

### 3 現地及び非現地における事業フレーム案の作成

#### (1) 与条件の整理

##### ■ 建替敷地の設定

- ・現地建替は、**A街区**とする。

##### ■ 建替戸数の設定

- ・建替計画戸数は**現入居世帯数分の320戸**とする。※H29.11時点

##### ■ 前提条件

- ・本事業は、都市計画法29条（開発許可）、建築基準法86条（一団地認定）の手続きが必要となる可能性があるため、「開発事業の手続に関する条例施行指針」「一定の複数建築物に対する制限の特例に関する認定基準」の検討を行う。

##### ■ 公園

- ・公園は、施行区域面積の3%以上、かつ計画人口に対して、下表により算出した数値以上の面積とする。ただし、共同住宅を建築するものにあつては、計画人口による面積の算出にあたり、計画戸数から16戸を減じて行うことができるものとする。

計画人口	公園等の面積
3,000人未満	3㎡×計画人口
3,000人以上5,000人未満	4㎡×計画人口
5,000人以上10,000人未満	5㎡×計画人口
10,000人以上	6㎡×計画人口

- ・既存住宅がある場合、上記の算出面積から、既存住宅の人口を基に算出した公園の面積の2分の1を減じることができる。ただし、公園等面積を計画人口から算出した場合に限る。
- ・公園の算出面積が1,500㎡未満の開発事業で、共同住宅の建築を目的とするものについては、算出面積のうち20%は災害等を考慮したまとまりのある緑地を整備するものとする。〔開発事業の手続に関する条例施行指針〕

##### ■ 緑化面積

- ・緑地は、以下の2項目に示す面積以上のものを整備する。  
 一敷地面積の30%以上とする。また、緑地面積は、原則、地上部において3分の2以上を確保し、3分の2以上は樹木による緑化とする。〔公共施設緑化基準〕  
 一広場等の面積（空地面積の6%以上）とあわせて対象区域の空地面積のおおむね30%以上とする。〔一定の複数建築物に対する制限の特例に関する認定基準〕

##### ■ 駐車場・駐輪場

- ・**市営住宅の駐車場**は、次表の区分に従い、算出された台数とする。なお、**各棟毎に計算する**。

区分		最低設置基準
7階以上の部分	50戸以下の部分	当該部分の戸数の6/10
	51～200戸の部分	当該部分の戸数の8/10
	201戸以上の部分	当該部分の戸数の10/10
8階以上の部分		当該部分の戸数の10/10

- ・**駐輪場**は、本計画での住戸が全て35㎡以上のため、非単身者共同住宅とみなし、1戸当たり2台とし、**合計640台**とした。〔開発事業の手続に関する条例施行指針〕

##### ■ ごみ集積場

- ・**ごみ集積場**は、団地全体で、**49.8㎡**とする。〔開発事業の手続に関する条例施行指針〕  
 計算式：11㎡ + {(320戸×70%) - 30戸} × 0.2㎡ = 49.8㎡

■概算事業費の設定

・下記表の通りに設定。

	現地 (億円)		非現地 (億円)	
建設費	建設費(標準建設費 1,650 万円+特例加算 500 万円) × 320 戸 = <u>68.8 億円</u> 自走式駐車場 200 万円 × 152 台 = <u>3.04 億円</u>	71.84	建設費(標準建設費 1,650 万円+特例加算 500 万円) × 320 戸 = <u>68.8 億円</u> 自走式駐車場 200 万円 × 224 台 = <u>4.48 億円</u>	73.28
解体費	解体面積 26,000 m <sup>2</sup> × 3 万円/m <sup>2</sup> = <u>7.8 億円</u> アスベスト 12,800 m <sup>2</sup> × 25 千円/m <sup>2</sup> = <u>3.2 億円</u> 杭撤去 13,500m × 9,500 円/m = <u>1.28 億円</u>	12.28	解体面積 26,000 m <sup>2</sup> × 3 万円/m <sup>2</sup> = <u>7.8 億円</u> アスベスト 12,800 m <sup>2</sup> × 25 千円/m <sup>2</sup> = <u>3.2 億円</u> 杭撤去 13,500m × 9,500 円/m = <u>1.28 億円</u>	12.28
移転 支援費	本移転支援 303 世帯 × 10 万円 = <u>0.30 億円</u>	0.3	本移転支援 303 世帯 × 10 万円 = <u>0.30 億円</u>	0.3
移転費	本移転引越費 303 世帯 × 30.4 万円 = <u>0.92 億円</u>	0.92	本移転引越費 303 世帯 × 30.4 万円 = <u>0.92 億円</u>	0.92
合計	合計	<b>85.34</b>		<b>86.78</b>

(2) 事業フレーム案

① 現地建替え

■ 配置計画の検討

○ 諸元

面積	
宅地面積 (市営住宅)	1.55ha
公園面積	0.14ha
合計	1.69ha
戸数	
建設戸数	320戸 (1期 91戸、 2期 229戸)





■入居者移転計画の検討





■周辺まちづくりへの配慮

**1** 敷地北西に地域に開いた「まちの顔」を形成

- 敷地北西において、公園と公園に面した位置に集会所を整備することで、**地域に開いた「まちの顔」となる空間を創出し**、高齢化した入居者や近隣の子育て世帯の見守りなど、入居者と地域のコミュニティの融合を図る。



**3** 周辺の戸建て住宅等のプライバシーを配慮して住棟を配置

- 周辺の戸建住宅等のプライバシーに配慮し、**高層かつ長大となりにすぎないような住棟配置**とする。

**2** 地域を南北につなぐ動線を確保

- 地域を**南北につなぐ動線を通す**ことで、地域に回遊性を生む。
- 東側戸建て住宅の接道を確保。

**4** 「まちの顔」と公共施設等をつなぐ動線に沿って広場を配置

- 既存の公共施設等が立地する敷地東側と「まちの顔」をつなぐ**動線を確保**する。
- 住宅への東側の主要な出入口であり、「まちの顔」である公園・集会所と既存の公共施設等をつなぐ動線沿いに、**ひろばを配置**し入居者と地域のコミュニティの交流を図る。



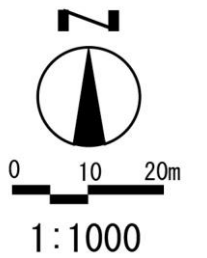


②非現地建替え

■配置計画の検討

○諸元

面積	
宅地面積 (市営住宅)	1.37ha
公園面積	0.14ha
道路面積 (市移管部分)	0.06ha
合計	1.57ha
戸数	
建設戸数	320戸





■周辺まちづくりへの配慮

**1** 敷地南西から北東で、  
地域に開いたコミュニティ軸を形成

- 敷地南西（北昭和台町方向）から北東（富田駅方向）は、**地域に開いたシンボルロード**とし、入居者と地域のコミュニティの融合を図る。
- 住棟はシンボルロードに沿って配置**する。



**3** 周辺の道路は拡幅し、  
地域の生活動線として充実

- 北側市道沿いの道路と西側の道路は、歩道空間を確保**する。（道路拡幅もしくは敷地内にて確保）

**5** 周辺の戸建て住宅等の  
プライバシーを配慮して住棟を配置

- 周辺の戸建住宅等のプライバシーに配慮し、**主採光面や廊下が直面することを避けた住棟配置**とする。

**2** 街角とコミュニティ軸に沿って、  
人々が集い憩う施設等を展開

- 入居者と地域住民との自然な交流を創出するため、**コミュニティ軸に沿って、エントランスやコミュニティ空間、菜園などを配置**する。



**4** 車動線は、歩行者のための空間と  
分離し、周縁部に駐車場を整備

- 駐車場は、北側と南東側の2カ所**に分け、中央のシンボルロードは歩行者安全性の高い空間とする。

