

全国初のサステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)大規模戸建住宅開発
(仮称)吹田市円山町 大規模戸建住宅プロジェクト始動
～2019年秋 街びらき～

大阪市内中心部へ約8kmの千里丘陵に、約8ha、303区画の新しい街

大林新星和不動産株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:齋藤正博)は、OsakaMetro 御堂筋線「江坂」駅徒歩15分、阪急電鉄千里線「関大前」駅徒歩6分、大阪府吹田市円山町にて大規模戸建住宅プロジェクトを始動致します。都心では希少な第一種低層住居専用地域※1が大部分を占める風致地区約8haの広大な敷地に、全303区画のスケールで、2019年秋、街びらきを予定しています。



本件は、事業主である大林新星和不動産と、大林組、ミサワホーム総合研究所、大阪ガス、大阪大学、吹田市の産学官が協働、1年にわたる現地の気象観測や生態系調査を実施し、道路や公園、住棟配置など街区全体をシミュレーション。環境データをもとに、風や太陽などの自然エネルギーを活かしたパッシブデザイン※2によるランドプランや、街を冷やす環境技術、電線類を地中化した無電柱の街づくりなど、個々の住まいにとどまらない街全体のスケールで、ここにしかないサステナブルな街を実現します。

大林新星和不動産は、国連加盟国によって採択された、「持続可能な開発のための2030アジェンダ」によるSDGs※3への取り組みの一環として本プロジェクトを推進しております。更に本プロジェクトは、国土交通省より、サステナブル社会を目指すモデル事業として、大規模戸建住宅開発における戸建住宅の新築プロジェクトとしては全国で初めて、サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)※4に採択されました(対象:第1工区125戸)。これからも、将来にわたって快適に住み続けられる街づくりの実現に取り組んでまいります。

《本件に関するお問い合わせ》

大林新星和不動産株式会社 大阪支店 戸建事業部 吹田市円山町プロジェクト準備室 担当:原田
 TEL:06-4705-0028 FAX:06-4705-0131

本件概要

名称 : (仮称)吹田市円山町 大規模戸建住宅プロジェクト
所在地 : 大阪府吹田市円山町76番 (旧千里山グラウンド跡地)
交通 : OsakaMetro 御堂筋線「江坂」駅徒歩 15 分、阪急電鉄千里線「関大前」駅徒歩 6 分
敷地面積:《開発面積》77,456.59 m²(23,436 坪) 《宅地面積》49,763.00 m²(15,057 坪)
総区画数:303 区画(うち、サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)は、第 1 工区 125 戸)
街びらき : 2019 年秋予定
プロジェクトチーム:

《事業主》大林新星和不動産株式会社
《造成工事》株式会社大林組
《街区基本設計》株式会社市浦ハウジング&プランニング
《開発設計》株式会社シードコンサルタント
《サステナブル先導事業協力者》
株式会社大林組技術本部技術研究所 株式会社ミサワホーム総合研究所 大阪ガス株式会社
大阪大学 吹田市

特徴とポイント

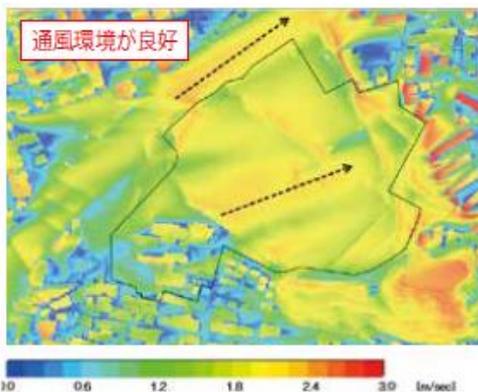
1)「いままでにない。ここにしかない。」 利便と環境を兼ね備えた理想の住宅地

- ・大阪の中心部へ 8km というアクセスのよい距離感と、郊外の落ち着いた生活環境を兼ね備えた、なだらかな南向きの住宅地。
- ・大阪府下での駅徒歩6分圏内、第一種低層住居専用地域・風致地区において最大規模のプロジェクト。
(2000 年以降 マーケティング・エー・シー調べ)

2)街区と住宅が連動したパッシブデザインのまちづくり「自然の力を利用した街を冷やす技術」

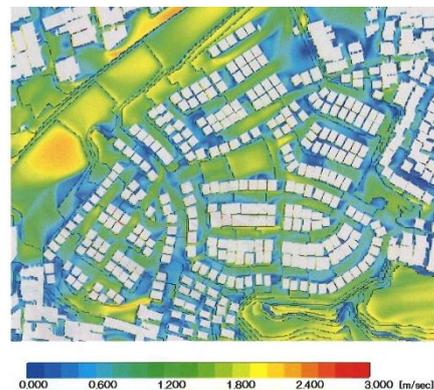
- ・現地気象観測データに基づき、街区全体のシミュレーションを行い、「風の道」を活かす街区計画・配棟計画によってパッシブな街づくり。
- ・ヒートアイランド現象を効果的に緩和する街を冷やす技術を導入することにより、省エネ性能の向上。
⇒街区設計におけるパッシブデザインなしと比較し、住宅周辺の気温は平均 1.06℃、最大 2.1℃低下

■ 現地の風シミュレーション 【開発前】



夏季夜間に計画地の全体に微風が吹いている。

■ 街区全体の風シミュレーション 【計画】



風シミュレーションを踏まえた建物の配置による通風環境を確認。

3)暮らしの快適性や安心・安全を支える街区計画

- ・1年にわたる現地での動植物調査に基づく街区計画。
- ・電線類を地中化した無電柱の街。景観向上、災害被害軽減や、歩行空間のバリアフリー、視界良好による安全面の向上。
- ・集会所の地下には、仮設トイレの洗浄水や防火用水の利用に備えた雨水排水再利用システムを設置。
(災害による断水時に開発区域内の住戸が3日間トイレ洗浄に利用することを想定した貯水量を確保)

4)産学官連携によるサステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)

- ・国土交通省において、大規模住宅開発における戸建住宅の新築プロジェクトとしては全国初。平成29年度第2回サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)として評価、採択された、省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクト。
- ・太陽光発電、燃料電池、蓄電池の3電池を擁したスマートハウス。
- ・スケールメリットと恵まれた立地環境を最大限に活かし、大阪大学、吹田市をはじめとする産学官協働によるプロジェクトとして波及、普及を目指す。

※1 用途地域について

本件の大部分は、第一種低層住居専用地域です。一部、第一種中高層住居専用地域を含みますが、開発地全体が地区計画及び風致地区の指定を受けており、全303区画に建蔽率40%・容積率100%・壁面後退道路側1.8m隣地側1.0m・最低敷地面積150㎡・緑化率20%などの用途制限が適用されます。

※2 パッシブデザイン

より省エネより快適な住まいの環境をつくるため、太陽の光の明るさや熱、そして風といった「自然エネルギー」を最大限に活用し、いかに効率的に取り入れるかという設計手法。

※3 SDGs(エスディージーズ)

「Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)」の略称であり、「17の目標」と「169のターゲット(具体的目標)」で構成される。

2015年で終了する「ミレニアム開発目標(MDGs)」の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された国際社会共通の目標。

※4 サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)

CO₂排出量が増加傾向にある中、国土交通省が、省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅建築プロジェクトを公募によって募り、支援することで、省CO₂対策を強力に推進し、住宅・建築物の市場価値を高めるとともに居住・生産環境の向上を図ることを目的として実施。採択された事業については、国土交通省が補助を行う。

会社概要

社名 : 大林新星和不動産株式会社
所在地 : 東京都千代田区九段南3丁目3番6号(麹町ビル)
代表者 : 代表取締役社長 齋藤 正博
設立 : 昭和30年1月17日(平成26年10月1日 大林不動産と新星和不動産が合併)
資本金 : 61億7千万円
株主 : 株式会社大林組
従業員数: 199名
事業内容: 戸建分譲事業、マンション分譲事業、ビル事業、プロパティマネジメント事業、保険事業