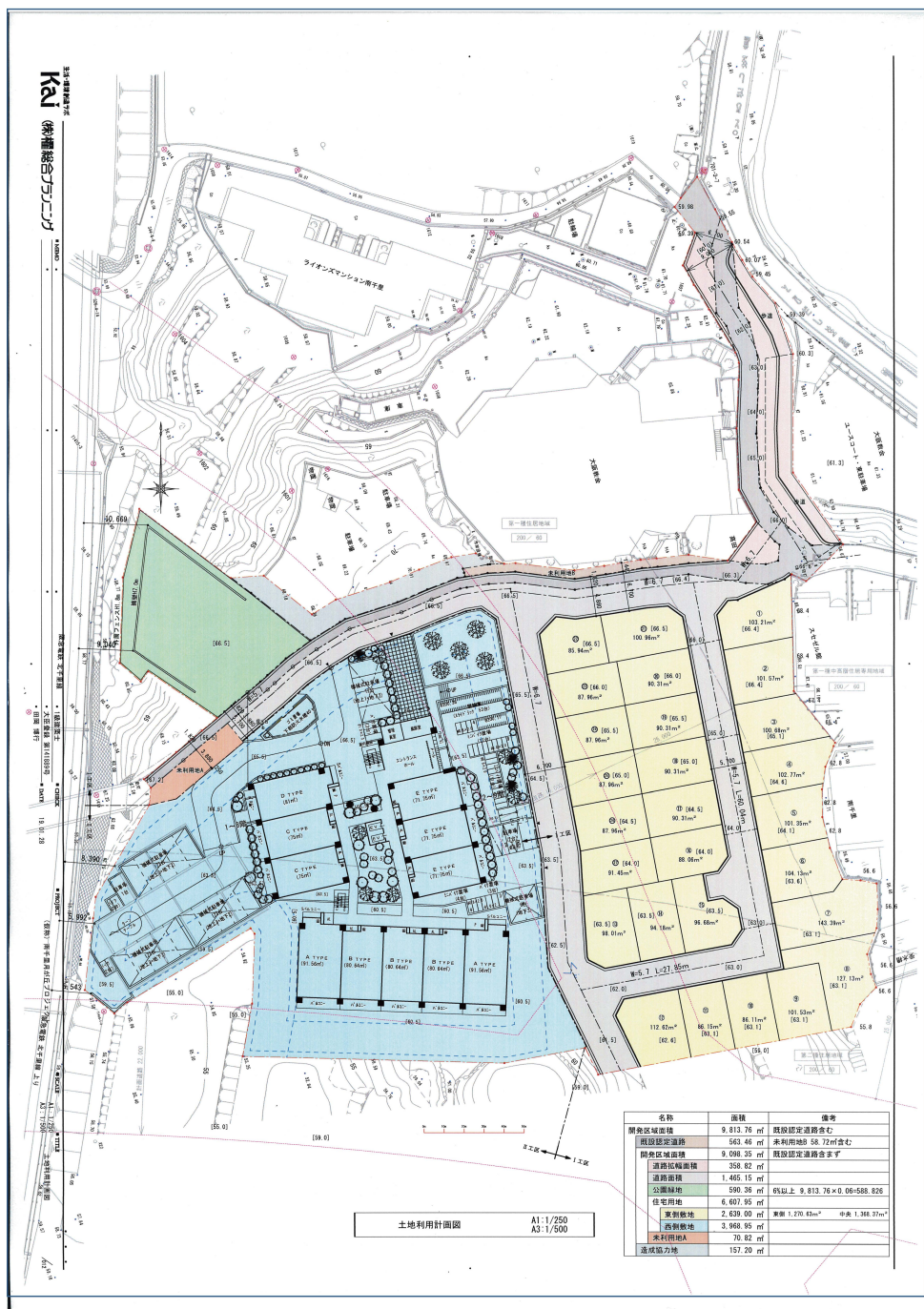




* 多くの困難な課題がありましたが吹田市と協議を重ねた結果、最終的なプランが左図の土地利用計画図です。

* 排水に関する課題は困難を極めました。
近年の集中豪雨には各自治体とも対策が急務ですが、吹田市も各種対策を講じています。特に新規の大規模開発に対しては、厳しい対策が要求されます。

* 黄色部は戸建住宅区域、面積は広い区画で 143 m²、狭い区画 86 m²です。
図面上部が北、一番高い箇所が 66.5m、低い箇所が 62.6mで南に向かって緩やかな斜面になっています。
もう少し高低差があればいい街並みができたのですが、排水の関係でこれ以上の高低差は取れません。
住宅区割内に [] で囲った数字がありますが、この数字が地盤面の高さを表しています。

* 青色部は集合住宅（マンション）部分で、専有面積 75 m²から 95 m²のファミリータイプで全 85 戸です。
土地形状があまりよくないので、設計は苦勞します。
建物を建築する場合、戸建住宅でもマンションでも建ぺい率と容積率、及び高さの制限が地域ごとに決められています。この場所での建築物の高さは 16mまで。
容積率は計画面積の 200%まで。建ぺい率は 60%までの制限があります。建ぺい率と容積率はどうすることもできませんが、たかさの制限はいくつかの条件を満たせば緩和措置を受けることができます。今回は緩和措置を活用して建物を高くすることにより住居戸数を増やす作業が要求されています。

* 緑色部は提供公園で面積は 590 m²あります。吹田市では大規模開発の場合、開発面積の 6%を公園と緑地に提供しなければなりません。