

決定した事業協力者の提案概要について

1 法人の状況

共同 企業体	東急不動産竹中工務店共同企業体		
代表 構成員	(名称) 東急不動産株式会社 (代表者) 代表取締役 大隈 郁仁	構成員	(名称) 株式会社竹中工務店神戸支店 (代表者) 支店長 弦田 康平

2 開発コンセプト

(1) 住宅都市にふさわしいまちづくりを目指し、企画・設計・施工・運営までを見据えた提案をいたします。

ア 本計画は、住宅都市・芦屋の玄関口であるJR芦屋駅に直結し、交通利便性と高質な居住環境に恵まれており、再開発による駅前拠点整備、都市機能整備により、芦屋市が目指す総合戦略の目標達成に大きく貢献できると考えます。

イ 私たちは、開発コンセプトを「住み続けたい、居心地のいい、まちの交流・回遊拠点の創造」とし、多世代の市民が集まり、交流し、愛され続けるまちづくりに取り組みます。

(2) 開発コンセプトの前提条件

ア 上位計画

- ・ 国際文化住宅都市 (S26)、芦屋庭園都市 (H16)
- ・ 自然とみどりの中で絆を育み、新しい暮らし文化を創造・発信するまち (第4次芦屋市総合計画)
- ・ 「美」「快」「悠」のまち芦屋 (芦屋市都市計画マスタープラン)
- ・ 潤いと賑わいの中で都市回遊を楽しむ地域 (同)

イ JR芦屋駅南地区まちづくり基本計画 (～「芦屋」を発信する多世代交流のまちづくり～)

- ・ まちの玄関・交流・案内からの発信機能
- ・ 長く住み続けられる住宅機能
- ・ 生活利便の商業・店舗機能
- ・ 交流 (出会い) の拠点 (基地) 機能
- ・ 安全安心・利便性を追求した交通結節機能

ウ 立地特性・プロジェクト特性

- ・ 住宅都市芦屋のシンボルとなるプロジェクト
- ・ 駅直結の利便性を生かした、都市機能の整備
- ・ みどりの景観の尊重、周辺との調和
- ・ 市民が交流し、集い、憩える「場」の創出
- ・ 芦屋にふさわしい高品質住宅、品格あるデザイン
- ・ 権利者を最大限配慮し、周辺波及効果ある商業計画

エ 社会動向・ニーズ

- ・ 少子高齢化による社会コスト増のなか、地域コミュニティの支え合いが益々重要
- ・ 住宅都市の魅力を高め、若い世代の一層の流入増と定住志向増で、人口減少をカバー
- ・ 子育て対応、若者の居場所、高齢者の健康づくり、文化活動など、多世代が利用できる拠点づくり

(3) 開発の方針

住み続けたい、居心地のいい、まちの交流・回遊拠点の創造（居心地のいい、芦屋の新しい場づくり）

ア COMMUNITY（交流と情報発信の拠点）

- ・ 子育て世代や高齢者、若者の居場所など多世代交流の場、情報交換の場
- ・ 芦屋の歴史文化、地域コミュニティ活動の情報提供を行う拠点

イ COMFORTABLE（居心地のいい場所づくり）

- ・ 家庭や職場とは異なる、居心地のいいサードプレイスの提供
- ・ デッキ広場の木陰、趣味友達との交流、カフェで読書等、好みは人それぞれ

ウ COMPACT DESIGN（まちなみを尊重した開発）

- ・ 芦屋の美しい景観を尊重したコンパクトな建物ボリューム
- ・ 低層部は上品で洗練されたファサードにお洒落な店舗を配し、芦屋らしい上品な街並み形成に貢献

エ COMMON SPACE（市民が愛着を感じる公共空間）

- ・ デッキ広場は通路機能だけではなく、市民や地域の交流を促す場として整備
- ・ 上質なイベントや演奏会など文化の豊かさが市民の愛着、定住志向に繋がる

3 取組方針，取組体制

(1) 特定建築者を前提とした事業協力者として、本事業の実現に向けて、最大限の協力をいたします。

ア 本事業は、特定建築者を前提とした市施行の第二種市街地再開発事業です。私たちは全国で多くの再開発事業の実績を有しますが、今回と同様の、特定建築者を前提とした事業協力者の実績も有しています。この経験を活かし、本事業の特性を十分理解の上、事業協力者として最大限の協力をいたします。

(2) 取組方針

ア 「JR 芦屋駅南地区まちづくり基本計画」をよく理解、尊重し、その具体化に向けて誠実に取り組みます。

イ 代表企業はデベロッパーとして全国の再開発事業において多くの保留床取得・処分の実績と、住宅を含む複合ビルの管理運営を有し、構成企業も全国で多数の再開発ビルの設計・施工実績を有しています。私たちはこのノウハウを結集し、本事業の実現に向けて様々な助言、提案を行います。

ウ 貴市と共に地元会議にて地権者等との意見交換を行い、権利者床の適切な配置や必要な商業施設の誘致、ビルの管理運営方法など、完成後の再開発ビルが地元と共存共栄で継続的に発展し、周辺

に波及効果をもたらすよう、事業計画、管理処分計画の策定に協力します。

エ 芦屋にふさわしい高質な住宅計画を提案し、住宅権利床の資産価値向上に努めます。また、六甲山への眺望、周辺のみどりや建物との調和に配慮し、品格と統一感ある建物や屋外空間のデザインを提案します。

オ 道路や交通広場、ペDESTリアンデッキ、地下駐輪場等の公共施設、JR 芦屋駅駅舎改良計画などを考慮し、工事期間中の安全確保と交通処理に万全を期し、最適かつ効率的な工事計画を立案します。

(3) 取組体制

ア 再開発事業の保留床取得及び住宅を含む複合ビルの管理運営のエキスパートであるデベロッパーと、大規模かつ駅近接建物の施工エキスパートであるゼネコンの共同チームによる推進体制で取り組みます。

イ 取組にあたっては、各役割分野に精通した担当者を配置し、万全の態勢を整えます。

4 計画コンセプト

(1) 芦屋の自然・文化・歴史を尊重しながら、新しい芦屋を発信する計画とします。

ア 開発コンセプト「住み続けたい、居心地のいい、まちの交流・回遊拠点の創造」を実現できる、魅力ある施設計画を提案します。

イ 道路や交通広場、ペDESTリアンデッキ等の公共施設について、再開発ビルとのスムーズな接続、人と車の安全性などに配慮します。

ウ 芦屋の南玄関口となる再開発であり、これまで育まれてきた美しい景観に加えて、賑わいや楽しさのある新しい景観づくりにより、貴市が目指す「緑ゆたかな美しい芦屋の景観」に貢献します。

エ 開発方針を実現する施設計画とします。

- ・ COMMUNITY ～多世代間の交流や情報発信が行える施設や空間を設けます。
- ・ COMFORTABLE ～市民に愛される“居心地のいい場所”を随所に設けます。
- ・ COMPACT DESIGN ～美しい芦屋の景観を守り、緑あふれる環境を提供します。
- ・ COMMON SPACE ～駅前広場とビルが一体となった、芦屋の新しい賑わい空間とします。

5 景観への配慮に関する提案

(1) 分棟配置と緑地空間により、芦屋にふさわしい落ち着いた景観をつくります。

ア 分棟配置と緑化による景観への配慮

- ・ 分棟配置で周辺環境への圧迫感を軽減し、スカイラインを統一
- ・ 北側には段状に上る緑を配し、駅から見える豊かな緑の空間を演出

イ 芦屋にふさわしい落ち着いた景観のある外装デザイン

- ・ 基壇部は六甲山にゆかりのある御影石貼りの外装とし、地域性を継承
- ・ 高級感のある素材を利用した開放感のある店舗デザイン

- ・ 住宅棟を中廊下型とすることで四面ともファサードを持ち、芦屋の玄関口として相応しい存在感と落ち着きを表現

ウ 歩行者に優しいペDESTリアンデッキ

- ・ デッキの美しい曲線でアプローチし、移り変わる景観を演出
- ・ 駅から分かれ、施設と交差するデッキのループ形状が新しい芦屋の交流を表現

建物概要

敷地面積	2,700 m ²	延床面積	15,068 m ²
階数	地上11階 地下1階	最高高さ	43.1m
建物用途	住宅, 商業施設, 公益施設, 駐車場		



(イメージパース)



(イメージパース)



(西側立面パース)



(北側立面パース)

6 コスト縮減に関する提案

(1) 適正な施設規模・施設計画による効果的なトータルコスト縮減に努めます。

- ア 事業費の縮減
- イ 共用部の負担軽減策
- ウ イニシャルコストの縮減策
- エ ランニングコストの軽減策
- オ 工期短縮に向けた施工方法の検討

7 保留床の処分方針等に関する提案

- (1) 施設計画案に基づく用途別床原価とマーケットバリューを吟味した処分価格を提案します。
 - ア 用途別床原価と処分価格
 - イ 特定建築者の資金計画
- (2) 住宅床の資産価値を最大化し、豊富な実績を活かして確実な処分を実施します。
 - ア 市内想定されるターゲット
 - イ この地区に相応しい住戸割と商品計画
 - ウ 住宅保留床の処分方針
- (3) 一貫した管理・運営体制により施設の資産価値を高めます。
 - ア 店舗保留床の処分方針
 - イ 商業施設の管理運営体制
 - ウ 商業施設実績
 - エ イベント実績
 - オ 業種・営業形態・規模
- (4) 複合施設の豊富な実績を活かし、施設全体の一体管理による効率的な管理・運営体制を提案します。
 - ア 管理運営の基本的な考え方
 - イ その他管理運営体制に関わる提案
- (5) 公益施設管理・運営実績が豊富な管理運営会社と共に、企画から運営まで貴市に最適な提案をします。
 - ア 公益施設の管理・運営方針等

8 公共施設整備及び全体事業工程に関する提案

- (1) 駅前再開発ビル工事の豊富な経験を活かし、近隣への配慮と仮設店舗用地の確保を最優先に、安全かつ効率のよい施工計画を提案します。
 - ア 工事計画の方針
 - イ 全体事業工程
 - ウ 仮設店舗の設定条件
- (2) 近隣住民の日常生活に極力影響を与えず、安全と利便性に十分配慮した仮設計画を提案します。
- (3) 駅前広場や道路拡幅用地を活用して仮設店舗・既存店舗を最大限確保し、豊富な不動産情報から権利者様のご要望に応じた仮住居や仮店舗の斡旋紹介を行います。
 - ア 既存店舗を最大限活用する場合
 - イ 施行区域内で仮設店舗を最大確保する場合
 - ウ その他の仮設店舗候補地
 - エ 仮店舗・仮住居等の斡旋に関するご協力