

社会変化への対応

CONTENTS

女性の活躍	P37
少子高齢化	P39
集合住宅の老朽化と地域再生	P40

女性の活躍

働く女性は年々増加傾向にあり、それに伴って女性の生活や幸せのあり方は多様化し、住宅へのニーズも変化してきています。東京建物グループでは、働く女性のインサイトを深掘し、多様化したニーズに応えられる住まいを考え、実現する「Brillia Bloomoi(ブリリアブルーモウ)」プロジェクトを発足し、推進しています。

「働く女性がもっと幸せになる住まい」を考えるプロジェクト「Bloomoi(ブルーモウ)」

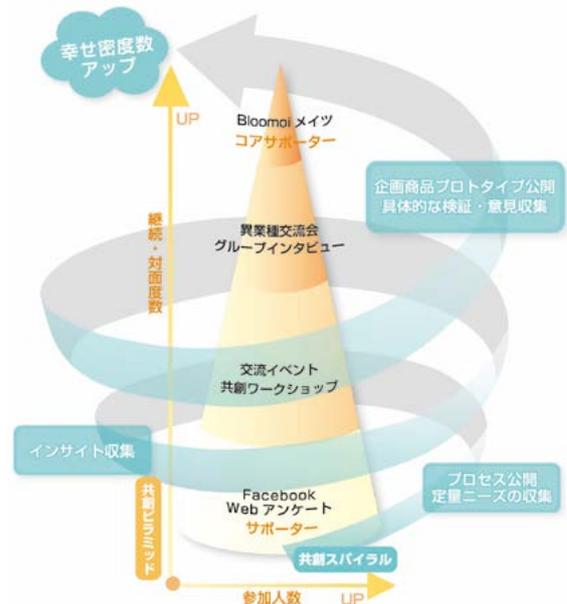
Bloomoiは、当社女性従業員を中心に構成したメンバーが「共感・対話・共創」を大切にし、調査やプレスト会議を通じて、働く女性たちの気持ちに寄り添い、対話を積み重ねながら、これからの「自分らしい」生き方を共に考え、共に創り出すことを目指したプロジェクトです。当社が分譲するマンションの間取りや住宅設備に限らず、管理やアフターサービスを含むソフトにまで視野を広げ、商品開発を行います。Bloom(咲く)とmoi(私) からの造語のBloomoiという名称には、働く女性たちのたくさんの笑顔や才能がしなやかに咲き誇る、という意味を込めています。2012年に発足し、すでに「Brillia 日本橋三越前」「Brillia 田辺

などでBloomoiのアイデアを生かした商品が続々と登場しています。

東京建物の働く女性たちが、社会の働く女性たちと対話し、共感しながら新しい住まいやサービス、さらに新しいなにかを共に創り出していきます。



Bloomoiの「共創」スパイラルアップ



Bloomoiの考える「共創」



目次	社長ごあいさつ	特集	安全・安心の取組み	環境への取組み
社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備	

●働く女性のニーズを把握する

働く女性たちのライフスタイルは実にさまざまであり、決してワンパターンではありません。そんな働く女性たちが望む住まいを創るために、Bloomoiでは「共創」を大事にしています。単にアイテムの開発ではなく、働く女性のインサイトを探り、イベントや対話を通じて「ライフスタイル」や「具体的な生活イメージ」を提案しています。その手段として、Facebook等を通じて外に開いた働く女性との「共創・共感スパイラル」によるモノづくりの新たなビジネススキームを構築しました。これにより共創してきた人々に開発商品に触れてもらい、実際の評価を公開していくことで、共創をさらに意識させ、共感を強めていきます。

Bloomoi公式サイト <http://www.brillia.com/bloomoi/>

これまでのプロジェクト報告や調査結果、実現したプラン、イベントレポートのほか、衣食住をテーマにした著名人のインタビューなどをご覧ください。

Bloomoiフェイスブックページ

<https://www.facebook.com/BrilliaBloomoi>

最新情報を豊富な写真とともにご紹介しています。「いいね!」は15,000件を超え(2015年11月現在)、プロジェクトに参加された方や興味を持たれた方との交流を深めています。

●試作品をもとに対話を重ね商品を開発

調査結果やいただいた意見をもとに設計した間取りや設備は、働く女性たちとの意見交換を経てブラッシュアップしていきます。モデルルームの自由見学会を開催し、直に触れて意見をいただく試みも実施しています。

TOPICS

共創プロジェクト「Bloomoi Mates(ブルーモワ メイツ)」

2015年5月からスタートした「Bloomoi Mates」では、多方面で活躍する働く女性10名(一般から公募)と約1年間にわたり、「理想の住まい」についてディスカッションをしています。

第1回はリビングダイニングの悩みと理想を「間取りと収納」という切り口で議論しました。第2回、第3回では具体的な間取りレイアウトを導き出すために、ワークショップ形式で意見を出し合い、模型を作成しました。第4回ではこれまでの意見を集約し、理想のリビングの形が見えてきました。最終的には、実物大を展示する計画になっています。

「Bloomoi Mates」で得た意見を、これからの物件の間取りやサービスにとり入れていきます。



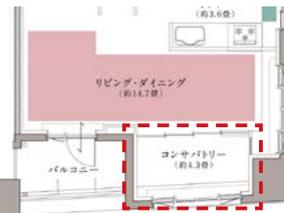
Bloomoi Mates 第3回：
模型を使い理想のリビング空間を探る

●Bloomoiから生まれたサービス・間取り

【Brillia 日本橋三越前】

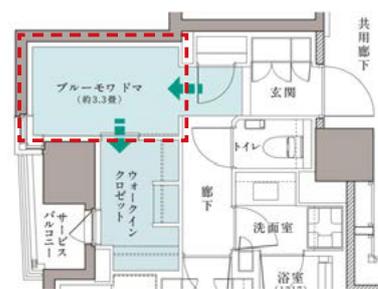
・リビングに自分だけのくつろぎ空間「コンサバトリー」

リビングの中に「自分だけのくつろげるスペースが欲しい」という声から、窓辺スペースをコンサバトリー(インナーバルコニー)にし、明るく開放的で観葉植物などを置いて楽しめる空間を創り上げました。



・玄関から直接アクセスできる「土間」

「旅行用の鞆やスーツケースが置けるスペースが欲しい」という声から、玄関から直接アクセスできる土間空間と大型のウォークインクローゼットを用意しました。土間部分の床はタイルやシートフローリングなどから選択できます。



目次	社長ごあいさつ	特集	安全・安心の取組み	環境への取組み
社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備	

少子高齢化

近年、少子高齢化は急速に進み、2025年には総人口に占める65歳以上の割合が30%を超えることが予想されています。そうした中で、終の棲家としての住宅のあり方と、介護や医療などのサービスのあり方は重要な社会課題といえます。東京建物グループは、シニア事業をビル事業・住宅事業に次ぐ「第三の柱となる事業」の一つとして位置づけています。東京建物シニアライフサポートを中心に、高齢者向け住宅サービスと介護サービスを一体的に提供することで、「住まい」と「サービス」がひとつになった豊かな暮らしを提供することを目指します。

住まいとサービスにより「自分らしく生きる」環境をつくる

東京建物グループは、高齢者向け住宅事業を拡大するため、介護サービス・高齢者向け住宅の開発運営を行う東京建物シニアライフサポートを2014年7月に設立し、2015年末現在で9棟の「サービス付き高齢者向け住宅^{*}」を運営しています。東京建物シニアライフサポートが展開するサービス付き高齢者向け住宅「グレイプス」シリーズは、Brilliaブランドの新築分譲住宅で培った「人」を中心とした暮らしを実現するための住宅性能とサービスの考え方をもとに、高齢者が「自分らしく生きる」環境を追求しています。

^{*}サービス付き高齢者向け住宅とは、高額な入居一時金を支払うことなく、介護が必要な方には介護サービスなどを利用しながら自由に生活できる賃貸住宅であり、高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）によって規定されています。2011年10月の登録制度創設から4年で約5千7百件、約18万7千戸が整備され、今後も拡大が期待されています。

●デベロッパーならではの高品質な住まい

建物は「Brillia」をはじめとする数多くの住宅開発経験により培ったクオリティの高い品質を確保するとともに、バリアフリーに配慮しています。高齢者住宅に多いワンルームだけでなく、物件によって2LDKまでの多様な部屋タイプを用意し、それぞれの入居者に応じた自分らしい暮らしを提供します。また、スイッチ等の高さ設定や掃除のしやすい素材・形状の採用など高齢者の方々に使いやすい住環境を整えています。

●コンシェルジュサービスをベースとしたソフトサービス

日中はコンシェルジュが常駐し、居宅介護支援事業所や訪問介護事業所、医療機関と連携して入居者一人ひとりに合った最適なサポートを提案します。要介護度が高くなった場合でも、有料老人ホームと同等のサービスが提供可能です。また、高額な一時金が不要なので入居しやすく、「更新」が発生しない終身建物賃貸契約なので、「終の棲家」として安心して暮らしていただけます。



●有料老人ホーム事業の展開

一方で、健康状態など入居者によっては有料老人ホームのご希望もあることから、有料老人ホーム運営会社である誠愛苑を2014年9月付で東京建物グループに加え、有料老人ホーム事業も展開しています。今後は有料老人ホームの新規開設も進める予定です。

TOPICS

高齢者と保育園児がふれあう住宅

2015年4月に開業した「グレイプス川崎新町」は1階に認可保育園、2階の屋上庭園には菜園を設けました。核家族化が進み、日頃ふれあうことの少ない高齢者と園児が、菜園で稲や野菜を育て、収穫し、食べることにより、高齢者の生きがいづくりや健康維持を図るとともに、園児の社会性を育んでいきます。



「グレイプス川崎新町」での菜園ふれあい活動

目次	社長ごあいさつ	特集	安全・安心の取組み	環境への取組み
社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備	

集合住宅の老朽化と地域再生

戦後、日本各地につくられ高度成長を支えた「団地」が老朽化し、建替えが必要な時期を迎えています。また、建物の劣化だけでなく、かつて多くの子育て世代が住んでいた団地は住人の高齢化と減少が進んでおり、孤独死が社会的な問題に挙げられるなど、地域住民をつなぐコミュニティの再生が必要になっています。

東京建物グループは、中期経営計画で住宅事業の重点戦略として「長期建替え・再開発事業への注力」を掲げています。団地やビルなどの既存ストックを更新するとともに、これからの時代に対応した新しい価値を生み出して、地域コミュニティの再生に貢献します。

団地再生「Brillia 多摩ニュータウン」の取組み



Brillia 多摩ニュータウン全景。既存の緑地を保存しながら、日本最大規模の建替え事業を実現しました。

2013年10月に竣工した「Brillia 多摩ニュータウン」は、40余年の歴史を持つ多摩ニュータウン「諏訪2丁目住宅」の建替え事業により生まれたコミュニティです。東京建物は、参加組合員として事業費の確保を行うだけでなく、多摩ニュータウン全体の活性化を考え、地域振興の先駆的な取組みとして本事業に携わってきました。「諏訪2丁目住宅」の入居が始まったのは1971年、東京建物が建替え事業の事業協力者として選定されたのが2007年、以後約8年にわたり参加組合員として権利者の皆様や事業関係者と共にこの事業を推進しました。

●「日本最大級の建替え事業」という社会的意義

新しい住戸の分譲販売にあたっては、この事業が単なるマンションの分譲ではなく、「日本最大級の建替え事業」「歴史ある多摩ニュータウンの再生」という社会的意義をもつことをメディアに向けてアピールすることで話題性を高めました。実際に高い反響をいただき、お客様だけでなく建替えを検討している団地の管理組合や自治体からの視察も相次ぎました。販売も順調で第一期販売から即日完売が続き、約1年間で全684戸の成約を果たしました。

物件データ

事業概要	(建替え前) 諏訪2丁目住宅	(建替え後) Brillia 多摩ニュータウン
所在地	東京都多摩市諏訪二丁目2番、4番(地番)	
敷地面積	64,399.93m ²	
基準建ぺい率	10%	60%
許容容積率	50%	200% (地区計画により150%)
延床面積	34,037.13m ²	124,904.05m ²
棟数	全23棟、5階建	全7棟、11階・14階建
住戸数	640戸	1,249戸(うち分譲684戸)、 附帯施設3区画
住戸面積	全戸48.85m ²	43.17m ² ～101.44m ²
間取り	全戸3DK	2DK～4LDK

●「新住民流入による世代構成の変化

建替え前、旧住民の世代構成は高齢者が多く偏った状態でしたが、新たに分譲した住宅を購入した新住民の年代層は20～40代が約7割を占め、団地全体の世代構成を若返らせました。

一方で、旧住民の多くが再入居を希望されたことから、一般的な郊外型の物件よりも幅広い年代の人々が居住する、多世代型のコミュニティを実現しました。

●建替え事業におけるデベロッパーの社会的責任

デベロッパーには、単に住宅を販売するだけでなく、販売活動を通じて地域のイメージ向上を図ることや、購入者のターゲット設定を通じて竣工後のコミュニティ形成に影響を及ぼすなど、多くの可能性と社会的責任があります。さらに、マンション管理事業などを通じて、引き渡し後もコミュニティ形成に関わっていきます。東京建物グループは、これらの社会的責任を十分に理解して、今後も団地建替え事業に取り組んでいきます。

また、福岡県福岡市(2015年竣工)、東京都小金井市(2016年竣工予定)でも団地の建替え事業を進めています。