

251017

あけぼの団地再整備計画

(案)

令和 7 年 ● 月
江 別 市

目 次

| | |
|-----------------------------|----|
| 第1章 計画策定の目的・位置づけ | 1 |
| 1 計画策定の目的・背景..... | 1 |
| 2 計画の位置づけ | 1 |
| 3 計画期間 | 2 |
| 第2章 現状把握 | 3 |
| 1 団地の状況..... | 3 |
| 2 団地の住棟・住戸及び居住者の状況 | 10 |
| 3 入居者に対するアンケート調査結果の概要 | 14 |
| 4 上位関連計画の整理..... | 23 |
| 第3章 建替基本計画 | 27 |
| 1 整備フレーム..... | 27 |
| 2 再生にあたっての展開方策 | 36 |
| 3 土地利用計画..... | 40 |
| 4 住棟配置・道路・駐車場計画・住戸平面図..... | 41 |
| 第4章 事業計画 | 45 |
| 1 事業スケジュール | 45 |
| 2 移転・修繕・解体計画 | 46 |
| 3 概算事業費..... | 47 |
| 第5章 官民連携の可能性の概略検討 | 48 |
| 1 先行事例の分析 | 48 |
| 2 検討の方向性 | 48 |
| 3 官民連携手法の概要と特徴 | 49 |
| 4 今後の検討課題 | 52 |
| 第6章 計画の進捗管理 | 53 |

■資料編

第1章 計画策定の目的・位置づけ

1 計画策定の目的・背景

本計画で対象とする市営住宅「あけばの団地」は、管理戸数 586 戸と江別市の中で最も規模の大きい団地です。建設年度は昭和41（1966）年～54（1979）年の建設と、築45年以上が経過し、老朽化が進行している状況です。

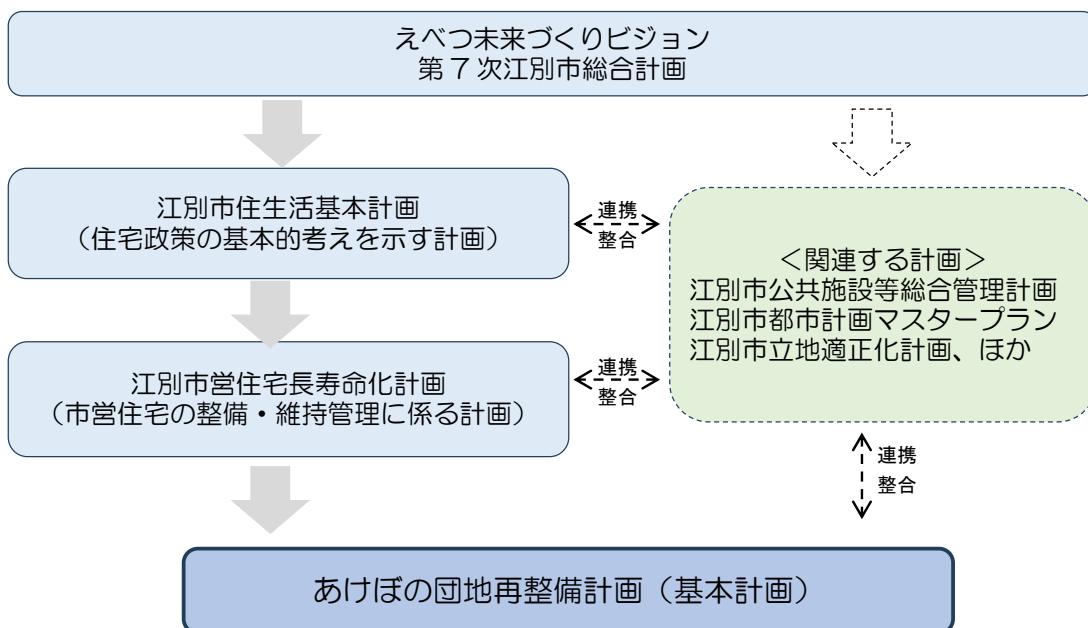
また、当該団地においては、今後ともより一層の高齢化の進行が予想され、団地を取り巻く周辺地区においても、人口減少・高齢化が進行しており、地区としての活力の低下も懸念され、団地の再整備にあたっては、周辺地区の活力・魅力向上の視点をあわせて、より特色ある団地として効率的・効果的な円滑な再整備を行う必要があります。

このような中、令和3年3月に策定した江別市営住宅長寿命化計画では、老朽化の解消にむけた「建替整備」として、令和9年度から団地の再整備を行うこととしており、整備の方向性の検討として団地の「再生に向けたコンセプト」と「再生イメージ」を定めました。

本計画は、「再生に向けたコンセプト」と「再生イメージ」を具現化する再整備の基本計画であり、耐用年限を経過した老朽化が進む団地の建替え・修繕を実施することにより、入居者の居住環境の向上を図ることを軸としつつ、子育て世帯が住みやすい住環境や多様な世代のコミュニティ形成を進めていくほか、入居者の移転集約により創出される余剰地について、地域の特色（豊かな自然環境、教育・福祉施設の立地、ゆとりある住環境など）を活かした土地利用により、地域の魅力増進や定住人口の増加を図ることを目的として策定しました。

2 計画の位置づけ

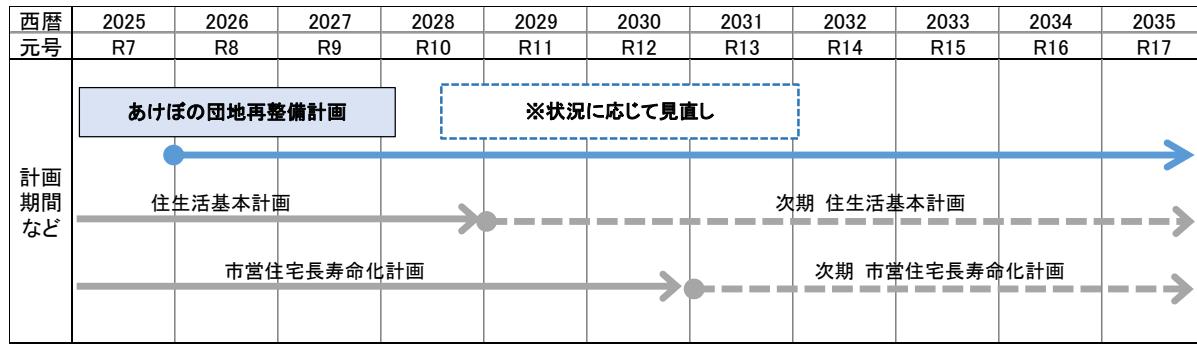
本計画は、「えべつ未来づくりビジョン（第7次江別市総合計画）」のまちづくり政策における個別計画である「江別市住生活基本計画」や「江別市営住宅長寿命化計画」に基づく計画であり、市における他の関連計画との連携・整合のもとに策定するものです。



3 計画期間

本計画は、「江別市住生活基本計画」および「江別市営住宅長寿命化計画」における計画期間と同様に、10年間（令和17（2035）年度まで）を計画期間とします。

今後、市をとりまく社会経済情勢等の変化や事業の進捗状況等を踏まえて、適宜見直しを行うことを予定します。



第2章 現状把握

1 団地の状況

(1) 団地の位置など

① 位置・周辺状況

あけぼの団地は、JR江別駅の東側、千歳川を挟んだ東部地域にあり、団地敷地（面積約12.1ha）の大半があけぼの町に、一部は朝日町に位置しています。

団地の北西側には石狩川が近接し、南西側は千歳川に隣接し水辺空間を臨む場所となっています。また、南東側は南幌町や長沼町に連なる広大な石狩平野南部の農地が広がっているなど、市の有する特徴的な自然が織りなす原風景を身近に感じることができる立地条件にあり、自然を身近に感じることができます。

② 変遷・人口

団地の大半が位置するあけぼの町は、昭和45年の当初指定時から市街化区域とされている古くからの市街地です。

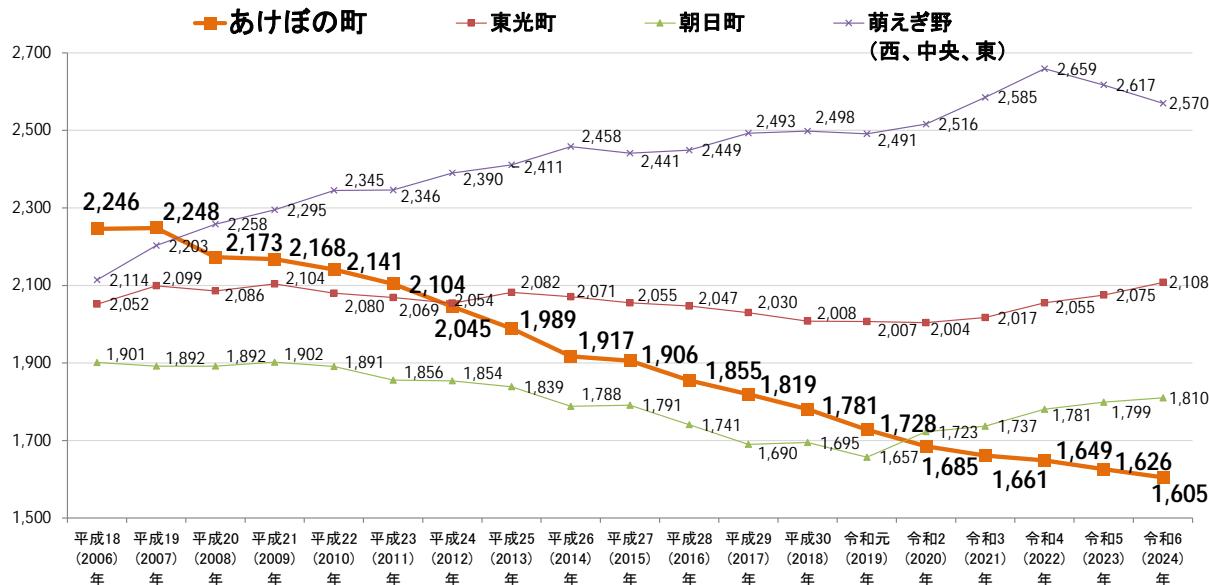
あけぼの町の人口は、年々減少しています。また、65歳以上の高齢者割合については、全市平均よりも高い割合で推移しているなど、人口減少、高齢化が進行している状況です。

表 江別市、あけぼの町及び周辺における人口の推移

| 区分 | 平成22 (2010) 年 | 平成23 (2011) 年 | 平成24 (2012) 年 | 平成25 (2013) 年 | 平成26 (2014) 年 | 平成27 (2015) 年 | 平成28 (2016) 年 | 平成29 (2017) 年 | 平成30 (2018) 年 | 令和元 (2019) 年 | 令和2 (2020) 年 | 令和3 (2021) 年 | 令和4 (2022) 年 | 令和5 (2023) 年 | 令和6 (2024) 年 |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 江別市全体 | 122,138 | 121,705 | 121,385 | 120,802 | 120,335 | 119,587 | 119,250 | 118,979 | 118,971 | 119,510 | 119,883 | 119,777 | 119,333 | 118,776 | 118,097 |
| あけぼの町 | 2,141 | 2,104 | 2,045 | 1,989 | 1,917 | 1,906 | 1,855 | 1,819 | 1,781 | 1,728 | 1,685 | 1,661 | 1,649 | 1,626 | 1,605 |
| 東光町 | 2,080 | 2,069 | 2,054 | 2,082 | 2,071 | 2,055 | 2,047 | 2,030 | 2,008 | 2,007 | 2,004 | 2,017 | 2,055 | 2,075 | 2,108 |
| 朝日町 | 1,891 | 1,856 | 1,854 | 1,839 | 1,788 | 1,791 | 1,741 | 1,690 | 1,695 | 1,657 | 1,723 | 1,737 | 1,781 | 1,799 | 1,810 |
| 萌えぎ野 (西、中央、東) | 2,345 | 2,346 | 2,390 | 2,411 | 2,458 | 2,441 | 2,449 | 2,493 | 2,498 | 2,491 | 2,516 | 2,585 | 2,617 | 2,659 | 2,570 |

資料：住民基本台帳（各年10月1日）

図 あけぼの町における人口の推移



資料：住民基本台帳（各年10月1日）

表 江別市、あけぼの町及び周辺における 65 歳以上の高齢者割合の推移

| 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 |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 江別市全体 | 15.2% | 17.9% | 21.8% | 27.0% | 30.4% |
| あけぼの町 | 16.7% | 21.6% | 27.7% | 35.1% | 41.1% |
| 東光町 | 22.7% | 25.9% | 28.1% | 32.7% | 36.4% |
| 朝日町 | 14.5% | 17.8% | 23.4% | 32.4% | 36.4% |
| 萌えぎ野 (西、中央、東) | — | 4.1% | 5.5% | 7.9% | 9.6% |

注)総数に年齢不詳を含む

資料：国勢調査

図 江別市とあけぼの町における 65 歳以上の高齢者割合の推移

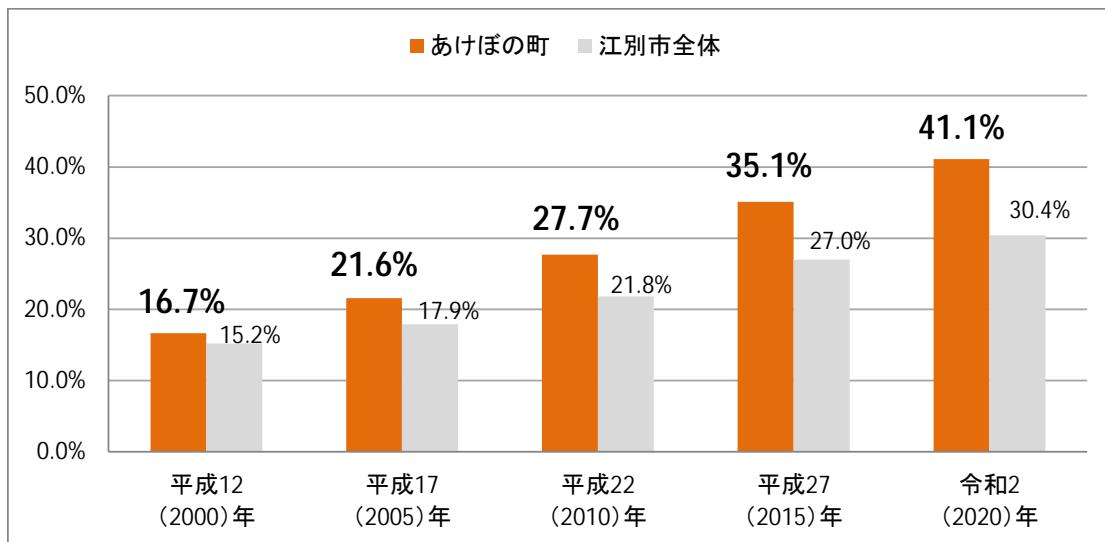


図 航空写真



(2) 市営住宅におけるあけぼの団地の状況

江別市では、現在、あけぼの団地を含めて合計4団地の管理を行っています。

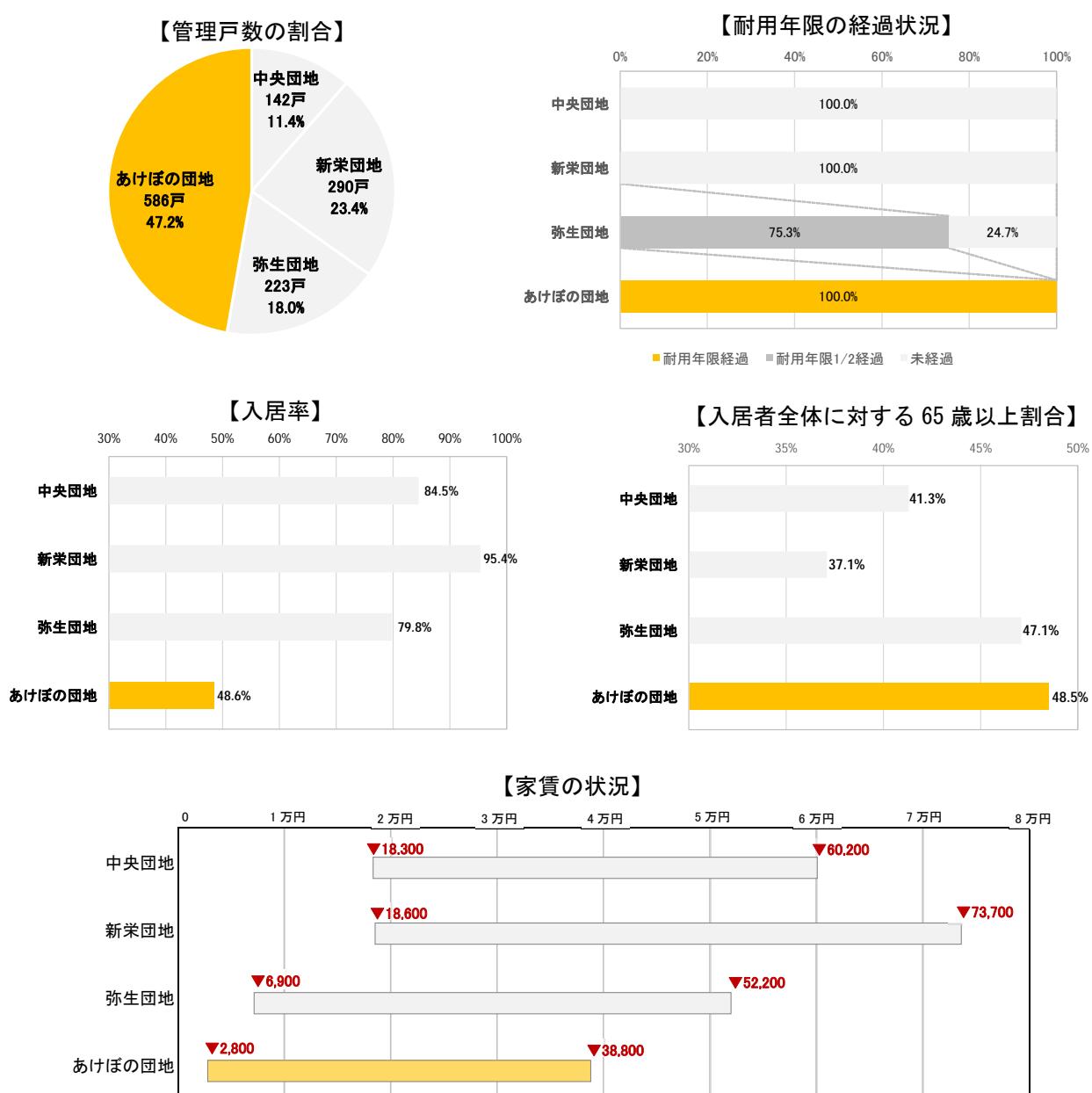
表 市営住宅の管理状況 (R7.4.1 現在)

| 団地名 | 中央団地 | 新栄団地 | 弥生団地 | あけぼの団地 | 合計 |
|---------|---------|--------|--------|----------|-------|
| 管理戸数(戸) | 142 | 290 | 223 | 586 | 1,241 |
| 建設年次 | H8～H12年 | H25～R5 | S47～H6 | S41～S54年 | — |

資料：江別市調べ

あけぼの団地は、市営住宅の管理戸数の約半数を占め、全ての住戸が耐用年限を経過しています。また、入居率が低いことや、高齢者が多く居住しているなどが特徴といえます。さらに、家賃についても他の団地と比較すると低い水準にあります。

図 市営住宅全体における「あけぼの団地」の状況



資料：江別市調べ (R7.4.1現在)

(3) 周辺環境・土地利用・都市施設

①周辺環境

周辺は「住宅系」の土地利用が広くなされており、「あけぼの通」沿道にはスーパー・マーケットやコンビニエンスストアなど生活利便施設などが立地しています。

教育文化施設では、団地より直線距離で500m程度のところに江別太小学校や江陽中学校が立地しているほか、郵便局やコミュニティ施設が立地しています。

図 地区の状況



【凡例】

- : 住宅地※
- : 商業地※
- : 河川敷など
- : 農地など

- : 主な公園など
- : 主な生活利便施設など
- : 主な商業施設など

■ : あけぼの団地の敷地

住宅地：江別市の都市計画において、住宅系の用途地域が定められている地域
商業地：江別市の都市計画において、商業系の用途地域が定められている地域

② 土地利用・都市施設

土地利用や都市施設に関しては、以下のような特性・位置づけにあります。

※1：「江別市都市計画マスタープラン 2024（令和 6（2024）年 3 月）」より

※2：「江別市立地適正化計画（令和 6（2024）年 3 月）」より

<土地利用>

- ・団地の大半は、低層住宅地として良好な住環境を保護する「第 1 種低層住居専用地域」に指定。
- また、「あけぼの通」沿道の敷地の一部は、中規模な店舗等の立地が可能な「第 2 種中高層住居専用地域」に指定に指定。
- ・団地及び周辺エリアを戸建住宅を主体としたゆとりある「専用住宅地」に位置づけ（※1）。
- ・人口減少下においても持続的な生活サービス等を確保する「居住誘導区域」に位置づけ（※2）。
- ・江別地区の地域づくりの基本方針では、あけぼの団地を「建替や機能強化を図るとともに、周辺環境などを踏まえた余剰地の利活用の検討」を位置づけ（※1）。
- ・団地に近接する江別東 IC 周辺においては、「交通環境の優位性等を活かした産業振興・まちの魅力向上に繋がる土地利用の検討」を位置づけ（※1）。

図 用途地域図



<交通>

- ・あけぼの団地に隣接し地区の南北を貫通する「あけぼの通」(「都市計画道路 幅員 16m)は、地域間の連絡等を担う幹線道路を補完する「補助幹線道路」に位置づけ (※1)。
- ・交通アクセスは南大通大橋（令和 2 年 3 月）の開通により、市中心部方面とのアクセスが強化。
- ・都市施設の方針では「江別東 IC へのアクセス道路や道央圏連絡道路（国道 337 号）の整備推進」を位置づけ (※1)。

<公園>

- ・水辺のせせらぎや野球場・ゲートボール場を擁する泉の沼公園（地区公園）のほか、周辺には多数の街区公園が整備。

<防災>

- ・昭和 56 年の豪雨では大きな被害を受けた地域であることから、地域では、河川堤防等の整備が継続中。
- ・団地一帯は、特定都市河川流域に指定 (R5.8.31)。都市環境の方針では「千歳川流域の総合的な治水対策を推進」を位置づけ (※1)。

図 団地周辺の方針図
（「江別市都市計画マスタープラン」より抜粋）



図 団地周辺の洪水リスク等
（「防災あんしんマップ」より抜粋）



(4) 団地及び周辺の状況

当該団地は、地区を縦断する都市計画道路「あけぼの通」を挟み敷地が2つに分かれ、千歳川側のブロック（A～E、H～L）と、東側のブロック（F、G）で構成されています。

千歳川沿いのブロック（A～E、H～L）には、敷地のほぼ中央に「からまつ公園」（街区公園）が位置しているほか、数か所の団地内公園やあけぼの会館、第二あけぼの会館などのコミュニティ施設も整備されています。

周囲には令和4年に増設された「あけぼのパークゴルフ場（36ホール、令和6年度の利用者人数：40,233人）」が立地しているほか、特別養護老人ホームやケアハウス、幼稚園も立地し、コミュニティ・健康・福祉などが立地しています。

図 団地及び周辺の状況



【凡例】

| | |
|--|---------|
| | : 住宅地※ |
| | : 商業地※ |
| | : 河川敷など |
| | : 農地など |

: あけぼの団地の概ねのブロック区分

住宅地：江別市の都市計画において、住宅系の用途地域が定められている地域
商業地：江別市の都市計画において、商業系の用途地域が定められている地域

2 団地の住棟・住戸及び居住者の状況

(1) 住棟の構造

簡易耐火構造平屋建（簡平）及び簡易耐火構造二階建（簡二）で構成され、簡二が約70%です。

住棟別の入居状況をみると、入居率は5割弱であり、半数以上が空き家であり、入居者は各住棟に分散して入居しています。

昭和41（1966）年～54（1979）年建設と、約60年前から管理されている団地であり、うち、昭和40年代の住戸が約80%となっています。

耐用年限の経過状況では、全住戸が耐用年限を経過し、老朽化が進行しているため令和5（2023）年度より募集を停止している状況です。

(2) 入居者の状況

年齢構成では、70歳以上が最も多く34%となっており高齢化が進行。一方、10代以下の居住者も10%程度みられます。

居住年数の分布をみると、30年以上と長期にわたり居住している世帯が約40%と多く、一方、居住年数10年末満の世帯も約14%みられます。

1人世帯、2人世帯が約83%と、規模の小さい世帯が多数。また、65歳以上の単身高齢者世帯は約30%みられます。

表 あけぼの団地の管理状況

| ブロック | 区分 | 建設年度 | 棟数 | 戸数 | 構造 | | 入居状況 | | 入居率 | 備考 |
|------|----|-------------------------------|-----|-----|-----------|------------------|------|-----|-------|----|
| | | | | | 簡易耐火構造平屋建 | 準耐火構造（簡易耐火構造二階建） | 入居 | 空家 | | |
| A | 公営 | S41(1966)～S43(1968) | 18 | 51 | 35 | 16 | 28 | 23 | 54.9% | |
| B | 公営 | S41(1966)～S42(1967) | 11 | 52 | 0 | 52 | 25 | 27 | 48.1% | |
| C | 公営 | S41(1966)～S43(1968) | 18 | 74 | 62 | 12 | 24 | 50 | 32.4% | |
| D | 公営 | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| E | 公営 | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| F | 公営 | S45(1970)～S46(1971) | 12 | 60 | 16 | 44 | 25 | 35 | 41.7% | |
| G | 公営 | S46(1971)～S47(1972) | 13 | 63 | 16 | 47 | 26 | 37 | 41.3% | |
| H | 公営 | S47(1972) | 10 | 52 | 16 | 36 | 29 | 23 | 55.8% | |
| I | 公営 | S48(1973) | 11 | 62 | 8 | 54 | 29 | 33 | 46.8% | |
| J | 公営 | S49(1974) | 9 | 50 | 8 | 42 | 23 | 27 | 46.0% | |
| K | 公営 | S50(1975)～S51(1976)～S53(1978) | 11 | 62 | 8 | 54 | 40 | 22 | 64.5% | |
| L | 公営 | S51(1976)～S54(1979) | 10 | 60 | 0 | 60 | 36 | 24 | 60.0% | |
| 合計 | - | - | 123 | 586 | 169 | 417 | 285 | 301 | 48.6% | |

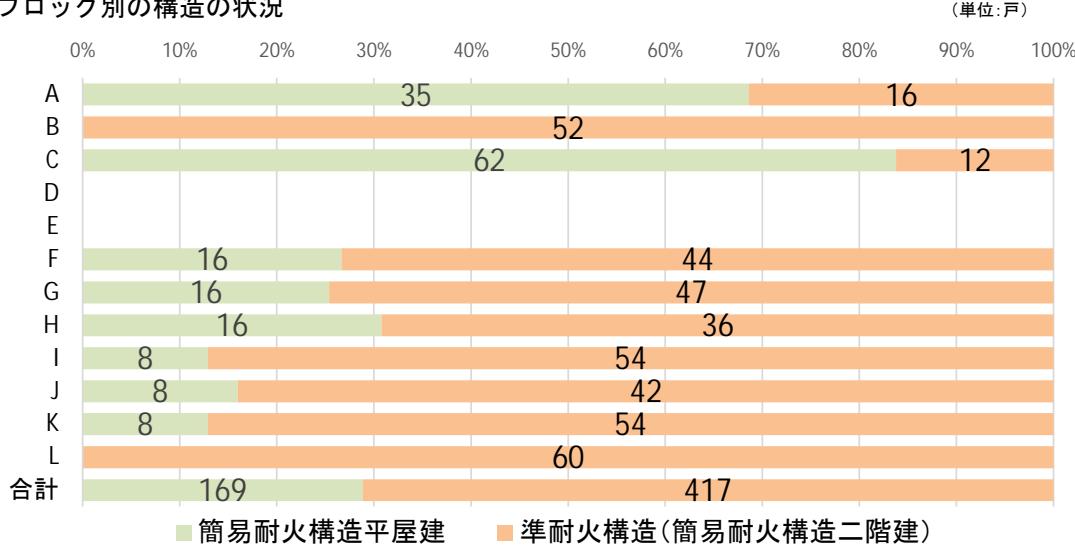
令和7(2025)年4月1日現在
資料：江別市調べ

表 あけぼの団地の募集・応募状況

| 団地名 | 年度 | 管理戸数 | 募集戸数 | 応募件数 | 倍率 |
|--------|-------------|------|--------|------|-----|
| あけぼの団地 | 令和2(2020)年度 | 586 | 7 | 6 | 0.9 |
| | 令和3(2021)年度 | 586 | 4 | 0 | 0.0 |
| | 令和4(2022)年度 | 586 | 2 | 1 | 0.5 |
| | 令和5(2023)年度 | 586 | (募集停止) | | |
| | 令和6(2024)年度 | 586 | (募集停止) | | |

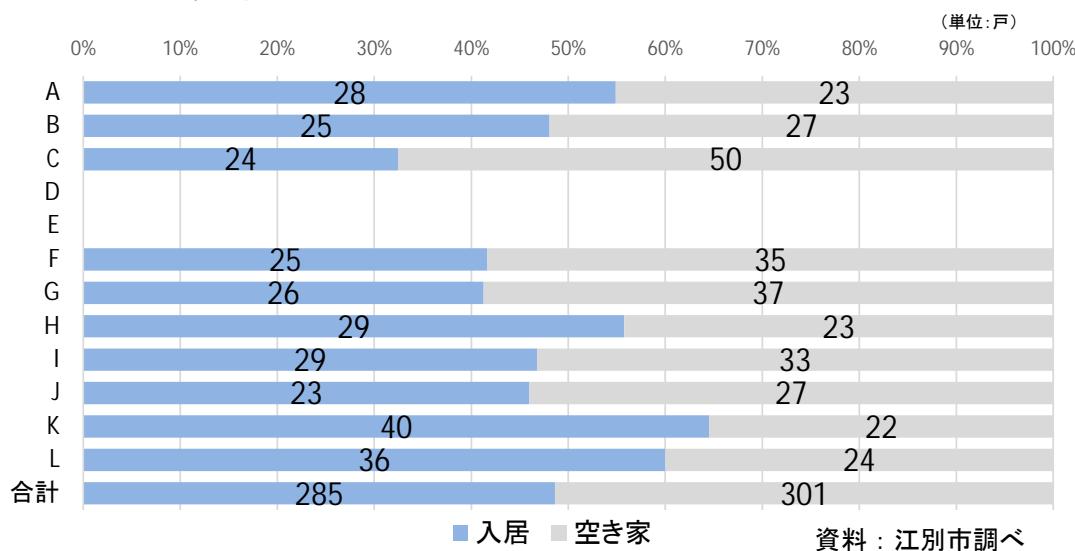
資料：江別市調べ

図 ブロック別の構造の状況



資料：江別市調べ

図 ブロック別の入居の状況



資料：江別市調べ

図 ブロック別の建設年次の状況

| 地区 | 区分 | 建設年次 | | | | | | | | | | | | | 【凡例】 | 資料：耐用年限を経過した住戸 |
|-------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------|----------------|
| | | 昭和41 (1966)年 | 昭和42 (1967)年 | 昭和43 (1968)年 | 昭和44 (1969)年 | 昭和45 (1970)年 | 昭和46 (1971)年 | 昭和47 (1972)年 | 昭和48 (1973)年 | 昭和49 (1974)年 | 昭和50 (1975)年 | 昭和51 (1976)年 | 昭和52 (1977)年 | 昭和53 (1978)年 | | |
| A | 簡平 | 16 | 19 | | | | | | | | | | | | | |
| | 簡二 | 16 | | | | | | | | | | | | | | |
| B | 簡平 | 36 | 16 | | | | | | | | | | | | | |
| | 簡二 | | | | | | | | | | | | | | | |
| C | 簡平 | 14 | 32 | 16 | | | | | | | | | | | | |
| | 簡二 | | | 12 | | | | | | | | | | | | |
| D | 簡平 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 簡二 | | | | | | | | | | | | | | | |
| E | 簡平 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 簡二 | | | | | | | | | | | | | | | |
| F | 簡平 | | | | | 8 | 8 | | | | | | | | | |
| | 簡二 | | | | | 44 | | | | | | | | | | |
| G | 簡平 | | | | | | | 47 | | 16 | | | | | | |
| | 簡二 | | | | | | | | | | | | | | | |
| H | 簡平 | | | | | | | | 16 | | 36 | | | | | |
| | 簡二 | | | | | | | | | | | | | | | |
| I | 簡平 | | | | | | | | | 54 | 8 | | | | | |
| | 簡二 | | | | | | | | | | | | | | | |
| J | 簡平 | | | | | | | | | | 42 | | | | | |
| | 簡二 | | | | | | | | | | | | | | | |
| K | 簡平 | | | | | | | | | | | 8 | | | | |
| | 簡二 | | | | | | | | | | | 30 | 6 | | | 18 |
| L | 簡平 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 簡二 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 簡平 | 30 | 32 | 35 | 0 | 8 | 8 | 32 | 54 | 8 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 簡二 | 36 | 32 | 12 | 0 | 44 | 47 | 36 | 8 | 42 | 30 | 18 | 18 | 30 | 18 | 18 |
| 年次別合計 | | 66 | 64 | 47 | 0 | 52 | 55 | 68 | 62 | 50 | 38 | 18 | 18 | 30 | 30 | 18 |
| 割合 | | 11.3% | 10.9% | 8.0% | 0.0% | 8.9% | 9.4% | 11.6% | 10.6% | 8.5% | 6.5% | 3.1% | 3.1% | 5.1% | 3.1% | |

※簡平、簡易耐火構造平屋建 簡二、準耐火構造(簡易耐火構造二階建)

資料：江別市調べ

図 入居者の年齢構成

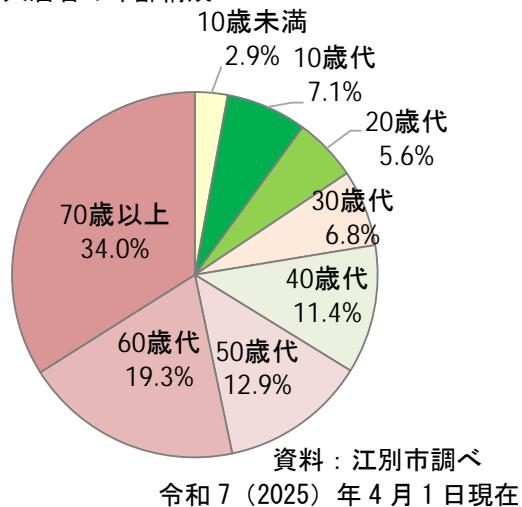


図 入居年数

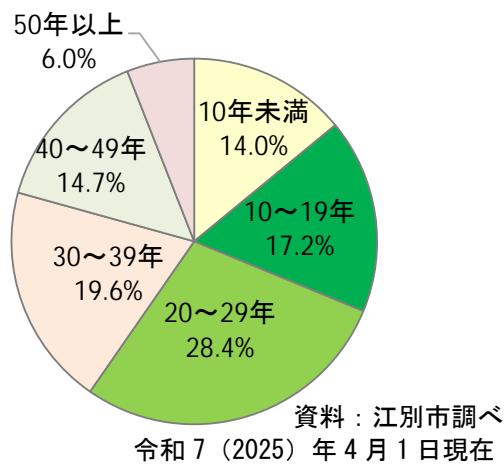


図 高齢単身世帯の割合

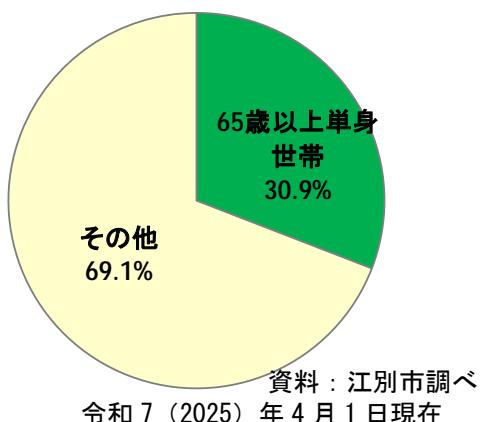


図 世帯規模別の割合

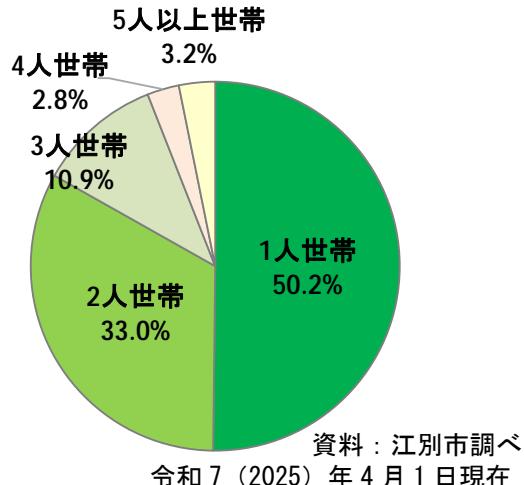


表 入居世帯等の状況

| ブロック | 合計 (戸) | 入居世帯の状況 | | | | | 名義人が65歳以上 の世帯 | 65歳以 上単身 世帯 | 入居者全体の年齢状況 | | | | | | | | |
|------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------------|------------------|-------------------|------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | | 1人 世帯 | 2人 世帯 | 3人 世帯 | 4人 世帯 | 5人 以上 世帯 | | | 合計 (人) | 10歳 未満 | 10 歳代 | 20 歳代 | 30 歳代 | 40 歳代 | 50 歳代 | 60 歳代 | 70歳 以上 |
| A | 28 | 8 | 9 | 4 | 4 | 3 | 16 | 6 | 73 | 5 | 8 | 10 | 5 | 8 | 7 | 10 | 20 |
| B | 25 | 11 | 11 | 2 | 0 | 1 | 16 | 9 | 45 | 0 | 4 | 2 | 3 | 3 | 6 | 10 | 17 |
| C | 24 | 20 | 3 | 1 | 0 | 0 | 21 | 18 | 29 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 5 | 20 |
| D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| E | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| F | 25 | 16 | 8 | 1 | 0 | 0 | 18 | 11 | 35 | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 | 3 | 8 | 19 |
| G | 26 | 15 | 9 | 2 | 0 | 0 | 18 | 10 | 39 | 0 | 1 | 0 | 3 | 5 | 6 | 12 | 12 |
| H | 29 | 15 | 8 | 5 | 1 | 0 | 17 | 11 | 50 | 0 | 4 | 2 | 6 | 5 | 9 | 10 | 14 |
| I | 29 | 13 | 10 | 4 | 2 | 0 | 14 | 4 | 53 | 0 | 1 | 0 | 3 | 4 | 15 | 11 | 19 |
| J | 23 | 13 | 9 | 1 | 0 | 0 | 11 | 7 | 34 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 8 | 4 | 12 |
| K | 40 | 18 | 11 | 6 | 0 | 5 | 18 | 7 | 95 | 10 | 14 | 8 | 9 | 13 | 7 | 14 | 20 |
| L | 36 | 14 | 16 | 5 | 1 | 0 | 18 | 5 | 65 | 0 | 4 | 4 | 2 | 13 | 3 | 16 | 23 |
| 合計 | 285 | 143 | 94 | 31 | 8 | 9 | 167 | 88 | 518 | 15 | 37 | 29 | 35 | 59 | 67 | 100 | 176 |

資料：江別市調べ
令和7（2025）年4月1日現在

図 団地写真



3 入居者に対するアンケート調査結果の概要

あけぼの団地の入居者に対し、令和元年および令和 6 年にアンケート調査を行いました。

(1) 調査の概要

■令和元年 12 月実施 アンケートの概要

- ・配布：令和元（2019）年 11 月 11 日、各戸にポスティング
- ・回収：住宅管理人または市建築住宅課に持参
- ・回収率：45.5%（配布 374 票、回収 170 票、 $170/374=45.5\%$ ）

■令和 6 年 12 月実施 アンケートの概要

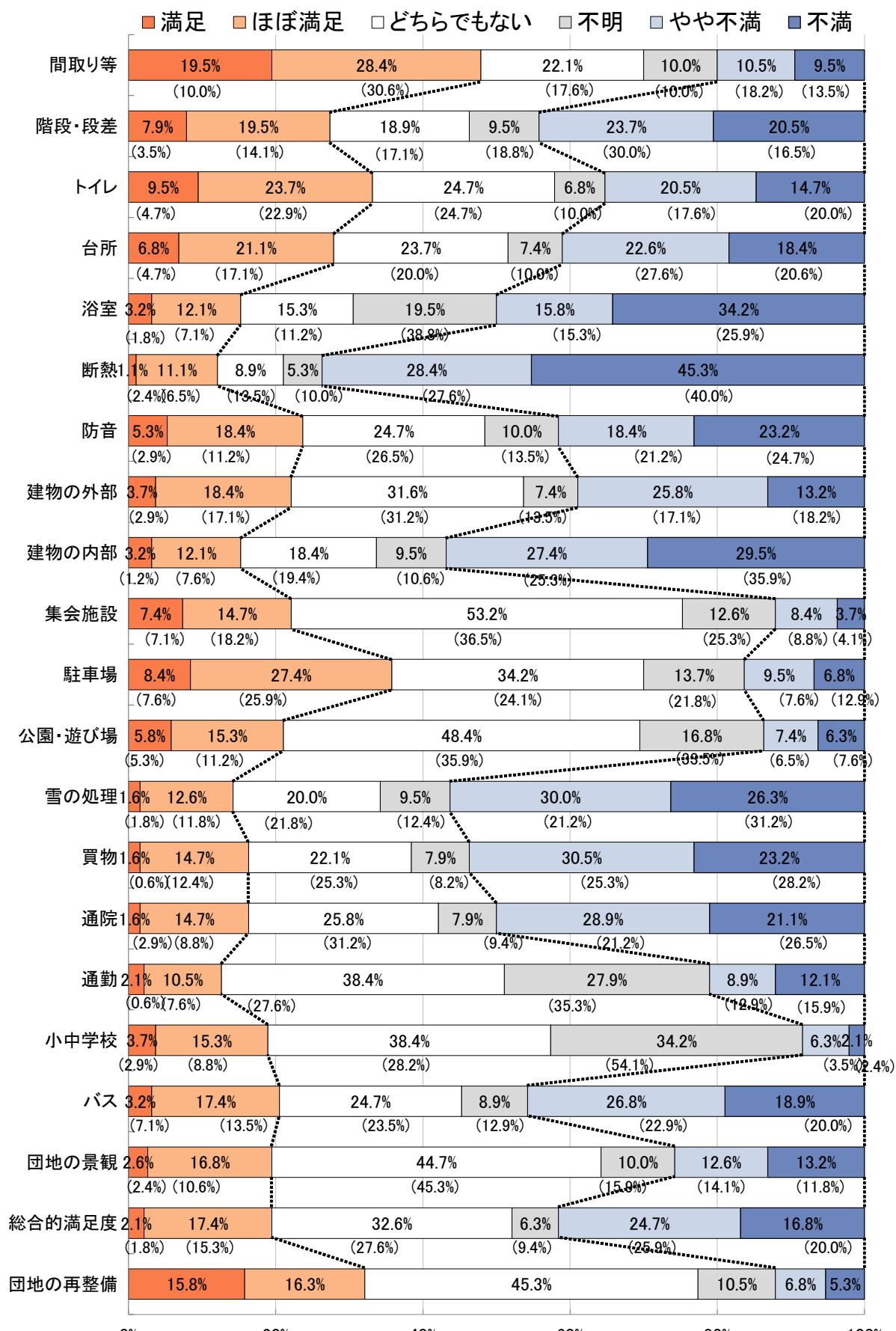
- ・配布：令和 6（2024）年 12 月 1 日（月）、各戸にポスティング
- ・回収：各住戸に訪問による回収
- ・回収率：67.5%（配布 283 票、回収 191 票、 $191/283=67.5\%$ ）

(2) 結果の概要

次ページ以降に、結果の概要を掲載します。

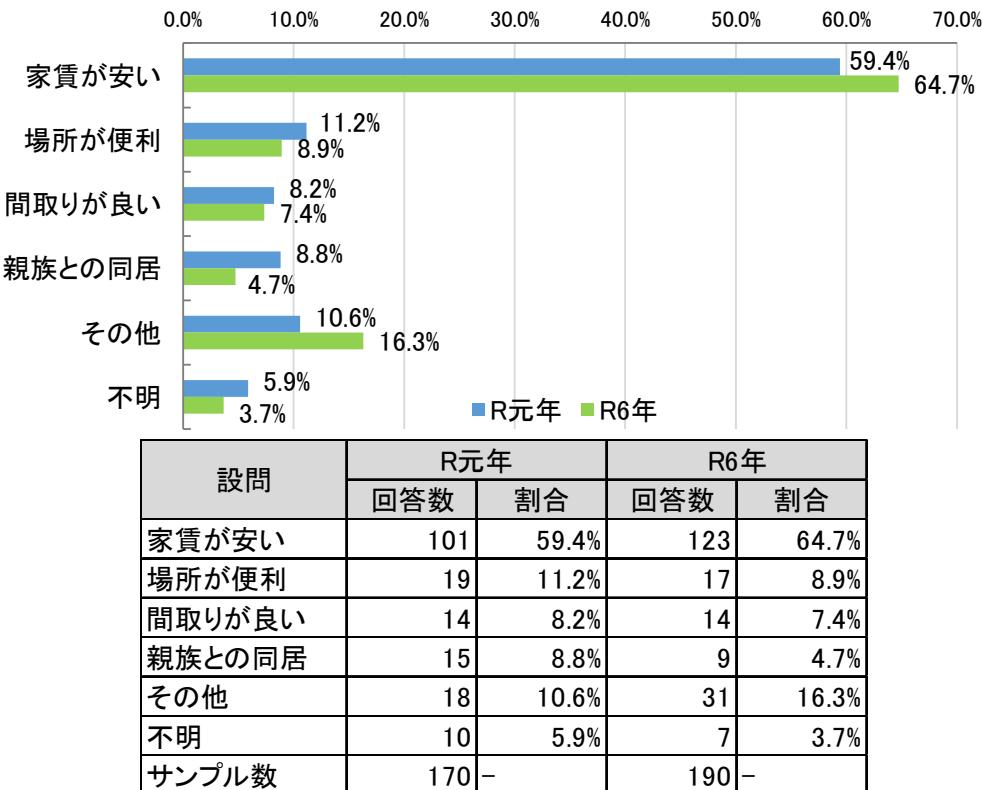
【問① 団地の住戸・周辺環境の満足度】

令和6(2024)年調査。カッコ内は令和元(2019)年調査の項目別割合

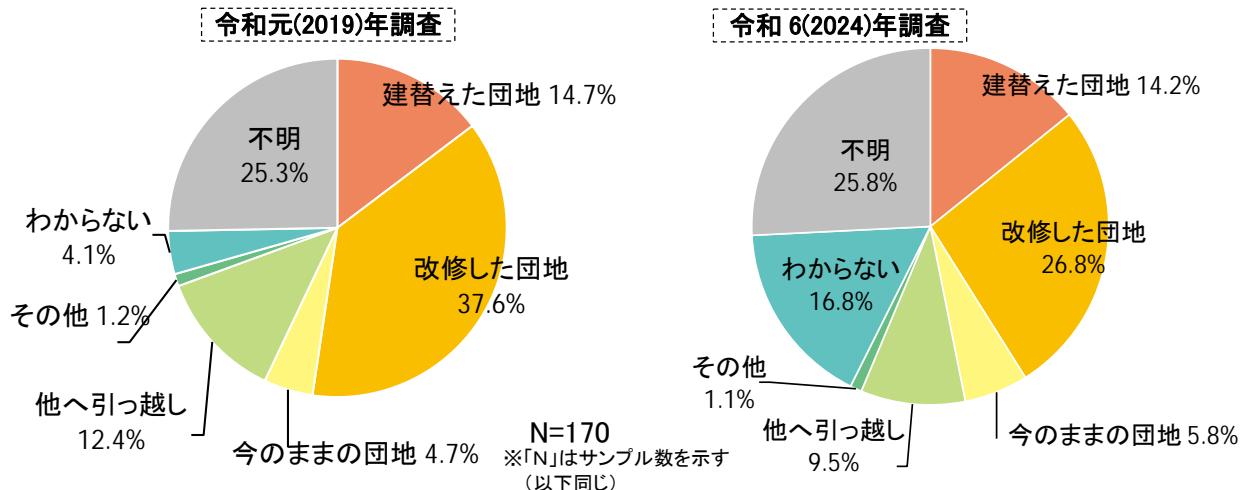


| 設問 | R元年 | | | | | | | R6年 | | | | | | |
|--------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|
| | 満足 | ほぼ満足 | どちらでない | 不明 | やや不満 | 不満 | 計 | 満足 | ほぼ満足 | どちらでない | 不明 | やや不満 | 不満 | 計 |
| 間取り等 | 17 | 52 | 30 | 17 | 31 | 23 | 170 | 37 | 54 | 42 | 20 | 18 | 19 | 190 |
| | 10.0% | 30.6% | 17.6% | 10.0% | 18.2% | 13.5% | 100.0% | 19.5% | 28.4% | 22.1% | 10.5% | 9.5% | 10.0% | 100.0% |
| 階段・段差 | 6 | 24 | 29 | 32 | 51 | 28 | 170 | 15 | 37 | 36 | 45 | 39 | 18 | 190 |
| | 3.5% | 14.1% | 17.1% | 18.8% | 30.0% | 16.5% | 100.0% | 7.9% | 19.5% | 18.9% | 23.7% | 20.5% | 9.5% | 100.0% |
| トイレ | 8 | 39 | 42 | 17 | 30 | 34 | 170 | 18 | 45 | 47 | 39 | 28 | 13 | 190 |
| | 4.7% | 22.9% | 24.7% | 10.0% | 17.6% | 20.0% | 100.0% | 9.5% | 23.7% | 24.7% | 20.5% | 14.7% | 6.8% | 100.0% |
| 台所 | 8 | 29 | 34 | 17 | 47 | 35 | 170 | 13 | 40 | 45 | 43 | 35 | 14 | 190 |
| | 4.7% | 17.1% | 20.0% | 10.0% | 27.6% | 20.6% | 100.0% | 6.8% | 21.1% | 23.7% | 22.6% | 18.4% | 7.4% | 100.0% |
| 浴室 | 3 | 12 | 19 | 66 | 26 | 44 | 170 | 6 | 23 | 29 | 30 | 65 | 37 | 190 |
| | 1.8% | 7.1% | 11.2% | 38.8% | 15.3% | 25.9% | 100.0% | 3.2% | 12.1% | 15.3% | 15.8% | 34.2% | 19.5% | 100.0% |
| 断熱 | 4 | 11 | 23 | 17 | 47 | 68 | 170 | 2 | 21 | 17 | 54 | 86 | 10 | 190 |
| | 2.4% | 6.5% | 13.5% | 10.0% | 27.6% | 40.0% | 100.0% | 1.1% | 11.1% | 8.9% | 28.4% | 45.3% | 5.3% | 100.0% |
| 防音 | 5 | 19 | 45 | 23 | 36 | 42 | 170 | 10 | 35 | 47 | 35 | 44 | 19 | 190 |
| | 2.9% | 11.2% | 26.5% | 13.5% | 21.2% | 24.7% | 100.0% | 5.3% | 18.4% | 24.7% | 18.4% | 23.2% | 10.0% | 100.0% |
| 建物の外部 | 5 | 29 | 53 | 23 | 29 | 31 | 170 | 7 | 35 | 60 | 49 | 25 | 14 | 190 |
| | 2.9% | 17.1% | 31.2% | 13.5% | 17.1% | 18.2% | 100.0% | 3.7% | 18.4% | 31.6% | 25.8% | 13.2% | 7.4% | 100.0% |
| 建物の内部 | 2 | 13 | 33 | 18 | 43 | 61 | 170 | 6 | 23 | 35 | 52 | 56 | 18 | 190 |
| | 1.2% | 7.6% | 19.4% | 10.6% | 25.3% | 35.9% | 100.0% | 3.2% | 12.1% | 18.4% | 27.4% | 29.5% | 9.5% | 100.0% |
| 集会施設 | 12 | 31 | 62 | 43 | 15 | 7 | 170 | 14 | 28 | 101 | 16 | 7 | 24 | 190 |
| | 7.1% | 18.2% | 36.5% | 25.3% | 8.8% | 4.1% | 100.0% | 7.4% | 14.7% | 53.2% | 8.4% | 3.7% | 12.6% | 100.0% |
| 駐車場 | 13 | 44 | 41 | 37 | 13 | 22 | 170 | 16 | 52 | 65 | 18 | 13 | 26 | 190 |
| | 7.6% | 25.9% | 24.1% | 21.8% | 7.6% | 12.9% | 100.0% | 8.4% | 27.4% | 34.2% | 9.5% | 6.8% | 13.7% | 100.0% |
| 公園・遊び場 | 9 | 19 | 61 | 57 | 11 | 13 | 170 | 11 | 29 | 92 | 14 | 12 | 32 | 190 |
| | 5.3% | 11.2% | 35.9% | 33.5% | 6.5% | 7.6% | 100.0% | 5.8% | 15.3% | 48.4% | 7.4% | 6.3% | 16.8% | 100.0% |
| 雪の処理 | 3 | 20 | 37 | 21 | 36 | 53 | 170 | 3 | 24 | 38 | 57 | 50 | 18 | 190 |
| | 1.8% | 11.8% | 21.8% | 12.4% | 21.2% | 31.2% | 100.0% | 1.6% | 12.6% | 20.0% | 30.0% | 26.3% | 9.5% | 100.0% |
| 買物 | 1 | 21 | 43 | 14 | 43 | 48 | 170 | 3 | 28 | 42 | 58 | 44 | 15 | 190 |
| | 0.6% | 12.4% | 25.3% | 8.2% | 25.3% | 28.2% | 100.0% | 1.6% | 14.7% | 22.1% | 30.5% | 23.2% | 7.9% | 100.0% |
| 通院 | 5 | 15 | 53 | 16 | 36 | 45 | 170 | 3 | 28 | 49 | 55 | 40 | 15 | 190 |
| | 2.9% | 8.8% | 31.2% | 9.4% | 21.2% | 26.5% | 100.0% | 1.6% | 14.7% | 25.8% | 28.9% | 21.1% | 7.9% | 100.0% |
| 通勤 | 1 | 13 | 47 | 60 | 22 | 27 | 170 | 4 | 20 | 73 | 17 | 23 | 53 | 190 |
| | 0.6% | 7.6% | 27.6% | 35.3% | 12.9% | 15.9% | 100.0% | 2.1% | 10.5% | 38.4% | 8.9% | 12.1% | 27.9% | 100.0% |
| 小中学校 | 5 | 15 | 48 | 92 | 6 | 4 | 170 | 7 | 29 | 73 | 12 | 4 | 65 | 190 |
| | 2.9% | 8.8% | 28.2% | 54.1% | 3.5% | 2.4% | 100.0% | 3.7% | 15.3% | 38.4% | 6.3% | 2.1% | 34.2% | 100.0% |
| バス | 12 | 23 | 40 | 22 | 39 | 34 | 170 | 6 | 33 | 47 | 51 | 36 | 17 | 190 |
| | 7.1% | 13.5% | 23.5% | 12.9% | 22.9% | 20.0% | 100.0% | 3.2% | 17.4% | 24.7% | 26.8% | 18.9% | 8.9% | 100.0% |
| 団地の景観 | 4 | 18 | 77 | 27 | 24 | 20 | 170 | 5 | 32 | 85 | 24 | 25 | 19 | 190 |
| | 2.4% | 10.6% | 45.3% | 15.9% | 14.1% | 11.8% | 100.0% | 2.6% | 16.8% | 44.7% | 12.6% | 13.2% | 10.0% | 100.0% |
| 総合的満足度 | 3 | 26 | 47 | 16 | 44 | 34 | 170 | 4 | 33 | 62 | 47 | 32 | 12 | 190 |
| | 1.8% | 15.3% | 27.6% | 9.4% | 25.9% | 20.0% | 100.0% | 2.1% | 17.4% | 32.6% | 24.7% | 16.8% | 6.3% | 100.0% |
| 団地の再整備 | - | - | - | - | - | - | - | 30 | 31 | 86 | 13 | 10 | 20 | 190 |
| | - | - | - | - | - | - | - | 15.8% | 16.3% | 45.3% | 6.8% | 5.3% | 10.5% | 100.0% |

【問② 居住した理由】

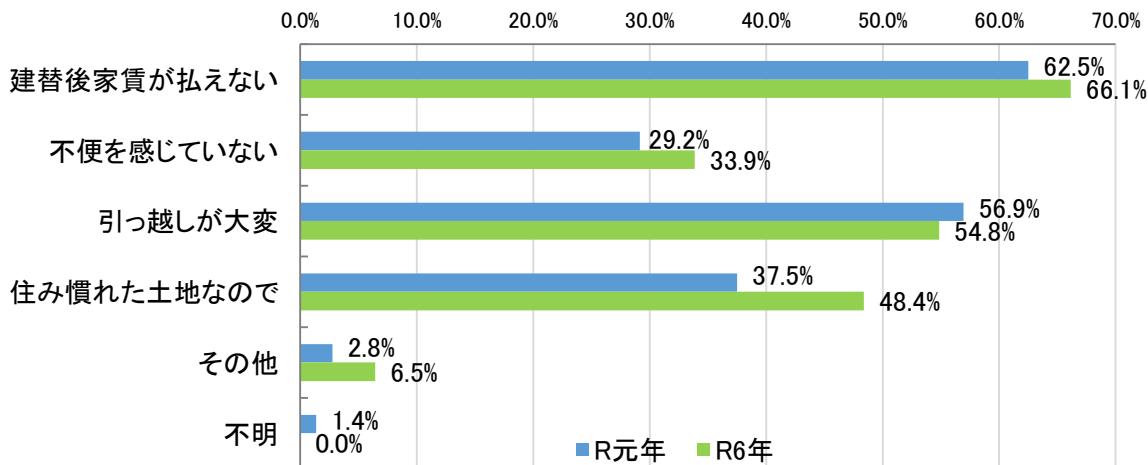


【問③ 今後の居住意向】



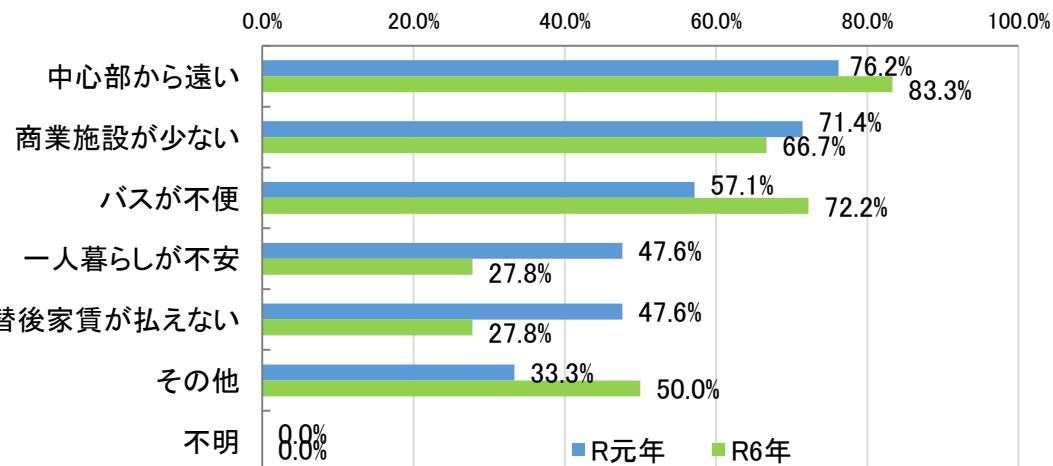
| 設問 | R元年 | | R6年 | |
|---------|-----|--------|-----|--------|
| | 回答数 | 割合 | 回答数 | 割合 |
| 建替えた団地 | 25 | 14.7% | 27 | 14.2% |
| 改修した団地 | 64 | 37.6% | 51 | 26.8% |
| 今のままの団地 | 8 | 4.7% | 11 | 5.8% |
| 他へ引っ越し | 21 | 12.4% | 18 | 9.5% |
| その他 | 2 | 1.2% | 2 | 1.1% |
| わからない | 7 | 4.1% | 32 | 16.8% |
| 不明 | 43 | 25.3% | 49 | 25.8% |
| 計 | 170 | 100.0% | 190 | 100.0% |

【問④ 現状のまま住み続けたい理由】



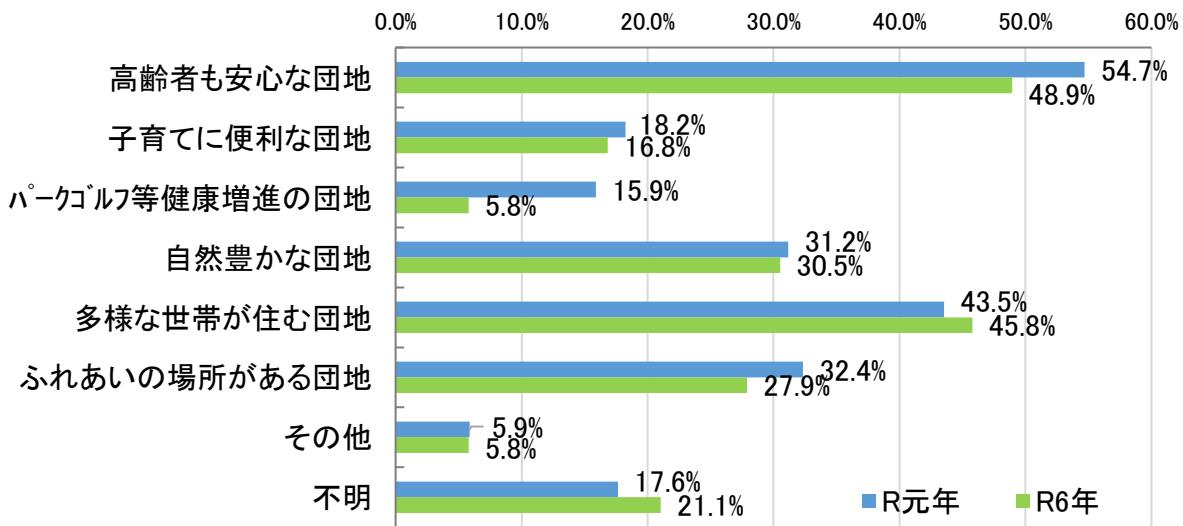
| 設問 | R元年 | | R6年 | |
|------------|-----|-------|-----|-------|
| | 回答数 | 割合 | 回答数 | 割合 |
| 建替後家賃が払えない | 45 | 62.5% | 41 | 66.1% |
| 不便を感じていない | 21 | 29.2% | 21 | 33.9% |
| 引っ越ししが大変 | 41 | 56.9% | 34 | 54.8% |
| 住み慣れた土地なので | 27 | 37.5% | 30 | 48.4% |
| その他 | 2 | 2.8% | 4 | 6.5% |
| 不明 | 1 | 1.4% | 0 | 0.0% |
| サンプル数 | 72 | - | 62 | - |

【問⑤ 団地から移転したい理由】



| 設問 | R元年 | | R6年 | |
|------------|-----|-------|-----|-------|
| | 回答数 | 割合 | 回答数 | 割合 |
| 中心部から遠い | 16 | 76.2% | 15 | 83.3% |
| 商業施設が少ない | 15 | 71.4% | 12 | 66.7% |
| バスが不便 | 12 | 57.1% | 13 | 72.2% |
| 一人暮らししが不安 | 10 | 47.6% | 5 | 27.8% |
| 建替後家賃が払えない | 10 | 47.6% | 5 | 27.8% |
| その他 | 7 | 33.3% | 9 | 50.0% |
| 不明 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| サンプル数 | 21 | - | 18 | - |

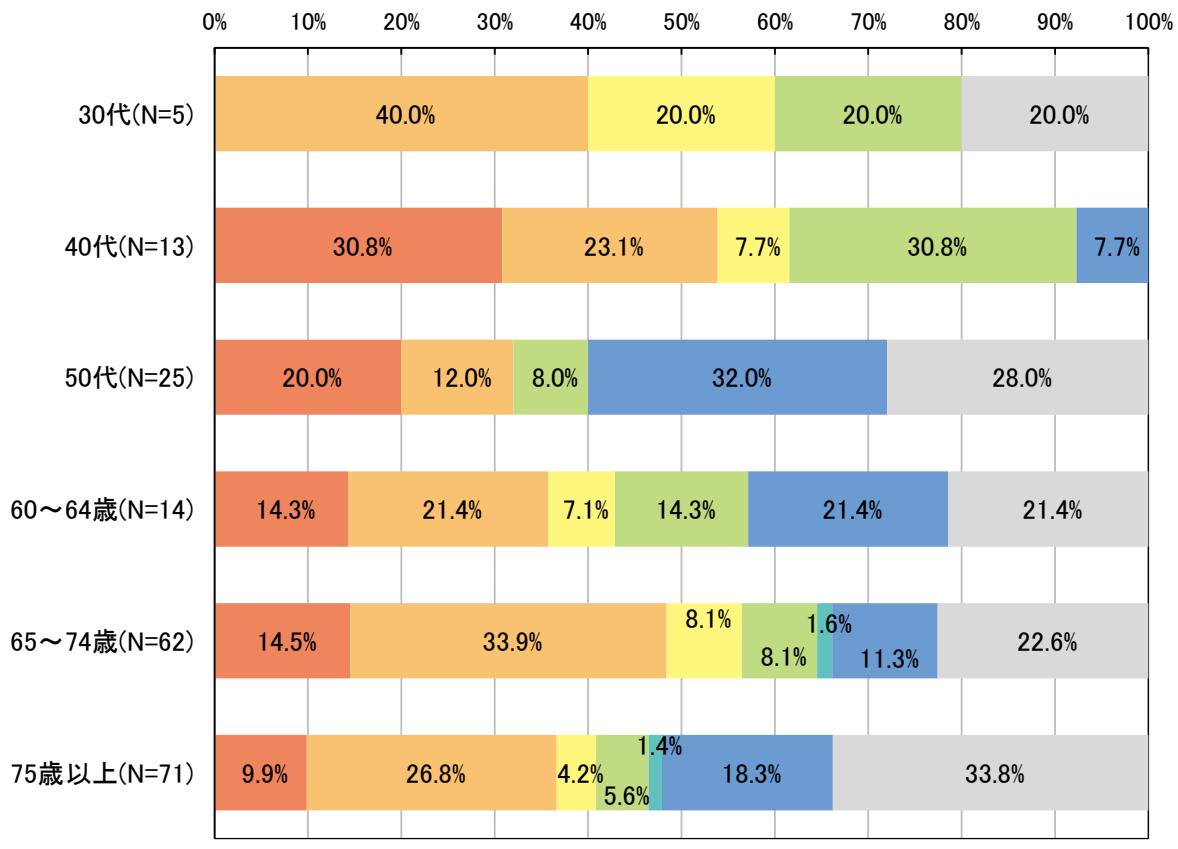
【問⑥ 今後必要な取り組み】



| 設問 | R元年 | | R6年 | |
|----------------|-----|-------|-----|-------|
| | 回答数 | 割合 | 回答数 | 割合 |
| 高齢者も安心な団地 | 93 | 54.7% | 93 | 48.9% |
| 子育てに便利な団地 | 31 | 18.2% | 32 | 16.8% |
| パークゴルフ等健康増進の団地 | 27 | 15.9% | 11 | 5.8% |
| 自然豊かな団地 | 53 | 31.2% | 58 | 30.5% |
| 多様な世帯が住む団地 | 74 | 43.5% | 87 | 45.8% |
| ふれあいの場所がある団地 | 55 | 32.4% | 53 | 27.9% |
| その他 | 10 | 5.9% | 11 | 5.8% |
| 不明 | 30 | 17.6% | 40 | 21.1% |
| サンプル数 | 170 | - | 190 | - |

■クロス集計 ((令和6(2024)年調査より) (Nはサンプル数を表す)

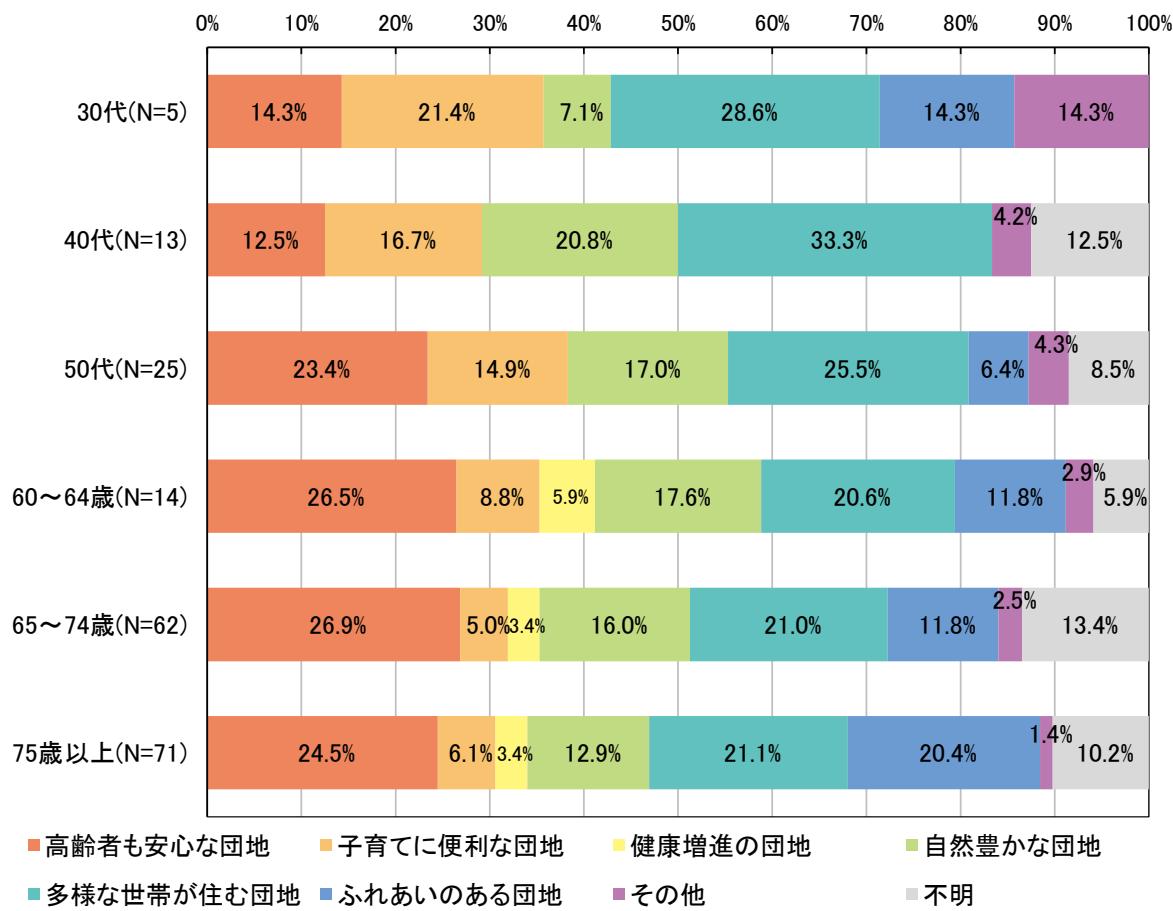
A:「年齢」×「今後の居住意向」



■ 建替え団地 ■ 改修した団地 ■ 今ままの団地 ■ 移転 ■ その他 ■ わからない ■ 不明

| 設問 | 建替え 団地 | 改修し た団地 | 今まま の団地 | 移転 | その他 | わから ない | 不明 | 計 |
|--------------|-------------|-------------|------------|------------|-----------|-------------|-------------|---------------|
| 10代(N=0) | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% |
| 20代(N=0) | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% |
| 30代(N=5) | 0 0.0% | 2 40.0% | 1 20.0% | 1 20.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 1 20.0% | 5 100.0% |
| 40代(N=13) | 4 30.8% | 3 23.1% | 1 7.7% | 4 30.8% | 0 0.0% | 1 7.7% | 0 0.0% | 13 100.0% |
| 50代(N=25) | 5 20.0% | 3 12.0% | 0 0.0% | 2 8.0% | 0 0.0% | 8 32.0% | 7 28.0% | 25 100.0% |
| 60～64歳(N=14) | 2 14.3% | 3 21.4% | 1 7.1% | 2 14.3% | 0 0.0% | 3 21.4% | 3 21.4% | 14 100.0% |
| 65～74歳(N=62) | 9 14.5% | 21 33.9% | 5 8.1% | 5 8.1% | 1 1.6% | 7 11.3% | 14 22.6% | 62 100.0% |
| 75歳以上(N=71) | 7 9.9% | 19 26.8% | 3 4.2% | 4 5.6% | 1 1.4% | 13 18.3% | 24 33.8% | 71 100.0% |
| 計 | 27 14.2% | 51 26.8% | 11 5.8% | 18 9.5% | 2 1.1% | 32 16.8% | 49 25.8% | 190 100.0% |

B:「年齢」×「今後必要な取り組み」



| 設問 | 高齢者 も安心 な団地 | 子育て に便利 な団地 | 健康増 進の団 地 | 自然豊 かな団 地 | 多様な世 帯が住む 団地 | ふれあ いのあ る団地 | その他 | 不明 | 計 |
|--------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-------------------|---------------|----------------|---------------|
| 10代(N=0) | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% |
| 20代(N=0) | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% | 0 0.0% |
| 30代(N=5) | 2 14.3% | 3 21.4% | 0 0.0% | 1 7.1% | 4 28.6% | 2 14.3% | 14.3% 0.0% | 0.0% 0.0% | 14 100.0% |
| 40代(N=13) | 3 12.5% | 4 16.7% | 0 0.0% | 5 20.8% | 8 33.3% | 0 0.0% | 4.2% 4.2% | 12.5% 12.5% | 24 100.0% |
| 50代(N=25) | 11 23.4% | 7 14.9% | 0 0.0% | 8 17.0% | 12 25.5% | 3 6.4% | 4.3% 4.3% | 8.5% 8.5% | 47 100.0% |
| 60～64歳(N=14) | 9 26.5% | 3 8.8% | 2 5.9% | 6 17.6% | 7 20.6% | 4 11.8% | 2.9% 2.9% | 5.9% 5.9% | 34 100.0% |
| 65～74歳(N=62) | 32 26.9% | 6 5.0% | 4 3.4% | 19 16.0% | 25 21.0% | 14 11.8% | 2.5% 2.5% | 13.4% 13.4% | 119 100.0% |
| 75歳以上(N=71) | 36 24.5% | 9 6.1% | 5 3.4% | 19 12.9% | 31 21.1% | 30 20.4% | 1.4% 1.4% | 10.2% 10.2% | 147 100.0% |
| 計 | 93 24.2% | 32 8.3% | 11 2.9% | 58 15.1% | 87 22.6% | 53 13.8% | 2.9% 2.9% | 10.4% 10.4% | 385 100.0% |

(3) 傾向・分析結果

以上のアンケート結果を踏まえ、設問ごとに傾向をまとめます。

| 設問 | 傾向・分析 |
|-----------------------------|--|
| ① 団地の住戸・周辺環境の満足度 | <ul style="list-style-type: none"> 建物については「浴室」や「断熱」、「建物の内部の痛み」など老朽化に伴う不満が多い。(不満・やや不満が50%以上) 周辺環境については「雪の処理」とともに「買物」や「通院」の不満が多い。(不満・やや不満が50%以上) <p>→ 両年次とも概ね同様の傾向にある。</p> |
| ② 居住した理由 | <ul style="list-style-type: none"> 「家賃の安さ」が理由として多く挙げられている。 <p>→ 両年次とも概ね同様の傾向にある。</p> |
| ③ 今後の居住意向 | <ul style="list-style-type: none"> 「不明」・「わからない」を除き、「改修した団地」への居住希望が多い。 次いで「建替えた団地」への居住希望となっている。 「建替えた団地」への居住希望は、14%台である。 <p>→ 両年次とも概ね同様の傾向にある。</p> |
| ④ 現状のまま住み続けたい理由 | <ul style="list-style-type: none"> 「建替後の家賃が払えない」、「引っ越ししが大変」といった意見が多く挙げられている。 <p>→ 両年次とも概ね同様の傾向にある。</p> |
| ⑤ 団地から移転したい理由 | <ul style="list-style-type: none"> 「中心部から遠い」、「商業施設が少ない」、「バスが不便」といった理由が多く挙げられている。 <p>→ 両年次とも概ね同様の傾向にある。</p> |
| ⑥ 今後必要な取り組み | <ul style="list-style-type: none"> 「高齢者も安心な団地」が最も多い 次いで「多様な世帯が住む団地」が多く、「自然豊かな団地」、「ふれあいの場所がある団地」などについても多く挙げられている。 <p>→ 両年次とも概ね同様の傾向にある。</p> |
| A：クロス集計 「年齢」×「今後の居住意向」 | <ul style="list-style-type: none"> サンプル数が少ない30代を除き、年齢の増加とともに「建替えた団地」への希望割合が減少している。 |
| B：クロス集計 「年齢」×「今後必要な取り組み」 | <ul style="list-style-type: none"> 60代以上では、「高齢者も安心な団地」を希望する割合が最も高くなっている。 一方、30代・40代・50代では、「多様な世代が住む団地」を希望する割合が高くなっている。 |

4 上位関連計画の整理

(1) えべつ未来づくりビジョン（第7次江別市総合計画）

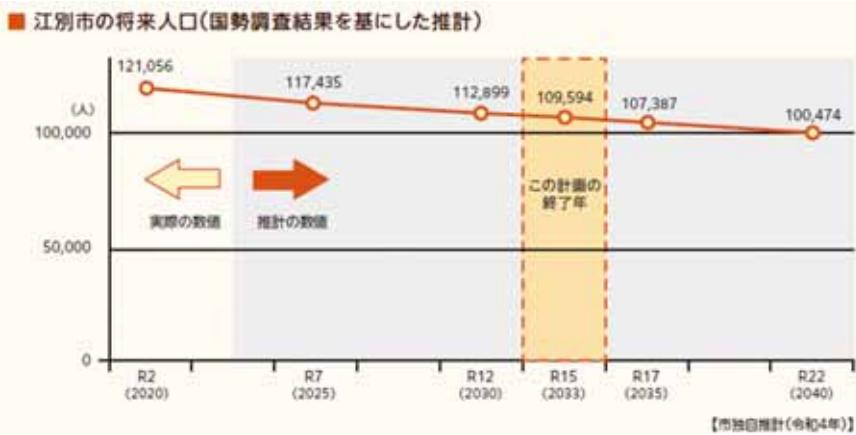
本計画は、江別市のまちづくりの最上位に位置する計画です。以下に、将来都市像や関連部分等を抜粋します。

○策定年次：令和6（2024）年3月

○計画期間：令和6（2024）年度～令和15（2033）年度

将来都市像
「幸せが未来へつなぐまち えべつ」

■将来人口の考え方



■政策5都市生活-基本目標

いつまでも暮らしやすく、便利で快適なまちー市街地整備の推進

○市営住宅整備の推進

市営住宅を計画的に整備することにより、住宅困窮者に対するセーフティネットとして、子育て世帯や高齢者、障がいのある方も、安心して快適に暮らすことができる住宅を供給します。

(2) 江別市公共施設等総合管理計画

本計画は、公共施設等の全体を把握し、長期的な視点のもと更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことを目的に策定された計画です。以下に、関連部分を抜粋します。

○策定年次：平成 28（2016）年 3月策定 令和 4（2022）年 3月改訂

○計画期間：令和 15（2033）年度

■施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

○公営住宅

公営住宅の維持・管理の方針については、令和 3 年 3 月に策定した「江別市営住宅長寿命化計画」を基本とし、その時々の行政ニーズや人口の動向、財政状況などを総合的に勘案しながら、長寿命化・建て替え・統廃合を進めていきます。

※該当施設：中央団地、新栄団地、弥生団地、あけぼの団地

(3) 江別市都市計画マスタープラン 2024

本計画は、土地利用・都市施設・都市環境等の方針を定め、安全で安心していつまでも暮らしやすく活力のある都市の実現を目的に策定された計画です。以下に、将来都市像と関連部分を抜粋します。

○策定年次：令和 6（2024）年 3 月

○計画期間：令和 6（2024）年度～令和 15（2033）年度

将来都市像

「幸せが未来へつづくまち えべつ」

■地域別構想（江別地域）

- ・あけぼの団地は、長寿命化計画に基づき、建替や機能強化を図るとともに、周辺環境などを踏まえた余剰地の利活用を検討します。



(4) 江別市都市立地適正化計画

本計画は、都市機能や居住を誘導・集約させ、公共交通の充実等により持続的なまちづくりを推進するための指針として策定されたものです。以下に、将来都市像と関連部分を抜粋します。

○策定年次：令和6（2024）年3月

○計画期間：令和6（2024）年度～令和15（2033）年度

将来都市像

「幸せが未来へつづくまち えべつ」

■居住誘導区域および都市機能誘導区域



(5) 江別市住生活基本計画

本計画は、江別市における住宅施策を総合的に推進していくための基本的な方向を示す計画として策定されました。以下に、基本理念と関連施策を抜粋します。

○策定年次：平成31（2019）年3月

○計画期間：平成31（2019）年度～令和10（2028）年度

基本理念

誰もが安心して住み続けられる 江別市の住まいづくり

■関連施策

○住宅セーフティネットを担う公的賃貸住宅の適正管理

- ・中長期を見据えた計画的な整備・管理
- ・様々な供給主体との連携
- ・ユニバーサルデザインの導入、小規模世帯向け住宅、子育て世帯向け住宅などニーズに対応した市営住宅の確保

(6) 江別市営住宅長寿命化計画

本計画は、市営住宅における効率的・効果的な管理運営を進める目的として策定されました。
以下に、関連部分等を抜粋します。

○策定年次：令和 3 (2021) 年 3 月

○計画期間：令和 3 (2021) 年度～令和 12 (2030) 年度

■計画期間の事業

計画期間の中期から、「中央団地」の改善事業について順次着手し、その後、「あけぼの団地」のAブロックにおける建替事業の着手を予定します。

なお、政策空家の住棟が 1 棟のみ立地しているDブロック、及び、飛び地であり周囲を一般住宅地に囲まれているF・Gブロックについては、計画期間内の用途廃止を検討します。

■建替事業の方針 あけぼの団地

計画期間の後期で建替事業の着手を予定します。

Aブロックの老朽化住棟を建替の対象とします。円滑な事業展開に向けて、他のブロックの空地も活用しながら建替事業を進めます。

除却を予定しているF・Gブロックの入居者は、建替後の住棟への移転を進めます。

また、団地の再生にあたっては、福祉施設や子育て関連施設の立地する優位性も活かしながら、誰もが安心して生活できる空間づくりを行っていきます。

なお、あけぼの団地の集約・再編にあたり、市営住宅以外の利用を予定するエリアにおいては、周辺環境や特性を十分に踏まえ、地域の魅力向上に資する土地利用への転換を図っていきます。

第3章 建替基本計画

1 整備フレーム

(1) フレームの検討にあたって

① 再検討の必要性について

「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しました。

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されました。また、想定年次を本計画の計画期間に合わせる必要があります。

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となりました。

② 目標年次について

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です。

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）として推計しました。

③ 推計手順・結果の検証について

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しました。

また、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の検証を行いました。

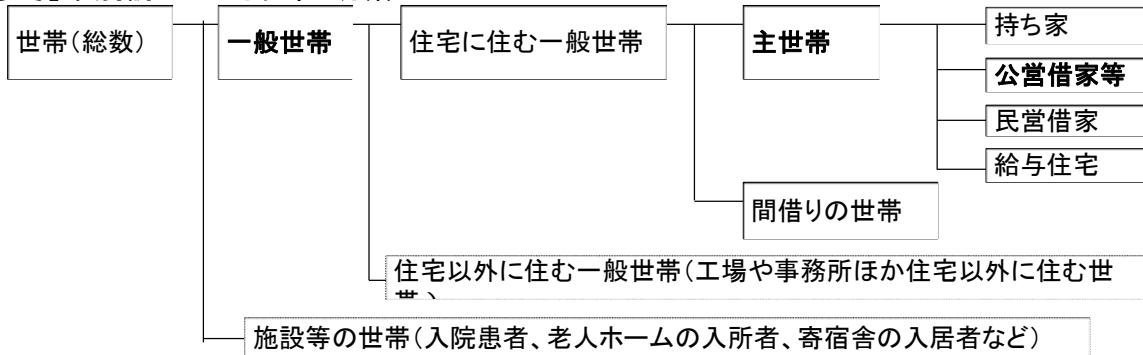
※1 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（一般市版①）

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）

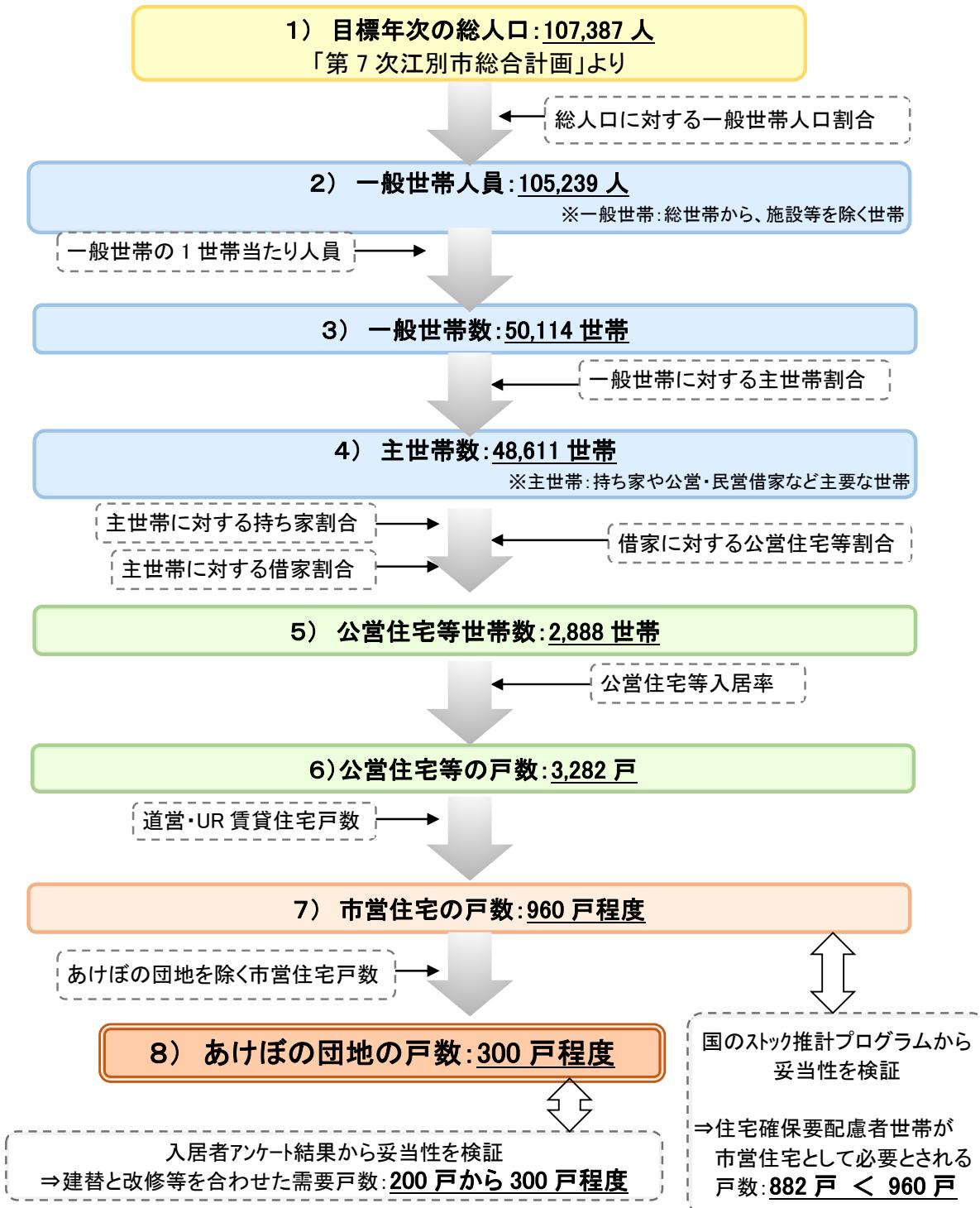
【参考】国勢調査による世帯の分類



(2) フレーム検討結果のまとめ

あけぼの団地の将来フレーム検討結果をまとめると、次のような結果となります。

◆◆推計手順および推計結果の概要～目標年次：令和17(2035)年◆◆



詳細の検討結果については、次ページ以降に掲載します。

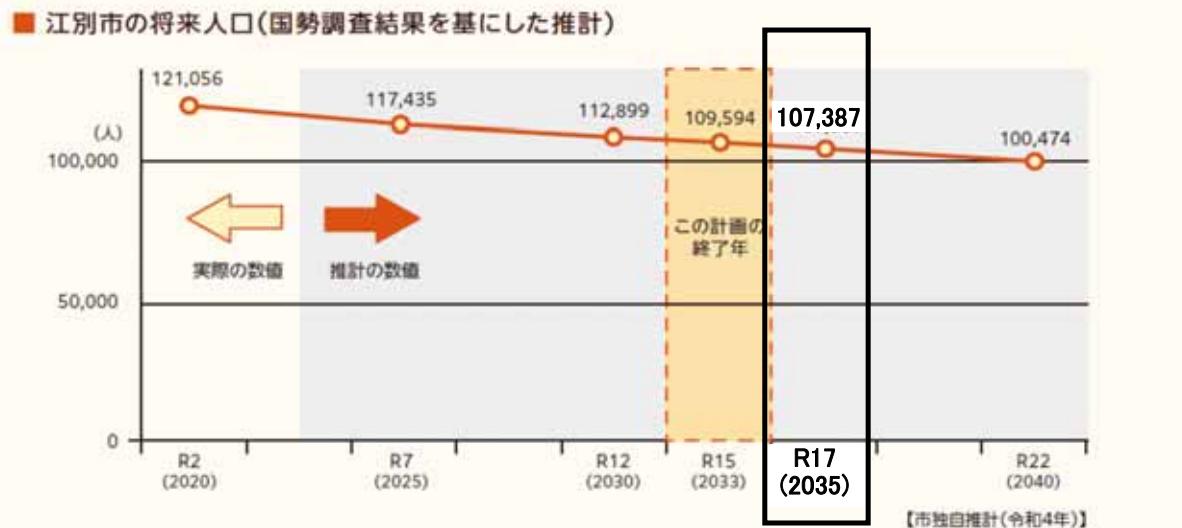
(3) フレーム検討の詳細について

【目標年次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 江別市の将来人口



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

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 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

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

■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 市の一般世帯における一世帯当たり世帯人員の推移

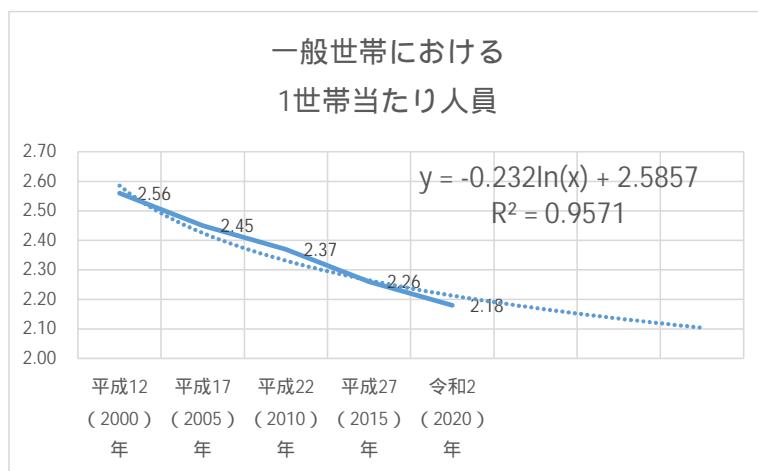
| 項目 | 平成12 (2000)年 | 平成17 (2005)年 | 平成22 (2010)年 | 平成27 (2015)年 | 令和2 (2020)年 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 一般世帯における 1世帯当たり人員 | 2.56 | 2.45 | 2.37 | 2.26 | 2.18 |

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 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、以下のようになります。

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

■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 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

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 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

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

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

資料:国勢調査

■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%

■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 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 (割合) | 16,337 100.0% | 17,606 100.0% | 17,207 100.0% | 16,631 100.0% | 17,442 100.0% |
| 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% |
| 民営借家 (割合) | 11,610 71.1% | 12,956 73.6% | 13,029 75.7% | 13,179 79.2% | 14,019 80.4% |
| 給与住宅 (割合) | 1,223 7.5% | 1,026 5.8% | 726 4.2% | 607 3.6% | 538 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て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す。

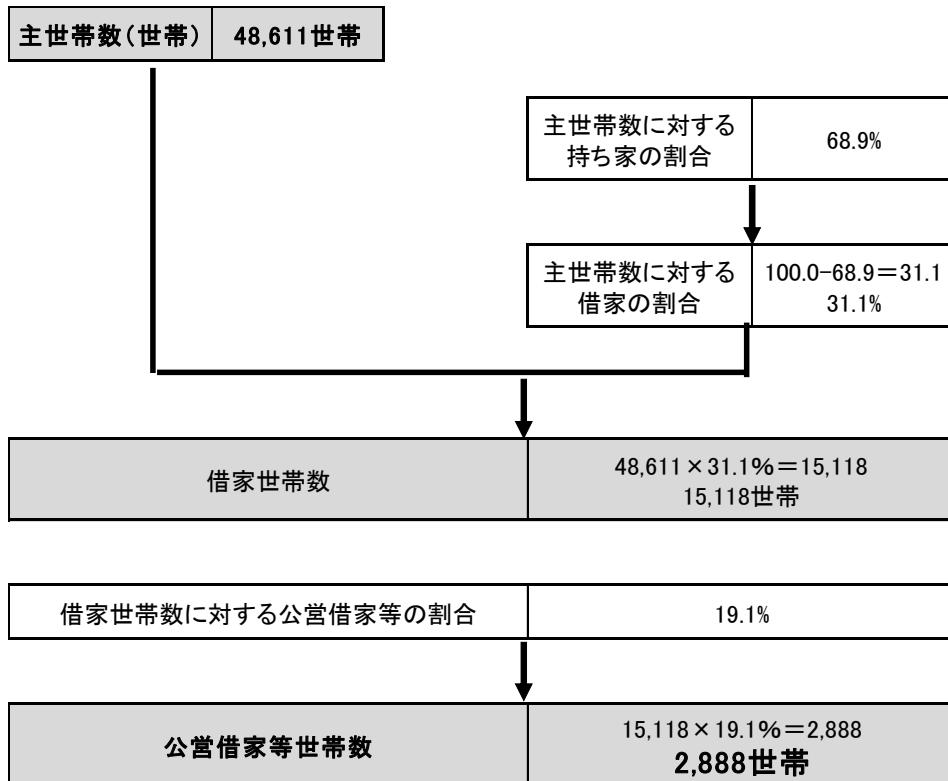
このような状況ですが、民間賃貸住宅の供給は、地域の経済環境等に大きく影響されやすい側面がある中、公営借家等については、住宅セーフティネットとしての役割のもと、今後とも借家世帯における受け皿として一定程度割合を担っていくことが必要といえることから、公営借家等は近年の平均値である19.1%を確保していくこととします。

表 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 | 3,624 | 3,452 | 2,845 | 2,885 | 19.1% |

■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

■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 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 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。

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

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

2 再生にあたっての展開方策

(1) 再生テーマ

あけぼの団地は全て耐用年限を経過し、老朽化が進行しているほか、入居者の高齢化が進行するなど居住環境を向上させていく必要があります。

さらに、エリアが広く、団地の再整備が周辺地区に与える影響が大きいことから、自然を身边に感じられる環境や近接する教育施設、福祉施設等の立地など、地域の特性を踏まえた再整備を進めていく必要があります。

また、地域の人口減少・高齢化の進行による地域活力や地域コミュニティ機能の低下が懸念され、団地の建替や改修・修繕のみならず、地域の魅力増進につなげる再整備を検討していく必要があります。

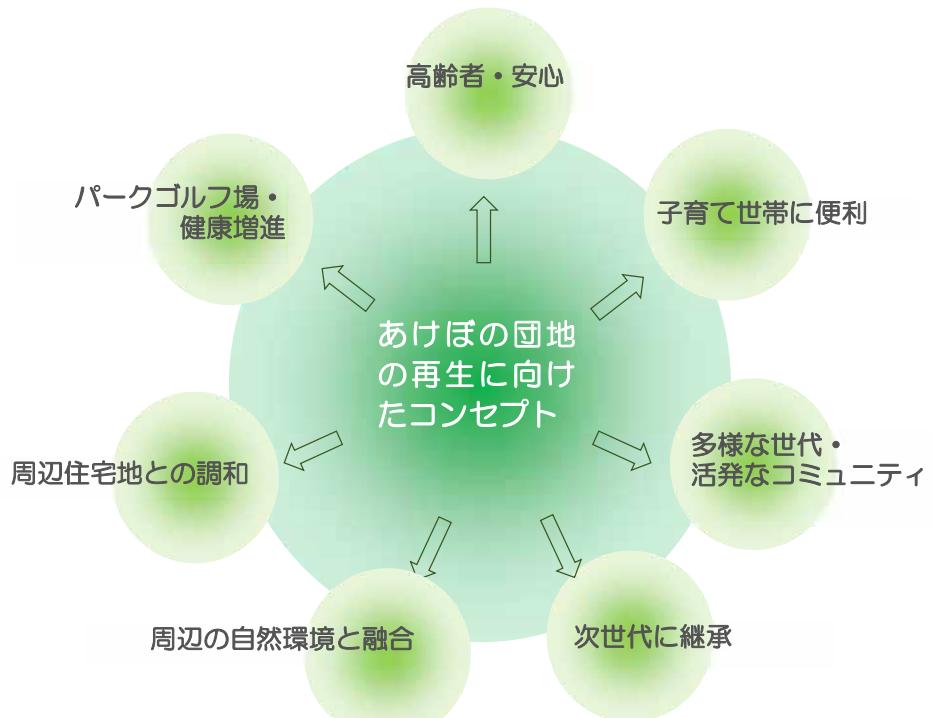
このような状況を踏まえ、あけぼの団地の持つ優位性を最大限に活かし、団地の再生を行うためのテーマを以下のように設定します。

■あけぼの団地の再生テーマ

『多様な世代が集い、安心で快適に暮らせる持続可能な団地づくり』

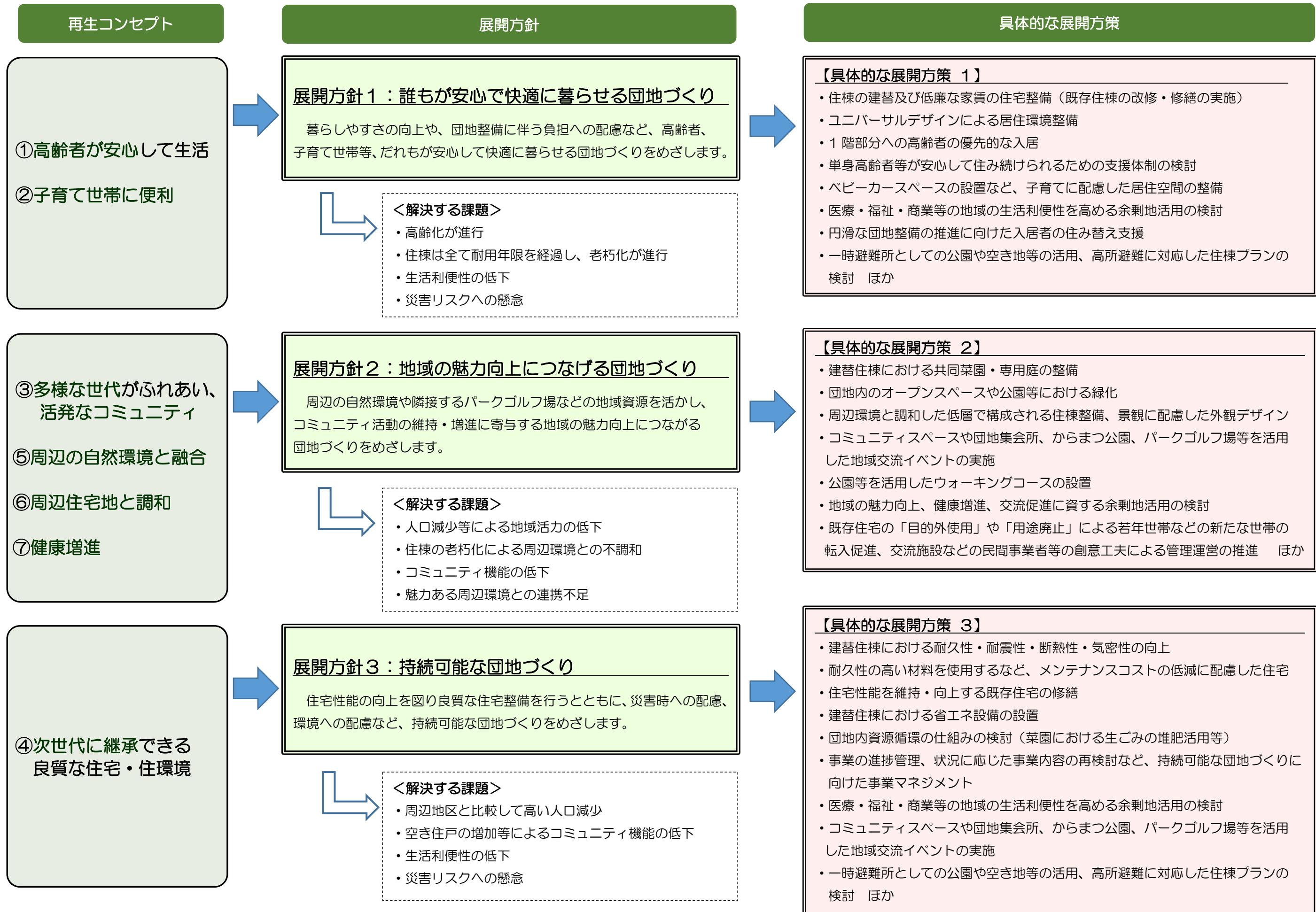
(2) テーマ実現に向けたコンセプト

令和2年度に策定した「江別市営住宅長寿命化計画」において、「あけぼの団地の再生に向けたコンセプト」として以下のような整理を行いました。



本計画では、これらのコンセプトに基づいて具体的な策を展開していきます。

■課題への対応と展開方針・具体的方策



(3) 団地の再生にあたっての官民連携の検討

あけぼの団地は、市営住宅全体管理戸数の約半数を占める大規模な団地です。また、全戸が耐用年限を経過し老朽化が著しく、入居者については高齢化が進行しているなど多くの課題を有している状況にあります。

一方、あけぼの団地が位置する「あけぼの町」においては、人口減少が進んでいることなどから、地区の魅力・活力の低下も懸念されるところです。

このような状況下において、地区の魅力向上とともに円滑かつ効果的にあけぼの団地の再生を進めていくためには、行政による団地整備のみならず、広く民間が有する知見・ノウハウを取り入れた「官民連携」の視点についても検討・導入の検討をしていくことが必要と考えられます。

上記のような背景を踏まえ、あけぼの団地の再生にあたって次の2つの観点により官民連携による事業展開を図っていきます。

■官民連携①■

若年層などの転入による多世代交流や 地域の魅力増進に向けた取組の検討

- ・「目的外使用」や「用途廃止」などにより市営住宅以外の活用を図り、若年層など多様な世帯の転入促進や、活用意向のある事業者による管理運営など、若年層や新たな需要者層にも魅力的な居住空間としていくことを検討します。

■官民連携②■

地域の魅力・定住環境創出に向けた 取組の検討

- ・入居者の移転により発生した余剰地については、地域資源を活かした土地活用に向けて、民間事業者のヒアリングや市場調査など、より一層の地域の魅力向上や定住環境の創出に向けて検討します。

なお、着実な事業の実施あたっては、入居者の移転を円滑に進めることが最も重要な事項の一つと考えられます。入居者移転は団地内で行うことを基本と考えますが、市内の民間アパートを市営住宅として借上げることや「セーフティネット住宅」等の民間賃貸住宅を移転の受け皿として活用していくことも必要に応じて検討していきます。

(4) 土地利用のゾーニングの考え方

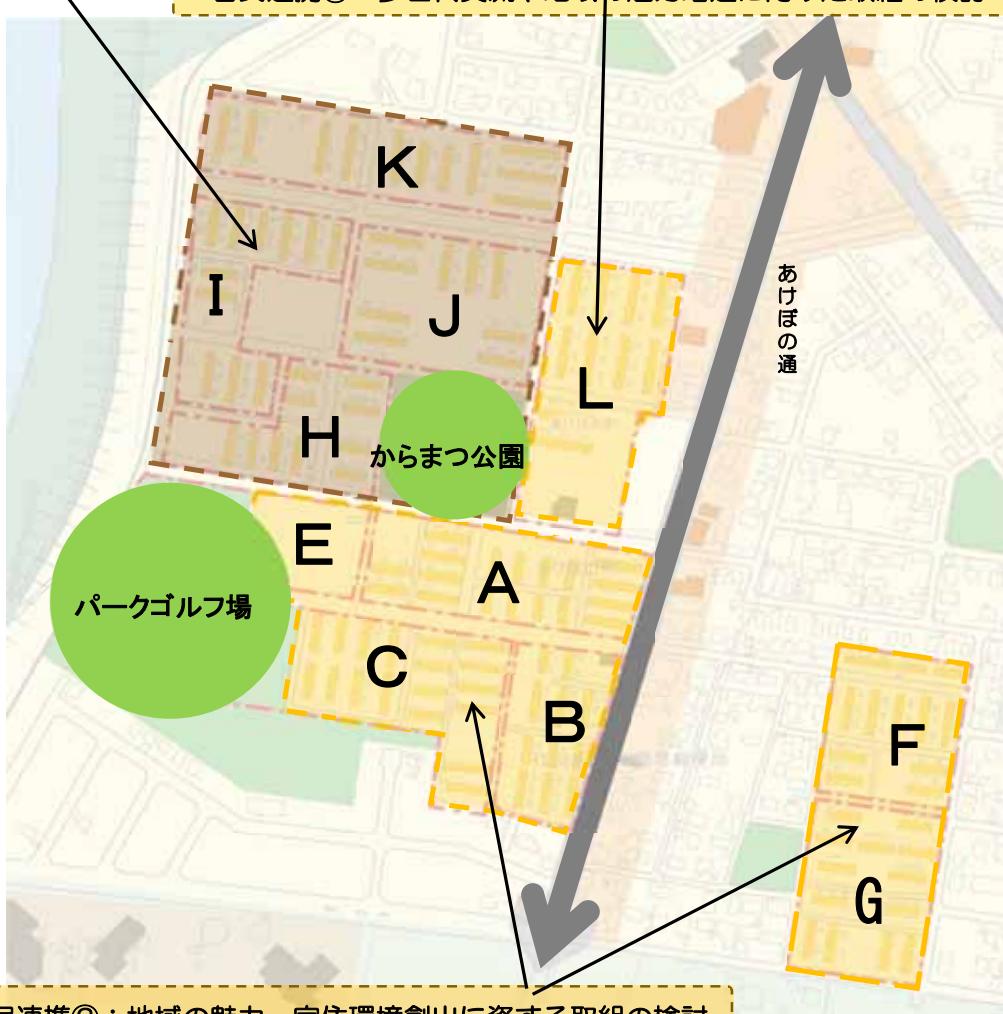
あけぼの団地には、現在多くの高齢者が居住していることから、高齢者が今後とも安心して住み続けられる団地づくりが最も重要であり、これを軸とした事業展開を図っていきます。また、建替事業の実施や新たな機能等の導入を進めながら、子育て世帯ほか若年世帯にも魅力的な居住環境の形成を行っていくこととします。

なお、再整備戸数については、「整備フレーム」にて検討したように、最大で程度 300 戸程度（建替 120 戸程度、修繕等 180 戸程度）と想定しますが、今後の需要変動等のリスクを考慮し、当面は、顕在需要の 200 戸程度（建替 80 戸程度、修繕等 120 戸程度）の整備を目指すこととします。

これらを踏まえ、あけぼの団地の再生においては以下のようないぞーニングを基本として土地利用を検討していきます。

- 「からまつ公園」を取りまく一団のエリア
 - 今後とも公営住宅用地として、既存住棟の活用のほか、新規住棟の建設もあわせて、魅力ある居住環境を創出

- 官民連携①：多世代交流や地域の魅力増進に向けた取組の検討



3 土地利用計画

◆再整備エリア：既存住棟の活用（修繕）を図るエリア（H・I・J ブロック）◆

■現状

- ・浴室を有する住棟が集積。当面の需要に対応可能な戸数が立地（120戸以上）
- ・既に耐用年限を経過しているため、補助事業の導入ほか長期的な活用を前提とした改修は困難
- ・平成29年度より、順次、外部修繕（屋根葺替・外壁塗装）を実施中

■今後の展開

- ・現在実施中の外部修繕に加え、内装・水回り等の内部修繕を順次実施し団地内入居者を移転集約

◆保留エリア◆

■現状

- ・耐用年限を経過しているが、浴室を有する比較的新しい住棟が立地

■今後の展開

- ・当面は既存住棟を残し、今後の需要を鑑みながら再整備の必要性を判断
(最大戸数300戸確保のための調整用地)

◆余剰地活用エリア◆

○テーマ：若年世帯など新たな世帯の流入促進

※Lブロックを主体に検討

■現状

- ・耐用年限を経過しているが、浴室を有する比較的新しい住棟が立地

■今後の展開

- ・市営住宅以外の活用を図り、入居者自らがリフォームが可能な「D・Y住宅」として活用することで若年層など多様な世帯の転入促進や、地域資源を活かした活用意向のある事業者による管理運営など、従来の公営住宅需要層以外を対象とした魅力ある居住空間としての活用を想定
- ・交流施設等の居住以外の機能の導入についても、あわせて検討

◆再整備エリア：初期に新規住棟を建設するエリア (I・J ブロックの一部) ◆

■現状

- ・空き住棟や駐車場用地など、入居者率の低いエリア

■今後の展開

- ・駐車場用地の活用や既存住棟の除却により、建替用地を確保し、当面の建替需要（80戸程度）に対応した住戸を整備
- ・子育て世帯・高齢者にも使いやすい低層タイプ・庭付の住棟を整備

◆再整備エリア：からまつ公園◆

■現状

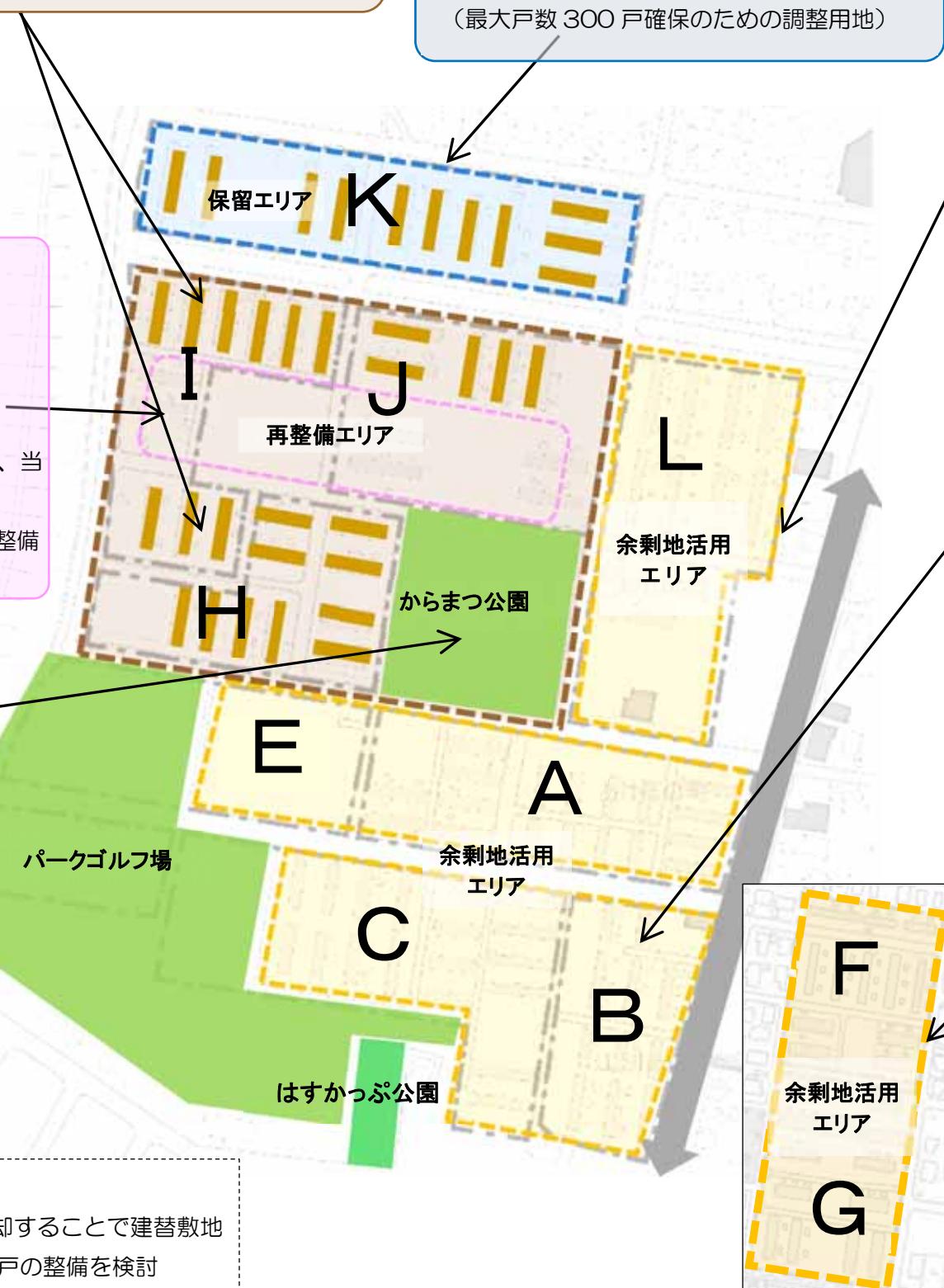
- ・老朽化した野球場など、地域住民ニーズとミスマッチとなっている状況

■今後の展開

- ・地域コミュニティの形成に寄与する、地域住民が利用しやすい公園とするための整備について検討

※Hブロックの中長期の考え方（一部Iブロックも含む）

移転集約後、空き室の増加など状況に応じ、既存住棟を除却することで建替敷地を確保し、将来的な建替需要（120戸程度）に対応した住戸の整備を検討



○テーマ：地域の魅力増進

※A・B・C・Eブロックを主体に検討

■現状

- ・「あけぼの通」沿道にあり、パークゴルフ場にも隣接
- ・老朽化した浴室の無い住棟が立地しており、早期の移転が望まれるエリア

■今後の展開

- ・福祉・子育て・健康・運動・自然・環境など、地域の魅力向上の観点から、民間事業者の土地活用の可能性や方向性、課題・条件について検討

○テーマ：定住人口の増加

※F・Gブロックを主体に検討

■現状

- ・飛び地に位置し、低層の戸建住宅に囲まれている
- ・老朽化した浴室の無い住棟が立地しており、早期の移転が望まれるエリア

■今後の展開

- ・周辺の良好な住環境を活かし、地域の定住人口増加に資する一般戸建住宅地としての活用を想定
- ・民間事業者の土地活用の可能性や方向性、課題・条件について検討

・余剰地の活用にあたっては、事業者ニーズも踏まえ、土地利用規制（用途地域等）の見直しについても検討

4 住棟配置・道路・駐車場計画・住戸平面図

(1) 住戸タイプの検討

入居者アンケート調査（R6年12月実施）によると、建替を希望する世帯における世帯人員内訳は、次のようになっています。

■あけぼの団地アンケート結果（R6年12月）「今後の居住希望」と「世帯人員」の関係

| 項目 | 実数 | 世帯人員 | | | | | | | 計 |
|--------------------------------|-----|---------------|-----|----|----|----|------|----|----|
| | | 1人 (同居者なし) | 2人 | 3人 | 4人 | 5人 | 6人 | 不明 | |
| 今後の居住意向 「建替えた団地」 を希望する世帯 | 9 | 11 | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 | 27 | 27 |
| | 9 | 11 | 7 | | | 0 | 0 | 27 | |
| 割合 | 33% | 41% | 26% | | | - | 100% | | |

住戸タイプについては、概ね、1人世帯ー1LDK、2人世帯ー2LDK、3人以上世帯ー3LDKが主な対象と想定されます。現段階ではこれをベースとして検討しますが、今後、基本設計・実施設計を進める中で、入居者の意向を十分に確認しながらタイプ別の内訳を再整理していきます。

(2) 住棟配置・道路・駐車場計画の検討

次のページに、住棟配置イメージ2案と住戸平面図を掲載します。

今後は、これらの案をベースとして、基本設計・実施設計を進める中で、入居者の意向を十分に確認しながら詳細の検討を行っていきます。

A案



B案



※A案と同様に、各展開方針に対応

(3) 住戸平面図

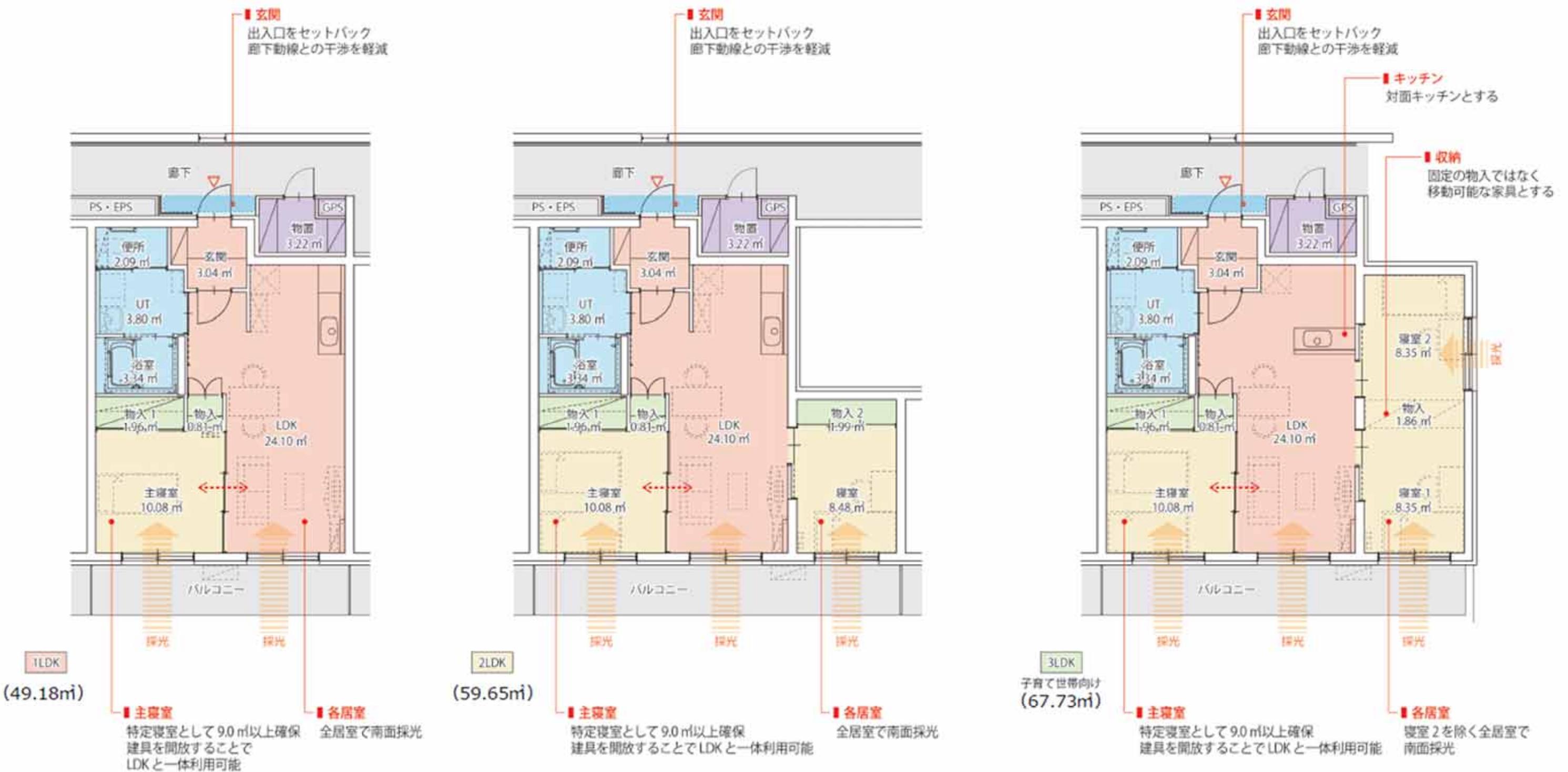
○高齢者や子育て世帯をはじめ、誰もが利用しやすい「ユニバーサルデザイン」の住戸整備
(段差の無い室内空間、トイレや浴室・玄関等の手すりの設置、ベビーカー等が収納できる物入を玄関に設置、全ての居室を外部に面して設け換気・採光の確保ほか)

【次のような「展開方針」に対応しています
⇒【展開方針1：誰もが安心で快適に暮らせる団地づくり】ほか】

○住みやすさや、メンテナンス等に配慮した住戸整備

- ・プライバシー確保のため、廊下側採光となる居室は無くします。
- ・住戸の出入口はセットバックし、廊下動線とできるだけ干渉しないようにします。
- ・PSは廊下側から点検・補修できるようにし、将来の改修を考慮した計画とします。
- ・水廻りを集約し、全戸共通とすることで配管等の設備コスト縮減をはかります。
- ・各住戸タイプ共、奥行方向寸法を合わせた矩形プランとし凸凹をできるだけなくしたプランとします。
- ・LDK+主寝室は一体的な部屋として使えるような設えとします。

【次のような「展開方針」に対応しています
⇒【展開方針3：持続的な団地づくり】ほか】



第4章 事業計画

1 事業スケジュール

本事業のスケジュールを以下にまとめます。

次年度以降に補足調査や設計等を実施し、建替については、令和11年度からを予定し当面の需要への対応を行っていきます。

また、既存住棟については、継続して外部改修を進めるとともに、団地内移転の受け皿として活用を予定する空き住戸については、令和10年度から順次、内部修繕を行っていきます。

事業を進める中で、都度需要やニーズ等の把握を行いながら、適宜本計画の見直しを行い、次期建替等に関する事業内容の再整理を行っていきます。

なお、今後の基本設計・実施設計等を進める中で、詳細なスケジュールを検討してきます。

表 事業スケジュール

2 移転・修繕・解体計画

移転や修繕、解体のスケジュールを以下にまとめます。

移転については、余剰地活用を予定する「ABCブロック」および「FGブロック」を対象とし、移転先としては「HIJブロック」の空き住戸（内部修繕を実施）の活用を予定します。

その内、「ABCブロック」についての移転を優先させることとし、令和13年度内を目途に入居者の移転を完了、その後令和14年度以降に余剰地活用を予定します。

解体については、建替を予定するブロックを対象とし、令和9年度から実施します。

なお、今後の基本設計・実施設計等を進める中で、内容を整理・検討してきます。

表 建替・除却・移転計画

| ブロック | | 2027 R9 | 2028 R10 | 2029 R11 | 2030 R12 | 2031 R13 | 2032 R14 | 2033 R15 | 2034 R16 | 2035 R17 | 2036 R18 | 備考 |
|----------------|-------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ABC | 転出 | 団地外へ 転出 | | | | | | | | | | |
| | 建替希望 | | | | | 建替希望 | | | | | | |
| | 改修等希望 | | | | 改修等希望 | | | | | | | |
| FG | 転出 | 団地外へ 転出 | | | | | | | | | | |
| | 建替希望 | | | | | | 建替希望世帯 | | | | | |
| | 改修等希望 | | | | | | 改修等希望 | | | | | |
| HIJ | 転入 | 内部修繕 (移転先住戸) | | | | | 内部の修繕 年間10戸程度 | | | | | |
| | 建替 | | | | | | 建替 年間10戸程度 | | | | | 次期建替 の検討 |
| | 解体 | | | | | | 建替エリア住棟の解体 | | | | | |
| | 転出 | 従前からの 入居世帯 | 団地外へ 転出 | | | | | | | | | |
| K (保留エリア) | | | | | | | | | | | | |
| L | | | | | | | | | | | | |
| 団地外の 居住世帯など | | | | | | | | | | | | |
| 備考 | | | | | | | | | | | | |

3 概算事業費

住棟整備を市による直接建設とした場合の概算事業費は以下のように想定します。

なお、今後の住棟整備手法の検討や基本設計・実施設計等を進める中で、内容を整理・検討してきます。

表 事業量(計画期間内)

| 項目 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 合計 戸 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|
| | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 | R15 | R16 | R17 | |
| 建替 | | | 10 | 10 | 10 | 12 | 10 | 10 | 10 | 72 |
| 解体 | 8 | 6 | 6 | 4 | 4 | | | | | 28 |
| 外部改修 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | | 48 |
| 内部修繕 | | 10 | 11 | 11 | 11 | 11 | 10 | | | 64 |

表 概算事業費(計画期間内)

| 項目 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 合計 千円 |
|------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 | R15 | R16 | R17 | |
| 建替 | | | 400,000 | 400,000 | 400,000 | 480,000 | 400,000 | 400,000 | 400,000 | 2,880,000 |
| 解体 | 12,000 | 9,000 | 9,000 | 6,000 | 6,000 | | | | | 42,000 |
| 外部改修 | 15,600 | 15,600 | 15,600 | 15,600 | 15,600 | 15,600 | 15,600 | 15,600 | | 124,800 |
| 内部修繕 | | 20,000 | 22,000 | 22,000 | 22,000 | 22,000 | 20,000 | | | 128,000 |
| 外構 | | | 25,000 | 25,000 | 25,000 | 25,000 | 25,000 | 25,000 | 25,000 | 175,000 |
| 合計 | 27,600 | 44,600 | 471,600 | 468,600 | 468,600 | 542,600 | 460,600 | 440,600 | 425,000 | 3,349,800 |

表 概算事業費のまとめ

| 項目 | 計画期間内(R9～R17) 千円 | | 【参考】 計画期間以降(R18～) 千円 | | 備考 | |
|------|------------------|--------|-------------------------|---------|-----------|---------------------------|
| | R9 | R10 | R11 | R12 | | |
| 建替 | | | 2,880,000 | | 1,920,000 | R18以降は、40百万×48戸建替と想定 |
| 解体 | | | 42,000 | | 72,000 | R18以降は、1.5百万×48戸解体と想定 |
| 外部改修 | | | 124,800 | | - | |
| 内部修繕 | | | 128,000 | | - | |
| 外構 | | | 175,000 | | 117,000 | R18以降は、(175百万/72戸)×48戸と想定 |
| 合計 | 27,600 | 44,600 | 471,600 | 468,600 | 2,109,000 | |

単価は以下のように想定

○建替：直近の類似事例より、4千万円/戸程度

○解体：R2 新栄団地煉瓦棟平屋解体より、150万円/戸程度

○外部改修：R7 年実施 I - 7 住棟（6戸）の実績より、260万円/戸程度

・屋根葺替：戸当たり 946千円 ⇒ 100万円/戸程度 ・外壁塗装：戸当たり 1,540千円 ⇒ 160万円/戸程度

○内部修繕：市の過去の実績より、200万円/戸程度

○外構：建替エリアを対象（住棟部分除く概算面積）。類似事例より、20千円/m²程度

第5章 官民連携の可能性の概略検討

1 先行事例の分析

官民連携による公営住宅整備事例を分析すると、以下の特徴があります。

- ・基盤整備は行政の役割とする、建替住宅の条件（規模・構造等）を複雑にしない等の工夫により、地域の事業者の参画しやすさに配慮した条件設定としているケースがみられます。
- ・設計・施工一体の発注により工期やコストが効率化されている事例が多いが、事業規模が大きいほど削減の可能性が高まる傾向がみられます。
- ・高齢者の居住環境に配慮した施設を併設する、複数団地を集約して居住誘導区域内に移転する、宅地需要が高まっている地域に供給される団地の一部敷地を宅地分譲（付帯事業）するなど、地域情勢やまちづくりの考え方を用いることで事業化に至ったと考えられるケースがみられます。
- ・余剰地活用と一体とする場合は、民間事業者にとって事業性を見込むことができるか否か（立地や周辺環境など）が重要になっています。

2 検討の方向性

(1) 検討の方向性

本事業は団地整備と余剰地活用によって構成されており、余剰地活用については入居者移転の進捗や事業者ニーズの状況などによって実施時期が流動的になることも考えられます。一方、本事業を着実に進めていくためには、老朽化した団地の整備を計画どおりに進めていくことが重要です。

このような前提から、団地整備と余剰地活用は別の事業として検討を進めていくこととします。

(2) 団地整備の方向性

老朽化著しい団地は優先的に着手する必要があり、より市や地域にとって効果的・効率的事業とすることが必要です。

このため、本計画では適用可能と考えられる団地整備に関する事業スキームの概略及びメリット・デメリットを整理し、今後の詳細検討への導入とします。

(3) 余剰地活用の方向性

余剰地活用については、本計画で設定した活用のテーマを踏まえ、近隣の生活利便施設の配置や運営状況等も考慮しながら、地区の魅力を向上するための土地利用方策について検討を続けます。

また、大学・事業者等との連携など居住施設以外を含めた幅広い視点での活用を視野に入れながら、民間事業者等の土地利用ニーズの把握に努め、官民連携による事業の可能性を探ります。

3 官民連携手法の概要と特徴

公営住宅の整備に係る官民連携手法として、公営住宅法に基づく方式（直接建設方式、買取方式）、地方自治法に基づく方式（DB 方式、DBO 方式）、PFI 法に基づく方式（BT 方式、BTO 方式、BOT 方式）などの事業方式があります。

いずれの事業方式にもメリット・デメリットはありますが、市の政策的な実情や整備を行う団地のニーズ等の個別事情を考慮しながら、望ましい手法を検討する必要があります。

ここでは、事業方式検討の前段として、あけぼの団地への採用可能性があると考えられる事業方式について、それぞれの特性を次ページの表に整理しました。

なお、各事業手法の特徴は、以下のとおりです。

●従来方式

- ・分離発注のため、地域事業者が主体的立場で事業に参画しやすい一方、民間ノウハウは各自の業務の範囲内でのノウハウ発揮に限られる。
- ・市が直接事業を行うため、市が事業に細かく関与できる一方、市が事業リスクの多くを負担。

●DB 方式/DBO 方式

- ・一括発注・性能発注のため、民間ノウハウが発揮しやすくコスト縮減が期待される一方で、地域事業者が主体的立場での参画余地が小さくなる、市の事業への関与が限定的となる面もある。
- ・設計施工期間が従来方式に比べて短く、発注手続きも PFI 事業に比べて簡易である。

●買取方式/BT 方式/BTO 方式/BOT 方式：資金調達負担軽減、リスク移転重視

- ・整備段階で市の資金調達負担が軽減され、事業リスクを市と事業者で適切に分担できる。
- ・一括発注・性能発注のため、民間ノウハウが発揮しやすくコスト縮減が一方で、地域事業者が主体的立場での参画余地が小さくなる、市の事業への関与が限定的となる面もある。

表 公営住宅の建設を伴う官民連携手法（事業方式）の比較

| 事業方式 | 公営住宅法に基づく方式 | | | 地方自治法に基づく方式 | | | PFI法に基づく方式 | | | BT方式 (Build・Transfer) | | | BT0方式 (Build・Transfer・Operate) | | | BOT方式 (Build・Operate・Transfer) | | | |
|--------------|---|---|---|---|--|---|--|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | 直接建設方式 | 買取方式 | DB方式 (設計・施工一括発注方式) | DBO方式 (設計・施工・管理一括発注方式) | ・設計・施工一括発注で住宅を建設 | ・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得し、市が直接または委託により実施 | ・設計・施工及び管理業務の一部を一括発注 | ・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得 | ・管理は市が直接または委託により実施 | ・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得 | ・管理は市が直接・委託により実施 | ・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が借上げ、市営住宅として使用 | ・管理の一部を民間事業者が実施 | ・事業後、市に所有権移転 | ・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が借上げ、市営住宅として使用 | ・管理の一部を民間事業者が実施 | ・事業後、市に所有権移転 | | |
| 概要 | ・設計、施工を個別発注で住宅を建設 ・管理は市が直接または委託により実施 | ・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得し、市が直接または委託により実施 | ・設計・施工一括発注で住宅を建設 | ・管理は市が直接または委託により実施 | ・設計・施工及び管理業務の一部を一括発注 | ・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得 | ・管理は市が直接・委託により実施 | ・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得 | ・管理は市が直接・委託により実施 | ・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が借上げ、市営住宅として使用 | ・管理の一部を民間事業者が実施 | ・事業後、市に所有権移転 | ・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が借上げ、市営住宅として使用 | ・管理の一部を民間事業者が実施 | ・事業後、市に所有権移転 | | | | |
| 官民の役割分担 | 業務 直接建設 管理 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 設計 建設 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 管理 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 市(一括発注) 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 管理 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 市(一括発注) 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 市(一括発注) 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | 業務 直接建設 市 委託の場合あり 管理期間中の施設所有 | | | |
| 資金調達の主体 | 市 | 民間 | 市 | 市 | 市 | 市 | 市 | 市 | 市 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 | | |
| 交付金等 | 設計・建設 | ・施設整備費の最大50%の国費負担あり | | ・施設整備費の最大50%国費負担あり | | ・施設整備費の最大50%の国費負担あり | | ・施設整備費の最大50%の国費負担あり | | ・民間への直接補助の場合、施設整備費の最大50%、自治体を通じた間接補助の場合最大50%の国費負担あり | | | | | | | | | |
| | 家賃 | ・近傍同種の住宅と入居者負担基本額との差額を補助基本額とし、概ね50%を国が助成 | | ・近傍同種の住宅と入居者負担基本額との差額を補助基本額とし、概ね50%を国が助成 | | ・近傍同種の住宅と入居者負担基本額との差額を補助基本額とし、概ね50%を国が助成 | | ・近傍同種の住宅と入居者負担基本額との差額を補助基本額とし、概ね50%を国が助成 | | ・民間への直接補助の場合、施設整備費の最大50%、自治体を通じた間接補助の場合最大50%の国費負担あり | | | | | | | | | |
| 対価支払 | 設計・建設 | ・契約に応じ、前払い、中間払い等あり | ・施設引き渡し後に一括払いのみ | ・直接供給方式と同様(契約に応じ、前払い、中間払い等あり) | | ・施設引き渡し後に一括払い(もしくは各年度の出来高に応じた年度払い) | | ・施設引き渡し時に補助金分は一括払い(もしくは各年度の出来高に応じた年度払い) | | ・施設引き渡し時に補助金分は一括払い(もしくは各年度の出来高に応じた年度払い) | | ・残金は事業期間中に割賦払い | | ・施設引き渡し時に補助金分は一括払い(もしくは各年度の出来高に応じた年度払い) | | ・その他の支払いは賃料として契約期間に渡り支払い | | | |
| | 管理 | ・委託の場合、契約に基づき委託料支払い | | ・委託の場合、契約に基づき委託料支払い | ・契約に基づき委託料支払い | ・委託の場合、契約に基づき委託料支払い | ・契約に基づき委託料支払い | ・契約に基づき委託料支払い | ・賃料として支払い。 | | | | | | | | | | |
| 建設費支払の平準化 | △不可 | | △不可 | △不可 | | △不可 | △不可 | ○割賦払いによる平準化が可 | | ○借上賃料として割賦払いによる平準化が可 | | | | | | | | | |
| ○メリット・△デメリット | 民間ノウハウの活用 | △事業者が各々の業務の範囲内でのノウハウ発揮に限られる | ○設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能 | ○設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能 | ○施設設計・施工から維持管理まで、一連の業務を委ねることで、コスト削減効果が期待できる。 ○民間ノウハウや経験を活かした効果的な付帯事業が可能 | ○設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能 | ○施設設計・施工から維持管理まで、一連の業務を委ねることで、コスト削減効果が期待できる。 ○民間ノウハウや経験を活かした効果的な付帯事業が可能 | ○設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能 | ○施設設計・施工から維持管理まで、一連の業務を委ねることで、コスト削減効果が期待できる。 ○民間ノウハウや経験を活かした効果的な付帯事業が可能 | ○施設設計・施工から維持管理まで、一連の業務を委ねることで、コスト削減効果が期待できる。 ○民間ノウハウや経験を活かした効果的な付帯事業が可能 | ○施設設計・施工から維持管理まで、一連の業務を委ねることで、コスト削減効果が期待できる。 ○施設所有権が民間にあるため、管理運営面において民間ノウハウを発揮しやすい。 ○民間ノウハウや経験を活かした効果的な付帯事業が可能 |
| | 発注者の事業への関与 | ○発注者が事業を細かくコントロールできる。 | △性能発注のため、設計・施工に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | | | | |
| | 整備期間 | ○発注に一定の手続きが必要だがPFIと比較し簡易 △分離発注のため、整備期間が長い。 | ○発注に一定の手続きが必要だがPFIと比較し簡易 ○性能発注のため、整備期間の短縮が可能 | ○発注に一定の手続きが必要だがPFIと比較し簡易 ○性能発注のため、整備期間の短縮が可能 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | △性能発注のため、設計・施工・管理・運営に対する発注者のコントロールは限定的。 | | | |
| | 地元事業者の主体的地位での参画 | ○元請けとして参画の可能性がある。 | ○△事業規模によって、元請け、JV構成員、下請けでの参画可能性がある。 | △JV構成員、下請けでの参画可能性がある。 | △JV構成員、下請けでの参画可能性がある。 | △SPC構成員、協力会社での参画の可能性がある。 | △SPC構成員、協力会社での参画の可能性がある。 | △SPC構成員、協力会社での参画の可能性がある。 | △SPC構成員、協力会社での参画の可能性がある。 | △SPC構成員、協力会社での参画の可能性がある。 | △SPC構成員、協力会社での参画の可能性がある。 | △SPC構成員、協力会社での参画の可能性がある。 | △SPC構成員、協力会社での参画の可能性がある。 | △SPC構成員、協力会社での参画の可能性がある。 | △SPC構成員、協力会社での参画の可能性がある。 | △SPC構成員、協力会社での参画の可能性がある。 | | | |
| | リスク分担 | △市が直接事業を行うため市が多くのリスクを負担。 | ○工事遅延リスク等が事業者負担となるため、直接建設方式よりも市のリスク負担が少ない。 | △市が直接事業を行うため市が多くのリスクを負担。 | ○市が発注主体となるため、公設公営ほどではないが、市のリスクはPFより多くなる。 | ○工事遅延リスク等が事業者負担となるため、直接建設方式よりも市のリスク負担が少ない。 | ○工事遅延リスク等が事業者負担となるため、直接建設方式よりも市のリスク負担が少ない。 | ○工事遅延リスク等が事業者負担となるため、直接建設方式よりも市のリスク負担が少ない。 | ○工事遅延リスク等が事業者負担となるため、直接建設方式よりも市のリスク負担が少ない。 | ○工事遅延リスク等が事業者負担となるため、直接建設方式よりも市のリスク負担が少ない。 | ○工事遅延リスク等が事業者負担となるため、直接建設方式よりも市のリスク負担が少ない。 | ○工事遅延リスク等が事業者負担となるため、直接建設方式よりも市のリスク負担が少ない。 | ○工事遅延リスク等が事業者負担となるため、直接建設方式よりも市のリスク負担が少ない。 | ○工事遅延リスク等が事業者負担となるため、直接建設方式よりも市のリスク負担が少ない。 | ○工事遅延リスク等が事業者負担となるため、直接建設方式よりも市のリスク負担が少ない。 | ○工事遅延リスク等が事業者負担となるため、直接建設方式よりも市のリスク負担が少ない。 | | | |
| | その他特徴 | — | — | — | ○△管理運営に係るSPCを設立する場合としない場合がある | ○△管理運営に係るSPCを設立する場合としない場合がある | ○△短期間事業のためSPCを設立しないケースが多い | △一般的にSPC運営経費が必要。 | △一般的にSPC運営経費が必要。 | △一般的にSPC運営経費が必要。 | △建物所有することで民間事業者に各種税の支払いが発生 | | |

(参考)官民連携(PPP／PFI)の特徴

■一括発注

- ・従来方式は、設計、建設、維持管理、運営を個別発注。
- ・PPP／PFI 方式は、設計、建設、維持管理、運営を一括して発注

| | | |
|-----|---------|---|
| 発注者 | 主なメリット | コスト削減や発注手間の軽減とそれに伴う工期の短縮などの効果が期待。 |
| | 主なデメリット | 一度契約してしまうと計画が変更しにくい。(段階的な市民意見を反映が分離発注に比べて難しい) |
| 事業者 | 主なメリット | 従来方式に比べ、施工性や利用実態に見合った施設整備が行いやすくなる。(民間ノウハウが發揮しやすい) |
| | 主なデメリット | 複数業務を契約するため契約内容が複雑で解釈の相違が生じる可能性がある。 |

■性能発注

- ・従来方式は、発注者が建築物や業務の仕様を詳細に決定し、その仕様に基づいて事業者と契約する仕様発注を採用。
- ・PPP／PFI 方式は、発注者が「達成すべき性能や水準」を定め、その性能を満たす方法や仕様は事業者に委ねる性能発注の方式が採用。

| | | |
|-----|---------|---|
| 発注者 | 主なメリット | サービス品質の向上やコスト削減等の効果が期待。 |
| | 主なデメリット | 性能基準が緩すぎると最低限の品質となる恐れがあり、厳しうぎると事業者の創意工夫を阻害しコスト増につながる。 |
| 事業者 | 主なメリット | ノウハウに基づく創意工夫の余地が大きい。 |
| | 主なデメリット | 自由度が高い分、提案や設計に時間やコストがかかる。 |

■VFM※の発現 ※ Value for Money : 従来方式と比較した場合の費用縮減

- ・PFI 事業とすることで新たに必要（増加）になる費用がある。小規模な事業では VFM の発現効果が見込みにくい場合がある。

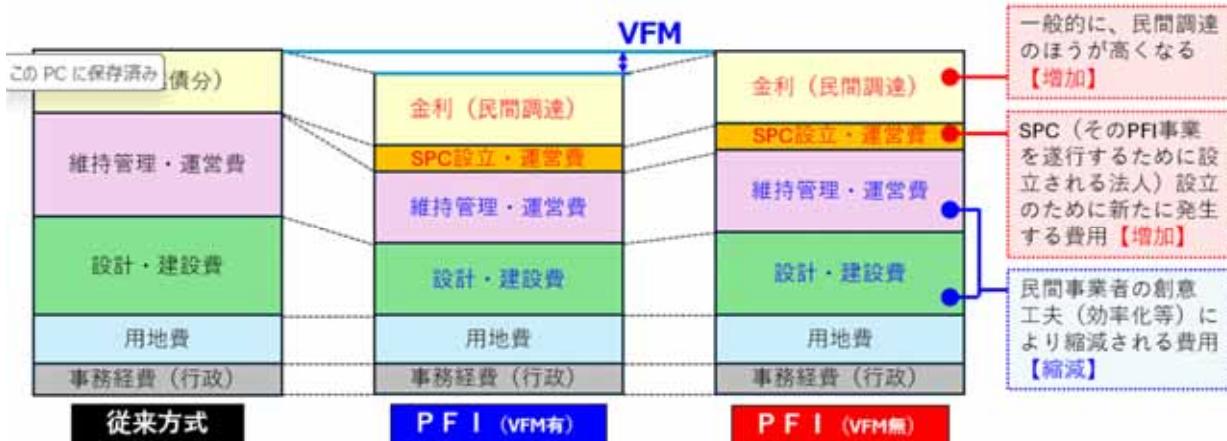


図 4-2 従来方式と PFI 事業における一般的なコスト比較のイメージ

■その他

- ・事業が大きくなるとノウハウ不足等により地元業者が主体的立場で参画しにくくなる場合がある。

4 今後の検討課題

あけぼの団地の建替事業には、建設費用に加え、供用後の維持管理費用などに多額の費用を要することが想定されます。

よって今後は、事業化のスピードや建設コストの縮減、効率的な管理・運営などのメリットが期待される事業手法を適切に選択するため、関連法制度上の課題や支援制度等の周辺情報を整理しつつ、官民連携による経済性評価など、より詳細な調査を進めていく必要があります。

また、直接建設などの従来方式を採用する場合においても、指定管理者制度の活用など、民間事業者と連携した行政サービスの品質を高めるための方策について検討を行うことが重要です。

第1章 計画の進捗管理

本計画は、当面 10 年を目標とし、老朽化・高齢化等が進行している「あけぼの団地」の再整備に向けた方針を示したもので

「あけぼの団地」は、市営住宅全管理戸数の約半数に当たる大規模団地であり、多くの方々の生活の場となっています。また、老朽化、高齢化、入居率の低下や空き家の増加など多くの課題を有している状況です。

「あけぼの団地」の再生にあたっては、団地が抱える課題への対応と同時に、人口減少や高齢化の進行・地区コミュニティ低下の懸念といった、周辺地区が抱える輻輳的な課題にも着目し、地域振興の視点のもとに再生事業を進めていくことが求められています。また、再整備により発生する余剰地については、市有地の効率的活用の観点から、官民連携による活用も視野に入れた展開が必要となっています。

このように、本事業は、公営住宅の建替事業という側面のみならず、多面的に諸課題へ対応していく大きな取り組みであると言えます。

本計画に基づき、今後事業を進めていくにあたっては、入居者の意向を踏まえた団地内での大規模な移転を行うことが必須となり、これには一定程度の期間を要することが想定されます。

あわせて、官民連携に向けた民間事業者の意向や動向、また、今後の人口減少・高齢化による需要への影響、そして、建築資材の高騰など将来的な社会経済の変化に関しても現段階では十分に見通せない状況であることから、団地の再生にあたっては、当面目標としている 10 年間を超える継続的な展開が想定されるところです。

このように本事業が有する特性を十分に勘案し、長期を見据えた柔軟な姿勢のもと、PDCAサイクルを機能させながら、持続的な「あけぼの団地」の再生に向けて、適切に事業の進捗管理を行っていくこととします。

図 長期にわたる進捗管理のイメージ

