

美唄市公営住宅建替え等基本計画

美唄市

目 次

1章 計画の目的と位置づけ	1
1 計画の目的	1
2 上位計画及び関連計画における位置づけ.....	1
3 関係法令	2
2章 現況の整理	3
1 位置.....	3
2 敷地の特性	4
3 団地の状況	5
4 基盤施設整備の状況	6
3章 入居者の意向と公営住宅の課題	8
1 入居者意向調査（第1回）	8
2 入居者意向調査（第2回）	12
3 公営住宅の課題.....	18
4章 建替基本方針・整備方針	19
1 基本理念及び基本目標	19
2 土地利用の基本方針	21
3 住棟・住戸整備の基本方針.....	22
4 その他の方針	23
5 移転対象団地の現状と新団地の間取り（参考）	23
5章 建替基本計画	24
1 配置計画	24
2 住棟・住戸計画.....	28
6章 構造・設備計画	36
1 構造計画	36
2 設備計画	36
3 環境への配慮及び省エネルギー基準への適合	36
7章 事業手法・概算事業費・事業スケジュール	37
1 事業手法	37
2 概算事業費及び財源	39
8章 今後の検討課題	40
1 指定管理者制度等の導入	40
2 その他.....	40

1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の目的

本市では、老朽化が進んでいる市営住宅について、計画的かつ効果的な維持管理及び建替えを目指し、平成 27 年度に「美唄市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。その中で、南美唄団地、いなほ団地、進徳東団地の 3 団地は、老朽化が進んでおり、入居者の安全と居住環境の改善のため、早急な移転建替えを要すると位置付けられています。

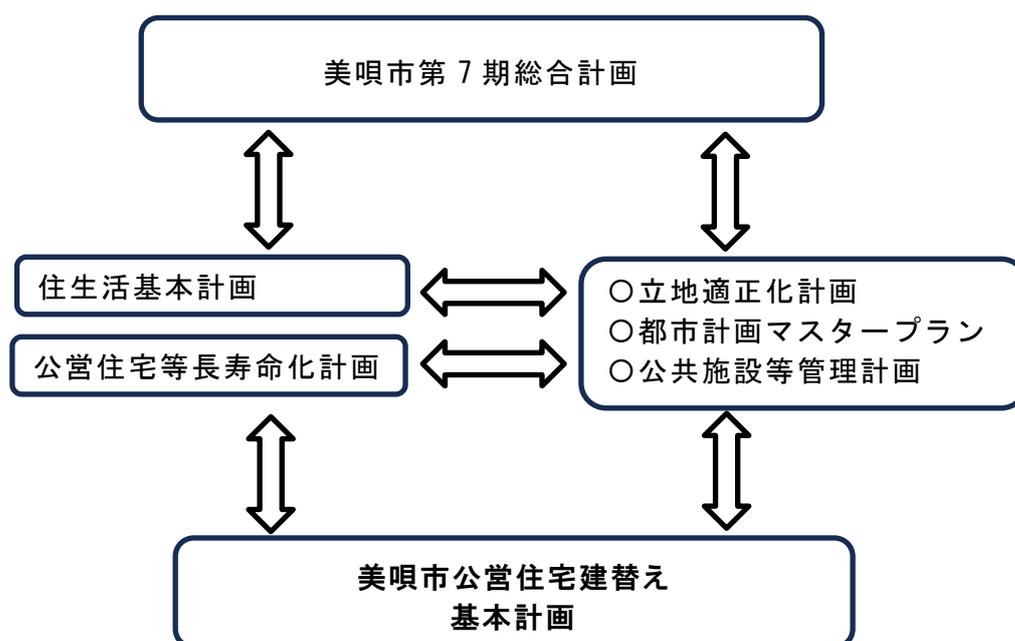
建物の耐用年数が経過し老朽化が著しい公営住宅を建替えるに当たり、まちなか居住の推進や市街地中心部の様々な賑わいの創出を図るため、旧美唄工業高校跡地の利活用を考慮し、既存の公共施設等と共存した公営住宅の整備を行うため、美唄市公営住宅建替え等基本構想に基づき基本計画を策定します。

さらには、国では公営住宅等長寿命化計画策定指針の改訂（平成 28 年度）が行われたことを受け、本市においても令和 3 年度計画の改訂を行うとともに、住宅困窮者に対する市営住宅の将来需要に見合った建替整備事業を計画することとしました。この公営住宅建替整備事業では、従前入居者に十分考慮した整備を行う必要があります。

本計画は、円滑な建替整備事業の推進を図ることを目的とします。

2 上位計画及び関連計画における位置づけ

本計画は、第 7 期美唄市総合計画を上位計画とし、住宅部門の基本計画である美唄市住生活基本計画や公営住宅等の整備方針を示した美唄市公営住宅等長寿命化計画など、関連する計画と連携・整合を図ることとします。



3 関係法令

下記の関係法令等に基づき検討します。

- ・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ・ 美唄市営住宅管理条例（平成 9 年 6 月 27 日条例第 17 号）
- ・ 美唄市営住宅管理条例施行規則（平成 9 年 6 月 27 日規則第 27 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ・ 北海道景観条例（平成 20 年 3 月 31 日条例第 56 号） 等
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）ア 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）テ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）
- ・ 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
- ・ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）
- ・ 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- ・ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 18 年国土交通省令第 378 号）

2章 現況の整理

1 位置

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約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。

図 2-1 計画地の位置

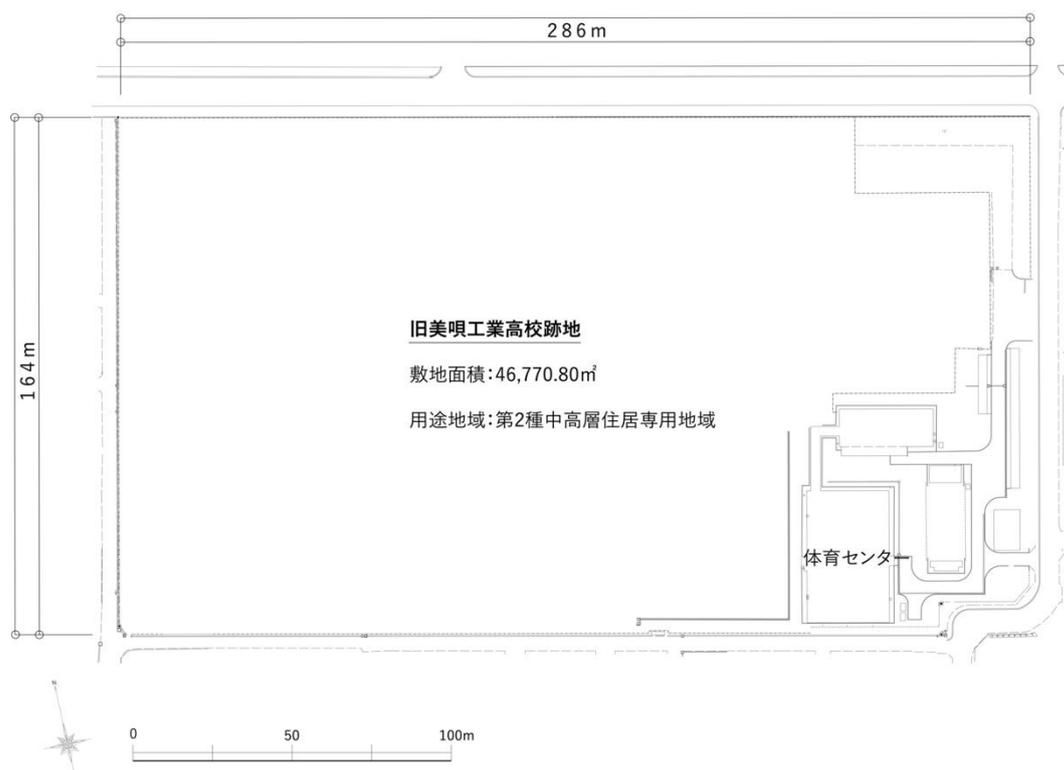


2 敷地の特性

計画対象地は、46,770.80 m²と広大な面積を有しており、公営住宅の建設には十分な土地が確保できます。また、公営住宅に限らず、全ての市民が利用できる施設の建設や経済活動の拠点にもなることが可能と考えられます。

第2種中高層専用地域となっており、良好な居住環境が確保されています。

図 2-2 敷地の特性



3 団地の状況

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70棟、270戸です（令和7年11月末時点）。

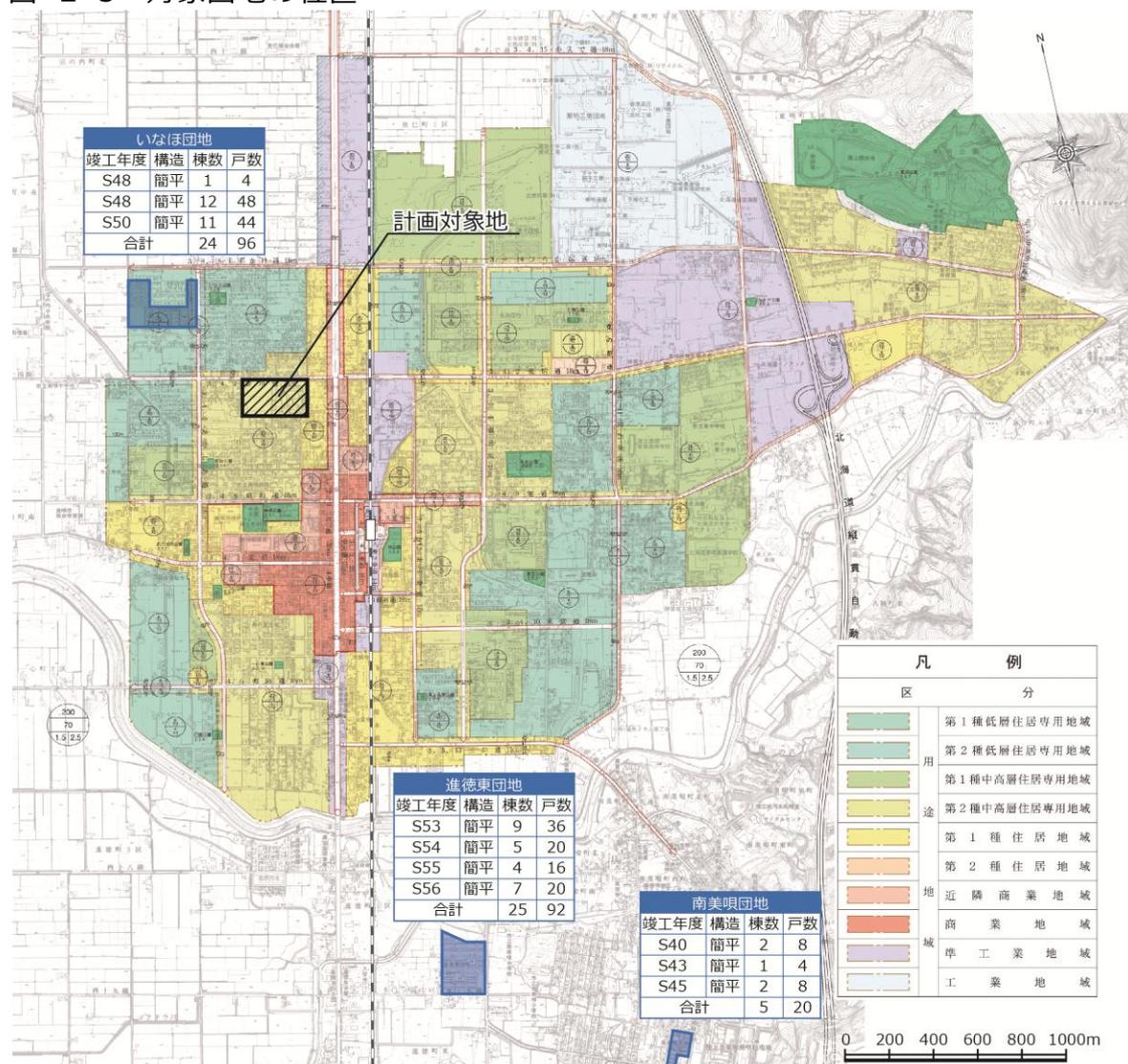
いなほ団地は用途地域内に、南美唄団地・進徳東団地は用途地域外に位置しています。

対象公営住宅の構造は全て簡易耐火構造平屋建てで、建設年度は昭和40～56年です。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、全戸が既に耐用年数を経過しています。

表 2-1 対象団地の概要（令和7年11月末時点）

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数
南美唄団地	簡易耐火構造平屋建て	S40,S43,S45	5	20
いなほ団地	簡易耐火構造平屋建て	S48～50	24	96
進徳東団地	簡易耐火構造平屋建て	S53～56	25	92
計			54	208

図 2-3 対象団地の位置



4 基盤施設整備の状況

本計画地である旧美唄工業高校跡地周辺の道路状況、上下水道の状況は以下のとおりです。

図 2-4 周辺道路の概要

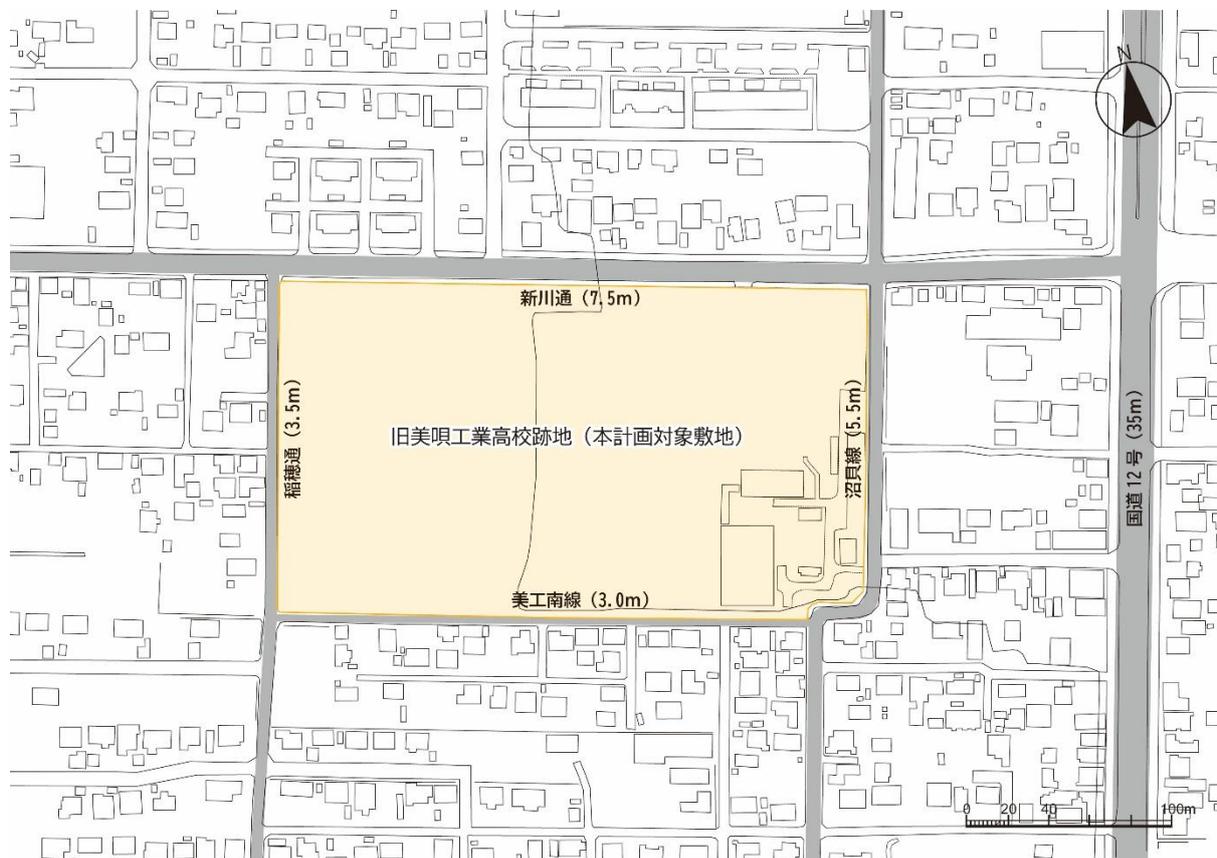


図 2-5 上水道の状況

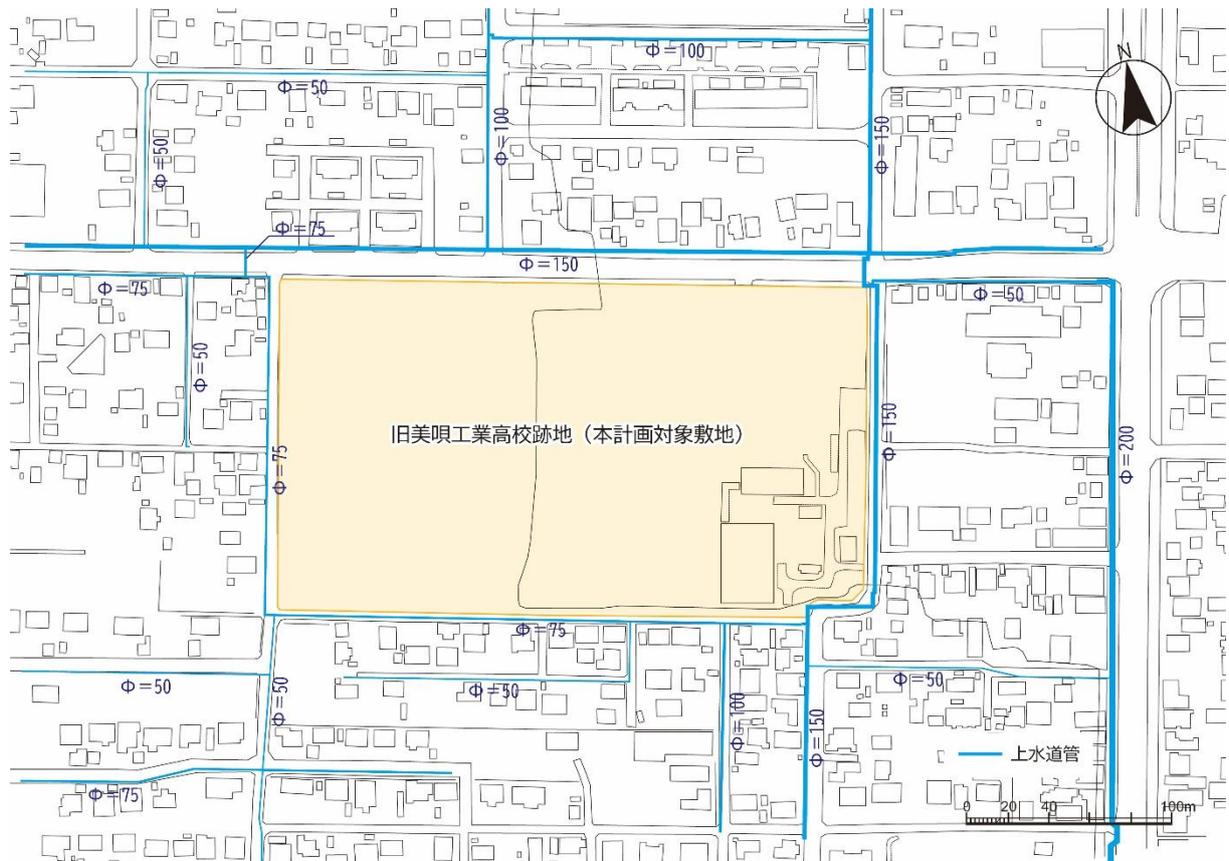
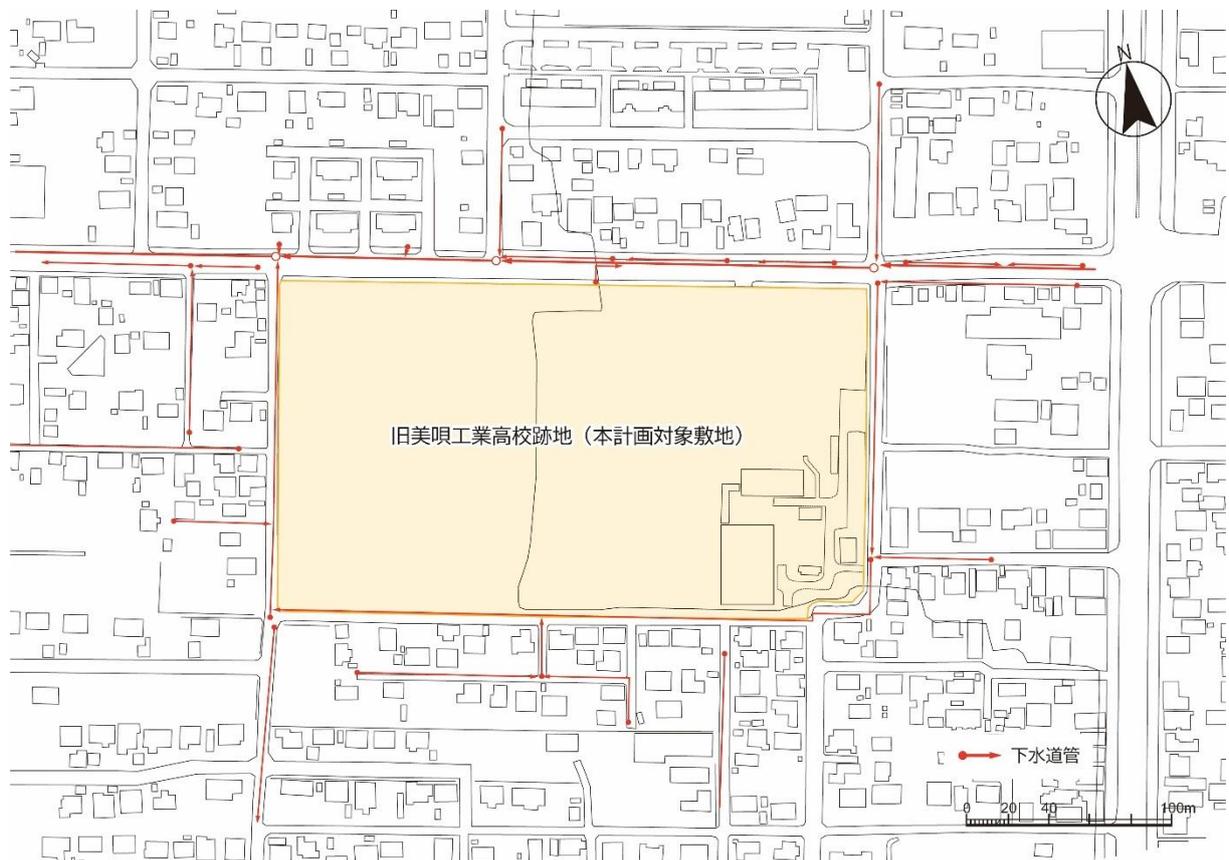


図 2-6 下水道の状況



3章 入居者の意向と公営住宅の課題

1 入居者意向調査（第1回）

（1）調査概要

- ・調査期間 : 令和7年2月13日～3月7日
- ・回収方法 : 郵送又は持参
- ・調査対象 : 南美唄団地、いなほ団地、進徳東団地の全入居世帯
- ・回収状況 : 回収数は59票、回収率は57.8%

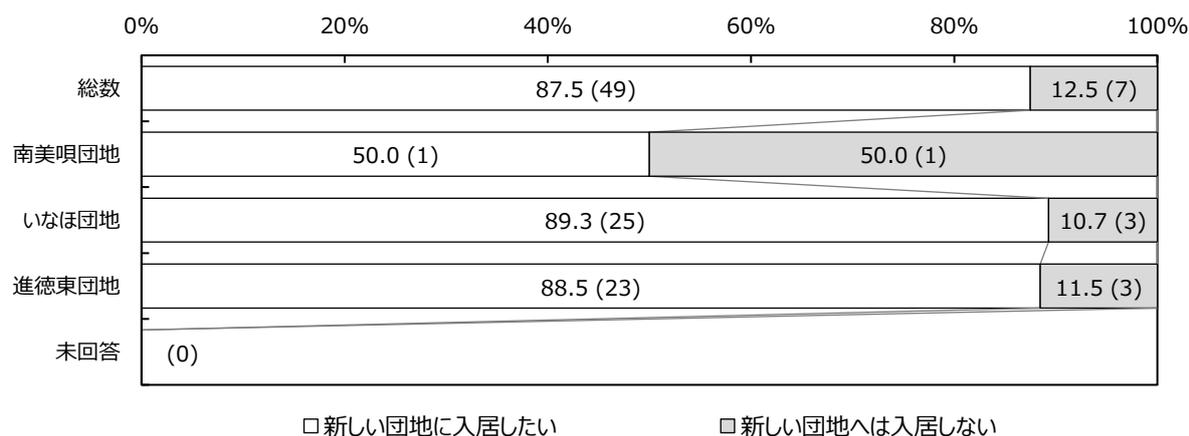
表 3-1 団地別回収状況

団地名	配布数	回収数	回収率
南美唄団地	8	2	25.0%
いなほ団地	45	29	64.4%
進徳東団地	49	27	55.1%
不明	-	1	-
合計	102	59	57.8%

（2）調査結果

a. 住み替え意向

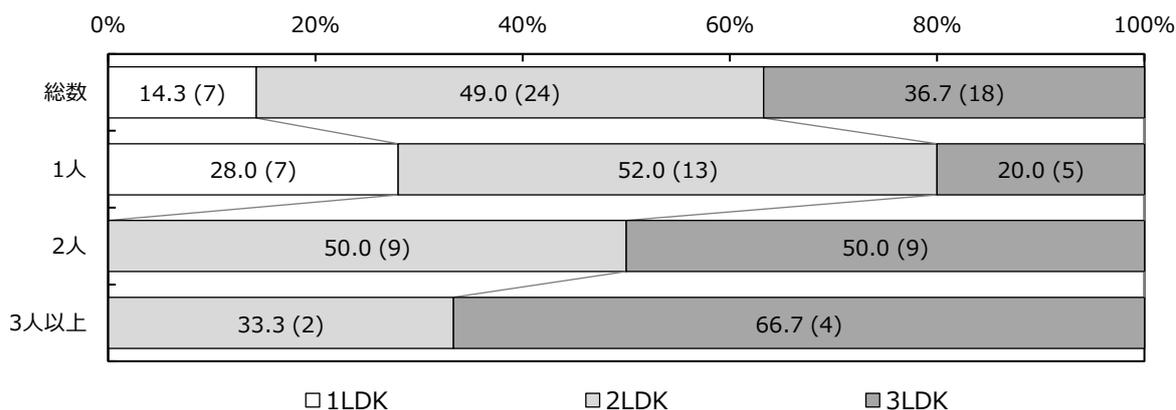
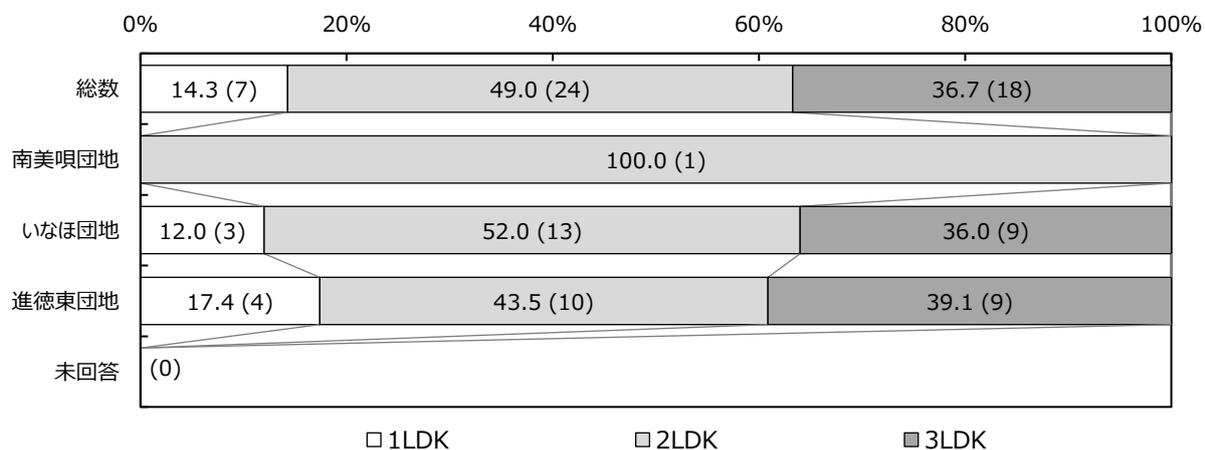
旧美唄工業高校跡地に整備する団地への住み替え意向については、「新しい団地に入居したい」が、87.5%、「新しい団地へは入居しない」が12.5%と、9割弱の世帯が入居したいと回答しています。



b. 希望する団地の間取り

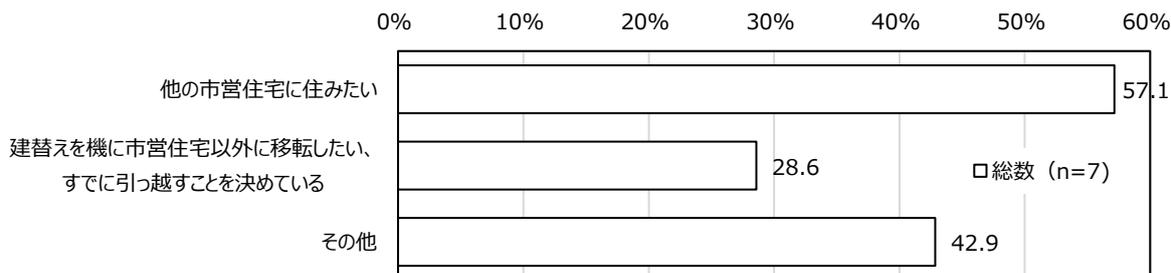
a.で「新しい団地に入居したい」と回答した方の希望する住宅の間取りは、2LDKが49.0%と最も多く、次いで3LDKが36.7%、1LDKが14.3%となっています。

世帯人員別にみると、1人世帯でも3LDKを望む世帯が20.0%を占め、2人以上の世帯では1LDKを望む世帯はありません。



c. 入居しない理由

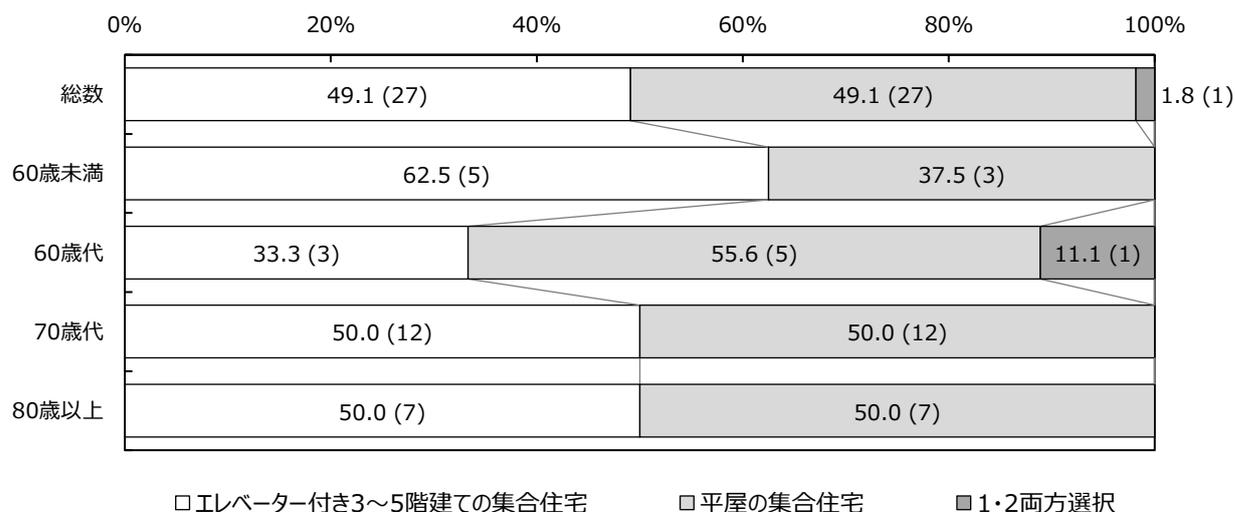
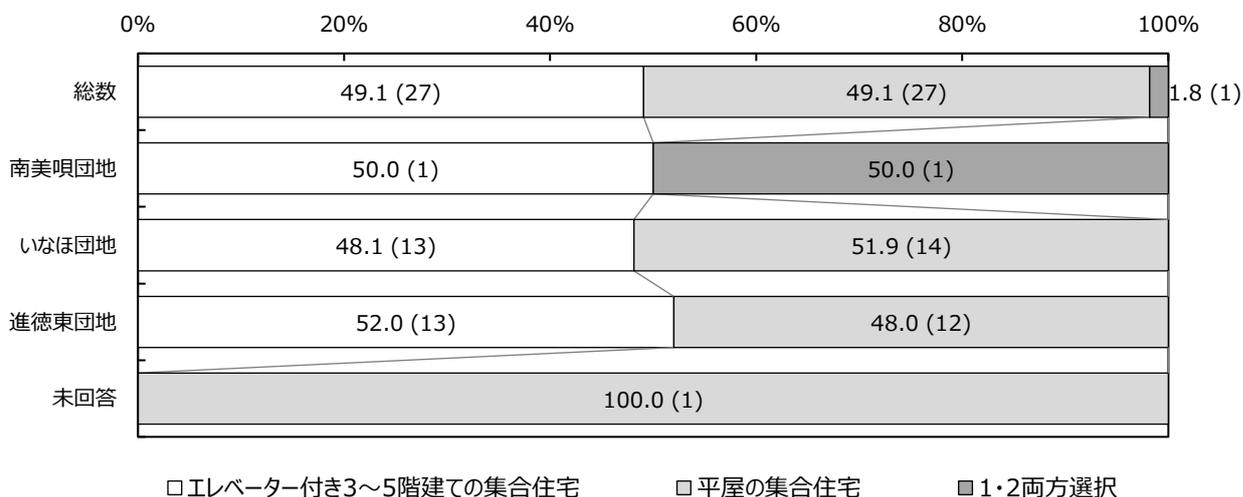
a.で「新しい団地に入居しない」と回答した方の入居しない理由は、「他の市営住宅に住みたい」が57.1%、「建替えを機に市営住宅以外に移転したい、すでに引っ越すことを決めている」が28.6%、「その他」が42.9%となっています。



d. 新しい団地について希望の建て方

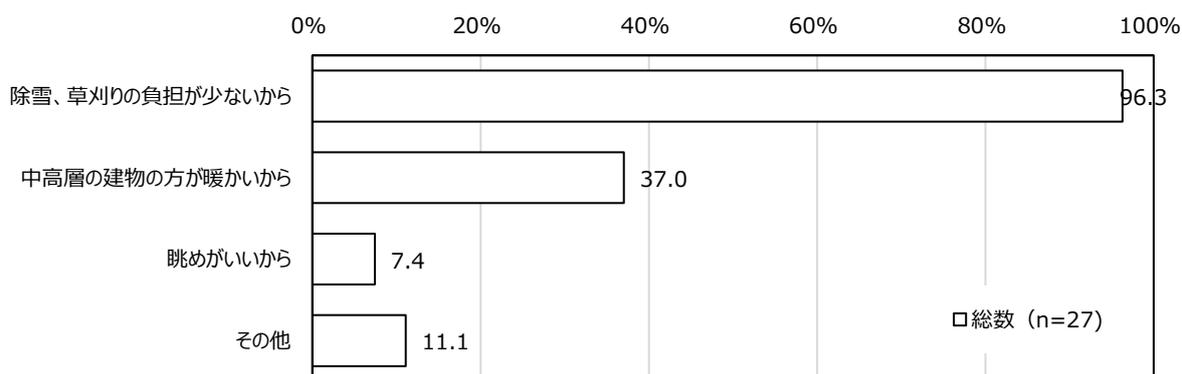
新しい団地の希望の建て方は、「エレベーター付き 3～5 階建ての集合住宅」と「平屋の集合住宅」がそれぞれ 27 票、49.1%で同数となっています。

世帯主年齢別にみると、60 歳未満では「エレベーター付き 3～5 階建ての集合住宅」を望む世帯が多く、60 歳代では「平屋の集合住宅」を望む世帯が多く、70 歳以上では同数となっています。



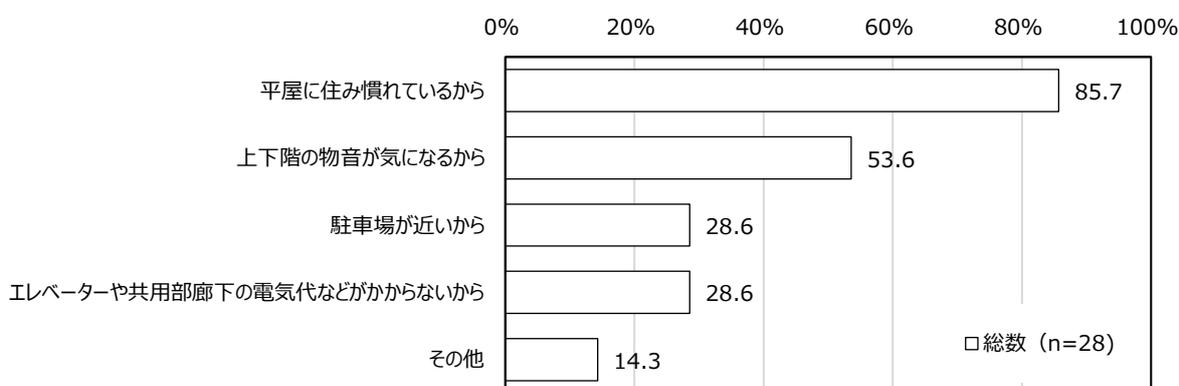
e. エレベーター付き 3～5 階建ての集合住宅を選んだ理由

d.で「エレベーター付き 3～5 階建ての集合住宅」を選んだ方の理由は、「除雪、草刈りの負担が少ないから」が 96.3%ととりわけ多く、次いで「中高層の建物の方が暖かいから」が 37.0%となっています。



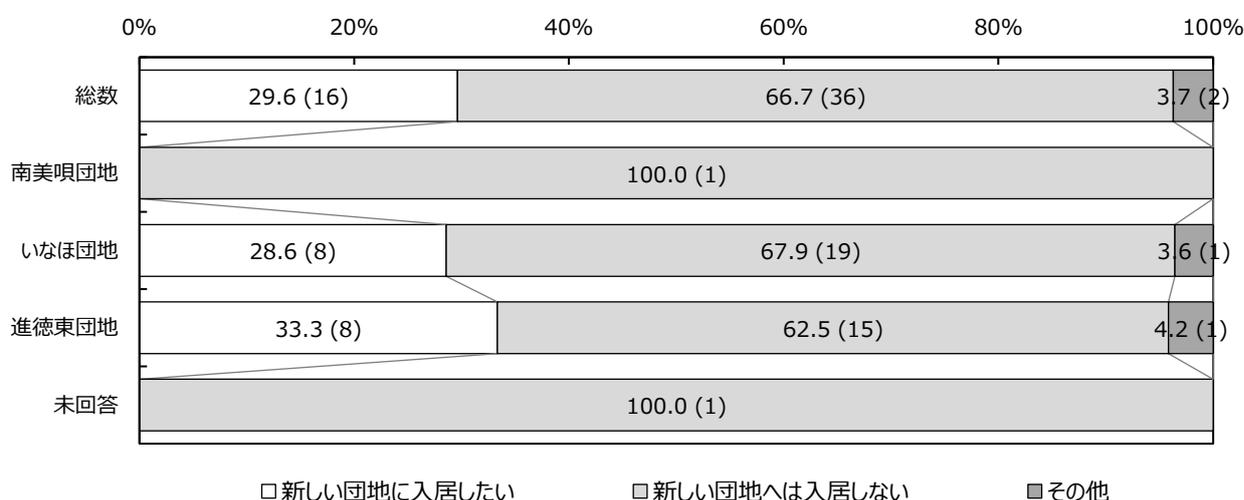
f. 平屋の集合住宅を選んだ理由

d.で「平屋の集合住宅」を選んだ方の理由は、「平屋に住み慣れているから」が85.7%と最も多く、次いで「上下階の物音が気になるから」が53.6%、「駐車場が近いから」及び「エレベーターや共用部廊下の電気代などがかからないから」が28.6%となっています。



g. 新たな団地の近隣関係のあり方について

新たな団地の近隣関係のあり方については、「現在の団地の近隣関係にはこだわらない」が66.7%、「現在の団地の近隣関係を維持したい（隣同士、同じ住棟など近くに住みたい）」が29.6%となっています。



2 入居者意向調査（第2回）

（1）調査概要

- ・調査期間 : 令和7年11月4日～11月17日
- ・回収方法 : 入居者説明会時に配布、回収は郵送又は持参
- ・調査対象 : 南美唄団地、いなほ団地、進徳東団地の全入居世帯
- ・回収状況 : 回収数は80票、回収率は84.2%

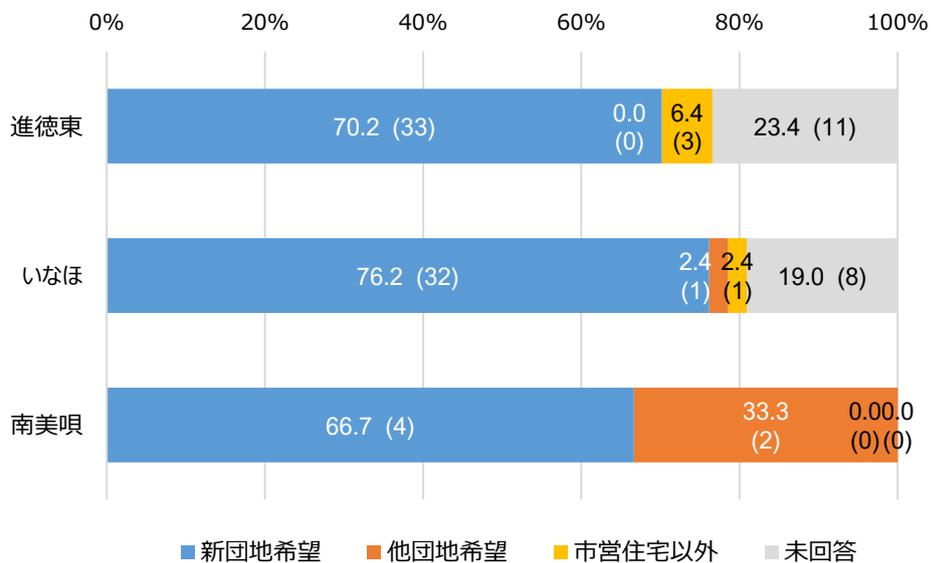
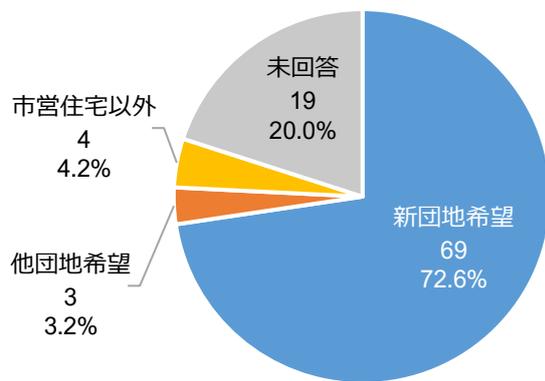
表 3-2 団地別回収状況

	対象世帯数	回答数	回答率
進徳東	47	39	83.0%
いなほ	42	35	83.3%
南美唄	6	6	100.0%
計	95	80	84.2%

(2) 調査結果

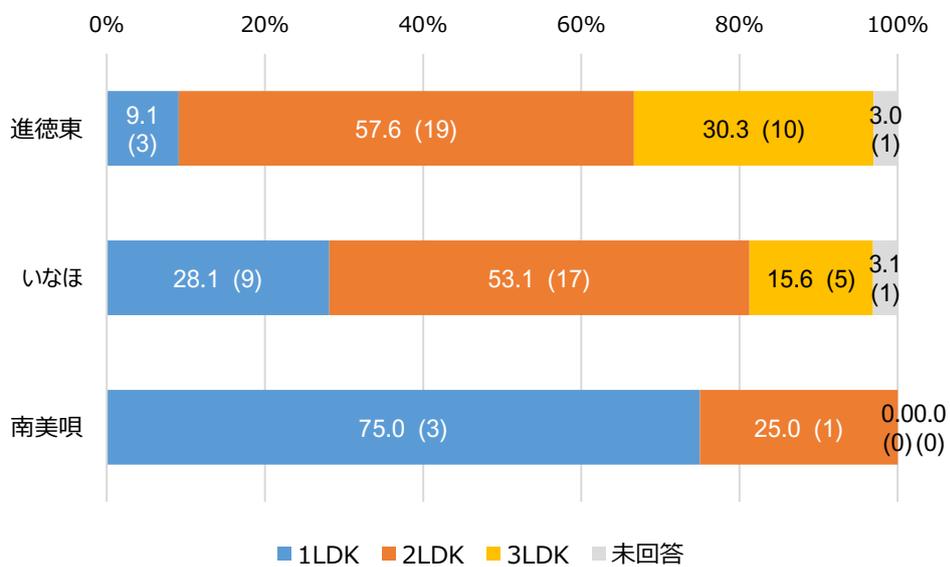
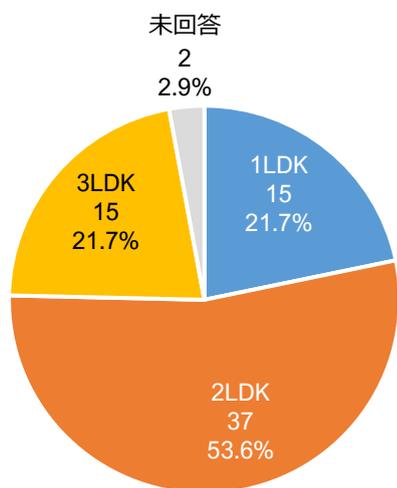
a. 住み替え意向

- ・ 移転希望先については、72.6%（69 世帯）の住民が新団地への移転を希望しています。
- ・ 他団地への移転希望者については、有為団地・有明団地・ゆたかニュータウンへの移転を希望しています。
- ・ 未回答者（5 世帯）については市営団地以外への転居も含めて検討を行っているため、現時点での回答は困難などの理由が挙げられます。



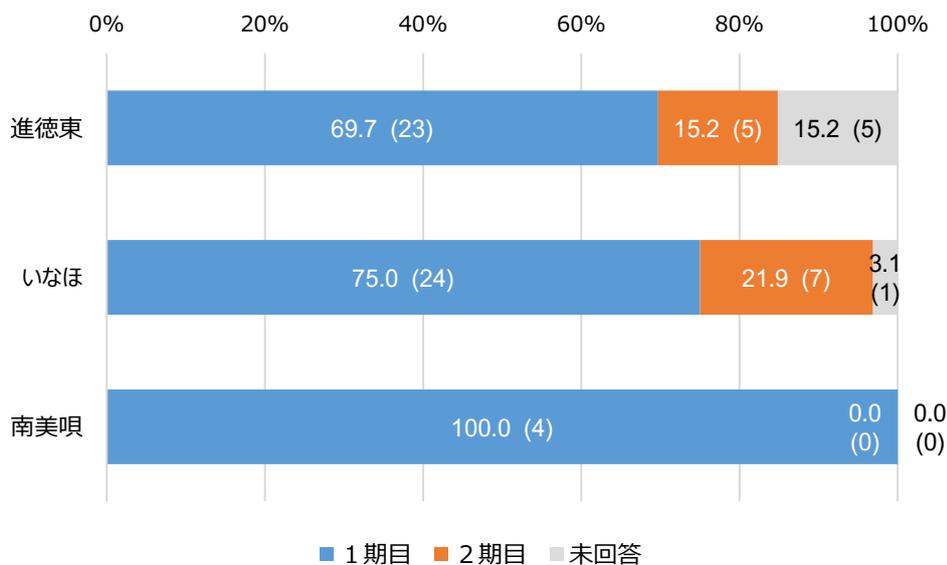
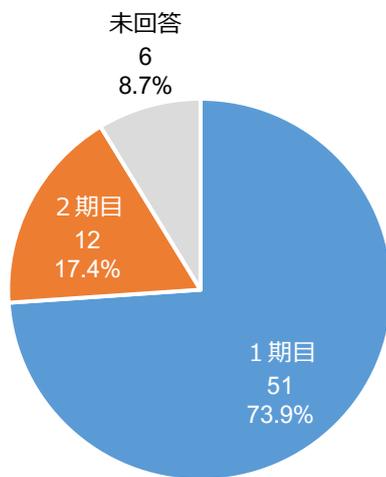
b. 希望する団地の間取り

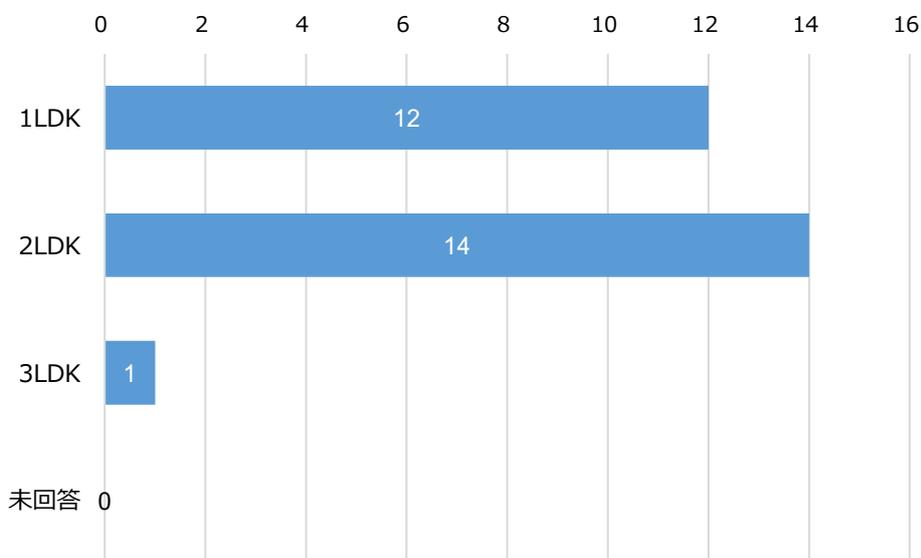
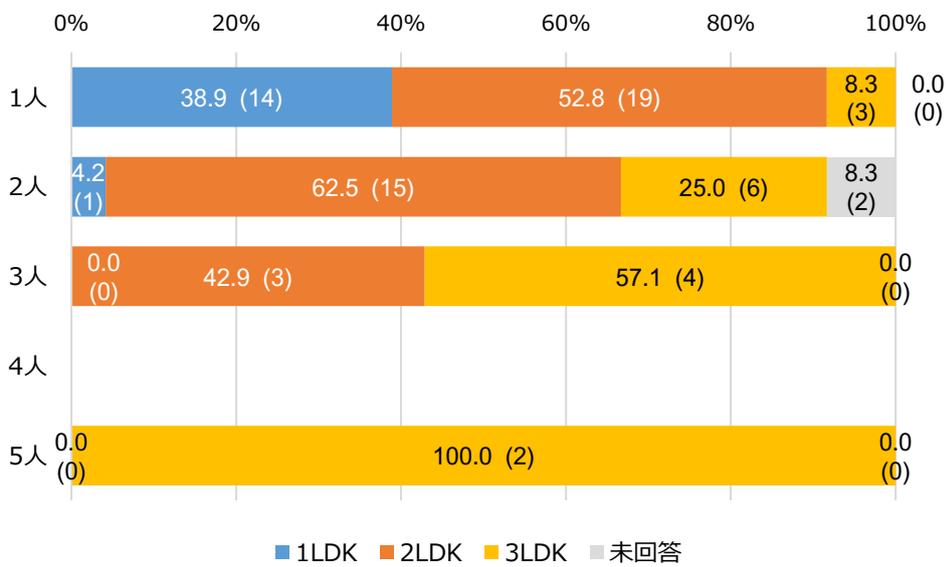
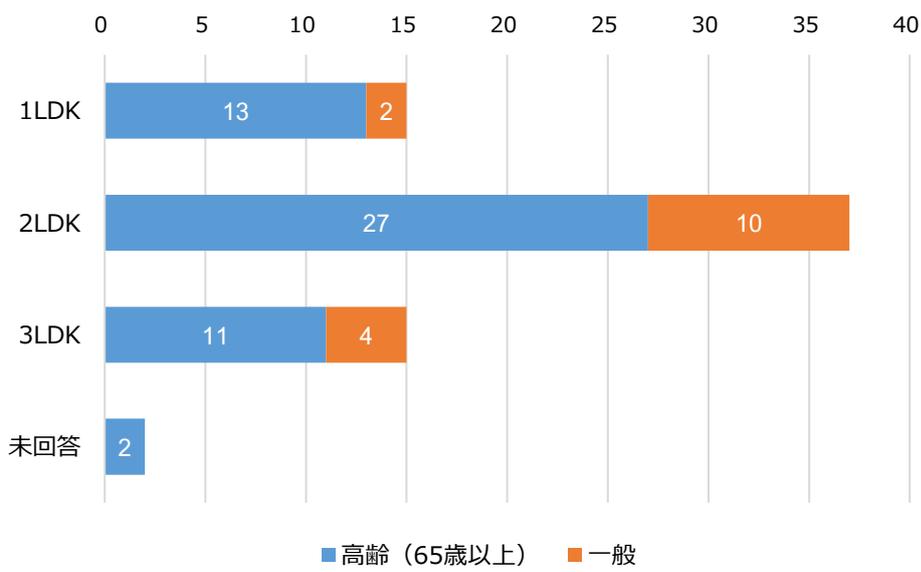
- ・希望間取りについては 2LDK を希望される方が最も多く、次いで 3LDK、1LDK の順となっています。
- ・未回答者については、2LDK か 3LDK のいずれかを見学してから決めたいという方などが含まれています。



c. 入居時期

- ・入居希望時期については2棟建てを想定した場合、1期目での入居を希望される方が73.9%となっています。
- ・年齢層別に希望間取りをみると、高齢世帯では2LDKを希望される方が最も多く、次いで1LDKを希望される方が多い状況となっています（次ページの図参照）。
- ・高齢単身者の方に限ってみると、2LDK・1LDKを希望される方が91.7%となっています（次ページの図参照）。
- ・世帯人数別における希望間取りをみると、世帯人数が増えるにつれ希望間取りが大きくなる中、2人以下の世帯の方においては2LDKを希望される方が多数を占めています（次ページの図参照）。





参考：住民説明会

(1) 第1回説明会 (令和7年8月20~22日)

参加世帯数：42世帯 出席率 42.4%

①進徳東団地集会場



②いなほ会館



③四丁目団地集会場



(2) 第2回説明会 (令和7年11月4~6日)

参加世帯数：30世帯 出席率 30.6%

①進徳東団地集会場



②いなほ会館



③四丁目団地集会場



(3) 第3回説明会 (令和7年11月25日)

①市長応接室



3 公営住宅の課題

(1) 建物の老朽化

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、子育て世帯を含めた新しい入居者が見込めない住環境のため、早期の更新が必要です。

(2) 高齢化対応

集約対象の3団地は、以下のような現状から、高齢者等が安全・安心に入居できる状況とはいえません。

- ・浴槽と給湯器があらかじめ備わっておらず、入居者負担となっています。
- ・洗面脱衣室や室内に洗濯機置場がありません。
- ・階高が低いため、玄関ドア等の建具の高さが低くなっています。
- ・床の段差解消や手すり設置がされていないこと等から、バリアフリー化対応になっていません。

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。

(3) 子育て世帯も混在し、多世代が共生する環境整備

集約対象の3団地は、住戸タイプが3DK(32㎡程度)のため、3人世帯の場合、「美唄市住生活基本計画」で定める最低居住面積水準の40㎡を満たしていません。また、都市居住型誘導居住面積水準についても、単身者の面積水準である40㎡を満たしていません。

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) 積雪寒冷地対応、ゼロカーボン

すべての住棟で断熱性能向上やLED化、省エネ機能などの改修を行っていないことから、CO₂排出量抑制のため、環境負荷軽減の方策をとる必要があります。

本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。

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。

(5) 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、かつ、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。

4章 建替基本方針・整備方針

1 基本理念及び基本目標

市営住宅の課題に対応しつつ、本市の上位計画、その他の関連計画を踏まえて、市営住宅建替えの基本理念及び基本目標を設定します。

(1) 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

(2) 基本目標

a. 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。

b. 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。

(3) 市営住宅の基本的役割

住宅に困窮する低額所得者の居住の安定の確保を図ることを目的とします。

(4) 整備目標戸数

現在及び将来の入居者ニーズを考慮し、適切な住戸規模及び住戸タイプの供給に努めるとともに、将来戸数を確保します。また、高齢者世帯や、子育て世帯の入居にも配慮した住戸の整備について検討します。

移転建替えの対象3団地（南美唄団地、いなほ団地、進徳東団地）には、令和7年11月末現在で95世帯が入居しています。公営住宅等長寿命化計画の位置づけ及び現在の入居世帯の要望等を勘案し、旧美唄工業高校跡地の再生戸数は **88戸**とします。

また、住戸タイプの内訳については、移転希望者の要望等を勘案し、**1LDK:2LDK:3LDKの割合を概ね1:2:1**となるよう設定します。

なお、整備戸数につきましては、2期目の実施設計前に、再度アンケートを実施するなどし、移転希望者が減少した場合は、2期目の建設工事にて戸数の調整を検討します。

表 4-1 旧美唄工業高校跡地での住戸タイプの内訳の設定

1LDK	2LDK	3LDK	合計
23戸	45戸	20戸	88戸
26%	51%	23%	100%

2 土地利用の基本方針

(1) 旧美唄工業高校跡地全体の配置の考え方について

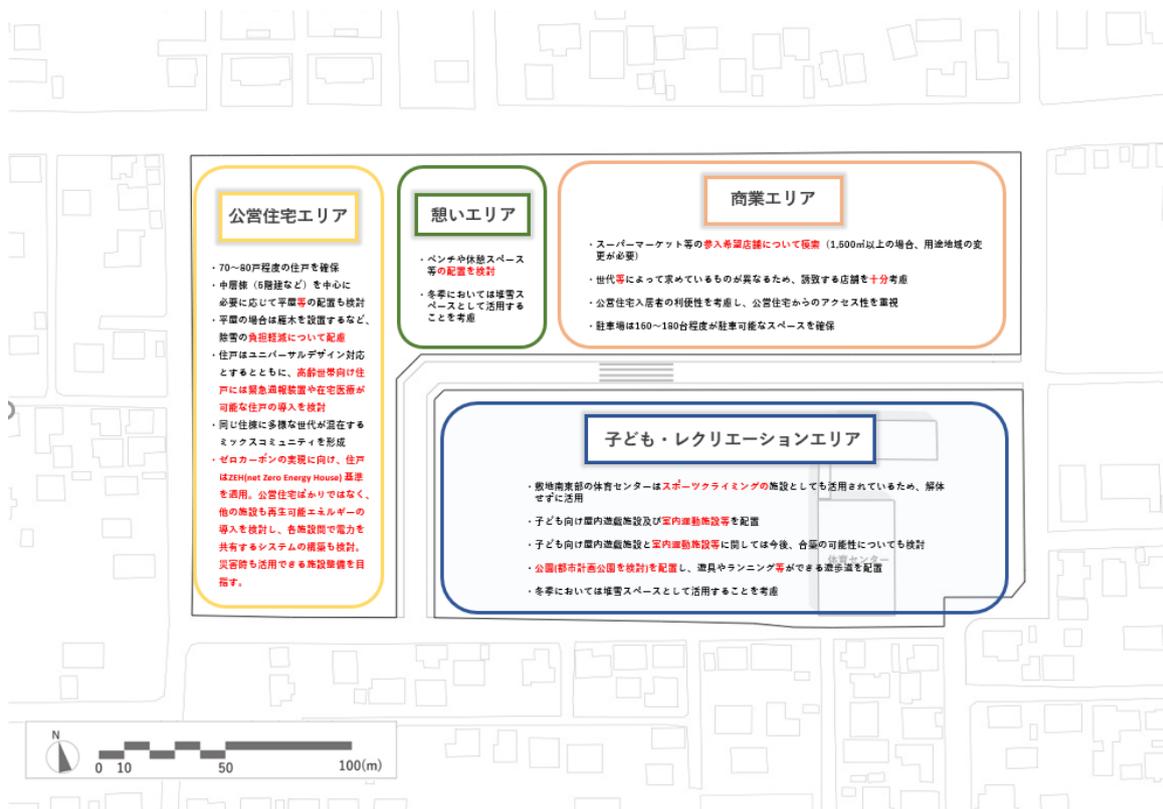
「美唄市公営住宅建替基本構想」においては、旧美唄工業高校跡地について、「公営住宅以外にも商業機能や子供向けの機能・公園等の機能を導入し、広く市民が価値を享受することが出来るようなエリアづくりを目指します。」と位置付けられています。

公営住宅以外の導入機能については引き続き検討を進めていくこととし、公営住宅は先行して基本計画を策定することとします。

(2) 公営住宅の位置

上下水道等のインフラの整備状況や後発で整備を検討する公共施設の配置の容易さ等を考慮し、公営住宅は旧美唄工業高校跡地の西側を活用して配置することとします。

参考：基本構想における旧美唄工業高校跡地全体のゾーニング



(3) 防災及び減災対策

地震、水害等の災害時に一時避難場所として使用できるオープンスペースや屋上スペースの整備、または集会所の整備などを検討します。

(4) 入居者同士の支え合いや地域とのつながり、周辺環境との調和

集会室や広場（オープンスペース）の整備と活用を検討します。また、周辺環境との調和や、景観に配慮した整備に努めます。

3 住棟・住戸整備の基本方針

(1) 建替による住環境の向上

ユニットバスや洋式トイレの設置、断熱性や安全性の向上など、建替前と比較して住戸及び住棟の住環境の質的向上を目指します。さらに、インターネット接続環境、宅配ボックス、エアコン・IH対応電源設備、EV充電設備の整備等を検討します。

(2) 防災及び減災対策

建物の耐震化及び耐火性能の向上により、総合的に防災性能の向上を図ります。

(3) バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化

入居者の誰もが安全・安心に暮らせるように、手摺りの設置、段差の解消、エレベーターの設置、車椅子対応住戸の設置等を推進します。

(4) 環境への配慮及び省エネルギー基準への適合

脱炭素社会の構築に向けて、環境負荷の少ない省エネルギー設備を導入するとともに、太陽光発電設備の導入や蓄電池の設置について検討します。また、敷地内の緑化を推進します。

(5) 長寿命化への対応

建替後は、「美唄市公営住宅等長寿命化計画」における目標に則り、定期的な点検、効果的な修繕、計画修繕を実施することにより、使用年数を延伸し、ライフサイクルコストを縮減することを目指します。

4 その他の方針

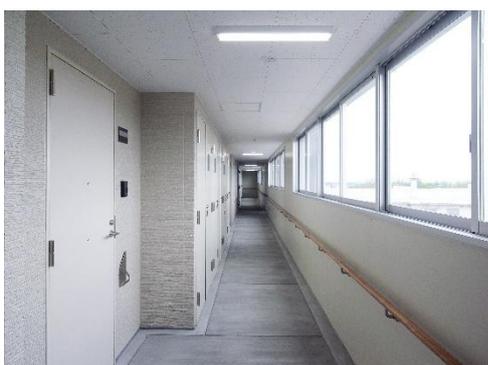
- ・建替え事業は公営住宅法に基づき整備します。
- ・建替え団地の入居世帯が、建替え対象外の他の団地へ住み替えを希望する場合は、住み替え希望団地の空き状況を考慮しながら、対応を検討します。
- ・入居する住宅のタイプは、基本設計の時期をもって、当該時点での世帯人数（同居人数）をもって確定します。
- ・建替え住宅への住み替えに当たっては、現在の入居者コミュニティに配慮した移転方法で検討します。（同じフロアになれるよう話し合いの場を設けるなど）
- ・建替え住宅への住み替えに関する各種手続きは、効率的に行えるよう検討します。
- ・整備手法や、その後の管理・運営手法について、PPP/PFI の活用の他、管理代行制度、指定管理者制度について検討します。

5 移転対象団地の現状と新団地の間取り（参考）

①低層住宅における雪庇の例



②新団地の居室、共用部等のイメージ



5章 建替基本計画

1 配置計画

(1) 配置計画の比較検討

事業対象地での配置計画として、新しい公営住宅及び駐車場の配置として想定される2つの配置案（A案、B案）の特徴を整理し、本事業にふさわしい案を比較検討し、動線や景観、平面計画の自由度等に優れた案を基本として今後の基本設計等を進めるものとします（ここでは仮に80戸収容として比較検討します）。

	A案	B案
	中層RC造	中層RC造＋低層木造
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・RC5階建て2～3棟 ・各棟にエレベーターを設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・RC造5階建て1棟＋木造平屋8棟 ・5階建てはエレベーターを設置
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・RC造は耐用年数が高い（70年） ・低層木造と比較して除雪の負担が少ない ・RC造は木造と比較して防音性能は高い ・RC造は木造と比較して火災時の延焼リスクが低い ・木造よりメンテナンスは容易 	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターの維持管理費は少ない ・多くの世帯が接地階に入居可能 ・低層木造は、共益費がかからない ・木造は施工期間が短い
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターの維持管理費がかかる ・入居者にとって、エレベーター等の共用部の共益費がかかる ・RC造は施工期間が長い 	<ul style="list-style-type: none"> ・木造は耐用年数が短い（30年） ・低層棟は各住戸前など入居者が除雪する必要がある ・木造はRC造と比較して防音性能は劣る ・木造はRC造と比較して火災時の延焼リスクがある ・木造は定期的なメンテナンスが必要 ・構造が異なる住棟を混在させることで、更新時期の違いが生じる

図 配置の例 (A-1案: RC造5階建て 2棟 西側寄せ)

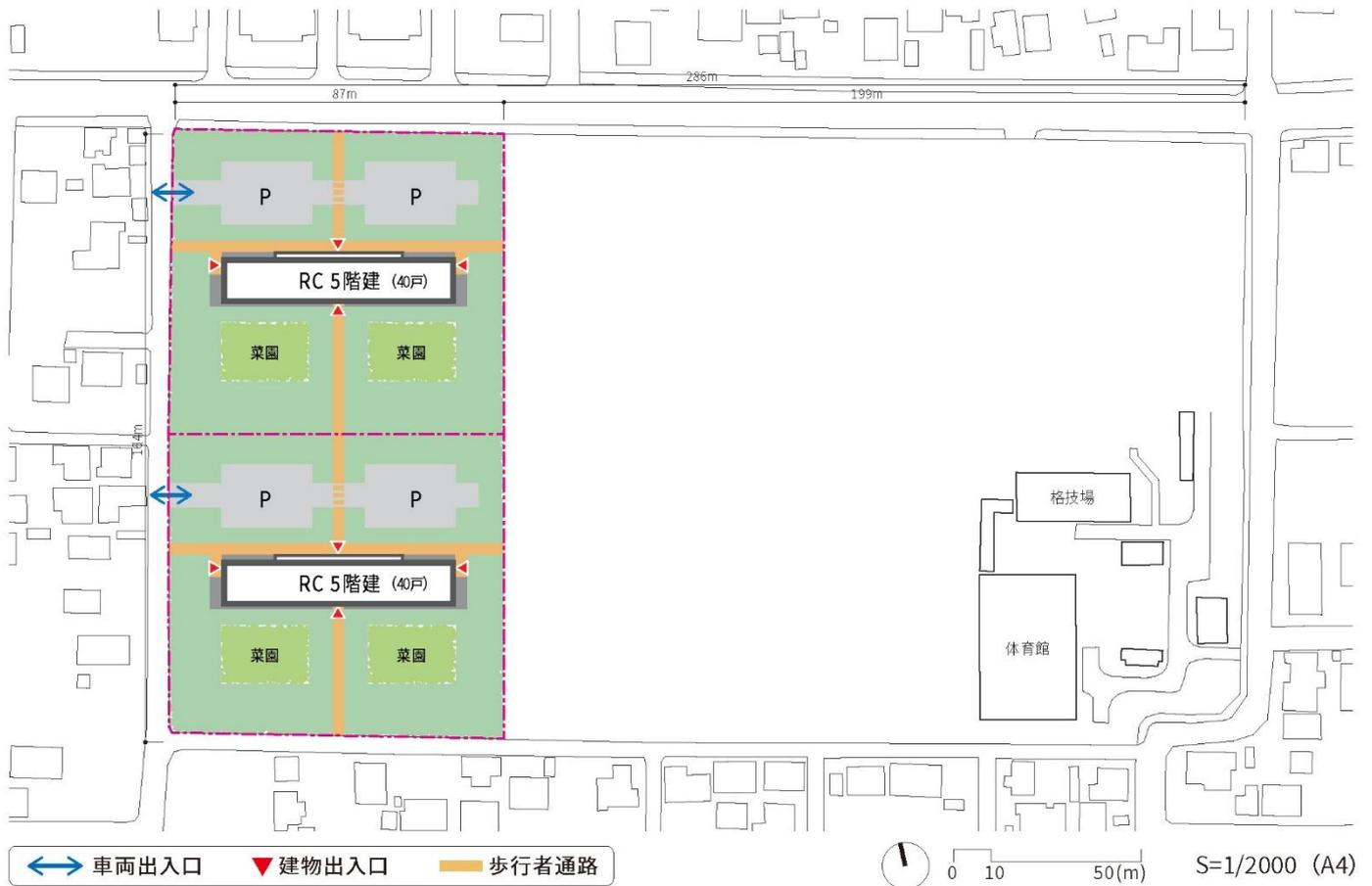


図 配置の例 (A-2案: RC造5階建て 2棟 北側寄せ)

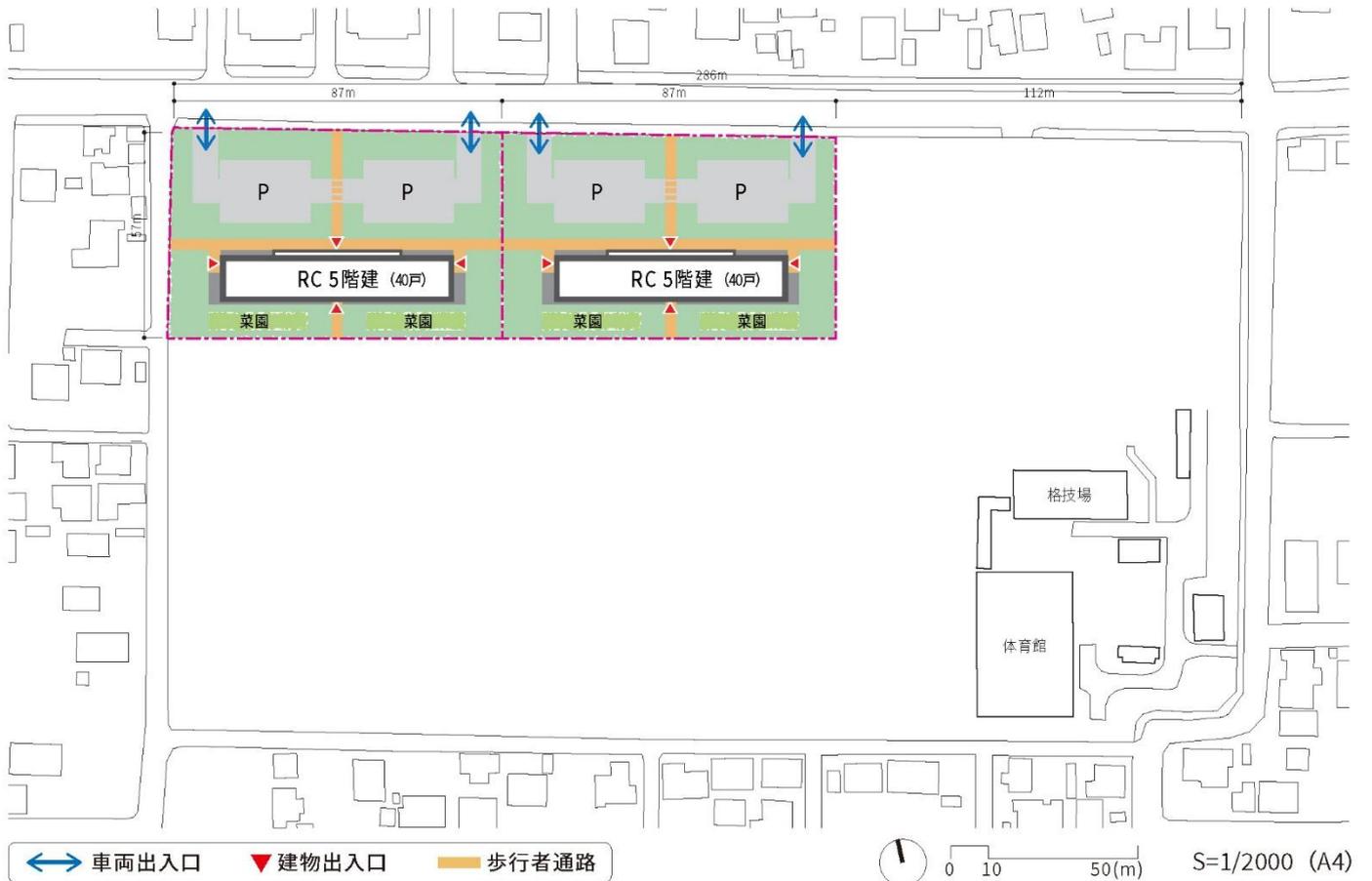


図 配置の例 (A-3案: RC造5階建て 3棟 西側寄せ)

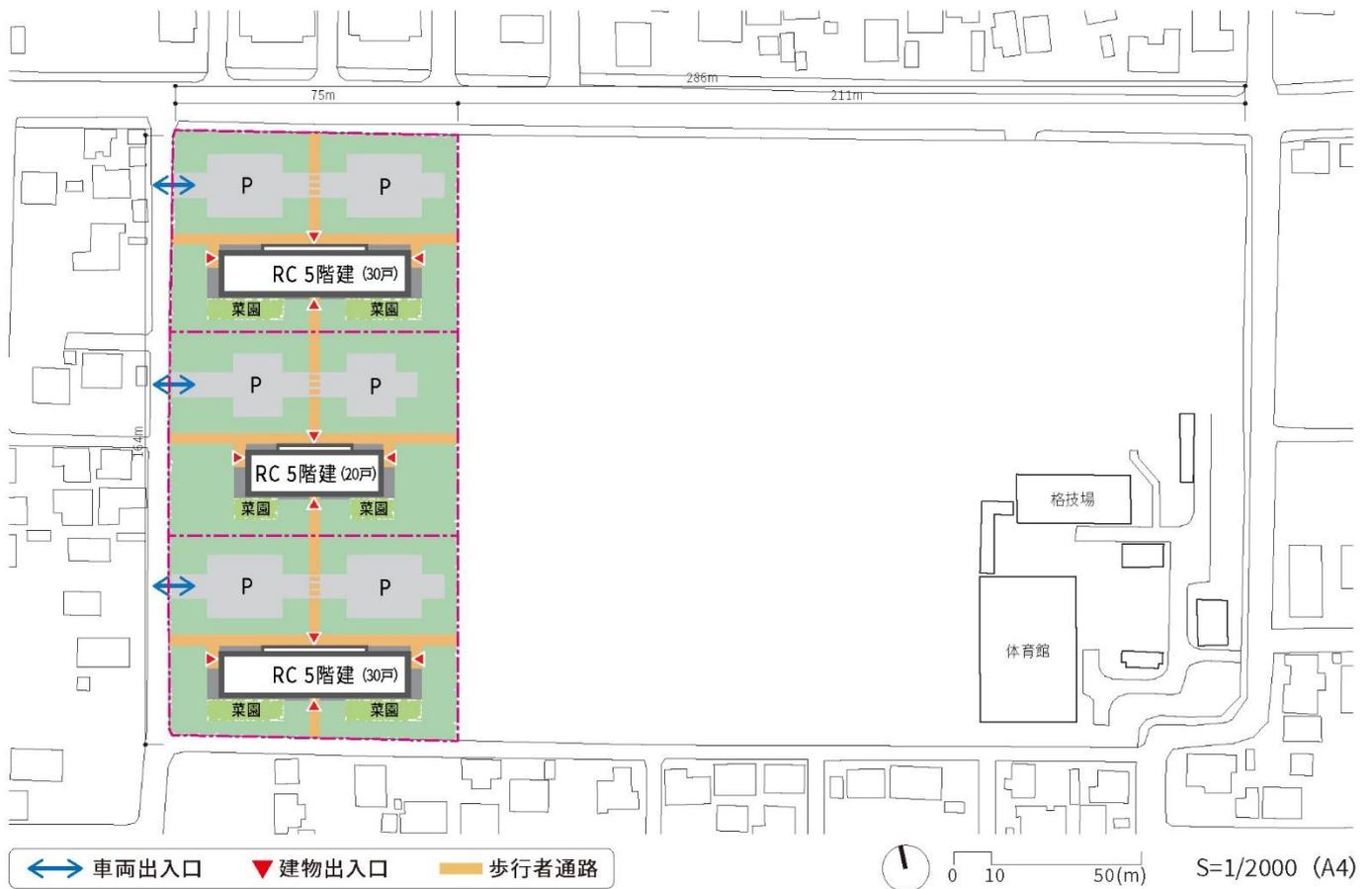
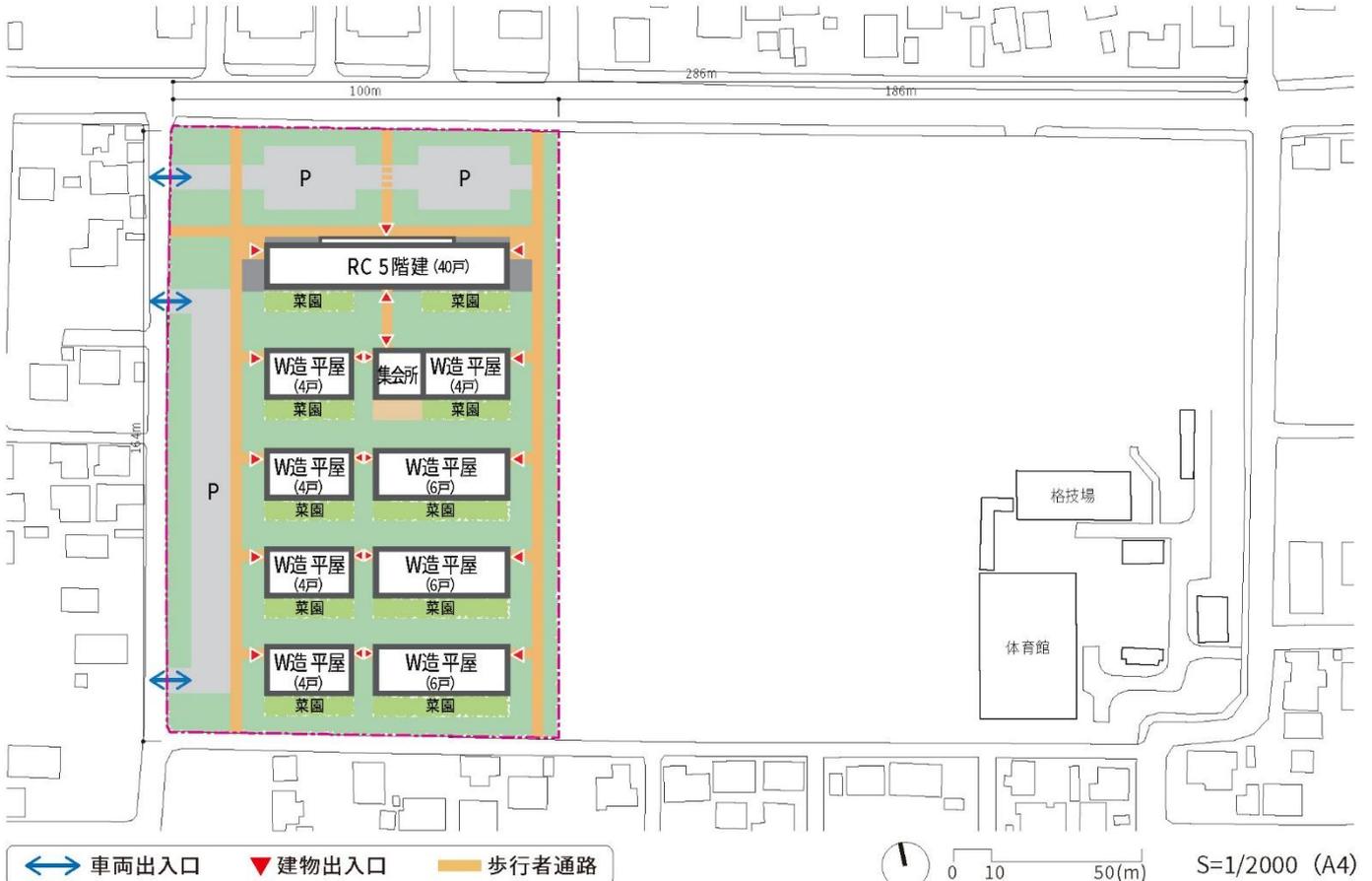


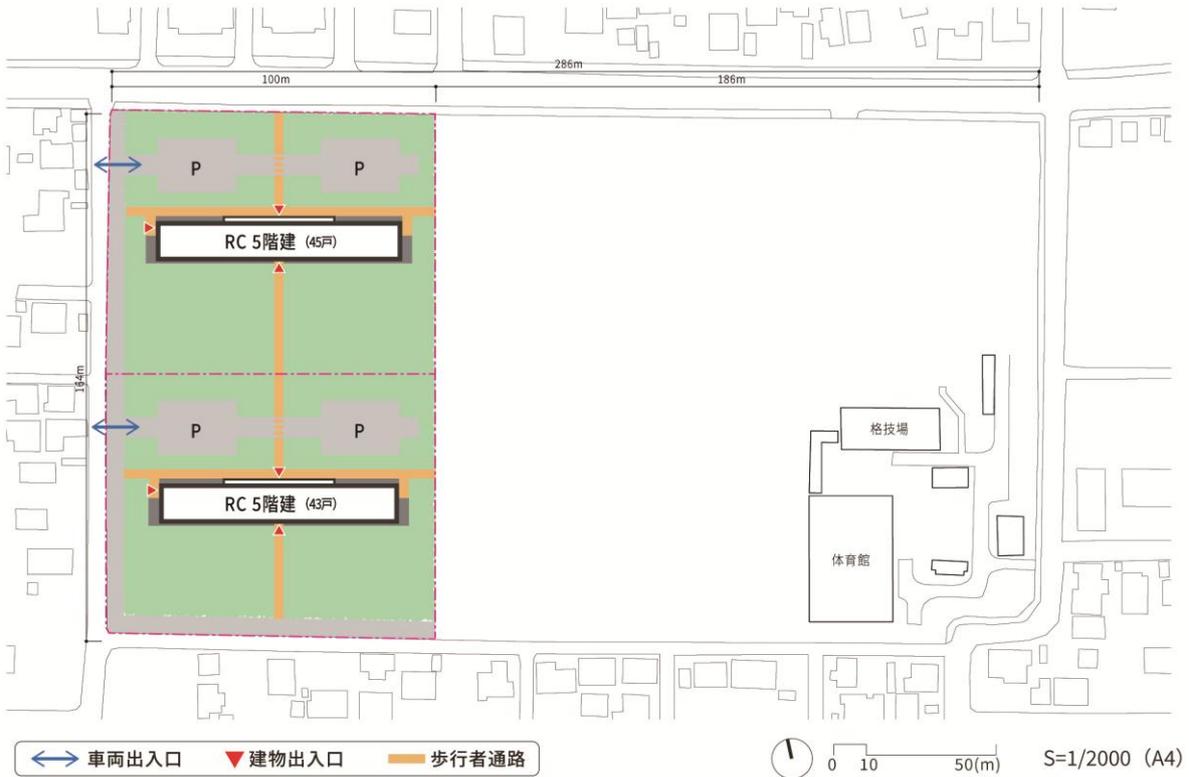
図 配置の例 (B案: RC造5階建て1棟+低層木造8棟)



(2) 検討結果

A案、B案の比較検討及び入居希望者の要望等を踏まえ、配置はA-1案（RC5階建て、2棟、西側寄せ）を基本とすることとします（収容戸数は88戸）。

美唄市公営住宅建替え基本計画 RC造-1案



RC-1案

	1LDK	2LDK	3LDK	計	RC①												
RC①	10	25	10	45	5	3LDK	2LDK	2LDK	1LDK	1LDK	2LDK	2LDK	2LDK	3LDK			
RC②	13	20	10	43	4	3LDK	2LDK	2LDK	1LDK	1LDK	2LDK	2LDK	2LDK	3LDK			
計	23	45	20	88	3	3LDK	2LDK	2LDK	1LDK	1LDK	2LDK	2LDK	2LDK	3LDK			
	26%	51%	23%	100%	2	3LDK	2LDK	2LDK	1LDK	1LDK	2LDK	2LDK	2LDK	3LDK			
					1	3LDK	2LDK	2LDK	1LDK		集会所	2LDK	2LDK	3LDK			
						76.0	3.5	9.0	7.0	7.0	5.0	6.0	5.0	7.0	7.0	9.0	3.5

	RC②												
5	3LDK	2LDK	2LDK	1LDK	1LDK	1LDK	2LDK	2LDK	3LDK				
4	3LDK	2LDK	2LDK	1LDK	1LDK	1LDK	2LDK	2LDK	3LDK				
3	3LDK	2LDK	2LDK	1LDK	1LDK	1LDK	2LDK	2LDK	3LDK				
2	3LDK	2LDK	2LDK	1LDK	1LDK	1LDK	2LDK	2LDK	3LDK				
1	3LDK	2LDK	2LDK	1LDK									
	74.0	3.5	9.0	7.0	7.0	5.0	6.0	5.0	5.0	7.0	7.0	9.0	3.5

- ①住宅団地面積 $A = 16,400 \text{ m}^2$ （道路拡幅分を含む）
- ②市道稲穂通拡幅面積 $A = 1,072.5 \text{ m}^2$
- ③指導美工南線拡幅面積 $A = 700 \text{ m}^2$

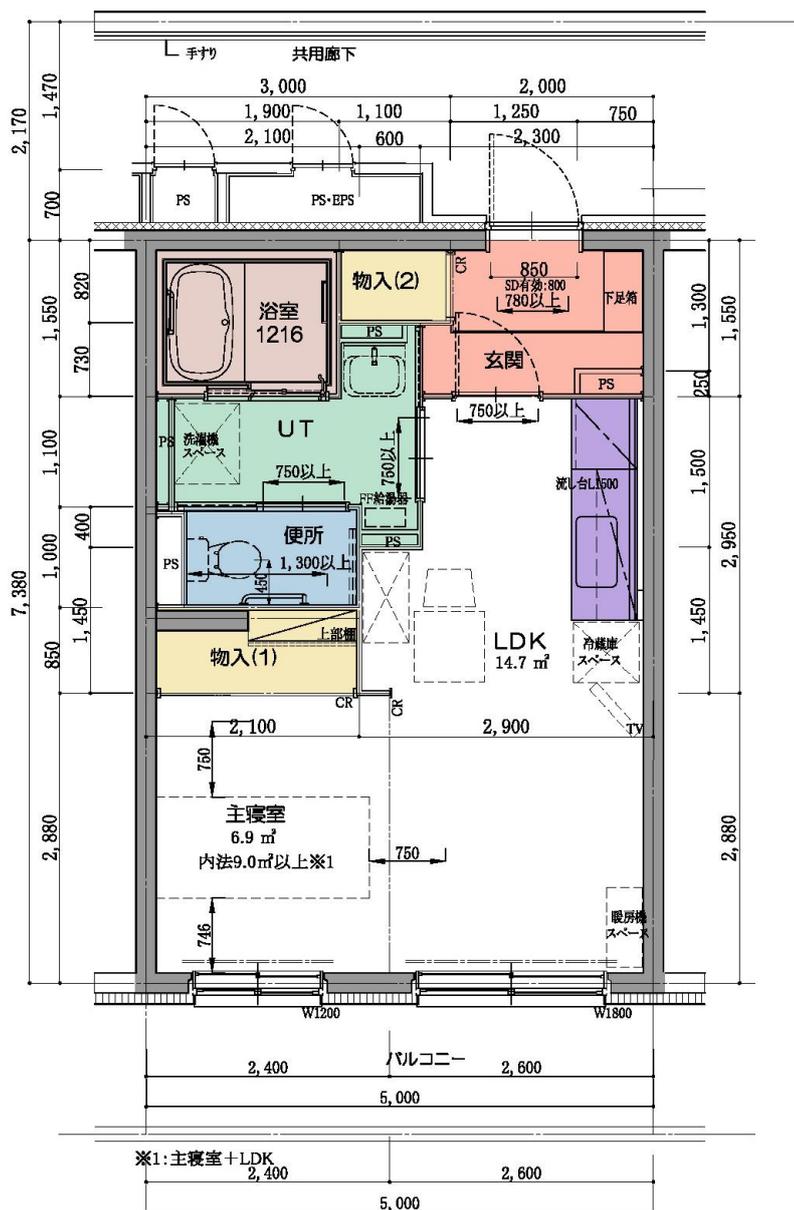
2 住棟・住戸計画

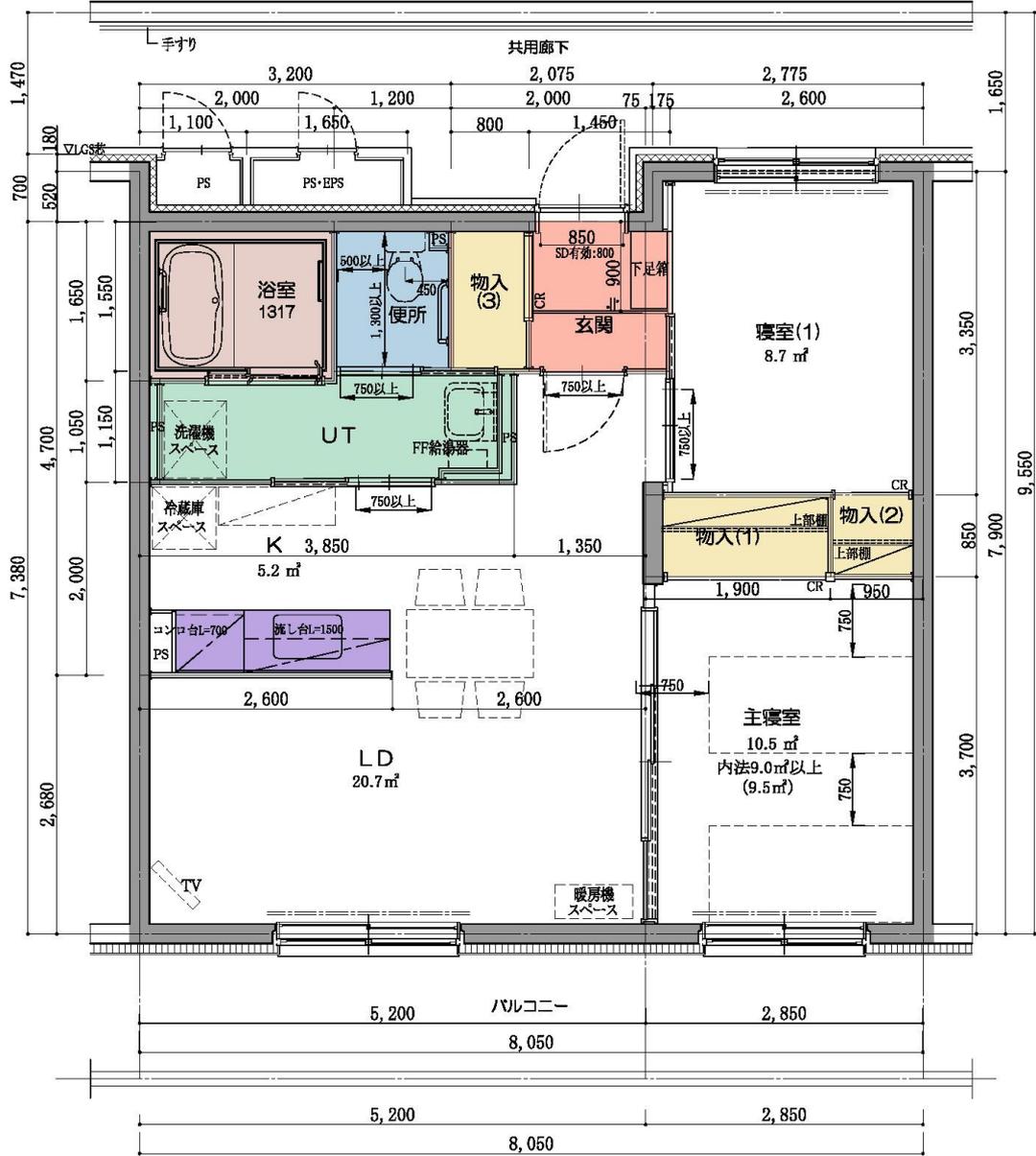
(1) 住戸計画の基本的な考え方

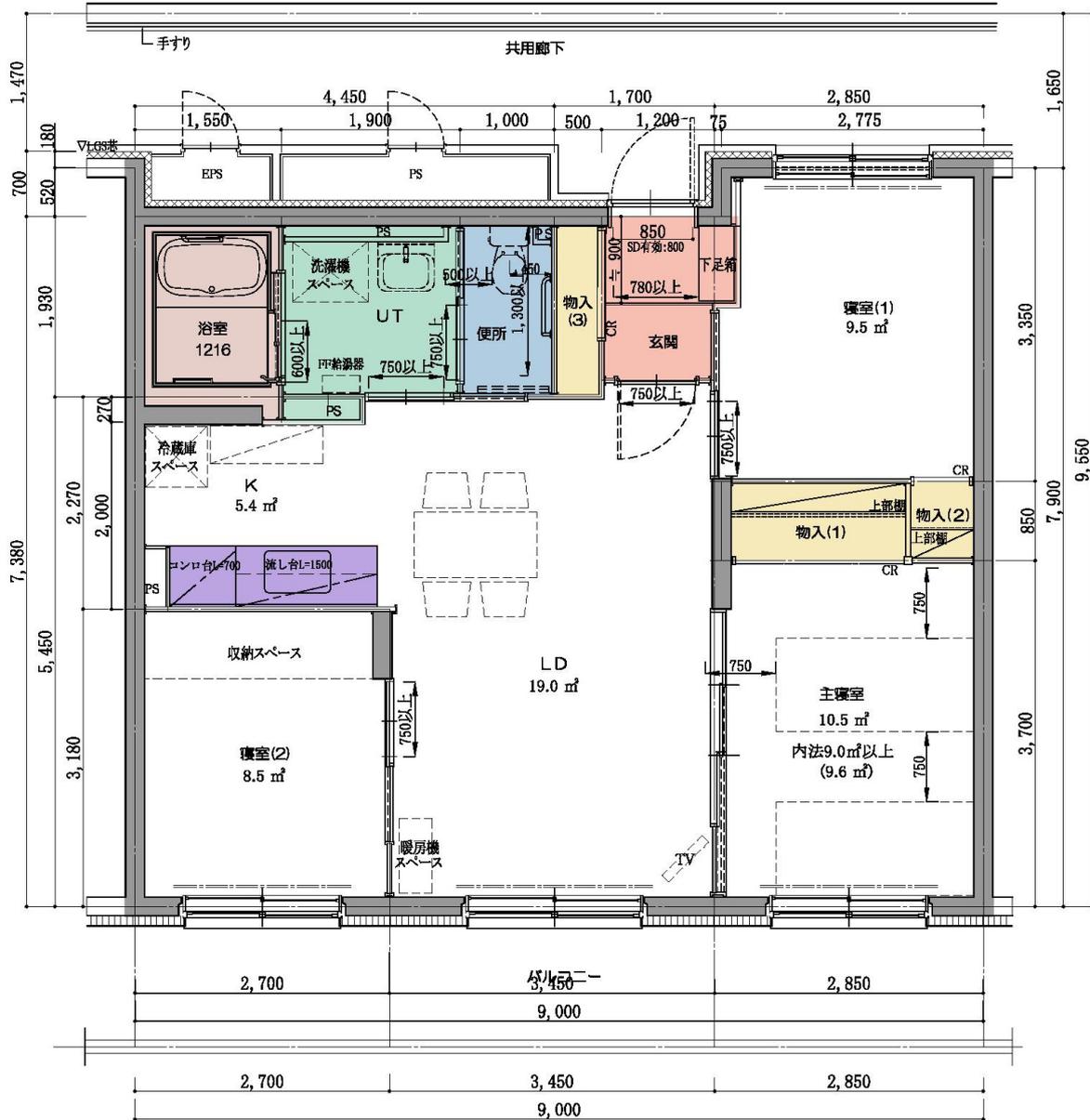
誰もが安全・安心・快適に暮らせることを基本方針とし、日照・採光・通風・断熱等の環境・省エネ性能、高齢・単身世帯が多い入居者特性をふまえたバリアフリー性能及び見守りや交流への配慮、コミュニティミックスを見据えた子育て世帯への魅力付け、長期使用を見据えた維持管理や更新しやすさ等に配慮することが重要です。

以下に、住戸計画の考え方と各タイプのモデルプランを整理します。

■1LDK 住戸面積：36.90㎡ <標準プラン(単身世帯専用型)>







a. 良好なコミュニティ

- ・今後、周辺に公共施設等が多く立地することを想定し、団地だけでなく地域のコミュニティの場所となるよう検討します。
- ・良好なコミュニケーションが図られるように、適度な開放性を持たせた施設計画及び住戸配置に配慮します。
- ・緑地や広場等を適切に配置し、近隣を含めた良好な住環境の確保するよう配慮します。

b. 見守りや交流への配慮

- ・入居者は高齢単身・夫婦等の少人数世帯が多いため、住民同士の交流や自然な見守りを促す工夫も重要です。例えば、団らんのある場であるダイニング・キッチンを表に向けること、玄関に窓を設けて明かりや料理の香りなど生活の気配を表出させる等、「外に開く」工夫により、自然な交流や見守りが促進されるように配慮します。

c. バリアフリー・ユニバーサルデザイン性能の確保

高齢者、障がい者など、誰もが安全に安心して生活できるよう、住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、敷地内通路、駐車場などの整備にあたっては、ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮します。

- ・屋外及び住棟共用部は原則として段差なしとします。
- ・在宅での介助・介護に配慮して、浴室やトイレ、洗面所は出入りしやすい形状、介助スペースに配慮した大きさ・形状とします。

d. 子育て世帯への配慮

- ・子育て世帯向けの配慮として、住戸内外における子どもの安全・安心な環境、家族のふれあい・絆を育む工夫、家族のライフステージへの対応といった視点が重要となります。
- ・公営住宅が長期に活用する社会財であることを考慮すると、子育て世帯専用住宅としてつくるのではなく、将来の社会ニーズの変化も考慮して一般住宅または高齢者向け住宅としても活用できるようにつくるのが望ましいと考えます。

e. 維持管理（点検・修繕・更新）への配慮

- ・ライフサイクルコスト（LCC）の観点から、将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮します。
- ・使用する建築資材や設備機器等の選定にあたっては、計画修繕や空家修繕、設備更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮します。
- ・建物の長寿命化、ライフサイクルコストの低減を図るため、内外装、設備部品を容易に点検・更新できるように、躯体への設備、電気配管の埋め込みを基本的になくすなど、構造躯体（スケルトン）と内外装、設備部品（インフィル）の分離を図ります。

- ・住戸専有部に立ち入らずに配管の保守・点検・更新ができるよう、共用縦管とその掃除口は共用廊下側パイプスペース（P S）内に設置します。

f. 将来の更新性への配慮

近年、高齢化や障がい者の増加を受けて共同住宅の一部を利用して小規模なグループホーム等を開設する例が増えており、それに対応した消防法改正等の環境整備が進んでいます。地域のセーフティネットやまちづくりに貢献する公営住宅として、将来生じ得る様々な需要に柔軟に対応できるように、可変性・更新性に優れたストックとすることが重要です。

g. 新たな生活様式に対応した住環境

- ・ポストコロナ・ウィズコロナ時代における新たな生活様式に対応した住環境を検討します。
- ・共用部には地域で活用可能なワーキングや学習スペース等の地域の共有スペースを検討します。

h. 地域防災

- ・浸水想定を考慮した建替えに配慮し、雨水流出抑制対策、内水対策、設備の高さ位置等を検討します。
- ・安心して過ごせる共用空間や防犯に配慮した住環境を整備します。
- ・共用空間の整備によって、防災に関する地域コミュニティ活動の醸成を図り、安心・安全な地域づくりに配慮します。

（２）地域における安全・安心の配慮、周辺環境への配慮事項

a. 配置・周辺環境

- ・入居者の通勤・通学・買い物など、日常生活における動線を考慮した計画とします。
- ・日影・日照、風害等について周辺環境に配慮します。
- ・電波障害について、必要に応じて対策を行う等、周辺環境に配慮します。
- ・周辺住民のプライバシーに配慮します。
- ・近隣の戸建住宅等に対する圧迫感の軽減に配慮します。
- ・建物の配置は、できるだけ敷地境界より後退させるなど周囲の環境に配慮します。
- ・駐車場の外周部は、緑化や柵を設けるなど周辺の環境に配慮します。

b. 緑化等

- ・緑化等により周辺の環境に配慮します。

c. 意匠・景観

- ・建替住棟等のデザイン等は、周辺の街並み景観との調和や周辺環境の将来的な変

- 化に配慮するとともに、暖かみのある意匠・景観とします。
- ・外装材やデザインの採用、植栽を施す等の対策を検討します。

d. 安全・防犯

- ・車両等の出入り口については、関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置を検討します。
- ・防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とします。
- ・配置計画等に際しては、見通しの確保に配慮します。
- ・消防車両の進入路については、関係法令等を遵守します。
- ・冬期間の安全対策として、玄関庇及びや屋上に雪庇対策を施します。
- ・廊下及び階段には手摺を設置します。
- ・廊下等には転落防止のための柵を設置します。
- ・共同アンテナ等高所設置工作物などの落下による危害を防止する対策を施します。
- ・廊下等共用部照明器具の損壊による危害を防止する対策を施します。
- ・標示板等の損壊による危害を防止する対策を施します。

(3) その他付帯施設等の考え方

a. 敷地内通路等

- ・人と車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保します。
- ・住棟の出入口付近、エレベーターホールや歩行者用通路沿いに、オープンスペースやベンチを配置するなど、入居者等の交流や憩いの空間を確保します。

b. 駐車場

- ・原則として平面駐車場とし、88 台（入居者用）のスペース（1 台あたり 2.5m×5.0m）を確保します。
- ・入居者用とは別に、介護者専用駐車場を住棟ごとに1 台のスペース(3.5m×5.0m)を検討します。
- ・住棟に近接する場合は、植栽等でライト、排気ガス対策を行うなど、入居者の良好な生活環境に配慮します。

c. 駐輪場

- ・駐輪場は、屋根付きとし、1 戸あたり 1 台のスペース（1 台あたり 0.5m×2.0m）を確保します。
- ・外灯又は照明器具を設け、夜間でも必要な照度を確保し自転車の盗難防止に配慮します。
- ・建替住棟ごとに、原則別棟で整備します。

d. ごみ置場

- ・建替住棟と分離させ、適切な場所に整備します。また、ごみ収集車両の寄り付き、

清掃、メンテナンス、小動物による汚損等に十分に配慮します。

- ・各住棟からの距離や動線、排気口の向きなど、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮するとともに、清掃等用に給排水設備を用意します。

e. 電気室等

- ・電気室等は、必要に応じて、建替住棟と別棟とし、浸水被害も想定し、適切な場所の整備を検討します。

f. 想定家賃について

家賃については、現時点概算として3LDK：約25,000円、2LDK：約18,000円（いずれも最低家賃）を想定しており、急激な入居者の負担増加を避けるため、5年間の激変緩和措置を講じます（家賃は工事費により変動する可能性があります）。

6章 構造・設備計画

1 構造計画

本事業は、中層での住宅整備となることから、「鉄骨造」や「鉄筋コンクリート造」での整備を検討します。

3階建て以上の住宅整備においては「鉄骨造」や「鉄筋コンクリート造」が一般的ですが、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」や「建築物等における木材の利用の促進に関する方針（北海道）」、「北海道公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針」等を踏まえ、「木造」での整備も含めて構造種別を検討します。

2 設備計画

誰もが安心して入居できる居住環境を実現するため、「ZEH水準適合に係る公営住宅整備ガイドライン」に準拠し、併せて、「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅設計指針（改訂版）」に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とします。

3 環境への配慮及び省エネルギー基準への適合

脱炭素社会の構築に向けて、環境負荷の少ない省エネルギー設備を導入するとともに、太陽光発電設備の導入や蓄電池の設置について検討します。また、敷地内の緑化を推進します。

（1）環境負荷の低減

カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入を図ることとし、住宅においては、「ZEH水準適合に係る公営住宅整備ガイドライン」に準拠し、住宅には再生可能エネルギーとして太陽光発電整備を設置することを検討します。

更なる省エネルギー化、リサイクル材・エコマテリアルの使用、ごみの減量化、縮減等に努めることとします。

「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」、「改正公共建築物等木材利用促進法」等を踏まえ、可能な限り木材の使用に配慮することとします。

（2）ライフサイクルコストの縮減

ライフサイクルコスト（LCC）の観点から将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性の向上等に配慮すると共に、使用資材の選定に当たっては、耐候性や耐久性に配慮するとともに、設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品を使用することとします。

7章 事業手法・概算事業費・事業スケジュール

1 事業手法

(1) 想定され事業手法

事業手法は、行政主体となる、「設計・施工分離発注方式（従来方式）」、「設計・施工一括発注方式（DB方式）」、民間主体となる「PFI方式」の3つの事業手法が想定されます。

事業手法		設計・施工 分離発注方式 (従来方式)	設計・施工 一括発注方式 (DB方式)	設計・施工・維持管理 一括発注方式 (PFI方式)
概要		<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設・維持管理を各段階に応じて個別に発注する方式。 設計者は委託契約により、設計・工事監理を行う。完成した設計図書に基づき、一般競争入札を行い、施工者を選定する。 	<ul style="list-style-type: none"> 発注時に建物性能（要求水準）を定め、設計・建設業務を一括で発注する方式。設計事務所と建設会社がJVを組む場合と、建設会社が一括で設計・施工を担う場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 発注時に建物性能（要求水準）を定め、設計・建設・維持管理を一括で民間事業者が発注する方式。
資金調達		市	市	民間
業務 発注先	実施設計	設計事務所へ発注	設計事務所・建設会社 からなる事業体に発注 ※建設会社単体の場合 もある	設計会社、建設会社、維持 管理会社からなる事業 体
	建設工事	建設会社へ発注		

(2) 事業手法の比較検討

前記にならって3つの事業手法を比較検討した結果は以下のとおりです。

事業手法	設計・施工 分離発注方式 (従来方式)	設計・施工 一括発注方式 (DB方式)	設計・施工・維持管理 一括発注方式 (PFI方式)
市や市民の意向 反映・設計品質 の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・段階毎に仕様を確認して発注するため、求める性能を確保しやすい。 ・設計段階で市民意見の反映など設計変更が比較的容易。 ・発注者の意向を反映した設計図書に基づき工事発注が行われるため、設計品質が確保されやすい。 ・早い段階で建設コストを確定して進めることができない 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設計画に対して、施工者のノウハウが発揮され、コスト削減やサービスの向上につながる可能性がある。 ・早い段階で建設コストを確定して進めることができる。 ・設計段階での市民意見の反映等による設計変更・コスト増は発注者負担となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設計画や維持管理計画に対して、設計・建設・維持管理を担う各業種のノウハウが発揮され、コスト削減やサービスの向上につながる可能性がある。 ・早い段階で建設・維持管理コストを確定して進めることができる。 ・設計段階での市民意見の反映等による設計変更・コスト増は発注者負担となる。
コストの縮減	<ul style="list-style-type: none"> ・設計を発注者側で行うためコスト管理が容易。 ・各段階が分離して発注されるため、一体的なコスト縮減効果への期待が低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計段階から建設会社の購買ノウハウを活用できるため、コスト縮減効果が見込まれる。 ・契約後の金額変更は、事業者提示価格をベースにした交渉となり、価格の透明性が確保しにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間のノウハウを活用した設計や安価な資材労務の調達が可能であるため、コスト縮減効果が見込まれる。 ・契約後の金額変更は、事業者提示価格をベースにした交渉となり、価格の透明性が確保しにくい。 ・SPC経費、調達金利等の負担が発生する。
事業スケジュール の柔軟性	<ul style="list-style-type: none"> ・各段階が分離発注のため、設計や建設工事発注段階におけるスケジュール見直しが容易。 ・入札不調の場合、工期が延びる可能性。 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計施工一括発注のため、各段階におけるスケジュール見直しが困難。 ・一般的な設計及び工事期間に加え、発注支援業務や実施設計監修業務などが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計施工、維持管理を含む一括発注のため、各段階におけるスケジュール見直しが困難。 ・プロジェクトに応じた事業の仕組の検討など、準備期間が長期になる。
評価	◎	○	△

新しい公営住宅の建替え事業手法については、地元経済の活性化、地元企業育成の観点から市内の企業が参画しやすい事業方式を考慮し、「従来型方式」を採用することとします。

2 概算事業費及び財源

公営住宅建替えにあたっては、必要な設備機能などの機能性や効率性を確保することを念頭に、全体事業費の縮減のため、建設工事費の抑制やコスト管理を徹底し、今後の行財政運営に支障をきたさないよう、財政負担の軽減に努めます。

(1) 概算事業費

概算事業費は以下の金額を見込んでいます。

なお、今後の基本設計、実施設計で金額の精査を行っていきます。

財源については、社会資本整備総合交付金、公営住宅建設事業債のほか、一般財源の適用が見込まれます。

(単位：円)

項目	概算費用(税込)	備考
調査・設計・監理費	200,000,000	各種調査(地質調査・家屋調査)、各種設計
建築工事費	2,700,000,000	建築・電気設備・機械設備工事等
外構等その他工事費	275,000,000	道路整備、駐車場整備、植栽工事等
解体費	500,000,000	アスベスト除去含む
移転費	15,840,000	移転計画・移転管理含む
合計	3,690,840,000	

※概算事業費については現時点での試算であり、今後、諸条件の変更により増減が生じる場合があります。

※ボーリング調査等の結果により、基礎杭や地盤改良の等の工事費が別途算定される場合があります。

(2) 事業スケジュール(案)

今後の事業スケジュールは次のとおり計画します。

項目	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度
基本計画	■						
基本設計		■					
実施設計		■					
建設工事			■	■	■	■	■
入居開始					■		■

注意：事業スケジュールは進捗状況により変更となる場合があります。

8章 今後の検討課題

本計画では、公営住宅整備に係る最適な全体事業フレームの検討を行いました。今後、各団地の建替事業を進める上での検討課題について整理します。

1 指定管理者制度等の導入

現在、市営住宅は直接管理を行っているが、管理についても民間ノウハウを活用し、質の向上やコスト削減を図ることが必要と考えられ、今後指定管理制度の導入について検討を行う必要があります。

ただし、現在の団地は低層住宅が多いため管理面からは非効率な側面があることから、団地の建替事業（集約移転等）が概ね完了した段階とするなど、時期については留意する必要がある。また、市営住宅全体の管理戸数が、指定管理者の採算性に合わない（戸数が足りない）場合には、他の公共施設との包括管理や周辺自治体との連携も視野に入れるなど幅広い検討を行う必要があります。

2 その他

各団地の建替えに際しては、団地毎の入居者状況や周辺環境、敷地特性を調査し、付帯施設の必要性や計画戸数や住戸タイプ（間取り）の検討および最適な事業手法を整理のため、別途、実施方針等の策定を行う必要があります。