

千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業2街区 完成



大阪府摂津市が、J R西日本京都線千里丘駅の西地区(千里丘1)で進める「千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業」のうち、2街区で建設していた商業業務施設「ブライトステラ摂津千里丘ノース」が完成した。建物規模はS造6階建て延べ約3057㎡。駅前広場や自由通路など公共施設との一体整備によ

り、交通の安全を確保する。施設には医療施設や金融機関を中心に機能を配し、地域の課題解消や活性化につなげる。事業には特定建築者として、大和ハウス工業・J R西日本不動産開発・フージャースコーポレーション・関電不動産開発が参画。設計と施工は青木あすなる建設が手掛けた。

事業者メッセージ

地域活性化の核に

大阪府摂津市 J R千里丘駅西地区で進めている「千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業」のうち、商業業務施設を整備する2街区が完成しました。同駅前では駅利用者が増加する中、歩行者と車両が幅輻(ふくそう)するなど交通安全上の課題を抱えていました。道路が狭隘(きょうあい)となし、古い木造住宅が密集しており、災害時には大規模な被害の発生が懸念されていました。こうした課題を解消するために計画された再開発事業では、約7300㎡の敷地を2分割(1、2街区)し、1街区には超高層住宅施設、商業業務施設と駐車場施設、2街区には商業業務施設を建設します。現在、施設建築物の建築、駅前広場や自由通路など公共施設の工事を進めています。事業の推進に当たり、事業性の確保や施設建築物の魅力向上を目指し、特定建築者制度を活用しています。特定建築者の大和ハウス工業を代表とする共同企業体には、施設建築物の建築と保留床の取得、テナント誘致や施設建築物の管理計画案の策定などを担っていただいています。2街区に整備した商業業務施設の名称は「ブライトステラ摂津千里丘ノース」です。6階を塔屋とし、五つのフロアで構成する建物としました。テナントが順次開業していくことにより、千里丘地域のにぎわいの形成や生活利便性の増進につながると考えています。現在1街区では、本市の新たなシンボルとなる超高層住宅施設の建設を進めています。その完成により、駅前にさらに多くの方にお越しいただくとともに、周辺地域を含めた交流が生まれるなど、地域活性化の核となることを期待しています。



5階



メインエントランス

特定建築者メッセージ

にぎわい創出に貢献

大和ハウス工業(特定建築者代表企業) 当社とJ R西日本不動産開発、フージャースコーポレーション、関電不動産開発の4社は特定建築者として、「千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業」に参画し、摂津市様と連携しながら事業の円滑な推進を図っています。具体的には、施設建築物の施工や保留床の取得、資産価値を高めるための実施設計の見直しに取り組みました。完成後の施設の用途や特徴に応じた管理運営計画の立案、施設を核に生まれるにぎわいを地域に波及させるため、エリアマネジメントにも力を注いでいきます。千里丘駅西口エリアは、交通安全面や耐災害性に関する課題のほか、医療モールの不足という課題もありました。2街区に整備した商業業務施設は、医療モールや金融機関を中心とした機能を備えます。地域の医療機能を確保するとともに、1街区に整備する超高層住宅に配置する商業機能と併せてエリアのにぎわい創出に貢献できると期待しています。新設される駅前広場やシンボルロードに面した配置とし、駅前に新たな活気を生み出します。隣接する1街区では、引き続き超高層住宅の整備を進めています。今後も千里丘駅周辺のまちづくりの実現に向け、事業の推進に注力していきます。

設計コンセプト シンボルとして親しまれる建物に 本計画では、市のシンボルツリーであるクヌギをモチーフに、建築全体を通して自然との調和を表現しています。外装はカーテンウォールに木調のフィン(ひれ)を組み込み、クヌギの持つ温もりを感じさせるデザインとしました。また、1街区とのバランスを重視しながら自然素材の表現を通じて柔らかな風景になじむことを目指しています。内装でも、木漏れ日をイメージした光と影の演出を取り入れ、訪れる人々に安らぎと落ち着きを与える空間としました。自然の温かさを建築に取り込み、地域のシンボルとして親しまれる建物となることを目指して設計しました。 青木あすなる建設株式会社 建築生産本部 設計部 福岡 輝



トイレ



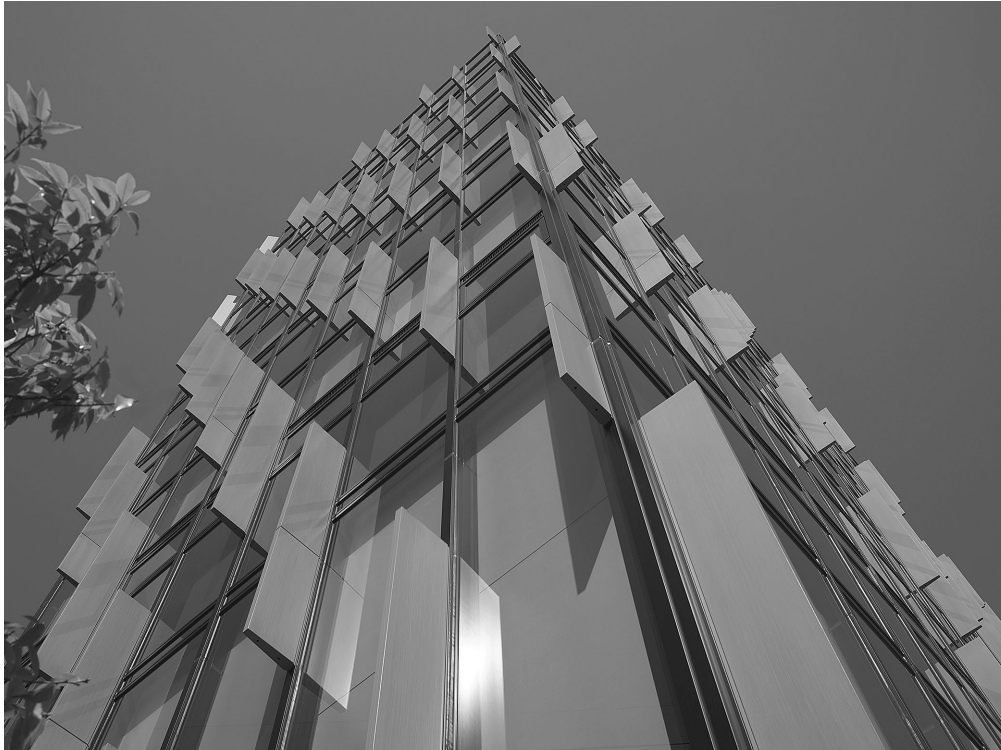
エレベーターホール

その後の内装工事は台車に乗せた材料を移動しながら各所で施工することになりましたが、先行して資材搬入をしない場合、人力で長尺物や重量物を搬入するのは困難なため、荷上げステージを設け

荷上げステージ盛り替えて資材搬入効率化

工程面でのクリティカルパスと将来への瑕疵(かし)の防止など、押さえるべきポイントを職員と協力業者が認識し、現場管理に当たりました。搬入ヤードとなる北側は押出成形セメント板「アスロック」の壁面で、早期に北側外壁施工を完了し、外部足解体や外構工事に移行するため、外壁施工完了前までの工程の流れを止めないよう工夫しました。具体的には荷上げステージを数回盛り替え、事前に揚重機で内装材や設備材を搬入しました。

たクレーンでの先行搬入を選択しました。工事車両の出入り口としていた府道大阪高槻京都線は交通量、歩道利用量ともに非常に多い道路でした。車両搬出時の第三者接触事故の防止に留意するとともに、建築建物が道路際に位置するため、落下物による事故に特に気を遣い、誘導員や防護柵、カーブミラーなどを配置しました。当地区はインフラ整備を始めて再開発が進められています。工程や施工範囲での調整が必要で他工事との取り合い工事を順調に行うことができそうです。摂津市様、特定建築代行者の大和ハウス工業様に加えて、1街区施工者の大林組様にも多大なる協力をいただき、感謝しております。 青木あすなる建設株式会社 所長 長谷川 聡



外壁に設置した木調のフィン

工事概要	■工 事 名	千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業新築工事Ⅱ街区商業業務施設
	■工 事 場 所	大阪府摂津市千里丘1-7-7
	■施 行 者	大阪府摂津市
	■特定建築者	大和ハウス工業株式会社、J R西日本不動産開発株式会社、株式会社フージャースコーポレーション、関電不動産開発株式会社
	■設計・監理	青木あすなる建設株式会社大阪本店一級建築士事務所
	■施 工	青木あすなる建設株式会社大阪建築本店
	■敷 地 面 積	1,049.85㎡
	■建 築 面 積	632.72㎡
	■延 床 面 積	3,057.57㎡
	■構 造	S造
■工 期	■階 数	6階
	■期	2024年4月15日～2025年4月15日

Ⅱ 設計・施工 Ⅱ



AsunaroAoki

青木あすなる建設

大阪建築本店

大阪市北区大淀南 1-4-15
電話 06(6440)1812

防火水槽設置工事 淡路建材株式会社
兵庫県南あわじ市賀集 812 電話 0799(54)0531

型枠工事 有限会社 安藤工務店
大阪府門真市大池町 1-17 電話 072(881)3654

鉄筋工事 石井工業株式会社
京都府京田辺市大住大釜 7-1 電話 0774(62)4756

植栽工事 株式会社 石勝エクステリア 関西支店
大阪府吹田市江坂町 2-3-1 電話 06(6319)8144

Ⅱ 機械設備工事 Ⅱ 九櫻設備工業株式会社
大阪市住吉区帝塚山東 4-6-9 電話 06(6671)3044

金属製建具工事 イソガワS・T株式会社
大阪府都島区中野町 3-4-14 電話 06(6352)0501

高・土工・コンクリート工事 関西重機建設株式会社
大阪市淀川区東三国 4-11-10 電話 06(6396)0261

美装工事 株式会社 寿美装
大阪府阪南市下出 428-2 電話 072(472)5570

軽鉄・ボード工事 第一建材株式会社
大阪府西成区京町堀 2-11-23 電話 06(6441)3321

地盤改良工事 大和ランテック株式会社 関西支店
大阪府西成区阿波座 1-5-16 電話 06(4391)8923

アンカー工事 中央総業株式会社
大阪府東大阪市稲田新町 2-3-19 電話 0120(07)1222

サイン工事 株式会社 日乃出アートプロダクト
奈良県香芝市藤山 1-17-8 電話 0745(44)3621

内装工事 株式会社 フカエ
大阪府天王寺区味原町 7-22 電話 06(6763)3161