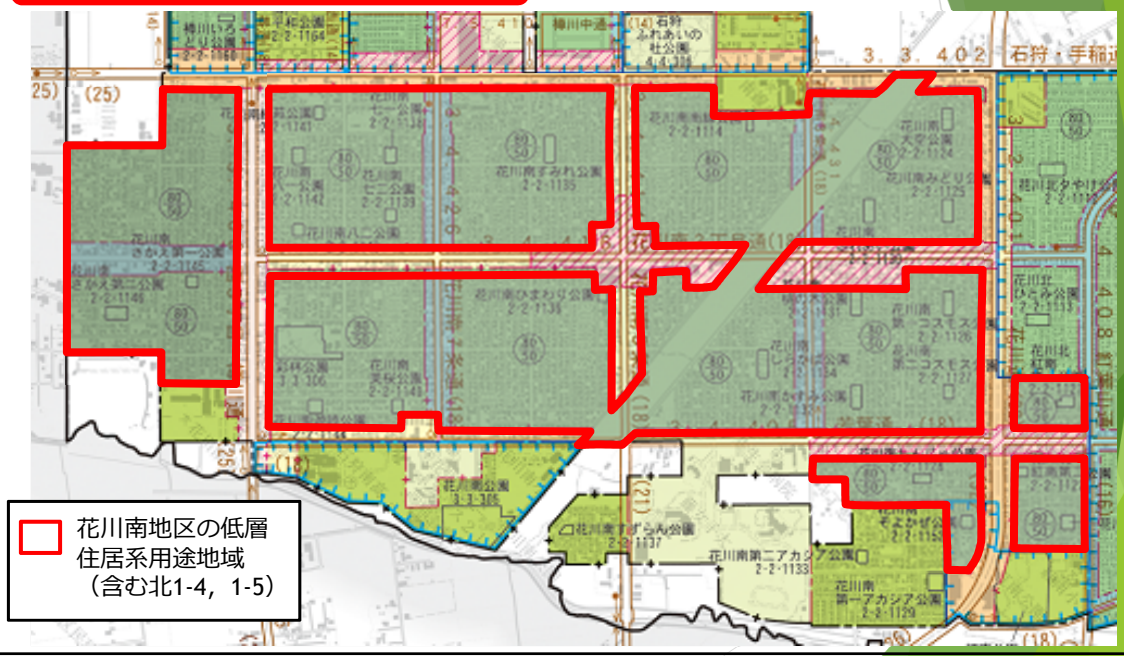
【資料６】

花川南地区の土地利用のあり方の検討について

花川南の用途地域について



1

花川南の土地利用のあり方の検討について

花川南地区は、市内の市街地の中で最も早く、民間宅地開発により造成された地区で、造成から既に50年が経過した今、市内で最も人口が集中する地区となりました。　しかし、近年、多様化するライフスタイルの中で、住宅地としていくつかの課題も見受けられることから、今後の住宅地のあり方について考えてみます。

【現状の問題点】

- ●1区画の土地面積が165㎡程度であり、複数台の車両保管スペースと居住空間の両立が難しくなっている
- ●現状で許容される組込み車庫付き住宅は、半地下車庫でなければ実現せず、大雨時の浸水対策が必要となる
- ●高齢者にも優しい平屋住宅の実現にあたり、規模に制約がある
- ●住んでいる場所で、住居部分の規模や住環境を維持しつつ、店舗、飲食店、事務所などの用途に使用することが困難である

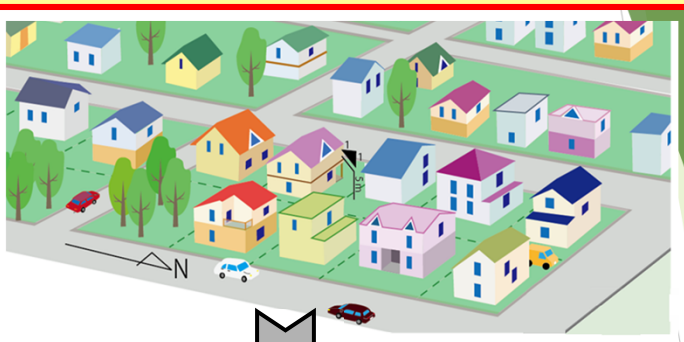
課題：将来的にも魅力と活力の有る土地利用が可能な住宅地とする

実現したい住宅地（例）	メリット	デメリット
３階建ての建築が可能	・１階に組込車庫や店舗、２,３階部分に居住スペースのある住宅が建築できる ・必要な部屋数、面積を確保しやすくなるなど、設計の自由度が増す	・隣の建物が高くなると、日影の影響が大きくなる
広い平屋の建築が可能	・高齢者にも優しいバリアフリー住宅なども建築しやすい	
多用途に利用可能	・地区の魅力が増し、不動産物件として購入層の幅が広がる ・空き地、空き家への転入者が増加し、地域コミュニティが活発化する	

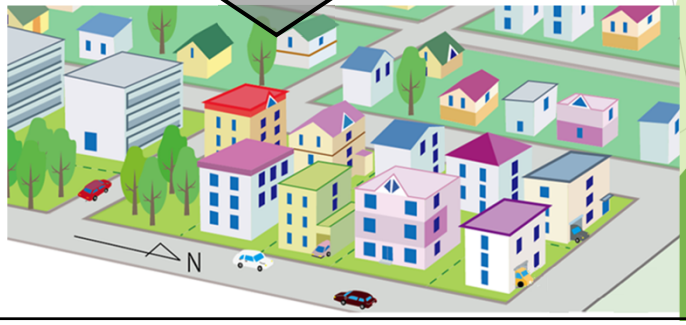
2

花川南地区（低層住宅地）の土地利用について（イメージ図）

現　　在



実現したい住宅地（例）



（検討手法について）
⇒様々な手法を収集整理して実現方法を検討する

3