

江 別 市  
住 生 活 基 本 計 画

2019（平成 31）年 3 月

江 別 市



## 目 次

1. 計画の目的	1
(1) 計画策定の経緯	1
(2) 計画の位置づけ	2
(3) 計画の対象	2
(4) 計画の期間	2
2. 人口・世帯の動向	3
(1) 人口・世帯数	3
(2) 5年ごとの増減	4
(3) 世帯人員	5
(4) 人口動態	6
(5) 年齢別（3区分）人口	8
3. 居住・住宅の動向	10
(1) 住宅所有形態別世帯数の推移	10
(2) 高齢者の所有形態別の居住状況	11
(3) 空き家	12
(4) 専用住宅・併用住宅	14
(5) 建築構造と建築年次	14
(6) 建て方	16
(7) 一戸建住宅	17
(8) 高齢者対応型住宅	18
(9) 持ち家の耐震工事の状況	19
(10) 住宅の建設戸数	20
(11) 居住水準	22
4. 上位計画及び関連計画	23
(1) 上位計画及び関連計画について	23
(2) 国・北海道の住生活基本計画	24
(3) 江別市の上位計画及び関連計画	26
5. 住民意向の把握	40
(1) 調査概要	40
(2) 結果の概要	41

6. 江別市の住宅・住環境を取り巻く課題の整理	47
(1) 住宅・住環境に関する課題	47
(2) 江別市における将来の住宅供給にあたっての考え方	51
7. 江別市住生活基本計画の基本方針	52
(1) 基本理念・基本目標	52
8. 施策の展開方向	55
(1) 基本目標1-すべての人が安全に安心して暮らせる住宅づくり	55
(2) 基本目標2-個性的で多様性のある住環境づくり	61
(3) 基本目標3-みんなで助け合う地域社会づくり	66
9. 本計画の実現に向けて	72
(1) 市民・事業者・行政による連携・協働の推進	72
(2) 進行管理	73
<b>■資料編</b>	<b>75</b>
1. 江別市住生活基本計画検討委員会	77
2. 江別市の住まいに関する市民アンケート調査	80
3. 用語集	100

<p>本文中にて以下のような*印が付いた文言は、用語集に解説があります  例：セーフティネット*</p>
--

## 1. 計画の目的

### (1) 計画策定の経緯

江別市は、2001（平成 13）年 3 月に計画期間を 20 年間とした当初の「江別市住宅マスタープラン」を策定し、総合的な住宅施策を展開してきました。その後、2006（平成 18）年 6 月の住生活基本法の施行などの経緯も経て、2009（平成 21）年 5 月に改訂を行い現在に至っています。

この間、約 10 年間が経過し、人口減少や少子高齢化のさらなる進展、空き家の増加など住宅・住環境を取り巻く状況が変化しており、このような中、国や北海道においては、それぞれ 2 回にわたる「住生活基本計画（全国計画）」・「北海道住生活基本計画」の改定が行われています。

本市の人口は、国勢調査において 2005（平成 17）年をピークに減少傾向にあり、また、2015（平成 27）年 10 月に策定された「江別市人口ビジョン」によると、国の仮定に基づく江別市の総人口は 2040 年では 102,755 人、2060 年では 85,454 人となることが見込まれています。

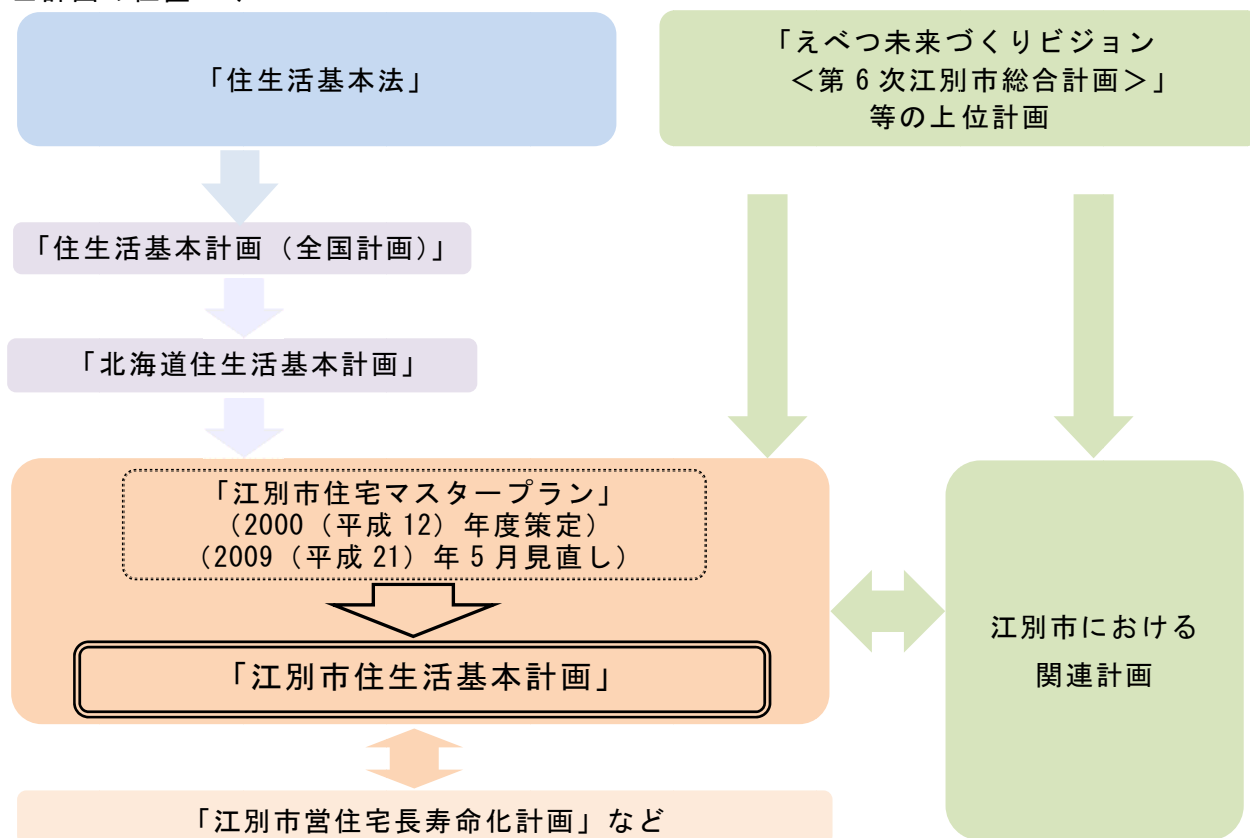
このような、住宅政策に関する国や道の計画策定の状況や社会環境の変化、また、上位計画である「えべつ未来づくりビジョン＜第 6 次江別市総合計画＞」の策定や見直し、「江別市人口ビジョン」・「江別市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の策定などを踏まえ、従来の「江別市住宅マスタープラン」を見直し、「江別市住生活基本計画」として策定することとしました。

## (2) 計画の位置づけ

本計画は、市民の豊かな住生活を実現するため、住宅の居住者である市民、関連事業者及び行政機関が相互に連携して、住宅施策を総合的に推進していくための基本的な展開方向を示すものです。

策定にあたっては、「えべつ未来づくりビジョン<第6次江別市総合計画>」の住宅づくり分野を担う部門別計画であることから、都市計画、福祉計画などの関連計画と整合性を図るとともに、国や北海道の住生活基本計画に即して策定します。

### ■ 計画の位置づけ



## (3) 計画の対象

本計画の対象は、江別市の行政区域にある、全ての住宅及び住宅地とします。

## (4) 計画の期間

本計画の期間は、2019年度から2028年度までとし、社会経済情勢や国、北海道の動向、江別市の総合計画や関連計画との整合、施策の進捗・効果などを踏まえ、必要に応じた見直しを行うこととします。

## 2. 人口・世帯の動向

### (1) 人口・世帯数

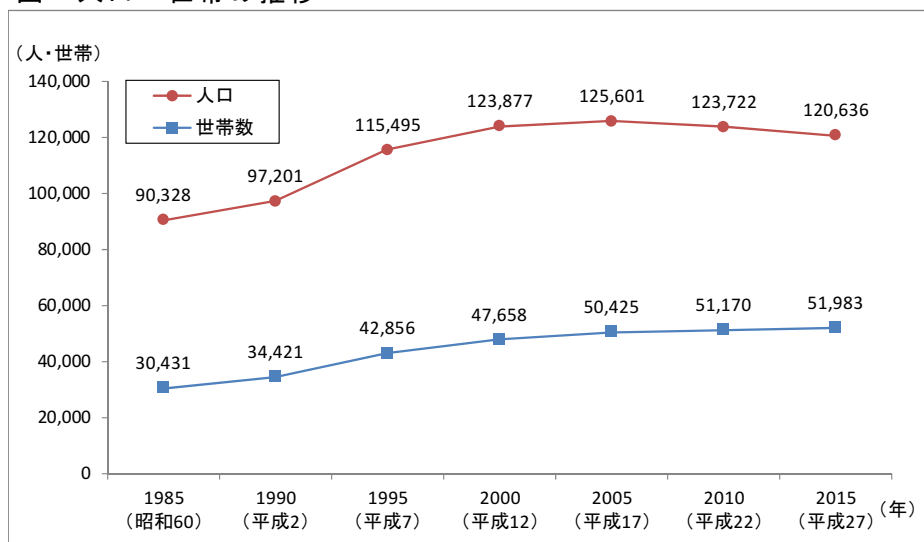
江別市の人口（2015（平成27）年、国勢調査）は120,636人、世帯数は51,983世帯であり、平均世帯人員は2.32人／世帯となっています。

国勢調査によると、人口・世帯数とも一貫して増加基調にありましたが、人口は2005（平成17）年の125,601人をピークに減少に転じています。

「江別市住宅マスタープラン（2009（平成21）年5月）」改訂後の国勢調査（2010（平成22）年）と比較し、人口は97.5%、世帯数は101.6%にそれぞれ減少、増加しています。

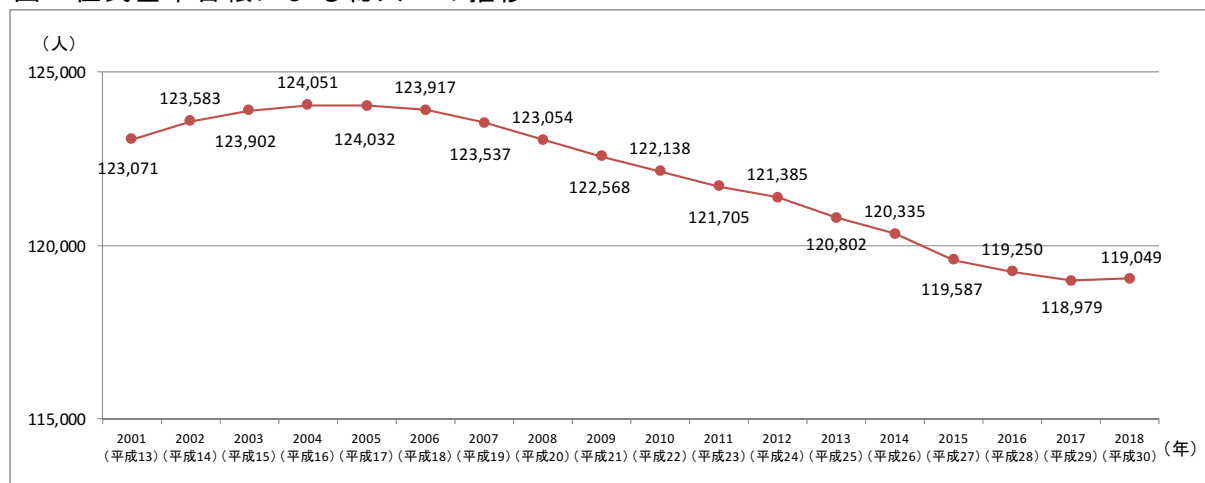
なお、住民基本台帳における直近の数字をみると、2017（平成29）年10月から2018（平成30）年6月において、119,000人前後で横ばいの状況です。

図 人口・世帯の推移



【資料】国勢調査

図 住民基本台帳による総人口の推移



【資料】住民基本台帳（各年10月1日）

※2018（平成30）年は6月1日

## (2) 5年ごとの増減

国勢調査における5年ごとの人口及び世帯数の増減をみると、2005（平成17）年から2010（平成22）年にかけては、人口で1,879人の減少、世帯数で745世帯の増加となっており、2010（平成22）年から2015（平成27）年にかけては、人口で3,086人の減少、世帯数で813世帯の増加となっています。

人口については、1990（平成2）年から1995（平成7）年にかけては1.19倍と高い割合を示していますが、直近の2010（平成22）年から2015（平成27）年にかけては、0.98倍と徐々に割合が低くなっています。

一方、世帯数についても、1990（平成2）年から1995（平成7）年にかけては1.25倍と高い割合を示していますが、近年の2005（平成17）年から2010（平成22）年、直近の2010（平成22）年から2015（平成27）年にかけては、1.01～1.06倍で推移しています。

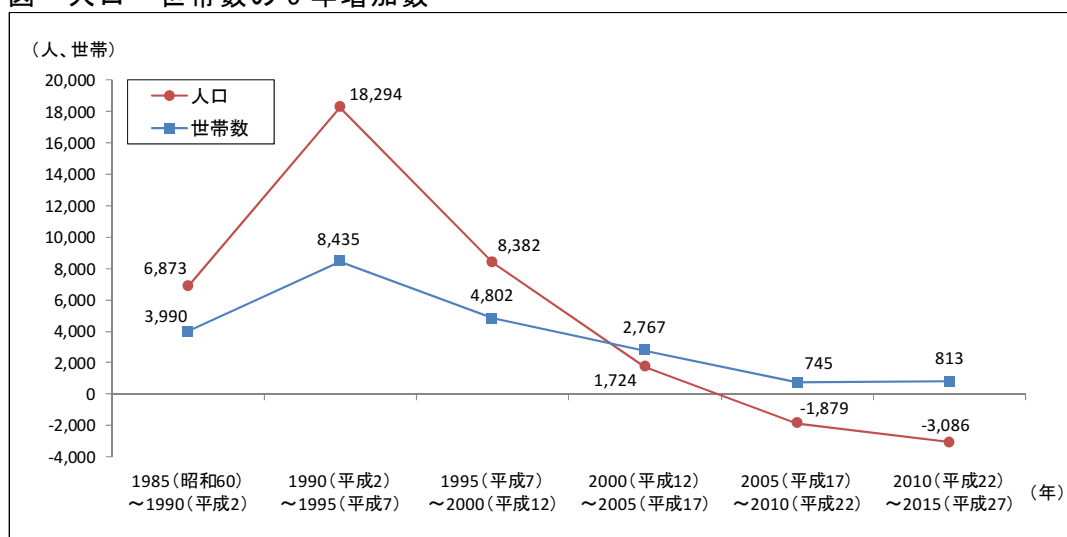
表 人口・世帯数

（単位：人、世帯）

年	人口	世帯数	世帯人数	5年増加数			
				人口		世帯数	
				実数	前回比	実数	前回比
1985 (昭和60)	90,328	30,431	2.97	-	-	-	-
1990 (平成2)	97,201	34,421	2.82	6,873	1.08	3,990	1.13
1995 (平成7)	115,495	42,856	2.69	18,294	1.19	8,435	1.25
2000 (平成12)	123,877	47,658	2.60	8,382	1.07	4,802	1.11
2005 (平成17)	125,601	50,425	2.49	1,724	1.01	2,767	1.06
2010 (平成22)	123,722	51,170	2.42	-1,879	0.99	745	1.01
2015 (平成27)	120,636	51,983	2.32	-3,086	0.98	813	1.02

【資料】国勢調査

図 人口・世帯数の5年増加数



【資料】国勢調査



### (3) 世帯人員

2015（平成27）年の国勢調査では、1人世帯が32.1%、2人世帯が32.3%で、これらを合わせた小規模な世帯が64.4%となっています。

小規模な世帯は近年増加傾向にある一方で、3人以上の世帯は近年減少傾向にあります。

表 世帯人員別世帯数

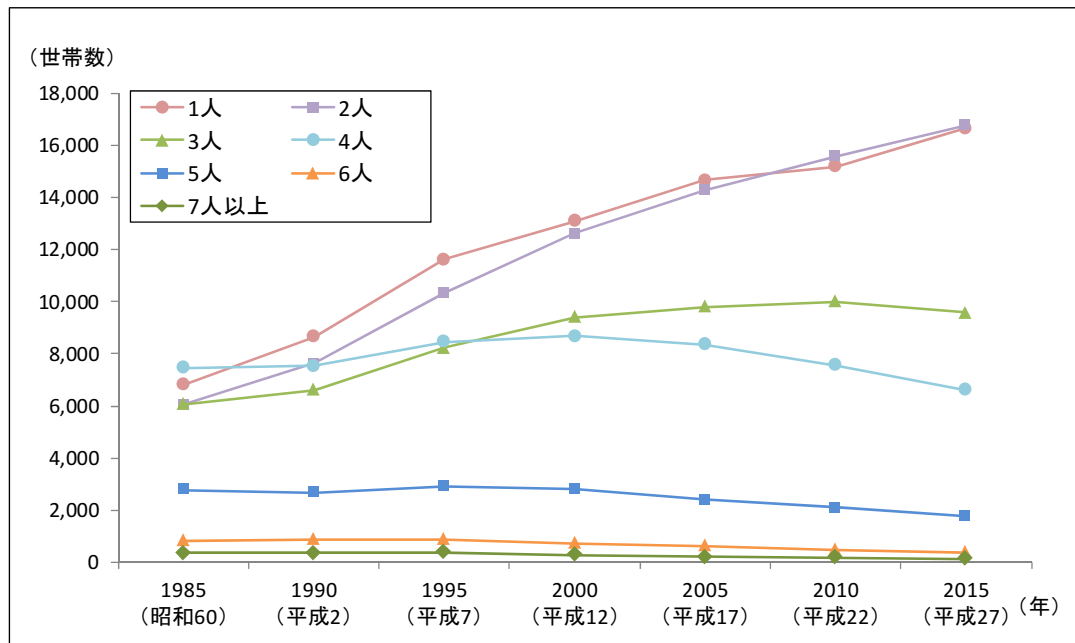
(単位:世帯)

年		1985 (昭和60)	1990 (平成2)	1995 (平成7)	2000 (平成12)	2005 (平成17)	2010 (平成22)	2015 (平成27)	
一般世帯		30,352	34,342	42,802	47,594	50,382	51,106	51,905	
世帯人員	1人	実数	6,813	8,662	11,615	13,093	14,665	15,177	16,659
		構成比	22.4%	25.2%	27.1%	27.5%	29.1%	29.7%	32.1%
	2人	実数	6,040	7,626	10,321	12,614	14,295	15,595	16,784
		構成比	19.9%	22.2%	24.1%	26.5%	28.4%	30.5%	32.3%
	3人	実数	6,055	6,606	8,223	9,394	9,798	10,014	9,581
		構成比	19.9%	19.2%	19.2%	19.7%	19.4%	19.6%	18.5%
	4人	実数	7,469	7,534	8,464	8,692	8,365	7,570	6,600
		構成比	24.6%	21.9%	19.8%	18.3%	16.6%	14.8%	12.7%
	5人	実数	2,781	2,675	2,931	2,798	2,410	2,091	1,778
		構成比	9.2%	7.8%	6.8%	5.9%	4.8%	4.1%	3.4%
	6人	実数	830	881	870	718	637	489	375
		構成比	2.7%	2.6%	2.0%	1.5%	1.3%	1.0%	0.7%
	7人以上	実数	364	358	378	285	212	170	128
		構成比	1.2%	1.0%	0.9%	0.6%	0.4%	0.3%	0.2%

【資料】国勢調査

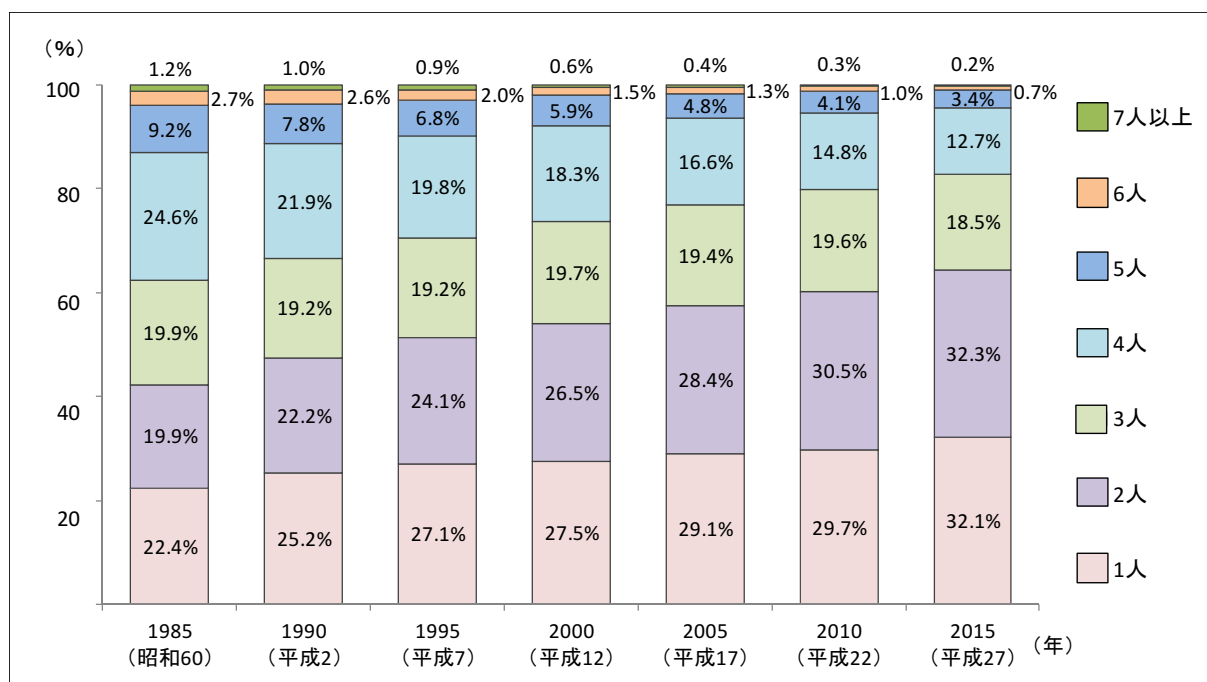
※割合は四捨五入で表示しているため、  
合計が100%にならない場合がある（以下同様）

図 世帯人数別世帯数



【資料】国勢調査

図 世帯人数別世数構成比の推移



【資料】国勢調査

#### (4) 人口動態

人口の自然増減（出生・死亡）の状況をみると、2003（平成15）年までは出生数が死亡率を上回り、自然増の状況にありました。しかし、その後出生数の減少と死亡率の増加が続き、2005（平成17）年には死亡数が出生数を上回り、2017（平成29）年には546人の自然減となっています。

人口の社会増減（転入・転出）は、2005（平成17）年までは転入数が転出数を上回り、社会増の状況でしたが、2007（平成19）年には転出数が転入数を上回り、48人の社会減となっています。

自然増減と社会増減を加えた人口は増加傾向にありましたが、2005（平成17）年以降は減少に転じています。

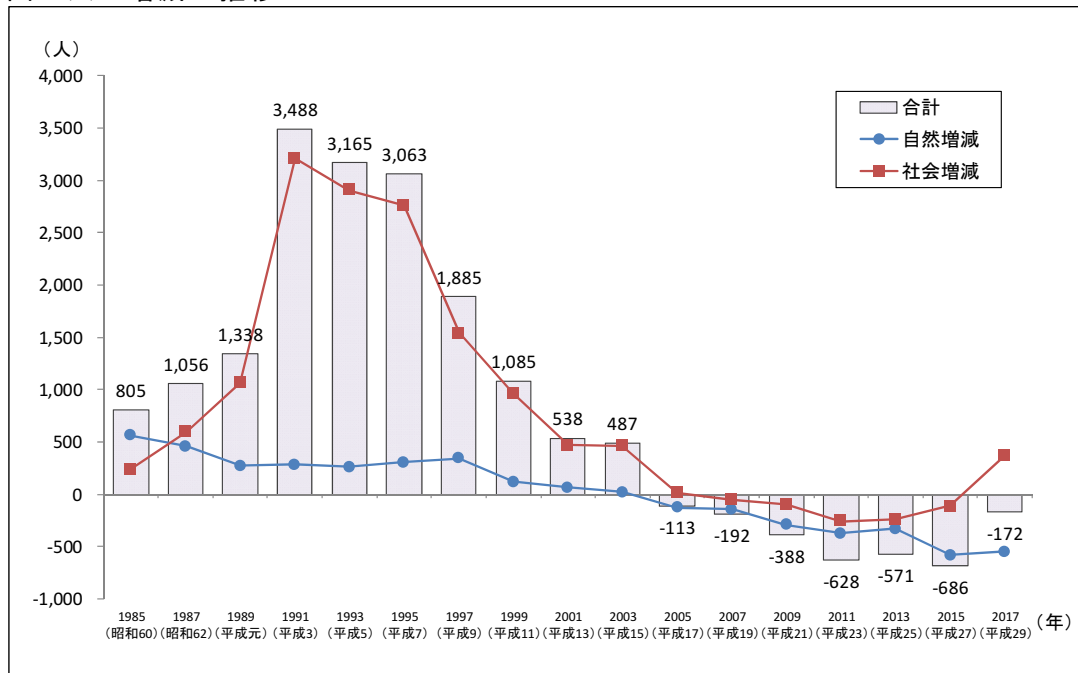
表 人口増減

年	自然増減			社会増減			合計		
	出生	死亡	増減	転入	転出	増減	増加	減少	増減
1985 (昭和60)	1,021	458	563	6,850	6,608	242	7,871	7,066	805
1987 (昭和62)	938	476	462	7,551	6,957	594	8,489	7,433	1,056
1989 (平成元)	807	534	273	7,904	6,839	1,065	8,711	7,373	1,338
1991 (平成3)	814	530	284	9,801	6,597	3,204	10,615	7,127	3,488
1993 (平成5)	857	597	260	9,680	6,775	2,905	10,537	7,372	3,165
1995 (平成7)	940	636	304	9,558	6,799	2,759	10,498	7,435	3,063
1997 (平成9)	981	636	345	8,462	6,922	1,540	9,443	7,558	1,885
1999 (平成11)	902	782	120	7,364	6,399	965	8,266	7,181	1,085
2001 (平成13)	829	764	65	6,476	6,003	473	7,305	6,767	538
2003 (平成15)	838	818	20	6,397	5,930	467	7,235	6,748	487
2005 (平成17)	737	865	-128	5,869	5,854	15	6,606	6,719	-113
2007 (平成19)	740	884	-144	5,580	5,628	-48	6,320	6,512	-192
2009 (平成21)	680	971	-291	5,286	5,383	-97	5,966	6,354	-388
2011 (平成23)	676	1,047	-371	4,931	5,188	-257	5,607	6,235	-628
2013 (平成25)	689	1,018	-329	4,803	5,045	-242	5,492	6,063	-571
2015 (平成27)	617	1,196	-579	4,863	4,970	-107	5,480	6,166	-686
2017 (平成29)	654	1,200	-546	5,121	4,747	374	5,775	5,947	-172

※各年1～12月集計

【資料】住民基本台帳

図 人口増減の推移



【資料】住民基本台帳

## (5) 年齢別（3区分）人口

### ① 老年人口（65歳以上）

2015（平成27）年の年齢別（3区分）の人口をみると、老年人口は32,585人（27.1%）となっており、実数・構成比とも経年的に増加しています。

### ② 生産年齢人口（15～64歳）

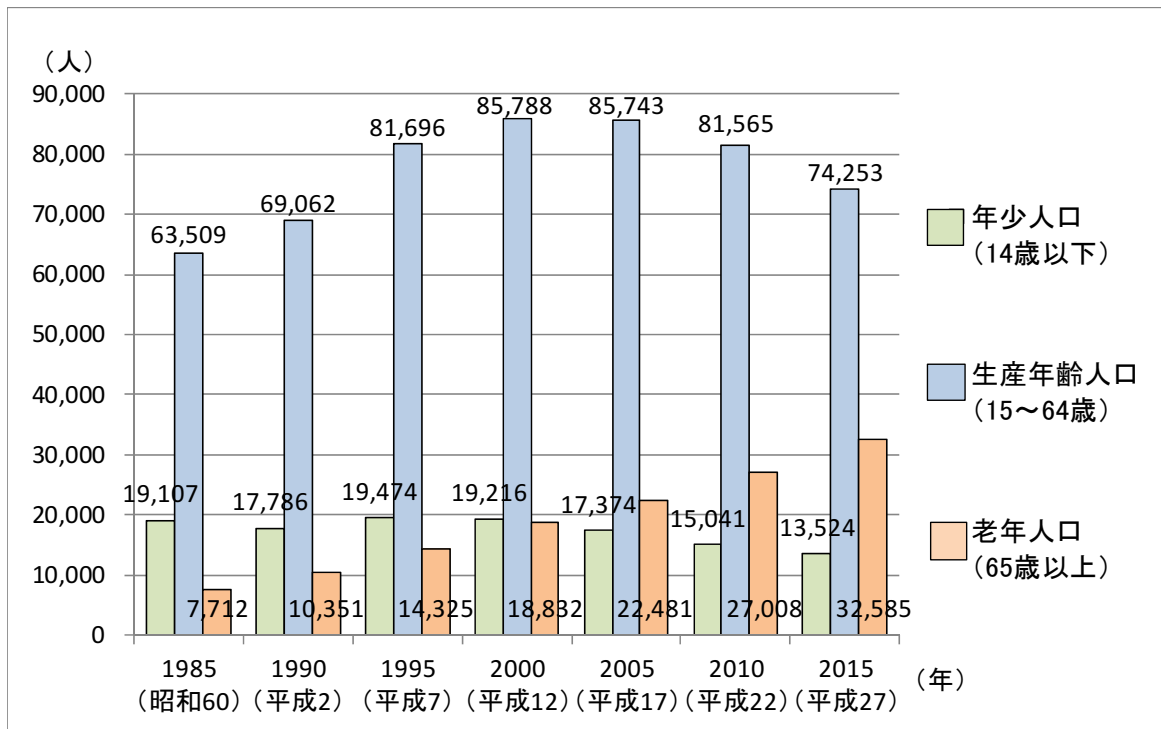
生産年齢人口は、2015（平成27）年で74,253人（61.7%）です。2000（平成12）年までは一貫して増加していましたが、2005（平成17）年以降は実数・構成比とも減少傾向にあります。

江別市においては、生産年齢人口が減少し老年人口が増加傾向にあるため、今後は高齢化が進むと同時に、人口減少傾向になることが予想されます。

### ③ 年少人口（14歳以下）

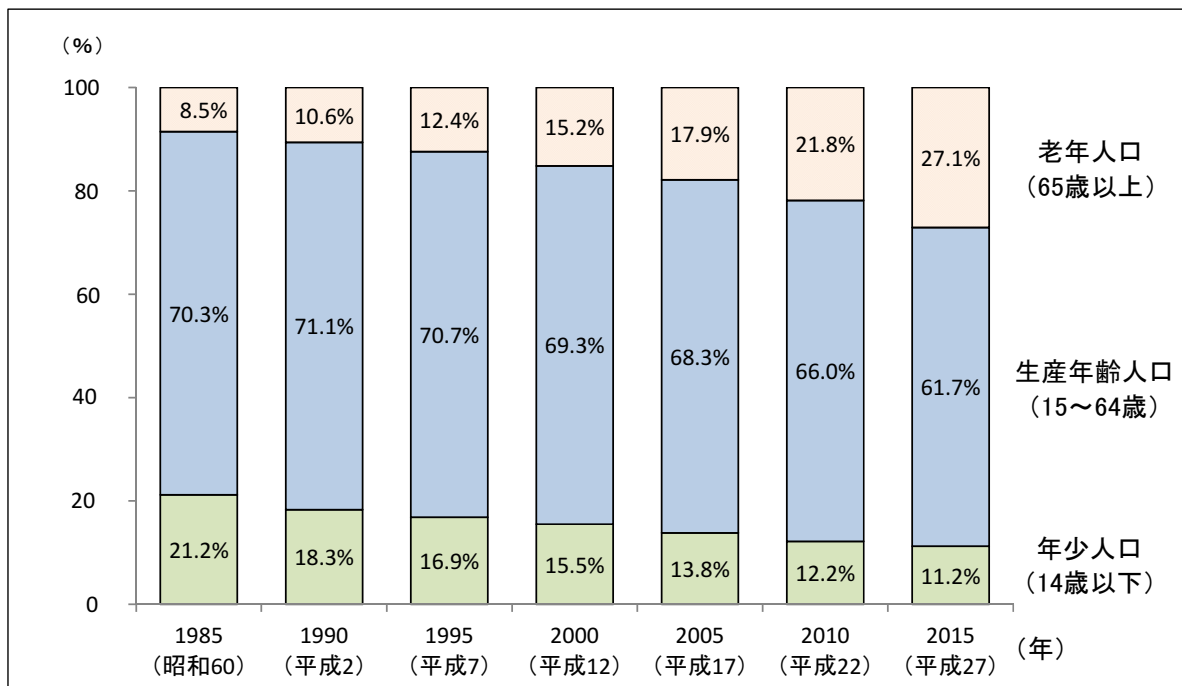
年少人口は、2015（平成27）年で13,524人（11.2%）です。実数・構成比とも近年減少傾向にあります。

図 年齢別（3区分）人口の推移



【資料】国勢調査

図 年齢別（3区分）人口構成比の推移



【資料】国勢調査

※年齢不詳を含まない

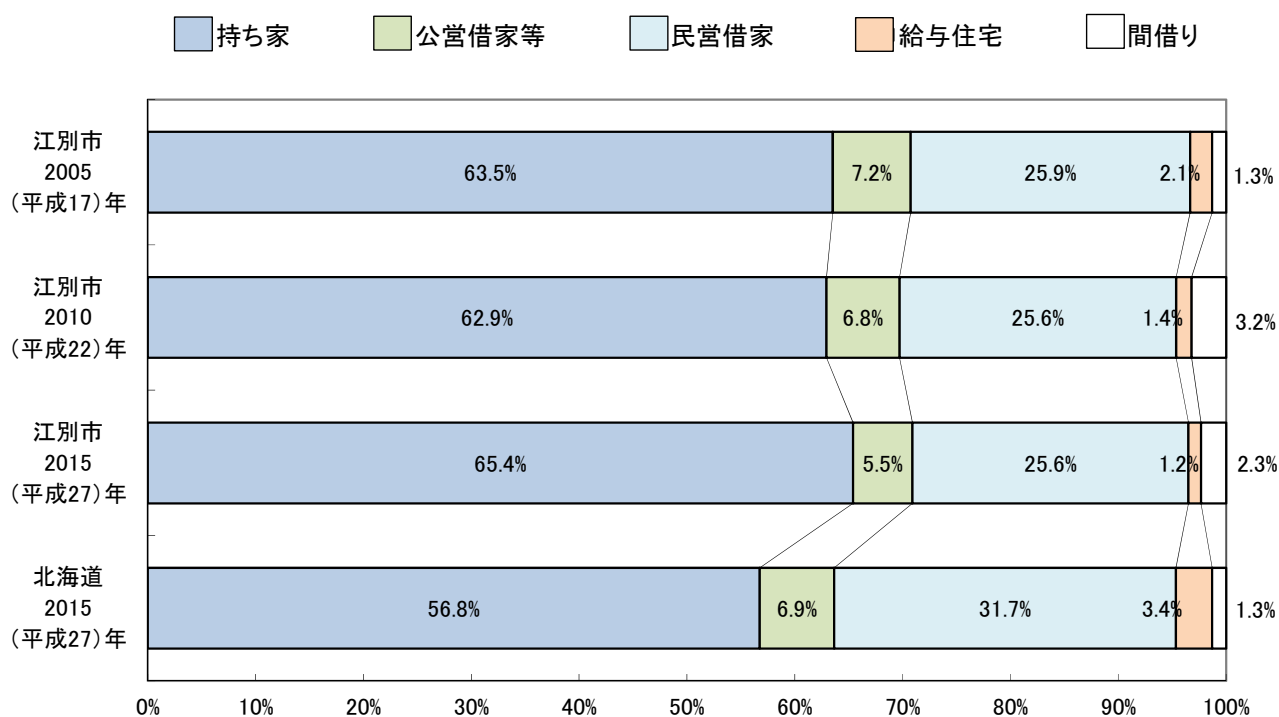
### 3. 居住・住宅の動向

#### (1) 住宅所有形態別世帯数の推移

江別市の住宅所有形態別世帯数をみると、2015（平成27）年国勢調査では持ち家が65.4%と最も多くなっており、次いで民営借家25.6%となっています。

また、北海道の値と比較すると、江別市は持ち家率が高いことが特徴といえます。

図 住宅所有形態別世帯数の推移



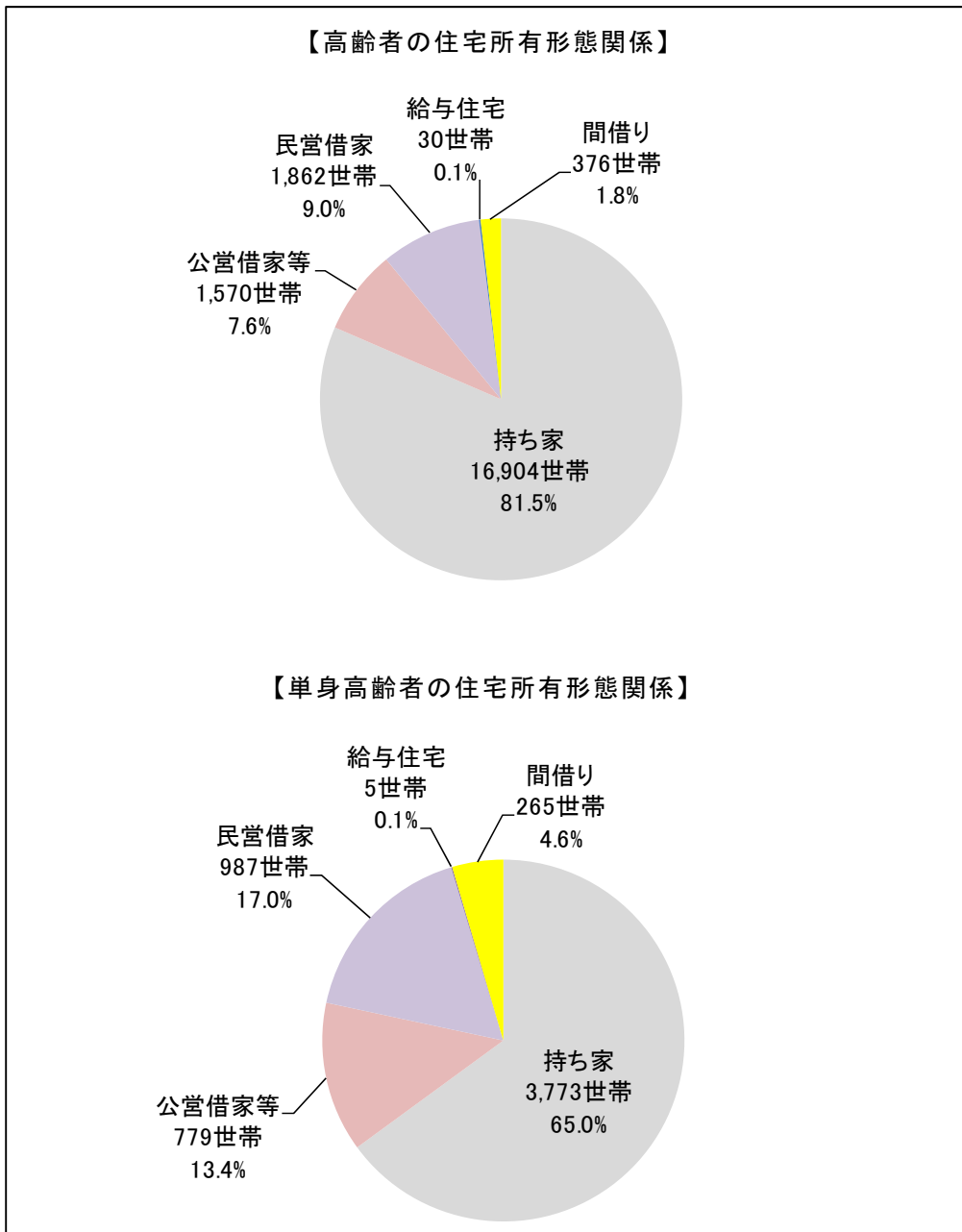
【資料】国勢調査

## (2) 高齢者の所有形態別の居住状況

江別市の65歳以上の高齢者のいる世帯の居住状況をみると、持ち家が81.5%と最も多くなっています。

一方、単身高齢者の居住状況では、持ち家が65.0%と最も多くなっていますが、民間借家及び公営借家等も1割を超えている状況です。

図 高齢者の住宅所有形態別居住状況



【資料】2015（平成27）年 国勢調査

### (3) 空き家

住宅・土地統計調査によると、2013（平成 25）年の全国の住宅総数に占める空き家の割合が 13.5%であるのに対し、江別市は 11.7%であり、住宅総数に占める空き家の割合は全国・北海道と比較するとやや低いものの、市内に 6,630 戸の空き家（二次的住宅：40 戸・賃貸又は売却用の住宅：5,060 戸、その他の住宅：1,530 戸）が存在する結果となっています。

表 空き家の推移

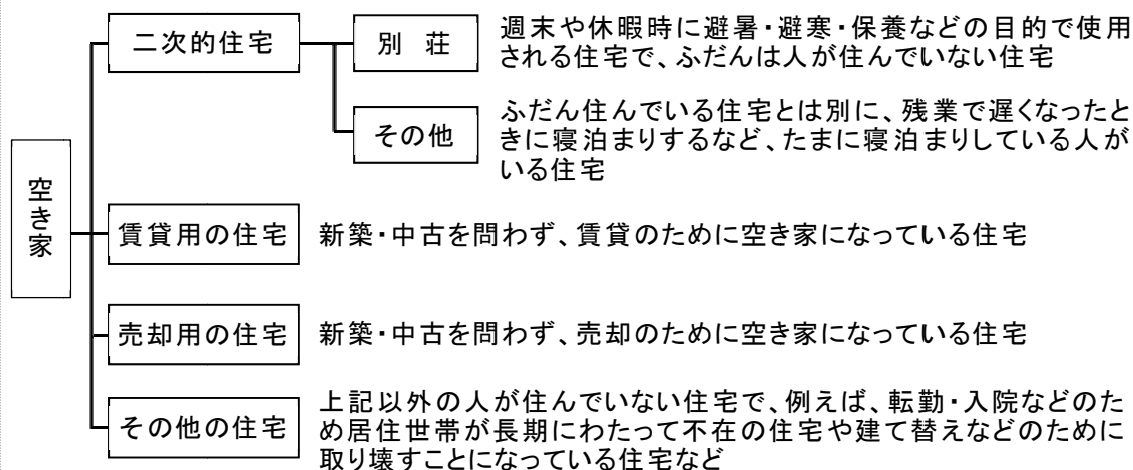
区分	年	住宅総数 (戸)	空 き 家			
			空き家総数		空き家総数の内、 「その他の住宅」	
			戸数	割合	戸数	割合
全 国	1998(平成 10)	50,246,000	5,764,100	11.5%	1,824,900	3.6%
	2003(平成 15)	53,890,900	6,593,300	12.2%	2,117,600	3.9%
	2008(平成 20)	57,586,000	7,567,900	13.1%	2,681,100	4.7%
	2013(平成 25)	60,628,600	8,195,600	13.5%	3,183,600	5.3%
北海道	1998(平成 10)	2,433,300	273,400	11.2%	80,500	3.3%
	2003(平成 15)	2,572,200	303,800	11.8%	101,200	3.9%
	2008(平成 20)	2,730,500	374,400	13.7%	109,100	4.0%
	2013(平成 25)	2,746,600	388,200	14.1%	139,500	5.1%
江別市	1998(平成 10)	47,970	4,550	9.5%	—	—
	2003(平成 15)	50,960	3,180	6.2%	1,500	2.9%
	2008(平成 20)	56,280	7,230	12.8%	1,900	3.4%
	2013(平成 25)	56,590	6,630	11.7%	1,530	2.7%

【資料】住宅・土地統計調査

※本統計調査は、項目ごとに四捨五入表記となっていること、  
また、不詳があること等から、合計が一致しない場合がある（以下同様）

#### 【参考】住宅・土地統計調査における空き家の定義等

本調査において、空き家は以下のような分類となっており、利用目的が明確化されていない「その他の住宅」において対策が必要と考えられます。

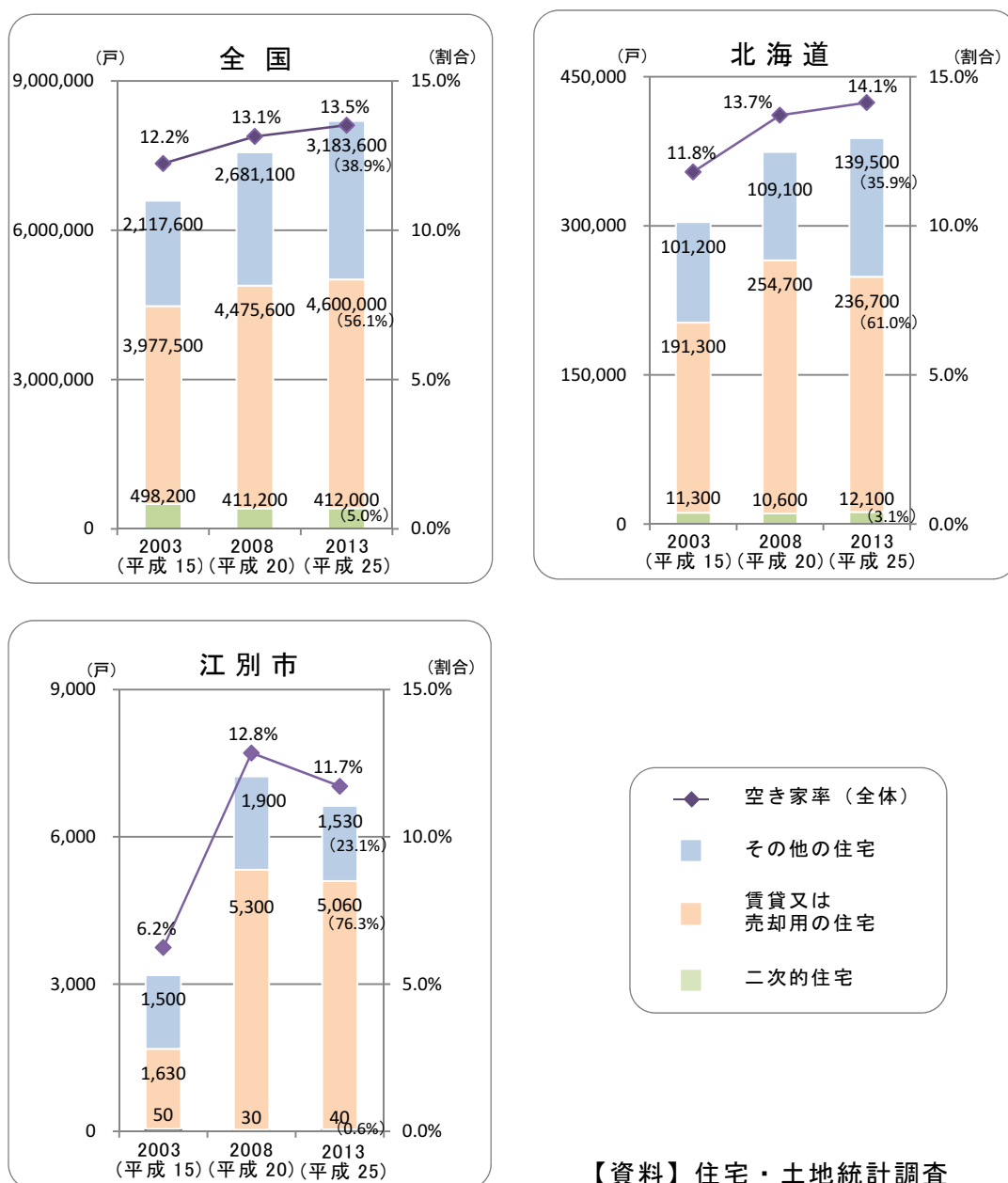




空き家種別ごとの空き家率の推移を見ると、全国・北海道の空き家率の推移は、増加傾向にあります。江別市の場合は2008（平成20）年と2013（平成25）年と比較すると減少しています。また、空き家種別は、賃貸又は売却用の住宅の占める割合が全国・北海道と比較して高い傾向となっています。

また、江別市空家等対策計画においては、対象とする空き家を1年以上使用していないものとし、所有者意向調査によって把握した105棟と現地調査結果の割合に基づいて算出した195棟の合計300棟を市内の空き家数としています。

図 空き家種別ごとの空き家率の推移



【資料】住宅・土地統計調査

#### (4) 専用住宅・併用住宅

江別市の居住世帯のある住宅(49,880戸)のうち、専用住宅は49,280戸(98.8%)、併用住宅は600戸(1.2%)です。

専用住宅は、2003(平成15)年で46,840戸であり、この10年で2,440戸増加しており、構成比は0.4ポイント増加しています。一方、併用住宅は760戸から600戸へと160戸減少しています。

※専用住宅：居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅

※併用住宅：専用住宅以外の、商店、飲食店、理髪店、医院などの業務に使用するために設備された部分と居住の用に供せられる部分とが結合している住宅など

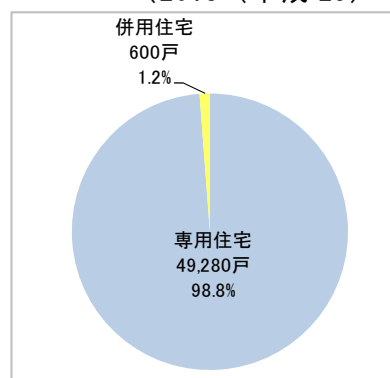
表 江別市の専用住宅の状況

(単位:戸)

年	区分	総数	住宅の種類	
			専用住宅	併用住宅
2003 (平成15)	戸数	47,600	46,840	760
	構成比	100.0%	98.4%	1.6%
2008 (平成20)	戸数	48,970	48,380	590
	構成比	100.0%	98.8%	1.2%
2013 (平成25)	戸数	49,880	49,280	600
	構成比	100.0%	98.8%	1.2%

【資料】2013(平成25)年 住宅・土地統計調査

図 専用住宅・併用住宅  
(2013(平成25)年)



【資料】2013(平成25)年 住宅・土地統計調査

#### (5) 建築構造と建築年次

江別市の居住世帯のある住宅(49,880戸)のうち、木造住宅は50戸(0.1%)、防火木造住宅は39,850戸(79.9%)、非木造住宅が9,980戸(20.0%)です。

また、住宅のうち、1980(昭和55)年以前に建築されたものは、10,340戸(20.7%)です。北海道全体では25.4%、札幌圏の北広島市は25.4%、石狩市は26.5%となっています。

※1981(昭和56)年の建築基準法の改正により新耐震基準が導入されたことから、「1980(昭和55)年以前」と「1981(昭和56)年以降」を区別

表 江別市の構造別戸数(2013(平成25)年)

(単位:戸)

区分	戸数	構成比
木造	50	0.1%
防火木造	39,850	79.9%
非木造	9,980	20.0%
総数	49,880	100.0%

【資料】2013(平成25)年住宅・土地統計調査

表 1980（昭和55）年以前に建築された住宅の比率（2013（平成25）年）

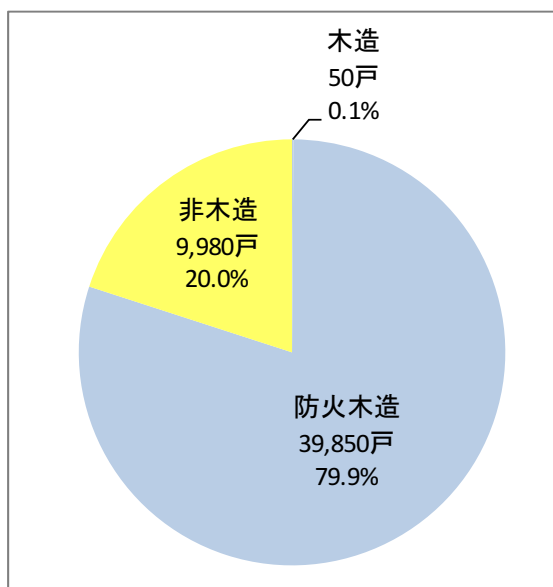
（単位：戸）

区分		総数	建築時期	
			1980(昭和55)年以前の建築	1981(昭和56)年以降の建築
北海道	戸数	2,345,700	594,800	1,563,900
	構成比	100.0%	25.4%	66.7%
江別市	戸数	49,880	10,340	35,310
	構成比	100.0%	20.7%	70.8%
北広島市	戸数	22,050	5,590	16,090
	構成比	100.0%	25.4%	73.0%
石狩市	戸数	22,910	6,060	15,730
	構成比	100.0%	26.5%	68.7%

【資料】2013（平成25）年住宅・土地統計調査

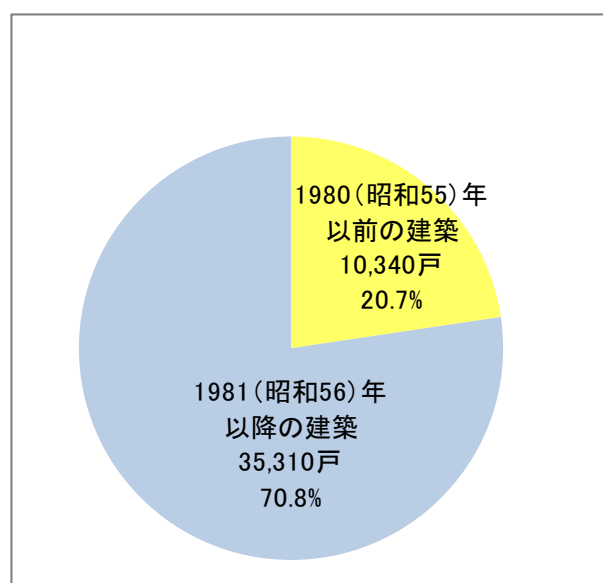
※本統計調査は、項目ごとに四捨五入表記となっていること、また、不詳があること等から、合計が一致しない場合がある

図 江別市の構造別戸数  
（2013（平成25）年）



【資料】2013（平成25）年住宅・土地統計調査

図 1980（昭和55）年以前に建築された住宅の比率（2013（平成25）年）



【資料】2013（平成25）年住宅・土地統計調査

(6) 建て方

江別市の居住世帯のある住宅（49,880 戸）のうち、一戸建が 30,840 戸（61.8%）、長屋建が 2,050 戸（4.1%）、共同住宅が 16,950 戸（34.0%）となっています。

2003（平成 15）年と 2013（平成 25）年と比較すると、一戸建は 2,140 戸の増加、長屋建は 740 戸の増加、共同住宅は 500 戸の減少となっており、一戸建と長屋建が増加しています。

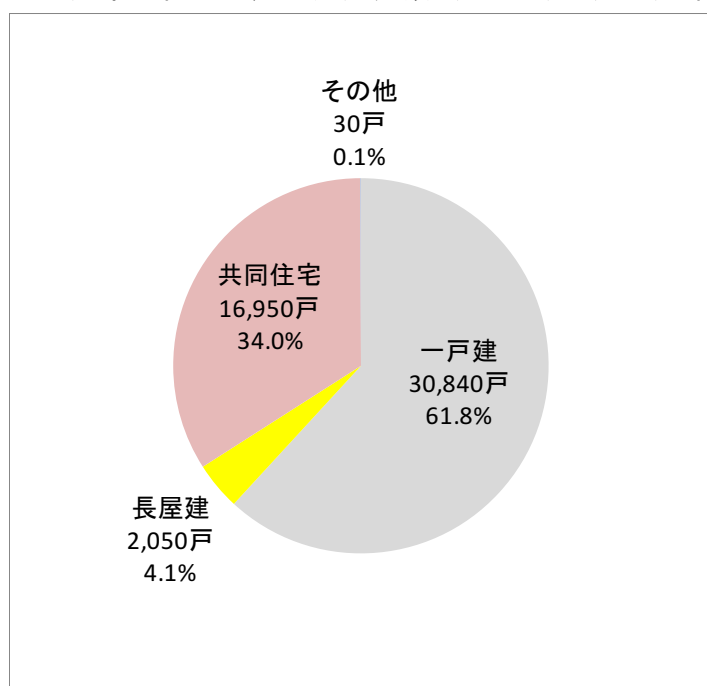
表 江別市の住宅建て方別戸数 (単位: 戸)

区分		2003 (平成15)年	2008 (平成20)年	2013 (平成25)年
一戸建	戸数	28,700	28,690	30,840
	構成比	60.3%	58.6%	61.8%
長屋建	戸数	1,310	2,020	2,050
	構成比	2.8%	4.1%	4.1%
共同住宅	戸数	17,450	18,150	16,950
	構成比	36.7%	37.1%	34.0%
その他	戸数	140	110	30
	構成比	0.3%	0.2%	0.1%
総数	戸数	47,600	48,970	49,880
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%

【資料】住宅・土地統計調査

※「専用住宅」及び「店舗その他の併用住宅」を合わせた戸数

図 江別市の住宅の建て方別戸数（2013（平成 25）年）



【資料】2013（平成 25）年住宅・土地統計調査

(7) 一戸建住宅

江別市には、2013（平成 25）年で一戸建形式の専用住宅が 30,310 戸あります。その内訳では、持ち家は 28,680 戸（94.6%）、民営借家は 1,190 戸（3.9%）です。

表 江別市の一戸建形式の専用住宅の状況（2013（平成 25）年）  
（単位：戸）

区分	戸数	構成比
一戸建形式の専用住宅	30,310	100.0%
内、持ち家	28,680	94.6%
内、借家	1,190	3.9%

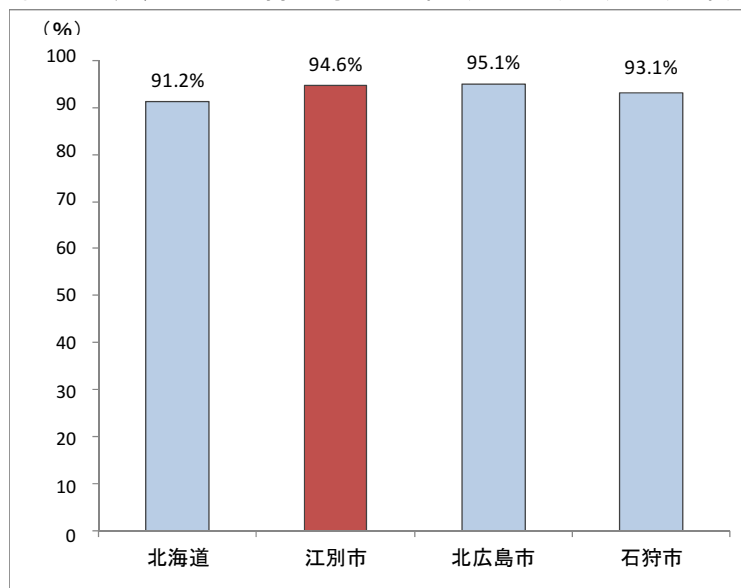
【資料】2013（平成 25）年 住宅・土地統計調査

表 一戸建形式の持ち家の状況（2013（平成 25）年）  
（単位：戸）

区分	一戸建形式の専用住宅		構成比
		持ち家	
北海道	1,206,800	1,101,100	91.2%
江別市	30,310	28,680	94.6%
北広島市	16,460	15,650	95.1%
石狩市	18,640	17,360	93.1%

【資料】2013（平成 25）年 住宅・土地統計調査

図 一戸建形式の持ち家の比率（2013（平成 25）年）



【資料】2013（平成 25）年 住宅・土地統計調査

## (8) 高齢者対応型住宅

江別市には、2013（平成25）年で高齢者等のための設備の設けられた住宅の持ち家（高齢者対応型住宅）が21,140戸あり、持ち家住宅（32,580戸）の64.9%に相当しています。

その内訳は、手すり設置が18,780戸（88.8%）で最も多く、高齢者対応のまたぎやすい浴槽が7,950戸（37.6%）、車いすなどが通行可能な廊下幅の対応が5,130戸（24.3%）、段差なしが8,130戸（38.5%）、玄関スロープが2,600戸（12.3%）となっています。

また、持ち家の高齢者対応型住宅の割合は、他の北海道平均や札幌圏の他の都市においても60～65%程度となっています。

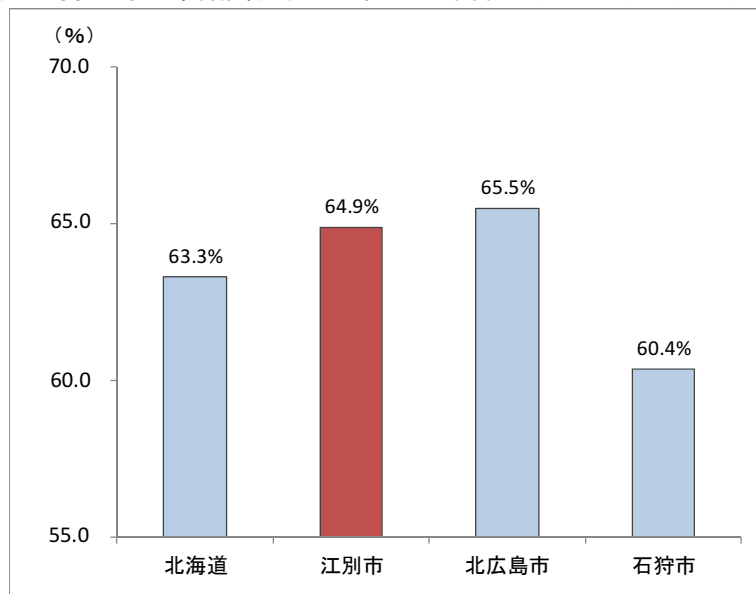
表 専用住宅持ち家における高齢対応住宅割合（2013（平成25）年）

（単位：戸）

区分		専用住宅 持ち家の総数	高齢者等のための設備あり
北海道	戸数	1,308,100	828,200
	構成比	-	63.3%
江別市	戸数	32,580	21,140
	構成比	-	64.9%
北広島市	戸数	17,010	11,140
	構成比	-	65.5%
石狩市	戸数	17,690	10,680
	構成比	-	60.4%

【資料】2013（平成25）年 住宅・土地統計調査

図 持ち家の高齢者対応型住宅の割合（2013（平成25）年）



【資料】2013（平成25）年 住宅・土地統計調査

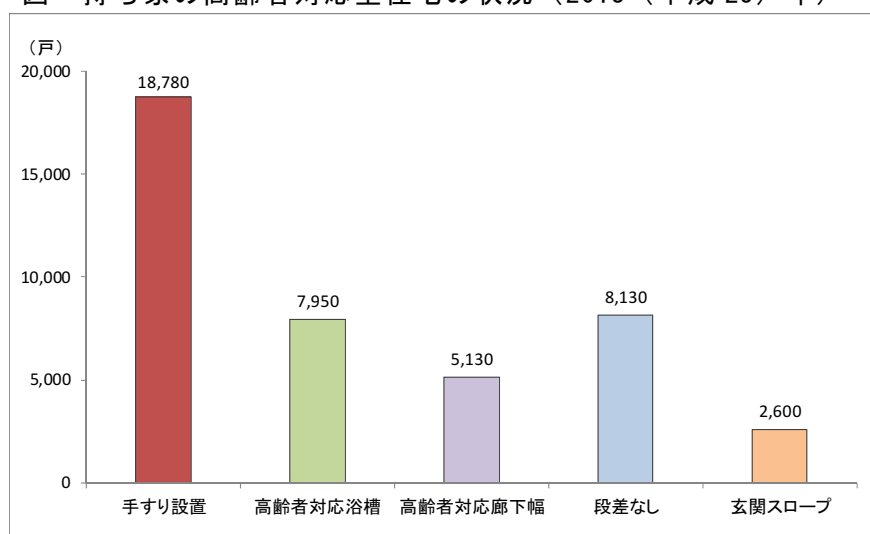
表 江別市の住宅の高齢者対応状況

(単位:戸)

区分	戸数	構成比
高齢者対応	21,140	100.0%
手すり設置	18,780	88.8%
高齢者対応浴槽	7,950	37.6%
高齢者対応廊下幅	5,130	24.3%
段差なし	8,130	38.5%
玄関スロープ	2,600	12.3%

【資料】2013(平成25)年住宅・土地統計調査

図 持ち家の高齢者対応型住宅の状況 (2013 (平成 25) 年)



【資料】2013(平成25)年住宅・土地統計調査

(9) 持ち家の耐震工事の状況

江別市の持ち家 33,140 戸のうち、2009 (平成 21) 年 1 月以降に耐震工事を実施している住宅は 460 戸 (1.4%) です。

表 江別市の持ち家の耐震工事の状況(2013(平成25)年)

(単位:戸)

区分	戸数	構成比
持ち家総数	33,140	100.0%
内、耐震工事を実施した住宅	460	1.4%

【資料】2013(平成25)年住宅・土地統計調査

※2009(平成21)年1月以降に耐震工事を実施した住宅  
 ※耐震工事:壁の新設・補強、筋かいの設置、基礎の補強、金具による補強

(10) 住宅の建設戸数

2013（平成25）年度から2017（平成29）年度の5年間に江別市で建設された住宅（新設）の総戸数は3,461戸で、年平均692戸の着工戸数となっています。

総戸数のうち1,832戸（52.9%）が持ち家、1,342戸（38.8%）が貸家です。なお、持ち家と分譲住宅の合計は2,066戸（59.7%）となっています。

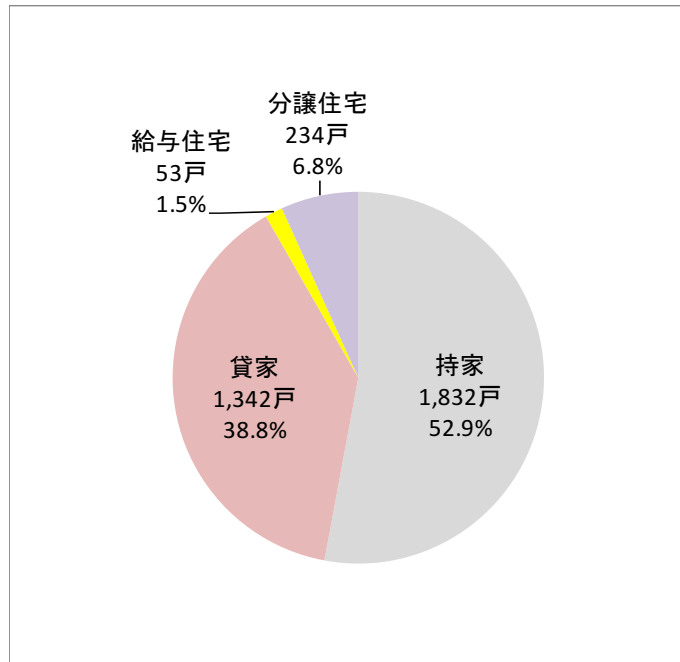
表 2013(平成25)～2017(平成29)年度の新設住宅の着工戸数

(単位:戸)

年度 区分	2013 (平成25)	2014 (平成26)	2015 (平成27)	2016 (平成28)	2017 (平成29)	合計	構成比
持家	390	322	333	365	422	1,832	52.9%
貸家	227	251	187	267	410	1,342	38.8%
給与住宅	2	0	0	5	46	53	1.5%
分譲住宅	62	47	29	41	55	234	6.8%
合計	681	620	549	678	933	3,461	100.0%

【資料】建築着工統計調査

図 2013（平成25）～2017（平成29）年度の新設住宅の合計着工戸数

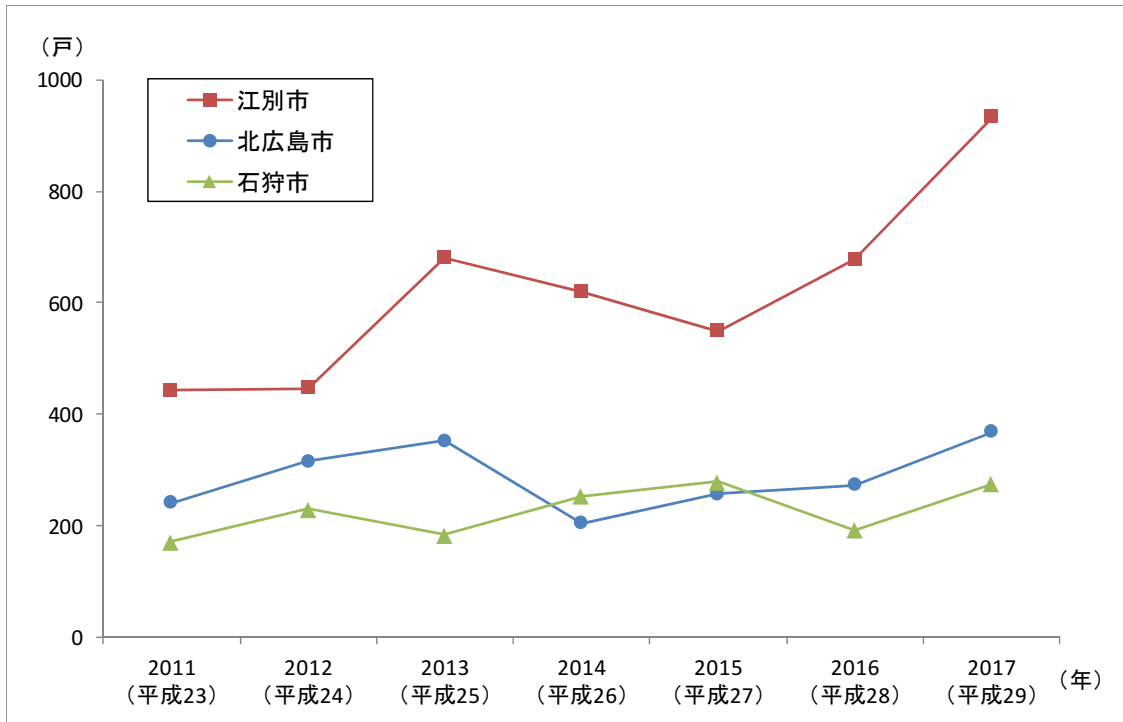


【資料】建築着工統計調査



2011（平成 23）年度からの着工戸数の推移をみると、江別市は札幌圏の他の都市と比較して多く推移しており、特に 2017（平成 29）年度は 900 戸以上となっています。

図 新設住宅の平均着工戸数の推移



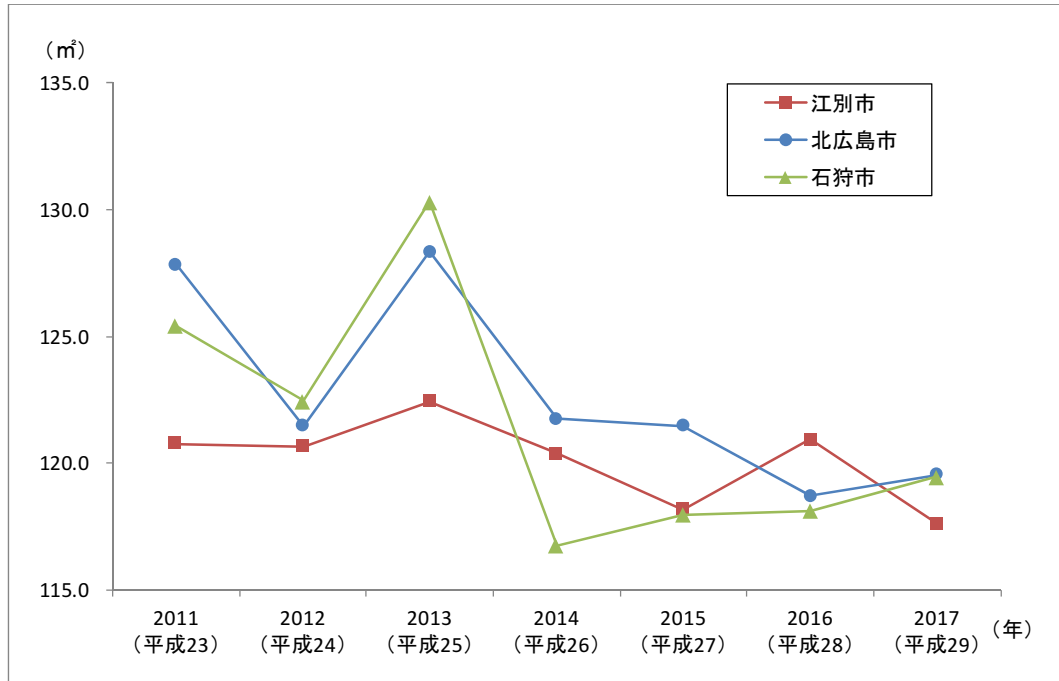
【資料】 建築着工統計調査

## (11) 居住水準

江別市の新設の「一戸建持ち家」と「一戸建分譲住宅」の居住水準（床面積合計の平均）は、120㎡前後で推移しています。

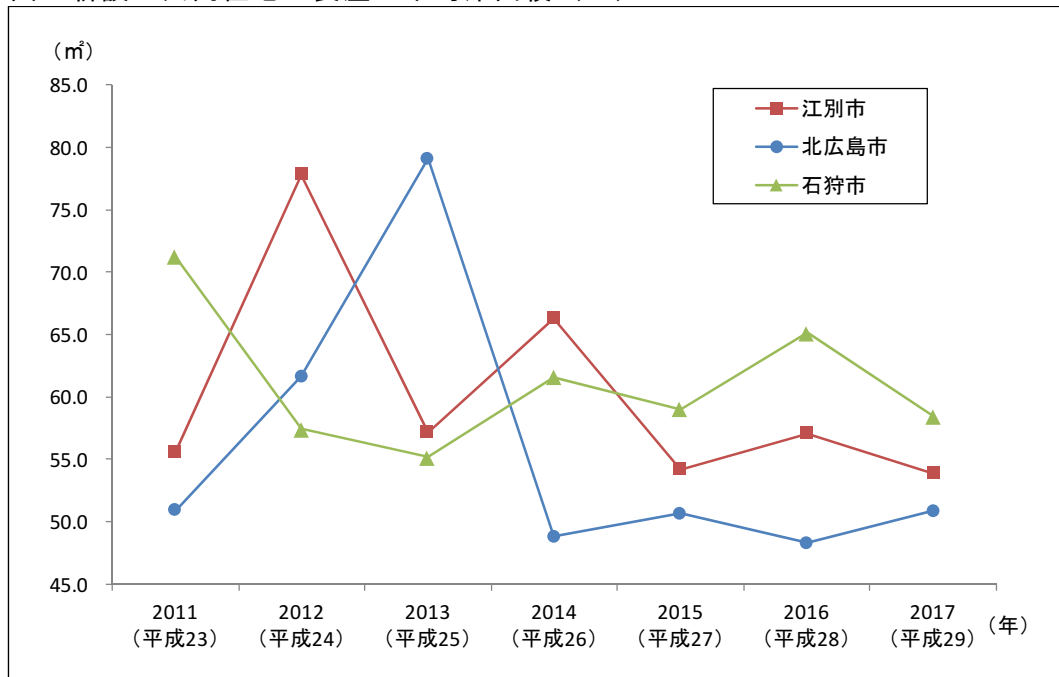
新設の「共同住宅」及び「長屋」の居住水準（床面積合計の平均）は、学生向きのアパートも含んでおり、50～80㎡と年度により幅があります。

図 新設の一戸建の持ち家・分譲住宅の平均床面積（㎡）



【資料】建築着工統計調査

図 新設の共同住宅・長屋の平均床面積（㎡）



【資料】建築着工統計調査

## 4. 上位計画及び関連計画

### (1) 上位計画及び関連計画について

「江別市住生活基本計画」に関連する計画として、国・北海道の住生活基本計画、また、江別市においては以下のような上位計画及び関連計画が挙げられます。

これらについて、次ページより概要や関連部分などを抜粋します。

#### ■国・北海道の住生活基本計画

- ①住生活基本計画（全国計画）
- ②北海道住生活基本計画

#### ■江別市の上位計画及び関連計画

##### ○上位計画

- ①えべつ未来づくりビジョン<第6次江別市総合計画>
- ②江別市まち・ひと・しごと創生総合戦略
- ③江別市人口ビジョン

##### ○関連計画

- ④江別市地域防災計画……………基本目標3に関連
- ⑤江別市公共施設等総合管理計画……………基本目標1に関連
- ⑥江別市都市計画マスタープラン2014〔改訂版〕……………基本目標2に関連
- ⑦江別市中心市街地活性化基本計画……………基本目標2に関連
- ⑧江別市環境管理計画後期推進計画……………基本目標1に関連
- ⑨都心地区整備基本計画……………基本目標2に関連
- ⑩江別市景観形成基本計画……………基本目標2に関連
- ⑪江別市雪対策基本計画……………基本目標3に関連
- ⑫江別市営住宅長寿命化計画……………基本目標1に関連
- ⑬江別市空家等対策計画……………基本目標1・3に関連
- ⑭第2次江別市耐震改修促進計画……………基本目標1に関連
- ⑮第3期江別市地域福祉計画……………基本目標1・3に関連
- ⑯江別市高齢者総合計画……………基本目標1・3に関連
- ⑰障がい者支援・えべつ21プラン……………基本目標1・3に関連
- ⑱江別市子ども・子育て支援事業計画……………基本目標1に関連
- ⑲江別版「生涯活躍のまち」構想……………基本目標1に関連
- ⑳江別市地域公共交通網形成計画……………基本目標1に関連

※基本目標の詳細については、P52以降に記載

基本目標1：すべての人が安全に安心して暮らせる住宅づくり  
基本目標2：個性的で多様性のある住環境づくり  
基本目標3：みんなで助け合う地域社会づくり

## (2) 国・北海道の住生活基本計画

### ①住生活基本計画（全国計画）

2016（平成28）年3月に「住生活基本計画（全国計画）」が改定されています（計画期間は2016（平成28）年度から2025年度までの10年間）。

この計画では、次の様な目標が定められています。

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住環境の実現
  - ・結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備
  - ・子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
  - ・高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
  - ・高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
  - ・住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現
- 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
  - ・「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創設
  - ・既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストック\*への更新
  - ・約900万戸ある耐震性を充たさない住宅の建替え、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー\*化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
  - ・多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進
  - ・空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制
  - ・地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献
- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
  - ・後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
  - ・住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上
  - ・地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティ\*をより豊かなものを目指す
  - ・国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

## ②北海道住生活基本計画

2017（平成29）年3月に「北海道住生活基本計画」が改定されています（計画期間は2016（平成28）年度から2025年度までの10年間）。

この計画では、次のような住宅施策の方向性が定められています。

### ■住宅施策の方向性

#### 1. 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

子育て世帯に配慮した公営住宅などの供給を推進し、子育て世帯の居住の安定確保を図ります。／子育て世帯などが、自らに適した住まいを確保することができるように、総合的な住情報の提供や安心して民間賃貸住宅などを確保できる取組を推進します。／地域で展開される子育て支援サービスの活用や子どもを見守る地域コミュニティの形成促進などにより、安心して子育てのできる住環境づくりを進めます。

#### 2. 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現

ユニバーサルデザイン\*の視点にたった住宅の建設や既存住宅のバリアフリー\*改修の促進などにより、高齢者が安心して暮らし続けることができる住まいづくりを推進します。／住宅部局と福祉部局が連携し、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進や、公営住宅における既存の高齢者福祉サービスの活用などにより、高齢者が生活支援等の地域福祉サービスを利用して安心して住み続けることができる住環境づくりを進めます。／住まいに関する情報提供・相談体制の充実や適切な住宅への住替えの促進などにより、高齢者がニーズに適した住まいを自ら選択できる環境づくりを進めます。

#### 3. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、公営住宅などの適切な供給を進めます。／ユニバーサルデザインの視点にたった公営住宅などの整備を促進し、誰もが安心・安全に居住できる住まいの供給を促進します。／住宅確保要配慮者の住生活の安定確保に向けて民間住宅ストック\*を活用した取組を推進します。

#### 4. 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築

「きた住まいる」制度のさらなる普及推進を図り、良質で安全な住宅ストックの形成を図ります。／既存住宅の有効活用に向けて、これまで中古市場の活性化に向け取り組んできた「北海道R住宅」による既存住宅活用の仕組みを「きた住まいる」制度に導入し、住宅ストックの活用を推進します。／総合的な住宅関連情報の提供など、一般消費者がニーズに応じた住宅を安心して取得できる環境づくりを推進します。

#### 5. リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

安全で良質な住宅ストックの形成に向け、リフォームの促進に係る技術支援や適切な維持管理に向けた普及啓発、消費者が安心できるリフォーム関連情報の提供などを進めます。／耐震性を満たさない住宅の耐震改修等の促進に係る普及啓発や支援などにより耐震化に向けた取組を推進します。／「きた住まいる」制度による省エネ性能の見える化や省エネリフォームの推進、建築物省エネ法への対応などを進めます。

#### 6. 空き家等の活用・適正管理の推進

空き家等の活用や適正管理の円滑な推進に向けた市町村の取組を支援します。／空き家等の活用に向けて、空き家等の情報発信や対相談などの取組を推進します。／道民が空き家等に関する情報を理解し、空き家の活用や適正管理の推進に向け、空き家に関する情報提供など、道民への周知・啓発を進めます。

#### 7. 地域を支える住宅関連産業の振興

地域の住宅事業者の人材育成などを支援し、良質な住まいづくりを促進します。／道内の建築技術や建築部材・資材の道外への販路拡大などにより、地域の技術や資源などの北海道の優位性を活かした産業振興を図ります。／地域にふさわしい住まいづくりを進め、地域材・地域資源の域内循環を促進し、地域経済の活性化などに寄与する住宅産業の振興を図ります。

#### 8. 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上

誰もが住み慣れた地域で、安心して住み続けることができる住環境づくりを推進します。／本道の豊かな自然環境などの魅力を活かした住環境づくりや移住・定住の取組を促進するとともに、豊富な新エネルギーなどを活用し、低炭素化・資源循環による持続可能な住環境づくりを進めます。／住環境の維持保全を担う地域コミュニティ\*の支援や住まい手への意識啓発など、北国の豊かなまちなみや住宅地の景観の形成に向けたハード・ソフト両面による地域主体の住環境づくりを進めます。

### (3) 江別市の上位計画及び関連計画

#### ① えべつ未来づくりビジョン〈第6次江別市総合計画〉

2014（平成26）年3月に「えべつ未来づくりビジョン〈第6次江別市総合計画〉」が策定（2018（平成30）年 中間改訂）されています（計画期間は2014（平成26）年度から2023年度）。

この計画の概要及び住宅・住環境の関連部分について、以下に抜粋します。

#### ■ まちづくりの基本理念

① 安心して暮らせるまち

② 活力のあるまち

③ 子育て応援のまち

④ 環境にやさしいまち

#### ■ めざす10年後の将来都市像

「みんなでつくる未来のまち えべつ」

#### ■ まちづくり政策

##### 【政策04 安全安心-01 安全な暮らしの確保】

###### ○ 生活衛生環境の充実

まちの衛生や美観、安全が損なわれることを防止するため、ペットの適正な飼育に関する啓発活動、及び空き地の適正管理についての指導等を行い、市民が住みやすい生活衛生環境の充実に努めていきます。また、空き家等の発生抑制及び危険空き家への対応等により、安全で安心な生活環境の確保に努めます。

##### 【政策05 都市基盤-01 市街地整備の推進】

###### ○ 市営住宅整備の推進

住宅困窮者に対するセーフティネット\*として、市営住宅を整備することにより、子育て世帯や高齢者、障がいのある方にも、安心して快適に暮らすことができる住宅を供給します。

###### ○ 計画的な土地利用の推進

現在の市街地規模を基本とし、様々な都市機能が集積する鉄道駅周辺を中心に、それぞれの地域と連携を図るコンパクトなまちづくりの考えのもと、計画的な土地利用を推進します。

###### ○ 住みかえ支援の推進

住みかえ支援や空き家等の利活用などにより、住みやすい住環境づくりを進め、高齢者の市内居住維持と子育て世代の定住化をめざします。

## ②江別市まち・ひと・しごと創生総合戦略

2015（平成 27）年 10 月に「江別市まち・ひと・しごと創生総合戦略」が策定されています（計画期間は 2015（平成 27）年度から 2019 年度）。

この計画における関連部分について、以下に抜粋します。

### ■基本目標② えべつの新しい人の流れをつくる

#### ○江別に住んでもらうための生活情報の発信

- ・子育て世帯を対象とした転入促進パンフレットの作成や市ホームページ上の専用サイトの運用により、江別市の魅力の効果的なPRを展開
- ・市内の関係機関の参画による協議会を運営し、ニーズに合わせた効果的な情報発信を行い、市の認知度、イメージを向上

### ■基本目標④ 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしと健康を守るとともに、地域と地域を連携する

#### ○様々なライフスタイルに対応した駅周辺の利便性向上

- ・野幌駅周辺のにぎわいのある都心づくりをめざして、土地区画整理事業や街路事業等による市街地整備や、地元活性化協議会等との連携による地域活性化の支援、環境に配慮したまちづくりを推進
- ・江別駅周辺の賑わいを創出するため、江別小学校の跡地利用を含めた、江別駅周辺の活性化、土地利用について検討
- ・高齢化の進む大麻地区において、住みかえ支援相談窓口を運営し、住みかえ支援を推進することにより、高齢者が住みやすい住環境づくりを進めるとともに、子育て世帯の定住化を推進

#### ○高齢者等がいきいきと活動しやすい居住環境の充実

- ・高齢化の進む大麻地区において、住みかえ支援相談窓口を運営し、住みかえ支援を推進することにより、高齢者が住みやすい住環境づくりを進めるとともに、子育て世帯の定住化を推進
- ・高齢者や障がいのある方すべての人に優しいまちづくりを行うため、住宅等のバリアフリー\*化を支援
- ・2世代、3世代の同居や親元への近住等を支援するとともに、住みかえ支援を行うことにより、子育て世代や高齢世帯など幅広い世代の転入や定着を推進

### ③江別市人口ビジョン

2015（平成27）年10月に「江別市人口ビジョン」が策定されています（対象期間は2060年まで）。

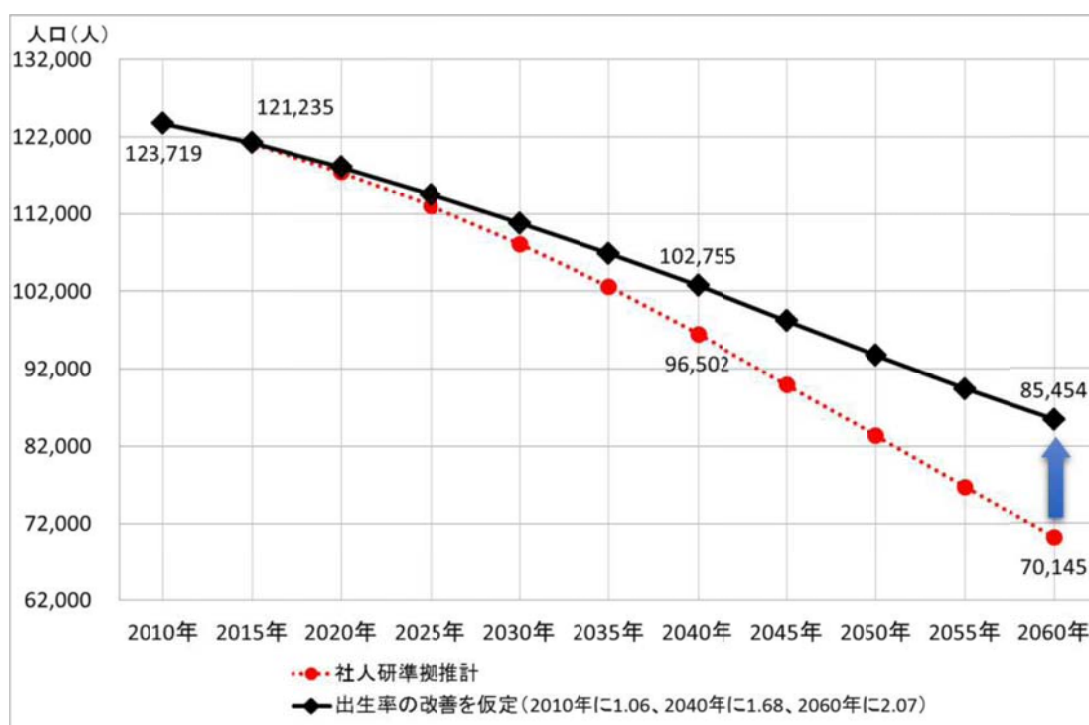
この計画における人口の将来展望について、以下に抜粋します。

#### ■人口の将来展望

国は「まち・ひと・しごと創生総合ビジョン」の目指すべき将来の方向として、希望出生率の実現を掲げている。これをうけ、江別市の人口推計を再計算したものが下図である。

推計では、2015（平成27）年から出生率が徐々に改善し、2040年に希望出生率1.68を実現するものと仮定している。さらに、2060年には人口置換水準である出生率2.07まで回復すると仮定している。

このような出生率の改善が実現された場合、2040年時点では社人研準拠推計と比較して6,253人増加し、2060年時点で同15,309人増加するものと見込まれる。



※社人研：「国立社会保障・人口問題研究所」の略称



#### ④江別市地域防災計画

2018（平成30）年7月に「江別市地域防災計画」が改定されています（一般災害対策編、地震災害対策編、資料編により構成）。

この計画における基本方針と市民及び事業所の努めについて、以下に抜粋します。

##### ■計画の基本方針（一般災害対策編）

- ・この計画は、市及び道並びに防災関係機関の実施責任を明確にするとともに、防災対策を推進するための基本的事項を定めるものであり、その実施細目については、防災関係機関ごとに具体的な活動計画等を定めるものとし、毎年検討を加え、必要に応じ修正を行うものとする。

##### ■市民及び事業所の努め（一般災害対策編）

- ・「自らの身の安全は自らが守る」ことが防災の備えや災害発生時の行動の根幹である。市民及び市内の事業所は、その自覚をもち、平常時より災害に対する備えに心がけるとともに、災害時には自らの身の安全を守るよう行動することが重要である。特に、いつ、どこにでも起こりうる災害からの人的、経済的な被害軽減を目指して減災対策の充実に努めることが必要である。

#### ⑤江別市公共施設等総合管理計画

2016（平成28）年3月に「江別市公共施設等総合管理計画」が策定されています（計画期間は2017（平成29）年度から2033年度まで）。

この計画における関連部分について、以下に抜粋します。

##### ■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、平成24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、その時々々の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、野幌団地、弥生団地、あけぼの団地

※「江別市公共施設等総合管理計画」において対象としている公営住宅は、市営住宅である

## ⑥江別市都市計画マスタープラン2014〔改訂版〕

2014（平成26）年3月に「江別市都市計画マスタープラン2014〔改訂版〕」が策定されています（目標年次は2023年）。

この計画における住宅地の土地利用の方針に関する事項を以下に抜粋します。

### ■土地利用の方針－住宅地

#### 【基本方針】

- ・住宅地は、生活様式や価値観の多様化、少子高齢化の進展などの社会情勢の変化に対応した魅力的で子育てしやすい環境、高齢者が安心・快適に暮らせる住環境をめざします。
- ・多様な住居形態などが調和した一般住宅地と、住宅地として専用性が高くゆとりある専用住宅地で構成し、過度に自家用車に頼らず、徒歩や公共交通などを利用して誰もが安心・快適に生活できる住宅地をめざします。

#### ○一般住宅地

- ・主に拠点周辺に広がる一般住宅地は、戸建住宅、中高層住宅、生活利便施設等の多様な住居形態などが調和した中密度住宅地とします。
- ・緑化やバリアフリー\*化などの推進により、快適でより質の高い住宅地の形成をめざします。
- ・大規模な未整備未利用地は、住民ニーズや周辺環境などを踏まえ、必要に応じて用途転換などを含めた適切な土地利用のあり方を検討し、安心・快適に暮らせる一般住宅地の形成を図ります。
- ・文京台地域では、学生の生活様式や価値観の多様化など、昨今の住宅事情を踏まえた住環境の形成を検討していきます。

#### ○専用住宅地

- ・主に一般住宅地周辺に広がる専用住宅地は、住宅地として専用性が高く、戸建住宅を中心としたゆとりある低密度住宅地とします。
- ・大規模な未整備未利用地は、住民ニーズや周辺環境などを踏まえ、必要に応じて用途転換などを含めた適切な土地利用のあり方を検討し、専用住宅地としての機能の充実を図ります。
- ・大麻地域では、高齢化の進展や空き家等への対策として、札幌市に隣接する好立地と緑豊かで閑静な住環境を活かした空き家の有効活用や住みかえ支援などについて、今後の空き家対策の検討に向けたモデルケースとして進めます。
- ・地区計画による住環境の保全など、緑豊かでゆとりある子育てにも安心な住宅地の形成をめざします。

## ⑦江別市中心市街地活性化基本計画

2004(平成16)年3月に「江別市中心市街地活性化基本計画」が策定されています。  
この計画における基本的な方針について、以下に抜粋します。

### ■市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する基本方針

#### (1)「多様な文化」を備え、「ついで楽しみ」ができる「特色ある都市空間」の充実

買物、飲食、娯楽、芸術、スポーツなど、個々人が楽しめる様々な要素が集積した「多様な文化」を実現することにより、訪れた人々が歩きながら「ついで楽しみ」を味わえる複合的な滞留空間となる、面白みや変化に富んだ、時には歴史や伝統を感じる「特色ある都市空間」としての機能を充実させる。

#### (2)魅力的で多面的な、人と人がふれあえる経済活動の促進

人にやさしく魅力的な店舗の展開や地域活性化などの分野での事業活動並びに地域の人々が主体となった多様に変化に満ちた地域交流活動により、自由で賑わいと活力に溢れ、また市民をひきつけ、楽しさとふれあいが実感できる創造性に溢れた市民のための演出や工夫が行われる場を創出する。

#### (3) 中心市街地としての求心性を高めるための機能の充実

情報や文化など未来を見据えた都市の機能や魅力溢れる商業機能を充実させ、市民が希求する生活と交流の拠点形成を図る。また、中心市街地へつながる道路の整備を行うなどにより、野幌駅の南側と北側の連絡機能を高める。

#### (4) 居心地の良い居住空間の形成

既存の住宅環境を維持、向上させ、緑豊かなぬくもりの中で、子供から高齢者までの幅広い世代の方々が安心して安全・快適に暮らせるような居住環境を実現するとともに、都心の人口集積を高めるべく、マンション等の多様な都心機能の立地を誘導する。

## ⑧江別市環境管理計画後期推進計画

2014(平成26)年3月に「江別市環境管理計画後期推進計画」が策定されています(計画期間は2014(平成26)年度から2023年度)。

この計画における関連部分について、以下に抜粋します。

### ■環境目標1-地球を守るまち

市民一人ひとりの生活様式や市域における事業・生産活動を地域から見直していきます。資源、エネルギーを効率的に使用し、また、資源の再利用及び再生利用に努めて、環境に負荷の少ない低炭素・循環型の社会づくりを進めるとともに、地球環境の保全に貢献することを目指します。

#### <環境施策の柱>

(1)地球環境の保全

<環境施策>  
①地球温暖化の防止／②省エネルギー、再生可能エネルギーの推進／③酸性雨(雪)対策、オゾン層の保護

(2)循環型社会の実現

①ごみ減量化の推進／②適正なごみ処理の推進／③環境配慮型製品などの利用促進

## ⑨都心地区整備基本計画

2005（平成17）年3月に「都心地区整備基本計画」が策定されています。

この計画における都心の整備テーマとともに都心地区の整備方針について、以下に抜粋します。

### ■都心の整備テーマ

#### 【都心づくりの目的】

- ①都心を中心とした『南北市街地の一体化によるコンパクトな市街地形成\*』
- ②商業・業務、交通、文化・交流、居住などの『都市機能の充実による中心市街地活性化』

#### 【都心の整備テーマ】

～市民みんなが行けるにぎわいと魅力のある市民交流拠点づくり～  
『市民のリビング空間づくり』

### ■都心地区の整備方針

#### ○南北一体化した生活文化空間づくり

- ・市民の質の高い生活サービスを提供するために、居住、買物、飲食、娯楽、交流、文化活動の場などの多様な生活文化機能の充実を図る。

#### ○安全で効率的な道路網の整備

- ・危険な踏切を解消し、安全で効率的な南北市街地を結ぶ道路網を整備する。
- ・野幌駅を中心とした交通結節点機能を充実し、鉄道・バス等の利便性向上や駅周辺の交通バリアフリー\*化を進める。

#### ○緑のネットワーク形成と多様な生活文化機能の配置

- ・緑豊かな環境を活かしつつ、野幌グリーンモールを代表とする安全で快適な歩行者ネットワークを充実するとともに、これに沿って多様な生活文化のサービス機能の誘導を図る。
- ・都心における希少な緑空間として、鉄道林の保全・活用を図る。

#### ○都心居住の促進

- ・駅周辺の利便性の高い地区には、都心居住志向の高い高齢者や単身者、夫婦世帯向けマンション等の立地誘導を図り、歩いて暮らせる都市生活を促進する。

#### ○商業等の活性化

- ・駅を中心とした商業軸の形成と商業活動の多面的な展開や個店の質的向上を推進し、魅力ある商店街形成を図る。

## ⑩江別市景観形成基本計画

2006（平成18）年3月に「江別市景観形成基本計画」が策定されています。

この計画における景観づくりのテーマや景観の将来像について、以下に抜粋します。

### ■景観づくりのテーマ

1. 景観づくりのテーマ：人と自然が織りなす江別らしい景観を子供たちへ
2. 「江別らしい景観」のイメージ：身近に自然や原風景、れんがの温かさのある暮らし続けたいくなる景観

### ■景観の将来像

1. まち全体の景観：暮らしていてほっとする景観のあるまち
2. 住宅地の景観：「暮らし続けたい」と感じる景観
3. 人が集まる場所の景観：「にぎわい」と「魅力」のある景観
4. 工場などが集まる場所の景観：「地域や自然と調和」した景観
5. 公共施設の景観：「江別らしさ・シンボル性・親しみ感」のある景観
6. 農業地域や自然のある場所の景観：「原風景」のある景観

## ⑪江別市雪対策基本計画

2007（平成19）年3月に「江別市雪対策基本計画」が策定されています。

この計画における計画の体系について、以下に抜粋します。

### ■計画の体系

課 題	基本方針	目 標	施 策
<b>1</b> 道路交通の安心・安全性の確保	<b>1-1</b> 冬期道路の安全性と円滑な交通の確保	<b>1-1-1</b> 除排雪水準の適正化と効率化の促進	(1) 除排雪水準の確立 (2) 交差点の見通しの確保 (3) 公共交通機関の利用促進 (4) 歩行空間の確保 (5) 豪雪時・緊急体制の充実 (6) 除排雪技術の向上
<b>2</b> 市民協働による冬期生活環境の充実	<b>2-1</b> 市民・事業者・行政の協働による冬期生活環境の向上	<b>2-1-1</b> 市民協働による雪対策の充実	(1) 市民協働体制の啓発・充実 (2) 福祉除雪の充実 (3) 自治会排雪の拡充と促進 (4) 雪堆積場の充実 (5) 融雪施設の利用促進 (6) バス停アダプト制度の促進
		<b>2-1-2</b> 情報通信技術導入と共有化	(1) 除雪情報の提供 (2) 除雪・排雪システムの周知
	<b>2-2</b> 雪国の暮らしの工夫	<b>2-2-1</b> 暮らしの工夫による快適な冬の生活の充実	(1) 雪に強いまちづくり (2) 雪に強い建物の工夫 (3) 雪国の暮らしの工夫・ルールの確立
<b>3</b> 雪の有効利用	<b>3-1</b> 雪の有効利用の促進	<b>3-1-1</b> 雪の有効利用の促進	(1) 冷熱エネルギーの利用促進 (2) 冬季イベントの促進 (3) 雪の景観利用
		<b>3-1-2</b> 冬の健康づくりの促進	(1) ウィンタースポーツの励行 (2) 雪はねと健康

## ⑫江別市営住宅長寿命化計画

2012（平成24）年3月に「江別市営住宅長寿命化計画」が策定されています（計画期間は2012（平成24）年度から2021年度）。

この計画における計画期間内の着手団地について、以下に抜粋します。

### ■団地の活用プログラム

建替を行うのは新築団地、及びあけぼの団地の一部とします。

このうち、あけぼの団地については新築団地への移転建替を予定します。

建替事業は平成24年度より着手する予定とし、新築団地の全住棟とあけぼの団地の一部の建替予定の簡易耐火構造平屋建住棟、準耐火構造（簡易耐火構造2階建）住棟は用途廃止を行います。

また、新築団地への統合を図る野幌団地の改良住宅では、事業の進捗にあわせて用途廃止を行います。

長寿命化型改善事業は、公営住宅及び改良住宅の弥生団地の耐火構造の住棟とし、平成25年から平成33年にかけて、事業項目ごとに複数の年度にわたって事業の実施を予定します。

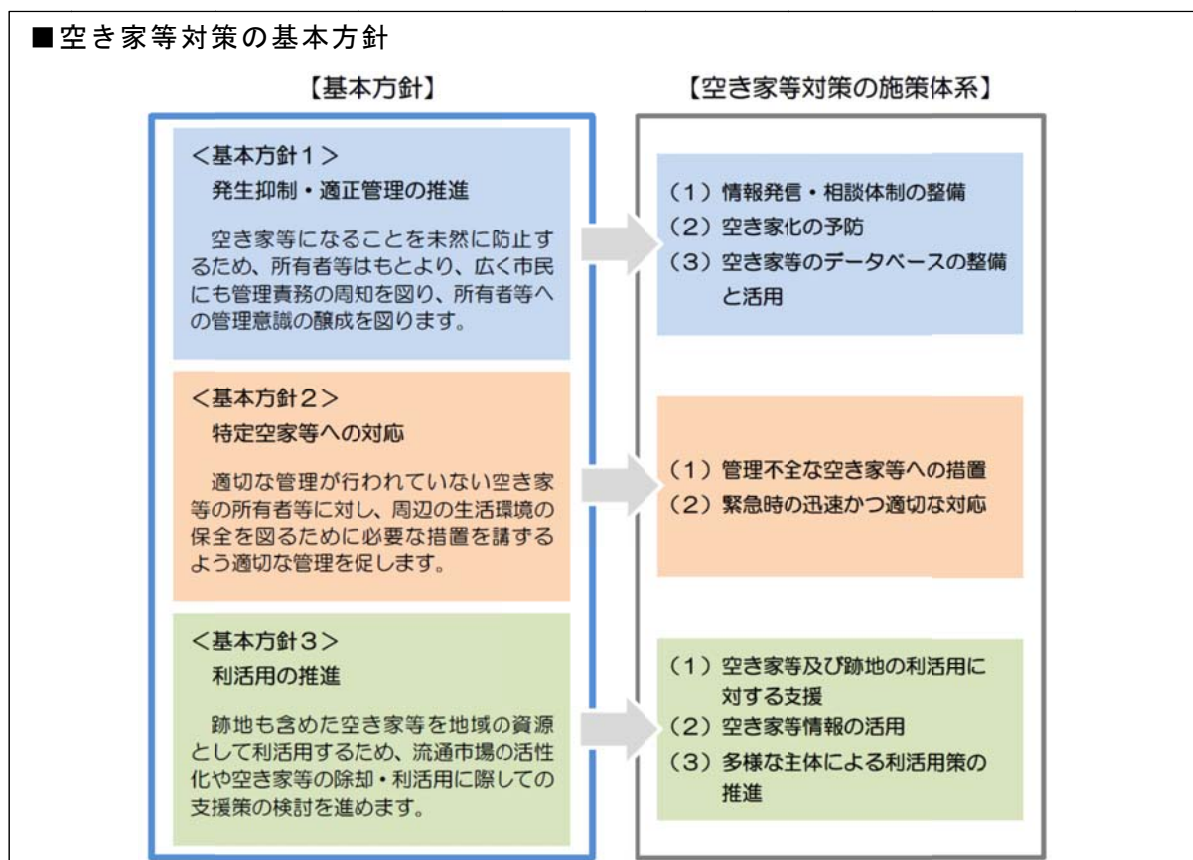
※用途廃止：公営住宅としての使用を止め、除却すること

## ⑬江別市空家等対策計画

2018（平成30）年3月に「江別市空家等対策計画」が策定されています（計画期間は2018（平成30）年度から2023年度）。

この計画の基本方針などについて、以下にまとめます。

### ■空家等対策の基本方針



#### ⑭第2次江別市耐震改修促進計画

2017（平成29）年2月に「第2次江別市耐震改修促進計画」が策定（2018（平成30）年6月改訂）されています（計画期間は2016（平成28）年度から2020年度）。

この計画における施策展開の体系について、以下に抜粋します。



#### ⑮第3期江別市地域福祉計画

2015（平成27）年3月に「第3期江別市地域福祉計画」が策定されています（計画期間は2015（平成27）年度から2019年度）。

この計画における住宅・住環境に関する事項を以下に抜粋します。

**■ 基本施策7-快適に暮らせる生活環境づくり**

**○バリアフリー\*・ユニバーサルデザイン\*の推進**

- ・市は、高齢者や障がいのある方をはじめ、あらゆる市民が安心して快適に地域で生活できるよう、建物や道路・移動手段、情報提供に係るバリアフリーを図るとともに、全ての市民が不自由なく利便性を感じられるよう、ユニバーサルデザインの推進を図ります。

**○地域で安心して暮らせる環境整備**

- ・市民アンケート調査結果においても、地域で暮らしていて、充実してほしいと思うことについては、「災害時の救援体制の整備」について、「家の玄関から公道までの除雪」が多くなっています。
- ・一方、行政による除排雪は幹線道路の確保が最優先となり、個人宅の除排雪までは対応できません。このため、高齢者あるいは障がいのある方の中には、自力で除排雪することが困難な場合も多く、冬季間の通路確保にも支障を来しています。
- ・そのため、市や社会福祉協議会の除雪サービスの実施とともに、身近な地域での支えあいによる対応などもできるような地域づくりを推進します。

## ⑩江別市高齢者総合計画

2018（平成30）年3月に「江別市高齢者総合計画」が策定されています。本計画は「第8期江別市高齢者保健福祉計画」と「第7期江別市介護保険事業計画」（計画期間は2018（平成30）年度から2020年度）で構成されています。

この計画の住宅・住環境に関する事項を以下に抜粋します。

### ■多様な住まい方への支援

持ち家としての住宅や賃貸住宅のほか、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向けの住まいが、地域のニーズに応じて適切に提供される環境の確保について北海道と連携を図っていくほか、空き家の活用等についても住宅施策と連携して努めていきます。

#### ・高齢者住宅等安心確保事業の推進

大麻沢町にある、室内の段差解消や手すり、緊急通報装置の設置等、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を備えた道営の高齢者世話付住宅の居住者に対し、住宅所在市として、生活援助員による生活相談や安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供しています。

#### ・高齢者向け公営住宅の整備

室内の段差解消や手すりの設置など、高齢者やその家族が安心して暮らせるようなユニバーサルデザイン\*の視点に立ち、安心して住み続けることができる住まいづくりを支援します。

#### ・住宅施策との調和

高齢社会における住まいや住環境のあり方などについて、中長期的な視点に立った総合的な住宅施策の指針である「住宅マスタープラン」との調和を図るほか、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標等を定める「高齢者居住安定確保計画」、高齢者の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標を定める「賃貸住宅供給促進計画」との調和を図り、住環境の整備に努めます。

#### ・住環境の整備

高齢者やその家族が安心して暮らせるよう、新設される住宅の整備にあたって、段差解消や手すりの設置等のバリアフリー\*化を推進します。あわせて、バリアフリー構造を有し、安否確認や生活支援サービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」についても、事業者の参入の動向に注視し、北海道とも連携を図りながら、地域のニーズに応じた整備に努めます。

### ■バリアフリーの推進

公共施設や街路のバリアフリー化を進め、高齢者や障がいのある方など、すべての人に優しい街並みづくりをめざします。

#### ・公共施設等のバリアフリー化

高齢社会における生活環境は、ノーマライゼーションの理念に基づき、すべての市民が安心して日常生活を送ることができるものでなければなりません。

今後は、特に車いす等を使用する高齢者の増加が考えられることから、公共施設において、スロープや手すりの設置、トイレの改良などを推進します。

また、高齢者の社会参加の促進やそのための移動を支援するため、エレベーターの設置等による公共施設の改善や公共交通機関利用者の利便性の向上に努め、高齢者が安心して移動できる環境づくりを推進します。

#### ・誰もが利用しやすい道路・公園・緑地などの整備

市では、誰もが利用しやすい道路・公園などの施設整備を進めており、高齢者が楽しみと安らぎを求めて外出する機会が増えることが予想されます。このため、いつでもくつろぐことのできる魅力ある都市環境づくりを推進するとともに、江別の豊かな自然と緑を生かしたうるおいのある都市空間の創出が必要となることから、公園・緑地等の整備や既設公園等の再整備にあたり、常に高齢者の利用に配慮した整備に努めます。



## ⑰障がい者支援・えべつ 21 プラン

2018（平成 30）年 3 月に「障がい者支援・えべつ 21 プラン」が策定されています。

本計画は「第 4 期障がい者福祉計画」（計画期間は 2015（平成 27）年度から 2020 年度）、「第 5 期障がい福祉計画」（計画期間は 2018（平成 30）年度から 2020 年度）、「第 1 期障がい児福祉計画」（計画期間は 2018（平成 30）年度から 2020 年度）の 3 つの計画で構成されています。

この計画における住宅・住環境に関する事項を以下に抜粋します。

### ■基本目標 7：障がいのある方にやさしい生活環境とまちづくりの推進

#### 【基本施策】○障がい福祉事業者、ボランティア団体等との連携

- 防災・安全対策の充実
- 移動・交通対策の推進
- バリアフリー\*のまちづくり

## ⑱江別市子ども・子育て支援事業計画

2015（平成 27）年 3 月に「江別市子ども・子育て支援事業計画」が策定されています（計画期間は 2015（平成 27）年度から 2019 年度まで）。

この計画における住宅・住環境に関する事項を以下に抜粋します。

### ■基本目標 3：「子育てを地域で応援する」まちづくり

#### 【子育てしやすい環境の整備】

##### ○市民協働\*による住環境の整備

子育てしやすい環境を整備する上で、子育てに適した良質な住環境の整備、子どもを安心して育てられる住まいの確保などを進める必要があります。

入居者が安心して暮らせる良質な市営住宅の供給及び子育て世帯向けの入居者募集や優遇措置の継続のほか、子育て世帯向け住宅の支援策の検討など、子育てを応援します。また、子どもが安心して遊べる公園の整備や、冬期間における生活道路の通行確保のため、自治会排雪の促進に努めます。

##### ○公共空間のバリアフリー化などの推進

江別市では「江別市交通バリアフリー基本構想」に基づき、道路等の整備を進めていますが、未整備の特定経路が残っています。今後は、市内各駅周辺（駅前広場、道路等）のバリアフリー化を進め、安全性、快適性の向上を図ります。

学校施設においては、児童生徒のための段差解消を考え改修を進めていますが、車椅子への対応などの要望は多くなっています。そのため、校舎改修・改築時には、バリアフリー化に努めるとともに、改築校の多目的トイレには、ベビーベッド、ベビーチェアなどの設置を検討します。

このように、公共施設などのバリアフリー化を進め、妊産婦や乳幼児を連れた親、高齢者や障がいのある方など、すべての人に優しいまちづくりをめざします。

### ⑭江別版「生涯活躍のまち」構想

2017（平成29）年3月に「江別「生涯活躍のまち」構想」が策定されています。この計画では、江別市の現状や課題を踏まえ、基本的な考え方や効果、モデル地区の選定を示し、江別市における「生涯活躍のまち」の具体的展開と実現に向けて必要な項目などについて定めたものです。

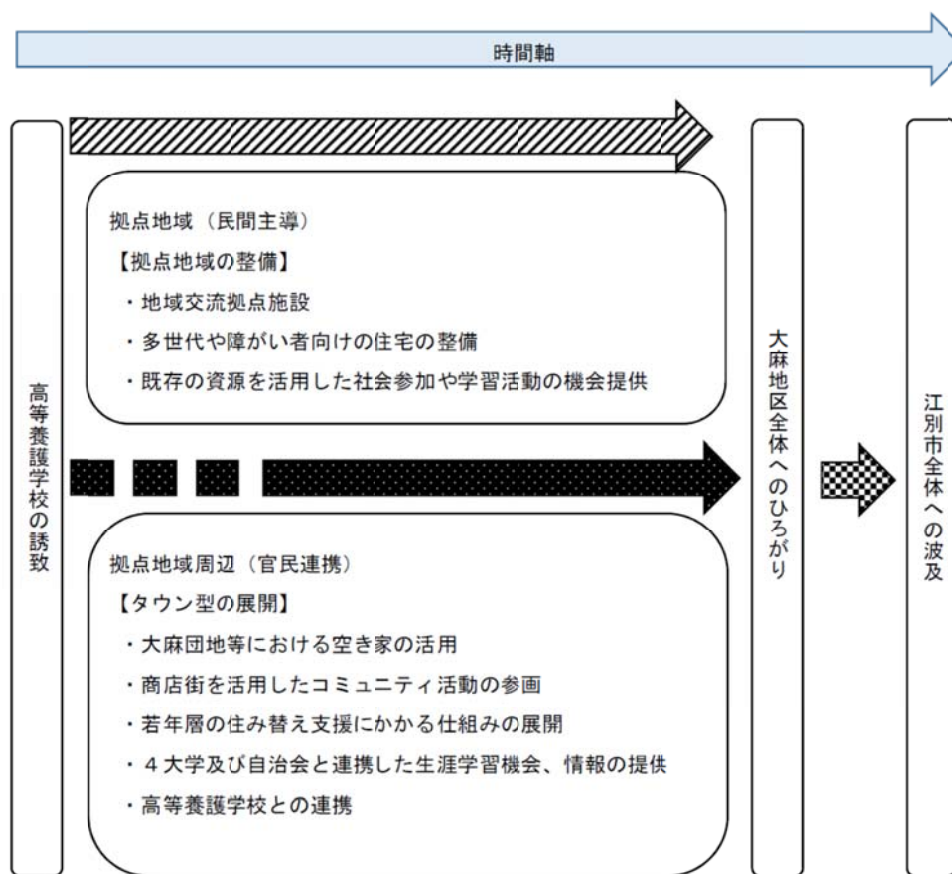
この計画における概要を以下に抜粋します。

#### ■江別版「生涯活躍のまち」のテーマ

江別版「生涯活躍のまち」は、大学や商店街をはじめとする大麻地区全体の資源をうまく活用しながら、市民が生涯にわたって活躍できる仕組みを整え、活力ある地域づくりを行うことを目指します。

「まち全体の資源を活用して、さまざまな市民が活躍できるまち」

#### ■大麻タウン型の展開イメージ



## ⑩江別市地域公共交通網形成計画

2018（平成30）年6月に「江別市地域公共交通網形成計画」が策定されています（計画期間は2018（平成30）年度から2022年度）。

この計画における基本方針を以下に抜粋します。

### ■基本方針

地域公共交通の課題	▶	課題解決に向けた基本方針	▶	施策項目
<b>課題①</b> 公共交通ネットワークの維持・確保	▶	<b>基本方針1</b> 持続可能な公共交通ネットワークの維持・確保に向けた公共交通の利便性・効率性の向上	▶	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バスネットワークの再編</li> <li>・運賃制度の見直し</li> </ul>
<b>課題②</b> 駅を中心としたまちづくりと公共交通の再構築	▶	<b>基本方針2</b> 駅を中心としたコンパクトなまちづくりの推進	▶	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通結節機能の強化</li> </ul>
<b>課題④</b> 公共交通の利用環境の改善	▶	<b>基本方針3</b> 誰もが安心して移動できる環境づくりの推進	▶	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通に関する基本的な情報の整理及び提供</li> <li>・運行情報の提供</li> <li>・待合環境の整備</li> <li>・バス路線の除排雪</li> <li>・子育て世代や高齢者の移動支援</li> </ul>
<b>課題⑤</b> 移動に関する意識	▶	<b>基本方針4</b> クルマに頼りすぎないライフスタイルの推進	▶	<ul style="list-style-type: none"> <li>・モビリティ・マネジメント（MM）の推進</li> </ul>
<b>課題③</b> 行政による支援の必要性	▶	<b>基本方針5</b> 公共交通を支える仕組みづくり	▶	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補助制度の見直し</li> </ul>

## 5. 住民意向の把握

### (1) 調査概要

#### ①調査の対象

- ・対象 : 江別市居住者のうち、無作為に抽出した 1,300 世帯

#### ②配布方法

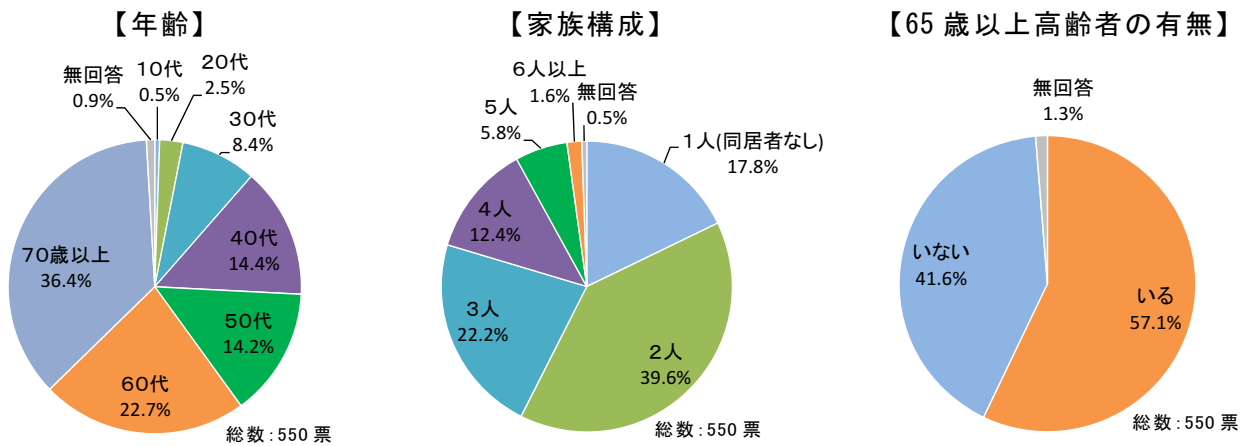
- ・方法 : 郵送配布、郵便回収
  - ・調査票発送 : 2018 (平成 30) 年 7 月 31 日 (火)
  - ・投函締め切り : 2018 (平成 30) 年 8 月 15 日 (水)
  - ※2018 (平成 30) 年 8 月 20 (月) 到着分までを集計対象
- ・配布数 : 1,300 票 (不達による返送 : 8 票)
- ・回収数 : 550 票
- ・回収率 : 42.6% (550/1,292)

## (2) 結果の概要

### ① 回答者の属性・居住の状況について

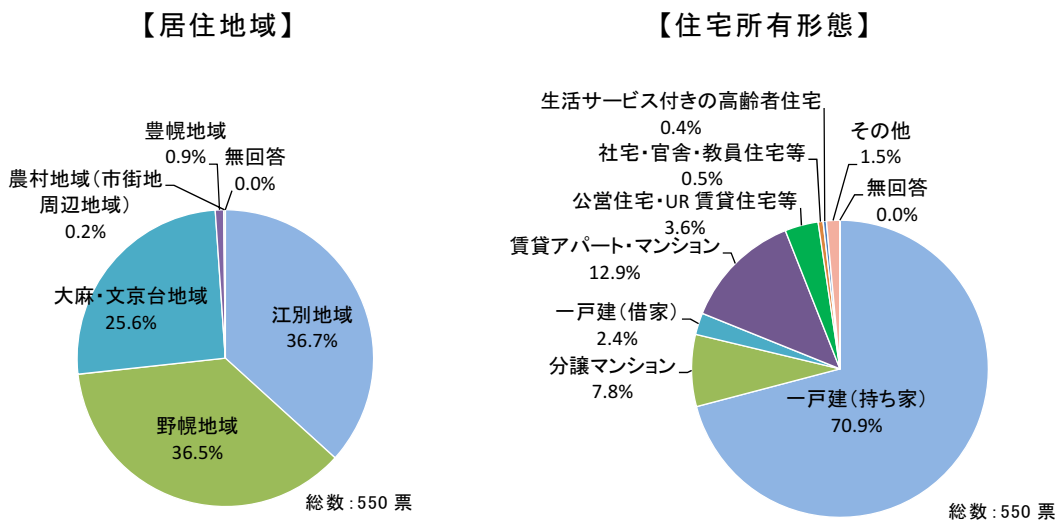
回答者の年齢層は、各年代に分散していますが、中でも「60代（22.7%）」と「70歳以上（36.4%）」が多くなっています。

家族構成は、「1人（17.8%）」、「2人（39.6%）」が多くなっており、また、「65歳以上がいる世帯」は57.1%と半数を超えています。



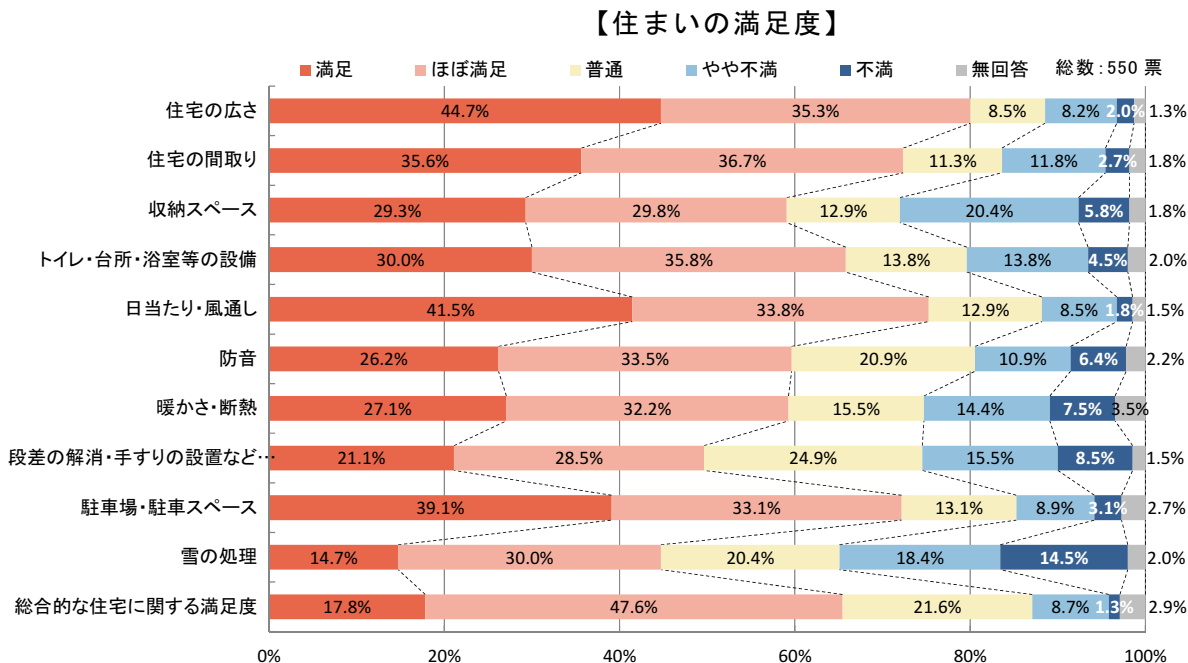
居住地域については、「江別地域（36.7%）」、「野幌地域（36.5%）」、「大麻・文京台地域（25.6%）」となっています。

住宅の所有形態は、「持ち家」が70.9%と最も多くなっています。



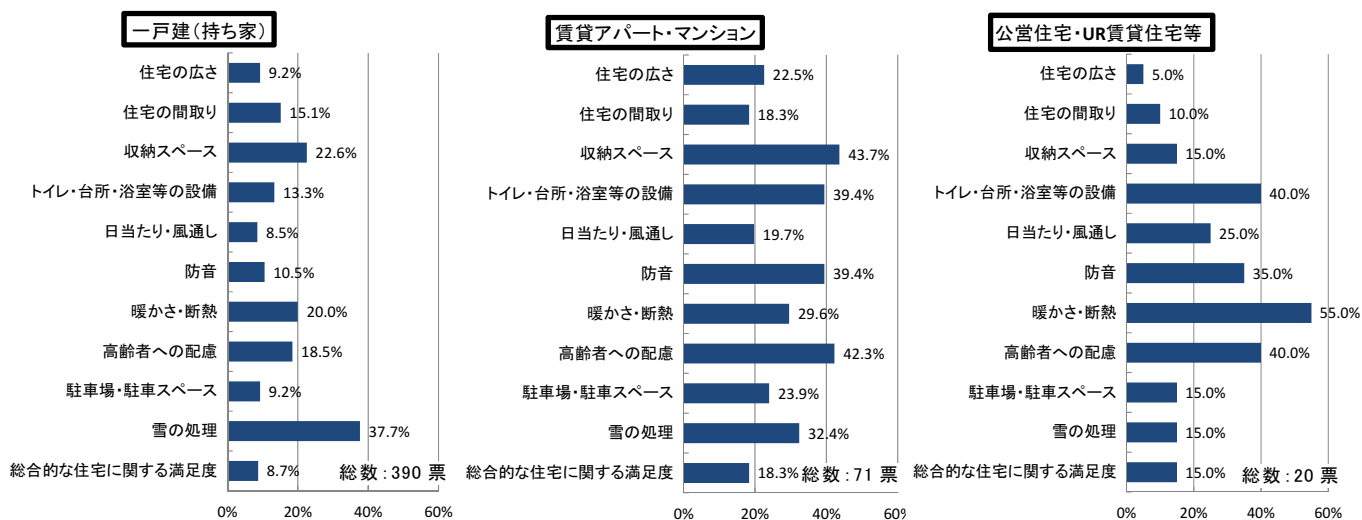
## ②住まいや周辺環境の満足度について

「住まいに関する満足度」について、「住宅の広さ」、「日当たり・風通し」、「駐車場・駐車スペース」などに関しては、満足とする割合が高くなっていますが、一方で不満とする割合が高いのは、「雪の処理」などとなっています。



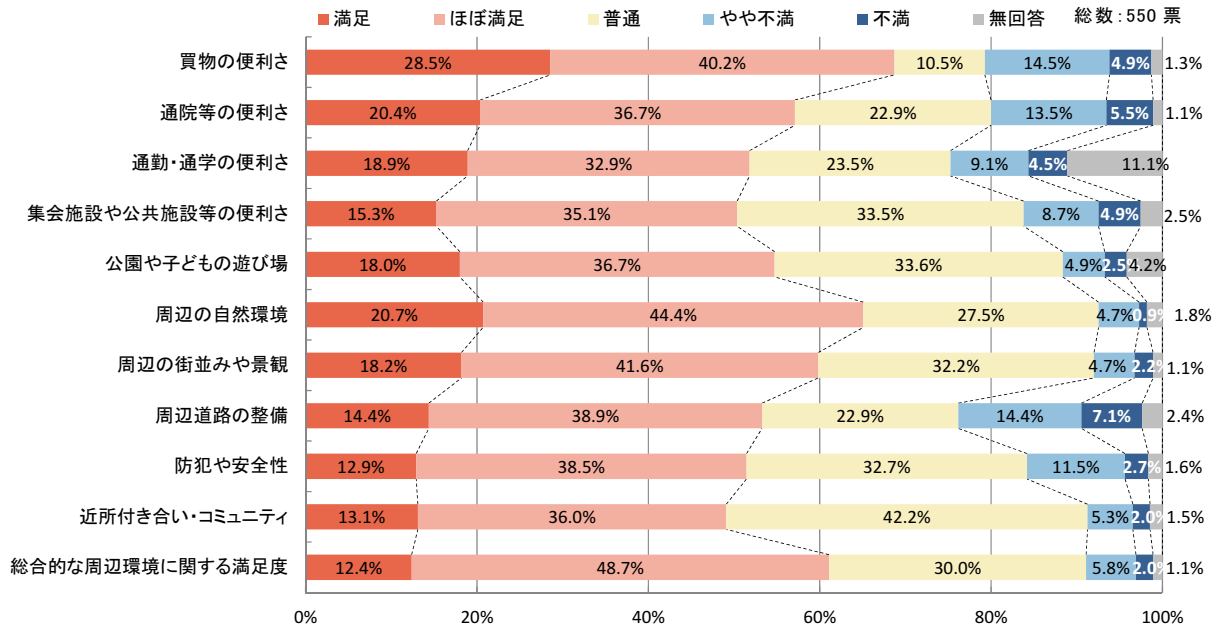
住宅所有形態別に、「不満・やや不満」の高い項目をみると、一戸建については「雪の処理」、賃貸アパート・マンションについては「収納スペース」や「高齢者への配慮」、公営住宅等については「断熱等」・「設備」・「高齢者への配慮」などにおいて不満とする割合が高くなっています。

### 【住宅所有形態別の「不満・やや不満」の割合】



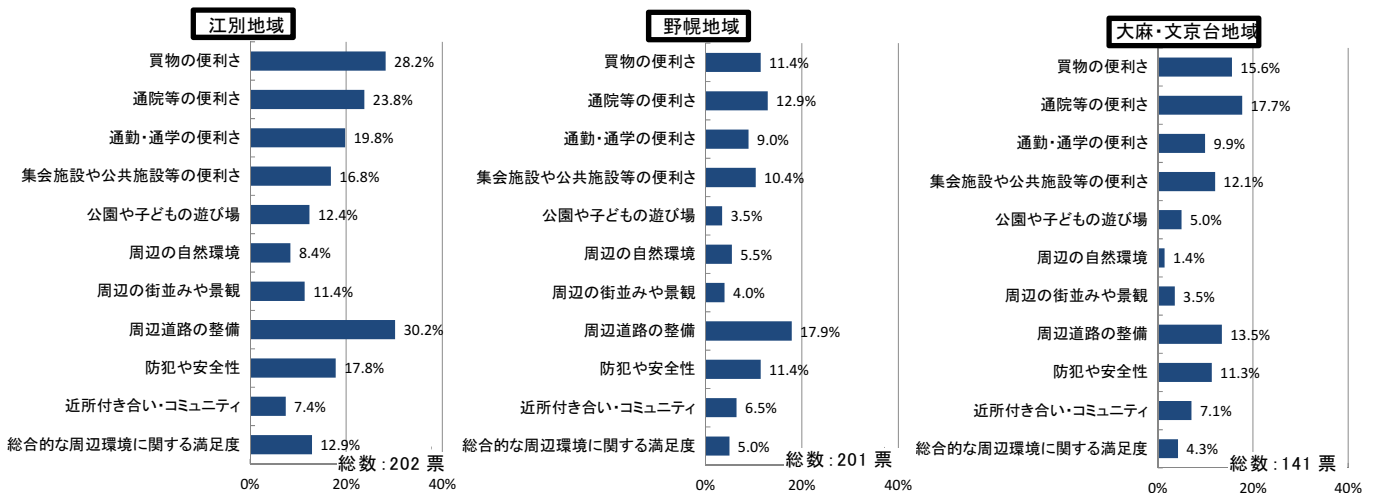
「周辺環境の満足度」について、「買物の便利さ」や「周辺の自然環境」に関しては満足とする割合が高くなっていますが、一方で不満とする割合が高いのは、「周辺道路の整備」などとなっています。

### 【周辺環境の満足度】



居住地域別に「不満・やや不満」の高い項目をみると、江別地域では「周辺道路の整備」や「買物の便利さ」、野幌地域では「道路の整備」、また大麻・文京台地域については、「買物の便利さ」や「通院等の便利さ」などについて不満とする割合が高くなっています。

### 【居住地域別の「不満・やや不満」の割合】



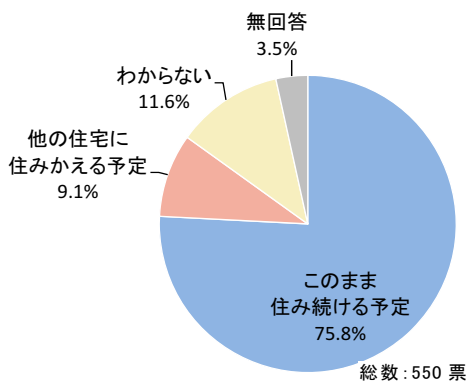
※「豊幌地域（5票回収）」及び「農村地域（1票回収）」においては、回収票数が少なく統計的分析が困難なため、グラフは掲載せず

### ③今後の居留意向について

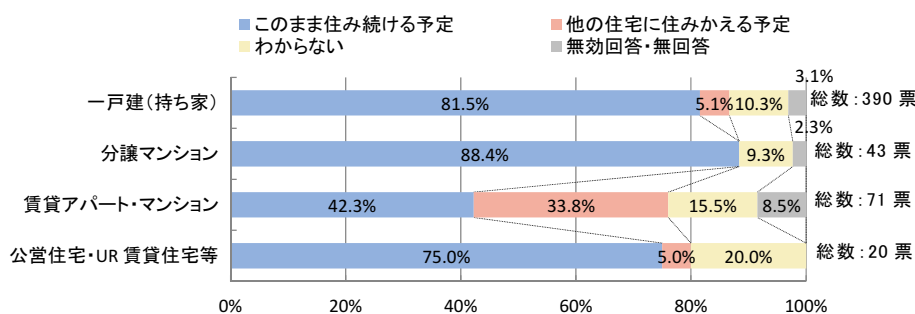
現在の住宅における継続的な居住予定が 75.8%と高くなっており、住み替え予定は 10%未満となっています。

今後の居留意向における住宅所有形態をみると、一戸建・分譲マンション・公営住宅等における住み続け意向割合は高くなってはいますが、一方、賃貸アパート等では 33.8%が住み替える予定とされています。

【今後の居留意向】



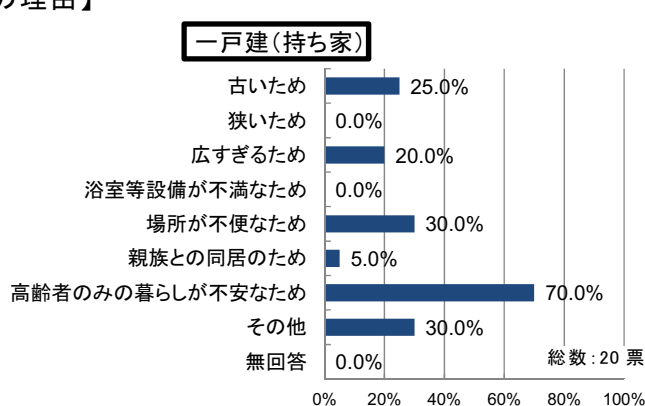
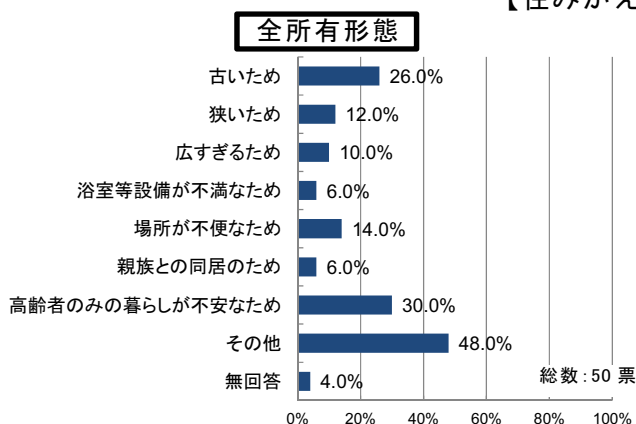
【住宅所有形態別の今後の居留意向】



住みかえ予定世帯においては、その理由として「高齢者のみの生活が不安」を挙げる世帯が最も多くなっています。

所有形態別にみても、一戸建において 70.0%もの世帯が上記理由を挙げています。

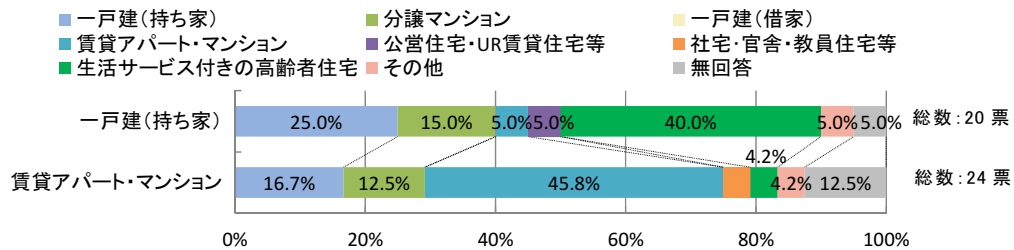
【住みかえの理由】





また、一戸建居住者の住みかえ予定世帯（合計 20 世帯）における、住みかえ先の希望をみると、40.0%が「生活サービス付きの高齢者住宅」となっています。

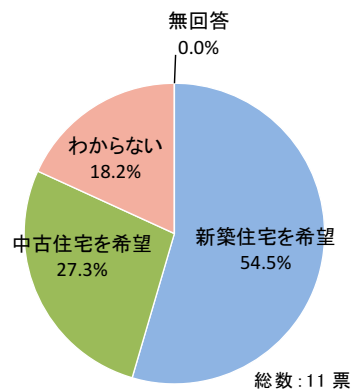
【住みかえ予定世帯の所有形態別住みかえ先】



#### ④新築・中古についての意向

住みかえ先として戸建住宅を希望する世帯（合計 11 世帯）における、新築・中古についての意向をみると、中古住宅の希望も 3 割程度みられます。

【新築・中古についての意向】

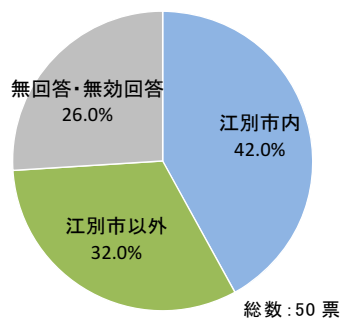


#### ⑤住みかえ希望世帯における住みかえ希望地域

住みかえ先として「江別市内」を希望する世帯は 42.0%となっていますが、一方では「江別市以外」を希望する世帯も 32.0%みられます。

「江別市以外」の内訳としては、「札幌市」（8 票）が最も多くなっています。

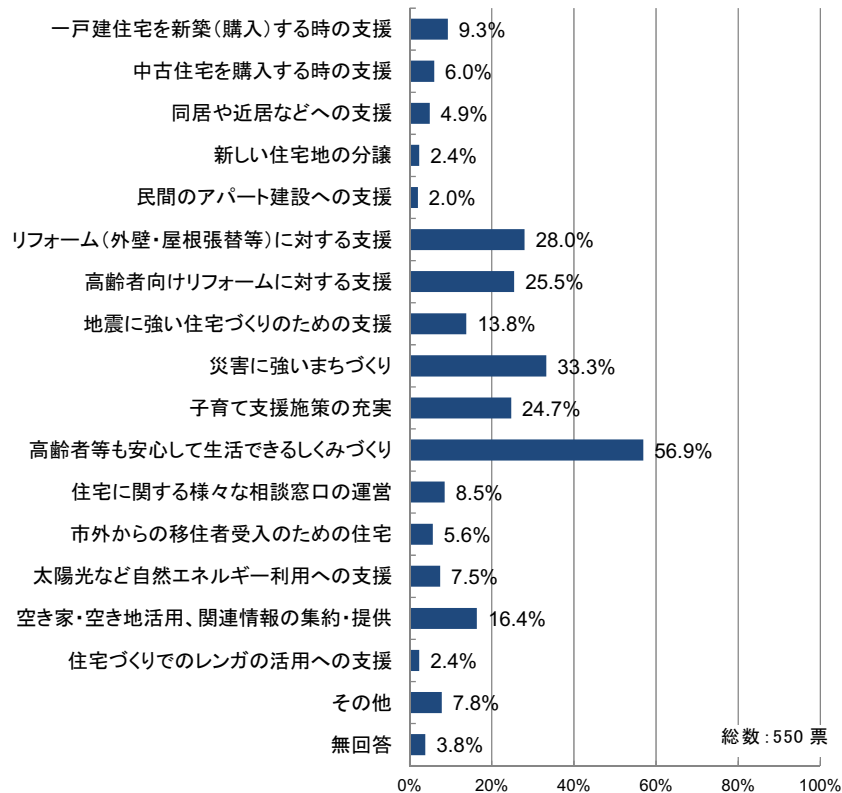
【住みかえ希望世帯における住みかえ希望地域】



## ⑥定住促進に向けた、住宅・住環境に関する取り組みについて

最も多く希望されているのは、「高齢者等も安心して生活できるしくみづくり」であり、次いで「災害に強いまちづくり」などが挙げられています。

### 【定住促進に向けた取り組み】



## 6. 江別市の住宅・住環境を取り巻く課題の整理

### (1) 住宅・住環境に関する課題

#### ①子育て世帯・高齢者世帯など、だれもが安心して住み続けられる住宅・住環境づくり

江別市においては、近年人口の高齢化が進行しており、2015（平成27）年の国勢調査によると、65歳以上の高齢者人口は約27%となっており、その割合は調査年次ごとに増加しています。国立社会保障・人口問題研究所の人口推計（2018（平成30）年3月30日発表）によると、今後とも高齢化率は上昇を続け、2025年では35.6%、2030年では39.0%になると推計されています。

このような中、「えべつ未来づくりビジョン<第6次江別市総合計画>」においては、子どもから高齢者まであらゆる人が健康的に「安心して暮らせるまち」や「子育て支援のまち」が、基本理念として掲げられており、近年策定された国および道の「住生活基本計画」、また、国および江別市の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」においても、増加する高齢者への対応とともに子育て世帯へ配慮した環境づくりの必要性が挙げられています。

上述のような流れを受け、江別市の住宅施策においては「江別市住宅取得支援事業補助金」の運用のもと、2017（平成29）年5月には独立行政法人住宅金融支援機構との協定締結による優遇金利の適用、また、2018（平成30）年度の制度拡大など、高齢者との同居や子育て世帯に対するさらなる支援の充実が図られています。

また、「江別市の住まいに関する市民アンケート調査（2018（平成30）年8月実施）」によると、高齢者のみの暮らしの不安から転居を考えている世帯も多くみられるとともに、今後の住宅施策については、回答者の半数以上が高齢者等も安心して生活できる仕組みを希望しているという結果が示されています。

以上を踏まえ、今後とも、高齢者や障がいのある方、子育て世帯ほか、住宅の確保に配慮を必要とする世帯への対応はもとより、誰もが安心して生活できるよう、地域における支援や助け合いとともに、ユニバーサルデザイン\*の視点を持ちながら、高齢者や障がい者、子育て世帯なども安心して生活できる住宅、各種生活支援サービスの充実などを進めていくことが必要といえます。

## ②江別市への転入促進・定住を支える、良好な住宅・住環境づくり

江別市は、1955（昭和30）年代後期から1965（昭和40）年代にかけて札幌市の人口集中の影響を受けて、まちが発展してきました。

過去一貫して増加基調にあった江別市の人口ですが、国勢調査によると2005（平成17）年をピークに人口は減少に転じている状況です。

また、今後の人口の見通しを検討するために2015（平成27）年に策定された「江別市人口ビジョン」において中長期にわたる人口の将来展望が示されましたが、これによると2040年には102,755人、2060年には85,309人に減少することとされ、今後とも人口減少は進んでいくものと想定されています。

このような中、「江別市まち・ひと・しごと創生総合戦略」においては、基本目標の一つとして「えべつへの新しい人の流れをつくる」を掲げて定住人口の増加を目指しています。

また、江別市の住宅政策においては「江別市住宅取得支援事業補助金」の運用のもと、転入世帯に対する補助金の増額や優遇金利の適用など、定住人口の増加に向けた取り組みを進めており、住民基本台帳によると、ここ数年は社会増となっており人口は下げ止まりをみせている状況にあります。

2018（平成30）年5月に江別市が実施した「江別市転入アンケート調査」によると、江別に住むようになった理由としては、「家族等が住んでいた」ことや「希望する物件があったこと」とともに「交通の利便性の良さ」などが多く挙げられており、江別市への転入・定住促進のために重要なポイントが示唆されています。

※江別市転入者アンケート調査結果：

2017（平成29）年3月1日から2018（平成30）年2月28日までの間に江別市へ転入し、2018（平成30）年4月1日現在で住民登録されている20～40代までの方を対象に実施。配布数2,000件、回収数568件、回収率28.4%

一方、国の住生活基本計画では、今後の持続可能な社会の構築に向けては「持ち家の購入でゴール」といったいわゆる「従来の住宅すごろく」にとどまらない「社会的ストック\*としての住宅」の利活用とともに、「自然災害等に対する安全性の確保」などが位置付けられています。

江別市においては、現在、2018（平成30）年3月に「江別市空家等対策計画」を策定し、これに基づいた空き家等対策とともに、「第2次江別市耐震改修促進計画

（2017（平成29）年2月策定、2018（平成30）年6月改訂）」や「江別市地域防災計画（2018（平成30）年7月）」に基づいた災害に強いまちづくりに向けた取り組みを進めています。

また、「江別市の住まいに関する市民アンケート調査」によると、継続的な居住意向が約8割と高く、また、多くの方が災害に強いまちづくりを希望しているという結果が示されています。

以上を踏まえ、国により提唱されている「新たな住宅循環システム」も見据えた空き家の活用や関連情報の提供もあわせて進め、江別市における移住・定住を進めるための住宅・住環境づくりを行うことが必要といえます。

### ③まちの個性や特性を踏まえた、便利で魅力ある住宅・住環境づくり

江別市は、札幌市に隣接し、鉄道・高速道路・空港などの交通アクセス\*が良好であり、また、日本の三大河川の一つである石狩川、大規模平地林である野幌森林公園が位置しているなど、都市と自然が調和したまちです。

江別市では、良好な自然に抱かれながら利便性の高い暮らしが営まれており、四季折々に美しい風景に彩られた豊かな環境は、大切な地域の財産といえます。

また、江別市はれんがのまちとしても広く名を馳せており、1891（明治24）年に始まったといわれているれんがの生産は、江別市の産業・文化に大きな影響を与えています。

一方、江別市は、地域の歴史・発展の形態・地理的条件などから、「江別市都市計画マスタープラン2014〔改訂版〕」において「江別地域」・「野幌地域」・「大麻・文京台地域」・「豊幌地域」及び「農村地域」と地域区分を設定しています。このような中、大麻地区においては、住みかえ相談や住民が主体となった「まち歩き」が実施されるなど、それぞれの地域の特色を活かした様々な取り組みが行われています。

また、「江別市の住まいに関する市民アンケート調査」によると、江別の大きな特色といえる「自然環境」や「街並みや景観」については、市民からも高い満足度が示されています。

以上を踏まえ、江別市の特性や地域ごとの特色に配慮しながら、自然・文化・コミュニティ\*などを保全・継承していくとともに、まちづくり関連計画における位置づけに基づいて、多様性のある豊かな住宅・住環境づくりを進めていくことが必要といえます。

#### ④多様な主体で進める魅力ある住宅・住環境づくり

江別市では現在、市内事業者との協定締結による高齢者等の見守り活動、「福祉除雪サービス」、「在宅高齢者等給食サービス」、「お元気コール」などの生活支援を実施しています。

また、江別市社会福祉協議会においては、自治会などが中心となった独居高齢者の生活支援「愛のふれあい交流事業」を実施するなど、市民や事業者などの連携による、安心して生活できる環境づくりが進められています。

さらに、「王子ガーデン アカシアの街」や「野幌商店街」の市内2か所における建築協定、「NPO法人えべつ協働ねっとわーく」や「江別地球温暖化協議会」などの活動ほか、多様な分野における市民参加のまちづくりが行われています。

また、江別市内には4つの大学が立地しており、大学との連携により「江別市大学版出前講座」や「大学連携 調査研究事業・学生地域活動支援事業」など、大学との協働\*による取り組みも行われています。

このような実績を踏まえ、今後も将来にわたり住みやすい環境づくりを行っていくために、行政はもとより、市民や地域、事業者や大学など多様な連携・参画を進め、魅力ある住宅・住環境づくりを行っていくことが必要といえます。

#### ⑤公的賃貸住宅における住宅セーフティネット\*の形成

江別市内においては、公的賃貸住宅として市営のみならず道営やUR都市機構による賃貸住宅の供給が行われており、合計約3,500戸が管理・運営されています。

これら公的賃貸住宅は、これまで市民の住生活の安定のため、大きな役割を果たしており、これからも少子高齢化の進展や住宅確保要配慮者への対応など、住宅セーフティネットの中核としての役割を担っていくことが求められます。

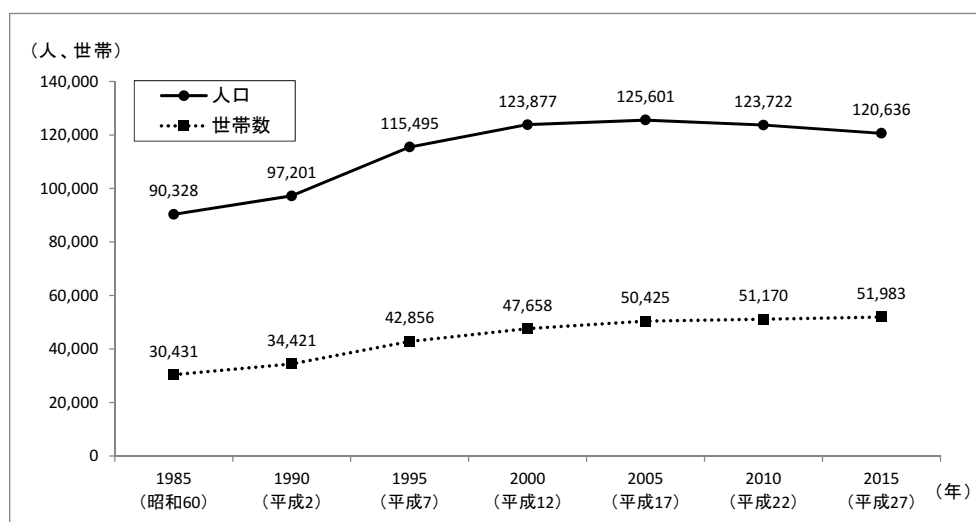
このようなことを踏まえ、市営住宅においては「江別市営住宅長寿命化計画」に基づいた管理・運営を行うとともに、他の公的住宅供給主体との情報共有などの連携により、中長期的な役割を見据えながら、公的賃貸住宅における良質な住宅・住環境づくりを進めていくことが必要といえます。

## (2) 江別市における将来の住宅供給にあたっての考え方

江別市における人口・世帯数の推移は以下の様な状況であり、人口については2015（平成17）年から減少傾向にあります。世帯数についてはその傾きが鈍化しつつも微増している状況です。

「江別市人口ビジョン」において示されている様に、人口については将来的にも減少が見込まれていますが、世帯数に関しては、上述より当面は現状値程度で推移するものと考えられます。

表 江別市の人口・世帯数の推移（国勢調査）



また、江別市における住宅所有形態別世帯数の推移は次のようになっており、直近年においては、持ち家割合が増加している状況がみられます。

表 江別市の住宅所有形態別世帯数（国勢調査）

年	1995 (平成7)	2000 (平成12)	2005 (平成17)	2010 (平成22)	2015 (平成27)
住宅に住む一般世帯 (割合)	42,164 100.0%	47,068 100.0%	50,020 100.0%	50,812 100.0%	51,512 100.0%
持ち家 (割合)	25,658 60.9%	30,043 63.8%	31,769 63.5%	31,977 62.9%	33,688 65.4%
公営借家等 (割合)	3,425 8.1%	3,504 7.4%	3,624 7.2%	3,452 6.8%	2,845 5.5%
民営借家 (割合)	11,211 26.6%	11,610 24.7%	12,956 25.9%	13,029 25.6%	13,179 25.6%
給与住宅 (割合)	1,402 3.3%	1,223 2.6%	1,026 2.1%	726 1.4%	607 1.2%
間借り (割合)	468 1.1%	688 1.5%	645 1.3%	1,628 3.2%	1,193 2.3%

目標年次における住宅所有形態別世帯数については、当面現状の割合程度での推移を想定しつつも、持ち家取得支援策の効果による借家から持ち家への移行、また、住宅セーフティネット\*として、道営住宅やUR賃貸住宅の動向を踏まえた市営住宅の役割等を勘案するなど総合的な視点に基づきながら、各所有関係のバランスを踏まえた適切な住宅供給を誘導していきます。

## 7. 江別市住生活基本計画の基本方針

### (1) 基本理念・基本目標

前計画である「江別市住宅マスタープラン（2009（平成21）年5月）」においては、「誰もが安心して住み続けられる江別市の住まいづくり」を基本理念とした住宅・住環境づくりを進めることとされています。

また、基本理念を実現するための基本目標としては、以下の3つが掲げられています。

- ①すべての人が安全に安心して暮らせる住宅づくり
- ②个性的で多様性のある住環境づくり
- ③みんなで助け合う地域社会づくり

江別市においては、将来的な人口減少や少子高齢化の進行等の社会経済状況においても、高い定住意向を踏まえ、恵まれた生活環境や自然環境のなかで今後とも住み続けることのできる環境づくりが重要と考えられます。

このため、本計画においても、基本理念・基本目標は前計画と同様として、各種住宅施策の展開を図っていくこととします。

### <江別市住生活基本計画 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

(基本目標)

- ①すべての人が安全に安心して暮らせる住宅づくり
- ②个性的で多様性のある住環境づくり
- ③みんなで助け合う地域社会づくり



## ＜基本目標 1＞すべての人が安全に安心して暮らせる住宅づくり

すべての市民が安全に安心して江別市に住み続けるため、子どもから高齢者、障がいのある方まで、すべての人が家族構成、身体状態、ライフスタイルに応じ、必要とする住宅に暮らせるよう、ユニバーサルデザイン\*の視点に立つとともに、住宅ストック\*の活用を図りながら、将来にわたって良質な資産となるような住宅づくりを目指します。

＜基本目標 1＞を支える基本施策は、以下のとおりです。

- 1) 江別市内における定住促進
- 2) 少子高齢社会に対応した住宅づくり
- 3) 安心で快適な住宅ストックの確保と活用

## ＜基本目標 2＞個性的で多様性のある住環境づくり

市民が、ライフスタイルや価値観に応じて暮らし、江別市に住む誇りが感じられるよう、まちづくりや基盤整備との連携を進めるとともに、江別市固有の自然環境や地域資源、また、市内の各地域の個性を活かした多様性のある住環境づくりを目指します。

＜基本目標 2＞を支える基本施策は、以下のとおりです。

- 1) まちづくりと連携した住環境づくり
- 2) 地域特性を活かした住環境づくり

## ＜基本目標 3＞みんなで助け合う地域社会づくり

多様な主体との連携とともに、誰もが地域で助け合い、住みなれた地域で暮らし続けられるとともに、必要な住まいに関する情報が提供され、安心感の感じられる地域社会づくりを目指します。

＜基本目標 3＞を支える基本施策は、以下のとおりです。

- 1) 支え合いと連携・協働\*の推進
- 2) 多面的な情報提供と相談機能の充実

■「江別市住生活基本計画」における施策体系

基本理念	基本目標	基本施策	個別施策	主な施策
<p>誰もが安心して 住み続けられる 江別市の住まいづくり</p>	<p>1. すべての人が 安全に安心して暮らせる 住宅づくり</p>	<p>1) 江別市内における定住促進</p> <p>2) 少子高齢社会に対応した住宅づくり</p> <p>3) 安心で快適な住宅ストック*の確保と活用</p>	<p>①まちの活力の維持向上に資する、定住人口の確保</p> <p>①高齢者や障がいのある方が安全に安心して暮らせる住宅づくり</p> <p>②安心して子どもを産み育てられる住宅づくり</p> <p>①地震に強い住宅づくり</p> <p>②空き家等の活用による新たな住宅循環システムづくり</p> <p>③自然環境・室内環境への配慮</p> <p>④住宅セーフティネット*を担う公的賃貸住宅の適正管理</p>	<p>横断的かつ総合的な定住促進策の推進 住宅取得の支援等に関する取り組みの実施</p> <p>福祉や高齢者等に関する計画・施策との連携 親世帯と子世帯の同居・近居住宅取得、同居リフォーム支援等に関する取り組みの実施 サービス付き高齢者向け住宅など、多様なニーズへの対応 ユニバーサルデザイン*の視点に立った住宅づくり</p> <p>子育て等に関する計画・施策との連携 子育て世帯の住宅取得の支援等に関する取り組み</p> <p>耐震診断や耐震改修に関する取り組みの実施</p> <p>「江別市空家等対策計画」に基づいた、空き家等の有効活用</p> <p>地球温暖化の防止対策の普及など、省エネルギーの推進 シックハウス*防止に向けた、化学物質の発散量が少ない建材の使用</p> <p>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</p>
	<p>2. 個性的で多様性のある 住環境づくり</p>	<p>1) まちづくりと連携した住環境づくり</p> <p>2) 地域特性を活かした住環境づくり</p>	<p>①市街地整備や都市計画との連携</p> <p>②コンパクトなまちづくり*の推進</p> <p>③大規模住宅団地の再生</p> <p>①れんがを活用したまちづくり</p> <p>②緑豊かで潤いのあるまちづくり</p> <p>③地域ごとの特性を踏まえた住環境づくり</p>	<p>用途地域や地区計画など関連する都市計画制度との連動 居住環境の向上に資する基盤整備との連動</p> <p>「えべつ未来づくりビジョン&lt;第6次江別市総合計画&gt;」での位置づけを受けた、コンパクトなまちづくりの推進</p> <p>大麻団地における住みやすい環境づくりの推進</p> <p>公共施設などにおけるれんがの活用 民間におけるれんがの活用の促進</p> <p>江別らしい景観づくりの推進 未建築住宅地について、草刈りなど敷地の適正管理についての指導</p> <p>江別市都市計画マスタープランにおける位置づけなど、地域の特性を踏まえた住環境づくり</p>
	<p>3. みんなで助け合う 地域社会づくり</p>	<p>1) 支え合いと連携・協働*の推進</p> <p>2) 多面的な情報提供と相談機能の充実</p>	<p>①民間事業者や関連団体との連携</p> <p>②大学との連携</p> <p>③保健・福祉施策との一体的推進</p> <p>④安全で快適なまちづくり</p> <p>①住まいに関する幅広い分野の情報発信・連携</p> <p>②空き家等に関する情報発信</p> <p>③認知度向上に向けた情報発信</p> <p>④新たな住まい方に関する情報収集</p>	<p>民間の有するノウハウの活用・知識の共有 民間事業者・関連団体との連携</p> <p>多様な場面での大学との連携</p> <p>福祉関連団体、施設の活用 地域、住民等の協力</p> <p>「防災あんしんマップ」の普及と、高齢者など要支援者の援助 防災関連計画を踏まえた自主防災組織の充実 市民協働による雪対策の充実</p> <p>既存住宅の維持管理に向けた情報発信 様々な住宅施策や他の関連機関等における情報の提供・紹介 北海道が進めている「きた住まいる」等との連携 高齢者・子育てなど、福祉・保健施策に関する情報発信</p> <p>「江別市空家等対策計画」に基づいた情報発信</p> <p>定住人口・交流人口の増加に向けたシティプロモート*の推進</p> <p>リバースモーゲージ、コーポラティブハウジング、コレクティブハウジングなど、新たな住まい方に関する情報収集など</p>

## 8. 施策の展開方向

### (1) 基本目標 1－すべての人が安全に安心して暮らせる住宅づくり

#### 〔基本施策 1-1〕 江別市内における定住促進

##### 1) 展開方向

江別市の有する交通利便性ほか生活環境の優位性を活かし、現在の居住者においては今後とも住み続けられるように、また、近隣のまちからの転入も促しながら、まちの活力の維持向上に資する定住人口を確保していきます。

##### 2) 個別施策

#### ① まちの活力の維持向上に資する、定住人口の確保

江別市における住民基本台帳ベースの総人口は、2017（平成 29）年 10 月 1 日現在で 118,979 人であり、その後 2018（平成 30）年 8 月 1 日現在では 119,018 人、同 9 月 1 日現在では 118,961 人と、ほぼ横ばいで推移しており、近年行っている子育て支援施策や住宅の新築等に対する助成制度などの取り組みが一因となっているものと考えられます。

また、2018（平成 30）年 5 月に江別市が実施した「江別市転入者アンケート調査結果」によると、転入前の居住地は札幌市が 46.2%、家族構成は夫婦と子どもが 44.3%、年代は 20 代と 30 代が 70.8%となっています。なお、転入した理由については、家族・親戚・知人が住んでいたから、希望する物件（土地・戸建・マンション・賃貸など）があったから、通勤・通学などで交通の便が良いから、就職・転勤・進学先が近いため、などが多くなっている状況にあり、今後の転入促進にあたってのポイントが示唆されています。

まちの活力の維持・向上のためには、定住人口の確保を進めていくことが重要な要素の一つと考えられます。今後とも、横断的かつ総合的な視点を持って、庁内における企画・福祉やまちづくりなど関連部署とのより一層の連携を図り、利便性の高い生活環境づくりに向けた取り組みを進めていくとともに、定住人口促進に資する関連事業の市内や近隣市町村への P R や活用促進を行っていきます。

#### ■ 主な施策

- 横断的かつ総合的な定住促進策の推進
- 住宅取得の支援等に関する取り組みの実施

## 〔基本施策 1-2〕 少子高齢社会に対応した住宅づくり

### 1) 展開方向

少子高齢社会に対応する住宅づくりを目指し、高齢者、障がいのある方、子育て世帯など、市民誰もが安心して暮らせるユニバーサルデザイン\*の視点に立った住宅づくりを進め、江別市における定住を支えていきます。

### 2) 個別施策

#### ① 高齢者や障がいのある方が安全に安心して暮らせる住宅づくり

住民基本台帳（2018（平成 30）年 9 月 1 日）によると、江別市内における 65 歳以上の高齢者は 35,355 人であり、総人口 118,961 人のうちの 29.7%を占めています。

これに加え、今後 10 年間で高齢者となる現在 55 歳から 64 歳の方が 17,268 人（55～59 歳：8,405 人、60～64 歳：8,863 人）となっており、総人口の 14.5%を占めています。

また、国勢調査（2015（平成 27）年 10 月 1 日）によると、65 歳以上の高齢者のいる一般世帯は 20,841 世帯であり、一般世帯総数 51,905 世帯の約 4 割を占めています。このうち単身世帯は 5,849 世帯（一般世帯総数の 11.3%）、夫婦のみ世帯は 7,937 世帯（同 15.3%）となっています。

なお、障がいのある方については、江別市には 7,390 人（2017（平成 29）年 障がい者手帳所有者数）おり、そのうち身体に障がいのある方は 5,441 人いる状況です。

高齢者や障がいのある方も住み慣れた住宅で、いつまでも安心して暮らしていただけるために、介護保険制度や障がい福祉制度等を活用した生活支援を行うとともに、「江別市住宅取得支援事業」による親世帯と子世帯の同居・近居住宅取得、同居リフォーム等の活用も進めながら、福祉施策等と住宅施策との連動により、ユニバーサルデザインの視点に立って、ソフト・ハード面を合わせた施策展開を進めていきます。

また、高齢化が進み一人暮らしになっても江別市内に住み続けられるように、近年立地が進んでいるサービス付き高齢者向け住宅などの事業者の動向にも注視しながら、高齢社会における多様な住宅ニーズへの対応を検討していきます。

#### ■ 主な施策

- 福祉や高齢者等に関する計画・施策との連携
- 親世帯と子世帯の同居・近居住宅取得、同居リフォーム支援等に関する取り組みの実施
- サービス付き高齢者向け住宅など、多様なニーズへの対応
- ユニバーサルデザインの視点に立った住宅づくり

## ②安心して子どもを産み育てられる住宅づくり

住民基本台帳（2018（平成30）年9月1日）によると、1歳未満の新生児が624人います。また、1,2歳の乳児が1,474人、3～5歳の幼児が2,549人、6～11歳の小学生が5,665人、12～14歳の中学生が3,008人、15～17歳の高校生が3,436人います。これらの子どもの数は、総数で16,756人になります。

また、国勢調査（2015（平成27）年）によると、18歳未満の子どものいる一般世帯数は10,200世帯であり、一般世帯総数（51,905世帯）の2割近くを占めています。

「江別市転入者アンケート調査結果」からは、子育て世帯が転入世帯の多くを占めている状況がみられます。このようなことから、現在実施している育児相談や家庭訪問による子育てに関する助言などを今後とも継続していき、住宅施策とともに福祉施策などソフト施策との連動を進めるとともに、「江別市住宅取得支援事業」などの多子世帯への住宅支援も進めながら、安心して子どもを産み育てられる住宅づくりを進めていきます。

### ■主な施策

- 子育て等に関する計画・施策との連携
- 子育て世帯の住宅取得の支援等に関する取り組み

## 〔基本施策 1-3〕 安心して快適な住宅ストック\*の確保と活用

### 1〕 展開方向

国における「住生活基本計画（2016（平成28）年3月）」や「北海道住生活基本計画（2017（平成29）年3月）」においては、「耐震性にも配慮した質の高い住宅ストックの確保」や「資産として次の世代に継承されていく新たな住宅循環システムの創出」などが位置付けられています。

このような中、江別市においては、「江別市空家等対策計画」の策定のもと既存ストックの流通促進や、「第2次 江別市耐震改修促進計画」の策定による耐震化の促進、また、市営住宅ほかの公的賃貸住宅においては、住宅セーフティネット\*としての役割のもと、その管理・運営が行われています。

今後においても、地域の生活を支える社会資本の一つとしての住宅の役割を踏まえながら、空き家等の流通促進とともに、次の世代に継承できる良質な住宅ストックの構築を進めていきます。

### 2〕 個別施策

#### ①地震に強い住宅づくり

2011（平成23）年3月の東日本大震災や2016（平成28）年4月の熊本地震、また、道内において2018（平成30）年9月6日の未明に発生した平成30年北海道胆振東部地震など、近年は今まで想定されていなかった地震が全国各地で起こり得る状況であり、地震への対策が全国的な課題となっています。

こうしたことを受け、江別市においては、「第2次 江別市耐震改修促進計画」を策定し、住宅の耐震化率の向上（目標 95%）に向けて取り組んでいます。

この計画に基づく、「江別市木造住宅耐震改修等補助金」などによる木造住宅の耐震診断・補強設計・耐震改修工事費用への補助の活用により、地震に強い住宅づくりを進めていきます。

#### ■主な施策

- 耐震診断や耐震改修に関する取り組みの実施

## ②空き家等の活用による新たな住宅循環システムづくり

全国的な人口減少や少子高齢化による家族構成の変化等を背景として、近年増加傾向にある空き家等への対策のため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定、公布（2014（平成26）年11月）されました。

また、国の「住生活基本計画（2016（平成28）年3月）」や「北海道住生活基本計画（2017（平成29）年3月）」においては、「中古住宅について、良質な住宅ストック\*として次の世代に継承されていく新たな流れ」の創出が位置付けられています。

このような中、江別市においては、「江別市空家等対策計画」を策定し、空き家等対策の取り組むべき方向性について基本的な考え方を示しています。

この計画に基づき、空き家等及び跡地の利活用に対する支援、空き家等情報の活用、また、多様な主体による利活用策の推進とともに、必要に応じ所有者に対して適正管理を働きかけていきます。

### ■主な施策

- 「江別市空家等対策計画」に基づいた、空き家等の有効活用

## ③自然環境・室内環境への配慮

地球温暖化への対応やエネルギー資源の有効活用について近年関心が高まりを見せていることを背景に、住宅分野においてもさまざまな省エネルギー技術が開発され、今後ともその動きは加速されることが予想されています。

一方、環境問題に対しては、市民や住宅事業者においても、それぞれの立場で取り組んでいくことも必要といえます。住まい方による冷暖房エネルギーの抑制や、住宅本体の省エネルギー性能の向上、建設廃棄物のリサイクル対策（再資源化、再利用、長期利用ほか）などとともに、環境への負荷が少ない生活スタイルの実現に向けて、ごみリサイクル出前講座の開催や、生ごみ堆肥化づくりの推進も行っています。

また、建設資材に含まれる化学物質の発散によるシックハウス\*を予防するため、化学物質の発散量が少ない建材の使用を進めるとともに、関連する情報を市民に提供し、安全な室内環境の住宅の確保を図ります。

### ■主な施策

- 地球温暖化の防止対策の普及など、省エネルギーの推進
- シックハウス防止に向けた、化学物質の発散量が少ない建材の使用

#### ④住宅セーフティネット\*を担う公的賃貸住宅の適正管理

現在、江別市内の公的賃貸住宅として、市営住宅が1,203戸、道営住宅が1,368戸、UR賃貸住宅が976戸、合計3,547戸が維持・管理されています（2018（平成30）年3月末現在）。

これら公的賃貸住宅は、住宅を市場において確保することが難しい住宅確保要配慮者にとって、安心して暮らせるための住宅セーフティネットとして重要な役割を担っており、今後少子高齢化が進行する中において、このような役割はより一層高まっていくものと考えられます。

このような中、江別市においては、「江別市営住宅長寿命化計画」の策定を行い、これに基づき弥生団地の長寿命化型改善や新栄団地の建替整備などを進めています。

今後とも公的賃貸住宅における住宅セーフティネットとして役割を十分に踏まえ、中長期的な視点を持ちながら、各事業主体との情報共有や連携により適正かつ計画的な整備・管理を進めていきます。

また、今後の市営住宅の建替にあたっては、「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針（2018（平成30）年8月）」に基づき、ユニバーサルデザイン\*の導入を図っていくとともに、小規模世帯向け住宅や子育て世帯向け住宅など、多様な居住者ニーズへの対応を行っていきます。

##### ■主な施策

- 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



## (2) 基本目標 2－個性的で多様性のある住環境づくり

### 〔基本施策 2-1〕 まちづくりと連携した住環境づくり

#### 1) 展開方向

江別市のまちづくりについては、1944(昭和 19)年に都市計画区域を指定した後、1970(昭和 45)年には市街化区域及び市街化調整区域を指定し、現在の市街地の基盤ができました。あわせて、用途地域などの地域地区の指定、土地区画整理事業などの市街地開発事業の実施、道路・公園・下水道などの都市基盤の整備により、良好なまちが形成され現在に至っています。

今後においても、上述した経緯を踏まえ既存の都市基盤を活用し、「江別市都市計画マスタープラン 2014[改訂版]」などのまちづくり関連計画との整合を図りながら、まちづくりと連動した利便性の高い住環境づくりを進めていきます。

#### 2) 個別施策

##### ①市街地整備や都市計画との連携

今後とも安心して快適な住環境づくりを進めていくため、用途地域や地区計画、開発行為、土地区画整理事業など都市計画制度等の総合的な活用とともに、引き続き道路・公園・下水道など、居住環境の向上に資する都市基盤整備の充実を図り、都市計画と連動した住みやすい住環境づくりを推進します。

##### ■主な施策

- 用途地域や地区計画など関連する都市計画制度との連動
- 居住環境の向上に資する基盤整備との連動

## ②コンパクトなまちづくり\*の推進

人口減少や高齢化の進展、地球環境問題など、わが国を取り巻く課題に対応していくことを目的に、国により「国土のグランドデザイン 2050 (2014 (平成 26) 年 7 月)」が策定されました。

このデザインの中で、今後のまちづくりのキーワードとして、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう「コンパクトなまちづくり」を進めていくことの重要性が述べられています。

江別市においても、「えべつ未来づくりビジョン<第 6 次江別市総合計画>」において、「様々な機能が集積する鉄道駅周辺を中心に、それぞれの地域との連携を図るコンパクトなまちづくり」といった記載がなされているなど、「コンパクトなまちづくり」は、江別市のこれからのまちづくり全体において考慮すべき重要な事項とされています。

### ■主な施策

- 「えべつ未来づくりビジョン<第 6 次江別市総合計画>」での位置づけを受けた、コンパクトなまちづくりの推進

## ③大規模住宅団地の再生

札幌市に隣接する大麻地区では、札幌圏の住宅需要に対応するため、1964 (昭和 39) 年から戸建て住宅、公的賃貸住宅を主体とする大規模住宅団地が計画的に開発整備されてきました。

近年、大麻団地においては、住宅の老朽化が進行しており、また、住民の高齢化と人口の減少、あわせて地域商店街や自治会活動などの活力の低下なども懸念され、大麻地区のまちづくりを進めるうえで大きな課題となっています。

一方、大麻地区においては、北海道札幌盲学校跡地を活用した「江別版『生涯活躍のまち』構想」の策定のもと、サービス付き高齢者向け住宅や福祉施設、市民と入居者との交流施設が計画されています。

また、「住みかえ相談窓口」による地域における定住支援も進められています。

大麻地区においては、これまでの実績を活かしながら、新たな取り組みの推進も図っていくとともに、大麻団地については、地域住民や地権者の意向を尊重しつつ、高齢者を含む多様な世代が安心して暮らしていけるような地域コミュニティ\*が持続し、発展する団地への再生を目指します。

### ■主な施策

- 大麻団地における住みやすい環境づくりの推進

## 〔基本施策 2-2〕 地域特性を活かした住環境づくり

### 1〕 展開方向

江別市は、豊かな農地や森林などに囲まれた中に市街地が位置しているなど、自然資源に恵まれたまちといえます。また、江別市は古くかられんがのまちとして、その文化や歴史が現在まで引き継がれています。

江別市の市街地形態を俯瞰すると、その発展経緯などから鉄道駅等を中心に数か所に市街地に分かれており、それぞれの個性を活かしたまちが形成されていることも江別市の大きな特徴の一つと言えます。

このような江別市固有の自然・歴史また市街地形成など、まちのアイデンティティ\*を大切にされた住環境づくりを進めていきます。

### 2〕 個別施策

#### ①れんがを活用したまちづくり

江別市においては、明治期に、建築不燃外壁材の供給を目的として野幌地区の粘土を活用したれんが工場が開設されました。江別市は、その後、1950（昭和 25）年の道立工業試験場野幌窯業分場の設置を経て、れんがや農業用土管・セラミックブロックなどの製造が行われた、北海道のれんが発祥の地の一つです。

現在も市内には、れんがを外装材にした戸建住宅や市営住宅、公共施設、バス待合所などがあり、地域の歴史風土に根ざした都市景観や街並みを形成しています。

また、江別市においては、れんが造りの「旧ヒダ工場」を利用した商業施設への転換への支援などを行っており、市民活動としても、「NPO 法人えべつ協働ねっとわーく」におけるれんがを含めたまちの文化の継承活動等が行われているなど、行政と市民が一体となって、江別固有のれんがの保存・活用に向けた取り組みが進められています。

このような実績を十分に活用しながら、れんが活用に関する意識啓発ほか、れんがを活用したまちづくりを推進しています。

#### ■主な施策

- 公共施設などにおけるれんがの活用
- 民間におけるれんがの活用の促進

## ②緑豊かで潤いのあるまちづくり

江別市は、市街地周辺に野幌森林公園と石狩川を有し、自然が身近に親しめるなど良好な環境にあり、これらを活かしながら、市内の幹線道路の緑化、公園緑地の計画的な整備、住宅地における緑の確保等により、緑豊かな都市づくりを進めてきました。

さらに、江別市では現在、「王子ガーデン アカシアの街」および「野幌商店街」の2か所の建築協定が締結されており、あわせて、「花のある街並みづくり」など市民等との協働\*による美しい都市景観づくりや、環境に優しい地域社会の形成に向けたえべつ地球温暖化対策地域協議会による「えべつ環境広場」の開催などが行われています。

今後とも、「江別市緑の基本計画」、「江別市景観形成基本計画」などの計画に基づきながら、公共による緑化推進と、市民による住宅の緑づくり・花づくりを一体的に進め、緑豊かで潤いのある街並みづくり、住宅地づくりを推進していきます。

また、江別市は、都市計画の区域区分（市街化区域の線引き）と開発行為等により計画的に住宅地が供給されてきた都市です。そのため、市街地に大規模な空地はないものの、宅地分譲され、上下水道、電気等が供給された整備済みの宅地でありながら、地権者の都合により住宅が建築されていない宅地（未建築住宅地）や住宅の老朽化に伴い廃屋化されたままの敷地が散見されます。

これら未建築宅地等は、周辺が完全に市街化しているため、雑草の繁茂により害虫の発生や防犯上の危惧も指摘されていることから、「江別市空き地の環境保全に関する条例（1984（昭和59）年4月）」に基づき、地権者に対し適切な維持管理を求めます。

### ■主な施策

○江別らしい景観づくりの推進

○未建築住宅地について、草刈りなど敷地の適正管理についての指導

### ③地域ごとの特性を踏まえた住環境づくり

江別市の市街地は、歴史・発展の形態・地理的条件などから、「江別市都市計画マスタープラン 2014 [改訂版]」において、「江別地域」・「野幌地域」・「大麻・文京台地域」及び「豊幌地域」の4つに分けてられており、それぞれの土地利用（住宅地）の方針が以下の様に定められています。

「江別市住生活基本計画」においては、これらの土地利用の方針に基づきながら、地域の特性を踏まえた住環境づくりを進めていきます。

#### ■江別地域

- ・未利用地の有効活用に努め、戸建住宅、中高層住宅、生活利便施設等が調和した一般住宅地を形成します。
- ・地区核周辺などの一般住宅地では、市立病院、公園、福祉施設、教育施設等の機能や駅周辺の利便性を活かしたまちなか居住を推進します。
- ・ゆめみ野、萌えぎ野などの土地区画整理事業により造成された住宅地をはじめとする専用住宅地は、未利用宅地への住宅建築の誘導に努め、戸建住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成します。

#### ■野幌地域

- ・未利用地の有効活用に努め、戸建住宅、中高層住宅、生活利便施設が調和した一般住宅地を形成します。
- ・中心市街地周辺の一般住宅地では、公民館、市民体育館、情報図書館などの機能や駅周辺の利便性を活かしたまちなか居住を推進します。
- ・新栄台やあさひが丘などの土地区画整理事業により造成された住宅地をはじめとする専用住宅地は、未利用宅地への住宅建築の誘導に努め、戸建住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成します。

#### ■大麻・文京台地域

- ・大麻地域の閑静な専用住宅地や野幌森林公園に隣接する文京台地域の専用住宅地は、未利用宅地への住宅建築の誘導に努め、戸建住宅を中心としたゆとりある緑豊かな住宅地を形成します。
- ・空き家の有効活用や住みかえなどによる住環境の活性化は、市民協働\*の観点から、市民、事業者、自治会、大学や NPO 法人などで構成されるまちづくり活動組織などにより取組を行い、空き家対策などの今後のモデルケースとして進めます。
- ・文京台地域における大麻駅周辺及び国道 12 号の後背地は、地域の高齢化や近年の学生居住者の減少、多様な生活形態などを考慮し、地域の考えを踏まえながら、戸建住宅、中高層住宅、生活利便施設などが調和した、野幌森林公園の入口にふさわしい魅力ある一般住宅地と文教地区の形成をめざします。

#### ■豊幌地域

- ・豊幌駅周辺の住宅地は、戸建住宅中心の専用住宅地とし、未利用宅地の住宅建築を促進するとともに、良好な住環境や、都市と農村の交流、農村地区との隣接などの農のある暮らしが活かされる住環境の形成をめざします。
- ・農とのふれあいのある住環境形成のため、引き続き地区計画制度によるゆとりある良好な住環境を維持するとともに、グリーン・ツーリズムの推進による土地利用について検討し、周辺農地と調和した自然豊かな住環境の形成を推進します。

#### ■主な施策

- 江別市都市計画マスタープランにおける位置づけなど、地域の特性を踏まえた住環境づくり

### (3) 基本目標3－みんなで助け合う地域社会づくり

#### 〔基本施策3-1〕 支え合いと連携・協働\*の推進

##### 1) 展開方向

だれもが住みやすい住生活の実現に向けては、行政のみならず、市民・事業者などの様々な主体との連携・協働が必要不可欠といえます。

江別市では、公的賃貸住宅の供給に関しては、市のみならず、北海道・UR都市機構と複数の事業主体が担っていること、また、福祉や子育て・建築・デザインなどの学部・学科を有する複数の大学が立地していることも、まちの特色として考えられます。

江別市の住生活においては、これらの複数の住宅供給主体や大学などとの連携を広く進めていくことにより、行政だけでは実現できない相乗効果を発現していくことが期待できることから、市民と多様な主体が支え合い連携・協働し、豊かな住宅・住環境づくりを行っていきます。

##### 2) 個別施策

###### ① 民間事業者や関連団体との連携

建築着工統計調査によると、江別市における新設住宅の着工戸数は堅調な状況といえます。このような住宅需要を支えていくために、地域の建設業や不動産業など事業者は重要な役割を担っているものといえます。

江別市民の住宅に関する需要や関連する相談に応えるために、江別市の気候特性や住宅づくりに関するノウハウを持つ地域の工務店などの事業者とともに、(一社)江別建設業協会、江別不動産協会、(一社)、北海道建築士会札幌支部や(一社)北海道建築指導センターなどとの連携を行い、セミナー開催や講習会なども含めて住まいづくりの知識の共有・連携を図っていきます。

あわせて、民間事業者による良質な宅地開発の促進や、空き家の活用・中古住宅市場の活性化に向けて、建設事業者と不動産事業者が連携した中古リノベーション\*住宅の流通の促進、また、社会福祉法人との連携による「江別版『生涯活躍のまち』構想」の推進ほか、多様な連携を図っていきます。

###### ■ 主な施策

- 民間の有するノウハウの活用・知識の共有
- 民間事業者・関連団体との連携

## ②大学との連携

江別市には、現在「北翔大学」、「札幌学院大学」、「酪農学園大学」、「北海道情報大学」と4つの大学が立地しており、市民向けの公開講座やセミナーも行われています。

また、江別市では、「大学連携 調査研究助成事業」や「大学連携 学生地域活動支援事業」により、大学や学生による研究や地域活動に対して助成を行っており、対象となるテーマの中に「住みよいまちづくり」に関する調査研究や「地域福祉」に関する地域活動事業を設定しています。

今後も、高等教育機関が集積立地する江別の特性を十分に活かし、住宅・住政策の検討・立案等に当たっては、大学の持つ幅広い知見を活かして進めていきます。

### ■主な施策

#### ○多様な場面での大学との連携

## ③保健・福祉施策との一体的推進

少子高齢化が進展する中、江別市内において高齢者をはじめだれもが住み続けられるまちにしていくためには、行政のみならず、関連団体や事業者、自治会や市民などの協力が必要不可欠といえます。

現在、江別市においては、市内に4か所立地している「老人憩の家」の運営とともに、67ある（2018（平成30）年4月1日現在）高齢者クラブでの多様な交流活動への支援を行っています。

また、江別市社会福祉協議会においては、自治会が中心となった独居高齢者の生活支援「愛のふれあい交流事業」の実施のほか、多様なボランティア活動の支援、市内の児童・生徒を対象とした福祉体験の場と機会の提供など、様々な福祉活動が行われています。

住民が安全に安心して住み続けるためには、このような住民が交流し、集う場や機会の確保が重要といえます。

今後も、既存の取り組みを基礎としながら、ふれあいのある地域社会づくりを目指して、高齢者や障がいのある方が自宅や地域で自立した生活ができるよう、関連団体や関連事業者、市民などが連携し、福祉・保健施策の一体的な推進により、安心して生活できる環境づくりを行っていきます。

### ■主な施策

#### ○福祉関連団体、施設の活用

#### ○地域、住民等の協力

#### ④安全で快適なまちづくり

近年、異常気象による大雨など自然災害が全国各地で頻発しています。

江別市においては、「江別市地域防災計画」とともに、避難所・浸水想定区域・防災情報など、災害時に備えた情報や事前の対策について掲載した「防災あんしんマップ」の作成を行っています。

現在、この「江別市地域防災計画」に基づいて、研修会等を通じた自主防災組織の組織強化が行われており、あわせて、地域の自治会等により災害時の要支援者の支援に向けて、平時から見守り活動が行われています。

また、雪の多い江別市における冬期間の快適な生活に向け、自治会が中心となって行う生活道路の排雪に対する「自治会排雪支援制度」とともに、高齢者世帯などに対する「福祉除雪サービス」や「除雪派遣サービス」等が実施されています。

このように、平時から災害に備えた取り組みを進めるとともに、災害発生時における日常生活面での助け合い、また、「防災あんしんマップ」などについて広く普及を図ることにより、防災面でも安全なまちとしていくとともに、住宅の玄関回りや住宅回りの除排雪については、市民・事業者・行政の協働\*のもと、冬期の住環境の向上につながるような工夫に努め、高齢者等の住まいにおける除排雪については、福祉施策と連携するなど助け合いの視点における取り組みを推進していきます。

#### ■主な施策

- 「防災あんしんマップ」の普及と、高齢者など要支援者の援助
- 防災関連計画を踏まえた自主防災組織の充実
- 市民協働による雪対策の充実



## 〔基本施策 3-2〕 多面的な情報提供と相談機能の充実

### 1) 展開方向

多様な世帯が安心して住み続けられるまちづくりを進める上で、様々な観点からの江別の住宅・住環境に関する幅広い情報提供が必要不可欠といえます。

住宅の維持管理のための情報、住宅に関する既存施策のPR、北海道ほか関連機関と連携した情報発信、また、高齢者・子育てなどの福祉・保健に係る情報提供を多面的に展開していくとともに、相談機能の充実を図っていきます。

### 2) 個別施策

#### ①住まいに関する幅広い分野の情報発信・連携

住み慣れた住宅を長期間、安全に使い続けるためには、建物構造、高齢者対応、日射や積雪による外装材の劣化の抑制、地震などに対する安全性などの知識が重要です。

戸建住宅に関する新築・リフォームフェアなどの各種イベント時などにおいて、適宜関連情報の提供を行っていくとともに、マンションに関しては、北海道が作成している「マンション管理ガイドブック 改訂版（2015（平成27）年3月）」とともに、「マンション管理基礎セミナー（北海道マンション管理士会）や「マンション管理士（マンション管理センター）」など、必要な情報を提供していきます。

北海道においては、住宅ポータルサイト\*「きた住まいるランド」が運営されています。「きた住まいる」とは、良質な住宅づくりに関する事業者の登録や、その住宅に関する情報を保管・提供していく制度です。

この「きた住まいるランド」をはじめとして、住まい全般に関する情報提供・相談を実施している（一財）北海道建築指導センター、住まいのあんしん総合サイト（国土交通省）などの関連機関の情報について紹介していきます。

また、江別市では現在、高齢者向け住宅に関する情報を掲載した「高齢者向け住まいの情報冊子」を作成・配布しています。このパンフレットの活用とともに、育児相談や家庭訪問等の中で適宜実施している、乳幼児を持つ家庭に対する事故防止対策の相談や助言など、高齢者・子育てなどの福祉・保健施策に関連する情報発信や連携も促進していきます。

#### ■主な施策

- 既存住宅の維持管理に向けた情報発信
- 様々な住宅施策や他の関連機関等における情報の提供・紹介
- 北海道が進めている「きた住まいる」等との連携
- 高齢者・子育てなど、福祉・保健施策に関する情報発信

## ②空き家等に関する情報発信

江別市では、「江別市空家等対策計画」を策定し、「1. 発生抑制・適正管理の推進」、「2. 特定空家等への対応」、「3. 利活用の推進」の3つを基本方針として、総合的な空き家対策に取り組んでいます。

今後とも、本計画に基づいて空家等対策協議会での議論を進めながら、適宜関連情報の提供を行い、法務・不動産団体等の相談窓口の紹介、売却や賃貸等の中古住宅の流通促進に向けた取り組みなどを推進していきます。

### ■主な施策

- 「江別市空家等対策計画」に基づいた情報発信の推進

## ③認知度向上に向けた情報発信

「えべつ未来づくりビジョン〈第6次江別市総合計画〉」においては、市民が暮らしやすくいつまでも住み続けたいと思えるまちづくり、また、江別市に住んでいない人でも住んでみたいと思えるようなまちづくりを基本に取り組んでいくこととし、基本理念の柱を掲げています。

この位置づけに基づき、江別市の豊かな自然環境や交通アクセス\*の優位性、豊かな農畜産物やれんがなどの歴史的産業、子育て支援や教育環境など、様々な江別市の魅力を道内外に広く発信していきます。

これにより江別市の認知度を向上させるとともに、より効果的に定住人口、交流人口の増加を図るため、市民や企業、大学などが一体となって情報を発信するシティプロモート\*を推進します。

### ■主な施策

- 定住人口・交流人口の増加に向けたシティプロモートの推進

#### ④新たな住まい方に関する情報収集

高齢化の進展やライフスタイルの多様化などに伴い、住宅・住環境に関するニーズが今後とも変化していくことが予想されます。

誰もが住み続けられる住宅・住環境づくりのために、リバースモーゲージ、コーポラティブハウジング、コレクティブハウジングなど、新たな住まい方に関する情報収集などを行っていきます。

※リバースモーゲージ

高齢者が不動産を担保に金融機関から資金を借入れ、住宅改善費や生活費にあて、限度額に達したとき、あるいは死亡したときに不動産を処分して一括返済する方式。安定した老後生活の確保に向け有効な手段として期待されている

※コーポラティブハウジング

自ら居住するための住宅を建設しようとする人が、組合を結成し、協同して事業計画を定め、土地取得、住宅設計、工事発注を行い、住宅を取得し、管理していく方式

※コレクティブハウジング

食事サービスや集会、趣味などのための共同利用施設をもつ集合住宅で、あらゆる家族形態に開かれた居住形式

#### ■主な施策

- リバースモーゲージ、コーポラティブハウジング、コレクティブハウジングなど、新たな住まい方に関する情報収集など

## 9. 本計画の実現に向けて

### (1) 市民・事業者・行政による連携・協働\*の推進

本計画の実施にあたっては、市民・事業者・行政がそれぞれの役割分担のもと、相互に連携・協働して、江別市民の豊かな住生活を実現することが重要です。

#### ①市民が主役の住宅づくり

江別市住生活基本計画は、江別市の住宅の目標像と住宅施策の基本方針を示したものであり、その理念、目標を実現するためには、市民が良質な社会的資産としての住まいづくりに理解を示し、主体的に住宅建設やリフォーム、地域との交流を行うことを通し、自らが江別市の住宅・住環境・地域社会づくりの主役となることが求められます。

#### ②事業者の意識啓発

住宅づくりは、住宅設計技術者、施工業者である工務店やハウスメーカー、不動産会社など住宅に関連する事業者、在宅福祉など住まい関連の居住サービスを提供する事業者などの活動や技術開発、情報提供も不可欠です。

事業者は、市民の住宅に対するニーズに応じていくため、江別市にふさわしい住宅供給やサービスを提供できるよう、より一層の信頼関係を基盤とし、良質な住宅の供給や技術力の向上などを通して、豊かで快適な居住環境づくりを行っていくことが求められます。

#### ③市と市民、事業者、関係機関などとの連携

市は、国や北海道ほか関係機関による住まいに関する幅広い情報の提供や、住宅セーフティネット\*としての市営住宅の運営・管理を行うことを通し、市民の住まいに関する多様なニーズに応えるとともに、よりよい住まいづくりに向け市民と連携し、住まいづくりに関する意識の醸成を図ります。

事業者に対しては、行政が持つ住宅情報を適切に提供することにより、事業者の意識啓発や技術力の向上を図ります。

また、庁内関連部局と一層の連携を図るとともに、国や北海道及び関係機関などとの密な連携により、住宅を取り巻く法制度、事業手法の拡充や関連情報の提供を働きかけます。

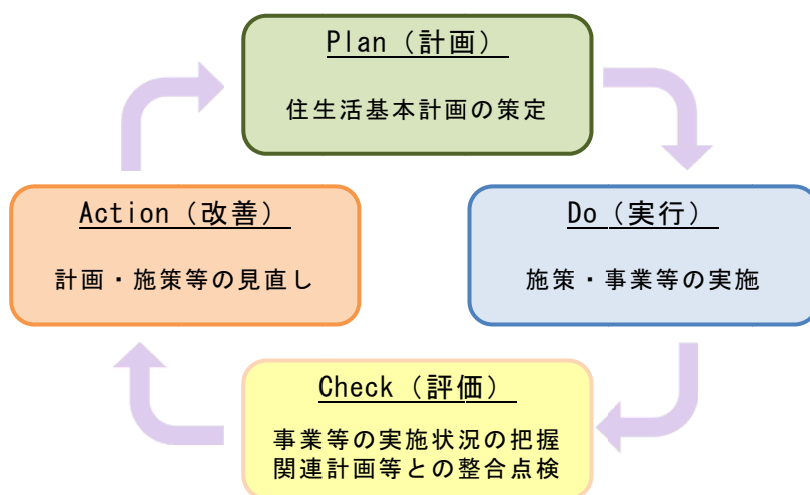
## (2) 進行管理

住生活基本計画に定める各種施策の実現に向けては、社会経済情勢の変化を見極めながら、長期的な見通しに立って取り組む必要があり、実施過程を明らかにしながら適切な政策判断を行う必要があります。

そのため、持続的な住宅・住環境づくりという視点に立ち、幅広い分野にわたる関連施策・事業等の実施状況を都度把握していくとともに、上位・関連計画の策定・改定等を踏まえ、必要に応じて適宜内容を反映していくなど、PDCA サイクル\*手法による計画の進行管理を行っていきます。

一方、市民や事業者は、行政との協働\*のもと住宅・住環境づくりに参加することを通じて、行政が実施する住宅・住環境づくりの実施状況について把握・チェックし、自らの活動の見直しや行政への見直しの提言を行っていくことが求められます。また、行政は、市民や事業者による提言を踏まえ、行政が実施する住宅・住環境づくりや、市民主体の住宅・住環境づくりについても見直していく必要があります。

図 PDCAサイクルによる進行管理のイメージ





# 資料編

1. 江別市住生活基本計画検討委員会 . . . . . 77
2. 江別市の住まいに関する市民アンケート調査 . . . . . 80
3. 用語集 . . . . . 100





# 1. 江別市住生活基本計画検討委員会

## ■江別市住生活基本計画検討委員会設置要綱

平成30年 5月18日市長決裁

(設置)

第1条 江別市の住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくため、江別市住宅マスタープランを見直し、策定する江別市住生活基本計画（仮称）（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、江別市住生活基本計画検討委員会（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意見交換を行う。

- (1) 江別市の住宅施策課題に関すること。
- (2) 計画の基本となる方針に関すること。
- (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10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) 市民
- (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、平成30年 5月18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。

## ■江別市住生活基本計画検討委員会委員名簿

選出区分ごと50音順

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
学識経験者	2	中田 雅美	札幌学院大学	副委員長
関係団体	3	石崎 昭仁	(一社)江別建設業協会	
関係団体	4	伊藤 武	江別市自治会連絡協議会	
関係団体	5	小林 好子	江別不動産業協会	
関係団体	6	桜田 峰子	(一社)北海道建築士会札幌支部	
関係団体	7	田原 久美子	江別市社会福祉協議会	
市民	8	中井 和夫	市民公募	
市民	9	西町 なつみ	市民公募	
その他市長が必要と認める者	10	工藤 省吾	北海道石狩振興局産業振興部建設指導課	

■江別市住生活基本計画検討委員会開催経緯

回	開催日／場所	議事
第1回	平成30年7月23日(月)／ 江別市民会館 2階 21号室	(1)「江別市住生活基本計画」の策定について (2)策定作業の流れについて (3)現況・関連計画等について (4)市民アンケート調査について
第2回	平成30年9月27日(木)／ 江別市教育庁舎 1階 大会議室	(1)「5.住民意向調査」・「6.江別市の住宅・住生活を取り巻く課題の整理」について (2)「7.江別市の住生活基本計画の基本方針」・「8.施策の展開方向」・「9.本計画の実現に向けて」について
第3回	平成30年10月29日(月)／ 江別市教育庁舎 1階 大会議室	(1)「江別市住生活基本計画(素案)」について
第4回	平成31年1月23日(水)／ 江別市教育庁舎 1階 大会議室	(1)「江別市住生活基本計画(案)」に対する意見募集の結果と市の考え方について (2)「江別市住生活基本計画(案)」について

■「江別市住生活基本計画(案)」に対する意見募集の結果

期間	意見の件数
平成30年11月27日(火) ～ 平成31年1月8日(火)	2件

## 2. 江別市の住まいに関する市民アンケート調査

### 1. 回答者の属性と住まいの状況

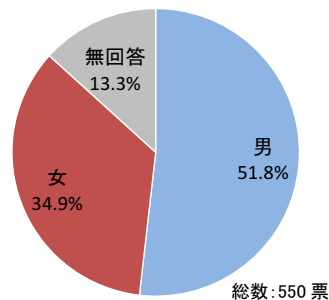
#### 問1 回答者の属性

##### (1) 性別・年齢

①男 ②女

・「男」が51.8%、「女」が34.9%となっている。

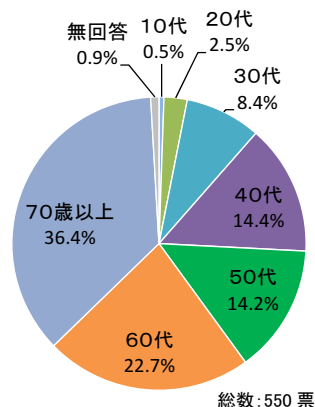
設問	回答数	割合
男	285	51.8%
女	192	34.9%
無回答	73	13.3%
計	550	100.0%



①10代 ②20代 ③30代 ④40代  
⑤50代 ⑥60代 ⑦70歳以上

・最も比率が高いのが「70歳以上」であり、36.4%を占めている。次いで「60代」(22.7%)、「40代」(14.4%)となっている。

設問	回答数	割合
10代	3	0.5%
20代	14	2.5%
30代	46	8.4%
40代	79	14.4%
50代	78	14.2%
60代	125	22.7%
70歳以上	200	36.4%
無回答	5	0.9%
計	550	100.0%

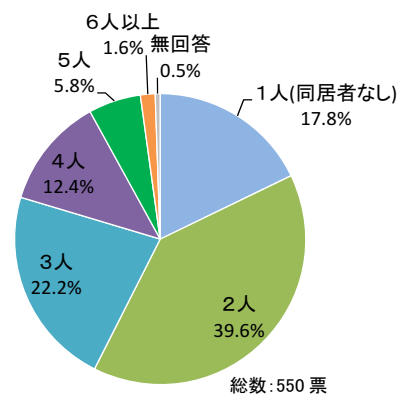


##### (2) 家族構成

①1人(同居者なし) ②2人 ③3人  
④4人 ⑤5人 ⑥6人以上

・最も比率が高いのが「2人」であり39.6%を占めている。次いで「3人」(22.2%)、「1人(同居者なし)」(17.8%)となっている。

設問	回答数	割合
1人(同居者なし)	98	17.8%
2人	218	39.6%
3人	122	22.2%
4人	68	12.4%
5人	32	5.8%
6人以上	9	1.6%
無回答	3	0.5%
計	550	100.0%







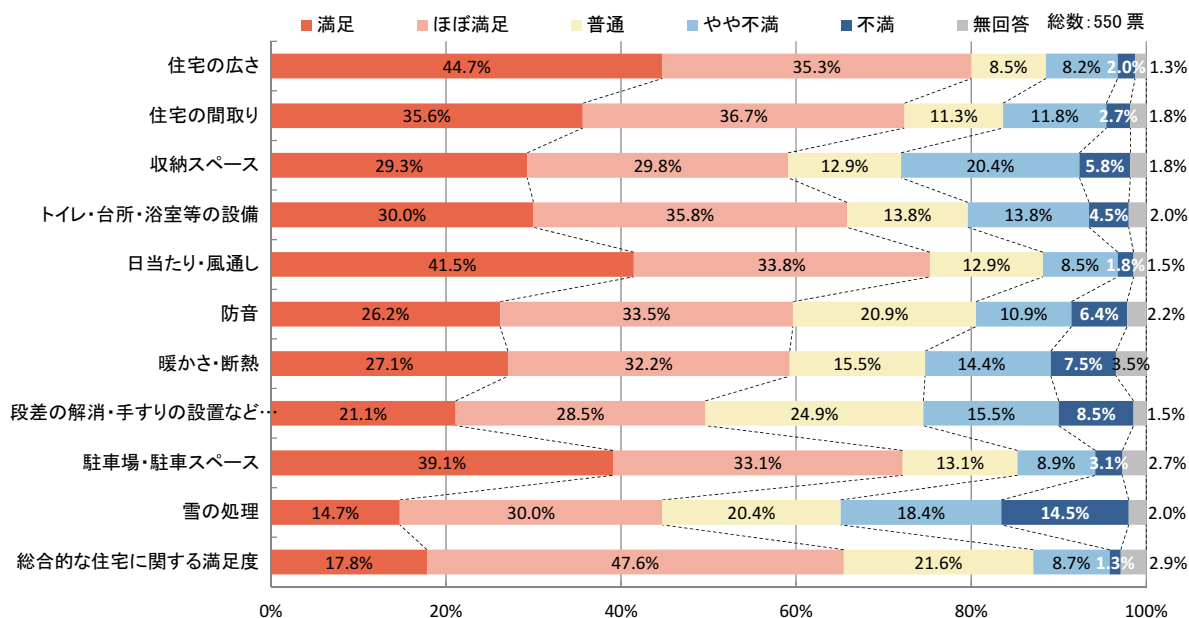
## 2. 現在の住戸や周辺環境の満足度

### 問5 住戸や周辺環境の満足度

【住戸などについて】

- ・「満足・ほぼ満足」の割合が多い項目は、「住宅の広さ」(80.0%)、「日当たり・風通し」(75.3%)、「住宅の間取り」(72.4%)となっている。
- ・「不満・やや不満」の割合が多い項目は、「雪の処理」(32.9%)、「収納スペース」(26.2%)、「段差の解消・手すりの設置など高齢者への配慮」(24.0%)となっている。

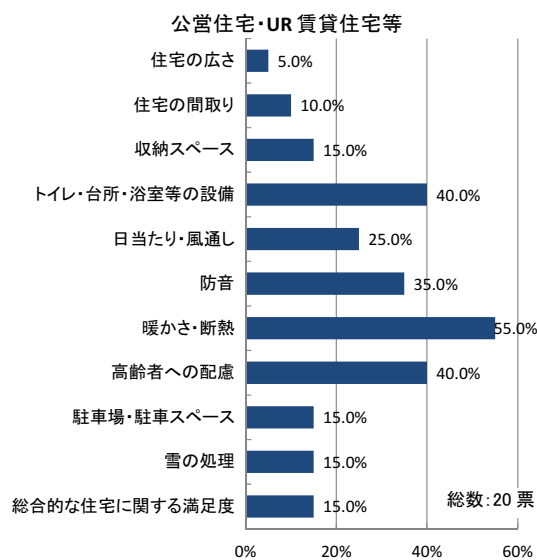
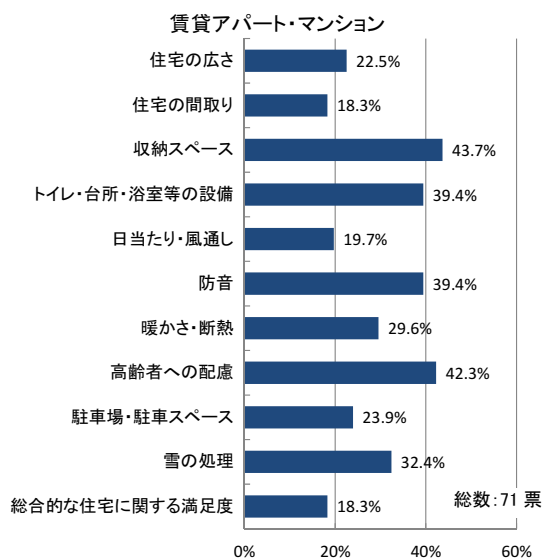
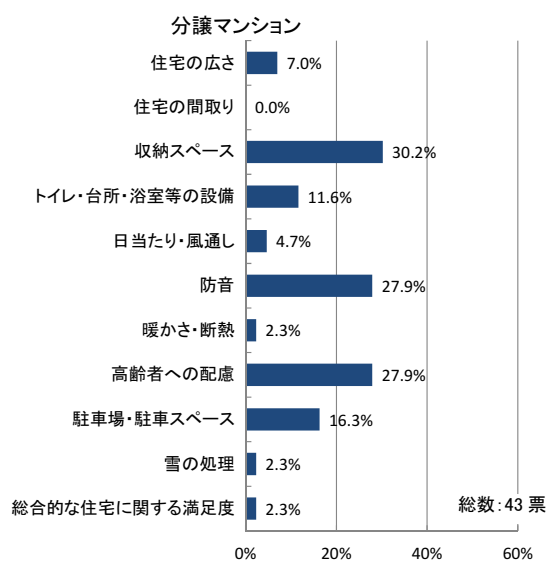
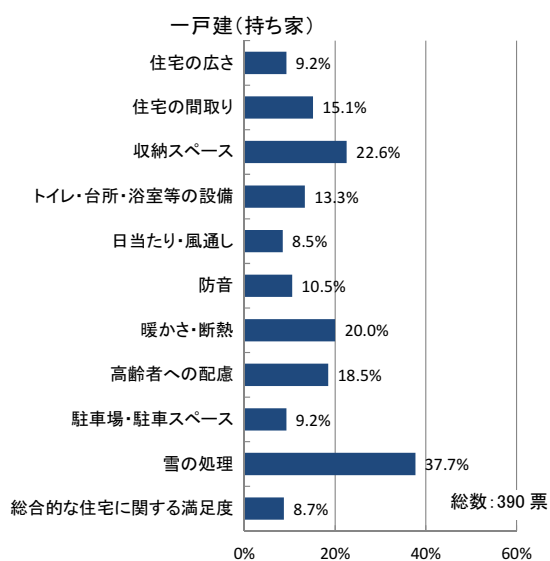
設問	満足	ほぼ満足	普通	やや不満	不満	無回答	合計
住宅の広さ	246	194	47	45	11	7	550
	44.7%	35.3%	8.5%	8.2%	2.0%	1.3%	100.0%
住宅の間取り	196	202	62	65	15	10	550
	35.6%	36.7%	11.3%	11.8%	2.7%	1.8%	100.0%
収納スペース	161	164	71	112	32	10	550
	29.3%	29.8%	12.9%	20.4%	5.8%	1.8%	100.0%
トイレ・台所・浴室等の設備	165	197	76	76	25	11	550
	30.0%	35.8%	13.8%	13.8%	4.5%	2.0%	100.0%
日当たり・風通し	228	186	71	47	10	8	550
	41.5%	33.8%	12.9%	8.5%	1.8%	1.5%	100.0%
防音	144	184	115	60	35	12	550
	26.2%	33.5%	20.9%	10.9%	6.4%	2.2%	100.0%
暖かさ・断熱	149	177	85	79	41	19	550
	27.1%	32.2%	15.5%	14.4%	7.5%	3.5%	100.0%
段差の解消・手すりの設置など 高齢者への配慮	116	157	137	85	47	8	550
	21.1%	28.5%	24.9%	15.5%	8.5%	1.5%	100.0%
駐車場・駐車スペース	215	182	72	49	17	15	550
	39.1%	33.1%	13.1%	8.9%	3.1%	2.7%	100.0%
雪の処理	81	165	112	101	80	11	550
	14.7%	30.0%	20.4%	18.4%	14.5%	2.0%	100.0%
総合的な住宅に関する満足度	98	262	119	48	7	16	550
	17.8%	47.6%	21.6%	8.7%	1.3%	2.9%	100.0%



【住戸などについて】住宅所有形態別 「不満・やや不満」

- ・住宅所有形態別にみると、一戸建（持ち家）では「雪の処理」、分譲マンションと賃貸アパート・マンションでは「収納スペース」、「段差の解消・手すりの設置など高齢者への配慮」、公営住宅・UR賃貸住宅等では「暖かさ・断熱」、「トイレ・台所・浴室等の設備」、「段差の解消・手すりの設置など高齢者への配慮」が不満が高くなっている。

設問	一戸建 (持ち家)	分譲 マンション	賃貸 アパート・ マンション	公営住宅・ UR賃貸 住宅等	一戸建 (持ち家)	分譲 マンション	賃貸 アパート・ マンション	公営住宅・ UR賃貸 住宅等
住宅の広さ	36	3	16	1	9.2%	7.0%	22.5%	5.0%
住宅の間取り	59	0	13	2	15.1%	0.0%	18.3%	10.0%
収納スペース	88	13	31	3	22.6%	30.2%	43.7%	15.0%
トイレ・台所・浴室等の設備	52	5	28	8	13.3%	11.6%	39.4%	40.0%
日当たり・風通し	33	2	14	5	8.5%	4.7%	19.7%	25.0%
防音	41	12	28	7	10.5%	27.9%	39.4%	35.0%
暖かさ・断熱	78	1	21	11	20.0%	2.3%	29.6%	55.0%
段差の解消・手すりの設置など高齢者 への配慮	72	12	30	8	18.5%	27.9%	42.3%	40.0%
駐車場・駐車スペース	36	7	17	3	9.2%	16.3%	23.9%	15.0%
雪の処理	147	1	23	3	37.7%	2.3%	32.4%	15.0%
総合的な住宅に関する満足度	34	1	13	3	8.7%	2.3%	18.3%	15.0%
サンプル数	390	43	71	20	—	—	—	—

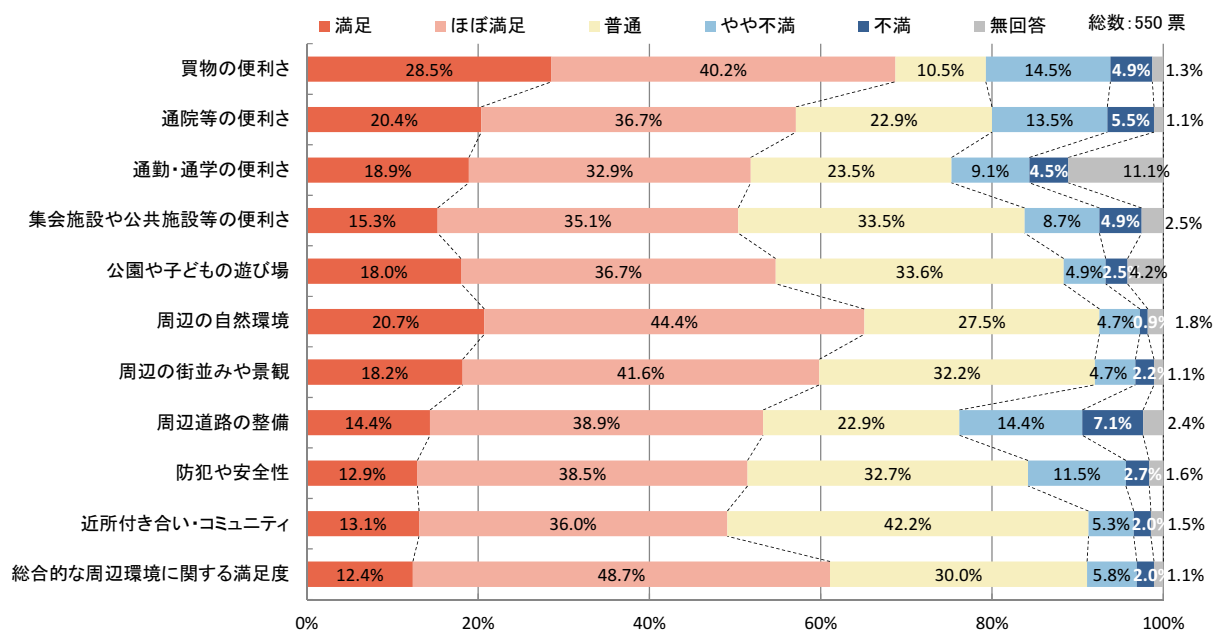




【周辺環境について】

- 「満足・ほぼ満足」の割合が多い項目は、「買物の便利さ」(68.7%)、「周辺の自然環境」(65.1%)、「周辺の街並みや景観」(59.8%)となっている。
- 「不満・やや不満」の割合が多い項目は、「周辺道路の整備」(21.5%)、「買物の便利さ」(19.5%)、「通院等の便利さ」(18.9%)となっている。

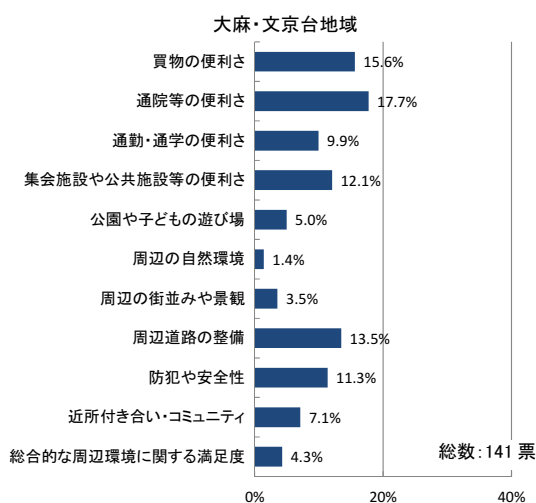
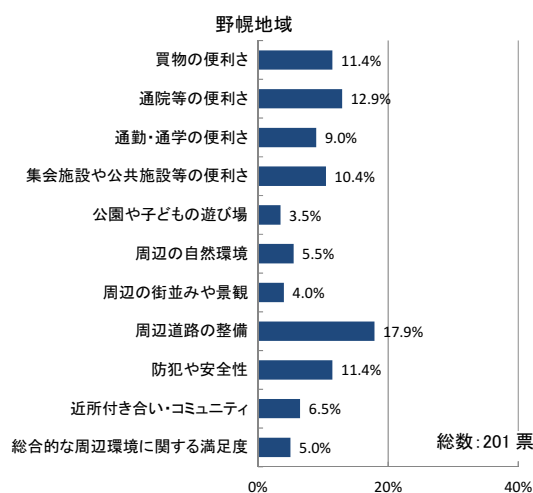
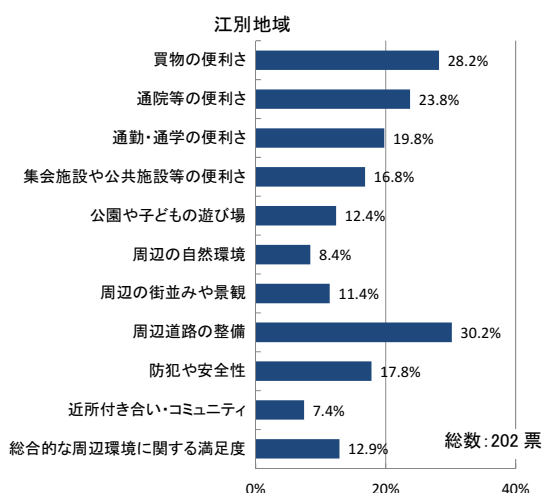
設問	満足	ほぼ満足	普通	やや不満	不満	無回答	合計
買物の便利さ	157	221	58	80	27	7	550
	28.5%	40.2%	10.5%	14.5%	4.9%	1.3%	100.0%
通院等の便利さ	112	202	126	74	30	6	550
	20.4%	36.7%	22.9%	13.5%	5.5%	1.1%	100.0%
通勤・通学の便利さ	104	181	129	50	25	61	550
	18.9%	32.9%	23.5%	9.1%	4.5%	11.1%	100.0%
集会施設や公共施設等の便利さ	84	193	184	48	27	14	550
	15.3%	35.1%	33.5%	8.7%	4.9%	2.5%	100.0%
公園や子どもの遊び場	99	202	185	27	14	23	550
	18.0%	36.7%	33.6%	4.9%	2.5%	4.2%	100.0%
周辺の自然環境	114	244	151	26	5	10	550
	20.7%	44.4%	27.5%	4.7%	0.9%	1.8%	100.0%
周辺の街並みや景観	100	229	177	26	12	6	550
	18.2%	41.6%	32.2%	4.7%	2.2%	1.1%	100.0%
周辺道路の整備	79	214	126	79	39	13	550
	14.4%	38.9%	22.9%	14.4%	7.1%	2.4%	100.0%
防犯や安全性	71	212	180	63	15	9	550
	12.9%	38.5%	32.7%	11.5%	2.7%	1.6%	100.0%
近所付き合い・コミュニティ	72	198	232	29	11	8	550
	13.1%	36.0%	42.2%	5.3%	2.0%	1.5%	100.0%
総合的な周辺環境に関する満足度	68	268	165	32	11	6	550
	12.4%	48.7%	30.0%	5.8%	2.0%	1.1%	100.0%



【周辺環境について】 居住地域別 「やや不満・不満」

- ・居住地域別に「不満・やや不満」の高い項目をみると、江別地域では「周辺道路の整備」や「買物の便利さ」、野幌地域では「周辺道路の整備」、また大麻・文京台地域については「通院等の便利さ」や「買い物の便利さ」などについて不満とする割合が大きくなっている。

設問	江別地域	野幌地域	大麻・文京台地域	豊幌地域	江別地域	野幌地域	大麻・文京台地域	豊幌地域
買物の便利さ	57	23	22	5	28.2%	11.4%	15.6%	100.0%
通院等の便利さ	48	26	25	5	23.8%	12.9%	17.7%	100.0%
通勤・通学の便利さ	40	18	14	3	19.8%	9.0%	9.9%	60.0%
集会施設や公共施設等の便利さ	34	21	17	3	16.8%	10.4%	12.1%	60.0%
公園や子どもの遊び場	25	7	7	2	12.4%	3.5%	5.0%	40.0%
周辺の自然環境	17	11	2	1	8.4%	5.5%	1.4%	20.0%
周辺の街並みや景観	23	8	5	2	11.4%	4.0%	3.5%	40.0%
周辺道路の整備	61	36	19	2	30.2%	17.9%	13.5%	40.0%
防犯や安全性	36	23	16	2	17.8%	11.4%	11.3%	40.0%
近所付き合い・コミュニティ	15	13	10	1	7.4%	6.5%	7.1%	20.0%
総合的な周辺環境に関する満足度	26	10	6	1	12.9%	5.0%	4.3%	20.0%
サンプル数	202	201	141	5	—	—	—	—



※「豊幌地域（5 票回収）」及び「農村地域（1 票回収）」においては、回収票数が少なく統計的分析が困難なため、グラフは掲載せず

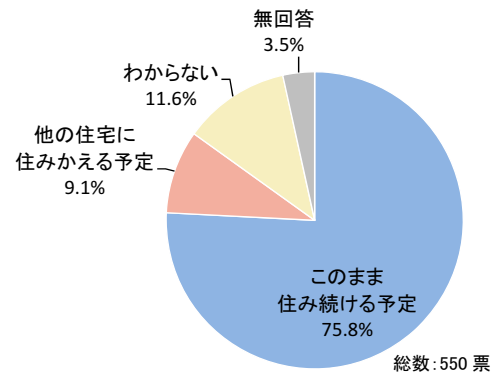
### 3. 今後の居留意向

#### 問6 今後の居留意向

①このまま住み続ける予定    ②他の住宅に住みかえる予定    ③わからない

・最も比率が高いのが「このまま住み続ける予定」であり75.8%を占めている。次いで「わからない」(11.6%)、「他の住宅に住みかえる予定」(9.1%)となっている。

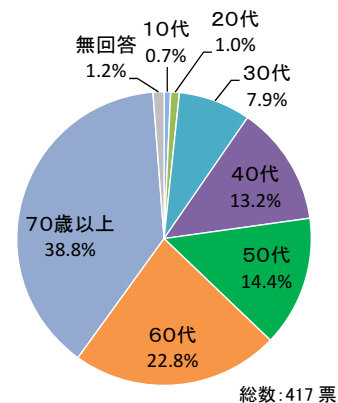
設問	回答数	割合
このまま住み続ける予定	417	75.8%
他の住宅に住みかえる予定	50	9.1%
わからない	64	11.6%
無回答	19	3.5%
計	550	100.0%



【「このまま住み続ける予定」を選択の年代別】

・年代別に見ると、「70歳以上」が38.8%を占めている。次いで「60代」(22.8%)、「50代」(14.4%)となっている。

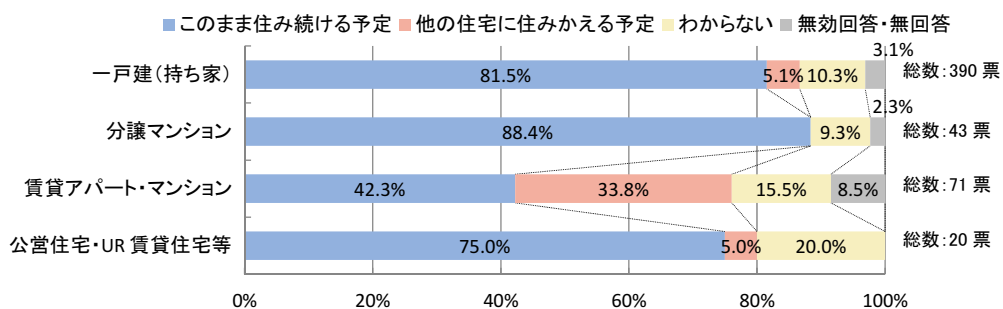
設問	回答数	割合
10代	3	0.7%
20代	4	1.0%
30代	33	7.9%
40代	55	13.2%
50代	60	14.4%
60代	95	22.8%
70歳以上	162	38.8%
無回答	5	1.2%
計	417	100.0%



【住宅の所有形態別】

・住宅の所有形態別に見ると、一戸建て・分譲マンション・公的住宅における住み続け意向割合は高くなっているが、一方、賃貸アパート等では33.8%が住み替える予定とされている。

設問	このまま住み続ける予定	他の住宅に住みかえる予定	わからない	無効回答・無回答	計	このまま住み続ける予定	他の住宅に住みかえる予定	わからない	無効回答・無回答	計
一戸建(持ち家)	318	20	40	12	390	81.5%	5.1%	10.3%	3.1%	100.0%
分譲マンション	38	0	4	1	43	88.4%	0.0%	9.3%	2.3%	100.0%
賃貸アパート・マンション	30	24	11	6	71	42.3%	33.8%	15.5%	8.5%	100.0%
公営住宅・UR賃貸住宅等	15	1	4	0	20	75.0%	5.0%	20.0%	0.0%	100.0%

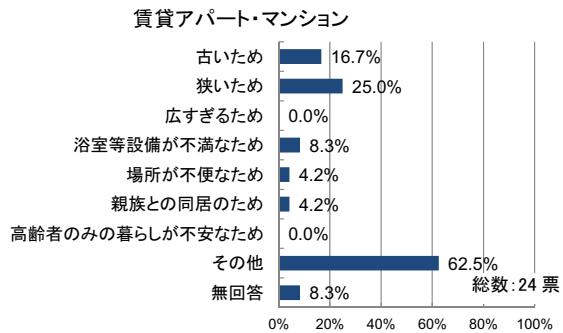
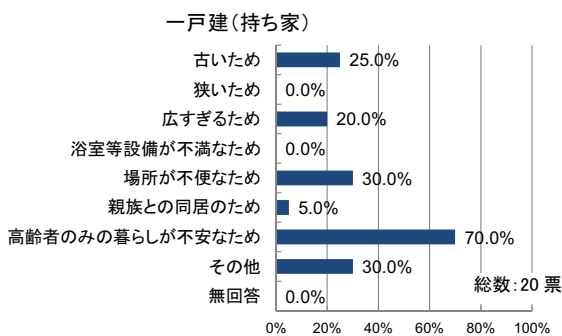




【住宅所有形態別】

- ・ 住み替え理由における住宅所有形態別をみると、一戸建（持ち家）において「高齢者のみの暮らしが不安なため」の回答が多い。

設問	一戸建 (持ち家)	分譲 マンション	賃貸 アパート・ マンション	公営住宅・ UR賃貸 住宅等	一戸建 (持ち家)	分譲 マンション	賃貸 アパート・ マンション	公営住宅・ UR賃貸 住宅等
古いため	5	0	4	1	25.0%	0.0%	16.7%	100.0%
狭いため	0	0	6	0	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%
広すぎるため	4	0	0	0	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%
浴室等設備が不満なため	0	0	2	0	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%
場所が不便なため	6	0	1	0	30.0%	0.0%	4.2%	0.0%
親族との同居のため	1	0	1	0	5.0%	0.0%	4.2%	0.0%
高齢者のみの暮らしが不安なため	14	0	0	0	70.0%	0.0%	0.0%	0.0%
その他	6	0	15	1	30.0%	0.0%	62.5%	100.0%
無回答	0	0	2	0	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%
サンプル数	20	0	24	1	-	-	-	-



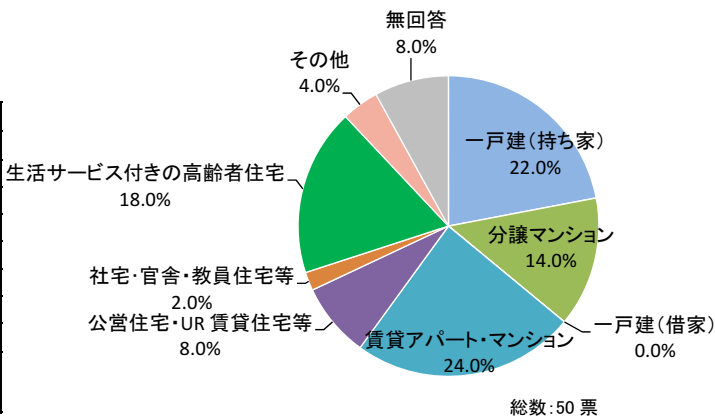
※ 「分譲マンション」及び「公営住宅・UR賃貸住宅等」においては、対象者が少なく統計的分析が困難なため、グラフは掲載せず

住みかえる際の希望の住宅の種類（問6で「②他の住宅に住みかえる」を選択した回答者）

- ①一戸建（持ち家）
- ②分譲マンション
- ③一戸建（借家）
- ④賃貸アパート・マンション
- ⑤公営住宅・UR賃貸住宅等
- ⑥社宅・官舎・教員住宅等
- ⑦生活サービス付きの高齢者住宅
- ⑧その他（ ）

・最も比率が高いのが「賃貸アパート・マンション」であり24.0%を占めている。次いで「一戸建（持ち家）」（22.0%）、「生活サービス付きの高齢者住宅」（18.0%）となっている。

設問	回答数	割合
一戸建(持ち家)	11	22.0%
分譲マンション	7	14.0%
一戸建(借家)	0	0.0%
賃貸アパート・マンション	12	24.0%
公営住宅・UR賃貸住宅等	4	8.0%
社宅・官舎・教員住宅等	1	2.0%
生活サービス付きの高齢者住宅	9	18.0%
その他	2	4.0%
無回答	4	8.0%
計	50	100.0%



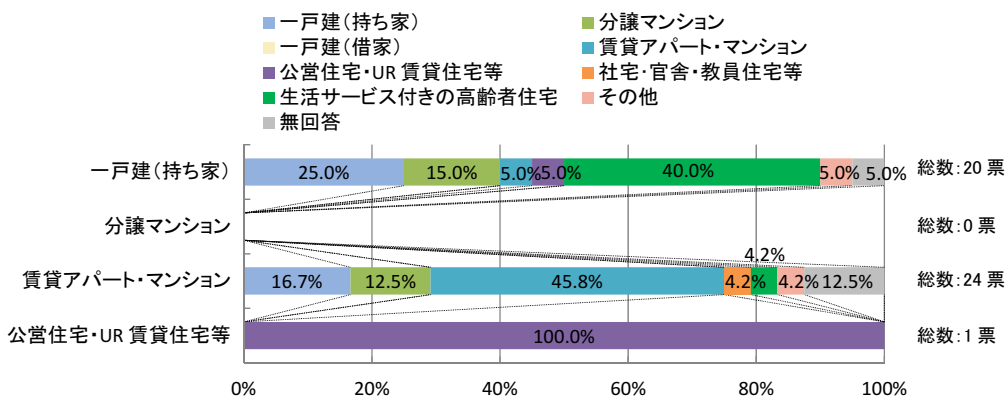
【住宅所有形態別の住みかえ先住宅種類】

・住みかえ先住宅種類における住宅所有形態別にみると、一戸建（持ち家）において「生活サービス付きの高齢者住宅」の回答が多い。

設問	一戸建(持ち家)	分譲マンション	一戸建(借家)	賃貸アパート・マンション	公営住宅・UR賃貸住宅等	社宅・官舎・教員住宅等	生活サービス付きの高齢者住宅	その他	無回答	計
一戸建(持ち家)	5	3	0	1	1	0	8	1	1	20
分譲マンション	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃貸アパート・マンション	4	3	0	11	0	1	1	1	3	24
公営住宅・UR賃貸住宅等	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1

設問	一戸建(持ち家)	分譲マンション	一戸建(借家)	賃貸アパート・マンション	公営住宅・UR賃貸住宅等	社宅・官舎・教員住宅等	生活サービス付きの高齢者住宅	その他	無回答	計
一戸建(持ち家)	25.0%	15.0%	0.0%	5.0%	5.0%	0.0%	40.0%	5.0%	5.0%	100.0%
分譲マンション	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸アパート・マンション	16.7%	12.5%	0.0%	45.8%	0.0%	4.2%	4.2%	4.2%	12.5%	100.0%
公営住宅・UR賃貸住宅等	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

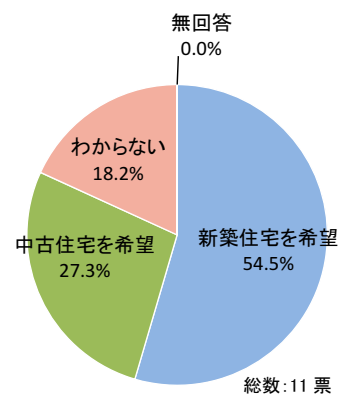


新築・中古についての意向（「①一戸建（持ち家）」を選択した回答者）

①新築住宅を希望      ②中古住宅を希望      ③わからない

- ・最も比率が高いのが「新築住宅を希望」であり54.5%を占めている。次いで「中古住宅を希望」（27.3%）、「わからない」（18.2%）となっている。

設問	回答数	割合
新築住宅を希望	6	54.5%
中古住宅を希望	3	27.3%
わからない	2	18.2%
無回答	0	0.0%
計	11	100.0%



中古住宅で重視する面（「②中古住宅」を選択した回答者）

①価格    ②立地    ③リフォームの状態    ④その他（            ）

- ・すべての回答者が、「価格」を挙げている。

設問	回答数	割合
価格	3	100.0%
立地	0	0.0%
リフォームの状態	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
計	3	100.0%

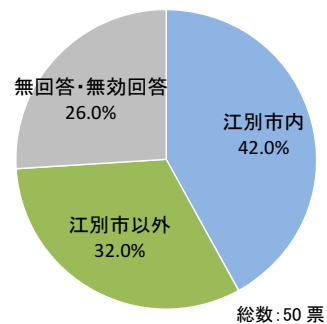
※対象者3票と少なく統計的分析が困難なため、グラフは掲載せず

住みかえる際の希望の地域（問6で「②他の住宅に住みかえる」を選択した回答者）

①江別市内（地区名： ） ②江別市以外（市町村名： ）

- ・「江別市内」は42.0%で、「江別市以外」は32.0%となっている。
- ・「江別市以外」の内訳としては、「札幌市」が最も多くなっている。

設問	回答数	割合
江別市内	21	42.0%
江別市以外	16	32.0%
無回答・無効回答	13	26.0%
計	50	100.0%



②江別市以外(市町村名)	回答数
札幌市	8
帯広市	1
北広島市	1
道外	2
不明	4



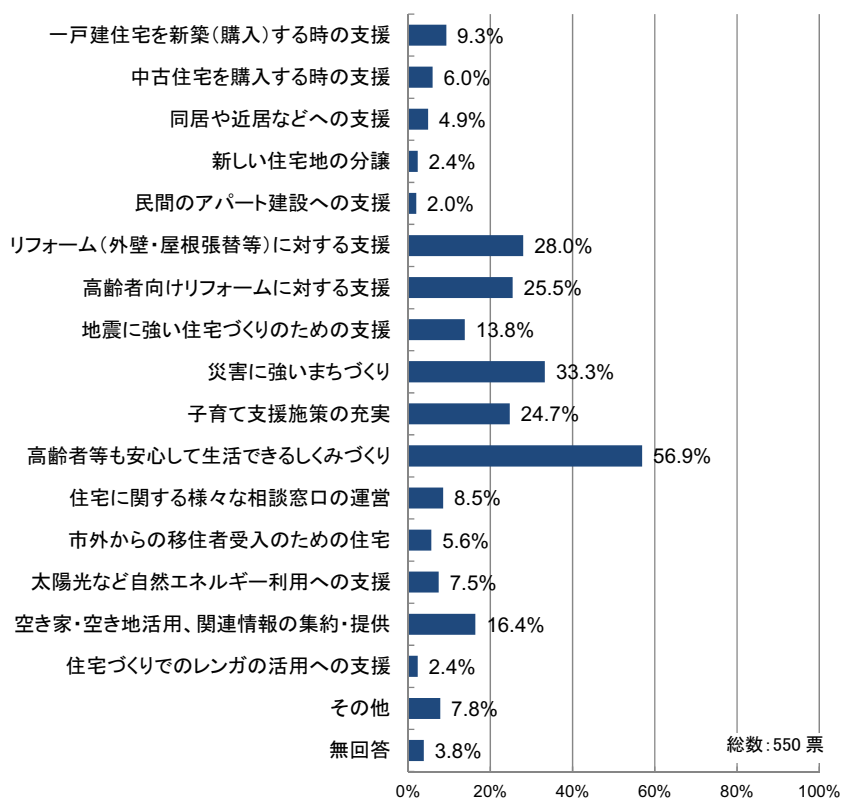
#### 4. 定住促進に向けた、住宅・住環境に関する取り組み

##### 問9 定住促進に向けた住宅・住環境に関する取り組みについて

- |                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| ①一戸建住宅を新築（購入）する時の支援              | ⑨災害に強いまちづくり                 |
| ②中古住宅を購入する時の支援                   | ⑩子育て支援施策の充実                 |
| ③同居や近居などへの支援                     | ⑪一人暮らしの高齢者等も安心して生活できるしくみづくり |
| ④新しい住宅地の分譲                       | ⑫住宅に関する様々な相談窓口の運営           |
| ⑤民間のアパート建設への支援                   | ⑬市外からの移住者受入のための住宅           |
| ⑥外壁や屋根の張替え等のリフォームに対する支援          | ⑭太陽光などの自然エネルギー利用への支援        |
| ⑦段差の解消・手すりの設置などの高齢者向けリフォームに対する支援 | ⑮空き家・空き地の活用や、関連情報の集約・提供     |
| ⑧地震に強い住宅づくりのための支援                | ⑯住宅づくりでのレンガの活用への支援          |
|                                  | ⑰その他（ ）                     |

・最も割合が大きいのは、「一人暮らしの高齢者等も安心して生活できるしくみづくり」で56.9%で、次いで「災害に強いまちづくり」(33.3%)となっている。

設問	回答数	割合
一戸建住宅を新築(購入)する時の支援	51	9.3%
中古住宅を購入する時の支援	33	6.0%
同居や近居などへの支援	27	4.9%
新しい住宅地の分譲	13	2.4%
民間のアパート建設への支援	11	2.0%
外壁や屋根の張替え等のリフォームに対する支援	154	28.0%
段差の解消・手すりの設置などの高齢者向けリフォームに対する支援	140	25.5%
地震に強い住宅づくりのための支援	76	13.8%
災害に強いまちづくり	183	33.3%
子育て支援施策の充実	136	24.7%
一人暮らしの高齢者等も安心して生活できるしくみづくり	313	56.9%
住宅に関する様々な相談窓口の運営	47	8.5%
市外からの移住者受入のための住宅	31	5.6%
太陽光などの自然エネルギー利用への支援	41	7.5%
空き家・空き地の活用や、関連情報の集約・提供	90	16.4%
住宅づくりでのレンガの活用への支援	13	2.4%
その他	43	7.8%
無回答	21	3.8%
サンプル数	550	—



住宅や住環境に関する意見・要望等

自由回答のうち、特にご意見が多かった項目は以下の通りである。

項目	概ねの意見数
① 雪処理・除排雪に関するご意見	67
② 公共交通の充実に関するご意見	57
③ 高齢化対応の必要に関するご意見	36
④ 道路や街路灯の整備に関するご意見	27
⑤ 地域のまちづくり・コミュニティに関するご意見	23
⑥ 公園・緑・景観づくりに関するご意見	17
⑦ 子育て支援に関するご意見	18
⑧ 買い物などの生活利便施設に関するご意見	13
⑨ 中古住宅・空き家対策等に関するご意見	10
⑩ ゴミステーション・ゴミ出しルールに関するご意見	10

※上記、自由回答については、平成30年9月21日到着分までを反映

# 江別市の住まいに関する市民アンケート調査

～市民意識調査へのご協力をお願い～

日頃より市政にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

江別市では、平成12年度に、「江別市住宅マスタープラン」を策定し平成21年5月に一度見直しを行い、住宅施策に関する総合的な展開を行ってきました。その後約10年が経過し、人口の減少・高齢化のさらなる進展など、まちを取り巻く社会・経済状況が変化しています。

このような背景を踏まえ、より効果的な住宅施策を推進していくため、本マスタープランを見直し「江別市住生活基本計画」の策定を行うことになりました。

このアンケート調査は、“住宅や住環境に対する考え方”について市民の皆様のご意向をお聞かせいただき、計画策定のための貴重な基礎資料とするために実施するものです。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、アンケート調査の趣旨をご理解のうえ、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

平成30年7月 江別市長 三好昇

## <ご回答にあたっての留意事項>

- このアンケート調査は、江別市内に在住する方の中から無作為に抽出した 1,300 世帯の世帯主様にお送りしています。
- ご回答いただくのは、同一世帯の構成員であればどなたでもかまいません。
- ご回答は、設問の説明に沿って、該当する選択肢の番号に○印を付けてください。  
(文字の記入が必要な設問もあります。)
- 設問によって○印を付ける数が異なりますので、ご注意願います。
- アンケート調査の結果は、統計的に処理し、目的以外に使用することはありません。
- ご記入いただいたアンケート用紙は、同封の返信用封筒に入れて、

平成30年8月15日(水)までに郵便ポストにご投函ください。

(返信用封筒には、切手を貼る必要も、またお名前を記入する必要もありません)

## <お問い合わせ先>

江別市役所 建設部 建築住宅課

電話：011-381-1041

# アンケート調査回答用紙

ご回答後、この調査票を同封の返信用封筒にて郵送願います（切手不要）

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 あなたとご家族のことについて、おたずねします。  
それぞれ、あてはまるもの1つに〇印をつけてください。

(1) あなたの性別および年齢は

性別 ①男 ②女

年齢 ①10代 ②20代 ③30代 ④40代

⑤50代 ⑥60代 ⑦70歳以上

(2) 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

(3) あなたを含め、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

(4) あなたの職業は

①自営業・経営者 ②会社員・会社役員・公務員・団体職員

③農林漁業 ④大学・各種学校生

⑤無職 ⑥その他( )

問2 あなたがお住いの地域を選んでください。(1つに〇)

①江別地域 ②野幌地域 ③大麻・文京台地域 ④豊幌地域

⑤農村地域(市街地周辺地域)

※地域区分がわからない場合は、以下に町名をご記入ください

江別市〔 〕 番地の記入は必要ありません

問3 現在お住まいの住宅の種類を選んでください。(1つに〇)

①一戸建(持ち家)

②分譲マンション

③一戸建(借家)

④賃貸アパート・マンション

⑤公営住宅・UR賃貸住宅等

⑥社宅・官舎・教員住宅等

⑦生活サービス付きの高齢者住宅

⑧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つに〇)

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 あなたのお住まいや周辺環境の現状で、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○)

【住戸などについて】

項目	満足	ほぼ満足	どちらでもない	やや不満	不満
(1) 住宅の広さ	1	2	3	4	5
(2) 住宅の間取り	1	2	3	4	5
(3) 収納スペース	1	2	3	4	5
(4) トイレ・台所・浴室等の設備	1	2	3	4	5
(5) 日当たり・風通し	1	2	3	4	5
(6) 防音	1	2	3	4	5
(7) 暖かさ・断熱	1	2	3	4	5
(8) 段差の解消・手すりの設置など 高齢者への配慮	1	2	3	4	5
(9) 駐車場・駐車スペース	1	2	3	4	5
(10) 雪の処理	1	2	3	4	5
(11) 総合的な住宅に関する満足度	1	2	3	4	5

【周辺環境について】

項目	満足	ほぼ満足	どちらでもない	やや不満	不満
(1) 買物の便利さ	1	2	3	4	5
(2) 通院等の便利さ	1	2	3	4	5
(3) 通勤・通学の便利さ	1	2	3	4	5
(4) 集会施設や公共施設等の便利さ	1	2	3	4	5
(5) 公園や子どもの遊び場	1	2	3	4	5
(6) 周辺の自然環境	1	2	3	4	5
(7) 周辺の街並みや景観	1	2	3	4	5
(8) 周辺道路の整備	1	2	3	4	5
(9) 防犯や安全性	1	2	3	4	5
(10) 近所付き合い・コミュニティ	1	2	3	4	5
(11) 総合的な周辺環境に関する満足度	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。

問6 現在のお住まいでの今後の居住のお考えを選んでください。(1つに○)

①このまま住み続ける予定	②他の住宅に住みかえる予定	③わからない
↓	↓	↓
次の「問7」と「問9」へ お進みください	「問8」と「問9」へ お進みください	「問9」へ お進みください

問7 「問6」で「①このまま住み続ける」を選んだ方におたずねします。  
「このまま住み続ける」理由を選んでください。(○は3つまで)

①購入または新築した住宅のため	②今の住宅で特に不便を感じないため
③場所が便利であるため	④慣れ親しんだ場所であるため
⑤隣近所に親類・友人等がいるため	⑥住みかえたいが資金がないため
⑦年齢等から住みかえが困難なため	⑧その他( )

問8 「問6」で「②他の住宅に住みかえる」を選んだ方におたずねします。  
「住みかえる」理由を選んでください。(○は3つまで)

①古いため	②狭いため	③広すぎるため
④浴室等設備が不満なため	⑤場所が不便なため	
⑥親族との同居のため	⑦高齢者のみの暮らしが不安なため	
⑧その他( )		

住みかえる際の希望の住宅の種類を選んでください。(1つに○)

①一戸建（持ち家）	③一戸建（借家）
②分譲マンション	⑤公営住宅・UR 賃貸住宅等
④賃貸アパート・マンション	⑦生活サービス付きの高齢者住宅
⑥社宅・官舎・教員住宅等	
⑧その他( )	

「①一戸建（持ち家）」を選んだ方におたずねします。

新築・中古についてのお考えをお聞かせください。(1つに○)

①新築住宅を希望	②中古住宅を希望	③わからない
↓		
「②中古住宅」を選んだ方へ。最も重視する面は何ですか。(1つに○)		
①価格 ②立地 ③リフォームの状態 ④その他( )		

住みかえる際の希望の場所を選んでください。(1つに○)

①江別市内（地区名： )	②江別市以外（市町村名： )
--------------	----------------

～裏面にも設問があります～



### 3. 用語集

	用語	解説
あ行	アイデンティティ	まちが有する個性や独自性のこと。
か行	協働	「江別市自治基本条例」では、それぞれの役割や責任を理解し、互いに尊重しながら、地域社会の課題などを解決するために協力して取り組むことと定めている。
	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。地域社会、共同体。
	コンパクトなまちづくり (コンパクトな市街地形成)	現在の市街地規模を基本とし、様々な都市機能が集積する鉄道駅周辺を中心にそれぞれの地域と連携を図るという、まちづくりの考え方のこと。
	交通アクセス	広域道路や鉄道などによる、札幌ほか近隣都市との交通利便性のこと。
さ行	シックハウス	建材等から発生する化学物質などによる室内空気汚染等と、それによる健康への影響のこと。
	シティプロモート	より効果的に定住人口、交流人口の増加を図るため、市民や企業、大学などが一体となってまちの情報を発信すること。
	住宅ポータルサイト	住宅に関する情報の入口となる、インターネット上のページのこと。
	ストック	整備・蓄積された住宅・建築や都市基盤のこと。
	セーフティネット	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と。
た行	中古リノベーション	既存の中古住宅に改修工事を行い、性能を向上させたり付加価値を与えること。
は行	バリアフリー	高齢の方や障がいのある方が生活する上で、障害（バリア）となるものを取り除くこと。
	PDC Aサイクル	計画の立案から評価に至るまでの、計画（Plan）、実行（Do）、評価（Check）、改善（Action）といった一連の過程のこと。
や行	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。



【 発 行 】

江別市建設部建築住宅課

〒067-8674 北海道江別市高砂町6番地

TEL 011-381-1041

FAX 011-381-1078

E-mail jutaku@city.ebetsu.lg.jp