

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利便性
- ・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)夕陽丘ほんわかテラス」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：ガスコージェ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

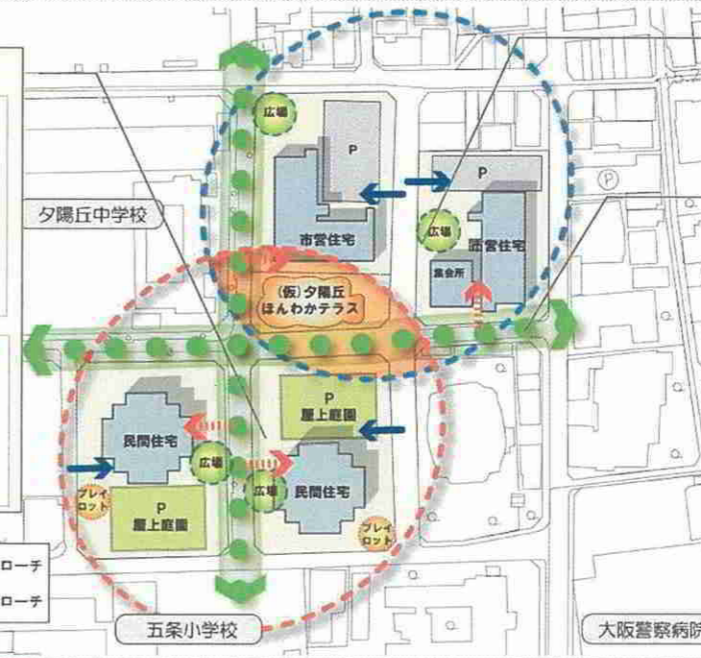
「民間開発ゾーン」

「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鳥配置し、隣接する高層住宅を含めてリズム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)夕陽丘ほんわかテラス」(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（ほんわかした空間）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、安全な歩行者動空間を形成します。

■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的調和を図り、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)夕陽丘ほんわかテラス」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してします。
- ・「(仮)夕陽丘ほんわかテラス」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、収容避難所である小、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、高木を列植し、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ケーション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
- ・バ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。