

## PRESS RELEASE

# “大阪ガス都市開発”初の 全住戸エネファームtype S 標準採用マンション 「ジ・アーバネックス芦屋 Owners」の開発について

平成28年6月9日  
大阪ガス都市開発株式会社

大阪ガス都市開発株式会社(本社:大阪市中央区、社長:高橋幸夫、以下「大阪ガス都市開発」)は、兵庫県芦屋市において、全住戸家庭用燃料電池エネファームtype S(大阪ガス株式会社製)を標準採用し、環境性・快適性においてクオリティの高さを追求したフラッグシッププロジェクト「ジ・アーバネックス芦屋 Owners(総戸数16戸)」の開発及び販売を進めている事をお知らせします。同社の分譲マンションで燃料電池を設置するのは初めての取組みです。

### ジ・アーバネックス芦屋 Owners

THE  
Urbanex



※掲載の外観完成予想図は、計画段階の図面を基に描いたもので実際とは異なります。また、今後変更になる場合があります。タイルや各種仕上げ部材につきましては、実物と質感・色等の見え方が異なる場合があります。

#### ■ジ・アーバネックス芦屋 Ownersの主な特徴

- 1)利便性が高く様々な条例などにより、古くからの美観が守られる芦屋市月若町に誕生。
- 2)六甲の景を街に映す、街並みと調和した景観を形成。
- 3)「ジ・アーバネックス」シリーズで初めてエネファームtype Sを全住戸に設置し、余剰電力を有効活用。
- 4)独立性と開放性を高めた、住棟計画。
- 5)全邸オーダーメイド設計対応。
- 6)家事の負担を軽減するゴミ回収サービスなど、付加価値の高い専有部サービスを導入。

利便性が高く、様々な条例により景観が守られる芦屋市月若町に誕生。

「ジ・アーバネックス芦屋 Owners」は、多くの名士や文化人が愛した芦屋市の、芦屋川に寄り添う月若町に誕生します。本物件は、阪急神戸本線「芦屋川」駅徒歩5分、JR東海道本線（神戸線）「芦屋」駅徒歩9分の2線2駅が利用可能な、利便性の高く、幹線道路からも一步奥まった閑静な立地です。

芦屋市は昭和26年（1951年）に制定された「芦屋国際文化住宅都市建設法」により、全国でわずか9つの国際文化都市の内のひとつに指定され、「国際性と文化性あふれる住宅都市の形成」という目標のもと、住宅都市づくりが進められました。本物件は、芦屋川沿いの「芦屋川特別景観地区」にほど近く「第1種中高層住居専用地域」に定められており、建物の建ぺい率や容積率、高さが制限され、住宅や教育施設などに限られる等、細やかな景観の条例により周辺の街並みとの調和が図られた地域です。



現地周辺の街並み



■用途地域概念図

- 第1種中高層住居専用地域
- 近隣商業地域
- 都市計画公園
- 芦屋川特別景観地区

六甲の景を街に映す、街並みと調和した景観を形成。

地区計画による約10mの高さ規制のある計画地で、周辺の街並みにも配慮した低層3階建て・総16戸の趣のある佇まい。文化や歴史を継承しながらも、シンプルでモダンな装いの中に繊細で多様な面影を映し出す「新しい芦屋建築」を目指しました。外壁は、凹凸のあるタイルにリズムを持たせ、時間の経過によって変わる陽の光と影で、建物の表情に自然な変化をもたらします。

また、六甲山系に生息する植物を敷地内に採用し、他の地域から持ち込まれた植物によって従来の生態系を壊すことのない様に配慮しています。

時の移ろいとともに味わい深く、住む方にとって愛着の湧く建築を創造しました。



■外観完成予想図

※掲載の外観完成予想図は、計画段階の図面を基に描いたもので実際とは異なります。また、今後変更になる場合があります。タイルや各種仕上げ部材につきましては、実物と質感・色等の見え方が異なる場合があります。



■エントランスアプローチ完成予想図

「ジ・アーバネックス」シリーズ初の取り組み。  
 世界最高の発電効率を実現したエネファーム type Sを全住戸に設置。  
 24時間定格運転により発電した余剰電力を大阪ガス株式会社に売電も可能。

「ジ・アーバネックス 芦屋 Owners」に大阪ガス株式会社(本社:大阪市中央区 社長:本荘武宏 以下、「大阪ガス」)が2016年4月に発売した家庭用燃料電池エネファームtype Sを全住戸に設置します。

①50%を超える※1世界最高の発電効率を実現。

全住戸に設置されたエネファームtype Sは発電効率50%の壁を超えた家庭用として世界最高を誇る発電効率。また、コンパクト化を実現した事により、戸建住宅と比較して設置スペースに制約のある集合住宅への設置が容易になりました。

革新的な性能で「環境性」や「経済性」を向上させることができます。

年間のCO<sub>2</sub>排出削減量は従来システム(エコジョーズ)に比べ約1.2t-CO<sub>2</sub>となり、木の植林約86本※2に相当します。

(図-1参照)

また、エネファームtype Sは発電時の熱も有効に使えるため約87%もの高いエネルギー利用率を実現しました。

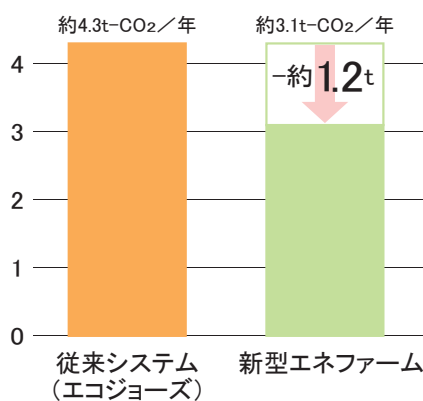
(図-2参照)

※1: 定格出力1kW以下の家庭用燃料電池で世界最高の発電効率※平成28年2月24日時点の大阪ガス調べ

※2: 計算は条件により異なります。下記試算条件参照ください。

図-1

CO<sub>2</sub>排出量(t)/年



試算条件/集合住宅80㎡、3人家族を想定

【使用機器】

- ・従来システム: ガス給湯暖房機(エコジョーズ)、ガス温水床暖房(LD)、ミストカワック、ガスコンロ、LD以外の暖房はエアコン
- ・新型エネファームtypeS: 新型エネファームtypeS、ガス温水床暖房(LD)、ミストカワック、ガスコンロ、LD以外の暖房はエアコン

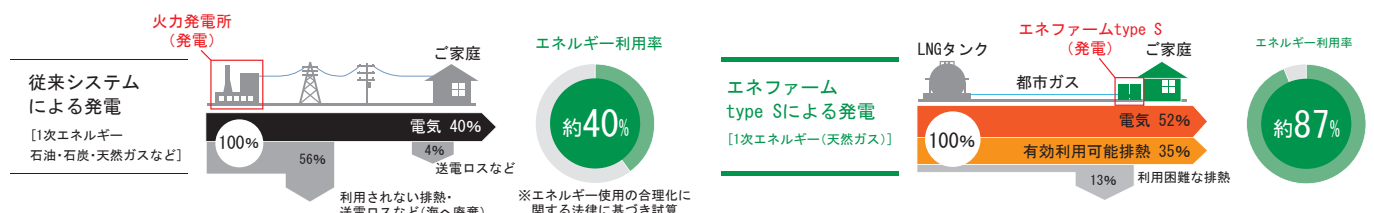
【排出係数】

- ・都市ガス: 2.29kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> (大阪ガスデータ)
- ・電気: 0.69kg-CO<sub>2</sub>/kWh (「中央環境審議会地球環境部会目標達成シナリオ小委員会中間取りまとめ」平成13年7月より)
- ・杉の木のCO<sub>2</sub>吸収量原単位= 13.9kg-CO<sub>2</sub>/年・本(林業白書平成9年より50年杉直径26cm 樹高22m)

※試算例のため、条件により数値は異なります。

図-2

■エネルギー利用率の比較

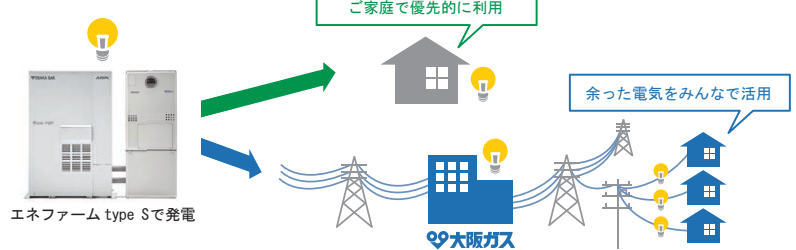


※数値は低位発熱量基準です。  
 ※低位発熱量基準 [LHV]: 燃料ガスを完全に燃焼させた時に生成する水蒸気の凝縮潜熱を差し引いた発熱量。

②ご家庭で使いきれなかったエネファームtype S の余剰電力を大阪ガスが買取ります。

2016年4月からの電力の小売全面自由化に合わせ、大阪ガスでは余剰電力の買取を開始しました。エネファームtype Sは常に高効率な発電性能を発揮する運転（定格出力運転）により、環境負荷の小さい電力を最大限作り出し、その際に生じた余剰電力を大阪ガスが買い取ります。発電した電気を余すところなく利用することで、エネファームtype Sの性能を最大限に活かし、省エネやCO<sub>2</sub>削減、光熱費削減への貢献度をさらに高めます。

■余剰電力の売電イメージ



【運転イメージ】高効率での発電運転を24時間キープし、発電した電力を有効に活用します。

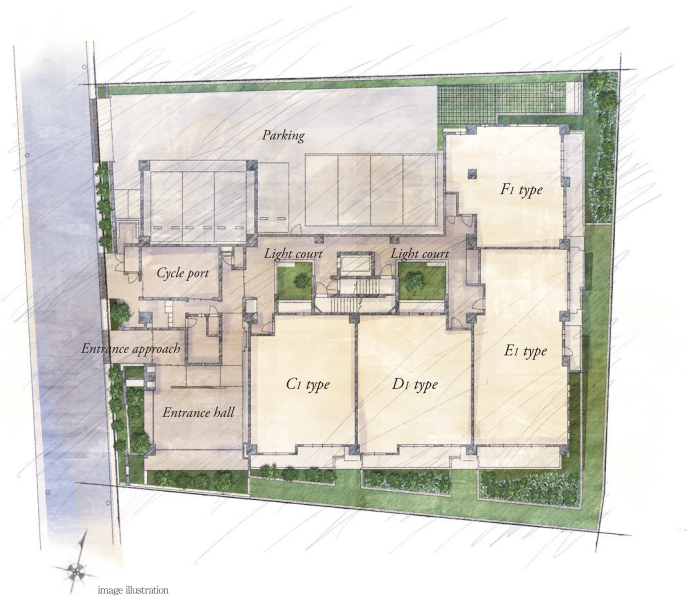


※余剰電力買取の適用には大阪ガスへのお申し込みが必要です。  
 ※ダブル発電は「エネファームtype Sの余剰電力買取」の対象外です。  
 (太陽光発電設備の出力が10kW以上、かつ固定価格買取制度の全量買取を適用する場合を除く。)

## 独立性と開放性を高めた、住棟計画。

分譲マンションとしての、プライバシーへの配慮(独立性)を前提に、建物の開放性にも配慮しています。共用部の風除室とエントランスホールの間には、光を取り入れつつ、通路からの視線を遮る縦格子を採用。また1階のエレベータホールの両サイドにはふたつのライトコートを設置し、光りと風の通り道をつくりました。各住戸は南面、東面からの陽光と同時にライトコートからも空気の流れを感じることができます。共用部のエレベータホールから続く廊下の側面には一部ルーバーを設け、住戸へと続く開放的な動線に配慮しています。

さらに、角住戸率60%以上、南向き住戸率65%以上を確保し、明るく開放的な空間を実現しています。



※掲載の image illustration は、計画段階のものであり、行政上の指導・施工上の理由等により変更となる場合があります。あらかじめご了承ください。



■エントランスアプローチ完成予想図

※掲載の外観完成予想図は、計画段階の図面を基に描いたもので実際とは異なります。また、今後変更になる場合があります。タイルや各種仕上げ部材につきましては、実物と質感・色等の見え方が異なる場合があります。



■エントランスホール完成予想図

## 全邸オーダーメイド設計対応。

ご希望に応じて専門のプランコーディネーターが間取りのレイアウトやカラーコーディネート、家具やカーテンに至るまできめ細やかにトータルコーディネートに対応。

また、住戸面積は平均97㎡と広く、2住戸連結による200㎡以上の住戸プランの実現も可能です。理想の空間をご提案いたします。

※設計変更は、有償対応になります。設計上の都合により変更できない部分がございます。あらかじめご了承ください。また、オーダーメイド設計対応には、期限がございます。※2住戸連結プランについては、諸条件がございます。詳しくは、係員にお尋ねください。



■リビング・ダイニング/Eタイプ (モデルルームタイプ)

## ゴミの回収サービス。

各住戸の玄関先に家庭ゴミを出しておくだけでスタッフが回収。家事の負担を軽減します。

※回収日時の指定がございます。詳しくは、係員にお尋ねください。

## ■「ジ・アーバネックス芦屋 Owners」物件概要

名 称	ジ・アーバネックス芦屋 Owners	
所在地	芦屋市月若町71番1(地番)	
交通	阪急神戸本線「芦屋川」駅徒歩5分、J R 東海道本線(神戸線)「芦屋」駅徒歩9分、 J R 東海道本線(神戸線)「甲南山手」駅徒歩9分	
地 目	宅地	
私 道 負 担	なし	
用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域、法22条地域、第2種高度地区、月若町地区地区計画、芦屋景観地区	
建 ぺ い 率	59.07%(許容建ぺい率60%)	
容 積 率	126.60%(許容容積率200%)	
敷 地 面 積	1,353.41㎡	
建 築 面 積	799.57㎡	
建 築 延 床 面 積	1,999.15㎡	
構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造・地上3階建	
間取り (基本プラン)	2LDK~3LDK+N(納戸)	
住 居 専 有 面 積	81.34㎡~125.00㎡	※住居専有面積は壁心面積であり、登記面積は記載の面積より 若干少なくなります。あらかじめご了承ください。
総 戸 数	16戸(他に管理事務室1戸)	
建 物 竣 工 時 期	平成29年3月上旬(予定)	
入 居 時 期	平成29年3月末(予定)	
事 業 主 ( 売 主 )	大阪ガス都市開発株式会社	
販 売 提 携 ( 代 理 )	阪急不動産株式会社	
設 計 ・ 監 理	株式会社 I A O 竹田設計	
施 工	岩田地崎建設株式会社	
管 理 会 社	IUCコミュニティライフ株式会社	

## ■「ジ・アーバネックス芦屋 Owners」所在地MAP



「ジ・アーバネックス芦屋 Owners」所在地／芦屋市月若町71番1(地番)

### モデルルーム個別案内会開催中[完全予約制]

お問い合わせ先／阪急不動産株式会社「芦屋月若倶楽部」販売担当  
フリーダイヤル／0120-16-8905 10:00～18:00(水・木曜日定休)

物件ホームページ／<http://www.ashiya16.jp>

## [参考]大阪ガス都市開発の商品・サービスの特徴

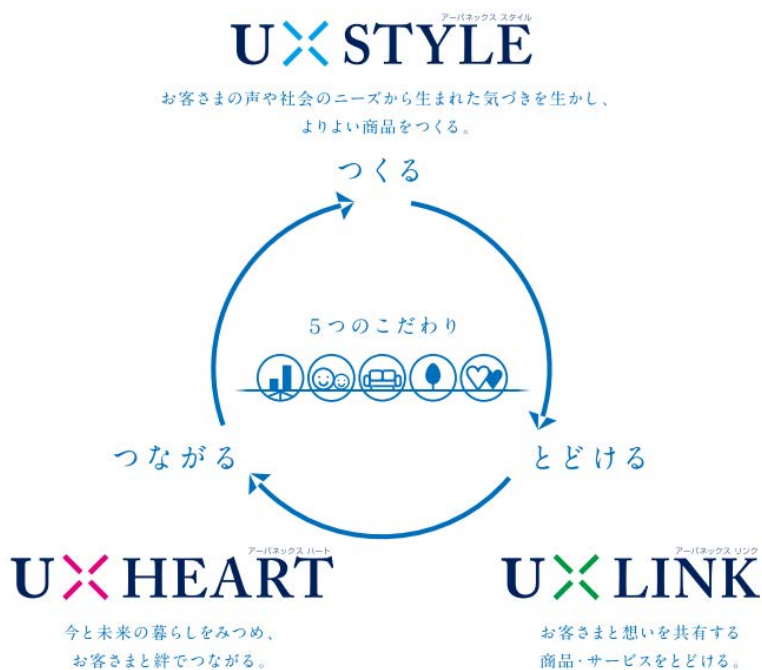
大阪ガス都市開発の経営理念に基づき社員一人ひとりが5つのこだわりを大切に日々、気づきの視点を持って活動しています。

私たちは、気づきを大切にし  
お客さまの夢をかなえる空間を創造します

経営理念



5つのこだわり



5つのこだわりを提供するため、お客さまの視点に立ったものづくりの姿勢  
(気づきのサイクル)

## [参考]大阪ガス都市開発の商品・サービスの特徴

アーバネックス スタイル

# U×STYLE

### Design & Comfort

その街になじみ、都市の価値を高める美しさや充実した設備の導入、使い勝手のよいプランなど、「機能的で洗練された」スタイルを実現します。

### Safety

徹底した品質管理と暮らしの安全を守る建物構造、万一の際の防災や防犯対策など、「安心・安全な」スタイルを実現します。

### Ecology

地域性や生物多様性に配慮した植栽計画、また、省エネ設備の導入やエネルギーの見える化など、「環境に配慮した」スタイルを実現します。

### 「ジ・アーバネックス 芦屋 Owners」で採用されている取り組み

#### Design & Comfort

##### 〈デザイン〉

規格に沿った画一的なデザインではなく、都市の多面性や多様性を生かし、都市との調和を図る洗練された美しいデザインを追求しています。

##### 〈快適な住空間〉

暮らしを快適にする使い勝手のよい間取りや、様々な設備を導入。機能性とデザイン性を兼ね備えた住まいづくりを目指しています。



#### Safety

##### 〈品質管理〉

一級建築士を含む技術スタッフが建物の設計段階から深く関わり、構造や強度、安全性など、細部にわたりしっかりチェックします。

##### 〈セキュリティサービス〉

信頼と実績のある大阪ガスセキュリティサービス(株)のホームセキュリティサービス「アイルス」で、24時間365日お客様の安全を見守ります。

#### Ecology

##### 〈地域性植栽生物多様性〉

環境保全の観点から、敷地内には緑地を計画し、植栽計画においては地域の植生や生物多様性にも配慮しています。

## U×LINK

アーバネックス リンク



入居者が互いに絆を深めていききっかけづくりとして入居後の懇親パーティーを開催し、コミュニティの形成を図る。



現場見学会(参考写真)。竣工後には見ることができない部分を契約者に公開

## U×HEART

アーバネックス ハート






暮らしを見守る、アフターサービス(参考写真)



暮らしはじめてから気づく、住まい心地や設備・仕様等の使い勝手を、きめ細やかにヒアリング(参考写真)

## 大阪ガス都市開発株式会社の概要



社名	大阪ガス都市開発株式会社			 OSAKA GAS URBAN DEVELOPMENT (コーポレートマーク)
事業内容	・不動産開発・賃貸・分譲・管理 ・都市開発に関する調査・研究・企画			
資本金	15億7千万円 (大阪ガス株式会社 100%)	設立年	1989年6月29日	
代表取締役社長	高橋 幸夫	従業員数	107名 (2016年3月)	 賃貸マンションブランド <アーバネックス>
売上高・経常利益	(売上高)284億円(経常利益)65億円(2014年度) 291億円 68億円(2013年度)			
所在地	本 社 :大阪府中央区平野町 4-1-2 大阪ガスビル 8階 東京オフィス :東京都港区浜松町 1-18-16 住友浜松町ビル 3階			
関係会社	・株式会社大阪ガスファシリティーズ (ファシリティマネジメント、エネルギーソリューション、 マンション管理、地域熱供給プラント運転管理) ・京都リサーチパーク株式会社 (リサーチパークの開発・運営)			 分譲マンションブランド <ジ・アーバネックス>

### 1. 沿革

1965年 (株)大阪ガスビルディング設立

1989年 (株)アーバネックス設立

2007年 分譲事業に本格参入(分譲事業部を新設)

2013年 大阪ガスメゾン(株)を合併し、「大阪ガス都市開発(株)」に商号変更

## 大阪ガス都市開発株式会社の概要

---

### 2. 事業内容

#### (1) 賃貸事業

以下の物件を保有し賃貸事業を推進(2016年4月現在)

- ・賃貸オフィス 30 物件
- ・賃貸マンション 77 物件(関西 63 物件、東京エリア 13 物件)約 4,200 戸を保有。
- ・商業施設ほか 56 物件

#### (2) 分譲事業

安心・快適なガス設備を採用した分譲マンションを供給。

- ・実績 39 棟 5,557 戸を供給(2016年3月末現在)

(2007年(分譲事業部発足)以降の竣工・引渡実績。共同事業のものを含む。)

## 直近のトピックス

### ①神戸元町での分譲タワーマンションを供給【ジ・アーバネックスタワー神戸元町通】

2016年3月

大林組施工による免震構造の他、防災対応型マンションコージェネレーションシステムの採用、一括受電などにより安心・安全・省コストを実現する総戸数200戸のタワーマンションを供給。



外観写真



スカイラウンジ写真

名称	ジ・アーバネックスタワー神戸元町通
所在地	神戸市中央区元町通六丁目2番1、2番3(地番)
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上27階建
総戸数	200戸(別途、フロントオフィス(管理室)1戸、スカイラウンジ1戸)
事業主(売主)	大阪ガス都市開発株式会社、大林新星和不動産株式会社、大和ハウス工業株式会社
設計・監理	(意匠・設備)株式会社IAO 竹田設計、(構造)株式会社大林組
施工	株式会社大林組

### ②京都エリアで分譲マンションを複数展開

田の字地区を中心に京の伝統を受け継ぎ、先進性と快適性を備えた「ジ・アーバネックス」シリーズを販売中。



ジ・アーバネックス  
京都三条通  
2017年2月下旬竣工予定



ジ・アーバネックス  
京都四条烏丸テラス  
2017年7月下旬竣工予定



ジ・アーバネックス  
京都河原町プレイズ  
2016年5月下旬竣工済  
※2016年6月下旬入居開始予定



ジ・アーバネックス  
京都東山  
2016年2月下旬竣工済  
※即入居可

③首都圏で事業拡大中(賃貸マンション)

これまで培ってきたノウハウを生かして首都圏でも交通・生活利便性の高いエリアで賃貸マンション事業を展開。



アーバネックス西新宿  
2016年竣工



アーバネックス原宿  
2015年竣工



アーバネックス秋葉原 EAST II  
2015年竣工

**【本件に関するお問い合わせ先】**

大阪ガス都市開発 企画部

06-4707-6315