

多世代共生の 住まいプロジェクト

コーシャハイム千歳烏山



昭和31年に建設された団地を再生。 少子高齢社会のニーズを考慮し、 多世代がいきいきと暮らせる街へ。

背景

I. 少子高齢化の進行

◆ ますます増加する高齢者人口

東京都の高齢者人口は年々増加しており、平成27(2015)年には都民の4人に1人が、平成47(2035)年には3人に1人が65歳以上の高齢者になると予測されています。また、平成32(2020)年には、75歳以上の後期高齢者の数が前期高齢者を上回り、極めて高齢化の進んだ社会が到来することが見込まれています。

平成25(2013)年における、東京都の要介護認定者数は約50万人で、そのうち後期高齢者が占める割合は85%を超えています。後期高齢者の要介護認定率は、前期高齢者の約6.8倍にもなります。

◆ 年少人口は減少する傾向

高齢者人口が増加する一方、年少人口は減少しています。東京都の合計特殊出生率(15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの)をみると、平成19(2007)年の1.05から増加しているものの、全国平均を下回り、低い水準で推移しています。また、東京都における14歳以下

の年少人口は、今後、減少傾向で推移すると予測されています。

II. 公社一般賃貸住宅の現状

◆ 居住者の平均年齢は約50歳

少子高齢化が進む東京都の平均年齢は、平成23(2011)年の統計で43.88歳となっており、20年前からの推移をみると、東京都のすべての地域で男女ともに上昇しています。

一方、公社一般賃貸住宅の居住者の平均年齢は、平成21(2009)年で49.7歳と、東京都の平均年齢に比べて高い傾向にあります。また、建設年代が古い団地ほど平均年齢が高く、昭和34(1959)年度以前に建設した団地では約58歳になります。

公社一般賃貸住宅の居住者の約29%は65歳以上の高齢者であり、昭和34(1959)年度以前に建設した団地では、65歳以上の高齢者がほぼ半数を占めています。

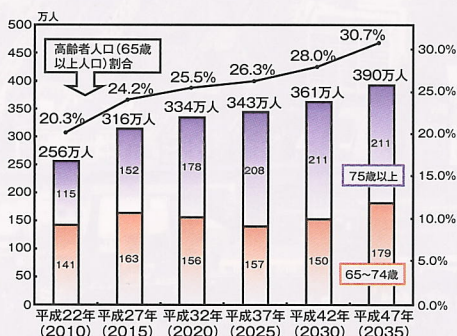
◆ 一世帯あたりの平均人数は約2.3人

公社一般賃貸住宅の全団地における世帯人数別の割合は、単身世帯が約27%、2人世帯が約36%、3人以上の世帯が約37%です。建設年代別では、昭和44(1969)年度以前に建設した団地では、単身世帯の占める割合は30%を超えており、単身世帯と2人世帯を合わせた数は約7割に及びます。また、一世帯あたりの平均人数は約2.3人です。

◆ JKK東京に求められる事とは

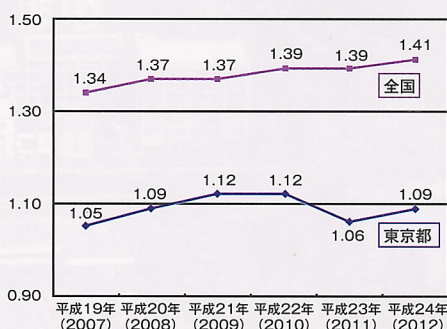
東京都の少子高齢化の進行を背景に、公社一般賃貸住宅の居住者の平均年齢及び単身世帯の割合は高くなっています。また、子育て世帯の減少が進むことも課題となっている中、JKK東京に求められているのは、多世代が共生する活気にあふれた住まいづくりです。住宅のバリアフリー化などハード面での取組みに加えて、介護・医療の支援機関と連携を図るなど、ソフト面からの取組みを推進していきます。

東京都の高齢者人口の推計



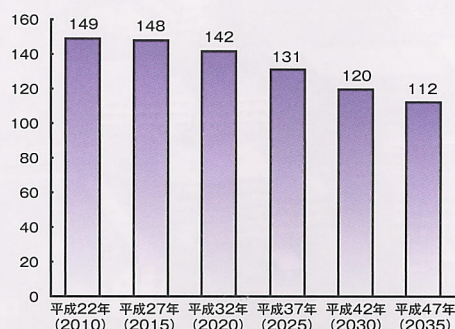
資料:東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口」<平成19(2007)年5月推計>より作成

合計特殊出生率の推移



資料:東京都「保育所の状況について」<平成25(2013)年7月>より作成

年少人口の推計



資料:国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口」<平成25(2013)年3月推計>より作成

ハード・ソフト両面から取り組む、少子高齢対策事業の4つの方針

JKK東京は、平成23年3月に「少子高齢対策事業の方針」を策定し、少子高齢社会に対応した新たな住まいづくりについて検討してきました。今後は、①少子高齢社会に対応した住まいの供給、②福祉施設等の誘致、③高齢者・子育て世帯

等の入居支援、④地域コミュニティ活動の支援という4つの視点から、ハード・ソフト一体的な取組みを推進していきます。



イメージ写真

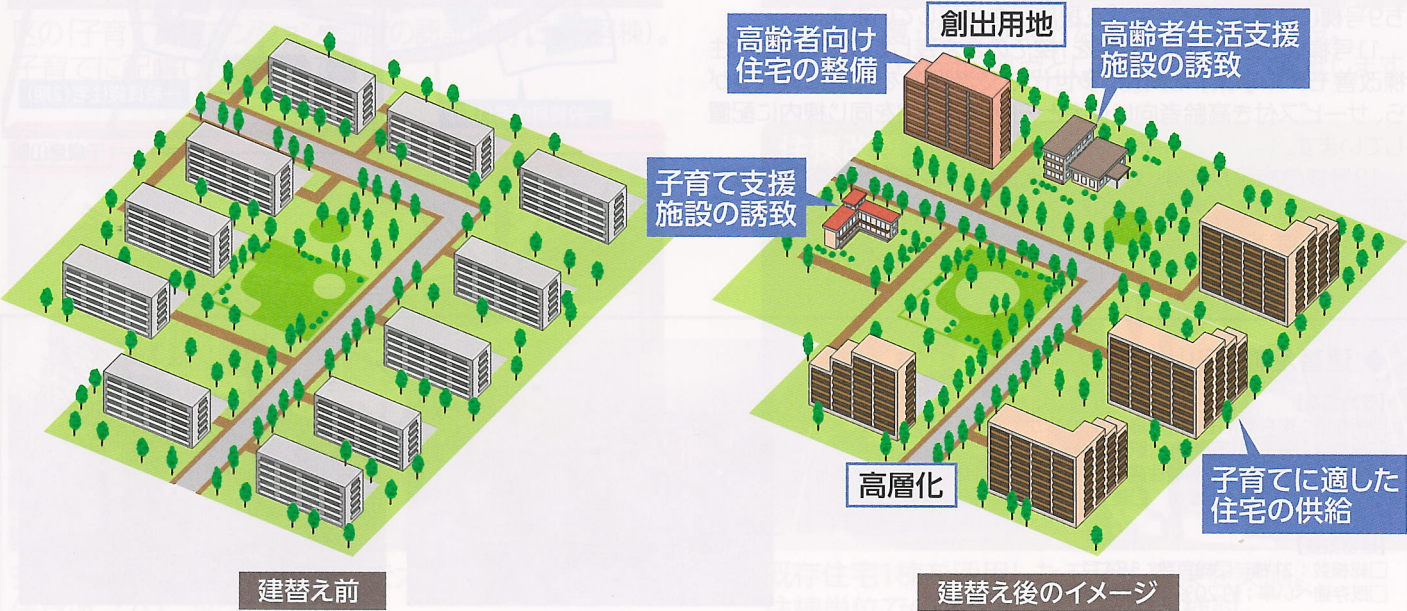
少子高齢社会に対応した住まいの供給

建替え等	サービス付き高齢者向け住宅の供給	高齢者が適切な負担で入居でき、サービススタッフによる生活相談や緊急時対応・安否確認等の生活支援サービスが提供され、必要な場合に施設の介護サービスなどを利用できる「安心・安全な住まい」
	子育てに適した住宅の供給	東京都が策定した「子育てに配慮した住宅のガイドブック」などを参考として、子育てや子供の成長に配慮した便利で機能的な住宅
ストック再生	住棟改善	エレベーターの設置や隣接する2つの住戸を1つの住戸に改修すること(2戸1化)による住戸面積の拡張など、住棟単位の改善
	住戸改善	空き家を高齢者世帯及び少人数世帯向けに改修
	住宅設備改善	「65歳以上の高齢者」や「身体障がい者」の方で希望のあった住戸について、手摺りの設置、浴室扉の取替えや緊急ブザー付インターホンの設置等を実施

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	介護関連施設、地域交流施設、保育所などを誘致
--------------------------	------------------------

◆ 少子高齢社会に対応した住まいの供給や、福祉施設等の誘致



いろいろな世代が、心地よく暮らす街へ。 多世代共生の住まい「コーシャハイム千歳烏山」誕生。

のびのびと子育てができる
一般賃貸住宅はもちろんのこと、
サービス付き高齢者向け住宅や
高齢者居宅生活支援施設を整備。
コミュニティカフェを中心とする
多世代交流施設も備え、
いろいろな世代が触れ合いながら
心地よい暮らしが、はじまります。



全体計画の概略

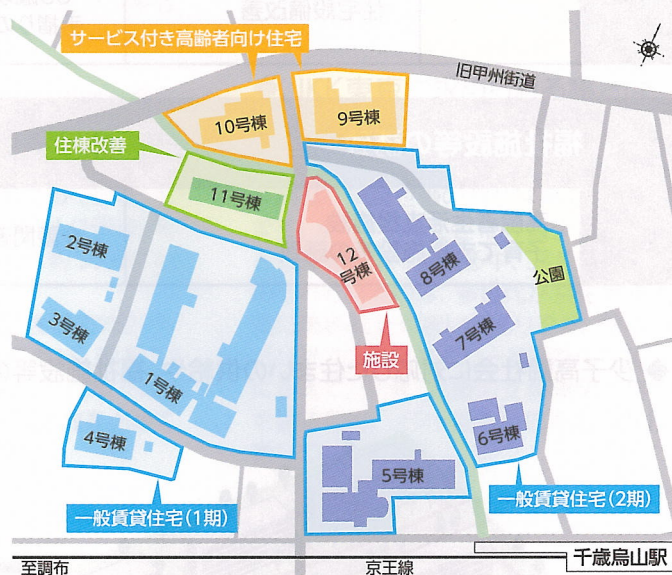
JKK東京が昭和31～32年度に建設した烏山住宅は、世田谷区南烏山6丁目に位置する一般賃貸住宅です。4階建て21棟584戸あった烏山住宅は、建替え後、12棟599戸の「コーシャハイム千歳烏山」に生まれ変わりました。

この建替計画では、全体を3つの工区に分け、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）は一般賃貸住宅として建替えました。3期は建物の集約化によって生まれた用地に、少子高齢社会に対応した住宅・施設を4棟整備しています。なお創出用地における事業はJKK東京が建物の建設を行い、公募により選定した事業者に一括賃貸し、事業者が管理運営を行うものです。

9・10号棟には、サービス付き高齢者向け住宅を71戸整備し、うち9号棟には高齢者居宅生活支援施設を併設しています。

11号棟は、従前の烏山住宅を1棟そのまま残して改修を施す「住棟改善モデル事業」を実施。多世代の交流促進を視野に入れながら、サービス付き高齢者向け住宅と一般賃貸住宅を同じ棟内に配置しています。

12号棟の施設棟には、地域の交流拠点となる多世代交流施設を配置。コミュニティカフェを中心に、保育所やクリニック、調剤薬局を備えています。



◆ 建替え前の烏山住宅

【敷地概要】

- 所在地：東京都世田谷区南烏山 6-10 ほか
- 最寄駅：京王線「千歳烏山」駅徒歩 4～6 分
- 用途地域：第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域（北側一部分）
- 敷地面積：29,741.45 m² □建ぺい率：60% □容積率：200%

【建物概要】

- 総棟数：21 棟 □総戸数：584 戸
- 既存建ぺい率：約 20% □既存容積率：約 79%





一般賃貸住宅



区の「子育て支援マンション」制度の認証取得（5～8号棟）。
子育てに配慮した住まいです。

施設



多世代の豊かなコミュニティを大切に育む
保育所、クリニック、店舗など。

サービス付き高齢者向け住宅



地域の介護・医療拠点となる支援施設を併設。
福祉・医療・交流の拠点として地域の方々へ貢献します。

住棟改善

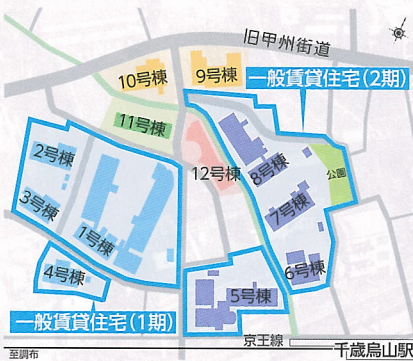


既存住宅1棟を活用したモデル事業を実施。
住棟単位でのストック再生技術を検討。

一般賃貸住宅

区の「子育て支援マンション」制度の認証取得。 子育てに配慮した住まいです。

子育て世帯が安心して暮らせる住まいに、
交流スペースや災害時の避難場所になる
広場を整備した安心設計。
いろいろな世代が触れ合い
たくさんの笑顔が生まれる、
一歩進んだ一般賃貸住宅です。



子育てに快適、安心。 多世代が共に暮らす住環境。

一般賃貸住宅（2期）は、世田谷区の「子育て支援マンション」制度の認証を取得した、子育て世帯にやさしい住まいです。東京都が策定した「子育てに配慮した住宅のガイドブック」を参考として、子育てや子どもの成長に配慮した機能的な住宅を目指しました。

交流スペースと避難場所を備え、 交流と防災の拠点として地域へ貢献します。

交流スペースの一つであるコミュニティルームでは、高齢者世代による絵本の読み聞かせや、高齢者と子どもが一緒に取り組むモノづくり体験会など、居住者はもちろん地域の方々も参加できる多世代交流を促進するイベントを開催します。

敷地内には、従前の烏山住宅に植えられていた木々を一部保存し、外構計画に活かしているほか、災害が発生した場合を想定し、避難場所として活用できる広場を整備しています。災害時に生活を守る防災設備を設け、地域の方々との交流の場としてだけでなく、防災拠点として地域に貢献します。

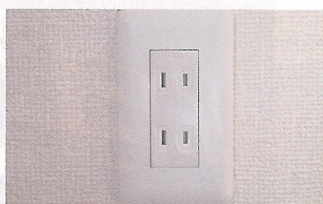


◆ 子育てに適した住宅の仕様



◎一部の柱や壁の角は安全に
配慮し面取り加工を実施

◎遮音性能の高い床下地



◎いたずら等による事故防止の
ため扉付きコンセントを採用

◎汚れにくい壁クロス材

◆ 世田谷区「子育て支援マンション」に認証

安全に配慮した室内・
共用部分や、地域にも
開放できるキッズルー
ムを備え、子育てイベ
ントなどを継続して実
施するマンションを認
証する制度です。





7号棟

コミュニティルーム (8号棟)



子育てを通じた交流の場として、
居住者と地域の方々の交流を促進します。

8号棟のコミュニティルームは、居住者の親睦を深める従来の集会室としてのみならず、月に1回の交流会「子育て広場」などを開催する場として活用します。居住者同士はもちろん、地域の方々との交流の場を目指します。

マルチルーム (5号棟)



5号棟居住者専用の憩いのスペース。
幅広い世代が利用できるコミュニティの場。

子どもたちが一緒に宿題をしたり遊んだり、親たちが安心して交流できる居住者コミュニティの場としての活用を目指します。インターネット設備もあり、パソコン作業や読書などができる自習スペースも用意しています。

公園



地域に開かれた公園は、災害時の拠点としての役割も見据えて整備されています。

遊具やベンチを設置し、周辺地域に開かれた公園として整備。敷地内には災害用マンホールトイレや防災井戸などを備え、居住者や地域の方々の安全・安心を支えます。

集会室・防災倉庫 (1号棟)



催しや趣味の場など、幅広く活用できる集会室は、
いざという時のための防災倉庫も備えています。

1号棟の集会室は、居住者が事前に予約して利用できる貸しスペースです。少人数で集うパーティなどのほか、趣味の場としても活用できます。また、いざという時のために備蓄品を収納した防災倉庫も備えています。

地域の介護・医療拠点となる支援施設を併設。 福祉・医療・交流の拠点として地域の方々へ貢献します。

安心して住み慣れた環境で
必要なサービスを受けながら
暮らし続けることができるように、
サービス付き高齢者向け住宅だけでなく、
さまざまな施設を複合的に導入しました。



建物外観（10号棟）

ハードとソフトの両面から支える高齢者のための賃貸住宅。 地域の福祉・医療・交流の拠点を目指しています。

サービス付き高齢者向け住宅は、国の「高齢者住まい法」に基づく、高齢者が安心して居住できる賃貸住宅のことです。居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面のみならず、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供し、高齢者が安心して暮らせる環境を整えます。

本プロジェクトは、東京都の実施する「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」の第9号事業に選定されています。

高齢者が医療や介護が必要になっても、住み慣れた環境で安心して住み続けることのできる住まいとして、医療・介護・住宅の三者が相互に連携し、各サービスを効果的に提供する方策や、体制を整えます。

サービス付き 高齢者向け住宅

- ・デイサービス
- ・診療所
- ・訪問看護ステーション
- ・ヘルパーステーション
- ・交流施設 等



地域の
福祉・医療・交流
の拠点

住み慣れた環境で
必要なサービスを
受けながら
暮らし続ける

多世代の交流

一般賃貸住宅



外観 (9号棟)



コミュニティテラス (10号棟1F)

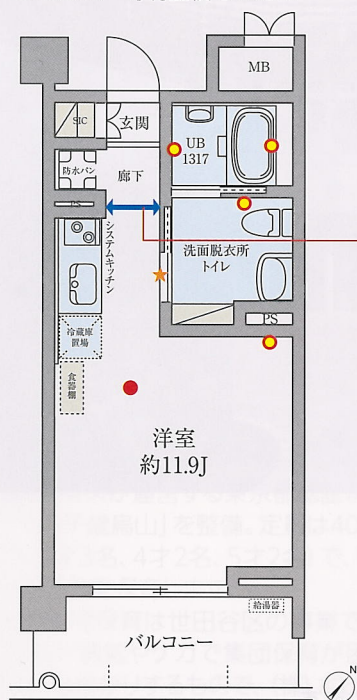


ラウンジ (9号棟2F)

サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅は、東京建物不動産販売(株)が入居者募集、管理・運営を行います。

STUDIO 専有面積 31.20㎡



トイレや浴室、ベッドサイドに万が一の為に緊急呼出ボタンを設置●

車椅子が通れる廊下幅

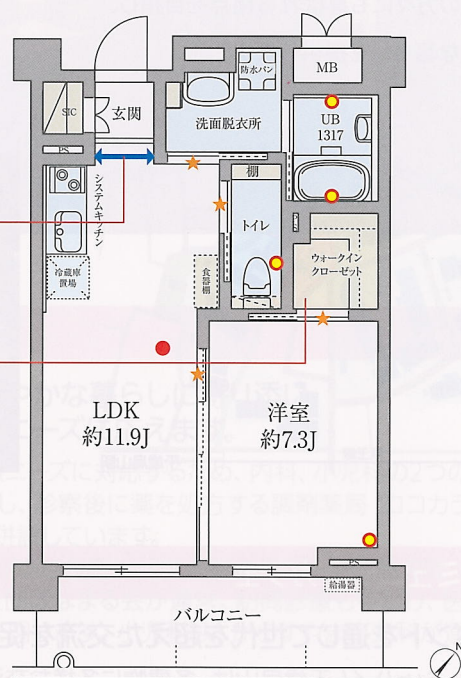
洋室に広々としたウォークインクローゼットを設置

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㎡



レストラン



「てらすチトカラ」

健康的な食事を提供し、地域交流の場にもなります。

9号棟1階にレストラン「てらすチトカラ」を併設。栄養士によるバランスを考えたメニューを現地調理で提供します。地域の方々へも開放し、地域交流の場にもなります。

高齢者居宅生活支援施設



デイサービス「ゆめふる千歳鳥山」

毎日の安心をサポートする手厚い介護サービス。

在宅介護の(株)やさしい手と連携し、高齢者に対するサポート体制を整えました。高齢者居宅生活支援施設には、定期巡回・随時対応型訪問介護看護やデイサービス、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します。

施設

多世代の豊かなコミュニティを大切に育む 保育所、クリニック、店舗など。

子育てをサポートする保育所をはじめ

健康な毎日を応援する

クリニックや調剤薬局を整備。

居住者はもちろんのこと、

地域の方々にも喜ばれる拠点を目指し、

快適な暮らしを提供します。



コミュニティカフェ

イベントを通じて世代を超えた交流を促します。

コーシャハイム千歳烏山は、各建物に多様な交流スペースを設けています。コミュニティルームやテラス、マルチルームなど、世代を超えて交流できる施設を整備しました。交流の場の中心となる「コミュニティカフェ」は、誰もが気軽に立ち寄れる交流ステーションとしてだけでなく、地域の暮らしの情報ステーション

としての役割も担っています。

居住者同士、そして地域の方々との交流は、コミュニティの活性化につながります。また、子育て支援イベントや交流プログラムを通じて、充実した暮らしを提案します。





認証保育所 | 病児・病後児保育施設

元気なときも、病気のときも、
子どもたちを安心して預けられる施設を整備。

(株) ポピンズが運営する東京都認証保育所「ポピンズナーサリースクール千歳烏山」を整備。定員は40名(0才9名、1才12名、2才12名、3才3名、4才2名、5才2名)で、朝7:30から夜22:00まで子どもたちを保育します。

病児・病後児保育は世田谷区の事業で、保育所等を利用している乳幼児が病気やケガで集団保育が困難な時期に専用施設で一時的にお預かりするもので、(株) ポピンズが運営し、隣接の小児科と連携しています。



▲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」



▲病児・病後児保育室「ポピンズルーム千歳烏山」

クリニック

多世代の健やかな暮らしに寄り添い
幅広い医療ニーズに応えます。

幅広い医療ニーズに対応するため、内科、小児科の2つのクリニックを整備し、診察後に薬を処方する調剤薬局(ココカラファイン薬局)も併設しています。

内科クリニックは世田谷区で地域に根ざした医療を行っている医療法人社団はなまる会が運営。訪問診療も手がけ、医療と介護の連携を図ります。小児科は、からすやま小児科が運営します。



▲クリニック(小児科)



▲クリニック(内科)

1～4号棟

建築士事務所：1. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：2. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：3. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：4. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：5. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：6. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：7. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：8. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：9. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：10. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F

5～8号棟 一般貸居宅 197戸

建築士事務所：1. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：2. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：3. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：4. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：5. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：6. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：7. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：8. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：9. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：10. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F

9～10号棟 サービス付高齢者向け住宅 71戸 12号棟：施設

建築士事務所：1. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：2. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：3. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：4. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：5. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：6. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：7. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：8. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：9. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：10. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F

11号棟 サービス付高齢者向け住宅 15戸 一般貸居宅 8戸

建築士事務所：1. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：2. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：3. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：4. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：5. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：6. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：7. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：8. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：9. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F
 建築士事務所：10. 150-0001 東京都中央区新富町1-1-1 新富ビル1F