

議題第 1

## 令和 7 年度 事業 計 画

東京都住宅供給公社

## 目 次

令和7年度事業計画の策定に当たって ..... 1

### I 公社住宅事業

1 公社住宅管理事業 ..... 2

2 公社住宅再生事業 ..... 5

### II 受託事業

1 都営住宅等受託事業 ..... 9

2 区営住宅等受託事業 ..... 13

3 東京都各局職員住宅受託事業 ..... 14

4 その他受託事業 ..... 14

### 参考

参考1 管理戸数等総括（令和7年度末見込み） ..... 15

参考2 業務運営における主な取組 ..... 16

## 令和7年度事業計画の策定に当たって

当社は、住まいを通じて、都民の暮らしを支え、社会に貢献することを経営理念に掲げ、東京都と共に政策実現を目指す「政策連携団体」として、都政の重要課題の解決に積極的に貢献することが求められています。

東京都は、令和7年1月、新たな都の長期戦略として「2050東京戦略（案）」を公表しました。本戦略では、気候危機の深刻化、少子高齢化、テクノロジーの進展などを踏まえ、2050年代の東京の将来像と、その実現に向けた2035年に達成すべき政策目標を掲げています。これにより、東京都は政策の更なる強化を図ることとしています。

当社においては、令和6年8月に今後3年間の具体的な行動計画「JKK東京アクションプラン（2024-2026）」を策定しました。これまでの取組を継続・進化させるとともに、新たな取組にも積極的に挑戦し、社会的課題の解決に一層努めてまいります。

公社住宅事業では、建替えにより新たに管理開始する（仮称）カーメスト用賀馬事公苑（世田谷区）において、補助犬やペットと暮らせる設備を整えた「ペット等共生住宅」を供給するほか、引き続き、「東京こどもすぐすく住宅認定制度」による認定取得に取り組み、子育てに配慮した住宅を供給していきます。

既存の公社住宅においては、引き続き、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」の活動を推進するほか、熊川住宅（福生市）の住宅管理事務所内の未活用スペースを改修し、誰でも気軽に立ち寄れる「みんなの居場所」を開設するなど、交流と共助のあるコミュニティづくりを推進していきます。

このほか、脱炭素社会の実現に向けて、太陽光発電設備の設置を進めていくとともに、電気自動車の普及に向けた充電設備の設置も加速します。さらに、建替えに当たっては、一層の高断熱・省エネルギーを実現するZEH-M Oriented水準の仕様を採用した「環境配慮型住宅」に積極的に取り組んでいきます。

都営住宅等管理業務では、引き続き、都営住宅等の適正かつ効率的な管理運営に努めしていくとともに、東京都との連携を一層緊密なものとし、都政の重要課題の解決に貢献してまいります。

昨今、物価上昇が続き、当社の経営は一段と厳しさを増しています。このような状況においても、事業環境の変化に柔軟かつ迅速に対応しながら、自立的で健全な経営を堅持することが求められます。「都庁グループ」の一員として、引き続き、お客さまや社会から信頼され喜ばれる事業体を目指し、役職員一丸となって取り組んでまいります。

# 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等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7年度末見込み）

#### ① 住宅

| 種 別           | 計画規模                      | 備考   |
|---------------|---------------------------|--|
| 公社賃貸住宅        | 一般賃貸住宅<br>234 団地 70,878 戸 | <管理開始><br>(仮称)カーメスト用賀馬事公苑 173戸<br>合計 1 団地 173戸 |
|               |                           | <管理終了><br>鳥山松葉通 △256戸<br>合計 △ 1 团地 △256戸       |
| ケア付き高齢者住宅     | 1 团地 370 戸                |  |
| サービス付き高齢者向け住宅 | (4団地)※ 224 戸              |  |
| 合 計           | 235 团地 71,472 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

一部の駐車場では、入居者の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の設置を進めています。

また、環境配慮やライフスタイルの多様化を踏まえ、新たに管理開始する住宅と既存住宅において、電気自動車充電設備の設置や将来的な充電設備の設置に備えた配管等の整備に取り組むとともに、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ていきます。

| 種 别  | 計画規模             | 備考   |
|------|------------------|--|
| 賃貸施設 | 52 団地 362 施設     | 店舗等  |
| 駐車場  | 214 団地 22,961 区画 | コインパーキング 68区画<br>電気自動車充電設備 220区画<br>(先行配管含む)<br>カーシェア 58区画 |

## (2) 利用率

| 種 别         | 利 用 率 |
|-------------|-------|
| 一 般 賃 貸 住 宅 | 96%   |

※ 利用率は家賃収入ベースです。

## (3) 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7年度の平均改定率は、プラス0.2%（家賃額（平均）プラス154円）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年ごとに改定しており、令和7年度の平均改定率はプラス0.4%（家賃額（平均）プラス243円）です。

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7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<br>続<br>家<br>賃 | 引き上げ | 4,850戸  | 117,203円 | 1.5 %   |
|                  | 引き下げ | 171戸    | 39,336円  | △ 0.3 % |
|                  | 据え置き | 28,944戸 | 58,120円  | 0 %     |
|                  | 全 体  | 33,965戸 | 66,462円  | 0.4 %   |

※ 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

### <新規募集>

建替えにより新たに管理開始となる一般賃貸住宅の入居者募集（新規募集）に当たっては、子育て世帯や近居を希望する世帯に対して当選倍率を優遇する制度を設けるなど、子育て世帯等の入居を支援します。

また、（仮称）カーメスト用賀馬事公苑において、ペットとのふれあいに癒しや心の支えを求める方や補助犬を必要とする方をはじめ、「ペットと共に暮らしたい」というニーズに対応した当社初の「ペット等共生住宅」の募集を行います。

| 住 宅 名           | 所在地  | 総戸数  | 募 集 戸 数 | 募 集 時 期 |
|-----------------|------|------|---------|---------|
| （仮称）カーメスト用賀馬事公苑 | 世田谷区 | 173戸 | 146戸    | 令和7年10月 |

※ 募集戸数及び募集時期は、令和7年3月末時点における見込みです。

## ＜あき家募集＞

子育て世帯や高齢者等に対する入居支援制度を充実していくことにより、住宅の確保に配慮が必要な方の入居機会をより一層確保していきます。令和6年12月に開設した「子育て世帯 住まい相談窓口」では、公社住宅に関する子育て支援メニューと各自治体と連携した入居者募集情報などを提供し、子育て世帯の住まいさがしをサポートしていきます。

また、ひとり親世帯等の住宅確保など地元自治体の住宅政策と連携した取組や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と連携して実施するなど、重層的な住宅セーフティネット機能の一翼を担っていきます。

さらに、結婚予定者が優先的に入居を申込むことができる「結婚予定者優先申込制度」などにより、引き続き、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などに取り組み、入居率の向上に努めます。

| 区分            | 募集時期 |
|---------------|------|
| 先着順募集（一般賃貸住宅） | 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、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、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に取り組んでいきます。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、ご希望により当社が引き続き更新します。

また、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。

さらに、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行い、管理水準の最適化を図ります。

| 区分          | 計画規模   |
|-------------|--|
| 計画修繕        | 屋上防水、外壁塗装、道路改修、<br>給湯器取替、冷暖房機器改修、<br>共用灯改修（LED化） 等<br>延 281 団地 |
| 一般修繕        | 小口・緊急修繕<br>浴槽・給湯設備設置<br>27,150 件<br>360 件                      |
| 空家補修        | 5,100 戸  |
| 設備保守点検      | 昇降機保守点検<br>受水槽清掃<br>529 基<br>47 施設                             |
| その他の<br>その他 | 高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善<br>1,153 戸                                  |
|             | 太陽光発電設備設置<br>15 棟  |
|             | 電気自動車充電設備設置<br>(先行配管含む)<br>205 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、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、団地内的一部住棟を建替え、他の住棟では長寿命化を図るなど、団地再生を推進します。

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 KK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積極的に取り組んでいきます。

また、「東京こどもすぐすく住宅認定制度」による認定取得に取り組み、子育てに配慮した住宅を供給していきます。

| 事業年度         | 住宅名                                | 所在地  | 棟数  | 戸数            | 竣工時期                |
|--------------|------------------------------------|------|-----|---------------|---------------------|
| R2<br>(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8月<br>(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4月<br>(2028年)  |
| R3<br>(2021) | (仮称)カーメスト祖師谷(第1期)<br>(うちJ KKシニア住宅) | 世田谷区 | 2棟  | 324戸<br>(48戸) | 令和10年11月<br>(2028年) |
| R4<br>(2022) | (仮称)カーメスト赤堤                        | 世田谷区 | 3棟  | 110戸          | 令和9年3月<br>(2027年)   |
| R5<br>(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<br>(2028年) |
| R6<br>(2024) | (仮称)カーメスト烏山松葉通                     | 世田谷区 | 2棟  | 350戸          | 令和12年3月<br>(2030年)  |
| 合 計 ( 6団地 )  |                                    |      | 15棟 | 1,719戸        |                     |

※ 棟数、戸数、竣工時期は、令和7年3月末時点における見込みです。

## (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、特別養護老人ホームなどの高齢者支援施設や保育所などの子育て支援施設等の誘致を推進します。

| 事業年度         | 住宅名   | 所在地  | 整備施設  | 開設時期  |
|--------------|-------|------|---|---|
| R4<br>(2022) | 大蔵住宅  | 世田谷区 | <p>【高齢者施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特別養護老人ホーム</li> <li>・ショートステイ</li> <li>・防災拠点型地域交流スペース 等</li> </ul> <p>【障害者施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活介護</li> <li>・共同生活援助 等</li> </ul> | <p>【高齢者施設】<br/>令和8年3月<br/>(2026年)</p> <p>【障害者施設】<br/>令和8年4月<br/>(2026年)</p> |
| R6<br>(2024) | 興野町住宅 | 足立区  | <p>【高齢者施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・認知症高齢者グループホーム</li> <li>・看護小規模多機能型居宅介護 等</li> </ul>   | 令和9年3月<br>(2027年)   |

※ 整備施設、開設時期は、令和7年3月末時点における見込みです。

### ② コミュニティの活性化に向けた取組

入居者の高齢化や建替えに伴う入居者の入れ替わりにより、従来のコミュニティ機能が低下し、住民同士や周辺地域とのつながりが薄れてきている状況があります。こうした状況を踏まえ、居場所づくりや地域コミュニティ拠点の整備など、コミュニティの活性化に向けて取組を強化していきます。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つの手法により交流と共助のあるコミュニティづくりを進めています。

#### <アプローチ型>

##### ア JKK住まいの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住まいのアシスタント」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事業や独自のイベントを企画・開催するなど、コミュニティの活性化を支援していきます。

| 区分                         | 計画規模 |
|----------------------------|------|
| JKK住まいのアシスタントによる新規イベント開催件数 | 50件  |

## **イ 地域医療・福祉との連携**

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展開することにより、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すとともに、コミュニティ形成にも貢献していきます。

## **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、自主防災組織がない住宅においては、防災組織の立上げに向けたサポートを行います。

また、自衛消防訓練の着実な実施と入居者向け広報紙（JoyLiV）や住宅へのチラシ掲示等を通じて防災コミュニティ活動の普及促進を図ります。さらに、地域の特性に応じ周辺町会等と連携した防災活動により、地域全体のコミュニティの活性化につなげていきます。

### **<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コミュニティ拠点を整備・運営していきます。

令和7年度は、熊川住宅（福生市）において住宅管理事務所内の未活用スペースを改修し、誰でも気軽に立ち寄れる「みんなの居場所」を整備、開設し、子ども食堂などの地域活動と連携しながら、多様な世代・世帯の方々のコミュニティを醸成します。

## **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す。

## **ウ 賑わいの創出等**

住宅敷地内へのキッチンカーや移動販売の誘致により賑わい創出や生活利便性の向上を図ります。

## **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継続していきます。

### (3) 多様なニーズに対応した取組

住宅の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ます。

また、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ていきます。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の一部に抗ウイルス仕様を採用していきます。

既存の住宅においても、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など、多様なニーズに対応した住まいと住環境を提供していきます。

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を導入していきます。

さらに、昨今の置き配ニーズを踏まえ、エントランスにオートロックが設置される新築住宅の住棟において、配送事業者が玄関前に荷物を置くことが可能となるよう、配送時にオートロックを解錠できる置き配サービスを導入していきます。

| 区分                                   | 計画規模  |
|--------------------------------------|-------|
| テレワーク環境の整備<br>( コミュニティサロン Wi-Fi 環境 ) | 1 団地  |
| 宅配ボックスの設置                            | 13 団地 |
| タッチレス型エレベーターの導入                      | 1 団地  |
| 電気自動車を活用したカーシェアの導入                   | 2 団地  |
| 置き配サービスの導入                           | 2 団地  |

## 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、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7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        | 計画規模      |           |
|------------|-----------|-----------|
|            | 住 宅       | 駐車場       |
| 都 営 住 宅    | 249,278 戸 | 46,365 区画 |
| 東京都施行型都民住宅 | 3,874 戸   | 1,613 区画  |
| 合 計        | 253,152 戸 | 47,978 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適切に行います。

また、脱炭素社会の実現に向けて、東京都と連携を図りながら太陽光発電設備や電気自動車充電設備を設置していきます。

| 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 70,309 戸                              |
| 一 般 修 繕            | 63,700 件   |
| 空 家 補 修            | 10,200 戸   |
| 施 設 財 産<br>維 持 保 全 | 防災施設維持保全 3 施設<br>特殊建築物定期点検 1,671 棟 等                           |
| 環 境 整 備            | 剪定 94,450 本 等  |
| 諸 事 業              | 昇降機設置 15 基 等   |
| 施 策 事 業            | 高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善 3,353 戸<br>車椅子スロープ設置 2 か所等                  |
| そ の 他 事 業          | 電気自動車充電設備 51 団地<br>灯具LED化(共用灯) 23,346 戸<br>ブロック塀安全対策 2,195 m 等 |
| 太陽光発電設備設置事業        | 太陽光発電設備設置 100 棟  |

## 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、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ていきます。

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設置した資格審査対象者向けの専用ダイヤルにより、お客様サービスの向上に努めます。

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)<br>家族向・単身者向等（抽せん方式）                  |
|      |       | (8月、2月)<br>家族向（ポイント方式）<br>単身者向・シルバービア等（抽せん方式） |
| 毎月募集 | 毎月    | 家族向・単身者向・結婚予定者向等<br>(抽せん方式)                   |
| 随時募集 | 通年    | 家族向（先着順方式）                                    |

### ＜東京都施行型都民住宅＞

| 区分    | 募集時期 |
|-------|------|
| 先着順募集 | 通年   |

## ウ 共益費徴収業務

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す。

| 区分           | 計画規模  |
|--------------|-------|
| 共益費徴収・共用部分管理 | 533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、使用料等の収納、滞納者・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、迅速かつ的確な対応を図ります。さらに、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や自治会向け法律相談を実施するなど、引き続き自治会活動を支援していきます。

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、事業を推進していきます。

このほか、都営住宅入居者等が行う各種手続きのオンライン化に向けて、長年培った都営住宅等管理の経験と実績を活かし、東京都が実施する都営住宅等管理総合システムの再構築に東京都と連携して取り組みます。加えて、「東京みんなでスマホ教室」の実施を希望する自治会を支援し、高齢者へのデジタルデバイド対策を推進します。

### イ 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   | 4,078 基   |
| 消防設備等保守点検 | 235,623 戸 |
| 水道施設保守    | 1,587 施設  |
| 受水槽清掃     | 1,577 基 等 |

### ウ 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す。令和7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   | 計画規模             |
|------|------------------|
| 新規公募 | 20 団地 320 区画     |
| 定期公募 | 294 団地 19,516 区画 |

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について、東京都と協力して取り組みます。

| 区分            | 計画規模   |
|---------------|--------|
| コインパーキング新規設置  | 40 団地  |
| 電気自動車充電設備新規設置 | 118 団地 |

### ③ 避難された方を受け入れた都営住宅等の管理業務

東日本大震災の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す。

ウクライナから避難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   | 1 団地 |
|     | 継続   | 0 団地 |
| 工 事 | 新規   | 3 団地 |
|     | 継続   | 8 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引き続き実施します。

| 区分              | 計画規模  |       |
|-----------------|-------|-------|
| 店舗買取等補償説明       | 2 団地  | 5 区画  |
| 耐震改修にかかる基本協定の説明 | 1 団地  | 32 区画 |
| 休業等補償説明、負担金説明   | 12 団地 | 66 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   | 6 団地  |
|        | 継続   | 29 団地 |
| 除却工事   | 新規   | 39 団地 |
|        | 継続   | 19 団地 |

## 2 区営住宅等受託事業

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す。

### (1) 管理戸数等

令和7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<br>町田市                               | 6団地 514戸     |
| 管理受託業務  | 7区1市<br>中央区、新宿区、墨田区、江東区、大田区、練馬区、葛飾区、立川市 | 119団地 5,079戸 |
| 指定管理者業務 | 4区1市<br>中野区、荒川区、練馬区、江戸川区、町田市            | 51団地 1,787戸  |
| 合 計     | 10区2市                                   | 176団地 7,380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。

### (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 188団地 |
| 一般修繕   | 2,551件                                 |
| 空家補修   | 451戸                                   |
| 設備保守点検 | 昇降機保守点検 104基<br>受水槽清掃 77基 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受託事業

東京都各局職員住宅の維持管理業務を次のとおり実施します。

| 種 別       | 規 模          | 計画規模                     |         |         |
|-----------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| 都 職 員 住 宅 | 309団地 5,916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 | 1,703 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、法人管理型都民住宅の入居資格審査等を実施します。

#### (2) マンション再生支援事業

高経年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。

## 参考1 管理戸数等総括（令和7年度末見込み）

### 1 住宅

| 種 別    |                             | 計 画 規 模      |               |
|--------|-----------------------------|--------------|---------------|
| 公社住宅事業 | 公 社 賃 貸 住 宅                 | 一 般 賃 貸 住 宅  | 234団地 70,878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      |                             | 235団地        | 71,472戸       |
| 受託事業   | 都 営 住 宅 等                   | —            | 253,152戸      |
|        | 応 急 仮 設 住 宅 (国 家 公 務 員 宿 舎) | 1団地          | 16戸           |
|        | 区 営 住 宅 等                   | 176団地        | 7,380戸        |
|        | 東 京 都 各 局 職 員 住 宅           | 309団地        | 5,916戸        |
|        | 計                           | —            | 266,464戸      |
| 合 計    |                             | —            | 337,936戸      |

※ サービス付き高齢者向け住宅は公社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         |                 | 計 画 規 模 |          |
|-------------|-----------------|---------|----------|
| 駐車場         | 公 社 賃 貸 住 宅 等   | 214団地   | 22,961区画 |
|             | 都 営 住 宅 等       | —       | 47,978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               | —       | 48,309区画 |
| 合 計         |                 | —       | 71,270区画 |
| 公 社 賃 貸 施 設 |                 | 52団地    | 362施設    |

## 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、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、金融商品取引法等に基づく法定監査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

公社住宅の管理水準の最適化並びに長寿命化及び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を見る化し、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行うことで、安全でお客様ニーズに応えられる良質な住宅を提供していくと共に、公社住宅の長寿命化方策についても構築していきます。

※ アセットマネジメントシステム（ISO55001）とは、国際標準化機構 ISO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

### 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

サイバーセキュリティの重要性が高まっている状況を勘案し、情報セキュリティに関する重要事項を検討・審議する機関として、理事長を委員長とする「情報セキュリティ委員会」を設置しています。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。

また、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、情報セキュリティ委員会の特別委員会として「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 カスタマー・ハラスメント対策

当社は、東京都カスタマー・ハラスメント防止条例（令和7年4月1日施行）に定める基本理念にのっとり、カスタマー・ハラスメント防止に主体的かつ積極的に取り組むとともに、職員への教育や支援体制の整備を進め、職員の安全を確保しながらより良いサービス提供に努めています。

## 4 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、CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>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。

## 5 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（S D G s）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

