

令和5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 : JKK住宅コミュニティ形成
～みんなのつながり(安全・安心)を生み出す居場所づくり～

代表提案者: 東京都住宅供給公社(JKK東京)



現在活動中の
JKK住まいるアシスタント



健康体操イベントや子育てイベント
JKK住まいるアシスタントが企画・実施

1. これまでの取組

東京都住宅供給公社(JKK東京)とは

東京都内に約7.2万戸の賃貸住宅ほかを経営。JKK住宅の居住者や地域に住む人々がつながり、支えあう良好なコミュニティ形成の場(居場所など)を整備することが求められている (=JKK東京への期待・使命)

～ JKK住宅におけるコミュニティ形成 活動内容 ～

JKK住まいるアシスタントが、各JKK住宅を訪問し、居住者の居場所や交流のきっかけづくりや健康体操などを開催 (R5年度:10人体制)



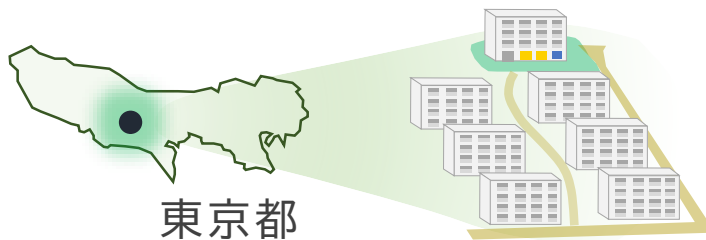
本提案住宅(熊川住宅)では、JKK住まいるアシスタント、市の生活支援コーディネーター、高校生ボランティアによる スマホ相談・ダーツ体験会を開催(R5.7)



2. 現状・問題意識

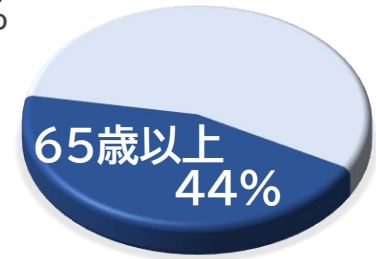
◆ 熊川住宅

所在地	東京都福生市熊川
築年	1963年(築59年)
棟数/管理戸数	15棟/592戸
間取り/面積	2~3K/27~52㎡
募集家賃	2~4万円台

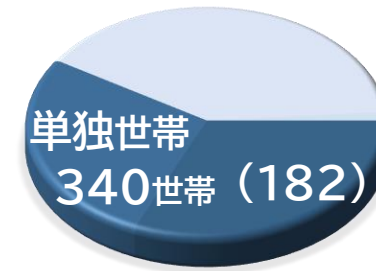


居住者構成等 (913人、571世帯)

- ・ 高齢化率(65歳以上) **44%**
※ 市全体 28%



- ・ 単独世帯 **340**世帯
(高齢単 内182世帯)



◆ 課題

- ・ 老年人口増加、少子高齢化進行
- ・ 自治会の高齢化による活動低迷
- ・ 活動を支える担い手不足
- ・ コミュニティ意識の希薄化



◆ 問題意識

入居世帯の単独・高齢化

コミュニティ活動の低迷

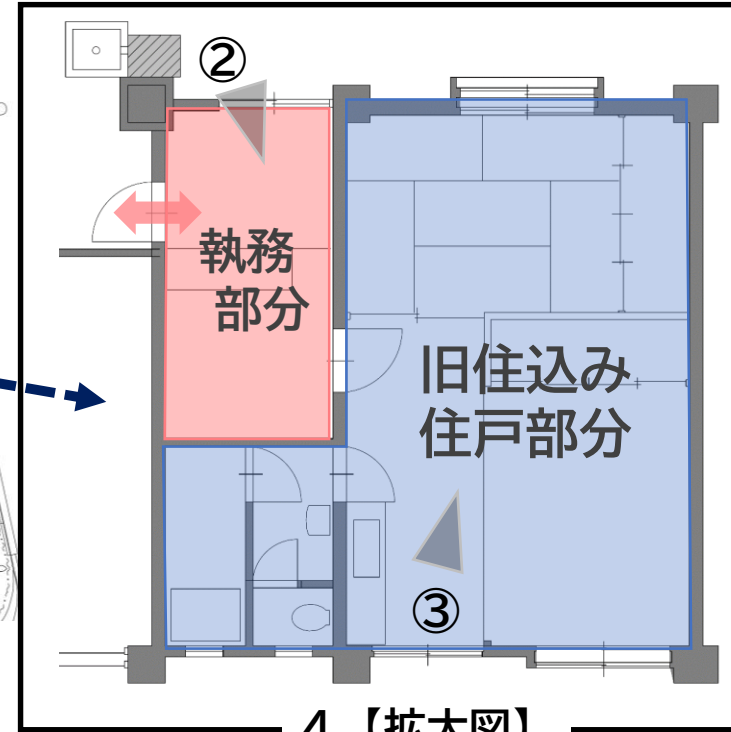
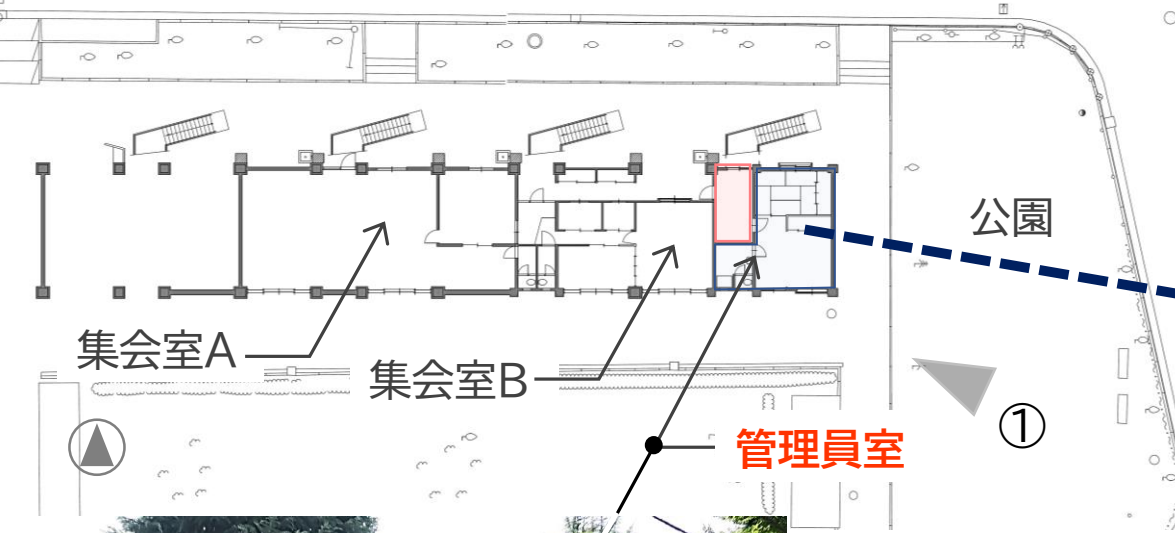
居住者の孤立化

心身虚弱と孤独死のリスク

3. 提案内容

- ・ S30~40年代のJKK住宅では住戸併設の管理員室で住込みの管理員が勤務
- ・ 現在は通勤による勤務となり、住戸部分は未活用(物置や休憩スペース等に利用)

【5号棟 1階平面図】



① 東南側状況



② 執務部分



③ 旧 住込み部分

3. 提案内容

「みんなの居場所」の整備ポイント

- ・管理員室の未活用スペースに「みんなの居場所」を常設整備
- ・新たな運営コストをかけることなく、ゆるやかな見守りが可能
- ・地域のコミュニティ創出やセーフティネットとしての生活支援をすることで重層的な居住者支援
- ・集会室等もコミュニティ活動の場として提供し、相互に連携



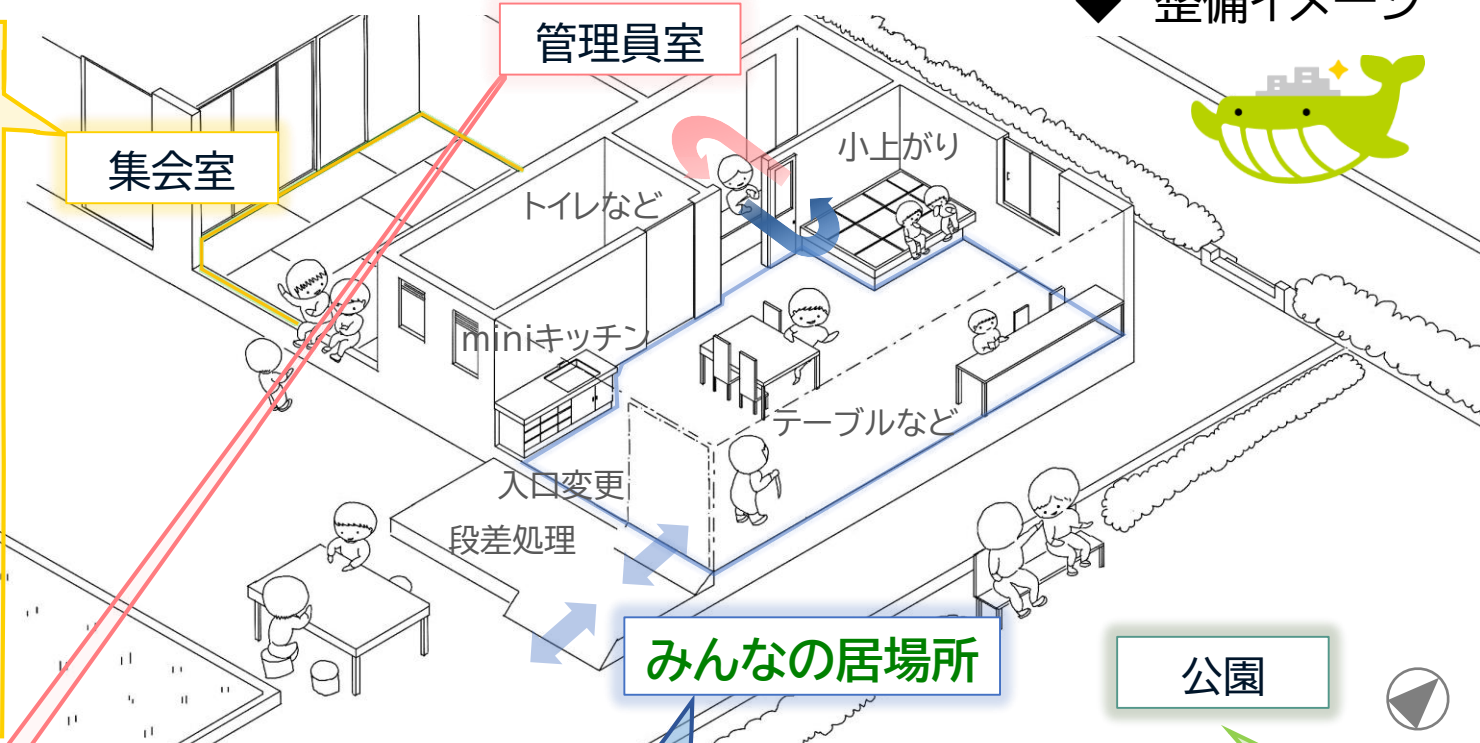
JKK住宅の既存資源を活用した**実現性**と**事業継続性**の高い
新たなコミュニティ形成の手法



3. 提案内容

- 誰でも利用できる居場所として管理員室と融合した「みんなの居場所」を整備
- 「みんなの居場所」に隣接する集会室や公園は、コミュニティ活動に合わせて相互に連携

◆ 整備イメージ



・子ども食堂

みんなで話す



・健康体操

みんなで動く



・見守り

みんなの安全・安心



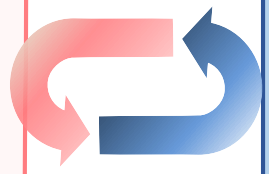
・利用イメージ

みんなのリビング



・園芸など

みんなの活動



3. 提案内容

◆ 提案体制

・ 運営アドバイス、ニーズ調査(委託者)
 = 運営アドバイス、技術の検証、情報発信
 その他新規発掘パートナー

・ 設計、改修工事(委託者、工事受注者)
 = 改修設計と施工の提案力を重視

↓ 運営アドバイス、ワークショップの開催、伴走業務を実施

↑ 技術の検証(実態調査、情報発信)を委託

↕ 設計委託及び請負契約

（ ・ 東京都住宅供給公社 = **運営主体**(改修工事施主、開設後の運営管理など)

管理員(管理業務委託)
 = みんなの居場所の
 施設管理と見守り

JKK住まいるアシスタント
 (公社直接雇用スタッフ)
 = コミュニティ活動の後方支援

-----連携、情報共有、居場所・集会室無償提供・使用-----

・ 連携パートナー
**熊川住宅自治会・
 小地域福祉活動等**
 = 居住者周知、イベント等の
 合同開催

・ 連携パートナー
自治体(福生市)
 = 連携に向けた協議
 ・調整窓口等
 = 高齢者向けの教室等
 = 子ども食堂等の開催支援

・ 連携パートナー
NPO法人等
 = 子ども食堂等の開催、運営、
 その他新規発掘パートナー

連携プレイヤー
 = ソフトプログラムの提供

4. 期待される効果

◆ 高齢者等の見守り、スモールコミュニティの創出… みんなの居場所 + 管理員室

居場所は、常に開放し※誰もがふらりと立ち寄れる場で、管理員が見守る中ちょっとした休憩ができる安全・安心な場

ゆるやかなコミュニティの創出効果 ※管理員の勤務日(週6日)の日中は開放

◆ 地域活動の場、ミドルコミュニティの創出… 集会室、公園(既存)

集会室等は、多人数で利用できる為居住者だけでなく、地域にお住まいの方などのニーズに応えたソフトプログラムを実施する場として提供

住宅内にとどまらない**地域コミュニティへの波及効果**

ex・・**みんなの居場所**で知り合った方々により新たなコミュニティ活動が生まれ、活動の場として集会室等を提供するなど、コミュニティ醸成の好循環を生む

みんなのつながり(安全・安心)を生み出す



連携パートナーによる**地域のコミュニティ創出やセーフティネットとしての生活支援**に資する取組も提供し、居住者等の孤立を防ぎ、安全・安心をサポート

5. 検証方法

◆ 定量的な検証

- ・ コミュニティをつなぐ要素やソフトウェアに関して利用者・参加者等の利用者数の推移やアンケートを実施し結果の分析を行う

◆ 定性的な検証

- ・ コミュニティをつなぐ要素やソフトウェアに関して利用者・参加者等に丁寧なヒアリング調査を実施し、新たなプレイヤーの掘り起こしを行う

上記の客観的な検証と提案事業実施の前後の比較を行うことで効果検証を行うとともに、検証結果をソフトウェア等にフィードバックし、継続的な効果検証を実施

→ 成果を踏まえ **同様の団地に水平展開し普及**

