

2022年4月27日
東急不動産株式会社
株式会社東急コミュニティー

千葉県我孫子市で1977年開発の大規模団地 「我孫子ビレジ」で長寿命化の取り組み推進

ロングライフビル推進協会の「第31回BELCA賞」受賞

東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：岡田 正志）と株式会社東急コミュニティー（本社：東京都世田谷区、社長：木村 昌平）は、千葉県我孫子市内で1977年に東急不動産が開発し、東急コミュニティーが約45年にわたり管理・運営を受託してまいりました、大規模団地「我孫子ビレジ」が団地全体の長寿命化の取り組みを推進しておりますのでお知らせいたします。

当団地は、東急不動産が開発段階で現在の耐震基準をも満たすような強固な作りとし、配管等の改修もしやすい余裕のある設計となっております。また、東急コミュニティーは竣工当初より、お客様の生活環境と建物の資産価値を高めるべく管理・運営に努めると共に、我孫子ビレジ管理組合様をサポートさせて頂きました。昨今、老朽化するマンションなどの解体・建替えの動きが増えてきている中、我孫子ビレジ管理組合様は、サッシ窓などに現代の省エネ水準の高い最新技術を取り入れるなど、建物の寿命を延ばすための大規模改修工事の実施をしてこられました。その結果、施工後40年以上経ても入居率が約95%と高水準を維持するなど、居住者の方にご評価頂いております。

こうした長寿命化の取り組みについて、このたび、ロングライフビル推進協会主催の「第31回BELCA賞」における「ロングライフ部門」を受賞いたしました。分譲マンションの受賞は、2015年度以来となります。



我孫子ビレジ(全景)

■ 「我孫子ビレジ」の特徴（BELCA賞の受賞理由より抜粋）

竣工時に先進的であった住棟セントラル式給湯設備、電線の地中化、地上設置の受水槽での圧送給水システム（非常用発電機装備）を採用し、さらに敷地面積の39%を占める緑地を確保、高層棟はSRCの現場打ち柱とPC部材を組み合わせた珍しい構造・中層棟は壁式PC構造であるが、現時点でも耐震改修の必要がない余裕ある設計、管理組合が竣工後43年間、3回の大規模修繕工事を行い、屋上防水・給水給湯設備・サッシ窓（Low-E 複層ガラス）の省エネルギー改修・玄関扉改修・居住棟内給水管・埋設給湯管改修・外構の維持保全を継続的に実施するなど、時代の変化に合わせた最新の技術を用いて生活環境向上と光熱費削減が実行されてきていることなどが高い評価を受けた。

戸当たりの面積が比較的広く（住戸の専有面積78㎡以上）、間口も広いために、適切な改修を施すことで、竣工後40年以上を経て空き家率を少なく（約5%）保つことに寄与している。

※受賞のポイントについては、下記ウェブサイトも併せてご覧ください。

高く評価された点：<http://www.belca.or.jp/31lhyou.htm>

評価内容詳細：<http://www.belca.or.jp/l132.htm>



敷地面積の約39%を占める緑地



敷地南北に流れる水路



省エネルギー改修をした
セントラル式給湯設備



住民のコミュニティ空間である公園



高層棟外観

高層棟共用廊下



高層棟入り口

■ 我孫子ビレジの物件概要

- 所在地 千葉県我孫子市つくし野3丁目1~20番(住棟)、22-1~5(店舗棟)
- 敷地面積 63,492.4㎡
- 戸数 1,019戸(住居994戸・店舗25戸)
- 竣工年 1977年3月1日
- 用途 共同住宅、店舗、郵便局、市役所分室他
- 所有者 我孫子ビレジ区分所有者



■ 「BELCA 賞」の概要

長期にわたって適切な維持保全を実施したり、優れた改修を実施した既存の建築物のうち、特に優秀なものを選び、その関係者を表彰することにより、わが国におけるビルのロングライフ化に寄与することを目的とする表彰制度です。

賞は「ロングライフ部門」と「ベストリフォーム部門」の2部門からなり、ロングライフ部門では、長期使用を考慮した設計のもとで建設されるとともに、長年にわたり適切に維持保全され、さらに今後相当の期間にわたって維持保全されることが計画されている模範的な建築物が表彰されます。

※BELCA 賞の詳細は、下記ウェブサイトをご覧ください。<http://www.belca.or.jp/belca4.htm>



■ 東急不動産の取り組む団地の活性化、長寿命化

高度経済成長期に開発された団地をはじめ、経年で老朽化した建物の維持・管理は少子高齢化の流れもあり、国内で大きな課題となっております。東急不動産では我孫子ビレジのほか、1977年に埼玉県内で開発した団地「こま武蔵台」で東京大学の学生と組み空き家リノベーションをするなど、全国で開発した大規模団地の活性化、長寿命化を進めております。

環境への世界的な関心が高まるなか、老朽化した物件を建て替えるより既存の建物を生かして再生したほうがトータルの環境負荷を軽減できる、との指摘もあります。東急不動産ホールディングスが昨年発表した長期ビジョン「GROUP VISION 2030」に基づき、東急不動産では分譲マンション「BRANZ（ブランズ）」で「環境先進マンション」の開発を進めております。今後、団地など老朽化物件の再生を進めるとともに、「我孫子ビレジ」など団地再生で得た長寿命化のノウハウを生かし、お客様に長くご活用頂ける環境負荷の低い分譲マンションなどの建築物の開発、管理を進めて参ります。

■ 東急コミュニティーによる管理について

マンションで50万戸、ビルで1,100件を超える物件を管理する総合不動産管理会社です。建物の寿命を長く、最良な状態で、健やかに年を重ねて資産価値を維持向上させていく「ライフタイムマネジメント」という考え方を掲げてきました。特にマンションにおいては、空家や建替えの問題、災害や新型コロナウイルスのような不安に対する備えなど、管理運営のリーディングカンパニーとして、こうした社会課題にも積極的に取り組んでおります。

今後も建物の一生を考え、管理運営と工事の多様な実績・経験を活かしたご提案を行い、お客様の生活環境と資産価値向上に貢献し、「良質な社会的ストックの形成」という社会的使命を果たしてまいります。

■ 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の取り組みテーマとSDGsの取組

東急不動産ホールディングスグループは、2021年に長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を発表しました。「WE ARE GREEN」をスローガンに、誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来を実現します。価値を創造し続ける企業グループをめざして、重視する社会課題から抽出した6つのテーマに取り組み、SDGsの達成に貢献していきます。

本リリースにおける取り組みテーマ（マテリアリティ）

ウェルビーイングな街と暮らしをつくる

サステナブルな環境をつくる

貢献する SDGs



東急不動産ホールディングスグループ「GROUP VISION 2030」について
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/group-vision-2030/>