

## 事業計画書

## 7 自主事業提案（仕様書外の業務で事業者が自主的に行うサービス）

※世田谷区営住宅等における現状・課題を踏まえた内容で記載をしてください。

## 【子育てや高齢者等に関する福祉的な取り組み】

## 高齡化が進む世田谷区で入居者が安心安全に生活できる住環境を提供

- ・当社は、全国47契約22万戸の公営住宅管理運営を行う中で、多くの公営住宅の共通課題である**高齢者や障害者への見守りについて積極的に取り組んでいます。**
- ・世田谷区の課題である入居者の高齢化に対し、当社は入居者の住環境向上及び福祉的な視点からのサービス提供を通じ**入居者が安心して生活ができる環境を提供します。**



## 全ての入居者が健康に生活できる場を提供

- ・新型コロナウイルス感染症や身体的に外出が難しい方、ひとり親世帯等、中々思うように買い物ができない買い物弱者が安心して生活ができるよう、**地域密着型買い物代行サービスの導入を提案します。**
- ・全入居者へ緊急連絡先ステッカーを配付することで、万が一に備えご家族等へ迅速な連絡や休日医療案内連絡先を記載する等、入居者の安心安全な生活に寄与します。



<子育てや高齢者等に関する福祉的な取り組み一覧>

項目（提案内容）	対象	費用負担	備考
① ふれあいサポート	高齢者・障害者	当社負担	毎月1回実施
② ふれあいコール	高齢者・障害者	当社負担	毎週1回実施
③ 見まもっTEL	単身高齢者等	入居者負担	—
④ ヤマト運輸株式会社と連携したLED照明による見守りサービス	単身高齢者等	入居者負担	—
⑤ 家財整理サービス	全入居者	入居者負担	—
⑥ 地域密着型買い物代行サービス	全入居者	入居者負担	対象団地を世田谷区と協議の上実施
⑦ 緊急連絡先ステッカー配付	全入居者	当社負担	全入居者へ配付

## ふれあいサポートによる見守りを通じ高齢者が安心して生活ができる環境を提供

- ・当社スタッフによる、定期的な訪問及び電話による見守り活動「ふれあいサポート」を実施し、孤立感の緩和・孤立死防止に寄与します。
- ・原則同じスタッフが同じ住宅を訪問し、入居者と毎回顔を合わせることで安心感を与えるとともに、訪問時には誕生日のお祝いを伝えることや現在の病気の具合などの確認を行う等、事務的な見守りではなくホスピタリティ溢れるメンタルケアを実施します。

### ふれあいサポート実施の目的、効果

単身高齢者等が他者とふれあう機会を創出し、孤立感の緩和、孤立死防止に寄与

対象	65歳以上の単身高齢者世帯、障害者
内容	<p>月1回程度対象者宅へ訪問</p> <p>&lt;取り組み例&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活に関する情報（熱中症や台風の注意喚起、収入申告の手続き方法等）提供</li> <li>・管理に関する困りごと・意見・要望のヒアリング</li> <li>・不在宅等の情報があれば自治会長、隣戸等に最近の動向を確認</li> </ul> <p>&lt;サービスを希望されない方への取り組み&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「郵便ポストへの郵便物堆積状況」「各種メーター（電気・ガス・水道）の稼動状況」等に異常が無いかを確認</li> <li>・団地内の入居者等と一緒にゆるやかな見守りを実施</li> </ul>
費用	当社負担（窓口スタッフにて実施）
実績	他公営住宅にて実績有

### ふれあいサポート利用者からの声（他公営住宅24自治体で採用）

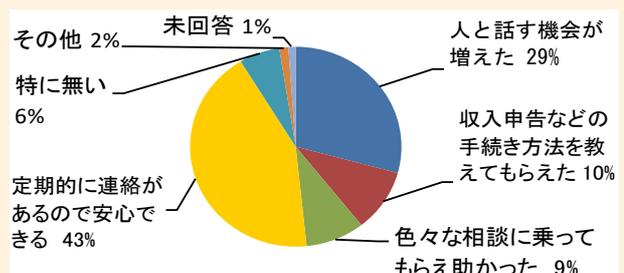
利用者へのアンケートにより、本サービスに対し「安心できる」「人と話す機会が増えた」等の高い評価を頂いており、高齢者への孤立感緩和に大きく貢献しています。

サービスを利用して良かったことは？※回答数1,281名（複数回答含む）

【1位】定期的に連絡があるので安心できる  
（872名）

【2位】人と話す機会が増えた  
（594名）

【3位】手続き方法を教えてもらった  
（205名）



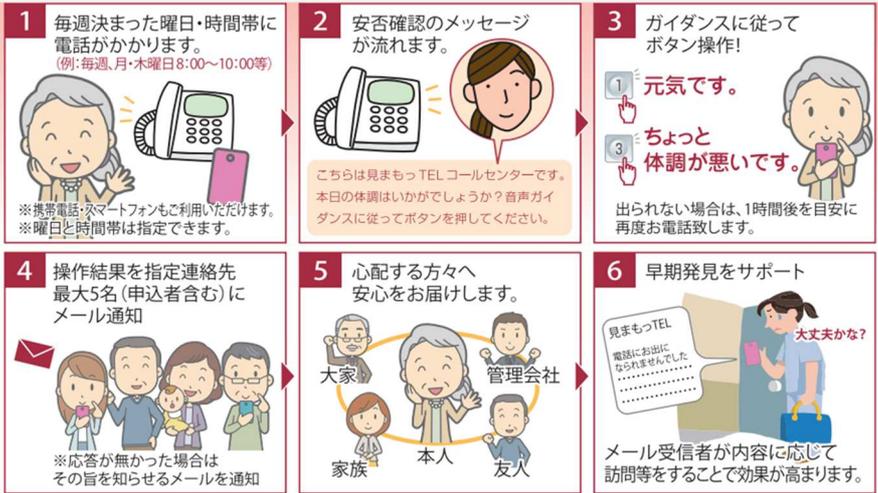


## 見まもっTELサービスによる入居者・親族が安心できる環境に貢献

- ・住宅返還に係る残置物処分等の費用面が原因で親族等が返還手続きを行って頂けない事例もあります。そのような問題を解消するため、**万が一の際の原状回復及び事故対応費用補償、週2回の電話による安否確認**を行うサービスです。
- ・当社は世田谷区で既に紹介されている本サービスについて、単身高齢者中心に入居説明会等で当社見守りにプラスαしたサービスとして案内します。

### 「見まもっTELプラス」紹介の目的、効果

親族等が費用面での補償を受けられる事により、自主的な返還手続きに繋がり、未返還住宅の削減にも寄与

対象	単身高齢者等
内容	<p>&lt;見まもっTELプラスのサービス内容&gt;</p> <p>①<b>原状回復・事故対応費用を補償</b>          利用者が居室内で孤立死、自殺、犯罪死により亡くなられたことに起因して発生した以下費用を補償します。          ・原状回復費（修繕費、清掃、異臭除去、消毒等）          ・事故対応費用（遺品整理費用、遺族との連絡通信費等）          ※補償限度：支払対象金額の実費分に対し100万円補償</p> <p>②<b>電話による安否確認（週2回）</b>          自動音声による安否確認を行い、利用者がボタン操作で回答した結果を遠方にお住まいの家族等（最大5名登録可能）へメールにて通知します。          ※電話に出られなかった場合、時間を空けて再度電話          2回目の電話に出られなかった場合はその旨を指定連絡先に通知</p> 
実施の流れ	<p>①入居説明会・ふれあいサポート等の際に、当社スタッフがサービスを紹介</p> <p>②入居者等と協力事業者が直接契約</p>
費用	<p>申込み希望者の利用者負担</p> <p>初回登録料11,000円（税込）、月額1,650円（税込）</p>
実績	<p>他公営住宅にて実績有</p>

## ヤマト運輸株式会社と連携したLED照明による見守りサービス

- ・世田谷区営住宅等窓口センターとヤマト運輸株式会社が連携することにより、現地訪問時に安否が確認できない場合でも世田谷区営住宅等窓口センターが適切にサポートできる体制を提供します。
- ・日常生活においていつ発生するかわからない不測の事態に対応するため、SIM内蔵のLED照明による異常検知とヤマト運輸スタッフによる見守りサービスです。

### LED照明による見守りサービスの目的、効果

日常生活における異変を速やかに検知し現地確認を行うことで、入居者の安心安全に寄与

対象	単身高齢者等
内容	<p>&lt; LED照明による見守りサービス内容 &gt;</p> <p>① LED照明の設置 通信機能が一体となったLED電球を宅内へ設置</p> <p>② LED照明点灯・不点灯による異常検知・メールでお知らせ 一定時間照明が連続点灯（不点灯）した場合、LED照明本体に内蔵されているSIMが異常として検知し、親族等の緊急連絡先とヤマト運輸ネコサポサービスセンターへメールで異常を通知</p> <p>③ 異常検知後の現地訪問 異常検知後、親族等（緊急連絡先）が入居者と連絡が取れない場合等、親族等からヤマト運輸への訪問依頼を受け、現地訪問を実施。</p> <p>④ 世田谷区営住宅等窓口センター、世田谷区の相談窓口等との連携 訪問時に応答がない場合、世田谷区営住宅等窓口センターや世田谷区の相談窓口等と連携します。</p> <div data-bbox="491 1310 1326 1758" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; background-color: #008000; color: white; margin: 0;">サービス全体イメージ</p> <p>The diagram illustrates the service flow: 1. A 'HelloLight' bulb at the '設置先' (installation site) detects an abnormality (e.g., 'ハローライトが異常を検知'). 2. The signal is sent to a '基地局' (base station) and then to 'cloud'. 3. The cloud sends a notification ('メールで異常を通知') to the '通知先' (notification recipient). 4. The notification recipient makes an '訪問依頼' (visit request) to the 'ヤマト運輸ネコサポサービスセンター'. 5. The center sends a '訪問指示' (visit instruction) to the 'ヤマト運輸スタッフ' (Yamato Transport Staff). 6. The staff performs a '代理訪問' (proxy visit) at the '世田谷区営住宅等窓口センター' (Setagaya City Public Housing Office) or '世田谷区の相談窓口等' (Setagaya City consultation office).</p> <p style="font-size: small; text-align: center;">対象地域: 全国（離島、その他一部地域を除く）実証サービスです。</p> </div>
実施の流れ	<p>①入居説明会・ふれあいサポート等の際に、当社スタッフがサービスを紹介</p> <p>②サービス希望入居者より申込みを実施</p> <p>③ヤマト運輸スタッフが入居者宅へ訪問しLED照明を設置・サービス開始</p>
費用	<p>申込み希望者の利用者負担</p> <p>初期費用無料、月額1,078円（税込）</p> <p>※支払方法により別途手数料が必要な場合有</p>

## 家財整理サービス活用により室内環境の改善

- ・大型家具等の重量物の処分や室内の家財が溜まりご自身で整理が難しい等の事情により、宅内の**家財整理ができない入居者へのサポート策として家財整理サービスを紹介します。**
- ・一般社団法人家財整理相談窓口と連携している協力事業者を紹介することにより、見積から作業まで**質の高いサービス提供が可能です。**

### 家財整理サービス活用の目的、効果

入居者自身で行えない家財整理を行うことで、室内環境改善に寄与

対象	全ての入居者
内容	<家財整理サービス内容> 生前整理・遺品整理を実施。入居者自身の家財の整理だけでなく、入居者が万が一亡くなった場合に親族が遺品整理をスムーズに行えるよう、一般社団法人家財整理相談窓口と連携した協力会社を当社窓口スタッフが紹介
実施の流れ	①入居者・親族からの窓口スタッフへ問い合わせがあった際、当社スタッフよりサービスを紹介 ②入居者より協力事業者へ無料見積依頼 ③協力事業者による現地調査・見積の作成 ④入居者と協力事業者が直接契約 ⑤家財整理作業の実施
費用	入居者負担

### 一般社団法人家財整理相談窓口連携の協力事業者を紹介します

超高齢化社会を迎え、生前整理や遺品整理のニーズが高まる中、家財整理事業者と依頼者が見積内容や事後の費用請求等の**トラブルが多く発生しています。**

そのようなトラブルを防止するために設立された一般社団法人家財整理相談窓口の加盟事業者を紹介することで、**入居者等が安心して家財整理を依頼することが可能**です。

### 家財整理により環境負荷の軽減にも貢献します

家財整理を通じ、不用品をごみとして処分せず価値のあるものとして再利用することで**3R活動（リデュース・リユース・リサイクル）を推進**し、環境負荷軽減にも貢献することが可能です。

## 地域密着型買い物代行サービスにより買い物に不自由しない環境を提供

- ・昨今のコロナ禍での三密回避や頻繁に外出することが難しい**高齢者・障害者、ひとり親世帯等の買い物弱者**といわれる方々が安心・安全・健康に生活ができるよう、当社が今回新たな取り組みとして**地域密着型買い物代行サービス**を紹介します。

### 地域密着型買い物代行サービス紹介、効果

高齢者や障害者、ひとり親世帯等の買い物弱者へ買い物代行サービスを提供することにより、入居者の生活支援やコロナ対策（買い物時の三密回避）に寄与

対象	全入居者	
内容	<p>当社スタッフが協力事業者の行う以下サービスを説明・紹介・チラシ配付</p> <p>&lt;地域密着型買い物代行サービス内容&gt;</p> <p>協力会社提携スーパーにて協力会社クルーが商品を購入し<b>利用者自宅まで配送してくれるサービス</b>。（置き配にも対応）</p> <p>&lt;世田谷区内対象エリア（令和3年6月時点）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・粕谷、千歳台、祖師谷、上祖師谷、成城、喜多見、大蔵、砧公園、砧（成城コルティからお届け）</li> <li>・駒沢1・4・5丁目、新町1丁目、用賀1丁目、瀬田1～3丁目、玉川1・2丁目、上野毛、中町、野毛、等々力、深沢（サミット深沢坂上店からお届け）</li> </ul> <p>※エリアにより対応不可の場合あり（対応エリア順次拡大中）</p>	
実施の流れ	<p>①利用希望者にて協力会社サイトから会員登録を行う</p> <p>②専用サイトより近隣提携のスーパーで商品を選択し注文</p>	
費用	利用者負担 550円/回（税込）※キャンペーン等により金額変動有	

### 買い物弱者への生活支援策として買い物代行サービスを紹介します

- ・買い物弱者への対応として移動スーパー等ではなく、公営住宅に入居されている高齢者や障害者等の入居者層を考慮し、**①新鮮な生鮮食品、水やお米等の重い荷物を自宅まで直接届けること、②直接対面で手渡しすることによる見守り効果があることを踏まえ、**今回買い物代行サービスを提案します。
- ・また、本サービスの効果として、**食品ロスの削減や商品配達員等の地域雇用の創出にもつながると考えており、地域活性化にも寄与できると考えています。**

## 緊急連絡ステッカー配付による迅速な安否連絡体制を確保

- 入居者の親族等の緊急連絡先を予め記載しておくことで緊急時に消防隊員等が入室した際、緊急連絡先を確認することができ、迅速に対応することを可能とする「緊急連絡ステッカー」を全世帯に配付します。

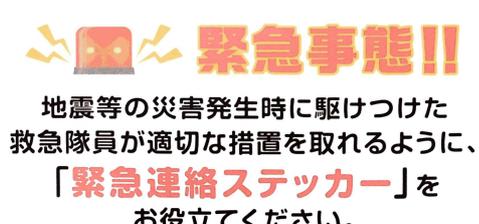
### 緊急連絡ステッカー配付の目的、効果

有事の際に、ご家族等への迅速な連絡を伝えることが可能

対象	全入居者
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>緊急連絡先電話番号等を記入する緊急連絡ステッカーを作成</li> <li>入居者自宅内の冷蔵庫等に貼り付け、駆け付けた救急隊員へ緊急連絡先を伝える手段として使用</li> </ul>
費用	当社負担
実績	他公営住宅にて実績有

### 繰り返し貼り剥がし可能な緊急連絡ステッカーを使用します

- 繰り返し貼り剥がしが可能な緊急連絡ステッカーとすることで、ステッカー本体の耐久性を向上させるだけでなく、冷蔵庫等を買替えにも対応し長く使用することが可能です。
- 休日医療案内の連絡先を記載することにより、入居者の体調変化による医療機関への相談もスムーズに行うことが可能です。



**緊急事態!!**  
地震等の災害発生時に駆けつけた救急隊員が適切な措置を取れるように、「緊急連絡ステッカー」をお役立てください。

**使用方法**



ご自分のこと・緊急連絡先など必要事項を記入してください。      裏面の剥離紙を剥がし、目に付く場所に貼ってください。

**このステッカーは下地を痛めにくく、何度も貼り剥がしができます。**

<緊急連絡先ステッカー使用案内>

**保存版 緊急連絡ステッカー**

- ご自分のことを記入してください。

氏名			
住所	東京都世田谷区	丁目	番 号 号室
電話	☎	—	—

- 救急連絡先

**救急車・火事 119番 / 警察 110番**  
休日医療案内 ☎ 03-5272-0303 自動応答案内24時間受付

- 緊急連絡先

氏 名	電 話	備 考

- 通院している病院・ケアサービスなどの連絡先

	☎
	☎
	☎

入居者の方の緊急時には、上記緊急連絡先に連絡してください。

<緊急連絡ステッカー>

## 【コミュニティ形成への取り組み】

### コミュニティ形成を通じ入居者・地域の繋がりを支援

- ・高齢化や新型コロナウイルス感染症等の影響による外出控えが増える中、**入居者の孤立化**が進む恐れがあります。
- ・当社はそのような孤立化を解消するため、**入居者間の交流だけでなく地域との繋がりを支援**するための様々なサービスを提供し、**地域全体の活性化に向けた事業に取り組みます。**

### 入居者間のコミュニケーションの場を提供し住環境向上へ寄与

- ・フラワーサポート事業を通じ、入居者同士が作業をすることにより、**入居者間の絆を深めるだけでなく、団地環境美化を図ることで地域全体が住みやすい環境となるよう貢献**します。
- ・当社と自治会が連携して行うことにより、**自治会が抱える日常的な悩みなどを共有し、解決するためのお手伝い**をします。



### 消防訓練を通じて入居者間の知識向上に貢献

- ・消防訓練を通じて入居者の知識向上に貢献します。
- ・また、入居者の知識向上だけでなく、**入居者同士でサポートし合える関係を形成し、自助・共助が可能な住環境を創造**することに貢献します。



### 当社取り組みを通じて入居者・近隣住民のコミュニティ形成を支援

- ・当社は、**入居者や地域住民との交流を通じ、孤独感の解消や地域全体の活性化を目的とした取り組み**を行います。
- ・また、コミュニティ形成だけでなく入居者の健康意識向上を目的とした取り組みを通じ、**公営住宅を中心とした地域活性化に貢献**します。



<コミュニティ形成の取組み一覧>

項目（提案内容）	対象	費用負担	備考
① フラワーサポート	希望団地	<b>当社負担</b>	実施は自治会と協議
② レクリエーション会	入居者 近隣住民等	<b>当社負担</b>	新型コロナウイルス感染症の状況及び入居者参加状況を考慮し、開催方法を世田谷区と自治会と協議
③ 消防訓練・防災講習会	入居者 近隣住民等	<b>当社負担</b>	
④ 出張マルシェ	入居者 近隣住民等	<b>開催費無償</b>	

## フラワーサポートにより入居者環境向上に貢献

- ・団地内の環境美化向上を目的として、**当社がフラワーポットや肥料を自治会に提供します。**
- ・自治会にて植え込みや手入れを行い、**入居者同士が交流することにより孤独感の解消にも寄与します。**

### フラワーサポートの目的、効果

団地内環境美化向上及び作業を通じた入居者同士の交流に寄与

目的	・団地内環境美化向上（景観向上やごみ捨て防止等） ・入居者同士の交流の場を提供
対象	<b>希望する団地</b>
実施頻度	年1回
内容	・希望団地へ花の苗木や肥料を提供 ・入居者にて植え込みや手入れを実施
実施の流れ	①窓口センターにて希望団地のヒアリング ②希望団地決定後、自治会と打合せ ③窓口センターより植栽事業者へ日時・花の種類等を連絡 ④窓口センターより実施日時等を自治会へ報告 ⑤窓口センターと自治会にて入居者への案内方法等打合せ・案内 ⑥フラワーサポートの実施
費用	当社負担

### フラワーサポートにより団地環境美化向上に協力します

実際にフラワーサポートを行う際は、予め自治会と日時や入居者への案内方法、希望する苗木の個数等、事前に段取りを調整した上で苗木や肥料を提供します。**フラワーサポートを通じて当社と自治会が日常的に連携し、住環境向上に向けて取り組みます。**



<フラワーサポートイメージ>

## レクリエーション会により地域コミュニケーション向上に貢献

- ・様々な世代が入居する公営住宅において、世代に関わらず交流する場を設けるため、「レクリエーション会」の開催を提案します。
- ・近隣住民へも参加を促す事により、入居者と地域住民の交流の場を提供し地域に根差した公営住宅となるよう貢献します。

### レクリエーション会開催の目的、効果

他者とのふれあいのきっかけづくりとなり、周辺地域や団地内等のコミュニティ形成を支援

対象	入居者、近隣住民等
内容	自治会のニーズに合ったレクリエーション会を開催。 <内容例> ・ <b>フレイル体操</b> 楽しみながら体を動かし、フレイルを予防するための体操を実施。 ・ <b>昔のあそび</b> 回想につながるような昔の話を楽しんだり、簡単な工作などを実施。 ・ <b>フラワーアレンジメント</b> お好みの花をビュッフェ形式で選んでいただき、アレンジメントを楽しんでいただく。
場所	集会所等
実施の流れ	①自治会等と実施内容、開催場所を協議 ②対象者へ周知 ③レクリエーション介護士が在籍する事業者と協業し開催
費用	当社負担
実績	他公営住宅にて実績有

### フレイルとは

- ・歳をとっていく過程で、外出の機会が減ることによって心と体の働きが弱くなることもあり、手足が思ったように動かない、転びやすくなったなど、**日常的に身体的機能や認知機能の低下が見られる状態をフレイル（虚弱）**と言います。
- ・フレイルの状態は弱くなっている部分に対し、**日常生活に運動習慣を取り入れることで、その進行を抑えることができます。**



<開催風景（フレイル体操実施例）>

## 消防訓練による入居者の自助・共助の絆を醸成

- ・自助、共助意識の醸成支援のため防災に関する知識を学べる講習会及び消防署等と協力した防災訓練等の実施を提案します。

### 消防訓練・防災講習会の目的、効果

防災に関する知識及び自助・共助意識を醸成し、有事の際に落ち着いた行動等をとることが可能

対象	入居者、近隣住民等
内容	<p>&lt;実施の流れ（例）&gt;</p> <p>①消防署等と協力の上、日時・実施内容を決定</p> <p>②入居者等へ開催を案内</p> <p>③避難訓練や消火訓練、消防署からの講話の実施</p>
場所	集会所・団地敷地内等
費用	当社負担
実績	他公営住宅にて実績有

### 消防訓練参加者からの声

他公営住宅で開催した消防訓練でのアンケート結果は以下となっており、防災意識向上に寄与しています。

99.8%（対象：1,505名）が「また参加したい」と回答いただきました。

項目	はい	普通	いいえ
また参加したいですか？	1,360名	95名	3名
満足できましたか？	1,359名	124名	4名
理解できましたか？	1,325名	130名	5名
意識は高まりましたか？	1,364名	93名	2名



<他公営住宅での消防訓練の実施写真>

## 出張マルシェ開催による健康及び地域コミュニケーション醸成に貢献

- ・ 農家と提携している事業者と協力し、「野菜市場（マルシェ）」を実施し、入居者同士や地域住民とのコミュニケーションの場としての活用を提案します。

### 出張マルシェ開催の目的、効果

入居者同士や地域住民とのコミュニケーション向上に寄与

対象	入居者、近隣住民等
内容	全国300件以上の農家と提携している事業者と協力し、地域の野菜を団地敷地内に並べた市場（マルシェ）を開催
実施の流れ	世田谷区・自治会等と協議し内容、実施場所を決定
費用	出張マルシェ開催費用は無料（商品代は購入者負担）

### 出張マルシェの特徴

#### ・開催場所にあった提案

開催可能な場所や想定集客数等に応じて、規模や内容をカスタマイズし提案することが可能です。

#### ・新鮮な朝どり野菜の提供

収穫したての農作物を農家さんに直接イベント会場に持ってきていただきます。

#### ・オススメの食べ方を紹介

栽培のこだわり、オススメの食べ方など、作り手のこだわりをもとにした情報を聞くことができます。



<出張マルシェ開催例>

## 【入居者サービス】

### 入居者の生活環境向上のため様々なサービスを提供

- ・当社は、当社自主事業を通じ、入居者の生活環境を向上させるため様々な取り組みを行います。
- ・魅力的な公営住宅とすることで、**入居率向上や入居者の満足度向上に寄与します。**

### 当社だからこそできるサービスを提供

- ・当社は電力自由化後に、他建物管理会社に先駆け共用部電気料金削減の提案を行っています。
- ・全国で当社「マンションでんき」を導入いただき、共用部電気料金削減に貢献しています。
- ・電気料金削減により発生した共益費の余剰を自治会活動に活用いただき、**自治会活動の活性化に貢献します。**



### 公営住宅設置価値向上のためのサービスを提供

- ・当社は、入居者の利便性向上を目的とするだけでなく、近隣住民の利便性にも考慮したサービスを提供します。
- ・当社自主事業を通じ、世田谷区の**公営住宅の設置価値向上に努めます。**



### 災害時への備えを常に考えたサービスを提供

- ・当社は、入居者へのサービス提供にあたり、**利便性の向上だけでなく、災害への備えを考慮し提案をします。**
- ・災害用救援バンダーは日常的な自動販売機としての使用だけでなく、災害時の断水発生による水の確保が難しい中、飲料水確保を目的として設計された自動販売機を設置することにより、**万が一の災害に備え入居者が安心して生活できる環境を提供します。**



<入居者サービス一覧>

項目（提案内容）		対象	費用負担	備考
①	マンションでんき	対象住宅選定の上、実施について協議	導入費無償	—
②	駐車場空き区画へ予約制駐車場導入		導入費無償	
③	駐車場空き区画へカーシェアリング導入		導入費無償	
④	災害用救援バンダー		導入費無償	

## マンションでんき導入により共用部電気料金削減に貢献

- 当社が電気小売事業者の立場から、各住宅自治会に共用部電気料金削減提案を実施し、財政面からも自治会活動をサポートします。

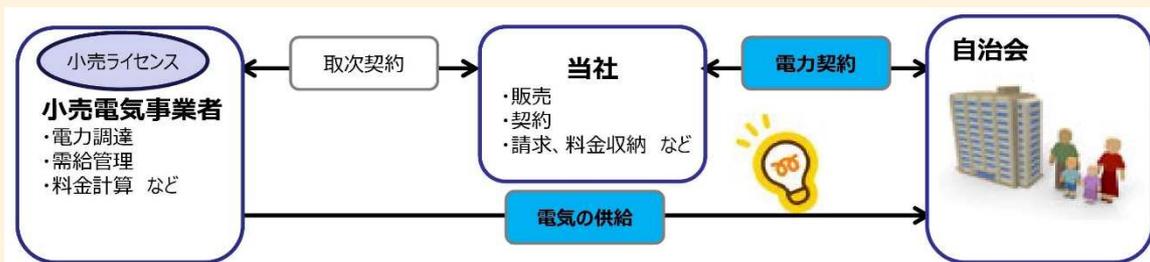
### マンションでんき導入の目的、効果

自治会の費用負担軽減となり、自治会業務負担軽減のための原資としても活用可能

目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物共用部の電気契約について、契約変更による電気料金縮減を調査</li> <li>自治会の負担費用（共益費）を軽減し、他自治会業務の原資等に充当</li> </ul>	
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>当社と自治会が共用部電気料金支払に関する契約を締結</li> </ul>	
実施の流れ	<p>【調査】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①建物の電気料金実績、契約容量に関する情報を受領</li> <li>②当社にて現行電気料金の契約変更シミュレーションを試算</li> </ol> <p>【契約締結】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①電気契約者（自治会等）と新電力事業者（電力供給会社）との電力契約及び取次ぎ契約を締結</li> <li>②書類の作成、サービス説明、料金請求・収納等を実施 ※解約時の違約金は原則無し （容量を変更した場合等での中途解約は違約金発生の可能性有り）</li> </ol>	
電気料金縮減率	<p>対一般電気事業者 ▲10.6%</p> <p>※管理物件100件の試算</p>	
想定収支	<p>契約締結に関する費用の負担無し</p>	
備考	<p>団地共用部分の電気を多く使っている住宅等に効果大 （エレベーターがある、電球が多い、照明を長時間つけている等）</p>	
実績	<p>他公営住宅にて実績有</p>	

### マンションでんき契約の仕組み

当社では、建物管理を受託している自治会へ小売電気事業者である株式会社エネットの電気を「取次」し、建物共用部分（廊下照明やエレベーター等）に電気を供給させていただきます。



## 予約制駐車場の導入により駐車場の有効活用を提案

- ・駐車場の空き区画を生かして、**近隣への訪問者・住宅に來訪する法人(福祉関係者、点検・修繕事業者)等へ有効活用することが可能となります。**
- ・空き駐車場を月極ではなく、**日単位で借りることができる駐車場として活用**することを提案します。

### 予約制駐車場導入の目的、効果

福祉や介護事業者等が団地に駐車をする際、事前に駐車場予約が可能となり、団地への訪問がしやすくなる

内容	空き駐車場を <b>予約制駐車場サイトへ登録</b>
実施の流れ	①駐車場専門会社と連携して、登録する場所等を世田谷区へ提案 ②世田谷区と登録駐車場、駐車場料金、目的外使用許可、利益の還元方法等について協議の上、決定 ③予約制駐車場サイトに登録
費用等	<b>駐車場改修費用不要、設置費用は無償</b> 設置場所・駐車場料金・利用実績等により、利益額に変動が有りますが、収益が出た際は、自治会支援等に充当するなど入居者等へ還元します。
運用スキーム	
実績	他公営住宅にて実績有

### 予約制駐車場の特徴

#### 【世田谷区、入居者のメリット】

- ・ **1区画から登録できる**ため、コインパーキング等と違って駐車場を集約する（入居者が契約区画を変更する）必要がない
- ・ 専用設備が不要であるため、**初期費用0円**
- ・ 本来の目的である入居者からの利用希望があった場合、**すぐに貸出を停止することが可能**
- ・ 他公営住宅では本サービス導入により不正駐車が削減された事例もあり、**不正駐車削減効果**もあります。

#### 【駐車場利用者のメリット】

- ・ 予約制の為、事前に駐車場を確保できる
- ・ クレジットカード決済の為、現地での精算が不要
- ・ キーワード、施設名、所在地、住所から駐車場検索が可能

## 玉川三丁目・玉川四丁目アパートを中心に予約制駐車場サービス導入を提案します

- ・本サービス導入にあたり、事前に駐車場専門会社にて調査した結果、**玉川三丁目アパート及び玉川四丁目アパートにおいて利用が見込まれる**との報告がありました。
- ・同2住宅の駐車場ともに**道路に面しており一般の方が利用しやすい**こと、また、**利用者が敷地内の奥にまで入って来ず入居者のプライバシーも確保できる**ことから、立地が適切であり2住宅を中心に導入を提案します。



<玉川三丁目アパート駐車場>



<玉川四丁目アパート駐車場>

## 予約制駐車場サービスからコインパーキング等への変更も可能です

- ・今回提案の予約制駐車場サービスを導入後、**需要を見ながらコインパーキングやカーシェアリングへ変更することも可能**です。
- ・コインパーキングやカーシェアリング導入により得られる**収益が固定額となることで安定した収益を得ることが可能**となります。

<今回の調査結果による各住宅駐車場の対応可能サービス一覧>

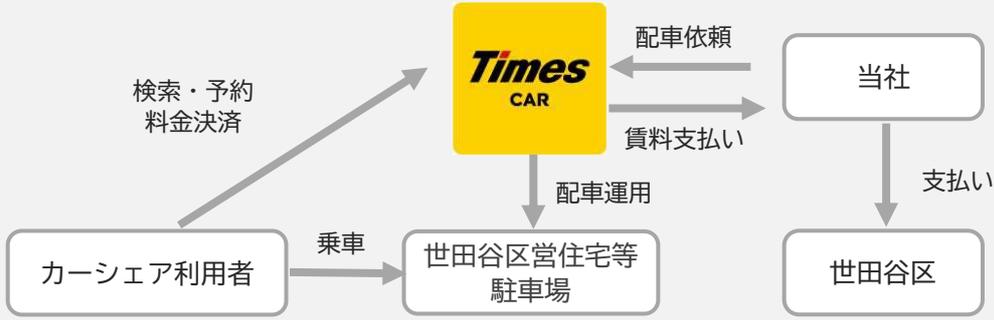
住宅名	コインパーキング	カーシェアリング	予約制駐車場
赤堤一丁目住宅	—	○	○
玉川三丁目アパート	○	○	○
玉川四丁目アパート	○	—	○
弦巻二丁目アパート	—	—	○
弦巻四丁目第二アパート	○	○	○
弦巻四丁目第三アパート	—	○	○
弦巻五丁目住宅	—	—	○
経堂四丁目住宅	—	—	○
中町四丁目アパート	—	—	○
深沢四丁目アパート	○	—	○
北烏山一丁目第二アパート	—	—	○
千歳台一丁目第二アパート	—	—	○
上用賀四丁目アパート	—	—	○
上用賀五丁目アパート	—	—	○
新町一丁目アパート	—	—	○
上馬四丁目アパート	—	—	○
桜丘五丁目第二アパート	○	—	○
上北沢一丁目アパート	—	—	○
上北沢五丁目第二アパート	—	—	○
豪徳寺アパート	—	○	○

## カーシェアリングの導入により地域の利便性向上に貢献

- ・タイムズモビリティ株式会社が展開するカーシェアリングサービス「タイムズカー」（全国に約46万台※国内最大シェア）を提供します。
- ・サービスは、全国で実施されており、**他自治体における配備実績もあります**。定期的に点検・整備を実施し、安全かつ利便性の高いサービスを持続的に提供可能です。

### カーシェアリング導入の目的、効果

必要な時に短時間から車を利用でき、入居率の向上や入居者及び近隣住民の利便性向上に寄与

内容	空き駐車区画にカーシェアリング車両を配備	
実施の流れ	①駐車場専門会社と連携して、配備する場所等を世田谷区へ提案 ②世田谷区と配備駐車場、駐車場料金、目的外使用許可、利益の還元方法等について協議の上、決定 ③カーシェアリング用駐車場を登録	
費用等	駐車場改修費用不要、設置費用は無償 稼働状況等に関わらず <b>毎月定額の賃料が収益</b> となり、自治会支援等に充当するなど入居者等へ還元します。	
運用スキーム		
実績	他公営受託にて実績有	

### カーシェアリング導入による効果

以下は専門事業者が集合住宅にお住まいの方へ実施したアンケートの一部ですが、**入居の際、カーシェアリングが設置されていることが「入居の後押しになった」との回答が45%**となっていることから、空室削減の一助になると考えます。

<他集合住宅でのカーシェアリング設置が与える影響に関するアンケート結果（例）>

①カーシェアリングが設置されている住宅の入居者
・カーシェアリングが設置されていることが入居の後押しになった（45%）
・カーシェアリングが設置されていることで物件満足度の向上に影響した（80%）
②カーシェアリングが設置されていない住宅の入居者
・カーシェアリングの設置を希望（83%）
・転居検討物件にカーシェアリングがあると入居決定の後押しになる（81%）

## 赤堤一丁目住宅を中心にカーシェアリングサービス導入を提案します

- ・本サービス導入にあたり、事前に駐車場専門会社にて調査した結果、**赤堤一丁目住宅において利用が見込まれる**との報告がありました。
- ・当住宅近隣は住宅街となっており、利用が多数見込まれることから、**入居者及び近隣住民等の利便性向上に寄与できる**と考え、導入を提案します。



<赤堤一丁目住宅駐車場>

## 各サービス比較一覧

- ・今回提案サービスの比較は以下の通りとなります。サービスとも初期費用及び月額費用の負担はありませんが、収益や契約期間、設置数等条件が異なり**各住宅の状況にあった提案が求められます**。
- ・本サービス導入後、利用者アンケートを通じた利用状況調査や**入居者や自治体要望等により適切な空き区画の活用を提案**します。

<各サービス比較一覧>

項目	コインパーキング	カーシェアリング	予約制駐車場
利用方法	空き区画へ直接入庫	アプリで予約	サイトで予約
機器設置	有	無	無
初期費用	0円	0円	0円
月額費用	0円 <small>※造作が必要な場合は別途協議</small>	0円	0円
収益	固定額	固定額	変動（利用実績による）
契約期間	2年間～	1年間～	1日～
運用台数	複数台	1台～	1台～
解約期間	3か月前事前予告	3か月前事前予告	即日
提案可能場所	周辺需要による	周辺需要による	全国どこでも可能

## 災害用救援バンダー（自動販売機）設置により災害時の飲料確保に貢献

- ・非常用電源を内蔵した自動販売機を団地内に設置することを提案します。

### 災害用救援バンダー設置の目的、効果

災害時、入居者等へ無料で飲料を提供することが出来るとともに収益が出た際は、入居者・自治会等向けイベント等に充当し還元

内容	災害用救援バンダーを住宅の敷地内に設置																
実施の流れ	<p>①当社にてバンダー事業者と協力して、自動販売機設置により利益が見込まれる場所、災害救援として必要と考えられる場所等を調査し、世田谷区へ提案</p> <p>②世田谷区と設置場所、販売価格、目的外使用許可、利益の還元方法等について協議の上、決定</p> <p>③自動販売機を設置</p> <p style="color: red;">※災害時には無料で飲料を提供</p> <p>④飲料販売の利益を入居者等へ還元</p>																
費用等	<p><b>設置費用は無償（販売価格の中に含まれる）</b></p> <p>設置場所・販売価格等により、利益額が変わる可能性はありますが現時点での調査による試算は以下の通り。</p> <p>（以下の販売価格・販売利益を基に収益が出た際は世田谷区及び区民へ還元）</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円・税込・年額）</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>設置数</th> <th>売上 (事業者収入)</th> <th>費用 (電気代)</th> <th>還元対象額 (売上-費用)</th> <th>想定収入 (還元対象額×25%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>合計3箇所</td> <td>1,680</td> <td>72</td> <td>1,608</td> <td style="color: red;">402</td> </tr> </tbody> </table> <p>&lt;参考&gt;他公営住宅での実績</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>設置数</th> <th>収入</th> <th>支出</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18箇所</td> <td style="color: red;">年間5,584千円</td> <td>0円</td> </tr> </tbody> </table>	設置数	売上 (事業者収入)	費用 (電気代)	還元対象額 (売上-費用)	想定収入 (還元対象額×25%)	合計3箇所	1,680	72	1,608	402	設置数	収入	支出	18箇所	年間5,584千円	0円
設置数	売上 (事業者収入)	費用 (電気代)	還元対象額 (売上-費用)	想定収入 (還元対象額×25%)													
合計3箇所	1,680	72	1,608	402													
設置数	収入	支出															
18箇所	年間5,584千円	0円															
実績	他公営住宅にて実績有																



### 災害用救援バンダーとは

平常時は通常の自動販売機として活用し、災害発生時には手回しによる発電に切り替わり、スイッチを押すと無料で飲料が出てくる仕組みとなっており、災害時の飲料確保が可能になる自動販売機です。



<災害用救援バンダーイメージ>

## 設置場所及び想定収支シミュレーション

事前にベンダー事業者にて調査した結果、現在設置されている自動販売機に加え、**下記設置場所への災害用救援ベンダー設置が効果的であると考え**、現在設置済みの箇所に加えての設置を提案します。

<想定収支シミュレーション>

設置場所	選定理由	年間想定収支 (単位: 千円・税込)			
		売上 (事業者収入)	費用 (電気代)	還元対象額 (売上-費用)	想定収入 (還元対象額×25%)
①上用賀五丁目アパート	中学校隣接、人通りが多い	660	24	636	159
②上北沢一丁目アパート	中規模マンション隣接、人通りが多い	540	24	516	129
③北烏山八丁目	学校隣接、通学路で人通りが多い	480	24	456	114
合計		1,680	72	1,608	402

※設置にあたり自動販売機を固定するためのアンカーや電源工事が必要となる場合があります。

<設置イメージ>



## 茶殻抗菌シール貼付け済みの自動販売機を採用していきます

- ・今回設置予定の自動販売機では、ボタンやレバー等の人が触れる場所へ**茶殻抗菌シール**を貼付けます。
- ・茶殻抗菌シールとは、お茶飲料精算時に発生する茶殻をリサイクルし、**消臭・抗菌効果のある茶殻配合シートから製作されたシール**です。環境への配慮やウイルス対策を施した自動販売機を活用します。
- ・シールは飲料補充時に適宜交換し、抗菌効果を保ちます。



<茶殻抗菌シール貼付けイメージ>