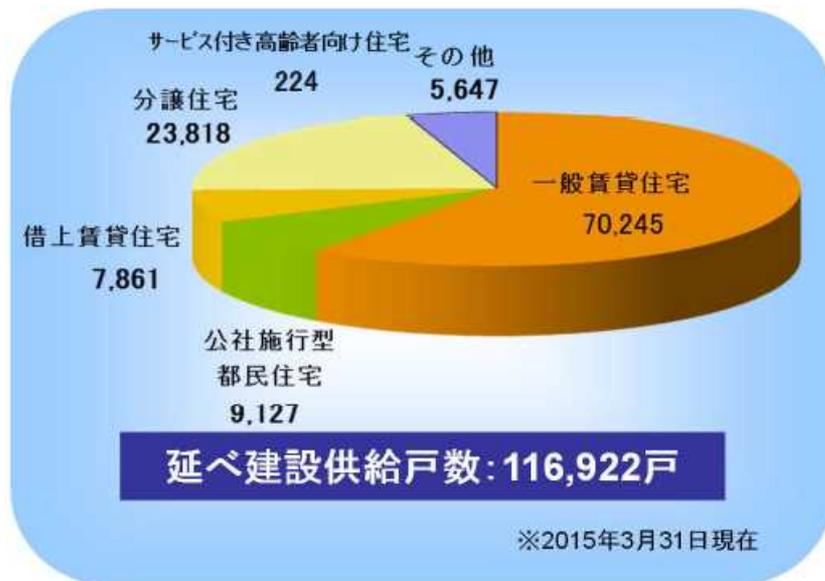

高齢者・障害者・子育て世帯 居住安定化による団地再生事業 について

東京都住宅供給公社
少子高齢対策部

東京都住宅供給公社

昭和25年以来延べ12万戸の住宅を建設供給し、現在公社住宅8万戸、都営住宅等26万戸など35万戸の住宅を管理

- 管理戸数35万戸は都内では最大の管理戸数
- 現在は分譲を行わず、賃貸住宅のストック経営に事業を集約



再編整備計画

- 公社賃貸住宅のストック活用に重点を置いた事業の展開に向けて、建替え等によるストックの更新を計画的に推進するため、平成15年5月に「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」を策定（平成26年1月改定）
- 昭和39年度以前建設の一般賃貸住宅を対象として、再編整備の手法を、建替え・集約型建替え・ストック活用の3つに整理し、整備の方向性を示すもの

建替え	全面建替え
	団地内の一部の住棟の建替え
集約型建替え	周辺団地の建替住宅等への住替えにより集約
ストック活用	建物・外構の維持修繕
	耐震化

再編整備計画の取組方針

- 社会状況・住宅需要の動向を見すえた再編整備の推進
 - ▶ 少子高齢化の進行や将来的な人口減少、地域の賃貸住宅需要の動向等を見すえながら、適切な戸数を供給
- **本格的な少子高齢社会の到来に向けた事業の推進**
 - ▶ 用地創出により、サービス付き高齢者向け住宅や福祉インフラ施設の整備、地域の魅力の向上や活性化に資する施設の整備など、東京都の政策を踏まえたまちづくりに取り組む
- 多様な居住ニーズに対応した魅力ある住宅づくり
 - ▶ 建替えに当たっては、子育て世帯向けの住宅を中心に、若い世帯や高齢世帯など、多様な世帯向けの住宅を供給
- まちづくり、防災機能向上、省エネ対策への対応
 - ▶ 広場の確保や緑地整備、道路拡幅等で地域のまちづくりに寄与

少子高齢対策事業の方針

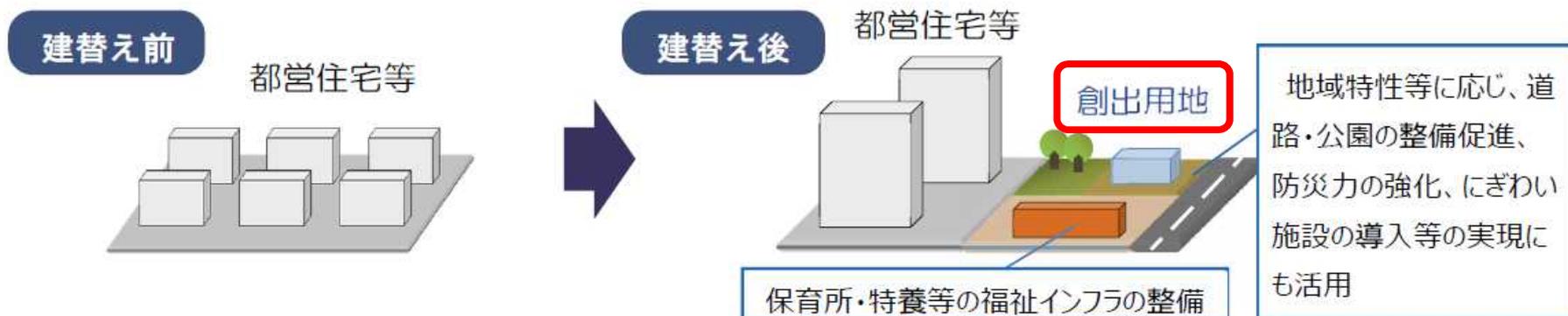
- 高齢者や子育て世帯が安心して暮らせる住まいの提供等の社会的な要請に的確に応えるべく、平成22年4月に専門の組織「少子高齢対策室」（平成23年4月より少子高齢対策部）を設置
- 平成23年3月には「少子高齢対策事業の方針」を策定、少子高齢社会に対応した新たな住まいづくりについて具体的に検討

少子高齢社会に対応した住まいの供給	
建替え等	サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給
	子育てに適した住宅の供給
ストック再生	住棟改善
	住戸改善
	住宅設備改善
福祉施設等の誘致	
高齢者生活支援施設、子育て支援施設等の誘致	

「東京都長期ビジョン」 平成26年12月公表

都市戦略5：福祉先進都市の実現

- 都営住宅や公社住宅の建替えに伴い創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を選定し、認可保育所や特養等の整備の候補地として提供する（2024年度末までに福祉インフラ整備全体で30ha超）



東京都住宅供給公社の少子高齢対策事業

サ高住 整備事業

サービス付高齢者住宅の設計・
建設、事業者への賃貸

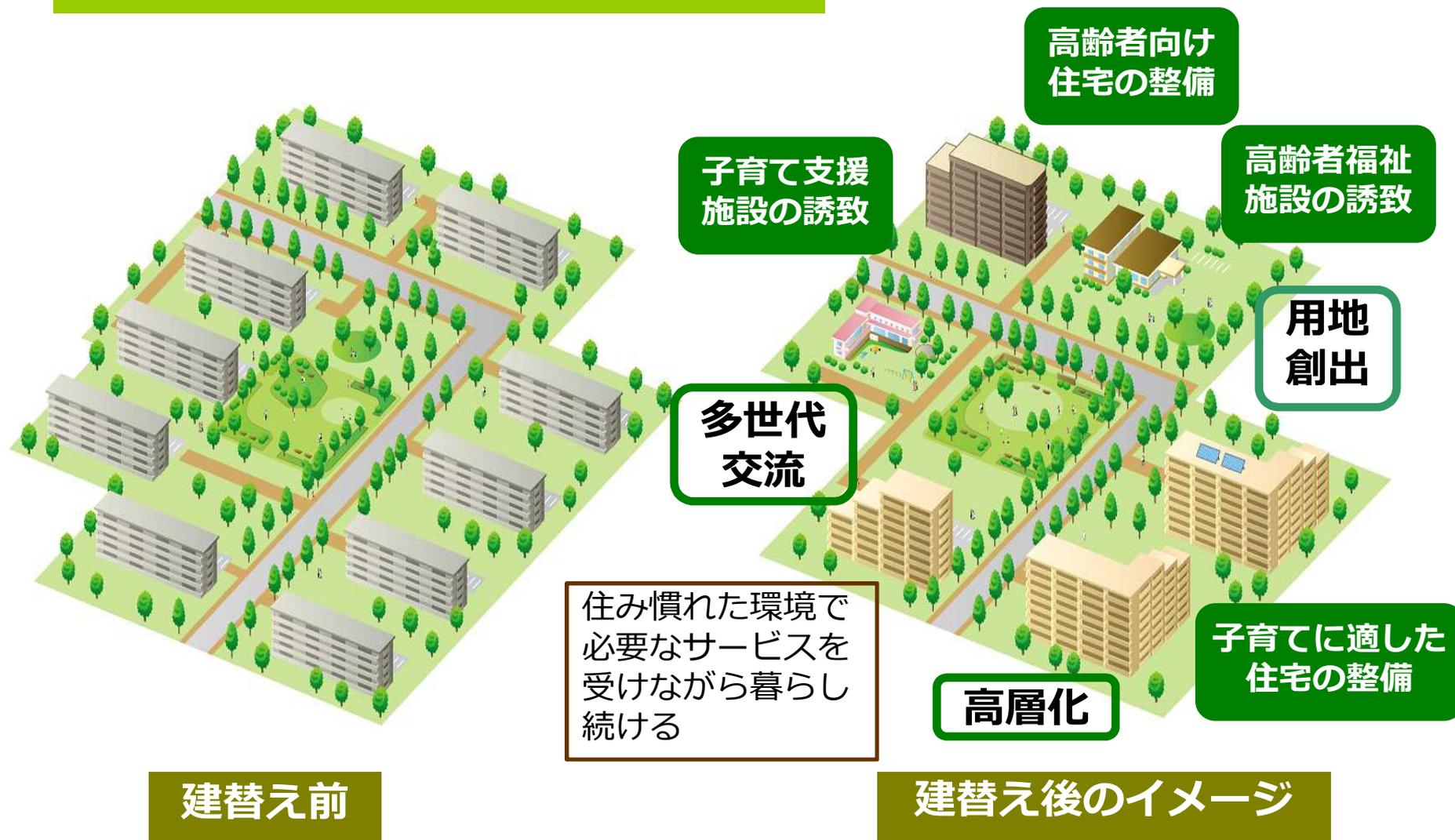
福祉インフラ 整備事業

福祉インフラ整備用地の貸与、
事業者の誘致

ケア付高齢者 住宅管理事業

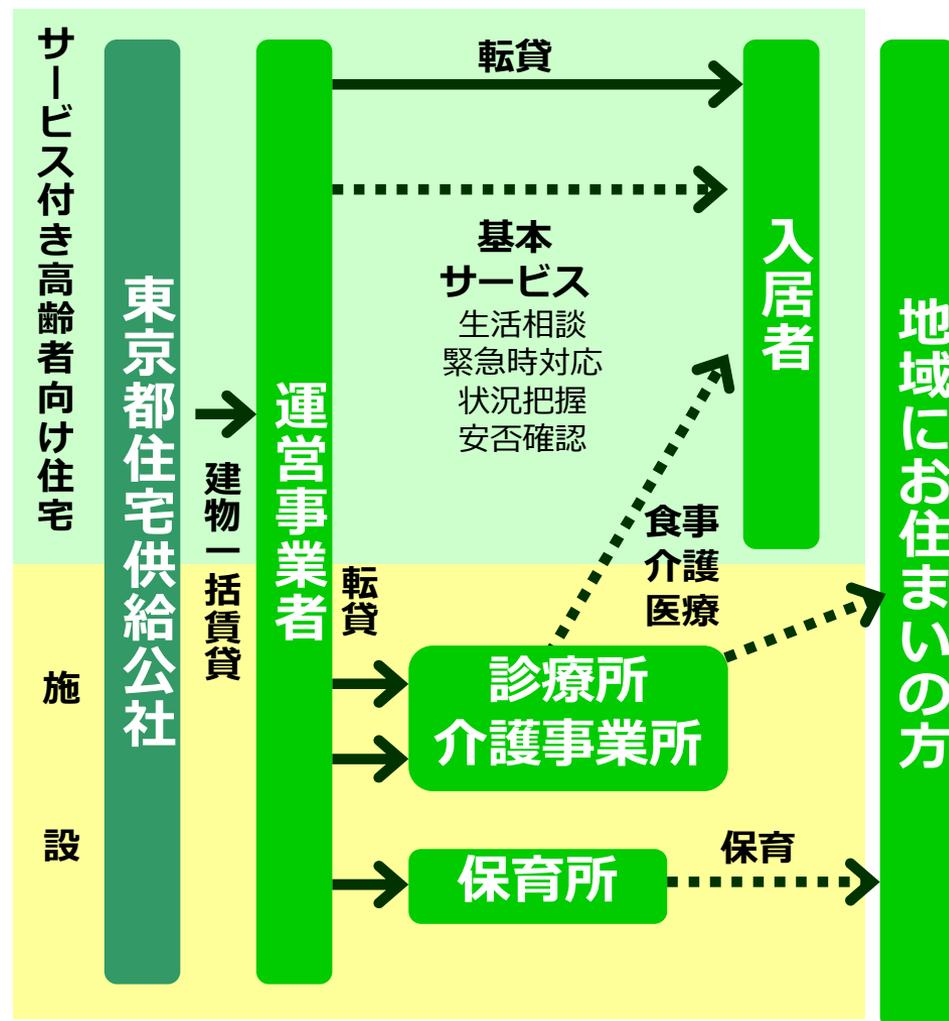
明日見らいふ南大沢の
管理・運営

団地建替事業による地域の福祉拠点の整備



サービス付高齢者住宅整備事業

- 創出地に公社が建物を設計・建設
- 事業提案型公募を行い運営事業者を選定
- 土地建物は公社が所有し、運営事業者に一括賃貸
- 運営事業者は、サ高住を入居者に転貸し、基本サービスを提供



福祉インフラ整備事業

- 創出用地を施設整備・運営事業者に賃貸
- 公募により事業者を選定、事業者が施設を整備・運営
- 整備する施設は地元の行政ニーズを踏まえて、高齢者施設、保育所、障害者施設などから選定
- 用地貸付条件

➤ 貸付期間 50年（定期借地権設定契約）

➤ 貸付料 通常に算定された額より**50%以上減額**

※東京都の「都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業」に準じ、土地価格が都内公示地価平均額である1平方メートル当たり34万円までは50%減額とし、34万円を超える部分は90%減額とする。

➤ 保証金 貸付料の30か月分

ケア付高齢者住宅管理事業

- 利用権方式・一時金方式による介護付有料老人ホーム「明日見らいふ南大沢」の管理
- 平成8年開設
- 管理居室数
 - 一般棟 320室
 - 介護棟 50室
- 所在
 - 八王子市南大沢



整備施設概要

烏山住宅



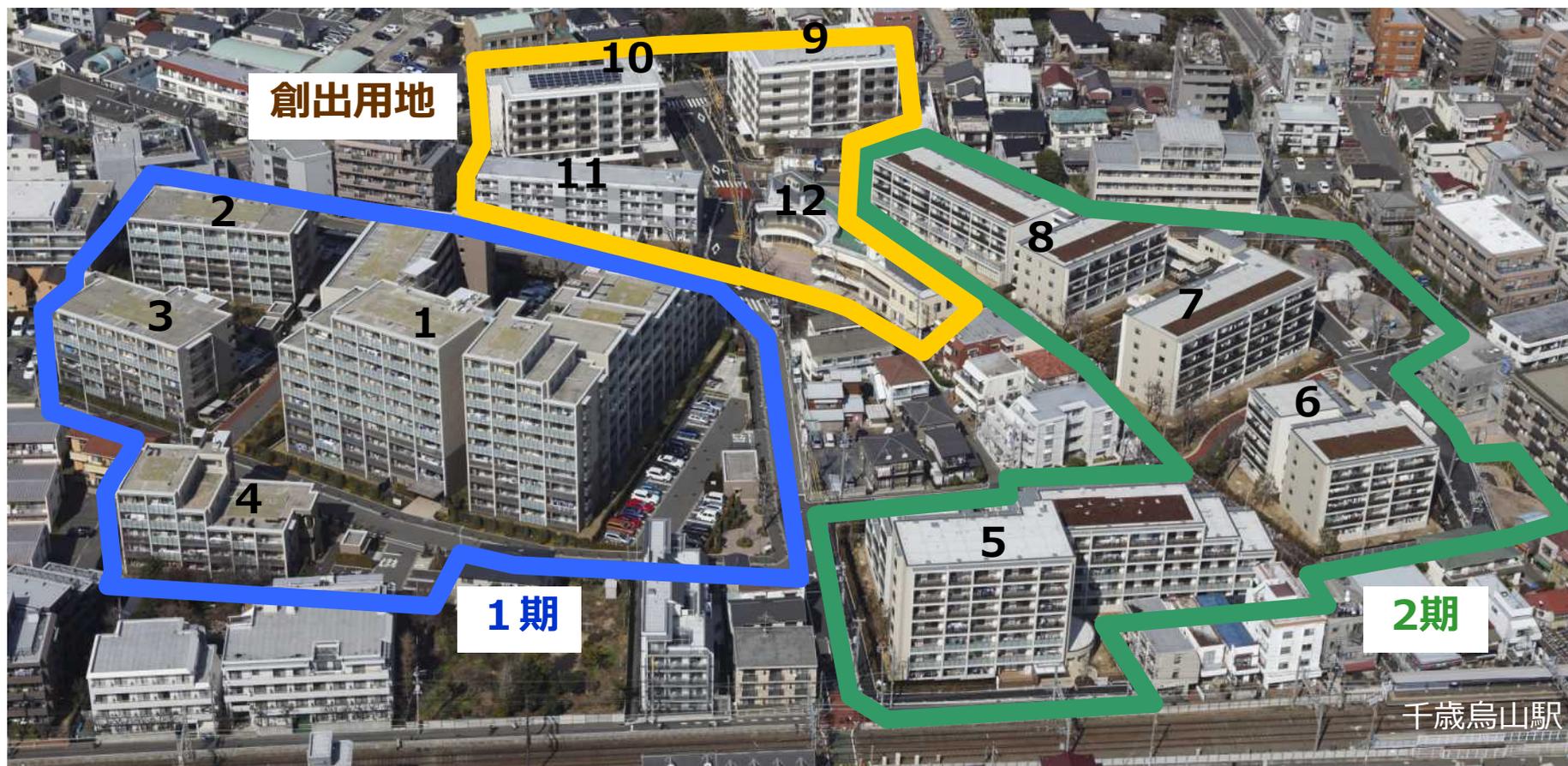
所在地	世田谷区南烏山6-10他
敷地面積	約30,000㎡
建設年度	昭和31~32年度
規模	4階建て・21棟584戸
住戸面積・間取り	25~34㎡・2K、2DK

京王線 千歳烏山駅より徒歩4分



京王線千歳烏山駅から
新宿まで約15分
渋谷まで約14分

コーシャハイム千歳烏山



1期(1~4号棟)313戸/平成22年入居 2期(5~8号棟)192戸/平成25年入居
創出用地(9~12号棟)廿高住86戸・一般8戸/平成26年入居 全12棟599戸

コーシャハイム千歳烏山

多世代共生の 住まい プロジェクト

サービス付高齢者住宅及び
一般賃貸住宅（23戸）
（住棟改善モデル事業）

サービス付高齢者住宅（71戸）
高齢者居宅生活支援施設

一般賃貸住宅（505戸）

保育所
多世代交流施設
クリニック
調剤薬局など

- ・省エネに適合した断熱仕様など環境への配慮
- ・世田谷区「子育て支援マンション」認証（一部）
- ・防災井戸・マンホールトイレなど地域防災機能向上

団地が福祉・医療・
防災の拠点として
地域に貢献

創出用地の活用

コーシャハイム千歳烏山

10号棟

サービス付き高齢者向け住宅(28戸)

9号棟

サービス付き高齢者向け住宅(43戸)
高齢者居宅生活支援施設

- デイサービス
- 定期巡回・随時対応型訪問介護看護
- 訪問入浴
- 居宅介護支援(ケアマネージャー)
- レストラン

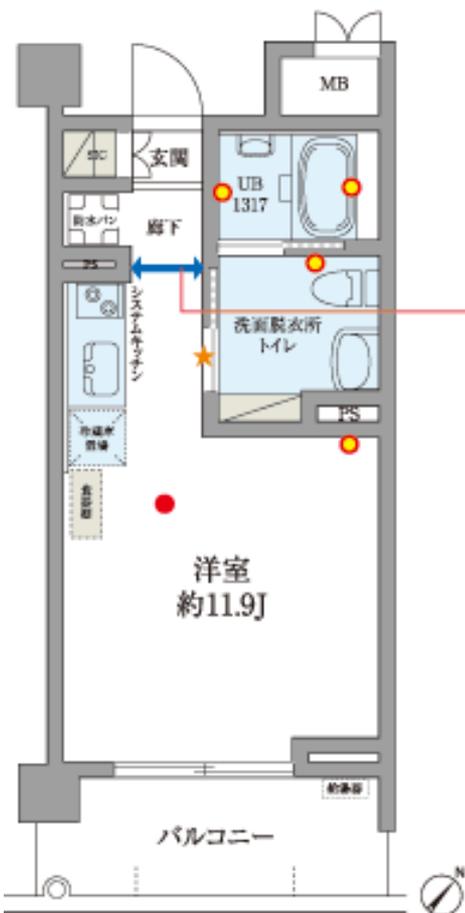
12号棟

多世代交流施設
(コミュニティカフェ)
内科クリニック
調剤薬局
認証保育園
病児保育
小児科クリニック

サービス付き高齢者向け住宅の間取り

コーシャハイム千歳烏山

STUDIO 専有面積 31.20㎡



トイレや浴室、ベッドサイドに万がいの為緊急呼出ボタンを設置 ●

車椅子が通れる廊下幅

洋室に広々としたウォークインクローゼットを設置

車椅子に配慮し引き戸を採用 ★

人感センサー ●

バリアフリー設計

1LDK 専有面積 46.13㎡



サービス付き高齢者向け住宅のサービス

コーシャハイム千歳烏山

コンシェルジュサービス

有資格者であるフロント・コンシェルジュが定期面談や生活相談を実施。健康状態の把握、日常のお困りごとの解決をお手伝いいたします。



高齢者居住生活支援施設

巡回型訪問介護、デイサービス、訪問入浴、居宅介護支援（ケアマネジャー）の事業所を9号棟内に併設。介護が必要になった際も自宅生活継続のお手伝いをいたします。



24時間介護対応※

有資格者による日常生活での見守り確認、体調管理、家事・身体介護、体調不良時の随時対応。医療と連携した24時間365日の介護サービスです。

※「やさしい手」との契約が必要で別途費用がかかります。



医療・介護連携による安心体制※

「医療法人社団はなまる会」をはじめとした、信頼できる身近な医療機関と介護サービスとの連携による迅速なサポート。医療と介護が一つになった高齢者向けの安心体制です。

※「はなまる会」「やさしい手」との契約が必要で別途費用がかかります。



食事サービス※

9号棟にレストランを併設。栄養士による栄養バランスを考えたメニューを現地調理にて提供。予約の上で召し上がった分だけの料金を支払うシステムにより、必要に応じて利用することが可能です。

※別途費用となります。



多世代・地域住民との交流支援

憩いの場（コミュニティカフェ・ななつのこ）を運営し、地元NPO等によるイベントやセミナー等の交流プログラムの実施。高齢者と子育て世代・地域との交流をサポート。



※掲載の写真は「はなまる会」以外はイメージであり実際と異なります。

その他
基本サービス

プライバシーに
配慮した
見守り

日常の生活の中で、ゆるやかな安否確認を実施します。

緊急時
対応

居室・共用部に備え付けられた緊急呼出ボタンをコールいただくと迅速に館内スタッフが駆けつけます。

健康状態
の把握

定期的な面談を通じて身体状況の変化など心身の状態を把握し、適切に対応いたします。

各種
イベント

要介護の方でも参加できる健康体操・花見などのイベントや地域の方々との交流も企画します。

認証保育所・病児保育

コーシャハイム千歳烏山

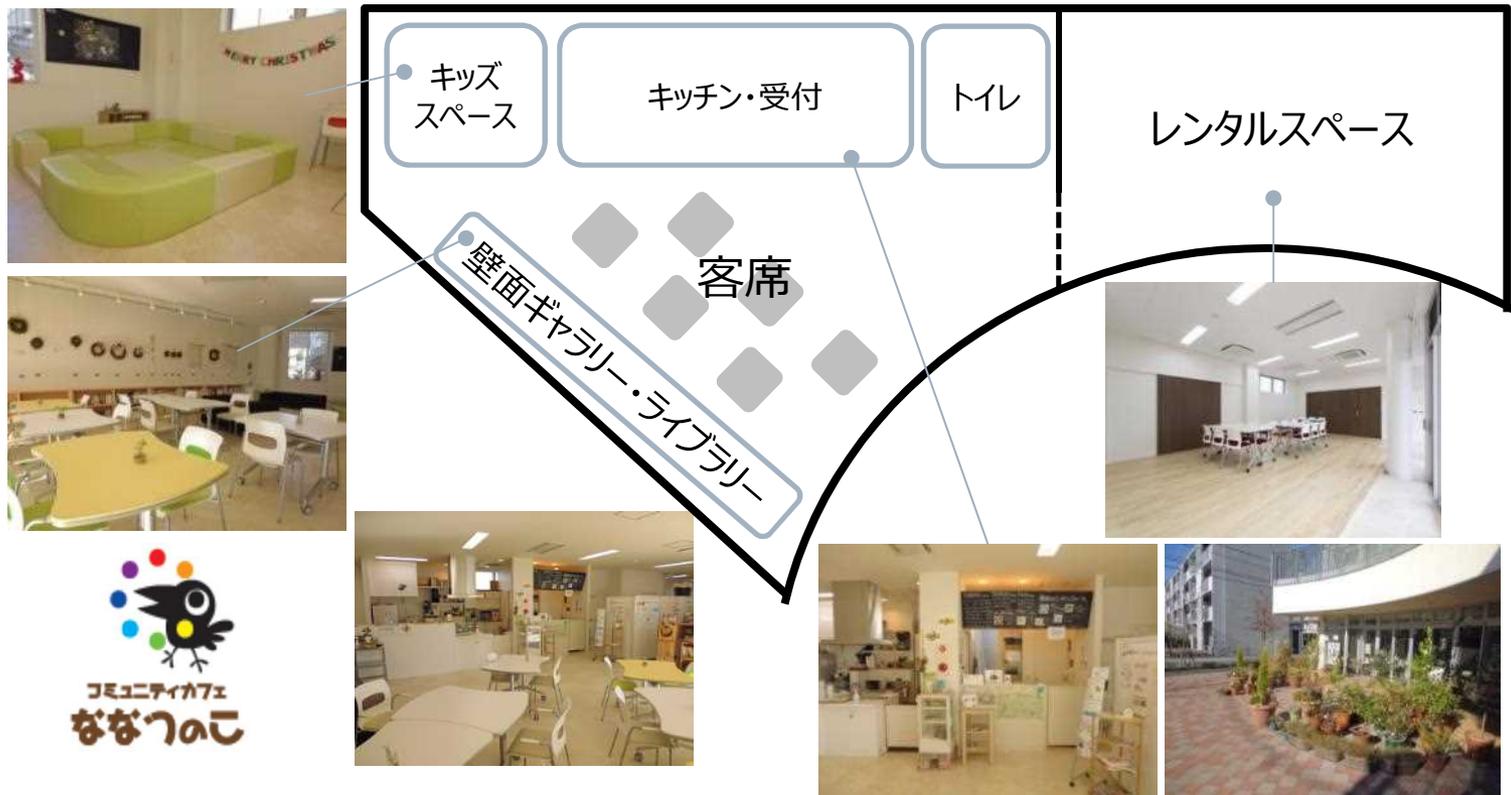
- 東京都認証保育所「ポピンズナーサリースクール千歳烏山」を開設（定員40名）
- 世田谷区病児・病後児保育施設「ポピンズルーム千歳烏山」を開設。区内在住で、保育園等に通っている乳幼児が病気やケガ等で集団保育が困難な時期に、一時的に預けることができる施設



多世代交流施設

コーシャハイム千歳烏山

■ コミュニティカフェ「ななつのこ」を開設



営業時間：10時から16時 定休日：木曜・日曜

喫茶：コーヒー250円など ギャラリー：5,000円/2週間 レンタルスペース：教室セミナー2000円/時

多世代交流施設

コーシャハイム千歳烏山



1

ななつのご祭

7月5日 10:00-18:00 参加無料

コンサート

11:00-12:00
13:30-14:30

世田谷てづくりマルシェ



2

ななつのご夏祭り

8月30日 10:00-17:00 参加無料

JAZZコンサート

緑日コーナー



3

緑側のマルシェ

9月27日 10:00-17:00 参加無料

MARCHE

紙芝居



4

ななつのご文化祭

11月29日 10:30-16:00 参加無料

歌点喫茶

クリスマスツリーLIVE



5

ななつのご冬祭り

12月20日 9:30-16:00 参加無料

世田谷式国際舞台お祭り

クリスマスコンサート



6

みんなの防災デー

3月28日 10:00-14:00

防災訓練



7

親子英語の会 Little Crows English Club

親子で英語・英語タイム

2018年5月16日(土)



8

サイエンスカフェ

空の向こう側に広がる世界

宇宙を楽しむためのヒント



9

11号棟ご入居者交流お食事会

【日】11月3日(火・祝)

12時30分~1時30分

【会】コミュニティカフェのついで

【参加費】無料



10

ななつのごクラブ

2018.08.26 2018.09.02 2018.09.09 2018.09.16

10:00-12:00



11

1&2フロアコミュニティカフェ

2018年11月2日(土)

10:00-12:00



12

みんなで楽しむガーデンニング教室

5月23日(土)13:00-15:00

ウォーキングツアー SETA-LINIA in 烏山

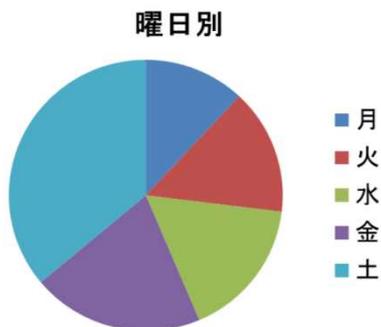
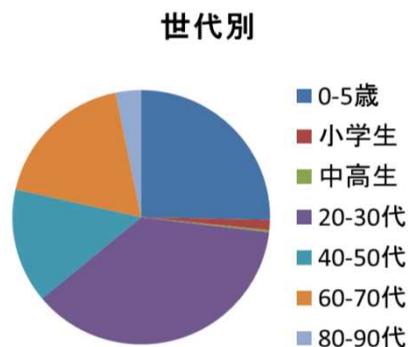
多世代交流施設

コーシャハイム千歳烏山



■ 月平均約700名、1日約35名

■ 一番多い20～30代の利用者は子育てママ層。0～5歳がその次に多く、次いで40～50代と60～70代がほぼ同割合



■ 曜日別利用者数は土曜日が多く、他の曜日はほぼ同じ

施設運営事業者

コーシャハイム千歳烏山

* 運営事業者 東京建物シニアライフサポート(株)

* 転貸先 介護系：(株)やさしい手

医療系：医療法人社団はなまる会

子育て支援：(株)ポピンズ

* 併設施設

①居宅介護支援、通所介護、訪問介護、訪問入浴事業所

②定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所

③内科（在宅療養支援診療所）、調剤薬局、小児科クリニック

④東京都認証保育所（40名定員）、病児・病後児保育

⑤多世代交流施設

⑥地域交流施設（レストラン）

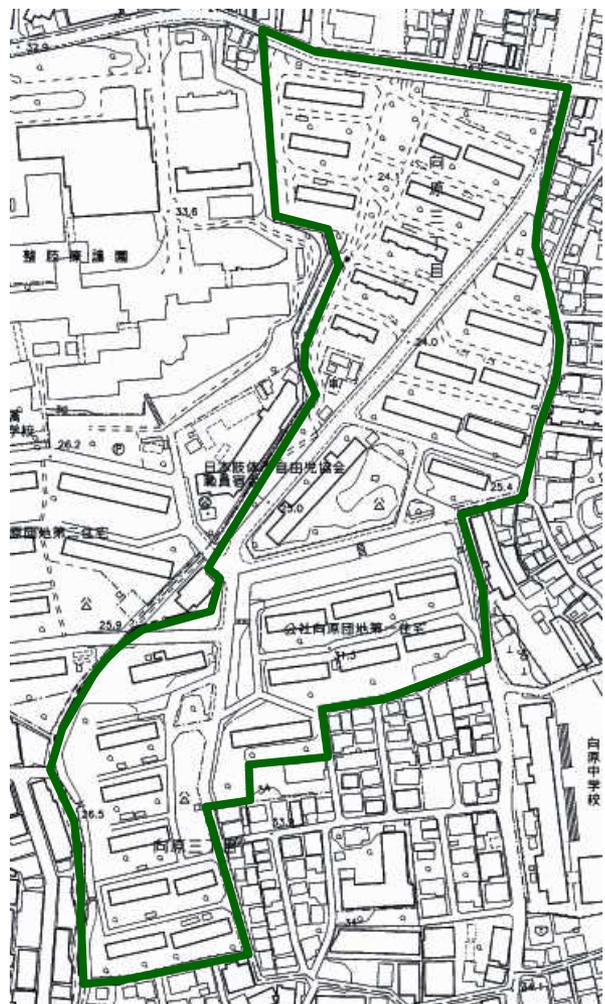


募集・入居状況 (H28.6現在)

コーシャハイム千歳烏山

* 間取・面積	1R・1K	25.08~31.20m ²	44戸
	1DK・1LDK	27.61~62.79m ²	31戸
	2LDK	51.55~67.24m ²	11戸 計86戸
* 募集開始	平成26年4月		
* 募集・申込み	第Ⅰ期 55戸募集、174件申込み 第Ⅱ期 31戸募集、128件申込み		
* 入居状況	83戸（うち単身世帯：68戸、2人世帯：15戸）		
* 入居者数	98人（男性33人、女性66人）		
* 平均年齢	81.6歳（62歳~92歳） ※80歳台が最多で全体の約6割		
* 介護度	自立:36人、申請中:0人 要支援1:12人 要支援2:7人 要介護1:23人 要介護2:6人 要介護3:8人 要介護4:3人 要介護5:3人		

向原住宅



所在地	板橋区向原3-7
敷地面積	56,037㎡

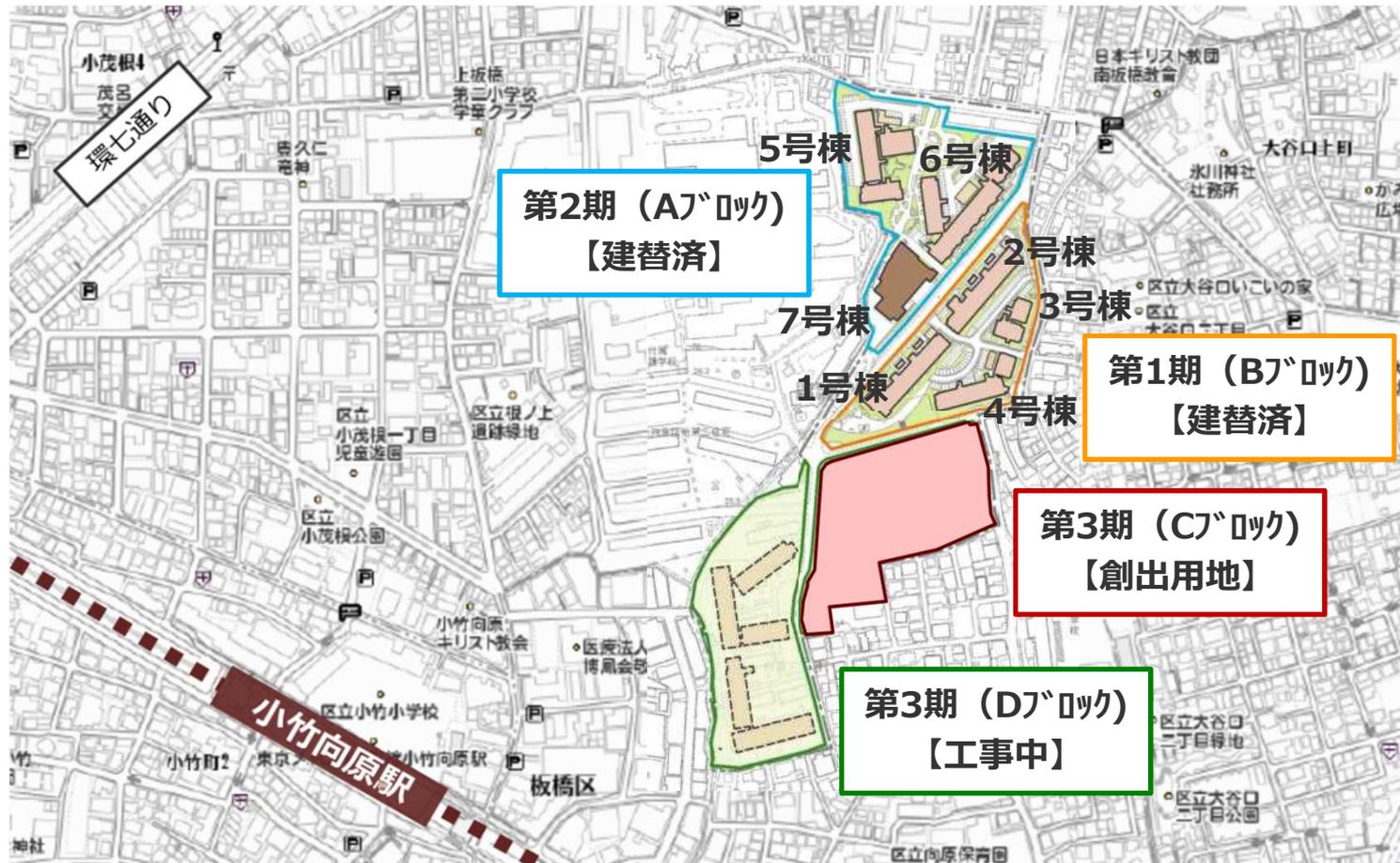
東京メトロ
副都心線・有楽町線
「小竹向原」駅下車
徒歩4～8分

建設年度	昭和32～34年度
規模	4～5階建て・32棟840戸
住戸面積・間取	24～34.38㎡・1DK、2K、2DK



東京メトロ副都心線・有楽町線「小竹向原」駅から
池袋まで約4分
新宿三丁目まで約10分
渋谷まで約15分
有楽町まで約25分

コーシャハイム向原



1期(1~4号棟)293戸/平成22年入居 2期(5~7号棟)一般393戸・サ高住50戸/
平成26年入居 3期(2棟)333戸/平成30年予定 全9棟1,069戸(予定)

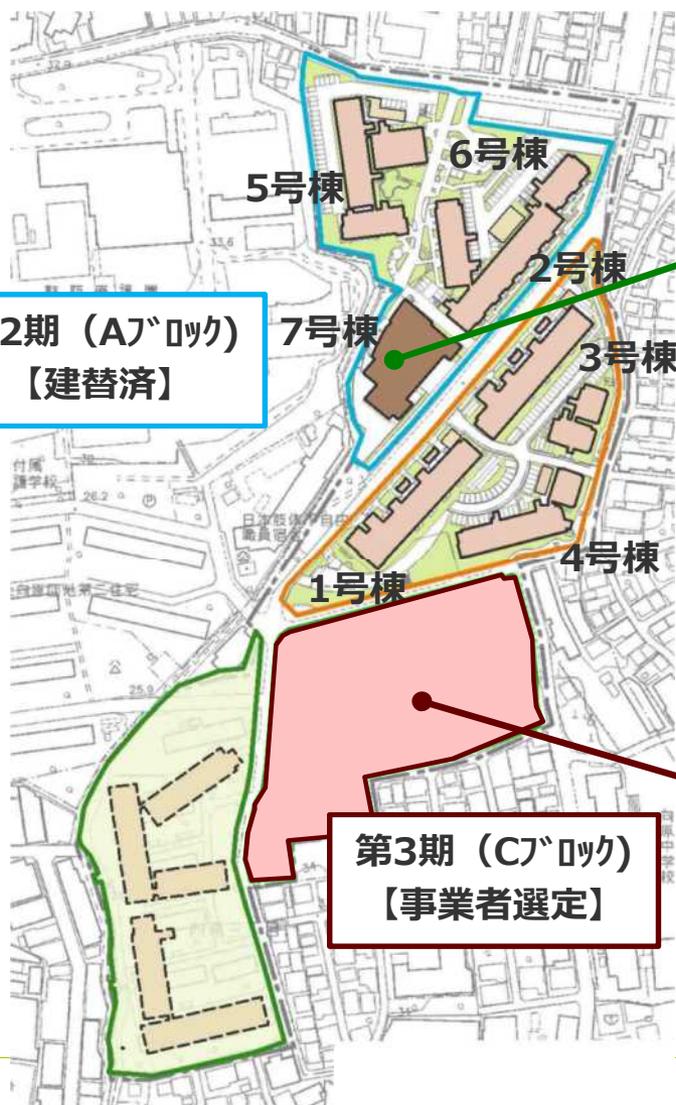
コーシャハイム向原

団地建替により地域の施設と繋がる新たな福祉拠点を創出



創出用地の活用

コーシャハイム向原



7号棟

サービス付き高齢者向け住宅(50戸)

高齢者居宅生活支援施設

- 小規模多機能型居宅介護
- 定期巡回・随時対応型訪問介護看護
- 訪問看護サテライト
- 居宅介護支援(ケアマネージャー)
- 在宅療養支援診療所
- レストラン
- コンビニエンスストア

Cブロック (福祉インフラ用地)

敷地約13,000㎡を定期借地権設定契約(50年)により
社会福祉法人等に賃貸し施設を整備・運営

- 特別養護老人ホーム(定員200名)
- 併設型ショートステイ(定員20名)
- 都市型軽費老人ホーム(定員20人)
- 認知症高齢者グループホーム(定員18人)
- 地域包括支援センター
- 障害者(児)施設

施設運営事業者

コーシャハイム向原

- * 運営事業者 社会福祉法人こうほうえん
- * 転貸先 在宅療養支援診療所：医療法人社団平成医会
訪問看護サテライト：医療法人社団医新会
- * 併設施設
 - ①居宅介護支援、訪問介護、小規模多機能介護事業所
 - ②定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所
 - ③在宅療養支援診療所
 - ④地域交流施設（レストラン）、コンビニエンスストア
 - ⑤認可保育園（100人定員）、病後児保育



入居状況 (H28.6現在)

コーシャハイム向原

* 間取・面積	1 R	25.02~30.28m ²	31戸	
	1 DK・1LDK	35.20~45.27m ²	19戸	計50戸
* 募集開始	平成26年4月			
* 募集・申込み	50戸募集、89件申込み			
* 入居状況	50戸（うち単身世帯：39戸、2人世帯：11戸）			
* 入居者数	61人（男性15人、女性46人）			
* 平均年齢	81.3歳（65歳～96歳）			
	※ 80歳台が最多で全体の約5割			
* 介護度	自立:24人、申請中：0人			
	要支援1：9人 要支援2：8人			
	要介護1：9人 要介護2：5人 要介護3：4人			
	要介護4：2人 要介護5：0人			

福祉インフラ整備

コーシャハイム向原

<高齢者施設>

特別養護老人ホーム（定員200人）

併設型ショートステイ（定員20人）

都市型軽費老人ホーム（定員20人）

認知症高齢者グループホーム

（2ユニット、定員18人）

地域包括支援センター

<整備予定事業者>

社会福祉法人平成記念会

<施設開所予定>

平成31年6月

<障害者（児）施設>

未定



敷地面積約13,000m²を東西に分割し、敷地の西側を高齢者施設、東側を障害者（児）施設の整備・運営事業者に貸し付け

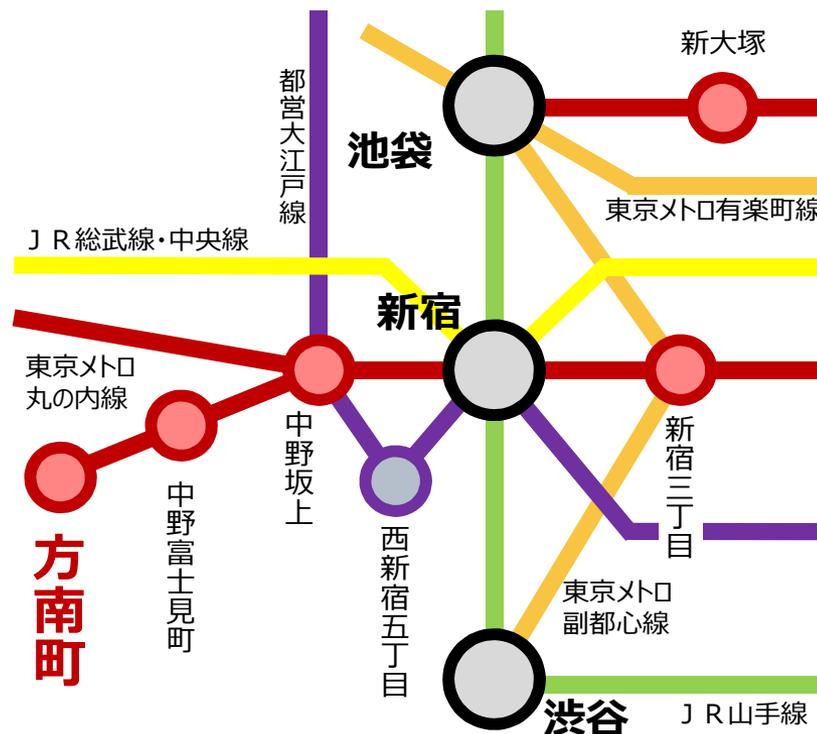
広町住宅



東京メトロ丸の内線「方南町」駅から徒歩 **5** 分他

東京メトロ丸の内線「方南町」駅から
新宿まで約 **8** 分 渋谷まで約 **13** 分

所在地	中野区弥生町6他
敷地面積	約26,000㎡
建設年度	昭和28~29年度
規模	4階建て・17棟504戸
住戸面積・間取り	29㎡・2DK



広町住宅



第1期(コーシャハイム杉並和田) 280戸/平成19年入居

第2期(コーシャハイム中野弥生町) 390戸/平成22年入居 全4棟670戸

福祉インフラ整備

広町住宅用地



<整備予定施設>

- 特別養護老人ホーム（定員84人）
- 併設型ショートステイ（定員12人）
- 介護老人保健施設（定員64人）
- 通所リハビリテーション（定員30人）
- 定期巡回随時対応型訪問介護看護（定員30人）
- 居宅介護支援事業所（定員35人）
- 事業所内保育所（定員20人）
- 防災拠点型地域交流スペース

<整備予定事業者>

社会福祉法人サンフェニックス

<施設開所予定>

平成31年4月

今後の募集計画 (予定)

■ 福祉インフラ整備事業 (茗荷谷用地)



【所在・交通】
文京区小日向一丁目
東京メトロ丸の内線
「茗荷谷」駅徒歩5分

【土地面積】
約1,500m²

【公募時期】
H28年度 (予定)

【用途】
特別養護老人ホーム等

【貸付条件】
定期借地契約 (50年)
賃料50%以上減額
保証金 (30ヶ月)

今後の事業展開

- 既存団地の建替や団地内施設の廃止に伴う創出地の活用を検討
- 市場調査や区市町村のニーズを確認
- 事業者提案の受付、検討



区市町村の連携にかかる今後の課題

■ 福祉インフラ整備事業

用地が不足する都内で公社団地を活用し用地を創出

地価水準の高い都内において地代を減額



土地活用における建築・都市計画部門との連携

事業者の採算性を考慮した整備事業の選定

行政との密な連携が必要

多世代が安心して暮らせる街づくり

- 建替等により団地が地域の福祉・医療の拠点に
- 子どもからお年寄りまで多世代の交流を促進
- 広い敷地を生かして地域の防災機能を向上



団地再生事業等を通じて地域社会へ貢献

ご清聴ありがとうございました



講演内容等に関するお問い合わせは

少子高齢対策部 事業推進課 担当/北田
03-3409-2261 (代表)
syoushikourei_g@to-kousya.or.jp