

永黒団地市営住宅建設工事基本設計書

令和5年8月
北九州市

図 面 目 次

1 . 計画条件

計画について・附近見取図	A - 0 1
計画条件	A - 0 2
計画地の現況・現況配置図	A - 0 3
敷地周辺写真	A - 0 4
現況写真	A - 0 5
現況設備図	A - 0 6
建築概要	A - 0 7
敷地周辺・敷地の考察	A - 0 8

2 . 意匠計画

コンセプト	A - 0 9
仕上表	A - 1 0
敷地求積図	A - 1 3
配置図	A - 1 4
求積図・面積表	A - 1 5
住戸プラン	A - 2 2
集会室プラン	A - 2 6
平面図	A - 2 7
屋根伏図	A - 3 9
立面図	A - 4 2
断面図	A - 4 4

3 . 各種検討資料

住宅性能評価検討	A - 5 0
ローリング計画図	A - 5 2
仮設計画図	A - 5 3
敷地横断図	A - 5 7
外構平面図	A - 5 9
造成計画図	A - 6 0
雨水排水平面図	A - 6 1
法規チェック	A - 6 2
日影図	A - 6 3

4 . 色彩計画

色彩計画図（景観アドバイザー協議前）	A - 6 4
色彩計画図（景観アドバイザー協議後）	A - 6 6
外観パース	A - 6 8

5 . 構造計画

基礎方針・構造計画	S - 0 1
基礎計画	S - 0 5
基礎工事概算比較表	S - 0 7
ボーリング柱状図	S - 0 8

図 面 目 次

6. 電気設備計画

【共通】

計画概要	E - 0 1
既存配置図	E - 0 5

【1-1号棟】

配置図	E - A 0 1
凡例, 配線仕様	E - A 0 2
照明器具姿図, 機器姿図	E - A 0 3
高圧単線結線図	E - A 0 4
受変電設備参考姿図	E - A 0 5
盤結線図	E - A 0 6
幹線系統図	E - A 0 7
幹線設備図	E - A 0 8
共用灯系統図	E - A 1 1
共用灯設備図	E - A 1 2
住戸電気設備図	E - A 1 5
弱電系統図	E - A 1 9
弱電設備図	E - A 2 0
住宅用自火報設備系統図	E - A 2 3
共同住宅用非常警報設備系統図	E - A 2 4
防災設備図	E - A 2 5
雷保護設備機器詳細図	E - A 2 8
雷保護設備R階平面図	E - A 2 9
雷保護設備立面図	E - A 3 0

【1-2号棟】

配置図	E - B 0 1
凡例, 配線仕様	E - B 0 2
照明器具姿図, 機器姿図	E - B 0 3
高圧単線結線図	E - B 0 4
受変電設備参考姿図	E - B 0 5
盤結線図	E - B 0 6
幹線系統図	E - B 0 7
幹線設備図	E - B 0 8
共用灯系統図	E - B 1 1
共用灯設備図	E - B 1 2
住戸電気設備図	E - B 1 5
集会室電気設備図	E - B 1 9
弱電系統図	E - B 2 0
弱電設備図	E - B 2 1
住宅用自火報設備系統図	E - B 2 4
共同住宅用非常警報設備系統図	E - B 2 5
防災設備図	E - B 2 6
雷保護設備機器詳細図	E - B 2 9
雷保護設備R階平面図	E - B 3 0
雷保護設備立面図	E - B 3 1

【2号棟】

配置図	E - C 0 1
凡例, 配線仕様	E - C 0 2
照明器具姿図, 機器姿図	E - C 0 3
高圧単線結線図	E - C 0 4
受変電設備参考姿図	E - C 0 5
盤結線図	E - C 0 6
幹線系統図	E - C 0 7
幹線設備図	E - C 0 8
共用灯系統図	E - C 1 1
共用灯設備図	E - C 1 2
住戸電気設備図	E - C 1 5
弱電系統図	E - C 1 9
弱電設備図	E - C 2 0
住宅用自火報設備系統図	E - C 2 3
共同住宅用非常警報設備系統図	E - C 2 4
防災設備図	E - C 2 5

7. 機械設備計画

機械設備計画	M - 0 1
配置図	M - 0 3
1-1号棟 系統図	M - 0 4
1-1号棟 平面図・柵リスト	M - 0 5
1-2号棟 系統図	M - 1 1
1-2号棟 平面図・柵リスト	M - 1 2
2号棟 系統図	M - 1 7
2号棟 平面図	M - 1 8
給排水衛生設備 住戸平面詳細図	M - 2 2
給排水衛生設備 集会室平面詳細図	M - 2 4
給排水衛生設備 MB詳細図	M - 2 5
換気設備 住戸平面詳細図	M - 2 6
換気設備 集会室平面詳細図	M - 2 8
給水設備ローリング計画	M - 2 9
排水設備ローリング計画	M - 3 0
都市ガス設備ローリング計画	M - 3 1

8. 昇降機計画

1-1号棟 エレベーター詳細図	E V - 0 1
1-2号棟 エレベーター詳細図	E V - 0 6
2号棟 エレベーター詳細図	E V - 1 1

1. 計画条件

1. 計画条件

○計画について

■目的

本業務は門司区永黒にある、築60年を経過した市営永黒団地の建て替えの基本設計となります。
また、太陽光発電システム及び蓄電池設備の設置検討と法令上の制限等の調査検討も本業務の重要な要件となっているため、計画の初期段階から設備設計とより連携した設計を行います。

■基本概念

永黒団地のある門司区は少子高齢化が顕著であり、高齢者のみの世帯や独居率も高く、今後、数十年でピークを迎えます。今後は社会的な孤立が生じないように新たなコミュニティの構築を促す場の整備が必要となります。

また、若い子育て世帯の移住を促す様な、将来を見据えた魅力的な計画も必要となります。計画地は、市街地と郊外の中間に位置した閑静な宅地です。南側にはこの地の景観をつくっている大川があり、山と川に囲まれた穏やかな雰囲気のある場所です。また、団地内には大径木の桜の木があり、濃い緑陰と共に、既存団地の歴史と記憶を現在に伝える重要な要素となっています。

本計画では計画条件に加え、周辺地を含めた人と人のつながりの再構築、既団地が持っていた特徴を最大限に活かした環境・景観の創出と保全、将来を見据えた施設整備により、多世代の世帯が循環しながら住み続けられる、より快適でより豊かな魅力のある団地づくりを目指します。

■計画概要

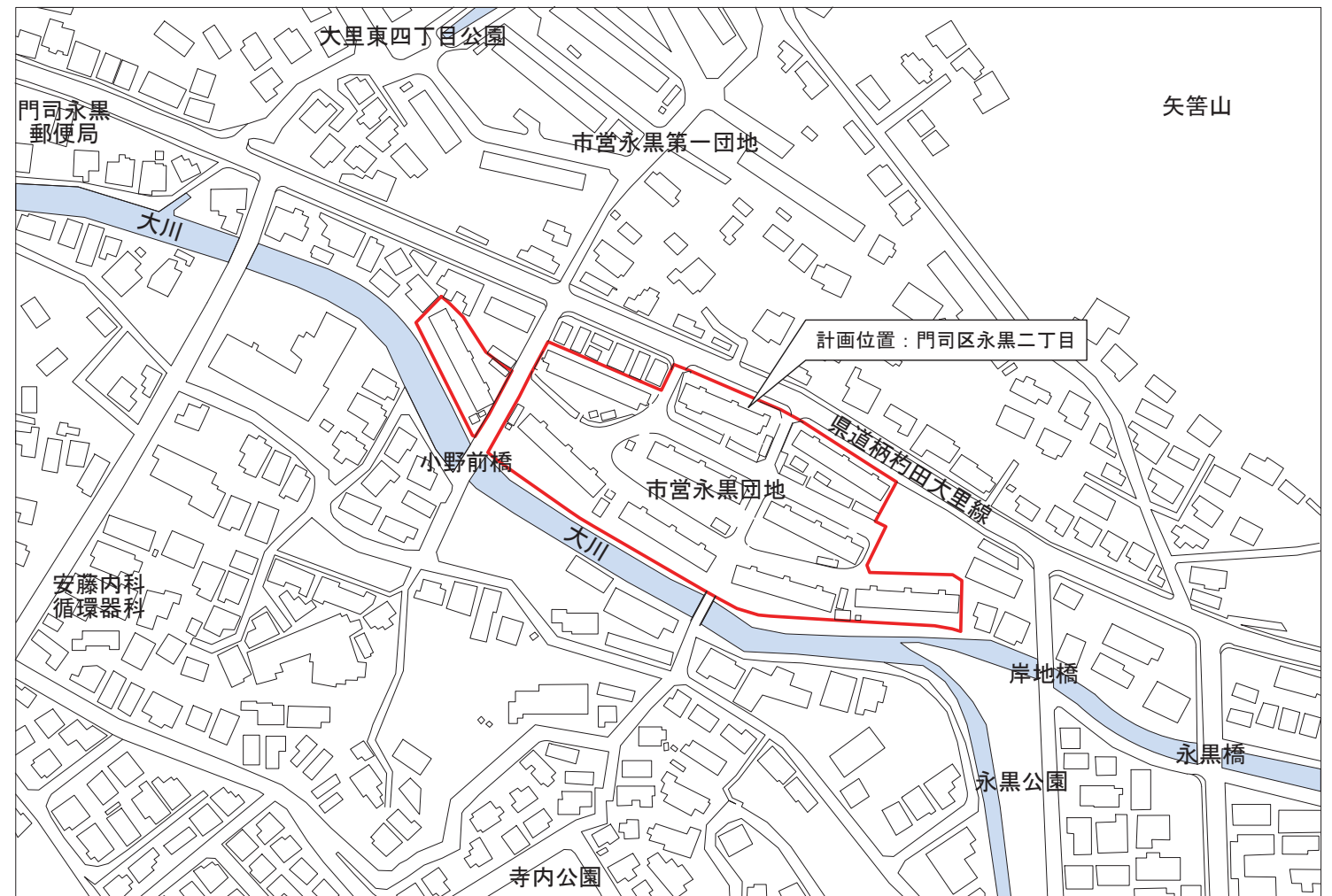
要求戸数	185戸
駐車台数	戸数×70%程度（DID地区）
自転車置場	戸数×100%
その他	第Ⅱ期以降の計画については、第Ⅰ期の実施状況を踏まえて方針を決定する （第Ⅰ期は設計と工事を一括発注で行なうデザインビルド（DB）方式で行う）
備考	『北九州市公営住宅等の整備基準に係る要綱』に基づく市営住宅標準設計仕様書に則って計画を行なう

■敷地概要

計画位置	北九州市門司区永黒二丁目2番3号 ほか
敷地面積	10,636.31㎡（一部未測量）
用途地域	第一種住居地域、宅地造成工事規制区域
竣工年度	S30年～40年

■附近見取図

S=1:2500



○計画条件

■建設場所

北九州市門司区永黒二丁目2番3号 ほか

■敷地面積 (敷地面積は測量成果による)

10,636.31㎡ 程度

敷地1:9,876.79㎡、敷地2:759.52㎡(未測量)

■施設規模

延床面積 11,142.04㎡ 程度

1-1号棟 …3,966.44㎡ [Ⅰ期工事]

1-2号棟 …4,008.68㎡ [Ⅱ期工事]

2号棟 …3,166.92㎡ [Ⅲ期工事]

■地域地区

用途地域 第一種住居地域 防火指定:無し

建蔽率 60% 容積率 200%

その他 宅地造成工事規制区域、景観計画区域、居住誘導区域外、土砂災害警戒区域(敷地2のみ)

■構造規模

鉄筋コンクリート造 5~9階建て

1-1号棟 …8階+9階

1-2号棟 …5階+8階

2号棟 …6階(1階は土留めを兼ねる駐車場)

※1-1号棟と1-2号棟間にエキスパンションジョイントを設け、建築基準法上は1棟とする

■計画建物概要

・計画戸数:185戸 (1-1号棟:70戸、1-2号棟:70戸、2号棟:45戸)

・集会室:1室 (1-2号棟の1階に設置)

・駐輪場等付帯施設

・外構

・解体工事(中耐10棟、付属建物、外構)

・耐震安全性の分類

構造体 :Ⅲ類 重要度係数1

建築非構造部材:B類

建築設備 :乙類

■電気設備

幹線引込設備、電灯設備、動力設備、弱電設備

太陽光発電設備、蓄電池設備

■機械設備

給排水衛生設備、給湯設備、換気設備、ガス設備

○計画地の現況

■敷地周辺の状況

計画地は門司地区の中心街に程近い住宅地にあり、北側の幅員11m程（計画道路施行後は16m）の県道柄杓田大里線と南側の2級河川「大川」とに挟まれる、東西に長くまとまった広さの「敷地1」と、市道永黒3号線を挟んだ西側にある「敷地2」に分かれている。

交通量の多い北側道路には歩道が整備されており、沿道に個人商店、郵便局、診療所などが連なるなど、周辺住民の主要道路となっている。

交通量の少ない幅員6m程の西側道路は、敷地の南側に広がる住宅地へと繋がっているが、歩道は整備されていない。

南側には高い建物も少なく、大川が隣接地との緩衝帯となって良好な環境である。また南側隣接地へは幅員4m程度の歩行者専用の橋で結ばれ、周辺住民の通抜けに使われている。

敷地1の東側隣接地は3m程の段上に位置しており、駐車場や住宅地となっている。

また「敷地2」についてであるが、南側の大川沿いは巾1.5m程の通路があり、周辺住民の生活道となっている。

また北側には住宅が境界近傍に建ち並び閉塞感がある。

■敷地の状況

「敷地1」の各棟は東から西へ向かって緩やかに下る敷地内の道路（幅員6～3m）で結ばれているが、北側からのアプローチは傾斜がきつい。

大川沿いには広い空き地があり開放性も高く、住民の憩いの場ともなっている。

32号棟は北側隣接地と近接しており、住環境やプライバシーに問題がある。

北側は3m程の段上に33・34号が建っている。大川に向かい下っているせいか、北側道路からの騒音の影響は感じられない。

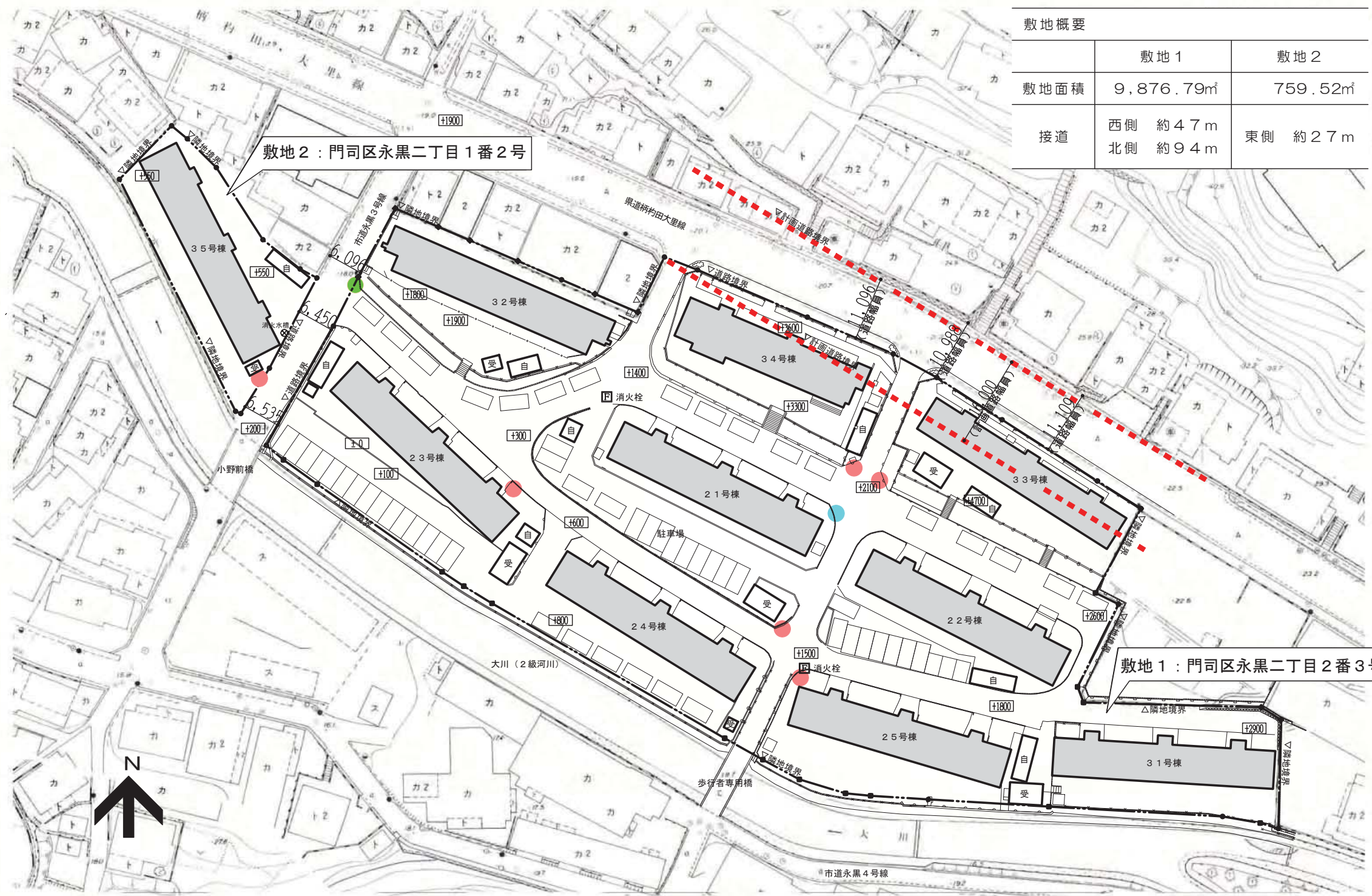
「敷地2」は、西側隣接地より3m程高い位置にあり平坦ではあるが、形状はいびつである。

南・西側には擁壁、道路側には消火水槽があり、利用できる敷地は限られている。

北側隣接地にも近接しているため閉塞感がある。

また、土砂災害警戒区域に指定されている。

■現況配置図 1:800



	敷地1	敷地2
敷地面積	9,876.79㎡	759.52㎡
接道	西側 約47m 北側 約94m	東側 約27m

棟番号	21号	22号	23号	24号	25号	31号	32号	33号	34号	35号
竣工年度	30年度	30年度	30年度	30年度	30年度	36年度	37年度	39年度	39年度	40年度
階数	4階	4階	4階	4階	4階	4階	4階	4階	5階	4階
戸数	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	13戸	12戸
備考	総棟数 10棟 総戸数 121戸 ※33号棟に集会室有									

記号	ステーション種別
●	一般ごみ
●	不燃ごみ
●	一般ごみ・不燃ごみ・資源ごみ



西側道路（市道永黒3号線）



北側道路（県道柄杓田大里線）



北側アプローチ（西側）



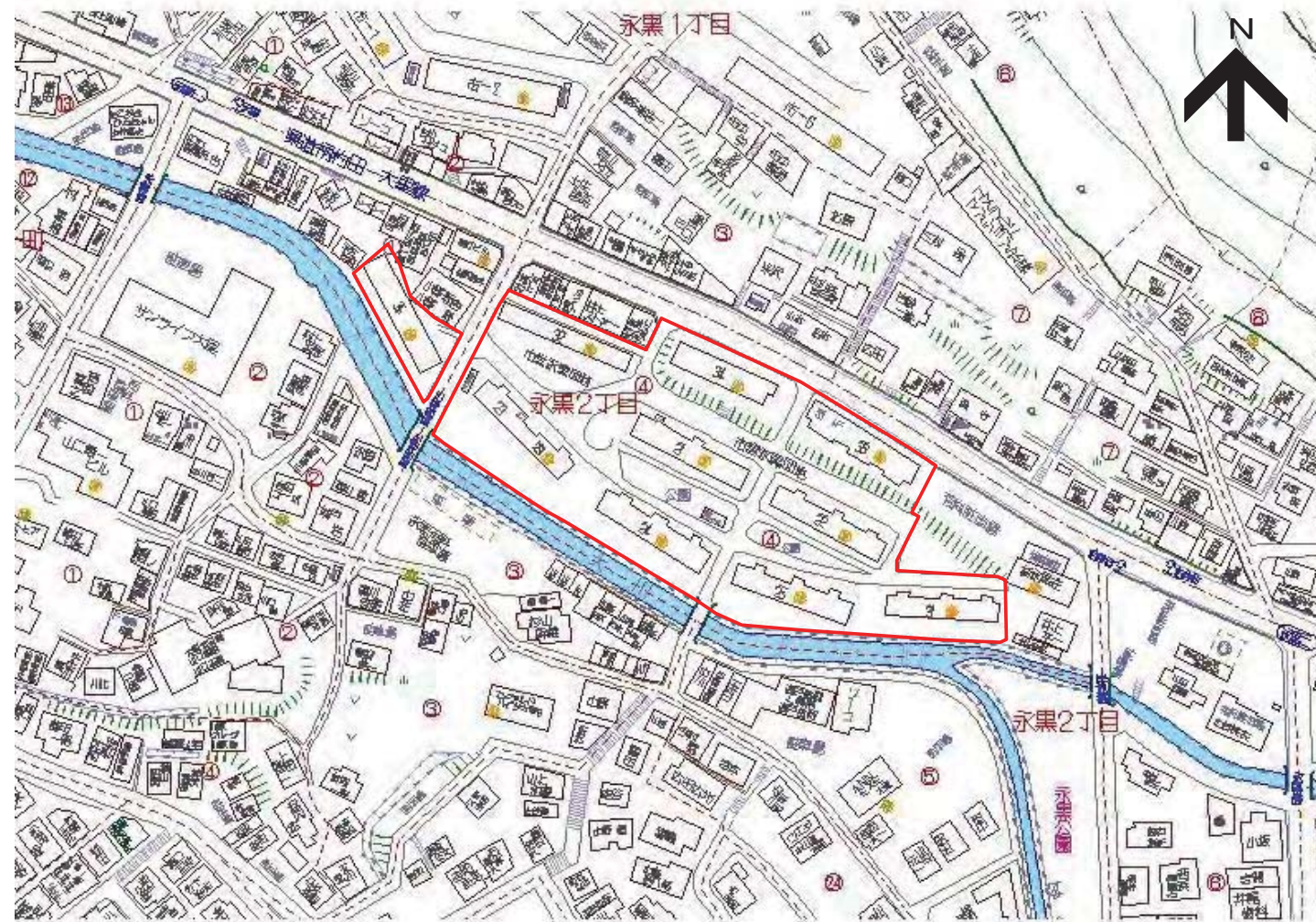
北側アプローチ（東側）



北側道路（東側より見る）



北側道路（交差点附近）



東側大川沿い通路（右手は永黒公園）



西側アプローチ



永黒公園側



西側大川沿い通路



小野前橋附近



大川と南側隣接地



南側アプローチ



東側隣地より



A. 35号棟



F. 32号棟北側アプローチ



I. 32号棟（南側法面）



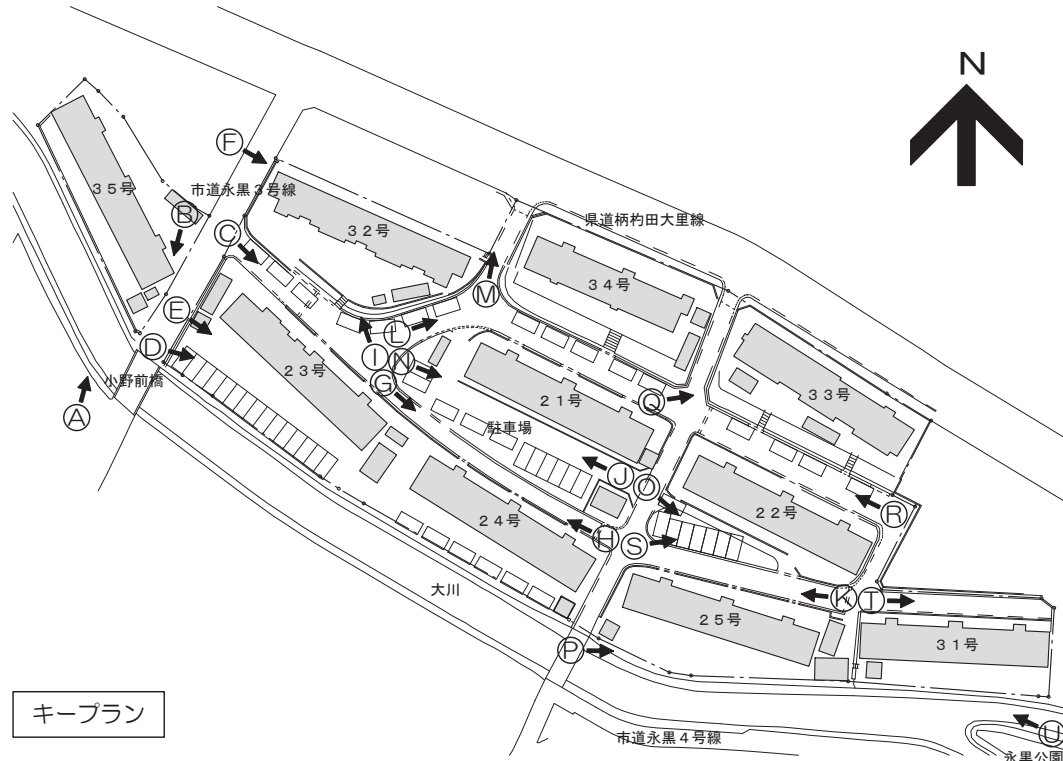
L. 34号棟（南側法面）



Q. 33号棟（南側法面）



B. 消火水槽



M. 32号棟北側隣接住戸



R. 敷地内道路



C. 敷地内道路



N. 21号棟



S. 22号棟



D. 23号棟



G. 敷地内道路



J. 21号棟南側駐車場



O. 22号棟南側駐車場



T. 31号棟北側擁壁



E. 23号棟南側敷地



H. 24号棟



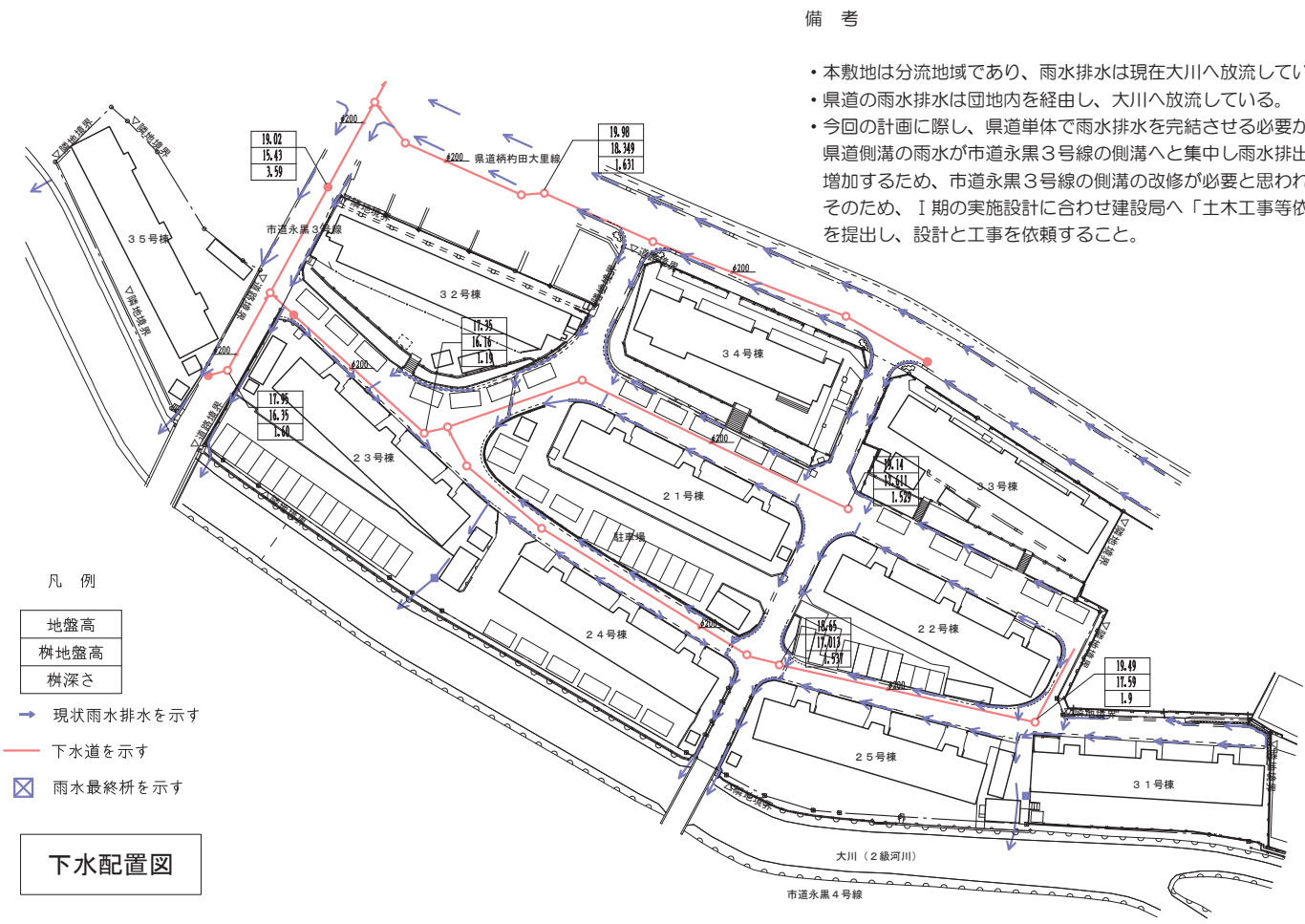
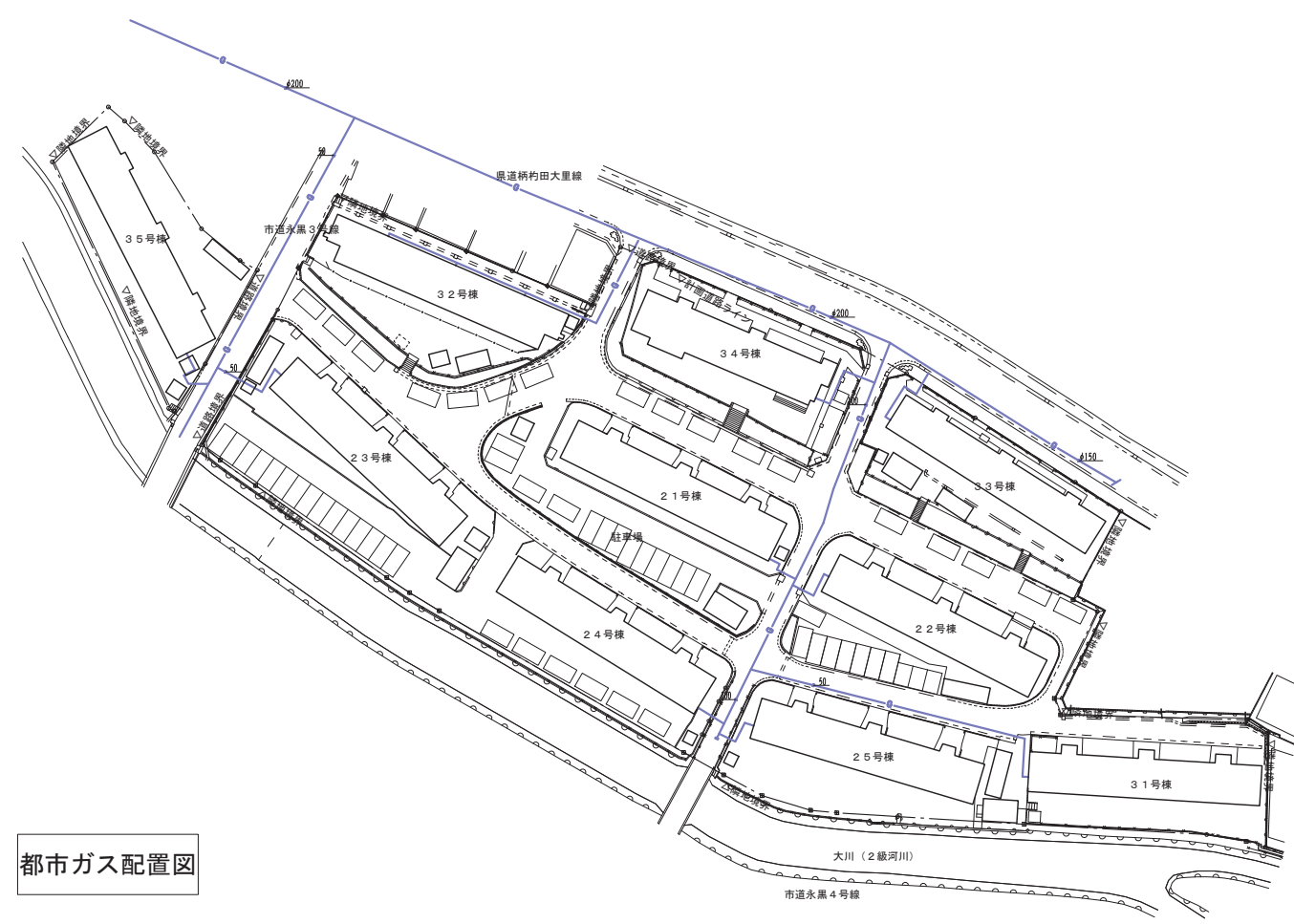
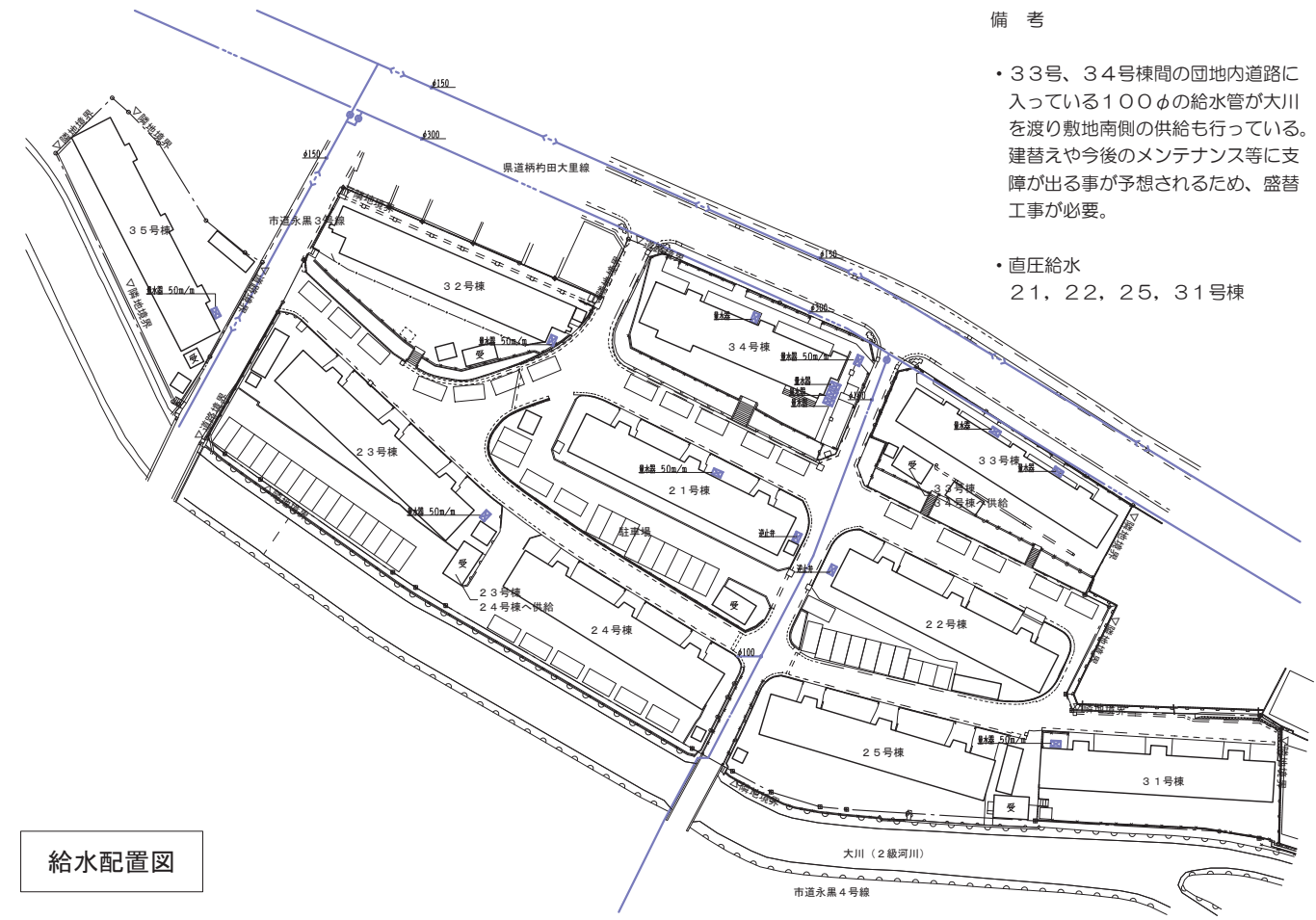
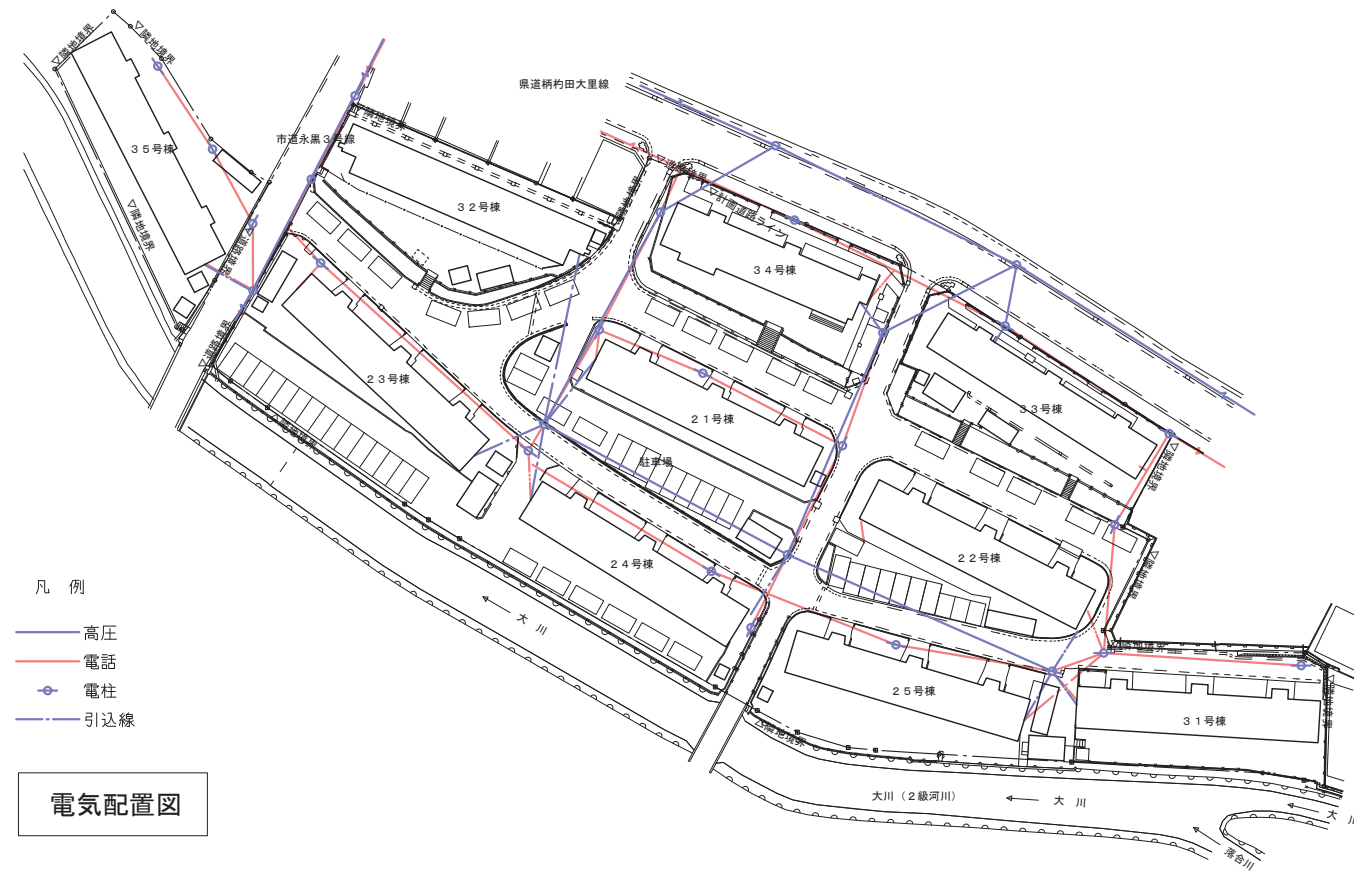
K. 25号棟



P. 25号棟南側敷地



U. 31号棟



○ 建築概要

計画位置	北九州市門司区永黒二丁目2番3号ほか
既設団地名	市営永黒団地
敷地面積	敷地1：9,876.79㎡ 敷地2：759.52㎡ ※未測量
都市計画区域	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
その他	宅地造成工事規制区域 計画道路（計画決定：県道柄杓田大里線）※道路指定未
	土砂災害警戒区域（イエローゾーン） …敷地2、敷地1西端一部
防火指定	法22条区域
容積率	200%
建蔽率	60%
日影規制	高さ10mを超えるもの 3時間、5時間 測定面 4m
道路斜線	1：1.25（適用距離20m）
隣地斜線	1：1.25+20m

■ 許容建築面積・延床面積算出表

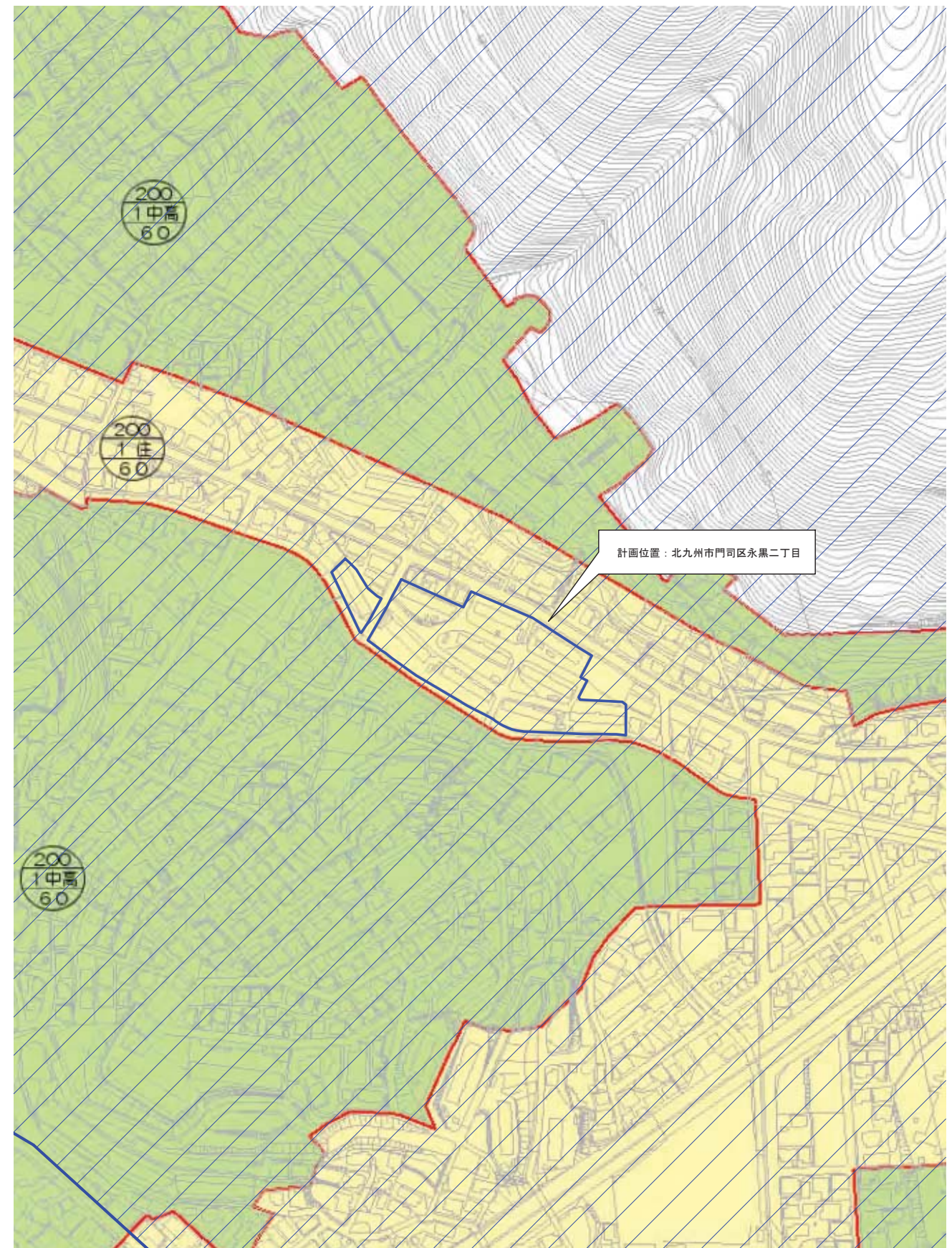
	敷地1	敷地2
敷地面積	9,876.79㎡	759.52㎡
指定容積率	200%	200%
許容延床面積	19,753.58㎡	1,519.04㎡
指定建蔽率	60%	60%
許容建築面積	5,926.07㎡	455.71㎡

【凡 例】

<ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域(1低) 第二種低層住居専用地域(2低) 第一種中高層住居専用地域(1中高) 第二種中高層住居専用地域(2中高) 第一種住居地域(1住) 第二種住居地域(2住) 準住居地域(準住) 近隣商業地域(近商) 商業地域(商業) 準工業地域(準工) 工業地域(工業) 工業専用地域(工専) 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画区域 特別用途地区 高度地区 高度利用地区 準防火地域 防火地域 風致地区 駐車場整備地区 臨港地区 緑地保全地区 1ha以上の緑地・公園・霊園 宅地造成工事規制区域 都市計画道路
--	--

容積率 80 10 建築物高さ制限
 用途地域名 2低 1
 建ぺい率 50 1 外壁後退距離

■ 用途地域地図



出典：地域情報ポータルサイトG-motty
都市計画図

○敷地周辺・敷地の考察

「敷地1」

敷地は都市計画道路が予定されている北側道路と西側の道路に接している。北側道路には歩道が整備されており、これを利用したアプローチ計画が望ましい。

北側道路に接する部分は敷地の中でも高台となっており、南側との高低差を考慮した計画が必要となる。高齢者等にも配慮したスロープや手摺、階段等の整備が必要である。

北西部の隣接地には店舗、住宅が近接しており、相互間の住環境やプライバシー等に配慮した計画が必要となる。西側道路は交通量は少なく、歩道が整備されていない。アプローチを考える際は歩道等の整備を行う必要がある。南側は大川に面しているため環境は良好である。この景観を活かした計画とすることが望ましい。

東側隣接地は3m程高い位置にあり、境界沿いには擁壁がある。既設の31号棟は境界に近接しているため、工事時には土留め等仮設計画を含めた安全性に配慮する必要がある。

敷地内には「市道永黒4号線」から歩行者専用橋を経由して「県道柄杓田大里線」を繋ぐ通り道が伸びている。団地の住民だけではなく、周辺地域の人々も頻繁に通行している姿が見受けられる。

「敷地2」

敷地が狭いことに加えて「土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）」に指定されているため、開発行為等の制限が掛かり建築物を新築しないことが望ましい。

敷地周辺について、東側は歩道の整備されていない道路に接している。北側隣接地は住宅が越境しており、西側隣接地には住宅等の出入口が見受けられる。西側、南側隣地は3m下に位置し、擁壁となっている。

このため隣接地等に配慮した周囲に影響のない駐車場等の計画とする。

■都市計画道路区域内の敷地について

「敷地1」北側には計画道路（現時点では計画決定のみ）が予定されており、建築する場合には構造形式・規模に制約がある。また敷地内でも南側とは高低差があり、平場の面積も小さいために施行後は更に条件が厳しくなる。上記の条件や新規住棟の規模が拡大する事を考慮した上で検討を行ない、計画を進めていかなければならない。

〈北側高台の利用計画〉

- ・建物の躯体を土留めに兼用する等、高低差を活かす計画とする。（住宅と出来ない地階部分は駐車場や機械室等に利用）
 - ・計画道路に該当する範囲は駐車場や庭園など将来、簡易に移転可能な施設としておく。
 - ・平場の面積を確保するためにL型擁壁に造り替える。ただし、宅地造成工事規制の協議を要する。
- ※工期・コストにも影響するため、開発行為に該当しない最小限の造成が望ましい。

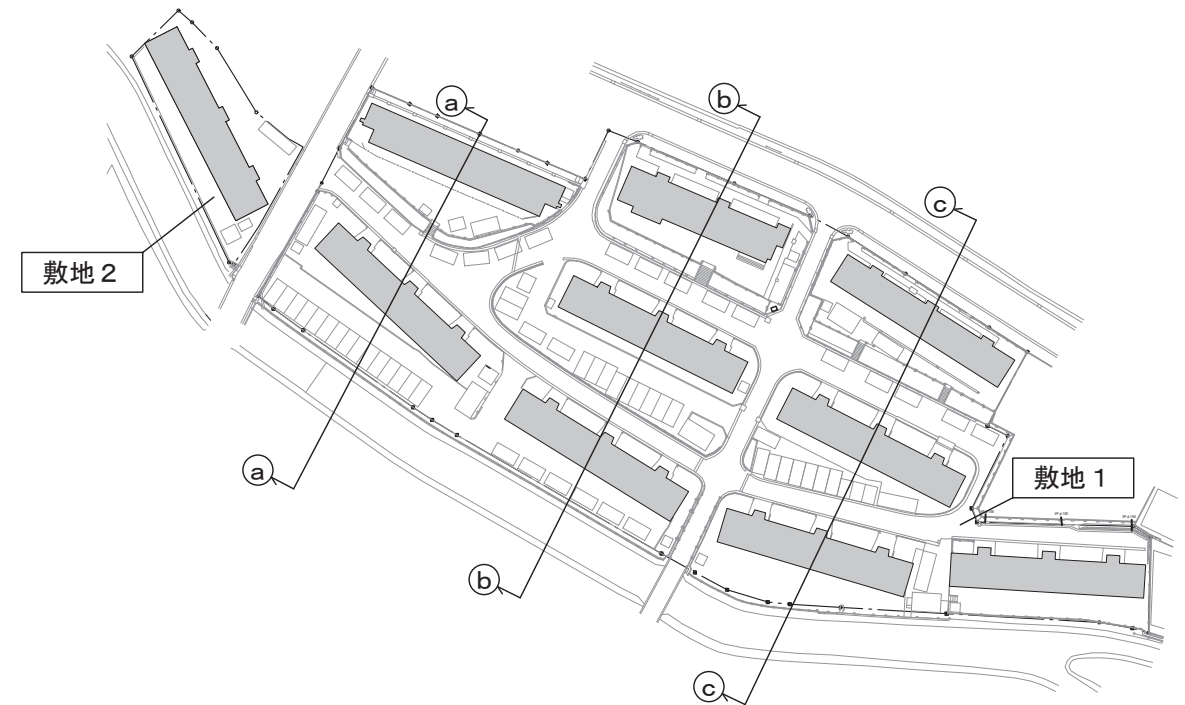
■河川区域について

- ・大川には水位計が設置されておらず氾濫危険水位の設定基準がない。
- ・洪水浸水想定区域の範囲は北九州市ハザードマップを参考にする。
- ・現況と計画時の流出量が大幅に増加しないのであれば、従来通りに大川へ放流して良い。
- ・可能であれば流出量を抑える等、出来るだけ河川への負担を抑える計画とした方が良い。
- ・規模条件等の大幅な変更があれば、河川砂防課へ改めて相談が必要となる。
- ・護岸はかなり昔に整備されており、強度的に乏しい造りだと考えられるため負荷が掛からない計画とする。
- ・大川ではホテルの保護活動を行なっているため、広範囲・大規模なコンクリート工事に対してはフリーディング水が直接河川へ流れない様に中和処理装置を設置する等、細心の注意を払って行なう。
- ・河川区域内に設置されているフェンス及び、敷地から河川へ接続されている雨水排水管のどちらも占有許可が得られていない。よって、フェンスは極力扱わない、もしくは団地敷地内に新設することとし、雨水排水管は新たに占有許可申請が必要なため、最終的な形がまとまり次第協議を行なう。

■歩行者専用橋について

橋についての図面が無く、構造や橋基礎の位置が不明であるため、実施設計時には調査を行なわなければならない。その上で、計画建物と橋基礎が干渉してしまわないかを確認することが必要となる。

■現況敷地図 1:1500



■現況敷地横断イメージ図 1:1000

