

## 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います。
- ・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㎡』」

- ・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。
- ・対象地の近傍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

#### 「購入者像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」

- ・近傍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2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㎡~100㎡、平均80㎡）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。

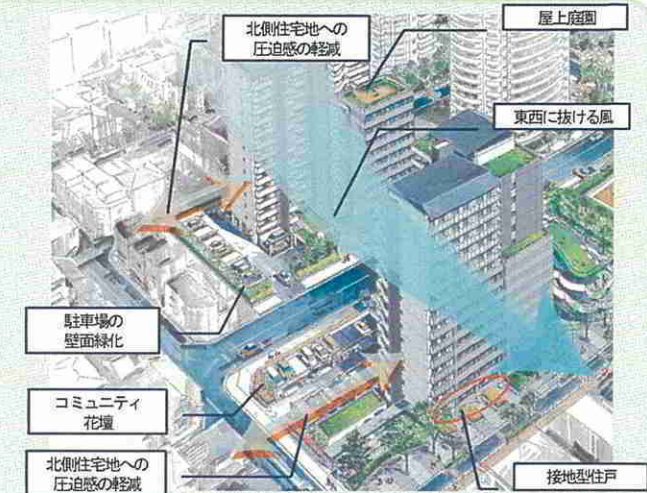
### ■想定される住戸タイプと平均面積、販売価格帯等

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㎡~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㎡台 3LDK 90㎡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㎡台 1LDK、2LDK 70㎡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等を考慮し、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。
- ・「ゆずり葉の道」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、単純で明解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壇を配置し、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機による連動運転を行い、運用上の無駄を省くとともに、メンテナンス時においても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部へ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

