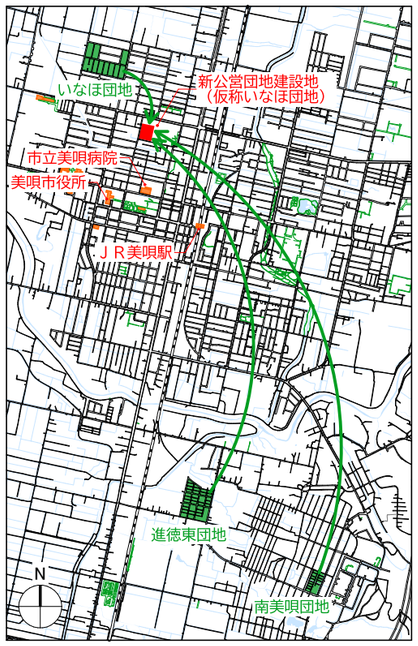
「老朽化した公営住宅のまちなか集約と、
多世代が集い、人がつながる拠点づくり」

本基本設計は、令和８年３月に策定した「美唄市公営住宅建替え等基本計画」に基づき、公営住宅建替え事業の基本的な設計条件および整備方針を具体化するものです。既存市営住宅の老朽化への対応を契機として、単なる住宅の更新にとどまらず、人口減少・少子高齢化の進行、中心市街地の空洞化、さらには厳しい財政状況など、本市を取り巻く社会経済情勢の変化を踏まえ、将来にわたり持続可能な住生活基盤を構築することを目的としています。

■ 市営住宅建替えの経緯と目的

美唄市郊外に点在するいなほ団地、進徳東団地および南美唄団地は、建設から長期間が経過し、全住戸が法定耐用年数を超えていることから、老朽化への対応が課題となっています。このため、安全で安心な住環境の確保と住宅ストックの適正な更新、維持管理の効率化を目的に計画的な建替えを進めます。

あわせて、市街地中心部の旧美唄工業高等学校跡地へ公営住宅を集約することで、医療・福祉・商業施設などとの連携を生かした利便性の高い住環境を形成するとともに、中心市街地の活性化とコンパクトなまちづくりの推進を図ります。



「まちなか集約」を実現する５つの基本方針

1．寒冷地特性を踏まえた安全性・健康性・省エネルギー性能の確保

2．将来の社会変化に対応する住戸計画と住宅ストックの長寿命化

3．中心市街地の再生を支える配置計画と都市機能との連携

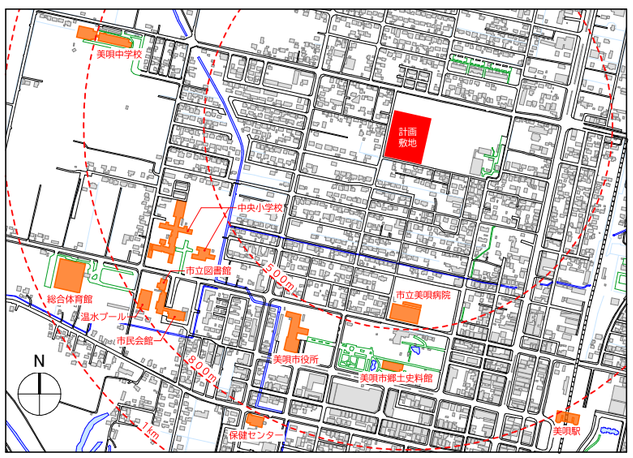
4．市民参加を踏まえた実効性の高い計画づくり

5．ライフサイクルコストを踏まえた持続可能な住宅整備

■ 都市機能が集約した計画地周辺

計画地である旧美唄工業高等学校跡地は、ＪＲ美唄駅から北西へ約１ｋｍに位置し、住宅地を主体とした落ち着きのある住環境が形成されています。また、医療・行政・教育・商業などの日常生活を支える都市機能へのアクセスに優れ、公営住宅の建替え用地として良好な立地条件を備えています。

周辺には市立美唄病院をはじめ、小・中学校、市役所、図書館、商業施設などが立地し、公共交通や行政サービスも利用しやすい環境となっています。このように、計画地は利便性と居住性を兼ね備えた生活環境にあり、安全で快適な住環境の形成に加え、まちなか居住の推進や、コンパクトな都市構造の形成に寄与する立地条件を有しています。



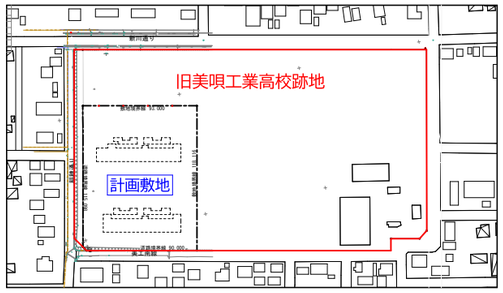
● 団地計画の概要

１．敷地の概要

計 画 地：美唄市西２条北４丁目１２４６番地１２の内
（旧美唄工業高校跡地）
敷地面積：１０，９７９．４１㎡
用途地域：第２種中高層住宅専用地域
（法２２条地域）

２．建物の構造・規模

構　　造：鉄筋コンクリート造、５階建 ×２棟
付帯設備：集会所、物置、駐輪スペース、
ゴミ置場、駐車場、歩道、緑地帯



３．建設工期

第１期（Ａ棟）：令和　９年度～令和１０年度
第２期（Ｂ棟）：令和１１年度～令和１２年度
※１棟完成するごとに順次入居する計画とします。

■周辺環境との調和に配慮した団地計画

周辺市街地との調和を図りつつ、公営住宅として品位と公共性を備えた外観とします。建物は積雪寒冷地に適した合理的な形態とし、耐久性・維持管理性に優れた外装材を採用します。色彩や配置、植栽などを総合的に計画し、地域景観との調和と良好な住環境の形成に配慮します。


南西側からの敷地全体イメージ


北西側からのＢ棟イメージ


住戸内イメージ（３ＬＤＫ住戸のＬＤ、キッチンと寝室(２)）

■配置計画

２つの住棟と集会所、物置棟、ゴミ置き場を機能的に配置し、各住棟の北側には住戸数分の駐車場を配置します。住戸の南側を緑地帯とすることで良好な住環境を整備するとともに、歩行者専用の歩道を設けて車と歩行者の動線を分離したり、消火活動のためのスペースや消火設備を整備することで、安心・安全に配慮した団地計画とします。

● 快適性と機能性に配慮した住棟・附属棟の配置

・全住戸を南向きとし、各住戸のバルコニー前に広い緑地帯を設けることで、明るく風通しの良い住環境を確保します。
・Ｂ棟の西側には団地全体の共有スペースとして集会所を整備します。団地外の近隣住民の方も利用しやすいよう、道路側に配置します。
・住棟北側には全住戸数分の物置を集約した物置棟を配置します。住棟から雨に濡れずに出入りできるよう、住棟ポーチに近接した位置に出入口を設けます。
・住民がゴミ出ししやすいよう、また回収業者がゴミ回収作業しやすいよう、ゴミ置き場は住棟から西側道路へのルート上に配置します。

● 住み心地の良さと歩行者の安全に配慮した外構計画

・各住棟の南側には幅１５ｍの緑地帯を整備し、敷地の広さを活かした良好な住環境を整備します。緑地帯は自治会での活動などにより、菜園等の利活用が見込まれます。
・団地中央には南北の通り抜け通路、歩道を整備します、住棟同士のつながりを持たせることで、団地住民や地域住民の交流が生まれる場になることが期待されます。
・道路から各住棟までの歩道はバリアフリーに配慮して段差をなくし、安全に移動ができる経路を確保します。敷地内の高低差がある箇所は、勾配１／２０以下のスロープとします。
・駐車場周囲には除排雪作業に配慮し、十分な堆雪スペースを設けます。豪雪地帯である美唄市の積雪にも対応できる計画とします。

● 安心な生活を支える防災計画

・各住戸と共用廊下には自動火災報知設備を設置し、火災の発生を早期に感知し、迅速な消火対応や避難活動が開始できる環境を整備します。
・各住棟の南側には、はしご車が住棟に接近できる消火活動スペースを設け、万が一の火災時にはバルコニー側からの避難や救出活動が行える計画とします。
・各住棟の東西両側には、ポンプ車等の消防車が住棟に接近できるスペースを設け、住棟への進入経路を確保することで、消防隊が迅速な消火活動を行える計画とします。
・敷地西側には地中埋込型の防火水槽を設置し、地震による断水時にも消火活動の水を供給できるよう備えます。



■住棟・住戸計画

「誰もが安全・安心・快適に暮らせる住まい」を基本理念とし、日照・採光・通風・断熱性能に優れた快適な居住環境を確保するとともに、省エネルギー性能の高い設備を導入し、環境負荷の低減を図ります。共用部、専有部とも高齢者や単身世帯に配慮したバリアフリー化を基本とし、子育て世帯を含む多様な世帯に対応した計画とします。また、設備更新や維持管理が容易な計画とし、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

各住戸タイプは「北海道営住宅設計指針」の標準平面に基づいた計画とし、居住性・機能性・維持管理性のバランスに配慮した住環境を整備します。

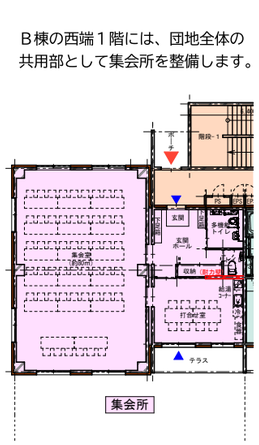
■住戸数

全体戸数は８９戸とし、１LDK：２LDK：３LDKの割合が１：２：１程度となるよう計画します。

住棟＼住戸型	1LDK	2LDK	2LDK 子育て世帯配慮型	3LDK	住戸数合計
A棟	11	20	4	10	45
B棟	15	15	4	10	44
型別戸数合計	26	35	8	20	89

■住戸、物置、集会所を機能的に集約した住棟計画

B棟の西端１階には、団地全体の共用部として集会所を整備します。



（B棟１階平面図(西端部分)）



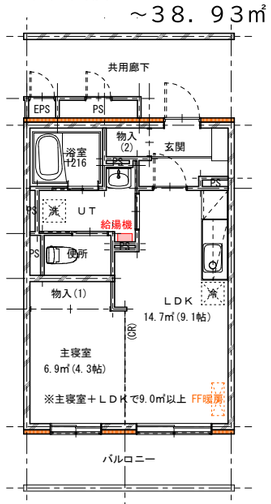
（A棟１階平面図）

■様々な世帯に対応した４つの住戸タイプ

（子育て世帯配慮型）

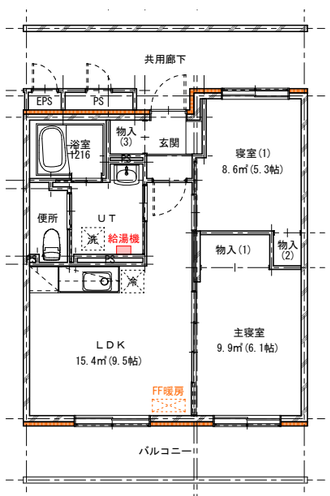
１LDK（単身世帯専用型）

住戸面積：３６．９０㎡～３８．９３㎡



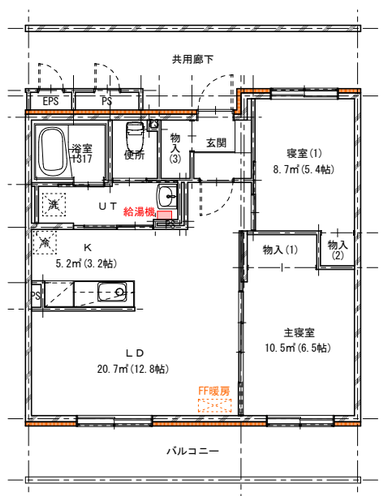
２LDK(a)

住戸面積：５１．５９㎡



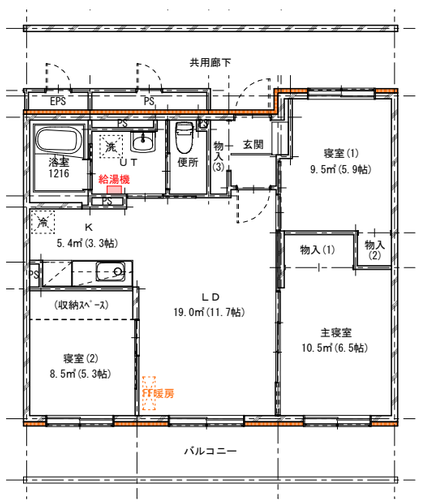
２LDK(b)（子育て世帯配慮型）

住戸面積：６０．８５㎡



３LDK

住戸面積：６７．８６㎡



● 高齢者に優しいバリアフリー計画

・すべての住戸の主寝室は、介護や介助にも対応しやすい９．０㎡以上の広さを確保します。
・介助用車いすでの移動や利用を想定し、玄関や各室への主要な動線、トイレ周りに十分な幅やスペースを確保します。
・共用廊下、住戸玄関は段差のない構成とし、車いす利用者や高齢者が単独でも安全に移動できる環境を整備します。
・共用廊下は車いす同士でのすれ違いに配慮した充分な幅を確保し、手すりを設けて歩行時の安全性を高めます。

● 子育て世帯も安心な住環境整備

・エレベーターを設置し、ベビーカー利用者や乳幼児連れの家族が円滑に移動できる動線を整備します。
・乳幼児の安全に配慮した建具や、子育て動線に十分なスペースを設けた間取りの「子育て世帯配慮型」住戸を各棟に４戸ずつ整備します。

● 快適な住環境を実現する断熱・省エネ性能

・ＺＥＨ基準相当の断熱性能を確保し、冬は温かく夏は涼しい快適な環境を実現し、冷暖房費を低減します。
・長寿命で省エネ性能に優れたな設備機器を採用し、環境負荷の低減を図ることで快適性と省エネルギー性を両立した住まいを整備します。

● 安全・安心な暮らし支える建築構造

・耐震性、耐火性、遮音性に優れた壁式鉄筋コンクリート構造を採用し長期間に渡って利用できる堅牢な建物を構築します。
・全住戸に２方向避難経路を確保し、万が一の火災時にも住人が安全に避難でき、迅速な消火活動が行える動線計画とします。。
・屋上に雪庇防止柵を設置し、屋上からの落雪による住人や建物への被害を防止します。

● 維持管理費とライフサイクルコストの縮減

・将来のさらなる高齢化や介護ニーズの増加を見据え、居住者の生活環境の変化に柔軟に対応できるよう、改修や設備更新を見据えた計画とします。
・耐久性と防水性の高い外壁材を採用し、躯体コンクリートを保護するとともに、将来のメンテナンスコストを低減します。

● 団地整備で期待される効果

＜住宅＞ としての効果

① 安全・安心な住環境の実現

耐震性・耐火性に優れた鉄筋コンクリート造を採用するとともに、バリアフリーや防災機能を充実させることで、子どもから高齢者まで安心して暮らし続けられる住環境を実現します。

② 誰もが暮らしやすい住宅

段差の少ない住戸計画や手すりの設置、ゆとりある共用空間などにより、高齢者、障がいのある方、子育て世帯など、多様なライフスタイルに対応した住まいを整備します。

③ 将来の維持管理費の縮減

耐久性の高い構造や修繕しやすい設備を採用することで、建物の長寿命化を図ります。また計画的な維持管理により、将来の修繕費や維持管理費の縮減につなげます。

＜まちづくり＞ としての効果

① 中心市街地の活性化

住宅を中心市街地へ集約することで、医療・商業・公共交通などの都市機能が利用しやすくなり、地域のにぎわいやコミュニティの形成につながるまちづくりを進めます。

② 定住人口の維持

良質な住環境を確保することで、市民が将来にわたって安心して住み続けられる居住基盤を整え、子育て世帯から高齢者まで、多様な世帯の定住人口の安定した維持を図ります。

③ 持続可能なまちづくり

環境性能に優れた住宅整備と効率的な土地利用を進めることで、将来の人口構造や社会環境の変化にも対応できる、持続可能な公営住宅とまちづくりを目指します。

■概算事業費

概算工事費（税込、単位：千円）

項目	Ａ棟（2027年9月時点）	Ｂ棟（2029年9月時点）	計
建築主体	1,509,000	1,691,000	3,200,000
電気設備	134,000	149,000	283,000
機械設備	231,000	258,000	489,000
計	1,874,000	2,098,000	3,972,000
外構工事	95,000	122,000	217,000
道路工事外	91,000		
合計	2,060,000	2,220,000	
総合計	4,280,000		
備考	・物置、自転車置場、ゴミ庫は棟ごとの建築主体工事に含む ・建築主体工事に含む外構工事は、犬走りまでとする ・外灯は電気工事に含む ・道路工事外には防火水槽を含む		

その他 概算事業費（税込、単位：千円）

項目	金額	備考
設計・監理費	130,000	各棟実施設計、工事監理
解体工事費	500,000	いなほ、進徳東、南美唄団地の除却
移転補償費	16,000	89世帯
合計	646,000	

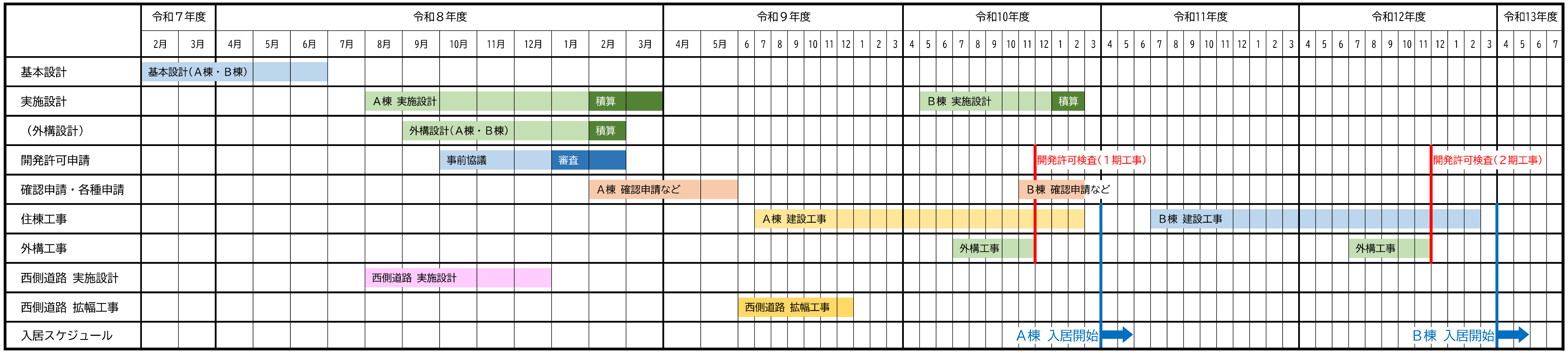
財源内訳（税込、単位：千円）

区分	金額	備考
地方債	2,709,300	公営住宅建設事業債
補助金等	2,216,700	社会資本整備総合交付金
合　計	4,926,000	

■建設工事工区



■事業スケジュール



※概算工事費、事業スケジュールは今後変更することがあります。