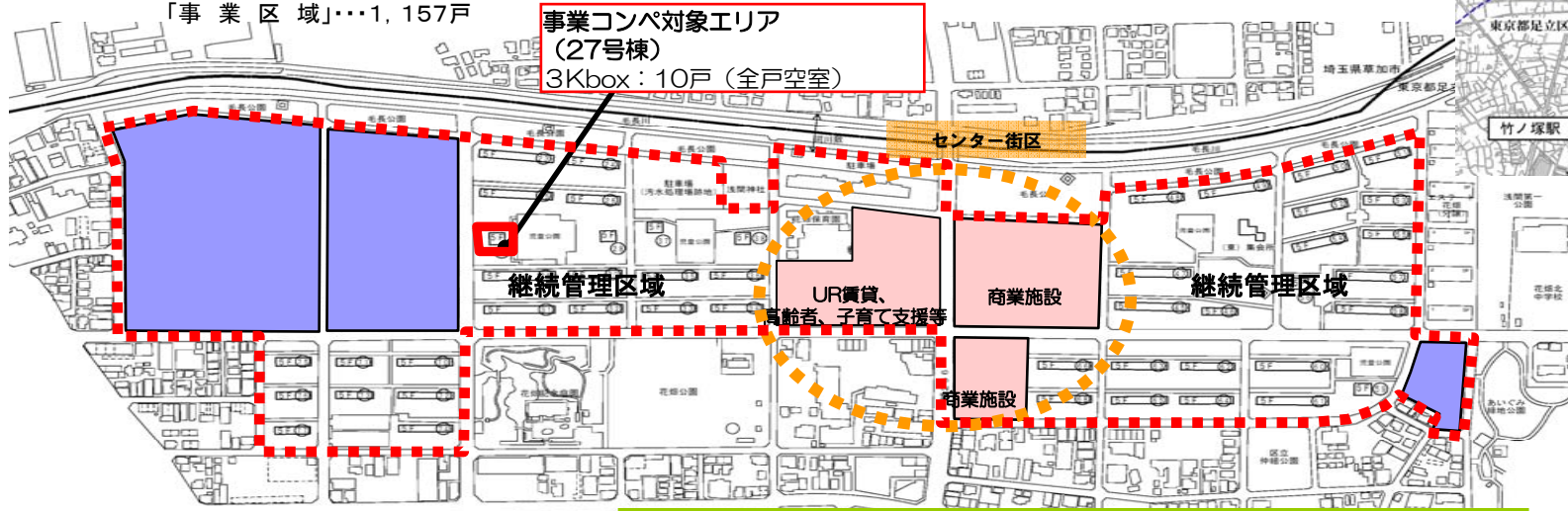
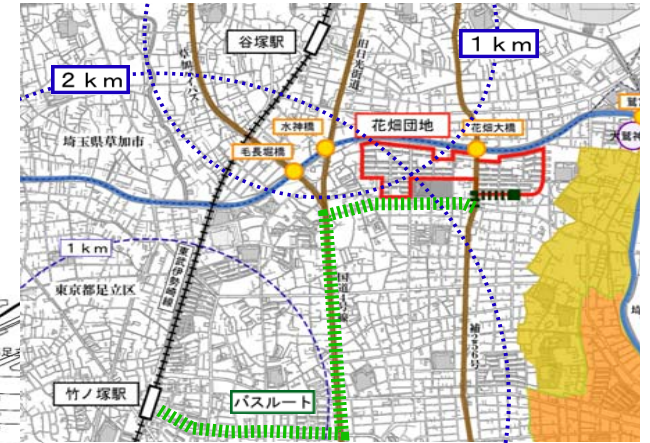


花畑団地における事業概要 (1)

団地再生のビジョン

- 所在地: 足立区花畑5丁目12他
- 入居開始: 昭和39年、49年
- 戸数: 2,725戸(80棟)
「継続管理区域」・・・1,568戸
「事業区域」・・・1,157戸

- 規模: 19.1ha
- 交通: 東武伊勢崎線(日比谷線直通)
「竹ノ塚駅」よりバス15分
「谷塚駅」より徒歩18分



継続管理区域

※既存住棟を修繕・改修し、継続的に管理する区域

事業区域

※継続管理区域に従前居住者は移転
→建物解体・更地化後、土地活用(譲渡・土地賃貸等)を図る区域



地域の身近な生活拠点をつくる

- センター街区への施設誘致
- ネイバーフッド型の**商業施設**
- 切れ目のない**子育て支援機能**
- 自立した暮らしをサポートする**高齢者支援機能**

誰もが生活を満喫できる新しい住まいの提供

- 「団地」から現在の価値観やニーズに合った**機能・コミュニティのミックス**
- 既存住棟の改修**による新しいライフスタイルの実現
- 居住者サービスの拡充**でワンランク上の安心と便利さ
(例) 施設誘致とあわせた見守りサービスや宅配サービスなど

育まれた地域資源を活かした豊かな環境

- 地域で育まれた**緑と公園のネットワーク化**と防災性の向上
- 地域に誇れる**沿道景観**や安全で潤いのある**歩行者空間**

◆地区計画

※花畑5丁目地区地区計画の目標から抜粋

- 質の高い住宅供給
・既存の公共賃貸住宅ストックを活かしつつ、新たなファミリー層の誘導に対応
- 魅力ある生活中心地の形成
・多様な世代の生活を支える身近な商業施設の整備による賑わい創出
・子育て・高齢者サービス等の整備
- 安全で良好なゆとりある住環境の形成
・公園が緑でネットワークされた防災性の高い市街地形成
・花畑らしい緑豊かなまちなみ景観の形成

地区の状況

◆団地周辺の状況

- 豊かな自然や多くの文化資産が点在
- 区画整理等によりインフラは整っており、戸建住宅を中心とした市街地
- 団地東側、北側は利便施設空白地帯
- 子育て世帯が比較的多いが、子育て世帯向け賃貸住宅は少ない

◆団地の現状

- 少子高齢化の進展
- 老朽化した設備等と住宅プランの偏在

◆継承すべき資産

- 豊かな屋外空間(広い住棟間隔、豊かな緑)
- 熟成されたコミュニティ

求められる役割

花畑団地における事業概要（2）

各事業内容

整備敷地

導入機能については、検討中

既存27号棟の活用 (コンペ対象棟)



中層EV設置

踊り場着床型EV フロア着床型EV



広場・緑道の再整備

●●●●● 緑の回廊
緑のネットワークの形成



○ 広場

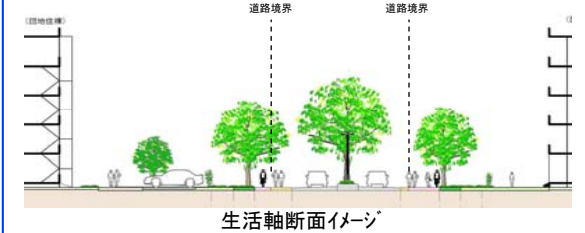
多世代交流のオープンスペースの構築



⊙ 街角広場
憩いの空間整備



歩道の拡幅整備(東西道路)



集会所の改修

(予定)

(生活支援 サブ拠点)

居住者の活動・交流の場



間取り・設備改善



センター街区の活性化

商業機能の再編

生活支援の核の構築

建替後住宅の建設



団地高齢居住者及び
子育てファミリーの支援



東大留学生
入居斡旋
(予定)

花畑団地における事業概要（3）

花畑団地 対象住棟(27号棟外周)

5階からの景色



27号棟外周



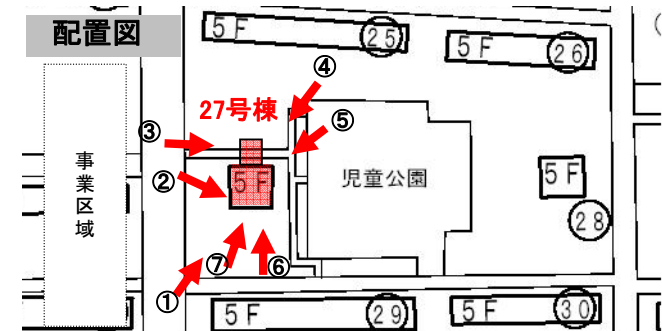
立面図



現状の募集家賃

家賃	5階東側	：	65,800円
	西側	：	64,000円
	1～4階東側	：	68,000円
	西側	：	66,100円

配置図



花畑団地における事業概要（4）

花畑団地 対象住棟（27号棟住宅内）

住戸専用床面積 : 46.74 m²
 バルコニー面積 : 6.55 m²

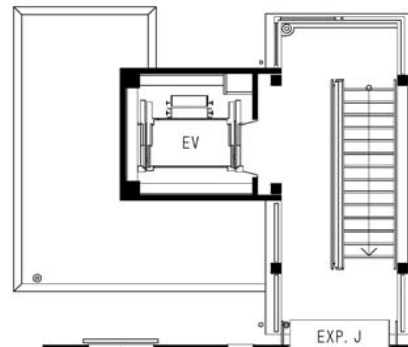
2階 現状



5 居室(3)



1 玄関ドア



11 玄関ドア



12 玄関



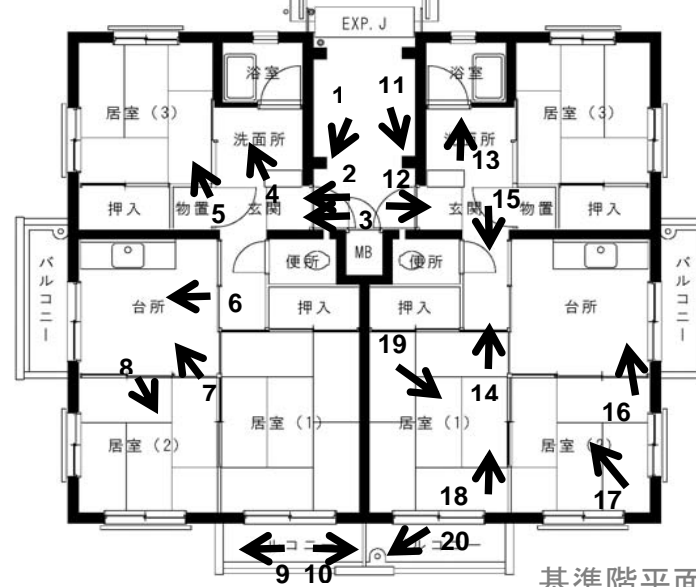
13 浴室



6 台所及び西側バルコニー



2 玄関



14 洗面所



16 台所



7 台所



3 物置



15 居室(1)



17 居室(1)及び台所



8 居室(1)及び(2)



4 洗面所



9 南側バルコニー



10 南側バルコニー



20 南側バルコニー



18 居室(1)



19 居室(1)及び(2)

基準階平面図

花畑団地における事業概要（5）

色彩

当街区の色彩は、「足立区景観計画における色彩基準」に基づき、色彩調和の取れた秩序ある景観を目指す。

1) 指針

○集合住宅は、現状の暖かみやゆとりに新たな温もりを創出

- ・現在花畑団地が持っている、暖かみや、ゆとりといった雰囲気を踏襲して、Y R系のアイボリー色をベースカラーとする。
- ・サブベースカラーは、緑豊かで落ち着いた住環境の中で、新たな温もりを創出する中彩度の暖色系とする。
- ・また、南北に連なる街区のまとまりを創出する一方で、トーン調和の手法を活用し、街並みの連続性の中に適度な変化や個性を創出する。
- ・エントランスや低層部において、サイン計画の一つとしてアクセントカラーを使用する場合は、サブベースカラーより高明度、高彩度の色相とする。

○生活軸（東西通り）は、空が広がる開放的な空間の創出

- ・地区のシンボル通りに相応しく、空が広がる開放的な空間を創出するために、集合住宅の上層部は、空を切らないように低彩度で明るく落ち着いた色彩計画とする。

○緑の回廊は、緑が映える中に建物形状を活かしシンボル性を創出

- ・緑の回廊に位置するボックスタイプの住棟は、建物形状を活かし緑の映える色彩とすると共に、景観のアクセントとなるように配慮する。

○集合住宅以外は、生活軸（東西通り）及び緑の回廊との調和に配慮

- ・土地活用の用途に応じた賑わいや清閑さなどを演出し、生活軸（東西通り）及び緑の回廊との調和にも配慮した色彩計画とする。

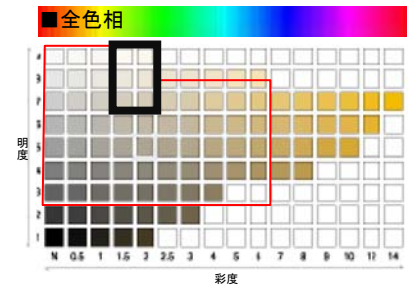

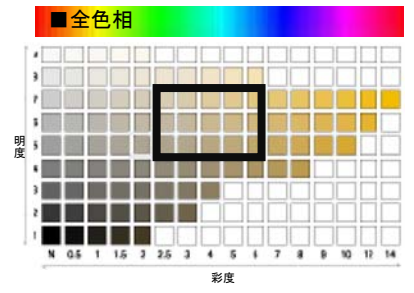
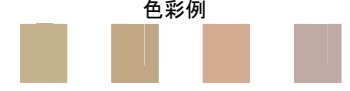
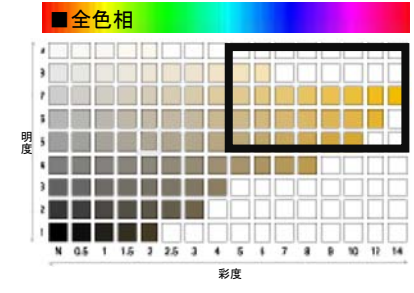
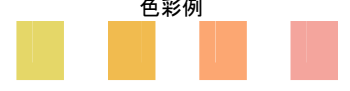
○アクセントカラーは、サインとして活用する


- ・アクセントカラーは、建物のエントランスや低層部、街角などでアイストップとなる部分、工作物などにサインとして効果的に用いる。
- ・商業施設等に、強調色として原色に近い高明度、高彩度の色を用いる場合は、都市軸、生活軸に面する箇所以外には用いないものとする。

2) 色彩計画

○集合住宅

ベースカラー・サブベースカラー・アクセントカラーの3種類のカラーシステムを遵守する。

ベースカラー	サブベースカラー	アクセントカラー
<p>花畑団地が持っている暖かみや、ゆとりといった雰囲気を踏襲して、Y R系アイボリー色とする。</p> <p>◆外壁面に対する割合（推奨値） -1/2 以上</p> <p>◆色相-Y R系 ◆明度-7~9 ◆彩度-1.5~2</p>  <p>色彩例</p> 	<p>新たな温もりを創出する、中明度、中彩度の色彩とする。</p> <p>◆外壁面に対する割合（推奨値） 1/5~1/2 程度</p> <p>◆色相-暖色系 ◆明度-中明度（5~7程度） ◆彩度-中彩度（2.5~6程度）</p>  <p>色彩例</p> 	<p>サイン計画の一つとして、サブベースカラーより高明度、高彩度の全色相の色とする</p> <p>◆外壁面に対する割合（推奨値） -1/20 以下</p> <p>◆色相-暖色系 ◆明度-5~9 ◆彩度-5~14</p>  <p>色彩例</p> 

- ・  は、足立区の色彩基準における一定規模※1 以上の建築物の外壁の基本色（4/5 以上に使用する色）の範囲。
- ※1: 高さ 15m 以上又は延べ面積 1,000 m² 以上の建築物等

