

2014年1月15日

<ニュースレター>

報道関係各位

大和ハウス工業株式会社  
株式会社コスモスイニシア  
オリックス不動産株式会社

## ■UR都市機構・民間企業が事業パートナーとなる初の都市再生事業

### 「(仮称) ひばりが丘 Re-Dream 計画」第一弾 “A 街区棟” 概要決定

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市、社長：大野直竹、以下「大和ハウス工業」）と株式会社コスモスイニシア（本社：東京都港区、社長：高木嘉幸、以下「コスモスイニシア」）、オリックス不動産株式会社（本社：東京都港区、社長：山谷佳之、以下「オリックス不動産」）の3社（以下「共同事業主」）は、現在、東京都東久留米市ひばりが丘団地内において建設中の分譲マンション「(仮称) ひばりが丘 Re-Dream 計画(以下「本事業」)」A街区棟の概要が決定しましたのでお知らせします。

本事業は、「ひばりが丘団地再生事業区域」内において、独立行政法人都市再生機構（本社：横浜市、理事長：上西郁夫、以下「UR 都市機構」）が民間企業を事業パートナーとする初めての事例であり、PPP※1 手法を使って、UR 都市機構が持つ街区設計やコミュニティ支援等のノウハウや技術を活かした住民本位の街づくりを推進する都市再生事業です。

本事業は、「ひばりが丘団地再生事業区域」内の A 街区、D<sub>1</sub> 街区、D<sub>2</sub> 街区の3街区で進行中（計画総戸数 419 戸予定）です。共同事業主は、今回概要が決定した A 街区棟 144 戸を第一弾として分譲します。

また、今回新たな試みとして「エリアマネジメント」という考え方を導入しました。これは、既存のコミュニティと新しい住民が交流できる支援等を行い、街の運営・更新を住民主体で続けていく未来志向の街づくりを目指すものです。そのために本事業において、住宅開発とともに生活支援サービスを提供する施設や地域交流のための空間「エリアマネジメントセンター」を設置します。あわせて、この街の特長である「スターハウス」※2 等を意識した配棟計画として景観保存に努め、街の歴史を継承していきます。

※1. パブリック・プライベート・パートナーシップ。官民連携の事業のこと。

※2. 主に 1950 年代に建設された、上空から見ると Y 字型をした住棟。

#### ●ポイント

1. 街の運営・更新を住民主体で続ける「エリアマネジメント」を導入
2. 都心にもスムーズにアクセスできる好立地
3. 多彩なプランバリエーションと周辺環境に調和したランドスケープデザイン

## ■ひばりが丘団地

ひばりが丘団地は、1959年、当時の北多摩郡保谷町・田無町（両町は現：西東京市）・久留米町（現：東久留米市）の3町にまたがる区域に立地する、東京ドーム7個分（約34.5ha）の広さを有する、首都圏初の大規模住宅団地として建設されました。モダンな団地景観と暮らしやすい街区設計により、開発当時は、先進的な「憧れの街」として全国に名を馳せていました。

現在は建替えに伴い、住棟の集約・高層化が進み、それによって生み出された、まとまった敷地を「ひばりが丘団地再生事業区域」として、民間企業による分譲住宅の開発が行われています。今回概要が決定した「(仮称)ひばりが丘 Re-Dream 計画」A街区棟は、3街区のうち、北側に位置するA街区に建設中です。



### 1. 街の運営・更新を住民主体で続ける「エリアマネジメント」を導入

「ひばりが丘団地再生事業」は、街の魅力を引き継ぎ、かつ育てるために、住民を含めたプロジェクトに関わるすべての人が、その思いを共有する街づくりの約束「エリアマネジメント」という考え方を導入しました。

## ■3つの街づくりの約束「エリアマネジメント」

### (1) NEXT LIFE (新しい施策)

エリアマネジメント街区の中心に、「エリアマネジメントセンター」を設置し、住民が集う場所を提供します。また住民が登録制で利用できるカーシェアリング（有料）も予定しています。

### (2) SOCIETY (人の輪を育む)

新しい住民を交えた人の輪を広げるために、エリアマネジメントセンターにカフェを併設し、街区内に学習塾<sup>※3</sup>を誘致する予定です。さらに、ホームページを立ち上げて街の魅力やイベントなどの情報を発信し、住民間の交流イベント等を開催する予定です。

※3. D<sub>2</sub>街区に建設予定です。

### (3) RELATION (景観を受け継ぐ)

「ひばりが丘団地」の歴史を象徴する並木の整備や既存樹の保存、「スターハウス」等の歴史的建築物を保存し、新しい活用法を見つけることで、愛される街づくりを目指します。

## 2. 都心にもスムーズにアクセスできる好立地

本物件は、最寄り駅である西武池袋線「ひばりヶ丘駅」から「池袋駅」まで急行電車で15分という都心にもスムーズにアクセスできる好立地です。

また、徒歩圏内には、専門店・フードコート・医療施設などが100店舗余り集積した「イオンモール東久留米」（徒歩5分）、「西友 ひばりが丘団地店」（徒歩4分）があり、生活利便施設が大変充実しています。あわせて、「東久留米市立第五小学校」（徒歩3分）、「東久留米市立南中学校」（徒歩5分）と教育施設も近接しています。

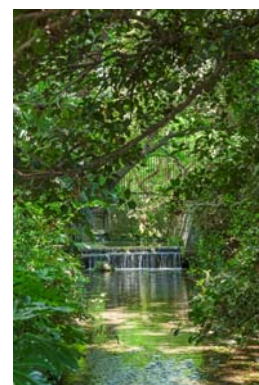
このように便利な立地にもかかわらず、東京都で唯一「平成の名水百選」に選ばれた「南沢湧水群」（徒歩14分）など豊かな自然環境にも恵まれています。



西武池袋線「ひばりヶ丘駅」



「イオンモール東久留米」



「南沢湧水群」

### ●主な公共機関・生活利便施設

<交通機関>	西武池袋線「ひばりヶ丘駅」	徒歩18分
	西武バス「南沢停留所」	徒歩1分

＜生活利便施設＞	「イオンモール東久留米」	徒歩 5 分
	「西友 ひばりが丘団地店」	徒歩 4 分
	「ビッグ・エー」	徒歩 15 分
	「パルコ」	徒歩 18 分
＜公共施設＞	「ひばりが丘図書館」	徒歩 2 分
	「西東京市役所ひばりが丘駅前出張所」	徒歩 18 分
＜教育施設＞	「ひばり保育園」	徒歩 1 分
	「東久留米市立第五小学校」	徒歩 3 分
	「東久留米市立南中学校」	徒歩 5 分
＜公園＞	総合運動場「ひばりアム」	徒歩 8 分
	「西東京いこいの森公園」	徒歩 13 分
＜病院＞	「鹿島医院」	徒歩 1 分

### 3. 多彩なプランバリエーションと周辺環境に調和したランドスケープデザイン

#### (1) 充実したプランバリエーション

本物件の間取りは、幅広いお客さまにご満足いただけるよう、専有面積 68.57 m<sup>2</sup>～89.71 m<sup>2</sup> (2LDK+N～4LDK) の多彩なプランを用意しました。また、階高を約 2.87m確保することで、全戸のリビング・ダイニング天井高 2.5m 超とし、開放的な空間を実現しました。

#### (2) 省エネ、断熱性に優れた環境配慮型分譲マンション

本物件は、住宅性能表示制度の省エネルギー等級において最高等級「4」に相当する次世代省エネルギー基準 (IV地域) ※4 をクリアした断熱性を確保しています。

開口部には、冷暖房効率を上げるだけでなく、結露の発生も低減する複層ガラスを採用します。また、排ガス中の熱を有効活用して、賢くお湯を沸かす省エネ高効率給湯器「エコジョーズ」を導入します。熱効率を高めることで省エネを実現し、ガス使用量・CO<sub>2</sub>の削減を図ることができます。

プランニングでは、玄関横に窓を設けるとともに、室内のリビングドアにはガラリを設け、室内を風が通り抜けるパッシブデザイン※5を採用しました。

※4. 次世代省エネルギー基準で東京都はIV地域の区分。

※5. 一部住戸を除く。

#### (3) 周辺環境に調和したランドスケープデザイン

本物件では、ゆとりある敷地利用と緑豊かな周辺環境に調和したランドスケープデザインを計画しました。

近隣の農地と隣接する敷地北側には、家庭菜園 (有料) を設け、農業体験や食育などの機会を得られる環境をつくります。また、すでに開発された周辺住宅との境界となる道路側には、既存樹の一部を再活用した、緑豊かな緑地帯を設け、周辺環境に配慮した外構計画としました。

#### (4) 生活利便性を向上させる施設

本物件は、住民の日常生活の支援施設として、1階にコンビニエンスストア（予定）を併設します。

また、駐車場計画では、ゆとりある敷地を利用し、平面駐車場を116台分（来客用含む）を確保しました。機械式駐車場と比べ、乗り降りがスピーディーで駐車も容易に行うことができ、日常生活の利便性を高めます。あわせて、全住戸分のサイクルポートを用意しました。

#### 【建物の概要】

物件名称	: 「(仮称) ひばりが丘 Re-Dream 計画」 A 街区棟
所在地	: 東京都東久留米市ひばりが丘団地 49-18 他
交通	: 西武池袋線「ひばりが丘駅」より徒歩 18 分 西武池袋線「ひばりが丘駅」よりバス約 6 分、 南沢バス停より徒歩 1 分
敷地面積	: 9,209.40 m <sup>2</sup>
延床面積	: 12,301.24 m <sup>2</sup>
構造・規模	: 鉄筋コンクリート造 地上 11 階建
売主	: 大和ハウス工業株式会社 株式会社コスモスイニシア オリックス不動産株式会社
施工	: 株式会社長谷工コーポレーション
着工	: 2013 年 12 月 16 日
販売開始	: 2014 年 6 月中旬 (予定)
竣工予定	: 2015 年 2 月下旬 (予定)
入居予定	: 2015 年 3 月下旬 (予定)
総戸数	: 144 戸(別途、店舗 1 戸、管理室 1 戸)
専有面積	: 68.57 m <sup>2</sup> ~89.71 m <sup>2</sup> (2LDK+N~4LDK)
予定販売価格	: 未定
お客さま お問い合わせ先	: (仮称) ひばりが丘 Re-Dream 計画販売準備室 TEL : 0120-055-182 営業時間 : 10:00~18:00 (土・日曜・祝祭日定休) URL : <a href="http://www.daiwhouse.co.jp/mansion/hibarigaoka/">http://www.daiwhouse.co.jp/mansion/hibarigaoka/</a>

以上

お問い合わせ先		
大和ハウス工業株式会社	東京広報グループ	03-5214-2112
株式会社コスモスイニシア	経営企画室	03-5444-3210