

平成23年度 事業計画

目 次

平成23年度事業計画の策定にあたって	1
--------------------	---

公社住宅事業

1 公社住宅管理事業	2
2 建設事業	6

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 区市町村提携住宅事業	13
5 都民住宅受託事業	14
6 民間住宅受託事業	14

< 参考 > 管理戸数等総括（平成23年度末見込み）	15
----------------------------	----

平成23年度事業計画の策定にあたって

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行動計画を示し、これを毎年度の事業計画に反映して、お客様ニーズの多様化・高度化や少子高齢化の進展など事業環境の変化に適切に対応するとともに、安定的な収益の確保と借入金残高の圧縮等による経営基盤の強化に取り組んできました。

経済情勢は、雇用環境等に厳しい状況が続くものの、個人消費や住宅建設関連の指標が改善するなど持ち直しに向けた動きが見られます。こうしたなか、当社は積極的な募集活動などによる安定した家賃収入の確保や利払い費用の縮減、都営住宅管理をはじめとする受託業務の着実な実施などに取り組み、その結果、昨年12月に発表した「平成22年度中間決算」においては引き続き堅調な経営成績となりました。

少子高齢化の進展に伴い高齢者や子育て世帯が安心して住み続けられる住まいの整備が求められるなか、東京都では、「『10年後の東京』への実行プログラム2011」（平成22年12月策定）において、ケア付きすまい（賃貸住宅）の整備や子育て支援住宅の供給などの少子高齢社会への対応を重要施策として位置付けています。また、「高齢者の居住安定確保プラン」（平成22年9月策定）では、高齢者施策における当社の役割が示されました。

こうした動きを受けて、当社は本年3月に「少子高齢対策事業の方針」を策定し、少子高齢社会に対応した事業を一層積極的に進めていくこととしました。

平成23年度の事業計画の実行にあたっては、公的住宅事業者として中堅所得者層向けの良質な賃貸住宅の供給・管理や都民の住宅セーフティネットである都営住宅の適正な管理などを着実に推進するとともに、少子高齢社会への対応や環境負荷低減など社会的な役割を積極的に果たすことにより、安全・安心で皆様に喜ばれる「住まいとサービス」の提供に引き続き努めてまいります。

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23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）のコーシャハイム小竹町（第2期）134戸が平成23年6月から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	172 団地	62,531 戸	新規管理開始団地 ・コーシャハイム小竹町(第2期) 134戸	
	都民住宅	公社施行型	62 団地	9,127 戸	
		民間活用型	202 団地	6,870 戸	
	小計		264 団地	15,997 戸	
	農住モデル賃貸住宅		7 団地	166 戸	
計		443 団地	78,694 戸		
ケア付き高齢者住宅		1 団地	370 戸		
合計		444 団地	79,064 戸		
賃 貸 施 設		47 団地	376 施設	店舗等	
駐 車 場		203 団地	24,164 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		62,531 戸	96.8 % 以上
都民住宅	公 社 施 行 型	9,127 戸	95.8 % 以上
	民 間 活 用 型	6,870 戸	92.1 % 以上
農 住 モ デ ル 賃 貸 住 宅		166 戸	90.7 % 以上

(3) 一般賃貸住宅の家賃改定

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設定しています。

継続家賃（入居中の方の家賃）については3年ごとに改定を行い、適正な家賃設定に努めており、平成23年度の改定を次のとおり実施します。

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	2,678戸	76,778円	78,201円	1.9 %
	引 き 下 げ	1,696戸	63,089円	61,168円	3.0 %
	据 え 置 き	967戸	77,764円	77,764円	0 %
	合 計	5,341戸	72,610円	72,713円	0.1 %

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

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。

新規募集

団地名	所在地	募集時期	募集戸数	総戸数
コーシャハイム小竹町 (第2期)	練馬区	平成23年 5月	90戸	134戸

募集時期及び戸数については、平成22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) 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 延 178 団地
一 般 修 繕	18,400 件
空 家 修 繕	5,200 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 478 基 受水槽清掃 157 施設 ほか

また、住まいの安全性確保を目的として、昇降機制御装置の改善や直結給水方式への切替えに重点的に取り組みます。

区 分	計 画 規 模	備 考
昇降機制御装置改善	10 基	平成23年度までに212基(累計)の実施を予定
直結給水方式切替	18 団地	平成24年度までに146団地(累計)の実施を予定

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す。

区 分	計 画 規 模
高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善	900 戸

(6) 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」に基づく公社賃貸住宅の耐震性向上の取組を進めるため、平成21年度までに行った耐震診断の結果を踏まえ、耐震改修を順次実施します。

区 分	計 画 規 模		
耐 震 改 修	設 計		
	新 規	6団地	63棟
	継 続	5団地	28棟
	工 事	新 規	12団地
	継 続	13団地	58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。

なお、計画に当たっては、東京都が作成した「子育てに配慮した住宅のガイドブック」などを参考として、子育てに適した住宅を供給していきます。

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月	
新規事業	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2月
	23	コーシャハイム板橋加賀	板橋区	1棟	70戸	平成26年2月
	計 (2団地)			3棟	158戸	
継続事業	20	コーシャハイム久我山 (第1期)	世田谷区	3棟	263戸	平成24年3月
	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24年12月
	21	コーシャハイム方南町	杉並区	2棟	170戸	平成25年6月
	22	コーシャハイム三宿	世田谷区	1棟	202戸	平成25年3月
	22	コーシャハイム向原 (第2期)	板橋区	2棟	400戸	平成26年2月
計 (5団地)			12棟	1,227戸		
合計 (7団地)			15棟	1,385戸		

戸数及び竣工年月は、平成22年度末時点における見込みです。

(2) サービス付き高齢者向け賃貸住宅等の整備

平成23年3月に策定した「少子高齢対策事業の方針」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賃貸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みます。

平成23年度は、向原住宅の建替えにより創出した用地を活用した高齢者向け賃貸住宅の整備と高齢者施設及び保育所の誘致に着手します。

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月
23	向原住宅	板橋区	1棟	50戸	平成26年3月

戸数及び竣工年月は、平成22年度末時点における見込みです。

(3) 住棟改善モデル

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工事を実施します。

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月
23	烏山住宅	世田谷区	1棟	20戸	平成24年12月

戸数及び竣工年月は、平成22年度末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

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23年度末における管理戸数等の見込みは次のとおりです。

区 分	計 画 規 模	内 訳
都 営 住 宅 等	259,599 戸	都 営 住 宅 255,768 戸
		東京都施行型都民住宅 3,831 戸
駐 車 場	47,252 区画	都 営 住 宅 45,617 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。

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 109,840 戸 ほか
	一 般 修 繕 45,520 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 2,820 棟 ほか
	環 境 整 備 剪 定 107,980 本 ほか
諸 事 業	駐 車 場 設 置 200 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 4,850 戸 車 椅子 ス ロ ー プ 設 置 10 か 所 ほか
そ の 他 事 業	昇 降 機 震 災 対 策 630 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。

< 都営住宅 >

都営住宅の募集計画は、次のとおりです。

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 >

東京都施行型都民住宅の入居促進に向けて、新聞折込みや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。

区 分	募 集 時 期
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世帯等の支援、使用料等の収納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。

イ 設備保守点検業務

設備保守点検に当たっては、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	3,382 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	216,734 戸
水 道 施 設 保 守	2,171 施設
受 水 槽 清 掃	2,183 基 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23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	15 団地	30 施設	700 区画
定期公募	288 団地	307 施設	15,858 区画

(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す。

区 分		計 画 規 模	
耐 震 診 断	新 規	63 団地	
	継 続	143 団地	
耐 震 改 修	設 計	新 規	62 団地
		継 続	24 団地
	工 事	新 規	87 団地
		継 続	31 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。

区 分	計 画 規 模
新 規	3 団地
継 続	5 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	6 団地
	継 続	23 団地
除 却 工 事	新 規	20 団地

2 区営住宅等管理事業

1市14区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の募集等を実施します。

なお、足立区営住宅801戸の管理を新たに受託するとともに、江戸川区営住宅については、公募の結果、引き続き当社が指定管理者として管理業務を行うこととなりました。

(1) 管理戸数等

平成23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	計画規模	区市町村
管理代行業務	6団地 514戸	1市 町田市（市営住宅）
管理受託業務	213団地 6,662戸	9区 中央区、新宿区、文京区、墨田区、江東区 渋谷区、杉並区、足立区、葛飾区 (区営住宅・借上型住宅・シルバーピア等)
指定管理者業務	92団地 3,279戸	5区 大田区、中野区、荒川区、練馬区、江戸川区 (区営住宅・借上型住宅・シルバーピア等)
合 計	311団地 10,455戸	1市 14区

(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 屋内給水管改修 延 578 団地 室内電気設備改修
一 般 修 繕	3,950 件
空 家 修 繕	430 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 160 基 受水槽清掃 210 施設 ほか

(3) 入居者募集業務等

以下の事業主体の区営住宅等については、入居者募集や滞納整理等の業務を実施します。

事業主体	受託業務
渋谷区	駐車場管理
中野区	入居者募集、滞納者督促
荒川区	滞納整理（督促、収納）
町田市	入居者募集、入居者管理、駐車場管理等

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	70団地 2,719戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 1,070件 空家修繕 380件 昇降機保守点検 10基 ほか
教育庁施設	243施設	施設修繕 6,500件 昇降機保守点検 223基 ほか

4 区市町村提携住宅事業

区営住宅及び併存施設の建設等を引き続き実施します。

< 継続事業 >

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工予定年月
20	渋谷本町三丁目 (区営住宅・高齢者センター等)	渋谷区	1棟	23戸	平成24年3月

5 都民住宅受託事業

都民住宅の収入認定及び法人管理型都民住宅の募集・入居資格審査を実施します。

区 分	募 集 時 期
待 機 者 募 集 (法人管理型都民住宅)	年1回(5月)

6 民間住宅受託事業

(1) 民間住宅管理業務

管理組合からの委託により分譲住宅の管理を実施します。

区 分	計 画 規 模
分譲住宅	11団地 631戸

(2) マンション再生支援

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23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	172団地 62,531戸	
		都民住宅	公社施行型	62団地 9,127戸
			民間活用型	202団地 6,870戸
			計	264団地 15,997戸
		農住モデル賃貸住宅	7団地 166戸	
	計	443団地 78,694戸		
	ケア付き高齢者住宅	1団地 370戸		
	合 計	444団地 79,064戸		
受託事業	都営住宅等	都 営 住 宅	- 255,768戸	
		東京都施行型都民住宅	- 3,831戸	
		計	- 259,599戸	
	区営住宅等	管理代行業務	6団地 514戸	
		管理受託業務	213団地 6,662戸	
		指定管理者業務	92団地 3,279戸	
		計	311団地 10,455戸	
	東京都各局職員住宅等	70団地 2,719戸		
	分 譲 住 宅	11団地 631戸		
	合 計	- 273,404戸		
管理住宅 総合計		- 352,468戸		

2 施設等

種 別		規 模	
駐車場	公社賃貸住宅	一般賃貸住宅・賃貸施設	141団地 19,690区画
		公社施行型都民住宅	55団地 4,302区画
		農住モデル賃貸住宅	6団地 92区画
		計	202団地 24,084区画
		ケア付き高齢者住宅	1団地 80区画
	都営住宅等	都 営 住 宅	- 45,617区画
		東京都施行型都民住宅	- 1,635区画
		計	- 47,252区画
	区 営 住 宅 等	8団地 363区画	
	合 計	- 71,779区画	
公 社 賃 貸 施 設		47団地 376施設	