限界団地

住民の半数が65歳以上

戸山団地　〝孤独死〟も頻発！

孤独死が頻発している新宿の「限界集落」戸山団地

約2千3百世帯が住むマンモス団地の都営百人町3丁目・4丁目アパート（戸山団地）。住民の約半数が65歳以上で占め、4分の1が75歳以上の高齢者。その高齢者の多くは一人暮らしで占める。

戸山団地は戦後間もない1949年に入居がスタート。当初は山手線沿線にある都民のあこがれの都営団地だったが、住民の高齢化が進んだ今は「都心にある限界集落」と指摘されている。

90年代の建て替え後、他の老朽都営アパートからの受け皿となったことで、一人暮らしの高齢者がさらに増加。〝孤独死〟も頻発している。

▼2ヵ月放置された住民の死を契機にNPO法人を設立

こうした高齢者の孤独死対策に真っ向から取り組んでいるのが、NPO法人「人と人をつなぐ会」。以降、高齢者を集めてのお食事会、物産展などのイベントを団地内外で行った。一人で部屋にこもる高齢者をコミュニティの場へと引き込むことで、孤独死防止をめざした。さらに機器や携帯電話を活用し、24時間サポートする見守りサービスの提供を図った。

見守りサービスについては、通信会社・システム会社側の問題もあり、「高齢者にわかりやすく安価な仕組み」を作るための取り組みはいまだ試行錯誤の段階だ。

それでも「ITの活用が必要」との思いに変化はない。

現在は①居室内で入居者の動きを感知し、もし動きがなかった時に緊急連絡先へと連絡が行くセンサー付き安否確認機器②ソフトバンクのロボットpepperにも採用された感情認識ソフト技術を活用し、双方向で楽しくおしゃべりをしながら応対できる自動音声システムーなどの活用・検証を進めている。

新宿区は75歳以上の一人暮らしで、かつ家族・ヘルパーと付き合いのない人を対象に、民生委員が「ぬくもりだより」を配布することで、〝安否確認〟ができているという。だが民生委員の中にも70歳代がおり、それが数百戸分を確認するのは物理的に不可能。ITの活用は必須だ。

開業日は来年4月24日

歌舞伎町コマ跡のホテル

歌舞伎町コマ劇場跡地に開発中の東宝ビル。8～30階の藤田観光の「ホテルグレイスリー」（970室）の開業日が来年4月24日に決定した。この開業に向け8月より宿泊客の受付を開始した。

1～6階部分の東宝のシネコン（映画館）、アミューズメント、飲食店の開業は来年4月中旬を予定している。

〝葬儀保険〟と〝見守り〟が鍵

高齢者が安心できるサービス

「人と人をつなぐ会」理事をどうしていくのか？また部屋の清掃をどうしていくのか？など亡くなった後の問題もある。不動産会社が高齢者の受け入れに慎重になるのも、受け入れた後に問題が起きた時のことを考えるからだ。孤独死を未然に防ぐことも重要だが、万が一への対策を取ることで、高齢者自身も安心することができる」（本庄会長）と言う。

この「希望のほけん」は高齢者向けの保険の取り組みをしている㈱メモリード・ライフ（本社・文京区）と提携。

葬儀費用保険と見守りサービスをパッケージ化し、孤独死の未然防止を図るとともに、万が一の場合、部屋の清掃から葬儀・遺品整理・お墓の用意まで行う。

このサービスは戸山団地の住民に限らず、20歳から89歳まで申し込みが可能で、申し込み以降、99歳までの更新が可能だ。

入会金は3千円。契約後は契約時の年齢に応じ、男女20～30歳が年3千円、男31～34歳・女31～43歳が年6千円、男35～50歳・女44～64歳が年1万2千円、男51～99歳・女65～99歳が年3万6千円（月3千円）の費用を支払う。

高齢者であっても月3千円の費用と安価で済むのが特徴だ。

※

「希望のほけん」の問い合わせは「NPO法人人と人をつなぐ会」（☎5330―3795）まで。連絡時間は平日・午前9時～午後5時まで。

メモリード・ライフの少額短期保険は
満89歳までお申込が可能で、
満99歳まで更新が出来ます。
「NPO法人 人と人をつなぐ会」が提供する
“希望のほけん”の会員
サービスをご支援させて頂いております。
詳しくは、下記までお問い合わせください。
NPO法人 人と人をつなぐ会
TEL 03-5330-3795 FAX 03-5330-3796
※保険に関するお問い合せは
少額短期保険会社：株式会社メモリード・ライフ
登録番号：関東財務局長（少額短期保険）第18号
0120-244-888
<承認：MLAD 1408-01>

新宿 オフィス入居率高まる

アイランドタワーを売却

UR都市機構　ビル全体の2割の所有権

新宿のオフィス市場が活況を取り戻す中、ビルを〝高値〟で売却しようとする動きも本格化している。UR都市機構は「新宿アイランドタワー」の区分所有権を売却する方針を固め、7月から8月にかけて入札を行っている。UR都市機構はアイランドタワー全体の約2割の床面積を保有する大地権者だった。

新宿のオフィス需要が改善する中、UR都市機構は95年の建物竣工以来、保有し続けてきた青梅街道沿いにある44階建てオフィスビル「新宿アイランドタワー」の区分所有権を売却することを決めた。

UR都市機構が所有する床面積は全体（約21万千9百）の2割、約3万8千4百平方㍍。7月22日から8月8日にかけて入札を図り、8月25日に開札。9月26日に売買契約を結び、10月に取得者に引き渡す。

現在、所有する床面積の大半はUR都市機構が事務所として使用。一部をテナント貸ししている。売却後は「必要な事務所スペースを割り出し、取得者から借りる。それ以外は取得者側に有効活用してもらう方針だ」と言う。

新宿では、まとまったオフィス床面積の確保が難しくなっている中、UR都市機構のアイランドの売却話に不動産会社の注目も高い。「購入できないかという相談がいくつか持ちかけられている」（仲介業者）と言う。

1年で空室率は〝半減〟

新宿のテナントオフィス

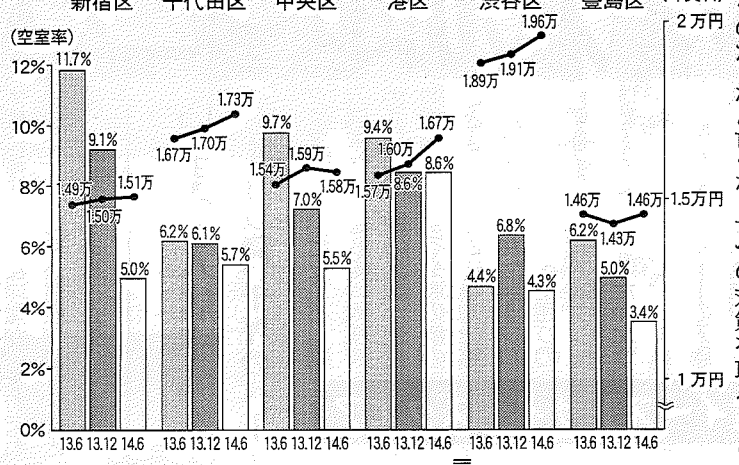
ここ1年の間で新宿区内のオフィスビル（1フロア百坪以上のビル）が抱えている空室は大きく減少した。

昨年6月時点の新宿の空室率は11・68％で千代田、中央、港、渋谷、豊島を合わせた都心6区で最悪だった。

それが今年6月時点では5・01％と空室率は〝半減〟した。

これにより、新宿はオフィスビルの数が少ない豊島区（3・39％）、IT集積地としてブランド力のある渋谷区（4・25％）に次ぐ順位まで改善した。

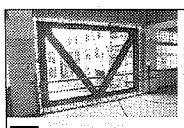
都心のオフィスビルの入居状況



東口にも事務所需要

新宿4丁目ビルも入居率は大幅増

以前はオフィス街として根付かず、入居率が低かった新宿駅東口地区。現在は東口にある商業施設の事務所需要として、ビルの規模は問わず、ニーズは高い。新宿4丁目にある11階建ての「新四crumuビル」（12年竣工）は東口エリアからやや離れた南側にあり、入居率が低迷。13年11月時には67・5％にとどまっていた。それが今年に入り、企業からの入居が相次ぎ、今年5月時には96・3％に上昇した。


第十一回「新宿活き活き経営賞」経営大賞受賞
最先端の耐震診断・耐震補強設計技術がビルとヒトの安全を守ります！
一級建築士事務所
株式会社 土屋建築研究所
新宿区西新宿六―十四―一
新宿グリーンタワービル四F
電話 三三四五―八一一一

理事長 北村啓介
新宿区新宿四―三―二〇
電話 三三五六―七一一一
西京信用金庫

http://takano.jp
TAKANO
SUPREME TASTE SINCE 1885
新宿高野
タカノフルーツパーラー
代表取締役社長 高野吉太郎
新宿区新宿3丁目26番11号
TEL.03-3354-0222

新宿三丁目貸会議室
T&Tビル
tel/03-3354-2614
http://www.shinjuku-kaigi.com
川瀬不動産株式会社
代表取締役社長 竹之内勉
東京都新宿区新宿3-17-5
カワセビル

居心地のいい時間があります。
ヒューマックスグループ
HUMAX
HUMAX GROUP
株式会社 ヒューマックス
東京都新宿区西新宿3-20-7
オペラシティタワー22F
TEL:03-3379-8020(代表)

Daily YAMAZAKI
コンビニエンスストア
デイリーヤマザキ
www.daily-yamazaki.co.jp

食の安全確保は万全ですか。
食品取扱者は細菌検査で安心宣言！
各種出張健康診断受託
登録衛生検査所
早川予防衛生研究所
区の皆様と共に60年。
これまでも、これからも。
ISO 9001・プライバシーマーク取得
新宿区北新宿1-11-1
電話 03-3363-3431(代)
http://www.h-yoken.co.jp