

第1回江別市営住宅長寿命化計画検討委員会 会議録（要点筆記）

日 時：令和2年7月28日（火） 14：00～16：00

場 所：江別市民会館3階 37号室

出席者：江別市営住宅長寿命化計画検討委員会委員6名、事務局7名

江別市営住宅長寿命化計画検討委員会（敬称略） （◎委員長 ○副委員長）		
番号	氏名	備考
1	◎小室 晴陽	北翔大学
2	○飯塚 正美	江別市営住宅運営委員会
3	赤川 和子	市民公募
4	桜田 峰子	（一社）北海道建築士会札幌支部
5	田原 寿夫	江別市自治会連絡協議会
6	田村 佳愛	北海道石狩振興局産業振興部建設指導課
出席6名（1名欠席）		

事務局		
番号	氏名	備考
1	佐藤 民雄	江別市建設部部长
2	中島 卓哉	江別市建設部次長
3	廣瀬 毅	江別市建設部建築住宅課課長
4	岡山 宰士	江別市建設部建築住宅課主幹
5	山里 雅裕	江別市建設部建築住宅課住宅係主査
6	石塚 雅弘	（株）ドーコン
7	松木 琢磨	（株）ドーコン
出席7名		

傍聴者数 1名

■ 1. 開会

■ 2. 部長挨拶

■ 3. 委員紹介

■ 4. 委員長挨拶

■ 5. 議事

1. 「江別市営住宅長寿命化計画」の策定について（資料1）
（事務局より資料説明）
（質疑なし）

2. 市営住宅の概要などについて（資料2）
（事務局より資料説明）

○田村委員

- ・最近、人口が若干増加しているようだが、その内訳はどのようなものか。また、市営住宅の入居者層との関連は如何か。

○事務局

- ・近年民間で行われている大規模な住宅地造成などに起因しており、若い子育て世帯が中心と考えられる。
- ・増加の内訳としては、戸建て住宅が中心といえ、市営住宅の入居者属性とは異なるものと考えている。

○飯塚副委員長

- ・弥生団地は、高齢者にとって住みづらい面もあると思われる。既存の団地における高齢化対応については、どのように考えるか。

○事務局

- ・居住者の意向を踏まえ、例えば、4階から1階への転居、エレベーターのある団地への転居など、高齢者の負担を軽減する取り組みについて可能な限り対応しているところである。
- ・一方、ハード面における高齢者向けの改善等については、構造的に対応が困難な部分もあり、また、居住者がいる中での事業という制約などから現段階では想定していない状況である。

○桜田委員

- ・公営住宅では、何階以上でエレベーターの設置が必要となるのか。

○事務局

- ・現在の基準では、新規で建設する場合は3階建て以上に設置する必要がある。
- ・なお、古い住棟においてはこの基準に拠らないため、5階建てでもエレベーターの設置がない住棟もある。

○小室委員長

- ・他にご意見がないようであれば、今後の検討にあたっては、資料2の20.21ページにあるような方向性を基本として検討を進めていくこととしたい。

3. あけぼの団地の現状などについて（資料3）

（事務局より資料説明）

○赤川委員

- ・低層とは、具体的にはどのくらいの高さを想定しているのか。

○事務局

- ・当該地域の大半は、都市計画において第1種低層住居専用地域というエリアに指定されており、高さ制限が10mとなっていることから、一般的には2階建程度と考えている。

○田原委員

- ・建替後の家賃は、どのくらいとなるか。
- ・また、防災上の観点を考慮し、高い建物が建築出来るように、都市計画の変更を行うということは可能なものか。

○事務局

- ・家賃に関しては収入により異なることから一概には言えないが、参考例として資料3の39ページに掲載している。
- ・また、都市計画の変更にあたっては、江別市全体を対象とした妥当性や必要性の検討が必須であり、このような検討がない中での変更は現実的ではないものと考えられるため、事務局としては、現在の規制や条件に基づいた中での議論をお願いしたいと考えている。

○小室委員長

- ・都市計画の変更を行う際には、全市レベルの十分な議論が必要となりこれに相

当程度の期間を要すると考えられることから、この委員会では、現在の条件等を前提に検討を進めていくこととしたい。

○田原委員

- ・改修の場合は、どの程度家賃に影響があるものか。

○事務局

- ・改修の程度にもより一概には言えないが、部分的なものであればそれほどの影響はないものと考えられる。

○飯塚委員

- ・2戸を1戸とする「ニコイチ改修」を行った場合の家賃は、どの程度となるか。

○事務局

- ・個々の改修の程度にもよるが、一般的なことと言えば、面積が増えればその分だけ家賃は上昇するものと考えられる。

○小室委員長

- ・住み続けたいという意向の背景には、家賃のみならず複数の要素が組み合わさっているものと思われる。
- ・また、狭さ・間取りの不満に関しては、他の項目に比較するとそれほど多くみられないようである。

○田村委員

- ・江別市の上位計画や他の部門の関連計画などにおいて、このエリアはどのような位置づけとなっているか。

○事務局

- ・詳細な資料が手元にない状況であるが、都市計画マスタープランにおいては低層住宅地としての位置づけであったと記憶している。
- ・なお、当該マスタープランについても数年後に見直しが見込まれるが、その際にも、大きく地区の位置づけが変わるということはないかと考えられる。

○小室委員長

- ・都市計画などにおいて、このエリアに関して何か強い方針が出されている状況ではない様だ。
- ・また、あけぼの地区や周辺における人口や世帯の動向はどのようなものか。

○事務局

- ・中学校が立地する場所は、区画整理を行ったエリアである。2 ページ上段の表における「萌えぎ野」がこれにあたる部分であり、過去から人口は伸びている状況から、戸建て住宅地としてのニーズはあるものと考えられる。

○桜田委員

- ・昨年度は 8 戸の募集している旨と記載があるが、空き家であっても募集していない住戸もあるということか。

○事務局

- ・傷みが大きく、修繕に費用がかさむ住戸等については、入居者の募集を行っていない状況である。

○小室委員長

- ・あけぼの団地の現状等については概ね共有化されたと思われる。今後のあけぼの団地の考え方について、事務局よりご提案があればお願いしたい。

(事務局より、「あけぼの団地の今後の方向性に関する資料 (A3 判)」を配布し内容を説明)

○小室委員長

- ・あけぼの団地の管理戸数は現在 590 戸であるが、今後はどのくらいのボリュームを想定しているのか。

○事務局

- ・市営住宅全体の必要戸数を算出し、これをもとに検討していくことと考えている。現在精査中であり提示できる状況にはないが、現在よりも減少となるフレーム設定になるかと思われる。

○飯塚副委員長

- ・現在管理している団地以外に、新たに市営住宅を建設することは考えられるか。

○事務局

- ・今後、長期的には人口減少が見込まれることなどから、新たな団地の整備は想定していない。

○桜田委員

- ・野幌団地の解体後の跡地利用について、何か計画はあるか。

○事務局

- ・立地条件が良い土地であることから、市営住宅以外の利用になるかと思われるが、今のところ具体的な計画はない。

○田村委員

- ・あけぼの団地の建替と一体的に、子育て施設など他の施設整備を行う予定はあるか。

○事務局

- ・今のところ想定はしていない。

○田原委員

- ・近年、防災に関して多くの意見が自治会より寄せられている。実際に発生した水害（昭和56年水害）への対策はなされているのか。
- ・また、近年は局所的な豪雨により排水が間に合わない事例もみられるが如何か。

○事務局

- ・千歳川の遊水地については全て完成しており、また、江別太排水機場の整備も完了していることもあり、当時から比べると、状況はかなり改善されているものと考えている。

○小室委員長

- ・計画づくりにあたって、より多くの理解を得ていくためには、防災を含めた関連情報の整理が重要であろう。これをイメージできる資料の作成が必要といえる。

■ 6. その他

次回の委員会の開催等について

■ 7. 閉会