

特定公共賃貸住宅の利活用

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

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10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20戸)
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建
月額使用料	105,000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

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39戸)
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 10階建
月額使用料	88,400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

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12戸)
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建
月額使用料	88,400円
用途地域	第一種中高層住居専用地域



特定公共賃貸住宅の利活用

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

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

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70m²・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

第2回川崎市PPPプラットフォームセミナー意見交換会及び サウンディング調査時の活用にあたっての基本的な考え方

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

意見交換会、サウンディング調査での主なご意見

まちづくり局住宅整備推進課

○事業手法や対象物件の評価 等

- ・サブリースは、市場相場を維持して事業を行えるため、手法として最適
- ・3LDK、70㎡の賃貸は希少。
- ・周辺の民間賃貸住宅と比較すると、水周り設備の陳腐化、エアコン等の設備が不足している。
- ・間取りなど、住戸のリノベーションを実施する必要性は感じない。
- ・共用部分については専門業者による定期的な清掃が必要。
- ・面積、立地を考慮すると、家賃相場としては乖離していない。

特定公共賃貸住宅の利活用

意見交換会等を踏まえた想定事業スキーム

まちづくり局住宅整備推進課

基本的な考え方

『空き室をサブリース＋既存入居者は特定公共賃貸住宅のまま』
＋『建物共用部等の管理＋入居者管理』

- 空き室をサブリースすることで、既存制度に捉われない柔軟な入居者募集を実施。
- 既存入居者は、特定公共賃貸住宅として入居を継続。
- 建物共用部等の清掃等を入居者が行っている部分を、管理費を徴収することで事業者が実施。
- 入居者管理を一括して事業者が行う事で、効率的な入居者管理が可能。

特定公共賃貸住宅の利活用

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) 想定事業スキームの実現可能性について
- (2) 事業者が実施する業務範囲について

[事業者の業務範囲]

- サブリース住宅の管理（特定公共賃貸住宅は市が管理）
- サブリース住宅として引き渡す際の空家修繕（市が事業者へ委託）
- サブリース住宅の空家修繕、リノベーション
- 建物共用部及び入居者の管理（共益費徴収）
- 建物共用部のリノベーション（市が事業者へ委託）
- 自治会との役割分担（自治会が敷地内を自主管理）

【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