

敷地内に山・丘を配置し、敷地のおよそ50%が緑豊かな森
新築分譲マンションとしては日本初の「津波避難ビル」に登録
『三国の川辺の森 リバーガーデン』建築に着工

関西エリアで不動産開発・販売を手がけるリバー産業株式会社(本社:大阪府岸和田市 代表取締役:河 啓一)では、敷地面積のおよそ50%を森で覆い、山・丘などを配し、地域の防災拠点にもなり得るほどの高い耐震性能・防災設備を備えながらも、リーズナブルな価格設定の分譲マンション『三国の川辺の森 リバーガーデン』(15階建、総戸数197戸)を、大阪市淀川区十八条に建築することとなり、本日着工いたしました。



『三国の川辺の森 リバーガーデン』完成予想CG

『三国の川辺の森 リバーガーデン』は、敷地面積がおよそ8,200㎡あり、その50%近くにあたる約4,000㎡を緑豊かな森(リバーの森)とする計画です。そこに高さ12mの山や丘を配し、樹木を約17,200本、草花は約21,500株を植えて緑地表面積を高めることにしています。樹木には12mもの巨木も含まれ、山と巨木を合わせるとマンション8階の高さに匹敵します。またリバーの森には子どもや高齢者、入居者だけでなく近隣住民にも、楽しく優しい遊歩道「ユニバーサルパス」や小川のせせらぎなども

設けられます。これらの緑は住環境を整えるとともに、省エネ効果が見込まれ、敷地内道路には透水性舗装を施します。

耐震性能も高く、構造躯体で“耐震等級2”の性能評価取得を予定しています。これは、損傷防止は全国で2.5%、倒壊など防止では全国で3.7%の建物にしか取得されていない大変希少性のある性能評価で、災害時の避難所と同等程度とされています。さらに本事業では「地域住民と共に」というコンセプトのもと、万一災害が発生した場合には、“防災拠点”として地域住民の皆さまの安全を確保するために施設などを一部開放することとしています。

なお本日(10月11日)、大阪市淀川区と「津波避難ビル」としての活用に関する協約を結びました。新築分譲マンションとしては日本で初めてとなります。(株)不動産経済研究所調べ)

立地については、大阪市と豊中市を分ける神崎川の川辺に面し、阪急線と市営地下鉄御堂筋線の2駅が利用可能。阪急宝塚線「三国」駅まで徒歩12分、御堂筋線「東三国」駅までは徒歩17分の距離に位置し、梅田や新大阪までは30分圏内です。最寄りにはスーパーマーケットなどもあり、交通・生活ともに大変利便性が高いエリアです。

この分譲マンション『三国の川辺の森 リバーガーデン』は、10月29日(土)より販売を開始いたします。価格は3LDK(65㎡超)で1,700万円台～、5LDK(100㎡超)で2,800万円台～と、大変リーズナブルな価格に設定。大阪市内において特に地下鉄御堂筋沿線は依然として人気が高く、こうした価格帯の新築分譲マンションは大変貴重な物件といえます。

リバー産業株式会社では、今後も関西エリアにおいて、緑豊かな森を配した高品質な分譲マンションの開発を積極的に進め、皆さまの住環境の充実に貢献するとともに、資産価値を失わない住まいの提供を続けていきたいと考えています。

【『三国の川辺の森 リバーガーデン』の特長】

1. 敷地のおよそ50%を覆うリバーの森



「ユニバーサルパス」

敷地面積およそ8,200㎡の50%近くにあたる約4,000㎡に、樹木約17,200本、草花約21,500株を植えて森に。12m高の山も配され、さらには12mもの巨木を植えることで、緑地表面積を高めています(山に巨木を植えると、マンション8階相当の高さに)。

森の中には住まう方々がゆっくりと散策を楽しみ、自然に触れられる遊歩道「ユニバーサルパス」や小川なども設けられます。

四季折々の変化が目を楽しませてくれると同時に、景観保全にも役立ちます。さらに敷地内道路には透水性舗装を施しており、ヒートアイランド現象緩和による省エネ効果も期待できます。

2. 日本初の「津波避難ビル」登録、災害時には地域住民へ施設を一部開放

◆日本初※、新築分譲マンションで津波避難ビル登録。大阪市と協定締結。

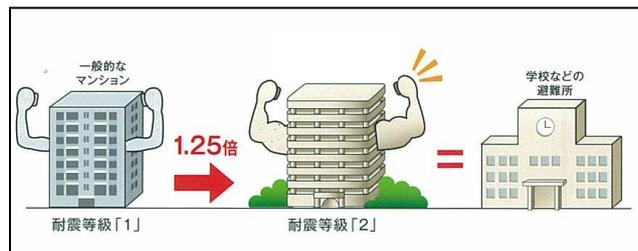
津波が発生した場合に備えて大阪市が「津波避難ビル」確保に努めていますが、本事業は新築分譲マンションとしては日本で初めて※、この「津波避難ビル」として登録されました。

(※(株)不動産経済研究所調べ)

◆希少な“耐震等級2”を取得予定、通常マンションの1.25倍の強度

地震への対策として、構造躯体で“耐震等級2”を取得する予定です。通常のマンションの1.25倍の耐震強度であることを示すもので、学校など災害時に避難所となる建物と同等程度とされています。

耐震等級には、損傷防止と倒壊等防止の項目がありますが、本事業の構造躯体ではいずれも等級2を取得することになっています。損傷防止での等級2は全国でわずか2.5%の建物にしか取得されておらず、倒壊等防止の等級2でも全国で3.7%にしか取得されていません※。



耐震等級2は、通常マンションの1.25倍の強度で、学校などと同等

(※平成21年度 住宅性能評価・表示協会による)

◆災害時には、地域住民の皆さまも一時避難場所として活用可能



普段はベンチ、災害時には「かまど」として使用できる「かまどベンチ」

耐震性・耐火性に優れた構造を持ち、建物内部や避難時の安全性基準を満たし、さらに災害があった場合にも生活できる性能(かまどベンチ・災害用マンホールトイレなど)を備えていることから、「大阪市防災力強化マンション」にも認定される予定です。

万が一の災害時には、マンション住民だけでなく、近隣住民のみならず「かまどベンチ」や「災害用マンホールトイレ」、救急救命用品なども、近隣住民の皆さまに使用していただきます。

◆高さ12mの避難山と警報。

緊急地震速報でエントランスを開放(大阪ガスグループ警備会社が復旧作業を実施)。

インターホンメーカーによる緊急地震速報受信機システムをマンション内に設置します。

マンション住戸内はカラーモニター付インターホンを利用し気象庁の緊急地震速報を通知。

また近隣住民にも、マンション敷地に警報スピーカーを設置し、気象庁の緊急地震速報を通知します。また、津波被害を避けるために高台への避難が必要になった場合は、気象庁の緊急地震速報と連動し、エントランスのオートロックを自動解除できるよう設定。近隣住民約1000名をマンション上層部の共用廊下に一時避難していただくことにしています。

また、高さ12mの山も、非常時には高台として一時避難してもらいます。なお津波の被害がない場合、休日・夜間は大阪ガスグループ警備会社の出動によりオートロックの復旧を行います。

3. 人気の御堂筋線沿線で実現させた、広さと価格

大阪市内では根強い人気の、地下鉄御堂筋線沿線。その中でも、梅田まで8分という「東三国」駅が利用可能な『三国の川辺の森 リバーガーデン』では、65㎡超の3LDKタイプで1,700万円台から、100㎡超の5LDKタイプでも2,800万円台からという、大変魅力的な価格を実現しました。

立地としても神崎川の川辺に位置しており、御堂筋線「東三国」駅のほか、阪急宝塚線「三国」駅も利用可能。「東三国」駅へは徒歩17分、「三国」駅には徒歩12分となっています。梅田・新大阪までともに30分圏内、徒歩3分の距離にスーパーマーケットがあるなど、交通・生活の双方とも大変利便性が高くなっています。

販売を予定している住戸プランは以下のとおりで、平均専有面積は80㎡超。共働きのご夫妻からお子さまのいらっしゃるご家



梅田・新大阪ともに30分圏内という好立地に位置

族、悠々自適なシルバー層まで多彩なライフスタイルに対応します。販売は平成23年10月29日(土)からとなります。

- ◆3LDK(65㎡超) Fタイプ 1,700万円台～
- ◆5LDK(100㎡超) Aタイプ 2,800万円台～

4. 最新の省エネ、環境対策設備

◆省エネ効果の高い設備を標準装備

省エネエアコン、節湯・手元止水機能付シャワーヘッド、高効率給湯器「プリアール・エコジョーズ」、タカラスタンダードの節水・節電トイレ(ティモニSシリーズ)を全戸で標準装備。

◆世界初の防音ガラス構造を採用

エリア的に伊丹空港を離発着する飛行機が多いこともあり、世界初の防音構造「レゾネーター」(T-3等級)を搭載したペアガラスを全戸に採用。航空機や幹線道路などの低音域(125Hz～500Hz)の騒音にも効果を発揮します。

◆そよ風でも発電する風力回転照明を設置

1. 5m/sのそよ風で発電・蓄電し、夜間照明に活かす風力回転照明を設置。断水時にも利用可能な「災害用マンホールトイレ」の近くに置くことで、災害時の不安を軽減します。

◆省エネ住戸を全体の21.3%に導入

紫外線を70%以上カットするペアガラスを装備し、外壁にサーモシャット工法を採用。そのうえお湯が冷めにくい「魔法びん浴槽」を配置した省エネ住戸を、13階から15階の計42戸に導入します。省エネ住戸においては年間4万円以上の光熱費削減が期待できます。

◆日差しの8割を反射する高反射塗装を屋上に

屋上部分に日射反射率がおよそ83%という高反射塗装を施しています。(一般の建材表面では反射率はおよそ10%)

◆「CASBEE大阪みらいAランク」取得を予定

大阪市が平成23年度から行なっている建築環境総合性能評価システム(CASBEE)で、環境への配慮のみならず、室内環境の快適性、建築物の長寿命化、景観への配慮などを含めた総合的な環境評価でAランクを取得できる予定です。



最新の環境対策設備も充実

5. 家族の絆を深め、子育ても安心な仕様

◆リバーならではの子育て安心仕様

リビングを中心とした回遊性を重視した間取りは、懐かしい居間の“ちゃぶ台”の心を活かして、家族全員が集うリビング空間を重視した設計です。また急な開閉を抑えるドアクローザーや、浴室へ小児が入るのを防ぐチャイルドロック機能付き浴室扉、指挟み防止加工を施した玄関扉など、お子さまの目線に立った行き届いた仕様になっています。



浴室にはチャイルドロック機能付き

◆ユニバーサルプラン対応住戸も

引き戸や広い廊下幅(芯々1m)を採用するなど、お子さまから高齢者にまでやさしいユニバーサルプランを、43戸(全体の21.8%)に適用。

【『三国の川辺の森 リバーガーデン』物件概要】

○名称	三国の川辺の森 リバーガーデン
○交通	阪急宝塚線「三国」駅徒歩12分、 大阪市営地下鉄御堂筋線「東三国」駅徒歩17分
○所在地	大阪市淀川区十八条3丁目142-4
○地域、地区	法22条地域
○敷地面積	8,245.84㎡
○建築面積	3,152.85㎡
○延床面積	21,238.64㎡
○構造、規模	RC造地上15階建
○総戸数	197戸
○間取り	3LDK～5LDK
○住居専有面積	65.14㎡～100.50㎡
○駐車台数	199台(来客用2台む)
○駐輪台数	459台(別途バイク置場56台)
○予定販売価格帯	1,700万円台～3,600万円台(100万円単位)
○販売開始	平成23年10月
○竣工予定	平成25年1月上旬
○入居予定	平成25年1月下旬
○事業主	リバー産業株式会社
○管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
○設計・監理	株式会社日企設計
○施工	リバー建設株式会社

～本リリースに関するお問い合わせ窓口～

リバー産業株式会社(辻岡)

TEL. 06-6647-5366 FAX. 06-6647-5749

～本物件に関するお客さまからのお問い合わせ窓口～

『三国の川辺の森 リバーガーデン』マンションギャラリー

TEL. 0120-100-776