

2022年11月1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

東京理科大学野田キャンパス内における学生用マンションの整備について ～先端理系人財育成に資する学生居住環境の提供～

第一生命保険株式会社(代表取締役社長:稲垣精二、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(代表取締役社長:片寄裕市、以下「理科大IM」)、東京理科大学イノベーション・キャピタル株式会社(代表取締役マネージングパートナー:片寄裕市・高田久徳、以下「理科大IC」)は、東京理科大学野田キャンパス敷地内において、学生用マンションを整備することと致しましたので、お知らせします。

第一生命と理科大は、産学連携によるイノベーション創出(先端理系人財の育成等)と地方創生・地域活性化(理科大関連施設の拡充等)を通じた社会課題の解決を目的に、2019年3月11日付で包括連携協定を締結しております※1。本整備を通じて、先端理系人財の育成に資するウェルビーイングかつイノベーティブな居住環境の提供を目指します。

(※1)2019/3/11 リリース『「教育力・研究力」私大 NO1の東京理科大学と第一生命が包括連携協定を締結』(https://www.dai-ichi-life.co.jp/company/news/pdf/2018_069.pdf)

<本整備の主な特徴>

- ✓ 野田キャンパスでの学習に集中できる好立地に300室の学生用マンションを整備
- ✓ 学生のウェルビーイングを促進する居住環境の提供
- ✓ インキュベーション施設を核としたイノベーション創出支援・促進
- ✓ ポジティブ・インパクト金融原則に則した本整備を通じた社会的インパクトの創出

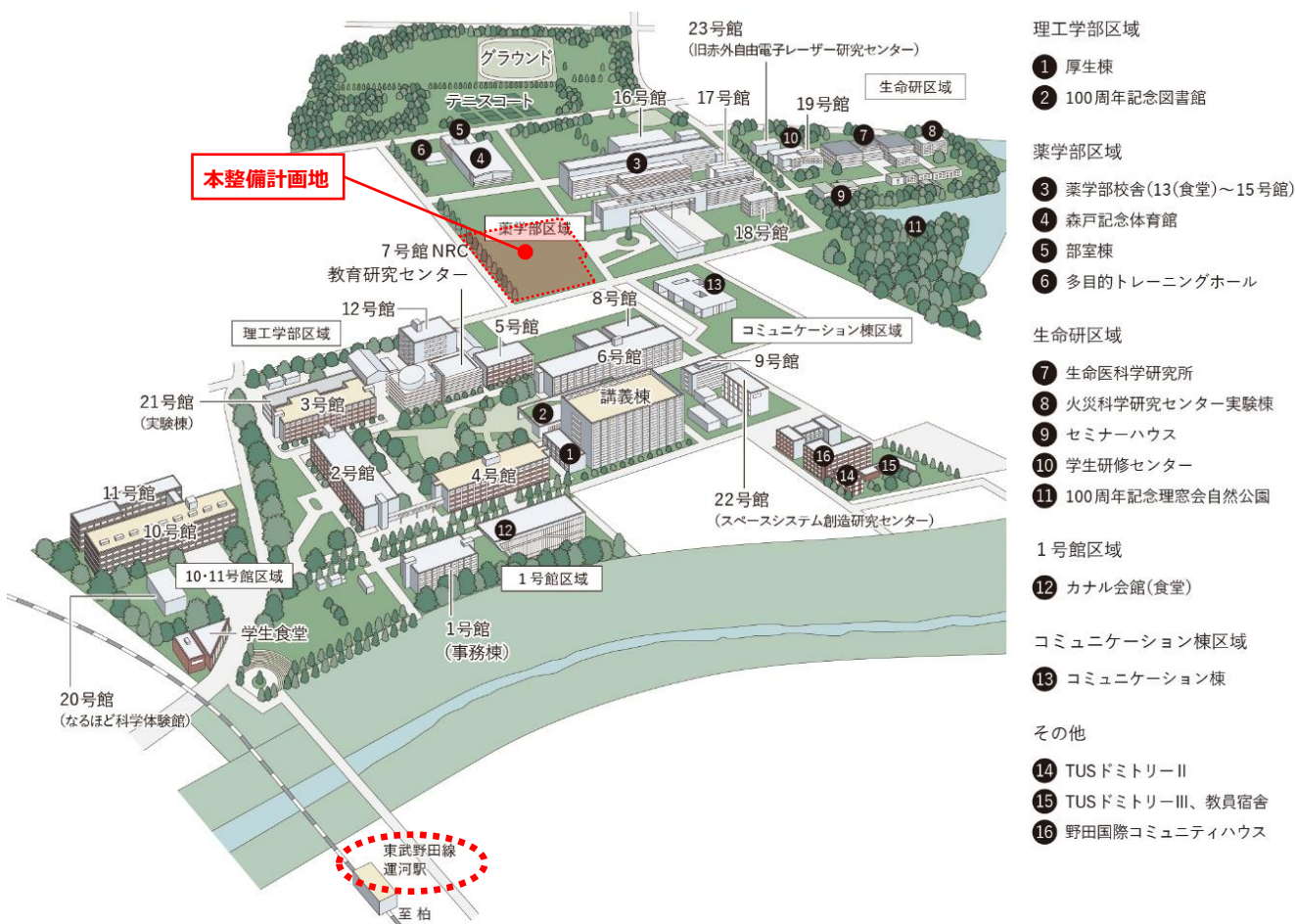


本整備の特徴

① 野田キャンパスでの学習に集中できる好立地に 300 室の学生用マンションを整備

理工大の野田キャンパスは、広大で緑豊かな敷地を誇り、講義棟や図書館、グラウンド、セミナーハウスなどの各種施設が整い、落ち着いた雰囲気の中、学修・研究活動に専念することができる環境です。また、スペースシステム創造研究センター、生命医科学研究所や火災科学研究所をはじめ、多領域に及ぶ多くの研究施設が集結しており、関連する学部・学科などと有機的に連携した教育・研究を展開する「リサーチキャンパス」として発展を続けています。

本整備の計画地には、野田キャンパスの中心部に位置する大学の未利用地を選定しておりますが、理工学部区域や薬学部区域、生命研区域など、教室や研究施設等へのアクセスが良く、各区域の結節点となり得るエリアだと考えております。野田キャンパスへは、毎年全国から学生が集い、今後更に学生の居住ニーズが増えていくことが想定されることから、エリアの高いポテンシャルを活かした本整備を通じて、より多くの学生に、より良い学習環境・居住環境を提供していきます。



② 学生のウェルビーイングを促進する居住環境の提供

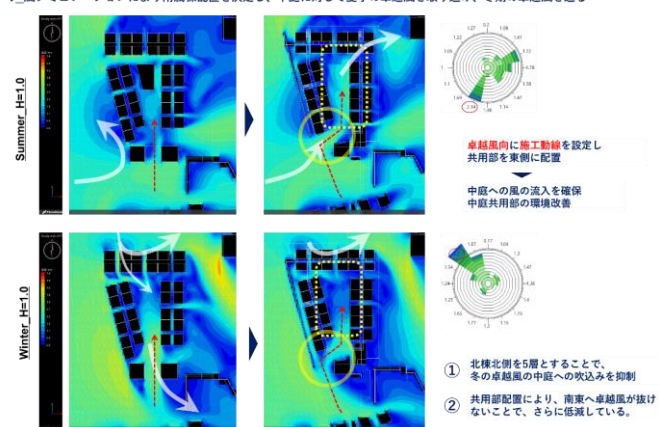
本整備では、第一生命の開発ノウハウを活かして、居住者（学生）の心身ともに健康的な居住環境の提供を図り、ポストコロナ時代を見据えた集合住宅モデルの実現を目指します。

施設計画では、設計・施工者である株式会社竹中工務店と協同し、環境シミュレーションを活用することで、敷地・建物内部の空気が滞留しない最適な建物配置としていきます。自然換気が有効に働き、住戸の採光条件の最適化を図るプランとすることで、熱・光エネルギーの負荷低減に取り組みながら、居住者の身体的健康にも配慮していきます。

また、屋外を中心とした大小のコミュニケーション空間を設置することで、入居する学生間のつながりをつくりやすくする他、建物共用部にインキュベーション施設や地域に開いた前庭空間を設けることで、理科大の学生や教職員、卒業生の起業家や地域の方々など、多種多様なつながりも生み出せる環境を整えていくことで、居住者の心のウェルビーイング促進を図っていきます。

中庭共用部計画：住棟ボリュームにより生まれる【環境】を活かす

1 風シミュレーションにより附属棟配置を決定し、中庭に対して夏季の卓越風を取り込み、冬季の卓越風を遮る



環境シミュレーションの例



建物共用部(中庭)イメージ

③ インキュベーション施設を核としたイノベーション創出支援・促進

本施設の建物共用部には、理科大の学生や教職員、卒業生の起業家などが利用可能なインキュベーション施設を設置する計画です。本施設は、理科大の別キャンパス周辺で展開しているインキュベーション施設との連携や運営ノウハウを活かして運営していく予定です。

また、理科大 IM は、新規事業創出のためのインキュベーション事業・再生可能エネルギー・地方創生事業等、理科大 IC は、大学認定ベンチャー・キャピタルとして投資業務を行っており、それらの事業特性を活かしながら、ソフト面で本施設の運営サポートを行っていく予定です。



建物共用部(インキュベーション施設)イメージ

ポジティブ・インパクト金融原則に則した本整備を通じた社会的インパクトの創出

第一生命は、持続可能な社会の実現に向けた ESG 投資の更なる推進を目的に、インパクト投資^{※2}にも積極的に取り組んでいます。特に不動産投資においては、国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) が定めるポジティブ・インパクト金融原則^{※3}に即した「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク^{※4}」を参照しており、本整備では、CSR デザイン環境投資顧問株式会社 (代表取締役社長: 堀江 隆一) より、ポジティブ・インパクト金融原則等との整合性や、特定したインパクトおよびその評価指標の妥当性等について、第三者意見を取得しております。

「本整備の特徴」にてご紹介したような、本整備において特定した以下4つの目標に関するインパクトについて、予め KPI (重要業績評価指標) を設定し、投資開発後も計測と管理を継続することで、ポジティブ・インパクトの増大とネガティブ・インパクトの低減を目指してまいります。

(※2) インパクト投資とは、運用収益の獲得と社会的インパクト (社会の構造変化等) の創出の両立を意図して投資判断を行う投資手法です。

(※3) SDGs を実現するための実践ガイドラインとして、2017 年に公表されました。「定義」「枠組み」「透明性」「評価」の4つの原則から構成されます。

(※4) 不動産投資家がインパクトに基づいた投資手法を実践するため、不動産投資サイクルの意思決定における指針として開発された、行動指針のフレームワークです。



【プロジェクト概要】

所在地	千葉県野田市山崎 東京理科大学野田キャンパス敷地内
主要用途	学生用マンション及びその付帯施設 (インキュベーション施設予定)
構造/規模	鉄筋コンクリート造+一部鉄骨造 (EV 棟) / 地上5階建
戸数	300 室
延床面積	約 7,900 m ²
着工	2022 年 11 月 1 日
竣工	2024 年 3 月 予定
事業者 (建築主)	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 (予定)
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 (予定)
設計・施工	株式会社竹中工務店

本資料中の記載・イメージパース等は計画段階のものであり、今後の行政指導・協議等により変更が生じる可能性があります。

【東京理科大学について】

1881年に若い理学士らにより設立された「東京物理学講習所」が起源。創立から141年を迎えた、私立理系大学としては最も長い歴史を持つ理工系総合大学。「理学の普及を以て国運発展の基礎とする」を建学の精神に掲げ、数多くの人材を育成・輩出してきた。

神楽坂(東京)の他、野田(千葉)、葛飾(東京)、長万部(北海道)にキャンパスを構え、7学部、32学科、7研究科、30専攻、計19,113名の学生が学ぶ(2022年5月1日時点)。

2023年4月には、理工学部から創域理工学部へ名称変更するとともに10学科のうち7学科も名称変更する。また、先進工学部には「物理工学科」「機能デザイン工学科」の2学科が加わる。