

日新団地建替事業基本設計

概 要 版

平成23年 3月

苫小牧市

■計画概要

事業概要

事業期間	平成23年度～平成40年度		
概算事業費	総事業費	161	億円
	日新団地	134	億円
	建設費	118	億円
	外構他	16	億円
	若草団地	27	億円
	建設費 外構他	24 3	億円 億円

敷地概要

【日新団地】

敷地の場所	苫小牧市日新町4丁目 359-47 他
敷地面積	72,520㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
防火地域	指定無し
建ぺい率／容積率	60％／200％
計画施設の規模	3階建7棟、5階建6棟 合計住戸数552戸

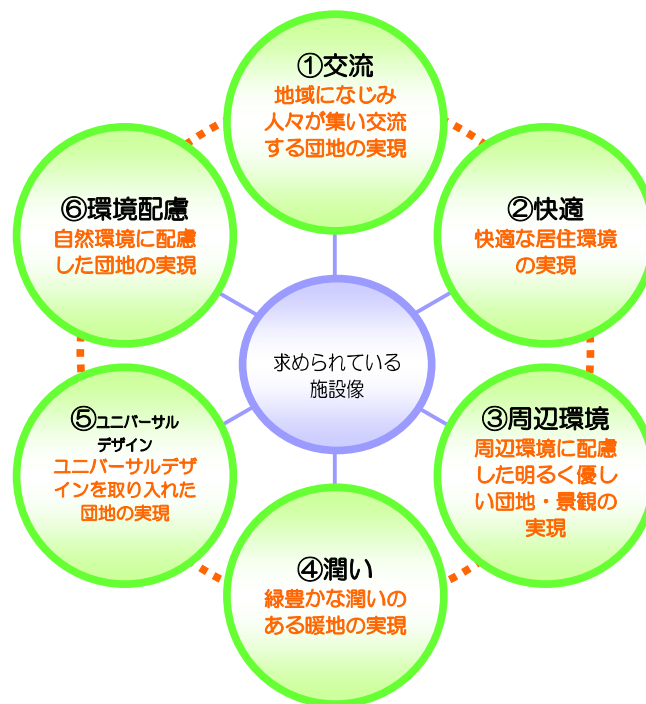
【若草団地】

敷地の場所	苫小牧市若草町3丁目1-5
敷地面積	6,490㎡（予定）
用途地域	商業地域
防火地域	準防火地域
建ぺい率／容積率	80％／400％
計画施設の規模	10階建1棟、合計住戸数120戸、集会室

■基本設計方針

基本設計では基本構想を受け、その実現に向けて具体的な方針として以下の6つを定めます。

- 1 地域になじみ人々が集い交流する団地（住棟）の実現
- 2 快適な居住環境の実現
- 3 周辺環境に配慮した明るくやさしい団地（住棟）・景観の実現
- 4 緑豊かな潤いのある団地（住棟）の実現
- 5 ユニバーサルデザインを取り入れた団地（住棟）の実現
- 6 自然環境に配慮した団地（住棟）の実現



基本設計では、これら6つの方針を具現化するため、3つのキーワード（Simple・Basic・Compact）を定め計画を推進します。

・Simple -明快なこと（使い易さとフレキシビリティに富んだ空間構成をもつ明快なゾーニング）

・Basic -基本に忠実なこと（多雪地域に実績のある工法の選定）

・Compact -ちょうど良いこと（コスト（面積）抑制につながる適正で効率のよいプラン構成）

■計画の特徴

I. ユニバーサルデザインの採用

本基本計画では、ユニバーサルデザインの導入を考えた計画を行うこととします。北海道ユニバーサルデザイン（UD）公営住宅整備指針〈基礎事項〉を採用し、さらに同基準の〈配慮事項〉に関しても、選択的に採用します。

II. 耐久性の向上と省エネルギーの工夫

①外断熱工法の採用

本計画において採用する「外断熱工法」の特徴は以下のとおりです。

- 一度温まると冷めにくく温まりやすい

～外断熱では、躯体が温まっているため暖房を止めても室温が下がりにくい

- 躯体耐久性の向上

～構造体が外気の温度変化、紫外線、風雨、積雪などの影響を直接受けないため、これらによる劣化やひび割れが起こりにくく、躯体の耐久性が向上します。

- 面積効率の良さ

～断熱材が躯体の外側にあるため、内部の空間を広く利用できます。

- LCC（ライフサイクルコスト）の低減

～一般に外断熱建物は、内断熱建物に対してLCCで数パーセントの削減効果があるとされています。

②配管計画

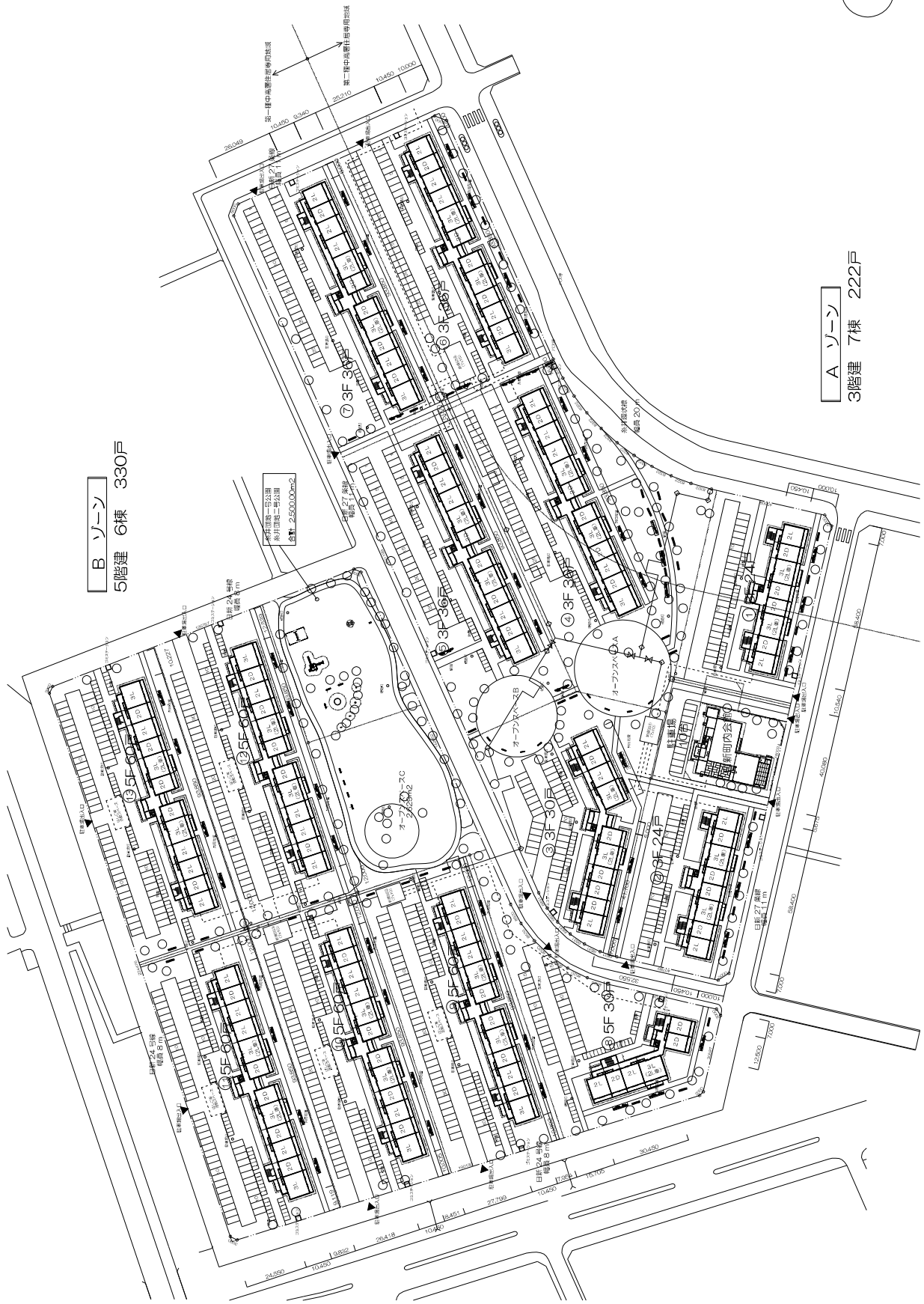
将来の改修計画も想定し、維持管理が行いやすいように配慮した配管計画とします。

③LED器具の採用

外灯や共用部分において、照明器具に省エネ効果の高いLED器具を採用します。

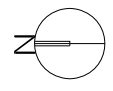
④換気システム

各住戸に熱交換型24時間換気システムを採用し、暖房エネルギーの消費を低減します。



Bゾーン
5階建 6棟 330戸

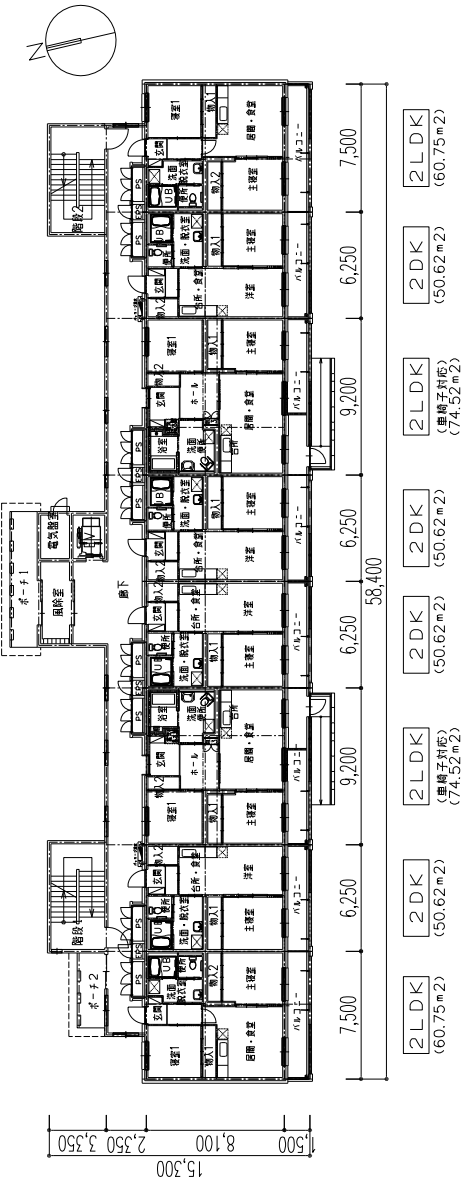
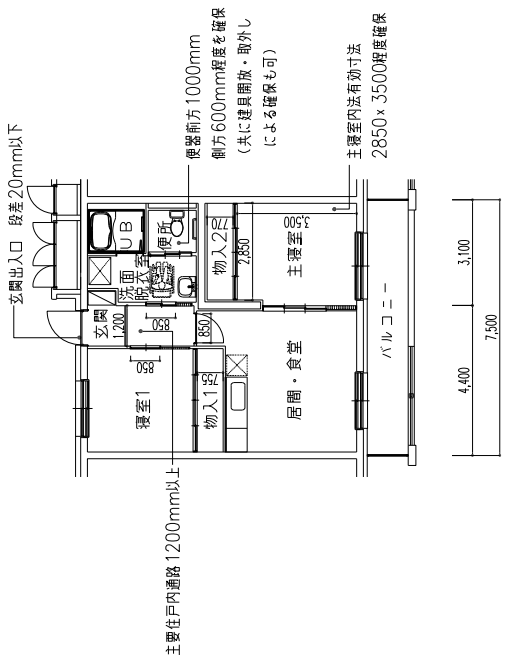
Aゾーン
3階建 7棟 222戸



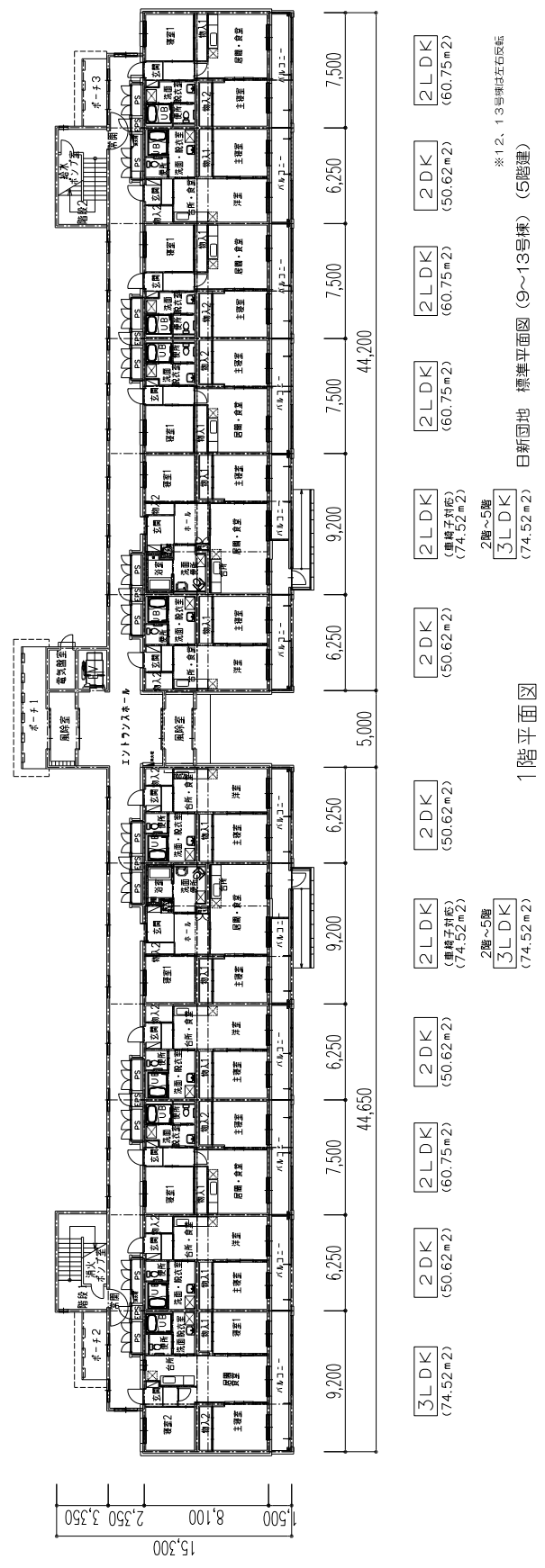
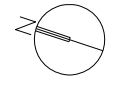
合計 13棟
合計戸数 552戸

日新団地 配置図

S=1:1500



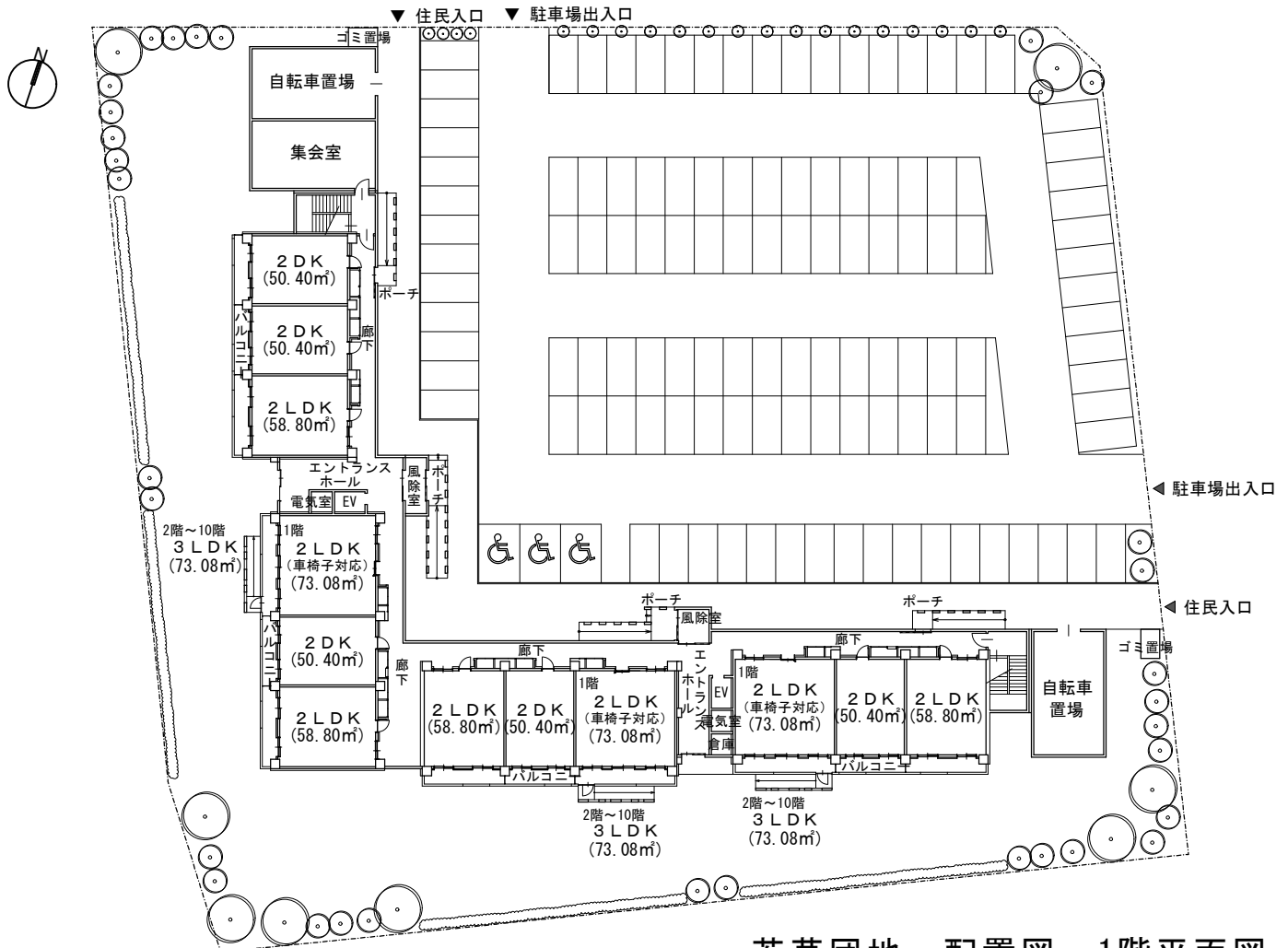
1階平面図
日新団地 標準平面図 (1・2号棟) (3階建)



1階平面図
日新団地 標準平面図 (9~13号棟) (5階建)

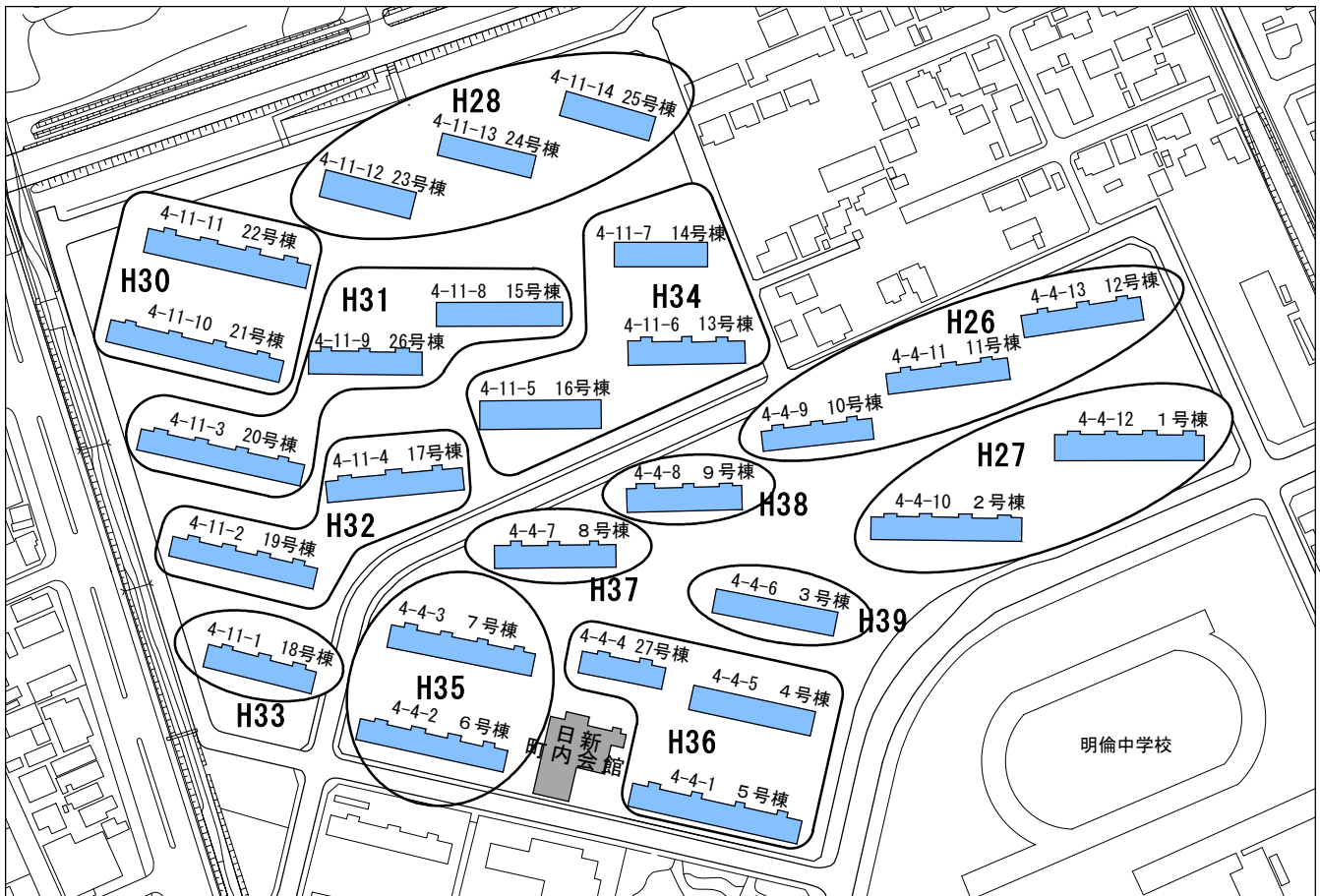
※ 12、13号棟は左右互換

若草団地 建設予定地



若草団地 配置図・1階平面図
(10階建て 120戸)

日新団地 除却配置図（予定）



※入居状況等により変更となる
場合があります。

日新団地 除却順序一覧（予定）

年度	号棟	住 所	戸 数		年度	号棟	住 所	戸 数		
H26	10	4- 4- 9	30	90	H33	18	4-11- 1	30	30	
	11	4- 4-11	30			H34	13	4-11- 6	30	100
	12	4- 4-13	30				14	4-11- 7	30	
H27	1	4- 4-12	40	80	H35	16	4-11- 5	40	80	
	2	4- 4-10	40			6	4- 4- 2	40		
H28	23	4-11-12	30	90	H36	7	4- 4- 3	40	100	
	24	4-11-13	30			4	4- 4- 5	40		
	25	4-11-14	30			5	4- 4- 1	40		
H30	21	4-11-10	40	80	H37	27	4- 4- 4	20	30	
	22	4-11-11	40			8	4- 4- 7	30		
H31	15	4-11- 8	40	110	H38	9	4- 4- 8	30	30	
	20	4-11- 3	40			H39	3	4- 4- 6	40	40
	26	4-11- 9	30							
H32	17	4-11- 4	30	70	合 計		2 7 棟	930 戸		
	19	4-11- 2	40							

日新団地 建替後配置図（予定）



※除却状況等により変更となる
場合があります。

日新団地 建替順序一覧（予定）

棟	建設年度	階数	戸数				計
			2DK	2LDK	3LDK	車いす	
1棟目	H26～H27	3F	15	12	7	2	36
2棟目	H27～H28	3F	15	12	7	2	36
3棟目	H29～H30	5F	25	20	13	2	60
4棟目	H30～H31	5F	25	20	13	2	60
5棟目	H31～H32	5F	25	20	13	2	60
6棟目	H32～H33	5F	25	20	13	2	60
7棟目	H33～H34	5F	15	10	4	1	30
8棟目	H34～H35	5F	25	20	13	2	60
9棟目	H35～H36	3F	12	6	4	2	24
10棟目	H36～H37	3F	12	6	4	2	24
11棟目	H37～H38	3F	15	9	4	2	30
12棟目	H38～H39	3F	15	12	7	2	36
13棟目	H39～H40	3F	15	12	7	2	36
合計			239	179	109	25	552