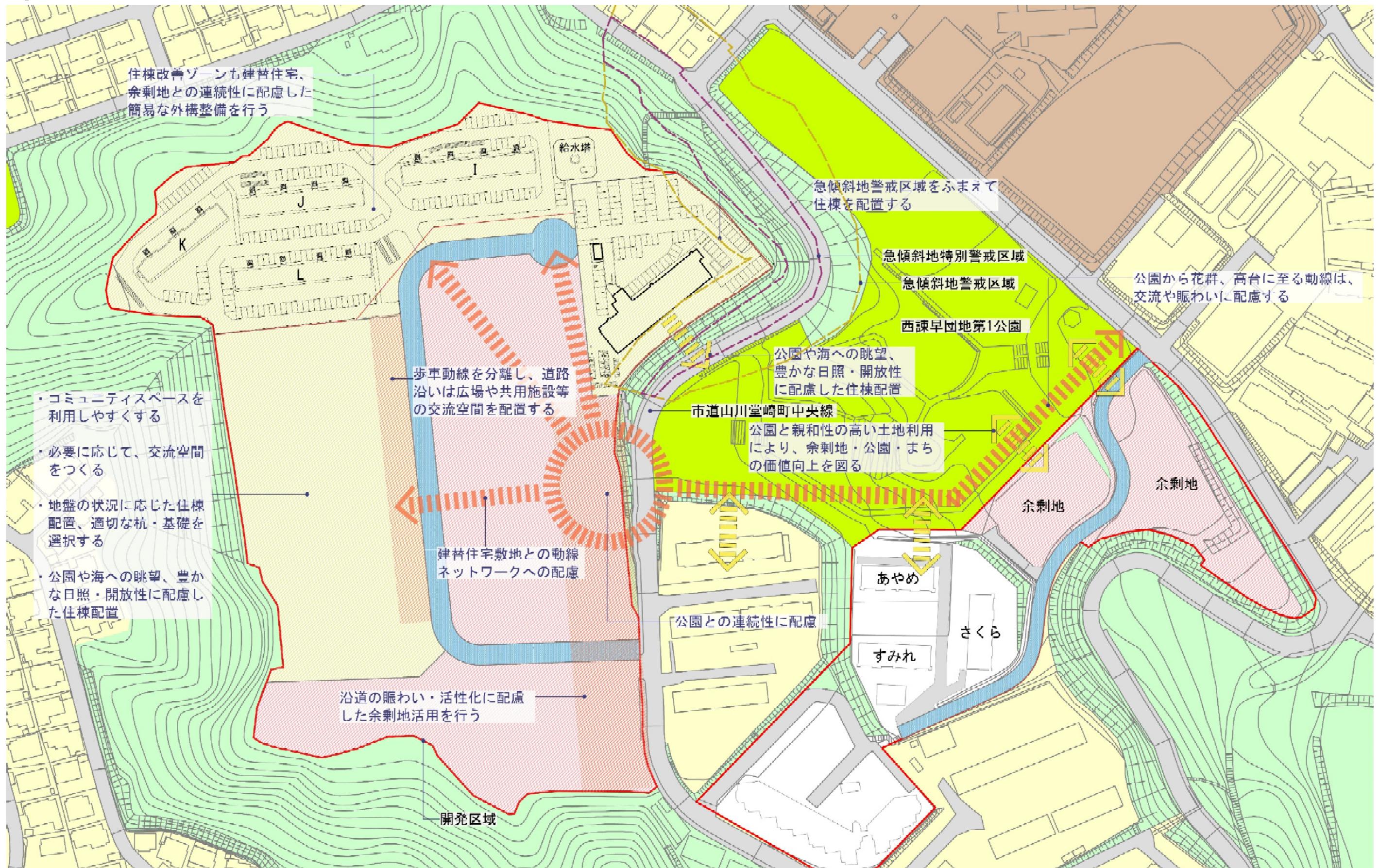


(6) デザインガイドラインの検討

①土地利用計画、動線計画上の配慮



⑧ 開発行為に関する事前協議及び条件設定

(1) 開発区域

1) アルファベット群

- ・建替及び余剰地活用を行う区域全体で設定し、住棟改善ゾーンは土地の区画形質の変更がないため開発区域に含めない。

2) 花群

- ・あやめ・すみれ・さくら棟ゾーンは住棟改善、のぎく・つばきゾーンは余剰地活用を想定する。各ゾーンの前面道路は道路位置指定を行うため、土地の区画形質の変更がないと判断される場合、開発許可は基本的に不要である。

(2) 既存法面・擁壁の安全性

「宅地防災マニュアルの解説（宅地防災研究会）」に基づき、開発区域に接する法面・擁壁は土質に応じた勾配であれば基本的に改修は不要であることを確認している。詳細は設計時の協議によるが、下記の点に留意が必要である。

- ・盛土と推測される西側斜面地の法面保護工は、高低測量に基づく検証及び盛土法面の安定計算等を行うこと。
- ・急傾斜地特別警戒区域（レッドゾーン）は開発区域に含めないこと、及び当該区域に係る法面は土質・測量調査を基に詳細に検証すること。開発区域への影響を十分に検証した上で土質に応じた勾配であれば、現況通りでも基本的に可である。

(3) 工区設定

アルファベット群の開発区域全体を一事業かつ一申請者とし、工区を分けて工区ごとに部分完了手続きを行い、建替住宅等を建設する。

開発区域で行う建替事業の1工区のみ直接建設とする。

県が開発区域全体を対象として当初の開発協議を行い、PFI事業者が参画する2工区以降に必要に応じて当初申請の変更を行う場合が考えられる。この場合、PFI事業者等は、県が行う変更申請（廃止や承継より手続きは省力化される）を基に、変更等の協議と手続きを行う。

(4) 道路計画

1) 管理

土地利用について、県営住宅による单一用途から余剰地を含めた複合用途への転換を図ることをふまえ、県は新設道路を市管理としたい意向である。市は、県営住宅敷地のみが接道する区間は基本的に県管理としたい方針である。

下記2)は市管理を前提にした場合の計画条件であるが、管理区分と詳細の設計仕様は、土地利用計画を確定した後に市との協議に基づき決定する。

2) 線形・幅員

敷地中央付近にコの字型で配置することを基本とする。既設交差点から敷地内の新設道路隅切りまでの離隔距離は20m以上とし、コーナー部は道路構造令に基づく曲線（半径15m

以上) で接続させる。

道路幅員は住居系以外の用途がある場合は基本的に 9m、土地利用や建物用途によっては両側歩道の 10.5m が必要な場合もある。住居系のみであれば 6m が基本である。いずれにしても全体計画によって市との協議の下で決定する。

全区間を市管理とする場合は、基本的に道路終端で転回広場が必要である。

(5) 給水・下水インフラ

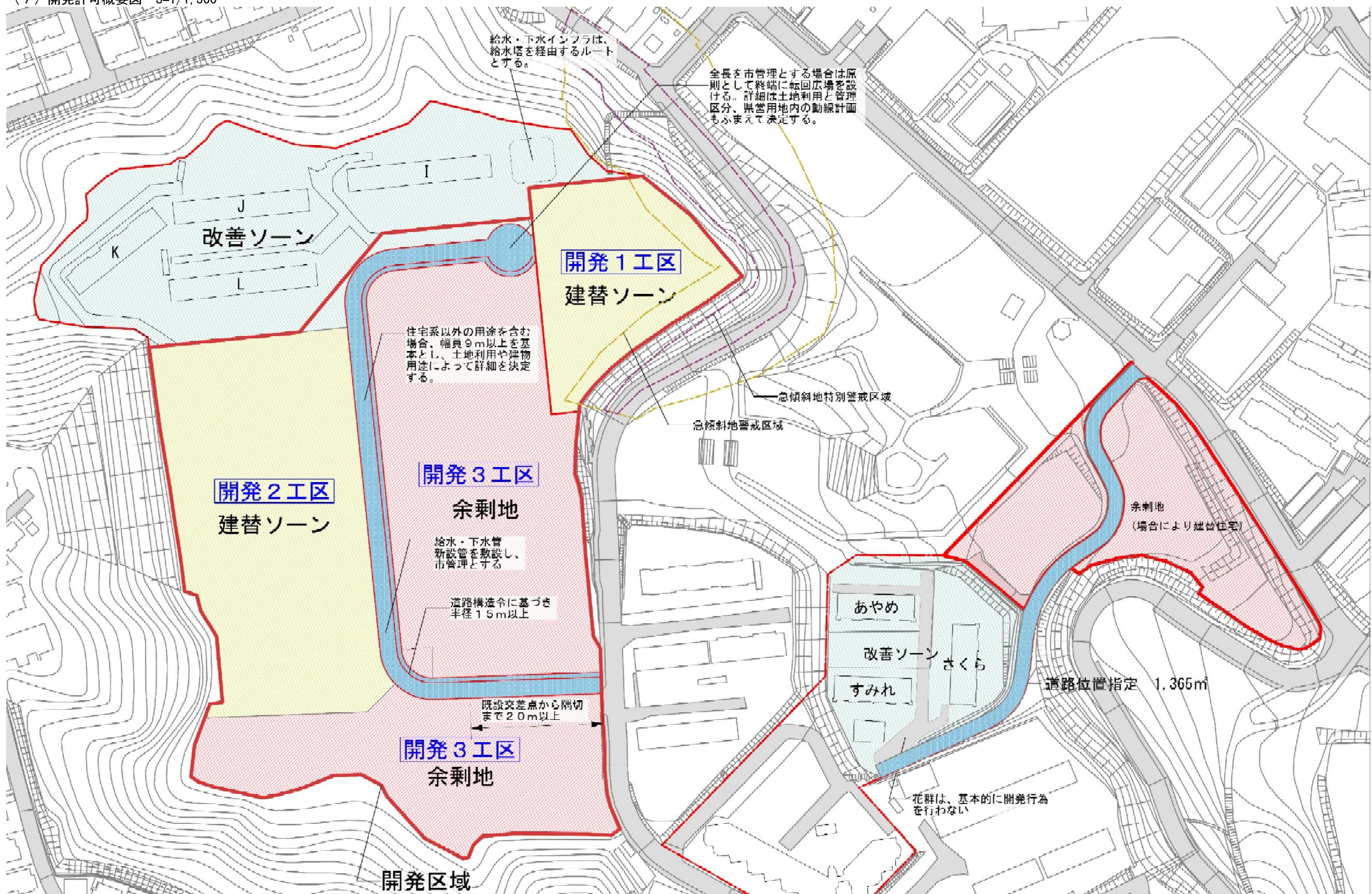
新設道路整備に合わせて新設管を敷設し、市管理とする。

雨水調整池は、排水流域の拡大及び系統の変更がない場合は設置不要である。

(6) 公園

開発区域面積が約 4.2ha であり、第一公園 (2.5ha) から開発区域の最遠部まで約 250m 以内であるため、公園等の設置緩和基準により設置不要である。

(7) 開発許可概要図 S=1/1,500



(8) 開発許可ステップ図

