

政策調整会議次第

日時 令和4年11月1日（火）

午前9時

場所 別館3階 市長公室

1 開会

- 2 議題
- (1) 今後の市営住宅に関する基本方針（案）
 - (2) 朝霞第九小学校校舎増築工事 基本設計（案）

今後の市営住宅に関する基本方針 (案)

1. 方針策定の趣旨

本市における市営住宅は、都市基盤整備公団が所有していた東朝霞団地の建て替え事業に伴い、従前の住民などの強い要望を踏まえ、平成16年4月より朝霞駅東口のコンフォール東朝霞の一部(50戸)を独立行政法人都市再生機構から借上げ市営仲町住宅として事業を開始した。

令和4年8月1日時点で、45世帯57名が入居し、70歳以上の方が46名で全体の8割を占めている。世帯類型が重複するものもあるが、75歳以上の後期高齢者が31世帯、障害が9世帯、要支援・要介護が12世帯、生活保護が2世帯、戻り入居として当時からお住まいの方が18世帯となっている。

令和6年4月23日で20年間の契約が満了を迎えることから、市営住宅あり方庁内検討委員会を設置し、その検討結果を踏まえ、今後の市営住宅に関する基本方針を策定する。

2. 市営仲町住宅の概要

所在地	朝霞市仲町2-4 (コンフォール東朝霞2・4号棟の一部)	
契約者	独立行政法人都市再生機構 (UR都市機構)	
借上戸数	50戸 (1DK27戸/2DK23戸) 1DK43.01㎡ (15戸)・45.28㎡ (12戸) 2DK49.90㎡	
借上期間	平成16年4月24日～令和6年4月23日 (20年間)	
契約金額	借上料 (共益費含む) /年額	最低家賃 (共益費含む) /月額
	5,498万8,800円	単身世帯 26,400円 複数世帯 29,900円

3. 令和6年4月以降の借上料と家賃の目安

団地名	1団地で50戸を確保した場合 借上料 (共益費含む) /年額	最低家賃 (共益費含む) /月額
市営仲町住宅	6,357万4,800円 現在より約850万円増	単身世帯 32,800円 複数世帯 37,300円
UR浜崎団地	4,289万5,800円 現在より約1,200万円減	単身世帯 21,000円 複数世帯 28,000円
UR膝折団地	3,479万5,800円 現在より約2,010万円減	単身世帯 17,600円 複数世帯 23,500円

4. 基本方針の概要

- ①UR仲町・浜崎・膝折の3団地で計50戸を10年間借り上げ、50戸内で戸数の割合変動を可能とする契約を締結
- ②仲町に空室が出た場合は、仲町で新たに募集せず、浜崎・膝折で新たに入居者を募集
- ③仲町の入居者に意向調査を行い、今後の居住先の意向を確認
- ④仲町の継続入居を希望する世帯は、契約期間内(最長10年まで)は入居を可能
- ⑤浜崎・膝折に転居を希望する場合は、令和6年4月以降、随時あっせん
その際の転居費用は自費

5. 今後の主な予定

庁議 11月10日 / 全員協議会 11月下旬 / 入居者へ意向調査 令和5年1月
令和5年度 準備期間 / 令和6年4月24日新たな借上げ開始、新規募集・随時転居

今後の市営住宅に関する 基本方針について（案）

令和4年11月

朝霞市営住宅あり方庁内検討委員会
（事務局：都市建設部開発建築課）

説明資料

1. 市営仲町住宅の概要
2. 市営仲町住宅の入居者の状況
3. 市営仲町住宅の補欠登録の募集状況
4. 市内のUR団地の概要
5. 公営住宅の家賃
6. UR3団地の借上料と家賃の比較
7. 庁内検討委員会での検討内容のまとめ
8. 今後の市営住宅に関する基本方針（案）
9. 市営住宅に関する基本方針策定スケジュール

1. 市営仲町住宅の概要

所在地：朝霞市仲町2-4（コンフォール東朝霞2・4号棟）

契約者：独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）

借上戸数：50戸（1DK・27戸／2DK23戸）

1DK43.01㎡（15戸）・45.28㎡（12戸）

2DK49.90㎡

借上期間：平成16年4月24日～令和6年4月23日（20年間）

契約金額：54,988,800円／年（借上料＋共益費）

借上料 4,367,400円／月

共益費 215,000円／月

- ①旧東朝霞団地の建替えに伴い、平成16年から市営住宅事業を開始
- ②借上げ期間満了が迫っていることから、令和2年度から補欠登録の入居募集を停止（令和2年度は空室発生時に1戸募集）
- ③空室（令和4年9月末時点5戸）は、令和4年2月より災害発生時の一時避難先としてストック

2. 市営仲町住宅の入居者の状況

令和4年8月1日時点

世帯類型		世帯数	人数
全入居者の合計		45	57
年齢	69歳以下	—	11
	70～79歳	—	16
	80～89歳	—	25
	90歳以上	—	5
属性	高齢（75歳以上）	31	38
	障害	9	9
	要支援・要介護	12	13
	生活保護	2	3
	戻り入居	18	22

※世帯類型により世帯数、人数の重複があります。

3. 市営仲町住宅の補欠登録の募集状況

単位：世帯

世帯類型	平成29年度			平成30年度			令和元年度		
	単身	複数	合計	単身	複数	合計	単身	複数	合計
60歳以上	35	14	49	32	11	43	25	14	39
寡婦・寡夫	1	9	10	0	13	13	0	5	5
障害者（※）	5	9	14	12	6	18	5	6	11
生活保護	10	1	11	9	1	10	6	2	8
DV	1	0	1	0	0	0	1	0	1
一般	2	6	8	0	9	9	0	11	11
合計	54	39	93	53	40	93	37	38	75

※1～4級の身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳の交付を受けている方

4. 市内のUR団地の概要

令和4年10月時点

建物名	UR浜崎団地	UR膝折団地	UR膝折第二団地	コンフォール東朝霞団地
住所	朝志ヶ丘1-2	膝折町2-9	膝折町2-8	仲町2-1
築年	昭和51年	昭和48年	昭和54年	平成16年
階数	15階	11階	8階	14階
住戸数	975戸	412戸	91戸	485戸
間取り	1K 33㎡ ~ 2DK 46㎡	1K 31㎡ ~ 2DK 43㎡	2LDK 58㎡ ~ 3DK 63㎡	1K 43㎡ ~ 4LDK 89㎡
家賃相場	51,200円 ~ 84,300円	41,000円 ~ 67,500円	80,800円 ~ 93,800円	89,900円 ~ 179,400円

※浜崎団地5戸と膝折団地3戸は、埼玉県が県営住宅として借上げて供給しています。

5. 公営住宅の家賃

家賃

||

家賃算定基礎額

×

立地係数

×

規模係数

×

経過年数係数

×

利便性係数

家賃計算の構成要素はすべて公営住宅法施行令で規定され、『利便性係数』のみ、地方公共団体の裁量によって決定される。

入居者の収入区分に応じて定められる額

世帯収入(月額)	家賃算定基礎額
10.4万円以下	34,400円
10.4万円超～12.3万円以下	39,700円
12.3万円超～13.9万円以下	45,400円
13.9万円超～15.8万円以下	51,200円
15.8万円超～18.6万円以下	58,500円
18.6万円超～21.4万円以下	67,500円

0.7～1.6で国土交通大臣が市町村ごとに定める値
朝霞市 = 1.05

住宅の専用部分の床面積に応じた値

建設時から経過年数に応じた値

交通条件、住宅の設備など利便性に応じて0.5～1.3で地方公共団体が定める値で、市営仲町住宅は現在1.0に対し、県営浜崎団地は現在1.3としているため、契約更新と合わせて見直しが必要。

6. UR3団地の借上料と家賃の比較

令和4年10月時点

R6.4.23まで	朝霞市 年額 (共益費込)			入居者 (月額)
市営仲町住宅	借上料 (歳出)	使用料 (歳入)	負担額 (差額)	最低家賃 (共益費込)
単27戸／複23戸	54,988,800円	16,806,000円	38,182,800円	単26,400円／複29,900円

R6.4.24以降
1団地で単27戸／複23戸を確保した
場合の金額(目安)



共益費	市営仲町住宅	4,300円
	UR浜崎団地	2,800円
	UR膝折団地	3,100円

市営仲町住宅	+8,586,000円	+4,116,000円	+4,470,000円	単+6,400円／複+7,400円
単 43.01㎡				
複 49.90㎡	63,574,800円	20,922,000円	42,652,800円	単32,800円／複37,300円
UR浜崎団地	△12,093,000円	△2,274,000円	△9,819,000円	単△5,400円／複△1,900円
単 31.0㎡				
複 43.0㎡	42,895,800円	14,532,000円	28,363,800円	単21,000円／複28,000円
UR膝折団地	△20,193,000円	△4,617,600円	△15,575,400円	単△8,800円／複△6,400円
単 33.0㎡				
複 47.0㎡	34,795,800円	12,188,400円	22,607,400円	単17,600円／複23,500円

7. 庁内検討委員会での検討内容のまとめ

第1回 令和4年2月17日(木)

●市営住宅事業の必要性について

- ①住宅は人々の生活を支える基盤であり、住宅確保要配慮者においては行政が関わりを持っていくことは必要である。
- ②事業開始の経緯が東朝霞団地建替えて、戻り入居者を支援することを主な目的としている。
当初45世帯だった戻り入居世帯は19世帯が現在も入居している。(R4.8.1時点18世帯)
- ③令和元年度の補欠登録者の募集で75世帯の応募あり。(H29/93世帯・H30/93世帯)
- ④現在の住宅政策は、第5次朝霞市総合計画に位置付けており、全ての人にやさしいまちづくりとして、住宅確保要配慮者への居住確保の促進を掲げている。
- ⑤借上げ期間満了後も現状の50戸を確保する。

第2回 令和4年3月18日(金)

●今後の市営住宅事業の運営方法について

- ①市営住宅事業を継続する必要がある、現状の予算内で50戸を維持するためにUR浜崎・膝折団地へ移転する。
- ②市営仲町住宅の入居者は高齢者が多く、転居に対する負担が大きいことから、継続入居を可能とするなどの配慮が必要である。

第3回 令和4年8月22日(月)

●今後の市営住宅に関する基本方針の検討まとめ

- ①UR仲町・浜崎・膝折で計50戸を借り上げる。
- ②仲町は新たに入居者の募集はしない。
- ③仲町の入居者に意向調査を行う。
- ④仲町を希望する世帯は、継続入居を可とする。
- ⑤転居を希望する世帯の転居費用は自費とする。

8. 今後の市営住宅に関する基本方針（案）

① UR仲町・浜崎・膝折で計50戸を10年間借り上げる。

借上げ期間満了後は、UR仲町・浜崎・膝折の3団地で計50戸の借上げ契約を10年間締結する。※戸数の割合は期間中変動可

② 仲町は新たに入居者の募集はしない。

市営仲町住宅に空室が出た場合は、浜崎・膝折で新たに入居者を募集し、50戸を確保する。

③ 仲町の入居者に意向調査を行う。

市営仲町住宅の入居者に意向調査を行い、家賃が増額になるが仲町に継続入居を希望するか、家賃が減額となる浜崎・膝折への転居を希望するか、などの今後の居住先の意向を確認する。

④ 仲町を希望する世帯は継続入居を可とする。

意向調査により、市営仲町住宅の入居の継続を希望する世帯は、新たな契約期間（最長10年まで）の継続入居を可とする。

⑤ 転居を希望する場合は浜崎・膝折に随時あっせんする。

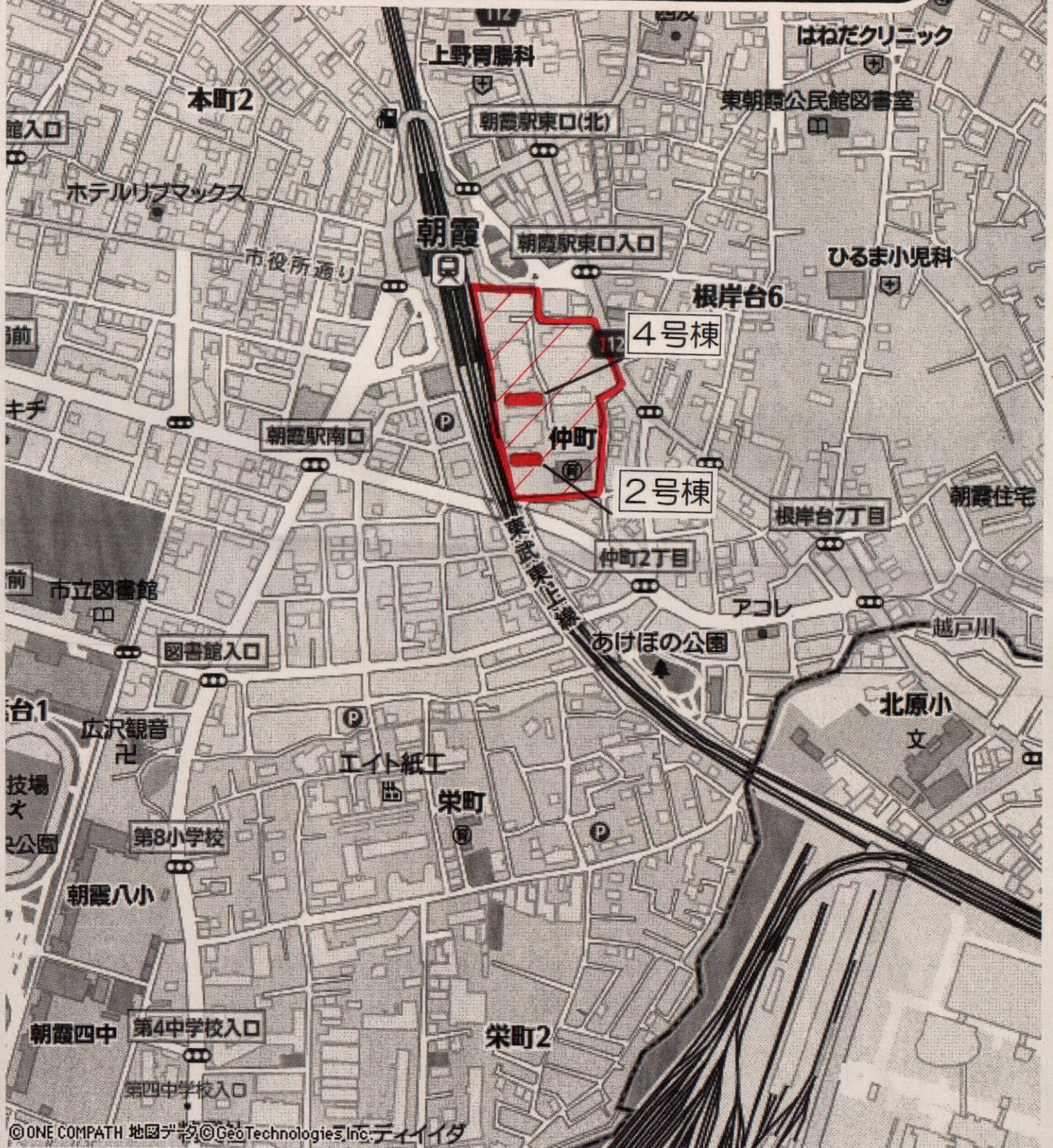
浜崎・膝折に転居を希望する世帯は、令和6年4月以降、浜崎・膝折に空室が出たタイミングで随時あっせんを行う。なお、転居費用は自費とする。

位置図

資料2-1

コンフォール東朝霞団地 市営仲町住宅（2・4号棟の一部）

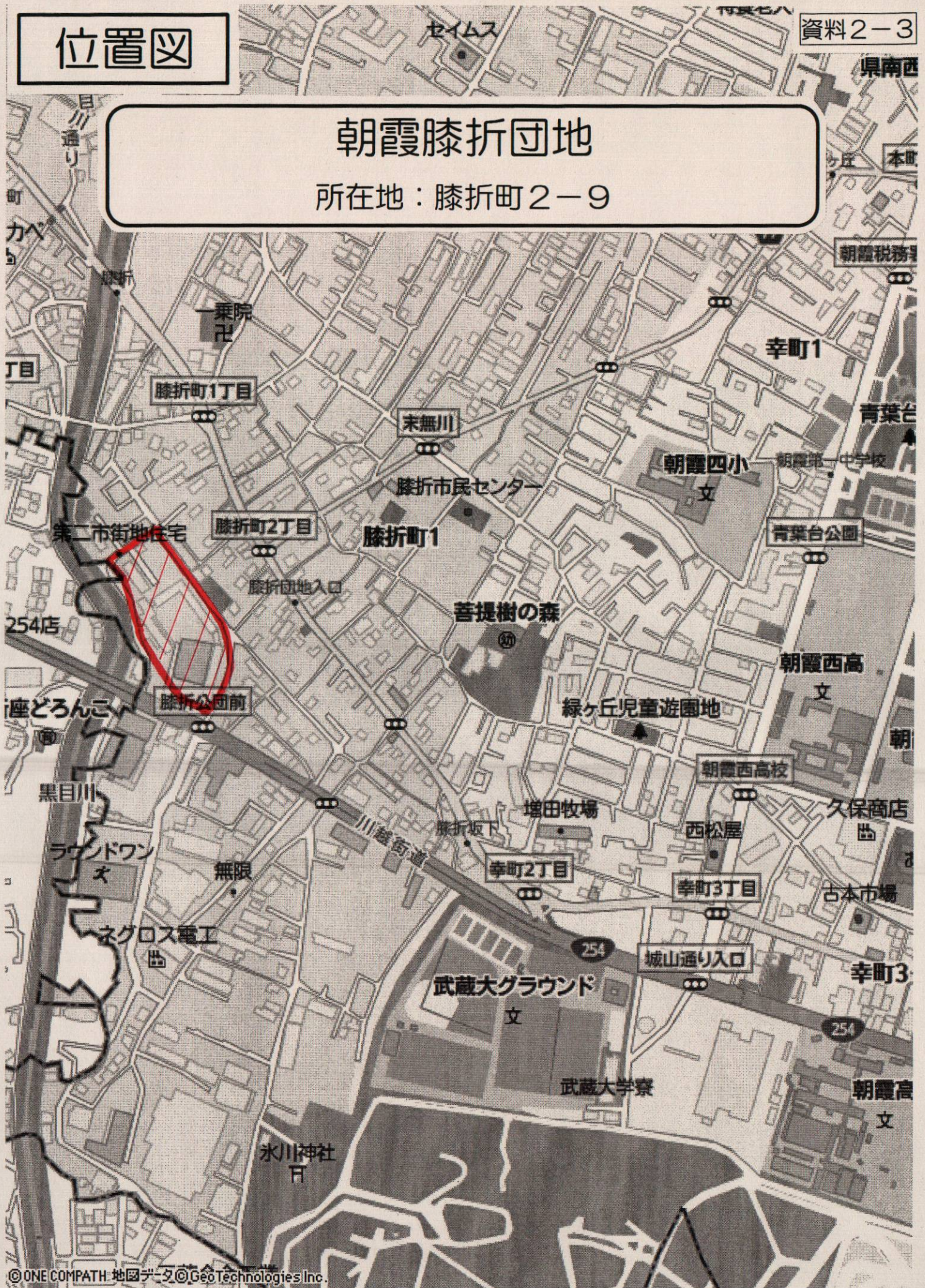
所在地：仲町2-4



位置図

朝霞膝折団地

所在地：膝折町2-9



位置図

朝霞浜崎団地

所在地：朝志ヶ丘1-2

