

美唄市公営住宅建替之基本構想等

提 言 書

令和 5 年 12 月 4 日

美唄市公営住宅建替之基本構想等策定市民検討委員会

美唄市公営住宅建替え基本構想等策定への提言

美唄市長 桜井 恒 様

美唄市公営住宅建替え基本構想等策定市民検討委員会
委員長 村上 司

私たち美唄市公営住宅建替え基本構想等策定市民検討委員会は、市長より「美唄市公営住宅建替え基本構想等」の策定について、検討の委嘱を受け、3回にわたり活発な議論を重ね、この間、北海道大学大学院工学研究院 森教授のアドバイスを受けつつ検討を行ってまいりました。

この度、その検討結果を次のとおり取りまとめましたので、ご提言申し上げます。

今後、この提言が十分にいかされ、早期に「美唄市公営住宅建替え基本構想等」を策定し、推進されることを委員一同、心より願っております。

また、公営住宅の建替え等に当たっては、市民及び関係団体との連携はもとより、市の福祉、商工観光、生涯学習及び公共交通等様々な部署との連携が不可欠と考えますので、この度の取り組みが市役所庁内の更なる連携強化につながることも期待しております。

最後に、今後の取り組みの推進に当たっては、次の事項に十分留意願います。

1. この提言は、旧美唄工業高校跡地に老朽化が著しい「いなほ団地」「南美唄団地」「進徳東団地」を集約し、新たな公営住宅を建設することを前提に取りまとめたものです。
2. この提言は、地域の特性や課題を踏まえつつ、将来を展望して提言したのですが、具体的な施策の推進に当たっては、社会経済状況の変化、市民意向、財政状況等を勘案し、弾力的に展開すべきと考えます。
3. この提言は、市民検討委員会が出された意見に基づいてまとめたものであり、必ずしも細部を検討したものとなっていないことから、本基本構想等を策定し、推進するに当たっては、その点に十分留意願います。
4. 関連施設の整備に当たっては、市民検討委員会での検討結果をしっかりと受け止め、市及び市民・関係団体等が相互に連携を図りつつ、それぞれの役割や分担を明らかにし、推進すべきと考えます。

目 次

1 建替えに向けた課題（第1回市民検討委員会）	1
2 導入する機能（第1回市民検討委員会）	2
3 ワークショップ会議からの意見（第2回市民検討委員会）	3
4 配置の検討（第3回市民検討委員会）	5
5 目指す将来像	6
 <参考資料>	
6 美唄市公営住宅建替え基本構想等策定市民検討委員会設置要綱	9
7 市民検討委員会の開催状況及び内容	10

1 建替えに向けた課題（第1回市民検討委員会）

第1回市民検討委員会においては、構想の位置づけ、美唄市の状況、上位関連計画、敷地の特性について資料提供を受けた上で、今後の公営住宅建替えに向けた課題について議論しました。市民検討委員会での議論を踏まえ、今後の課題として以下の6項目を整理しましたので、検討願います。

（1）老朽ストックの早期解消

集約対象の3団地は昭和40～56年の建設で、既に耐用年数を経過する老朽住棟となっており、早期の更新が必要です。

（2）高齢化対応

集約対象の3団地の入居世帯は、8割強が高齢世帯であり、新設する団地は高齢化に対応することが必要です。そのため、敷地が市立美唄病院に近接することから、病院との連携に関する検討が重要です。

（3）子育て世帯も混在し、多世代が共生する環境整備

3団地の集約後の新たな団地は、持続可能な団地形成を目指し、子育て世帯などの若年世帯にも住み良い環境整備を検討することが必要です。

（4）まちなかの賑わい創出

旧美唄工業高校跡地は、中心市街地区域内で利便性の高い位置にあり、且つ、まとまった敷地面積を有することから、公営住宅以外にもまちなかの賑わいを創出するような機能の導入が必要です。

（5）積雪寒冷地対応

美唄市は特別豪雪地帯であることから、新たな団地における除排雪については、十分に配慮するとともに、寒冷地であることから冬の寒さに対応した住環境を確保する必要があります。

（6）既存施設の有効活用と敷地周辺の環境向上

旧美唄工業高校の体育館（体育センター）は、ボルダリング施設としても活用されており、今後、更なる有効活用を検討するとともに、団地整備に伴い周辺の道路についても環境改善を検討する必要があります。

2 導入する機能（第1回市民検討委員会）

課題の1つに「まちなかの賑わい創出」があり、利便性の高くまとまった敷地であることから、導入すべき機能について検討しました。以下の施設（アンダーラインの施設）について導入を検討願います。

また、各エリアの中心にまとまった公園を配置することもあわせて検討願います。

（1）商業機能

市内にあるスーパーマーケットの徒歩圏 500mに旧美唄工業高校跡地の一部が入っていますが、高齢世帯が多く入居することから、敷地内には気軽に足を運べる商業機能の導入が期待されます。

敷地に商業エリアを配置し、スーパーマーケット等の商業施設の誘致が必要です。

（2）子育て機能

旧美唄工業高校跡地は複数の子育て関連施設の徒歩圏 500m内に位置しており、それらの施設と連携し、子育て世帯のニーズに応じた機能の導入が期待されます。

敷地に子ども・レクリエーションエリアを配置し、屋内遊戯施設、屋内グラウンド等の整備が必要です。

また、既存の体育センターの建物は現状どおり活用し、引き続きボルダリング施設としても有効活用する必要があります。

（3）その他

医療機能については複数の病院の徒歩圏にあり、特に市立美唄病院が近接することから、それらの施設との連携、利用が必要です。

福祉機能については、福祉関連施設の立地が市の東側に多いことから、恵風園（養護老人ホーム）、恵祥園（特別養護老人ホーム）を建替える場合は、候補地の1つとして考えられます。

3 ワークショップ会議からの意見（第2回市民検討委員会）

第2回市民検討委員会では、「旧美唄工業高校跡地の未来を考える」をテーマに、各委員と市役所の若手職員、北海道大学の学生を交えて2グループに分かれ、ワークショップ形式で話し合いを行いました。当日の意見は、「参加者からの提言」として以下のように整理しましたので、検討願います。

（1）公営住宅について

公営住宅について、利用しやすい間取り、冬、雪への対応、高齢世帯への配慮、入居後の住み替えシステムの検討等が求められました。

《 参加者からの提言 》

- ・各住戸は、居間中心型、引き戸の採用、広い玄関など、移動に配慮した使いやすい間取りにしてほしい
- ・冬の寒さへの対応、緊急通報装置の使いやすさなど、設備を充実してほしい
- ・除雪の負担を軽減するような配置や構造に配慮してほしい
- ・現在は高齢者が多いが、多世代が住むことができる環境としてほしい
- ・世帯人数の変化に応じて、住み替え可能なシステムと引っ越しの支援体制の構築をしてほしい

（2）公園について

公園については、子育て世帯向けに配慮した遊具等を配置した上で、堆雪場所の確保、散歩等ができる遊歩道の整備が求められました。

《 参加者からの提言 》

- ・子育て世帯向けに遊具の充実した公園を整備してほしいが、堆雪場所に配慮してほしい
- ・ウォーキングしたくなるような公園がほしい
- ・公園は、豪雪地域ならではの工夫をしてほしい

（3）商業機能について

身近に活用できるスーパーマーケット等の配置が求められました。

《 参加者からの提言 》

- ・色々な物が買えて利便性の高いスーパーマーケットを住宅の近くに配置してほしい

- ・スーパーマーケットに近接してバス停を設置してほしい
- ・世代によって求めているものが異なり、ゾーニングや誘致する店舗の種類を工夫してほしい
- ・衣料、雑貨等を扱う店舗、スーパーマーケット、居酒屋等を配置してほしい

(4) 子ども向け屋内遊戯施設について

子ども向け屋内遊戯施設について、施設の利用対象、運営方法等について、求められました。

《 参加者からの提言 》

- ・子どもの安全面を考えて、年齢層と活動の違いに配慮してほしい
- ・一時見守り、プレイリーダーの配置など、親世代がリフレッシュできる工夫をしてほしい
- ・有料エリア、無料エリアの設定など、受益者負担の考え方に留意してほしい
- ・おむつやミルクの販売など、子育て世代への配慮をしてほしい

(5) 屋内グラウンド・スポーツ施設、全体の配置について

屋内グラウンド、スポーツ施設について、既存の体育センターとの差別化を図ること、また、配置全体については、動線計画を検討することが求められました。

《 参加者からの提言 》

- ・スポーツ施設には、既存施設との差別化が必要
- ・公営住宅とその他の施設の動線、引き込み道路に配慮してほしい

4 配置の検討（第3回市民検討委員会）

第3回市民検討委員会においては、公営住宅のほか、導入する機能の配置について、4つの配置案に基づき、各配置案の特徴について議論しました。市民検討委員会での議論を踏まえ、以下のとおり整理しましたので、検討願います。

（1）団地内幹線道路について

公営住宅との動線分離や移動手段等を考慮すると敷地内道路の利便性は高いが、通過交通や除雪への配慮が必要になるという両側面から検討したところ、道路を設置しない場合には敷地内での冬期の移動経路を踏まえた歩道除雪の検討、道路を設置する場合には、通過交通を軽減し、また、スピードを減速させるための工夫、除雪のしやすさといった配慮が必要です。

（2）居住エリアの配置について

居住エリアと商業エリアが近接することが望ましいと考えます。

また、高齢世帯と若年世帯の棟を分けて別の場所に配置すると、管理運営上、福祉的観点より居住者間の関係構築が難しくなるものと考えます。さらに、住棟を中層（5F程度）にするか低層（1～2F程度）にするかといった点についてはエレベーターや廊下の照明といった共用部分にかかる経費、除雪といった日々の生活に大きく関わる事項を整理したうえで決定する必要があります。

5 目指す将来像

全3回の市民検討委員会での検討を踏まえ、旧美唄工業高校跡地の目指す将来像を整理しました。ここに挙げるものをベースとして、次年度の基本計画でさらに検討願います。

テーマ

老朽化した公営住宅のまちなか集約と賑わいの創出

(1) 土地利用

- ・旧美唄工業高校跡地は、中心市街地区域内で利便性の高い、約4.7haのまとまった敷地となっています。
- ・敷地南東部の既存体育センターは、ボルダリング施設としても活用されており、建物は現状どおり活用します（スポーツエリア）。その他の部分に公営住宅と新たに導入する施設を配置します。
- ・敷地中央にまとまった公園を配置し、公園を囲むように、西部に公営住宅エリア、北東部に商業エリア、南部に子ども・レクリエーションエリアを配置します。
- ・商業エリア、子ども・レクリエーションエリアは、公営住宅入居者の利便性に加えて居住環境の確保に留意し、施設の近接性や動線に配慮します。
- ・特別豪雪地帯であることから、堆雪スペースの確保や除雪車の動線について十分に配慮します。

(2) 道路、駐車場、歩行者動線

- ・敷地西側及び南側の道路の一部は、敷地を活用して拡張します。
- ・敷地中央に団地内幹線道路（幅員12m程度、歩道付）を配置しますが、可能な限り通過交通が発生せず、車がスピードを落とすような動線とします。
- ・敷地西側及び南側の道路については、隣接する住宅地に配慮した道路設計とします。
- ・公営住宅や商業施設、子ども向け屋内遊戯施設等、各施設へのアプローチは、基本的に団地内幹線道路から団地内道路を介して行います。
- ・各施設に適切な台数の駐車場を配置します。
- ・団地内幹線道路、団地内道路は、市道とし、公共での除雪を行い、各駐車場はそれぞれの施設で除雪を行います。

(3) 公園・緑地

- ・敷地中央にまとめた公園を配置します（都市計画公園を検討）。
- ・公営住宅入居世帯や周辺の子育て世帯、子ども向け屋内遊戯施設利用者等の利用を想定し、遊具を配置します。
- ・散策、散歩、ランニングなどができる遊歩道、施設利用者も含めて利用可能なベンチ、休憩スペース等を配置します。
- ・冬季においては堆雪スペースとして活用することを考慮します。

(4) 導入する機能

- ・敷地北東部の商業エリアに、スーパーマーケット等の商業施設を配置します（1,500 m²以上の場合、用途地域の変更が必要）。
また、世代によって求めているものが異なるため、誘致する店舗について考慮します。
- ・敷地南部の子ども・レクリエーションエリアに、子ども向け屋内遊戯施設、屋内グラウンド等を配置します。これらの施設については、今後、合築の可能性についても検討します。

(5) 住棟・住戸

- ・公営住宅は70～80戸程度を確保します。
- ・中層棟（5階建てなど）を中心に、必要に応じて平屋建て等も配置します。
- ・平屋建ての場合は、雁木を設置するなど、入居者の除雪の負担軽減について配慮します。
- ・住棟・住戸は車椅子利用者も生活可能なよう、ユニバーサルデザイン対応するとともに、高齢世帯向け住戸には緊急通報装置を設置します。

(6) コミュニティ形成

- ・高齢世帯向け住棟、子育て世帯向け住棟など、階層別に住棟を分けるのではなく、同じ住棟に多様な世帯が混在する「ミックスコミュニティ」を形成します。
そのため、1つの住棟内に1LDK、2LDK、3LDKなど多様な住戸タイプを配置します。
- ・集約対象の既存3団地の入居世帯は8割強が高齢世帯ですが、あえて若年世帯が入居できるように、2LDK、3LDKの住戸の割合を増やします。
- ・持続可能な団地となるよう、世帯構成や身体の変化等に応じて、住み替えが可能な仕組みづくりを行います（子どもが独立したため、3LDKから2LDKに移るなど）

公営住宅エリア

- ・ 70～80戸程度の住戸を確保
- ・ 中層棟（5階建など）を中心に必要に応じて平屋等を配置
- ・ 平屋の場合は雁木を設置するなど、除雪の負担軽減について配慮
- ・ 住戸はユニバーサルデザイン対応とするとともに、高齢世帯向け住戸には緊急通報装置を設置
- ・ 同じ住棟に多様な世代が混在するミックスコミュニティを形成

憩いエリア

- ・ ベンチや休憩スペース等を配置
- ・ 冬季においては堆雪スペースとして活用することを考慮

商業エリア

- ・ スーパーマーケット等の商業施設を配置（1,500㎡以上の場合、用途地域の変更が必要）
- ・ 公営住宅入居者の利便性を考慮し、公営住宅からのアクセス性を重視
- ・ 駐車場は160～180台程度が駐車可能なスペースを確保
- ・ 世代によって求めているものが異なるため、誘致する店舗を考慮

子ども・レクリエーションエリア

- ・ 敷地南東部の体育センターはボルダリング施設としても活用されているため、解体せずに活用
- ・ 子ども向け屋内遊戯施設及び屋内グラウンドを配置
- ・ 子ども向け屋内遊戯施設と屋内グラウンドに関しては今後、合築の可能性についても検討
- ・ 都市計画公園を整備し、遊具やランニングができる遊歩道を配置 体育センター
- ・ 冬季においては堆雪スペースとして活用することを考慮

〈参 考 資 料〉

○美唄市公営住宅建替え基本構想等策定市民検討委員会設置要綱

(令和5年4月1日庁達第21号)

(設置)

第1条 美唄市公営住宅建替え基本構想等の策定に当たり、市民参加による魅力ある新たな公営住宅の整備と市街地中心部の賑わい創出を図るため、美唄市公営住宅建替え基本構想等策定市民検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 美唄市公営住宅建替え基本構想等の策定に関する事項
- (2) その他前号に関する必要な事項

(組織)

第3条 委員会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、公募による市民その他市長が適当と認める者のうちから市長が委嘱する。

(任期)

第4条 委員の任期は、第2条に規定する職務が終了するまでとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総括する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 委員長は、必要に応じ、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市建築住宅課において行う。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が会議に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

(この要綱の失効)

2 この要綱は、令和6年3月31日限り、その効力を失う。

(その他)

3 この要綱の施行後最初に行われる会議は、第6条第1項の規定にかかわらず市長が招集する。

○市民検討委員会の開催状況及び内容

回	開催日・開催場所	参加者	内容
第1回	令和5年7月19日(水) 美唄市役所市長会議室	・委員8名 ・アドバイザー	・検討委員会の趣旨目的 ・検討委員会のスケジュール ・各種計画の説明 ・意見交換
第2回	令和5年10月4日(水) 美唄市役所大会議室	・委員7名 ・アドバイザー ・市職員2名 ・北海道大学 大学生4名	・本構想等の主旨・前提条件 ・導入想定機能及び事例紹介 ・ゾーニング(案)の方針 ・ワークショップ
第3回	令和5年10月27日(金) 美唄市役所大会議室	・委員6名 ・アドバイザー	・ワークショップの概要 ・ゾーニング(案)について ・意見交換

