

**特定公共賃貸住宅の利活用に関する
サウンディング調査実施要領**

令和元年9月

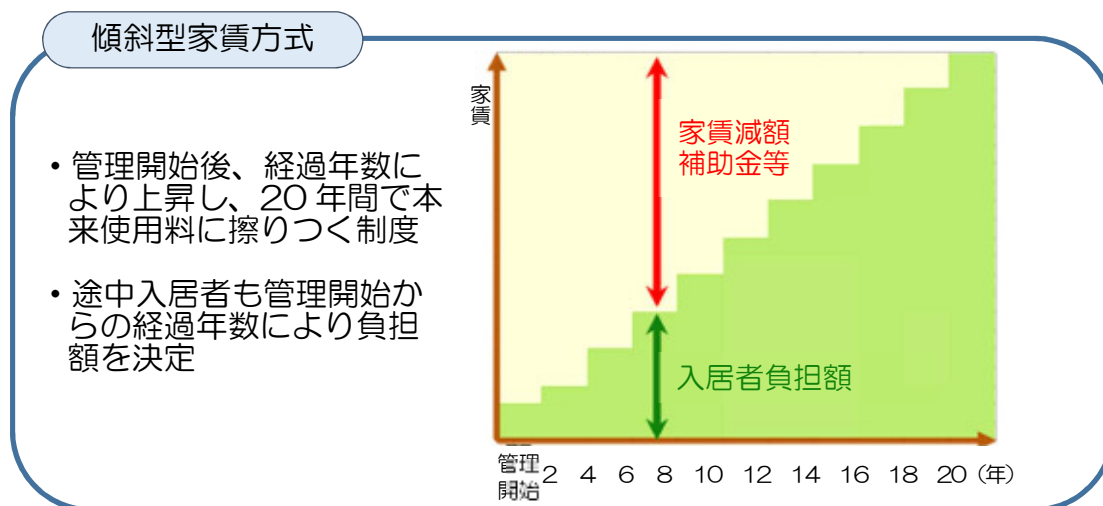
川崎市 まちづくり局
住宅政策部 住宅整備推進課

1 調査の背景・目的

本市では、1993（平成5）年度に「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下、特優賃法）」に基づき、「川崎市特定公共賃貸住宅条例」を制定し、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進し、もって市民生活の安定と福祉の増進を図ることを目的として、川崎市特定公共賃貸住宅（以下、特公賃）の供給を行ってきました。

特公賃は入居者負担額が、管理開始後の経過年数により上昇し、20年間で家賃に擦りつく傾斜型家賃方式となっており、本市の特公賃についても年数が経過し、入居者負担額の上昇に伴い空き住戸が発生し、長期化している状況となっています。

この状況に対し、幅広く様々な手法による活用方策について民間事業者等との対話を行うことを通じて、提案を求め、また意見交換を行い、有効活用方策の検討に資することを目的とします。



2 調査を求める事業の概要（施設等の概要）

本調査にて提案を求める特公賃は、千年新町3号棟、中野島多摩川2号棟・3号棟の3棟です。それぞれの概要は次の通りです。

<千年新町住宅3号棟>

既存土地・施設等の概要	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 m ²
	管理開始年月	平成 14 年 4 月
	付帯設備	雨水貯留槽（地下）を含む
	住戸	3LDK 専有面積 71.19 m ² 39 戸
	大規模修繕履歴	平成 20 年度 受水槽部分修繕 平成 21 年度 爆裂・クラック部分修繕 平成 22 年度 地デジ改修 令和 8 年度（予定） 屋上防水改修・外壁改修
	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 8 階建
	用途地域等(容積/建蔽)	第一種中高層住居専用地域 (200/60) 一団地認定
	その他	給湯、エレベーター、テレビ共聴アンテナ・別途 CATV 契約可（有料）、東京ガス、室内洗濯機置場、インターネット環境有

付帯施設	駐車場	立体駐車場有（使用料：14,000 円／月）
	集会場	有（千年新町住宅として）
	自転車置場	有（78 台）

* 付帯施設については、現在自治会で管理

月額使用料 122,000 円（敷金 3 か月）

空家 18 戸（令和元年 8 月 1 日時点）



代表的な間取り

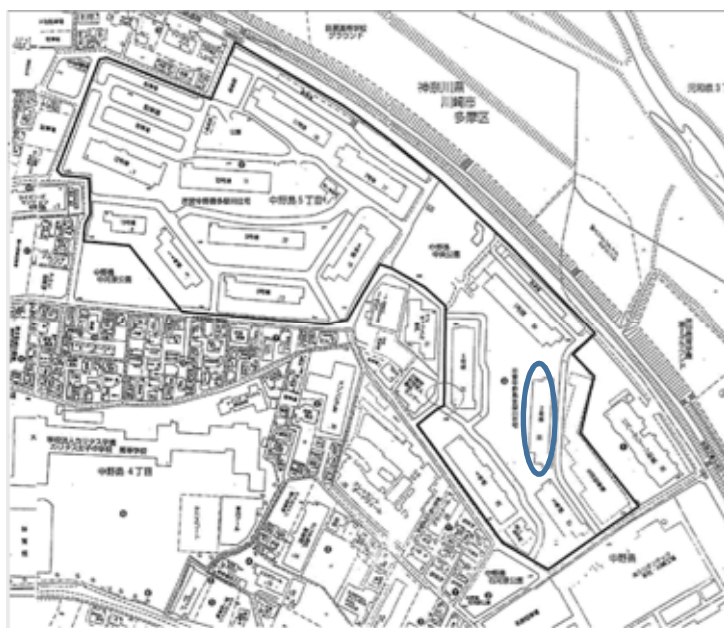
<中野島多摩川住宅2号棟>

既存土地・施設等の概要	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 m ²
	管理開始年月	平成 6 年 4 月
	住戸	3LDK 専有面積 71.60 m ² 75 戸
	大規模修繕履歴	平成 19 年度 受水槽部分修繕 平成 20 年度 地デジ改修 平成 21 年度 火災警報器設置 平成 22 年度 給湯設備改修 令和 2 年度 (予定) エレベーター改修 令和 5 年度 (予定) 屋上防水改修・外壁改修
	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 10 階建
	用途地域等(容積/建蔽)	第一種中高層住居専用地域 (200/60) 一団地認定
	その他	給湯、エレベーター、テレビ共聴アンテナ、東京ガス、室内洗濯機置場、インターネット環境有

附帯施設	駐車場	立体駐車場有 (使用料: 10,000 円/月)
	集会場	有 (中野島多摩川住宅として)
	自転車置場	有 (中野島多摩川住宅として)

* 附帯施設については、現在自治会で管理

月額使用料 99,800 円 (敷金 3 か月)
空家 41 戸 (令和元年 8 月 1 日時点)



<中野島多摩川住宅3号棟>

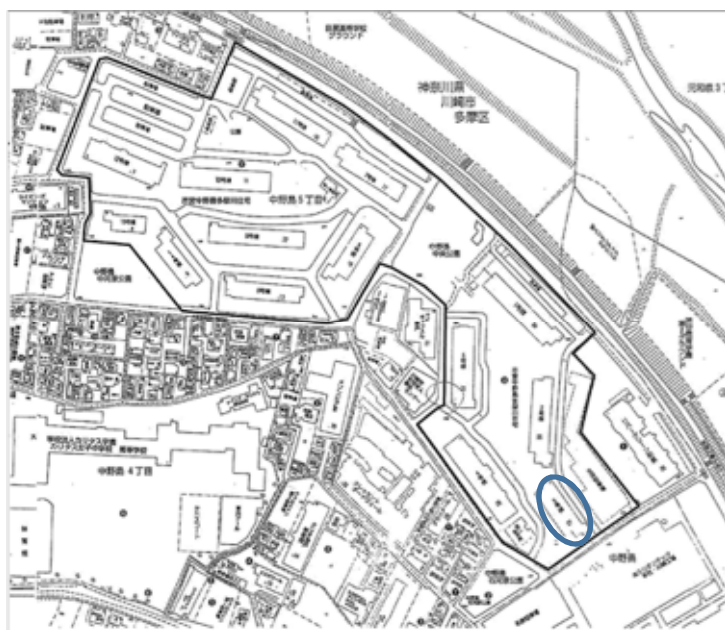
既存土地・施設等の概要	所在地	川崎市多摩区中野島 5-2-3
	交通	JR 南武線・小田急線 登戸駅徒歩 15 分 JR 南武線 中野島駅徒歩 15 分
	延床面積	4195.00 m ²
	管理開始年月	平成 7 年 4 月
	住戸	3LDK 専有面積 71.60 m ² 42 戸
	大規模修繕履歴	平成 19 年度 受水槽部分修繕 平成 20 年度 地デジ改修 平成 21 年度 火災警報器設置 平成 23 年度 給湯設備改修 令和 3 年度 (予定) エレベーター改修 令和 5 年度 (予定) 屋上防水改修・外壁改修
	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 8 階建
	用途地域等(容積/建蔽)	第一種中高層住居専用地域 (200/60) 一団地認定
その他	給湯、エレベーター、テレビ共聴アンテナ、東京ガス、室内洗濯機置場、インターネット環境有	

附帯施設	駐車場	立体駐車場有 (使用料: 10,000 円/月)
	集会場	有 (中野島多摩川住宅として)
	自転車置場	有 (中野島多摩川住宅として)

* 附帯施設については、現在自治会で管理

月額使用料 99,800 円 (敷金 3 か月)

空家 13 戸 (令和元年 8 月 1 日時点)



代表的な間取り

<管理の概要>

現在、川崎市住宅供給公社へ管理を委託しています。委託の内容は、施設維持管理、修繕（一般修繕・空家修繕）、入居促進事業となっています。入居者情報（入居年月日、連帯保証人、納付方法、応接記録）等については、市営住宅と同様の独自システムで管理を行っています。

建物内の清掃については、現在入居者による清掃を行っております。また、共益費（エレベーターや共用部の照明等の電気代、ごみ置き場の清掃等に使用する水道代）については、自治会が契約し支払いを行っています。

また、敷地内の清掃や草刈りなども同様に自治会が行っています。

3 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。

4 調査の方法

本調査では、協力いただける民間事業者から特公賃の有効活用方策について、個別対話にて御意見を伺います。御意見を伺うにあたっては、令和元年10月25日（金）までに提案書を提出していただきます。

5 調査の内容

現在は特公賃として川崎市住宅供給公社へ管理を委託していますが、既存の制度にとらわれずに市有財産として有効活用を図りたいと考えております。また、3棟全てをサブリース等することで、本市の財政負担を平準化し、民間の知見を活かしたリノベーションやソフト施策を実施することで魅力ある住宅を提供し、入居を促進することを期待しています。

本市では広めの賃貸物件が少なく、子育て世帯が広い住居を求めて市外へ転出する傾向があることから、子育て世帯を中心に調査対象物件へ入居して欲しいと考えております。住宅ストックの有効活用方策について、民間事業者のノウハウ、創意工夫を生かした幅広いアイデアを御提案ください。現在入居中の方については、引き続き居住していただくことを考えております。

○諸条件

- ・家賃水準は市場家賃とのバランスを失しないものとする。
- ・既存入居者については引き続き同条件で住み続けられることとする。
- ・共用部の管理等については、今後、自治会等の関係者との調整が必要となる場合がある。
- ・地方自治法等の法令に適合する必要がある。また、事業スキームにより、条例等の整備が必要な場合がある。

○対象施設

提案対象とする住宅は以下の「①及び②」、「①又は②」のどちらでも可能です。

- ① 千年新町住宅3号棟
- ② 中野島多摩川住宅2号棟及び3号棟

○具体的な提案を求める事項については以下のとおりです。

なお、提案を求める内容は下記を想定していますが、その他の事項についても幅広く意見を募集致します。

(1) 活用手法について

- ・サブリース、指定管理者制度等の整備・管理運営手法
- ・管理契約期間（10年以上を想定）
- ・市と事業者との役割分担及び費用分担
- ・入居対象者や募集方法

(2) 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

(3) 民間事業者の事業性確保及び市の収入確保について

- ・民間事業者の事業性確保及び市の収入確保の可能性
- ・上記のために必要な条件等

6 対象者

建物の管理や入居管理等の実施主体となることができる法人や法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ②参加申込書提出時点で、本市から指名停止を受けている者
- ③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は川崎市暴力団排除条例第 7 条に該当する者
- ⑤神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している者
- ⑥国税及び地方税を滞納している者

7 調査スケジュール

内容	期間等
実施要領の公表	令和元年 9 月 5 日（木）
事業者説明会・現地見学会の参加申込期限	令和元年 9 月 30 日（月）
事業者説明会・現地見学会の開催	令和元年 10 月 7 日（月）
質問受付期限・サウンディング調査参加申込期限	令和元年 10 月 9 日（水）
質問回答	令和元年 10 月 11 日（金）
提案書の提出期限	令和元年 10 月 25 日（金）
サウンディング調査の実施	令和元年 11 月 6 日（水） ～令和元年 11 月 8 日（金）
実施結果概要の公表	令和元年 12 月 予定

8 事業者説明会及び現地見学会

本調査の内容について、次のとおり事業者説明会及び現地見学会を開催します。

(1) 日時

令和元年 10 月 7 日（月）午前 10 時 30 分から（受付開始 10 時 15 分から）

【当日スケジュール】

説明会) 10:30～11:00 （多摩区役所会議室）

現地見学会) 11:30～12:30 （中野島多摩川住宅）

現地見学会) 14:30～15:30 （千年新町住宅）

(2) 場所

説明会) 多摩区役所 11 階 1101 会議室（多摩区登戸 1775 番地 1）

現地見学会) 中野島多摩川住宅（多摩区中野島 5-2-2 ほか）

現地見学会) 千年新町住宅（高津区千年新町 45-3）

(3) 参加方法

参加は、事前申込制です。事業者説明会等参加申込書（様式1）に必要事項を記入の上、令和元年9月30日（月）17時までに、問い合わせ先のメールアドレスあてに送付してください。

（4）その他

- ・ 参加者については、1事業者あたり2名まででお願いします。
- ・ 当日の所要時間は、説明会30分、見学会は各住宅60分ずつを予定しています。
- ・ 当日、本実施要領は配布しませんので、各自持参してください。
- ・ 事業者説明会等に不参加であっても、提案書の提出は可能です。
- ・ 当日は、異業種間のコンソーシアムの形成が可能となるよう、事業者説明会参加者の名簿（企業・団体名、担当者氏名及び連絡先）を配布する予定です。名簿掲載への可否については、参加申込書（様式1）の所定の欄に記入してください。
- ・ 当日の現地見学は中野島多摩川住宅及び千年新町住宅を予定しています。現地は住宅地となっておりますので、現地見学日以外での視察等は御遠慮下さい。また、現地に駐車場はございません。見学時の移動の際には公共交通機関をご利用ください。

9 参加申込方法

（1）申込書類

サウンディング調査参加申込書（様式2）

（2）申込期間

令和元年9月5日（木）から令和元年10月9日（水）まで

（3）申込方法

問い合わせ先のメールアドレスあて送付してください。

（4）その他

申込書の提出を確認した後に、詳細資料を送付します。提案書の作成の参考としてください。

10 提案書の提出方法

（1）提出書類

任意の様式

（2）提出期間

令和元年10月9日（水）から令和元年10月25日（金）まで

（3）提出方法

問い合わせ先のメールアドレスあて送付してください。

11 質問の受付・回答

- (1) 質問書類
任意の様式
- (2) 提出期間
令和元年9月5日（木）から令和元年10月9日（水）まで
- (3) 提出方法
問い合わせ先のメールアドレスあて送付してください。
- (4) 回答
回答は、令和元年10月11日（金）に、サウンディング調査参加申込者あてにメールにて送付いたします。

12 個別対話の実施方法

- (1) 実施期間
令和元年11月6日（水）～ 令和元年11月8日（金）
具体的な対話の日時については、参加申込書に記載いただいた希望日時を踏まえ、御担当者あてに連絡いたします。
- (2) 所要時間
30分～1時間（対話の内容によっては超過する場合があります）
- (3) 場所
川崎市役所 明治安田生命川崎ビル8階大会議室（川崎区宮本町6番地）
- (4) その他
サウンディング調査は、参加事業者のアイデアやノウハウの保護のために個別に行います。また、サウンディング調査の実施に際して説明のために別途必要な資料がある場合は、提出分として3部を御持参ください。

13 対話内容の公表等

提案いただいた内容については、概要として取りまとめの上、令和元年12月頃に市のホームページで公表します。

また、提案者の名称及び知的財産権に係る内容は原則非公表とし、事前に提案者あて公表内容の確認を行います。なお、「川崎市情報公開条例」に基づく公文書開示請求があった場合は、提案者に事前に連絡の上、条例に定める範囲において、公開する場合があります。

14 留意事項

- (1) 本調査への参加及び調査内容の取扱い

ア 本調査への参加実績は、民間活力を導入した事業化の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。

イ 本市及び提案者ともに、本調査での提案内容（個別対話時の発言内容を含む。）は、その時点での想定によるものとし、提案いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。

ウ 提案いただいた事業を実施する場合でも、改めて事業者公募を行います。本調査の提案者による事業実施を約束するものではありません。

（2）費用等

本調査の参加に要する費用は提案者の負担とします。本市による費用の徴収または対価の支払はありません。

（3）追加調査等への御協力

必要に応じ、追加対話（書面による照会を含む）やアンケート等を行う場合には、可能な限り協力をお願いします。

（4）個別に提供する資料等について

サウンディング調査の参加者に対し個別に提供する資料等については、本事業の目的のためにのみ提供を受けるものとして、秘密として保持すべき守秘義務対象資料とします。また、サウンディング調査への参加申込をもって、以下の事項について承諾したものとみなします。

- ・ 第三者への開示の禁止（ただし、本事業の目的を達成するために必要な範囲及び方法で、提案者と守秘義務契約を締結した者へ開示する場合を除く）
- ・ 善良な管理者としての情報管理の徹底
- ・ 提案者から情報が漏えいした場合の市又は第三者への損害の補償

15 様式・参考資料

様式1…事業者説明会等参加申込書

様式2…サウンディング調査参加申込書

16 問い合わせ先

川崎市 まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課 栗井、増田

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1

電話：044-200-2994

メール：50zyusei@city.kawasaki.jp