道営住宅の余剰地の活用に関するサウンディング型市場調査　調査結果

1　対象団地　北広島市道営住宅輝美町団地

2　実施期間　令和７年１２月１５日～１６日

3　調査参加者数　3者

4　意見の概要

（１）用途、土地利用

・戸建て住宅のほか、集合住宅や事業系施設が考えられる。
・集合住宅は分譲住宅のほか、単身学生向けや若い家族世帯向けなどの賃貸住宅を供給することが考えられる。
・賃貸住宅から北広島団地内での持ち家への住み替えを促すことが考えられる。
・子育て支援のコミュニティ施設を誘致することも考えられる。
・戸建て分譲住宅は土地込みで5,000万円を超えると売れなくなる。建築費の高騰や区画道路などの整備費の上乗せを考えると、土地の取得額は低く抑えたい。

（２）余剰地の一体的な開発

・全体の構想や計画、まちづくりのビジョンがあった方がよい。
・丘陵地形のため造成コストが大きい、既存の区画では不成形部分があるなど欠点がある。

（３）オフィスなどの就労の場の形成

・オフィスなどの昼間人口を増やす用途は難しいという意見がある一方、コミュニティバスなどの交通手段が整えば、可能性はあるのではないかとの意見があった。

（４）都市計画の見直し

・容積率や最低敷地規模の制限などを緩和することは望ましい。
・土地の価格を抑えるためには、最低敷地規模をあまり大きくしないことが必要である。

（５）入札方法

・プロポーザル方式が望ましいという意見がある一方、提案書の作成に費用負担が生じることから価格競争のみとしてほしいという意見があった。
・提案を求める場合は用途などの条件を示してほしい。

（６）売却の時期

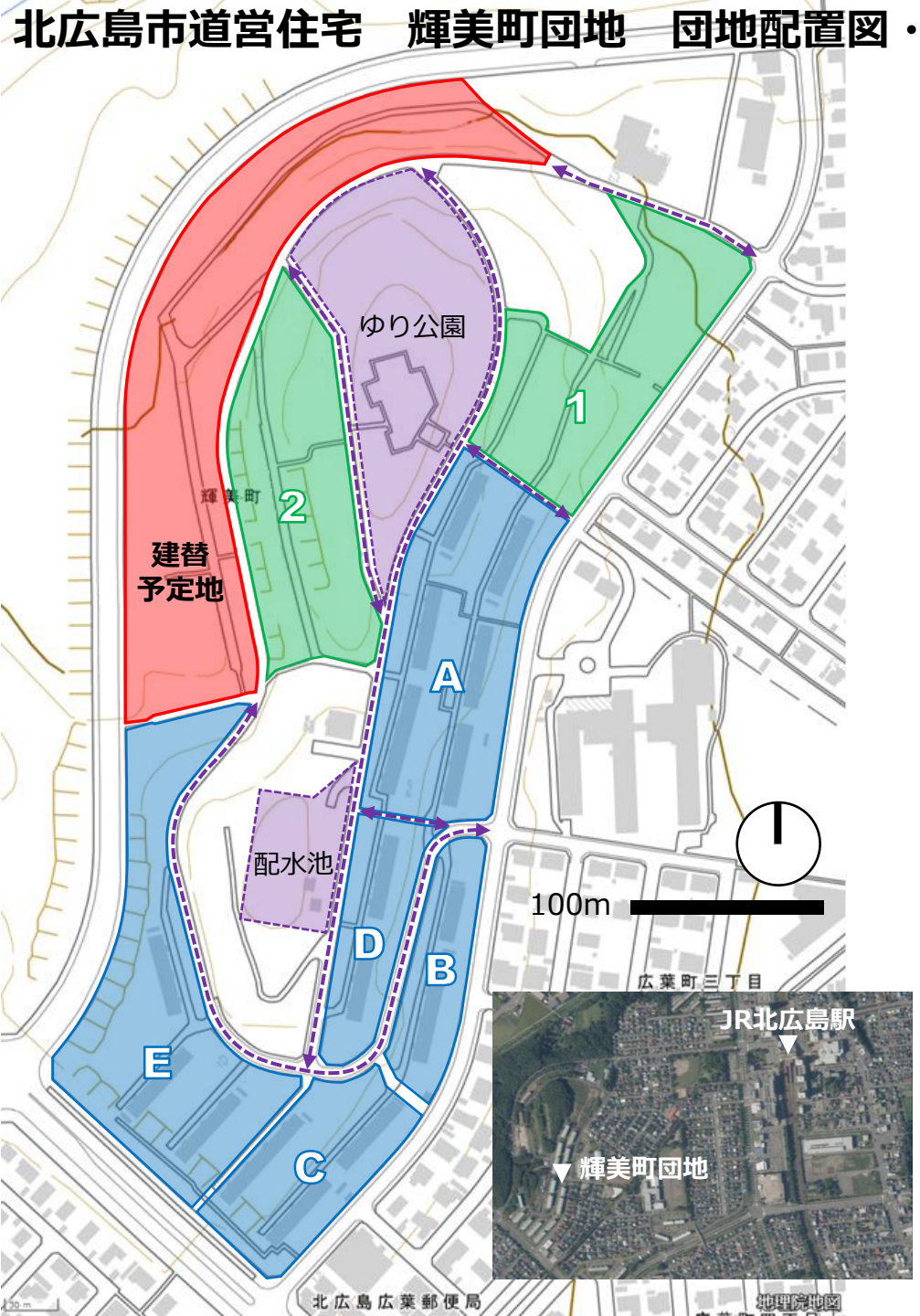
・早期の売却が望ましいという意見がある一方、住宅などの需要は遅れて出てくるため、今を逃すと需要がなくなるということはないとの意見があった。

（７）その他

・既存集合住宅をリノベーションして活用することも考えられるのではないか。

北広島市道営住宅　輝美町団地　団地配置図・概要

※調査時提示資料



輝美町団地　北広島市輝美町5ほか
JR北広島駅から徒歩17分、車3分
団地全体が丘陵地となっている

余剰地（緑色　　の部分）の概要

ブロック	1	2
面積	約11,400㎡	約12,700㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域	
容積率	200%	
建ぺい率	60%	
その他	既に更地	既に更地

既存住宅敷地（青色　　の部分）の概要

ブロック	A	D	B	C	E
面積	約13,200㎡	約4,600㎡	約25,900㎡		
用途地域	第一種中高層住居専用地域				
容積率	200%				
建ぺい率	60%				
その他 既存住宅 の状況	S47竣工 RC造5F/ PC造5F 6棟 135戸	S47竣工 RC造5F 2棟 39戸	S47竣工 PC造5F 2棟 60戸	S47竣工 RC造5F/ PC造5F 3棟 78戸	S47・49竣工 RC造5F 3棟 57戸

既存住宅は建替に伴い、順次用途廃止を予定

市道 ←----→ 公園・配水池　　の移設等については、北広島市等との協議が可能