

平成24年度 事業計画

目 次

平成24年度事業計画の策定にあたって	1
I 公社住宅事業	
1 公社住宅管理事業	2
2 建設事業	6
II 受託事業	
1 都営住宅等受託事業	8
2 区営住宅等管理事業	12
3 東京都各局職員住宅等管理事業	13
4 都民住宅受託事業	13
5 マンション再生支援事業	13
<参考> 管理戸数等総括（平成24年度末見込み）	14

平成24年度事業計画の策定にあたって

当社はこれまで、経営改革推進の行動計画として「アクションプラン」（平成15年度初版）を毎年度改定し、安全・安心な住環境の整備、お客様サービスの向上、住宅事業を通じた地域社会への貢献などに取り組むとともに、効果的・効率的な事業運営に向けた業務改善と経営基盤の強化に努めてきました。

景気は東日本大震災の影響により厳しい状況にあるなかで政策効果を背景に持ち直しに転じ、夏以降は急速な円高の進行や欧州政府債務危機の顕在化による世界経済の減速による影響がみられるものの、引き続き緩やかな持ち直し傾向が続いています。

こうしたなか当社においては、震災等の影響から一部地域で公社賃貸住宅の応募の減少等による空家の増加が見られたものの、積極的な募集活動などによる安定した家賃収入の確保や、都営住宅管理をはじめとする受託業務の着実な実施などに努めた結果、昨年12月に発表した「平成23年度中間決算」においては引き続き堅調な経営成績となりました。

東京都は東日本大震災後の新たな社会経済状況等を踏まえ、「2020年の東京」（平成23年12月策定）において、建築物の耐震化や木造住宅密集地域の不燃化などによる高度な防災都市の実現、最先端の低炭素都市の実現、待機児童の解消や高齢者が安心して暮らせるすまいの供給拡大など少子高齢社会への対応等を重要施策として位置づけており、「東京都住宅マスタープラン」（平成24年3月策定）では、これらの施策において公社住宅を有効活用していくこととしています。

また、東京都議会第四回定例会では、都営住宅等（特命地域）の指定管理者として、平成24～25年度の2年間、引き続き当社を指定することが議決されました。

平成24年度の事業計画の実行にあたっては、東京都の住宅政策の一翼を担うパートナーとして、中堅所得者向けの良質な賃貸住宅の供給や都民の住宅セーフティネットである都営住宅等の適正な管理等を着実に推進するとともに、住宅事業を通じて東京都の重要課題である防災対策や環境負荷の低減、少子高齢社会への対応に取り組むなど、事業環境の変化に柔軟かつ適切に対応しながら、お客様や地域社会から信頼され喜ばれるよう事業を展開してまいります。

I 公社住宅事業

1 公社住宅管理事業

公社賃貸住宅等を適切に維持管理し、安全・安心で快適な住まいを提供するとともに、募集広告活動の充実により入居促進を図り、引き続き高い水準の利用率を目指します。

(1) 管理戸数等

平成24年度末における管理戸数等の見込みは、次のとおりです。

一般賃貸住宅（建替え）のコーシャハイム久我山（第1期）263戸が平成24年6月から管理開始となります。

種別		計画規模		内訳等
公社賃貸住宅	一般賃貸住宅	171 団地	62,652 戸	新規管理開始団地 ・コーシャハイム久我山(第1期) 263戸
	公社施行型都民住宅	62 団地	9,127 戸	
	民間活用型都民住宅	187 団地	6,456 戸	
	計	420 団地	78,235 戸	
	ケア付き高齢者住宅	1 団地	370 戸	
	合計	421 団地	78,605 戸	

※ 農住モデル賃貸住宅については、借上期間の満了に伴い、平成24年度中にすべて管理を終了する見込みです。

種別	計画規模		内訳等
賃貸施設	46 団地	374 施設	店舗等
駐車場	199 団地	24,048 区画	

(2) 賃貸住宅利用率

住 宅 種 別	管 理 戸 数	利 用 率 目 標
一 般 賃 貸 住 宅	62,652 戸	96.2 % 以上
公 社 施 行 型 都 民 住 宅	9,127 戸	95.3 % 以上
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	6,456 戸	90.4 % 以上

(3) 一般賃貸住宅の家賃改定

<募集家賃>

一般賃貸住宅の募集家賃（新たに入居される方に適用する家賃）については、市場家賃の動向を踏まえ毎年設定しており、平成24年度の平均改定率は△0.7%です。

（参考）過去2か年の平均改定率：平成22年度 △0.9%、平成23年度 0.1%

<継続家賃>

継続家賃（入居中の方の家賃）については、入居から3年ごとに改定して適正な家賃設定に努めており、平成24年度の平均改定率は△0.8%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。

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	1,477 戸	63,270 円	64,393 円	1.8 %
	引 き 下 げ	2,347 戸	72,871 円	70,918 円	△ 2.7 %
	据 え 置 き	1,205 戸	76,497 円	76,497 円	0 %
	合 計	5,029 戸	70,920 円	70,338 円	△ 0.8 %

※ 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

インターネットによる申込み受付のほか、ホームページでの物件情報の充実やオープンルームの開設、各種キャンペーンの実施などにより、入居促進を図ります。

また、少子高齢社会への対応として、新規募集では「子育て世帯倍率優遇制度」を、あき家募集では一般賃貸住宅の先着順募集に「子育て世帯等優先申込制度（ファミリーウィーク）」及び「高齢者等優先申込制度（シルバーウィーク）」を適用します。

<新規募集>

団地名	所在地	募集時期	募集戸数	総戸数
コーシャハイム久我山 (第1期)	世田谷区	平成24年 5月	122戸	263戸

※募集時期及び戸数については、平成23年度末時点における見込みです。

<あき家募集>

区 分	募 集 時 期
待 機 者 募 集 (都民住宅)	年1回 (5月)
先 着 順 募 集 (一般賃貸住宅・都民住宅)	通年

(5) 地域コミュニティ活動に対する支援

団地内の高齢者や子育て世帯を対象としたコミュニティサロンの開設など、団地自治会が実施する「地域コミュニティ活動」に対して、集会所使用料を一定の範囲内で無償とするなどの支援を実施します。

(6) 営繕業務

安全・安心で快適な住まいを提供するため、計画修繕等を着実に実施し、賃貸住宅ストックの適切な維持管理を行います。

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 延 213 団地 共用灯改修
一 般 修 繕	20,640 件
空 家 補 修	5,000 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 479 基 受水槽清掃 128 施設 ほか

なお、計画修繕では、住まいの安全性確保を目的として、直結給水方式への切替えや地震等における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」の設置に重点的に取り組みます。

区 分	計 画 規 模	備 考
直 結 給 水 方 式 切 替	10 団地	
昇降機停電時自動着床装置設置	109 基	平成25年度までに271基(累計)の実施を予定

また、一般修繕として、高齢者や身体障がい者等からの申込みにより住戸内の手摺りの設置や浴室扉の取替えなどを行う住宅設備改善を実施します。

区 分	計 画 規 模
高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善	900 戸

(7) 耐震改修

「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」(平成20年3月)に基づき公社賃貸住宅の耐震性向上の取組を進めるため、耐震改修を順次実施します。

区 分	計 画 規 模
設 計	新規 2団地 17棟
	継続 5団地 43棟
工 事	新規 7団地 58棟
	継続 14団地 68棟

2 建設事業

(1) 一般賃貸住宅の再編整備

既存ストックの再編整備を的確に推進し、お客様ニーズを捉えた良質な住宅を供給するとともに、少子高齢社会への対応や地域のまちづくりとの連携、環境負荷低減など、社会的な要請への対応に取り組んでいます。

なお、計画に当たっては、東京都が作成した「子育てに配慮した住宅のガイドブック」などを参考として、子育てに適した住宅を供給していきます。

<継続事業>

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月
21	コーシャハイム千歳烏山 (第2期)	世田谷区	4棟	192戸	平成25年10月
21	コーシャハイム方南町	杉並区	2棟	170戸	平成26年3月
22	コーシャハイム三宿	世田谷区	1棟	202戸	平成25年12月
22	コーシャハイム向原 (第2期)	板橋区	2棟	393戸	平成26年5月
23	コーシャハイム久我山 (第2期)	世田谷区	2棟	88戸	平成26年6月
23	コーシャハイム板橋加賀	板橋区	1棟	70戸	平成26年3月
合計 (6団地)			12棟	1,115戸	

※戸数及び竣工年月は、平成23年度末時点における見込みです。

(2) サービス付き高齢者向け住宅等の整備

「少子高齢対策事業の方針」(平成23年3月)に基づき、一般賃貸住宅の建替えなどを通じて高齢者向け住宅を供給するとともに、高齢者生活支援施設や子育て支援施設などの福祉施設の誘致に取り組みます。

<新規事業>

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月
24	(仮称) コーシャハイム千歳烏山 サービス付き高齢者向け住宅	世田谷区	2棟	71戸	平成26年3月

<継続事業>

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月
23	(仮称) コーシャハイム向原 サービス付き高齢者向け住宅	板橋区	1棟	50戸	平成26年2月

※戸数及び竣工年月は、平成23年度末時点における見込みです。

(3) 住棟改善モデル事業

首都大学東京との共同研究として、建替対象の既存住棟を活用し、エレベーターの設置や住戸面積の拡張など既存ストックの有効活用を図るためのモデル工事を実施します。

<継続事業>

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月
23	(仮称) コーシャハイム千歳烏山 住棟改善住宅	世田谷区	1棟	23戸	平成25年3月

※戸数及び竣工年月は、平成23年度末時点における見込みです。

Ⅱ 受 託 事 業

1 都営住宅等受託事業

(1) 都営住宅等管理業務

当社は、平成24年度から2年間、都営住宅（特命地域）の指定管理者として指定を受けました。引き続き都内全域の都営住宅等の管理受託者及び指定管理者として、公平・公正に管理を行うとともに、安全・安心で快適な住まいを提供します。

また、都営住宅等に受入れた東日本大震災等による避難者への対応について、引き続き東京都に協力して適切に実施していきます。

平成24年度末における管理戸数等の見込みは次のとおりです。

住 宅 種 別	住 宅	駐 車 場
都 営 住 宅	257,547 戸	45,176 区画
東京都施行型都民住宅	3,891 戸	1,638 区画
合 計	261,438 戸	46,814 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。

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 共用灯改修 98,600 戸 ほか
一 般 修 繕	45,520 件
空 家 補 修	6,700 戸
施設財産維持保全	防災施設維持保全 特殊建築物定期点検 3 施設 2,190 棟 ほか
環 境 整 備	剪 定 103,250 本 ほか
諸 事 業	駐 車 場 設 置 昇 降 機 設 置 130 区画 65 基
施 策 事 業	高齢者・身体障がい者向け 住宅設備改善 車椅子スロープ設置 8,970 戸 10 か所 ほか
そ の 他 事 業	昇降機停電時自動着床装置設置 170 基 ほか

イ 募集業務

都営住宅等の募集業務として、募集案内の作成、抽選、入居資格審査、説明会及び入居手続などを行います。また、ポイント方式募集では、住宅困窮度判定や実態調査を行います。

また、東京都施行型都民住宅については、入居促進に向けて、新聞折込みや交通機関などを利用した募集広告活動を実施するとともに、先着順募集においてインターネットによる申込み受付を行います。

<都営住宅>

区 分	募 集 時 期 等	
定 期 募 集	年 4 回	(5月、11月) 世帯向、若年ファミリー向、 定期使用住宅(若年ファミリー、多子世帯)
		(8月、2月) 単身者向、シルバーピア、ポイント方式、 定期使用住宅(事業再建者)
直 接 受 付	年 3 回 (7月、10月、1月)	

<東京都施行型都民住宅>

区 分	募 集 時 期
定 期 募 集	年 2 回 (6月、12月)
先 着 順 募 集	通 年

② 指定管理者業務

ア 入居者に関する業務等

申請書等の受付・審査、巡回管理人による高齢者世帯等の支援、使用料等の収納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。

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の履行確認を徹底し、抜き打ち検査を実施するなど、安全管理に努めます。

区 分	計 画 規 模
昇 降 機 保 守 点 検	3,437 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	218,371 戸
水 道 施 設 保 守	2,138 施設
受 水 槽 清 掃	2,165 基 ほか

ウ 駐車場の利用に関する業務

都営住宅等の共同施設である駐車場の利用に関する業務を実施します。平成24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。

	団地数	施設数	区画数
新規公募	17 団地	17 施設	591 区画
定期公募	186 団地	204 施設	11,811 区画

③ 東日本大震災等に係る応急仮設住宅(国家公務員宿舎)管理業務

東日本大震災等による避難者受入れに係る応急仮設住宅として、東京都が国から借上げた国家公務員宿舎3団地886戸について、管理業務を実施します。

(2) 都営住宅耐震改修業務

東京都の「都営住宅耐震化整備プログラム」(平成20年3月)に基づき都営住宅の耐震化を進めるため、耐震改修を実施します。

区 分	計 画 規 模
設 計	新規 66 団地
	継続 73 団地
工 事	新規 135 団地
	継続 42 団地

(3) 都営住宅スーパーリフォーム業務

都営住宅スーパーリフォームに係る設計、工事及び入居者移転折衝等を実施します。

区 分	計 画 規 模
新 規	1 団地
継 続	4 団地

(4) 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	新規 10 団地
	継続 22 団地
除 却 工 事	新規 20 団地
	継続 4 団地

2 区営住宅等管理事業

2市12区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、住宅の営繕のほか入居者の募集等を実施します。

なお、立川市営住宅425戸の管理を新たに受託するとともに、練馬区営住宅について引き続き当社が指定管理者として管理業務を行うこととなりました。

(1) 管理戸数等

平成24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	市・区	計画規模
管理代行業務	1市 町田市	6団地 514戸
管理受託業務	1市10区 立川市 中央区、新宿区、文京区、墨田区、江東区 大田区、渋谷区、杉並区、足立区、葛飾区	227団地 7,162戸
指定管理者業務	2区 練馬区、江戸川区	23団地 863戸
合 計	2市 12区	256団地 8,539戸

(2) 営繕業務

区営住宅等の営繕業務を次のとおり実施します。

区 分	計 画 規 模
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装 樹木剪定、給湯器取替 室内電気設備改修 延 195 団地
一 般 修 繕	3,314 件
空 家 補 修	401 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 141 基 受水槽清掃 185 基 ほか

(3) 入居者募集業務等

以下の事業主体の区営住宅等について、入居者募集等の業務を実施します。

市・区	受託業務
町田市	入居者募集、申請書等の受付・審査、駐車場管理等(323区画)
渋谷区	駐車場管理(40区画)

3 東京都各局職員住宅等管理事業

東京都各局職員住宅等及び教育庁施設の維持管理を次のとおり実施します。

区分	規模	計画規模
都職員住宅等	72団地 2,742戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 1,149 件 空家修繕 384 件 昇降機保守点検 10 基 ほか
教育庁施設	241施設	施設修繕 6,000 件 特殊建築物定期点検 69 施設 ほか

4 都民住宅受託事業

東京都からの受託業務として都民住宅の収入認定及び指定法人管理型都民住宅の募集・入居資格審査を実施します。

区分	募集時期
待機者募集 (指定法人管理型都民住宅)	年1回(5月)

5 マンション再生支援事業

老朽化した分譲マンションの建替えや大規模改修等への支援として、管理組合からの委託によりマンション再生に関するコンサルティング業務を実施します。

<参考> 管理戸数等総括(平成24年度末見込み)

1 住宅

種 別		規 模	
公社住宅事業	公社賃貸住宅	一般賃貸住宅	171団地 62,652戸
		公社施行型都民住宅	62団地 9,127戸
		民間活用型都民住宅	187団地 6,456戸
	ケア付き高齢者住宅	1団地 370戸	
	計	421団地 78,605戸	
受託事業	都 営 住 宅 等	—	261,438戸
	応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	3団地	886戸
	区 営 住 宅 等	256団地	8,539戸
	東京都各局職員住宅等	72団地	2,742戸
計	—	273,605戸	
合 計		—	352,210戸

2 施設等

種 別		規 模	
駐車場	公社住宅事業	公社賃貸住宅等	199団地 24,048区画
	受託事業	都 営 住 宅 等	— 46,814区画
		応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	2団地 71区画
		区 営 住 宅 等	8団地 363区画
	計	—	47,248区画
合 計		—	71,296区画
公 社 賃 貸 施 設		46団地	374施設

