

事業提案書 概要

※ 以下の記載については、J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業特定建築者募集において提出された事業提案書の内容をまとめたものであり、施工計画、公益施設及び管理運営計画等、現時点で確定しているものではありません。

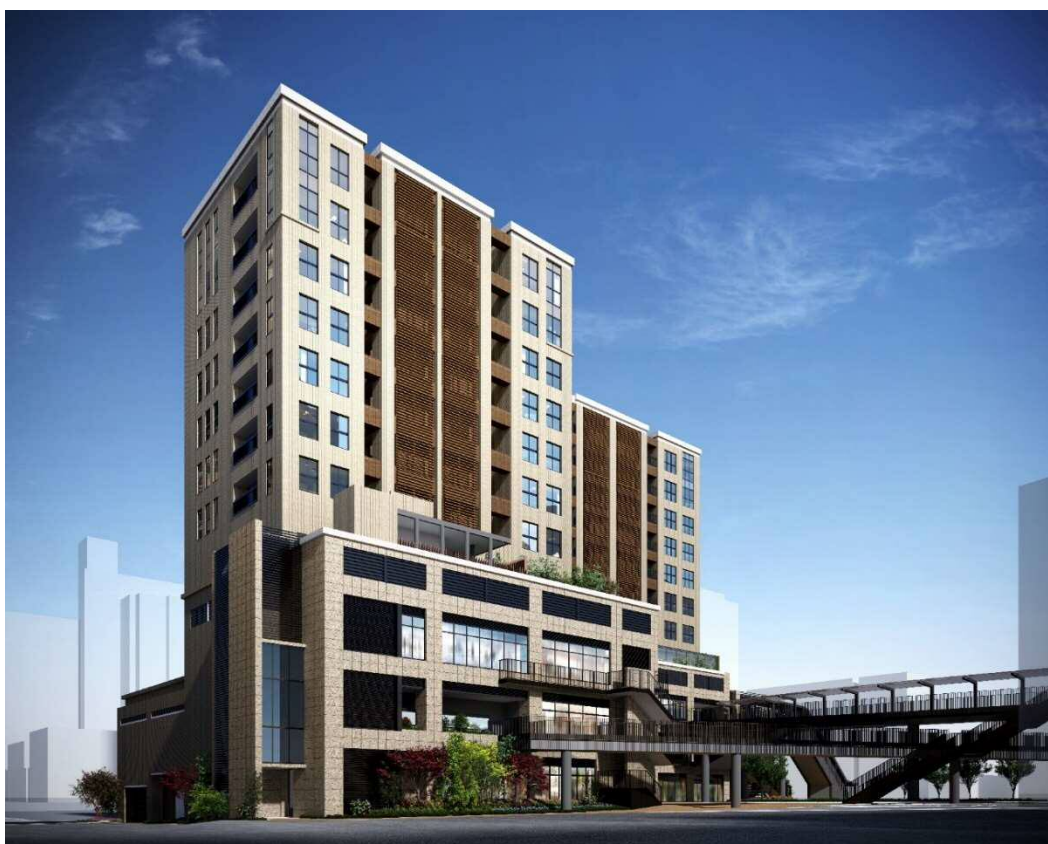
1 提案者

東急不動産株式会社

2 コンセプト

- ・ まちづくりコンセプトは循環を意味する“Circular”と玄関口を意味する“Entrance”を省略した“Ent”^{エント}を合わせた「Circular Ent」^{サーキュラー エント}と定めます。
- ・ 芦屋市の玄関口として賑わいや人の流れを市内へと循環させ、周辺エリアと共存・共生するランドマークを創造します。
- ・ 芦屋市の持続可能な発展に貢献する、誰もが行きたい、住みたい、住み続けたいと思う活力と賑わいを生むまちづくりを目指します。

3 イメージ図



4 建築計画

(1) 景観への配慮

ア 芦屋の地勢と呼応する新たな街の景観

- ・ 山の芦屋、海の芦屋の両面を併せ持つ市街地エリアで、地域の景観特性に馴染んだ新たな景観を生み出し、景観点としての質の向上を図ります。
- ・ 六甲山系の山並みとの調和を意識し、山の緑に映えるアースカラーを基調とする外装とします。
- ・ 街路樹と建物緑化を繋げた新たな景観をつくり、既存景観と合わせた質の向上を図ります。
- ・ 駅前歩行者動線が複層的に繋がり、地上レベルだけでなくデッキレベルの視点も考慮した立体的な景観を形成します。

イ 駅前南口地域のまちと一体となるシンボルゲート

- ・ 歴史的建造物を意識した石貼りを採用し、開口部と規則的に組み合わせることで奥行きを感じ入る外観構成とします。
- ・ 歩行者動線上に歩行者目線に近い緑化を計画し、より身近に感じる緑景を計画します。
- ・ 外装のルーバーやパネルには木調材を用いて建物外観に有機的な印象を与える構成とします。

ウ 景観や歩行者に配慮したサイン

- ・ 街スケールのサインは館銘板のみとし、人スケールのサインを適所に配置します。
- ・ 看板による視覚ノイズを発生させないように、施設としてのデザインコードを定めます。

(2) 環境への配慮

ア 環境に配慮した建築計画・維持管理計画の導入

- ・ 省エネ及び CO2 の削減のため、専有部に家庭用燃料電池コージェネレーションシステムの採用を検討します。
- ・ 環境に優しいだけでなく汎用性の高い材料を採用し、運用面での負荷を抑えます。
- ・ 道路沿いの緑地確保や屋上緑化への灌水設備設置を検討し、打ち水による涼感効果の得られる計画を目指します。
- ・ 雨だれなどの外装の汚れを抑える光触媒塗装や開口部廻りの水切り取付けなどを徹底し、維持管理コストを軽減します。

イ ZEH への取り組み

- ・ 住宅部分の ZEH-M Oriented の取得を基本とし、今後の検討で ZEH-M Ready の取得を目指します。
- ・ 住宅部分では高断熱仕様や LED 照明、高効率天井埋込エアコンの採用を積極的に検討します。

ウ 永く親しまれる緑景への工夫

- ・ 樹々の育成を考慮して育成期間を設けて目標の姿まで生長させ、より豊かな緑の空間を目指します。
- ・ 利用者や居住者への情報発信およびイベントの開催など、植栽への理解を深め、愛着を醸成するための取り組みを検討します。

エ 施工時の CO2 排出量削減への取り組み

- ・ 建設副産物の削減、建設発生土の場内利用、通勤車両の削減、工事車両のエコドライブ等により、車両の走行に伴う CO2 を削減します。
- ・ 仮囲い外灯をはじめ現場設置の仮設照明は LED を採用し、消費電力を削減します。
- ・ 仮設事務所屋根へ太陽光発電装置を設置し、事務所内の電力供給や仮囲いに設置する夜間照明等への電力供給を行います。
- ・ 再生可能エネルギーによって発電されたとみなされる「グリーン電力証書」を購入することで、工事用電力を全て CO2 排出量ゼロの電力とし、再生可能エネルギーの普及に貢献します。

(3) 防災に係る提案

ア 特定施設建築物における災害対策

- ・ 地震などの災害によりライフラインが断たれた場合を想定し、防災備蓄倉庫を整備します。防災備蓄品は、災害時には周辺施設と融通することによる周辺との共助を検討します。
- ・ 専有部に設置を検討する家庭用燃料電池コージェネレーションシステムによる電力供給の継続及び在宅避難の対策を検討します。

イ 地域防災拠点としての取り組み

- ・ 1 階ホールや 3 階公益施設等、災害時に地域開放できるスペースを確保し、避難者の受け入れができる施設とします。
- ・ 災害時の一定期間において、JR 芦屋駅周辺の避難場所として、市民センターや上宮川文化センター、茶屋集会所等の避難所と連携することにより、JR 芦屋駅南地域での防災拠点としての活動も想定した計画を検討します。

ウ 水害対策

- ・ 豪雨等による万が一のリスクに備え、地下諸室及び主要な設備室の位置について、2 階以上の低層階への配置を検討します。
- ・ 建物内部や地下駐車場への浸水を抑える、防水扉や防潮板の設置を検討します。
- ・ 地下浸水センサーや洪水情報、警報等を受信することで、建物周辺の状況を把握し、地階各所へ複数の知覚方法で避難勧告の周知徹底を行います。

(4) 賑わいに係る提案

「街・人・文化の結節点」をテーマに、芦屋市の玄関口として、周辺との回遊性や連

携を意識し、駅南エリア全体の賑わいを創出します。

ア 周辺エリアとの連携

- ・ JR 芦屋駅周辺一体となった、賑わいの波及・エリアの回遊性の向上
- ・ 新たな商業の賑わいによる生活利便・暮らしの提案

イ ブランディングエリアとの連携

- ・ エリアならではの食育に関するイベントの実施
- ・ 女性活躍と並行した子育て支援となる空間の提供

ウ 打出の小道プロジェクト（うちぶん）との連携

- ・ 多様な世代に向けた学びの選択肢を広める場の提供
- ・ アクティブシニアの新しい学びの場の提供
- ・ 住み続けたいまちとして学ぶ機会の提供

5 施工計画

(1) 施工ステップ・工程

- ・ 現場代理人が主体となって工程調整会議を開催します。経験に基づく優先順位付けと擦り合わせにより手戻りを防止して指定工期を厳守します。
- ・ 関係者からの要望には速やかに状況確認を行って工程への影響を検討し、関係者へ迅速に報告・対応策を提案します。
- ・ 高セキュリティ化されたクラウドサービスを活用し、タイムリーな情報共有や確実な合意形成による進捗管理を行います。
- ・ 綿密な「日割り工程表」を作成し、クリティカルパスで確認します。

(2) コスト縮減

ア 工期短縮

- ・ 特定施設建築物新築工事の地下工事と公共施設整備工事（地下自転車駐車場・立体横断施設）を同時に一体施工とすることで公共施設先行施工とした分離施工と比べ、全体工期を約 20 カ月短縮しています。
- ・ 分離施工にすると、山留反力が取れない等安全上の問題が発生しますので、一方の躯体構築完了まで他方の工事を待機させる必要があります。
- ・ 分離施工とした場合は特定施設建築物新築工事の搬入経路が東側に限定され、工期に影響します。また、東側道路は道路幅が狭く、警察との協議が必要となる可能性があります。

イ コスト縮減

- ・ 一体施工にすることで、分離施工時と比較して山留工事費用を約 15%圧縮しています。

(3) 安全対策

ア 周辺道路の安全対策

- ・ ゲートは歩道よりセットバックさせ、カーブミラーと透明パネルの仮囲いを設置します。車両出入口には常駐誘導員を1名ずつ配置し、大型車両の搬出入が多い日には増員します。
- ・ 車両管理システムを導入し、職長がスマートフォンから入力した搬出入情報をもとに、作業所担当者がパソコンやスマートフォン等を使用し、作業所全体の通行スケジュールを把握したうえで、調整した搬出入時間割を作成します。これにより日々の入退場車両台数を平準化します。

イ 越境・飛散防止・工事用排水対策

- ・ 建物外周は、桟組足場を設置したうえにメッシュシートを張り、道路面や近接建物への飛散養生を実施します。
- ・ 風速計や吹き流しを設置し、風速が基準値（10m/sec）を超える場合には作業中断や作業中止し、吊り荷が流されることによる越境を防止します。
- ・ 工事用排水は集水桝で受けた後、ノッチタンクに設置する中和装置を用いて中和を行い、排水桝から下水道へ排水します。

ウ 騒音・振動・粉塵対策

- ・ 騒音・振動計を設置し、常時測定管理します。管理値を騒音・振動規制法の規制値（騒音 85 dB、振動 75 dB）より 10 dB低い数値に設定し、管理値を超えた場合は携帯電話へ情報を発信し、作業中断と対策を行います。また測定値を仮囲いに表示し、通行者への見える化を図ります。
- ・ 工事で使用する機械、重機は超低騒音型及び低騒音型を使用します。
- ・ 工事敷地内の搬出入ゲート前にハイウォッシャーを設置し、退出車両のタイヤを洗浄します。これにより道路汚損や粉塵の発生を防止します。

(4) 設計・施工体制

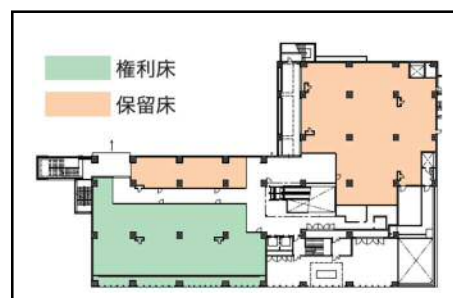
- ・ 芦屋市をはじめ多くの関係者とのコミュニケーションを大切に業務推進
- ・ 全国の事務所が持つ実績、技術的なノウハウの蓄積を活かし、会社一丸となってプロジェクトの推進を支援する体制を構築
- ・ 積算技術者が当初計画から参画し、最新の工事費動向を踏まえたコスト管理を実施
- ・ 品質マネジメントシステムに基づいて高度な品質管理を行い、高品質な建物を提供

6 公益施設

(1) 権利床に係る提案

ア 事業内容

- ・ 市民一人ひとりが自由に活動する拠点をつくることこそが、日常生活を豊かにし、まちを豊かに変える兆しとなります。与えられるものではなく、市民が自発的に集い、生まれ



るもの、育てるものを目指します。

- ・ 他地区で行政との協働事例もある一般社団法人まちライブラリーに運営いただくことを提案します。まちライブラリーとは、全国で広がっている地域の人々におすすめの本にメッセージをつけて持ち寄ってもらい、読んだ人も感想を書き連ね、本を通じたコミュニティづくりを目指す図書館です。まちライブラリー内では、区画内で飲食をしながらの読書が可能で幅広い世代の交流を創出します。また、まちライブラリー会員登録者が小規模なイベントを自ら主催し、本を媒介とした多世代交流の場となっています。

イ まちライブラリー開設意義

- ・ 市民各自が自ら勧めたい本を持ち寄り、自らの図書館を育てる。
- ・ 市民各自が自己でやってみたい趣味や活動を実現する機会を創出する。
- ・ 本に囲まれ、Wi-Fi が完備された空間で学生や社会人に自己学習、自己創作の場を提供する。
- ・ 共通の関心や趣味を通して人と繋がり、社会的な存在感を感じ、同時に本に囲まれ、一人でいても安心できる場となる。

ウ 事業手法

- ・ まちライブラリー会員登録料として初回 500 円、本の貸出については無料で利用可能です。
- ・ 芦屋市から一般社団法人まちライブラリーへ運営業務を委託いただく想定です。今後のワークショップ等踏まえて、公共図書館の貸出機能を設ける場合は、まちライブラリーにて一括運営が可能です。

(2) 保留床に係る提案

ア 事業内容

- ・ 芦屋市民及び来街者の方々が集い、愛着を持ていただけるような業種構成計画とします。権利床と保留床の境を無くし、シームレスな繋がりを創出します。
- ・ 具体的には「カフェ、ベーカリー、食物販」等の業種を想定しており、保留床で購入した商品を権利床へ持ち込み、3 階フロア全体として集える空間を創出します。
- ・ 芦屋市の文化を市民の方及び市外利用者の方へ発信すべく、芦屋市に所縁のあるテナントを積極的に検討します。芦屋市内にある感度の高い飲食店や物販店舗等を配置することで、芦屋市への愛着醸成に寄与できるようなフロアを目指します。

イ 事業手法

- ・ 保留床は民間テナントへの賃貸を想定しています。テナント誘致については、多様な商業実績及びテナントネットワークを最大限活用して、責任をもって推進します。
- ・ 保留床における管理運営については、本社グループにおける一貫体制で対応しま

す。

- ・ 本プランの提案にあたり、テナント企業へのヒアリングを実施しました。芦屋市に所縁のあるテナントからも高評価をいただいております。

(3) ワークショップに係る提案等

ア リサーチ検証型ワークショップ

① 仮説をつくる

芦屋市及び特定建築者は本事業の公益施設における暮らしのシーン仮説に基づき、これを実感する公益施設の中身の具体案をつくる。

② 仮説をぶつけ、検証する

本事業に興味・関心の高い芦屋市民を集め、仮説がどれくらい評価を得られそうかを検証する。

イ 創発ワークショップ

手を動かしたり、対話を行ったりしながら参加者の本音を引き出し、自由な発想で課題解決の糸口やアイデアを生み出します。

- ・ ファシリテーターが投げかけたことに対して参加者が自発的に議論し、発想を広げる。
- ・ 参加者、ファシリテーター、プロジェクトメンバーが同じテーブルを囲んで共同作業を行う。

7 管理運営計画

(1) 管理運営

ア 管理運営体制

- ・ 全体管理組合の直下に住宅管理組合と施設管理組合を設置し、必要な権限を委譲することで、意思決定の合理化・円滑化を図ります。
- ・ 豊富な実績を有する本社グループ建物管理会社が培ったノウハウを活かし、長期にわたって円滑に管理運営が可能となる体制・計画をご提案します。

イ 駐車場管理体制・運営方法

- ・ 地下1階施設用駐車場については、施設管理組合が直接利用者から使用料徴収を行わない一体運用方法として、専門業者への一括賃貸運用を提案します。
- ・ 24時間営業を前提に検討を進め、実際の運営時間・料金体系は開業前の最新の利用予測に基づき確定します。
- ・ 管理システムとしては、最新の「車両ナンバー認証式」「フラップレス」を採用することで、従来のシステムと比較し、出入口の混雑解消等のメリットを生み出します。

ウ 管理費及び長期修繕計画

- ・ 管理費については、特定施設建築物における管理組合収入（共用部使用料収入等）

及び支出（管理運営費等）を試算しています。

- ・ 特定施設建築物の概算長期修繕計画を立案のうえ、修繕支出に向けて備えるべき積立金を５年ごとに上昇させていくとともに、初年度に一時金を徴収する方式で試算しています。

(2) 商業計画

幅広い世代が交差し、繋がり、集う「暮らしを支え、地域に愛される新しい芦屋のプラットフォーム」を目指します。

ア フロアプラン

- ・ ３階：芦屋の文化発信・地域交流フロア
年齢や性別関係なく、地域の方が集う賑わいの場。子育て、自由な働き方、学び、交流の場を提供するフロアを目指します。
- ・ ２階：芦屋らしさの発信、WELLNESS フロア
スポーツや健康、美容などの自分磨きの提案も行う、他世代が利用できるフロアを目指します。
- ・ １階：クイックに立ち寄れる、豊かなデイリーライフフロア
芦屋の生活に合わせた上質な利便機能。上質な食や、駅前立地にあると嬉しい日用品を提供するフロアを目指します。

イ 権利者様へのサポート

本社グループの建物管理会社及び商業運営会社が、開業前の準備から開業後の管理・運営まで、あらゆるサポートを実施し、継続的な賑わいを生み出します。運営においては、商業運営に関わる地権者様の全ての業務代行が可能です。

8 価額整備費等

保留床敷地価額、権利床整備費及び補助金いずれも募集要項記載額と同額。

以上