

平成28年第4回（6月）上越市議会定例会

**建設企業常任委員会資料【所管事務調査】**

特定公共賃貸住宅及び市営賃貸住宅の家賃改定について . . . . . 1～4

所 管 委 員 会	建設企業常任委員会
提 出 課	建築住宅課

## 特定公共賃貸住宅及び市営賃貸住宅の家賃改定について

### 《特定公共賃貸住宅》

地域の住宅事情により、民間の賃貸住宅だけでは良質な賃貸住宅の供給が不足する場合、月額所得 158,001 円以上 487,000 円以下の世帯を対象に供給

### 1. 家賃の見直しの背景及び経過

- 特定公共賃貸住宅は、地域特性を踏まえ定住促進を目的として建設。合併時に当時の家賃を引き継ぐ。
- 定額制家賃における家賃の格差による不平等感と併せ、所得による変動制家賃が混同していたことから、平成 20 年 4 月に定額制家賃に統一
- また、その際の算定については、入居者の収入のほか、立地性・居住面積・経過年数・利便性を考慮した応能応益による家賃算出を行い、全ての特定公共賃貸住宅の見直しを同一基準で実施

#### 【参考】主な特定公共賃貸住宅の入居状況（各年度末現在）

住 宅 名	管理戸数	入 居 戸 数			
		H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度
全 体	154	138	130	116	111
うち 港町	35	30	28	24	22
うち 黒井	10	9	9	7	7
うち 中島（大島区）	8	7	7	5	4
うち ハイツ桜咲（吉川区）	16	10	9	7	6

### 2. 改定の概要

- 前回の同一基準による見直しから 8 年が経過し、経年劣化を踏まえた家賃の見直しを行う。
- 近接する一般公営住宅の家賃を下回らない金額に設定

### 3. 改定額の見込み

- 経過年数係数に基づく算定により、全室で家賃が 2,000 円～5,000 円の減額となる見込み

## 《市営賃貸住宅》

一部官公署などから譲渡を受けた住宅も含め、合併前に整備された市営住宅で、月額所得 601,000 円以下の世帯を対象に供給

### 1. 家賃の見直しの背景、整備の経緯等

- 合併時に当時の家賃を引き継ぐ。

住宅名	建設年度	間取り	整備の経緯	管理戸数	入居戸数	現行家賃 (単位:円)
山中 (安塚区)	S58	2DK	旧警察署長官舎を活用	1	1	20,000
コーポやすづか (安塚区)	H15	2LDK	定住促進目的に建設	10	8	35,000
朝日ハイツ (柿崎区)	H10	2DK	柿崎区内の事業所に勤務する従業員向けに建設	8	2	53,000
さくらハイツ (中郷区)	H9	1DK	教員宿舎向けに建設	6	3	20,000
		2DK	若者向けに建設	10	10	30,000
旭第二 (名立区)	H3	1DK	旧教員宿舎を活用	6	5	21,000
合 計				41	29	—

### 【参考】主な市営賃貸住宅の入居状況（各年度末現在）

住宅名	管理戸数	入居戸数			
		H24年度	H25年度	H26年度	H27年度
全 体	41	33	29	27	29
うち 朝日ハイツ(柿崎区)	8	4	2	2	2

### 2. 改定の概要

- 算定については、入居者の収入のほか、立地性・居住面積・経過年数・利便性を考慮した応能応益による家賃算出を行い、全ての市営賃貸住宅の見直しを同一基準で実施
- 近接する一般公営住宅の家賃を下回らない金額を設定

### 3. 改定額の見込み

- 改定後の家賃は、現行家賃と同額、若しくは最高額でも 34,000 円程度となる見込み

### ◎ 今後の予定

- 市議会 9 月定例会に家賃改定に伴う上越市営住宅条例の一部改正案を上程
- 10 月 1 日付で家賃を改定し、広報、ホームページ等により周知
- 新潟県南部産業団地、大潟工業団地等に立地している事業所に入居の働きかけを実施

特定公共賃貸住宅の家賃（平成 28 年 4 月 1 日現在）

《特定公共賃貸住宅》

住宅名	建設年度	間取り等	管理戸数	入居戸数	現行家賃 (単位：円)
南城町	H11	2DK	2	2	46,000
		3LDK	3	2	56,000
春日新田	H11	2DK	2	1	45,000
		3LDK	3	3	54,000
黒井	H11	2DK	4	1	39,000
		3LDK	6	6	50,000
港町	H13	Aタイプ、3LDK	2	2	57,000
		Aタイプ、3LDK	4	0	60,000
		Bタイプ、3LDK	2	1	60,000
		Bタイプ、3LDK	4	3	63,000
		Cタイプ、2LDK	2	2	47,000
		Cタイプ、2LDK	4	4	50,000
		Dタイプ、3LDK	2	1	57,000
		Dタイプ、3LDK	3	1	60,000
		Eタイプ、3LDK	2	1	60,000
		Eタイプ、3LDK	3	2	63,000
		Fタイプ、2LDK	2	2	50,000
		Fタイプ、2LDK	3	1	53,000
		Gタイプ、3LDK	1	1	70,000
Hタイプ、2LDK	1	1	75,000		
板尾 (安塚区)	H11	3LDK	5	4	46,000
安塚 (安塚区)	H11	3LDK	2	2	50,000
メゾン山崎 (浦川原区)	H10	3LDK	4	2	40,000
深沢 (大島区)	H10	3LDK	8	7	36,000
中島 (大島区)	H14	1LDK	4	1	24,000
		2LDK	4	3	44,000
小川 (牧区)	H12	3LDK	4	4	40,000
	H14	3LDK	4	4	41,000
	H16	3LDK	4	4	41,000
東荒井 (牧区)	H15	3LDK	4	3	40,000
	H18	3LDK	4	4	42,000
南川 (頸城区)	H15	2LDK	4	4	40,000
		3LDK	28	23	52,000

住宅名	建設年度	間取り等	管理戸数	入居戸数	現行家賃 (単位：円)
ハイツ桜咲 (吉川区)	H13	3LDK	8	1	45,000
	H14	3LDK	8	5	45,000
平成 (清里区)	H15	2LDK	4	3	39,000
合 計			154	111	—

・港町Aタイプ～Fタイプの上段は5階以下の金額等、下段は6階以上の金額等