

持続可能な社会の再構築

「広域ファシリティマネジメント」



神奈川県住宅供給公社では所有する業務用不動産(事業用賃貸住宅)の利活用を行い、地域の持続可能な社会活動構築のために、施設とその環境を総合的に企画、開発、設計、施工、活用する経営活動(FM)を実施しています。

イラストは、公社と地域住民が作成した二宮団地のビジョンマップ

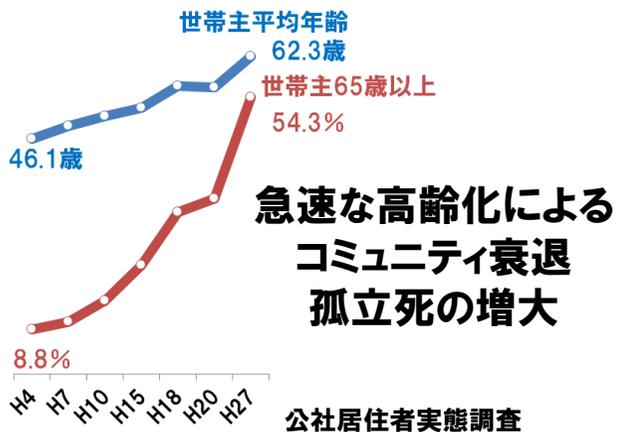
高度経済成長期における 産業拡大と大規模団地の開発



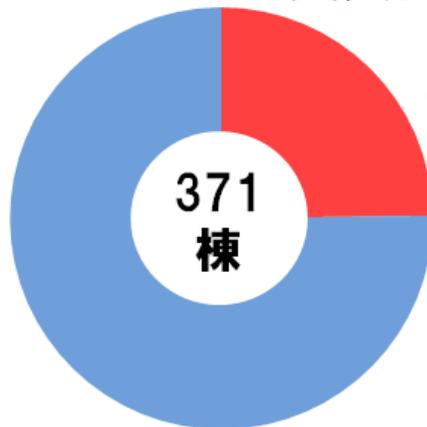
高度経済成長期、金融と本社機能が集中した「東京」とは違い、神奈川県は歴史的に製造工場が集中し、生産拠点で働く、地方から移住した産業従事者の為の住まい、これが神奈川県の団地です。

公社団地の課題

団地居住者の急速な高齢化



賃貸住宅築年数



50年以上
92棟25%



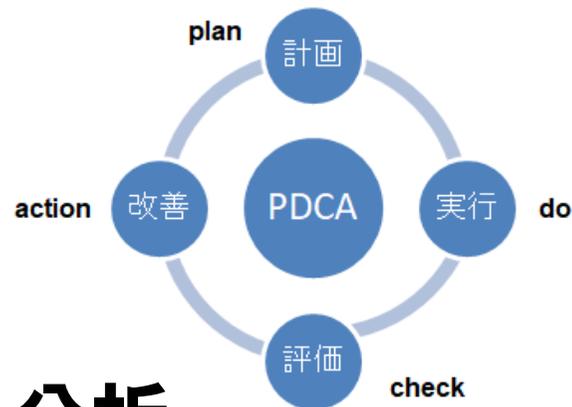
団地の
建物・設備
の老朽化

建替え
リノベーション
大規模修繕

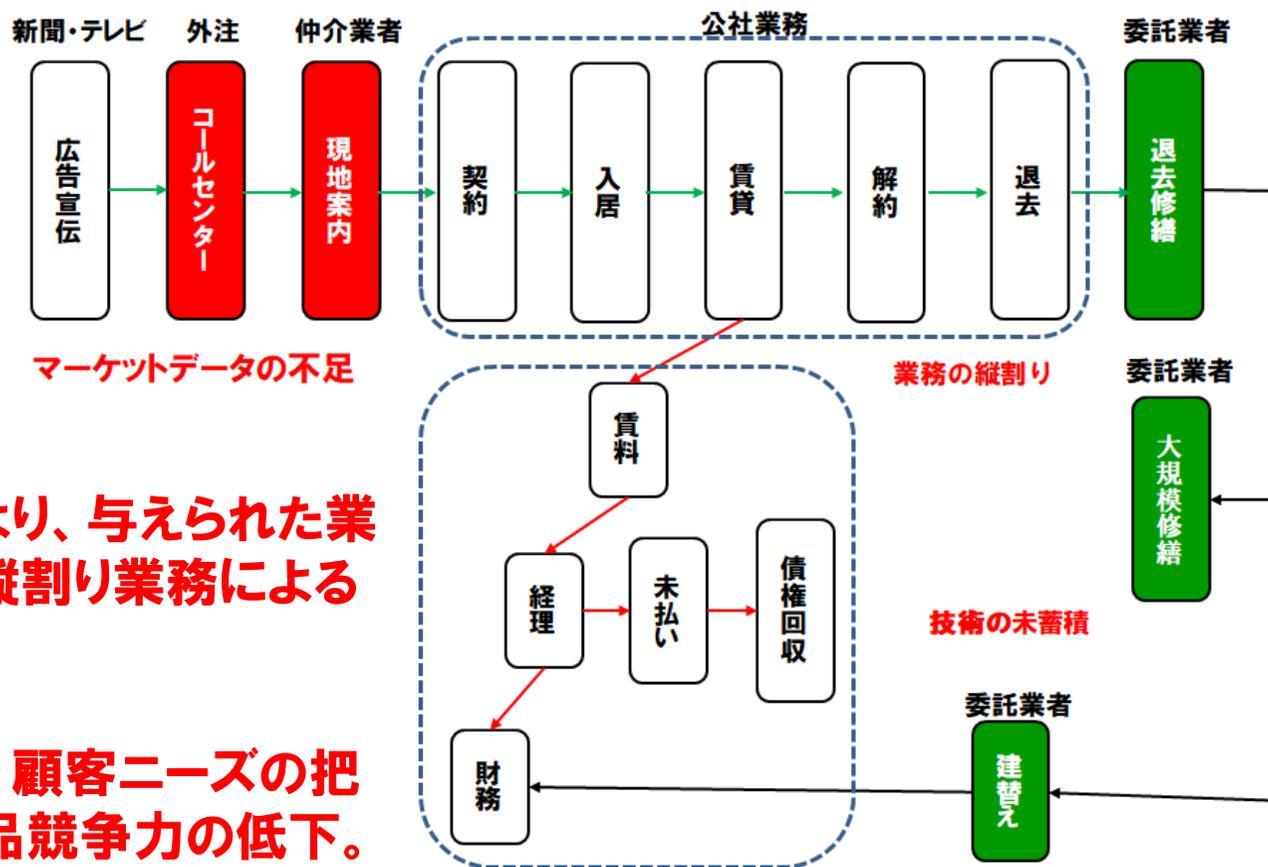
全業務にFM導入

施設とその環境を総合的に企画、開発、設計、施工、活用する経営活動(FM)を導入。

PDCAサイクルを全業務領域に導入し予算管理と実行の連携を深めた。



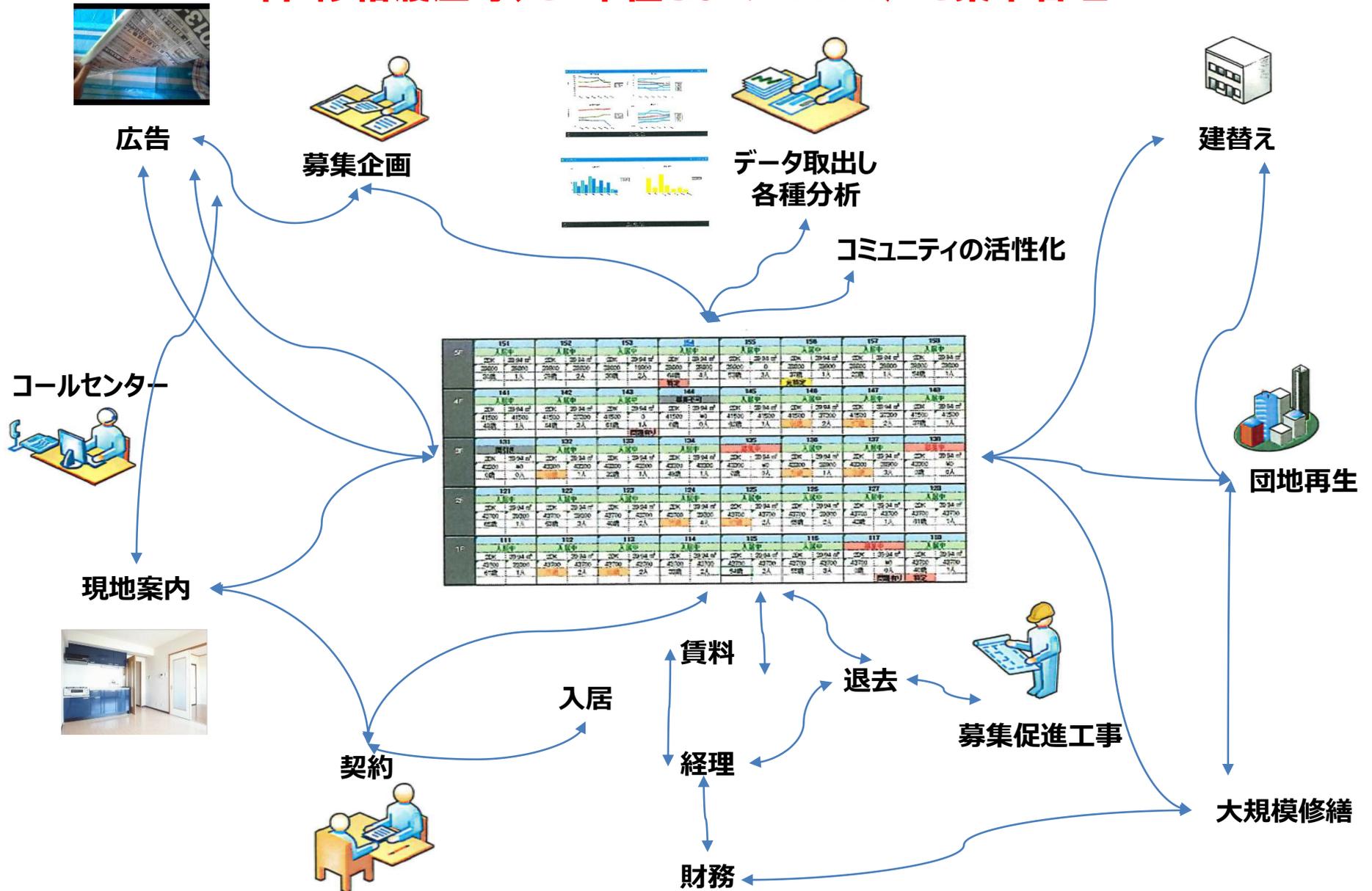
FM導入前の「無機的」な公社業務フロー分析



「無機的」な業務フローにより、与えられた業務以外について無関心、縦割り業務による無責任が常態化。

コールセンター外注により、顧客ニーズの把握が出来ず、結果的に商品競争力の低下。

FMを中心業務として部屋毎のデータ(契約者・年齢・賃料・修繕履歴等)を1単位として13500戸を集中管理



住宅のFM データベース化

公社統合FMシステムの導入により「有機的」な業務体制を構築



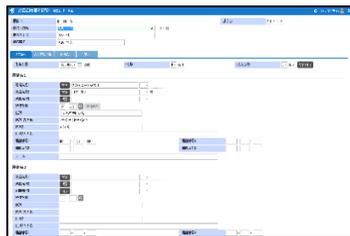
・コールセンター
内製化により直接お客様のニーズの把握と広告告知の成果判断



・募集強化
退去と入居をリアルタイムで把握、退去入居割合のプライマリーバランス化と入居向上



・入居契約・顧客情報
業務の短縮と正確な顧客情報の把握とトレンドを先取り



公社 統合FMシステム

13,500戸
住宅戸別のデータベース

住戸単位であらゆる情報を管理

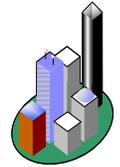
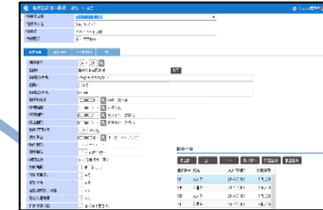
	151	152	153	154	155	156	157	158
5F	入居中							
	ZDK: 39.94㎡ 39800 3.0歳 1.1A	ZDK: 39.94㎡ 39800 3.0歳 2.2A						
4F	入居中							
	ZDK: 39.94㎡ 41500 4.0歳 1.1A							
3F	入居中							
	ZDK: 39.94㎡ 42900 4.0歳 0.1A							
2F	入居中							
	ZDK: 39.94㎡ 43700 4.0歳 1.1A							
1F	入居中							
	ZDK: 39.94㎡ 43700 4.0歳 1.1A							

鳥かご



・修繕
大規模修繕の平準化と全ての部屋の修繕履歴

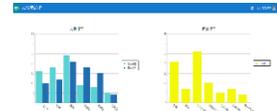
・団地
団地基礎情報・周辺エリア情報



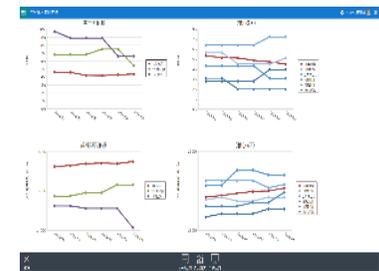
・棟
棟別の建築情報・資産情報(将来CAD化)
建替え、長寿命化のフィジビリティ・スタディ



・財務
修繕履歴を把握し、長期戦略策定



・各種分析



広域ファシリティマネジメントへの取組み

持続可能な社会構築のための「広域FM」

神奈川県住宅供給公社では所有する業務用不動産(事業用賃貸住宅)の利活用を行い、地域の持続可能な社会活動構築のために、施設とその環境を総合的に企画、開発、設計、施工、活用する経営活動(FM)を実施しています。神奈川県内371棟13,500戸の住宅の再生・管理を「広域ファシリティマネジメント」ととらえて、住戸・建物・団地の資産価値・使用価値の向上だけではなく、周辺地域の再生に加え、住民・社会・環境への対応に取り組んでいる。

相武台団地 (相模原市南区)

高齢化した団地住民の新たなコミュニティ開発

コンチエラート相武台

- 団地内にサービス付き高齢者向け住宅整備
- グループ会社と「居宅介護支援事業・訪問介護事業」を展開



地域交流スペースでのイベント

相武台団地店舗



空き店舗での子ども食堂



商店街広場前でのイベント

中井町

遊休地利用と自然エネルギー構築
樹木の循環によるCO2削減
団地建替えに、中井町樹木の循環



14haに太陽電池パネル約4万枚を施設。開発時には県内3番目の出力規模で、一般家庭2,870世帯分を発電



伐採材の活用

フロール横浜山手 (横浜市中区)

団地建替えに、中井町樹木の循環



地域住民、二宮町、当公社の三者が連携して地域課題に対応する「一色小学校区地域再生協議会」を組成し様々な活動に取り組む

二宮団地 (中郡二宮町)

老朽団地を活用した地方創生

- ・少子化による小学校廃校危機
- ・コミュニティの衰退
- ・空家増加による家賃収入減



県内産の杉を内装に使用した住戸プラン



コミュニティダイニングの運営



音楽祭の開催

若葉台団地 (横浜市旭区)

大規模団地での介護
0次介護予防の推進



地域交流拠点ひまわり

フロール新川崎 (川崎市幸区)

団地建替えに、少子化社会の保育園付マンション



認可保育所

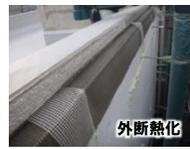


アンレーベ横浜星川 (横浜市保土ヶ谷区)

老朽化した建物の外断熱化によるエネルギー削減と新たな給排水



デザイン性向上



外断熱化

浦賀団地 (横須賀市)

高齢化した住民のための新たなコミュニティ形成に大学と連携



団地活性サポーター制度導入

課題が山積み...

生涯賃貸 と 暮らしリノベーション

住宅を所有することから、家族構成の変化に合わせて、賃貸住宅を移り住むという、新しいライフデザインの提案

生涯賃貸 暮らしリノベーション

“生涯賃貸”とは、生活シーンにあわせて、賃貸住宅を住み替えていく、神奈川県住宅供給公社からの提案です。
「公社の賃貸」は県内各地にバリエーション豊かな賃貸住宅を有しており、公社が皆様の「暮らしリノベーション」のお手伝いをするものです。

01 学生時代

大学からはじまる1人暮らし、選んだ住まいはなんと団地!?
学生入居制度があります。ほとんどの物件が2DK以上のゆとりある間取りですので、勉強部屋、趣味の部屋など、使い万全で充実した学生生活が楽しめます!



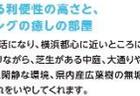
〈浦賀〉

〈緑ヶ丘〉

10~20代 1人暮らし

02 新社会人

忙しい毎日を支える利便性の高さ、県産無垢フローリングの癒しの部屋
社会人になると忙しい生活になり、横浜都心に近いところに引越しし、通勤に便利でありながら、芝生がある中庭、大通りや商店街からは一歩離れた閑静な環境、県産無垢フローリングが日頃の疲れをいやすしてくれます。



20~30代

1人暮らし

〈フロール横浜山手〉

03 新婚世帯

結婚や趣味を重視した二人の新しいライフスタイル
結婚した2人が選んだのは家賃5万円程度の2DK。自然を楽しめる公園や緑が多い団地、釣りやサーフィン、サイクリングなどが楽しめる海岸沿いの団地など、2人のライフスタイルに合わせて住居を選ぶことができます。



20~30代

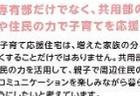
2人暮らし

〈辻堂海岸〉

〈汐見台〉

04 子育て世帯

住宅寄る部だけでなく、共用部の活用や住民の力で子育てを応援
公社の子育て応援住宅は、増えた家族の分、家を広げるだけでなく、共有部分や住居の力を活用して、親子で施設住民の方々とコミュニケーションを楽しみながら暮らせるようにしたいと考えています。



30~40代

3~4人暮らし

〈フロール新川崎〉

〈横浜若葉台〉

05 子供独立後・二人住まい

団地近接の豊山ライフ体験や地域交流で豊かな暮らしを
子育てに子どもが成長し、2人に合ったところで選んだのは二層団地。夏祭や水田でのイベントもあり、豊山ライフを満喫。相武台団地では、定期的イベントなどで地域交流を楽しみましょう。



20~60代

2人暮らし

〈二宮〉

〈相武台〉

01 学生時代

02 新社会人

03 新婚世帯

05 子供独立後二人住まい

04 子育て世帯