

分譲団地の空き家を活用した 高経年団地再生支援の取り組み

2019/4/19

JS 日本総合住生活株式会社

住生活事業本部

事業企画部 事業計画課

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

JS 日本総合住生活株式会社 とは

集合住宅管理のパイオニアとして昭和36年に設立
お客様の安全・安心・快適な住生活をトータルサポート

マンション管理事業 ▶

UR賃貸住宅・分譲マンション等の総合管理事業



住宅リニューアル事業 ▶

UR賃貸住宅を対象とした空家補修工事など各種改修・改良工事



ストック改修事業 ▶

集合住宅の共用部分の改修工事等



生活サポート事業 ▶

生活支援施設等、会員制各種生活サポートサービス「JSリリーフ」、住戸内リフォーム



技術サポート事業 ▶

集合住宅に関する各種技術開発と開発商品の販売、住環境の検査



Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

新たな事業展開への取組

UR賃貸住宅や分譲マンションにお住まいの方々、
地域の方々に、常に豊かな暮らしを提案し、
提供し続ける存在でありたい。

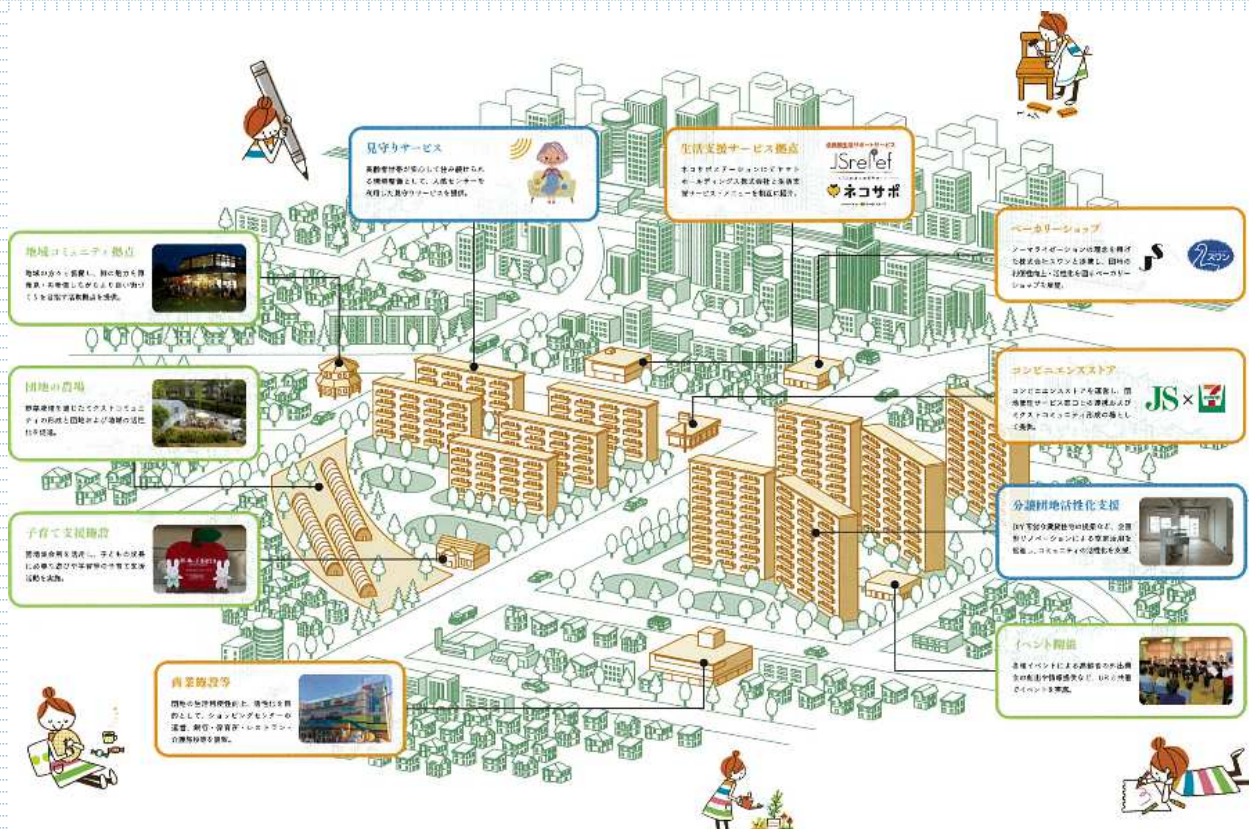


生活利便性の
向上

新たな住まいの
提案

Copyright © 2019 JS Corporation. All Rights Reserved.

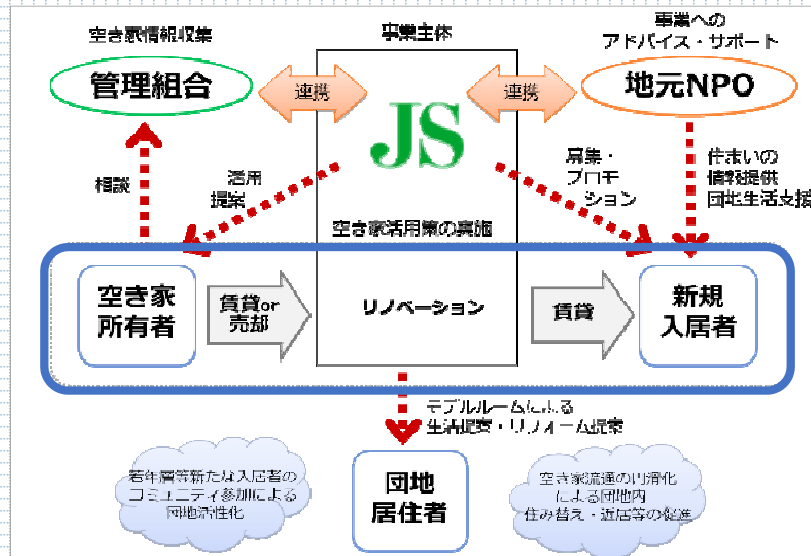
新たな事業展開への取組 プロジェクト一覧



Copyright © 2019 JS Corporation. All Rights Reserved.

団地管理組合と連携した空き家活用

- 管理組合・地元NPOとの連携スキームの構築（連携協定を締結）
- 空き家の賃貸化スキームの構築



(Mission)

団地の価値向上と、多様な世代が住み暮らすコミュニティ形成に寄与

Copyright © 2019 JS Corporation. All Rights Reserved.

マンション管理会社としての再生支援



マンション管理業務



団地再生への取組み



様々なニーズに対応する空き家活用事業

管理組合 × JS

所有者ニーズ

希望価格で売れない

資産として保有したい

やむを得ず空き家にして
いるのを何とかしたい

団地居住者ニーズ

団地に空き家が増えて
心配

団地内で住み替えたい

団地内で親や子との近
居を考えたい

新規入居者ニーズ

団地の豊かな環境で暮
らしたい

賃貸でもDIYで自分らし
く暮らしたい

戸建を手放し、団地で
暮らしたい



Copyright © 2019 JS Corporation. All Rights Reserved.

団地概要

所在地：美浜区稲毛海岸三丁目
最寄駅：JR稲毛海岸駅徒歩14分
京成稲毛駅徒歩12分
JR稲毛駅徒歩23分
総戸数：768戸 棟数：27棟
建物：RC造 5階建て
住戸：3DK～3LDK
47.99㎡～66.00㎡
入居：S43



- ・ 駅から徒歩圏内、周辺に商業施設がある。
- ・ 50㎡程度の单身～若年ファミリーに手ごろな面積
- ・ 豊かな外部環境、工夫された空間構成

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

リノベーションプロジェクトの立上げ

始めはDIY可能物件に取り掛かり、団地暮らしに馴染みの薄い若い世代に、団地暮らしの魅力をアピール



DIY中

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

リノベーションプロジェクトの立上げ

団地の豊かな屋外環境やリノベーションした住宅等を、
HP・SNSも活用し情報発信



プロジェクト公式 facebook

<https://www.facebook.com/jsximage3chomedanchi>



団地の暮らし Instagram

<https://www.instagram.com/jsximage3chome>

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

リノベーションプロジェクトの立上げ

完成したDIY可能物件を利用して、DIYイベントなども実施。若い世代を呼び込むきっかけに。



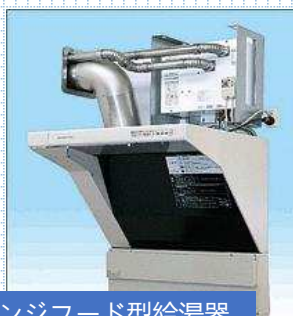
Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

当社開発品等の活用

多様な団地でのより良い住環境を追求し、お客様の「安全・安心・快適」をサポートするため、さまざまな調査研究・技術開発を行う。



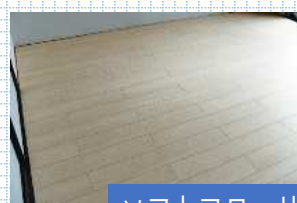
コンパクト洗面化粧台



レンジフード型給湯器



スクエアJS本館
技術開発研究所
緊急事故受付センター



ソフトフローリング

団地の規格に特化した、当社独自の技術や工法をリノベーション住戸に採用。オープンルームなどの機会に団地に住むお客様へご提案

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

リノベーション実績

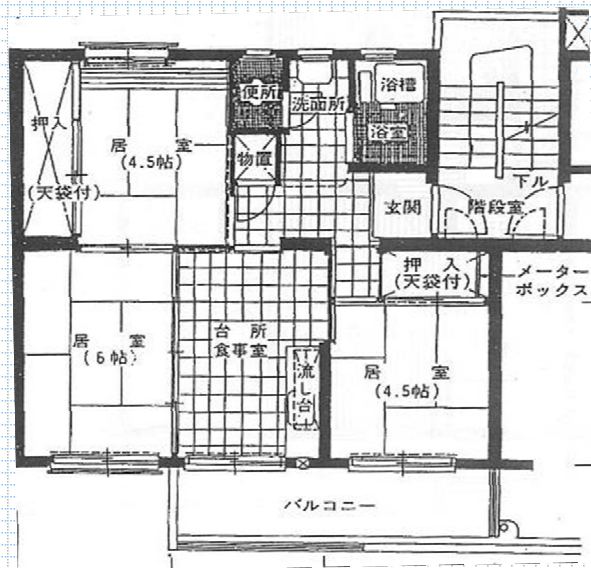
タイプ		完成時期	賃料
DIY可能		H29.4	6~8万 円/月 (共益費別)
		H29.4	
		H29.11	
和テイスト		H29.12	
DIY可能 NPO提案		H30.3	
子育て世帯 (ファミリース共同)		H30.7	
		H30.7	

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

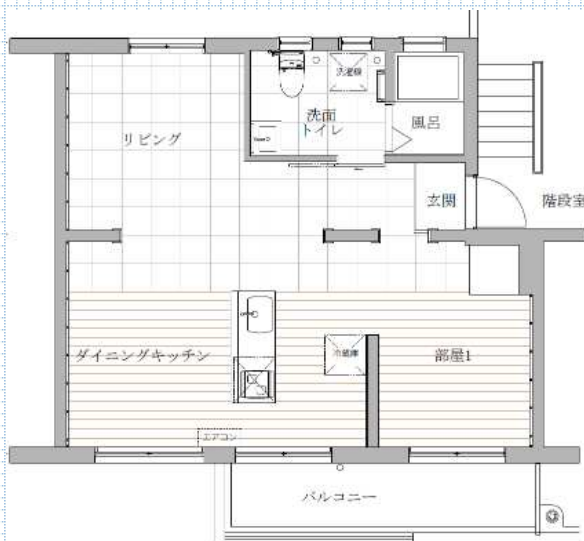
DIY可能賃貸

設計：株式会社オンデザインパートナーズ

* 3DK-47.99㎡



before



after

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

DIY可能賃貸



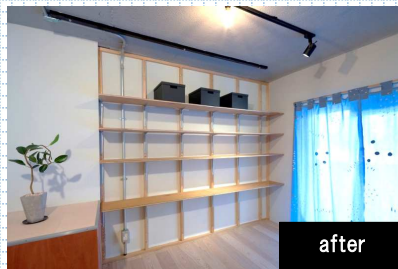
before



after



after



after



after

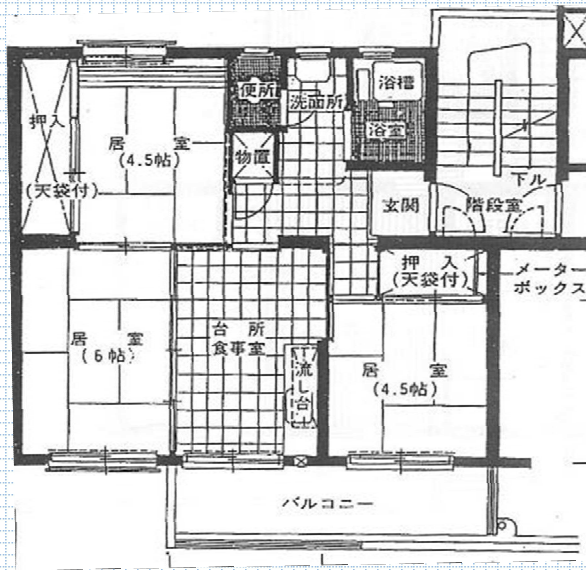
賃貸住宅でありながら、木部のくぎ打ちや塗装などが可能。空間の余白と、白壁や木枠などシンプルな手がかりを持たせることで、DIYに取り掛かりやすい設えに。

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

DIY可能賃貸（NPO提案）

設計：ちば地域再生リサーチ

* 3DK-47.99㎡



before



after

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

DIY可能賃貸（NPO提案）



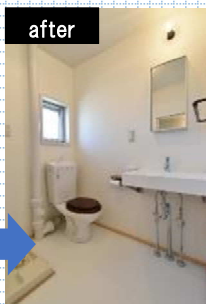
before



after



before



after



before



after



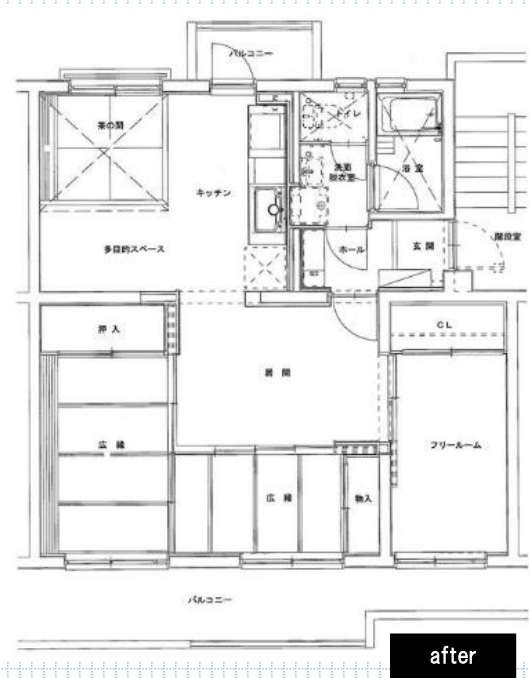
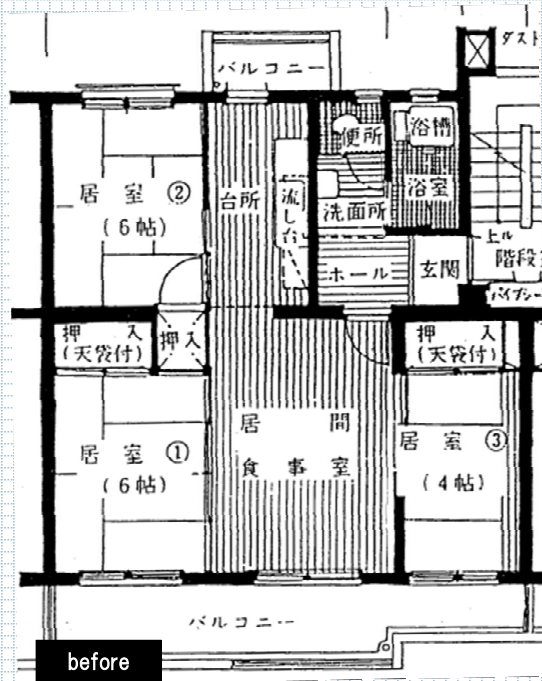
床の下地材やお手洗いの扉、天井野縁を内装材として再利用するなど、廃材を減らしつつ、築50年という経年を魅力にかえる試み。木部や壁面のDIYが可能。

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

和テイスト賃貸

設計：アトリエSOHO一級建築士事務所

* 3LDK-62.98㎡



Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

和テイスト賃貸

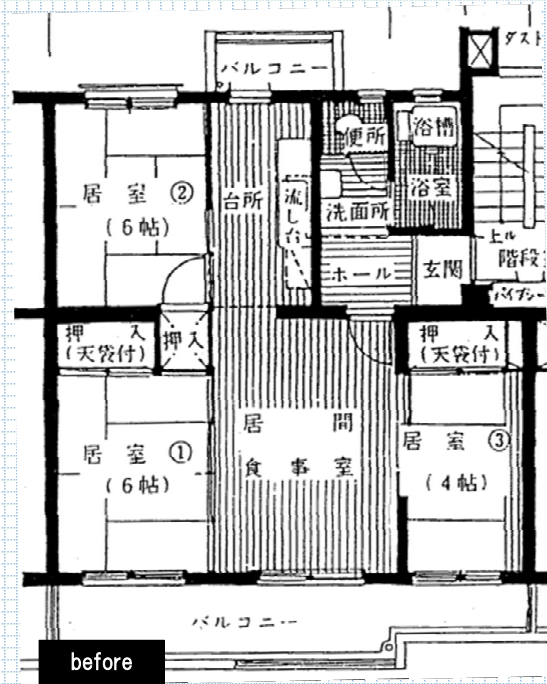


洋室化してしまうリフォームが多いなか、木の温もりと和室の良さを再認識できる住宅を目指した。四季折々の装飾を楽しめるような設え。

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

家族が「育つ」賃貸

* 3LDK-62.98㎡



Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

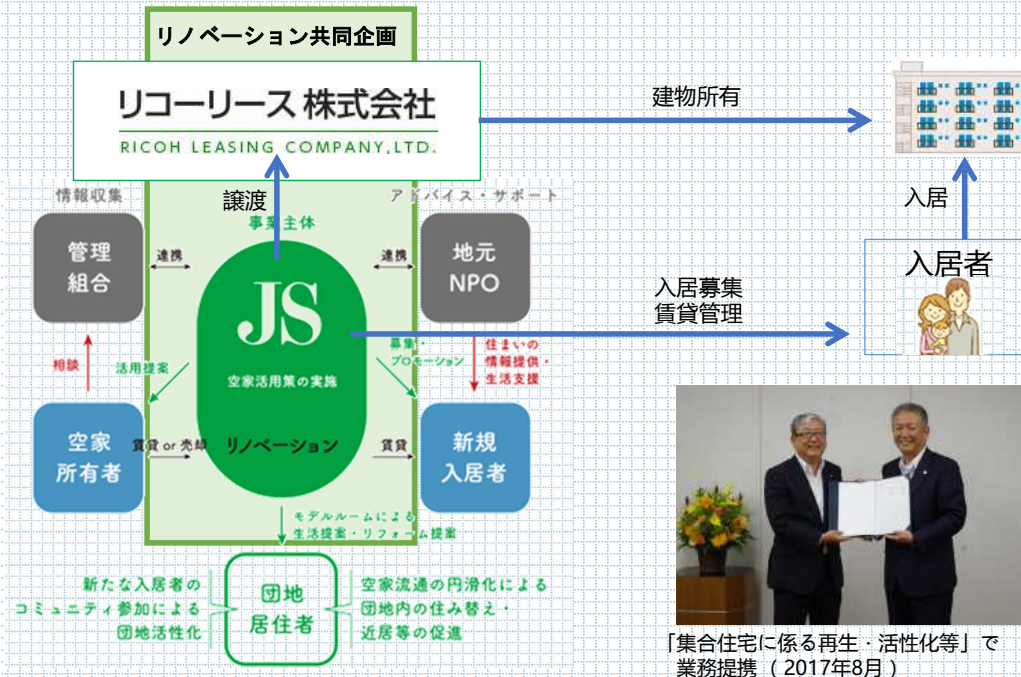
家族が「育つ」賃貸



可動間仕切り、可動棚、天井フックなど、家族構成の変化にも柔軟に対応できる仕掛けを施している。

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

リコーリース株式会社との業務提携



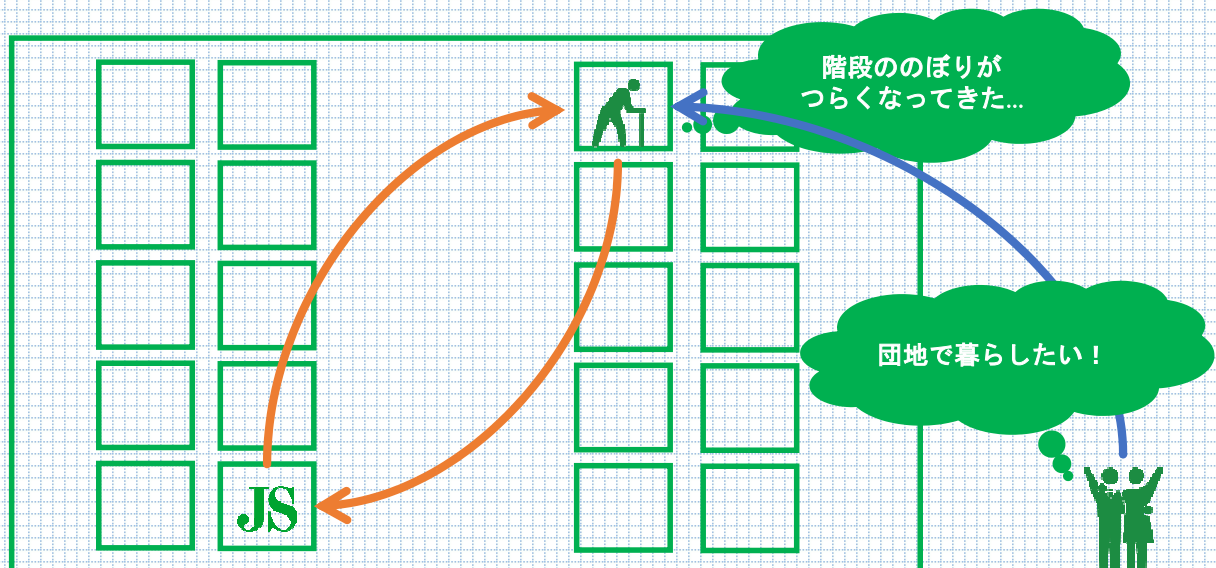
リコーリースが所有者（賃貸オーナー）として参画。事業主体としてのパートナー獲得による事業の推進

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.

＜今後の展開＞

住替え支援スキームの検討

同じコミュニティの中で、できるだけ永く住み続けられる団地へ



- 階段の上り下りが負担になる高齢者の方が下階へ仮移転なく住替えできるように、交換での売買あるいは賃貸住宅を提供
- JSが購入した上層階は、若者向けにリノベーション

Copyright © 2019 JS Corporation All Rights Reserved.