

資料編

- 資料 1 あげぼの団地再整備計画策定委員会等
- 資料 2 あげぼの団地入居者アンケート用紙
- 資料 3 整備フレームに関する補足
- 資料 4 官民連携に関する補足
- 資料 5 用語集

■資料1 あけぼの団地再整備計画策定委員会等

1. あけぼの団地再整備計画策定委員会設置要綱

あけぼの団地再整備計画策定委員会設置要綱を次のように定める。

令和 7年 3月25日

江別市長 後 藤 好 人

あけぼの団地再整備計画策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 江別市営住宅の効率的かつ効果的な管理運営を実現するため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を再整備するために定めたコンセプト及びイメージを具体化するため策定するあけぼの団地再整備計画（以下「計画」という。）について、幅広い分野からの意見を反映させるため、あけぼの団地再整備計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、計画策定に関する次の事項について検討を行う。

- (1) あけぼの団地の現状と課題に関すること。
- (2) あけぼの団地の将来的な在り方に関すること。
- (3) その他計画策定に関して必要と認めること。

(組織)

第3条 委員会は、委員8人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係団体等から推薦された者
- (3) 公募による者
- (4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から計画が策定されるまでとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長各1人を置き、委員の互選によりこれらを定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集する。

2 委員長は、会議の議長となる。

3 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

4 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、建設部建築住宅課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

(会議の招集の特例)

2 この要綱による最初の会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

2. あけぼの団地再整備計画策定委員会委員名簿

※委員長・副委員長を除き、50音順 敬称略

	選出区分	氏 名	所 属	備 考
1	学識経験者	小室 晴陽 (こむろ はるひ)	北翔大学	委員長
2	学識経験者	藤本 直樹 (ふじもと なおき)	北海道情報大学	副委員長
3	関係団体 (運営管理)	飯塚 正美 (いいつか まさみ)	江別市営住宅運営委員会	
4	市 民	佐竹 裕己 (さたけ ひろき)	市民公募	
5	関係団体 (福祉)	田原 久美子 (たはら くみこ)	江別市社会福祉協議会	
6	関係団体 (街づくり)	永井 登茂美 (ながい ともみ)	公益社団法人 日本技術士会北海道本部	
7	市 民	野田 光子 (のだ みつこ)	市民公募	
8	関係団体 (子育て)	渡部 優美子 (わたなべ ゆみこ)	江別市女性団体協議会	

3. あけぼの団地再整備計画策定委員会開催経緯

回	開催日	議事
第1回	令和7年6月5日	(1) 策定スケジュール (2) あけぼの団地の現況 (3) アンケート調査結果 (4) 団地の管理戸数について
第2回	令和7年8月29日	(1) 再整備の基本方針 (2) 土地利用計画 (3) 住戸型式及び住棟配置計画
第3回	令和7年10月17日	(1) あけぼの団地再整備計画(案)について ・土地利用計画 ・事業計画 ・官民連携の概略検討 他
第4回	令和8年2月4日	(1) あけぼの団地再整備計画(案)に対するパブリックコメント実施結果について 他

4. 「あけぼの団地再整備計画(案)」に対する意見募集の結果

期間	意見の件数
令和7年12月10日 ~ 令和8年1月12日	0件

アンケート調査回答用紙

ご回答後、職員が回収に伺います。表紙の各地区の日程をご確認のうえ、それまで大切に保管願います。

あなた自身とご家族、お住まいの状況についておたずねします。

問1 あなた（記入いただいている方）とご家族のことについて、当てはまるものを選んでください。（それぞれ1つに○）

(1) あなたの性別は

- ①男 ②女

(2) あなたの年齢は

- ①10代 ②20代 ③30代 ④40代
⑤50代 ⑥60～64歳 ⑦65～74歳 ⑧75歳以上

(3) あなたの家族構成は

- ①1人(同居者なし) ②2人 ③3人
④4人 ⑤5人 ⑥6人以上

(4) あなたを含め、同居するご家族に65歳以上の方がいらっしゃいますか

- ①いる ②いない

問2 あなたのお住まいの「建物の地区と棟」および「建物の階数」を選んでください。（それぞれ1つに○をし、『 』棟を記入）

(1) 建物の地区（A地区『1』棟）

- ①A地区(棟) ②B地区(棟) ③C地区(棟) ④F地区(棟)
⑤G地区(棟) ⑥H地区(棟) ⑦I地区(棟) ⑧J地区(棟)
⑨K地区(棟) ⑩L地区(棟)

(2) 建物の階数

- ①平屋建て ②2階建て

問3 現在のお住まいを選ばれた理由についておたずねします。（1つに○）

- ①家賃が安い ②場所が便利 ③間取りが良い ④親族との同居のため
⑤その他（ ）

問4 あなたの世帯が、現在の住宅にお住まいになってからの年数を選んでください。（1つに○）

- ①5年未満 ②5年～10年未満 ③10年～20年未満
④20年～30年未満 ⑤30年～40年未満 ⑥40年以上

現在のお住まいや周辺環境の満足度についておたずねします。

問5 あなたがお住まいの住宅および周辺の状況で、あなたのお気持ちに最も近いものを、項目別に1つずつ選んでください。(それぞれ1つに○)

項目	満足 または 問題ない	ほぼ満足 または ほぼ問題ない	どちらでも ない	やや 不満	不満
【記入の例】	1	②	3	4	5
(1) 住宅の間取り・部屋数	1	2	3	4	5
(2) 住宅内の階段や、玄関など 段差の上り下り	1	2	3	4	5
(3) トイレ設備	1	2	3	4	5
(4) 台所設備	1	2	3	4	5
(5) 浴室設備	1	2	3	4	5
(6) 温かさ・断熱	1	2	3	4	5
(7) 防音	1	2	3	4	5
(8) 建物の塗装や屋根など、 建物の外部について	1	2	3	4	5
(9) 内壁・天井や建具など、 建物の内部について	1	2	3	4	5
(10) 集会施設	1	2	3	4	5
(11) 駐車場・駐車スペース	1	2	3	4	5
(12) 公園や子ども達の遊び場	1	2	3	4	5
(13) 建物まわりの雪の処理	1	2	3	4	5
(14) 買物の便利さ	1	2	3	4	5
(15) 通院の便利さ	1	2	3	4	5
(16) 通勤の便利さ	1	2	3	4	5
(17) 小中学校への通学の便利さ	1	2	3	4	5
(18) バスの便利さ	1	2	3	4	5
(19) 団地のまちなみ・景観	1	2	3	4	5
(20) 現在の総合的な満足度	1	2	3	4	5
(21) 団地を再整備すること	1	2	3	4	5

あなたの世帯の、今後（将来）の居住意向についておたずねします。

あけぼの団地は、建築から数十年が経過し老朽化が進んでいることから、『新しい団地に建て替える』ことや『屋根・壁や内部等の修繕を行う』ことなどの検討が必要になっています。皆様のご意向をお伺いします。

問6 今後の、あなたの世帯のご意向はどのようなものですか。
 今後10年間くらいのイメージで、今のお考えに最も近いものを選んでください。
（どれか1つに〇）

- ①家賃が上がっても、建て替え後の新しいあけぼの団地に住みたい-----> **次ページの問9へ**
- ②建て替えてではなく部分的な修繕を行い、今のあけぼの団地に住みたい -----> **問7へ**
- ③古い住宅のままで良いので、今のあけぼの団地に住みたい -----> **次ページの問8へ**
- ④あけぼの団地から、他の場所（民間住宅等を含む）に引っ越したい---> **次ページの問8へ**
- ⑤その他（) -----> **次ページの問9へ**
- ⑥今はわからない -----> **次ページの問9へ**

【参考—建て替えた場合などの家賃について】

・建て替えた場合の家賃は、世帯の収入により異なりますが、新栄団地の例では、次のような家賃となっています。

住戸タイプ	家賃（円）
単身用（1LDK）	19,000～38,000
2人以上用（2LDK）	22,700～45,400
3人以上用（3LDK）	27,400～54,700

・建て替えせずに部分的な修繕のみを行う場合は、家賃に大きな影響はありません。

問7 上の問6で、

「②部分的な修繕後に、住みたい」
 「③古い住宅のままで、住みたい」 } を選んだ方におたずねします。

その理由はどのようなものですか。（〇はいくつでも可）

- ①建て替え後の新しい住宅の家賃が払える見込みがないため
- ②建て替えが必要となるくらいの不便や不具合は感じていないため
- ③高齢などの理由で引っ越しが大変なため
- ④住み慣れた土地であり、今の場所を離れたくないため
- ⑤その他（) -----> **次ページの問9へ**

～裏面にも設問があります～

問8 前ページの問6で、

「④他の場所に引っ越したい」を選んだ方におたずねします。

引っ越したい理由は、次のうちどれですか。(〇はいくつでも可)

- ①江別市の中心部から遠いため
- ②周囲に商業施設が少ないため
- ③近くを通るバスの本数が少なく不便なため
- ④高齢化などの理由で一人暮らしが不安なため
- ⑤今の住宅に不満があるが、建て替え後の家賃が払える見込みがないため
- ⑥その他 ()

問9へ

問9 あなたの世帯の銭湯（清美湯とそれ以外の銭湯）の利用頻度を教えてください。

①銭湯（清美湯） 週____回 ②それ以外の銭湯 週____回

問10 あなたの世帯のあけぼのパークゴルフ場の利用頻度を教えてください。

(どれか1つに〇)

- ①ほぼ毎日 ②週に3回以上 ③週に1回程度
- ④月に1回程度 ⑤利用していない

将来の「あけぼの団地」のイメージについておたずねします。

問11 今後、あけぼの団地をより良い団地としていくために、次のうち、どのようなことが必要であると思いますか。(〇はいくつでも可)

- ①福祉施設が近くにある特性を活かした、高齢者も安心して生活できる団地づくり
- ②学校が近くにある特性を活かした、子育て世帯にも便利な団地づくり
- ③パークゴルフ場が近くにある特色を活かした、健康増進の団地づくり
- ④水や緑などの自然に恵まれた特色を活かした、自然環境を感じられる団地づくり
- ⑤若者・お年寄りほか、様々な世帯が居住する、賑わいのある団地づくり
- ⑥団地内の居住者どうしが集い・ふれあうことができる場所のある団地づくり
- ⑦その他 ()

あけぼの団地に関して、ご意見・ご要望などございましたら、ご自由にお書きください。

—ご協力ありがとうございました—

■資料3 整備フレームに関する補足

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 スtock推計プログラムによる令和17（2035）年の世帯数

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

■「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。

延べ面積30㎡以上かつ家賃35,000円未満の民営借家：1,485戸

うち、新耐震基準（昭和56（1981）年以降）の建築割合：86%

$$1,485 \times 86\% = 1,277 \text{ 戸}$$

旧耐震基準（昭和56（1981）年以前）の建築のうち、耐震性能を有する住宅割合（64%） ※北海道耐震促進計画（R3.4）より設定

市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」

$$1,277 + 133 = 1,410 \text{ 戸}$$

表 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

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 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

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

○「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)

○「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 = 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
 $((k)+(l)) / 0.675 = (62+92) / 0.675 = 89 / 0.675 =$ 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。

○建替について

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

○改修等について

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

○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。

顕在需要件数((o)+(q)) + 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。

■資料4 官民連携に関する補足

1. (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。(民間ノウハウが発揮しやすい)
	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

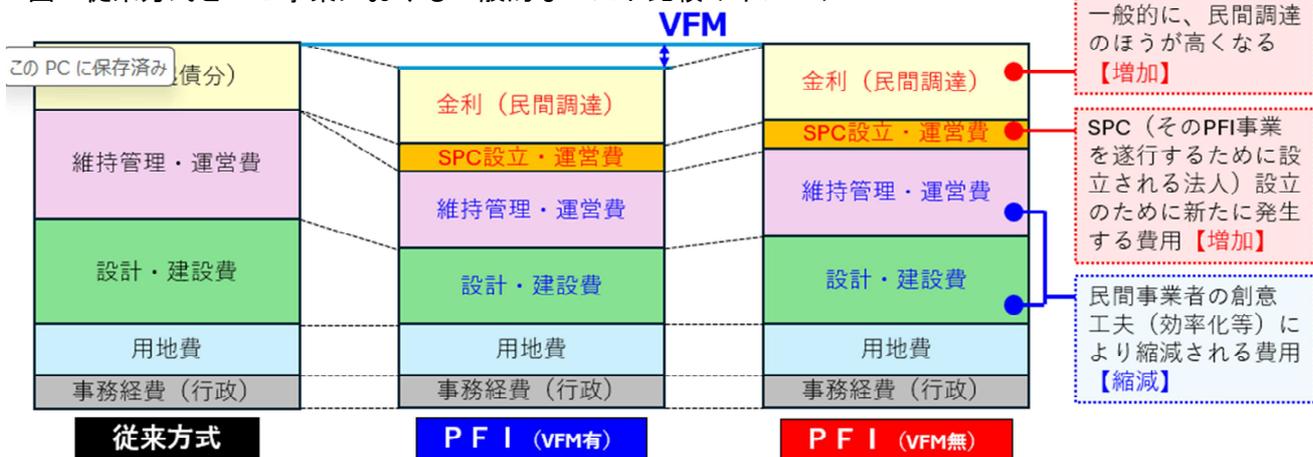
- ・従来方式は、発注者が建築物や業務の仕様を詳細に決定し、その仕様に基づいて事業者と契約する仕様発注を採用。
- ・PPP/PFI方式は、発注者が「達成すべき性能や水準」を定め、その性能を満たす方法や仕様は事業者委ねる性能発注の方式が採用。

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、厳しす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 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。

■資料5 用語集

用語		解説
か行	改善	従前の仕様と比較して、性能や機能等が向上するような改修などのこと。
	簡易耐火構造平屋建 簡易耐火構造二階建	鉄筋コンクリート造等の耐火構造に準じる程度の耐火性能を有する構造であり、公営住宅では2階建以下の住宅で主に使われている構造のこと。
	ケアハウス	自宅で生活が困難な高齢者が、食事等の生活支援サービスを受けながら生活できる施設のこと。
	コミュニティ	人々が共同意識を持って共同生活を営む、一定の地域及びその人々の集団のこと。
	コンセプト	計画などの全体をつらぬく基本的な観点や考え方のこと。
さ行	スキーム	計画や枠組みのこと。
	ストック	現在または将来の時点で管理している建築物（住宅）のこと。
	政策空家	取り壊しを予定していることなどから、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。
	セーフティネット	文中では、住宅に困窮する世帯のため社会的役割として確保される住宅やそのための支援のこの意味で使用。
	ゾーニング	空間における区域分けのこと。
た行	耐用年限	公営住宅法に規定されている、公営住宅等の構造別の耐用年数のこと。 <ul style="list-style-type: none"> ・簡易耐火構造平屋建：30年 ・準耐火構造（簡易耐火構造二階建）：45年 ・耐火構造：70年
な行	ノウハウ	専門的な知識や技術、手法や情報のこと。
は行	PDCAサイクル	Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Action（改善）の4つの過程を循環させて、継続的な業務改善等を目指す手法のこと。
	ビジョン	将来の理想像のこと。
	フレーム	文中では、「将来フレーム」「整備フレーム」として、将来における目標とする数値の意味で使用。
や行	UR賃貸住宅	独立行政法人都市再生機構（略称：UR都市機構）が運営管理している賃貸住宅のこと。
	ユニバーサルデザイン	年齢や性別、障がいの有無など様々な理由によって利用者を差別しない、すべての人のためのデザインのこと。