

社会変化への対応

CONTENTS

女性の活躍	P35
少子高齢化	P37
集合住宅の老朽化と地域再生	P39
保育環境の整備	P41

女性の活躍

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耕し、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 (プリリアブルーモイ)」プロジェクトを発足し、推進しています。Bloomoiは「働く女性」を仕事をしている女性に限定せず、家事や育児・介護、地域社会に貢献する活動や学業を行っている女性、と幅広くとらえてサポートしていきたいと考えています。

働く女性の幸せを実現するBloomoi

「Brillia Bloomoi」プロジェクトでは、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、働く女性たちが自分らしく、より幸せになれる住まいを考えています。Bloom (咲く) とmoi (私) からなる造語の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、という意味が込められています。2012年に発足した当プロジェクトでは、マンションの間取りや住宅設備にとどまらず、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て商品開発を行っています。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。

●「共創」でニーズを探る

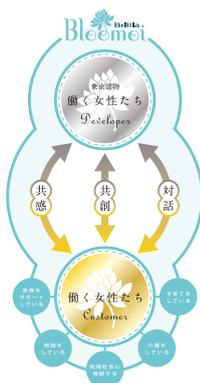
働く女性たちのライフスタイルは実にさまざまです。Bloomoiでは、共創を重視して、「共創プロセス」によるモノづくりの新たなビジネススキームを構築しました。イベントや対話、Facebook等を通じて働く女性のインサイトを調査し、商品企画につなげます。調査結果やいただいた意見をもとに設計した間取りや設備は、働く女性たちとの意見交換などを経てブラッシュアップしていきます。

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

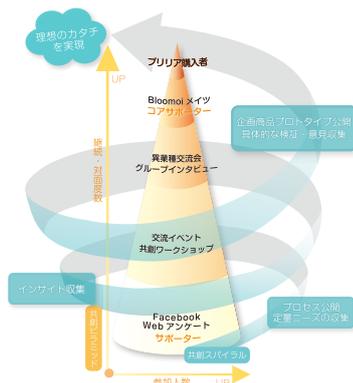
Bloomoi公式フェイスブックページ

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

Bloomoiの考える「共創」



Bloomoiの共創プロセス



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	

●共創プロジェクト「Bloomoi Mates(ブルーモワ メイツ)」による“理想のリビング空間”

Bloomoi Matesとは、一般公募により選ばれた、多方面で活躍し、さまざまなライフステージにある女性10名と理想の住まいのカタチを創り上げるプロジェクトです。2015年5月から、約1年間にわたって理想の住まいについて毎回テーマを変えてディスカッションしてきました。

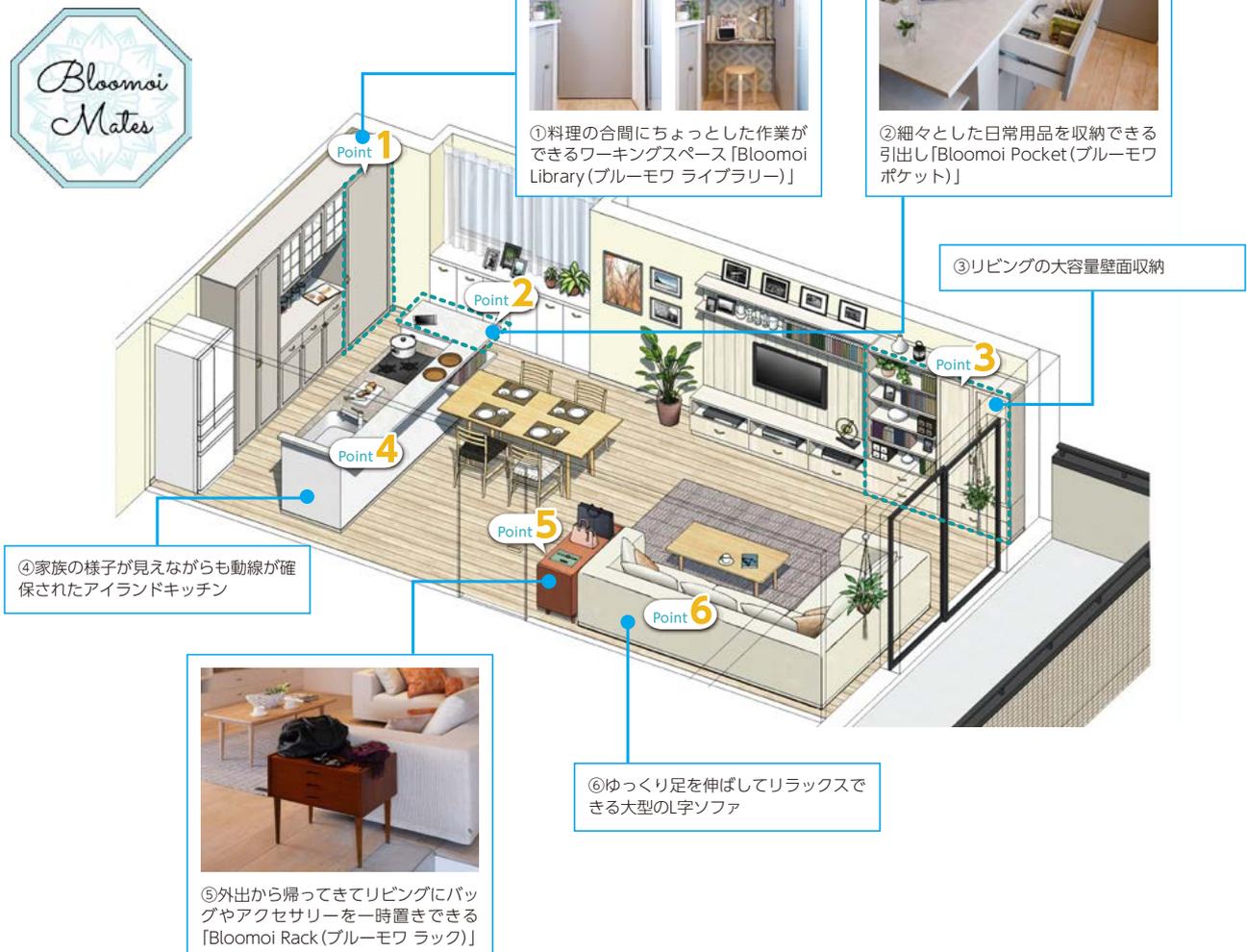
2016年2月には、東京建物とBloomoi Matesが共同で開発した“理想のリビング空間”を、ACTUS新宿店において実物大で再現、展示しました。

働く女性のリアルな“悩み”と“理想”をもとに導き出したアイデアを6つのポイントとしてとり入れ、「Bloomoi Library (ブルーモワライブラリー)」「Bloomoi Pocket (ブルーモワポケット)」「Bloomoi Rack (ブルーモワラック)」という新しい設備を生み出しました。



「理想のリビング空間」でBloomoi Mates集合写真

“理想のリビング空間”6つのポイント



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。また、周辺に住まわれる住民の方々との関係を計画段階から念頭に置き、地域コミュニティの一員として、生涯住むことができる環境づくりを行います。

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、2016年末現在で10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5年で約6千5百件、約21万2千戸が整備され、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借契約なので、「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月に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。2017年秋には、新宿区大京町にて有料老人ホームを新規開設する予定です。

TOPICS

「近居」による安心の暮らし

2016年1月に開業した「グレイプスシーズン戸塚」は、隣接する分譲マンションと一体開発しています。これにより、高齢者とその家族が近くに住む「近居」と、介護や医療サービスをあわせることで、安心して暮らすことができる環境を提供することを目的としています。



グレイプス
シーズン
戸塚

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	

TOPICS

地域包括ケアにより継続的に地域で生活できる環境を整える

2016年10月に開業した「グレイプス辻堂西海岸」は、東京建物グループが目指すCCRC*のモデルケースとして、医療や介護サービスを事業者と連携して地域住民にも提供します。

近隣の辻堂団地は昭和38年(1964年)に完成した団地で住人の約40%が高齢者です。訪問介護のニーズに医療や介護サービスで応えつつ、将来「グレイプス辻堂西海岸」への入居という選択肢が近隣住民の方々の方々の安心につながれば良いと考えています。

*CCRC(Continuing Care Retirement Community)とは、高齢者が健康でアクティブな生活を送るとともに、地域の住民との交流があり、介護が必要な時にはケアを受けて生活を続けられるコミュニティのことをいう。



グレイプス辻堂西海岸

施設一覧

サービス付き高齢者向け住宅		有料老人ホーム
保有物件	運営受託物件	
<ul style="list-style-type: none"> ・グレイプス浅草 ・グレイプスふじみ野 ・グレイプス大森西 ・グレイプスフェリシティ戸塚 ・グレイプス川崎新町 ・グレイプスシーズン戸塚 ・グレイプス辻堂西海岸 － 2017年稼働予定－ ・グレイプス立石 ・グレイプス用賀 ・グレイプス千歳台六丁目PJ (仮称) ・辻堂駅前PJ (仮称) 	<ul style="list-style-type: none"> ・コーシャハイム千歳烏山 ・グレイプスガーデン西新井大師 ・グレイプスJ東池袋 － 2017年稼働予定－ ・コーシャハイム平尾 	<ul style="list-style-type: none"> ・アドニスプラザ大宮 ・サンズーシ北浦和 ・サンズーシ大和田 － 2017年稼働予定－ ・大京町有料老人ホーム計画 (仮称)

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。

マンション再生「Brillia 小金井桜町」



「Brillia 小金井桜町」全景。配棟を変更し、南棟と東棟のL型で「光と緑と風」を感じることをめざした。

「Brillia 小金井桜町」マンション再生のポイント

- ①大規模修繕と建替えを綿密に比較検討
- ②建替えによる住宅性能の大幅向上
- ③緑豊かな環境と防犯を両立する植栽と提供公園

2016年5月に竣工した「Brillia 小金井桜町」は、武蔵野の豊かな緑の中に位置する「小金井コーポラス」の建替えによって生まれました。

マンション再生の検討を始めた時はすでに築約50年が経過し、住民の高齢化と建物の老朽化が進行していました。エレベーターやオートロックがないなど、機能・防犯の面でも課題を抱えていたため、大規模修繕による機能向上と建替えを詳細に比較し、2013年に建替えを決定しました。

その後、建築費の高騰による事業計画の見直しなど、困難に直面しつつも、住民の間で話し合いを続け、2014年に権利変換*計画が認可され、無事に完成しました。

建替えによって大きく住宅性能が向上、エレベーターが設置されて移動しやすくなり、住棟の配置を変更することで防犯性能を高めるなど、子どもや高齢者にも暮らしやすいマンションとなりました。

マンション建替えの道程～

小金井コーポラスマンション建替組合理事長に聞く

私たちが合意形成に向けて重視したのは、住民全体で正しい情報を共有し、理解を得ることです。建物調査を実施して現状の問題点や修繕にかかる費用を明らかにし、個別説明と全体説明をくりかえしながら、丁寧に合意形成を進めました。所有者のうち、4割の方が実際にはコーポラスに居住していなかったため、現状を知っていただくなど、とくに初期段階の合意形成には苦労しました。

事業関係者すべての方々から、東京建物を中心にチームとしてまとめ、さまざまな局面で長期にわたり、かつ丁寧に対応していただいたことに、住民一同、本当に感謝しています。

建替え後に戻ってこられた方々からは「建替えができて本当によかった」という声をたびたび耳にします。設備・仕様の向上や高い断熱性によって、本当に住み心地の良い住まいになりました。また、自主管理の大変さを知っているからこそ、東京建物アメニティサポートがきれいに管理してくださる今の生活に大変満足しています。



中央が理事長

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	

※権利変換：旧マンションの区分所有権や敷地利用権を、新マンションでの権利や金銭での給付に変換すること。新旧で評価額が変わるため、住民間での合意形成が必要。権利変換計画は市区町村長による認可を受ける。

物件データ

事業概要	(建替え前) 小金井コーポラス	(建替え後) Brillia 小金井桜町
所在地	東京都小金井市桜町二丁目	
建築時期	1964、1965 年竣工	2016 年竣工
敷地面積	5,356.35m ²	5,219.46m ²
基準建ぺい率	変更なし	
許容容積率	変更なし	
延床面積	4,914.57m ²	9,081.48m ²
棟数	全3棟、4階建	全1棟、8階建
住戸数	80戸	114戸（うち分譲61戸）
住戸面積	54.24～54.44m ²	46.75m ² ～84.96m ²
間取り	2DK、3DK	1DK～4LDK

団地再生「Brillia 多摩ニュータウン」



「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。

「Brillia 多摩ニュータウン」団地再生のポイント

- ①日本最大級の団地建替え事業(640戸→1,249戸へ)
- ②住民構成の変化によるコミュニティ活性化
- ③緑地保存による生活環境の維持

2013年10月に竣工した「Brillia 多摩ニュータウン」は、40年余りの歴史を持つ多摩ニュータウン「諏訪2丁目住宅」の建替え事業によって生まれたコミュニティです。東京建物は2007年から8年間にわたって権利者や関係者と共に建替え事業を進め、緑地保存や公開空地を確保しながら全7棟1,249戸への建替えを実現しました。

また、「Brillia 多摩ニュータウン」の分譲販売では、「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

う社会的意義をアピールして話題性を高め、順調な成果を得ました。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いでいます。

建替え以前は、旧住民の世代構成は高齢者に偏っていましたが、分譲で新たに住宅を購入した層の約7割が20～40代であったこと、旧住民の多くが再入居したことから、一般的な郊外型マンションよりも幅広い年代の人々が住む多世代型のコミュニティが誕生しました。現在は、新旧住民の分け隔てなく多数の方々が参加されながら、継続的に夏祭りなどのイベントが企画されており、さらなるコミュニティの醸成が図られています。

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)	
建築時期	1971 年竣工	2013 年竣工
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

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	

保育環境の整備

近年、都市部では人口の集中や両親共働きの世帯が増えることにより保育施設が不足する待機児童問題が発生しています。東京建物グループは、保育事業を新たに展開し、子育て世帯および未来を担う子ども達のために保育環境の整備に取り組めます。

東京建物キッズ株式会社の設立

2016年8月、東京建物は株式会社グローバルグループ(大手保育事業者である株式会社グローバルキッズのホールディングス会社)と共同出資し、東京建物キッズ株式会社を設立しました。

不動産を有効活用した新たな保育施設の開発・運営、保有するビルのテナント企業に向けた事業所内保育の提供、あるいは新たに開発するマンションの付属施設としての保育所運営など、東京建物グループの事業を生かしながら保育事業を拡げていきます。

東京建物キッズは、「豊かに生きる力を育てる」という保育理念のもと、子ども達が豊かに生きる力を育む環境を整備し、地域コミュニティとのつながりを大切にする良質な保育サービスの提供を目指します。

2017年4月1日には、東京建物グループ初の保育園として、東京都江東区に「おはよう保育園 亀戸」を、神奈川県横浜市に「おはよう保育園 横浜根岸」「おはよう保育園 三ツ沢下町」を開園しました。

