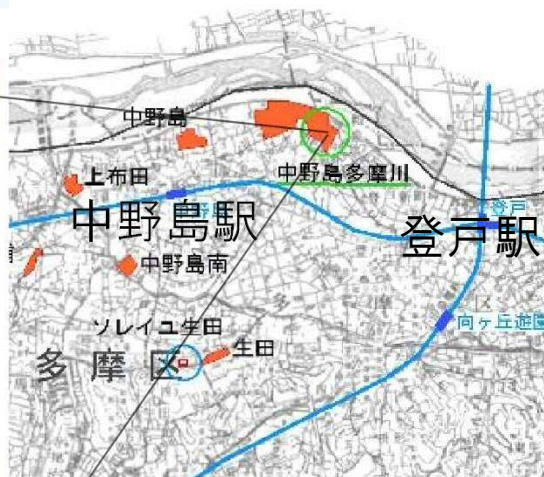


# 特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

## 対象物件の位置

まちづくり局住宅整備推進課

中野島多摩川  
2号棟



中野島多摩川  
3号棟



千年新町  
3号棟



# 特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

## 対象物件の概要

まちづくり局住宅整備推進課

### 千年新町3号棟

所在地	川崎市高津区千年新町45-3
交通	JR南武線 武蔵新城駅徒歩15分
延床面積	3827.61㎡
管理開始年月	平成14年4月
住戸	3LDK 専有面積71.19㎡ 39戸 (うち空き家18戸)
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建
月額使用料	122,000円
用途地域	第一種中高層住居専用地域



代表的な間取り

# 特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

## 対象物件の概要

まちづくり局住宅整備推進課

### 中野島多摩川2号棟

所在地	川崎市多摩区中野島5-2-2
交通	JR南武線・小田急線 登戸駅 徒歩15分 JR南武線 中野島駅 徒歩15分
延床面積	7097.69㎡
管理開始年月	平成6年4月
住戸	3LDK 専有面積71.60㎡ 75戸 (うち空き家41戸)
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 10階建
月額使用料	99,800円
用途地域	第一種中高層住居専用地域



代表的な間取り



# 特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

## 対象物件の概要

まちづくり局住宅整備推進課

### 中野島多摩川3号棟

所在地	川崎市多摩区中野島5-2-3
交通	JR南武線・小田急線 登戸駅 徒歩15分 JR南武線 中野島駅 徒歩15分
延床面積	4195.00㎡
管理開始年月	平成7年4月
住戸	3LDK 専有面積71.60㎡ 42戸 (うち空き家13戸)
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建
月額使用料	99,800円
用途地域	第一種中高層住居専用地域



代表的な間取り

# 特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

## 対象物件の周辺状況【千年新町住宅】

まちづくり局住宅整備推進課



- 対象物件の周辺は
  - ・武蔵新城駅周辺は商店街通りで賑わっている。
  - ・江川せせらぎ遊歩道が武蔵新城駅付近から近隣を流れている。(図中、水色)
  - ・小学校や高校など、教育施設が近隣にある。
  - ・中原街道や第三京浜道路まで近く、車でのアクセスが良い。
  - ・等々力緑地までのアクセスが良い。
  - ・大手企業の周辺

# 特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

## 対象物件の周辺状況【中野島多摩川住宅】

まちづくり局住宅整備推進課



- 対象物件の周辺は
  - ・スーパーや薬局、百元ショップなど、商業施設が充実。
  - ・多摩川・生田緑地が近い。
  - ・多摩区役所や小学校など、公共施設が近隣にある。
  - ・小田急線登戸駅から新宿まで約20分
  - ・明治大学、専修大学、日本女子大学が近い。
  - ・川崎市藤子・F・不二雄ミュージアムが近い。



# 特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

## 活用に当たっての課題など

まちづくり局住宅整備推進課

### 現状

- 中堅所得者向け住宅として、市営住宅と同一団地内に整備  
(全202戸・H6～16年築・約70m<sup>2</sup>・3LDK)
- 入居者負担額(家賃)が、管理開始後の経過年数により上昇し、20年間で本来家賃に擦りつく傾斜型家賃方式となっており、管理開始から20年程度経過しており、中野島多摩川2号棟・3号棟については、家賃の補助が終了している。

### 課題

- ①空き住戸の発生
  - ・家賃の上昇に伴い空き家が発生し、長期化している状況となっている。
- ②共用部の管理や共益費の徴収方法が民間賃貸住宅市場と乖離
  - ・建物内の共用部の清掃や草刈り、電球替え等は入居者が行う。
  - ・建物棟ごとに自治会が入居者から共益費を徴収し支払いを行う。
- ③子育て世帯が広い住居を求めて市外へ転出
  - ・子育て世帯が転出超過となっており、主な理由として広い住居を求めて市外に転出している。

# 特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

## 活用に当たっての条件など

まちづくり局住宅整備推進課

### 基本的な考え方

○既存の制度（特定公共賃貸住宅制度）にとらわれず、サブリース手法等を活用し、入居促進を図りたい。

- ・子育て世帯や若年世帯の転入促進を図るため、主に、これらの世帯を対象とした賃貸住宅として活用。（その他の世帯を対象とすることを排除するものではない）
- ・空き家を解消・減少することにより、市の収入を確保。
- ・民間のノウハウと資金活用によるリノベーションやソフト施策等の実施により、魅力ある住宅を提供。



# 特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

## ご意見をお聴きしたい事項

まちづくり局住宅整備推進課

(1) 子育て世帯を呼び込むための方策について  
(例えば、以下の項目等についてご提案下さい。)

- ・ 子育て世帯向けの住戸のリノベーション
- ・ 共用部（エントランスなど）の改修等
- ・ 子育て世帯向け施設の導入等
- ・ ソフト施策等の実施

(2) 各住宅地周辺の地域資源を活用した方策について

- ・ 地域資源を活用した入居促進策について

【お問い合わせ先】まちづくり局住宅整備推進課 担当 栗井、増田  
E-mail : 50zyusei@city.kawasaki.jp TEL : 044-200-2994