

旗岡市営住宅建替計画

3. 計画編

3-1. 計画の条件

(1) 法的条件

① 地域地区等

用途地域 : 第一種中高層住居専用地域
 指定建蔽率 : 60%
 指定容積率 : 200%

② 日影規制

対象建築物 : 高さが 10m を超える建築物
 測定面 : 平均地盤からの高さ 4 m
 規制時間 : 敷地境界から 5 m 超 10m 以内 → 4 時間
 敷地境界から 10m 超 → 2.5 時間
 隣地高低差の緩和 : 平均地盤 h、実高低差 H

$$h = (H - 1) / 2$$

③ 形態規制

道路斜線 : 第一種中高層住居専用地域
 1/1.25 (適用距離 20m)
 隣地斜線 : 第一種中高層住居専用地域
 1/1.25 (立上り 20m)

④ 防火地域

指定なし

⑤ 開発許可

敷地区画や土地の物理的形狀を変更する場合は開発行為に該当する。

開発行為に該当しない計画に対しても、山口県の開発指導要綱に準拠することが必要である。

⑥ その他

建築基準法第 22 条指定区域 : 区域内

中高層建築物指導要綱 : 第一種中高層住居専用地域で高さ 12m を超える建築物に該当するが、建築主が下松市である場合は対象外。

接道 : 山口県建築基準条例第 15 条により、4 m 以上の接道が必要である。

(2) 申請手続き

基本計画の策定にあたり、一団地認定と敷地分割を行う場合の比較検討を行い、事前の行政協議で法適合の確認を行う。

① 一団地認定について

現況の団地内通路等を区画変更せずに建築基準法第 86 条第 1 項の認定を受けることは可能で、斜線制限、日影規制などの法規制の緩和が図ることができる一方、各種申請が必要となる。最初に申請する段階で全体計画を確定する必要があり、スケジュールの管理が困難である。

② 敷地分割について

住棟の配置計画の段階で、斜線・日影規制等をクリアする必要がある。ただし、段階毎に申請を行うため、スケジュール管理や、計画変更も比較的容易に行うことができる。

③ 比較検討表

申請方式	一団地認定		敷地分割	
各種申請・認定	×	建替ごとに法86条の申請が必要	○	確認申請のみ
スケジュール管理	×	申請期間の考慮が必要	○	問題ない
接道の確保	○	問題ない	○	問題ない
開発・宅造規制	○	問題ない	○	問題ない

以上により、適正な隣棟間隔を保つことで法規制をクリアすることが十分可能なため、本計画では敷地分割での申請手続きが望ましいと考える。

(3) 住宅供給条件

戸数、型別については、以下のように条件を設定するが、建替事業が長期にわたるため、実施設計の段階においても、再度検討が必要となる可能性がある。

① 供給戸数

建替後の供給戸数は現行(建替前)の236戸をベースとしながら協議を重ね、最終的には235戸に決定した。

② 型別供給

従前入居者の家族型の特徴は、1人、2人世帯が多く全体の8割以上を占める。また、経年変化をみると高齢単身者もしくは夫婦の占める割合が高くなっているため、本団地の特性や社会環境を考慮した計画とする。

(4) 供給処理条件**① 上水**

前面道路の市水道本管から引込み、直圧による供給を基本とする。水圧測定の結果により、受水槽、ポンプ圧送方式も検討する。

② 下水

公共下水が整備済みである。建替計画においても方式変更の必要はない。

③ ガス

都市ガスが整備済みであり、建替計画においても供給方式変更の必要はない。

④ 電気・電話

中国電力電柱・NTT電柱より各棟へ架空で引込んでいる。建替工事を進めていく上で、既存の住棟への供給に支障がないように配慮する。

⑤ テレビ電波受信

アンテナによる受信とする。CATV、衛星放送についても対応できるように考慮する。

⑥ 雨水排水

現況では計画敷地周囲の市道側溝により雨水処理をしている。建替計画において、流出量の増加はなく、変更の必要はない。

⑦ 消防水利

計画地周辺に消防水利（消火栓）があり、新たに消防水利を設置する必要はない。

3-2. 団地整備計画

(1) 配置計画

① 検討の前提条件

配置計画についての前提条件は以下のとおり。

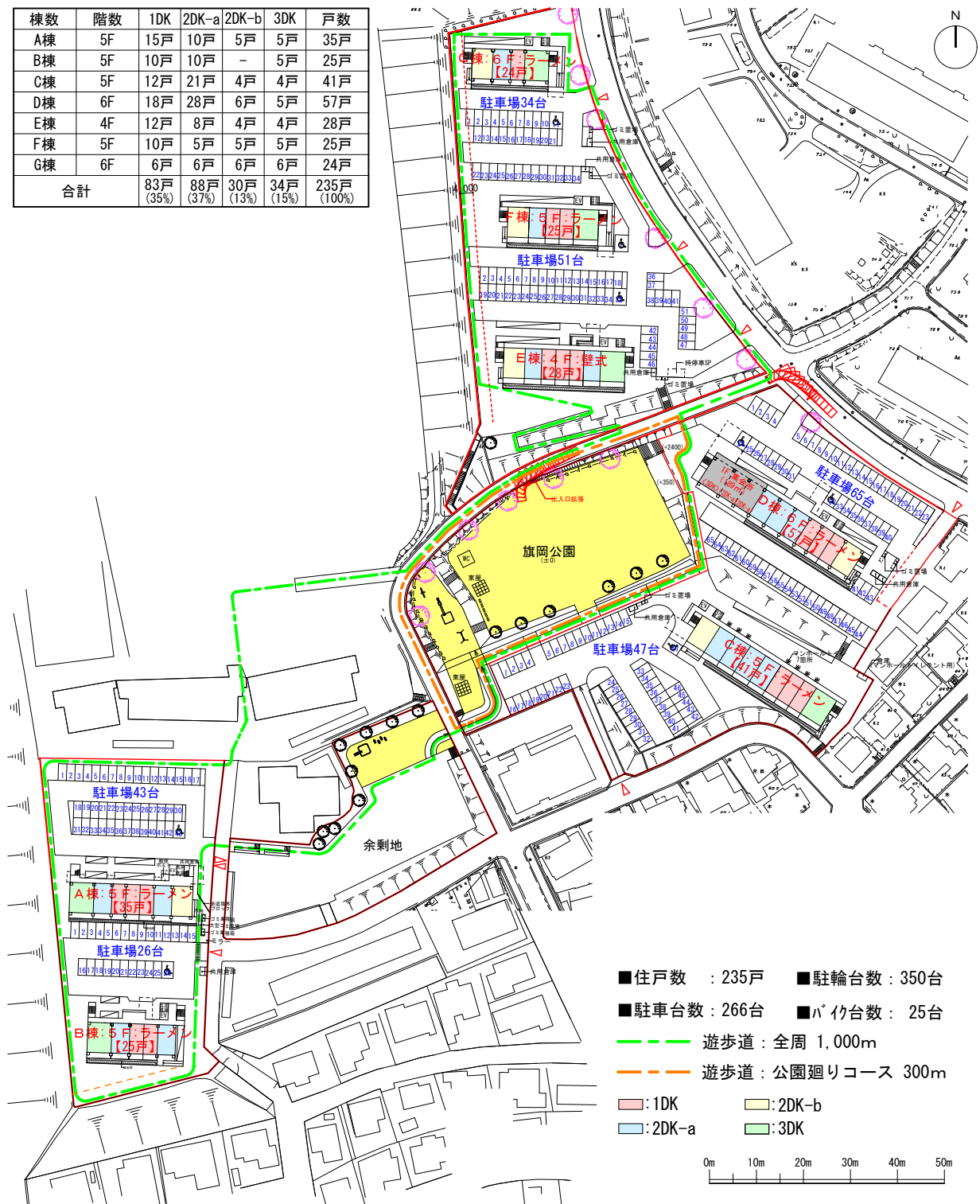
- ・ 基本的な住棟の向きは、主な居室のあるベランダ側の向きが南～南西を向くように計画する。
- ・ 敷地内の通路は整備されており、建替工事ではそれらを利用するため、現況のまま使用する計画とする。
- ・ 既存の宅盤で計画した場合、住棟配置は道路斜線と日影規制によって決まる。適正な建物ボリューム・隣棟間隔を保つため、各棟の階数は4～6階を基本とする。
- ・ 全体的にバランスよく戸数を配置し、移転計画に配慮する。
- ・ 原則、居住者の引越は1回とし、仮移転を行わない計画とする。
- ・ 事業を円滑に進めるため、既存の宅盤・敷地、道路等の大規模な区画形質の変更は極力行わず、手続き等が簡素にできる配置とする。
- ・ 駐車場・駐輪場は住棟の近くに、まとめて確保する。

② 配置の検討

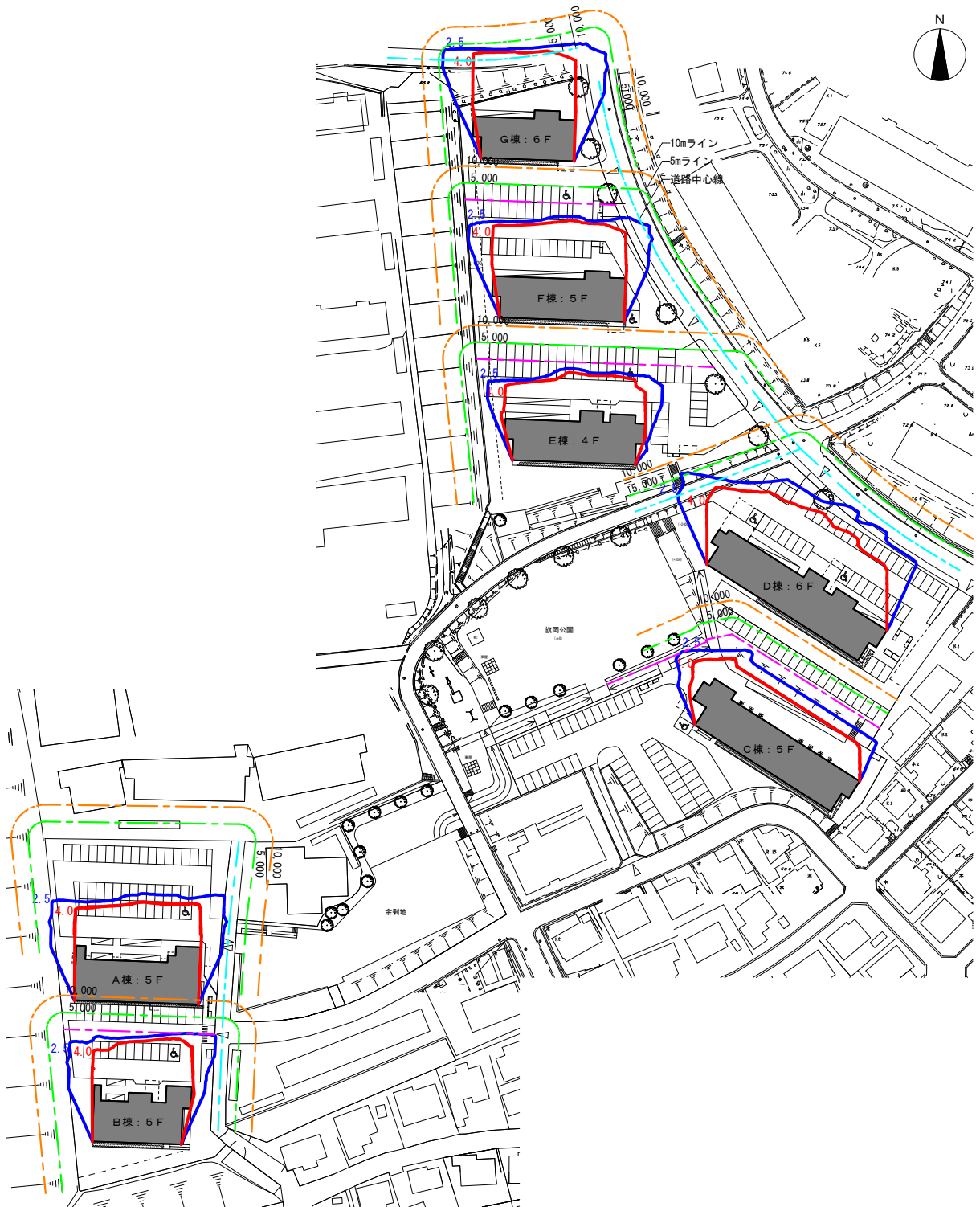
計画敷地は、斜面地に近接する敷地のため、斜面地から離隔距離を確保し、建物の安全性に配慮する。住棟の戸数バランスは可能な限り均一化したものとし、建物の向きを南～南西面に統一した棟配置とする。

余剰地は、建替計画を進める中で、地域の状況や社会情勢を踏まえ、活用方法を検討する。

棟数	階数	1DK	2DK-a	2DK-b	3DK	戸数
A棟	5F	15戸	10戸	5戸	5戸	35戸
B棟	5F	10戸	10戸	-	5戸	25戸
C棟	5F	12戸	21戸	4戸	4戸	41戸
D棟	6F	18戸	28戸	6戸	5戸	57戸
E棟	4F	12戸	8戸	4戸	4戸	28戸
F棟	5F	10戸	5戸	5戸	5戸	25戸
G棟	6F	6戸	6戸	6戸	6戸	24戸
合計		83戸 (35%)	88戸 (37%)	30戸 (13%)	34戸 (15%)	235戸 (100%)



旗岡市営住宅 全体配置図



旗岡市営住宅全体 日影図

--- 敷地分割ライン

(2) 住棟計画

① 基本構成

住棟は全て片廊下型とし、平面は住戸プラン(1DK、2DK、3DK)と共用部とを組み合わせる構成とする。断面は効率性や施工性から同一プランを縦に配置する。

住宅高層化はオープンスペースの確保や一度の供給戸数の確保が多い等のメリットがあるが、日影、斜線の規制、周辺への圧迫感、一戸当りの建設費からみるとデメリットもある。また、建築設備、消防設備において、コスト面が有利な設計となるのは階数が6階建以下のときである。

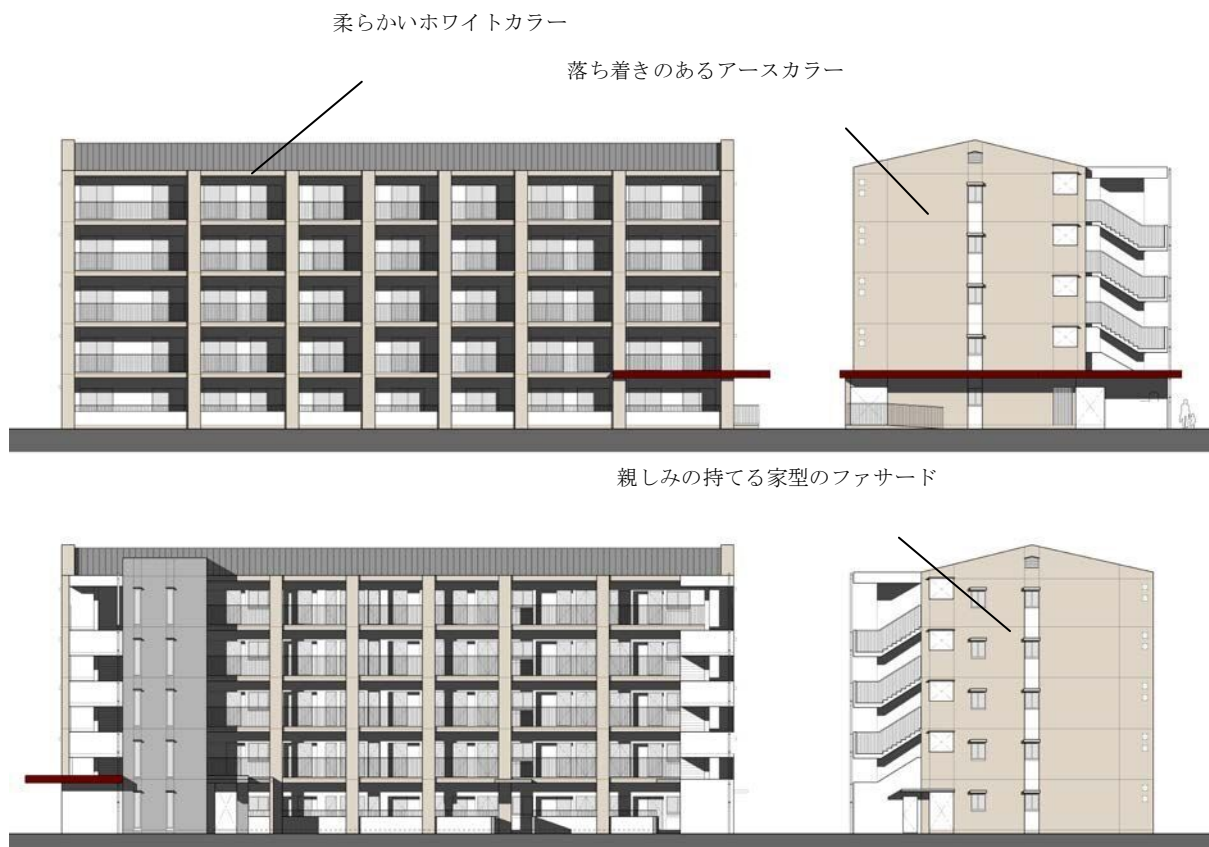
本団地の敷地形状から、道路斜線や日影規制の制限を受けるため住棟は6階建以下とし、既存住棟や周辺の県営住宅も5階建前後であることから、周辺への影響や景観等も考慮して、4～6階建を基本として計画する。

② 平面計画

住戸プランの組合せパターンの考え方は様々な住戸タイプをバランス良く混在させることにより、多世代間の交流を促す計画とする。住棟長さが50mを超える場合や、L型住棟とした場合はエキスパンションジョイントを設ける等の対策を行う。

③ 建物デザイン

同一敷地内に複数住棟が建つため、周辺住民に対して圧迫感や威圧感を与えない親しみの持てる住棟デザインとする。



(3) 住戸計画

住戸の型別平面プランは「モデルプラン」となるA棟の住戸プランを基本とする。
以下に各タイプの入居対象世帯、及び平面プランを記載する。

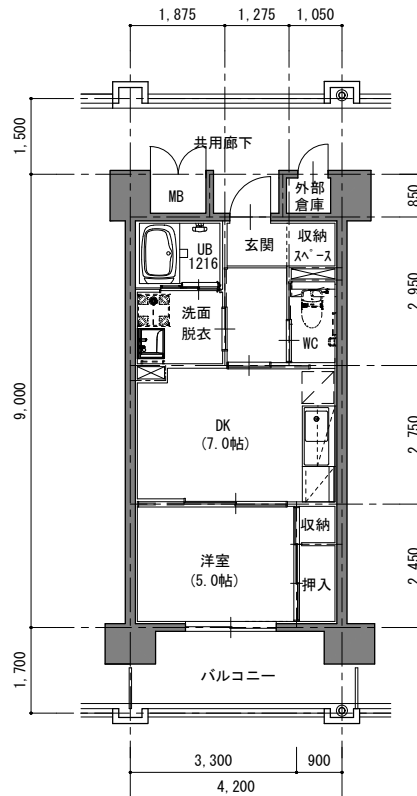
□住戸型別の入居対象世帯

住戸タイプ	住戸専用面積	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上の世帯
1DK	約35㎡	○	△	×	×
2DK-a	約45㎡	△	○	△	×
2DK-b	約52㎡	×	△	○	△
2DK-b(車椅子)	約54㎡	△	○	△	△
3DK	約61㎡	×	×	△	○

○：原則 △：建替事業の許容範囲 ×：不可

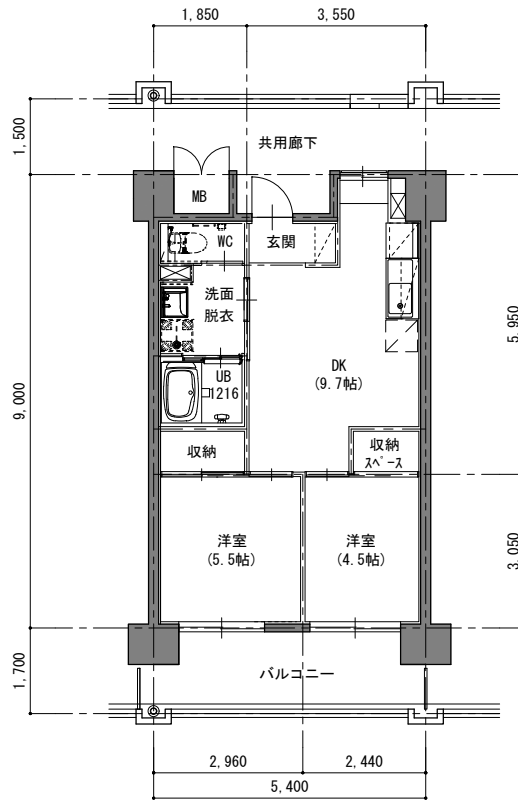
□ 1DKタイプ平面図
S=1/150

住戸専用面積 約35㎡



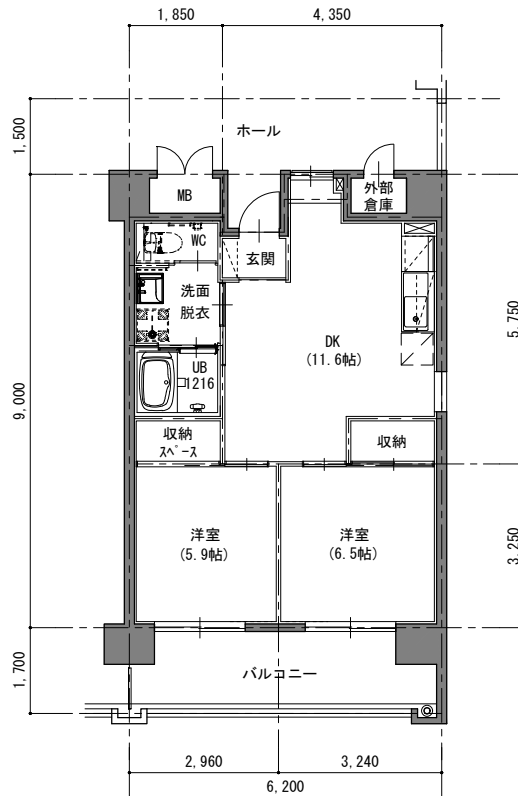
□ 2DK-aタイプ平面図
S=1/150

住戸専用面積 約45㎡



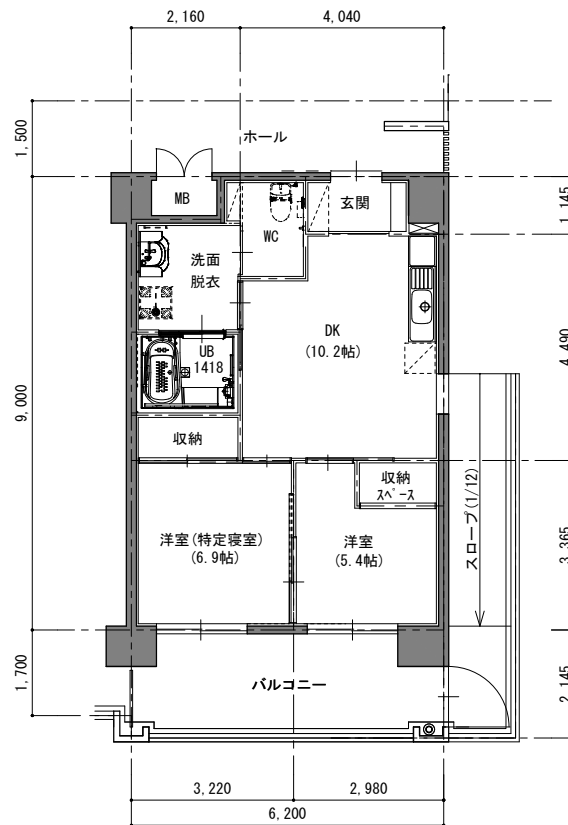
□ 2DK-bタイプ平面図
S=1/150

住戸専用面積 約52㎡



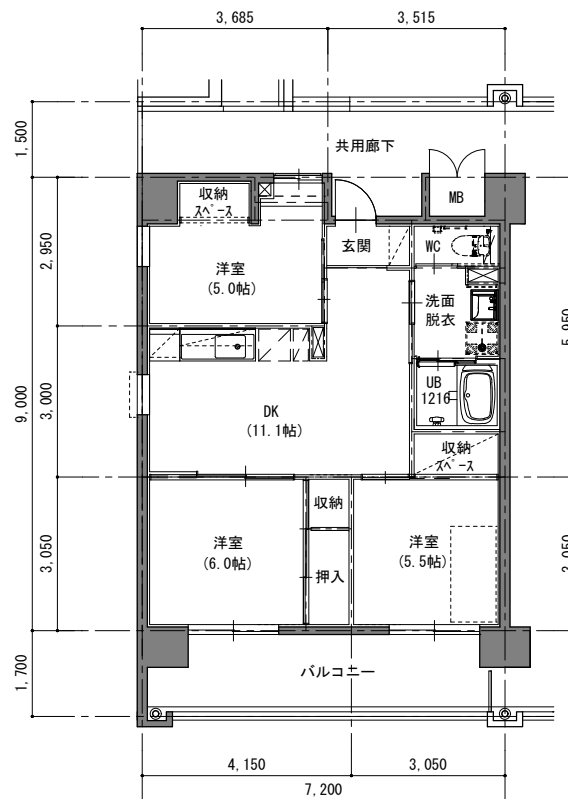
□ 2DK-b (車椅子) タイプ平面図
S=1/150

住戸専用面積 約54㎡



□ 3DKタイプ平面図
S=1/150

住戸専用面積 約61㎡



(4) 屋外附帯設備等整備計画

① 動線計画

歩行者と車の動線ができる限り交差しないように整備する。歩道と車道の区別がはっきりと分かるように歩道はカラーアスファルト等で整備するなど、双方の注意喚起を促す。

歩道面は段差の少ない構造とし、高齢者等の動線についても考慮する。また、屋外に整備されている階段やスロープについては、手摺を設置し、適切な幅員・勾配とすることで、快適で安全な街路空間を形成する。

② 緑化計画

住棟周りには適度な緑化のため、既存樹木を利用し、必要に応じて植栽し、居住者の快適性や団地の景観に考慮する。維持管理にも配慮し、高木は避け、低木類を中心とする。

③ 公園・遊歩道

団地の中心に位置する旗岡公園の周囲をスロープで回遊できる計画とする。

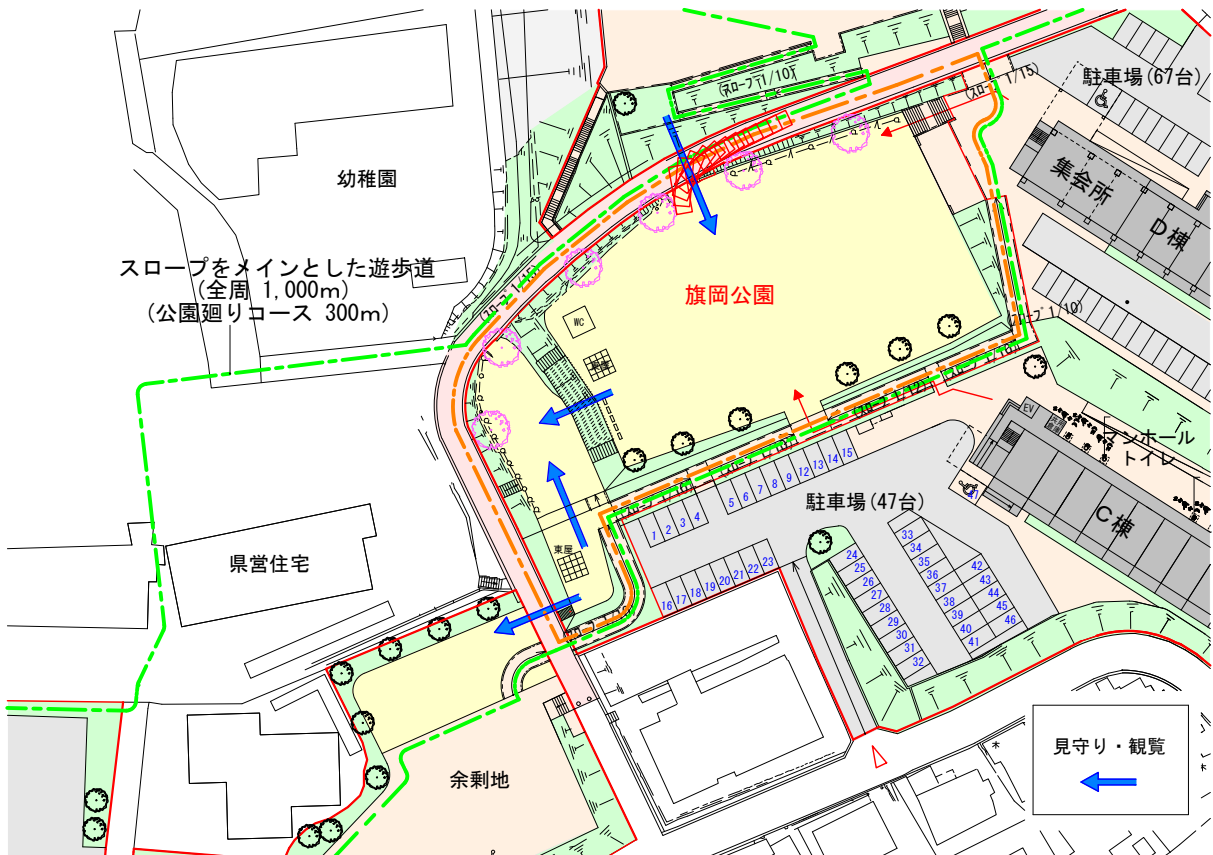
旗岡公園は、地域の催しものや集会、地域交流、コミュニケーション活動の拠点となるような空間を形成させる。

また、団地全体を回遊できる遊歩道を整備し、住民同士の交流の機会としても機能させる。

④ ユニバーサルデザイン計画

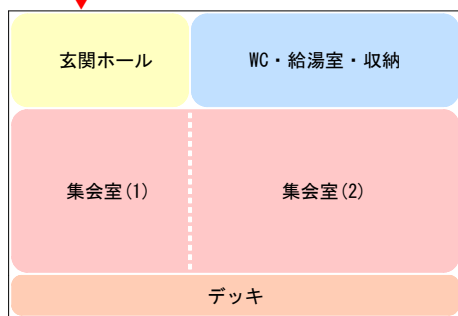
全ての居住者が安全に安心して生活できるユニバーサルデザインに配慮した計画とする。団地全体をスロープでつなぐ計画とし、各棟に車椅子駐車場やエレベーターの設置、車椅子利用者タイプの住戸の整備などバリアフリーに配慮した計画とする。

■公園計画図



【 旗岡公園計画図 】

■集会所イメージ



D棟 1階:集会所(189㎡)

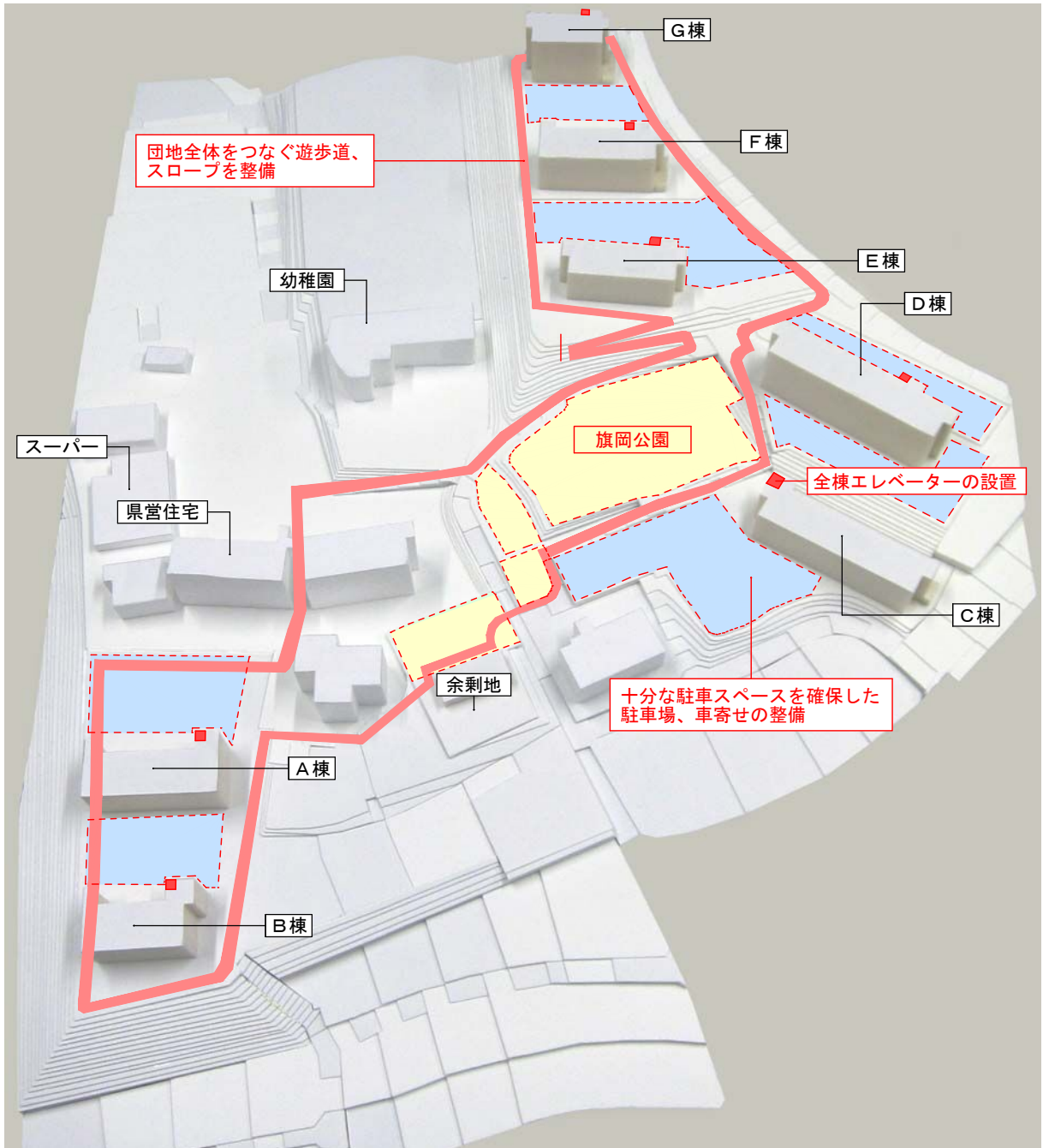
○公園に開かれた集会所
 様々な行事に合わせて集会室(1)(2)の一体利用が可能な計画とします。また、南西側の公園に向けて開口部を大きくすることで、公園と集会室がつながり、利用しやすい計画とします。投票所としての利用も可能とします。



■ 全ての入居者が安全に安心して生活できるユニバーサルデザイン計画

○ 安全・安心な団地計画

- ・ 団地全体をつなぐ魅力的な遊歩道、スロープの整備
- ・ 車寄せ、車椅子駐車場の整備
- ・ 全棟にエレベーター設置
- ・ 段差の解消、手摺とフェンスの設置



○バリアフリーに配慮した居住空間（2DK-b車椅子用住戸イメージ）

- ・安全で使いやすく、介助しやすい広さを確保した便所



- ・便所の扉を常時開放できるつくりとすることで、将来的に洗面・脱衣室との一体利用が可能

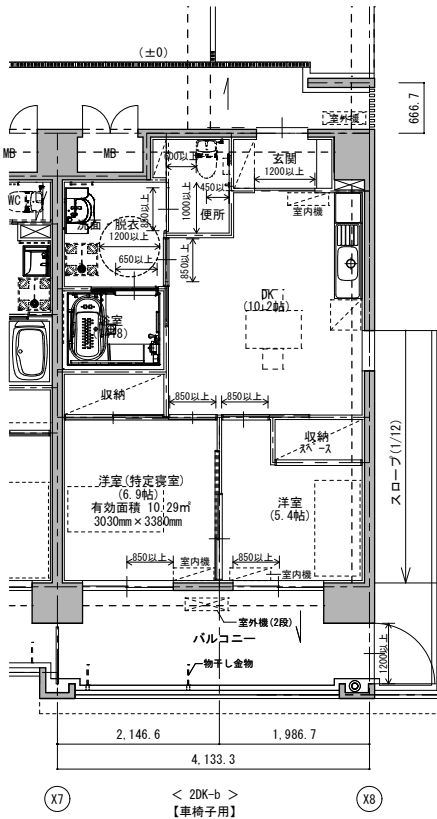
- ・使い勝手のよい設備機器の選定



- ・浴槽内での立ち座り、入浴の補助として手摺の設置や段差の解消などに十分に配慮した浴室



- ・ベットを2台設置した場合でも、三方介護が可能な広さを確保し、隣の部屋との間を2枚引き戸とすることで、一体的な利用が可能な洋室



- ・車椅子が回転可能な有効幅を確保し、車椅子利用者でも使いやすい手摺設置型の物干し金物を設けたバルコニー



- ・緊急時にバルコニーから直接出入りが可能な避難スロープを設け、車椅子利用者の安全と安心を確保



- ・車椅子の介助が可能な有効寸法を確保し、ベンチを設けることで靴の履き替えや休憩が可能な玄関



- ・いす座で調理ができる流し台や、採光の確保など、生活環境に配慮したDK



- ・住戸内において、安全で容易な移動を可能とするために床段差を無くし、滑りにくい仕上げを採用

- ・子どもや高齢者、車椅子利用者でも使いやすい位置へのスイッチ・コンセントの設置、操作がしやすい水廻りの水栓機器の採用



- ・子どもや高齢者、車椅子利用者の動作に配慮し、十分な開口幅の確保と使いやすい引き手の採用など、安全で容易に開閉可能な引き戸



(5) 設備計画**① 給水設備**

給水方式は、原則直結給水方式とする。
(圧力測定を行い、必要に応じて増圧ポンプ等の設置を検討する。)

② ガス設備

敷地内に埋設されている既設ガス管（都市ガス）を利用する。

③ 排水設備

各住棟からの排水を既設下水道本管へ接続し放流する。

④ 受電設備

各棟の敷地に引込柱を建て、棟ごとに引込み、地中配線で各戸に供給するものとする。

⑤ 動力幹線

各棟引込盤より、各動力負荷へ配電する。

⑥ 電灯設備

住戸内電灯設備は、公営住宅整備基準に準拠し計画する。外灯は安全に各棟へアプローチできるように階段やゴミ置場などに配置し、一部をLED光源とする。公園や遊歩道にはソーラーライトを使用し省エネに考慮する。

⑦ 電話・情報設備

住戸内は公営住宅整備基準、下松市営住宅整備基準施行規則及び下松市営住宅整備基準要綱に準拠し計画する。情報設備は空配管で準備する。

⑧ テレビ共聴設備

アンテナは地上デジタル放送に対応したUHFとする。衛星放送、CATVへの対応は将来、利用可能なように空配管で準備する。

⑨ 防災設備

消防法、建築基準法に準拠し計画する。

3-3. 建替年次計画

(1) 移転の方針

- ・ 移転については、仮移転せず、全ての居住者が1回の引越しで移動できる計画とする。
- ・ 移転計画をスムーズに行うためにも、南側のブロックから北側に順次新設を行う工事とする。
- ・ 長寿命化計画・交付金の期間に合わせて事業計画のスケジュール設定を行う。

【工期の設定基準】

- ・ 住棟：4階建 → 13ヶ月
5階建 → 14ヶ月
6階建 → 15ヶ月
- ・ 解体：同時期に2棟以下 → 4ヶ月
同時期に3棟 → 6ヶ月
同時期に4棟 → 8ヶ月
- ・ 引越：2ヶ月

