

Tokyo Metropolitan
Housing Supply
Corporation

Corporate Profile

JKK東京



J K K 東京のこころ

お客様に喜ばれ、地域に喜ばれることが私たちの喜びです

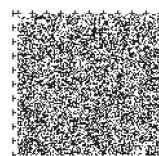
Tokyo Metropolitan
Housing Supply
Corporation

CONTENTS

01 JKKの歩み	p03
02 「新しい日常」に向けた取組	p05
03 団地再生事業	p07
04 住宅管理事業	p13
05 地域社会への貢献	p21
06 組織概要	p23



各右ページ右下に音声コード「Uni-voice」を
印刷しています
専用アプリで内容を表示し音声読み上げで
ご案内します



01 JKKの歩み

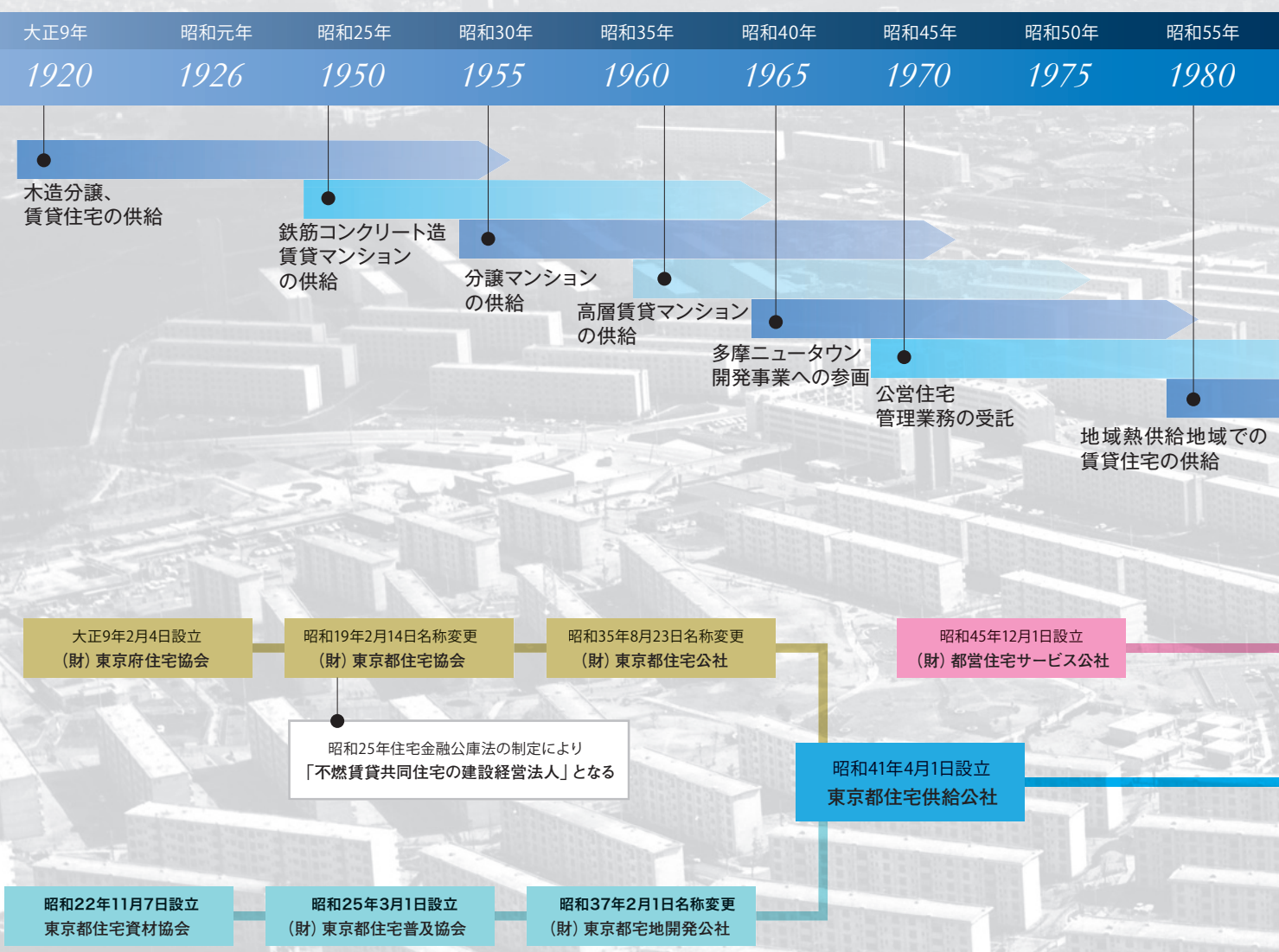
history__これまでの100年

JKKの前身は、大正9年2月4日に設立した「財団法人東京府住宅協会」にまで遡ります。東京府住宅協会の設立からJKKの発足までの東京は、第一次世界大戦後の都市への産業と人口の集中、関東大震災、第二次世界大戦下の空襲、焼け跡からの復興など、激動の時代でした。このような激しく移り変わる時代のなか、都民に良質な住宅を供給し、良好な居住環境の提供に努めてまいりました

昭和30年代に入ると、勤労者の所得向上に伴い、住宅の「持ち家」志向が高まりました。そして都市への人口集中による住宅不

足が社会問題となっていました。こうした背景から、昭和40年6月に地方住宅供給公社法が制定され、これまでの東京都住宅公社と東京都宅地開発公社とが統合し、昭和41年4月1日、東京都住宅供給公社（JKK東京）が誕生しました

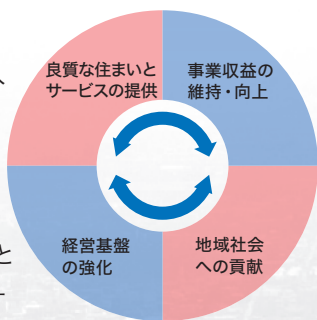
住宅協会の時代からJKKは、東京都の住宅政策の一翼を担う住宅のプロフェッショナルとして、分譲マンションや宅地の供給、超高層賃貸住宅、高齢者向け住宅、多世代共生のまちづくり等、常に時代の先駆けとなる事業を推進しており、JKKの歩みは、まさに首都東京の住宅建設史となっています



future__ これからの100年

私たちは、社会環境の変化を捉え、東京に求められる住宅のあり方を常に考え、お客さまから信頼され、喜ばれるよう進み続けます

経営基盤（財務・組織・人材）を強化し、保有資産を最大限に活用することで、持続的安定経営を図り、安全・安心で良質な住まいとサービスの実現を目指します



東京で住宅の供給を開始して100年

(令和2年3月31日現在)

- 公社賃貸住宅 **250** 団地 **72,413** 戸 入居率 **96.4** %
- 東京都内の土地資産 **441** ha
- 管理受託事業を含めた住宅管理規模 **339,642** 戸
- JKKの提供するサービスの総合的な満足度 **92.8** %
- 発行体格付 **AA** を取得 (R&I)
- 住宅建設戸数 延べ **118,000** 戸
- 鉄筋コンクリート造の集合住宅の建設を始めて **71** 年
- SDGsに関連した取り組みの推進

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和元年	令和2年
1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2019	2020

超高層賃貸マンションの供給

都民住宅の供給

ケア付き高齢者住宅の供給

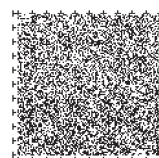
マンション再生支援事業の取組

お客さまセンターの開設

サービス付き高齢者住宅の供給

新しい日常に向けた住まいの供給

平成元年4月1日統合



02 || 「新しい日常」に向けた取組

建替え時の取組「コーシャハイム新中野テラス」 (令和2年7月竣工)

テレワークの定着・拡大を見据えた環境整備

- ・住宅の建替え時に、高速インターネット回線を各住戸に標準整備するとともにWi-Fi装置を設置
- ・一部の住戸にマルチスペースを設け、テレワークなどのワーキングスペースとして活用可能な環境を整備
- ・入居者の共用ルームとしてコミュニティサロンを設置し、無料で利用可能なワーキングスペースとWi-Fi環境を提供することで、自宅外でもテレワークができる環境を整備



コミュニティサロン

「タッチレスエレベーター」を装備

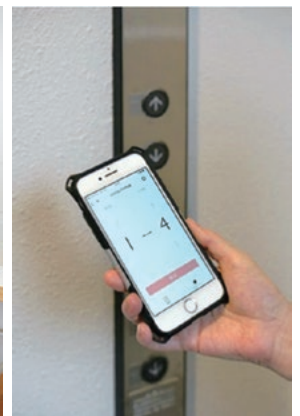
- ・スマートフォンアプリを使って、ボタンに触れずに呼び出すことが可能な「タッチレスエレベーター」を設置
- ・エントランスホールのある3階エレベーターは、スマートフォンアプリにあらかじめ目的階を登録しておく、エレベーターに近づくだけでエレベーターを自動で呼び出し、目的階まで運転

「着荷お知らせメール」機能付きの宅配ボックスを設置

- ・非対面で24時間荷物を受け取り可能な宅配ボックスを設置
- ・荷物が届いたときにメールで知らせる「着荷お知らせメール」機能を装備



マルチスペース付き住戸



タッチレスエレベーター

コーシャハイム新中野テラス





既存JKK住宅の取組

コミュニティサロンを活用した入居者の利便性の向上

- ・従来の集会室を「コミュニティサロン」に名称を改め、使用料を無償化
- ・コミュニティサロンの利用方法は、住宅内、地域交流の場として活用するとともに、ご家族や単身での利用も可能とし、子どもの遊び場、学習の場としても活用
- ・一部のコミュニティサロンでは、ワーキングスペースの整備やWi-Fiの導入により、テレワーク可能な環境を整備

エントランスリニューアルによる非接触型オートロックを整備

- ・建物エントランスホールのリニューアルにより、非接触型のオートロックを整備し、非対面を可能とするモニター付きインターホンや宅配ボックスを設置



トミンタワー東雲



メールコーナー (宅配ボックス)

住戸リニューアルによるテレワーク環境の整備

- ・一部の住戸リニューアルでは、光ケーブルによる高速インターネット回線の導入可能な環境を整備するとともに、テレワーク可能なスペースを設置

新型コロナウイルス感染拡大の影響による取組

公社住宅の家賃及び賃貸店舗賃貸料等の特別措置の実施

- ・令和2年3月分以降の家賃等について最大6か月分まで支払いを猶予

国の「住居確保給付金」申請に係る書類発行等

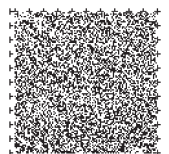
- ・入居者の方が円滑に申請できるよう必要な書類を速やかに発行
- ・公社住宅では広報紙「Joy LiV (ジョイリブ)」、都営住宅では同「住まいのひろば」や団地内掲示物の送付により「住居確保給付金」の概要をご案内しています

都営住宅使用料の支払い猶予等への対応

- ・都営住宅使用料の支払い猶予や転職・退職等の収入再認定について、指定管理者として、団地内掲示物の送付、お問合せの受付などを行っています

公社住宅の一部空室を対象とした「コロナ禍特別支援割引」の導入

- ・一時的に収入が減少した方等の生活再建を支援するため、家賃割引（定期借家契約、割引率は段階的に縮小）及び入居要件を一部緩和した募集を開始（再契約により居住継続が可）



03

団地再生事業



千歳烏山団地 再生プロジェクト [多世代共生の住まいプロジェクト]

いろいろな世代が、心地よく暮らすまちへ
地域に開かれた多世代共生の住まいを実現

昭和30年代の前半に建設した烏山住宅は、4階建の建物21棟、584戸の団地でした
団地の建替えにあたり、土地の高度利用を図ることで、513戸の賃貸住宅を建設すると
ともに、新たに86戸のサービス付き高齢者向け住宅、高齢者福祉施設、認証保育所等を整
備しました

賃貸住宅には、お住まいの方専用の憩いの場として、マルチルームを配置するとともに、地
域の方との日常的な交流やイベント等を催すことのできるコミュニティルームを設け、幅
広い世帯の方々が集える場所を提供しています



- A 公社賃貸住宅（第1期建替え）
- B 公社賃貸住宅（第2期建替え）
- C サービス付き高齢者向け住宅
- D 住棟改善（サービス付き高齢者向け住宅、公社賃貸住宅）
- E 認証保育所、コミュニティ施設等



地域交流 イベント 「ななつのこ」

コミュニティ施設を活用し、
団地と地域の方々が集う
イベントを定期的開催



多世代に優しい住まいづくり〔東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業〕



コミュニティルーム



マルチルーム



高齢者居宅生活支援施設



レストラン

住棟内には、お住まいの方と地域の方々との交流の場となる広いテラスのコミュニティルームや、子どもたちが一緒に遊んだり、学習できる空間として、お住まいの方専用のマルチルームを提供

サービス付き高齢者向け住宅にお住まいの方や地域の方々を利用できる、デイサービスやレストランを開設
住み慣れた環境で安心して住み続けることができる住宅を提供

子育て支援、地域交流イベント施設



アマトリチャーナデイ



クリスマスイベント

団地の中心部となる12号棟は、認証保育所、内科、小児科クリニックのほか、地域にお住まいの方々との交流の場として、コミュニティカフェを併設しています

コミュニティカフェの正面には、広場を設け、多世代が集える様々な地域交流イベントを開催

認証保育所は、病児病後児保育を併設し、地域の子育て世帯のサポートも行っています

「東京都子育て支援住宅認定制度」取得

居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取り組みを行っている優良な住宅を東京都が認定する制度

既存賃貸住宅をサービス付き高齢者向け住宅にリノベーション

建設後、約60年経過した階段室型5階建、40戸の住棟を首都大学東京の「リファイニング建築開発プロジェクト研究」と連携し、共同研究

現代に求められる住宅性能、品質への向上と、構造安全性、耐久性を確保するための改善工事を実施

エレベーターの設置、段差解消により、一部の住戸は、サービス付き高齢者向け住宅にリノベーション

本モデル事業による検証結果をもとに、従来の計画修繕の仕様の見直しを図り、ストック住宅全体の安全性の向上、長寿命化を推進しています

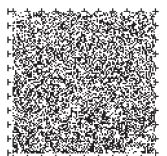


階段室型の住棟に共用廊下を設置
共用スペースに防災テーブルを設置



防災テーブル

撤去したコンクリートガラを再利用



向原団地 再生プロジェクト

人と人、人と住まい、人とまち、「ツナガリノマチ向原」をコンセプトに、誰もが生き生きと暮らし続けることのできる「まち」として再生



安全・安心で快適な
住まいづくり



地域の福祉機能
の強化



地域の住環境向上に
向けたまちづくり



多様なコミュニティを育む
環境づくり

2019

昭和33年に敷地約5.6haの土地を活かし、地域の開かれた32棟840戸の大規模団地として誕生した向原住宅

地域に貢献するまちづくりのコンセプトを継承しながら、今の時代に求められる安全、安心な住まい、活気ある魅力にあふれる「まち」に蘇らせることを目指しました



1950

サービス付き
高齢者向け住宅 50戸
(H26.2 竣工)

【併設の地域福祉施設】
介護系・医療系事業所
認可保育所(定員100名)
【併設の便利施設】
カフェレストラン
コンビニエンスストア

コーシャハイム向原(II期)
一般賃貸住宅 393戸
(H26.12~管理開始)

コーシャハイム向原(Ⅰ期)
一般賃貸住宅 293戸
(H22.9~管理開始)

特別養護老人ホーム
地域包括支援センター等
(R1.6 竣工)
生活介護、発達障がい者
支援センター他
(整備中 R2.4 竣工予定)

コーシャハイム向原
ガーデンコート
一般賃貸住宅 333戸
(H30.9~管理開始)

第30回住生活月間功労者国土交通大臣賞受賞

国土交通省による住生活月間の行事の一環として、住意識の向上、ゆとりある住生活の実現及び建築物の質の向上を図るため、各分野において活躍した個人・団体を功労表彰



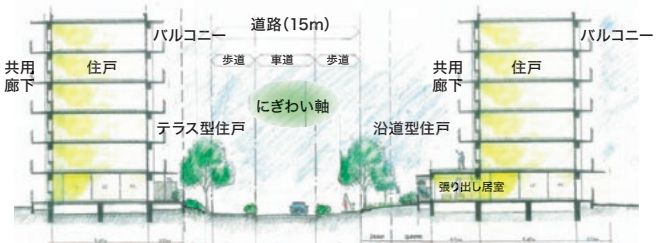
2018年度キッズデザイン賞 「キッズデザイン協議会会長賞(奨励賞)」受賞

特定非営利活動法人キッズデザイン協議会が主催する、子どもたちの成長と子育てのための環境づくりに貢献する優れた取り組みを顕彰する制度



「子育てにやさしい住まいと環境」の認定取得
ミキハウス子育て総研の認定事業
コーシャハイム向原ガーデンコート2LDK、3LDKが認定を取得

地域にお住まいの方が、立ち寄りたり、散歩に訪れたくなる緑と開放感のあふれる豊かな空間を創出





人と環境にやさしい魅力ある団地づくり

緑あふれる開放感のある向原住宅の魅力を受け継ぐこと。地域福祉の拠点となること。お住まいの方が安全で快適な暮らしをしていかれることを目指し、建替事業に着手し、多様な世帯が生き生きと暮らせるまち「コーシャハイム向原」として、蘇りました



光のあふれる開放感のあるエントランスやコミュニティスペースのテラスなど、沿道空間の彩を表出



団地内の空間は、広域避難施設として地域防災に貢献



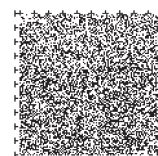
既存樹木の保存による四季を感じる団地づくり

人々が集い、地域コミュニティを育むイベント



「かけはしまつり」（主催：社会福祉法人こうほうえん）

お住まいの方と地域の方をつなぐ様々なイベントを開催し、地域のコミュニティが活性化されています



建替え創出地等の活用

土地の高度利用を図ることで、建替え後必要な戸数を確保し、福祉施設等を整備する用地を創出
都市部に存在する希少価値の高いJKKの土地資産から創出した用地に、子育て、高齢者福祉施設の誘致や、
建替え後の建物に子育て支援施設を整備

活用事例



向原住宅 創出地① 約10,000㎡ (板橋区)
ケアホーム板橋

特別養護老人ホーム、地域包括支援センター他
運営者 社会福祉法人平成記念会



向原住宅 創出地② 約3,000㎡ (板橋区)
サポートハウスコロネ板橋

生活介護事業所、発達障がい者支援センター他
運営者 社会福祉法人関西中央福祉会



広町住宅 創出地 約4,540㎡ (中野区)
ハートテラス中野弥生町

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設他
運営者 社会福祉法人サンフェニックス



茗荷谷住宅 創出地 約1,400㎡ (文京区)
優つくり村文京小日向

地域密着型特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム他
運営者 社会福祉法人奉優会



田端住宅 創出地 約650㎡ (北区)
MIWAたばた保育園

認可保育所、一時保育
運営者 社会福祉法人みわの会



中野住宅 (施設建物) 約390㎡ (中野区)
にじいる保育園中野駅南口、にじいるルーム中野駅南口

認可保育所、子育てひろば ※コーシャハイム中野フロント1階に併設
運営者 ライクアカデミー株式会社

サービス付き高齢者向け住宅

建替えによる創出地や団地内の未利用の土地資産を活用

サービス付き高齢者向け住宅に併設する高齢者等福祉施設や医療施設は、団地内や地域にお住まいの方の拠点施設として地域に貢献



コーシャハイム千歳烏山

平成26年4月開設 86戸

併設施設 居宅介護支援、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、
デイサービス、認証保育所、診療所、地域交流レストラン他
運営者 東京建物シニアライフサポート株式会社/
株式会社やさしい手/株式会社ポピンズ



コーシャハイム向原

平成26年4月開設 50戸

併設施設 定期巡回・随時対応型訪問介護看護、
小規模多機能型居宅介護、認可保育所、診療所、
地域交流レストラン他
運営者 社会福祉法人こうほうえん



コーシャハイム平尾

平成29年5月開設 65戸

併設施設 居宅介護支援、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、
看護小規模多機能型居宅介護、診療所、地域交流レストラン他
運営者 東京建物シニアライフサポート株式会社/
株式会社やさしい手/社会医療法人河北医療財団



コーシャハイム千歳船橋

平成29年11月開設 23戸

運営者 社会福祉法人正吉福祉会
バックアップ施設 こまえ正吉苑

ケア付き高齢者住宅〔介護付き有料老人ホーム（自立型）〕



明日見らいふ南大沢

運營業務受託者とともに、
終身にわたる細やかなケアサービスを提供

一般棟：平成8年 6月入居開始 320室

介護棟：平成17年 7月入居開始 50室

併設施設 診療所

共用施設 ケアステーション、機能訓練室

多目的ホール、温水プール

体育室、図書室、食堂、浴室他

運營業務受託者 社会福祉法人聖隷福祉事業団

