

社会変化への対応

高齢化社会への対応

方針・考え方

近年、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と、介護や医療等のサービスの充実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」が一つになった豊かな暮らしを提供することを目指しています。

また、周辺に住まわれる住民の方々との良好な関係づくりを計画段階から念頭におき、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。

指標と実績

指標	～2014	2015	2016	2017	累計
高齢者向け住宅（サ高住&有料老人ホーム）の運営戸数	647戸	199戸	158戸	482戸	1,486戸

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、2017年末現在で15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、高齢者の方が「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、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です。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。2017年12月末時点で約22万5千戸が整備され、供給拡大が続いています。

●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。



車いすでの生活にも配慮

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

●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、入居者の方一人ひとりに合った最適なサポートを提案しています。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のため、「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

2017年4月、介護・看護の現場に人材を派遣する事業を行っている株式会社ケアライクが東京建物グループに加わりました。

近年、高齢化社会の進行に伴い、介護に携わる人材不足が社会課題となっています。ケアライクを通じて、東京建物グループがシニア事業を展開していくうえで必要な人材を

安定して確保することが可能となり、より手厚く細やかなサービスを提供できます。

また、ケアライクでは、介護人材の育成に努めており、介護人材を広く社会に送り出すことで、高齢化社会の課題解決へ貢献することを目指しています。

有料老人ホーム事業の展開

健康状態等によっては、有料老人ホームを選択される高齢者の方もおられることから、有料老人ホーム運営会社である誠愛苑が、東京建物グループに2014年9月に加わりまし

た。2017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。

TOPICS

グレイプスシリーズの新規開業

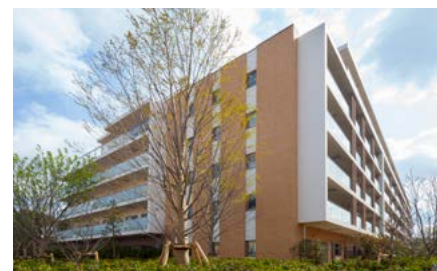
2017年は、サービス付き高齢者向け住宅「グレイプス」シリーズ4棟を新たに竣工・開設したほか、運営受託物件を1棟新規開設しました。また、有料老人ホームを1棟新設しました。それぞれの立地地域で、地域の一員として受け入れられるべく、その地域ごとの特色や環境に配慮したコンセプトのもと、運営しています。

●多世代の交流を目指す「グレイプス用賀」

グレイプス用賀は、東京都の「公営企業用地を活用した福祉インフラ整備事業」の第1号案件として、東京都交通局の職員寮跡地を活用した、保育所および看護小規模多機能型居宅介護事業所を併設したサービス付き高齢者向け住宅です。

入居者に安心して快適な暮らしを提供するだけでなく、地域においても介護機能を提供します。それにより、高齢者の方が安心して住みなれた地域で暮らし続けることを支援しています。

また、認可保育所を併設することにより、待機児童解消の一端を担いつつ、世代を超えた交流や地域の活性化に貢献しています。



グレイプス用賀

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取り組み	安全・安心の取り組み
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	

●地域・多世代交流と環境に配慮した「グレイプス湘南辻堂」

グレイプス湘南辻堂は、辻堂駅前の再開発事業の一環として位置づけられ、広大な敷地に分譲住宅・多世代コミュニティ施設・コミュニティ広場・商業施設とともに計画されました。再開発事業全体としてSEGES（社会・環境貢献緑地評価システム）の認定を取得しており、地域の環境に配慮したまちづくりに貢献します。



グレイプス湘南辻堂

●介護付有料老人ホーム「グレイプスウィズ四谷」

グレイプスウィズ四谷は、都心部の立地を活かした暮らしが楽しみ、快適な施設とサポートサービスによって暮らしやすいように配慮された居住空間です。今後、これまでのノウハウを活かした有料老人ホームを、「グレイプスウィズ」として展開します。



グレイプスウィズ四谷

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 ・グレイプス立石 ・グレイプス用賀 ・グレイプス湘南辻堂 ・グレイプス世田谷千歳台 	<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 ・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 ・グレイプスウィズ四谷

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

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、多様な生活様式の変化に対応していくことが求められています。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、住まいづくりからその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。また、女性が快適に働きやすいオフィスを目指して、女性従業員へのアンケートから課題を把握し、その解決策をビル施設の設計画にとり入れています。

指標と実績

指標	～2014	2015	2016	2017	累計
Bloomoi 参画物件数	5件	2件	4件	2件	13件

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。当プロジェクトでは「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。

当プロジェクトでは、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。

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おり、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

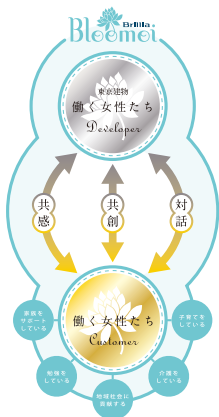
働く女性たちのライフスタイルは実にさまざまです。Bloomoiでは、共創を重視して、「共創プロセス」によるモノづくりの新たなビジネススキームを構築しました。イベントや対話、Facebook等を通じて働く女性のインサイトを調査し、商品企画につなげています。調査結果やいただいた意見をもとに設計した間取りや設備は、働く女性たちとの意見交換などを経てブラッシュアップしていきます。

公式サイト www.brillia.com/bloomoi/

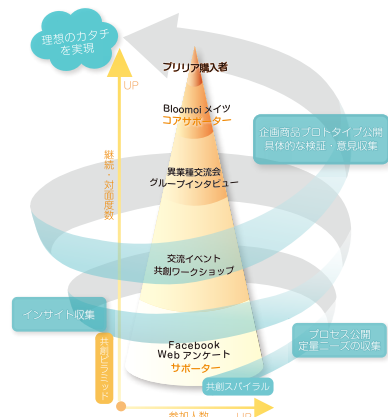
公式フェイスブックページ www.facebook.com/BrilliaBloomoi/

公式インスタグラムページ www.instagram.com/brillia_bloomoi/

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	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

● Bloomoi企画商品を多数採用した「Brillia 大山 Park Front」
 2018年10月の竣工を目指して計画中のマンション「Brillia 大山 Park Front」は、再開発プロジェクトが進む副都心「池袋」から2km圏という便利な場所に位置し、多くの働く女性がお住まいになることを想定しています。当物件では、働く女性がもっと幸せになる住まいとなるよう、Bloomoiプロジェクトで開発した設備を各所に採用しています。「Bloomoi Pocket (ブルーモワ・ポケット)」や「Bloomoi Library (ブルーモワ・ライブラリー)」の他に、モデルルームのインテリアでは「L型ソファ」と「壁面収納」を設置しています。また、他のBrilliaでも多くの採用実績がある、ライフスタイルに合わせて選べる「キッチン」と「洗面化粧台」のセレクトも採用しています。



ブルーモワ・ライブラリー
 料理の合間などにちょっとした作業ができるワークスペースをキッチンのそばに設置。急な来客時には扉を閉めてすっきりとした空間になる。(左：オープン時/右：クローズ時)

TOPICS

女性が働きやすいオフィス環境の提案

2017年9月に竣工した「エンパイヤビル」は、エンパイヤ自動車様の本社ビル老朽化に伴い、エンパイヤ自動車様との共同で実施した建替え事業です。本物件では、最新の機能や高い耐震性をもつのはもちろん、女性の働きやすさに力を入れています。東京建物で働く女性従業員にアンケートを行い、寄せられた意見を施設計画に反映しました。



トイレブース内にフィッティングボードを備えたベンチを設置



トイレは清潔感のある白基調とし、パウダーコーナーに小物入れを設置

待機児童増加への対応

→ **特集** 保育事業の開始「おはよう保育園」(P4) もご覧ください

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。

指標と実績

指標	2017	2018	合計
保育所の収容可能人数（定員ベース、新規整備分）	50名	259名	309名
保育所の新規開設数	3園	5園	8園

「おはよう保育園」の展開

2017年4月、東京建物キッズ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。2018年4月には新たに5園を開園しました。

「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まいります。



安全を第一に考えた設備や仕様で子どもたちが快適に過ごせる園舎

東京建物キッズが運営する「おはよう保育園」

東京都	横浜市
<ul style="list-style-type: none"> ・「おはよう保育園 亀戸」東京都認証保育所 ・「おはよう保育園 南砂町」東京都認可保育所 ・「おはよう保育園 大森町」東京都認可保育所 ・「おはよう保育園 椎名町」東京都認可保育所 ・「おはよう保育園 西巢鴨」東京都認可保育所 	<ul style="list-style-type: none"> ・「おはよう保育園 横浜根岸」横浜市小規模保育所 ・「おはよう保育園 三ツ沢下町」企業主導型保育所 ・「おはよう保育園 花咲町」横浜市認可保育所

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取り組み	安全・安心の取り組み
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「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、地域コミュニティの再生に貢献しています。

指標と実績

指標	～2014	2015	2016	2017	累計	事業推進中
建替え前 総住戸数	664戸	130戸	80戸	0戸	874戸	4,057戸
建替え後 総住戸数	1,298戸	232戸	114戸	0戸	1,644戸	7,480戸(予定)

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」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、住民の方の高齢化と建物の老朽化が進行していました。また、エレベーターやオートロックがないなど、機能・防犯

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

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、住民の皆様が話し合いを続け、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したうえ、エレベーターが設置されて移動しやすくなりました。また、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。

*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。

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取り組み	安全・安心の取り組み
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	

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年余りの歴史をも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ました。その結果、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化するなか、「Brillia 多摩ニュータウン」の建替え事業は、「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」という社会的意義が関心を呼び、

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2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

大きな注目を集めました。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、夏祭りなどのイベントが継続的に企画されており、さらなるコミュニティの醸成が図られています。

「Brillia 多摩ニュータウン」紹介サイト
www.b-tamant.com

TOPICS

千里ニュータウンでの団地再生

日本最初の大規模ニュータウンである、大阪府の千里ニュータウンは、1962年のまちびらきから半世紀以上が経過し、各々の団地は建替えによるコミュニティの再生に取り組んでいます。東京建物は、千里ニュータウンにおいて「千里津雲台A分譲住宅マンション建替事業」に参画しています。「千里津雲台A分譲住宅マンション建替事業」は、吹田市における初の「マンション建替え等の円滑化に関する法律」に基づく組合施行方式の団地再生事業です。2015年から住民の皆様とともに本事業に取り組み、2019年12月からの権利者の皆様のご入居を予定しています。



「千里津雲台A分譲住宅」建替え後のイメージ