

千里中央駅から徒歩8分に 地域社会との共存を実現した分譲マンション 『リバーガーデン千里中央 あかり絵のみち』を開発

関西エリアで不動産開発・販売を手がけるリバー産業株式会社(本店:大阪市浪速区)では、この度、北大阪急行『千里中央』駅から徒歩8分に大規模な土地を取得し、分譲マンション『リバーガーデン千里中央 あかり絵のみち』(総戸数365戸)を開発いたします。

『リバーガーデン千里中央 あかり絵のみち』では、地域社会との共存を第一に考え、『あかり絵のみち』プロジェクトに取り組みました。『あかり絵のみち』は、敷地に隣接し、その暗さのため、地域住民様に不安感を与えていた高架下を、LED照明やペイントデザインなどによる改修工事と、「わいわい壁画コンクール」で地域住民様からご応募頂いた絵の展示を行うことにより、高架下手前50mから、明るさ・にぎわいを感じさせる取り組みです。

さらに、『リバーガーデン千里中央 あかり絵のみち』は、ガス・電気料金の見える化を実現した次世代住宅「スマートレジデンス」として、大阪ガスの太陽熱利用ガス給湯暖房システム「SOLAMO」を関西で初めて、また大阪ガスの停電対応型ガス空調発電機『エクセルプラス』を日本で初めて採用するなど、より新しい省エネ・防災環境に取り組みます。



『リバーガーデン千里中央
あかり絵のみち』
完成予想図

『リバーガーデン千里中央 あかり絵のみち』の特徴

(1)「あかり絵のみち」とは

敷地の北側にある高架下は、冬場は夕方17時頃には暗くなってしまいます。地域住民様と大阪府、豊中市が協力し、女性や子ども、高齢者が安心・安全に通れる道にするために、改修工事を行いました。高架下手前50mから、その先まで明るさ・にぎわいを感じさせます。

－別冊資料3ページ参照

- ① 既設の照明を省エネのLED照明にし、電気代を約4割削減、明るさは約2倍となります。
- ② 壁面にペイントデザインや、「わいわい壁画コンクール」で地域住民様よりご応募頂いた絵を展示し、にぎわいを演出します。地域住民様と一緒に作り上げた高架下となります。
- ③ 樹木をシャンパンゴールドのイルミネーションやアッパーライトで明るくし、高架下手前50mから明るさ・にぎわいを感じさせます。
- ④ 高架下を抜けた先の道路、敷地内に24時間あかりが漏れるお洒落な外観のコンビニを設置します。

－別冊資料4ページ参照

－別冊資料1ページ参照

高架下手前50mから見た「あかり絵のみち」

Before



After



(2)「リバーガーデン千里中央 あかり絵のみち」物件の特徴

- ① 省エネー 関西初、太陽熱利用ガス給湯暖房システム「SOLAMO※¹」を採用
・大阪ガス(株)の技術協力のもと、太陽熱利用ガス給湯暖房システム「SOLAMO」を採用します。
分譲マンションでのSOLAMO採用は関西初となります。SOLAMOとは、マンションの屋上に設置した集熱パネル(集熱器)で太陽熱を集め、集めた熱で、各住戸に設置(18階～20階)している貯湯タンクのお湯を温め、給湯やお風呂のお湯ほりに加え、暖房※²にも利用できるシステムです。
(年間約25,500円/戸※³の節約、他の省エネ設備を含めると年間約57,000円/戸※⁴の節約)

※¹ 「SOLAMO(ソラモ)」は東京ガス株式会社の登録商標です。「SOLAMO」には、「空のエネルギーも、ガスがもっと活かしていく」という思いが込められています。

※² 暖房:ガス温水床暖房やミストサウナ機能付きガス温水浴室暖房乾燥機等への温水利用。

※³ 従来型給湯器との比較(大阪ガス株式会社調べ)。

※⁴ 18階～20階の住戸による数値。(省エネ設備仕様の無い通常マンションとの比較)

・SOLAMO:大阪ガス㈱資料「太陽熱利用ガス給湯暖房システム イニシャル・ランニング比較」より算出。

・Low-E(低放射)複層ガラス:住宅窓の断熱化による省エネルギー効果(板硝子協会発行)資料等の計算式より算出。

・高反射塗装:環境情報科学センターのクールルーフ推進協議会資料等により算出。

・サーモシャット:エスケー化研㈱サーモシャット工法による熱量計算式資料等により算出。

・魔法びん浴槽:TOTO㈱資料 入浴6時間後の従来浴槽との追焚にかかるガス料金にて算出。

・節水節電トイレ:TOTO㈱資料 4人家族における従来品(洗浄使用量大・小共13ℓ)との比較値より算出。

上記6点により算出したものを足して省エネ住戸数(18階～20階)で割ったもの。

本数値は、平成25年5月時点でのシミュレーション数値であり、保証数値ではありません。

本システムは、集熱器と貯湯ユニットから構成されています。貯湯ユニットには、太陽熱だけで給湯や暖房への熱が足りない時に駆動する熱源機として、潜熱回収型高効率給湯器「エコジョーズ」が内蔵されています。この自然エネルギー(太陽熱)と潜熱回収型高効率給湯器「エコジョーズ」の組み合わせにより、従来型給湯器と比べて年間のCO2排出量を戸当たりで約410kg-CO2削減※5することができ、これは、杉の木約29本が吸収するCO2量に相当※6します。

- ・スマートレジデンス…光熱費(ガス・電気料金)の見える化により家の中の暮らしが、スマート！各住戸内のガス・電気の使用量、料金の目安が給湯器のリモコンで確認できます。



- ・電力一括購入(電気使用料※8を専有部分10%オフ)…高圧の電力等を一括購入して、低圧に変換して各住戸へ供給します。

②防災— 日本初、停電時対応型ガス空調発電機「エクセルプラス」採用

- ・大阪ガス株式会社【他3社(東京ガス株式会社、東邦ガス株式会社、パナソニック株式会社)】が開発した『エクセルプラス』を日本で初めて、分譲マンションに採用。本製品は空調と発電を同時に行うことができるガス空調機です。発電した電力は、本体の室外機で使用する電力を全てまかなうとともに、建物内の室内機や照明用に利用することができ、電力会社からの電気購入量を低減することが可能です。冷房能力56KW(20馬力)、最大発電量3.95KWにバッテリーを内蔵したもので、通常時に本製品が発電した電力や電力会社からの電力をバッテリーに貯めておきます。停電などにより電力会社からの電力供給が停止した場合には、お客さまが「自立運転モード」に切り替えることで、バッテリーに貯めた電力を放電し、エンジンを起動、最大3KWの発電を行います。また、発電した電力を使い、集会室の空調運転と照明(一部)が利用できます。起動後は、電力会社からの電力供給を受けずに、自立的に運転を継続することができます。

- ・万一の災害時、防災拠点として炊き出しを行えるプレイロットを敷地の南西に配置し、斜め向かいの千里南町公園と南側に隣接するオープンスペースに一体感を持たせて、近隣住民との交流を図ります。
- ・豊中市と災害避難ビル協定締結(予定)。地震など万一の災害時に、近隣住民にも一時的な避難場所として一部共用部分を開放します。万一の災害発生時に備え、防災備蓄倉庫、防災3点セット(かまどスツール・災害用マンホールトイレ・災害対策用小型造水機)等を備えます。
- ・蓄電にカーシェアリング用の電気自動車を利用し、携帯電話を充電できます。(カーシェアリング用の自動車は、タイムズとの提携により、維持管理費無料。保険料込み。)



※5 CO2排出係数 2.29kg-CO2/m³(大阪ガス株式会社データ)。3人家族の年間給湯使用量での大阪ガスシミュレーションの例です。(従来型給湯器 4,260kg-CO2/年、SOLAMO 3,850kg-CO2/年)

※6 杉の木のCO2吸収量原単位=13.9kg-CO2/年・本(林業白書平成9年より50年杉、直径26cm、樹高22m)

※7 「ガ、スマート！」は大阪ガスの商標登録です。「ガ、スマート！」には、「天然ガスで、暮らしが、街ガ、未来ガ、スマートになっていく」という思いが込められています。

※8 関西電力(株)の低圧従量電灯契約で規定する本体料金の内、電力量料金を意味します。最低料金、燃料費調整額、太陽光発電等促進付加金、再生可能エネルギー発電促進賦課金等の電力量料金以外の料金は割引の対象外となります。

③耐震

- ・住宅性能表示制度 耐震等級2(建築基準法に基づく耐震強度の1.25倍、罹災時の避難所と同等程度)。
構造躯体の損傷防止は、全国で2.1%の希少性。構造躯体の倒壊等防止は、全国で2.6%の希少性。
(平成23年度、住宅性能評価・表示協会による) さらに**地震保険料も20%割引が適用**されます。

④子育て

- ・ポーネルドのキドキドで使用されているあそび道具の一部をとり入れています。のびのびとあそぶことで「**こころ・頭・からだ**」のバランスのとれた**お子さまの成長**を促します。



—別冊資料6ページ参照

あそびと教育



ポーネルド

キッズルーム
完成予想図

⑤緑視率

- ・平面的な緑化率(水平投影面積で計算)とは異なり、丘を造って傾斜をつけ、そこに巨木などを植えたり、せせらぎや歴史を感じさせる手法を取り入れるなどして、**実際に目に入る緑の量「緑視率」**を高めて、**見せたくないものを隠し、美しいものが目に入るように配慮**いたします。

⑥リバー産業の基本理念

- ・土地の声なき声を聞き取り、その土地が何を求めているか、**自然力と人間力との融合を**考えて、**街づくり**をしていきます。

「リバーガーデン千里中央 あかり絵のみち」では、地域住民様の要望を取り入れ、

(1) **高架下手前50mから明るさ・にぎわい**を感じさせ、**安心・安全**を確保します。

(2) 敷地西側の坂道を平坦にし、**広く明るく**します。

(3) 地域に長年愛されてきた**桜**を残します。

—別冊資料2ページ参照



プレイロット
完成予想図



西側歩道
完成予想図

『リバーガーデン千里中央 あかり絵のみち』 物件概要

- 名称 リバーガーデン千里中央 あかり絵のみち
- 所在地 大阪府豊中市新千里南町1丁目1番1(地番)
- 交通 北大阪急行「千里中央」駅徒歩8分
大阪モノレール「千里中央」駅徒歩10分

- 地域・地区 法22条地域、第2種高度地区、新千里南町団地地区地区計画
- 用途地域 第1種中高層住居専用地域
- 敷地面積 14,902.40㎡
- 建築面積 5,404.08㎡
- 延床面積 39,889.25㎡
- 構造・規模 (住棟)鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地上19階(A棟)
(住棟)鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地上20階、地下1階(B・C棟)
(生活利便施設)鉄骨造地上1階

- 総戸数 365戸
- 間取り 3LDK～4LDK+納戸
- 住居専有面積 63.66㎡～100.96㎡(トランクルーム面積を含む)
- 駐車場 369台(内来客用2台、カーシェアリング用2台含む)
※カーシェアリング(2台)の維持管理費無料

- 自転車置場 811台(内サイクルシェアリング用7台含む)
- バイク置場 ミニバイク70台、大型バイク17台
- 予定販売価格帯 2,800万円台～5,900万円台
- 予定最多価格帯 3,500万円台
- 販売開始予定時期 2013年7月
- 竣工予定 2014年12月
- 入居予定 2015年1月
- 事業主 リバー産業株式会社
- 管理会社 株式会社浪速管理
- 設計・監理 株式会社日企設計
- 施工 リバー建設株式会社

～この件に関する報道関係者様からのお問い合わせ先～

リバー産業株式会社 辻岡

TEL 06-6647-5366 FAX 06-6647-5749