

アスマチ
複合拠点開発「ASMACI」を
中核としたまちづくり事業について



ミサワホーム株式会社
まちづくり事業本部
若江 暁久

コーポレートプロフィール

ミサワホームの「ASMACHI(アスマチ)」展開

- ASMACHIのスタートアップ案件
 - 浦安から全国へ展開
 - 地方都市のCCRC展開
 - 駅前再開発へのプラグイン
 - エリアマネジメント展開
 - 地方大学跡地への展開
- 「ASMACHI浦安」
 - 「ASMACHI神戸新長田」
 - 「CROSSE(クロッセ)秋田」
 - 「ASMACHI三島」
 - 「門真古川橋プロジェクト」
 - 「多賀城プロジェクト」

今後の開発方針について



MISAWA PURPOSE

〈存在意義〉

“HOME”に満ちあふれた
世界をデザインする



■会社名	ミサワホーム株式会社
■代表者	代表取締役 社長執行役員 作尾徹也
■創業	1967(昭和42)年10月1日
■従業員数	7,962名(グループ連結、2024年度)
■事業内容	(1) 新築事業 (2) ストック事業 (3) まちづくり事業 (4) 海外事業 (5) ウエルネス事業

ミサワホームのまちづくり事業領域

MISAWA

新築請負事業(建築)

アパートメント 高齢者向け施設
賃貸マンション 子育て支援施設
医療施設 商業・事務所施設

さまざまな事業を組み合わせた
行政・民間一体の複合的な再開発事業

ミサワホーム新築請負事業本部
各ディーラー

異なる事業領域で連携を図り、
シナジー効果を創出

ミサワホーム まちづくり事業本部

開発事業部

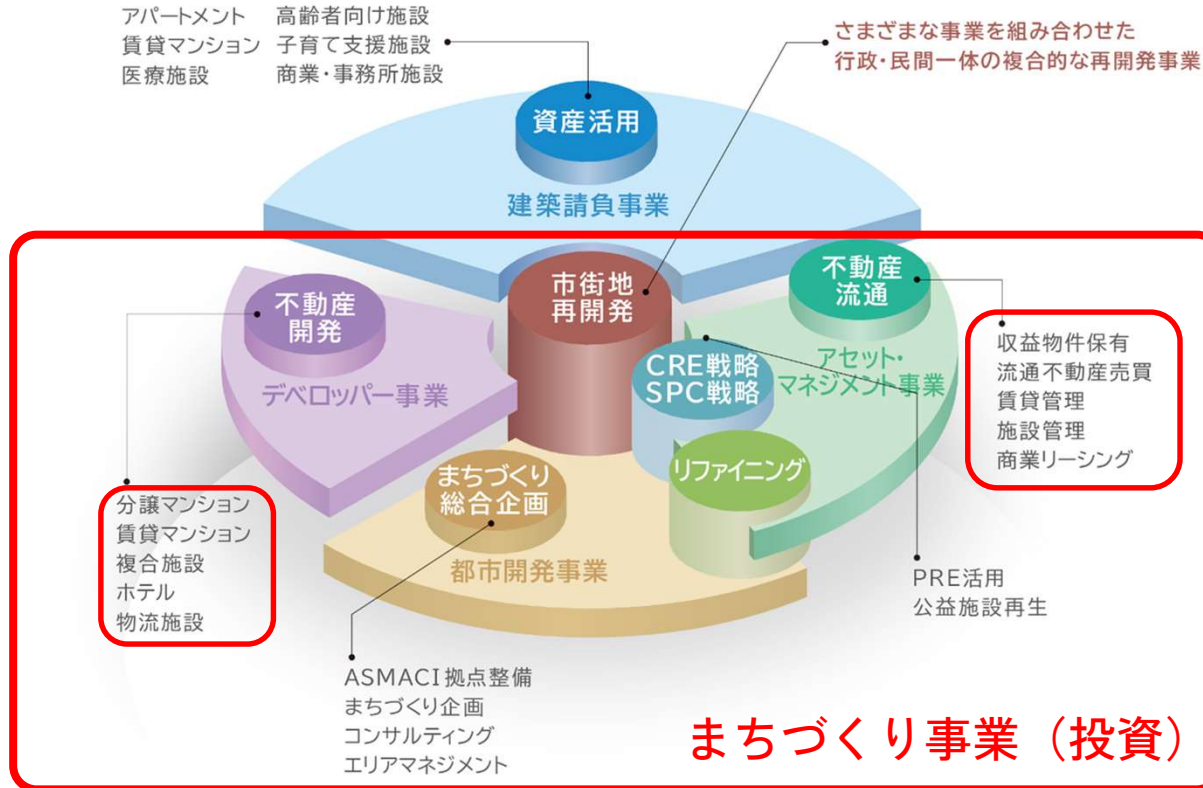
情報開発課 投資開発課
企画開発・運用課 分譲・事業推進課
医療・介護コンサルタント課
まちづくりコンサルタント課
西日本開発プロジェクト
多賀城プロジェクト

開発技術部

設計課 技術課

開発業務部

開発推進課 開発業務課



分譲マンション事業



複合開発事業



収益不動産事業



再開発・官民連携事業



【 国の上位方針 】

- 国交省・厚労省：スマートウェルネス事業
 - ・地域包括ケア
 - ・健康の維持増進に資する街づくり
 - ・高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保(共生)
- 内閣府：地方創生・中心市街地活性化
 - ・CCRC：高齢者の地方移住、健康なうちから継続的ケア
 - ・コンパクトシティ：人口や機能の集約化、
- 国土交通省：ストック活用の推進
 - ・ライフサイクルコストの低減
 - ・スクラップ&ビルド → 再生
 - ・官庁施設ストックの有効活用、PFIなど
- 内閣府、国交省、総務省：Society5.0
 - ・スマートシティ、スーパーシティ

【 まちづくり事業の基本方針 】

<MISAWA PROJECT VISION 2030>

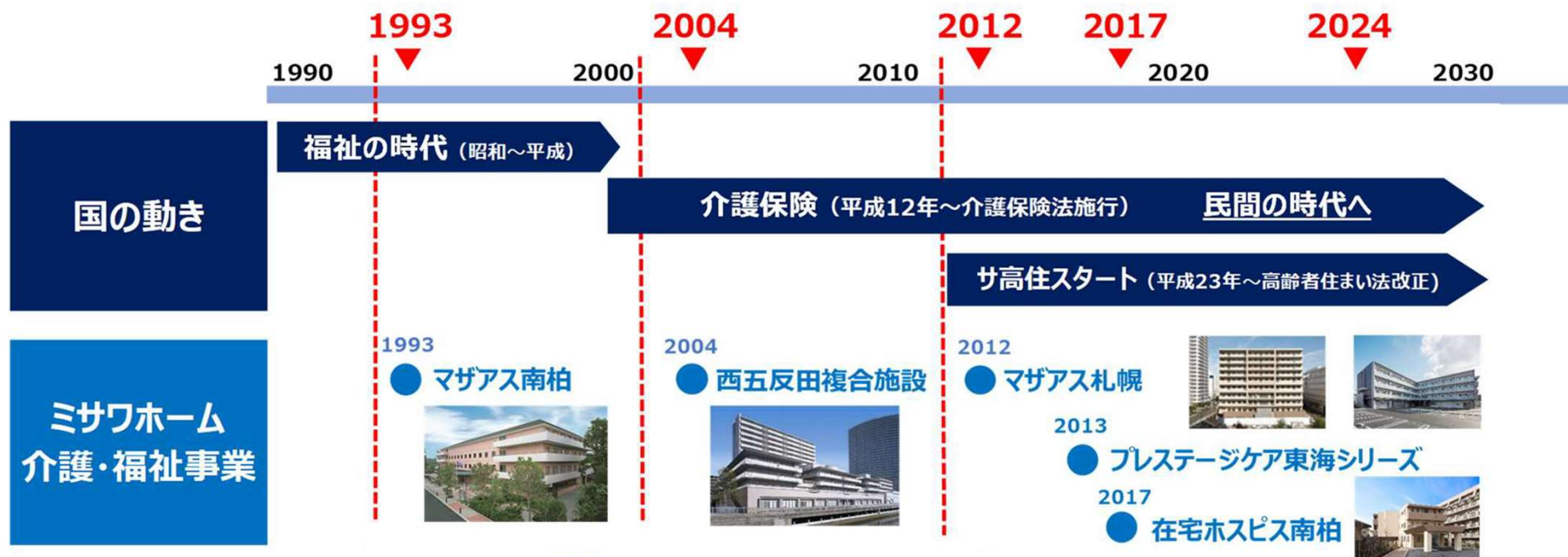
Create-Value

継続的な投資や共創によって、「住みたい」が循環する価値創造型のまちづくり



地域の課題解決と健康な暮らしを実現する、未来志向のまちづくり、付加価値拠点の整備を積極的に進めます。

ミサワホームの介護・福祉事業(直営実績30年)



ハウスメーカーとして、高齢社会を見据えて介護事業に取り組む

地域の持続、まちの活性化をめざし、街づくり事業を展開



ASMACHI (アスマチ)

ミサワホームが「明日を楽しく、明日を元気に」などの思いを込め、地域の課題解決へ向けて開発を進める未来志向のまちづくりを一層訴求するため、「明日」や「未来」をイメージさせる

「明」の文字を使用したブランド名。オフィスビルやマンションをはじめ、医療・介護・子育て支援を中心に社会的課題の解決に向けた複合開発や地域の高齢化に対応したコンパクトシティ型の不動産開発など、未来を見据えたまちづくり事業を展開します。

コーポレートプロフィール

ミサワホームの「ASMACI(アスマチ)」展開

- ASMACIのスタートアップ案件
 - 浦安から全国へ展開
 - 地方都市のCCRC展開
 - 駅前再開発へのプラグイン
 - エリアマネジメント展開
 - 地方大学跡地への展開
- 「ASMACI浦安」
 - 「ASMACI神戸新長田」
 - 「CROSSE(クロッセ)秋田」
 - 「ASMACI三島」
 - 「門真古川橋プロジェクト」
 - 「多賀城プロジェクト」

ミサワホームのまちづくり方針について





【ミサワホーム × 医療法人 × 自治体 × 地元金融機関】
老朽病院の移転を契機に4者協定を締結
1km圏内で、医療・介護・子育て支援・安全安心等のサービスの一体提供を実現

医療法人 で建設・保有

ミサワホーム で建設・保有



浦安中央病院

(アスマチ)
ASMACI浦安

病院概要

- 法人名：医療法人社団 やしの木会
- 病床数：72床（一般44床＋医療療養28床）
- 構造：鉄筋コンクリート造 地上5階建
- 診療科目：内科、外科、整形外科、脳神経外科
泌尿器科、形成外科、循環器内科
呼吸器内科、糖尿病内科、消化器外科

ASMACI浦安（複合商業施設）概要

- | | | |
|-----------------|---|-------|
| ■調剤薬局一体型コンビニ | } | 1F |
| ■地域包括支援センター | | |
| ■小児科 | | |
| ■認可保育園 | } | 2F |
| ■病児・病後児保育施設 | | |
| ■地域安全安心拠点（セコム） | | |
| ■地域交流スペース | | |
| ■シニア・子育て配慮型賃貸住宅 | } | 3F～6F |

子育てから、終末期まで
人生のストーリーを紡ぐまち

第二期



第一期

第三期(病院跡地)

ASMACI浦安富岡



1km圏内で連携

多世代が健康で地域に住み続けられる連携拠点として、医療、介護、商業、住まい、保育、防災、予防～卒業(自立支援介護で介護保険から卒業)の機能を備える。

医療

介護

商業

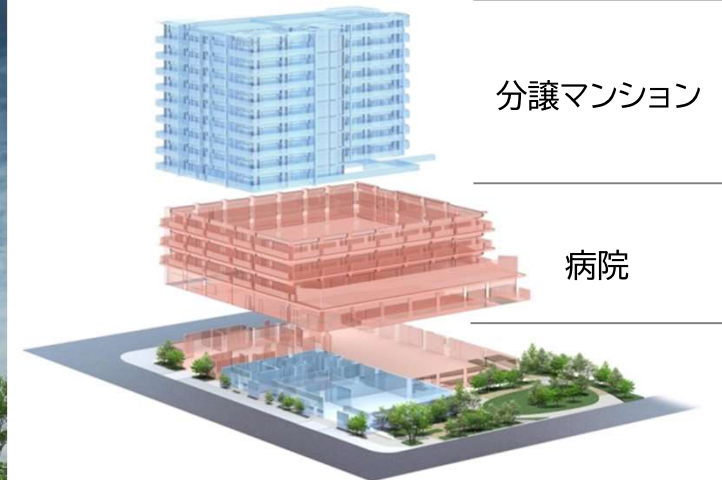
住まい

保育

防災

予防

医療・介護・商業・住まい・子育て・防災機能が一体になった生活の核となる拠点づくり



- ・複合開発より土地の高度利用を実現
- ・共同企業体の組成
- ・複合開発により投資の効率化
- ・行政との共同プロジェクト
- ・医療を軸としたコミュニティ形成

【ミサワホーム × 医療法人 × 自治体】
医療と住宅の複合により、地域のつながりと健康への意識を育む
新たなランドマークが誕生

分譲マンション: 6階から14階(総戸数80戸)

病 院 : 1階から5階(特定医療法人一輝会様)
診療科目: 整形外科・リハビリテーション科
内科・リウマチ科・呼吸器内科・歯科
糖尿病内科・脳神経内科・循環器内科
ペインクリニック内科
病床数 : 142床
回復期リハビリテーション(90床)
医療療養(52床)

広場(オーバルパーク)

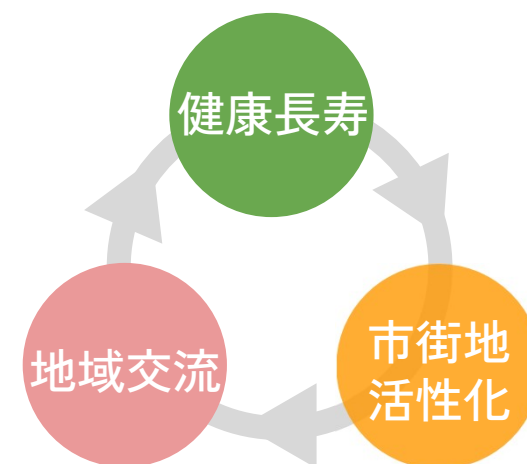
CCRC・コンパクトシティ・スマートウェルネスを掲げた総合開発
【地元企業と連携し、**継続的コミュニティを支える仕組み**の構築】

- ✓ 全国初の取組みの生活支援サービス窓口のある金融機関
- ✓ 気軽に立ち寄ることのできる交流スペースで賑わいに寄与
- ✓ 地域の健康相談窓口としての暮らしの保健室



分譲マンション

クロッセ秋田計画概要			
所在	秋田県秋田市中通		
戸数	60戸	種類	店舗・共同住宅
構造規模	RC造・地上17階地下1階建		
敷地面積	327坪	延床面積	2,420坪
着工	2018年9月	竣工	2020年11月



ミサワホームでは事業の**全体推進幹事及び**
商業施設を保有予定

2018年 8月:事業協力協定を締結

2020年11月:都市計画決定告示

2024年着工、2027年度の完成を目指す

※三島駅南口東街区市街地再開発事業



定期借地事業(民間開発)

土地所有者



定期借地事業者



設計者



三島駅南口東街区の再開発事業 高機能健診センター等の健康医療機能を導入し、「広域健康医療拠点」を整備
学校法人順天堂とミサワホーム「定期建物賃貸借予約契約」を締結

- JR三島駅南口東街区で推進する再開発事業において、順天堂大学医学部附属静岡病院が核となる医療機能を担う
- 三島駅周辺グランドデザインに基づく「広域健康医療拠点」の整備に向けて、「定期建物賃貸借予約契約」を締結
- まちの賑わいを創出し、まちの人々が心身とも健康で、生き生きと暮らせる機能を持たせ「健康」都市みしまの実現を目指す

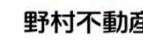


第一種市街地再開発事業(組合施行型法定再開発)

再開発組合

組員

参加組員



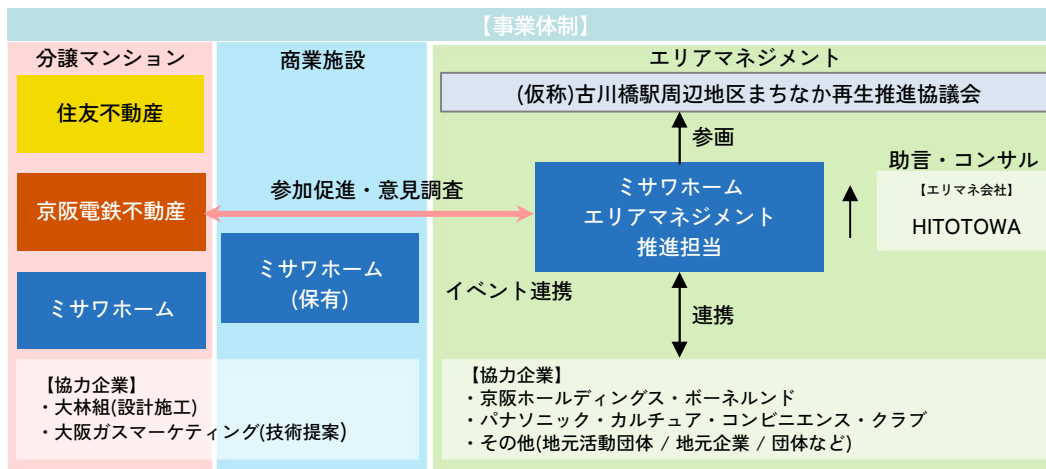
補助推進者



事業コーディネーター
・設計者



住宅・商業・生涯学習複合施設・広場による**官民連携複合開発の一翼を担う**
JV各社の強みを生かした「商業複合タワマン」を提案し、優先交渉権獲得。門真市と基本協定を締結
エリアマネジメントで地域活性化、まちの価値向上を目指す



- 東北学院大学キャンパス跡地の再開発に向け、**多賀城市と包括連携協定を締結**
- PLTグループ各社の持つ先進的なテクノロジーを結集させた、地域課題解決に繋がるまちづくりを構想



出典:多賀城市ホームページより



多賀城PJ計画概要	
所在	多賀城市中央1丁目
交通	JR仙石線『多賀城』駅 徒歩6分
敷地面積	114,757㎡ (34,713坪)
機能	住宅（戸建て・マンション）、スポーツ施設 オフィス、商業施設（スーパー、飲食、医療、子育てなど）※予定
着工	2026年度(造成・予定)

コーポレートプロフィール

ミサワホームの「ASMACI(アスマチ)」展開

- ASMACIのスタートアップ案件
 - 浦安から全国へ展開
 - 地方都市のCCRC展開
 - 駅前再開発へのプラグイン
 - エリアマネジメント展開
 - 地方大学跡地への展開
- 「ASMACI浦安」
 - 「ASMACI神戸新長田」
 - 「CROSSE(クロッセ)秋田」
 - 「ASMACI三島」
 - 「門真古川橋プロジェクト」
 - 「多賀城プロジェクト」

ミサワホームのまちづくり方針について



ASMACHIにおける**大規模な複合拠点**づくり

⇒医療を中心に、暮らしに寄り添った様々な機能を集約し、
多世代が住みやすいまちを実現する**コンパクトな複合施設**

地域医療と暮らしを支える複合拠点『ASMACHI Medical』

当社は、地域の医療課題や生活ニーズに応える“未来志向”のまちづくり『ASMACHI』の一環として、『ASMACHI Medical (アスマチメディカル)』の展開を推進しています。これは、かかりつけ医を集積した“mini ホスピタル”として、医療・子育て・健康・生活支援を一体化した複合施設であり、安心と利便を兼ね備えた新しい拠点です。都市郊外では日常生活に寄り添うテナント構成、駅近都市部では地域ニーズに応じた診療科目の集積など、立地や特性に応じた柔軟な開発を進めています。

今後はグループの総合力を生かし、複合施設への投資を加速。地域に密着した持続可能なまちづくりをさらに広げてまいります。



▲『ASMACHI Medical』都市郊外タイプ

利用者の暮らしに身近で便利、ワンストップ

～職員(医師)の働きやすさと暮らしにも寄り添う環境整備～



未来に向けての価値提供:

- ①継続的に地域の課題に向き合い、顧客満足度を向上させ続けるまちづくり
- ②交通や輸送、エネルギー分野での新技術の活用による、より高度なサービスの提供

行政・民間企業・地域住民などの様々なプレイヤーと繋がり、
共にまちをつくりあげていく。
ここに「住みたい」「訪れたい」「投資したい」と感じられる、
未来につながるまちをつくる。

ステークホルダーは地域である

(MISAWA VISION 2030)

“HOME”の可能性を追求し、新しいロールモデルをつくり続ける