

報道関係者各位

2024年2月14日

野村不動産株式会社

JR西日本不動産開発株式会社

JR岡山駅前の新たなランドマークとなる大規模複合再開発 新築分譲マンションシリーズ「プライド」岡山県初進出、「プライドタワー岡山」発表

野村不動産株式会社（本社：東京都新宿区/代表取締役社長：松尾 大作、以下「野村不動産」）と、JR西日本不動産開発株式会社（本社：大阪府大阪市 /代表取締役社長：藤原 嘉人、以下「JR西日本不動産開発」）は、ともに参加組合員として推進しております「岡山市駅前町一丁目2番3番4番地区第一種市街地再開発事業（以下「本事業」）において、住宅棟である岡山県最大級^{※1}、総戸数422戸の新築分譲マンション「プライドタワー岡山」（以下「本物件」）を新たに発表いたします。なお、野村不動産の新築分譲マンションシリーズ「プライド」は岡山県初進出となります。



本事業の全体イメージ



広場から見た全体イメージ

1. 「プライドタワー岡山」について

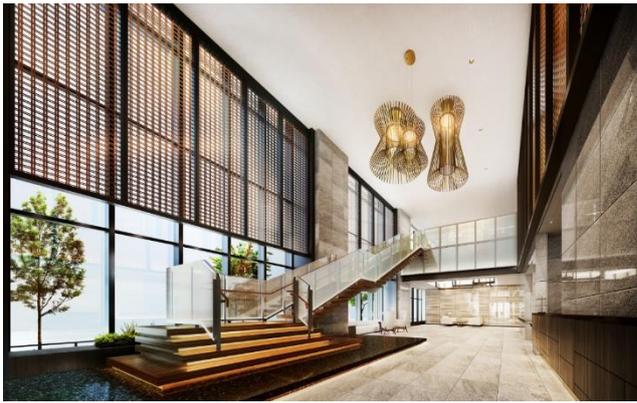
野村不動産は、2年連続全国のマンション供給戸数1位^{※2}を獲得しており、22年連続グッドデザイン賞を受賞しています。

新築分譲マンションシリーズ「プライド」として岡山県への初進出となる本物件では、野村不動産とJR西日本不動産開発の事業開発に関するノウハウを最大限に活かし、本事業にふさわしいランドマーク性を持ちながら、地域の多世代のみなさまに愛されるような住まいづくりを行ってまいります。

【プライドタワー岡山の特色】

（1）ランドマークにふさわしいレジデンスを彩る共用空間・サービス

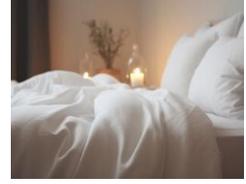
エントランスホールは、天井高約7.5mの2層吹き抜けを活かし、ゆとりある大空間を演出します。ホテルライクな内廊下設計、利便性の高い各階ゴミ置き場と車寄せなどに加え、共用施設としてはスカイラウンジ、ゲストルーム、スタディスペース、ゴルフレンジ、キッズサロン、ライブラリーラウンジなど、居住者の日々の生活に快適性と安らぎを提供する各種施設を導入します。



エントランスホールの完成予想イメージ



内廊下のイメージ



ゲストルームのイメージ



ゴルフ Lounge のイメージ



キッズサロンのイメージ

(2) ハイグレード住戸を含むニーズに合わせた多様な間取り

分譲する 367 戸の内、1LDK～4LDK・約 44 m²～193 m²超まで幅広いプランを導入し、29 階～31 階には、仕様設備のグレードを高めたプレミアム住戸を用意します。

ライフステージの変化やお子さまの将来の成長に合わせ、間取りが可変可能な住戸を設定することで、多種多様なお客様のニーズを叶える間取り構成とします。

① 設備仕様のグレードを高めたプレミアム住戸について

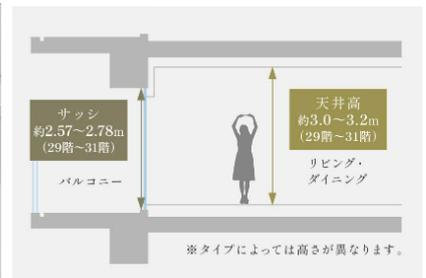
29～31 階のプレミアム住戸につきましては、仕様設備のグレードを高めた一段階上のクオリティになっています。全戸オーダーメイド対応（有償）とし、書斎を設けるなど、自身が必要とする用途やサイズに合わせた間取りをプランニングすることが可能です。また、リビングダイニングへの天井カセット型エアコン標準採用、リビングダイニングの天井高 3m 以上のゆとりある空間設計、エントランスの風除室・エレベーター・住戸内のインターフォンによる三段階のセキュリティに加え、共用廊下内のオートドアセキュリティによる 4 次セキュリティシステムなどが特徴です。



オーダーメイド対応のイメージ



天井カセット型エアコンのイメージ



ゆとりある LD 天井高のイメージ

② 可変可能な住戸について

本物件は、スケルトン・インフィル構造を採用しております。スケルトン・インフィルとは、柱や梁などの構造躯体と、内装や設備などを別々に作る構造です。一般的な分譲住宅と比べ、構造躯体と内装・設備が分離しているため、リフォームの際の間取り変更や設備の取り換えなどが可能です。さらにサイホン排水システムによる「ミライフル^{※3}」を導入することで、キッチン配置の選択肢が広がります。

(3) 環境・省エネ・防災対策に配慮した先進的なタワー設備

①長期優良住宅認定取得

長期優良住宅認定は、環境負荷の軽減を図りつつ、良質な住宅のストックを将来世代に継承することを目的とした認定で、国土交通大臣が定める10項目の基準をクリアした物件で取得できます。2022年10月に長期優良住宅法が新基準へと改正され、断熱性・一次エネルギー消費量・耐震性などの基準が従来水準よりも引き上げられており、本物件は新基準に適合したグレードとなります。

断熱性の指標となるUA値については、数値が低いほど断熱性能が高いことを意味します。ZEH基準^{※4}のUA値が0.6に対し、本物件の住戸ごとのUA値は、0.16~0.47となっており、断熱性能が高く、環境・省エネに配慮した作りです。

②実質再生可能エネルギー

電気については、マンション全体で実質再生可能エネルギー由来のものを一括受電し、環境負荷低減にも寄与しております。

一括受電により入居者の方は、地域電力会社の料金に比べ、約5%お得になる^{※5}という経済メリットもあります。加えて、1時間単位の電力使用量がPCやスマートフォンで確認でき、節電意識の向上も見込めます。

③安心安全への対応について

建物内への災害備品の設置に加え、免震構造を採用することで、建物と基礎の間の免震装置が地震エネルギーを吸収し、地盤の揺れが建物に伝わりにくくなっております。これらにより「災害に強いまち」を体現する拠点としての機能を果たします。

2. 『プラウドタワー岡山』物件概要

所在	岡山県岡山市北区駅前町 一丁目3番(地番)
交通情報	JR「岡山」駅 徒歩3分
構造・規模	鉄筋コンクリート地上31階 地下2階建て
竣工時期	2025年12月中旬(予定)
入居時期	2026年3月下旬(予定)
敷地面積	3,249.22㎡
総戸数	422戸(分譲367戸)
間取り	1LDK~4LDK
専有面積	44.92㎡~193.87㎡
バルコニー	10.36㎡~46.12㎡
売主	野村不動産株式会社、 JR西日本不動産開発株式会社
施工	奥村組



現地案内図

公式HP

<https://www.proud-web.jp/mansion/w131130/>

3. 「岡山市駅前町一丁目 2 番 3 番 4 番地区第一種市街地再開発事業について」

本事業は、岡山県のターミナル駅である「岡山駅」の目の前に位置しています。岡山駅周辺は、商業・業務施設などが高度に集積し、かつ鉄道・路面電車・バスなどの乗継拠点であるなど交通の要所として機能しております。

一方で、低利用・未利用の土地が多く、既存建物の老朽化も進んでいたことから、都市機能の再整備が望まれる状況にありました。本地区は、国の定める「都市再生緊急整備地域（岡山駅周辺・表町地域）」^{※6}内に位置するとともに、岡山市の定める都市計画マスタープランでは、商業・業務、医療・福祉、コンベンション施設などの高次な都市機能や回遊性・賑わい、交流機能が充実し、市全体や都市圏の発展をけん引する都心位置とされています。本プロジェクトを通じて、持続的に発展できる都市づくりとして、岡山の玄関口にふさわしい機能を持った「都心拠点」の創造を目指します。

環境・省エネ対策と安心安全の災害対策を実現し、さまざまな世代・世帯ごとに求められるニーズに合わせた、総戸数 422 戸の大規模タワーマンションとなる住宅棟「プラウドタワー岡山」、観光やインバウンドを見据えたホテル棟に加え、住民の皆さまやまちの方々への日々の生活のライフラインを提供する商業施設、多様なコミュニティ形成や地域コミュニティの活力を高める、コンベンション施設などの拠点機能があります。まちづくりのコンセプトである「OKAYAMA GATE PLACE」を元に、周辺地域との連携したイベントの検討などにより賑わいを創出し、岡山市のランドマークとなるまちづくりを目指します。

(1) 住宅×ホテル×商業が一体となった大規模複合開発



上空から見た施設関係

<住宅棟(プラウドタワー岡山・商業施設)>

地上約 114m、31 階建て、総戸数 422 戸(岡山県最大級)、1・2 階は郵便局のほか、商業店舗が複数店舗出店予定です。



住宅棟 完成イメージパース

<ホテル棟（ホテル・商業施設・オフィス）※7>

地上 16 階建て、7～16 階がホテルフロアとして構成されています。1～3 階は商業施設となり、4 階はコンベンションホール、5・6 階にはオフィスフロアなど多様なニーズに応えることが可能です。



ホテル棟イメージ図



駐車場棟

<駐車場棟(2023 年 11 月より営業中) ※8>

地上 7 階建て、1 階がアミューズメント施設、3 階～屋上が時間貸駐車場(駐車可能台数 506 台)で構成されています。

(2) 敷地内の各スペース特徴について

岡山駅前のゲート性を象徴的に表現した「大屋根」と駅へと続く地下街入り口のアプローチ、エリア内の回遊性を高める、住宅棟とホテル棟をつなぐパデストリアンデッキが特徴です。



大屋根のイメージパース



地下街への入り口のイメージパース

(3) 本事業のコンセプト

「OKAYAMA GATE PLACE」

多様な人々が集い賑わう岡山駅前の新たな顔となる複合都市型施設を作ること、施設間での交流を生み出すとともに、周辺の既存施設と一体的に、駅前町周辺への賑わい創出を目指します。

<コンセプトに基づく 4 つの拠点機能について>

① 地域コミュニティを活性化する拠点

大屋根を冠した広場を設け、住まう人、来街者が集い、回遊・交流を生み出し、地域の結節点として賑わいをエリアに広げます。普段は岡山の魅力を発信する地域イベントなど多目的な利用を想定しています。

② 快適で安心・安全、「災害に強いまち」を体現する拠点

- ・コンベンションホール・駐車場を地域防災拠点・帰宅困難者一時待機場所として提供
 - ・災害時に、市と協業し、物資提供
 - ・耐震化・不燃化による安全性向上
- 「災害に強いまち」として、街区全体で地震・台風などの災害へ備えます。

③地域文化を創造・発信する拠点

岡山の玄関口に相応しい機能として、観光バスベイ^{※9}を設けます。また、コンベンションホールや大屋根を冠した広場でのイベントなどを通じて、様々な文化を創造し、岡山に関する情報発信を行います。

④環境共生型の生活を実践する拠点

ホテル棟から住宅棟につながるペDESTリアンデッキと、大屋根下部の木製ルーバーにて木材製品を使用しています。

また、電力使用量を1時間単位で見える化することで、多く電気を使用している時間帯を把握できるため、節電意識が高まり、ピークシフトによる節電効果が期待されます。



ピークシフトによる節電イメージ図

- ※ 1 : 新築分譲マンション（2003 年以降販売）において総戸数 422 戸は岡山県で最大になります。
（株式会社 MDI 総研調べ。2024 年 1 月現在）
- ※ 2 : 不動産経済研究所 全国新築分譲マンション 売主・事業別発売戸数（2021 年・2022 年）より
- ※ 3 : 「サイホン排水システム」をキッチンに導入することで、キッチンの自由なレイアウト変更が可能になる仕組み。
<https://www.proud-web.jp/proud/environment/mi-liful/>
- ※ 4 : 外皮の断熱性能などを大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅。
- ※ 5 : 最低料金を除く電力量料金（使用料±燃調費）から割引を行います。
- ※ 6 : 都市再生の拠点として、都市開発事業などを通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、政令で指定する地域。
- ※ 7 : ホテル棟の運営者に関しては、現在未定となっております。
- ※ 8 : アミューズメント施設は、株式会社成通が運営しております。時間貸駐車場は株式会社穴吹ハウジングサービスが運営しております。
- ※ 9 : バス停のある場所の歩道に切れ込みを入れてバスが停車できるように設けられたスペース。