

議題第1

令和2年度 事業計画

目 次

令和2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 その他受託事業	13
管理戸数等総括（令和2年度末見込み）	14

令和2年度事業計画の策定にあたって

平成31年4月、東京都は住宅政策を一層加速し機動的に展開していくため、住宅政策本部を設置しました。また、監理団体のあり方を見直し、特に都政との関連性の高い団体を新たに「政策連携団体」として位置付け、現場で培ってきた技術やノウハウを活用し、専門分野での企画・立案を担うよう戦略的に活用していくこととしました。当社は、政策連携団体として、保有するアセットやスキルを持った人材などの強みを活かし、都政の重要課題の解決への貢献を期待されています。

また、都は12月に2040年代に目指す東京の姿「ビジョン」と、その実現のために2030年に向けて取り組むべき「戦略」を示した『未来の東京』戦略ビジョンを公表しました。3C（Community、Children、Chōju）を全体戦略の核に据えるとともに、住宅戦略では、建替えを梃子に地域、防災、保健福祉など総合的な都市戦略拠点の形成や、誰もが安心して暮らし続けられるネットワークとしての住まいづくり等を公的住宅での先駆的なプロジェクトとして展開することとしています。

このような状況を受け、当会社では、昨年5月に改定した「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」に基づき公社賃貸住宅の建替えを着実に進めるとともに、世代間で助け合いながら安心して生活できるよう親族による近居の支援や、学生が公社住宅に入居し自治会活動に参加する大学連携等に取り組んでいます。

令和2年度は、公社住宅事業では、新たに用賀住宅（世田谷区）の建替えに着手するとともに、小金井本町住宅（小金井市）の建替えにより創出される用地を活用して特別養護老人ホーム等の福祉施設の整備に向けた取組を開始します。

既存の公社住宅については、居住ニーズの変化に対応するため、エントランス等の共用部の改善や室内の間取り変更、内装・設備の改修などの住戸リニューアルを一層推進し、居住性や魅力の向上に取り組めます。

高齢化や世帯の単身化が進み人と人とのつながりが希薄化しつつある中、地域交流を促進するため、コミュニティ活動支援に引き続き取り組みます。また、郊外型の大規模団地において、自動運転技術と連携して買い物や公共交通へのスムーズなアクセスなど団地内の移動支援の実現に向けた基礎調査を実施します。

また、小笠原村において、都と村と連携しながら、公社賃貸住宅を整備し新たな住まいを提供するモデル事業に取り組めます。

都営住宅等受託事業では、引き続き適正かつ効率的な管理運営に努めます。また、指定管理者として、入居者の高齢化が急速に進行していることを踏まえ、福祉系経験者の配置により巡回管理業務の強化・充実を図るとともに、地元自治体の福祉部門と連携し、団地集会所を活用した入居者の生活支援やコミュニティ活性化の取組を進めるなどきめ細かい高齢者支援や自治会活動支援に取り組めます。

今後とも、事業環境の変化に柔軟かつ適切に対応しつつ、都庁グループの一員として、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

令和2年度末における管理戸数等の見込みは、次のとおりです。

一般賃貸住宅の（仮称）コーシャハイム和田本町など2団地183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	222 団地 69,592 戸	新規管理開始団地 （仮称）コーシャハイム和田本町 85戸 （仮称）コーシャハイム経堂第一 98戸 2 団地 183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 12団地 2,376戸
	公社施行型都民住宅	9 団地 1,150 戸	△12団地 △2,376戸
	小 計	231 団地 70,742 戸	
	民間活用型都民住宅	7 団地 411 戸	
計		238 団地 71,153 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		〔4 団地※〕 224 戸	
合 計		239 団地 71,747 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4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	52 団地 378 施設	店舗等
駐 車 場	207 団地 23,514 区画	

入居者等の利便性向上を図るため、一部駐車場へのコインパーキングの設置に取り組むとともに、インターネットで事前に予約することにより駐車場をシェア利用できるサービスの導入を進めます。

また、ライフスタイルの多様化や環境配慮を踏まえ、カーシェアリングやサイクルシェア拠点の導入に取り組めます。

(2) 賃貸住宅利用率

種 別	利用率
公 社 賃 貸 住 宅	96%

(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（新規の入居者に適用する家賃）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、令和2年度の平均改定率はプラス0.2%です。

<継続家賃>

継続家賃（既存の入居者に適用する家賃）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、令和2年度の平均改定率はプラス0.3%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。

令和2年度の継続家賃の改定状況は、次のとおりです。

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	2,147戸	123,131円	124,702円	1.3%
	引 き 下 げ	479戸	63,618円	62,634円	△ 1.5%
	据 え 置 き	7,923戸	71,914円	71,914円	0%
	全 体	10,549戸	81,961円	82,236円	0.3%

※ 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

少子高齢社会への対応として、子育て世帯を対象とした新規募集での抽選倍率の優遇や子育て世帯、高齢者世帯等を対象としたあき家募集での優先申込み受付を引き続き実施します。

ひとり親世帯や若年世帯、新婚世帯への入居支援に取り組むとともに、親世帯と子世帯等が助け合いながら安心して生活するための近居支援について、対象エリアの拡大を図ります。また、多様な居住形態の入居に対応するため、ルームシェアを導入していきます。

さらに、入居促進を図るため、ホームページでの物件情報の充実や募集キャンペーンの実施、PR誌の発行等によりお客様に情報を的確に伝えていきます。

<新規募集>

団地名	所在地	総戸数	募集戸数	募集時期
(仮称) コーシャハイム和田本町	杉並区	85戸	77戸	令和2年7月
(仮称) コーシャハイム経堂第一	世田谷区	98戸	84戸	令和2年11月
合計 (2団地)		183戸	161戸	

※ 募集時期及び戸数については、令和2年3月末時点における見込みです。

<あき家募集>

一部住宅において空家リニューアルに引き続き取り組むとともに、網戸やインターホン等の設置を進め、居住ニーズの変化に対応していきます。

区 分	募集時期
先着順募集 (一般賃貸住宅・公社施行型都民住宅・民間活用型都民住宅)	通 年

(5) コミュニティ活動に対する支援

大学と協定を締結して、学生と自治会との交流促進など地域活動をサポートし、あわせて学生の公社住宅への入居支援を行うことで、地域に根ざした活気あるコミュニティの形成に取り組みます。

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、引き続き支援していきます。

自主防災活動を実施する自治会等にAEDの導入及び救命講習に係る費用の助成や発電機など防災資機材の購入費用の助成及び保管場所の提供を行うなど、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。

計画修繕では、ブロック塀等の改修や共用灯のLED化を推進します。

一般修繕では、入居者自身で設置した浴槽・給湯設備について、ご希望により公社が引き続き更新していきます。

区 分	計画規模
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装、ブロック塀安全対策、換気設備改修、給湯器取替、共用灯改修（LED化）等 延 118 団地
一 般 修 繕	小口・緊急修繕 27,040 件 浴槽・給湯設備設置 660 件
空 家 補 修	5,100 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 511 基 受水槽清掃 77 施設

高齢者や身体障がい者の方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	1,310 戸

「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」に基づき、公社賃貸住宅の耐震化を順次実施します。

区 分	計画規模
建 物 除 却 工 事	新 規 1 団地 5 棟
	継 続 1 団地 2 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」に基づき、建替え等を通じて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みます。

一部の団地においては、地域の賃貸住宅の需要動向や団地規模などの特性を踏まえ、団地内の一部住棟で建替えを行うとともに、他の住棟では長寿命化を図るなど、団地の再生に取り組みます。

<新規事業>

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工予定
R2 (2020)	(仮称)コーシャハイム用賀馬事公苑 (現：用賀住宅)	世田谷区	2棟	約160戸	令和6年度 (2024年度)
	(仮称)コーシャハイム大蔵(第2期) (現：大蔵住宅)	世田谷区	3棟	約550戸	令和8年度 (2026年度)
合 計 (2団地)			5棟	約710戸	

<継続事業>

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工予定
H28 (2016)	(仮称)コーシャハイム和田本町	杉並区	1棟	85戸	令和2年5月 (2020年)
	(仮称)コーシャハイム経堂第一	世田谷区	2棟	98戸	令和2年7月 (2020年)
	(仮称)コーシャハイム大蔵(第1期) (全4期)	世田谷区	5棟 (12棟)	381戸 (約1,200戸)	令和3年11月 (2021年) (令和12年度 (2030年度))
H30 (2018)	(仮称)コーシャハイム松の木	杉並区	3棟	206戸	令和5年12月 (2023年)
	(仮称)コーシャハイム興野町 (一部住棟の建替え)	足立区	1棟	128戸	令和4年9月 (2022年)
H31 (2019)	(仮称)コーシャハイム大岡山	大田区	2棟	117戸	令和6年1月 (2024年)
	(仮称)コーシャハイム桜新町	世田谷区	2棟	133戸	令和5年11月 (2023年)
	(仮称)コーシャハイム小金井本町	小金井市	1棟	237戸	令和5年9月 (2023年)
合 計 (8団地)			17棟	1,385戸	

※ 棟数、戸数、竣工時期は、令和2年3月末時点における見込みです。

(2) 少子高齢対策事業

公社住宅の建替えにより創出した用地や建物内スペースを活用し、保育所などの子育て支援施設や特別養護老人ホームなどの高齢者支援施設等の整備を促進します。

<新規事業>

事業年度	住宅名	所在地	整備施設	開設予定
R2 (2020)	小金井本町	小金井市	・特別養護老人ホーム ・ショートステイ ・防災拠点型地域交流スペース 等	令和5年度 (2023年度)

<継続事業>

事業年度	住宅名	所在地	整備施設	開設予定
H27 (2015)	向原	板橋区	・生活介護事業所 ・発達障がい者支援センター等	令和2年度 (2020年度)
	中野	中野区	・認可保育所 ・子育てひろば	令和2年4月 (2020年)
H29 (2017)	田端	北区	・認可保育所	令和2年4月 (2020年)

※ 開設時期は、令和2年3月末時点における見込みです。

(3) 小笠原村におけるモデル事業

小笠原村において、村の住宅事情や都営小笠原住宅の建替え等を踏まえ、都と村と連携しながら、公社賃貸住宅を整備し新たな住まいを提供するモデル事業に取り組みます。

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、平成31年度から令和5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。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。

令和2年度末における管理戸数等の見込みは次のとおりです。

種 別	住 宅	駐 車 場
都 営 住 宅	251,933 戸	47,310 区画
東京都施行型都民住宅	3,875 戸	1,631 区画
合 計	255,808 戸	48,941 区画

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。

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 等 延 66,615 戸
一 般 修 繕	53,000 件
空 家 補 修	6,200 戸
施設財産維持保全	防災施設維持保全 3 施設 特殊建築物定期点検 1,904 棟 等
環 境 整 備	剪定 99,692 本 等
諸 事 業	昇降機設置 65 基 等
施 策 事 業	高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善 4,184 戸 車椅子スロープ設置 2 か所 等
そ の 他 事 業	昇降機停電時自動着床装置設置 175 基 灯具LED化（共用灯） 15,480 戸 ブロック塀安全対策 2,455 m 等

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。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、令和2年2月から開始した「随時募集」を実施していきます。

東京都施行型都民住宅については、入居促進に向けて、インターネットなどを利用した募集広告活動や先着順募集の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 若年夫婦・子育て世帯向（定期使用住宅）
		(8月、2月) 家族向（ポイント方式） 単身者向・シルバーピア
毎 月 募 集	毎 月	若年夫婦・子育て世帯向等
随 時 募 集	通 年	家族向（2人以上世帯）

<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

ウ 共益費徴収業務

入居者の高齢化の進行等を踏まえ、自治会等が担っている共益費の徴収や草刈りなどの共用部分の管理に関して、希望する団地について、公社が実施します。

区 分	計画規模
共益費徴収・共用部分管理	282 団地

② 指定管理者業務

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に取り組み、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について履行確認を徹底し、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	3,981 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	243,285 戸
水 道 施 設 保 守	1,722 施設
受 水 槽 清 掃	1,719 施設 等

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。
令和2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。

区 分	団地数	区画数
新 規 公 募	20 団地	400 区画
定 期 公 募	279 団地	16,334 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、公社住宅及び東京都が国から借り上げた国家公務員宿舎について、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」に基づき、都営住宅の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	9	団地
	継続	1	団地
工 事	新規	7	団地
	継続	4	団地

また、都営住宅併存店舗付住棟の耐震化を促進するため、店舗の所有者等への事業説明業務を引き続き実施します。

区 分	計画規模		
基 礎 調 査 、 事 業 説 明	10	団地	77 区画
補 償 費 等 算 定	9	団地	62 区画
店 舗 買 取 等 補 償 説 明	3	団地	27 区画
休 業 等 補 償 説 明 、 負 担 金 説 明	2	団地	12 区画

(3) 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 業 務	新規	9	団地
	継続	23	団地
除 却 工 事	新規	38	団地
	継続	24	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

令和2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	8区1市 〔中央区、新宿区、墨田区、江東区、大田区、杉並区、足立区、葛飾区、立川市〕	191団地 7,289戸
指定管理者業務	3区 〔中野区、荒川区、練馬区〕	48団地 1,719戸
合 計	11区2市	245団地 9,522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 215 団地
一 般 修 繕	3,349 件
空 家 補 修	409 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 161 基 受水槽清掃 153 施設 等

(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
中野区	入居者募集、滞納使用料催告等
町田市	入居者募集、申請書等の受付・審査、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及び教育庁施設の維持管理業務を次のとおり実施します。

なお、教育庁施設の維持管理業務については、令和2年8月末をもって終了します。

種別	規模	計画規模	
都職員住宅	56団地 2,465戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁	
		小口・緊急修繕	811件
		空家修繕	426戸
		昇降機保守点検	3基
教育庁施設	245施設	施設修繕 1,800件	

また、東京消防庁の消防職員住宅（待機宿舎）の維持管理業務を令和2年度から新たに実施します。

4 その他受託事業

(1) 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。

(2) 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。

管理戸数等総括(令和2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	222団地 69,592戸
		公社施行型都民住宅	9団地 1,150戸
		民間活用型都民住宅	7団地 411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	(4団地 [※]) 224戸	
計		239団地 71,747戸	
受託事業	都 営 住 宅 等	— 255,808戸	
	応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	1団地 21戸	
	区 営 住 宅 等	245団地 9,522戸	
	東京都各局職員住宅等	56団地 2,465戸	
計		— 267,816戸	
合 計		— 339,563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4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	207団地 23,514区画
	受託事業	都 営 住 宅 等	— 48,941区画
		応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	1団地 17区画
		区 営 住 宅 等	6団地 325区画
計		— 49,283区画	
合 計		— 72,797区画	
公 社 賃 貸 施 設		52団地 378施設	