

2022 年 5 月 26 日

報道関係各位

関電不動産開発株式会社

関西初 全邸オール電化・ZEH仕様のコンセプトタウン (※1)
「スマート エコ タウン SMART ECO TOWN 星田」 始動
～ゼロカーボンを目指すまち～

関電不動産開発株式会社（本社：大阪市北区、代表取締役社長：藤野 研一）は、2022 年 5 月より JR 学研都市線星田駅から徒歩 1 分に位置する「星田駅北土地区画整理事業」エリア内において、今後推進を目指すコンセプトタウン構想の第一弾プロジェクトとして、戸建開発計 194 戸、マンション 2 棟（総戸数 382 戸）の複合開発に着手します。



1. 交野市の新たな玄関口として、生まれ変わる星田駅北

「星田駅北土地区画整理事業」は、都心に直結する星田駅前に位置し、住宅、商業、医療、企業、農地を含む官民一体の複合開発です。関電不動産開発は、その住宅エリアにおいて、戸建開発計 194 戸、マンション開発 2 棟（総戸数 382 戸）を計画しており、戸建エリアの分譲が先行して開始されます。

今春 5 月から始まる当社の方針に賛同いただいたハウスメーカー 3 社、パナソニックホームズ株式会社（本社：豊中市、代表取締役社長：井上 二郎）、住友林業株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：光吉 敏郎）、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）による建築条件付宅地分譲及び建売分譲を皮切りに、2023 年春より関電不動産開発の建売住宅ブランド「シェアガーデン」の分譲を開始します。

「星田駅北土地区画整理事業」概要

- ・所在地／大阪府交野市星田北 6 丁目・7 丁目
- ・事業名称／東部大阪都市計画事業星田駅北土地区画整理事業
- ・交通／JR 学研都市線「星田」駅 駅 1 分
- ・敷地面積／【全体】263,200 m²（79,620 坪）
- ・事業手法／一括業務代行方式による土地区画整理
- ・用途地域／【戸建エリア】第 1 種中高層住居専用地域（60％／200％）
【マンションエリア】近隣商業地域（80％／300％）
- ・現況／造成工事中（一部完成済み）
- ・校区／交野市立藤が尾小学校（約 14 分）
交野市立第四中学校（約 21 分）

2. 関電不動産開発のコンセプトタウン「SMART ECO TOWN」

スマート エコ タウン

関電不動産開発は、ゼロカーボン社会の実現を目指し、高い省エネ性能と創エネ設備を備えた「オール電化住宅」で「ゼロカーボンタウン」の創出に取り組みます。

住まいが「オール電化」であれば、脱炭素化された電力の採用によりゼロカーボンが可能になります。

今回策定した「SMART ECO TOWN」構想は、

～時と共に成長する持続可能な「Life Platform」～

をタウンコンセプトとし、ゼロカーボンを含めた次の 5 つの切り口から「まちづくり」を行うものです。

① ゼロカーボン

暮らしのエネルギー消費を効率的に低減し、再生エネルギーの活用により、温室効果ガスの排出ゼロを目標に取り組み、住まう人の経済性と地球環境保護を考えたゼロカーボン社会の実現を目指します。

② セキュリティ

住まう全ての人が安心して暮らせる様に、まち全体でセキュリティを考えるまちづくりを目指します。

③ レジリエンス

まちの防災機能を高め、万が一の災害時でも、まち全体で人々の暮らしを支えることを目指します。

④ コミュニティ

単に住宅を販売するだけでなく、住まう多世代の方々が豊かに暮らす為に、様々な生活サービスやコミュニティ醸成のための仕組みを提供します。

⑤ タウンスケイプ

まちの風景をそこに住まう人の資産と考え、緑豊かで調和の取れた景観形成に取り組み、価値あるまちづくりを行います。

「SMART ECO TOWN 星田」では、以上のタウンコンセプトを踏まえ、次の項目を導入する予定です。

【ゼロカーボン】

- ・全邸オール電化と太陽光パネル搭載、高断熱の仕様を標準とし、「Nearly ZEH」以上の性能を取得。ゼロカーボン社会の実現に貢献できる「まちづくり」を目指します。

※マンションについても、ZEH-M oriented を取得予定。

【セキュリティ】

- ・全邸ホームセキュリティを標準採用することに加え、警備員による巡回警備や、まちの主要なポイントに設置されたセキュリティカメラで状況確認を行い、異常が確認されれば、警備員が駆け付けます。

【レジリエンス】

- ・戸建住戸は太陽光パネルを標準採用しているため、災害時等でも日中は各戸で電源確保が可能です。また戸建街区の共用棟にも太陽光パネルを搭載し、平時は安価なカーシェアを行いながら、非常用電源としても活用できる共用のEVの設置や、防災備蓄品を備える防災倉庫を設け、まち全体のレジリエンスを高めています。

【コミュニティ】

- ・コミュニティ形成の場となる多機能な施設として戸建街区には共用棟を、マンションには共用施設を設けており、相互利用が可能になります。また、交流を促進するお祭りやワークショップ等の多世代を対象としたイベントが年を通して実施されます。
- ・宅配等のまちの物流を戸建街区の共用棟にまとめ、ラストワンマイルの配送を行います。また、戸建住戸の各戸に IOT 宅配ボックスを標準採用し、再配達防止による CO2 削減に貢献すると共に、宅配物の受取の他、発送、宅配クリーニング、ネット通販の出荷・受取等の様々な生活配送サービスを IOT 宅配ボックスで受けることができます。

【タウンスケイプ】

- ・戸建住宅建築時の緑化や外構の仕上げについて「街並みガイドライン」を設定し、街並みに一定の統一感を持たせることで景観配慮型のまちづくりを行います。

3. 関電不動産開発の建売住宅ブランド「シェアガーデン」

関電不動産開発は、今後関西圏で年間 100 戸の戸建住宅を継続して供給してまいります。シェアガーデンは、「誇りある永住志向の住まい」という思想をベースに戸建住宅に長年携わってきた関電不動産開発のノウハウを結集した戸建ブランドです。

また、今後分譲する「シェアガーデン」は ZEH を原則標準採用とし、住まう価値と環境配慮を兼ね備えたブランドに進化していきます。

「シェアガーデン」は「SMART ECO TOWN 星田」での分譲を皮切りに、星田と同じく関電不動産開発の「SMART ECO TOWN」構想に基づいて開発される「吹田市佐竹台（74 区画・分譲時期：2022 年度）」「宝塚市安倉（192 区画・分譲時期：2023 年度）」でも分譲を行ってまいります。

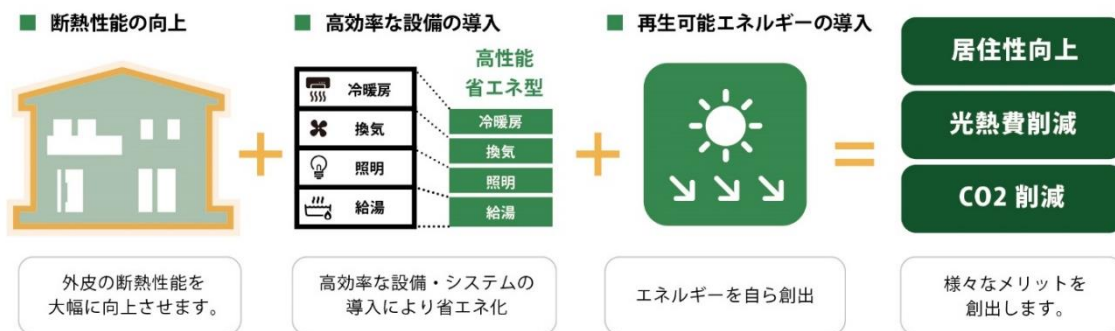
(※1)「関西初 全邸オール電化・ZEH 仕様のコンセプトタウン」の表記について

「高層 ZEH-M（ゼッチ・マンション）実証事業 交付決定事業」、「超高層 ZEH-M（ゼッチ・マンション）実証事業 交付決定事業」（経済産業省）「高層 ZEH-M（ゼッチ・マンション）支援事業 交付決定事業」（環境省）の公開情報に基づき、対象マンションにおける戸建街区との複合開発有無を確認。中低層の全戸 ZEH マンションにおける戸建街区との複合開発有無に関しては MRC 調べ（2022 年 5 月時点）。

【以下参考資料】

①「ZEH（ゼッチ）＝ネット・ゼロ・エネルギーハウス」説明

ZEH（ゼッチ）＝ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスとは（※2）



ZEH とは、建物外皮の断熱性能の向上と高効率な設備・システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネを実現させ、そのうえで再生可能エネルギーを導入して、年間の一次エネルギーの収支をゼロとすることを目指した住宅のことです。

（※2）上記は、ZEH の概念図であり、関電不動産開発が戸建住宅で推進する **Nearly-ZEH** とは仕様が異なります。

②シェアガーデン分譲実績



シェアガーデン神戸・鹿の子台

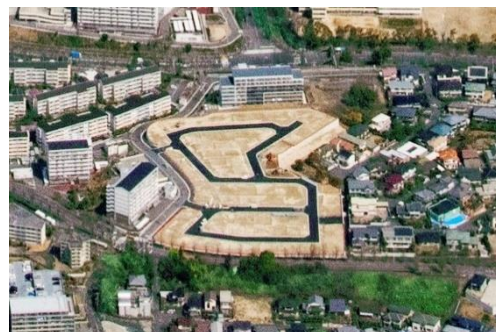


シェアガーデン千里山

③今後の開発 PJ 事業概要

「SMART ECO TOWN 千里佐竹台」

- ・所在地／大阪府吹田市佐竹台 5 丁目他
- ・交通／阪急千里線「南千里」駅 駅 12 分
- ・敷地面積／約 27,400 m²（約 8,290 坪）
- ・事業手法／PFI 法に基づき実施する BT 方式
- ・用途地域／第 1 種中高層住居専用地域（50％／100％）
- ・現況／造成工事完了
- ・校区／吹田市立佐竹台小学校（約 3 分）
吹田市立高野台中学校（約 3 分）



「宝塚市安倉 PJ」

- ・ 所 在 地／兵庫県宝塚市安倉北 5 丁目他
- ・ 事業名称／宝塚市安倉上池地区土地区画整理事業
- ・ 交 通／JR 宝塚線「中山寺」駅 駅 13 分
- ・ 敷地面積／【全体】約 95,200 m² (28,798 坪)
- ・ 事業手法／一括業務代行方式による土地区画整理
- ・ 用途地域／2 種中高層住居専用地域 (60％／150％)
- ・ 現 況／造成工事中
- ・ 校 区／宝塚市立安倉北小学校 (約 5 分)
宝塚市立安倉中学校 (約 12 分)



4. 本ニュースリリース配布先

国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、大阪建設記者クラブ、五月会

以 上