

2024年4月30日

第一生命保険株式会社  
学校法人東京理科大学  
東京理科大学インベストメント・マネジメント株式会社  
東京理科大学イノベーション・キャピタル株式会社

## TUS グローバルレジデンス 竣工のお知らせ ～先端理系人財の育成に資する学生用マンションの運営開始～

第一生命保険株式会社(社長:隅野俊亮、以下「第一生命」)、学校法人東京理科大学(理事長:浜本隆之、以下「理科大」)、東京理科大学インベストメント・マネジメント株式会社(代表:片寄裕市、以下「理科大IM」)及び東京理科大学イノベーション・キャピタル株式会社(共同代表:片寄裕市・高田久徳、以下「理科大IC」)は、このたび、東京理科大学野田キャンパス内で共同して整備を進めていた学生用マンション(建物名称:TUS グローバルレジデンス、以下「本物件」)が竣工し、施設の運営を開始しましたのでお知らせします。

本物件は、第一生命と理科大が2019年3月に締結した包括連携協定にもとづき、産学連携による社会課題の解決に向けた不動産開発プロジェクトとして整備を進めてきたものです。野田キャンパス敷地内に新設した300室の学生用マンションとインキュベーション施設の運営を通じて、留学生を含む入居学生の方々に良質な居住・学習環境を提供し、将来グローバルに活躍する先端理系人財の育成、並びに地域・社会の発展に貢献します。



〔全景〕



〔中庭〕

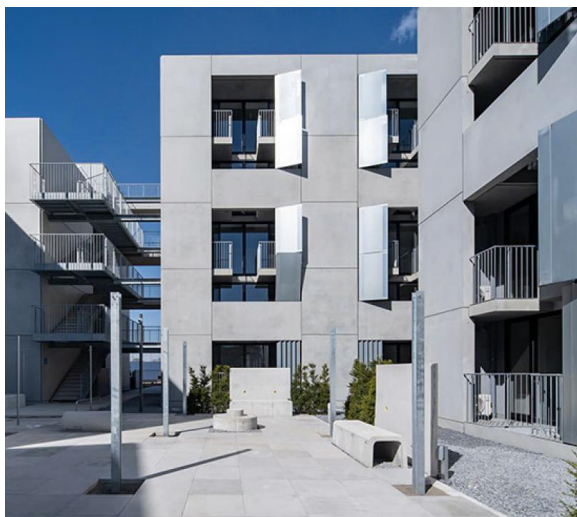
## <本物件の主な特徴>

- (1)環境シミュレーション技術を活用したウェルビーイングな生活環境のデザイン
- (2)「サイト PC 工法」の採用による大幅な生産性向上
- (3)入居学生のコミュニティ形成とイノベーション創出支援
- (4)次世代のキャンパスライフを支える資源循環(サーキュラーエコノミー)の推進

### (1)環境シミュレーション技術を活用したウェルビーイングな生活環境のデザイン

本物件は、「ポストコロナ時代を見据えた集合住宅モデルの実現」をコンセプトに、設計施工を担当する株式会社竹中工務店(以下「竹中工務店」とともに施設計画の在り方を検討した上で、風環境・光環境のシミュレーションを綿密に行い、快適な通風や自然光取り込みを実現する設計としています。また、居室のプライバシー確保や、周囲の日照環境をコントロールするため、目隠しや日光反射機能を持つパネルを場所ごとに最適な形状・角度で設置しており、外観のアクセントにもなっています。

各居室はポストコロナ時代のライフスタイルにも配慮して独立性を確保しつつも、入居学生の心身の健康や相互のコミュニティ形成を支えるため、大きな窓面とバルコニーを導入するなど、屋外の雰囲気や他の入居学生と心理的なつながりが感じられる生活環境を整備しました。



〔外観\*〕



〔共用廊下\*〕

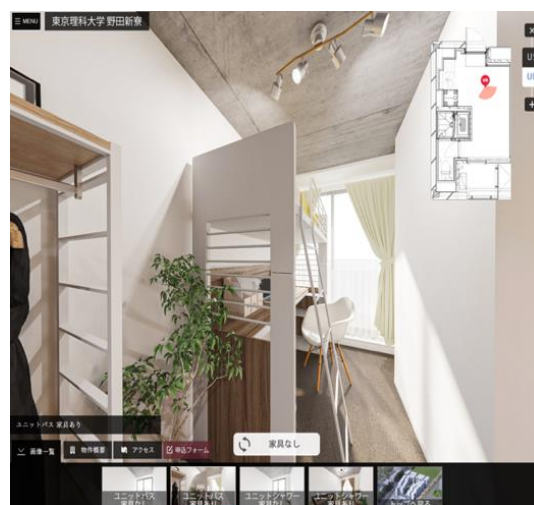


〔居室からの眺望\*〕

\*写真:小川重雄

各居室は、専有面積はコンパクト(約 16.4 m<sup>2</sup>)ながらも、高天井(天井高さ:約 2.6~2.8m)を採用したことで立体的な家具配置も可能であり、必要十分な居住・学習スペースを提供しています。

学生マンションの新規利用者には、直接現地確認することが難しい遠方居住の方が多いためを考慮し、新築時の入居学生の募集には、VR を用いた「バーチャル・モデルルーム」を導入しました(株式会社 360pict が提供する同サービスを活用)。このツールにより、入居を検討する学生やそのご家族に、直接現地を訪れずとも、アクティブな 3DCG 技術を用いて居室の内部空間や家具のレイアウト等を具体的にイメージいただける環境を提供しました。

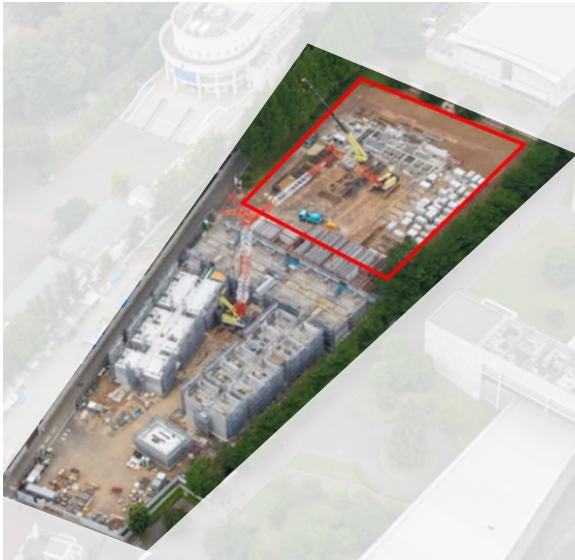


〔バーチャル・モデルルーム〕

## (2)「サイト PC 工法」の採用による大幅な生産性向上

本物件の施工計画では、竹中工務店の技術提案を踏まえ、躯体・外装に用いる PC(プレキャスト・コンクリート)板を現地で製作する「サイト PC 工法」を採用しました。具体的には、発注者である第一生命が工事期間のあいだ理科大所有の隣接地を使用貸借した上で、当該地に設置したヤード内で PC 板を製作し、大型クレーンによって建設現場へ直接取り付ける工法により施工を進めました。

本工法の採用により、建設現場への資材搬入車両の出入りを抑制し、近隣住民や大学関係者の安全性確保を実現しています。あわせて建設作業には多能工(複数工種に対応可能な作業員)を採用し、労務の効率化・平準化を図ることで、一般的な型枠・鉄筋工による在来工法と比べて、労務工数▲20%削減、工期▲35%短縮等の大幅な生産性向上を実現しました。



〔サイト PC 製作ヤード(赤枠)〕



〔PC 板の揚重・取り付けの様子〕

## (3)入居学生のコミュニティ形成とイノベーション創出支援

2024年4月20日には本物件のオープニングイベントとして、中庭にて「ウェルカム・パーティー」を開催しました。理科大生が在学中に起業したベンチャー企業である株式会社宇宙の学び舎 seed(2021年設立)協力のもと、本物件の入居学生に加えて、理科大IMが運営する近隣の学生寮(TUS ドミトリーⅡ・Ⅲ)の入居学生等、新入生を中心に約80名が参加し、開発プロジェクト関係者や先輩学生からのプレゼンテーション、クイズゲーム等のレクリエーションを通じて親睦・交流を深める場となりました。

今後も本物件において継続的にイベントを開催・支援し、入居学生同士の自律的なコミュニティ形成をサポートするとともに、先輩学生や社会人との交流を通じた学びや気づきの場を創出します。



〔ウェルカム・パーティーの様子〕

また、2024年6月には、学生用マンションに併設するインキュベーション施設(運営:理科大IM及び理科大IC、内装設計施工:株式会社フロンティアコンサルティング)の開業も予定しています。インキュベーション施設にはオープンなワークスペースや快適なオフィススペースを整備し、学生の起業支援に向けたメンタリング等のサービスも提供します。本物件の入居学生も利用可能であり、イノベティブな環境の中で日常生活を送ることができる機会と場の提供を通じて、先端理系人財としての成長をサポートします。



〔インキュベーション施設 完成イメージ〕

#### (4)次世代のキャンパスライフを支える資源循環(サーキュラーエコノミー)の推進

本物件は、地域に根差しつつ資源循環(サーキュラーエコノミー)にも資する物件となるよう、ハード・ソフトの両面から整備を進めてきました。

本物件の開発前の敷地内には、樹齢40年以上のケヤキの大木がありました。施工上、やむを得ず伐採が避けられないこととなりましたが、場所の記憶をつなぎ、入居学生にも新しい形で長く親しんでいただけるよう、伐採したケヤキから製材した板を大らかな円形のベンチに生まれ変わらせ、中庭に設置しました。

また、入居学生が学生マンションを利用する期間は4年程度と限られていることから、理科大IMが家具・家電サブスクリプションサービス事業を行う株式会社クラスと提携し、本物件の入居学生向けに割引サービスの提供を行っています。今後は周辺地域(大学関連施設等)とも連携し、利用ニーズの高い自転車の再利用サービスの検討など、資源循環を促す仕組みづくりを進めていくことで、次世代に向けた豊かなキャンパスライフをサポートしていきます。



〔中庭のケヤキベンチ(既存樹の再利用)〕

400ブランド以上、アイテム数2,000以上。  
この他にも多数家具家電をご用意。好きな商品をお選びいただけます。

 ベッドフレーム CIRCLE 712円(税込)/月~	 マットレス CIRCLE 910円(税込)/月~	 ダイニングチェア CIRCLE 605円(税込)/月~	 1人掛けソファ CIRCLE 1,518円(税込)/月~
 基本の家電2点セット (洗濯機・冷蔵庫) 3,168円(税込)/月~	 電子レンジ 792円(税込)/月~	 炊飯器 726円(税込)/月~	 経型洗濯乾燥機 AQUA 7,425円(税込)/月~

〔家具・家電サブスクリプション「CLAS」割引サービス〕

なお、本物件では、ESG投資の推進・普及に向け、上記でご紹介した取組みを含め、投資決定時にインパクト投資に係る第三者評価(作成:CSRデザイン環境投資顧問株式会社)を取得しています。竣工・運用開始後においても、設定した評価指標(KPI)の計測・管理を継続的に行ってまいります。

## 【野田キャンパスマップ】



- 創域理工学部区域
- 1 厚生棟
  - 2 100周年記念図書館
- 薬学部区域
- 3 薬学部校舎(13(食堂)~15号館)
  - 4 森戸記念体育館
  - 5 部室棟
  - 6 多目的トレーニングホール
- 生命研区域
- 7 生命医科学研究所
  - 8 火災科学研究センター実験棟
  - 9 セミナーハウス
  - 10 学生研修センター
  - 11 100周年記念理窓会自然公園
- 1号館区域
- 12 カナル会館(食堂)
- コミュニケーション棟区域
- 13 コミュニケーション棟
- その他
- 14 TUSドミトリーII
  - 15 TUSドミトリーIII、教員宿舎
  - 16 野田国際コミュニティハウス

## 【プロジェクト概要】

建物名称	TUS グローバルレジデンス
所在地	千葉県野田市山崎 2668 番の 1
用途	学生用マンション(300 室)・ インキュベーション施設
主構造/規模	鉄筋コンクリート造/地上 5 階建 (延床面積:約 7,900 m <sup>2</sup> )
工期	2022 年 11 月~2024 年 3 月
事業者(建物所有者)	第一生命保険株式会社
共同事業者(土地所有者)	学校法人東京理科大学
建物管理運営者	東京理科大学インベストメント・ マネジメント株式会社
イノベーション 創出支援・促進	東京理科大学イノベーション・ キャピタル株式会社
設計施工	株式会社竹中工務店
WEB サイト	<a href="https://tus-dormitory.com/">https://tus-dormitory.com/</a> 



\*写真:小川重雄