

匠勉強会 2016.1. 13

国交省「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」
新狭山ハイツ・ブランディングプロジェクト



NPOグリーンオフィスさやま
代表理事 毛塚 宏

本日も話すること

1. 住宅団地型流通促進モデル事業の概要
2. モデル事業への応募の背景
3. ブランディングプロジェクト(SBP)の概要
4. SBPの取り組み内容
5. SBPの取り組みの成果と課題

1. 住宅団地型流通促進モデル事業の概要

- ・このモデル事業は、今後高齢化等により空き家の増加が見込まれる郊外型住宅団地を対象に、既存住宅の活用や流通を促進するモデル的な取り組みに対して国が支援する制度。



- ・団地再生事業協同組合より共同提案者への打診あり、受入を決定（山本誠氏仲介）



- ・団地再生事業協同組合：インスペクション（住宅点検）
NPOグリーンオフィスさやま：ブランディングプロジェクト

採択事業(平成25・26年度 計32事業)

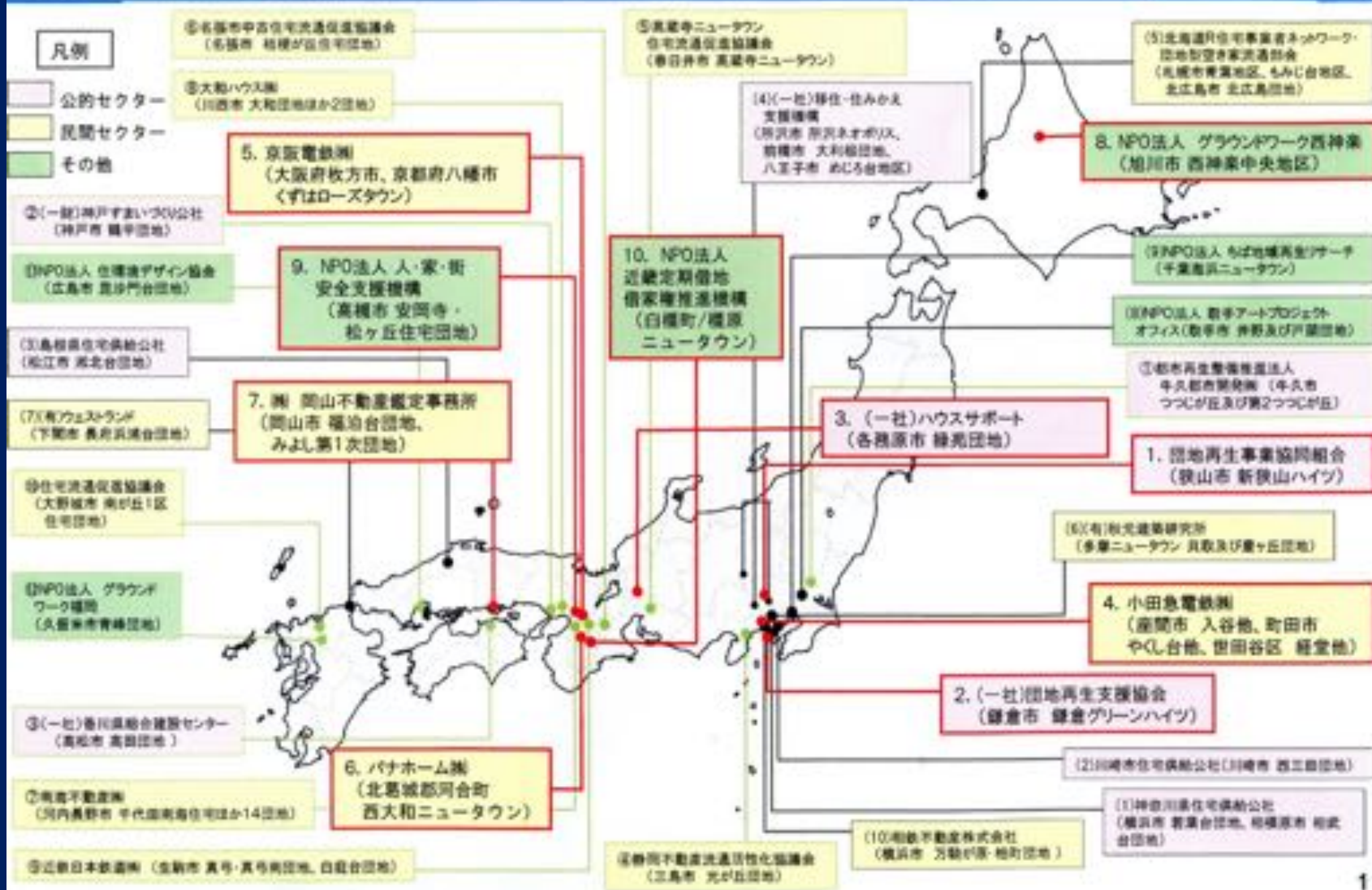
採択された主体及び団地の立地

※採択事業:

H25…(1)～(10)

H26/1回目…①～⑫

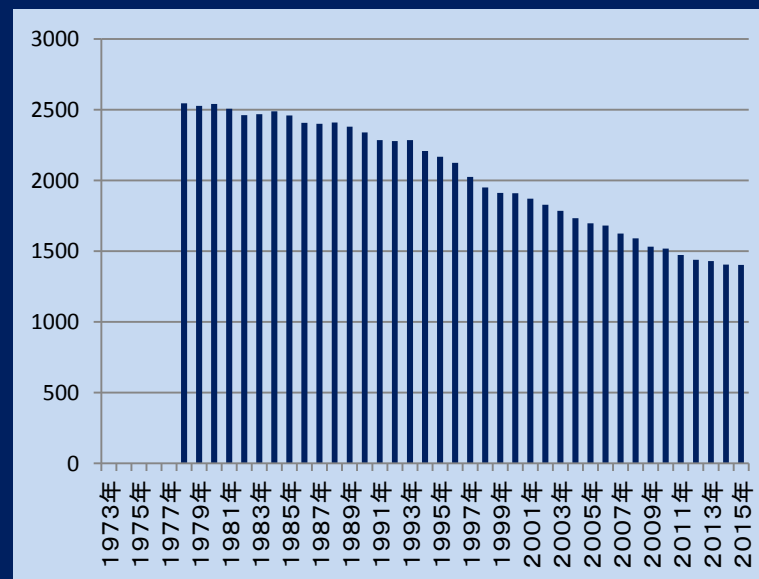
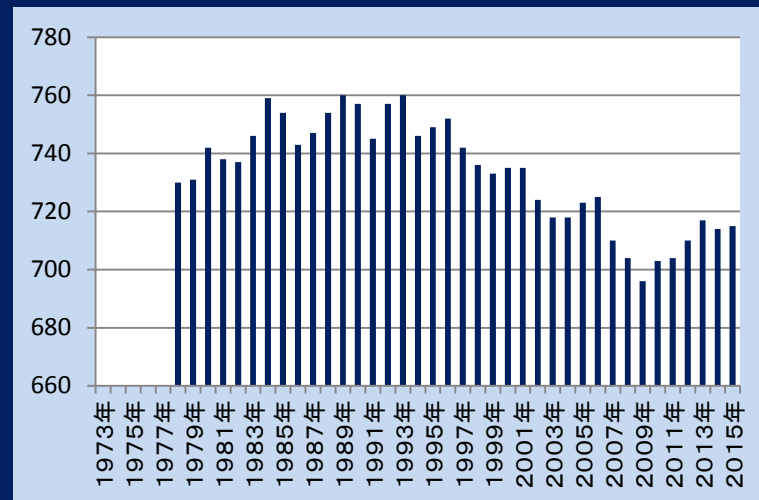
H26/2回目…1～10



2. モデル事業への応募の背景

<空き家増加・高齢化加速>

- ・**世帯数**: 715世帯。ピークの760世帯に対して55世帯減。近年は若干増える傾向。
現在の空き家は63戸(8.2%)。
- ・**人口**: 1,403人。ピーク2,545人に対して1,142人減(45%減)。近年は横ばいの傾向。
高齢化率は40%超。

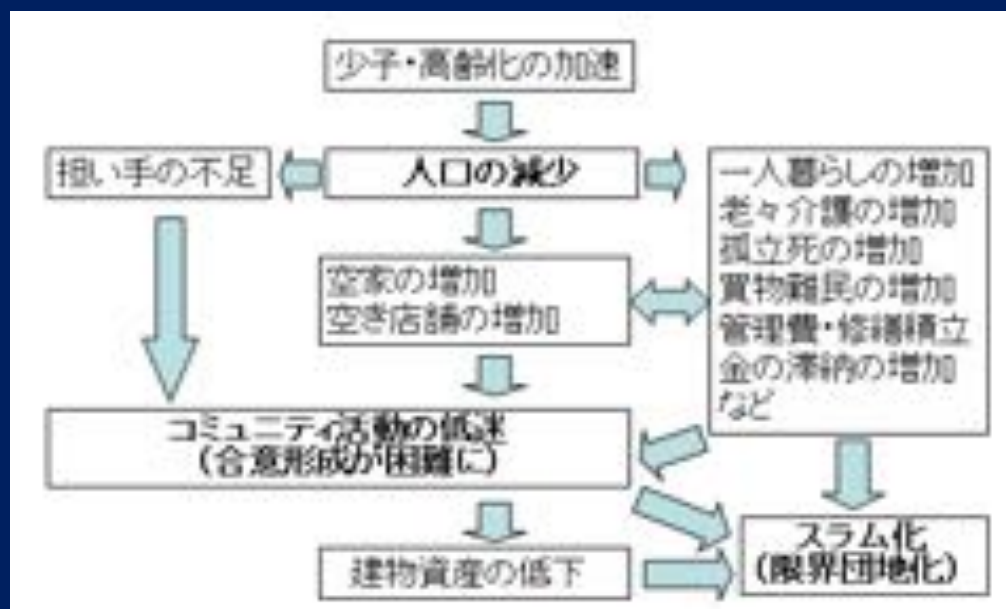


<資産価値の大幅低下>

近年の成約価格と入居時の販売価格との比較

	平成20～26年の 成約価格	入居時の 販売価格	対入居時の 販売価格
2DK	170～370万円	422～507万円	40.2～73.0%
3DK	220～440万円	507～626万円	43.3～70.3%
3LDK	190～450万円	675～1,200万円	28.1～37.5%
4LDK	590万円	1,047～1,164万円	50.7～56.4%

住み手の老いがもたらす負の循環



＜閉塞感の打破：発想の転換＞

- ・これからの地域課題を掘り起こし、築70年以上を安心かつ楽しく住み続けるための道筋を「新生ハイツ35年プラン」として描く作業を始動。
- ・埼玉県で「地域課題解決型協働事業」に応募し、採択。平成23～25年度までの3年間、この事業に取り組む。

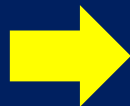
ハイツの弱みを強みに、強みを磨く

弱み＝郊外立地（交通の便が悪い、店舗少ない等）



素敵な郊外の暮らし（自然環境とのふれあい、身近に楽農など）が楽しめる団地をアピール

強み＝培ってきた豊かな環境資産・コミュニティ資産



2つの資産に磨きをかけつつ、高齢者はもとより子育て世代にとっても住み心地の良い団地を形成

3. ブランディングプロジェクト(SBP)の概要

新狭山ハイツ・ブランディングプロジェクト (SBP)

プロジェクトの目的

新狭山ハイツを築70年、80年まで住み継げる強い団地にする。

プロジェクトの目標

- ハイツの暮らしに魅力を感じる若者に情報を届ける。
- 空室を活用し、ハイツへの若者移住を促進する。
- 若い世代から次の担い手を育てる。

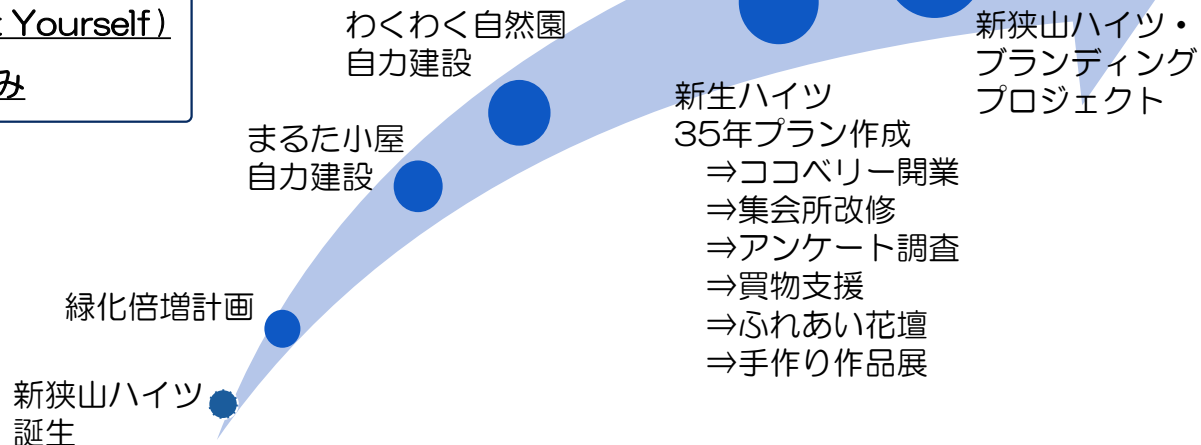
目標達成への取組み

- ハイツならではの暮らしの魅力を体験する機会を作り、ハイツの外へもPRする。
ex. 里カフェ、工房リノベーション、DIYイベント
- 外へ向けてハイツの暮らしを情報発信する。
ex. ハイツのHP公開、はいつ大使、特命大使の導入
- 空室のオーナーへのアプローチを進め、活用を促す。
ex. はいつ新発見の郵送、相談窓口の設置

SBPが考えるハイツの暮らしの魅力

ハイツのこれまで + 地域の環境

DIY (Do It Yourself)
里並み



SBPの概要

(補助金、①～③のみ、26年度:150万円、27年度:430万円
+214万円※作業小屋のリノベーション費用)

①クリエイティブな暮らし
のPR



①作業小屋のリノベプロジェクトの推進
②手作り(DIY)イベントの開催
③部屋のリノベーション・イベントの開催

②素敵な郊外の暮らしの
PR



①ブランディング・カフェの開催
②里カフェの開催
③パンフレット「ようこそ新狭山ハイッ
へ」の作成

③情報提供・情報発信



①はいつ特命大使の公募・任命
②ニュース「はいつ新発見」の発行
③SBP専用のホームページの開設

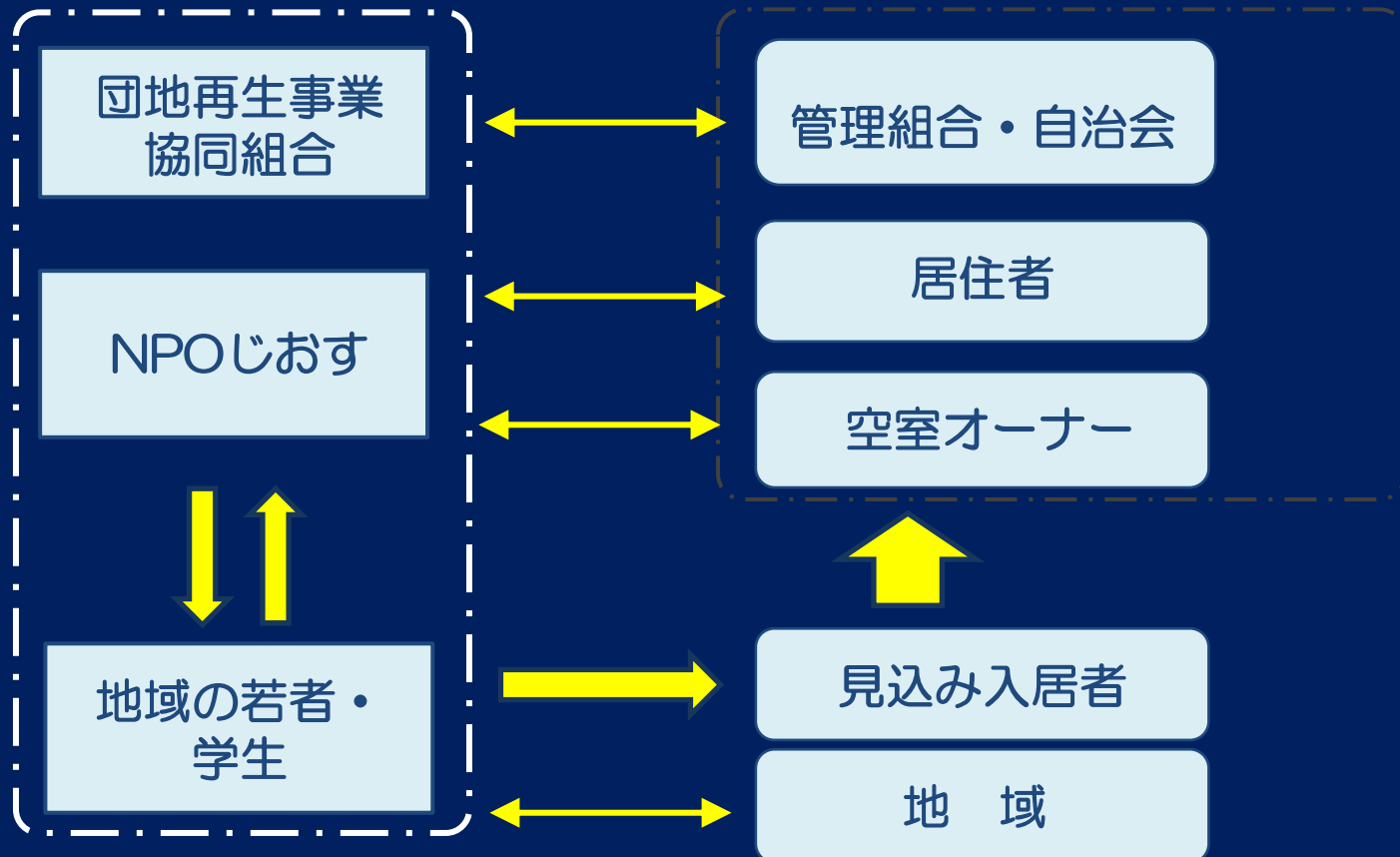
④インスペクション
(住宅点検・改修)



①インスペクション(住宅点検)の実施
②はいつ未来カフェの開催
③住宅改修支援(実績なし)

SBPの取組体制

- ・モデル事業は、団地再生事業協同組合とNPOじおすが共同提案者。
- ・SBPはNPOじおすがコーディネート。



4. SBPの取り組み内容

①クリエイティブな暮らしのPR

<作業小屋のリノベーションプロジェクト>

- ・既存の「作業小屋」を手作り活動の拠点施設「工房」として活用するため、不用品を廃棄処分し、内・外部の改修を実施。
- ・改修なった「工房」をお披露目した後、利用のルール等を決め、来春を目途に公開予定。



住民の手で改修作業を実施

<手作り(DIY)イベント>

- ・親子向けに、手作りを楽しむ各種DIYイベントを開催。



夏休み子供クラフト教室



クリスマスリース・ドングリクラフトづくり教室



モザイクでカベアート(3回)
作品は工房の壁を飾る予定

<部屋のリノベーション・イベント>

・シェアハウスとしてリノベーションした部屋をオープンハウスとして公開。

※現在、「はいつ特命大使」
(3名)が居住

・子育て世代向けの住宅改修に着手。そのプロセスを公開。

新狭山ハイツ・ブランディングプロジェクト
**DIYリノベーション
オープンルーム**

4/29(水・祝), 4/30(木), 5/1(金)
AM10:00～PM4:00

新狭山ハイツ 16号棟 501号室

ご都合のつく日にち、
時間にお越しください。
ご予約は不要です！

ハイツの部屋が、リノベで大変身！
どんな部屋になったのか、見に来ませんか？



黒板のある部屋

住居主にも
挑戦しました！

新床フローリング

お問い合わせは 山本 080-3732-1341まで

NPOグリーンオフィスさやま
新狭山ハイツ・ブランディングプロジェクト

掲載 ～5/3

②素敵な郊外の暮らしのPR

<ブランディング・カフェ>

- ・若い母親たちとハイツに住む魅力や住む上での課題について、軽食をつまみながら話し合う場として開催。

<里カフェ>

- ・里の資源・食材を活かして調理・食事を楽しみながらふれあう場として開催。



特産の梅を活かした
「梅酒づくり」(6月)



孟宗竹を活かした
「流しソーメン」(9月)



里の食材を調達・調理し、料理を楽しむ
「狭山おたがいさま食堂」(11月)

- ・ハイツへの入居を希望される方や入居間もない方に、ハイツの手作り活動の取り組み、活発なコミュニティ活動、しっかりした共有財産の管理など、さらには周辺のたおやかな里並みの魅力を紹介するパンフレット「ようこそ新狭山ハイツへ」を発行。



＜ルイジアナ高校＞



くわいさつていしんちのせい



くハイフン周辺の要どころを

「1/2」の確率で「0」に変わらぬ限り、95.45%の確率で、経路1が最適解として得られる。つまり、この問題は、(95.45%の確率)に「0」になるのです。今では問題が簡単になりました。さて、経路2の確率を計算しよう。経路2は、経路1と異なり、



③情報提供・情報発信

＜はいつ特命大使の公募・任命＞

- ・ハイツに居住し、ハイツ及び周辺について見聞したことをブログで発信していただくことを目的に、「はいつ特命大使」を公募。



女性4人の応募あり。その後、1人は自己都合でリタイア。現在、3人はシェアし居住。

新狭山ハイツ・ブランディングP.J 特別企画

3名限定!! はいつ特命大使募集!!

Q1.どんな企画?

A. **家賃0円**で新狭山ハイツに暮らせる企画です。(～2016.2月)

☆**敷金・礼金・家賃が0円!!**
毎月の光熱費として7000円の負担が必要となります。

☆リノベーション済の家具付きシェアルームで暮らします。DIYも可能!!

☆シェアだから初めてのひとり暮らしでも安心

☆**第1期は女性専用**
3名限定!!



Q2.新狭山ハイツってどんな団地?

A. **新狭山駅**からバスで10分。
里山の自然の中にある緑豊かな団地です。

☆**クリエイターが多い**のが特徴。
いろんなものを作っています。



Q3.はいつ特命大使の仕事は?

A. **ハイツのことをたくさんの人に知ってもらう**のが仕事です。

☆自治会の活動やイベントに参加して、**団地の暮らしをブログで発信**してください。
☆ブログはハイツのHPに設置します。

Q4.どんなイベントがあるの?

A. 一番大きいのは**7月の夏祭り**。
さんまパーティーやクリスマスイルミも。
今年は**DIYのイベント**が増える予定。
やってみたいイベント企画も大歓迎です!



Q5.応募方法は?

A. まずは**内覧+説明会**へ参加を!!
お申し込みは、団地生活デザインのHP
(<http://www.danchi-life.com/>)
から今すぐ!!

☆内覧+説明会は、**5/25(月)～6/6(土)**の間の日程で
ご都合の良い日時を申込フォームにご記入ください。

☆**応募締切** : 6月14日(日)
選考結果発表 : 6月17日(水)
入居開始は、6月20日以降でご相談を。

お問い合わせ・ご質問は、danchi.happy@gmail.com までお気軽に。
新狭山ハイツ・ブランディングP.J (S B P) 担当 山本 (080-3732-1341)

プレスリリース→パブリシティ効果

2015年(第27巻)6月11日(木曜日) 4

し・み・ん＊発…

shimin-hatsu@tokyo-np.co.jp

暮らしアイ

同様の仕入れのきつかけが生まれる「婚活住宅」が静かな人気を集めている。お菓子作りなどのイベントを開催するシェアハウスや、自分磨きのための「婚活マンション」も登場。婚活生活の中で、異性との自然な出会いを求める若者たちの心をつかんでいるようだ。

団地の未来 若者と

NPO法人 グリーンオフィスさやま 山本誠さん (39)

心つかむ「婚活住宅」アツアツ

「婚活住宅」でのイベント例

山本さんは、団地を舞台に、若者たちの未来を考えた。団地は、若者にとって、生活の場だけでなく、交流の場でもある。山本さんは、団地を舞台に、若者たちの未来を考えた。団地は、若者にとって、生活の場だけでなく、交流の場でもある。

山本さんは、団地を舞台に、若者たちの未来を考えた。団地は、若者にとって、生活の場だけでなく、交流の場でもある。山本さんは、団地を舞台に、若者たちの未来を考えた。団地は、若者にとって、生活の場だけでなく、交流の場でもある。

所沢にある記者クラブへプレスリリース。ホームページ、さらには関係者の口コミでもPR。毎日新聞・東京新聞・読売新聞に記事が掲載。

- ・SBPの動向を住民や外部オーナーに知らせるため、ニュース「はいつ新発見」を発行(4回、全戸配布)。

- ・SBPを広くアピールするため、専用のホームページ開設。<http://www.diy-danchi-sayama.com>

新狭山ハイツ・プランディングプロジェクト（SBP）NEWS

	はいつ新発見	No.4 2月5日 12時～15時 狭山のウツク プラザにて
---	------------------------------------	---

工房リノベーション始まりました！！



ご存知でしたか？新狭山ハイツにはみなさんが使える「工房」が完成しました。
FDⅠYの近辺地といえは新狭山ハイツと隣接してらうために、上層にもちろんもってあっていいのだに思っています。

その一歩として、古くなってきてた建物をリノベーションし、外観でもみるみるとびきり変わりました。また、道路を隔てたらんへ入って、奥の下階から、壁から、屋根の中やい息します。






12月25日（金）には、各館アートのワークショップも開催です！
みんなで工房リノベーションしていきましょう！！

○○○○○の開催イベントの『ハイツで楽しむ秋のクラフト』（11/29日）



裏に緑塗った好評だったクラフト作り、秋おもてます！
今回は、木の葉に加えて、クリスマスリースを作る材料を用意しました。
どんなものができたのか、どうご希望です！！

11月の開催イベント②『お花がいっぱい喜ばせよう（11/20日）』



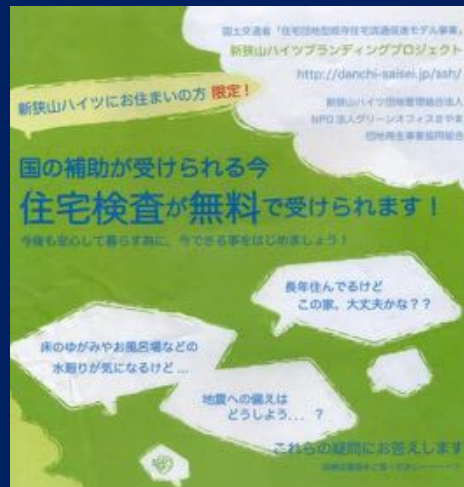
裏になで養出し、みんで育てて、みんなで食べる。
好きなものゝ、片づけて作る人々、あきらめずな人々、
大人も、子どもも、いろんな人がいるのが嬉しい。
そんな真実です。

プロジェクトについてのお問い合わせは S B Pチーム・山本まで（080-3732-1341）

④インスペクション(住宅点検)

＜インスペクション(住宅点検)の実施＞

- ・団地再生事業協同組合によりインスペクション(住宅点検)を実施。昨年度分を含め、25件程度の応募あり。
(協力者にハイツ共通商品券500円進呈、4店舗協力)。
- ・インスペクションした物件のリフォーム(売買もしくは賃貸が対象)には補助(申し込みはなし)。



＜組合でてがけた事例＞
中古物件を550万円で購入
→600万円かけてリノベ
→1,750万円で販売

<はいつの未来カフェの開催>

- ・団地再生事業協同組合との共催で「はいつの未来カフェ」:団地での暮らしを豊かにするヒントを学ぶ」を開催。



あ



団地での暮らしを豊かに
するヒントを学ぶ

日時 10月17日(土)開場13:00 開演13:30
場所 新狹山ハイツ集会所・第2会議室

第1部 基調講演 13:30~14:40
「築40年経っても価値が下がらない団地があった！」
—先進事例からハイツの今・未来を考える—
講師 奥茂 謙仁 さん
団地再生支援協会理事
(株)市浦ハウジングアンドプランニング取締役

第2部 カフェ・タイム 14:50~17:00
コーヒー等を飲みながらハイツの未来を考えましょう。
○インスペクション(部屋の点検)のすすめ
あなたの家は大丈夫？無料で受けられる健康診断
○リフォームモデルプランの紹介&意見交換
自分の家がここまで変わる！
建築家が描いたハイツのモデルプランを大公開！
お気軽にご相談ください！

【主催】NPO法人グリーンオフィスさやま&
団地再生事業協同組合
※平成27年度国土交通省採択事業
新狹山ハイツプランニングプロジェクト



掲示期間 10/3~17

5. SBPの取り組みの成果と今後の課題

＜取り組みの成果＞

- ・コンセプト(「里並み」や「DYI」)が、若い世代に共感を得ることが確認できた。
- ・情報発信によりハイツの取組が知られるようになった。
- ・山本誠氏を核に若い世代とのコラボができた。
- ・地域や大学などと新たな人のつながりができた。

＜今後の課題＞

- ・コンセプトにこだわった取組継続(居住価値の見える化)。
- ・中古住宅のリノベーションにより「資産価値向上(販売収入増)」というインパクトのある実績づくり。
- ・自治会や管理組合の意識改革。