78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	181 団地	63,622 戸	新規管理開始団地 (仮称)コーシャハイム板橋加賀 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	
	民 間 活 用 型 都 民 住 宅	116 団地	4,345 戸	
	計	349 団地	76,220 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	350 団地	76,726 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	49 団地	368 施設	店舗等
	駐 車 場	204 団地	24,032 区画	

(2) 賃貸住宅利用率

住 宅 種 別	管 理 戸 数	利 用 率 目 標
一 般 賃 貸 住 宅	63,622 戸	96.2 % 以上
公 社 施 行 型 都 民 住 宅	8,253 戸	93.0 % 以上
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	4,345 戸	84.0 % 以上

(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（新たに入居される方に適用する家賃）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%です。

（参考）過去2か年の平均改定率：平成25年度 △0.7%、平成26年度 △1.0%

<継続家賃>

継続家賃（入居中の方の家賃）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。

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	614戸	102,274円	103,524円	1.2 %
	引 き 下 げ	4,952戸	61,637円	59,961円	△ 2.7 %
	据 え 置 き	1,143戸	91,629円	91,629円	0 %
	合 計	6,709戸	70,466円	69,343円	△ 1.6 %

※ 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（ファミリーワーク）」及び「高齢者等優先申込制度（シルバーワーク）」を適用します。

さらに、一部住宅において法人向け賃貸などの入居促進策に引き続き取り組むことにより、あき家戸数の縮減に努めます。

<新規募集>

団地名	所在地	募集時期	募集戸数	総戸数
(仮称) コーシャハイム板橋加賀	板橋区	平成27年6月	61戸	78戸

※ 募集時期及び戸数については、平成26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 148 団地
一 般 修 繕	23,330 件
空 家 補 修	5,670 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 503 基 受水槽清掃 93 施設 ほか

また、一般修繕として、高齢者や身体障がい者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	1,300 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
設 計	継続 1団地 11棟
工 事	新規 2団地 12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めます。

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工	
新規事業	27	(仮称) コーシャハイム中野	中野区	1棟	188戸	平成30年度
	計 (1団地)			1棟	188戸	
継続事業	23	(仮称) コーシャハイム板橋加賀	板橋区	1棟	78戸	平成27年5月
	25	(仮称) コーシャハイム田端	北区	1棟	71戸	平成28年5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28年12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29年12月
	計 (4団地)			6棟	564戸	
合計 (5団地)			7棟	752戸		

※ 棟数、戸数、竣工時期は、平成26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)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	竣工
継続事業	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1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28年12月
合 計 (2団地)				2棟	88戸	

※ 棟数、戸数、竣工時期は、平成26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。

事業年度		用地名	所在地	整備施設
新規事業	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 ・障害者施設 等
	27	茗荷谷住宅用地	文京区	・特別養護老人ホーム
合 計 (3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27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	255,009 戸	46,202 区画
東京都施行型都民住宅	3,891 戸	1,635 区画
合 計	258,900 戸	47,837 区画

※ 都営住宅には、福祉住宅・引揚者住宅を含みます。

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、給湯器取替 共用灯改修 等 延 94,032 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 特殊建築物定期点検 3 施設 2,135 棟 ほか
環 境 整 備	剪 定 116,007 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 6,200 戸 車椅子スロープ設置 9 か所 ほか
そ の 他 事 業	昇降機停電時自動着床装置設置 189 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、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	3,647 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	232,800 戸
水 道 施 設 保 守	2,008 施設
受 水 槽 清 掃	2,006 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27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。

	団地数	施設数	区画数
新規公募	30 団地	30 施設	690 区画
定期公募	204 団地	235 施設	12,747 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646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 2 団地
	継続 7 団地
工 事	新規 45 団地
	継続 126 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す。

計 画 規 模
継続 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す。

区 分	計 画 規 模
工 事 監 理	新規 14 団地
	継続 23 団地
除 却 工 事	新規 27 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、住宅の営繕等を実施します。

(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	206団地 6,928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	235団地 8,307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 178 団地
一 般 修 繕	3,250 件
空 家 補 修	373 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 143 基 受水槽清掃 164 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	65団地 2,476戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 1,161 件 空家修繕 402 件 昇降機保守点検 3 基
教育庁施設	244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。

<参考> 管理戸数等総括(平成27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	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	116団地 4,345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		350団地 76,726戸	
受託事業	都 営 住 宅 等		— 258,900戸
	応急仮設住宅(国家公務員宿舎)		3団地 646戸
	区 営 住 宅 等		235団地 8,307戸
	東京都各局職員住宅等		65団地 2,476戸
計		— 270,329戸	
合 計		— 347,055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	204団地 24,032区画
	受託事業	都 営 住 宅 等	— 47,837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		— 48,459区画
合 計		— 72,491区画	
公 社 賃 貸 施 設		49団地 368施設	