



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市

特定公共賃貸住宅のサウンディング調査 の実施結果をとりまとめました

本市では、1993（平成5）年度に「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ための、良好な居住環境を有する賃貸住宅の供給を行ってきましたが、入居者負担額が建物管理開始後の経過年数により上昇する傾斜型家賃方式となっていることから、年数の経過に伴い空き住戸が発生するなど課題となっております。

特定公共賃貸住宅の有効活用に向け、サウンディング調査を行い、民間事業者から多数のご意見やご提案をいただきましたので、その結果をお知らせします。

■ 実施概要

1 説明会・現地見学会

開催日：令和元年10月7日（月）

開催場所：多摩区役所会議室、中野島多摩川住宅、千年新町住宅

参加者数：8社

2 対話の実施

開催日：令和元年11月7日（木）、8日（金）

開催場所：川崎市役所明治安田生命川崎ビル会議室

参加者数：4団体（8社）

■ 対話の概要

事業参画可能性のある法人又は法人のグループから、特定公共賃貸住宅の有効活用方策について、別紙のとおり、さまざまなお意見やご提案をいただきました。なお、対話は民間事業者のアイディア及びノウハウ保護のために個別に行いました。

■ 今後の予定

民間事業者からいただいたご意見等を参考に、事業手法や管理運営について検討を進めていきます。なお、特定公共賃貸住宅に関する検討状況については、適時、市ホームページ等でお知らせします。

※なお、本調査に係る情報については、市ホームページにまとめて掲載しております。

<http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000109980.html>

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 白石

電話 044-200-2993

<結果概要>

サウンディング調査の個別対話等における主な提案内容

■ 対話の参加事業者

4団体（8社）（不動産業、建設業など）

※うち3団体がグループでの参加

■ 調査結果の概要

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の検討に関する、各対話項目の主なご意見、ご提案は次のとおりでした。

今後、これらのご意見等を参考に検討を進めてまいります。

※表中、中野島多摩川住宅についてのご意見は（A）、千年新町住宅についてのご意見は（B）を付しています。

対話項目	主な意見等
1 対象物件の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・3LDK、70㎡の賃貸は希少だが、70㎡を超えると戸建てを検討する人が多くなる。 ・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。 ・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である。また、セキュリティ対策に課題があると考えられる。
2 事業手法など	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者制度よりサブリース手法の方が、市場相場を維持して事業を行えるので手法として最適と考えられる。 ・サブリース手法で長期契約を行うことにより、安定的な収入を確保できる。 ・住戸のリノベーションや退去後の修繕等は大家が実費負担で行うのが一般である。 ・住戸のリノベーションや退去後の修繕等を含めたサブリースの実績はあまりないが、対応の余地はある。 ・住戸のリノベーションは、フロア単位でテイストを変更する他、施工対象箇所を絞って行った方が効果的だと考えられる。 ・エアコン等の設備が周辺と比較し不足している点はあるが、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。

3 管理運営	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者募集に関しては、インターネットによる募集の他、提携企業や不動産店との連携により幅広く周知・広告を行うことが可能である。 ・専門業者による建物共用部の管理等も併せて実施することが可能となる。
4 子育て世帯を呼び込むための方策について	<ul style="list-style-type: none"> ・オートロックの設置、モニター付きインターホンの設置等によるセキュリティの強化が考えられる。 ・菜園を設置し、利用者から料金を徴収し、区画を自由に利用する等が考えられる。(B) ・防災訓練やイベントの実施、シェアサイクルや多世代交流施設等の設置が考えられる。 ・宅配ボックスの設置や郵便受けのリニューアルを行う。 ・学童保育などの子育て支援施設を導入することが考えられる。(A)
5 事業性確保のために必要な条件等	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺民間賃貸並みの設備を設置し、ファミリー世帯だけではなく、SOHO や学生向けのシェアハウス等、入居対象者の枠を広げる。 ・物件のスペックなどは、設備が少々不足している点があるが、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。建物の共用部の最低限の機能、外観が必要と考えられる。
6 その他	<ul style="list-style-type: none"> ・空き室はSOHO や、コインランドリー、レンタル荷物置場などの利用が考えられる。 ・空き駐車場の活用策として、物置サービスを検討できる。 ・空き室の修繕事業を行うことで、技能者育成拠点として活用する。(A)