

平成22年度 事業計画

目次

平成22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 賃貸住宅再編整備事業	-----	6

受託事業	1 都営住宅等受託事業	-----	7
	2 区営住宅等管理事業	-----	10
	3 区市町村提携住宅事業	-----	11
	4 東京都各局職員住宅等管理事業	-----	11
	5 民間住宅受託事業	-----	11

<参考> 管理戸数等総括	-----	12
--------------	-------	----

平成22年度事業計画の策定にあたって

一昨年来の世界的な経済危機は、一部に景気回復の見通しがありながらも、依然として厳しい状況が続いており、特に雇用情勢の一層の悪化やデフレによる需要低迷など、景気の下押しリスクが懸念されています。また、不動産市況は昨年に比べ更に落ち込みが顕著に現れており、当社を取り巻く経営環境は一段と厳しさを増していると言えます。

このような状況のなか、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な行動計画を示し、これらを毎年度の事業計画に反映してその着実な推進に取り組んできました。

昨年12月に発表した当社の「中間決算」においては、効果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様々な取組により、前年度を上回る堅調な経営成績となっております。また、このような当社の安定経営がマーケットに評価された結果、昨年1月の超長期債（15年債）に引き続き、11月には地方公社として初めてとなる「30年債」を発行することができました。

一方、東京都においては、昨年11月に公表された「少子高齢時代にふさわしい新たな『すまい』実現PT報告書」や、今年1月の「『10年後の東京』への実行プログラム2010」の中で、今後の少子高齢社会への対応が都の重要施策として明確に打ち出されております。

平成22年度の事業計画の実行にあたっては、これら少子高齢社会への対応や環境負荷低減などの社会的な要請を敏感に感じ取り、公的住宅事業者としての役割を存分に果たしていくとともに、これまでの賃貸住宅事業や受託事業を着実に推進することにより、安全・安心で皆様に喜ばれる「住まいとサービス」の提供を目指して、引き続き努力してまいります。

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て、安全・安心で快適な住まいを提供するとともに、様々な募集広告活動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22年度末における管理戸数等の見込みは、次のとおりです。

平成22年度は、コーシャハイム千歳烏山(第1期)など一般賃貸住宅(建替)841戸が新たに管理開始となり、79,241戸の住宅及び施設等の管理を行います。

住宅種別	計画規模	内訳等
一般賃貸住宅	172団地 62,531戸	新規管理開始団地 計 841戸 ・コーシャハイム千歳烏山(第1期) 313戸 ・コーシャハイム三軒茶屋 101戸 ・コーシャハイム向原(第1期) 293戸 ・コーシャハイム小竹町(第2期) 134戸
都民住宅	269団地 16,123戸	公社施行型 62団地 9,127戸 民間活用型 207団地 6,996戸
農住モデル賃貸住宅	11団地 217戸	
賃貸住宅計	452団地 78,871戸	
ケア付き高齢者住宅	1団地 370戸	
合計	453団地 79,241戸	
賃貸施設	49団地 389施設	店舗等
駐車場	206団地 24,169区画	

(2) 賃貸住宅利用率

住 宅 種 別		計 画 規 模	利 用 率 目 標
一 般 賃 貸 住 宅		62,531 戸	97 % 以上
都 民 住 宅	公 社 施 行 型	9,127 戸	97 % 以上
	民 間 活 用 型	6,996 戸	95 % 以上
農 住 モ デ ル 賃 貸 住 宅		217 戸	93 % 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います。平成22年度の改定については次のとおりです。

区 分		対 象 戸 数	平 均 改 定 額	平 均 改 定 率
継 続 家 賃	引 き 上 げ	29,012戸	2,048円	3.7 %
	引 き 下 げ	12,465戸	1,713円	3.5 %
	据 え 置 き	5,070戸	—	—
	合 計	46,547戸	818円	1.5 %

なお、現下の厳しい経済状況を考慮し、引き上げとなる世帯に対して、改定後の家賃負担の増額（引き上げ）分を平成22年9月末まで免除することとしました。

(4) 募集業務

これまでのインターネットによる申込み受付等の取組に加え、各種キャンペーンの実施など、様々な募集広告活動を通じて入居促進を図ります。

また、少子高齢社会への対応として、新規募集と定期あき家募集に「子育て世帯倍率優遇制度」を、一般賃貸住宅の先着順募集に「高齢者等優先募集制度」を適用します。

	団 地 名	所在地	募集予定	募集戸数	総戸数
新規募集	コーシャハイム向原（第1期）	板橋区	22年 7月	130 戸	293 戸
	コーシャハイム小竹町（第2期）	練馬区	22年12月	90 戸	134 戸
	2団地			220 戸	427 戸

募集予定時期及び戸数については、現時点における見込みです。

あき家募集	定期あき家募集（一般賃貸住宅）	年6回
	待機者募集（都民住宅）	年1回
	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	延153団地 屋上防水、外壁塗装 敷地整備、給湯器取替 共用灯改修 ほか
一 般 修 繕	18,600件
空 家 修 繕	5,000戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 460 基
	受水槽清掃 174 基 ほか

(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」に基づき、平成21年度までに実施した耐震診断結果を踏まえ、優先順位が高い住棟から順次耐震化を進めます。

区 分		計 画 規 模		
耐 震 改 修	設 計	新規	12団地	40棟
		継続	3団地	6棟
	工 事	新規	15団地	40棟
		継続	18団地	37棟

2 賃貸住宅再編整備事業

平成15年5月に策定した「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」に基づいて、既存ストックの再編整備を推進し、お客様ニーズにかなった良質な住宅を供給するとともに、少子高齢社会や地域のまちづくりへの貢献、環境負荷低減など社会的要請への対応に取り組めます。

平成22年度は、3団地642戸の建替住宅の建設に着手します。

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工予定年月	
新規事業	22	広町(第3期)	中野区	1棟	130戸	24年12月
	22	コーシャハイム向原(第2期)	板橋区	4棟	322戸	25年2月
	22	コーシャハイム三宿	世田谷区	1棟	190戸	24年10月
	計		3団地	6棟	642戸	
継続事業	19	コーシャハイム三軒茶屋(太子堂第2期)	世田谷区	2棟	101戸	22年4月
	19	コーシャハイム向原(第1期)	板橋区	4棟	293戸	22年7月
	20	コーシャハイム小竹町(第2期)	練馬区	2棟	134戸	23年1月
	20	コーシャハイム久我山(第1期)	世田谷区	3棟	263戸	23年10月
	21	コーシャハイム千歳烏山(第2期)	世田谷区	4棟	201戸	24年2月
	21	コーシャハイム方南町	杉並区	2棟	170戸	24年12月
	計		6団地	17棟	1,162戸	
合計		9団地	23棟	1,804戸		

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22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	257,553 戸	都 営 住 宅 253,723 戸 東京都施行型都民住宅 3,830 戸
駐 車 場	46,620 区画	都 営 住 宅 44,993 区画 東京都施行型都民住宅 1,627 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

都営住宅等の良好な維持保全及び居住環境の向上を目指して、工事現場の安全管理の徹底を図りながら、適切な維持管理を行います。

区 分	計 画 規 模	
計 画 修 繕	100,700戸	屋上防水、外壁塗装 敷地整備、給湯器取替 共用灯改修 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 特定建築物定期点検	3 施設 2,764 棟	ほか
環 境 整 備	植 樹 剪 定	870 m ² 110,500 本	ほか
諸 事 業	駐 車 場 設 置 昇 降 機 設 置	300 区画 65 基	ほか
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	5,000 戸 20 か所	ほか
そ の 他 事 業	昇降機震災対策	592 基	ほか

イ 募集業務

都営住宅等の募集計画は、次のとおりです。

区 分		募 集 時 期 等	
都 営 住 宅	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の入居促進に向けて、様々な募集広告活動に取り組みます。また、先着順募集では、新たにインターネットによる入居申込み受付を導入することとしました。

東京都施行型 都民住宅	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支援、使用料等の収納など、都内17か所の窓口センターで円滑な業務の実施に努めます。

イ 設備保守点検業務

設備保守点検の実施にあたっては、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	3,332 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	213,539 戸
水 道 施 設 保 守	2,189 施設
受 水 槽 清 掃	2,218 基 ほか

ウ 駐車場の利用に関する業務

駐車場の利用期間満了に伴う更新の予定は、次のとおりです。

団地数	施設数	区画数
359団地	378施設	20,642区画

(2) 都営住宅耐震診断・耐震改修業務

「東京都耐震改修促進計画」及び「都営住宅耐震化整備プログラム」に基づき、東京都の施策に資するため都営住宅の耐震診断・耐震改修業務を受託します。

区 分	計 画 規 模	
耐 震 診 断	新規	148団地
	継続	105団地
耐 震 改 修	新規	45団地
	継続	5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事業に係る設計、工事及び入居者移転折衝業務等を受託します。

区 分	計 画 規 模
新 規	600戸
継 続	1,087戸

(4) 都営住宅建替等業務

都営住宅の建替えに係る除却工事と東京都が実施する工事の工事監理業務を受託します。

区 分		計 画 規 模	
除 却 工 事		新規	15団地
工 事 監 理	建 替 工 事	新規	28団地
		継続	10団地
	ス ー パ ー リ フ ォ ー ム 工 事	新規	1団地
		継続	3団地

2 区営住宅等管理事業

平成22年度は、1市14区の区営住宅等の管理を行います。

(1) 管理戸数

平成22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
管理代行業務	1市	6団地	519戸	町田市 (市営住宅)
指定管理者業務	6区	103団地	3,742戸	大田区、中野区、荒川区、板橋区、練馬区 江戸川区 (区営住宅・借上型住宅・シルバーピア等)
管理受託業務	8区	184団地	5,779戸	中央区、新宿区、文京区、墨田区、江東区 渋谷区、杉並区、葛飾区 (区営住宅・借上型住宅・シルバーピア等)
合計	1市14区	293団地	10,040戸	

(2) 営繕業務

区営住宅等の営繕業務の計画は、次のとおりです。

区 分	計	画	規	模
計 画 修 繕	延319団地	屋上防水、外壁塗装 給水管改修、 室内電気設備改修		ほか

(3) 入居者管理業務、募集業務等

町田市及び板橋区ほか4区については、申請書受付等の入居者管理や入居者募集などの業務を行います。

3 区市町村提携住宅事業

区等が計画する施策住宅やその併存施設の建設等を受託し、地元自治体の住宅・福祉政策や地域のまちづくりを支援します。

事業年度	団 地 名	所在地	戸 数	竣工予定年月
継続事業 20	渋谷本町三丁目 (区営住宅・高齢者センター等)	渋谷区	23戸	24年3月

4 東京都各局職員住宅等管理事業

都職員住宅等の管理を次のとおり受託します。

区 分	計 画 規 模 等
都職員住宅等	71団地 2,732戸 238施設 総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁

5 民間住宅受託事業

(1) 民間住宅管理業務

当社が過去に分譲した住宅の管理を受託します。

区 分	計 画 規 模
分譲住宅	23団地 2,043戸

(2) マンション再生支援

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す。

区 分	計 画 規 模
新規受託目標	6件

<参考> 管理戸数等総括(平成22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	207団地 6,996戸
			計	269団地 16,123戸
		農住モデル賃貸住宅	11団地 217戸	
	計	452団地 78,871戸		
ケア付き高齢者住宅	1団地 370戸			
合 計		453団地 79,241戸		
受託事業	都営住宅等	都 営 住 宅	- 253,723戸	
		東京都施行型都民住宅	- 3,830戸	
		計	- 257,553戸	
	区営住宅等	管理代行業務	6団地 519戸	
		指定管理者業務	103団地 3,742戸	
		管理受託業務	184団地 5,779戸	
	計	293団地 10,040戸		
	東京都各局職員住宅等	71団地 2,732戸		
分 譲 住 宅	23団地 2,043戸			
合 計		- 272,368戸		
管理住宅 総合計		- 351,609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 19,654区画
		公社施行型都民住宅	55団地 4,307区画
		農住モデル賃貸住宅	9団地 128区画
		計	205団地 24,089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	- 44,993区画
		東京都施行型都民住宅	- 1,627区画
		計	- 46,620区画
区 営 住 宅 等	9団地 377区画		
合 計		- 71,166区画	
公 社 賃 貸 施 設		49団地 389施設	