

耐震診断結果を踏まえた 高幡台団地73号棟の取扱いについて

説 明 会

平成20年3月29日（土）

於：七生公会堂

独立行政法人 都市再生機構東日本支社

——— 街に、ルネッサンス ———



目次

	ページ
○ はじめに	1
1 住み替えのスケジュール	2
2 同一団地内（高幡台団地 28～72 号棟）の他の住宅に住み替える方の諸条件について	3
3 他団地のUR賃貸住宅へ住み替える方の諸条件について	6
4 UR賃貸住宅以外へ住み替える方の諸条件について	9
5 高齢者世帯等の方に対する特別減額措置について	10
6 一時使用賃貸借契約への切替えと覚書の交換について	15
7 希望調査について	16
8 ご相談窓口について	17
◎参考	

－ は じ め に －

高幡台団地73号棟につきましては、昭和46年5月、当機構の前身である日本住宅公団が建設し、公団（UR）賃貸住宅及び賃貸施設としてこれまで管理してまいりました。

しかしながら、平成18年4月にお知らせしましたとおり、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」に基づく耐震診断を実施した結果、当団地73号棟については大規模地震に対する耐震性が確保されていないことが判明したことから、これまでの間、耐震改修工事の検討を実施してまいりました。

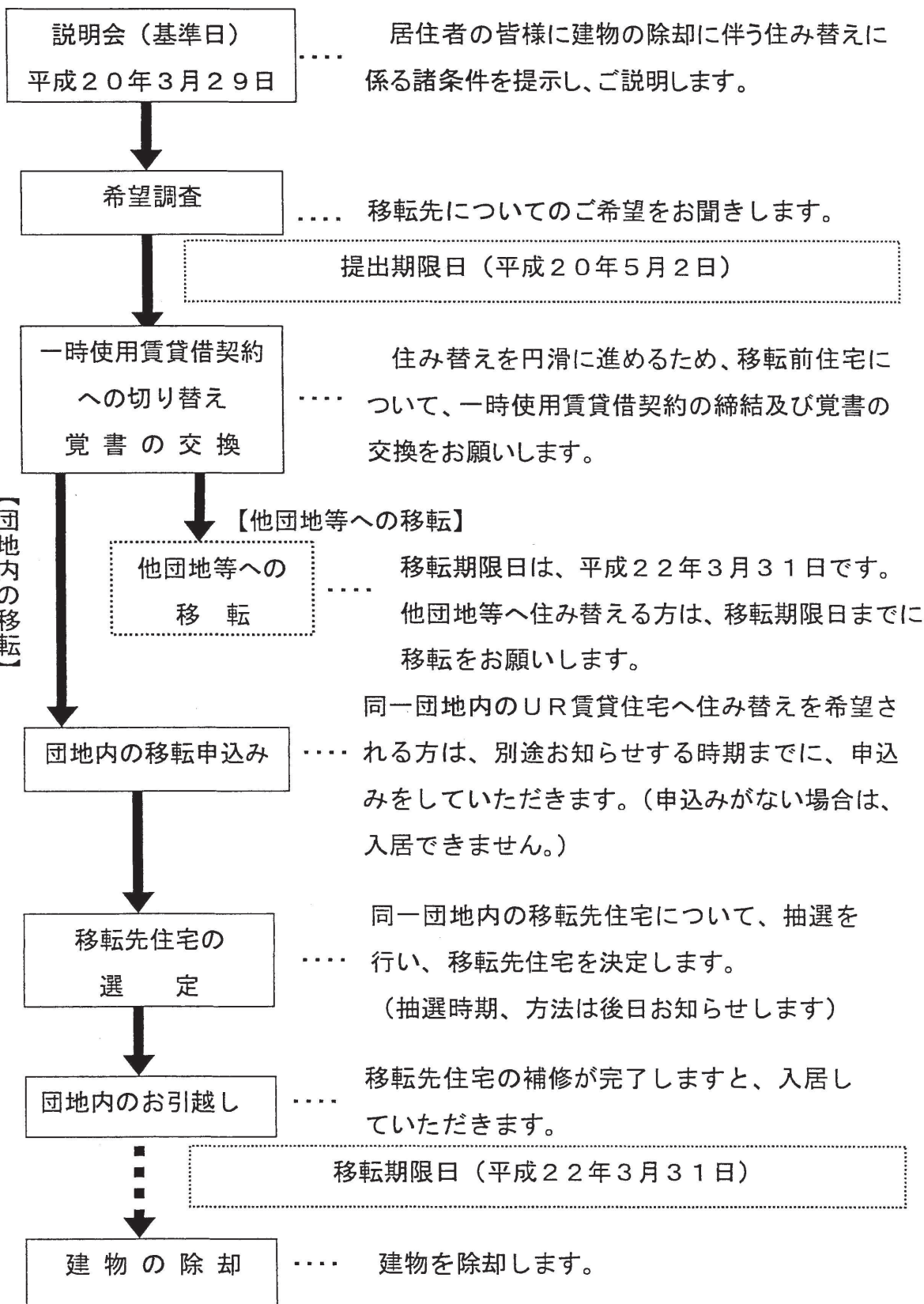
その結果、当機構といたしましては、過分の費用を要する大規模な改修工事が必要となるにもかかわらず、工事実施後は住宅及び施設としての機能性が大きく損なわれること等から、耐震改修工事を実施せず、平成22年3月末までにUR賃貸住宅及び賃貸施設としての用途を廃止した上で、建物を除却することが合理的と判断するに至りました。

73号棟にお住まいの皆様には平成22年3月までに住み替えをお願いすることになりますが、当機構といたしましては、それまでの間に皆様に対して団地内や近隣のUR賃貸住宅のあっせん、移転費用の支払い等出来る限りの対応をさせていただき所存です。

つきましては、本日、73号棟の建物の耐震改修を断念した理由、住み替えに伴う諸条件、今後の進め方等について、別の資料も交えて説明させていただきますので、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

1 住み替えのスケジュール

【対象住棟にお住まいの方】



2 同一団地内【高幡台団地28～72号棟】の他の住宅に住み替える方の諸条件について

(1) 同一団地内の（空家）住宅への入居

同一団地内の（空家）住宅に入居される方は、機構が定める時期（入居開始可能日から1ヶ月以内）に入居していただきます。

抽選時期、方法は後日お知らせします。

① 移転先住宅について

同一団地内の（空家）住宅への移転を希望される方は、申し込み受付時期（後日お知らせします）に配布する移転申込書によりお申込みいただきます。

その後、お申込みいただいた方々を対象に住宅選定を行い、移転先住宅が決定することとなります。

※ 選定いただく住宅は、補修済みの住宅です。

② 住宅型式について

お申込みいただく住宅型式は、皆様が現在お住まいの住宅（以下「移転前住宅」といいます。）と同型式とします。（空家がない場合は、同程度の規模の住宅をあっせんする場合があります。）

※ 申込み及び住宅をお選びいただく時期は、希望調査の結果等を踏まえて検討させていただきます、改めてお知らせいたします。

(2) 一般家賃減額

同一団地内の(空家)住宅に入居される方には、移転先住宅の家賃を一定期間減額いたします。

① 家賃の減額

同一型式の住宅へ移転される方については、移転先住宅の入居開始可能日から平成32年3月31日(移転期限日の翌日から10年を経過した日)までの間、移転先の本来家賃から20%(ただし、月額10,000円を上限)を減額した額を移転先の支払額とします。

※ ただし、移転前の支払額を下限とします。

※ 減額期間中においても、移転先の本来家賃の家賃改定を実施することがあります。この場合、移転先の支払額についても、上記の考え方に基づいて再度計算された額となります。

② 敷金

敷金については、移転前住宅の敷金と同額といたします。

③ 共益費

共益費については、移転先住宅に設定される額となります。

(3) 移転費用

移転に際し、移転費用をお支払いいたします。

◆団地内の(空家)住宅に移転される方： 402,000円

(4) 補修費用の免除

皆様が、移転前住宅を退去されるときは、特別な場合を除き、補修費用の負担はありません。

これらの諸条件は、原則として移転前住宅の契約名義人の方が、当該住宅を移転されることに対してご用意しているものです。

また、移転期限日までにご協力（一時使用賃貸借契約への切替え及び覚書の交換）いただくことを適用の条件とさせていただきます。

3 他団地のUR賃貸住宅へ住み替える方の諸条件について

(1) 百草団地内の（空家）住宅への入居

百草団地内の（空家）住宅に入居される方は、機構が定める時期（入居開始可能日から1ヶ月以内）に入居していただきます。

抽選時期、方法は後日お知らせします。

① 移転先住宅について

百草団地内の（空家）住宅への移転を希望される方は、高幡台団地内移転と同様に申し込み受付時期（後日お知らせします）に配布する移転申込書によりお申込みいただきます。

その後、お申込みいただいた方々を対象に住宅選定を行い、移転先住宅が決定することとなります。

② 住宅型式について

お申込みいただく住宅型式は、原則として、移転前住宅と同型式とします。（空家がない場合は、同程度の規模の住宅をあっせんする場合があります。）

(2) 百草団地以外の団地のUR賃貸住宅への入居

百草団地以外の団地のUR賃貸住宅に住み替えを希望される方には、移転先の住宅をあっせんいたします。

① 移転先住宅のあっせん

UR賃貸住宅をあっせんする場合は、後日、ご希望をお聞きしたうえであっせんいたします。

※ ご希望どおりの住宅をあっせんできない場合があります。あらかじめ

ご了承ください。

② あっせんする住宅型式

あっせんするUR賃貸住宅の型式は、原則として、移転前住宅と同型式としますが、ご希望により次の型式とすることができます。

現在の 世帯構成員数	あっせんする 住宅の型式
3人以下	1DK・1LDK・2DK
4人以上	2LDK以上

(3) 一般家賃減額

他団地のUR賃貸住宅に住み替える方には、移転先住宅の家賃を一定期間減額いたします。

① 家賃の減額（次の2つの方式から選択していただきます）

イ 減額期間10年型（家賃減額20%）

移転先住宅の入居開始可能日から平成32年3月31日（移転期限日の翌日から10年を経過した日）までの間、移転先の本来家賃から20%（ただし、月額10,000円を上限）を減額した額を移転先の支払額とします。

※ 減額期間中においても、移転先の本来家賃の家賃改定を実施することがあります。この場合、移転先の支払額についても、上記の考え方に基づいて再度計算された額となります。

ロ 減額期間5年型（家賃減額40%）

移転先住宅の入居開始可能日から平成27年3月31日（移転期限日

の翌日から5年を経過した日)までの間、移転先の本来家賃から40%(ただし、月額20,000円を上限)を減額した額を移転先の支払額とします。

※ 減額期間中においても、移転先の本来家賃の家賃改定を実施することがあります。この場合、移転先の支払額についても、上記の考え方に基づいて再度計算された額となります。

※ 減額期間5年型(家賃減額40%)を選択した場合、移転後に特別減額措置の適用要件に該当することになっても、特別減額措置の適用は受けられませんので、あらかじめご承知おきください。

② 敷金

敷金については、移転前住宅の敷金と同額といたします。

③ 共益費

共益費については、移転先住宅に設定される額となります。

(4) 移転費用

移転に際し、移転費用をお支払いいたします。

◆他団地のUR賃貸住宅へ移転される方： 789,000円

(5) 補修費用の免除

皆様が、移転前住宅を退去されるときは、特別な場合を除き、補修費用の負担はありません。

これらの諸条件は、原則として移転前住宅の契約名義人の方が、当該住宅を移転されることに対してご用意しているものです。
また、移転期限日までにご協力(一時使用賃貸借契約への切替え及び覚書の交換)いただくことを適用の条件とさせていただきます。

4 UR賃貸住宅以外へ住み替える方の諸条件について

(1) 移転先住宅のあっせん

移転先住宅のあっせんはいたしません。

(2) 家賃等の一部補填

移転期限日までに移転された場合には、家賃等の一部補填額として
100万円をお支払いいたします。

(3) 移転費用

移転に際し、移転費用をお支払いいたします。

◆UR賃貸住宅以外の住宅へ移転される方： 789,000円

(4) 補修費用の免除

皆様が、移転前住宅を退去されるときは、特別な場合を除き、補修費用の負担はありません。

これらの諸条件は、原則として移転前住宅の契約名義人の方が、当該住宅を移転されることに対してご用意しているものです。

また、移転期限日までにご協力（一時使用賃貸借契約への切替え及び覚書の交換）いただくことを適用の条件とさせていただきます。

5 高齢者世帯等の方に対する特別減額措置について

同一団地内又は他団地のUR賃貸住宅に移転される方で、一定の要件に該当する方については、次の特別減額措置を講じます。

詳細については、別途ご相談ください。

(1) 特別減額措置の対象となる世帯

特別減額措置の対象となる世帯は、次表のいずれかに該当する世帯です。

表：＜対象となる世帯＞

イ 高齢者世帯	主たる生計維持者(世帯の中で最も収入の多い方を指します。)の年齢が満65歳以上である世帯
ロ 母子世帯	主たる生計維持者が配偶者のいない女子で、現に満20歳未満の子を扶養している世帯
ハ 心身障害者世帯	次に該当する方を含む世帯 (イ) 身体障害者手帳の交付を受け、手帳に記載されている障害の程度が1～4級である方 (ロ) 精神障害者保健福祉手帳における1級又は2級に相当する程度の精神障害者である方 (ハ) 前記(ロ)の精神障害の程度に相当する知的障害である方
ニ 生活保護世帯	生活保護法による保護を受ける世帯

(注1) 世帯の中で所得のある方全員の合計の所得月額(※1)が、公営住宅法施行令第6条第5項第3号に規定する収入の額(以下「収入基準」(※2)といいます。)以下の世帯であることが必要です。

※1 所得月額とは、年間収入を一定の方式で所得に直し、そこから控除額を差し引いた金額を12ヶ月で割った金額のことです。世帯毎の収入

の種類・世帯構成によって控除額が変わり、所得月額が変わります。

ご自身の世帯の所得月額は、高幡台団地73号棟相談事務所でお配りします「高齢者世帯等の特別減額措置 お手続きのご案内」をご覧ください。

※2 現在の収入基準は20万円となっております。なお、平成21年4月より公営住宅法施行令の一部改正により15万8千円に変更されますので、あらかじめご了承ください。

なお、今後も収入基準は法令の改正等に伴い変更されることがあります。

(注2) 5(2)①の特別減額措置を受ける場合は、説明会開催時(基準日)から継続して入居しており、かつ、移転時点(移転先住宅に係る入居開始可能日をいう。以下同じ。)において、要件を満たしていることが必要です。

5(2)②の特別減額措置を受ける場合は、説明会開催時(基準日)から継続して入居しており、かつ、移転時点から(2)①イの減額期間(10年間)の満了日までの間に、要件を満たすことが必要です。

(2) 特別減額措置の内容

① 移転時点において(1)に記載する要件に該当することとなる方

イ 移転先住宅(同一型式を原則とします。)の入居開始可能日から平成32年3月31日(移転期限日の翌日から10年を経過した日)までの間、移転先の本来家賃から、移転前の支払額まで減額した額を支払額とします。

※ ただし、他団地のUR賃貸住宅へ移転される場合、減額は20,000円を上限とします。

ロ 減額期間(10年)満了後は、移転先の本来家賃から、中間水準家賃まで減額した額を移転先の支払額とします。

※ ただし、減額期間(10年)満了時の支払額を下限とします。

※ 中間水準家賃＝移転先住宅の（近傍同種家賃＋公営並家賃）÷ 2
公営並家賃とは、公営住宅法施行令第2条に準じて算定される額をいいます。

※ 減額期間中（イの期間を含む。）においても、移転先の本来家賃の家賃改定を実施することがあります。この場合、減額期間（10年）満了後の移転先の支払額についても、上記の考え方に基づいて再度計算された額となります。

ハ 減額期間（10年）満了時の支払額が中間水準家賃を下回っている場合は、次の激変緩和措置を講じます。

減額期間（10年）満了後4年間は、中間水準家賃から減額期間（10年）満了時の支払額を控除した額に、次の表に定める率を乗じた額を、減額期間（10年）満了時の支払額に加えた額を支払額とします。

減額期間が満了した日の翌年度から1年間	0.2
2年目	0.4
3年目	0.6
4年目	0.8

5年目以降は、中間水準家賃となります。

※ 生活保護世帯に該当される方については、別途ご相談ください。

② 移転時点から減額期間（10年）満了時までの間に(1)に記載する要件に該当することとなる方

イ 同一団地内のUR賃貸住宅へ住み替える場合

(イ) 移転先住宅の入居開始可能日から平成32年3月31日（移転期限日から10年を経過した日）までの間、4ページ2(2)①により算定された支払額を移転先の支払額とします。

(ロ) 減額期間（10年）満了後は、移転先の本来家賃から、中間水準家賃まで減額した額を移転先の支払額とします。

※ ただし、減額期間（10年）満了時の支払額を下限とします。

※ 中間水準家賃＝移転先住宅の（近傍同種家賃＋公営並家賃）÷ 2
公営並家賃とは、公営住宅法施行令第 2 条に準じて算定される額をいいます。

※ 減額期間中（(イ)の期間を含む。）においても、移転先の本来家賃の家賃改定を実施することがあります。この場合、減額期間（10年）満了後の移転先の支払額についても、上記の考え方に基づいて再度計算された額となります。

(ハ) 減額期間（10年）満了時の支払額が中間水準家賃を下回っている場合は、次の激変緩和措置を講じます。

減額期間（10年）満了後 4 年間は、中間水準家賃から減額期間（10年）満了時の支払額を控除した額に、次の表に定める率を乗じた額を、減額期間（10年）満了時の支払額に加えた額を支払額とします。

減額期間が満了した日の翌年度から 1 年間	0.2
2 年目	0.4
3 年目	0.6
4 年目	0.8

5 年目以降は、中間水準家賃となります。

※ 生活保護世帯に該当される方については、別途ご相談ください。

□ 他団地の UR 賃貸住宅へ住み替える場合

(イ) 減額期間 10 年型（家賃減額 20%）を選択いただいた場合、移転先住宅の入居開始可能日から平成 32 年 3 月 31 日（移転期限日から 10 年を経過した日）までの間、7 ページ 3 (3)①イにより算定された支払額を移転先の支払額とします。

(ロ) 減額期間（10年）満了後は、移転先の本来家賃から、中間水準家賃まで減額した額を移転先の支払額とします。

※ ただし、減額期間（10年）満了時の支払額を下限とします。

※ 中間水準家賃＝移転先住宅の（近傍同種家賃＋公営並家賃）÷ 2
公営並家賃とは、公営住宅法施行令第 2 条に準じて算定される額

をいいます。

※ 減額期間中（(イ)の期間を含む。）においても、移転先の本来家賃の家賃改定を実施することがあります。この場合、減額期間（10年）満了後の移転先の支払額についても、上記の考え方に基づいて再度計算された額となります。

(ハ) 減額期間（10年）満了時の支払額が中間水準家賃を下回っている場合は、次の激変緩和措置を講じます。

減額期間（10年）満了後4年間は、中間水準家賃から減額期間（10年）満了時の支払額を控除した額に、次の表に定める率を乗じた額を、減額期間（10年）満了時の支払額に加えた額を支払額とします。

減額期間が満了した日の翌年度から1年間	0.2
2年目	0.4
3年目	0.6
4年目	0.8

5年目以降は、中間水準家賃となります。

※ 生活保護世帯に該当される方については、別途ご相談ください。

(ニ) なお、減額期間5年型（家賃減額40%）を選択した場合は、移転後に特別減額措置の適用要件に該当することになっても、特別減額措置の適用は受けられませんので、あらかじめご了承ください。

(3) 特別減額措置の手続等

① 特別減額措置を受けるためには、移転時点及び適用時期（毎年）に申請手続が必要となります。

② 移転後に名義承継された場合、承継人又は同居人が機構が別に定める一定の要件を満たす場合、特別減額措置を継続して受けることができます。

詳しくは高幡台団地73号棟相談事務所までお問合せください。

6 一時使用賃貸借契約への切替えと覚書の交換について

一時使用賃貸借契約への切替えと覚書の交換は、皆様との話し合いの結果、建物の除却についてご協力が得られることとなったときに、現在の賃貸借契約を解約し、改めて締結、交換させていただくものです。

なお、同一団地内の他の住宅へ移転される方におかれましては、移転先住宅に入居される際に、再度、移転先住宅の賃貸借契約を締結させていただくこととなります。

(1) 一時使用賃貸借契約への切替え

現在、皆様と機構との間で締結している賃貸借契約は、入居時期によりその終期がそれぞれ異なっています。

このため機構では、この異なった終期を揃える必要から、皆様のご理解とご協力により、一時使用賃貸借契約に切替えさせていただきたいと考えております。

(2) 覚書の交換

覚書は、移転先住宅のあっせん、同一団地内の他の住宅への住み替え、家賃減額、移転費用のお支払い、補修費用の免除等を文書でお約束するためのもので、一時使用賃貸借契約を締結された方と交換いたします。

7 希望調査について

移転先住宅に関し、皆様のご希望をお聞きするため、希望調査を実施します。

移転先住宅に関して、皆様のご希望をお聞きするため、次の要領で希望調査を実施しますので、お手数ですがご協力をお願いいたします。

- (1) 希望調査の内容は、同封の「希望調査票」のとおりです。
- (2) ご記入いただいた希望調査票は、平成20年5月2日（金）までの間に、高幡台団地73号棟相談事務所へご持参いただくか、当相談事務所の郵便受けにご投函くださいますようお願いいたします。

なお、ご記入に際して不明な点がありましたら、当相談事務所までお問合せください。

8 跡地利用計画について

跡地利用計画については、今後、地方公共団体等と相談して進めてまいります。

なお、跡地利用計画が決定するまでの間、団地内において仮施設を建設する予定です。

9 ご相談窓口について

当団地内にご相談窓口（高幡台団地73号棟相談事務所）を開設しておりますので、今後も引き続き、建物の除却に伴う諸条件等のご説明やご相談をさせていただきます。

＜ご相談窓口＞

独立行政法人都市再生機構
東日本支社住まいサポート業務部
高幡台団地73号棟相談事務所
(73号棟1階113号室 旧イマイ薬局跡)

電話：042-592-6930

開設日：火・水・木・金・土曜日

(定休日：日・月曜日・祝日です)

午前10時～午前12時

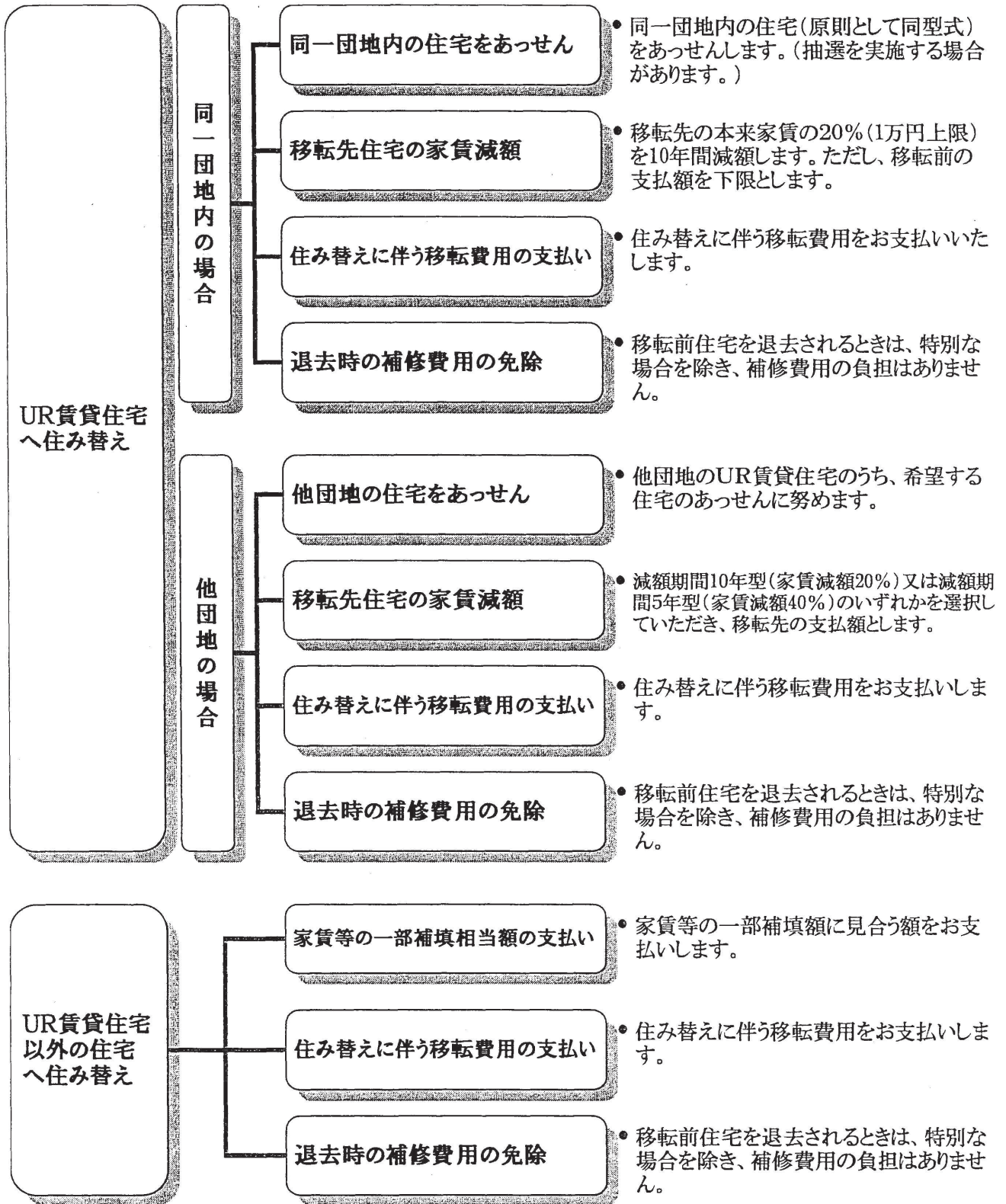
午後1時～午後5時

*3月30日(日)から5月2日(金)まで: 毎日開室します。

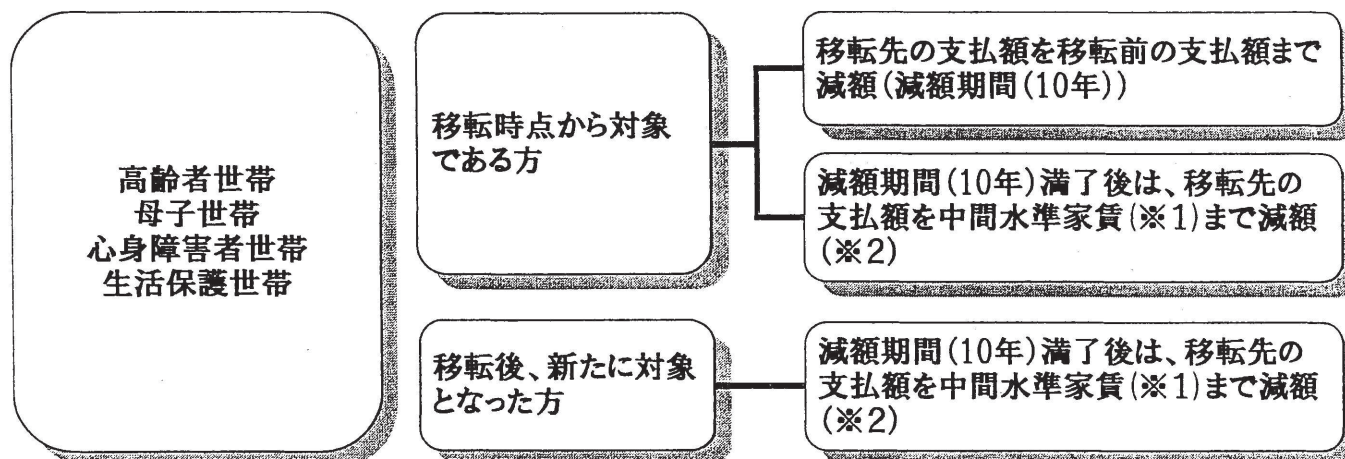
*5月7日(水)以降: 上記通常開室日程になります。

◎参考

住み替えが必要となる皆様への諸条件



高齢者等世帯の特別減額措置



※1 中間水準家賃＝移転先住宅の(近傍同種家賃+公営並家賃)÷2

公営並家賃とは、公営住宅法施行令第2条に準じて算定される額をいいます。

※2 減額期間(10年)満了時の支払額を下限とします。

※ 生活保護世帯に該当される方は、別途ご相談ください。

街に、ルネッサンス



UR都市機構