

●歳末助け合い募金
60件 56,900円

◆明るい選挙推進委員を募集しています。ご希望の方は自治会までご連絡を。

王子五丁目団地
自治会会報

第399号/2026年3月31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/

2026年度690戸が家賃値上げ！ 前年度上回る平均4,000円以上アップ

値上げ根拠「近傍同種家賃」は適正か

2025年秋、自治会は全国の団地自治会と一緒に「家賃値上げ反対、安心して住み続けることができる公団住宅を」をスローガンにかかげ署名運動を実施し、全国で約10万の署名を国土交通大臣、UR都市機構理事長宛に提出しました。物価高が広がる中切り詰めることができないう家賃、「生活実態を見てほしい」の声を集めた運動でしたが、私たちの声が届かないばかりか、それをあざ笑うかのように2026年度も家賃値上げを実施していますし、それは今後も続く状況です。

23区は軒並み家賃値上げ実施

「新築マンションのあつた場合、家賃の改定を実施する」となり「東京23区内ブア破」ミリー向け賃貸住宅(2LDK3LDK)価格は25万円以上」との報道もある中、周りの民間賃貸住宅家賃を基準としているUR賃貸住宅の家賃も値上げが続いています。

家賃改定特別措置を忘れずに

2025年度王子五丁目団地は1DK2千円、2DK3千円、3DK4千円前後が値上げされましたが、2026年度5月の値上げを見ると、1DK3千円、2DK5千円、3DK6千円前後の値上げとなっています。UR賃貸住宅の家賃は、以前は国会での議論を経て、基本的に4月にいっせいの値上げが行われていたが、一人一人の契約月に近傍家賃と5%以上の乖離が

【例1】高齢単身世帯

◆世帯状況 : 単身(65歳)
◆世帯収入年額 : 公約年金 4,580,000円
↓
各種控除後の世帯所得月額 259,000円

【例2】高齢夫婦世帯

◆世帯状況 : 夫(65歳)、妻(65歳)
◆世帯収入年額 : 公約年金 5,888,000円(各2,944,000円)
↓
各種控除後の世帯所得月額 259,000円

【例3】子育て世帯

◆世帯状況 : 夫、妻、子(10歳)、子(5歳)
◆世帯収入年額 : 給与 6,500,000円(各3,250,000円)
↓
各種控除後の世帯所得月額 253,933円(補遺適用上限259,000円)

※上記適用モデルはあくまで目安であり、世帯状況により適否が異なる場合があります。
※税制改正等により所得月額が変更となる場合がございます。

家賃改定特別措置の適応例(詳しくは管理事務所等に問い合わせ下さい)

近傍同種家賃とは

平成25年(2013)12月24日第二次安倍内閣は「独立行政法人等に関する基本的な方針」の都市機構に関する方針の中で、「平成26年から、稼働率など受給の状況に応じた募集家賃の引き下げや引上げを機動的かつ柔軟に行うとともに、平成27年度中に継続家賃の引上げ幅の拡大等の家賃改定ルールの見直しを行い、適切な家賃収入を確保する。また、低所得の高齢者等に対する政策的な家賃減額措置について、公費で実施することを検討し、平成26年度中に結論を得る」等都市機構に関する方向性を閣議決定しました。

平成27年(2015)12月24日その閣議決定を踏まえUR都市機構は「継続家賃改定ルール」見直しを実施し、現在の近傍同種家賃の考え方に基づき、お住いのみなさまに適用する家賃(以下「継続家賃」という。)を、インフレ等による近傍同種の住宅の家賃(以下、「近傍同種家賃」という。)の上昇に速やかに対応させることにより、新規入居者の家賃との均衡を図るとともに、民間賃貸住宅市場の一般慣行との整合を図ることを目的とし、改定期の短縮、改定の時期の見直し、算定のもととなる指標の見直し等を行いました。

その結果、改定の時期は3年ごとのいっせいで改定から、各住戸の契約更新日となりましたが、毎年発表される近傍同種家賃の資料とされる「調査報告書」の内容には疑問が残る報告書となっていて、家賃改定の通知の中に記載されている「近傍同種家賃」が本当に適正なのかどうか疑問が残るものになっています。

都府機構が誕生した2004年、国会論戦の中居住者代表も参考人として出席し、「高齢等で家賃を支払うことが困難であると認められる場合は家賃を減免することができ」とを条文に記載できたのも運動の結果です。

実施されてきませんでしたが、東京都内のタワマンマンション乱立などの背景の元、投機目的での購入などもあり現在の家賃高騰につながっています。

居住者の声をURや国会へ
応えられて、もし消費税がずっとかけられていたらと思うと、私たちの先輩たちが中心になり運動したことに感謝するしかありません。

に問い合わせください。

2025年に比較すると大幅値上げ

2025年と2026年5月の値上げ通知の内容

値上実施日	号棟	間取り	改定後の家賃	改定前の家賃	値上げ額	近傍同種現在家賃	乖離率	変動率
2026年5月1日	1	1DK	69,400	66,300	3,100	72,600	8.68	1.095
	1	1DK	74,200	71,000	3,200	77,500	8.39	1.091
	2	2DK	91,800	86,800	5,000	96,800	10.33	1.091
	2	3DK	116,500	110,400	6,100	122,600	9.95	1.092
2025年5月1日	6	2DK	91,100	86,200	4,900	96,100	10.30	1.091
	1	1DK	62,800	60,800	2,000	64,900	6.32	1.042
	2	2DK	88,100	85,400	2,700	90,900	6.05	1.039
	6	2DK	87,600	84,900	2,700	90,400	6.08	1.039
	6	3DK	124,300	120,300	4,000	128,400	6.31	1.041

2025年度の値上げ世帯
昨年東京23区自治協の新聞で王子五丁目団地の2025年度値上件数を510件と記載しましたが、439戸が値上げ対象世帯でした。

東京北住まいセンターとの定例懇談会

修繕・環境・共益費・災害などについて意見交換

自治会は毎年団地を管理するURコミュニティ東京北住まいセンターと定期的に懇談を行なっています。今年度は11月に要望書を提出し、2月3日、団地自治会事務所で行ないました。

修繕について

Q 今後の修繕計画をお知らせください。

A 廊下等の共用灯(LED)取替工事を実施予定。

Q 玄関にも手すりを設置してください。

A 浴室・トイレ以外の住戸内の手すりの設置は、模様替え申請。要望については、都市機構に伝える(工事は個人負担、介護保険の対象)。

Q バランス風呂釜から電池式に変更ができるようになりますか、交換実績を教えてください。

A 2025年10月以降6件の工事を実施している。どれくらいの件数が残っているかは不明。

Q 集会所前ピロティは路面が破損した状態が見受けられます。修理をお願いします。

A 補修が必要な箇所は個別に対応している。現状では空きスペースを活用する具体的な方策はない。

Q 駐輪場

A 駐車場料金の値下げをしてください。駐車場料金も近傍同種「家賃」とうかがっています。その資料を提出してください。

Q 駐まいセンターは駐車場賃料に関する調査を実施していないので資料は提出できない。要望については、都市機構に伝える。

Q 駐車場利用率を教えてください。また、空き駐車場を予約し、空きスペースができたときに広場などを作ってほしい。

A 利用率は6割程度。空きが目立つ2階

団地環境など

Q 団地商店 依田やさん 眞貨シヨップ

Q 店舗前スペースなどに駅利用者が駐輪し、歩行者など非常に危険です。歩行者等の安全を確保してください。

Q ジョナサン裏側スペースは駅利用者の駐輪スペースになっています。有料駐輪場にするなどの対応をお願いします。

Q 北区や東京メトロとも相談し団地敷地内への地下鉄利用者が自転車を停めないよう対策をとってください。

A 駅前や住棟の駐輪場に駐輪している自転車利用者と思われる自転車などについては、北区

の担当課とは会って相談をしている。

・要望をいただいている事項については、実施できると判断したものは実施していく。

●バイク問題

Q 不要バイクを撤去してください。

A 直近は2025年11月に実施。

Q バイクの有無を確認し管理事務所に届け出るなどの対応をしてください。

A 現時点では、バイク置き場を設置してバイク・所有者を管理する考えはない。

災害時について

Q 都市機構と北区は大規模水害時の一時避難協定を結んでいます。その後北区との間で話し合いを行っていますか。

A 話し合いは持っていません。

Q 高齢者世帯等への対応として、一人になった場合、2DK、3DKから1DKへ移動できるような制度を作ってください。

A 要望については、都市機構に伝える。

共益費について

Q 健康寿命サポート住宅の戸数増加をお願いします。

A 健康寿命サポート住宅の戸数増加をしてください。

Q 現在王子五丁目団地

者で健康寿命サポート住宅への入居を希望する方がいます。団地内移転を優先させる制度を作ってください。

その他

Q 高年齢世帯等への対応として、一人になった場合、2DK、3DKから1DKへ移動できるような制度を作ってください。

A 必ずしも毎年ではなく駐輪状況に鑑みて適切な時期に整理する。

Q 緊急通報システム導入をしてほしい。

A 高優賃住宅の件数は36件(R6年度末)。

緊急通報システム

Q 緊急通報システム導入をしてほしい。

A 高優賃住宅の件数は36件(R6年度末)。

Q 昨年障がいを持っている方への対応について質問しました。その後視覚障がい者など、検討した内容があれば教えてください。

A 新規内容なし(管理サービス事務所に筆談器・携帯助聴器等を配備している)。

健康寿命サポート

Q 健康寿命サポート住宅の戸数増加をお願いします。

A 健康寿命サポート住宅は整備費や家賃の低廉化に対する国からの助成を受けており、公募が原則と聞いている。要望については、都市機構に伝える。

Q 賃貸シヨップへの住戸予約状況を教えてください。

A 待機件数は条件によって異なるため、概に申し上げられないので、UR賃貸シヨップに申し上げられないので、UR賃貸シヨップで、王子に来店の上、情報提供の登録をお願いしたい。



鳩の放鳥(鳩対策)

●一般清掃費

最低賃金が上がった場合の対応は

A 一般清掃は契約期間5年の入札となっているが、昨今の人件費の増加や物価高騰を受け、期中の見直しをせざるを得ない状況となっており、現在本社で検討をしている。

Q 放置ゴミ撤去 処分費、どのようなものをごのぐらいつ分したのか。

Q 特別清掃費

Q 放置ゴミ撤去 処分費、どのようなものをごのぐらいつ分したのか。

Q 賃貸シヨップへの住戸予約状況を教えてください。

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) _____

ふりがな
世帯主お名前 _____

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
どこかに○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)
- 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)

★備蓄品は1週間分を基準に、「ローリングストック」(使いながらストックする)