

5 建替基本方針の設定

前項で比較検討の結果、選定した「現地」での計画について、建替基本構想で策定された「まちづくりのコンセプト」を踏まえて右図の通り設定する。

■建替基本構想時まちづくりコンセプトと目標像

誰もが住みよい地域をつくる —地域のまちづくりの拠点—

目標像1 誰もが安全・安心に暮らせるまち

方針1 建替えによる居住環境の向上

防災（耐震・耐火）、防犯、バリアフリー、省エネなど高い性能を有した住宅に建替えるとともに、団地内だけでなく、周辺地域住民も利用できる防災設備や緑地・公園などを整備することで、周辺地域の居住環境の向上を図る。

方針2 コミュニティミックスと多世代居住の推進

駅徒歩圏の立地を活かし、若年世帯・子育て世帯の居住に適した住宅の供給を図る。また、若年世帯・子育て世帯と地域の高齢者等の交流を促進するために、地域に開かれた公園や集会所を整備し、多世代交流を促進する取り組みを推進する。

方針3 高齢・子育て世帯が安全・安心に暮らせる住環境の整備

子育て・福祉施策と連携しながら、団地内外を問わず、高齢・子育て世帯が安全・安心に生活できる住環境整備を推進する。

目標像2 人と人がつながり、交流するまち

方針4 道路ネットワークや緑などの連続性の確保

地域をつなぐ道路ネットワークを改善し、より安全で快適なものにする。また、周辺の公園や寺社の緑との連続性を確保する。

方針5 入居者や地域が憩い、交流できる場づくり

公園・集会所を拠点としたさまざまな取り組みを通じて、地域住民の交流促進をめざす。課題となっている入居者の自治会組織については、建替えを契機として積極的に支援し、その確立をめざす。

目標像3 地域資源を活かした魅力と活気にあふれるまち

方針6 歴史や緑など地域資源を活かした「まちの顔」づくり

歴史や伝統ある行事の継承などを積極的に推進し、地域の中心になるような「まちの顔」づくりをすすめる。

方針7 周辺のまちなみに配慮した住宅地の形成

周辺の良好な戸建住宅地や地域資源でもある酒蔵などの歴史的なまちなみに配慮した魅力ある住棟計画とする。

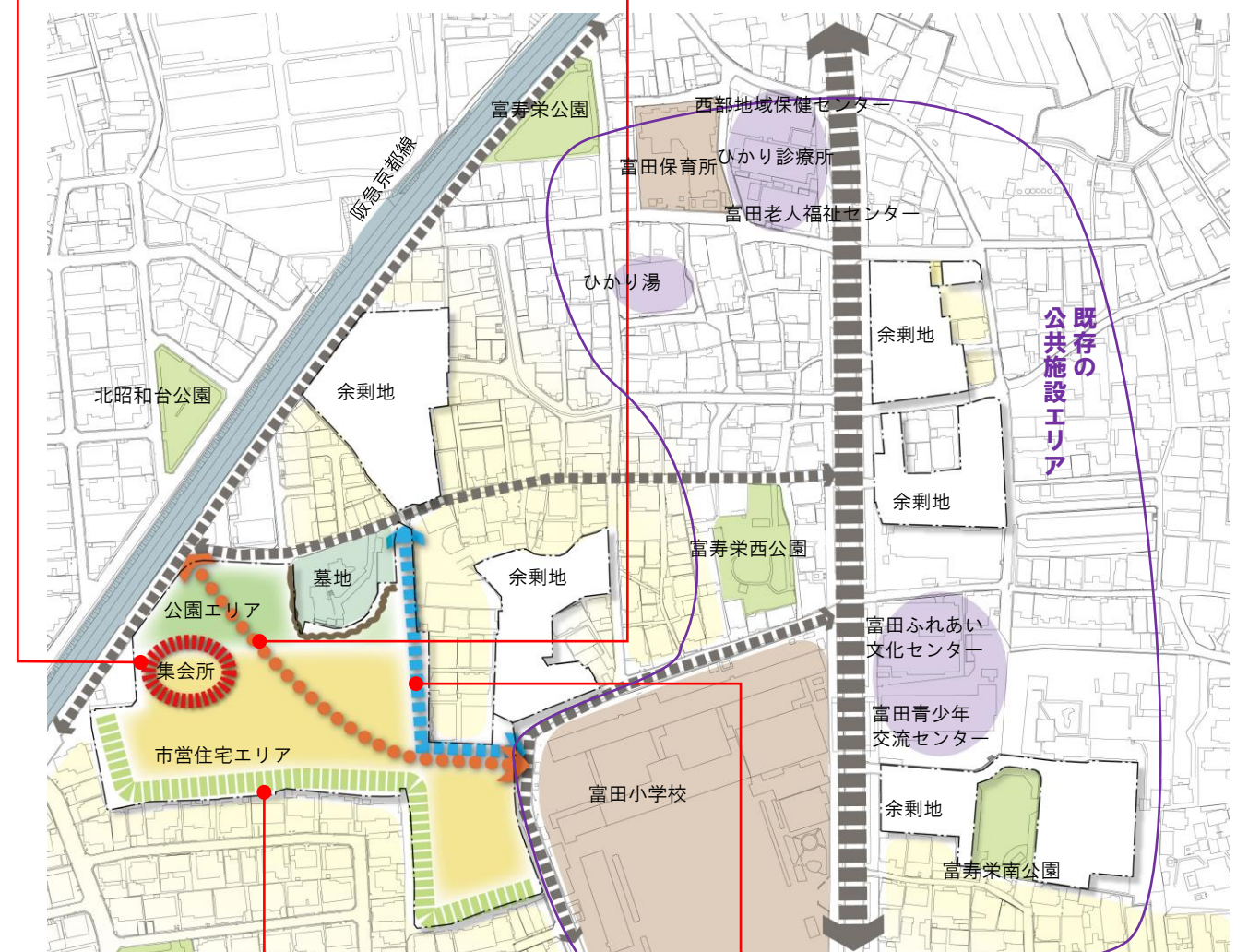
■土地利用計画の基本方針

「まちの顔」となる新しい地域交流の場

公園、集会所等により、市営住宅入居者や地域住民の交流を促す

地域交流の場と既存施設をつなぐ動線

「まちの顔」となる公園、集会所等と、既存の公共施設等をつなぐ動線を通す



周辺に調和した住環境の形成

南側の住宅地に面するため、配置計画において配慮が必要

地域を南北につなぐ動線

北側・東側戸建て住宅エリアに連続した南北の動線を通し地域に回遊性を生む

「まちの顔」となる新しい地域交流の場



横浜市・左近山団地



横浜市・港北ニュータウン

建替えに伴って新たに整備される公園・集会所について、高齢化した入居者の見守りや、子育て世帯が気軽に立ち寄れる、市営住宅入居者と周辺地域住民の交流する姿が自然と見られるような「まちの顔」を創出する。

地域交流の場と既存施設をつなぐ動線



吹田市・新佐竹台住宅



板橋区・コーシャハイム向原

左記で創出する「まちの顔」となる公園、集会所等と、敷地東側に立地する種々の公共施設等へと続く道をつなぐように、住棟間隔およびオープンスペースを十分に取、敷地内に安全に歩行ができる空間を創出する。

周辺に調和した住環境の形成



既存団地の南側には低層住宅が立地



低層住宅に直面する際には、極力屋外空間を配置して、緩衝帯とする

周辺に配慮した高層住宅の計画

富寿栄住宅の周辺には、良好な低層戸建て住宅地が立地しており、特に昭和台町については北側で敷地が接している。そのため、戸建て住宅に面する住棟については、住棟の高さや長さを押えたり、戸建て住宅から一定の距離を取るなど、周辺に圧迫感を与えず、調和したまちなみの形成を図る。

地域を南北につなぐ動線



戸建て住宅と1号棟・2号棟間の通路



ふれあい文化センター分館北側の通路

周辺の動線ネットワークが敷地内に入り組んでいるため、北側・東側戸建て住宅エリアに連続した南北の動線を通し、ネットワークを改善することで、地域の防災性、利便性の向上を図る。