



**Daiwa House®**  
Group

報道関係各位

N e w s R e l e a s e

2013年3月28日

大和ハウス工業株式会社  
代表取締役社長 大野直竹  
大阪市北区梅田3-3-5

**■千里ニュータウン再生 「藤白台B・千里丘陵G団地」跡地再生事業  
「デマンドレスポンスサービス」やパッシブデザイン等の環境配慮システムを導入  
「(仮称)北千里プロジェクト」着工**

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市、社長：大野直竹、以下「大和ハウス工業」）と住友商事株式会社（本社：東京都中央区、社長：中村邦晴、以下「住友商事」）は、千里ニュータウン内において、「デマンドレスポンスサービス」と「D-HEMS」、「地中熱利用換気システム」等を導入した環境と防災面に配慮した分譲マンション「(仮称)北千里プロジェクト」を、2013年4月5日に着工します。

大和ハウス工業では「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、より資産性が高く、社会やお客さまにとってより付加価値の高いマンションの供給を目指し、事業を推進しております。

また、住友商事では、「都市に新しい価値を生み出す、ひとクラス上の住まい」の提供を目指し、分譲マンション「CLASSY HOUSE」を全国で展開しています。

今回開発する「(仮称)北千里プロジェクト」は、大阪府住宅供給公社による「藤白台B・千里丘陵G団地開発事業提案競技」に、大和ハウス工業の事業提案が採択され、そして住友商事が参画し、「藤白台B・千里丘陵G団地」跡地の再生地活用を行うことになりました。

本物件は、地球温暖化防止とお客さまの自然エネルギーへの意識の高まりから、株式会社NTTファシリティーズが提供する「デマンドレスポンスサービス」と大和ハウス工業オリジナルのエネルギーの見える化システム「D-HEMS」のほか、自然エネルギーを活用するパッシブデザインを導入し、太陽光発電システム、地中熱利用換気システム、雨水利用システム、ミストシャワー等の環境配慮型のシステムや機器を採用しました。また、防災面では、災害によりライフラインが断たれた場合に備えて、太陽光発電システムより災害時用の電力を確保するとともに、電気自動車から非常用の電力として活用できるシステムなども導入します。

「(仮称)北千里プロジェクト」は、豊かな自然と利便性に富む場所に建設される、環境面と防災面に配慮した分譲マンションです。

**●ポイント**

1. 「デマンドレスポンスサービス」・「D-HEMS」を導入予定（省エネ）
2. 「風」「光」「水」「地熱」の4つの自然力を活かした技術（創エネ・省エネ）
3. 万が一に備えた防災アイテムを装備（防災・蓄エネ）

## ■コンセプト

東日本大震災により、全国規模で電力需給が逼迫し、省エネや節電に対する意識が高まり、自然エネルギーを採用する動きが加速しています。

そのような中で大和ハウス工業と住友商事は、「創エネ」「省エネ」「蓄エネ」「防災」に着目し、居住者の自然エネルギーに対する意識変化への対応や消費電力の削減を目的に、環境と防災面に配慮した分譲マンションを開発することになりました。

### 1. デマンドレスポンスサービス「EnneVision (エネビジョン)」を導入予定 (省エネ)

本物件は、株式会社 NTT ファシリティーズが提供するデマンドレスポンスサービス「EnneVision (エネビジョン)」を導入する予定です。

このサービスは、居住者の節電や省エネを支援するサービスで、本物件に設置した通信機能付電力メーターである「スマートメーター」を利用して、電力使用量を可視化することで省エネ活動を支援するものです。

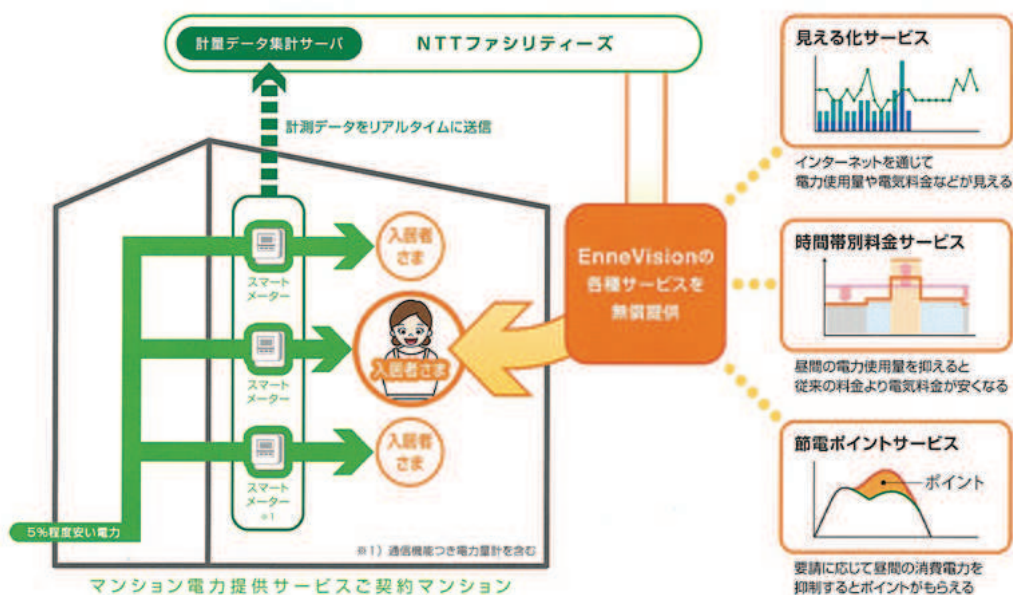
また、昼間のピーク時間帯の電力使用を抑制し、朝晩・夜間にシフトすることで電気料金が安くなる「時間帯別料金サービス」や節電に応じてポイントが貰える「節電ポイントサービス」など提供します。

#### ●3つのサービス

|               |   |
|---------------|---|
| 「電力の見える化サービス」 | 電力量を可視化することで省エネ活動を支援します。  |
| 「時間帯別料金サービス」  | 昼間のピーク時間帯の電力使用を抑制し、朝晩・夜間にシフトすることで電気料金が安くなります。                                   |
| 「節電ポイントサービス」  | 電力需給逼迫時に節電要請メールに応じて節電協力した場合、ネガワット量 <sup>※1</sup> に応じて電気料金として使えるポイントを還元するサービスです。 |

※1. 省エネにより、使用しなかった電力量のこと。

#### ●「EnneVision(エネビジョン)」(イメージ)



## 2. 国内マンションで初めて「D-HEMS」を採用予定（省エネ）

「電力の見える化サービス」では、大和ハウス工業のエネルギーの見える化システム「D-HEMS」を、国内マンションでは初めて採用する予定です。

各戸の回路別・時間帯ごとに使用された電力使用量やCO<sub>2</sub>排出量について、いつでも手軽に確認（見える化）できます。

居住者が、「いつ・どこで・どのくらい」電力が消費されているかを理解し、家庭での自発的な節電行為を促すことにより、年間電力消費量の最大約 10%削減<sup>※2</sup>が見込まれます。

あわせて、家庭内のエネルギー情報履歴を5年間収集する機能を設け、家庭内で消費された電力の推移が一目で確認できるようにしました。

※2. 財団法人省エネルギーセンターの調査。



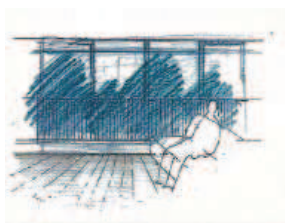
「D-HEMS」（イメージ）

## 3. 「風」「光」「水」「地熱」の4つの自然力を活かした技術（創エネ・省エネ）

本物件は、4つの自然力である「風」「光」「水」「地熱」を上手に住戸や共用部に取り入れた環境配慮型分譲マンションです。エアコンなどの空調機になるべく頼らず、自然エネルギーを上手に利用できるパッシブデザインを採用しました。各住戸のバルコニーには格子状の手すりを設置し、風と光を取り込むようにしました。また、自然の力を巧みに利用した先進のエコ技術を導入します。

### ● 4つの自然力

#### （1）「風」を活かした技術



（イメージ）

#### （2）「光」を活かした技術



（イメージ）

本物件では、効率よく換気するためのアイテムとして、換気ユニット窓を採用します。

この換気ユニット窓は、バルコニーに面した窓に設置され、外から風を取り込み、夏場の室内にこもった熱気を排出することができます。外出時の防犯性も維持しながら、風エネルギーを利用して効率よく居室温度を下げるができます。

本物件には、約 30kW の太陽光発電システムを導入します。

発電された電力は、平常時には共用部の照明等に利用し、災害時には共用部に設けた非常用コンセントに電力を供給し、緊急時の非常用電源として利用します。

太陽光発電システムの導入により、従来の分譲マンションと比べ、年間 CO<sub>2</sub> 排出量が約 9,000kg-CO<sub>2</sub>削減<sup>※3</sup>できます。

※3. CO<sub>2</sub>削減量は、マンションの一般的な使用量から試算した理論値です。

### (3) 「水」を活かした技術



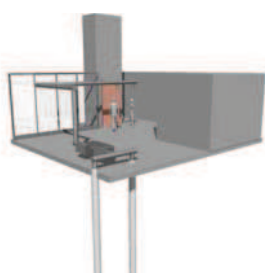
(イメージ)

敷地内のインターロッキング（ブロック）には、保水効果のある「透水性ブロック」を採用します。雨や散水後に打ち水効果による冷却効果でヒートアイランド現象の緩和につながります。

また、地域のコミュニティ広場である「(仮称) 街かど広場」にミストシャワーを設置します。夏場のクールダウン・ヒートアイランド現象の緩和に役立っています。

さらに、本物件には雨水貯留タンクを設置し、植栽などへの日々の散水に活用します。

### (4) 「地熱」を活かした技術



(イメージ)

本物件の共用エントランス（エレベーター前）には、地中熱を利用した換気システムを採用しました。

地中 5m の地中熱は、年間を通してほぼ安定した温度を保つため、その地中熱をパイプにより集熱し、外気と熱交換することで、夏は涼しく、冬は暖かい空気を供給し、外気よりも少しかだけ良い環境をつくり出すことで、冷暖房付加の軽減に役立っています。

## 4. 万が一に備えた防災アイテムを装備（防災・蓄エネ）

防災面では、災害によりライフラインが一時的に断たれた場合に備えて、電気自動車から非常用の電力として活用できるシステムを採用しました。

災害時には、太陽光発電システムで発電する電力と、電気自動車（24kwh）に充電した電力を利用し、昼間は太陽光発電システムを、夜間には電気自動車の電池を電源として利用します。

また、炊き出し用のかまどになる「かまどベンチ」や、マンション内の防災倉庫には、組み立て式の簡易トイレ「非常用マンホールトイレ」、災害用備品（自家発電機、仮設照明、煮炊きレンジ等）を用意します。

さらに、停電時には自動点灯して足下を照らし、取り外すと懐中電灯として使える LED 保安灯を設置します。



電気自動車からの電力を活用 (イメージ)



「かまどベンチ・非常用マンホールトイレ」(イメージ)

## 5. 長く住み続けるための多彩なプランバリエーションとサスティナブル技術を採用

本物件は、南向きを中心とした住戸配置としました。間取りは、幅広いお客さまにご満足いただけるよう、専有面積 60 m<sup>2</sup>台～100 m<sup>2</sup>台 (2LDK+N～4LDK) の多彩なプランを用意しました。また、これからの EV (電気自動車) や PHV (プラグインハイブリッド車) などの普及を見据え、共用部に電気自動車充電用コンセントも設置します。

## 6. LED 照明、断熱浴槽など省エネ設備を標準採用 (省エネ)

本物件では、住宅性能表示制度が定める省エネルギー対策等級の最高ランク「4」に相当する断熱性を確保しています。開口部には、冷暖房効率を上げるだけでなく、結露の発生を抑える複層ガラスを採用しました。また、排ガス中の熱を有効活用して、賢くお湯を沸かす省エネ高効率給湯器「エコジョーズ」を導入します。熱効率を高めることで、省エネ性を実現し、光熱費や CO<sub>2</sub> の削減も図ることができます。

さらに、共用部・専有部 (玄関・廊下・トイレ・洗面所・台所・ユニットバス等) の照明は、LED 照明を採用しました。また、節水便器やユニットバスには、お湯が冷めにくい断熱浴槽、節水シャワーなど、省エネに特化した設備機器を採用しました。



「エコジョーズ」(イメージ)



LED 照明 (イメージ)

## 7. 充実の共用施設・共用サービス

居住者の集会・交流の場として活用できる多目的ルームや遊び道具をそろえたキッズルーム、ゲストルームなど多様なライフスタイルに対応した充実の共用施設を提供します。

また、平面駐車場には、共用の電気自動車を導入し、カーシェアリングを計画しています。

さらに、コンシェルジュ<sup>※4</sup>によるインフォメーションサービスをはじめ、ミニショップや宅配物・郵便物の手配、共用施設の予約、クリーニング・フラワーデリバリーサービスの予約等取次ぎサービスやハウスクリーニング・クリニック (ペット検診・人間ドック) の紹介サービスなどを行います。

※4. コンシェルジュサービスの利用は、曜日・運営時間等に制限があります。また、サービス内容は変更になる場合があります。

## 8. 阪急千里線「北千里駅」徒歩 3 分の自然豊かな住環境に囲まれた好立地

本物件は、春には新緑、秋には黄葉、冬には真紅と季節ごとに沿道を三色に彩る「三色彩道」に面しており、「藤白公園」など豊かな自然環境に囲まれています。高台にあるため、採光・眺望ともに良好な立地となっています。

阪急千里線の始発駅「北千里駅」まで徒歩 3 分、「梅田駅」まで 27 分 (淡路駅で特急に乗り換えの場合)、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜駅」まで 32 分という利便性の高い場所に建設される分譲マンションです。

周辺には、生活利便施設として「イオン北千里店」や「阪急オアシス北千里店」、「大丸ピーコック北千里店」があります。また、隣接して「吹田市立藤白台保育園」、「ふじしろ幼稚園」、「吹田市立藤白台小学校」があり、徒歩圏内に「北千里医療ビル」（徒歩 5 分）、「国立循環器病研究センター本館」（徒歩 15 分）、「吹田市立中央図書館北千里分室」（徒歩 7 分）、「国立大学法人大阪大学」（徒歩 15 分）などの教育施設・公共施設・病院があります。



「三色彩道」



「北千里駅」



「イオン北千里店」

## 9. 千里ニュータウンの美観維持と緑の継承、近隣コミュニティを重視した共生空間の創出

本物件では、千里ニュータウンの美しい街並みや地域の環境資産である植生・緑を継承するとともに、周辺環境との調和を図りました。

大阪府住宅供給公社「千里藤白台住宅」側の歩道には、開放的で見通しの良い生活道路「(仮称)新ふれあいの道」を新設するとともに、既存樹木の保護・育成と桜並木の再生を図ります。また、立体駐車場の壁面には壁面緑化を施すなど、緑豊かな沿道を創り出します。

近隣コミュニティの面では、敷地を地域に開放し、近隣住民が通り抜けできるよう歩行路を設置します。また、「三色彩道」沿いには、地域の人々との交流を深めるとともに、豊かなコミュニティの形成を目指すべく、コミュニティ広場「(仮称)街かど広場」を設けます。この広場は災害時には一次避難所として利用します。

## 10. 「絆」をコンセプトに、入居者間交流を図るコミュニケーションサービスを導入

本物件では入居者全員がマンション入居後に、入居者間のコミュニケーションを円滑にできるようにするため、株式会社ダイワサービスによる、生活者目線の入居者向けサービスを導入します。

「(仮称)北千里プロジェクト」竣工後、夏祭りの開催などのイベントを企画・実行し、管理組合の運営がスムーズに進み始めると同時に管理組合へ運営ノウハウを引き継ぎます。居住者間の「絆」を育めるようなコミュニケーションサービスです。

### ■千里ニュータウンの「絆」・「再生」・「継続」を目指す「(仮称)北千里プロジェクト」

千里ニュータウンは、大阪のベッドタウンとして高度経済成長期に開発され、1962年の「千里ニュータウンまちびらき式」から既に50年が経過しました。

日本のニュータウンの先駆けとなった千里ニュータウンでは、建物の老朽化や人口減、居住者の高齢化などにより、近年、民間事業者を活用したPFI事業<sup>※5</sup>により、多くの大阪府営住宅が建替えられ、人口減に歯止めがかかりました。

今回、大和ハウス工業と住友商事は、大阪府住宅供給公社が1965年に建設した「藤白台B団

地」と、1964年に建設した「千里丘陵G団地」合計6.4haを集約し、高層化して建て替えた後の余剰地に、「(仮称)北千里プロジェクト」を建設して販売することとなりました。本開発は千里ニュータウンにおいて、一団のマンション開発では3番目<sup>※6</sup>に供給戸数の多い分譲マンションとなり、北千里地区では最大規模<sup>※6</sup>の再開発物件です。

「(仮称)北千里プロジェクト」が、半世紀が経過した千里ニュータウンの新しい再生指標として、また、多世代の絆を結び、次世代のサステイナブルニュータウンとして、これからの日本のニュータウンのモデルとなるよう、3つの想い(キーワード)を発信していきます。

※5. 民間事業者の優れた能力等を活用して府営住宅等の整備を行うもの。PFI法の「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」第8条の規定による。

※6. 2013年2月末現在、大和ハウス工業調べ。

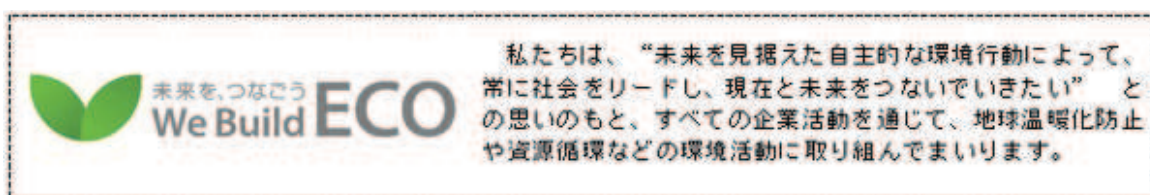
### ●これからのニュータウン再開発に必要な3つのキーワード

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>絆 (コミュニティ)</b>   | これからの日本の社会に不可欠な人の環、絆形成を目指すハード&ソフトの取り組み。                                     |
| <b>再生 (リ・ボーン)</b>   | 千里ニュータウンならではの地歴・地質・風土を活かし、自然と共生する日本の暮らしの利点も取り入れ、再生創造可能な社会の実現に向けた住まいを追求すること。 |
| <b>継続 (サステイナブル)</b> | 開発当初の田園都市理論を継承・発展させ、ニュータウンだからこそ実現できる環境との調和と持続を目指す。                          |

### ■物件概要

|         |  |
|---------|--|
| 名称      | : 「(仮称)北千里プロジェクト」  |
| 住所      | : 大阪府吹田市藤白台3丁目199番地6の一部、119番36、119番37<br>(A棟・B棟の地番)  |
| 交通      | : 阪急千里線「北千里駅」より徒歩3分  |
| 敷地面積    | : 29,654.83 m <sup>2</sup> (全体敷地面積・取得予定地を含む)   |
| 延床面積    | : A棟: 10,999.07 m <sup>2</sup> B棟: 9,938.50 m <sup>2</sup>   |
| 構造・規模   | : A棟 鉄筋コンクリート造 地上10階建て<br>B棟 鉄筋コンクリート造 地下1階地上8階建て  |
| 総戸数     | : 539戸 (全棟完成時はA棟～J棟の10棟)<br>うち、A棟 127戸、B棟 49戸<br>※C棟～J棟の合計363戸は計画戸数  |
| 住居専有面積  | : 60 m <sup>2</sup> 台～100 m <sup>2</sup> 台<br>A棟 65.49 m <sup>2</sup> ～100.81 m <sup>2</sup> (2LDK+N(納戸)～4LDK)<br>B棟 65.97 m <sup>2</sup> ～100.68 m <sup>2</sup> (3LDK～4LDK) |
| 予定販売価格  | : 3,000万円台～5,000万円台  |
| 予定中心価格帯 | : 3,000万円台～4,000万円台  |
| 事業主     | : 大和ハウス工業株式会社 (75%)、住友商事株式会社 (25%)   |
| 売主      | : 大和ハウス工業株式会社、住友商事株式会社   |
| 設計・監理   | : 株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所  |
| 施工      | : 株式会社竹中工務店  |

着 工 : A・B棟 2013年4月5日  
竣 工 : A・B棟 2014年9月上旬(予定)  
入居開始日 : A・B棟 2014年9月下旬(予定)  
販売予定日 : 2013年9月上旬  
お客様お問い合わせ先:(仮称)北千里プロジェクト販売準備室  
TEL:0120-539-003  
営業時間:10:00~18:00(水・日曜定休)



以 上

|       |        |              |
|-------|--------|--------------|
| お問合せ先 |        |              |
| 広報企画室 | 広報グループ | 06-6342-1381 |

●外観予想パース(イメージ)





●配置図



※赤線部分が A 棟・B 棟・駐車場棟。青線部分が C 棟から J 棟の建設予定地。