

2012年7月4日

報道関係各位

大和ハウス工業株式会社  
フジ都市開発株式会社  
株式会社 TOKAI

**「静岡呉服町第一地区第一種市街地再開発事業」地区内の超高層免震タワーマンション  
「(仮称) 静岡呉服町再開発プロジェクト」概要決定**

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市、社長：大野直竹）とフジ都市開発株式会社（本社：静岡市、社長：木内藤男）、株式会社 TOKAI（本社：静岡市、社長：鵜田勝彦）の3社は、現在、静岡市葵区において、分譲マンション「(仮称) 静岡呉服町再開発プロジェクト」を建設中ですが、概要が決定しました。

大和ハウス工業では「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、より資産性が高く、社会やお客さまにとってより付加価値の高いマンションの供給を目指し、事業を推進しています。静岡県においては、1990年より65棟2,857戸を供給。静岡市では1990年より24棟964戸を供給しています。

フジ都市開発では、静岡県内においては、1986年より64棟2,806戸を供給。静岡市では1988年より25棟1,116戸を供給しています。TOKAIでは、静岡県内においては、1991年より20棟832戸を供給。静岡市では1995年より13棟488戸を供給しています。

今回、静岡市の中心街にふさわしい顔づくりを目指して再開発事業が行われている「静岡伊勢丹」前、「静岡赤十字病院」の隣地において、静岡市内最高層<sup>※1</sup>・静岡市内最大供給戸数<sup>※1</sup>の分譲マンションを開発することとなりました。

本物件は、環境面では8階に10kWの太陽光発電システムを導入します。また、防災面では免震構造を採用するとともに、災害によりライフラインが断たれた場合に備えて、「自家発電装置」も設置します。

「(仮称) 静岡呉服町再開発プロジェクト」は、利便性に富む場所に建設される、環境と防災面に配慮した静岡の新たなランドマークとなる超高層免震タワーマンションです。

※1. 2012年6月末現在、大和ハウス工業調べ。本物件は、大和ハウス工業が2005年2月に販売開始し、2006年9月に竣工した「D'グラフォート浜松 D's Tower」、住友不動産株式会社様が販売する「シテイタワー浜松」に次ぐ超高層タワーマンションです。

**●ポイント**

1. 土地の高度利用を図った「静岡呉服町第一地区第一種市街地再開発事業」
2. 静岡市内最高層 108.8m・地上 29 階建の超高層免震タワーマンション
3. 太陽光発電システム・屋上緑化・LED 照明等の環境アイテムを導入
4. 伝統工芸「駿河竹千筋細工」をデザインしたファサード（正面デザイン）
5. 充実の共用施設とサービス

## 1. 土地の高度利用を図った「静岡呉服町第一地区第一種市街地再開発事業」

「静岡呉服町第一地区第一種市街地再開発事業」地区は、県都静岡の行政・商業・文化・金融・医療の中心地として栄えてきた場所です。

2005年当時、当地区は老朽化した建物や平面駐車場などが多く、土地の高度利用や用途変換、防災対策が遅れるとともに、中心市街地における人口の空洞化等の問題もあり、権利者が再開発を望んでいました。

そこで、2009年に地権者が集まり、準備組合を結成。2010年、参加組合員として大和ハウス工業、フジ都市開発が加わり、2010年8月、「静岡呉服町第一地区市街地再開発組合」を設立。分譲マンションと商業施設の“住・商一体型複合再開発プロジェクト”としてスタートすることになりました。

その後、2011年5月、権利変換により2社は組合より住宅保留床を購入し、6月より既存建物の解体工事に着手、9月より本体工事に着手。2012年9月より、大和ハウス工業、フジ都市開発、TOKAIの3社が分譲マンション「(仮称)静岡呉服町再開発プロジェクト」の販売を開始することになりました。

## 2. 街なか居住に適した好立地

### (1) 電車やバスを利用できる好アクセスの立地

本物件は、JR 東海道本線「静岡駅」まで徒歩12分(約890m)、静岡鉄道「新静岡駅」「新静岡バスターミナル」まで徒歩8分(約610m)と、通勤通学や生活に便利な好アクセスの場所にあります。公共交通機関を利用することで、自動車に依存することなく生活できます。

また、東海道新幹線特急「ひかり」を利用した場合、「東京駅」「名古屋駅」まで約1時間で行くことができます。

### (2) 静岡の政治・経済・商業の中心エリアに位置

本物件は、「静岡県庁」「静岡市役所」「日本銀行静岡支店」「静岡銀行本店」「静岡伊勢丹」「松坂屋静岡店」「新静岡セノバ」「静岡パルコ」なども近い静岡の中枢エリアに位置し、賑わいの中心地「呉服町」で開発する希少価値の高い分譲マンションです。

生活利便施設だけでなく、徒歩圏内に「静岡市立葵小学校」(徒歩11分)、「静岡市立城内中学校」(徒歩8分)と教育施設も充実しており、緑あふれる「駿府公園」(徒歩4分)など豊かな自然環境も隣接しています。



「JR 静岡駅」



「新静岡セノバ」



「静岡伊勢丹」

## ●主な公共機関・生活利便施設

＜交通機関＞	JR 東海道本線「静岡駅」	徒歩 12 分
	静岡鉄道「新静岡駅」	徒歩 8 分
	「新静岡バスターミナル」	徒歩 8 分
＜生活利便施設＞	「静岡伊勢丹」	徒歩 1 分
	「松坂屋静岡店」	徒歩 10 分
	「新静岡セノバ」	徒歩 8 分
	「静岡パルコ」	徒歩 7 分
＜公共施設＞	「静岡県庁」	徒歩 4 分
	「静岡市役所」	徒歩 2 分
	「静岡市美術館」	徒歩 8 分
＜教育施設＞	「静岡市立葵小学校」	徒歩 11 分
	「静岡市立城内中学校」	徒歩 8 分
＜公園＞	「駿府公園」	徒歩 4 分
＜病院＞	「静岡赤十字病院」	徒歩 1 分

### 3. 静岡市内最高層 108.8m・地上 29 階建の超高層免震タワーマンション

「(仮称) 静岡呉服町再開発プロジェクト」は、地下 1 階・地上 29 階建、地上 108.8m と、分譲マンションとしては静岡市内最高層の超高層免震タワーマンションとなります。

1 階から 2 階までが商業施設（店舗・事務所等を予定）、3 階から 7 階までが駐車スペース、8 階から 29 階が住居スペースとなり、総戸数 279 戸の静岡市内最大供給戸数の物件となります。

本物件では、万が一、地震が発生しても被害を最小限に抑え、安心・安全に住み続けられるように免震構造を採用しました。薄いゴムと鋼板を交互に重ねた「積層ゴム」等の免震装置によって地震による建物の揺れの強さを低減できます。

また、地震などの有事の際には、本物件内に設置した「自家発電装置」により非常用エレベーターを動かすことができ、消防、救出活動に使用することができます。



免震装置



「自家発電装置」

#### 4. 太陽光発電システム・屋上緑化・LED照明等の環境アイテムを導入

本物件の共用部には 10kW の太陽光発電システムを導入します。平常時には共用部の照明等に利用し、災害時には非常用電源として利用できます。

また、8階には太陽光発電パネルとあわせて屋上緑化を採用しました。夏場のヒートアイランド対策とともに、省エネ効果が期待できます。さらに、共用部の照明にはLED照明を採用しました。

加えて、本物件の公開空地には非常用水として利用できる井戸を設置します。マンション入居者だけでなく、近隣住民の防災拠点としても機能します。



太陽光発電システム（例）



屋上緑化（施工例）

#### 5. 伝統工芸「駿河竹千筋細工」をデザインしたファサード（正面デザイン）

旧東海道に面する呉服町は、江戸時代前から静岡の中心街として栄え、現在においても中心市街地として繁栄し続けています。本物件では、新しさの中に歴史を感じられるよう「駿河竹千筋細工」をファサード（正面デザイン）としました。

1階から2階までの商業施設の外観は、呉服町通りの店舗として気軽に訪れることができるよう、呉服の模様を部分的にプリントしたガラスを組み込んだガラスのカーテンウォールで構成しました。

3階から7階までの駐車場部分の外観は、静岡の伝統工芸品「駿河竹千筋細工」をデザインモチーフにしたパネルで構成。8階から29階までの上層部は、新たな静岡のランドマークとなるよう清潔感のあるシンプルなデザインとしました。



ファサード（昼）



ファサード（夜）

## 6. 充実の共用施設とサービス

本物件では、商業施設と分離されたエントランス・ラウンジを設けるとともに、ゲストルームやコミュニティールーム、スカイラウンジなど、充実した共用施設を設置。

静岡のラウンドマークに相応しい、ワンランク上の付加価値の高いサービスを提供します。

### (1) コンシェルジュ

1階にはコンシェルジュカウンターを設置し、クリーニング・宅配便の取次ぎや公共機関や電車等の時刻のご案内、ご予約、メッセージのお預かりなどのサービスで日常生活をサポートします。

※利用については日時等の制限があります。サービス内容は変更することがあります。

### (2) ゲストルーム

8階には、ご家族やご友人をもてなすことができる洋室（1室）と和室（1室）のゲストルームを用意しました。

ホテルのような格調とやすらぎに満たされた部屋としており、ご入居者さまも利用できるため、普段味わうことのできない贅沢な時間を過ごすことができます。

※予約制。使用料が発生します。

### (3) コミュニティールーム

8階には、気軽に利用できるコミュニティールームを用意しました。アイランドキッチンやAV機器、デッキテラス、授乳室を備えたコミュニティールームは、ホームパーティーや趣味のサークル会場などにも利用いただける便利なスペースです。

※予約制。使用料が発生します。

### (4) スカイラウンジ

22階には、タワーの眺望を本物件の入居者の共有財産として愉しめるよう、スカイラウンジを設けました。

富士山や駿河湾などを見渡しながら、ゆったりと時間を過ごせるラウンジを備えたスペースです。ご家族やご友人などとのパーティーも催せます。

※貸切の場合は予約制です。使用料が発生します。

### (5) 生活を便利にするサービス

各フロアにはゴミステーションを設置するとともに、住戸内には生ゴミを処理するためのディスポーザーも標準装備しました。

※ゴミステーションの利用については、曜日・運営時間等に制限があります。

## 7. 多彩なプランバリエーションと防犯対策

### (1) 大型住戸も充実したプランバリエーション

本物件の間取りは、幅広いお客さまにご満足いただけるよう、専有面積 57.76 m<sup>2</sup> ~134.52 m<sup>2</sup> (1LDK~4LDK) の多彩なプランを用意しました。階高は約 3.2mを確保したことにより、リビング・ダイニングと洋室の天井高を 2.5m とするなど、開放的な空間としました。また、90 m<sup>2</sup>超や 100 m<sup>2</sup>超の大型住戸も用意しました。

さらに、お客さまの様々なニーズにお応えするフリープランシステム「マイスタイルデザイン (大和ハウス工業オリジナルシステム)」<sup>※2</sup>を導入する予定です。住戸ごとに、カラーや間取りを生活スタイルに合わせて自由に変更することができます。

※2. キッチン・洗面室・浴室・トイレなどの水廻り以外のプラン変更が可能です。階数・間取り・設備・仕様等の変更については、対応項目に制約・制限があります (有償)。

### (2) 省エネ性、断熱性に優れた分譲マンション

本物件は、住宅性能表示制度の省エネルギー等級において最高等級「4」に相当する次世代省エネルギー基準 (IV地域) <sup>※3</sup> を標準でクリアした断熱性を確保しています。

開口部には、冷暖房効率を上げるだけでなく、結露の発生も低減する複層ガラスを採用します。また、排ガス中の熱を有効活用して、賢くお湯を沸かす省エネ高効率給湯器「エコジョーズ」を導入します。熱効率を高めることで省エネを実現し、光熱費・CO<sub>2</sub>の削減を図ることができます。

※3. 次世代省エネルギー基準で静岡県はIV地域の区分。

### (3) 24時間有人体制による「安全・安心」なセキュリティ対策

本物件は、24時間管理員<sup>※4</sup>が常駐し、暮らしの安全を守ります。防犯面では、大和ハウスグループ独自の24時間戸別管理システム「ホームサット24」を導入する予定です。玄関ドアと開閉するすべての窓を対象に、不審者の侵入を感知する防犯センサーを設置。万が一のときには音声で知らせると同時に異常信号が「ホームサット24」集中監視センターに自動送信され、警備会社や関連機関が迅速に対応します。

また、エントランスのTVモニター付オートロック・EV・玄関での「トリプルセキュリティ体制」<sup>※5</sup>を採用することで、人と機械設備の両面のセキュリティ体制を構築しました。

さらに、防犯カメラをエレベーター内やエントランスホール、駐車場内等に設置し、防犯性を高めました。

※4. 24時間有人管理は仮眠・休憩時間を含みます。

※5. 28階・29階は「トリプルセキュリティ体制」。8階から27階はEVでのセキュリティはありません。



「ホームサット24」集中管理センター



防犯カメラ

【建物の概要】

物件名称	: 「(仮称) 静岡呉服町再開発プロジェクト」
所在地	: 静岡県静岡市葵区呉服町1丁目5番3(地番)他35筆
交通	: JR 東海道本線「静岡駅」徒歩12分 静岡鉄道「新静岡駅」徒歩8分
敷地面積	: 5,373.00 m <sup>2</sup>
延床面積	: 54,169.60 m <sup>2</sup>
構造・規模	: 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上29階地下1階建 塔屋2階建
売主	: 大和ハウス工業株式会社 フジ都市開発株式会社 株式会社ザ・トーカイ (通称: 株式会社 TOKAI)
施工	: 鹿島・木内特定建設工事共同企業体
着工	: 2011年9月
販売開始	: 2012年9月(予定)
竣工予定	: 2014年1月(予定)
総戸数	: 279戸(非分譲住戸23戸) 別途、ゲストルーム2戸、コミュニティールーム1戸、スカイラウンジ1戸、管理員室1戸、店舗12戸、事務所1戸、自動車車庫449台
専有面積	: 57.76 m <sup>2</sup> (1LDK) ~134.52 m <sup>2</sup> (4LDK)
予定販売価格	: 2,000万円台 (57.76 m <sup>2</sup> ) ~1億円超 (134.52 m <sup>2</sup> )
予定最多価格帯	: 4,000万円台
お客さま お問い合わせ先	: (仮称) 静岡呉服町再開発プロジェクト販売準備室 TEL : 0120-194-529 営業時間: 10:00~18:00 (火・水曜定休、祝祭日除く) URL : <a href="http://dhms.jp/one">http://dhms.jp/one</a>

以上

お問い合わせ先	
大和ハウス工業株式会社	
広報企画室 広報グループ	06-6342-1381
東京広報グループ	03-5214-2112
フジ都市開発株式会社	054-264-7125
株式会社 TOKAI	054-273-4805

