

第 1 回あけぼの団地再整備計画策定委員会議録要旨

日 時 ・ 場 所	令和 7 年 6 月 5 日 (木) 13 : 30～16 : 30 市民会館 23 号室
出 席 者	委員長／小室委員 副委員長／藤本委員 委 員／飯塚委員、田原委員、永井委員、渡部委員、佐竹委員、 和田委員 傍聴者／0 名
事 務 局	建設部部長、建設部次長、建築住宅課長、住宅係長、建築住宅係
【次第 8 議事までは事務局で進行】 次第 1 開会 次第 2 委嘱状交付 次第 3 市長挨拶 次第 4 委員紹介 次第 5 あけぼの団地視察 【14 : 30～(団地視察から戻り再開)】 次第 6 委員長及び副委員長の選出 次第 7 委員会の運営について 委員長 次第 8 の議事に入る。 (1) 策定スケジュールについて事務局から説明願う。 事務局 (1) 策定スケジュールについて、資料 1 に基づき説明。 委員長 以上の報告について、何か質疑等はないか。 委員一同 特になし。 委員長 あけぼの団地は市営住宅管理戸数の中で約半分を占める団地であり、重要な計画となる。スケジュールの議事も検討事項が多く、次回の委員会後には住民説明会も予定されており、十分協議して進める必要があると考える。 事務局 特に 2 回目の委員会が重要と考えており、土地利用計画や配置計画をしつかりと議論し、住民説明会に臨みたい。結論を急ぐことなく、十分な議論を交わし、必要があれば委員会の開催を 1 回増やすことも検討している。 委員長 他になければ、(1) 策定スケジュールはこれで終了する。 次に(2) あけぼの団地の現況について事務局から説明願う。 事務局 (2) あけぼの団地の現況について、資料 2 に基づき説明。 委員長 以上の説明について、何か質疑等はないか。 A 委員 再整備計画が江別地区に与える影響を考えあると、都市計画マスタープラン等の他の計画との整合性を図る必要がある。市の考えを確認しておきたい。 事務局 当市もコンパクトシティの街づくりを進める考え方を示しているが、あけぼの地区は立地適正化計画において居住誘導区域に位置付けている。長寿命化計	

画でも、今後も同様に低層住宅地としての土地利用を図る、ゆとりある専用住宅地としての整備、余剰地の活用による地域の魅力向上を図ることをコンセプトやイメージとしている。

A委員 地域の魅力向上を図るには新たな土地利用が必要となるが、用途地域の変更(見直し)なども検討しているか。

事務局 あけぼの通り沿道は一定の利便施設が建つ用途地域(二中高)に設定されているため、その周辺に余剰地を配置し活用したいと考えている。その中で、さらに協議が必要となれば、関係部署と協議し調整することも検討する。

委員長 今回話題となっている住生活マスタープラン及び立地適正化計画も計画本紙には参考資料として該当する部分を一部抜粋するなどして添付した方が良いのではないか。

事務局 資料として上位計画の添付は検討する。

B委員 経産省によると 500 メートル以内で生鮮食品を買えないと買い物難民(買い物弱者)と定義されている。積極的に商業施設を誘致する考えはあるか。今回の事例が今後の団地整備計画のモデルになる。

事務局 あけぼの団地の将来戸数を設定し、余剰地をどのエリアにどの程度確保できるかの設定がまず必要。検討の中で用途地域の変更やその他の手法を含めて関係部署と協議し検討することは可能と考える。

C委員 あけぼの地区は昭和 56 年に大規模な水害が発生した地域である。住宅の整備が進んでも水害被害の心配があると入居者は不安である。区域の防災はどのような状況なのか。

事務局 泉の沼排水機場では盛土工事を行っている。また、千歳川は特定都市河川に指定され国と市で協力して内水氾濫防止対策をすすめているところ。工事は令和 12 年頃に完成する予定。築堤の強度は十分整備されており、氾濫当時よりも高さを高くするための工事がまだ残っているが、現在は簡単に決壊するような状況ではない。

委員長 防災計画も参考資料として該当する部分を一部抜粋するなどして添付した方が良いのではないか。

事務局 先程の関連計画とあわせて了承。

C委員 住民目線に立つと大きな商業施設の誘致が重要と考える。余剰地にそういった施設の誘致を検討してほしい。

事務局 余剰地のエリアや面積が定まれば、民間の開発業者の考え、エリアの可能性や課題を聞き取るサウンディング調査等を行う予定。また、萌えぎ野地区など、あけぼの地区以外の近隣地域では宅地開発等により人口が増えている。民間事業者へのヒアリングも検討しており、様々な可能性を検討したい。

E委員 市街化区域の周辺部という位置付けから、利便性の向上も重要と考える。低い入居率は、バスの減便やスーパーが遠いことの影響も大きい。他の計画との

関連性も含めて利便性の向上を検討してほしい。

事務局 今後、関係部署と連携して検討していきたい。

A委員 先程ご意見のあった災害に関する考え方も重要。ハザードマップ等を掲載し計画本編に盛り込むとよいと思う。

委員長 他になければ、(2)あけぼの団地の現況はこれで終了する。

次に(3)アンケート調査結果について事務局から説明願う。

事務局 (3)アンケート調査結果について、資料3に基づき説明。

委員長 以上の説明について、何か質疑等はないか。

C委員 5ページの表にある「サンプル数」や7ページの「N＝」という表現は、注釈がないとわかりづらいので計画の本紙には注釈をつけてほしい。

事務局 見る方が分かりやすいように表現を統一する、注釈をつける等の対応をする。

F委員 アンケート結果から「建替えた団地」に居住したい意向が意外と少ない印象。再整備計画の策定に当たり、事務局としてはどのように考えているか。

事務局 長寿命化計画では、「建替え」と「既存住棟の活用」という2つの方針を示している。「建替え」は、入居者が家賃の上昇に対する懸念が強くあると考えており、「既存住棟の活用」に対する要望が高いと考えている。また、「建替え」の場合も、家賃がすぐに上がるわけではなく、一定期間をかけて段階的に上昇するような補助メニューも検討しており、これから具体的な情報提供をすることで住民の理解を得ていきたい。

D委員 家賃の上昇と合わせて、利便性が改善されないと住棟が新しくなっても住みたいと思えないかもしれない。若い世代にも入居してもらうためにも地域の魅力向上を図る必要がある。

事務局 住棟の整備というハード面だけではなく、地域の魅力向上のためのソフト面の整備も重要と考える。住民ニーズを聞き取り、関係部署と連携して取り組みたい。

B委員 永井委員にお伺いしたいが、他市の事例で市営住宅に新規入居を希望する場合、公共交通に懸念はあっても、自家用車があるから問題ないので応募したいと考える希望者は一定程度想定できるものか。

A委員 あけぼの団地のような敷地面積の広い市営住宅は郊外にあることが多い。利便性が高い団地ばかりではなく、新規入居希望者も限られてしまい、管理戸数や建替え戸数を中間見直しで縮小する他市の事例も見てきた。他の委員からも意見があった通り何か魅力ある仕掛けがないと新規入居者の応募が想定を下回る可能性は大いにあると思う。また、高齢の入居者が多い団地は、引越への抵抗感が強く、「既存住棟の活用」についても、引っ越しが必要になる場合はさらに希望者が減少する可能性がある。

委員長 他になければ、(3)アンケート調査結果はこれで終了する。

次に(4)団地の管理戸数について事務局から説明願う。

事務局 (4)団地の管理戸数について、資料4に基づき説明。

委員長 以上の説明について、何か質疑等はないか。

C委員 現在のあけぼの団地の敷地面積について確認したい。

事務局 宅地面積としては、10 ha以上はあります。

A委員 あけぼの団地の現在の管理戸数が586戸で、長寿命化計画策定時には475戸で100戸以上減少している。今回は300戸でさらに減少している。今後の人口推計や出生率から妥当な推計とも言えるが、7ページの「公営借家等の割合」のところで、年々割合が減少している中で5か年平均値を採用して推計しているのが気になる。

事務局 再整備計画を策定するに当たり、整備の方向性を定める計画であることから、最低限の目標管理戸数を設定し不足するとなったときに対応するのは難しい。また、現在の住棟同様に低層でゆとりある住棟に建替えるため、整備完了まで長期間に及ぶことが想定される。目標管理戸数は、今後も適宜見直しを図ることを想定しており、現時点では300戸を想定する。

B委員 現在の入居者数が285世帯であることから、想定する目標管理戸数が入居世帯数を下回ることにするのはあまり妥当とは言えない。ただし、他の委員の意見にもあったとおり、何かしらの魅力ある取り組みがなければ、新規入居者が多く見込めないのも事実である。計画の中間見直しや、長寿命化計画の改定時に目標管理戸数を随時見直すことが必要。

委員長 確認したいが、今回の推計方法は一般的な方法や、国が推奨している方法なのか。

事務局 今回用いた推計方法は、方向性を定める計画であることから、最低限の目標管理戸数を設定するに当たり、長寿命化計画との比較検討も兼ね、基本的には同様の推計方法としている。ただし、数年間の平均を取るか直近の傾向を取るかは意見が分かれるところであり、どちらを採用するかによって結果が変わることは事実である。

委員長 推計方法には色々な方法がある中で今回用いた手法が妥当性のあるものだ確認できた。目標管理戸数は300戸と承認した。

委員一同 賛同。

委員長 他になければ、以上で次第8議事を終了する。

続いて次第9のその他について事務局から報告願う。

事務局 第2回策定委員会は8月中を予定している。

委員長 他になければ、以上をもって第1回あけぼの団地再整備計画策定委員会を終了する。