

環境省の選定する「脱炭素先行地域」の街づくりが始動。  
「次世代脱炭素街区」+「開かれたタウンマネジメントシステム」による、  
大規模街区開発事業について、京都市と基本協定を締結。



阪急阪神不動産株式会社(本社:大阪市北区/代表取締役社長:諸富 隆一)、京阪電鉄不動産株式会社(本社:大阪市中央区/代表取締役社長:道本 能久)、積水ハウス株式会社(本社:大阪市北区/代表取締役 社長執行役員 兼 CEO:仲井 嘉浩)は、京都市伏見区深草六反田町ほかの「伏見工業高等学校跡地」および「元南部配水管理課用地」における大規模街区開発事業について、京都市との基本協定の締結式を本日執り行いましたので、お知らせいたします。

本事業は、ファミリー向けの分譲マンション228戸、少人数世帯向けのコンパクト分譲マンション82戸、ファミリー向けの戸建住宅125区画、学生・社会人寮114室による全549世帯・約1,600人規模の街づくりです。京都議定書誕生の地・京都における脱炭素先行地域のシンボル事業として、ZEH仕様を街区内のすべての住宅に採用する等の「省エネ化」、太陽光発電設備等による「自家消費の最大化」、昼間の余剰電力を夜間の再エネ証書付き電力として再販するエネルギーマネジメントシステムによる「電力の地産地消化」により街区内のエネルギー収支ゼロとすることを追求します。CO2排出量を実質ゼロとする『次世代脱炭素街区』を創出するとともに、地域や大学等と共創する『開かれたタウンマネジメントシステム』の仕組みを構築し、地域と環境と社会の新たな可能性をみつける街づくりとなることを目指しています。

### 【本事業の主な特徴】

#### ①全549世帯・約1,600人規模の多世代共生型・大規模住宅街区

学生・シングル・ファミリーなどさまざまな人々が集い暮らす大規模住宅街区  
地域・大学等との共創による新たな多世代共生型コミュニティの在り方を追求

#### ②脱炭素先行地域における自家消費・地産地消型の「次世代脱炭素街区」の創出

全住宅をZEH仕様とするほか、太陽光発電設備を豊富に設置して「自家消費」を最大化  
昼間の余剰電力を夜間の再エネ証書付き電力として再販する「電力の地産地消化」も促進

#### ③地域や大学等と共創する「開かれたタウンマネジメントシステム」

住民だけでなく、地域や大学等が本街区で活動することを応援する「開かれたタウンマネジメントシステム」の仕組みを構築

## 京都議定書が生まれた街にふさわしい、 環境と地域と未来にやさしい、 新たなスタンダードとなる街づくりをめざして。

「脱炭素先行地域」のフラッグシップとなる本プロジェクトの事業主に採択されたことは、日本全国で街づくり・住まいづくりを手掛けてきたデベロッパーとして非常に光栄に存じます。私たちがめざすのは、これからのスタンダードとなる街づくり。豊富な経験のなかで培ってきた技術とノウハウのすべてを注ぎ込むとともに、地域や大学等の人々の知見も取り入れ、これまでになかった新たな街づくりのカタチを具現化したいと考えています。そのための取り組みが、「省エネ+エネルギーマネジメント」と、多様な組織が参画して自治会活動を支援する「タウンマネジメントの仕組み」の構築です。その他にも画期的な取り組みを豊富に取り入れて創出するこの街が、10年後も、20年後も、100年後も、人々に親しまれ、豊かな暮らしを叶え続けていくことを願っています。

阪急阪神不動産株式会社  
京阪電鉄不動産株式会社  
積水ハウス株式会社

### 【事業計画地】



【資料配布先】青灯クラブ、近畿電鉄記者クラブ、大阪建設記者クラブ

### 【報道機関の皆様からのお問合せ先】

■ 阪急阪神不動産株式会社 総務部(広報担当) TEL:06-6376-4660

# 事業計画資料① 全549世帯・約1,600人規模の多世代共生型・大規模住宅街区

若者から子育て世代まで。多世代が集い、豊かなコミュニティを育む  
全549世帯・約1,600人規模の大規模街づくり。

ファミリー向けの分譲マンション228戸、少人数世帯向けのコンパクト分譲マンション82戸、ファミリー向けの戸建住宅125区画、学生・社会人寮114室による全549世帯・約1,600人規模の多世代共生型の大規模住宅街区を開発。出会いや交流を生みやすいウォーカブルな街区計画、街区内外での幅広い活動の創出、その活動への参加・応援の仕組み等を通じて、住民の世代間交流を促進。豊かなコミュニティ形成をサポートします。



※街区北西には歩行者専用の簡易な橋を設置できるスペースを設けています。

## 街区全体を回遊する3つのコアと、歩行者ネットワークの形成。

街区内外を回遊する安全かつ快適な動線ネットワークを形成。3つのコア(核)となる広場・施設と、それらをつなぐ3つのストリートを整備し、日常的な賑わいと交流を創出します。とくにクリエイティブコアに位置する地域貢献施設や公園などのコミュニティスペースは、新たに住まう街区住民のみならず、周辺住民にとっても使いやすく、相互交流が進む場とします。



川沿いで心地よいアウトドア等を楽しめる、共同菜園を設置した「グリーンコア」



東高瀬川沿いの既存樹木や桜並木を楽しむ散歩道「水と緑のプロムナード」



マンション・戸建のエントランスを連続させ、出会い・交流を促す「ウォーカブルストリート」



街区内外の住民を中心に、地域コミュニティの拠点として活用できる「コミュニティコア」



街区内外の住民、大学、活動団体等が出会い、交流・活動できる「クリエイティブコア」

### ■街並みづくりの工夫

#### 京都らしく、心地いい パッシブ&ウォーカブルな街並みづくり

川沿いの遊歩道や通りに面したマンション1階住戸には専用庭・出入扉を設けるなど、京都らしいウォーカブルな街路を形成。また、パッシブなライフスタイルを行うプログラムを大学と共同研究で開発します。



フットパスやイメージハンブを設け、歩行時の安全性を高めた「コモンストリート」

マンションは「ZEH-M」、戸建住宅は「次世代ZEH+」。  
次世代脱炭素街区にふさわしい環境性能の高い住まいを供給。



ファミリー向けの分譲マンション(228戸)は中層住宅では実績の少ない「Nearly ZEH-M」、コンパクト分譲マンション(82戸)は「ZEH-M Oriented」とし、合計310戸の「ZEH-M」を供給。さらに、戸建住宅(125区画)は「次世代ZEH+」を標準とし、街区内のすべての住まいを環境配慮型とします。

※「Nearly ZEH-M」とは、一次エネルギー消費の75%以上100%未満の削減を図った上で、再生可能エネルギー等の導入により、エネルギー消費量をさらに削減したマンションのこと。「ZEH-M Oriented」とは、一次エネルギー消費の20%以上削減を図ったマンションのこと。「次世代ZEH+」とは、ZEHをさらに省エネ化し、再生可能エネルギーの自家消費拡大設備等を導入した住宅のことを表します。

街区のシンボルとなる地域貢献施設は「ZEB+ZEH」の複合仕様。

地域貢献施設の1階商業テナント部分は「ZEB-Ready」、2～5階(1階共用部含む)の学生・社会人寮は「ZEH-M Oriented」の複合施設となる地域貢献施設を新設。その前面に広がる開発公園や前面道路には、内外装の木質化、深い庇・軒によるセミパブリックな居心地のよい軒下空間を確保し、多用途に応える街区のシンボリック空間を創出します。



太陽光発電設備を豊富に導入し、「自家消費」を最大化。

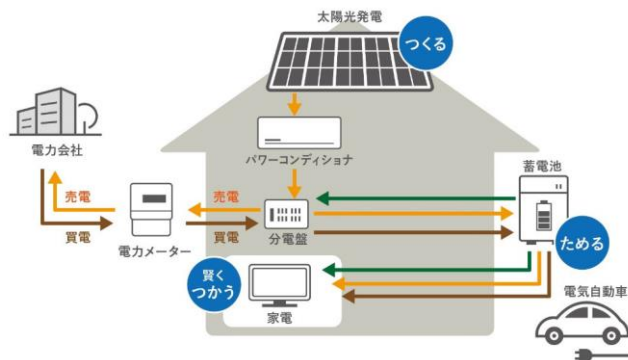
分譲マンションおよび地域貢献施設の屋上には、最大限の太陽光発電パネルを敷設。コンパクト分譲マンションの住戸に戸別供給する太陽光発電設備をファミリー分譲マンションの屋上に敷設するなど、自家消費を最大化します。また、戸建住宅は発電効率の高い南向きの屋根に太陽光発電パネルを設置し、ネットゼロエネルギー街区を実現できる発電量を可能としています。



系統電力に極力依存しない住宅の「省エネ化」を促進。

電力需要の大きいファミリー向けの分譲マンション・戸建住宅には、全戸にエネファームを設置。ベースとなる電力需要を大幅に削減し、CO2排出量も削減します。また、戸建住宅には太陽光発電・エネファーム・蓄電池による3電池連携によるさらなる省エネ化を実現します。

※エネファームで使用するガス由来のCO2排出については、エネファームが発電する電力量を把握し、そのCO2排出相当分の再エネクレジットを償却する予定です。



コンパクト分譲マンションの戸別電力供給と、  
地域貢献施設の一括受電方式による  
「自立的なエネルギーシステム」の構築。

少人数世帯向けのコンパクト分譲マンションおよび学生・社会人寮は、戸別電力供給や一括受電を採用。コンパクト分譲マンションは屋上に載せた太陽光発電を戸別に消費する戸別供給を実施(屋上面積の広いファミリー分譲マンションの屋上を活用)し、さらに蓄電池を全戸に設置。地域貢献施設は一括受電とし、学生・社会人寮は光熱費ゼロを目指して、太陽光発電設備で発電した電気をすべて自家消費し、余らせない仕組みを構築します。

■ 2つの分譲マンションをつないだ自家消費の最大化



## 龍谷大学や京都信用金庫等との「新たなタウンマネジメント」の仕組みを構築。

従来型の地縁型コミュニティ(自治会組織)の良さである地域住民らの連帯や参加と、趣味や活動でつながるテーマ型コミュニティの良さである自らやりたいことを愉しむ文化、その2つを融合させた「新たなタウンマネジメント」の仕組みを構築。龍谷大学や京都信用金庫など多様な組織が参画し、自治会活動を支援することで、本街区における交流や体験機会、生活支援などが充実していくことをめざしています。

### ■タウンプラットフォーム(仮称)

**活動目的:**本街区を中心とした地域や社会を良くする活動への支援を通じ、地域の交流、支え合い、魅力づくりなどを促進する

**活動内容:**①年3~6回程度のプラットフォーム会議の開催  
②エリマネ基金の集金・管理と分配  
③その他、メンバー同士の連携・協働・交流などの促進

**参加条件:**エリマネ負担金もしくは会費を支払っている個人・企業・団体等  
本街区の趣旨とタウンプラットフォームの活動目的に共感し、主体的に取組み等を行なうもの

**構成員(案):**管理組合・自治会・管理会社・龍谷大学・京都信用金庫・活動団体等

#### 住民サイド

- ・戸建て・マンションの管理組合の役員など
- ・住民有志
- ※参加したい住民は参加可

#### 事業主サイド

- ・分譲マンション・戸建て住宅  
(分譲完了まで)
- ・学生・社会人寮の運営事業者

#### 活動団体サイド

- ・施設のテナント事業者
- ・活動団体・学生サークル等
- ※登録すれば参加可能

#### 大学サイド

- ・龍谷大学
- ・共同研究参加大学  
(奈良先端科学技術大など)

### 事業者グループ・専門家による体制・仕組み構築までの初動期支援

#### タウンプラットフォームの構築

事業主・大学・京都信用金庫に加え、中核を担う活動団体等に声かけを行い、タウンプラットフォームを組成する

#### まちのビジョンと応援の仕組みの作成

プラットフォームの行動指針となる「まちのビジョン」とタウンマネジメントの基盤となる基金を分配し、応援する仕組みを作成する

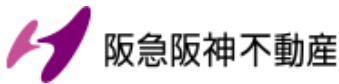
#### 各種ルール・運用等の仕組みづくり

公園・広場等の運営や利用、共用施設・共同菜園・コワーキングスペース等の運用ルール(地域開放含む)等の詳細を作成する(市とも協議)

プラットフォームの主要メンバー、貴市等とともに試行・社会実験を重ねながら、段階的に実現化に向けたプロセスを進め、仕組み・体制を整備

まちびらき・初動期支援

【阪急阪神不動産株式会社】



100余年にわたり受け継いできた  
阪急阪神の街づくりのDNAを継承。  
暮らし全般に関わる「ライフスタイルデベロッパー」。

当社の住まいづくりの歴史は創業者・小林一三による1910年からの沿線開発の歴史とともにあります。鉄道を敷設し、民間企業として初めて鉄道沿線での住宅地開発「池田室町住宅」を手掛け、当時はなかった住宅ローンの先駆けとなる割賦方式での販売も行いました。鉄道を中心とした都市開発と流通事業、観光事業を一体的に進め相乗効果をあげる私鉄経営モデルの原型を独自に作り上げ、日本で最初の田園都市構想を実現しました。この住まいづくりに込められた小林の想いこそ、〈阪急阪神の街づくり〉の原点となります。これからも、「未来にわたって住みたい街」を創造し、安心して快適な暮らしを築いてまいります。



ジオタワー大阪十三（2026年1月竣工予定）



彩都（国際文化公園都市）

品と質。その、頂へ。  
*Geo*  
ジオ

2023年 オリコン顧客満足度調査  
新築分譲マンション 近畿で  
2年連続【第1位】を獲得

※当マンションは、近畿圏において新築分譲マンションを販売する企業48社について、過去2年以内に、近畿圏の新築分譲マンションへ入居、購入物件の満足度に関する入、3,369人を対象に調査した結果に基づいたものです。



【京阪電鉄不動産株式会社】



美しい京阪沿線、世界とつながる京阪グループへ。  
時代を超え、創業精神を受け継ぐ事業を展開する  
京阪グループの主翼を担う総合不動産企業。

京阪電鉄不動産株式会社は、2000年に京阪電気鉄道株式会社の不動産販売部門が分離し設立。京阪グループを牽引する不動産業のトップランナーとして、京阪沿線はもとより沿線外、また関西にとどまらず首都圏や札幌エリアにおいても、オリジナルブランドによる数々のマンションや一戸建分譲、個人のお客様に向けた住まいの仲介やリフォーム、アフターサービス等、不動産に関するあらゆる事業を展開しています。また2018年からは海外においても住宅事業をスタート。国内外を問わず、より快適で安心な生活環境としての街づくり、お客様が誇りを持って暮らすための住宅づくりを今後も目指していきます。



ザ・京都レジデンス御所東  
(御所隣接、ホテルオークラとの提携レジデンス)



枚方市駅周辺街づくり  
Copyright ©2022 枚方市駅周辺地区市街地再開発組合 All Rights Reserved.

【積水ハウス株式会社】



“「わが家」を世界一幸せな場所にする”  
というグローバルビジョンを掲げ、  
人生100年時代への住まい手価値の創造を追求。

積水ハウスグループは、企業理念に基づいた積水ハウスならではの価値創出を目指し、様々な事業を展開しています。現在は2020年に発表した“「わが家」を世界一幸せな場所にする”という「グローバルビジョン」のもと、人生100年時代への住まい手価値の創出を目指し「住」を基軸に融合した、ハード・ソフト・サービスを提供するグローバル企業へと変革を進めています。



グランフロント大阪



グランフロント大阪オーナースタワー



アイランドシティ照葉