

# ウエストスクエア大森

第23回住生活月間功労者表彰において国土交通大臣表彰受賞

【融資種別】

まちづくり融資

## 【受賞者】

- ・大森町駅前共同ビル有限責任事業組合 様
- ・株式会社ニイノ建設 様
- ・木内建設株式会社 様

## 【賃貸マンション概要】

所在地 : 大田区大森西

用途地域 : 商業地域

建蔽率、80% 容積率、500%

構造・規模 : 耐火構造、地上12階 1棟30戸

店舗5区画

敷地面積 : 333㎡

竣工 : 平成22年11月

## 【外観】



## 【エントランス部分】



## 【エントランスホール】



## 【贈呈式】



## 【POINT】

大森町駅という恵まれた立地ではあるものの、老朽化した建物が密集する地区であり、複数の土地所有者が存在するため建替等再生が困難であったが、複数の地権者が地元のコンサルタントと協力し合い地区の再生を果たした。本件の事業手法や機構融資の活用は、密集地区改善を検討する方々にとって、大いに今後の参考になるものと期待される。

## ★特徴

- ・賃貸住宅部分ではまちづくり融資(長期事業資金)の他、自宅部分では高齢者向け返済特例制度及びフラット35を利用している
- ・地元の企業が、円滑に事業化を進めるためコンサルタント業務を担い、さらには事業組合の構成員となり、権利者が譲り受けない余剰床も取得している
- ・1～2階の低層部には店舗計5区画、3階以上には単身少人数向けタイプ2戸と世帯向けタイプ1戸計3戸の住宅を各階に配している
- ・高度化した12階建てのモダンな複合施設として生まれ変わり、今後の街の活性化につながるなお、この地域では「良い街できたねプロジェクト」が進行中

# エスポアール蘆花公園

【融資種別】  
まちづくり融資

## 【受賞者】

- ・T 様
- ・生和コーポレーション株式会社 様

## 【賃貸マンション概要】

所在地：世田谷区南烏山  
用途地域：第1種中高層・近隣商業地域  
建蔽率：60%・80% 容積率：200%・300%  
構造・規模：耐火構造、地上6階、1棟44戸  
敷地面積：1,076.39㎡  
竣工：平成22年12月

## 【外観】



## 【庭園】



## 【専用部分】



## 【贈呈式】



## 【POINT】

狭小敷地が乱立している駅前の密集市街地において、4棟の建物を見事に再生させた、まちづくり融資活用による建替え案件。「次世代省エネ基準」、「トップランナー基準」も併せて満たす仕様であり、RC造の賃貸住宅では極めて稀有で先駆的な事例。実際の使用エネルギーは一般賃貸住宅より10%以上削減されており、入居者が実感できる省エネルギー賃貸住宅となっている。

### ★特徴

- ・外観は全体として一体感を持たせた目を惹くファサード
- ・「次世代省エネルギー基準」を満たす高断熱の躯体や全戸複層熱反射型サッシの採用
- ・熱損失係数の削除に力を入れたタイプの「トップランナー基準」を満たす仕様
- ・デINKスファミリーや単身層にも対応可能な住戸プランを持つ計画
- ・遮音対策として置き床工法の採用。天井高2600以上、サッシ高さ1900超のゆとりある空間

# ご隠居長屋 和楽久ぼっくい

【融資種別】  
バリアフリー対応賃貸融資

## 【受賞者】

- ・〇様 他1名
- ・株式会社シスケア様
- ・株式会社ヤマムラ様

## 【賃貸マンション概要】

所在地：千葉県印旛郡  
用途地域：第1種住居地域  
建蔽率、60% 容積率、200%  
構造・規模：準耐火構造、地上2階、1棟21戸  
敷地面積：998.79㎡  
竣工：平成23年2月

## 【外観】



## 【共用部分】



## 【専用部分】



## 【贈呈式】



## 【POINT】

オーナー、入居者、介護事業者から成る「相利共生」をコンセプトに、長期にわたるリタイア後の暮らしを視野に入れた高齢者専用賃貸住宅であり、経済的利益や雇用を生み出す多様な事業効果が生まれるビジネスモデルとしても、その普及性が高いフランチャイズビジネスの展開を期待されている。

## ★特徴

- ・サンクガーデン風の屋外空間
- ・採光と眺望が十分なデイサービスルームを完備
- ・安全性に配慮した全戸バリアフリーに対応した計画
- ・最先端のエコ断熱材等の採用による、省エネルギー設計
- ・共用部にLEDを利用した省エネルギー設計

# フロリア、ソレイユ、ルミエール

【融資種別】

子育てファミリー向け賃貸融資

## 【受賞者】

- ・S 様 他1名
- ・東京セキスイハイム株式会社 様

## 【賃貸マンション概要】

所在地 : 山梨県甲府市  
用途地域: 第1種住居地域  
建蔽率、60% 容積率、200%  
構造・規模: 準耐火構造、地上2階、3棟16戸  
敷地面積: 1491.6㎡  
竣工: 平成22年2月

## 【外観】



## 【駐車場部分】



## 【太陽光発電】



## 【贈呈式】



## 【POINT】

幅広いライフスタイルに対応する為、バリエーションに富んだ住戸プランを用意し、躯体は次世代省エネルギー基準に適合させ、設備についてもイメージメンテナンズの外壁やステンレス屋根材、オーナー還元型の太陽光発電設備等を完備するなど、先駆的な「エコ賃貸住宅」として子育てファミリーをサポートしている。

### ★特徴

- ・太陽光発電システムを、フラット屋根に搭載
- ・高耐久性のステンレス屋根材を設置
- ・親水性に優れたイメージメンテナンズの外壁タイルの設置
- ・次世代省エネルギー基準を満たす、省エネルギー設計
- ・各棟で異なる住戸プランを計画し、子育てファミリー世帯の幅広い需要にも対応

# POCO A POCO

【融資種別】  
まちづくり融資

## 【受賞者】

- ・U 様 他1名
- ・大和ハウス工業株式会社 様

## 【賃貸マンション概要】

所在地: 相模原市淵野辺  
用途地域: 近隣商業地域  
建蔽率: 80% 容積率: 200%  
構造・規模: 耐火構造、地上5階、1棟19戸  
敷地面積: 797.38㎡  
竣工: 平成22年6月

## 【外観】



## 【専用部分】



## 【エントランスホール】



## 【贈呈式】



## 【POINT】

老朽化の建替えである本団地は、隣接する総合病院を考慮し、以前からの調剤薬局の建替えを行い、併せて地域の子育て支援の拠点となるべく1・2階に大規模な保育園を併設した計画である。上階の賃貸部分と保育園、薬局とのコラボレーションの効果で、大いに地域に貢献している。

## ★特徴

- ・保育園は、内装・設備のこだわりだけでなく構造体にも無垢材等を多く活用したエコ設計
- ・安全性に配慮した全戸バリアフリーに対応した計画
- ・遮音性は大通りに面した立地に配慮して二重窓等を採用
- ・入居者にも配慮し、防犯カメラ、宅配BOXを設置
- ・省エネルギー設備を備えた「トップランナー基準」を満たすエコ仕様