

苦小牧市日新団地建替事業基本構想

< 概要版 >

目 次

1 . 基本構想の目的・位置づけ	1
2 . 団地概要	2
1) 団地の位置と概況.....	2
2) 敷地概要.....	3
3) 建物概要.....	3
4) 建替え要件の適合性.....	3
5) 公共施設.....	3
3 . 周辺地域の状況	6
1) 土地利用・建物用途の状況.....	6
2) 都市施設の状況.....	6
3) 小中学校区の状況.....	6
4 . 計画条件の整備	8
1) 団地の特性、課題点の把握.....	8
2) 整備の基本方針とテーマ.....	9
3) 計画戸数の設定.....	10
4) 土地利用計画.....	11
5) 建替住戸の検討.....	13
6) ユニバーサルデザインの導入.....	15
5 . 住棟配置計画	16
1) 住棟配置計画.....	16
6 . 環境設備計画	23
1) 公園・緑地及び緑道整備計画.....	23
2) 駐車場整備計画.....	24
3) ゴミステーション・物置・駐輪場整備計画.....	24
4) 街路灯整備計画.....	27
5) 集会所整備計画.....	27
6) 省エネルギー・新エネルギーの活用（太陽光発電等）.....	28

7 . 福祉施設導入の可能性について	29
1) 保育所等の導入について.....	29
2) 高齢者福祉施設導入について	29
8 . 団地景観の整備方針.....	30
1) 団地景観について.....	30
2) 色彩計画について.....	31

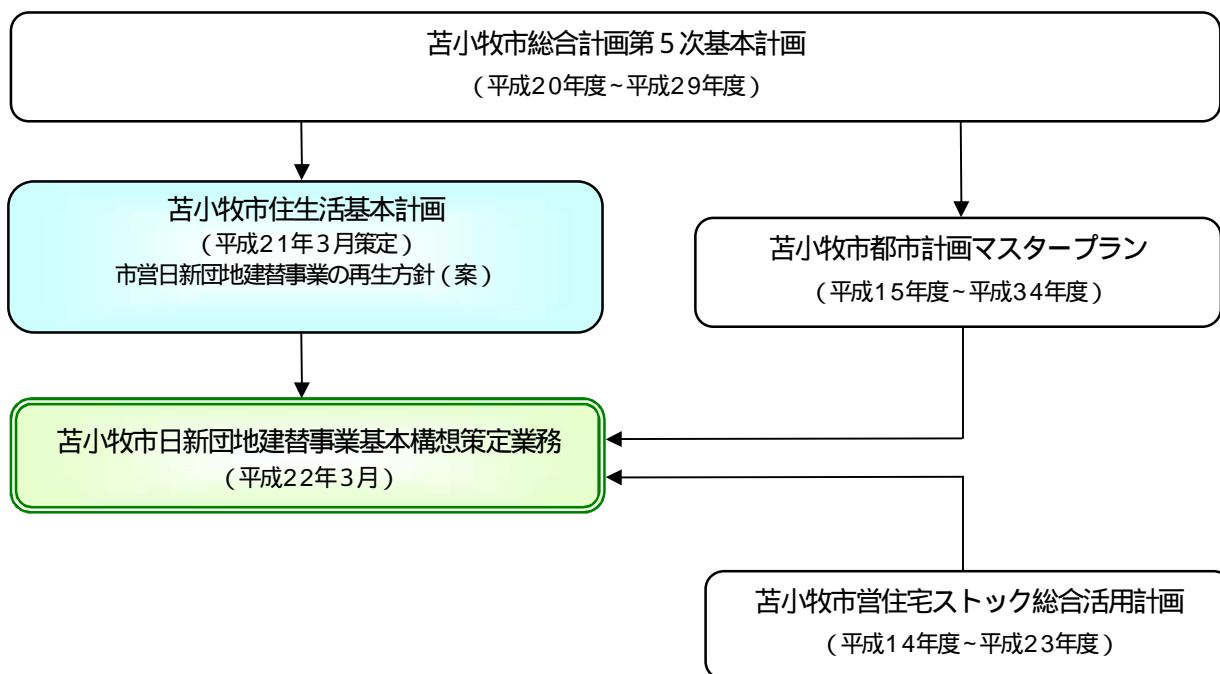
1. 基本構想の目的・位置づけ

日新団地北地区は、日新団地市営住宅管理戸数1204戸の内、昭和45年度から昭和49年度まで5年間に渡って、中層5階建・27棟・930戸の計画で建設された苫小牧市有数の大規模公営住宅団地です。平成17年度から耐用年数の1/2(35年)を経過する住棟が順次出始めてきており、住宅の老朽化が進み住環境の改善が必要な団地となってきました。

本団地の建替えは、市営住宅管理戸数約7500戸の中でも苫小牧市にとって大規模な建替えであるだけでなく、日新地区の良好な住環境を形成する上で重要な団地として計画を進める必要があります。

本報告書は、苫小牧市上位計画及び苫小牧市都市計画にならい、日新団地内の糸井環状線及びいとい北保育園から北側の日新公営住宅27棟 住棟930戸を解体し、新築建替えする基本構想の報告書です。

上位計画・関連計画との位置づけ



2. 団地概要

1) 団地の位置と概況

本業務の対象団地は、苫小牧市街地の西に位置し、JR苫小牧駅からおよそ 5.5km、最寄り駅であるJR糸井駅から 1km です。

団地南には、糸井環状線が通っており、ここはバス路線にもなっている為、交通量は多いです。

周辺には、学校、保育園、公園、市民プール、商業施設などが整備されており、敷地北側には緑豊かな森林があり、良好な住環境となっています



2) 敷地概要

敷地面積

- ・団地の面積は72,519.36 m²です。

区分

- ・Aゾーンは36,534.50 m²です。(糸井団地一号公園683.39 m²、日新町内会館敷地を含む)
- ・Bゾーンは35,984.86 m²です。(糸井団地二号公園919.94 m²を含む)

所有区分

- ・団地を構成する土地の所有区分は苫小牧市です。

道路状況

- ・道路は、糸井環状線(道路幅員20m)を軸として、当該建替え敷地周囲に日新27条線(幅員11m)、日新24号線(幅員8m)が整備されています。

3) 建物概要

建設年度

- ・対象団地の住宅建設は昭和45年度から昭和49年度に渡って実施されています。

構造

- ・構造形式は耐火構造27棟930戸です。

4) 建替え要件の適合性

- ・対象団地の住宅は930戸のうち、730戸が耐用年限70年に対し耐用年限の1/2以上を経過しており、残り200戸も1、2年後には耐用年限の1/2に達します。
- ・対象団地27棟のうち、3棟が浴室暖房給湯無し、6棟が浴室無し住棟です。

5) 公共施設

- ・対象敷地内には糸井団地一号公園683.39m²、糸井団地二号公園919.94m²が整備されています。
- ・また、団地内には日新町内会館・集会所 鉄骨構造平屋建て延床面積488.08m²が設けられており、ここは、総合福祉会館として対象団地周辺の住民も利用しています。

表 2 - 1 建設年度・構造等

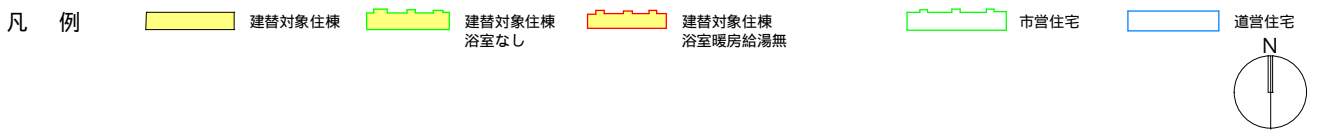
建築年度	管理開始年度	経過年数 (21.3末)	1/2 経過年	70 経過年	名称	構造	主体構造	階数	中層階段 (棟数)	戸数	室数別戸数				設備別戸数	
											2DK	2LDK	3DK	4DK	浴室 無し	給湯 無し
S45	S45	38	H17	H52	4-4-9	耐火	RC	5	1	30	20		10		30	30
					4-4-11	耐火	RC	5	1	30	20		10		30	30
					4-4-13	耐火	RC	5	1	30	20		10		30	30
S46	S46	37	H18	H53	4-4-8	耐火	RC	5	1	30	20		10		30	
					4-4-10	耐火	RC	5	1	40	30		10		40	
					4-4-12	耐火	RC	5	1	40	30		10		40	
					4-11-6	耐火	RC	5	1	30	20		10		30	
	S47	36	H19	H54	4-11-5	耐火	RC	5	1	40	40				40	
					4-11-7	耐火	RC	5	1	30	30				30	
S47	S47	36	H19	H54	4-4-5	耐火	RC	5	1	40	40					
					4-4-6	耐火	RC	5	1	40	40					
					4-4-7	耐火	RC	5	1	30			30			
					4-11-13	耐火	RC	5	1	30	28			2		
	S48	35	H20	H55	4-11-14	耐火	RC	5	1	30	30					
S48	S48	35	H20	H55	4-11-8	耐火	RC	5	1	40	40					
					4-11-12	耐火	RC	5	1	30	26			4		
					4-4-1	耐火	RC	5	1	40			40			
					4-4-2	耐火	RC	5	1	40	40					
					4-4-3	耐火	RC	5	1	40	40					
S49	S49	34	H21	H56	4-11-1	耐火	RC	5	1	30	30					
					4-11-2	耐火	RC	5	1	40	40					
					4-11-3	耐火	RC	5	1	40	40					
					4-11-4	耐火	RC	5	1	30			30			
	S50	33	H22	H57	4-11-9	耐火	RC	5	1	30	30					
					4-11-10	耐火	RC	5	1	40			40			
					4-11-11	耐火	RC	5	1	40	40					
					4-4-4	耐火	RC	5	1	20	20					
建替合計									27	930	714		210	6	300	90

: 耐用年数の1/2を経過した住宅

: 風呂無し、給湯無し



S=1/4000



3. 周辺地域の状況

1) 土地利用・建物用途の状況

- ・対象団地を含む日新地区は昭和40年代に計画的に開発・整備された糸井団地を核に、昭和50年代後半にかけて土地区画整理事業などによって住宅整備が行われた地区となっています。
- ・このため、日新団地のまわりの大半は戸建住宅を中心とした住居系土地利用となっています。
- ・商業系の土地利用は、団地東側の日新温水プール周辺に大型スーパー、ホームセンター等が立地しています。
- ・団地北側は糸井山公園や緑豊かな森林が形成され、また、道路脇に計画的に配置された街路樹が良好な住環境をつくりだしています。

2) 都市施設の状況

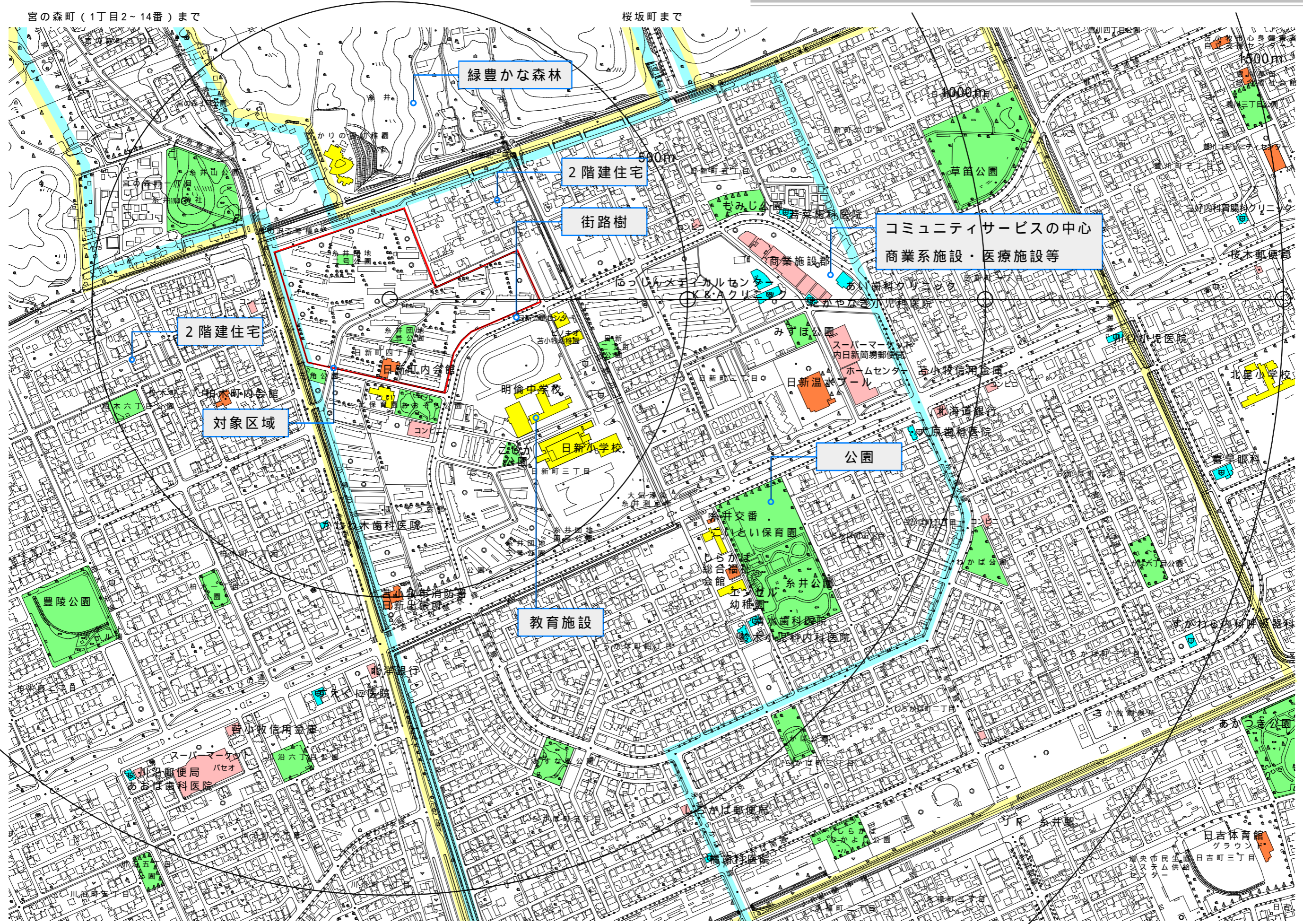
- ・団地東側、糸井環状線通り沿いには商業施設や銀行、郵便局、日新温水プール、医療施設などが集積しており、コミュニティーサービスの中心的なゾーンとなっています。
- ・本団地の周辺には、いとい北保育園、ひかりの国幼稚園、ピノキオ苫小牧幼稚園、日新児童センター、明倫中学校、日新小学校が500m以内のところに立ち並んでおり、子どもを育てるには恵まれた環境が整っています。
- ・公園も大規模なものから、小規模なものまでバランスよく配置されていて、計画的に都市基盤整備が進められたものと同え、良好な住環境をつくりだしています。

3) 小中学校区の状況

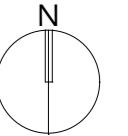
- ・対象団地の学校区は小学校が日新小学校、中学校が明倫中学校となっており、団地内での校区分割はありません。
- ・両方共500m以内にあるので、通学距離が短く利便性がよい環境です。

宮の森町(1丁目2~14番)まで

桜坂町まで



- 凡例
- 中学校区
 - 小学校区
 - 教育施設
 - 医療施設
 - 商業施設
 - 公共施設
 - 公園



S=1/6000

4 . 計画条件の整備

1) 団地の特性、課題点の把握

これまでの対象団地の概況調査を踏まえ、団地特性や建替えに際して問題点等をまとめると、次の事項を挙げることができます。

ユニバーサルデザインの導入

- ・入居者の 65 歳以上の高齢者が 26.3%になっており、また、アンケート調査では「階段をのぼるのがやっと」の回答者が 410 世帯中 79 人、「歩くのがやっと」の回答者が 35 人でした。
- ・建替えにあたっては、高齢者への対策が必須条件となります。また、高齢者以外の子どもや障がい者を含めた全ての入居者にも対応したユニバーサルデザインの導入が必要です。

周辺環境との調和・良好な住環境を保持

- ・建替え対象戸数が 930 戸の大規模な計画であるため、建替え後に周辺に与える影響はとて大きいので、計画には周辺環境との調和・良好な住環境の保持等に努めて進める必要があります。
- ・周辺住環境は 2 階建住宅が立ち並び、低層住宅地を形成しています。建替え住棟の階数設定は既設住環境を壊さないことを考えて計画することが望ましいです。
- ・団地北側は糸井山公園や緑豊かな森林が形成され、また、道路脇には住路樹が計画的に配置されており、良好な住環境をつくりだしています。これらを配置・外構計画や立面計画の中で配慮して進める必要があります。

管理戸数の縮減

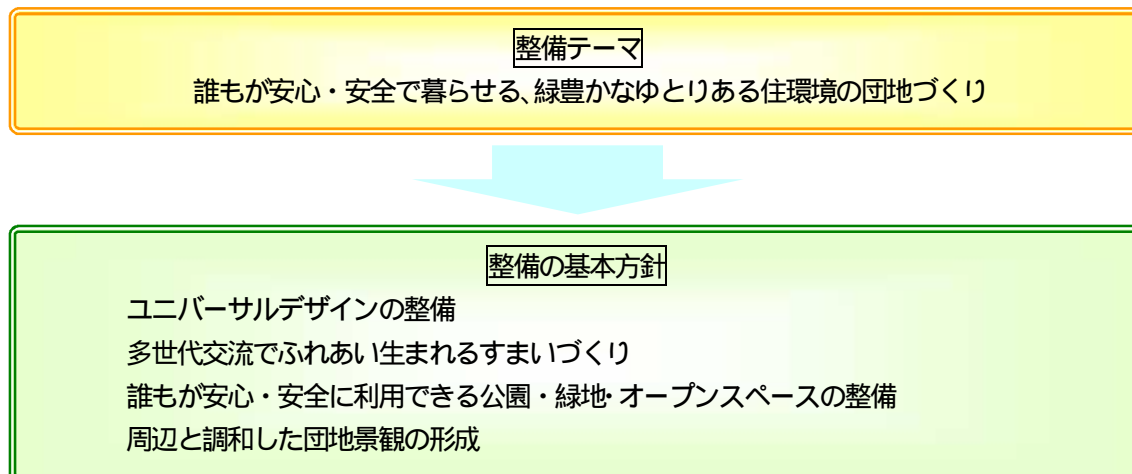
- ・「苫小牧市営住宅ストック総合活用計画 平成 14 年 3 月」では市営住宅事業の課題の中で、財政負担が大きいことから「建替を行う際は戸数を減らす」とされています。
- ・建替え計画戸数の設定では現入居者の意向調査、人口の将来的な動向、良好な住環境の配置計画等、様々な点から検討が必要と考えます。

設備供給の建替え計画の注意

- ・建替え対象の 27 棟の内 24 棟は地域暖房・給湯配管が整備されています。
- ・地域暖房・給湯配管の一次管は団地敷地内に住棟の間に配管されているため、建替え工事中に本団地既設住棟や建替え以外の住棟に影響や危険を及ぼす可能性が高いです。
- ・そのため、建替えプログラムは配管のルートを十分に留意して進める必要があります。

2) 整備の基本方針とテーマ

日新団地北地区の建替基本構想の整備基本方針は、最新の関連計画として掲示されている苫小牧市住生活基本計画「市営日新団地建替事業の再生方針（案）」を基本として、上位計画及び関連計画を考慮して以下のように整理します。



整備の基本方針

ユニバーサルデザインの整備

- ・誰もが健康で安心・安全に暮らせるユニバーサル住戸プランの導入
- ・子育てや在宅介護にも配慮した暮らしやすい部屋の広さの確保
- ・長く暮らせ、多様な住まい方に対応できる柔軟性のある住戸の整備
- ・共用部・外構においても誰もが安全で快適な移動が確保できる広さを整備

多世代交流でふれあい生まれるすまいづくり

- ・コミュニティバランスの維持に向けて、住宅型別供給は多世代の複合供給に努めます
- ・地域になじみ人々が集い交流する団地の整備
- ・良質な住宅の貸給とストック及びコンパクトシティの形成

誰もが安心・安全に利用できる公園・緑地・オープンスペースの整備

- ・世代を超えてふれあい・交流できる公園・緑地等の整備
- ・子どもたちにとって安全が確保された遊び場の整備
- ・団地内における歩行者の安全なネットワークづくり
- ・近隣環境との連続性ある空間の整備に努めます

周辺と調和した団地景観の形成

- ・周辺環境に配慮し、調和した連続性あるデザインに配慮
- ・地域にとって愛着の持てるシンボルとなるような団地景観の形成
- ・緑豊かな潤いのある団地整備

3) 計画戸数の設定

計画戸数については、現在の入居戸数を建替え後も確保することを原則として検討します。
ただし、明德団地建替時の事例にもあるとおり、高齢化などにより建替え前の入居者が、建替え中、建替え後に減少した経緯があります。

そこで、アンケートによる建替え後の入居希望者数、過去の日新団地の退去者数や、明德団地の建替え時実績、市営住宅の住戸数の将来目標等を考慮し、適切な戸数案を設定します。

住戸数の考え方について まとめ

アンケート調査による推計

アンケートの結果では建替え後も日新団地に入居希望の世帯 = 85.9%

現入居者795世帯 × 85.9% = 682世帯

将来の人口推計、世帯数推計データより平成37年の世帯数は平成22年の94.5%であることが推計されています。

希望入居者682世帯 × 94.5% = 644戸程度

日新団地退去数からの推計

日新団地の平成15年～20年の平均年間退去者数：39人

世帯数は800世帯程度である事から

入居世帯数に対して $39 / 800 = 4.8\%$ 程度の退去数

よって、建替え期間中に4.8%程度の世帯が退去すると推測します。

建替え期間は15年

新棟は年間平均で40戸建設されると考慮

新棟での退去者は考慮しない。

旧棟残世帯数の4.8%が退去する。

推計結果 550戸程度

明德団地建替えの戸数実績からの推計

明德団地の建替え前後の戸数 457戸 324戸

$324 / 457 = 70\%$ 程度の戸数率

日新団地も同様と推測すると

795 (現入居戸数) × 70% = 556戸

推計結果 556戸程度

よって、550～650戸程度と推定します。

4) 土地利用計画

道路・通路整備計画

- ・ 駐車場出入口は交通量が多い糸井環状線面には設けず、日新 27 条線（11m）、日新 24 号線（8m）に限定します。
- ・ 通路は生活動線のメインである糸井環状線へ円滑な動線計画とし、住棟間でも積極的に通路を設け、歩車分離の原則で安全に移動できるものとします。
- ・ 団地内公園への通路は駐車場を横断しない安全な動線を確保します。
- ・ 団地の様々なイベントや交流の核となる日新町内会館（集会所）へのスムーズな動線計画も必要と考えます。



公園への通路は
歩車分離で安全な動線

車の出入口口
交通量が多い系井環状線面には設けない

メイン生活動線
歩車分離で安全な動線

5) 建替住戸の検討

建替対象者の世帯類型を考慮した住戸形式

住戸形式の型別供給比率については、アンケートによる希望住戸形式比率や、現況入居者の住戸形式比率、また、苫小牧市営住宅全体の世帯人数から検討を行い、なるべく偏りが無いように様々な面から適切な型別供給比率を設定します。

現入居戸数による型別供給比率

現状入居者比率より (H21 8/31)

世帯数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯以上	合計
合計	420	233	91	41	6	4	795
比率	52.8%	29.3%	11.5%	5.2%	0.8%	0.5%	

	1人世帯を2DKに	2人世帯を2LDKに	3人世帯以上を3LDKに	
型別供給	2DK	2LDK	3LDK	合計
世帯数	1	2	3~6以上	
合計	420	233	142	795
比率	53%	29%	18%	
型別供給比	2.96	1.64	1.00	

単身世帯が多い、型別供給として2DKが多くなる。

アンケート調査による型別供給比率

アンケート調査より

日新団地	アンケート調査回答				
	2DK	2LDK	2LDK車	3LDK	合計
希望	124	176	10	77	387
比率	32.0%	48.0%		20.0%	
型別供給比	1.61	2.42		1.00	

(入居者795世帯中 有効回答数387世帯(48.7%))

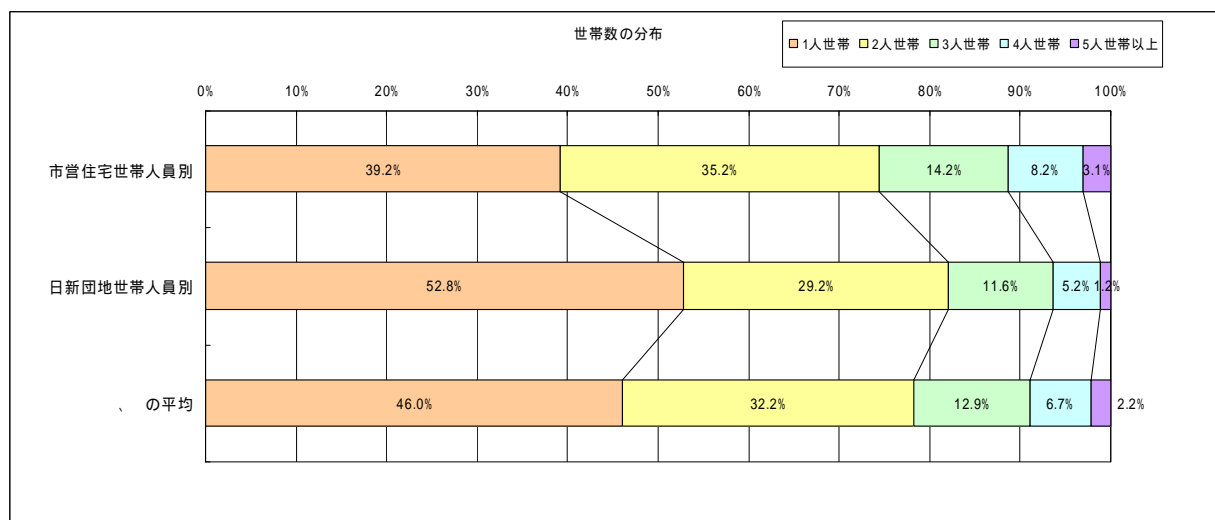
苫小牧市営住宅世帯人員別（H21 8/31）による型別供給比率

苫小牧市営住宅世帯人員別より（H21 8/31）

世帯人数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯以上	合計
世帯戸数	2435	2190	884	512	193	6214
平均比率	39.2%	35.2%	14.2%	8.2%	3.1%	

	1人世帯を2DKに	2人世帯を2LDKに	3人世帯以上を3LDKに	
型別供給	2DK	2LDK	3LDK	合計
世帯数	1	2	3～6以上	
合計	2,435	2,190	1,589	6,214
比率	39.2%	35.2%	25.6%	
型別供給比	1.53	1.38	1.00	

現入居戸数による型別供給比率のまま供給比率を決定すると市営住宅全体の供給バランスに比べ2DKの割合が多くなるので市営住宅全体と日新団地世帯比率の平均を取ることで偏りを補正します。



よって、型別供給は以下の通りです。

計画型別供給

型別供給	2DK	2LDK	3LDK
比率	46.0%	32.2%	21.8%
型別供給比	2.00	1.50	1.00

5. 住棟配置計画

1) 住棟配置計画

計画戸数の設定で提示されている550～650戸程度で配置比較検討を行い、整備テーマ・基本方針と照らしあわせて適切な配置計画を決定します。比較検討の条件を以下に示します。

規模

規模は以下の条件により、3階建と5階建の混在した配置計画を検討します。

5階建以下住棟の条件

周辺が1、2階建の住宅街であり、周辺環境との調和を図ることができること、既存の建替対象住棟も5階建であることから5階建以下で検討します。

コスト面からも、5階建が壁式構造の限界階数であり、これ以上の階数で建設するためにはラーメン構造となり、同じ程度の階数では建設費が大きくなります。また、将来の維持保全、解体時を考慮しても修繕費、解体費が高層住棟では大きくなることが予想されることから5階建以下の住棟が望ましいと考えます。

3階建以下住棟の条件

設備面から、本地域は直圧で給水できる階数が3階建までであり、それ以上の階数では、給水タンクや給水ポンプの設備が必要となり、そのための費用が上積みされます。また、アンケートでは、1、2階の低層に入居を希望する世帯が多いです。

住棟の形状及び配置方向

- ・形状は基本的にコスト縮減から一文字住棟とし、配置計画によってはL型、変則型を検討します。
- ・住棟の配置方向は、日照確保により南面を原則とします。
- ・ユニバーサル化の住戸整備により全て片廊下型プランの住棟形式とします。
- ・公営住宅整備基準により、3階以上の部分でエレベーターが必要となります。

日照

- ・南東側敷地（Aゾーン）の北側は住宅地に囲まれているので周辺に与える日影を考慮し3階建住棟を、北西側敷地（Bゾーン）の北側は緑地であり日影の影響が無いため5階建住棟を原則に、配置計画を検討します。
- ・団地内住戸は日公営住宅法の3時間日照を確保します。

駐車場、公園の整備

- ・駐車場は1台/世帯確保、公園も確保することで、相当の面積が必要となります。
- ・都市公園として移転整備する一号・二号公園の位置は、苫小牧市全体の公園施設計画により、隣接する「おおぞら公園」からなるべく距離を離れた計画が望ましいと考えます。

以上の条件を考慮し、～案の住棟配置案を比較検討します。

案

- ・ 5階建14棟650戸の案
- ・ 長所はAゾーンでまとまった公園を確保でき、それを中心とした計画になっており、広がりのある配置となっています。
- ・ 短所は容積率が最も高いので、周辺へ圧迫感を与え、空間的なゆとりがありません。全て5階建なので日影範囲が広い配置です。また、公園の位置が地域バランスの悪い配置になっています。

案

- ・ 3階建15棟552戸の案
- ・ 長所は1, 2階戸数が多いので、入居者意向に対応しています。
- ・ 短所は建ぺい率が最も高いので、団地内の空地面積が確保できないのでゆとりがなく、公園も二つに分かれることから土地利用度が低いです。

案

- ・ 5階建と3階建の混在で3階建8棟、5階建6棟の550戸の案
- ・ 長所は案同様にAゾーンでまとまった公園を確保でき、それを中心とした計画になっており、広がりのある配置となっています。また、Aゾーンが3階建住棟であるため北側住民に及ぼす日影の悪影響も少ないです。
- ・ 短所は公園の位置が地域バランスの悪い配置になっています。

案

- ・ 5階建と3階建の混在で3階建7棟、5階建6棟の552戸の案
- ・ 長所は公園の位置が地域バランスの良い配置になっています。Aゾーンでまとまったオープンスペースを確保でき、それが道路をはさんだ公園とつながった計画になっており、広がりのある配置となっています。また、Aゾーンが3階建住棟であるため北側住民に及ぼす日影の悪影響も少ないです。
- ・ 短所は一文字型住棟ではない住棟が2棟あり、若干コスト高です。

配置検討結果

住棟配置計画検討資料により 案(552戸)が最も適切と思われます。優れている点を以下に示します。

- ・公園の位置が地域バランスの良い配置になっています。
- ・AゾーンとBゾーンを結ぶ生活メイン動線がオープンスペース、一・二号公園に交差し、広がりのある配置計画となっています。
- ・南東側敷地(Aゾーン)に3階建住棟があるので、周辺住宅の日照確保が最も良いと考えます。
- ・3階建と5階建の組み合わせにより、周辺への圧迫感を抑えられ、景観もゆとりを持たせることができています。
- ・5階建を北側に配置することで、まとまった住戸数を確保でき、その結果、緑地などの土地利用度が高まっています。

苫小牧市では、将来の市営住宅管理戸数減少を目標にしているものの、急激な戸数減少は、市営住宅入居待機者が毎年1000人以上いることを考えると望ましいことではないため、3)計画戸数の設定で推定した650戸程度が適切と考えます。

しかし、上記の結果では、案(552戸)の配置計画が優れていることから、案で建替事業を開始した場合、計画した適切戸数には100戸程度足りないため、他に移転するなどの検討が必要となります。

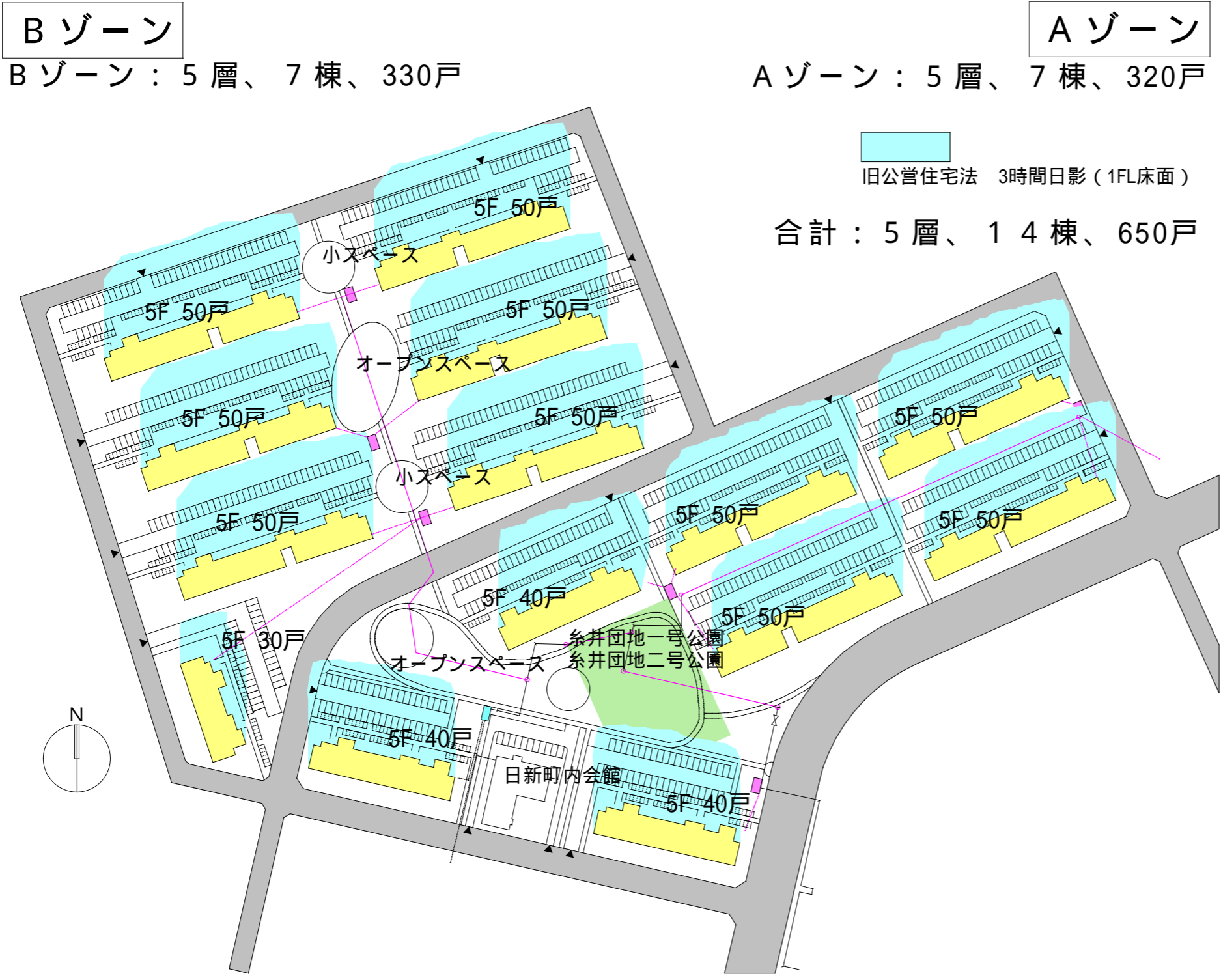
しかし、市営住宅の全入居率は、入居停止棟を除いてほぼ100%と高く、毎年、入居待機者が出ている状況です。従って既存の市営住宅を受け入れ先とすることは困難です。

苫小牧市では、まちなか再生総合プロジェクト素案(平成22年2月)を策定しており、その基本方針として「まちなか居住の推進」を掲げ、まちなかの居住人口の増加策を検討しています。

日新団地の適切戸数に足りない100戸程度については、中心市街地に市営住宅を配置することにより、その居住先を確保するとともに、まちなかの居住人口の増加策としても有効であると考えます。

今後は、入居者の希望を聞きながら、日新団地の一部移転先としてのまちなかへの公営住宅の事業を進めていく方針です。

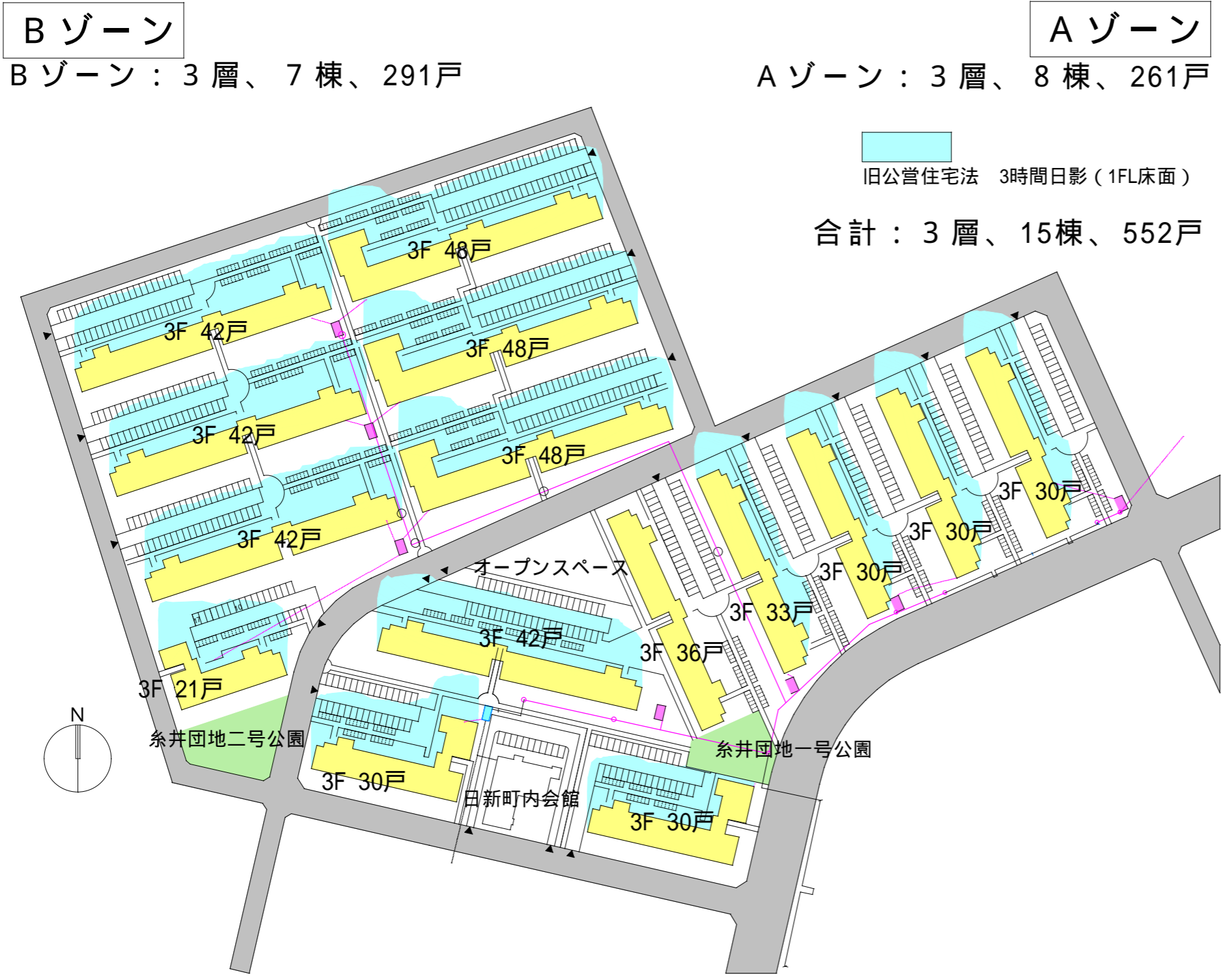
案



建築面積	延床面積	建ペイ率	容積率
13,428.650	53,918.100	19.88%	79.82%

配置の特徴	全て既存同階数5階建 計画戸数650戸で配置したプラン
建設コスト	団地全体では戸数が多いので高価だが 戸数当り単価は最安価
日照	Bゾーンで午後日照になる住棟が発生 全て5階建の為、日影範囲が広い
空地 緑地等	旧公営法の基準を確保 全体として緑がつながり 緑のネットワークが形成される
交流	公園・オープンスペースが多く 外部歩行動線が交差 しているので交流が生まれやすい
団地景観	全て5階建で住戸数も多いので 一番圧迫感を感じる
安心安全 住環境	通り抜け動線により死角が無く 防犯上好ましい 歩車分離を確保
地域暖房 給湯	敷地の空地が多いので 一次配管スペースに余裕がある
公園	オープンスペースとの一体利用を図りや すが都市公園としての配置を鑑みると 地域バランスがとれない
長 所	・1号公園を中心に、広がりのある配置となり 全ての住戸で日照が確保されている
短 所	・容積率が最も高く、既存団地の値よりも 大きいので、周辺環境に圧迫感を与え、 空間的なゆとりが無い ・都市公園位置が地域バランスの良い位置に 配置できない
総合評価	

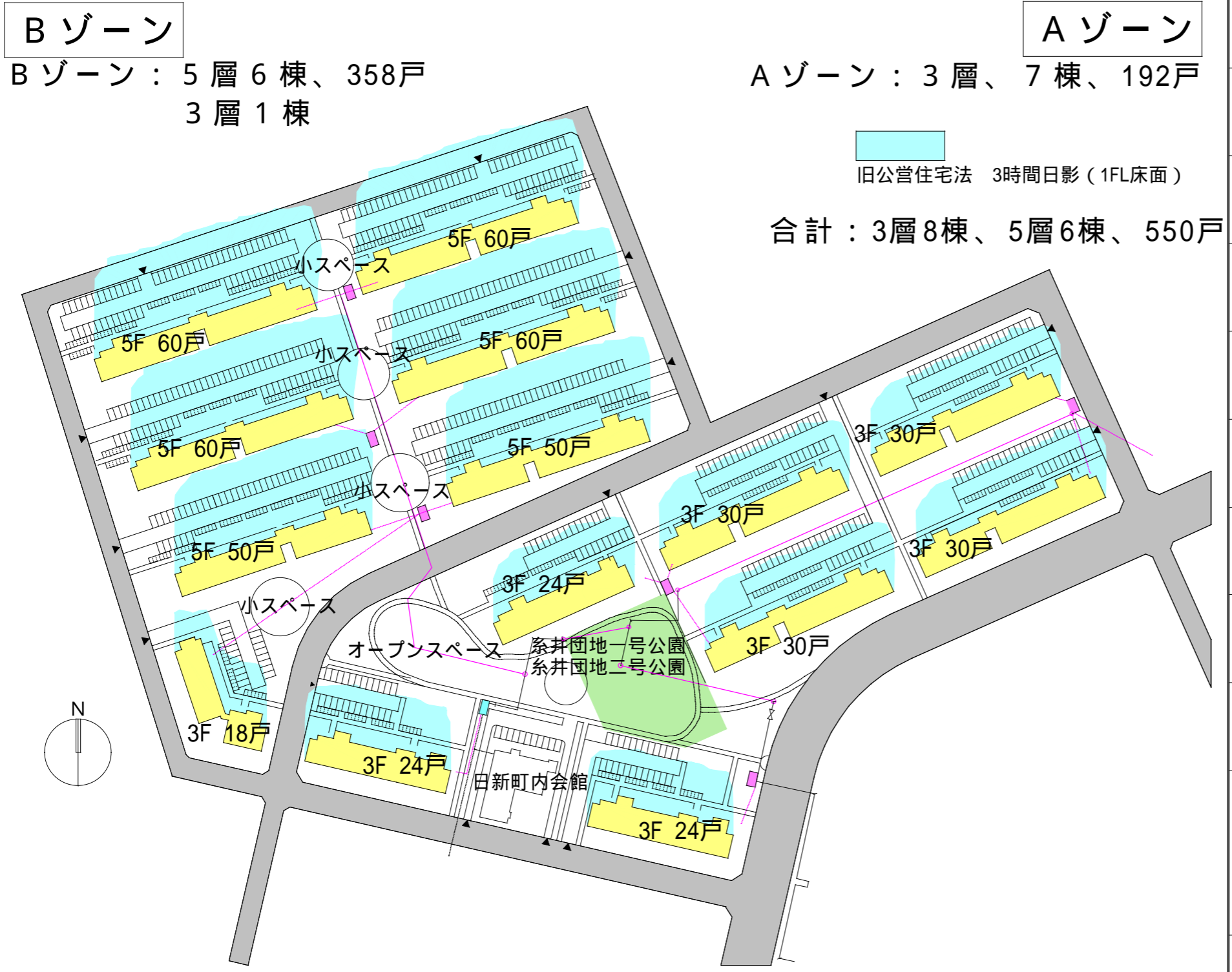
案



建築面積	延床面積	建ペイ率	容積率
17,548.120	45,674.880	25.98%	67.62%

配置の特徴	全て3階建 周辺に与える影響が少ないプラン
建設コスト	戸数当り単価は最高価
日照	Aゾーンで午後日照になる 住棟が発生する
空地 緑地等	旧公営法の基準を確保できない 全体として緑が繋がらず 緑のネットワークが形成されていない
交流	公園・オープンスペースが無く 外部歩行動線が交差 できないので交流が生まれにくい
団地景観	3階建なので周辺に与える影や 圧迫感はないが団地内歩道からの 眺望が望めず閉鎖的である
安心安全 住環境	住棟が長い為、 死角が生まれ防犯上好ましくは無い 歩車分離を確保
地域暖房 給湯	敷地の空地が少ないので 一次配管スペースに余裕がない
公園	分散しているので管理がしにくい オープンスペースとの 一体利用が図れない
長 所	・意向調査により1・2階の入居希望者が 多いことから最も希望に対応している案
短 所	・容積率は既存と同程度であるが 3階建住棟であるため 建ペイ率が既存団地の値よりも大きいので、 団地内の土地利用計画にゆとりが無い
総合評価	×

案



建築面積	延床面積	建ペイ率	容積率
13,666.340	45,663.190	20.23%	67.60%

配置の特徴	周辺に与える影響が少なく 団地内の土地利用度が高いプラン
建設コスト	戸数当り単価は安価
日照	Bゾーンで一部、 午後からの日照になる住棟が発生する
空地 緑地等	旧公営法の基準を確保 全体として緑がつながり 緑のネットワークが形成される
交流	公園・オープンスペースが多く 外部歩行動線が交差 しているので交流が生まれやすい
団地景観	Aゾーンは3階建なので周辺に与える 影や圧迫感はない 団地内歩道からの眺望が望め開放的
安心安全 住環境	通り抜け動線により死角が無く 防犯上好ましい 歩車分離を確保
地域暖房 給湯	敷地の空地が多いので 一次配管スペースに余裕がある
公園	オープンスペースとの一体利用を図りや すいが都市公園としての配置を鑑みると 地域バランスがとれない
長	・ 1号公園を中心に、広がりのある配置となり 全ての住戸で日照が確保されている
所	・ 容積率は既存と同じ程度であるが 一部3階建住棟であるため 周辺に与える影響が少ない
短 所	・ 都市公園位置が地域バランスの良い位置に 配置できない
総合評価	

案

Bゾーン

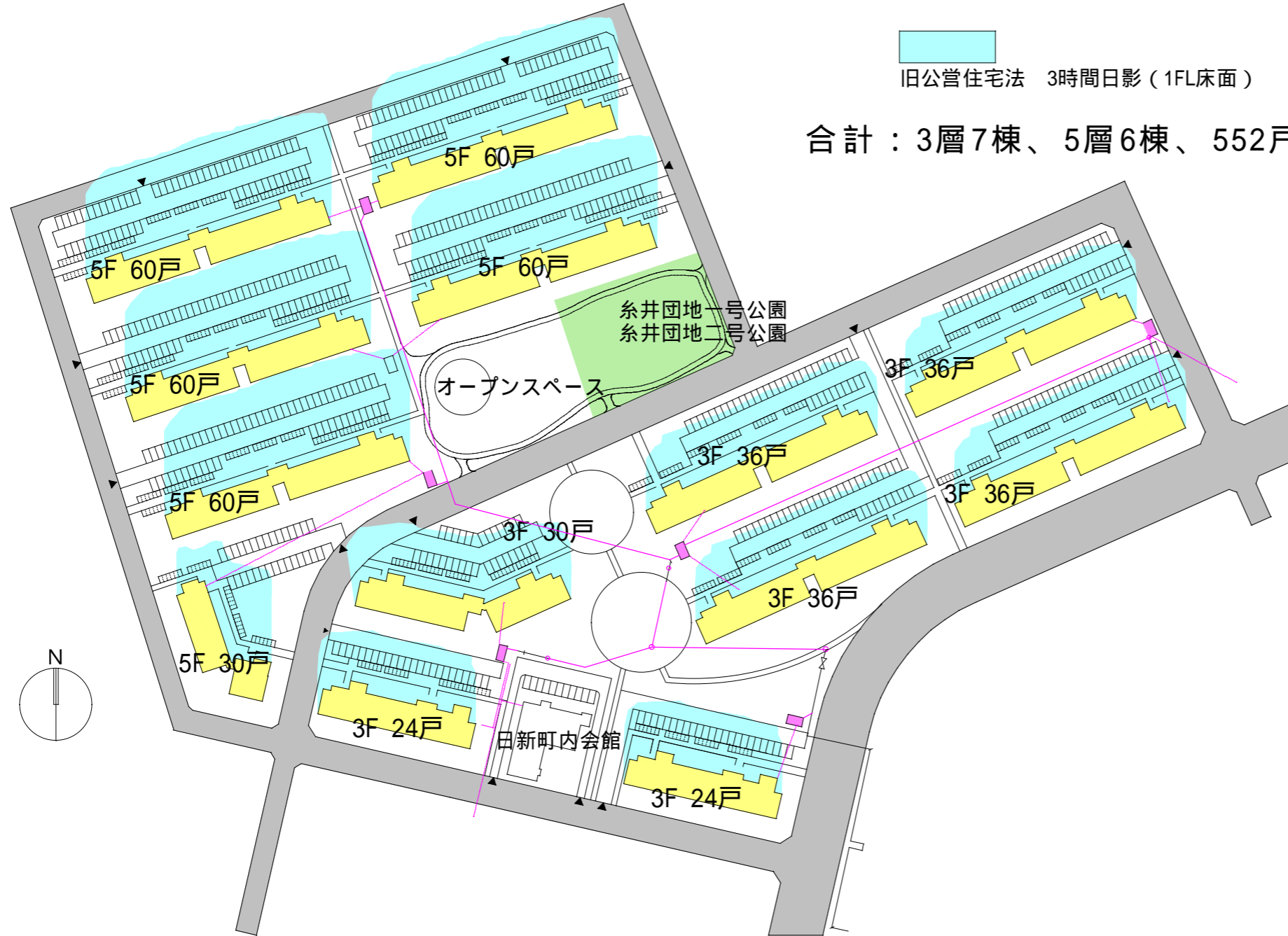
Bゾーン：5層6棟、330戸

Aゾーン

Aゾーン：3層、7棟、222戸

合計：3層7棟、5層6棟、552戸

旧公営住宅法 3時間日影 (1FL床面)



建築面積	延床面積	建ペイ率	容積率
13,702.980	45,572.810	20.29%	67.46%

配置の特徴	周辺に与える影響が少なく 団地内の土地利用度が高く 都市公園の施設間隔が適したプラン
建設コスト	戸数当り単価は安価
日照	Bゾーンで一部、 午後からの日照になる住棟が発生する
空地 緑地等	旧公営法の基準を確保 全体として緑がつながり 緑のネットワークが形成される
交流	公園・オープンスペースが多く 外部歩行動線が交差 しているので交流が生まれやすい
団地景観	Aゾーンは3階建なので周辺に与える 影や圧迫感はない
安心安全 住環境	通り抜け動線により死角が無く 防犯上好ましい 歩車分離を確保
地域暖房 給湯	敷地の空地が多いので 一次配管スペースに余裕がある
公園	位置が案の中で最も地域バランスのとれ ており管理もしやすい
長 所	・都市公園の位置が地域でバランスの良い位置に 配置できる ・容積率は既存と同じ程度であるが 一部3階建住棟であるため 周辺に与える影響が少ない
短 所	・一文字型ではない住棟タイプが2棟あり 若干であるがコスト大
総合評価	

6. 環境設備計画

1) 公園・緑地及び緑道整備計画

公園計画

- ・現状の糸井団地一号公園（都市公園 683 m²）、二号公園（都市公園 920 m²）は都市公園であるため都市公園法上、同じ面積を確保しなければなりません。
- ・公園は隣地になり、日影規制の制限がかかるので公園はまとめて整備したほうが配置計画を行いやすくなります。また、管理上の面からもひとつにまとめたほうが経費を削減できるので望ましいと考えます。
- ・児童遊園は公園の面積とは別に追加するかたちでオープンスペースを配置します。
- ・児童遊園は合計で 6 m²/戸程度の面積をできるだけ整備します。（児童遊園 6 m²/戸：旧公住法基準）
- ・遊具は糸井団地公園で整備されることから、児童遊園では整備しないこととします。

緑地計画

- ・周辺の街路樹や団地内樹木、北側糸井山公園地帯の森林などで良好な緑地が整っている環境を壊さず、それに追加していくかたちで、団地内の緑地計画を考えます。建替えの土地利用・住棟配置計画を考える中でも、団地内の既存樹木はできる限り残したかたちで検討します。
- ・糸井団地 1・2 号公園と児童遊園を核とした緑のネットワークで糸井環状線の街路樹と近隣公園と糸井山公園周辺の緑をつなげ、緑豊かな潤いのある団地景観をつくります。
- ・緑化率は原則 20%以上確保します。
（苫小牧市緑の基本計画及び北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針により）
- ・道路に面する住棟の南面には車の騒音対策、延焼防止として緩衝植栽を配植します。
- ・交流の場、敷地景観の配慮から、共同花壇を設けます。
- ・植栽の種類は管理が容易になるようにするため落葉のない常緑樹ドイツウヒ、紅葉が美しい苫小牧市の木ナナカマド、低木のツツジを配植します。
- ・団地内通路の緑化は脇から共同花壇・低木：ツツジ・高木：ナナカマド、ドイツウヒの順番で配植し、四季の変化が体感でき、奥行きのある植栽構成とします。



団地内通路緑化のイメージ

2) 駐車場整備計画

- ・全戸数の駐車台数を確保します。
(北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針、苫小牧市共同住宅に関する建築指導要綱による)
- ・一台当たりのスペースは2.5m×5mとします。
- ・車椅子利用者用駐車スペースの幅は3.5mとします。
- ・車椅子利用者用駐車スペースは住棟から近い場所に設けます。住棟までの通路は5%以下の勾配とします。
- ・車椅子利用者用駐車スペースと歩道との段差は、低下縁石の先端で2cm以下とします。

3) ゴミステーション・物置・駐輪場整備計画

ゴミステーション

- ・ゴミステーションは各住棟に入居者の動線、収集運搬車動線を考慮したかたちで配置し、1ヶ所または2ヶ所最寄りの道路面(敷地内)に設けます。
- ・ゴミステーションの構造はコンクリート構造で床面はゴミから出る水分がたまらないように水勾配をとります。
- ・上部の仕上げはカラスなどの被害にあわないようにネットの設置を行います。

物置・自転車置場

- ・物置・自転車置場は兼用した大きさを住棟よりアクセスしやすい配置とします。
- ・防犯上、死角とならないように物置の長さは6戸程度の長さを単位として考えます。
- ・物置の大きさはコスト縮減を考慮して軽量鉄骨+ガルバリウム鋼板(角波板)とします。



緑のネットワーク
 糸井団地一・二号公園と児童遊園を核とした
 緑のネットワークで糸井環状線の街路樹・近隣公園と
 糸井山公園周辺の緑をつなげ、
 緑豊かな潤いのある団地景観をつくる

緩衝植栽
 防災、延焼防止

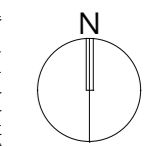
緩衝植栽

既存樹木保存

緩衝植栽

既存樹木保存

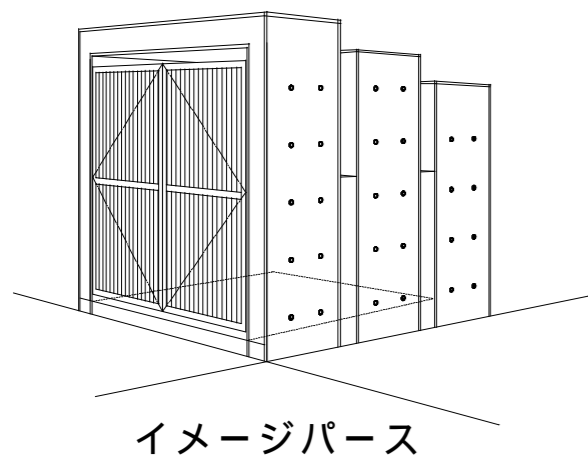
緩衝植栽



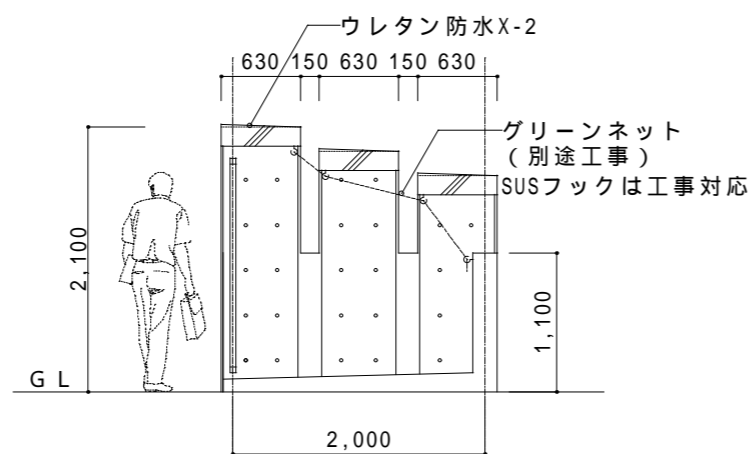
● 既存樹木
 ● 新設樹木

S=1/2500

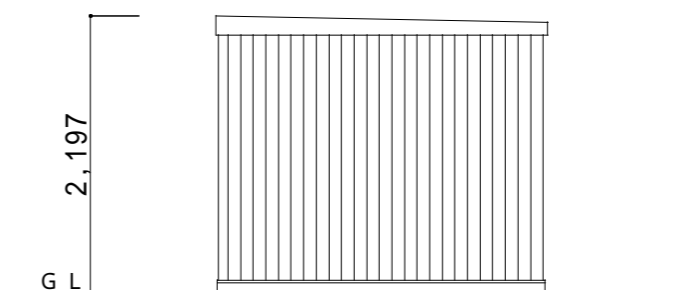
緑地計画図



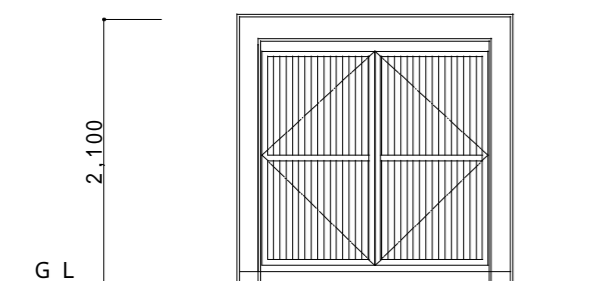
イメージパース



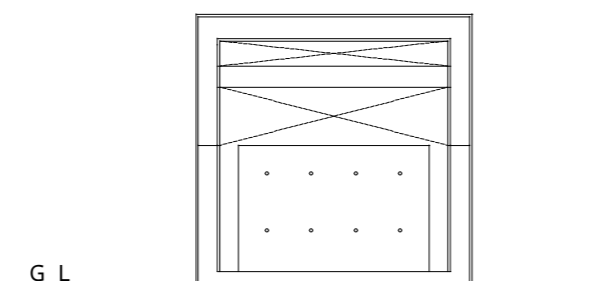
断面図



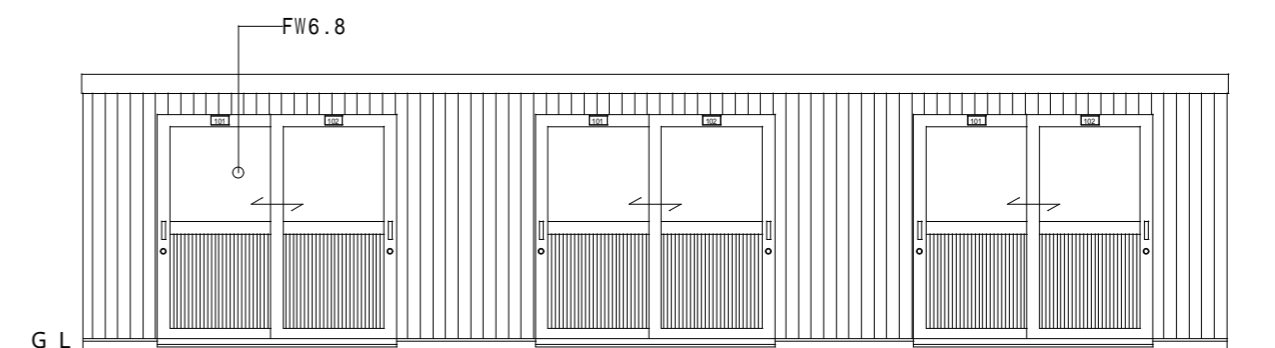
側面図



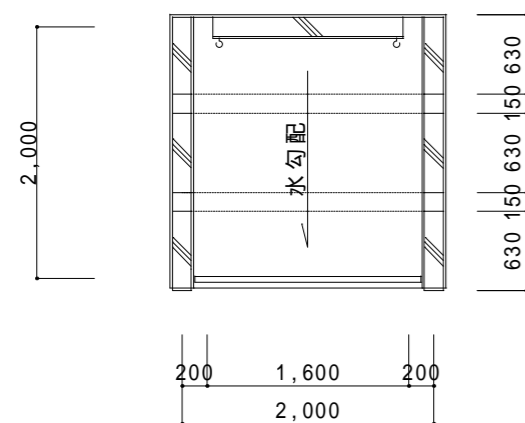
正面図



断面図

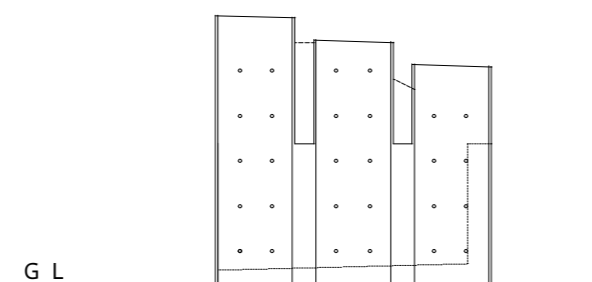


正面図

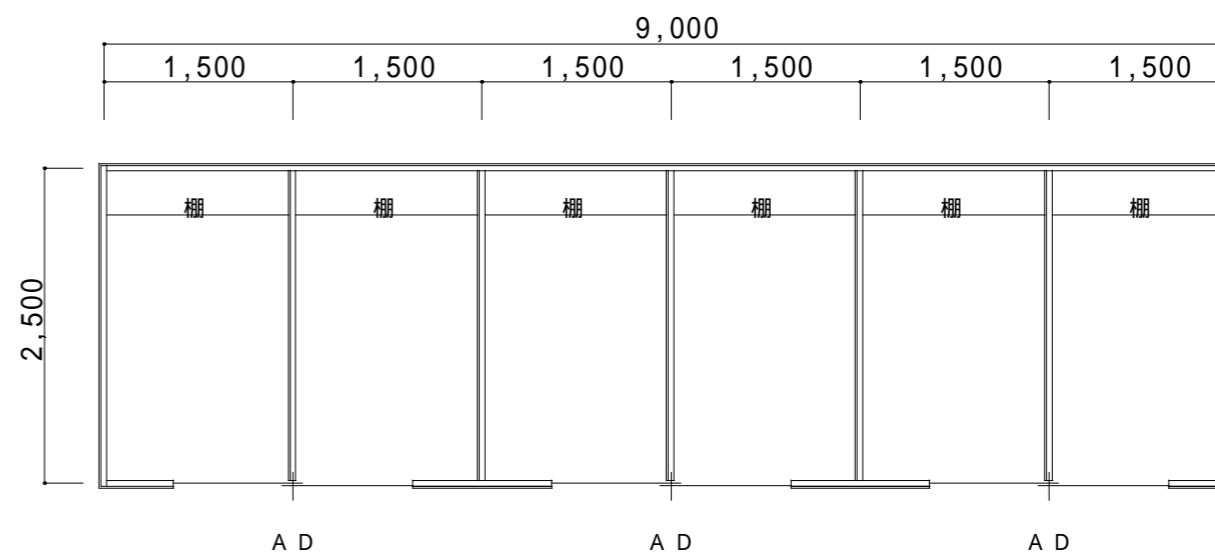


平面図

ゴミステーション計画図 S=1/60



側面図



平面図

物置・自転車置場計画図 S=1/60

4) 街路灯整備計画

- ・防犯上必要な位置に街灯を整備します。車道にある場合は灯具を減らし、駐車場や生活動線となる団地内通路に設置します。
- ・団地内通路や児童遊園にはあまり高さの無いものを設置します。
- ・団地景観をつくる上でも街路灯のデザインはとても重要な要素であるため、デザイン性の高いものをできるだけ採用することで検討します。

5) 集会所整備計画

- ・新たな建替えは行わず、既設日新集会所：平屋建 床面積487.3625㎡を利用します。

6) 省エネルギー・新エネルギーの活用(太陽光発電等)

新エネルギーの活用(太陽光発電等)

- ・太陽光発電の導入拡大を目指すため、「エネルギー供給構造高度化法」(平成21年7月1日成立)により、平成21年11月1日から「太陽光発電の新たな買取制度」が始まり、太陽光発電システムによってつくられた電力のうち、使われずに余った電力を、これまでの2倍程度)で電力会社に売ることができるようになりました。このことにより、太陽光発電の導入が盛んになってきております。また、北海道の公営住宅でも事例は少ないですが、数件ほど実現しております。

本計画での太陽光発電の導入の可能性については、3つの利用(住戸・共用部・街路灯)が考えられます。システムは上記の買取制度に適合した売電方式と日中、照明などを使わない時間帯に充電して夜間に電力を使用する充電方式の2通りあるのでそれぞれの可能性について検討します。

検討内容については、買い取り金額・工事費・ランニングコスト・補助金等を試算した結果をもとに決定します。

太陽光発電利用分類

住戸利用 全住戸分の太陽光発電パネルを設置できる面積が確保できないため導入不可能

共用部利用 実績もあり、個別と切り離してシステムを組み込めるので導入可能。ただし、初期工事費が高いため試算の結果により導入は難しいと思われます。

街路灯利用

遊歩道用街路灯：遊歩道に設ける照度の低い街路灯は太陽光発電パネルと一体型の製品があるので個別に設けることは可能。ただし、工費費が一般的な蛍光灯タイプに比べ10倍ほどになるため導入は難しいと思われます。

駐車場灯：太陽光発電パネルと一体型の製品では照度が低いので個別に設けることは不可能。上記の共用部利用の一部として組み込むことで可能

省エネルギーの導入

省エネ器具・材料の導入

- ・街路灯や共用部分等の照明器具の選定に関しては、省エネ効果の高いLED器具の採用も視野に入れ、今後の基本設計において検討することが必要と思われます。
- ・建物の熱損失係数は「北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針」より -a 地区で $1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ 以下にすることが必要なので窓ガラス等はLow-e ガラスの採用も検討に入れた、省エネ住宅を目指します。

7. 福祉施設導入の可能性について

1) 保育所等の導入について

子育て支援対策として考えられる保育所等の福祉施設導入については近隣、500m範囲内にいとい北保育園、ひかりの国幼稚園、ピノキオ苦小牧幼稚園があることから十分な環境が整っている為、新たな施設の導入は計画しておりません。

2) 高齢者福祉施設導入について

2 km以内の範囲に、「デイハウス さくら」や 2.5 km以内にも「デイサービス ふるさと」、「清和荘」など、自家用車で容易にアクセスできる施設があり、高齢者の福祉サービスについても環境が整っていることから、新たな施設の導入は計画しておりません。

日新団地周辺保育所等一覧表

番号	施設名	住所	施設種
1	すみれ保育園	矢代町3丁目3番3号	認定保育園
2	やまて保育園	山手町2丁目9番4号	
3	いとい北保育園	日新町4丁目3番15号	
4	錦岡保育園	宮前町2丁目28番15号	
5	ひよし保育園	日吉町2丁目9番25号	
6	こいとい保育園	しらかば町5丁目6番14号	
7	たいせい保育園	大成町1丁目14番26号	
8	山手キュービット保育園	山手町1丁目12番3号	
9	さくらぎ保育園	桜木町3丁目24番23号	
10	山手町教会附属こひつじ保育園	山手町1-2-20	市内認可外保育施設
11	山手町教会附属こひつじ保育園分園	山手町2-3-4	
12	チャイルドハウス	ときわ町1-7-4	
13	ひかり・チャイルドケアセンター	光洋町3-13-2	
14	子育てサポートセンター青空	柏木町2-5-1	
15	木馬児童園	有珠の沢町4-1-14	
16	キッズルーム	有明町2-9-25	
17	苦小牧日翔斎院院内保育所ピッコロ保育園	矢代町2-5-11	
18	デイサービスセンターアポロ園	山手町1丁目12番3号	老人デイサービスセンター
19	デイサービスセンターやすらぎ	青雲町2丁目21番17号	
20	療養通所介護センターしらかば	ときわ町3丁目4番1号	
21	デイサービスふるさと	豊川町2丁目1番2号	
22	デイサービスセンターそよかぜ	明德町4丁目4番17号	
23	デイハウス さくら	桜木町2丁目19番5号	
24	デイサービスコスモスとまこまい	しらかば町2丁目15番2号	
25	ツクイ苦小牧	柏木町6丁目21番19号	老人デイサービスセンター 短期入所施設
26	ショートステイはあ~と	明德町4丁目4番17号	
27	静和荘	松風町2-15	養護老人ホーム
28	アドーネス園	山手町1丁目12番3号	軽費老人ホーム
29	ケアハウス青葉	青葉町2丁目9番27号	
30	ケアハウスはあ~と	明德町4-4-17	
31	苦小牧市中央地域包括支援センター支所	山手町1丁目12番3号	老人介護支援センター
32	苦小牧市川沿地域包括支援センター	川沿町5丁目13番21号	

8. 団地景観の整備方針

整備方針でも述べられているとおり、団地景観はひとつのテーマとなっています。下記に示します。

周辺と調和した団地景観の形成

- ・周辺環境に配慮し、調和した連続性あるデザインに配慮
- ・地域にとって愛着の持てるシンボルとなるような団地景観の形成
- ・緑豊かな潤いのある団地整備

1) 団地景観について

本計画は日新団地の大半を占める建替え計画であり、その景観は今後、残っている市営住宅・道営住宅・民間集合住宅の建替えに影響を与えることとなります。そのため、ここで定める団地景観の整備方針は、日新団地全体の景観をつくる上でとても重要でありますので十分な検討が必要です。

苫小牧市では平成 11 年 3 月「苫小牧市都市景観形成基本計画」を策定し、景観に対する市民の意識も高まり、よりよい都市景観を実現することを目指しています。

前項までの章に含まれている内容でもありますが、景観を形成する要素として、以下のものが考えられます。

景観を形成する要素

- 周辺環境（糸井山公園）の眺望
- 住棟の規模・階数・高さ・色彩
- 緑地計画、屋外灯整備
- 児童遊園の整備、ベンチの設置
- 駐車場施設、自転車置場、物置、ゴミステーション

また、本団地の景観に配慮する点を以下にまとめます。

景観に配慮する点

- ・団地は 930 戸の建替え事業であるため、周辺に与える影響を考えます。
- ・都市公園も含んだ計画であるため、公園を含んだ緑地計画に配慮します。
- ・周辺は殆どが 2 階建低層住宅地であるため、建物の高さや配置・隣棟間隔を考慮します。
- ・建物色彩計画も団地景観及び周辺の景観に与える影響は大きいので、調和に配慮した計画とします。
- ・屋外遊歩道は通学・通勤・その他の生活動線で頻繁に利用する部分であるためベンチや緑などを配すなどゆとりある景観をつくりだすものとします。
- ・団地の北側にある緑豊かな糸井山公園への眺望を損なわないような住棟配置・屋外遊歩道を計画します。

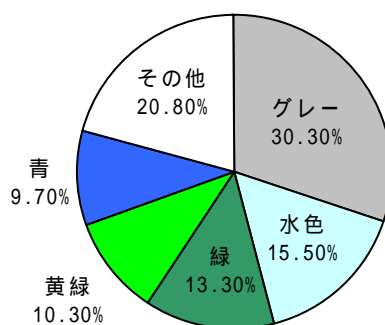
2) 色彩計画について

団地の色彩計画は、上位計画・整備方針、気候条件、周辺との調和（環境・建物）、等の観点から検討を行い、3案の色彩計画図を作成します。

苫小牧市のイメージカラー

「苫小牧市都市景観形成基本計画」のなかで、報告されている市民のアンケート結果から「苫小牧市のイメージカラー」として挙げられているものは以下の様になっています。

表 11-1 苫小牧市のイメージカラー



気候条件

霧や曇りの多い苫小牧市では、景色全体が柔らかい光に包まれたようであり、遠くは霞んで見えるため、全てのものが、灰色がかって見えます。このことから、市民のアンケート結果では、グレーが一位になっているかもしれません。



苫小牧市（国道 36 号線から駅前中央通）苫小牧市 HP より

周辺との調和

住棟色彩計画や街灯ベンチ等を含めた団地全体の色彩計画は周辺との調和を計ったものでなければなりません。また、整備方針の中で、「地域のシンボルとなるような」とされていますが、突出した奇抜な色使いではなく、周辺状況に応じた、住民になじみやすいものとします。

- ・既設市営住棟はアイボリー系色が多く、屋根が濃グレーで重い印象を感じます。
- ・日新町内会館と向かい合った、いとい北保育園の壁色はともにアイボリー系統ですが、屋根色が緑と赤で補色関係となっています。
- ・北側緑地や糸井環状線は、緑豊かな潤いのある景観をつくりだしてします。

周辺状況から考えると、植栽との調和に基づいた色彩計画が、良好な景観をつくりだすと読み取れます。



市営住宅 4-5-1 7階建



市営住宅 4-4-2 と 4-2-10



日新町内会館



いとい北保育園



北側緑地を見る



糸井環状線を見る



配置図	S=1:1500
合計 13棟	
合計戸数 552戸	