

議題第 1

令和 8 年度 事業計画

東京都住宅供給公社

目 次

| | |
|-------------------|---|
| 令和8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 | 8 |
| 2 区営住宅等受託事業 | 12 |
| 3 東京都各局職員住宅受託事業 | 13 |
| 4 その他受託事業 | 13 |

参考

| | |
|------------------------|----|
| 参考1 管理戸数等総括（令和8年度末見込み） | 14 |
| 参考2 業務運営における主な取組 | 15 |

令和8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として掲げ、東京都と政策実現に取り組む「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3月、長期戦略「2050 東京戦略 ～東京 もっとよくなる～」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といった社会環境の変化を踏まえ、2050年代における東京の将来像と、その実現に向け2035年までに達成すべき政策目標を示しており、政策の一層の強化を図るものとなっています。

当社では、令和7年9月に改訂した行動計画「JKK 東京アクションプラン (2024-2026)」に基づき、これまでの取組を継続・進化させるとともに、新たな挑戦にも積極的に取り組み、社会的課題の解決に一層努めてまいります。

公社住宅事業においては、東京都との連携のもと、既存ストックを活用した子育て世帯・新婚世帯向けアフォーダブル住宅の供給を新たに開始するほか、子育てしやすい間取り・設備の提供や、地域と連携した子どもの居場所づくりなど、子育て世帯を応援する取組を推進します。

また、既存公社住宅では、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」の活動を推進していきます。

このほか、脱炭素社会の実現に向けて、電気自動車の普及に向けた充電設備の設置を進めていくとともに、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、適正かつ効率的な管理運営に引き続き取り組むとともに、地元自治体の福祉部門等と連携し、団地集会所を活用した入居者等のコミュニティ活性化の取組を推進するなど、東京都との連携をより一層強化し、都政の重要課題の解決に貢献してまいります。

昨今の物価上昇により、当社の経営を取り巻く環境はいっそう厳しさを増しています。このような状況下においても、事業環境の変化に柔軟かつ迅速に対応し、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、お客様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8年度末見込み)

① 住宅

| 種 別 | | 計画規模 | |
|---------------|--------|---------|----------|
| 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 |
| 合 計 | | 235 団地 | 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きます。

また、環境配慮やライフスタイルの多様化を踏まえ、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、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 別 | 計画規模 | 備考 |
|---------|------------------|--|
| 賃 貸 施 設 | 52 団地 361 施設 | 店舗等 |
| 駐 車 場 | 214 団地 22,907 区画 | コインパーキング 35区画 電気自動車充電設備 203区画 (先行配管含む) カーシェア 11区画 |

(2) 利用率

| 種 別 | 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）は、市場家賃の動向を踏まえ毎年度設定しており、令和8年度の平均改定率は、プラス0.1%（家賃額（平均）プラス112円）です。

<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8年度の平均改定率はプラス0.7%（家賃額（平均）プラス636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8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 | 4,775戸 | 127,890円 | 129,761円 | 1.5% |
| | 引 き 下 げ | 0戸 | — | — | — |
| | 据 え 置 き | 9,287戸 | 67,606円 | 67,606円 | 0% |
| | 全 体 | 14,062戸 | 88,076円 | 88,712円 | 0.7% |

※ 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

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や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みことができる「結婚予定者優先申込制度」を推進します。

加えて、新たに令和8年度から、東京都と連携のもと、既存の公社住宅を活用して子育て世帯・新婚世帯が手頃な家賃で住むことができるアフォーダブル住宅を提供していきます。

<あき家募集>

| 区 分 | | 募集時期等 |
|-------------|-------------------|----------|
| 一 般 賃 貸 住 宅 | 先 着 順 募 集 | 通 年 |
| | 結 婚 予 定 者 優 先 申 込 | 年 間 50戸 |
| | アフォーダブル住宅 | 年 間 200戸 |

(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、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。

| 区 分 | 計 画 規 模 |
|---------|--|
| 計 画 修 繕 | 屋上防水、外壁塗装、道路改修、 給湯器取替、増圧直結給水ポンプ改修、 共用灯改修（LED化）等 延 186 団地 |
| 一 般 修 繕 | 小口・緊急修繕 26,430 件 浴槽・給湯設備設置 340 件 |
| 空 家 補 修 | 4,570 戸 |
| 設備保守点検 | 昇降機保守点検 533 基 受水槽清掃 46 施設 |
| そ の 他 | 高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善 971 戸 |
| | 電気自動車充電設備設置 (先行配管含む) 203 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 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」、ZEH-M Oriented水準の仕様を採用した「環境配慮型住宅」を整備するなど、多様なニーズに対応した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。

<新規事業>

| 事業年度 | 住宅名 | 所在地 | 棟数 | 戸数 | 竣工時期 |
|--------------|-------------------------------------|-----|----|-------|--------------------|
| R8 (2026) | (仮称)カーメスト鷺ノ宮(第1期) (一部J K Kシニア住宅) | 中野区 | 2棟 | 約380戸 | 令和15年度 (2033年度) |

<継続事業>

| 事業年度 | 住宅名 | 所在地 | 棟数 | 戸数 | 竣工時期 |
|--------------|-------------------------------------|------|-----|---------------|---------------------|
| R2 (2020) | (仮称)カーメスト大蔵の杜(第2期) | 世田谷区 | 4棟 | 563戸 | 令和11年10月 (2029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 | 325戸 (48戸) | 令和11年9月 (2029年) |
| R4 (2022) | (仮称)カーメスト赤堤 | 世田谷区 | 3棟 | 110戸 | 令和10年4月 (2028年) |
| R5 (2023) | (仮称)カーメスト上石神井 | 練馬区 | 2棟 | 195戸 | 令和11年5月 (2029年) |
| R6 (2024) | (仮称)カーメスト烏山松葉通 | 世田谷区 | 2棟 | 328戸 | 令和12年6月 (2030年) |
| 合 計 (5団地) | | | 13棟 | 1,521戸 | |

※ 棟数、戸数、竣工時期は、令和8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 (2022) | 大蔵住宅 | 世田谷区 | 【高齢者施設】 ・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】 ・生活介護 ・共同生活援助 等 | 【高齢者施設】 令和8年10月 (2026年) 【障害者施設】 令和8年8月 (2026年) |
| R6 (2024) | 興野町住宅 | 足立区 | 【高齢者施設】 ・認知症高齢者グループホーム ・看護小規模多機能型居宅介護 等 | 令和9年度 (2027年) |

※ 整備施設、開設時期は、令和8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きます。

<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住まいる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の整備や運営を図ります。

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。

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8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 | 247,780 戸 | 46,172 区画 |
| 東 京 都 施 行 型 都 民 住 宅 | 3,874 戸 | 1,613 区画 |
| 合 計 | 251,654 戸 | 47,785 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 47,344 戸 |
| 一 般 修 繕 | 57,000 件 |
| 空 家 補 修 | 10,150 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 1,861 棟 等 |
| 環 境 整 備 | 剪定 95,988 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 3,164 戸 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 10 団地 灯具LED化（共用灯） 23,000 戸 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>

都営住宅の募集案内の作成、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。

入居者募集サイトによるオンライン申込受付に的確に対応するとともに、学生入居や結婚予定者に対する都営住宅の提供など、東京都の施策に積極的に協力していきます。

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。

| 区 分 | 募集時期等 | |
|---------|-------|---|
| 定 期 募 集 | 年 4 回 | (5月、11月) 家族向・単身者向等 (抽せん方式) |
| | | (8月、2月) 家族向 (ポイント方式) 単身者向・シルバーピア等 (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 (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>

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等を行います。

| 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 | 600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、地元区市町や自治会等と連携して迅速かつ的確な対応を図ります。

イ 自治会支援

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、自治会活動を支援していきます。

ウ 東京都の施策との連携

「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、東京都と協力・連携して事業を推進していきます。

各種申請・届出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を活かし、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連携して取り組みます。

また、「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ンド対策を推進します。

エ 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 | 4,081 基 |
| 消 防 設 備 等 保 守 点 検 | 236,963 戸 |
| 水 道 施 設 保 守 | 1,570 施設 |
| 受 水 槽 清 掃 | 1,560 基 等 |

オ 駐車場の利用に関する業務

駐車場の利用に関する業務を実施します。令和8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 | 11 団地 220 区画 |
| 定 期 公 募 | 290 団地 16,671 区画 |

地域の利便性向上のためのコインパーキング設置、ZEV（ゼロエミッションビークル）普及促進に向けた電気自動車充電設備の設置に、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 | 159 団地 |

③ウクライナからの避難民の受入れ

ウクライナからの避難民の受入れに当たり、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

東京都と連携を図りながら、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 |
| 工 事 | 新規 3 団地 |
| | 継続 4 団地 |

また、都営住宅併存店舗付住棟の耐震化を促進するため、店舗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す。

| 区 分 | 計画規模 |
|-------------------|------------|
| 店 舗 買 取 等 補 償 説 明 | 1 団地 1 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 | 7 団地 33 区画 |

(3) 都営住宅建替等業務

都営住宅の建替えに係る工事監理と既存住棟の除却工事を実施します。

| 区 分 | 計画規模 |
|-------------|----------|
| 工 事 監 理 業 務 | 新規 9 団地 |
| | 継続 26 団地 |
| 除 却 工 事 | 新規 37 団地 |
| | 継続 26 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、営繕業務等を実施します。

江戸川区営住宅について、令和8年度から令和12年度までの5年間、引き続き指定管理者として指定を受けました。また、新たに千代田区営住宅等のあき家補修業務を受託します。

(1) 管理戸数等

令和8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 | 1 市 町田市 | 6 団地 514 戸 |
| 管 理 受 託 | 7 区 1 市 千代田区、中央区、墨田区、 江東区、大田区、練馬区、 葛飾区、立川市 | 106 団地 4,185 戸 |
| 指 定 管 理 者 | 4 区 1 市 中野区、荒川区、練馬区、 江戸川区、町田市 | 51 団地 1,789 戸 |
| 合 計 | 10区2市 ※ | 163 団地 6,488 戸 |

※ 合計は、同一区市の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 186 団地 |
| 一 般 修 繕 | 2,586 件 |
| 空 家 補 修 | 297 戸 |
| 設 備 保 守 点 検 | 昇降機保守点検 81 基 受水槽清掃 71 基 等 |

(3) 入居者に関する業務等

以下の区市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 | 310団地 5,948戸 | 総務局、交通局、水道局、 下水道局、教育庁、東京消防庁 小口・緊急修繕 1,638 件 空家修繕 459 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、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8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 | | — | 251,654戸 |
| | 区 営 住 宅 等 | | 163団地 | 6,488戸 |
| | 東 京 都 各 局 職 員 住 宅 | | 310団地 | 5,948戸 |
| | 計 | | — | 264,090戸 |
| 合 計 | | | — | 335,562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 住 宅 事 業 | 公 社 賃 貸 住 宅 等 | 214団地 | 22,907区画 |
| | 受 託 事 業 | 都 営 住 宅 等 | — | 47,785区画 |
| | | 区 営 住 宅 等 | 6団地 | 325区画 |
| | 計 | | — | 48,110区画 |
| 合 計 | | | — | 71,017区画 |
| 公 社 賃 貸 施 設 | | | 52団地 | 361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等により、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 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

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まいります。

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、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、ZEH-M Oriented水準の仕様を採用するなど住宅の高断熱・省エネルギー化の推進を図っています。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。

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（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

