

# 県公社の たより

2014年春号

【第14号】

発行 神奈川県住宅供給公社

<http://www.kanagawa-jk.or.jp>



今回は、10年ほど前に建替え・再開発事業を実施した川崎市幸区、JR南武線・鹿島田駅周辺に近接する3物件を訪ねました。



ルリエ新川崎



フロール川崎古市場

JR南武線・鹿島田駅周辺  
(川崎市幸区)

建替え・再開発により  
誕生した3団地



フロール川崎下平間

建替え工事中的下平間団地  
(平成12年当時)

インターネットからは「神奈川県住宅供給公社」で検索！

神奈川県住宅供給公社

検索

クリック

# ブライアン&プティの 団地探訪

今回訪ねたルリエ新川崎、フロール川崎下平間、フロール川崎古市場は、平成12年から16年にかけて住宅と公園、道路などの整備を一体的に行い、市街地の景観、環境を改善する川崎下平間周辺地区住宅市街地総合整備事業の一環として建替え・再開発事業が行われました。

防災や防犯、快適な住まい環境の維持などを考えると、居住者同士の交流は大切だね。



弟：プティ・レーヴ

## ① ルリエ新川崎(再開発事業)

### 工場跡地を中心に複合ビルに再開発

平成8年に公社が鹿島田駅東部地区の工場跡地を取得し、隣接する分譲住宅団地・サウザンドシティとともに市街地再開発事業により整備しました。

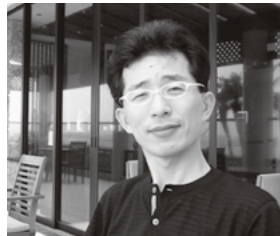


業務棟と住宅棟から成り、住宅棟の低層階には駅前商店街の一部を構成する店舗・事務所、上層階には賃貸住宅が入る18階建ての複合ビルとして建設され、併せて敷地外周を開放した空間に整備しました。

- 建物概要／1棟(地上18階、地下2階)  
一般賃貸住宅34戸・特定優良賃貸住宅166戸 [計200戸]  
店舗・事務所 37区画

- 管理開始／平成16年度

### 自治会の方より ルリエ新川崎自治会長・本田 満さん



「自治会で主に取り組んでいることは、防災関連の強化と駐輪場の運営です。『自分たちで出来ることは自分たちで』という意識のもと自衛消防隊を組織し、毎年避難訓練を行っています。また、昨年設置したAEDの使い方講習を行う等して、居住者の意識を高めるようにしています。」

駐輪場は、不足している区画をできるだけ公平に使用できるよう、台数や区画の調整等を行っています。

これらの活動を継続的に実施していくため、これまで輪番制だった自治会役員について、毎年4名が留任する等の工夫をしました。

また、近隣の鹿島田商店街で盛大に催される夏祭りの開催日に合わせ、自治会で居住者対象の抽選会を開催しています。景品は地元の店舗から協賛いただく等、規模は大きくありませんが、毎年の恒例行事として定着してきていると思います。

このような活動を通じ、居住者同士の関係が希薄になりがちなマンション生活においても、少しずつつながりが広がっていくよう心掛けています。」

「自治会が、居住者同士や地域とのつながりが生まれるような工夫をしているね！」

団地内のコミュニティや地域とのつながり等、いろいろな取り組みがされているんだなあ。

兄：ブライアン・レーヴ



まちの一体的な整備により、二ヶ領用水・旧町田掘の川筋に、潤いあるせせらぎと遊歩道が復元、されています。



撮影場所

事業概要図

## ② フロール川崎下平間(県公社下平間団地を建替え)

### 大規模団地の建替えで周辺環境も整備

建替え前の下平間団地は昭和20年代後半に中低層共同住宅として建設されました。老朽化と高齢化社会を踏まえた社会的ニーズの変化に伴い、平成12年から平成16年にかけて中高層共同住宅6棟への建替えを実施しました。



	<建替え前> 県公社下平間団地	<建替え後> フロール川崎下平間
棟数・規模	19棟(2~4階)、318戸	6棟(6、13階)、523戸
間取り	1DK~2DK	1DK~4DK
管理開始	昭和27~37年度	平成14・16年度

### 建替え事業に携った当社の担当より

「下平間は建替え事業の中でも一番の大規模団地で、当時、全管理戸数のうち約250戸が入居中でした。事業の特徴として、道路幅や公園敷地の提供、補助金の導入、環境アセスメントの実施等の複雑な手続きが多かったこと、また、建替え工事を2期に分けて行ったので、居住者の方々や店舗・駐車場等、様々な調整が必要でした。」

事業を推進するにあたって心がけたのは、居住者の方々が高齢化している上に、移転手続き、引越等でご負担をおかけするので、事業に関する説明をなるべく分かりやすく丁寧に行うようにしたこと。また、団地内に設置した現地事務所で行うなど、できる限り居住者の方々の負担が少なくなるように配慮しました。」 (団地再生事業部 事業推進課・池野)

「規模の大きな団地だったから色々な調整が必要だったんだ〜！」  
「建替え事業の推進には、丁寧な対話と相互理解が欠かせないね」



自治会の方より

### フロール川崎古市場自治会長・小浦 泰子さん 事務局長・宮本 勝弘さん

「建替え前から、40年ほど住み続けています。建替え計画に関しては、居住者皆の意見を自治会として集約しながら進めていこうと心がけました。同じ時期に建替え計画が上がった下平間団地とは以前から交流があったこともあり、情報交換を行うなど協力してきました。」

現在、団地では、建替え前から住んでいる方と新しく入ってきた方の割合が半分ずつ位になっています。居住者同士のつながりが広がればと、建物内で会ったら挨拶をしましょう、と呼びかけています。

新規入居の方にはまず一度、団地内のイベントに参加してもらえたらと思い、年3回の大掃除の際、子育て世帯には家族で参加してもらい、掃除の間子どもたちを遊ばせたり、11月の大掃除の後には毎回芋煮会をやったりしています。

最近、建替え前から住んでいる方の高齢化が進んでいます。70歳以上で一人住まいのお宅に訪問し生活状況等をお聞きし、地域の民生委員と連携して見守り活動をしています。また、家にもろりがちな高齢の方が交流するきっかけになればと、自治会として高齢居住者のサークル活動に補助金を出し、支援する取り組みにも力を入れています。」

「高齢の方も新しく入ってきた方も気持ち良く過ごせるように、自治会が取り組んでいるんだね！」

## ③ フロール川崎古市場(県公社古市場団地を建替え)

### 建替え前のコミュニティを継承

建替え前の古市場団地は昭和20年代後半に低層共同住宅として建設されました。

建替えにあたって、居住者の方々には先に新築工事が完了していたフロール川崎下平間に一度、仮移転していただき、敷地全面で建替え工事を実施しました。



	<建替え前> 県公社古市場団地	<建替え後> フロール川崎古市場
棟数・規模	6棟(3階)、108戸	2棟(5階)、113戸
間取り	2K・2DK	1DK~3LDK
管理開始	昭和29年度	平成15年度

## ご案内

### ◆平成27年4月1日に家賃変更を行う予定です

皆様にお支払いいただいている家賃につきましては、平成27年4月1日に変更を予定しており、公社では今後、家賃変更に向けた作業に着手してまいります。

この家賃変更は、地方住宅供給公社法施行規則(※)に基づくものであり、原則として3年ごとに不動産鑑定士による家賃調査を行い、家賃の見直しを行っております。

お住まいの皆様には、平成26年12月に書面にて個別に新しい家賃をお知らせする予定です。

次号で、変更ルール等について改めてお知らせいたします。

※ 地方住宅供給公社法施行規則とは

当公社の賃貸住宅の家賃は、同規則により、「新たに賃借する者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないよう、地方公社が定める」(抜粋)「賃貸住宅の家賃を変更しようとする場合においては、近傍同種の住宅の家賃、変更前の家賃、経済事情の変動等を総合的に勘案して定めるものとする」(抜粋)とされております。

### ◆消費税改正に伴う共益費の取扱いについて

平成26年4月1日から消費税及び地方消費税の税率が5%から8%に改正されます。

この改正に伴う共益費の引き上げは行いませんが、今後、各団地の共益費収支状況の確認等を行い、共益費収入と作業内容に乖離が生じている場合など、共益費の設定が必要な団地は、別途ご案内をさせていただきます。

住宅内の修繕(模様替え申請を含む)、共用部分の修繕・清掃・保守点検等のお問い合わせは…

### 若葉台団地にお住まいの方

(一財)若葉台まちづくりセンター ☎ 045-921-3361  
FAX 045-921-3365

水曜・祝日を除く8:30~17:30。それ以外の緊急時は防災センターが対応します。(☎は、まちづくりセンターと同じ)

若葉台以外の団地にお住まいの方

### (一般社)かながわ土地建物保全協会の各サービスセンター

川崎	☎ 044-511-2500 / FAX 044-522-9405	湘南	☎ 045-803-6352 / FAX 045-804-3495
横浜北	☎ 045-933-0593 / FAX 045-932-4865	県央	☎ 046-251-2901 / FAX 046-255-6819
横浜南	☎ 045-778-4425 / FAX 045-778-4428	西湘	☎ 0463-71-1839 / FAX 0463-73-0428

夜間、土・日曜、祝日は、緊急連絡センター☎045(212)1889へ

# すまいのルール

# 明るく楽しい共同生活をめざして

団地で生活するという事は、すなわち集団の中で生活することです。お互いにルールやマナーを守り、ご近所同士あいさつを交わしたり、自治会などの活動に積極的に参加し交流を深め、明るく楽しい共同生活を送りましょう。

## ①団地は共同生活の場、音に気をつけましょう！

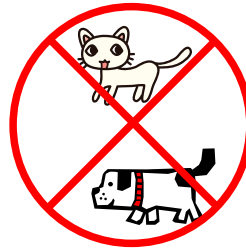
鉄筋コンクリート造の建物は、構造上音が伝わり易くなっています。そのため日常生活において必然的におこる“生活音”は避けることができません。しかしながら、共同住宅の生活ではこの“生活音”が上下左右の住宅に伝わり、近隣の方とのトラブルを招くことがございますので、次のことには特にご注意ください。お願いします。

- ・オーディオ、テレビ、楽器類の音量
- ・お子さまが室内で走ったりする音、
- ・多人数でのパーティーなど
- ・ドアや窓、戸を開閉する音
- ・深夜の入浴や洗濯の音

※ 全ての方が同じ生活リズムではありません。お仕事等の関係上、日中におやすみの方もいらっしゃいます。ご近所同士、お互いに気をつけて生活しましょう。



## ②動物(犬や猫など)の飼育は禁止です！



団地という共同生活の場では動物アレルギーの方等もあり、動物の鳴き声等の騒音、臭い等がトラブルの原因となることから、公社の共同住宅では動物の飼育を禁止しています。

動物を飼育していることが判明した場合、公社はその中止を求め、改善がない場合は契約を解除し、住宅の明渡しを求めることがあります。

※ 愛がん用小鳥及び魚類の飼育についてはマナーを守っていただくことを前提に認めています。

その他、共同生活を送る上でのルールやマナーについては、ご入居の際、皆様にお渡ししております『住まいとくらしの豆知識』をご確認いただき、皆様が明るく楽しい共同生活を送ることができるようご協力をお願いいたします。

## 投稿募集。ご感想もお聞かせください！

「県公社のたより」では、皆様からの写真やお便りの投稿を募集しています。また、本紙の内容・構成に関わるご感想やご意見も、お気軽にお寄せください。

- 写真投稿「わが団地のワンショット」＝憩いや潤いある団地生活を題材にした作品にコメント(写真説明)を添えてお寄せください。応募写真は、①プリントならLサイズ以上、②デジタルデータならJPEG形式で500KB～2MB程度のファイルサイズでお願いします。
- 「お便り」・「お客様の声」＝日常生活に関わる「ちょっといい話、や、当公社へのご意見・ご質問を手紙・メール・FAXにてお寄せください。
- いずれの投稿も団地名、住戸番号、氏名、電話番号を必ずご記入の上、「県公社のたより」担当までお送りください。(掲載に際して匿名をご希望であればその旨お申し出ください。)

## 県公社のたより

第14号 2014年4月1日発行

## 次回・第15号は 2014年10月発行予定です

バックナンバー(過去発行号)は  
当公社ホームページからご覧いただけます。  
<http://www.kanagawa-jk.or.jp/residents/>

### 【企画・編集】

## 神奈川県住宅供給公社

不動産賃貸事業部

「県公社のたより」担当

〒231-8510 横浜市中区日本大通33番地

☎045(651)1745 FAX045(671)0905

営業時間 平日 8:30～17:30

《E-mail》 [tayori@kanagawa-jk.or.jp](mailto:tayori@kanagawa-jk.or.jp)

## 担当者より

今回で4回目となるブリヤン&プティの「団地探訪」コーナーはいかがでしたか。

限られた紙面ではありますが、皆様のお役に立つ広報紙となるよう、内容の充実を図ってまいります。今後も「県公社のたより」をよろしく願いいたします。

広告

## 加瀬のレンタルボックス

シーズンが終わったら、アウトドア用品はレンタルボックスへ



バイク  
収納可

ネット検索・申込可能

シーズンオフの季節家電、アウトドア用品  
あまり着ない服、捨てられない思い出の品  
ぜひ加瀬のレンタルボックスに収納!



**K&S** 加瀬倉庫 0120-666-082 横浜市港北区新横浜3-19-11 加瀬ビル88

広告



コカ・コーラ株式会社 <http://www.ccej.co.jp>  
Coca-Cola Bottling Co., Ltd. (Coca-Cola) 日本コカ・コーラ株式会社  
〒107-0052 東京都港区赤坂3丁目1-20 国際新赤坂ビル西館 TEL:03-5575-3859

### 【広告主さま募集中!】

県公社のたより(発行部数14,000部、年2回発行)に広告を掲載しませんか?  
ご興味がおありの方は、「県公社のたより」担当(☎045-651-1745)  
へお気軽にお問い合わせください。