#### 再生方針はどう決める?

## マンション・団地再生の取組みの進め方

日本総合住生活株式会社 営業企画部 マンション再生支援課 戸村 達彦





### 会社概要



### JS 日本総合住生活 株式 会社

設立 昭和36年6月21日

**資本金** 300億円

代表取締役 廣兼 周一

**売上高** 約116,210百万円(平成28年度)

株主 独立行政法人都市再生機構 他7法人

従業員数 7,800人(平成29年3月現在)

**本社所在地** 東京都千代田区神田錦町1-9 電話 03-3294-3381 (代表)

■ マンション管理事業

■ 住宅リニューアル事業

事業内容

■ ストック改修事業

■ 生活サポート事業

■ 技術サポート事業

許可、認定

及び 登録業種 ■ 建設業 国土交通大臣許可(特-26)第3115号 国土交通大臣許可(般-26)第3115号

■ マンション管理業 国土交通大臣(4)第031376号

■ 一級建築士事務所 東京都知事登録 第5094号 ほか

■ 他14業種

特許・実用新案等

特許済数 53 実用新案

意匠権数 8 特許申請中数 9

有資格者数(平成28年度9月現在)

■ 管理業務主任者数 404名

■ 建築士 264名

■ 建築施工管理技士 360名

適用規格

■ ISO認証取得 9001

■ ISO認証取得 14001

ISO認証取得 9001

登録証 201319

日本総合住生活株式会社

本権、首都関事業本部、東京交社、関東支社、大阪支統、名古程文社、福岡支社 電視の風味やモデントンスのため、門間による地域の地域、下級に発展 まれる時間、プロセスルリンサービスの場所で、適用機能に適合していることを

選 川 現 務 : JIS Q 8001 : 2000 (150 9001 : 2000) 現する記ま プロス : 有点化を除る : 原理系統人が明まった。 ガサービス : 有点化を除る : 原理系統人が指導できた。 を : 格サポートを定めるも成成形式 : 東京村の人は日本 ( 所収末初日 : 1

労権国の所に称 : (1967による。 化 分 用 配 : 1009年 10月 16日 単級長日 1009年 3月 1日







ISO認証取得 14001

登録証

平成29年9月現在

### 5つの事業でトータルサポート



## What is JS?

集合住宅管理のパイオニアとして 50年余の歳月を歩んできた、日本 総合住生活(JS)の使命。それは、 UR都市機構の住宅や分譲マン ションなど集合住宅にお住まいの お客様の安全・安心・快適をサ ポートすること。創立当初より、その 信念は不変です。

弊社では「マンション管理事業」「住宅リニューアル事業」「ストック 改修事業」「生活サポート事業」及 び「技術サポート事業」の5事業を 軸に、数多くの事業を手がけてま いりました。社員一人ひとりがスペ シャリストとして、専門知識と技術 を磨き、当社ならではの高品質な サービスのご提供すべく、これから も日々邁進してまいります。





## 複数の棟がある団地型マンションが圧倒的に多い

管理会社名	1管理組合 あたりの棟数	管理組合数	棟数	戸数
日本総合住生活株式会社	10.05	755	7,590	160,285
N 社	1.16	8,157	9,483	440,156
D 社	1.05	7,576	7,967	426,584
T 社	1.25	5,037	6,328	330,472

2017年度「総合管理受託戸数ランキング」より



- 1. マンション・団地再生とは
- 2. マンション・団地再生の取組み事例
- 3. マスタープラン作成による再生の取組み提案
- 4. まとめ

## 1. マンション・団地再生とは





## 「2つの老い」により持続が困難化しています





## 居住性の低下





## マンション・団地持続の困難化

### マンション・団地再生の手法



## 長寿命化または建替えにより再生します

高経年マンション・団地





## 長寿命化

(修繕・改良)



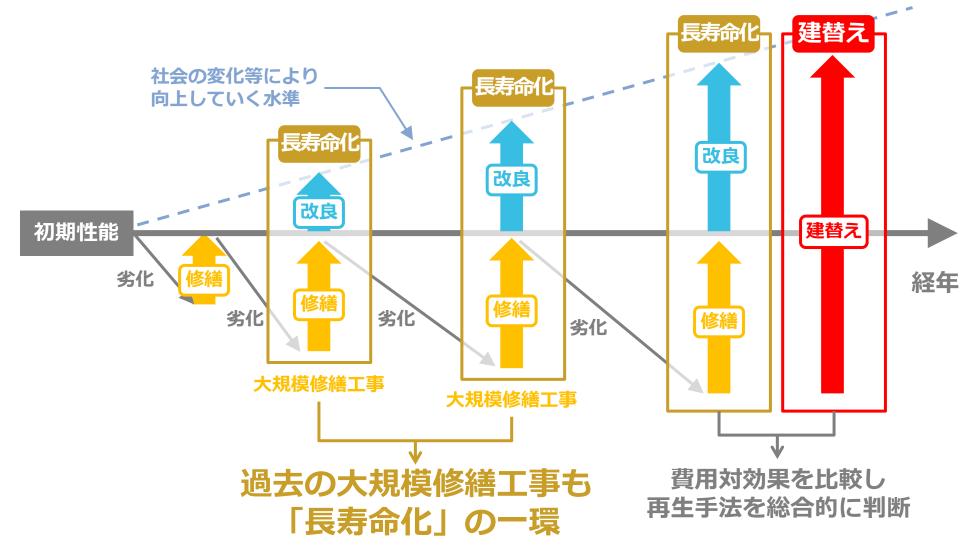
## 建替え



### マンション・団地再生の目的



## 建物の性能を回復・向上させます



### マンション・団地再生の進め方



## 各段階を決議を行いながら進めます

準備段階

決議

検討段階

決議

計画段階

決議

実施段階

管理組合として再生への具体的な検討 着手のための準備を始める。

マンション・団地再生の手法を検討し、 再生方針を決議する。

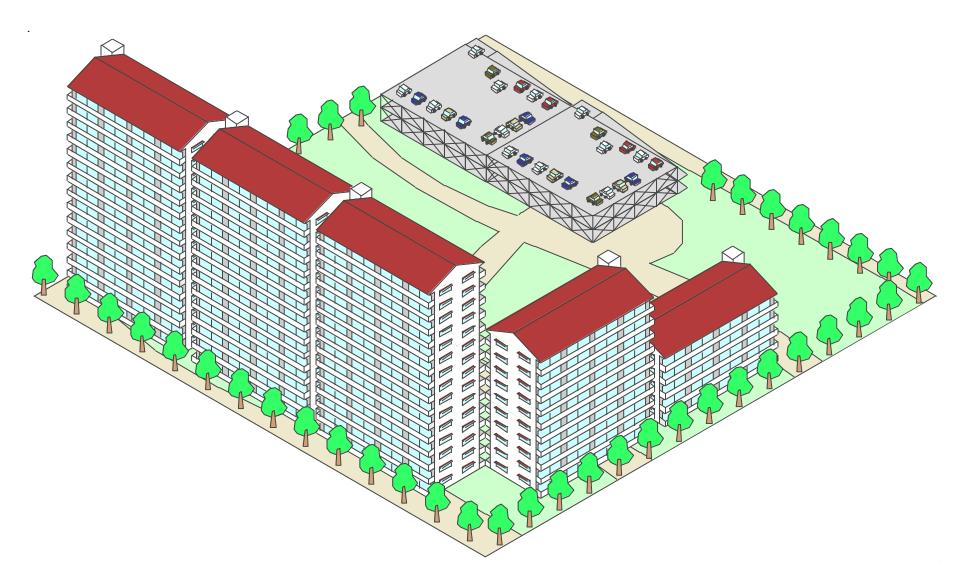
建替えあるいは長寿命化の実現に向け、 事業協力者の選定や事業の計画立案を おこなう。

決議に基づき、**再生事業(建替え、長 寿命化)の実施に着手**する。

国土交通省「団地型マンション再生マニュアル」を基に作成 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\_house\_tk5\_000050.html

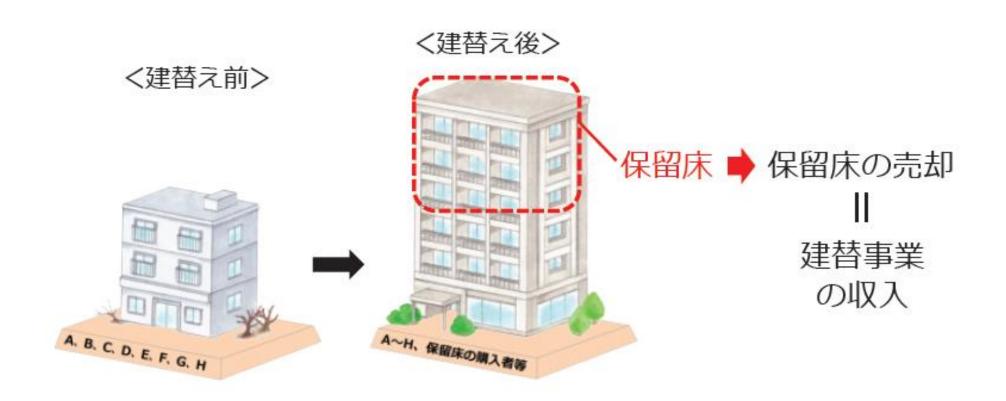


## 団地全体4/5と各棟2/3以上の賛成が必要です





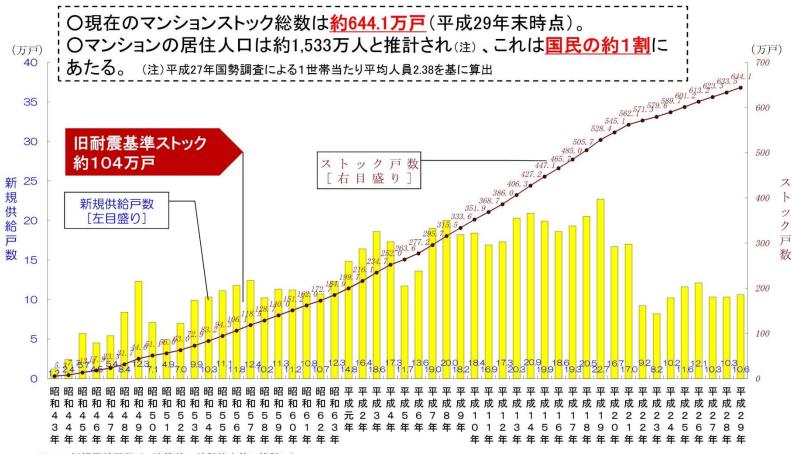
## 保留床の売却による収入を建替え事業費に充てます



出典:東京都「マンション再生ガイドブック」



## 総数約644万戸中、約104万戸が旧耐震です



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
  - 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
  - 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
  - 4. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

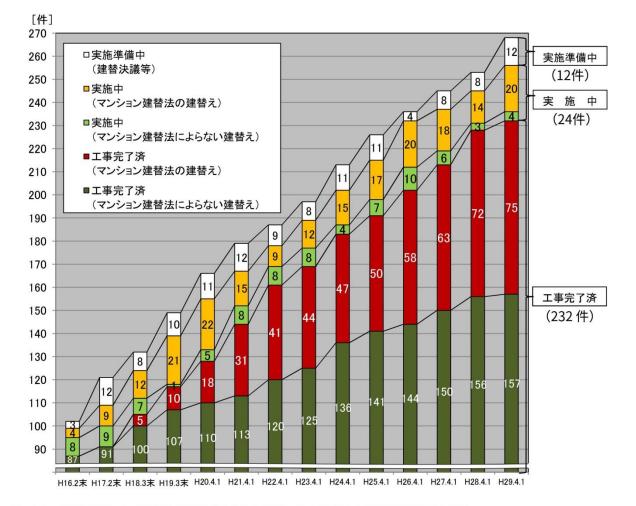
出典:国土交通省



## 極めて少ないです(旧耐震の2%未満)

建替え実績 232件

(約18,600戸) ※平成29年4月時点



- ※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
- 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え(計109件)は、マンション建替法による建替え(1件)を除き含まない
- ※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

## 2. マンション・団地再生の取組み事例

稲毛海岸三丁目団地における再生の取組み



#### 2. マンション・団地再生の取組み事例(稲毛海岸三丁目団地)

### 稲毛海岸三丁目団地の概要

所在地 千葉県千葉市美浜区

**最寄駅** JR稲毛海岸駅徒歩12分

**総戸数** 768戸 棟数:27棟

**建物** RC造 5階建て

**住戸** 3DK~3LDK

47.99m~66.00m

入居 1968年





- ・駅から徒歩圏内、周辺に商業施設がある。
- ・50㎡程度の単身~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
- ・若年世代のコミュニティ活動への参加(子ども会など)

#### 2. マンション・団地再生の取組み事例(稲毛海岸三丁目団地)

#### 再生の取組みの経緯



#### 建替えに向けた取組み 第一期

1989 建替え問題検討委員会発足

1995.8 臨時総会「建替え事業基本計画」96%で承認

1995.12 デベからバブル崩壊により販売不可「2年間中断申入れ」 →拒否



#### 建替えに向けた取組み 第二期

1996 管理組合で建替え検討・コンサルタント委託

2000.5 建替え決議の区分所有者集会 →決議不成立



#### 再生方針の検討

**2009.1** 団地再生の為のアンケート実施

2009.5 長期修繕計画を提示し修繕費積立金値上げ決定(平均4千円/月,50%値上)



#### 長寿命化に向けた取組み

2014-2015公園の整備…7か所を魅力あるものに再生(子ども会参画)

2016 空き家対策事業への取組み (JS、地元NPOと連携)

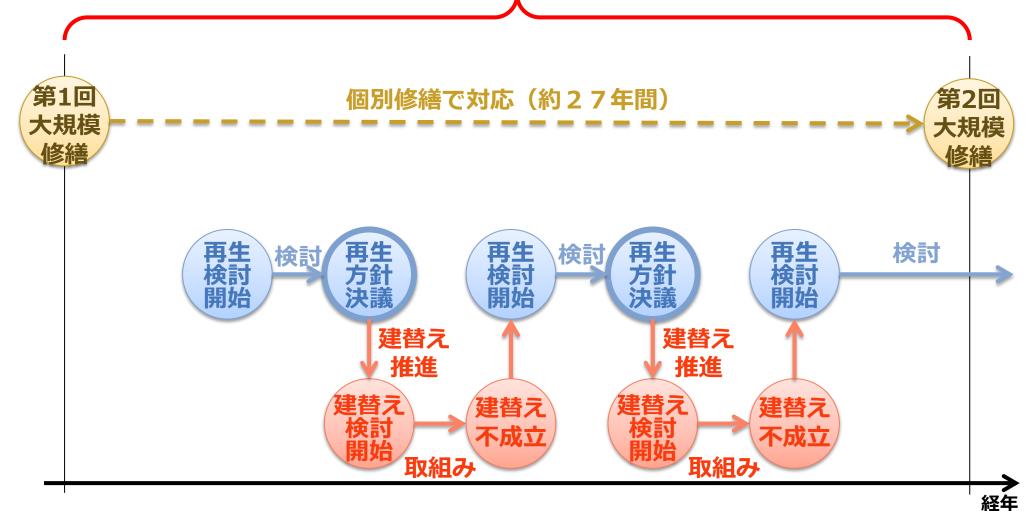
2016.2-12 第3回大規模修繕工事と設備更新を一括して実施

#### 再生方針の検討



## 建替え検討により大規模修繕が行えませんでした

### 長期化による不具合も発生



### 再生方針の決定



## 内部所有者の意見を尊重し方針を決定しました

修繕

- (新)長期修繕計画立案を作成
- ・今後30年間を安全に住み続ける

修繕積立金 ¥4,000 値上げ

#### 建替え

- ・現状の容積率(200%)、法規制・経済情勢を前提
- ・平面計画案を作成
- ・住戸:平均70㎡を2,200戸、高齢者用住宅を40㎡/100戸

還元率 60.2%

	修繕	建替え	定住希望者
内部	51.6%	<b>&gt;</b> 46.5%	6 2 %
外部	18.6%	78.4%	3 8 %
全体	42.8%	57.2%	7 3 %

長寿命化に向けた取組み -第3回大規模修繕工事-



## 長寿命化の方針を明確化した上で実施しました

### 築80年を目標に快適な住環境づくりを目指す 主な工事内容

- ・窓サッシ(複層ガラス)、玄関扉(耐震枠)の更新
- ・外壁、ベランダ塗装

#### 費用について

- ·工事総額約11億、借入金6億
- ・修繕積立金平均4千円(50%)値上げ

#### 負担軽減策

- ・借入金完済(8年間)までは修繕積立金を値上げしない
- ・一時金の徴収はしない
- ・3年間は管理費を2千円値下げ
- ・支援隊(お助け隊)を組織

### 長寿命化に向けた取組み -団地環境整備-



## マスタープランを作成した上で実施しています

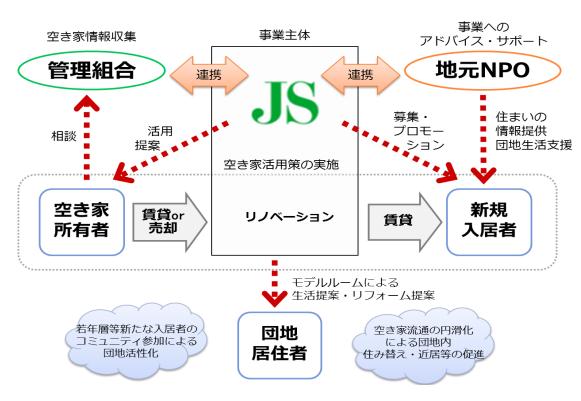


### 長寿命化に向けた取組み -空き家活用-



## 管理組合・JS・NPOで連携して実施しています

#### JS×稲毛海岸三丁目団地 リノベーションプロジェクト









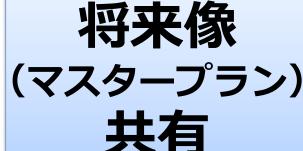






## 長寿命化の方針明確化













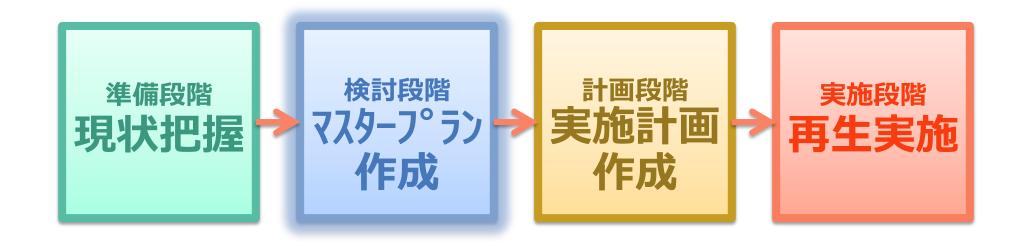
マンション・団地再生の実現

## 3. マスタープラン作成による再生の取組み提案





## 各段階で以下に取組む進め方を提案します





## 客観的な状況を正しく理解します

## マンション・団地の現状調査

居住状況/建物・外部環境/空き家・不動産評価

準備段階現状把握

## 地域の現状把握

交通/生活利便施設/住宅地

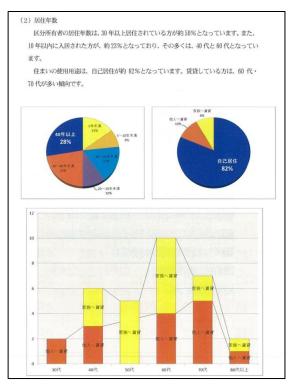
## 他のマンション・団地再生の事例

建物・外部環境改良/空き家活用/活動

### マンション・団地の現状調査



## マンション・団地の「健康診断」をします



### 居住状況

所有者・居住者の年齢構成、居住年数、外部所有者数などを把握します。



建物・外部環境

通常の建物診断に加え、 耐震・コンクリート診断、植栽 の状況などを把握します。



空き家・不動産評価

空き家の数や状況、住戸 の賃貸・売買価格などを 把握します。



## 郊外地域は建設時から大きく変化しています



みさと団地周辺の状況の変化

### 他のマンション・団地再生の事例

# MILL

## ハード・ソフト両面の再生事例を把握します



**団地エントランスの改修** 美浜西エステート(千葉県浦安市)







検討段階で取組む内容 -マスタープラン作成-



## 将来の生活・空間イメージをみんなで共有します

マンション・団地の現況確認 ワークショップ/アンケート調査

検討段階 マスタープラン 作成

方針・目標像の検討

将来イメージの作成

### マンション・団地の現況確認



## ワークショップ等を実施し関心を高めます

#### 意見交換会での主な議論

#### 【団地の目指す方向性】

- ・若い人が入ってくる魅力ある団地になると良い
- ・ソフトを考えることも大切。「防災」を軸に考えてみては
- ・特定のポイントだけでなく、団地全体をエリア、ゾーンで分け、トータルで考えたい

#### 【団地の玄関口】

- ・バス通り沿いのよく見えるA駐車場 (50 台→10 台空き) の上を活用できない
- 昔は噴水池のあった団地の顔の場所。今 は駐車場になってしまい寂しく感じる(歩 道橋脇の駐車場)4
- ・団地の入口にアーチとハーブ園を。何が 植えてあるかが分かるように
- 入口はタイル貼りなどでオシャレになる
- ·入り□に**案内図、アーチ**を。案内図は素 敵なカラー板などで。どこからが団地な のかわからない雰囲気なので、どの住棟 がどちらにあるかわかるものがあると良

#### 【団地内の歩行空間】

- ・団地内の遊歩道が良い
- ・桜のライトアップができると良い❸句
- ·バス停から歩道橋の間に花を植える6 ・坂がきつい。ベンチがあると良い(6-2 号棟脇) 3
- ·花壇になっているが使っていない、もっ たいないスペースがある(6-9号棟脇)
- ・散歩していても楽しめるような場所が

#### 【季節感のある屋外】

- ・エリアごとに春、夏の役割を与えては どうか
- 緑が多いが、松など常緑樹が多く渋い 印象。四季が楽しめる、いつも花の咲い ている団地になると良い/空きスペース に花などを植えたらどうか/花が咲け ば、住宅から外に出ていただく工夫にな る。「藤が咲いたよ!」と声をかけられ
- ・思ったよりも木がたくさんある。木に は詳しくないので、「木の名札」がある と良い

#### 【公園の使い方】②①

- ·「お休み処」をつくれると良い/夏にも、 雨の日にも使えるように、屋根付きのべ ンチがあると良い/公園にベンチが欲し い。花も欲しい/ブランコ前の藤棚下の ベンチがオシャレになると良い(6-3号 棟横の公園)❷/ UR のようにテーブル+ ベンチがあると良い
- ·ブランコのある公園のリメイク/滑り台、 ブランコ、砂場があるが、子どもが遊ん でいる様子も無く、お花畑などあれば良 い (3-1 号棟横の公園) 10
- 公園に健康遊具を設置したらどうか
- 家庭菜園ができると良い
- 使っていない砂場に防災用具入を置いて



- ・3 街区集会所前の松の木と生垣を無くし て、四季折々の花壇にしては。小学生の 通学路でもあるので、明るく、楽しい場
- ・集会所を大きく!料理教室などができる
- ・集会所が雨漏り。和室の畳がびしょび しょ。洋室もサッシが古く雨漏り
- ・防災訓練や災害時に集まれる場所が必要。 多目的利用できる広場があると良い
- ・使っていない砂場に防災用具入を置いて
- ・太陽光パネルを設置して共用部の電気に
- · かまどベンチがあると良い
- · 人が多く通るが、暗い場所がある®
- ·崩れている箇所がある (6-5 号棟脇) 2/ 土が流れ、歩道との間に段差があり危な い/溝で滑らせて落ちた人がいる(6街 区歩道橋北側の駐車場横)4
- ・桜など倒木の危険のある樹木がある
- ・生垣が高いので、窓も隠れて見えない。 低くした方が良いのでは/生垣により見 通しの悪い場所がある

#### 【ごみ置場の景観】⑩

- 活用を考えたい(3-7号棟横の道路沿い)

注:文章中の「公園」は、団地内の児童遊び場(プ 注2:文章中の●などの数字は、地図中の箇所に



#### 団地あるき



ワークショップ



### ワークショップでの議論のまとめ

### 方針・目標像の検討



## 議論を重ねて将来の方針・目標像を定めます

建物は古くなっているが○○○○○□地にはこのような魅力があります。

#### 人の魅力

- 50年築き上げた人とのかかわり
- 祭りやイベントによる良好な人間関係
- 近所の助け合い
- お年寄りと子供たちのふれあい

#### 環境の魅力

- 広大な敷地に建物が点在するゆとり ある空間
- 眺望がよく、上部空間に開放感
- 豊かな緑地の癒し空間
- 安全な居住環境

#### 管理の魅力

- 成熟した管理組合運営
- 事務局長制度による持続可能な管理
- 定期的なメンテナンスの実施

#### 今後30年さらに安全・安心に住み続けるために

建替えなくても、建物を安全・安心・快適に維持するために…

建物

耐震診断

建物の耐震性を確認し、より良い「修繕・改修」へと繋げます。

建物

定期的なメンテナンス

長期修繕計画に基づく大規模修繕工事で、 計画的・定期的なメンテナンスを実施します。

建物

配管の更新

新しい給排水管に取り替える「更新工事」により、大切なライフラインを良好に保ちます。

50年以上に渡り築き上げてきた居住者のコミュニティ、豊かな緑や住環境を継承するために…



良好なコミュニティの継続

集会所を建替え、団地の新たなシンボリックエ リアとして、居住者が自然と集うスペースを演 出します。

住み慣れた団地の、住み慣れた我が家を快適な生活空間にするために…

住戶

室内リフォームによる 住みやすさの追求

室内リフォームで、居住者のライフスタイルに 合った、快適な生活空間を実現することができ ます。

#### 耐震診断

建物の健全性を確保するための

「建物健康状態チェック」!

建物が耐震性を満たしていない場合、大きな地震の発生で建物の損傷や倒壊などの被害が生じる可能性があります。どんなに良好な「修繕・改修」をしても、建物自体の耐震性を確認しなければ、安心には暮らすことができません。



#### 耐震改修

耐震診断の結果、必要に応じて 耐震改修を実施します。



※3LDKは全3棟、3K・3DKはそれぞれ1棟を抽出して耐震診断を実施する。

10

#### 集会所建替え

居住者が自然に集うスペースを演出、

団地の新たなシンボルになる

周辺広場と一体的に整備を行い、サークル活動やイベントの開催などコミュニティの拠点として、また、 災害時の避難場所や対策本部の活動拠点として、団地の新たなシンボルとなる集会所を含む多目的広場 が誕生します。



集会所•多目的室

- 多目的広場を介してグラウンドとの連続性を 持たせることで、南側の広がりを確保
- サークル活動やイベントの開催など、コミュニ ティの拠点として

#### 多目的広場

- ・居住者が自然に集う憩いの場
- 災害時の活動拠点通り抜け通路として

管理事務所

15

#### 将来イメージの作成 一敷地全体ー



## 建物・施設・エリアごとのイメージを示します

## ● ○ ○ ○ 地区のような団地の顔 ▼ ○ ○ 地区のような暮らしに根差した場

#### シンボルツリー小径

- 各通りのシンボルツリー (図中○)の名前 を冠した小径。
- 竣工時からの樹木が通りの顔になります。

#### 地域に開かれた「けやき通り」

- ・団地の顔となるけやき通りがゆとりのある歩行空間 となるよう通りの幅を拡大します。
- ・けやきの本数を半分に減らし、樹木が枝を伸ばせる 空間を確保します。

#### 静かな雰囲気を活かした ○○○ の庭

- ・竣工時からの低木を活かしながら四季の変化を楽しめる花壇 をつくります。
- ・花壇と一体的なベンチを設置し、開放的な居住者の憩いの場

#### ▼ 大樹を活かした ○○○の杜

- ・竣工時からの巨木を残しながら、新たに中木を住棟 北側に植樹します。
- ・木の根本にベンチを設置し、落ち着いた居住者の憩 いの場をつくります。



プライバシー確保部: 過密な 植栽を間引きながら、居住者の プライバシーを確保します。

駐車場エリア: 見通しを確保し ながら、樹木や芝により駐車場 空間を整備します。

- 修景エリア①: 周囲の住宅街に配 慮し、樹形の悪い高木を株立ちタイプ の樹木に更新します。
- 修景エリア②: 現在のプレイロッー トには蝶が来る植物を植えて、けやき 通り脇の小さな広場「バタフライガー デン」に更新します。
- ひ けやき通りと ○○○ の杜・庭との結節点

#### ○○○ 団地の中心

- ・集会所を大きな芝生広場と一体的に整備し、開放的な場を
- ・けやき通りと 〇〇〇〇〇 の辻として、緩やかなつながり 空間をつくります。

続 修景エリア③: けやきの本数を半 分に減らし枝を伸ばせる空間を確保し、 さくら通りのさくらと一体となった豊 かな街路空間をつくります。



### 将来イメージの作成 一広場・集会所一





#### 現状の閉鎖的な広場や集会所

→集会所と広場と一体的に整備し開放な場をつくる

→けやき通りと緩やかなつながり空間をつくる



### 将来イメージの作成 -住棟間-



#### 現状の緑が育ちすぎて鬱蒼とした住棟間

- →巨木を残しながら新たに中木を住棟北側に植樹
- →ベンチなどを設置し落ち着いた居住者の憩いの場をつくる



34

計画段階で取組む内容 - 実施計画作成 -



## マスタープランに基づき具体的な計画を作成します

長期再生修繕計画の作成建物・屋外環境改修の設計

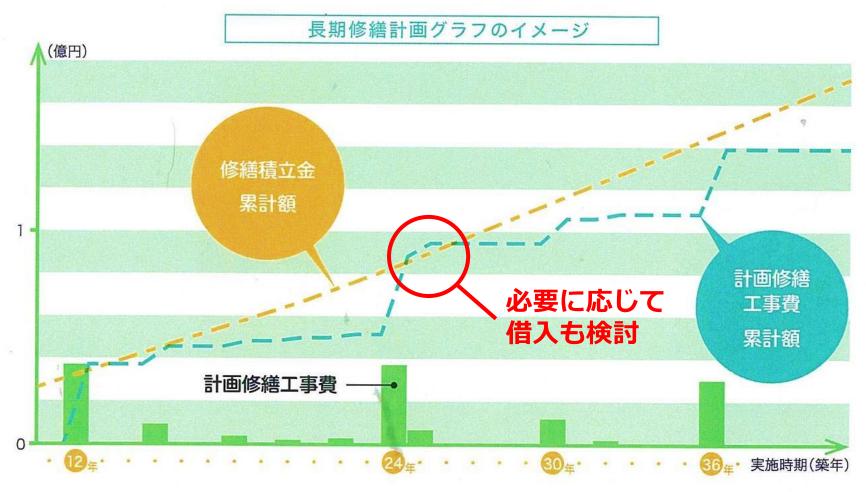
計画段階 実施計画 作成

管理規約の改正

新たな活動の計画



### 再生の方針を明確化して修繕計画を検討します



多くの場合、長期修繕計画には耐震改修の費用や大規模な団地環境の整備費用は見込んでいない。 長寿命化の方針を明確にした上で、必要に応じて借入を行うことを検討する。



## 実施後も継続的に取組みの評価・見直しを行います

建物・屋外環境改良工事

実施段階再生実施

新たな管理・活動の開始

取組みの評価・見直し

## 4. まとめ





### 素朴な疑問に答える必要があります

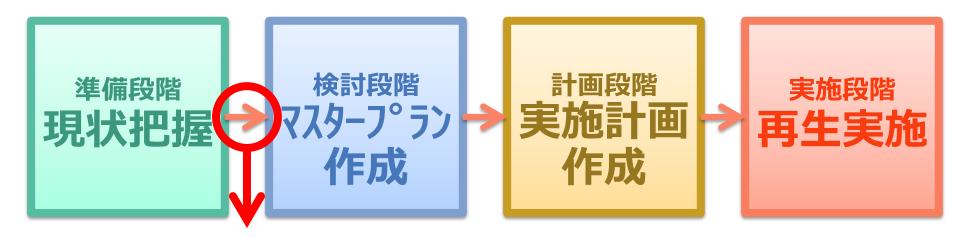


## 再生方針を明確化



### アンケート等により組合員全体の意向の確認します

### 長寿命化に向けた再生の取組みの進め方



#### 

・建替えの検討が必要だと考えますか?

質問例

- ・長寿命化の検討が必要だと考えますか?
- ・再生の検討開始が必要だと考えますか?



## 長寿命化が基本。最後の1回が建替えです

	長寿命化	建替え(一括)
合意要件	団地 1 / 2 (共用部大幅変更は 3 / 4)	団地4/5+棟2/3
工事期間	数か月~1年程度	2年程度
仮住まい	不要	必要(引越し:2回)
検討期間	1年~数年	数年~20年以上
実施回数	これまでの回数 + 今後の回数 <b>-</b>	+ 最後に1回

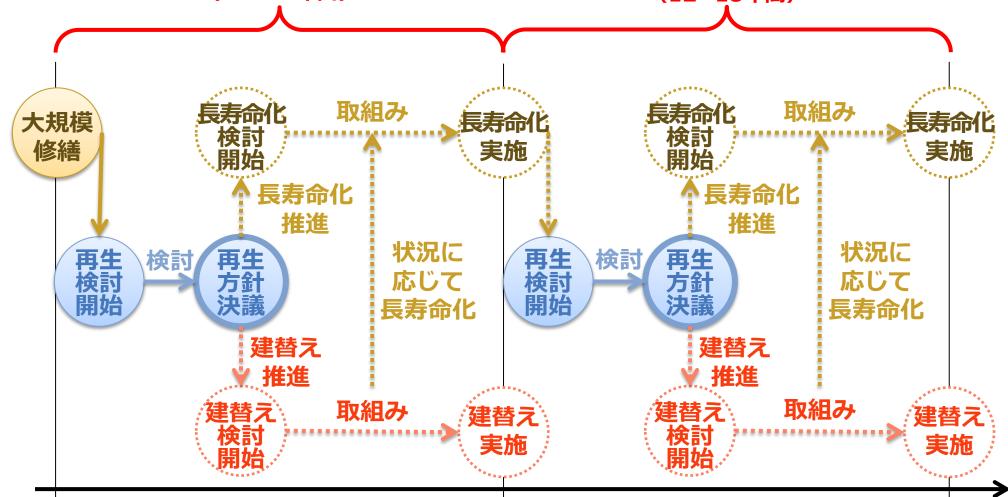
### 再生方針の検討の提案



### 修繕終了後に次期再生の検討を開始します

次期再生の検討・取組み (12~18年間)

次々期再生の検討・取組み (12~18年間)



### マンション・団地再生を進める上で大切なこと



### 以下の点が重要です

- 1. 検討中も適切な管理・修繕を継続する
- 2. 活動や情報は常にオープンに
- 3. 組合員の意思を確認しながら進める

## JSにご相談ください



## 「あったらいい」のリノチョイスを実体感

「スクエアJS」では、JS が集合住宅の改修のために開発した機器、工法を展示公開しております。 新設された「JS ギャラリー」をはじめ、後付エレベーター等、実際のリノチョイスの機能をご覧いただけます。









ご来館は予約制となります。担当者までご一報ください。





Select 共有部

### リノチョイス



### すまいの「使いづらい」をリノが「快適」へ!

#### 専有部 Select



#### 経年の吹付け天井をわずか半日の工事で一新





#### 足が伸ばせる広い浴槽に!

A-04 エプロンインシステムバス ▶ CF、BF釜の風呂釜更新と大型浴槽化お悩みを同時カイケツ





#### 露出した洗濯機排出ホースを床下に配管!





#### 既存サッシを下枠の段差なしで改修!







#### 動きの悪いサッシをローコストで改修!





#### 劣化した鋼製手すりをオールアルミ手すりへ!







### JSのマンション・団地再生の考え方



## 住み継がれるマンション・団地の実現を目指します



#### - 想いをかたちに-



### お問い合わせ窓口



#### 本社

住所 東京都千代田区神田錦町1-9

TEL 03-3294-3381(代表)

FAX 03-3518-7582

#### 住生活事業本部

住所 東京都千代田区神田錦町3-15

TEL 03-3294-3381(代表)

FAX 03-3294-1021

#### スクエアJS

住所 埼玉県さいたま市桜区田島7-2-3

TEL 048-714-5000(代表)

FAX 048-844-8521



#### 東京支社

住所 東京都大田区蒲田5-37-1

TEL 03-6803-3830 FAX 03-6424-3110

#### 関東支社

住所 東京都千代田区神田錦町1-9

TEL 03-6803-3600

FAX 03-3219-2370

#### 名古屋支社

住所 愛知県名古屋市中区正木三丁目5番30号

TEL 052-350-2850

FAX 052-350-2801

#### 大阪支社

住所 大阪府大阪市城東区森之宮1-6-111

TEL 06-6969-1001 FAX 06-6969-2455

#### 福岡支社

住所 福岡県福岡市城南区金山団地26-4

TEL 092-861-9755

FAX 092-861-2510

# JS日本総合住生活紫蓝