

## 2. 市営住宅の概要などについて

### 目 次

1. 市の住宅等の概要	1
(1) 人口・世帯数の推移	1
(2) 住宅所有関係別世帯の現状	2
2. 市営住宅の状況	3
(1) 市営住宅管理状況	3
(2) 市営住宅入居者の状況	17
3. 各団地の現状と今後の方向性について	20
(1) 団地ごとの現状・整備実績と今後の考え方	21



## 1. 市の住宅等の概要

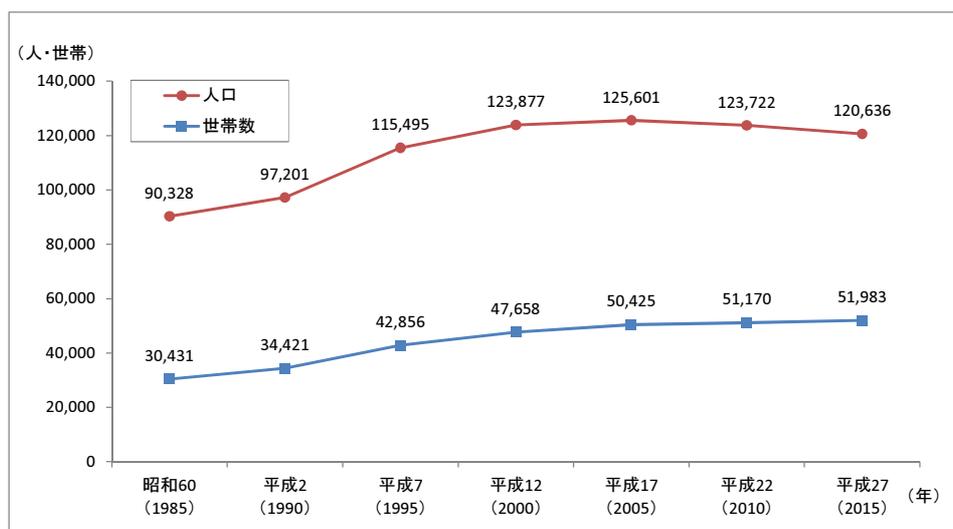
### (1) 人口・世帯数の推移

市の人口（平成 27（2015）年、国勢調査）は 120,636 人、世帯数は 51,983 世帯となっています。

国勢調査によると、人口・世帯数とも一貫して増加基調にありましたが、人口は平成 17（2005）年の 125,601 人をピークに減少に転じています。

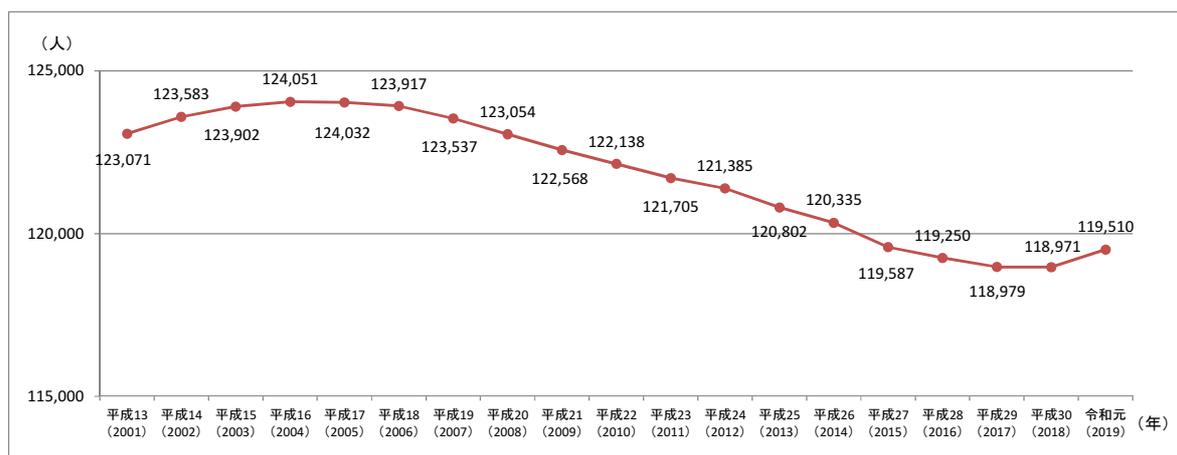
なお、住民基本台帳における数字をみると、令和元（2019）年 10 月時点で 119,510 人となっており、若干増加に転じています。

#### 人口・世帯の推移



資料：国勢調査

#### 住民基本台帳による総人口の推移



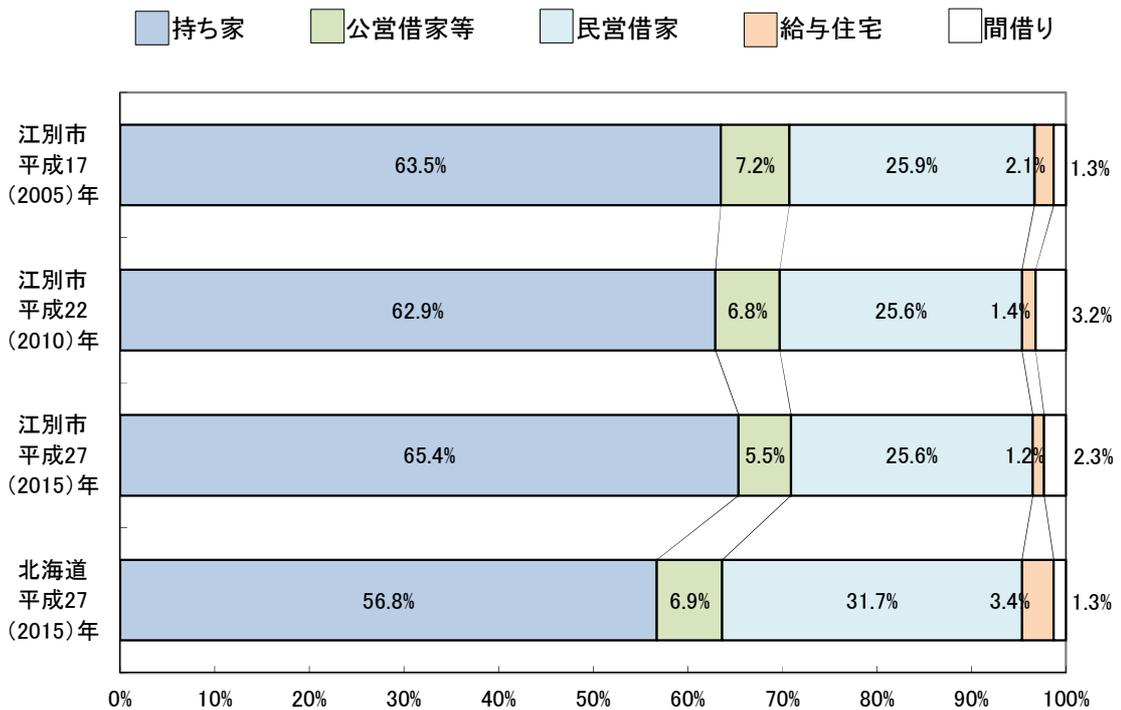
資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日）

## (2) 住宅所有関係別世帯の現状

市の住宅所有形態別世帯数をみると、平成 27（2015）年国勢調査では持ち家が 65.4%と最も多くなっており、次いで民営借家 25.6%となっています。

また、北海道の値と比較すると、江別市は持ち家率が高いことが特徴です。

### 住宅所有形態別世帯数の推移



注) 割合は四捨五入表示の為、合計が 100%にならない場合があります。(以下同様)

資料：国勢調査

## 2. 市営住宅の状況

### (1) 市営住宅管理状況

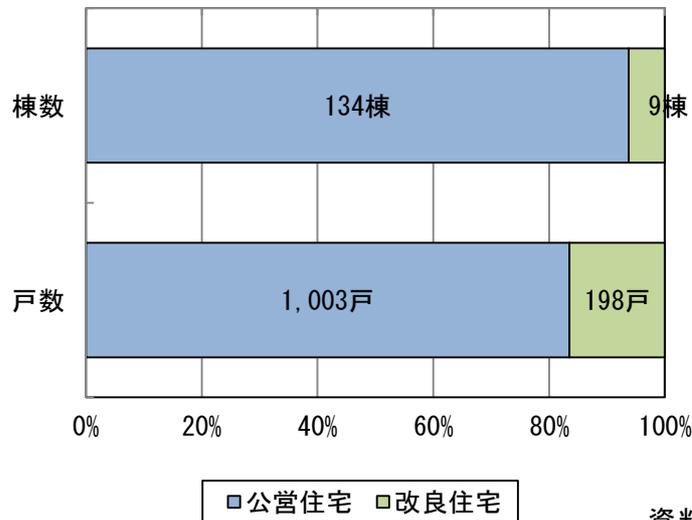
#### ①管理種別戸数

市営住宅の管理戸数は、令和2(2019)年3月末現在で143棟1,201戸となっています。

住宅の種別では、公営住宅※134棟(93.7%)1,003戸(83.5%)、改良住宅※9棟(6.3%)198戸(16.5%)となっています。

このうち、新栄団地は、現在建替整備が進められており、また、野幌団地は、建替後の新栄団地への移転が完了次第、用途廃止を行う予定です。

管理種別



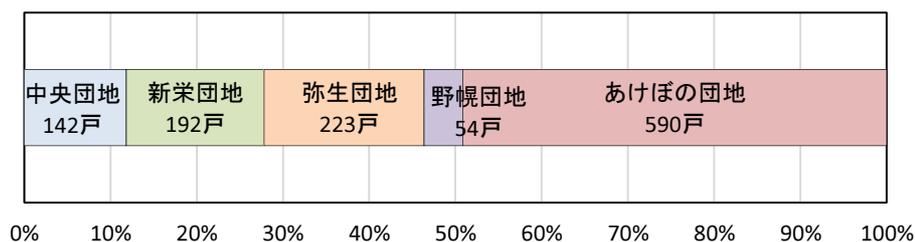
資料：江別市調べ

※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整備される公的賃貸住宅です。  
収入基準が若干異なること以外に違いはほとんどありません。

#### ②団地別戸数

団地別管理戸数をみると、中央団地が142戸、新栄団地が192戸、弥生団地が223戸、野幌団地が54戸、あけぼの団地が590戸となっており、あけぼの団地が約半数を占めています。

団地別戸数



資料：江別市調べ

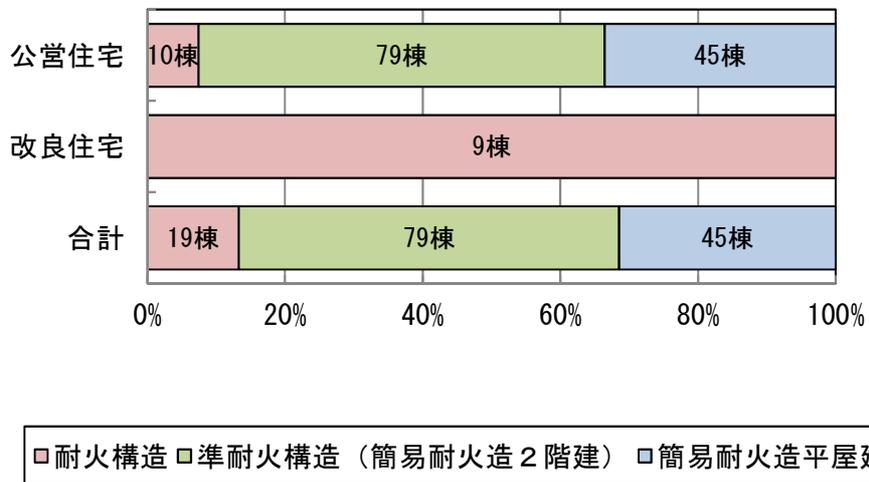
## ②構造別戸数

### 1) 全体

住棟数では、耐火構造 19 棟 (13.3%)、準耐火構造 (簡易耐火構造 2 階建) 79 棟 (55.2%)、簡易耐火構造平屋建 45 棟 (31.5%) となっており、一方、戸数別にみると、耐火構造 611 戸 (50.9%)、準耐火構造 (簡易耐火構造 2 階建) 417 戸 (34.7%)、簡易耐火構造平屋建 173 戸 (14.4%) となっています。

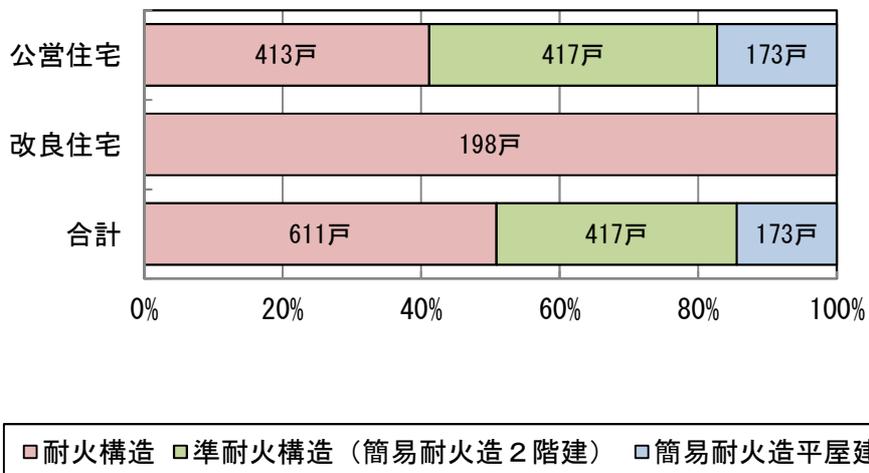
また、住宅種別ごとの特徴をみると、改良住宅では全てが耐火構造の住宅となっており、一方、公営住宅では耐火構造とともに、準耐火構造 (簡易耐火構造 2 階建、簡易耐火構造平屋建) も立地しています。

### 構造別棟数



資料：江別市調べ

### 構造別戸数

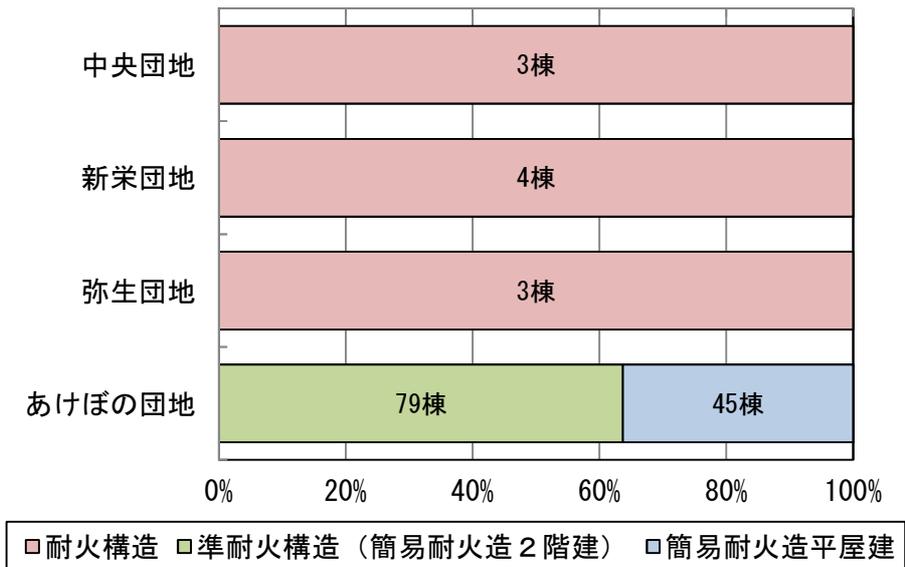


資料：江別市調べ

## 2) 団地別

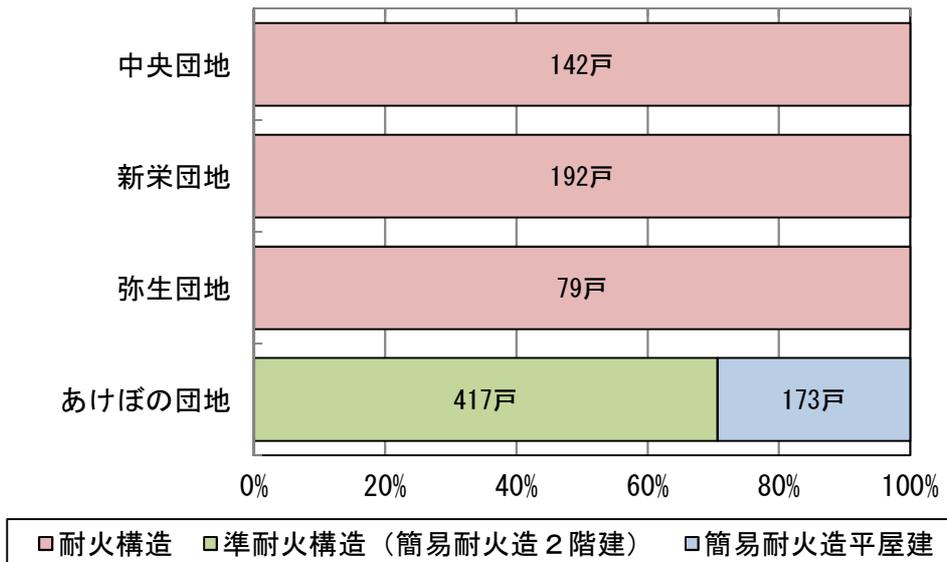
団地別に建物の構造種別をみると、公営住宅団地においては、中央団地・新栄団地・弥生団地については、全てが耐火構造であるのに対し、あけぼの団地については、耐火構造の建物が立地していない状況です。

公営住宅団地別構造別棟数



資料：江別市調べ

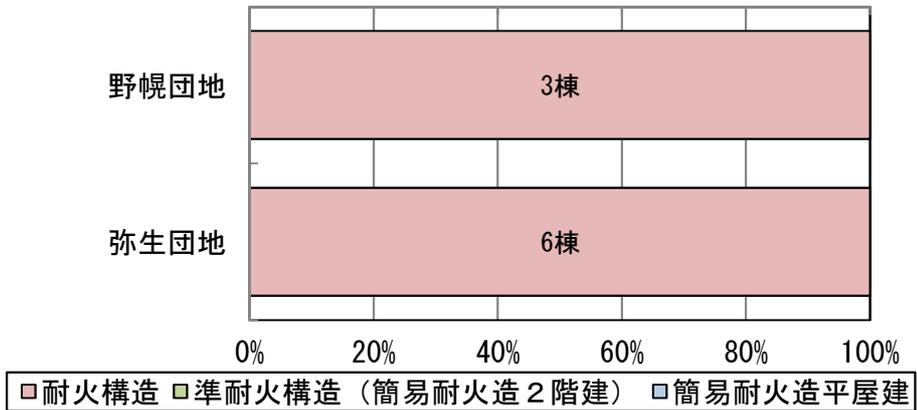
公営住宅団地別構造別戸数



資料：江別市調べ

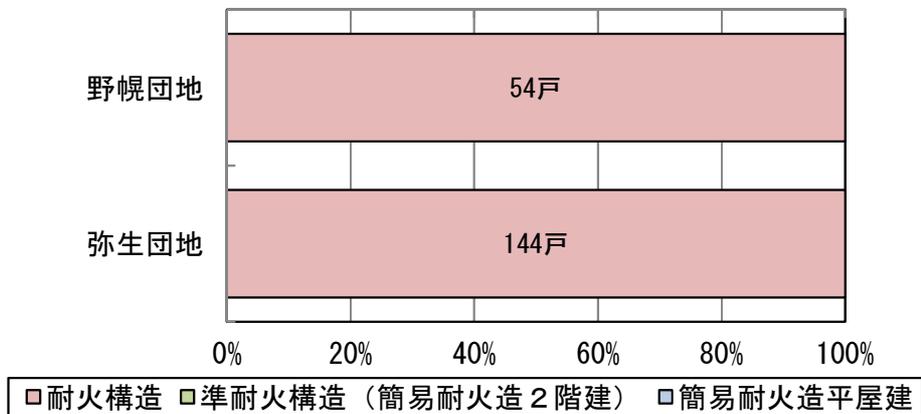
改良住宅団地においては、野幌団地・弥生団地とも、全ての住棟・住戸が耐火構造になっています。

改良住宅団地別構造別棟数



資料：江別市調べ

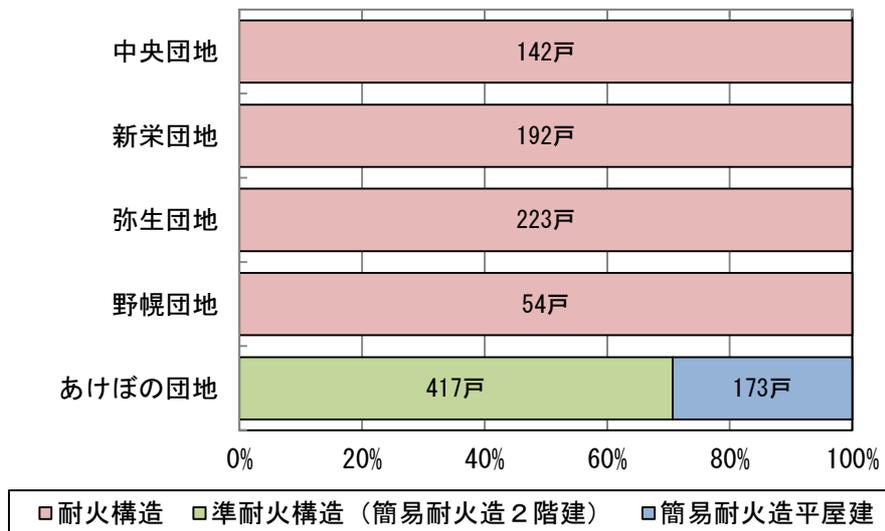
改良住宅団地別構造別戸数



資料：江別市調べ

公営住宅と改良住宅を合わせた団地別の構造種別戸数をみると、中央団地・新栄団地・弥生団地・野幌団地の4団地においては全てが耐火構造となっていますが、あけぼの団地においては、準耐火構造（簡易耐火構造2階建）と簡易耐火平屋建で構成されています。

団地別の構造別戸数



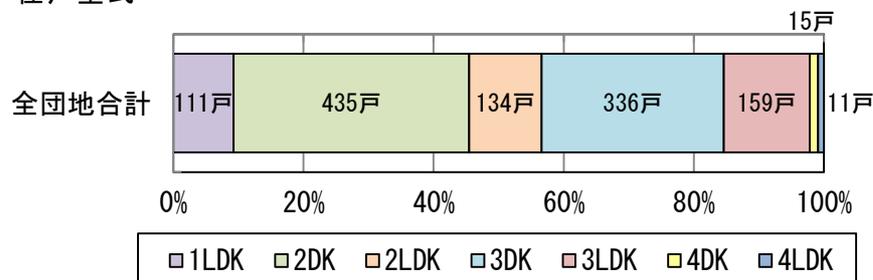
資料：江別市調べ

④住戸型式

1) 全体

住戸型式では、1LDK111戸（9.2%）、2DK435戸（36.2%）、2LDK134戸（11.2%）、3DK336戸（28.0%）、3LDK159戸（13.2%）、4DK15戸（1.2%）、4LDK11戸（0.9%）となっており、2DKと3DKで全体の60%以上を占めています。

住戸型式



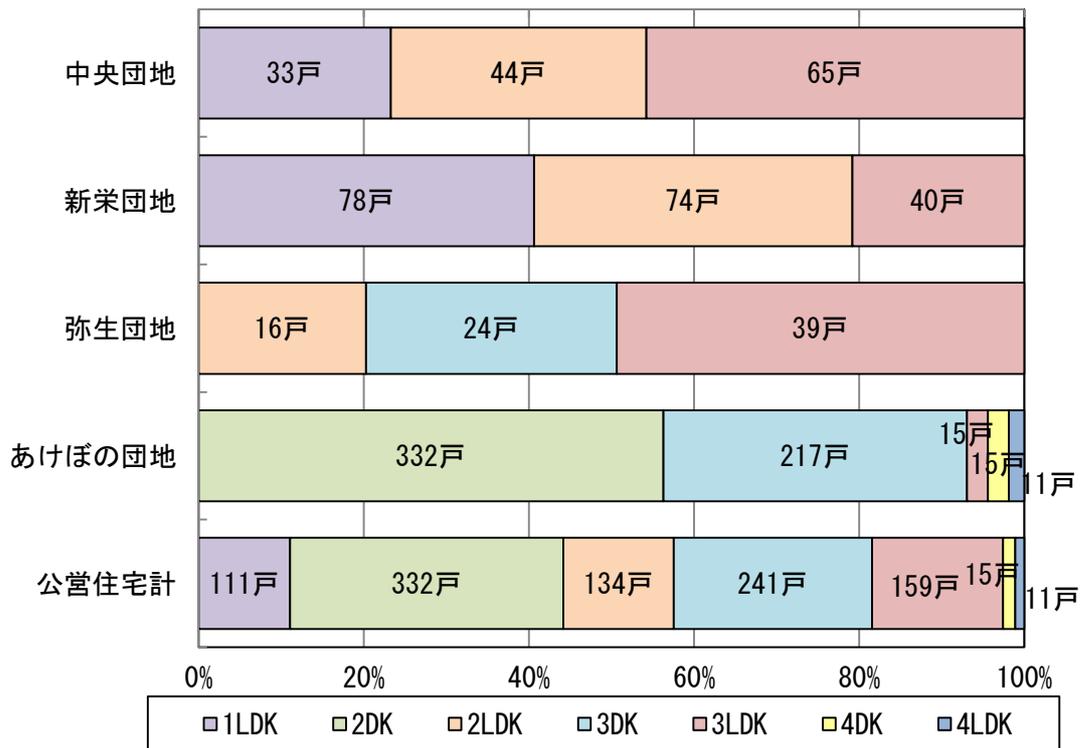
資料：江別市調べ

## 2) 団地別

団地別では、公営住宅団地のうち、あけぼの団地は2DKと3DKが大半を占めているものの、中央団地や新栄団地、また、弥生団地においては、様々な住戸型式で構成されています。

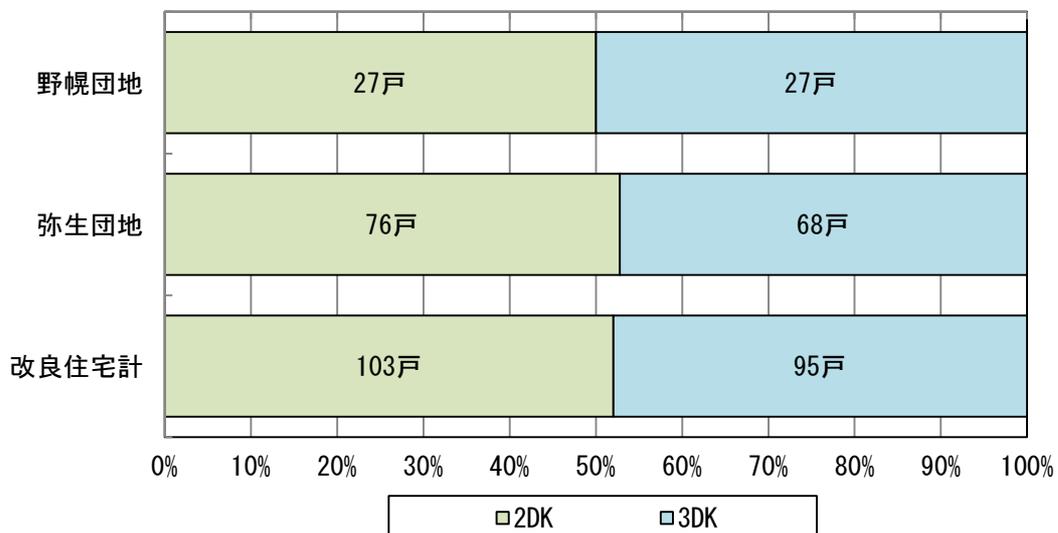
一方、改良住宅では、2DKと3DKにより構成されています。

公営住宅団地別住戸型式



資料：江別市調べ

改良住宅団地別住戸型式



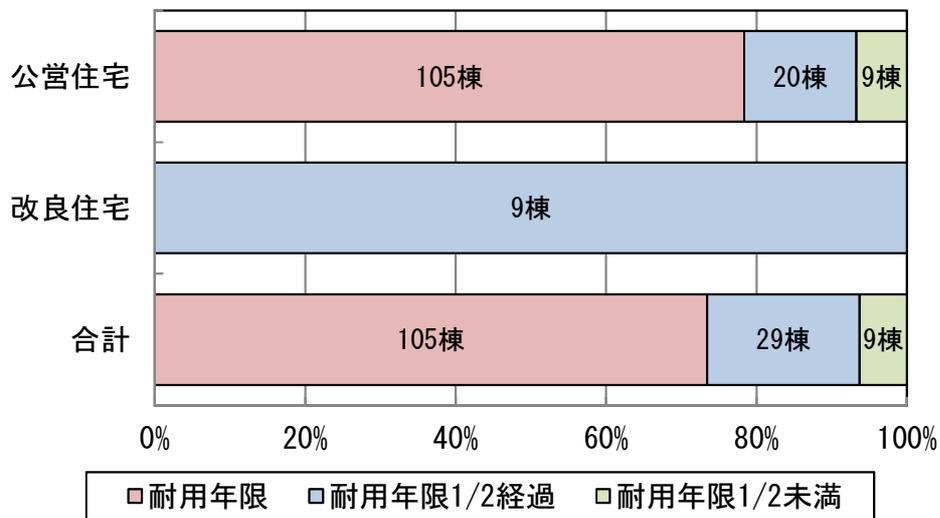
資料：江別市調べ

⑤住宅の老朽化の状況

1) 全体

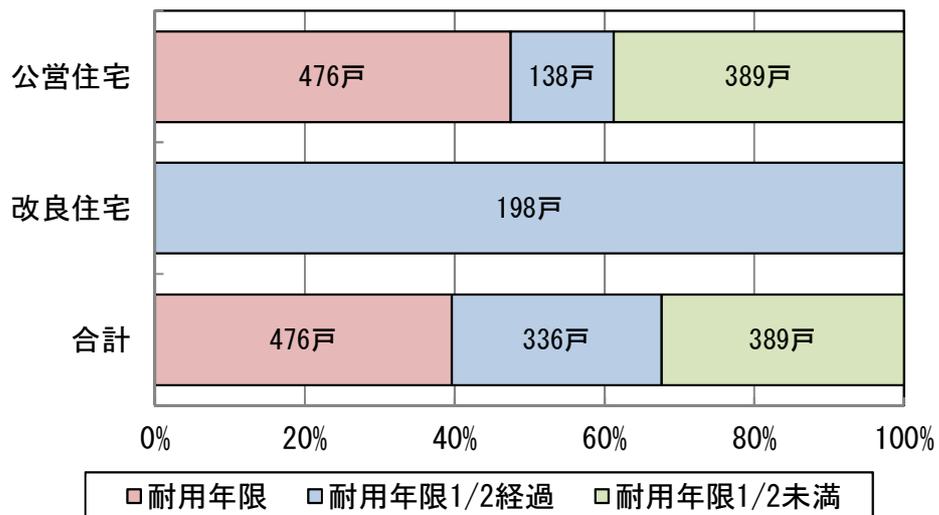
令和2(2020)年3月末現在、耐用年限を経過した住宅が105棟(73.4%)、476戸(36.9%)、耐用年限の1/2を経過した住宅が29棟(20.3%)、336戸(28.0%)、耐用年限を経過していない住宅が9棟(6.3%)、389戸(32.4%)となっており、住棟数でおおよそ95%、住戸数ではおおよそ70%が耐用年限の1/2以上を経過している状況となっています。

耐用年限経過状況別棟数



資料：江別市調べ

耐用年限経過状況別戸数



資料：江別市調べ

※耐用年限：構造別の耐用年限は以下のとおりです。

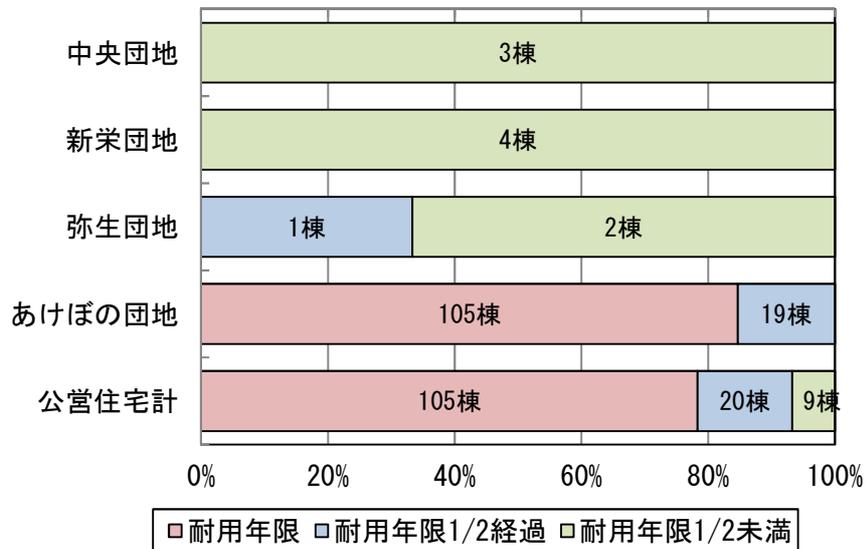
簡易耐火構造平屋建：30年 準耐火構造（簡易耐火構造2階建）：45年  
耐火構造：70年

## 2) 団地別

公営住宅では、最も老朽化が進行している団地はあけぼの団地であり、耐用年限を経過した住宅が105棟(84.7%)、476戸(80.7%)、耐用年限の1/2を経過した住宅が19棟(15.3%)、114戸(19.3%)であり、全戸が耐用年限の1/2以上を経過している状況です。

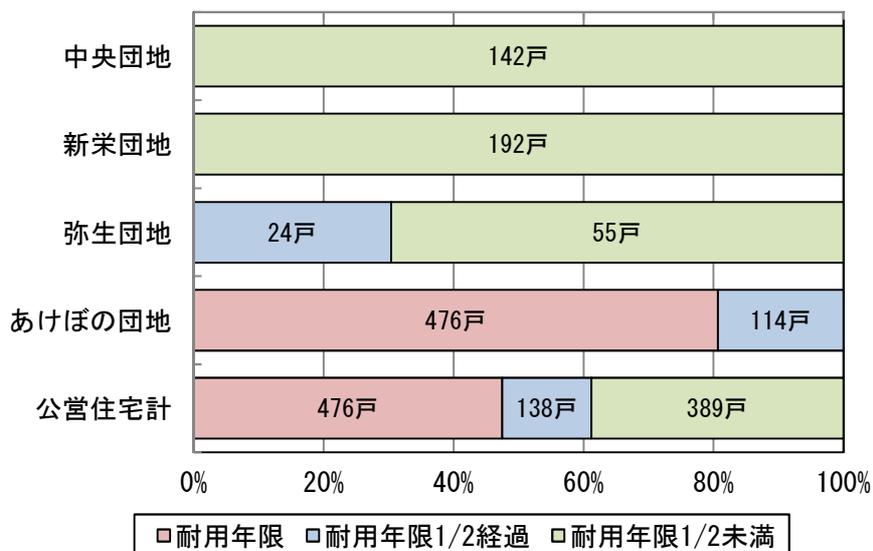
また、弥生団地においては、1棟(33.3%)、24戸(30.4%)が耐用年限の1/2を超えた住宅となっています。

公営住宅団地別耐用年限経過状況別棟数



資料：江別市調べ

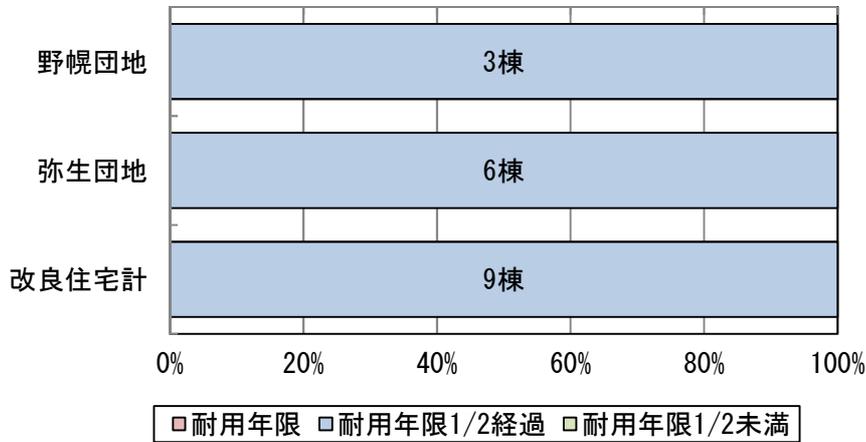
公営住宅団地別耐用年限経過状況別戸数



資料：江別市調べ

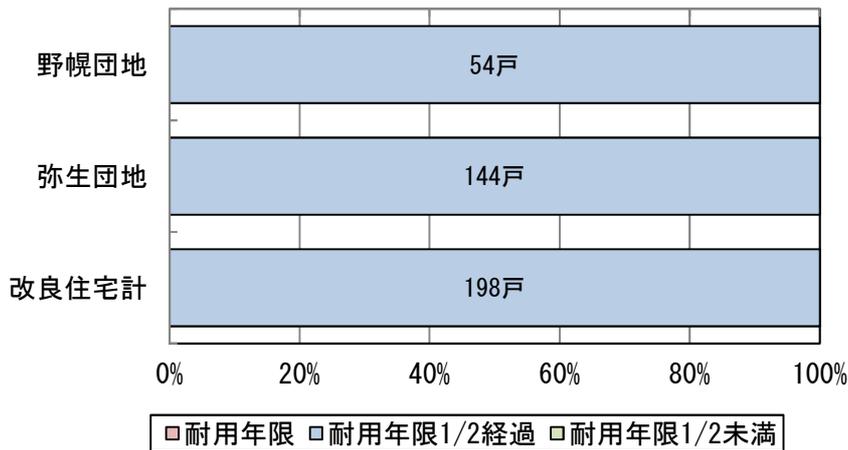
改良住宅では、野幌団地・弥生団地の双方とも、全ての住戸が耐用年限の1/2を経過している状況です。

改良住宅団地別耐用年限経過状況別棟数



資料：江別市調べ

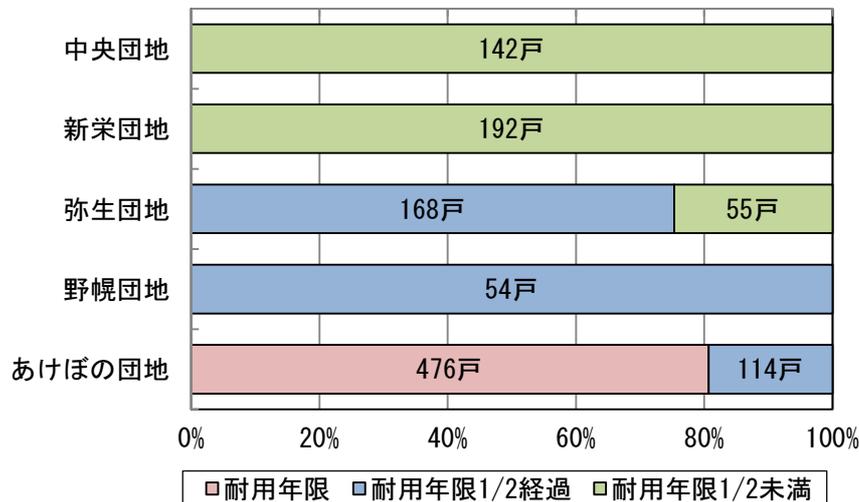
改良住宅団地別耐用年限経過状況別戸数



資料：江別市調べ

団地別にみると、あけぼの団地においては、全ての住戸で耐用年限を経過または耐用年限の1/2を経過している状況です。

団地別耐用年限経過状況別戸数

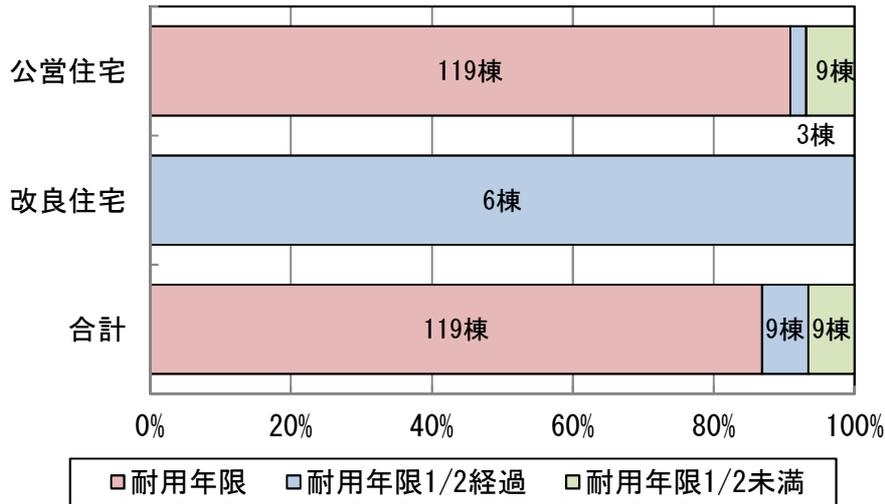


資料：江別市調べ

### 3) このまま老朽化した場合

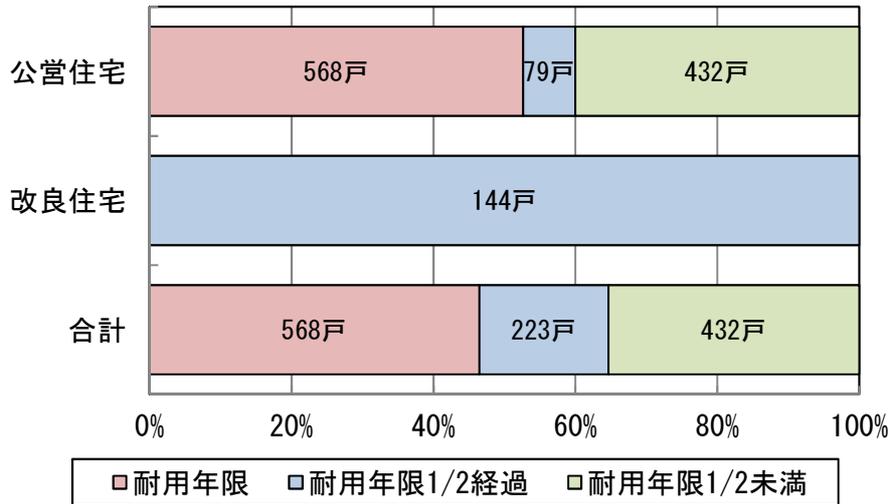
新栄団地の建替事業の完了後、建替や用途廃止などの対応をせずに推移すると仮定した場合、約10年後の令和12(2030)年時点では、あけぼの団地の全戸が耐用年限を経過することから、市営住宅全体で、住棟数で119棟(86.9%)、住戸数で568戸(46.4%)が耐用年限を経過することとなります。

耐用年限経過状況別棟数



資料：江別市調べ

耐用年限経過状況別戸数



資料：江別市調べ

江別市営住宅の一覧

区分	団地名	管理の状況(令和2(2020)年3月末日現在)														入居の状況(令和2(2020)年3月末日現在)														備考										
		棟数(棟)	管理戸数(戸)	建設年度	構造(戸)		老朽化状況(戸)			間取り(戸)				入居世帯数	空家(戸)			入居世帯の状況(世帯)							入居者の年齢構成(人)															
					簡易耐火構造平屋建	準耐火構造(簡易耐火構造2階建)	耐火構造	中層(中耐)	高層(高耐)	耐用年限1/2未満	耐用年限1/2経過	耐用年限経過	1LDK		2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	4LDK	合計	一般	政策	入居世帯数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯		名義人が65歳以上	65歳以上単身	入居者総数	10歳未満	10歳代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代
公営住宅	中央	3	142	H8(1996)、 H10(1998)、 H12(2000)	0	0	0	142	142	0	0	33	0	44	0	65	0	0	130	12	12	0	130	54	32	24	16	4	73	45	275	15	57	18	13	40	28	33	71	8~10階建て
	新栄	4	192	H25(2013)~ R1(2019)	0	0	0	192	192	0	0	78	0	74	0	40	0	0	188	4	4	0	188	98	60	15	9	6	126	82	330	34	35	12	23	31	26	43	126	6階建て
	弥生	3	79	S56(1981)、 H4(1992)~ H6(1994)	0	0	49	30	55	24	0	0	0	16	24	39	0	0	73	6	6	0	73	25	20	19	4	5	35	15	164	12	22	14	15	25	18	29	29	4~6階建て
	あけぼの	124	590	S41(1966)~ S54(1979)	173	417	0	0	0	114	476	0	332	0	217	15	15	11	372	218	214	4	372	158	141	46	17	10	233	110	700	28	50	43	36	88	82	129	244	1~2階建て
	小計	134	1,003	-	173	417	49	364	389	138	476	111	332	134	241	159	15	11	763	240	236	4	763	335	253	104	46	25	467	252	1,469	89	164	87	87	184	154	234	470	
改良住宅	野幌	3	54	S53(1978)~ S55(1980)	0	0	54	0	0	54	0	0	27	0	27	0	0	0	47	7	0	7	47	23	15	5	3	1	32	17	85	2	11	4	8	9	9	14	28	3階建て
	弥生	6	144	S47(1972)~ S52(1977)	0	0	144	0	0	144	0	0	76	0	68	0	0	0	127	17	17	0	127	61	44	13	5	4	92	49	231	11	15	12	9	32	21	36	95	4階建て
	小計	9	198	-	0	0	198	0	0	198	0	0	103	0	95	0	0	0	174	24	17	7	174	84	59	18	8	5	124	66	316	13	26	16	17	41	30	50	123	
合計	143	1,201	-	173	417	247	364	389	336	476	111	435	134	336	159	15	11	937	264	253	11	937	419	312	122	54	30	591	318	1,785	102	190	103	104	225	184	284	593		

資料：江別市調べ





### ⑤空き家戸数など

政策空家※を除く空き家率の状況を見ると、あけぼの団地が 36.5%、弥生団地(改良住宅)が 11.8%となっているほかは、10%以下の空き家率となっています。

また、集会所については、全ての団地において確保されています。

一方、近年の応募倍率をみると、新栄団地の 36.2 倍や中央団地の 12.6 倍といった高い倍率の団地もみられます。

※政策空家：取り壊しを予定していることから、退去後は新たな入居者を入れず、空き家のままとしている住戸のことです。

#### 団地別概要

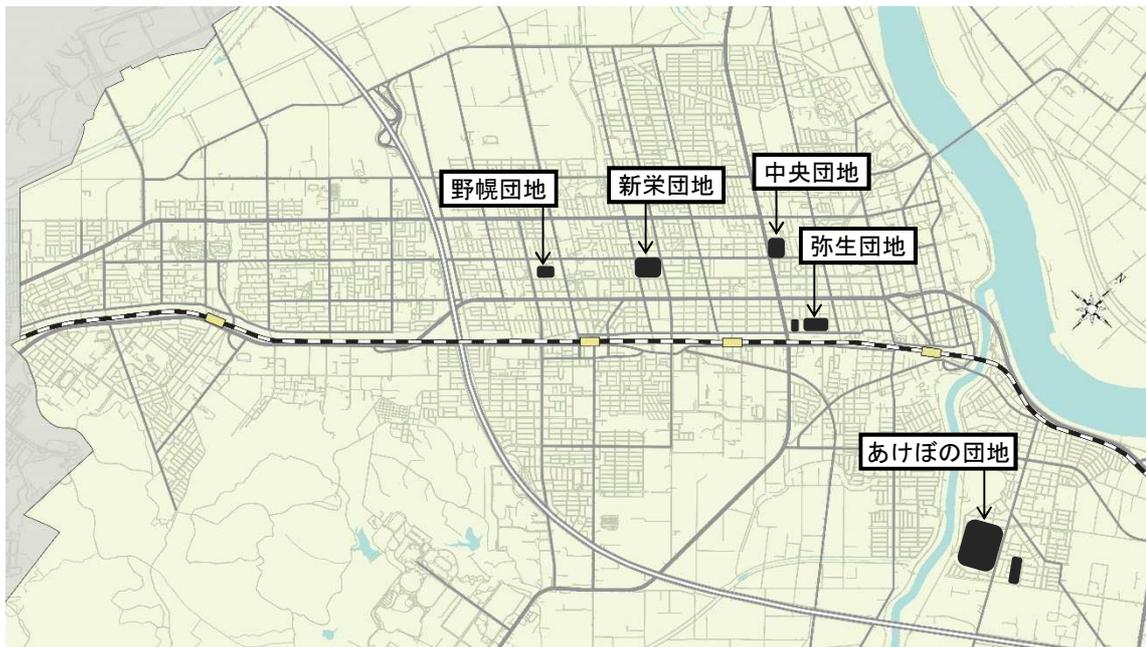
団地	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	建替履歴	駐車場の有無	集会所の有無	空き家戸数(戸)		空き家率 (政策空家を除く)	応募倍率	
							うち、 政策空家			
公営住宅	中央団地	3	142	平成8(1996)年度～平成12(2000)年度	有	有	12	0	8.5%	12.6
	新栄団地	4	192	平成25(2013)年度～(建替中)	有	有	4	0	2.1%	36.2
	弥生団地	3	79	-	有	有	6	0	7.6%	5.2
	あけぼの団地	124	590	-	有	有	218	4	36.5%	0.9
	小計	134	1,003	-	-	-	240	4	23.6%	-
改良住宅	野幌団地	3	54	-	無	有	7	7	(空き家全戸が政策空家)	-
	弥生団地	6	144	-	有	(公営と共用)	17	0	11.8%	-
	小計	9	198	-	-	-	24	7	8.9%	-
合計	143	1,201	-	-	-	264	11	21.3%	-	

注)空き家戸数については、令和2(2020)年3月末日現在

応募倍率については、令和元(2019)年度の3回分の平均値 改良住宅は公営住宅の欄に合計値を記載 (申込者数/募集戸数)

資料：江別市調べ

#### 市営団地の立地状況



(2) 市営住宅入居者の状況

①世帯人員の状況

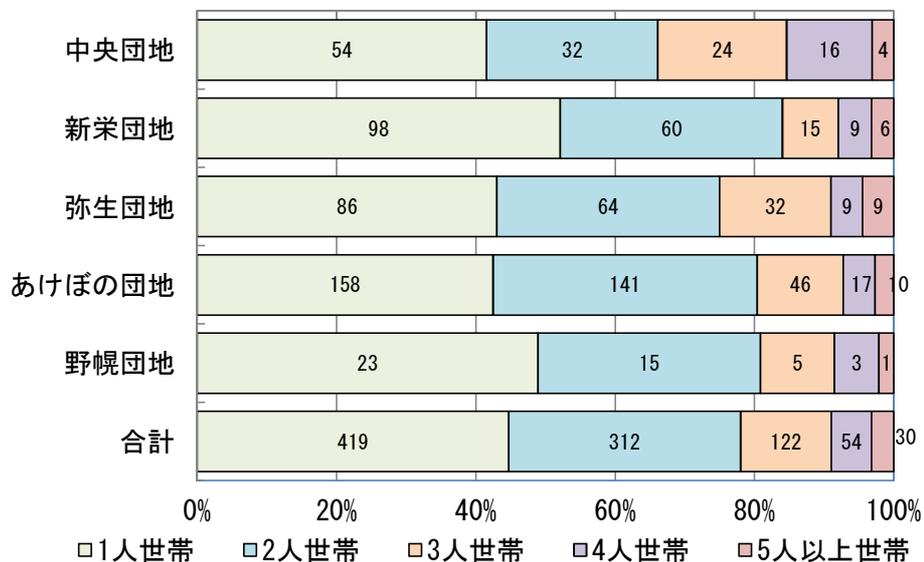
令和2(2020)年3月末日時点における、世帯人員別世帯数の状況を見ると、単身世帯と2人世帯が多く、入居世帯937世帯のうち、それぞれ419世帯(44.7%)、312世帯(33.3%)となっており、これらの小規模世帯が全体の約80%を占めています。

以下、3人世帯が122世帯(13.0%)、4人世帯が54世帯(5.8%)、5人以上世帯が30世帯(3.2%)となっています。

また、平均世帯人員については全団地の合計で1.9人/世帯であり、各団地別には、1.8~2.1人/世帯となっています。

世帯人数別入居世帯数

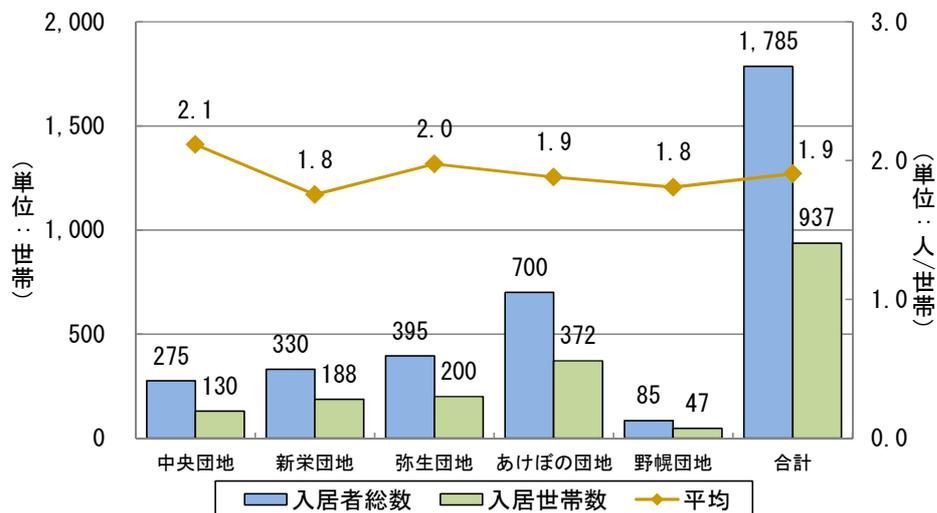
(単位：世帯)



※弥生団地は、公営と改良の合計を記載しています。(以下同様)

資料：江別市調べ

平均世帯人数



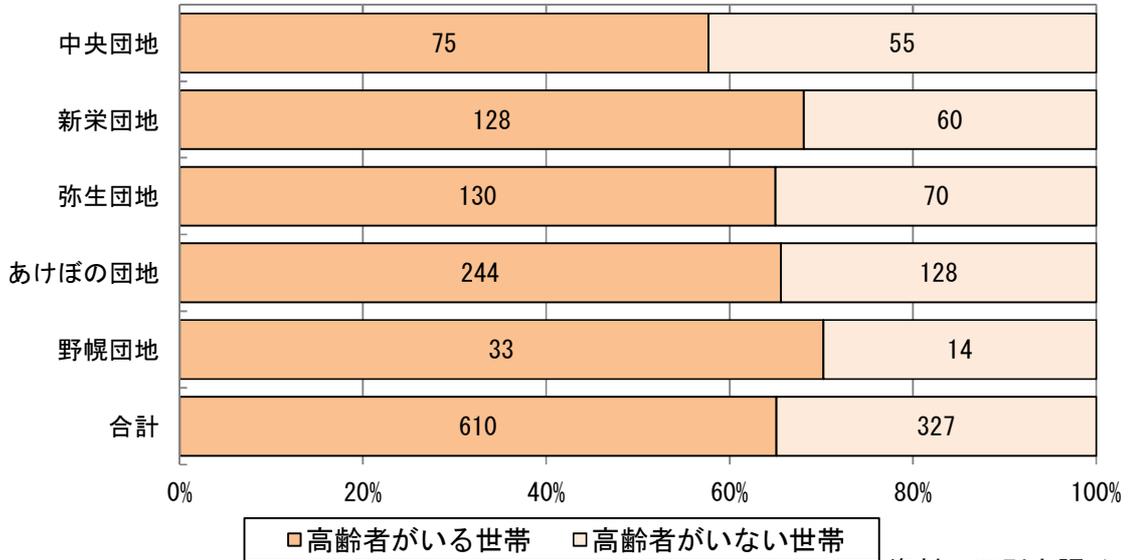
資料：江別市調べ

## ②高齢者のいる世帯の状況

65歳以上の高齢者がいる世帯の状況をみると、全体（937世帯）のうち610世帯（65.1%）が高齢者がいる世帯となっており、団地別にみても高齢者のいる世帯の割合は、いずれの団地もほぼ50%以上となっています。

65歳以上の高齢者がいる世帯数

（単位：世帯）

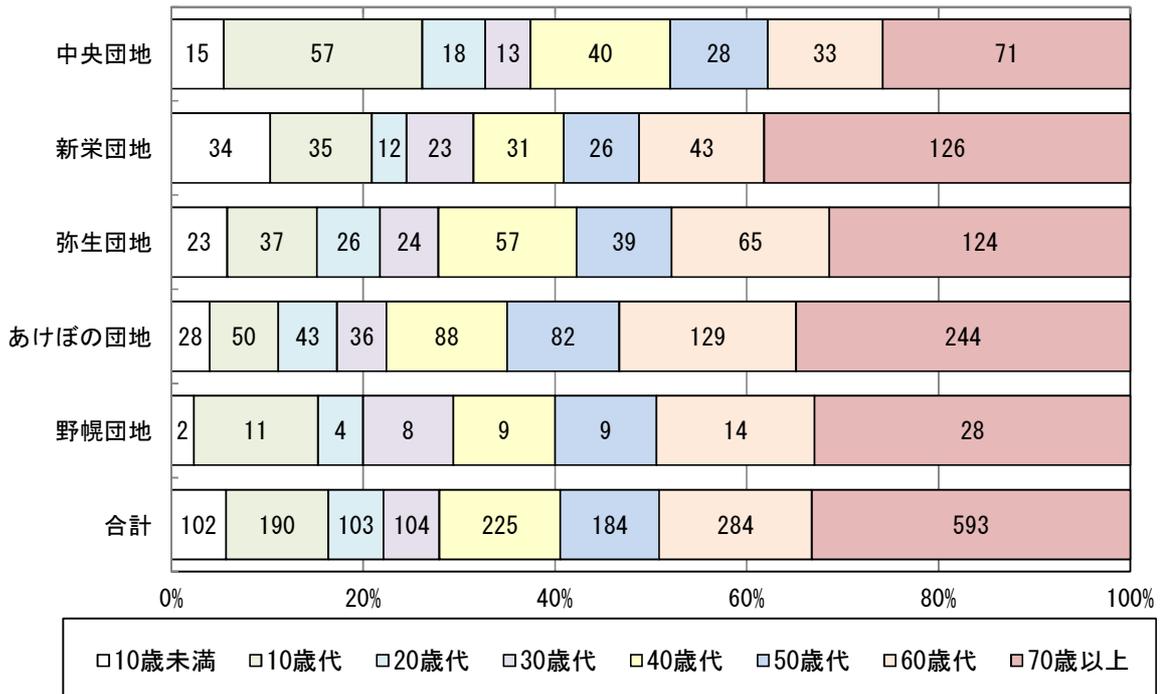


資料：江別市調べ

入居者全体の年齢別人数をみると、全ての団地において70歳以上が占める割合が多くなっており、高齢化が進んでいる状況です。

入居者の年齢別人数

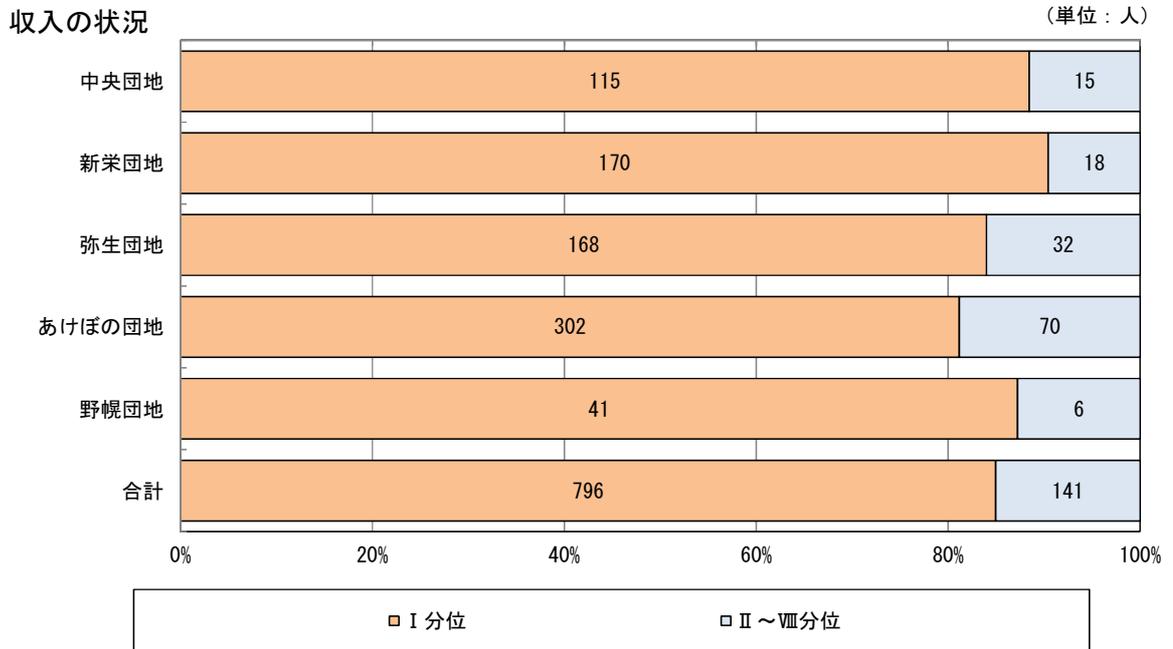
（単位：人）



資料：江別市調べ

### ③収入の状況

令和2(2020)年3月末日現在の団地別の収入分位※の状況をみると、いずれの団地においてもI分位の世帯が80%以上となっています。



資料：江別市調べ

※収入分位：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I分位からVIII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
I分位	0 ～ 104,000
II分位	104,001 ～ 123,000
III分位	123,001 ～ 139,000
IV分位	139,001 ～ 158,000
V分位	158,001 ～ 186,000
VI分位	186,001 ～ 214,000
VII分位	214,001 ～ 259,000
VIII分位	259,001 ～

### 3. 団地の現状と今後の方向性について

#### (1) 団地ごとの現状・整備実績と今後の考え方

現在、市営住宅の整備・管理は、平成 23（2011）年度に策定した「江別市営住宅長寿命化計画」に基づいて進めています。

なお、各団地における今後の整備については、本計画の策定を進める中で検討を行っていく予定ですが、各団地の現状や整備実績とともに、現段階で想定される整備の考え方などは次のようなものです。

##### ①中央団地

- ・平成 8（1996）年度から平成 12（2000）年度に整備された比較的新しい団地であり、8～10 階建ての住棟 3 棟（合計 142 戸）で構成されています。

##### 【現行計画に基づいた事業の実施状況】

- ・大規模な改修等は実施せず、維持管理を行っています。

##### 【今後の考え方】

- ・各住棟とも外壁ほかの改修等が必要な時期を迎えることから、これらへの対応が必要になると考えられます。

##### ②新栄団地

- ・建替後の 6 階建て住棟 4 棟（合計 192 戸）で構成されています。

##### 【現行計画に基づいた事業の実施状況】

- ・平成 25（2013）年度から建替事業を進めている途中です。

##### 【今後の考え方】

- ・現行計画に基づき、継続して建替え事業を行うことを予定しています。

##### ③弥生団地

- ・公営住宅と改良住宅からなる4～6 階建ての団地であり、公営住宅が 3 棟（合計 79 戸）、改良住宅が 6 棟（合計 144 戸）、合計で 9 棟（223 戸）で構成されています。

- ・全住戸の 7 割以上が耐用年限の 1/2 を経過しています。

##### 【現行計画に基づいた事業の実施状況】

- ・平成 25（2014）年度から、外壁等の長寿命化型改善を進めている途中です。

##### 【今後の考え方】

- ・現行計画に基づき、継続して改修等を行うことを予定しています。

#### ④あけぼの団地

- ・簡易耐火構造平屋建と準耐火構造（簡易耐火構造2階建）の住戸で構成されている、市営住宅の中で最も管理戸数の多い団地です。
- ・全体の約8割の住戸が既に耐用年限を経過しており、老朽化が進んでいる状況です。

##### 【現行計画に基づいた事業の実施状況】

- ・一部住戸の除却を行っているほかは、大規模な改修等は実施せず、維持管理を行っています。

##### 【今後の考え方】

- ・現段階では具体的な整備方向が定まっていない団地です。
- ・規模が大きい団地であることから、地域づくりの視点も踏まえた幅広い知見からの検討が必要と考えられます。

#### ⑤野幌団地

- ・改良住宅であり3階建て住棟3棟（合計54戸）で構成されています。
- ・全戸が耐用年限の1/2を経過しています。

##### 【現行計画に基づいた事業の実施状況】

- ・新たな入居は停止し、建替え後の新築住宅への移転を進めながら、順次除却を行っている途中です。

##### 【今後の考え方】

- ・現行計画に基づき、新築団地の建替にあわせて入居者の移転を進め、移転完了後は除却を行う予定です。