

報道関係者各位

2015 年 2 月 26 日

野村不動産株式会社

ジェイアール西日本不動産開発株式会社

株式会社長谷工コーポレーション

JR「塚口」駅前に関西最大級の駅前再開発 ZUTTOCITY（ズットシティ）

総計画戸数 1,200 戸超、総開発面積 8.4ha の駅前大規模再開発プロジェクト

第 1 弾マンションプロジェクト「プラウドシティ塚口」マークフロント

モデルルームオープン

野村不動産株式会社、ジェイアール西日本不動産開発株式会社、株式会社長谷工コーポレーションの 3 社は、JR 宝塚線「塚口」駅前にて関西最大級の駅前大規模再開発『ZUTTOCITY』の開発に着手いたしました。そして、街区内の第 1 弾マンションプロジェクト「プラウドシティ塚口」マークフロントのモデルルームをこの度一般公開いたしました。

総開発面積約 8.4ha（甲子園球場約 2 個分^{※1}。cf.うめきた先行開発区域：約 7ha）、JR 駅前再開発としては過去最大規模^{※2}を誇る本プロジェクトは、分譲マンション（1,200 戸）、戸建て（71 戸）をはじめ、駅ビル、商業施設、駅前ロータリー、大型公園等が新設される駅前大規模再開発となります。

最寄り駅の JR「塚口」駅より「大阪」駅まで JR 利用で約 10 分^{※3}という利便性と、入居者専用の「みんなの森」を中心に街区内の 25%以上を緑地スペースとする緑豊かな住環境を実現し、「どの世代の方にとっても、ずっと住みたくなる街」を目指し、愛称を『ズットシティ』としました。

〈ZUTTOCITY の主な特徴〉

- ①住・商一体の大規模駅前再開発
- ②「みんなの森」を中心とした緑豊かな街区構成
- ③スマートシティの創出
- ④コミュニティの醸成、災害対策
- ⑤『ZUTTOCITY』内マンション第 1 弾、「プラウドシティ塚口」マークフロント

※1: 総面積: 3.85ha 阪神甲子園球場 HP 参照

※2: 総計画戸数 1,271 戸（分譲マンション 1,200 戸、一戸建て 71 戸）は 1995 年以降の関西エリアの一戸建てを含む JR 駅前複合開発において最大戸数。（2014 年 8 月 MRC 調べ）

※3: 電車所要時間は JR 宝塚線普通・快速電車利用、JR 尼崎駅で JR 神戸線快速に乗り換え。時間帯により 9 分～16 分の幅があります。乗り換え・待ち時間等は含まれておりません（JR おでかけネット平成 26 年 12 月調べ）



『ZUTTOCITY』完成予想図

－ ZUTTOCITY の特徴－
①住・商一体の大規模駅前再開発

■駅前ロータリー、緑豊かなメインストリート・大型公園を新設

- ・入居者だけでなく地域住民も使用できる駅前ロータリー・メインストリート・大型公園を新たに整備
- ・メインストリートは、電線の地中化による電柱がないケヤキの並木道。さらに歩車分離を実現

■駅ビル・商業施設が開業予定

- ・JR「塚口」駅直結予定の駅ビルを新設予定
- ・「ブラウドシティ塚口」マークフロント東側すぐに商業施設を新設予定



■植栽を豊富に配し、街区内の 25%以上を緑地スペースに

- ・メインストリートを含む街区の敷地境界には幅 6m の緑地帯を確保
- ・桜を中心に、15 本の既存樹を移植。地域住民に親しまれてきた森永製菓の土地の記憶を継承



メインストリート完成予想図

②「みんなの森」を中心とした緑豊かな街区構成

■マンション敷地内に、サッカーグラウンドより広大※4 な約 8,000 m²の住宅居住者専用の「みんなの森」を造成

- ・駐車場を北側へ配置することで、街区中央にセキュリティに守られた広大な緑地帯を確保
- ・「みんなの森」及び共用棟には、小川や見晴らし台や住民間コミュニティを醸成する様々な共用施設を整備



「みんなの森」完成予想図

※4：サッカーピッチ面積：7,140 m²（財）日本サッカー協会 HP 参照

③スマートシティの創出

みんなで力を合わせ、一人ひとりの負担を減らし、ムリなくつづけられる、「住むだけでエコ」な様々なしくみを取り入れます。

■環境モデル都市・尼崎市にある街としてエネルギーマネジメントに積極的に取り組み

- ・平成 25 年に『環境モデル都市』として国指定を受けた尼崎市の『ECO 未来都市・尼崎』アクションプランに沿ったエネルギーマネジメントに街区全体で取り組み

■【MEMS: マンションエネルギーマネジメントシステム】

- ・電気料金最大 15%オフ（高圧一括受電による 5%オフに加えて、電力の見える化により最大 10%※5 程度節約）
- ・専有部のエアコンや照明などの対応家電※6 をテレビの画面で操作可能
また、スマートフォンで対応家電を制御できるので、家電を消し忘れても外出先から操作可能
- ・太陽光（145kW）・蓄電池（6.6kW×2 機）・ガスコージェネ（31kW）・非常用発電機の連携により、電力使用量のピークカットを計画
- ・電力逼迫時の（DR）信号による電気使用量削減システムを構成

※5：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「2013 年省エネルギー基準に準拠した算定・判断の方法及び帰属」

（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。

※6：制御可能な家電は、ECHONET Lite に対応したものに限りです。ECHONET Lite とは、エコネットコンソーシアムにて 2011 年 7 月に策定された HEMS 構築のための通信規格です。

④コミュニティの醸成、災害対策

■入居される全ての世代が楽しみ、コミュニティを醸成させる様々な共用施設やソフトサービスを計画

- ・「みんなの森」に近接した2階建ての共用棟を設置
屋上菜園や音楽スタジオ、クラフトルームやカフェラウンジ、キッズルームなど、多様な共用施設を設置
広大な敷地、戸数を活かし、コミュニティを醸成させる様々なハード・ソフトサービスを計画
- ・戸建て街区には和室と縁側のある集会室を新設
- ・共用棟の隣に、フットサルなどの球技が楽しめる屋外コートを設置
- ・街区内に保育所を誘致し、子育て世代に住みやすい住環境を創出

■災害時への対策

- ・日常生活だけでなく、災害時・緊急時にも対応したハード整備・ソフトサポートによる安心・安全へ配慮
(かまどベンチ、中圧管を使ったガスコージェネ、太陽光発電、非常用発電機、防災備蓄倉庫の設置、防災ワークショップなど)

⑤『ZUTTOCITY』内マンション第1弾、「プラウドシティ塚口」マークフロント

■「プラウドシティ塚口」マークフロントは、全戸南向きの開放感あふれる住まい

- ・陽当たりのよい全戸南向きを実現
- ・梅田都心も見晴らせる眺望の良い立地
- ・JR「塚口」駅へ新設される屋根付きペデストリアンデッキで駅ビルを介して直結予定。徒歩1分
- ・わずらわしい機械操作のない自走式駐車場を設置
- ・全戸納戸・ウォークインクローゼット・トランクルーム付きと、豊富な収納スペース



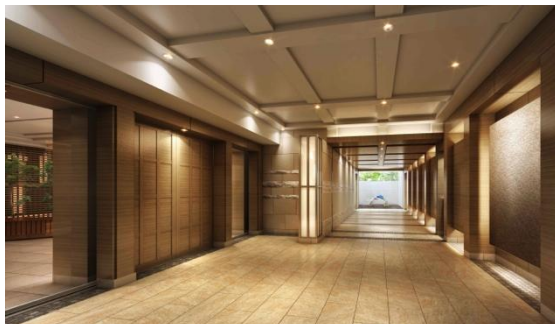
「プラウドシティ塚口」マークフロント外観完成予想図



ホール完成予想図



ブックラウンジ完成予想図



グランエントランスホール完成予想図

『プラウドシティ塚口』マークフロント 物件概要

- 名称 「プラウドシティ塚口」マークフロント
- 所在地 尼崎市上坂部1丁目36番1他(地番)
- 交通 JR宝塚線「塚口」駅徒歩1分、阪急神戸線「塚口」駅徒歩15分
- 敷地面積 9,329.66㎡
- 構造・規模 鉄筋コンクリート 地上15階
- 総戸数 247戸
- 専有面積 66.96㎡～87.74㎡
- 間取り 3LDK～4LDK
- バルコニー面積 10.35㎡～21.38㎡
- 入居時期 2016年3月下旬(予定)
- 事業主 野村不動産株式会社
ジェイアール西日本不動産開発株式会社
株式会社長谷工コーポレーション
- 施工 株式会社長谷工コーポレーション



『ZUTTOCITY』現地周辺図



『プラウドシティ塚口』マンションパビリオン案内図

— 本件に関するお問い合わせ先 —

野村不動産株式会社 広報部 担当：阿部

TEL:03-3348-7805

営業時間 10:00～17:40(土・日・祝定休)

— 本物件に関するお客様からのお問い合わせ先 —

「プラウドシティ塚口」マンションパビリオン

0120-57-1271

営業時間: 平日 11:00～18:00

土日祝 10:00～18:00(火・水定休)