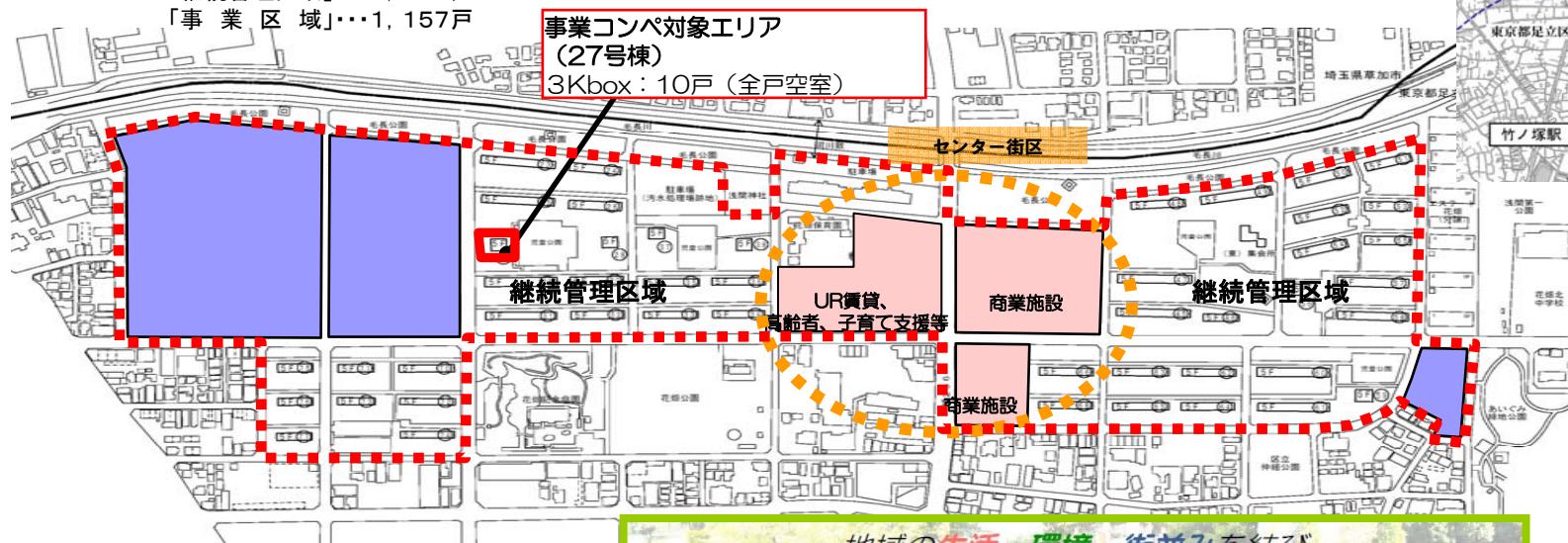


花畠団地における事業概要（1）

団地再生のビジョン

- 所在地: 足立区花畠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

地域の生活・環境・街並みを結び 『誰もが安心して生活できる緑豊かで賑わいあるまち』 をつくる

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

※花畠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
- 花畠らしい緑豊かなまちなみ景観の形成

求められる役割

花畠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



緑の回廊 緑のネットワークの形成



広場・緑道の再整備

○ 広場

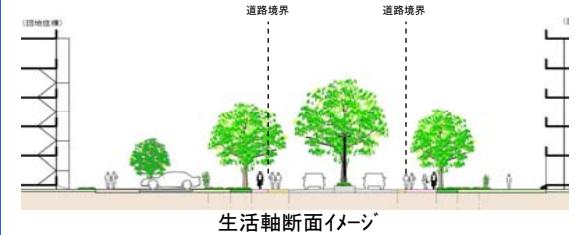
多世代交流のオープンスペースの構築



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)

花畠団地における事業概要（3）

花畠団地 対象住棟(27号棟外周)

5階からの景色



27号棟外周



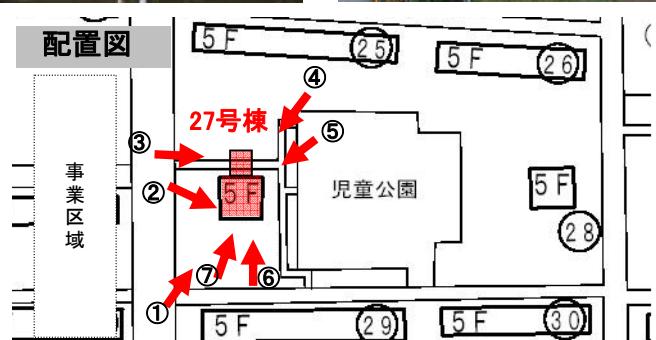
立面図



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



花畠団地における事業概要（4）

花畠団地 対象住棟（27号棟住宅内）

2階 現状



5 居室(3)



1 玄関ドア



6 台所及び西側バルコニー



2 玄関



7 台所



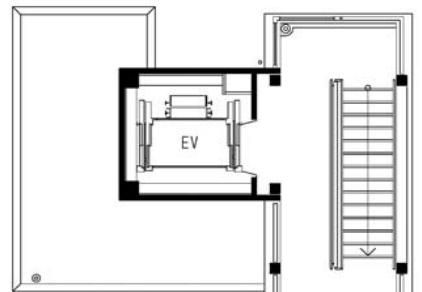
3 物置



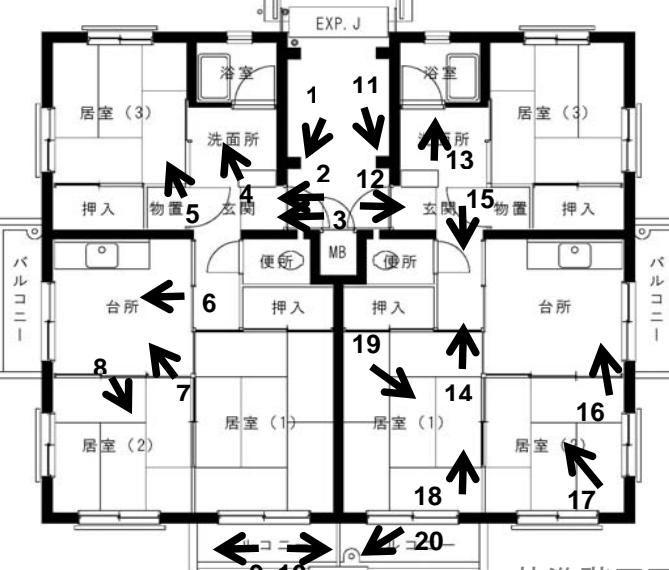
8 居室(1)及び(2)



4 洗面所



住戸専用床面積 : 46.74 m²
バルコニー面積 : 6.55 m²



基準階平面図



11 玄関ドア



12 玄関



13 浴室



14 洗面所



16 台所



15 居室(1)



17 居室(1)及び台所



18 居室(1)



19 居室(1)及び(2)

花畠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

- ・現在花畠団地が持っている、暖かみや、ゆとりといった雰囲気を踏襲して、YR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ともに、景観のアクセント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。

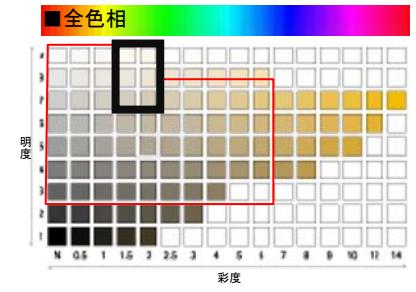
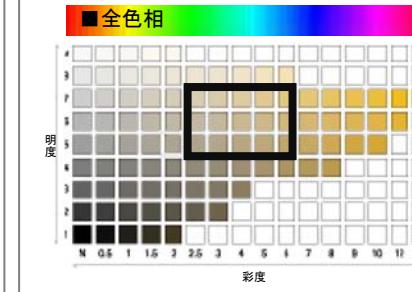
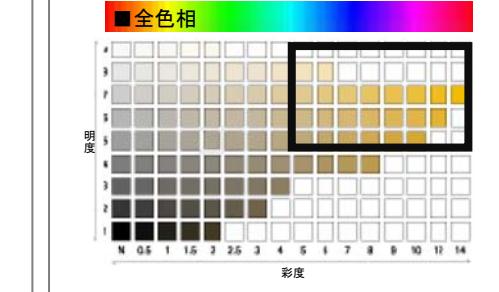
○アクセントカラーは、サインとして活用する

- ・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

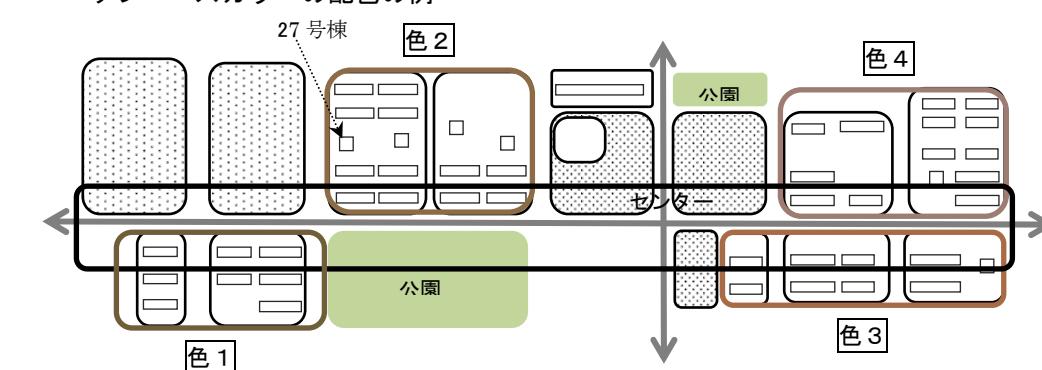
ベースカラー・サブベースカラー・アクセントカラーの3種類のカラーシステムを遵守する。

| ベースカラー | サブベースカラー | アクセントカラー |
|--|--|---|
| <p>花畠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、YR系アイボリー色をベースカラーとする。</p> <p>◆外壁面に対する割合（推奨値） -1/2 以上</p> <p>◆色相—YR系 ◆明度—7~9 ◆彩度—1.5~2</p>  <p>■全色相 ■明度 ■彩度 ■色彩例</p> <p>■全色相 ■明度 ■彩度 ■色彩例</p> <p>■全色相 ■明度 ■彩度 ■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>■全色相 ■明度 ■彩度 ■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>■全色相 ■明度 ■彩度 ■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1,000m²以上の建築物等

サブベースカラーの配色の例



ベースカラーの例

10YR7.5/2

10YR8.5/1

サブベースカラーの例 (色1~4の色彩の例)

2.5Y7/2

10YR7/3

5YR7/2

10R7/2