

〈産学連携でリノベーションプロジェクトを協働〉
Y-GSA（横浜国大）、リスト株式会社、株式会社NENGO
リノベーションで空き家/空室問題の解決と並行で地域活性も行う

“100年後の街づくり”を目指し、不動産・建築・リノベーション・ペイント・耐火被覆など横断的に家と街づくりのサービスを提供する株式会社NENGO（本社：神奈川県川崎市、代表取締役社長：的場敏行）は、賃貸集合住宅のリノベーションを通して地域活性を行うプロジェクトを、リスト株式会社（本社：神奈川県横浜市、代表取締役：北見 尚之）とY-GSA（横浜国立大学大学院 建築都市スクール 担当教員：藤原 徹平）と協働で始動する運びとなりました。まずは、横浜市保土ヶ谷区の2つの賃貸物件のリノベーションに着手し、2015年4月には新規入居者の居住開始を目指します。

本プロジェクトは、昨今の空き家/空室問題を、リノベーションで地域を活性させていく手法を用いながら解決していこうとする取り組みです。産学連携で3者各々のリソースを持ち寄って相乗効果を生み出すことにより成果につなげてまいります。

■プロジェクト発足の背景

平成25年、全国での空き家率は13.5%、うち神奈川県の空き家率は10.6%※1と過去最高の数値となっています。賃貸住宅の空室も同様の傾向を示しています。この社会課題解決の一つとして、本プロジェクトを発足しました。リノベーションという手法を通じ、空室物件そのものの魅力を向上させると同時に、その物件を基軸として地域を活性化し、エリア価値を向上させてまいります。

※1…平成26年7月29日発表総務省統計局調査による

■プロジェクトのミッション

本プロジェクトにおけるミッションとして、以下の3つの項目を並行して活動を行ってまいります。

1：空室率の改善

今回対象としている2棟の集合住宅はいずれも空室が目立っており、その空室を解消していく仕組みを提案していきます。

2：地域活性化

対象物件に住まう人が、その地域で暮らす事に価値を見出せるような仕組みを提案していきます。対象物件が存在する事による地域価値向上を目指します。

3：人材の育成

本プロジェクトに関わる人のリノベーションスキルを向上させる事はもちろん、地域に積極的に関わっていく事で地域のキーマンになるべく育成を行ってまいります。

■プロジェクトの対象物件

本プロジェクトにおいてリノベーションを手がける物件は次の通りです。

【コットンハウス】

総住戸数 : 24 戸
所在地 : 神奈川県横浜市保土ヶ谷区
上星川 2-17-21
築年月 : 1988 年 9 月 (築 26 年)
基本間取 : 1K



《プロジェクトのこれまでの成果》

防災をテーマとした
リノベーションを
プランニング中

【ヒルトップマンション】

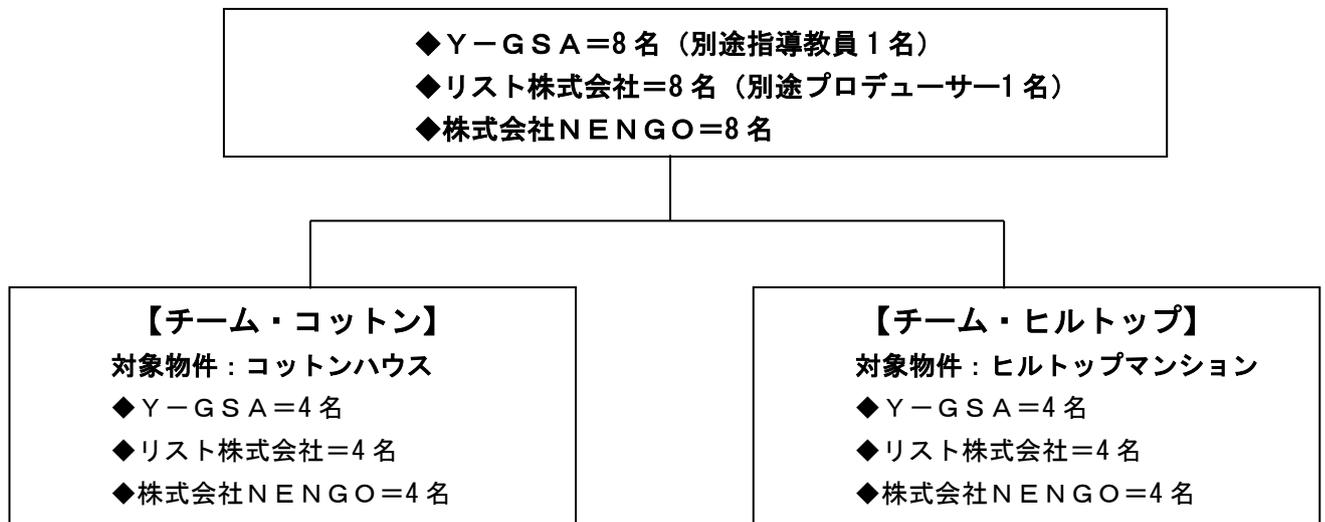
総住戸数 : 16 戸
所在地 : 神奈川県横浜市保土ヶ谷区
宮田町 2-143-1
築年月 : 1971 年 3 月 (築 44 年)
基本間取 : 1DK



商店街を中心とした
街の活性化をテーマにした
改修プランを立案中

■プロジェクトチームの構成と各々の提供するリソース

本プロジェクトのチーム構成は次の通りです。



3者の主な提供リソースは次の通りです。

Y-GSA=大学ならではの柔軟なアイデア+設計スキル

リスト=題材案件オーナー+運営(賃貸)管理+地域活性化スキル

NENGO=工事施工+(賃貸における)リノベーションスキルの提供+ポーターズペイントをはじめとした部材提供+地域活性化スキル

■プロジェクトの主なポイント

本プロジェクトの主なポイントは下記の5点です。

- ① 入居者は広く一般にも募ります。そうすることにより、多様なバックグラウンド、文化を持った人々が集まり、様々な価値に触れる機会が自然に生まれる場所となります。
- ② その上で、一般の入居希望者の方にはプロジェクトメンバーで面接する予定です。それにより、住民間での一定の志向の合致が期待され、合せて志向性の強い同じ建物に住むことで、住民同士の顔が分かりやすくなり、結果として助け合い、防災・防犯の効果を期待しています。
- ③ ヒルトップでは「ヒルトップマンションとその周辺地域の相互活性化」を志向しています。キーワードを「巻き込む」とし、巻き込むことで相互に助け合う関係を築きたいと考え、その一つとして商店街との連携も想定しています。
- ④ ヒルトップについては、立地上、地域のランドマークとなるため、リノベーションの間取り決定のルールとして、「外から活動が見える」ことを目指しています。また屋上を地域に解放しイベントスペースとし、交流の場としての新しい価値を持たせます。
- ⑤ 今回のプロジェクトの目的の一つは「新しい賃貸リノベーションモデル」をつくることです。今後の展開として、今回の経験を基に、同地域内、隣接地域等で3者協働でほかの物件に適用できるようにしたいと考えています。

■スケジュール

2014年11月18日	各ユニットからの第一回プレゼンテーション（終了）
2014年12月11日	各ユニットからの第二回プレゼンテーション（終了）
2015年1月22日	各ユニットからの最終プレゼンテーション
2015年1・2月	各物件の入居者募集開始（予定） ヒルトップマンションにて解体ワークショップ開催（予定） リノベーション工事開始（予定）
2015年3月	リノベーション工事完了（予定）
2015年4月	入居者居住開始（予定）

※1/22の最終プレゼンテーションはメディア関係者の方にも聴講いただけます。
ご希望の方は次頁お問い合わせ先までご連絡ください。

<各ユニットのミーティング風景>



【株式会社NENGO 会社概要】

会社名 : 株式会社NENGO
設立 : 1983年3月
所在地 : 神奈川県川崎市高津区下作延7-1-3
資本金 : 3,000万円
代表取締役 : 的場 敏行
従業員 : 37名+1匹(2014年12月現在)
業務種目 : 不動産事業、リノベーション事業、断熱工事・耐火被覆工事、ポーターズペイント事業
(PORTER'S PAINTS)、マンマーチーク家具・建具販売事業(MUKU)、
ブランディング・コンサルティング事業など
URL : <http://www.nengo.jp/>

【Y-GSA概要】

大学名 : 横浜国立大学大学院/建築都市スクール Y-GSA
創立 : 2007年4月
所在地 : 神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台79
校長 : 北山 恒
URL : <http://www.y-gsa.jp/>

【リスト株式会社 会社概要】

会社名 : リスト株式会社 (LIST Co., Ltd.)
設立 : 1991年5月10日
所在地 : 神奈川県横浜市中区尾上町4-47 リスト関内ビル
資本金 : 8億8,800万円
売上 : 251億円(2013年度)
代表取締役 : 北見 尚之
従業員 : 100名(2014年12月現在)
業務種目 : マンション、戸建住宅の企画、開発、分譲
戸建住宅の設計、施工、請負および監理等
URL : <http://www.list.co.jp/>



本件に関するお問い合わせ・取材・画像貸出しの連絡先

株式会社NENGO 広報担当 : 三ツ橋 TEL : 044-829-3324 FAX : 044-829-3329 Mail : press@nengo.jp