

# 社会変化への対応

## 高齢化社会への対応

### 方針・考え方

近年、日本では少子高齢化が急速に進み、2025年には総人口に占める65歳以上の割合が30%を超えると予想されています。そうした状況のなか、終の棲家としての住宅のあり方の提案、介護や医療等のサービスの充実が重要な社会課題と言えます。東京建物グループは高齢者にやさしく住みやすい住宅を提供し、豊かな暮らしの実現を通じて社会課題の解決に貢献していきます。

周辺住民の方々との良好な関係づくりについても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に努めています。

### 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、介護サービスと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、2019年末現在で15棟の「サービス付き高齢者向け住宅<sup>※</sup>」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」シリーズでは、「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提供を通じて、そのコンセプトである「満たされた日々、自分らしく生きる」環境を追求しています。

<sup>※</sup> サービス付き高齢者向け住宅とは、介護が必要な方が、高額な入居一時金を支払うことなく、介護サービス等を利用しながら自由に生活できる賃貸住宅。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る。2019年12月末時点で約25万戸が整備され、供給拡大が続いている

### デベロッパーならではの高品質な住まい

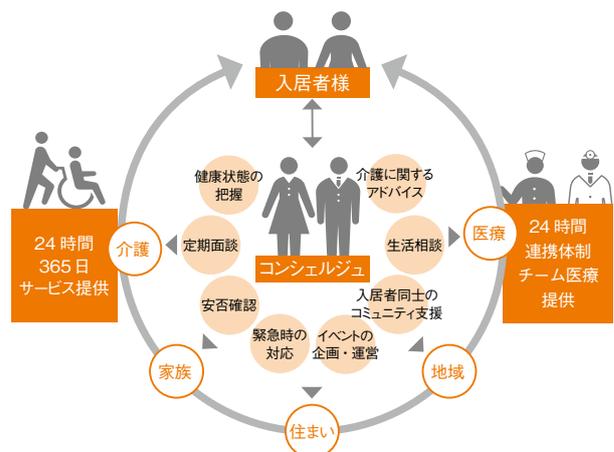
「グレイプス」シリーズでは、「Brillia」ブランドの新築分譲住宅事業で培ったクオリティの高い品質を実現するとともに、バリアフリーに配慮しています。高齢者住宅に多いワンルームだけでなく、物件によって2LDKまでの多様な部屋タイプを用意し、入居者の方それぞれの要望に応じた「自分らしい暮らし」を提供しています。また、スイッチ等の高さ設定や掃除のしやすい素材・形状の採用等、高齢者の方々に使いやすい住環境を整えています。

### 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

「グレイプス」シリーズではコンシェルジュサービスを導入しており、日中はコンシェルジュが常駐しています。

コンシェルジュは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、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。入居者の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。

### ▶ 「グレイプス」シリーズのコンシェルジュの役割



### ▶ 高齢化社会への対応 指標と実績

指標	2015	2016	2017	2018	2019
高齢者向け住宅（サ高住&有料老人ホーム）の新規整備戸数	240戸	158戸	482戸	0戸	0戸
高齢者向け住宅（サ高住&有料老人ホーム）の整備戸数累計	846戸	1,004戸	1,486戸	1,486戸	1,486戸

高額な一時金が不要なので入居しやすいうえ、賃貸借契約の更新が発生しない終身建物賃貸借契約であるため、「終の棲家」として安心して暮らしていただけます。

## 介護機能の強化

2018年6月、主に介護・看護の現場に人材を派遣・紹介するケアライクおよびフロンティア、フロンティア西日本、メディカルリンクの4社を統合し、東京建物スタッフィングを設立しました。

会社統合によって可能になった効率的な広告活動や認知度向上を通じて、人材採用機能を強化するとともに、最適なマッチングによる安定した人材派遣・職業紹介を強化し、介護分野において常態化している人材不足に対応します。

## 有料老人ホーム事業の展開

高齢者のなかには、健康状態等の理由からサービス付き高齢者向け住宅よりも手厚い介護や生活支援を受けられる有料老人ホームを選択する人もいます。従来、東京建物グループでは誠愛苑が有料老人ホーム運営を

行ってきましたが、2018年7月に東京建物シニアライフサポートと合併しました。

2019年末時点で、4棟の有料老人ホーム事業を展開しています。

### ▶ 高齢者向け施設一覧

保有物件	運営受託物件
サービス付き高齢者向け住宅	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・グレイブス浅草</li> <li>・グレイブスふじみ野</li> <li>・グレイブスウィズ大森西*</li> <li>・グレイブスフェリシティ戸塚</li> <li>・グレイブス川崎新町</li> <li>・グレイブスシーズン戸塚</li> <li>・グレイブス辻堂西海岸</li> <li>・グレイブス立石</li> <li>・グレイブス用賀</li> <li>・グレイブス湘南辻堂</li> <li>・グレイブス世田谷千歳台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コーシャハイム千歳烏山</li> <li>・グレイブスガーデン西新井大師</li> <li>・グレイブスJ東池袋</li> <li>・コーシャハイム平尾</li> </ul>
有料老人ホーム	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・グレイブスウィズ四谷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アドニスプラザ大宮</li> <li>・サンスーシ北浦和</li> <li>・サンスーシ大和田</li> </ul>

\*グレイブスウィズ大森西は「介護付き有料老人ホーム」としても運営しています。

### VOICE こだわりの建物と充実した介護サービスで、居住者が輝く高齢者向け住宅をつくる

当社は、サービス付き高齢者向け住宅「グレイブス」の住宅サービス「コンシェルジュ業務」を請け負っているほか、「グレイブス」内に訪問介護事業所や通所介護事業所等を出店し、住民や地域の方々への介護サービスを提供しています。

「グレイブス」はたいへん優れたデザインと住みやすさを備えており、東京建物グループの建物らしい住まいへのこだわりを感じます。しかし高齢者向け住宅としての住みやすさを高めるためには、建物だけでなく介護サービスの質も重要です。私たちは介護サービスの質を向上させるため、日々、居住者の皆様との定期面談やコンシェルジュへの指導に力を入れています。

私たちは既存の介護サービスの充実にとどまらず、新たなサービスの開発やさまざまな産学官民との連携にも取り組んでいます。今後もぜひ互いの強みを活かして、居住者の皆様が輝けるような高齢者向け住宅を、ともにつくってまいります。

株式会社ツクイ 事業企画推進本部  
営業部 部長  
中村 こずえ氏

## 女性の社会進出の支援

### 方針・考え方

女性の社会進出が進み、女性の生活や幸せのあり方が多様化するなか、住宅やオフィスにおいても、多様なライフスタイル・ワークスタイルに対応していくことが求められています。

女性が快適に働けるオフィスを目指して、東京建物グループの女性従業員へのアンケートを実施してオフィスの課題を把握し、解決策をビルの施設計画に取り入れています。

東京建物グループでは住宅の開発に女性の目線を取り入れ、住まいづくりから生活をサポートすることで、女性の社会進出を支援したいと考えています。

### 働く女性の幸せを実現する Bloomoi

東京建物では、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 (ブリリア ブルーモイ)」プロジェクトを2012年から推進しています。本プロジェクトでは「働く女性」を、仕事を持つ女性に限定せず、家事や育児・介護、地域社会に貢献する活動や学業等を行っている女性と幅広く捉えて、サポートしていきたいと考えています。

東京建物の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、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。

本プロジェクトでは、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おり、Bloomoiのアイデアを活かした商品が続々と登場しています。

#### TOPICS Bloomoiプロジェクトによる オリジナルルームフレグランスの開発

2019年9月、五感に訴えることで充実した時間を過ごすための空間づくりを行うため、嗅覚に対して働きかけるオリジナルルームフレグランスを開発しました。北海道下川町のモミの木「トドマツ」の葉から抽出する精油を使用した3種類の香りを開発しました。それぞれの香りには、働く女性の毎日に寄り添うテーマを設けています。



ブリリア ブルーモイ×フの森 オリジナルルームフレグランス

#### ▶ 女性の社会進出の支援 指標と実績

指標	2015	2016	2017	2018	2019
Bloomoi 新規参画物件数	2件	4件	2件	9件 <sup>※</sup>	4件
Bloomoi 参画物件数累計	7件	11件	13件	22件 <sup>※</sup>	26件

※リノベーション案件を含む

## 「共創」でニーズを探る

Bloomoiでは住まいの商品開発において「ともに考え、ともに作る」というプロセスを大切にしています。多様な価値観や深層心理を理解するためには、対話を重ね、リアルな本音と向き合うことが最も重要だと考えています。この考えに基づき、「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、商品企画につなげています。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。

### 公式サイト

[bloomoi.brillia.com/](http://bloomoi.brillia.com/)

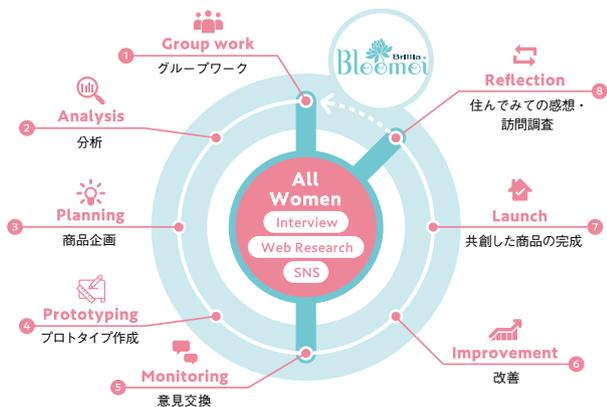
### 公式フェイスブックページ

[www.facebook.com/BrilliaBloomoi/](https://www.facebook.com/BrilliaBloomoi/)

### 公式インスタグラムページ

[www.instagram.com/brillia\\_bloomoi/](https://www.instagram.com/brillia_bloomoi/)

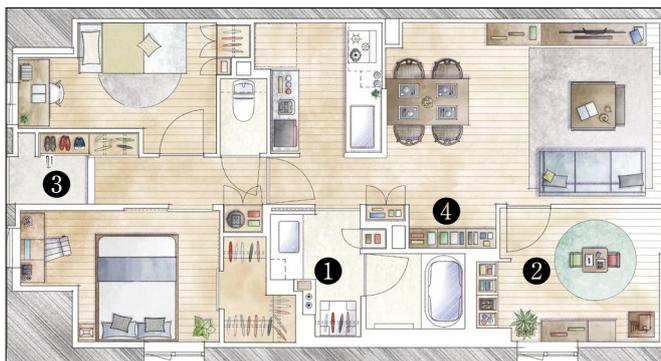
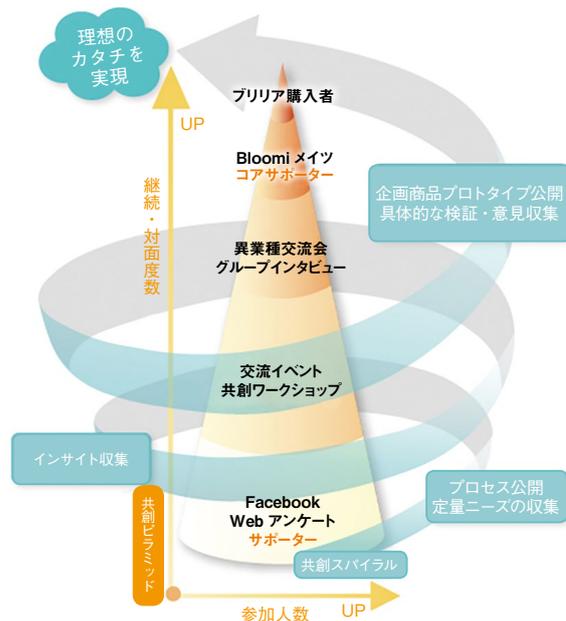
## ▶ Bloomoiの考える「共創」



## 気持ちが楽になる収納プラン「OURHOME SELECT」

「Brillia北浦和」では、新たに開発したセレクトプラン「OURHOME SELECT」を導入しています。このプランは、自身も2人の子どもの母親である整理収納アドバイザーのEmiさんと共同で開発した収納プランです。「家族みんなをまきこみ、気持ちがラクになる収納」をコンセプトに、玄関や洗面室、リビングなどそれぞれの場面に合わせた収納を設置します。

## ▶ Bloomoiの共創プロセス



OURHOME SELECT

## 気持ちが楽になる収納プラン「OURHOME」セレクトの魅力

- 1 分ける洗う干す。  
洗濯が洗面室で完結すれば忙しいママもラクに◎
- 2 オープンな収納なら、子どもでも管理しやすい◎
- 3 宅配ダンボールや自転車のバッテリーも  
定位置を決めれば家の中が散らからない◎
- 4 使う場所の近くに収納すれば  
出し入れもカンタンに◎



## 待機児童増加への対応

### 方針・考え方

近年、都市部では、人口の集中や共働き世帯の増加により、保育施設が不足し、待機児童問題が深刻化しています。保育施設の不足により、保育所へ入所ができず、職場復帰が遅れる等の社会問題も発生しています。

東京建物グループでは、保育事業を展開し、子育て世帯および未来を担う子どもたちのために、保育環境の整備に取り組んでいます。

### 「おはよう保育園」の展開

東京建物グループは、保育事業を展開する株式会社グローバルグループの協力のもと、2016年8月に東京建物キッズを設立し、保育園運営を開始しました。

2017～2019年の3年間に毎年4園を開園<sup>\*</sup>し、

2020年4月にはさらに認可保育所を2園、学童保育を行う施設を1ヶ所開所しました。「おはよう保育園 関町南」と「関町南アフタースクール(学童)」は、東京建物が分譲する「Brillia」シリーズのマンションに併設しています。

これからは「豊かに生きる力を育てる」という保育理念のもと、子どもたちが自ら考え、主体的に物事に取り組む環境を整備していきます。

<sup>\*</sup>2019年開園の4園のうち1園は認証保育所から認可保育所への移行



おはよう保育園 亀戸

### ▶ おはよう保育園・学童施設一覧

施設名	所在	運営形態	定員	開園日
(旧) おはよう保育園 亀戸	東京都江東区	東京都認証保育所	20名	2017年4月1日
おはよう保育園 ミツ沢下町	神奈川県横浜市	企業主導型保育事業	15名	2017年4月1日
おはよう保育園 横浜根岸	神奈川県横浜市	横浜市小規模保育事業	15名	2017年4月1日
おはよう保育園 南砂町	東京都江東区	東京都認可保育所	80名	2018年4月1日
おはよう保育園 西栗鴨	東京都豊島区	東京都認可保育所	60名	2018年4月1日
おはよう保育園 椎名町	東京都豊島区	東京都認可保育所	50名	2018年4月1日
おはよう保育園 大森町	東京都大田区	東京都認可保育所	60名	2018年4月1日
おはよう保育園 花咲町	神奈川県横浜市	横浜市認可保育所	58名	2018年4月1日
おはよう保育園 亀戸	東京都江東区	東京都認可保育所	45名	2019年4月1日
おはよう保育園 マチノマ大森	東京都大田区	東京都認可保育所	55名	2019年4月1日
小規模保育園 おはよう保育園 大山西町	東京都板橋区	板橋区認可小規模保育所	19名	2019年4月1日
おはよう保育園 清澄白河	東京都江東区	東京都認可保育所	60名	2019年4月1日
おはよう保育園 関町南	東京都練馬区	東京都認可保育所	34名	2020年4月1日
おはよう保育園 梅屋敷	東京都大田区	東京都認可保育所	40名	2020年4月1日
おはよう保育園 ののあおやま	東京都港区	東京都認可保育所	23名	2020年7月1日
学童施設 関町南アフタースクール	東京都練馬区	民設民営(区の補助金有)	30名	2020年4月1日

### ▶ 待機児童増加への対応 指標と実績

指標	2017	2018	2019	2020	合計
保育所・学童施設の収容可能人数(定員ベース、新規整備分)	50名	259名	205名	120名	634名
保育所・学童施設の新規開設数	3園	5園	4園 <sup>*</sup>	3園	15園
保育所・学童施設の収容可能人数(定員ベース)	50名	309名	514名	634名	
保育所・学童施設の開設数合計	3園	8園	12園 <sup>*</sup>	15園	

<sup>\*</sup>東京都認証保育所「おはよう保育園 亀戸」は2018年度末にて閉所し、東京都認可保育所として2019年4月に新規開園しました(定員20名→45名)。

## 集合住宅の再生

### 方針・考え方

戦後、日本各地につくられ高度成長を支えた「集合住宅」は、建設から数十年を経て老朽化が進んでおり、建替えが必要な時期を迎えています。かつて集合住宅には多くの子育て世代が住んでいましたが、現在は住人の高齢化と減少が進んでおり、高齢者の孤独死が発生する場所となっています。また、建替えとともに、地域住民をつなぐコミュニティの再生も大きな課題です。

東京建物グループは、集合住宅やビル等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、地域コミュニティの再生に貢献しています。

### 東京建物のマンション建替事業実績



#### ● 藤崎住宅マンション建替事業 (「レジデンス百道」として分譲済み/共同事業)

所在地：福岡県福岡市早良区百道2丁目  
建替後戸数：232戸（従前130戸）  
竣工：2015年2月

交通、教育施設、公共施設等に恵まれた生活利便性の高いエリアに位置するマンションです。分譲後約40年が経過し、建物老朽化等の問題から建替えを決定しました。

#### ● ハイツ駒込マンション建替事業 (「Brillia 駒込六義園」として分譲済み)



所在地：東京都文京区本駒込6丁目  
建替後戸数：49戸（従前25戸）  
竣工：2014年7月

築後約40年が経過し老朽化が進行、設備等の更新に相当の費用を要するため建替えを決定しました。隣接敷地を取得し、総戸数を倍増しました。



#### ● 千里津雲台 A 分譲住宅マンション建替事業 (「Brillia City 千里津雲台」として分譲中/共同事業)

所在地：大阪府吹田市津雲台3丁目  
建替後戸数：202戸（従前96戸）  
竣工：2019年11月

竣工から約50年が経過し、建物老朽化等の問題から建替えを決定。住民の方々を中心に関係者が一丸となり、さまざまな検討を重ねて事業を推進しました。

### ▶ 集合住宅の再生 指標と実績

指標	2015	2016	2017	2018	2019	事業推進中
建替え前 総住戸数累計	794戸	874戸	874戸	874戸	970戸	4,427戸
建替え後 総住戸数累計	1,503戸	1,617戸	1,617戸	1,617戸	1,819戸	7,984戸



## 再生事例 「Brillia 小金井桜町」

### 再生のポイント

- ①大規模修繕と建替えを詳細に比較検討
- 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」(東京都小金井市)は、「小金井コーポラス」の建替えによって生まれました。

マンション再建の検討を始めた時点ですでに築約50年が経過しており、住民の方々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・防犯面でも課題を抱えていたため、2013年に建替えを決定。その後、建築費の高騰による事業計画の見直しなどを行いつつ、住民の皆様が話し合いを続けて2014年に権利変換<sup>\*</sup>計画が認可され、無事に完成しました。

建替えにより、大きく住宅性能が向上したうえ、エレベーター設置や防犯性能向上により子どもも高齢者も暮らしやすいマンションとなりました。

※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	(建替前) 小金井コーポラス	(建替後) 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	5,356.35㎡	5,219.46㎡
基準建ぺい率	50%	変更なし
許容容積率	150%	変更なし
延床面積	4,914.57㎡	9,081.48㎡
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	54.24～54.44㎡	46.75～84.96㎡
間取り	2DK、3DK	1LDK～4LDK

## 再生事例 「Brillia 多摩ニュータウン」

### 再生のポイント

- ①日本最大級の団地建替事業(640戸→1,249戸)
- 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」の建替事業によって生まれました。2007年から6年間、権利者や関係者とともに建替事業を進めた結果、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。

集合住宅の老朽化が深刻な社会問題となるなか、「Brillia 多摩ニュータウン」の建替事業は、「日本最大級の建替事業」「歴史ある多摩ニュータウンの再生」という社会的意義が関心を呼び、大きな注目を集めました。

建替え以前、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コミュニティが誕生しました。

### 「Brillia 多摩ニュータウン」紹介サイト

[www.b-tamant.com](http://www.b-tamant.com)

事業概要	(建替前) 諏訪2丁目住宅	(建替後) 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	64,399.93㎡	変更なし
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	34,037.13㎡	124,904.05㎡
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48.85㎡	43.17～101.44㎡
間取り	全戸3DK	2DK～4LDK

## TOPICS 品川区初の円滑化法適用によるマンション建替 (平塚町住宅)

東京建物は、東京都品川区旗の台6丁目所在の「平塚町住宅」において、事業協力者・参加組合員としてマンション建替組合とともに建替事業を推進しています。

「平塚町住宅」は1959年の竣工から約60年が経過しており、建物・設備の老朽化が進行していました。建替計画では、周辺の閑静な街並みや緑の多い地域性に配慮した、グレード感のある外観や通風・採光の良い住棟配置を採用したほか、高齢者等に便利なバリアフリー、防犯対策を導入しました。

本プロジェクトは、品川区初の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく組合施行方式による建替事業です。竣工は2020年秋を目指しています。



建替え後イメージ

## VOICE 問題をともに解決することで強固な信頼関係を構築 (イトーピア浜離宮マンション建替事業)

「イトーピア浜離宮」はJR浜松町駅近くに建つ総戸数328戸のマンションです。竣工から約40年が経過しており、老朽化や耐震性などの問題が顕在化してきたため、管理組合で建替えの検討が始まりました。しかし、約8割の権利者がマンションに住んでいない外住者で、地方や海外在住の方も多くいるという事情から、建替えに向けた合意形成は非常に困難でした。私は管理組合理事長として、権利者間のコミュニケーション不足を解消するために勉強会や電子掲示板での意見交換などを行いました。2018年の建替決議を可決した臨時総会では、東京建物やコンサルから権利者目線で建替えへの機運を高める発言をしていただいたのも、大きな後押しになったと思っています。

東京建物は、事業者選定にあたって出した難しい条件にすべて応えてくれたうえ、転出率が予定より低い、アスベスト除去費用が想定より事業収支を圧迫するなどの問題にも丁寧に対応し、さまざまな角度からの提案を出してくれました。この先の建物完成に向けて、非常に良い信頼関係が構築できたと感じています。



イトーピア浜離宮  
マンション管理組合  
理事長 林 俊幸氏