

平成26年2月議会
第4委員会報告資料

市営下山門住宅の建替について

平成26年2月18日

住 宅 都 市 局

市営下山門住宅の建替について

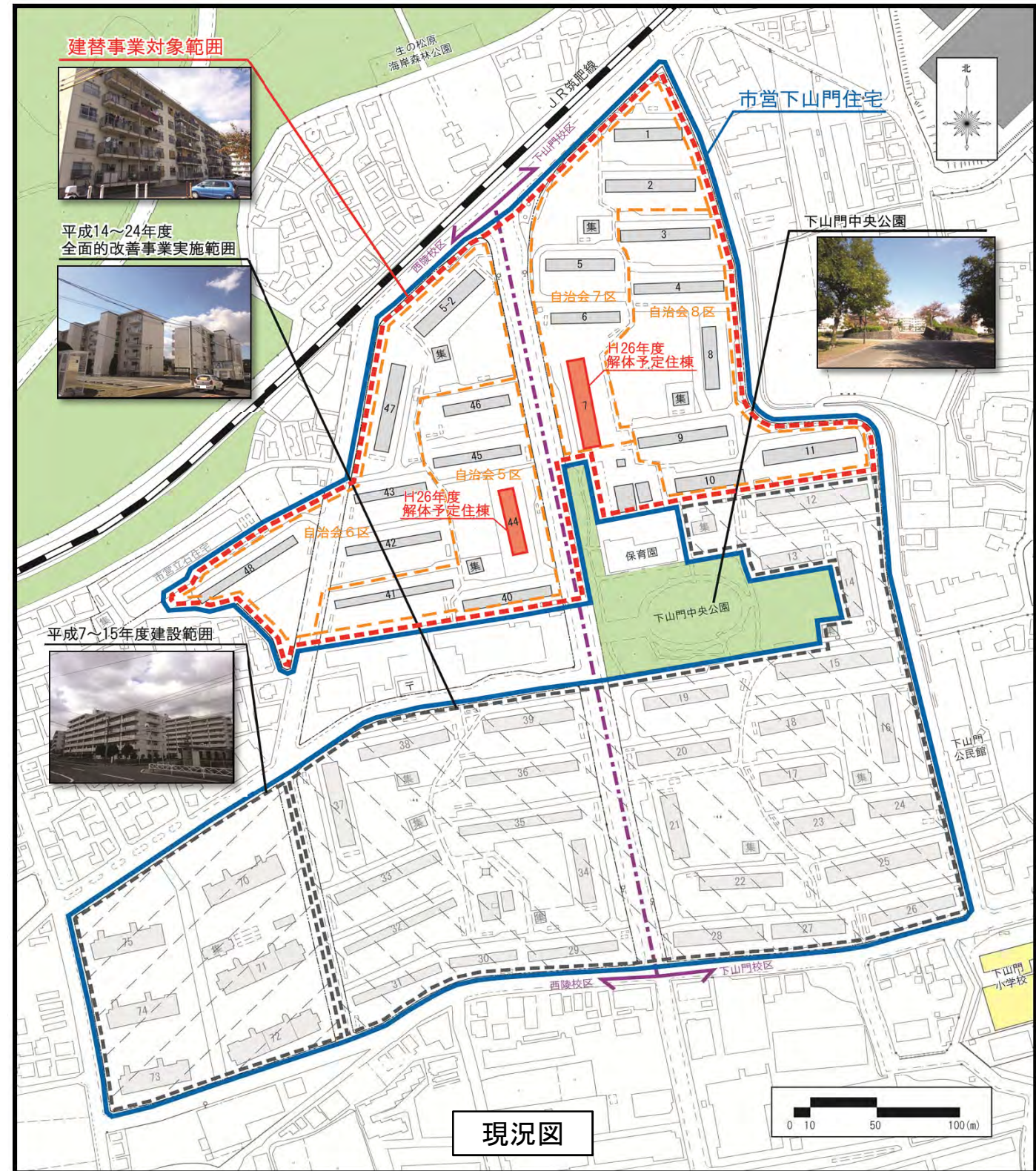
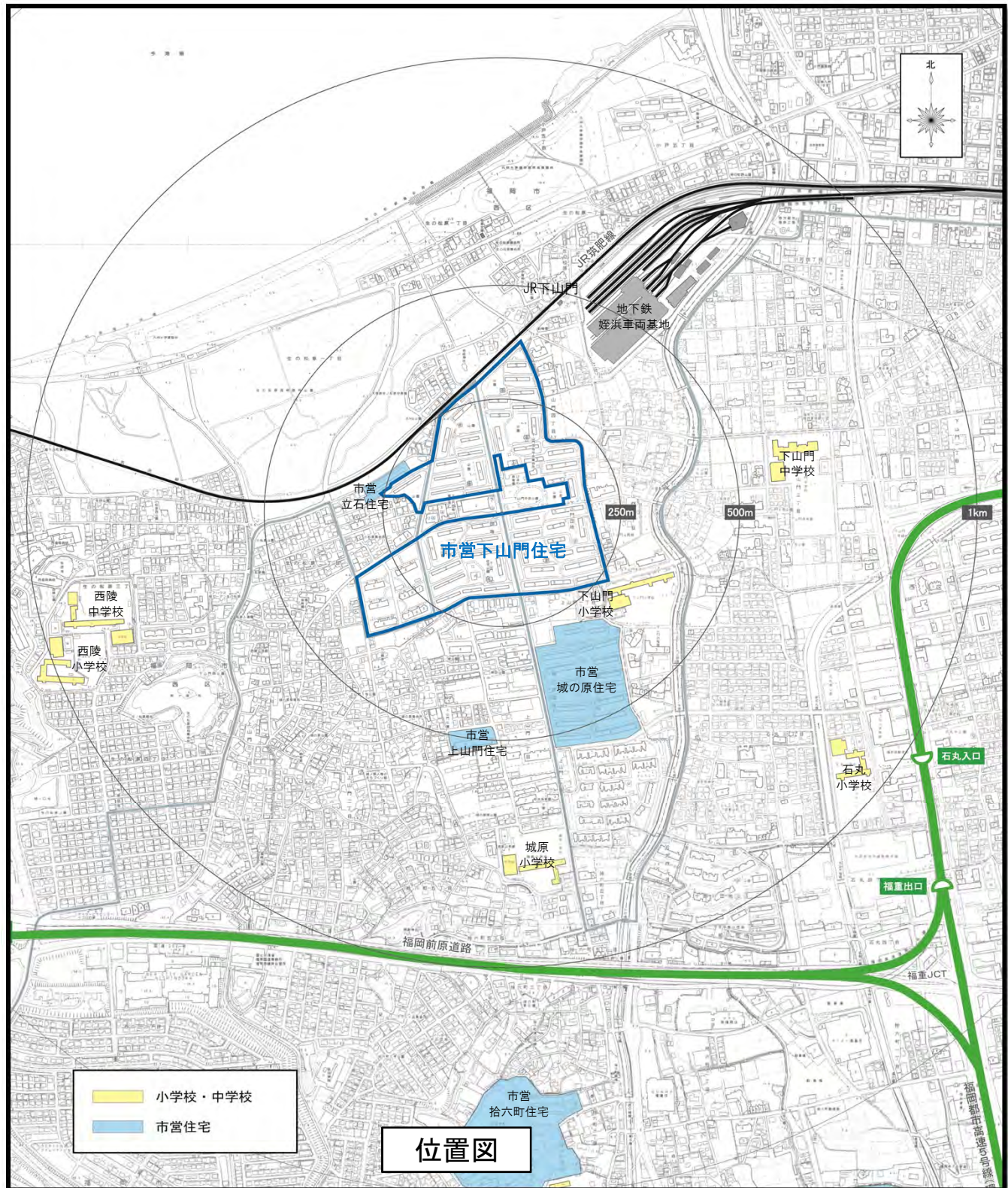
概要

市営下山門住宅は、JR筑肥線下山門駅の南西方向に位置し、周辺は中層住宅や戸建住宅を中心とした住宅地である。

同住宅は、主に昭和47、48年度に建設した鉄筋コンクリート造5階建て49棟1,640戸と平成7～15年度に建設した6～9階建て6棟256戸で形成する大規模団地である。鉄筋コンクリート5階建ての住棟のうち、870戸は平成14～24年度に全面的改善事業を実施しているが、それ以外の770戸は、建物の老朽化が著しく、エレベーターが設置されていないことなどから、建替事業を実施するもの。

現状

- 所在地 西区下山門団地753番1外
- 敷地面積 約148,000㎡
- 都市計画区域 市街化区域
- 用途地域等 第一種中高層住居専用地域、
建ぺい率60%、容積率150%
第二種15m高度地区
- 建設年度 昭和47, 48, 58年度, 平成7～15年度
- 建物構造, 階数 鉄筋コンクリート造, 5～9階
- 建物戸数等 55棟 1,896戸 (うち建替対象21棟770戸)
- 学校区 東側：下山門小学校, 下山門中学校
西側：西陵小学校, 西陵中学校



建替計画の方向性

計画概要

- 建設住棟を高層化，集約化することで，ゆとりある住環境を形成し，周辺環境へも配慮した配置計画とする。
- 既存の自治会形成をできるだけ継承し，地域コミュニティを継続することで互いに見守り支えあう環境形成を図る。
- 多様な居住者が住み続けられるように，ユニバーサルデザインを導入する。
- 世帯構成の状況などに対応した複数の住戸タイプの供給を行うことにより，地域コミュニティの活性化を図る。
- 建替事業に伴う仮移転をできるだけ少なくし，入居者の引っ越しなどの負担を軽減する建設計画とする。
- 速やかな事業進捗を図るため，下山門校区と西陵校区の街区でそれぞれ並行して建替事業を実施する。
- 将来活用用地を創出し，高齢化の進行などの地域の課題を踏まえた活用を図る。

事業スケジュール

全体事業期間：15年程度

- 下山門校区第1期事業として，平成26年度に7棟の解体・新築工事に着手する予定。
 - 西陵校区第1期事業として，平成26年度に44棟を解体し，平成27年度に新築工事に着手する予定。
- その後は仮移転先や国費等の予算確保に努めながら，順次建替事業に着手する予定。

建設住棟／戸数

11棟 / 約770戸

構造 / 階数

鉄筋コンクリート造 / 8～14階

将来活用用地

- A：約3,700㎡
- B：約2,600㎡
- C：約4,000㎡
- D：約600㎡
- E：約1,500㎡

計画配置図（イメージ）

