

平成 22 (2010) 年 4 月 1 日

独立行政法人 都市再生機構

ルネッサンス計画 2 「住棟ルネッサンス事業」に係る 多摩平の森における事業者選定結果の 公表について

UR都市機構では、ルネッサンス計画 2 「住棟ルネッサンス事業」として民間事業者による住棟単位での改修・活用に関する事業に取り組んでいるところです。

本年 1 月より、多摩平の森（建替前団地名：多摩平団地、東京都日野市）において、実際に事業を行う事業者選定の手続きを行ってまいりました。

このほど、事業者を決定いたしましたので、お知らせします。

お問い合わせは下記へお願いします。

本社 業務第二部 居住整備支援チーム
(電話) 045-650-0515

本社 カスタマーコミュニケーション室 報道担当
(電話) 045-650-0887

——— 街に、ルネッサンス ———



UR都市機構

ルネッサンス計画 2 「住棟ルネッサンス事業」に係る多摩平の森における 事業者選定結果について

1 事業者選定の概要

ルネッサンス計画 2 「住棟ルネッサンス事業」では、平成 21 年 8 月に、第 1 ステージとして、多摩平の森（建替前団地名：多摩平団地、東京都日野市）、ひばりが丘団地（東京都東久留米市・西東京市）、東綾瀬団地（東京都足立区）の 3 団地を対象として、広く民間事業者から住棟の改修・活用に関する事業アイデアを募集し、実現可能性のある事業提案者を団地ごとに選定したところです。

今般、第 2 ステージとして、多摩平の森において、第 1 ステージで選定された事業提案者（6 者）に対し、別図に示す 3 画地計 5 棟（約 1.3ha）の住棟を対象として、実際に住棟を改修して住棟の躯体等を賃借する事業企画提案の受付を行いました。

このほど、次のとおり事業者が決定いたしましたのでお知らせいたします。

（1）決定事業者

各事業者の提案内容の詳細は 3 頁～8 頁をご覧ください。

対象画地	AR 1	AR 2	AR 3
対象住棟概要	2 棟 従前戸数：64 戸 昭和 35 年管理開始 4 階建て RC 造	1 棟 従前戸数：24 戸 昭和 35 年管理開始 4 階建て RC 造	2 棟 従前戸数：56 戸 昭和 35 年管理開始 4 階建て RC 造
決定事業者名	㈱コミュニティネット	たなべ物産㈱	東電不動産㈱
事業名称	多摩平 19（ジューク） ボックス	Kolonihave （コロニヘーヴ） ～都市近郊で人と人、大地と人が触れ合う暮らし～	団地型シェアハウス
主な 活用用途	住宅	共同住宅 24 戸	共同住宅 50 戸 （シェアハウス）
	共用施設	共同住宅 60 戸 （多世代向け） 多目的スペース コミュニティ食堂 訪問・通い・泊まり対応 健康往診センター	小屋付専用庭 ガーデンコミュニティ-14 画地 集会所 貸し農園 250 m ² （パブリックファーム）
事業手法	スケルトン賃貸型※	同左	同左
契約	定期借家契約	同左	同左
事業期間	20 年	15 年	15 年
頁	3 頁	5 頁	7 頁

※スケルトン賃貸型とは、民間事業者が、UR 都市機構から住棟の躯体（スケルトン）を賃借して、内装等を改修した上で、住宅・施設として活用するものです。

(2) 審査方法

事業提案者（6者）のうち、今回申し込みのあった事業者（3者）について、まず、申込書類の資格審査を行い、事業適格者を選定した後、事業企画提案の提案を受け、その事業企画提案内容及び入札額を総合的に評価し、事業者の決定をおこないました。

事業企画提案内容については、以下の学識経験者、日野市職員及び機構職員で構成する事業企画審査会で審査を実施致しました。（敬称略）

学識経験者	松村 秀一	（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授）
日野市職員	金子 峰男	（日野市 まちづくり部長）
日野市職員	大坪 冬彦	（日野市 健康福祉部長）
日野市職員	高田 明彦	（日野市 こども部長）
都市再生機構	新居田 滝人	（東日本支社 団地再生業務部長）
都市再生機構	志村 一徳	（東日本支社 住まいサポート業務部長）
都市再生機構	佐藤 文昭	（東日本支社 設計部長）

(3) 今後のスケジュール（予定）

平成22年4月末	賃貸借契約の締結
平成22年8月～	事業者による改修工事
平成23年	入居開始

(4) 事業者選定についての問合せ先等

多摩平の森における本事業者選定に関しましては、下記にお問合せください。

〔事務局〕 東日本支社 団地再生業務部 団地再生計画第2チーム
（電話）03-5323-2688

※お問い合わせは、土曜日、日曜日及び祝日を除く午前10時から正午まで及び午後1時から午後5時までをお願いします。

(5) 選定事業者の連絡先等

多摩平の森における選定事業者の連絡先は下記のとおりです。

- A R 1 : ㈱コミュニティネット (電話) 03-5550-0130 HP: <http://www.c-net.jp/>
A R 2 : たなべ物産㈱ (電話) 042-622-7101 HP: <http://www.tanabe-bussan.co.jp/>
A R 3 : 東電不動産㈱ (電話) 03-6372-1956 HP: <http://www.tdfkk.co.jp/>

※ お問い合わせは、土曜日、日曜日及び祝日を除く午前10時から正午まで及び午後1時から午後5時までをお願いします。

なお、ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」のこれまでの経緯等については別添をご覧ください。

多摩平の森（多摩平団地） 事業企画提案概要

事業者名〔株式会社コミュニティネット〕

事業名称	多摩平19（ジューク）ボックス
対象画地	A R 1
対象住棟	237号棟、238号棟（2棟・従前戸数64戸）
敷地面積	4,625.70 m ²
コンセプト・提案概要	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1階と増築部分に地域の活性化を促す機能を備え、子供から高齢者まで多世代の入居者の多様性を大切にしたい計画です。 <ul style="list-style-type: none"> ・「住み慣れた多摩平団地に安心して暮らし続けられる。」こと ・今まで以上に「社会と関わり合いながら暮らし続けられる。」こと。 ◆ 団地既存住民にも開かれた空間、開かれたサービスシステムを設置します。そのことは、コミュニティビジネスづくり、生きがいづくり、交流、生活支援などを促し、多摩平の住環境を向上させるものとなります。 ◆ EVを設置することにより、困難であった縦の移動問題を解決し、利便性を図り、より世代間、個別の障害のバリアフリーを目指します。 ◆ 子供や若い世代、学生、高齢者の多世代の多様な生活様式に合わせた魅力的な住戸プランと地域開放空間及びサービスシステムが共に生活し、助け合い、団地内外問わず、コミュニティが自然と育まれるような接点のある「場」を育みます。 ◆ 整備された機能は年数とともに、ニーズに合わせ変容可能な柔軟性を持たせ、年月を経てもイキイキと毎日を楽しむ生活を送り、そしてコミュニティの持続可能な増築計画としています。
事業手法	スケルトン賃貸型
事業期間	20年
主な活用用途※	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅60戸（多世代向け） ・コミュニティ食堂 ・健康往診センター ・訪問、通い、泊まり対応 ・多目的スペース ・駐車場
想定する主な入居者像	多世代向けであるが、主に高齢者と想定
主な建物改修の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・外廊下・エレベーター・外階段の増築 ・共用棟の増築 ・1階通り抜け路の新設 ・設備配管の撤去、新設 ・住戸の間取り及び設備改修

(237号棟南側パース)



住棟間に多様な生活支援を行う共用棟を増築

(住戸プラン例)

□変化する間取り～家具の置き方で住環境を選択

■例：Aタイプ(1R～1DK～1LDK)

壁

既存構造壁を維持し、
最小限の間仕切壁を新設

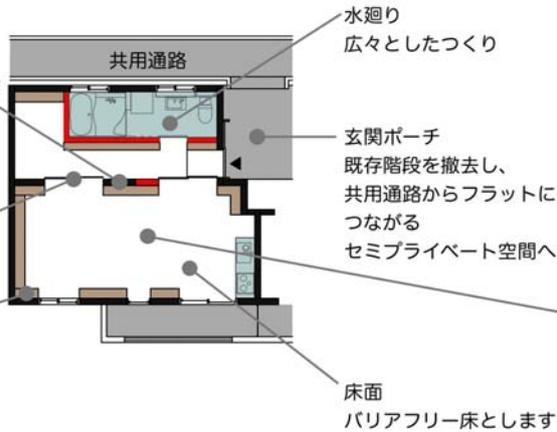
建具

すべて引戸とし
空間の仕切り方を調節

棚板

収納力のある空間
思いでを集めた壁面
手すりがないにも

共用廊下・エレベーターを新設



[凡例]

- 既存 構造壁
- 新設 間仕切壁
- 新設 棚板
- 新設 おき家具 (可動)
- 新設 水廻り

家具で空間を仕切る
1R→1DK→1LDK
生活に合わせて変化する間取り



※実施にあたり関係機関等との協議や詳細検討により一部変更となる場合があります。

多摩平の森（多摩平団地） 事業企画提案概要

事業者名〔たなべ物産株式会社〕

事業名称	Kolonihave（コロニヘーブ） ～都市近郊、人と人、大地と人が触れ合う暮らし～
対象区画	A R 2
対象住棟	2 4 3 号棟（1 棟・従前戸数 24 戸）
敷地面積	3,609.65 m ²
コンセプト・ 提案概要	<p>□コンセプト 大地と人が豊かな自然環境の中で渾然と融和するコミュニティー「コロニヘーブ」</p> <p>□計画概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ゆとりある空地を持つ敷地特性を活かし、小屋付き専用庭群「ガーデンコミュニティー」、地域間の交流の場である集会所付き貸し農園「パブリックファーム」を併設。 ▶ 都市近郊でありながら菜園を持つ生活。そこでは人と人、大地と人とのつながりの中で多世代間のコミュニケーションが生まれる。
事業手法	スケルトン賃貸型
事業期間	1 5 年
主な活用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共同住宅（2 4 戸）、 ・ 小屋付き専用庭 1 4 画地（ガーデンコミュニティー）、 ・ 集会所 ・ 貸し農園（パブリックファーム） ・ 駐車場
想定する 主な入居者像	<ul style="list-style-type: none"> ・ 育児ビギナー家族、多趣味な共働きカップル ・ 多趣味なアクティブシニア
主な建物改修の 内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸の間取り及び設備改修 ・ 1 階デッキ庭付き住戸 ・ 1 階住戸の天井高 3 m への改修 ・ 設備配管の撤去、新設

(配置コンセプト図・住戸プラン例)

□ガーデンコミュニティ
人與人、大地と人とのつながりの中で多世代間のコミュニケーションが生まれる、小屋付き専用庭群



□ヤードハウス
南側空地を活かした専用庭付住戸

□パブリックファーム
地域間の交流の場となる、AR2住民以外の他画地住民も利用できる集会所付き貸し農園

(南側パース)



※実施にあたり関係機関等との協議や詳細検討により一部変更となる場合があります。

多摩平の森（多摩平団地） 事業企画提案概要

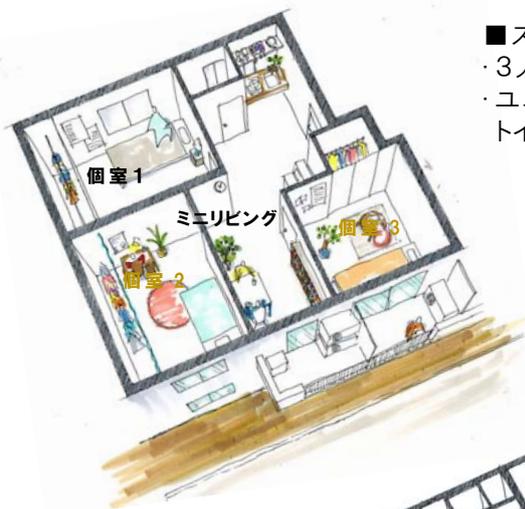
事業者名〔東電不動産株式会社〕

事業名称	団地型シェアハウス
対象画地	A R 3
対象住棟	2 4 4 号棟、2 4 7 号棟（2 棟・従前戸数 56 戸）
敷地面積	4,834.25 m ²
コンセプト・提案概要	<ul style="list-style-type: none"> ● 元来、明るく開放的で「街」としての要素をもつ「団地」にふさわしいソリューションとして、多摩平団地やその周辺地域との繋がりを大切にする団地ならではの環境を活かしたシェアハウスを提案します。 ● 3つのコモンが互いに役割を分担・補完することにより様々な大きさ・世代・性質のコミュニティ形成を図ります。 <コモンとは、価値観やライフスタイルをシェアする人の集まりと場所を意味します。> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 南棟西端には建物の「顔・ゲート」となり、地域に開かれた人と情報の交流拠点となる「語らいのコモン」 ▶ 北棟中央と両棟間の外構は建物のどこからでも目にすることができ、学校の校庭のような場所として人が集い憩う「大空のコモン」 ▶ 敷地北東部には暮らしを見守るケヤキの森に囲まれた「木もれびのコモン」 ● 南棟1階はコミュニティ形成のキーパーソンをターゲットとして見据えアトリエ付住戸が並び、地域との接点として「長屋コモン」となります。 ● 「ひととの繋がり」を活性化する住空間と入居者各々がプライバシーを確保できる専有個室の両立を、環境に優しく火を使わず入居者の安全性を確保できるオール電化により実現します。
事業手法	スケルトン賃貸型
事業期間	15年
主な活用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅50戸（シェアハウス） ・1階に住人専用の共用ラウンジ3ヶ所 ・南棟1階に地域に開かれた地域のラウンジ1ヶ所
想定する主な入居者像	<ul style="list-style-type: none"> ・中央線沿線で働く20～30歳前後の社会人 ・近隣の大学に通う学生
主な建物改修の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ラウンジやエントランス等の共用部分への改修 ・住戸の間取り及び設備の改修 ・設備配管の撤去、新設 ・階段室の屋内化 ・1階デッキテラスの設置

(敷地西側からの外観及び一部断面パース)



(住戸プラン・共用プラン例)



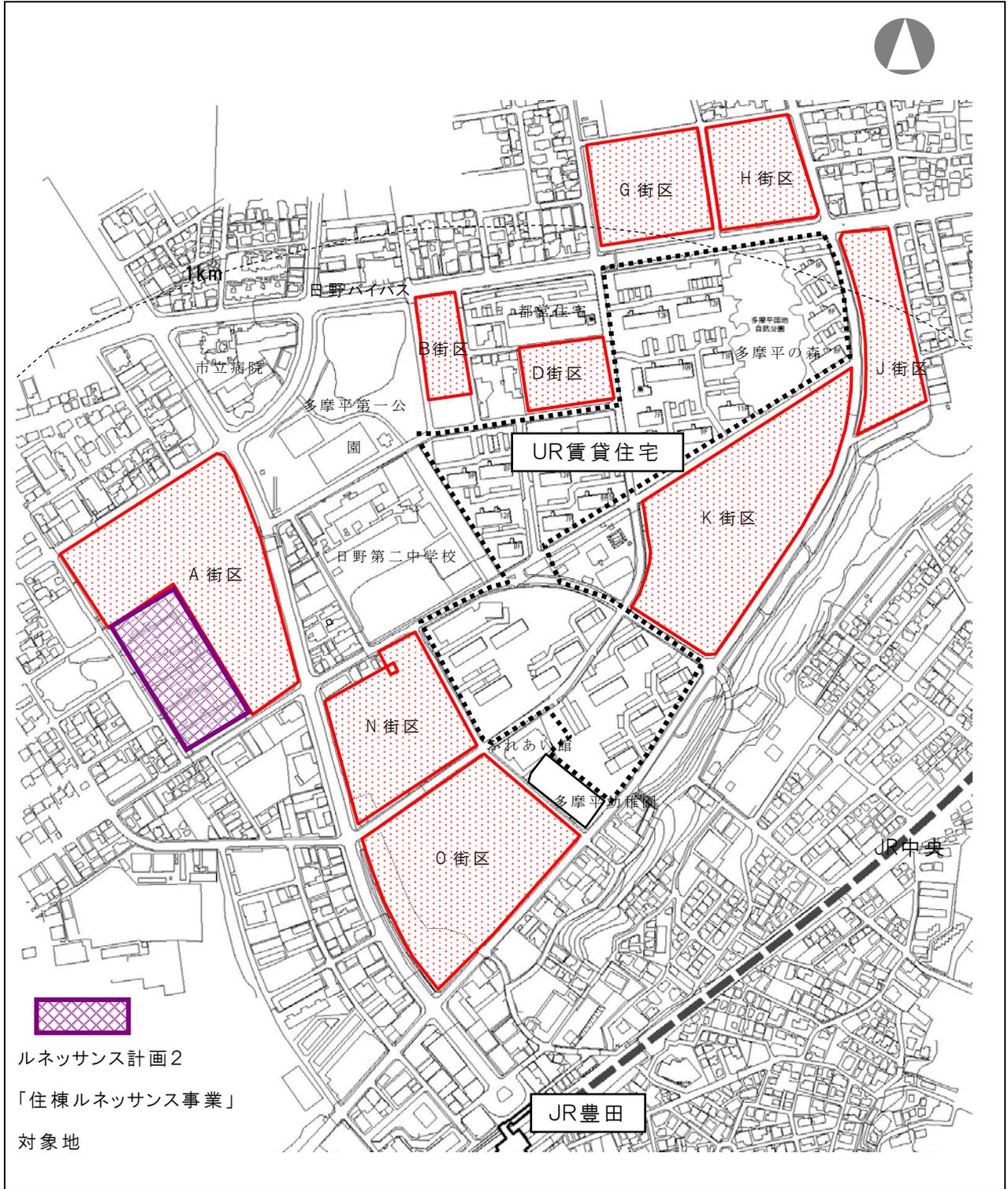
- スタンダード(住居)ユニット(2~4階)
- ・3人の住居で1ユニット
- ・ユニット内には個室のほかコンパクトキッチン、トイレ+ミニリビング



- 共用LDラウンジユニット
- ・1階に3ヶ所配置された入居者専用の共用部
- ・ラウンジスペースに加えてキッチン、サニタリー、シャワールーム、トイレの機能が付設

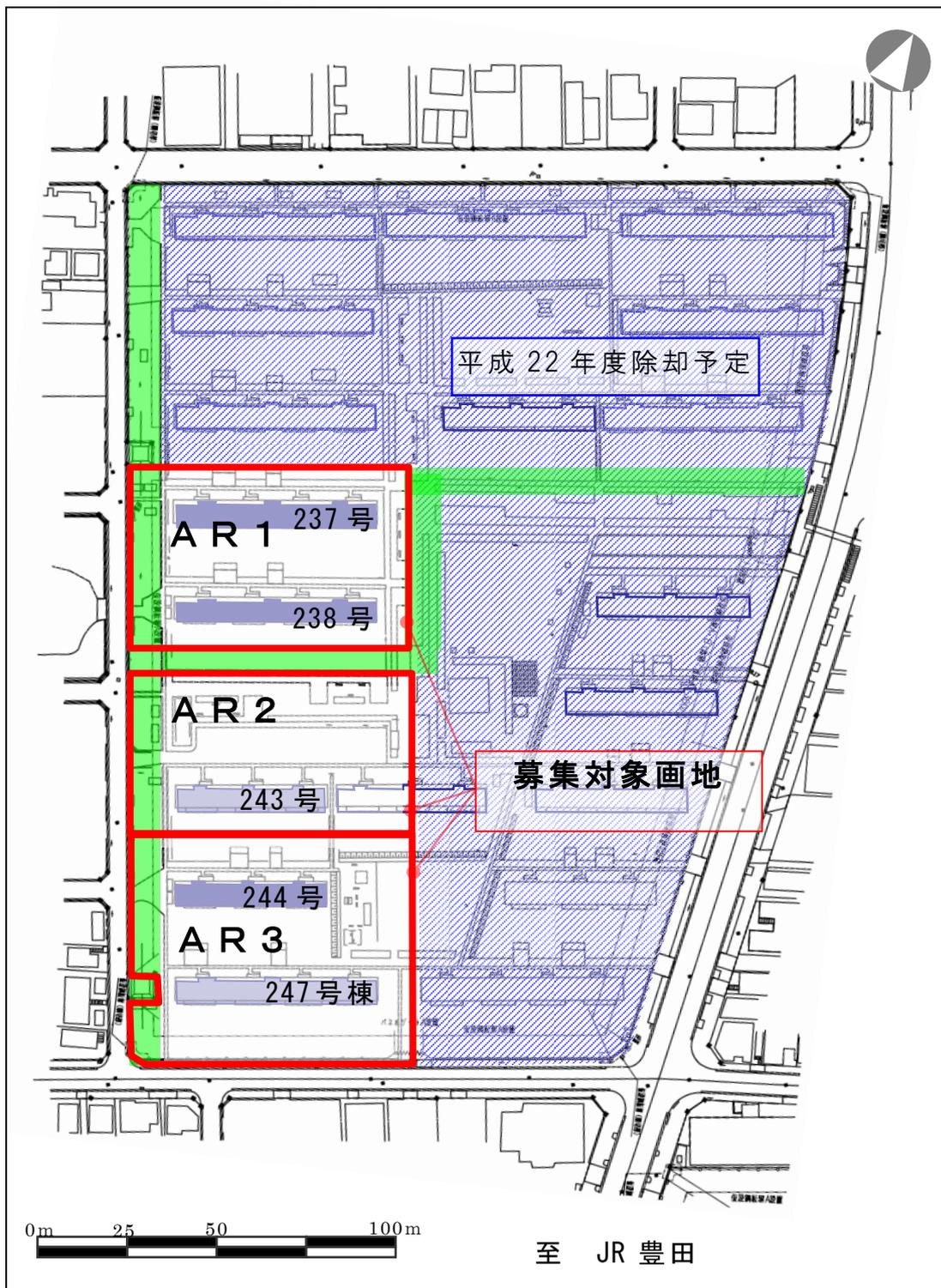
※ 実施にあたり関係機関等との協議や詳細検討により一部変更となる場合があります。

多摩平の森 区域図



多摩平の森 対象画地

画地	AR1	AR2	AR3
棟数	2棟	1棟	2棟
従前戸数	64戸	24戸	56戸
面積	4,625.70 m ²	3,609.65 m ²	4,834.25 m ²

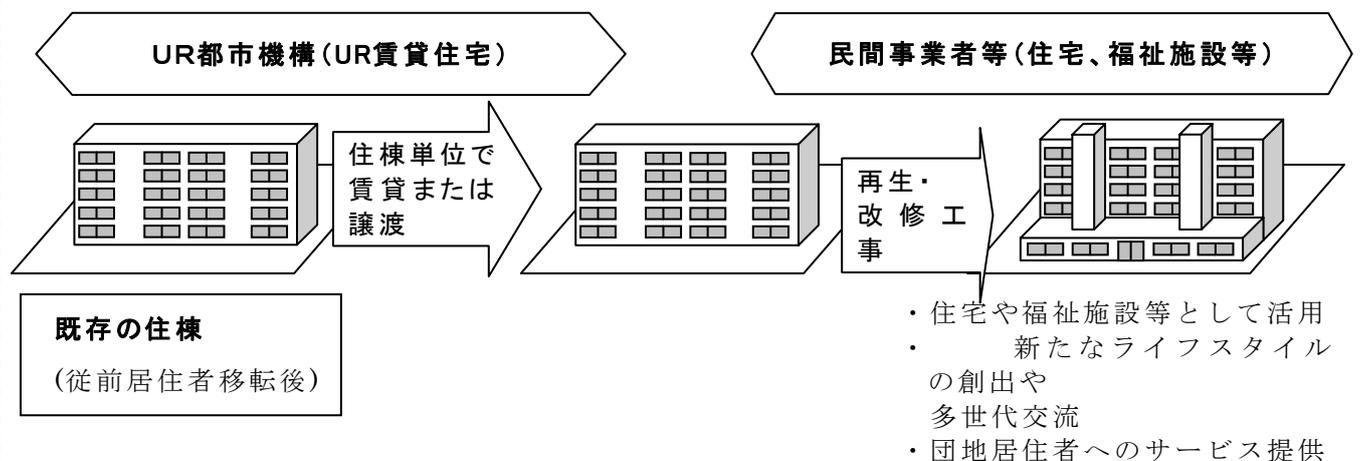


ルネッサンス計画 2「住棟ルネッサンス事業」の経緯等について

(1) 事業目的

ルネッサンス計画 2「住棟ルネッサンス事業」は、団地再生事業の新たなメニューとして、民間事業者の創意工夫を活かし、UR賃貸住宅とは異なる多様な住宅や子育て・高齢者施設等として再生・活用することで団地や周辺地域の魅力向上を図ることを目的とした事業です。

【住棟ルネッサンス事業のイメージ】



住棟ルネッサンス事業は、団地再生事業によって従前の居住者の移転が完了した住棟について、住棟単位で民間事業者に賃貸または譲渡し、民間事業者がこれを改修し、新たな活用を図る事業です。

(2) これまでの経緯

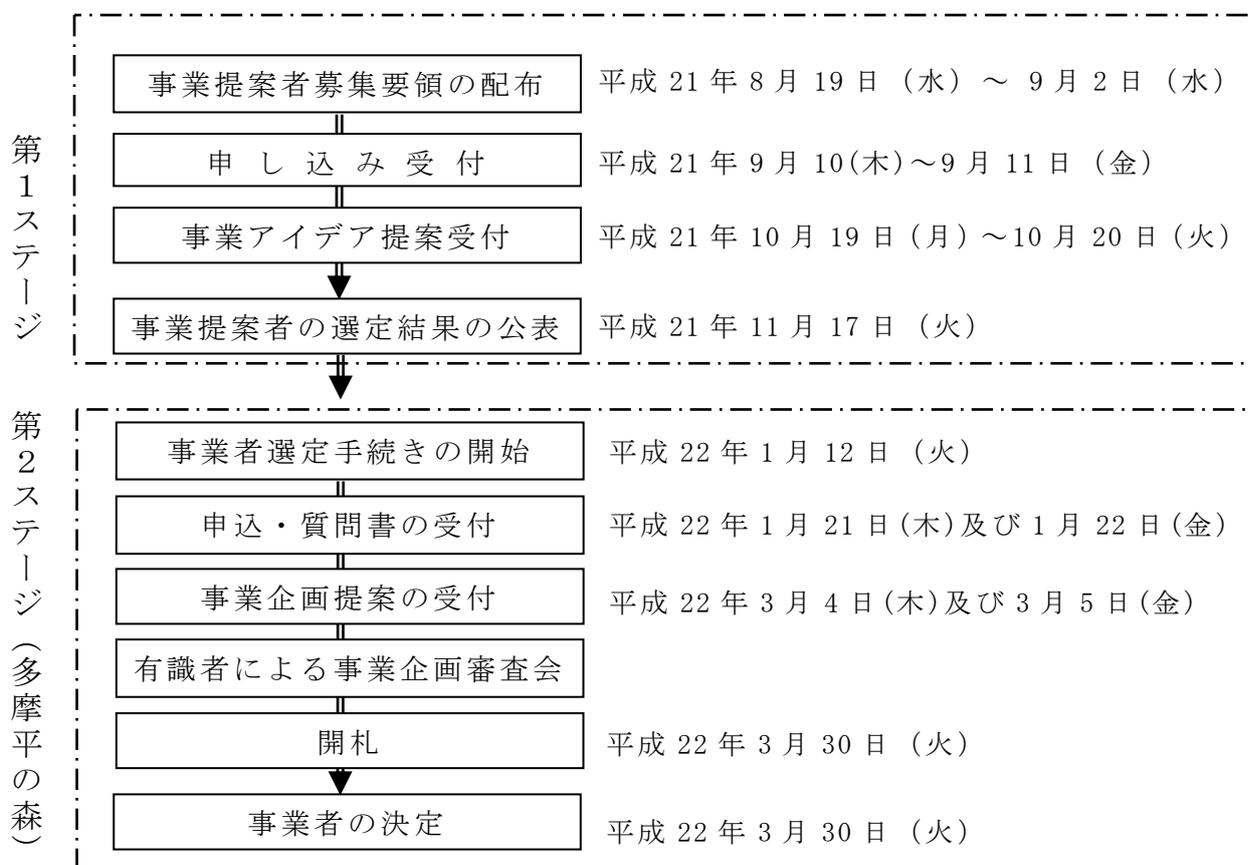
UR都市機構では、平成 21 年 8 月に、多摩平の森（建替前団地名：多摩平団地、東京都日野市）、ひばりが丘団地（東京都東久留米市・西東京市）、東綾瀬団地（東京都足立区）の 3 団地を対象として、広く民間事業者から、事業化を前提とした住棟の改修・活用に関する事業アイデアを提案していただくため、事業提案者を募集し、同年 11 月には、実現可能性のある事業アイデアを提案した者（9 者（11 提案））を事業提案者として選定しました（第 1 ステージ）。各団地の事業提案者数の内訳は、多摩平の森が 6 者、ひばりが丘団地が 3 者、東綾瀬団地が 2 者でした。

今般、多摩平の森について、第 1 ステージで選定された事業提案者（6 者）に対し、機構から、より詳細な募集条件を提示し、実際に事業を行っていただく事業者の選定を行ってまいりました（第 2 ステージ）。

なお、これまでの記者発表資料については、UR都市機構のウェブサイトから、ご参照いただけます。（UR都市機構 <http://www.ur-net.go.jp>）

日付	タイトル	アドレス
平成 21 年 8 月 18 日	ルネッサンス計画2 「住棟ルネッサンス事業」に 係る事業提案者募集につい て	http://www.ur-net.go.jp/press/h21/ur2009_press_0818_renaissance2.pdf
平成 21 年 11 月 17 日	ルネッサンス計画2 「住棟ルネッサンス事業」に 係る事業提案者の選定結果 の公表について	http://www.ur-net.go.jp/press/h21/ur2009_press_1117_renaissance2senteikekka.pdf

(3) 経過スケジュール



(4) 他2団地の事業者募集について

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」は、今後、多摩平の森に続き、第2ステージとして、ひばりが丘団地（東京都東久留米市・西東京市）及び東綾瀬団地（東京都足立区）において、平成21年8月に実施した事業提案者募集（第1ステージ）で選定された事業提案者に対し、事業企画提案の受付を開始する予定です。

なお、ひばりが丘団地については、平成22年6月以降、東綾瀬団地については、平成22年秋以降の開始を予定しております。

以上