

平成 25 年度

業 務 報 告 書

 東京都住宅供給公社

目 次

I 公社住宅事業

1 公社住宅管理事業	1
2 建設事業	6

II 受託事業

1 都営住宅等受託事業	8
2 区営住宅等受託事業	13
3 東京都各局職員住宅等管理事業	14
4 都民住宅受託事業	15
5 マンション再生支援事業	15

III 役員に関する事項

<参考> 管理戸数等総括	17
--------------	----

I 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25年度末における管理戸数等は、次のとおりです。

平成25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2期）など2団地394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	175 団地 63,213 戸	新規管理開始団地 ・コーシャハイム千歳烏山(第2期) 192戸 ・コーシャハイム三宿テラス 202戸 2団地 394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 3団地 199戸
	公 社 施 行 型 都 民 住 宅	59 団地 8,928 戸	
	民 間 活 用 型 都 民 住 宅	165 団地 5,877 戸	
	計	399 団地 78,018 戸	
	ケア付き高齢者住宅	1 団地 370 戸	
	合 計	400 団地 78,388 戸	
	賃 貸 施 設	49 団地 395 施設	店舗等
	駐 車 場	202 団地 24,029 区画	

(2) 賃貸住宅利用率

賃貸住宅の平成25年度末における利用戸数と年間利用率は以下のとおりです。

住 宅 種 別	管理戸数 (平成25年度末)	利用戸数 (平成25年度末)	年間利用率 [※]
一 般 賃 貸 住 宅	63,213 戸	61,022 戸	96.3 %
公 社 施 行 型 都 民 住 宅	8,928 戸	8,393 戸	94.0 %
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	5,877 戸	4,878 戸	84.0 %
合 計	78,018 戸	74,293 戸	94.2 %

※ 年間利用率は家賃収入ベースです。

(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25年度の平均改定率は△0.7%でした。

<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25年度の平均改定率は0.3%でした。

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	16,225戸	58,917円	60,526円	2.7 %
	引 き 下 げ	16,762戸	55,744円	54,678円	△ 1.9 %
	据 え 置 き	9,045戸	56,199円	56,199円	0 %
	合 計	42,032戸	57,067円	57,263円	0.3 %

<家賃特別減額>

平成23～25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
20,409 戸	6,416件	5,740件	389件	195件	92件

(4) 家賃の収納状況

平成25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		42,678,017千円	42,043,054千円	98.5%
都民住宅	公 社 施 行 型	11,943,468千円	11,734,799千円	98.3%
	民 間 活 用 型	7,338,679千円	7,220,049千円	98.4%
賃 貸 施 設		1,123,177千円	1,101,194千円	98.0%
合 計		63,083,341千円	62,099,096千円	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、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）」を引き続き適用しました。

さらに、一部住宅において複数戸賃貸などの入居促進策に取り組むこと等により、あき家戸数の縮減に取り組みました。

① 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
コーシャハイム千歳烏山 (第2期)	世田谷区	平成25年10月	127 戸 (101 戸)	689 件 (127 件)	125 件 (50 件)	5.5倍
コーシャハイム三宿テラス	世田谷区	平成26年2月	192 戸 (47 戸)	625 件 (91 件)	161 件 (23 件)	3.9倍

※ 当選倍率…応募件数÷当選者数

② あき家募集

<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)	29戸	149件	5.1倍
民間活用型		23戸	131件	5.7倍
合 計		52戸	280件	5.4倍

<先着順募集>

区 分		募集時期	新規募集戸数	成約件数
一 般 賃 貸 住 宅		通 年	4,027件	3,680件
(うち高齢者世帯等優先)			(456 件)	(160 件)
(うち子育て世帯等優先)			(777 件)	(168 件)
都民住宅	公 社 施 行 型		828件	702件
	民 間 活 用 型		583件	312件
合 計			5,438件	4,694件

※ 成約件数には、前年度から募集しているものの成約を含みます。

(6) 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した。

また、自主防災活動を実施する自治会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・育成を促進しました。

(7) 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 207 団地
一 般 修 繕	21,884 件
空 家 修 繕	5,328 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 487 基 受水槽清掃 95 施設

なお、計画修繕では、住まいの安全性確保を目的として、昇降機設備の改善に重点的に取り組みました。

区 分	規 模	備 考
昇降機停電時自動着床装置設置	85 基	平成25年度までに277基を実施

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	1,090 戸

(8) 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した。

区 分	規 模	
耐 震 改 修	設 計	新規 6団地 26棟
		継続 5団地 38棟
	工 事	新規 7団地 47棟
		継続 6団地 51棟

2 建設事業

(1) 一般賃貸住宅の再編整備

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25年度は、コーシャハイム田端など3団地486戸の建替住宅の建設に着手するとともに、継続事業6団地1,123戸のうち、コーシャハイム千歳烏山（第2期）など3団地564戸が竣工しました。

また、平成26年1月に「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」（平成15年5月策定）を改定し、今後は、この計画に基づいて再編整備事業を推進していくこととしています。

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月		
新規事業	25	コーシャハイム田端	北区	1棟	71戸	平成28年5月予定	
	25	コーシャハイム千歳船橋	世田谷区	2棟	82戸	平成28年11月予定	
	25	コーシャハイム向原 (第3期)	板橋区	2棟	333戸	平成29年12月予定	
	計 (3団地)			5棟	486戸		
継続事業	竣工	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25年11月
		21	コーシャハイム方南町ガーデン コート	杉並区	2棟	170戸	平成26年2月
		22	コーシャハイム三宿テラス	世田谷区	1棟	202戸	平成26年1月
	小計 (竣工) (3団地)			7棟	564戸		
	22	コーシャハイム向原 (第2期)	板橋区	2棟	393戸	平成26年7月予定	
	23	コーシャハイム久我山 (第2期)	世田谷区	2棟	88戸	平成26年7月予定	
	23	コーシャハイム板橋加賀	板橋区	1棟	78戸	平成27年3月予定	
	小計			5棟	559戸		
	計 (6団地)			12棟	1,123戸		
	合計 (9団地)			17棟	1,609戸		

(2) サービス付き高齢者向け住宅等の整備

「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誘致に取り組んでいます。

平成25年度は、(仮称)平尾住宅サービス付き高齢者向け住宅1団地56戸の整備に向けて事業に着手しました。

また、コーシャハイム向原及びコーシャハイム千歳烏山のサービス付き高齢者向け住宅2団地121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	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	56戸	平成28年8月予定	
	計 (1団地)			1棟	56戸		
継続	竣工	23	コーシャハイム向原 サービス付き高齢者向け住宅	板橋区	1棟	50戸	平成26年2月
		24	コーシャハイム千歳烏山 サービス付き高齢者向け住宅	世田谷区	2棟	71戸	平成26年2月
	計 (2団地)			3棟	121戸		
合計 (3団地)			4棟	177戸			

(3) 住棟改善モデル事業

首都大学東京との共同研究として、建替対象の既存住棟を活用し、エレベーターの設置や住戸面積の拡張など既存ストックの有効活用を図るためのモデル事業に取り組み、1団地23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	
継続 竣工	23	コーシャハイム千歳烏山 住棟改善住宅	世田谷区	1棟	23戸	平成26年1月

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

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。

① 管理戸数等

平成25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	259,594 戸	都 営 住 宅	255,703 戸
		東京都施行型都民住宅	3,891 戸
駐 車 場	47,437 区画	都 営 住 宅	45,802 区画
		東京都施行型都民住宅	1,635 区画

※ 都営住宅には、福祉住宅及び引揚者住宅を含みます。

② 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 1,847 団地
一 般 修 繕	小口・緊急修繕	60,280 件 ほか
空 家 修 繕		7,994 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 1,929 棟 ほか
環 境 整 備	剪 定	90,552 本 ほか
諸 事 業	駐 車 場 設 置 昇 降 機 設 置	4 区画 35 基
施 策 事 業	高齢者・身体障がい者向け 住宅設備改善 車椅子スロープ設置	5,187 戸 17 か所 ほか
そ の 他 事 業	昇降機停電時自動着床装置設置	173 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)	2,950戸	86,543件	29.3倍
	定期使用住宅(若年ファミリー向)		1,430戸	4,188件	2.9倍
	定期使用住宅(多子世帯向)		20戸	46件	2.3倍
	若年ファミリー向け(あき家)		85戸	468件	5.5倍
	単身(あき家)	年2回 (8,2月)	434戸	23,842件	54.9倍
	単身車いす(あき家)		16戸	205件	12.8倍
	シルバーピア(あき家)		89戸	7,258件	81.6倍
	ポイント方式		2,580戸	28,281件	11.0倍
直 接 受 付		年3回 (7,10,1月)	326戸	4,328件	13.3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、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 (6,12月)	260戸	518件	2.0倍

区 分	募集時期	新規募集戸数	許可件数
先 着 順 募 集	通年	130 戸	214 件

※ 許可件数には、前年度から募集しているものの許可を含みます。

③ 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。

また、入居者の高齢化の一層の進展などを踏まえ、安否確認要請への迅速かつ的確な対応を図るとともに、地元区市との間で緊急時対応における相互の情報提供や協力等に係る協定書を締結するなど連携強化に取り組みました。

ア 入居者に関する業務

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 186,401 件
収 入 認 定	収入認定件数 144,710 件 (認定率 96.1%)
高 額 所 得 者 指 導	明渡し指導個別説明会通知数 73 件
不 適 正 指 導 等	不適正指導件数 983 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 214,905 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 68,771,762千円 (収納率 96.9%)
滞 納 整 理 業 務	収納額 8,387,244千円

ウ 設備保守点検業務

区 分	実 施 状 況
昇 降 機 保 守 点 検	3,471 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	223,659 戸
水 道 施 設 保 守	2,051 施設
受 水 槽 清 掃	1,941 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	35,310区画 (利用率 74.4%)
利用者の募集	新規公募 442 区画 定期公募 19,261 区画
申請書等受付	利用申込 登録事項変更届 ほか 11,932件

④ 東日本大震災等の避難者受入れに係る都営住宅等(応急仮設住宅)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702戸について、管理業務を適切に実施しています。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した。

【参考】都営住宅等への入居状況(平成26年3月31日現在)

区 分	入居人数	入居世帯数
都 営 住 宅 等	3,115名	1,326世帯

(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	20 団地
	継続	0 団地
耐 震 改 修	設 計	新規 42 団地
		継続 46 団地
	工 事	新規 116 団地
		継続 78 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	2団地
継	続	3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した。

区	分	実施状況				
工	事	監	理	業	務	30団地
除	却	工	事	25団地		

2 区営住宅等受託事業

12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25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	6団地 514戸
管 理 受 託 業 務	10区 中央区、新宿区、文京区、墨田区、江東区、 大田区、渋谷区、杉並区、足立区、葛飾区 1市 立川市	228団地 7,241戸
指 定 管 理 者 業 務	2区 練馬区、江戸川区	23団地 863戸
合 計	12区2市	257団地 8,618戸

(2) 営繕業務

12区2市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 171 団地 室内電気設備改修 ほか
一 般 修 繕	2,782 件
空 家 修 繕	352 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 145 基 受水槽清掃 171 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した。

区・市	実施状況
渋谷区	駐車場管理(40区画)
町田市	入居者募集(42戸) 申請書等の受付・審査(299件) 駐車場管理(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した。

区分	規模	実施状況
都職員住宅等	68団地 2,658戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 797件 空家修繕 273件 昇降機保守点検 10基
教育庁施設	241施設	施設修繕 5,646件 ほか

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	3,826件
指定法人管理型	4,357件
合 計	8,183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)	48戸	89件	1.9倍

5 マンション再生支援事業

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 1 段 階	1件	再生相談段階(検討準備に関する支援)
第 3 段 階	1件	再生計画の策定(建替え事業協力者選定の支援)

※ 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。

Ⅲ 役員に関する事項

平成25年度末における役員数は6名（常勤5名、非常勤1名）です。

職名	氏名	就任年月日
理事長（常勤）	中田清己	平成25年7月1日
副理事長（常勤）	瀧本裕之	平成25年7月16日
理事（常勤）	田倉英明	平成25年7月16日
理事（常勤）	弘津新太郎	平成25年6月25日
理事（非常勤）	櫻井務	平成25年7月16日
監事（常勤）	岸上隆	平成23年8月1日

なお、平成25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
理事長（常勤）	中田清己	平成25年7月1日
副理事長（常勤）	瀧本裕之	平成25年7月16日
理事（常勤）	田倉英明	平成25年7月16日
理事（常勤）	弘津新太郎	平成25年6月25日
理事（非常勤）	櫻井務	平成25年7月16日

退任

職名	氏名	退任年月日
理事長（常勤）	河島均	平成25年6月25日
理事（常勤）	野澤直明	平成25年7月15日
理事（常勤）	小林計代	平成25年6月24日
理事（常勤）	清水文夫	平成25年6月30日
理事（非常勤）	田崎輝夫	平成25年7月15日

<参考> 管理戸数等総括(平成25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	175団地 63,213戸
		公社施行型都民住宅	59団地 8,928戸
		民間活用型都民住宅	165団地 5,877戸
		計	399団地 78,018戸
	ケア付き高齢者住宅	1団地 370戸	
		合計	400団地 78,388戸
受託事業	都営住宅等	都 営 住 宅	— 255,703戸
		東京都施行型都民住宅	— 3,891戸
		計	— 259,594戸
	応急仮設住宅(国家公務員宿舎)		3団地 702戸
	区営住宅等	管理代行業務	6団地 514戸
		管理受託業務	228団地 7,241戸
		指定管理者業務	23団地 863戸
	計	257団地 8,618戸	
東京都各局職員住宅等		68団地 2,658戸	
	合計	— 271,572戸	
管理住宅 総合計		— 349,960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	202団地 24,029区画	
	受託事業	都営住宅等	都 営 住 宅	— 45,802区画
			東京都施行型都民住宅	— 1,635区画
			計	— 47,437区画
		応急仮設住宅(国家公務員宿舎)		3団地 270区画
	区 営 住 宅 等		8団地 363区画	
	計	— 48,070区画		
	合計	— 72,099区画		
公社賃貸施設		49団地 395施設		

平成25年度業務報告書について

平成25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26年6月23日

東京都住宅供給公社

監事 岸上

