



## 不動産やホテル、飲食事業など、 ハード・ソフト両面で グループシナジーを発揮する 介護付きホーム

グループで不動産事業からホテル、飲食事業などを展開するシマダグループは、2010年よりシニア住宅事業に参入。これまでは独身寮からのコンバージョンを得意としてきたが、今回初の新築物件を開設。「和」をテーマに潇洒な空間に仕上がった。

## CLOSE UP

Senior Life Designing

### ガーデンテラス尾山台

GARDEN TERRACE OYAMADAI

シマダリビングパートナーズ(株)



3



4



5



2



1

## 建築コンセプトは「和ごころ」 吹抜けロビーには葉脈を使ったオブジェを

1. 白ベースに黒をアクセントに加えたスタイリッシュな外観 2. 1階ロビーは2層の吹抜け空間とし面積の制約を“体積”で補った 3. 1階ロビー周りには上部などに格子を多く用い「和ごころ」を表現 4. ロビー手前の玄関には、一枚板のカウンターを設けた 5. エントランス横には左官で仕上げた土壁を配した

### 「住みやすさ」と「デザイン」を 兼ね備えた介護付きホーム

東京都世田谷区玉堤に、3月1日、介護付有料老人ホーム「ガーデンテラス尾山台」がオープンした。

事業主体はシマダリビングパートナーズ(株)で、同社は不動産事業を主力に、住宅やホテル、レストラン事業などを手掛けるシマダグループが、シニア住宅事業への参入を目的に2010年に社内ベンチャーとして設立した企業。これまでに、千葉、埼玉、神奈川で独身寮をリノベーションした住宅型有料老人ホーム8カ所(うち2カ所はサービスマス付き高齢者向け住宅の登録も行なう)を展開。すべて土地・建物ともにグループで所有し、長期安定運営を目指す事業展開が特徴だ。

同社にとって、地元である世田谷区での初出店となったガーデンテラス尾山台は、東急大井町線「尾山台」駅より徒歩14分、もともとは雑木林のあった場所で、周囲は閑静な住宅街に囲まれる。地上5階建ての建物は「和ごころ」をコンセプトに、外観の印象がマンションのように単調にならないよう、居室のベランダ部分にアクセントとなる「付け柱」を設けたほか、館内への



7



6



9



8

## 居室は1人用中心も 最大35㎡超の2人用居室も9室用意

6. 5階には2人用居室9室を配置。一部居室にはミニキッチンも備える  
7. 居室のトイレ 8. 居室前の表札もカラーリングのパターンを変えるなど高いデザイン性が発揮される 9. 1人用居室のモデルルーム。居室の壁面の一部をアクセントクロスに

食堂は1階に設置。食事はグループが運営する「ホテル&レジデンス六本木」のレストラン「ココノマ」総料理長が監修。栄養バランスはもちろん、旬の食材などを使った質の高い食事サ

浴室も入居者の状況に応じ、5階に檜製の個浴、4階には一般個浴、3階にはリフト浴、認知症など重度の入居者向けフロアとなる2階には機械浴をそれぞれ設置。2階には認知症の入居者向けのサブダイニングも備える。

居室は全53室で1人用が44室(15・32・17・94㎡)、2人入居可能な広めの居室(27・73・35・68㎡)も最上階の5階を中心に9室用意。2人用の一部居室にはキッチンも完備する。

「ホスピタリティ」「アート」「香り」  
生活に彩りを加える3つのこだわり

アプローチ部分には左官で仕上げた土壁や内照式の格子柱を設けた。さらに、玄関には一枚板のカウンターを設け和のコンセプトを強調。そして、ホームの「顔」となる2フロア吹抜けのロビーには、本物の葉を脱色した4000枚の葉脈を使ったオブジェを配すなど、グループに設計部門をもつ不動産デベロッパーの高いデザイン力が存分に発揮された空間となっている。



10



11



12



15



13



14

## 「アート」「香り」「旅行」など 生活にハリと潤いを与える独自サービス

10. 屋上のスカイガーデンからは多摩川や富士山を一望できる  
11. 吹抜け空間を見下ろす2階サブダイニング横のラウンジ  
12. 2~4階の各フロアにあるラウンジは入居者同士の集いの場に  
13. 5階にある檜製の個浴 14. 2階には機械浴槽を設ける  
15. 1階のメインダイニング。前面道路方向をガラス張りとし外からもホームの様子がわかるよう工夫

サービスを提供する。

ソフト面では、「ホスピタリティ」「アート」「香り」の3つをキーワードとした多彩なサービスの特徴とする。「ホスピタリティ」はこれまでのホーム同様、メインスタッフはグループが運営する先述の「ホテル&レジデンス六本木」において、接遇マナーの研修が課される。「香り」も、これまでの同社ホームと同じく、天然成分のアロマを使ったアロマディフューザーを館内に配置。快適な住空間づくりに大きな役割を果たす。

そして、同社ホームでも初の試みとなるのが「アート」だ。これは館内の全フロアの共有部に絵画を掲示するもので、作品は定期的に入れ替えを行なうことで、閉塞的な生活になりがちな入居者に季節感を感じてもらいたいとの思いから実現。また、前衛的な作品も掲示。刺激的な作品に日常的にふれることで、生活に文化的な彩りを加えてもらえればと考えたという。

このほか、グループの旅行会社が企画する年1回の温泉旅行などのアクティビティも行なう予定で、グループの総力を結集したハードとソフトで、開設1年半での満室を目指す。



## VOICE

### グループのリソースを 最大限に活かし 機能的にもデザインのにも 心地よい住まいを実現



シマダリビング  
パートナーズ(株)  
代表取締役  
三田 武氏

#### 既存建物のリノベーションで 高齢者住宅の実績を積む

当社はシマダグループの社内ベンチャーとして、2010年に設立いたしました。以降、同年開設した住宅型有料老人ホーム「ガーデンテラス市川」(千葉県市川市)を皮切りに、今回のプロジェクトも含め1都3県で9カ所のシニア住宅を展開しています。

当社のシニア住宅事業は、土地・建物ともに保有にこだわった、長期安定的な事業運営を行なうことをモットーに、本業

である総合不動産事業のネットワークや物件情報力、企画設計力を活かし、独身寮のリノベーションによる、比較的安価な料金設定の高齢者住宅をご提供してきました。既存建物を活かしたリノベーション案件とはいえ、住宅やホテル事業で培ったデザイン力が当社グループの強みの一つですから、ご入居者やそのご家族からは新築と間違われることも多く、そうしたデザイン性と価格訴求力が相まって、現在の入居率は9割を超えています。

一方で、企業の社宅や独身寮のリストラ処理も一段落し、高齢者住宅に転用可能な物件そのものが少なくなってきたこともあり、いずれ新築物件にチャレンジしたいかねてより考えており、当社グループの不動産事業のメインエリアである世田谷区内でという思いが強くありました。

#### 社会的課題解決の機能を 備えた高齢者住宅を展開したい

当社シニア住宅事業の特徴は、「誠意と情熱をもって介護に取り組み、豊かな高齢社会の形成に貢献する」を理念に、グループがもつリソース、すなわち不動産事業、ホテル事業、飲食事業などのノウハウを最大限に活かしていることが大きな強みといえるでしょう。先の物件情報力や企画設計力、デザイン力、さらには建物管理までをグループで行なう体制が整っていることはもとより、ホテル、レストラン事業で培った接客・ホスピタリティの

ノウハウをシニア住宅に採り入れているのも特徴です。当ホームのメインスタッフは配属前にグループのホテルでの接客研修を課すことで、「親しみやすさ」「品格」を身に付けてもらい、またホームで提供する食事も、同ホテルの総料理長が栄養バランスはもちろん、見栄えや楽しさなどのトータルの監修を行ないます。さらには、グループに旅行会社もございますので、ご入居者向けの温泉旅行なども企画してまいります。

また、館内には随所に季節を感じられるもの、あるいは生活に刺激を与えられるような前衛的なアート作品を飾ることで、文化的な楽しみを日常的にご提供するほか、ホテルライクな空間演出の1つとして、アロマディフューザーによる天然成分のアロマの香りで安らいでいただくという、ご入居者にとって「心地よい」環境づくりを随所に行なっています。ゼロベースからつくるはじめてのシニア住宅プロジェクトとなりましたが、これまでの知見やスタッフの声を反映させた、機能的にもデザイン的にもみなさまにご満足いただけるホームができたと思っています。

今後については、すでに都内の3カ所で用地を取得しており、新築事業を拡大するとともに、空き家対策としても有用なリノベーションはもちろん、企業主導型保育園を併設した複合型や自立向けサ高住など、有料老人ホーム事業を主力としながらも、時代の流れを汲み取った展開を目指したいと考えています。(談)

## VOICE

### 「和ごころ」をコンセプトに “住みやすさ”と “使いやすさ”に配慮



シマダアセット  
パートナーズ(株)  
建築事業部 副部長  
須藤 潤氏

建物のコンセプトは「和ごころ」です。京都での事業展開の実績を活かし、和を感じる空間を志向しながら、シニア住宅としてご入居者にとっての「住みやすさ」「使いやすさ」をデザインに落とし込んでいきました。

外観は周囲との調和を意識しながら、白を基調とし、居室のベランダの先端や付け柱の端部のディテールにもひと手間をかけ、平たくなりがちな外観にアクセントを加えました。内部には、エントランス部分の土壁の仕上げや一枚板のカウンター、壁のタイルや使用する家具など、人の手にふれる部分の素材に対してもこだわって選定しています。ロビーの吹抜けには、4,000枚の葉脈を使用したオリジナルのオブジェがご入居者やお客さまをお迎えいたします。

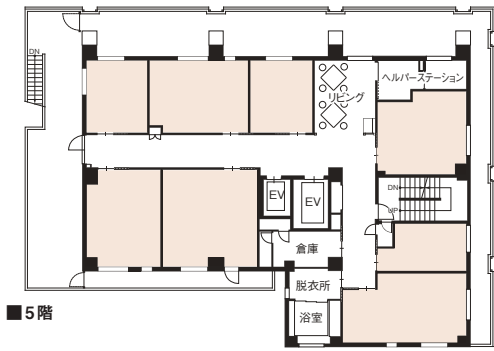
各フロアには談話コーナーを設け、ご家族やスタッフとの憩いの場を提供しています。また、1階食堂部分は、一般の方たちにも開放可能で、周辺地域とのつながりも考慮しました。

以前、ホームのあった場所が緑豊かな環境であったことも意識し、敷地周囲を壁で囲むのではなく、植栽を巧みにあしらうことで、前面道路と建物を仕切りつつも、緩やかにつながって見えるように工夫しました。

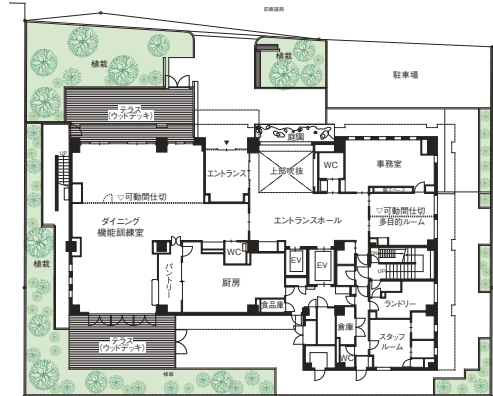
立地に恵まれていることもあり、屋上のスカイガーデンからは尾山台、田園調布などの高級住宅街が一望でき、晴れた日には富士山をご覧いただけます。夏には多摩川の花火大会も楽しんでいただけるのではないのでしょうか。

(談)

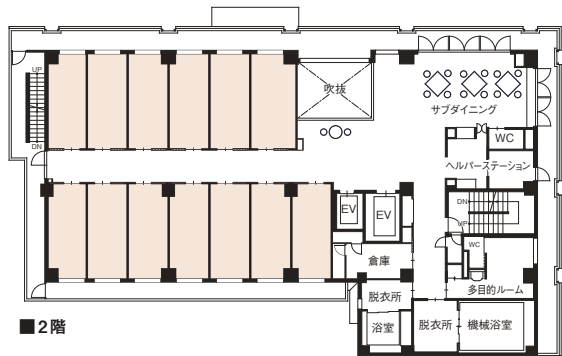
フロア平面図



■ 5階



■ 1階



■ 2階

居室スペース

居室平面図



二人部屋

居室面積

27.73~35.68㎡



一人部屋

居室面積

15.32~17.94㎡

施設概要

施設名	ガーデンテラス尾山台
所在地	東京都世田谷区玉堤1-17-18
交通	東急大井町線「尾山台」駅より徒歩14分、東急東横線「田園調布」駅より徒歩20分
開設	2017年3月1日
事業・運営主体	シマダリビングパートナーズ(株)
企画	シマダアセットパートナーズ(株)
類型	介護付有料老人ホーム(一般型特定施設入居者生活介護)
土地・建物の権利形態	事業主体所有
居住の権利形態	利用権方式
敷地面積	1,198.12㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造・地上5階建て
延床面積	2,387.08㎡
居室数(定員)	53室(62人)
居室面積(間取り)	1人用15.32~17.94㎡、2人用27.73~35.68㎡
居室設備	ベッド、洗面台、トイレ、エアコン、クローゼット、ナースコールほか
共用施設	エレベーター、食堂、サブダイニング、相談室、多目的室、談話コーナー、屋上テラス、各種浴室ほか
設計	(株)グローバル設計
施工	朝日建設(株)

立地図



料金表

■入居金プラン		■月払いプラン	
居室Aタイプ (15.32 ~ 17.94 ㎡)		居室Bタイプ (27.73 ~ 35.68 ㎡)	
入居金	9,660,000円	17,640,000円	
月額利用料	205,200円	403,920円	
(内訳)			
賃料	0円	0円	
共益費	32,400円	58,320円	
食材費	32,400円	64,800円	
管理費	140,400円	280,800円	
入居金		0円	0円
月額利用料		320,200円	613,920円
(内訳)			
賃料		115,000円	210,000円
共益費		32,400円	58,320円
食材費		32,400円	64,800円
管理費		140,400円	280,800円

※月払いプランの場合、入居時に敷金として家賃3カ月分がかかる