

平成 16 年度

業 務 報 告 書

# 目 次

## I 賃貸住宅等事業

1 公社住宅管理事業	.....	1
2 賃貸住宅建設事業等	.....	4
(参考資料) 賃貸住宅建設事業等 総括表	.....	8
3 区営住宅等管理受託事業	.....	10
4 民間住宅管理受託事業	.....	10
5 都営住宅スーパーリフォーム建設受託事業	.....	11

II 都営住宅等管理受託事業	.....	12
----------------	-------	----

## III 役員の異動状況

役員数及び異動状況	.....	13
-----------	-------	----

# I 賃貸住宅等事業

## 1 公社住宅管理事業

### (1) 住宅及び施設の管理状況

平成16年度末現在における住宅及び施設の管理状況は、次のとおりである。

区 分		団 地 数	戸 数
賃貸住宅	一般賃貸住宅	167 団地	61,786 戸
	都民住宅	直接施行型	9,127 戸
		民間活用品	7,603 戸
	小 計	285 団地	16,730 戸
農住モデル賃貸住宅		12 団地	235 戸
ケア付き高齢者住宅		1 団地	320 戸
小 計		465 団地	79,071 戸
長期分譲住宅		43 団地	5,082 戸
住 宅 合 計		508 団地	84,153 戸
賃貸施設（店舗等）		391 施設	64,634 m <sup>2</sup>
駐 車 場		178 団地	22,711 区画

### (2) 賃貸住宅利用状況

平成16年度末現在における賃貸住宅の利用状況は、次のとおりである。

【単位：戸，％】

住宅種別	管理戸数	利用戸数	利用率
一般賃貸住宅	61,786	60,560	98.02
公社施行型都民住宅	9,127	8,378	91.79
民間活用品都民住宅	7,603	6,469	85.08
農住モデル賃貸住宅	235	200	85.11
計	78,751	75,607	96.01

### (3) 窓口受付の件数状況

平成16年度の件数は、次のとおりである。

区 分	受 付 件 数
窓 口 諸 申 請 受 付 件 数	37,815 件
修繕発注（小口・空家）件数	29,951 件

### (4) 営繕事業の執行状況

平成16年度における一般賃貸住宅営繕事業の執行状況は、次のとおりである。

区 分	団 地 数
計 画 修 繕（外壁塗装ほか）	延 256 団地

### (5) 家賃及び分譲割賦金の収入状況

平成16年度における家賃及び分譲割賦金収入額は、次のとおりである。

(単位：千円，%)

【 種 別 】				
経 営 規 模	収入調定額	収 入 額	未 収 額	収入率
【賃貸住宅等の家賃】				
賃貸住宅（一般賃貸住宅、直接施行型都民住宅）				
229 団地 70,913 戸	47,182,304	46,425,149	757,155	98.40
借上住宅（民間活用型都民住宅、農住モデル賃貸住宅）				
235 団地 7,838 戸	8,553,885	8,448,871	105,014	98.77
賃貸施設（店舗等）				
391 施設 64,634 ㎡	1,426,202	1,396,562	29,640	97.92
計				
464 団地 78,751 戸	57,162,391	56,270,582	891,809	98.44
391 施設 64,634 ㎡				
【分譲住宅の割賦金】 （長期分譲住宅）				
43 団地 5,082 戸	1,347,148	1,334,067	13,081	99.03

## (6) 募集応募状況

平成16年度における一般賃貸住宅及び都民住宅の募集応募状況は、次のとおりである。

### 【新規・建替住宅募集】

種別	団地数	戸数	応募件数	応募倍率
公社一般賃貸住宅	4 団地	342	2,353 件	平均 6.9

### 【定期空家住宅募集】

種別	戸数	応募件数	応募倍率
公社一般賃貸住宅（年6回）	750	12,447 件	平均 16.6
公社施行型都民住宅（年2回）	1,071	1,755 件	平均 1.6
民間活用型都民住宅（年2回）	1,418	1,203 件	平均 0.8

※この他に、常時募集も随時行っている。

## 2 賃貸住宅建設事業等

### (1) 賃貸住宅

#### ① 新規住宅

平成16年度は、一般賃貸住宅新規建設事業127戸の計画に対して、127戸を実施した。繰越事業の実施戸数358戸とあわせた実施戸数は485戸となり、このうち113戸が竣工した。

団地別内訳は下表のとおりである。

#### ○ 平成16年度事業

団地名	所在地	階層	戸数	竣工予定時期
コーシャハイム坂下(第4期)	板橋区	6・8	127	17年12月
16年度事業計	1団地	—	127	

#### ○ 繰越事業

##### ◇ 竣工済

年度	団地名	所在地	階層	戸数	竣工時期
15	コーシャハイム坂下(第3期)	板橋区	8	113	17年3月
	竣工済計	1団地	—	113	

##### ◇ 工事中

年度	団地名	所在地	階層	戸数	竣工予定時期
14	コーシャハイム多摩川	大田区	11	138	17年12月
15	コーシャハイム南砂駅前	江東区	14	107	18年1月
	工事中計	2団地	—	245	
	繰越事業計	3団地	—	358	

## ② 建替住宅

平成16年度は、一般賃貸住宅建替建設事業605戸の計画に対して、612戸を実施した。繰越事業の実施戸数639戸とあわせて実施戸数は1,251戸となり、このうち162戸が竣工した。

団地別内訳は下表のとおりである。

### ○ 平成16年度事業

団地名	所在地	階層	戸数	竣工予定時期
広町（第1期）	杉並区	10	280	19年1月
千住旭町・千住日之出町	足立区	6	189	19年2月
太子堂（第1期）	世田谷区	8	143	20年1月
16年度事業計	3団地	—	612	

### ○ 繰越事業

#### ◇ 竣工済

年度	団地名	所在地	階層	戸数	竣工時期
14	コーシャハイム前野町	板橋区	7	121	16年12月
14	コーシャハイム富士見台	中野区	5	41	17年2月
	竣工済計	2団地	—	162	

#### ◇ 工事中

年度	団地名	所在地	階層	戸数	竣工予定時期
14	コーシャハイム小日向	文京区	7	77	17年10月
15	コーシャハイム南蒲田(2期)	大田区	6・7	82	17年12月
15	コーシャハイム仲六郷(2期)	大田区	8	93	17年12月
15	コーシャハイム大井町	品川区	7	79	17年9月
15	コーシャハイム駒込	豊島区	7	96	17年11月
15	コーシャハイム千早	豊島区	5	50	17年9月
	工事中計	6団地	—	477	
	繰越事業計	8団地	—	639	

## (2) ケア付き高齢者住宅介護棟建設事業

平成16年度は、繰越事業の1棟50戸を実施した。

### ○ 繰越事業

年度	団地名	所在地	戸数	竣工予定時期
15	明日見らいふ南大沢	八王子市	50	17年 6月
繰越事業（工事中）計		—	50	

## (3) 都市整備事業

平成16年度は繰越事業の2地区を実施した。

### ○ 繰越事業

区市町村名	地区名	階層	戸数	備考
足立区	竹ノ塚駅西口南地区 第一種市街地再開発事業	27	賃貸 219	権利変換床・保留床取得型
荒川区	町屋駅前南地区 第一種市街地再開発事業	28	分譲 ※	※保留床6,530㎡ (84戸相当)を取得
合計	2地区	—	—	

## (4) 利便施設建設事業

平成16年度は、繰越事業の1施設163㎡を実施した。

### ○ 繰越事業

年度	関連団地	所在地	施設の種類
15	コーシャハイム南砂駅前	江東区	賃貸店舗 (163㎡)



### (5) 公共公益的施設整備事業

平成16年度は、1施設1,911㎡を実施した。

繰越事業の3施設1,214㎡とあわせて実施規模は3,125㎡となり、

このうち1,214㎡が竣工した。

#### ○ 平成16年度事業

関連団地	所在地	施設の種類
東雲地区	江東区	緑道整備 (1,911㎡)

#### ○ 繰越事業

年度	関連団地	所在地	施設の種類
15	コーシャハイム坂下(第3期)	板橋区	保育所 (707㎡)
15	〃	〃	集会施設 (421㎡)
15	〃	〃	防災倉庫 (86㎡)
計 3 施設			(1,214㎡)

### (6) 公共施設建設受託

平成16年度は、江東区で繰越事業の2施設2,784㎡を実施した。

#### ○ 繰越事業

年度	団地名	所在地	施設の種類	施設延面積 (㎡)	竣工予定時期
15	南砂三丁目	江東区	子ども家庭支援センター	546	18年 1月
15	〃	〃	駐輪場等	2,238	18年 1月
計 2 施設			—	2,784	

〔 参 考 資 料 〕

種 別	16 年 度 事 業	
	計 画	実施 (工事中)
① 新 規 住 宅	1 2 7	( 1 ) 1 2 7
② 建 替 住 宅	6 0 5	( 3 ) 6 1 2
(1) 賃 貸 住 宅 計	7 3 2	( 4 ) 7 3 9
(2) ケ ア 付 き 高 齢 者 住 宅 介 護 棟 建 設 事 業	戸 —	戸 —
(3) 都 市 整 備 事 業	地区 —	地区 —
(4) 利 便 施 設 建 設 事 業	m <sup>2</sup> —	m <sup>2</sup> —
(5) 公 共 公 益 的 施 設 業 整 備 的 事 業	m <sup>2</sup> —	( 1 ) m <sup>2</sup> 1, 9 1 1
(6) 公 共 施 設 業 建 設 受 託	m <sup>2</sup> —	( 0 ) m <sup>2</sup> —

※ ( ) 内は団地数または施設数を示す。

(平成17年3月31日現在)

繰越事業			合計		
実	施		実	施	
	竣工	工事中		竣工	工事中
(3) 358	(1) 113	(2) 245	(4) 485	(1) 113	(3) 372
(8) 639	(2) 162	(6) 477	(11) 1,251	(2) 162	(9) 1,089
(11) 997	(3) 275	(8) 722	(15) 1,736	(3) 275	(12) 1,461
戸 50	戸 0	戸 50	戸 50	戸 0	戸 50
地区 2	地区 0	地区 2	地区 2	地区 0	地区 2
(1) m <sup>2</sup> 163	(0) m <sup>2</sup> 0	(1) m <sup>2</sup> 163	(1) m <sup>2</sup> 163	(0) m <sup>2</sup> 0	(1) m <sup>2</sup> 163
(3) m <sup>2</sup> 1,214	(3) m <sup>2</sup> 1,214	(0) m <sup>2</sup> 0	(4) m <sup>2</sup> 3,125	(3) m <sup>2</sup> 1,214	(1) m <sup>2</sup> 1,911
(2) m <sup>2</sup> 2,784	(0) m <sup>2</sup> 0	(2) m <sup>2</sup> 2,784	(2) m <sup>2</sup> 2,784	(0) m <sup>2</sup> 0	(2) m <sup>2</sup> 2,784

### 3 区営住宅等管理受託事業

#### (1) 住宅の管理状況

平成16年度末現在における区営住宅等の管理状況は、次のとおりである。

区 分	団 地 数	戸 数	摘 要
区 営 住 宅 等	323 団地	10,396 戸	中央区ほか16区
水道局職員住宅	19 団地	548 戸	
教育庁教職員住宅	27 団地	546 戸	
合 計	369 団地	11,490 戸	

#### (2) 営繕事業の執行状況

平成16年度の営繕執行状況は、次のとおりである。

区 分	団 地 数
計 画 修 繕 ( 屋 上 防 水 ほ か )	延 94 団地

### 4 民間住宅管理受託事業

#### 住宅の管理状況

平成16年度末現在における民間住宅の管理状況は、次のとおりである。

区 分	団 地 数	戸 数
分 譲 住 宅	25 団地	2,078 戸
民 間 賃 貸 住 宅	1 団地	21 戸
合 計	26 団地	2,099 戸

## 5 都営住宅スーパーリフォーム建設受託事業

平成16年度は、400戸の計画戸数に対して、420戸を実施した。繰越事業の実施戸数418戸と合わせた実施戸数は838戸となり、このうち418戸が竣工した。

### ○ 平成16年度事業

団地名	所在地	階層	戸数	竣工予定時期
都営目黒一丁目アパート	目黒区	5	80	18年 2月
都営仲六郷一丁目アパート	大田区	5	50	17年12月
都営萩中アパート	大田区	5	45	18年 3月
都営萩中第2アパート	大田区	5	45	18年 3月
都営八王子大和田町アパート	八王子市	5	70	18年 3月
都営青柳南アパート	国立市	5	60	17年12月
都営稲城第2アパート	稲城市	5	70	18年 2月
16年度事業計	7団地	—	420	

### ○ 繰越事業（竣工済）

年度	団地名	所在地	階層	戸数	竣工時期
15	都営足立中川四丁目アパート	足立区	5	65	17年 2月
15	都営目黒一丁目アパート	目黒区	5	79	16年10月 17年 2月
15	都営仲六郷一丁目アパート	大田区	5	40	16年12月
15	都営昭島玉川町アパート	昭島市	5	40	16年10月
15	都営青柳南アパート	国立市	5	30	17年 3月
15	都営稲城第2アパート	稲城市	5	84	17年 2月
15	都営八王子大和田町アパート	八王子市	5	80	16年10月 17年 3月
繰越事業（竣工済）計		7団地	—	418	

## II 都営住宅等管理受託事業

### (1) 住宅の管理状況

平成16年度末現在における都営住宅等の管理状況は、次のとおりである。

区 分	戸 数
都 営 住 宅	261,135 戸
特定公共賃貸住宅	2,711 戸
地域特別賃貸住宅A型	1,125 戸
合 計	264,971 戸

### (2) 窓口受付の件数状況

平成16年度の件数は、次のとおりである。

区 分	受 付 件 数
窓 口 諸 申 請 受 付 件 数	198,773 件
修繕発注（小口・空家）件数	78,609 件

### (3) 営繕事業の執行状況

平成16年度の営繕執行状況は、次のとおりである。

区 分	団 地 数
計 画 修 繕（外壁塗装ほか）	延 1,317 団地
施 設 管 理（昇降機保守管理ほか）	11,968 施設
環 境 整 備 等（緑化対策ほか）	16 団地

### (4) 都営住宅等の滞納家賃整理状況

平成16年度の滞納家賃の整理状況は、次のとおりである。

区 分	収 納 月 分	収 納 金 額	執 行 率
収納計画	250,000 月分	6,800,000 千円	101.5%
収納実績	233,926 月分	6,901,259 千円	

### (5) 駐車場の管理状況

平成16年度末における駐車場の管理状況は、次のとおりである。

区 分	区 画 数
駐 車 場	40,947 区画

### Ⅲ 役員の変動状況

#### 役員数及び変動状況

平成16年度末現在における役員数は6名（常勤4名、非常勤2名）である。

16年度中の役員の変動状況は次のとおりである。

氏名	就任年月日
理事長（常勤） 木内 征司	平成16年 4月 1日 就任
理事（非常勤） 藤井 浩二	平成16年 4月 1日 就任
理事（常勤） 関谷 保夫	平成16年 7月15日 退任
理事（常勤） 西野 和雄	平成16年 7月16日 就任
理事（非常勤） 藤井 浩二	平成16年 7月15日 退任
理事（非常勤） 中路 有一	平成16年 7月16日 就任
理事（常勤） 畑野 喜邦	平成16年 7月31日 退任
理事（常勤） 小関 尚久	平成16年 8月 1日 就任





## 平成16年度業務報告について

平成16年度業務報告を調査した結果、その正確であることを認める。

平成17年6月30日

東京都住宅供給公社

監事 本多 靖 男

監事 梅 津 利 長