王子五丁目団地
自治会会報
第３９５号／2025年6月20日

公団王子五丁目団地自治会
東京都北区王子５丁目２番
２号棟１１０室
(月-金)9～16時（土)9～12時
電話・fax 03-3913-6723
Eメール：ougo@m3.dion.ne.jp
http://ougo.iinaa.net/

王子神谷駅利用者自転車問題

団地内の工事で通行等ご迷惑をおかけしましたが、ようやく終了となります。

駅前の広場についてはベンチなどを設置し自転車をを止めることはできなくなりましたが、住棟内や商店前などに駅利用者と思われる自転車がとまっています。

自治会は北区役所の自転車問題を担当する自転車対策係を訪問し、対策等を要請し、同時に区長・区議会への要請も行いました。

それを受け、対策係は４月23日団地の自転車の状況を視察しました。また、北住まいセンターへも要請を続け、区役所の担当課とも面談してもらうよう要請もしています。

23区内はほぼ全団地家賃値上げ
王5団地は510戸が対象

値上でなく、家賃減免を

お米をはじめとした食料品だけでなく、様々な物が値上がりする中、私たちの団地の募集家賃も昨年値上げされました。分譲マンションの販売価格の上昇を受け賃貸住宅の家賃も全国的に値上げされています。「生活できる家賃を」の声をあげましょう。

十条駅前タワーマンションにみる分譲マンションの状況

十条駅前開発に伴いその目玉として建設された「ザ・タワー十条」は、高さ１４６メートル、地上39階建ての５７８戸のタワーマンションです。

１階２階部分は店舗が３階４階は、「ジェイトエル」の名称で「東京都北都税事務所」や「区の貸し出し会議室」「本の貸し出し（会館内だけ持ち帰りは無し）」「モノづくり（３Ｄプリンターなど）」が利用できる施設となっています。施設建設のために北区からも資金が投入されているとのことです。

低層階には店舗などがありますが、５階から上のマンションがメインなのは誰が見てもわかることです。

すべて分譲で最近の都内の分譲マンション価格と同じで平均すると１億円を超える住宅です。

その１億円を超える住宅ですが、販売と同時にすぐに買い手がつき、現在（６月９日）ＳＵＵＭＯのホームページを見ると38階92㎡２億２８００万円が売りに出ています（４月は２億７８００円でした）。

また。すべて分譲で売りに出されましたが、４００戸の賃貸住宅の募集がされていました。これは今問題になっている「投機目的でマンションを購入し、賃貸として金儲けをしている」実態があります。

二千円から四千円の値上げ

私たちが住むＵＲ賃貸住宅は「近傍同種家賃」といって、「近隣の同程度の民間住宅の家賃を基準として家賃を設定をする」と機構法で決定され、それ以降、「近隣住宅の家賃と５％以上の乖離があった場合は家賃の改定（値下げや値上げ）をする」としています。

王子五丁目団地は昨年度募集家賃（新規で入居した場合の家賃）の値上が実施されたのに続き、今年度継続家賃（現在居住している方の家賃）の値上を実施しています。

その値上げ額は居住者の皆さんから提供していただいた資料（左表）のように１ＤＫ二千円、２ＤＫ三千円、３ＤＫ四千円の値上げになっています。

2025年度継続家賃値上(年間では510戸が対象)

公団王子五丁目団地自治会

値上実施日	号棟	間取り	改定後の家賃	㎡単価	改定前の家賃	値上げ額	近傍同種現在家賃
5月1日	1	1DK	60,100	1,768	58,100	2,000	62,200
6月1日	1	1DK	66,800	1,965	64,500	2,300	69,100
6月1日	1	1DK	62,100	1,826	59,900	2,200	64,300
5月1日	1	1DK	62,100	1,826	59,900	2,200	64,300
5月1日	1	1DK	61,800	1,818	59,700	2,100	64,000
6月1日	2	2DK	93,800	1,954	90,800	3,000	96,800
5月1日	2	2DK	87,000	1,813	84,300	2,700	89,800
7月1日	2	2DK	91,100	1,898	88,000	3,100	94,300
5月1日	2	2DK	83,800	1,746	81,100	2,700	86,600
5月1日	2	2DK	88,100	1,835	85,400	2,700	90,900
7月1日	2	2DK	86,300	1,798	83,400	2,900	89,200
5月1日	4	2DK	92,500	2,011	89,300	3,200	95,700
8月1日	4	2DK	91,900	1,998	88,800	3,100	95,100
5月1日	4	2DK	89,400	1,943	86,600	2,800	92,200
7月1日	5	2DK	88,800	1,850	86,000	2,800	91,600
6月1日	6	2DK	89,500	1,865	86,400	3,100	92,600
6月1日	6	2DK	91,400	1,904	88,400	3,000	94,400
7月1日	6	2DK	90,000	1,875	86,900	3,100	93,200
8月1日	6	2DK	87,600	1,825	84,900	2,700	90,400
5月1日	6	2DK	86,900	1,810	84,200	2,700	89,700
5月1日	6	2DK	87,000	1,813	84,300	2,700	89,800
5月1日	6	2DK	87,600	1,825	84,900	2,700	90,400
5月1日	6	3DK	124,300	1,942	120,300	4,000	128,400

居住者の皆さんから報告をいただいた値上状況

家賃特別措置で現状家賃

家賃値上げ通知と同時に送られてくるお知らせの7ページ **継続家賃改定に伴う低所得高齢者世帯等に対する特別措置について**」の説明文の記載があります。65歳以上の方、障がい者世帯の方、ひとり親世帯の方は、収入制限がありますが、「現状の家賃に据え置く制度」です（高齢二人年金のみの収入であればほぼ対象となります）。詳しくは北住まいセンター等に問い合わせください。

申請には住民票・納税証明書が必要になります。必要書類をそろえ、管理サービス事務所にある申請書類を提出し、該当する場合は家賃据え置きの措置となります（家賃値上げ通知は値上げ月の２か月前に届きますので、早めのに申請してください。申請が遅れると、申請が許可された月から対象となります）。

自治会は機構法で定められている「家賃減免（25条４項）」を毎年の統一行動などで求めていますが、国は自ら決めた機構法の家賃減免条項を、「家賃特別措置」や「ママ割」などを実施していることで正当化しています。

自治会は今後も東京23区自治協や全国自治協と共に、国会の各政党や国土交通省に対し、「安心して住み続けられる公団住宅」を求める活動をすすめます。

家賃の値上げの根拠としている近傍同種家賃の資料「調査報告書」をＵＲが発表していますが、築年数や遠く離れた場所の賃貸住宅など「これが妥当な物件？」と思われる報告書です。

北区長・区議会各会派に要請

自治会は４月13日、山田加奈子北区長・区議会各会派に対し、「家賃値上をしないよう都市機構や国土交通省への働きかけ」「北区内にＵＲ賃貸住宅を使ったセーフティネット住宅を増やす」「まちづくりについては住民の意見をよく聞く」事を要望書として提出し、北区長からは６月５日、その回答が送付されました。

北区に住むた私たちが安心して住み続けることができるよう、今後も北区議会に対しても、働きかけを続けていきます。

機構法２５条（家賃の決定）

第25条　機構は、賃貸住宅（公営住宅の事業主体その他の住宅を賃貸する事業を行う者に譲渡し、又は賃貸するものを除く。以下この条において同じ。）に新たに入居する者の家賃の額については、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めなければならない。

２　機構は、賃貸住宅の家賃の額を変更しようとする場合においては、近傍同種の住宅の家賃の額、変更前の家賃の額、経済事情の変動等を総合的に勘案して定めなければならない。この場合において、変更後の家賃の額は、近傍同種の住宅の家賃の額を上回らないように定めなければならない。

３　前二項の近傍同種の住宅の家賃の算定方法は、国土交通省令で定める。

４　機構は、第一項又は第二項の規定にかかわらず、居住者が高齢者、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者でこれらの規定による家賃を支払うことが困難であると認められるものである場合又は賃貸住宅に災害その他の特別の事由が生じた場合においては、家賃を減免することができる。

第49回定期代議員総会開催

団地まつりは7月26日(土)27日(日)

４月26日、第49回定期代議員総会を開催しました。ここ数年新型コロナウイルス感染症の関係で代議員の数を少なく実施してきましたが、通常の代議員数として開催し、活動報告・方針、決算・予算が承認採択されました。今年は役員改選の総会で、役員８名体制で49期がスタートしました。

住み続けられる団地に

王子五丁目団地が管理開催されたのは１９７６年（昭和51年）、もうすぐ50年になろうとしています。建設当時は「家賃が日本一高い公団住宅」と紹介される団地でした。

２００５年には、桜田小学校・中学校が閉校となり、居住者の皆さんの高齢化が顕著になりはじめ、現在は65歳以上の方は１３００人以上いる、「高齢者が多い団地」となっています。

団地が誕生し、すぐに自治会も誕生し、子どもたちの行事などを実施すると同時に、大家である公団との交渉も進め、「安心して住み続けることができる団地を」をめざし活動をおこない、現在に至っています。

今年もその精神を維持しつつ、自治会活動をすすめます。

東京23区自治協も総会開催

東京23区自治会協議会は６月８日足立区の勤労福祉会館で、第46回定期総会を開催しました。

分譲住宅の高騰に続き23区内賃貸住宅の家賃値上げが続き、23区自治協加盟の団地もほとんどが継続家賃値上となっています。この状況を変えるよう各自治会からの活動の報告がありました。

また、外国人居住者増加に伴う生活文化の違いからくるトラブルなどの報告もありました。

マスコミでも取り上げられている高島平団地など、高層14階建ての建て替えを含む団地再生問題や居住者の高齢化に伴う自治会役員のなりて不足などの意見もありました。

王５団地からは中村会長・角副会長が23区自治協幹事として選出されました。

また、23区会長として角副会長が選出されました。

国土交通省住宅局団地視察

６月４日午前10時より、国土交通省住宅局住宅戦略官付民間事業支援調整室の職員の方5名が団地を視察しました。

これは5月に開催した全国自治協と国土交通省との懇談会の席上[UR賃貸住宅の状況を把握してほしい」との全国自治協の要望に応えていただき実現しました。

当日は全国自治協興梠事務局長も同席し、団地居住者の実態や、自治会がと取り組んでいる「たすけあいの会」の状況の説明などをおこない、団地内の住棟の視察も行いました。

意見交換の場では「大規模災害時、行政等からの支援は何が重要と感じているか」「高齢化が進む中自治会が感じている問題点は何か」などについて意見交換を行いました。。

認知症サポーター要請講座開催

自治会では介護保険ではなかなか対応できない、買い物代行・病院への送迎・粗大ごみの搬出などお困りごとを自治会の「たすけあいの会」で支援をしています。

その支援をするのは自治会会員のボランティア（30分２５０円の有償）ですが、介護や認知症の教育訓練を受けた方がおこなうわけではありません。様々な機会で講習会などに参加していただくようにするのですが、新型コロナ感染症以降、自治会での講習会をおこなっていなかったため、数年ぶりに「認知症サポーター養成講座」を、高齢者安心センターの看護師の方講師をお願いし団地集会所で開催しました。

健康講座開催

自治会福祉部は、６月11日午後２時より北本通り沿いにある「つばめ薬局」の管理栄養士・薬剤師の協力を得て「食中毒と飲み忘れた薬」と題し、健康講座を開催しました

食中毒と聞くとどうしても梅雨の時期を思い浮かべますが、年間を通じて発生するのが昨今の特徴だそうです。食中毒予防には①新鮮なものを購入する②冷蔵・冷凍など適切に保存する③こまめに手を洗い、まな板を清潔に④加熱は充分に。電子レンジ使用する場合は均一に加熱⑤暖かい料理は65度以上、冷やした料理は10度以下⑥残った食品は適切に保存。の注意点を指摘されました。

そのほか熱中症にならないための注意点の説明などをおこなっていただきました。

都議選・参院選投票忘れずに

住宅販売価格の高騰が続く中、ようやく各政党も賃貸住宅の家賃補助問題に言及するようになってきましたが、日本の住宅政策は「持ち家」を基準としているため、家を持っている人に比べると、賃貸住宅居住者は税金の面での恩恵もありません。

私たちの大家は独立行政法人都市再生機構で、家賃の基準も国会で法律によって決められています。

私たち住民の代表を選ぶ大切な選挙が二つ続きます。忘れずに投票しましょう。投票所は5号棟横の「きらりあ北」です。

自治会会員・役員になってください

☆円滑な団地生活のためにも、未入会世帯はぜひともご入会ください。下の入会申込書に記入のうえ、自治会事務所にご持参いただくか、事務所のポストへ投函してください。ファックス、e-mailでもどうぞ。

公団王子五丁目団地 自治会入会申込書

公団王子五丁目団地自治会に入会を申し込みます。

号棟　　号室　（TEL）

世帯主お名前（ふりがな）

年　月　日　公団王子五丁目団地自治会御中

［事務所］王子五丁目団地（２号棟）１１０号室
〔Tel＆Fax〕3913-6723　〔mail〕ougo@m3.dion.ne.jp

◇入会金　200円
◇会費は月500円です

会費をいただく方法
どれかに○をお願いします
◇金融機関自動振替
・城北信用金庫東十条支店
・第一勧業信用組合東十条支店
・ゆうちょ銀行
◇ゆうちょ銀行払込
◇集金
◇事務所へ直接持参

震災や水害への用意はできていますか

●水・食料（水害の場合最長2週間水が引かないとされています）の準備を。
●電池など照明器具（電池式のラジオやランタン・懐中電灯・スマホなどの充電器）
●トイレ・・・災害時の簡易トイレ（自治会で販売しています）
＊その他通常の生活はできません。そのための準備。お風呂には水をためるなどの工夫のほか、排水ができないので排水を一時ためるものも必要です。