

第2回江別市営住宅長寿命化計画検討委員会 会議録（要点筆記）

日 時：令和2年9月29日（火） 14：00～15：30

場 所：江別市民会館3階 37号室

出席者：江別市営住宅長寿命化計画検討委員会委員7名、事務局7名

江別市営住宅長寿命化計画検討委員会（敬称略） （◎委員長 ○副委員長）		
番号	氏名	備考
1	◎小室 晴陽	北翔大学
2	○飯塚 正美	江別市営住宅運営委員会
3	赤川 和子	市民公募
4	桜田 峰子	（一社）北海道建築士会札幌支部
5	田原 久美子	江別市社会福祉協議会
6	田原 寿夫	江別市自治会連絡協議会
7	田村 佳愛	北海道石狩振興局産業振興部建設指導課
出席7名		

事 務 局		
番号	氏名	備考
1	佐藤 民雄	江別市建設部部長
2	中島 卓哉	江別市建設部次長
3	廣瀬 毅	江別市建設部建築住宅課課長
4	岡山 宰士	江別市建設部建築住宅課主幹
5	山里 雅裕	江別市建設部建築住宅課主査
6	石塚 雅弘	（株）ドーコン
7	松木 琢磨	（株）ドーコン
出席7名		

傍聴者数 1名

■ 1. 開会

■ 2. 議事

□「市営住宅長寿命化計画の基本方針」について（資料1）

- ・事務局より、以下の内容等について説明。
 - ・長寿命化計画に関する基本方針や理念・基本目標は、現行計画と同様としていくこと。
 - ・市営住宅の将来目標管理戸数については、市の人口推計と国のストック推計プログラム双方の検討より、1,130戸程度としていくこと。

○田村委員

- ・基本方針に関して、日常点検の内容がみられないため記載願いたい。
- ・基本方針の文末において、意味が取りづらい部分があるため修正が必要。

○事務局

- ・点検については、日常的に行っているところである。ご指摘の内容を受け、加筆修正を行う。

○赤川委員

- ・障がい者への対応について、現在の市営住宅ではどのような取り組みを行っているのか。

○事務局

- ・近年建設している中央団地や新栄団地においては、車いす対応の住戸を整備している。

○小室委員長

- ・市営住宅目標戸数は1,130戸程度とのことであるが、現況戸数との違いはどのくらいか。

○事務局

- ・現況が1,201戸であるので、70戸程度の減少となる。

○田原委員（社会福祉協議会）

- ・新栄団地における今後の整備予定はどのようなものか。
- ・また、住棟の高さについては何か基準があるものか。

○事務局

- ・新栄団地については、今後2棟整備し、合計で6棟となる予定である。
- ・住棟の高さについては、それぞれの団地の場所や敷地条件などにより異なるものである。新栄団地では、高層の建物も可能であるが、あけぼの団地では2階建程度までである。

○小室委員長

- ・将来戸数については、試算の結果で良いと思われる。

□「計画の対象と事業手法の選定」について（資料1）

- ・事務局より、以下の内容等について説明。
 - ・事業手法選定フローに基づき各団地の判定を行い、計画期間の整備方向を設定したこと。
 - ・計画期間では、新栄団地の建替事業の継続、弥生団地の改善事業、中央団地の改善事業、また、あけぼの団地の建替事業を予定すること。
 - ・構想期間では、それぞれの劣化状況に応じた改善事業や、その時点の需要に基づいて建替等を検討すること。

○小室委員長

- ・32ページと33ページの表について、重複する箇所もあり少々わかりづらい。
- ・また、どこまでが3次判定の範囲となるのか。

○事務局

- ・19ページに国の指針におけるフロー図を示している。計画期間の事業の位置づけまでが3次判定の内容であり、その結果が33ページのプログラムという扱いである。
- ・少々わかりづらい部分があると思われるため、表現を再整理する。

○桜田委員（北海道建築士会札幌支部）

- ・あけぼの団地の着手時期は、中央団地の改善事業の次になるのか。

○事務局

- ・あけぼの団地の建替にあたっては、まずは募集を停止しある程度の空き家を確保していくことが必要となる。これらの期間も見込んだ着手年次を想定しているところである。

○田原委員（社会福祉協議会）

- ・ 単身世帯に関して、応募してもなかなか入居できない旨の話を聞くが、実態は如何か。

○事務局

- ・ あけぼの団地に関しては、随時入居を受け付けているが希望者があまりいない状況である。ご指摘の件は、あけぼの以外の団地のことと思われる
- ・ 近年の市営住宅の整備にあたっては、このようなニーズへの対応も考慮し、単身用の住戸も多く供給しているところである。

○飯塚副委員長

- ・ あけぼの地区では、近年、高齢化や人口減少、また、店舗の廃業など、地域コミュニティにも影響を及ぼすことも懸念される所であり、このようなことにも配慮が必要と考える。

○事務局

- ・ 建替にあたっては、地域の交流の場となる庭づくりなど、コミュニティの形成にも配慮していく考えである。
- ・ なお、あけぼの団地は戸数も多く規模も大きい団地であること、また、現段階では、建替時点での需要が十分に把握できない部分もあることから、その再生を進めていくにあたっては、次期の長寿命化計画の見直しも含め、別途検討を行っていくことが必要と考えている。

○田村委員

- ・ 33 ページの計画期間の事業予定について、資料では、あけぼの団地の部分の記載がないようだが、今後記入していくという理解で良いか。

○事務局

- ・ ご指摘のとおりである。

□「事業の実施方針」について（資料1）

- ・ 事務局より、以下の内容等について説明。
 - ・ 計画期間における点検・計画修繕の方針とともに、改善事業については、中央団地と弥生団地を対象として、屋上防水や外壁改修等を予定すること。
 - ・ 建替事業は、新栄団地の継続とともに、あけぼの団地においては地域の特色を活かした事業展開を行っていくこと。

○飯塚副委員長

- ・ 公営住宅の構造に関して、何か決まりがあるものか。他のまちでは、木造の公営住宅の建設も行われていると聞いている。
- ・ コスト面の優位性も含めて、木造についても検討が必要と考えられる。防音性に関しては、木造であっても特段の問題はないかと思われる。

○事務局

- ・ 構造については、特段の決まりはない状況である。ご指摘のコスト面も含め、今後の検討事項と考えている。
- ・ あけぼの団地においては、高齢者や若者といった多様な世帯のミックスコミュニティを想定していることから、特に、防音性能については配慮が必要と考えているところである。

○小室委員長

- ・ コストや機能面に関しては、今後の検討事項といえるだろう。
- ・ 一方、防災面に関し水害に対する対応は、現時点で既に行っているという認識でよいか。

○事務局

- ・ 水害があった当時から対策は進んでいる状況であり、当時と同じ水害があっても同様の被害はないものと考えている。

□「あけぼの団地 整備の方向性（案）」について（資料2）

- ・ 事務局より、以下の内容等について説明。
 - ・ 自然に恵まれた環境にあることや人口減少・高齢化の進行などの現状や課題、入居者意向などに関すること。
 - ・ 高齢者・子育て世帯への配慮、自然環境との融合ほか、あけぼの団地の再生にあたってのコンセプトに関すること。
 - ・ 住宅困窮者のためのセーフティネットとしての趣意から、公営住宅における、シェアハウスや寄居者・合宿施設・ペット可などとしての運用は困難であること。
 - ・ 建替とともに、既存住棟の活用や用途廃止等も行い、地域の個性を活かした再生を進めていくこと。
 - ・ 用途廃止後の用地については、地域の魅力向上等の観点から、一般住宅やパークゴルフ場の拡張用地などの利用を検討すること。

○小室委員長

- ・あけぼの団地において、良い住宅ができるのを期待したい。

○田原委員（社会福祉協議会）

- ・あけぼの地区には、空き家が多くなっており、また、商店も少なく交通も不便といえる。これらも含めた検討が必要と考えられる。

■ 3. その他

次回の委員会の開催等について

■ 4. 閉会