

# 平成20年度 事業計画

---

## 目次

平成20年度事業計画について	-----	1
----------------	-------	---

### 賃貸住宅等事業

1 公社住宅管理事業	-----	2
2 賃貸住宅建設事業	-----	4
3 管理受託事業	-----	5
4 都営住宅スーパーリフォーム建設受託事業	-----	6
5 その他受託事業	-----	6

### 都営住宅等管理事業

1 管理戸数	-----	7
2 受託業務	-----	7
3 指定管理者業務	-----	8

(参考資料)賃貸住宅建設事業に係る総事業費及び資金内訳	-----	9
-----------------------------	-------	---

---

## 平成20年度 事業計画について

当社は、これまで、毎年「アクションプラン」をローリングしながらこれを指針として経営改革に取り組んできた。

「平成20年度事業計画」は、これまでの成果を踏まえて行う本年度の当社の事業計画を示すものである。

当社の主力である賃貸住宅経営においては、これまで、インターネットによる入居申し込み、募集窓口の土曜日営業の開始など、入居促進の取り組みを強化するとともに、子育て世帯に対する応募倍率の優遇制度を導入するなど、社会的要請に応える施策を展開してきた。

また、昨年度から公社賃貸住宅において実施している耐震診断・改修を「東京都耐震改修促進計画」を踏まえ積極的に進めるとともに、住宅用火災警報器の設置については、平成21年度までとしていた当初計画を前倒しして実施し、本年度内の完了を目指す。

本年度は、こうした取り組みを推進するとともに、住宅ごとの立地特性や需要動向に応じた住宅経営を実現し、より総合的な視点で管理サービスの向上に取り組んでいく。

建設事業においては、東京都の「カーボンマイナス東京10年プロジェクト」を受け、昨年度から本格的に温暖化ガス削減に向けた取り組みを始めており、今後とも積極的に役割を果たしていく。

受託事業では、町田市営住宅の管理代行業務を新たに開始するほか、都営住宅の耐震診断・改修業務について規模を拡大して受託することとしており、都営住宅等管理における指定管理者業務、受託業務とともに着実に実施し、東京都の住宅政策に貢献していく。

なお、本年6月には、お客様へより質の高いサービスを提供するため、当社の組織執行体制を見直し、業務運営の効率化を図っていく。

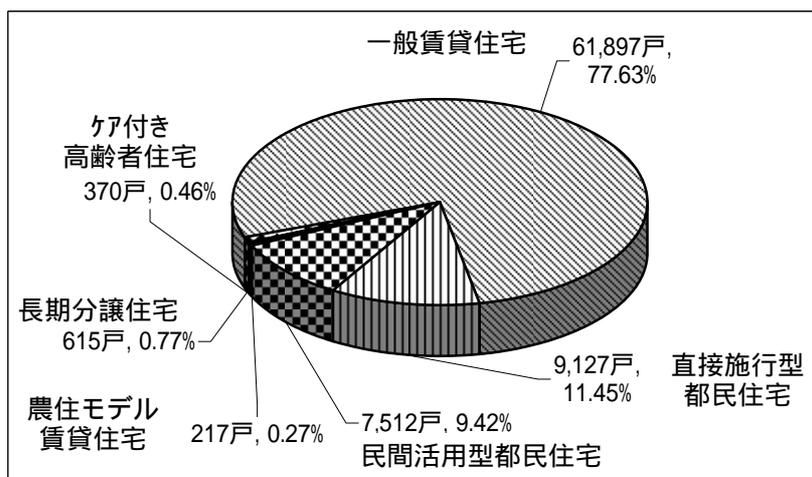
# 賃貸住宅等事業

## 1 公社住宅管理事業

### (1) 管理戸数等

種 別	計 画 規 模	内 訳 等
一 般 賃 貸 住 宅	171団地 61,897戸	新規管理開始団地 2団地 181戸
都 民 住 宅	284団地 16,639戸	直接施行型 62団地 9,127戸 民間活用型 222団地 7,512戸
農住モデル賃貸住宅	11団地 217戸	
ケア付き高齢者住宅	1団地 370戸	
賃 貸 住 宅 計	467団地 79,123戸	
長 期 分 譲 住 宅	3団地 615戸	
住 宅 合 計	470団地 79,738戸	
賃 貸 施 設	391施設 63,297㎡	店舗等
駐 車 場	192団地 23,563区画	

(平成20年度 - 管理戸数構成比)



## (2) 営繕業務

種 別	計画規模	内 訳 等	
計 画 修 繕	延 327団地	一般賃貸住宅 都 民 住 宅 賃 貸 施 設	延 257団地 延 54団地 延 16団地
耐 震 診 断 ・ 改 修	281棟	一般賃貸住宅	42団地
住 宅 用 火 災 警 報 器 設 置	32,954戸	一般賃貸住宅 都 民 住 宅	31,170戸 1,784戸
昇 降 機 震 災 対 策	144基	一般賃貸住宅 都 民 住 宅	75基 69基

## (3) 募集業務

新規住宅募集 (建替住宅)		14戸	コーシャハイム小竹町(第1期)
空家募集	定期空家募集 (一般賃貸住宅)	延 5,000戸	年6回
	待機者募集 (都民住宅)		年1回
	先着順募集		通年

## 2 賃貸住宅建設事業

## 建替住宅建設事業

種 別	計画規模	内 訳 等	
新規事業 (平成20年度着手)	424戸	コーシャハイム芦花公園(第2期)	54戸
		コーシャハイム小竹町(第2期)	134戸
		コーシャハイム久我山(第1期)	236戸
継続事業 (建設中)	1,379戸	コーシャハイム千石	187戸
		コーシャハイム小竹町(第1期)	96戸
		コーシャハイム中野弥生町	391戸
		コーシャハイム太子堂(第2期)	101戸
		コーシャハイム千歳烏山(第1期)	313戸
		コーシャハイム向原(第1期)	291戸

### 3 管理受託事業

#### (1) 区市営住宅等管理事業

##### 管理戸数

種 別	計 画 規 模		内 訳 等
区市営住宅等	管理代行業務	514戸	町田市 (市営住宅)
	指定管理者業務	3,747戸	江戸川区ほか5区 (区営住宅・借上型住宅・シルバーピア等)
	管理受託業務	6,270戸	中央区ほか8区 (区営住宅・借上型住宅・シルバーピア等)
小計		10,531戸	
都職員住宅等	管理受託業務	2,955戸	総務局職員住宅、交通局職員住宅、 水道局職員住宅等
合計		13,486戸	

##### 営繕業務

計画修繕	延 303団地	中央区ほか14区
------	---------	----------

#### (2) 民間住宅管理受託事業

管理受託住宅	29団地	2,886戸	分譲住宅	28団地	2,666戸
			その他	1団地	220戸

#### 4 都営住宅スーパーリフォーム建設受託事業

種 別	計画規模	内 訳 等	
スーパーリフォーム	1,204戸	20年度新規受託分	600戸
		19年度継続受託分	604戸

#### 5 その他受託事業

区 市 町 村 提携住宅事業	2件	練馬区ほか1件	
-------------------	----	---------	--

指定法人管理型 都民住宅募集業務	1,469戸	新規募集	28戸
		空家募集	1,441戸

教育庁施設 維持管理業務	都立学校等 248施設	施設修繕	約 5,900件
		施設財産管理	昇降機保守点検等

都 営 住 宅 耐震診断・改修	195団地	耐震診断	130団地
		耐震改修	65団地

都営住宅建替事業 (工事監理等)	28団地	工事監理	15団地
		除 却	13団地

## 都営住宅等管理事業

### 1 管理戸数

種 別	計 画 規 模	内 訳 等	
都 営 住 宅 等	259,500戸	都 営 住 宅	255,668戸
		特 定 公 共 賃 貸 住 宅	2,709戸
		地 域 特 別 賃 貸 住 宅 A 型	1,123戸

### 2 受託業務

#### (1) 営繕業務

種 別	計 画 規 模	内 訳 等	
住 宅 営 繕 事 業	計 画 修 繕	144,481戸	屋上防水、外壁塗装 等
	一 般 修 繕	45,000件	
	空 家 修 繕	6,700戸	

施設財産維持保全	3施設	防災施設維持保全 等
----------	-----	------------

環境整備事業	3,038m <sup>2</sup>	植樹 等
--------	---------------------	------

諸 事 業	65基	昇降機設置
	300区画	駐車場設置

施 策 事 業	5,000戸	高齢者・身障者向け 住宅設備改善 等
---------	--------	-----------------------

そ の 他	77,500戸	住宅用火災警報器設置
	543基	昇降機震災対策 等

#### (2) 募集業務

種 別	計 画 規 模	内 訳 等	
都 営 住 宅 等	7,900戸	都 営 住 宅	7,100戸
		特 定 公 共 賃 貸 住 宅	800戸
		地 域 特 別 賃 貸 住 宅 A 型	

### 3 指定管理者業務

#### (1) 公募 A 地域 (北区)

種 別	計 画 規 模	内 訳
入 居 者 管 理	14,108戸	都 営 住 宅 14,032戸
		特定公共賃貸住宅 4戸
		地域特別賃貸住宅A型 72戸
施設財産維持保全	内訳のとおり	昇 降 機 保 守 点 検 140基
		消 防 設 備 保 守 点 検 10,564戸
		水 道 施 設 保 守 90施設
		受 水 槽 清 掃 90基 等
駐 車 場 管 理	1,005区画	

#### (2) 公募 B 地域 (三鷹市・武蔵野市・西東京市)

入 居 者 管 理	11,487戸	都 営 住 宅 11,221戸
		特定公共賃貸住宅 88戸
		地域特別賃貸住宅A型 178戸
施設財産維持保全	内訳のとおり	昇 降 機 保 守 点 検 109基
		消 防 設 備 保 守 点 検 10,837戸
		水 道 施 設 保 守 172施設
		受 水 槽 清 掃 172基 等
駐 車 場 管 理	1,942区画	

#### (3) そ の 他 地 域 (公募A・B地域および島しょを除く都内全域)

入 居 者 管 理	233,905戸	都 営 住 宅 230,415戸
		特定公共賃貸住宅 2,617戸
		地域特別賃貸住宅A型 873戸
施設財産維持保全	内訳のとおり	昇 降 機 保 守 点 検 2,856基
		消 防 設 備 保 守 点 検 187,820戸
		水 道 施 設 保 守 2,004施設
		受 水 槽 清 掃 2,011基 等
駐 車 場 管 理	42,954区画	

(参考資料)

## 【賃貸住宅建設事業に係る総事業費及び資金内訳】

(単位：千円)

区分	事業計画		資金内訳		
	規模	事業費	自己資金	社債	補助金
新規事業	424戸	6,660,380	946,130	5,380,000	334,250
継続事業	1,379戸	21,913,008	3,467,067	17,565,000	880,941
合計	1,803戸	28,573,388	4,413,197	22,945,000	1,215,191

(注1) 新規事業は平成20～22年度、継続事業は平成17年～21年度にわたる建設事業であり、事業費は当該期間の総事業費を表したものである。

(注2) 補助金は都心共同補助金等であり、国交省の定める要綱に基づき建設事業者(民間事業者を含む)に交付されるものである。