

## 「藤白台B・千里丘陵G団地開発事業提案競技」の選定結果について

1. 趣 旨 当社の再生地を譲渡するにあたり、良好な住環境や景観等へ配慮するとともに、「千里ニュータウン再生指針」で示された基本方針を踏まえ、千里ニュータウンの再生に資する計画を実現するため、民間事業者の意欲的な提案を求めるものである。
2. 実施主体 大阪府住宅供給公社
3. 募集方式 公募による事業提案競技
4. 対象地 吹田市藤白台3丁目5番
5. 審査 「藤白台B・千里丘陵G団地開発事業提案競技作品選定委員会」
6. 最優秀作品 大和ハウス工業株式会社  
提案者
7. 提案概要 再生地開発事業計画
  - 用途：共同住宅（分譲）
  - 建設戸数：543戸
  - 構造・階数：鉄筋コンクリート造  
地下1階・地上8～10階建
  - 敷地面積：30,246.66㎡
    - ・再生地Aの敷地面積：20,273.33㎡
    - ・再生地Bの敷地面積：9,973.33㎡
    - ・歩道移管及び用地交換後：29,522.81㎡
  - 建築面積：13,887㎡
  - 延床面積：58,255㎡
  - 土地買取希望価格：82億4,900万円

## 8. 選定理由

平成23年9月16日に2社から事業提案書等の応募を頂きました。

対象敷地は、高低差のある不整形な形状であるほか、建物の最高高さについては、西の公社賃貸棟とスカイラインに合わせて低くすることが求められています。また工事用進入路は、市道千里北公園古江線だけに限定されるとともに、同道から一番奥まった再生地Bについては2年後の工事着手となるため、あらかじめ再生地Aにおける準備や配慮が必要となります。

両案は、こうした制約条件を克服しつつ、吹田市の「千里ニュータウン再生指針」等がめざすまちづくりに適合するとともに、近隣の閑静で緑豊かな住環境や周辺住民等への配慮の行き届いたものであり、また民間事業者ならではの創意工夫が随所に盛り込まれているなど、空間デザイン等について相当に高いレベルの力作であると評価できます。

景観面においては双方とも、落ち着いたアースカラーによって、周辺との調和を目指すとともに、配置計画については、高低差のある敷地に、分棟配置や階落して変化を付け、道路際の豊かな植栽により、周辺への圧迫感を抑制する計画としています。

みどりについては、敷地の三方を囲む市道の歩道沿いには、豊富なみどりやポケットパーク、散策路などを配置することで、周辺に魅力ある歩行者空間を提供しています。また敷地内の樹木については、特徴ある樹木を保存するとともに、ふれあいの道沿いの桜については、桜の本数を増やして列植し、三色彩道と並ぶ、歩行者にとっての新名所を提案し、地域の交流や活性化の仕掛けにしています。

また子育て支援や高齢者への配慮としてキッズルームの設置やバリアフリー対応などが提案され、防災性向上として備蓄倉庫や非常時用照明などが提案されています。

以上が双方の提案に共通する内容ですが、個々の提案の特長は以下のとおりです。

「登録番号①」は、住棟の角度をずらして、数多くの空間的な抜けを設けることで、周辺への圧迫感をいっそう低減するとともに、通風や日照、視線の確保に努めています。また歩行者動線を多くとることで、周辺との交流を促すオープンな骨組みになっています。駐車場は分散して設置するとともに、壁面は市道藤白古江線と角度を振るとともに、壁面緑化も加えることなどで、単調になりがちなまちなみ景観に、変化とアクセントを加えています。

周辺とのコミュニティや交流の核となるであろう、北角のまち角広場は、所与の条件より5倍の面積を確保するとともに、集会所機能と一体となることで、将来の変化に備えつつ、地域の活性化を目論んでいます。

また地球環境への配慮においては、屋上に太陽光パネルを設けて、その電力を共用部電源に使用するとともに、建物全体について、難易度の高いCASBEE-Aランクを取得すると明記しています。

「登録番号②」は、敷地周辺のパブリックな空間には、豊かな植栽やオープンな動線を確保する一方、1期部分と2期部分とのゾーニングを明快にしつつ、ゾーン内のプライベート性を確保する計画になっています。

車両の出入口は2ヶ所に絞り込むことにより、歩車分離による安全性の向上とともに、駐車場やゴミ置き場などは、豊かな緑の緩衝帯により、周辺からの視線の遮断となる計画としています。

市道藤白古江線沿いについては、建物を7m以上セットバックするとともに、幅広いオープンスペースにはみどり豊かに連続させて、そこを抜ける快適な遊歩道が計画されています。また高齢者向けや子育て向けの支援サービスを、外部から導入することも提案されています。

以上が定性的事項の審査結果です。

双方の提案には、共通する内容もありますが、空間を構成する手法などにおいて独自性が見られました。しかし、いずれにしても限られた時間内でありながら双方どちらも力作であり、甲乙つけ難い優れた提案といえます。

定性的事項の審査結果につきましては、「審査結果一覧」のとおり、両作品とも高い水準の評価結果となりました。

定量的事項につきましては、募集要項に記載している算定式にて計算した結果、「登録番号①」が最高点 70.00 点を得ました。

以上により、定性的事項と定量的事項を総合した結果、定性的事項 28.20 点と定量的事項 70.00 点の合計 98.20 点を獲得した「登録番号①」が最優秀作品に選定されました。

外観イメージパース



(※南西からのアングル)



(※北東からのアングル)

配置計画図（案）



⑥選定結果

「応募者登録申込者一覧」（五十音順）

○大和ハウス工業株式会社

○野村不動産グループ

（野村不動産株式会社／近鉄不動産株式会社／M I D都市開発株式会社）

「審査結果一覧」

（単位：点）

	定性的事項 (30)	定量的事項 (70)	総合点 (100)	順位
登録番号①	28.20	70.00	<u>98.20</u>	1
登録番号②	28.40	60.59	<u>88.99</u>	2

以上