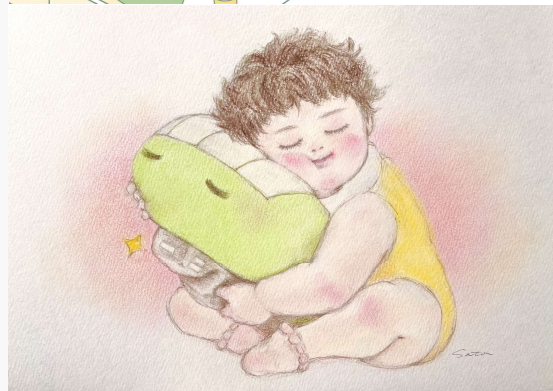


2024 - 2026 JKK東京アクションプラン 2025年度改訂版

2025(令和7)年9月

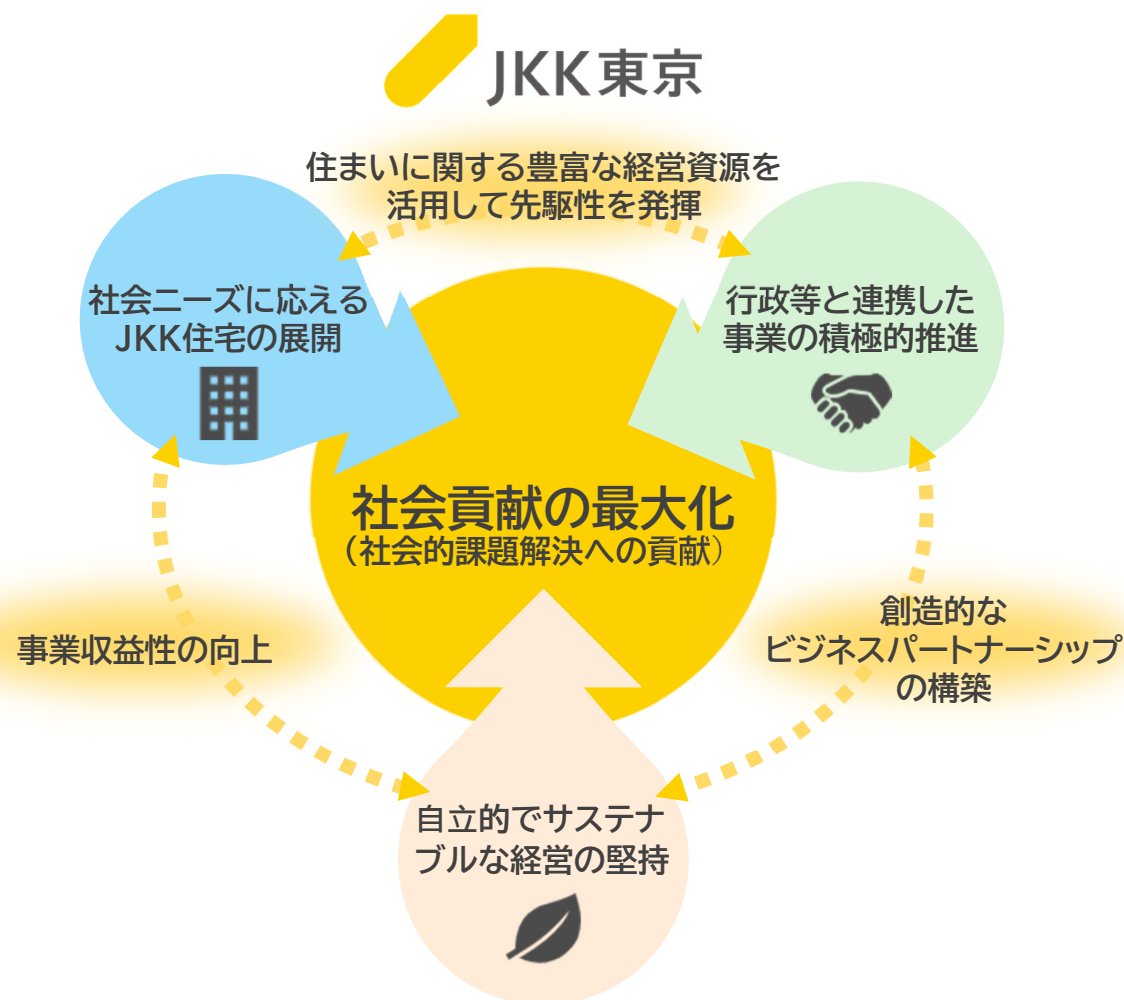
ひとと、くらしをあったかく。



アクションプラン(2024 – 2026年度)2025年度改訂版の策定に当たって	1
第1章 アクションプランの目指す方向性	2
第2章 個別プラン	3
I 社会ニーズに応えるJKK住宅の展開	4
II 行政等と連携した事業の積極的推進	35
III 自立的でサステナブルな経営の堅持	44
第3章 経営指標	66
I 経営指標の構成	66
II 経営指標と目標値	66
III 公共政策的事業指標	68
(参考)アクションプランにおけるこれまでの主な実績	72
(参考)令和7年度東京都政策連携団体経営目標	76
(参考)令和6年度グループ連携事業評価	77
(参考)東京都の住宅政策における公社の位置づけ	78
(参考)JKK東京の事業とSDGsとの関わり	83
(参考)JKK東京のブランドアイデンティティ	85

- JKK東京では、「経営理念」を念頭に置き、経営改革の視点に立って、効果的かつ効率的な事業推進を図るため、今後3年間の具体的な行動計画を示した「アクションプラン」を2003年度の初版以降、毎年度公表してきました。
- 今回の改訂版では、2024(令和6)年度に策定した「アクションプラン(2024-2026年度)」の進捗状況や、新たな取組等を盛り込んでいます。
- 引き続き、経営理念の実現に向け、本プランで掲げた取組を推進するとともに、進行管理を徹底してまいります。
- まず、JKK住宅事業では、引き続き、「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供給していきます。また、2024年12月に新たに開設した「子育て世帯 住まい相談窓口」や、新たな住み替え支援制度の創設など、子育て世帯への支援を更に強化していきます。
- 高齢者支援では、2024年度にカーメスト武蔵小金井(小金井市)において、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機能等にも十分配慮した「JKKシニア住宅」を供給したほか、大蔵住宅(世田谷区)の用地を活用し、特別養護老人ホーム・障害福祉サービス事業所等の施設の誘致を予定するなど、安心して住み続けられる住環境を整備していきます。
- 近年力を入れているコミュニティの活性化については、開始5年目に入るJKK住まいるアシスタントの活動を一層拡充していきます。また、遊休化したJKK施設を活用してコミュニティ拠点を更に増やしていくとともに、大学や医療団体とも積極的に連携し、「交流と共助の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、電気自動車の普及を図るために充電設備の設置も加速していきます。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。
- 一方、都営住宅等管理業務では、当社は、2024年度から5年間、都営住宅等の指定管理者として東京都から指定を受けました。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ていくとともに、都政の課題解決にも積極的に貢献していくなど、従来にも増した広範な取組を行っていきます。
- アクションプランの実行に当たっては、東京都との連携を更に緊密なものとして、施策の適切かつ着実な実現を図り、お客様や社会から信頼され喜ばれるよう全社一丸となって取り組んでまいります。

第1章 アクションプランの目指す方向性



経営理念を具体的に実現するため、

「社会ニーズに応えるJKK住宅の展開」

「行政等と連携した事業の積極的推進」

「自立的で持続可能な経営の堅持」

の3つの方向性を持ってアクションプランを推進し、社会貢献の最大化を図っていきます。

経営理念

- JKK東京は住まいを通じて、都民の暮らしを支え、社会に貢献することを最も大切な使命として、先駆的な取組にも果敢に挑戦し、東京の未来を創造します。
- 常にコンプライアンスを重視しながら、自立的で健全な経営を堅持し、社会の信頼と期待に応えていきます。

I 社会ニーズに応えるJKK住宅の展開

1 子育て支援の継続・強化	4
2 高齢者支援の継続・強化	9
3 交流と共助のコミュニティづくり	14
4 健康志向や生活と仕事の調和に対応した住宅づくり	21
5 脱炭素社会の実現に向けた取組など環境配慮行動の推進	24
6 JKK住宅再生事業の推進	28
7 JKK住宅における利用率の維持・向上	32

II 行政等と連携した事業の積極的推進

8 都営住宅等管理業務の適切な実施と一層の充実	35
9 東京都、区市町村、民間企業などとの多様な連携	40

III 自立的でサステナブルな経営の堅持

10 お客様の視点に立った事業運営	44
11 安全・安心な住環境の整備及び工事における的確なコスト管理の実施	47
12 財務基盤の一層の強化	50
13 デジタル社会に対応したお客様・事業者等の利便性向上と業務効率化	52
14 多様で有為な人財確保・育成とフレキシブルな組織運営	54
15 コンプライアンス及び情報セキュリティの徹底	57
16 ガバナンス強化に向けた取組の推進	60
17 災害等に対する危機管理の強化	62
18 「JKK東京」ブランドコミュニケーションの推進	64

改訂版のポイント

- 個別プランで掲げる取組の進捗状況をわかりやすくするため、実施スケジュールに計画と実績を並記しています。
- 目標が達成されなかった、計画どおりに進めることができなかった事項は、赤字で記載しています。
- 今回の改定版から新たに追加した事項は【新規】、強化・拡充していく事項は【拡充】と明示し、青字で記載しています。
- 「令和7年度東京都政策連携団体経営目標」及び「令和6年度グループ連携事業評価」に掲げている取組は、下線で明示しています。

1 子育て支援の継続・強化

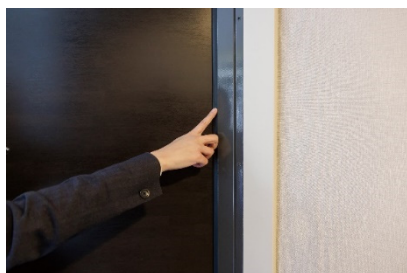


急速に進展する少子化に対して、住まいを通じて積極的に子育て世帯を支援

建替住宅を通じた子育て世帯が暮らしやすい環境づくり

▶ 子育て世帯に配慮した住宅の供給

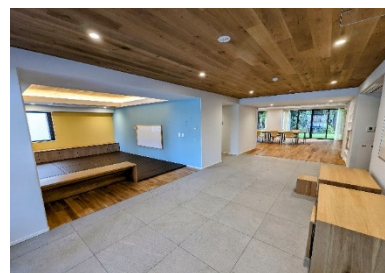
建替えに当たっては、「東京こどもすくすく住宅認定」の取得に取り組み、子育て世帯に配慮した住宅を供給



子供の指はさみ防止のため、玄関扉の隙間に指が入りにくい仕様を採用



感電事故を防止するシャッター付コンセント



手前:キッズスペース
奥:コミュニティサロン(集会所)

▶ 多世代同居向けの間取りの供給

親世帯との同居により家事も介護も子育ても協力し合える多世代同居向けの住宅を供給

多世代同居向けの間取り(例) カーメスト用賀馬事公苑 2LDK+1DK 96.51㎡



▶ 建替住宅における学童保育事業等誘致の検討

共働き世帯のサポートや子供同士の交流・学びの機会の提供を目的に、建替住宅への学童保育事業等の誘致を検討

子育て世帯等に対する入居支援

▶ 子育て世帯の住まい探しを応援

子育て世帯の住まい探しを応援するため、新たに「子育て世帯 住まい相談窓口」を開設(2024年12月)し、子育て支援メニューや各自治体と連携したJKK住宅の募集情報の紹介など、子育て関連情報をわかりやすく提供

▶ 入居支援制度の拡充

入居支援制度の利用促進を図るとともに、新たな入居支援策を導入するなど子育て支援を拡充

家賃割引



ひとり親世帯に対して「子供が18歳になる年度の末日まで」または「入居から3年間」のいずれか長い期間、毎月の家賃を20%割引する制度
※令和6年12月からは初月家賃を無料とし、制度を拡充



育児等や介護などのため親族の近くに住むことを希望する子育て世帯や高齢者等の対象世帯の方に対して、入居から3年間、毎月の家賃を20%割引する制度



申込者とその配偶者がどちらも40歳代までの夫婦世帯の方に対して、入居から3年間、毎月の家賃を20%割引する制度



入居者全員が35歳以下の場合、入居から3年間、毎月の家賃を20%割引する制度

※家賃割引の対象は一部のJKK住宅となります。

優先申込



子育てに適した一部の住宅のうち、居室が2室以上あるお部屋において、先着順募集の開始から7日間は、子育て世帯等の対象世帯の方のみが優先して申込みできる制度



駅から徒歩10分程度の交通利便性の高い住宅のうち、指定する住戸において、先着順募集の開始から7日間は、ご結婚予定またはパートナーシップ関係になる予定の方々のみが、優先的に申込みできる制度

登録制度



育児や介護などのため、子育て世帯や高齢者等が親族の近くに住む近居を希望される場合、事前に希望の住宅や間取り等を登録していただき、あき家の発生後に優先的にお部屋をご紹介する制度

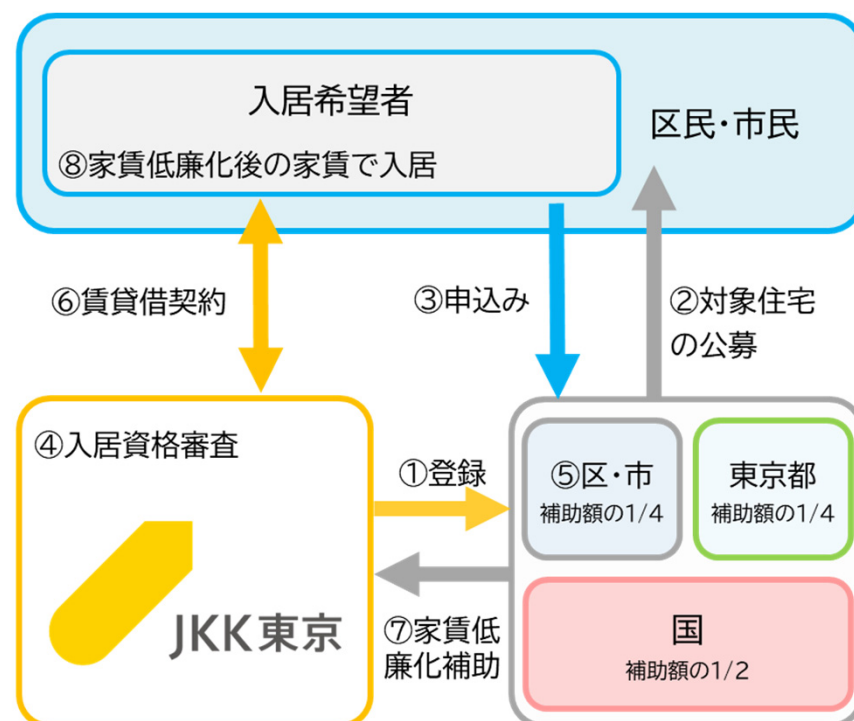
▶ JKK住宅にお住まいの子育て世帯に対する住み替え支援

出産や子供の成長などライフスタイルの変化等により住み替えを希望する子育て世帯向けに、希望の間取り、家賃帯を事前登録し、空家が発生次第、優先してご案内する新たな住み替え支援制度を創設

行政と連携した入居支援

▶ 住宅セーフティネット制度を活用した専用住宅の提供

東京都や地元自治体と連携して、JKK住宅を住宅セーフティネット制度を活用した専用住宅(家賃低廉化補助)として提供する取組を推進し、子育て世帯等の入居を支援



▶ ひとり親家庭のためのJKK東京住宅相談会

ひとり親世帯の住まい探しをサポートするため、入居申込、相談受付や各種制度の紹介等を個別相談形式で行う「ひとり親家庭のためのJKK東京住宅相談会」を行政と連携して開催し、ひとり親世帯の入居機会を確保



JKK住まいるアシスタント等による子育て支援

▶ JKK住まいるアシスタントによる子育て支援

- JKK住宅にお住まいの方(自治会等)が主体で開催する子育て世帯との交流イベント等において、JKK住まいるアシスタントが子供向けのコンテンツなどを提供し、イベント開催を支援



「ひなまつり工作」(練馬区)



こどもモンダミン体操(杉並区)



こどもちらし寿司作り(江戸川区)

▶ 多様な連携による子育て支援

- JKK住宅の近隣にある保育園や子育て支援施設等と連携し、子育て中の親同士が交流できる機会を創出するなど、多様なコミュニティのきっかけづくりを推進
- 子供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と連携し、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



地域ボランティア等との連携による
バルーンアート体験会(大田区)



子ども食堂「みんなでごはん」(港区)



音楽とおはなし会(中野区)

<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
建替えを通じた子育て世帯が暮らしやすい環境づくり				
子育て世帯に配慮した住宅の供給 東京こどもすくすく住宅認定取得※	年間 2団地 193戸 累計 8団地 914戸	年間 2団地 193戸 累計 8団地 914戸	年間 1団地 125戸 累計 9団地 1,039戸	年間 1団地 66戸 累計 10団地 1,105戸
子育て世帯等に対する入居支援				
子育て応援住まい相談窓口	開設・運営	開設・運営	継続的な運営	
入居支援制度の拡充	新制度導入・制度拡充	制度拡充	新制度導入・制度拡充	
結婚予定者優先申込制度	年間50戸以上募集	60戸募集	年間50戸以上募集	
行政と連携した入居支援				
住宅セーフティネット制度を活用した専用住宅(家賃低廉化補助)の提供※	年間 25戸 累計 68戸	年間 31戸 累計 74戸	年間 25戸 累計 99戸	年間 25戸 累計 124戸
JKK住まいるアシスタント等による子育て支援				
JKK住まいるアシスタントによるコミュニティ支援※	コミュニティ活性化に向けた活動 新規50件以上を含む総活動件数200件	新規 101件 総活動件数 428件	コミュニティ活性化に向けた活動 新規50件以上を含む総活動件数200件	

※P77(参考)グループ連携事業評価に掲げた目標:「東京こどもすくすく住宅認定制度」に基づく認定住宅の戸数 令和12(2030)年度 13住宅 1,623戸、東京ささエール住宅の専用住宅の戸数 令和12(2030)年度 215戸、住まいるアシスタントによる新規コミュニティ活動の拡大 令和6(2024)年度 新規コミュニティ活動 50件

2 高齢者支援の継続・強化



超高齢社会の到来に向けて、高齢者が安心して住み続けられる住環境の整備等を積極的に展開し、高齢者を支援

高齢者が安心して住み続けられる住環境の整備

▶ JKKシニア住宅の整備

比較的低廉な負担で安全・安心に居住できる、バリアフリー設計・見守りサービスを備えた新しいタイプの高齢者向け賃貸住宅

特徴①：安心のバリアフリー設計

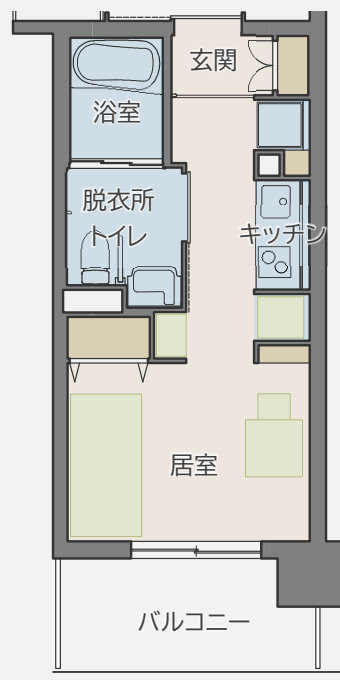
- 室内段差解消や玄関引戸の採用、脱衣所・トイレを一体とする等、車いす利用者にも配慮
- 設備仕様(補助手摺、サポートチェア 車いす対応の洗面化粧台・キッチン)



玄関



脱衣所・トイレ

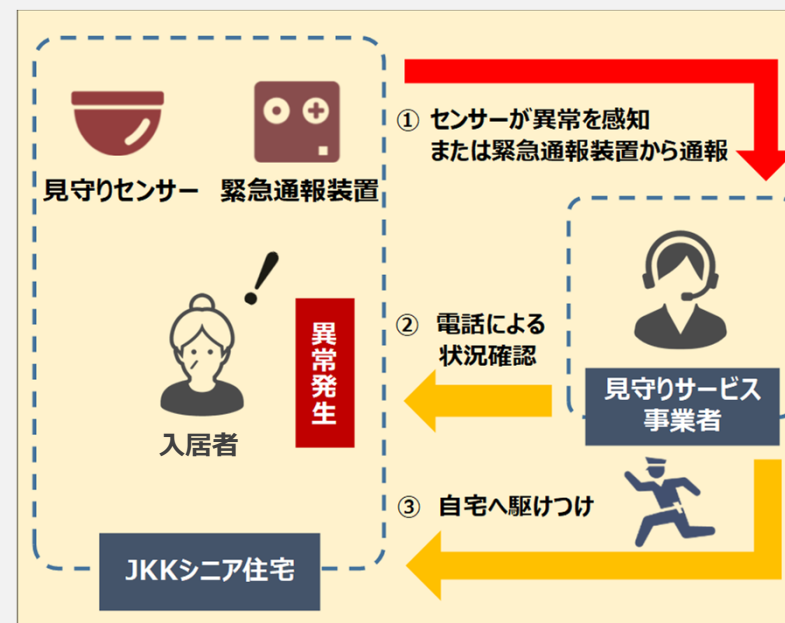


25㎡間取りイメージ

特徴②：民間事業者との連携による見守りサービスの導入

- 緊急通報ボタン・見守りセンサーによる緊急駆けつけ

※入居者と事業者間で直接契約。契約必須



▶ 高齢者支援施設等の誘致

建替え等により創出した用地を活用し、特別養護老人ホームや認知症高齢者グループホームなどの高齢者支援施設等の誘致を推進

	施設種別	施設名	所在地	対象住宅	開設
1	特別養護老人ホーム等	ケアホーム板橋	板橋区	向原住宅	2019年6月
2	障害者生活介護事業所等	ココロネ板橋			2020年11月
3	特別養護老人ホーム等	中野すみれ園	中野区	広町住宅	2019年7月
4	特別養護老人ホーム等	優つくり村文京小日向	文京区	茗荷谷住宅	2020年3月
5	特別養護老人ホーム等	本町けやきの杜	小金井市	小金井本町住宅	2023年8月
6	特別養護老人ホーム等	グレイスフル砦公園	世田谷区	大蔵住宅	2026年10月予定
7	障害者生活介護事業所等	クラシノオト大蔵			2026年8月予定
8	認知症高齢者グループホーム等	未定	足立区	興野町住宅	2027年3月予定

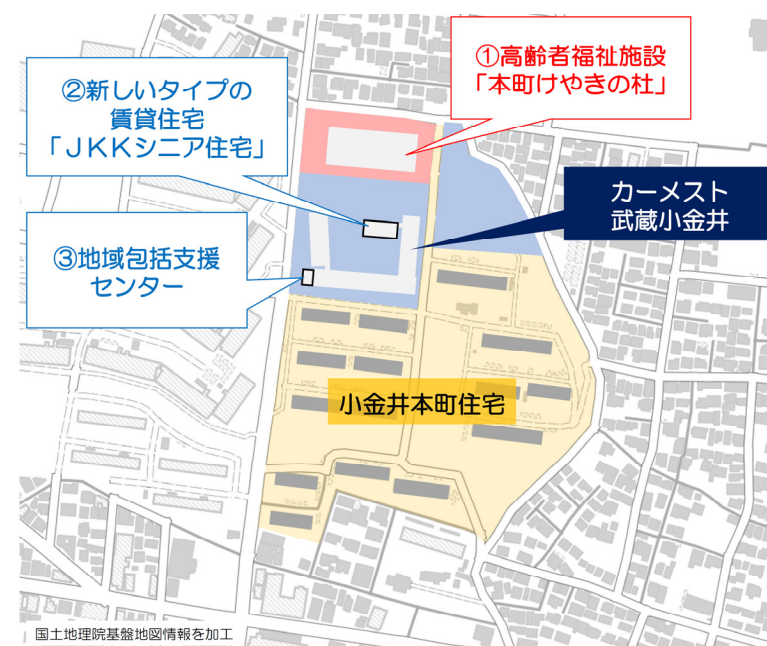


高齢者福祉施設「本町けやきの杜」

小金井本町あんしん住まいプロジェクト

小金井本町住宅(小金井市)の団地再生事業において、①高齢者福祉施設「本町けやきの杜」、②JKKシニア住宅、③小金井市地域包括支援センターの3つの施設を包括的に整備することで、入居者だけでなく地域住民の様々な課題・ニーズに対応し、高齢者の方が安心してお住まいいただける街づくりを推進

- ①建替えにより創出した用地に、特別養護老人ホームや地域交流スペースを併設した高齢者福祉施設「本町けやきの杜」を誘致(2023年8月開設済)
- ②新築住宅「カーメスト武蔵小金井」内に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「JKKシニア住宅」を整備(2025年1月管理開始)
- ③高齢者に関する専門的な支援を提供する総合相談窓口である小金井市地域包括支援センターを住棟内に誘致(2025年1月開設済)

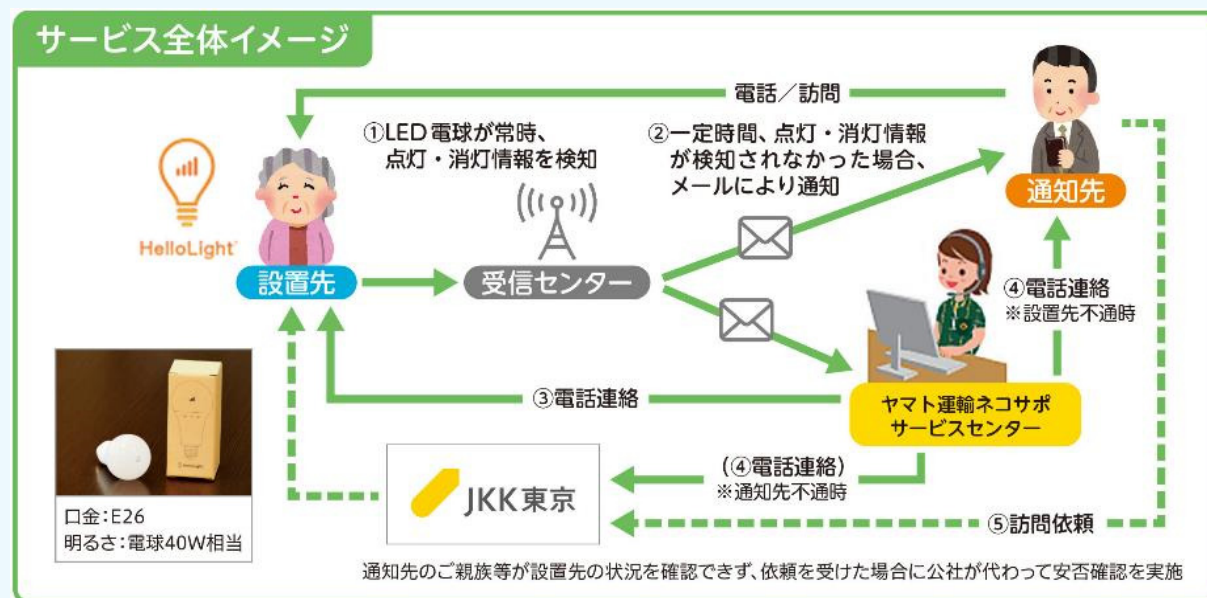


▶ 単身高齢者世帯の見守り機能の強化

JKK住宅にお住まいの高齢者等に、定期的に見守りサービスを広報し利用拡大を促進するとともに、今後も新たな方式を検討

ヤマト運輸株式会社と連携した見守りサービス

通信機能を備えたLED電球を住宅内で日常的に使用するトイレ等に設置し、一定時間点灯消灯が確認できなかった場合、設置先であるご本人へ電話確認を行うとともに、事前に登録いただいた通知先の方へメールにより状況を報告



(参考)水道スマートメータを活用した見守り機能【新規】

水道不使用が一定期間継続した場合等に、登録メールアドレスに通知される。メールは離れたところにお住まいのご家族なども受け取ることが可能



【水道スマートメータとは】
・通信機能を有するメータ
・1時間ごとのデータの取得が可能
※データの送信は1日1回

▶ JKK住まいるアシスタントによる居場所・仲間づくり

JKK住まいるアシスタントが高齢者の居場所となるコミュニティのきっかけづくりを行うとともに、入居者等のコミュニティ活動を支援するため、備品等の購入費用の助成について購入可能な品目を拡大するなど地域コミュニティ活動団体への支援を拡充



ボッチャ体験会(練馬区)



いきいき美容教室(西東京市)

高齢者に対する入居支援

▶ シニア住み替え相談窓口の拡充

- 住まいの終活を考えている高齢者の住み替え先として、それぞれのニーズに合わせて「JKK住宅」の情報を電話相談で提供するとともに「高齢者住宅」「都営住宅等」などの情報もHP等でご案内
- 「持ち家」の管理や売却等に悩んでいる方に「東京都空き家ワンストップ相談窓口」を案内し、「管理不全空き家」の発生を未然防止



▶ 入居支援制度の拡充

- 現行の入居支援制度の利用状況や新たな課題、ニーズなどを踏まえ、高齢者が利用できる入居支援制度の拡充を検討

家賃割引



育児や介護などのため親族の近くに住むことを希望する子育て世帯や高齢者世帯等の対象世帯の方に対して、入居から3年間、毎月の家賃を20%割引する制度

優先申込



エレベーター未設置の住宅のうち、1・2階のお部屋において、先着順募集の開始から7日間は、高齢者世帯等の対象世帯の方のみが優先して申込みできる制度

登録制度



育児や介護などのため、子育て世帯や高齢者等が親族の近くに住む近居を希望される場合、事前に希望の住宅や間取り等を登録していただき、あき家の発生後に優先的にお部屋をご紹介する制度

申込優遇



持ち家を売却し、JKK住宅へお住み替えを検討している60歳以上の世帯の方がお申込みをいただいた場合、通常より、お手続き期間を14日間長く確保

<実施スケジュール>

主な取組		2024年度		2025年度	2026年度
		計画	実績	計画	計画
高齢者が安心して住み続けられる住環境の整備					
JKKシニア住宅の整備		カーメスト武蔵小金井 竣工	カーメスト武蔵小金井 竣工	(仮称)カーメスト祖師谷(第1期)設計・建設工事	
高齢者支援 施設等の誘 致	大蔵住宅 (世田谷区)	土地賃貸借契約・ 建設工事着手	土地賃貸借契約締結 建設工事着手	特別養護老人ホーム等 障害者生活介護事業所等 建設工事	特別養護老人ホーム等 障害者生活介護事業所等 開設
	興野町住宅 (足立区)	事業者の公募・選定	事業者の公募・選定	土地賃貸借契約・建設工 事着手	認知症高齢者グループ ホーム等開設
	小金井本町住宅 (小金井市)	地域包括支援センター 開設	地域包括支援センター 開設		
単身高齢者見守り機能の強化		定期的な広報・情報発信 、新たな方式の検討	広報誌「JoyLiv」による広報等	定期的な広報・情報発信、新たな方式の検討	
高齢者に対する入居支援					
シニア住み替え相談窓口の拡充		ホームページ拡充・SNS を活用した情報発信	ホームページの拡充・ メールマガジンで ホームページのご紹介	ホームページ拡充・SNSを活用した情報発信	
入居支援制度の充実		制度の拡充・検討	制度の充実	制度の拡充・検討	

3 交流と共助のコミュニティづくり



コミュニティ機能が低下した住宅や地域において、居場所づくり等を推進し、交流と共助のコミュニティを創出

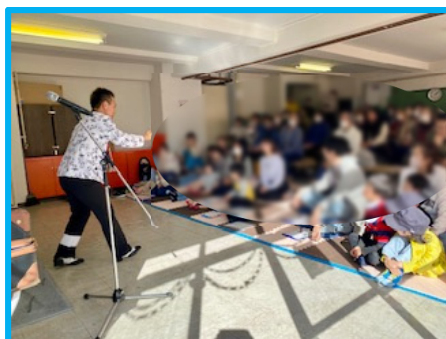
交流と共助のコミュニティづくりを進める2つの手法(アプローチ型・拠点型)

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JKK施設を拠点として住民が集える場を提供する「拠点型」の二つの手法により、交流と共助のコミュニティづくりを推進

アプローチ型



拠点型



アプローチ型によるコミュニティ形成

▶ JKK住まいるアシスタントによる居場所づくり

JKK住まいるアシスタントがJKK住宅のコミュニティサロン等を活用し、JKK住宅や地域にお住まいの方の居場所や交流のきっかけづくりに取り組む

地元自治体と連携したイベント

- 地元自治体の福祉部門等に、地域のニーズやイベント実施に関する連携についてヒアリング
- 地域包括支援センターや社会福祉協議会等と連携して、健康体操、福祉相談会、高齢者サロン等の取組を展開



中野区と連携＜歩行姿勢測定会＞

JKK住まいるアシスタントによるイベント

- 住宅ごとの状況を踏まえ、高齢者や子育て世帯など多様な世帯が交流するきっかけとなるイベントを企画・開催
- 建替え後のJKK住宅において、新規入居者と従前入居者との交流機会の創出を図るイベントを企画・開催
- 入居者等の趣味・特技を生かしたイベントを開催(知識のシェア)



涼み処(板橋区)

▶ 多文化共生コミュニティの推進

日本人と文化の異なる外国にルーツのある入居者との交流のきっかけとなるイベントを開催するなど、多様な世帯・世代を取り込んだコミュニティの機会を創出



スタンプラリーゲーム大会(江戸川区)



わがまち清新(江戸川区)

▶ 医療団体との連携による保健・医療・福祉の充実

地域医療福祉との連携体制を強化し、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、子供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図るとともに、コミュニティの活性化に取り組む



恩賜財団済生会支部東京都済生会と包括連携協定締結



東京都、東京都立病院機構と包括連携協定締結



小児科医による個別相談会の様子

▶ 防災活動を通じたコミュニティ活性化に向けた取組

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やAEDの導入及び救命講習に係る費用を助成するとともに、自主防災活動が行われていない住宅では、防災組織の立上げに向けたサポートを実施

- 防災コミュニティ活動について、入居者向け広報紙(JoyLiV)で周知するほか活動支援に関するチラシを掲示するなど、普及を促進
- 各住宅で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することにより、コミュニティの活性化につなげる
- 地元自治体と連携し、消防団員にJKK住宅を提供し、入居した消防団員に防災活動に参加いただくことで、防災コミュニティ活動の活性化を図る
- 建替え住宅において、地元消防署と連携し、自衛消防訓練と合わせて防災設備の体験会や防災コミュニティ活動支援に関する説明会を実施



AED体験の様子



消防訓練の様子



防災イベントの様子

拠点型によるコミュニティ形成

▶ 地域コミュニティ拠点の整備

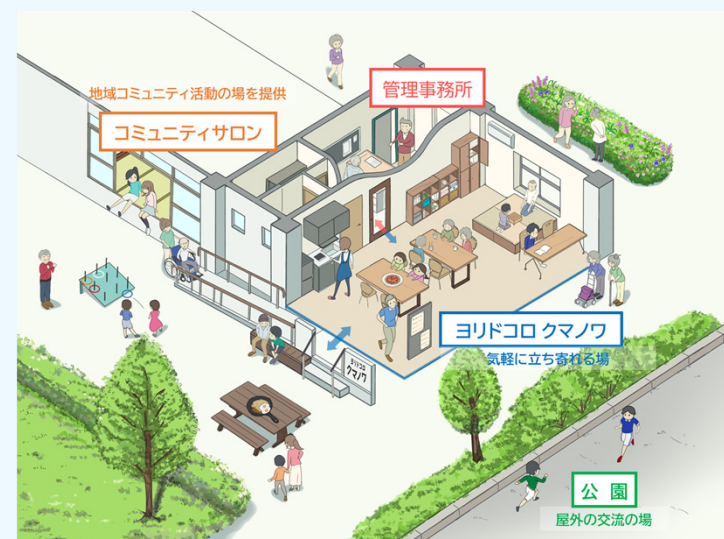
地元自治体、NPO、民間企業など様々な団体と連携し、空き店舗やオープンスペース等を活用して地域のコミュニティ拠点を整備

ヨリドコロ クマノワ（熊川住宅）

住宅管理事務所内の未活用スペースを改修し、気軽に立寄れる居場所「ヨリドコロ クマノワ」を整備（2025年6月開設）

- 日常の住宅管理を行うフロントスタッフが住宅にお住まいの高齢者等の見守りも行うことで、安全・安心な居場所を提供
- 地元自治体や地域活動団体等と連携しながら、多様な世代・世帯の方々のコミュニティを醸成
- 整備に当たっては、参加型ワークショップや内装DIYなど開設前から入居者のコミュニティ意識の醸成を促す取組を実施
- 国土交通省による高齢者世帯等の居住の安定確保等に資する先導的な取組に対する補助事業「住まい環境整備モデル事業」に選定

ヨリドコロ クマノワ（イメージ）



オープンスペースや空き店舗を活用して整備した地域コミュニティ拠点

コミュニティガーデン（興野町住宅）

一部のエリアで建替事業を実施した興野町住宅において、菜園を整備し、新規入居者と既入居者間の多世代交流と共助のコミュニティづくりを支援（2024年12月開設）



菜園イベント（イメージ）

ネコサポステーション町田木曽

町田木曽住宅 2023年5月開設



多様な世代が安心して快適に暮らすことができるよう、買い物・家事サポート等の生活サービスの提供と地域交流イベント等の開催を行うコミュニティスペースを併設した生活サービス拠点を整備

コミュニティプレイスあたご

愛宕第二住宅 2023年4月開設



地域の方々が気軽に立ち寄れる食堂や惣菜などを販売する物販コーナー、自由にプログラムを選べるデイサービスなどを整備

コミュニティプレイスまつまる

松が谷住宅 2022年7月開設



多様な世代・世帯の方々が利用できる地域交流や健康維持のためのスペースなど、様々な機能を持ったスペースを整備

サービス付き高齢者向け住宅に併設した多世代交流施設

地域交流レストラン ななテラス

コーシャハイム向原 2014年4月開設



コミュニティカフェ ななつのこ

コーシャハイム千歳烏山 2014年6月開設



▶ 大学との連携

近隣の大学と連携し、自治会との交流促進など地域活動を行う学生の入居を支援し、地域に根ざした活気あるコミュニティを形成

大学名	住宅名	区市	連携協定締結
昭和薬科大学	本町田住宅	町田市	2019年 4月
桜美林大学	町田木曽住宅	町田市	2020年 3月
日本社会事業大学	久留米下里住宅	東久留米市	2021年 4月
東京医療学院大学	落合住宅	多摩市	2022年12月
北里大学	境川住宅	町田市	2025年 1月
和光大学	境川住宅	町田市	2025年 1月
東京薬科大学	平山住宅	日野市	2025年 1月
東京都立大学	落合住宅	多摩市	2025年 1月



学校法人常陽学園(東京医療学院大学)との協定締結式



餅つき大会
＜昭和薬科大学＞

▶ キッチンカー・移動販売の誘致

住宅敷地内へのキッチンカー・移動販売の誘致により、賑わい創出や生活利便性を向上



久留米西住宅



トミンタワー・トミンハイム多摩川二丁目



出店スケジュール・出店場所 案内チラシ

<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
アプローチ型によるコミュニティ形成				
<u>JKK住まいるアシスタントによる コミュニティ支援</u>	コミュニティ活性化に向けた活動 新規50件以上を含む 総活動件数200件	新規101件 総活動件数428件	コミュニティ活性化に向けた活動 新規50件以上を含む 総活動件数200件	
多文化共生コミュニティの推進	交流イベントの開催	2団地	イベント開催団地の拡充	
医療団体との連携による 保健・医療・福祉の充実	連携イベントの開催	講習や相談会の実施6件	連携イベントの開催	
拠点型によるコミュニティ形成				
<u>ヨリドコロ クマノワ (熊川住宅)</u>	設計、改修工事、ワーク ショップ等の開催	設計・改修工事契約締結 ワークショップ開催	開設	地域活動団体等の利用促進
<u>コミュニティガーデン (興野町住宅)</u>	開設	開設	交流イベント等の実施	
キッチンカー・ 移動販売の誘致	事業者募集、 出店開始	事業者募集、 出店開始	実施団地の拡大検討	

※P77(参考)グループ連携事業評価に掲げた目標:アシスタントによる新規コミュニティ活動の拡大 令和6(2024)年度 新規コミュニティ活動 50件

4 健康志向や生活と仕事の調和に対応した住宅づくり



JKK住宅の建替え等を通じて、健康や働き方に対する意識の変化など新たなニーズに対応した住まいを提供

健康志向や生活と仕事の調和に対応した住まいの提供

▶ 禁煙化の拡充

- 新築住宅(建替え)において、受動喫煙の防止を目的に、敷地内・共用部及び一部住棟の専有部を禁煙化
- 一部の建替えでは、全住棟の敷地や専有部を含め全面的に禁煙とする完全禁煙化を実施

▶ 健康志向に対応した公園等の整備

- 子供の遊び場としての機能に加え、健康維持のための散策、運動、リフレッシュの場としての公園、広場、遊歩道等の整備を推進

▶ 感染症予防の取組

- 新築住宅(建替え)において、ボタンに接触せずに操作可能なタッチレス型のエレベーターを導入
- 一部のコミュニティサロンでは、床・壁等の仕上げや建具等に抗ウイルス仕様の建材を採用
- 住戸内にウイルスを持ち込まないための配慮として、洗面化粧台への自動水栓や玄関横へのコート掛けを採用

▶ 医療団体との連携による保健・医療・福祉の充実(再掲)

- 地域医療福祉との連携体制を強化し、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、子供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図る



専有部分以外禁煙住棟

専有部分を含めた完全禁煙住棟

カーメスト武蔵小金井の禁煙化事例

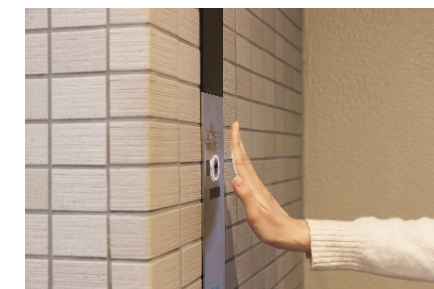
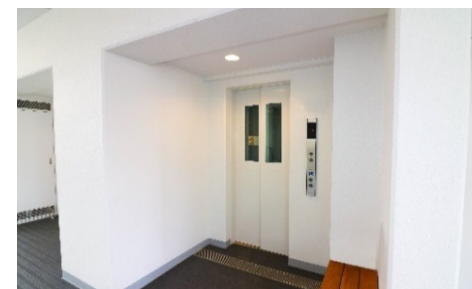


N棟・E棟・S棟は、住戸内を含めて全面禁煙となっています。
W棟は、住戸内を除きバルコニー、廊下等の共用部分は禁煙となっています。
ご理解とご協力の程、よろしくお願ひします。

JKK 東京



住宅内に設置された禁煙案内板



ボタンに触れずに利用可能な赤外線式センサー採用(カーメスト石川台)

▶ テレワーク環境の整備

建替えやリニューアルを通じて、テレワークやオンライン授業等の普及に対応した取組を推進

新築住宅(建替え)

- 各住戸にインターネット回線によるWi-Fi環境を整備するほか、テレワークしやすい間取りの住戸を供給
- 共用部内にテレワークやオンライン授業が可能な環境を整備



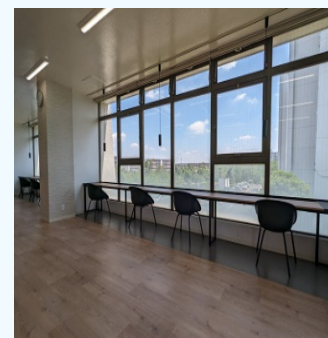
テレワークしやすい間取りの住戸



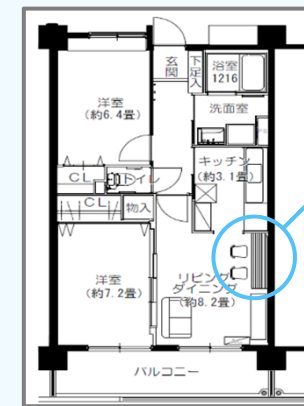
テレワーク等が可能なスペース

既存住宅(リニューアル)

- テレワーク等のニーズに対応するため、コミュニティサロンへのWi-Fi環境の整備を推進
- 居室内のリニューアルを通じて、テレワークしやすい間取りの住戸を供給



コミュニティサロンに
ホームルーターを導入し
Wi-Fi環境を整備



居室内リニューアル
テレワークプラン



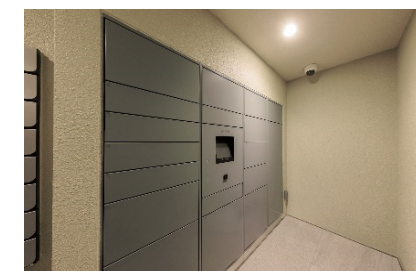
リビングで家族と同じ
空間を共有しながら、
テレワーク等を行う環
境を提供

▶ 宅配ボックスの設置、置き配サービスの導入

- 団地ごとの特性や設置スペースの有無等を踏まえ、非対面で荷物を受け取ることができる宅配ボックスの設置を推進
- エントランスにオートロックが設置されている住棟において、配達員が専用アプリ等によりオートロックを解錠し、入居者の指定場所に荷物の配達を可能とするサービス(置き配)を導入
- 置き配サービスの仕組みを活用した介護事業者等との連携を検討



トミンハイム東新小岩六丁目
(既存住宅)



カーメスト石川台
(新築住宅)

<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
健康志向や生活と仕事の調和に対応した住まいの提供				
禁煙化の拡充 ※新築住宅(建替え)	2団地 (うち1団地を全住棟完全禁煙化)	2団地 (うち1団地を全住棟完全禁煙化)	1団地	1団地
感染症予防の取組 ※新築住宅(建替え)	2団地	2団地	1団地	1団地
テレワーク環境の整備 ※コミュニティサロンWi-Fi環境整備	72団地 (累計202団地/202団地)	72団地 (累計202団地/202団地)	1団地 (累計203団地/203団地)	1団地 (累計204団地/204団地)
宅配ボックスの設置	21団地 (累計120団地)	23団地 (累計122団地)	13団地 (累計135団地)	1団地 (累計136団地)
置き配サービスの導入	試行実施6団地 導入・効果検証 導入団地の拡大検討	試行実施を含め48団地に導入	新築 2団地 (累計50団地)	新築住宅に導入

5 脱炭素社会の実現に向けた取組など環境配慮行動の推進



脱炭素社会の実現に向けて、住宅のライフサイクル全体を通じたCO₂削減等の環境負荷低減に積極果敢に挑戦

住宅のライフサイクル全体を通じた環境負荷低減の取組

計画・設計

- ZEH-M Oriented水準の仕様を採用することにより高断熱・省エネルギー化を推進（複層ガラス、高効率型給湯器、LED照明の採用等）
- 太陽光発電設備の設置（原則全住棟設置）など再生可能エネルギーの活用
- 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等の活用

建設工事

- 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
- ディーゼル車規制に適合した車両の使用、排出ガス対策型建設機械の使用

維持管理

- 計画修繕等に伴い生じた産業廃棄物の適切な処理、建設副産物等の発生の抑制
- 適切な維持・修繕や改善による住宅の長期的な活用
- 機器更新時の高効率型給湯器、冷暖房機器等の採用
- 計画修繕等における照明のLED化（2030年度までに共用部100%LED化）・屋上の断熱性向上の取組を推進、空家リニューアル等による断熱性能向上の検討
- 既存緑地の適切な維持管理によるCO₂の吸収による環境負荷の低減

共通

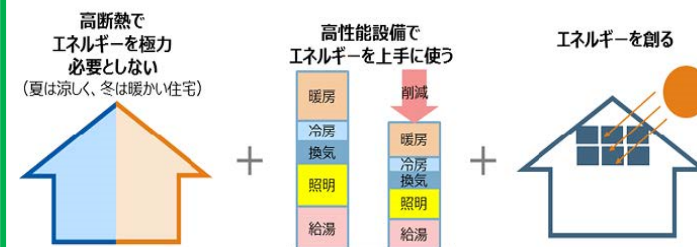
- 東京都環境物品等調達方針の積極的な活用
- 住宅駐車場等への電気自動車充電設備の設置
- 住宅敷地内でのEV・HVカーシェアやサイクルシェアの設置拡大
- 宅配ボックスの設置推進、置き配サービスの導入



当社はZEH-M普及の中心的な役割を担う建築主としてZEHデベロッパー※に登録しています。

※集合ZEHロードマップに基づき、「ZEH-M普及に向けた取組計画」「その進捗状況」「ZEH-M導入計画」等を一般に公表し、ZEH-Mの案件形成の中心的な役割を担う事業者

ZEH-M(ゼッチ・マンション)とは



(資料)経済産業省 資源エネルギー庁ホームページ

省エネ・再エネ等の主な取組

▶ 次世代型ソーラーセルの有効性等に関する実装検証

- 次世代型ソーラーセルの有効性実装検証を目的として、東京都、株式会社リコー及びリコージャパン株式会社と連携協定を締結
- 2024年度には、JKK住宅に次世代型ソーラーセル※1を搭載した環境センサーを設置し、当該電池の有効性等に関する実証検証に協力
- 引き続き、新築及び既存住宅への導入を推進するため、メーカー等と連携して開発・検証状況や商品化の動向など継続的に調査



次世代型ソーラーセル
搭載センサー

▶ 既存住宅における太陽光発電設備の設置

- 既存集合住宅における太陽光発電設備の設置が促進される環境を醸成することを目的として、東京都と協定を締結し、既存住宅の屋根スペースに太陽光発電設備の設置を進めるとともに、収支モデル等の検証を実施

▶ 薄膜太陽光パネルの実装に向けた取組

- 既存の集合住宅への太陽光発電設備の設置促進を図るため、従来からの基礎や支持架台を用いた工法とは異なる新技術へのチャレンジとして、屋上床面への接着工法(水平面) ※2による「超薄型軽量フレキシブル太陽光パネル」の設置を推進
- また、設置場所の確保・拡大の検証として、新たに屋上塔屋の壁面にて接着工法(垂直面)による試行を実施【新規】
- 接着工法による「超薄型軽量フレキシブル太陽光発電パネル」の発電効率や設置状況を検証し、その結果を踏まえ新築住宅への導入を検討

▶ 手摺組込み型パネルの取組

- 多角的に太陽光発電設備の設置促進を図るため、外周柵に手摺組込み型太陽光発電パネルを試行設置【新規】
- 発電効率など一定期間の運用結果に基づき、今後の活用方法について検証・検討を予定【新規】



「超薄型軽量パネル」設置状況



「超薄型軽量パネル」の貼り付け状況



両面発電パネル 出力 250w
サイズ1108×1108×9.72

参考写真「手摺組込み型パネル」



参考写真「薄膜パネル壁面貼付け」

(※1)次世代型ソーラーセル(ペロブスカイト太陽電池)は、シリコン系太陽電池に比べ、薄く軽くフレキシブル等が特徴

(※2)アスファルト防水層の屋根に「超薄型軽量パネル」を接着剤を用いて貼り付ける工法

▶ シェアリングを通じた環境負荷低減

- カーシェア・サイクルシェアなど移動手段のシェアのほか、コミュニティルームやキッズスペース、ワークスペース等の空間のシェアに加え、コミュニティ活動を通じたリユースの取り組みの検討など、シェアリングにより生活の質向上と環境負荷を低減

▶ 多摩産材等の利用

- 多摩地域の森林から生産された「多摩産材」をはじめとした国産木材を住宅共用部に利用し、木材の循環(伐採、利用、植栽、保育)を通じてCO2吸収や水害対策に貢献する森林の育成保全に寄与

▶ グリーンインフラの導入

- 建替えに当たっては、雨水流出抑制設備・レインガーデン※1等を導入

▶ 電気自動車充電設備の設置・ZEVの普及促進

- 駐車場に電気自動車充電設備の実装を進めるとともに、実装しない駐車区画も将来のZEV※2普及を見据え先行して配管等を整備
- 集合住宅における電気自動車利用と電気自動車充電設備の機運を醸成するため、東京都と連携し、EV普及啓発イベント等を実施
- 電気自動車・電動バイク(EV)及び燃料電池自動車・燃料電池バイク(FCV)を保有し、駐車場・バイク駐車場の利用契約を締結している方を対象に、駐車場月額使用料を最長5年間、20%減額するインセンティブ制度を導入し、EVとFCVの購入や買い替えを後押し
- 電気自動車充電設備を設置済みの駐車場で空いている区画は月極駐車場として近隣に開放
- 業務用車両EV化、当社事務所への電気自動車充電設備の設置を推進

▶ 事業活動におけるCO2排出量削減に向けた取組

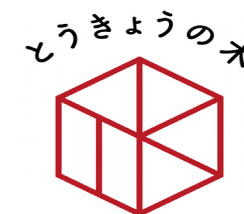
- サプライチェーン排出量の見える化を推進【新規】
- 2030年度CO2排出量50%削減(カーボンハーフ)の達成に向けて、方針及び対策を検討【新規】



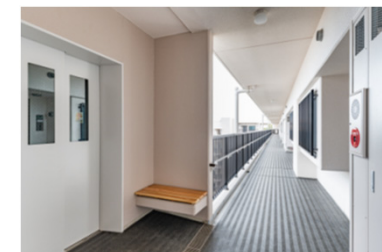
駐車場内のEVカーシェア



サイクルシェア



「東京の木 多摩産材」ロゴマーク



エレベータホールのベンチに利用
(カーメスト武蔵小金井)



EV普及啓発イベント事例



EVイベント会場の様子



EV試乗・展示会の様子

(※1) レインガーデン:集めた雨水を一時的に貯留し、地下へ浸透させる植栽

(※2) ZEV:ゼロエミッションビークル(走行時に二酸化炭素等の排出ガスを出さない自動車)

I. 社会ニーズに応えるJKK住宅の展開

<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
住宅のライフサイクル全体を通じた環境負荷低減の取組				
ZEH-M Oriented 水準の仕様採用	設計着手(1団地) 設計中(3団地)	設計着手(2団地) 設計中(3団地)	設計中(3団地) 工事契約(2団地)	設計中(1団地) 工事契約(2団地)・工事中 (1団地)竣工(1団地)
省エネ・再エネ等の主な取組				
太陽光発電設備の設置※	新築住宅:3団地・4棟 既存住宅:18団地・30棟 (累計118棟/135棟)	新築住宅:3団地・4棟 既存住宅:15団地30棟 (累計118棟/135棟)	新築住宅:1団地・2棟 既存住宅:9団地15棟 (累計135棟/135棟)	新築住宅:1団地・3棟 既存住宅:未定
薄膜太陽光パネルの 実装に向けた取組	新築住宅導入に向けた検討	既存住棟4棟に超薄型軽量フレキシブル太陽光パネルを設置(工事完了) 新築住宅導入に向けた検討を実施	新築住宅導入に向けた検討(継続)	
次世代型ソーラーセルの 有効性等に関する実装検 証	有効性実装検証に協力 市場調査等による検討	市場調査等による検討を実施	市場調査等による検討(継続)	
シェアリングを通じた 環境負荷低減(カーシェア)	3団地・6区画 (うちEVカーシェア 2団地・4区画)	3団地・6区画 (うちEVカーシェア 2団地・4区画)	設置拡大	
電気自動車充電設備の 実装・配管整備※	新築住宅:3団地・86区画 既存住宅:7団地・215区画 (累計610区画/1,890区画)	新築住宅:3団地・86区画 既存住宅:7団地・221区画 (累計616区画/1,890区画)	新築住宅:1団地・15区画 既存住宅:14団地・205区画 (累計836区画/1,890区画)	新築住宅:1団地・6区画 既存住宅:未定
EV普及啓発イベント等を 実施	イベントの実施(年1回以上)	イベントの実施(10月開催)	イベントの実施(年1回以上)	実施の検討

※P77(参考)グループ連携事業評価に掲げた目標:既存及び新築住宅における太陽光発電設備の設置 令和7(2025)年度 135棟(累計)、電気自動車の普及促進 令和12(2030)年度 EV充電設備等1,890区画設置

6 JKK住宅再生事業の推進



再編整備計画に基づき建替事業を推進するとともに、建物の老朽化や入居者の高齢化などが進む住宅では、個々の住宅の状況に応じた適時適切な対応をハード・ソフト両面から行い、魅力ある住まいを提供

建替事業の計画的な推進

▶ 一般賃貸住宅の再編整備

- 昭和39年度以前に建設した住宅を対象とした「公社一般賃貸住宅の再編整備計画※1」（2019年5月改定）に基づき建替事業を推進

	事業年度	住宅名	所在地	竣工予定
継続事業	2020年度	カーメスト用賀馬事公苑	世田谷区	2025年8月
		(仮称)カーメスト大蔵の杜(第2期)	世田谷区	2029年1月
	2021年度	(仮称)カーメスト祖師谷(第1期)	世田谷区	2028年11月
	2022年度	(仮称)カーメスト赤堤	世田谷区	2027年3月
	2023年度	(仮称)カーメスト上石神井	練馬区	2028年11月
	2024年度	(仮称)カーメスト烏山松葉通	世田谷区	2030年3月
建替選定住宅※2	2026年度(予定)	鷺宮西住宅	中野区	—

(※1)公社一般賃貸住宅の再編整備計画:昭和39年度以前に建設したJKK住宅を対象として、建替え等の再編整備の取組方針、整備手法や進め方についてとりまとめたもの

(※2)建替選定住宅:おおむね3年以内に事業の実施を予定している住宅。

▶ 都政の重要課題への貢献、多様なニーズに応える住まいの提供

- 一般賃貸住宅の建替え等を通じて、少子高齢社会の到来、環境問題など都政の重要課題に貢献していくとともに、様々な世代・世帯、ライフスタイルの変化など多様なニーズに応える魅力ある住まいを提供

子育てに配慮した住宅(再掲)

「東京こどもすくすく住宅認定」の取得に取り組み、子供の感電事故を防止するシャッター付きコンセントや、玄関ドアに指挟み防止機能等のほか、コミュニティサロン(集会所)に子供を見守りながら遊ばせることができるキッズスペースを設けた子育てに配慮した住宅を供給



非常用呼び出し
ボタン



チャイルドロック



シャッター付き
コンセント



指挟み防止
機能



キッズスペース
(共用部)

禁煙住宅(再掲)

受動喫煙の防止を目的に、敷地内・共用部及び一部住棟の専有部を禁煙化。また、一部住宅では全住棟の敷地や専有部を含め全面的に禁煙とする完全禁煙化を実施

テレワーク環境の整備(再掲)

テレワークやオンライン授業等の普及に対応するため、各住戸にWi-Fi環境整備や共用部内にテレワーク等が可能な環境を整備

感染症予防(再掲)

タッチレス型エレベーターの導入、一部のコミュニティサロンの床・壁・建具等の抗ウイルス化、住戸内の洗面化粧台に自動水栓を採用するなど感染症予防に対応した住宅を供給

JKK シニア住宅(再掲)

高齢者が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「JKKシニア住宅」を整備

ペット等 共生住宅

カーメスト用賀馬事公苑では、補助犬やペット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」を供給



ペット等共生住宅(イメージ)

環境配慮型住宅(再掲)

ZEH-M Oriented水準の仕様を採用することによる高断熱・省エネルギー化、電気自動車充電設備の設置、「多摩産材」をはじめとした国産木材の住宅共用部に利用するなど環境に配慮した住宅を供給

再生事業の推進

▶ 一般賃貸住宅の再生事業推進方針※

- 老朽化や入居者の高齢化が進むJKK住宅について、2040年代以降のあり様も見据えつつ、個々の団地の状況に応じた適時適切な対応をハード・ソフト両面から行うことにより、多様な世代がそれぞれのライフステージに応じたくらし方が可能なコミュニティの形成など、都民に引き続き選択される安全・安心で利便性、快適性に優れた住まいを提供



▶ 市部大規模団地における再生に向けた検討

- 長期的な活用が見込まれる市部の大規模団地において、立地特性や地域のまちづくりの状況を踏まえ、既存住戸のリニューアル、地域交流スペースや生活利便施設の整備・誘致など、団地の再生に向けた検討や地元自治体等との協議を推進

※一般賃貸住宅の再生事業推進方針：建物の老朽化や入居者の高齢化が進むJKK住宅を対象として、住宅再生について基本的な考え方や取組の方向性をとりまとめたもの

<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
建替事業の計画的な推進				
一般賃貸住宅の再編整備	2団地	2団地	1団地	1団地
都政の重要課題への貢献、多様なニーズに応える住まいの提供	カーメスト桜新町 カーメスト武蔵小金井	カーメスト桜新町 カーメスト武蔵小金井	カーメスト用賀馬事公苑	(仮称)カーメスト赤堤
整備予定	子育てに配慮した住宅	○	○	○
	禁煙住宅	○	○	○
	テレワーク環境の整備	○	○	○
	感染症予防	○	○	○
	JKKシニア住宅	○ ※カーメスト武蔵小金井のみ	○ ※カーメスト武蔵小金井のみ	—
	ペット等共生住宅	—	○	—
	環境配慮型住宅 (ZEH-M Oriented水準仕様)	—	—	○
再生事業の推進				
市部大規模団地における再生に向けた検討等	市部大規模団地の再生に向けた検討・地元自治体等との協議を推進		左記を実施	市部大規模団地の再生に向けた検討・地元自治体等との協議を推進

7 JKK住宅における利用率の維持・向上

お客様ニーズの多様化や住宅ごとの特性を踏まえ顧客層の拡大に向けた施策を迅速に展開し、効果的な募集PR等を実施することにより、利用率を維持・向上

お客様ニーズ等を踏まえた施策の展開

▶ リニューアルの実施

- お客様ニーズに応じた住宅を提供するため、一部のJKK住宅では空家となった段階で間取り変更や内装の改修など専有部のリニューアルを実施するほか、エントランスなど共用部も大規模修繕に合わせてリニューアルを実施

▶ 宅配ボックスの設置、置き配サービスの導入(再掲)

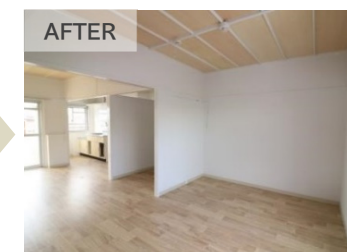
- 団地ごとの特性や設置スペースの有無等を踏まえ、非対面で荷物を受け取ることができる宅配ボックスの設置を推進
- エントランスにオートロックが設置されている住棟において、配達員が専用アプリ等によりオートロックを解錠し、入居者の指定場所に荷物の配達を可能とするサービス(置き配)を導入
- 置き配サービスの仕組みを活用した介護事業者等との連携を検討

▶ テレワーク環境の整備(再掲)

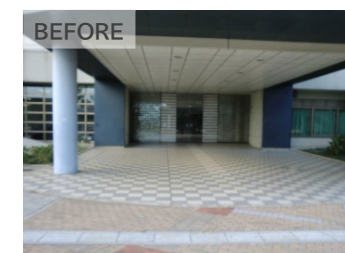
- 建替えやリニューアルを通じて、住戸内にテレワークしやすいスペースを確保するほか、コミュニティサロン(集会所)にWi-Fi環境を整備するなどテレワークやオンライン授業等の普及に対応した取組を推進

▶ 顧客層の拡大

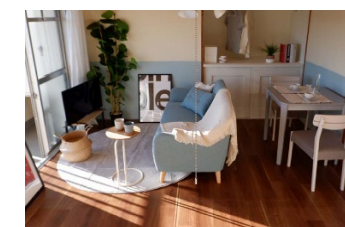
- 高齢化が進行する一部のJKK住宅では、顧客層の拡大に向けて、若い世代に訴求する「ペアさぼ」、「こどもすくすく割」、「ステップ35割」、「学割」、「ルームシェア」など多様なニーズを踏まえた入居支援制度を導入
- また、入居者が内装を自由に改装することができるDIY型賃貸を一部のJKK住宅において実施



空家リニューアルの一例 <間取り変更・内装改修>



共用部リニューアルの一例 <エントランスリニューアル>



DIYイメージ

▶ 飲料用自動販売機の設置

- 入居者の生活利便性の向上を図るため、飲料用自動販売機を試行的に設置し、利用状況や管理状況等を検証

▶ 来客者用コインパーキング等の設置

- 駐車場空き区画をコインパーキングとして活用し、入居者の親族や介護事業者等来客者の駐車スペースを確保

▶ シェアシステムの導入・拡大

- 駐車場空き区画や住宅敷地内のオープンスペースを活用し、シェアシステム（サイクルシェア・カーシェア・駐車場シェア）を導入・拡大していくとともに、一部のカーシェアでは電気自動車（EV）を採用

▶ キッチンカー・移動販売の誘致（再掲）

- 団地内の賑わい創出及や生活利便性の向上のため、キッチンカー・移動販売を誘致

▶ 共用部管理及び現地管理サービスの品質向上

- 住宅の共用部管理の品質を向上させるため、「住宅別管理計画」のブラッシュアップを継続的に実施
- 住宅の現地管理に係る外部委託の成績評価制度を的確に運用するとともに、現地フロントスタッフ（管理員）を対象とした研修を実施するなど、現地管理サービスの品質を向上

効果的な募集PR

▶ 積極的なプロモーションの展開

- 認知度向上・入居促進を図るために、入居者募集のキャンペーンやオープンルームの開催、PR動画の配信等を実施

▶ 入居相談会・団地イベントの実施

- JKK住宅の利用促進に向けて、地元自治体と連携して、入居相談会や団地イベントを開催し、JKK住宅の魅力や各種入居支援制度を周知

▶ お部屋探しの利便性向上

- お部屋探しの利便性を向上させるため、Web動画等を活用したお部屋見学やチャットボット型Web接客ツールを活用



サイクルシェアポート
（トミンタワー台場一番街）



コインパーキング
（コーシャハイム経堂フォレスト）



キッチンカー出店の様子

（左：トミンハイム鏈水、右：トミンタワー・トミンハイム多摩川二丁目）



募集プロモーション「らしく住んで？」

<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
お客様ニーズの多様化への対応				
空家リニューアル等の実施	100戸程度	96戸	100戸程度	
キッチンカー・移動販売の誘致(再掲)	事業者募集、出店開始	事業者募集、出店開始	実施団地の拡大検討	
飲料用自動販売機の設置	事業者選定・試行設置・検証	事業者選定 試行設置 10団地	実施団地の拡大検討	
来客者用コインパーキングの設置	コインパーキング設置 (6団地)	コインパーキング設置 (4団地)	コインパーキング設置拡大	
シェアシステム(サイクルシェア・カーシェア・駐車場シェア)を導入・拡大	サイクルシェア・カーシェア・駐車場シェアの設置拡大	サイクルシェア 1団地 カーシェア 3団地 (うちEVカーシェア2団地)	サイクルシェア・カーシェア・駐車場シェアの設置拡大	
電気自動車を活用したカーシェア	電気自動車を活用したカーシェアの設置(2団地4区画)	EVカーシェア設置 (2団地4区画)	電気自動車を活用したカーシェアの設置拡大	
効果的な募集PR				
積極的なプロモーションの展開・入居相談会・団地イベントの実施・お部屋探しの利便性向上	効果的な募集PRの実施、賃貸住宅利用率96%以上	効果的な募集PRを実施 賃貸住宅利用率96.2%	効果的な募集PRの実施、賃貸住宅利用率96%以上	

8 都営住宅等管理業務の適切な実施と一層の充実

都営住宅等の適正かつ効率的な管理運営に努めていくとともに、東京都との連携を更に緊密なものとし、都政の重要課題の解決に積極的に取り組む

都営住宅等管理業務の適切な実施

▶ 入居者募集

- 東京都の公募計画に基づき、家族向や単身者向、シルバーピア等の募集、若年夫婦・子育て世帯向の定期使用住宅の募集、さらに、家族向（ポイント方式）、家族向・結婚予定者向毎月募集、随時募集等の募集業務を着実に実施

▶ 使用料の収納・滞納整理

- 入居者向け広報紙等を通じた口座振替払いのPRや入居後間もない世帯に対する案内チラシの郵送などにより口座振替払いを促進
- また、生活保護受給世帯における代理納付制度について、共益費を含めた実施自治体の拡充を図るために区市町への積極的な働きかけを行うなど収納率目標（95％）達成に向けた取組を推進
- 滞納抑制のため、督促状・催告書等を適切に送付するとともに、外勤徴収員による戸別訪問など計画的な支払いに向けた納付指導を適切に実施

▶ 収入調査

- 収入認定率向上に向け、綿密な年間計画の策定、外勤徴収員や巡回管理人による訪問督促などを実施するほか、使用料減免申請の失念防止のため、「減免申請促進通知」の発送、広報紙での周知などを実施
- 入居者からの電話による問い合わせが集中する期間は、専用ダイヤルによる受付窓口を設置し、収入報告書の提出について入居者に適切に案内するとともに、書類不備や未提出の世帯に対して繰り返しアプローチし、収入認定率目標（96％）を確実に達成

▶ 高額所得者明渡し指導

- 高額所得者に認定された世帯に対して個別説明会を実施し、制度の説明や世帯の状況把握に努め、自発的明渡しに向けた指導を適切に実施



入居者向け広報紙によるPR

▶ 不適正是正指導

- 不正入居や不正同居、各種迷惑行為等について、窓口センターが対象者や相談者から事情を聴取し、内容を正確に把握したうえで、困難案件については、窓口センターと本社の不適正指導専管部署が連携し対応
- 不適正使用世帯への対応として、精神保健福祉センターとの連携による研修会や当社独自の事例検討を実施し、職員の対応能力の向上に努めるとともに、地元区市町、警察、保健所等と連携を図りながら、是正や明渡し指導を徹底

東京都と連携した事業の推進

▶ 自治会活動への支援

- 複数の自治会による懇談会を開催し、自治会間の橋渡しを図るとともに、広報紙「すまいのきずな」を発行して、他の自治会の取組事例や活動に有用な情報を定期的に提供
- 自治会活動に関するリーフレットを配布し、自治会の役割や存在意義、活動内容など、自治会運営のための情報を提供し、円滑かつ良好な活動の支援を実施
- 団地自治会等が無理なく自衛消防訓練を実施できるよう、訓練の実施例、進め方などを分かり易くまとめた「自衛消防訓練の実施に向けた手引」を配布するなど、入居者自身の防災意識を向上
- 外国語を話す方の自衛消防訓練参加を促すため、「自衛消防訓練の実施に向けた手引」の多言語版を作成・配布し、自治会等による訓練実施を支援
- 自治会専用ダイヤルの設置により、自治会からの相談に迅速かつ丁寧に対応するとともに、無料の法律相談会の実施により、自治会が抱える問題について当社が委託した弁護士が法律的な助言を行い、自治会による自主的な解決を支援

▶ 巡回管理人による高齢者等への支援

- 巡回管理人業務において、福祉部門等の経験者が業務を支援することにより、地元区市町の福祉部門等との連携を推進し、きめ細かく高齢者等を支援。都営住宅等に係る各種申請書類に関する相談や取次ぎに加え、定期訪問時等に入居者に必要な福祉サービス等を紹介するなど、高齢者や障がい者を支援

▶ 共益費徴収事業の利用促進

- 共益費徴収等を希望する自治会等の募集を行うとともに、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などを着実に実施
- 自治会向け広報紙や当社ホームページ等を通じて積極的に事業の周知を図るなど、共益費徴収事業の更なる利用を促進



自治会向けリーフレット
「すまいのきずな」

▶ 都営住宅を活用した良好な地域コミュニティの実現

- 東京都が都営住宅等の集会所等を活用して実施する「東京みんなでサロン」事業について、集会所等の使用に係る自治会等との調整や、プログラムの実施内容についての事業者との調整を行うなど、東京都と協力して事業を推進
- また、地域コミュニティの形成を支援するため、当社が「東京みんなでサロン」の運営事業者となり、生活に役立つ情報を提供するプログラム等を実施
- 学生が都営住宅に居住して団地の自治会が行う活動に協力するなど都営住宅や地域のコミュニティ活動を支援する「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」について、東京都と連携して自治会調整、大学との打合せ、募集・入居手続き、入居後の学生をサポート等を実施
- 専担組織の設置などコミュニティ支援の執行体制強化を図り、より一層の自治会支援を行うことに加え、多様な世帯で構成されるコミュニティの支援に資する取組を拡充



東京みんなでサロン

▶ 子育て世帯への支援

- 当社が独自に実施している子育て世帯支援イベントについて、規模の拡大や内容の充実を図るとともに、JKK住宅で開催するイベントについて、近隣の都営住宅にお住まいの世帯にも参加の呼びかけを行うなど、地域コミュニティの活性化に寄与
- ホームページコンテンツの充実を図るとともに、「すまいのひろば」において、親子で楽しめる記事の掲載や子供本人が興味を持てるような紙面作りに努め、効果的な情報提供を実施

▶ 都営住宅の入居促進

- 真に住宅を必要としている都民が、迅速かつ確実に都営住宅に入居できるよう、より分かりやすく、効果的かつ実効性の高い募集制度・方法を、東京都と連携して構築し、より一層入居機会を拡充
- 都営住宅入居者募集サイトの活用を促進するとともに、入居希望者が応募する際に参考となる情報提供を強化するなどお客様サービスを向上
- ホームページ、SNS、動画など様々な媒体を活用するほか、都営住宅見学会の実施など新たなPR手法を取り入れ、入居を促進

▶ 駐車場の利用拡大

- 駐車場の地域開放利用の拡大に向け、二次元コードを表示した看板を設置し、近隣住民等に地域開放の対象駐車場であることの周知を図るなど、募集PRを強化



都営住宅見学会チラシ

▶ 避難された方への支援

- 東日本大震災により避難された方に、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
- ウクライナからの避難された方の受入れに当たり、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実施

▶ バリアフリー対応

- 視覚障害、失読症などにより、手続き案内等の書面の読み取りが困難な入居者のために、当社からお客様へ発送する書面の封筒に音声コード(Uni-Voice)を導入し、ハンディキャップを抱えている入居者の利便性向上を目指す

▶ 都営住宅管理業務のDX推進

- 東京都が実施する都営住宅管理総合システムの再構築に当たっては、当社の都営住宅等管理の経験と実績を活かし、機能性の高いシステムの構築に寄与
- 都営住宅等管理業務のサービス向上及び業務の効率化を図るため、都営住宅入居者等が行う各種手続のオンライン化を計画的に拡大
- オンライン化の拡大とあわせて、利用促進に向けた効果的な周知やデジタルデバйд対策として高齢者等へのサポートを実施

▶ 環境配慮

- 2030年カーボンハーフに向けた取組を加速させるため、都営住宅への電気自動車充電設備や太陽光発電設備の設置を東京都と連携して実施



「東京みんなでサロン」ウクライナ避難民等交流会

東京都への積極的な提案と実現

- JKK住宅で取り組む営繕事業の改善手法(ゴンドラによる塗装等)を、都営住宅でも展開できるよう、東京都へ積極的に提案
- 建替えに伴う新築団地の自治会支援として、共益費徴収事業を標準とし、移転説明会の段階から当社が事業の仕組みを説明するなどして、積極的に導入を進めていくことを東京都に提案

区営住宅等管理業務の的確な実施

- 公的住宅事業者としての社会的役割を果たしていくため、ノウハウやスケールメリットを最大限活用し、区営住宅等管理業務を的確に実施
- 営繕工事の実施手順の違いなど各区市特有の管理方針に合わせて、きめ細やかに対応し、的確に管理を実施

II. 行政等と連携した事業の積極的推進

<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
都営住宅等管理業務の適切な実施				
住宅使用料の収納等	収納率目標(95%)以上※1	96.9%	収納率目標(95%)以上	
収入調査	収入認定率目標(96%)以上※2	99.2%	収入認定率目標(96%)以上	
バリアフリー対応 (音声コード導入)	視覚障害、失読症の方向け 音声コード(Uni-Voice)を導入	「収入報告書」等で導入	運用	
自治会活動支援	「自衛消防訓練の実施に向け た手引」の多言語版作成・配布	日本語・英語・中国語で記載し た手引を作成	運用	
共益費徴収事業の利用促進	東京都に共益費徴収事業の 積極的導入を提案	新規開始:54件	利用拡大	
東京都と連携した事業の推進				
都営住宅を活用した 良好な地域コミュニティの実現	東京みんなでサロンの実施 ※3新規10か所 (累計58か所/100か所)	新規27か所 (累計75か所/100か所)	東京みんなでサロンの実施 新規10か所 (累計85か所/100か所)	東京みんなでサロンの実施 新規10か所 (累計95か所/100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 業の推進※4	14団地で入居中	事業推進	
都営住宅における 入居者手続きのオンライン化	東京都行政手続クラウド申請を活 用した都営住宅各種手続のオンラ イン化(約40手続) ※5	57手続をオンライン化	都営住宅各種手続のオンライン申請促進に向けたPRの継続実施	

※1 P77(参考)グループ連携事業評価に掲げた目標:都営住宅等の使用料の収納率 95%以上、※2 都営住宅の使用料を決定するための収入認定率 96%以上、※3 都営住宅における居場所の創出(東京み
んなでサロンの実施) 令和12(2030)年度 累計100か所 ※4 大学と連携した都営住宅への学生入居による地域コミュニティ活動の支援 令和6(2024)年度 5団地、※5 「東京都行政手続クラウド申請」を
活用した、都営住宅各種手続のオンライン化 令和7(2025)年度 累計約40手続

9 東京都、区市町村、民間企業などとの多様な連携



東京都や区市町村、民間企業など様々な団体と連携し、社会的課題・地域課題の解決に貢献

東京都の政策と連携した事業の推進

▶ 太陽光発電設備の設置

- 既存集合住宅における太陽光発電設備の設置が促進される環境を醸成することを目的として、東京都と協定を締結。既存住宅の屋根スペースに太陽光発電設備を設置し、収支モデル等を検証(再掲)



太陽光発電設備



電気自動車充電設備

▶ 電気自動車充電設備の設置

- ZEVの普及促進を目的として、東京都と協定を締結。駐車場に電気自動車(EV)充電設備の実装を進めるとともに実装しない区画も先行して配管等を整備。またEV利用等の機運を醸成するため、東京都と連携し、EV普及啓発イベント等を実施(再掲)

▶ 小笠原における新たな住まいのモデル事業

- 小笠原では民間によるファミリー向け賃貸住宅の建設が進まないことから、東京都、小笠原村と連携の上、モデル事業として父島において賃貸住宅を建設し、整備や管理面などを検証(2025年3月管理開始)



自然豊かな父島(大村地区)



カーメスト小笠原父島

▶ 結婚予定者支援(結婚予定者優先申込制度)

- 駅から徒歩10分程度の交通利便性の高い住宅のうち、指定する住戸において、先着順募集の開始から7日間はご結婚予定またはパートナーシップ関係になる予定の方々のみが優先的に申込みできる「結婚予定者優先申込制度」を導入し、結婚予定者の入居機会を拡大(再掲)



「結婚予定者優先申込制度」HP

▶ 水道スマートメータを活用した見守り機能の活用(一部再掲)

- 東京都水道局では、2028年度までに都営住宅及びJKK住宅にスマートメータを導入することとしており、水道スマートメータを利用した見守り機能の活用に向け、東京都との連携・協力を継続【新規】

▶ 居住支援法人との連携

- 改正住宅セーフティネット法の施行を踏まえ、地元の居住支援法人との連携などにより、住宅確保要配慮者に対して安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつながりを行う住宅(居住サポート住宅)の提供を検討【新規】

▶ 木造住宅密集地域整備事業への貢献

- 東京都木造住宅密集地域整備事業の実施に伴い、特定整備路線の事業範囲内に居住する権利者の方の移転先について、東京都からの照会に基づきJKK住宅の空室情報を提供

▶ アーティスト支援

- 東京都及び公益財団法人東京都歴史文化財団(以下、「東京都及び財団」という。)は、アトリエ等を確保することが難しい若手アーティストに創作場所を提供し、継続的な活動を支援する「START Box」を実施
- 東京都及び財団と連携し、アトリエ等を確保することが難しい若手アーティストの創作スペースとして、JKK住宅の空き店舗を提供。アーティストの継続的な活動を支援するとともに、アーティストと地域住民の交流を図る

▶ 5Gアンテナ基地局設置への貢献

- 東京都は、「TOKYO Data Highway 基本戦略」に基づき、5Gアンテナ基地局の設置を加速化させるため、5Gアンテナ基地局の設置場所(候補)として東京都が保有するアセットを情報公開しており、当社が保有するアセットについても同様に情報公開し、5Gアンテナ基地局設置に貢献



空き店舗を活用した「START Box」外観

区市町村等と連携した取組

▶ 福祉施設等の誘致(一部再掲)

- JKK住宅の建替え等により創出した用地や建物内スペースを活用し、地元区市町村や地域のニーズを踏まえ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を推進

▶ 地域における防災機能の強化

- 地元自治体と協議の上、団地ごとの状況に応じて公園や歩道状空地の整備、周辺道路の拡幅など地域における防災性を向上
- 大規模団地の建替えでは、一時避難場所となるオープンスペースやマンホールトイレ、防災井戸など、避難時に必要な機能を整備



マンホールトイレ



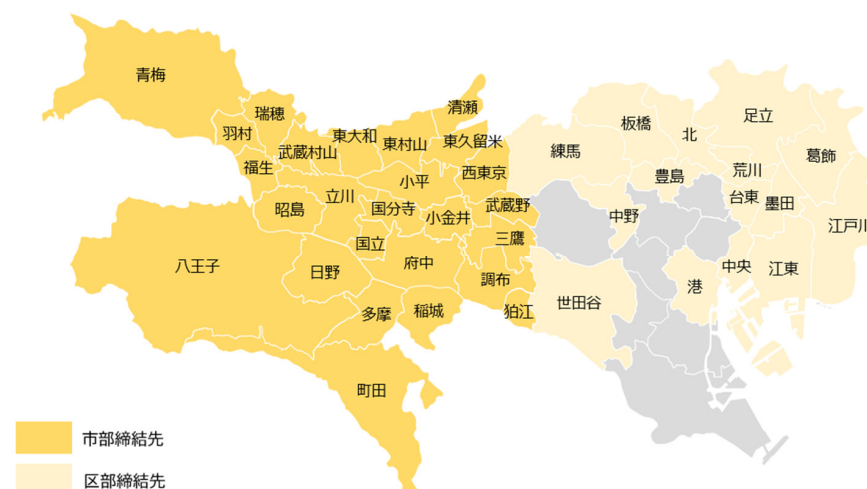
防災井戸



かまどベンチ

▶ 緊急時の安否確認(自治体との安否確認協定)

- お住まいの方の安否にかかる確認の要請について、対応マニュアルを整備し、迅速かつ的確に行動
- 「孤立死」が各地で発生していることを受け、安否確認に関する対応について、より迅速な情報収集及び入室確認等を行うことを目的として、2012年7月から地元区市町と協定を締結し、連携を強化
- 協定を締結していない区についても、高齢者見守り連絡会等に参加して、地元区の担当者と円滑かつ迅速に連携できるよう、顔の見える関係を構築



協定書締結済 41区市町（2025年3月31日現在）

▶ その他地元自治体等と連携した取組

- 東京都や地元自治体と連携し、セーフティネット家賃低廉化補助制度を活用したJKK住宅を提供する取組を推進(再掲)
- ひとり親世帯をはじめとする住宅確保要配慮者に向けた住宅提供など、地元自治体の住宅施策と連携した取組を推進
- 地元自治体と連携し、消防団員募集においてJKK住宅の優先あっせん等を行うことにより、JKK住宅に入居した消防団員に各団地の防災活動に参加していただくことを通じて、防災コミュニティ活動の活性化に取り組む(再掲)
- 大規模団地の再生においては、地域の課題やニーズ、まちづくりの方向性を踏まえ、地元自治体と連携しながら事業を推進(再掲)

▶ マンション再生支援

- マンション建替え等(再生)の検討を進めている分譲マンション管理組合に対し、公平・中立な立場で合意形成等を支援
(検討段階から工事完了まで段階ごとに業務を受託)

II. 行政等と連携した事業の積極的推進

<実施スケジュール>

主な取組		2024年度		2025年度	2026年度
		計画	実績	計画	計画
東京都の政策と連携した取組					
太陽光発電設備の設置※(再掲)		新築住宅:3団地・4棟 既存住宅:18団地・30棟 (累計118棟/135棟)	新築住宅:3団地・4棟 既存住宅:15団地30棟 (累計118棟/135棟)	新築住宅:1団地・2棟 既存住宅:9団地15棟 (累計135棟/135棟)	新築住宅:1団地・3棟 既存住宅:未定
電気自動車充電設備の設置・配管整備※(再掲)		新築住宅:3団地・86区画 既存住宅:7団地・215区画 (累計610区画/1,890区画)	新築住宅:3団地・86区画 既存住宅:7団地・221区画 (累計616区画/1,890区画)	新築住宅:1団地・15区画 既存住宅:14団地・205区画 (累計836区画/1,890区画)	新築住宅:1団地・6区画 既存住宅:未定
小笠原における新たな住まいのモデル事業		建設・竣工・入居者募集・ 管理開始	竣工・入居者募集・管理開始・ 整備面の検証を実施	管理面等の検証	管理面等の検証
結婚予定者支援(結婚予定者優先申込制度)※(再掲)		年間50戸以上募集	募集 60戸	年間50戸以上募集	
地元自治体等と連携した取組					
福祉施設等の誘致(再掲)	大蔵住宅 (世田谷区)	土地賃貸借契約・建設 工事着手	土地賃貸借契約締結 建設工事着手	特別養護老人ホーム等開設	障害者生活介護事業所等 開設
	興野町住宅 (足立区)	事業者の公募・選定	事業者の公募・選定	土地賃貸借契約・ 建設工事着手	認知症高齢者グループホーム 等開設
	小金井本町住宅 (小金井市)	地域包括支援センター開 設	地域包括支援センター 開設		
セーフティネット家賃低廉化補助制度を活用したJKK住宅の提供※(再掲)		年間25戸以上提供 (累計68戸)	年間 31戸 累計 74戸	年間25戸以上提供 (累計99戸) (累計124戸)	
JKK住宅の建替えを通じた地域における防災機能の強化		マンホールトイレ、防災井戸 等の整備(2団地)	マンホールトイレ、防災井戸 等の整備(2団地)	マンホールトイレ、防災井戸 等の整備(1団地)	マンホールトイレ、防災井戸等 の整備(1団地)

※P77(参考)グループ連携事業評価に掲げた目標:既存及び新築住宅における太陽光発電設備の設置 令和7(2025)年度 135棟(累計)、電気自動車の普及促進 令和12(2030)年度 EV充電設備等1,890区画設置、東京ささエール住宅の専用住宅の戸数 令和12(2030)年度 215戸、建替えを通じた防災力の向上 令和7(2025)年度 1住宅(累計23住宅)

10 お客様の視点に立った事業運営

JKK東京に寄せられる「お客様の声」を的確に把握し、サービス改善や品質向上に繋げていくとともに、JKK東京自らが率先してサービス改善等に取り組み、多面的・恒常的にお客様サービスを向上

お客様の視点に立ったサービスの提供

▶ お客様サービス向上会議の設置

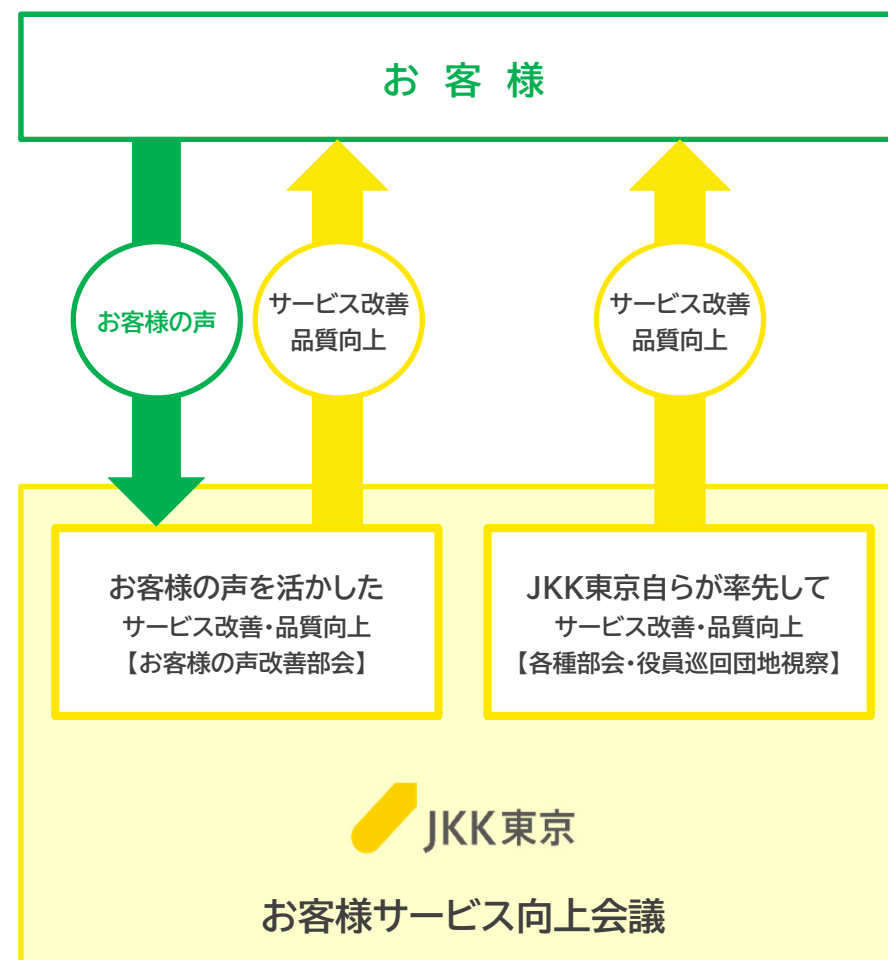
- お客様から寄せられたご意見(お客様の声)をサービス改善、品質向上に活かす取組に加え、JKK東京自らが率先してサービス改善・品質向上に向けた取組を組織全体で多面的・恒常的に推進していくために、新たに「お客様サービス向上会議」を設置
- JKK東京役員がJKK住宅を巡回視察し、お客様サービスを点検することにより、サービスを一層向上
- サービス・接遇に対するお客様の評価等を定期的に調査・分析し、窓口や電話応対におけるサービスの維持・向上、接遇の一層の改善を推進

▶ 業務改善運動

- お客様サービス向上や業務改善提案を職員から募る業務改善運動を実施するなど、各職場の創意工夫による業務改善を推進

▶ アンケート調査

- サービス・接遇に対するお客様の評価(お客様の声)を定期的に調査・分析し、窓口や電話応対におけるサービス、接遇等の一層の改善に活用



新たなお客様サービス向上の取組(イメージ)

▶ 接遇マインド・スキル向上の取組

- JKK東京スピリットに基づく「お客さまに寄り添う」接遇マインドを身につけるため、全職員を対象とした研修のほか、接遇スキル向上のための研修を必要に応じ実施する。さらに、職員が接遇に関する知識等を主体的に学ぶ取組を支援
- 都内16か所の窓口センターごとにお客様サービス向上に向けた「センタースローガン」を設定し、満足度の高いサービスを提供

安全・安心にお住まいいただくための組織的な取組

- 入居者の安否にかかわる確認や漏水等の修繕、事故や火災等に係る対応など緊急時の要請に、24時間365日、迅速・的確に対応
- 安否確認要請について、地元自治体等との連携強化や入居者の緊急連絡先情報を把握・更新(再掲)
- 修繕依頼に対して、小口・緊急修繕業務を民間事業者約400社の工事店(小口・緊急修繕工事店)に委託し、的確に対応
- 聴覚に障がいがあるなど、電話での問い合わせが難しい世帯のうち、希望者を対象としてFAXによる問い合わせ等に対応
- 認知症の方に対する正しい理解や適切な対応を学ぶため、職員の認知症サポーターを養成
- JKK東京の事業所に設置されているAEDについて、緊急時に的確に使用できるよう、職員向け操作研修を実施するとともに、来訪者が多い都内10か所の窓口センターでは、東京消防庁の応急手当奨励制度に基づく「救命講習受講優良証交付事業所」※1の認定を取得



お客さまセンターのサービス水準の向上

- お客さまセンターについて、運営事業者との間で設定したSLA※2の適切な運用やオペレーターに対する定期的な研修により、電話応答率※3や対応品質等のサービス水準を維持・向上

(※1)救命講習受講優良証交付事業所: 応急手当の普及に関する一定の交付要件を満たすことにより、消防署長が救命講習受講優良証、優良マークを交付する事業所

(※2)SLA(Service Level Agreement): サービスの契約を締結する際に、サービスの品質に対する要求水準を規定するとともに、規定した内容が適正に実現されるための運営ルールを両者の合意として明文化したもの

(※3)電話応答率: お客さまセンターに着信した電話件数のうち、応答した件数の割合

Ⅲ. 自立的でサステナブルな経営の堅持

- お客さまセンターのナレッジデータベースと連動したホームページ用FAQの拡充と定期的な見直し、ホームページ上のチャットボット型Web接客ツールの活用により、お客様が自己解決できる環境を充実
- 問い合わせ等が集中してお客さまセンターへの電話が繋がりにくくなると予想される日、時間帯をあらかじめホームページに予告掲載することにより、電話混雑を低減
- 電話以外のアクセス方法として、修繕の依頼等をインターネットメールで受け付ける仕組みについて試行実施
- 台風等による問い合わせの増加を予測し、運営事業者と事前に調整し的確な人員配置を行うなど、つながりやすい受電体制を確保
- JKK東京お客さまセンターにおいて、音声テキスト化と文章生成AIを組み合わせることにより、オペレーターの受電後の処理時間を短縮するシステムのトライアルを行い効果等を検証

<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
お客様の視点に立ったサービスの提供				
お客様サービス向上会議の設置	お客様サービス向上会議の設置、役員巡回団地視察の実施	左記を実施	多面的・恒常的なサービスの向上	
安全・安心にお住まいいただくための組織的な取組				
「救命講習受講優良証交付事業所」の認定取得	認定取得・AED研修の実施	6MCが「救命講習受講優良証交付事業所」の認定取得	JKK東京の各事業所におけるAEDの的確な使用	
お客さまセンターのサービス水準の向上				
電話応答率の向上	混雑予想のホームページ予告掲載、修繕依頼等のメール受付	修繕依頼等のメール受付の施行実施にむけ、方針を決定	電話応答率の向上	

11 安全・安心な住環境の整備及び工事における的確なコスト管理の実施

- ✓ 耐用年数や劣化状況に応じた計画修繕の実施などにより、安全・安心な住環境を整備
- ✓ 工事のコスト管理を徹底し、住宅の品質を確保しながらライフサイクルコストを縮減

安全・安心を重視した修繕等の適切な実施

▶ JKK住宅における主な取組

- 団地の長期活用に向け、屋上防水や外壁改修を計画的に実施
- 経年劣化に伴う雨水の浸入等を防止するためのサッシの更新や、倒木を未然に防ぐための樹木医による診断など、対策工事を計画的に実施
- 子供や高齢者の転倒事故を防ぐため、敷地整備や道路改修工事において敷地内通路の段差解消を計画的に実施
- 老朽化した機械式駐車場について、団地ごとの需要や採算性を踏まえ、平面化や取替えを計画的に実施



樹木医による診断 精密診断状況

▶ 都営住宅における主な取組

- 住宅の建設年度、入居年度の差による不公平の解消と高齢化への対応を目的として、東京都が浴槽・風呂釜を設置していない居住中の住戸に対し、2020年度から試行的に設置工事を実施
- 停電時のエレベーターへの閉じ込めを防止するため、停電時自動着床装置の設置を計画的に実施
- 震災時の倒壊を防止するため、ブロック塀・万年塀の改修工事を実施※
- 「都営住宅耐震化整備プログラム」に基づき、耐震化を着実に実施

▶ アスベスト含有建材の不適切な取扱いにおける再発防止に向けた取組

- 空家補修工事におけるアスベスト含有建材の不適切な取扱いについて、進行管理とチェックの徹底により自ら再発防止に努めるとともに、空家補修工事を発注している工事業者に対し、指導及び的確な情報提供を実施

※ブロック塀・万年塀の改修工事は、2025年度で完了予定

工事現場等における安全管理・品質確保の徹底

▶ 抜き打ち安全点検等の実施

- 工事現場及び保守点検業務の抜き打ち安全点検の実施や、受注者の安全大会に参加し事故防止のための注意喚起を行うなど、修繕工事や建替工事、保全業務などにおける安全管理を徹底
- 職員の「仮設安全監理者」(全国仮設安全事業共同組合認定)資格の取得を促進するとともに、資格取得者に「フォローアップ講習会」を実施
- 東京都住宅政策本部の「事故防止検討会」に参加し、住宅政策本部と事故情報を共有

工事における的確なコスト管理の実施

▶ 建設工事

- 基本・実施設計から工事着工、竣工に至るまで、建設の各段階においてコスト管理を適切に行うとともに、事業採算性を検証
- 建設コスト(実績)の分析、資材価格、市況動向、団地ごとの特殊要因等の把握などにより、企画・基本設計段階における概算コストの精度を向上
- 建替事業にかかるスケジュールについて、移転案内、設計、工事等各工程を通じた適切な期間の設定及び進捗管理を徹底

▶ 営繕工事

- 計画修繕では、団地ごとの特性・劣化状況等を踏まえた適切な修繕レベルを設定
- 営繕工事に係る資機材等の選定に当たっては、コストや品質・性能を総合的に評価し、適切な資材や設備機器を選定
- 使用材料・機器の耐用年数や劣化状況等を踏まえ、仕様の見直しや修繕サイクルを最適化し、ライフサイクル全体のコストを縮減
- ドローンによる外壁赤外線調査を試行的に実施
- ゴンドラ方式によるJKK住宅外壁の全面打診及び塗装を本格実施

▶ その他

- 経済状況の変化による事業コストへの影響及び現行の設計基準・仕様を検証するなど、的確に事業コストを管理
- 工事管理ツール等の本格導入を推進し、事務手続きの簡素化や工事業者との連絡調整の負担を軽減



全面打診時のゴンドラでの塗装状況
(多摩ニュータウン松が谷)



ドローンによる外壁赤外線調査
(コーシャハイム武蔵岡)

効率的かつ効果的な修繕等による維持管理

▶ アセットマネジメントシステム※1(ISO55001)

- 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っていくための仕組(アセットマネジメントシステム)を継続的に運用し、建物の長寿命化や計画的な建替えを推進
- この取組で培った住宅維持管理の技術力を、現在受託している都営住宅や区市営住宅など、他の公的住宅の管理業務に活用



認証登録証授与式
(2025年1月)



ISO 55001
BCJ-AMS-0001

「ISO55001」認証マーク

<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
工事におけるコスト管理の徹底				
工事管理ツールの導入	試行導入(導入率20%)	試行導入(導入率100%)	本格運用	
ゴンドラ方式によるJKK住宅外壁の全面打診及び塗装を本格実施	本格実施	2住宅実施	本格実施	
効率的かつ効果的な修繕等による維持管理				
アセットマネジメントシステム	再認証取得	再認証取得	的確な運用	

(※1)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あり、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。JKK東京におけるアセット(=資産)は、主としてJKK住宅が該当

12 財務基盤の一層の強化

収益確保、財務管理の強化及び負債残高の縮小により、経営環境の変化にも耐えうる強固な財務基盤を構築

安定的な収益性の確保・コスト管理の徹底

- 賃貸住宅の高い利用率による収益の確保と、建設及び営繕工事におけるコスト管理の一層の徹底などにより、安定した事業利益を確保
- 建替えや空家リニューアルの着実な実施、空家期間の短縮等により、賃貸住宅資産を効果的に活用
- 機関保証制度の利用を拡大するとともに、滞納予防策に取り組み、引き続き高い収納率を維持
- 市場環境の変化を踏まえながら、超長期債を中心とした資金調達を行い、金利上昇リスクを抑えつつ、調達コストを軽減
- 負債残高縮小のスピードを加速させるとともに、経営リスクへの対応力を高め、社会貢献の最大化に向けた強固な財務体質を構築するために、全社横断的な収益力強化等の取組「財務体質強化プロジェクトーBuild up JKKー」を推進

財務管理の強化

- 経営成績や財政状態などの財務状況を月次で把握・分析し、予定損益や事業キャッシュ・フローなどの的確に管理
- 修繕費や事務経費などのコストに関して、増減分析を行うとともに費用対効果の検証等を実施

負債残高縮小のスピードアップ

- 一定水準の利益・キャッシュフローを確保しながら、当初の債務弁済契約の償還を前倒して2035年度までに東京都借入金を償還完了
- 東京都の貸付金によって土地を取得し、建設した旧公社施行型都民住宅42団地については、東京都と公社の債権債務関係の見直しの中で、早期にかつ計画的に土地取得費に係る東京都貸付金を土地代物弁済にて償還

所有権スキーム※の確実な履行

- 公社一般賃貸住宅の所有権について当社への帰属を着実に推進

※所有権スキーム：公社一般賃貸住宅の再編整備促進のため、東京都借入金償還後、東京都へ移転することとなっていた公社一般賃貸住宅（土地・建物）の所有権を、当社が「相応の負担」をすることにより当社に帰属させるスキーム

長期的視点に立った安定的で有利な資金調達の実施

- 継続的なIR活動やソーシャルボンドの発行を通じて、当社事業の社会貢献性や経営の健全性を効果的にアピールするとともに、金融市場の動向に適切に対応しながら安定的で有利な資金を調達
- 今後の設備投資にかかる資金需要や社会経済状況の変化を踏まえた長期資金計画を策定し、長期的視点に立った的確なキャッシュフロー管理を実施



<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
負債残高縮小のスピードアップ				
東京都借入金前倒し償還 (2008-2023年度:2,317億円)	78億円	78億円	108億円	97億円
償還完了団地 (2023年度末:112団地/194団地)	6団地	3団地	0団地	4団地
負債残高 (2023年度末:東京都借入金残高2,959億円、全体借入金残高5,662億円)	2024年度末:東京都借入金残高2,881億円 全体借入金残高:5,446億円	2024年度末:東京都借入金残高2,881億円 全体借入金残高:5,414億円	(2035年度までに東京都借入金の償還完了)	
長期的視点に立った安定的で有利な資金調達の実施				
ソーシャルボンド発行	ソーシャルボンドの発行	ソーシャルボンドの発行 110億円	ソーシャルボンドの発行	

13 デジタル社会に対応したお客様・事業者等の利便性向上と業務効率化

デジタル技術の活用により、入居者や事業者等の利便性向上と業務効率化を推進

■ 手続等のオンライン化

- JKK住宅入居者の申請・届出についてオンライン受付を導入し、入居者サービス・利便性を向上
- JKK住宅の入居時の電子契約、口座振替手続のオンライン受付の導入を検討
- 工事管理ツールを試行的に導入し、受発注者間における事務手続の簡素化や連絡調整の負担を軽減（再掲）

■ デジタルツールを活用した業務効率化等

- RPA(Robotic Process Automation)により、集計作業等の定型的なパソコン操作の自動化を順次進め、業務効率化と正確性向上を図り、人的資源をお客様サービス等の更なる向上につなげていく。
- 文章生成AIを文案作成や校正、要約、翻訳等に活用することにより、お客様への分かりやすい案内と業務効率化・精度向上を図る。
- 社内規定、業務マニュアル等の検索や要約にAI技術を用いることにより、社内で蓄積したナレッジを有効活用し、業務効率化と精度向上を図る。
- JKK東京お客さまセンターにおいて、音声テキスト化と文章生成AIを組み合わせることにより、オペレーターの受電後の処理時間を短縮するシステムのトライアルを行い効果等を検証（再掲）

■ 社内執務環境のデジタル化

- 業務用パソコン・デジタルツールを活用した業務遂行を容易にするため、執務室・会議室のWi-Fi環境整備を強化
- 職員の生産性向上に向け、業務用パソコンを各業務の特性やモバイル性を踏まえたスペックの端末に更新
- 東京都が実施する都営住宅管理総合システム再構築に合わせ、公社独自システムとのデータ連携や社内環境の整備を図るなど、都営住宅管理業務のデジタル化推進に協力

デジタルインフラの改善・強化

- プライベートクラウド基盤の更新に合わせ、規模や構成を見直し、運用管理の合理化を推進
- コンサル事業者に加え、東京都デジタルサービス局・GovTech東京の支援を受け、既存システムの改善・再構築を推進

JKK東京のデジタル化に向けた推進体制の強化

- 東京都デジタルサービス局・GovTech東京のデジタル人材による伴走支援を受けながら、社内外に向けたデジタル化の取組を推進

デジタル人財の採用と育成

- デジタルに関する専門的知識や実務経験を有する人財を採用する。また、デジタル人財やデジタル化の推進に携わる職員を対象に専門的な研修を実施することにより、職員一人ひとりのデジタルリテラシーを高め、専門的な知識を持った人財を育成

<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
デジタル社会に対応したお客様・事業者等の利便性向上と業務効率化				
手続等のオンライン化	一部導入	トライアル環境でのテスト実施	実施拡大	
デジタルツールを活用した業務効率化等	文章生成AI試行導入	文章生成AI導入	デジタルツールの活用拡大	
工事管理ツールの導入※	試行導入(導入率20%)	試行導入(導入率100%)	本格運用	
社内執務環境のデジタル化	実施拡大	Wi-Fi事前調査	執務室・会議室のWi-Fi環境整備	Wi-Fi環境整備、業務用PC更新

14 多様で有為な人財確保・育成とフレキシブルな組織運営

- ✓ 多様で有為な人財を確保するため、計画的・弾力的に採用活動を展開するとともに各種登用制度等を積極的に活用
- ✓ 経営理念の実現に向けて、組織全体で人財育成に取り組むほか、組織を超えた応援体制などフレキシブルに組織を運営

多様で有為な人財確保

▶ 計画的・弾力的な採用活動

- 新卒者採用では、企業の合同説明会や各大学での個別説明会への参加に加え、就職情報サイトの活用、インターンシップの実施など、当社業務の効果的な情報発信により、有為な人財を確保
- 年間を通じ採用活動を実施するなど、求人活動の取組を強化し、有資格者や実務経験者など即戦力となる人財を確保
- デジタルに関する専門的知識や実務経験を有する人財を採用(再掲)

▶ 積極的な登用制度の活用

- 組織力の向上を図るため、有期雇用の契約社員を無期雇用の業務職員に転換する制度を活用し、有為な人財を確保
- 昇任選考等の制度検証を行い、有為な人財を積極的に登用



採用ホームページ

経営理念の実現に向けた人財育成

▶ 人財育成戦略

- JKK東京で働く職員を「JKK東京を支える一番の財産(人財)」と位置づけ、経営理念を実現するために全社を挙げて人財を育成
- 「住宅事業のプロフェッショナルとしての誇りと責任を持った人財」「高い倫理観を備えた実践力のある人財」「職員の力を結集し、創意工夫のもとに新たな課題に挑戦する人財」を育成することで経営理念を実現

▶ 職層に応じた研修(職層別研修)による人財育成

- 職層に応じて求められる能力を高めるために、管理職(トップマネジメント研修、新任管理職研修)、指導監督層(新任課長代理、新任係長、新任主任研修)、一般職(入社四年目研修、新入職員研修)など、職層に応じた研修を的確に実施し、課題設定や企画立案、組織運営や育成力の向上を図り、高いマネジメント力を有する人財を育成

▶ OJT・自己啓発を軸とした人財育成

- OJTと自己啓発を人財育成の基本とし、さらにOJTと自己啓発を補完するための効果的なOff-JT(研修・講習など職場外教育)を計画的に実施し、仕事に対する基本姿勢と業務に対する高い専門性を持った職員を育成
- 職場全体でOJTを推進するため、新入職員が配属された部署の職員全員を対象にOJTに関する研修を実施
- 若手職員を対象に思考力や現場実践力を身につける研修を実施し、「住宅事業のプロフェッショナル」としての早期戦力化を図る
- コンプライアンスや人権、待遇等に係る研修を定期的に継続して実施し、高い倫理観と接遇力を養い、社会の信頼に応える人財を育成
- 資格取得助成制度の利用を促進し、自己啓発を支援することにより、高い専門性を持った職員を育成
- デジタル人財やDX推進に携わる職員を対象に専門的な研修を実施し、DXリテラシーを高め、デジタルの専門的な知識を持った人財を育成(再掲)

多様な人財の活用と働きやすい職場づくり

▶ 働きやすい職場づくり

- キャリアアップ研修等を継続的に実施し、年齢、性別、家庭生活にかかわらず、職員一人一人が活躍できる職場づくりを推進
- 障害者雇用促進法に基づく採用活動を計画的に行うほか、人事・労務関係法令の改正等に伴う対応を的確に進め、適切な労働環境を整備
- 職員の業務改善提案を推進するなど、積極的にチャレンジする組織風土づくりを推進
- ライフワークバランスの実現に向けて、休暇・休業制度の職員への浸透を図るなど、育児・介護と仕事の両立できる職場環境づくりを推進
- 2024年度に取得した「くるみん認定」や仕事と育児の両立支援支援の取組を社内外へ広くアピールすることで、子育てサポート企業としての認知度向上を図るとともに、職員の年次有給休暇や育児休業等の取得をより一層推進する。**【拡充】**
- 専門性が必要な部署への異動を幅広く募るなど、職員一人一人の強みや能力を活かした組織づくりを実施
- 職場間の応援に係るルールや評価基準等を明確化し組織単位を超えた応援体制を強化するなどフレキシブルな組織運営を実施
- 職員エンゲージメント向上に向けた施策を検討**【新規】**

▶ 多様な人財の活用

- 豊富な知識、技術、経験等を持つ人財の活用を推進するため、定年年齢を段階的に65歳まで引き上げるとともに、有為な人財については、定年後再雇用時の雇用上限年齢を段階的に70歳まで引き上げ65歳以降も働き続けられる環境を整備
- 入居者同士のコミュニティ活動のきっかけづくり等をより一層推進するため、福祉的人財を活用

<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
多様で有為な人財確保				
昇任選考等の制度検証 有為な人財の積極的登用	制度検証	昇任選考見直し案策定	新制度運用・有為な人財の積極的登用	
経営理念の実現に向けた人財育成				
資格取得助成制度を活用 した自己啓発支援(件数)※	180件以上	186件	190件以上	200件以上
多様な人財の活用と働きやすい職場づくり				
定年の引上げ	定年の段階的引上げ	定年の段階的引上げを実施	定年の段階的引上げ	
フレキシブルな組織運営 の実施	応援体制の強化	応援・兼務等に係る マニュアル策定	フレキシブルな組織運営の実施	
年次有給休暇取得率	—	90.0%	90.0%	

※P76(参考)経営目標No3に記載の目標:年次有給休暇取得率90.0%、No4に記載の目標:資格取得費用の助成制度を利用した自己啓発支援件数 年間190件以上

15 コンプライアンス及び情報セキュリティの徹底



コンプライアンス及び情報セキュリティを徹底し、東京都政策連携団体として適正な事業運営を推進

コンプライアンスの徹底

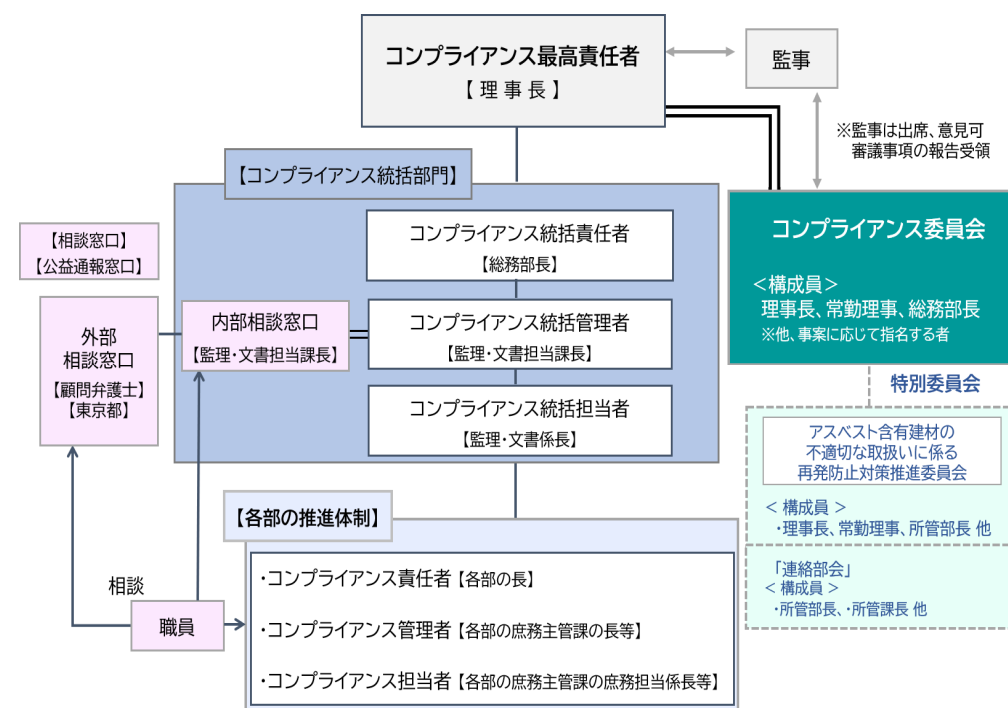
▶ コンプライアンス推進体制

- コンプライアンスを経営上の最重要事項に位置づけ、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
- 理事長を最高責任者、各部の長を責任者として、コンプライアンスに係る教育・研修・自己点検など組織全体でコンプライアンスの各種取組を推進
- 内部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、コンプライアンスを徹底

▶ コンプライアンス意識の向上

- 全職員の業務全般にわたるコンプライアンス意識の向上を図るため、毎年度策定するコンプライアンス計画に基づき研修を実施
- コンプライアンス意識の浸透・定着及び服務規律の徹底を図るため、「コンプライアンス・情報セキュリティ週間」において、適正な履行に向けた点検等を実施
- アスベスト対策に係る職員の意識向上、啓発に向けた研修等を引き続き徹底

コンプライアンス推進体制図



情報セキュリティの徹底

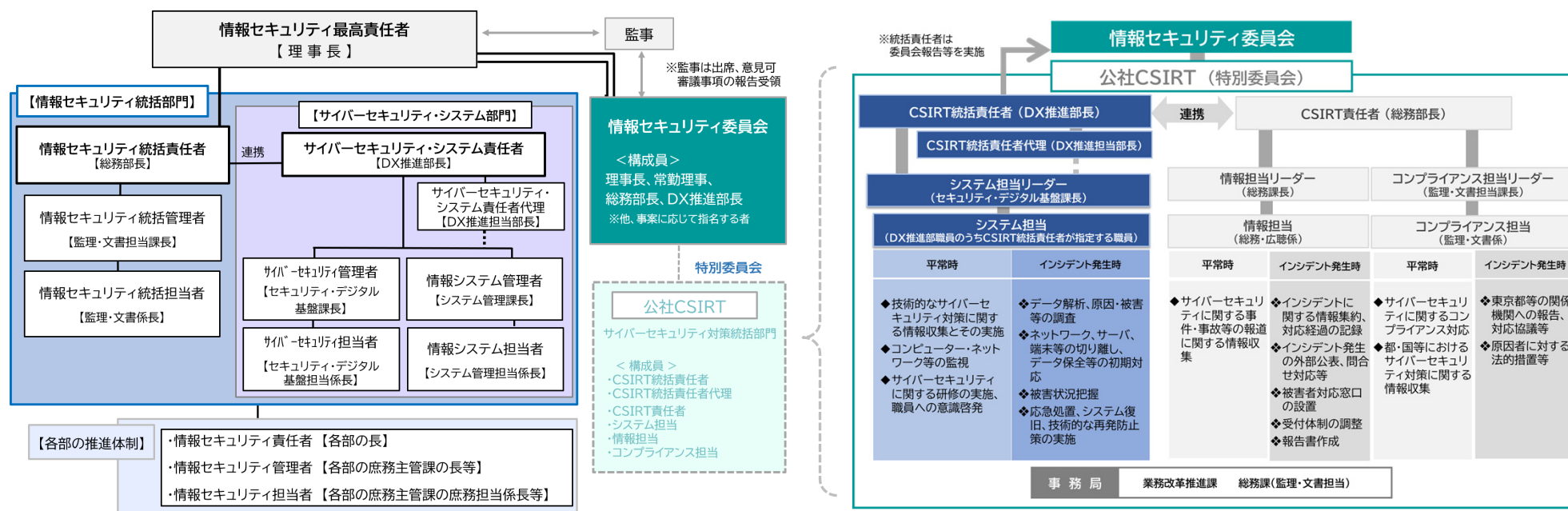
▶ 情報セキュリティ組織体制の強化

- 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、情報セキュリティに関する重要事項を検討・審議
- 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

▶ サイバーセキュリティ対策の確保

- 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、サイバーセキュリティ対策の組織体制として、公社CSIRT※を設置
- 公社CSIRTを適切に運用するとともに、SOC(Security Operation Center)サービスを活用してセキュリティ上の脅威に早期検知・対応
- ITセキュリティ研修や標的型攻撃メール受信時の対応訓練を引き続き実施し、サイバーセキュリティの啓発、職員の意識を向上
- 技術的セキュリティ対策や、情報システム・ネットワークの監視等の対策に取り組む
- 「地方公共団体における情報セキュリティポリシーに関するガイドライン」の準拠・適合など、適切なセキュリティ対策を確保

<情報セキュリティ組織体制>



※CSIRT(Computer Security Incident Response Team)の略

▶ 個人情報保護の研修

- 職員に個人情報保護の取組を徹底するため、全役職員を対象に個人情報保護法をはじめとする各種法令や社内ルール等の遵守など、コンプライアンス全般に係る意識の向上を図る研修を実施するほか、事故事例やヒヤリハット事例による再発防止に向けた研修を実施

▶ 契約相手先に対する個人情報保護の取扱いの徹底

- 契約相手先での適正な個人情報の取扱いを徹底するため、契約の際に個人情報保護に関する事項を明記。必要に応じて契約期間中に契約相手先の運用状況を確認するほか、再委託者や下請負人に対しても個人情報保護に関する事項を遵守させるよう、契約相手先を指導

▶ 情報セキュリティ監査

- 個人情報保護法や関連するガイドライン、社内規程に基づいた個人情報を含めた情報資産の適正性、外部委託先における個人情報の取扱状況及び公社の情報セキュリティ対策の実施状況について、外部の専門機関を活用した情報セキュリティ監査を実施

公正かつ効果的な発注・契約の推進

▶ 公正な競争の促進

- 発注・契約状況の定期的な検証や相指名業者への下請発注の原則禁止、反社会的勢力の入札参加排除等により公正な競争を確保

▶ 発注・契約事務の適正な執行

- 監査において、発注・契約事務の執行状況を確認・検証することにより、事務の適正な執行と業務改善を推進
- 積算単価改定の速やかな反映、工事内容の工夫、発注時期の平準化、制度改善を図ること等により入札不調を減少

▶ 品質の確保・透明性の確保

- 過度な低価格入札による履行品質の低下を防止するため、落札価格と最低制限価格の検証を実施
- 契約案件ごとの特性を踏まえ、総合評価方式、プロポーザル方式など、価格に加えて技術力等を評価する入札・契約方式により業者選定を実施
- 優良施工業者の育成と工事の品質確保を目的に、優良施工業者の公表等を実施
- 契約に関する規程や工事請負契約約款等を公表するほか、毎年度の発注見通し(工事年間予定表)や契約結果の公表など透明性を確保

▶ 工事店制度の検証

- 小口・緊急修繕工事店について、より透明性の高い仕組みとするため現行の評価制度の検証・見直しを継続的に行うとともに、修繕業務にかかる品質の維持・向上を推進



JKK当繕・工事監理担当部長(右)から表彰状を贈呈

16 ガバナンス強化に向けた取組の推進



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明確に意識し、業務執行及び経営が、持続的かつ効果的に行われるよう、最良のガバナンスを追求

ガバナンス強化に向けた取組

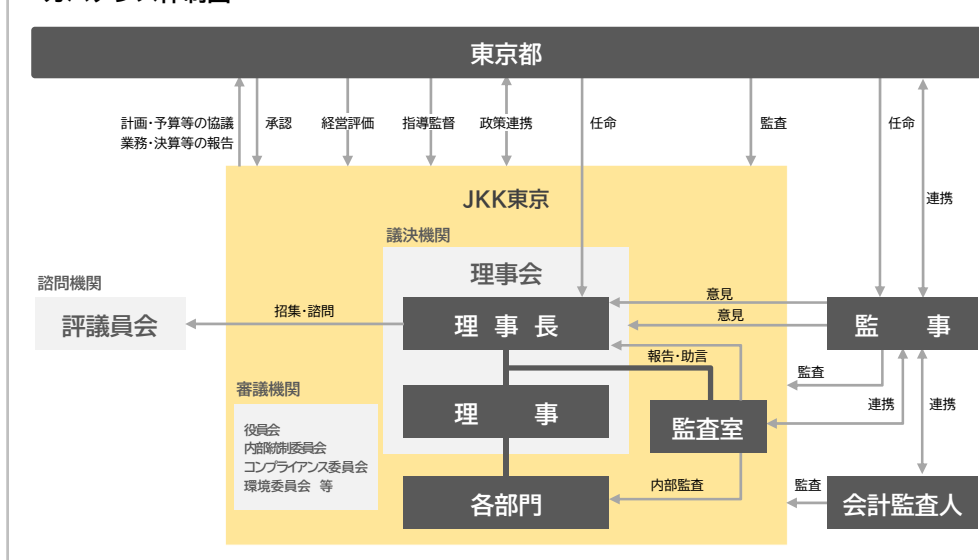
▶ ガバナンス体制

- 理事会による監督機能を強化するとともに、学識経験者や都議会議員による評議員会を適切に開催し外部の意見を積極的に業務執行に反映するなど適正な業務執行を確保
- 監事が独立した客観的な立場から理事会等において適切に意見するほか、監査に当たっては能動的・積極的に権限を行使
- 監査室が内部監査を実施し、事故や不正の防止を図るとともに、業務の効率化等について助言等を行い、業務改善を推進
- 経営の透明性を一層高めるため、自主的に会計監査人(監査法人)による財務諸表監査を受け、財務諸表を開示

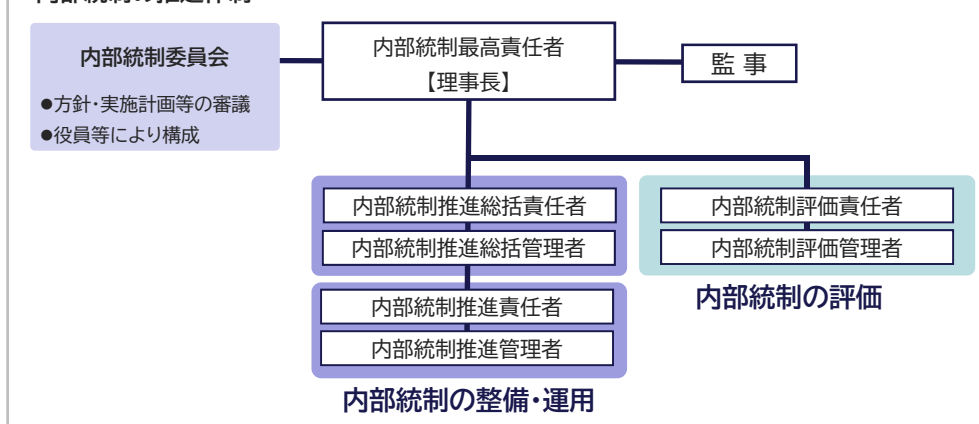
▶ 内部統制の推進

- 法令、各種規程、制度等を遵守し、事務の適正な管理及び執行に着実に取り組むとともに、規程等の整備状況及び運用状況について、毎年度、評価し、是正・改善を推進
- 内部統制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、事務の適正な管理及び執行。また、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、実施計画等について審議
- 内部統制の取組について職員の理解・浸透を深めるために全職員を対象に研修を実施

ガバナンス体制図



内部統制の推進体制



▶ リスク管理の推進

- リスク管理に係る関連規程に基づき、内部統制や災害対策等の一環としてリスク管理を推進
- リスクについて適正に把握し、事故等を未然に防止するとともに、事故等が発生した場合に損失等の最小化を図る
- 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

▶ カスタマーハラスメント対応の推進

- マニュアル等の作成、職員教育・研修等を通じて、職員の安全な就業環境を確保【新規】

▶ 監査機能の強化に向けた取組の推進

- 契約事務、経理事務、工事及びサービスに係る内部監査や監事との連携、外部の監査法人による会計監査を継続的に実施し、適正な事業運営を推進
- 監査室は、業務に係る内部プロセス監査を実施し、指摘、助言等を通じて、不正の防止や業務の効率化などに繋げていく
- 監査のPDCAを推進して、内部統制の強化・充実を図る
- 更なる監事の機能強化を図るために、非常勤監事を新設して監事を2名にするなど監査体制を強化

▶ 適切な情報開示と透明性の確保

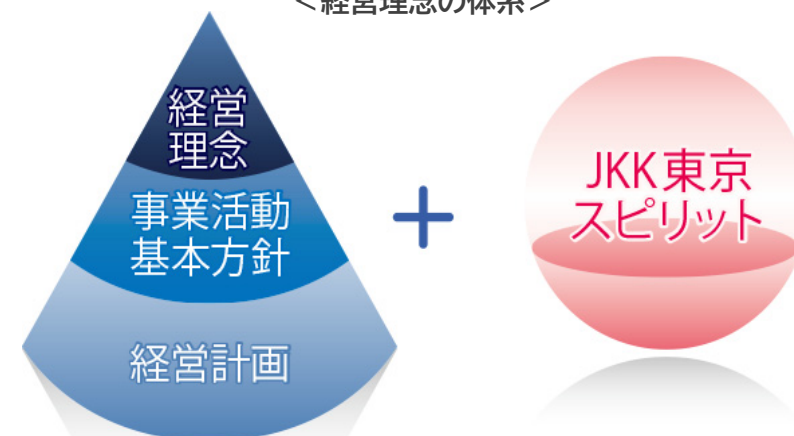
- 東京都の情報公開条例の趣旨に基づき、当社が保有する情報の公開を請求できる情報公開制度を適切に運用し、透明性の高い、適正な事業運営を推進
- ステークホルダー※に対し経営理念、事業活動基本方針及び事業計画等を適切に開示し、当社の使命や将来像を明確に示すとともに、理事会・評議員会の開催状況や外部監査結果など法令に基づく開示以外の情報提供にも主体的に取り組み、透明性・公正性を確保

※ステークホルダー：お客様、地域社会、投資家、各自治体など当社が企業活動を行うことで影響を与える利害関係者のこと

<想定する主なリスク>

主に内部要因に起因するリスク	主に外部要因に起因するリスク
経営戦略リスク	自然災害リスク
汚職等非違行為リスク	サイバー攻撃などセキュリティに係るリスク
個人情報管理に係るリスク	広範な感染症リスク
コンプライアンスに係るリスク	反社会的勢力等からの不法な攻撃リスク
工事事務など事故・事件リスク	社会経済状況等の変化に係るリスク
組織・職員管理に係るリスク	

<経営理念の体系>



経営理念

JKK東京の使命・経営の進め方における考え方

事業活動基本方針

経営理念を実現するための基本的な考え方

経営計画

- JKK東京アクションプラン
- 東京都政策連携団体経営目標
- 事業計画

JKK東京スピリット

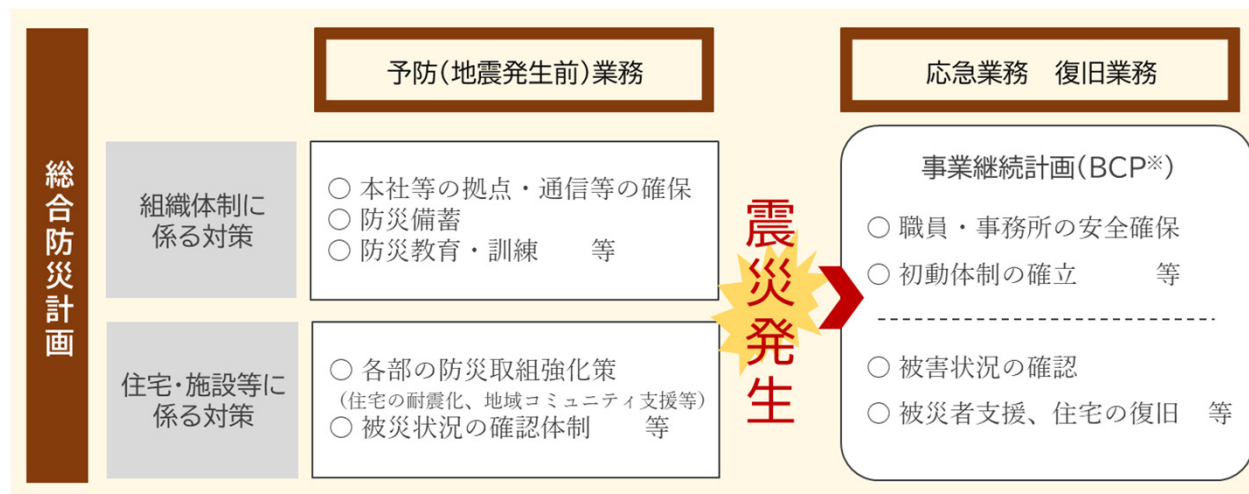
JKK東京で働くすべての職員が、仕事をする上で「大切にすべき精神(価値観)」と「規範とすべき心構え・行動」を示したもの

17 災害等に対する危機管理の強化

震災・風水害の発生や感染症蔓延など、非常時における体制を整備し、適時適切な対策を行うなど危機管理の強化を図るとともに、事業継続性を確保

総合防災計画に基づいた取組の推進

- 総合防災計画(震災編)に基づき、防災教育・訓練を継続的に実施
- 策定した総合防災計画(震災編)について、PDC Aサイクルにより不断の見直しを図り、大規模震災発災時の事業継続体制の強化を図る
- 住宅政策本部と合同で、大規模震災の発災を想定した訓練を実施
- 大規模災害時の対応に備え、工事店各社と災害協定を締結
- 都営住宅及びJKK住宅の被災状況の把握や復旧に向けた補修の指示、東京都の要請に応じて被災者へ応急仮設住宅を提供するなど、被災者支援に係る訓練を実施
- 災害協定を締結した工事店に対し、地域性を考慮した担当団地の割り当てを行い、災害発生時に円滑に応急対応できる体制を構築
- 住宅共用部のマンホールトイレ、防災井戸、かまどベンチ等の防災設備を用いた入居者参加型の防災訓練を実施するなど防災力の向上を図る
- 災害時における入居者間の共助による取組の重要性を踏まえ、防災意識の醸成に努めるとともに、防災コミュニティ活動の立上げを支援



※事業継続計画(BCP:Business Continuity Plan):災害発生時に優先的に取り組むべき重要な業務を継続し、最短で事業の復旧を図るために事前に必要な資源の準備や対応方針・手段を定める計画

非常時の事業継続に向けた取組の推進

- 非常時における初動体制を強化するため、初動対応に従事する災害対策職員の確保や、職員のテレワーク環境の整備、Web会議の導入等の対応を推進
- 非常時における各事務所間の連絡手段として配備した通信機器(災害用無線機)を用いた訓練や、システムによる職員の安否確認訓練を実施し、災害発生時の初動体制を強化
- 東京都帰宅困難者対策条例を踏まえ、必要な災害備蓄品を配備し、適切な管理を実施

<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
総合防災計画に基づいた取組の推進				
防災教育・訓練の実施	防災教育・訓練実施計画の策定、危機管理・事業継続に関する社内研修の実施、合同防災訓練の実施	左記を実施	防災教育・訓練実施計画の策定、危機管理・事業継続に関する社内研修の実施、合同防災訓練の実施	
総合防災計画[震災編・風水害編]及び事業継続計画[感染症BCP]の見直し	PDCAサイクルによる不断の見直し	PDCAサイクルによる不断の見直し	PDCAサイクルによる不断の見直し	
備蓄品の配備	備蓄品の入替	備蓄品の入替	備蓄品の適切な管理	
防災意識の醸成と防災活動支援	ホームページや広報紙を活用した入居者の防災意識の醸成、自主防災組織の立上げ支援	ホームページや広報誌「JoyLiv」による広報等・自主防災組織の立上げ支援	ホームページや広報紙を活用した入居者の防災意識の醸成、自主防災組織の立上げ支援	
非常時の事業継続に向けた取組の推進				
通信機器(災害用無線)を用いた訓練、職員の安否確認訓練	定期的な訓練の実施	定期的な訓練の実施	定期的な訓練の実施	
初動対応に従事する災害対策職員の確保、テレワーク環境整備等	検討	初動対応に従事する予備的参集の対象を拡大、災害用テレワークPCの配備	運用	

18 「JKK東京」ブランドコミュニケーションの推進

「JKK東京」ブランドの浸透に向けた、アウターブランディング及びインナーブランディングの強化

「JKK東京」ブランド広報戦略の推進

- 「JKK東京」ブランドを広く浸透させていくことで、ステークホルダー※との関係性を向上させ、事業活動を円滑に推進
- JKK住宅における先駆的な取組について、幅広く社会に発信していくことで、賃貸住宅市場に波及させる。
- 社会課題や都政課題に対応する各種取組のプレスリリースや認知度向上に向けた交通広告等のアウターブランディングを強化
- 社内コミュニケーションの促進を図るため、社内イベントを実施するなど、インナーブランディングを強化



駅看板広告による「JKK東京」ブランドの発信

幅広い手段の活用

- ホームページやニュースリリース配信サービスを利用し、様々なマスメディア関係者に対して情報を発信
- SNS(X、YouTube、Instagram 等)を活用し、幅広い年代を対象とした情報発信を機動的に実施
- 住宅の現地見学会をマスメディア関係者や投資家を対象に実施することで、JKK住宅のリアル体験を提供



社内イベント「ユトジラアートコンテスト」



当社ホームページ「ニュースリリース」

※ステークホルダー：お客様、地域社会、投資家、各自治体など当社が企業活動を行うことで影響を与える利害関係者のこと

<その他の情報発信>



JKK東京のInstagram公式アカウント



「LOVE for BABY」※プロジェクトへの協賛
(電車内の床面装飾・子育て向けイベント出展)



JKK住宅の魅力や楽しく遊べるコンテンツを発信「ユトジラんど」

<実施スケジュール>

主な取組	2024年度		2025年度	2026年度
	計画	実績	計画	計画
積極的な情報発信				
アウターブランディングの取組	HP、各種広告、社外イベント参加による世間の認知度向上	HP等による配信、駅看板や交通広告の掲出、子育て向けイベントへの出展	HP、各種広告、社外イベント参加による世間の認知度向上	
インナーブランディングの取組	研修、社内イベント、イントラネット等による職員へのブランディング教育	社内コンテスト、社内ブランドアンケートの実施	研修、社内イベント、イントラネット等による職員へのブランディング教育	
幅広い手段の活用				
ニュースリリース配信サービスによるマスメディア向け情報発信	ニュースリリース配信サービスによる情報発信	プレスリリース45件配信	ニュースリリース配信サービスによる情報発信	
SNSによる幅広い年代への情報発信	X、YouTube、Instagram 等を活用した情報発信	適時に必要な情報や住宅の魅力等の配信	X、YouTube、Instagram 等を活用した情報発信	
住宅の現地見学会の実施	新築住宅における見学会を実施	新築住宅「カーメスト武蔵小金井」において実施	新築住宅における見学会を実施	

※「LOVE for BABY」プロジェクト：(株)小田急エージェンシーが小田急電鉄(株)と連携し子育てに優しい社会の実現を目指すプロジェクト

第3章 経営指標

I 経営指標の構成

経営改革の実行に向けた推進力とするため、今後3年間のアクションプランの取組を見据えて、2024年度の「経営指標と目標値」を以下のとおり設定しました。経営指標は、「CS(お客様満足度)」、「採算性」、「安定性」、「強化事業」、「公共政策的事業」の5つの分野で構成しています。

C S 指 標	お客様へのアンケート調査やお客さまセンター電話応答率を設定し、お客様満足度向上を図ります。
採 算 性 指 標	売上高経常利益率や一般賃貸住宅の利用率などを設定し、事業採算性向上を図ります。
安 定 性 指 標	主に借入金残高の動向を示す数値を設定し、長期的安定経営を実現します。
強 化 事 業 指 標	計画期間中に、強化する事業について目標を設定し、その実現を目指します。
公 共 政 策 的 事 業 指 標	子育て世帯、高齢者、障がい者など住宅の確保に配慮が必要な方に対する支援のほか、地域コミュニティの活性化や地域の防災性向上、環境配慮など、公共政策的な取組について目標を設定し、積極的に事業を展開します。

II 経営指標と目標値

指 標 名		2024年度 目標	2024年度 実績	2025年度 目標
C S 指 標	サービスの満足度 [お客さまアンケート調査における5段階評価 (満足・どちらかといえば満足・どちらかえといえは不満・不満・どちらでもない) のうち上位2項目の割合]	70%以上※ (2024年度から2026年度の平均)	76.8%	70%以上※ (2024年度から2026年度の平均)
	お客さまセンター電話応答率 (総着信件数に対する応答件数の割合9割以上) [応答件数／着信件数]	90%以上	91.1%	90%以上

※2024年度から2026年度の3年間で平均70%以上を目指す

指 標 名		2024年度 目標	2024年度 実績	2025年度 目標
採算性指標	売上高経常利益率 [経常利益／売上高][一般会計ベース]	11%以上	13.7%	11.4%以上
	公社一般賃貸住宅利用率[金額ベース]	96%以上	96.2%	96%以上
	公社賃貸住宅家賃収納率 [収納額／事業用等を除いた徴収すべき家賃総額]	98%以上	98.8%	98%以上
	公社一般賃貸住宅駐車場利用率[金額ベース]	80%以上	82.6%	80%以上
安定性指標	東京都借入金早期償還額	78億円	78億円	108億円
	借入金残高	5,446億円	5,414億円	5,221億円
	自己資本比率	40%以上	40.3%	41.4%以上
強化事業指標	公社一般賃貸住宅入居支援制度利用戸数 (2024年度目標から入居支援制度利用割合を入居支援制度利用戸数に変更)	7,200戸以上※ (2021年度～2024年度累計)	8,286戸※ (累計)	9,000戸以上※ (累計)
公共政策的 事業指標	公共政策的な取組 (金額換算可能)	前年度以上 (28億円以上)	29.1億円	30億円以上
	公共政策的な取組 (金額換算困難)	前年度以上 (29項目以上)	29項目	前年度以上 (29項目以上)

※東京都住宅マスタープランにおける政策指標:18,000戸(2021年度～2030年度累計)

Ⅲ 公共政策的事業指標

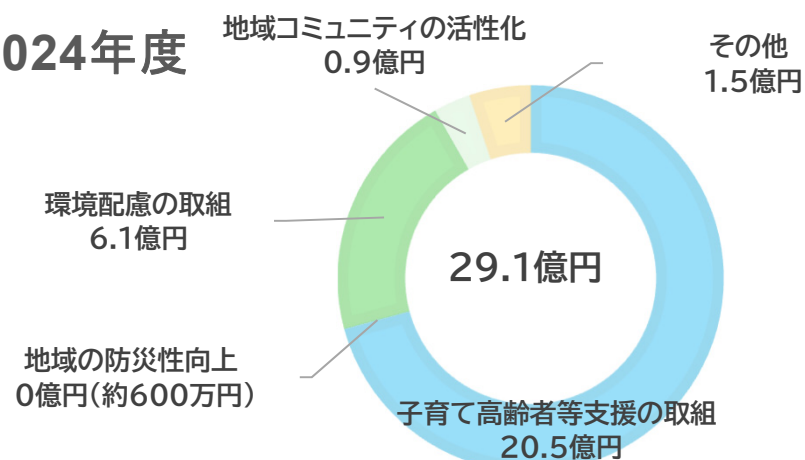
当社は東京都の政策連携団体として、住宅事業を通じて社会に貢献することを念頭に各種取組を推進しているところです。その中でも子育て・高齢者等支援の取組、地域の防災性向上、環境配慮の取組など特に公共政策に資する取組について、積極的に取り組んでいくこととしています。なお、金額換算が可能なものと困難なものがあるため、これらを区分し、目標を設定しています。

<公共政策的な取組(金額換算可能)>

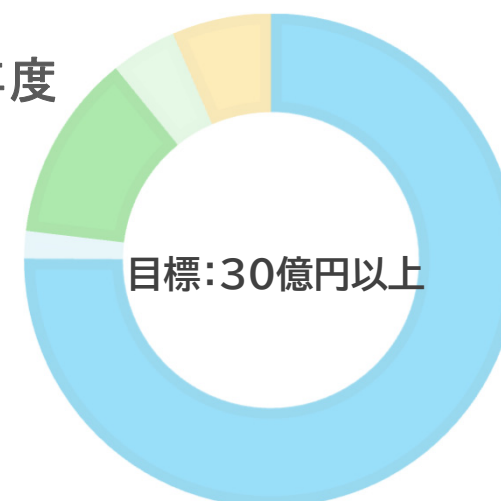
金額換算可能な公共政策的な取組については、金額が前年度以上になることを目標としています。

項目	公共政策的な取組(金額換算可能)の例
子育て・高齢者等支援の取組	ひとり親世帯の入居支援を目的として、ひとり親世帯向けに対象住戸の家賃を割引する「こどもすくすく割」など
地域の防災性向上	自主防災活動を実施する自治会等への支援(防災資機材購入費用助成等)など
環境配慮の取組	EV自動車等に対する駐車場使用料の減額など
地域コミュニティ活性化	JKK住まいるアシスタント人件費など
その他	宅配ボックスの設置など

2024年度



2025年度



< 公共政策的な取組(金額換算可能) >

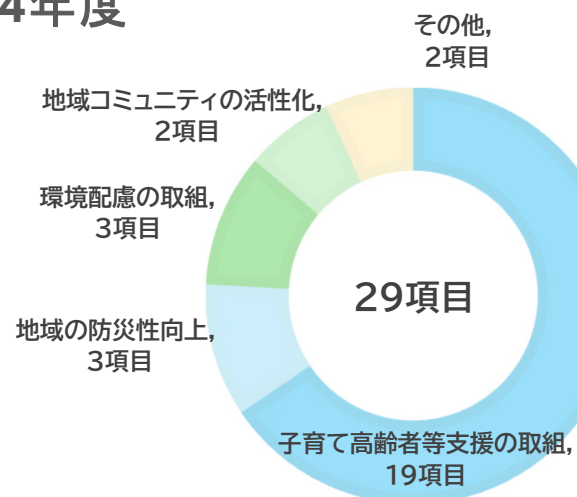
項 目	
子育て 高齢者等支援 の取組	地元自治体等が運営する認可保育所や幼稚園等に対する土地使用料・建物使用料の免除又は減額
	ひとり親世帯の入居支援を目的として、ひとり親世帯向けに対象住戸の家賃を割引「こどもすくすく割」
	親族世帯との近居を希望する世帯を対象に、対象住戸の入居から3年間の家賃を割引「近居サポート割」(2021年度～)
	ひとり親世帯の入居支援を目的として、地元自治体と連携し、ひとり親世帯向けの入居相談会を実施 ※人件費を金額換算
	福祉目的で店舗を利用するNPO法人等を対象として店舗使用料を減額
	住宅の建替えにおいて、高齢者の居住の安定に配慮する観点から、建替え後の住宅に戻り入居を希望する高齢者に対して、建替え後の住宅の家賃を減額
	家賃改定において、高齢低所得者等世帯の居住の安定に配慮する観点から、引き上げとなった世帯のうち高齢低所得者等世帯を対象に改定後の家賃を減額
	高齢者や身体障がい者を対象として、住戸内の手すり設置や浴室扉の取替えなどを実施「住宅設備改善工事」
	大規模団地における移動支援基礎調査及び空き店舗や団地内オープンスペースを活用した生活利便性向上に資するサービス拠点整備・誘致(2020年度～)
	新婚世帯の入居支援を目的として、新婚世帯向けに対象住戸の家賃を割引「ペアさば」
	若年世帯の入居支援を目的として、若年世帯向けに対象住戸の家賃を割引「ステップ35割」
	学校法人賃貸(学生向け割引)(2020年度～)
	大学在籍中の学生のうち、就労または奨学金を受給している学生に対して家賃を20%割引「学割」(2023年度～)
地域の 防災性向上	自主防災活動を実施する自治会等への支援(防災資機材購入費用助成等)
	マンホールトイレや防災井戸、かまどベンチ等の整備
環境配慮の 取組	共用部・室内照明のLED化
	太陽光発電設備の設置
	電気自動車充電設備の設置
	屋上防水工事における外断熱化の実施
地域コミュニティ 活性化	EV自動車等に対する駐車場使用料の減額制度の導入(2022年度～)
	地域の多世代交流イベント開催等に係る支援
	これまで有償としていたコミュニティサロン(集会所)の無償提供(2020年度～)
その他	JKK住まいるアシスタントによるコミュニティ支援(2021年度～)
	アーティストの創作スペースとして賃料を減額して空き店舗を提供(2023年度～)
	非対面で荷物を受け取ることができる宅配ボックスの設置
	新型コロナウイルス感染拡大の影響による休業等で収入が減少し、より低廉な家賃の住宅への住み替えを希望している方を対象に、家賃を減額した住宅を提供(2020年度～)
住戸内及びコミュニティサロン(集会所)のテレワーク環境整備(2020年度～)	
2024年度実績	
29.1億円	
2025年度目標	
30億円以上	

< 公共政策的な取組(金額換算困難) >

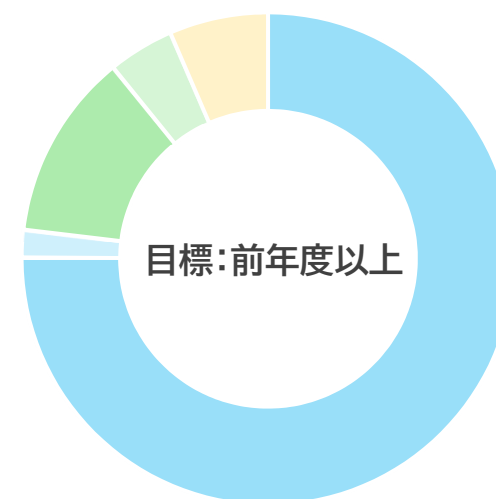
金額換算困難な公共政策的な取組については、取組数が前年度以上になることを目標としています。

項目	公共政策的な取組(金額換算困難)の例
子育て・高齢者支援等	子育て世帯等優先申込制度(ファミリーウィーク)の契約件数
地域の防災性向上	災害時における応急対策業務に係る工事店との協定締結数
環境配慮の取組	電気自動車充電設備の設置区画数
地域コミュニティ活性化	自治会等が行う地域コミュニティ活動への支援(累計)(2011年度からの地域コミュニティ活動登録団体数)
その他	木造住宅密集地域整備事業、マンション建替え等で住宅が必要となった方へのJKK住宅の空家提供

2024年度



2025年度



< 公共政策的な取組(金額換算困難) >

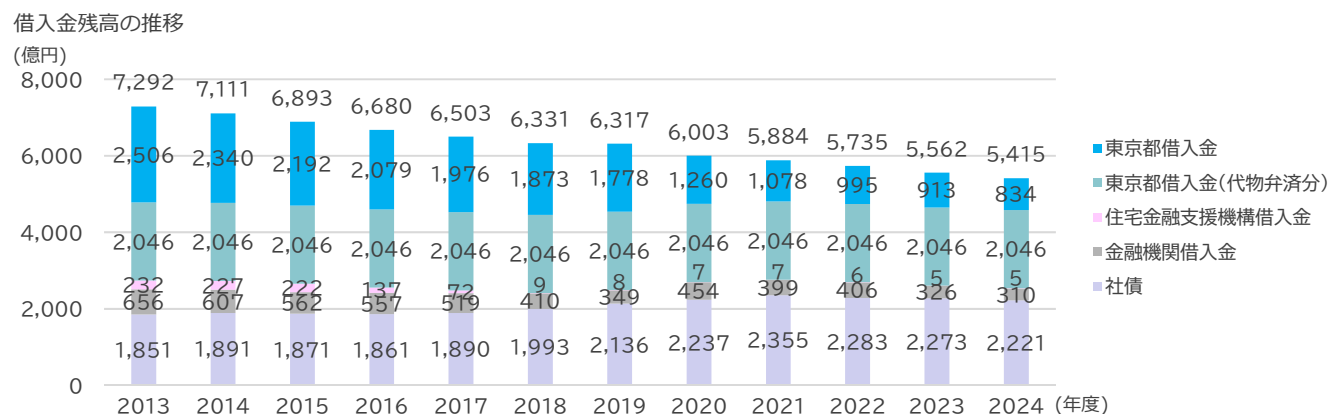
	項 目	2023年度 実績	2024年度 実績	2025年度 目標
子育て 高齢者等 支援の取組	子育て世帯、高齢者、障がい者など住宅の確保に配慮が必要な方の入居を拒まない住宅の提供	—	—	前年度以上
	敷地内の土地・建物・店舗を活用した子育て関連施設	82施設	83施設	
	東京こどもすくすく住宅認定取得(東京都子育て支援住宅の認定含む)	721戸	914戸	
	子育て世帯等優先申込制度(ファミリーウィーク)の契約件数(累計)(2010年度～)	7,820件	9,274件	
	新築募集における子育て世帯倍率優遇制度による子育て世帯当せん件数(累計)(2007年度～)	948件	1,019件	
	新築募集における近居世帯倍率優遇制度による近居世帯当せん件数(累計)(2016年度～)	441件	594件	
	あき家募集における近居であんしん登録制度による契約件数(累計)(2017年度～)	892件	1,136件	
	敷地内の土地・建物・店舗を活用した高齢者関連施設	49施設	49施設	
	敷地内の土地・建物・店舗を活用した障がい者関連施設	14施設	16施設	
	高齢者を対象とした住宅(ケア付き高齢者住宅、サービス付き高齢者向け住宅)の供給戸数	594戸	634戸	
	高齢者等優先申込制度(シルバーウィーク)における高齢者等の契約件数(累計)(2009年度～)	2480件	2,706件	
	長期居住高齢者向け住み替え制度による契約件数(累計)(2021年度～)	8件	12件	
	入居者の親族や介護事業者等来客者への駐車スペース(累計)(コインパーキング・駐車場シェア)(2013年度～)	435区画	484区画	
	緊急時の安否確認についての協定締結(累計)(2012年度～)	41区市町	41区市町	
	緊急時の安否確認対応件数	1,470件	1,645件	
	自治体の住宅施策(ひとり親世帯や高齢者等の住宅確保など)と連携した取組の推進に係る連携協定締結(累計)(2021年度～)	1区	1区	
	セーフティネット家賃低廉化補助制度を活用したJKK住宅を提供している自治体数(2022年度～)	5区2市	6区2市	
地域の 防災性向上	センサー等を活用した見守りサービスの契約件数(累計)(2022年度～)	109件	144件	前年度以上
	結婚予定者優先申込制度契約件数(2023年度～)	35件	70件	
	大規模水害時の緊急避難についての覚書締結	8区	8区	
環境配慮の 取組	災害時における応急対策業務に係る工事店との協定締結	381社	373社	
	防災コミュニティ活動の活性化に向けた連携協定締結自治体数(2023年度～)	2市	2市	
	サイクルシェア・カーシェアの設置か所数(累計)(2019年度～)	18か所	20か所	
地域コミュニティ 活性化	電気自動車充電設備の設置区画数(累計)(2013年度～)	309区画	616区画	
	社用車のEV化台数(累計)(2023年度～)	17台	20台	
	自治会等が行う地域コミュニティ活動への支援(累計)(2011年度からの地域コミュニティ活動登録団体数)	86団体	97団体	
その他	地域コミュニティ活性化を目的とした大学との連携協定締結(累計)	4大学	8大学	
	感染症予防対策に配慮した住宅の整備数(累計)(2020年度からのタッチレス型エレベーター、自動水栓、玄関回りの衣類収納 など)	6住宅	8住宅	
	木造住宅密集地域整備事業、道路整備事業、マンション建替え等で住宅が必要となった方へのJKK住宅の空家提供(2003年度からの累計契約件数)	116件	149件	
	取組数	29項目	29項目	

(参考)アクションプランにおけるこれまでの主な実績

<財務基盤の強化>

2003年度に地方三公社(住宅供給公社・道路公社・土地開発公社)では全国で初めてとなる格付「AA-」(格付投資情報センター:R&I)を取得しました。この信用力に基づき、2004年1月から東京都の損失補償の付かない公募債を発行し、継続的かつ安定的な資金調達を図っています。格付は2019年1月に「AA」へ一段階格上げとなり、毎期、安定したキャッシュフローを確保することで、借入金残高を計画的に縮減しています。

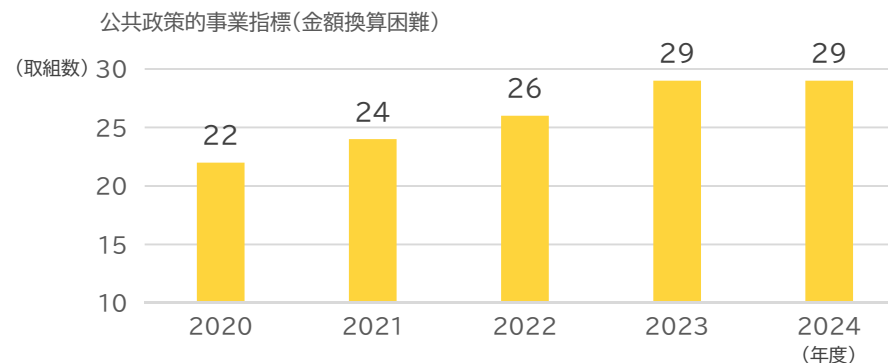
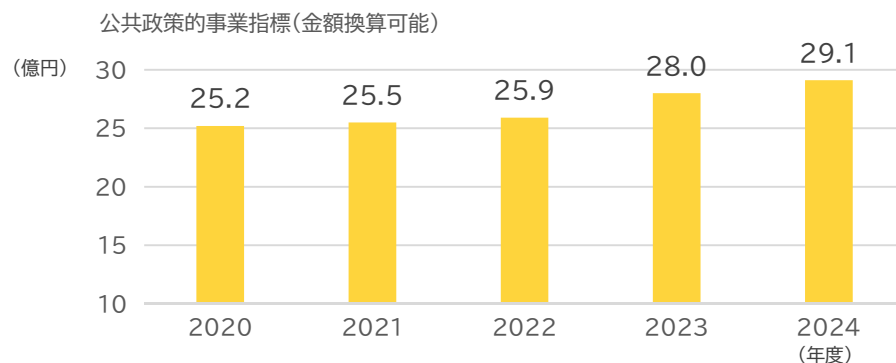
また、2005年度決算から監査法人による外部監査を実施しています。



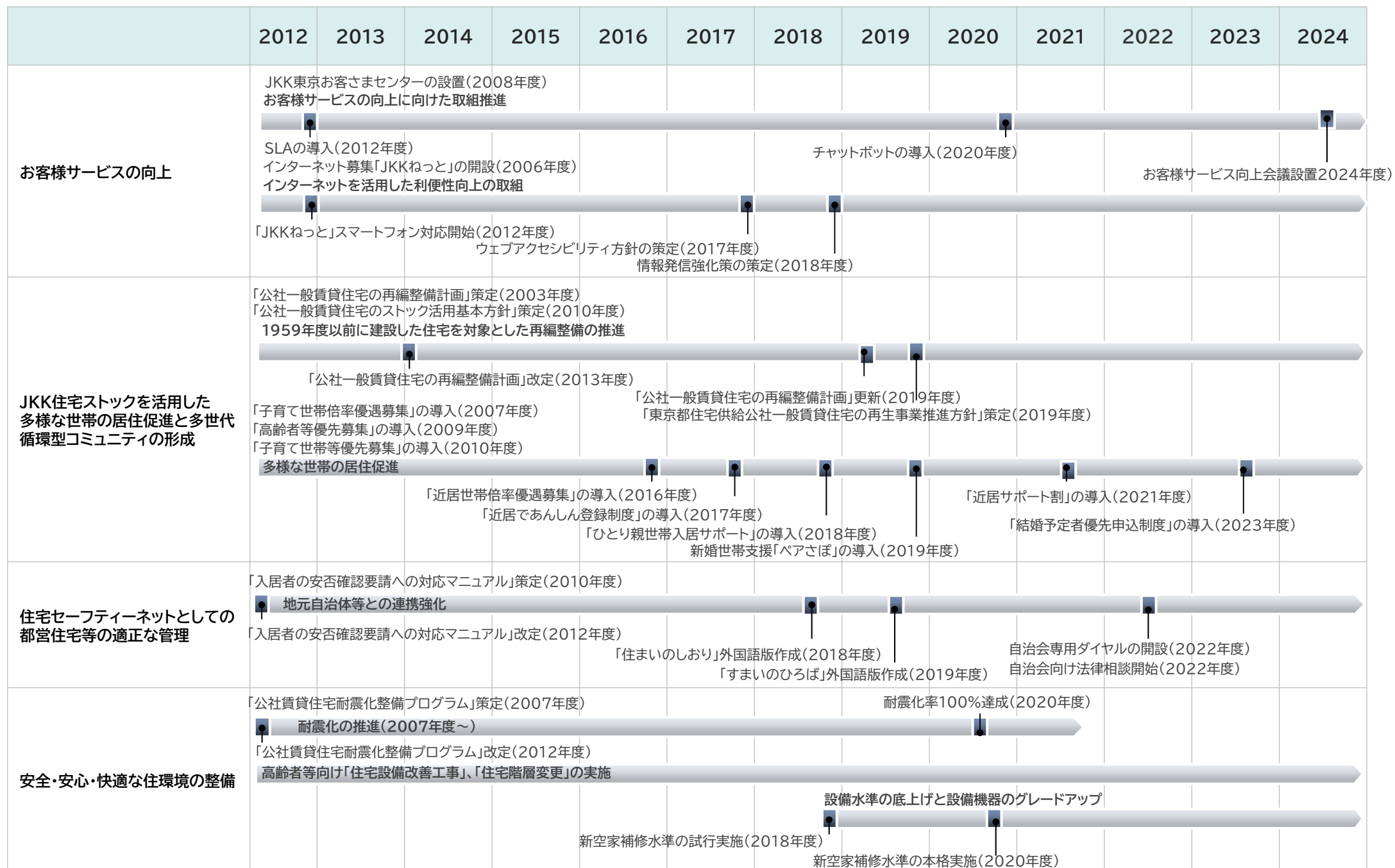
【備考】四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合があります

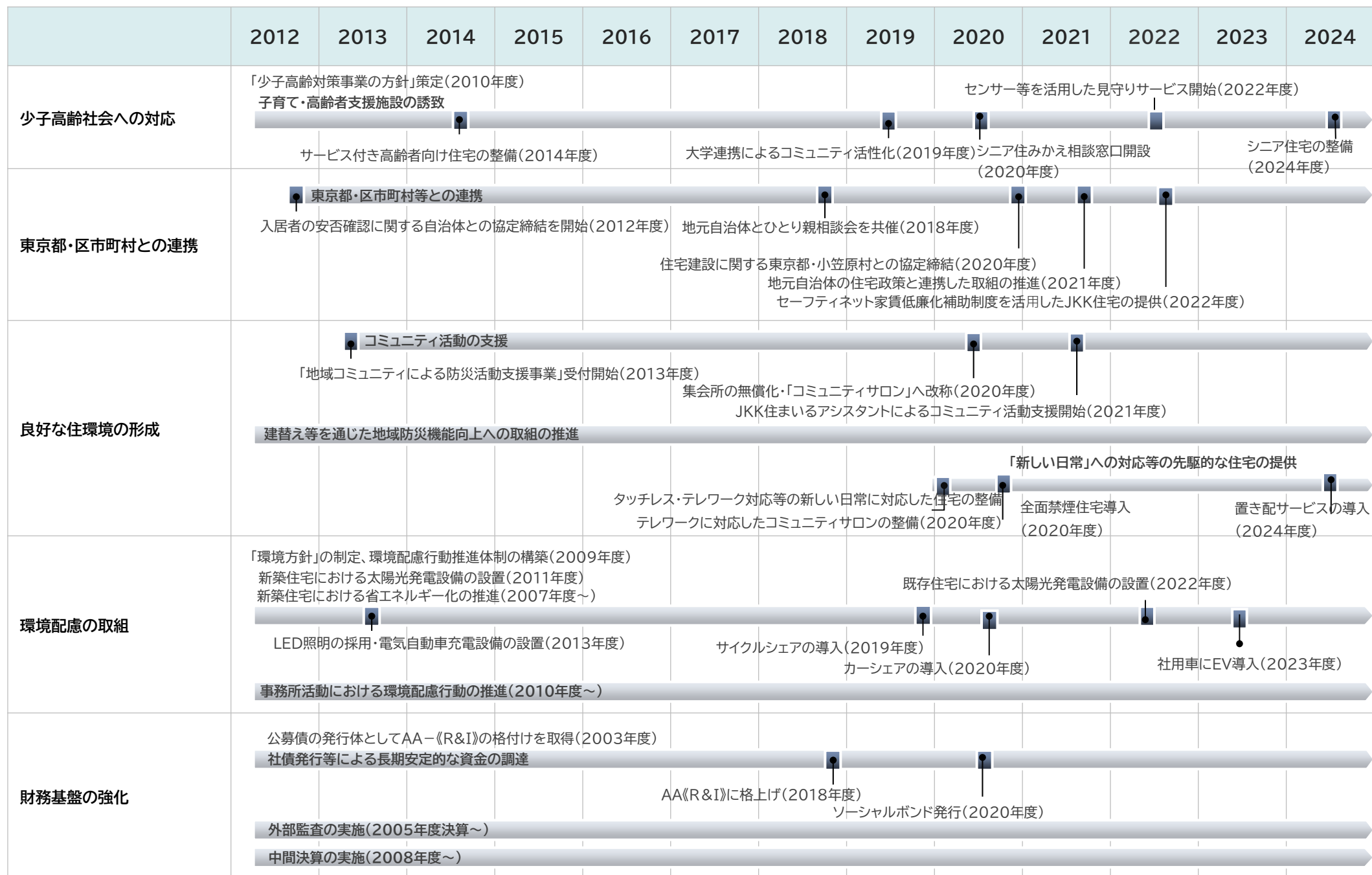
<公共政策的な取組の推進>

2019年度に少子高齢社会への対応、地域の防災性向上、環境負荷の低減など特に公共政策に資する取組を経営指標に加え、前年度以上を目標として推進しています。

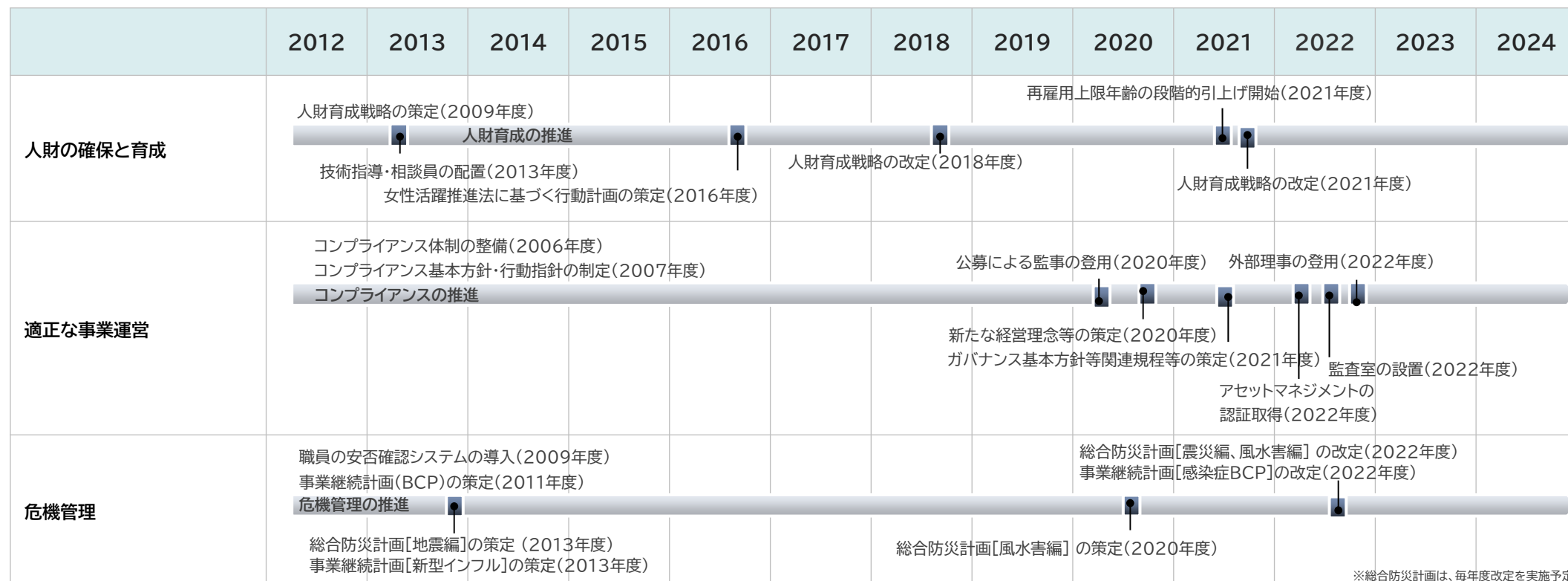


(参考)アクションプランにおけるこれまでの主な実績





(参考)アクションプランにおけるこれまでの主な実績



(参考)令和7年度 東京都政策連携団体 経営目標

経営目標は、東京都が団体に対し指導監督を行う財政運営、事業運営、組織・人事等の組織運営に関する目標について、「財務」「人材マネジメント」「DX」等の視点から、指標及び目標値を設定しています。

目標番号	視 点	指 標	目標値	単位	過年度実績			指標及び目標値の設定理由	目標達成に向けた具体的な取組
					令和6年度	令和5年度	令和4年度		
1	財務	売上高経常利益率	11.4	%	13.7%	11.8%	14.4%	近年、資材価格や労務費、金利の上昇により、当社を取り巻く経営環境は一層厳しさを増している。令和6年度においては、退職給付債務に関する会計処理の影響により高い利益率となったが、今後は修繕費等の費用の増加に伴い利益率が悪化することが予想される。このような状況においても、空家対策の推進や徹底したコスト削減への取り組みを通じて収益性の維持を図っていく。なお、目標値は予算の利益率を基に設定する。	令和7年度に竣工するカーメスト用賀馬事公苑の建替事業を着実に実施するとともに、空家リニューアル等の既存ストックの有効活用や、空家対策に積極的に取り組むことで、家賃収入を安定的に確保。市場環境の変化を踏まえながら、超長期債を中心とした資金調達を行い、金利上昇リスクを抑えることで、調達コストを軽減。収支改善に向けて「財務体質強化プロジェクト」を全社横断的に推進し、コスト管理や収入増加の取組を徹底
2	財務	自己資本比率	41.4	%	40.3%	39.2%	38.4%	サステナブル(持続可能な)経営に向け、借入金残高の着実な縮減や安定的な利益水準の確保に取組んだ結果に対する当社の財政基盤の健全性・安全性を示す指標として、毎期前年度以上を目標として設定する。目標値は予算を基に設定する。	今後の設備投資に係る資金需要や社会経済状況の変化を踏まえた長期資金計画を策定し、長期的視点に立った的確なキャッシュフロー管理を実施。建替事業の着実な実施に加え、入居者募集や営繕等に係る費用の削減及び管理を徹底することで、安定的な利益水準を確保し、借入金残高を着実に縮減
3	財務	公共政策的事業に関する事業費額	30	億円	29.1	28	25.9	当社は、「社会に貢献することが最も大切な使命」と経営理念で明文化し、少子高齢社会、地域の防災性向上、環境負荷低減への対応など政策課題や社会課題の解決に向けた取組を推進し、都政や社会への貢献を果たしている。こうした公共政策に資する取組を積極的に推進していくために、取組に要した金額を見える化し、前年度を上回る金額を目標値とする。	子育て世帯の入居支援制度(家賃割引)の利用拡大。マンホールトイレ、防災井戸、かまどベンチ等の整備。EV(電気自動車)保有者等に対する駐車場使用料の減額。コミュニティサロンのテレワーク環境整備 等
4	人材マネジメント	年次有給休暇取得率	90	%	90.0%	92.2%	87.5%	職員の採用力強化や定着率の向上が課題となっているため、年齢、性別、育児・介護などの家庭生活にかかわりなく、すべての職員のライフワークバランスが実現できる職場環境づくりを推進していく。過去3年間の平均実績を上回る値を目標値とする。	各部署において、業務の平準化及びITツールを活用した効率化を徹底。社内掲示板を活用し、夏季休暇等と年次有給休暇を組み合わせた連続取得の推奨等、積極的な取得について職員へ周知。個人面談時等に取得日数が少ない職員に対する計画的な取得の働きかけを実施
5	人材マネジメント	資格取得費用の助成制度を利用した自己啓発支援件数	190	件	186	177	179	当社における人材育成は職場における OJT と自己啓発を基本としている。資格取得費用の助成制度の利用を促進することにより自己啓発を奨励し、業務に対する高い専門性を持った職員を育成する。当該制度利用に係る事前届の直近3年の最大実績を上回る値を目標値とする。	資格取得費用の助成制度の対象資格の拡充。社内掲示板やポップアップを活用した制度周知等による制度利用の促進。個人面談時等に資格取得の働きかけを実施

(参考)令和6年度 グループ連携事業評価

グループ連携事業評価は、各局、東京都政策連携団体及び財務局が連携しながら、団体が実施している事業等について、都の施策目標につながる協働目標を設定した上で分析・検証し、外部有識者の意見を踏まえて実施した評価結果を次年度予算や団体の取組内容に反映させ、効率性・実効性の高い事業の実施に結び付けることで、都民のQOL向上につなげていく取組です。

事業分野	協働目標	団体の事業目標
JKK住宅における子育て世帯向け住宅等の供給	集合住宅を子育てに適した住環境に整備していくことで、子供を安全に育てる環境の実現に寄与する。	「東京こどもすくすく住宅認定制度」に基づく認定住宅の戸数 令和12(2030)年度 13住宅、1,623戸
		子育て世帯等を対象とした優先申込制度などの入居支援制度を利用して入居した戸数 令和12(2030)年度 18,000戸
		東京ささエール住宅の専用住宅の戸数 令和12(2030)年度 215戸
		住まいるアシスタントによる新規コミュニティ活動の拡大 令和6(2024)年度 新規コミュニティ活動 50件
JKK住宅を通じた都政の重要課題への貢献	○太陽光発電設備及びEV充電設備等の設置を推進し、都内の太陽光発電設備導入量や集合住宅における充電器設置数に貢献するとともに、民間市場の機運醸成を図る。	太陽光発電設備の設置 令和7(2025)年度 累計135棟
		電気自動車の普及促進 令和12(2030)年度 EV充電設備等1,890区画設置
		建替えを通じた防災力の向上 令和12(2030)年度 累計27住宅
都営住宅等の公平・公正かつ適正な管理	都営住宅等の指定管理者として、都営住宅等管理業務の適切な実施と一層の充実を図り、住宅に困窮する都民の居住の安定の確保に寄与する。	都営住宅等の使用料の収納率 95%以上
		都営住宅の使用料を決定するための収入認定率 96%以上
		都営住宅における居場所の創出(東京みんなでサロンの実施) 令和12(2030)年度 累計100か所
		大学と連携した都営住宅への学生入居による地域コミュニティ活動の支援 令和6(2024)年度 5団地
		「東京都行政手続クラウド申請」を活用した、都営住宅各種手続のオンライン化 令和7(2025)年度 累計約40手続

(参考)東京都の住宅政策における公社の位置づけ

[東京都住宅マスタープラン 2021-2030(2022年3月)から抜粋]

目標1 新たな日常に対応した 住まい方の実現	施策1 新たな日常に対応した住宅の普及 ○JKK住宅において、建替えを通じて住戸にテレワークスペースとして活用可能な空間やWi-Fi 環境を整備するとともに、タッチレスエレベーター、宅配ボックスの設置を進めるほか、既存住宅においてもコミュニティサロンにWi-Fi 環境の整備を進めるなど、ライフスタイルや社会状況の変化に対応した住まいを提供します。 また、センサー等の機器を活用した「見守りサービス」を全ての住宅に展開するなど、新しい技術を活用した高齢者の見守りに取り組みます。 施策2 新たな日常に対応した住環境の整備 ○JKK住宅において、高齢者の引きこもり防止や地域コミュニティの活性化を目的とした自動運転技術を活用した移動支援の実証実験など、モデル的な取組を進め、その知見を他の公共住宅や民間住宅へ積極的に展開します。 関連する政策指標 ●JKK住宅におけるWi-Fi 環境、宅配ボックス、タッチレスエレベーターのいずれかが整備された住宅 46住宅(2020年度末) → 150住宅(2030年度末)
目標2 脱炭素社会の実現に 向けた住宅市街地の ゼロエミッション化	施策1 住宅のゼロエミッション化 公共住宅における率先した取組 ○JKK住宅では、国が掲げる政策目標年次に先駆けてZEH-Mの導入を行い、住宅の省エネ性能の大幅な向上を図ります。 施策2 環境に配慮した住宅市街地の形成 公共住宅における率先した取組 ○JKK住宅では、居住者用の駐車場に電気自動車用充電器の設置を拡大するとともに、地域住民も利用できるカーシェアリングにおいて電気自動車を導入していきます。 関連する政策指標 ●都営住宅・JKK住宅における太陽光発電導入量※ ※環境基本計画の改定に合わせて上積みを予定 約2,500kW(2020年度末) → 約4,800kW(2030年度末) ●都営住宅及びJKK住宅の共用部における照明器具のLED化 全棟(2030年度末)

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	2030年度に向けた施策展開の方向性 主として中堅所得者向けとしての性格が強かったJKK住宅は、今後、住宅確保要配慮者向けとしての性格を重視するとともに、現在のストックを最大限に活用していくことで、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。 施策2 公共住宅の有効活用 ○新型コロナウイルス感染症の拡大など、急激な社会状況の変化に対応し、JKK住宅の空き住戸の提供や家賃の支払い猶予などに取り組みます。 ○JKK住宅において、高齢者世帯や子育て世帯などを対象とした優先入居制度やひとり親世帯への家賃割引制度など、住宅確保要配慮者に対する入居支援制度の更なる充実と利用の促進を図ります。また、地元自治体の住宅確保要配慮者に対する支援策と連携してJKK住宅を提供する取組なども進めます。 ○JKK住宅において、アセットマネジメントシステムを導入し、効率的な維持管理による長寿命化を図ることで既存ストックを有効に活用するとともに、団地の建替えについても、高齢者や子育て世帯のニーズに対応するため、禁煙住棟やペット等との共生住宅など、新しいモデル的な取組を計画的かつ着実に進めていきます。 ○JKK住宅の建替えにより創出される用地等を活用して、地域のまちづくりと連携しながら少子・高齢化に対応した福祉施設の誘致などを行い、福祉インフラの整備を促進します。また、JKK住宅の空き店舗について、地域住民が担い手となることにより、参加型の交流拠点として運営を行うなど、地域のニーズに応じた生活支援施設として整備し、高齢者や子育て世帯をはじめとした多様な人々が交流できる拠点として活用します 施策5 居住環境のバリアフリー化 ○JKK住宅の建替えに際し、子育て世帯や高齢者などの世帯構成に応じた多様な広さや間取りの住宅を提供するとともに、エレベーターの整備や玄関等への手すりの設置、段差解消、子育て世帯向けの転落や指挟み防止に配慮した設計など、世帯のニーズに応じた住宅設備を導入します。また、既存住宅においても、玄関等への手すりやインターホンの設置などの住宅設備の改善や、敷地内の段差解消、通路へのスロープ設置を行うなど、バリアフリー化を進めます。 関連する政策指標 ●都営住宅・JKK住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積 約27ha(2020年度末) → 30ha超(2024年度末) ●JKK住宅における高齢者世帯や子育て世帯等を対象とした優先申込制度などの入居支援制度を利用して入居した戸数 18,000戸(2021年度～2030年度累計)
目標4 住まいにおける子育て環境の向上	施策1 子育て世帯向けの住宅の供給促進 ○JKK住宅の建替え住宅において、「東京都子育て支援住宅認定制度」の認定取得に取り組み、子育て世帯向けの住宅を供給します。 ○JKK住宅の募集について、新築募集における「子育て世帯倍率優遇制度」及びあき家先着順募集における「子育て世帯等優先申込制度」、「ひとり親世帯向け入居支援制度」など、子育て世帯に対する入居機会を確保していくための入居支援制度の充実と利用の促進を図ります。 施策2 子育てに適した住環境の整備 ○JKK住宅に設置されているコミュニティサロンにおいて、専門スタッフを活用した子育て世帯の憩いの場づくりを進めます。 施策3 近居や多世代同居等の支援 JKK住宅において、世代間で助け合いながら安心して子供を育てることができるよう、子育て世帯が親族の近くに住む近居支援制度の拡充を図るとともに、地域コミュニティの核となるようなモデル拠点づくりを行い、地域で多世代が交流し子育てを支援する機会を創出していきます。

目標5 高齢者の居住の安定	施策1 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進 地域で高齢者を支える仕組みの整備 ○JKK住宅の建替えに当たって、その一部を高齢者が低廉な負担で住み続けられ、バリアフリーや見守りにも配慮された高齢者向け住宅として整備します。 ○JKK住宅に設置しているコミュニティサロンにおいて、専門スタッフを活用した高齢者の居場所づくりを進めます。 ○既存のJKK住宅において、センサー機器等による見守りサービスの提供を推進していきます。また、JKK住宅の空き店舗を活用し、地域住民や周辺店舗等の意向を踏まえ、高齢者の生きがいや健康づくり、社会参加にも資する生活支援施設を整備し、多様な人々が交流できる拠点づくりを進めます。 施策3 高齢者の円滑な住み替え等の支援 ○JKK住宅において、世代間で助け合いながら安心して暮らせるよう、高齢者世帯の親族が近くに住む近居支援制度の充実を図ります。さらに、ライフスタイルの変化に合わせて、長くJKK住宅に居住する高齢者がより低廉な住宅へ円滑に住み替えできるよう支援する「長期居住高齢者向け住みかえ制度」の活用により高齢者の居住の安定を図ります。
目標6 災害時における安全な居住の持続	施策2 木造住宅密集地域等の改善 ○JKK住宅の大規模団地の建替え等により創出した用地に広場などの避難場所となるオープンスペースを整備するとともに、マンホールトイレや防災井戸、かまどベンチ等の避難時に必要な機能の整備を行います。また、地元町会などと連携した防災訓練等を通じて防災コミュニティの強化を行うなど、避難場所の確保と地域防災力の向上を図ります。 ○木造住宅密集地域の整備改善に伴う住宅の建替えや道路整備事業等により住宅を失う従前居住者の居住の安定確保に向けて、都営住宅・JKK住宅の活用を図ります。
目標7 空き家対策の推進による地域の活性化	施策2 空き家の状況に応じた適時適切な対応 空き家の発生抑制 ○東京都住宅供給公社や一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が実施する住み替え支援の普及を図り、高齢者のライフステージの変化に合わせた住み替え支援策の充実に取り組みます。
目標9 安全で良質なマンションストックの形成	施策2 老朽マンション等の再生の促進 マンションの状況に応じた再生手法を選択できる環境の整備 ○建替え等に伴う高齢者等の仮住居や住み替えを支援するため、仮住居として都営住宅を期限付きで提供するほか、管理組合等の求めに応じて、地元区市町村や東京都住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構、宅地建物取引業者や家主の団体、金融機関等と連携して、事業中・事業後の住まいや生活に関する相談、住宅の提供・あっせん等を実施します。

目標10 都市づくりと一体となっ た団地の再生

施策1 良好な地域コミュニティの実現

○JKB住宅において、子育て世帯倍率優遇制度や子育て世帯等優先申込制度等により、若年世帯の入居を一層促進するとともに、子育てを世代間で助け合いながら安心して生活できるよう、親世帯と子世帯との近居を支援するための近居世帯倍率優遇制度、近居であんしん登録制度、近居サポート割などの制度の一層の活用に取り組んでいきます。

○JKB住宅において、近隣にある大学と連携し、学生の入居を促進するとともに自治会等との交流を支援し、学生による地域コミュニティの支援を実施していきます。

施策2 公共住宅団地等の団地再生

○JKB住宅において、アセットマネジメントシステムを導入し、効率的な維持管理による長寿命化を図ることで既存ストックを有効に活用するとともに、更新時期を迎えた住宅団地の建替えについても、禁煙住棟やペット等との共生住宅など、新しいモデル的な取組を計画的かつ着実に進めていきます。

○JKB住宅の建替え等により創出した用地については、民間の活力もいかながら、子育て世帯や高齢者などのための福祉インフラ施設の更なる整備を行っていきます。

2050東京戦略 ～東京もっとよくなる～(2025年3月)から抜粋

緑を「活かす」～緑の多様な機能の活用～

木材の利用促進

都営住宅・JKB住宅等における率先した木材の活用促進

ゼロエミッションモビリティの普及拡大

充電設備の設置促進

都営住宅・JKB住宅におけるEV充電設備の設置を推進

【3か年のアクションプラン】

政策分野	取組名
結婚を望む方を全力支援	都営住宅・JKB住宅を活用した結婚支援
孤独・孤立対策	コミュニティサロン(集会所)やコミュニティ型サービス拠点を活用した「居場所」づくり
生活の基盤となる住まいの確保	JKB住宅における太陽光パネルの設置
	JKB住宅におけるEV充電器の設置
緑を「活かす」～緑の多様な機能の活用～	都営住宅・JKB住宅における木材の活用促進
	都営住宅・JKB住宅でのグリーンインフラの導入

[政策連携団体活用戦略(令和元年5月)より抜粋]

政策連携団体活用戦略は、都と共に政策実現を目指す政策連携団体が今後注力すべき業務領域や担うべき役割などについて、政策連携団体の所管局等が、東京2020大会後も見据えて、団体の活用に係る中期的な考え方をまとめたものです。

【局の将来像を踏まえた団体の戦略的活用の考え方】

局が目指す
団体の将来像

都政の重要課題の解決に貢献する住宅事業のプロフェッショナル集団

- 公社の持つアセットやスキルを持った人材などの強みを生かしながら、従来からの公社住宅事業、都営住宅管理等に加え、子育て支援や高齢化、まちづくりへの対応など、都政が抱える課題の解決に活用
 - ・子育て世帯から高齢者世帯まで様々な世帯が安心して居住できる多世代共生のコミュニティを実現
 - ・入居者の高齢化に対応するため、高齢者生活支援サービスを充実
 - ・さらに、数多くの現場を持つ公社ならではの知見と経験を生かし、将来的に公社から都への少子高齢化対策などの政策提言

【戦略的活用に向けて強化・見直していく団体の機能と今後のステップ】

中期

少子高齢化に
対応できる
企画・提案力
の向上

- 特に技術職における複数年度の期間での採用、通年募集の実施により有為な人材を確保し、高い専門性、スキルを持った職員を育成
- 公社職員の都の福祉部門への受入による福祉系ノウハウ習得福祉部門等の経験者の採用による福祉的な対応力向上
- 住宅政策の企画部門への公社職員受入による公社の企画力向上

短期

JKK住宅・
都営住宅に
おける福祉
サービスの
提供

- 都営住宅の入居者の高齢化に対応
 - ・巡回管理人による見守り機能強化
 - ・自治会支援機能強化など
- 子育て・高齢者支援推進会議の設置等による取組の推進
 - ・行動計画の策定、子育て・高齢者向け施策の実施・情報発信

(参考)JKK東京の事業とSDGsとの関わり

当社は住宅事業を通じて、少子高齢社会への対応、地域の防災力の向上、省エネルギー化などに取り組み、SDGs※(エスディーズ)の達成に貢献しています。

個別プラン	SDGs17の目標	取組
1 子育て支援の継続・強化	 	● 子育て世帯等に対する入居支援 ● 行政と連携した入居支援
2 高齢者支援の継続・強化	 	● 高齢者が安心して住み続けられる住環境の整備 ● 高齢者に対する入居支援
3 交流と共助のコミュニティづくり	 	● 「JKK住まいるアシスタント」による居場所づくり ● 医療団体との連携による保健・医療・福祉の充実 ● 防災活動を通じたコミュニティ活性化に向けた取組 ● 地域コミュニティ拠点の整備 ● 大学との連携
4 健康志向や生活と仕事の調和に配慮した住宅づくり	 	● 健康志向や生活と仕事の調和に対応した住まいの提供
5 脱炭素社会の実現に向けた取組など環境配慮行動の推進	  	● 住宅ライフサイクル全体を通じた環境負荷低減の取組 ・太陽光発電設備の設置 ・電気自動車充電設備の設置、カーシェアやサイクルシェアの導入 ・高効率型給湯器、LED照明等の採用による住宅の省エネ性能の向上 ・ZEH-M Oriented仕様の採用による高断熱・省エネルギー化を推進 ・グリーンインフラの導入 ● 植樹による住宅敷地内の緑化 ● 多摩産材の利用を通じた東京の森林の循環促進と維持・増進

※SDGs(Sustainable Development Goals):「持続可能な開発目標」を意味し、2015年に国連サミットにおいて採択された2030年までの国際目標。市民、行政、企業など世界中全ての人が一丸となって取り組む、貧困の撲滅や持続可能な都市・人間居住の実現、自然環境の保全など17のゴールから構成されている。

個別プラン	SDGs17の目標	取組
6 JKK住宅再生事業の推進	 	● 一般賃貸住宅の再編整備 ● 都政の重要課題への貢献、多様なニーズに応える住まいの提供 ・子育てに配慮した住宅、ペット等共生住宅、JKKシニア住宅 禁煙住宅、環境配慮型住宅
8 都営住宅等管理業務の適切な実施と一層の充実	  	● 都営住宅への電気自動車充電設備や太陽光発電設備の設置 ● 都営住宅を活用した良好な地域コミュニティの実現 ・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の実施 ・「東京みんなでサロン」事業の実施
9 東京都、区市町村、民間企業などとの多様な連携	  	● 建替えによる創出用地を活用した子育て支援・高齢者支援施設等の誘致 ● 東京都や区市町村と連携した入居者の安否確認や住宅施策等への支援・協力 ● 一時避難場所となるオープンスペースの確保やかまどベンチなど避難時に必要な機能の整備等、建替えを通じた地域の防災性の向上
15 コンプライアンスの確保		● 適切な情報公開や公正かつ効果的な発注・契約の推進等によるコンプライアンスの確保
16 ガバナンス強化に向けた取組の推進		● ガバナンス基本方針等の関連規程に基づく内部統制の推進

(参考)JKK東京のブランドアイデンティティ

ロゴマーク

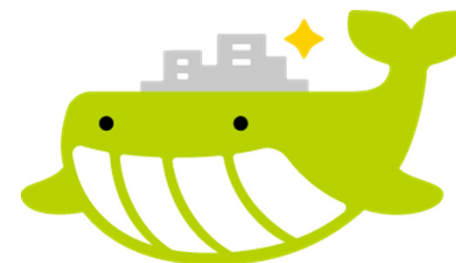


ロゴマークは、右上から左下に向かって「窓から部屋へ差し込む太陽の光」を表し、「誠実で、やさしく、あたたかいサービスを届けるJKK東京」を象徴しています。

また、右上へ力強く伸びる矢印として、職員全員が共通の目標へ向かって、躍動しつづける行動的な姿勢と時代の先を行く取組も表しています。

曲線と直線をあわせもつ形は、あらゆる課題をソフトとハードの両面から最適な解決策を創造する事業活動を表現しています。

キャラクター



「コトジラ」は、背中にJKK東京が考える理想のまちをのせたクジラの妖精。

ふわふわ浮きながら住民たちを優しく見守っている。

姿を見たひとは自然とあたたかい気持ちになる不思議な存在で、住民から愛されている。

趣味は緑に紛れてお昼寝をすること。

タグライン

ひとと、くらしをあったかく。

「ひとと、くらしをあったかく。」には、JKK東京が住まう「ひと」によりそいながら、そのひとの「くらし」を一緒にあたたかくしていく姿勢を表現しています。

「ひとと、」には、職員が一人ひとりに向き合って対応していく意味を込め、「くらし」には、ハード面に加えてソフト面（コミュニティ形成の促進等）からも、ひとのくらしをより良いものにしていくという意味を込めています。

住宅名称

カーメスト（CALMEST）

JKK東京は、昭和54年度の新築住宅から使用してきた名称「コーシャハイム」を、令和4年度に竣工した新築住宅から、新たな名称「カーメスト(CALMEST)」に変更しました。

JKK東京の住まいにおいて、住まう人それぞれにとっての「穏やかで落ち着いた自分らしい暮らし」が実現できることを目指して、「CALM(＝穏やかな、落ち着いた)」の最上級「CALMEST」としました。



ひとと、くらしをあったかく。