

3 団地の特徴 (1:2500 (A3))

■敷地諸元

- ・敷地面積: 約 7.9ha
(アルファベット群: 5.6ha、花群: 2.3ha)
- ・第一種中高層住居専用地域
- ・建ぺい率/容積率: 60%/200%

■アルファベット群

(1) 高台に独立した一枚の宅盤で構成

⇒日照と眺望に優れた住宅地を形成できる。南ゾーンは眺望と日照に特に優れる。西ゾーンは大村湾等への西方の眺望がよい。

(2) 周囲が緑地で囲まれている

⇒周囲が市で管理する緑地に囲まれており、基本構想検討に際して緑の活用を検討することができる。また、周辺(特に北側)の戸建て住宅へ配慮は必要であるが、隣接した既存住宅がなく緑地がバッファとなっているため、近隣対策や工事の実施が比較的容易。

(3) 市道への車の出入口が限られている

⇒車の出入口は東側の一箇所のみで、事業後も団地のエントランスとなる。また、接道条件もよいので居住用途以外の複合機能の導入には適している。

(4) 除却済敷地を有している

⇒除却したF棟跡地を中心とするエリアは、周辺戸建て住宅地からやや距離があり、近隣への影響が小さく、建替え事業の初期エリアとして適している。(保育所が第一公園内に移転する場合は配慮が必要)

■花群

(1) 高低差のある複数の宅盤で構成

⇒花群エリア内に最大 20m程度の北東下がり的高低差があり、アザレア棟を除くと、大きく 38m程度、30m程度、23m程度の3つの宅盤で構成。一体的な活用を図る場合は造成が必要。

(2) 市道への車の出入口が限られている

⇒東の市道とのアクセスは一箇所に限られており、事業後も団地のエントランスとなる。アザレア棟の存在により、東側市道と西側市道を結ぶ車動線(通路)の整備は困難。

(3) 北側に第一公園が隣接

⇒事業にあたっての近隣対策が不要。また、のぎく棟から第一公園へアクセスすることが可能。

(4) 子どもや高齢者が利用する施設に近接

⇒幼稚園・小学校(児童数が減少しており空き教室多い)・特養、北側に保育所の移転が検討されている第一公園が集積し、これらの施設との連携、相乗効果を狙いやすい。

