

5-3. 基本構想図

(1) 全体配置イメージ

土地利用方針

- ①建設時期が新しい住棟の有効活用及び将来的な公営住宅需要、土地利用転換を見据え、花群に改善ゾーンを配置、アルファベット群で建替えを行う。
- ②開発許可のプレヒアリング結果やインフラ切り回しによる影響を考慮し、既存のループ状道路を踏襲し再整備する。ループ状道路沿いは両側歩道を整備するとともに、宅地内植栽と一体となった快適な歩行者空間を形成する。
- ③アルファベット群を、団地外の住民も来訪するような開かれた住宅地とするため、公園までにぎわいを引き込む緑道を整備する。
- ④団地内の歩行者ネットワークと連続する地域動線を形成。通学や買い物時の利便性とまちの開放性向上を図る。
- ⑤交流ゾーン内に、緊急時対応の宅地内通路を整備。ループ状道路の出入り口が閉塞された場合の代替ルートとして活用する。

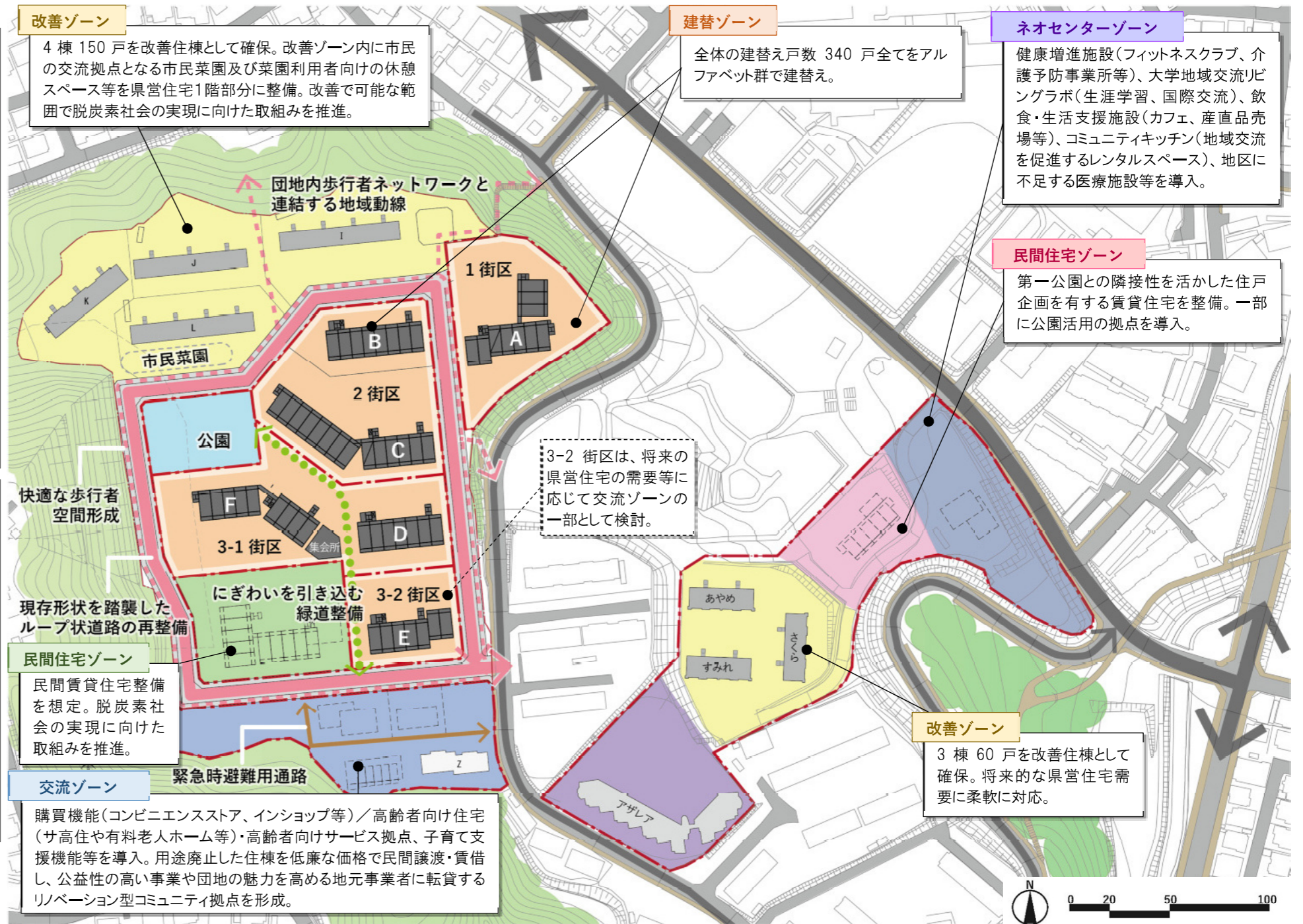
空間構成の考え方

- ① 現況の5階建の住棟が並ぶ街並みから大きく逸脱せず違和感を与えない階数構成とする。ただし、事業に着手するエリアとなるA棟は、一部高層化することで効率的な事業進行を図る。
- ② 建替ゾーンは大きく4つの街区（1街区：A棟 / 2街区：B・C棟 / 3-1街区：D・F棟 / 3-2街区：E棟）で構成。駐車場を住棟間に内包するグループ構成とすることで、中央の緑道及び中央から東に抜ける空間との歩車分離を図るとともに、ループ状道路に駐車場が並ばないアメニティ性の高い歩行者空間を形成する。
- ③ 公園に面する住棟は4階建て、緑道に面する住棟の端部は階数を下げる等、圧迫感を与えない高さとなるよう配慮する。

参考：本構想の配置計画をもとに高さを最大確保する場合、10～15戸程度の積み増しが可能。（各棟1階分追加するなどの大幅な戸数増は不可。）

計画諸元（アルファベット群）

ゾーン	街区	棟番号	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	容積率 (%)	住戸			割合
						戸数 (戸)	階数 (階)	台数 (台)	
建替	1街区	A	4,595	5,068	110%	72	5.8.9	53	73.6%
		B	2,139	3,345	156%	48	6	25	52.1%
	2街区	C	4,570	5,796	127%	83	6	51	61.4%
		計	6,709	-	-	131	-	76	58.0%
	3-1街区	D	2,399	2,867	119%	41	5.6	17	41.5%
		F	4,949	3,341	72%	47	4.7	48	102.1%
		集会所		200	-	-	1	-	-
	計	7,347	-	-	88	-	65	73.9%	
	3-2街区	E	2,612	3,430	131%	49	5.6.8	32	65.3%
	計	21,263	24,047	113%	340	-	226	66.5%	



- 平均住戸専用面積：65㎡程度（平均間口：6.0m、奥行き：11.4m※で設定）
- ※ MB、ポーチ、エアコン室外機置場等を含む
- 自転車置場(W=600)は、1台/戸で確保
- 民間住宅用地(民間賃貸住宅)は70戸程度を想定

ゾーン	敷地面積 (㎡)	住戸		
		戸数 (戸)	階数 (階)	戸数密度 (戸/ha)
改善	13,127	40	5	30
		40	5	30
		30	5	23
		40	5	30
計	13,127	150	-	114

ゾーン	敷地面積 (㎡)
公園	2,000
民間住宅用地	4,250
交流他	6,597

計画諸元（花群）

ゾーン	敷地面積 (㎡)	住戸		
		戸数 (戸)	階数 (階)	戸数密度 (戸/ha)
改善	6,508	20	5	31
		20	5	31
		20	5	31
計	6,508	60	-	92

基本構想図(S=1:2500)

ゾーン	敷地面積 (㎡)
民賃等	3,127
ネオセンター	5,116