

2015年9月8日
東急不動産株式会社
株式会社加古川産業会館

兵庫県で初の防災街区整備事業。加古川駅前に防災拠点で安全・安心のまちづくり
「ブランズ加古川駅前」 全132戸契約完売

東急不動産株式会社(本社:東京都港区、社長:植村 仁)及び株式会社加古川産業会館(本社:兵庫県加古川市、代表取締役:大竹 雅彦)は、JR山陽本線「加古川」駅前で進む再開発事業「寺家町周辺地区防災街区整備事業」において「ブランズ加古川駅前」(地上17階建・総戸数150戸・分譲戸数132戸)を2015年6月27日より供給開始しておりましたが、以降多数のお客様にご来場いただき、2015年8月31日(月)に全戸契約完売となりました。引渡しは2016年8月上旬を予定しています。

本物件は、JR山陽本線「加古川」駅より徒歩3分、「安全・安心なまちづくり」をコンセプトとした防災街区整備事業の共同住宅部分です。老朽木造建築物を防災性の高い建物に建て替えるだけでなく、防災道路の整備等による都市の防災機能の更新を目的とした防災街区整備事業により、加古川駅前の都市機能の更新及び集約強化が実現されます。お客様には、以下の点をご評価いただきました。



【完成予想パース】 ※今後変更が生じる可能性があります。

■販売結果

・販売戸数	132戸(総戸数 150戸)
・販売価額	2,590万円～4,990万円
・住戸専有面積	63.57㎡～87.17㎡
・間取り	2LDK～4LDK
・問合せ件数	1001件
・来場件数	534件
・契約者特性	年齢:30～40代を中心に50～60代まで幅広くご成約 居住地:地元加古川市内からのお客様が約75%を占める 家族数:2人家族を中心に単身や3人家族など幅広くご成約

■評価ポイント

《立地の優位性》

新快速停車駅であるJR山陽本線(神戸線)加古川駅から3分の駅前立地。新快速を利用して三宮、姫路や大阪都心へスムーズにアクセス可能。また、周辺には買物施設(マルハチ・マルアイ等)、(仮称)加古川中央市民病院も徒歩圏内であり、特に年配層に評価頂いた。

《兵庫県初の防災街区整備事業》

兵庫県で初めてとなる防災街区整備事業(再開発事業の一種)。マンション以外にも商業施設・サービス付き高齢者向け住宅のある複合開発であり、地元には非常に話題性があった。また、駅前再開発のマンション自体も珍しく、口コミ等で評判を呼んだ。

《自走式駐車場》

駅前立地のマンションでは希少な自走式駐車場を整備し、入居後の管理費の抑制にも配慮。「駅近マンション＝機械式駐車場」のイメージを覆し、地元の方に商業施設(イオン等)でなじみのある自走式駐車場は非常に評価頂いた。

《セキュリティー》

共用部分には不審者の侵入や犯罪などの抑止に役立つ防犯カメラ、24時間遠隔監視システムの採用、全住戸玄関前カメラ設置など、駅前であることを意識した充実のセキュリティー体制を整備。現在のお住まいが戸建の方が多く、マンションならではの一括のセキュリティー加入は評判であった。

《住戸プラン》

加古川は戸建エリアであり収納力を気にされるお客様も多かったが、全住戸設置のトランクルームは一定の評価があり、環境や家計にもやさしい専有部LED照明、センターオープンサッシにより明るいリビング・ダイニングの演出、バルコニー出幅2m(一部タイプ除く)などの住戸プランは、ガーデニング等を計画しているシニア層に評判であった。

<参考:物件の特徴と概要>

●防災街区整備事業について

「防災街区整備事業」は、密集住宅市街地における老朽建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設等の整備により、防災性の高い住環境及び都市機能の向上を図るものです。

「寺家町周辺地区防災街区整備事業」は、2013年に兵庫県知事により施行者となる組合設立が認可され、昨年の12月に着工しました。

●寺家町周辺地区防災街区整備事業の特徴

【オープンスペースの確保】

- ・災害時の消防活動を円滑に行うことを目的とし、オープンスペースの一部を消防活動用空地として活用し、安心・安全を享受できる良好な都市環境を形成します。
- ・地上や屋上の緑化等による潤いある都市環境を形成します。
- ・通り抜け空間(敷地内通路)を確保することにより“まち”のつながりを向上させます。

【敷地外周部へ歩道状通路の確保】

- ・建物を2m後退させて計画、災害時における避難路の確保など、ゆとりある都市空間の形成に寄与します。

【防災に関する設備】

- ・敷地内に防火水槽(40t)を3箇所設置し、迅速な消火活動を可能にします。
- ・建物下部に雨水貯留槽(約150t)を設置し、周辺地域への雨水流出抑制等に配慮した計画としています。
- ・共同住宅棟屋上に市内初の救助ヘリのホバリングスペースを設け、緊急時の避難経路を確保します。
- ・洪水時のリスクを最小限とするため、電気室を2階へ配置し予期せぬ大雨・津波にも対応いたします。
- ・共同住宅棟に防災センターを設置、敷地内の防犯や防災情報を一元管理し、災害時の活動拠点として消防隊の活動を支援します。

●事業概要

所在	兵庫県加古川市加古川町篠原町300番
都市計画	商業地域 建ぺい率80% 容積率400% 準防火地域 特定防災街区整備地区
交通	JR 山陽本線「加古川」駅 徒歩3分
建物計画概要	<p>[全体施設概要]</p> <p>構造・規模 RC造一部SRC造、S造 地上17階</p> <p>用途 共同住宅棟(1~2階店舗)、高齢者用施設棟(1階店舗)、駐車場棟(1階店舗)</p> <p>計画敷地面積 5,169.65 m²</p> <p>建築面積 3,963.96 m²</p> <p>延床面積 25,014.80 m²</p> <p>[共同住宅部分概要]</p> <p>構造・規模 RC造一部SRC造、S造 地上17階 150戸(うち分譲戸数132戸)</p> <p>専有面積 11,069.49 m² うち分譲住戸 9,902.21 m²</p>
施行者	加古川市寺家町周辺地区防災街区整備事業組合
参加組合員(共同住宅)	東急不動産株式会社・株式会社加古川産業会館
参加組合員(高齢者用施設)	株式会社加古川産業会館
施工会社	西松建設株式会社
設計会社	株式会社 NTT ファシリティーズ



【寺家町周辺地区防災街区整備事業 周辺地図】