

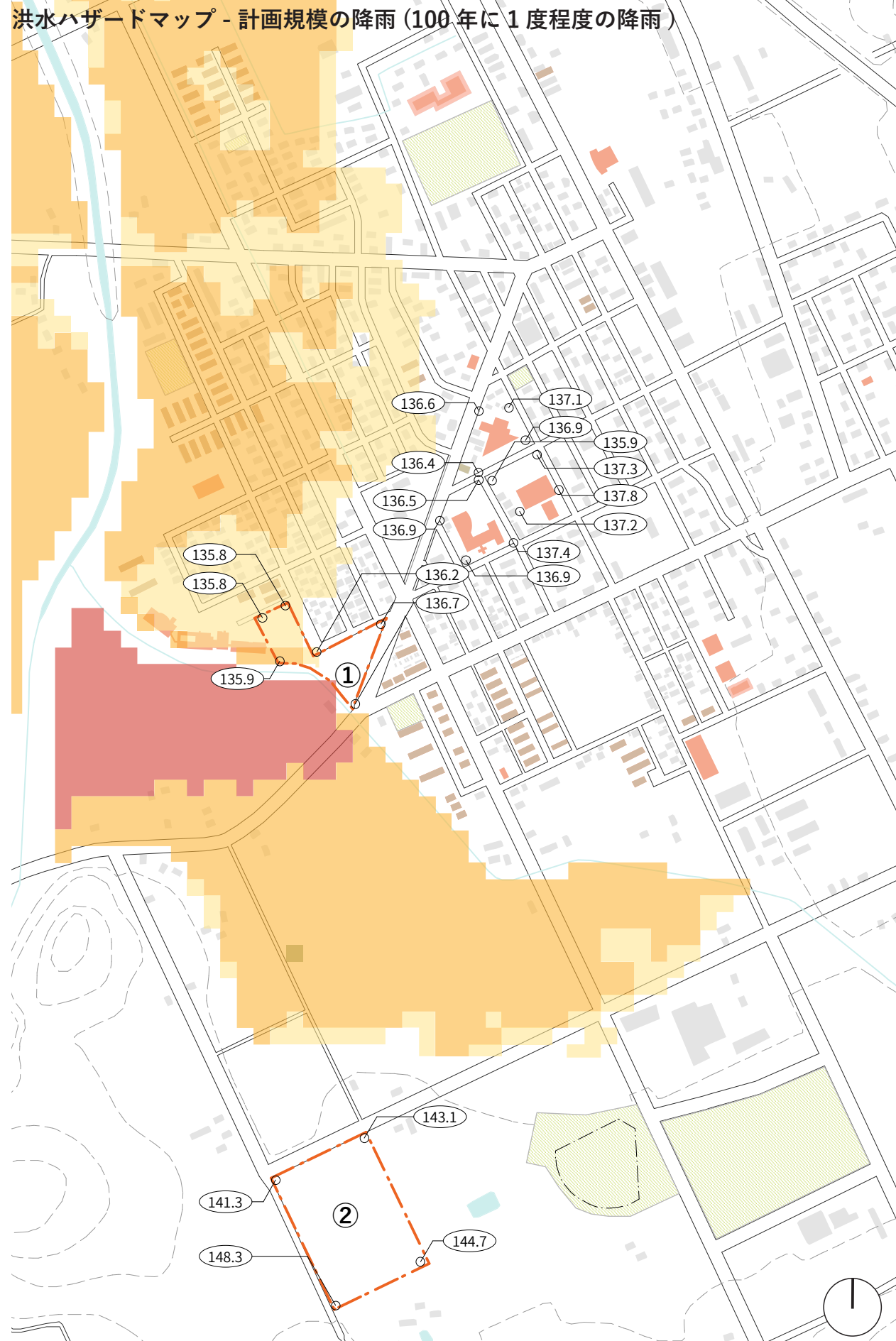


3 . 建設地の選定

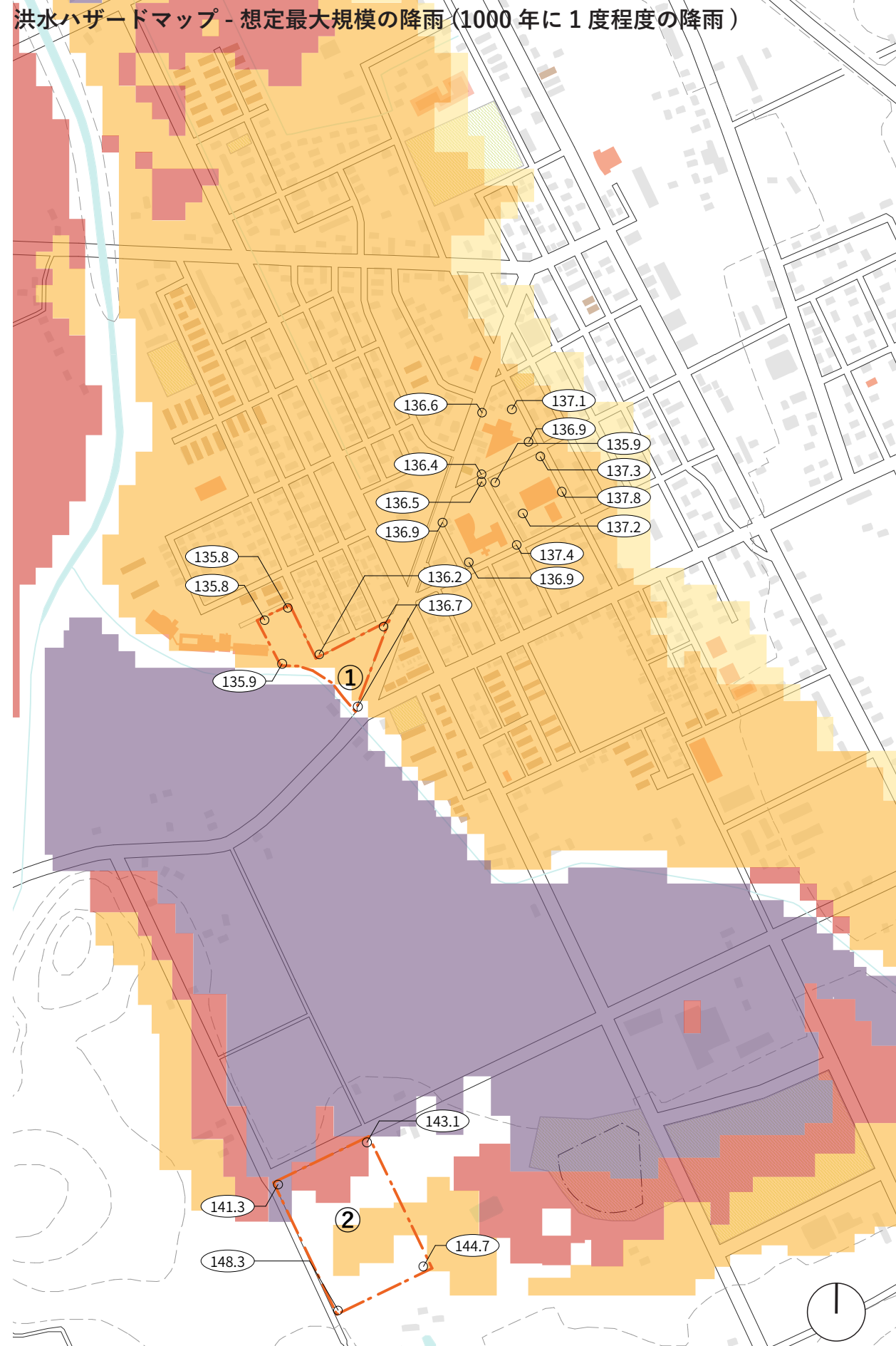
02 防災からみる公有地における建設候補地

前節で作成した洪水による浸水の領域を公有地における建設候補地と重ね、防災からみた可能性を捉えます。

洪水ハザードマップ - 計画規模の降雨 (100年に1度程度の降雨)



洪水ハザードマップ - 想定最大規模の降雨 (1000年に1度程度の降雨)



凡例

計画規模の降雨

北海道が管理する2河川の100年に1回程度おこる降雨によって氾濫した場合の浸水区域で、計画規模の降雨量は下記の通りです。
剣淵川170mm(24時間)、辺乙部川191mm(24時間)

想定最大規模の降雨

北海道が管理する9河川の1000年に1回程度おこる降雨によって氾濫した場合の浸水区域で、想定最大規模の降雨量は下記の通りです。
剣淵川423mm(24時間)、辺乙部川502mm(24時間)、シブナイ川120mm(1時間)ベンケベオッペ川70mm(1時間)タツネウシベオッペ川120mm(1時間)、西和川120mm(1時間)、ワッカウエンナイ川120mm(1時間)、マタルクシュケネブチ川110mm(1時間)、六線川70mm(1時間)、大成川120mm(1時間)、ワッサム川120mm(1時間)

・作成主体
北海道上川総合振興局、和寒町
・指定年月日 令和4年3月
・解析ソフト 不明

浸水高さ・土砂災害

■ : 浸水0.5m未満
■ : 浸水0.5~3.0m未満(1階床上浸水)
■ : 浸水3.0~5.0m未満(2階床上浸水)
■ : 浸水5.0~10.0m未満
■ : 土砂災害警戒区域

■ : 役所等
■ : 学校・保育所
■ : 公営団地
■ : 公園

⊙ : 基盤地図情報数値標高
⊙ : モデルの標高
⊙ : 避難所
⊙ : 福祉避難所

まとめ

建設候補地①芳生苑東側

・計画規模：敷地内で約1mの高低差があることで、計画規模降雨では東側の三角形の部分は浸水なしとされています。
・想定最大規模：敷地全体が0.5~3m未満の浸水の可能性があります。

建設候補地②雪捨場(旧競馬場)

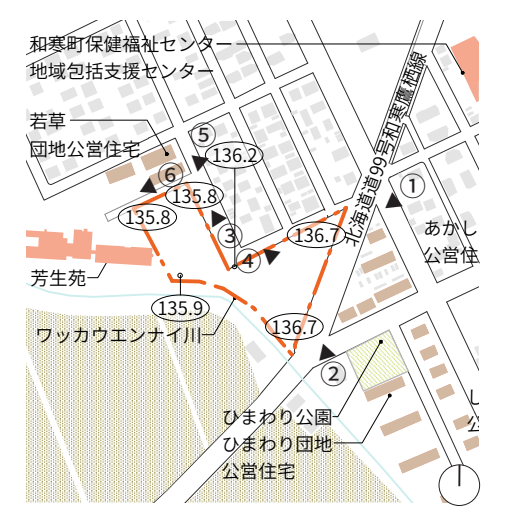
・計画規模規模：浸水の心配はありません。
・想定最大規模：標高が高いものの、敷地北側では3.0m~5.0mの浸水の可能性があります。

03 公有地における建設候補地の条件整理

公有地の建設候補地について、関連制度からみた敷地概要と、実地調査による現状の周辺環境を整理します。

※1：計画規模の降雨時浸水高さ
 ※2：想定最大規模の降雨時浸水高さ
 ※3：北海道開発許可制度

建設候補地① 芳生苑東側

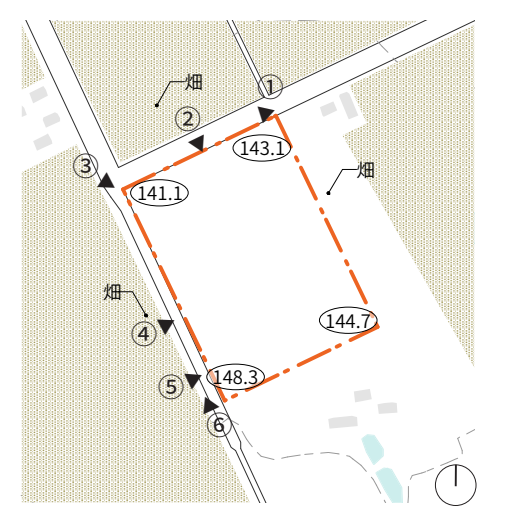
	概要	字名 三笠 地番 6-1/6-2/6-93/6-97(計4筆) 地目 宅地 面積 11,833.81m ² 所有者 和寒町 隣接施設 芳生苑/健楽苑/若草団地/ひまわり団地/ ひまわり公園/保健福祉センター・ 地域包括支援センター 都市計画区域 都市計画区域外 災害 浸水高さA：一部0.5m未満・・・※1 浸水高さB：0.5~3m未満・・・※2 接道状況 北119m/北西81m/東側129m 開発許可申請 必要・・・※3 地盤 データ未取得
--	-----------	--



まとめ

芳生苑、ひまわり団地公営住宅、若草団地公営住宅に隣接しています。南西側はワッカウエンナイ川に接し、その奥には広大な田園風景をのぞむことができます。東部は三角の形状をしており、東側は道路に接することでアクセス性が良好ですが、東部と西部の間で約1mの段差があります。

建設候補地② 雪捨場(旧競馬場)

	概要	字名 三笠 地番 110-9 地目 雑種地 面積 47,228.00m ² 所有者 和寒町 隣接施設 町営球場、総合運動公園 都市計画区域 都市計画区域外 災害 浸水高さA：0m・・・※1 浸水高さB：0.5~3m未満m・・・※2 接道状況 北側157m/西側217m 開発許可申請 必要・・・※3 地盤 データ未取得
---	-----------	---



まとめ

周辺に公共施設はありません。敷地内で最大7m程度の高低差があります。

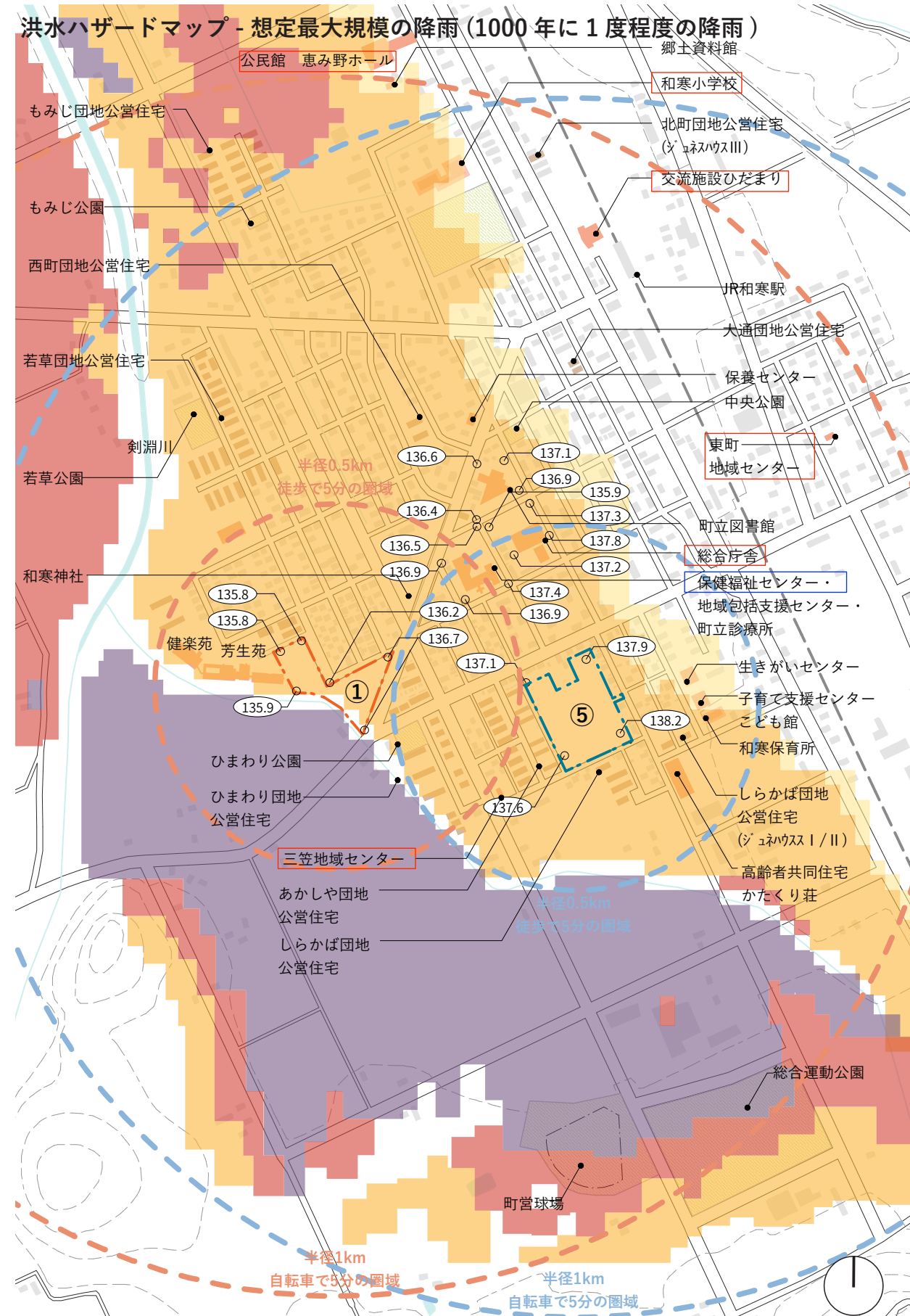
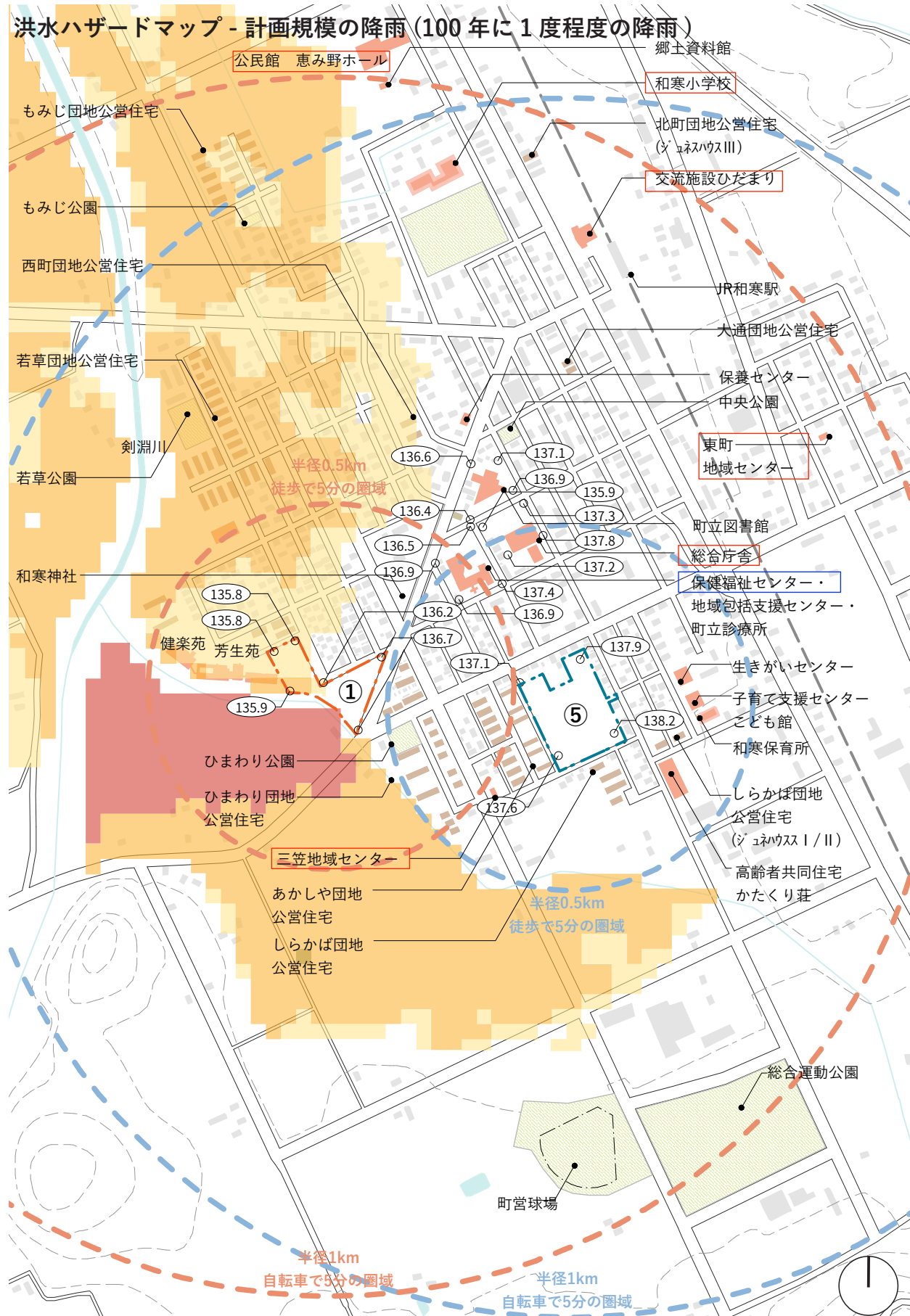
04 まちの主要施設と公有地・民有地における建設候補地

前項で検討した公有地に、同規模以上の民有地4か所を加え計6か所から検討したところ、次の2か所を最終候補地として選定しました。

- ①芳生苑東側 ⑤あかしや団地東側

(最終候補地選定の検討経過については公表に同意を得ていない民有地が含まれているため非公表とさせていただきます)

この候補地①と⑤を建設候補地として、徒歩と自転車での圏域とともに前節のリサーチ情報を重ねることによってその特徴を捉えます。



凡例

- ：役所等
- ：学校/保育所
- ：公園
- ：公営団地
- ：店舗、飲食店
- ：歴史・文化
- ：子供の居場所
- ：自然
- ：田畑

計画規模の降雨

北海道が管理する2河川の100年に1回程度おこる降雨によって氾濫した場合の浸水区域で、計画規模の降雨量は下記の通りです。
剣淵川170mm(24時間)、刃乙部川191mm(24時間)

想定最大規模の降雨

北海道が管理する9河川の1000年に1回程度おこる降雨によって氾濫した場合の浸水区域で、想定最大規模の降雨量は下記の通りです。
剣淵川423mm(24時間)、刃乙部川502mm(24時間)、シブナイ川120mm(1時間)ベンケベオッペ川70mm(1時間)タツネウシベオッペ川120mm(1時間)、西和川120mm(1時間)、ワッカウエンナイ川120mm(1時間)、マタルクシュネブチ川110mm(1時間)、六線川70mm(1時間)、大成川120mm(1時間)、ワッサム川120mm(1時間)

- ・作成主体 北海道上川総合振興局、和寒町
- ・指定年月 令和4年3月
- ・解析ソフト 不明

浸水高さ・土砂災害

- ：浸水0.5m未満
- ：浸水0.5~3.0m未満(1階床上浸水)
- ：浸水3.0~5.0m未満(2階床上浸水)
- ：浸水5.0~10.0m未満
- ：土砂災害警戒区域

- ：役所等
- ：学校・保育所
- ：公営団地
- ：公園

- ◎：基盤地図情報数値標高モデルの標高
- ：避難所
- ：福祉避難所

まとめ

建設候補地⑤あかしや団地東側：
・徒歩5分の圏域に総合庁舎や保健福祉センターや保育所、自転車5分の圏域に小学校を含み、近隣の施設や交流の場との関係は建設候補地①と同様です。
・計画規模の降雨では浸水の危険性はありません。

05 防災とまちづくりについて①

- 専門家へのヒアリング・近年の施設整備方針 -

最終候補とした建設候補地①と⑤について、防災について懸念があるため、専門家へのヒアリングや国や北海道の上位計画から近年の公共施設や要配慮者利用施設整備の考え方を整理します。

○北海道大学 准教授

・防災とまちづくりの可能性『江別市かわまちプロジェクト』（図1参照）

江別市では千歳川による洪水氾濫に対する河川整備によって、住民がイベントや憩いの場などに利用できる河川空間が作られてきた。河川整備を主導する国の機関と、まちづくりを主導する江別市が協働し、河川整備によってまちとかわを繋ぐ水辺空間を整備し、江別市によって防災拠点や周辺の施設整備を行う。まちとかわを一体的に整備することで、川辺が住民の日常的な居場所になり、まちの歴史や文化に触れると同時に防災意識を高めることに寄与している。

○国土交通省 北海道開発局 担当者

・近年の北海道の防災対策の方針「流域治水」の考え方（図2参照）

気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、集水域（雨水が河川に流入する地域）の堤防の整備、ダム建設・再生などの対策をより一層加速するとともに、氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わる国や自治体、民間企業や住民などのあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方。

・北見市日吉地区による「流域治水」の事例（図3参照）

公共施設がある市街地は想定最大規模降雨時に5~10mの浸水が想定される場所であり、平成28年8月に大規模な洪水が発生し公共施設が浸水被害にあった。公共施設の建て替えにあたり、周辺の公的な機能を集約し、被災リスクの少ない高台へ移転した。また、水害後に日吉地区事前防災行動計画（タイムライン）を作成するなど、ハードとソフトの一体的な整備を行なった。

【ヒアリング時の指摘事項】

・和寒町が作成したハザードマップ（計画規模の降雨）では、ワッカウエンナイ川の増水は勘案されていない。

・地鎮橋より上流側は町の護岸改修により川幅が広がったが、地鎮橋の橋脚の幅が狭いため、増水時にボトルネックとなり、地鎮橋より上流で洪水となる可能性がある。

・保健福祉センター近くの市街地中心部でも標高が低くなっている部分があり、ワッカウエンナイ川の想定最大規模の降雨では浸水高さ0.5~3.0mが想定される。

・建設候補地①とワッカウエンナイ川が接し、L字に曲がっている部分の護岸が増水時の危険性から、矢板などを用いた整備が必要。



図1 『江別かわまちづくり計画書 令和4年6月』より抜粋



図2 『流域治水の基本的な考え方 国土交通省 水管理・国土保全』より抜粋



図3 『流域治水の基本的な考え方 国土交通省 水管理・国土保全』より抜粋

○道内の土木河川調査・コンサルティング会社 河川部 担当者

・治水工事方針の転換となった災害事例（写真1,2参照）

当時想定していなかった台風によって発生した洪水によって、「高齢者グループホーム楽ん楽ん」が浸水し入所者全員の9名がなくなった。当時、想定外の洪水であったため、当時運営法人は避難行動を取っていなかった。（防災システム研究所より）

【概要】（防災システム研究所より）

- ・被災地は岩手県岩泉町
- ・平成28年(2016年)台風10号
- ・昭和26年(1951年)に気象庁が統計を取り始めてから東北地方の太平洋側に初めて上陸した台風
- ・1時間雨量/岩手県宮古市80.0mm、岩泉町70.5mm(統計開始以来最大数値)
- ・人的被害/死者26人、行方不明者3人、負傷者14人

・2016年台風10号直後に示された国土交通省の方針

「中小河川等における水防災意識社会の再構築のあり方について 答申 国土交通省作成」(図4参照)

要配慮者利用施設について、避難計画の作成や日頃からの備えの徹底など「確実な避難」といったソフトに関することが主な記載となっている。

以下P14より抜粋。

（要配慮者利用施設における確実な避難）

今回被災した要配慮者利用施設では、施設管理者等の水害リスクに対する認識や避難情報に対する理解が不足していたことも甚大な被害を生じさせた要因の一つであり、施設管理者等の水防災に関する理解を促進するための取組を河川管理者と関係者が一体となって進める必要がある。また要配慮者は避難に時間を要し、移動が困難な場合もあることから、各要配慮者利用施設の入所者等の実態に応じた避難確保計画を事前に作成し、これに基づき地域社会と連携して訓練を実施するなど、確実な避難の実現を目指し、日頃からの備えを徹底する必要がある。

・昨年に示された国土の利用・整備及び保全を推進するための総合的かつ基本的な計画

「国土形成計画(全国計画)国土交通省作成」(図5参照)

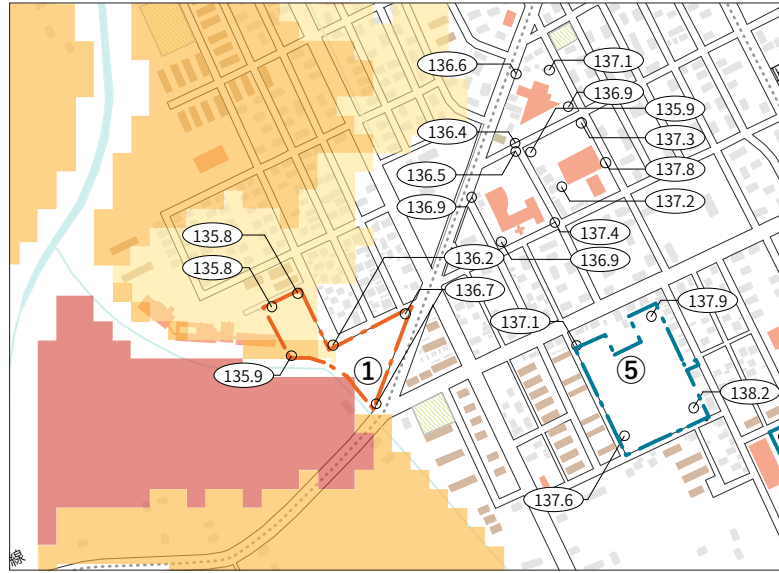
要配慮者利用施設や公共施設について、災害リスクの低い地域へ立地を移し、地域住民の居住を促すなど、ハードに関する整備と並行して住民を災害リスクの少ない地域へ誘導するものとして役割をみている。

以下P104より抜粋

特に、要配慮者利用施設、災害時に重要な役割が期待される公共施設等について、建て替え等の機会を捉えつつ災害リスクの低い地域への立地を促すことなどにより、各施設の災害対応能力を向上させるだけでなく、当該地域の利便性を向上させることにより中長期的な視点から居住をより安全な地域へ誘導する効果が期待できる。

06 防災とまちづくりについて② - 新施設の計画へ向けて -

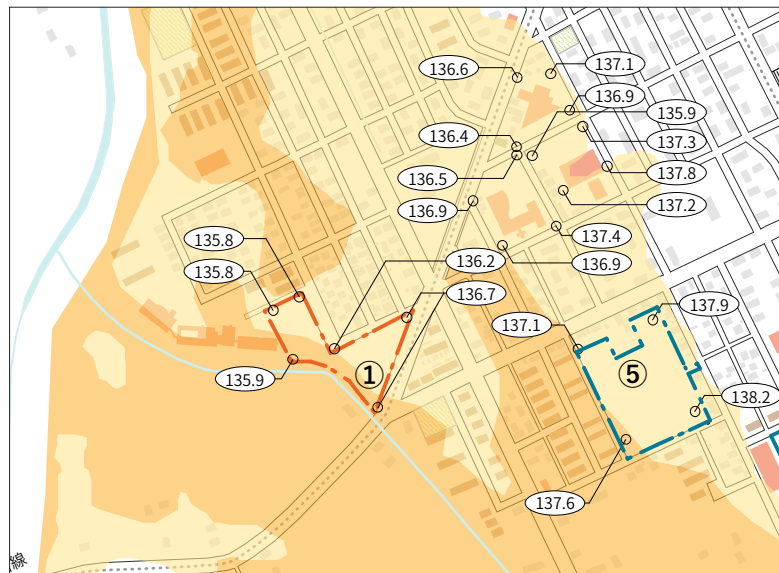
近年の公共施設や要配慮者利用施設整備の考え方から、和寒町における防災とまちづくりの考え方について検討します。



洪水ハザードマップ-計画規模の降雨(L1)-
-(100年に1度程度の降雨)-



洪水ハザードマップ(L2)
-想定最大規模の降雨(1000年に1回程度の降雨)-



ワッカウエンナイ川洪水ハザードマップ(L2)
-想定最大規模の降雨(1000年に1回程度の降雨)-

L1(計画規模の降雨)、L2(想定最大規模の降雨)の対策方針

※『水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン(作成:2021年国土交通省)』

より抜粋

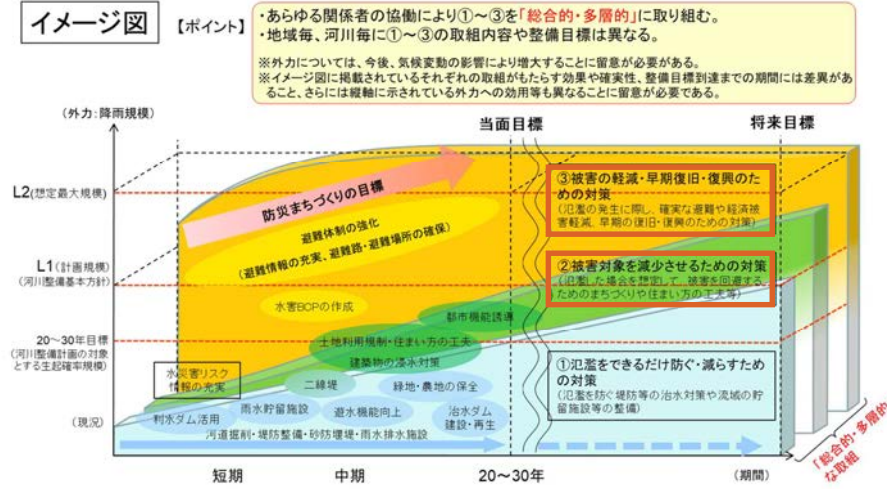


図 4-1 防災まちづくりにおける総合的・多層的な取組のイメージ

【概要】

* 国管理区間において、20～30年間の中期的な河川整備によって達成される治水安全度は、多くの河川で概ね 1/30～1/50 であり、最終的な計画規模の治水安全度を達成するには一定の期間が必要なため、リスクを軽減する対策をこうしながら土地利用を続けることとなる。

* L1(計画規模の降雨)→被害対象を減少させるための対策

土地の嵩上げなどの建築物自体による浸水対策や、土地利用の規制や住民のより安全な土地への立地誘導などのまちづくりによる対策の実施。

* L2(想定最大規模の降雨)→被害の軽減・早期復旧・復興のための対策

既存の避難施設の立地及び徒歩圏域、収容人数、移動等の手段、当該施設までの避難路の安全性等を勘案し、的確な避難が困難と想定される区域について、さらなる避難施設の指定、避難路の整備を行う。

まとめ

- 近年の要配慮者利用施設の基本的な整備方針として、災害リスクの少ない土地へ立地を移すこと、計画規模の降雨には、盛り土や床高さの設定など施設ハードの計画で対応し、想定最大規模の降雨には避難計画などのソフトの計画で対応することが示されています。
- 建設候補地①では計画規模降雨時に浸水の可能性があり、⑤と比較すると上記整備方針に沿いません。建設地とする場合は盛り土などハードの計画が必要です。

07 建設候補地①, ⑤ 比較評価表

※盛り土単価は和寒町建設課による試算により計上(2023年12月)

赤字：課題点とされる項目に対する検討事項と検討を反映した場合の評価

建設候補地		建設候補地①	
概要	字名	三笠	
	地番	6-1/6-2/6-93/6-97(計4筆)	
	地目	宅地	
	面積	11,833.81m ²	
	所有者	和寒町	
	隣接施設	芳生苑 / 健康苑 / 若草団地 / ひまわり団地 / ひまわり公園 / 保健福祉センター / 総合庁舎	
	都市計画区域	都市計画区域外	
	接道状況	北 119m / 北西 81m / 東 129m (北海道道 99 号和寒鷹栖線)	
	開発許可申請	必要	
地盤	地盤データ未取得(基本設計時に実施予定)		
事業費	建設	<ul style="list-style-type: none"> 外構面積が建設候補地⑤よりも小さい 2階建ての場合 EV などの設備が必要 軟弱地盤のため杭工事が必要 造成費 = 盛土 : 4,342.51m³ × 単価 : 5,875 円 / m³ = 25,512,246 円 	○
	維持	<ul style="list-style-type: none"> 外構面積が建設候補地⑤よりも小さい 1部2階建ての計画となるため、EVなどの設備のメンテナンスが必要 	
災害のリスク	計画規模	<ul style="list-style-type: none"> 一部 0.5m 未満浸水(東側の 6000m² 程度は浸水しない) > 標高 137.1m 以上の盛土を検討 	
	想定最大規模	<ul style="list-style-type: none"> 0.5~3.0m 未満浸水 > 垂直避難の方法又は想定最大規模の降雨時の浸水の恐れがない範囲までの避難計画の検討 	△
土地の取得	<ul style="list-style-type: none"> 公有地のため交渉・購入は不要 		◎
土地の大きさ形状	<ul style="list-style-type: none"> 10000m² 以上の敷地。 東側は三角形の形状。 		◎
隣接施設との連携	<ul style="list-style-type: none"> 特養の既存利用、町営住宅や公園など隣接 		◎
周辺の環境	<ul style="list-style-type: none"> ワッカウエンナイ川と広大な田畑と隣接 		◎
町のシンボルとしての配置	<ul style="list-style-type: none"> 町と田畑の境界に位置し旭川方面と繋がる道道 99 号和寒鷹栖線に面するが安全性に懸念有 > 道道からの視認性の確保する計画を検討 		△ → ○
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> 道道に面し図書館や役場と徒歩 5 分以内の圏内 		○
将来の拡張性	<ul style="list-style-type: none"> 特養や公営住宅など、土地周辺に公物の既存ストックの活用の可能性 ひまわり団地公営住宅を利用した街区を跨いだ施設の可能性 		○
議会や検討会における指摘事項	<ul style="list-style-type: none"> 洪水への対策 想定される軟弱地盤への対策 道道について鷹栖方面から和寒市街地へ向かう際の視認性への懸念 敷地東側との高低差 		
まとめ	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の環境として河川や田畑に隣接していることから、それらの自然資源をいかした計画が可能ですが、災害のリスクといった点で、建設地としては望ましくありません。 		

建設候補地		建設候補地⑤	
概要	字名	三笠	
	地番	民有地のため未記載	
	地目	農地	
	面積	17,353.00m ²	
	所有者	民間	
	隣接施設	かたくり荘 / 総合庁舎 / 保健福祉センター / 診療所 / しらかば団地 / あかしゃ団地	
	都市計画区域	都市計画区域外	
	接道状況	西 150m / 東 7m / 南 120m	
	開発許可申請	必要	
地盤	地盤データ未取得(基本設計時に実施予定)		
事業費	建設	<ul style="list-style-type: none"> 外構面積が建設候補地①よりも大きい→外構施工・仕上げ面積膨大 2階建ての場合 EV などの設備が必要 軟弱地盤のため杭工事が必要 北側配置の場合の造成費 = 盛土量 : 9,195.45m³ × 単価 : 5,875 円 / m³ = 54,023,268 円 南側配置の場合の造成費 = 盛土量 : 6,164.66m³ × 単価 : 5,875 円 / m³ = 36,217,377 円 > 適切な造成計画を検討 	△ → ○
	維持	<ul style="list-style-type: none"> 外構面積が建設候補地①よりも大きい → 外構の維持管理費膨大 	
災害のリスク	計画規模	<ul style="list-style-type: none"> 計画：浸水なし 	
	想定最大規模	<ul style="list-style-type: none"> 最大：一部 0.5m~3.0m 未満 > 垂直避難の方法又は想定最大規模の降雨時の浸水の恐れがない範囲までの避難計画の検討 	○
土地の取得	<ul style="list-style-type: none"> 民有地のため交渉・購入は必要 		△
土地の大きさ形状	<ul style="list-style-type: none"> 15000m² 以上の敷地 整形 		◎
隣接施設との連携	<ul style="list-style-type: none"> 診療所、役場など町の主要な公共施設とあかしゃ団地公営住宅に隣接 		◎
周辺の環境	<ul style="list-style-type: none"> 町営住宅や住宅地の中に位置 > 日影など近隣の住民へ配慮した計画を検討 		△ → ○
町のシンボルとしての配置	<ul style="list-style-type: none"> 役場など町の主要な公共施設とあかしゃ団地公営住宅に隣接 周辺を町営住宅や住宅で囲まれる 		○
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> 小学校から徒歩 5 分以上の圏内 		○
将来の拡張性	<ul style="list-style-type: none"> 土地面積大きい増築可能性 あかしゃ団地公営住宅を利用した街区を跨いだ施設の可能性 		◎
議会や検討会における指摘事項	<ul style="list-style-type: none"> 洪水への対策 想定される軟弱地盤への対策 ①よりも盛土の経費が大きい 住宅地に隣接するため近隣住民への配慮が必要 		
まとめ	<ul style="list-style-type: none"> 防災の観点では建設候補地⑤が本施設整備の建設地として望ましいです。 適切な造成計画と和寒のシンボルとなる拠点としての検討が必要です。 		建設予定地として選定

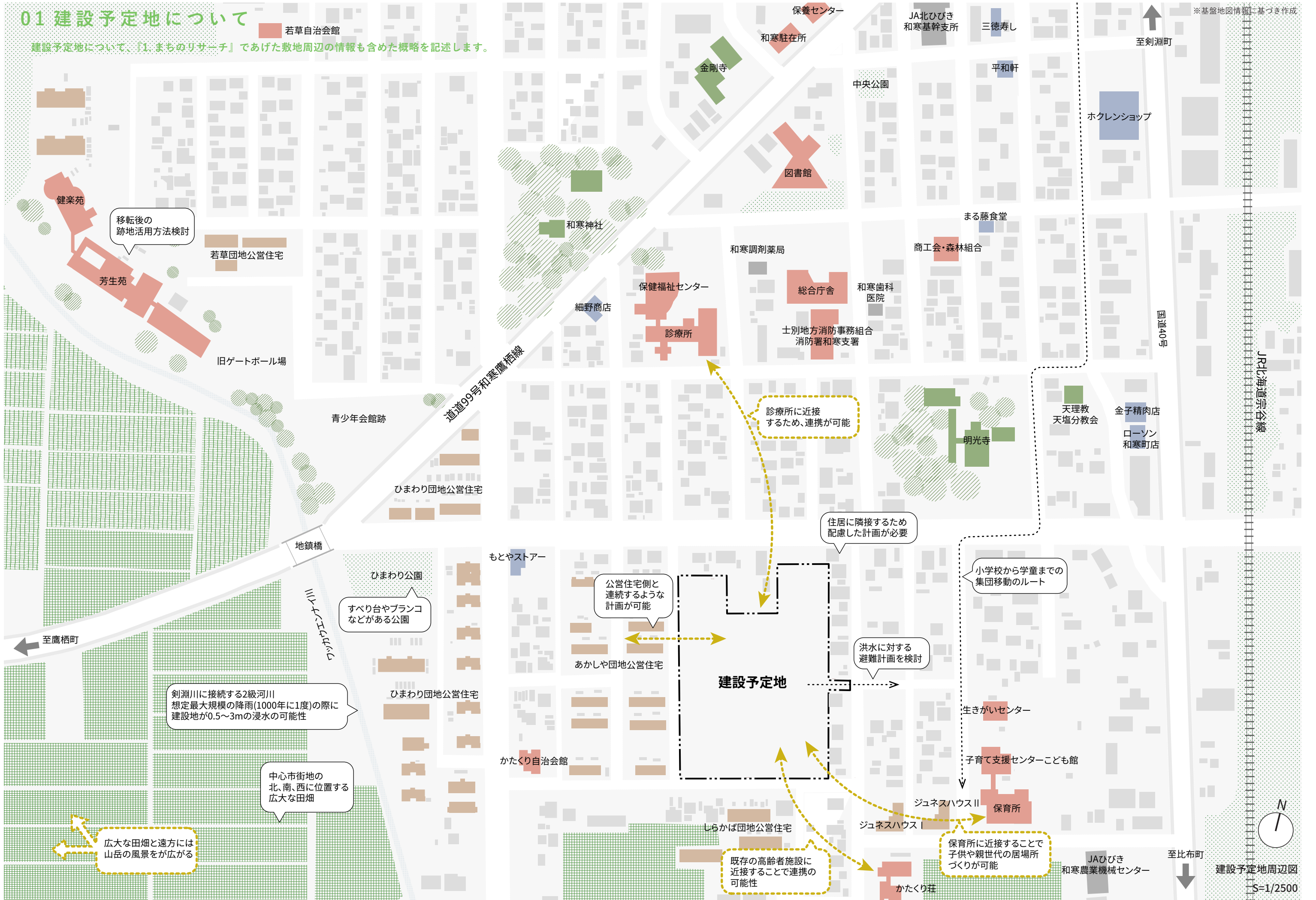


4 . 建設予定地における基本方針

01 建設予定地について

若草自治会館

建設予定地について、「1. まちのりサーチ」であげた敷地周辺の情報も含めた概略を記述します。



移転後の跡地活用方法検討

診療所に近接するため、連携が可能

住居に隣接するため配慮した計画が必要

小学校から学童までの集団移動のルート

剣淵川に接続する2級河川
想定最大規模の降雨(1000年に1度)の際に建設地が0.5~3mの浸水の可能性

中心市街地の北、南、西に位置する広大な田畑

広大な田畑と遠方には山岳の風景が広がる

建設予定地

公営住宅側と連続するような計画が可能

洪水に対する避難計画を検討

生きがいセンター

子育て支援センターこども館

既存の高齢者施設に近接することで連携の可能性

保育所に近接することで子供や親世代の居場所づくりが可能

建設予定地周辺図
S=1/2500

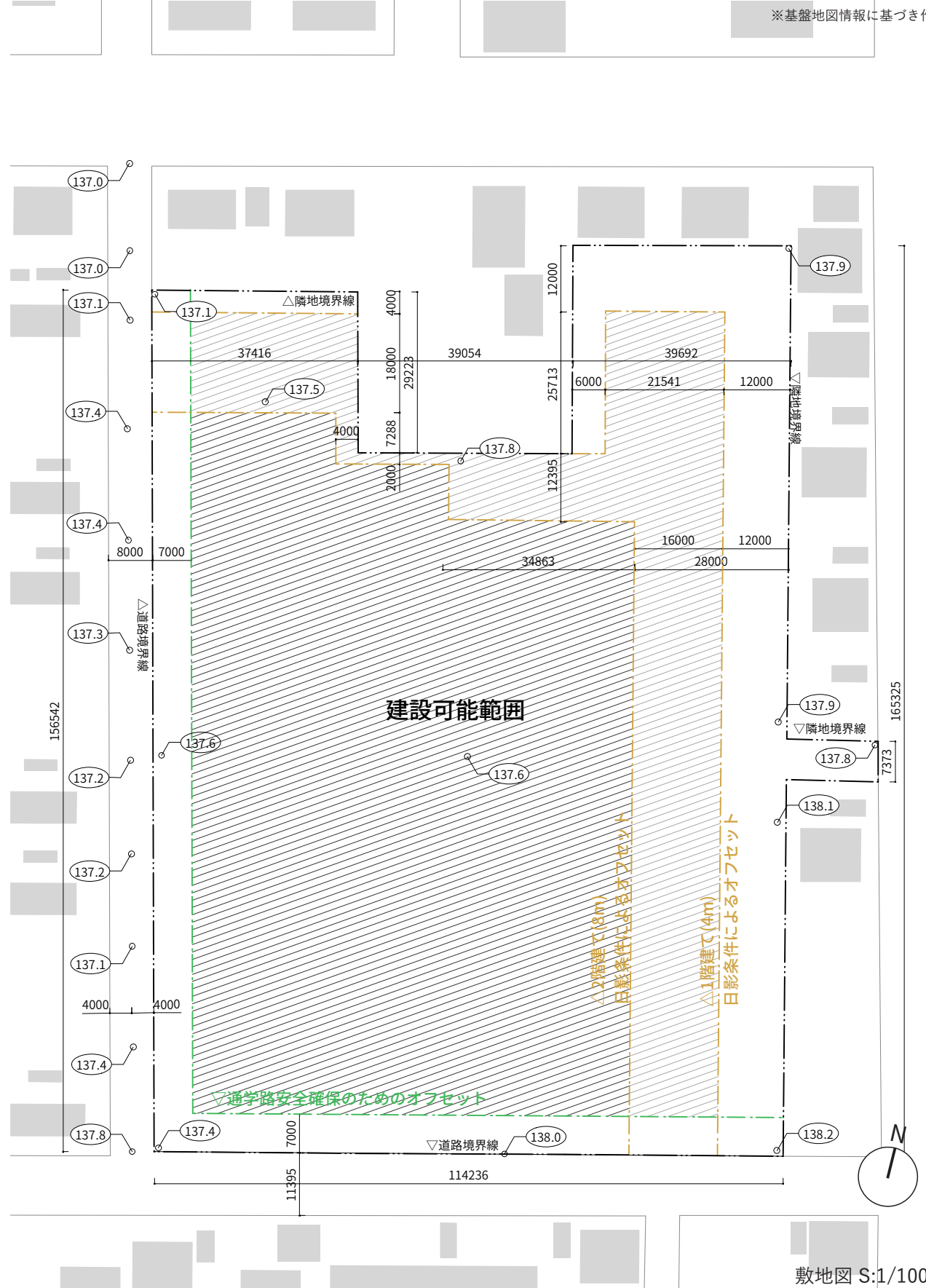
02 建設予定地の造成および接道・隣地境界線への配慮

建設候補地⑤における、条例、関連法規などの制度による条件と、近隣住民への配慮など、配置に関わる条件を整理します。

○建設予定地と計画の概要

敷地概要	地名地番	所在地：和寒町三笠95-9、95-46		
	敷地面積	17,353㎡ (5,258坪)		
	主要用途	①介護老人福祉施設入所者生活介護 ②共生型通所介護 ③訪問介護・訪問看護 ④就労継続支援B型 ⑤食の拠点 ⑥仕事センター		
	構造規模	木造もしくは鉄骨造		
	道路幅員	東：10m(国土地理院からの概算値)、西：8m(道路の図面からの概算値)、南：10m(国土地理院からの概算値)		
	地域地区	地域・地区	都市計画区域外	
		防火		
		指定建ぺい率	指定無し	
		指定容積率	指定無し	
	高さ制限	日影規制		
道路斜線制限				
隣地斜線制限		指定無し		
北側斜線制限				
絶対高さ制限				
外壁の後退距離		高度地区		
その他の制限	基本計画により定めた建物配置の条件に沿って計画する			
計画概要	計画建物	1棟		
	建築面積	3,844.1㎡	建ぺい率 22.10%	
	延床面積	3,844.1㎡	容積率 22.10%	
	面積内訳表	階	床面積(㎡)	備考
		2階		
1階			今後計画により記載	
合計				
法規関係・条例等	法6条1項による建築物区分	<08210児童福祉施設等(2)宿泊・就寝室>(①、②、③、④、⑤、⑥、⑧) <08340工場(自動車修理工場を除く)>(⑦)		
	耐火建築物	大規模建築物(法21条)：3,000㎡以上のため適用 ※3,000㎡より小さい床面積で区画し別棟解釈を適用すれば適用外の可能性有 特殊建築物(法27条)：平屋建ての場合適用外 防火・準防火地域：地域外のため適用外 (老法11条)：特養居室が1階のみの場合適用外		
	高さ	最高高さ 軒高	16m以下であれば大規模建築物の構造制限が適用外(法21条)	
関係規定等	防火構造	●	延べ床面積が1,000㎡以上の場合、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある延べ床面積が1,000㎡以上の場合、1,000㎡以内で防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画	
	防火区画	●	延べ床面積が1,000㎡以上の場合、1,000㎡以内で防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画	
	耐火建築物とすべき特殊建築物の内装制限	無	3階以上の階を設けない場合適用外	
	児童福祉法	●	延べ床面積が200㎡以上のため該当 放課後等デイサービス	
	水道法	要確認		
	下水道法	要確認		
	浄化槽法	要確認		
	下水道条例	要確認		
	省エネ法	●		
	移動円滑化促進法	●	敷地内通路：勾配が1/12を超え又は高さが16cmを超え、且つ、勾配が1/20を超える場合手すりを設ける。h750以内ごとにL1500以上の踊り別表1(11)老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センター、母子福祉施設、保健センターその他これらに類するものに該当	
	北海道福祉のまちづくり条例	●		
	宅地造成工事規制区域	無	宅地造成工事規制区域外のため適用外	
	開発行為等の許可	●	開発面積が1ha以上のため該当	
都市緑地法-特別緑地保全地区	無			
都市緑地法-緑地保全地域	無			
都市緑地法-緑化地域	無			
都市緑地法-緑地協定	無			
農地転用	●	農地のため該当		

○建設予定地における建設可能範囲



○建物配置における配慮と建設可能範囲の算定

建物配置に関わる設計条件

- a 地盤高さの設定及び盛り土の考え方**
- 建設予定地内へ雨水の流入を防ぐため造成計画の考え方は下記とします。
- ・接道面の標高高さ以上。
 - ・適切な造成計画とし盛り土量は最小限。

b 地盤の確認

- 周辺が軟弱地盤であり建設地内も同様が懸念されるため、計画を進める上で下記を検討します。
- ・基本設計段階で早期の地盤調査の実施。
 - ・軟弱地盤のため、杭工事を前提とした検討が必要。

c 敷地内高低差の解消

- 敷地内高低差に対して、通路をバリアフリーに対応したものと計画します。
- ・手すりの設置義務がない1/20以下の勾配で傾斜路を計画します。

d 通学路の安全確保

- 接道面にて十分に歩車分離ができるよう道路境界線からのセットバック距離を下記とします。
- ・子育て支援センターこども館の道路境界線からのオフセット距離を参照し7m以上

e 日影の条件

- 近隣住宅に影を落とさない隣地境界線からのオフセット距離の条件を下記とします。
- ・冬至の9:00から15:00の間で隣接する住宅に影を落とさない。
 - ・日影測定面は地面から1.5mの高さ。(北海道用途地域無指定の基準)

f 堆雪面積の確保

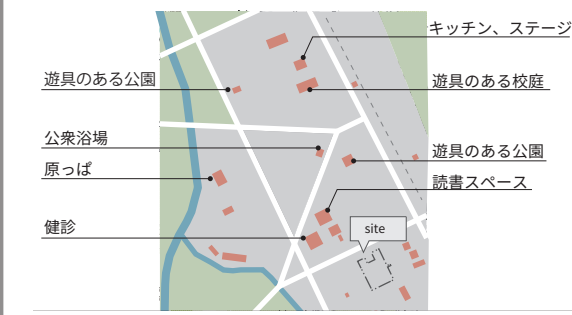


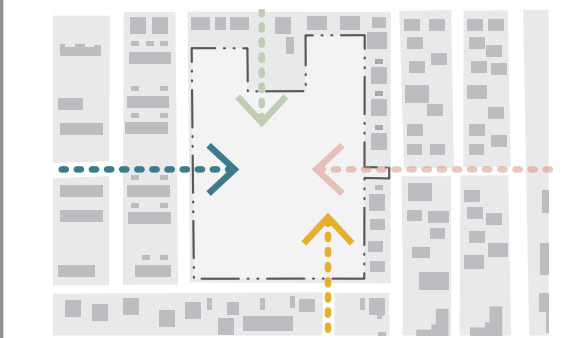
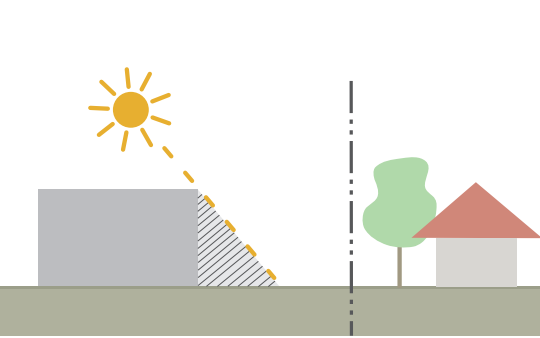


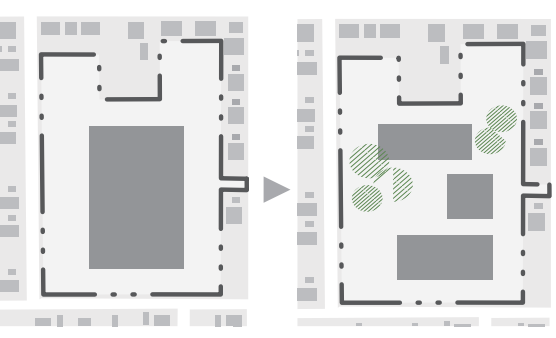
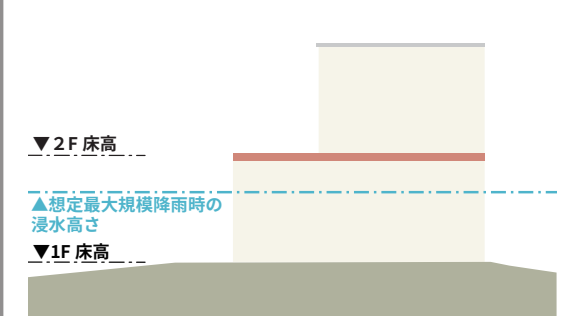
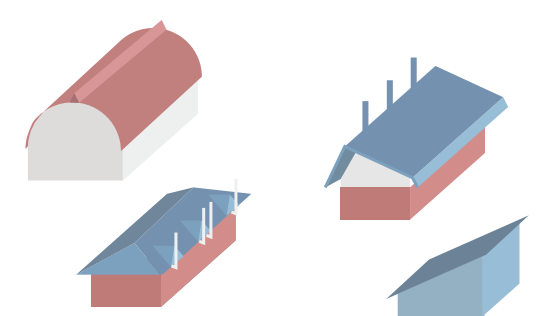
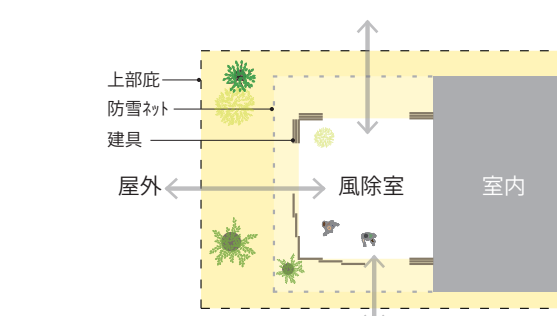
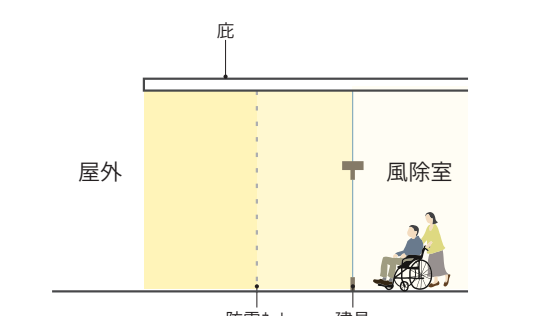

- 冬季の除雪と堆雪を可能とするため、町内の公共施設を参照とした下記面積の割合とする。
- ・除雪面積に対して30%の堆雪面積を確保。

建設可能範囲の算定

道路	セットバック	設計条件
北側	1F 4~12m 2F 12~20m	e 日影の条件
東側	1F 8m 2F 27~61m	
西側	1,2F 7m	d 通学路の確保
南側	1,2F 7m	
1階(建物高さ4m)の建設可能範囲：12,883.41㎡		
2階(建物高さ8m)の建設可能範囲：9,363.62㎡		

03 和寒町のふくしのまちづくりを実現するまち・敷地・建物の考え方

和寒町ふくしのまちづくりサミット・ラボ・検討会で議論された内容を踏まえ、この計画を進める上で考えるべき、まち・敷地・建物を有機的に繋ぐ考え方をまとめます。中長期的に和寒町での暮らしの拠点としての役割を担うために風土や文化に寄り添った施設整備計画をめざします。

<p>① まち全体で考える暮らしの機能配置</p>  <p>キッチン、ステージ 遊具のある公園 遊具のある校庭 遊具のある公園 読書スペース site</p> <p>まち</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺の施設と連携し、お互いに機能を補い合いまち全体で和寒に必要な機能を検討 公民館「恵み野ホール」のキッチン 	<p>② 防災意識を高めるまちづくり</p>  <ul style="list-style-type: none"> 施設の避難計画を検討すると同時にまち全体での避難計画と避難ルートを明確化 	<p>③ 施設整備をきっかけとしたまちの課題を解決する中長期計画</p>  <ul style="list-style-type: none"> サミットやラボや検討会などであげられたまちの課題を、施設整備の計画と並行して検討する中で、新たな施設へ移転後、芳生苑・健楽苑跡地について、建物の躯体を一部残しパーゴラのある公園の検討。 図書館視聴覚室をコミュニティスペースとして利用する可能性など 		
<p>④ まちの軸線を考慮した配置計画</p>  <p>敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接する建物配置や街路と連続し、視線の通る建物配置の検討 	<p>⑤ 周辺の環境に配慮した建物配置</p>  <ul style="list-style-type: none"> 隣接する住居に影を落とさない離隔距離の検討。 	<p>⑥ 様々な世代に配慮した敷地内動線計画</p>  <ul style="list-style-type: none"> 高齢者や障がい者の送迎のための車寄せ 敷地内での歩車分離 駐車場の分散配置 	<p>⑦ 個性のある広場とみんなの庭</p>  <ul style="list-style-type: none"> まちの畑 どろんこ広場 冬季は堆雪場と遊び場となる芝生広場 	<p>⑧ 福祉施設ではない暮らしの場</p>  <ul style="list-style-type: none"> 隣接する公営住宅や住宅のスケールに合う建物の大きさの考え方 分棟することの可能性を検討
<p>⑨ 災害を考慮した建物フロア高さの設定</p>  <p>▼2F床高 ▲想定最大規模降雨時の浸水高さ ▼1F床高</p> <p>建物</p> <ul style="list-style-type: none"> 想定最大規模の降雨時一時避難できる2階の計画 エレベーターではなくバリアフリーに配慮したスロープの計画 	<p>⑩ まちの建物の特徴を参照する</p>  <ul style="list-style-type: none"> 街区の外からも見える外観 落雪等に配慮した屋根形状の検討 アクセスしやすい開口部 えんとつ 	<p>⑪ 和寒の四季に寄り添った設え</p>  <p>上部庇 防雪ネット 建具 屋外 風除室 室内</p> <ul style="list-style-type: none"> 冬季でも活発な利用が可能な室内土間広場 雪が吹き込まない奥行きのある庇 冬季は建具で締め切り風除室となり中間期は解放できる 	 <p>庇 屋外 防雪ネット 建具 風除室</p> <ul style="list-style-type: none"> 和寒町の気候を利用した設備計画 	<p>⑫ 0歳から100歳まで利用できるユニバーサル家具</p>  <ul style="list-style-type: none"> 北海道の木材を利用した製作家具 多世代が過ごすことのできる居場所の創出

04 建物配置の基本方針

前項までにあげられた建設予定地周辺との関係性、特別養護老人ホームのユニット（以下、特養ユニット）と建物配置、造成および接道・敷地境界線への配慮からみた5つの建物配置の基本方針を示します。

- 凡例
- 広域型特別養護老人ホームユニット
 - 水廻り / バックヤード
 - 共有部 / 食の拠点 / 創作の場 / 仕事センター
 - 冬季の堆雪場

方針	配置案①：ホール・特養分散型	配置案②：ホール・特養中心型	配置案③：ミチ・枝分かれ型	配置案④：ミチ・特養分散型	配置案⑤：ホール・分棟型
配置図兼平面図					
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場を1箇所に集約 ・ 敷地中央に建物を分節せずに配置 ・ 建物まわりの4辺に外構計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場を3箇所に分散配置 ・ 敷地中央に建物を分節せずに配置 ・ 建物まわりの4辺に外構計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場を3箇所に分散配置 ・ 建物中心の共用部から枝分かれするように特養のボリュームやまちの企画室、まちの工作室、まちの台所の空間を配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場を3箇所に分散配置 ・ 枝分かれ型の分節によって生まれる敷地境界線からのセットバックをいかしたランドスケープの計画が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場を2箇所に分散配置 ・ 3棟を分棟として運用も可能
平面計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南北に伸びる配置で西側に大きな広場が計画可能 ・ ユニット内の廊下がないため死角が少ない ・ 共同生活室に建物共有部が直接面するため、屋内の一体的な空間の計画が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特養の共同生活室を中心に大きな内部空間を構成 ・ 各ユニットの間にまちの企画室、まちの工作室、まちの台所を配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特養のボリュームは2ユニットで1つ、居室の採光と換気に配慮し中庭を計画 ・ 枝分かれ型の分節によって生まれる敷地境界線からのセットバックをいかしたランドスケープ計画が可能 ・ 共用部を南北で見通すことが可能 ・ 区画が容易 	<ul style="list-style-type: none"> ・ あかしや団地公営住宅と同等のスケール感でユニットの構成が可能 ・ 区画が容易 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 棟の間に開閉可能な建具で仕切流ことのできる大きな屋内広場を計画 ・ 中間期は建具を開き半外部の空間、冬季は建具を閉じることでサンルームのような空間になるなど、季節によって伸縮するような空間構成 ・ 区画が容易
検討事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁ラインが平面的に凹凸ができてしまうため、冬季の除雪方法に課題有り → 屋根などを設け整形な平面形を検討 ・ 区画の方法について検討 ・ 西側に面する居室の西日への対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共同生活室の採光と通風の方法について検討 ・ 区画の方法について検討 ・ 外壁の分節がないため近隣の住宅のスケール感よりも大きくなってしまう ・ 西側に面する居室の西日への対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土間空間を仕切る建具の機密性について検討 ・ 外壁ラインが平面的に凹凸ができてしまうので、冬季の除雪方法に課題有り → 屋根などを設け整形な平面形を検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁ラインが平面的に凹凸ができてしまうため、冬季の除雪方法に課題有り → 屋根などを設け整形な平面形を検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土間空間を仕切る建具の機密性について検討 ・ 西側に面する居室の西日への対策

05 特別養護老人ホームのユニットと建物の構成

施設の面積の大半を占める広域型特別養護老人ホームを計画を整理するため、北海道内、近年の特別養護老人ホームや福祉施設の先行事例から、居室と共同生活のユニットの基本構成、福祉とその他機能配置について整理します。

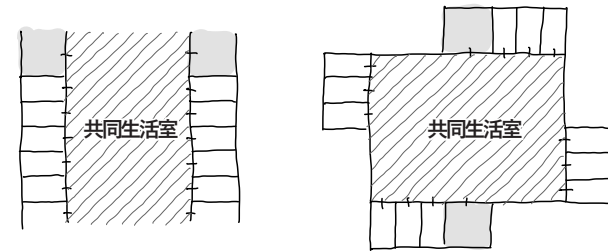
①居室と共同生活室のユニットの基本構成

<凡例> □: 居室 ▨: 廊下 / 共同生活室 ■: 水廻り

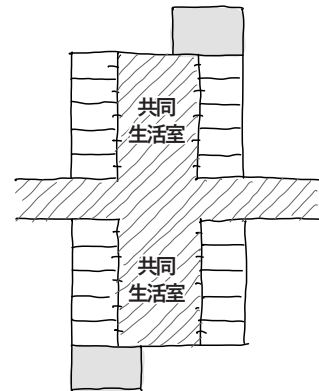
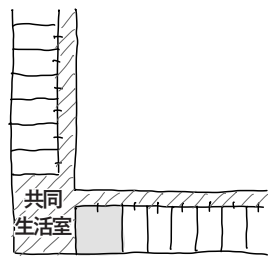
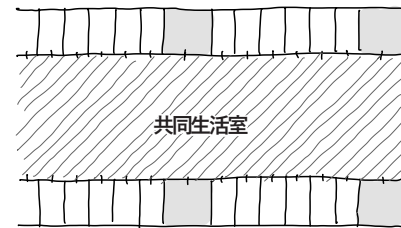
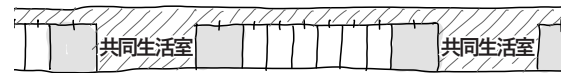
A 廊下型



B ホール型



②ユニットごとのまとまりの例



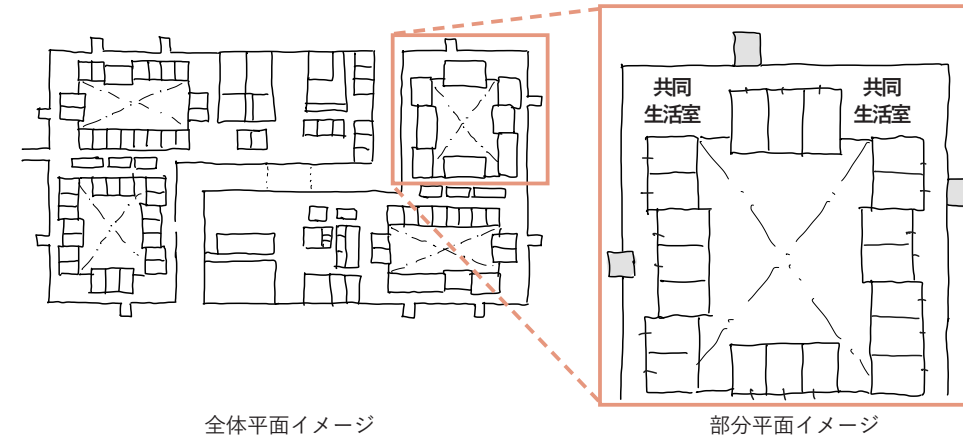
- ・廊下が発生するが居室の出入口が直接共同生活室に面しません。
- ・居室・共同生活室共に採光通風の環境が良好です。
- ・共同生活室からの死角があります。

- ・廊下が発生しないが居室の出入口が直接共同生活室に面します。
- ・共同生活室からの死角が少ないです。

③建物の構成

特別養護老人ホーム えびの涼風園

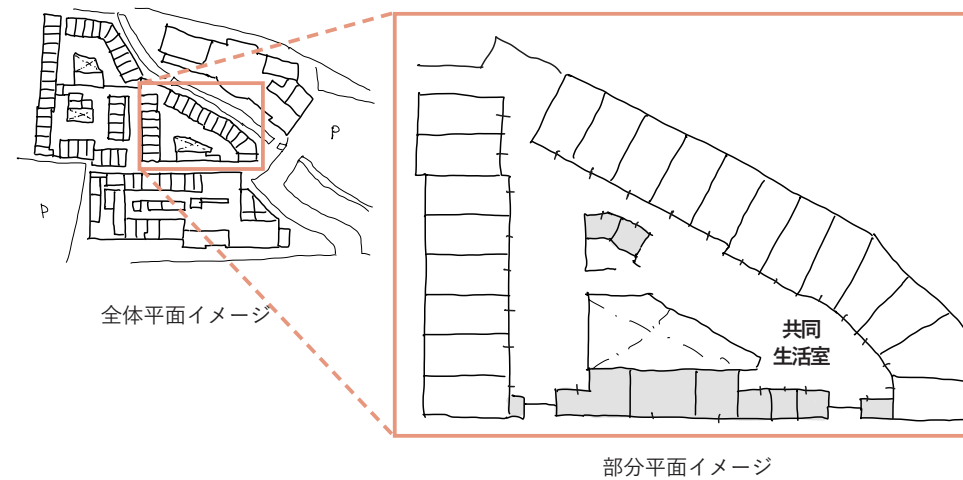
- ・田園の風景の中で周囲の道や川の形状とは独立した平面の計画です。
- ・居室と共同生活室は廊下を介して繋がる計画です。
- ・廊下や共同生活室が建物外周部に面するため、中庭を計画しています。



所在地: 宮崎県えびの市
竣工年: 2013年
機能: 特別養護老人ホーム、短期入所生活介護、訪問介護、居宅介護支援事業所、在宅介護支援センター

特別養護老人ホーム 竜爪園

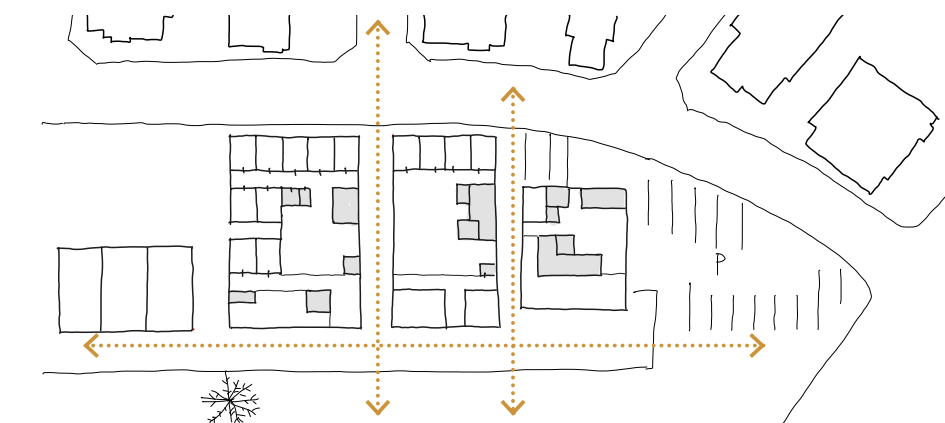
- ・居室での出入り口が共同生活室に面する形式のユニットです。
- ・廊下や共同生活室が建物外周部に面さないため、中庭を計画しています。



所在地: 静岡市葵区長尾
竣工年: 2005年
機能: 特別養護老人ホーム6ユニット/60人、デイサービス、居宅介護支援センター、在宅介護支援センター

春日台センターセンター

- ・隣接する道を敷地に引き込み建物を分節しています。
- ・道からの見通しがよく町の人がアクセスしやすい配置計画の例です。
- ・建物が分節しているため福祉施設特有の大きな立面を作らない計画となっています。



所在地: 神奈川県愛川町
竣工年: 2022年
機能: 認知症グループホーム2ユニット、小規模多機能型居宅介護施設、放課後等デイサービス、就労支援洗濯代行事業所、コインランドリー、コロケスタンド、シェアオフィス、寺子屋

配置図兼平面図

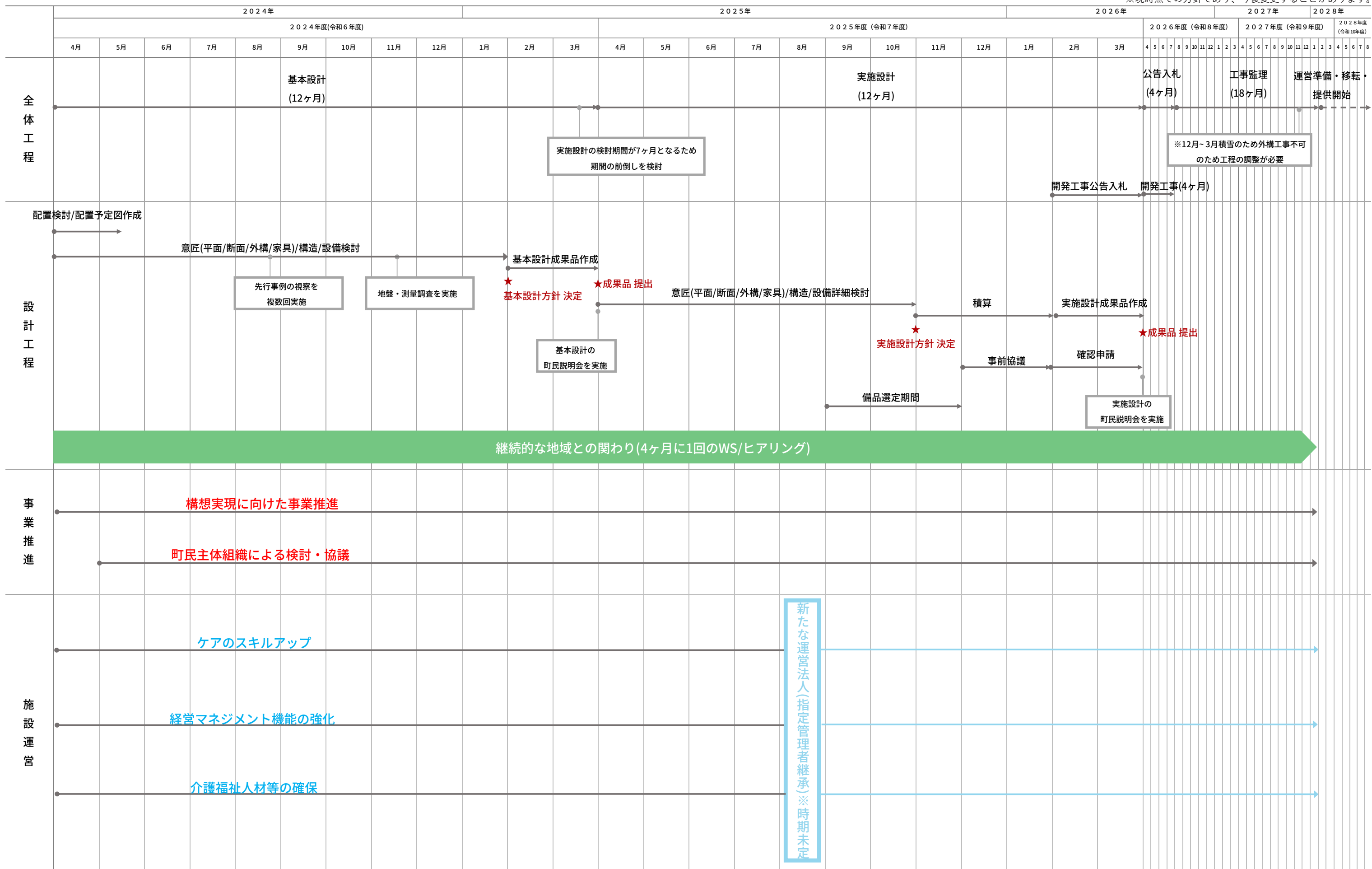


5 . 施設整備に向けて

01 施設整備の事業スケジュール

今年度行った基本構想・基本計画の策定にあたり、和寒町におけるふくしのまちづくりとしてめざすべき方向と「中核となる福祉施設」の基本的な方針を検討しました。この内容の実現に向け来年度以降でハードとソフト面の詳細な検討を行い、具体化していき、令和9年度内の竣工をめざします。

※現時点での方針であり、今後変更することがあります。



02 事業費の試算

基本構想の内容に基づき、本基本計画によって策定した事業規模及び建設予定地における施設整備における事業費を試算します。
今回算定した事業費は基本計画段階までの想定値であり、今後の基本設計・実施設計により変動します。

○事業費概算表

「中核となる福祉施設」整備事業費 3,844.10m² (単位 円)

項目	数量	単位	単価	金額	備考
【1】建設工事費	1,162.84	坪	1,962,000	2,281,492,080	坪単価は近年の北海道内の福祉施設と交流施設の坪単価から算出。
【2】設計・監理業務費	1	式		197,312,080	調査費含。
【3】開発工事費	17,353	平米	10,000	173,530,000	業者見積もり。
【4】開発設計業務費	1	式		5,402,000	業者見積もり。
【5】備品購入費	1,162.84	坪	100,000	116,284,000	弊社過去の実績より計上。
【6】各種申請費	1	式		1,377,000	
【7】用地取得費	1	式		*****	
(A) 【1】～【7】合計				2,775,397,160	
(B)消費税 (10%)				277,539,716	
(C) (A)+(B)合計				3,052,936,876	
(D)端数処理				△ 876	
(E) (C)-(D)合計				3,052,936,000	

※基本・実施設計・工事監理費は国土交通省告示第8号業務方針基準に基づき算出しています。

※人日単価は令和6年度国土交通省標準日額によります。

※見積は現時点での規定や計画規模で算出しています。今後、計画内容の進捗により変更となる場合があります。

※建設工事費単価と設計監理費の算定に係る面積内訳の考え方

(建物計画面積：3844.10㎡ = 十一号第1類 福祉・厚生施設：3225.30㎡ / 十二号第1類 文化・交流・公益施設：618.8㎡)

○想定される財源

本事業は、整備運営主体の法人が北海道の補助金等（老人福祉施設等整備事業補助金、介護サービス提供基盤整備事業補助金、介護サービス提供基盤整備事業費交付金、社会福祉施設整備補助金など）を活用する他、それ以外の補助制度の調査や研究を行い残りの費用を和寒町が助成します。

和寒町が助成する費用の財源は、主に「過疎対策事業債」の他、町が保有する基金の活用を予定しています。

参考事業からみた建設工事費

建設費の坪単価を試算するにあたり、2018年以降に北海道内で実施された福祉施設と交流施設の入札金額から平均値を算出しました。その値に今年度までの工事費高騰を勘案し、建築費指数による補正を行いました。

①公設福祉施設工事名	発注者	入札日	税抜落札価格(円)	合計金額(円)	延べ床面積(坪)	坪単価(円)	補正坪単価(円)	建築指数補正
特別養護老人ホームおとべ荘	乙部町	2022/06/23	1,736,204,000	1,736,204,000	852.49	2,036,626	2,118,748	1.12
特別養護老人ホーム建設工事(建築主体)			1,037,800,000					
特別養護老人ホーム建設工事(機械設備)			273,000,000					
特別養護老人ホーム建設工事(電気設備)	利尻富士町	2019/04/15	196,000,000	1,330,400,000	947.13	1,404,668	1,733,992	1.23
認知症高齢者グループホーム2新築(建築主体)工事			99,300,000					
認知症高齢者グループホーム2新築(電気設備)工事			18,100,000					
認知症高齢者グループホーム2新築(機械設備)工事	足寄町	2018/07/18	35,120,000	152,520,000	107.83	1,414,420	1,771,458	1.25

②公設交流施設工事名	発注者	入札日	税抜落札価格(円)	合計金額(円)	延べ床面積(坪)	坪単価(円)	補正坪単価(円)	建築指数補正
令和5年度多世代交流施設建築工事			247,000,000					
令和5年度多世代交流施設機械設備工事			35,200,000					
令和5年度多世代交流施設外構工事			68,000,000					
令和5年度多世代交流施設電気設備工事	浦臼町	2023/06/15	41,000,000	391,200,000	147.48	2,652,493	2,770,621	1.04
春採生活館アイヌ地域交流拠点整備事業建築主体工事			101,500,000					
春採生活館アイヌ地域交流拠点整備事業管設備工事			26,750,000					
春採生活館アイヌ地域交流拠点整備事業電気設備工事	釧路市	2022/05/17	17,500,000	145,750,000	134.61	1,082,737	1,204,079	1.11
道の駅を核としたまちの賑わい拠点施設整備に伴う建築主体工事			722,000,000					
道の駅を核としたまちの賑わい拠点施設整備に伴う機械設備工事			122,900,000					
道の駅を核としたまちの賑わい拠点施設整備に伴う電気設備工事	南富良野町	2021/06/18	118,800,000	963,700,000	291.61	3,304,756	3,911,134	1.18
上士幌町道の駅新築建築主体工事			598,000,000					
上士幌町道の駅新築電気設備工事			130,000,000					
上士幌町道の駅新築機械設備工事			143,500,000					
上士幌町道の駅外構整備工事			107,600,000					
上士幌町道の駅外構整備付帯工事	上士幌町	2019/04/11	77,000,000	1,056,100,000	465.85	2,267,039	2,785,219	1.22
道の駅建設主体			328,400,000					
道の駅建設電気			66,300,000					
道の駅建設機械	遠別町	2018/06/12	93,900,000	488,600,000	319.14	1,531,002	1,917,468	1.25
遠軽道の駅建設工事(建築主体)			544,000,000					
遠軽道の駅建設工事(給排水衛生設備)			57,000,000					
遠軽道の駅建設工事(空調設備)			46,650,000					
遠軽道の駅建設工事(電気設備)	遠軽町	2018/06/11	101,500,000	749,150,000	489.96	1,528,995	1,914,955	1.25

※入札金額は北海道建設新聞に掲載されているものです。

※建築費指数は「一般社団法人建設物価調査会」によって公開されているものです。

公設福祉施設(介護)平均単価	1,618,571	1,874,733
公設交流施設平均坪単価	2,061,170	2,417,246

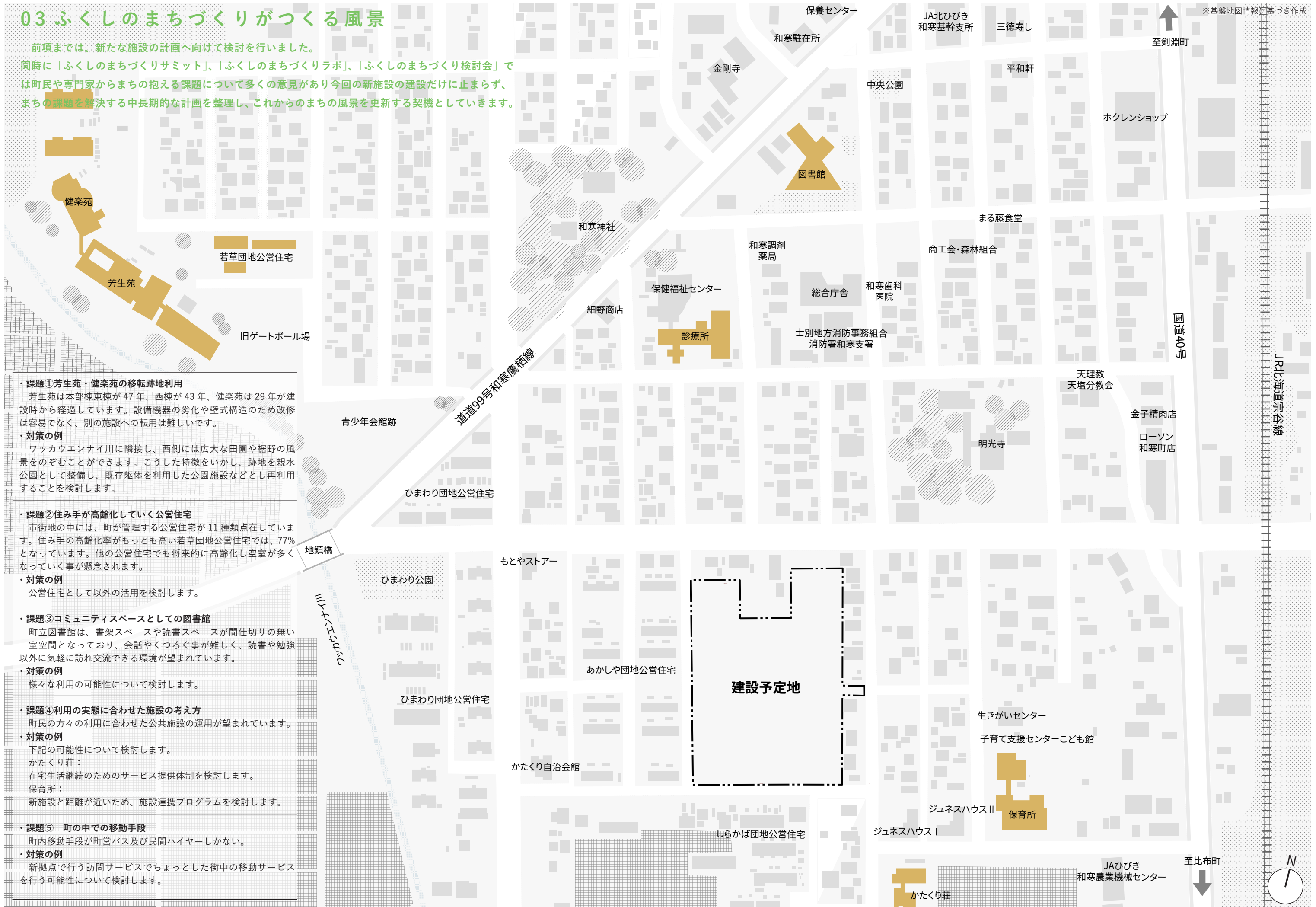
現計画案	福祉施設83.9%	1,579,115,499	1,829,032,464
	交流施設16.1%	484,875,062	452,550,198
	概算工事費合計	2,063,990,560	2,281,582,661
	按分坪単価	1,774,956	1,962,077



採用坪単価： 1,962,000円 / 坪

03 ふくしのまちづくりが つくる風景

前項までは、新たな施設の計画へ向けて検討を行いました。
 同時に「ふくしのまちづくりサミット」、「ふくしのまちづくりラボ」、「ふくしのまちづくり検討会」では町民や専門家からまちの抱える課題について多くの意見があり今回の新施設の建設だけに止まらず、まちの課題を解決する中長期的な計画を整理し、これからのまちの風景を更新する契機としていきます。



・課題① 芳生苑・健楽苑の移転跡地利用

芳生苑は本部棟東棟が47年、西棟が43年、健楽苑は29年が建設時から経過しています。設備機器の劣化や壁式構造のため改修は容易でなく、別の施設への転用は難しいです。

・対策の例

ワッカウエンナイ川に隣接し、西側には広大な田園や裾野の風景をのぞむことができます。こうした特徴をいかし、跡地を親水公園として整備し、既存躯体を利用した公園施設などとし再利用することを検討します。

・課題② 住み手が高齢化していく公営住宅

市街地の中には、町が管理する公営住宅が11種類点在しています。住み手の高齢化率をもっとも高い若草団地公営住宅では、77%となっています。他の公営住宅でも将来的に高齢化し空室が多くなっていく事が懸念されます。

・対策の例

公営住宅として以外の活用を検討します。

・課題③ コミュニティスペースとしての図書館

町立図書館は、書架スペースや読書スペースが間仕切りの無い一室空間となっており、会話やつろぐ事が難しく、読書や勉強以外に気軽に訪れ交流できる環境が望まれています。

・対策の例

様々な利用の可能性について検討します。

・課題④ 利用の実態に合わせた施設の考え方

町民の方々の利用に合わせた公共施設の運用が望まれています。

・対策の例

- 下記の可能性について検討します。
- かたくり荘：
在宅生活継続のためのサービス提供体制を検討します。
- 保育所：
新施設と距離が近いので、施設連携プログラムを検討します。

・課題⑤ 町の中での移動手段

町内移動手段が町営バス及び民間ハイヤーしかない。

・対策の例

新拠点で行う訪問サービスでちょっとした街中の移動サービスを行う可能性について検討します。