

## 区建設型区民住宅の売却に向けての対応状況について

### 1 趣旨

区建設型区民住宅（シティハイム押上・シティハイム墨田・シティハイム立花）については、令和3年度末（令和4年3月31日）を目途に区の管理を終了し、民間事業者へ売却する予定である。

区建設型区民住宅	戸数	管理開始年度	備考
シティハイム押上	12戸	平成7年度	押上保育園併設
シティハイム墨田	32戸	平成7年度	
シティハイム立花	19戸	平成11年度	立花四丁目集会所併設

市場での流通・利活用を促進していく観点等を踏まえた上で、次のとおり調整を進めてきた。

- ・土地と建物をセットで売却する。
- ・売却後も、現居住者が希望すれば、継続して居住することができる。
- ・併設施設の押上保育園及び立花四丁目集会所については、存続させる。

### 2 経緯

区建設型区民住宅の管理終了については、令和元年度6月議会での報告後、居住者に対して、速やかに電話で伝え、その後書面で正式な通知を行った。また、令和2年11月に、改めて管理終了の通知を行うとともに、区に寄せられた意見、質問等及び回答の周知を図った。

この間、令和元年度2月議会で「墨田区民住宅条例を廃止する条例」の議決を受け、令和2年3月30日に同条例を公布している。

また、今年度、公有財産売却準備支援業務の委託を行い、現居住者への配慮、併設施設の取扱い等の課題を踏まえた上で、委託事業者からの提案を受け、売却方法、居住条件等の検討を進めてきた。

### 3 売却方法等

現況有姿取引とし、土地と建物を一体として売却する。また、1棟ごとの個別売却とし、令和3年中に契約予定である。

#### 4 売却に当たって付する条件等

- (1) 現居住者が区の管理終了後も引き続き居住を希望する場合は、建物賃貸借契約期間を2年間とするが、基本的には区が管理していた際の条件を引き継ぐ。
- (2) 売却後の継続居住者の家賃等については、当初2年間は、区の管理終了時点の「使用者負担額」及び共益費と同額とする。また、次の2年間は、区の管理終了時点の規則使用料及び共益費の範囲内で、継続居住者と売却先とが協議して決定する。

使用者負担額とは、規則使用料から使用料負担の軽減措置を行ったもの

- (3) 区が保管している継続居住者の保証金については、敷金として売却先に承継する。なお、区が管理していた際に徴収していなかった礼金、更新料等の新たな費用の徴収は行わない。
- (4) 併設施設の押上保育園（シティハイム押上）及び立花四丁目集会所（シティハイム立花）については、区が使用を継続することができるよう、区と売却先との間で契約を締結する。

#### 5 現居住者への説明

区の管理終了後も引き続き居住を希望する場合の条件等の説明については、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、対面に代えて、令和3年3月3日に書面を送付した上で、電話確認を行った。

今後も、必要に応じて、更に説明の機会を設けるなど、丁寧な対応を行っていく。