

会 報 《第471号》

次代を築くヒューマン・ネットワーク
一般社団法人兵庫県建築会



令和7年5月1日

目 次

I 会員寄稿

「近年の事業紹介」

TC 神鋼不動産（株） 専任顧問 出野上 聡 氏 …… 2頁～5頁

II 会員寄稿

「兵庫の公共広場・公園と久保田セメント工業の歩み」

久保田セメント工業（株） 代表取締役社長 佐伯 元彦 氏
…………… 6頁～9頁

III 監事監査、理事会の実施 …… 10頁

IV お知らせ 行事予定、編集後記 …… 10頁

V 広報コーナー 兵庫県住宅再建共済制度 …… 11頁



I 会員寄稿

「 近年の事業紹介 」

TC 神鋼不動産（株） 専任顧問 出野上 聡 氏

TC 神鋼不動産株式会社は、前身の株式会社神鋼興産の時代から、兵庫県建築会へ入会し、会員皆様とともに交流親睦を深めて参りました。

さて、このたびは、TC 神鋼不動産株式会社の業務内容について、ご報告いたします。

○TC 神鋼不動産株式会社

設立：2005年10月1日

*前身となる太平ビルディング（株）
は1959年6月に設立

資本金：30億3,735万円

株主：東京センチュリー（株）

：（株）神戸製鋼所

：中央日本土地建物（株）

従業員数：289名（2024年4月）

グループ企業：TC 神鋼不動産建設（株）

：TC 神鋼不動産サービス（株）

：八戸臨海開発（株）

●過去実績例

・ジークレフ神戸名谷 EAST・WEST 206 戸



事業紹介

1 分譲住宅

1965年に「山御影マンション」を分譲して以来、神戸における分譲マンションのパイオニアとして、神戸・阪神間及び首都圏を中心にマンションや戸建住宅、大型複合都市開発まで、数多くの供給実績を積み重ねてまいりました。用地取得から商品企画、品質管理、販売企画、入居後管理まで対応する、自社グループ一貫体制を徹底しています。これからも確かな品質と信頼性を守り続け、安心安全な住まいづくりを軸に、時代ごとに移り変わるニーズに対応していきます。

ジークレフ神戸北鈴蘭台コミュニティガーデンズ 108 戸



2 賃貸事業・寮社宅

賃貸住宅や KOBELCO グループ向けの寮・社宅事業を行っています。神戸・阪神間を中心に首都圏などでも展開する自社賃貸ブランド「アプリーレ」をはじめとした賃貸住宅では、単身者向けのワンルームからファミリー向け住宅まで幅広い物件を保有しています。さらに、お客さまより求められるニーズの変化にお応えするため、間取りやデザイン性、設備面に関するリフォームなども手掛けています。こうしたハード面でのバリューアップに加え、ソフト面では IT サービスを活用した荷物の置き配システムや、管理会社さまとの連携強化を図る不動産クラウド管理システムの導入などにより、さらなる快適な住空間のご提供・サービス向上を目指しています。

●過去実績例

- ・アプリーレ神戸元町（写真左）
- ・アプリーレ三宮イースト（写真右）



アプリーレ神戸元町
(2022年竣工 神戸市中央区下山手通 140戸)



2023年竣工 67戸

- ・脇浜寮 ＊グッドデザイン賞受賞



脇浜寮(2014年竣工 神戸市灘区摩耶海岸通 455室 グッドデザイン賞受賞)

3 商業施設

KOBELCO グループの工場跡地や寮社宅跡地を利用して、その地域や人々のニーズに合わせてスーパーマーケットやホームセンターなどの大型店舗の再開発をしてきました。また、近年は、外部から土地を取得した神戸市須磨区の複合施設「TerrasMa」では、コンセプトメイクから施工管理・テナントリーシングまで一貫して手掛けています。こうした豊富な経験により、さまざまなニーズにお応えできることが大きな強みです。今後も、神戸・阪神間を中心に首都圏や全国各地で、その街にふさわしいテナントの誘致や、時代に即した建物の機能を備えることで、施設の新陳代謝を図りながら、より良いサービスの提供に努めていきます。

●過去実績例

- ・TerrasMa（テラスマ）



TerrasMa(テラスマ)(2021年11月竣工(第1期) 神戸市須磨区高倉台 4,380㎡)

- ・ama do（アマドゥ）



ama do(アマドゥ)
(2002年竣工 兵庫県尼崎市道意町 43,940㎡)

4 オフィスビル

神戸製鋼所本社ビルをはじめ、大阪でも有数のオフィス街にある淀屋橋駅直結の「淀屋橋スクエア」など、オフィスビル開発・運営を手掛けています。また、設備・清掃・警備なども当社グループで担うことにより、ビル運営・管理のスペシャリストとして快適性や質の高いサービスを実現しています。さらに、神戸の新しいランドマークである、高さ 163メートルの複合施設「神戸三宮雲井通 5 丁目地区第一種市街地再開発事業」への参画など、今後も神戸・阪神間において当社グループのネットワークを最大限活用して新しいプロジェクトに取り組んでいきます。



神戸製鋼所本社ビル
(2013年竣工 神戸市中央区臨浜海岸 22,250㎡)
第2回神戸市都市デザイン賞CASBEE建築部門・CASBEE建築賞受賞



淀屋橋スクエア
(2009年竣工 大阪市中央区北浜 23,561㎡)



神戸三宮雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業
(2027年度竣工予定 神戸市中央区雲井通 約98,570㎡)

5 物流施設

住宅事業・商業施設事業・オフィス事業に続き、高まる EC 需要・物流施設の新設・集約効率化・老朽化施設の再開発需要に応えるべく、物流施設開発事業を新たな柱として積極的に展開しています。AS-LOGI (アスロジ) を冠した物流施設を通じて、その土地、その空間の資産性を高め、総合デベロッパーとしてのノウハウを活かして新たな都市型物流施設のスタンダードを創造していきます。

●実績 (予定含む)

- ・AS-LOGI 神戸 I
(神戸市須磨区 2022 年竣工 10,045 ㎡)



- ・AS-LOGI 高槻
(高槻市 2024 年竣工 51,601 ㎡)



- ・AS-LOGI 神戸 II
(神戸市西区 2025 年竣工予定 21,276 ㎡)

6 CRE 戦略コンサルティング

お客さまが所有する不動産を企業価値向上の観点から見直し、不動産投資の効率性を最大限に高める戦略立案から実行までを全面的にサポートしています。事務所、店舗、工場、福利厚生施設などを対象に、不動産取引のサポートをはじめ、街に活気を与える建て替え事業や、不動産に新しい価値を生み出すバリューアップ事業など、お客さまのニーズに合わせた最良のソリューションをご提供しています。また、これまで総合不動産企業として培ってきた豊富な経験を生かし、お客さまの幅広い課題にお応えする確かなサービス力の強化を目指してまいります。



7 不動産仲介

法人のお客さまに対し、グループ企業の総合力を生かした多彩なソリューションをご提案しています。長年、不動産事業で磨かれた当社ならではの知見と、幅広いネットワークから収集した情報を有機的に結合させ、売却・購入・賃貸借等、お客さまのニーズに応じた最適な取引プランをご提案しています。安全な取引の実現とお客さまの新たな事業展開を力強く支えるため、専門性の高いスタッフが全力でサポートします。さらに、当社グループでは、兵庫県南部エリアにおいて、機能性のほか、照明やクロスといった細部まで検討するなど、1邸ごとにつ



て、個人向けの仲介サービスも展開しています。地域をよく知る強みから、ご要望に合わせた物件をスピーディーにご案内できます。

8 買取再販

当社グループでは、神戸市内を中心に阪神間エリアを事業領域として、区分所有マンションなどを買受け、時代のニーズに対応したリノベーションを行い、再販する事業を展開しています。住まいの快適性を追求するため、機能性のほか、照明やクロスといった細部まで検討するなど、1邸ごとにつくり込むことを大切にしています。今後は、一棟リノベーションなど、幅広いビジネスモデルの構築を模索し、お客さまにとってオンリーワンとなる住まいの創造を目指してまいります。



最後になりますが、私たちは総合生活関連企業として、信頼性と安定性のある商品・サービスを提供し、お客さまに夢と希望と笑顔をお届けする「スマイルライフカンパニー」を目指します。これまでの経験と実績を生かし、より一層努力してまいりますので、今後とも会員皆様のご支援・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

II 会員寄稿

「兵庫の公共広場・公園と久保田セメント工業の歩み」

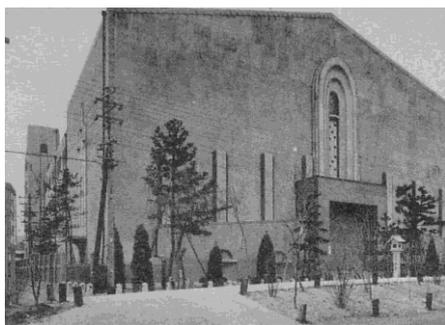
久保田セメント工業株式会社 代表取締役社長 佐伯 元彦 氏

1. 会社紹介



弊社は、1906年に創業し地元神戸とともに発展して参りました。創業当時は左官工事請負業「久保田組」として「宝塚大劇場」「甲子園球場」などの工事に携わりながらコンクリート製の流し台、かまど等の製造販売を生業として参りました。

その後 1964 年の東京オリンピックの年から「建築用空洞コンクリートブロック」の製造を始め、1989 年から「インターロッキングブロック」などの舗装材も製造販売しております。



(当時の宝塚大劇場)



(当時の甲子園球場／甲子園大運動場)

1-1.拠点のご紹介

阪神淡路大震災を経て、1998 年には本社社屋を当時の兵庫区下沢通よりポートアイランドに移し、物流の効率化にも力を注いで参りました。



(久保田セメント本社:1998 年ポートアイランド 2 期エリアへ移転)

製造拠点は、1961 年より兵庫県小野市に工場を構えております。

「原材料仕入システム」及び「物流システム」の確立とともに、「建築用空洞コンクリートブロック」の製造を日産約 25,000 個、「インターロッキングブロック」は日産約 1,500 m²、「化粧ブロック各種」は日産 5,000～6,000 個の生産能力を誇っております。



(小野工場:1961 年 小野市に工場を移転)

基幹業務拠点としての本社、製造拠点としての小野工場とあわせて営業拠点を宝塚市(阪神営業所)、姫路市(姫路営業所)、岸和田市(阪和営業所)、京都府(京阪奈営業所)に置き、兵庫県を中心に関西エリアを網羅しております。

2. ウォーカブルで快適な空間を公園整備で

1989年(昭和64年)にインターロッキングブロックの製造・販売を本格的に開始して以来、兵庫県における公共空間の整備に携わるなかで、弊社は「ウォーカブル」に注力・追求し、舗装の「平たん性」「強度」に加えて、近年課題となっている「異常高温対策」にも研究・開発を進めながら「快適な公共空間」の実現に向けて日々取り組んでおります。

—ウォーカブル×回遊性—

■メリケンパーク



—ウォーカブル×ヒートアイランド対策—

■東遊園地



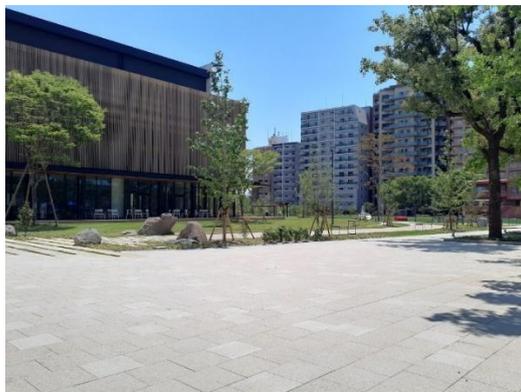
特筆して、地球温暖化による猛暑対策には技術開発に励み、路面温度を低減する舗装材の開発を進めて参りました。

気化熱によって路面温度の低減効果を発揮する「保水性インターロッキングブロック」や、都心部においては夜間の「ヒートアイランド現象」を抑制する効果が高い「遮熱性インターロッキングブロック」など、兵庫県下の様々な公共空間で、その用途に沿った種々の製品を採用頂いており、県民の皆様に快適な空間を提供できるよう、尽力致しております。

また、昨今注目されつつある「グリーンインフラ」の構築を目指し、樹木や植栽と舗装材を組み合わせることで更に効果が高くなる「貯留槽式の揚水型保水性インターロッキングブロック」の開発にも取り組んでおり、地方公共団体様との官民連携を図っております。

このように、「異常高温対策」や「ウォーカブル」空間の実現にはその用途に適した様々な製品が必要であり、社会のニーズを反映した製品開発を行うことで、一層人々が「歩きたくなる」快適な歩道・公園・広場の実現につながるものと信じております。

■磯上公園



—ウォーカブル×にぎわい—

■西神中央 プレんティ広場



■名谷 パティオ広場



■県立あわじ花さじき

—ウォークアブル×アクティビティ—

■垂水 マリンピア神戸



■赤穂海浜公園

—ウォークアブル×スポット—

■明石展望台



3. 環境配慮と事業戦略

先述しましたとおり、「強度」「歩行性」「平たん性」「デザイン性」といった要素以外にも「SDGs」への取り組みや環境に配慮した製品開発が益々、求められて参りました。

リサイクルが困難な建築廃材やコンクリート廃材などを有効活用できるよう関係業者と連携し急ピッチで研究を進めております。事業で使用する必要エネルギー効率を向上することは製造メーカーの責務であり、取り組むべき重要課題と捉えております。

他方では、温室効果ガスの排出量を削減するために、「脱炭素」を指向した「セメントレス」製品の研究開発を進めており製品化は間近でございます。

このように、当社では製造過程から「環境配慮」を見据えた体制が重要なファクターであり、地球温暖化や資源枯渇といった将来的な課題解決に貢献するものと考えております。

一方、社内外の平時の活動も中長期的な課題として重要視しており、従業員への「働き方」改善や職人育成のための「技術検定」の実施、関係協会へのサポートにも力を注いでおります。



(毎年開催されるインテックス大阪での製品展示会)



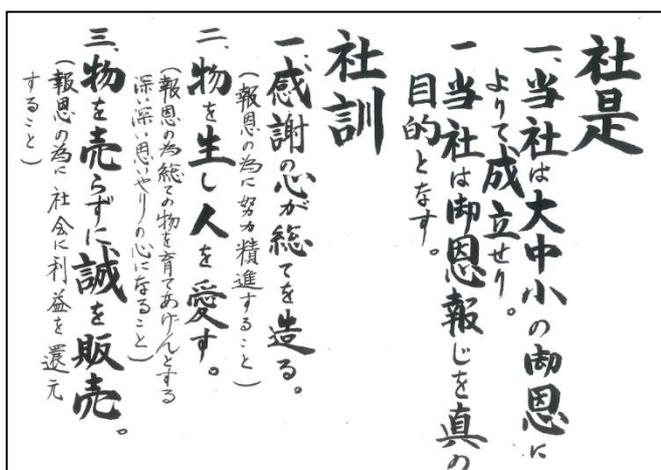
(ブロック建築技能検定を自社工場内で毎年実施)

4. さいごに

当社の社是・社訓には「恩に報いる」ことが当社の目的であると定められております。目まぐるしく移り変わる社会情勢や環境変化の中、社業を通じて「人々の暮らしを豊かにする」ことで私達が今まで頂いた多くの恩に対しお返しをさせて頂きたいと考えています。

時代とともに変化し、表情を変えてきた建築物と同様に、歩道・公園・広場においても求められるものを汲み取り、体現していくことが地元兵庫の豊かさにつながると考えております。

皆様の住環境をより良くしていくために、これからの未来に向けて、より一層精進し、ご期待にお応えできるよう取り組んで参りますので今後とも引き続き、ご指導ご鞭撻頂けますようよろしくお願い申し上げます。



久保田セメント工業「社是・社訓」

Ⅲ 監事監査、理事会の開催

◎監事監査

立花監事、山田監事による令和6年度監事監査が下記のとおり実施されました。

日時：令和7年4月3日（木）
13：00～14：00
場所：兵庫県建築会 事務局
内容：・令和6年度事業報告
・令和6年度財務報告 等

◎令和7年度第1回理事会

令和7年度第1回理事会が開催され、令和6年度事業報告、令和6年度決算、令和7年度役員選任案などの議題について協議されました。

日時：令和7年4月21日（月）
11：00～12：00
場所：神戸三宮東急REI ホテル
議題：・令和6年度事業報告、決算報告
・令和7年度役員選任
・令和7年度定時総会
・その他

Ⅳ お知らせ

◎行事予定

1 令和7年度定時総会及び会員交流会

日時：令和7年5月8日（木）
総会 17：00～17：45
交流会 18：00～19：30
場所：神戸三宮東急REI ホテル

2 月例会

日時：令和7年6月4日（水）
12：00～14：00
場所：神戸三宮東急REI ホテル
演題：「阪神・淡路30年×能登×南海トラフ」
神戸大学都市安全研究C 教授
近藤 民代 氏

3 研修交流会

日時：令和7年6月26日（木）
場所：城山カントリー倶楽部

4 月例会

日時：令和7年7月10日（水）
13：00～14：00
場所：神戸市立博物館
演題：「銅鐸とムラー」
～国宝桜ヶ丘銅鐸をめぐる弥生の営み～
神戸市立博物館 学芸員 山本 生馬 氏

◎編集後記

5月6日は「立夏」といい、暦のうえでは、この日から夏が始まるとされてきました。今年は体感覚として、春は桜が咲いたという以外に感じるものがなかったように思え、早い夏がやって来たようにも感じています。

日本人は四季に合わせて、体調を合わせていくという生まれ持ったものが有ると感じていましたが、もうそうではないような感覚です。

今年の夏は猛暑も予想されています。体調管理にこの時期から考えていくことが大切だと思います。

総会が終われば、今年度事業が本格的に始まりますので、ご参加頂きますようお願いいたします。

事務局：吉本義幸、石井滝実子
電話：078-996-2851
FAX：078-996-2852
Email：archit-k@axel.ocn.ne.jp

安心をカタチに 兵庫県住宅再建 共済制度 フェニックス共済



自然災害から守りたい「住まい」と「暮らし」

今後、もしも！！

南海トラフ地震が発生したら

- ▶ 30年以内の発生確率 最大 80%!
- ▶ 県内の被害想定 全半壊 21.5万棟!

活断層地震が発生したら

- ▶ 油断できない「山崎断層帯」「上町断層帯」など

大型台風が直撃したら
豪雨による災害が発生したら

自然災害で被災した
住まいの再建に備えて **兵庫県が実施する共助のしくみ!**

県内に住宅(戸建て・マンションなど)をお持ちの方に

県内の住宅(借家含む)にお住まいの方に

住宅再建共済	一部損壊特約	家財再建共済
年額 5,000 円で 再建、補修時等に 最大600万円 給付! ※半壊(損害割合 20%)以上	年額 500 円で 補修時等に 25万円 給付! ※損害割合10%以上20%未満	単独加入 年額 1,500 円で 住宅とセット加入の場合 年額 1,000 円で 購入・修復時に 最大 50万円 給付! ※床上浸水・半壊以上

※ 住宅の被害認定(損害割合)は、住宅の所在する市町が発行する「リ災証明書」によります。

- 地震・津波・豪雨・台風・地すべり・竜巻など、あらゆる自然災害による被害が対象です。
- 住宅の築年数や規模・構造等と関係なく、定額負担で定額給付です。
- 地震保険や他の共済に加入していても加入でき、給付が受けられます。

お問い合わせ

公益財団法人 兵庫県住宅再建共済基金

コールセンター **078-362-9400** (平日9:00~17:00)
FAX: 078-362-4082

E-mail jutakukyosaikikin@pref.hyogo.lg.jp

フェニックス共済 *加入申込書はダウンロードできません*



「加入申込書付きパンフレット」は、県庁・県民局・県民センター・市役所・町役場・郵便局(簡易郵便局除く)にあります。

クレジットカードでのお支払いの方は、インターネットからのご加入が便利です!