

まちづくり

Vol. 215
(H25. 11. 25)

北海道開発局都市住宅課
まちづくり相談窓口

メールニュース

今号の
記事

- 平成 25 年度まちづくり・住まいづくりに関する市町村長との意見交換会
- 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業を公募しています
- 平成 25 年度住生活月間功労者の表彰
- 寄稿：士別市 積雪寒冷地における環境対応型省エネルギー共同住宅
まちづくりに関して紹介したい地域の取組、配信アドレスの変更等については、
まちづくり相談窓口(メールはこちら)まで

各項目の○を
クリックすると
各項目見出しに
ジャンプします

※配信希望は随時受け付けております。

平成 25 年度まちづくり・住まいづくりに関する 市町村長との意見交換会を開催しました

国土交通省では、平成 17 年度から地域の現状や問題意識を把握し、今後のまちづくり・住まいづくり行政的に的確に反映することを目的として、まちづくり・住まいづくりに関する市町村長との意見交換会を実施しています。

今年度は、鈴木夕張市長、加藤名寄市長、善岡砂川市長、金平沼田町長にご参加いただき、11月11日に砂川市内で北海道ブロックの意見交換会を開催しました。

意見交換会では、地域の取組状況や今後の課題等について、様々な意見交換がされましたので、その概要をご紹介します。

- 1 情報提供：国交省からまちづくり・住まいづくりに関する国の施策等について
- 2 情報提供：都市再生機構・民間都市開発推進機構から支援業務等について
- 3 各市町長から地域の取組状況等の説明（夕張市、名寄市、砂川市、沼田町）
- 4 四市町長と国交省都市局・住宅局幹部との意見交換（概要）

・コンパクトなまちづくりを行うためには、移転に関する住民説明や合意形成が大きな課題であり、自治体の負担が大きい。国としてはこれを念頭に置いた制度設計や集中投資などを考えていただき、人口減少に対応したコンパクトなまちづくりのよい事例を作ってください。

・進む高齢化社会を見据えて、包括的に医療と介護、空き家問題について、低所得者層への負担軽減も考慮しつつ、どのようにまちづくりに関連させて取組むかが今後の課題。

・まちなかへの移転誘導のため、中心部にある中古住宅を活用し、リフォーム等に補助金を支出しているが、人口減少・高齢化が進む中でハード整備だけではなく、ICTを活用した医療や介護などのソフト整備も含めた、住み続けられるまちづくりについて総合的に整理する必要がある。

・まちの中の各地区を拠点化したまちづくりを行うためには、公共交通を充実させる必要がある。

・地元工務店の技術力が下がりつつある中で、地域型ブランド化事業や長期優良化リフォーム推進事業の活用について（その他、個別事業の補助制度活用等について）、詳しく教えて欲しい。



住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業を 公募（第2回）しています

国土交通省住宅局では、住宅団地の空き家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、住宅ストック活用・リフォーム推進事業「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」の実施者を公募しています。（公募期間：平成25年11月1日～12月2日）

<現状・課題>

住宅団地の戸建住宅等においては、今後の急速な高齢化の進展等に伴い、空き家の増加が見込まれるところです。

さらに、空き家のまま放置され、流通・活用されないと地域力が低下し、空き家が空き家を生む状況となるおそれがあります。

一方で、所得が低く、子育て世帯である若年層が無理なくニーズに応じた住宅を取得するには、広くて、比較的安価な中古住宅を活用することが有効です。

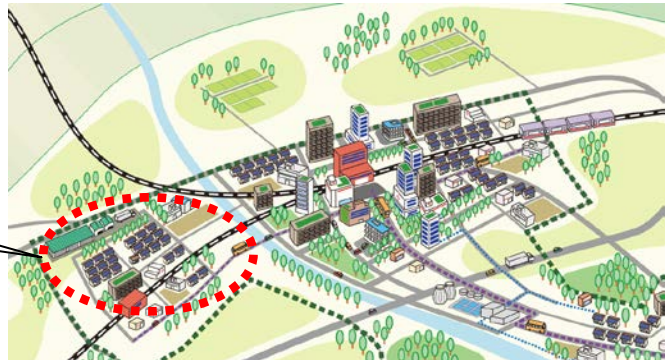
空き家の発生している住宅団地の実態やニーズを把握し、情報提供や相談対応等のコーディネートを行うことを前提に、若年層の流入を視野に入れた、住宅所有者の売買又は賃貸化に資する取組や、生活支援サービス提供事業者を誘致する取組を行うことが必要となっています。

<目的>

本事業は、空き家が現に発生し、また、発生が見込まれる郊外型住宅団地を対象として、既存住宅の売買や賃貸化による利活用に向けた取組を実施する者に対し、国が必要な費用を補助することにより、既存住宅が循環利用されるストック型の住宅市場の実現を図ることを目的としています。

●対象地域イメージ

空き家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象



<応募主体>

住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はこれらの者を構成員に含む協議会

<補助対象>

- ① 空き家又は空き家になることが見込まれる住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務（実態調査、権利者特定、住宅所有者の意向把握等）〔限度額 2,000 万円〕
- ② 既存住宅インスペクション〔限度額 10 万円/戸〕
- ③ 売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム等工事〔補助率：1/3、限度額 100 万円/戸〕
- ④ 生活利便施設の改修等工事費〔補助率：1/3、限度額 500 万円/施設〕

詳しくは[国土交通省HP](#)をご覧ください。

※第1回の公募では、札幌市青葉地区・もみじ台地区団地及び北広島市北広島団地が補助の対象となっています。

平成25年度住生活月間功労者の表彰 ～当麻町・西森建設グループ（連名）と岩見沢市が受賞～

国土交通省では、豊かな住生活の実現に資する総合的な啓発活動を推進するため、平成元年から毎年10月を「住生活月間」と定め、関係団体により構成される実行委員会を中心に各種行事を実施してきました。

平成18年に制定された「住生活基本法」及び「住生活基本計画（全国計画）」の趣旨を踏まえ、平成19年度から名称を「住生活月間」に改め、より広範な関係機関・団体の参加を得て、総合的な啓発活動を展開しています。

今年度も、国民の豊かな住生活の実現を図るため「住生活月間」を実施し、シンポジウム等を通じて、国民の住生活の向上に役立つ様々な情報を提供したところです。

この行事の一環として、住意識の向上とゆとりある住生活の実現等に功績のあった個人又は団体に対して「住生活月間功労者表彰」を実施し、道内から当麻町・西森建設グループ（連名）が国土交通大臣表彰、岩見沢市が住宅局長表彰を受賞しましたので、その概要をご紹介します。

当麻町公営住宅駅前団地

（国土交通大臣表彰）

○規模等

建設年度 平成22年度 4棟16戸

構造 木造 2階建

住戸タイプ 2DK、2LDK

○概要

公営住宅の整備にあたって、公募型プロポーザルによる買取方式をとり、実施方針により買取公営住宅の構造（木造2階建）、型別供給内訳及び外構工事などの内容を定め、使用木材は最大限当麻町産材とすることを条件とした。

○特徴

・少子高齢化対策

誰もが安心して入居できる居住環境の実現として、ユニバーサルデザイン対応住戸の整備を行っている。

・コスト縮減

買取公営住宅手法を活用し、設計費や工期の短縮等によるコスト縮減を図っている。

シンプルで経済的な構造計画、集約化した設備計画、階高を最小限に抑えるなどの仕様のローコスト化を行い、イニシャルコスト縮減を図っている。

外装材に耐候性の優れた材料を選択するなど、メンテナンスコストを可能な限り抑制し、ライフサイクルコストの軽減に取り組んでいる。戸建てではなく1棟4戸の建築方法をとることで、コストの縮減、敷地の有効利用に配慮している。

・定住促進、過疎地域対策

JR当麻駅に近接する利便性の高い立地条件を活かし、まちの空洞化を防止するとともに、まちなかに賑わいを創出する「まちなか居住」を実現している。



団地全景（南側）

・地域の特性の活用、配慮

積雪寒冷地の除排雪の労力低減を目指し、堆雪スペースの確保及び融雪槽の設置を行っている。また、物置は屋内化するとともに、自転車置場は雁木空間から利用できるように設け、積雪時の利便性を高めている。

遮音対策として、2階界床の構造仕様は新しい技術を導入し、遮音性能を確保するなどの工夫を行い、住環境の改善に寄与した。

・地場産材の活用

地場資源、地場の技術者活用の観点から木造2階建て住棟の整備を行っている。

建設には道産木材を使用し、そのうち約9割が当麻町の木材を使用しており、地域材の活用や加工製造により、地域木材産業の振興、地域経済の活性化が図られている。



写真左：コミュニティ広場【地域住民との交流の場】、
スロープの雁木と自転車置場のルーバーにも地場産材を活用し景観を創出（屋外化部分）
写真右上：食堂【高齢者対応：引き戸で有効開口幅を確保】、写真右下：浴室【高齢者対応型】

岩見沢市営住宅北1条団地

（住宅局長表彰）

○規模等

建設年度 平成22～23年度
1棟50戸
構造 中層耐火構造
鉄筋コンクリート造
5階建

住戸タイプ 1～3LDK、

○概要

当団地は、まちなか居住を促進し中心市街地活性化のため居住の増加に寄与する事業として、駅北土地区画整理事業区域内に建設した。



外観（東面）【堆雪スペースの確保】

○特徴

・少子高齢化対策

住宅内部に段差などのバリアが無く、入居した高齢者などが介護を必要とする状態になっても、同居家族などによる在宅介護により生活を継続することができるよう、寝室や便所には介護に支障がない広さを確保した。

・コスト縮減

共用部の割合をできるだけ抑える住棟タイプの形態を採用するとともに、団地型別供給では入居者の意識調査などに基づき、比較的小規模な1LDKを供給するなど適切な型別供給を行うことにより、コスト縮減に配慮した計画とした。

・定住促進、過疎地域対策

駅北土地区画整理事業区域内の土地を活用し、中心市街地に市営住宅を建設することで、まちなか居住を推進するとともに、まちなかへの人口を増加させる契機として地域活性化に寄与している。

・地域の特性の活用、配慮

豪雪地帯であり、大きな雪庇が東面にできるという特徴があることから、雪庇が出来づらいパラペットの形状とし、メインアプローチには雪が吹き込まない配置とするなど雪に配慮している。



写真左：外観（南面）地域で生産されているレンガを外壁の腰壁に採用し、景観上、周辺建物との調和の取れたデザインに配慮。外断熱工法を採用して、建物の長寿命化、断熱性能を高めた。
写真右：西面（西側アプローチ）雪が吹き込まない配置



写真左：食堂・台所【高齢者対応：車いす対応の流し台】

写真中：便所【高齢者対応：介助に配慮した広さ、L型手摺設置】

写真右：洗面所【高齢者対応：車いすに配慮した広さ、座って使用できる洗面台】

平成25年度「住生活月間」の実施については、[国交省HP](#)をご覧ください。

= 寄稿 =

積雪寒冷地における環境対応型省エネルギー共同住宅

～平成24年度住生活月間功労者国土交通大臣表彰「士別市 北部団地」～

【はじめに】

士別市は上川地方の北部に位置し、行政面積 1,119.29k m²で道立自然公園「天塩岳」をはじめとする山々や「天塩川」の源流域を有する水と緑豊かな田園都市です。気候は、内陸の盆地に位置するため、夏季は最高気温が 30℃以上になる日が続く、冬季はマイナス 20℃を下回る日が数日あり積雪も多いため、市民生活にとっても建築物にも厳しい環境と言えます。

【立地】

北部団地は、士別市街地の北側に位置する市内で2番目に住戸数の多い団地です。小中学校や高校からも近いため、建て替え前に居住していた高齢者に加え子育て世代の居住者が増えたことにより、南へ延びつつある市街地形成のバランスを保っている団地となっています。



【団地概要】

当団地は、壁式 RC 造 2 階建てが 3 棟、4 階建てが 3 棟の計 6 棟 172 戸の現地建て替え事業で、平成 13 年の基本設計時から、バリアフリーやユニバーサルデザインについて積極的に取り入れた計画としていたため、平成 14 年から 22 年までの長期にわたる団地形成途中での基準変更などにも若干の変更で対応でき、全体の計画コンセプトの統一化が図られる結果となりました。



団地内は緑化や広場、遊歩道、共同菜園の整備を行い入居者相互の交流を促進していることや、LED 照明の外灯、透水性舗装や遊歩道にウッドチップを採用し環境負荷低減に取り組んでいます。また、北側居室面には中庭（ライトコート）を設置し通風、採光を確保しており、居室内の窓には断熱性、換気、防犯性に優れたドレーキップ窓を採用、さらに住戸内の壁はコンクリート打ち放しとシナベニア仕上げとして、管理上の問題である修繕コスト縮減に配慮された、快適な居住環境を実現しています。



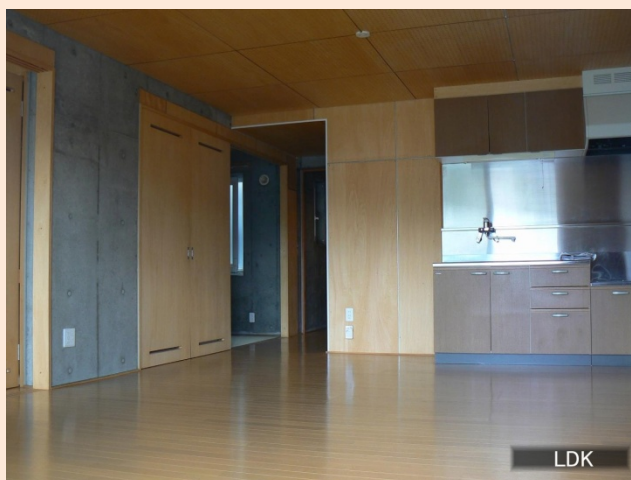
アプローチ(カバードウォーク)



廊下からライトコート



玄関から室内



LDK

【おわりに】

このたびは、上川総合振興局建設指導課の推薦で「北の地域住宅賞」に応募し「北海道知事賞」を受賞させていただきました。さらに、北海道からの推薦により住生活月間功労者表彰(団体)において、最も荣誉ある「国土交通大臣表彰」をいただくことができました。関係者の方々のご指導・ご協力によりこのような賞をいただきましたことを、この場をお借りし改めてお礼申し上げます。

士別市建設水道部建築課長 工藤 博文
文責・編集 建築担当主査 峯垣 智剛