

議題第 1

平成 3 1 年度 事業 計画

目 次

平成31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（平成31年度末見込み）	14

平成31年度事業計画の策定にあたって

平成30（2018）年6月、当社は、2020年までの3年間で重点的に進めていくべき経営改革の取組をまとめた「経営改革プラン」を公表しました。

少子高齢化や単身世帯の増加など、都民のライフスタイルの変化に伴うニーズの多様化が進んでいる中、公社賃貸住宅においては、建物の老朽化や設備水準の相対的な低下が見られ、さらには入居者の高齢化によるコミュニティ活力の低下も懸念されています。このため、ハード・ソフトの両面から団地を再生し多様な世帯の暮らしを支える住まいとサービスを提供することが課題となっています。

このような状況を受け、当公社では公社住宅の建替えを着実に進めるとともに、平成29年度に開始した「近居であんしん登録制度」において、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に取り組んでいます。

平成30年度には、ひとり親世帯を対象とした入居時の収入基準の緩和や、家賃負担を軽減する「こどもすくすく割」を11月から新たに開始しました。

また、都営住宅等の管理業務では、都内全域の指定管理者として、平成31年度から35年度までの5年間、引き続き当公社を指定することが東京都議会第四回定例会において議決されました。

平成31年度は、公社住宅事業では、再編整備計画に基づき新たに3団地の建替えに着手するとともに、既存の公社住宅については、エントランスなどの共用部や住戸内の改善を進めます。

また、公社住宅及び都営住宅の営繕業務では、大阪北部地震を契機としたブロック塀等の改修に取り組むほか、環境に配慮した共用灯のLED化も引き続き進めてまいります。

都営住宅指定管理業務では、高齢化への対応など、より一層の入居者サービスの向上や、効果的・効率的な管理運営に努めてまいります。

さらに、社内に子育て・高齢者支援推進会議を設置し、子育て世帯や高齢者が安全・安心に暮らせる環境づくりに向けた検討を進めてまいります。

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

平成31年度末における管理戸数等の見込みは、次のとおりです。
一般賃貸住宅のコーシャハイム中野フロント203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	210 団地 67,561 戸	新規管理開始団地 コーシャハイム中野フロント 203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 5団地 723戸
	公社施行型都民住宅	21 団地 3,526 戸	△5団地 △723戸
	小 計	231 団地 71,087 戸	
	民間活用型都民住宅	18 団地 744 戸	
計		249 団地 71,831 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		250 団地 72,425 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 379 施設	店舗等
駐 車 場	204 団地 23,635 区画	

(2) 賃貸住宅利用率

種 別	利用率
一 般 賃 貸 住 宅 (公 社 施 行 型 都 民 住 宅 を 含 む)	96%
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	90%

(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、平成31年度の平均改定率はプラス0.1%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、平成31年度の平均改定率はプラス0.1%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。

平成31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	5,347戸	92,798円	94,140円	1.4%
	引 き 下 げ	6,321戸	48,268円	47,557円	△ 1.5%
	据 え 置 き	26,221戸	57,781円	57,781円	0%
	合 計	37,889戸	61,136円	61,206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

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。

また、ひとり親世帯、若年世帯への入居支援のほか、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に取り組みます。

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
コーシャハイム中野フロント	中野区	203戸	135戸	平成31年8月

※ 募集時期及び戸数については、平成30年度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) 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、引き続き支援していきます。

また、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。

また、改正民法の施行に伴う居住中の修繕負担区分の見直しについては、適切に実施していきます。

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 23,550 件 浴槽・給湯設備設置 1,200 件
空 家 補 修	5,200 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 509 基 受水槽清掃 80 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	1,210 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	継 続 1 団地 3 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めます。

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めます。

<新規事業>

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工予定
31	(仮称)コーシャハイム大岡山 (現：石川町住宅)	大田区	2棟	約110戸	平成35年度
	(仮称)コーシャハイム桜新町 (現：弦巻住宅)	世田谷区	2棟	約130戸	平成35年度
	(仮称)コーシャハイム小金井本町 (現：小金井本町住宅)	小金井市	1棟	約230戸	平成35年度
合 計 (3団地)			5棟	約470戸	

<継続事業>

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工予定
27	コーシャハイム中野フロント	中野区	1棟	203戸	平成31年 5月
28	(仮称)コーシャハイム和田本町	杉並区	1棟	85戸	平成32年 5月
	(仮称)コーシャハイム経堂第一	世田谷区	2棟	98戸	平成32年 7月
	(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)	平成33年 8月 (平成42年度)
30	(仮称)コーシャハイム松の木	杉並区	3棟	216戸	平成35年12月
	(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	120戸	平成34年 9月
合 計 (6団地)			13棟	1,103戸	

※ 棟数、戸数、竣工時期は、平成30年度末時点における見込みです。

(2) 少子高齢対策事業

一般賃貸住宅の建替えなどを通じて子育て支援施設などの福祉施設の整備・誘致に取り組めます。

事業年度	団地名	所在地	整備施設
27	コーシャハイム中野フロント	中野区	<ul style="list-style-type: none"> ・認可保育所 ・子育てひろば

公社住宅の建替えにより創出する用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を社会福祉法人等に賃貸し、特別養護老人ホームなどの福祉施設等の整備を促進します。

事業年度	用地名	所在地	整備施設	開設予定
27	広町住宅用地	中野区	<ul style="list-style-type: none"> ・特別養護老人ホーム ・介護老人保健施設 等 	平成31年6月
	向原住宅用地	板橋区	<ul style="list-style-type: none"> ・特別養護老人ホーム ・地域包括支援センター 等 	平成31年6月
			<ul style="list-style-type: none"> ・生活介護事業所 ・発達障がい者支援センター 等 	平成32年4月
28	茗荷谷住宅用地	文京区	<ul style="list-style-type: none"> ・地域密着型特別養護老人ホーム 等 	平成32年3月
29	田端住宅用地	北区	<ul style="list-style-type: none"> ・認可保育所 	平成32年4月

※ 開設時期は、平成30年度末時点における見込みです。

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ました。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。

平成31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	251,647 戸	46,613 区画
東京都施行型都民住宅	3,875 戸	1,623 区画
合 計	255,522 戸	48,236 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、住宅用火災警報器取替等 延 64,754 戸
一 般 修 繕	53,880 件
空 家 補 修	6,700 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 1,751 棟 等
環 境 整 備	剪定 95,353 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 4,023 戸 車椅子スロープ設置 1 か所 等
そ の 他 事 業	昇降機停電時自動着床装置設置 168 基 灯具LED化（共用灯） 15,480 戸 ブロック塀安全対策 2,277 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、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

<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	250 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	3,928 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	241,285 戸
水 道 施 設 保 守	1,758 施設
受 水 槽 清 掃	1,755 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。平成31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	350 団地	22,258 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、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	10	団地
	継続	3	団地
工 事	新規	7	団地
	継続	3	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、補償費等算定	12 団地
店舗買取等補償説明	7 団地

(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	13	団地
	継続	22	団地
除 却 工 事	新規	40	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

平成31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	9区1市 〔中央区、新宿区、墨田区、江東区、大田区、渋谷区、杉並区、足立区、葛飾区、立川市〕	191団地 6,993戸
指定管理者業務	2区 〔荒川区、練馬区〕	25団地 1,086戸
合 計	11区2市	222団地 8,593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 299 団地
一 般 修 繕	2,870 件
空 家 補 修	330 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 受水槽清掃 161 基 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
渋谷区	駐車場管理（52区画）
町田市	入居者募集、申請書等の受付・審査、駐車場管理等（325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す。

種別	規模	計画規模
都職員住宅等	56団地 2,464戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 1,270 件 空家修繕 421 戸 昇降機保守点検 3 基
教育庁施設	246施設	施設修繕 6,000 件

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(平成31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	210団地 67,561戸
		公社施行型都民住宅	21団地 3,526戸
		民間活用型都民住宅	18団地 744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		250団地 72,425戸	
受託事業	都 営 住 宅 等	— 255,522戸	
	応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	1団地 154戸	
	区 営 住 宅 等	222団地 8,593戸	
	東京都各局職員住宅等	56団地 2,464戸	
計		— 266,733戸	
合 計		— 339,158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	204団地 23,635区画
	受託事業	都 営 住 宅 等	— 48,236区画
		応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	1団地 84区画
		区 営 住 宅 等	9団地 377区画
	計		— 48,697区画
合 計		— 72,332区画	
公 社 賃 貸 施 設		52団地 379施設	