

# 1. 江別市営住宅長寿命化計画の策定について

## (1) 江別市営住宅長寿命化計画の目的や背景、計画期間等について

### ①計画の目的と背景

平成 18 (2006) 年 6 月、本格的な人口・世帯数減少社会の到来を控え、国民の住生活の安定確保に向けて「住生活基本法」が公布・施行されました。

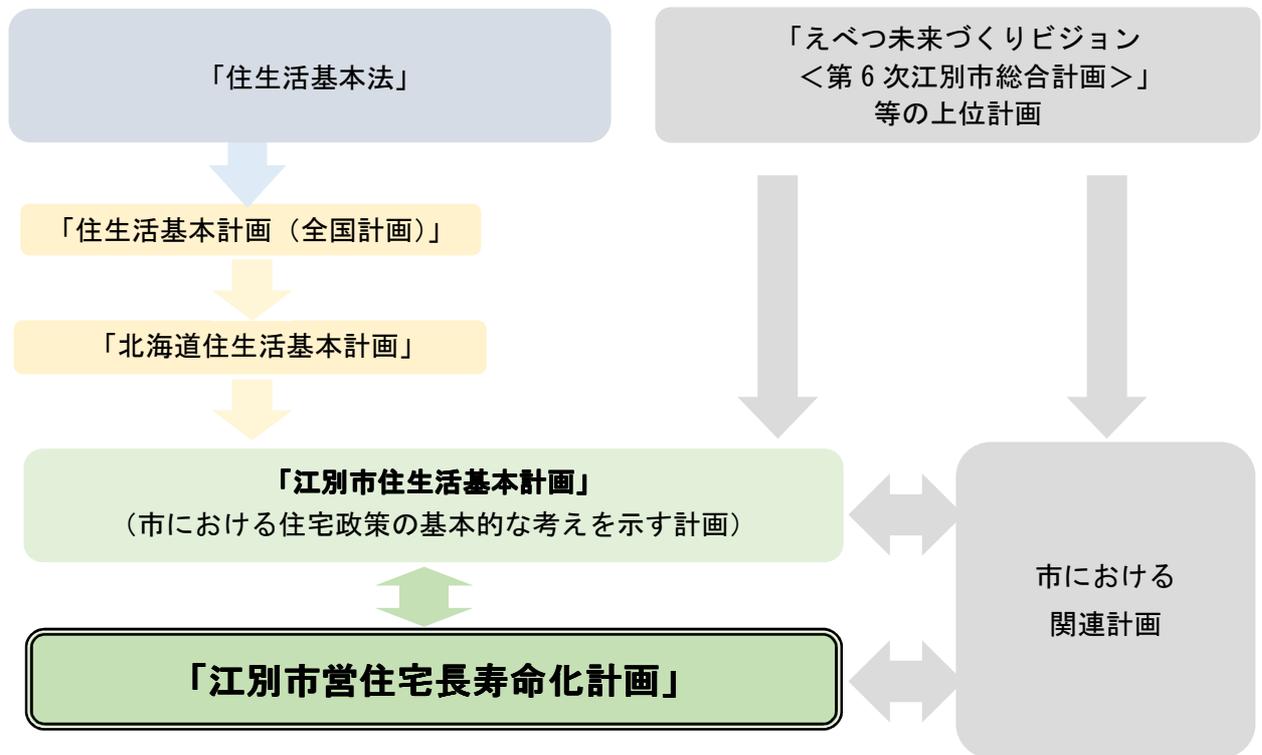
また、公営住宅等の分野に関しては、この「住生活基本法」制定の趣旨を受けて、老朽化した住宅の更新や効率的な管理・運営に向け、平成 21 (2009) 年 3 月に国土交通省において「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の策定が行われました。

このような中、市においては、上記の指針に従い平成 23 (2011) 年度に当初の「江別市営住宅長寿命化計画」の策定を行い、これに基づきながら市営住宅の計画的な整備を行っているところであり、今般、昨今の財政状況や社会状況や各団地の老朽状況等を勘案し、効率的かつ効果的な市営住宅の管理運営に向けて、新たに計画を策定するものです。

## 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6次江別市総合計画>」の住宅分野の部門別計画である「江別市住生活基本計画」に基づく、市営住宅に関する整備と維持管理に係る計画であり、市におけるその他の関連計画との整合を図り策定されるものです。

### 計画の位置づけ



## ③計画期間

本計画は、令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間を計画期間とし、市をとりまく社会経済情勢等の変化や事業の実施状況等を踏まえて、概ね5年ごとに見直すものとします。

## (2) 江別市営住宅長寿命化計画検討委員会について

### ①市営住宅の現状と整備の状況

市では、令和2(2020)年3月末日現在、以下のような5団地、合計1,201戸の市営住宅の管理を行っています。

市営住宅の管理状況（令和2(2020)年3月末日現在）

団地名	建設年度	構造	管理棟数(棟)	管理戸数(戸)	備考
中央団地	H8(1996)～H12(2000)	高層耐火構造	3	142	
新栄団地	H25(2013)～R1(2019)	高層耐火構造	4	192	
弥生団地	S47(1972)～H6(1994)	中・高層耐火構造	9	223	
あけぼの団地	S41(1966)～S54(1979)	簡易耐火構造平屋建 <sup>※</sup> 、 準耐火構造(簡易耐火構造2階建) <sup>※</sup>	124	590	
野幌団地	S53(1978)～S55(1980)	中層耐火構造	3	54	
合計	-		143	1,201	

※簡易耐火構造平屋建・準耐火構造(簡易耐火構造2階建):昭和30～50年代を中心に道内各地で建設された古いタイプの公営住宅

なお、これら市営住宅においては、以下に示すような現行の「江別市営住宅長寿命化計画(平成23(2011)年策定)」に基づきながら、「新栄団地」の建替整備により老朽化住宅の解消を順次解消を進めているほか、「弥生団地」などの中層耐火住宅においては、団地の現状にあわせて長寿命化型改善を行うなど、着実に各事業の推進を図っています。

### 現行の「江別市営住宅長寿命化」における事業の位置づけ

団地名	10年間の活用手法	10年間の事業プログラム										備考	
		H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)		
中央団地	維持管理(修繕)												
新栄団地	建替		建設 A棟48戸		建設 B棟48戸		建設 C棟48戸		建設 D棟48戸				建替整備中
弥生団地	長寿命化型改善												
あけぼの団地	維持管理(修繕)、 一部用途廃止												
野幌団地	新栄団地へ移転、 用途廃止 維持管理(修繕)												

このような中、市街地の北東部に位置している「あけぼの団地」は、昭和 41（1966）年から建設された市内で最も古い市営住宅団地であり、合計管理戸数が 590 戸と市営住宅全体の約半数を占めている大規模な団地です。

「あけぼの団地」は、住戸の約 8 割が耐用年限を経過し老朽化が進行しており、また、浴室を備えていない住戸も多くみられるなど、快適な生活のための設備水準に関する改善点も多く、これらの解決に向けた今後の方向性の検討が喫緊の課題となっています。

③策定スケジュールについて

策定にあたっては、以下のようなスケジュールを想定しています。

江別市営住宅長寿命化計画 スケジュール（案）

項目	令和2年										令和3年			備考											
	4月		5月		6月		7月		8月		9月		10月		11月		12月		1月		2月		3月		
	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上		中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下
1) 公営住宅等ストックの現況	[Timeline bar from April to July]																								
2) 公営住宅等長寿命化計画の基本方針	[Timeline bar from May to October]																								
3) 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	[Timeline bar from June to November]																								
4) 長寿命化のための実施方針	[Timeline bar from August to December]																								
5) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	[Timeline bar from September to March of next year]																								
あけぼの団地の整備方向の検討	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;">団地の現況・アンケート結果など 団地の現状に関する情報の共有化など</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;">団地整備に必要な視点や将来イメージの検討など</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;">将来イメージの再整理・検討など</div> </div>																								
検討委員会	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 15%;">委員会①</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 15%;">委員会②</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 15%;">委員会③</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: 20%;">パブコメ結果の報告 (書面等を想定)</div> </div>																								

### (3) 江別市営住宅長寿命化計画検討委員会設置要綱

江別市営住宅長寿命化計画検討委員会設置要綱を次のように定める。

令和2年 3月25日

江別市長 三 好 昇

(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、現計画を見直し、策定する江別市営住宅長寿命化計画（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、江別市営住宅長寿命化計画検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

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) 市営住宅の現状と課題に関すること。
- (2) 各団地の将来的な在り方に関すること。
- (3) その他計画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、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2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。

## 江別市営住宅長寿命化計画検討委員会委員名簿

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
学識経験者	1	小室 晴陽	北翔大学	委員長
関係団体	2	飯塚 正美	江別市営住宅運営委員会	副委員長
市民	3	赤川 和子	市民公募	
関係団体	4	桜田 峰子	(一社)北海道建築士会札幌支部	
関係団体	5	田原 久美子	江別市社会福祉協議会	
関係団体	6	田原 寿夫	江別市自治会連絡協議会	
その他市長が必要と認める者	7	田村 佳愛	石狩振興局産業振興部建設指導課	