

議題第1

令和5年度

業務報告書

東京都住宅供給公社

目 次

I 公社住宅事業

1 公社住宅管理事業	-----	1
2 公社住宅再生事業	-----	5
3 小笠原村におけるモデル事業	-----	8

II 受託事業

1 都営住宅等受託事業	-----	9
2 区営住宅等管理事業	-----	14
3 東京都各局職員住宅等管理事業	-----	15
4 その他受託事業	-----	15

III 役員に関する事項	-----	16
--------------	-------	----

<参考1>管理戸数等総括（令和5年度末）	-----	17
----------------------	-------	----

<参考2>業務運営における主な取組	-----	18
-------------------	-------	----

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て、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、高い水準の利用率を維持しました。

(1) 管理戸数等（令和5年度末）

① 住宅

令和5年度は、一般賃貸住宅（建替え）のカーメスト新高円寺206戸、カーメスト石川台118戸が新たに管理開始となりました。

令和5年度末における公社賃貸住宅等の管理戸数は、次のとおりです。

種 別		規 模		備 考
公 社 賃 貸 住 宅	一 般 賃 貸 住 宅	232 団地	70,947 戸	<管理開始> カーメスト新高円寺 206戸 カーメスト石川台 118戸 合計 2団地 324戸 <管理終了> 大蔵住宅（2期） △320戸 赤堤住宅 △141戸 合計 △1団地 △461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	233 団地	71,541 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

親族や介護事業者など来客者の駐車スペースとしてコインパーキング（67区画）を設置しました。また、環境配慮やライフスタイルの多様化を踏まえ、新たに管理開始した住宅と既存住宅において、電気自動車充電設備（設備実装28区画）を設置するとともに、将来的な充電設備の設置に備えた配管等の整備（先行配管219区画）を実施しました。このほか、電気自動車によるカーシェアなどのシェアリングサービスを引き続き実施しました。

令和5年度末における賃貸施設及び駐車場の規模は、次のとおりです。

種 別		規 模		備 考
賃 貸 施 設	52 団地	375 施設		店舗等
駐 車 場	210 団地	23,129 区画		コインパーキング 397区画 電気自動車充電設備 309区画 （先行配管含む） カーシェア 11区画

(2) 利用率

令和5年度末における公社賃貸住宅の利用戸数と年間利用率は、次のとおりです。

種 別	令和5年度末		年間利用率※
	管理戸数	利用戸数	
一 般 賃 貸 住 宅	70,947戸	67,652戸	96.1%

※ 年間利用率は家賃収入ベースです。

(3) 家賃改定

<募集家賃>

募集家賃（新規の入居者に適用する家賃）は、市場家賃の動向を踏まえ毎年度設定しており、令和5年度の平均改定率は0.5%（家賃額（平均）プラス388円）でした。

<継続家賃>

継続家賃（既存の入居者に適用する家賃）は、入居から3年ごとに改定しており、令和5年度の平均改定率は0.7%（家賃額（平均）プラス633円）でした。

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。

令和5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	3,652戸	124,967円	127,270円	1.8%
	引 き 下 げ	712戸	49,024円	48,351円	△ 1.4%
	据 え 置 き	8,156戸	74,805円	74,805円	—
	合 計	12,520戸	87,971円	88,604円	0.7%

<家賃特別減額>

これまでの家賃改定により引き上げとなった世帯のうち、一定の要件を満たす高齢者世帯等を対象に、居住の安定に配慮する観点から、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ています。

令和5年度の家賃特別減額制度の適用状況は、次のとおりです。

特別減額 適用世帯	内 訳			
	高齢者 世帯	障がい者 世帯	ひとり親 世帯	生活保護 世帯
3,345件	3,136件	77件	49件	83件

(4) 家賃の収納状況

令和5年度末における家賃の収納状況は、次のとおりです。

種 別	調定額	収納額	収納率
一 般 賃 貸 住 宅	57,884百万円	57,186百万円	98.8%
賃 貸 施 設	1,073百万円	1,058百万円	98.6%

(5) 募集業務

<新規募集>

令和5年度は、カーメスト新高円寺とカーメスト石川台の新規募集を実施しました。

ア カーメスト新高円寺（杉並区）

【募集時期：令和5年10月】

募集戸数	応募件数				当選者数				当選倍率 ^{※1}
181戸	845件	内 訳	子育て	158件	180件	内 訳	子育て	31件	4.7倍
			多子	7件			多子	1件	
			近居	104件			近居	43件	
			子育て・近居 ^{※2}	42件			子育て・近居 ^{※2}	17件	
			多子・近居 ^{※3}	4件			多子・近居 ^{※3}	1件	
			一般	530件			一般	87件	

イ カーメスト石川台（大田区）

【募集時期：令和6年2月～3月】

募集戸数	応募件数				当選者数				当選倍率 ^{※1}
106戸	1,019件	内 訳	子育て	210件	104件	内 訳	子育て	19件	9.7倍
			近居	97件			近居	27件	
			子育て・近居 ^{※2}	73件			子育て・近居 ^{※2}	15件	
			一般	627件			一般	43件	
			二世帯向住戸	12件	2件	二世帯向住戸	2件	6.0倍	

※1 当選倍率…応募件数÷当選者数

※2 子育て世帯倍率優遇及び近居世帯倍率優遇両方の条件を満たす場合の申込区分です。

※3 子育て世帯(多子世帯)倍率優遇及び近居世帯倍率優遇両方の条件を満たす場合の申込区分です。

<あき家募集>

子育て世帯、高齢者世帯等を対象としたあき家募集の優先申込み受付を実施したほか、ひとり親世帯や新婚世帯への入居支援など、住宅の確保に配慮が必要な方の入居機会の確保に努めるとともに、住宅セーフティネット家賃低廉化補助制度を活用した住宅提供を地元自治体（5区2市）と連携して実施しました。

また、育児や介護など世代間で互いに助け合いながら安心して生活していただくための近居支援制度など、幅広いお客様ニーズに応えた入居支援に取り組みました。

さらに、結婚予定者が優先的に入居を申込みことができる「結婚予定者優先申込制度」などにより、東京都の少子化対策等の取組を推進するとともに、各種募集キャンペーンの実施や住宅の魅力を伝えるためのPRに取り組むなど、入居促進に努めました。

ア 先着順募集

種 別	募集時期	募集戸数 ※1	成約件数 ※2
一 般 賃 貸 住 宅	通 年	4,098戸	4,079件
(うち子育て世帯等優先)		(2,337 戸)	(1,446件)
(うち高齢者世帯等優先)		(335 戸)	(170件)

※1 新たに先着順募集に公開した戸数です。

※2 成約件数には、前年度から募集しているものの成約を含みます。

イ 近居優先入居世帯数

種 別	募集時期	登録件数	成約件数
一 般 賃 貸 住 宅	通 年	499件	194件

(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、住宅ストックの適切な維持管理を行いました。

計画修繕では、脱炭素社会の実現に向けて、共用灯のLED化を推進するほか、太陽光発電設備及び電気自動車充電設備の設置を進めました。太陽光発電設備の設置では、新技術へのチャレンジとしてアスファルト防水屋根で国内初となるPV絶縁シートを用いた接着工法により「超薄型軽量フレキシブル太陽光パネル」を設置しました。

一般修繕では、入居者自身が設置した浴槽・給湯設備について、ご希望により当社が更新しました。このほか、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した。

また、アセットマネジメントシステム（ISO55001）の取組により、住宅のライフサイクル全体にわたって効率的かつ効果的に修繕等の維持管理を図りました。

区 分	規 模	
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装、給湯器取替、 共用灯改修（LED化）等	延 256 団地
一 般 修 繕	小口・緊急修繕 浴槽・給湯設備設置	27,619 件 449 件
空 家 補 修		5,109 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 受水槽清掃	525 基 48 施設
そ の 他	高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善	1,116 戸
	太陽光発電設備設置	30 棟
	電気自動車充電設備設置（設備実装） （先行配管）	20 区画 185 区画

2 公社住宅再生事業

(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、一部の団地では、今後の賃貸住宅の需要動向や団地規模などの特性を踏まえ、団地内の一部住棟を建替え、他の住棟では長寿命化を図るなど、団地再生に取り組ましました。

建替えに当たっては、高齢者が比較的低廉な負担で住み続けられ、バリアフリーや見守り等にも十分配慮した「J K Kシニア住宅」の整備に取り組むほか、受動喫煙の防止に配慮した「全面禁煙住棟」、補助犬やペットが人と暮らすことを前提とした設備を整えた「ペット等共生住宅」、ZEH-M Oriented水準の仕様を採用した「環境配慮型住宅」など、新しいタイプの住宅供給に取り組んでいます。

また、「東京こどもすくすく住宅認定制度」による認定取得に取り組み、子育てに配慮した住宅を整備しています。

令和5年度は、(仮称)カーメスト上石神井1団地199戸の建替事業に着手するとともに、継続事業8団地1,872戸のうち、カーメスト新高円寺206戸及びカーメスト石川台118戸が竣工しました。

事業年度	住宅名	所在地	棟数	戸数	竣工時期	
新規事業	R5 (2023)	(仮称)カーメスト上石神井	練馬区	2棟	199戸	令和10年11月予定 (2028年)
	計 (1団地)		—	2棟	199戸	—
継続事業	H30 (2018)	カーメスト新高円寺	杉並区	3棟	206戸	令和5年8月 (2023年)
	R1 (2019)	カーメスト石川台	大田区	2棟	118戸	令和5年12月 (2023年)
	小計 (竣工) (2団地)		—	5棟	324戸	—
	R1 (2019)	カーメスト桜新町	世田谷区	2棟	134戸	令和6年4月 (2024年)
		カーメスト武蔵小金井 (うちJ K Kシニア住宅)	小金井市	1棟	244戸 (40戸)	令和6年10月予定 (2024年)
	R2 (2020)	(仮称)カーメスト用賀馬事公苑	世田谷区	2棟	173戸	令和7年9月予定 (2025年)
		(仮称)カーメスト大蔵の杜(第2期)	世田谷区	4棟	563戸	令和10年1月予定 (2028年)
	R3 (2021)	(仮称)カーメスト祖師谷(第1期) (うちJ K Kシニア住宅)	世田谷区	2棟	324戸 (48戸)	令和10年6月予定 (2028年)
	R4 (2022)	(仮称)カーメスト赤堤	世田谷区	3棟	110戸	令和8年12月予定 (2026年)
	小計 (6団地)		—	14棟	1,548戸	—
	計 (8団地)		—	19棟	1,872戸	—
合計 (9団地)		—	21棟	2,071戸	—	

(2) 少子高齢対策事業

① 福祉施設等の誘致

一般賃貸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誘致に取り組んでいます。

令和5年度は、小金井本町住宅用地に高齢者福祉施設が開設しました。

事業年度	住宅名	所在地	整備施設	開設時期	
継続事業	R2 (2020)	小金井本町住宅	小金井市	<ul style="list-style-type: none"> ・特別養護老人ホーム ・ショートステイ ・認知症高齢者グループホーム ・防災拠点型地域交流スペース 	令和5年8月 (2023年)
	R4 (2022)	大蔵住宅	世田谷区	【高齢者施設】 <ul style="list-style-type: none"> ・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 【障害者施設】 <ul style="list-style-type: none"> ・生活介護 ・共同生活援助 等 	【高齢者施設】 令和8年3月予定 (2026年) 【障害者施設】 令和8年4月予定 (2026年)

② コミュニティの活性化に向けた取組

専門スタッフが各住宅にアプローチをかけコミュニティ形成のきっかけを提供する「アプローチ型」と、特定の公社住宅を拠点として住民が集える場づくり・コミュニティ支援に取り組む「拠点型」の2つの手法により、コミュニティの活性化に向けて取り組み、入居者同士や周辺地域とのつながりの強化を図りました。

また、地域コミュニティの活性化や住宅の魅力向上を目的に、興野町住宅においてコミュニティサロン（集会所）を新たに整備するとともに、落合住宅ではコミュニティサロン（集会所）のリニューアルを実施しました。

<アプローチ型>

ア JKK住まいるアシスタントの取組

入居者同士のコミュニティ活動のきっかけづくり等に取り組む専門スタッフ、「JKK住まいるアシスタント」の活動を推進し、住宅内のコミュニティサロン（集会所）を活用して、地元自治体等と連携したイベントを開催するなど、子育て世帯の「憩いの場づくり」、高齢者の「居場所づくり」等に取り組みました。

区 分	規模
JKK住まいるアシスタントによる新規イベント開催件数	90 件

イ 地域医療・福祉との連携

子どもから高齢者まで多様な世帯の健康で安全・安心な生活の実現を目指し、医療団体や地域包括支援センター等の地域医療福祉と連携し、保健・医療・福祉に関する講習や相談会などを実施しました。

ウ 防災活動を通じたコミュニティ活性化の取組

防災コミュニティ活動の支援として、自主防災活動を実施する自治会等に対して、防災資機材の購入、AEDの導入及び救命講習に係る費用を助成するとともに、自主防災活動を実施していない住宅に対しては、防災組織の立上げに向けたサポートを行いました。

防災コミュニティ活動について、入居者向け広報紙（JoyLiV）を通じて周知するとともに、活動が行われていない住宅において支援に関するチラシを掲示するなど、普及促進を図りました。

各住宅において自衛消防訓練を着実に実施するとともに、地域の特性に応じて周辺町会等とも連携しながら防災活動を行うことにより、地域全体のコミュニティの活性化に取り組みました。

<拠点型>

ア 地域コミュニティ拠点の整備・運営

地元自治体、NPO、民間事業者等と連携し、団地内の空き店舗やオープンスペースを活用して子育て世帯や高齢者等の生活利便性向上と交流に資する地域のサービス拠点の誘致・整備に取り組みました。

令和5年度は、多様な世帯・世代が安心して暮らせる住環境の創出に向け、愛宕第二住宅内と町田木曾住宅内に地域交流拠点や生活サービス拠点を開設しました。

また、熊川住宅における新たなコミュニティ活動の創出に係る提案事業が、国土交通省の「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」に選定されました。

住宅名	所在地	整備施設	開設時期
愛宕第二住宅	多摩市	地域交流拠点 コミュニティプレイスあたご	令和5年4月 (2023年)
町田木曾住宅	町田市	コミュニティ型生活サービス拠点 ネコサポステーション町田木曾	令和5年5月 (2023年)

イ 大学と連携した取組

大学と連携し、学生の入居を促進するとともに、季節の行事等を通じて自治会と学生との交流を支援するなど、地域に根ざした活気あるコミュニティの形成を図りました。

ウ 賑わいの創出等

賑わい創出や生活利便性の向上を図るため、住宅敷地内へのキッチンカーの誘致を試行的に実施しました。

③ 子育て・高齢者支援

子どもたちの居場所づくりとなる事業（子ども食堂、学習支援等）を推進する地元自治体に住宅内のコミュニティサロン（集会所）を提供し、子育てに資する活動をサポートするほか、高齢者が比較的低廉な負担で利用できるセンサー等の機器を活用した見守りサービスについても利用拡大に向けた取組を実施しました。

（3）新たなニーズに対応した取組の推進

建替えを通じて住戸にインターネット回線によるWi-Fi環境を整備するとともに、テレワークに適した間取りの住戸を供給したほか、コミュニティサロン（集会所）においてもテレワークが可能な環境を整備しました。さらに、「タッチレス型」のエレベーターや宅配ボックスの設置など「非接触」や「非対面」の住宅設備の導入を継続して推進するとともに、専有部やコミュニティサロン（集会所）の一部に抗ウイルス仕様を採用しました。

既存住宅においても、リニューアル工事の際にテレワークが可能なスペースの設置を図るほか、コミュニティサロン（集会所）へのWi-Fi環境の整備に取り組みました。

また、ライフスタイルの多様化や環境配慮を踏まえ、電気自動車を活用したカーシェアの導入を推進しました。

区 分	規模
テレワーク環境の整備 （コミュニティサロン Wi-Fi 環境）	63 団地
宅配ボックスの設置	24 団地
タッチレス型エレベーターの導入	2 団地

（4）その他

当社は、脱炭素社会の実現に向けて、新田住宅の一部住戸の窓ガラスに複層ガラスを採用し、大学と連携して既存住宅における窓の断熱化に係る効果測定を実施したほか、コーシャハイム向原において、東京都及び事業者と連携して次世代型ソーラーセルの有効性に関する実装検証を開始しました。

3 小笠原村におけるモデル事業

小笠原村の住宅事情等を踏まえ、東京都と小笠原村との連携のもと賃貸住宅を整備し、小笠原村に新たな住まいを提供するモデル事業に取り組んでいます。

事業年度	住宅名	所在地	棟数	戸数	竣工時期
R2 (2020)	カーメスト小笠原父島	小笠原村	1棟	4戸	令和6年10月予定 (2024年)

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

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、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の提供に努めました。

令和5年度末における管理戸数等は、次のとおりです。

種 別	住 宅	駐 車 場
都 営 住 宅 [※]	249,538 戸	46,426 区画
東京都施行型都民住宅	3,874 戸	1,613 区画
合 計	253,412 戸	48,039 区画

※ 都営住宅には、福祉住宅及び引揚者住宅を含みます。

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、維持管理を実施するとともに、脱炭素社会の実現に向けて太陽光発電設備や電気自動車充電設備の設置を進めました。

区 分	規 模
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装、敷地整備、給湯器取替、自動火災報知設備改修等 延 1,113 団地
一 般 修 繕	64,582 件
空 家 補 修	9,344 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 1,846 棟 等
環 境 整 備	剪定 95,988 本 等
諸 事 業	昇降機設置 8 基
施 策 事 業	高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善 3,418 戸 等
そ の 他 事 業	電気自動車充電設備設置 10 団地 太陽光発電設備設置 100 基 昇降機停電時自動着床装置設置 1 基 灯具LED化（共用灯） 24,072 戸 ブロック塀安全対策 963 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、抽せん、入居資格審査、入居手続などを行いました。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した。また、都営住宅入居者募集サイトによるオンライン申込受付を適切に運営するとともに、学生入居や結婚予定者に対する都営住宅の提供など、東京都の施策にも積極的に協力しながら適切に対応しました。さらに、都営住宅見学会の実施や様々な広報媒体を活用したPR活動により、入居促進を図るとともに、都営住宅募集センターに資格審査対象者向けのコールセンターを設置するなど、お客様サービスの向上に努めました。

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受付を行いました。

<都営住宅>

公募区分		募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
定期募集	世帯向	5、11月	7,019戸	57,052件	8.1倍
	若年夫婦・子育て世帯向 (定期使用住宅)	5、11月	585戸	2,011件	3.4倍
	単身者向	8、2月	808戸	25,368件	31.4倍
	単身車いす		12戸	111件	9.3倍
	シルバーピア		130戸	4,735件	36.4倍
	ポイント方式		2,580戸	13,471件	5.2倍
	居室内で病死等があった住宅	5、8、11、2月	1,074戸	8,211件	7.6倍
毎月募集		毎月	5,000戸	24,203件	4.8倍
随時募集		随時	2,172戸	2,423件	—

<東京都施行型都民住宅>

区 分	募集時期	募集戸数	申込件数 [※]
先着順募集	通年	605件	575件

※ 申込件数には、前年度から募集しているものの申込みを含みます。

ウ 共益費徴収事業に関する業務

都営住宅等の共益費徴収事業として、希望する自治会等の募集、共用部分の公共料金の支払、電管球交換や草刈り等の発注、共益費改定に係る業務などを実施しました。

区 分	実施団地数
共益費徴収・共用部分管理	407 団地

② 指定管理者業務

ア 入居者に関する業務等

入居者からの申請書等の受付・審査、不適正使用者等への是正指導、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した。

また、入居者の安否確認要請では、地元自治体や自治会等との連携強化に取り組み、迅速かつ的確に対応しました。

区 分	実施状況
申請書等受付	同居申請 使用承継申請 世帯員変更届 使用料減免申請 等 173,618 件
収入認定	収入認定件数 127,977 件 (認定率 96.7%)
高額所得者指導	明渡し指導個別説明会通知数 163 件
不適正指導	不適正指導件数 813 件
巡回管理人業務	高齢者及び障がい者世帯への 定期訪問 延 228,708 回

自治会向け広報紙「すまいのきずな」の配布や当社ホームページにより、団地内における活動や共用部分の管理等に関する情報を提供するとともに、自治会専用ダイヤル、自治会向け法律相談会を実施するなど、自治会活動を支援しました。

区 分	実施状況
自治会専用ダイヤル	受付 1,587 件
自治会向け法律相談会	開催 42 件

東京都が実施する東京みんなでサロンや大学と連携した学生入居による地域コミュニティ支援について、東京都に協力・連携し事業を推進しました。

区 分	実施状況
東京みんなでサロンの実施	新規 17 か所
大学と連携した学生入居による地域コミュニティ支援事業	新規 5 団地

イ 収納業務及び滞納整理業務

住宅使用料等の収納に当たっては、口座振替の利用促進や代理納付制度の活用を図り、高い収納率を維持しました。

区 分	実施状況
収 納 業 務	64,403,000千円 (収納率 97.3 %)
滞 納 整 理 業 務	収納額 8,081,849千円

ウ 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、安全管理に努めました。

区 分	実施状況
昇 降 機 保 守 点 検	3,972 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	227,737 戸
水 道 施 設 保 守	1,590 施設
受 水 槽 清 掃	1,593 基 等

エ 駐車場の利用に関する業務

都営住宅等駐車場の利用に関する業務を実施しました。

区 分	実施状況
利 用 状 況	31,611区画 (利用率 65.8%)
利 用 者 の 募 集	新規公募 359 区画 定期公募 16,594 区画
申 請 書 等 受 付	利用申込 登録事項変更届 等 14,222 件

地域の利便性向上のため、コインパーキングの設置や電気自動車充電設備の設置、地域開放の促進について、東京都と協力して取り組みました。

区 分	実施状況
コ イ ン パ ー キ ン グ 新 規 設 置	21 団地
電 気 自 動 車 充 電 設 備 新 規 設 置	19 団地
地 域 開 放	365 団地 2,913 区画

③ 避難された方を受け入れた都営住宅等の管理業務

東日本大震災により避難された方に対しては、生活福祉に関する情報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した。

ウクライナから避難された方や能登半島地震で被災された方の都営住宅等への受入れに当たり、受入住戸の点検、備品等の設置や入居手続き、入居後の入居者管理など、東京都と連携して生活に寄り添った支援を行いました。

(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」に基づいて、都営住宅の耐震化を進めるため、耐震改修を実施しました。

区 分		実施状況		
耐 震 改 修	設 計	新 規	5	団地
		継 続	6	団地
	工 事	新 規	7	団地
		継 続	7	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、店舗所有者等に対して耐震改修に係る事業説明等を実施しました。

区 分	実施状況		
補 償 費 等 算 定	4	団地	10 区画
店 舗 買 取 等 補 償 説 明	継 続	8 団地	24 区画
耐震改修にかかる基本協定の説明	継 続	8 団地	63 区画
休業等補償説明、負担金説明	新 規	10 団地	38 区画
	継 続	6 団地	39 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した。

区 分	実施状況		
工 事 監 理 業 務		28	団地
除 却 工 事	新 規	17	団地
	継 続	19	団地

2 区営住宅等管理事業

10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した。

令和5年度末における区営住宅等の管理戸数は、次のとおりです。

区 分	区・市	規 模
管理代行業務	1市 〔町田市〕	6団地 514戸
管理受託業務	7区1市 〔中央区、新宿区、墨田区、江東区、大田区、練馬区、葛飾区、立川市〕	118団地 4,959戸
指定管理者業務	4区1市 〔中野区、荒川区、練馬区、江戸川区、町田市〕	51団地 1,786戸
合 計	10区2市	175団地 7,259戸

※ 複数の業務を受託している自治体があるため、合計では重複を除いています。

(1) 営繕業務

区営住宅等の営繕業務を次のとおり実施しました。

区 分	実施状況
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 185 団地
一 般 修 繕	3,015 件
空 家 補 修	339 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 96 基 受水槽清掃 78 基 等

(2) 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した。

区・市	実施状況
中 野 区	入居者募集(74戸)、滞納使用料催告(196件)
町 田 市	入居者募集(115戸)、申請書等の受付・審査(377件)、駐車場管理(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の維持管理を次のとおり実施しました。

種 別	規 模	実施状況
都職員住宅等	314団地 6,154戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、 教育庁、消防庁 小口・緊急修繕 1,384 件 空家補修 192 戸 昇降機保守点検 3 基

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、指定法人管理型都民住宅の入居資格審査及び収入認定業務を実施しました。

区 分	実施状況
入 居 資 格 審 査	11 件
収 入 認 定 業 務	7 件

(2) マンション再生支援事業等

高経年マンションの建替えや大規模改修等への支援等として、マンション再生に関するコンサルティング業務の新規受託に向けた営業活動を行うとともに、管理組合からの相談に対応しました。

Ⅲ 役員に関する事項

令和5年度末における役員数は8名（常勤5名、非常勤3名）です。

職名	氏名	就任年月日
理事長（常勤）	中井敬三	令和元年7月1日
理事（常勤）	西村泰信	令和4年4月1日
理事（常勤）	佐藤千佳	令和3年4月1日
理事（常勤）	千葉裕	平成30年4月1日
理事（非常勤）	青柳一彦	令和5年5月19日
理事（非常勤）	齊藤広子	令和4年12月26日
理事（非常勤）	大塚万紀子	令和4年12月26日
監事（常勤）	居原健一	令和2年9月1日

なお、令和5年度中の役員の変動状況は、次のとおりです。

就任

職名	氏名	就任年月日
理事（非常勤）	青柳一彦	令和5年5月19日

退任

職名	氏名	退任年月日
理事（常勤）	西村泰信	令和6年3月31日
理事（常勤）	千葉裕	令和6年3月31日

<参考1> 管理戸数等総括（令和5年度末）

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	232団地	70,947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		233団地	71,541戸
受 託 事 業	都 営 住 宅 等		—	253,412戸
	応急仮設住宅（国家公務員宿舎）		1団地	16戸
	区 営 住 宅 等		175団地	7,259戸
	東京都各局職員住宅等		314団地	6,154戸
計		—	266,841戸	
合 計		—	338,382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		
公 社 賃 貸 施 設		52団地	375施設	
駐 車 場	公社住宅事業	公社賃貸住宅等	210団地	23,129区画
	受 託 事 業	都 営 住 宅 等	—	48,039区画
		応急仮設住宅（国家公務員宿舎）	1団地	6区画
		区 営 住 宅 等	6団地	325区画
計		—	48,370区画	
合 計		—	71,499区画	

＜参考２＞ 業務運営における主な取組

１ ガバナンスの強化

東京都と共に政策実現を目指す「都庁グループ」の一員としての使命を自覚し、業務執行及び経営が、持続的かつ効果的に行われるように、最良のガバナンスの追求に努めています。

（１）適切な情報開示と透明性の確保

経営理念、事業活動基本方針等を適切に開示し、ステークホルダーに対して使命や将来像を明確に示すとともに、理事会等の開催状況のほか、各種情報提供に主体的に取り組み、透明性・公平性の確保に努めています。

（２）内部統制

事務の適正な管理及び執行に着実に取り組んでいくために、各種規程や制度等の整備状況及び運用状況について評価し、改善・是正等を進めています。

① 内部統制の推進体制

理事長を委員長とする内部統制委員会において、内部統制の方針、実施計画、整備及び運用状況、評価及び改善状況並びにリスク管理に関することなどについて審議し、内部統制の整備及び運用の推進並びに評価の適正化を図っています。

また、内部統制の整備及び運用を組織全体で推進していくため、理事長を内部統制最高責任者、各部の長を内部統制推進責任者とし、規程等で定められた制度等を職員に理解させ、事務の適正な管理及び執行に努めています。

② リスク管理

理事長をリスク管理責任者とし、想定する主なリスクから特に重要度の高いリスクについて管理指標を作成し、定期的なモニタリングを実施するなど事故等の未然防止を図るとともに、事故等が発生した場合には、速やかな初期対応や拡大防止の措置など、損失等の最小化に努めています。

（３）内部監査等

① 内部監査

監査室が業務全般に係る内部プロセス監査を実施するとともに、報告、助言等を行い、不正の防止や業務の効率化などに繋げています。

② 会計監査

当社が作成する財務諸表は、金融商品取引法に基づく公認会計士又は監査法人による監査証明は求められていませんが、経営の透明性を一層高めるため、平成17年度決算より監査法人による監査を導入し、積極的な情報開示に努めています。

(4) アセットマネジメントシステム

公社住宅の長寿命化や建替えを計画的に進めていくために、アセットマネジメントシステム（ISO55001）の認証を取得しています。このアセットマネジメントシステムにより、これまでに蓄積してきた技術やノウハウなどが見える化し、建築から除却までの全期間を通じて効率的かつ効果的な修繕等による維持管理を図っています。

※ アセットマネジメントシステム（ISO55001）は、国際標準化機構 I S O が制定したマネジメントシステム規格の一つで、中長期的な視点から建物のライフサイクル全体にわたって効率的かつ効果的に維持・管理・運営する仕組みを規定したものと

2 コンプライアンスの確保

コンプライアンスを経営上の最重要事項に位置づけ、コンプライアンスに関する教育・研修、監査・自己点検などの取組を実施し、コンプライアンスを徹底しています。

(1) コンプライアンスの推進体制

理事長を委員長とするコンプライアンス委員会において、コンプライアンスに係る計画、教育・研修など重要事項を検討・審議するとともに、組織全体では理事長を最高責任者、各部の長を責任者とし、各種取組を推進しています。なお、社内及び外部に窓口を設置し、職員等からコンプライアンスに関する事項全般の相談や組織的又は個人的な法令違反行為等に関する通報等を受け付け、コンプライアンスの徹底を図っています。

(2) 情報セキュリティの推進体制

当社が保有又は管理するサーバ、パソコン、ネットワーク及び周辺機器並びにそれらに含まれる機密情報、個人情報等の情報資産を適切に保護するため、情報の漏えい、改ざん、破壊、盗難等のサイバーセキュリティインシデントの発生を防止する取組等を実施するとともに、万が一インシデントが発生した際に迅速かつ的確に対応するために「公社CSIRT」を設置しており、情報セキュリティの重要性を踏まえ、適正かつ効率的な業務運営に努めています。

※CSIRTとは、Computer Security Incident Response Teamの略称

3 環境配慮の取組

当社の事業活動が地球環境に多大なる影響を与えるものと認識し、「住み心地のよい東京」を将来世代に残していくために、お客様や地域社会、その他多くの関係者の皆様との協働により環境配慮の取組を推進しています。また、脱炭素社会の実現に貢献するために、CO2実質排出ゼロを目指し、事業活動及び事務所活動を通じた一層の環境負荷の低減に取り組んでいます。

(1) 事業活動における環境配慮行動の推進

住宅のライフサイクル全体を通じて環境配慮の取組を推進しています。

① 計画・設計

建替えの計画・設計に当たっては、建築物省エネ法に適合した断熱仕様、高効率型設備機器やLED照明を採用するほか、一部の住宅ではZEH-M Oriented水準の仕様を採用するなど住宅の

省エネ性能の向上を図っています。また、屋上スペースに太陽光発電設備を設置し再生可能エネルギーの活用を進めるほか、敷地内の緑化や透水性舗装の採用、共用部内装等への多摩産材の活用など環境配慮の取組を推進しています。このほか、駐車場に電気自動車充電設備を設置し、電気自動車の普及促進を図っています。

② 建設工事

建設工事に当たっては、環境負荷の少ない材料の選択及び建設副産物の発生抑制や再利用、再資源化に取り組むとともに、ディーゼル車規制に適合した車両や排出ガス対策型建設機械の使用に努めています。

③ 維持管理

管理住宅の計画修繕や空家補修に伴う産業廃棄物について適切に処理するとともに、建設副産物等の発生を抑制しています。また、適切な維持・修繕や改善により住宅の長期的な活用を図っています。このほか、計画修繕における共用部のLED照明や透水性舗装の採用、既存の緑地の適切な維持管理によりヒートアイランド現象の緩和やCO₂の吸収による環境負荷の低減を図っています。既設の駐車場においても電気自動車充電設備を設置し、電気自動車の普及促進を図っています。

(2) 日常業務活動における環境配慮行動の推進

物品等の調達に当たっては、全社的にグリーン購入を推進するとともに、執務室内の節電、空調の温度管理の徹底等により電力使用量の削減を図るなど事務所活動における環境配慮行動を推進しています。また、環境確保条例に基づく地球温暖化報告書を作成し、東京都に報告のうえ当社ホームページにおいて公表しています。

(3) 環境配慮行動の推進体制

理事長を委員長とする環境委員会において、環境配慮行動に関する計画及び目標、職員に対する教育及び研修など環境配慮行動に関する重要事項について検討・審議し、全社的に環境配慮行動を推進しています。

4 社会的課題解決に資する事業の資金調達

当社は、良質な賃貸住宅の提供や都営住宅の適正な管理をはじめ、少子高齢社会や環境問題への対応、防災性の向上、地域コミュニティの活性化など、東京都が抱える社会的課題の解決に向け、住宅事業を通じて各種取組を展開しており、これらの取組は、国連の持続可能な開発目標（SDGs）にも合致するものと考えています。

より多くの方々に当社の取組について理解を深めていただきながら、ソーシャル・ファイナンスにより調達した資金を活用し、今後も住宅事業を通じて社会に貢献していきます。

※ ソーシャル・ファイナンスとは、社会的課題解決に向けたプロジェクトに充当することを目的とした資金調達手段のこと



膳 本

令和5年度業務報告書について

令和5年度業務報告書について、監査の結果、適正妥当であることを認証する。

令和6年6月21日

東京都住宅供給公社

監 事 居 原 健 一