



もと淀川区役所跡地への意気込み

十三は、阪急神戸線、京都線、宝塚線が乗り入れ、都心へわずか一駅とアクセス性に優れたまちです。

今後はそこに新大阪連絡線、なにわ筋連絡線が加わる予定であり、京阪神の扇の要となる存在はより一層高まっています。

5路線が交差して、巨大ターミナルに変貌を遂げようとする十三駅周辺は、今後、交通の要所としての機能に留まらず、人々が新しい価値を求めて、まちを訪れ、集い、住まう拠点として発展させていくべきと考えます。

そこで私たちは、

これまで京阪神を中心に様々なまちづくりに携わってきた経験とノウハウを結集し、もと淀川区役所跡地を中心とした十三駅南東エリアに、未来の十三の先駆けとなる新たなまちのランドマークを創出します。

また、長期的な視点でまちづくりに取り組み、人と人とのつながりや地域とのかかわりに真摯に向き合い、将来にわたって持続可能なコミュニティの基盤づくり、体制づくりを行ってまいります。

人々が憩い、賑わい、笑顔あふれる心地よい暮らしを。

本をきっかけに、多様な人々が出会い、共感し、学び合う暮らしを。

地域の人たちみんなで育て、誇れるまちへ。

この思いを結実させることを、3つの方針を通してお約束します。

1

3敷地一体活用でまちのランドマークをつくる

隣接地を含めた3敷地の一団地型総合設計制度を活用し、
まちのランドマークとなる複合施設棟や学校施設棟、
地域の人々の憩いと集いの場となる約2,700㎡の公開空地を創出します。

2

交流型ワイガヤ図書館でサスティナブルな地域コミュニティをつくる

市立図書館のとなりに、学校施設を一般開放した地域の人々のコミュニケーションスペース
「みんなで育てるライブラリー」を開設します。
学校法人が所有・運営することで、地域に根差した持続的な活動を実現します。

3

新たなライフスタイルの場をつくり、人々の流れをつくる

人の流れをつくる学校施設、スーパーマーケット、保育・学童施設を誘致します。
さらに約660世帯、2,000人規模の新しい暮らしを提供し、
十三に新たなライフスタイルの場をつくります。

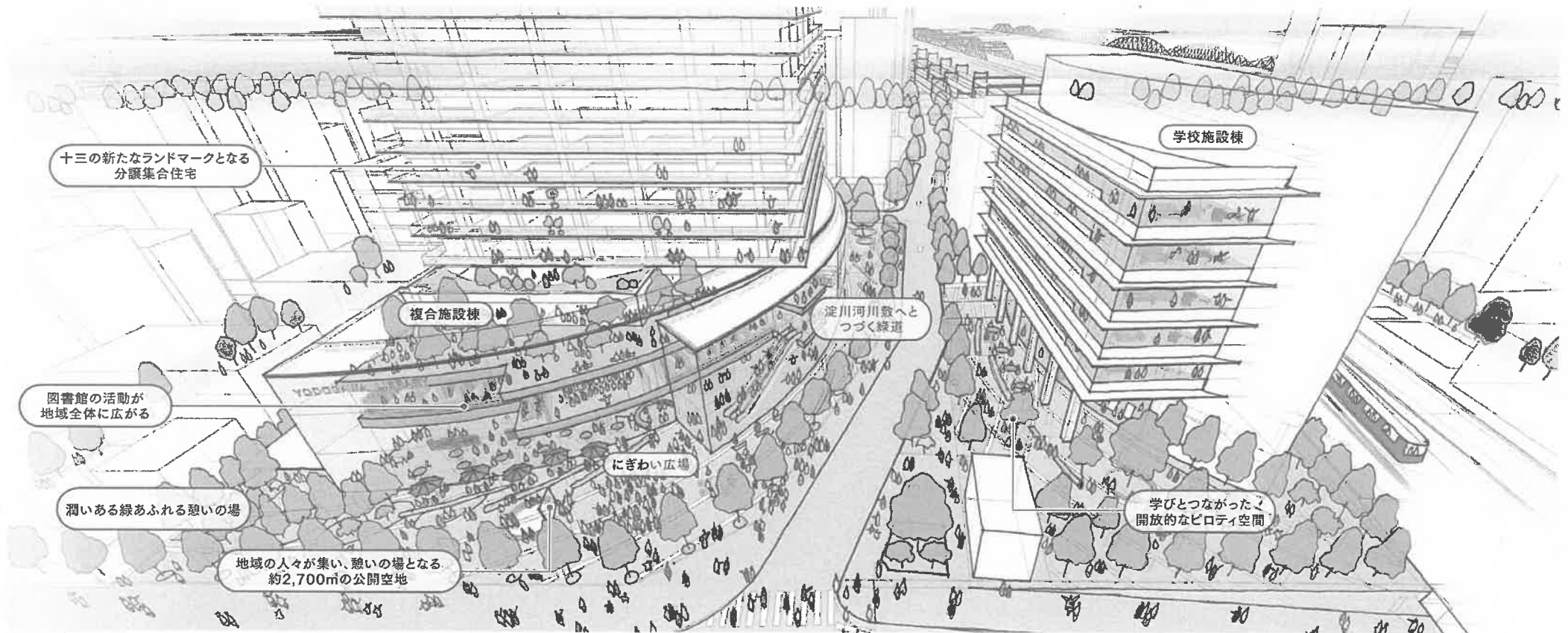
Brand-New Crossing JUSO

多くの人の流れとにぎわいを生む一大拠点をつくり、
十三の新しい都市ブランドを創り出していきます。



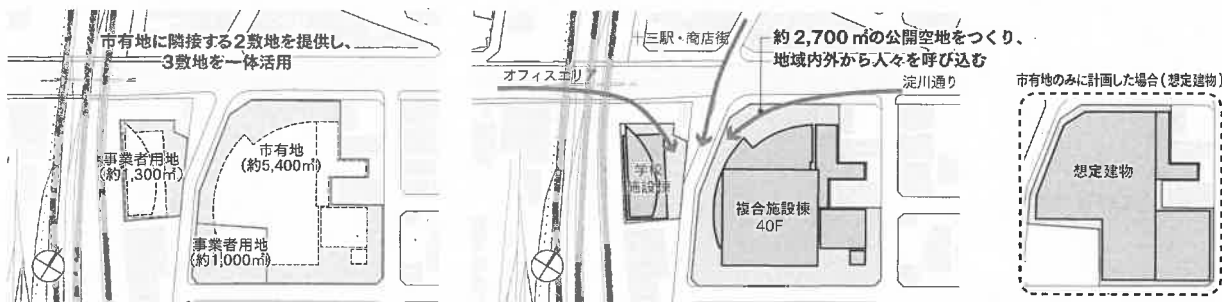
全体計画について

3敷地一体活用 約2,700㎡の公開空地を設け、十三駅中心に人々の新たな交流を生み出します



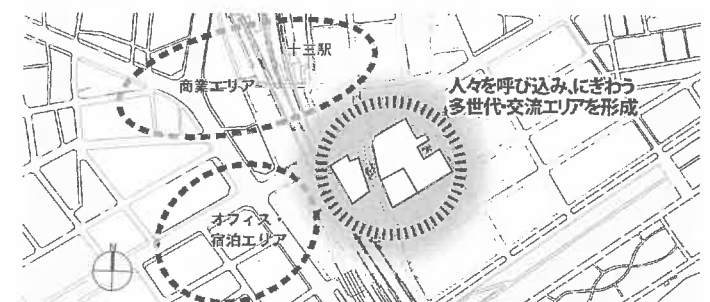
3敷地を一体活用し、「約2,700㎡の公開空地」によって、地域交流の一大拠点を創り出します

●市有地に隣接する2敷地(事業者用地)を提供し、一体活用を図り、土地の高度利用とともに約2,700㎡の公開空地を設けます。豊かな緑に包まれ、大勢の人々ににぎわう憩いの広場をつくり、十三エリアに新たな人々の交流を生み出します。



「多世代・交流エリア」を核に、多くの人々を呼び込みます

●にぎわい広場を核とした地域の新たなにぎわいをつくり出すことで、他都市からも多くの人々を呼び込み、十三の新しい都市ブランドを印象づけます。



全体計画について

全体施設構成

多世代が集い、にぎわう、十三エリアに新しいまちの拠点をつくります



全体計画について

施設誘致の狙い

図書館を取り巻く各施設と連携を図ることで、新たなライフスタイルの場をつくり、人々の流れをつくる

現在、もと淀川区役所跡地を含む十三駅南東エリア(淀川通り以南)は、同駅東側(淀川通り以北)や西側(十三筋周辺)に比べると商業・業務施設が少なく、昼夜ともに交流人口が少ないエリアです。今回、市立図書館の整備に伴い、日常的に利用され地域の人々の生活に密着した施設や、新たな交流人口を生み出す施設を誘致することで、図書館利用の促進につながる新たな人々の流れをつくります。また、交通の要所として極めて高い利便性を有する立地特性を活かし、分譲集合住宅を整備し、子育て世帯を中心とした新しい時代のライフスタイルを体現できる場所を提供いたします。

学校施設

<目的>

一体活用する、もと淀川区役所跡地の西側敷地に、医療・スポーツ系の専門学校を誘致し、新たな学びの場を創出します。

また、専門学校を運営する学校法人が市立図書館と同じ2階の床を区分所有し、その床の多くを“みんなで育てるライブラリー”として一般開放することで、地域の人々の交流とコミュニティ形成の場にします。



<効果>

十三駅南東エリアに多くの学生を呼び込み、新たな交流人口を生み出します。市立図書館をとりまく形で学校法人が一般開放することで、交流型ワイガヤ図書館として持続可能な取り組みを実現します。

スーパーマーケット

<目的>

現在の十三駅前は食品スーパーが不足していることから、駅利用者の利便も考慮して、施設1階に地域の生活に必要な食料品を中心としたスーパーマーケットを誘致します。デリカテッセンの充実やイートインコーナーの設置など、新しい時代の多様な暮らしに適應した都市型スーパーマーケットとします。



<効果>

十三地区の広範囲から幅広い層の利用者を本施設に呼び込み、日常的な賑わいを生み出すとともに、これまで図書館を訪れる機会が少なかった人達の利用頻度を高める効果が期待できます。また災害時の物資供給など非常時の地域貢献にも寄与します。

市立図書館

保育・学童施設

<目的>

地域の人々が利用できる2種類の保育所(認可保育所と認可外保育所)と学童施設を誘致します。淀川区の待機児童対策を図り、子育て世代に配慮した住みやすい環境を整えます。認可外保育所では、来館者の一時預かり保育を実施して市立図書館及び周辺施設の利用を促進します。学童施設は、共働き世帯の子供たちの可能性を広げ、学力向上に寄与します。



<効果>

保育所と学童施設は、児童図書有する市立図書館との親和性が高く、“みんなで育てるライブラリー”を介して、親同士、子供同士の交流を促し、子育てコミュニティの形成を実現します。また、学校施設とも連携し、学生による子供たちへの訓育を通じて、交流促進と学力向上に寄与します。

分譲集合住宅

<目的>

中心市街地でしか実現できない地上40階建ての複合施設棟に660世帯の分譲集合住宅を整備します。共働きを中心とした子育てファミリー世帯から、シングル・DINKS・シニアの小世帯まで、この場所に新たな価値を見出し、住み続けたいくなる憧れの暮らしを実現し、新たな都市居住地のモデルとします。



<効果>

駅前の超高層分譲集合住宅は、将来にわたる空室リスクが低く、安定した地代回収が可能となります。70年の長期にわたる定期借地事業においては持続性・継続性に優れています。

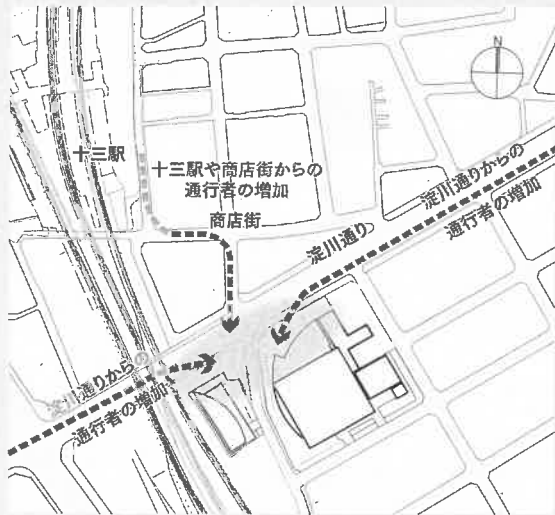
全体計画について

周辺環境への配慮

淀川通りに面して、明るく開放的な広場と、安全な歩行者空間をつくります

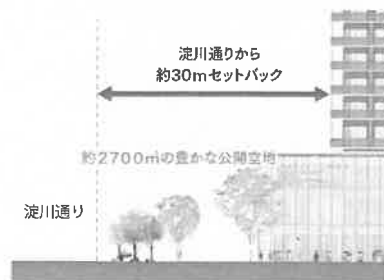
地域への顔となる広場と歩道を淀川通り沿いに配置

多世代交流エリアの一大拠点になることで、エリア全体がにぎわい、十三駅や淀川通りからの通行者が増えることが予測されます。そのため、地域への顔となり、通行者の主動線となる淀川通りに面して、明るく開放的な広場とゆとりある歩行者空間をつくります。



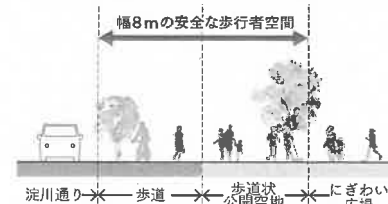
周辺地域にゆとりを提供する計画

- 淀川通りに面して、約2700㎡の豊かな公開空地をつくり、周辺地域にゆとりを与えます。
- 高層部は道路から約30mセットバックさせ、日影と圧迫感を低減します。



見通しがよく、安全な歩行者通路

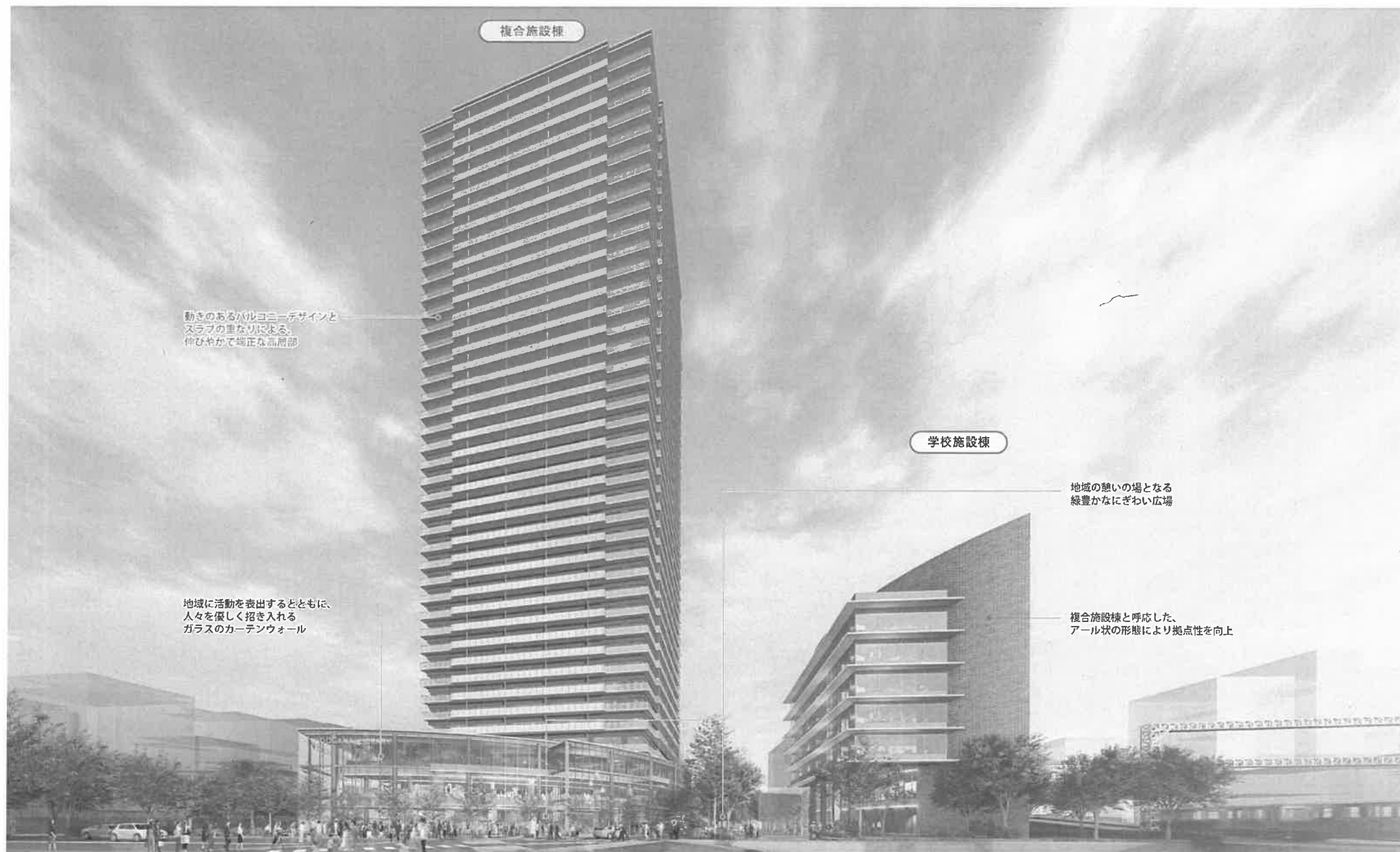
- 敷地全周に歩道状公開空地を設け、淀川通りの公共歩道と合わせて幅員8mを確保し、安全な歩行者通路をつくります。
- 見通しの良いアプローチや歩車分離により、安全な動線計画とします。



施設計画について

外観デザイン

地域の人々を優しく招き入れ、十三の新たなランドマークとなる外観デザイン



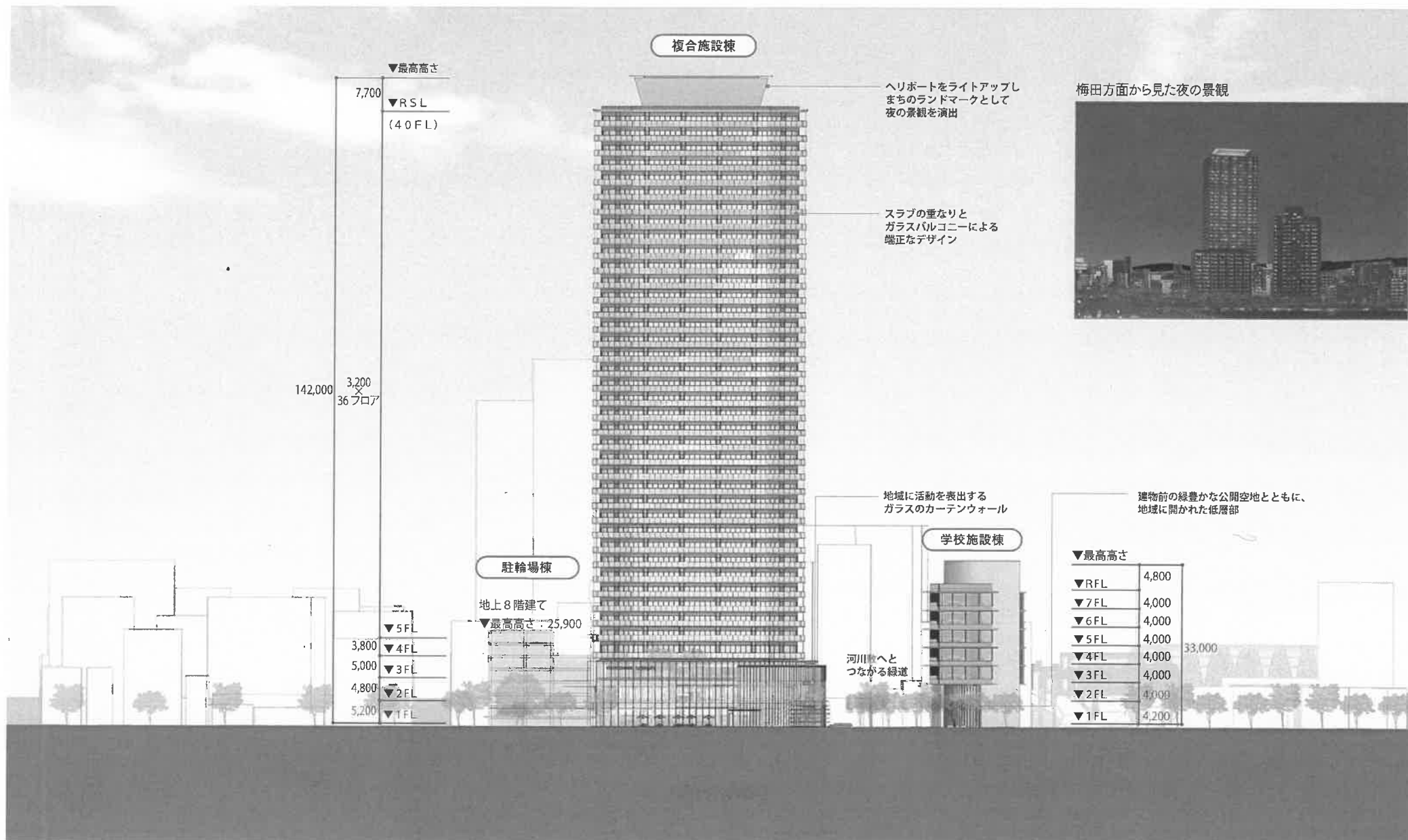
駅や周辺地域からアプローチしやすい配置・動線計画



施設計画について

立面図

十三の新たなランドマークとなり、夜の景観を演出します

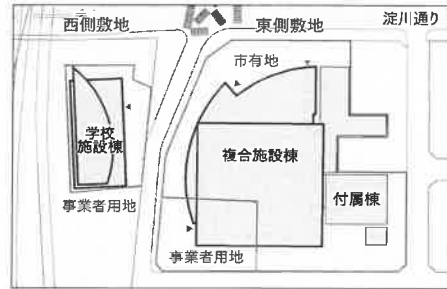


施設計画について

建築計画概要

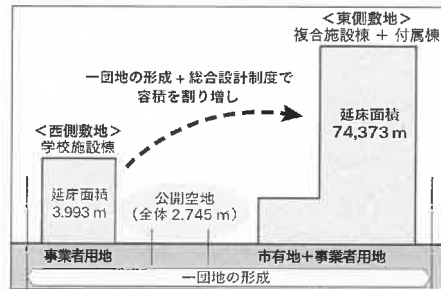
敷地建物キープラン

●市有地に隣接する2敷地を提供し、3敷地の一体活用を図ります。



一団地型総合設計制度の概要

●一団地型総合設計制度を活用し、容積を割増します。



敷地概要

	西側敷地(事業者用地)	東側敷地(市有地+事業者用地)
地域・地区	商業地域	商業地域
敷地面積	1,332.00㎡	6,476.62㎡ (5,418.73㎡+1,057.89㎡)
建蔽率	100%(防火・耐火+20%)	100%(防火・耐火+20%)
容積率	746%(総合設計による)※基準容積率492%(600%、400%の加重平均)	

公開空地概要

	西側敷地(事業者用地)	東側敷地(市有地+事業者用地)
公開空地(実面積)	・歩道状公開空地(係数1.5): 132㎡ ・広場状公開空地(係数1.0): 154㎡ ・公開空地(ピロティ)(係数0.6): 192㎡	・歩道状公開空地(係数1.5): 975㎡ ・広場状公開空地(係数1.0): 1,234㎡ ・公開空地(上部底、梁下5m)(係数0.8): 30㎡ ・公開空地(ピロティ)(係数0.6): 28㎡ ・屋上緑化(係数0.2): 500㎡
小計	478㎡	2,267㎡ ※屋上緑化を除く
合計		2,745㎡

東側敷地 施設概要

	複合施設棟	付属棟	合計
建築面積	2,916㎡	936㎡	3,852㎡
構造形式	S造、RC造	S造	—
建物高さ	142.00m	25.90m	—
階数	40階	8階	—
駐車場(台数)	233台	32台	265台
駐輪場 バイク置場(台数)	大型バイク:14台	原付・ミニバイク:176台 自転車:1,766台	大型バイク:14台 原付・ミニバイク:176台 自転車:1,766台
容積対象延床面積	54,594㎡	40㎡	54,634㎡
容積対象外延床面積	15,602㎡	4,137㎡	19,739㎡
法定延床面積	70,196㎡	4,177㎡	74,373㎡
許容容積率			746%
計画容積率			745.8%

駐車場付置義務
(集合住宅:265台
その他:0台)

駐輪場付置義務
(集合住宅:1320台
その他:105台)

運営事業者 概要

	営業時間(予定)	定休日(予定)	運営者	所有者
スーパーマーケット(1階)	7時～23時	不定休	スーパーマーケット運営者	事業者
民営駐輪場 図書館・施設駐輪場	24時間365日 (機械管理のため)	—	駐輪場運営者	区分所有者全員の共有 (事業者の専用使用)
市立図書館(2階)	10時～19時(火曜～金曜) 10時～17時(土曜、日曜、祝日)	月曜	大阪市	大阪市
学校施設(2階)	10時～19時(火曜～金曜) 10時～17時(土曜、日曜、祝日)	月曜	学校法人	学校法人
保育施設(3階)	7時30分～18時30分(認可) 7時30分～20時00分(認可外)	日曜、祝日	保育施設運営者	住宅区分所有者全員の共有
学童施設(3階)	15時～19時	土曜、日曜、祝日	学童施設運営者	住宅区分所有者全員の共有
集合住宅(4階～40階)	—	—	住宅管理組合	住宅区分所有者

複合施設棟・付属棟延床面積表

	複合施設棟 (スーパーマーケット、市立図書館、 学校施設、保育・学童施設)	集合住宅	付属棟 民営駐輪場 図書館・施設駐輪場	付属棟 住宅用駐輪場、 タワーパーキング
屋上	—	269㎡(R階、PH階合計)	—	—
5F～	—	57,735㎡ (5F～40Fの合計)	—	765㎡ (5・6・R階)
4F	—	1,575㎡	—	789㎡(中4階含む)
3F	301㎡	1,617㎡	—	812㎡(中3階含む)
2F	2,274㎡	101㎡	—	400㎡
1F	5,935㎡	389㎡	764㎡	647㎡
合計	8,510㎡	61,686㎡	764㎡	3,413㎡

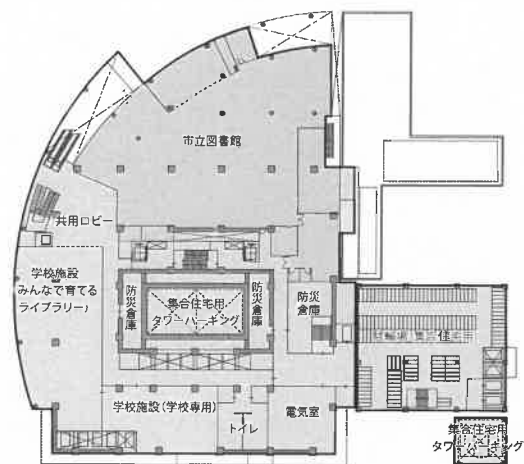
複合施設棟 設備概要

電気設備	【低層部】6.6kV高圧1回線受電、非常用発電機、太陽光発電、ガスコージェネレーション 【住宅部】6.6kV高圧1回線受電(一括受電方式)、非常用発電機
給排水衛生設備	【低層部】受水槽+加圧給水ポンプ方式、汚水雑排水合流・雨水分流方式、個別給湯方式 【住宅部】受水槽+加圧給水ポンプ方式、汚水雑排水合流・雨水分流方式、個別給湯方式、 温水式床暖房設備(専有部)
空調設備	【低層部】電気式個別空調方式、第1種及び第3種換気方式 【住宅部】電気式個別空調方式、第1種及び第3種換気方式
昇降機設備	【低層部】エレベーター(一般用)2基、エスカレーター2基 【住宅部】エレベーター(シャトル用、住宅用、自転車用、非常用)19基 機械駐車(タワーパーキング)264台
消防設備	【低層部】屋内消火栓設備、連結送水管、消火器、自動火災報知設備、誘導灯 【住宅部】共同住宅用スプリンクラー設備、連結送水管、消火器 共同住宅用自動火災報知設備、非常コンセント設備、誘導灯
その他設備	【住宅部】令八区画により総務省令40号適用

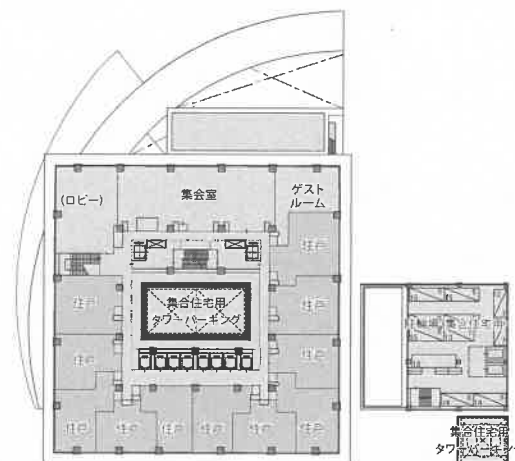
※西側敷地: [容積対象延床面積] 3,600㎡ [法定延床面積] 3,993㎡ [建物高さ] 33m [階数] 7階 [駐車場] 220㎡ [駐輪場] 119㎡

施設計画について

管理区分図

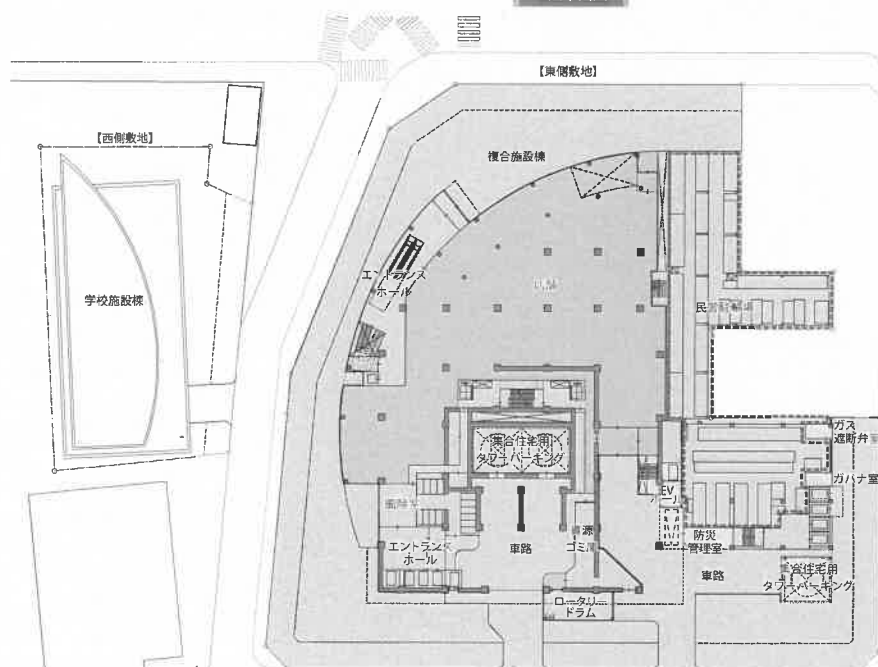


2階平面図

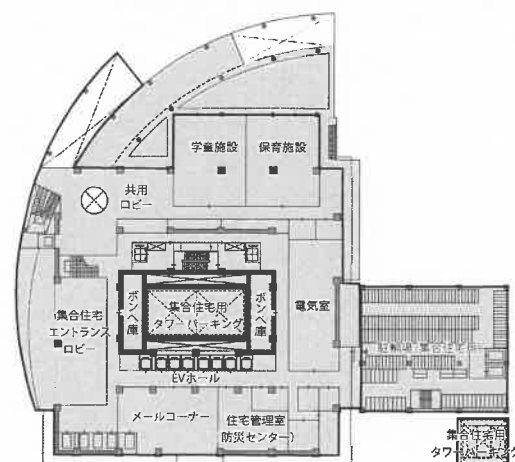


4階平面図

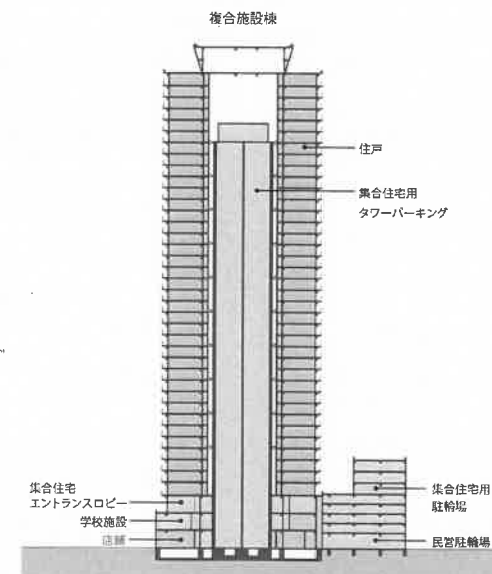
- 【凡例】
- 全体共用部分
 - 施設共用部分
 - 市立図書館専有部分
 - 店舗専有部分
 - 事業者の専用使用部分
 - 学校施設専有部分
 - 集合住宅専有部分
 - 集合住宅共用部分



配置図兼1階平面図



3階平面図



断面図