

(仮称) 第2江津中央団地建替事業に関するサウンディング型市場調査 別添資料

(仮称) 第2江津中央団地及び嘉戸団地用地再整備基本計画書 (抜粋)

平成31年3月  
島根県・江津市

⑤ 江津市中心市街地活性化基本計画 (平成30年3月変更)

計画期間：平成27年度～平成32年度

基本理念

『人がつながる まちがつながる さんかくタウン』

人が集まり交流する場をつくり、誰もが生きがいを持って元気に生活を営めるまちとして、住みたい、行きたいと思えるまちの中心として再生を図ることを目指し、中心市街地の三核(シビックセンターゾーン、駅前地区ゾーン、商業集積ゾーン)と市民の参画により、まちも人もつながりをつくることで、活性化につなげる。

基本方針1 人が集い交流する賑わい空間づくり

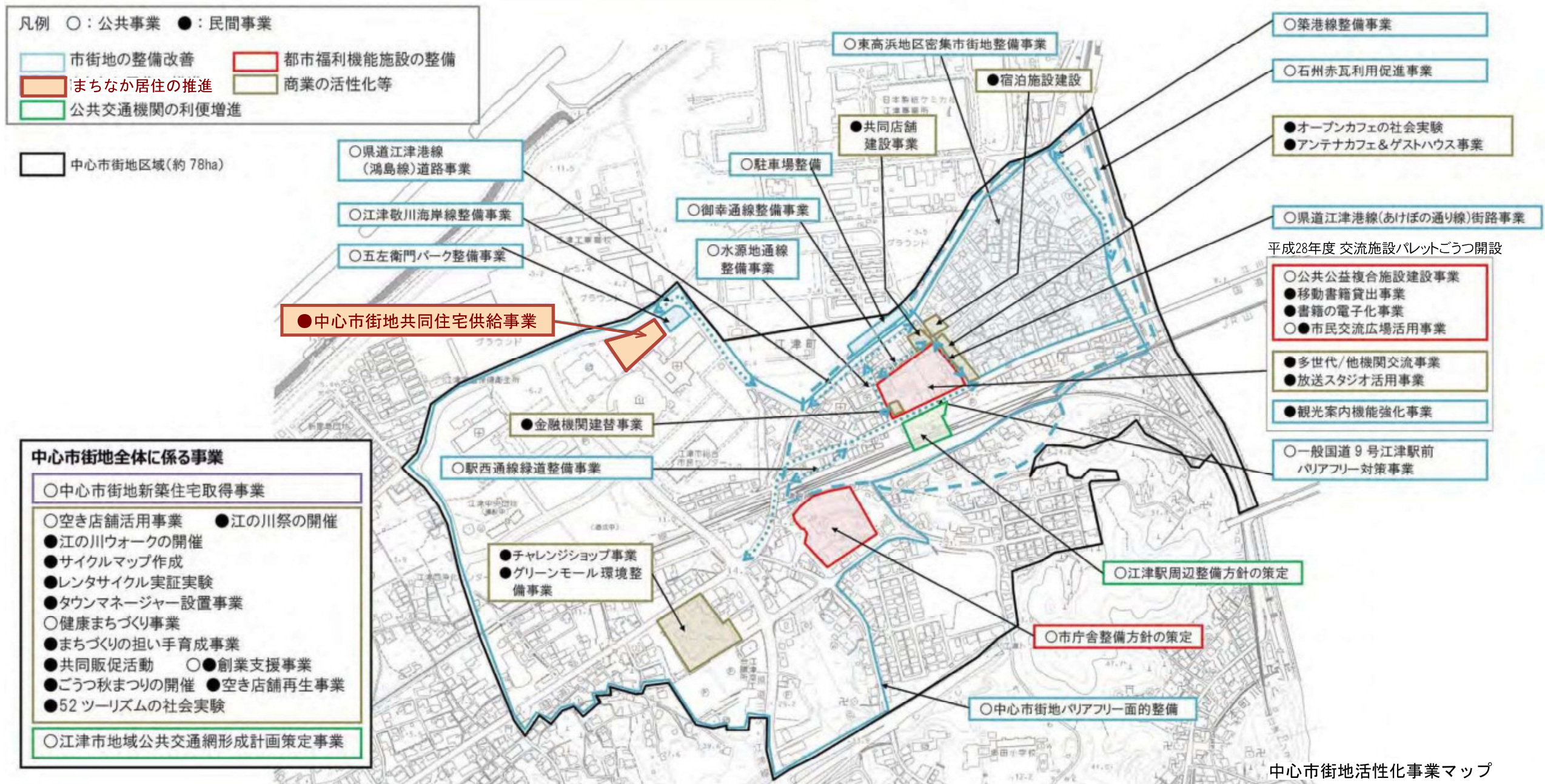
市民や観光客が中心市街地に行きたいと思ひ、人々が集い、賑わい、回遊しているまちを目指す。

基本方針2 住みたい、住み続けたい快適居住空間づくり

人々が、中心市街地に住みたくなる、また、住み続けたいと思えるようなまちを目指す。

[目標1] 中心市街地の回遊性の向上

[目標2] 街なか居住の推進



⑥ 江津市景観計画（平成25年3月）

計画期間：平成25年度～平成34年度

景観まちづくりの基本目標、基本方針の体系図



## 2. 団地整備方針の検討

### (1) 基本コンセプト

#### 適正な住宅ストックの形成

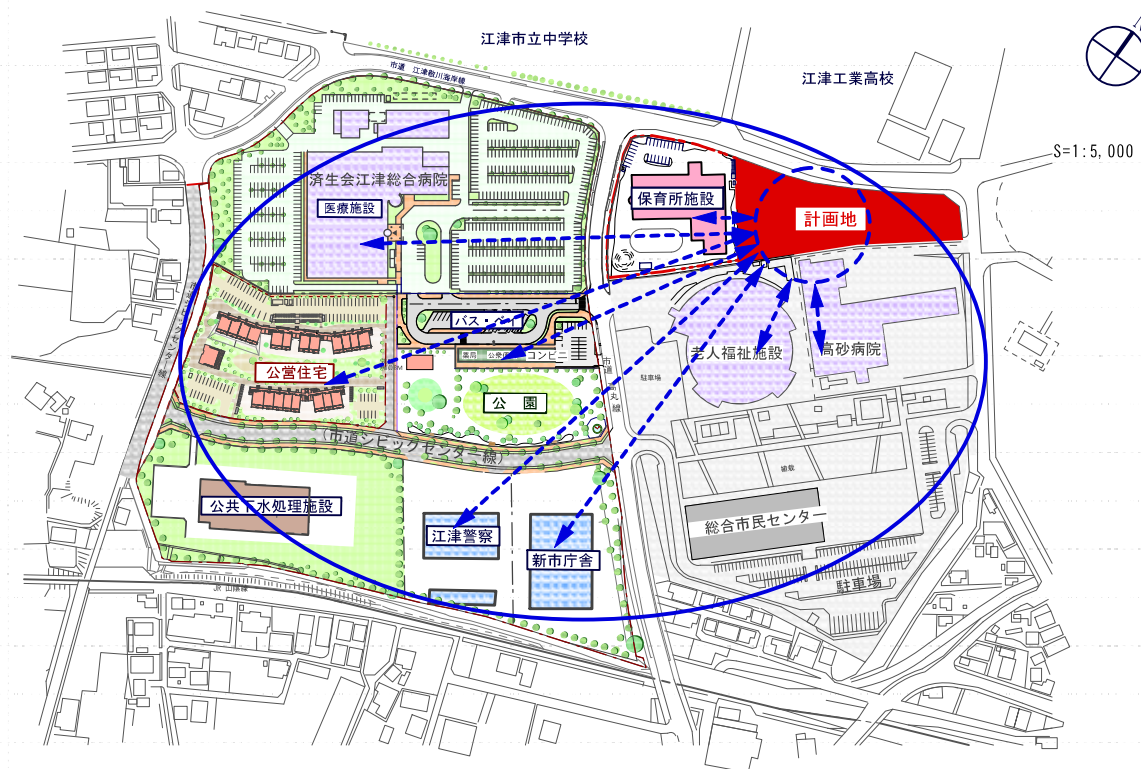
- 多様な住宅供給  
現在の入居者の世帯構成に対応した住宅供給を行うとともに、今後の世帯構成の変化、住宅ニーズの変化などに対応できるよう、様々なタイプの住宅ストックを確保する。
- 活力あるコミュニティ形成  
多様な住宅供給を行うことによって、画一的でない多層多様の世帯構成を実現し、活力ある豊かな近隣関係を保有できるコミュニティの形成を図る。

#### 若年ファミリー層の定着化の推進

- 市内で減少傾向にある若年ファミリー層に対し、そのニーズに対応して比較的規模の大きい設備性能の充実した都市型集合住宅を受け皿として供給する。

#### ゾーン内の施設との連携を促す計画

- 多様な世代のライフスタイルを支え豊かな居住環境であるためには、団地とその周辺施設を含めたコミュニティを実現していく必要がある。  
本施設はシビックセンターゾーン内に位置し、同計画エリア内に医療、福祉、行政中枢機関などが集約整備されている。近隣施設とのスムーズな動線確保することなどで、ゾーン内施設との連携を促す計画とする。



#### バリアフリーの推進

- 住戸内のバリアフリー化  
高齢者や身体障害者が、自分の住戸内でできるだけ長い期間自立した生活を営めるようバリアフリー化を徹底する。
- 外部空間のバリアフリー化  
外部空間のバリアフリー化を推進し、一定程度の障害を有する者も健常者と同様に屋外での生活や、豊かな近隣関係が享受できる生活空間を構成する。

#### 新たな居住環境のモデルとする

- 周辺環境と調和した外観デザイン  
地域固有の伝統、文化を読みとり、周辺環境と調和させつつ、そのアイデンティティを表象できる外観を構成する。
- 豊かな共有空間を保有したハイアムニティ団地  
緑地、集会所等の共有施設を、できるだけ周辺地域に開放性の高い形態とし、新たな居住環境を創出する。

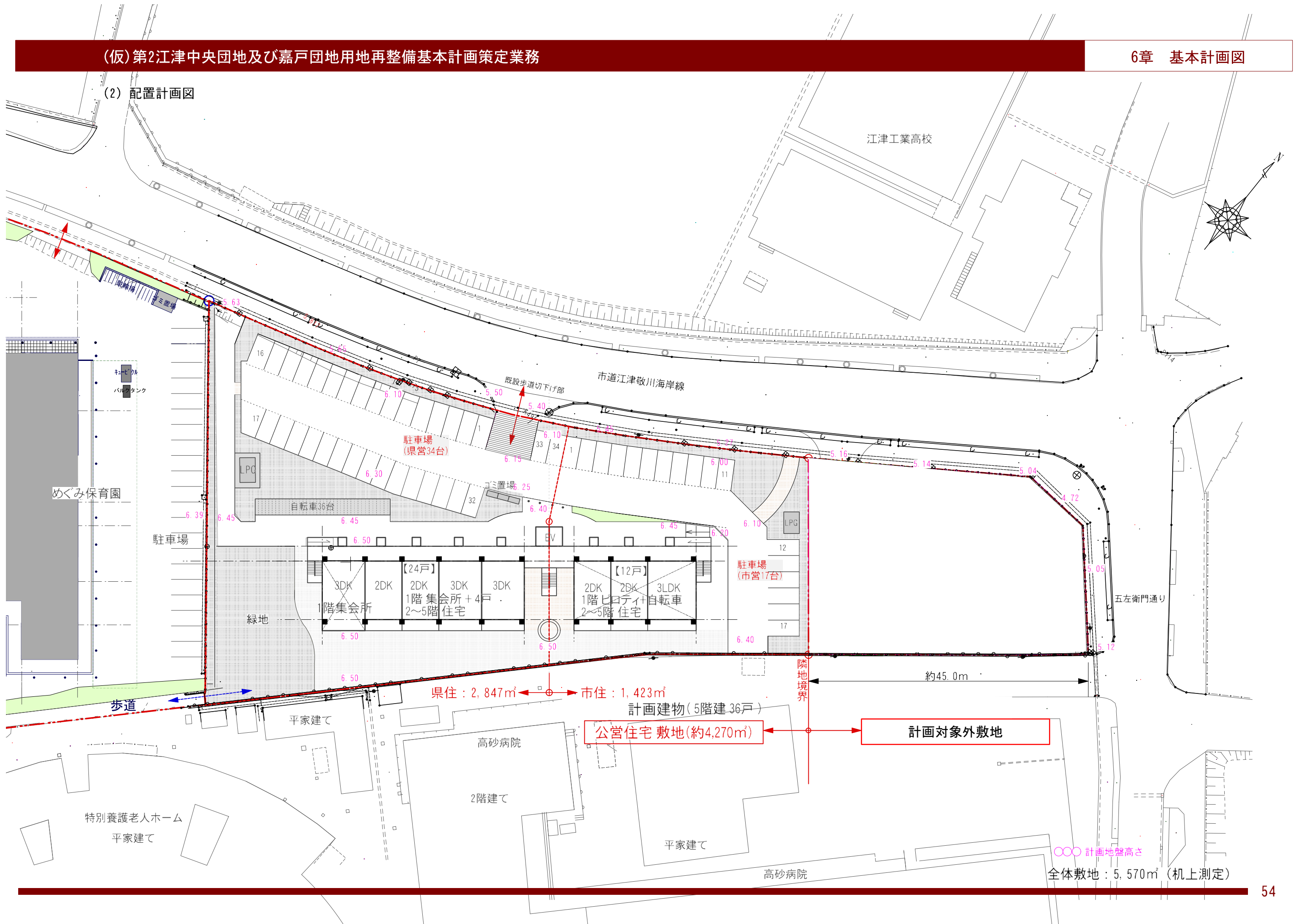
#### 新しい団地としてのアイデンティティの創出

- コミュニティのまとまりとしてのアイデンティティ  
住民が生活する場所に対して、自分の場所としての誇りを持つこと (=場所としてのアイデンティティの確立) が、コミュニティを尊重し、そのまとまりと豊かさを作り出していくことにつながっていく。  
周辺の環境と調和しつつ、新しい団地としての独自性を実現していくことが重要である。
- 「まとまり」と「開放」  
住戸のまとまりを良くすることによって、自分の住んでいる領域が確認しやすくなり外部に対する一体感が高まることで、自分たちの「場所としてのアイデンティティ」が生まれてくる。反面、まとまりすぎることによって、窮屈で閉鎖的な感じのする住空間を創ってしまう恐れがある。外部からも人が訪れやすくなるよう、各所にオープンスペースを設け開放的な住区構成を同時に実現することを目指す。

#### 長寿社会に対応した住戸仕様

- 公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者向けの賃貸住宅であるが、現在市営住宅での高齢者世帯は26.8%と全体の約1/4を占めている。(第2次江津マスタープランより) また、管理期間の経過に伴って、今後さらに高齢者世帯の割合が多くなると想定される。  
高齢者世帯への配慮として、住戸内事故の防止や在宅ケア必要時の住宅性能について十分な検討を行う必要がある。  
高齢の入居者が安心して居住できる仕様を標準として整備していく。  
本計画では、各住戸タイプに将来対応することとして大幅な改修工事が伴うことのないよう、コストとバランスを考慮しながら仕様を設定していく。

(2) 配置計画図

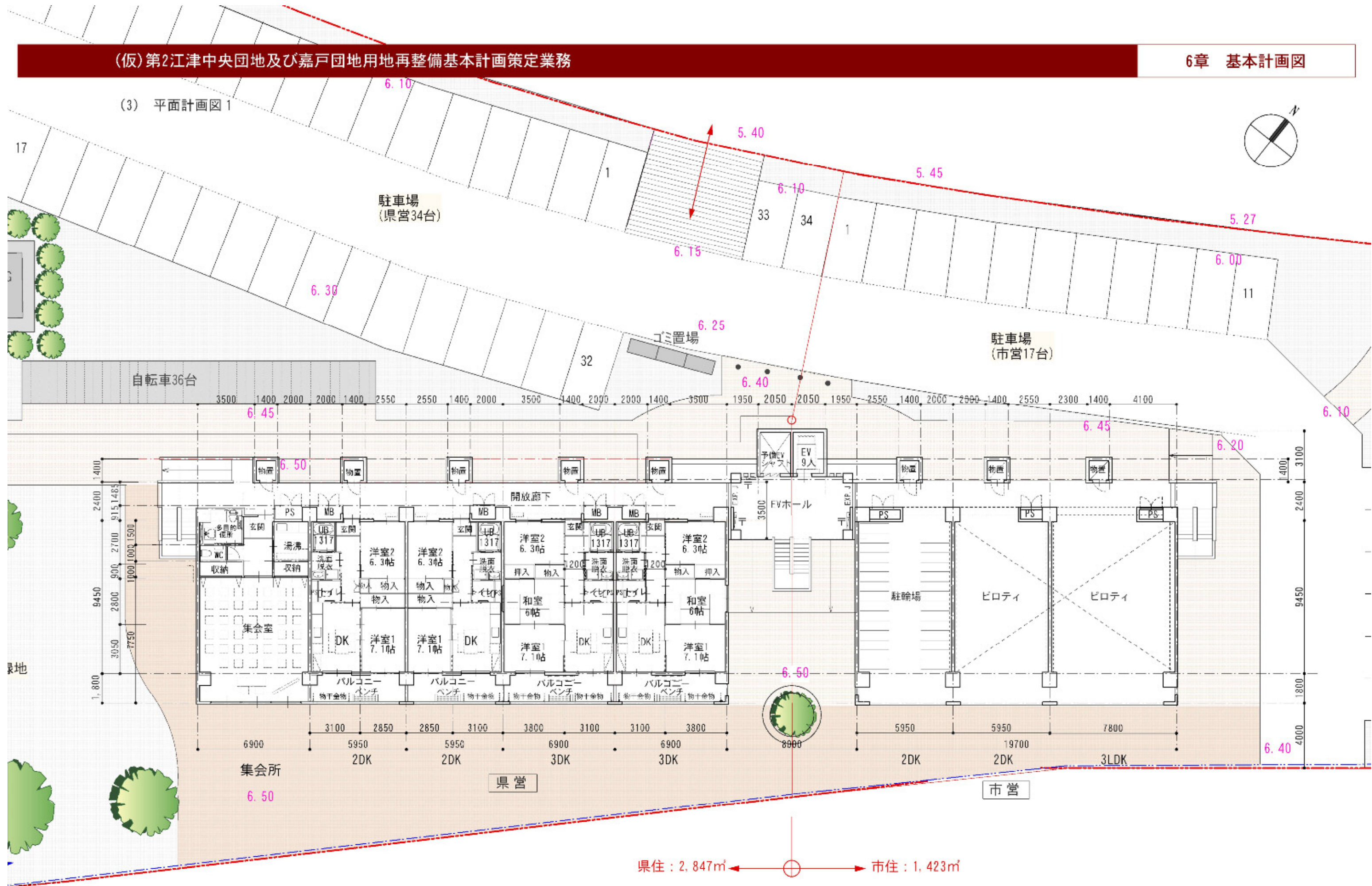


公営住宅敷地(約4,270m<sup>2</sup>)

計画対象外敷地

〇〇 計画地盤高さ  
全体敷地 : 5,570m<sup>2</sup> (机上測定)

(3) 平面計画図 1



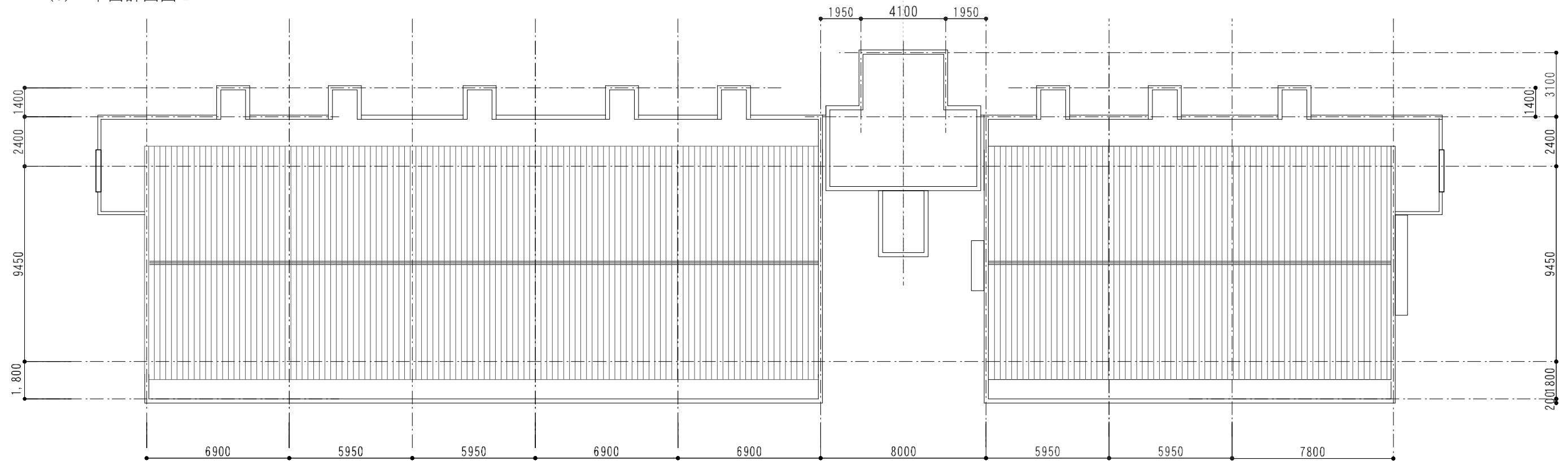
県住 : 2,847㎡ ← → 市住 : 1,423㎡

特別養護老人ホーム  
平家建て

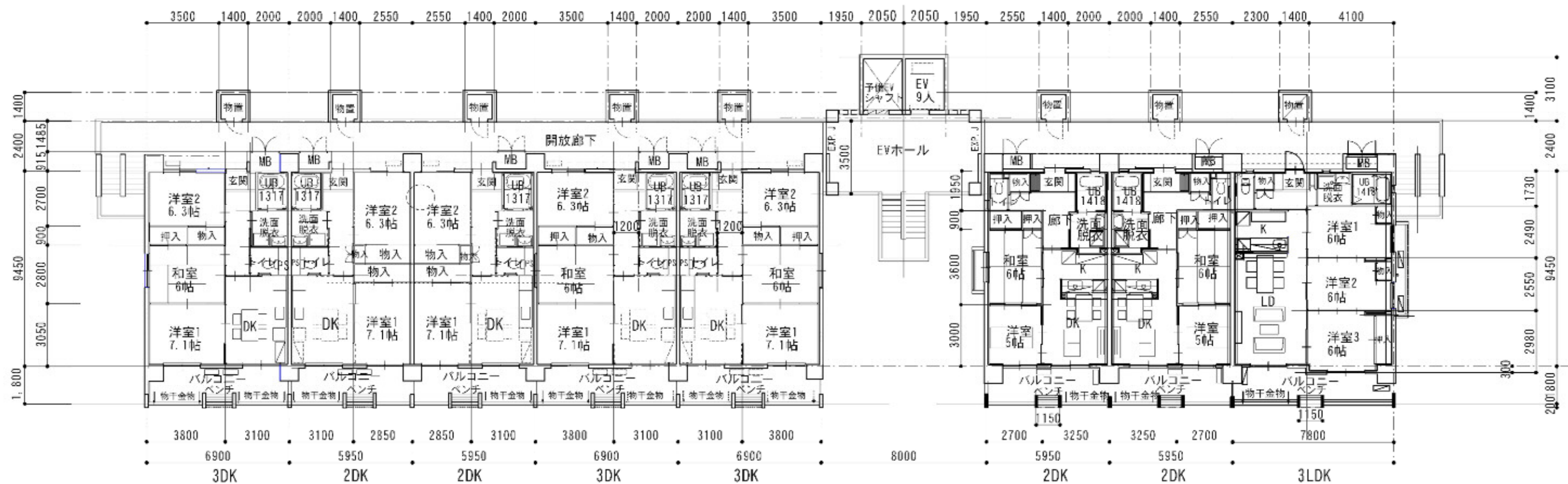
高砂病院

1階平面図 1 : 200

(3) 平面計画図 2



R階平面図 S = 1 : 200



2~5階平面図 S = 1 : 200

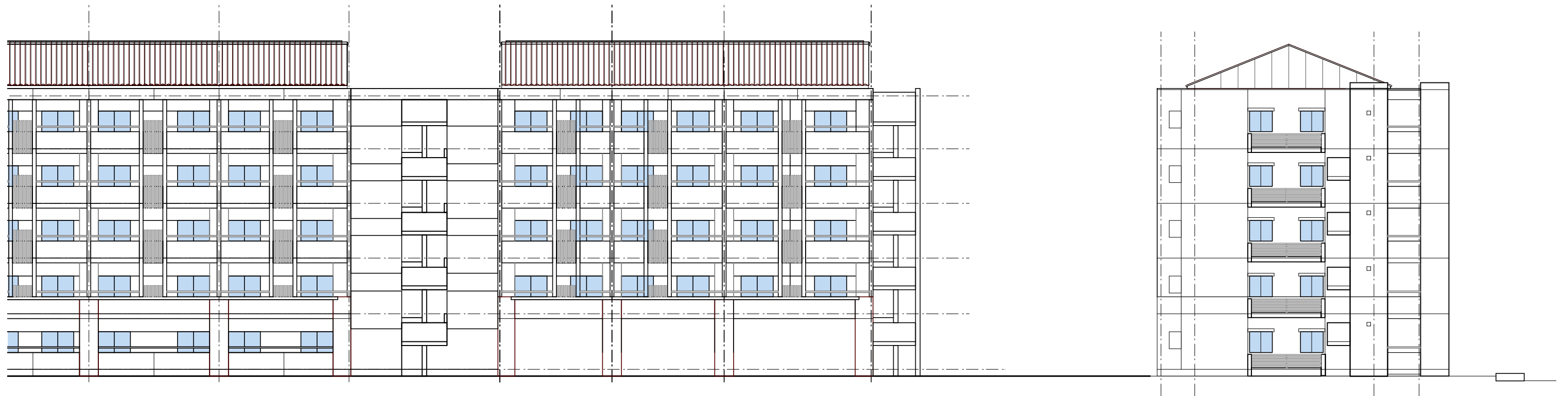
(4) 立面計画図 1



南面立面図 S=1:200



(4) 立面計画図 2



南面立面図 S=1 : 200

東面立面図 S=1 : 200

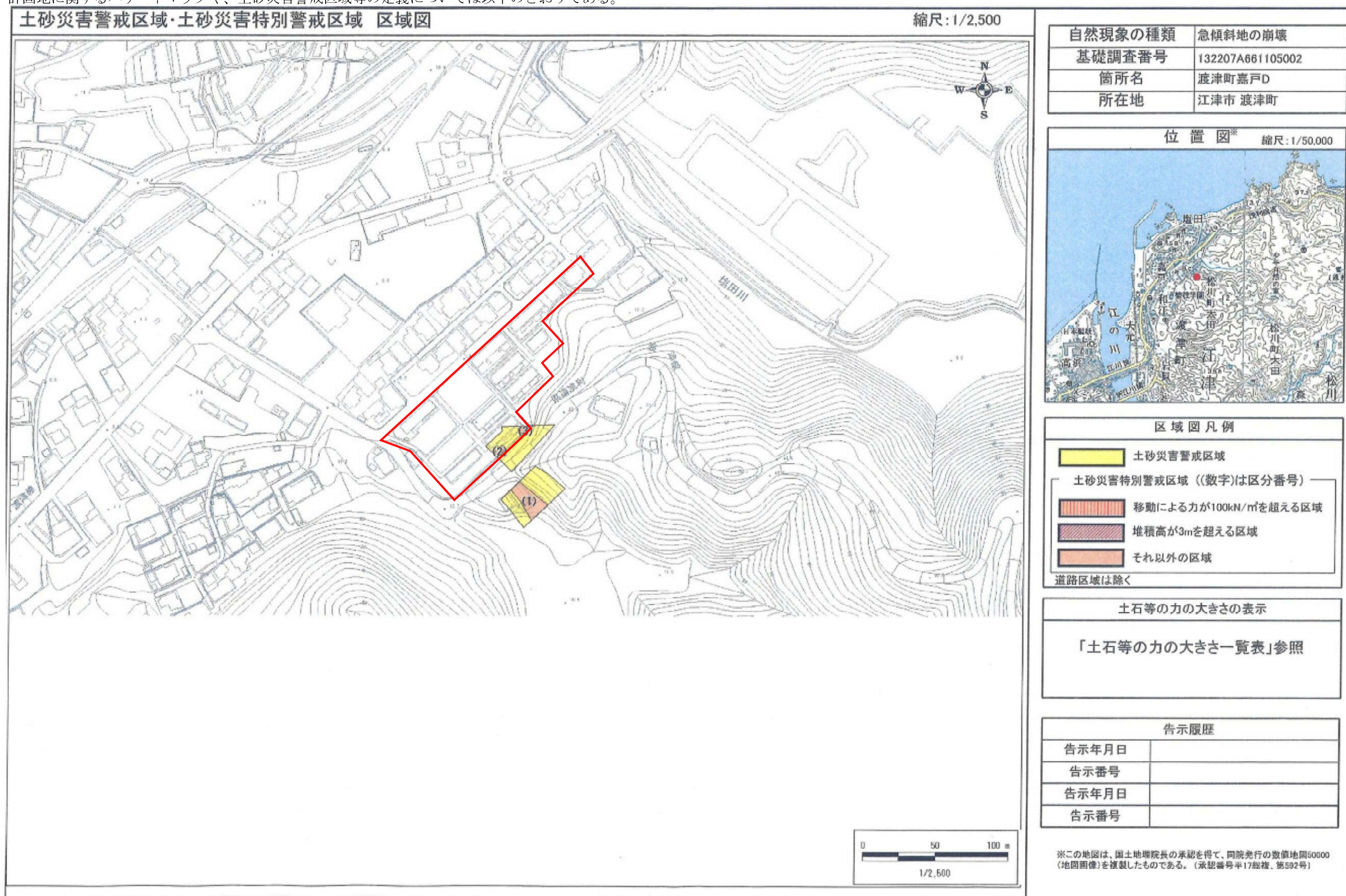
(4) 立面計画図 3



北面立面図 S=1 : 200

1-1-4 ハザードマップ

計画地に関するハザードマップや、土砂災害警戒区域等の定義については以下のとおりである。





現況平面図 S=1:500



- 市有地境界
- 市有地
- 県有地

業務名	嘉戸団地用地再整備基本計画	
図面名	現況平面図	
年月日	平成31年3月	
尺 度	1/500	27