

あけぼの団地再整備計画

令和8（2026）年3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
5 再整備にあたっての課題.....	27
第3章 建替基本計画.....	28
1 整備フレーム.....	28
2 再生にあたっての展開方策.....	37
3 土地利用計画.....	41
4 住棟配置・道路・駐車場計画・住戸平面図.....	42
第4章 事業計画.....	46
1 事業スケジュール.....	46
2 移転・修繕・解体計画.....	47
3 概算事業費.....	48
第5章 官民連携について.....	49
1 官民連携手法の概要と特徴.....	49
2 今後の検討の進め方.....	52
第6章 計画の進捗管理.....	53
■資料編.....	54

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「あけぼの団地」は、管理戸数 586 戸と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。

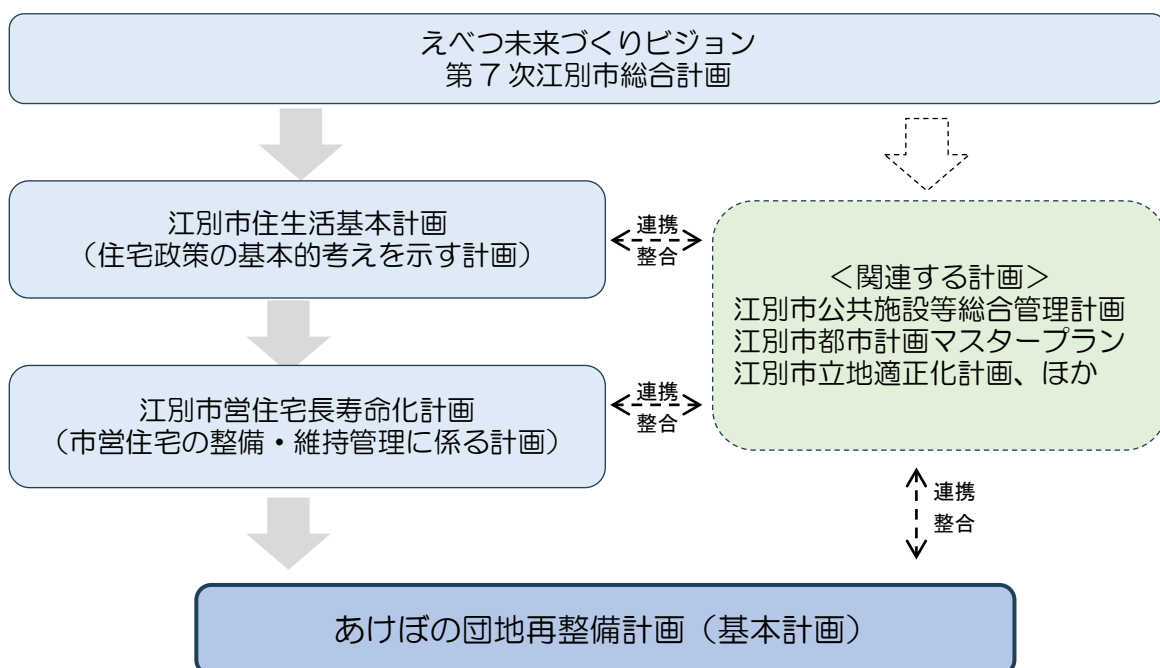
また、当該団地においては、今後ともより一層の高齢化の進行が予想され、団地を取り巻く周辺地区においても、人口減少・高齢化が進行しており、地区としての活力の低下も懸念され、団地の再整備にあたっては、周辺地区の活力・魅力向上の視点もあわせて、より特色ある団地として効率的・効果的かつ円滑な再整備を行う必要があります。

このような中、令和 3（2021）年 3 月に策定した江別市営住宅長寿命化計画では、老朽化の解消に向けた「建替整備」として、令和 9（2027）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・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

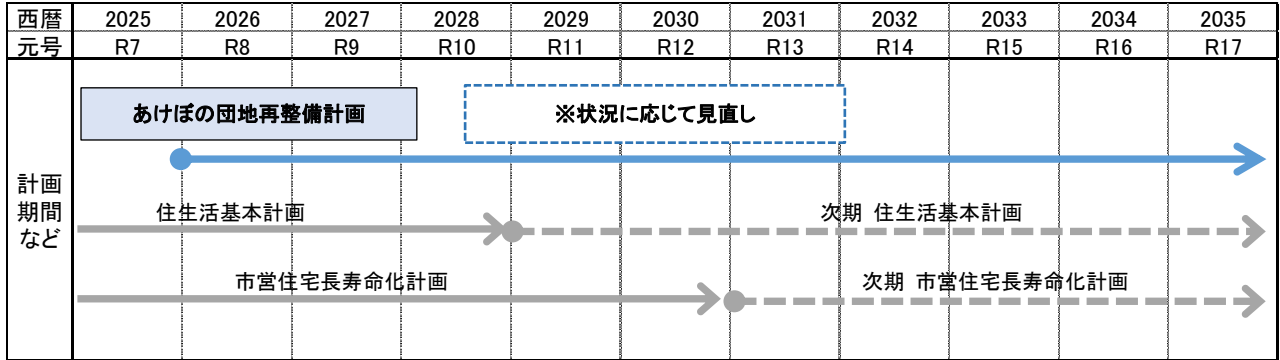
本計画は、「えべつ未来づくりビジョン（第 7 次江別市総合計画）」のまちづくり政策における個別計画である「江別市住生活基本計画」や「江別市営住宅長寿命化計画」に基づく計画であり、市における他の関連計画との連携・整合のもとに策定するものです。



3 計画期間

本計画は、「江別市住生活基本計画」及び「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、市を取り巻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、南東側に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、特色ある自然が織りなす原風景を有し、身近に自然を感じることができる立地環境にあります。

② 変遷・人口

団地の大半が位置するあけぼの町は、昭和 45（1970）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。

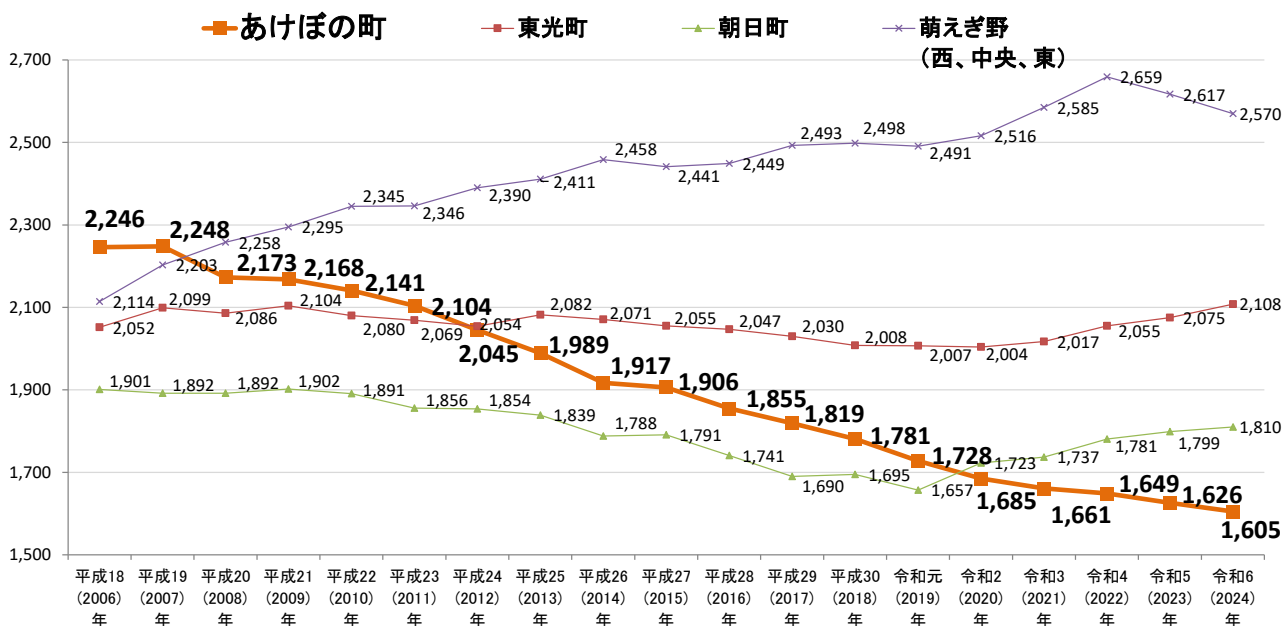
あけぼの町の人口は、年々減少しています。また、65 歳以上の高齢者割合については、全市平均よりも高い割合で推移しているなど、人口減少、高齢化が進行している状況です。

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	2,659	2,617	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）

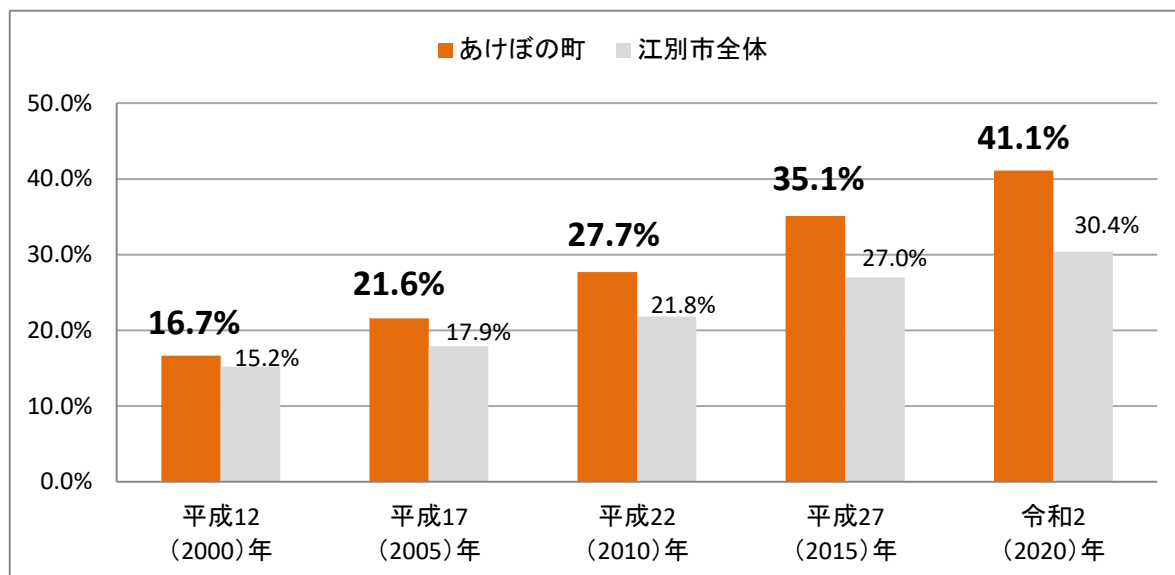
表 江別市、あけぼの町及び周辺における 65 歳以上の高齢者割合の推移

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、あけぼの町における 65 歳以上の高齢者割合の推移



資料：国勢調査

図 航空写真



(2) 市営住宅におけるあけぼの団地の状況

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（令和7（2025）年4月1日現在）

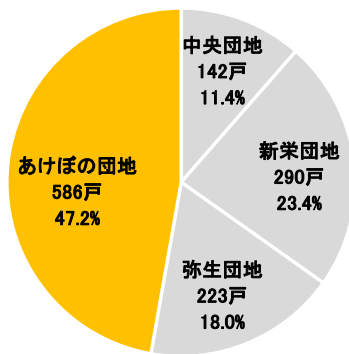
団地名	中央団地	新栄団地	弥生団地	あけぼの団地	合計
管理戸数(戸)	142	290	223	586	1,241
建設年度	H8～H12	H25～R5	S47～H6	S41～S54	—

資料：江別市調べ

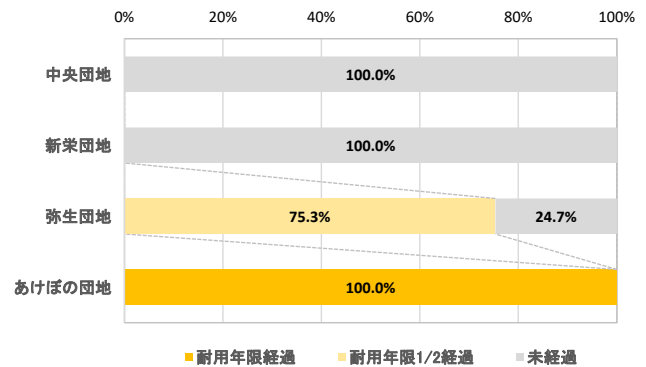
あけぼの団地は、市営住宅の管理戸数の約半数を占め、全ての住戸が耐用年限を経過しています。また、入居率が低いことや、高齢者が多く居住していることなどが特徴といえます。さらに、家賃についても他の団地と比較すると低い水準にあります。

図 市営住宅全体における「あけぼの団地」の状況

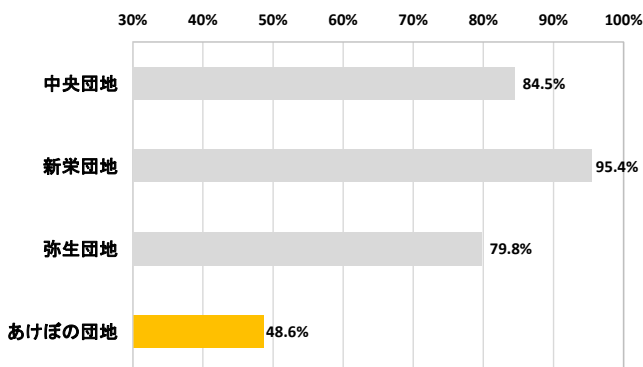
【管理戸数の割合】



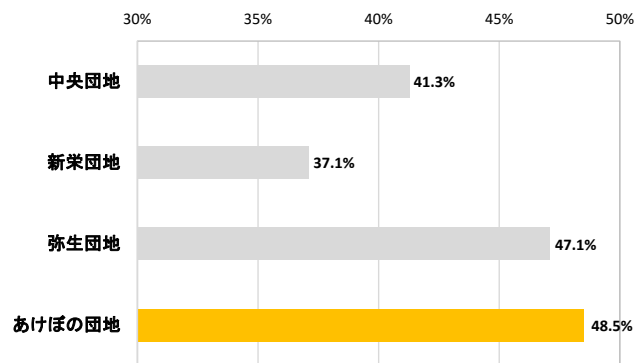
【耐用年限の経過状況】



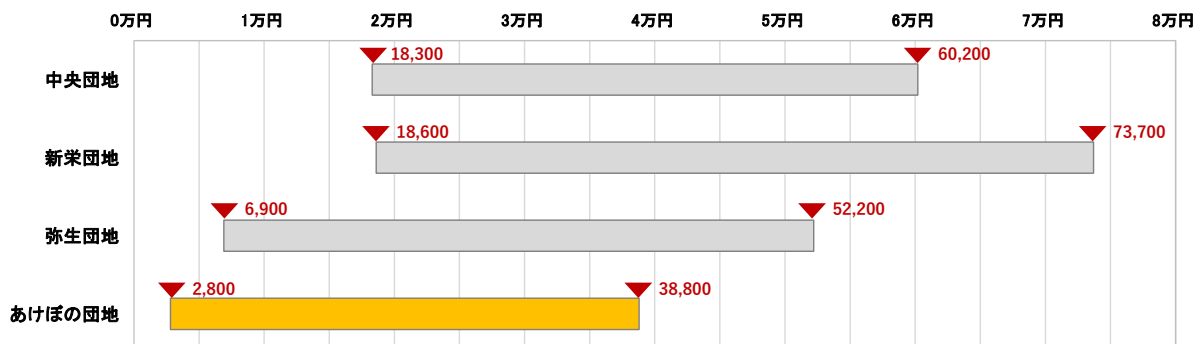
【入居率】



【入居者全体に対する65歳以上割合】



【家賃の状況】



資料：江別市調べ（令和7（2025）年4月1日現在）

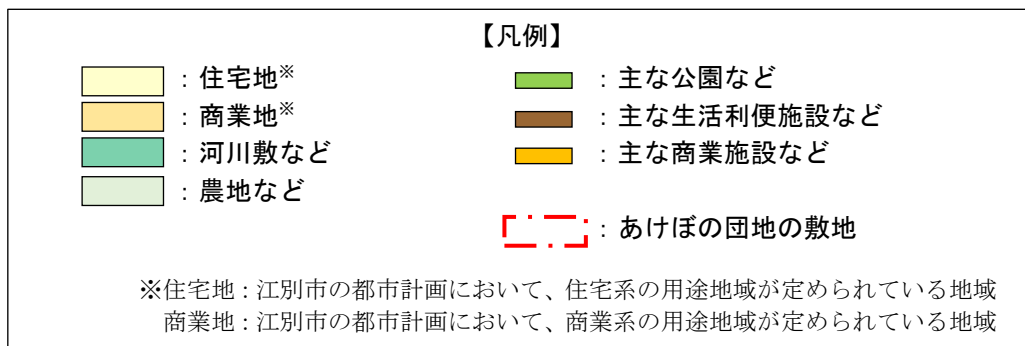
(3) 周辺環境・土地利用・都市施設

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のほか、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



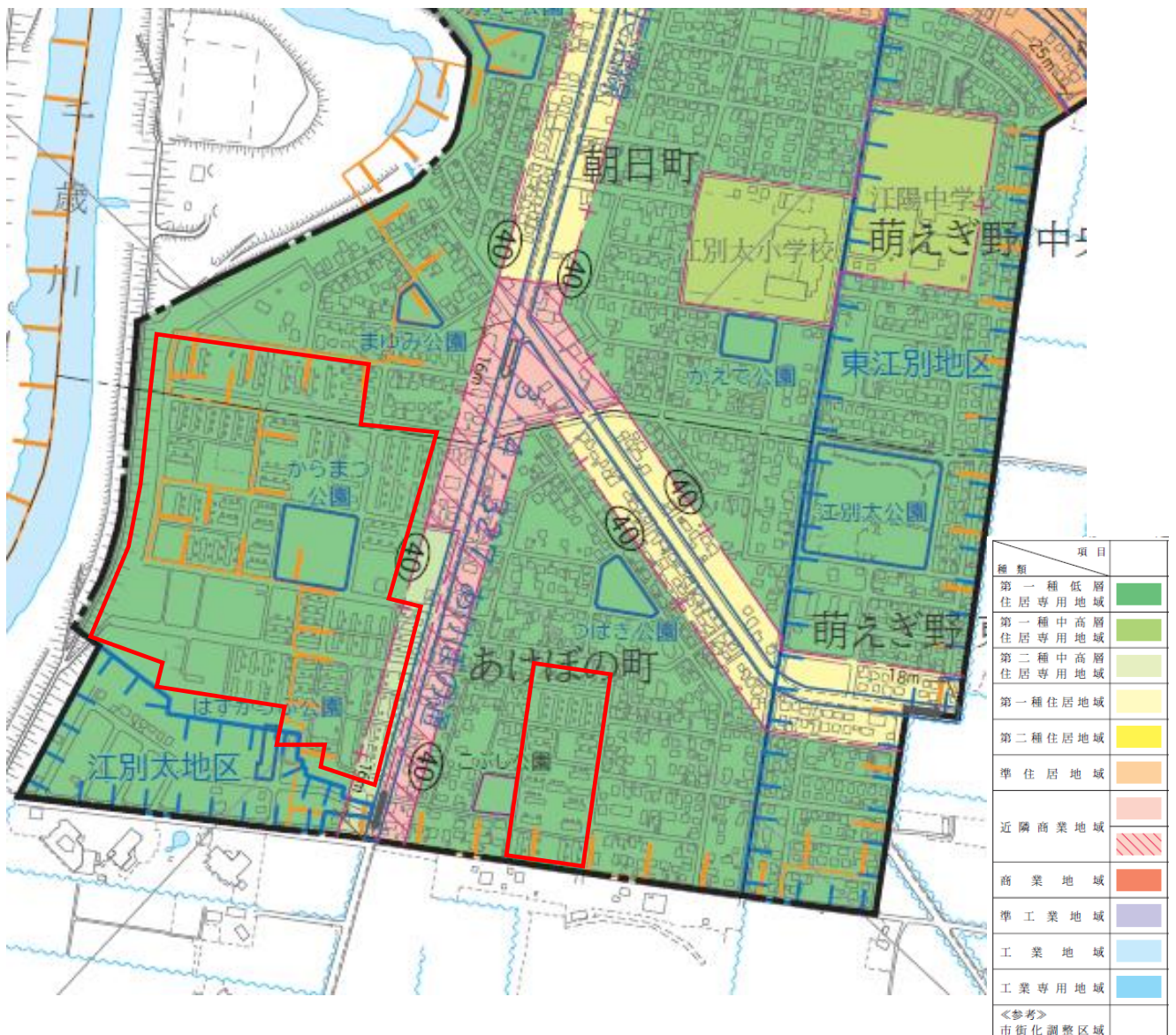
② 土地利用・都市施設

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。

<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。
- ・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・まちの魅力向上につな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（1981）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。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）。

※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

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
（「江別市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（2022）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（2024）年度の利用人数：40,233人）」のほか、特別養護老人ホームやケアハウス、幼稚園も立地しているなど、コミュニティ・健康・福祉などの機能の集積がみられます。

図 団地及び周辺の状況



【凡例】

- | | | | |
|---|---------|---|--------------|
|  | : 住宅地※ |  | : 主な公園など |
|  | : 商業地※ |  | : 主な生活利便施設など |
|  | : 河川敷など |  | : 主な商業施設など |
|  | : 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、半数以上が空き家となっており、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年未満の世帯も約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歳以上の高齢単身世帯は約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	簡易耐火構造二階建(簡二)	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

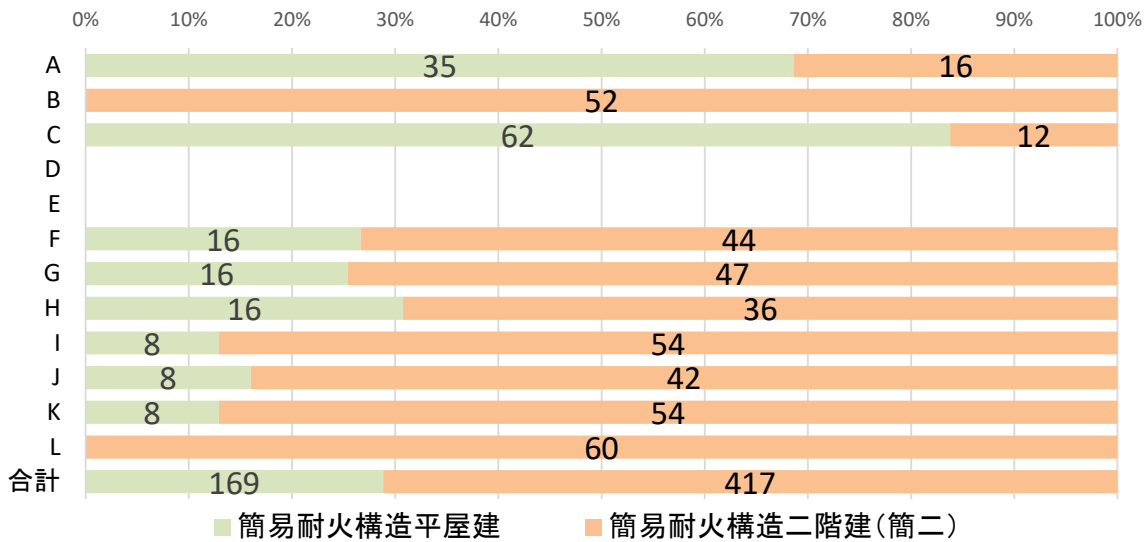
表 あけぼの団地の募集・応募状況

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

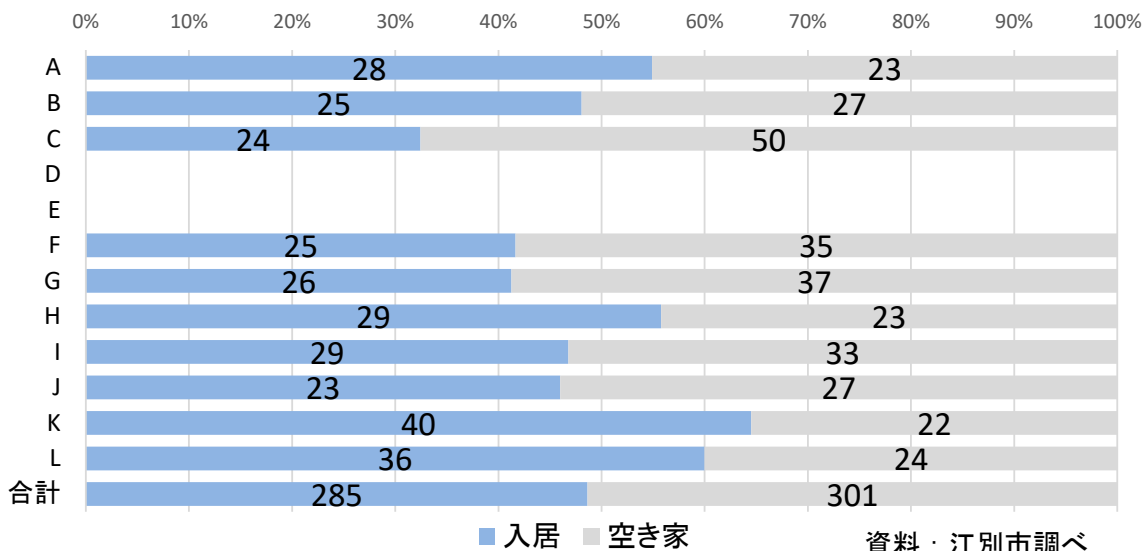
(単位:戸)



資料: 江別市調べ

図 ブロック別の入居の状況

(単位:戸)



資料: 江別市調べ

図 ブロック別の建設年度の状況

(単位:戸)

地区	区分	建設年次													
		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	昭和54 (1979)年
A	簡平	16		19											
	簡二		16												
B	簡平	36	16												
	簡二	14	32	16											
C	簡平			12											
	簡二														
D	簡平														
	簡二														
E	簡平														
	簡二														
F	簡平				8	8									
	簡二				44										
G	簡平						16								
	簡二					47									
H	簡平						16								
	簡二						36								
I	簡平							54							
	簡二							8							
J	簡平								8						
	簡二								42						
K	簡平									8					
	簡二									30	6		18		
L	簡平											12	18	12	18
	簡二														
合計	簡平	30	32	35	0	8	8	32	54	8	8	0	0	0	0
	簡二	36	32	12	0	44	47	36	8	42	30	18	18	30	18
	年次別合計	66	64	47	0	52	55	68	62	50	38	18	18	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: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

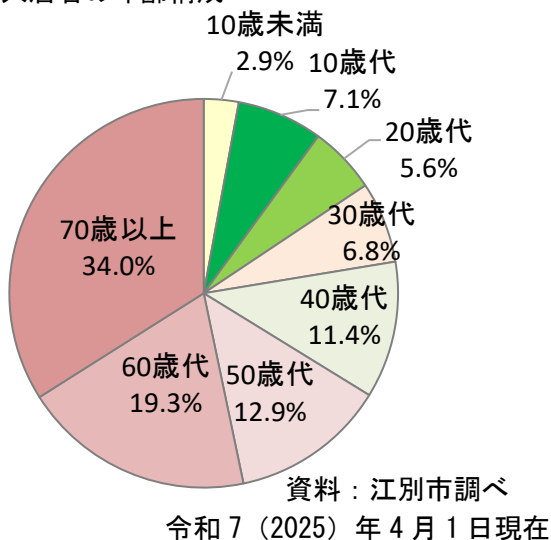


図 入居年数

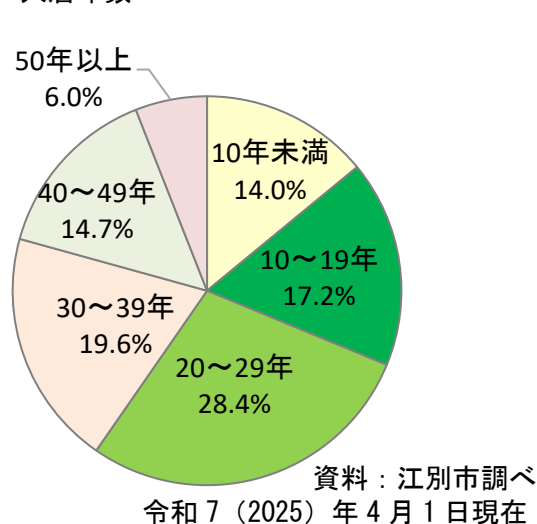


図 高齢単身世帯の割合

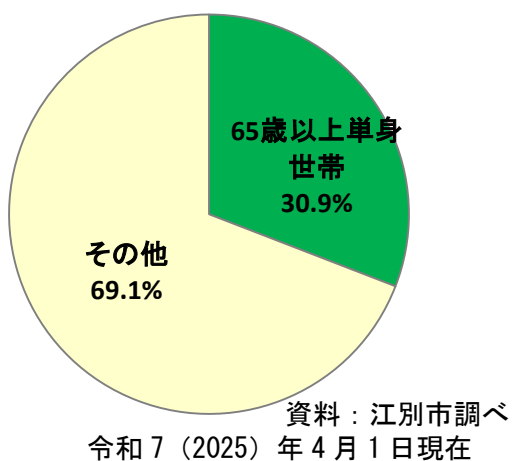


図 世帯規模別の割合

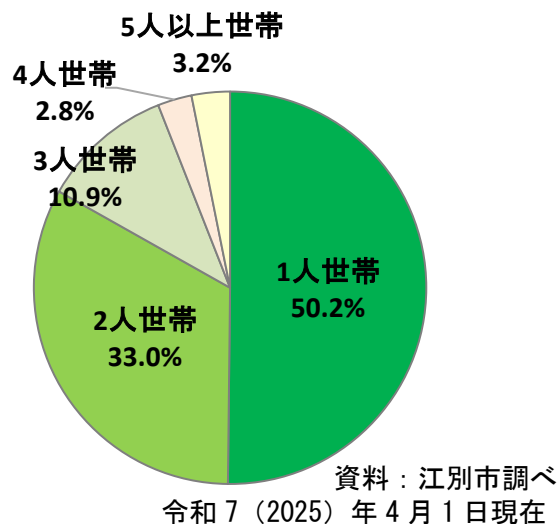


表 入居者等の状況

ブロック	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							
	合計(戸)	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



簡易耐火構造平屋建(簡平)の住棟



簡易耐火構造平屋建(簡平)の住棟



簡易耐火構造二階建(簡二)の住棟



簡易耐火構造二階建(簡二)の住棟



団地内の住棟立地の様子



団地に隣接するパークゴルフ場の様子

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（2019）年及び令和6（2024）年にアンケート調査を行いました。

(1) 調査の概要

■令和元（2019）年12月実施 アンケートの概要

- 配布 : 令和元（2019）年11月11日（月）、各戸にポストイング
- 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（2024）年12月実施 アンケートの概要

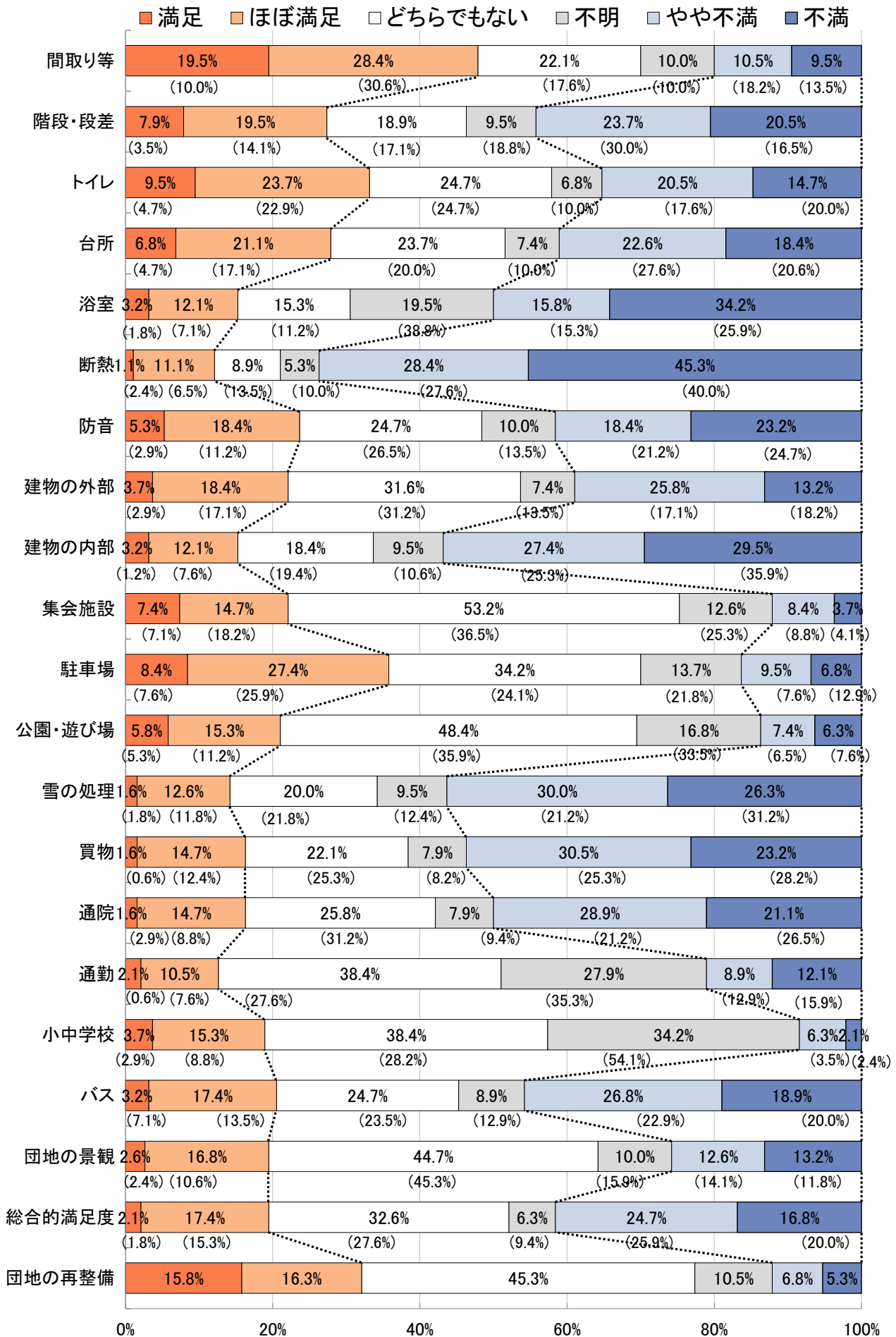
- 配布 : 令和6（2024）年12月2日（月）、各戸にポストイング
- 回収 : 各住戸に訪問による回収
- 回収率 : 67.1%（配布283票、回収190票、 $190/283=67.1\%$ ）

(2) 結果の概要

次ページ以降に、結果の概要を掲載します。

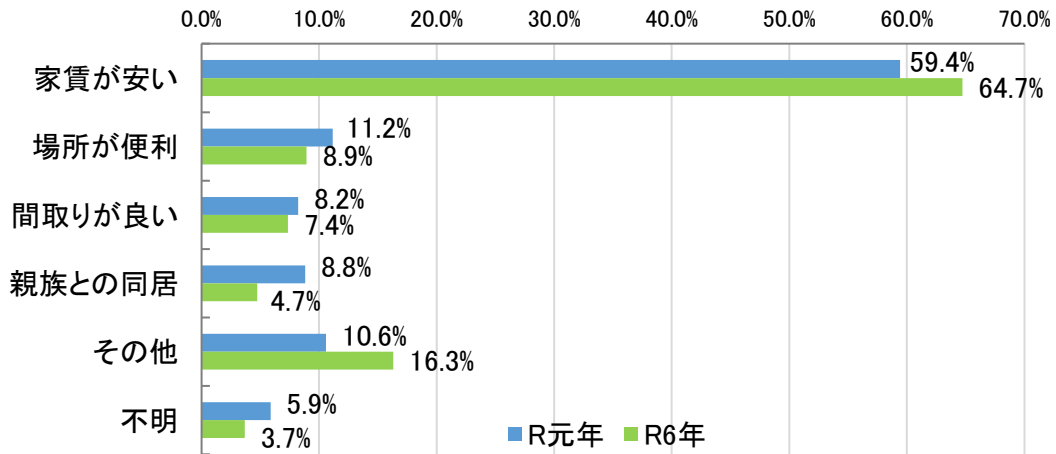
【問① 団地の住戸・周辺環境の満足度】

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	どちらでもない	不明	やや不満	不満	計	満足	ほぼ満足	どちらでもない	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%

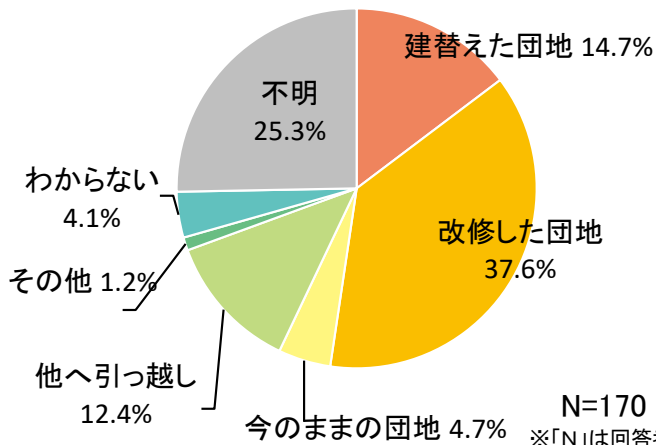
【問② 居住した理由】



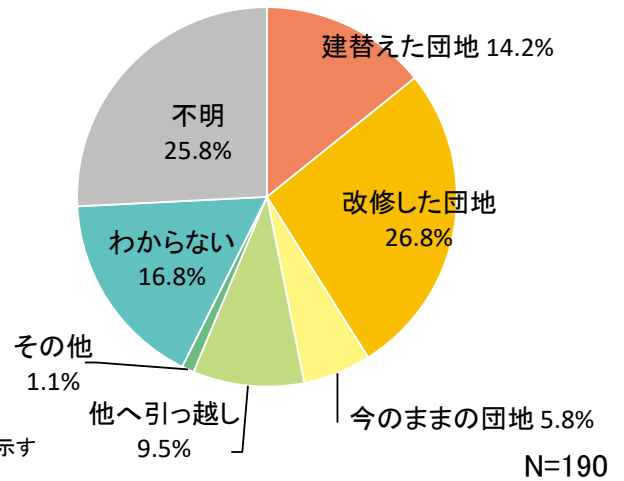
設問	R元年		R6年	
	回答数	割合	回答数	割合
家賃が安い	101	59.4%	123	64.7%
場所が便利	19	11.2%	17	8.9%
間取りが良い	14	8.2%	14	7.4%
親族との同居	15	8.8%	9	4.7%
その他	18	10.6%	31	16.3%
不明	10	5.9%	7	3.7%
回答者数	170	-	190	-

【問③ 今後の居留意向】

令和元(2019)年調査



令和6(2024)年調査

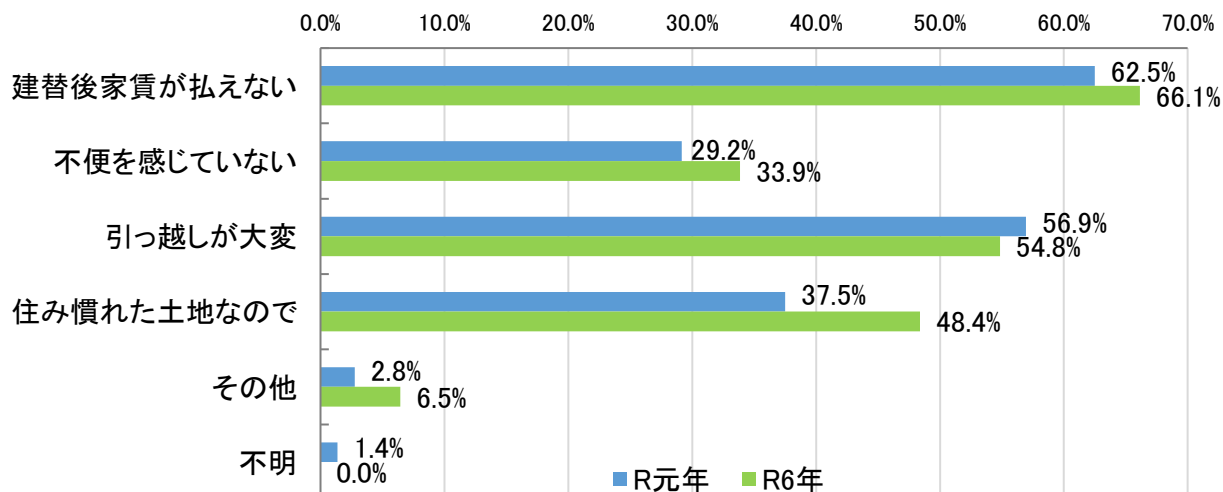


N=170
※「N」は回答者数を示す
(以下同じ)

N=190

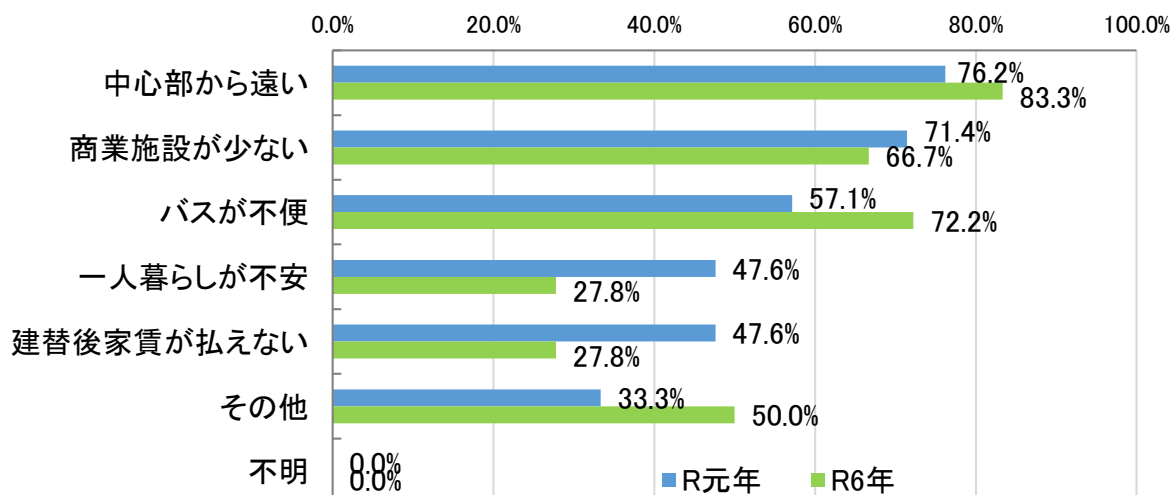
設問	R元年		R6年	
	回答数	割合	回答数	割合
建替えた団地	25	14.7%	27	14.2%
改修した団地	64	37.6%	51	26.8%
今のままの団地	8	4.7%	11	5.8%
他へ引っ越し	21	12.4%	18	9.5%
その他	2	1.2%	2	1.1%
わからない	7	4.1%	32	16.8%
不明	43	25.3%	49	25.8%
回答者数	170	100.0%	190	100.0%

【問④ 現状のまま住み続けたい理由】



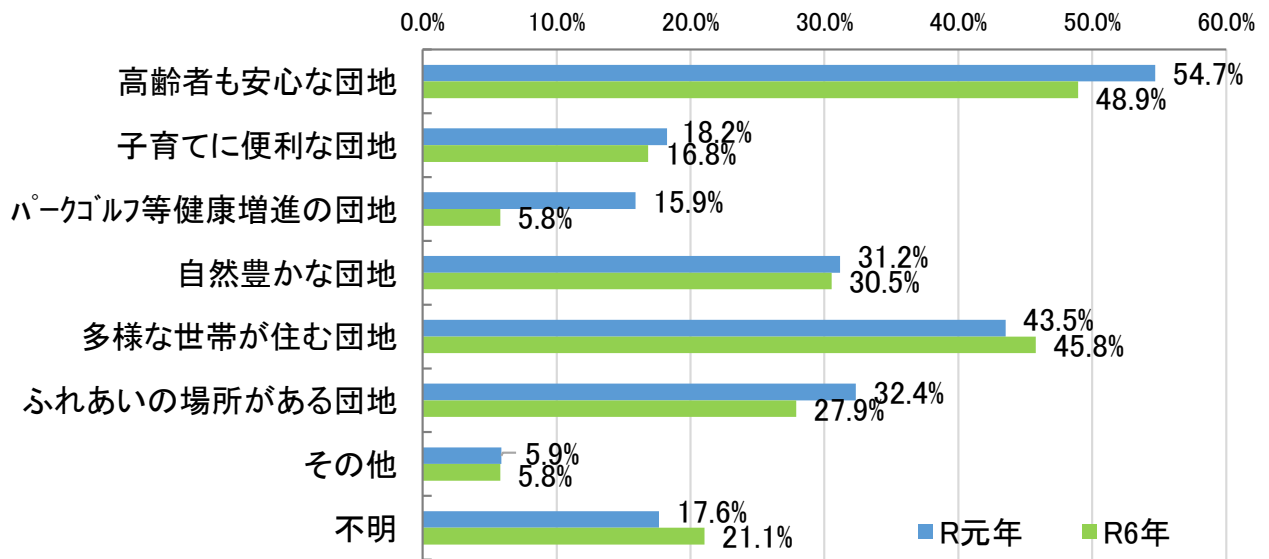
設問	R元年		R6年	
	回答数	割合	回答数	割合
建替後家賃が払えない	45	62.5%	41	66.1%
不便を感じていない	21	29.2%	21	33.9%
引っ越しが大変	41	56.9%	34	54.8%
住み慣れた土地なので	27	37.5%	30	48.4%
その他	2	2.8%	4	6.5%
不明	1	1.4%	0	0.0%
回答者数	72	-	62	-

【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%
回答者数	21	-	18	-

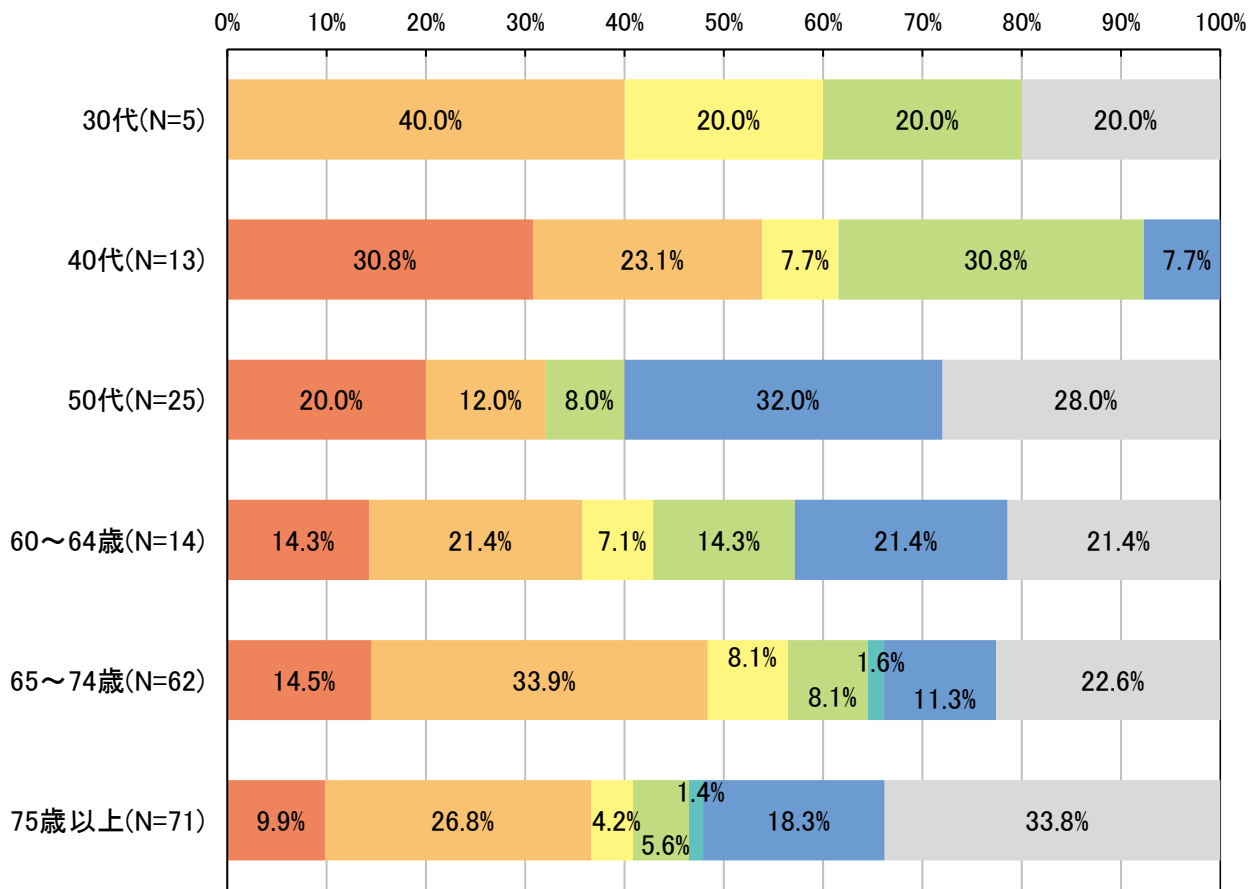
【問⑥ 今後必要な取り組み】



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%
回答者数	170	-	190	-

■クロス集計（令和6（2024）年調査より）

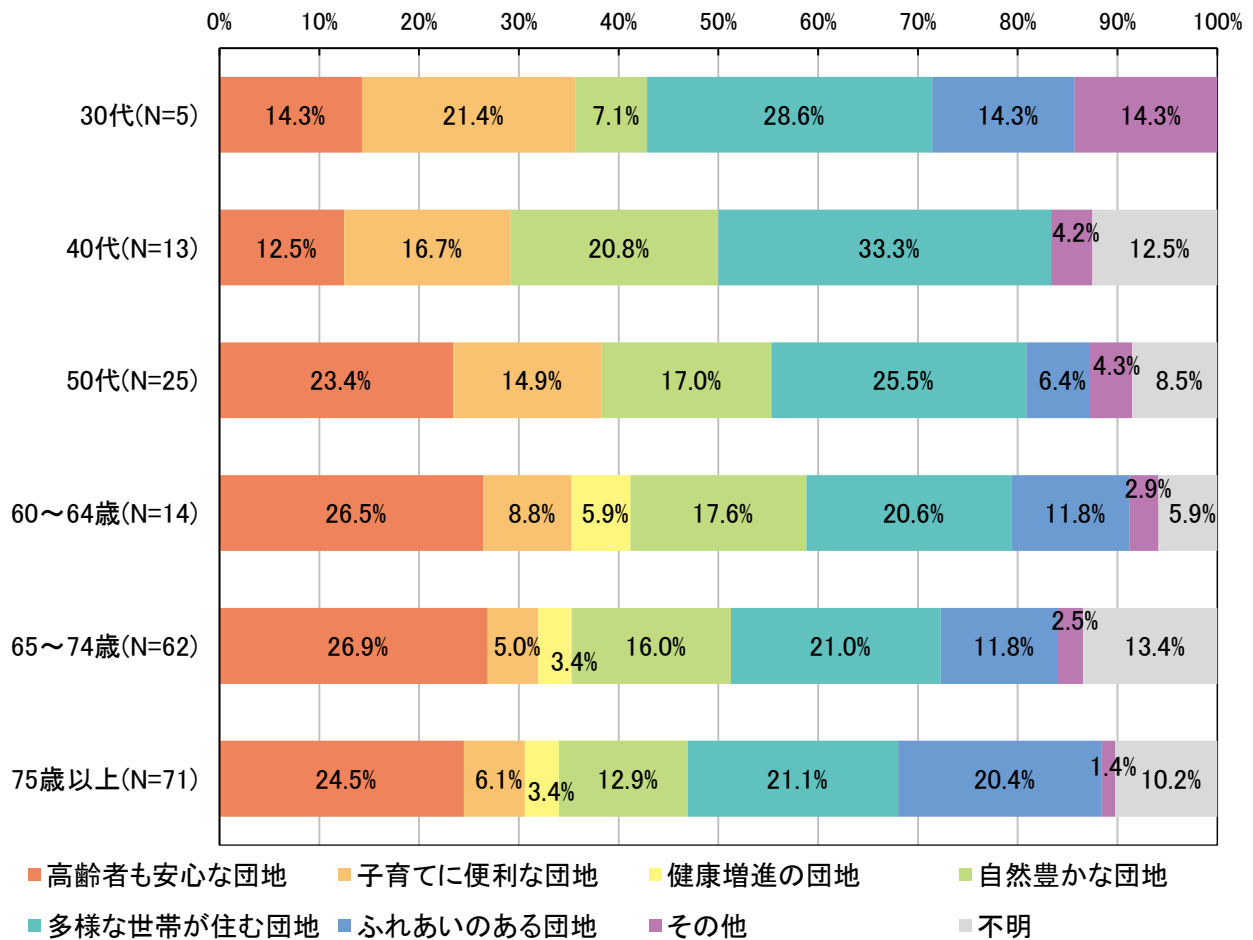
A：「年齢」×「今後の居任意向」



■ 建替え団地 ■ 改修した団地 ■ 今のままの団地 ■ 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	今のままの団地	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%	2 14.3%	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%	1 4.2%	3 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%	2 4.3%	4 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%	1 2.9%	2 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%	3 2.5%	16 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%	2 1.4%	15 10.2%	147 100.0%
計	93 24.2%	32 8.3%	11 2.9%	58 15.1%	87 22.6%	53 13.8%	11 2.9%	40 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」、「建物の内部の傷み」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 今後の居留意向	<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」×「今後の居留意向」	<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）

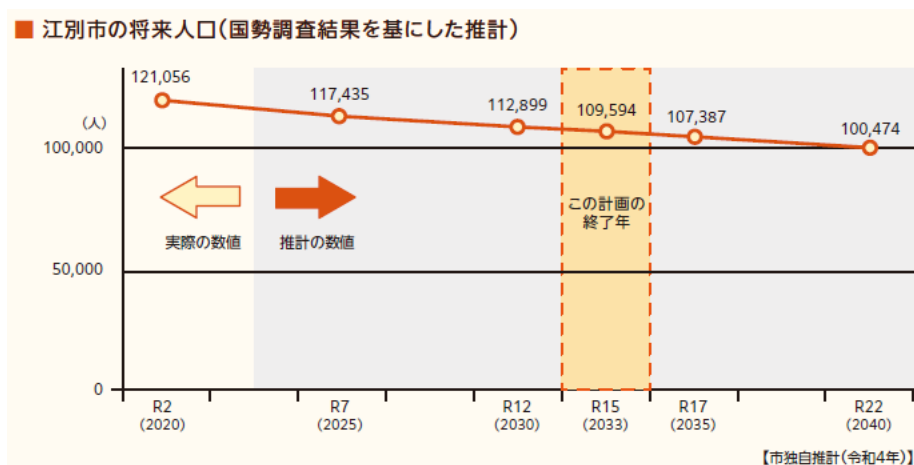
本計画は、市のまちづくりの最上位に位置する計画です。以下に、将来都市像や関連部分等を抜粋します。

○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
「幸せが未来へつづくまち 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—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」



(5) 江別市住生活基本計画

本計画は、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ことを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。

5 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及び上位・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

- ・あけぼの町では、周辺地区よりも人口減少が進行
- ・今後必要な取り組みとして、「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

- ・千歳川に隣接する低地であるため、洪水時に浸水リスクがある。
（江別市防災あんしんマップ）における想定浸水深は0.5m～3.0m（想定最大規模の降雨により堤防が決壊した場合）

■「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

- ・地区人口とともに、団地内の入居者数も減少傾向
- ・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 空き家の増加

- ・団地の入居率が48.6%であり、全住戸の半数以上が空き家

※アンケート調査結果より（令和6（2024）年12月、あけぼの団地入居者に対して実施）

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、及び、令和 2（2020）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（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。

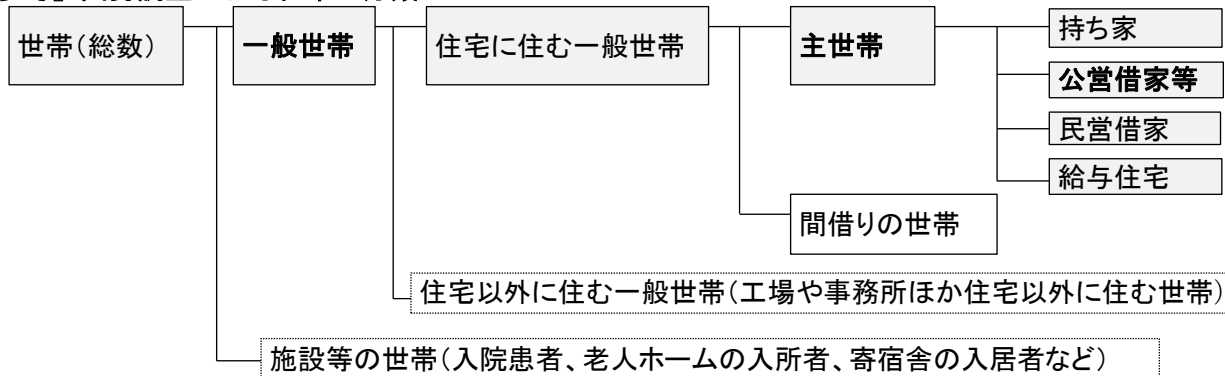
※1 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（一般市版①）

令和 3（2021）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）

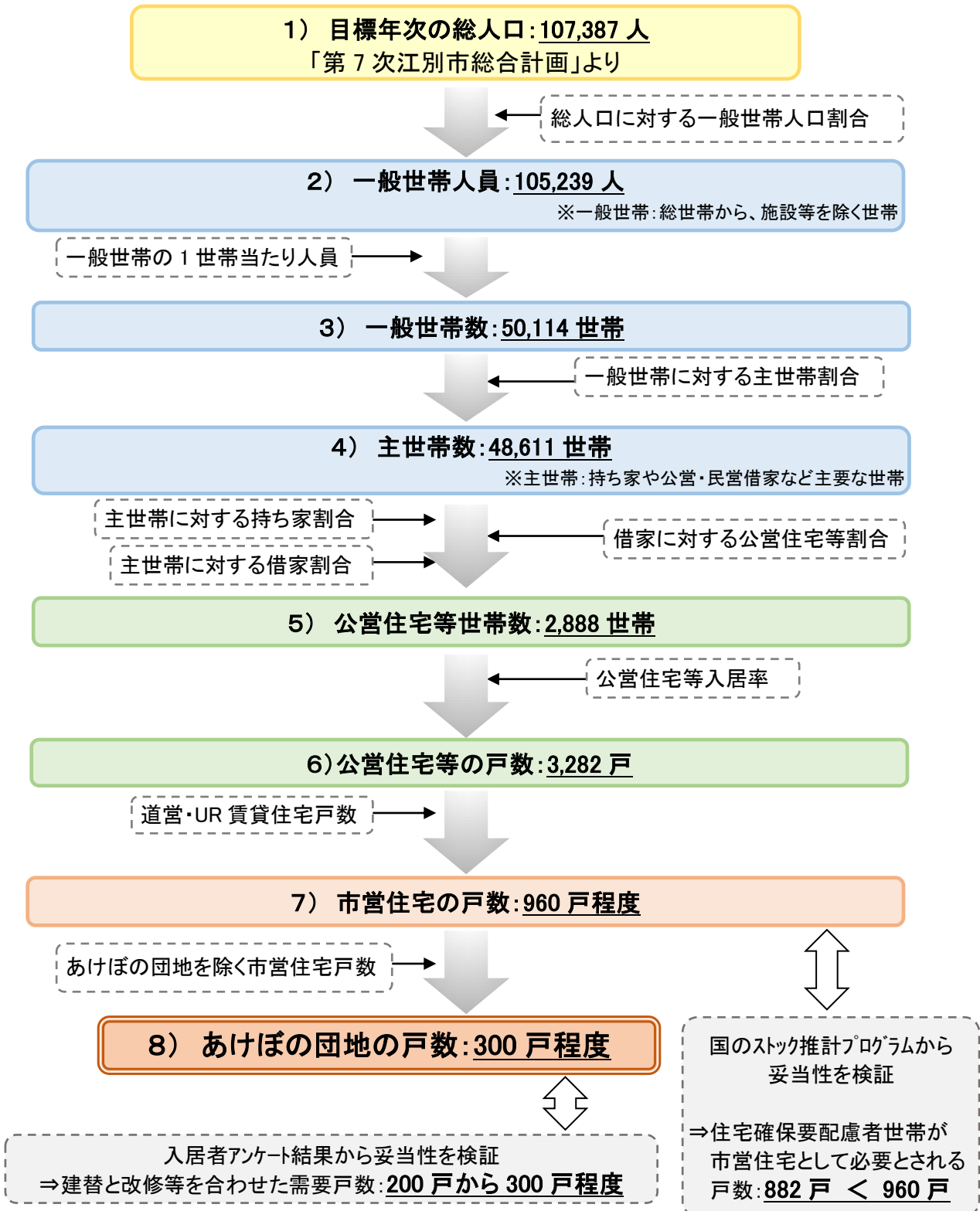
【参考】国勢調査による世帯の分類



(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。

◆◆推計手順及び推計結果の概要～目標年次:令和17(2035)年◆◆



詳細な検討結果については、次ページ以降に掲載します。

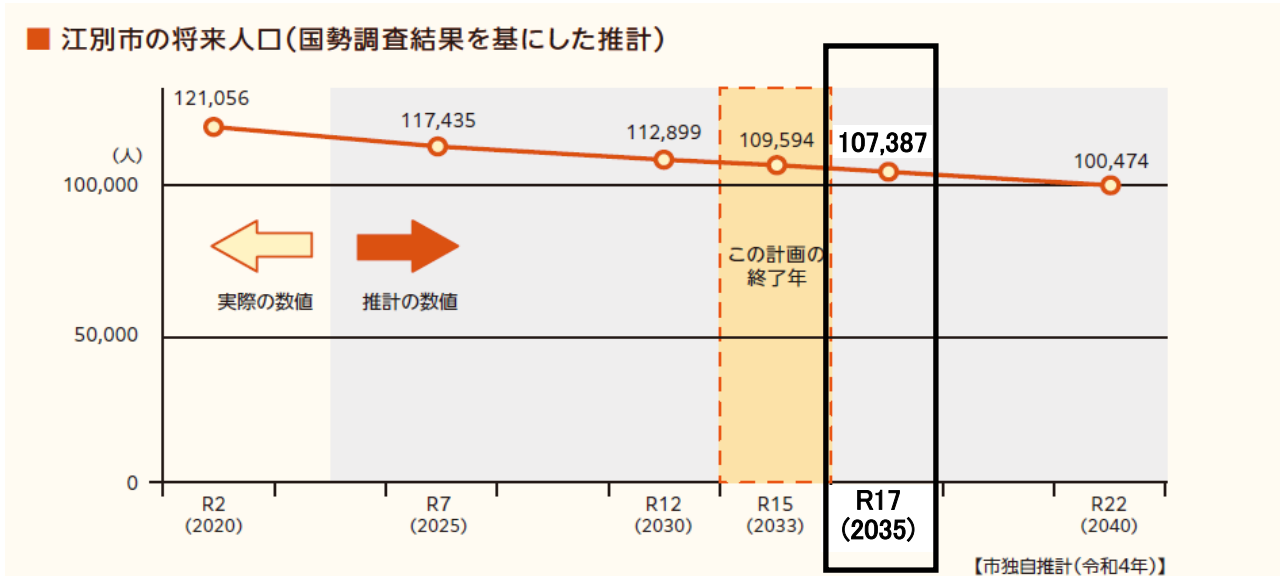
(3) フレーム検討の詳細について

【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、以下のとおりです。

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

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

■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の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

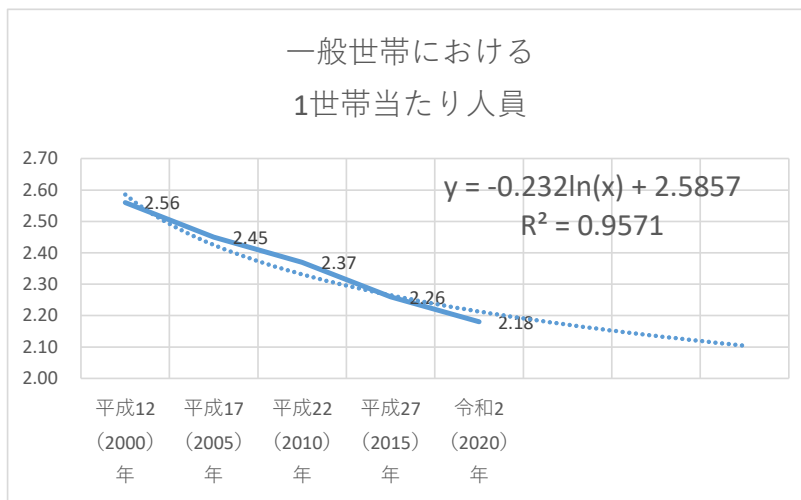
項目	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年	令和2 (2020)年
一般世帯における 1世帯当たり人員	2.56	2.45	2.37	2.26	2.18

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、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 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

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

■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	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

■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	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、いず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。

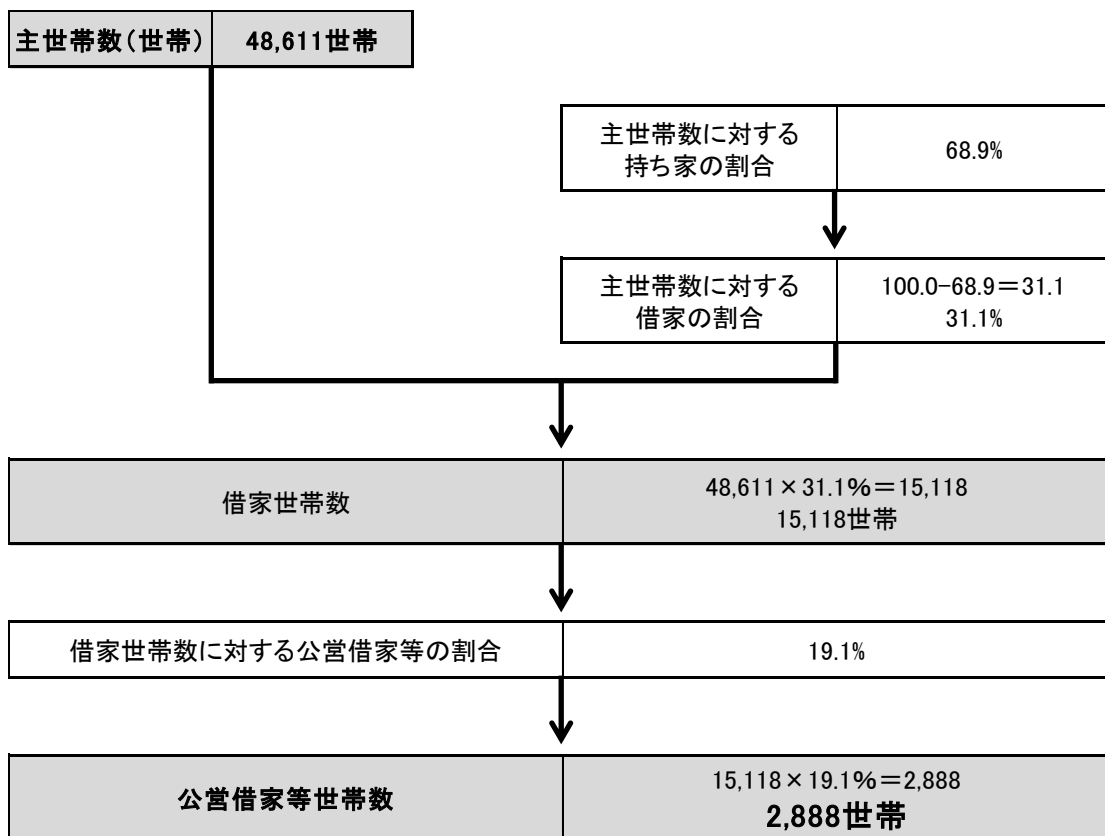
このような状況ですが、民間賃貸住宅の供給は、地域の経済環境等に大きく影響されやすい側面がある中、公営借家等については、住宅セーフティネットとしての役割のもと、今後とも借家世帯における受け皿として一定程度割合を担っていくことが必要といえることから、公営借家等は近年の平均値である 19.1%を確保していくこととします。

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)	21.4%	20.6%	20.1%	17.1%	16.5%	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 (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	建替中	304	建替後
	大麻宮町	217		200	
	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

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の住戸が耐用年限を経過しており、老朽化が進行しています。また、入居者の高齢化も進んでいることから、居住環境の向上を図っ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、自然を身近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。

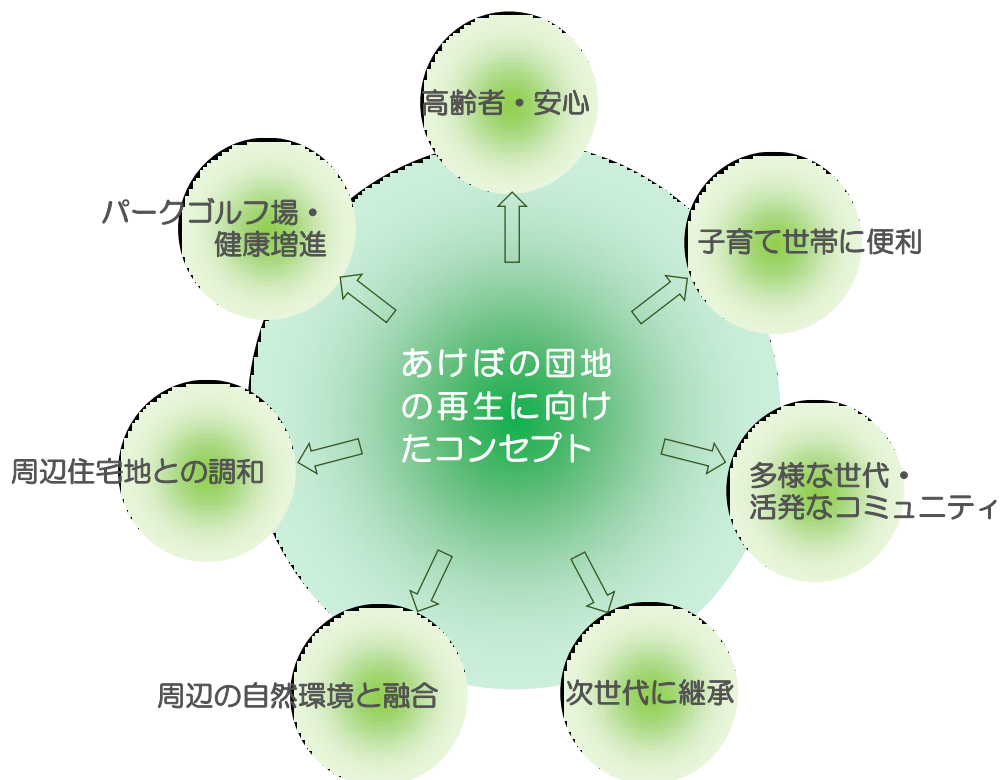
このような状況を踏まえ、あけぼの団地の持つ優位性を最大限に活かし、団地の再生を行うためのテーマを以下のように設定します。

■あけぼの団地の再生テーマ

『多様な世代が集い、安心して快適に暮らせる持続可能な団地づくり』

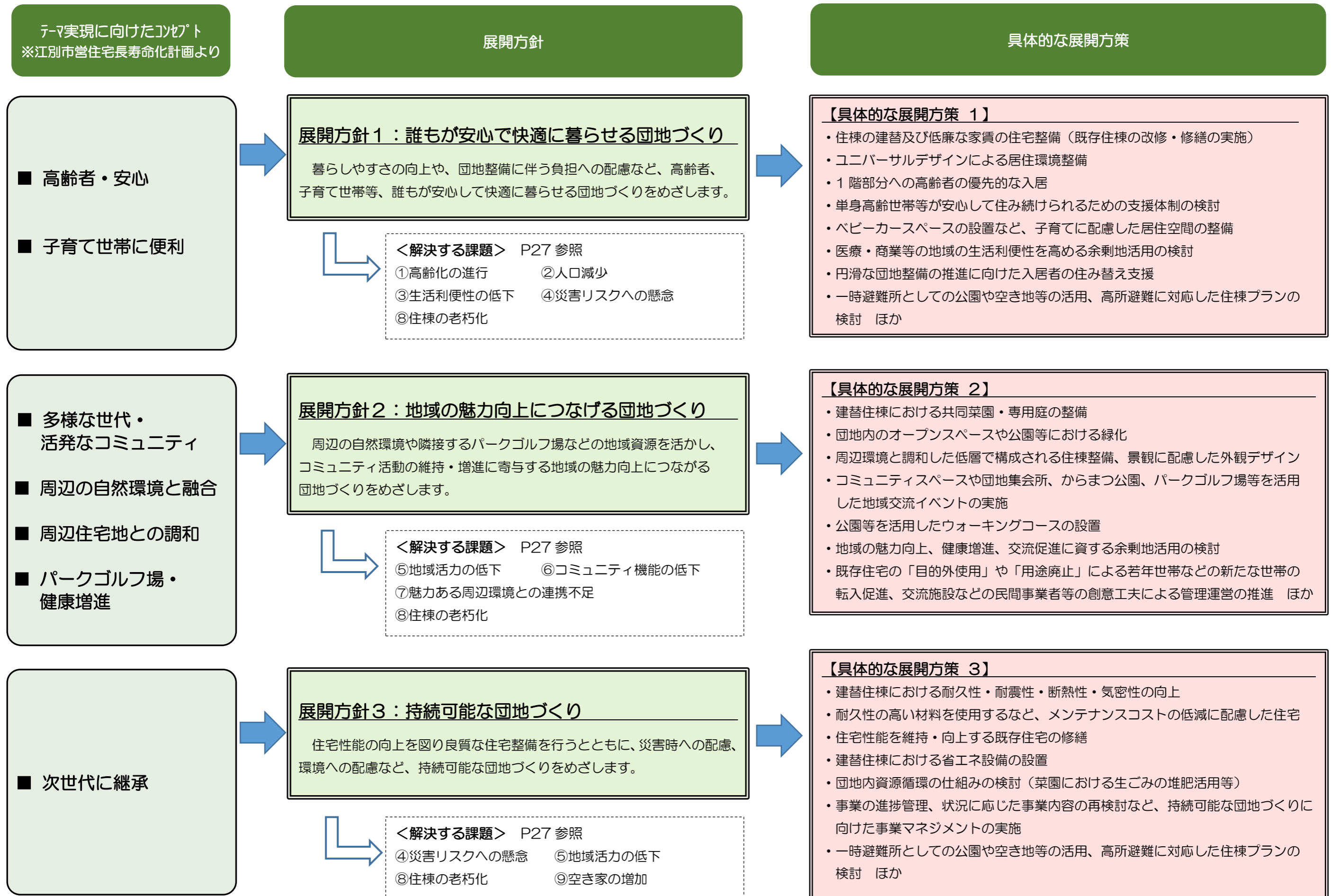
(2) テーマ実現に向けたコンセプト

令和 2（2020）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を基本に具体策の展開を図っていきます。

■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■

多世代交流などによる地域の魅力増進に向けた取り組みの検討

- ・「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・交流空間等としていくことを検討します。

■官民連携②■

地域の魅力・定住環境の創出に向けた取り組みの検討

- ・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、着実な事業の実施にあたっては、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り上げることや「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。

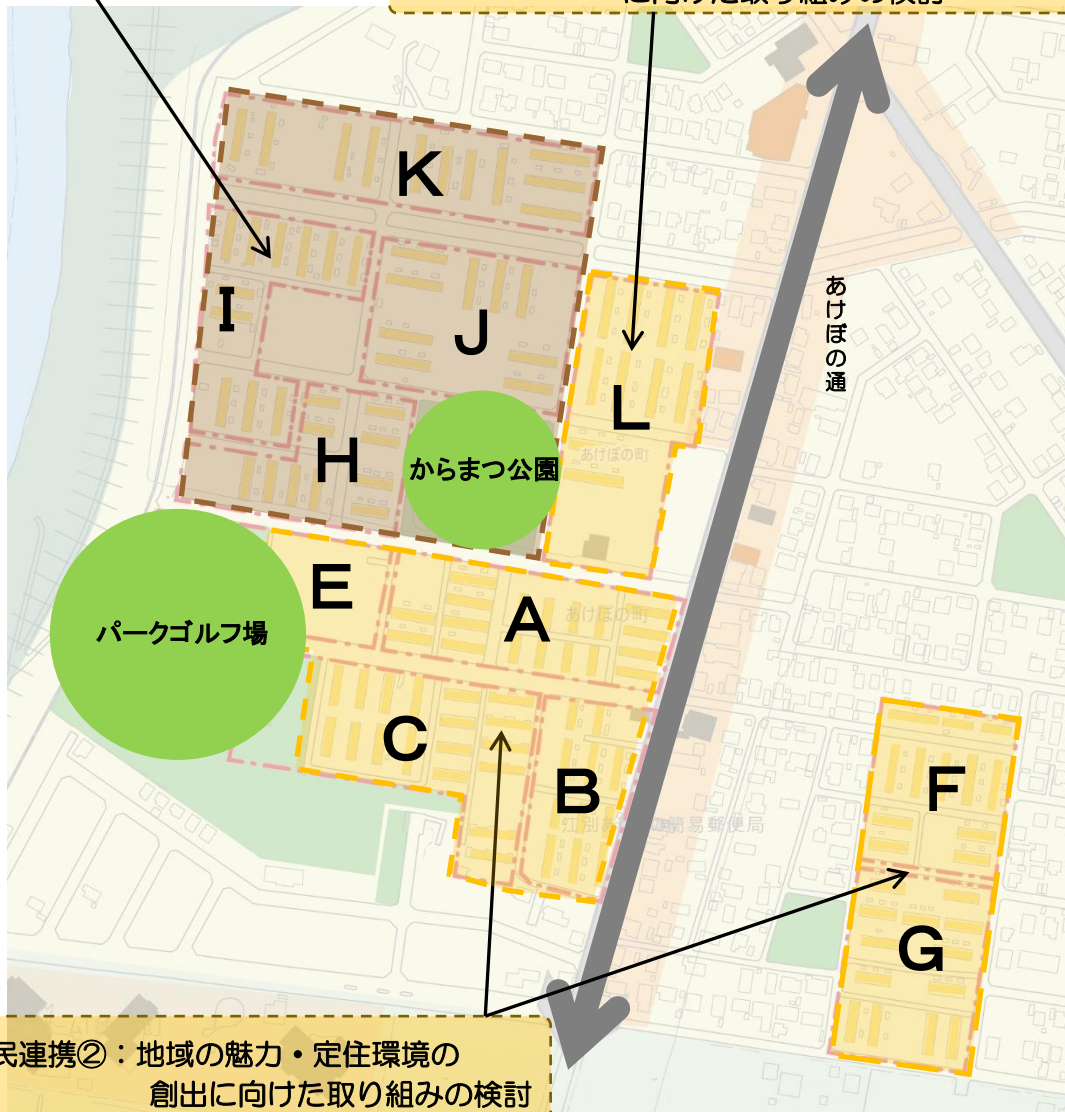
なお、再整備戸数については、「整備フレーム」にて検討したように、最大で 300 戸程度（建替 120 戸程度、修繕等 180 戸程度）と想定しますが、今後の需要変動等のリスクを考慮し、当面は 200 戸程度（建替 80 戸程度、修繕等 120 戸程度）の整備を目指すこととします。

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ゾ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」を取り巻く一団のエリア

- ・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：多世代交流などによる地域の魅力増進に向けた取り組みの検討



■官民連携②：地域の魅力・定住環境の創出に向けた取り組みの検討

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（2017）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

◆余剰地活用エリア◆

- テーマ：若年世帯など新たな世帯の転入促進
※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
 - ・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（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や、入居者自らがリフォーム可能な住宅として活用するなど、市営住宅以外の活用により若年層を含めた多様な世帯の転入を促進）
 - ・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
 - ・地域住民の高齢化などにより、利用頻度が少ない状況
- 今後の展開
 - ・地域コミュニティの形成や健康増進に寄与する、地域住民が利用しやすい公園について検討

※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、空き家の増加などの状況に応じ、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
 - ・老朽化した浴室のな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
 - ・老朽化した浴室のな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
 - ・周辺の良い住環境を活かし、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（令和6（2024）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。

表 あけぼの団地アンケート結果（令和6（2024）年12月） 「今後の居留意向」と「世帯人員」

項目		世帯人員							計
		1人 (同居者なし)	2人	3人	4人	5人	6人	不明	
今後の居留意向 「建替えた団地」 を希望する世帯	実数	9	11	5	1	1	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－1LDK、2人世帯－2LDK、3人以上世帯－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な検討を行っていきます。

A 案

○それぞれの棟ごとに駐車場を配置し、利用者の利便性を確保
 ○来客等も考慮し、余裕のある駐車舞台数を設置

- ・駐車台数は、戸当たり1台（1区画：幅員2.5m×奥行5.0m以上）とします。
- ・駐車場は、冬期間や風雨の時でも安全に利用できるよう、各住棟の出入口からアクセスしやすい位置に配置します。

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

○動線計画上の配慮

- ・車両と歩行者の通路を明確にして安全性を確保します。
- ・高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）に基づき、車椅子のすれ違い及び回転可能な幅員（有効1.8m以上）を確保します。

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



○各住棟の1階部分の前面に、趣味活動やコミュニティの場となる、居住者が自由に活用できる菜園を設置

次のような「展開方針」に対応しています
 ⇒【展開方針2：地域の魅力向上につなげる団地づくり】ほか

○各住棟は2階建てとし、周囲の住宅・住環境と調和

次のような「展開方針」に対応しています
 ⇒【展開方針2：地域の魅力向上につなげる団地づくり】ほか

○メンテナンス・管理のしやすさに配慮した、シンプルな住棟形状
 ○高断熱・高気密・高耐久など、質の高い住棟整備

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

タイプ	タイプ面積	専用庭面積
1LDK	52.41㎡	25㎡
2LDK	62.87㎡	36㎡
3LDK	70.96㎡	36㎡

①②③ ⑤⑥⑦	戸数	面積	④	戸数	面積
1LDK	4	209.64㎡	1LDK	6	314.46㎡
2LDK	4	251.48㎡	2LDK	4	251.48㎡
3LDK	2	141.92㎡	3LDK	2	141.92㎡
合計	10	884㎡	合計	12	1,014㎡

※合計面積は共有面積含む

(3) 住戸平面図

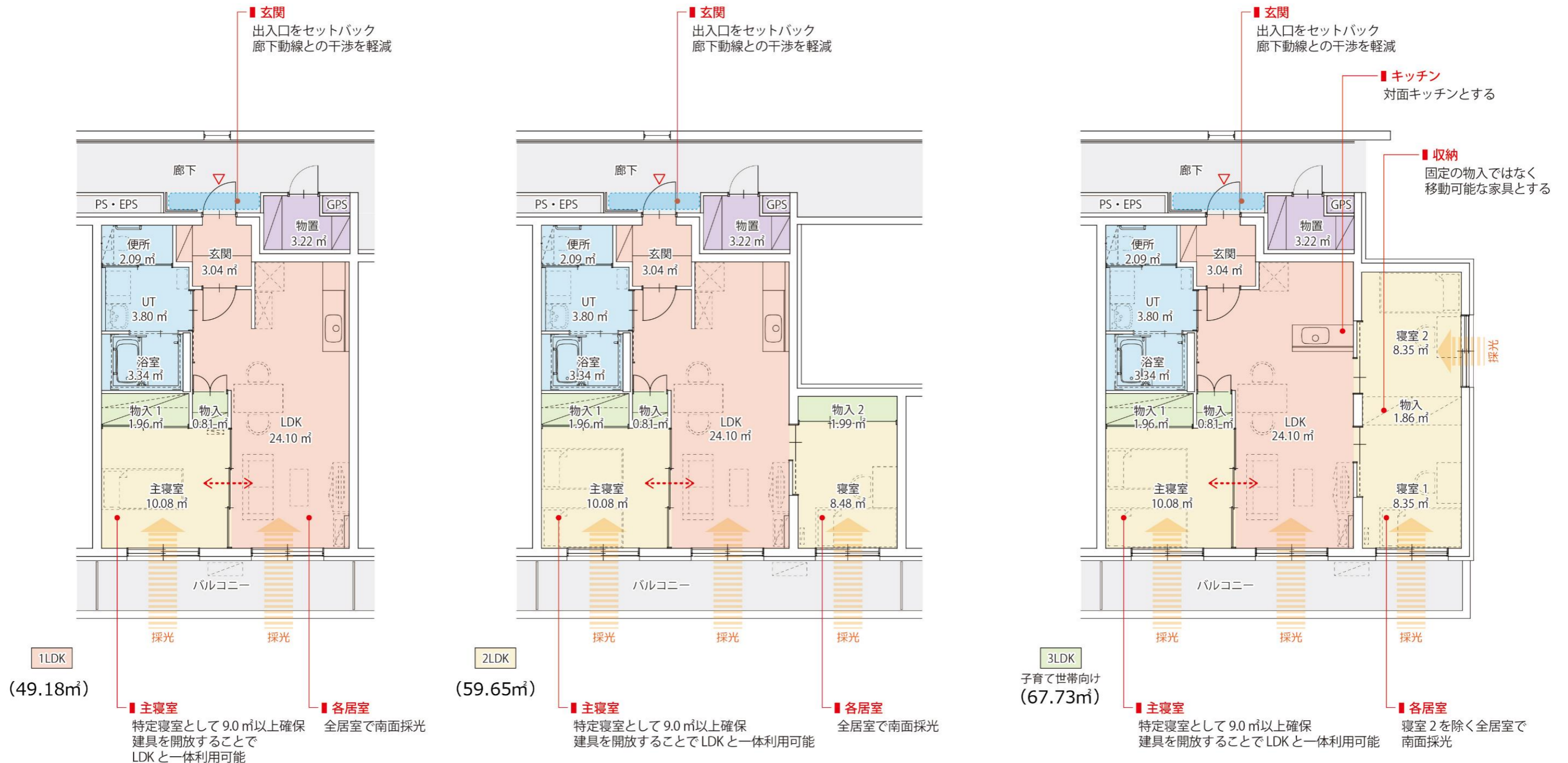
○高齢者や子育て世帯をはじめ、誰もが利用しやすい「ユニバーサルデザイン」の住戸整備
 (段差のない室内空間、トイレや浴室・玄関等の手すりの設置、物入を玄関に設置、全ての居室を外部に面して設け換気・採光の確保ほか)

次のような「展開方針」に対応しています
 ⇒【展開方針1：誰もが安心して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なくします。
- ・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 (パイプスペース) 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図ります。
- ・各住戸タイプ共、奥行方向寸法を合わせた長方形とし、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しつらえとします。

次のような「展開方針」に対応しています
 ⇒【展開方針3：持続可能な団地づくり】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（2029）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（2028）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いきます。

表 事業スケジュール

項目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036～	備考		
	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18～			
基本スケジュール	あけぼの団地再整備計画	住棟整備の手法検討											次期計画		
		余剰地の活用検討													
		基本設計						実施設計							
		開発行為													
関連計画	住生活基本計画														
	市営住宅長寿命化計画														
建替	新規建設												次期建替の検討		
	解体														
	外構												次期建替にあわせて検討		
改修・修繕	外部改修													H29から継続実施 I.Jブロックの住棟を対象	
	内部修繕													A.B.C、F.Gブロックからの移転受け皿住戸を対象	

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「A・B・Cブロック」及び「F・Gブロック」を対象とし、移転先としては「H・I・Jブロック」の新規住棟と空き住戸（内部修繕を実施）の活用を予定します。

そのうち、「A・B・Cブロック」についての移転を優先させることとし、令和13（2031）年度内を目途に入居者の移転を完了、その後令和14（2032）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（2027）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・検討していきます。

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
A B C	団地外へ移転希望	団地外へ 転出										
	建替希望			移転	移転	移転	移転終了後、余剰地活用					
	改修等希望	移転	移転	移転	移転	移転						
F G	団地外へ移転希望	団地外へ 転出										
	建替希望						移転	移転	移転終了後、余剰地活用			
	改修等希望						移転	移転				
H I J	内部修繕 (移転先住戸)	内部修繕 年間10戸程度										
	建替											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												

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・検討していきます。

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
	建替	2,880,000	
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	3,349,800	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 官民連携について

1 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（市による直接建設）

- ・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、民間ノウハウは各々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。

※DB（Design Build）方式：

行政が資金調達をし、民間事業者が設計（Design）と施設整備〔建設〕（Build）を一括して実施する事業方式。施設の維持管理・運営は行政が直接または委託等により実施。

※DBO（Design Build Operate）方式：

行政が資金調達をし、民間事業者が設計（Design）と施設整備〔建設〕（Build）、維持管理・運営（Operate）をして実施する事業方式。

※BT（Build Transfer）方式：

民間事業者が資金調達、施設整備（Build）をした後、施設所有権を行政に譲渡（Transfer）する事業方式。施設の維持管理・運営は行政が直接または委託等により実施。

※BTO（Build Transfer Operate）方式：

民間事業者が資金調達、施設整備（Build）をした後、施設所有権を行政に譲渡（Transfer）した上で、事業者が契約で定められた期間の維持管理・運営（Operate）を行う事業方式。

※BOT（Build Operate Transfer）方式：

民間事業者が資金調達、施設整備（Build）をした後、施設を所有し、契約で定められた期間の維持管理・運営（Operate）を担い、契約期間満了後、施設所有権を行政に譲渡（Transfer）する事業方式。

また、官民連携による公営住宅の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生かす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。

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																																																													
	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)	BT 方式 (Build・Transfer)	BT0 方式 (Build・Transfer・Operate)	BOT 方式 (Build・Operate・Transfer)																																																											
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管理	・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 ・管理の一部を民間事業者が実施	・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																																																											
官民の役割分担	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">業務負担</td> <td>設計</td> <td>市</td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td>市</td> </tr> <tr> <td>管理</td> <td>市 (委託の場合あり)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">管理期間中の施設所有</td> <td>市</td> </tr> </table>	業務負担	設計	市	建設	市	管理	市 (委託の場合あり)	管理期間中の施設所有		市	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">業務負担</td> <td>設計</td> <td>民間 (一括発注)</td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td>市 (委託の場合あり)</td> </tr> <tr> <td>管理</td> <td>市 (委託の場合あり)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">管理期間中の施設所有</td> <td>市</td> </tr> </table>	業務負担	設計	民間 (一括発注)	建設	市 (委託の場合あり)	管理	市 (委託の場合あり)	管理期間中の施設所有		市	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">業務負担</td> <td>設計</td> <td>市(一括発注)</td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td>市 (委託の場合あり)</td> </tr> <tr> <td>管理</td> <td>市 (委託の場合あり)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">管理期間中の施設所有</td> <td>市</td> </tr> </table>	業務負担	設計	市(一括発注)	建設	市 (委託の場合あり)	管理	市 (委託の場合あり)	管理期間中の施設所有		市	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">業務負担</td> <td>設計</td> <td>民間 (一括発注)</td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td>市 (委託の場合あり)</td> </tr> <tr> <td>管理</td> <td>市 (委託の場合あり)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">管理期間中の施設所有</td> <td>市</td> </tr> </table>	業務負担	設計	民間 (一括発注)	建設	市 (委託の場合あり)	管理	市 (委託の場合あり)	管理期間中の施設所有		市	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">業務負担</td> <td>設計</td> <td>民間 (一括発注)</td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td>市 (委託の場合あり)</td> </tr> <tr> <td>管理</td> <td>市 (委託の場合あり)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">管理期間中の施設所有</td> <td>市</td> </tr> </table>	業務負担	設計	民間 (一括発注)	建設	市 (委託の場合あり)	管理	市 (委託の場合あり)	管理期間中の施設所有		市	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">業務負担</td> <td>設計</td> <td>民間 (一括発注)</td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td>市 (委託の場合あり)</td> </tr> <tr> <td>管理</td> <td>市 (委託の場合あり)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">管理期間中の施設所有</td> <td>民間</td> </tr> </table>	業務負担	設計	民間 (一括発注)	建設	市 (委託の場合あり)	管理	市 (委託の場合あり)	管理期間中の施設所有		民間
業務負担	設計		市																																																															
	建設		市																																																															
	管理	市 (委託の場合あり)																																																																
管理期間中の施設所有		市																																																																
業務負担	設計	民間 (一括発注)																																																																
	建設	市 (委託の場合あり)																																																																
	管理	市 (委託の場合あり)																																																																
管理期間中の施設所有		市																																																																
業務負担	設計	市(一括発注)																																																																
	建設	市 (委託の場合あり)																																																																
	管理	市 (委託の場合あり)																																																																
管理期間中の施設所有		市																																																																
業務負担	設計	民間 (一括発注)																																																																
	建設	市 (委託の場合あり)																																																																
	管理	市 (委託の場合あり)																																																																
管理期間中の施設所有		市																																																																
業務負担	設計	民間 (一括発注)																																																																
	建設	市 (委託の場合あり)																																																																
	管理	市 (委託の場合あり)																																																																
管理期間中の施設所有		市																																																																
業務負担	設計	民間 (一括発注)																																																																
	建設	市 (委託の場合あり)																																																																
	管理	市 (委託の場合あり)																																																																
管理期間中の施設所有		民間																																																																
資金調達の主体	市	民間	市	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	・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	・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) ・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わたり支払い																																																											
	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	・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	・委託の場合、契約に基づき委託料支払い	・賃料として支払い																																																											
○メリット・△デメリット	建設費支払の平準化	△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																																																											
	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	○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	△性能発注の場合、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																																																										
	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	○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	△PFI 法に基づき、発注に一定の手続きや期間を要する ○性能発注のため、整備期間の短縮が可能	△PFI 法に基づき、発注に一定の手続きや期間を要する ○性能発注のため、整備期間の短縮が可能	△PFI 法に基づき、発注に一定の手続きや期間を要する ○性能発注のため、整備期間の短縮が可能																																																										
	地元事業者の主体的立場での参画	○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異なる	△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																																																										
	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 PFI 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																																																										
	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	○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 △建物を所有することで民間事業者が各種税の支払いが発生																																																										

2 今後の検討の進め方

(1) 検討にあたって

あけぼの団地の再整備にあたっては、住棟の建設費用に加え、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、入居者の大規模な移転を実施しながら事業を進めていく必要があります。

特に老朽化が著しい団地は優先的に着手する必要があると、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。

そのため、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、QCD（品質・コスト・工期）のバランスを踏まえて事業手法を適切に選択する必要があります。

本計画では定性的な評価として、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、今後の官民連携による経済性評価などの詳細な検討への導入とします。

(2) 今後の進め方

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。

団地整備では、本計画の土地利用計画や事業計画等を踏まえ、今後、民間事業者のヒアリングを実施し、連携による効果やリスク分担等の検討を行った上で、詳細な費用等の比較を行い、従来方式による場合と他の手法を導入した場合における費用総額等を比較し、住棟整備の手法の検討を進めていきます。

また、余剰地活用については、本計画で設定した展開方針や活用テーマを踏まえ、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、民間事業者のヒアリングを通じ、地区の魅力を向上させるための土地利用方策について検討し、民間事業者等の土地利用ニーズの把握に継続的に努め、官民連携による事業の可能性を探ります。

第6章 計画の進捗管理

各章で整理したとおり、「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る一方で、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。

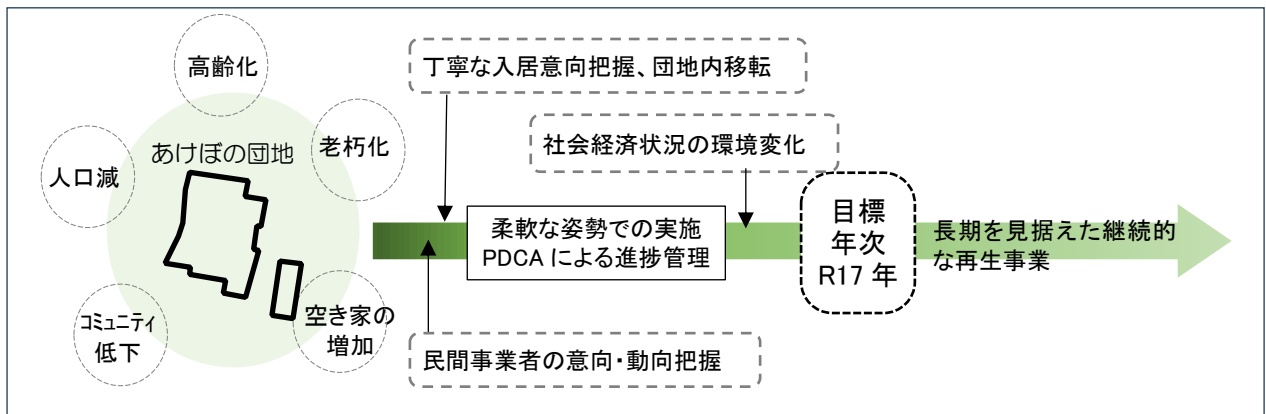
また、再整備にあたっては、団地が抱える課題への対応と同時に、人口減少や高齢化の進行・地区コミュニティの低下の懸念といった、周辺地区が抱える様々な課題にも着目し、地域振興の視点のもとに再生事業を進めていくことが求められています。

さらには、再整備では団地内での大規模な移転が伴い、発生する余剰地では、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おり、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ことが求められています。

本計画は、当面 10 か年を目標とし、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ていますが、官民連携に向けた民間事業者の意向や動向、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つい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



資料編

- 資料1 用語集
- 資料2 あけ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 あけぼの団地再整備計画策定委員会等

■資料1 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。

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建て替えるの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 -----> **問7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、新築団地の例では、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 ストック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。

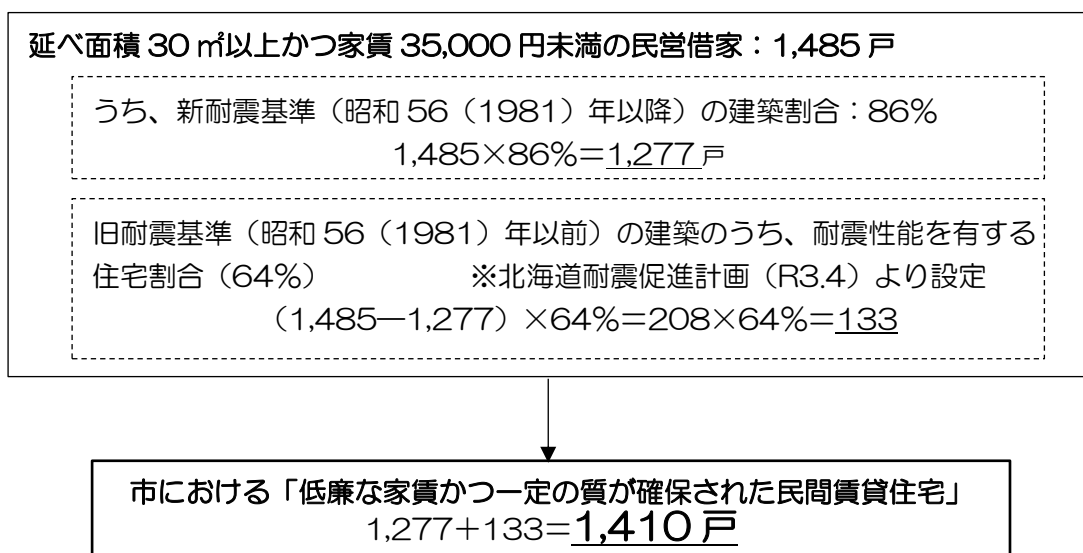


表 民営借家の延べ面積別の1か月当たり家賃、家賃3.5万円以下の戸数（該当部分を抜粋）

単位：戸

項目	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）

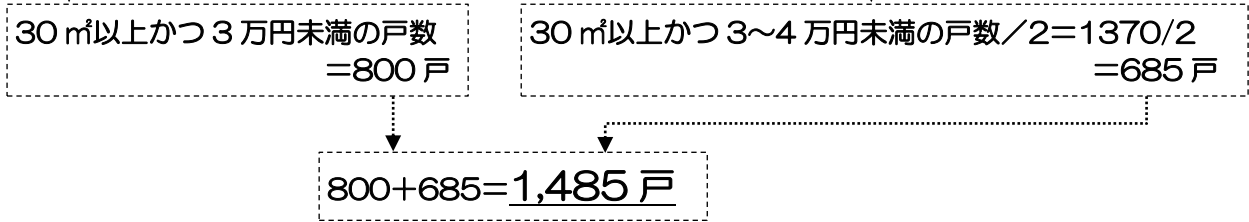
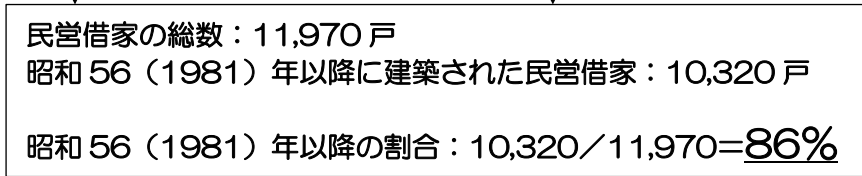


表 建設年次別の戸数、昭和56（1981）年以降の民営借家数・割合

単位：戸

項目	総数	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）



■公的住宅について

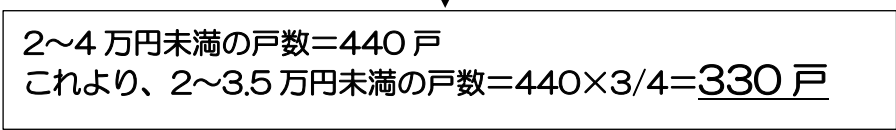
ここで、市における令和17（2035）年の目標年次の道営住宅の戸数は1,343戸（前出）であり、また、UR賃貸住宅のうち家賃3.5万円以下の住宅は次のように330戸と想定されます。

表 UR賃貸住宅の家賃（該当部分を抜粋）

単位：戸

項目	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）



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

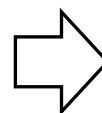
- ・顕在需要件数 : $(g)+(l)=23+92=115$ 件(q)
- ・潜在需要を含めた件数 : $(h)+(n)=47+132=179$ 件(r)

○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

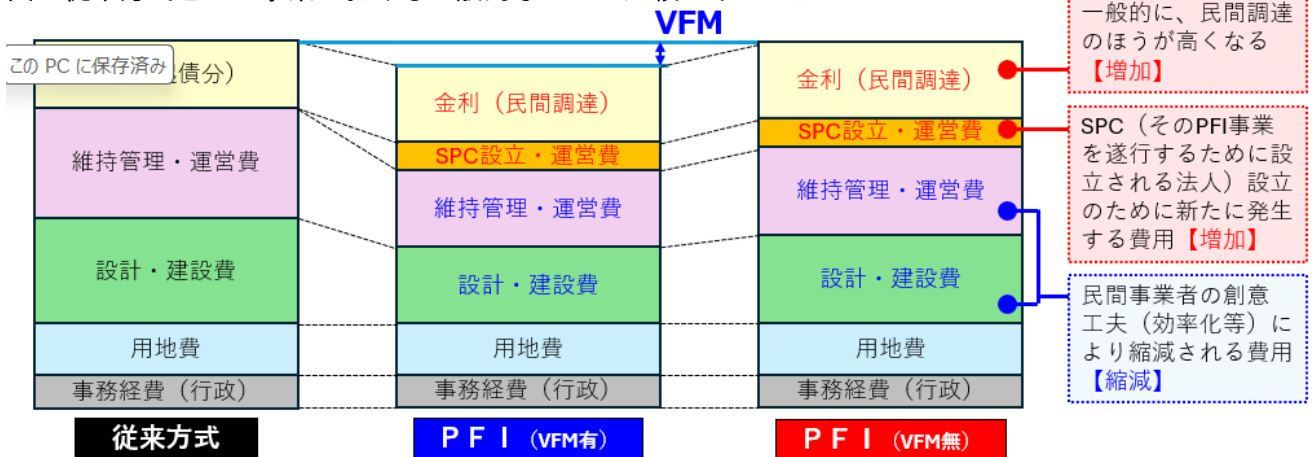
- ・従来方式は、発注者が建築物や業務の仕様を詳細に決定し、その仕様に基づいて事業者と契約する仕様発注を採用。
- ・PPP/PFI方式は、発注者が「達成すべき性能や水準」を定め、その性能を満たす方法や仕様は事業者に委ねる性能発注の方式が採用。

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 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	北翔大学	委員長
2	学識経験者	藤本 直樹	北海道情報大学	副委員長
3	関係団体 (運営管理)	飯塚 正美	江別市営住宅運営委員会	
4	市 民	佐竹 裕己	市民公募	
5	関係団体 (福祉)	田原 久美子	江別市社会福祉協議会	
6	関係団体 (街づくり)	永井 登茂美	公益社団法人 日本技術士会北海道本部	
7	市 民	野田 光子	市民公募	
8	関係団体 (子育て)	渡部 優美子	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／場所	議 事
第1回	令和7年6月5日(木) 江別市民会館 23号室	(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(金) 江別市民会館 21号室	(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 (金) 江別市民会館 21号室	(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(水) 江別市民会館 32号室	(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

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(水) ～ 令和8年1月12日(月)	0件