

平成 21 (2009) 年 11 月 17 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 事業提案者の選定結果の公表について

UR都市機構では、新たにルネッサンス計画 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活用・改修についての事業化に向けた検討をしております。

先般、広く民間事業者から住棟の活用・改修に関する事業アイデアを募集し、この度、それらの事業提案者を選定いたしましたので、結果についてお知らせします。

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」事業提案者の選定結果について

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」事業提案者の選定について、本年8月に、事業アイデア提案者を募集した後、選定作業をおこなっていましたが、このほど、下記のとおり、選定いたしましたのでお知らせいたします。

1 事業提案者募集の概要

(1) 事業目的

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ています。

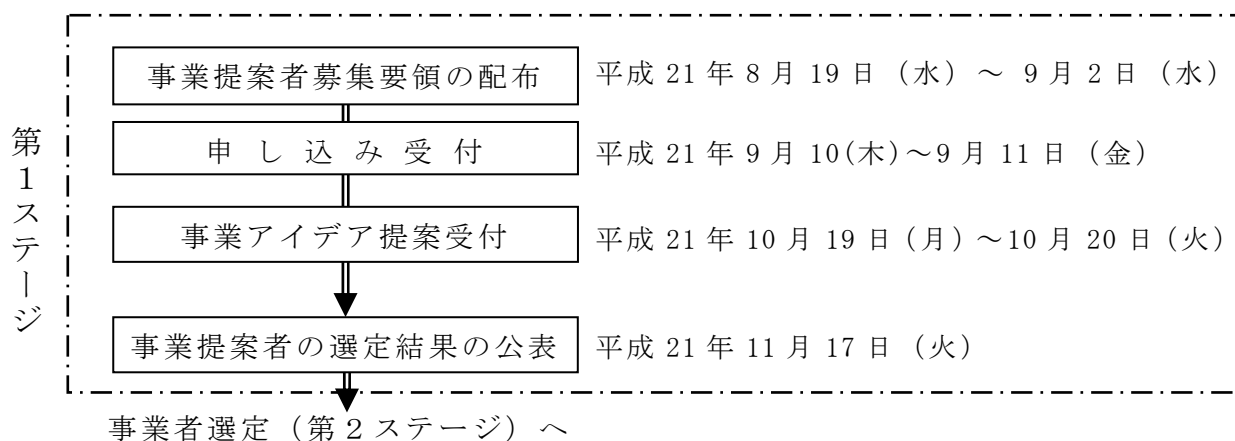
(2) 募集概要

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」の事業化に向けた試みとして、本年8月に、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活用・改修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ました。今回の募集では、実現可能性のある事業アイデアを提案した者を団地ごとに事業提案者として複数選定しています（第1ステージ）。

なお、事業提案者募集の概要については、UR都市機構のウェブサイト

（<http://www.ur-net.go.jp>）から、記者発表のページにアクセスし、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）をご覧ください。

(3) 実施期間



(4) 本募集への応募者数

募集説明会出席者 34 者

事業アイデア提案の提出のあった者 9 者(11 提案)

・団地別内訳 多摩平団地 6 提案、ひばりが丘団地 3 提案、
東綾瀬団地 2 提案 (複数団地への申込みあり)

・事業方式別内訳

A:スケルトン賃貸型 5 者(7 提案)

B:借地+建物譲渡型 なし

C:土地・建物譲渡型 1 者(1 提案)

AとCの複合 3 者(3 提案)

2 事業提案者の選定結果

今回の事業提案者募集(第1ステージ)においては、提案のあった9者(11提案)すべての者を選定いたしました。これらの事業アイデア及び事業者等は下記のとおりです。各事業アイデア提案の詳細は別紙をご参照ください。

(1) 多摩平団地

事業アイデア名	事業者名	事業方式	対象住棟	頁
多摩平サークルシティ	オリックス不動産(株) 東日本住宅(株)	A・C	5棟	4
多摩平 19(ジューク)ボックス ～19棟のコミュニティー空間～	(株)コミュニティネット	A	19棟	5
(仮称)複合開発プロジェクト	(株)新日本建物	A・C	19棟	6
サプリメントタウン (若者から高齢者が集まり活気あふれる街)	大和ハウス工業(株) 東京支社	A・C	14棟	7
「子供達とアクティブシニア」 地域に育てられる子供達、シニアに育てられる地域	たなべ物産(株)	A	1棟	9
シェアハウス	東電不動産(株)	C	2棟	10

(2) ひばりが丘団地

事業アイデア名	事業者名	事業方式	対象住棟	頁
ひばりが丘 ゆい(結)の村 ～環境共生型地域開放住宅～	(株)コミュニティネット	A	3棟	11
人生 100 年自分らしい暮らしのシニアライフサービス ホーム	(株)サンフォーレ	A	1棟	12
高齢者とともに暮らす共同住宅	社会福祉法人マザ アス	A	3棟	14

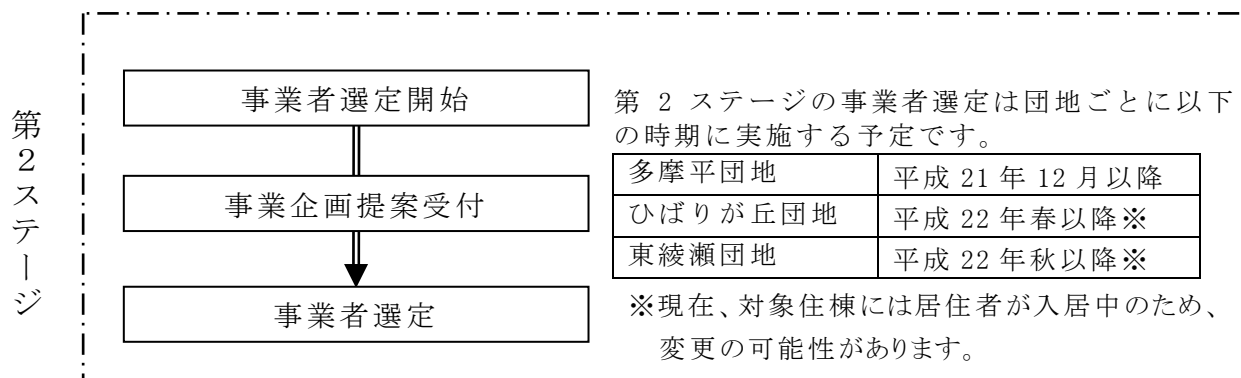
(3) 東綾瀬団地

事業アイデア名	事業者名	事業方式	対象住棟	頁
「21世紀の団地暮らし」リノベーションプロジェクト	(株)インテリックス (株)ブルースタジオ 新日本石油(株)	A	2棟	16
支援ハウス 麦のうた ～多様な支援システムによるマルチバリアフリー住宅～	(株)コミュニティネット	A	2棟	17

上記の並び順は、団地ごと、事業者名の50音順です。

3 今後の予定

今後、事業化決定段階として、上記の事業提案者に対して、機構が各団地の計画条件等を提示し、事業企画提案の審査、事業者の選定を行う事業者選定（第2ステージ）の手続きを行います。



注1：事業者選定（第2ステージ）には、第1ステージで選定された当該団地の事業提案者のみが参加できます。

注2：各団地における事業化検討の状況その他の理由により、全部または一部の団地において事業者選定（第2ステージ）の手続きを実施しないことがあります。

4 備考

本募集における応募状況や選定過程等については、上記以外の情報は開示できませんので、ご了承ください。

以上

多摩平団地 事業アイデア提案書 概要（公表版）

事業者名〔オリックス不動産(株)・東日本住宅(株)〕

1 団地名	多摩平団地
2 事業アイデア名	多摩平サークルシティ
3 希望する事業方式	(3つの事業方式(A、B、C)から選択してください。) A方式、C方式
4 主なコンセプト	既存ストックを最大限活用した「多世代共住プロジェクト」
5 主な住棟の活用の用途及び内容	既存建物を改修した学生寮、中古分譲マンション 新築棟としてシニア向け住宅
6 その他提案の概要	(公表しても差し支えない範囲で、活用・改修のイメージや提案の要点を記載してください)

多摩平団地 事業アイデア提案書 概要（公表版）

事業者名〔株式会社コミュニティネット〕

1 団地名	多摩平団地
2 事業アイデア名	多摩平 19（ジューク）ボックス ～19種のコミュニティ空間～
3 希望する事業方式	A（スケルトン賃貸型）
4 主なコンセプト	<p>19棟の1階レベルにすべて異なる19の機能が入り、入居者それぞれの多様性を大切にしたい団地です。</p> <p>2から4階は住戸とし、その半数以上を高年齢者住宅とします。19の機能はすべて、高齢者が生きがいを見だし、地域にひらいたコミュニティの拠点ともなります。多様な機能は、高齢者個人、それぞれのライフスタイルや好みによって選ぶことができます。</p> <p>もちろん、子どもや若い世代、留学生なども、共に生活し、コミュニティが自然とつくりだされてゆくような接点のある計画としています。</p> <p>19の機能を支えるコミュニティビジネスは、雇用を促進します。</p> <p>さらに20年後以降もコミュニティの持続可能な増築計画としています。</p>
5 主な住棟の活用の用途及び内容	<p>（UR実施）構造等の改修工事 エレベータ設置工事</p> <p>（事業者実施）増築部分の工事 住居部分の改装工事（一部バリアフリー化） 19の機能のための改装工事 住棟間敷地の植栽工事</p>
6 その他提案の概要	<p>多様なコミュニティスタイルからの選択</p> <p>各棟のテーマとコミュニティの創設</p>

多摩平団地 事業アイデア提案書 概要（公表版）

事業者名 [株式会社 新日本建物]

1 団地名	多摩平団地
2 事業アイデア名	リングタウン
3 希望する事業方式	A および C
4 主なコンセプト	<p>賃貸マンション、分譲マンション、分譲戸建住宅を複合的に開発整備することで、様々なニーズや幅広い年齢層に対応出来る住宅を供給し、長期に渡り、人と街が輪（リング）を保ち活気ある場所であり続けられるような街づくりを目指します。</p> <p>尚、最大規模となる賃貸マンション（既存住棟）については、以下を検討しております。</p> <p>①優れた耐震性能を持つ壁式鉄筋コンクリート構造の利点を生かし、耐震診断や外壁改修等の実施により安全性の向上や長寿命化を図る。</p> <p>②政府が推進する「温暖化ガス25%削減」を念頭におき、ECO仕様については最新技術の採用を視野に入れる。</p> <p>③生活のスタイルに対応する間取りの可変性。</p>
5 主な住棟の活用の用途及び内容	<p>既存住棟の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸住宅 288 戸 ・ 共用施設（集会場） <p>新築部分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲住宅（集合住宅） 197 戸 ・ 分譲住宅（戸建住宅） 38 棟
6 その他提案の概要	<p>既存住棟部分は、シンプルなデザインを基調とし、緑を残しつつ、外構も含めて改修することで明るいイメージとなります。また、集合住宅は地域のランドマークとなるようなデザインを取り入れ、戸建住宅についてもデザインを統一することで、景観に配慮します。</p> <p>全体としては緑に囲まれた住宅街として地域の活性化が図れるようにしていきます。</p>

多摩平団地 事業アイデア提案書 概要（公表版）

事業者名〔 大和ハウス工業株式会社 〕

1 団地名	多摩平団地
2 事業アイデア名	サプリメントタウン(若者から高齢者が集まり活気あふれる街)
3 希望する事業方式	(3つの事業方式(A、B、C)から選択してください。) A スケルトン賃貸型+C 土地・建物譲渡型の併用。
4 主なコンセプト	<p>分譲住宅事業 『安心安全の街づくり』を提案し、分譲戸建住宅事業を実施する。</p> <p>賃貸住宅事業 『多種多様な世代・文化』を基本コンセプトとした賃貸住宅事業を実施する。</p> <p>高齢者施設事業 『高齢者にも安心』していただける街づくりの一環として介護付有料老人ホームの事業化を実施する。</p>
5 主な住棟の活用の用途及び内容	<p>分譲住宅事業 約45区画の分譲戸建。 (敷地約0.94ha)</p> <p>賃貸住宅事業 既存住棟を改修し、賃貸マンションの供給を行う。 (約1.2ha)</p> <p>高齢者施設事業 介護付有料老人施設の供給を行なう。 (約0.3ha)</p>

(公表しても差し支えない範囲で、活用・改修のイメージや提案の要点を記載してください)

分譲住宅事業、賃貸住宅事業、高齢者施設事業と3つの事業を柱とした『若者から高齢者が集まり活気あふれる街』を目指します。

分譲住宅事業では、『安心安全の街づくり』を提案し、約45区画の戸建分譲事業を行ないます。

賃貸住宅事業では、既存住棟の改修を行い、『多種多様な世代・文化』を基本コンセプトとした、既存賃貸マンションとの差別化を図りたいと考えております。高齢者施設事業では、『高齢者にも安心』していただける街づくりの一環として介護付有料老人ホームの事業化を実施します。

住棟改修イメージ(外観)



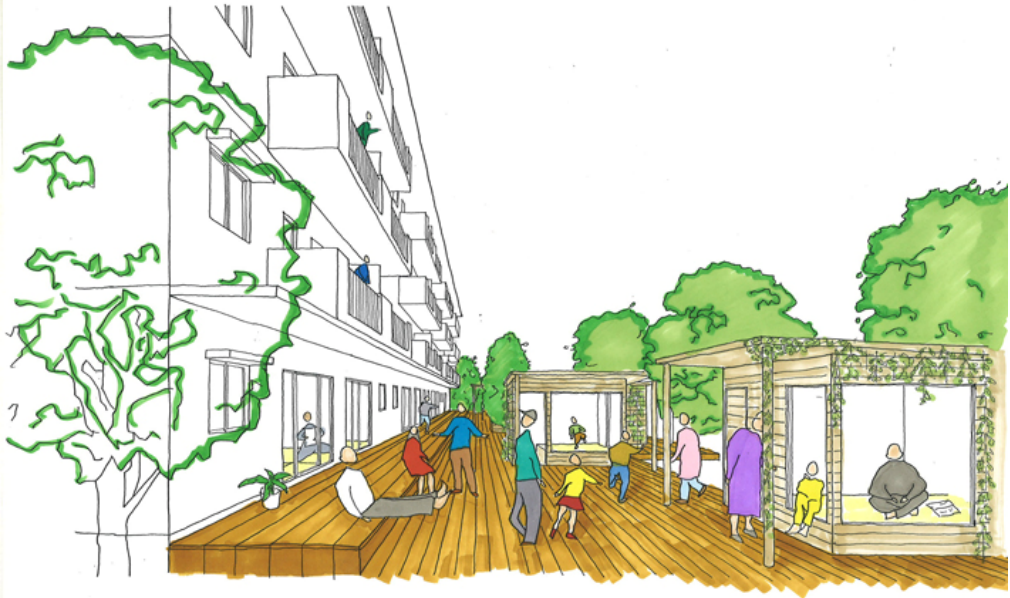
6 その他提案の概要

住棟改修イメージ(内装)



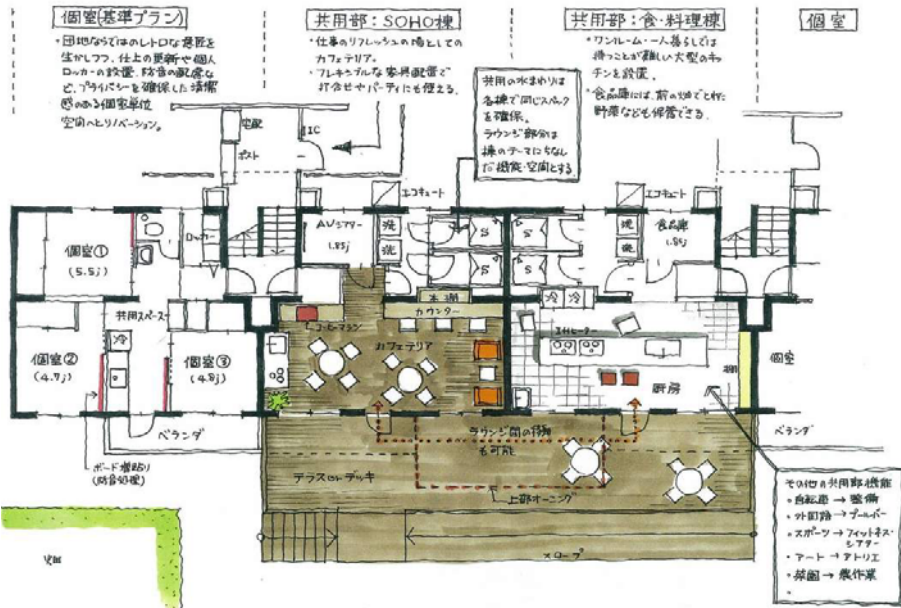
多摩平団地 事業アイデア提案書 概要（公表版）

事業者名 [たなべ物産株式会社]

1 団地名	多摩平団地 （238号棟）
2 事業アイデア名	「子供達とアクティブシニア」地域に育てられる子供達、シニアに育てられる地域
3 希望する事業方式	（3つの事業方式（A、B、C）から選択してください。） A
4 主なコンセプト	豊かな住環境を通じた子供たちとシニアの日常的なコミュニケーション。 現代の地域社会において忘れかけられている、人と人の柔らかいつながり。そして子供たちが地域から享受すべき人間性溢れる社会教育。
5 主な住棟の活用の用途及び内容	低層部（1階）をシニア用住宅とし上層部（2～4階）を子育て世代用住宅とする。 建物南側の空地（広場）には1階シニア用住宅の専用東屋を設け、住人同士、地域のコミュニケーションの中心となるよう計画する。 建物北側は駐車場とする。
6 その他提案の概要	<p>（公表しても差し支えない範囲で、活用・改修のイメージや提案の要点を記載してください）</p> <p>「子供達とアクティブシニア」このコミュニティの核となるのは、建物一層目の外部に対して程よく開かれたシニア向け住戸部分と、それを取り囲む建物外構緑地帯。そしてその緑地帯に点在する各シニア住戸住人専用の趣味のための東屋（あずまや）群。</p> <p>子供たちの行動範囲である公園緑地帯と、シニアがのんびりと趣味の時間を過ごす東屋群。この二つが豊かな自然環境の中で渾然と融和することにより、子供たちはシニアの知恵を知り、シニアは地域における自らの「長老」としての役割を噛み締める。</p> 


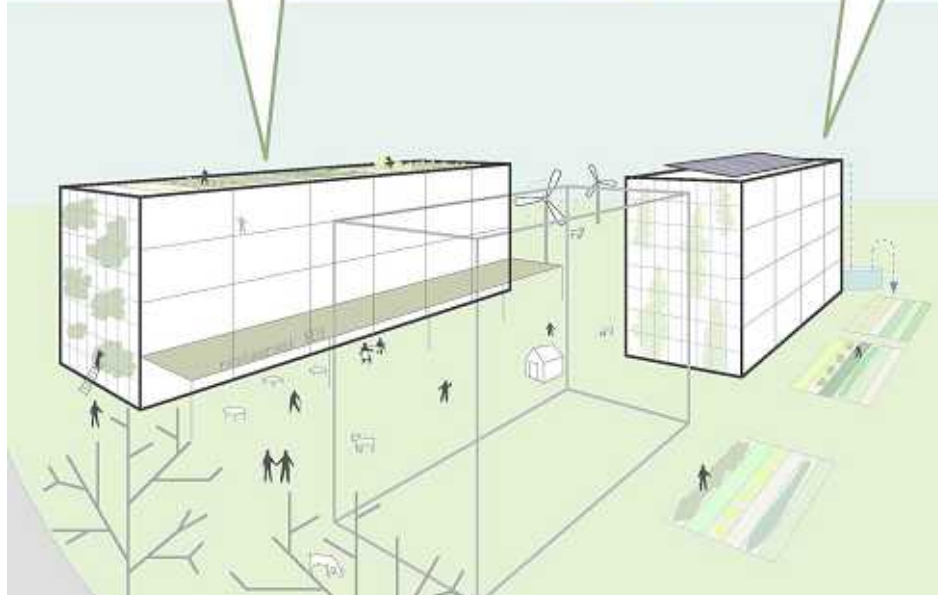
多摩平団地 事業アイデア提案書 概要 (公表版)

事業者名 [東電不動産株式会社]

1 団地名	多摩平団地
2 事業アイデア名	シェアハウス
3 希望する事業方式	(3つの事業方式(A、B、C)から選択してください。) C 土地建物譲渡型
4 主なコンセプト	ワンルームマンションなどこれまでのプライバシー一辺倒で画一的な暮らしではなく、適度なコミュニケーションが生まれ、様々なライフスタイルが実現できる住まいを提供する。20～30歳代の単身者をターゲットとし、年齢・性別や職場の違う人が交流できるコミュニティを中心とした賃貸住宅を企画する。普通の一人暮らしでは得られない、シェアするからこそ得られる魅力を建物ハードだけでなく、ソフトも併せて提案する。
5 主な住棟の活用 の用途及び内容	246号棟(32戸)247号棟(32戸)、2住棟の各住戸を小割りにし各84戸、全168戸の賃貸マンションへと改修を行う。 1階段室につき1階部分の既存1部屋(全8部屋)を共用部として転用、キッチン、リビング、シャワールーム等を設置する。 また、入居者同士または地域との交流の場としてに、地域に開けた魅力ある外部空間へと前庭部分を改修する。
6 その他提案の概要	<p>(公表しても差し支えない範囲で、活用・改修のイメージや提案の要点を記載してください)</p> <p>□室内プランイメージ 1階段室につき、一階の1部屋を共用部として利用。 各テーマごとに異なる魅力で、自然と入居者が集まる仕組みを作り出します。</p>  <p>この図は、1階部分の共用部と個別室の配置を示した平面図です。共用部には、SOHO棟（カフェテリア）、食・料理棟（キッチン、シャワー）、および個別室（個室）が配置されています。また、バルコニーやテラスなどの外部空間も示されています。</p>

ひばりが丘団地 事業アイデア提案書 概要（公表版）

事業者名〔株式会社コミュニティネット〕

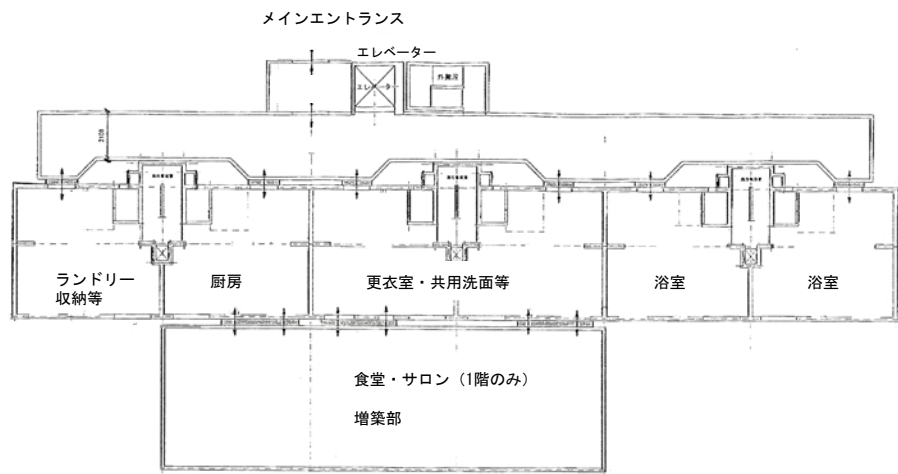
1 団地名	ひばりが丘団地
2 事業アイデア名	ひばりが丘 ゆい(結)の村 ~環境共生型地域開放住宅~
3 希望する事業方式	A (スケルトン賃貸型)
4 主なコンセプト	<p>人と環境にやさしい暮らしをめざす複合施設。 農業とエコロジーを基軸に、施設内外のコミュニティをつくりだします。 入居者は、東大農場などと連携し、屋上農園で有機野菜をつくったり、ヤギの乳からチーズをつくるなど、それぞれの特技を活かしながら自給自足を目指す共同体となります。レストラン、交流プラザを地域に開放し、太陽光発電・熱源の利用、バイオマスの施設内循環、屋上・壁面緑化(畑化)ハンドメイド、セルフビルドなどを取込みます。</p>
5 主な住棟の活用の用途及び内容	<p>(UR 実施) 構造等の改修工事 エレベータ設置工事 (事業者実施) 増築部分の工事 住居部分の改装工事 (一部バリアフリー化) レストラン、工房、プラザの改装工事 1階デッキ増設工事 太陽光パネル、太陽熱温水器等の設備工事 屋上緑化工事 壁面緑化工事 住棟間敷地の植栽工事</p>
6 その他提案の概要	<p>農業で結びつくスローな暮らし</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="475 1211 1098 1444" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>屋上・壁面の農園化</p> <p>東大農場と連携し、入居者が農作物を栽培するなど、食生活を自給自足に近づけます。 農の作業を通して入居者相互の助け合いの精神を育み「ゆい(結い)」の共同体をつくってゆきます。</p>  </div> <div data-bbox="1125 1211 1385 1444" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>自然エネルギー利用</p> <p>太陽光発電パネル 太陽熱温水器 雨水利用 風力発電 バイオマスの循環</p> </div> </div> 

ひばりが丘団地 事業アイデア提案書 概要（公表版）

事業者名 [(株) サンフォーレ]

1 団地名	ひばりが丘団地
2 事業アイデア名	人生 100 年自分らしい暮らしのシニアライフサービスホーム
3 希望する事業方式	(3つの事業方式(A、B、C)から選択してください。) A スケルトン方式
4 主なコンセプト	地域の、自立シニア～要支援シニアや認知シニアまでがともにご利用（共生）し、地域の人々が支える街角ビジネス（ソーシャルビジネス）で、「長寿社会における21世紀の、子供に老後を託さない新しい暮らしと住まい」を実現します。
5 主な住棟の活用の用途及び内容	ハード的には既設住棟の改築と増築により、介護保険上の住宅型有料老人ホーム+訪問介護事業所を設置します。 個人毎の専用空間は全体の4割程で、既存室を半分の大きさに分割した居室には個々にトイレ/洗面室が配置され、プライバシーゾーンとなります。 他の6割が交流エリアで、何ものにも縛られることなく一人ひとりのペースで自由な生活を楽しむゾーンとなります。 整備する共用機能は、 ・文化の出前拠点となる、街角小ホール（コミュニティ食堂としても機能） ・必要な時に使える、家庭並みに5～6人の割に一個の個浴 ・各フロアに談話コーナーとしての小リビング ・オペレーション機能として、厨房/事務所/ランドリー等 ・併設の訪問介護事務所 ソフト面からは、サンフォーレ独自開発の運営スキル「いつくしみの思草」による生活サービスで、自由と尊厳と安全/安心が守られます。
6 その他提案の概要	(公表しても差し支えない範囲で、活用・改修のイメージや提案の要点を記載してください) 地域のシニアがご利用し（サンフォーレ実績、平均85%強が3Km圏内）地域の人々が支える、このビジネスはシニアの増大が地域社会の新たな価値を創造し、新産業としてのシニアビジネスを生む地域コミュニティを創出します。 街角小ホールを舞台とする、文化の出前は、ご入居は勿論、地域の人々も共に活用し、ワクワクする楽しさと喜びある日々が享受できます。 人生100年時代を目前に、最期まで安心と希望のある生活が提供されます。 (サンフォーレでの看取り実績平均80%程と高率です)

(公表しても差し支えない範囲で、活用・改修のイメージや提案の要点を記載してください)



47号棟 1階

6 その他提案の概要

ひばりが丘団地 事業アイデア提案書 概要（公表版）

事業者名〔 社会福祉法人マザアス 〕

1 団地名	ひばりが丘団地
2 事業アイデア名	高齢者とともに暮らす共同住宅
3 希望する事業方式	（3つの事業方式（A、B、C）から選択してください。） A スケルトン賃貸型
4 主なコンセプト	<p>長年にわたり地元で高齢者介護を行い、都の介護福祉とも深く関わってきた経験から、手厚い介護だけでは高齢者は充実した生活を送ることは難しいことを痛感してきた。</p> <p>そこで、異世代が混じり合い助けあって暮らす形を提案したい。これらが高齢者にとっては生き甲斐となり、新しい世代には財産となっていき、豊かな地域社会の実現に寄与する。</p>
5 主な住棟の活用の用途及び内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小規模多機能高齢者居宅介護施設 ・ 賃貸住宅（高齢者向け及びパートナー（独身若年者等）向け） ・ 地域交流カフェ ・ 手作り農園 ・ 遊びの広場
6 その他提案の概要	<p>（公表しても差し支えない範囲で、活用・改修のイメージや提案の要点を記載してください）</p> <p>改修のイメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 小規模多機能介護施設増築及び改修工事 ・ EVが組み込まれた開放廊下増築工事によるバリアフリー化 ・ 住戸改修工事（既存風呂、トイレ撤去新設、内装改修） ・ 外構工事（駐車場工事、1Fのバリアフリー化工事、手作り農園整備） <p>提案の要点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 小規模多機能介護施設による、団地・周辺地域で暮らす高齢者の居場所の提供 ・ 共同住宅は、高齢者にとっては上記の施設が大きな安心感につながり、団地内からの住替えにも寄与できる ・ 若年層向け賃貸住宅・地域交流カフェ・手作り農園・遊び広場などは、乳幼児親子・学生・高齢者などの世代を越えた人々の交流を図り、知識を受け継ぐ場となる

(公表しても差し支えない範囲で、活用・改修のイメージや提案の要点を記載してください)


配置図



6 その他 提案の 概要

東綾瀬団地 事業アイデア提案書 概要（公表版）

事業者名〔株インテリックス・株ブルースタジオ・新日本石油(株) JV〕

1 団地名	東綾瀬団地 27・40号棟
2 事業アイデア名	『21世紀の団地暮らし』リノベーションプロジェクト
3 希望する事業方式	(3つの事業方式(A、B、C)から選択してください。) A
4 主なコンセプト	古き良き「本来の団地の暮らし」+現代の「先進的な暮らし」を融合させた『21世紀の団地暮らし』をキーコンセプトとし、新たな団地再生のモデルとなる暮らし方を提供する。 「活かす・育てる・つくる」循環を目指し、環境への配慮・自然とのふれあい、世代間の交流（良質なコミュニティー）ができる団地への再生を目的とする。太陽光や多様な住宅に対応した先進的なリノベーションと、住民参加型の農園やDIY・イベントなどの各仕組みの融合により、自給型・自発型のコミュニティーの形成と、本来「団地」が持つ良特性・ポテンシャルを最大限に付加価値へ転換することを目指す。
5 主な住棟の活用の用途及び内容	1) 既存住棟：賃貸住宅・SOHO 2) 既存施設：イベントスペース 3) 空地：農園、イベントスペース 4) 駐車場：高齢者対応した駐車場への改良 5) 各施設屋上：太陽光発電施設
6 その他提案の概要	1) 多様なニーズに対応した賃貸住宅 2) 空地を利用した市民農園の創設 3) 既存住棟・既存施設を利用したイベント施設 4) 空地を利用したイベント・フリーマーケットの住民参加型運営推進 5) 各施設屋上に設置された太陽光発電施設による環境対応とシンボル化による住民・周辺住民の意識付け 

東綾瀬団地 事業アイデア提案書 概要（公表版）

事業者名〔株式会社コミュニティネット〕

1 団地名	東綾瀬団地
2 事業アイデア名	支援ハウス 麦のうた ~多様な支援システムによるマルチバリアフリー住宅~
3 希望する事業方式	A（スケルトン賃貸型）
4 主なコンセプト	<p>障害者の子を持つ親（高齢者）が、障害者である子と一緒に働き、一緒に暮らせる住宅を提案します。高齢者から若い世代まで全ての人が入居できます。障害者・高齢者ための、就労支援・作業療法も兼ねたパン工房やカフェを1階に併設します。若い世代は職員としても働けます。</p> <p>東京芸術大学の音楽療法研究会などと連携し、障害者や高齢者が音楽を聴いたり、演奏したり、歌ったりするための音楽室を設け、音楽にふれることで治療効果だけでなく、より豊かな暮らしを獲得します。音楽室は交流プラザにもなり、ミニコンサートの場として地域にひらかれます。</p>
5 主な住棟の活用の用途及び内容	<p>（UR実施）構造等の改修工事 エレベータ設置工事</p> <p>（事業者実施）共有リビング、廊下増築部分の工事 住居部分の改装工事（一部バリアフリー化） パン工房・カフェへの改装工事 音楽室への改装工事（防音化） 屋上緑化工事 住棟間敷地の植栽工事</p>
6 その他提案の概要	<p>fig02. 平面イメージ</p> <p>fig03. 断面イメージ</p>