

# PRESS RELEASE

## 大阪ガス都市開発・近鉄不動産・阪急不動産が創造する 低炭素建築物認定を取得し、「西日本初」(\*)の容積不算入を実現した 創エネ型マンション「(仮称) JR 塚口駅3分公園前プロジェクト」について

2018年1月18日

大阪ガス都市開発株式会社  
近鉄不動産株式会社  
阪急不動産株式会社

大阪ガス都市開発株式会社（本社：大阪府中央区、代表取締役社長：三浦一郎、以下、「大阪ガス都市開発」）、近鉄不動産株式会社（本社：大阪府天王寺区、代表取締役社長：善本烈、以下、「近鉄不動産」）、阪急不動産株式会社（本社：大阪府北区、代表取締役：諸富隆一、以下、「阪急不動産」）の3社は、共同事業として大阪ガス社宅跡地である兵庫県尼崎市東塚口町1丁目に、**低炭素建築物認定を取得し、「西日本初」の容積不算入を実現した創エネ型マンション**「(仮称) JR 塚口駅3分公園前プロジェクト」の開発を進めており、2018年3月上旬より販売を開始する予定です。



外観完成予想CG

### 1. 本プロジェクトのコンセプト

「THE CENTURY CODE 次の100年基準へ」

次の100年を見据えた「全10項目の暮らしの新基準」を打ち立て、都市型集合邸宅の新しい理想像を追求

### 2. 本プロジェクトの主な特長

- ① 電気を自ら創り出す「電力域内完結型・創エネマンション」(\*)2 ～全住戸に「エネファームtypeS」を標準採用～
- ② 省エネ性を高め、「低炭素建築物認定」を取得
- ③ 停電等の災害時もライフラインを確保できる「防災自立型マンション」
- ④ JR「塚口」駅へ徒歩3分。上坂部西公園が南面に広がる開放的な住環境

※1 西日本エリアにおいて初めて（全国では2例目）「容積不算入特例」が認められた新築分譲マンションとなります（2017年10月現在、国土交通省調べ）。

※2 「電力域内完結型・創エネマンション」とは、マンション全体の年間総発電可能量が総消費量を上回ることを意味しており、商用電力より電気を購入しないわけではありません。

## 大阪ガス社宅跡地に次の100年を見据えた暮らしの理想を

本プロジェクトが誕生するのは、かつて大阪ガスの社宅が建っていた兵庫県尼崎市東塚口町1丁目。JR宝塚線「塚口」駅から徒歩3分にして、尼崎市により都市緑化植物園として位置付けられた「上坂部西公園」を南面に抱く地です。大阪ガス都市開発・近鉄不動産・阪急不動産の3社はその総力を結集し、恵まれたこの地に複数の創エネ・省エネの取り組みを採用した全166邸のプロジェクトの開発を進めています。

## コンセプト：THE CENTURY CODE 次の100年基準へ

本プロジェクトのコンセプトは、「THE CENTURY CODE 次の100年基準へ」。このコンセプトのもと、次の100年を見据えた「全10項目の暮らしの新基準（CENTURY CODE10）」を打ち立て、都市型集合邸宅の新しい理想像「未来基準邸宅」を追求しています。

### ■ 全10項目の暮らしの新基準（CENTURY CODE10）

これからのマンションの新基準  
C O D E 01  
Trust  
— トラスト

信頼と約束のゆびざりができる

それは、100年企業3社の総力の結集。大阪ガス都市開発、近鉄不動産、阪急不動産。地域のインフラ事業を展開する3社が力を合わせ、未来の住まいのあり方の理想を追求します。

これからのマンションの新基準  
C O D E 06  
Community  
— コミュニティ

サードリビングのある暮らし

落ち着いたブックライブラリーで風景を愛でたり、住民同士でピクニックを楽しんだり。暮らしを豊かに彩るサードリビングとしてのコミュニティスペースを豊富にご用意します。

これからのマンションの新基準  
C O D E 02  
Location  
— ロケーション

住まう、暮らす、未来環境の良質性

大阪都心に直結するJR「塚口」駅へ徒歩3分。阪急「塚口」駅も徒歩圏に収め、緑豊かな上坂部西公園を目の前に望む、住宅地としての環境に恵まれた大阪ガス社宅跡地に誕生します。

これからのマンションの新基準  
C O D E 07  
Sharing  
— シェアリング

スマートシェアリングという発想

これからの暮らしのことを詳細に考慮し、無駄を省いて、豊かに暮らすシェアリングという発想。車、自転車、日常の備品から菜園までを共有で使う、新時代のシェアリングをご提案します。

これからのマンションの新基準  
C O D E 03  
Design  
— デザイン

街の財産となる、顔となる意匠

新たな暮らしの象徴となり、次代の街の財産となるマンションを追求。多彩な表情をもつ街の感性を織り込み、眺める方向や角度によってさまざまな美しさを魅せる佇まいを追求します。

これからのマンションの新基準  
C O D E 08  
Planning  
— プランニング

フレキシブルに対応する住まい

これからの時代のニーズにフレキシブルに対応するプランニングを追求。多くの方々の声をもとに、使い勝手の良さにこだわるのはもちろん、いつも心地よく、美しく続けられる住まいをつくりたい。

これからのマンションの新基準  
C O D E 04  
Ecology  
— エコロジー

エコは常に進化へ、先進へ 西日本初!

今も、そして将来も価値のあるエコな暮らしを追求。低炭素建築物認定取得による西日本初の容積不算入特例を実現したほか、エネファーム typeS を全住戸に標準採用し、先進のエコ仕様を未来に向けて提供します。

これからのマンションの新基準  
C O D E 09  
Product  
— プロダクト

持続可能な未来視点品質

大阪ガス都市開発、近鉄不動産、阪急不動産の3社のこだわりと、お客様の要望を反映した設備・仕様を採用。機能性や効率性に配慮し、こまやかな部分にもこだわりを徹底しています。

これからのマンションの新基準  
C O D E 05  
Healing  
— ヒーリング

都市の中に癒しをもつ邸宅

この邸宅には癒しの場があります。住民同士が集い、ふれあい、話す場となる庭。住まう人を出迎えるほめきの水景。都市の中でありながら、豊かな緑とともに癒される時間をお届けします。

これからのマンションの新基準  
C O D E 10  
Safety  
— セーフティ

家族の安心という未来のために

共用部での防災対応や災害時の防災備品などを備蓄し、いざと言う時の対策にも万全を尽くしています。見える安心、見えない安心にも配慮。すべては家族の安心という未来のために。



## 「エネファーム typeS」を全邸標準採用

### 発電量が消費量を上回る「電力域内完結型・創エネマンション」

本プロジェクトは、世界最高水準の発電効率 50%超を実現した、大阪ガス株式会社（本社：大阪市中央区、代表取締役社長：本荘武宏、以下、「大阪ガス」）製の家庭用燃料電池「エネファーム typeS」を全邸に標準採用します。これにより一次エネルギー消費量およびCO2排出量を大幅に抑え、環境と家計にやさしいエコな暮らしに貢献（従来システムと比べて年間約 86,200 円分の光熱費を削減可能）。エネルギーを自ら創り出す「電力域内完結型・創エネ仕様」を実現しています。また、ご家庭で使いきれなかった余剰電力は大阪ガスが買取り、発電した電気を余すところなく利用することで、省エネ性・経済性への貢献度をさらに高めます。



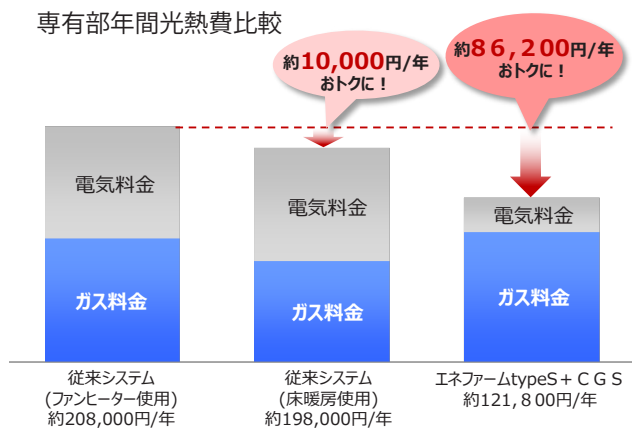
エネファーム typeS 参考写真

電気を自ら創り出す「創エネマンション」  
マンション全体の消費量(\*)より、多くの電力を発電



※総発電量については大阪ガス試算  
総消費量については本マンションの想定消費電力量を基に試算

#### 専有部年間光熱費比較



【試算条件】集合住宅80㎡、3人家族を想定

【専有部使用機器】

・従来システム（ファンヒーター使用）：ガスふろ給湯器、ガスファンヒーター（LD）、ミストカック、ガスコンロ、電気エアコン

・従来システム（床暖房使用）：ガス給湯器、ガス温水床暖房（LD）、ミストカック、ガスコンロ、電気エアコン

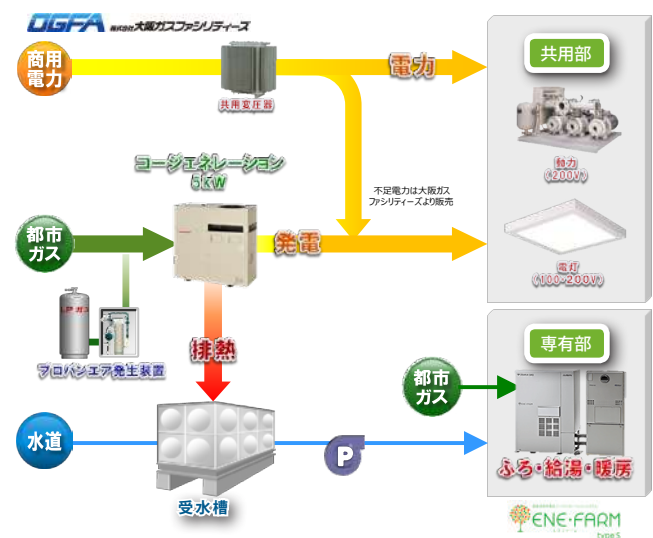
・エネファームtypeS + CGS：エネファームtypeS、温水床暖房(LD)、ミストカック、ガスコンロ、電気エアコン

\* ガス料金と電気料金は2017年8月時点の大阪ガスと関西電力の基準単価にそれぞれの調整額を加算。

\* 光熱費削減可能額は条件により異なります。

## 共用部にも、都市ガスから電気と熱を創り出す「防災対応型マンションコージェネシステム」を採用

共用部に「防災対応型マンションコージェネシステム」を採用。共用部で使用する電気の一部を自家発電するとともに、発電時の排熱を冬場の水をあたためることに利用し、専有部のガス料金の削減にも貢献します。

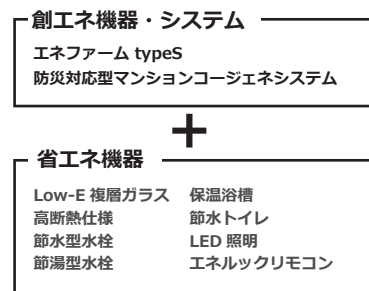


防災対応型マンションコージェネシステム概念図

2. 本プロジェクトの主な特長 ②省エネ性を高め、「低炭素建築物認定」を取得

### 省エネ性を高め、「低炭素建築物認定」を取得

創エネ機器の「エネファーム typeS」を全邸標準採用したほか、「Low-E 複層ガラス」「保温浴槽」「節水トイレ」「LED 照明」といった省エネ機器も豊富に採用。また、共用部にも「防災対応型マンションコージェネシステム」を導入するなど、建物全体で省エネ性を高める施策を数多く採り入れることにより、「**低炭素建築物認定**」を取得しています。



△低炭素建築物認定▽取得

#### ※低炭素建築物とは

二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物で、所管行政庁（都道府県、市又は区）が認定を行うものです。省エネ法の省エネ基準に比べ一次エネルギー消費量が▲10%以上となることと、その他の低炭素化に資する措置が一定以上講じられているという基準を満たすことが認定基準となります。

#### 低炭素建築物の認定基準

- 省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が▲10%以上となること
- その他の低炭素化に資する措置が講じられていること



※本物件の選択的項目 ●節水機器●高炉セメントの使用

#### ■低炭素建築物認定取得マンションのメリット①

### 「西日本初」。低炭素化に資する設備分が

### 容積対象床面積に算入されない「容積不算入」を実現

低炭素建築物認定を取得した結果、発電ユニット（エネファーム typeS）の容積不算入に加え、メーターボックスの一部も容積不算入の対象となりました。これにより合計約 233㎡が容積対象外となり、さらなる面積の有効活用を実現しています。

#### ■低炭素建築物認定取得マンションのメリット②

### 最大 500 万円の所得税減税&フラット 35 の借入金利 10 年間引き下げ

低炭素建築物認定を取得した分譲マンション購入者には、**最大 500 万円の所得税減税**（ローン減税）が受けられるほか、長期固定型住宅ローン「フラット 35」の**金利が 10 年間にわたり引き下げ**られます。

#### 購入者メリット

##### 税制優遇

#### 所得税（ローン減税）最大減税 500 万円

低炭素建築物認定住宅は、一般の住宅よりも最大控除額が大きく設定されています。

認定低炭素住宅の住宅ローン控除の内容  
居住年：平成 26 年 4 月 1 日～平成 33 年 12 月 31 日

住宅の種別	一般の住宅	低炭素住宅
控除対象借入限度額	4,000万円	<b>5,000万円</b>
控除期間	10年間	
控除率	1.0%	
最大控除額	400万円	<b>500万円</b>
年間控除額	40万円	<b>50万円</b>

※消費税 8%または 10%適用の場合の額です。

##### 融資時の金利引き下げ

住宅ローン【フラット 35】において、借入金利引き下げ期間が、**フラット 35S** の金利 A プラン適用により 10 年間となります。

※掲載の情報は 2017 年 12 月現在のものです。

#### 融資（住宅）

住宅ローン【フラット35】において、一定期間、借入金利を引き下げる

**【フラット35】S** (金利Aプラン)適用  
(当初10年間0.25%引下げ)

## 停電等の災害時もライフラインを確保できる防災自立型マンション

全邸標準採用の「エネファーム typeS」、共用部に設置した「防災対応型マンションコージェネシステム」には、停電発生時にも電気やガスといったライフラインを確保するための防災機能を搭載しています。有事の際にも備えることで、ご入居者様の安心を支えます。

## 停電時も 700w で発電できる「エネファーム typeS」の自立運転機能

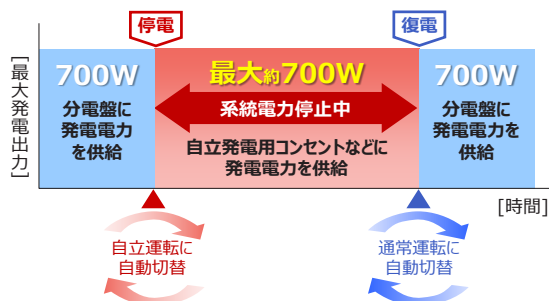
「エネファーム typeS」は、万一の停電時も出力 700w で発電できる「自立運転機能」を備えています。停電発生時も給湯はもちろんパソコンやテレビ、ガス温水式床暖房やガスコンロも利用できます。

### 自立運転機能

- POINT 1** 発電中に停電が発生しても、自動で系統電力から切り離して発電を継続します。
- POINT 2** 自立運転時には、専用回路から最大約700Wの電気が使用できます。従来機の約2倍！
- POINT 3** 自動電源切替機により、停電時の系統電力から切り離し、停電復旧時は自動で再連系。
- POINT 4** 給湯はもちろん、ガス温水式床暖房も利用できます。

※発電運転していない時に停電になった場合は、自立運転できません。  
 ※ガスの供給が停止している場合は運転も停止します。  
 ※発電ユニット、給湯暖房機の運転に必要な消費電力も含まれます。  
 ※給水されていない場合、シャワーはご使用いただけません。

### 「エネファームの運転イメージ」



### 自立運転時に利用できる製品例(700Wまで給電)



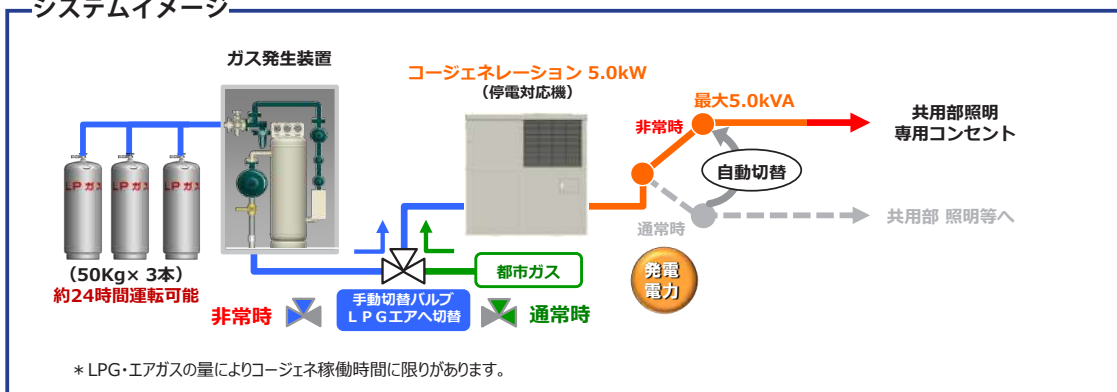
ガスならではの！  
 ガスコンロでお料理もできます。

(100V電源が必要な機種でも、  
 停電時は乾電池で動かすことができます)

## 災害により電気やガスの供給が途絶えても 備蓄ボンベに切替えて共用部の一部電源を確保

「防災対応型マンションコージェネシステム」は、災害等で電気・ガスが止まった場合でも備蓄ボンベに切替え、コージェネレーションにより共用部の電灯電源を提供できます。

### システムイメージ



2. 本プロジェクトの主な特長 ④ JR「塚口」駅へ徒歩3分。上坂部西公園が南面に広がる開放的な住環境

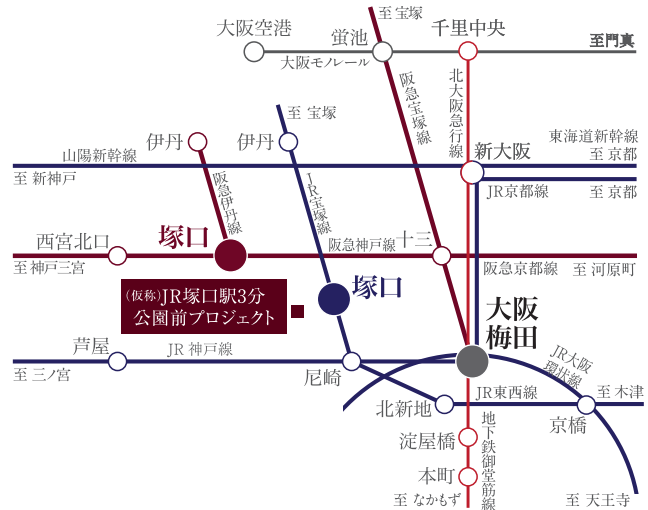
## JR「塚口」駅へ徒歩3分

### 阪急「塚口」駅も徒歩圏に収める2WAYアクセス

本プロジェクトが誕生するのは、「大阪」駅へスムーズにアクセスできる JR宝塚線「塚口」駅へ徒歩3分の地です。また、JRだけでなく阪急神戸線「塚口」駅も徒歩圏にあり、「西宮北口」駅や「神戸三宮」駅にも軽快にアクセスできます。



現地付近の航空写真



## 尼崎市都市緑化植物園

### 「上坂部西公園」が目の前に

敷地南面には甲子園球場のグラウンド2個分（約2.7ha）の広さの「上坂部西公園（尼崎市都市緑化植物園）」が広がっており、南向きのバルコニーからは良好な日当たりと眺望を望めます。また、敷地東面の目の前には市立上坂部小学校があり、就学児を育てるファミリー層にとっても利便性の高い住環境といえます。この立地のメリットを最大限に享受できるように、上坂部西公園に面した南側を中心に住棟をレイアウトしており、開放感あふれるランドプランを実現しています。



外観完成予想 CG



ランドプランイメージイラスト

#### ① エントランス棟

ガラスファサードと水盤をしつらえたエントランス棟。棟内にはブックライブラリーとキッチンも備えた「集会室」を設計しています。

#### ② 3つのガーデン

南面に広がる上坂部西公園の豊かな緑と調和するよう、敷地内に3つの「庭」をプランニングしています。

#### ③ 歩車分離設計

安全性に配慮し、歩行者と車の動線をしっかりと分離させた「歩車分離動線」を採用しています。

現地地図



物件概要

名称	(仮称) JR塚口駅3分公園前プロジェクト		
所在地	兵庫県尼崎市東塚口町1丁目488番1(地番)		
交通	JR宝塚線「塚口」駅徒歩3分 阪急神戸線「塚口」駅徒歩11分		
地目	宅地	私道負担	なし
地域・地区	第1種住居地域・準防火地域・第3種高度地区		
建ぺい率	35.70%	容積率	199.88%
敷地面積	6,308.18㎡	建築面積	2,251.51㎡
建築延床面積	14,930.46㎡	構造・規模	鉄筋コンクリート造・地上15階建
総戸数	166戸	間取り(標準プラン)	2LDK~4LDK
住居専有面積	64.98㎡~88.84㎡	バルコニー面積	10.60㎡~31.33㎡
ルーフバルコニー面積	39.03㎡~47.01㎡	サービスバルコニー面積	2.70㎡~8.34㎡
テラス面積	15.62㎡~20.00㎡	専用庭面積	約15㎡~約20㎡
アルコーブ面積	1.78㎡~8.45㎡		
駐車場	109台(カーシェア用1台含む)	自転車置場	332台
バイク置場	11台	ミニバイク置場	14台
分譲後の権利形態	敷地及び建物共用部分:専有面積割合による所有権の共有、建物専用部分:区分所有権		
管理形態	管理組合結成後、管理会社に委託予定(通勤管理)		
建物竣工時期	2020年1月下旬	入居時期	2020年3月下旬
事業主(売主)	大阪ガス都市開発株式会社 宅地建物取引業免許番号:国土交通大臣(2)第8274号(一社)不動産協会会員(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒541-0046 大阪市中央区平野町4丁目1番2号 TEL:06-4707-6308		
事業主(売主)・販売提携(代理)	近鉄不動産株式会社 宅地建物取引業免許番号:国土交通大臣(9)第3123号(一社)不動産協会会員(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒543-0001 大阪市天王寺区上本町6丁目5番13号 TEL:06-6776-3007		
事業主(売主)・販売提携(代理)	阪急不動産株式会社 宅地建物取引業免許番号:国土交通大臣(14)第395号(一社)不動産協会会員(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒530-0017 大阪市北区角田町1番1号(東阪急ビルディング内) TEL:06-6313-3340		
設計・監理	株式会社IAO竹田設計	施工	株式会社鍛冶田工務店
管理	IUCコミュニティライフ株式会社	手付金等保証機関	不動産信用保証株式会社
建築確認番号	BCJ17大建確060		

※本プレスリリース資料に掲載の外観完成予想CGおよびイメージイラストは、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いては、実物と質感・色等の見え方が異なる場合があります。




※本プレスリリース資料に掲載の現地付近の航空写真は、2017年10月撮影の航空写真にCG加工を施しており実際とは異なります。現地光柱は位置を示すものであり、建物の高さや規模を表すものではありません。

【本件に関するお問い合わせ先】

大阪ガス都市開発株式会社 企画部 柏原 06-4707-6315

【参考資料】 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%出資)	設立年	1989年 6月29日	 賃貸マンションブランド <アーバネックス>
代表取締役社長	三浦 一郎	従業員数	119名 (2017年12月)	
売上高・経常利益	・売上高 279億円      ・経常利益 76億円 (2016年度実績、大阪ガス都市開発単体)			
所在地	・本社:大阪市中央区平野町4-1-2大阪ガスビル ・東京支社:東京都港区浜松町1-18-16住友浜松町ビル3階			 分譲マンションブランド <ジ・アーバネックス>
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)			

1. 沿革

1965年	前身である(株)大阪ガスビルディング設立
1989年	大阪ガスグループで都市開発分野を担う会社として、(株)アーバネックス設立
2003年	収益不動産の取得を開始
2007年	分譲事業に参入(分譲事業部を新設) クボタメゾン(株)へ出資(2009年大阪ガスメゾン(株)に社名変更)
2009年	首都圏での事業進出に向け、東京オフィス開設
2013年	商号を「大阪ガス都市開発株式会社」に変更(大阪ガスメゾン(株)を吸収合併)
2016年	東京オフィスの機能を強化し、支社体制へ変更(「東京支社」設立)

## 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(2017年12月末現在)

- 賃貸オフィス 30 物件
- 賃貸マンション 83 物件(関西60物件、東京エリア23物件)約4,700戸を保有。
- 商業施設ほか 56 物件

### (2) 分譲事業

- 分譲マンション 40 物件 5,786 戸を供給(2017年12月末現在)  
(2007年以降の実績。共同事業のものを含む。)

## 直近の分譲マンション



### ジ・アーバネックス芦屋Owners

(兵庫県芦屋市月若町、全16戸)

全住戸に家庭用燃料電池エネファームtype Sを設置し、余剰電力を有効活用。



### ジ・アーバネックス京都三条通

(京都市中京区、全48戸)

京都都心で希少な南向き高層物件。瓦屋根の庇や御影石貼りの壁面で構成された外観をデザイン。



### ジ・アーバネックス生駒

(奈良県生駒市、全30戸)

生駒山系の自然と調和する外観、全戸角住戸、内廊下設計。



### ジ・アーバネックス神戸山本通

(神戸市中央区、全22戸)

豊かな暮らしを支える設備や仕様を追求。神戸都心、三ノ宮・元町を生活圏とする邸宅街に立地。



### ジ・アーバネックス四条烏丸テラス

(京都市下京区、全49戸)

祇園祭を眼下に望む四条通に面した希少性と、格子や京友禅を取り込んだデザインなど現代的な京都らしさを追求。



### ジ・アーバネックス高槻

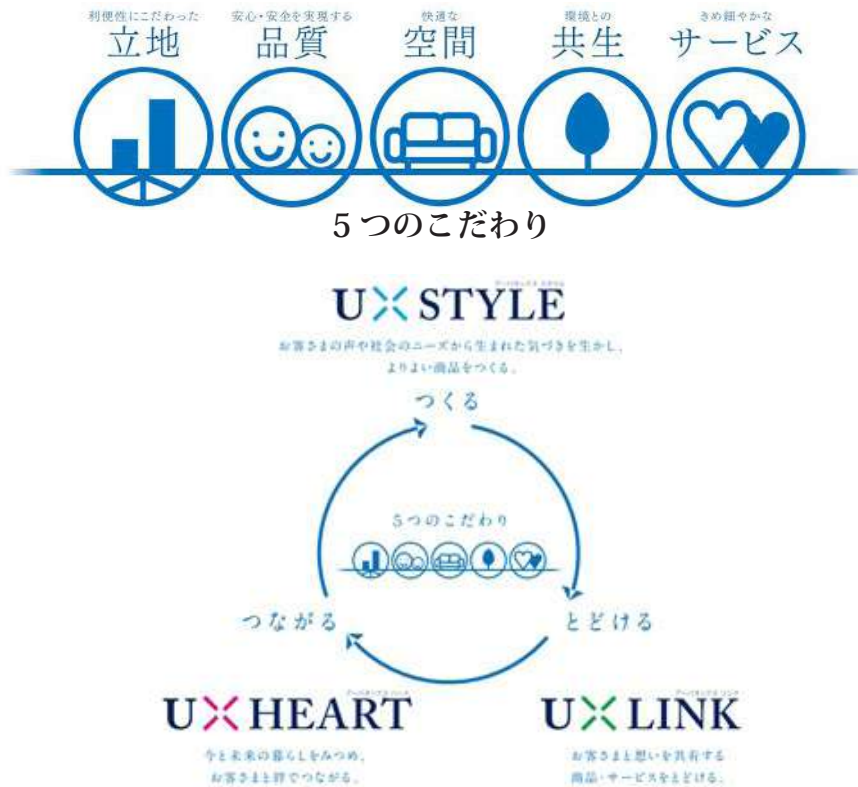
(大阪府高槻市、全30戸)

大阪・京都の二都を結ぶ高槻立地。全戸南向き、角住戸が中心となるプランニングを実現。

## 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。

経営理念 「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。」



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)

アーバニクス スタイル

UxSTYLE safety

UxSTYLE design & comfort

UxSTYLE ecology

UxLINK

UxHEART

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)

以上。