

旗岡市営住宅建替計画

1. 現況編

1-1. 下松市の住宅事情

(1) 下松市の位置

① 位置と概要

下松市は、山口県の南東に位置し、瀬戸内海に面する面積 89.35km² の都市である。

県庁所在地の山口市から東南東へ約 40km の位置にあり、周南市、光市と境を接している。

J R 山陽本線、山陽新幹線、山陽自動車道、国道 2 号、188 号と東西の幹線交通路が貫通する。

かつては下松駅南口周辺が市の中心市街地で、海岸部に集積する大規模工場群の玄関口となっていたが、高度経済成長期以降、末武・花岡・久保地区方面に住宅地開発が広がり、さらに平成 5 年の下松タウンセンター開業を契機に、末武・花岡地区等での郊外型商業立地が相次ぎ、市街地が急速に拡大し、下松地区から花岡・久保地区まで市街化が連続化した。南北方向の幹線道路として整備された都市計画道路末武大通線の沿線等への商業施設立地がその象徴であり、それらは、周辺市町からの強い集客力を発揮している。

市人口は、周辺市町や県全体が減少に転ずる中、横ばい～微増を維持しており、昼間人口は夜人口を上回っている。なお、東洋経済新報社が全国の市を対象に毎年公表している「住みよさランキング」2018 年版で、下松市は 30 位、中四国で 11 年連続トップとなっている。

□位置図



(2) 人口・世帯の状況

① 人口・世帯数

下松市の人口は、周辺市町や県が減少している中でも横ばい～増加を続けており、世帯数も増加している。

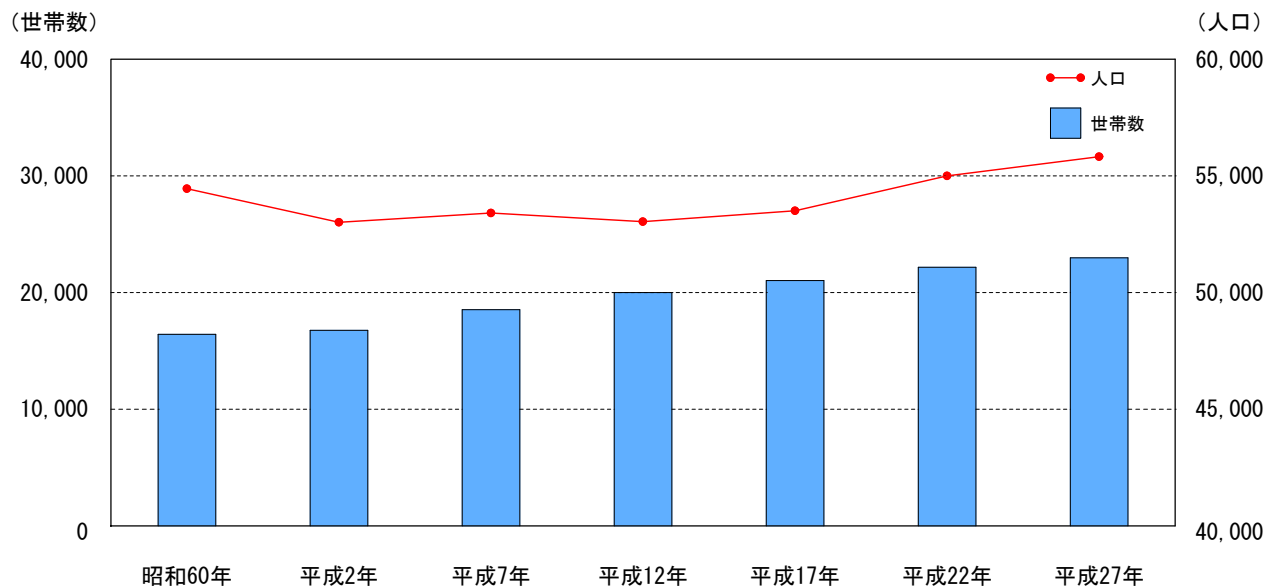
世帯あたりの人員数は、核家族化や少子化などにより減少傾向にある。

将来的な人口は、全国の動向と同じく減少傾向に転ずると予想される。

■ 下松市の人口・世帯数の推移

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
世帯数	17,362	17,889	19,132	20,101	21,127	22,653	23,757
人口	54,445	53,030	53,471	53,101	53,509	55,012	55,812
世帯あたり人員数	3.14	2.96	2.79	2.64	2.53	2.43	2.35

(資料：国勢調査)



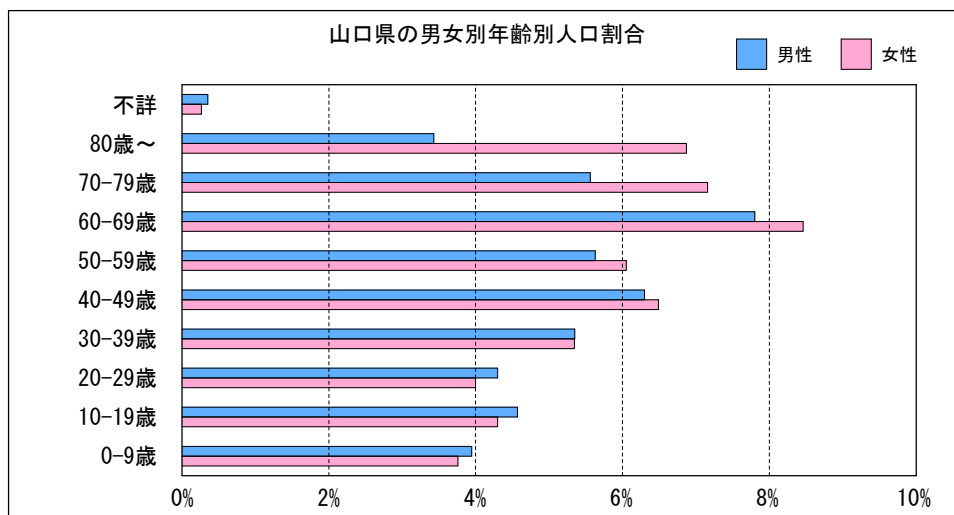
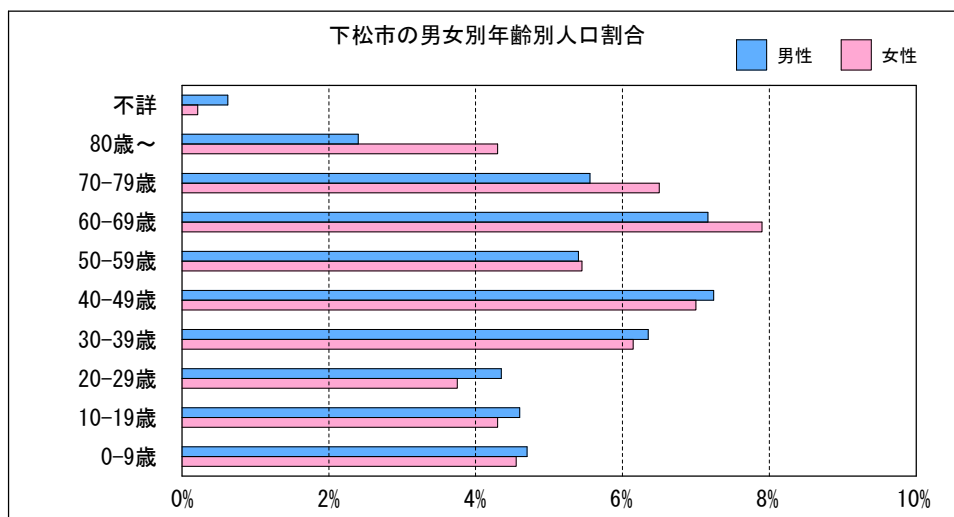
② 人口構成

下松市の人口は、県全体の約4%となっている。年齢構成では、男女共に60歳以上の割合が高く、逆に若年層（19歳以下）の割合が低くなっており、少子高齢化が進んでいる。

(人)

	下松市			山口県全体		
	男	女	総数	男	女	総数
0-9歳	2,629	2,546	5,175	55,744	53,071	108,815
10-19歳	2,576	2,395	4,971	64,255	60,724	124,979
20-29歳	2,432	2,100	4,532	60,147	56,006	116,153
30-39歳	3,550	3,448	6,998	75,267	75,059	150,326
40-49歳	4,054	3,919	7,973	88,536	90,929	179,465
50-59歳	3,017	3,045	6,062	79,622	85,182	164,804
60-69歳	3,993	4,411	8,404	109,673	118,726	228,399
70-79歳	3,105	3,626	6,731	78,412	100,242	178,654
80歳～	1,539	2,943	4,482	48,185	96,534	144,719
不詳	357	127	484	5,167	3,248	8,415
総数	27,252	28,560	55,812	665,008	739,721	1,404,729

(資料：平成27年国勢調査)



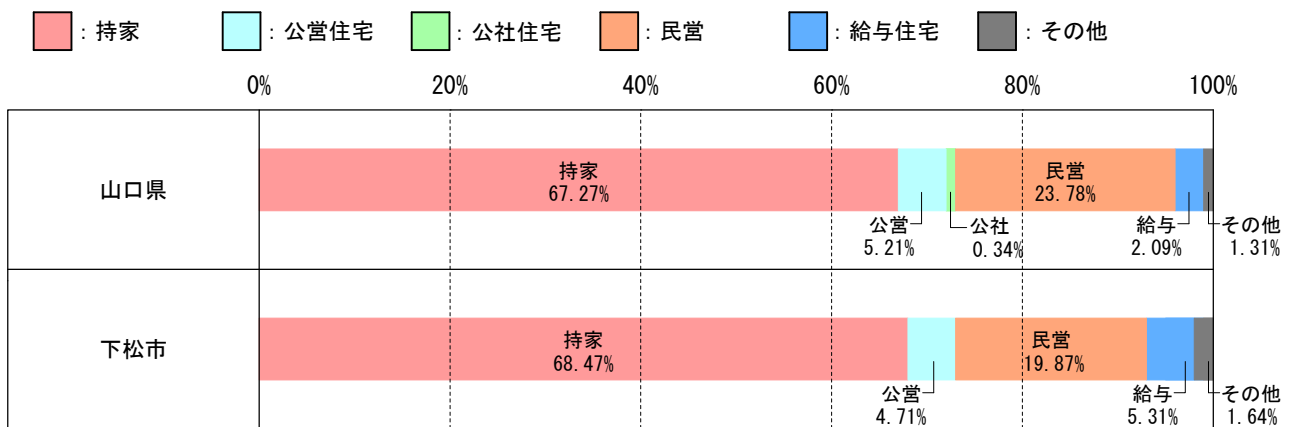
(3) 住宅の状況

① 住宅ストックの概要

下松市内の住宅の所有関係別戸数の割合をみると、持家戸数は7割弱で山口県全体とほぼ同じ値となっている。

貸家の割合については公営住宅、民営、給与住宅、ともに山口県全体の割合と比較して3～4%程度の差がある。

住宅の広さについては、1住宅あたりの延べ面積が山口県全体と比べてやや低い値となっており、下松市と山口県の平均値を比較すると山口県が2%程度高い数値となっている。



(資料：平成25年住宅・土地統計調査)

■住宅の種類

	合計		持家		貸家									
					公営住宅		公社住宅		民営		給与住宅		その他	
	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)
山口県	588,800	100%	396,100	67.27%	30,700	5.21%	2,000	0.34%	140,000	23.78%	12,300	2.09%	7,700	1.31%
下松市	23,150	100%	15,850	68.47%	1,090	4.71%	0	0%	4,600	19.87%	1,230	5.31%	380	1.64%

(資料：平成25年住宅・土地統計調査)

■住宅の広さ

	1住宅あたり 居室数 (室/戸)		1住宅あたり 居室畳数 (畳/戸)		1住宅あたり 延べ面積 (㎡/戸)		1人あたり 居室畳数 (畳/人)		1室あたり 人員 (人/室)	
	山口県	下松市	山口県	下松市	山口県	下松市	山口県	下松市	山口県	下松市
持家	6.06	5.77	41.47	42.37	129.40	126.51	16.34	16.20	0.42	0.45
貸家	3.02	2.69	19.59	20.09	51.50	51.21	9.96	11.41	0.65	0.65
平均	4.54	4.23	30.53	31.23	90.45	88.86	13.15	13.81	0.54	0.55

(資料：平成25年住宅・土地統計調査)

② 住宅フローの概要

下松市の新設住宅着工戸数をみると、全体の着工戸数は平成24年度に685戸という高い数値となっているが、平成25年度までは増減を繰り返している。

平成26年度以降は毎年500戸を超え、平成29年度は、平成24年度に次ぐ580戸となっている。

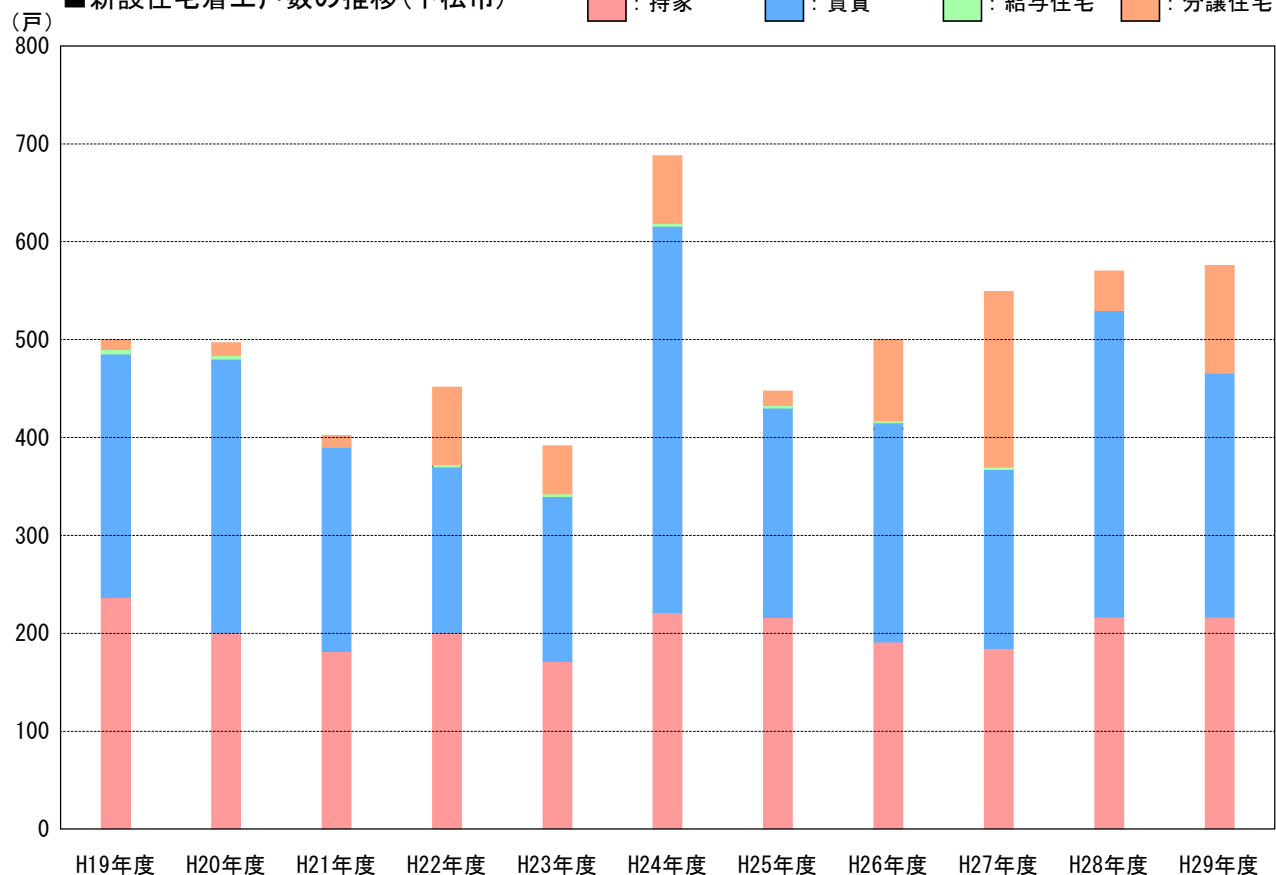
着工戸数の内訳をみると、分譲住宅は平成25年度に大きく減少したが、平成27年度には178戸と再び増加した。持家は10年間増減を繰り返しているが、平均して200戸前後の数値となっている。貸家は平成24年度に395戸という高い数値となっているが、以降は増減を繰り返している。

■新設住宅着工戸数（下松市）

	H19年度 (戸)	H20年度 (戸)	H21年度 (戸)	H22年度 (戸)	H23年度 (戸)	H24年度 (戸)	H25年度 (戸)	H26年度 (戸)	H27年度 (戸)	H28年度 (戸)	H29年度 (戸)
持家	231	203	181	201	173	221	216	193	185	215	217
貸家	256	278	212	170	169	395	213	224	183	314	252
給与住宅	2	1	0	1	1	1	2	1	2	0	0
分譲住宅	13	16	12	78	49	68	16	83	178	42	111
総計	502	498	405	450	392	685	447	501	548	571	580

(資料：山口県新設住宅着工戸数)

■新設住宅着工戸数の推移（下松市）



③ 市営住宅の状況

下松市の市営住宅は、下表に示すように、10団地594戸であり住戸数が最も多いのは旗岡住宅の236戸である。

■市営住宅の管理戸数

	住宅名	構造	建設年度	棟数	総戸数
1	旗岡	中耐	昭和43年～48年	11棟	236戸
2	川瀬	中耐・高耐	平成11年	2棟	86戸
3	生野屋	簡平・簡二・中耐	昭和38年～42年、平成29年	18棟	113戸
4	緑ヶ丘	簡平	昭和33年～34年	12棟	48戸
5	末光	簡二	昭和27年	1棟	4戸
6	末武西	簡平	昭和35年～36年	2棟	8戸
7	末武	中耐	昭和46年～48年	2棟	32戸
8	末武第2	簡二	昭和56年	2棟	12戸
9	久保	中耐	平成6年	1棟	31戸
10	尾尻	中耐	平成22年	1棟	24戸
	計			52棟	594戸

※旗岡市営住宅は2号棟（10戸）、8号棟（10戸）は入居停止。
 ※生野屋市営住宅は建替事業により、既存83戸、新設30戸。

注1) 構造について

簡平：簡易耐火構造（現準耐火構造）平屋建の住宅
 簡二：簡易耐火構造（現準耐火構造）2階建の住宅
 中耐：耐火構造の3～5階建の住宅
 高耐：耐火構造の6階建以上の住宅

注2) 耐用年限について

簡平（現準耐火構造）：30年
 簡二（現準耐火構造）：45年
 中耐・高耐：70年

注3) 標準管理期間（耐用年限の1/2）について

簡平（現準耐火構造）：15年
 簡二（現準耐火構造）：22.5年
 中耐・高耐：35年

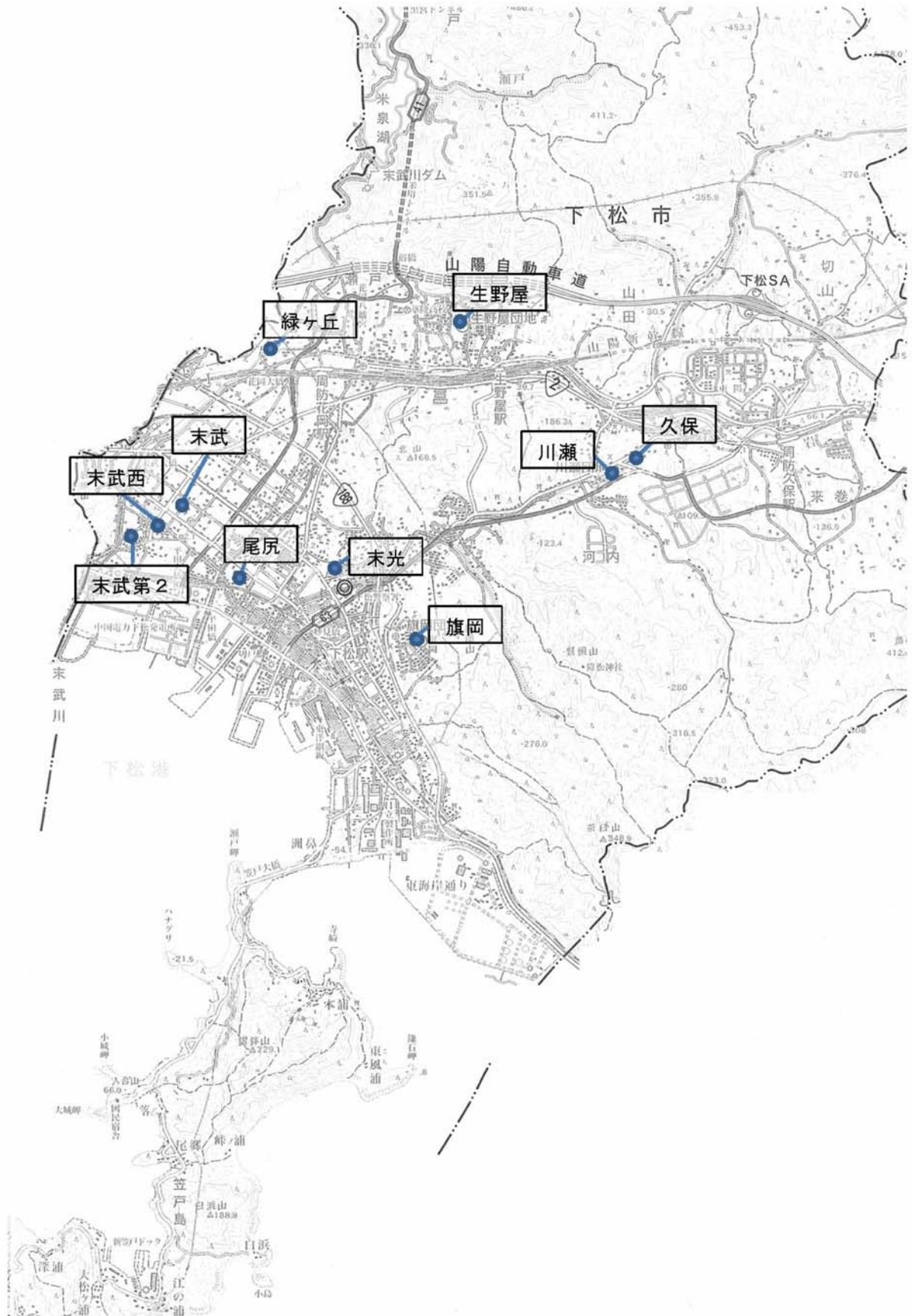
④ 市営住宅の需要

平成27～29年の下松市の市営住宅募集状況を下表に示している。募集倍率の平均は7.13、本計画地である旗岡住宅地については倍率2.57となっている。

■ 応募結果世帯数

住宅名		H27.10		H28.1		H28.6		H28.10		H29.1		合計	
		募集戸数	応募者数	募集戸数	応募者数	募集戸数	応募者数	募集戸数	応募者数	募集戸数	応募者数	募集戸数	応募者数
旗岡	2DK	1	2	1	3	1	1	1	2	2	6	6	14
	3DK	1	4									1	4
川瀬	2DK	2	9			1	5	1	6			4	20
	3LDK	2	5	1	8	1	10	1	8	1	8	6	39
末武	3DK					2	38			1	11	3	49
末武第2	3DK			2	14							2	14
久保	3DK							1	5			1	5
尾尻	2DK			1	26							1	26
計		6	20	5	51	5	54	4	21	4	25	24	171
申込倍率		3.3		10.2		10.8		5.25		6.25		7.13	

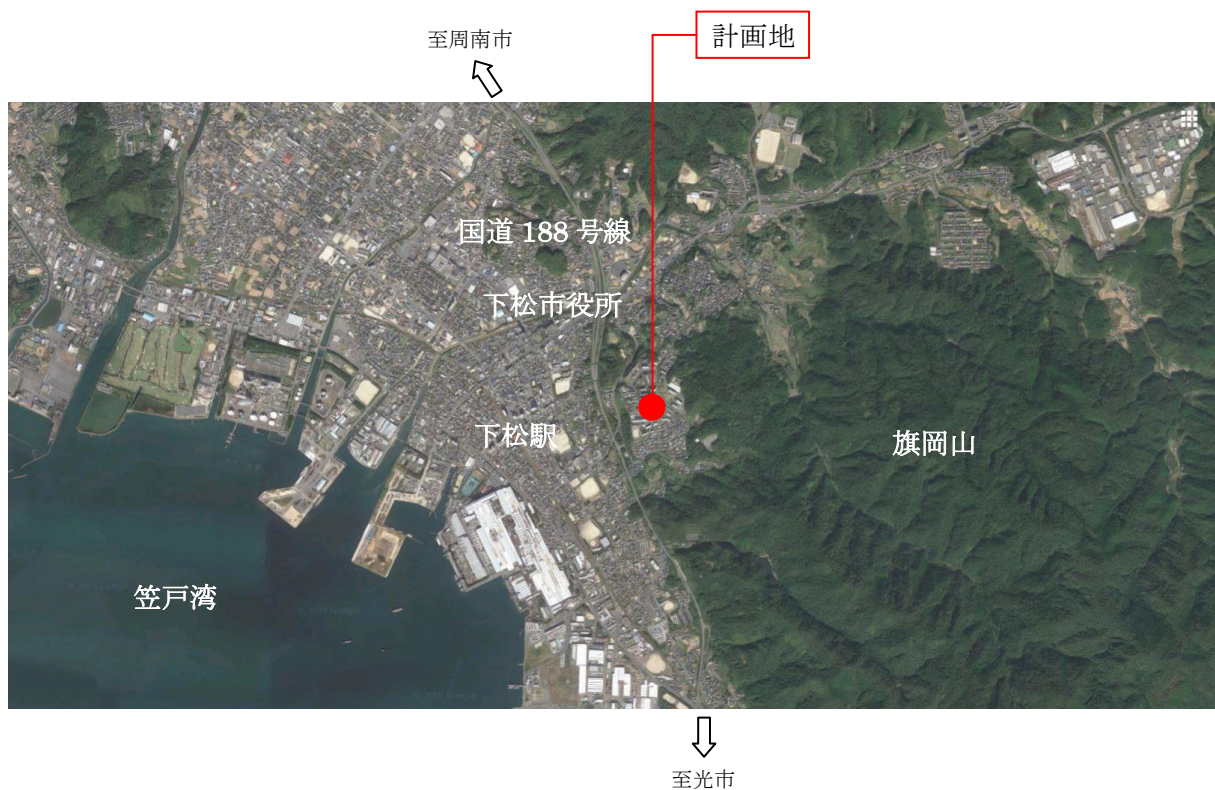
⑤ 市営住宅分布図



1-2. 周辺状況の整理

(1) 計画地の立地

計画地は、JR下松駅から東に約1kmの位置にあり、東側に旗岡山、西側に市街地が広がる山の裾野に造られた団地である。そのため、高低差があり坂道が多い反面、街や海の眺望が楽しめる環境にある。住宅は戸建住戸や中層の分譲マンション、県営住宅、市営住宅が共存している。団地内には、スーパーマーケットや幼稚園、簡易郵便局、公園があるほか、近くに小中学校があり、子育てに適した環境も整っている。団地内を通る市道旗岡環状線にはバス路線がある。



(2) 周辺の状況

① 土地利用・整備動向

旗岡団地（以降、本団地とする。）は市営住宅と県営住宅のほか、スーパーマーケットや郵便局、幼稚園なども隣接しており、周辺は住宅集積度が高い土地である。

本団地は傾斜地に立地している。そのため、敷地北側は周辺より高くなっており、市の中心部及び笠戸湾を望むことができる。

本団地は都市計画区域内にあり、第一種中高層住居専用地域（建蔽率：60%、容積率：200%）である。

② 周辺土地の状況

本団地周辺の土地には、分譲マンションや低層住宅などの住居系地域と臨海部に工場や倉庫などの工業系地域が広がっている。また、市道中央線沿道等に商業施設が増加している。

③ 周辺施設の状況

本団地周辺には、市役所や警察署などの公共施設が集結している。また、小学校、中学校などの教育施設や、中央公民館、市立図書館などの市民交流施設も近くに配置されている。

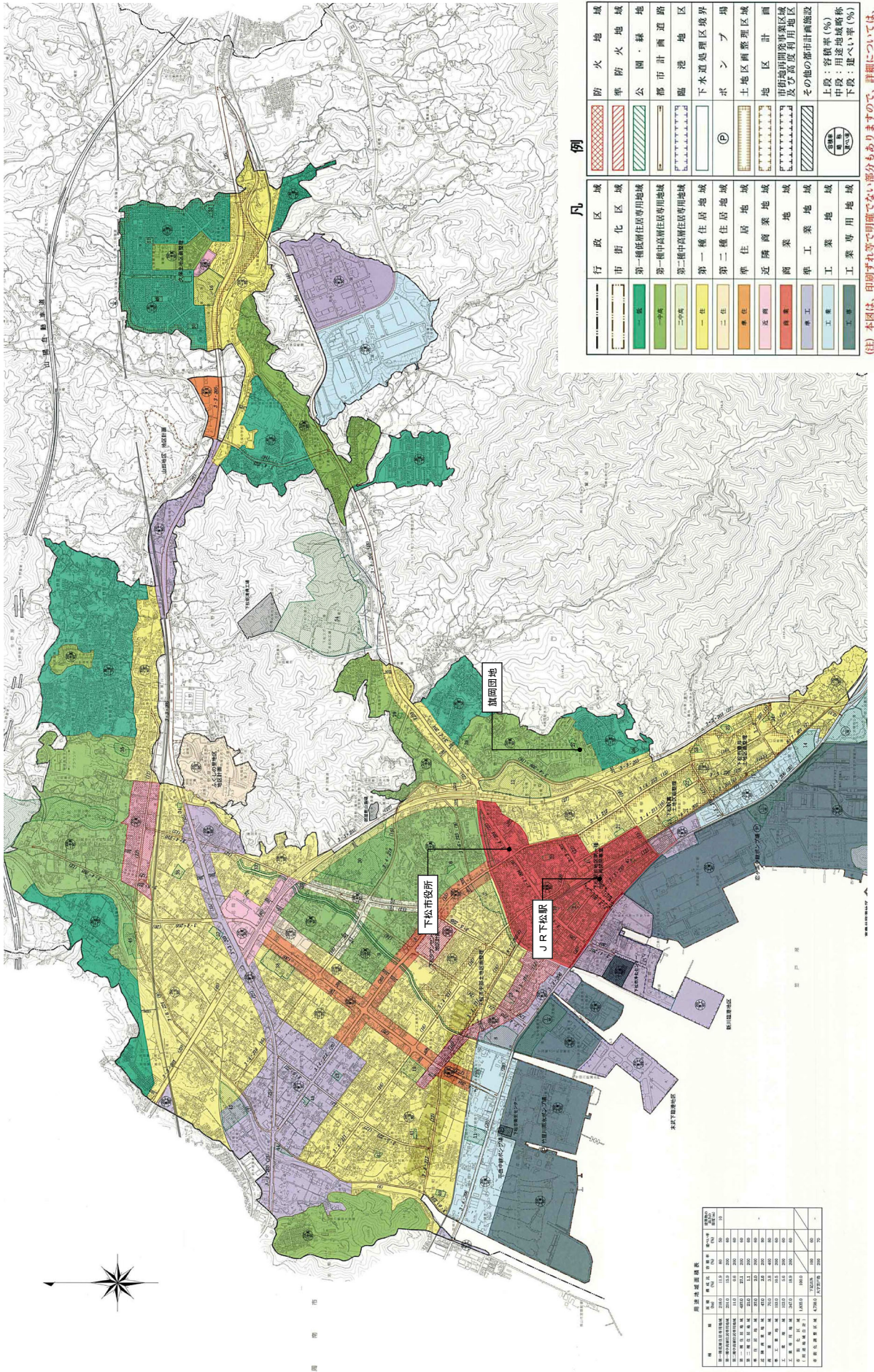
④ 環境・景観面の特性

下松公園、海岸通り緑地のほか、街区公園、児童遊園、児童広場などが点在している。また、景観資源として、切戸川の桜並木や笠戸大橋などがある。

⑤ 周辺状況図 (S=1/10000)



⑥ 都市計画図



1-3. 団地の現況

(1) 団地の状況

① 団地の概要

旗岡市営住宅は昭和 40 年代に建てられており、管理戸数 236 戸の団地である。

平成 30 年 3 月策定の下松市営住宅長寿命化計画では、建替の方針となっている。

また、平成 30 年に生野屋市営住宅・緑ヶ丘市営住宅（非現地建替）及び旗岡市営住宅の建替用地として、新たに ㊸区域の土地を取得している。生野屋市営住宅・緑ヶ丘市営住宅の建替住宅として、平成 31 年度から 1 棟 35 戸の住宅を建設する予定である。

- ・ 団地名 旗岡市営住宅
- ・ 敷地面積 約 1.8ha

(2) 敷地の状況

① 敷地の形状

本団地敷地は、旗岡公園を中心に、東西南北に敷地が分割されている。また、本団地敷地は高低差があるため、それぞれの敷地が階段及びスロープでつながった形状となっている。

② 前面道路・取付道路

本団地 ㊸㊹ 東側は、市道旗岡環状線に接道し、㊸と ㊹の間には市道旗岡 1 号線が接道している。また、本団地敷地周辺には、市道旗岡センター通りや市道旗岡歩行者専用線などの道路が整備されている。

③ 敷地の特性

本団地は、全体的に南下がりの敷地となっているため、各所に階段、法面が現れている。高低差があり、街や海の眺望が楽しめる。

④ 周辺土地利用の状況

本団地周辺は、戸建、市営住宅、県営住宅が多く、住宅集積度の高い住宅地である。また、スーパーマーケットや幼稚園、簡易郵便局、公園がある。

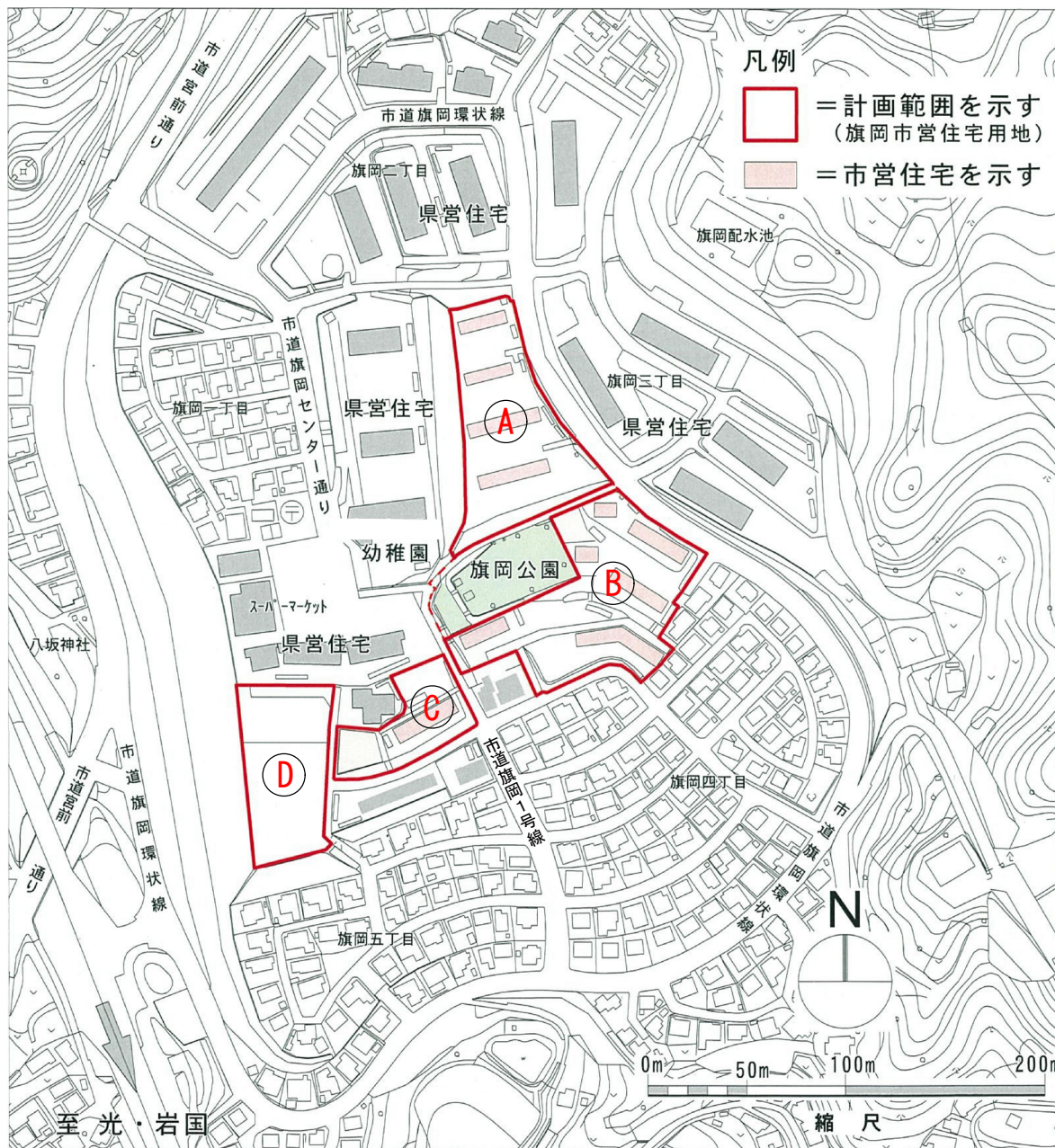
⑤ 動線に関する状況

本団地は、急勾配な雑壇上の敷地形状や各所に設けられた階段と法面によって敷地が分断されており、団地としての連続性は低い。歩行者の多くは、階段を利用して各住棟へ行き来している。

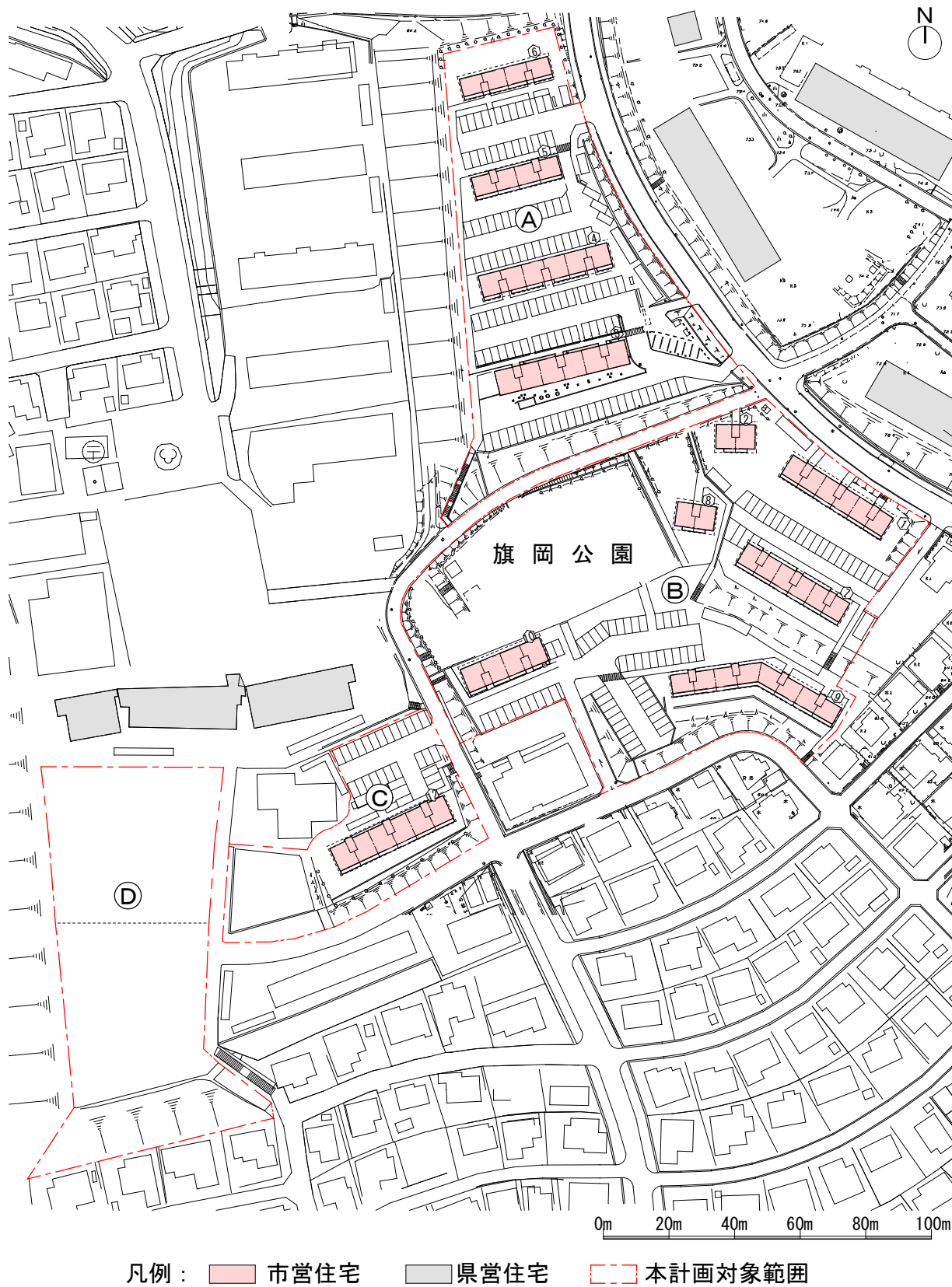
⑥ 周辺地形に関する状況

本団地は、南下がりの丘陵部に位置しており、敷地中央に位置する旗岡公園との高低差は、㊸北側で約 5.5m、㊹南側で約 6.0m 以上ある。

⑦ 現況概要図-1



⑦ 現況概要図-2



(3) 住宅・施設の状況

① 管理戸数の状況

本団地の管理戸数等を以下に示している。

棟名	竣工年度	構造	階数	間取	面積 (㎡)	住戸数 (戸)	入居数 (戸)	60歳以上の 世帯割合	長寿命化計画
1号棟	S43	中耐	4	2DK	37.0	24	18	61.6%	建替
2号棟	S46	中耐	5	2DK	39.1	10	7		
3号棟	S46	中耐	5	3DK	40.9	30	20		
4号棟	S45	中耐	4	3DK	40.8	24	20		
5号棟	S45	中耐	4	2DK	36.4	16	11		
6号棟	S45	中耐	4	2DK	37.7	16	12		
7号棟	S44	中耐	4	2DK	37.0	24	21		
8号棟	S46	中耐	5	2DK	39.1	10	6		
9号棟	S44	中耐	4	2DK	38.1	32	19		
10号棟	S48	中耐	5	3DK	45.2	20	14		
12号棟	S47	中耐	5	3DK	44.1	30	24		
全体						236	172		

(H31.2月末時点)

② 現況住宅の状況

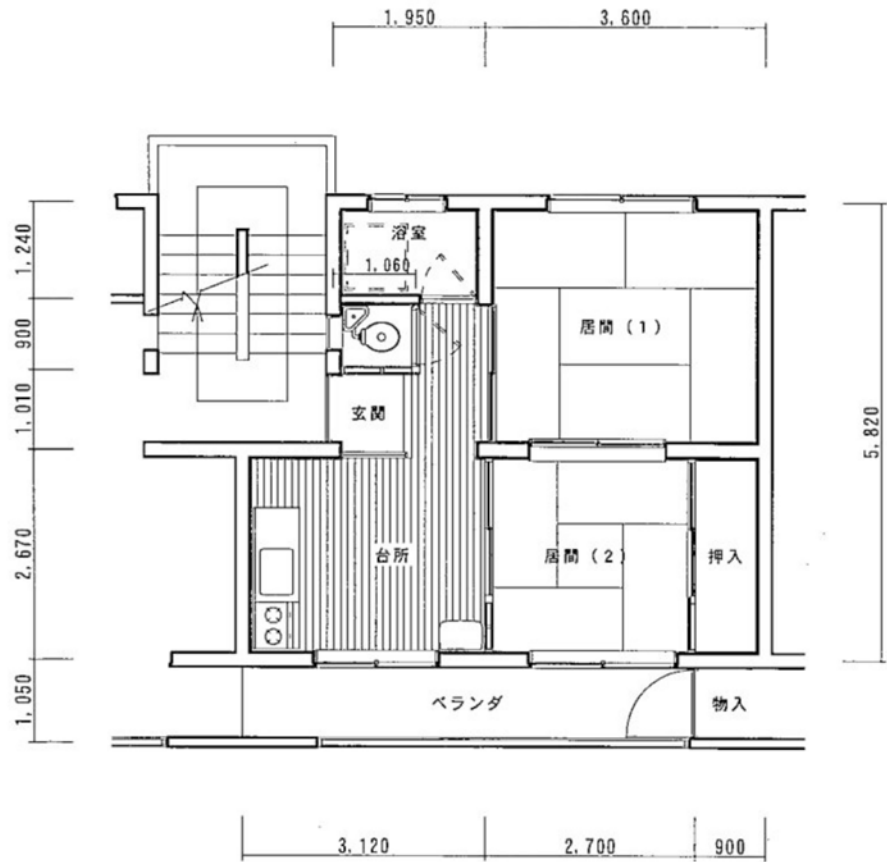
現在の旗岡市営住宅の入居世帯は、高齢者世帯(60歳以上)が6割を占めており、単身世帯(高齢者、障害者等)についても5割を越えている。

また、現在の旗岡市営住宅の現状を把握するために、市営住宅の居住者を対象として、居住環境や周辺環境についてのアンケートを実施した。

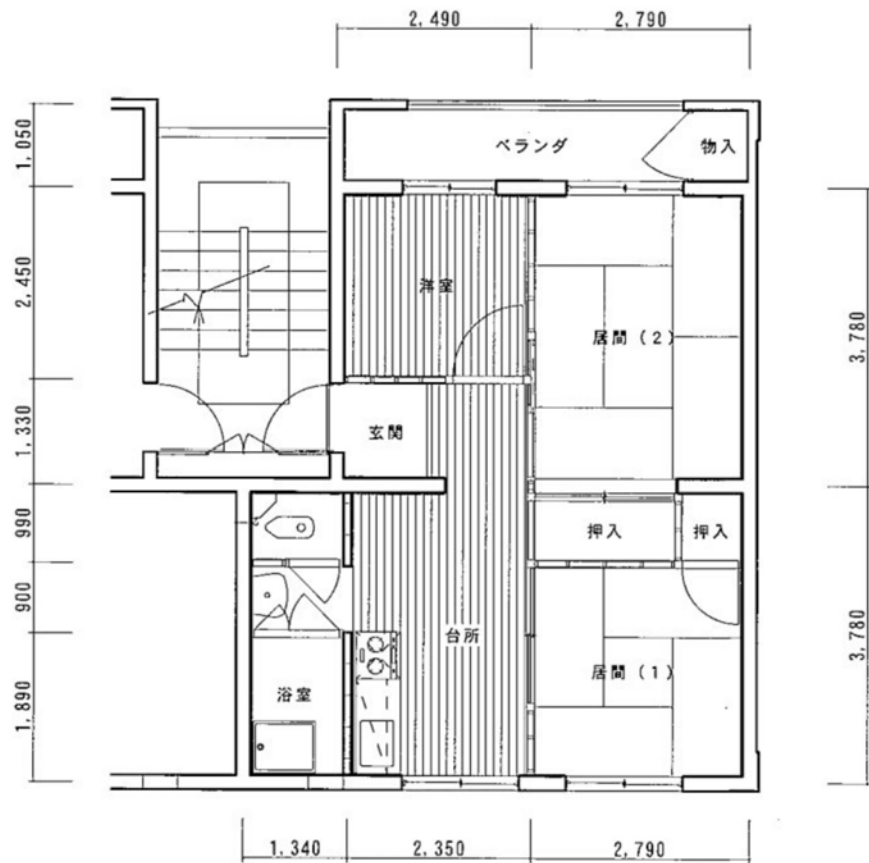
その結果、居住者の多くが、段差の解消や、エレベーターの設置などのバリアフリー化と、設備の更新を求めていることが分かった。

□ 現況プラン

- 基準平面図
・ 2DK (36.4㎡)



- 基準平面図
・ 3DK (45.2㎡)



③ その他の施設の状況

- ・ 駐車場 管理用、来客用含めて236台整備されている。住棟周辺に高密度で配置されている。

- ・ 集会所 スーパーマーケットの隣に県営住宅の集会所が1箇所整備されている。

- ・ 自治会倉庫 9棟(平均2㎡)整備されている。

- ・ オープンスペース 団地内には旗岡公園(都市計画 街区公園 約3,059㎡)及び◎内に公園が整備されている。

- ・ 自転車置き場 住戸間、住棟周辺に11棟(S造平屋)が整備されている。

- ・ ゴミ置場 住戸間、住棟周辺に8箇所設置されている。

(4) 排水・供給処理施設の状況

- ① 上水 現状は、直結給水方式を基本に配管整備されている。前面道路から敷地に引込んで各棟へ配管している。

- ② 下水 公共下水道は、各住棟の前面道路に 300Φ のヒューム管が整備されている。

- ③ ガス 都市ガスによるガス供給となっている。

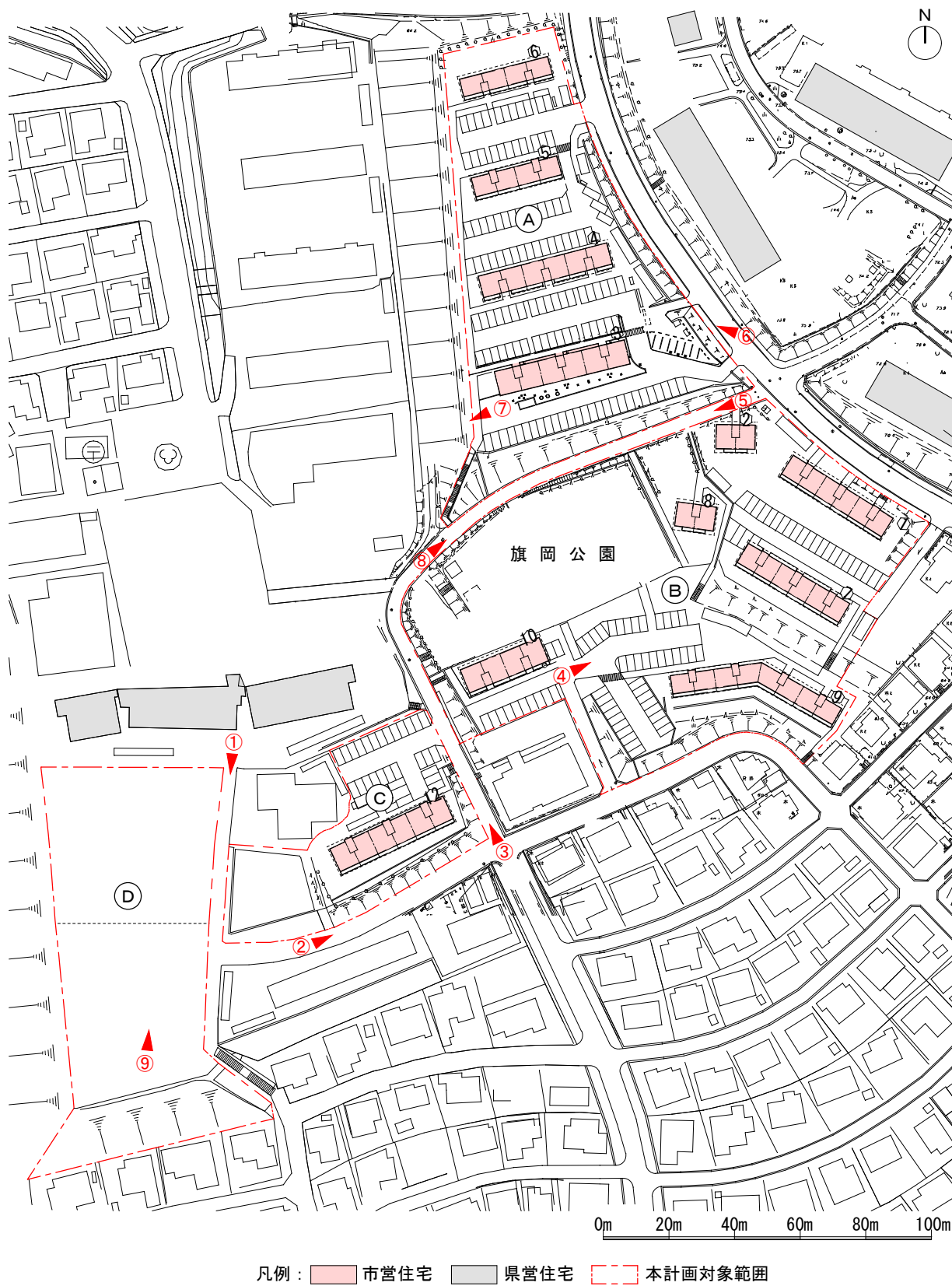
- ④ 電気・電話 周辺道路に設置されている中国電力柱及びNTT柱から、本団地に引き込まれている。

- ⑤ テレビ電波受信 棟毎に集合アンテナ方式によりUHF受信している。

- ⑥ 雨水排水 前面道路の排水側溝に放流としている。

- ⑦ 消防水利 周辺に消防水利（消火栓）が設置されている。

(5) 現況写真



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(6) アンケート調査結果

① 調査の概要

・ 調査の目的

建替住棟の住戸型設定と、居住者の移転計画の参考とするため、建替住宅に関してアンケート調査を行った。

・ 調査対象

建替えを行う旗岡市営住宅（全 11 棟）の全戸に配布。

・ 調査期間

平成 30 年 7 月に配布、同年 8 月初旬に回収。

・ 調査主体

下松市住宅建築課

・ 調査項目

- ・ 現在の居住者の構成
- ・ 現在の自動車等の保有状況
- ・ 現在の周辺施設の利用状況
- ・ 現在の社会福祉施設等の利用状況
- ・ 建替後住宅への入居の意向
- ・ 希望する住宅形式及び希望階数など
- ・ 建替えに関する意見

② 回収状況

177 世帯中 121 世帯回収。

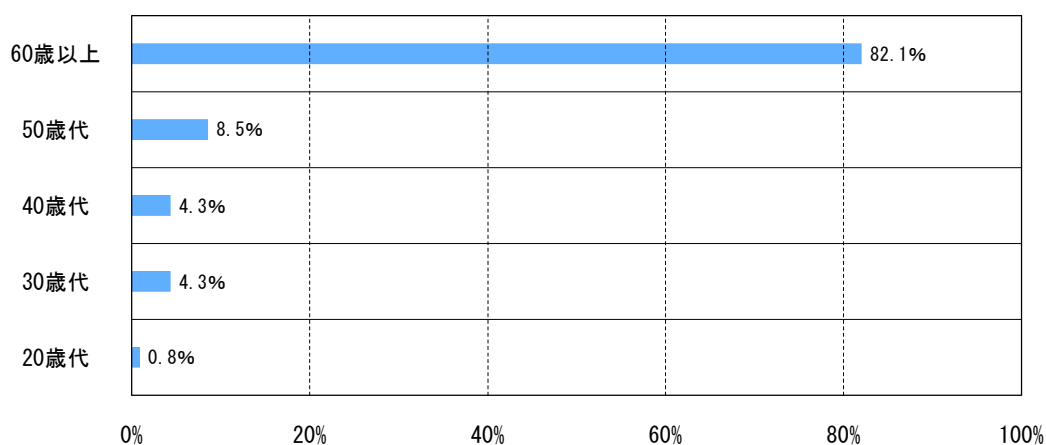
121 世帯を集計・分析対象とする。

③ 集計結果

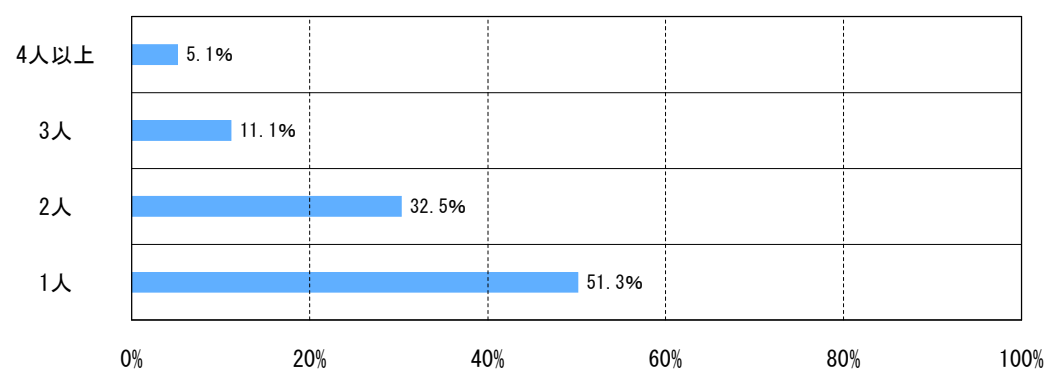
アンケート集計結果は次ページ以降のとおり。

01：現在の居住者の構成

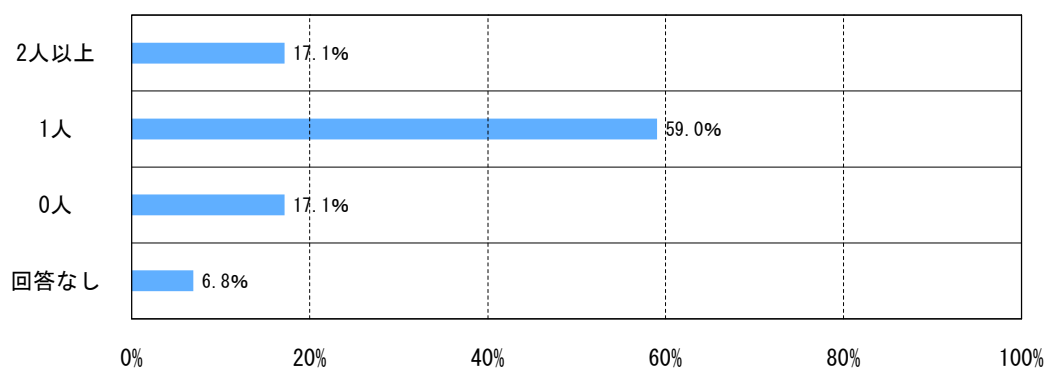
01-A：世帯主の年齢



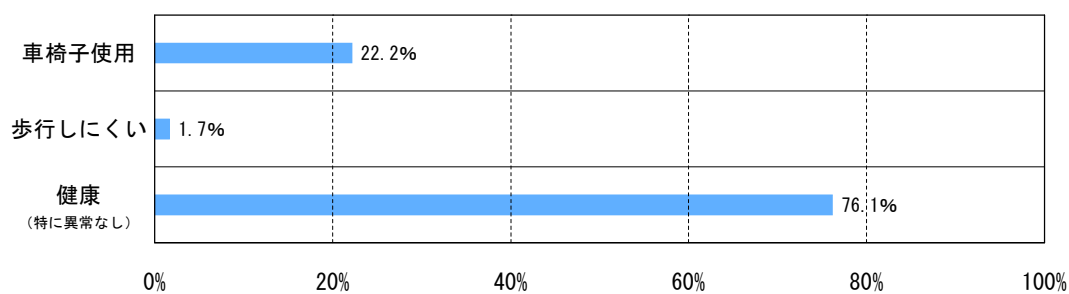
01-B：世帯人員



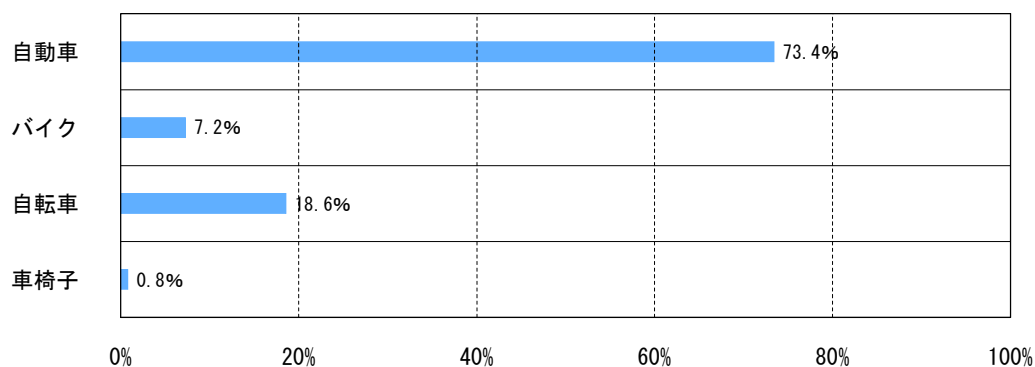
01-C：高齢者数（65歳以上）



01-D：健康状態

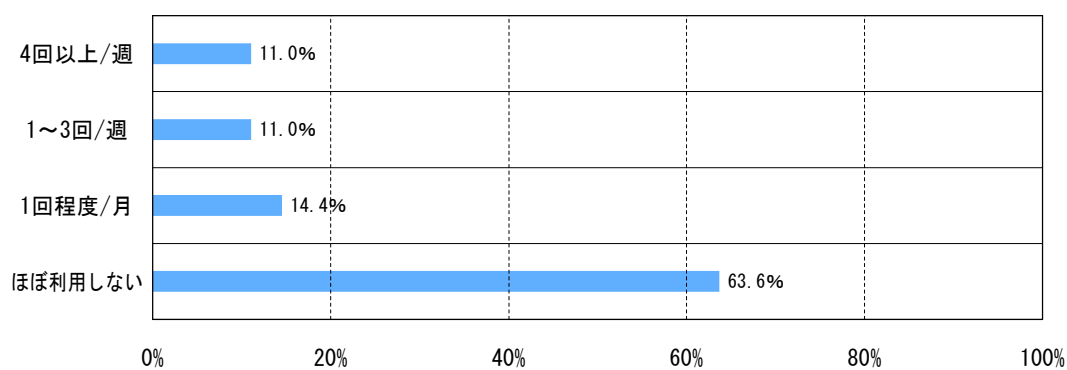


02：現在の自動車等の保有状況

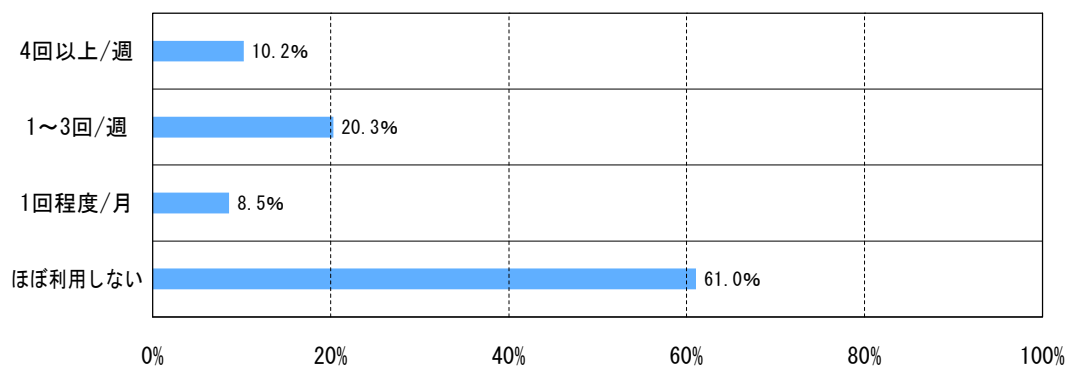


03：現在の周辺施設の利用状況

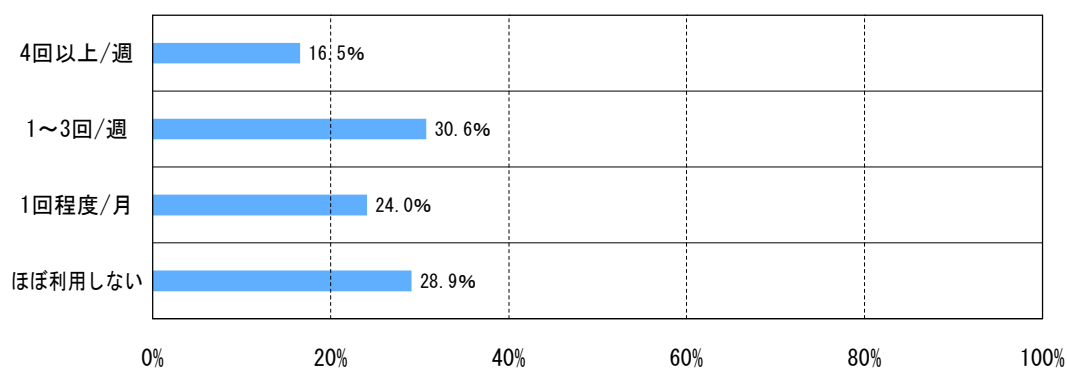
03-A：旗岡公園の利用頻度



03-B：バスの利用頻度

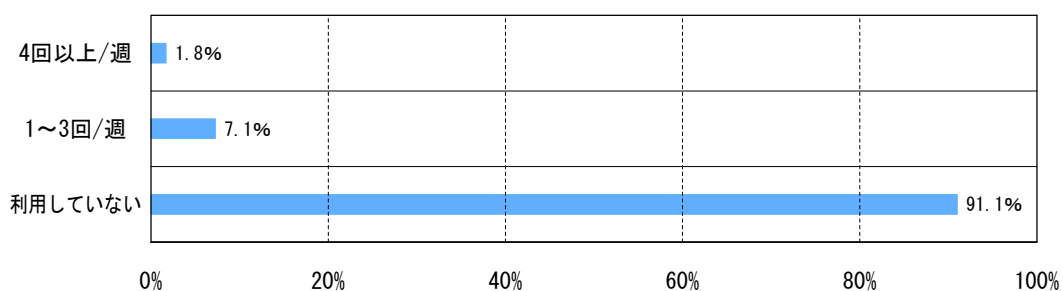


03-C：スーパーマーケットの利用頻度

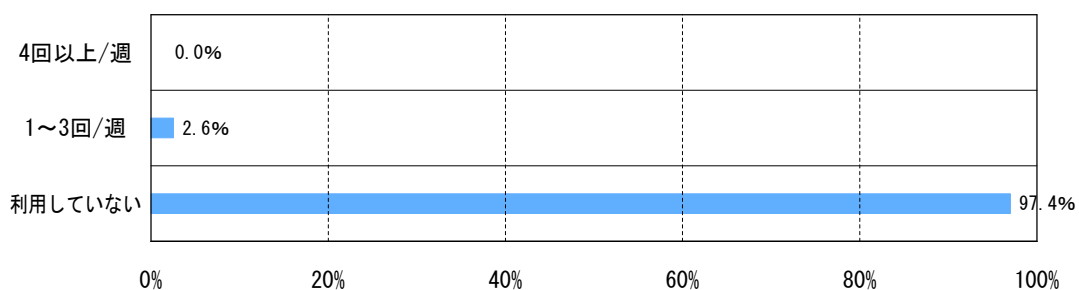


04：現在の社会福祉施設等の利用状況

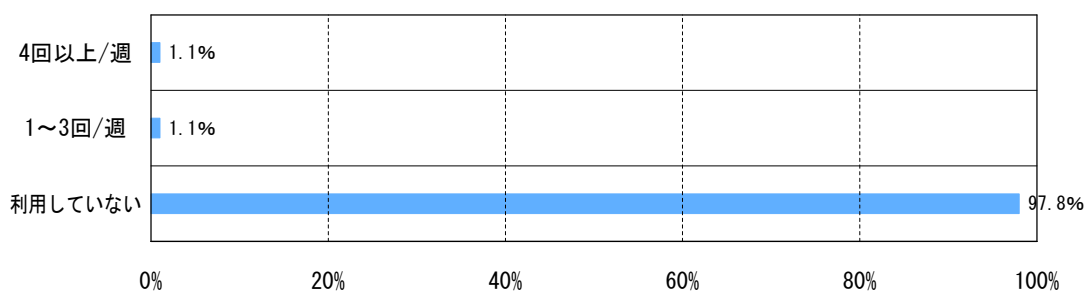
04-①：高齢者通所施設



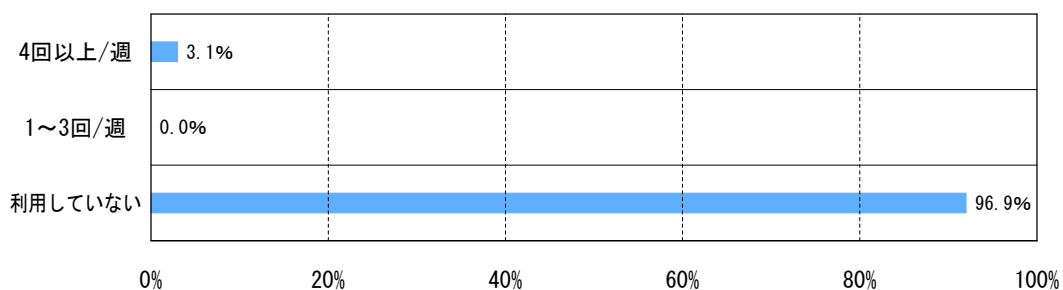
04-②：障害者通所施設



04-③：児童クラブ

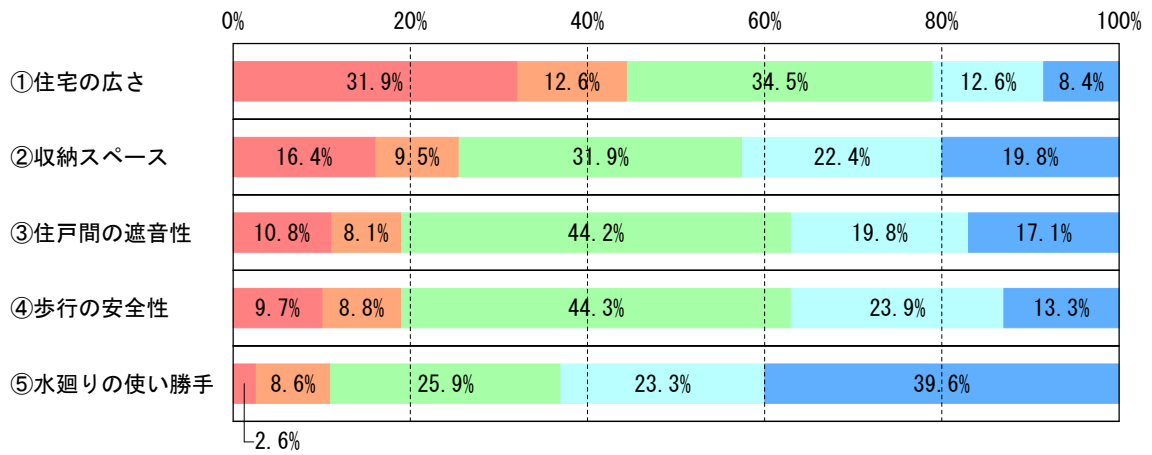


04-④：保育所・幼稚園など

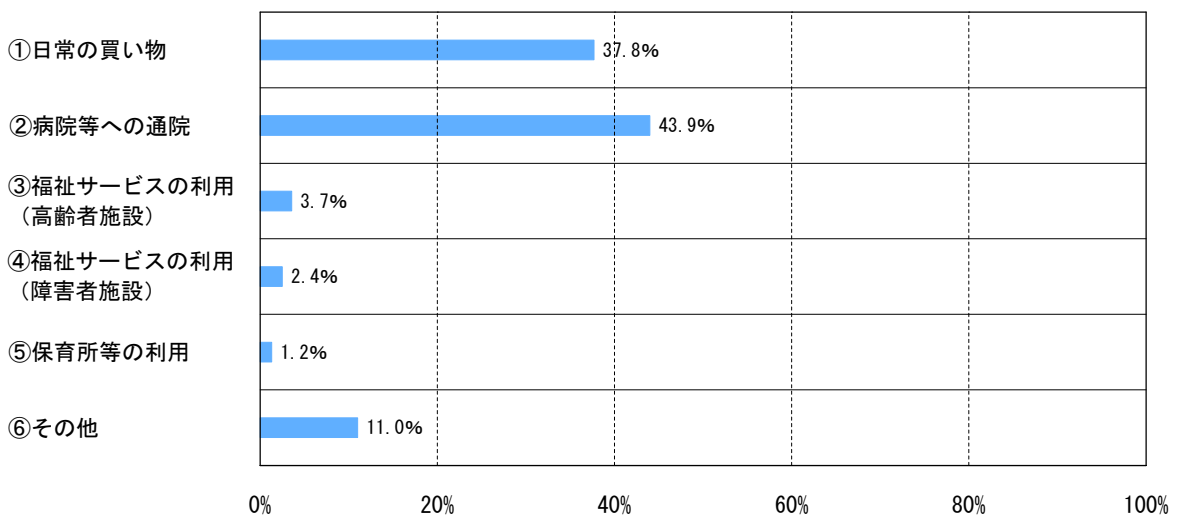


05：現在の居住している住宅について

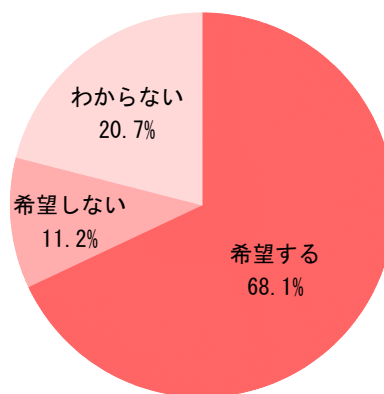
【満足度】 ■：満足 ■：やや満足 ■：普通 ■：やや不満 ■：不満



06：普段の生活で困っていること

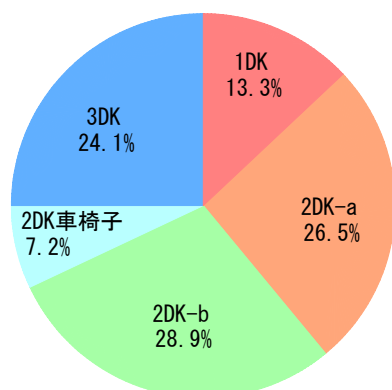


07：建替後住宅への入居の意向について

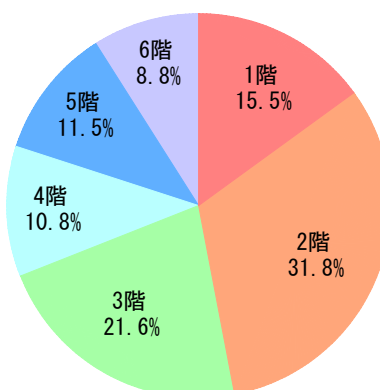


08：建替後に入居を希望する住宅について

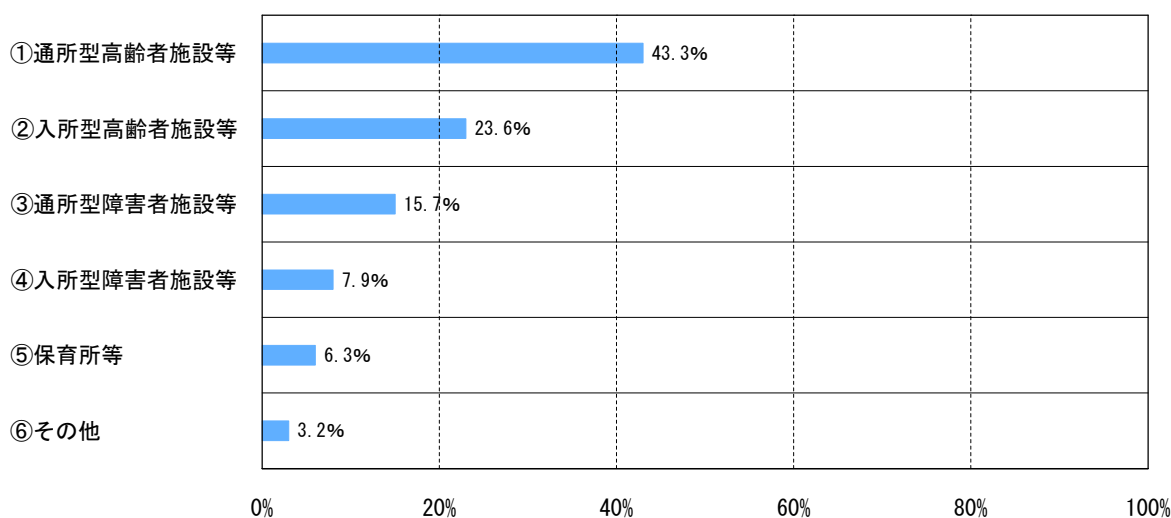
08-①：住戸の形式



08-②：希望階数



09：団地内にあったら良いと思う社会福祉施設について



10：その他意見について

- ・エレベーターの設置を希望する。
- ・バリアフリーに配慮して欲しい。
- ・気密性・断熱性・遮音性の向上を望む。
- ・広くて使い勝手の良いバルコニーを希望する。
- ・家賃の高騰が気になる。

④ 分析結果

- ・単身高齢者の割合が多く、バリアフリーなどの配慮が必要。
- ・自動車の保有状況が多く、来客用も考慮すると余裕ある駐車場計画が必要。
- ・周辺施設の利用状況は低い結果となっており、アクセシビリティや遊歩道整備により利用頻度向上につなげる必要がある。
- ・現状の住まいについて水廻りの不満が最も多いため、本計画では改善する必要がある。
- ・新住棟の希望する住戸としては2DKが最も多く、階数は2階が多い。
- ・団地内に希望する施設は通所型の高齢者施設が最も多く、生活支援施設の誘致の際に考慮する必要がある。

1-4. 現況課題の整理

(1) 敷地や立地環境による課題

① 公営住宅の需要層

公営住宅の需要層としては長寿命化、核家族化が進むにつれて、単身高齢者や小家族世帯、これから世帯員が独立する若年世帯、より広いスペースを求める子育て世帯等多岐にわたる。

② 立地と需要

本団地は、JR下松駅から東に約1kmの位置にあり、高低差があり坂道が多い反面、街や海の眺望を楽しめる環境にある。市街地への交通利便性に配慮した安全・安心な団地計画が求められている。

③ 事業展開

居住世帯には単身高齢者や小家族世帯が多いため、建替計画に際しては居住者の負担が最小限となる移転計画を検討する必要がある。

④ 市街地整備

本団地の地区には、まとまったオープンスペースや整備された街路が少ない状況にある。また、各ブロックの境界にもなっている主要な通路も歩車分離がなされておらず、街路として未整備の状態にある。団地の整備に合わせて本団地に不足するオープンスペースや街路の確保・整備の検討が必要である。

⑤ 敷地形状と周辺環境

本団地の敷地は急な勾配の雑壇状になっており、団地としての連続性がなく、また屋外には階段も多い。

本団地の周辺には県営住宅等の中高層住宅も隣接していることから、住宅集積度が高く、本団地の活用を検討する上では多様な世帯の需要に対応していく必要がある。また、本団地周囲の市道の交通量も比較的多く、高齢者や児童も安全に生活できる適切な居住環境を整備するとともに、コミュニティーづくりへ配慮する必要がある。

⑥ 県営住宅との連携

隣接する県営住宅は既に建替工事が進んでいるが、本団地へのアクセス道路も一部重複していることから、必要に応じて連携の模索は必要である。

⑦ 福祉施設との連携

本団地の周辺には福祉施設がなく、車やバスで移動しなければならない。高齢者・障害者が利用可能な施設又は保育所等の整備連携の推進に努める必要がある。

(2) 屋外整備の現状と課題

① 安全性

現状では団地内通路の幅員が4 m程度のところもあり、住棟付近に消防活動空地が確保されていない状態にあるため、緊急車両の進入などについて消防局の基準に合致させる必要がある。

また、狭く手摺の無い階段も見られ、高齢者等の安全性にも配慮する必要がある。

② 快適性

幼児・児童の遊び場が整備されているが、動線との関連性がなく、それぞれが散在して整備されており、コミュニケーション空間としての機能が希薄となっている。また、擁壁等の構造物が目立ち閑散としたイメージを与える。

③ 駐車場・駐輪場

駐車場は住戸数に対して100%確保されているが、住戸数を上回る駐車スペースはない。

駐輪場については、十分なスペースを設けているが住棟から離れている箇所もある。

④ 生活施設の整備

県営住宅の集会所は現況で雑壇状の低い敷地の離れた場所に位置し、本団地の高台ブロックからのアクセスを考えると不便な面があり、市営住宅の集会所の新設を検討する必要がある。

ゴミ置場は、収集車が旋回し、寄り付けるスペースを設けているが、大型のゴミ置場のスペースは無い。

共用倉庫は、各所にプレハブ倉庫が整備されている。

(3) 事業性からくる課題

本計画は7棟を新築する計画であり、事業完了までかなりの期間を要する。このため、昨今の社会・経済状況や、それに伴う公共事業を取り巻く状況の変化に対応した、柔軟な対応が必要である。