

美唄市公営住宅建替え等基本構想【概要版】

建物の耐用年数が経過し老朽化が著しい公営住宅を建替えるに当たり、まちなか居住の推進や市街地中心部の様々な賑わいの創出を図るため、旧美唄工業高校跡地の利活用を考慮し、既存の公共施設等と共存した公営住宅の整備を行うため、美唄市公営住宅建替え等基本構想を策定します。本基本構想を都市全体のまちづくりに寄与するものとするため、市民検討委員会を設置し、年代や居住地の異なる市民の多様な意見集約を行いました。

建替えにあたっての現状把握

上位計画と関連計画

本市ではこれまでに、まちづくり方針を示す計画として、「第7期美唄市総合計画」において魅力ある都市空間と暮らしやすさを実現できる居住環境を目指すことを示したうえで、「美唄市都市計画マスタープラン」及び「美唄市立地適正化計画」において市街地整備の基本方針を示しています。なお、公営住宅については、「美唄市公共施設等総合管理計画」及び「美唄市公営住宅等長寿命化計画」にて具体的な考え方を示しています。

市街地整備の基本方針

美唄市の人口は減少傾向にあり、令和22年ではピーク時の13%まで減少する一方、市街地の面積は人口ピーク時より約3倍に拡大しており、都市経営の悪化が懸念されます。高齢単身者の増加による空き家予備軍の増加とともに、このままでは市街地の低密度化が更に進み、特に、JR美唄駅より西側の市街地の方が、人口減少、高齢化がより進むと想定されます。

このような背景のもと、市のまちづくりの長期ビジョンである都市計画マスタープランにおいて、

- ・老朽化した公営住宅のまちなか移転集約
- ・市役所及び市立美唄病院周辺への公共施設の集約化
- ・まちなかへ移転集約する公営住宅と市立美唄病院の連携
- ・西側の区域への商業施設の立地誘導

が位置付けられています。

上記を踏まえ、特に人口減少、高齢化が懸念される西側市街地において、市街地の集約化と都市機能の誘致を進める必要があります。

基本構想策定経緯

本基本構想を都市全体のまちづくりに寄与するものとするため、市民検討委員会を設置し、年代や居住地の異なる市民の多様な意見集約を行いました。

第1回	令和5年7月19日（水）	検討委員会の主旨説明・各種計画の説明 計画に関する意見交換
第2回	令和5年10月4日（水）	導入想定機能の検討と事例紹介 対象敷地の将来に関するワークショップ
第3回	令和5年10月27日（金）	ゾーニング案の説明・意見交換

集約の対象公営住宅

集約の対象公営住宅は、市内でも比較的老朽化が進んでいる南美唄団地・いなほ団地・進徳東団地の3団地で、合計74棟、286戸です（令和4年度末時点）。公営住宅法上、簡易耐火構造平屋建ての耐用年数は30年で、全戸が既耐用年数を経過しています。対象3団地のうち、入居者は126世帯であり、入居率は44.1%となっています。

計画地の位置・概要計画

対象地としている旧美唄工業高校跡地は、美唄市役所をはじめとする市の公共施設が集積している地域に近く、市立美唄病院との連携を考慮しやすい位置にあります。現在、市の郊外にある公営住宅を集約することで、市の中心部に一定の人口を確保することが可能となり、それに伴い経済的活動が創出されることが期待できます。旧美唄工業高校跡地は、西側市街地内の居住誘導区域、都市機能誘導区域にあるまとまった公有地であり、都市計画マスタープランに位置付けられた公営住宅や公共施設を集約する場所として相応しいと考えます。

表 計画地概要

所在地	北海道美唄市西2条北4丁目
敷地面積	46,770.80㎡
用途地域	第2種中高層住居専用地域（→適切な用途地域への変更が必要）

公営住宅建替えに向けた課題整理

本市のまちづくりに関する各計画の目標や方針等、公営住宅の現状、計画対象地の状況及び市民検討委員会からの提言等を踏まえ、取り組むべき課題を次のとおり整理しました。

(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必要があります。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必要があります。

(4)まちなかのにぎわい創出

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、公営住宅入居者のみならず、多世代が交流し、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、ゼロカーボン

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、冬の寒さに対応した住環境を確保する必要があります。また、「ゼロカーボンシティ美唄市」の宣言を踏まえ、ゼロカーボンの実現に資する団地形成が必要です。

(6)既存施設の有効活用と敷地周辺の環境向上

体育センターは、スポーツクライングの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。

将来ビジョンと整備方針

将来ビジョン

本市は国道12号及びJR函館本線が南北を縦断しており、それを境に東西に分かれた市街地形成となっています。東側市街地には商業施設群をはじめ比較的新しい住宅街が並ぶ新興住宅地となっている一方、西側市街地は古くからまちの中心部として栄えていたこともあり、公共施設が集中しているものの住宅街も古くなり、空き家・空き店舗が増加傾向にあります。

また、西側市街地の方が、特に人口減少、高齢化がより進むことが想定されるとともに人口集中地区（DID）面積は拡大していることから、将来的には市街地の低密度化が進むものと想定されます。

将来の理想的な都市の在り方として、本市では立地適正化計画を策定しており、市民の住まいや公共施設、医療施設、商業施設等を一定の範囲に納め、市街地の低密度化を防止し、効率的な行財政運営を行うこととしています。

旧美唄工業高校跡地は、約4.7haと広大な面積を有しており、国道12号の沿道、美唄ICから車で約5分と札幌市・旭川市方面からのアクセスは元より、道道美唄富良野線の開通により富良野市方面からのアクセスも期待されることから、東側市街地に住む市民ばかりではなく市外から訪れる方にも大変利便性が良いこの敷地を有効活用することで、まち全体の活性化や西側市街地への居住誘導も期待されます。

このように老朽化する公営住宅の建替えによるまちなかへの移転集約と市外から本市を訪れる人との相乗効果により、一定程度の人口がこの地域に集まることで、国道12号の沿道をはじめとする市街地中心部の空き地・空き店舗等への民間投資を促し、様々な賑わいが創出されることも期待されます。このことにより、都市計画マスタープランで掲げている「西側の区域に、日常生活に必要な商業施設の立地誘導を進め、東西の住居系商業施設の配置上の均衡性を確保する」ことにつながるとともに、人口減少や少子高齢化が進む本市において、子どもからお年寄りまで様々な世代がいきいきと暮らせる地域社会を構築し、多世代交流や本市を訪れる人との交流によって人と人とがつながり、本市が「住みよいまち」と市民から感じていただける拠点づくりを目指します。

基本理念

老朽化した公営住宅のまちなか集約と 多世代が集い、人とつながる拠点づくり

基本方針

①老朽化が著しい公営住宅の建替えと移転集約

郊外に位置する老朽化が著しい「南美唄団地」「いなほ団地」「進徳東団地」を市街地中心部に集約し建替えることで、入居者の生活の利便性向上を目指します。また、高齢化への対応と併せて若年世帯との多世代共生を想定した供給戸数・住戸タイプを設定します。

②市街地中心部の賑わい創出

公営住宅の移転集約のみならず、市民が広く価値を享受できる施設を一体的に整備することによって、市街地中心部に多世代が集い、人とつながることで賑わいをもたらす拠点づくりを目指します。また、既存施設の有効活用に加えて、公営住宅の入居者及び近隣住民の生活利便施設や市民の様々な活動を促進する施設を整備します。

整備方針

旧美唄工業高校跡地の整備方針を以下のとおりとします。

(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、スポーツライミングの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。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」と「憩いエリア」、北東部に「商業エリア」、南部に「子育て・市民交流エリア」を配置します。
- 商業エリア、子育て・市民交流エリアは、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、敷地を活用して拡幅します。
- 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、子育て・市民交流エリア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うことを検討します。
- 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うよう検討します。

(3)公園・緑地

- 敷地中央にまとまった公園を配置します（都市計画公園とすることを検討します）。
- 公営住宅入居世帯や周辺の子育て世帯、子育て・市民交流エリア各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、休憩スペース等の配置を検討します。
- 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

- 敷地北東部に配置する商業エリアには、スーパーマーケット等の参入を希望する事業者の募集を検討します。検討に当たっては地域経済の活性化及び中心市街地と相乗効果が図られるよう十分考慮します。（1,500㎡以上の場合、用途地域の変更が必要）。
- 敷地南部に配置する子育て・市民交流エリアには、子ども向け屋内遊戯施設や室内運動施設など多世代が交流できる施設の配置を検討します。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の配置も検討します。
- 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とするとともに、高齢世帯向け住戸には緊急通報装置の設置や在宅医療が可能な住戸の導入も検討します。
- ゼロカーボンの実現に向け、住戸はZEH(net Zero Energy House) 基準を適用します。
また、公営住宅ばかりではなく、他の施設も同様に太陽光発電システムをはじめとする再生可能エネルギーの導入を検討するとともに、各施設間で電力を共有するシステムの構築を検討します。これにより、災害時でも活用できる施設の整備を目指します。

(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の配置を検討します。
- 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、世帯構成や身体状況の変化等に応じて、住み替えが可能な仕組みづくりを検討します（子どもが独立したため、3LDKから2LDKに移るなど）。

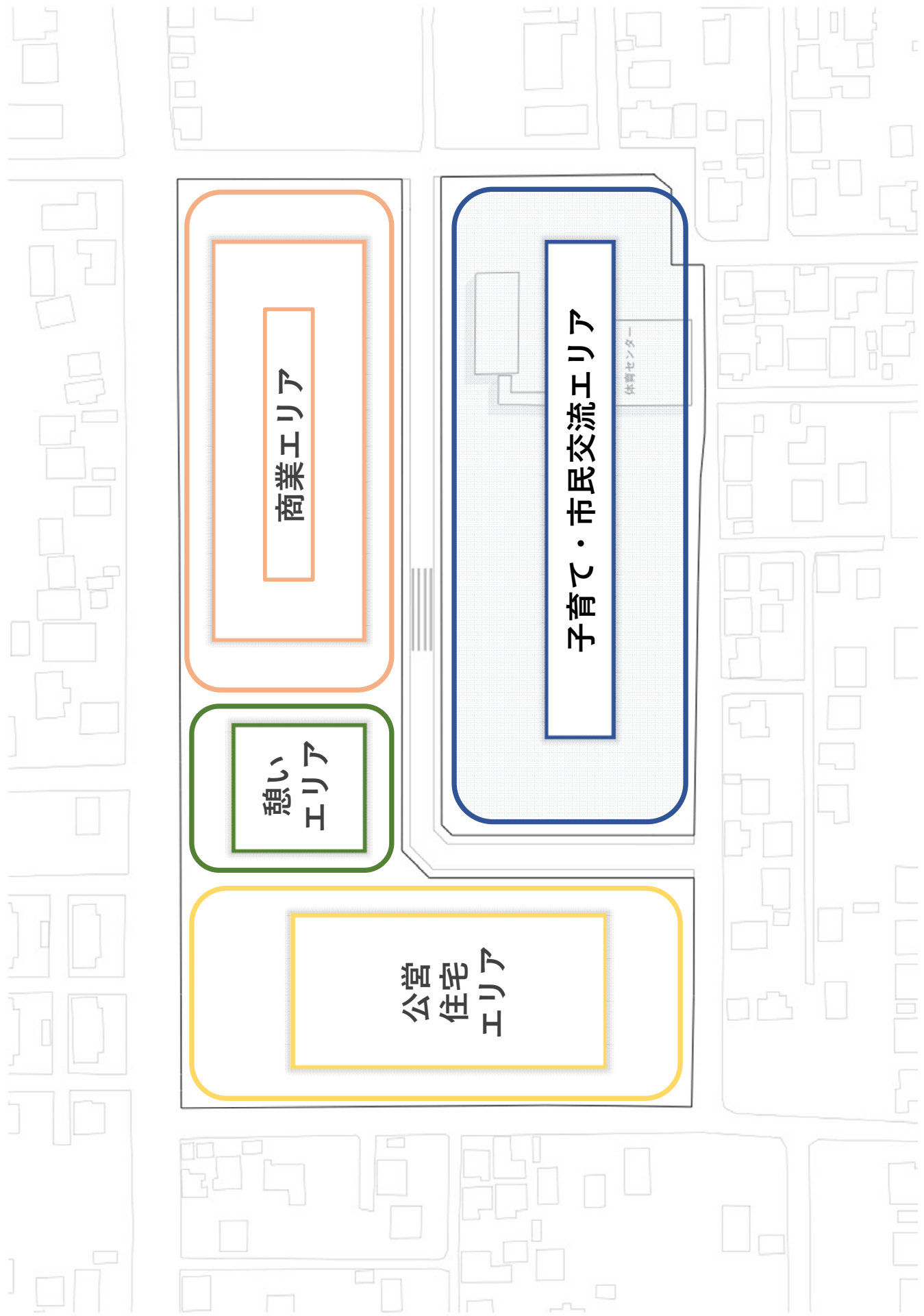


図 計画対象地のゾーニング案