

美唄市公営住宅建替え等基本計画（概要版）

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

令和8年3月



1. 事業の目的と概要

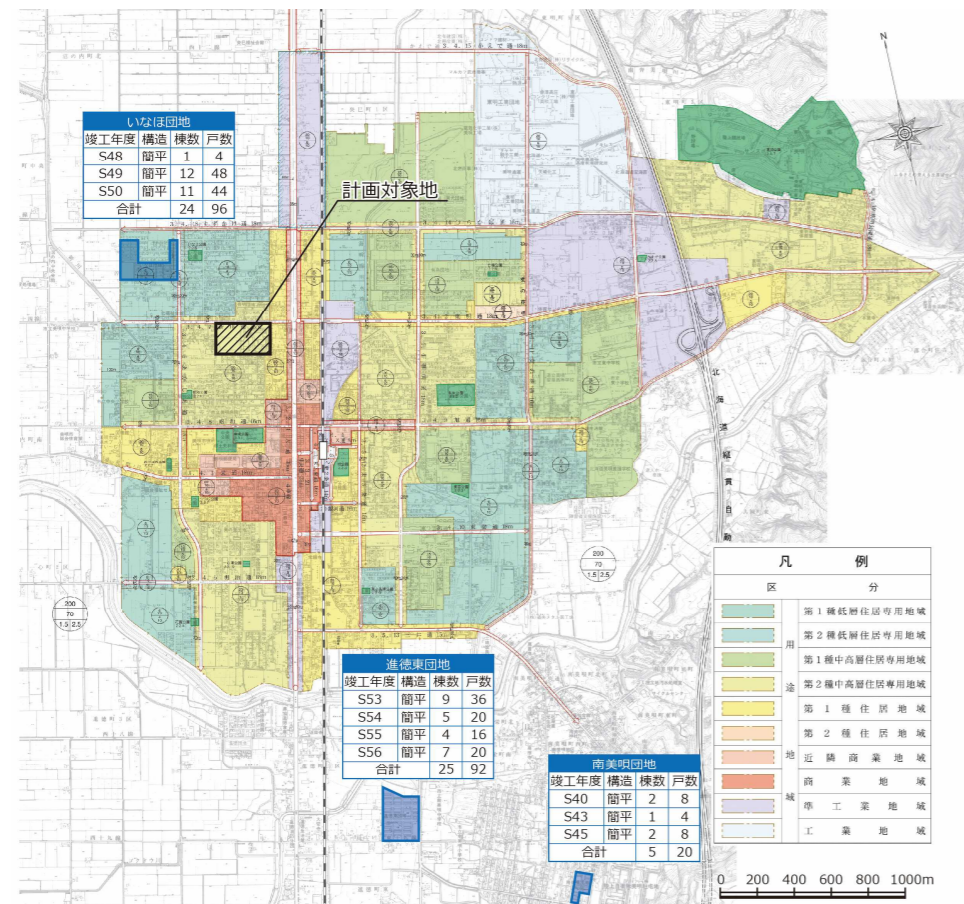
- 美唄市は、老朽化が課題となっている南美唄団地、いなほ団地、進徳東団地について、入居者の安全と居住環境の改善のため、**早急な移転建替え**を進めます。
- 団地建替えにあたっては、まちなか居住の推進や市街地中心部の様々な賑わいの創出を図るため、旧美唄工業高校跡地を、**既存の公共施設等との共存した整備**することを検討中です。
- 住宅困窮者に対する将来需要に見合った整備**を念頭に、従前入居者に十分考慮した整備を目指します。
- 団地建替え・再編に伴う**団地住民の身体的・経済的な負担の軽減**を図るべく方策を講じます。

2. 再編対象団地の概要

(1) 再編対象団地（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 |

対象団地位置図



- 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区外に位置しています。
- 対象3団地は公営住宅法上、簡易耐火構造平屋建ての耐用年数である30年を全戸が経過しています。
- 旧美唄工業高校跡地
敷地面積:46,770.80㎡
用途地域:第2種中高層住居専用地域

3. 対象3団地(南美唄団地、いなほ団地、進徳東団地)建替えへの課題

(1) 住宅セーフティネットに関する課題

I. 建物の老朽化

集約対象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であり、子育て世帯を含めた新しい入居者が見込めない住環境であるため、早期の更新が必要です。

II. 高齢化対応

集約対象の3団地は、「浴槽及び給湯器が初期設置されていない（自己負担）」、「洗面脱衣室や室内洗濯機置場がない」、「階高が低く、建具の高さが低い」、「バリアフリー化がされていない」など高齢者等が安全・安心に入居できる状況ではありません。

また、8割強が高齢世帯であり、団地は高齢化に対応する必要があります。

III. 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、単身者面積水準40㎡を満たしていません。

このことから、新設する団地については、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。

(2) 地域のまちづくりに関する課題

IV. 積雪寒冷地対応、ゼロカーボン

集約対象3団地すべての住棟が、断熱性能向上やLED化、省エネ機能の改修を行っておらず、二酸化炭素排出量抑制のため、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り、新設する団地の除排雪について十分配慮するとともに、寒冷地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、実現に資する団地形成が必要です。

V. まちなかのにぎわい創出

旧美唄工業高校跡地は、中心市街地域内で利便性の高い位置付けで、かつ、まとまった敷地面積を有することから、公営住宅以外のにぎわいを創出する機能についても検討が必要です。

4. 事業の実施方針

(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) 事業方針

I. 基本目標

①老朽化が著しい公営住宅の建替えと移転集約

郊外に位置する集約対象3団地を、市街地中心部に集約し建替えることで、入居者の生活利便性向上を目指し、高齢化対応と併せ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市街地中心部ににぎわい創出

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り、多世代が集い人とつながることによりにぎわいをもたらす拠点づくりを目指します。また、入居者及び近隣住民の生活利便施設や、様々な活動を促進する施設整備を検討します。

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安定確保を図ることを目的とします。

II. 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

「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できるエリアづくりを目指す」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検討を継続し、公営住宅は先行して基本計画策定を進めます。

②公営住宅の位置

インフラの整備状況や、後発で整備検討を行う公共施設の配置容易性を考慮し、敷地西側を活用して配置します。

③防災減災対策

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、または集会場の整備を検討します。

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

集会場やオープンスペースの整備活用を検討するとともに、周辺環境との調和や、景観に配慮した整備に努めます。

III. 住棟・住戸整備の基本方針

①建替え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、従前と比較して住環境の質的向上と、冷房やIH対応電源設備等の整備を検討します。

②防災減災対策

建物の耐震化や耐火性能の向上により、総合的な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、手すりの設置や段差の解消、エレベーター設置や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の検討、敷地内の緑化を推進する。

⑤長寿命化への対応

「美唄市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、定期的な点検、効果的かつ計画的な修繕を実施することにより、使用年数の延伸やライフサイクルコストの縮減を目指します。

IV. その他の方針

- ・集約対象3団地の入居世帯が、新団地以外の団地への住み替えを希望する場合は、希望団地の空室状況を考慮し対応します。
- ・入居する住戸のタイプは、基本設計業務での世帯人数を基に決定します。
- ・住み替えにあたっては、現在の入居者コミュニティに配慮した移転方法で調整を図ります。
- ・住み替えに関する各種手続きについては、入居者への負担を減じるべく効率的な方法を検討する。
- ・整備手法や管理・運営手法について、PPP/PFIの活用のほか、管理代行制度や指定管理者制度の活用について検討する。

5. 整備計画

(1) 整備目標戸数及び住戸タイプ別供給

① 整備目標戸数

- ・集約対象3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。
- ・公営住宅長寿命化計画の位置づけ、及び入居者へ行った移転意向確認を含めたアンケート調査の結果を踏まえ、新団地への移転を希望する69世帯及び未回答（意向保留）の19世帯を含め、整備目標戸数については88戸とします。
- ・なお、2期目工事の実施設計時に再度意向調査を行い、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調整を行います。

移転意向アンケート結果

| 新団地希望 | 他団地希望 | 市営住宅以外 | 未回答（保留） | 合計 |
|---------------|-------------|-------------|---------------|--------------|
| 69世帯 72.6% | 3世帯 3.2% | 4世帯 4.2% | 19世帯 20.0% | 95世帯 100% |

② 住戸タイプ及びタイプ別供給戸数

- ・住戸タイプ及びタイプ別供給戸数については、入居者アンケートによる要望等を勘案し、1LDK：2LDK：3LDKの割合を概ね1：2：1と設定し、以下の供給を行います。

希望住戸タイプアンケート結果

| 1LDK | 2LDK | 3LDK | 未回答 | 合計 |
|---------------|---------------|---------------|-------------|--------------|
| 15世帯 21.7% | 37世帯 53.6% | 15世帯 21.7% | 2世帯 2.9% | 69世帯 100% |

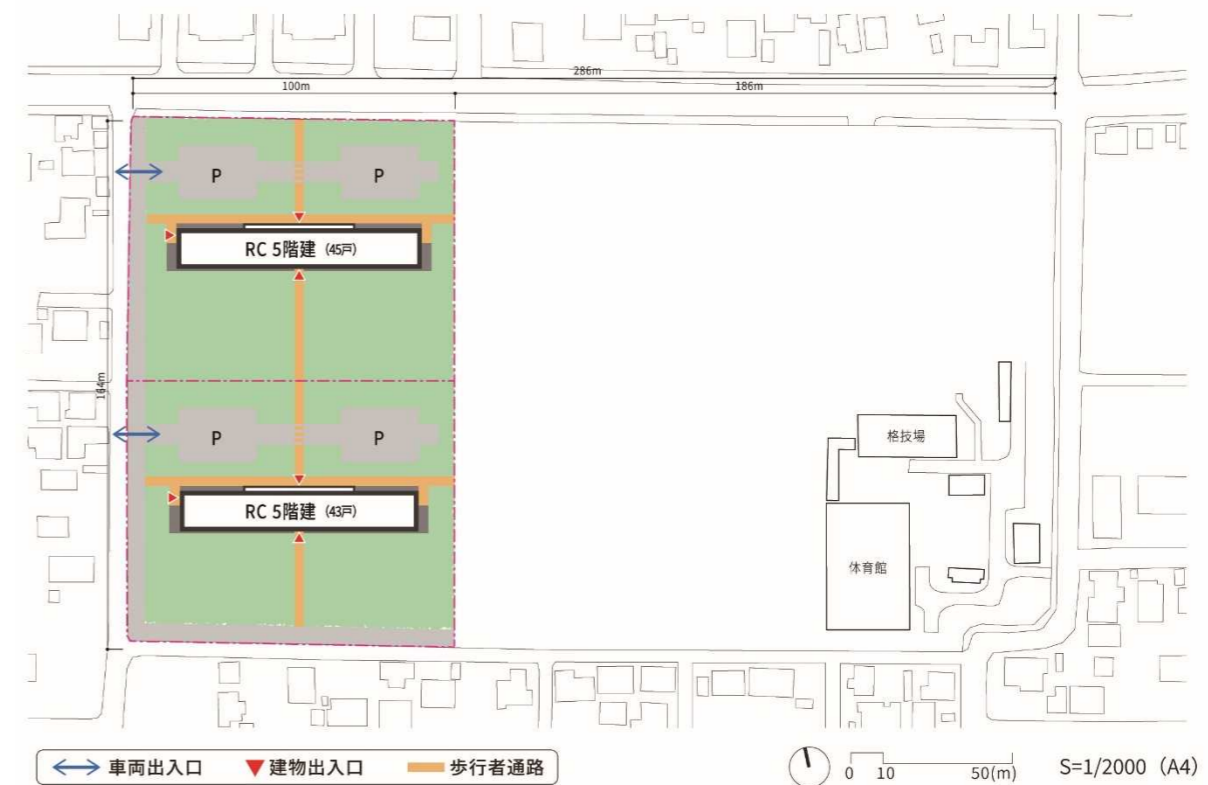
住戸タイプ供給内訳

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

(2) 配置計画

- ・配置検討において、中層RC造2棟と中層RC造及び木造平屋建てで比較検討を行った結果、動線や景観、平面計画の自由度、入居者の要望等を踏まえ、中層RC2棟建てに決定しました。

美唄市公営住宅建替え基本計画 RC造-1案



(3) 整備スケジュール

| 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 | | | ■ (第1期工事) | | ■ (第2期工事) | | |
| 入居開始 | | | | | ■ | | ■ (外構等) |

- ・建設工事については2期工事とします。

6. 住棟・住戸計画

- ・誰もが安心・安全・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のしやすさ等に配慮します。

7. 構造・設備計画

(1) 構造計画

- ・本事業では、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。

(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」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

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り、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設備の設置を検討します。
- ・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、ごみの減量化及び縮減等に努めます。
- ・「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」並びに「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ともに、使用資材の選定にあたっては、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します。

8. 事業計画

(1) 事業手法

- ・事業手法については、地元経済の活性化や、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」を採用します。

(2) 概算事業費

- ・概算事業費については下記のとおりである。なお、今後の基本設計及び実施設計にて金額の精査を行います。
- ・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 | |

9. 今後の検討課題

(1) 指定管理者制度の導入

- ・現在、市営住宅は直接管理を行っているが、管理については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、今後指定管理者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等、管理面から非効率な側面もあることから、団地の建替え事業(移転集約)が概ね完了した段階とするなど、実施時期について留意する必要があります。
- ・また、市営住宅全体の管理戸数が、指定管理者制度の採算性に合わない場合は、他の公共施設との包括管理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、各団地の入居者状況や周辺環境、敷地特性を調査し、付帯設備の必要性や、計画戸数や住戸タイプの検討、及び最適な事業手法を整理し、「公営住宅等長寿命化計画」に基づき検討を行う必要があります。