令和4年度　住まい環境整備モデル事業
【課題設定型・事業者提案型】

提案内容の概要

事業名称：荏原おたがいさまプロジェクト

代表提案者：株式会社ケアメイト
設計者　　　：teco

1．これまでの取組

株式会社ケアメイト × teco

在宅ケア＆多世代共生拠点
けめともの家
西大井

ＳＤレビュー2016鹿島賞受賞
医療福祉建築賞2021受賞

1．これまでの取組

株式会社ケアメイト

meet & eat けめとも ミートプレイス

認定栄養ケア・ステーション けめとも

品川区との高齢者等地域見守りネットワーク事業の協定締結

2．現状・問題意識

【課題設定型・事業者提案型】

都市部における地域社会、住まいに関する課題

東京23区 １世帯あたり人数 (2020)	東京23区 持ち家率 (2018)	高齢者に対する賃借人入居制限状況 (2018)
1.88人 (全国2.33人)	41.1％ (全国61.2％)	約8割が拒否感
東京23区 後期高齢者独居率 (2020)	**東京都民営賃貸住宅家賃3.3㎡あたり (2018)**	**品川区 公営住宅割合 (2019)**
32.1％ (全国20.6％)	月額8,566円 (全国１位)	1.7％ (23区3.5％)

上記は、「住宅・土地統計調査」「東京都・IIHOEの推計」「家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書」「東京都調査」から抜粋

- ● **地域コミュニティへの関心**を持ち、**参加**する動機が低い
- ● 近隣での人との**つながり**がより必要な高齢者やひとり親世帯が“独り”に陥りやすい
- ● 低所得層や一人暮らし高齢者に厳しい

- ○ **お互いさま**に**安心**して暮らすことのできる住環境
- ○ 地域住民や各種団体との**協働**、地域事業者との**連携**、マネタイズを可能とするスキームの構築
- ○ **既存建築物**のあり方を模索（リノベーションによる解決）

3．提案内容

様々な課題を横断的、有機的に解決しうる、地域共生社会に資する計画

生活支援・ケア環境

高齢者に対する介護や生活支援サービス

子育て世代に対する保育、子育て支援

不足する障がい児支援拠点の確保およびインクルーシブな環境整備

環境対応

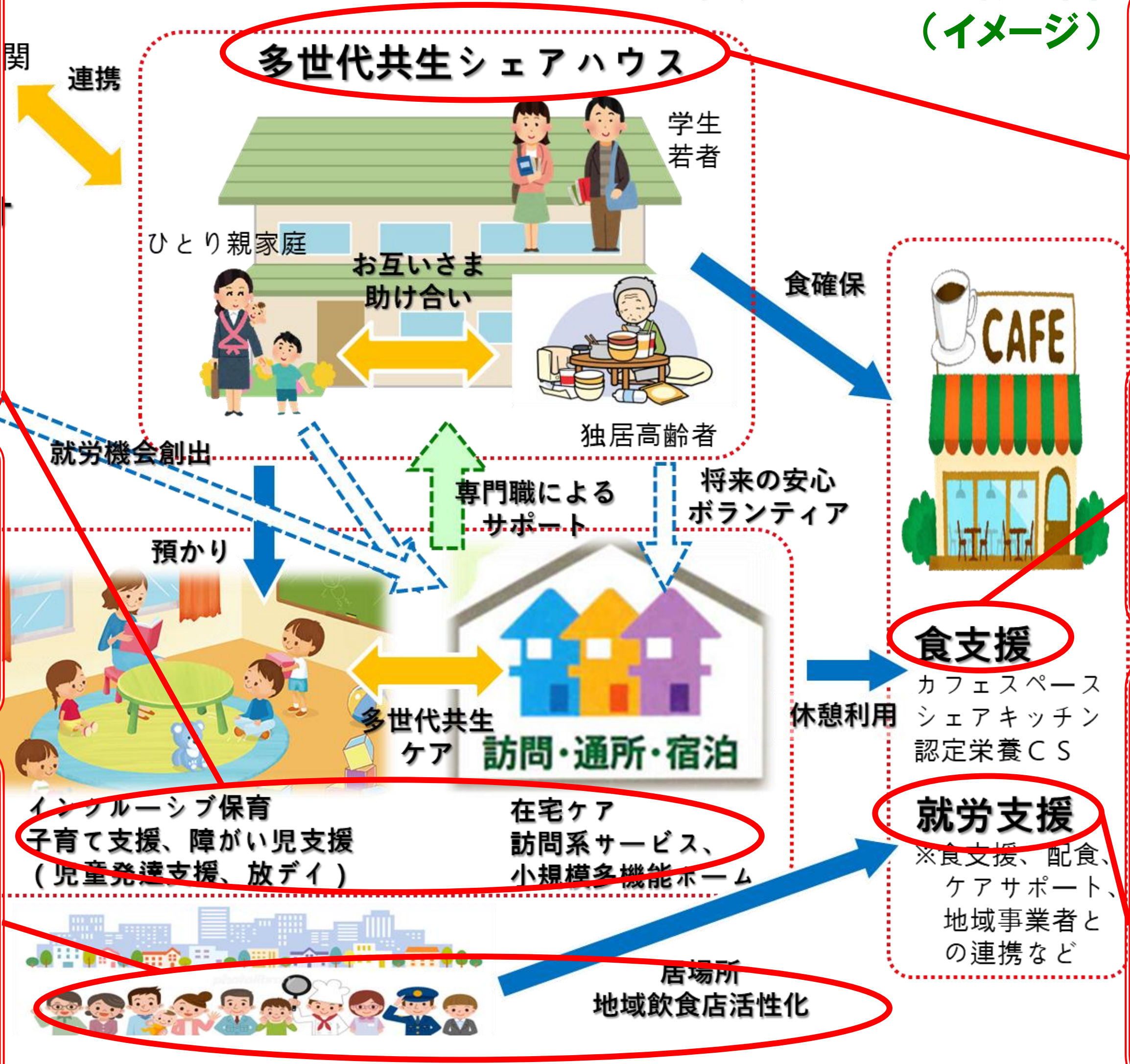
SDGsや環境配慮の観点からの設備設計、コロナ疑い時に一時避難的に過ごすことのできる空間設置

つながり創出、地域活性・連携

地域とのつながりを感じられる環境

地域住民、事業者にとっても相乗効果を生む仕組み

荘原プロジェクト概略図（イメージ）



居住支援

住宅確保要配慮者の住まいの支援

お互いさまの安心した暮らし

世代間の助け合いによる役割認識

食支援

高齢者のフレイル予防

子どもの食育や孤食の防止

就労支援

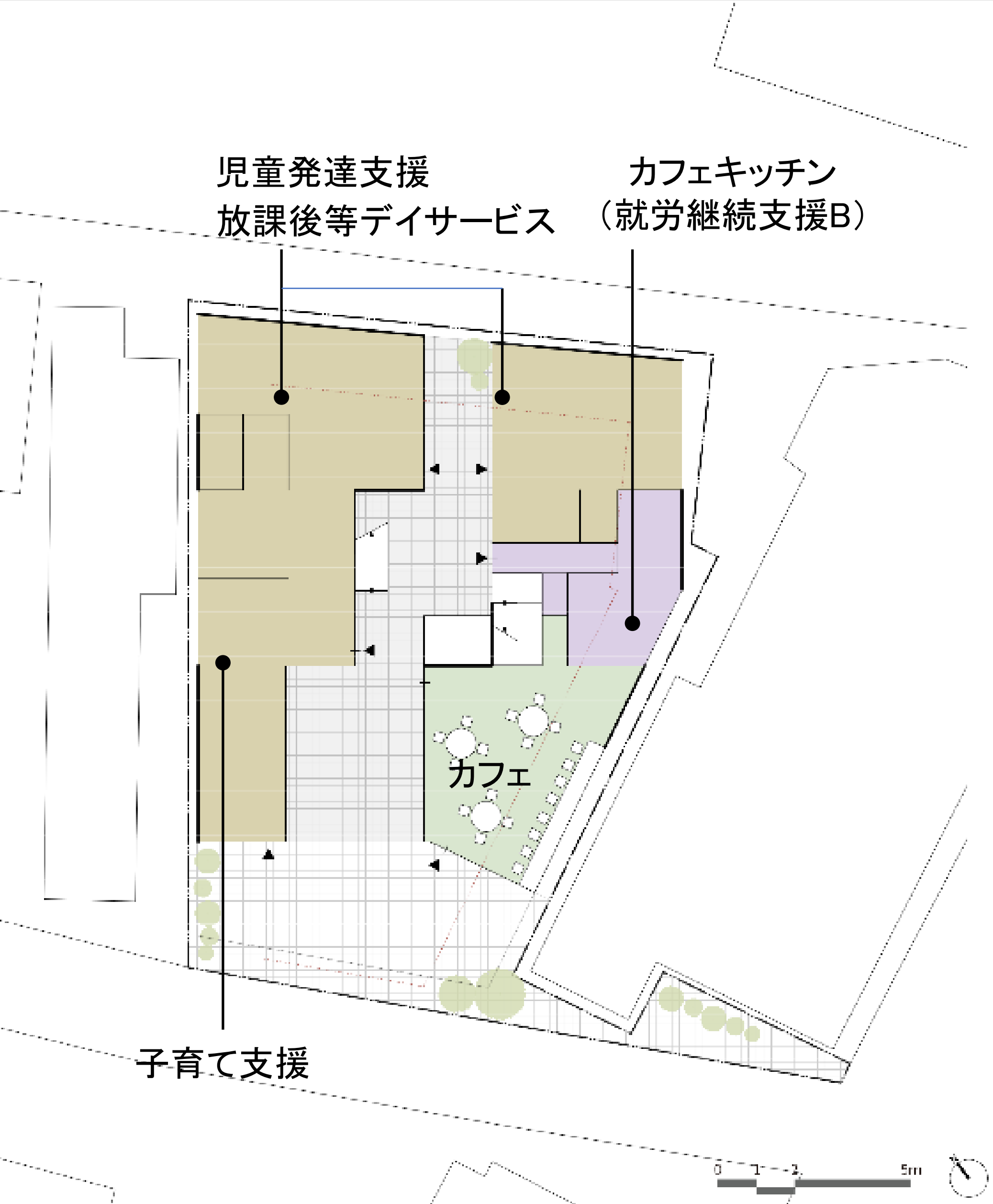
ひとり親に対する介護や保育等のキャリア支援

ボランティア活動による生きがい創出

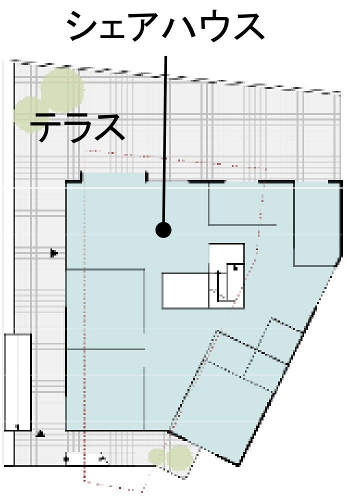
障がい者の多様な就労機会の創出

3．提案内容

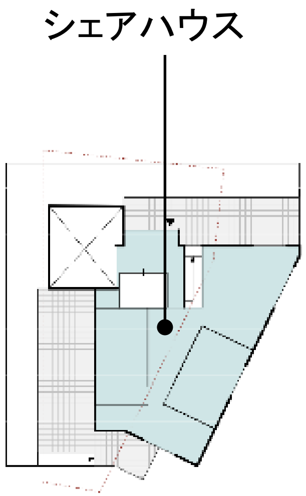
【課題設定型・事業者提案型】



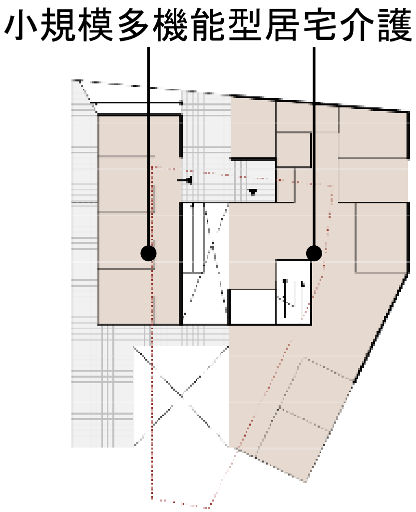
1階平面図



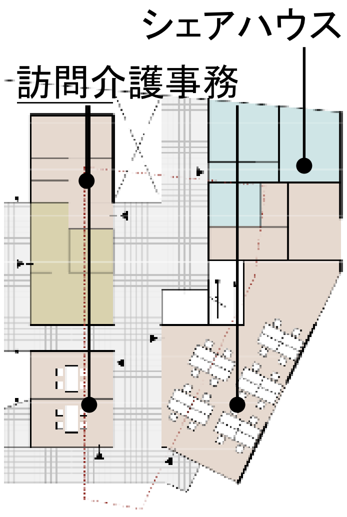
4階平面図



5階平面図



2階平面図



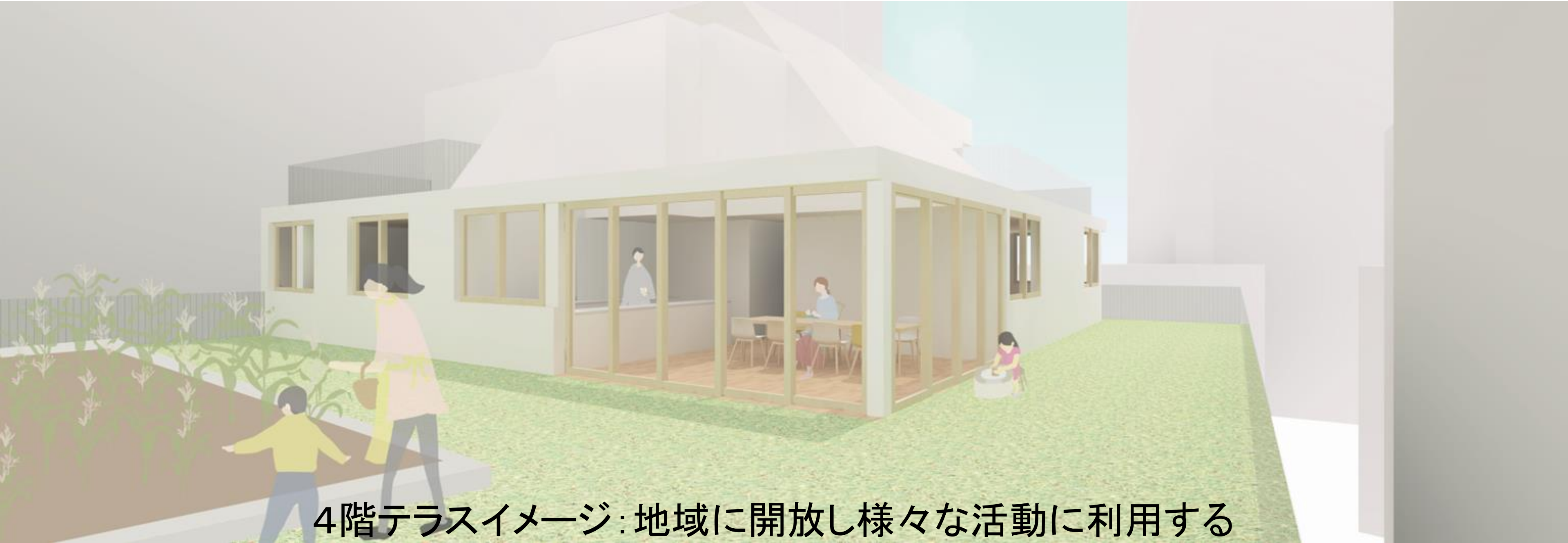
3階平面図

３．提案内容

外観イメージ：様々な活動がまちにあらわれ施設の顔となる

３．提案内容

２階イメージ：シェアハウスの住人と施設の利用者が出会う


４階テラスイメージ：地域に開放し様々な活動に利用する

４．期待される効果

＜地域共生社会の実現に対する寄与＞

1．高齢、障がい、児童、生活困窮、住宅、地域産業等々と多様な観点を持ち合わせた計画であることから、関係機関等も町内会や商店会、各種団体、品川区行政等と**多面的**である。こうした多様な信頼関係の構築、行政の縦断的組織に対する**横断的アプローチ**を通じた、地域共生社会の実現に向けて極めて有効な機会である

2．子どもと高齢者の多世代のつながり、健常児と障がい児の多様なつながり、障がい者と健常者の協働の場など、さまざまに接点が増えることで、**ダイバーシティ&インクルージョン**の醸成に寄与する。

3．福祉事業者が単体で事業展開せず、地域の住民や事業者と協働していくことで、地域に根ざした**連携**、地域産業の**活性化**に資する。同時に、職住近接の地域事業者の経営者や従事者が、より地域を**ジブンゴト**として居住環境や産業発展を考えていくことで、より彩り豊かな街づくりにつながる。

４．期待される効果

【課題設定型・事業者提案型】

＜都市部における居住環境に対する寄与＞

４．ひとり親や独居高齢者といった住宅確保要配慮者の**居住支援**に加え、日常的なつながりやサポートによる**安心感**のある暮らし、さらには就業やボランティア等による**生きがい**創出につながる。

５．本事業が改修案件であることから、今後さらに一層増加する**空き家**対策に資するものであり、老朽化したマンションを大量に抱える都市部の一つの有効活用策となるものと考える。

６．地価高騰や収益性等の観点から、なかなか福祉的要素を盛り込むことが消極的になりやすく、深刻な**高齢化、孤立化**が避けて通れない東京都市部という地域に対する課題解決の一端を示す意味がある。

７．本事業は、計画規模が1,400㎡程度とそれほど大規模な計画ではないことから、効率性を求められるものではなく、スケールメリットに委ねた計画ではない。
経済効率が優先されやすく、また、大規模な土地の確保が難しい都市部において、今後類似の計画の増加を促すきっかけとなる事例である。

【課題設定型・事業者提案型】

5．検証方法

＜定量面＞

・各サービスや事業の利用数の推移を測る。
・各サービスや事業の利用数に対するアンケート調査等を実施し、その結果を分析する
・各サービスや事業における収支の推移を測り、収益性について持続可能な利益水準の確保に対する確認検証を実施する

＜定性面＞

・各サービスや事業の利用数に対するアンケート調査等を定期的に実施し、その結果を分析する
・近隣関係者、機関等と定期的な話し合いの機会を設定し、当該計画に対する意見や地域における課題等について聴取する。