

都心部で4,500人超の近隣住民の避難を可能にする 新築分譲マンションとして、日本最大規模^{※1}の「津波避難ビル」 地域との共生を実現した『リバーガーデン福島 木漏れ日の丘』

リバー産業株式会社は、大阪市福島区鷺洲に14,998㎡の大規模な土地を取得し、単独事業としては大阪市過去最大規模^{※2}(総戸数850戸)となる大型マンション『リバーガーデン福島 木漏れ日の丘』を開発いたします。

本物件は、「近隣愛・家族の絆」をコンセプトに、4,500人を超える近隣住民の方が南海トラフ巨大地震等、万一の際に避難して頂けるよう、「津波避難ビル」協定を締結いたしました。緊急地震速報と連動して、エントランスのオートロックを解除し、近隣住民の方にも一時的な避難場所として一部共用部分を開放します。また、敷地内に備えられた「災害用マンホールトイレ」、「かまどスツール」、「災害対策用小型造水機」の防災3点セットや、防災備蓄倉庫の防災グッズを近隣住民の方にもご利用頂けるようにいたします。

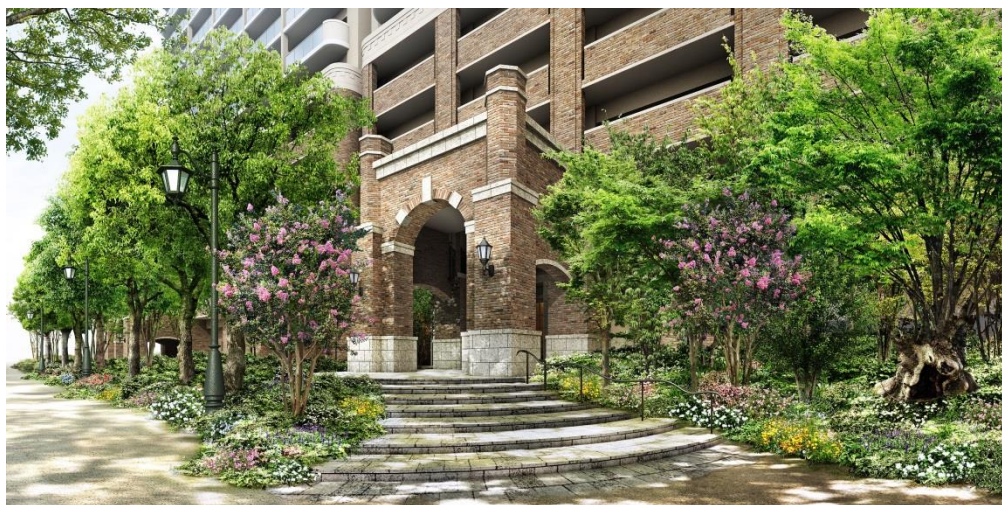
建物の構造は、避難所と同等の強度を誇り、全国でわずか3.5%^{※3}の希少性「耐震等級2」を取得予定です。

また本物件は、近代建築の巨匠、ル・コルビュジェに師事(1931～1936年)した坂倉準三の作品「塩野義製菓中央研究所」(1961年竣工)の跡地に誕生します。「福島区歴史研究会」の声を取り入れ、建物外観とエントランスホールに使用されていた群青色タイルを一部保存します。

さらに、電車で梅田へ3分、自転車で8分^{※4}という都心に、大阪市中心6区最大^{※5}の緑地面積(約4,200㎡)を創造し、樹木約21,500本、草花約23,000株、牧歌的な田園風景を実現します。

2015年住宅地基準地価で大阪府上昇率No.1^{※6}の福島区鷺洲において70㎡超3LDK2,900万円台～、80㎡超4LDK3,900万円台～という価格設定を予定しております。

※1:2015年10月現在MRC調べ※2:2015年10月現在(株)不動産経済研究所調べ※3:構造躯体の倒壊等防止に関して(2013年度 一般社団法人住宅性能評価・表示協会調べ)
※4:梅田(JR「大阪」駅桜橋口)まで約1,840m、250mを1分として算出し、端数を切り上げ※5:2010年以降、大阪市中心6区(中央区、北区、西区、福島区、天王寺区、浪速区)で販売開始された新築分譲マンションにおいて(2015年9月現在(有)市場開発研究所調べ)※6:福島区鷺洲5-6-56は住宅地の基準地価上昇率において大阪府No.1(2015年9月発表国土交通省データより)



▲「エントランスアプローチ」完成予想CG

1. 「リバーガーデン福島 木漏れ日の丘」の特徴

■新築分譲マンションとして、日本最大規模^{※1}の「津波避難ビル」

- ・「近隣愛・家族の絆」をコンセプトに、南海トラフ巨大地震等、万一の際に4,500人を超える近隣住民の方が避難していただけるよう、大阪市福島区と福島区地域振興会・鷺洲連合振興町会と「津波避難ビル」協定を締結しました。
また、当社は2011年に分譲を開始した「三国の川辺の森 リバーガーデン」において、新築分譲マンションとして全国で初めて「津波避難ビル」協定を締結しております。
- ・緊急地震速報と連動して、エントランスのオートロックを解除し、近隣住民の方にも一時的な避難場所として一部共用部分を開放します。(震度4以上)
- ・敷地内に備えられた「災害用マンホールトイレ」、「かまどスツール」、「災害対策用小型造水機」の防災3点セットや、防災備蓄倉庫の防災グッズを近隣住民の方にもご利用頂けるようにします。

※1:2015年10月現在MRC調べ



▲災害用マンホールトイレ



▲かまどスツール



▲災害対策用小型造水機



▲レスキューキッチン

■安心・安全を追求した頑強な建築構造

- ・避難所と同等の強度を誇り、全国でわずか3.5%^{※2}の希少性「耐震等級2」^{※3}を取得予定。
- ・「耐震等級2」は、建築基準法に基づく耐震強度の1.25倍を誇り、さらに地震保険料も30%割引^{※4}が適用されます。
- ・耐震等級1と比べ、耐震等級2の本物件は鉄筋量・コンクリート量を約5~7%増加します。
- ・構造躯体に用いるコンクリートは、耐久設計基準強度30~54N/mm²とする100年コンクリートを採用します。水セメント比を50%以下にすることで、コンクリートの中酸化を抑え、耐久性を高めています。
- ・鉄筋は、妻側の外壁と戸境壁の格子状鉄筋の主要部には、鉄筋を二重に組むダブル配筋を採用。一般的なシングル配筋に比べてひび割れが起きにくく、躯体そのものの強度も向上します。

※2:構造躯体の倒壊等防止に関して(2013年度 一般社団法人住宅性能評価・表示協会調べ) ※3:設計住宅性能評価書(全戸)の構造躯体の損傷防止及び倒壊等防止の等級2を取得予定。 ※4:地震保険契約規定による



▲構造概念図

■大阪市中心6区最大※の緑地面積（約4,200㎡）で牧歌的な田園風景を実現

- ・樹木約21,500本、草花約23,000株を植栽し、せせらぎ、ローズパーゴラ、オーチャードガーデン、フレグランスガーデンなどにより、五感に響く原風景を創造します。
- ・敷地内に、約414mにわたる桜・クスノキ・ケヤキの並木道（緑陰のプロムナード）を配し、木漏れ日を演出します。

※2010年以降、大阪市中心6区（中央区、北区、西区、福島区、天王寺区、浪速区）で販売開始された新築分譲マンションにおいて（2015年9月現在（有）市場開発研究所調べ）



▲「ガーデンゲート」完成予想CG



▲「ガーデンサーカス」完成予想CG



▲「野田藤パーゴラ」完成予想CG



▲「噴水広場」完成予想CG

■近代建築の巨匠、ル・コルビュジェに師事した坂倉準三の作品のなごりを遺す

- ・「福島区歴史研究会」の声を取り入れ、建物外観とエントランスホールに使用されていた群青色タイルを一部保存します。
- ・春秋分時の16時には、パサージュの群青色タイルに光が差し込むよう設計しています。



▲塩野義製薬中央研究所



▲「パサージュ」完成予想CG

■「健康」「節約」「環境」に良い自転車ライフ

- ・大規模な再開発が続く梅田へ、自転車で8分^{*1}でアクセスすることができます。
- ・安全対策として、近隣の自転車店と提携し、入居者が自転車の無料点検を行ってもらえるようにします。
- ・敷地内の自転車工具収納庫には、自転車の空気入れ、専用工具、専用スタンドを用意し、入居者に貸出しできるようにいたします。
- ・自転車置き場の一角にメンテナンスブースを用意。空気入れ、整備、修理を気軽にすることができ、安全対策の一環となります。

※1:梅田(JR「大阪」駅桜橋口)まで約1,840m、250mを1分として算出し、端数を切り上げ

■敷地全体で年間約310t^{*2}のCO₂を削減

- ・969人分^{*3}の、呼吸による年間CO₂排出量に相当。
- ・住宅を断熱材等で包み込むことにより、従来よりも高い水準の断熱性を誇る「断熱等性能等級4(最高等級)」を取得予定。

※2:約310、297kg。省エネ設備・植栽等を含む敷地全体での数値(シミュレーション数値であり、保障数値ではありません) ※3:人間1人あたりの呼吸による年間CO₂排出量は約320kg/人・年(林野庁HPより)

■2015年住宅地基準地価で大阪府上昇率No.1^{*4}の福島区鷺洲

- ・70㎡超3LDK2,900万円台～、80㎡超4LDK3,900万円台～という価格設定を予定しております。
- ・大阪市中心6区で販売された住戸のうち、わずか約0.4%^{*5}しか存在しない希少な100㎡以上の住戸を56戸ご用意しております。
- ・2015年10月9日に物件ホームページを開設し、約1ヶ月半で2,000件を超えるお問い合わせを頂いております。

※4:福島区鷺洲5-6-56は住宅地の基準地価上昇率において大阪府下No.1(2015年9月発表国土交通省データより) ※5:2015年1月以降に大阪市中心6区で販売された新築分譲マンション(全3、534戸)のうち、100㎡以上の住戸は14戸(2015年9月現在(株)不動産経済研究所調べ)

2. 「リバーガーデン福島 木漏れ日の丘」 物件概要

所在地：大阪市福島区鷺洲5丁目12番1、12番5(地番)
 交通：阪神本線「野田」駅徒歩7分
 大阪市営地下鉄千日前線「野田阪神」駅徒歩7分
 JR東西線「海老江」駅徒歩8分
 JR大阪環状線「福島」駅徒歩12分

開発敷地面積：14,998.04㎡
 構造・規模：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上20階・地下1階
 総戸数：850戸
 住居専有面積：58.92㎡～103.52㎡(トランクルーム面積を含む)
 間取り：2LDK～4LDK+納戸
 売主：リバー産業株式会社
 設計・監理：株式会社日企設計
 施工：リバー建設株式会社
 入居予定：平成30年8月(A・B棟)、平成30年10月(E・F棟)、平成31年10月(C・D棟)

3. 現地案内図



<本件に関するお問合せ先>

リバー産業株式会社 広報部 辻岡

TEL 06-6282-0212 FAX 06-6282-0213

携帯 080-6132-1503 koukoku@river.co.jp