

「ひと」と「くらし」の未来研究会 Season 3（第3回）
～不動産業による新たな地域価値創造に向けて～



フロール元住吉 事業説明

令和5年1月31日

神奈川県住宅供給公社

ご説明の流れ

- 1 物件概要
- 2 商品計画の経緯
- 3 コンセプト
- 4 計画特徴
- 5 管理運営スキーム
- 6 まとめ

フール
元住吉

神奈川県住宅供給公社

1 物件概要



建替前（昭和20年代に建設）



建替後

- (1) 立地 : 川崎市中原区西加瀬
東横線「元住吉」駅から徒歩8分
- (2) 総戸数 : 153戸（建替事業の戻入居者は10世帯）
- (3) 専有面積 : 約32㎡(1K)～約66(2LDK)㎡
- (4) 月額家賃 : 99,400～199,300円/月
- (5) 共益費 : 11,000円/月
- (6) 管理開始 : 令和2年3月



敷地配置図・1階平面図

2 商品計画の経緯



(STEP 1) 地域性

- (1) 人気の東横線「元住吉駅」から徒歩圏
KJKではトップクラスの立地
家賃に見合う管理サービスを検討
⇒ 有人管理方式を初めて採用
- (2) 本物件から徒歩10分圏内の主要世帯は単身（58%）
近年、公社事業において単身世帯の安心居住は一つの課題
⇒ 単身者や小世帯に合ったコミュニティ運営を検討

2 商品計画の経緯



(STEP 2) 時代性…平成29年頃

(1) 在宅勤務や副業等、働き方の多様化

⇒ **仕事がしやすい住宅を検討**

(2) ライフワークバランス志向の浸透

住宅は「住む」から「暮らし」のステージに

⇒ **有人管理 + α で暮らしの価値を創出**

2 商品計画の経緯

(STEP 3) 過去の建替事業に基づく改善

(1) フロール横浜山手 (平成27年竣工)

- ・ 主な入居者層は単身世帯
- ・ 自治会離れから自治会設立せず(コミュニティ・防災が課題)
- ・ 公社職員によるコミュニティイベント、防災訓練実施。

〔課題〕 持続性 (繁忙期、担当者の異動)

⇒ 専門家による持続的な支援が望ましい



2 商品計画の経緯

(STEP 3) 過去の建替事業に基づく改善

(2) フロール新川崎 (平成28年竣工)

- ・子育て応援賃貸住宅
- ・毎月専門家によるイベント → 自主的繋がり
- ・現代的な自治会づくりにも挑戦



〔課題1〕 イベント参加者固定化、効果限定的

〔課題2〕 住環境にクレーム発生 (受動喫煙、ゴミの分別マナー等)

⇒ イベントだけに頼らないコミュニティ支援
住環境のクオリティを維持する管理を検討

3 コンセプト



- (1) 人口減少、超少子高齢社会、住宅余り等の時代に住宅供給公社がつくるこれからの賃貸住宅とは？
- (2) 賃貸住宅市場における単身世帯、小世帯の増加。これらの世帯は地域と関わる機会が少ない傾向。地域コミュニティの空洞化。

⇒自由だけど孤独になりにくい
周囲と繋がりのある賃貸住宅づくりに挑戦…縁 Joy Life

4 計画特徴



コミュニティデザイン上の特徴3点

- (1) もりびと…コミュニティマネジメントに優れた管理人
 - (2) シェアラウンジ…新しいスタイルの集会室
 - (3) 地域交流スペース となりの. …賃貸入居者と地域の接点
- (その他、完全分煙、コンセプト住戸等採用しているが説明省略)

4 計画特徴



(1) もりびと

【目的】 「コミュニティマネージャー」 兼 「管理人」

【選出】 スムーズな運営を実現するため、建築設計段階で公募
(株)HITOTOWAを選定し、もりびとの意見を設計に反映

4 計画特徴



(1) もりびと

【仕事】

- ①賃貸住宅 → ●入居者コミュニティサポート
(日常対話、小イベント2回／月、通信発行、町内会窓口)
- 管理人 (施設内外巡回、清掃監督、メール対応等)
- ②となりの。 ●企画・運営 (地域調査に約1年⇒カフェ、貸室、貸棚)

「となりの。」のコミュニティを見守る“守人”

守人のプロフィール

田中宏明

たなかひろあき

HITOTOWA INC.所属。マンションや地域でのコミュニティをつくり、都市でのより豊かな暮らし方を提案する「ネイバーフッドデザイン」事業を推進。これまで住宅街のコミュニティ拠点の運営や、イベント企画、メディア運営などに携わる。

※HITOTOWAのHPへリンク <http://hitotowa.jp/>

※「ネイバーフッドデザイン」とは、近くに住む人々の信頼関係づくりを通して、都市におけるさまざまな課題を解決していくこと。



もりびとスタッフメンバー



守人からお知らせ

■W杯観戦について
サッカーW杯が開催中です。シェアラウンジ1のテレビでの観戦では、24時までの使用に留めていただき、譲り合ってください。



■館内設備点検・清掃について
12/7・8にて館内定期清掃、12/9に給水装置点検、12/16・19に排水管清掃が実施されます。9日は断水、16日・19日には室内立ち入り作業などもございますので、掲示や、各戸投函された資料などをご覧ください。ご協力よろしくお願いたします。

■ゴミの捨て方について（割れ物、分別）
陶器やガラス、蛍光管などの割れ物については専用のケースを設置していましたが、今後は「普通ゴミ」のコンテナに普通ゴミと一緒に捨てていただくようお願いいたします。その際、厚紙等に包み「ワレモノキケン」など書いて出してください。

また、使用済みの紙おむつを資源物に捨てられている事象が起きていますので、引き続き分別にご協力をよろしくお願いたします。



【守人連絡先】 tel : 070-3100-0393 | mail : moribito@tonarino-motosumi.jp
【対応時間】 火～土曜 9:30～18:30（日祝以外） *イベント申込は上記またはカウンターにて

居住者イベント

■チューリップ球根植え・花の寄せ植えワークショップ
日 程：12月3日（土）10:00～12:00
場 所：中庭（雨天時はシェアラウンジ）
定 員：5組程度
講 師：アネモネバフェ梅津さん
持ち物：汚れても良い服装・軍手



■データ付き！クリスマス撮影会
日 程：12月15日（木）10:30～
場 所：シェアラウンジ2
定 員：6組程度
講 師：SATOKOさん（カメラマン）
持ち物：お気に入りのおもちゃ、撮影時のお洋服（着てきてOK!）

■クリスマスプレゼント
日 程：12月24日（土）11:00～16:00頃
場 所：守人カウンター前
内 容：守人やとなりの、のスタッフさんに「メリークリスマス！」と伝えてくれたお子さんにはプレゼントがあるかも？



フロール元住吉 映画上映会 vol.1

YESTERDAY

イエスタデイ

10/24(土) 16:00～18:00
会場：シェアラウンジ

●参加費：無料
映画をシェアラウンジでみんなで見ませんか？
今回は2019年公開「イエスタデイ」を上映します（日本語吹替版）。

●お申込み
お部屋番号、お名前、参加人数を守人へお知らせください。
電話やメールでもお申込みいただけます。当日参加も歓迎です。

●「イエスタデイ」あらすじ
売れないシンガーソングライターのジャックが昏睡状態から目を覚ますと、そこはあのビートルズが世の中に存在していない世界に！ビートルズを歌うとライブは大盛況。ジャックは夢を叶えたかに見えたが...

●連絡先
TEL : 070-3100-0393
MAIL : moribito@tonarino-motosumi.jp

2022年12月

居住者イベントレポート

- 12/3 (土) 中庭ワークショップ
- 12/15 (木) クリスマス撮影会
- 12/24 (土) クリスマスイベント

12/3は久しぶりの中庭ワークショップ。これまでに参加されたご家族ばかりでみなさん手際よく、講師の梅津さんと一緒に楽しくチューリップの球根と花の寄せ植えをしました！おかげで中庭が少し華やかになりましたね。チューリップは芽がでるまで1か月ほどかかるそうです、元気に花が咲きますように・・・春が楽しみです。



12/15、武蔵小杉を中心に活動されているカメラマンのsatokoさんをお招きして、クリスマス撮影会を開催。6組の元気なお子さまが参加してくれました。みんなそれぞれサンタクロースや雪だるまのコスチュームを着て、とっても賑やかでかわいかったですね。おしゃれな小物に囲まれたフォトブースで撮影スタート！撮影の待ち時間は交流しながら過ごしました。告知後すぐに満席となり、大人気のイベントとなりました。



12/24はクリスマスイベント。朝からお父さん、お母さんたちがシェアラウンジを装飾し、事前にしっかりと練られた台本をもとに入念にリハーサルされていました。子どもたちがクリスマスの歌やダンスをしたりしていると、パパサンタたちが登場！守人からはお菓子のプレゼントを提供させていただきました。いい思い出になったら嬉しいです。



4 計画特徴



(2) シェアラウンジ

【経緯】 従来の集会室は中止（鍵の管理、利用者不在）

【目的】 第2のリビング、共用部に新しい価値創出
（無線インターネット、大型テレビ、スピーカー）

【利用状況】 個人利用：リモートワーク、読書、新聞
グループ：小学生が友達とYoutube、試合観戦





テレワーク風景



近所の友達をシェアラウンジに誘う入居者さん



サッカーワールドカップを楽しむ入居者さん



サンタクロースになる入居者さん



4 計画特徴



(3) 地域交流スペース “となりの。”

- 【目的】
- ① 入居者と地域の接点
 - ② 地域の暮らしのプラットフォーム

【内容】 カフェ(食・話・働)、レンタルルーム(習う・教える)、
レンタルボックス (作る、売る)

【運営】 現在、運営費用を公社が支援
将来的にはもりびとによる自走運営を目指している







となりの. の日常風景





子供と大人が共存しているとなりの。





となりの、主催の夏祭り





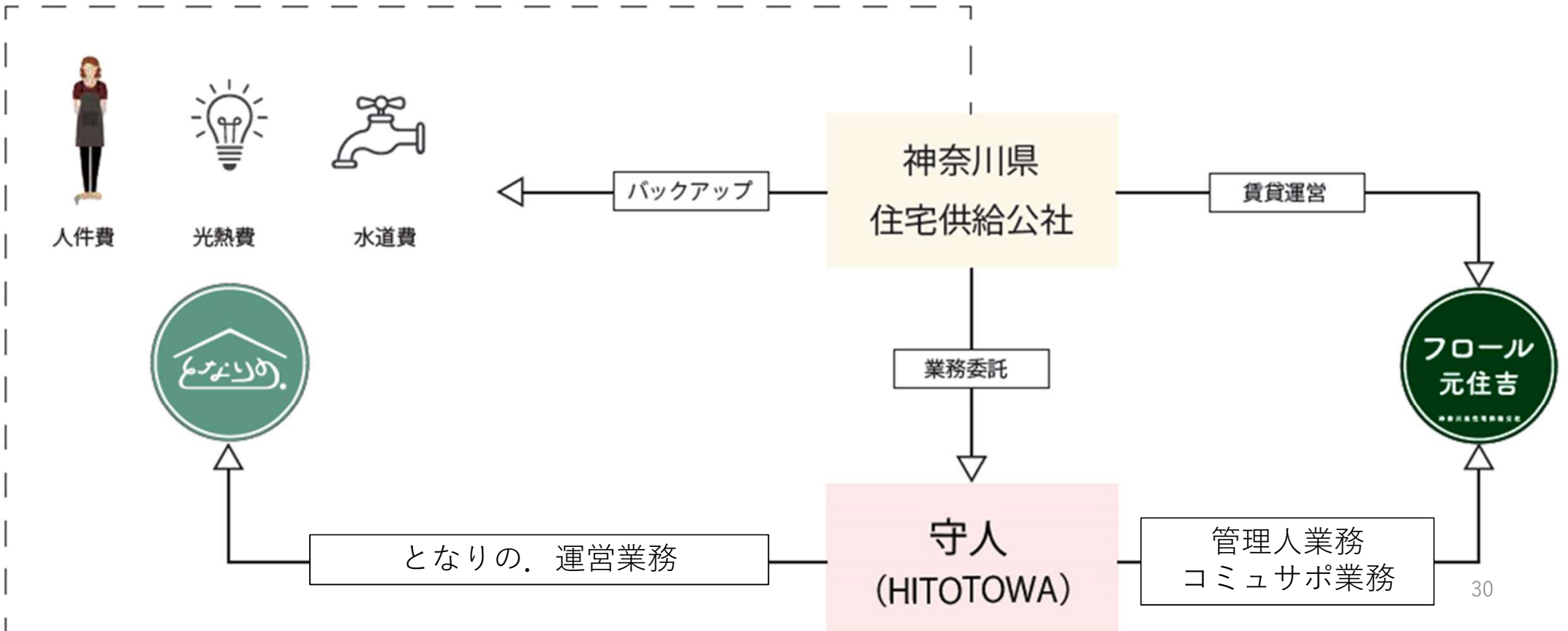
となりの、主催の夏祭り



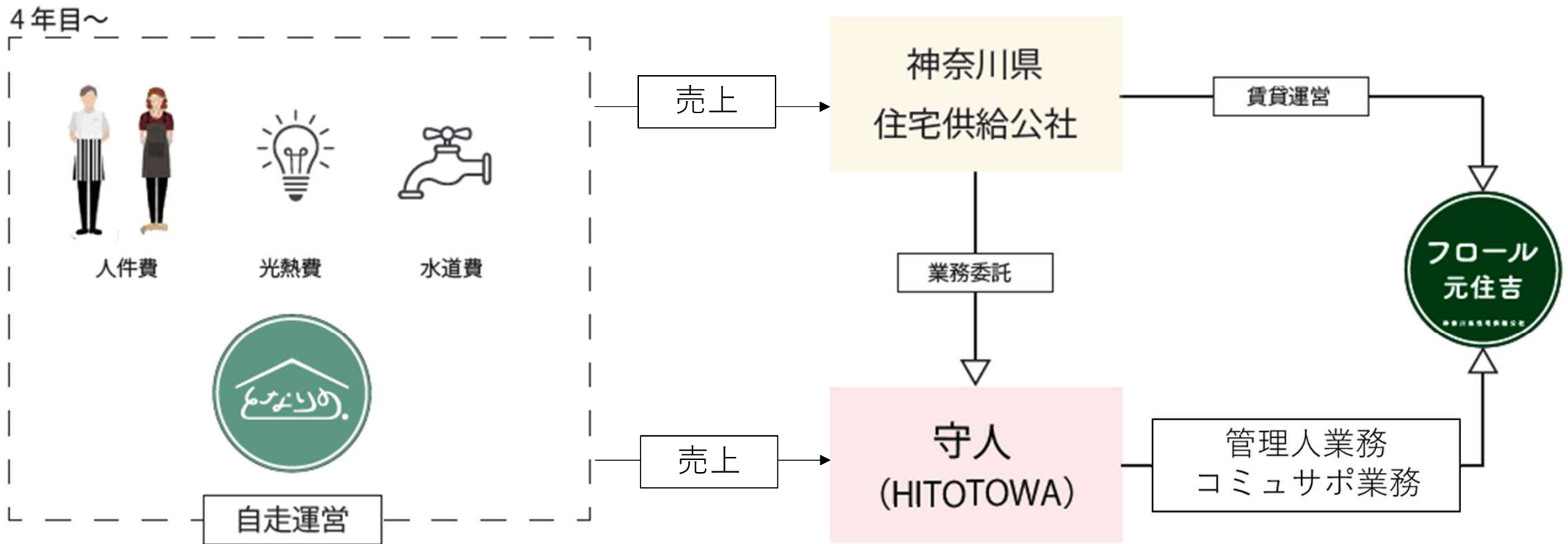
5 管理運営スキーム



OPEN 当初 1~3年



5 管理運営スキーム



6 まとめ



【もりびと方式3年目の振り返り】

●コミュニティマネジメントの視点

- ・入居開始時期とコロナウイルス流行拡大時期が重なった
- ・住宅内で「働く」「楽しむ」「孤独にならない」ことが求められた
- ・もりびとが日常の対話やイベントで緩やかなコミュニティ環境を提供
- ・現在、居住者間に複数のコミュニティが存在し、横の繋がりが生まれている

●管理の視点

- ・新築時の住環境水準を維持できている
- ・課題が初期段階で判り早期解決が実現

6 まとめ



【となりの. 運営】

となりの. 運営業務委託を一年間延長

(理由)

- ・ コロナ影響が大きく、基幹事業（放課後サポート事業）の利用者が伸ばせず休止※
 - ・ 売上が安定化してきたカフェ機能を充実させ主軸事業化
 - ・ 現在リニューアルオープン準備中
- ※ 在宅勤務の普及、コロナ禍で競合以上の信頼獲得困難

(現状)

- ・ となりの. はフロール元住吉の付加価値と評価している入居者…8割超
- ・ 地域からのリピート利用、地域スタッフ…年々伸びている

6 まとめ



【となりの. 運営】

(今後について)

- となりの. の持続性を高めるため、引き続き自走を目指す
- 賃貸住宅事業をまちに開き、地域の暮らしを変える種をまく

神奈川県住宅供給公社は公的デベロッパーとして、
賃貸住宅事業を通じてソーシャルグッドな挑戦を続けます

【PR】 公式視察会のご案内



- 日 程：毎月第3金曜日 午後
- 内 容：フロール元住吉視察、もりびとと公社による事業説明
質疑応答、となりの、カフェのワンドリンク付き
- 料 金：3000円／人
- 時 間：2時間程度
- お申込み：となりの、ホームページから