

■ 再整備にあたっての課題

あけぼの団地の現状やアンケート結果、および、上位・関連計画等を踏まえ、再整備にあたっての課題を以下に整理します。

■ 「人や暮らし」の視点

① 高齢化の進行

- ・あけぼの町では、全市平均を上回る高齢者割合。あけぼの団地では、3割以上が70歳以上
- ・入居者の約4割が30年以上と長期にわたり入居

② 人口減少

- ・周辺地区と比較して高い人口減少率。
- ・今後必要な取組として、「高齢者も安心な団地」、「多様な世帯が住む団地」が多数意見（※）

③ 生活利便性の低下

- ・医療・商業等の生活利便施設の不足
- ・団地から移転したい理由として、「中心部から遠い」、「商業施設が少ない」、「バスが不便」が多数意見（※）
- ・周辺環境への不満として、「雪の処理」、「買物」、「通院」が多数意見（※）

④ 災害リスクへの懸念

- ・昭和56年の豪雨災害以降、千歳川の堤防整備、遊水地整備など流域治水に取り組んでおり、今後は内水氾濫への対応が必要
- ・「江別市防災あんしんマップ」では、0.5m～3.0mの想定浸水深

■ 「環境（地域の魅力やコミュニティなど）」の視点

⑤ 地域活力の低下

- ・周辺地区と比較して高い人口減少率。団地の入居率が48.6%
- ・今後必要な取り組みとして、「ふれあいの場がある団地」、「自然豊かな団地」が多数意見（※）

⑥ コミュニティ機能の低下

- ・団地の分断や入居率の低下、入居者の高齢化による交流機会の減少

⑦ 魅力ある周辺環境との連携不足

- ・隣接するパークゴルフ場や良好な自然（水辺や農地など）が広がる周辺環境との連携不足

■ 「建物」の視点

⑧ 住棟の老朽化

- ・住棟は築45年以上が経過し、全てが耐用年限を経過
- ・老朽化による周辺環境や景観への懸念及び環境負荷の増加
- ・住戸への不満として、「浴室」や「断熱」、「建物の内部の傷み」など老朽化に伴う意見が多数（※）

⑨ 空き住戸の増加

- ・団地の入居率が48.6%。
- ・住戸への不満として、「浴室」や「断熱」、「建物の内部の傷み」など老朽化に伴う意見が多数（※）

※アンケート調査結果より

■課題への対応と展開方針・具体的方策

