

あけぼの団地の将来戸数について

＜再検討の必要性＞

- ・「江別市営住宅長寿命化計画」の策定時（令和 2（2020）年度）、あけぼの団地の将来戸数を以下のとおり設定

令和 12（2030）年の想定管理戸数・・・475 戸

- ・その後、第 7 次江別市総合計画の策定（令和 6（2024）年 3 月）に伴う市の将来人口の見直しや、国立社会保障・人口問題研究所における新たな人口推計、また、令和 2 年国勢調査の集計結果が公表
- ・このような状況を踏まえ、直近のデータに基づく、あけぼの団地の将来管理戸数の再検討が必要

＜目標年次＞

- ・あけぼの団地の管理戸数は 586 戸であり、市営住宅全体（1,241 戸）の約 50% を占める市内で最も大きい団地
- ・その再整備にあたっては、入居者意向の確認や大規模な移転等も含めて、十分な期間が必要となることから、目標年次については 10 年後の令和 17 年（2035 年） として推計

＜推計手順・結果の検証＞

- ・目標年次の将来人口をベースに国勢調査結果等から一般世帯の人員・世帯数、主世帯数、公営住宅等の必要戸数を算出し、市内の他の公営借家を差し引いて推計。
- ・国により示されている「ストック推計プログラム」（※1）及び「アンケート調査結果」（※2）に基づき推計した戸数の妥当性を検証

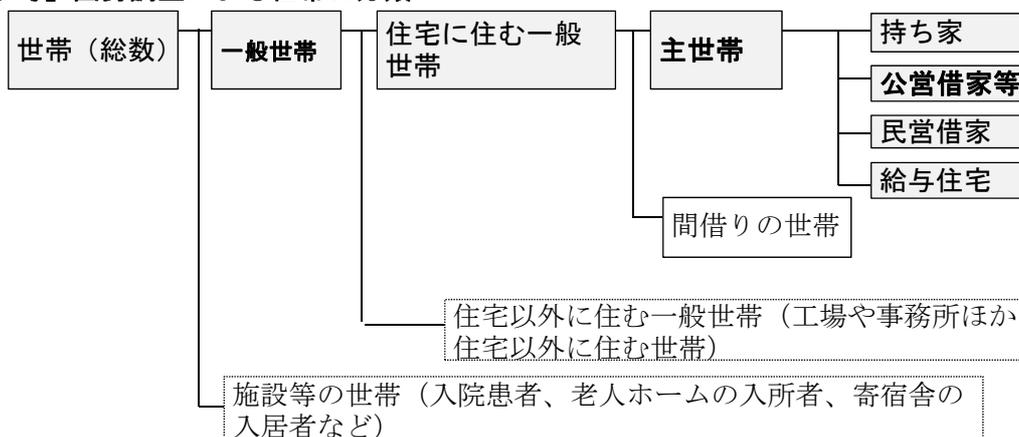
※1 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（一般市版①）

令和 3 年 10 月 国土技術政策総合研究所

※2 入居申込者アンケート（令和 6（2024）年 10 月）

あけぼの団地入居者アンケート（令和 6（2024）年 12 月）

【参考】国勢調査による世帯の分類



◆◆推計手順および推計結果の概要～目標年次:令和 17(2035)年◆◆

(1) 目標年次の総人口: 107,387 人
「第 7 次江別市総合計画」より

← 総人口に対する一般世帯人口割合

(2) 一般世帯人員: 105,239 人

※一般世帯: 総世帯から、施設等を除く世帯

← 一般世帯の 1 世帯当たり人員

(3) 一般世帯数: 50,114 世帯

← 一般世帯に対する主世帯割合

(4) 主世帯数: 48,611 世帯

※主世帯: 持ち家や公営・民営借家など主要な世帯

← 主世帯に対する持ち家割合

← 主世帯に対する借家割合

← 借家に対する公営住宅等割合

(5) 公営住宅等世帯数: 2,888 世帯

← 公営住宅等入居率

(6) 公営住宅等の戸数: 3,282 戸

← 道営・UR 賃貸住宅戸数

(7) 市営住宅の戸数: 960 戸程度

← あけぼの団地を除く市営住宅戸数

(8) あけぼの団地の戸数: 300 戸程度

国のストック推計プログラムから
妥当性を検証

⇒住宅確保要配慮者世帯が
市営住宅として必要とされる
戸数: 882 戸 < 960 戸

入居者アンケート結果から妥当性を検証
⇒建替と改修等を合わせた需要戸数: 200 戸 から 300 戸程度

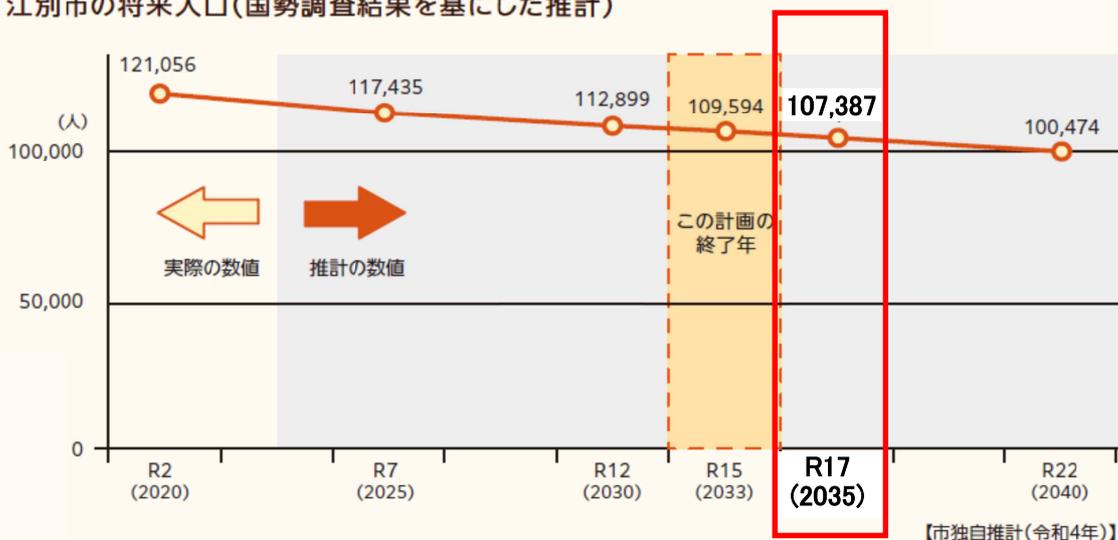
1 目標年次(令和 17(2035)年)における「あけぼの団地」の戸数の推計

(1) 目標年次の総人口:107,387 人

「えべつ未来づくりビジョン(第7次江別市総合計画(令和6(2024)年3月策定)」において、市の将来人口は次のように推計されています。

図 1-1 江別市の将来人口

■ 江別市の将来人口(国勢調査結果を基にした推計)



以上より、本計画の目標年次である令和 17 (2035) 年の人口は、以下の通りです。

令和 17 (2035) 年における総人口: 107,387 人

(2) 一般世帯人員:105,239 人

※一般世帯:総世帯から、施設等を除く世帯

市における総人口に対する一般世帯人員の割合は、以下のように近年はほぼ同値で推移しており、5か年の平均で0.98となっています。

表 2-1 市における総人口と一般世帯人員の推移と平均

年次	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年	令和2 (2020)年
総人口	123,877	125,601	123,722	120,636	121,056
一般世帯人員	121,655	123,530	121,339	117,458	117,451
一般世帯人員/総人口	0.98	0.98	0.98	0.97	0.97
5か年の平均	0.98				

資料:国勢調査

このことから、今後とも同様の割合で推移するものとして、市の一般世帯人員を以下のように想定します。

$$\text{総人口} \times 0.98 = 107,387 \times 0.98 = 105,239$$

令和 17 (2035) 年における一般世帯人員: 105,239 人

(3) 一般世帯数:50,114 世帯

①一般世帯における一世帯当たり人員の推計

市における一般世帯における一世帯当たり人員は、以下のように推移しています。

表 3-1 市の一般世帯における一世帯当たり世帯人員の推移

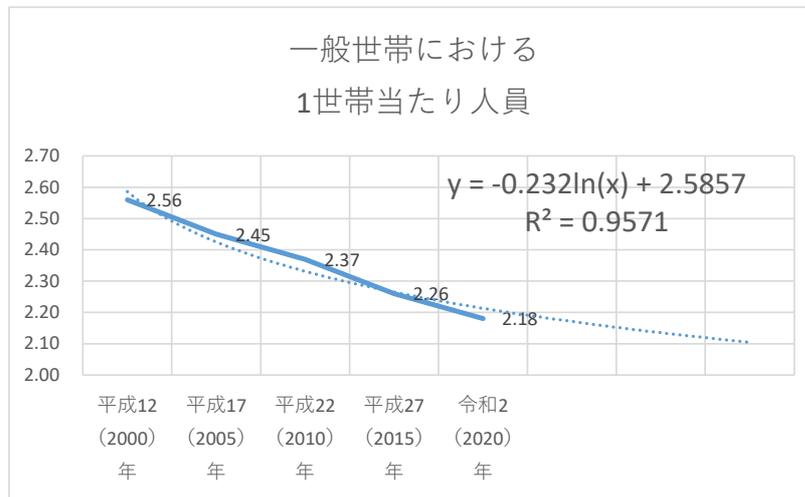
項目	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年	令和2 (2020)年
一般世帯における 1世帯当たり人員	2.56	2.45	2.37	2.26	2.18

資料:国勢調査

一般世帯における一世帯当たり人員については、国立社会保障・人口問題研究所により、北海道値の推計がなされており、今後は緩やかなカーブで減少していくものと想定されています。

このことから、江別市においても同様の傾向になるものと想定し、直線式・指数式・対数式による推計のうち、この傾向を示す対数式を採用することとします。

図 3-2 市の一般世帯における一世帯当たり世帯人員の推計（対数式）



この結果を数式にあてはめて計算すると、将来の一般世帯における一世帯当たり人員は、以下ようになります。

令和 17 (2035) 年における一般世帯の一世帯当たり人員：2.10 人／世帯

②一般世帯数の推計

以上の結果より、将来の市における一般世帯数は以下のように推計されます。

表 3-3 市の一般世帯における一般世帯数の推計値

年次	一般世帯人員 (人)	一世帯当たり 世帯人員 (人/世帯)	一般世帯数 (世帯)
令和17(2035)年	105,239	2.10	50,114

令和 17 (2035) 年における一般世帯数：50,114 世帯

(4) 主世帯数：48,611 世帯

※主世帯：持ち家や公営・民営借家など主要な世帯

市における一般世帯数に対する主世帯数の割合は、以下のように近年はほぼ同値で推移しており、5か年の平均で0.97となっています。

表 4-1 市における一般世帯数の主世帯数推移と平均

年次	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年	令和2 (2020)年
一般世帯数	47,594	50,382	51,106	51,905	53,869
主世帯数	46,380	49,375	49,184	50,319	52,562
主世帯数／一般世帯数	0.97	0.98	0.96	0.97	0.98
5か年の平均	0.97				

資料：国勢調査

このことから、今後とも同様の割合で推移するものとして、市の主世帯数を以下のように想定します。

$$\text{一般世帯数} \times 0.97 = 50,114 \times 0.97 = 48,611$$

令和 17 (2035) 年における主世帯数：48,611 世帯

(5) 公営住宅等世帯数:2,888 世帯

①主世帯に対する住宅所有形態別世帯数と割合の推移

市における住宅所有形態別世帯、及び主世帯に対する割合の推移は以下のようになっています。

表 5-1 市における各住宅所有形態の推移

年次	平成12 (2000)年	平成 17(2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年	令和2 (2020)年
主世帯	46,380	49,375	49,184	50,319	52,562
(割合)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家	30,043	31,769	31,977	33,688	35,120
(割合)	64.8%	64.3%	65.0%	66.9%	66.8%
公営借家等	3,504	3,624	3,452	2,845	2,885
(割合)	7.6%	7.3%	7.0%	5.7%	5.5%
民営借家	11,610	12,956	13,029	13,179	14,019
(割合)	25.0%	26.2%	26.5%	26.2%	26.7%
給与住宅	1,223	1,026	726	607	538
(割合)	2.6%	2.1%	1.5%	1.2%	1.0%

資料: 国勢調査

②持ち家割合の推計

過去の実績をもとに、持ち家率について、直線式・指数式・対数式により推計を行い、このうち最も相関係数が高い指数式を採用し、推計式にあてはめて目標年次である令和 17(2035)年の持ち家率を計算すると以下のようになります。

令和 17 (2035) 年における主世帯に対する持ち家割合: 68.9%

③借家内訳の推計

市における借家及び内訳の推移は次のようになっています。

表 5-2 市における借家及び内訳の推移

年次	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27(2015) 年	令和2 (2020)年
借家合計	16,337	17,606	17,207	16,631	17,442
(割合)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
公営借家等	3,504	3,624	3,452	2,845	2,885
(割合)	21.4%	20.6%	20.1%	17.1%	16.5%
民営借家	11,610	12,956	13,029	13,179	14,019
(割合)	71.1%	73.6%	75.7%	79.2%	80.4%
給与住宅	1,223	1,026	726	607	538
(割合)	7.5%	5.8%	4.2%	3.6%	3.1%

資料: 国勢調査

これらをもとに、直線式・指数式・対数式により各所有形態の将来推計を行った結果、公営借家等と給与住宅については減少傾向にある一方、民営借家については、何れの推計式におい

でも増加していく傾向にあり、推計方法によっては借家全体の9割近くになる結果もみられたところでは。

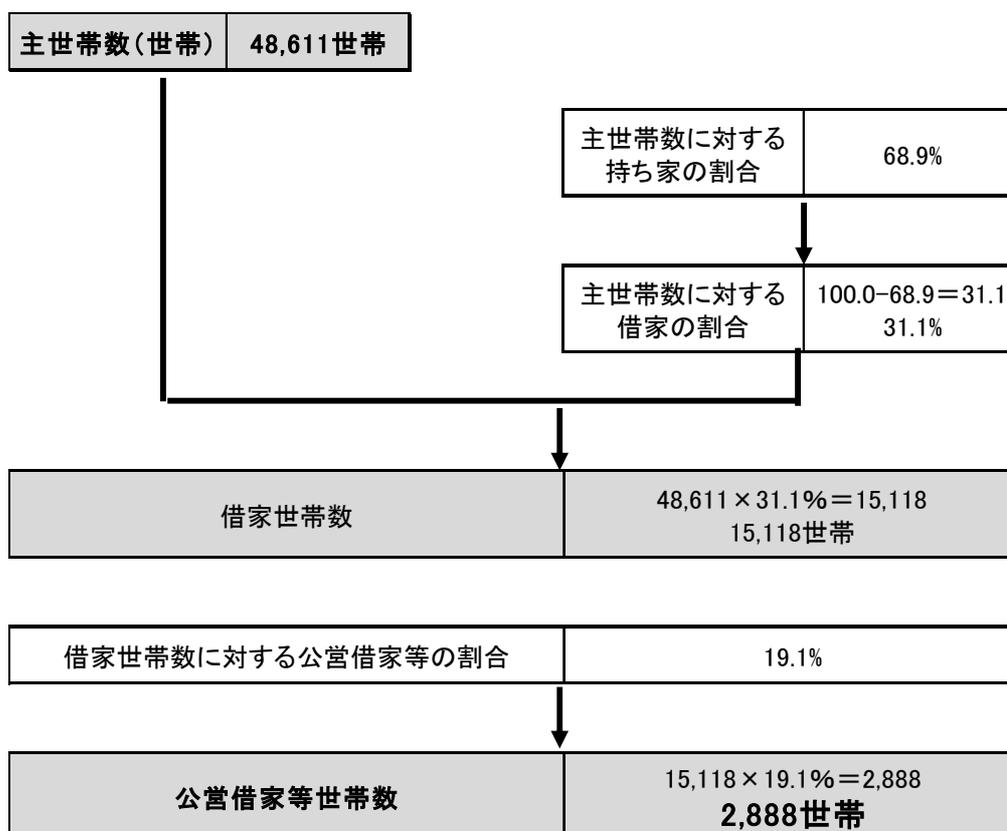
このような状況ですが、民間賃貸住宅の供給は、地域の経済環境等に大きく影響されやすい側面がある中、公営借家等については、住宅セーフティネットとしての役割のもと、今後とも借家世帯における受け皿として一定程度割合を担っていくことが必要といえることから、公営借家等は近年の平均値である19.1%を確保していくこととします。

表 5-3 借家合計に対する公営借家等の割合の推移と平均

年次	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年	令和2 (2020)年	公営借家等 割合の平均
借家合計	16,337	17,606	17,207	16,631	17,442	
公営借家等 (割合)	3,504 21.4%	3,624 20.6%	3,452 20.1%	2,845 17.1%	2,885 16.5%	19.1%

④目標年次における公営借家等世帯数

以上の結果より、目標年次である令和17(2035)年における公営借家等世帯数は次のように想定されます。



令和17(2035)年における公営借家等世帯数：2,888世帯

(6) 公営住宅等の戸数:3,282 戸

①市営住宅の戸数

あけぼの団地を除く市営住宅の入居率は下表のとおりです。

表 6-1 入居率の状況

団地名	管理戸数	入居戸数	入居率
中央団地	142	120	85%
新栄団地	290	278	96%
弥生団地	223	178	80%
合計	655	576	88%

あけぼの団地を除く市営住宅入居率は、平均で 88%程度であり、このような中で市営住宅の円滑な管理・運営がなされています。このような現状を踏まえ、今後とも入居率については同割合程度での管理を行っていくことと想定し、将来戸数を以下のように設定します。

$$\text{公営借家等世帯数} / 88\% = 2,888 / 0.88 = 3,282$$

令和 17 (2035) 年における公営借家の戸数: 3,282 戸

(7) 市営住宅の戸数:960 戸程度

市においては、公営借家等として市営住宅のほか道営住宅とUR賃貸住宅が管理されています。

ここで、道営住宅の今後の建替事業を加味し、令和 17 年 (2035) 年における、道営住宅とUR賃貸住宅を以下のように想定します。

表 7-1 道営住宅とUR賃貸住宅の管理戸数の想定

管理	団地名	現況管理戸数 令和7(2025年)4月1日現在	備考	令和17(2035)年 管理戸数(予定)	備考
道営	大麻中町	304		304	
	大麻宮町	217	建替中	200	建替後
	大麻沢町	281		281	
	大麻南樹町	389		389	
	大麻西町	169		169	
	道営 計	1,360		1,343	
UR	大麻宮町	420		420	
	大麻園町	446		446	
	大麻中町	110		110	
UR 計	976		976		
道営・UR合計		2,336		2,319	

以上より、令和 17（2035）年時点での市営住宅における将来戸数は、全体から道営住宅とUR賃貸住宅分を差し引いて、次のように想定されます。

$$\begin{aligned} & \text{公営借家等戸数} - (\text{道営住宅} + \text{UR賃貸住宅}) \\ & = 3,282 - 2,319 = 963 \div 960 \end{aligned}$$

令和 17（2035）年における市営住宅の戸数：960 戸程度

（8）あけぼの団地の戸数：300 戸程度

あけぼの団地以外の市営住宅の 10 年後の戸数は現在と同様、以下のとおりです。

- 中央団地：142 戸
- 新栄団地：290 戸
- 弥生団地：223 戸
- 合計：655 戸

これより、あけぼの団地の戸数は次のようになります。

$$\text{市営住宅全体戸数} - 655 = 960 - 655 = 305 \rightarrow 300 \text{ 戸程度}$$

令和 17（2035）年におけるあけぼの団地の戸数：300 戸程度

【補足 1】「ストック推計プログラム」による検証

以下に、国の「ストック推計プログラム（住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（一般市版①）令和 3 年 10 月 国土技術政策総合研究所）」に基づき、令和 17（2035）年における江別市の「著しい困窮年収水準未達の世帯数」の推計結果による検証を行います。

推計結果によると、本計画の目標年次である令和 17（2035）年における、公営住宅の入居資格世帯数は 7,355 世帯程度、また、著しい困窮年収水準未達の世帯数は 3,965 世帯程度になると推計されることから、これに対応した戸数の確保が必要といえます。

表 1-1 ストック推計プログラムによる令和 17（2035）年の世帯

項目	公営住宅の入居資格世帯	著しい困窮年収水準未達の世帯
世帯数	7,355	3,965

(1) 「著しい困窮年収水準未達の世帯」への対応の考え方

国の指針によると、これらに対応していくためには、公営住宅等とともに、次に示すような「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の活用もあわせて行っていくこととされています。

■ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」について

- ・当該市の住宅扶助費一般基準（1人世帯・2人世帯）を考慮して、最低居住面積水準以上の「低廉な家賃」の住宅数を想定 ※2人世帯以上についても、2人世帯の上限家賃と同等と考える
- ・上記のうち、新耐震基準への対応を考慮して「一定の質」の住宅数を想定

市における「住宅扶助費一般基準上限値」は、1人世帯で 29,000 円、2人世帯で 35,000 円であることから、「住宅・土地統計調査（令和 5（2023）年）」により、対象となる民間賃貸住宅は以下のように想定されます。

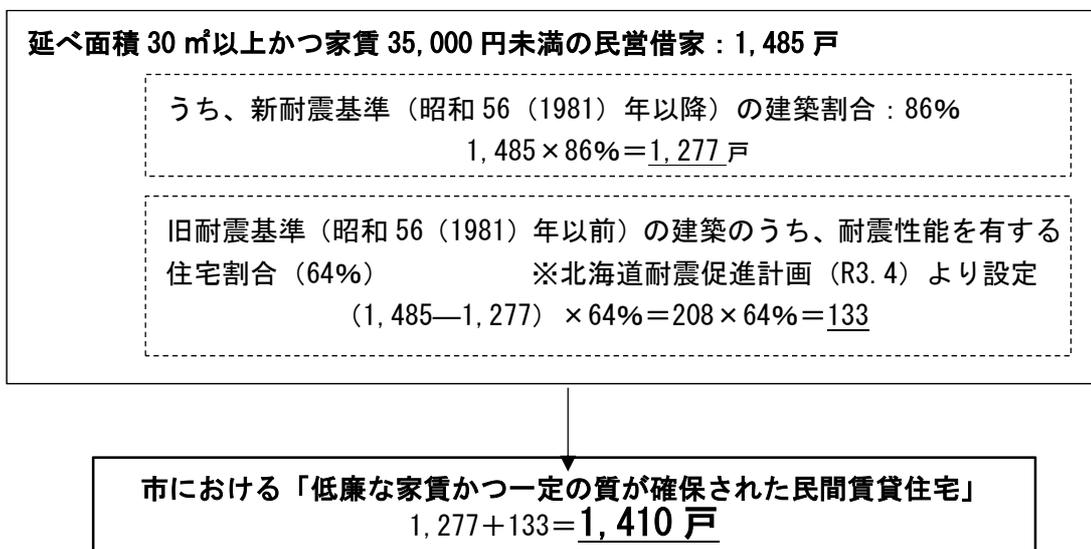


表 1-2 民営借家の延べ面積別の1か月当たり家賃、家賃3.5万円以下の戸数（該当部分を抜粋）

項目	単位:戸							
	0円	1～5,000円未満	5,000～10,000円未満	10,000～15,000円未満	15,000～20,000円未満	20,000～25,000円未満	25,000～30,000円未満	30,000～40,000円未満
30～49㎡	20	170	-	-	-	-	210	870
50～69㎡	20	-	-	-	-	40	90	420
70～99㎡	10	-	-	-	-	30	40	50
100～149㎡	20	-	-	-	40	100	10	30
150㎡以上	-	-	-	-	-	-	-	-

資料：住宅・土地統計調査（令和5（2023）年）

※UR 機構では順次耐震診断を実施しており、江別市内の住宅は全て耐震性能を有する結果を得ています

※本調査は抽出調査であることから、実際の戸数等と異なる場合があります。また、項目ごとに四捨五入表記となっていること、不詳があること等から合計が一致しない場合があります。（以下同様）

30㎡以上かつ3万円未満の戸数=800戸

30㎡以上かつ3～4万円未満の戸数/2=1370/2=685戸

800+685=1,485戸

表 1-3 建設年次別の戸数、昭和56（1981）年以降の民営借家数・割合

項目	総数	単位:戸								
		1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～2000年	2001～2005年	2006～2010年	2011～2015年	2016～2020年	2021～2023年9月
民営借家	11,970	310	1,150	2,120	3,070	1,870	1,140	710	1,100	310

資料：住宅・土地統計調査（令和5（2023）年）

民営借家の総数:11,970戸
 昭和56(1981)年以降に建築された民営借家:10,320戸
 昭和56(1981)年以降の割合:10,320/11,970=86%

■公的住宅について

ここで、市における令和17（2035）年の目標年次の道営住宅の戸数は1,343戸（前出）であり、また、UR賃貸住宅のうち家賃3.5万円以下の住宅は次のように330戸と想定されます。

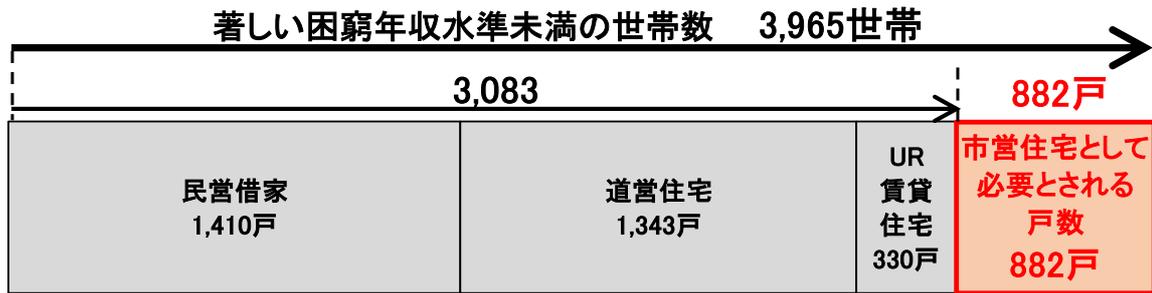
表 1-4 UR賃貸住宅の家賃（該当部分を抜粋）

項目	単位:戸			
	0円	10,000円未満	10,000～20,000円未満	20,000～40,000円未満
都市再生機構（UR）・公社の借家	-	-	-	440

資料：住宅・土地統計調査（令和5（2023）年）

2～4万円未満の戸数=440戸 これより、2～3.5万円未満の戸数=440×3/4=330戸

以上より、「著しい困窮年収水準未満の世帯（3,965世帯）」から、これらを差し引くと、「市営住宅として必要とされる戸数」は、次のとおり 882 戸となります。



前段で推計した市営住宅需要戸数（960戸）： >882戸

このことから、前述で検討した「市営住宅需要戸数（960戸）」は妥当と考えられます。

■改修等戸数について

①「入居申込者アンケート」より

- ・改修希望件数 : 23件(g)
- ・「検討」も含む改修への潜在需要 (23+24) : 47件(h)

②「あけぼの団地入居者アンケート」より

- ・修繕希望件数 : 51件(i)
- ・現状希望件数 : 11件(j)
- ・修繕希望 (51) と現状希望 (11) をあわせた、改修等希望件数 : $51+11=62$ 件(k)
- ・全数回答とした場合の維持管理等希望件数 : $(k)/0.675=62/0.675 = \underline{92}$ 件(l)
- ・わからない(32)・不明(49)についても、全体の傾向 (修繕 27%、現状維持 6%。合計 33%) と同様の需要があるものと仮定した場合の件数 (潜在需要)
 $(32+49) \times 33\%=81 \times 33\%=27$ 件(m)
- ・全数回答とした場合の、潜在需要を含む改修等希望件数
 $((k)+(l)) / 0.675 = (62+27) / 0.675 = 89 / 0.675 = \underline{132}$ 件(n)

■「建替」と「改修等」をあわせた、あけぼの団地の必要戸数の検証について

以上より、それぞれの需要については、次のように想定できます。

①建替について

- ・**顕在需要件数** : $(a)+(d) = 40 + 40 = \underline{80}$ 件(o)
- ・**潜在需要を含めた件数** : $(b)+(f) = 65 + 56 = \underline{121}$ 件(p)

②改修等について

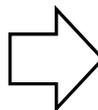
- ・**顕在需要件数** : $(g)+(l) = 23 + 92 = \underline{115}$ 件(q)
- ・**潜在需要を含めた件数** : $(h)+(n) = 47 + 132 = \underline{179}$ 件(r)

③あけぼの団地の必要戸数について

以上の試算より、あけぼの団地の必要戸数は次のように想定されます。

$$\boxed{\text{顕在需要件数 } ((o)+(q))} + \boxed{\text{潜在需要を含めた件数 } ((p)+(r))}$$

項目	建替	改修等	合計
顕在需要件数	80 (o)	115 (q)	195
潜在需要を含めた件数	121 (p)	179 (r)	300



概ね 200 戸から 300 戸程度

※顕在需要: 建替希望等と回答した件数

※潜在需要: 検討したいと回答した件数、及び未回答の中にも一定割合で建替希望が存在すると仮定し、想定した件数を加えたもの

このように、アンケート調査結果からも、前述で検討した「あけぼの団地必要戸数 (300 戸)」は妥当と考えられます。