



プロジェクト名	日本郵便旧職員宿舎再生計画「POST OMIYA」		
プロジェクト概要	さいたま市大宮区の JR 大宮駅から徒歩数分の場所で、日本郵便が所有する旧職員宿舎を一棟まるごとリノベーションし、民間の賃貸住宅および一部店舗とする再生プロデュースを手掛けた。まちづくりに貢献するプロジェクトを「提案型」で仕掛けたもので、2021 年に運営を開始した。		
クライアント	日本郵便株式会社（東京都千代田区） 担当部署：不動産部 資本金：4000 億円		
対象地	旧職員宿舎	お問い合わせ方法	ご紹介（プロジェクトは提案型）
マネジメント期間	2019 年 ~ 2021 年 06 月	業務従事社員数	4 人
打ち合わせ方法	現地での対面打ち合わせ、オンラインミーティング、メール		

ご相談内容（ご提案内容）

日本郵政グループは全国に遊休不動産を保有している。リノベーションまちづくりの講演を機に、case-by-case 側から団地再生を提案したところ、グループの職員宿舎だった旧「日本郵便大宮桜木社宅」が候補に挙がった。好立地ながら、2011 年に利用を停止後、遊休化していた建物である。建て替えるまで暫定活用し、まちづくりに貢献させるポテンシャルがあると判断した。

戦略

1986 年に竣工した南北 2 棟の職員宿舎は利用停止後、木造住宅密集地域のため接道条件等が悪く放置される格好になっていた。しかし、保全状態は良好で、耐震性能にも問題はない。図面・資料が揃っているなど資産として活用できる素地は整っている。これを建物単体ではなく、エリアの価値を上げるまちづくりのために再生する必要があると考えた。そこで、家守会社に相当する民間事業者がまずは南棟を一括で借り上げ、賃貸住宅および一部店舗として転貸事業を行うという企画を提案。地域の防災機能などを上げるコミュニティづくりにつなげる再生ビジョンを描いた。

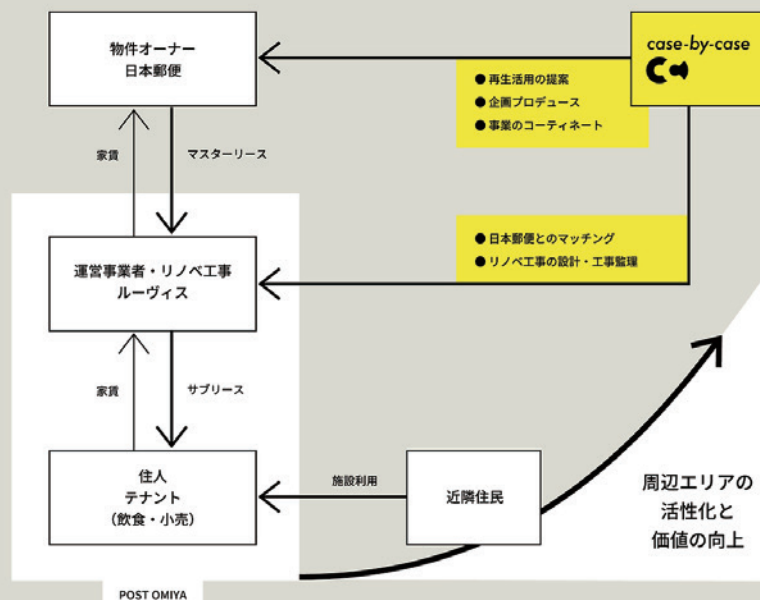
[プロジェクト要素]

戦略に従って進めるプロジェクトには共通の要素がある（下記）。ただし、実行する業務体制、業務の流れ、プロジェクトの成果やその実現タイミングはケースバイケースである。

- 再生ビジョン（全体像）
みんなの目標として設定する〈ゴール〉
- ワークショップ
プロジェクトを生み出す〈仕掛け〉
- 家守会社
プロジェクトを生み出す〈駆動装置〉
- リノベーションプロジェクト
ビジョン実現に向けて打つ個別の〈点〉

[体制図]

業務体制（ケースバイケース）



1. 再生プロデュース
case-by-case は、改修工事を伴う転貸事業を旨とする遊休不動産の再生をプロデュースした。事業コーディネートから、運営事業者（マスターリーサー）となる民間事業者とのマッチング、プロジェクト全体の進行管理やコスト管理までを担っている。

2. プロジェクトマネジメント
case-by-case のネットワークのなかから事業投資や運営・管理の面で実績のある会社を比較検討し、日本郵便とのマッチングを行った。物件を一括で借り上げ、自主施工によってオーナー負担をゼロにする空き家再生スキームを適用している。



case-by-case が携わった主な業務

1. エリア再生のためのリサーチと企画提案……まちづくりの観点から遊休不動産の再生を企画
2. 活用のための建物の現況調査・法令検討……建て替えを待つ間の暫定的活用の可能性を検討
3. 民間事業者とのマッチング……マスターリースの事業者を選定・紹介
4. プロジェクト全体の進行管理・コスト管理……改修工事の設計・監理なども含む全体のマネジメント

関係者の果たしている役割

●不動産オーナー

土地の事業性が上がるのを待つ間、暫定的活用でエリアの価値を高める考え方を取っている。リノベーション投資がゼロになる事業スキームである代わりに、まちづくりに貢献し、周辺相場と同等の家賃を実現するために、物件の賃料は抑えめに設定してもらっている。

●民間の事業プレイヤー
(マスターリーサー)

自ら投資する自主施工や運営・管理のノウハウを發揮し、不動産オーナーに負担の生じない遊休不動産の再生を可能にしている。



角地に向けて店舗区画と滞留できる外部空間を新設し、にぎわいが生まれるように計画した。さいたま市が都市計画道路を事業化すると建て替えに移行する可能性が高く、暫定的活用を前提とする。

業務の流れ (ケースバイケース)

1. 啓蒙活動

日本郵政グループの遊休不動産活用の担当部署からの依頼で、社内の幹部向け、職員向けの 2 回、リノベーションまちづくりに関するレクチャーを行った。そのときのつながりを生かし、団地再生プロジェクトに取り組まないかと働きかけた。エリアの価値を上げる意義を理解してもらった結果、物件をリサーチしてもらうことができた。

2. 南棟のリノベーション

さいたま市との公民連携も検討しながら、活用事業者のマッチングや事業の検討を並行させた。その結果、民間独自のリノベーション事業が成立可能だと分かった。

3. 北棟のリノベーション (構想)

団地リノベーションとして、同規模の北棟の活用も視野に入れている。敷地内広場を合わせて一体運営すれば、地域のコミュニティづくりの進展が期待できる。

改修後の外観



鉄筋コンクリート造、4階建ての南北2棟のうち南棟を民間賃貸集合住宅に再生。改修時に用途変更の生じない範囲で1階に店舗区間を設けた。

プロジェクトの主な成果

1. 実績ある民間事業者をマスターリーサーに建物の現況を調査し、暫定的に活用するポテンシャルがあると判断した。その上で、一棟まるごとリノベーションに対する投資や、一括借り上げによる施設の運営・管理ができる民間のリノベーション事業者とのマッチングを行った。経営基盤の確かさや事業コンセプトなどを評価指標とし、複数候補のうち、リノベーション工事や不動産賃貸に実績のあるルーヴィスを選定した。

2. 新たな都市生活者の層を呼び込める場所に単身の若者やカップル、SOHO 的に使うクリエイティブワーカーなど新たな都市生活者にターゲットを絞り、住宅 29 戸、店舗 3 戸に改修。1 戸当たりの専有面積は約 35.9 m²で、1~3 階は内装全てを改修し、閉じ切りの建具を撤去したオープンな空間とした。4 階はそのままにして DIY 可能な賃貸住宅とし、ライフスタイルに合わせて選べるグラデーションを設けている。1 階の一部は店舗利用が可能な区画としている。

3. 木造住宅密集地域の防災コミュニティ拠点に団地の周辺は木造住宅密集地域で、住民の高齢化も進んでいる。2021 年の段階で、南北 2 棟あるうちの南棟のリノベーションが実現し、満室で稼働している。将来的にはもう一方の北棟も再生し、敷地内広場と合わせて運営する構想がある。地域の防災機能などを上げるコミュニティの拠点として育てる余地がある。



新たな都市生活者の層にターゲットを絞り、1~3 階は、無垢フローリング、白塗装、ミニマルなステンレスキッチンによるシンプルな内装にリノベーションしている。4 階は、設備改修のみで供給し、自由に DIY できる住戸としている。

[改修後の諸室]



●1~3 階 (リノベーション賃貸)

既存の間仕切りを撤去し、ワンルームの空間に改修。単身者やカップル向けで、ライフスタイルに合わせて DIY (要事前承諾) が可能な賃貸住宅としている。

●4 階 (DIY 可能賃貸)

水回りの設備のみを更新し、既存の内装はそのまま残して供給する。事前承諾なし、退去時の原状回復もなしで、住み手が自由にカスタマイズして DIY 可能な賃貸住宅としている。

●1 階店舗区画

1 階の一部をオープンスペースを備えるテナント区画に改修。バルコニーだった部分を階段状のウッドデッキと出入り口に変更し、テラス側から直接外に出られるようにしている。

その後の波及効果

- ・住み手自身が手を加えながら使いこなし、やがて次の住み手にバトンタッチしていくような賃貸住宅の供給で、新たな層を呼び込める場所に生まれ変わった。周辺エリアを巻き込んだ防災機能の向上や、コミュニティづくりに貢献する可能性が開けた。
- ・2021 年 6 月に入居開始後、数か月で満室になり、その後も空き室なしで稼働している。運営事業者のリノベーション投資も 3.5 年程度で回収できる見込みである。地域のまちづくりを進展させるために、もう一方の北棟の再生にも期待がかかっている。