

ジオ島本 1工区

未来に繋がる温かなコミュニティを育む、環境配慮マンション

建築物概要

■所在地：三島郡島本町桜井2丁目

■建築主：阪急阪神不動産株式会社

■設計者：株式会社フジタ一級建築士事務所

■用 途：共同住宅

■敷地面積：8,947m²

■建築面積：2,644m²

■延べ面積：18,500m²

■構 造：鉄筋コンクリート造

■階 数：地上15階

■CASBEE評価：Aランク/BEE値1.6

■重点評価：CO₂削減3.8/みどり・ヒートアイランド対策3.5/建物の断熱性能4.0/エネルギー削減5.0/自然エネルギー直接利用3.0



【立地、周辺環境】

本事業地は、背後に丹波山系の山並みが広がり、南・東に淀川水系の河川を望む島本町(水無瀬エリア)に位置する。当該エリアは、縦豊かで水資源も豊富な地域で、本件はJR島本駅前で土地区画整理事業が行われた一区画に立地する。豊かな自然を継承・発展させ、郊外型の立地特性を活かした環境と景観を創出する宅地開発のモデルとして取り組んでいる。島本町は大阪市と京都市のほぼ中央で大都市圏から適度な距離に位置し、交通の利便性が高く、自然環境との調和の中で良好な居住環境が実現できる場所として認知されている。

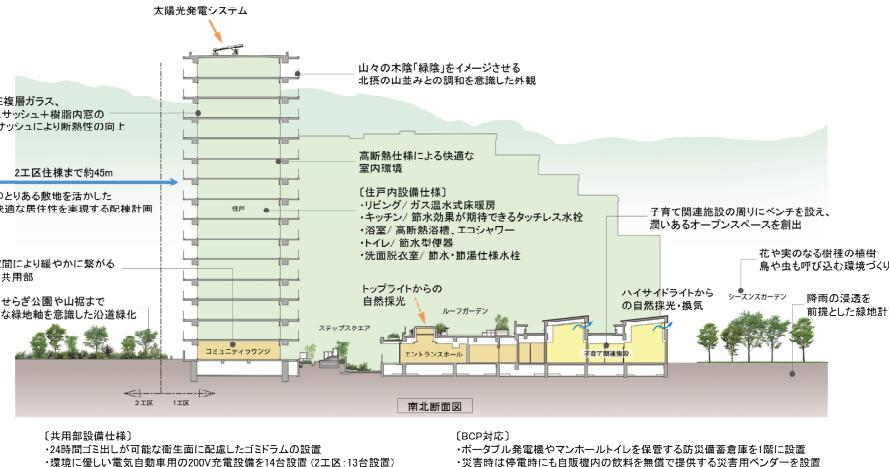
【総合的なコンセプト】

近傍にある豊かな自然環境との共生を意識し、新たに創出される里山風景と豊かな暮らしを目指した。コミュニティが自然と触れ合う環境で、継続して関係性を築くことができる外構や共用部と、省エネ性能に優れ安心して住み続けられる住戸を備え「面白く住まえる、成長する集合住宅」を総合的なコンセプトとし楽しく住み続けられる住まいを計画した。

主動線に沿って共用部を連結配置し、自然とともに触れられるオープンな設えが繋がる共用部は、本件2工区との連続性も備え、線路側の緑道から敷地南側に整備された桜井せらぎ公園や山裾の幹線道路につづく緑地軸線に沿って、地域の方々とも景観を共有する。

住棲は「認定低炭素住宅」認定を取得し、断熱性能と省エネ性能が高く、CO₂排出量を減らす仕様に加え、太陽光発電、電気自動車充電設備を取り入れている。共用棟の一部区画を島本町に無償譲渡し、地域の方々とも交流を楽しめる子育て関連施設が入居するなど、官民一体のまちづくりを実現させた。

建物断面構成図



環境配慮事項とねらい

口自然と調和する外観と多彩な共用部

・北摂の山並みとの調和を意識し、バルコニースラブによる影の積層が山々の木陰「緑陰」を想起させる外壁色で馴染みある外観とした。

・線路際の緑道側に施設の正面性を持たせ、「人が集まり楽しく暮らす」を共用部のコンセプトに、コミュニティを創出する居心地の良い交流の場で視線の交錯が生む楽しい空間連携を実現した。入居者も地域の方々も交流できる子育て関連施設も緑道側に顔を出し、地域貢献の連帯感醸成に繋がる計画とした。



季節の移り変わりを味わえる植栽を配置したステップスクエア（中庭）、ルーフガーデンは友達と談笑する身近なコミュニティの場となる。緑に包まれた気持ちの良い動線計画を実現すると同時に外部から見ても建物から緑があふれだすよう配植した。

入居期の異なる1工区と2工区を連結する共用通路では、多彩な共用空間が開口部を通じて緩やかに繋がる。通路には線側として地元関西のヒノキで製作したベンチを設置。

口島本町の豊かな自然環境と繋がるランドスケープ

・公園風の散策路や共用棟の屋上に果樹や花・実のなる草木を植え、住民同士の活発な活動と野生小動物の生態系回復を促し、人と生態系が共存する未来に繋がる緑地を目指した。シーズングーランドには、土管を配した築山など好奇心をくすぐる遊びの広場もあり、ふれあいの森に置かれたベンチが周辺地域の家族や通行する人々の憩いの場として機能する。今後、民間の運営する保育・学童施設の利用者も交え、地域の子供たちや保護者も憩う光景が生まれる。

・本件の環境計画は、駅から線路沿い緑道と一緒にして、桜井せらぎ公園、更にその先の山裾までの緑地軸を意識し、周辺の自生種を中心に選定（※1）。区画整理区域内の陸ボタルの生態追跡、稀少種の草木類（※2）を復元した公園や水景等にも繋がり地域の環境醸成の拠り所になっている。

（※1）着工前生態系調査を実施、工事中も調査継続。※2 大阪府希少種のカワチシャの生息が確認された水路跡景観を復元した公園に隣接）



口環境配慮

・Low-Eペアガラスと外壁断熱の強化と、省エネ性能が高い設備の採用により、CO₂排出量の削減と快適な室内環境の両立を実現。

・住棲屋上に太陽光パネルを設置し、再生可能エネルギーを共用部利用。

・環境に優しいEV車の充電設備を14台設置。（2工区：13台設置）

・飲料水の備えとして災害対応用ベンダーや、防災備蓄品を共用部に常備しBCP対応。

・アルカリイオン電解水により洗剤を使用しない共用コインランドリーや洗車スペースの採用により、不要な移動によるCO₂排出を削減。

・入居者全員が利用できる共用のシェア物品貸し出しシステムを構築。廃油回収BOXの設置。集合住宅の強みを生かし、廃棄物削減とコミュニティの促進に貢献。



タップレス水栓
ガス温水床暖房
高断熱浴槽

口新街区での暮らしを支えるコミュニティ組織の創設

周辺住民も加わる新たなコミュニティ組織を立ち上げ、専門スタッフによるコミュニティ活動をサポート。地元の自然体験会や、周辺店舗も参画するマルシェなど、さまざまなコミュニティプログラムを推進し、世代や垣根を超えて豊かに暮らせる街づくりを目指す。



コミュニティプログラムの実施風景