

平成27年6月10日

## まちづくり委員会資料

### 所管事務報告

特定公共賃貸住宅における子育て世帯を対象とした入居者負担額減額制度の試行的実施について

#### <添付資料>

資料1 特定公共賃貸住宅における子育て世帯を対象とした入居者負担額減額制度の試行的実施について

資料2 市民向けリーフレット

まちづくり局

# 特定公共賃貸住宅における子育て世帯を対象とした入居者負担額減額制度の試行的実施について

## 1 特定公共賃貸住宅の導入背景

### 背景・経過

〇バブル期における住宅価格や賃貸住宅の賃料の高騰により、中堅所得者においてもファミリー向けの住宅確保が困難な状況であった。また、新築の賃貸住宅の面積も小規模化が進んだ。

〇こうした状況を踏まえ、中堅所得者のファミリー世帯向けの良質なストック形成を目的とし、特定優良賃貸住宅等の供給の促進に関する法律（平成5年）等に基づき、特定公共賃貸住宅制度を導入し、これまでに特定公共賃貸住宅（子育て世帯にも十分な間取りの3LDK：70㎡前後）を5棟190戸を整備した。

## 2 本市の特定公共賃貸住宅の現状と課題

### 現状

〇入居者負担額が、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

〇途中入居者についても、管理開始からの経過年数により入居者負担額を設定

【これまでの対策】

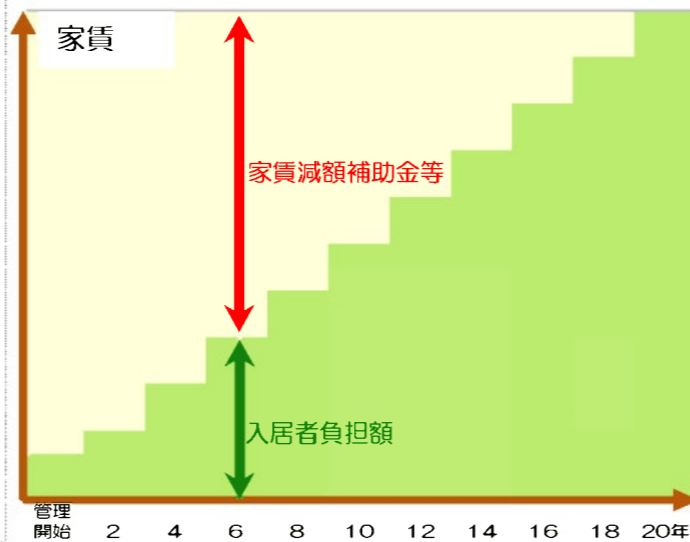
〇使用料の引下げ、入居収入基準の緩和等を行ったが、空住戸の増加と長期化が続いている。

### 課題

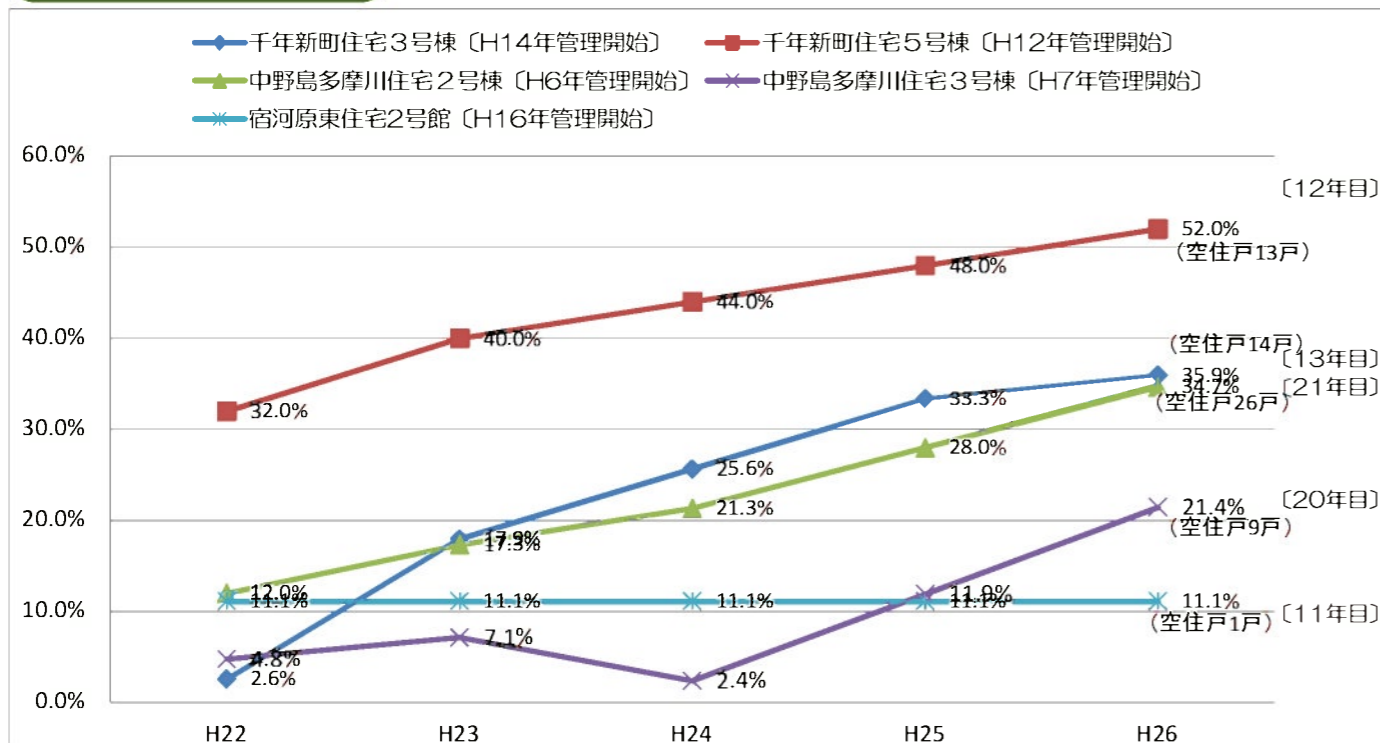
〇現行は傾斜型家賃方式であり、入居者負担額の上昇に伴い、空住戸が発生し、長期化している。

### 傾斜型家賃方式

- ・管理開始後、経過年数により上昇し、20年間で本来使用料に擦りつく制度
- ・途中入居者も管理開始からの経過年数により負担額を設定



### 直近5年間の空室率の推移



## 3 試行的実施について

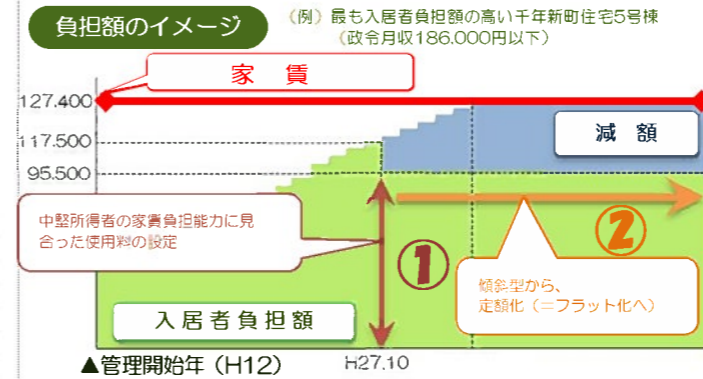
### 考え方

〇家賃の引き下げ・入居収入基準の見直しに関わらず、空住戸が増加傾向にあること踏まえ、従来の傾斜型家賃方式を見直し、①中堅所得者の家賃負担能力に見合った入居者負担額の設定 と ②定額化（＝フラット化）を試行的に実施。

〇試行的実施により、空住戸の解消等についての検証を行い、制度改正に向けた検討を実施。

〇減額の対象は、市営住宅と収入階層の重複する、中堅所得の子育て世帯等に限定して実施。

### 負担額のイメージ



### モデル実施後の入居者負担額

住宅名	契約家賃	入居者負担額	
		現行	モデル実施後
千歳新町住宅3号棟	122,000円	101,400円	91,500円
千歳新町住宅5号棟	127,400円	113,500円	95,550円
中野島多摩川住宅2号棟	99,800円	99,800円	74,850円
中野島多摩川住宅3号棟	99,800円	99,800円	74,850円
宿河原東住宅2号館	120,000円	93,100円	90,000円
【比較】 住宅を取寄せた場合	借入額：2千万円 金利：1.47%（フラット35） 返済：期間35年	【毎月の返済額】 ⇒ 60,944円	

### 実施の効果

- 空住戸発生・長期化の抑制
- 市営住宅を含む団地のミクスコミュニティによる活性化
- 空住戸を活用した子育て支援

### 実施の流れ

**1 モデル事業実施**

【実施期間】 平成27年10月～平成30年9月

【募集対象】 入居収入基準 政令月収158,000円～487,000円  
同居親族のいる世帯  
（募集対象は従前と同様）

【減額対象等】 入居時に義務教育修了前の子を有する世帯又は若年夫婦世帯、かつ、政令月収214,000円以下の世帯  
※ 減額後の入居者負担額は、対象世帯の家賃負担能力（世帯収入の1/4程度）を踏まえ、各住宅上限家賃（近傍家賃）の75%に設定  
※ 既に入居している世帯も対象

**2 検証**

- ・空住戸発生抑制等の効果の検証
- ・制度改正を図る場合の課題整理（入居者負担額の設定等）

**3 展開**

- ・検証結果を踏まえ、必要に応じて制度の改正

## 4 今後のスケジュール

平成27年 6月	まちづくり委員会へ報告
10月	減額開始
平成28年度以降	検証（入居データ分析、入居者・団地自治会アンケート等） 制度改正に向けた検討

※試行的実施期間中、空家解消に向け、効果的な広報を実施

(川崎市特定公共賃貸住宅) **川崎市が管理するファミリー向け賃貸住宅**

# 子育て・若年世帯の家賃減額をモデル実施します。

〔モデル実施期間 平成27年10月～平成30年9月  
モデル実施期間終了時に、本格実施をするか検討します。〕

礼金なし

仲介料なし

更新料なし

入居  
条件

川崎市内に在住、または在勤の方  
その他、条件あり（裏面参照）

（敷金は本来家賃の3か月分が必要です。）

家賃

中野島多摩川住宅  
千年新町住宅3号館  
千年新町住宅5号館  
宿河原東住宅2号館

**子育て・若年世帯**  
74,850円  
91,500円  
95,550円  
90,000円

所得月額214,000円以下の子育て・若年世帯が減額対象となり、平成27年10月分から実施となります。

（減額対象者と平成27年9月分までの家賃は裏面をご覧ください。）

（共益費は自治会に別途支払いとなります。）

中野島多摩川住宅2・3号館 JR南武線・小田急線『登戸』駅から徒歩 15分

JR南武線『中野島』駅から徒歩 15分

千年新町住宅3・5号館

JR南武線『武蔵新城』駅から徒歩 15分

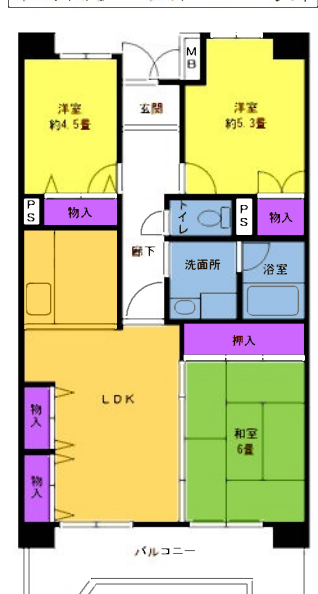
宿河原東住宅2号館

JR南武線『宿河原』駅から徒歩 10分

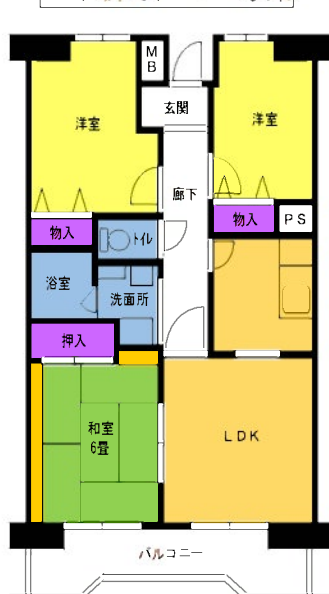
中野島多摩川住宅2号館



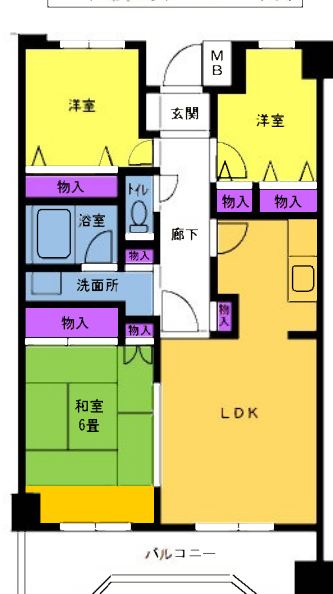
中野島多摩川住宅3号館



千年新町住宅3号館



千年新町住宅5号館



**先着受付中**

（内覧は事前申し込みが必要です。）

【申込み・問合せ】川崎市住宅供給公社 044-230-1759

電話受付時間 8:30～11:30/13:00～17:00（祝日を除く）

ホームページ <http://www.kawasaki-jk.or.jp/>

## ○川崎市特定公共賃貸住宅とは

川崎市特定公共賃貸住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」により中堅所得者等を対象として川崎市が管理する住宅です。

## ○申込み資格

- 1 申込者が成人であること。
- 2 自ら居住するための住宅を必要とする方で、同居しようとする親族があること（内縁関係にある方及び婚約者を含む。）。なお、自家所有者（同居しようとする親族に自家所有者がいる場合も含む。）は原則申込みできません。
- 3 川崎市内に居住している（住民登録をしている）か、川崎市内に勤務先のある方。
- 4 所得月額が 158,000 円から 487,000 円までの範囲内であること（同居又は同居しようとする親族等の所得は合算します。）。

なお、18 歳未満のお子様がいる場合、所得月額の基準がお子様一人あたり 10,000 円引き下げられます。

例) 18 歳未満のお子様 1 人⇒148,000 円以上で申込み可能  
2 人⇒138,000 円以上で申込み可能

- 5 申込者または同居しようとする親族等が暴力団員でないこと。
- 6 住民税・家賃の滞納がないこと。
- 7 住宅内で他の居住者と円満な共同生活ができること。
- 8 連帯保証人を立てられること。

## ○子育て・若年世帯を対象とした家賃減額制度のモデル実施について

次に記載する①収入要件と②世帯要件の両方に該当する世帯については、期間限定で家賃を減額いたします。（平成 27 年 10 月から平成 30 年 9 月までのモデル実施です。）

①収入要件 所得月額が 214,000 円以下

②世帯要件 次のいずれかに該当する世帯

- ・入居時に義務教育終了前の子どもがいる世帯
- ・夫婦のみ 2 名の世帯で、2 名とも 39 歳以下の世帯  
（入居後にどちらか 1 名でも 40 歳以上となった場合には、減額がされなくなります。）

【基準日は毎年 10 月 1 日時点。入居後も毎年収入の申告等が必要となります。】

なお、家賃減額制度が適用された場合の家賃は、表面に記載した金額となります。

[平成 27 年 9 月分までの家賃表]

住宅名	所得月額		本来家賃	敷金
	～186,000 円	186,001 円～ 214,000 円		
中野島多摩川住宅	99,800 円	99,800 円	99,800 円	299,400 円
千年新町住宅 3 号館	101,400 円	119,900 円	122,000 円	366,000 円
千年新町住宅 5 号館	113,500 円	127,400 円	127,400 円	382,200 円
宿河原東住宅 2 号館	93,100 円	110,100 円	120,000 円	360,000 円

（所得月額 214,000 円を超えた場合は、本来家賃となります。）

（賃貸人の名称及び住所 川崎市、川崎市川崎区宮本町 1 番地）