

都内のマンションを対象に「再生コンサルティングサービス」を提供

公社ならではの公平・中立な立場で 再生に臨む管理組合を全面支援

東京都住宅供給公社（以下、JKK東京）では、都内にあるマンションを対象に「再生コンサルティングサービス」を行っている。その特徴は、再生方針決定までのプロセスを、公的団体ならではの公平・中立な立場で管理組合を支援すること。住宅の建設から維持管理、建替えまで、東京都の住宅政策の一翼を担ってきた実績とノウハウの蓄積も強みだ。

100年にわたり都の住宅政策の一翼を担う

東京都住宅供給公社（JKK東京）とは、東京都の政策連携団体の一つ。住宅政策に関して都に提案をしたり、政策実現に向けて連携するなど、都政との関係性が強い公的団体だ。



東京都住宅供給公社（JKK東京）
住宅計画部 部長
瀨戸重男氏

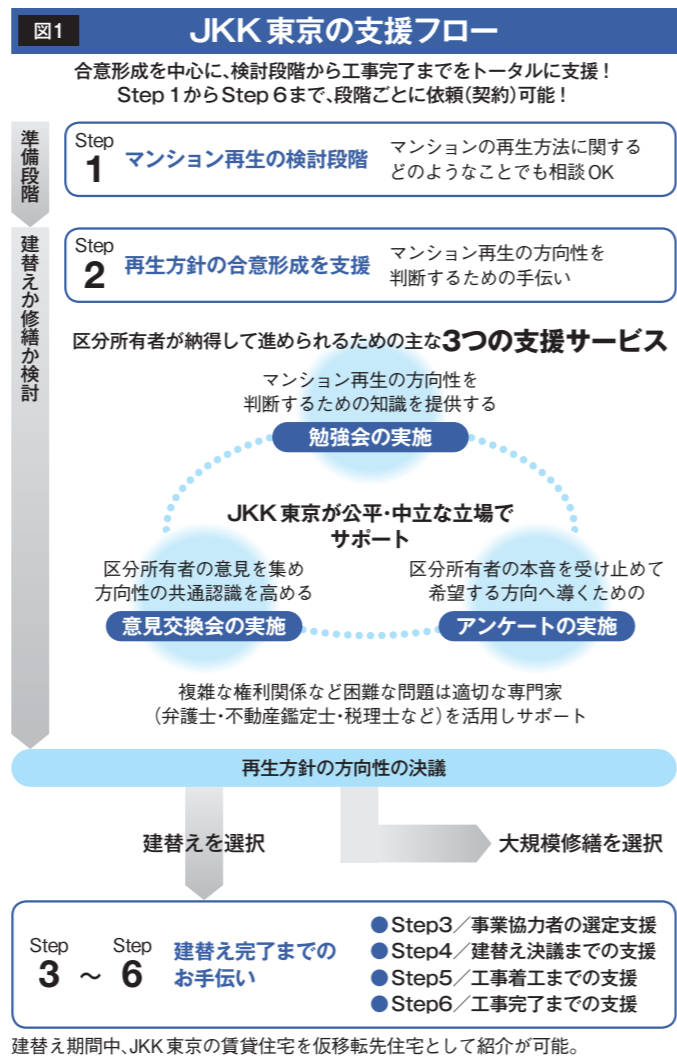
「JKK東京の前身は大正9年に設立された東京府住宅協会にまで遡ります。それから今年でちょうど100年。100年にわたり東京都の住宅政策の一翼を担う住宅の専門家として、分譲マンションや宅地の供給、超高層賃貸住宅、高齢者

向け住宅、多世代共生のまちづくりなど、常に時代の先駆けとなる事業に取り組んできました」
こう語るのは、JKK東京・住宅計画部部長の瀨戸重男氏。同公社は、住宅供給の豊富な実績を誇ると同時に、都営住宅など34万戸を管理する、都内最大の住宅管理団体でもある。

「住宅の建設から維持管理、建替えまで、住宅のサイクルに係る全てのノウハウを持っているところが当公社の強みです。また、公的団体ということ、透明かつ公正な経営を基盤としているのも特徴です」（瀨戸氏）
JKK東京が、初めてコンサルティングを手掛けた建替え事業は2001年の諏訪町住宅。

区分所有者側に立つて再生方針決定までを支援

以来、JKK東京では、都内にある民間のマンションも含め、「マンション再生におけるコンサルティングサービス」を提供している。その特徴は次の3点に集約される。
①公平・中立の立場で再生方針を決定するための判断材料を提供し、合意形成を支援する。



JKK東京クライアントインタビュー

JKKは「悩める管理組合」の力になってくれるはず

透明性と公平性を持つJKK東京の情報提供には安心感と信頼感がありました。例えば、事業協力者を選ぶ際には公募という方法を提案してくれ、私たちの希望を盛り込んだ募集要項案を作成。選定の際にはチェックするポイントを解説してくれたので不安が解消されました。



ハイツ駒込
マンション建替組合理事長
吉川方章さん

また、住民同士で本音をぶつけ合うと角が立つこともありますが、JKK東京がそれぞれの意見を調整したり、問い合わせや相談の窓口になってくれたので非常に助かりました。マンション再生の検討は、素人である理事会役員だけで進めることは容易ではありません。JKK東京に依頼したからこそ全員の合意が得られたと思っています。

ハイツ駒込（文京区）

建替え前/竣工1971年 戸数25戸
建替え後/竣工2014年 戸数49戸

●検討経緯

2000年 居住者により検討を開始
2008年 JKK東京とコンサルティング契約を締結
2014年 施行再建マンション竣工



マンション再生のコンサルティングに携わる「住宅計画部 事業開発課」のメンバー

お問い合わせ

東京都住宅供給公社（JKK東京）
住宅計画部 事業開発課

〒150-8543 東京都渋谷区渋谷1-15-15 テラス渋谷美竹3F

☎03-3409-2261（代）（平日9:00～17:00）

www.to-kousya.or.jp/saisei_sien/index.html

②公的団体ならではの利害関係のない第三者として支援する。
③検討段階から事業完了までを、各段階ごとに支援する。

図1を見てほしい。JKK東京の支援フローには6つの段階があるが、最初から最後まで、公的団体ならではの公平・中立な第三者として、管理組合に寄り添って支援を行うという。また、例えばステップ1から依頼する、ステップ2だけ依頼するなど、段階ごとの契約も可能だ。「最も多いのは、ステップ1とステップ2の依頼です。合意形成に関しては一人一人の意見を伺いながら、大規模修繕か耐震補強か、あるいは建替えかなど、区分所有者の皆さまが再生方針を決定するための判断材料を分かりやすく説明し、1つの方向

性にまとまるよう支援していきます」（JKK東京 住宅計画部 事業開発課長・藤田隆氏）
好立地の物件で、複数のデベロッパーから建替え提案書を示されたが、どれがいいのかわからないといった相談もあった。その際には、各々の提案内容を分かりやすく読み解き、比較検討できるように支援したところ、好評を得たという。
「これまでに培ったノウハウの蓄積がありますので、さまざまなお悩みに対応できると自負しております。高経年マンションが増えた今、マンション再生に取り組むのは公社としての使命です。公社という堅苦しいイメージがあるかもしれませんが、ぜひお気軽にご相談いただきたいと思います」（瀨戸氏）

建替え事例紹介 JKK東京がコンサルタントとして事業を支援！

諏訪町住宅（新宿区）

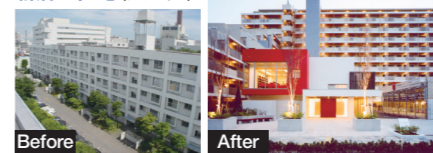


建替え前/竣工1957年 戸数60戸
建替え後/竣工2005年 戸数96戸

●検討経緯

1991年 居住者により検討を開始
2001年 JKK東京とコンサルティング契約を締結
2005年 施行再建マンション竣工

新蒲田住宅（大田区）



建替え前/竣工1969年 戸数134戸
建替え後/竣工2007年 戸数202戸

●検討経緯

2000年 居住者により検討を開始
2002年 JKK東京とコンサルティング契約を締結
2007年 施行再建マンション竣工

平塚町住宅（品川区）



建替え前/竣工1959年 戸数23戸
建替え後/竣工2020年 戸数38戸（予定）

●検討経緯

2005年 居住者により検討を開始
2007年 JKK東京とコンサルティング契約を締結
2020年 施行再建マンション竣工予定

※完成予想図はイメージであり今後変更となる可能性があります