

平成26年4月17日

近 鉄 不 動 産 株 式 会 社
 野 村 不 動 産 株 式 会 社
 ジエイアール西日本不動産開発株式会社
 近 畿 菱 重 興 産 株 式 会 社
 住 友 商 事 株 式 会 社
 株 式 会 社 長 谷 工 コーポラーション

「複合開発街区ネーミング」および「マンションの正式名称」を決定 『(仮称)京都桂川【駅前最大級】プロジェクト』

JR桂川駅前複合開発街区の核となる京都府最大規模マンション※
 経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」に採択

平成26年6月上旬モデルルームオープン

近鉄不動産株式会社、野村不動産株式会社、ジェイアール西日本不動産開発株式会社、近畿菱重興産株式会社、住友商事株式会社および株式会社長谷工コーポレーションは、JR京都線「桂川」駅前に広がる甲子園球場の5倍超にもなる複合開発街区（キリンビール京都工場跡地）において、京都府駅前最大※となる総戸数431戸の大規模マンション『(仮称)京都桂川【駅前最大級】プロジェクト（京都市南区）』を建設中でございますが、この度、「JR桂川駅前複合開発街区のネーミング（愛称）」と「マンションプロジェクトの正式名称」が決定し、モデルルームを6月上旬よりオープンする運びとなりましたのでお知らせ致します。また、本物件は、本年3月25日に経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」に採択されました。

※過去20年、京都府において、駅徒歩3分以内で総戸数が最大となります。MRC調べ（平成26年3月）

＜(仮称)京都桂川【駅前最大級】プロジェクトの主な特徴＞

- ①甲子園球場の5倍超にもなる「キリンビール京都工場跡地」の大規模駅前複合開発街区に立地
- ②本物件のほか全体計画では、約1千戸（990戸《予定》）となる京都府駅前最大※のマンションプロジェクト
- ③大規模分譲マンション事業に豊富な実績を残す6社の共同事業
- ④経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」採択物件（現時点では全体計画のうち本物件のみ）
- ⑤全国初のLPG災害対応型エコイルプラスシステムを搭載した安心の防災計画（共用部）
- ⑥先端的な外観デザイン「ダブルマリオン」および「桂離宮」の思想を承継した設計コンセプト「奥に秘する美」
- ⑦大規模マンションならではの充実した共用施設
- ⑧3ヶ月間で問合せ総数約2,800件の大反響

【外観完成予想図】



＜(仮称)京都桂川【駅前最大級】プロジェクトの主な特徴＞

①甲子園球場の5倍超にもなる「キリンビール京都工場跡地」の大規模駅前複合開発街区に立地

平成11年にキリンビール京都工場が操業を停止したため、工場跡地に甲子園球場の5倍超の大規模な遊休地が生じました。そこで、周辺地域と一体的な土地区画整理事業が実施され、公共施設の整備、拡充を行うことによって健全な市街地と新しい都市拠点の整備を図りました。平成20年にJR京都線「桂川」駅が開業し、工場跡地には、本物件(平成27年8月竣工予定)を初め、イオンモール京都桂川(今秋開業予定)、洛南高等学校附属小学校(開校済)、オムロンヘルスケア(開業済)、京都銀行研修センター(開業済)、京都トヨタ自動車・ネッツトヨタヤサカ・スズキ自販京都(何れも今秋開業予定)が計画されました。現在、鋭意建設が進められ、街の全容が整いつつあります。



②本物件のほか全体計画では、約1千戸(990戸《予定》)となる京都府駅前最大※のマンションプロジェクト

- ・次期分譲マンション予定地(①162戸予定、②397戸予定)を合わせると990戸の超大型マンションプロジェクト
 - ・駅前複合開発街区のランドマークとなる京都府駅前最大規模マンションプロジェクトの第1弾(総戸数431戸)
 - ・徒歩2分のJR京都線「桂川」駅、徒歩7分の阪急京都線「洛西口」駅から近畿一円へ快適アクセス
 - ・イオン系列としては京都府最大級の「イオンモール京都桂川(今秋開業予定)」が目の前の利便性
 - ・「桂離宮」が近くに佇む歴史深く、由緒ある地域に、複合開発街区と最先端の大規模スマートマンションが誕生
- ※過去20年、京都府において、駅徒歩3分以内で総戸数が最大となります。MRC調べ(平成26年3月)

JR桂川駅前のランドマークとなる本物件(左)と着工前の駅前周辺



③大規模分譲マンション事業に豊富な実績を残す6社の共同事業

本物件は、大規模分譲マンション事業に豊富な実績を残す6社が事業主です。6社は、これまで近畿圏および首都圏を中心に大規模分譲マンションを供給しており、十分な実績を積んでいます。

京都府で注目の駅前複合開発街区に、これまで積み上げた各社の事業ノウハウを余すところなく注ぎ込み、本地区のランドマークとなる京都府駅前最大マンションの建設を鋭意推進して参ります。



住まいの創造を通して、
安心が支える上質に
包まれた暮らしをお届けします。



尼崎D. C.
総戸数883戸/平成26年8月竣工予定/分譲済
(一部竣工済)



製造・販売・管理の一貫体制、
徹底した品質管理で、
ご満足いただける住まいを
お贈りします。



クラウドシティ神戸名谷
総戸数434戸/平成25年9月竣工/分譲済



時代・社会・お客様のニーズを
的確に受け止め、地域・社会の
発展に貢献していきます。



セイグラン高槻
総戸数160戸/平成24年2月竣工/分譲済



ご家族の、住まいへの願いに
洗練されたアイデアで応え、
個性豊かな暮らしを実現します。



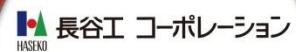
ディエスタ ミオ 桂壱番館
総戸数62戸/平成17年3月竣工/分譲済



全世界に展開するグローバル
ネットワークをベースに、
総合力を活かした多角的な
事業活動を展開していきます。



ザ・千里タワー
総戸数356戸/平成21年6月竣工/分譲済



お客様に安心・安全で
快適な住まいの場を提供し、
住まいのオーナーワークグループを
目指していきます。



プランシエラ二条城
総戸数47戸/平成26年9月竣工予定

④経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」採択物件

■「スマートマンション導入加速化推進事業」について

本物件は、「スマートマンション導入加速化推進事業」における補助対象事業に採択されました。「スマートマンション導入加速化推進事業」とは、経済産業省が推進し、「エネルギー使用の効率化および電力需要の抑制による無理のない節電マンションを図るマンションなどの集合住宅(スマートマンション)の普及」を目指すものです。事業採択には、一般社団法人環境共創イニシアチブ(経済産業省より本推進事業の事務局として採択された事業者。以下SⅡという)の審査・登録を受けたMEMSアグリゲータ※1のもと、集合住宅のスマート化を行うことが条件となります。



※1 MEMSアグリゲータとは、クラウド等による集中管理システムを保有する事業者で、マンション等の集合住宅に対してマンションエネルギー・マネジメントシステム(マンション各戸を束ねたエネルギー管理システム、以下MEMSという)を導入し、エネルギー管理支援サービスやMEMSから得られる情報を活用する継続的なサービスを通じて10%以上の節電(総量)を目標に事業を行う者として、SⅡに登録を受けた者を指します。

■本スマートマンションの特徴

1. 居住者へのサービス品質向上

- ①安価な電気料金(5%安く)
- ②HEMS → 「見える化」で省エネ行動(節電) → 赤外線コントローラーで家電制御
 - ・電気使用量がスマートフォンやパソコンでリアルタイム(30分毎)で確認できる。

2. セキュリティ強化

- ・遠隔で自動検針のため、検針時のマンション内の立入不要

3. 将来への備え

- ・時間帯別などデマンドレスポンス(電力の安定供給を図るシステム)への対応準備
- HEMSゲートウェイ→ECHONET Lite対応家電の自動制御→マンション全体の電力ピーク制御
- MEMS主装置(デマンドコントローラー)→エントランス照明を除く電灯・動力の自動制御→マンション全体の電力ピーク制御

●専有部 HEMS 見える化+家電制御対応



家電制御機能



●共用部 MEMS マンションエネルギー・マネジメントシステム

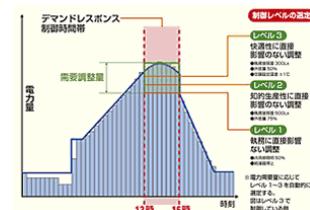
MEMS主装置
(デマンドコントローラー)



⇒エントランス照明の自動制御



⇒共用部電力のピーク制御

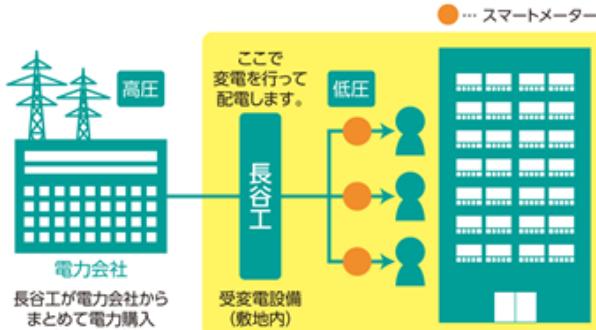


※1 HEMSとは、Home Energy Management Systemの略称で、ホーム・エネルギー管理システムのこと。
情報通信技術を活用し、住宅のエネルギー管理を行うシステムです。

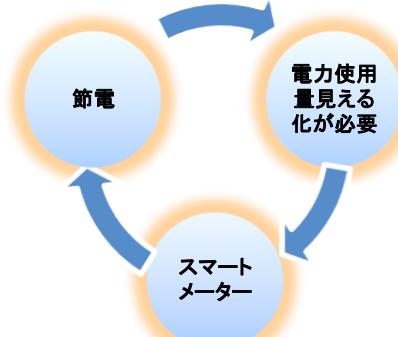
※2 MEMSとは、Mansion Energy Management Systemの略称で、マンション・エネルギー管理システムのこと。
情報通信技術を活用し、マンション全体のエネルギー管理を行うシステムです。

■一括受電システム

株長谷工アネシスが電力会社からマンション単位で高圧電力を一括受電し、変圧器により低圧電力として、個々の住戸に電力を供給。そのため、月々の電気料金を安く抑えることが可能となります。



使った電気がリアルタイムで見える
(30分毎)



住居者のメリット

安価な電気料金

自宅のパソコンなどで
電気料金などが「見える化」

セキュリティ強化

■赤外線コントローラー



専用のアプリをダウンロードすることで、スマートフォンによるホームオートメーションが実現。スマートフォンの通信圏内であれば、エアコンやテレビ、照明といった登録家電製品のスイッチを遠隔操作でON/OFFできます。

■CASBEE

「CASBEE(建築環境総合性能評価システム)」とは、より良い環境品質・性能の建築物をより少ない環境負荷で実現するための評価システムです(※評価は「Sランク(素晴らしい)」「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「Bランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」の5段階)。省エネ効果を具体的に算出した「(仮称)京都桂川【駅前最大級】プロジェクト」は、次世代給湯システムをはじめ、建物の断熱性強化や外構の緑化も含めた環境計画が認められ、B+ランクで評価認証を取得しました。

■省エネ等級4

省エネ型式認定工法「ECONIS II」によって躯体の断熱性能を高め、設計住宅性能評価書の省エネルギー対策において最高等級である「等級4」を取得。さらに、浴室に高断熱浴槽を採用するなど、省エネに優れた、環境に優しい住まいを実現します。

等級4

エネルギーの大きな削減のための対策(エネルギーの使用の合理化に関する法律が規定による建築主等および特定建築物の所有者の判断の基準に相当する程度)が講じられている。

等級3

エネルギーの一定程度の削減のための対策が講じられている。

等級2

エネルギーの小さな削減のための対策が講じられている。

等級1

その他

京都市建築物環境配慮性能表示

標準システムによる評価		B+ BEE=1.3	★★★☆☆
重点項目	大切に使う	ともに住まう	自然からつくる
	★★★	★★★	★★★
	★★★	★★★	★★★
	★★★	★★★	★★★

これはCASBEE京都による自己評価結果です。

CASBEE 京都ー新築 2011年版

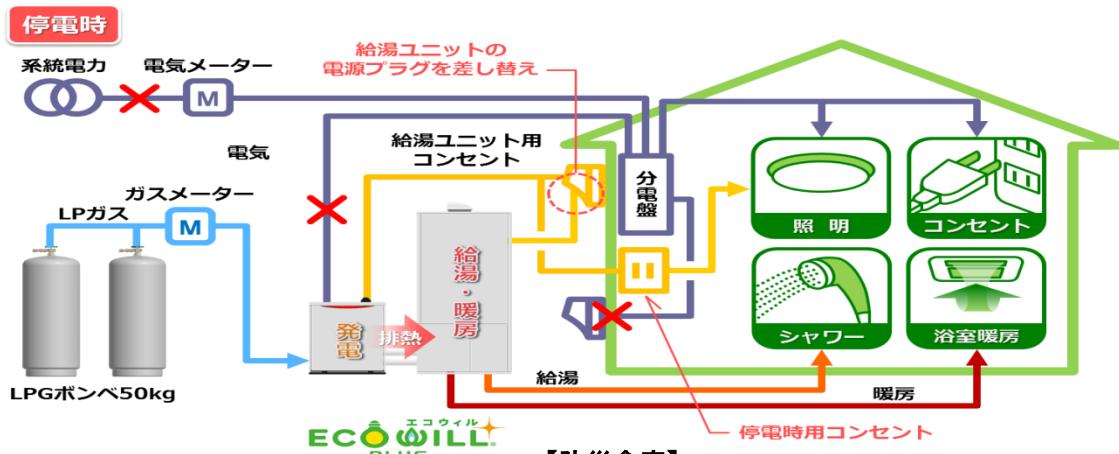
H25-074

⑤全国初(大阪ガス調べ)のLPG災害対応型エコウィルプラスシステムを搭載した安心安全の防災計画(共用部)

【LPG災害対応型エコウィルプラスシステム】

本物件では、共用棟の一部に全国初の(大阪ガス調べ)LPG災害対応型エコウィルプラスシステムを採用しました。地震等大規模災害発生時に電気やガスが遮断されても、50時間以上もエコウィルが作動、「ゲストルーム」での電力・シャワー・トイレの使用が可能となります。

※シャワー・トイレの利用は非常用発電機から給電される約20時間に限ります。



【非常用発電機】

停電時もエレベーター、給水ポンプ等の電源を約20時間確保します(上水道の断水時には、受水槽内に貯めた上水のみ給水ポンプにて供給可能となります。)



参考写真

【非常用飲料水生成システム】

原水の不純物を除去し、飲料水として生成する非常用飲料水生成システム「ウェルアップ」を設置しています。



參議員真

【防災倉庫】

【備蓄品】
地震などの万一の災害に備えて、ヘルメットやマスク、簡易担架ベッド、スコップ、投光器などの防災対策用品を常時備蓄しておく防災倉庫を敷地内に設置します。



卷之三

【井戸】

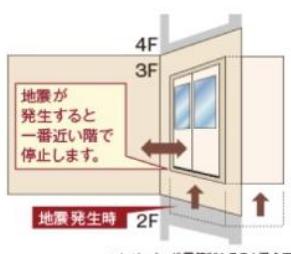
断水時に利用できる防災井戸です。トイレ用水などに利用し、
ライフライン復旧までの生活を支援します。
※直接飲料水には利用できません。



共頁(參考頁面)

【エレベーター地震管制運転】

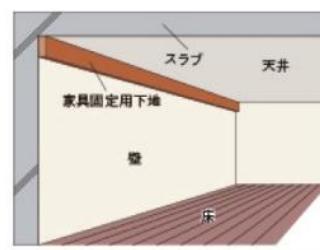
【エレクトロ 地震管制運転】
本震の数秒前の初期微動をセンサーがキャッチして、最寄りの階に緊急停止する管制運転システムを採用



エレベーター地図管制システム概念図

【居室壁家具固定下地】

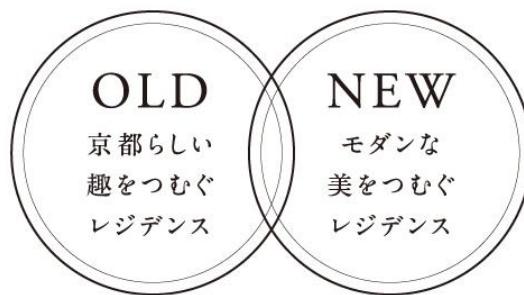
【沿空式家具固定】地
地震時の揺れによる家具の転倒を防ぐために、家具固定下地を設置。固定器具や固定金物を取り付けます。



家具固定用下地（イメージイラスト）

⑥先端的な外観デザイン「ダブルマリオン」および「桂離宮」の思想を承継した設計コンセプト「奥に秘する美」

デザインコンセプト



デザインコンセプトを「OLD NEW」とし、京都らしい伝統美とモダンで洗練された美の融合を表現します。

外観デザイン「ダブルマリオン」



京都府【駅前最大】総戸数431戸のスケールを包む外観ファサードは、空への上昇感を醸し出す白のマリオン(飾り柱)が垂直のリズムを演出します。美しい水平ラインと相まって整然としたグリッドを描く、シンボリックな佇まいです。

「月のオブジェ」がアクセント。桂離宮をモチーフに描いた中庭空間。



17世紀につくられた京都のシンボルのひとつ、桂離宮。「日本庭園として最高の名園」と称えられるその庭園は、昔から月見を愉しむ舞台としても名を馳せてきましたといいます。その桂離宮のもつ「奥に秘する美」に倣い、本物件にも落ち着きと穏やかさを湛えた鑑賞庭園を設けました。エントランスアプローチから中庭への動線計画では、動線を蛇行させることで、視線の移り変わりを演出し、奥への期待感を高めています。そしてその先には、月をモチーフにしたオブジェや光壁、紅葉を始めとする多種多様な植栽を配置することで、京都らしい風情を静かに演出しています。

⑦大規模マンションならではの充実した共用施設

敷地面積11,800m²超のスケールを活かして多彩な共用施設をプランニングしています。

【敷地配置図】



“ラクで快適な暮らし”をサポートするレジデンス。

A

車の入出庫がスムーズ
「自走式駐車場」

機械式駐車場のような待ち時間がなく、わずらわしい機械操作も不要、車の出し入れがスムーズな自走式駐車場を設置しています。
(一部平面駐車場もご用意)



さらに子育てサポートが充実

「保育施設」を
マンション内に誘致(予定)

共働きのご家庭をはじめ、さまざまなニーズにお応えする民間運営の保育施設を誘致予定。
ベビーシッターサービスなどを計画しています。



ホテルのような上質な空間
「ゲストルーム」

B



みんなで楽しく集う交流の場
「パーティールーム」

C

住の方同士の親睦を深めるパーティールーム。一角にはキッズスペースを設けており、クリスマスパーティをはじめさまざまなシーンに利用できます。

雨の日でも元気に遊べる
「屋内キッズルーム」

天候を気にせず、大きな声で元気いっぱいに屋内で遊べるキッズルーム。子供同士、ママ同士、ふれあいが広がる子育て環境をサポートします。



【アクセス鉄道路線図】



【本物件・マンションギャラリー案内図】

拡大図



【物件概要】

名称 : (仮称)京都桂川【駅前最大級】プロジェクト
所在地 : 京都府京都市南区久世高田町373番
交通 : 東海道本線(JR京都線)「桂川」駅徒歩2分、阪急京都線「洛西口」駅徒歩7分
地域・地区 : 商業地域、久世高田・向日寺戸地区地区計画A地区、山並み背景型建造物修景地区、遠景デザイン保全区域
地目 : 宅地
建ぺい率 : 80%
容積率 : 300%
敷地面積 : 11,876.79m²
建築面積 : 7,091.85m²
建築延床面積 : 42,027.08m²
構造・規模 : 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地上15階建 1棟
総戸数 : 431戸
間取り : 2LDK～4LDK+N
住居専有面積 : 62.34m²～108.32m²(トランクルーム面積含む)
着工時期 : 平成25年12月
竣工時期 : 平成27年8月(予定)
引渡予定 : 平成27年9月(予定)
駐車場 : 327台(自走式296台・平面31台) *月額使用料未定
駐輪場 : 862台 *月額使用料未定
バイク置場 : 90台 *月額使用料未定
管理会社 : 近鉄住宅管理株式会社(予定)
販売提携(代理) : 近鉄不動産株式会社・野村不動産株式会社・株式会社長谷工アーベスト
設計・監理 : 株式会社長谷工コーポレーション大阪エンジニアリング事業部
施工 : 株式会社長谷工コーポレーション

<販売スケジュール>

モデルルームオープン : 平成26年6月上旬
販売開始時期 : 平成26年7月
予定販売価格 : 2,000万円台後半～6,000万円台
(平成26年4月17日現在)

【事業者概要】

- ・近鉄不動産株式会社 (本社 : 大阪市天王寺区／取締役社長 : 澤田 悅郎)
- ・野村不動産株式会社 (本社 : 東京都新宿区／取締役社長 中井 加明三)
- ・ジェイアール西日本不動産開発株式会社 (本社 : 兵庫県尼崎市／代表取締役社長 : 近藤 隆士)
- ・近畿菱重興産株式会社 (本社 : 神戸市兵庫区／取締役社長 : 小川 卓治)
- ・住友商事株式会社 (本社 : 東京都中央区／代表取締役社長 : 中村 邦晴)
- ・株式会社長谷工コーポレーション (本社 : 東京都港区／代表取締役社長 : 辻 篤明)

JR桂川駅前複合開発街区ネーミング（愛称）を
「京都桂川 つむぎの街」に決定

大規模マンションプロジェクトの正式名称を
「京都桂川 つむぎの街 グランスクエア」に決定

1. JR桂川駅前複合開発街区のネーミング（愛称）

この度、久世高田・向日寺戸地区街づくり協議会（※構成者）は、JR桂川駅前のキリンビール京都工場跡地で開発が進む、複合開発街区のネーミング（愛称）を「京都桂川つむぎの街」と決定致しました。

■ロゴマーク

京都桂川
つむぎの街

ロゴマークは、多機能複合開発の街において、人と人が出会い、語らい、いろんな輪が紡がれてゆく（結ばれてゆく）生活シーンをイメージしたデザインを採用しました。キリンビール京都工場跡地の新たな旅立ち（次の麦の恵み）を意図した愛称らしく、“麦”をネーミングのアクセントとして用いました。この街の、あたたかく、そして優しさに満ちた表情を象徴するタウンアイデンティティとして、継続して展開していきます。

※構成者（順不同）

キリンビール、オムロン、京都銀行、洛南高等学校附属小学校、イオンモール、JR西日本、京都トヨタ、ネッツトヨタヤサカ、スズキ自動車販売、近鉄不動産、野村不動産、JR西日本不動産開発、近畿菱重興産、住友商事、長谷工コーポレーション

2. 大規模マンションプロジェクトの正式名称

共同事業6社は、本物件の正式名称を「京都桂川つむぎの街 グランスクエア」と決定致しました。JR桂川駅前に新しく誕生した複合開発街区の愛称と京都府駅前最大級のマンションプロジェクトであることをストレートに、また、かつてない生活利便性を追及した次世代レジデンスであることを表現しました。

■ロゴマーク

京都桂川
つむぎの街
グランスクエア