

各 位

藤和不動産株式会社
三菱地所株式会社
社会福祉法人聖隷福祉事業団

高齢社会に対応し、多世代交流と湘南ライフタウンのコミュニティ形成を実現する新しい街 次世代型複合都市「みんなの湘南プロジェクト」を開発

藤和不動産株式会社（本社：東京都中央区八重洲 2-3-13 取締役社長 八木橋 孝男）と三菱地所株式会社（本店：東京都千代田区大手町 1-6-1 取締役社長 木村 恵司）、社会福祉法人聖隷福祉事業団（本部：静岡県浜松市中区元城町 218-26 理事長 山本 敏博）の3社は、神奈川県藤沢市の「湘南ライフタウンセンター地区」（総開発面積約 40,000 m²）において、高齢社会へ向けた新居住スタイルと地域コミュニティの形成を提案する、マンションと高齢者福祉施設を導入した次世代型複合都市「みんなの湘南プロジェクト」の開発にこのたび着手いたしました。

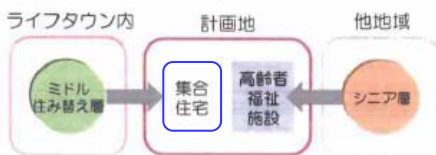
1、次世代型複合都市「みんなの湘南プロジェクト」における提案

(1) 高齢社会へ向けた新居住スタイルの提案

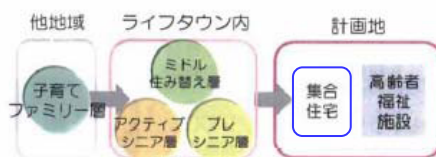
高齢化が進む日本においては、高齢社会に向けたライフプランや生活スタイルの検討が必要とされてきています。この背景を踏まえ、次世代型複合都市「みんなの湘南プロジェクト」では、エリア内にマンションと高齢者福祉施設をバランスよく導入し、相互に参加できるイベントを予定。幅広い年齢層が生活する場をご提供し、世代間交流や将来を見据えた様々な居住スタイルをご提案すると共に、入居者も、周辺住民の方にも安心してお住まいいただける場をご提供いたします。

【新居住スタイルのご提案例】

●隣居・近居（親子）の住まい方



- ・子世帯が親世帯を呼び寄せ隣居。
- ・適度な距離でいつでも会いに行ける安心感が生まれます。



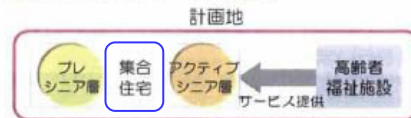
- ・親世帯が集合住宅あるいは高齢者福祉施設に入居、子世帯が従前の住宅に入居。
- ・親子世帯間での住宅ストックの更新が図られ、人口の流動化に寄与します。

●高齢者福祉施設への街区内住み替え



- ・集合住宅居住者が将来介護が必要になったときに高齢者福祉施設へ住み替え。
- ・同一街区内で住み替えることで将来への安心感が付与できます。

●集合住宅へのサービス提供



- ・高齢者福祉施設から集合住宅の居住者へ生活サービスや介護サービスを提供（オプション）。
- ・サービス利用の幅が広がります。

子育てファミリー層
湘南ライフタウン外からの、子育て環境を重視するファミリー層

ミドル住み替え層
湘南ライフタウン内に住み、既存のつながりを重視するミドル住み替え層

プレシニア層
湘南ライフタウン内外に住む、団塊の世代、親の介護や自身の将来の安心を重視する層

アクティブシニア層
湘南ライフタウン内外に住む、デイサービス等を利用する元気な高齢者層

シニア層
湘南ライフタウン内外に住む、終生住み続けられる安心を得たいシニア層

(2) 人・自然・街・住まいとのつながりを。地域コミュニティの形成

「みんなの湘南プロジェクト」では、多世代交流というコンセプトのもと、地域に開かれたコミュニティを目指し、共用部の地域開放やコミュニティ形成支援を行います。多世代とのふれあいや地域とのつながりが強まったコミュニティは、安心して子育てができる環境ともなります。

- 高齢者福祉施設共用部の地域開放
 デイサービス・クリニック・ガーデン・集会室ホール等を予定
- マンションの共用部の地域開放
 歩行者専用通路・スポーツ広場等
- 利便性の高い商業施設の誘致（予定。計画段階のため、今後用途変更になる場合があります。）

2、次世代型複合都市「みんなの湘南プロジェクト」の概要

次世代型複合都市「みんなの湘南プロジェクト」エリア内では、「高齢社会に備えた福祉・健康に寄与する機能」「地域の活力・交流の創出につながる機能」「居住機能」の整備を目的として、主に、藤和不動産と三菱地所による総戸数 339 戸の大規模マンション「MINASIA 湘南ライフタウン」と商業施設(予定。計画段階のため、今後用途変更になる場合があります)、聖隷福祉事業団による有料老人ホーム「藤沢エデンの園一番館・二番館」と特別養護老人ホーム「藤沢愛光園」等からなる高齢者福祉施設が計画されています。

また、マンションと高齢者福祉施設の敷地内には、それぞれ、地域の方も利用できる施設や、地域に開放された医療施設を用意し、開発敷地内の約 30%を緑地として、一部を地域に開放。当エリアが、湘南ライフタウン全体をより活気ある街とするための新時代の拠点となります。

3、次世代型複合都市「みんなの湘南プロジェクト」の開発にいたった背景

高齢化が進んだ日本は、現在、超高齢社会と呼ばれる比率にまでなっており、2055 年には高齢化率が約 40%にもなるといわれています(一般的に高齢化率とは 65 歳以上の人口が総人口に占める割合で、高齢化率が、21%を超えると、超高齢社会と呼ばれています)。湘南ライフタウンも例外ではなく、開発から 30 年を経て、成熟した街並みを形成していると共に、人口構造が変化し、同時期に入居した団塊の世代が今後いっせいに高齢化するという問題を抱えています。

また昨今は、核家族化が進み、多世代間の交流が希薄化してきており、活気のある安心できる街づくりのために、マンションや街でコミュニティを形成することの重要性が高まっています。

上記のような社会情勢を踏まえ、藤和不動産、三菱地所、聖隷福祉事業団の 3 社は、2007 年に実施された藤沢市及び財団法人藤沢市開発経営公社による事業提案コンペにおいて、高齢社会への対応、多世代交流をコンセプトとする提案を行った結果、同コンペに当選し本事業用地の取得に至っております。

<「みんなの湘南プロジェクト」敷地配置図>



<湘南ライフタウンセンター地区完成予想 CG>



<マンション「MINASIA 湘南ライフタウン」完成予想図>



<高齢者福祉施設「藤沢エデンの園」「藤沢愛光園」完成予想図>



参考資料

<①湘南ライフタウンの開発の歴史>

湘南ライフタウンは、1972年から藤沢市・茅ヶ崎市を事業主体とする土地区画整理事業のもとで計画されたニュータウンで1992年に完成。総面積約378ha、人口約3.5万人。富士山を間近に望み、自然や大庭城址公園等の旧跡に恵まれた良好なベッドタウンです。街づくりのマスタープランの設計は建築家・黒川紀章氏が手がけ、生活道路の安全性を確保するために交差点(四つ角)を極力なくし、幹線道路の利便性に配慮しています。また、街には、公園、街路樹、住宅、商業施設、学校、病院、公共施設などが計画的に配置され、緑豊かで生活利便性の高いニュータウンとなっています。

<②大規模マンション「MINASIA湘南ライフタウン」概要>

「MINASIA湘南ライフタウン」は、地上12階建(*建築確認上は、地上11階地下1階建)および地上4階建の総戸数339戸。住戸プランは、南向き・南東向き。ゆとりある暮らしを実現していただけるよう、3LDK・4LDKを中心とした間取りで、平均専有面積約84㎡としました。2010年2月下旬より販売を開始しています。

(「MINASIA湘南ライフタウン」全体概要)

物件名称	MINASIA湘南ライフタウン
所在地	神奈川県藤沢市大庭字二番構 5526 番 20
交通	JR東海道線・湘南新宿ライン「辻堂」駅(北口)よりバス約10分、「ライフタウン中央」バス停よりメインエントランスまで徒歩3分 小田急江ノ島線・横浜市営地下鉄ブルーライン・相鉄いずみ野線「湘南台」駅(西口)よりバス約15分、「ライフタウン中央」バス停よりメインエントランスまで徒歩2分
開発面積	40,479.51㎡(隣接する商業施設用地、高齢者福祉施設用地及び造成協力地含む)
敷地面積	登記面積:21,150.95㎡、建築確認対象面積:サウスフォート・ミナシアプラザ9,761.00㎡、パークフォート・ミッドフォート7,411.84㎡、ヒルズフォート3,978.11㎡
建築面積	サウスフォート・ミナシアプラザ2,046.62㎡、パークフォート・ミッドフォート2,944.83㎡、ヒルズフォート1,340.36㎡
建築延面積	サウスフォート・ミナシアプラザ13,437.26㎡(容積対象外面積1,361.28㎡含む)、パークフォート・ミッドフォート16,922.00㎡(容積対象外面積1,742.07㎡含む)、ヒルズフォート3,862.05㎡(容積対象外面積462.43㎡含む)
総戸数	339戸(サウスフォート127戸、パークフォート132戸、ミッドフォート40戸、ヒルズフォート40戸)(他に管理室、多目的ルーム(サークル室・トレーニングルーム)、ゲストルーム、和室、パーティールーム(集会室)、キッズルーム)
構造・規模	サウスフォート・パークフォート:鉄筋コンクリート造・地上12階建(建築確認申請上は地上11階地下1階建)、ミッドフォート・ヒルズフォート:鉄筋コンクリート造・地上4階建、ミナシアプラザ:鉄筋コンクリート造・地上2階建(建築確認申請上は地上1階地下1階建)
販売価格	未定
専有面積	76.04㎡~107.59㎡
間取り	2LDK+S~4LDK
完成予定	サウスフォート:2011年1月下旬、パークフォート・ミッドフォート・ヒルズフォート:2011年2月下旬
入居予定	サウスフォート:2011年2月下旬、パークフォート・ミッドフォート・ヒルズフォート:2011年4月上旬
設計	三井住友建設株式会社一級建築士事務所
施工	三井住友建設株式会社横浜支店
売主・販売提携(代理)	藤和不動産株式会社
売主	三菱地所株式会社
販売提携(代理)	三菱地所リアルエステートサービス株式会社

（「MINASIA湘南ライフタウン」サウスフォート・パークフォートの第1期供給住戸の概要）

第1期販売戸数	42戸
販売価格	3,098万円～5,198万円
専有面積	76.04㎡～101.60㎡
間取り	3LDK・4LDK

（「MINASIA湘南ライフタウン」サウスフォート・パークフォートの第2期以降供給予定全住戸の概要）

販売価格	未定
専有面積	76.04㎡～102.02㎡
間取り	2LDK+S～4LDK

<③高齢者福祉施設「藤沢エデンの園一番館・二番館」「藤沢愛光園」概要>

「藤沢エデンの園一番館・二番館」は有料老人ホームとして、「藤沢愛光園」は特別養護老人ホームとして、さらに診療所、在宅サービス事業所を併設し、地域の高齢者福祉を担ってまいります。「藤沢エデンの園」の入居相談は2010年4月より受け付けております。

また、聖隷福祉事業団は、高齢者のための健康な施設づくりや、地域における高齢者のケアに関する連携づくりをめざし、藤沢市内の慶應義塾大学SFC研究所（湘南藤沢キャンパス）とともに「聖隷藤沢・元気で長生きプロジェクト」を2010年4月1日発足しました。

（「高齢者福祉施設」全体概要）

施設名称	藤沢エデンの園一番館 住宅型有料老人ホーム（210戸 定員420名）、 藤沢エデンの園二番館 介護付有料老人ホーム（50戸 定員54名）、 藤沢愛光園 特別養護老人ホーム（120床 定員120名 全室個室）、 藤沢愛光園 デイサービスセンター（定員30名）、 聖隷ケアプランセンター藤沢、聖隷訪問看護ステーション藤沢、 聖隷ヘルパーステーション藤沢、診療所（内科、テナント予定）
所在地	神奈川県藤沢市大庭字二番構 5526番2, 11, 14, 16
交通	「MINASIA湘南ライフタウン」と同様
敷地面積	17,000.02㎡（全体）
建築面積	6,308.22㎡（全体）
建築延面積	28,132.41㎡（全体）
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上12階地下1階
入居費用	藤沢エデンの園一番館 入居一時金2,775万円～4,605万円（一人入居 税込）、 藤沢エデンの園二番館 入居一時金1,625万円～2,525万円（一人入居 税込）、 別途管理費・食費等、藤沢愛光園の費用は未定
完成予定	平成23年2月下旬
開設予定	平成23年4月1日
設計	株式会社公共設計
施工	株式会社間組
事業主体	社会福祉法人聖隷福祉事業団（診療所は別医療法人による運営を予定）

<④周辺MAP>



<⑤現地案内図>

