

提案趣旨書

I. コンセプト・まちづくりの方向性

■計画地の資産

- ・都心商業業務エリア（梅田、難波、阿倍野）への優れたアクセシビリティを備えた交通便利性
- ・上本町という都心に隣接し、文教施設、医療施設等が整備された成熟した都心居住ゾーン
- ・「夕陽丘」という歴史性と強力な地域ブランドカ

■計画地の課題

- ・老朽化した市営住宅の再生の必要性
- ・都心居住地に必要な緑や潤いが不足
- ・無秩序に計画されたマンション開発の進行による市街地景観の劣化
- ・近隣住民の防犯・学校施設の児童・生徒の通学路の安全性・快適性の向上
- ・地域住民相互を繋ぐコミュニティ活動ツール及び生活利便施設が不足
- ・高齢化社会に対応したコミュニティ活動拠点が必要

新しい都市資産の形成

地区の整備課題の克服

■まちづくりコンセプト

「夕陽丘」の地域ブランドにふさわしい都市景観と開かれたコミュニティの形成を目指す
～官・民協働の「市民住宅」への再生モデル～

■まちづくりの基本方針（3つのテーマ）

テーマ1：夕陽丘のブランドイメージアップに貢献するまちなみの形成

- ・周辺の超高層住宅を含む都心景観の再構成
- ・地区のメインストリートである「ゆずり葉の道」と一体となった緑豊かなストリートスケープの創出
- ・周辺市街地へのなじみに配慮した住棟配置とデザイン

テーマ2：開かれたコミュニティの形成

- ・多様な世代、ライフスタイルの交流・融和を目指す「市民住宅」の供給
- ・地域交流・ライフサポート拠点としての生活利便施設の導入
- ・計画地全体の一体感を創出し、地域住民にも愛される魅力的な空間を街に開放する外構計画

テーマ3：安全、安心で環境に優しいまちづくりの促進

- ・地域の防災拠点としての機能強化
- ・環境負荷低減に配慮した建築・外構計画
- ・近隣住民や児童・生徒の通学等、歩行者空間の安全性に配慮した「ゆずり葉の道」の環境整備

II. 魅力ある住宅地の形成について

■街区構成計画

- ・一団地認定（建基法86条）は適用せず、敷地別に自由な計画が可能となるよう、各々独立した敷地設定を行います。
- ・市営住宅としてのまとまりを確保しながら、自然なコミュニティの形成を図るため、隣接するB街区とA街区（の一部）を市営住宅用地として設定します。
- ・歩行者と自動車の動線を明確に分離し、「ゆずり葉の道」は周辺街区内の空地と連担となった緑豊かで快適な歩行者空間を形成する計画とします。
- ・主にC・D街区を民間開発敷地として、総合設計を用いたスリムな超高層分譲住宅とし、「ゆずり葉の道」を中心として公開空地を担保し、花と緑と水を用いて魅力的な空間を街に開放する計画とします。
- ・全体計画地の中心となる部分（A街区の南側一部）に生活利便施設である「(仮)夕陽丘ほんわかてらす」を設置し、近隣住民を含む街区の生活利便性の向上、及び子育て支援等の新しいコミュニティの活動拠点機能を担います。

■環境配慮、省エネ、長寿命化

- ・ヒートアイランドの抑止を図るため、建物の建築面積を極力減らした上で、メンテナンスの容易な屋上については緑化を行います。
- ・外構舗装は透水性をもつ材料を選定し、地下水涵養を行います。
- ・街区毎に雨水及びクーラードレイン水の貯留を行います。
- ・外構の庭園灯については太陽電池内蔵型を使用し、電力消費を抑えます。
- ・大阪府建築物総合環境性能評価システムCASBEEランクB⁺以上を目指します。
- ・高効率なエネルギーシステム（例：ガスコーゼネレーションシステム、高効率ガス給湯器等）の積極的な採用をはかります。

■まちづくりコンセプト図

「民間開発ゾーン」

「民間住宅ゾーン」(C,D街区)

- ・総合設計を用いたスリムな超高層分譲住宅を千層配置し、隣接する高層住宅を含めてリズミカルな景観を形成します。
- ・ゆずり葉の道沿いは、公開空地として担保され、花と緑と水を用いた魅力的な空間を演出し、新しいストリートスケープを形成します。

「(仮)夕陽丘ほんわかてらす」(A街区の南側一部)

- ・計画地中心部に設置し、生活利便サービスの提供と共に、ゆずり葉の道周辺の公開空地と連担した開放的な空間（ほんわかし空）を提供し、新しいコミュニティ活動拠点とします。



「市営住宅ゾーン」(A,B街区)

- ・隣接した敷地の中央部に広場、集会所並びにコミュニティ花壇を配置し、新しいコミュニティ活動を支援します。

「ゆずり葉の道」

- ・歩行者と自動車の動線を明確に分離し、周辺街区の公開空地と連担した、安全な歩行者空間を形成します。

■ゆずり葉の道周辺イメージパース



III. 周辺環境への配慮について

■景観形成計画

- ・超高層棟となる民間開発敷地の分譲住宅は、既存の高層・超高層建物との景観の調和を図り、都市的なシルエットとすることにより、新しい夕陽丘の都市景観を創出します。
- ・中高層建物となる市営住宅には、特徴的な勾配屋根を設置し、勾配屋根の多い周辺地域の建物との調和を図ります。
- ・建物は、シンプルで洗練されたデザイン及び白を基調とした色彩計画を行い、計画地全体で一体感を高め、夕陽丘のブランドイメージを高めるものとします。
- ・「(仮)夕陽丘ほんわかてらす」は、ユニークでシンボリックな建物計画とし、「ゆずり葉の道」の交差点に配置して、親密な新しい地域コミュニティの核となります。

■防災機能強化

- ・雨水貯留による災害時の中水利用や外構に設置するベンチは防災時にカマドへの転用が可能なものとする。
- ・「(仮)夕陽丘ほんわかてらす」は、防災時に水道水・食料・トイレの提供、情報の提供などの支援を行う、「災害時帰宅支援ステーション」として機能し、収容避難所である中、中学校及び病院等と連担した地域の防災拠点としての機能強化に貢献します。

■環境形成計画

- ・「ゆずり葉の道」を中心とした歩行者コミュニティ空間には、高木を植樹し、人工地盤、屋上緑化、壁面緑化等による立体的で潤いのある緑化空間を創出します。
- ・市営住宅用地の一部には「コミュニティ花壇」を設置し、季節感のある歩行者空間を演出すると共に、共同管理をする事で周辺住民も含めた住民間の新しいコミュニティ空間ツールとしての役割を担います。
- ・既存歩道がある部分についても幅1mの敷地内歩道を一体的に整備し、全体として、より安全で快適な歩行者空間を創出します。
- ・ハルコニーから落下物の恐れがある部分は積極的に緑化を行い、危険防止に努めます。

提案趣旨書

IV. 地域の活性化に資する施設の導入について 「(仮)夕陽丘ほんわかてらす」の提案

■地域の活性化のために必要な機能に関する考え方

- ・計画地周辺は、都市機能として「地域住民相互を繋ぐコミュニティ活動ツールや生活利便施設」が不足し、また都市空間としては「ほんわかした気持ちになれる憩いの空間」が不足しているといえます。
- ・「(仮)夕陽丘ほんわかてらす」は、地域に不足している都市機能、都市空間を提供し、地域の活性化に貢献します。
- ・「(仮)夕陽丘ほんわかてらす」は、計画地の中央に配置され「ライフサポート機能」、「子育て支援機能」、「コミュニケーション機能」を地域に提供します。

「ライフサポート機能」

一階に近隣住民のための生活利便施設を導入し、物販・生活利便サービスを提供すると共に、災害時には物資供給などの防災拠点としても機能します。

「子育て支援機能」

2～3階に託児・保育スペースや多目的スペースを導入し、子育てサービスを提供します。

「コミュニケーション機能」

一階のライフサポートショップ内にインフォメーションコーナーやコミュニティのサロンの空間として利用できる「ほんわかコーナー」を設け、地域コミュニティの交流を誘発します。屋上には「ほんわか」できる空間として自由に利用できる屋上庭園を設け、屋上緑化による環境負荷の低減を図ります。

■施設運営に関する考え方

- ・「(仮)夕陽丘ほんわかてらす」は、民間事業者がコミュニティ形成事業として一体開発を行います。
- ・子育て支援、ライフサポートショップなど数社から出店意向を確認できております。
- ・また各テナントが実施する事業だけでなく、イベント活動等のソフト事業も継続的に実施するための運営サポート・トータルプロデュースを行う企業からも既に出店意向を確認できております。
- ・基本的に民間事業者が土地を取得して運営するスキームを考えておりますが、大阪市が土地を所有したまま、定期借地権を設定して事業を行うスキームへの対応も可能です。

■配置図



■立面図

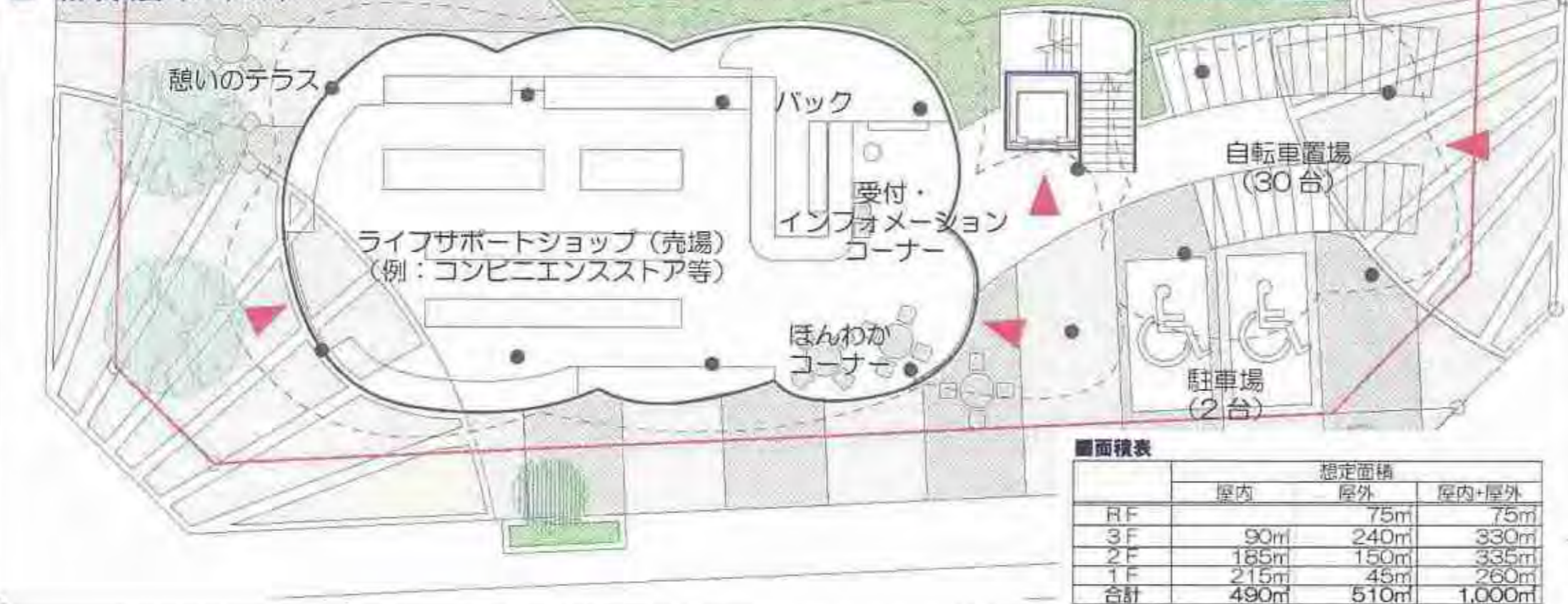


■ゆずり葉の道から

「(仮)夕陽丘ほんわかてらす」を見る



■一階平面図 (S=1/200)



■面積表

	想定面積		
	屋内	屋外	屋内+屋外
RF		75㎡	75㎡
3F	90㎡	240㎡	330㎡
2F	185㎡	150㎡	335㎡
1F	215㎡	45㎡	260㎡
合計	490㎡	510㎡	1,000㎡

■空間構成

芝生のじゅうたん(屋上庭園)
屋上を芝生で緑化し「雲の上を歩く芝生のじゅうたん」に見立て、生活利便施設の一部として利用し、夕陽丘邸の美しい夕陽を満喫できる舞台を創出します。



雲に見立てたユーモラスで柔らかなデザイン
建物の平面形状は「雲」に見立てた大きくカーブを描いたフロアで構成し、各フロアの屋上テラスは「雲のテラス」として、「ほんわか」する憩いの場にも利用される計画とします。



ゆずり葉の道と一体となった「憩いのテラス」
「ゆずり葉の道」交差点に面してテラスの空間を設け、誰もが気軽に利用できる地域の親しまれる施設とします。



民間住宅部分の事業実現性

■民間事業者の反応

「付加価値の高い超高層の高級分譲マンションとして希少な立地」

- ・民間事業者数社へのヒアリングによれば、立地の希少性と周辺環境から分譲マンション立地として注目のプロジェクトと評価を得ております。
- ・特に、付加価値が高く、差別化が可能な超高層の高級マンション立地として、南側の二敷地（C、D街区）は高く評価されています。

■市場分析

「天王寺区の供給は年間 400～500 戸、平均価格は『坪単価 200 万円、価格 5,000 万円、面積 80 m²』」

- ・天王寺区は年間 400～500 戸の市場。2003 年の 937 戸の大量供給以降は減少傾向にあり、2006 年は超高層物件のみで 352 戸。
- ・平均坪単価は 2004 年の@159 万円/坪を底辺にして、その後は超高層タワー物件が増加した影響もあり急上昇し 2006 年には@209 万円/坪。
- ・対象地の近隣発売事例では天王寺区内一般物件より 10%～15%アップでも早期に完売。

■販売事例分析

「購入者層は幅広くファミリーからシングルまで、富裕層の集客が見込める」

- ・近郊に就業している高所得者層の需要、富裕層やシニアカップル層の需要が期待できる。

■事業実現性

「幅広いニーズに対応した超高層分譲住宅を前提に、平均坪単価で@230 万円/坪程度」

- ・民間事業者へのヒアリング及び市場分析から、民間開発敷地は、土地処分価格が高くなる南側二敷地（C、D街区）に配置し、付加価値が高く評価され、入居者層に多様性が生まれる超高層分譲住宅を計画しています。
- ・計画戸数は 2 棟合わせて 260 戸とし、市場規模に見合った計画としています。
- ・また、エンドユーザーへの販売価格としては、幅広いニーズに対応した商品構成（60 m²～100 m²、平均 80 m²）を前提に平均坪単価で@230 万円程度（天王寺区平均に 15%のプレミアム評価）が見込まれます。

■想定される住戸タイプと平均面積、販売価格帯等

階層	住戸タイプ	価格	想定される顧客
上層階 (最上階2フロア)	100 m ² フリープラン	1 億円まで @300 万円/坪程度	夕陽ヶ丘の希少性を良く知り、好条件住戸を希望する富裕層等
中層階	70 m ² 台 3LDK 90 m ² 台 4LDK	5,000 万円台 6,000 万円台 @250 万円/坪程度	五条小学校区居住による職住近接を希望する層
低層階 (一般物件並みの15階まで)	60 m ² 台 1LDK、2LDK 70 m ² 台 3LDK	4,000 万円台 @210 万円/坪程度	地元及び広域で夕陽ヶ丘エリアを希望するブランド立地に憧れるシングル/ディンクス/シニア層、あるいは若年層

市営住宅における設計上の工夫

■配置計画

- ・市営住宅の住棟は、高層（10～14 階建て）となるため、北側及び東側の近隣住宅への圧迫感を考慮し、敷地境界線から極力離れた住宅配置計画とします。
- ・機械式駐車場に遮音性能を有する壁面を設置し、周辺部への騒音の軽減を図ります。
- ・「ゆずり菜の道」に沿って、A街区には1階に接地型住戸を、B街区には集会所を配置し、居住者の視線が行き届くようにして、安心・安全な歩行者空間を形成する計画とします。
- ・夏場の卓越風（西風）を考慮し、東西に抜ける風を意識した通風のよい住棟配置とし、空調負荷の軽減を行います。
- ・ビル風の発生が予想される場所において、高木等の植栽によるビル風の軽減を図ります。



■イニシャルコスト削減

- ・合理的な住戸タイプ別の配置計画を行い、また合理的な平面計画により共用階段を各街区 2 箇所ずつとし、イニシャルコストの削減を図る計画とします。
- ・建物は、塔状比が 4 を超えない高さ（14 階建て以下）で、単純で明確な構造フレームとします。
- ・柱形状の工夫により、必要な廊下有効寸法を確保すると共に、施工床面積を圧縮し躯体の建築コスト削減を図る計画とします。
- ・躯体のPC化を視野に入れ、部材の標準化によって工期圧縮を図ります。

■ランニングコスト削減、長寿命化、環境配慮

- ・街区の外周には入居者の自主管理によるコミュニティ花園を配置し、近隣住民も含めた新しいコミュニティ活動ツールとして役立てると共に、管理コストの削減を図ります。
- ・雨水貯留による植栽への散水利用を行い、水道料金等のコストの削減を図ります。
- ・庭園灯は太陽光発電とし、電気料金等のコストの削減を図ります。
- ・各街区ともエレベーターを集約し、2 棟による運動転送を行い、運用上の無駄を省くとともに、メンテナンス時において一台は使用可能となるように配慮します。
- ・建物の長寿命化を図るため、排水集合管等を含む共用配管は、共用廊下からメンテナンスが可能とし、住戸内の配管は二重床の内廊下の集約化を行います。
- ・屋外階段の共用灯は、人感センサー設置により防犯性の向上と電気料金等のコスト削減を図ります。
- ・既存の基礎構造部の解体ガラを外構構造物に利用するなど積極的なリサイクル利用を図ります。

■概要

街区	部分	階数	戸数	工事費 (外構費込み)	戸当り 平均単価
建物 工事費	A街区	A-1棟 14階	42戸	533 百万円	12,690 千円
		A-2棟 14階	57戸	759 百万円	13,310 千円
	B街区	B-1棟 14階	78戸	955 百万円	12,240 千円
		B-2棟 10階	18戸	266 百万円	14,770 千円
合計			195戸	2,513 百万円	12,880 千円
駐車場 工事費	A街区 (50台)			75 百万円	
	B街区 (48台)			73 百万円	
	合計 (98台)			148 百万円	
総工事費				2,661 百万円	

■市営住宅配置図

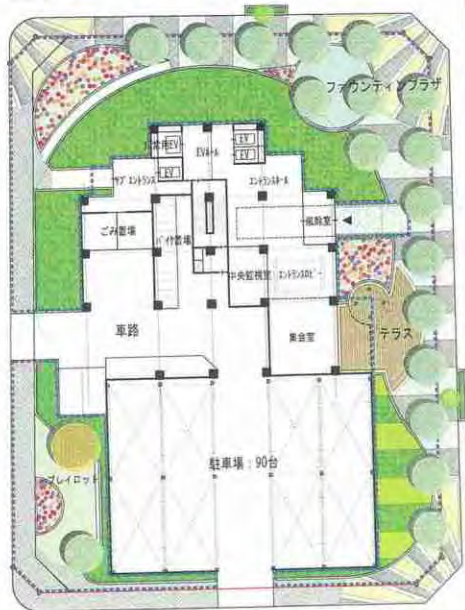


A街区：市営住宅14階建て 99戸

応募登録番号 45



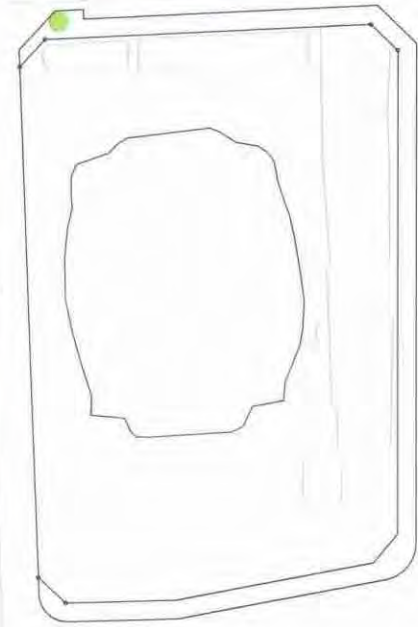
B街区：市営住宅14階建て 96戸



C街区：民間住宅30階建



D街区：民間住宅27階建



：公開空地範囲を示す

配置図兼1階平面図

1:600

