

# 市営住宅小柳第一団地建替事業

## 景観審議会資料

### — 目次 —

1. 敷地概要	6. 配置図・外構計画図
2. 敷地周辺写真（1）	7. 平面図
3. 敷地周辺写真（2）	8. 立面図
4. 設計条件	9. パース
5. 設計コンセプト	

# 1. 敷地概要

## 敷地概要

- ・建設場所 青森市小柳三丁目・四丁目地内
- ・敷地面積 約31,600㎡
- ・都市計画区域 都市計画区域内
- ・用途地域 第一種中高層住居専用地域(A棟～E棟)
- ・地域地区 建築基準法第22条地域  
防火地域指定なし
- ・容積率、建ぺい率 200%(容積率)、60%(建ぺい率)
- ・日影規制 日影規制有り  
第一種中高層住居専用地域(4m、4時間・2.5時間)
- ・道路 前面道路 幅員18m  
都市計画道路:3.4.3 蛸貝八重田線(整備済)
- ・敷地形状 A棟～C棟、E棟の建設地は、既存市営住宅用地で、高低差はほぼ無い。  
D棟の建設地は、小柳緑地の北側一部及び空地で、高低差はほぼ無い。

上空写真1



上空写真2



地域見取図



付近見取図



## 2. 敷地周辺写真(1)

①



②



③



④



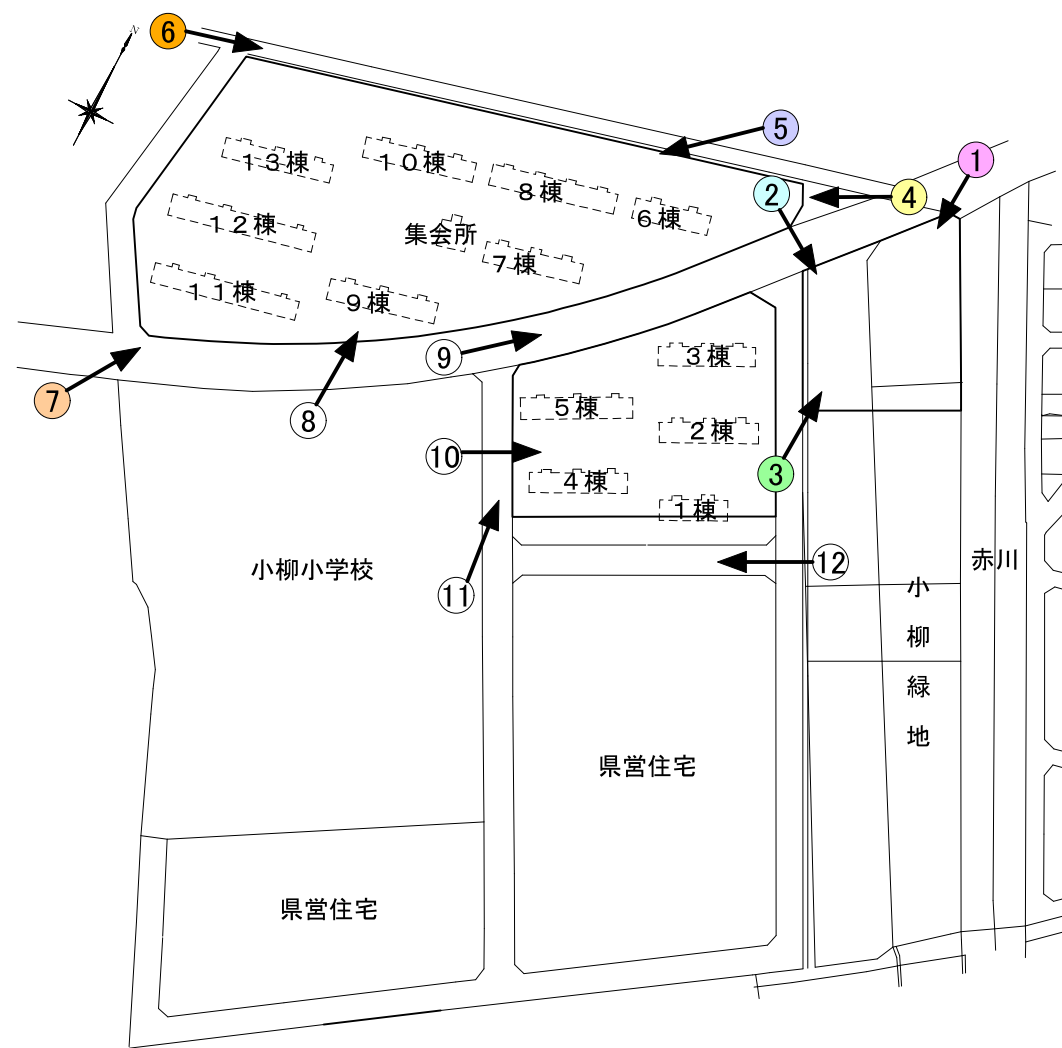
⑤



⑥



⑦





# 4. 設計条件

## 1) 事業概要

### I. 建替え経緯

既設市営住宅小柳第一団地の老朽化が著しいため、既設13棟及び付属建物を解体し、5棟の市営住宅を新築する。

### II. スケジュール

- (第1期工事)小柳緑地の北側敷地に、D棟(仮)を新築
- (第2期工事)既存1,2,4号棟の解体跡地に、E棟(仮)を新築
- (第3期工事)既存11,12,13号棟の解体跡地に、A棟(仮)を新築
- (第4期工事)既存7,9,10号棟の解体跡地に、B棟(仮)を新築
- (第5期工事)既存6,8号棟の解体跡地に、C棟(仮)を新築

## 2) 既存の状況

既存建築物 市営住宅 (13棟) 鉄筋コンクリート造 4階建て  
物置 (40棟) コンクリートブロック造 平屋建て

## 3) 設計条件

基本設計 ・市営住宅5棟  
・その他付属建物

実施設計 ・市営住宅1棟 (D棟(仮))  
・その他付属建物

構造 鉄筋コンクリート造  
階数 6階～10階 (必要戸数と日影規制などによる)  
必要戸数 457戸  
間取り 2DK:297～320戸、2LDK:91～114戸、3LDK:23～46戸 合計457戸  
2DK:45㎡程度:洋室1(6畳程度)、和室1(6畳程度)、DK1(程度)、浴室、トイレ(洋風)、洗面脱衣室、玄関  
2LDK:55㎡程度:洋室1(6畳程度)、和室1(6畳程度)、LDK1(程度)、浴室、トイレ(洋風)、洗面脱衣室、玄関  
3LDK:75㎡程度:洋室1・2(6畳程度)、和室1(6畳程度)、LDK1(程度)、浴室、トイレ(洋風)、洗面脱衣室、玄関

物置 建物内部に設けること(2.5㎡程度)  
駐輪場 外部に設けること  
駐車場 最低1戸1台(457台)+客用、身障者用を確保すること

その他 ・室内外なるべく段差を少なくすること  
・室には手すりをあとから設置できるようにすること  
・EVは1基設置すること  
・階段には手すりを設置すること  
・雪庇対策として、笠木ヒーターを設置すること  
・公営住宅整備基準に適合させること。

住戸設備 暖房はFF暖房機(入居者負担)  
ガスコンロ(都市ガス)  
ボイラーで3点給湯

## 4) 入居の流れ

D棟には既存1号棟・2号棟・4号棟の入居者で入居希望の方が入居する。  
E棟には既存3号棟・5号棟・11号棟・12号棟・13号棟の入居者で入居希望の方が入居する。  
A棟には既存7号棟・9号棟・10号棟の入居者で入居希望の方が入居する。  
B棟には既存6号棟・8号棟の入居者で入居希望の方が入居する。  
C棟には新規募集予定。

# 5. 設計コンセプト

## ■ 設計コンセプト

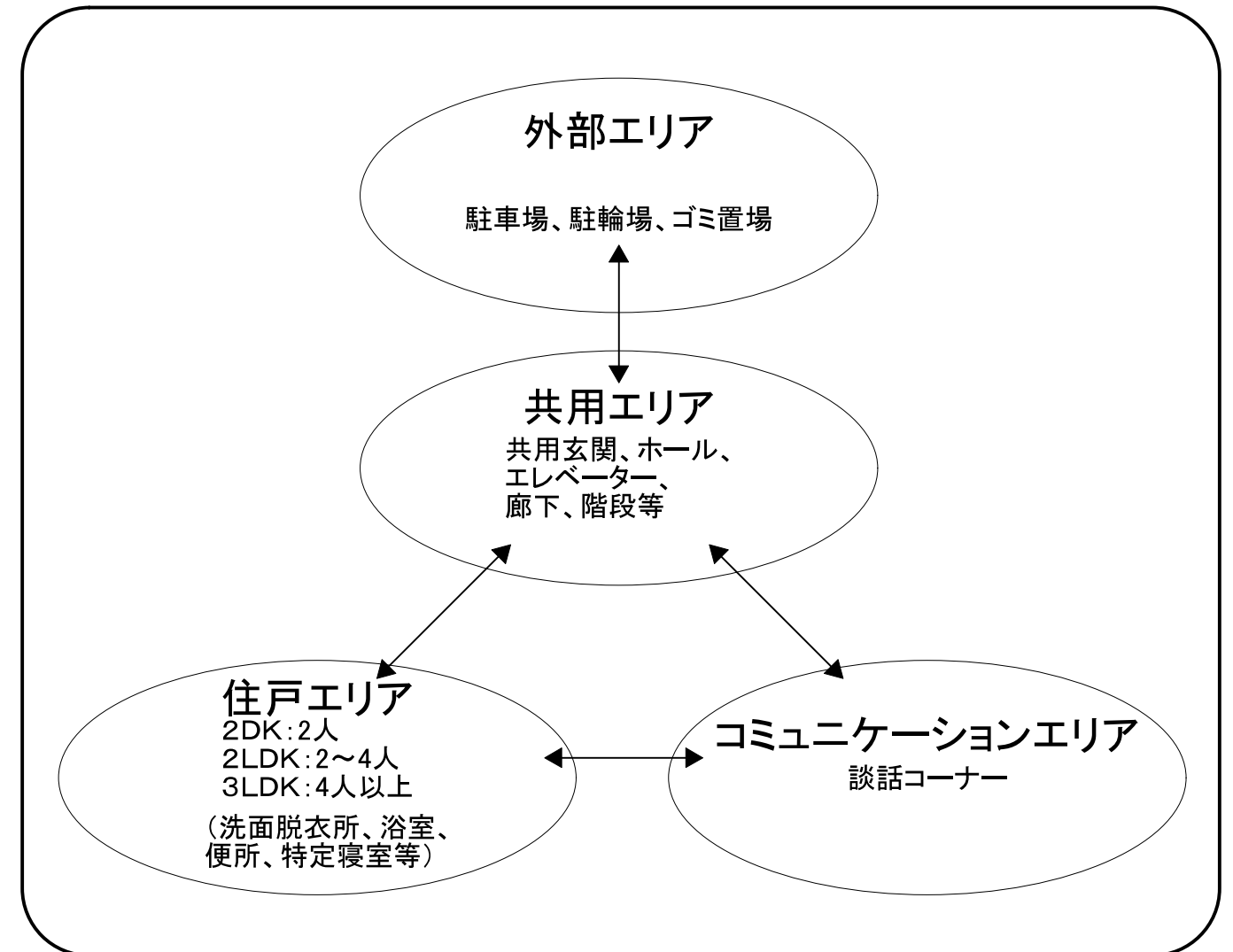
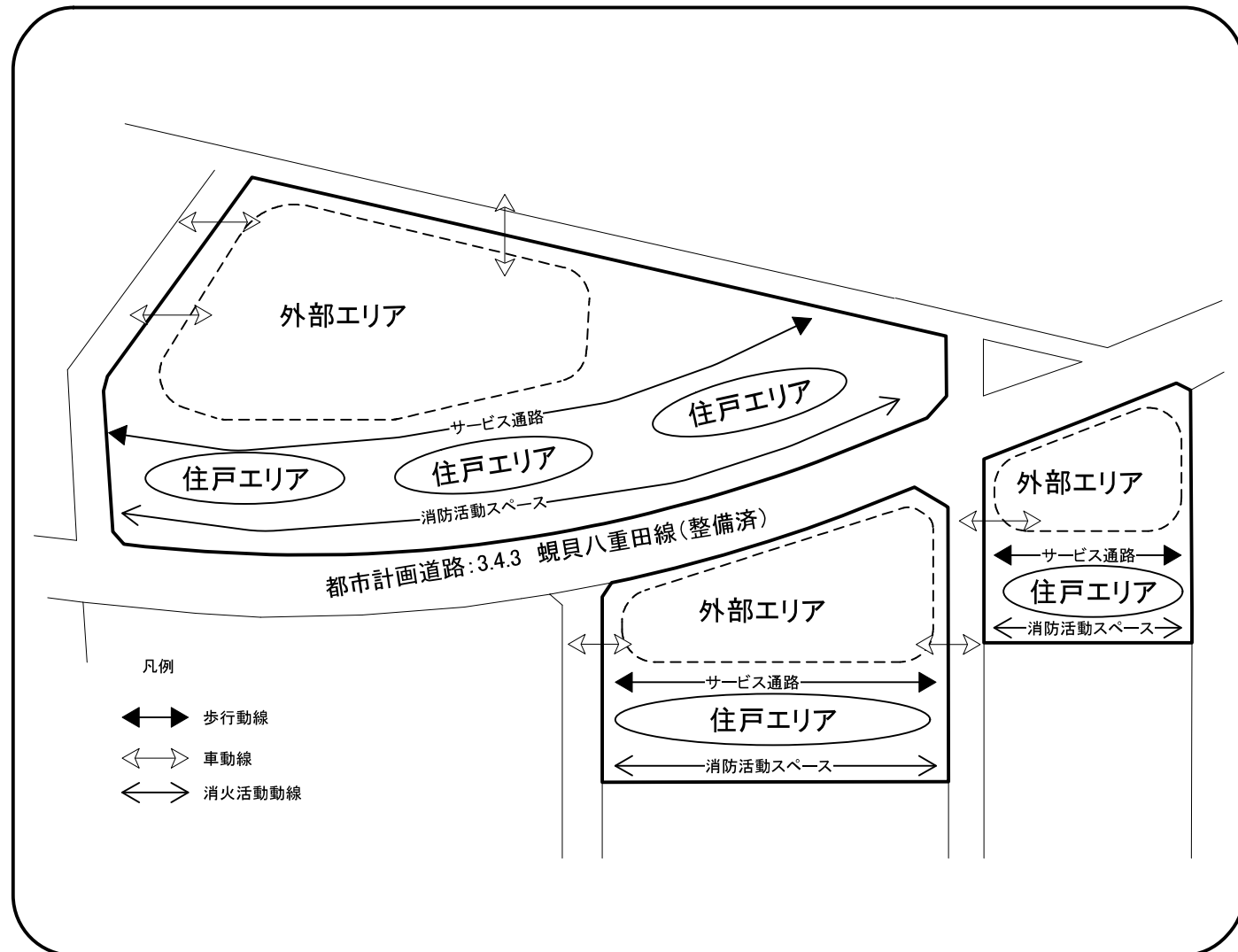
- 入居者の高齢化に伴い、簡潔な移動動線やバリアフリーに配慮した施設とする。

## ■ 計画のポイント

- 住戸エリアと外部エリアをサービス通路で仕切り、歩行者と車の動線を明確にする。
- 住戸南側に消防活動スペースを設ける。
- 交通量の多い都市計画道路からのアクセスは避ける。

## ■ 各エリアの分離と連携

- 住戸、共用、コミュニケーションの各エリアはプライバシーを考慮し分離しつつ、来客の際等には必要に応じて連携をとれる様にする。
- 共用エリアを中心として、各住戸の動線に配慮する。



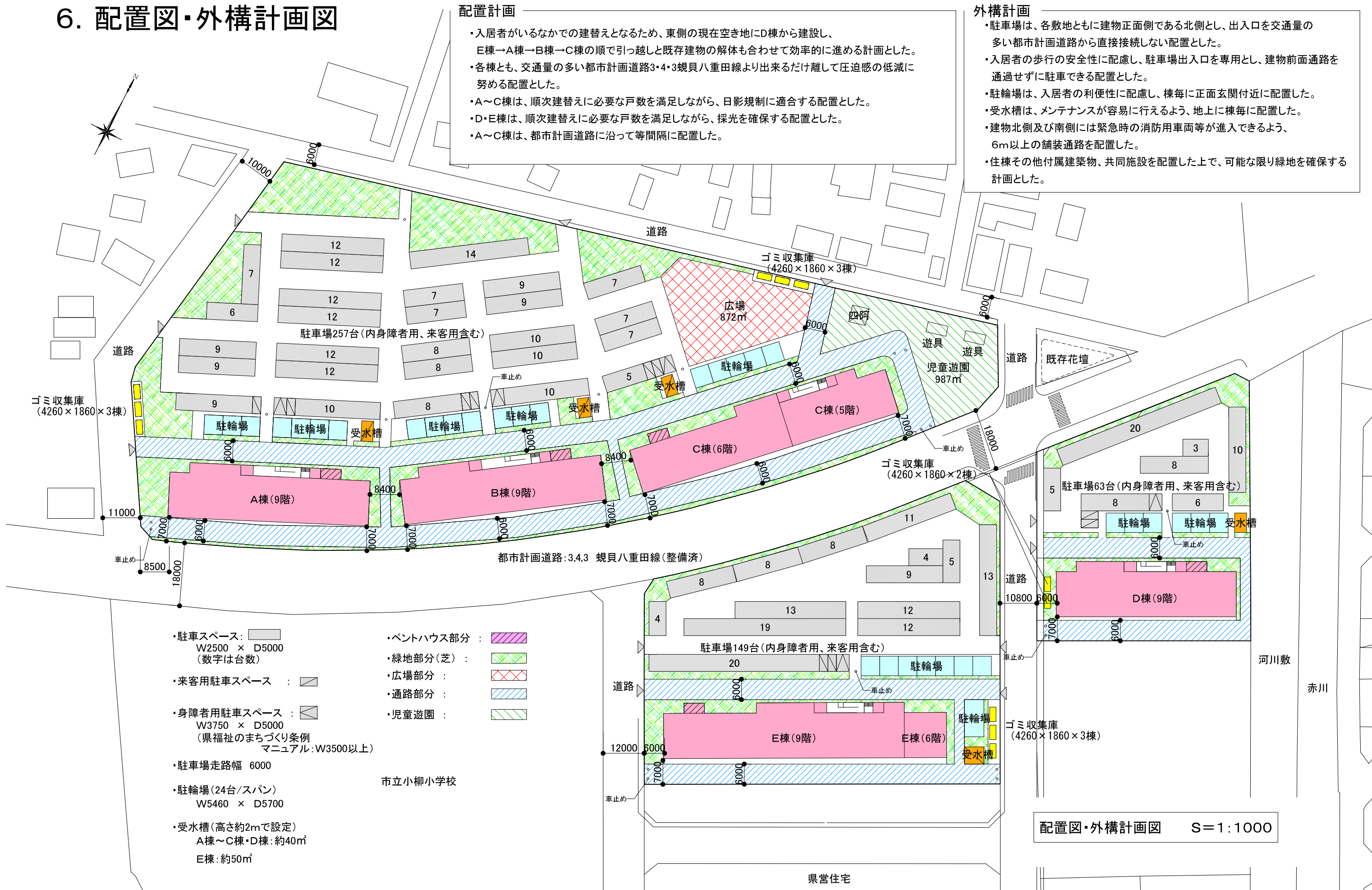
# 6. 配置図・外構計画図

## 配置計画

- ・入居者がいるなかでの建替えとなるため、東側の現在空き地にD棟から建設し、E棟→A棟→B棟→C棟の順で引越しと既存建物の解体も合わせて効率的に進める計画とした。
- ・各棟とも、交通量の多い都市計画道路3・4・3蛸貝八重田線より出来るだけ離して圧迫感の低減に努める配置とした。
- ・A～C棟は、順次建替えに必要な戸数を満足しながら、日影規制に適合する配置とした。
- ・D・E棟は、順次建替えに必要な戸数を満足しながら、採光を確保する配置とした。
- ・A～C棟は、都市計画道路に沿って等間隔に配置した。

## 外構計画

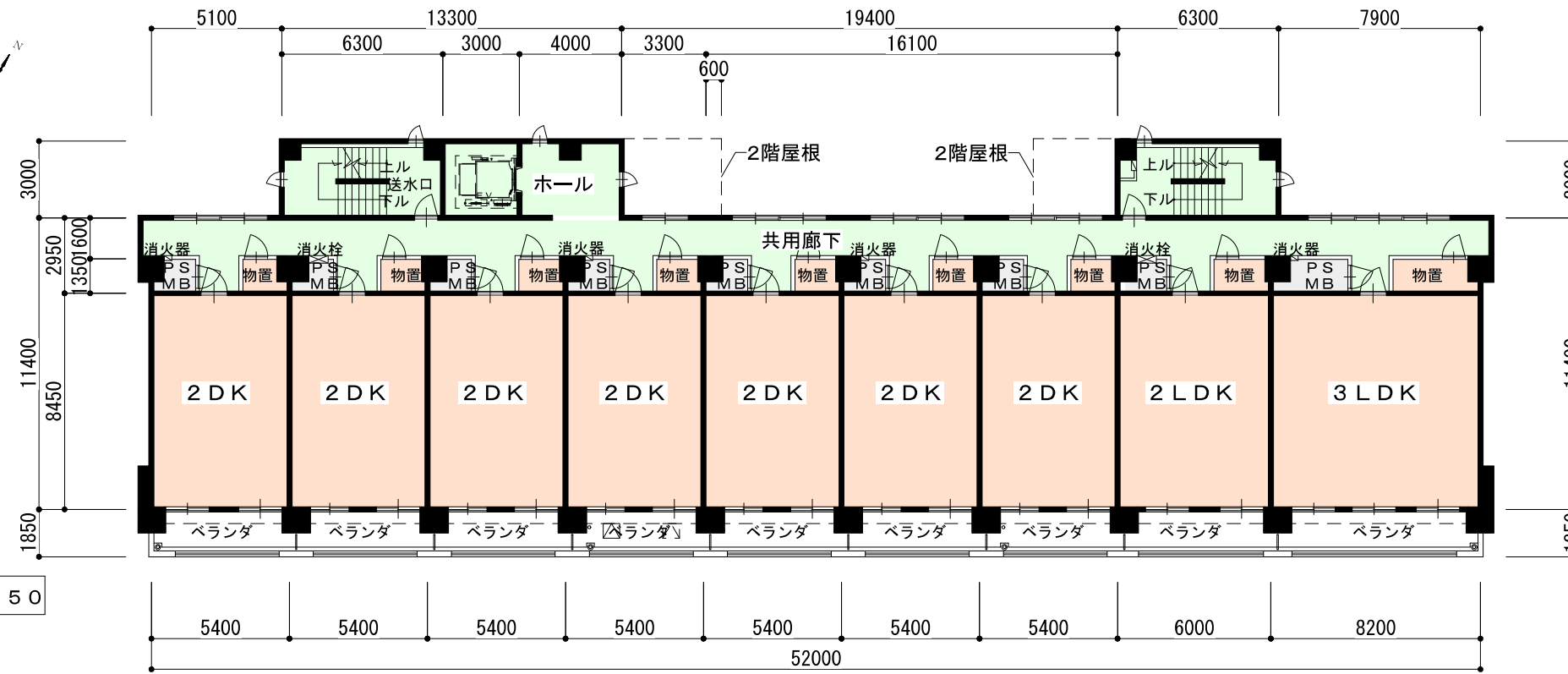
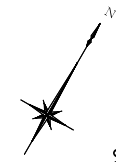
- ・駐車場は、各敷地ともに建物正面側である北側とし、出入口を交通量の多い都市計画道路から直接接続しない配置とした。
- ・入居者の歩行の安全性に配慮し、駐車場出入口を専用とし、建物前面通路を通過せずに駐車できる配置とした。
- ・駐輪場は、入居者の利便性に配慮し、棟毎に正面玄関付近に配置した。
- ・受水槽は、メンテナンスが容易に行えるよう、地上に棟毎に配置した。
- ・建物北側及び南側には緊急時の消防用車両等が進入できるよう、6m以上の舗装通路を配置した。
- ・住棟その他付属建築物、共同施設を配置した上で、可能な限り緑地を確保する計画とした。



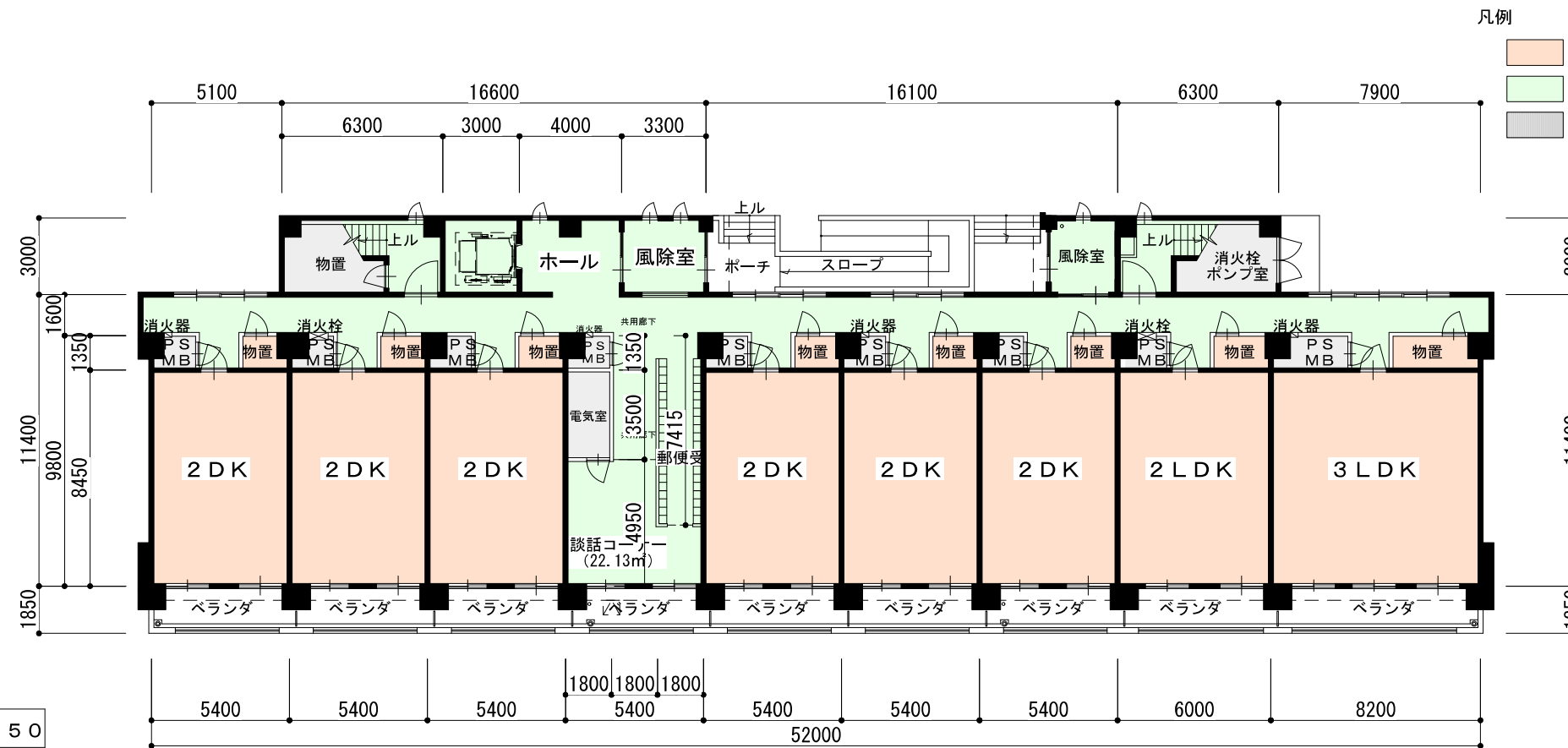
- ・駐車スペース:  $W2500 \times D5000$  (数字は台数)
- ・来客用駐車スペース
- ・身障者用駐車スペース:  $W3750 \times D5000$  (県福祉のまちづくり条例 マニュアル:  $W3500$ 以上)
- ・駐車場走路幅 6000
- ・駐輪場(24台/スパン)  $W5460 \times D5700$
- ・受水槽(高さ約2mで設定) A棟～C棟・D棟: 約 $40m^2$  E棟: 約 $50m^2$
- ・ペントハウス部分
- ・緑地部分(芝)
- ・広場部分
- ・通路部分
- ・児童遊園

配置図・外構計画図 S=1:1000

# 7. 平面図



基準階平面図 1 / 250



1階平面図 1 / 250

- 凡例
- : 住戸スペース
  - : 共有スペース
  - : 管理スペース

## 平面計画

### 住棟計画

- ・入居者の利便性を考慮し、共用玄関を棟の中央付近に配置し、東側階段室隣にも簡易な出入口を配置した。
- ・共用玄関は、冬季の風向きを考慮し、雪が入り込みにくい東側からの出入りとし、風除室を設置した。
- ・共用玄関前には高齢者や車椅子使用者に配慮し、スロープを設けた。
- ・来客・入居者同士の交流空間として、1階玄関ホール付近には、郵便受けコーナーと談話コーナーを設けた。
- ・来客時やプライバシーに配慮し、各戸の玄関前にアルコーブを設けた。
- ・入居者の利便性に配慮し、各戸前に専用物置を配置した。
- ・メンテナンス性に配慮し、各戸前にPS・MBを集中配置した。
- ・ベランダは、奥行きを多めに確保するとともに、床置型物干しを採用することで、洗濯物等を目立たないよう配慮した。



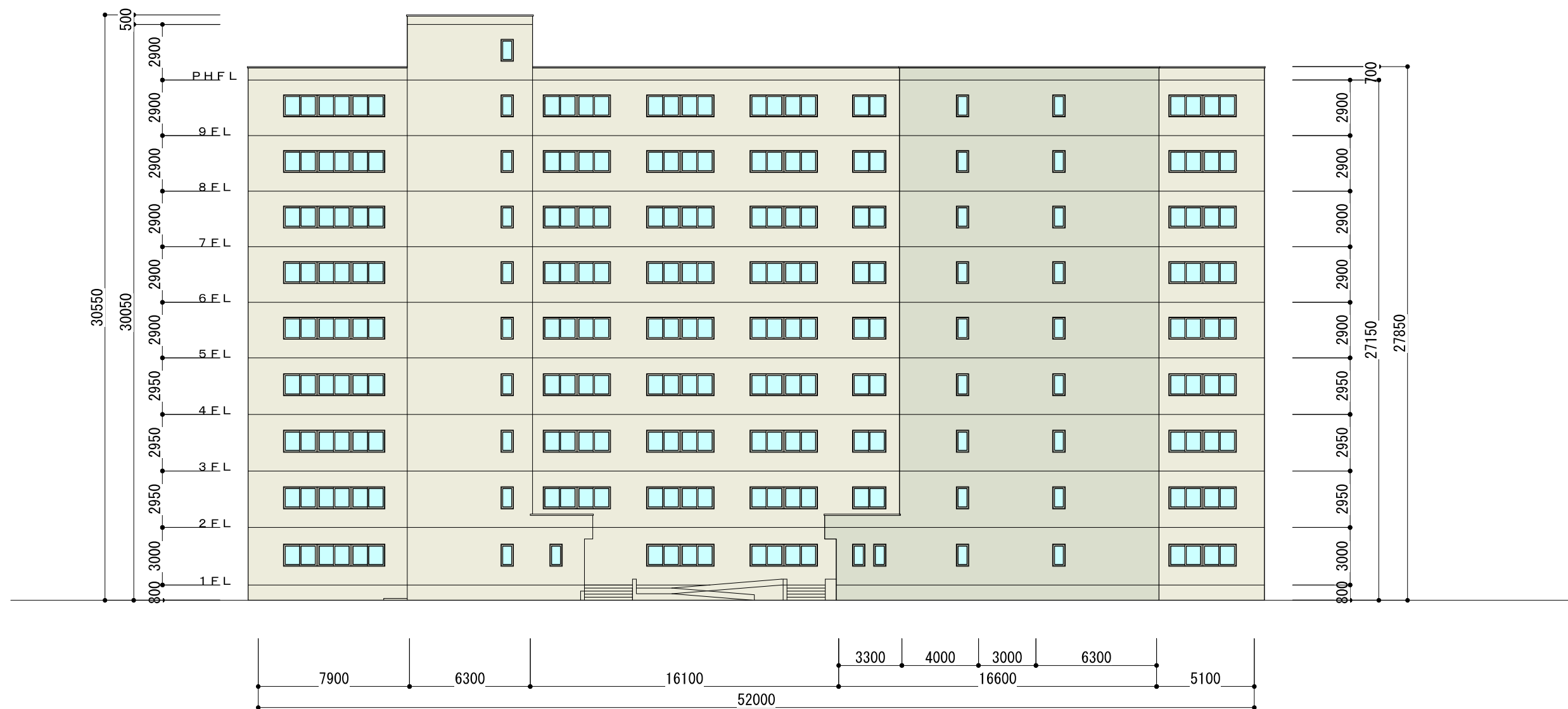
# 8. 立面図

## 立面計画

- ・周辺に住宅地が多く、かつ前面道路は交通量が多いため過度なデザインを避け、シンプルかつ維持管理しやすい立面とした。
- ・高層住宅であるため、屋根は落雪しない陸屋根とした。また、雪庇対策として、笠木ヒーターを設置した。
- ・ベランダの明るさと道路からの景観を考慮し、ベランダ腰壁の一部を透過性のある乳白色のパネルとした。
- ・近隣には県営住宅も建設されることから、郵便物等の誤配防止のため、各棟妻側に棟番号及び市章を配置した。
- ・市章および棟番号は片側妻面のみとし、過大な表示を避ける計画とした。

## 景観計画

- ・青森市景観計画により、計画地は「市街地で街並みや人工物どうしの調和ゾーン」に該当するため、色彩は青森市景観計画に基づいた推奨色のうち、基調色のみで構成した
- ・周辺が住宅地も多いことから、過度な色彩を抑えることで建物として主張しないよう、全体的に薄いアイボリー色でまとめる計画とした
- ・玄関ホールのある階段室部分には外壁の基準色より濃くすることで来客者等に分かりやすい計画とした。

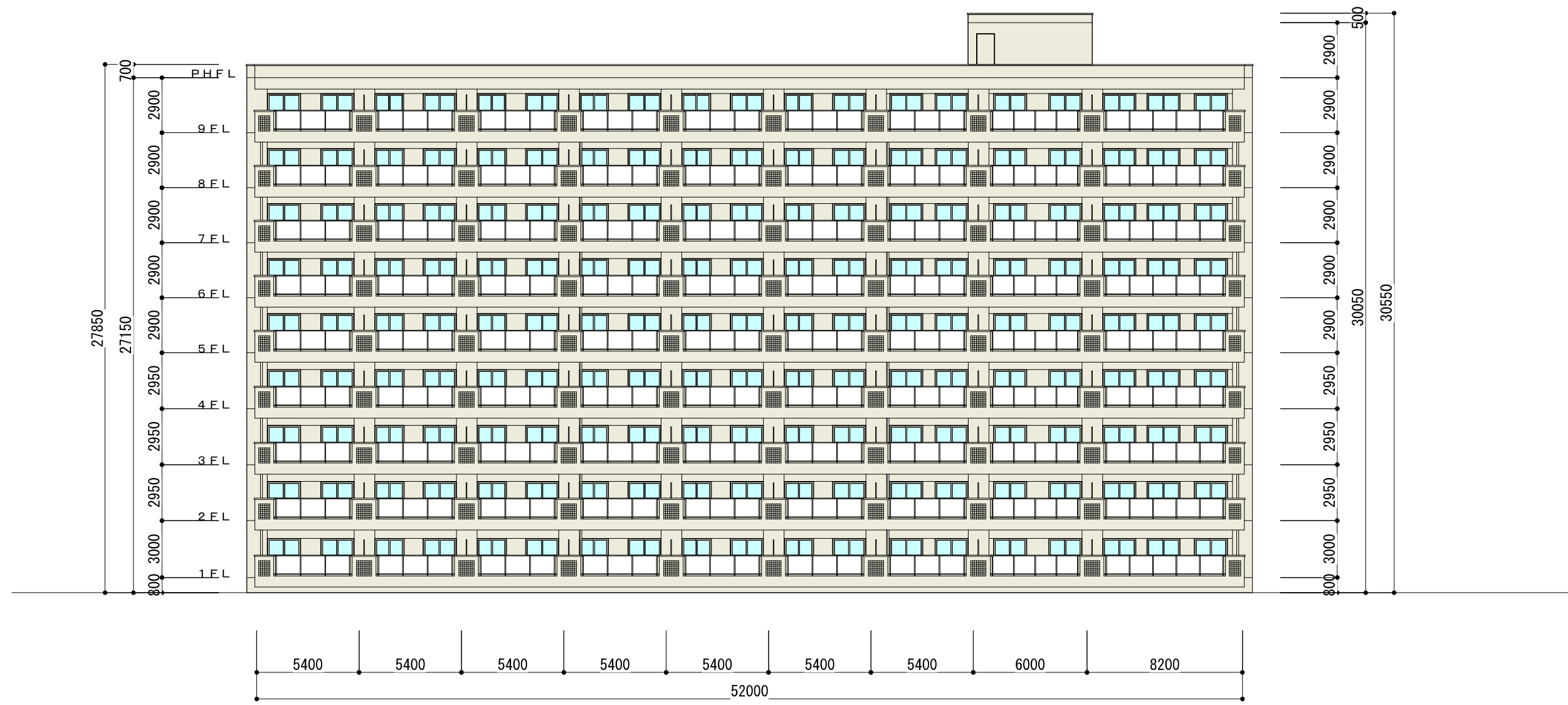


北側立面図 1 / 250

□ :マンセル値 5Y8.5/0.5

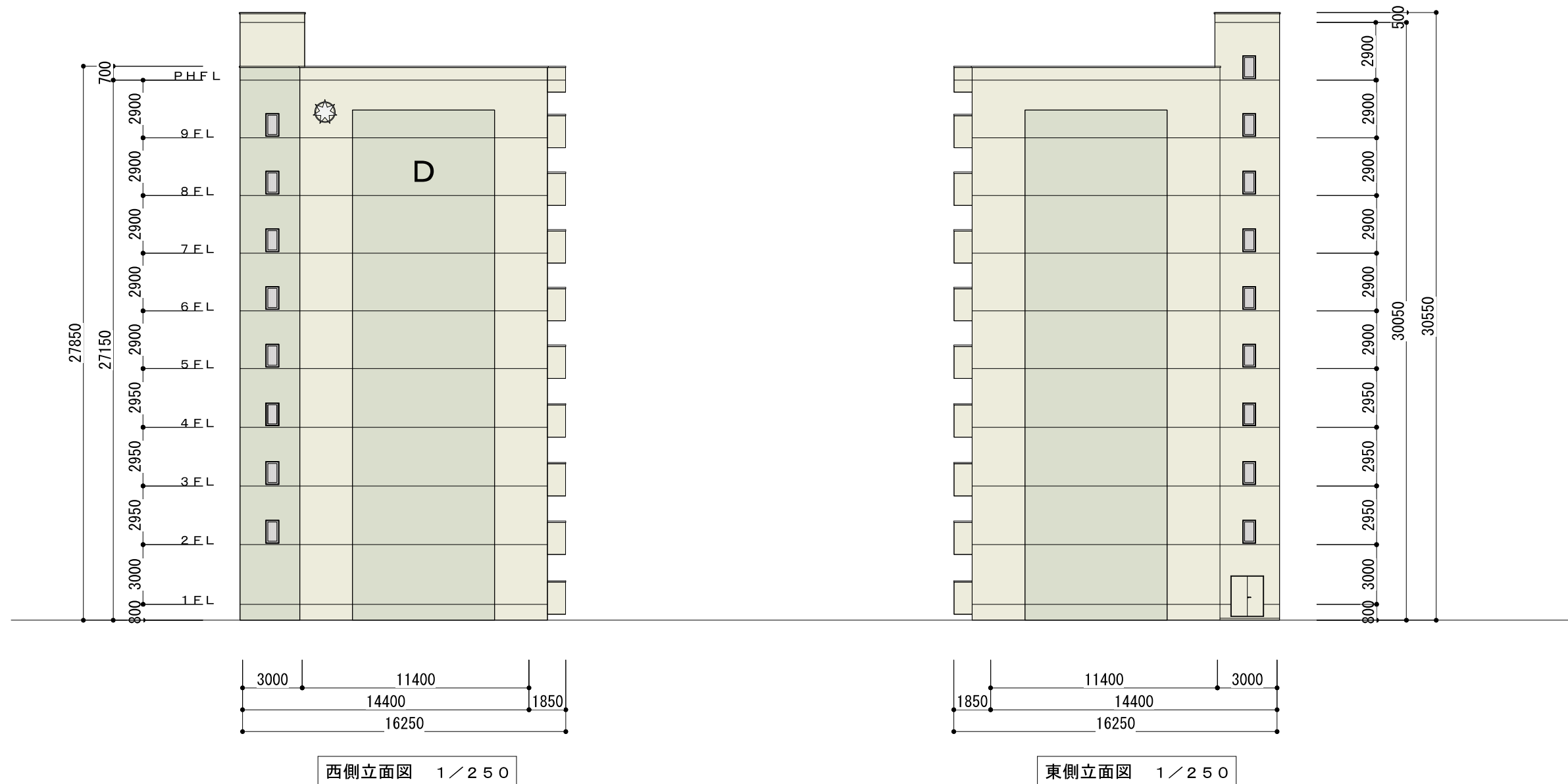
□ :マンセル値 5Y7.5/0.5

※防水型複層塗材 E



南側立面図 1 / 250

- :マンセル値 5Y8.5/0.5
  - :マンセル値 5Y7.5/0.5
- ※防水型複層塗材 E



:マンセル値 5Y8.5/0.5  
 :マンセル値 5Y7.5/0.5  
 ※防水型複層塗材 E

## 9. パース



基準色 : 5 Y 8. 5 / 0. 5 ( 2 5 - 8 5 A )  
妻側・一部階段 : 5 Y 7. 5 / 0. 5 ( 2 5 - 7 5 A )



基準色 : 5 Y 8 . 5 / 0 . 5 ( 2 5 - 8 5 A )  
妻側・一部階段 : 5 Y 7 . 5 / 0 . 5 ( 2 5 - 7 5 A )



基準色 : 5 Y 8 . 5 / 0 . 5 ( 2 5 - 8 5 A )  
妻側・一部階段 : 5 Y 7 . 5 / 0 . 5 ( 2 5 - 7 5 A )



基準色：5Y8.5/0.5 (25-85A)  
妻側・一部階段：5Y7.5/0.5 (25-75A)