

2014年8月7日

報道関係者各位

野村不動産株式会社  
アートプランニング株式会社  
関電不動産株式会社

## 明石駅直結！公共施設・商業・住宅の複合再開発

### 明石駅前南地区第一種市街地再開発事業 着工

野村不動産株式会社（本社：東京都新宿区／取締役社長：中井 加明三）及びアートプランニング株式会社（本社：大阪府中央区／代表取締役社長：松藤 雅美）、関電不動産株式会社（本社：大阪府北区／代表取締役社長：中森 朝明）の3社が市街地再開発組合の設立認可を受けた参加組合員及び従前の権利者として事業参画している「明石駅前南地区第一種市街地再開発事業」（以下、「再開発事業」という）が、この度、着工いたしましたのでお知らせいたします。

当再開発事業は、兵庫県明石市のJR神戸線「明石」駅より徒歩2分に位置し、ペDESTリアンデッキで駅と直結した複合型施設として住宅棟（一部店舗予定）及び施設棟の開発を計画しています。

住宅棟は明石市のランドマークとしてふさわしい地上34階建てのタワー型分譲マンション、施設棟には市役所窓口、図書館、子育て支援施設等の公共施設及び個性豊かな飲食街や大型書店に加えて、クリニックや銀行等駅前の顔となる店舗等が入居する予定です。また、当再開発事業の商業施設の事業推進コーディネーター業務を、野村不動産グループの株式会社ジオ・アカマツ（本社：東京都新宿区／代表取締役社長：横山 英大）が担当いたします。



【明石駅前南地区第一種市街地再開発事業 完成予想図】

【当再開発事業の特徴】

■明石駅直結。公共施設・商業・住宅の複合再開発



【公共広場イメージ】



【図書館イメージ】

＜公共広場＞

建物中央2階に設けられた公共広場を通じて、駅前と南に広がる「魚の棚商店街」など中心商業市街地をつなぎ、人の流れを創出します。

＜子育て支援施設＞

子どもの健やかな育ちを総合的にサポートする施設とし、妊娠・出産から、子どもの成長に合わせた子どもと子育て家庭への総合的な支援を行います。

＜図書館＞

再開発ビル全体と連携した取り組みを行うことで、明石市の顔となる駅前において、図書館が核となり、本を中心に文化の香りがするまちをアピールし、新たな明石市の価値の創造を目指します。

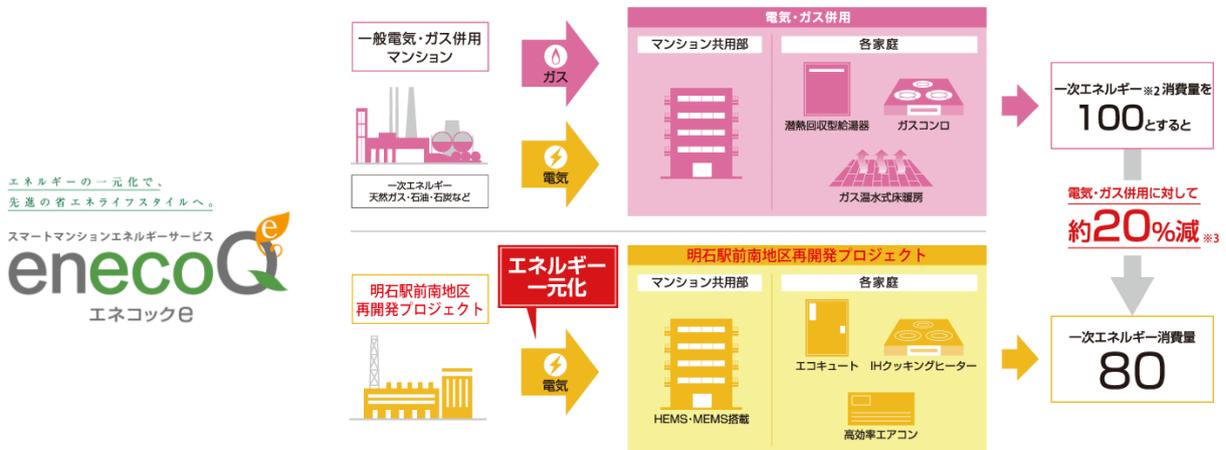
＜市役所窓口＞

ワンフロアに集約した総合的な行政窓口が設置されます。総合的な行政窓口として、本庁舎に出向くことなく駅前で行政サービスを完了でき、利便性が高い窓口サービスの実施を予定しています。

■『次世代型マンションエネルギーマネジメントシステム』（オール電化×一括受電）関西初導入※1

野村不動産が推進してまいりましたエネルギーマネジメントシステム「エネコック e」を関西で初めて導入いたします（平成26年7月現在）。「エネコック e」は、マンション全体で使うエネルギーを電気に一元化してエネルギーをマネジメントするサービスで、電力をマンションでまとめて購入（一括受電）し、ICT（情報通信技術）で組み合わせ、使用量を「見える化」にすることにより、電力消費のピークを抑制することを目的としております。本物件では、一括受電適応エコキュートを採用することで、従来対応が困難であったオール電化での一括受電サービス提供を可能としています。

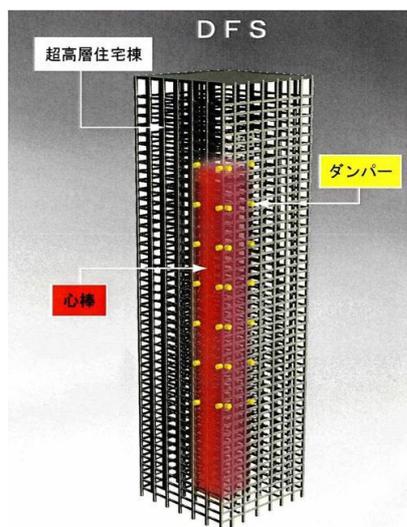
これにより、マンション全体の状況に応じたエネルギー消費の最適化を可能とした次世代型マンションエネルギーマネジメントを実現します。



一次エネルギー消費量削減 ➡ 資源の有効活用、CO<sub>2</sub>削減による温暖化対策

【エネルギーマネジメントシステム 比較概念図】

## ■構造



大林組の独自技術である  
デュアル・フレーム・システム® (DFS) 採用

一つの建物の中に独立した二つの構造体（心棒、超高層住宅棟）を、制振装置（ダンパー）で連結する制振構造システムです。

硬い心棒の部分と、超高層の住宅棟をダンパーでつなぐことで、お互いの揺れを小さくすることができます。

【デュアル・フレーム・システム概念図】

## ■全体の防災対策

### ○約 24 時間稼働する非常用発電機

保安照明や非常用エレベーターなど避難時に必要な設備や給排水ポンプなど、被災生活に必要な設備の稼働が可能になります。

### ○約 7 kW の太陽光発電設備

停電時に集会室のコンセントへ電力を供給します。

### ○防災備蓄倉庫

携帯ラジオや毛布などの必需品をそなえた防災備蓄倉庫を地下 1 階に設置。復旧に必要な資機材、救出・救助を行うための工具類、消火活動に必要な消火器やポンプなども備蓄します。

### ○各階防災倉庫

地下 1 階の防災備蓄倉庫とは別に、各階に簡易な防災グッズを収納する防災倉庫を設け、災害時にすぐに利用できるように備えています。

### ○管制運転付きエレベーター

地震発生時に閉じ込められるのを防止する管制運転機能付きエレベーターを採用しています。

### ○Wi-Fi に電力をサポート

被災時に情報収集に役立つ Wi-Fi 環境を維持するため、集会室に設置された Wi-Fi 機器へ非常用発電機から電力供給されます。

## ■低炭素建築物

当マンションは都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく、「低炭素建築物」に認定されています（住戸部分のみ）。

「低炭素建築物」の認定には、省エネ基準より一次エネルギー消費量を 10%以上削減すること、その他低炭素化に資する措置が講じられていることが求められます。「低炭素建築物」として認定を受けた建物は、住宅ローン控除額の引き上げや、登録免許税の軽減などの優遇措置を受けることができます。その他、フラット 35S（金利 A プラン）を適用することが可能となります（平成 26 年 7 月現在の基準）。

【明石駅前南地区第一種市街地再開発事業 概要】

地区名称	明石駅前南地区	
施行区域	兵庫県明石市大明石町1丁目2001番 (地番)	
事業名称	明石駅前南地区第一種市街地再開発事業	
施行者名称	明石駅前南地区第一種市街地再開発組合	
施設概要	建築敷地面積	約 8,100 m <sup>2</sup>
	建築面積	約 7,040 m <sup>2</sup>
	延面積	約 66,100 m <sup>2</sup>
	建蔽率	約 87%
	容積率	約 634%
	間取・面積	2~4LDK 約 54~110 m <sup>2</sup>
	建物計画概要	住宅棟：RC造 地上34階・地下1階建 総戸数 216戸 分譲予定戸数 199戸
住宅床販売予定者	野村不動産株式会社、アートプランニング株式会社、 関電不動産株式会社	
施工	株式会社 大林組	



【明石駅前南地区 第一種市街地開発事業 広域地図】



【明石駅前南地区第一種市街地開発事業 駅前周辺地図】

<経緯>

2009年12月	準備組合設立総会の開催
2012年10月	組合設立総会の開催
2014年6月	着工
2017年1月	竣工予定

■ エネルギーシステム、明石駅前南地区第一種市街地再開発事業に関するお問い合わせ先 ■

野村不動産株式会社 広報部（大西・阿部）  
TEL03-3348-7805・FAX03-3343-0445

■ 高圧一括受電適応エコキュートに関するお問い合わせ先 ■

パナソニック株式会社 集合住宅事業推進部  
TEL06-6909-7071

- ※1：分譲マンションにおいて、オール電化物件による一括受電・HEMS・MEMS・一括受電適応エコキュート（従来のエコキュートに対し、特注対応したリモコンの制御により高圧一括受電対応に必要な「ピークカット」「ピークシフト」を行うもの）を組み合わせたシステムは関西初です。2014年7月現在、パナソニック調べ（一括受電適応エコキュート出荷実績より）
- ※2：石炭、石油、天然ガスのように自然界にあるままの形状で得られるエネルギー
- ※3：比較対象は電気・ガス併用住宅物件（断熱等級4・潜熱回収型給湯器・ガス温水式床暖房・ガスコンロ・専有部照明は蛍光灯）。本物件の試算は、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づいた「平成25年省エネルギー基準に準拠した算定・判断の方法及び解説」（監修：国土交通省国土技術政策総合研究所、独立行政法人建築研究所）の考え方をベースに、専有部内のエネルギー使用量を試算。財団法人省エネルギーセンター事業報告書による『見える化』の効果を考慮して試算。