News Release

HITOTOWA INC.

2018 年 4 月 25 日

当社初の新築賃貸マンション有人管理を受託！

入居者同士がゆるやかに繋がるコミュニティと地域貢献の空間を創造する

【フロール元住吉 管理業務及びコミュニティサポート業務】

名付けて“守人（もりびと）”の受託事業の実施が決定しました！

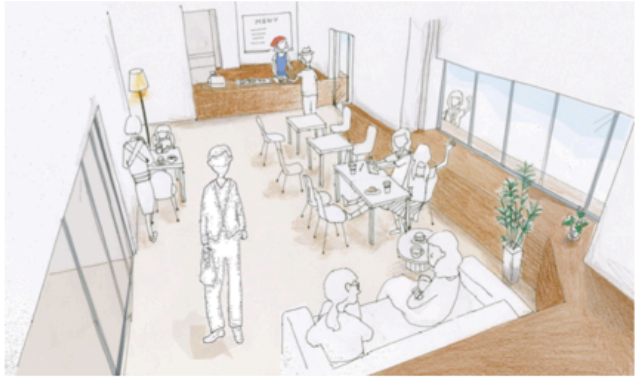
神奈川県住宅供給公社では、“生涯賃貸”実現の一端を担う計画として、豊かな共用部をきっかけに人と人との“縁”が生まれ、入居者が愛着を感じて暮らすことができる住まいづくりを目指して、新しい賃貸「フロール元住吉」（建替団地）の管理業務及びコミュニティサポート業務受託事業者の公募を実施していました。

このたび、本公募において当社の提案が採択されましたので公表いたします。

フロール元住吉では、神奈川県住宅供給公社初の「有人管理」を導入し、入居者が快適に暮らしていけるようサポートするとともに、**入居者が集う場**となる“シェアラウンジ” と、**地域の人々も巻き込んだより豊かなコミュニティを創造する**ための“オープンスペース”が設置されます。

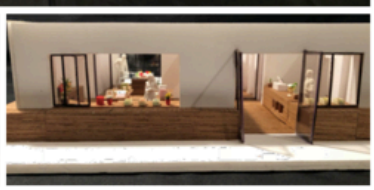
2020 年 2 月の入居開始に向けて、入居者同士がゆるやかに繋がるコミュニティと、地域の暮らしをよくする地域貢献の空間の創造に向けた検討を行います。

オープンルーム利用イメージ１：近隣の大学・研究機関の人を招いてのワークショップ。
子供からお年寄りまで多世代の交流を図れます。



オープンルーム利用イメージ２：ブレーメン商店街からカフェが１日出張出店。
入居者や周辺住民が乳幼児を連れて気軽に訪れられる。

左：守人スペースからオープンルームを見る。
右上：落ち着いた色合いの家具が配置したシェアラウンジ。
　　家具は移動可能な作りとしイベント時には大空間とします。
右下：手前のキッズスペースから奥の守人スペースを見る。
　　近くに守人がいる事で安心感のあるスペースとします。



上：共用部全体模型。
左：エントランスからシェアラウンジを見る。
　　地域との接点となるカウンターが廻るデザイン。バザーなどのイベント時の台として活用。
右：オープンルームから道路を見る。
　　内部のキッチンまで見通せるのでイベントやお店の様子が周囲から見る事ができます。

オープンルーム・シェアラウンジ等の完成予想イメージ（※計画段階のものであり、今後変更になる場合があります。）

News Release

【フロール元住吉の概要】

(1)所在地：川崎市中原区西加瀬 176-1 他(地番表示)

(2)交　通：東急東横線「元住吉」駅から徒歩 8 分

(3)用　途：賃貸住宅

(4)入居者募集：2019 年 11 月開始予定

(5)入居開始：2020 年 2 月予定

(6)建物概要：鉄筋コンクリート造、6 階建て

主要な間取り:1LDK・2LDK

戸数:153 戸(予定)

神奈川県住宅供給公社のプレスリリースはこちら。

https://www.kanagawa-jk.or.jp/news/?id=541

HITOTOWA INC.ホームページ：

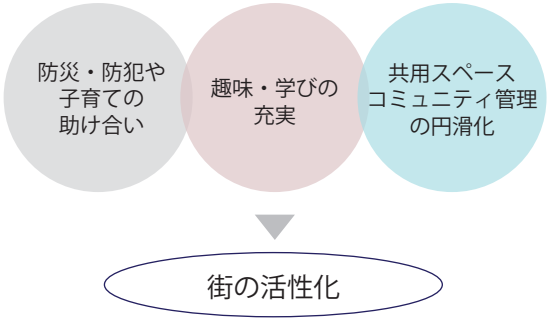
http://hitotowa.jp

本件に関するお問い合わせ窓口
HITOTOWA INC. 担当：田中・西郷　E-mail: info@hitotowa.jp

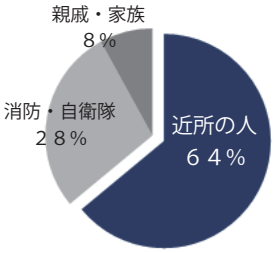
00 HITOTOWA が提供するネイバーフッドデザイン

ネイバーフッドデザインとは、近くに住む人々の信頼関係づくりを通して、防災減災、孤独な子育て、独居老人の増加、環境問題など都市におけるさまざまな課題を解決していくことです。
HITOTOWA の独自メソッドを基に、「しがらみ」でも「こどく」でもない人々のつながりを、集合住宅を軸として地域にデザインします。

ーネイバーフッドデザインが大切な３つの理由



—地縁の有無が生死にかかわる

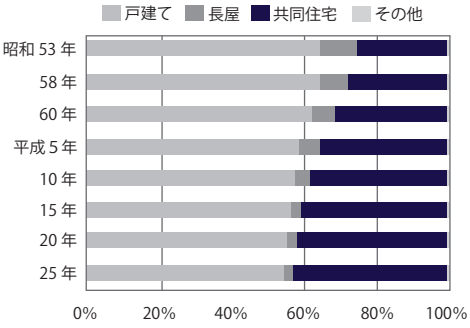


阪神淡路大震災では、助けを必要としている人を救助した人の半分以上は「近所の人」です。

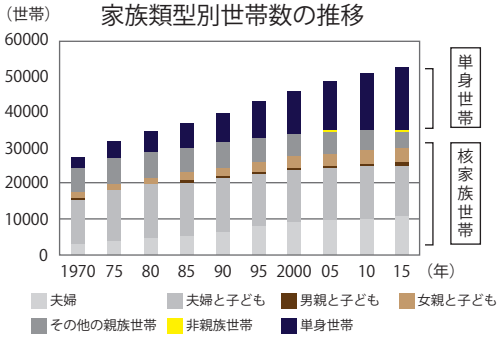
出典：総合都市研究 第 61 号 1996 年 神戸市東灘区における人的被害と救助活動より

—マンションは増加傾向、コミュニティを必要としている

住宅の建て方別割合の推移（全国）



出典：平成 25 年住宅・土地統計調査の解説より



出典：国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集 2017 改訂版」より

― HITOTOWA の取り組み

マンションコミュニティづくりやエリアマネジメントを通して街の活性化を育む

HITOTOWA メソッド

ゴール設定 /GOAL
どのようなコミュニティを目指すのか、ゴールを設定する

場所 /SPACE	機会 /OPPORTUNITY
共用部・コミュニティ拠点 集会所など（共用備品）	イベント、お祭り、サークル メディア、日常的な接点など
主体性 /OWNERSHIP	**見識 /LITERACY**
多様な参加方法 理事、ブース出店など	社会課題やコミュニティ 楽しみながら学ぶなど

仕組み /SYSTEM
団体立ち上げ、コミュニティ形成費用、初期投資、資金管理・運用規約、会議運営サポート、情報コミュニケーションなど

豊富な実例や調査研究をもとに、ネイバーフッドデザイン事業における HITOTOWA メソッドを確立し、さらに進化発展させながら、企業・行政・住民に向けて、コンサルティングやイベントの企画運営などを行っていきます。
デベロッパーや住宅関連企業の勤務経験を活かし、商品開発や顧客創造も行うことで、販売促進にもつながり、多くの実績と高い顧客満足度を誇ります。

—HITOTOWA は ネイバーフッドデザインのプロデューサー

事業主や理事会、管理会社の他にも、自治会や商店会、大学と連携し、コミュニティづくりやエリアマネジメントを行います。

依頼主	企画・運営	参加・参画
デベロッパー、行政 再開発組合	HITOTOWA	理事会、管理組合 自治体

連携、依頼主	運営
管理会社 大学機関	コミュニティ コーディネーター

ゴール設定をし、住民に動機付けを行う（初動期）
コミュニティプログラムをつくり、販売促進や広報を支援・実施

ネイバーフッドデザインを展開（活性期）
コーディネーターによるネイバーフッドデザインプログラムを実施

よりよい地縁コミュニティへ（安定期）
経年良化するコミュニティを育んでいく

Copyright @2017 HITOTOWA Inc. All right reserved.

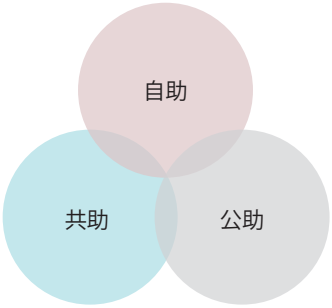
01 KEY WORD『防災減災』

首都直下地震が起きた場合、死者数 2.3 万人、避難者数は 750 万人と言われています。長期間にわたり東京の機能が失われる中で、それだけ多くの人々が、どのように乗り越えていくのか、対策を進めなければなりません。
特にマンションでは、避難所の数が不足する状況において、建物が強固で倒壊の恐れが基本的に少ないことから、マンション内避難・在宅避難が前提となります。一方で、マンションは指定避難所ではなく、公的支援というものは指定避難所が優先されるため、公的支援が届きまでに時間がかかると言われています。つまり、公助が行き届くまでの間、自主運営、共助で乗り切ることが前提となっています。

―首都直下地震での避難者数は、750 万人
避難所は確実に不足し、都市機能も停止する

復旧するまでにかかる日数
・電力：１週間　　・通信：２週間
・ガス：１～２ヶ月　　・上下水道：１ヶ月以上

―マンションの場合、建物が無事である限り、
避難所に避難できない



特に発災直後においては、
自治体や自衛隊、管理会社等
公助には頼れない。
指定避難所ではないマンション
には、支援も行き届きにくい。
自助だけでなく共助がとても
大切です。

出典：中央防災会議、2013 年、「首都直下地震の被害想定と対策について」より
：東京都、2012 年、「首都直下地震等による東京の被害想定」より

― HITOTOWA の取り組み

自助だけでなく、共助ができるようになるための
よき避難者ワークショップや人材育成を広く展開

ーネイバーフッドデザイン事業
・防災減災ワークショップ
目的：住民同士で楽しく交流しながら、有事の際には助け合えるような関係をつくる。
・防災委員会の立ち上げと自走する仕組みづくり
目的：住民中心にて防災減災の取り組みが行われていくようにする。

マンション内避難を想定したゲーム

・社内「防災マイスター制度」の企画と推進
目的：社員への教育を通じて、ワークショップと企業・行政等における防災委員会の仕組みを展開していくための基盤をつくる。
・住民向けオリジナルワークショップの共同開発
目的：住民に対して、企業の強みを生かしながら防災ワークショップを展開していくためのコンテンツをつくる。

防災マイスター育成ワークショップ

―ソーシャルフットボール事業
・サッカー防災
目的：防災に対して無関心な人でも、サッカー・フットサルを通じて、防災減災を楽しく学ぶきっかけをつくる。

サッカー防災ワークショップ　ディフェンス・アクション

スポーツの力

HITOTOWA は、サッカーの魅力を活かして共助を育み、ディフェンス・アクションの地域展開を行なっていきます。将来的には、防災減災・子育ての支援・お年寄りの生きがいづくりのためのスポーツ施設「COLO PARK」の設立や「ディフェンス・アクション」のアジア展開を目指しています。

スポーツの社会的意義や必要性が、近年重要視されています。スポーツは、健康維持や体力の向上を図るだけでなく、精神的な充足をもたらします。さらに、チームプレーを通した共助、逆境や競争による忍耐力、スキルアップのための創意工夫力など、スポーツを通して私達が学ぶことは多くあります。

ー人の心を動かす、サッカーの力

東日本大震災の発生後、被災地ではサッカーのチャリティイベントが行われ、被災した方々にたくさんの笑顔と感動を届け、金銭的にも被災地の復興に大きな役割を果たしました。

ーサッカーは世界共通言語のひとつ

国際サッカー連盟（FIFA）には、211 の国や地域が加盟しています。つまり、世界中のあらゆる国々の人々と、共通のルールでサッカーを楽しむことができるのです。言葉や文化は違うけれど、サッカーを通して交流し、違う相手を認め合い、心でつながることができる。

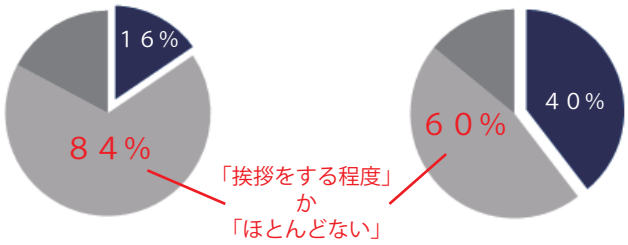
Copyright @2017 HITOTOWA Inc. All right reserved.

02 KEY WORD『子育て支援』

子育て世帯の核家族化や共働き世帯の増加、地域とのつながりの希薄化など、子育て環境が変化している。「子育てで孤立を感じる」という母親は 7 割、「産後うつ」は一般的なうつの 5 倍以上の発症率ともされ、子ども・子育て世帯を支えていくための早期の支援の拡充が必要となっている。
特に、新築マンションに住替え直後の子育て世帯にとって、問題は深刻である。子育て世帯の多くが、結婚・妊娠・出産・入園・入学など、家族の生活の変化に伴って新居に移り住んでおり、はじめての街・はじめての地域・はじめてのご近所づきあいの中で、大きな不安や孤立を感じている。

―子育てを通じた地域の付き合いは「ひとりもいない」が最多であり、マンション住替え時、その割合は急増

ご近所づきあいの程度



―３人に１人が、子育てについて気軽に相談できるひとや場所がないと感じている

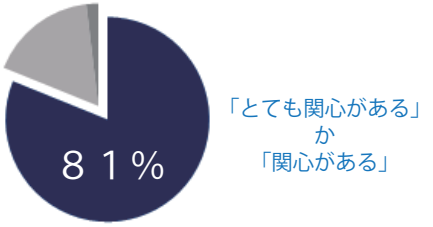
子育てをする上で
気軽に相談できるひとや場所の有無

出典：HITOTOWA INC.、『新築賃貸 A マンションにおける子育て世帯意識調査報告書』より

―約８割の人が、子育て支援コミュニティ活動に関心を持っている

川崎市の賃貸マンション入居者の子育て世帯を対象に、”子育て支援コミュニティ活動”への関心をアンケートしたところ、「とても関心がある（30.2%）」、「関心がある（50.9%）」であり、合計で 81.1%であった。

子育て支援コミュニティ活動への関心



出典：HITOTOWA INC.、『新築賃貸 A マンションにおける子育て世帯意識調査報告書』より

― HITOTOWA の取り組み

楽しく学び、交流する
有事の際には、自主的に助け合える関係をつくる

子供も大人も楽しみながら学べる、多様なコミュニティプログラムにより、マンションの規模やエリア特性にふさわしいイベントの企画運営を行っています。
また、子育て世帯の人たちが日頃から気軽に悩みを相談できるようになるため、サークルの立ち上げや活動支援も行っています。

ウェルカムパーティー

一緒に遊ぼう！ワークショップ

親子ヨガ教室

子育てサークル座談会

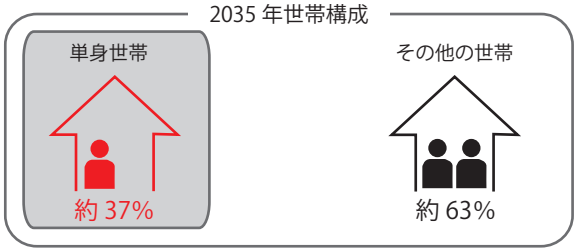
Copyright @2017 HITOTOWA Inc. All right reserved.

03 KEY WORD『高齢者の見守り・生きがい創出』

高齢化や人口減少が進んでいる中で、2060 年には、2.5 人に 1 人が 65 歳以上、4 人に 1 人が 75 歳以上になると言われている。さらに、単身世帯が増加する中で、孤独死も大きな課題になっている。身寄りだけで支えるのには限界があり、地域で支え合っていく必要がある。

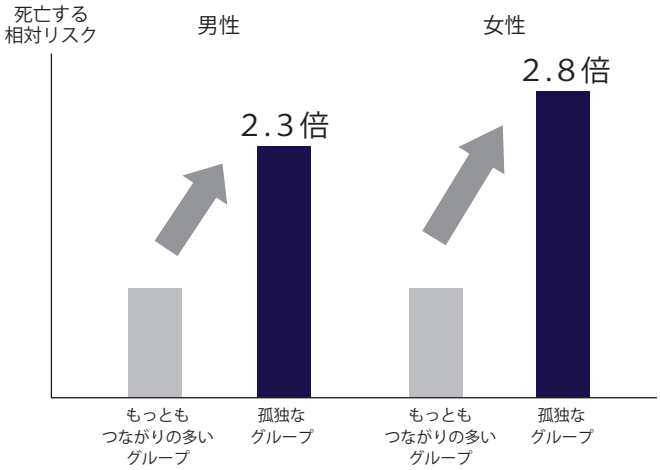
―高齢者の孤独死は増加傾向

2035 年には、3 世帯に 1 世帯が単身世帯に
地域のつながりを必要としている



出典：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」より

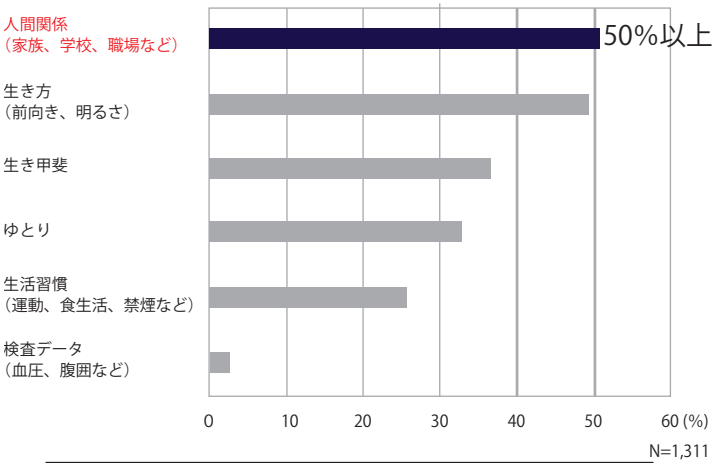
―生きがいのある人や友達の多い人は、長生きをする。



出典：石川善樹著、「友だちの数で寿命は決まる」、㈱マガジンハウス、より作成

―２人に１人は、健康に過ごすためには“つながり”が必要と感じている

「これから健康に過ごす上で
重要だと思える要因は何ですか？（2 つ回答）」



出典：石川善樹著「友だちの数で寿命は決まる」、㈱マガジンハウス、より作成

― HITOTOWA の取り組み

ご近所どうしのつながりをデザインする

地域のプロデューサーとして、コミュニティ拠点の企画運営を担いながら、エリアマネジメントを行っています。
いつでも気軽に行ける“場所”、誰かとつながる“きっかけ”を作ることで、高齢者も安心して暮らせる街を目指します。

まちにわ ひばりが丘

ひばりが丘団地再生事業区域におけるエリアマネジメント。
HITOTOWA 社員が常駐し、イベントやメディア運営、コミュニティスペースなどの施設管理を行っています。

・コミュニティ施設
コミュニティスペース、カフェ、広場、菜園、カーシェアなど
地域の人に気軽にご利用いただけます
・イベントの開催
お祭りやクリスマスパーティ、餅つき大会
地域のみんなで楽しむイベントが多彩

まちのね浜甲子園

浜甲子園団地地域の建替・再開発事業にともなうエリアマネジメント。
HITOTOWA 社員が常駐し、地域の自治体や大学等とも連携しながら、イベントやメディア、コミュニティスペースの企画運営を行っています。

・コミュニティスペース
インテリアやスペースデザインは、武庫川女子大学の学生との協働。
イベントの企画づくり行なっています。
・キッズスペース
子供たちが学校帰りに集い、安心して過ごせる空間。

みさとのおみせ mi*akinai

UR 都市機構が推進する地域医療福祉拠点化の取組みの一環として、若者・子育て世帯とお年寄りとの多世代のミクストコミュニティの形成のためのコミュニティ施設の企画運営を実施しました (2016～2017)。

・コミュニティカフェ
地域のママシェフによる「ランチの日」を開催
・レンタルスペース
地域の手作り作家さんや人気パン屋さんによる「パンと雑貨の日」を開催
多世代交流「いきいき体操」なども開催

Copyright @2017 HITOTOWA Inc. All right reserved.