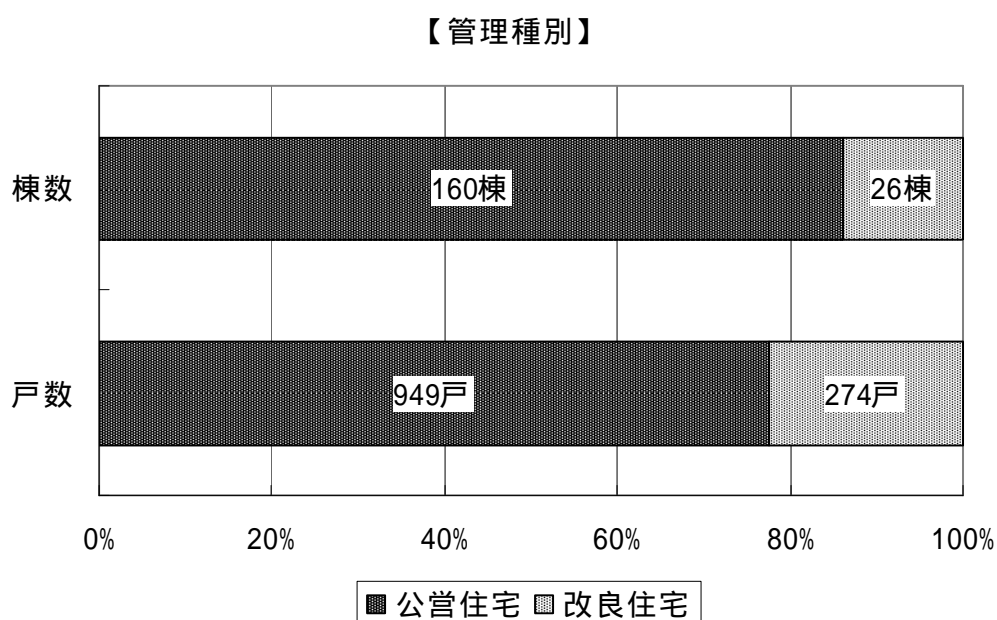


1 . 市営住宅ストックの状況

(1) 管理種別

江別市の市営住宅は、平成 23 年度末現在で 186 棟、1,223 戸になっています。
住宅の種別では公営住宅 160 棟 (86.0%)、949 戸 (77.6%)、改良住宅 26 棟
(14.0%)、274 戸 (22.4%) となっています。



公営住宅・改良住宅

公営住宅は公営住宅法、改良住宅は住宅地区改良法に基づき、地方公共団体等が整備する公的賃貸住宅です。

江別市では、それぞれの住宅に入居できる方の収入の金額が改良住宅の方が若干少ないほか、違いはほとんどありません。

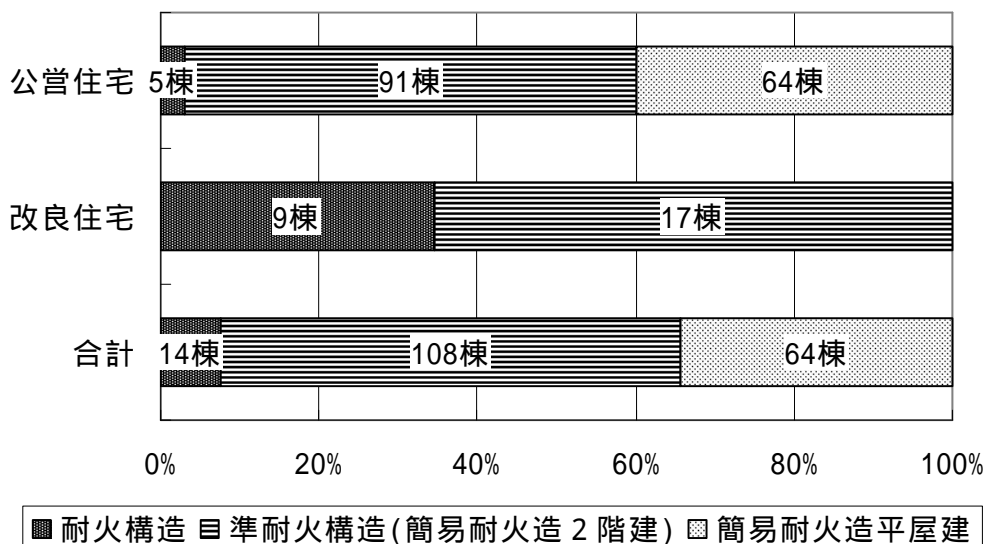
(2) 構造種別

概要

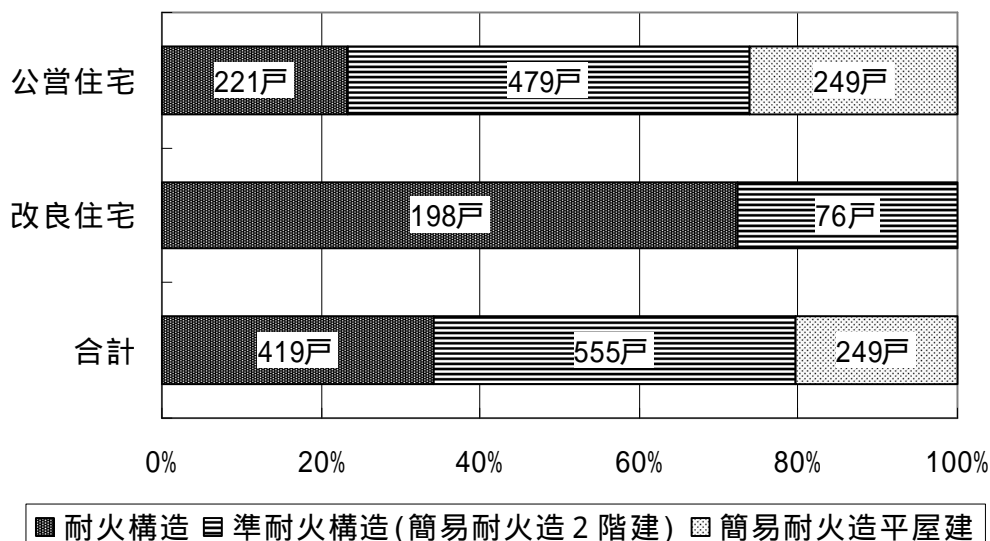
住棟の数では、耐火構造 14 棟 (7.5%)、準耐火構造 (簡易耐火構造 2 階建) 108 棟 (58.1%)、簡易耐火構造平屋建 64 棟 (34.4%) となっていますが、戸数別にみると、耐火構造 419 戸 (34.3%)、準耐火構造 (簡易耐火構造 2 階建) 555 戸 (45.4%)、簡易耐火構造平屋建 249 戸 (20.4%) となっています。

また、改良住宅で耐火構造の建物の割合が多く、反対に公営住宅では準耐火構造 (簡易耐火構造 2 階建)、簡易耐火構造平屋建の建物が多くなっています。

【構造別棟数】



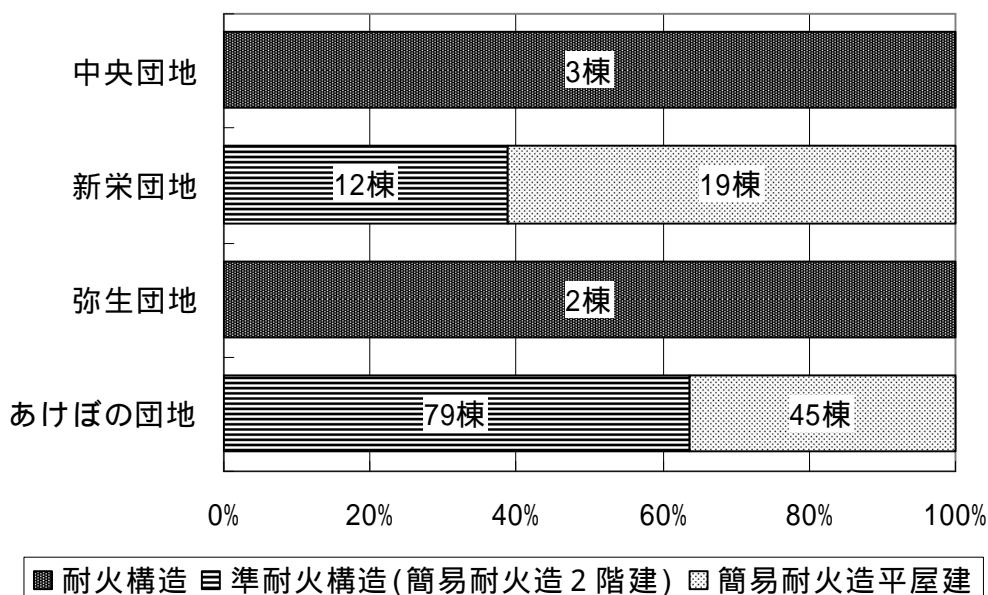
【構造別戸数】



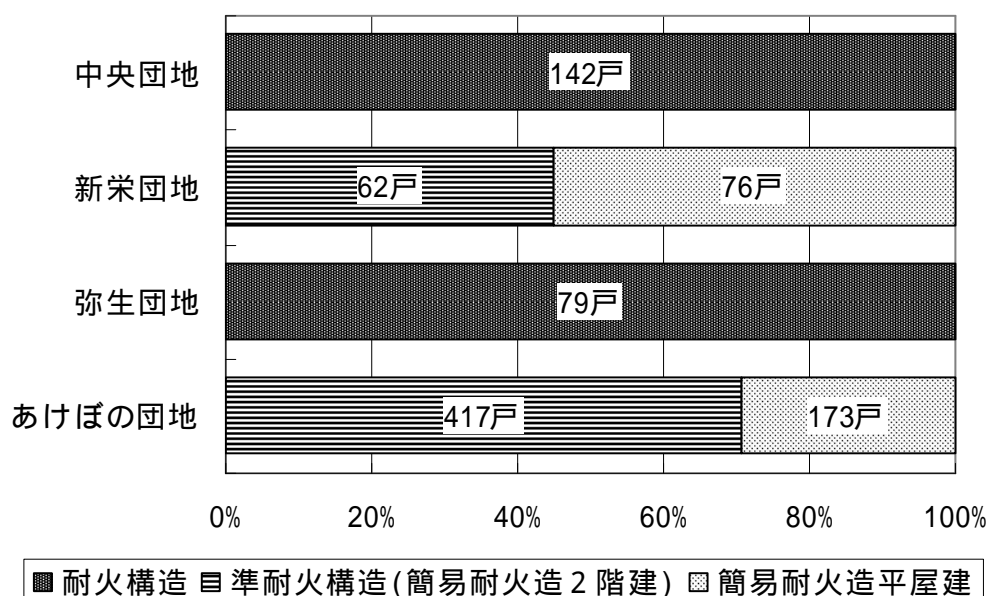
団地別概要

団地別に建物の構造種別を見ると、公営住宅の弥生団地、中央団地は全て耐火構造の建物となっているのに対し、あけぼの団地、新栄団地では耐火構造の建物がない状態です。

【公営住宅団地別構造別棟数】



【公営住宅団地別構造別戸数】

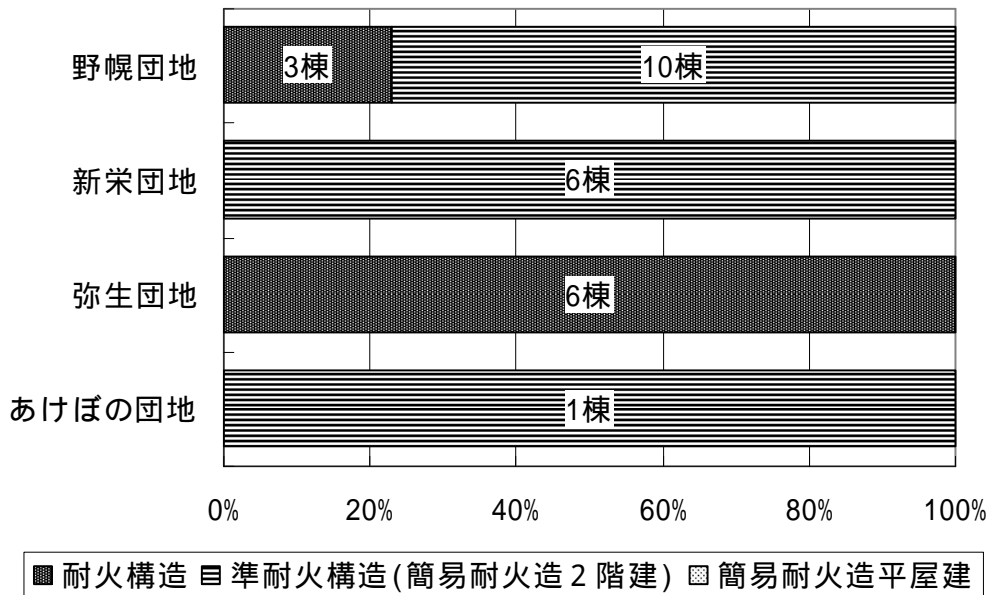


改良住宅では、弥生団地の全ての住棟が耐火構造となっています。

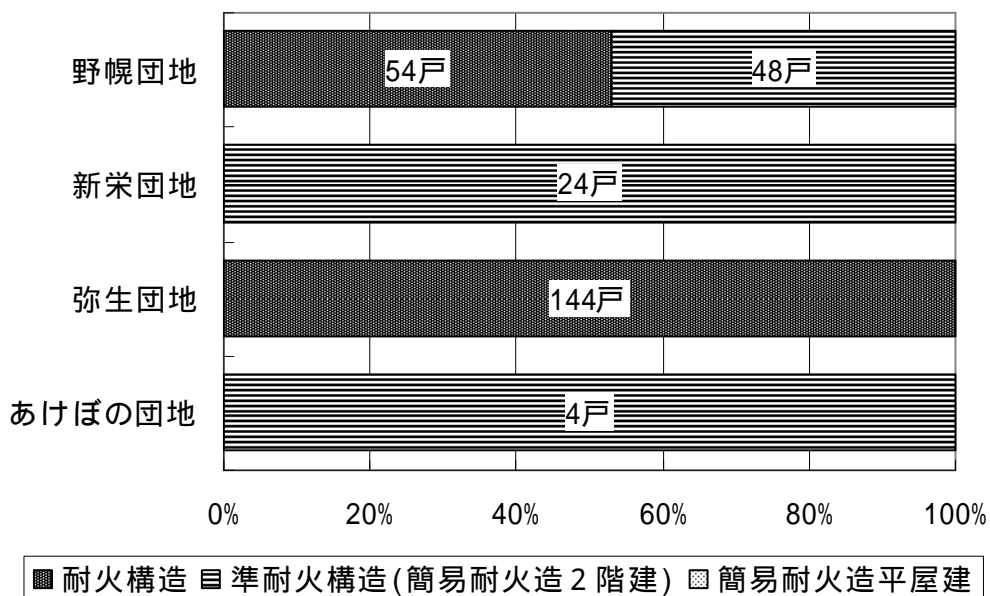
また、あけぼの団地、新栄団地では、準耐火構造（簡易耐火構造2階建）及び簡易耐火構造平屋建の建物となっています。

野幌団地は耐火構造と準耐火構造（簡易耐火構造2階建）の住棟で構成され、耐火構造の住宅は住戸数で54戸（52.9%）、住棟数で3棟（23.1%）となっています。

【改良住宅団地別構別棟数】



【改良住宅団地別構造別戸数】



(3) 住戸型式

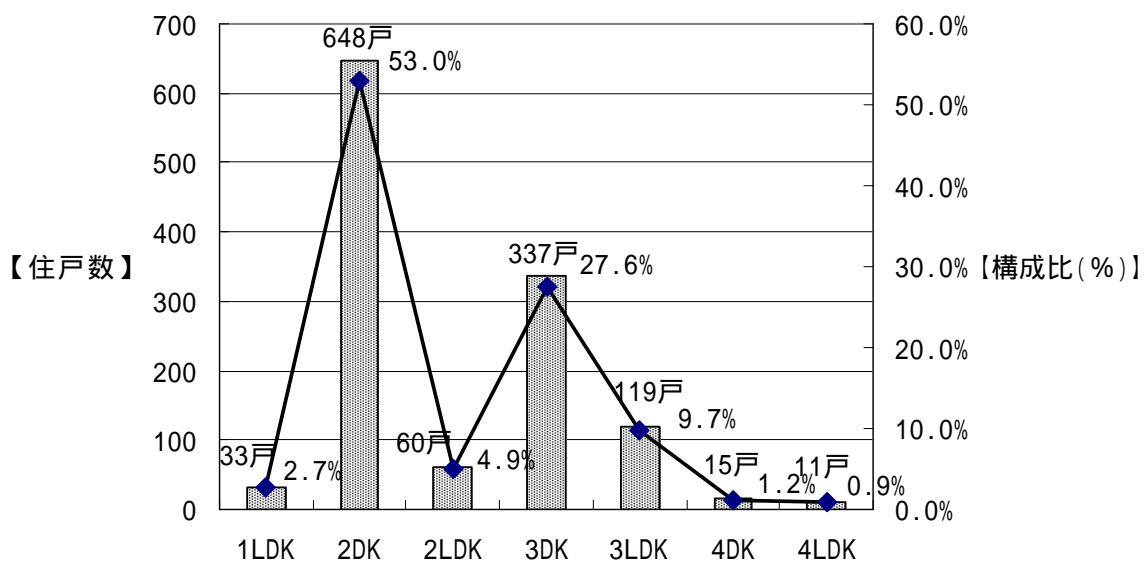
概要

住戸型式では、1LDK 33戸(2.7%)、2DK 648戸(53.0%)、2LDK 60戸(4.9%)、3DK 337戸(27.6%)、3LDK 119戸(9.7%)、4DK 15戸(1.2%)、4LDK 11戸(0.9%)となっています。

2DKと3DKの住戸がおよそ80%以上占め、比較的小規模な世帯向けの住宅が多くなっています。

また、4DKなど大家族世帯向けの住戸も整備されています。

【住戸型式別戸数】

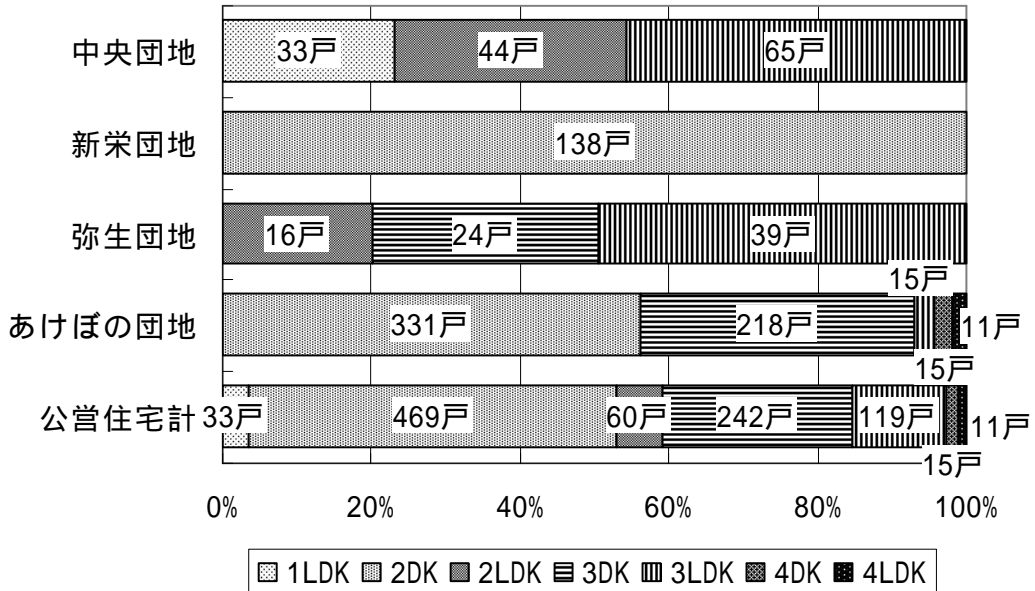


団地別概要

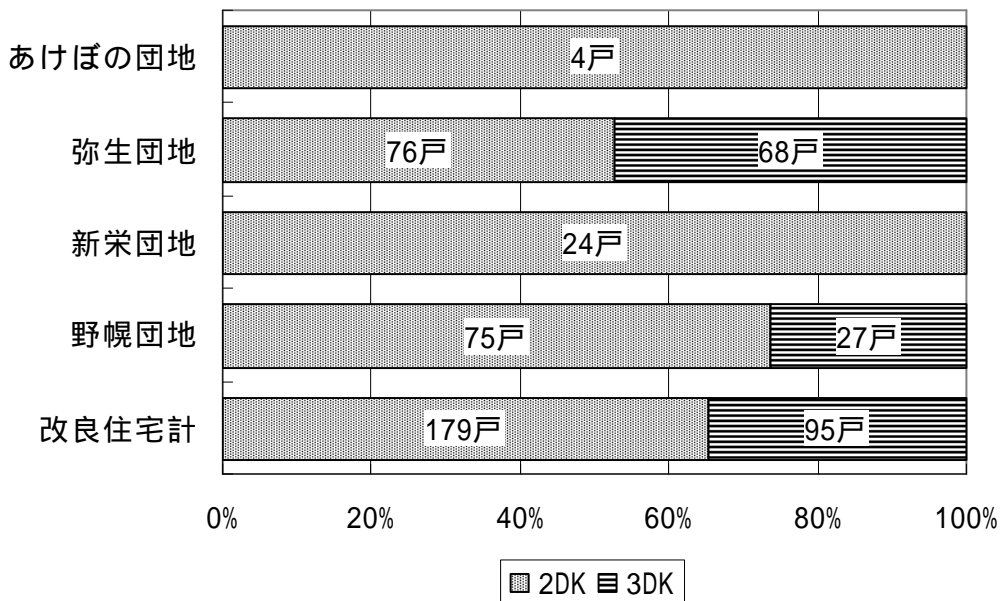
団地別では、公営住宅団地のうち、新栄団地は全ての住戸が2DKにより構成され、あけぼの団地は2DKと3DKタイプの住戸が大半を占めているものの、中央団地、弥生団地では大小さまざまな形式の住戸が確保されています。

一方、改良住宅では、2DK型式と3DK型式となっています。

【公営住宅団地別住宅型式】



【改良住宅団地別住宅型式】

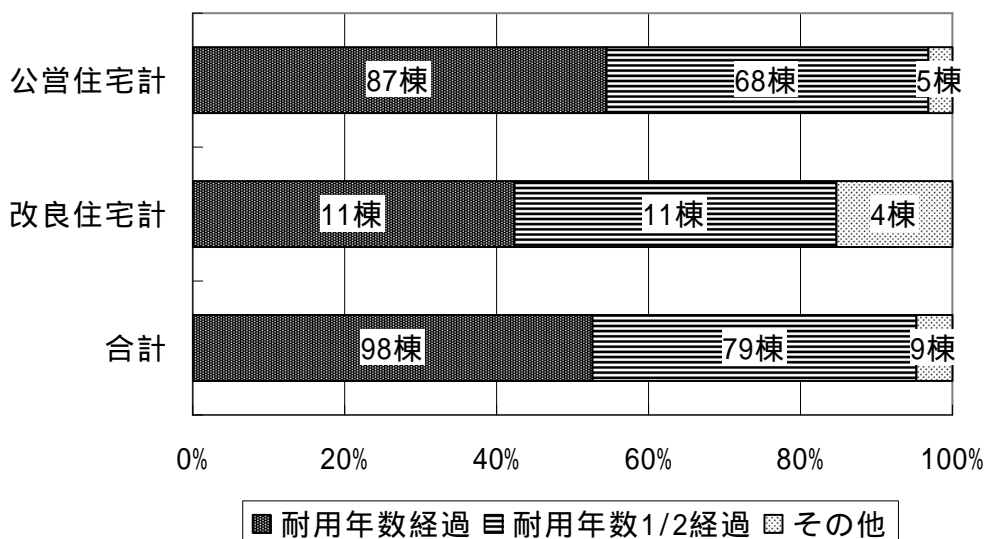


(4) 住宅の老朽化の状況

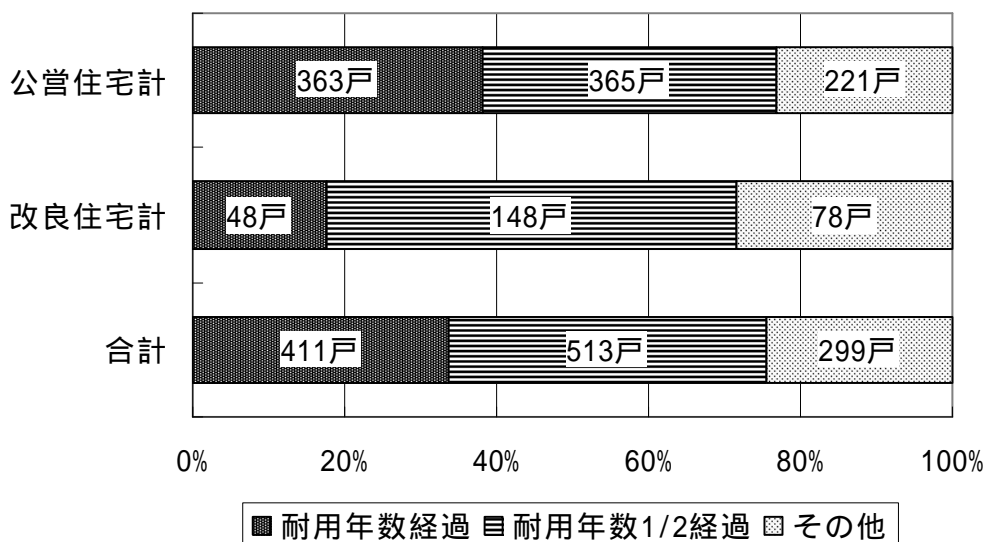
概要

平成23年3月末現在、耐用年数を経過した住宅が98棟(52.7%)、411戸(33.6%)、耐用年数の1/2を経過した住宅は、79棟(42.5%)、513戸(41.9%)となっており、住棟数でおよそ95%、戸数ではおよそ75%が老朽化の進んだ住宅となっています。

【耐用年数経過状況(棟数)】



【耐用年数経過状況(戸数)】

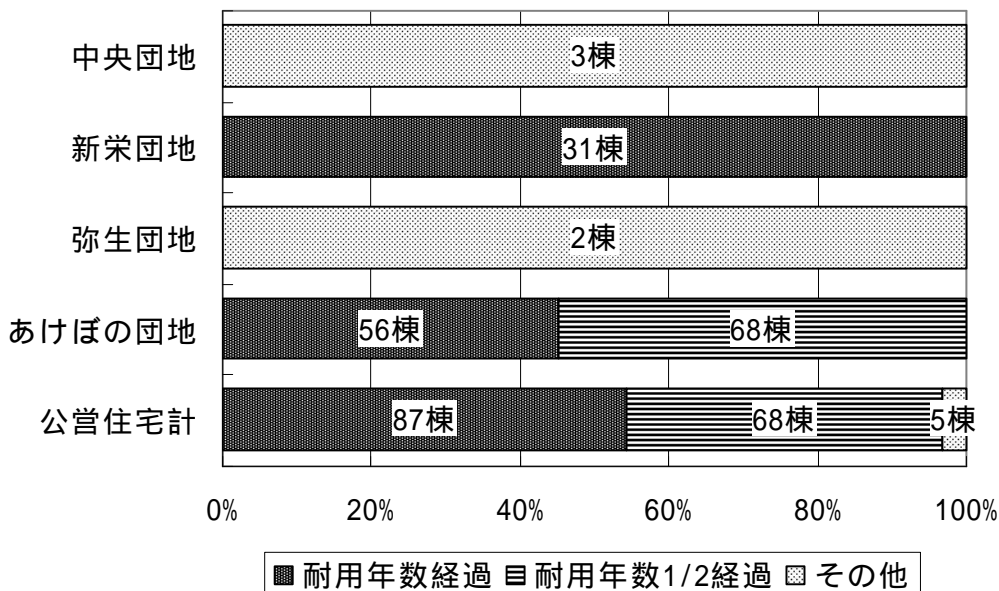


団地別の老朽化の状況

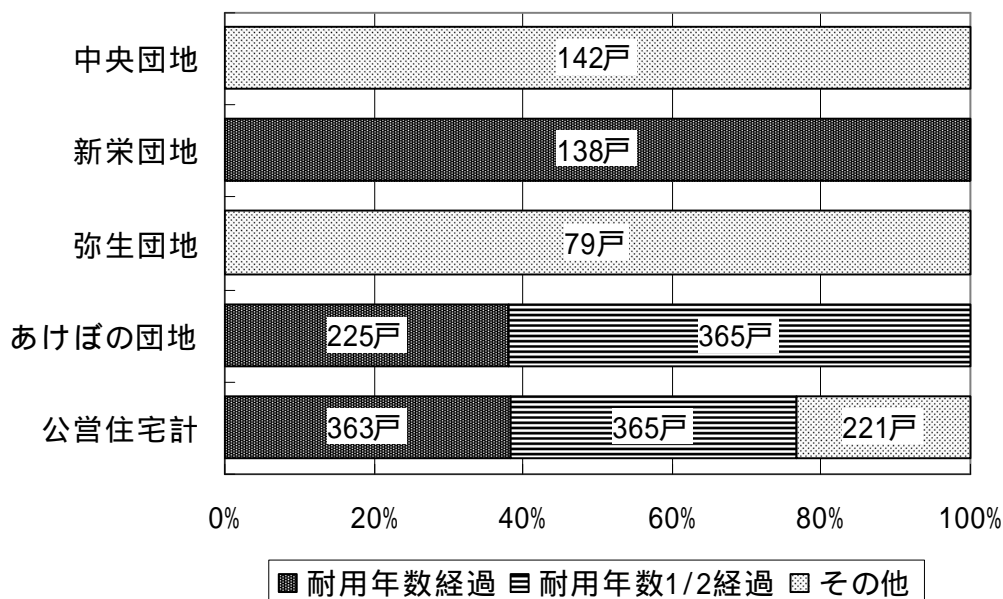
公営住宅では、新栄団地の老朽化が最も進んでおり、全ての住棟、住戸が耐用年数を経過しています。

あけぼの団地は全ての住棟、住戸が耐用年数の1/2を経過し、住棟数、住戸数ともおよそ4割超は耐用年数を経過した状態になっています。

【公営住宅耐用年数経過状況（棟数）】

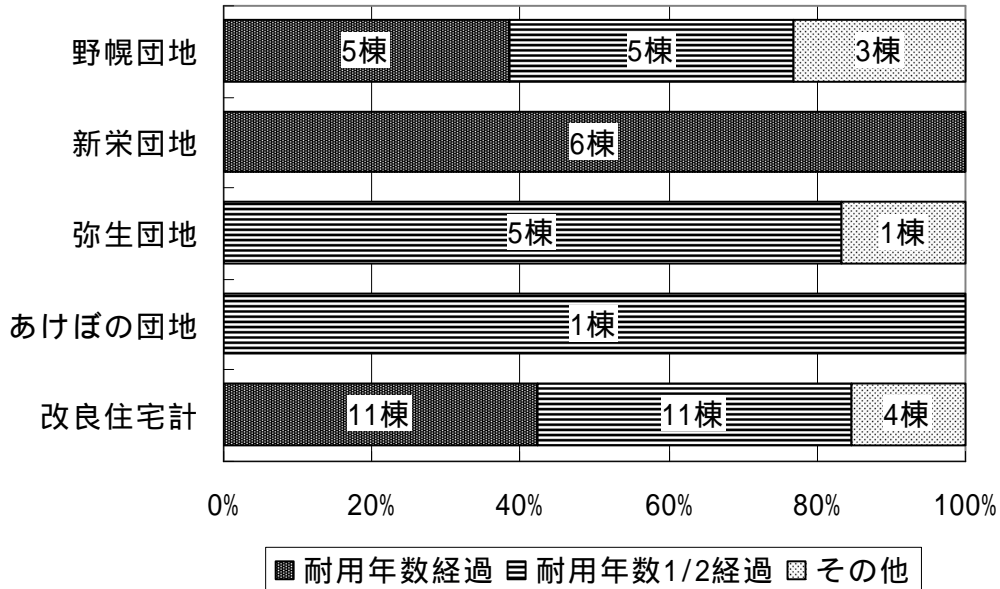


【公営住宅耐用年数経過状況（戸数）】

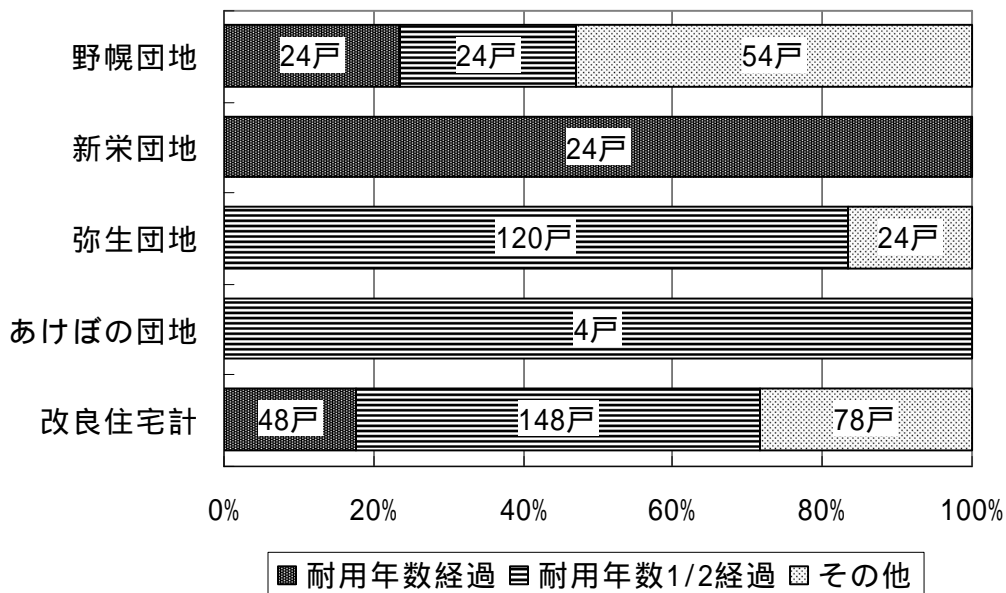


改良住宅では、新栄団地の全てと野幌団地の一部が耐用年数を経過しています。
 野幌団地では、住棟数のおよそ 8 割、住戸数のおよそ半分で耐用年数の 1/2 以上を経過するか耐用年数を経過しています。
 また、あけぼの団地では、耐用年数を経過した住棟、住戸はないものの、全ての住棟、住戸が耐用年数の 1/2 を経過しています。

【改良住宅耐用年数経過状況（棟数）】



【改良住宅耐用年数経過状況（戸数）】

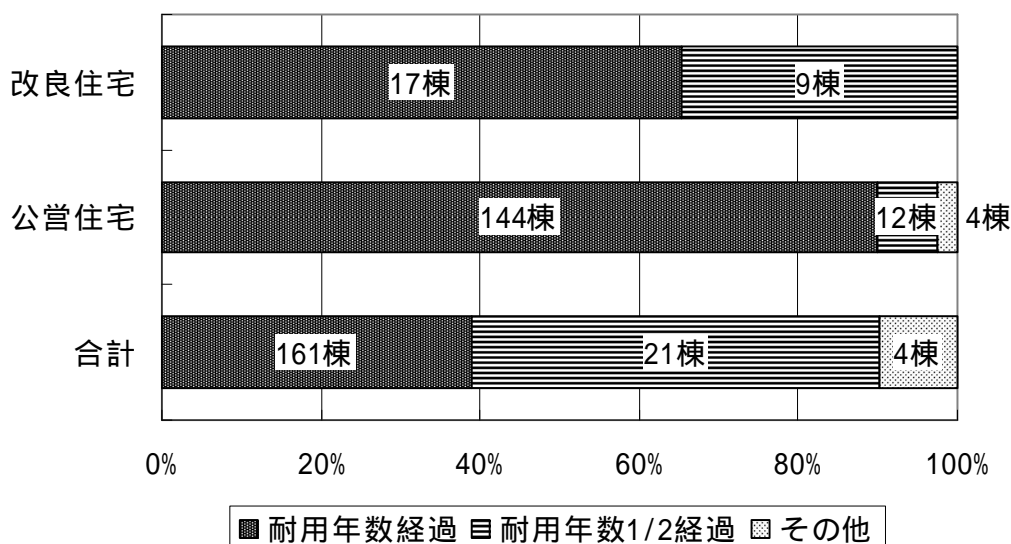


このまま推移した場合の老朽化の進展状況

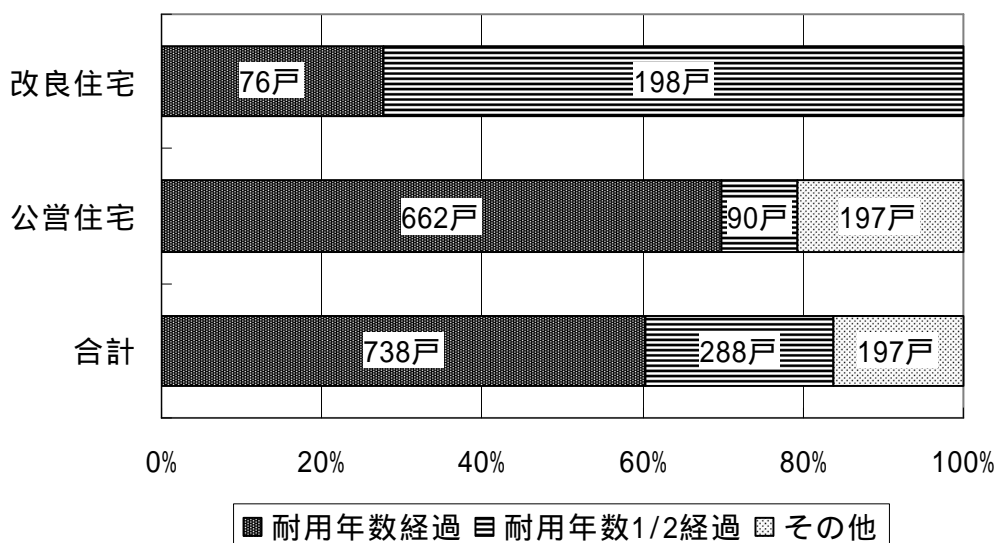
建替、用途廃止などの対応をせずに現状のまま推移した場合、およそ10年後、平成33年時点の老朽化の状況は、市営住宅全体で、住棟数の8割強、住戸数の6割が耐用年数を経過し、住棟数、住戸数の8割以上が耐用年数の1/2を経過してしまうという状況になります。

着実な建替事業の推進等が不可欠な状況に置かれているものと考えられます。

【平成33年時点の耐用年数経過状況（棟数）】



【平成33年時点の耐用年数経過状況（戸数）】



(5) 空家等の概要

江別市の市営住宅の空家戸数は、平成 23 年 4 月 1 日現在 124 戸となっており、管理戸数 1,223 戸のおよそ 10.1%となっています。

空家の大半の 95 戸は、あけぼの団地にあります。

また、ほとんどの団地で駐車場、集会所が確保されているが、建替の行われた団地は中央団地のみにとどまっています。

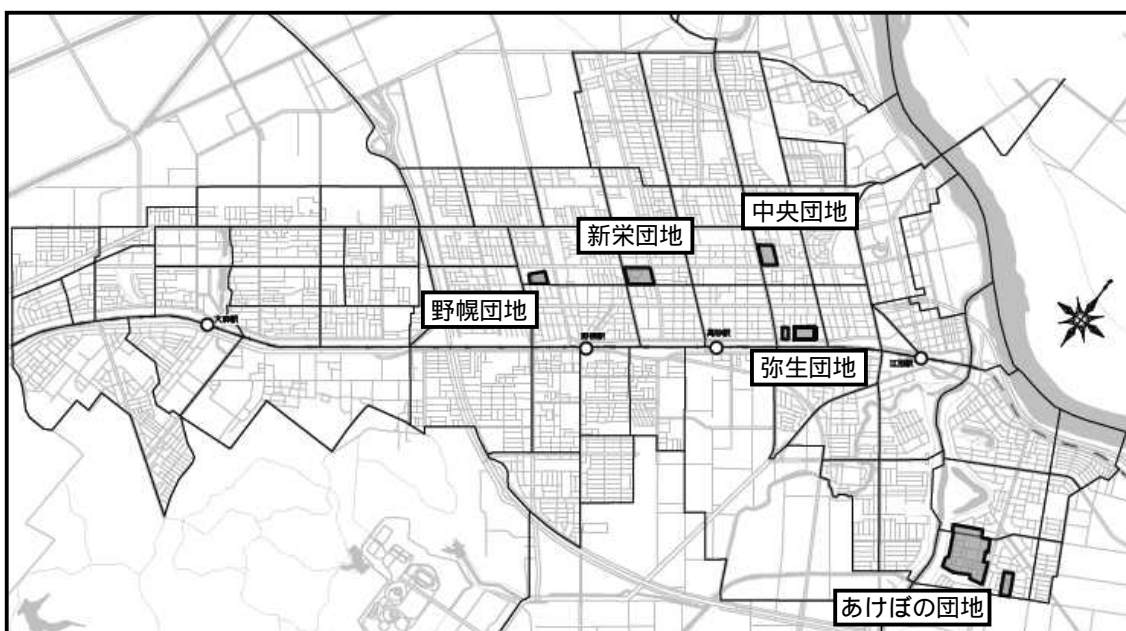
一方、直近 3 年間の空家募集に対する応募倍率を見ると、中央団地の 51.4 倍をはじめ、高い応募倍率となっています。総じて、江別市では市営住宅へのニーズは高くなっています。

【江別市の団地別概要】

(単位：戸，台)

団地		管理戸数 合計	駐車場 設置台数	建替履歴	集会所の 有無	空家戸数 合計	応募倍率 (直近 3 年間の 平均)
公営住宅	中央団地	142	132	H8～H12	有	4	51.4
	新栄団地	138	52		有	15	16.0
	弥生団地	79	51		有	0	17.0
	あけぼの団地	590	244		有	91	7.5
改良住宅	野幌団地	102	0		有	5	22.0
	新栄団地	24	公営と共用		公営と共用	2	-
	弥生団地	144	72		公営と共用	3	4.7
	あけぼの団地	4	公営と共用		公営と共用	4	-
合計		1,223				124	

【江別市の団地位置図】



(6) 入居者の状況

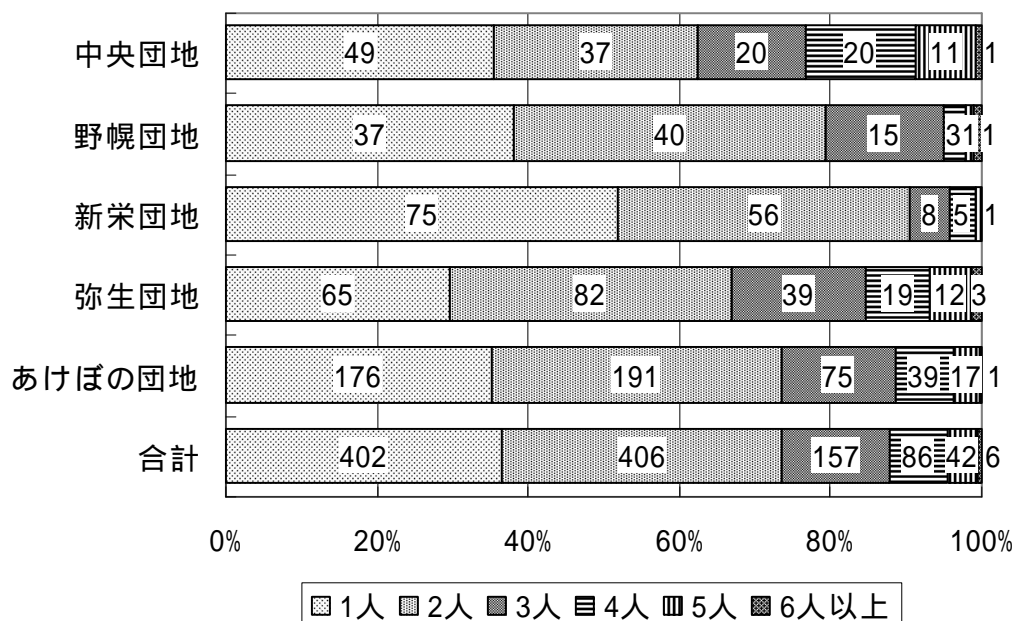
世帯人数をみると、単身世帯、2人世帯が多く、それぞれ入居世帯1,099世帯のうち402世帯(36.6%)、406世帯(36.9%)であり、小規模世帯が全体の70%以上を占めています。

以下、3人世帯157世帯(14.3%)、4人世帯86世帯(7.8%)、5人世帯42世帯(3.8%)、6人以上世帯6世帯(0.5%)となっています。

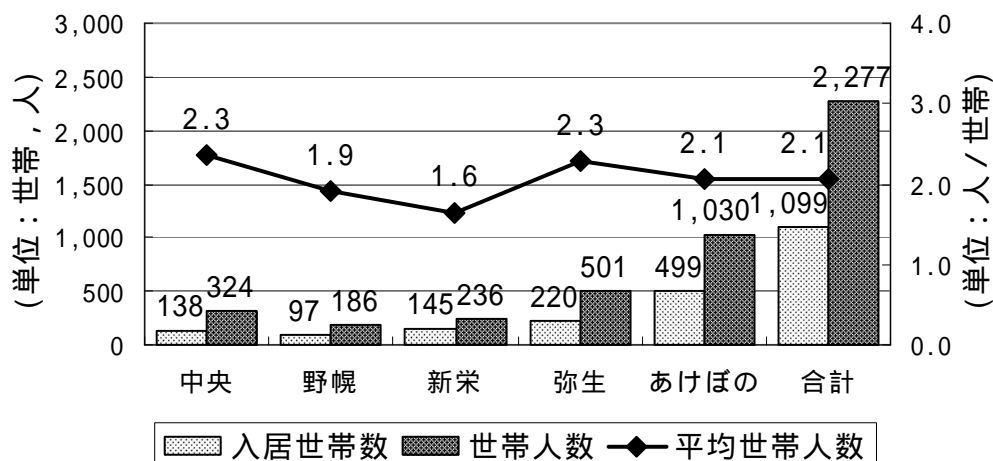
平均世帯人数は、全団地で2.1人/世帯に対し、新栄団地1.6人/世帯、野幌団地1.9人/世帯と両団地では2人を下回り、世帯規模の縮小、小規模化が進んでいます。

【世帯人数別入居世帯数】

(単位：世帯)



【平均世帯人数】

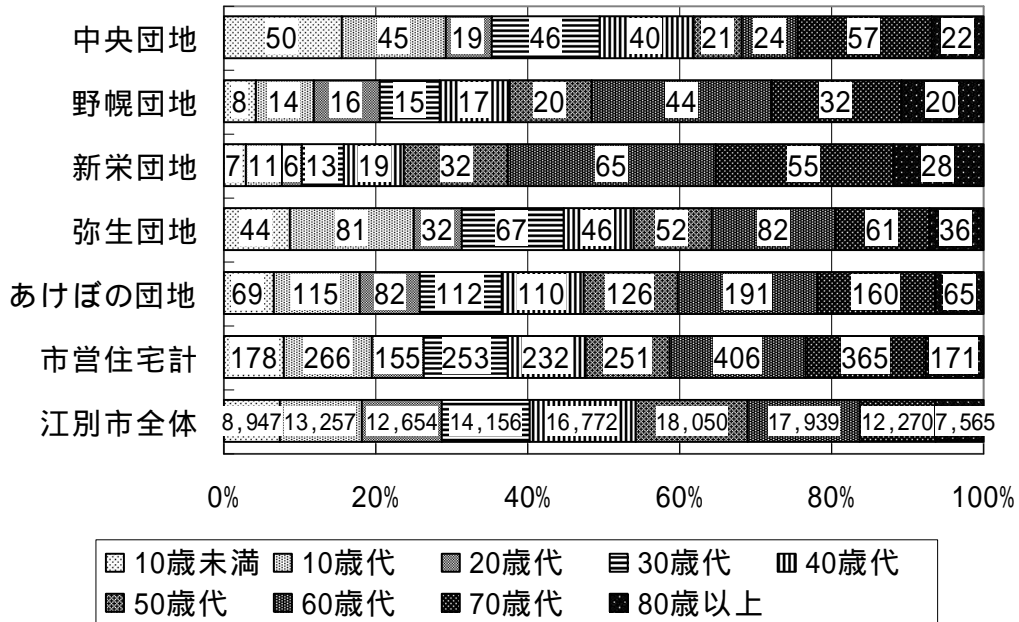


入居者の年齢構成を見ると、60歳代、70歳代が多く、60歳代以上で41.3%を占め、入居者の高齢化が進んでいます。

江別市全体と比べると、10歳代以下の若年世代と60歳代以上の高齢者世代が多く、20歳代から50歳代の勤労世代が少ないのが特徴です。

【入居者及び江別市の年齢別人数】

(単位：人)

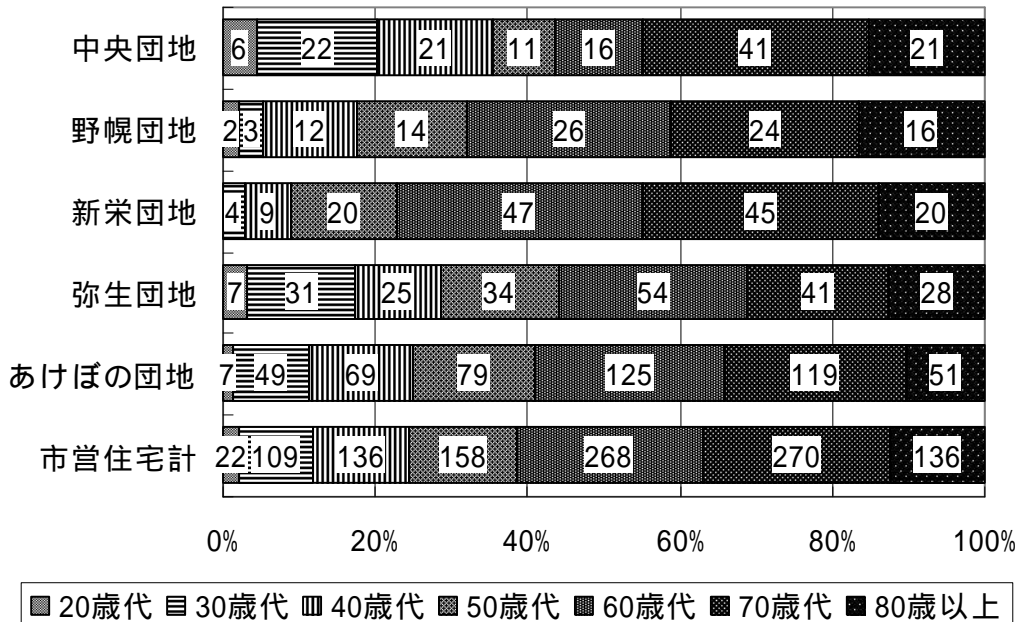


世帯主の年齢構成を見ると、70歳代が最も多く270世帯(24.6%)を占め、60歳代以上で674世帯(61.4%)と過半数を上回る状況です。

中でも新栄団地、野幌団地の世帯主の年齢層が高く、新栄団地では60歳代以上が77.2%、野幌団地では68%を占めています。

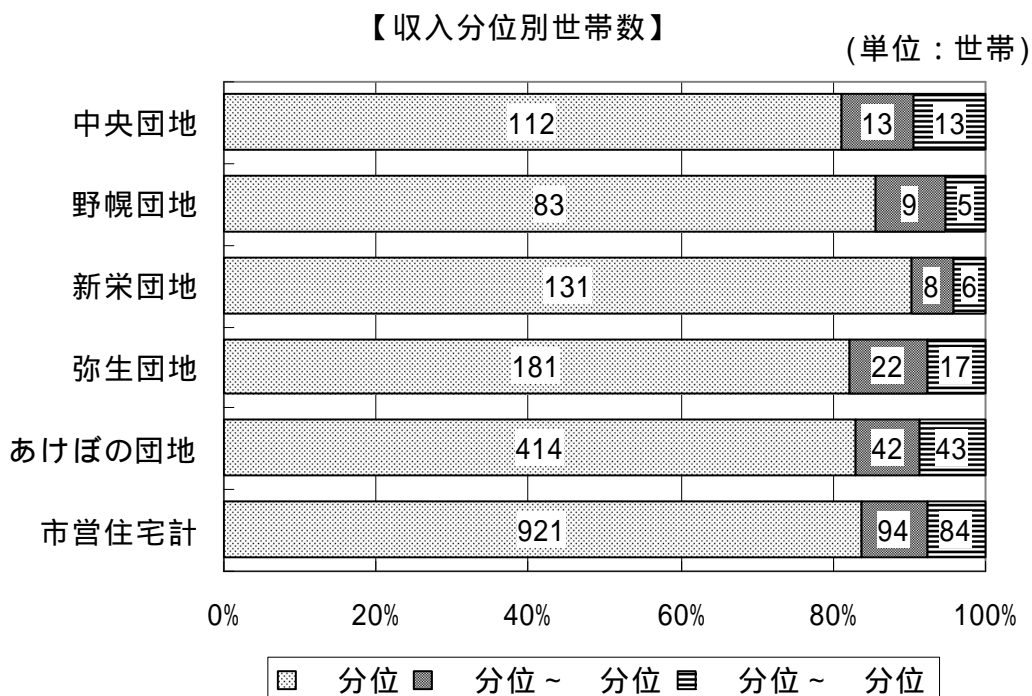
【世帯主年齢別世帯数】

(単位：世帯)



(7) 収入の状況

入居世帯の収入分位をみると、第 分位の低所得の世帯が 921 世帯 (83.8%) と大半を占め、 分位 ~ 分位 94 世帯 (8.6%)、 分位 ~ 分位 84 世帯 (7.6%) となっています。



収入分位は、全国の 2 人以上の世帯を対象に、収入の低い順に並べ収入の低い方から高い方へ 分位から 分位まで同じ人数の階層に分けたものです。

【収入分位】 (単位：円)

収入分位	収入月額
分位	0 ~ 104,000
分位	104,001 ~ 123,000
分位	123,001 ~ 139,000
分位	139,001 ~ 158,000
分位	158,001 ~ 186,000
分位	186,001 ~ 214,000
分位	214,001 ~ 259,000
分位	259,001 ~

平成 23 年 4 月 1 日現在、入居世帯総数 1,099 世帯のうち、34 世帯が収入超過者となっており、収入超過者にはその旨を通知するとともに、他の住宅のあっせんなど市営住宅からの明け渡しを容易にするように努めます。