

勝山住宅跡地活用提案書

『当計画は、機能だけでなく、四天王寺の古い歴史も相まって国籍を問わず、歴史都市「天王寺」に住むことに誇りを持っていただける情緒ある環境と、世界中からも愛される場所として良心的でリーズナブルな特別養護老人ホーム・共同住宅を計画します。』



完成予想図

2021.08.27

全体活用方針



エリアイメージ図

天王寺区は、大阪市内のほぼ中心に位置し、天王寺駅や大阪上本町駅など利便性に優れたターミナル駅を有し、駅周辺には商業施設が集積しています。また天王寺区内には日本最古の官寺、四天王寺をはじめとした約200の社寺があるほか、中高一貫校も多く子育て世代に愛されており、その歴史的・文化的背景も相まって非常に人気の高いエリアです。よって近年毎年人口増加が続いており、その傾向は当面の間続く見込みです。人口構成は、子育て世代が大阪市全体で減少する中増加し続けていますが、シニア世代にも永く愛され増加し続けています。

私たちは地域特性をふまえ、【天王寺区将来ビジョン】に沿って、以下の提案を行います。

- ・都心部に位置し昼間の流入人口が多く、若年層を中心に人口が増加傾向にありながら、高齢者のみの世帯も多い実情を鑑み幼老一体型施設を整備します。
施設は、多世代交流を促し『つながり合い・支え合い・助け合うまち』に寄与します。
- ・『命を守る政策がしっかり進められているまち』…上町断層帯の活動や都心に頻出する想定外のゲリラ豪雨対策に取り組み、有事には施設開放を行います。
- ・『歴史的・文化的資産を活かして多くの人が集いにぎわうまち』…歴史あるまちなみの環境保全のため、時の経過とともに情緒が加味される、歴史が味方する緑地を提供し、まちなみの美化に貢献します。

地域やまちなみへの貢献策

■ 福祉への貢献 ～老人福祉と児童福祉～

天王寺区は、独居老人の割合が全国割合に比して多いにも関わらず、特別養護老人ホームはわずか2件120床しか整備されておらず、その充足率は大阪市平均の36%と大阪市内最下位であり、現在最も特別養護老人ホームが必要とされる区域と言えます。勝山2丁目を中心とした半径1km圏内には、他区に2件擁するもいずれもJR大阪環状線の外側で生活圏を異にするため、当地の住民が今のコミュニティや「つながり合い」を維持しながら入居できる特別養護老人ホームは存在しません。また、天王寺区は、保育園やこども園の数は多いが、3～5歳児の受け入れは充足しているのに対し0～2才の乳幼児を預けられる保育園は依然として不足しています。よって私たちは、老人福祉施設と児童福祉施設をこの地に整備し、それに則した建物づくり、まちづくりを行うことすることで地域の福祉に貢献します。

■ まちなみ環境への貢献

敷地内樹木約100本の植栽及び共同住宅住戸に採用した省エネ対応設備機器により、年間CO2約47t削減します。また、緑地は平面的緑化ではなく、実際に目に入る「緑視率」に重点をおいた緑化計画を行います。緑地へのこだわりが住民や施設利用者の共感を呼び、緑の景観の維持拡大につながり、また環境保全で社会に貢献出来る様な計画を目指します。

※「緑視率」とは…視界に入る緑の量の割合を示す指標

■ 防災・防犯への貢献

共同住宅棟は、有事の際、オートロックを解錠し、近隣の方々の一時的な避難場所として共用部を一般開放します。また、万一の自然災害に備え、自主管理公園内や集会室棟内備蓄倉庫には、「災害用マンホールトイレ」「かまどスツール」「災害対策用小型造水機」の防災設備を格納します。あわせて、自主管理公園は防犯に配慮し、子供達が安心して遊ぶことが出来る施設整備を行います。

全体配置図

2敷地の一体的活用

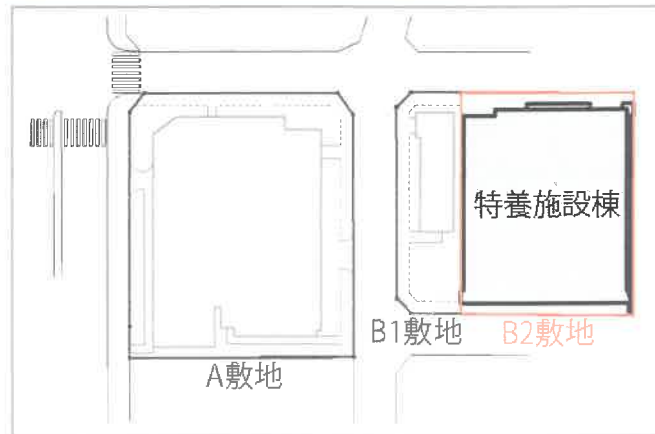
2つの敷地の有効利用を図るため、B敷地をB1とB2に共有物分割し、敷地A+B1は一団地型総合設計制度を活用。敷地内に公開空地を設け、容積率を割増する計画を行います。



※自主管理公園の面積を含む

計画概要

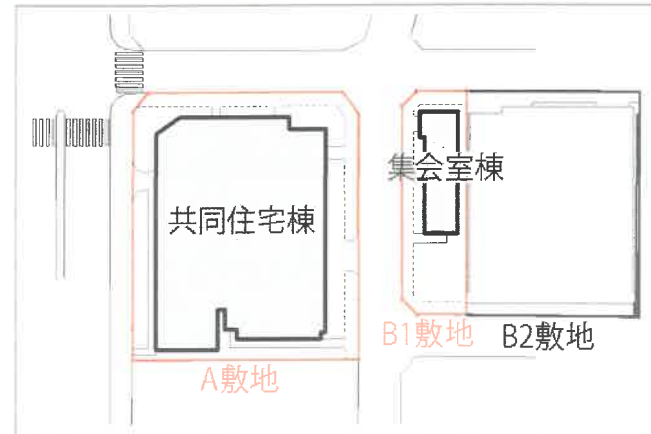
特別養護老人ホーム



施設概要

敷地面積	1,422.28㎡
建築面積	1,087.68㎡
構造形式	鉄筋コンクリート造
建物高さ	19.95m
階数	地上5階地下1階建
容積対象延床面積	4,262.52㎡
容積対象外延床面積	1,078.06㎡
法定延床面積	5,337.58㎡
許容容積率	300%
計画容積率	299.7%
主要用途	特別養護老人ホーム 従用途:保育園
入所定員	特別養護老人ホーム 100名 ショートステイ 20名
駐車台数	14台
駐輪台数	33台
バイク台数	1台

共同住宅

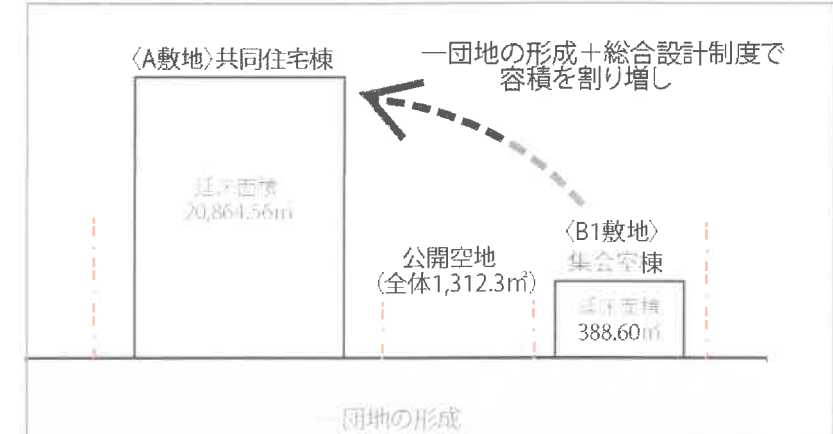


施設概要

	共同住宅棟	集会室棟	合計
敷地面積	2,191.78㎡	521.52㎡	2,713.30㎡
建築面積	1,344.97㎡	147.50㎡	1,492.47㎡
構造形式	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	—
建物高さ	59.95m	11.70m	—
階数	地上20階地下1階建	地上2階建	—
容積対象延床面積	14,689.00㎡	100.00㎡	14,789.00㎡
容積対象外延床面積	6,175.56㎡	288.60㎡	6,464.16㎡
法定延床面積	20,864.56㎡	388.60㎡	21,253.16㎡
許容容積率			545.07%
計画容積率			545.06%
主要用途	住宅	1F駐輪場、2F集会室	—
戸数	200戸	—	—
駐車台数	80台	—	80台 ※
駐輪台数	170台	230台	400台
バイク台数	ミニバイク35台、大型バイク5台	—	40台

※タワーパーキング内にカーシェア採用(予定)

一団地型総合設計制度の概要



計画提案書（全体計画）

全体事業スケジュール

	令和3年度				令和4年度				令和5年度				令和6年度				令和7年度															
	2021				2022				2023				2024				2025															
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
本プロポーザル スケジュール				● 応募		● 価格提案			● 契約締結																							
特養施設棟 <敷地B2>				● 応募		● 適格通知			● 補助金内示																							
						埋文調査申請				埋文報告書																						
										埋蔵文化財 発掘調査																						
										既存杭等撤去工事																						
										実施設計																						
										開発許可申請																						
										建築確認申請																						
										開発工事																						
										新築工事 (13ヶ月)																						